

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 7月 6日 午前 9時40分 場 所 津地方裁判所四日市支部
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, 2, 6☆	7,010,000 5,608,000	一括	1,402,000	0	0
1	5,300,000				
2	610,000				
6	1,100,000				
			</		



物件目録

1 所 在 桑名郡木曾岬町大字見入
 地 番 230番
 地 目 宅地
 地 積 1100.61平方メートル

☆2 所 在 桑名郡木曾岬町大字見入
 地 番 231番1
 地 目 畑
 地 積 695平方メートル

(現況)

地 目 畑(一部宅地)

6 所 在 桑名郡木曾岬町大字見入230番地、231番地1

家屋 番号 230番

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 220.66平方メートル
 2階 58.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 220.66平方メートル
 2階 約68.01平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	36.32平方メートル
符 号	2
種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	3.53平方メートル
符 号	3
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	16.52平方メートル
符 号	4
種 類	車庫・物置
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	80.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 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, 2, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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

【物件番号2】

土地改良事業等による賦課金等の滞納あり。

《 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 桑名郡木曾岬町大字見入
 地 番 230番
 地 目 宅地
 地 積 1100.61平方メートル

2 所 在 桑名郡木曾岬町大字見入
 地 番 231番1
 地 目 畑
 地 積 695平方メートル

(現況)

地 目 畑 (一部宅地)

6 所 在 桑名郡木曾岬町大字見入230番地、231番地1

家屋 番号 230番

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 220.66平方メートル
 2階 58.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 220.66平方メートル
 2階約 68.01平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	36.32平方メートル
符 号	2
種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	3.53平方メートル
符 号	3
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	16.52平方メートル
符 号	4
種 類	車庫・物置
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	80.22平方メートル



令和7年(ケ)第33号
令和7年11月25日受理
令和8年1月16日提出

現況調査報告書

(その1－物件1, 2, 6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 | 桑名郡木曾岬町大字見入 |
| | 地 番 | 230 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1100.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名郡木曾岬町大字見入 |
| | 地 番 | 231 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 695 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 桑名郡木曾岬町大字見入 230 番地、231 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 230 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 220.66 平方メートル
2 階 58.31 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 36.32 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	3.53平方メートル
符 号	3
種 類	車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	16.52平方メートル
符 号	4
種 類	車庫・物置
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	80.22平方メートル

(土地・建物用)

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、2				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(一部宅地)(物件2)				
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 上記の者が物件1土地及び物件2土地(一部)上に下記建物を所有して占有し、物件2土地(一部)については休耕中の畑の状態では占有している ☐ 「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					
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: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約220.66㎡ 2階 68.01㎡ (2階につき、未登記増築部分約9.7㎡あり)				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:				
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居宅・物置等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 ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件6建物には私が一人で居住しています。 2 本件土地建物につき、第三者との間に何らの貸借関係もありません。 3 物件1, 2土地内の畑では、今は何も耕作していません。 4 敷地内に井戸があります。 5 物件6建物の附属建物である符号1の建物(物置)は、出入口の戸も壊れており、20年以上立ち入りしていません。なお、同建物には内階段がついていて、その上は小屋裏収納になっています。 6 物件6建物の主たる建物の屋根が歪んでいるということですが、シロアリの被害もあると思いますし、いつ屋根が落ちるか分からない状態だと思います。 7 物件6建物の附属建物である符号4の車庫・物置の出入口の引き戸は、閉まらない状態だと思います。 8 物件6建物の附属建物である符号3の車庫に停めてある軽トラックは、私名義の車ですが、車検が切れています。敷地内にある廃車状態のフォークリフトも当方のものです。
■ 桑名郡木曾岬町土地改良区職員	本件物件所有者の方については、土地改良法に定める賦課金等の滞納額が99,000円に達しています。また、同法に定める過怠金も本年12月19日には6,300円発生しますので、トータルで105,300円が物件1～7土地の承継人に引き継がれます。 なお、その支払義務については各土地の面積で按分されて各土地取得者に承継されますので、物件2土地については26,277円が支払義務として承継されることになります。 また、次年度の賦課予定額(概算)は、10アール当たり9,160円で算出される見込みです。

執行官の意見

- 1 物件1土地の登記地目は宅地である一方、物件2土地の登記地目は畑であるが、土地建物位置関係図記載のとおり、物件2土地の一部は物件6建物の附属建物の敷地となっており、一部宅地化している。

なお、執行裁判所から桑名郡木曾岬町農業委員会への照会回答結果によると、登記上の地目が畑である物件2土地につき同委員会は休耕中の農地と認定しており、実際にも物件2土地のうち、物件6建物の附属建物の敷地となっていない部分は現況は非耕作の畑と認めた。したがって、物件1、2、6が一括売却される場合、本件土地建物を競落取得するには買受適格証明書が必要となる。

- 2 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、本報告書3枚目記載のとおり認定した。

- 3 物件2土地を承継取得した者は、土地改良法第43条1項の定めにより土地改良区の事業に関する権利義務を承継することから、賦課金等及び過怠金の支払義務を承継することに注意を要する。

- 4 物件1、2土地は地続きの土地として一体利用され、現況ではその各所在範囲を明確に確定することが困難であるものの、法務局には現地復元能力を有する不動産登記法第14条第1項所定の公図の備付けがあることから、本格的に測量すればその所在範囲を確定することは可能と思われる。

- 5 物件1土地内には土地建物位置関係図の位置に井戸、家庭菜園用のビニールハウス(附設工作物)が存在する。また、物件1、2土地全体にわたり松等の庭木が剪定されずに生い茂った状態であった。

- 6 物件6主である建物には間取図記載の位置に小屋裏物置(約49㎡)が存在する。

なお、物件6主である建物は老朽化が著しく、特に東側の屋根は一見して歪みが分かる状態で、雨漏りによるものと思われる天井材の剥落箇所や壁材の損傷箇所が散見された(写真⑨、⑩、⑫参照)。

- 7 物件6附属建物符号1は、出入口の建具が破損するなど、老朽化が著しく、建物内部に立ち入ることが困難であったため、同建具の隙間から内部を見分した。なお、同附属建物にも小屋裏物置(推定約28㎡)が存在する(間取図参照)。

- 8 物件6附属建物符号3の内部には、車検切れの下記登録内容の軽トラック1台(動産)が存在した。また、物件1土地上には廃車状態のフォークリフト1台(動産)も放置されていた。

記

車種	ダイハツ
初年度検査年月	平成12年(「月」欄の記載なし)
使用者	A
所有者	A
車検	平成28年3月11日満了
走行距離	80,400km(平成26年3月12日現在)

