

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 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 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）
1～4	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	54,854	0
1	480,000				
2	90,000				
3	160,000				
4	860,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 9 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 3 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 9 0 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 9 0 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 9 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 9 0 0 番地、9 0 0 番地 1、9 0 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5 . 8 4 平方メートル
2 階 6 1 . 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 0 . 8 4 平方メートル |

物 件 目 録

2階 61.73平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	居宅
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	29.55平方メートル

(現況)

種 類	物置・便所
符 号	2
種 類	車庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	48.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 2 9 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 ～ 4】

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号 8 9 9 番）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 ～ 3】

隣地（地番 8 9 9 番 2、8 9 9 番 3、9 0 1 番 2、9 0 2 番 1、9 0 2 番 2）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 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 9 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 3 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 9 0 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 9 0 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 9 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 9 0 0 番地、9 0 0 番地 1、9 0 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5 . 8 4 平方メートル
2 階 6 1 . 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 0 . 8 4 平方メートル |

物 件 目 録

2階 61.73平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 29.55平方メートル

(現況)

種 類 物置・便所

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 48.72平方メートル



令和8年(ヌ)第9号
令和8年8月6日受理
令和8年9月15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 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 900番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 373.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 900番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内 |
| | 地 番 | 901番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | いなべ市北勢町南中津原字西垣内900番地、900番地1、901番地1 |
| | 家屋 番号 | 900番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.84平方メートル
2階 61.73平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	29.55 平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	48.72 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 1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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1～3は、目的外土地(899-2, 899-3, 901-2, 902-1, 902-2)と一体として利用されており、その境界は不明瞭である。	
建物	物件 4	
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：	
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 住居 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 支部 平成 年()第 号 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
(3 枚目)

(その他の事項用)

その他の事項

物件4 (主である建物)

床面積: 1階 約140.84㎡

物件4 (附属建物符号1)

種類: 物置・便所

(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)

目的外土地の概況(その1)(物件4関係)		
1	所 在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内
	地 番	899番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	83.22平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内
	地 番	899番3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	28平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (長島観光開発㈱)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内
	地 番	901番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	10.50平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内
	地 番	902番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	58.73平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その2) (物件4関係)		
5	所 在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内
	地 番	902番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3.56平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況(物件1関係)

所 在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内899番地、900番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ 8 9 9 番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積（概略）	60.23㎡
所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

(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
■ A (所有者)	本件土地建物には、私が家族で居住しています。 物件4の建物は、10年以上前に北側の一部を増築しています。 また、本件建物の西側には、以前は居宅として使用していた物置が建っています。この建物は、899番2の土地にあります。建物の一部が物件1土地にはみ出しているかもしれません。 物置の南には車庫が造ってあります。車庫の敷地部分は、登記名義上は、長島観光開発㈱になっていますが、祖父の時代に当方の土地であった900番2の土地と交換しており、登記がそのままになっているだけです。 現在、物件1土地の南側に存在する901番2と902番2の土地を通して市道へ行き来していますが、徒歩であれば東側の赤道を通して進入できます。 物件3土地の南側にも当方所有の902番1の土地があります。この土地と物件3土地辺りに防火水槽があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

執行官の意見

- 物件4建物の内部調査及び所有者Aからの聴取調査の結果等からして、物件番号1～4の土地建物は所有者が家族で居住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。

物件4の附属建物符号1は物件4の主である建物とほぼ一体となって利用されていた。

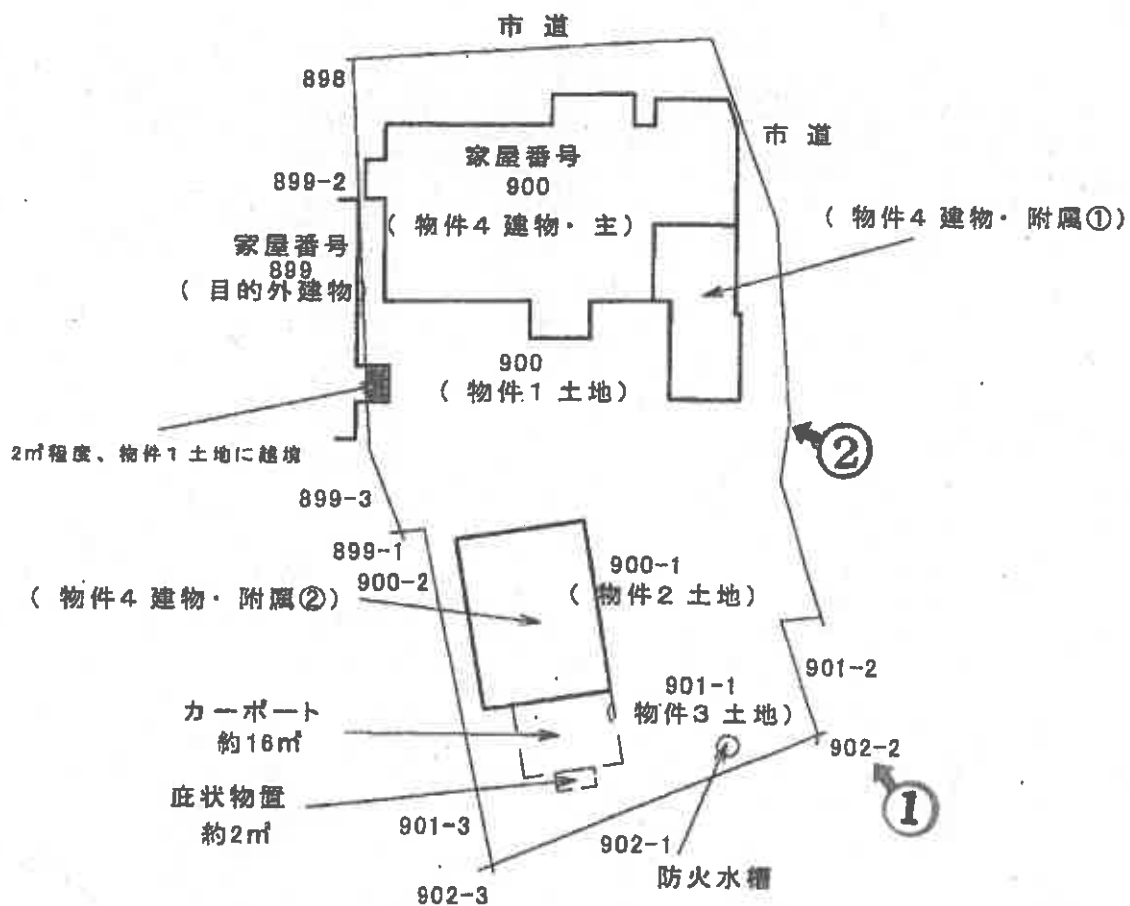
目的外土地（899番2）上の目的外建物（899番）の一部が物件1土地にはみ出しているものと思われ、はみ出している敷地部分について法定地上権が成立するものと考えられる。

