

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 中 川 あゆみ

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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 7 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 12 月 2 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 2 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 10 月 21 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11	8,400,000 6,720,000	一括	1,680,000	63,479	不明
1	570,000				
2	120,000				
3	280,000				
4	40,000				
5	450,000				
6	610,000				
7	1,210,000				
8	1,160,000				
9	680,000				
10	220,000				
11	3,060,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9. 7 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 7 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6. 9 1 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------------|
| 6 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 5 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 4 . 6 9 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 6 . 0 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 3 . 0 2 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 4 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 . 9 7 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 14. 13平方メートル

11 所 在 三重郡川越町大字豊田一色字繰出435番地、434番地1、434番地2、434番地3、435番地2、450番地1

家屋 番号 435番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 75. 35平方メートル
2階 38. 92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約80. 05平方メートル
2階 38. 92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 3 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 中 川 あゆみ

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 11】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 11】

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 ～ 10】

本件各土地間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 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 番 | 4 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.22 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 番 | 4 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.75 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 番 | 4 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.74 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 番 | 4 3 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.91 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------------|
| 6 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 5 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 4. 6 9 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 6. 0 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 3. 0 2 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 4 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2. 9 7 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 14.13 平方メートル

11 所 在 三重郡川越町大字豊田一色字繰出435番地、434番地1、434番地2、434番地3、435番地2、450番地1

家屋 番号 435番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 75.35 平方メートル
2階 38.92 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約80.05 平方メートル
2階 38.92 平方メートル



令和8年(ケ)第22号
令和8年7月16日受理
令和8年8月14日提出

現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 永田昌宏

(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 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.50 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.22 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.75 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.74 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 |
| | 地 | 番 | 4 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.91 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出
	地	番	450番1
	地	目	宅地
	地	積	64.69平方メートル
7	所	在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出
	地	番	436番1
	地	目	宅地
	地	積	76.03平方メートル
8	所	在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出
	地	番	436番2
	地	目	宅地
	地	積	73.02平方メートル
9	所	在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出
	地	番	445番2
	地	目	宅地
	地	積	42.97平方メートル
10	所	在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出
	地	番	435番3
	地	目	宅地



物 件 目 録

地 積 14.13 平方メートル

11 所 在 三重郡川越町大字豊田一色字繰出 435 番地、434 番地 1、434 番地 2、434 番地 3、435 番地 2、450 番地 1

家屋 番号 435 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 75.35 平方メートル
2 階 38.92 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 1～10		
現況地目	☒ 宅地 (物件1～10) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図 (法14条1項) 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	物件1～10は一体として物件11建物の敷地として利用されており、その境界は不明瞭である。 物件8付近の土地上に構築物であるカーポート (約13.5㎡) と目的外動産である簡易物置 (約5.5㎡) が存在する。		
建物	物件 11		
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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約80.05㎡		
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 上記の者が本建物を 住居 (非居住) 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 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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
(4 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
	(聴取事項なし)

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

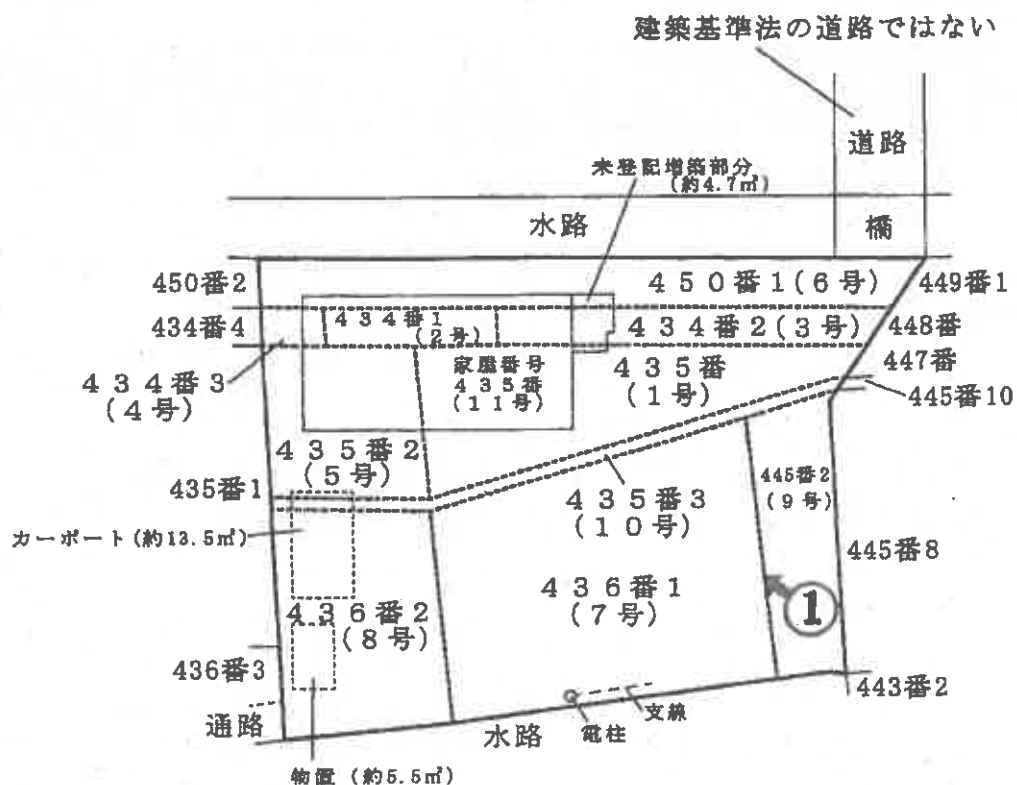
執 行 官 の 意 見

- 本件建物のライフラインは止まっており、建物内部にも特段の動産類は存在しなかった。
玄関内には本件物件を購入した際の所有者Aの契約書等の書類が纏められてあった。
- 以上、本件物件への立入調査の結果等からして、物件番号1～11の土地建物は、所有者Aが
居宅（非居住）として占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
- 本件建物は、物件購入時に東側部分を増築し、家屋内をリフォームしたように伺えた。
所有者Aに事務連絡及び期日通知を送付したが何らの連絡も無かった。
- なお、本件物件は、接道の関係から建築基準法第43条2項1号、同2号の認定または許可
がされないと再建築できない可能性がある。