- 9 物件6建物符号4の車庫・物置も窓ガラスに割れている箇所が存在するなど、傷みが散見された。

調 査 の 経 過

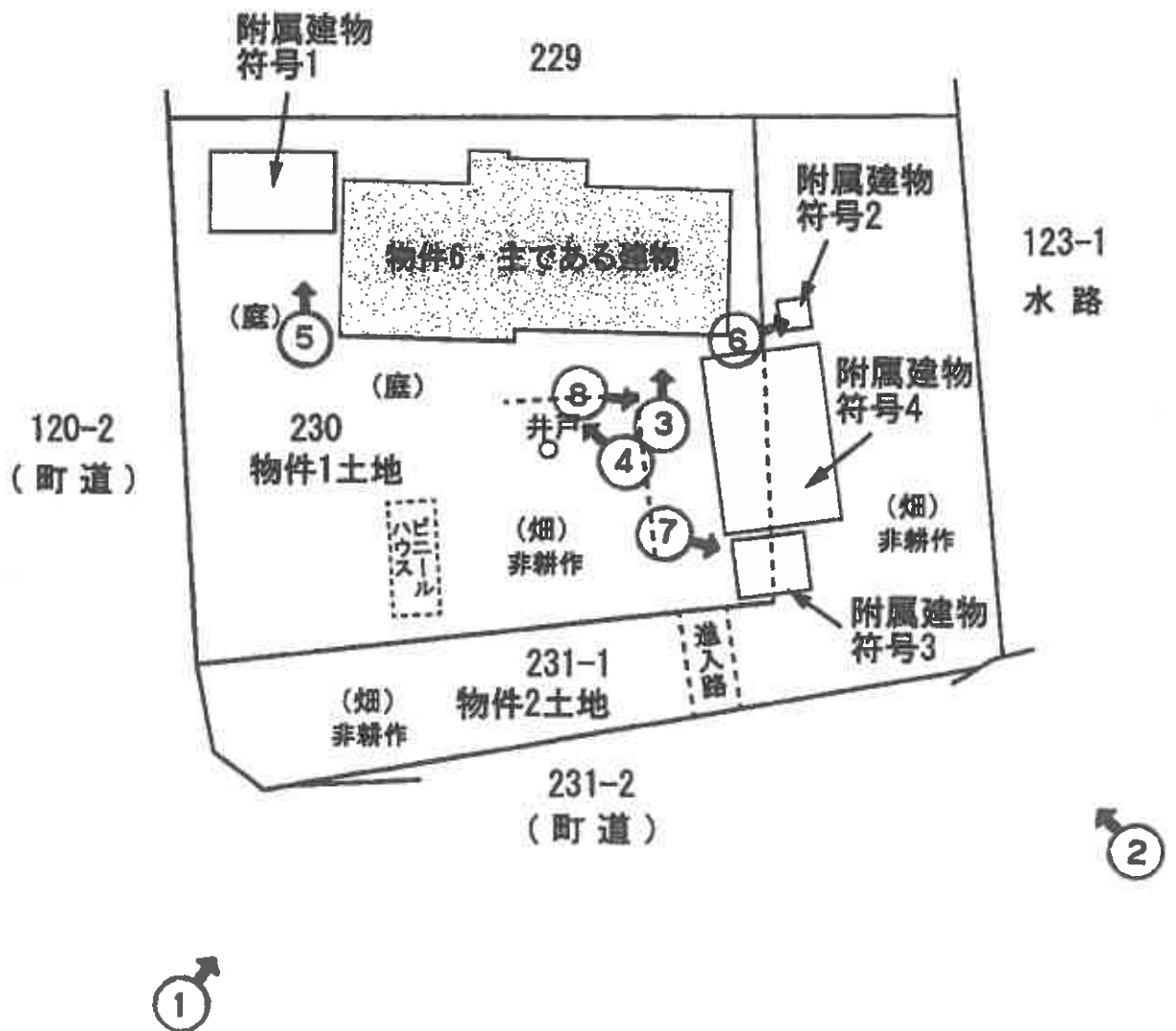
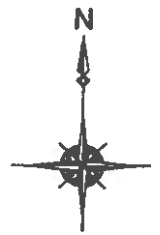
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月26日 (水) 13:10-13:20	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年11月28日 (金) 14:35-14:50	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、所有者から面談聴取
7年11月28日 (金) 15:25-15:40	木曾岬町役場	桑名郡木曾岬町土地改良区職員から面談聴取
7年12月 9日 (火) 12:55-15:10	物件所在地	物件立入調査(附属建物符号1を除き全室)、写真撮影 所有者から面談聴取、評価人同行
7年12月10日 (水) 10:40-10:50	電話	桑名郡木曾岬町土地改良区職員から電話聴取
7年12月10日 (水)	執行官室	軽自動車検査協会三重事務所宛、照会書面送付(12/17 回答)
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
(6 枚目)

