

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 5 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 9 月 30 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 19 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	3,390,000 2,712,000	一括	678,000	42,782	8,091
1	1,220,000				
2	640,000				
3	1,530,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桑名市紺屋町 7 番地、9 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 0 7 平方メートル
2 階 6 0 . 7 9 平方メートル
3 階 5 2 . 9 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3 . 1 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 25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1～3】

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3】

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 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.41 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桑名市紺屋町 7 番地、9 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 97.07 平方メートル
2 階 60.79 平方メートル
3 階 52.92 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 23.11 平方メートル |



令和8年(ケ)第3号
令和8年1月30日受理
令和8年3月13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 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.41 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桑名市紺屋町 7 番地、9 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 97.07 平方メートル
2 階 60.79 平方メートル
3 階 52.92 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 23.11 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、2) ☐ 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(亡A相続財産) ☐ 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	物件 1、2 土地は物件 3 建物の敷地として一体的に利用されている。		
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 ☐ ある 種 類 : 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元住居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			
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
(2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相続財産清算人 弁護士)	1 私は亡Aさんの相続財産清算人として、本件の土地建物を管理している ことに間違いありません。 2 本件建物の鍵は所持していませんので、適宜執行官の方で調査を実施し てください。 3 亡Aさんの法定相続人であった方との接触はしていませんし、連絡先等 も分かりません。

執行官の意見

- 1 本件の土地建物は、亡Aが所有する物件であったところ、同人は令和3年11月3日（午前時刻不詳）に死亡し、その相続人が不存在であったため、民法第952条1項により、令和7年11月7日にB弁護士がその相続財産清算人に選任されている。なお、その選任審判書によると、本件物件所在地は亡Aの最後の住所地であり、当職が調査したところ、本件物件内で病死していた模様であるが、立入調査時、それに伴う物件の物的損傷は現認できなかった。
- 2 郵便受け内には、亡A宛の郵便物が存在したほか、本件建物内にも同人の名が記載された書類等が存在した。また、本件建物への電気の供給は停止されており、建物内の壁には令和3年9月のカレンダーがかけられたままとなっていた。
- 3 本件物件の占有関係については、第三者占有の徴表がない物件の現況及び関係人の陳述を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 4 本件建物内に、ナンバープレートの外された軽自動車1台が存在したが、その残置されている状況等から、同車両は亡A相続財産に属する動産と認めた。
- 5 物件3建物の主である建物と附属建物符号1の建物とは、内部で行き来が可能な構造となっていた（間取図参照）。
- 6 物件3建物は、附属建物も含めて天井や内壁等に損傷が目立った。
- 7 物件3建物には小屋裏物置が存在したが、切妻屋根で中央部以外は高さに欠けることから、床面積には参入しない扱いとした。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 1月30日 (金) 11:35-11:45	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
8年 1月30日 (金) 15:55-16:05	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査
8年 2月 2日 (月)	執行官室	桑名市役所総務部税務課宛、家屋平面図送付依頼 (2/16回答)
8年 2月 4日 (水) 13:20-13:25	電話	亡A相続財産清算人弁護士Bから電話聴取
8年 2月17日 (火) 14:50-15:55	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行
8年 3月 4日 (水)	執行官室	津地方法務局桑名支局宛、死亡届等に関する照会書面 送付(3/12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8年2月17日

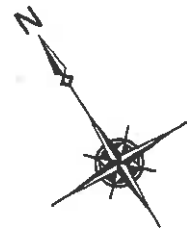
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