(調査経過用)

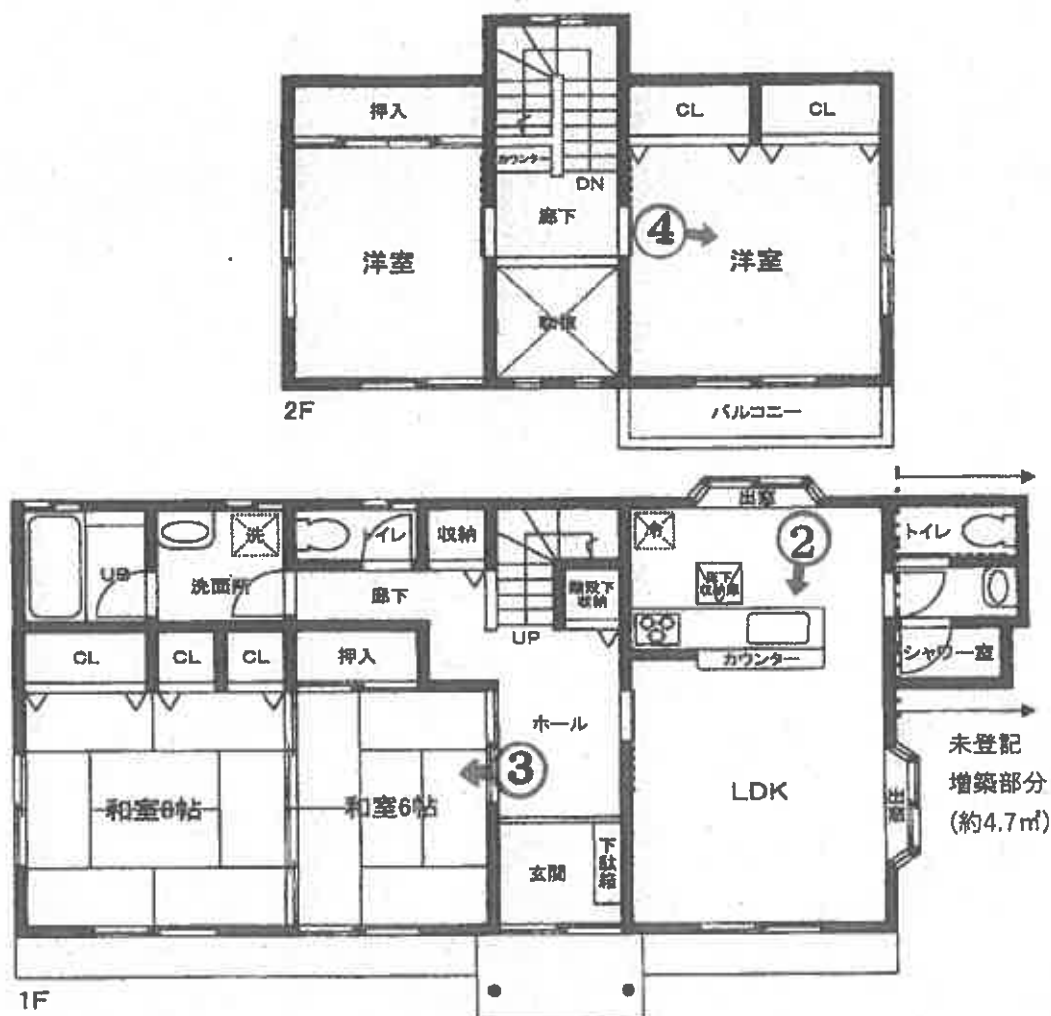
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月16日 (木) 16:00-16:10	津地方法務局四日市支局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
8年7月17日 (金) 11:30-11:40	物件所在地	物件・外観調査
8年7月17日 (金) :-:	津地方裁判所四日市支部	所有者Aに事務連絡送付、川越町役場に固定資産評価証明書等申請
8年7月27日 (月) :-:	同 上	所有者Aに期日通知書送付
8年8月5日 (水) 10:00-10:25	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影(評価人 前田直人 同行)。
年月日 () :-:	(以下空白)	
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8月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠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)



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

物件 1～10

物件 11

増築部分

①

物 件
外 観



②

物件 11
内 部



(1 0 枚目)

③

物件 11
内 部



④

物件 11
内 部



(1 1 枚目)



令和8年（ケ）第22号				
令和	8年	8月	5日	現地調査
令和	8年	8月25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

前田 直人 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 570,000 円
物件 2 (土地)	金 120,000 円
物件 3 (土地)	金 280,000 円
物件 4 (土地)	金 40,000 円
物件 5 (土地)	金 450,000 円
物件 6 (土地)	金 610,000 円
物件 7 (土地)	金 1,210,000 円
物件 8 (土地)	金 1,160,000 円
物件 9 (土地)	金 680,000 円
物件 10 (土地)	金 220,000 円
物件 11 (建物)	金 3,060,000 円

- 1 一括価格は、物件1～11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1～6の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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

* * * 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	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地番	4 3 5 番	
	地目	宅地	
	地積	59.50 m ²	
	所有者	A	
2	所在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地番	4 3 4 番 1	
	地目	宅地	
	地積	13.22 m ²	
	所有者	A	
3	所在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地番	4 3 4 番 2	
	地目	宅地	
	地積	29.75 m ²	
	所有者	A	
4	所在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地番	4 3 4 番 3	
	地目	宅地	
	地積	4.74 m ²	
	所有者	A	
5	所在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地番	4 3 5 番 2	
	地目	宅地	
	地積	46.91 m ²	
	所有者	A	
6	所在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地番	4 5 0 番 1	
	地目	宅地	
	地積	64.69 m ²	
	所有者	A	

番号	所 在 等	登 記	現況
7	所 在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地 番	4 3 6 番 1	
	地 目	宅 地	
	地 積	76.03 m ²	
	所 有 者	A	
8	所 在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地 番	4 3 6 番 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	73.02 m ²	
	所 有 者	A	
9	所 在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地 番	4 4 5 番 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	42.97 m ²	
	所 有 者	A	
10	所 在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出	
	地 番	4 3 5 番 3	
	地 目	宅 地	
	地 積	14.13 m ²	
	所 有 者	A	
11	所 在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出 435番地, 434番地1, 434番地2, 434番地3, 435番地2, 450番地1	
	家屋番号	435番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造 かわらぶき 2階建	
	床 面 積	1階 75.35 m ² 2階 38.92 m ² 延べ 114.27 m ²	1階: 80.05m ² 2階: 38.92m ² 延べ: 118.97m ²
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
11	○目的物件11建物の1階に未登記増築部分約4.7m ² が存する。		