物件4の附属建物符号2は車庫として利用されているが、同建物へ自動車を駐車するためには、目的外土地（902番1）を通る必要がある。

物件1土地が売却されることにより、目的外土地（899番2）が囲繞地になることから、同土地上に建っている建物（899番）への通行権が発生する可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年8月6日 (木) 14:30-14:40	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8月7日 (金) :-:	津地方裁判所四日市 支部	いなべ市役所に固定資産評価証明書等申請
8年8月10日 (月) 14:50-15:05	物件所在地	物件・外観調査、所有者Aの母と面談
8年8月20日 (木) 9:55-11:00	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影、所有者Aと 面談、聴取調査(評価人 市川裕規 同行)。
年月日 () :-:	(以下空白)	
年月日 () :-:		
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、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
(10枚目)

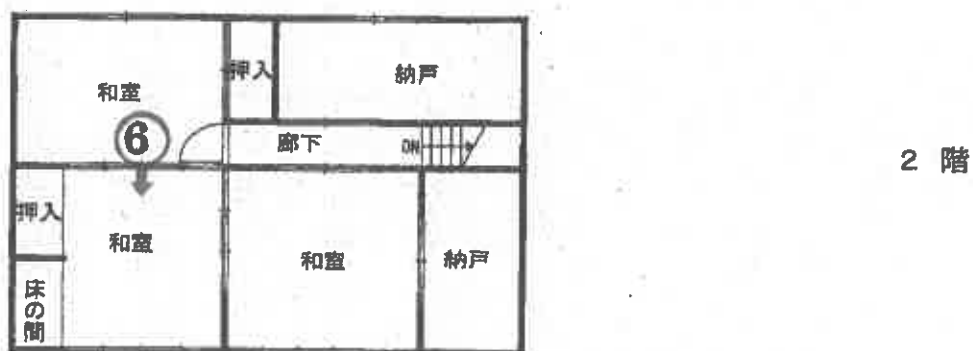
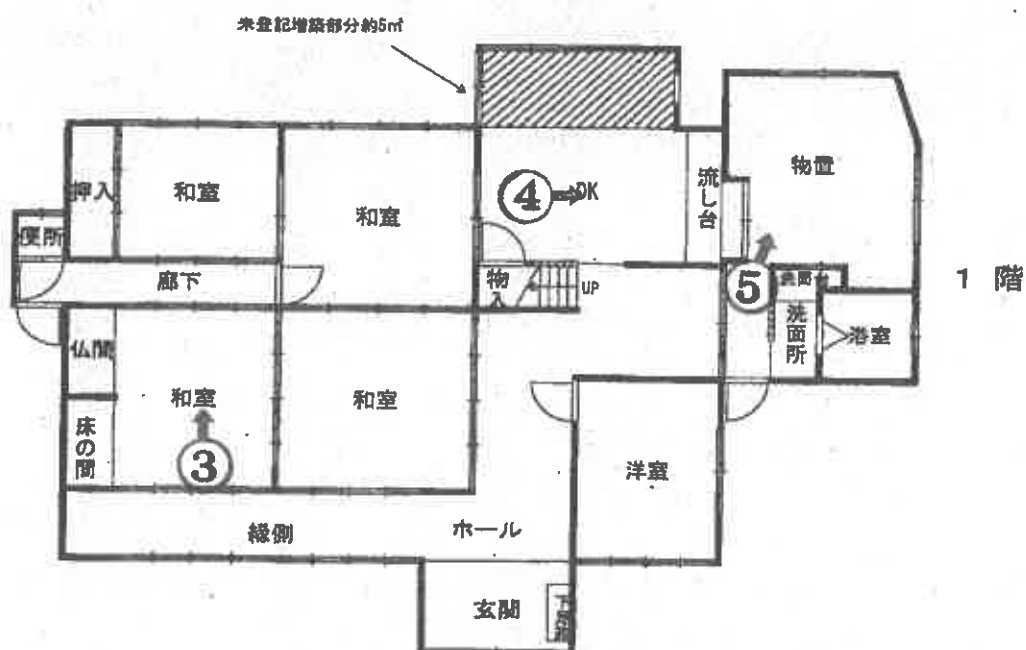


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件4(主である建物)



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図 1



(物件 4 建物・附属①)



(物件 4 建物・附属②)



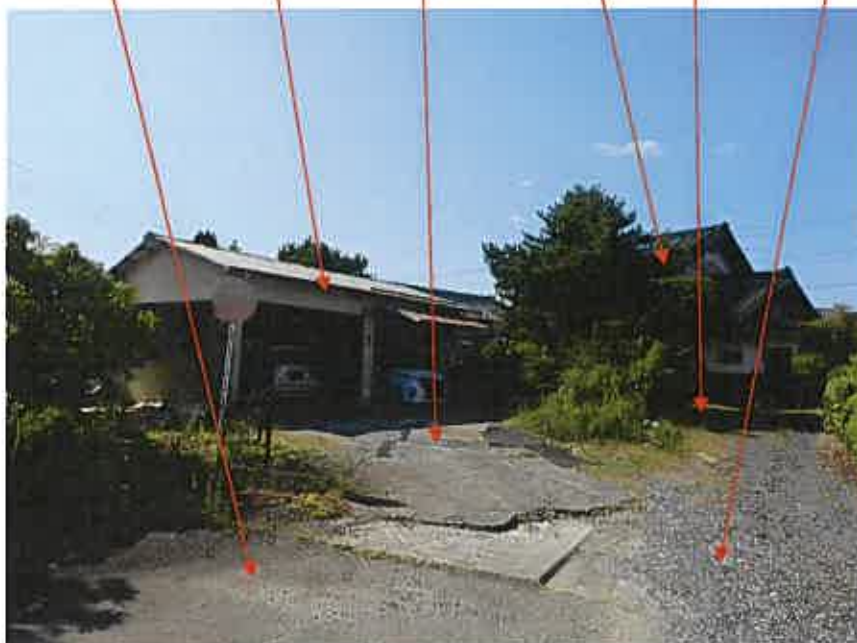
←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図 2