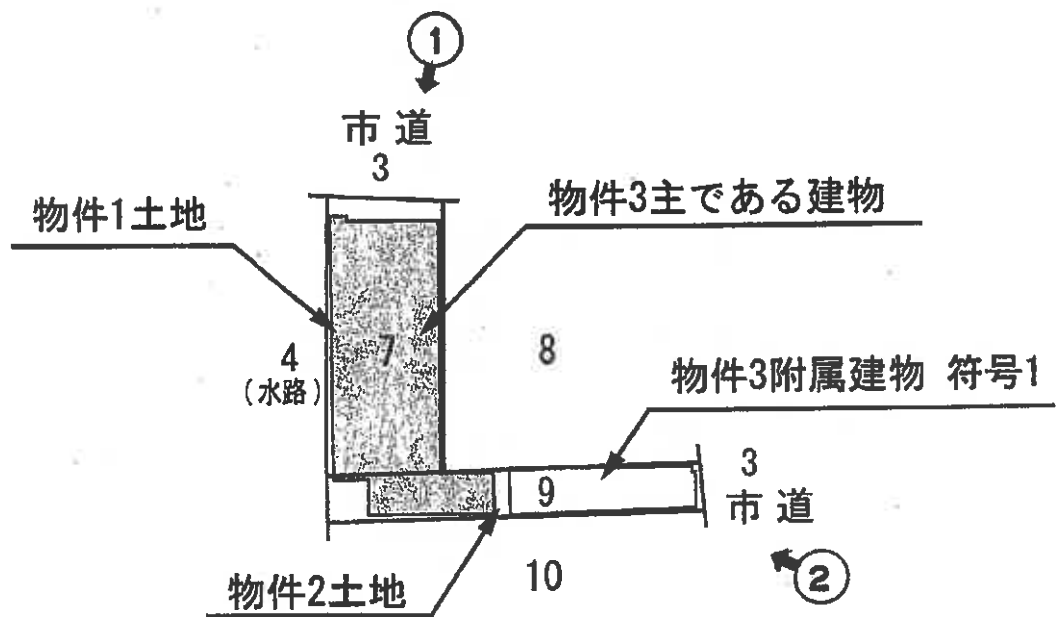
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



