

期間入札の公告

令和 8年 4月22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 6月 8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 6月 3日 午後 1時00分から 令和 8年 6月 3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 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 177番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 178番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 89.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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1, 2】

隣地（地番178番2及び地番179番）との境界が不明確である。

《 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 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 177番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 178番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 89.25平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年5月7日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書

(その1—物件1, 2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 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 177番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 178番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 89.25平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (破産者一木産業株式会社破産管財人弁護士)</p>	<p>1 私は物件1、2土地の所有者会社である一木産業株式会社の破産管財人ですが、物件1、2土地については裁判所の許可を得て破産財団から放棄していますので、現在は私の手を離れています。</p> <p>2 物件1、2土地については、境界がはっきりせず、隣地の方が耕作する畑が越境している可能性もあるなど、売却が難しい事情がありました。</p>
<p>■ A (破産者一木産業株式会社の元代表者)</p>	<p>1 物件1、2土地については、その中に隣地の所有者であるCさんが所有する土地が含まれているようです。Cさんは、長年にわたってその土地の固定資産税を支払ってきているということでした。 (令和7年5月13日聴取)</p> <p>2 物件1、2土地は、元々大垣共立銀行の支店があったところで、そこを一木産業株式会社が購入し、店舗を建てて帽子店を営んでいました。しかし、その店舗も令和2年ころには取り壊し、今は更地になっています。</p> <p>3 Cさんのいう8坪の土地が本件土地に含まれていたのかどうかは、私には分かりませんし、どの辺りに所在しているのかも分かりません。 (令和7年5月23日聴取)</p>
<p>■ C (隣地である地番178番2,179番の土地所有者)</p>	<p>1 私は、本件土地を買ってもいいかと考え、法務局等でいろいろと調べていたのですが、その過程で、8坪ほどある私名義の地番178番2の土地が本件土地の中に取り込まれた形で利用されていることが判明しました。そこで、令和6年の夏ころから、現在畑として利用している場所、凡そ2間×4間の土地部分を8坪ほどある地番178番2の土地に該当する箇所として畑として利用し始めました。それ以来、その土地部分については、自分が所有する土地として耕作しています。</p> <p>2 地番178番2の土地の固定資産税は、長年にわたってこちらで支払ってきています。 (令和7年5月23日聴取)</p>

(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)

執行官の意見

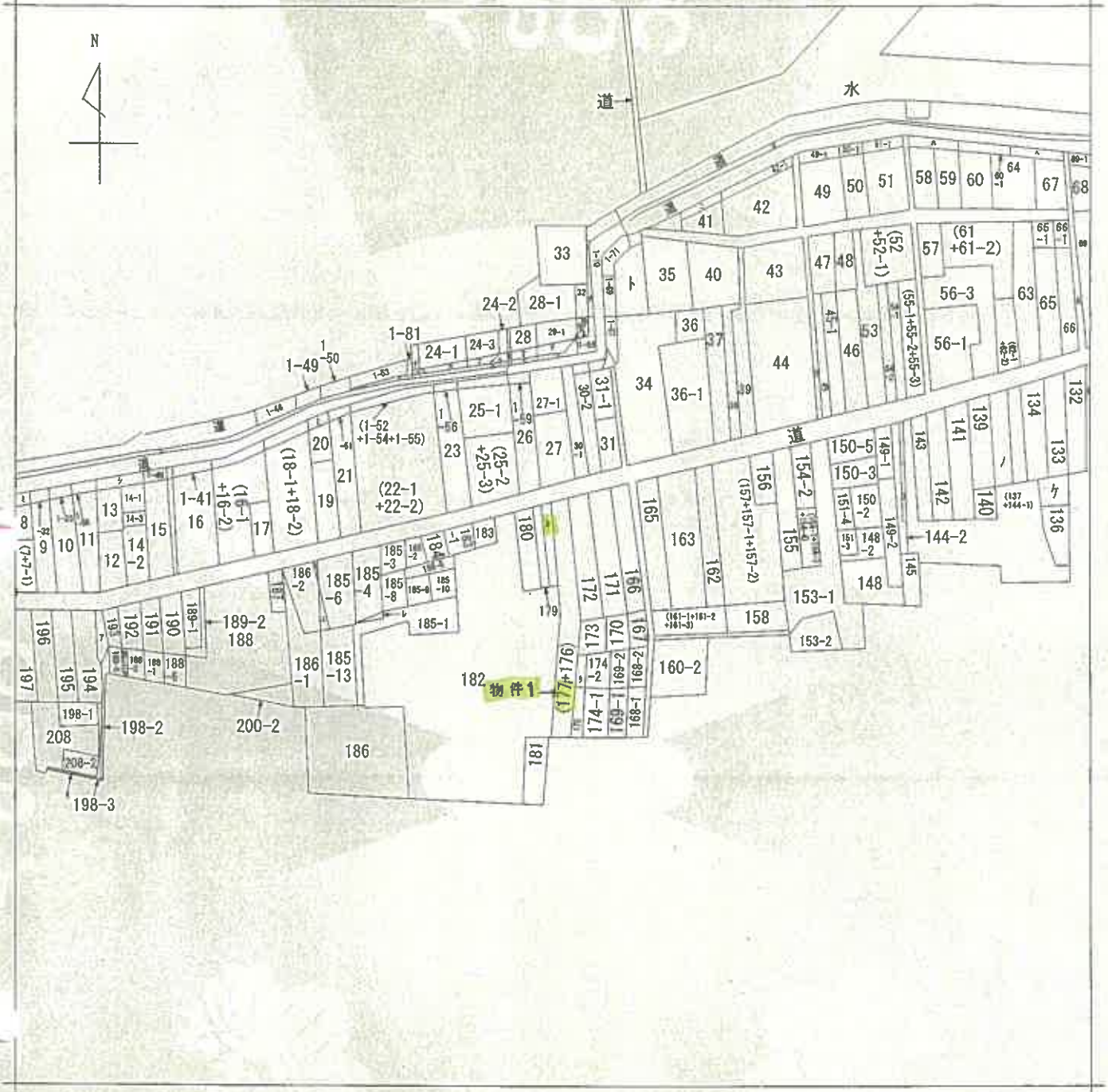
- 1 物件1、2土地の所有名義人である一木産業株式会社については受命時点において破産手続中であるが、その破産管財人は物件1、2土地について破産財団から放棄しているため、本件競売手続の進行に当たっては、代表者不在の同社の特別代理人として弁護士が選任されている。
- 2 物件1、2土地及びその周辺土地について作成されている公図（本報告書6枚目、7枚目）は縮尺不明で、その種類は旧土地台帳附属地図であり、精度が期待できないものである。また、公図上、物件1土地と地番176番の件外土地は筆界未定地であり、物件2土地と地番178番2の土地も筆界未定地である。
なお、物件2土地と地番178番2は登記簿の記載によると昭和39年5月に分筆されており、その際に作成された地積測量図（本報告書8枚目）が存在するが、同図は境界標の表示が義務付けられる以前に作成されたものであり、現地復元能力を有するものではない。
- 3 上記のとおり、物件1、2土地については法務局に現地復元能力を有する図面の備付けがないことから、その形状、所在範囲を確定的に判断することは困難である。
- 4 物件1、2土地付近の現況は別添写真のとおりである。関係人の陳述にあるとおり、隣地の地番179番の土地所有者Cが、自己が所有する地番178番2の土地であるとして土地配置図中の地番178番2の土地として点線で囲んだ箇所を畑として耕作しており、調査時にはネギ、エンドウ豆、菊等が栽培されていた（写真②）。
- 5 物件1、2土地の筆界は不明である上、地番178番2及び地番179番の土地との境界も現況では判然としない。
- 6 Cが所有する地番179番の土地上に存在する家屋番号179番2の建物の建物図面（本報告書には未添付）によると、地番178番2の土地は地番179番の土地とともに前記建物の敷地となっていることから、地番178番2の土地が土地配置図に記載した位置とは異なる位置に所在し、畑として耕作されている土地部分が物件1、2土地の一部である蓋然性も否定できないが、詳細は不明である。
なお、地積を概測した結果によると、土地配置図記載の178番2の土地を含むと全体として概ね物件1、2土地の登記地積に一致するが、当該土地部分を除いた場合には登記地積より現況地積が少なくなり、登記地積の約87%程度（概測地積212㎡）となる（評価書参照）。
いずれにしても、畑として耕作されている土地部分が物件1、2土地の一部であると競落人が主張する場合には、Cとの間で土地の所在範囲等に関して係争することになるものと思われる。
- 7 上記の資料及び関係人の陳述、物件の現況並びに係争リスクを踏まえた上で、本報告書においては1記載の地積測量図上の土地の位置関係や現況における利用状況、関係人の陳述を前提に、本件土地の凡その所在範囲について保守的に評価して土地配置図記載のとおり認定し、占有関係については所有者たる一木産業株式会社が更地の状態で占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月 7日 (水) 11:15-11:25	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月 9日 (金) 13:10-13:15	物件所在地	現場所在確認、物件立入調査、写真撮影
7年 5月 13日 (火) 10:40-10:50	電話	所有者会社破産管財人弁護士から電話聴取
7年 5月 13日 (火) 10:55-11:05	電話	所有者会社元代表者から電話聴取
7年 5月 22日 (木) 13:25-13:35	津地方法務局 四日市支局	近隣の地積測量図等追加調査
7年 5月 23日 (金) 13:55-14:10	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、所有者会社元代表者及び隣地所有者から面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

