

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 6日 午前 9時40分 場 所 津地方裁判所四日市支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 8日 午後 1時00分から 令和 8年 4月 8日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,680,000 2,944,000	一括	736,000	110,229	不明
1	2,900,000				
2	70,000				
3	710,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋
 地 番 701 番
 地 目 宅地
 地 積 548.00 平方メートル
- 2 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋 701 番地
 家屋 番号 701 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 91.57 平方メートル
 2 階 37.67 平方メートル
- 3 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋 701 番地
 家屋 番号 701 番の 3
 種 類 事務所・車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 192.78 平方メートル
 2 階 129.60 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 20 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件債務者株式会社東海止水興業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 701 番の 1）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載したものですので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋
 地 番 701 番
 地 目 宅地
 地 積 548.00 平方メートル
- 2 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋 701 番地
 家屋 番号 701 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 91.57 平方メートル
 2 階 37.67 平方メートル
- 3 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋 701 番地
 家屋 番号 701 番の 3
 種 類 事務所・車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 192.78 平方メートル
 2 階 129.60 平方メートル



令和7年(ケ)第28号
令和7年8月14日受理
令和7年9月29日提出

現況調査報告書

(その1－物件1～3関係分)

津地方裁判所四日市支部

執行官 野 添 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋
 地 番 701番
 地 目 宅地
 地 積 548.00平方メートル

- 2 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋701番地
 家屋 番号 701番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 91.57平方メートル
 2階 37.67平方メートル

- 3 所 在 いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋701番地
 家屋 番号 701番の3
 種 類 事務所・車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 192.78平方メートル
 2階 129.60平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び物件 3 建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない(物件 3 建物は除く) ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有補助者たるBを居住させて使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び物件 2 建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない(物件 2 建物は除く) ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(株式会社東海止水興業(債務者会社)) 上記の者が本建物を事務所・車庫・倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社東海止水興業 (債務者会社) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ■車庫	
■関係人(■B(亡Aの妻)、■C(亡A相続財産管理人弁護士))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡Aの妻、物件2建物の占有補助者)	1 私は亡Aの妻です。夫は平成30年に亡くなりました。なお、亡夫の相続については相続放棄しています。 2 現在、私は物件2建物に一人で居住しています。亡夫の相続財産管理人のC弁護士からは、建物の管理の必要性もあって物件が売却されるまでは住んでいていいと言われています。売却されたら退去しなければならないことは承知しています。 3 亡夫のAは、(株)東海止水興業(以下「債務者会社」と表記)の代表者でした。なお、同社は夫が亡くなってすぐに廃業しています。 4 物件3建物は、債務者会社が事務所や倉庫等として使用していた建物です。建物内に残っている資材や事務機器は、債務者会社が使用していたものです。債務者会社は建築工事や防水工事等を業とする会社で、防水工事用の資材などが建物内に置いてあります。 5 物件2建物のトイレは汲み取りなので、トイレだけは物件3建物のトイレを使っています。物件3建物のトイレは浄化槽処理で、公共下水には接続していません。 6 物件3建物の2階の内装がやりかけのような状態になっているのは、亡夫Aが2階を住めるように改修しようとしていたためです。しかし、病気になるって中断してしまいました。 7 物件3建物の屋根にソーラーパネルを乗せていますが、それは亡夫Aが生前個人として設置していたものです。 8 物件3建物は、屋上防水が破れている箇所があり、大雨の時に雨漏りを生じています。また、物件2建物も、大雨が降ると縁側などに雨水が滲みってくる箇所があると思います。 9 物件3建物の電動シャッターは動くと思います。 10 物件3建物の車庫のところに井戸がありますが、使っていません。 11 この辺りは猿が多く、よく建物の屋根を渡ってきます。
■ C (所有者亡A相続財産管理人弁護士)	1 私は亡Aさんの相続財産管理人として、本件の土地建物を管理しています。なお、建物の風通し等の維持管理のため、Aさんの奥さんであるBさんを物件2建物に無償で住まわせて物件の管理をしてもらっています。 2 物件3建物には亡Aさんが代表者を務めていた債務者会社の資材等が残っていますが、同社から賃料を受け取っているということはありません。

執行官の意見

- 1 物件1土地については、法務局に現地復元能力を有する公図、地積測量図の備え付けがないが、その形状については、物件3建物の建物図面に記載された形状と概ね合致するものと認めた。
- 2 本件土地建物の所有者であったAは、平成30年7月に死亡し、C弁護士がその相続財産管理人に選任されている。
- 3 本件競売手続における債務者会社である(株)東海止水興業は、亡Aを登記上の代表者とし、建築工事業、防水工事業等を業とする法人であり、本店所在地を物件1土地の地番に置いている。なお、同社は代表者であったAが死亡して代表者不在の状態にあるため、本件競売手続においては手続進行のために弁護士がその特別代理人に選任されている。
- 4 本件物件の占有関係については、物件の現況及び関係人の陳述を踏まえ、また、亡Aが債務者会社の代表者であった関係性も考慮し、本報告書2枚目ないし4枚目記載のとおり認定した。なお、物件2建物に居住するBは、占有補助者と認めた。
- 5 物件2建物のダイニングキッチン等の床面には、踏み込むと沈み込む箇所が存在したほか、2階の建具にも傷みが見られた。また、1階縁側の天井部に雨漏りによるシミの痕跡を認めた(写真⑥)。
- 6 物件3建物の2階天井部の複数箇所にも、雨漏りによる痕跡を認めた(写真⑩)。
- 7 物件2建物の西側に雨除け(約11㎡)、北側に庇(約10㎡)が存在する。また、物件2建物と物件3建物の間付近に庇状物置(約13㎡のものと約22㎡のもの)、庇(約10㎡)が存在する。
- 8 物件3建物の車庫内に井戸が存在する。
- 9 物件3建物の屋根には附設工作物たるソーラーパネルが設置されている。
- 10 物件1土地に西側で隣接する地番2593番の土地は亡A相続財産に含まれる畑(登記地積65㎡)であるが、同土地との境界は現況では不明確である。
なお、本件の競売によって所有者を異にすることとなった場合には、地番2593番の土地が袋地となり、物件1土地につき通行権の負担が生じる可能性がある。
- 11 物件1土地の地番を所在とする下記の建物登記が存在するが、現地に該当する建物は存在しない。
なお、所有権保存登記はなされておらず、表題部所有者欄には亡Aと氏が同一の所有者名の記載があるが、登記だけが残存している滅失登記未了の建物登記と認めた。