土地建物位置関係図

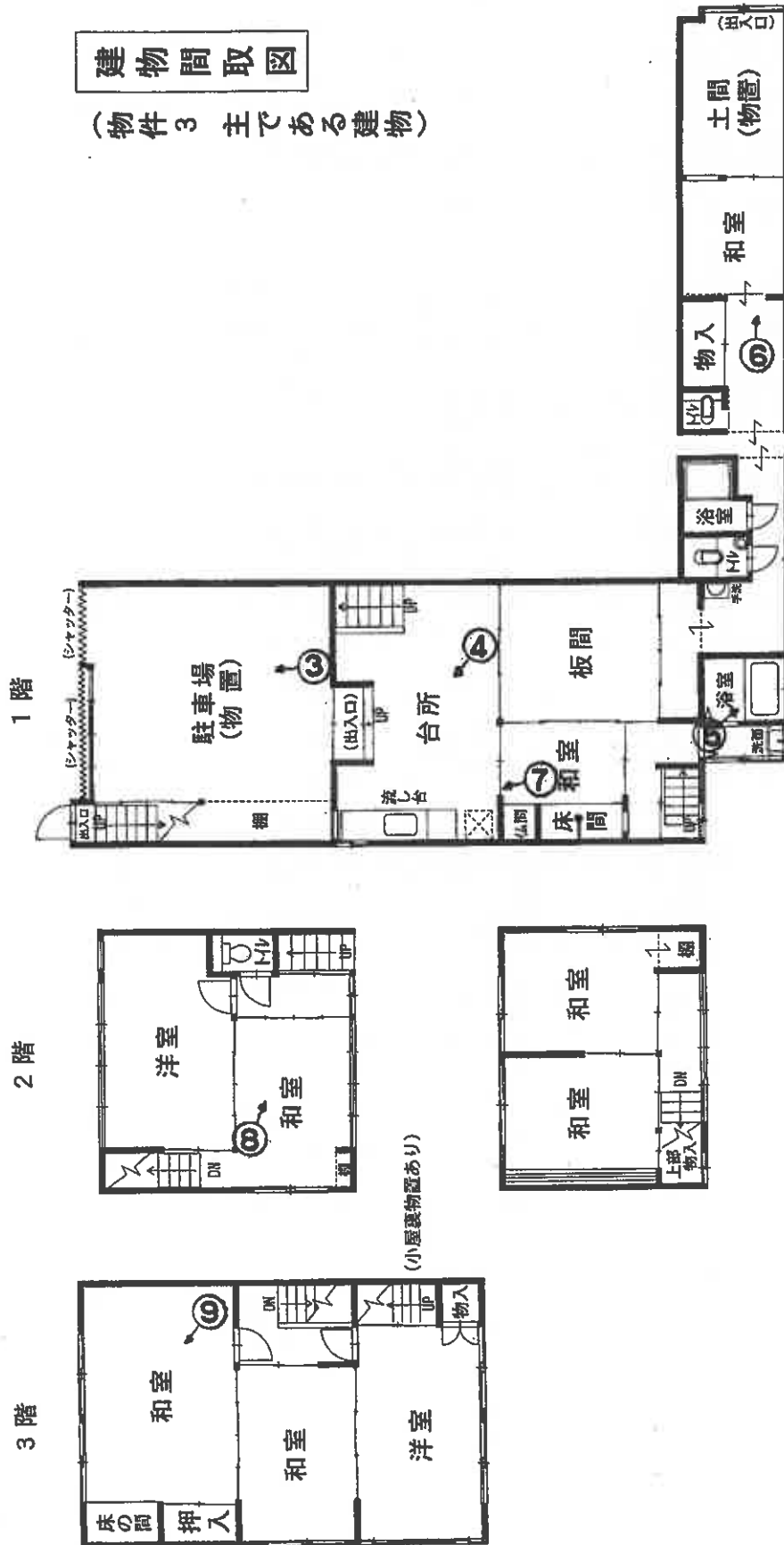


←○の印は写真の撮影位置方向番号

(物件 3 主である建物)

(物件 3 主である建物)

(附属建物 符号1)

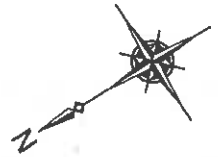


階 2

隨
3

(小屋裏物置あり)

←○の印は写真の撮影位置方向番号



①



物件3主である建物

②



物件3主である建物

物件3附属建物符号1

(8枚目)

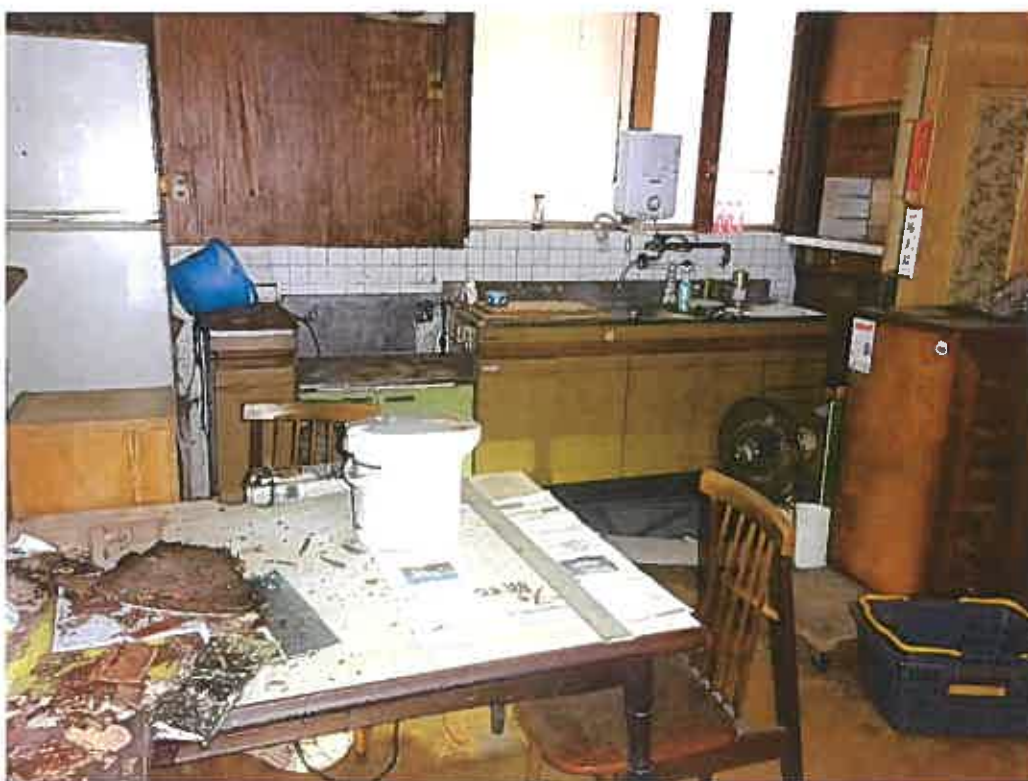
③



物件3主である建物1階の
駐車場(物置)

ナンバープレートが取り外されている

④



物件3
主である建物
1階台所

⑤

物件 3
主である建物
1 階の浴室



⑥

物件 3 附属
建物符号 1
内部



⑦

物件3主で
ある建物
1階



⑧

物件3主で
ある建物
2階



⑨

物件 3 主である建物 3 階



建具の傷み

求 意 見 書

酌 井 美 江 殿

令和 8 年 6 月 4 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 8 年 6 月 8 日
評価人