目的外土地	附属建物 2	物件 2・3	物件 4	物件 1	目的外土地
-------	--------	--------	------	------	-------

①

物 件
外 観



目的外建物	物件 4（主である建物）	附属建物 1
-------	--------------	--------

②

物 件
外 観



③

物件 4
内 部



④

物件 4
内 部



⑤

物件 4
内 部



⑥

物件 4
内 部



⑦

附属建物

1内 部



(17 枚目)

令和8年（又）第9号	
令和 8 年 8 月 2 0 日	現地調査
令和 8 年 9 月 7 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 1,590,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 480,000 円
物件 2 (土地)	金 90,000 円
物件 3 (土地)	金 160,000 円
物件 4 (建物)	金 860,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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 目的土地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、目的建物の内訳価格は土地利用権等付建物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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内	
	地番	900番	
	地目	宅地	
	地積	373.06 m ²	
2	所在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内	
	地番	900番1	
	地目	宅地	
	地積	77.26 m ²	
3	所在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内	
	地番	901番1	
	地目	宅地	
	地積	130.92 m ²	
4	所在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内 900番地、900番地1、901番地1	
	家屋番号	900番	
	種類	居宅・物置	
	構造	木造瓦葺 2階建	
	床面積	1階 135.84 m ² 2階 61.73 m ² 延べ 197.57 m ²	1階140.84m ²
	附属建物	符号1	
	種類	居宅	物置・便所
	構造	コンクリートブロック造陸屋根 平家建	
	床面積	29.55 m ² 延べ 29.55 m ²	
	附属建物	符号2	
	種類	車庫	
	構造	鉄骨造スレート葺 平家建	
	床面積	48.72 m ² 延べ 48.72 m ²	

(次ページに続く)

番号	特 記 事 項
1～3	○物件1～3土地間の境界は、判然としない。 ○物件1～3土地は、隣接する目的外土地の地番899番2・同番3・901番2・902番1・同番2と一体となって利用されている。目的外土地のうち、地番899番2・901番2・902番1・同番2は、本件と同じ登記名義人である。地番899番3は、本件とは異なる法人が登記名義人となっているが、本件所有者によると、祖父の時代に当方の土地であった地番900番2と交換したものの、登記がそのままになっている、とのこと。 ○目的外土地・地番899番2上の目的外建物（家屋番号899番：本件と登記名義人が同じ）の一部が、物件1土地にまではみ出しているものと判断される。当該建物自体の越境面積は2㎡程度。また、軒部分も、物件1土地上空にまではみ出している可能性がある。 ○物件1土地が売却された場合、目的外土地・地番899番2は囲繞地になることから、当該目的外土地利用のための通行権が、物件1土地において発生する可能性がある。 ○物件1～3土地のみでみた場合、狭小幅員ではあるが市道と接面しているため、徒歩での出入りは可能であるが、自動車での出入りは目的外土地・地番902番1を利用する必要がある。

* * * 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1～3）

位 置・交 通	三岐鉄道北勢線「麻生田」駅 北東方・直線距離 約2.8k m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅や低未利用地等がみられる既成住宅地域。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	_____
	指 定 建 ぺ い 率	_____
	指 定 容 積 率	_____
	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：581.24m² ・不整形 ・（東側道路に対し）間口：約29m、奥行：約19m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・東側 幅員約1m（種別：市道）、舗装なし ・北側 幅員約1.5m（種別：市道）、一部舗装あり ※接面道路に対し、対象土地はほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件4建物の敷地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	○物件3土地内に防火水槽のふたがあった。所有者によると、物件3土地と目的外土地・地番902番1あたりに当該施設が設置されている、とのこと。 ○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壌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。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

（1）物件4・主である建物の概要

区 分	主である建物	
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52年10月20日 新築
	経 過 年 数	49 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	カラー鉄板、漆喰等
	内 壁	プリント合板、繊維壁、じゅらく、あらわし等
	天 井	ビニルクロス、竿縁天井、杉柵合板、あらわし等
	床	フローリング、クッションフロアシート、畳、フロアパー ケット、モルタル等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	――
床面積（現況）	1 階	140.84 m ²
	2 階	61.73 m ²
	延べ	202.57 m ²
	※1階床面積は、登記面積135.84m ² に未登記増築部分約5m ² （概測）を加えたもの。	
現況用途等	現 況 用 途	居宅・物置
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・建物全般で劣化の進行が認められた。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	○登記記録によると、1階部分は、平成12年7月日不詳に増築が行われている。新築時の床面積は113.16m²であった。 ○物件4・主である建物と同・附属建物符号1は、ほぼ一体となって利用されていた。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

(2) 物件4・附属建物符号1の概要

区 分	附属建物符号1	
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47年月日不詳 新築
	経 過 年 数	55 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
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
	内 壁	コンクリート打ち放し
	天 井	コンクリート打ち放し
	床	モルタル、タイル貼り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	———
床面積(現況)	29.55 m ² 延べ 29.55 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	物置・便所
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・建物全般で劣化の進行が認められた。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

(3) 物件4・附属建物符号2の概要

区 分	附属建物符号2	
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10年月日不詳 新築
	経 過 年 数	29 年
	経済的残存耐用年数	1 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	床	モルタル
	設 備	電気等
	そ の 他	—————
床面積（現況）	48.72 m ² 延べ 48.72 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	車 庫
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・建物全般で劣化の進行が認められた。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	○建物南面側にカーポートが設置され、その南側に庇状物置が設けられていた。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

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1～3）

目的土地等の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	5,400	0.71	373.06	1.00	1,430,000
2	5,400	0.71	77.26	1.00	290,000
3	5,400	0.71	130.92	1.00	500,000