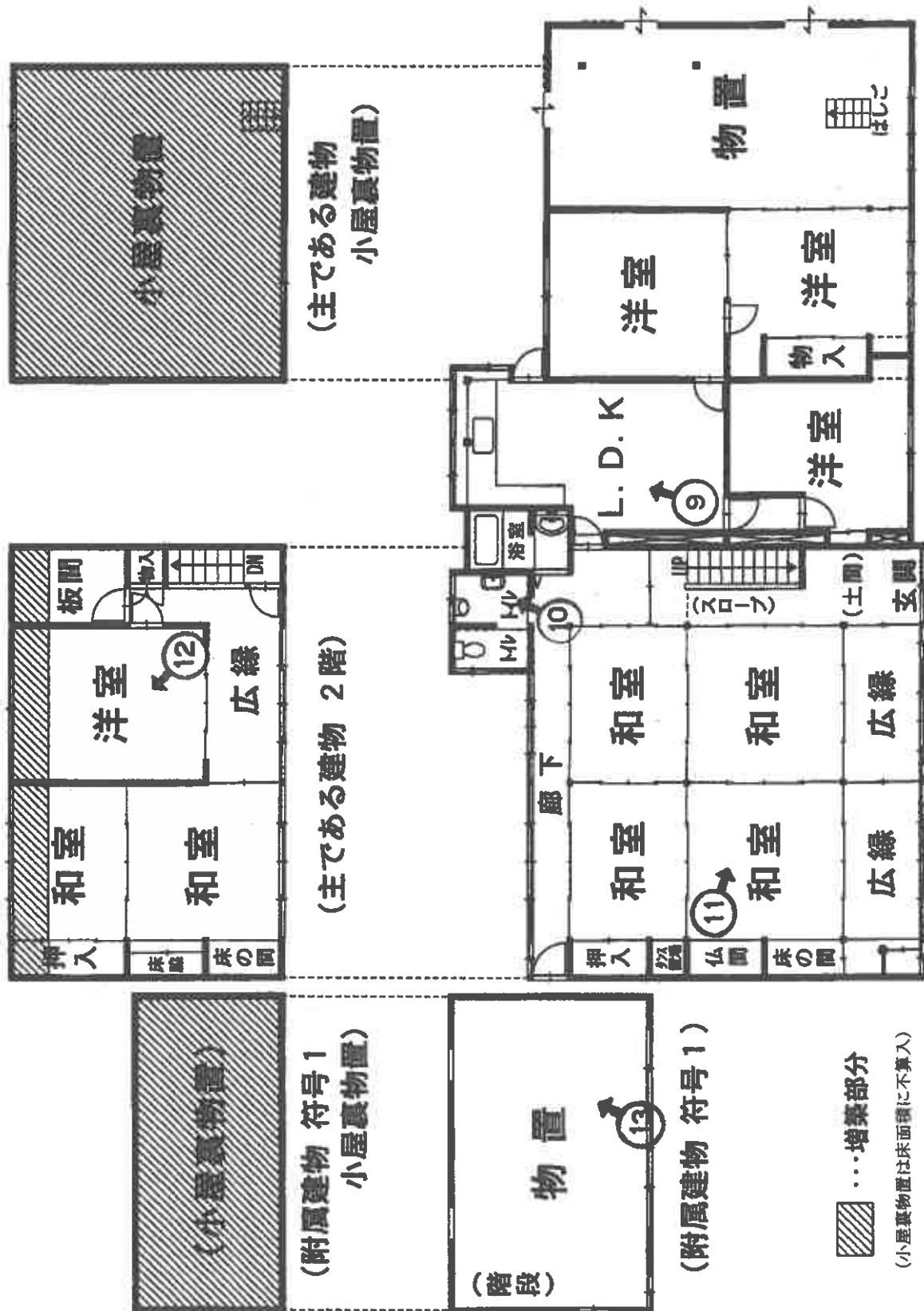
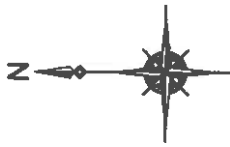
土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間取図

【物件6建物】



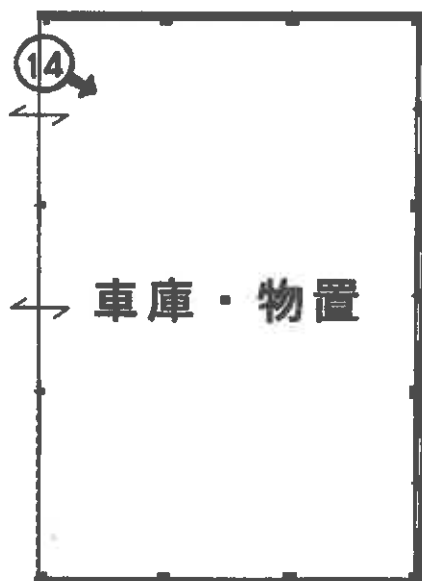
(主である建物 1階)

間 取 図

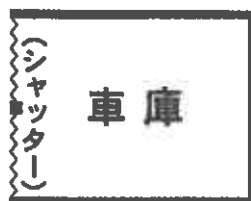
【物件 6 建物】



附属建物 符号 2



附属建物 符号 4



附属建物 符号 3

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 6 附属建物
符号 3

この辺り物件 1 土地

この辺り物件 2 土地

②



物件 6
主である建物
の屋根

物件 6 附属建物符号 3

この辺り物件 2 土地

(10 枚目)

③

屋根や軒天に
ゆがみが見ら
れる状況



物件 6 主である建物

同附属建物符号 4

④



物件 6 主である建物

(11枚目)

⑤



物件6主である建物

物件6 附属建物符号1

⑥



物件6 附属
建物符号2

⑦



物件 6 附属建物符号 4

軽自動車
(動産)

物件 6 附属建物符号 3

⑧



物件 6 主である建物

⑨

写真⑨～⑫は物件 6 主である建物の内部を撮影



天井部の大きな穴

⑩

1 階トイレ
の損傷箇所



⑪



⑫



2階洋室天井部の傷み

(15枚目)

⑬

物件 6
附属建物
符号 1 内部



⑭

物件 6
附属建物
符号 4



窓ガラス破損箇所

(16枚目)

令和7年（ケ）第33号	
令和7年12月9日	現地調査
令和8年1月9日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

（物件1， 2， 6）

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1, 1 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1, 2, 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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, 2 の内訳価格は、物件 6 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としての価格である。

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、民事執行法第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. その他の特別評価条件
特になし。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	桑名郡木曾岬町大字見入	
	地 番	2 3 0 番	
	地 目	宅地	
	地 積	1, 1 0 0. 6 1 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	桑名郡木曾岬町大字見入	
	地 番	2 3 1 番 1	
	地 目	畑	一部宅地，進入路
	地 積	6 9 5 m ²	
	所 有 者	A	
6	所 在	桑名郡木曾岬町大字見入 2 3 0 番地， 2 3 1 番地 1	
	家 屋 番 号	2 3 0 番	
	種 類	居宅・物置	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 2 2 0. 6 6 m ² 2 階 5 8. 3 1 m ² 延べ 2 7 8. 9 7 m ²	2 階に約 9. 7 m ² の未 登記増築部分と小屋 裏物置あり (約 4 9 m ²)
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	3 6. 3 2 m ²	小屋裏物置あり (推定 約 2 8 m ²)

	符 号	2	
	種 類	便所	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	3.53㎡	
	符 号	3	
	種 類	車庫	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	16.52㎡	
	符 号	4	
	種 類	車庫・物置	
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建	
	床 面 積	80.22㎡	
	所 有 者	A	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・ビニールハウスと井戸(1基)あり。		
2	・買受適格証明書が必要である。(詳細については現況調査報告書参照)		