イ 1-70 道
 ハ 58-1 41-1
 ニ 道 64-1
 ホ (34-1+34-2 +34-3)
 ヘ 1-64 32-2
 ヨ 32-1 つづく



(目録 9)

(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	桑名市多度町香取字元割		地番	178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	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
					種類 旧土地台帳附属地図	

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。

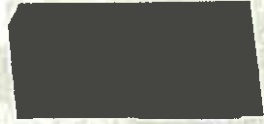
(津地方務局桑名支局管轄)

令和7年5月7日

津地方務局四日市支局

請求番号：9-1

登記官



ル 32-3
 ラ 29-2
 リ 道
 カ (170-1-178
 ヨ 131
 タ 175-1
 レ 185-11
 ソ 1-80
 ツ 1-77
 ネ 1-78
 ナ 24-4
 ラ 1-82
 ム 1-57
 ケ 1-79
 ノ (138-1+138
 (2+138-3+1
 38-4)
 オ 1-60
 ク 1-83
 ヤ 24-5
 マ 1-84
 ケ (135+135-1
)
 フ 144-3
 コ 道
 エ 185-12
 テ 186-3
 ア 198
 キ 208-3
 ユ 6
 ミ 188-3
 シ 188-4
 シ 1-29
 ヒ 1-37
 ヒ 1-48

物件 2

(7 枚目)