記

所 在	いなべ市員弁町笠田新田字セツ橋701番地
家屋番号	701番の1
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積	52.06㎡
(附属建物)	
符 号	1
種 類	便所
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積	14.87㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月14日 (木) 14:20-14:30	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 8月19日 (火) 10:55-11:05	物件所在地	現場所確認、外観写真撮影、通知書差置
7年 8月19日 (火) 12:30-12:40	いなべ市役所	地番図、家屋平面図調査(送付依頼、8/25回答)
7年 8月19日 (火) 14:45-14:55	電話	亡Aの妻から電話聴取
7年 8月20日 (水) 15:00	電話	亡Aの妻に対し、現地調査期日日程告知
7年 9月 8日 (月) 9:50-11:00	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、亡Aの妻から面談聴取、評価人同行
7年 9月 9日 (火) 11:55-12:10	電話	亡A相続財産管理人弁護士から電話聴取

(特記事項)

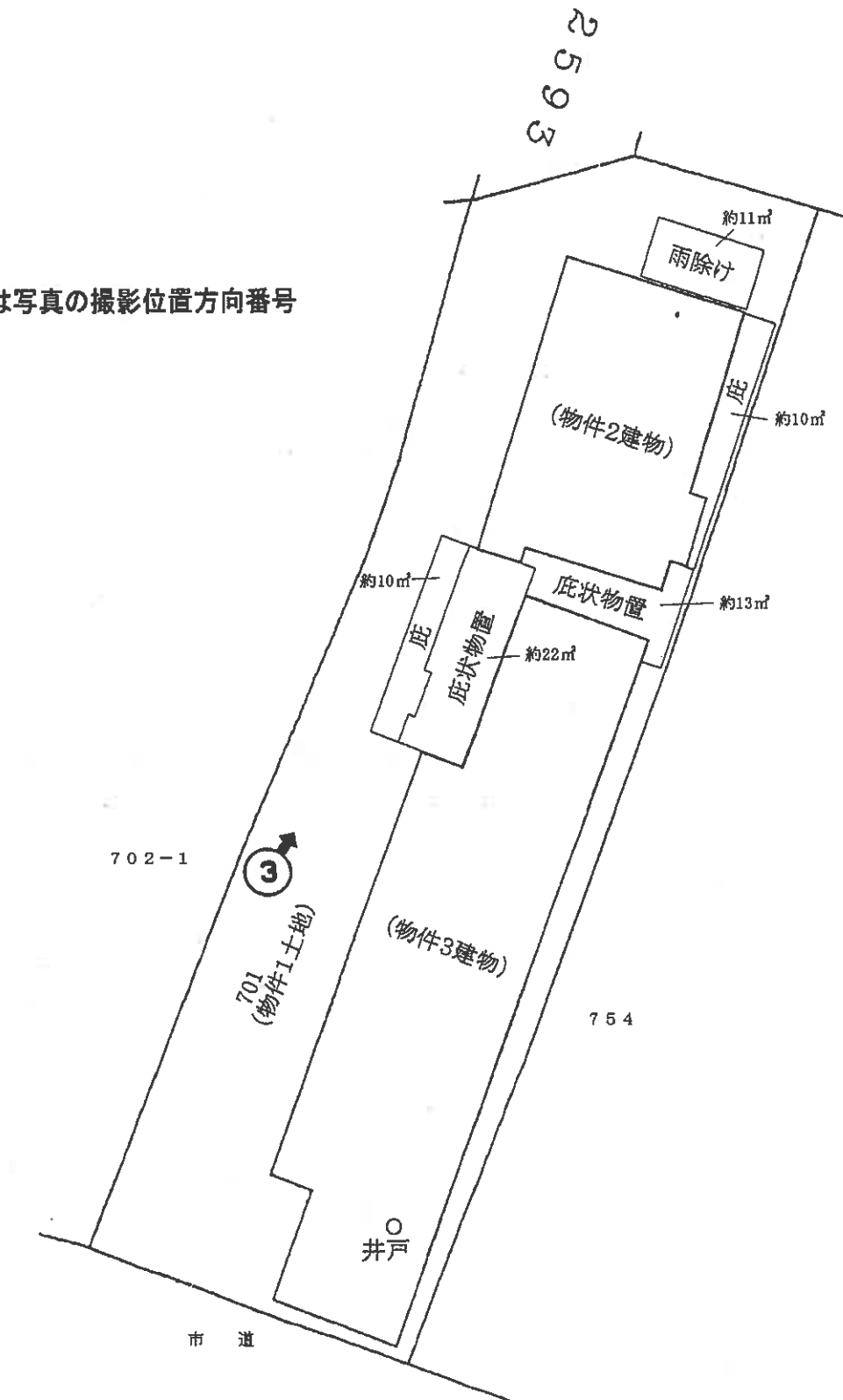
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