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1～10）

位 置・交 通	近鉄名古屋線「川越富洲原」駅 北東方・直線距離 約1.3km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心として共同住宅等も介在する住宅地域。	
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	・地積：424.96㎡（登記地積） ※境界確定測量が実施されていないため現況と異なる可能性がある。 ・略台形状画地 ・間口：約4m，奥行：約19.6m～約22.6m ・敷地内に高低差があり，目的物件11建物の東側付近に石積み擁壁が築造されている。	
接 面 道 路	・北東側 幅員約4.0m（種別：町道認定のない道路），舗装有 ※建築基準法の道路ではない。 建築基準法の許可等を受けなければ建物を建築することができない。 ※接面道路とほぼ等高から一段高い ※道路と目的物件6との間に水路が介在しており，現状は コンクリート製の橋をかけて目的物件へ進入している。 川越町産業建設課での聴取によると，水路の上に橋をかけて使用することについて手続きが必要とのことである。	
土地の利用状況等	・目的物件11建物の敷地等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	有
特 記 事 項	・上記のとおり，建物建築等の際には，接道について建築基準法の許可等が必要になるため，事前協議が必要である。 ・物置，カーポート，電柱が存する。 ・南西側に通路が存するが，私道であると思われる。 ・公図上，目的物件7～9の南側に道路が存するが，現況は水路となっている。 ・目的物件は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壤汚染の可能性の端緒は認められないが，土壤調査を行っていないため詳細は不明である。	

(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」：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11）

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）	平成8年月日不詳新築
	経 過 年 数	31 年
	経済的残存耐用年数	5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	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 80.05 m ² 延べ 118.97 m ²	2 階 38.92 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	別添「建物見取図」参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	・ 居宅として利用されていた。 ・ 所有者による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・ 1 階の東側に未登記増築部分約4.7m²が存する。 ・ 目的物件内に残置されていた書類によると、2022年12月15日から2023年2月20日の間にリフォーム工事が実施されたものと思われる。 ・ 中古建物の市場での取引価格水準や建物の維持管理状況等を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

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1～10）

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	39,800	0.67	59.50	1.00	1,580,000
2	39,800	0.67	13.22	1.00	350,000
3	39,800	0.67	29.75	1.00	790,000
4	39,800	0.67	4.74	1.00	120,000
5	39,800	0.67	46.91	1.00	1,250,000
6	39,800	0.67	64.69	1.00	1,720,000
7	39,800	0.67	76.03	1.00	2,020,000
8	39,800	0.67	73.02	1.00	1,940,000
9	39,800	0.67	42.97	1.00	1,140,000
10	39,800	0.67	14.13	1.00	370,000

※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・・・・・・ 0.67 <下記条件による>

・画地条件 0.67（下記条件の相乗積による）

規模 0.90

形状 0.98

間口狭小 0.95

接道状況 0.80

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

(2) 建物価格 (物件 1 1)

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
1 1	180,000	118.97	0.13	2,780,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(31 + 5) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ (観察減価率)} \\
 &= 0.13 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

(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	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,580,000	0.40 法定地上権	630,000
2	350,000	0.40 法定地上権	140,000
3	790,000	0.40 法定地上権	320,000
4	120,000	0.40 法定地上権	50,000
5	1,250,000	0.40 法定地上権	500,000
6	1,720,000	0.40 法定地上権	690,000

※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判定し、その割合を40%と査定した。

* * * 以 下 余 白 * * *

(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)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	1,580,000	－ 630,000		1.00	0.60	570,000
2	350,000	－ 140,000		1.00	0.60	120,000
3	790,000	－ 320,000		1.00	0.60	280,000
4	120,000	－ 50,000		1.00	0.60	40,000
5	1,250,000	－ 500,000		1.00	0.60	450,000
6	1,720,000	－ 690,000		1.00	0.60	610,000
7	2,020,000			1.00	0.60	1,210,000
8	1,940,000			1.00	0.60	1,160,000
9	1,140,000			1.00	0.60	680,000
10	370,000			1.00	0.60	220,000
11	2,780,000	＋ 2,330,000	1.00	1.00	0.60	3,060,000
一 括 価 格 (合計)						8,400,000

※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。

* * * 以 下 余 白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：三重川越－2

所 在： 三重郡川越町大字豊田一色字東川原160番17
 価 格： 44,900 円/㎡
 位 置： 近鉄名古屋線「川越富洲原」駅の北東方 道路距離約2.0km
 価 格 時 点： 令和8年1月1日
 地 積： 170 ㎡
 供給処理施設： 水道，下水
 接 面 街 路： 北東側，幅員5.2m町道
 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： 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

(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8年1月1日	44,900	$\times \frac{100.4}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{112}$	= 39,800