酌井美江

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.41 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市紺屋町 |
| | 地 番 | 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 桑名市紺屋町 7 番地、9 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 97.07 平方メートル
2 階 60.79 平方メートル
3 階 52.92 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 23.11 平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,740,000	1,220,000	0
2	910,000	640,000	0
3	2,190,000	1,530,000	0
1～3	4,840,000	3,390,000	一括
(備 考)			



令和8年（ケ）第3号	
令和8年2月17日	現地調査
令和8年3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

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金4,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,740,000円
物件2（土地）	金910,000円
物件3（建物）	金2,190,000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1，2の内訳価格は物件3（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。

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。

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	桑名市紺屋町	
	地 番	7 番	
	地 目	宅地	
	地 積	9 0 . 4 1 m ²	
2	所 在	桑名市紺屋町	
	地 番	9 番	
	地 目	宅地	
	地 積	4 7 . 7 0 m ²	
3	(主である建物)		
	所 在	桑名市紺屋町 7 番地, 9 番地	
	家屋番号	7 番	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨・木造かわらぶき 3 階建	
	床 面 積	1 階 9 7 . 0 7 m ²	
		2 階 6 0 . 7 9 m ²	
		3 階 5 2 . 9 2 m ²	
		延べ 2 1 0 . 7 8 m ²	
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	2 3 . 1 1 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
3	・主である建物に小屋裏物置あり。 ・主である建物と附属建物符号 1 は、内部で行き来ができるようになっている。		

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，JR関西本線「桑名」駅，南東方，直線距離970m (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか，飲食店等も見られる県道背後の住宅地域である。	
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，市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	指 定 建 蔽 率	80%
	指 定 容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	道路斜線制限，隣地斜線制限等
画 地 条 件	・物件1, 2の登記地積合計138.11㎡ ・物件1は北東側間口約6.3m，奥行約14.5m，ほぼ長方形 - 物件2は南東側間口約2.6m，奥行約19.5m，带状地。 ・2筆一体で不整形，二方路，平坦地。	
接 面 道 路	・北東側，幅員約6.1m市道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ・南東側，幅員約5.0mの市道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ※道路は共に建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・現況宅地。物件1, 2の2筆一体で物件3（附属建物を含む）の敷地として利用されている。 ・物件3の建物が敷地いっぱい建築されており，隣接建物との隙間も少なく，敷地内に駐車スペースはない。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有
	下 水 道	有
特 記 事 項	・埋蔵文化財包蔵地（桑名城下町遺跡）に含まれているため，土木工事等に際して，発掘届出書の提出等の諸般の手続きを要する。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，有無については不明である。	

(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」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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38年月日不詳新築 昭和年月日不詳増築 昭和49年月日不詳増築 昭和年月日不詳増築
	経 過 年 数	63年経過（新築時より起算）
	経済的残存耐用年数	0年
主な仕様等	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	繊維壁、ビニールクロス、化粧合板等
	天 井	竿縁天井、ビニールクロス等
	床	畳、フローリングブロック、コンクリート等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 97.07㎡ 2階 60.79㎡ 3階 52.92㎡ 延べ 210.78㎡	※小屋裏物置が存在するが、切妻屋根で 中央部以外は高さが欠けるため、床面 積には参入しないものとした。
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る	
保守管理状態	劣る（老朽化しており、天井や内壁の損傷が目立つ。）	
建物利用状況	空家（但し、動産類が残置されている。詳細は現況調査報告書参照。）	
特 記 事 項	・新耐震基準以前に建築された建物で、耐震強度については不明である。 ・昭和48年に増築部分の建築確認は受けているが、完了検査の記録はない。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・附属建物（下記参照）とは、内部で行き来ができるようになっている。	
附 属 建 物 （符号1）	・種 類：居宅 ・構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ・床面積：23.11㎡ ・建築年月日：不詳 ・仕様等：外壁は亜鉛メッキ鋼板等、内装は繊維壁、竿縁天井、畳等 ・設 備：電気設備等 ・建物利用状況：主たる建物と同じ ・保守管理状態：老朽化が著しく、保守管理の状態は劣る。	

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, 2）

目的土地の建付地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	建付地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	68,400	0.87	90.41	0.90	4,840,000
2	68,400	0.87	47.70	0.90	2,550,000

※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・・・・・・ 0.87 (物件1, 2の一体で査定)

①～③相乗積
※小数第3位四捨五入

- ① 二方路 1.02
- ② 形状 0.90
- ③ 敷地内に駐車スペースがないことなどを考慮 0.95

ウ 地 積・・・・・・ 登記地積による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件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。なお、附属建物については、小規模で独立した市場性もないため単独では査定せず、主である建物に含めて査定した。