昭和39年5月8日

前178後新
地積測量図

5001696

地番	178-2-1-1
土地の所在	東京都港区赤坂一丁目

作製年	月	日	作者
九年	五月	一日	



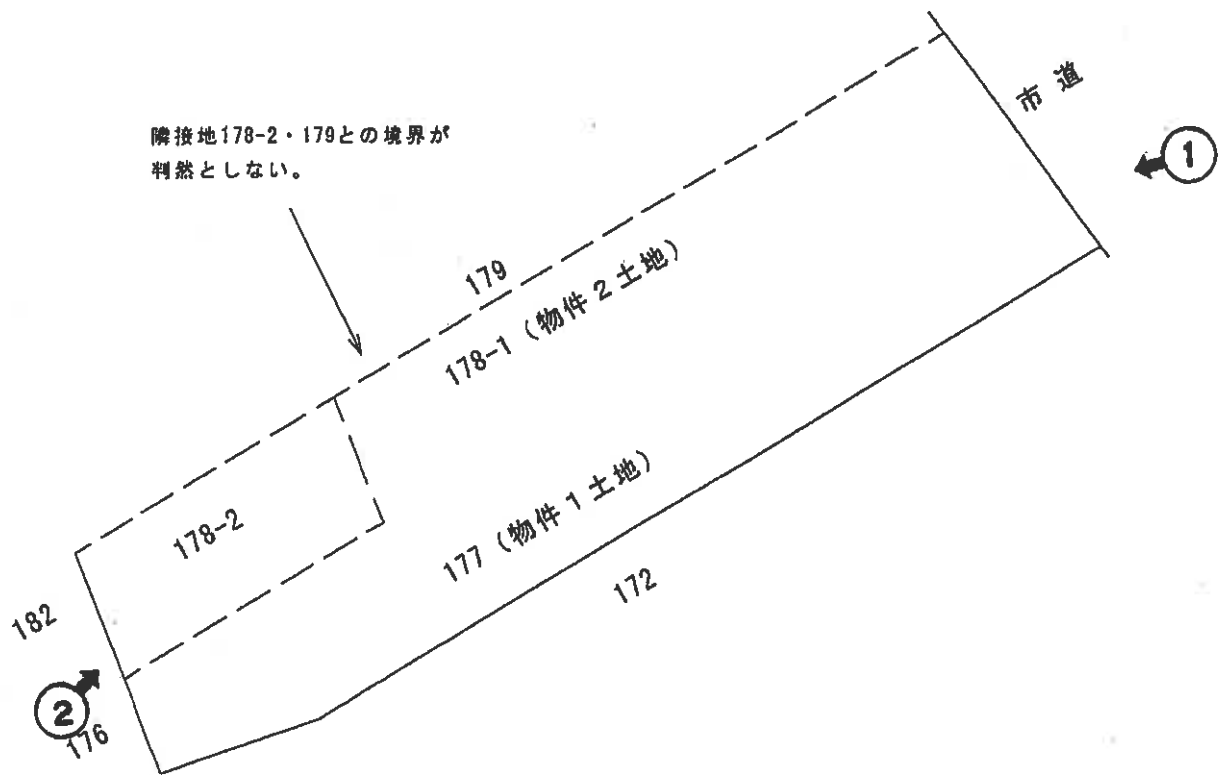
爪 跡
 (2) 2.0 x 6.0 = 12.0
 物件2 (178-1)
 (1) 2.0 x 2.0 = 4.0

縮尺 1/300

(三重県土地整理調査士会印)

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。
 (所在地方法務局署名章印)
 令和7年5月7日 所在地方法務局四日市支局 登記官

土地配置図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 1、2 土地

②



土地配置図上、地番 178 番 2 の土地とした土地部分

(10 枚目)

求 意 見 書

市 川 裕 規 殿

令和 7年10月 1日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月 6日

評価人

市川 裕規



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 177番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 桑名市多度町香取字元割 |
| | 地 | 番 | 178番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 89.25平方メートル |



11

令和7年(ケ)第4号 物件1・2	
令和7年5月23日	現地調査
令和7年6月12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

市川 裕規

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,820,000 円
物件 2 (土地)	金 1,060,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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。

* * * 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	桑名市多度町香取字元割	
	地番	177番	
	地目	宅地	
	地積	152.06 m ²	
	所有者	一木産業株式会社	
2	所在	桑名市多度町香取字元割	
	地番	178番1	
	地目	宅地	
	地積	89.25 m ²	
	所有者	一木産業株式会社	
番号	特記事項		
1 2	<p>○地図混乱地域にあって、物件1・2土地及び隣接地(特に北西側隣接地・地番178番2・179番)との位置関係が判然としない。</p> <p>○関係者への聴取及び実査をもとにした、物件1・2土地の概測数量は、登記地積の87%程度である可能性が認められた。ただし、地図混乱地域にあること、また概測の精度もあって、この概測結果は流動的な側面が大きい。このため、評価数量は登記地積を採用する。なお、物件1・2土地に、所有者が地番178番2土地に該当すると主張する部分を含めた場合の現況地積は、物件1・2土地の登記地積とおおむね一致した。実態は判然としないが、当該事情については、市場性への影響も考慮し、評価上反映させるものとする。</p>		

* * * 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・2)

位 置・交 通	養老鉄道養老線「多度」駅 東方・直線距離 約860m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	多度川の流域に比較的近い、低地の住宅地域であり、地域内には戸建住宅のほか店舗も見られる。	
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	第1種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：241.31㎡ (登記地積) ・不整形 ・間口：約8m, 奥行：約30m ・おおむね平坦地勢であるが、雑草が繁茂する荒蕪地。 	
接 面 道 路	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側 幅員約4.5m (種別：市道)、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※対象土地は、接面道路に対しほぼ等高。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・空地の状態にある。地表面が雑草で覆われていた。 	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○前面道路部分に、下水道管あり。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壤汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。 	

(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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	28,900	0.77	152.06	3,380,000
2	28,900	0.77	89.25	1,980,000
		合計	241.31	5,360,000

※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・・・・・・0.77

・画地条件（形状、縄縮みの可能性等）0.77

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

番号	更地価格 (円) <1エ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,380,000	1.00	0.90	0.60	1,820,000
2	1,980,000	1.00	0.90	0.60	1,060,000
				合計	2,880,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：地図混乱地域にあつて、位置関係が判然としない点を考慮。

