

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 8 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 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 0 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 0 0 分から 令和 8 年 4 月 8 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	6,390,000 5,112,000	一括	1,278,000	291,341	41,617
1	10,000				
2	820,000				
3	540,000				
4	670,000				
5	490,000				
6	3,860,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桑名市川崎町 |
| | 地 | 番 | 59番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市川崎町 |
| | 地 | 番 | 60番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 309.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桑名市大字下深谷部字川崎 |
| | 地 | 番 | 4671番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 204平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 桑名市大字下深谷部字川崎 |
| | 地 | 番 | 4671番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 254平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 桑名市大字下深谷部字川崎

地 番 4 6 7 2 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 桑名市川崎町 6 0 番地、5 9 番地
桑名市大字下深谷部字川崎 4 6 7 1 番地 1、4 6 7
1 番地 4、4 6 7 2 番地 3

家屋 番号 6 0 番

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 3 5 . 6 1 平方メートル
2 階 2 8 9 . 5 8 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫・事務所

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 7 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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 桑名市川崎町 |
| | 地 | 番 | 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市川崎町 |
| | 地 | 番 | 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桑名市大字下深谷部字川崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 0 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 桑名市大字下深谷部字川崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 7 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 桑名市大字下深谷部字川崎

地 番 4 6 7 2 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 桑名市川崎町 6 0 番地、5 9 番地
桑名市大字下深谷部字川崎 4 6 7 1 番地 1、4 6 7
1 番地 4、4 6 7 2 番地 3

家屋 番号 6 0 番

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 3 5 . 6 1 平方メートル
2 階 2 8 9 . 5 8 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫・事務所

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 7 平方メートル



令和6年(ケ)第8号
令和6年4月19日受理
令和6年6月4日提出

現況調査報告書

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 | 桑名市川崎町 |
| | 地 | 番 | 59番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市川崎町 |
| | 地 | 番 | 60番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 309.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 桑名市大字下深谷部字川崎 |
| | 地 | 番 | 4671番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 204平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 桑名市大字下深谷部字川崎 |
| | 地 | 番 | 4671番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 254平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 桑名市大字下深谷部字川崎 |
| | 地 | 番 | 4672番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 187平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 桑名市川崎町 60 番地、59 番地
桑名市大字下深谷部字川崎 4671 番地 1、467
1 番地 4、4672 番地 3

家屋 番号 60 番

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 735.61 平方メートル
2 階 289.58 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 ～ 5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 5) ☐ 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 ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	土地建物位置関係図記載の位置に木造波板葺カーポート (附設工作物) が存在する。		
建物	物件 6		
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：工場・倉庫・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：便所 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約 7 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を非操業の工場・倉庫・事務所の状態で使用している ☐ 「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	1 土地建物位置関係図記載の位置に庇 A, B, C (いずれも附設工作物) が存在する。 2 間取図記載の位置にリフト (荷物用エレベーター) が存在する。		
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(なし)

(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)

執行官の意見

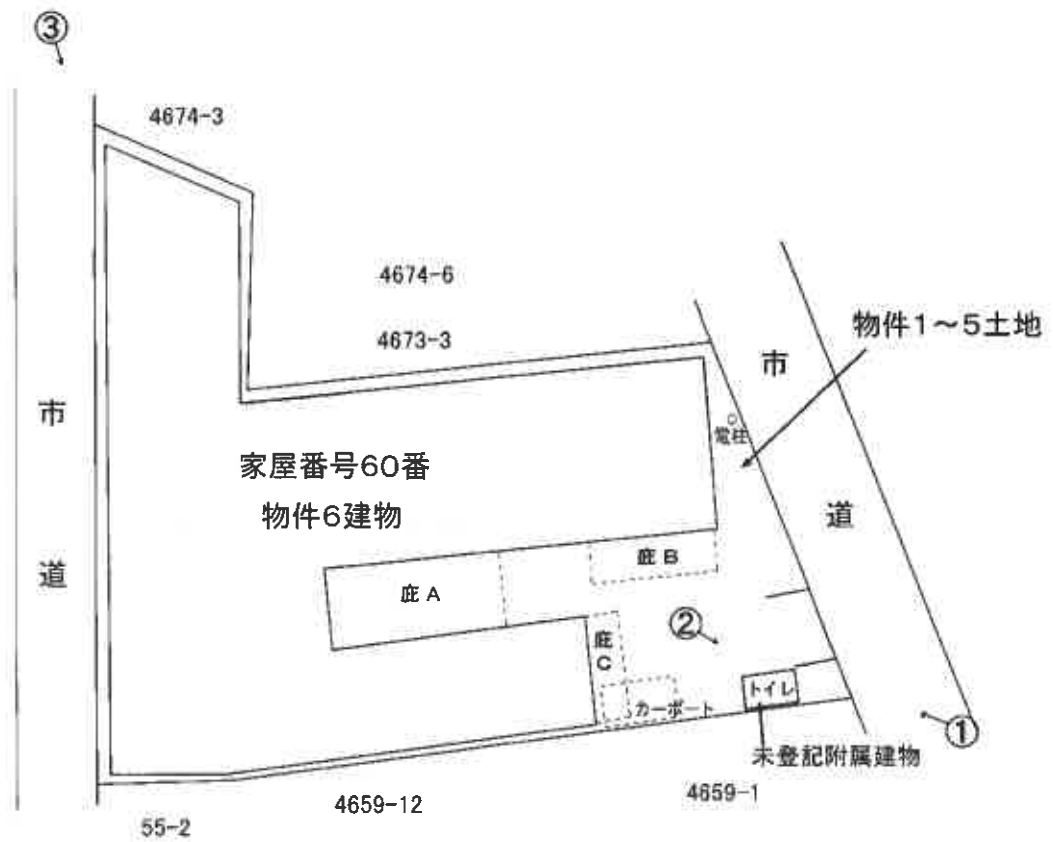
- 1 本件土地建物の所有者会社である大昭株式会社（以下「所有者会社」と表記）は、その商業登記上の記載によると、土木工事、建築工事等を業とする会社である。
なお、所有者会社の法人登記上の本店所在地宛に占有関係に関する照会書面等を送付したところ、「あて所尋ねあたらず」で返送された。また、同社代表者であるAの住所地所在の建物に同様の書面を差し置いて書面照会を実施したが、本報告書提出までに何らの回答もなかった。
- 2 本件土地建物については、三重地方税管理回収機構が先行して差押えを行い、公売の手続が進められており、直近では本年5月28日の期日に公売に付されているが、不売となっている模様である。
なお、その際の公売財産概要書によると、令和4年2月17日時点で稼働状態でない工場、倉庫、事務所の状態で所有者会社が占有しているという認定が行われている。
- 3 物件6建物の現況は別添写真のとおりである。同建物は、その登記簿や課税台帳の記載によると、昭和50年に新築され、昭和52年に増築された建物で、所有者会社は平成31年4月に本件土地建物を売買により前主（個人）から取得している。
なお、物件6建物の外壁には、「丸加食品」の表示があり、同建物内には冷蔵庫や排水溝が配置されるなど、元々は食品加工の工場等として利用されてきた経緯がある建物と認めたが、現在、建物内部は一部に木材等の廃材が置かれているほかは、いわゆるがらんどうの状態にあり、2度の臨場時とも、人の出入りは全くなく、第三者占有の徴表の存在も認められなかった。
- 4 上記の物件の現況等を踏まえ、本件物件の占有関係については、本報告書3枚目記載のとおり認定した。
- 5 物件1～5土地は物件6建物の敷地として一体的に利用されており、各筆間の筆界は現況では判然としない。
- 6 土地建物位置関係図記載の位置に本報告書3枚目記載の未登記建物（便所）が存在したが、その用途性、物件6建物との位置関係を踏まえ、物件6建物の未登記附属建物と認定した。
- 7 冷蔵庫やリフトが作動するかどうかは不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 4月23日 (火) 16:00-16:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
6年 4月30日 (火) 11:15-11:30	物件所在地	現場所在確認、物件の一部に立入調査、写真撮影
6年 5月 1日 (水)	執行官室	所有者会社宛、照会書面及び事務連絡文書送付
6年 5月 2日 (木) 13:15-13:35	桑名市役所	課税台帳、建物平面図、地番図調査
6年 5月14日 (火) 14:00-14:10	所有者会社代表者宅	照会書面等差置
6年 5月14日 (火) 14:20-15:40	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、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
(6枚目)