土地建物位置関係図

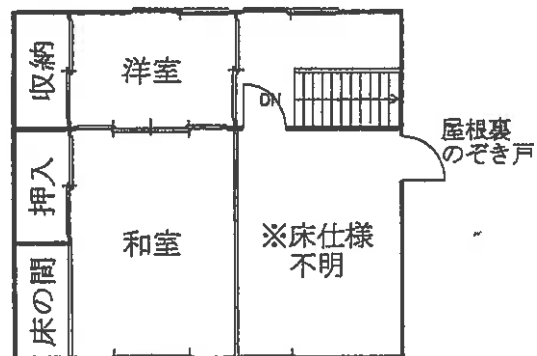
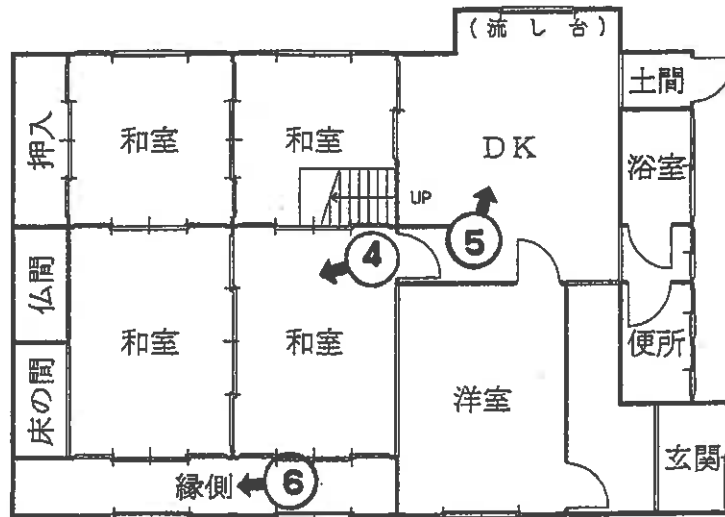


←○の印は写真の撮影位置方向番号



間 取 図

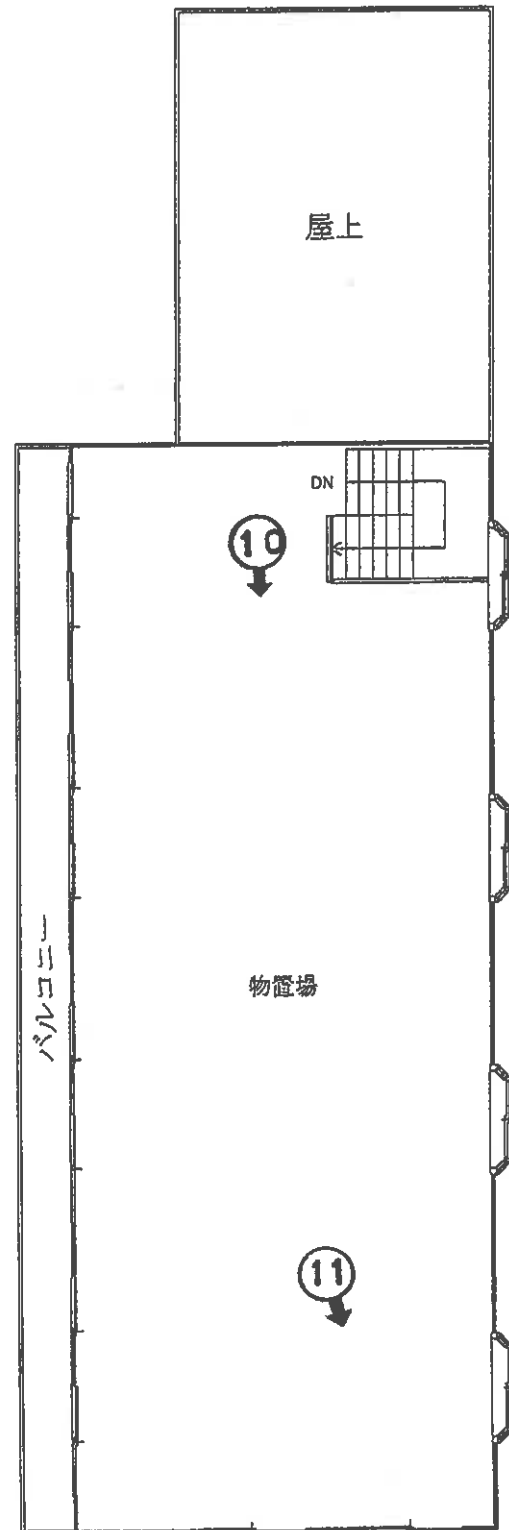
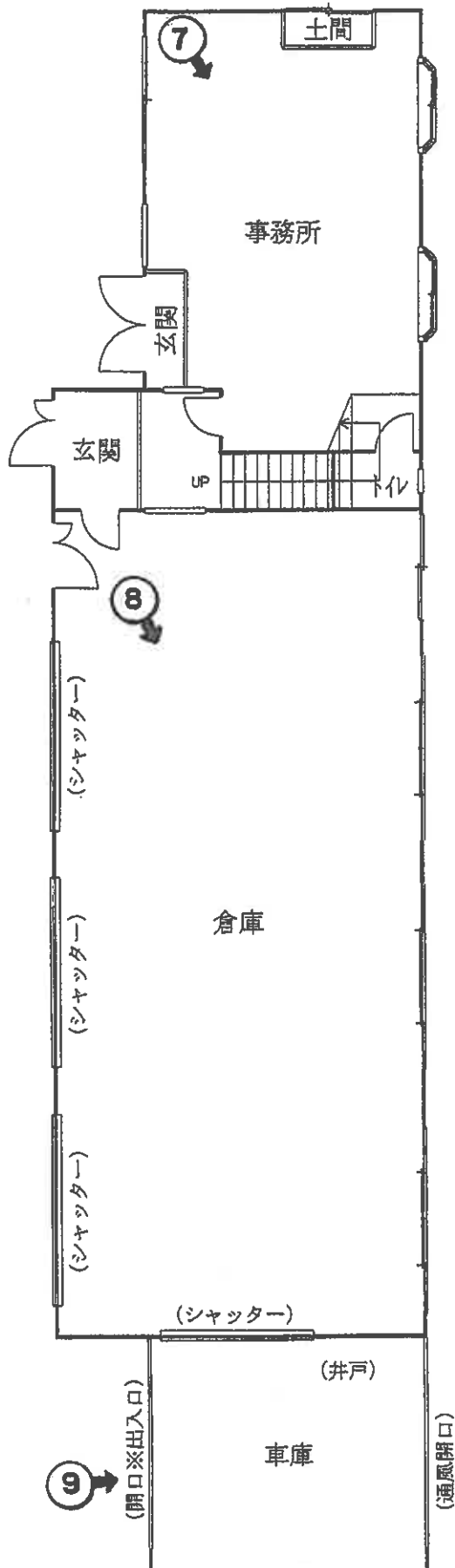
【物件 2 建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