エ 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。

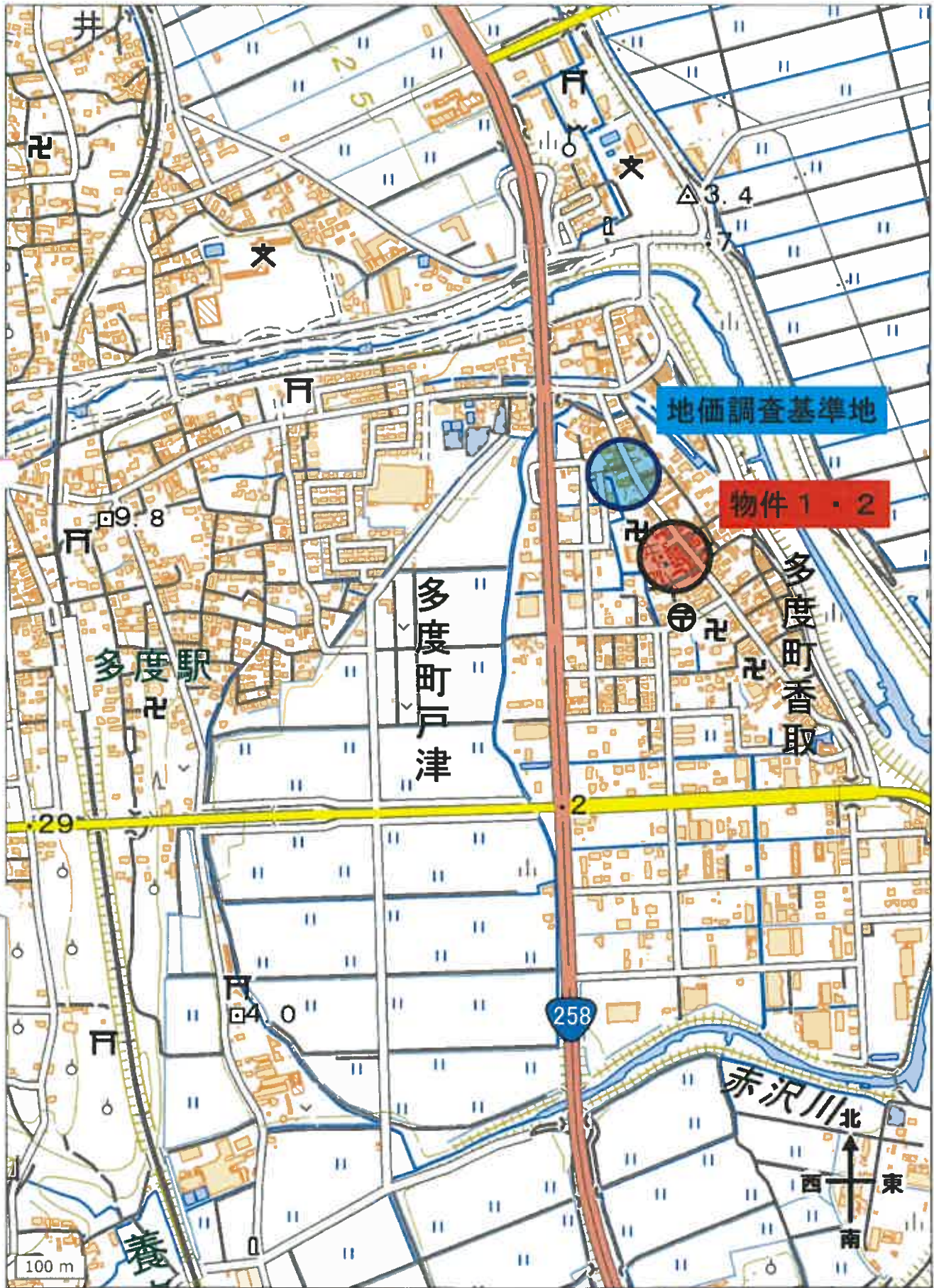
第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 略配置図