土地建物位置関係図



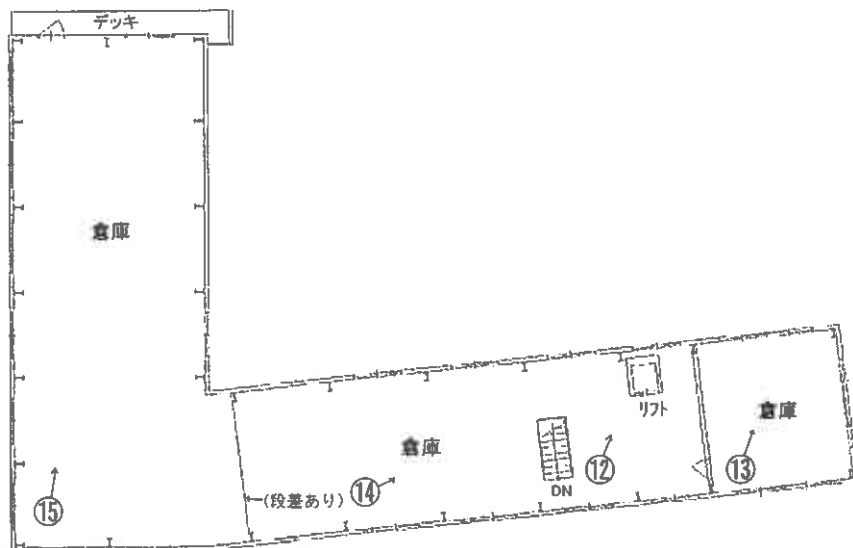
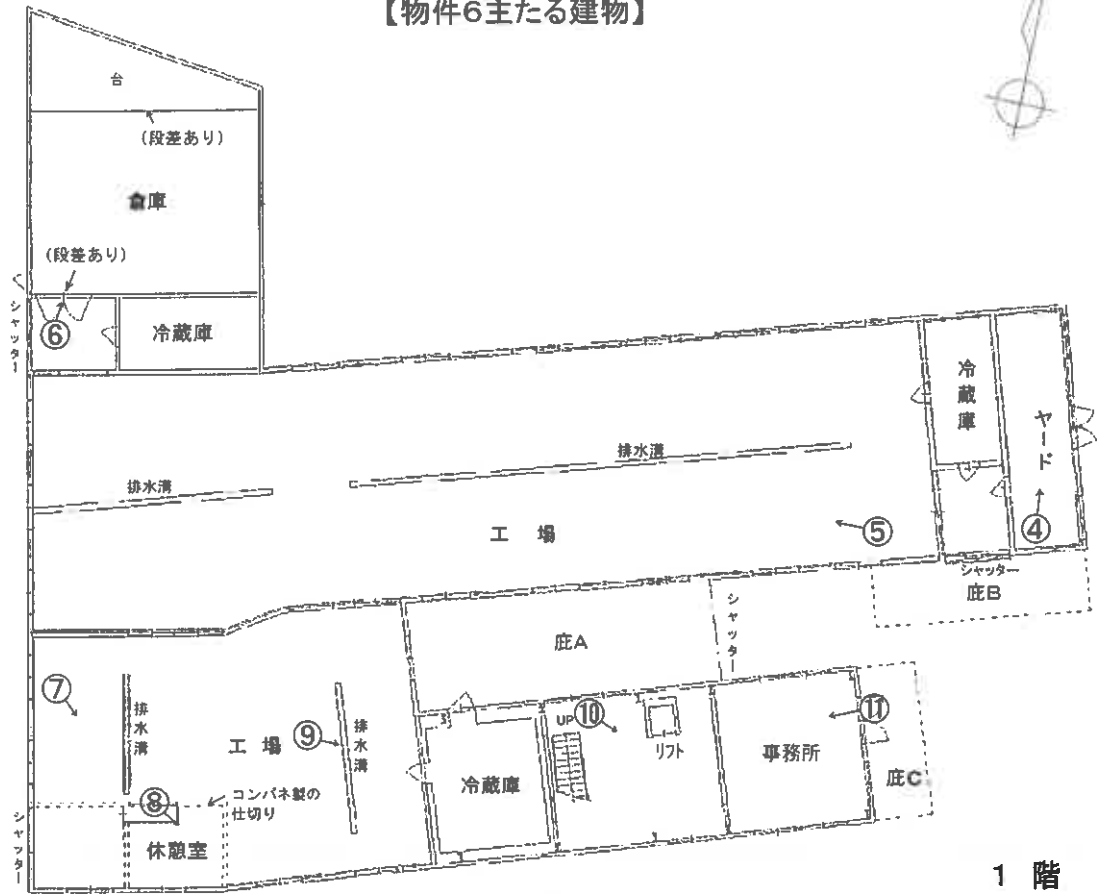
底A・・・約42㎡
 底B・・・約17.5㎡
 底C・・・約14.4㎡

カーポート・・・約15.8㎡

←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図 (概略)

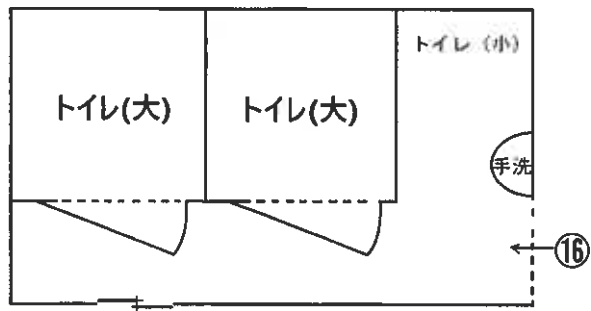
【物件6主たる建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図（概略）

【物件 6 未登記附属建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 6 建物

物件 6 建物の未登記附属建物

②



物件 6 建物の未登記附属建物（便所）

③



物件 6 建物

④



写真④～⑮は
物件 6 主たる
建物内部を撮
影

⑤



排水溝

⑥



⑦



⑧



⑨



冷蔵庫

⑩



リフト(業務用エレベーター)

(14枚目)

⑪



⑫



リフト
(業務用エレベーター)

(15枚目)

⑬



⑭



15



16



物件 6 建物の未登記附属
建物（便所）

令和6年（ケ）第8号	
令和7年 9月25日	現地調査
令和7年10月14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

吉川輝樹

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,390,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,000円
物件 2 (土地)	金 820,000円
物件 3 (土地)	金 540,000円
物件 4 (土地)	金 670,000円
物件 5 (土地)	金 490,000円
物件 6 (建物)	金 3,860,000円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産（未登記附属建物を含む）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～物件5の土地の内訳価格は物件6の建物（未登記附属建物を含む）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の内訳価格は当該土地利用権等付建物（未登記附属建物を含む）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，登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	桑名市川崎町	
	地 番	5 9 番	
	地 目	宅地	
	地 積	5. 5 0 m ²	
	所 有 者	大昭株式会社	
2	所 在	桑名市川崎町	
	地 番	6 0 番	
	地 目	宅地	
	地 積	3 0 9. 0 0 m ²	
	所 有 者	大昭株式会社	
番号	特 記 事 項		
1, 2	_____		