1 階

2 階



(10 枚目)

①



物件 2 建物

物件 3 建物

②



物件 3 建物

物件 1 土地

③



物件 2 建物

庇状物置

物件 3 建物

④



写真④～⑥は
物件 2 建物の
内部を撮影

⑤



⑥



雨漏りの痕跡

(13枚目)

⑦

写真⑦～⑪は
物件3建物の
内部を撮影



⑧



⑨



⑩





雨漏りの痕跡

平成7年（ケ）第28号（物件1～3）	
令和 7年 9月 8日	現地調査
令和 7年10月16日	評 価

津 地 方 裁 判 所 四 日 市 支 部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡原 康志 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,900,000 円
物件 2 (建物)	金 70,000 円
物件 3 (建物)	金 710,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2及び3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

* * * 以 下 余 白 * * *

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 その他特別の評価条件
特になし。

* * * 以下余白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋	
	地番	701番	
	地目	宅地	
	地積	548.00 m ²	
	所有者	亡A相続財産	
2	所在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋701番地	
	家屋番号	701番の2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1階 91.57 m ² 2階 37.67 m ² 延べ 129.24 m ²	
	所有者	亡A相続財産	
3	所在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋701番地	
	家屋番号	701番の3	
	種類	事務所・車庫・倉庫	
	構造	鉄骨造陸屋根2階建	
	床面積	1階 192.78 m ² 2階 129.60 m ² 延べ 322.38 m ²	
	所有者	亡A相続財産	

番号	特 記 事 項
1	物件1土地の地積は登記簿面積よりも大きい可能性もあると思われたが、当該事由には流動的側面もあり評価上は留意に留めた。

* * * 以 下 余 白 * * *

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	三岐鉄道北勢線「楚原」駅 北西方・直線距離 約920m (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道421号背後に位置する戸建住宅を主体とした市街化調整区域内の地域		
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域・市街化調整区域	
	用 途 地 域	指定なし	
	指 定 建 ぺ い 率	60%	
	指 定 容 積 率	200%	
	防 火 規 制	—————	
	そ の 他 の 規 制	・ 本地は建物建築の規制が厳しい市街化調整区域に所在する。 本地に関して都市計画法第29条の開発許可の記録は見当たらないが、地番701番に関して過去に既存宅地確認制度（現在は廃止された制度）における既存宅地の確認を受けたことがあるとのこと。（問い合わせ先：三重県桑名建設事務所） ・ 都市計画法第34条第11号に基づく指定区域（県条例による指定区域）の範囲内にある。	
画 地 条 件	・ 地積：548.00㎡（登記簿数量） ・ 形状：略長方形※南西角が変形（建物図面ご参照） ・ 間口：約13m，最長奥行：約47m ※机上概測 ・ 概ね平坦地勢		
接 面 道 路	・ 東側 幅員約6.5～7.2m（種別：市道），舗装有 ※上記幅員は本地側側溝部分を含む。 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対して概ね等高に接面		
土地の利用状況等	・ 現況宅地 ・ 物件2及び3建物の敷地として利用されている。		
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有	
	ガ ス 配 管	無	
	下 水 道	※下記特記事項	
特 記 事 項	・ 物件3建物の車庫部分に井戸あり。 ・ 市の配管図では本地への公共下水の引込が示されていたが、公共桝は現地で見つけ出すことはできなかった。 ・ 物件1土地と隔てなく繋がる西隣の土地2593番は亡A相続財産に含まれる土地である。本件の競売によって2593番の土地が袋地になり、物件1土地について通行権の負担が生じる可能性がある。		