以 上

附 属 資 料

位置図



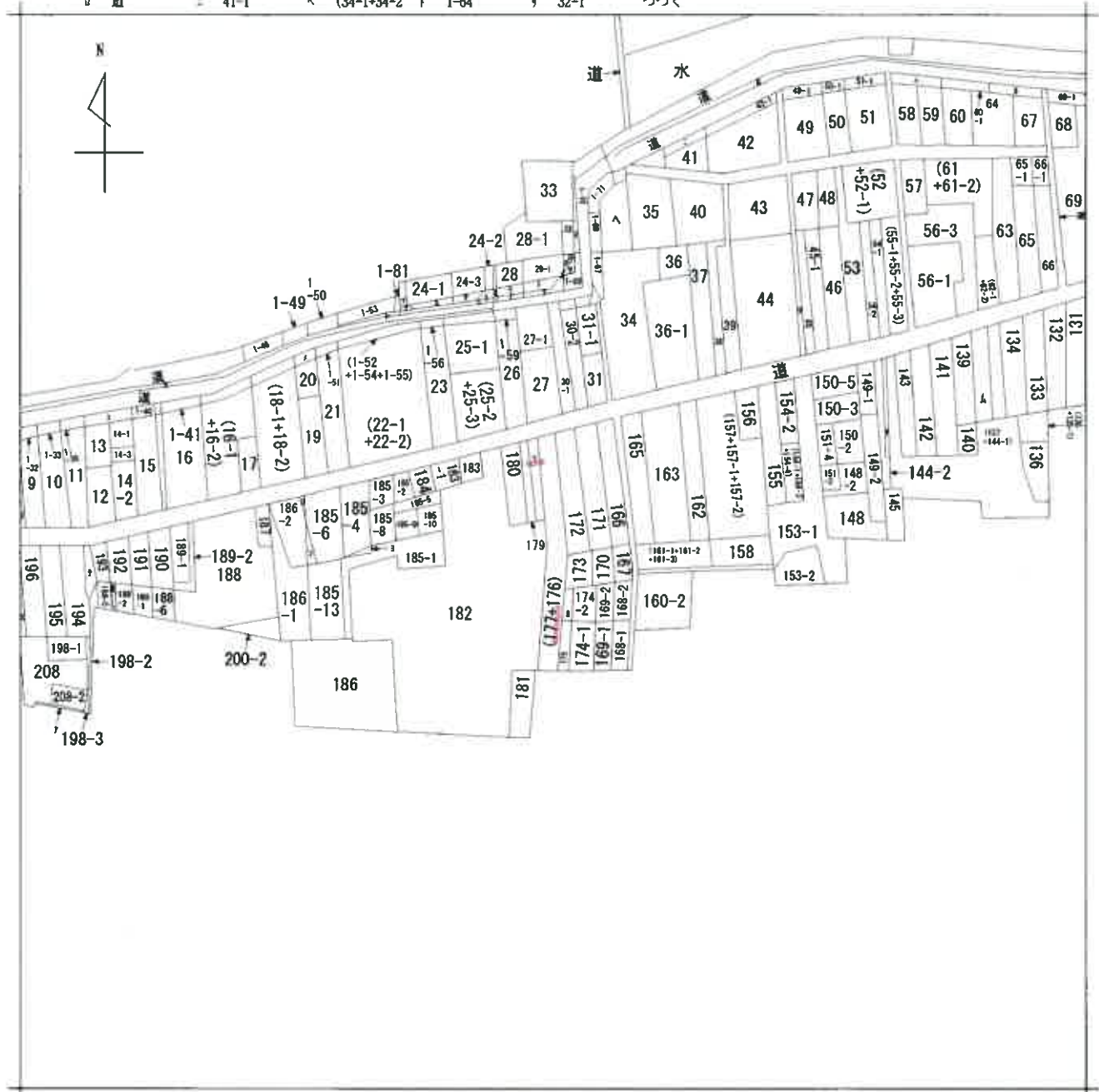
案内図



【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216号）を転載したものである。】

この図は本市の用途地域等に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

イ 1-70 道
△ 58-1
□ 41-1
△ 64-1
△ (34-1+34-2
+34-3)
△ 1-64
△ 32-2
△ 32-1
△ 32-3
つづく



請求部	所在	桑名市多度町香取字元割				地番	177番	
出力縮	縮尺不明	精度区	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)			補事項	

表示年月日: 2025/05/27

- 4 29-2
- 7 道
- 7 (178-1+178
-2)
- 8 175-1
- 3 185-11
- 9 1-80
- レ 1-77
- 7 1-78
- 7 24-4
- 4 1-82
- 7 1-57
- 7 1-79
- ム (138-1+138
-2+138-3+1
38-4)
- 9 1-60
- 7 1-83
- 7 24-5
- 7 1-84
- 7 144-3
- 7 8
- 7 道
- 7 185-12
- 3 186-3
- エ 197
- 7 198
- 7 208-3
- 9 188-3
- 4 188-4
- エ 1-37
- 4 1-48
- 4 (7+7-1)

地積測量図

昭和39年5月18日

前178 後新
地積測量図

5001896

地番	178-2、-1
七地の所在	東京都多摩市 林野部多摩市香取字元町



製作者	年 月 日
製作者	九年 九月 一日



求積 地積
 (2) $2.0 \times 41.0 = 82.0$
 (1) $35.0 - 8.0 = 27.0$

縮尺 1/300

(三重県土地整理調査士会用紙)

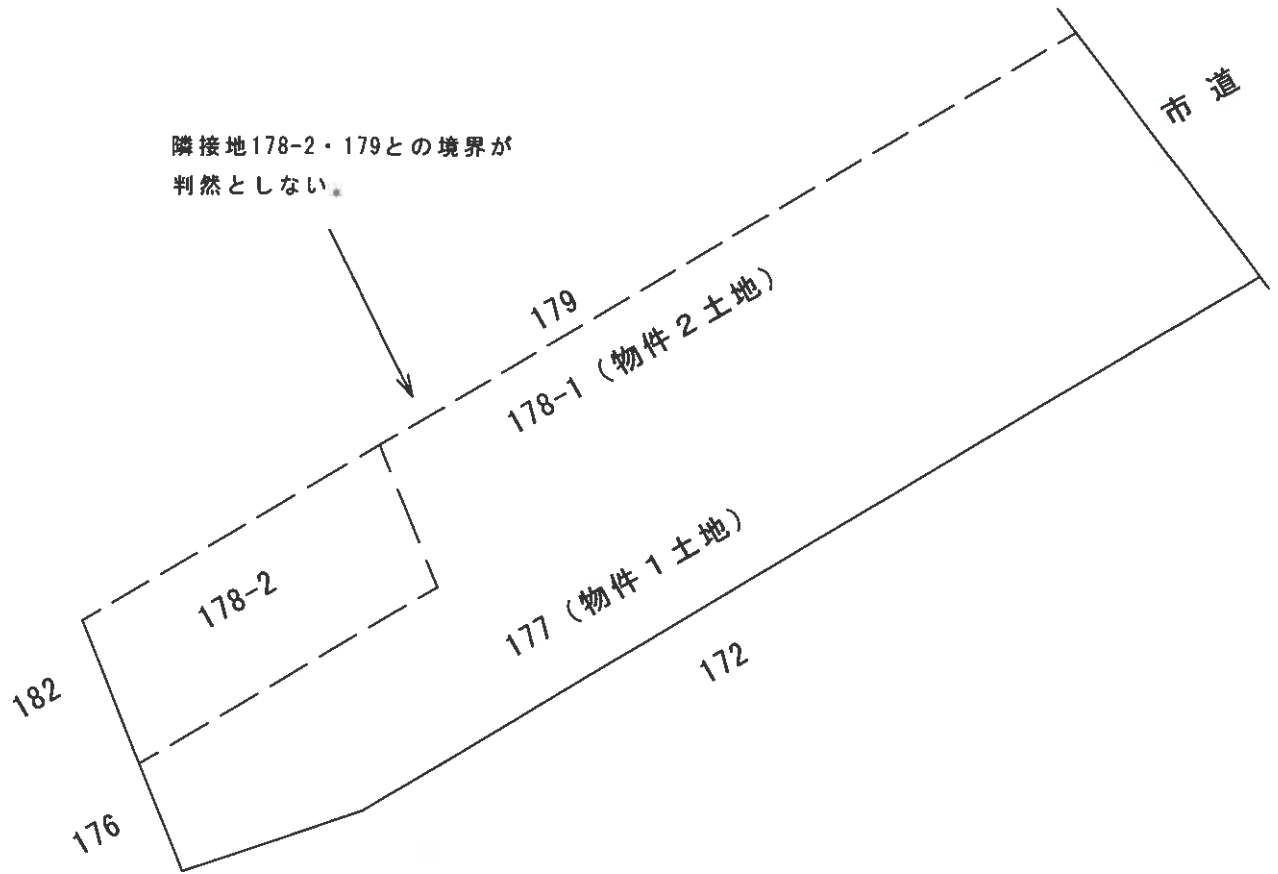
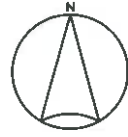
登記年月日：昭和39年5月18日