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在	桑名市大字下深谷部字川崎	
	地 番	4 6 7 1 番 1	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	2 0 4 m ²	
	所 有 者	大昭株式会社	
4	所 在	桑名市大字下深谷部字川崎	
	地 番	4 6 7 1 番 4	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	2 5 4 m ²	
	所 有 者	大昭株式会社	
番号	特 記 事 項		
3, 4	—		

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
5	所 在	桑名市大字下深谷部字川崎	
	地 番	4 6 7 2 番 3	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	1 8 7 m ²	
	所 有 者	大昭株式会社	
6	所 在	桑名市川崎町 6 0 番地、5 9 番地、 桑名市大字下深谷部字川崎 4 6 7 1 番地 1、 4 6 7 1 番地 4、4 6 7 2 番地 3	
	家 屋 番 号	6 0 番	
	種 類	工場・倉庫	工場・倉庫・ 事務所
	構 造	鉄骨・軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 7 3 5 . 6 1 m ² 2 階 2 8 9 . 5 8 m ² 延べ 1 0 2 5 . 1 9 m ²	
	所 有 者	大昭株式会社	
番号	特 記 事 項		
5, 6	_____		

未登記附属建物

番号	所 在 等	現況（未登記）	—
6 附 属 建 物	符 号	未登記	
	種 類	便所	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積	概測約 7 m ²	
番号	特 記 事 項		
6	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位置・交通	養老鉄道養老線「下深谷」駅の北東方約560m（直線距離）	
付近の状況	国道側道沿いの旧来から形成された住工混在の既成地域。変動要因に乏しく、現状維持で推移するものと予測される。	
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，市街化区域
	用途地域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画地条件（規模，形状等）	東側間口約21.8m，奥行約45m，地積959.50㎡（5筆合計；登記数量）の不整形な二方路地。概ね地勢平坦。敷地東側は，概ね路面等高～1m程度高位。	
接面道路	東側幅員約6.5m舗装市道下深谷部141号線及び西側幅員約5m舗装市道川崎町1号線（いずれも建築基準法第42条第1項該当）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件6の建物（未登記附属建物を含む）の敷地となっている。隣接地は住宅。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	次頁参照。	

（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，目的物件への引込がなされていない。

特記事項

- ①物件1～物件5の土地は一体利用されているが、現況では各物件相互の境界範囲は判然としない（地積測量図は物件3・4・5につき残地としてのものがあるのみ）。公図及び地積測量図並びに建物図面を参考に、現況は概ね都市計画図・建物等配置図のとおりと認めた。
- ②主に物件4の土地上に未登記のコンクリートブロック造陸屋根平家建便所（概測約7㎡）が存在する。物件6の建物との位置関係及び用途、利用形態等から、物件6の主たる建物の未登記附属建物と認めた。
- ③未登記附属建物の西側にカーポート（概測約15.8㎡）が存在する。また、建物等配置図記載の各所に庇A（概測約42㎡）、B（概測約17.5㎡）、C（概測約14.4㎡）が付設されている。
- ④物件5の土地上、物件6主たる建物の北東部に電柱あり。
- ⑤一部にコンクリートブロック等の資材等が置かれた状態にある。
- ⑥桑名市ハザードマップによれば、浸水想定区域内。
- ⑦水質汚濁防止法上の特定施設及び有害物質特定施設の届出の履歴はなく、土壤汚染の端緒の存否は不明である。

—以下余白—

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	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50年月日不詳新築 昭和52年月日不詳増築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨・軽量鉄骨造
	屋 根	スレート
	外 壁	モルタル，亜鉛鉄板波板，外装鉄板等
	内 壁	クロス，タイル，合板等
	天 井	天井パネル，クロス，外屋根共通等
	床	床コンクリート等
	設 備	排水溝，リフト等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 735.61㎡ 2階 289.58㎡ 延べ1025.19㎡	
現況用途等	現況用途	工場・倉庫・事務所
	間 取 り	工場・倉庫・事務所
品 等	劣る	
保守管理の状態	所有者がほぼ空家の状態で占有しており，劣る。	
建物の利用状況	所有者がほぼ空家の状態で占有している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特 記 事 項	・一部に資材など動産類が置かれている。外壁は破損箇所が多数あり，内部には床，壁，天井などに汚損箇所が見られる。 ・アスベスト等の有害物質含有建材等の使用の有無は不明である。が，建築年月日や構造等から使用の可能性は否定できないため，「アスベスト使用の詳細については不明であるが専門調査機関による調査等が望ましい」と判断してその旨記載する。この点については，蓋然性ある不明事項として，土地建物一体とした市場性修正項目として考慮するものとする。但し，同調査実施には所有者の立会・承諾が必要となるのでこの旨注記する。	

3 建物の概況及び利用状況（物件6 未登記附属建物）

区 分	附属建物（未登記）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	年月日不詳
	経過年数	——
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル等
	内 壁	セメント等
	天 井	天井ボード等
	床	コンクリート等
	設 備	手洗い
	その他	特になし
床面積（現況）	概測7㎡	
現況用途等	現況用途	便所
	間 取 り	便所（大2，小1）
品 等	劣る	
保守管理の状態	所有者がほぼ空家の状態で占有しており，劣る。	
建物の利用状況	所有者がほぼ空家の状態で占有している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特 記 事 項	・ほとんど使われていないと思料される。	

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1～5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた（万円未満切捨）。

物件 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	31,800	0.66	5.50	0.85	90,000
2	31,800	0.66	309.00	0.85	5,510,000
3	31,800	0.66	204	0.85	3,630,000
4	31,800	0.66	254	0.85	4,530,000
5	31,800	0.66	187	0.85	3,330,000

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……………0.66<下記条件等の相乗積>

画地条件等 0.69（下記項目の相乗積）

・二方路+2（1.02）

・規模大-20（0.80）

・形状-15（0.85）

行政的条件 0.95

・宅地造成等工事規制区域-5（0.95）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価……………0.85 と判定（現況等を考慮）

—以下余白—

(2) 建物価格 (物件6)

目的物件6の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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

物件 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
6 (主たる建物)	210,000	1025.19	0.02	4,300,000
6 (未登記附属建物)	120,000	7	0.02	10,000

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。
尚、物件6の未登記附属建物については、経緯等の詳細は不明であるため、正確な耐用年数計算ができず、また単独での市場価値がないことから、現況を前提に、推定年数等を勘案の上、主たる建物と同程度と判定した。

物件6 主たる建物：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 51 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.70) \div 0.02 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}$$

以上より、物件6の未登記附属建物を含む建物価格合計を 4,300,000 円 + 10,000 円 = 4,310,000 円と求めた。

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	90,000	0.50	法定地上権	50,000
2	5,510,000	0.50	法定地上権	2,760,000
3	3,630,000	0.50	法定地上権	1,820,000
4	4,530,000	0.50	法定地上権	2,270,000
5	3,330,000	0.50	法定地上権	1,670,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と推定し、その割合を50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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)ウ〉 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	90,000	-50,000		0.50	0.60	10,000
2	5,510,000	-2,760,000		0.50	0.60	820,000
3	3,630,000	-1,820,000		0.50	0.60	540,000
4	4,530,000	-2,270,000		0.50	0.60	670,000
5	3,330,000	-1,670,000		0.50	0.60	490,000
6	4,310,000 (未登記附属建物を含む)	+50,000 +2,760,000 +1,820,000 +2,270,000 +1,670,000	1.00	0.50	0.60	3,860,000
一括価格(合計)						6,390,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：不明事項があること、災害懸念なしとしない既成地域にあつて相当に古く規模の大きい工場等とその敷地一体としての市場性の減退を認め、0.50 と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 地形図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 地積測量図写（同上）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員 6.5m市道に接する規模 300 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価調査価格 (桑名－8)