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位：+1

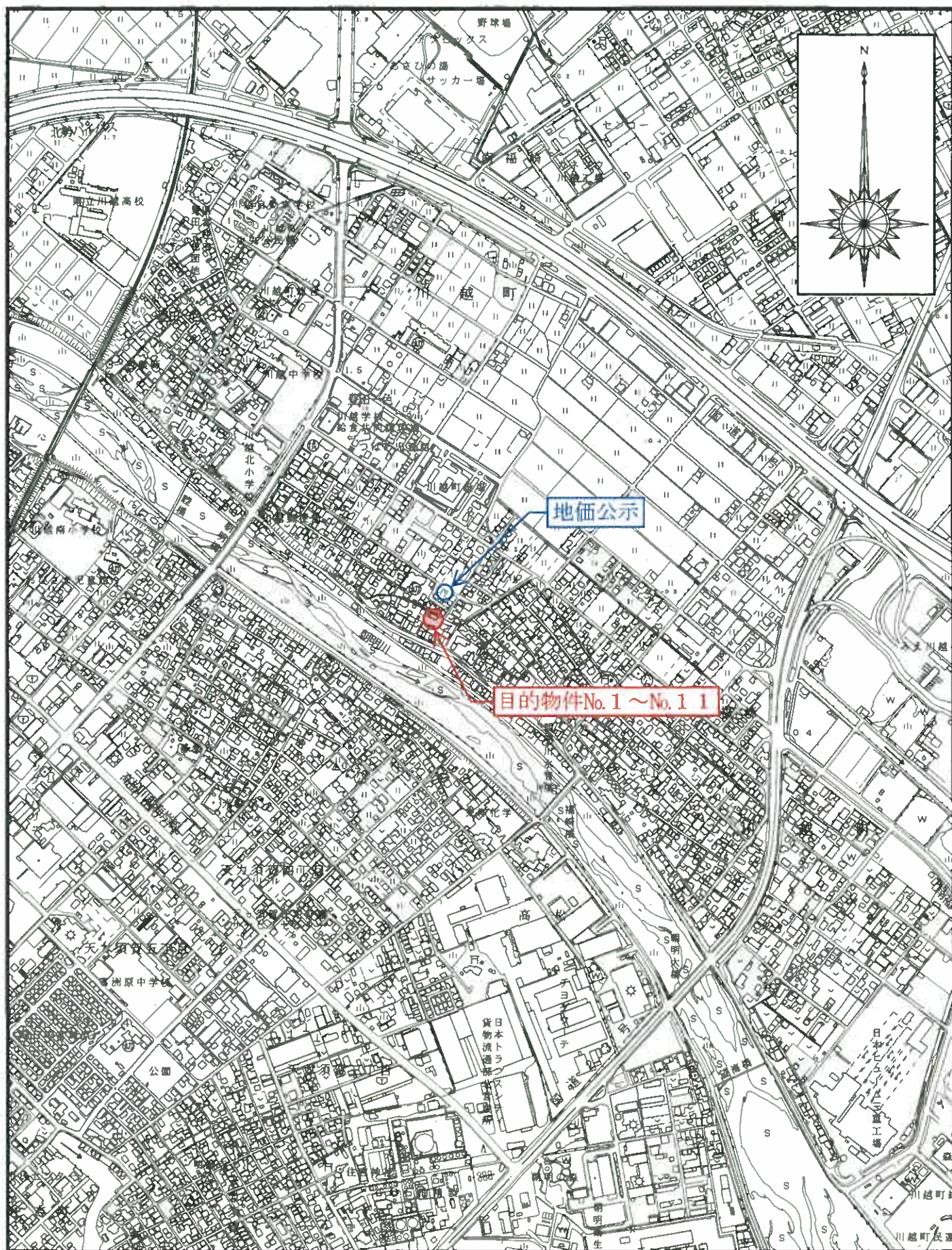
エ 主たる地域要因内訳・・・ 112 (街路条件，環境条件格差等を考慮した)