(注) 「有」，「無」の基準については，以下のとおり。

※「有」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされている。

※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2、3）

区 分	物件 2 主たる建物		
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和52年12月20日 新築	
	経 過 年 数	48 年（切上）	
	経済的残存耐用年数	0 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	鋼板、木板、塗壁など	
	内 壁	塗壁、合板など	
	天 井	木板、合板など	
	床	フローリング、畳など	
	設 備	電気、給排水、衛生など	
	そ の 他	—	
床面積（現況）	1 階 延べ	91.57 m ² 129.24 m ²	2 階 37.67 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取	附属資料「間取図」 ご参照	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	劣る		
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり		
特 記 事 項	・ 本建物のトイレは汲み取りで、物件 3 のトイレを使用しているとのこと。 ・ 雨で縁側などに雨水が滲み出てくる箇所があると思うとのこと。 ・ 踏むと床が沈み込む箇所があった。 ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。		

区 分	物件 3 主たる建物			
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）		平成6年5月12日 新築	
	経 過 年 数		32 年（切上）	
	経済的残存耐用年数		2 年	
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	陸屋根		
	外 壁	軽量気泡コンクリート板（吹付タイル仕上）		
	内 壁	外壁あらわし、ボード、クロスなど		
	天 井	デッキプレートあらわし、ボード、クロスなど		
	床	コンクリート土間、フローリングなど		
	設 備	電気、トイレなど		
	そ の 他	—		
床面積（現況）	1 階	192.78 m ²	2 階	129.60 m ²
	延べ	322.38 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	事務所・車庫・倉庫		
	間 取	附属資料「間取図」ご参照		
品 等	普通			
保 守 管 理 の 状 態	劣る			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	・ 2 階は内装がやりかけのままの状態となっている（壁や天井は下地ボードが見えた状態で、床はセメントが打設された状態であった）。 ・ 2 階に雨漏りがあるとのこと。 ・ トイレは個別浄化槽を使用しているとのこと。 ・ 1 階の車庫部分に井戸があり、また当該車庫部分には浄化槽が埋設されているようにも思われた。 ・ 間取図の 2 階に屋上と記した所に足場用の単管パイプが組まれ、これを骨組みとした雨除けが設置されていた。また建物外周の各所に単管パイプが組まれていた。 ・ 屋根に太陽光発電のソーラーパネルあり。 ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。			

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,000	0.92	548.00	0.70	5,990,000

※万円未満切捨

ア 標準画地価格・・・・・・・・ 別紙「標準画地価格決定表」参照。

イ 個別格差・・・・・・・・ 0.92

※形状（細長地）等を考慮して査定

ウ 地 積・・・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2、3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	140,000	129.24	0.003	50,000
3	125,000	322.38	0.03	1,200,000

※万円未満切捨

ウ 現価率・・・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた。

◇ 物件 2

老朽化がかなり進行しており、現価率は0.003程度に留めた。

◇ 物件 3

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \times \text{観察減価率}}{(32 + 2)} \} \times (1 - 0.70) \\ &= 0.03 \\ &\text{※小数点第 3 位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

* * * 以 下 余 白 * * *

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	5,990,000	(物件2) 0.32	0.05 場所的利益	100,000
		(物件3) 0.68	0.05 場所的利益	200,000

※万円未満四捨五入

イ 敷地割合

・建物図面における各建物の1階面積を考慮のうえ、上記のとおりとした。

ウ 土地利用権等割合

・物件2建物及び物件3建物について、いずれも法定地上権が成立しないことを前提に建物の場所的利益を考慮した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)エ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,990,000	－ 300,000		0.85	0.60	2,900,000
2	50,000	＋ 100,000	1.00	0.85	0.60	70,000
3	1,200,000	＋ 200,000	1.00	0.85	0.60	710,000
一 括 価 格 (合計)						3,680,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

・建物の用途や老朽化状況のほかに、物件1土地について通行権の負担が生じる可能性がある点も考慮し、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正

・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第 6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装道路沿いの規模約500㎡の整形地

(2) 地価公示価格：いなべー 7

所 在 : いなべ市員弁町上笠田字出合 2 0 8 3 番
 価 格 : 13,200 円/㎡
 位 置 : 三岐鉄道北勢線「麻生田」駅の南東方 道路距離約2.0km
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 地 積 : 852 ㎡
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 北東側, 幅員4m市道
 用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・用途地域指定なし
 (指定建ぺい率: 60%, 指定容積率: 200%)
 地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価格 円/㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	13,200	$\times \frac{99.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{77}$	= 17,000

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 77 (交通, 環境条件格差等を考慮した)