所 在：桑名市大字下深谷部字八ツ橋 2 1 9 4 番
 価 格：32,900円/m²
 位 置：養老鉄道養老線「下深谷」駅の北東方道路距離約 380mに位置する。
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：307m²
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：南東側幅員 4m市道に接面
 用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）
 地 域 の 概 要：一般住宅，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/m ² 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/m ²
R 7 . 7 . 1	32,900	× 99.8/100	× 100/100	× 100/103	31,800

(百円未満切捨)

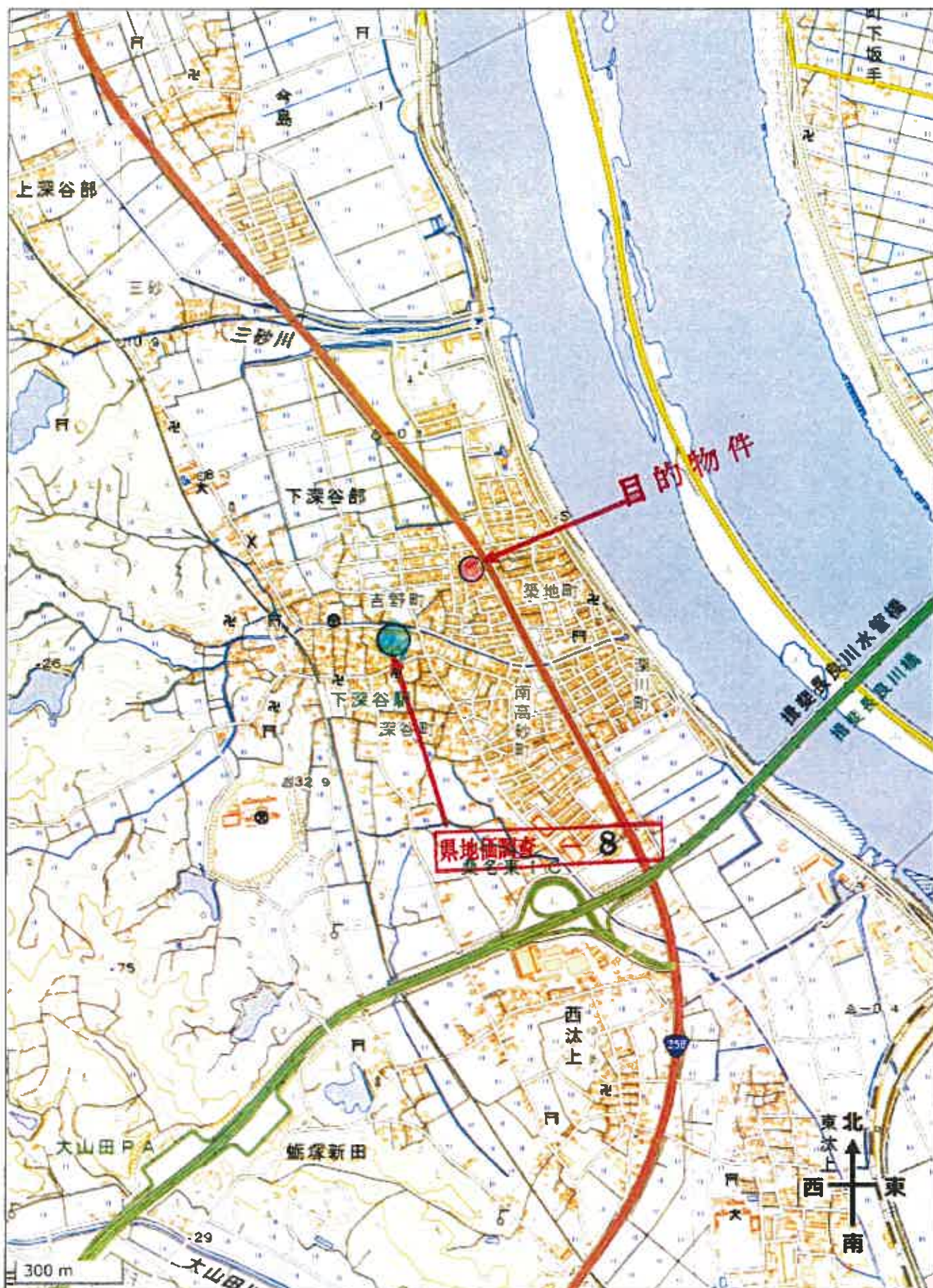
ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・103 （街路条件，環境条件等を考慮）

(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，31,800円/m²と決定した。

○標準価格 31,800円/m²



位置図
(概略位置)



1/2500

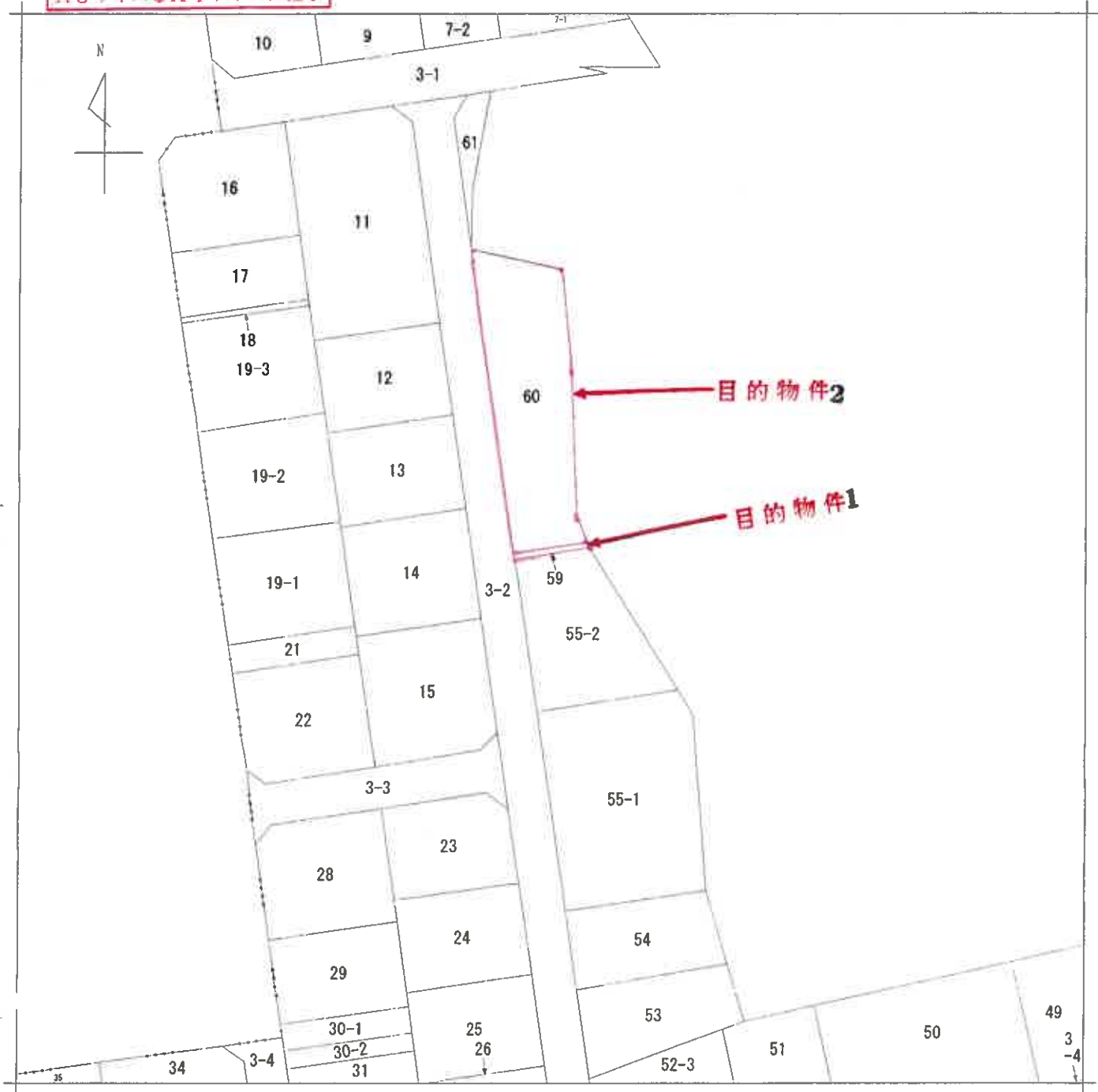
〔この地図は、測量法第44条に基づく複製承認を得て、三重県市町総合事務組合発行の数値地形図を複製したもの（三総合地第29号）を転載したものである。〕

