

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月22日

津地方裁判所民事部

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 6年 4月 5日 午前 9時00分から 令和 6年 4月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月18日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月 7日 午前 9時50分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月10日 午後 1時00分から 令和 6年 5月10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 6年 3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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5	16,570,000 13,256,000	一括	3,314,000	556,370	0
1	4,490,000				
2	4,270,000				
3	3,660,000				
4	320,000				
5	3,830,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 鈴鹿市北若松町字浜ノ田            |
|   | 地 番   | 361番                   |
|   | 地 目   | 雑種地                    |
|   | 地 積   | 945平方メートル              |
|   | (現況)  |                        |
|   | 地 目   | 宅地                     |
| 2 | 所 在   | 鈴鹿市北若松町字浜ノ田            |
|   | 地 番   | 362番                   |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 872.72平方メートル           |
| 3 | 所 在   | 鈴鹿市北若松町字浜ノ田            |
|   | 地 番   | 363番                   |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 747.10平方メートル           |
| 4 | 所 在   | 鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地、361番地 |
|   | 家屋 番号 | 362番の2                 |
|   | 種 類   | 居宅                     |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                |
|   | 床 面 積 | 46.21平方メートル            |



## 物件目録

5 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地、363番地、361番地

家屋 番号 362番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 389.50平方メートル  
2階 301.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷凍倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 21.62平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 2

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 167.67平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 2月 9日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 大倉 康彦

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～5】  
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1～5】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1～5】  
本件所有者らが占有している。

---

  - 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されていますので、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 鈴鹿市北若松町字浜ノ田

地 番 361番

地 目 雑種地

地 積 945平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田

地 番 362番

地 目 宅地

地 積 872.72平方メートル

所有者 A

3 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田

地 番 363番

地 目 宅地

地 積 747.10平方メートル

所有者 A

4 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地、361番地

家屋 番号 362番の2

種 類 居宅



## 物件目録

構造 木造瓦葺平家建

床面積 46.21平方メートル

所有者 A

5 所在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地、363番地、361番地

家屋番号 362番

種類 店舗

構造 鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 389.50平方メートル  
2階 301.95平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 冷凍倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 21.62平方メートル

(現況)

種類 倉庫

符号 2

種類 作業所

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 167.67平方メートル

所有者 有限会社海の幸魚長



令和5年(ケ)第57号  
令和5年12月15日受理  
令和6年 2月 1日提出

# 現況調査報告書

津地方裁判所

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 鈴鹿市北若松町字浜ノ田  
地 番 361番  
地 目 雑種地  
地 積 945平方メートル

所有者 A

2 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田  
地 番 362番  
地 目 宅地  
地 積 872.72平方メートル

所有者 A

3 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田  
地 番 363番  
地 目 宅地  
地 積 747.10平方メートル

所有者 A

4 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地、361番地  
家屋 番号 362番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 46.21平方メートル

( 1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地、363番地、361番地

家屋 番号 362番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 389.50平方メートル  
2階 301.95平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷凍倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 21.62平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 167.67平方メートル

所有者 B

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1,2,3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件5所有者) 土地所有者が物件1,2土地上に物件4建物を所有し、物件5建物所有者が物件1～3土地を物件5建物の敷地として各占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	5枚目「その他の事項」のとおり														
建物	物件 4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者破産管財人C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所(非営業)として管理している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 ■附属建物符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者破産管財人C <input type="checkbox"/> その他の者 ・上記の者が本建物を 店舗・倉庫・作業所(非営業)として管理している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

その他の事項

- 物件1～3は一体として物件4,5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1～3と隣地との境界も一部不明瞭である。
- 物件2土地に構築物である変電設備及びプロパン庫が存在する。
- 物件2土地に目的外動産であるコンテナ及び簡易物置が、物件1土地に目的外動産であるコンテナハウス2個が存在する。
- 物件3土地に構築物である野立看板が存在する。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> C (所有者ら破産管財人)	<p>本件各土地建物は、物件所有者であるA及びAが代表を務めるBの破産管財人である当職が管理しています。</p> <p>Bは、本件物件において料理店を営業していましたが、昨年1月頃に営業を停止しており、その後は誰も使っていません。</p> <p>物件5の建物がお店部分で、物件4は事務所として使用していました。物件1～4の所有者は会社の代表者ですので、賃料等のやりとりはありません。</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  
( 6 枚目)