(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，39,800 円/㎡と決定した。

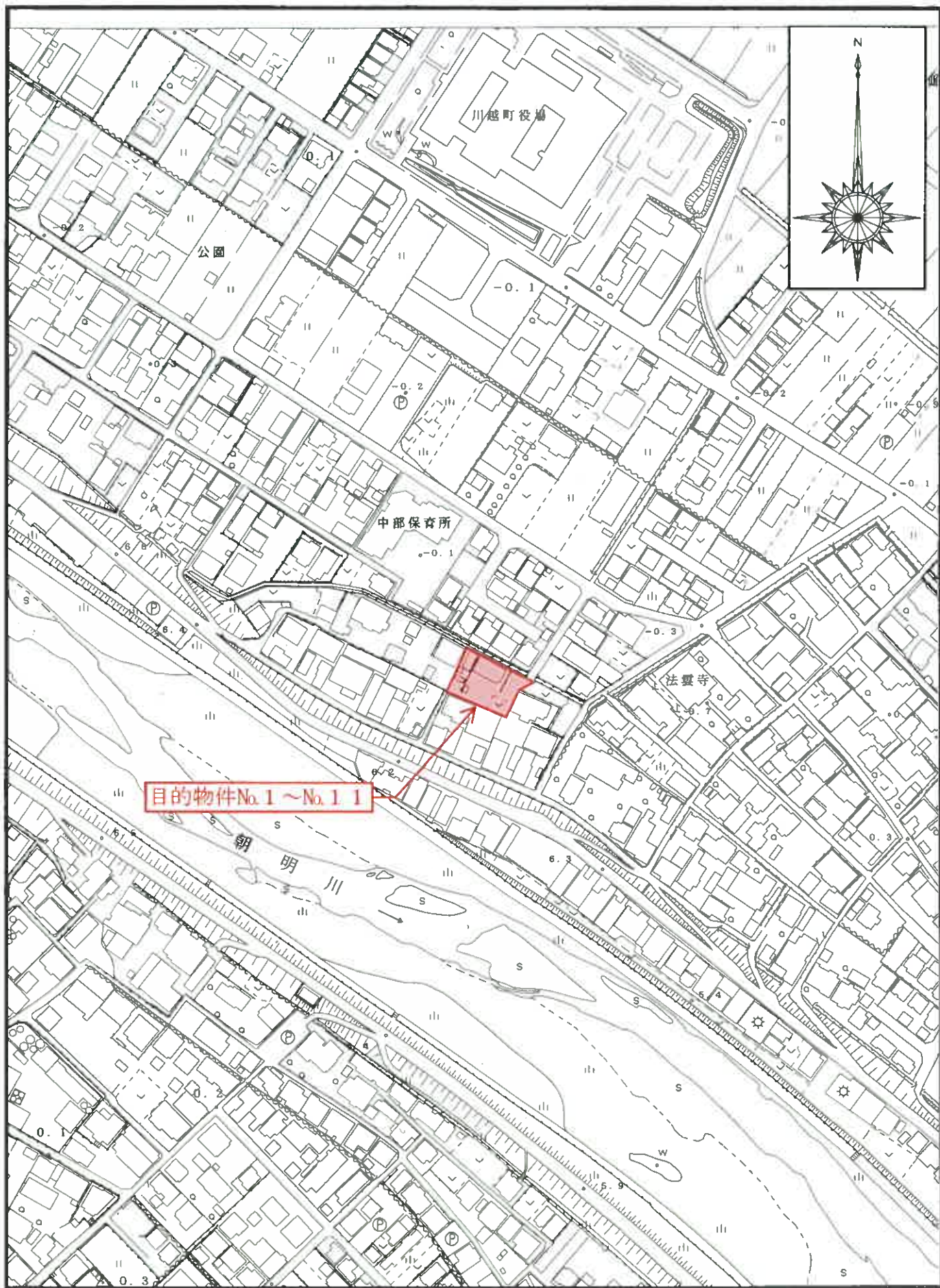
○ 標準価格 **39,800 円/㎡**

附 属 資 料

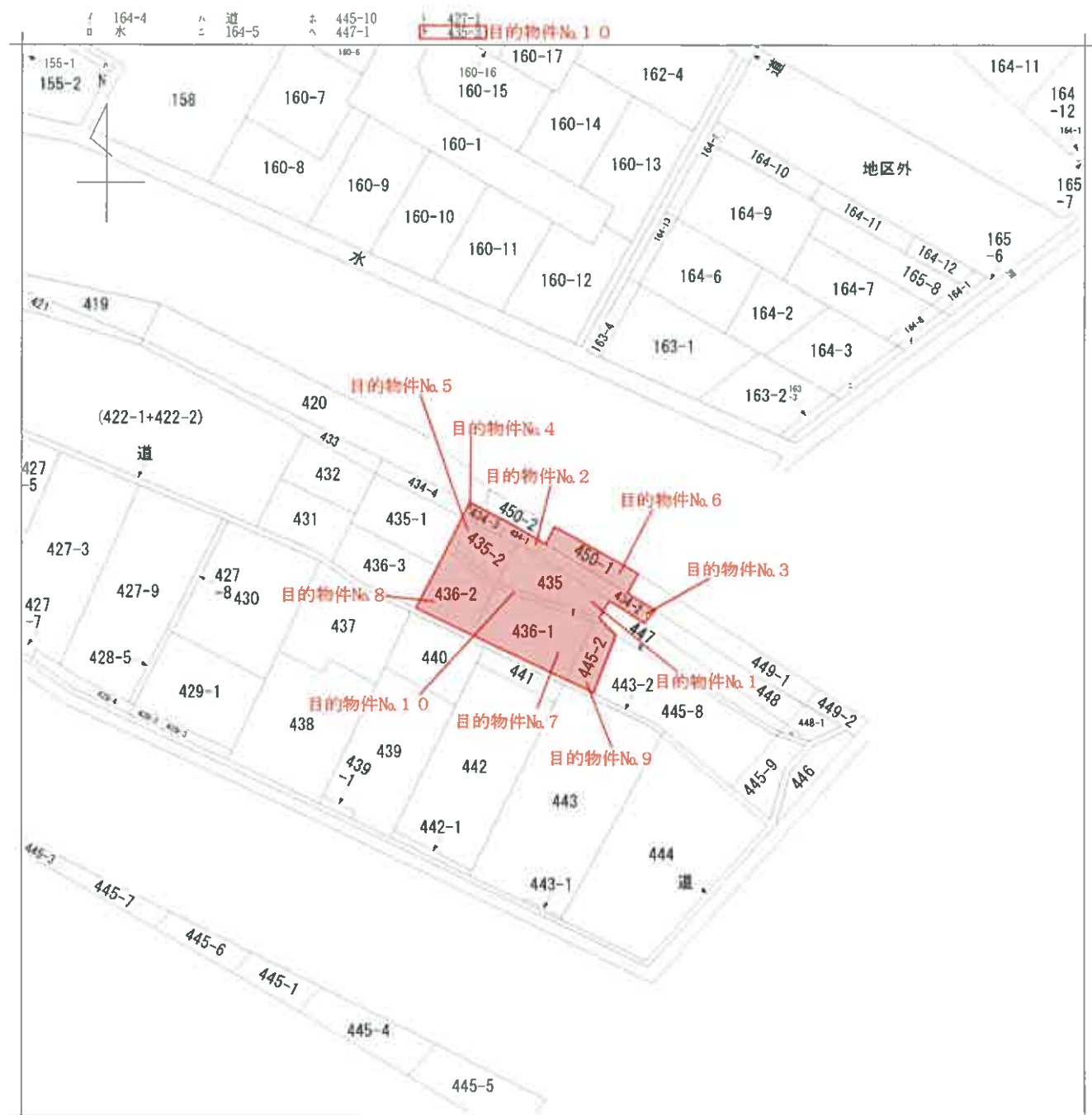


位置図 S = 1 : 10000

※川越町役場『白図』



位置図 S = 1 : 2500
※川越町役場『白図』



地番区域見出	A	B	大字豊田一色
	A	B	大字豊田一色

請求部	所在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出				地番	435番			
出力尺	1/600	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		

地積測量図

地番 434-3、-4

土地の所在 三重郡川越町大字豊田一色字繰出



求積表

地番	① 434-3					
NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	
KP26	-108440.374	61471.816	3.629		-176649.398246	
KP25	-108441.997	61471.094	-3.104		336603.958688	
KP23	-108440.738	61470.712	-1.629		176649.962202	
KP24	-108439.122	61471.465	3.104		-336595.965728	
合計					9.485916	
合計面積					4.7429580	m ²

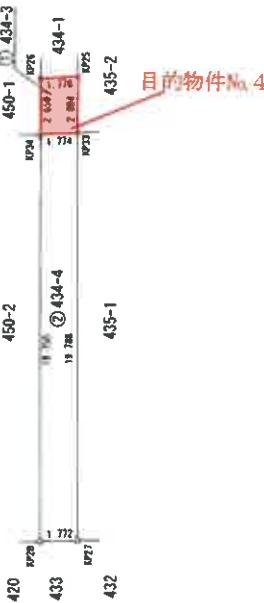
地番	② 434-4					
NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	
KP24	-108439.132	61471.465	16.708		-1811801.017456	
KP23	-108440.738	61470.712	-18.248		1978826.587024	
KP27	-108431.491	61453.217	-16.708		1811673.351128	
KP28	-108429.903	61454.004	18.248		-1978628.869844	
合計					70.051352	
合計面積					35.0256260	m ²