※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・・・・・・・・・・

0.71 <下記各条件の相乗積>
※小数点第3位四捨五入

・街路条件（幅員）0.78

・画地条件（形状、準角地）0.91

ウ 地 積・・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・・・・・ここでは考慮しない。

(2) 建物価格 (物件4)

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
4 (主)	160,000	202.57	0.03	970,000
4 (附属①)	120,000	29.55	0.02	70,000
4 (附属②)	80,000	48.72	0.03	110,000

※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4・主である建物】

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(49 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ (観察減価率)} \\ &= 0.03 \\ &\text{※小数点第3位四捨五入} \end{aligned}$$

(注1)経済的残存耐用年数
(注2)経過年数

【物件4・附属建物符号1】

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(55 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.60) \text{ (観察減価率)} \\ &= 0.02 \\ &\text{※小数点第3位四捨五入} \end{aligned}$$

(注1)経済的残存耐用年数
(注2)経過年数

【物件4・附属建物符号2】

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ (注1)}}{(29 + 1) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.60) \text{ (観察減価率)} \\ &= 0.03 \\ &\text{※小数点第3位四捨五入} \end{aligned}$$

(注1)経済的残存耐用年数
(注2)経過年数

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	1,430,000	0.29	法定地上権	(物件4)	410,000
		0.01	法定地上権	(目的外)	10,000
		小計			420,000
2	290,000	0.30	法定地上権	(物件4)	90,000
3	500,000	0.30	法定地上権	(物件4)	150,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

法定地上権の成立を前提とした。物件1土地における物件4建物及び目的外建物(家屋番号899番)のための土地利用権等割合に関しては、それぞれの敷地の範囲等を考慮した。

(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	1,430,000	－ 420,000		0.80	0.60	480,000
2	290,000	－ 90,000		0.80	0.60	90,000
3	500,000	－ 150,000		0.80	0.60	160,000
4 (主・附)	1,150,000	＋ 650,000	1.00	0.80	0.60	860,000
一 括 価 格 (合計)						1,590,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：①目的外土地を含んで土地利用がされていること、②劣化の進行が認められる建物が複数棟存すること、③目的外土地・地番899番2における公道までの通行権が対象土地において発生のある可能性があること、などを総合的に考慮。

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
- ・ 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）
- ・ 建物図面/各階平面図写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装市道沿いの規模約600㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：いなべー 2

所 在 : いなべ市藤原町西野尻字新町571番1
 価 格 : 6,490 円/㎡
 位 置 : 三岐鉄道三岐線「西野尻」駅の東方 道路距離約80m
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 284 ㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 南西側、6m県道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
 地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体とする駅に近い住宅地域

(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	6,490	$\times \frac{99.1}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{117}$	= 5,400

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 117 (街路、交通接近条件格差等を考慮)