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
3	100,000	(主) (附属) 210.78 + 23.11	0.03	700,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(63 + 0)} \right\} \times (1 - 0.50) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03 \quad \text{<注2>} \quad \text{<注1>}$$

※小数第3位四捨五入

<注1> 経済的残存耐用年数

<注2> 経過年数

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

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) ウ＝ア×イ
1	4,840,000	0.40	法定地上権	1,940,000
2	2,550,000	0.40	法定地上権	1,020,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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	4,840,000	-1,940,000		1.00	0.60	1,740,000
2	2,550,000	-1,020,000		1.00	0.60	910,000
3	700,000	+2,960,000	1.00	1.00	0.60	2,190,000
一 括 価 格 (合計)						4,840,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・特になし

エ 市場性修正・・・特になし

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（1/10,000 1/1,500, 評価人作成）
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 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) 標準画地の概要

幅員約6.1mの舗装市道沿い，規模約150㎡の整形地

(2) 地価公示：桑名－17

所 在：桑名市外堀81番3

価 格：71,000円/㎡

位 置：近鉄名古屋線，JR線「桑名」駅の南東方，道路距離約1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西側，幅員6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域，第1種住居地域

（指定建蔽率60％，指定容積率200％）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

(3) 地価公示を規準とした価格

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	71,000	$\times \frac{101.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	= 68,400