総合計面積 39.7685840 m²

測量年月日	平成29年 4月21日
測量系	世界測地系 新VI系

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
10406 (街区多角点)	-108379.618	61791.409
10407 (街区多角点)	-108554.316	61544.699



符号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	杭
④	石
⑤	金
⑥	金
⑦	金
⑧	金
⑨	金
⑩	金
⑪	金
⑫	金
⑬	金
⑭	金
⑮	金
⑯	金
⑰	金
⑱	金
⑲	金
⑳	金
㉑	金
㉒	金
㉓	金
㉔	金
㉕	金
㉖	金
㉗	金
㉘	金
㉙	金
㉚	金
㉛	金
㉜	金
㉝	金
㉞	金
㉟	金
㊱	金
㊲	金
㊳	金
㊴	金
㊵	金
㊶	金
㊷	金
㊸	金
㊹	金
㊺	金
㊻	金
㊼	金
㊽	金
㊾	金
㊿	金

(被相続人 石川すゑ)

作成者

申請人

縮尺

1/250

地積測量図

地番 435-1、-2

土地の所在 三重郡川越町大字豊田一色字繰出

求積表

地番	① 435-1					
NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	
KP13	-108440.738	61470.712	14.514		-157390.8	871332
KP14	-108447.098	61467.731	-3.213		348440.5	528314
KP15	-108447.993	61467.499	-2.921		316775.4	419153
KP17	-108453.328	61464.810	-20.301		2207711.0	111728
KP9	-108444.149	61447.198	17.155		1800359.3	76095
KP10	-108442.714	61447.655	3.212		-248317.9	97348
KP11	-108437.155	61450.410	5.562		-601127.4	158110
KP27	-108431.491	61452.217	20.302		-2201216.1	100282
合計					555.87758	
合計面積					277.9388790	m ²

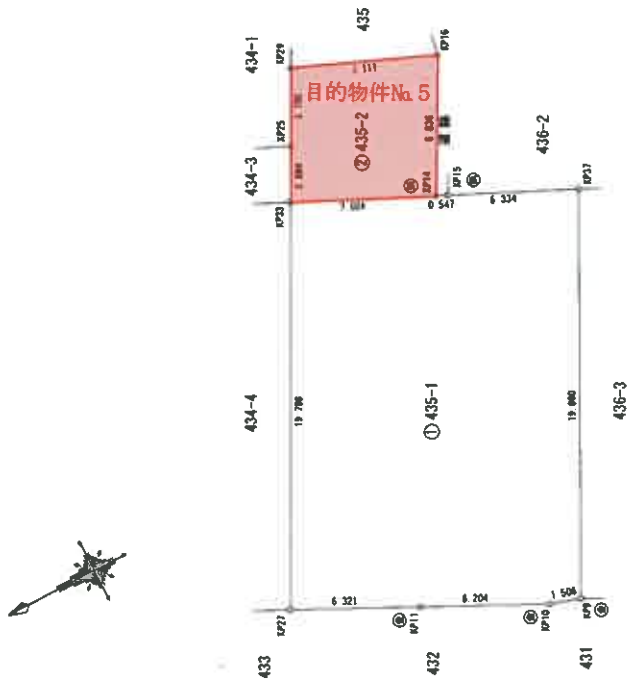
地番	② 435-2					
NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	
KP29	-108443.768	61476.445	0.652		-70705.3	34736
KP16	-108450.347	61473.746	-8.714		945006.3	32758
KP14	-108447.098	61467.731	-3.024		325028.8	495332
KP33	-108440.738	61470.712	5.363		581567.6	77894
KP25	-108441.997	61473.094	5.733		-621697.6	868901
合計					93.835559	
合計面積					46.9178295	m ²

総合計面積 324.8567085 m²

測量年月日	平成29年 4月21日
図面系	境界測量 第四系

測量点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
10405 (測量点)	-108379.610	61291.409
10407 (測量点)	-108554.314	61544.089



符号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	石
④	金
⑤	金
⑥	金
⑦	金
⑧	金
⑨	金
⑩	金
⑪	金
⑫	金
⑬	金
⑭	金
⑮	金
⑯	金
⑰	金
⑱	金
⑲	金
⑳	金
㉑	金
㉒	金
㉓	金
㉔	金
㉕	金
㉖	金
㉗	金
㉘	金
㉙	金
㉚	金
㉛	金
㉜	金
㉝	金
㉞	金
㉟	金
㊱	金
㊲	金
㊳	金
㊴	金
㊵	金
㊶	金
㊷	金
㊸	金
㊹	金
㊺	金
㊻	金
㊼	金
㊽	金
㊾	金
㊿	金

作成者

申請人

縮尺 1/250

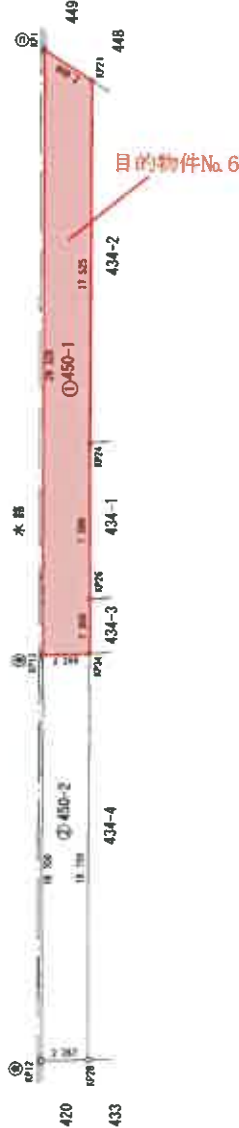
地積測量図

地番 450-1、-2

土地の所在 三重郡川越町大字豊田一色字繰出



大字豊田一色字東川原



求積表

地番	④ 450-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
KP1	-108450.782	6188.357	23.590		-2558353.947380
KP21	-108452.109	6186.018	-17.833		1934026.459797
KP24	-108443.920	6180.524	-22.202		2407671.911840
KP26	-108440.374	61473.816	-9.059		982361.348066
KP34	-108439.132	61471.465	1.388		150513.515216
KP13	-108437.078	61472.478	26.892		-2918088.901576
			合計	128.385963	
			合計面積	64.8929815	