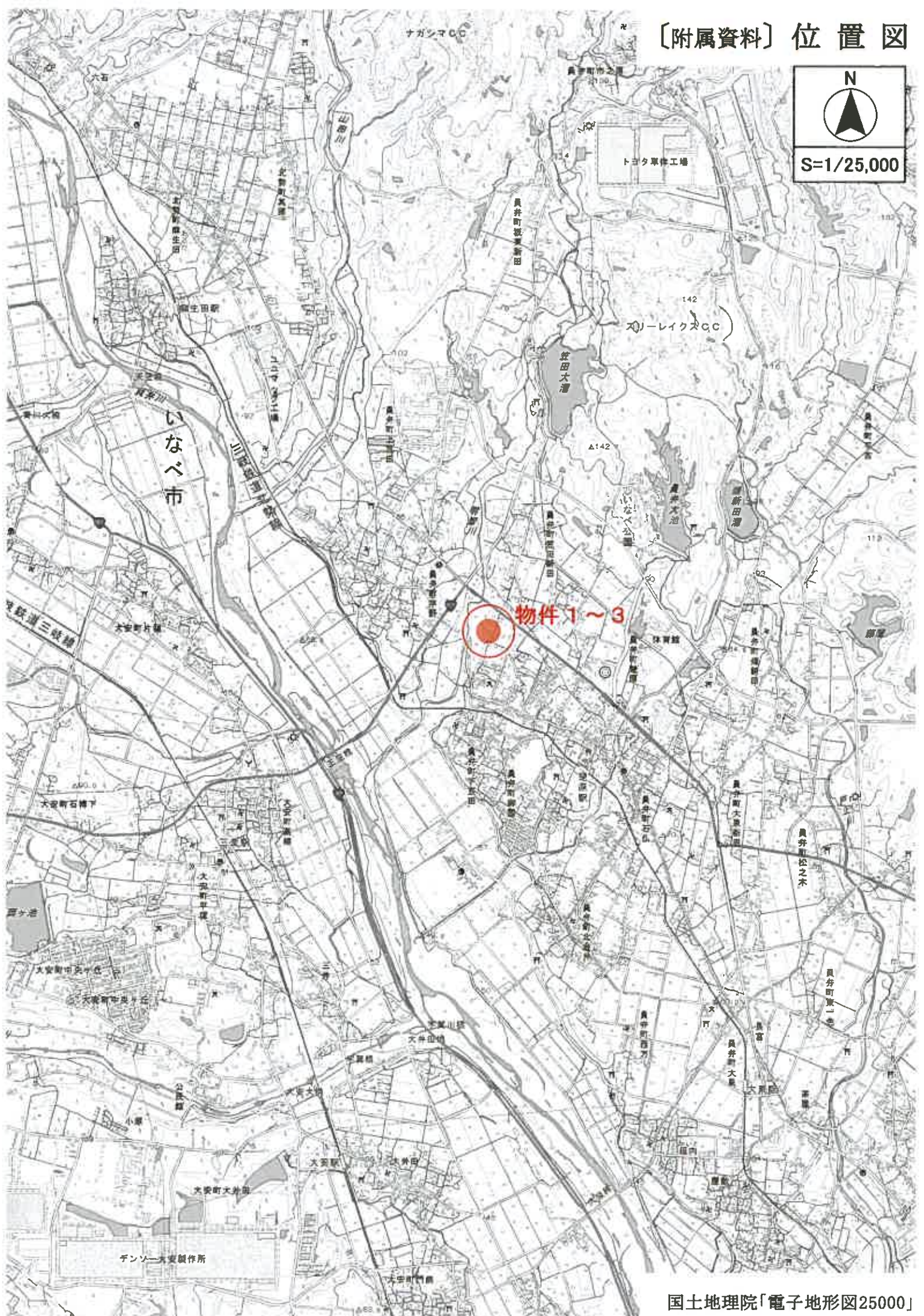
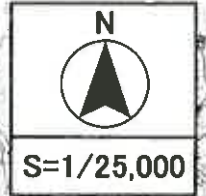
(4) 標準価格の決定

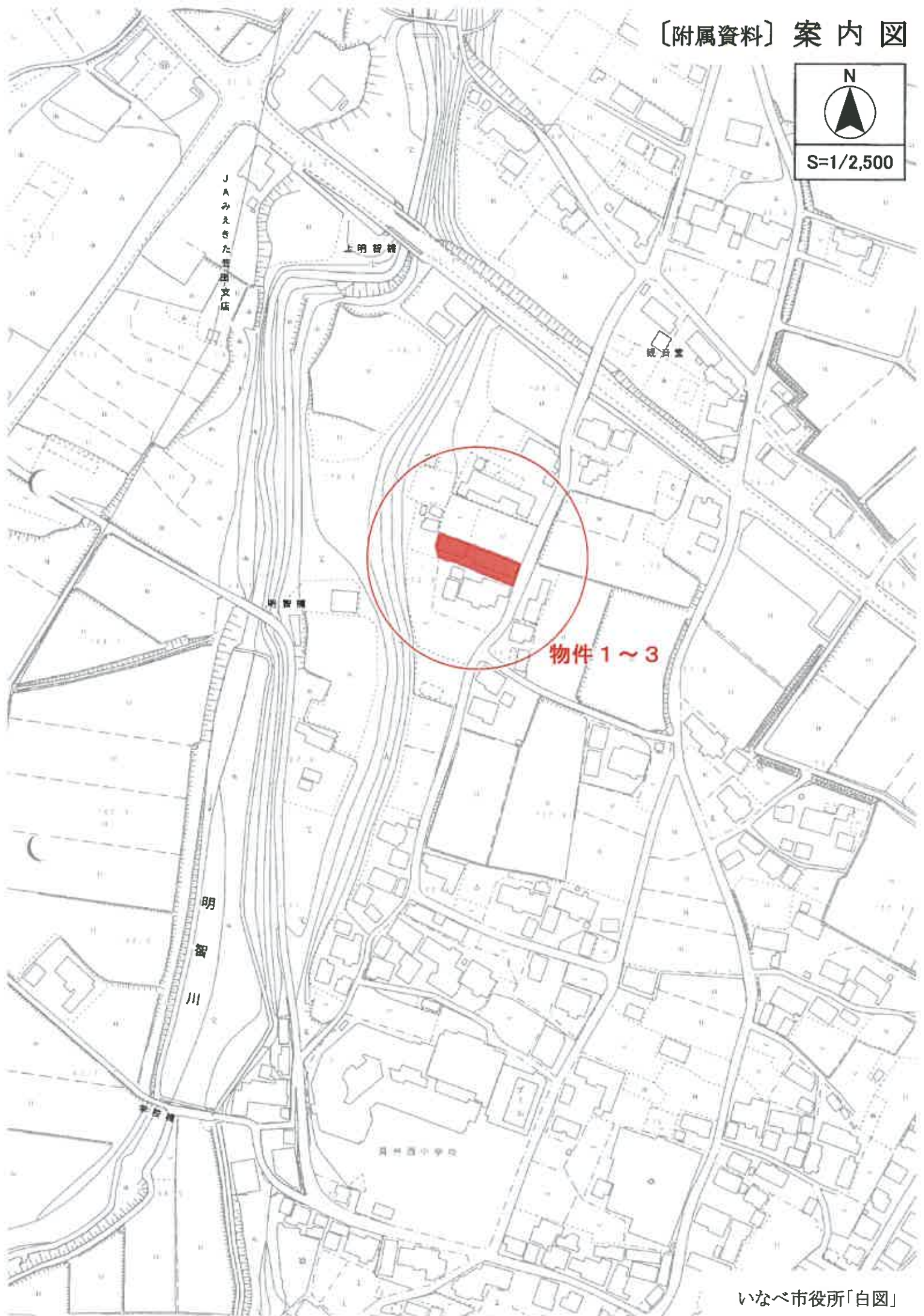
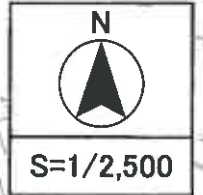
標準画地の価格は, (3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 17,000 円/㎡と決定した。