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。
 (土地方法務局捺印支店管理)
 令和7年1月17日 土地方法務局四日市支局 登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：16-3

略配置図



隣接地178-2・179との境界が判然としない。

182

176

178-2

177 (物件1土地)

178-1 (物件2土地)

179

172

市道

令和7年(ケ)第4号 物件1・2	
令和8年3月12日	現地調査
令和8年3月13日	評価

津地方裁判所 四日市支部 御中

評価書 (再評価)

評価人 不動産鑑定士

市川 裕規

第1 評価額

一括価格	
金 1,430,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 900,000 円
物件 2 (土地)	金 530,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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。

* * * 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
・ 前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮して評価する。

* * * 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	桑名市多度町香取字元割	
	地番	177番	
	地目	宅地	
	地積	152.06 m ²	
	所有者	一木産業株式会社	
2	所在	桑名市多度町香取字元割	
	地番	178番1	
	地目	宅地	
	地積	89.25 m ²	
	所有者	一木産業株式会社	
番号	特記事項		
1 2	<p>○地図混乱地域にあって、物件1・2土地及び隣接地(特に北西側隣接地・地番178番2・179番)との位置関係が判然としない。</p> <p>○関係者への聴取及び実査をもとにした、物件1・2土地の概測数量は、登記地積の87%程度である可能性が認められた。ただし、地図混乱地域にあること、また概測の精度もあって、この概測結果は流動的な側面が大きい。このため、評価数量は登記地積を採用する。なお、物件1・2土地に、所有者が地番178番2土地に該当すると主張する部分を含めた場合の現況地積は、物件1・2土地の登記地積とおおむね一致した。実態は判然としないが、当該事情については、市場性への影響も考慮し、評価上反映させるものとする。</p>		

* * * 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・2）

位 置・交 通	養老鉄道養老線「多度」駅 東方・直線距離 約860m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	多度川の流域に比較的近い、低地の住宅地域であり、地域内には戸建住宅のほか店舗も見られる。	
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	第1種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：241.31㎡（登記地積） ・不整形 ・間口：約8m，奥行：約30m ・おおむね平坦地勢であるが、雑草が繁茂する荒蕪地。 	
接 面 道 路	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側 幅員約4.5m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※対象土地は、接面道路に対しほぼ等高。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・空地の状態にある。地表面が雑草で覆われていた。 	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○前面道路部分に、下水道管あり。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壤汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。 	

(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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	28,700	0.77	152.06	3,360,000
2	28,700	0.77	89.25	1,970,000
		合計	241.31	5,330,000

※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・・・・・・0.77

・画地条件（形状、縄縮みの可能性等）0.77

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

番号	更地価格 (円) <1エ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,360,000	1.00	0.45	0.60	900,000
2	1,970,000	1.00	0.45	0.60	530,000
				合計	1,430,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：①評価条件のとおり、前回の期間入札・特別売却において買受の申出が無かったこと（0.50）、②地区混乱地域にあって、位置関係が判然としないこと（0.90）などを総合的に考慮。

エ 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。

* * * 以下余白 * * *

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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 関係写真

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.5m舗装市道沿いの規模約240㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：桑名 - 5

所 在： 桑名市多度町香取字元割190番
 価 格： 28,900 円/㎡
 位 置： 養老鉄道養老線「多度」駅の北東方 道路距離約1.2km
 価 格 時 点： 令和7年7月1日
 地 積： 125 ㎡
 供給処理施設： 水道、下水
 接 面 街 路： 北東側、幅員4.5m市道
 用 途 指 定 等： 都市計画区域・市街化区域・第1種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 低層一般住宅のほか小売店舗も見られる住宅地域

(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7月1日	28,900	× $\frac{99.3}{100}$	× $\frac{100}{101}$	× $\frac{100}{99}$	= 28,700

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 99 (交通接近条件格差を考慮)