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1，2）

位 置 ・ 交 通	近鉄名古屋線「近鉄弥富」駅，南方，直線距離約3.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地が多い中に，農家住宅等が見られる地域である。	
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	都市計画区域内，市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	そ の 他	・都市計画法第34条11号に基づく指定区域 ・水郷県立自然公園（普通地域） ・海拔ゼロメートル地帯（標高は約-1.3m）
	農地法上の規制	物件2は農業振興地域内，農用地区域
画 地 条 件	・物件1の登記地積は1,100.61㎡，物件2は695㎡。 ・物件1は東西約35m，南北約30～33m，概ね整形地。 ・物件2は東西約47m，南北約35mの物件1に接続した不整形地(逆L字型) ・物件1，2の境界は現地ではやや不明瞭である。 ・2筆一体では角地，物件1は物件2より1m程度高い。	
接 面 道 路	(物件1，2の2筆一体) ・南東側，幅員約5.0m町道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 ・南西側，幅員約5.0m町道(舗装有)，約0～1.3m高く接面する。 ※道路は共に建築基準法第42条1項1号道路で，幅員には両側側溝(暗渠)を含む。	
土地の利用状況 (附属資料： 配置略図参照)	・物件1は主に物件6(附属建物を含む)の敷地として利用されているほか，南側は畑(家庭菜園)でビニールハウスと井戸が1基ある。庭木等の手入れがされておらず，荒れた状態のまま放置されている。 ・物件2は畑(休耕中)で，買受適格証明が必要とのことである。但し，物件6の附属建物符号2の全部と符号3，4の一部が物件2の上に建築されているものと思われ，当該部分と物件1への進入路部分については20年以上前から現在の状態と推定されるため，非農地証明取得の可能性があるものと思われる。	

供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は殆ど無いものと思われるが、汚染の有無は不明である。 ・買受人は、土地改良法第43条1項により土地改良区の事業に関する権利義務を継承するため、賦課金等及び過怠金の支払義務を承継することに注意を要する。物件2には賦課金の滞納(26,277円)がある。詳細は現況調査報告書参照。	

(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内への引込がなされている。

「無」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建 築 年 月 日 (登記記録)	昭和23年月日不詳新築 昭和38年月日不詳増築
	経 過 年 数	78年 ※新築時より起算，増築部分は 63年経過。
	経済的残存耐用年数	0年
主 な 仕 様 等	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板，タイル，モルタル等
	内 壁	繊維壁，合板等
	天 井	竿縁天井，吸音板等
	床	畳，板張，カーペット，Pタイル等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
床 面 積 (現 況)	1階 220.66㎡ 2階 58.31㎡+約9.7㎡(未登記増築部分) 延べ 約288.67㎡ (※) 未登記増築部分の増築年月日は不詳。上記以外に小屋裏 物置(約49㎡)がある。	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅・物置
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る。	
保守管理状態	・ 建物は老朽化しており，外壁や内部の汚損状態等から保守管理の状態は劣ると判断した。屋根の歪み等から建物の構造耐力上主要な部分に問題が生じている可能性があり，耐震性や安全性に疑義が残る。(詳細については現況調査報告書参照)	
建物利用状況	建物所有者が居宅等として利用している。	
特 記 事 項	・ 新耐震基準以前の建物で，耐震強度は不明である。 ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

物件 6 の既登記附属建物の概要	(符号 1) ・ 建築年月日等：昭和 23 年月日不詳新築（78 年経過） 経済的残存耐用年数 0 年 ・ 構造等：木造瓦葺平家建 ・ 床面積：36.32㎡，小屋裏物置推定約 28㎡あり。 ・ 仕様等：外壁は板張等 ・ 用 途：物置 ・ 保守管理の状態は劣る。出入口の戸が開けられず，建物内部への立ち入り調査は出来なかった。小屋裏物置の存在及び面積については，外観調査や建物所有者への聴取より推定した。 ・ 建物利用状況は主である建物と同じ。
	(符号 2) ・ 建築年月日等：昭和 23 年月日不詳新築（78 年経過） 経済的残存耐用年数 0 年 ・ 構造等：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・ 床面積：3.53㎡ ・ 仕様等：外壁は亜鉛メッキ鋼板，内部はモルタル等 ・ 用 途：便所 ・ 保守管理の状態は劣る。老朽化が著しく，現況のままでは利用できない。 ・ 建物利用状況は主である建物と同じ。
	(符号 3) ・ 建築年月日等：昭和 46 年月日不詳新築（55 年経過） 経済的残存耐用年数 1 年 ・ 構造等：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・ 床面積：16.52㎡ ・ 仕様等：外壁は亜鉛メッキ鋼板等，天井と壁は構造材あらわし，床はコンクリート ・ 用 途：車庫 ・ 保守管理の状態は劣る。 ・ 建物利用状況は主である建物と同じ。
	(符号 4) ・ 建築年月日等：昭和 47 年月日不詳新築（54 年経過） 経済的残存耐用年数 1 年 ・ 構造等：鉄骨造スレート葺平家建 ・ 床面積：80.22㎡ ・ 仕様等：外壁は亜鉛メッキ鋼板等，天井と壁は構造材あらわし，床はコンクリート ・ 設 備：電気設備 ・ 用 途：車庫・物置 ・ 保守管理の状態は劣る。出入口の引き戸は閉まらない状態。 ・ 建物利用状況は主である建物と同じ。

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1，2土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

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	建付地等価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	(標準価格①) 14,700	0.75	1,100.61	0.90	10,920,000
2	(標準価格①) 14,700	(宅地部分) 0.75	695×11%	0.90	750,000
	(標準価格②) 830	(畑) 0.90	695×89%	—	460,000

※万円未満切捨

ア 標準画地価格……………別紙「標準画地価格決定表①②」参照

イ 個別格差……………宅地部分：物件1及び物件2の宅地部分（附属建物の敷地部分と進入路）を一体で査定 0.75

※①～③相乗積
小数第3位四捨五入

{	① 南西側町道とは高低差があり，南東側町道とは進入路を設置して接続している。	0.95
	② 規模大	0.80
	③ 畑（家庭菜園）や庭木等の管理状態	0.99

畑部分：物件2の畑部分の査定 0.90

※①～③相乗積
小数第3位四捨五入

{	① 形状	0.95（物件1との一括売却も考慮）
	② 角地の効用なし	1.00
	③ 管理状況	0.95

ウ 地 積……………登記数量による。なお，物件2の畑と宅地部分の割合については，現況の土地利用状況等より概ねの割合を推定した。

エ 建付減価……………宅地部分については，建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件6建物）

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。主である建物の小屋裏物置は内装等もない簡易な造りであるため、建物の延床面積には参入せず、再調達原価の査定の段階で考慮した。附属建物符号1の小屋裏物置は、詳細不明のため登記面積を採用する。また、附属建物符号2（便所）については、老朽化が著しく経済的価値は無いものと判断した。

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) エ＝ア×イ×ウ
6 (主)	120,000	約288.67	0.02	690,000
3 (符号1)	50,000	36.32	0.02	30,000
3 (符号3)	30,000	16.52	0.03	10,000
3 (符号4)	60,000	80.22	0.03	140,000
物件6建物価格合計				870,000