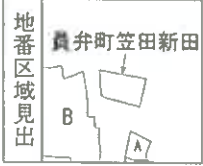
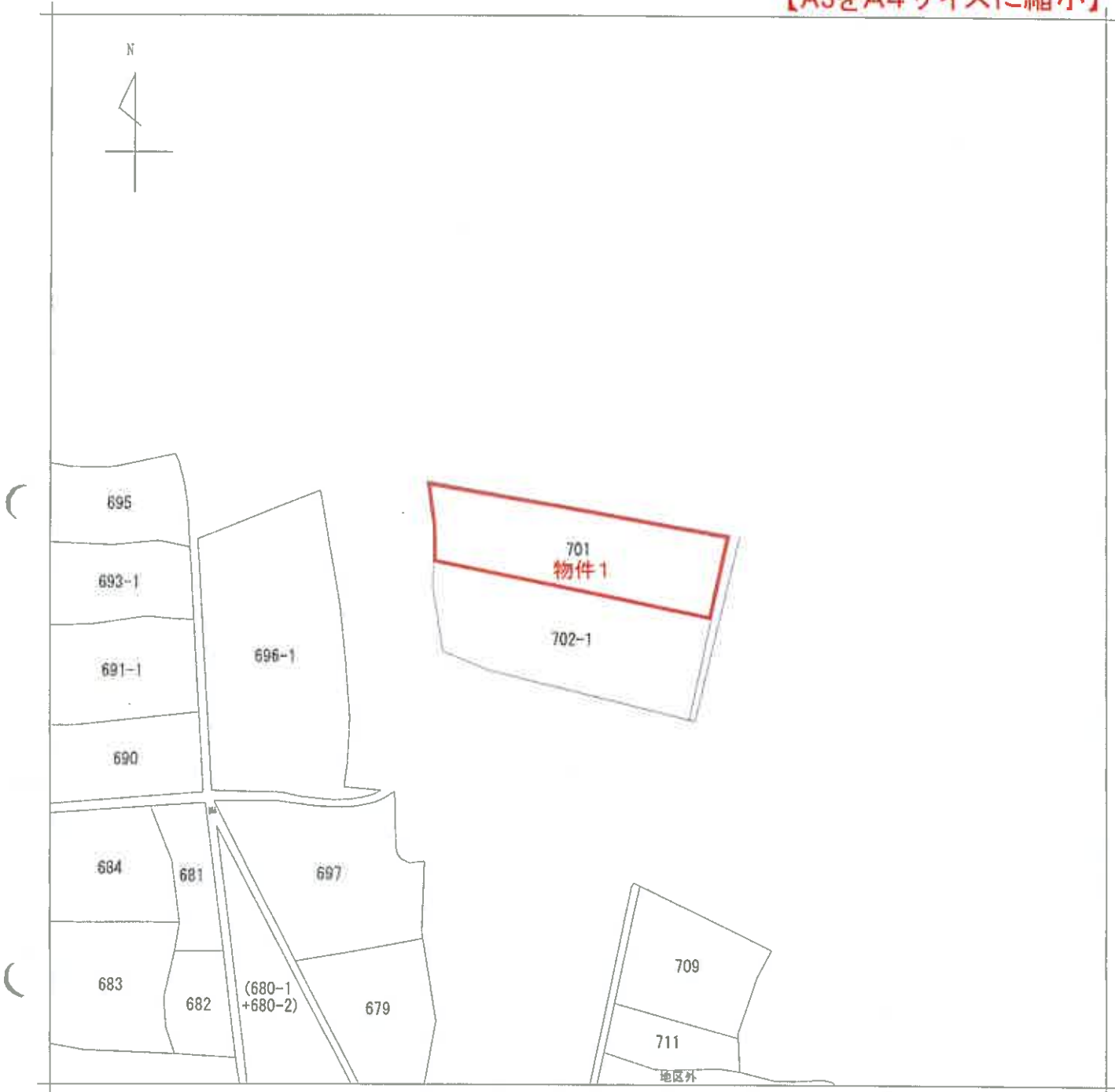
○ 標準価格 17,000 円/㎡