執行官の意見

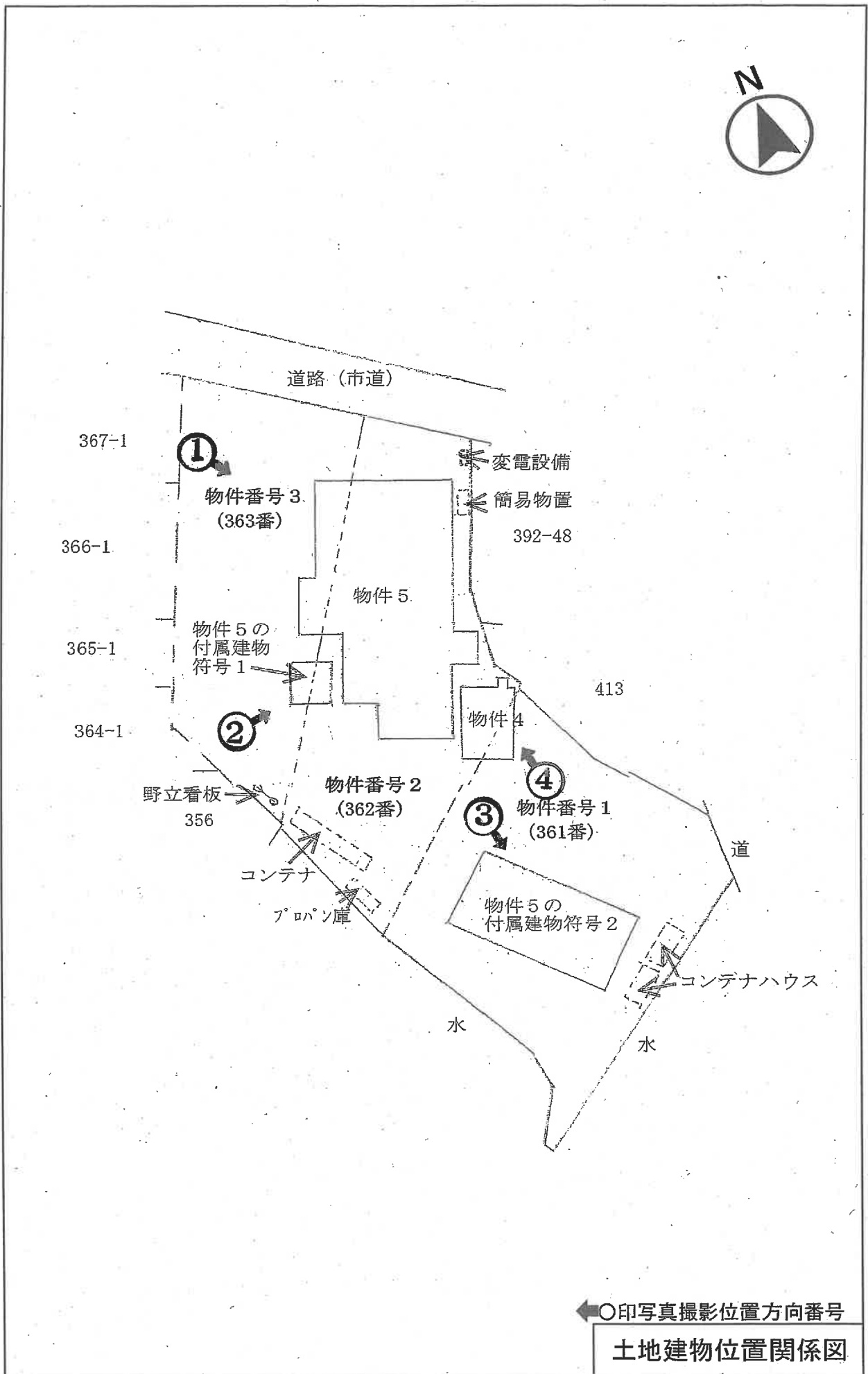
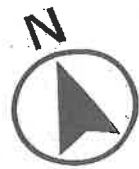
- 本件各建物の内部調査及び所有者ら破産管財人Cからの聴取調査の結果等からして、物件番号1～5の土地建物は、所有者ら破産管財人Cが料理店等（非営業）として管理しているものと思われた。
- 料理店ということもあり、物件5の主である建物内及び附属建物内にはプレハブの冷蔵庫が存在した。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月18日(月) 9:00-9:30	津地方法務局	公図(地図)等の写し、証明書等交付
5年12月21日(木) 10:30-10:40	津地方裁判所	所有者ら破産管財人Cに面談・聴取調査
5年12月21日(木) :-:	津地方裁判所	鈴鹿市役所に固定資産評価証明書等申請
6年1月18日(木) 12:50-14:00	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影(評価人 瀬古博之 同行)
年月日() :-:	(以下空白)	
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項) <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。  <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 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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)