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100（標準的）

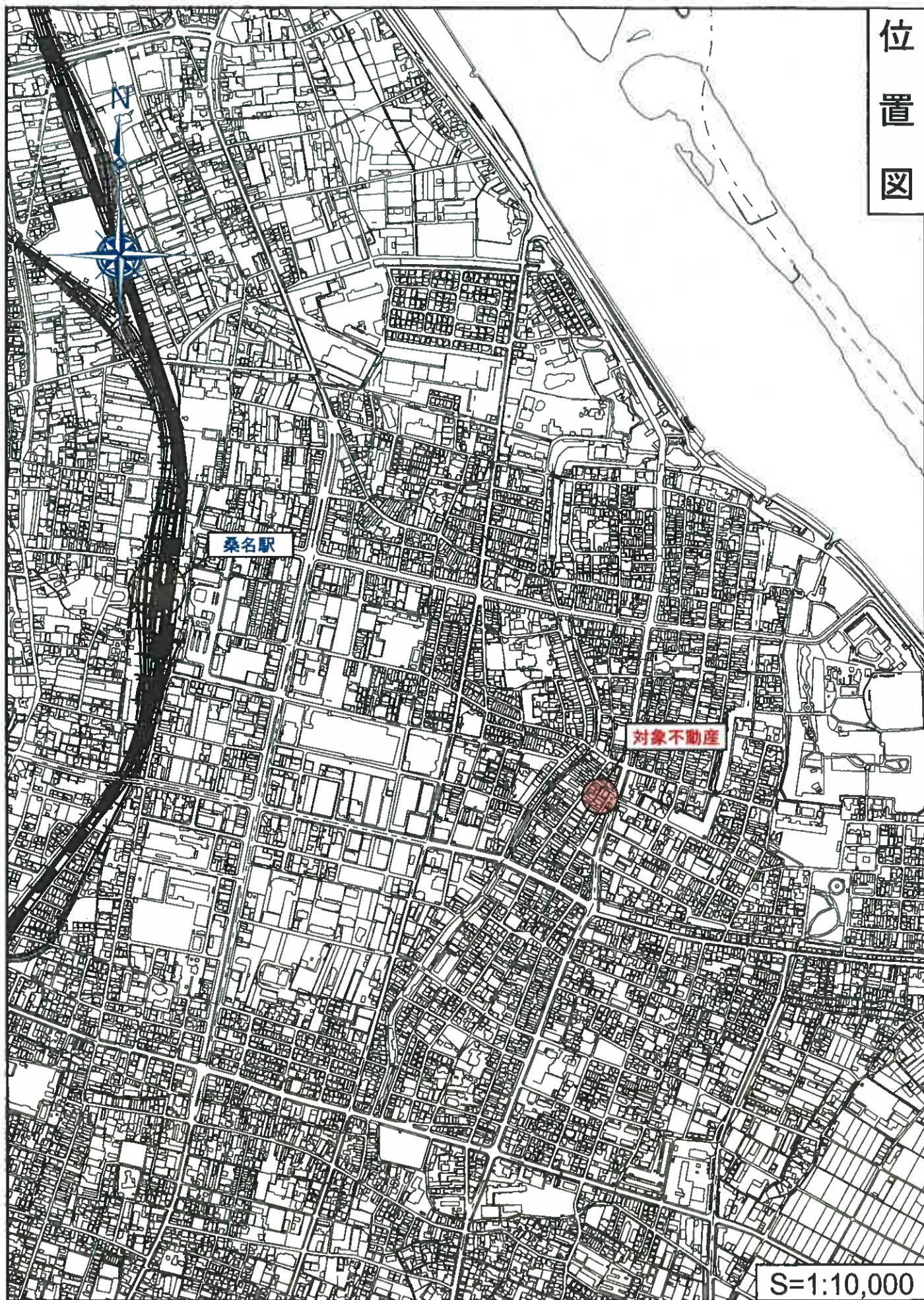
エ 主たる地域要因内訳・・・105（街路，交通接近，環境条件等を考慮した）

(4) 標準価格の決定

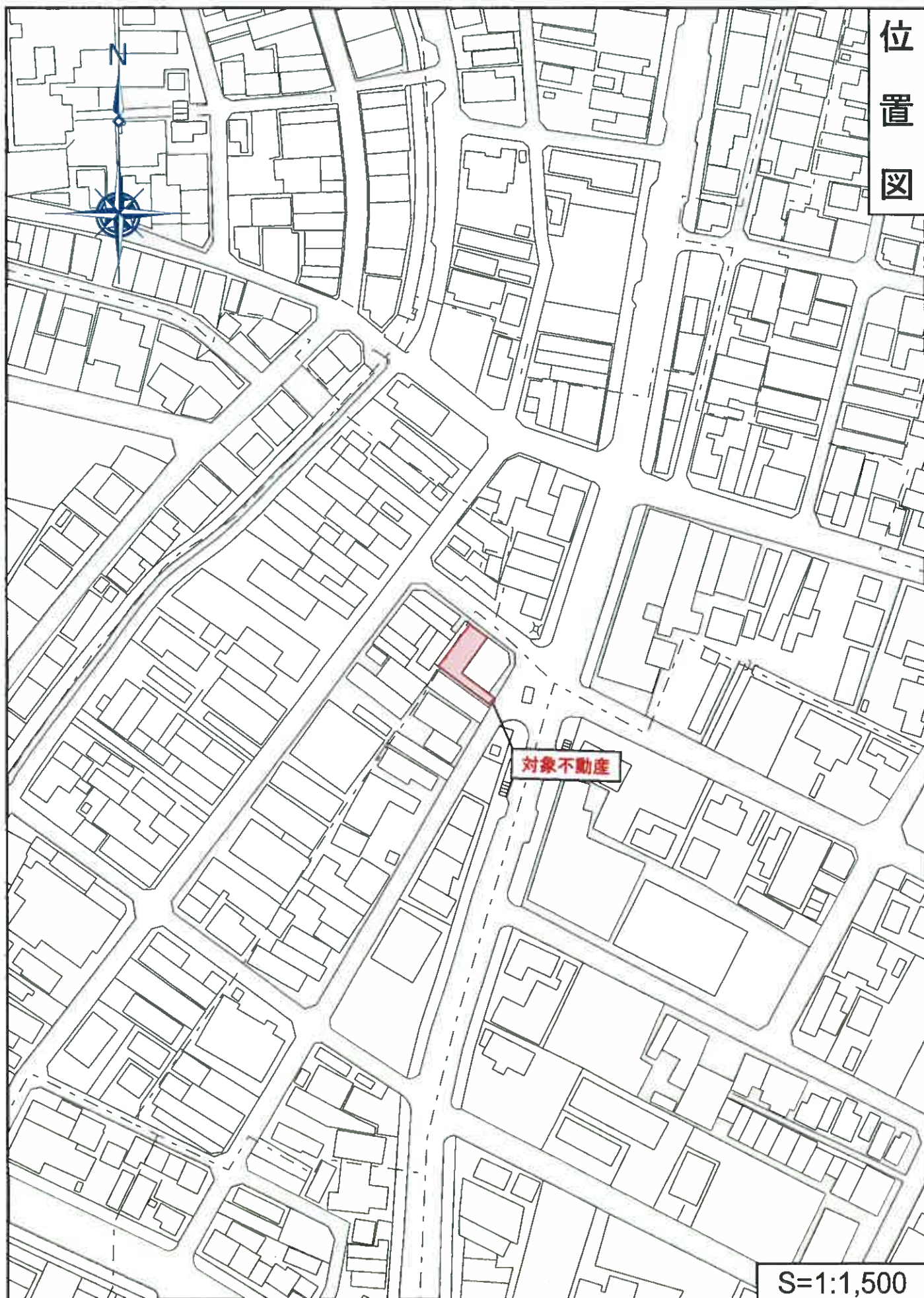
標準画地の価格は，（3）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，68,400円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **68,400 円/㎡**