※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6主である建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(78 + 0)} \right\} \times (1 - 0.60) \div 0.02$$

観察減価率
※小数点第3位四捨五入

(注1) 経済的残存耐用年数

(注2) 経過年数

【物件6附属建物符号1】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(78 + 0)} \right\} \times (1 - 0.60) \div 0.02$$

※小数点第3位四捨五入

【物件6附属建物符号3】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ (注1)}}{(55 + 1)} \right\} \times (1 - 0.50) \div 0.03$$

※小数点第3位四捨五入

【物件6附属建物符号4】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ (注1)}}{(54 + 1)} \right\} \times (1 - 0.50) \div 0.03$$

※小数点第3位四捨五入

2. 評価額の判定

物件1及び物件2の宅地部分には、物件6の法定地上権は成立しない。
各土地にかかる建物の土地利用権等価格を下記のとおり査定し、土地からは土地利用権等価格を控除し、建物には該当する土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地等価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ＝ア×イ
1	10,920,000	0.10	法定地上権 不成立	(※1) 1,090,000
2	(宅地部分) 750,000	0.10	法定地上権 不成立	(※2) 80,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合……物件1，2の該当部分にかかる物件6の土地利用権の種類と割合を上記のとおり査定した。

(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	10,920,000	(※1) －1,090,000		0.90	0.60	5,300,000
2	1,210,000	(※2)－80,000		0.90	0.60	610,000
6 (主+附)	870,000	(※1+2) ＋1,170,000	1.00	0.90	0.60	1,100,000
一括 価 格 (合 計)						7,010,000

※万円未満切捨

ウ 基礎となる価格………物件2は畑と宅地部分の合計、物件6は主である建物と附属建物の合計価格

イ 土地利用権等価格…物件1、2の土地からは物件6の敷地部分にかかる土地利用権等価格を控除し、物件6には該当する土地利用権等価格を加算した。

ウ 占有減価………必要ないと判断した。

エ 市場性修正………規模の大きな複合不動産で、買受適格証明を要するなど手続の面からも需要が限定されることを考慮した。

オ 競売市場修正………評価の条件欄記載の競売不動産の特殊性を考慮して査定した。

第6 附属資料

- ・ 位置図（評価人作成）
- ・ 不動産登記法第14条第1項地図（法務局備付，評価人が貼り合わせ）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表 ①

(1) 標準画地①の概要

幅員約5mの舗装町道沿い、規模約500㎡程度の整形地

(2) 地価公示：木曾岬－3

所 在：桑名郡木曾岬町大字三崎390番
 価 格：14,400円/㎡
 位 置：近鉄名古屋線「近鉄弥富」駅の南方、道路距離約6.5km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：495㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：北4m町道
 用途指定等：都市計画区域内、市街化調整区域、指定建蔽率60%、
 指定容積率200%
 地域の概要：農家住宅のほか農地も多く見られる住宅地域

(3) 地価公示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	14,400	$\times \frac{99.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{97}$	= 14,700

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳……100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳…… 97 (交通・接近、街路、環境条件等を考慮した)

(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、14,700円/㎡と決定した。

○ 標準価格① 14,700円/㎡

標準画地価格決定表 ②

(1) 標準画地②の概要

幅員約5mの舗装道路沿いで規模約500㎡の整形地

(2) 取引事例等に基づく比準価格

No.	所 在				地 目	取引時点
1	桑名郡木曾岬町大字富田子地内				田	令和5年2月
2	桑名市長島町東殿名地内				田	令和6年4月
No.	取引価格 (円/㎡) ア	事 情 補 正 イ	時 点 修 正 ウ	標準化 補 正 エ	地 域 要 因 オ	比準価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ
1	851	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	≈ 836
2	792	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	≈ 825
標準画地の比準価格査定					830円/㎡	

エ 主たる標準化補正内訳……………事例No.1:100(概ね標準的)

事例No.2:100(概ね標準的)

オ 主たる地域要因内訳……………事例No.1:100(ほぼ同等)

事例No.2:95(街路条件格差等を考慮した)

(3) 地価公示価格等を規準とした価格

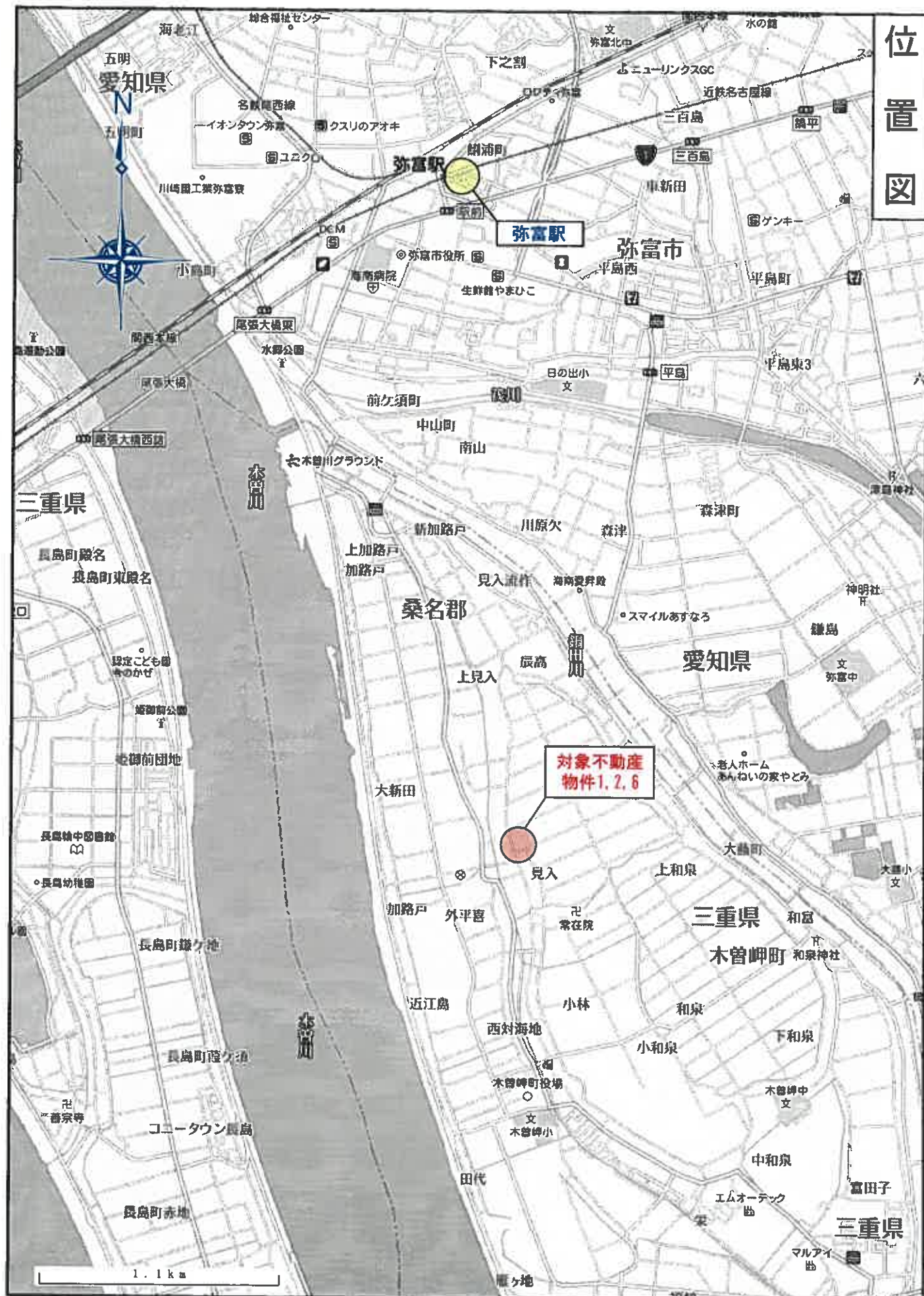
同種別の規準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