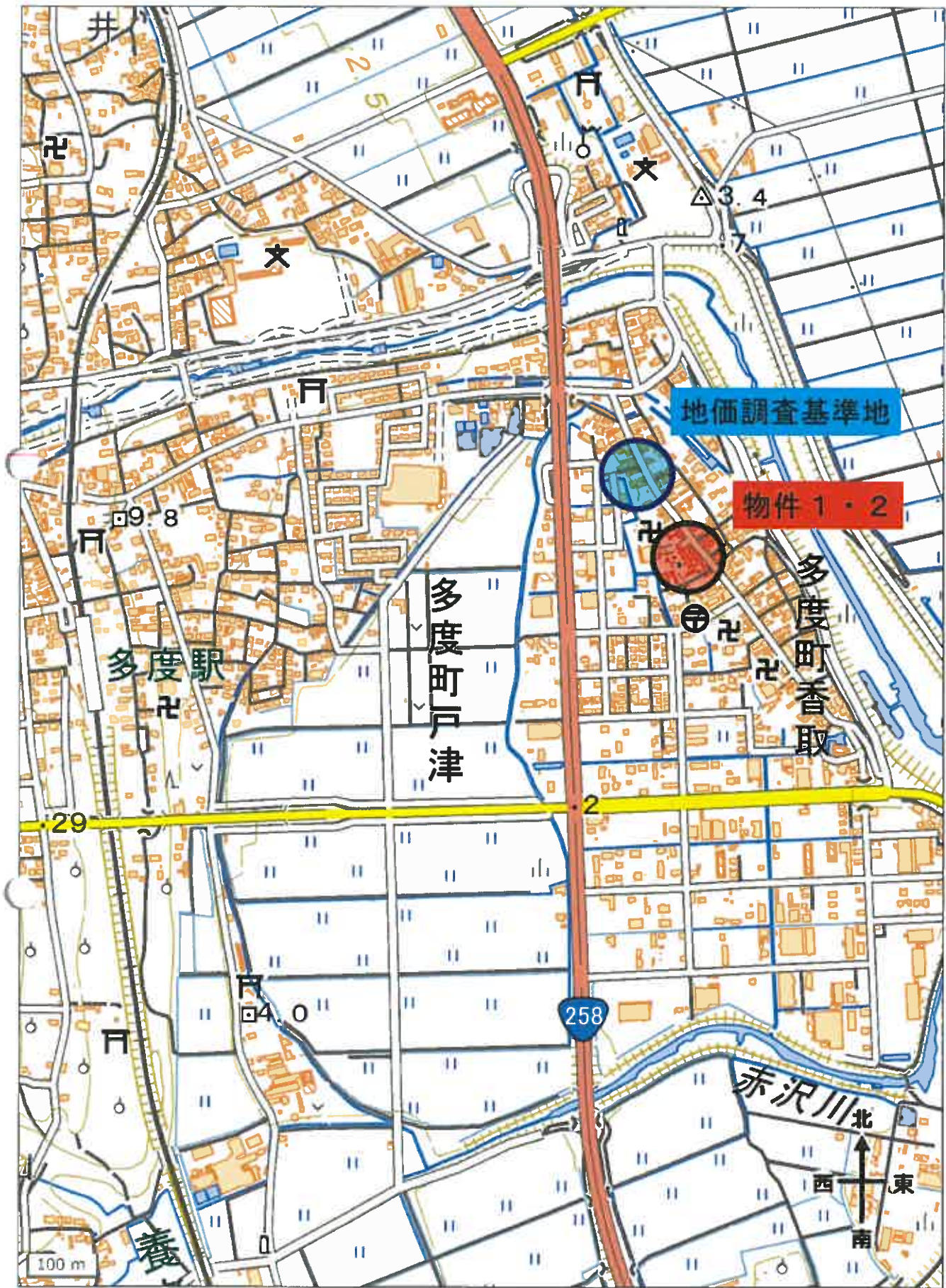
(4) 標準価格の決定

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、28,700 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 28,700 円/㎡

附 属 资 料

位置図



案内図

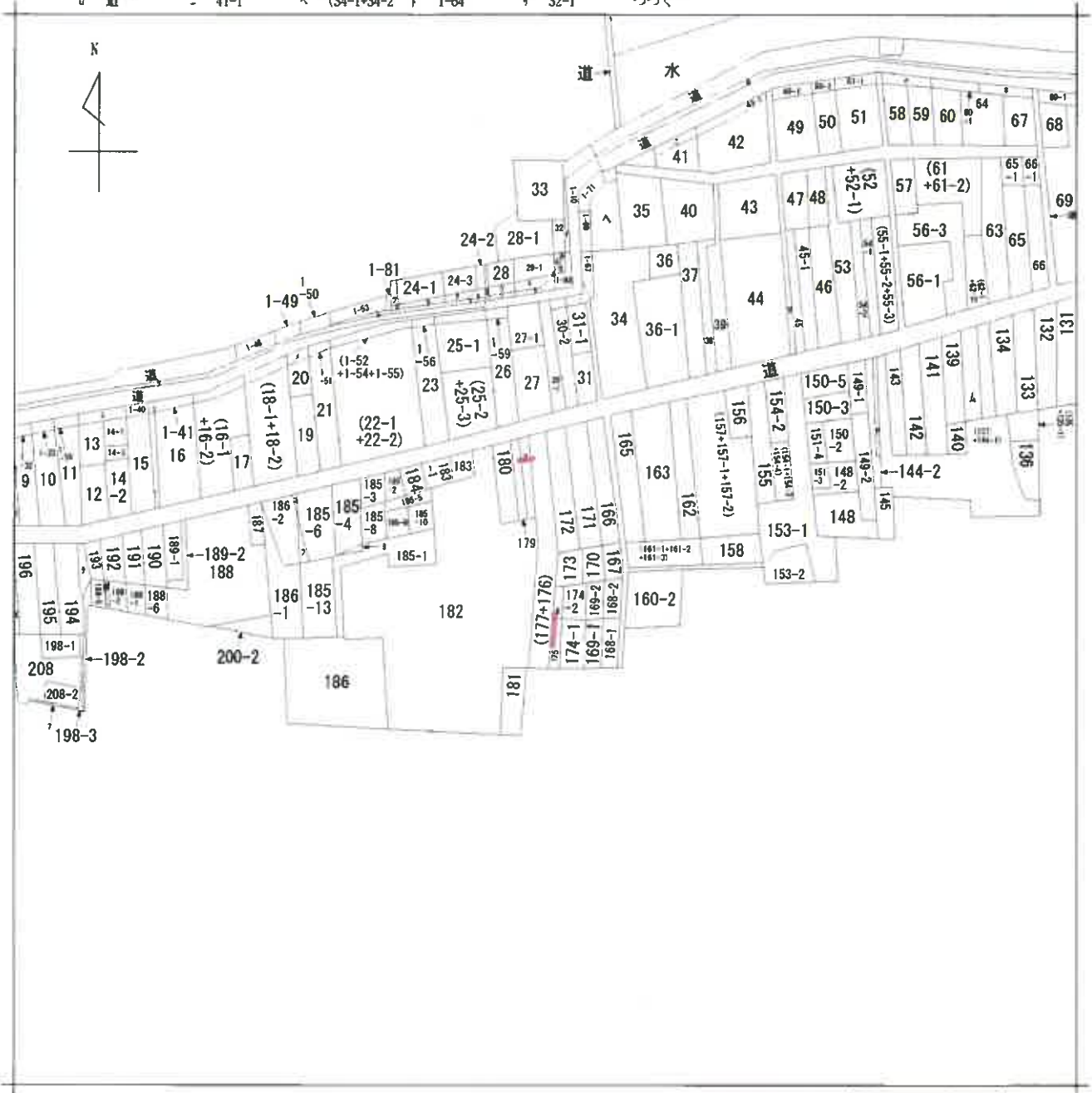


【この地図は、測量法第44条に基づく複製承認を得て、三重県市町総合事務組合発行の数値地形図を複製したもの（三総合地第216号）を転載したものである。】

この図は本市の用途地域等に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

表示年月日 2024/08/13

イ 1-70 ハ 58-1 ニ 64-1 ホ +34-3) フ 32-2 ヘ 32-3
ロ 道 ヒ 41-1 ヘ (34-1+34-2) ト 1-64 フ 32-1 ツづく