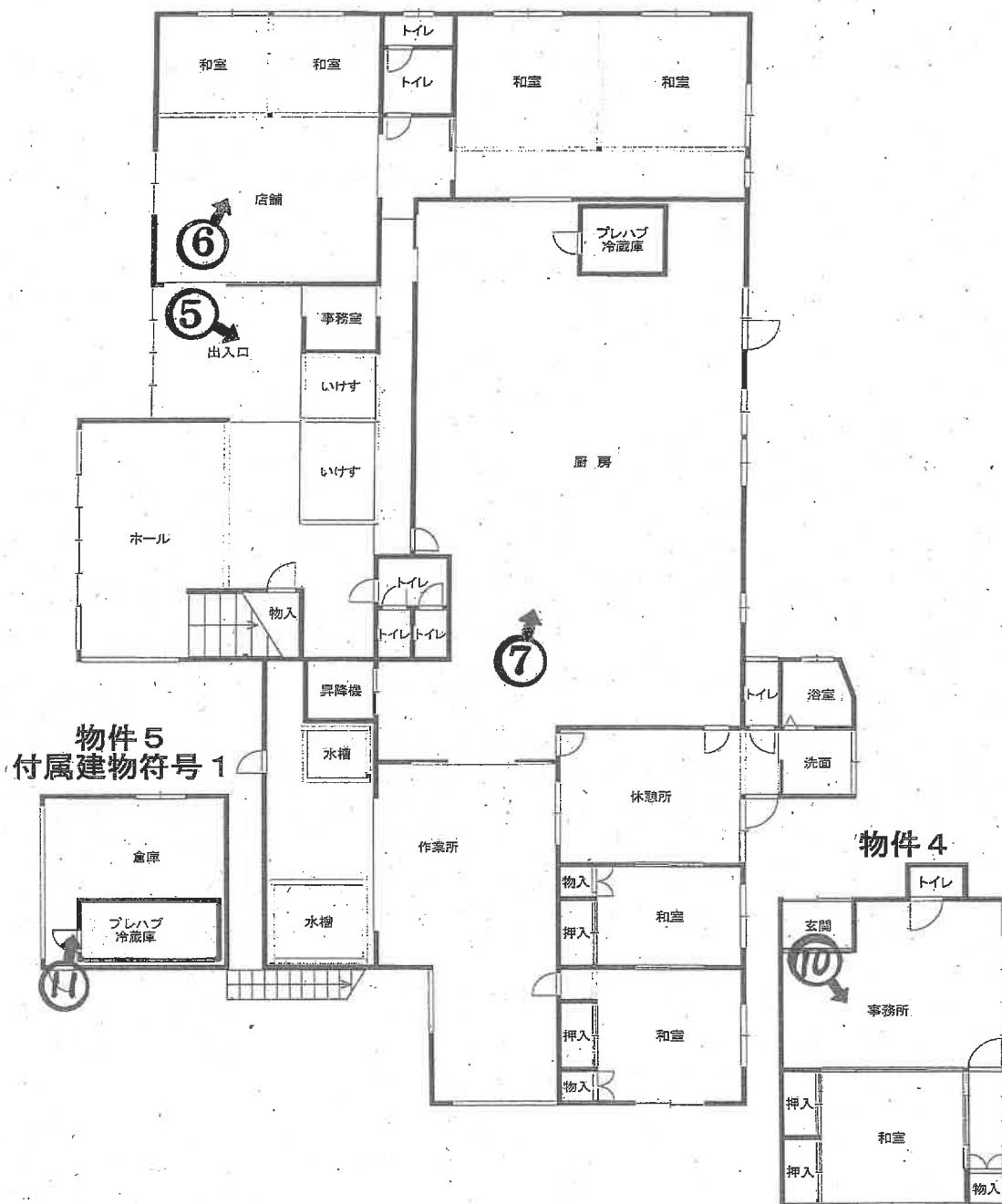


←O印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件5 1階



物件5  
附属建物符号1

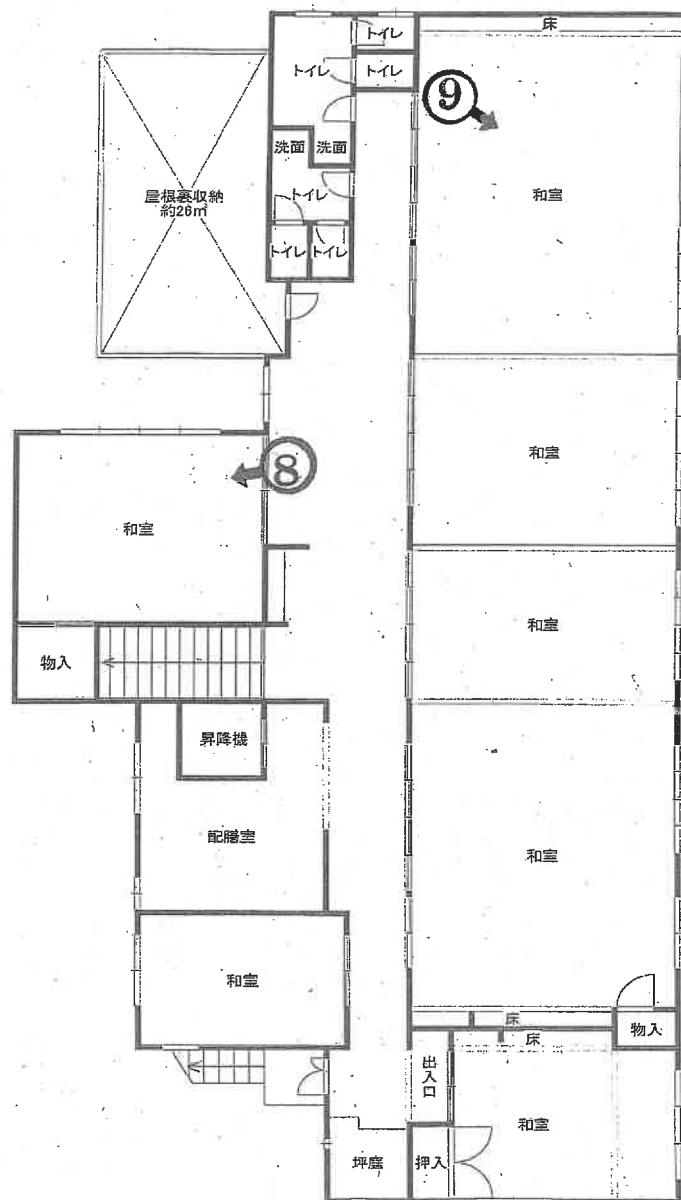
物件4

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図



物件5 2階

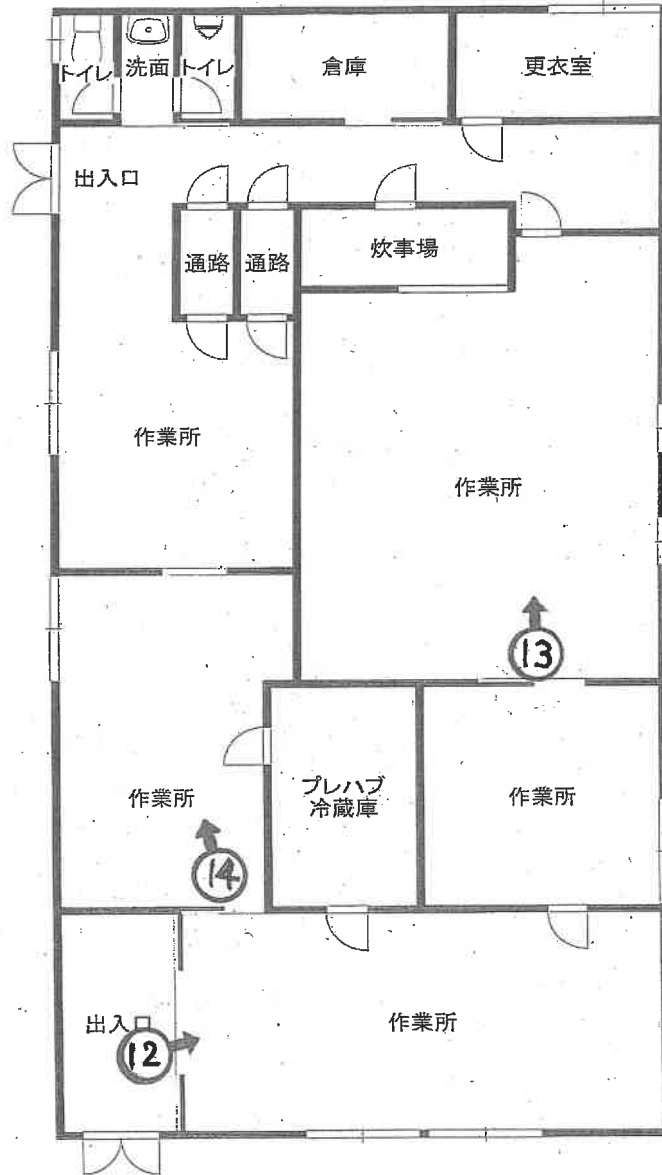


←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図



物件5付属建物符号2



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 5 主である建物



①

物件  
外観

物件 5 附属建物符号 1



②

物件  
外観

物件 5 附属建物符号 2



③

物 件  
外 観

物件 4



④

物 件  
外 観



⑤

物件5  
内部



⑥

物件5  
内部



(15枚目)

⑦

物件 5  
内 部



⑧

物件 5  
内 部



(16枚目)



⑨

物件 5  
内 部



⑩

物件 4  
内 部



(17枚目)

⑪



物件 5  
附属建  
物符号  
1 内部

⑫



物件 5  
附属建  
物符号  
2 内部

⑬



物件 5  
附属建  
物符号  
2 内部

⑭



物件 5  
附属建  
物符号  
2 内部

(19 枚目)

令和5年(ケ)第57号	
令和6年 1月18日	現地調査
令和6年 2月 7日	評価

津地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

瀬古博之 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,490,000 円
物件 2 (土地)	金 4,270,000 円
物件 3 (土地)	金 3,660,000 円
物件 4 (建物)	金 320,000 円