桑名市役所白図写

都市計画図



A3サイズをA4サイズに縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	桑名市川崎町				地番	59番			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年7月7日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局桑名支局管轄)

令和7年9月24日

津地方法務局

公図写

請求番号：8-1

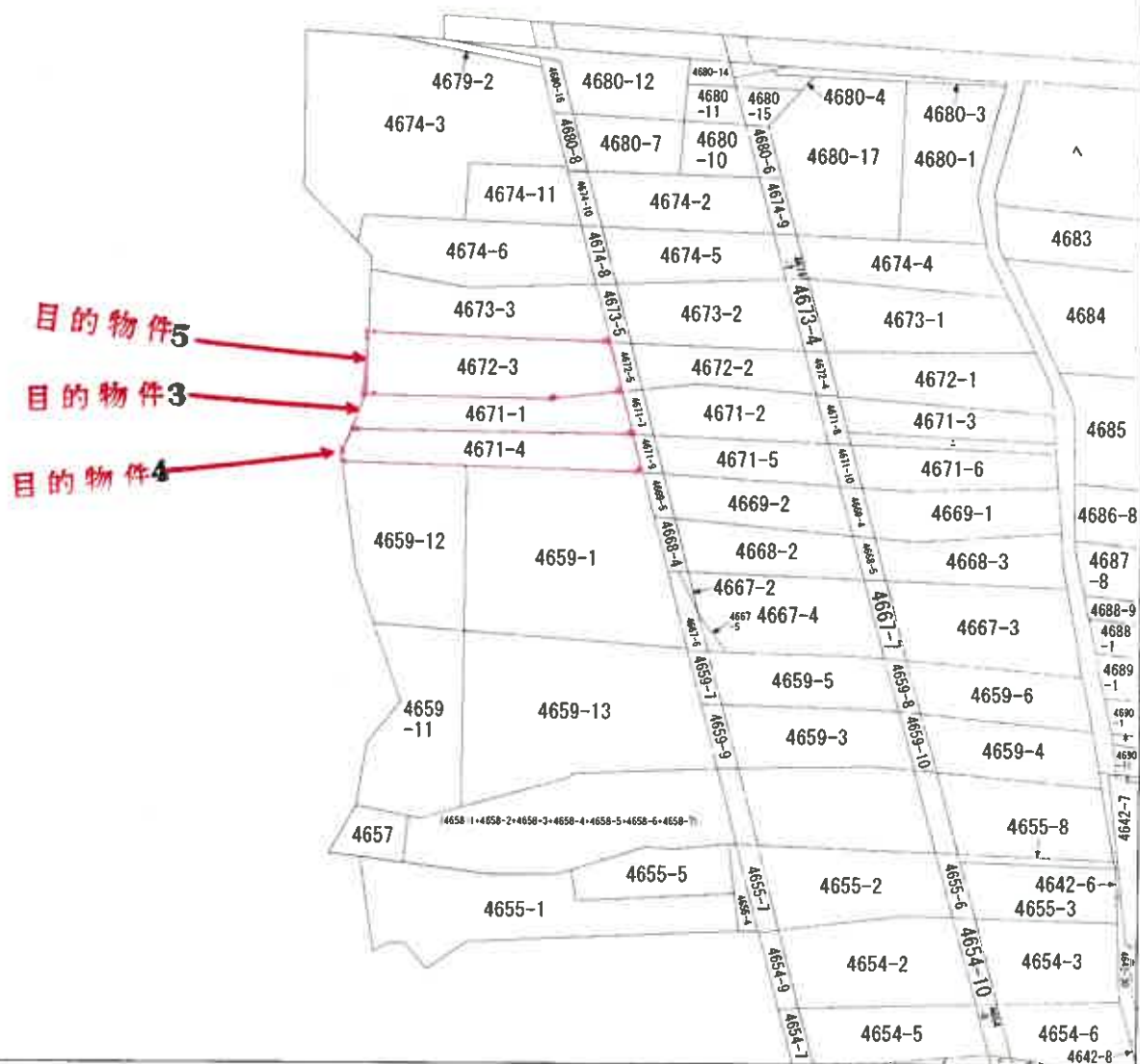
登記官

(1/1)

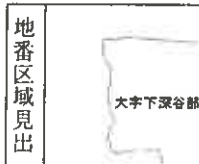
4652-2
4652-3ハ 4652-5
ニ 4671-11ホ 4690-2
ニ 4681-1+4681-2+4681-3
3+4681-4+4681-5+4681-6
6+4681-7+

4681-8+468

A3サイズをA4サイズに縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	桑名市大字下深谷部字川崎				地番	4671番1			
出力縮尺	縮尺不明	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		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局桑名支局管轄)

令和7年9月24日

津地方法務局

公図写

請求番号：8-3

登記官

登記年月日：昭和45年2月19日

3014892

前4671-1 後 新

地番 4671-1-7

地積測量図

昭和45年2月19日登記

土地の所在 奈良市大字下探谷却字川崎

縮尺 300

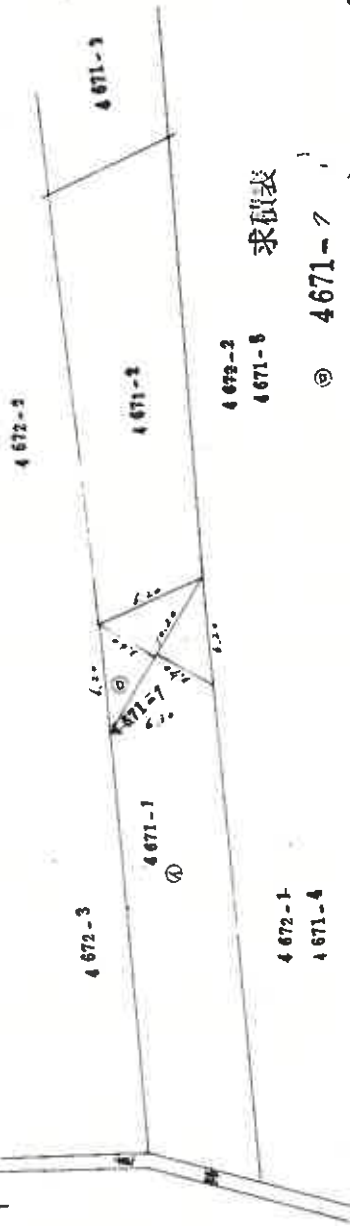
作成年月日 昭和45年2月19日

作成者

測定者

測量士
宮武正

測量士
宮武正



求積表

② 4671-7
 $10.20 \times (3.10 + 3.80) = 74.460$

$\frac{1}{2} 37.2301$

① 4671-1
 $24132 - 37.230 = 204.090$

単位 M^2

目的物件3
地積測量図写

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。
(津地方法務局桑名支庁管轄)
令和7年9月24日 津地方法務局