位置図

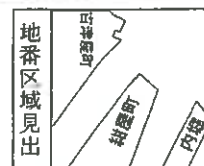


位置図





(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	桑名市紺屋町				地番	7番			
出力尺	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					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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年12月23日

津地方務局桑名支局

地図整理番号：M11008

登記官

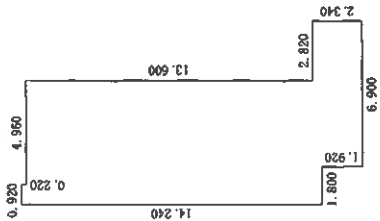
(1/1)

登記年月日：平成27年12月1日

建物図面 各階平面図 1/2

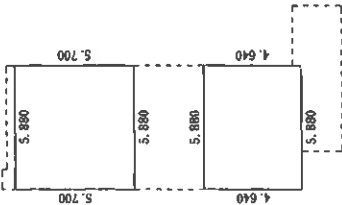
家屋番号	7番
建物の所在	桑名市紺屋町7番地、9番地

主である建物
1階

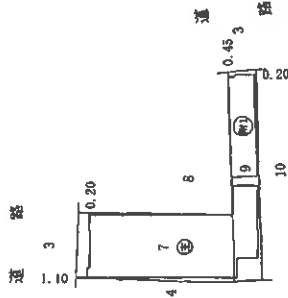
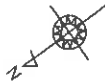


求 積 表			
2.820 × 2.340	=	6.598800	
4.080 × 15.940	=	65.035200	
0.880 × 14.020	=	12.337600	
0.920 × 14.240	=	13.100800	
合 計		97.072400	
床面積		97.07	m ²

2階



求 積 表			
5.880 × 5.700	=	33.516000	
5.880 × 4.640	=	27.283200	
合 計		60.799200	
床面積		60.79	m ²



作成者	縮 尺 1/250	申請人	縮 尺 1/500
-----	-----------	-----	-----------

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27年12月1日

各階平面図

建物図面

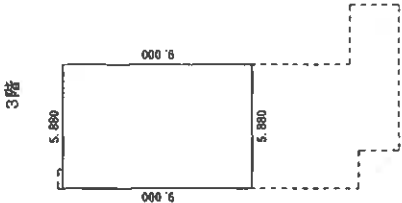
2/2

家屋番号

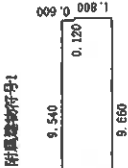
7番

建物の所在

桑名市紺屋町7番地、9番地



求 積 表			
5.880 × 9.000	=	52.920000	
合 計			
床面積		52.92	m ²



求 積 表			
0.120 × 1.800	=	0.216000	
9.540 × 2.400	=	22.896000	
合 計			
床面積		23.11	m ²