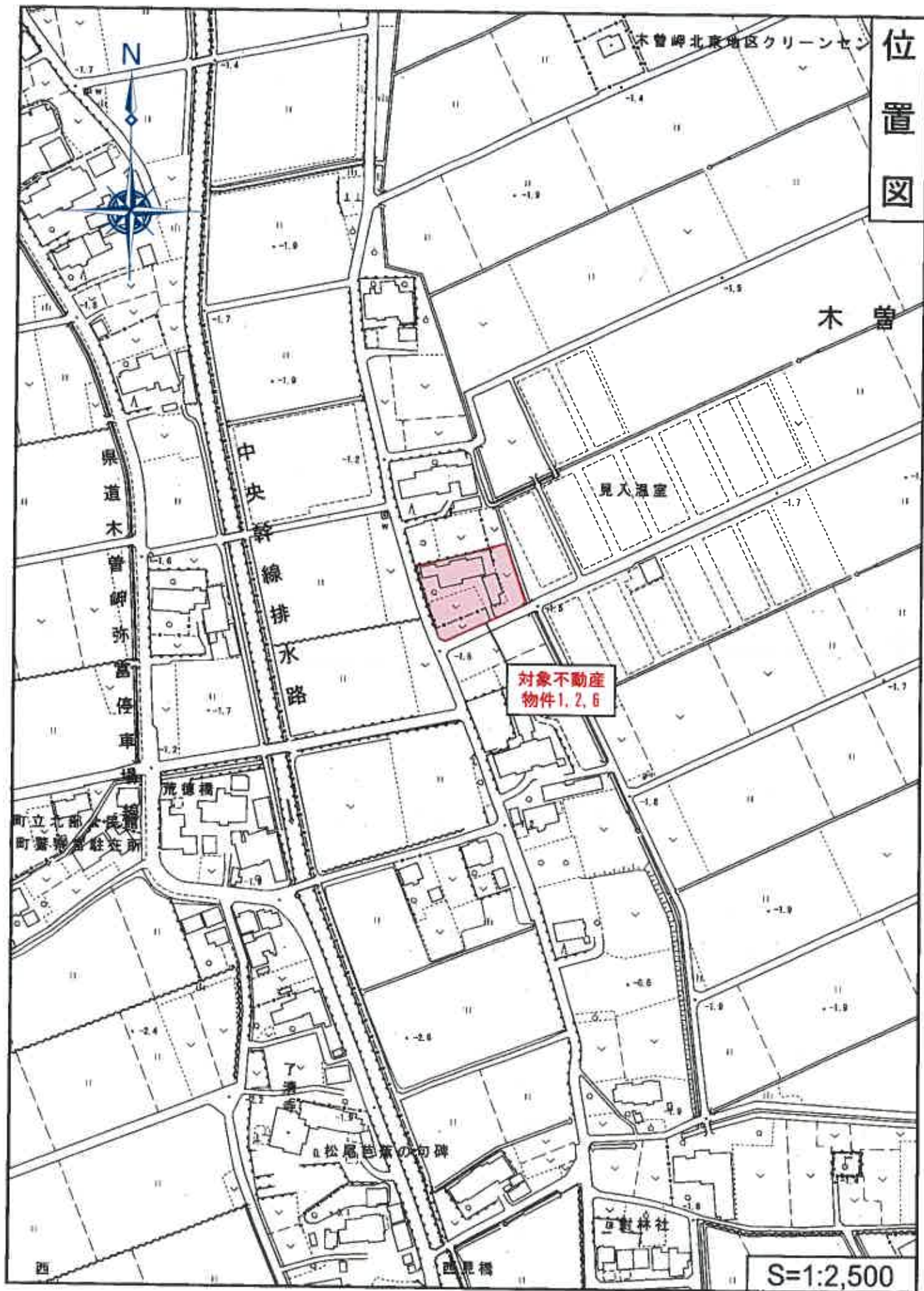
標準画地の価格は、(2)で求めた価格を指標とし、近時の取引動向の特徴等も勘案し、以下のとおり求めた。