登記官

登記年月日：昭和45年3月9日

3014894

前4671-4 後 新地

地番 4671-4-9

地積測量図

昭和45年3月9日登記

土地の所在 奈良市大宮下深谷部字川崎

縮尺 300

昭和45年3月9日
制作年月日

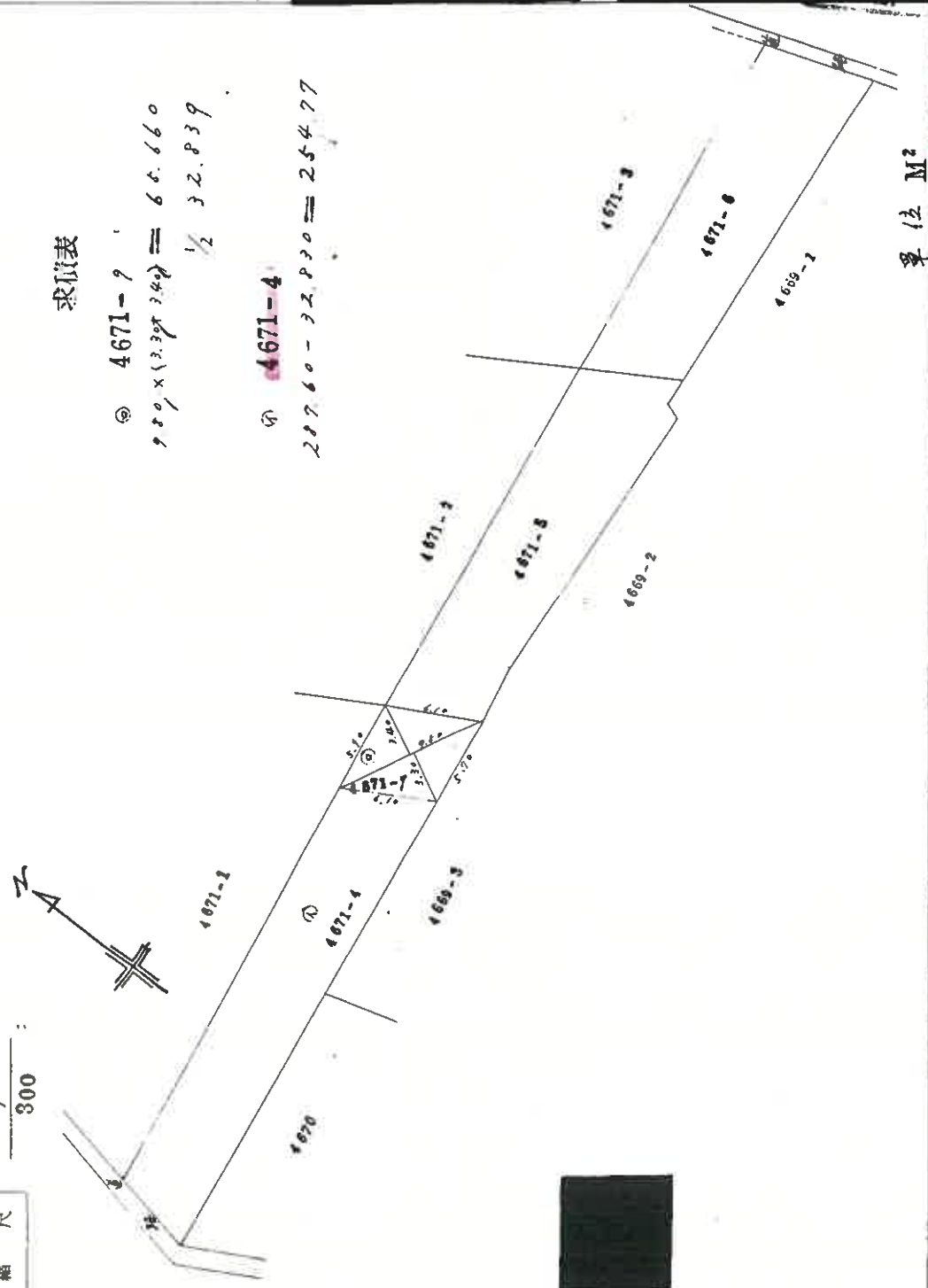
制作者

制作者

求積表

⑤ 4671-9
 $980 \times (2.305 + 3.40) \div 2 = 65.660$
 $\frac{1}{2} 32.839$

⑥ 4671-4
 $28760 - 32.830 = 25477$



単位 M²

目的物件4
地積測量図写

登記年月日：平成21年8月13日

3014899

前4672-3 後新✓

因事展期

昭和45年4月6日登記

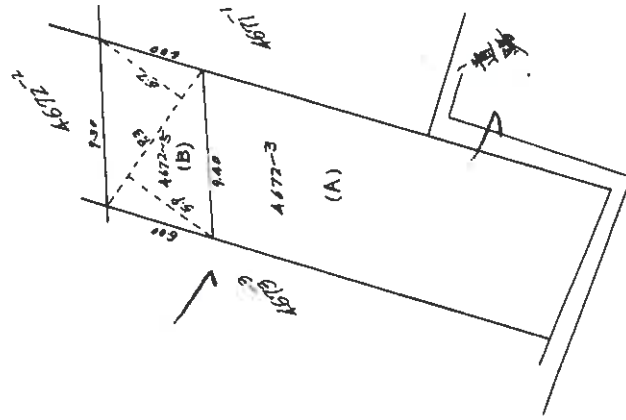
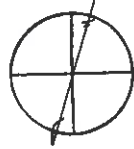
署地

4672-5

土地の所在

三寶殿前山後山

氏媛

$$\frac{1}{300}$$


求積

4672-5 (B)

$$9.3 \times (5.9 + 5.7) = 107.88$$

$$\frac{1}{2} = 53.94 \quad \text{地積 } 53 \text{ } \pi^2$$

46773(A)

$$241.32 - 53.94 = 187.38$$

地積 187.38

寸法單位メートル

作製年月日 昭和45年3月19日 作製者

母體者

目的物件5

地積測量圖寫

登記年月日：平成31年3月29日

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。
(津地方法務局桑名支局管轄)
令和7年9月24日 津地方法務局

建物図面

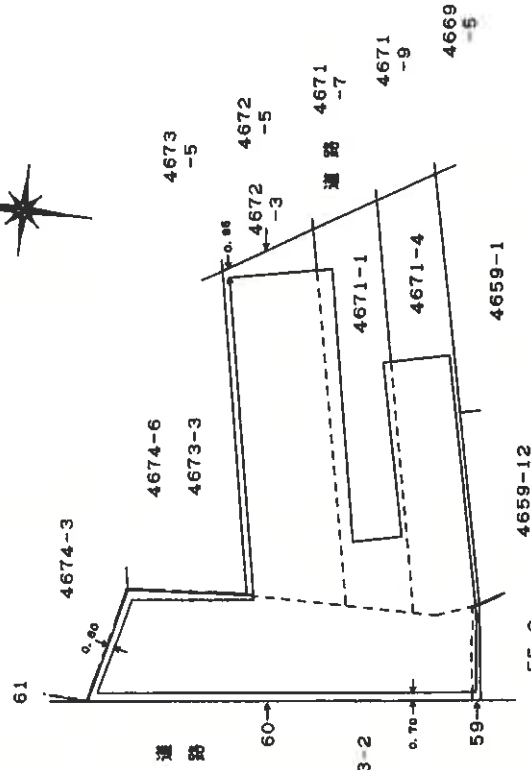
各階平面図 1/2

60番

家屋番号

建物の所在
桑名市川崎町60番地・59番地・桑名市大字下深谷部字川崎
4671番地1・4671番地4・4672番地3

別記第 号 (第七十四条第三項関係)