附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図







員弁町笠田
新田
員弁町笠田
新田

請求部	所在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋				地番	701番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

昭和53年/月5日登記

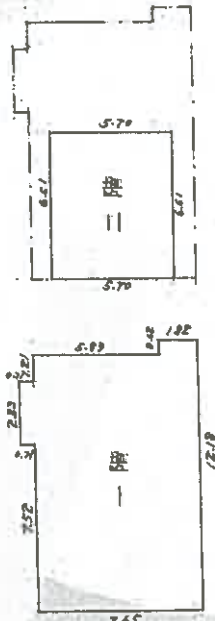
建物階面図

各建

2012861

家屋番号	701-2 物件2
建物の所在	兵庫県神戸市東灘区新田新田字七ツ橋701番地 いなべ市東区

各階平面図 (1/500)



床面積

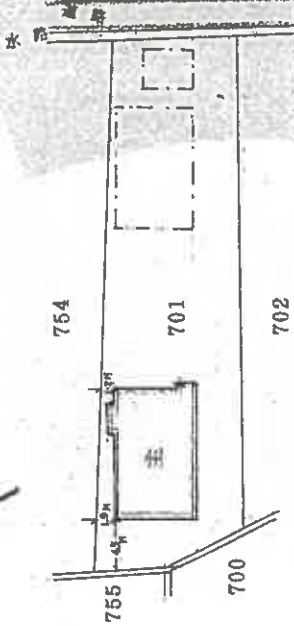
1階 12.18×18.2=221.676
11.56×5.83=67.8948
2.88×0.71=2.0098
8 91.5717

91㎡57

2階 6.61×5.70=37.6770

37㎡67

建物図面 (1/500)



作製年月日	昭和五十二年四月五日	作製者	
申請人			

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 津地方支局 登記官

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

総	尺	1	1
---	---	---	---

登記年月日：平成7年3月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 津地方法務局長名支局 登記官

各階平面図

2012862

物件3

建物図面

家屋番号 701番の3

建物の所在 兵庫県丹波市新田字七ツ橋701番地
いなほ市員弁町

附録第八号ノ四



1 階	面積計	算表
7.20 x 5.40	=	38.8800
18.00 x 7.20	=	129.6000
4.50 x 5.40	=	24.3000
	床面積	192.7800
		192.78 m ²



2 階	面積計	算表
18.00 x 7.20	=	129.6000
	床面積	129.60 m ²



単位メートル

作製者

縮尺 1/250

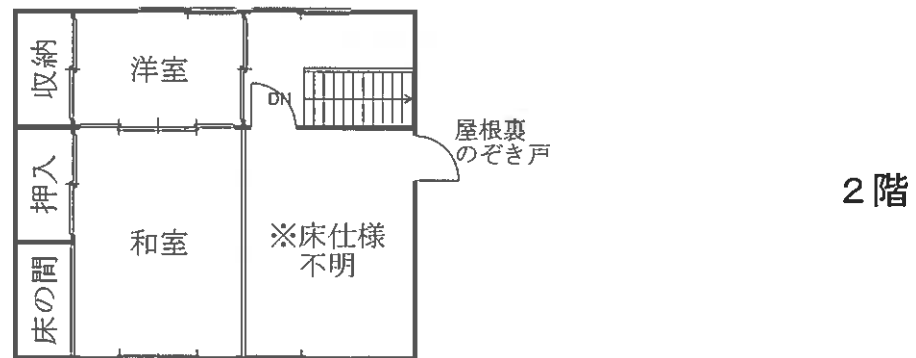
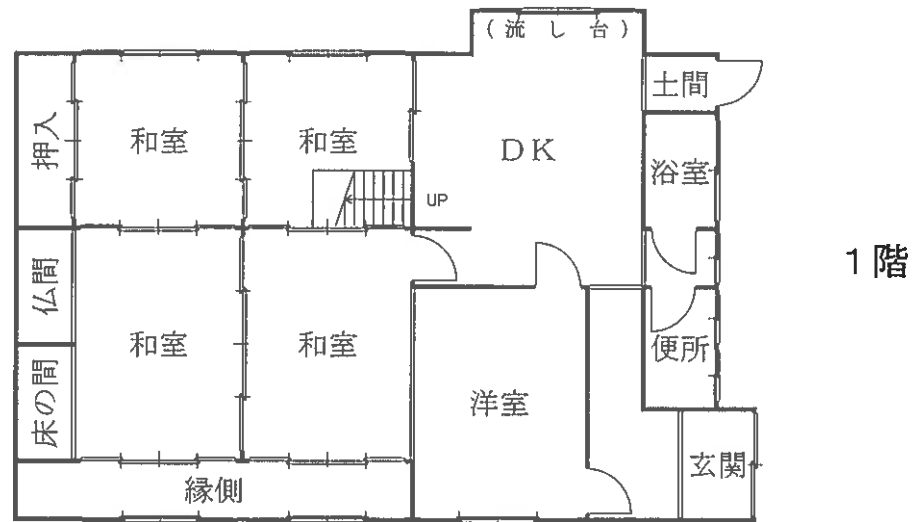
申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印紙)

【A3をA4サイズに縮小】

物件 2 建物



物件 3 建物