作成者

縮尺

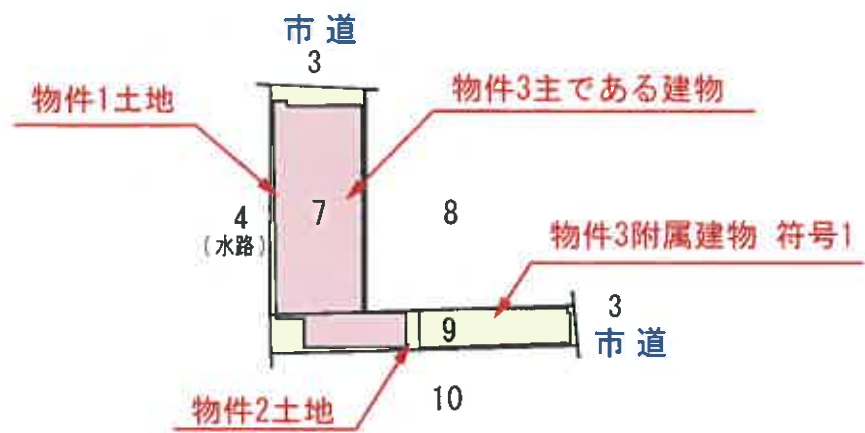
1/250

申請人

印

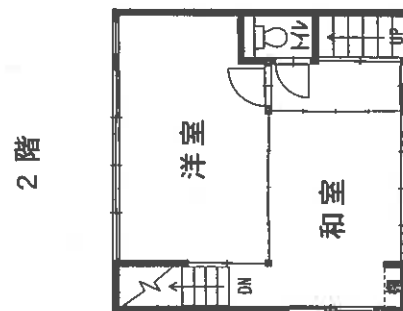
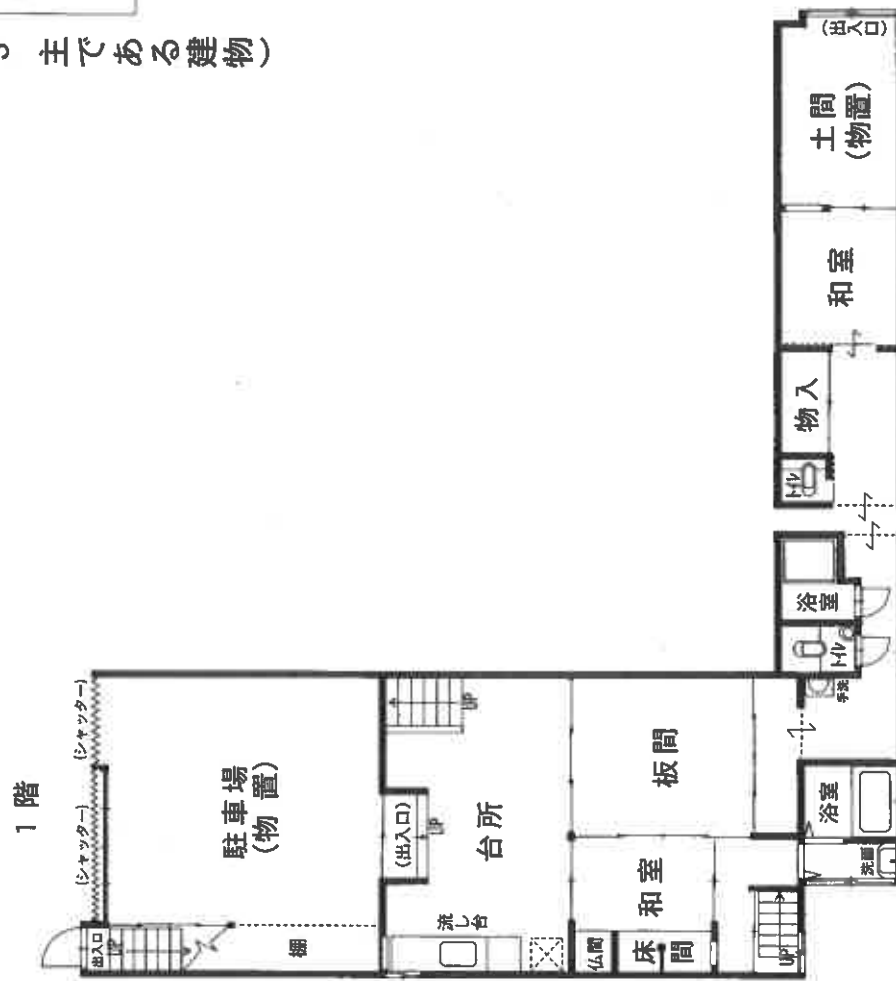
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図

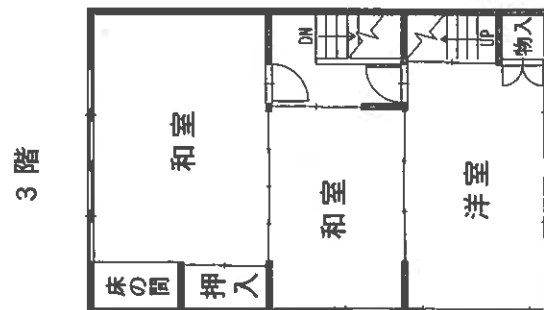
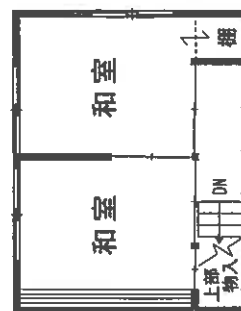


建物間取図

(物件3 主である建物)



(小屋裏物置あり)



(附属建物 符号1)