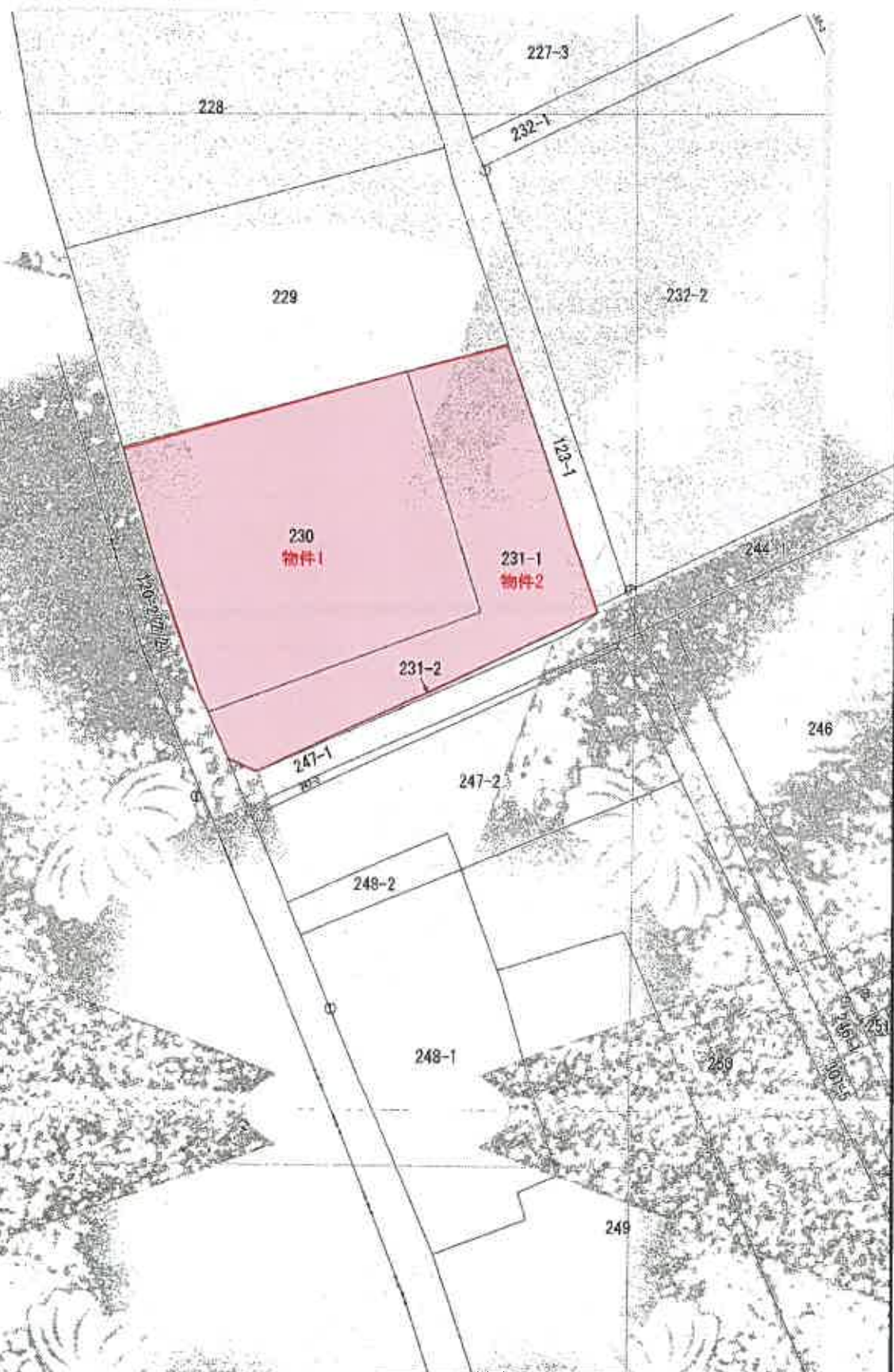
○ 標準価格② 830円/㎡

位置図



位置図





不動産登記法第14条1項地図(合成図)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

2007-07-10

册次: 15-5

6239701

各階平面図

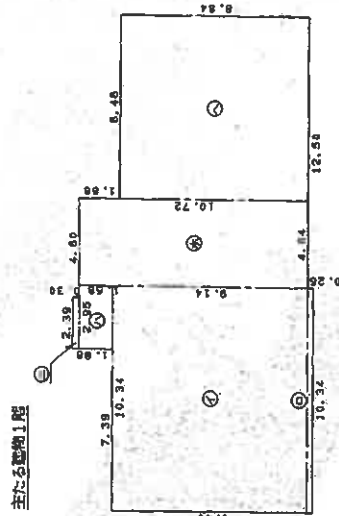


建 物 区 面

原 價 230 元

桑名郡木曾岬町大字見入230番地、231番地1

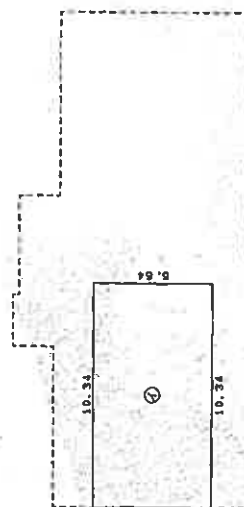
(附件6①)



(1)	10.34	x	9.14	-	94.676
(2)	10.34	x	8.26	-	2.684
(3)	2.95	x	1.58	-	0.670
(4)	2.39	x	0.30	-	0.740
(5)	4.04	x	16.72	-	43.960
(6)	8.46	x	8.84	-	74.762

束國權 220.56 2

主たる財物の階



濟世方濟

16,29-

...

(會員專用)

作者

1/250

电 话 人

縮尺

500
I

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成16年2月9日

1046380

各階平面図



各階平面図

家屋番号 230番

建物の所在 桑名郡木曽町大字見入230番地、231番地1

附属建物(符号4)

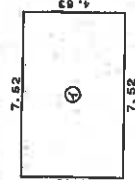


求積表

④ 7.38 × 10.90 = 80.2240

床面積 80.22 m²

附属建物(符号1)



求積表

① 7.52 × 7.52 = 56.5504

床面積 56.55 m²

附属建物(符号2)



求積表

② 1.88 × 1.88 = 3.5344

床面積 3.53 m²

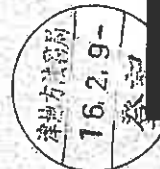
附属建物(符号3)



求積表

③ 4.54 × 4.54 = 20.5256

床面積 20.53 m²



(全頁専用)

作製者

1/250

申請人

縮尺

1/250

(愛知県土地家屋調査士会印紙)