川崎町 下深谷部字川崎

(会 員 専 用)

作成者

縮尺 1 /

申請人

縮尺 1 / 500

(二重県土地家屋調査士会館)

目的物件6

建物図面及び各階平面図写

登記年月日：平成31年3月29日

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。

(津地方法務局桑名支局登録)

令和7年9月24日

津地方法務局

登記官

請求番号：8-2

(2/2)

(会 員 専 用)

建物図面

各階平面図 2/2

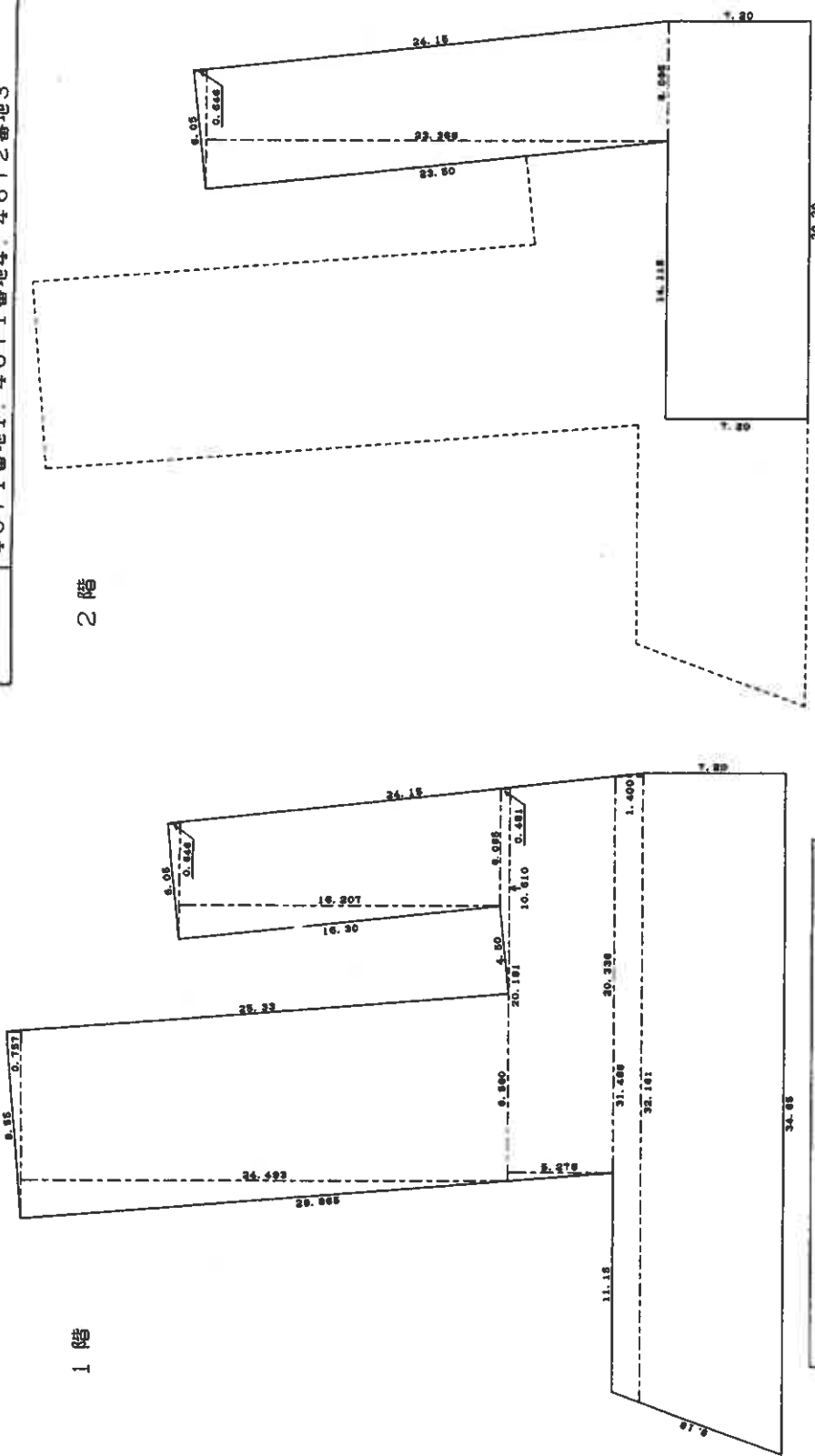
家屋番号

60番

建物の所在

桑名市川崎町60番地、59番地、桑名市大字下深谷部字川崎4671番地1、4672番地4、4672番地3

別記第1号 (第七十四条第三項関係)



9.580 x 0.757/2 = 3.626030
9.580 x 24.493 = 234.642940
6.084 x 0.646/2 = 1.965132
6.085 x 16.207 = 98.619595
(10.610 + 6.085) x 0.481/2 = 4.0151475
(20.338 + 20.191) x 5.278/2 = 106.956031
(34.850 + 32.161) x 7.200/2 = 241.239600
(32.161 + 31.488) x 1.400/2 = 44.554300
合計 735.6187755
床面積 735.61㎡

6.084 x 0.646/2 = 1.965132
20.200 x 7.200 = 145.440000
6.085 x 23.366 = 142.182110
合計 289.587242
床面積 289.58㎡