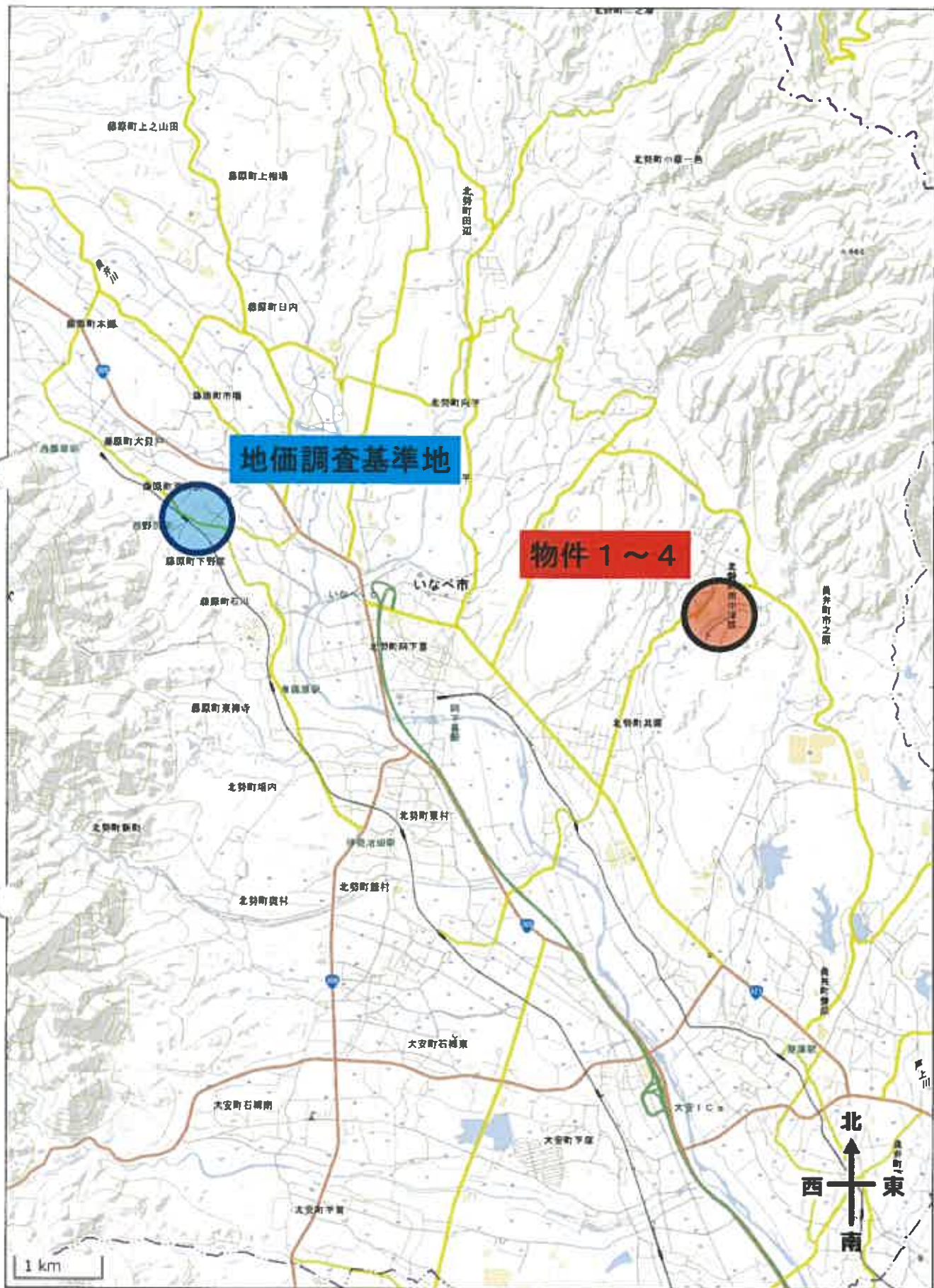
(4) 標準価格の決定

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、5,400 円/㎡と決定した。

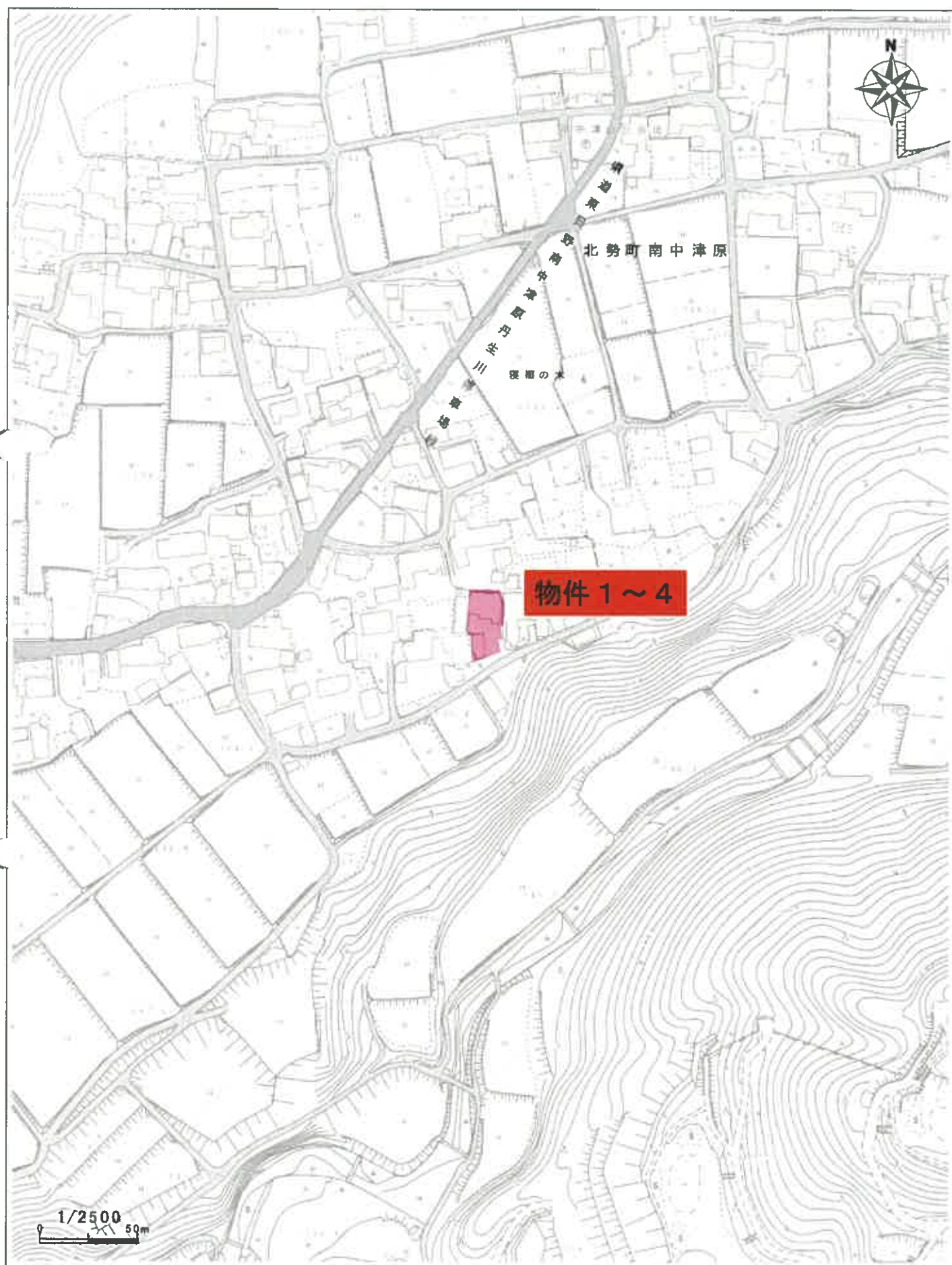
○ 標準価格 **5,400 円/㎡**

附 属 資 料

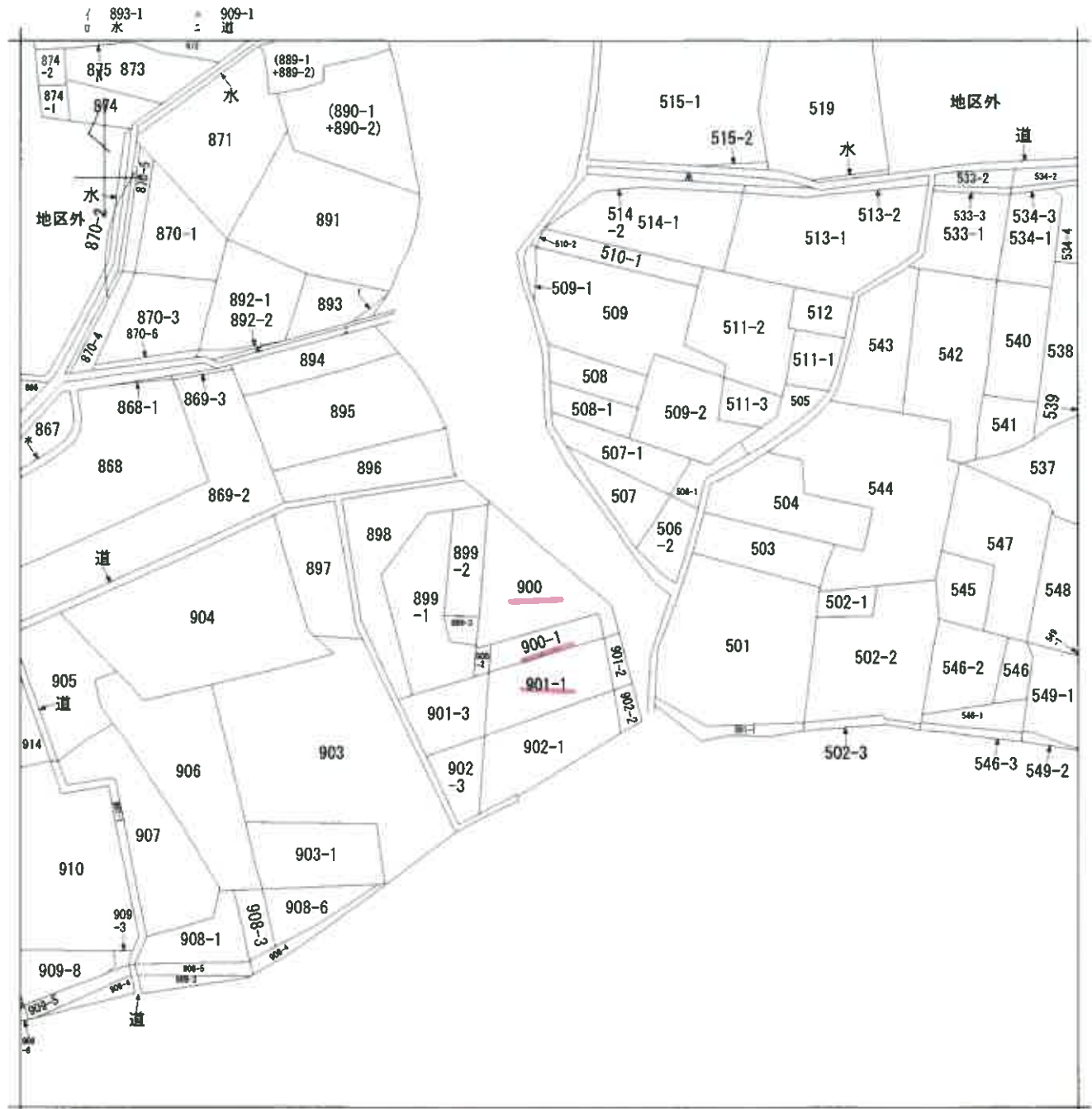
位置図



案内図



印刷日: 令和8年9月4日



請求部	所在	いなべ市北勢町南中津原字西垣内				地番	900番			
出尺	1/600	精度		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		

登記年月日：昭和55年2月21日

4015431

前 960 後 900 新 900/300-12-2

昭和55年2月21日登記

地積測量図

地 番 900-1

土地の所在 東京都北多摩郡中津原町西畑

北 界

$$\frac{1}{2} (116.19 + 116.19 + 116.19 + 116.19) = 116.25$$

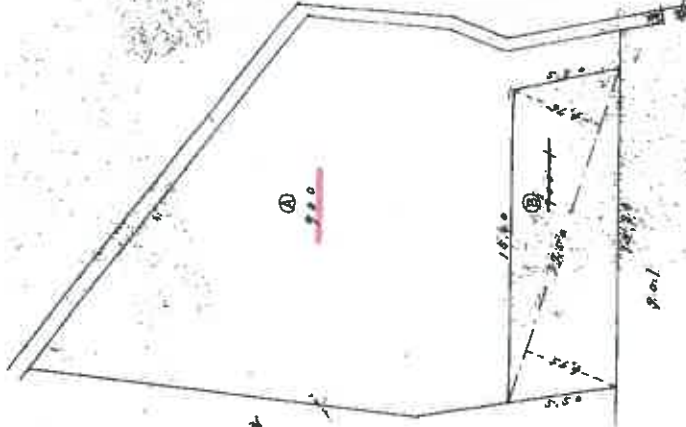
$$\frac{1}{2} \times 183.125 = 91.5625$$

$$\textcircled{1} 156.19 - 83.125 = 73.065$$

北 界

$$\textcircled{2} 23.75$$

$$\textcircled{3} 373.06$$



990番1 平成14年10月10日分筆

作製者

申請人

縮尺

1/250

(三環地土地鑑定株式会社)

地図測量番号：M53300

※A3判をA4判に縮小