目的物件No.6

地番	② 450-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
KP13	-108437.078	61472.428	16.454	-1784223.681412	
KP34	-108439.132	61471.465	-18.424	1997882.567868	
KP28	-108429.903	61454.004	-16.454	1784105.623862	
KP12	-108427.872	61455.011	18.424	-1997875.113728	
合計			合計	88.396790	
合計面積			合計面積	44.8933950	

合計面積 109.3913765 m²

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
10406 (街区多角点)	-108379.818	61291.409
10407 (街区多角点)	-108554.314	61544.669

測量年月日	平成29年 4月21日
図録系	世界測地系 第1系

符号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	石
④	金属標
⑤	金属印
⑥	マーキング
⑦	計算点

(紙相成人 石川すゑ)

作成者

申請人

縮尺

1/250

地積測量図

地番 436-2、-3

土地の所在 三重郡川越町大字豊田一色字繰出



求積表

地番	① 436-2	Xn・(Yn-1-Yn)				合計	面積
		Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn・(Yn-1-Yn-1)		
NO							
NP17		108450 868	61473 561	2 322	-251822 915496		
NP12		108459 985	61468 821	-10 590	1148591 241190		
NP19		108467 252	61462 971	-5 011	543479 268772		
NP17		108453 328	61464 810	4 528	-491076 669184		
NP15		108447 593	61467 499	8 751	-949024 885343		
					146 059899		
					73 0299485		

目的物件No.8

地番	② 436-3	Xn・(Yn-1-Yn)				合計	面積
		Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn・(Yn-1-Yn-1)		
NO							
NP17		108453 328	61464 810	15 773	-1710634 342544		
NP19		108457 252	61462 971	-7 798	845749 651096		
NP7		108454 873	61457 012	-18 052	195327 367396		
NP8		108448 427	61441 919	-9 814	1064312 862578		
NP9		108444 149	61447 196	19 891	-2157062 567359		
					192 970767		
					96 4853855		

総合計面積 169.5153330 m²

測量年月日	平成29年 4月21日
図録系	世界測地系 第四系

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
10406 (街区多角点)	-108379 618	61291 409
10407 (街区多角点)	-108554 314	61544 669



符号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	石
④	金
⑤	金
⑥	金
⑦	金
⑧	金
⑨	金
⑩	金
⑪	金
⑫	金
⑬	金
⑭	金
⑮	金
⑯	金
⑰	金
⑱	金
⑲	金
⑳	金
㉑	金
㉒	金
㉓	金
㉔	金
㉕	金
㉖	金
㉗	金
㉘	金
㉙	金
㉚	金
㉛	金
㉜	金
㉝	金
㉞	金
㉟	金
㊱	金
㊲	金
㊳	金
㊴	金
㊵	金
㊶	金
㊷	金
㊸	金
㊹	金
㊺	金
㊻	金
㊼	金
㊽	金
㊾	金
㊿	金

(誠相続人 石川すゑ)

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年2月19日

土地所在図

地番	435番3
土地の所在	三重郡川越町大字豊田一色字繰出



作成者

囃託者

縮尺

1 / 500

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：令和2年2月19日

地積測量図

地番 435-3

土地の所在 三重郡川越町大字豊田一色字緑出



求積表

地番	① 435番3	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_{n+1}$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_{n+1})$
N0					
KP3		-108454.373	61432.028	-4.803	52006.353519
KP21		-108453.572	61437.809	18.467	2002812.114174
KP17		-108450.868	61473.561	-20.310	2202637.129080
KP15		-108447.593	61467.459	-5.830	632249.487190
KP14		-108447.098	61467.731	6.247	-677689.021206
KP16		-108450.347	61473.746	24.465	-2653253.739355
KP26		-108453.849	61492.196	18.866	-2046090.319234
KP35		-108454.042	61492.612	-0.168	18220.279056
			合計		28.267174
			合計面積		14.1335870
					14.1
					m

目的物件№.10

目的物件№.10

測量年月日	令和2年12月8日
測量系	世界測地系 1983

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
10406 (地区多角点)	108379.618	61291.409
10407 (地区多角点)	108354.314	61544.659