請求部	所在	桑名市多度町香取字元割			地番	177番		
出力縮	縮尺不明	精度分	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	

表示年月日: 2026/11/15

- 4 29-2
- 7 道
- 7 (178-1+178)
- 8 175-1
- 3 185-11
- 9 1-80
- レ 1-77
- ソ 1-78
- 7 24-4
- 社 1-82
- ナ 1-57
- ラ 1-79
- ム (138-1+138
-2+138-3+1
38-4)
- ウ 1-60
- ノ 1-83
- イ 24-5
- ク 1-84
- ト 144-3
- マ 8
- ケ 道
- 7 185-12
- コ 186-3
- エ 197
- テ 198
- 7 208-3
- サ 188-3
- キ 188-4
- ユ 1-37
- フ 1-48
- リ (7+7-1)

地積測量図

昭和39年5月18日

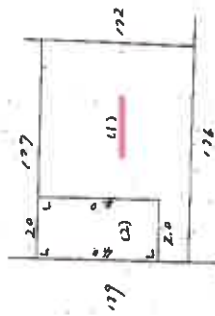
前178 後新

地番	5001896
七地の所在	名古屋市多摩川 新栄区新栄一丁目



製作年月日
九年五月一日

製作者
[Redacted Name]



水積
(2) $2.0 \times 4.0 = 8.0$
(1) $2.5 \times 8.0 = 20.0$

地積
8坪00
27坪00

縮尺 1/300

(三重県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和39年5月18日

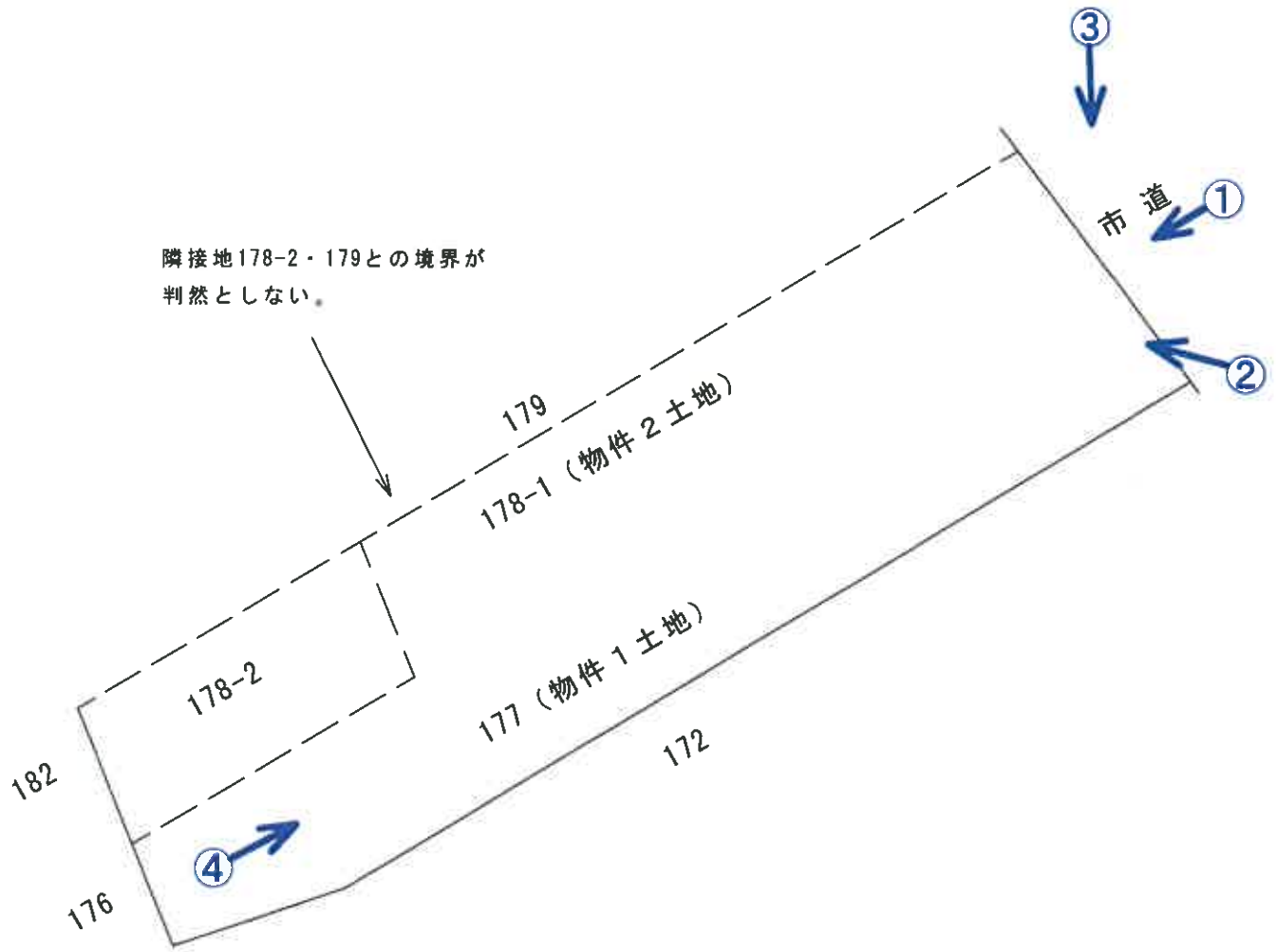
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (津地方方法務局兼名古屋支局管轄)
 令和7年1月17日 津地方方法務局四日市支局 登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号 16-3

略配置図

(写真撮影位置図)



関係写真

①方向からの撮影



②方向からの撮影



関係写真

③方向からの撮影



④方向からの撮影