物件 5 (建物)	金 3,830,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～5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1～3の内訳価格は物件4，5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4，5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  
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	鈴鹿市北若松町字浜ノ田	
	地番	361番	
	地目	雑種地	宅地
	地積	945 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
2	所在	鈴鹿市北若松町字浜ノ田	
	地番	362番	
	地目	宅地	
	地積	872.72 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
3	所在	鈴鹿市北若松町字浜ノ田	
	地番	363番	
	地目	宅地	
	地積	747.10 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
番号	特記事項		

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
4	所在	鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地, 361番地	
	家屋番号	362番の2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺 平家建	
	床面積	46.21 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
5	所在	鈴鹿市北若松町字浜ノ田362番地, 363番地, 361番地	
	家屋番号	362番	
	種類	店舗	
	構造	鉄骨造スレート葺 2階建	
	床面積	1階 389.50 m <sup>2</sup> 2階 301.95 m <sup>2</sup> 延べ 691.45 m <sup>2</sup>	
	所有者	B	
番号	特記事項		
5	<p>(附属建物)</p> <p>符号 1 種類 冷凍倉庫 (現況; 倉庫) 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 21.62m<sup>2</sup></p> <p>符号 2 種類 作業所 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 167.67m<sup>2</sup></p>		



## 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	近鉄名古屋線「伊勢若松」駅 北東方・直線距離 約830m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後に、小規模開発による住宅のほか、太陽光発電所や未利用空地が多く残る海岸に近い地域	
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・市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	—————
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：2564.82㎡</li> <li>・不整形</li> <li>・間口：約31m，奥行：約85m</li> <li>・ほぼ平坦地整</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側 幅員約6.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高</li> <li>・東側 幅員約2.5m（種別：里道），舗装無 ※建築基準法上の道路ではない ※接面道路から約0.5～1m高</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・目的物件4，5の敷地として利用されている。</li> </ul>	
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"> <li>・一体利用されており，各筆間の境界は一見では判然としない。</li> <li>・西側隣接地とほぼ一体利用されており，その境界は一見では判然とせず，給水管が西側隣接地を通じて配管されている可能性がある。</li> <li>・北若松遺跡内に存し，文化財保護法の適用を受ける。</li> <li>・コンテナ，コンテナハウス2個，プロパン庫，変電設備，野立て看板が存し，簡易物置が置かれている。</li> <li>・土壌汚染に関して，有害物質使用特定施設に届出られている施設はない。周辺の状況，閉鎖登記簿謄本等からは，特に土壌汚染を連想させる事項はないが，汚染の有無は不明である。</li> <li>・キュービクルが設置されているが，PCB使用製品及び未処理のPCB廃棄物等の届け出はないとのことである（三重県調査）。</li> </ul>	