符号	境界線の種類
○	コンクリート杭
●	プラスチック杭
△	石杭
⊙	金属標
⊗	金属板
⊕	金属印
マ	マーキング
計	計算点

作成者

嘱託者

縮尺 1/250

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：令和3年11月30日

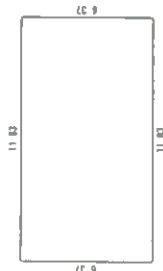
建物図面
各階平面図

家屋番号 435番

建物の所在

三重郡川越町大字豊田一色字繰出435番地、434番地1、434番地2、434番地3、435番地2、450番地1

1階



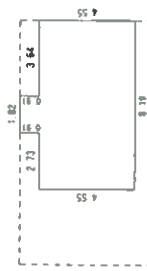
求積表

11.83 × 6.37 = 75.5571

床面積

75.35 m²

2階



求積表

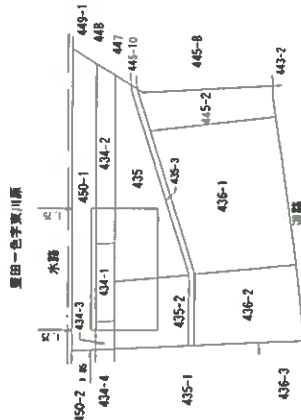
8.19 × 4.55 = 37.2645

計

38.9207

床面積

36.92 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

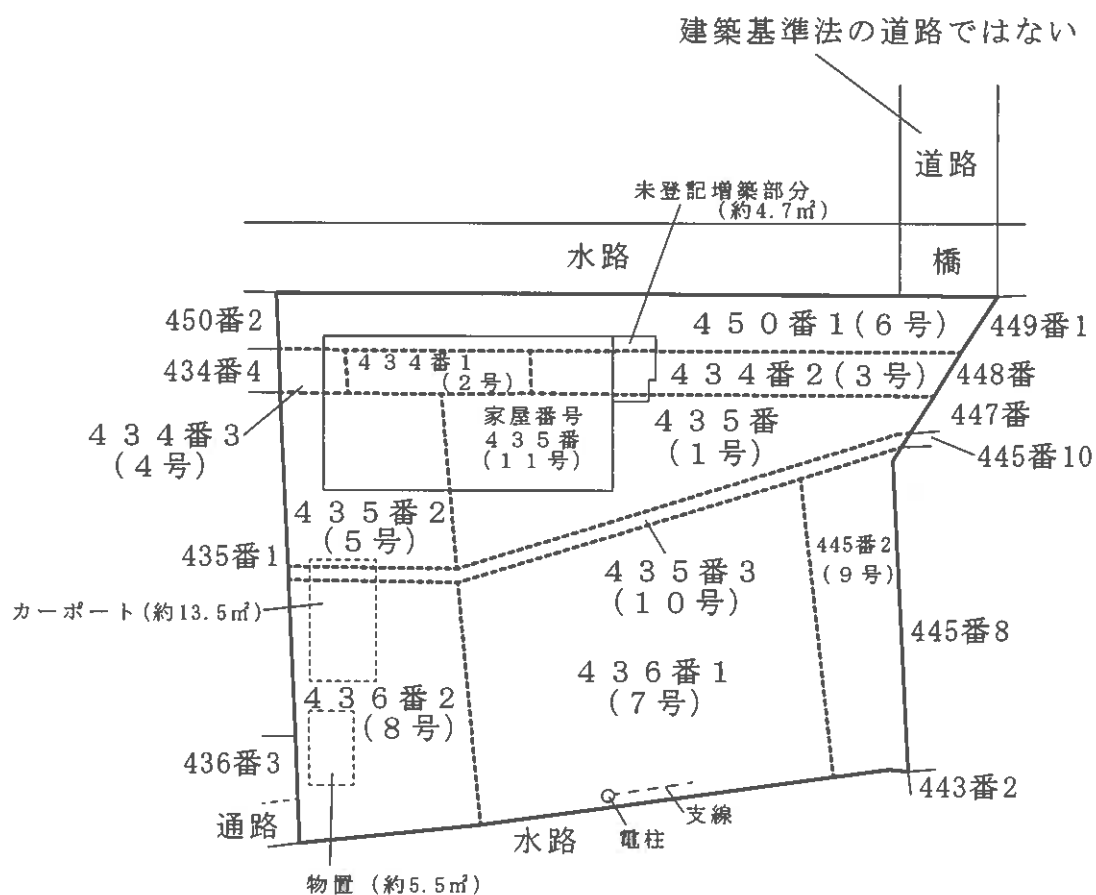
縮尺

1/500

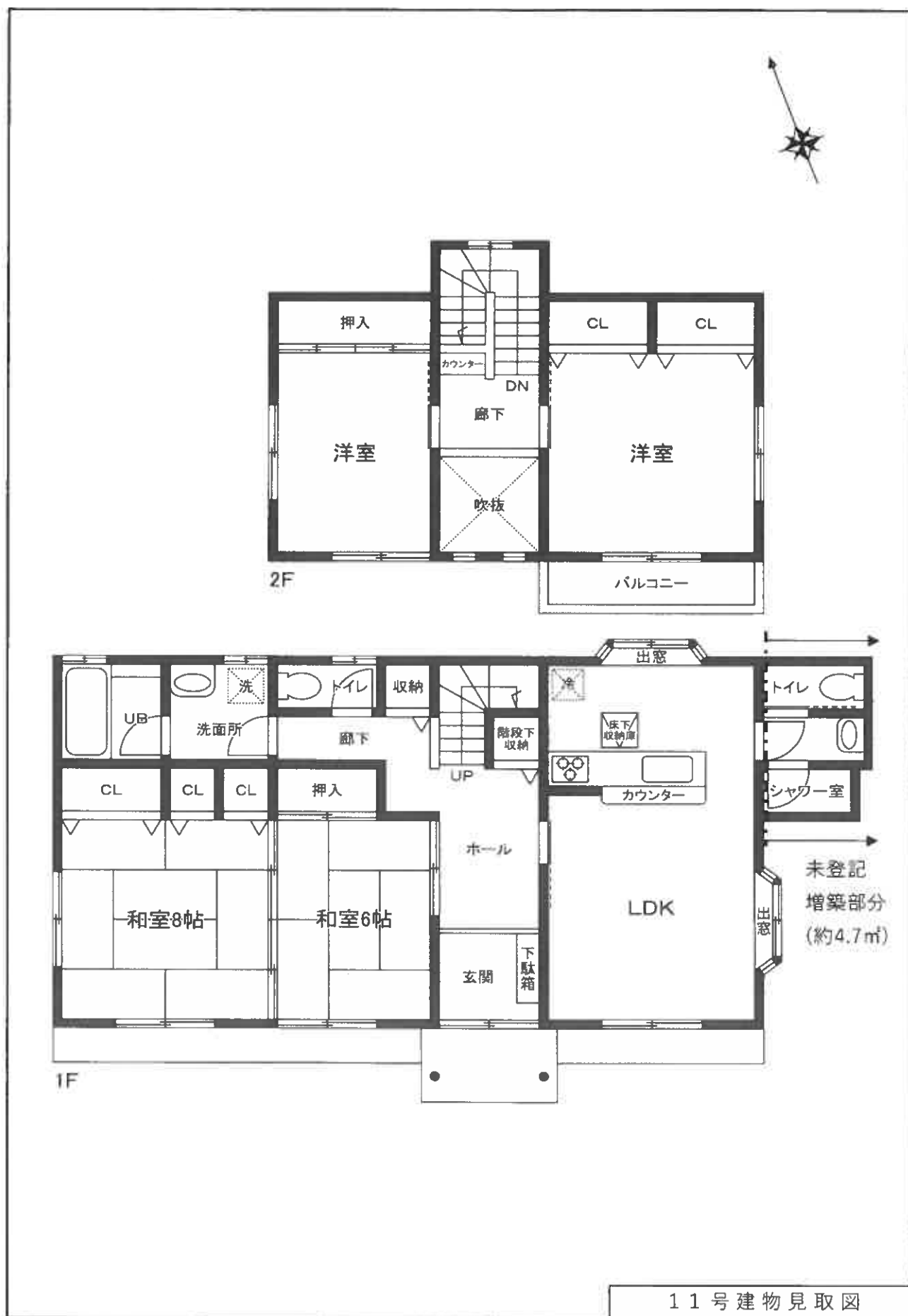
目的物件No. 1 1

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



略配置図



11号建物見取図