發記年月日：平成14年10月17日

4015432

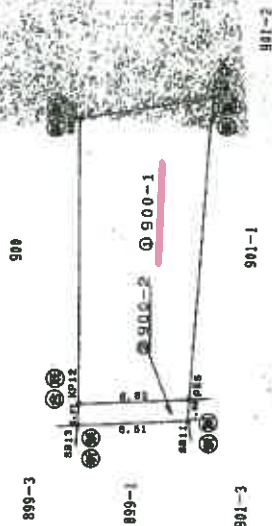
新 後

地積測量圖

—2005—
卷

番地

土地の所在
長野県北勢郡大宇原字西垣内



NO	NAME	Yn+Yn-1	Xn · Yn+Yn-1
131E	130.120	-0.537	56.155
131E	130.120	1.725	56.155
131E	130.120	1.1672	191.419356
131E	130.120	1.1672	5.45133
131E	130.120	0.527	188.472790
131E	130.120	1.566	11.724375
131E	130.120	1.02.199	5.8621875
131E	130.120	1.566	5.86

地 點	① 900-1	型 號	77.2620125
公 司	世 昌 鋼 鐵	型 號	77.2620125
材 質	5.8621875	型 號	77.2620125
材 質	38	型 號	77.2620125

車 号	挂 号
① 990-1	77.2528125 ㎡
② 900-2	5.8021875 ㎡

	YES	NO	Y/N
Q 8	92	877	23.036
Q 9	51	883	17.138

氏名	山本 明子
性別	女
生年	昭和 20 年
出生地	東京都中央区
職業	主婦
学歴	中学卒業
家族構成	夫、子 2 人
備考	

作者

(平成14年10月11日作製)

中

1998

1

(新用全士地家國國在士地賣買)

これは図面に記述されている内容を説明した書面である。

(無調式起調與變和弦配置)

中國80年7月6日

长區站建設

— $\text{H}_2\text{NCH}_2\text{CH}_2\text{NH}_2$ (100%)