作成者

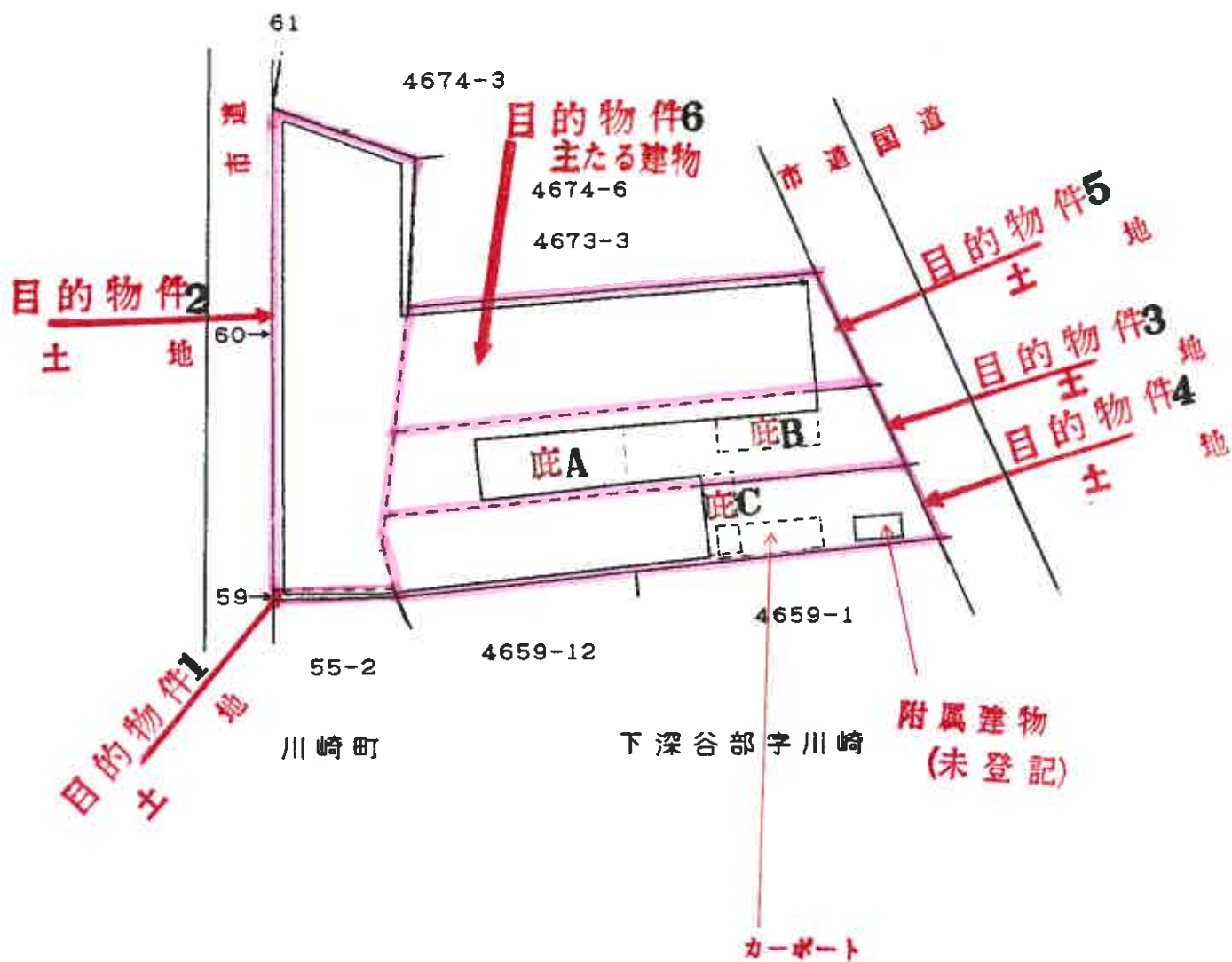
申請人

縮尺 1 / 250

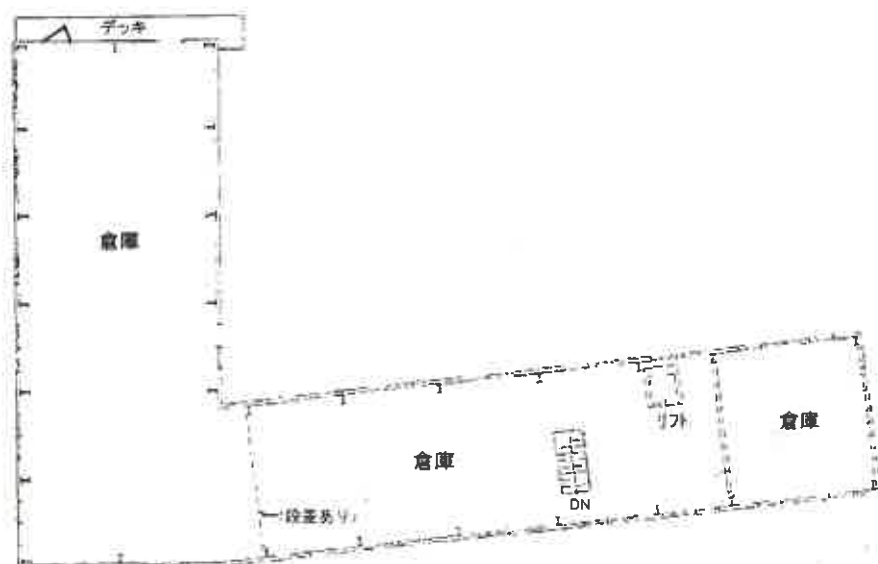
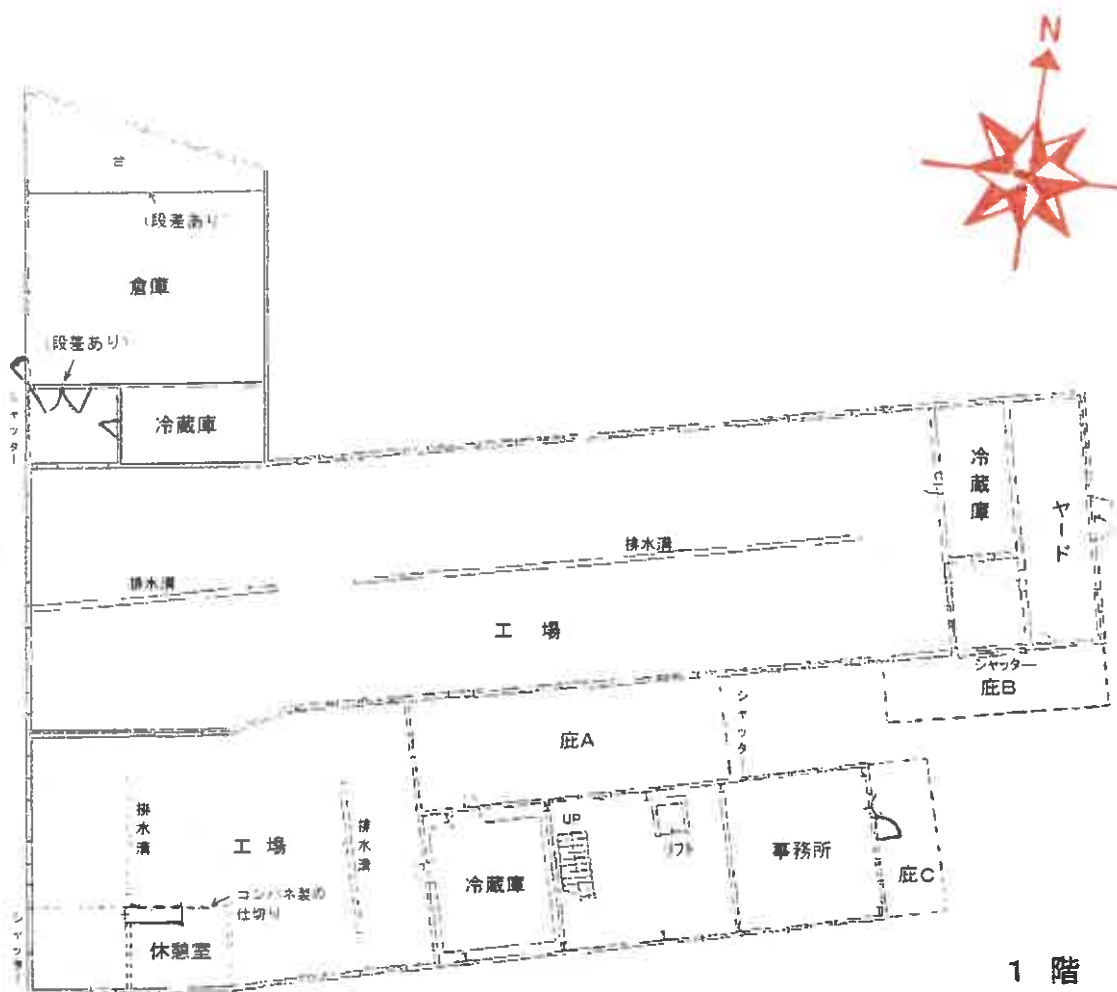
縮尺 1 / 250

目的物 6

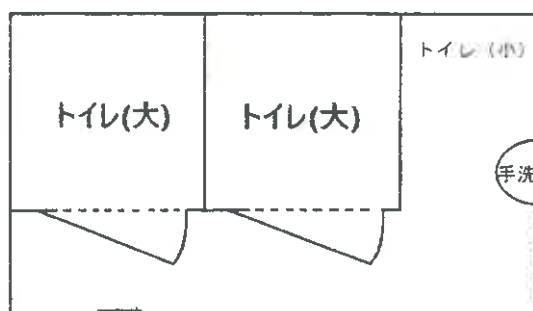
建物図面及び各階平面図写



建物等配置図
(概略位置)



物件 6
主たる建物
建物間取図
(概略)



物 件 6
未登記附属建物
建物間取図
(概略)