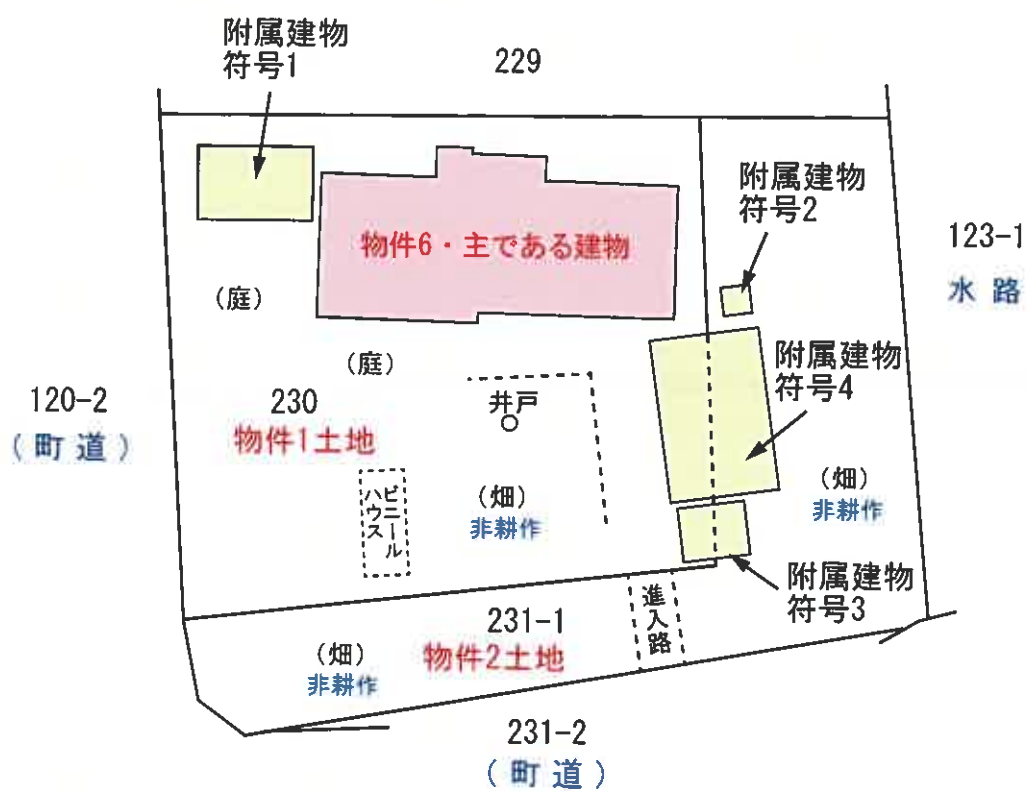
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
(厚地方針府県桑名支庁事務所)

令和7年6月19日 土地家屋調査士

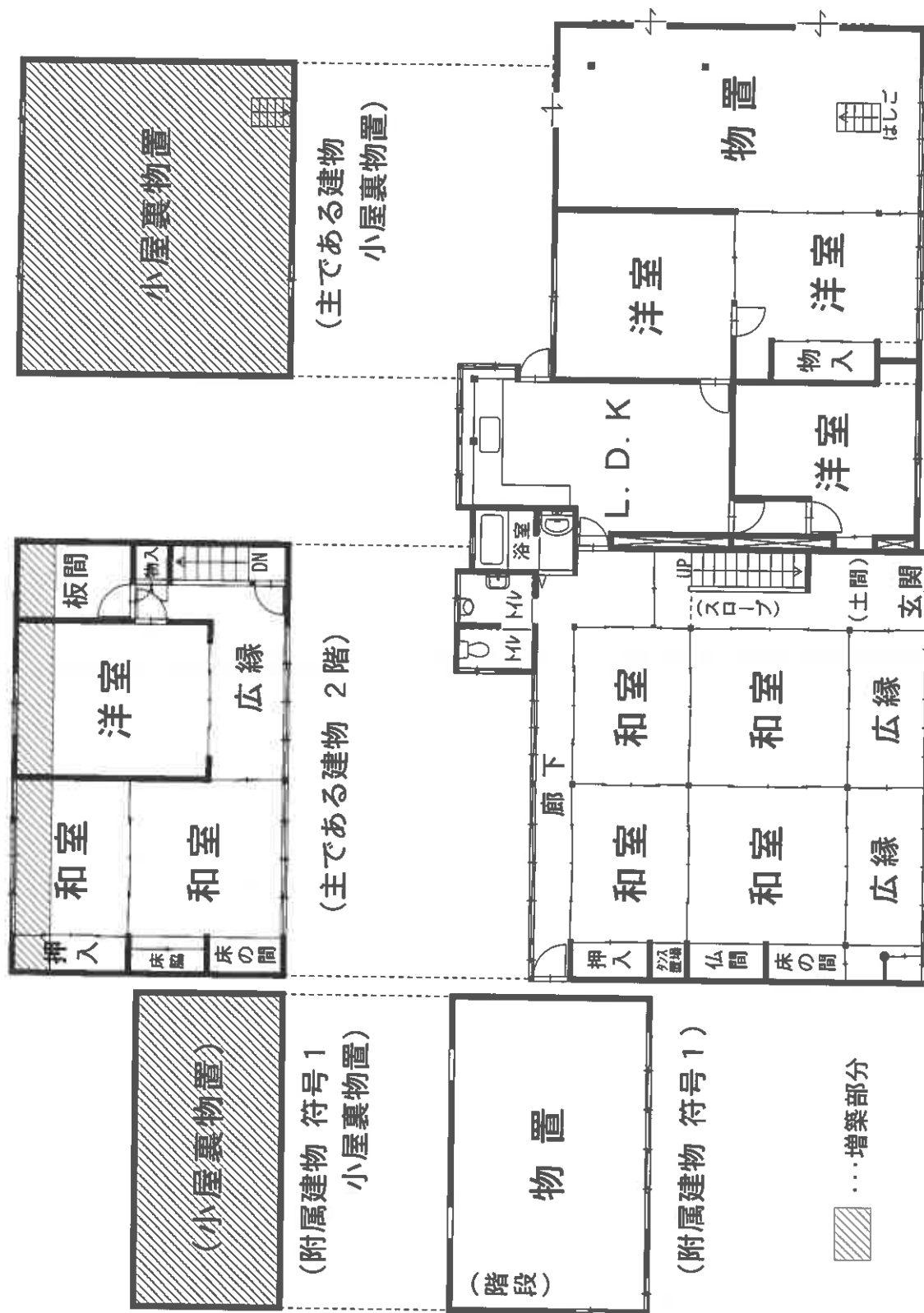
登記簿

配置略図



建物間取図

(物件 6 建物)



(主である建物 1 階)

...増築部分

(附属建物 符号 1)

(階段)

(附属建物 符号 1
小屋裏物置)

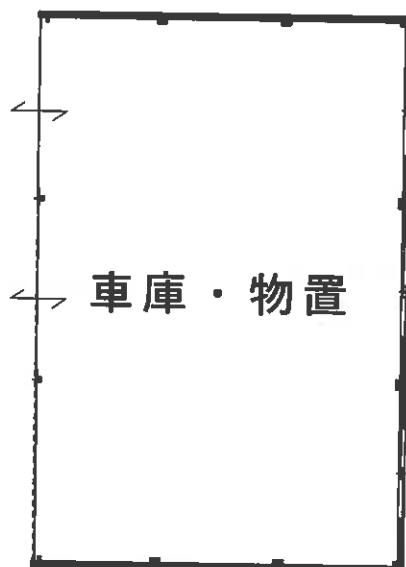
(小屋裏物置)

建物間取図

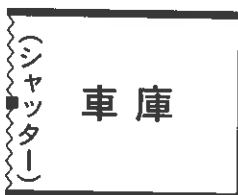
(物件6建物)



附属建物 符号2



附属建物 符号4



附属建物 符号3