地圖刊行號：M53657

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年7月12日

4015433

前 901-1 役 新 ✓

圖 量測積地

土地の所在
いなべ市北勢町南中井原亨西垣内

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(津地方法務局桑名支局管轄)

中華民國七年七月

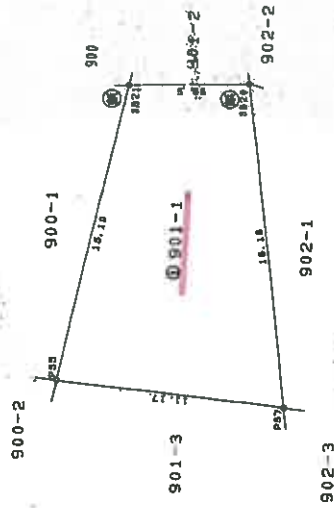
大阪法務局

2004年12月

津地方法務局
167.12
登記

№	№	Q 901-1	X_n	Y_n	Y_{n-1}	Y_{n-2}	Y_{n-1}	X_n	$(Y_n - Y_{n-1})$
3820			111.28	117.186	15.819		1760.480691		
3821			117.138	116.955	14.987		1795.347205		
3826			120.353	102.195	15.181		1903.864107		
3857			109.233	101.136	14.987		1637.074971		
						包	261.895551		
						計			
						原	130.9278255		
						價	130.92		

901-1	130-9278255
-------	-------------

[illegible]

新 群 作

6年5月7日作製)

申請人

縮尺 1/250

三、雷暴天气现象

65.965M 各樣位置均取

※A3判をA4判に縮小

附録第八号ノ四

建物図面

家屋番号 900番
建物の所在 900番地1・2・3・4・5番地

各階平面図 (1/2)

2007163

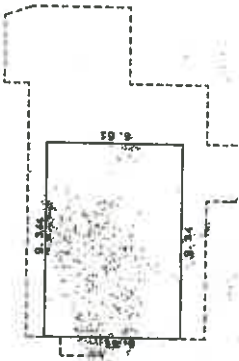
主たる建物1 階



延床面積

延床面積 135.84 m²

主たる建物2 階



延床面積

延床面積 61.73 m²



(1/2)



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

神戸方法務局
14.12.4
登記

神戸市北区新築住宅用地

地図管理番号: M53301 (1/2)

※A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做す。

(神戸方法務局 登記部)

令和8年6月17日

大塚法務局

登記簿

登記年月日：平成14年3月24日

2007169

各階平面図

佐賀県佐賀市北勢町

家屋番号 400番

各階平面図
建築物図面

2/2

建築物の所在地 佐賀県佐賀市北勢町大字南町新田手原町番地900番地
建物1・901・新田手

1/2/2

附属建物(符号1)



延 べ 積 算

3.74	×	3.81	=	14.2494
2.36	×	0.57	=	1.3452
3.20	×	4.26	=	13.6320
合 計				29.2266

床 面 積 29.22

附属建物(符号2)



延 べ 積 算

5.80	×	5.40	=	31.3200
------	---	------	---	---------

床 面 積 31.32

所在地
14.12.4-
登記

作 業 者

縮 尺 1/

中 間 入

縮 尺 1/250

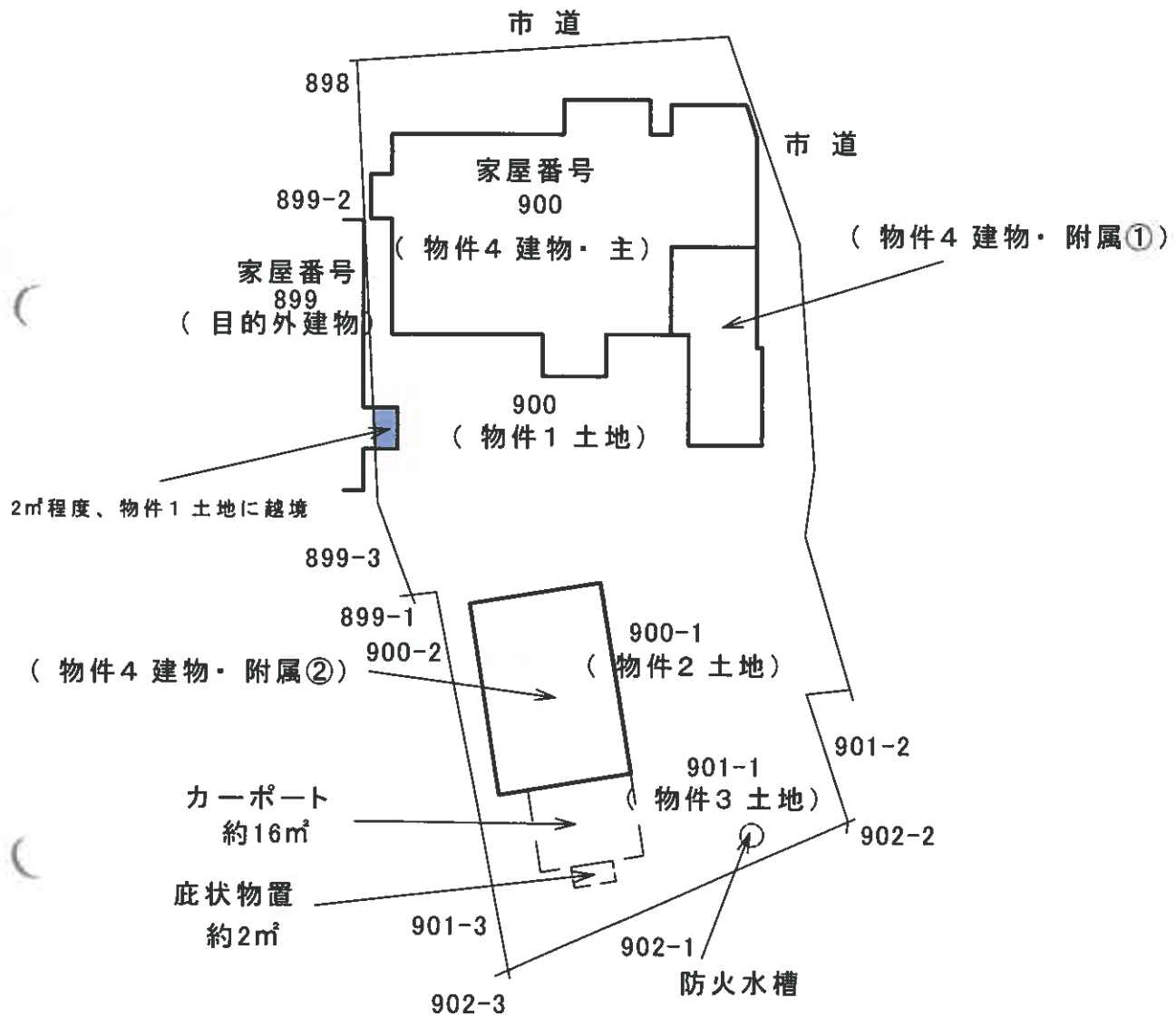
(三重県三木町新田手原町)

地図管理番号：M53301

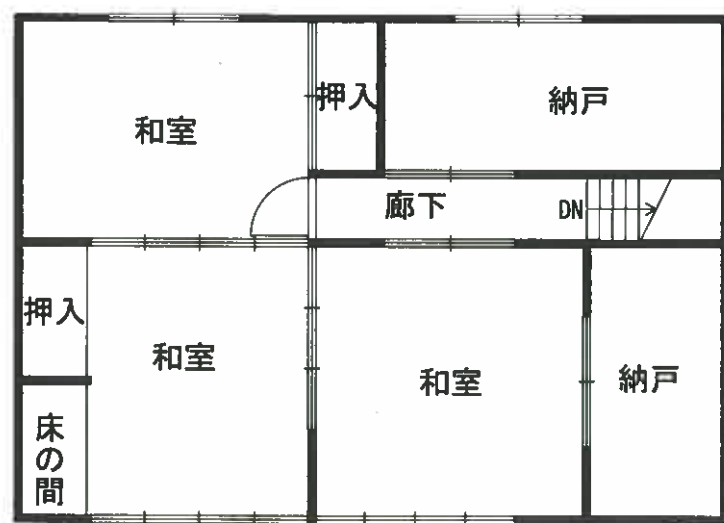
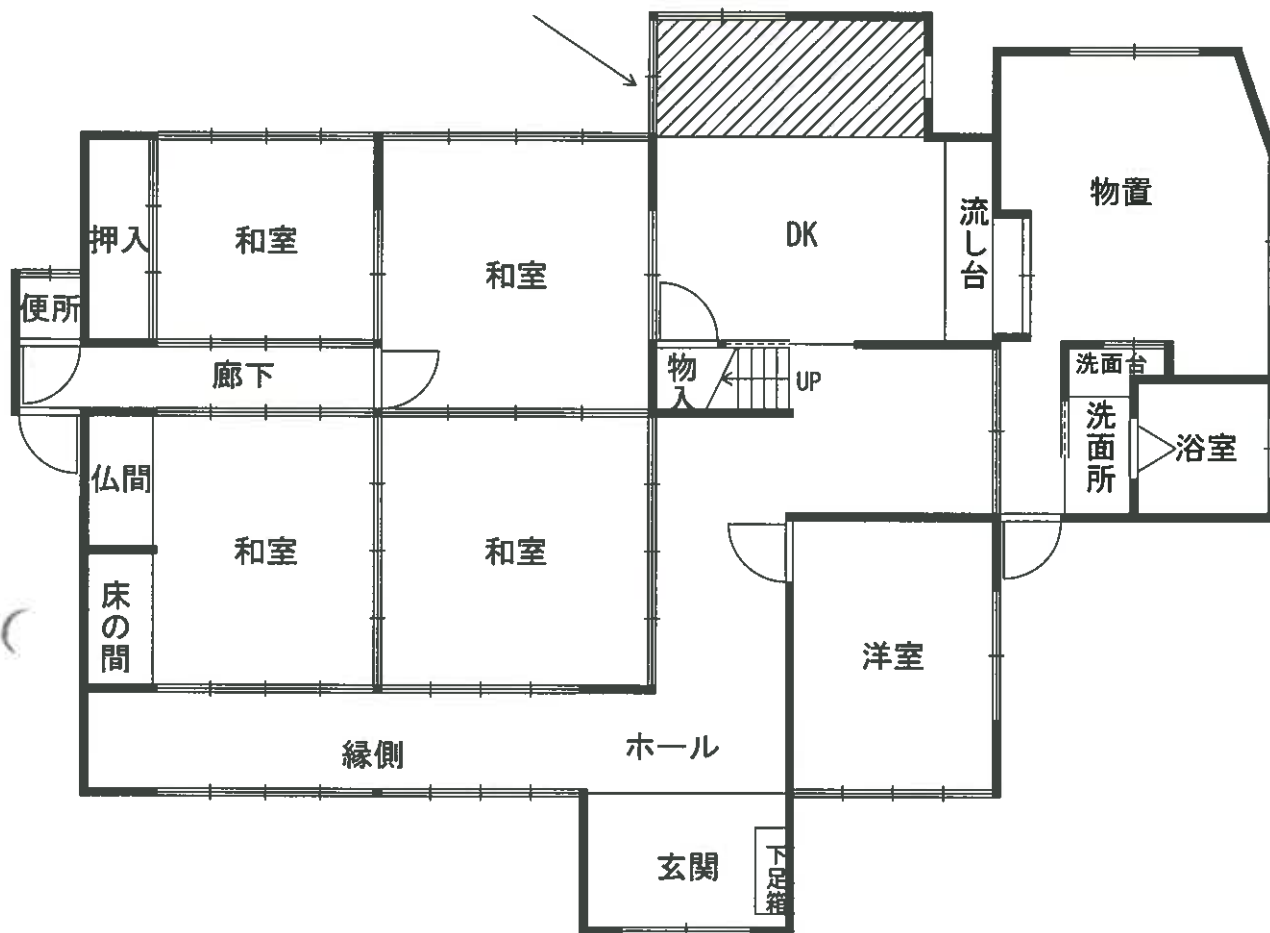
(2/2)

※A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



未登記増築部分約5㎡



建物見取図

(物件4建物・附属①)



(物件4建物・附属②)