(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）

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3年8月10日 新築
	経 過 年 数	33 年
	経済的残存耐用年数	1 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，漆喰など
	天 井	合板，石膏ボードなど
	床	フローリング，畳など
	設 備	電気，給排水，衛生など（キッチン，浴室はない）
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	46.21 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	—
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<p>・ 事務所の一部として使用されていた模様。</p>	

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）	昭和62年3月20日 新築		
	経 過 年 数	37 年		
	経済的残存耐用年数	2 年		
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	スレートなど		
	外 壁	サイディングなど		
	内 壁	クロス, 合板, あらわしなど		
	天 井	クロス, 合板, 石膏ボードなど		
	床	コンクリート土間, 合板, 畳など		
	設 備	電気, 給排水, 衛生など		
	そ の 他	特になし		
床面積(現況)	1階	389.50 m <sup>2</sup>	2階	301.95 m <sup>2</sup>
	延べ	691.45 m <sup>2</sup>		
現況用途等	現 況 用 途	店舗		
	間 取	—		
品 等	やや劣る			
保守管理の 状態	劣る			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2階に屋根裏収納約26m<sup>2</sup>が存する。</li> <li>・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</li> </ul>			

4 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	付属建物符号 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）	平成3年月日不詳 新築
	経 過 年 数	33 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	外壁あらわしなど
	天 井	屋根あらわしなど
	床	コンクリート土間など
	設 備	電気など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	21.62 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取	—
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	<p>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</p>	

5 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	付属建物符号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14年12月18日 新築
	経 過 年 数	22 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	A L Cパネルなど
	内 壁	クロス, 外壁あらわしなど
	天 井	石膏ボードなど
	床	コンクリート土間など
	設 備	電気, 給排水, 衛生など
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	167.67 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現 況 用 途	作業所
	間 取	—
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	<p>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</p>	

## 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	16,600	0.72	945.00	0.90	10,160,000
2	16,600	0.72	872.72	0.90	9,380,000
3	16,600	0.72	747.10	0.90	8,030,000
合 計			2,564.82	—	27,570,000

※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・・・・・・・・ 0.72

・画地条件；0.72（二方路1.00×形状0.90×規模0.80）

※小数点第3位四捨五入

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	140,000	46.21	0.05	320,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ <注1>}}{(33 + 1)} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.05$$

※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

(3) 建物価格 (物件5)

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
5	150,000	691.45	0.06	6,220,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ <注1>}}{(37 + 2)} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.06$$

※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

(4) 建物価格 (物件5の付属建物符号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
5 付属1	70,000	21.62	0.03	40,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(33 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

※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

(5) 建物価格 (物件5の付属建物符号2)

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
5 付属2	90,000	167.67	0.03	450,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(22 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

※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



## 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			土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
			イ		
1④	10,160,000	0.40	法定地上権	× 0.08	325,120
1⑤-2	10,160,000	0.05	法定地上権 不成立	× 0.92	467,360
2④	9,380,000	0.05	法定地上権 不成立	× 0.08	37,520
2⑤	9,380,000	0.05	法定地上権 不成立	× 0.90	422,100
2⑤-1	9,380,000	0.05	法定地上権 不成立	× 0.02	9,380
3⑤	8,030,000	0.05	法定地上権 不成立	× 0.83	333,245
3⑤-1	8,030,000	0.05	法定地上権 不成立	× 0.17	68,255

### イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等は、法定地上権が成立する場合、その割合を40%、法定地上権が不成立（使用借権・場所的利益相当等）の場合、その割合を5%と査定した。
- ・物件1の土地利用権等のうち、物件4にかかる部分が約8%、物件5の附属建物符号2にかかる部分が約92%として割付をする。
- ・物件2の土地利用権等のうち、物件4にかかる部分が約8%、物件5にかかる部分が約90%、物件5の附属建物符号1にかかる部分が約2%として割付をする。
- ・物件3の土地利用権等のうち、物件5にかかる部分が約83%、物件5の附属建物符号1にかかる部分が約17%として割付をする。

(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)~(5)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	10,160,000	－ 325,120 － 467,360		0.80	0.60	4,490,000
2	9,380,000	－ 37,520 － 422,100 － 9,380		0.80	0.60	4,270,000
3	8,030,000	－ 333,245 － 68,255		0.80	0.60	3,660,000
4	320,000	＋ 325,120 ＋ 37,520	1.00	0.80	0.60	320,000
5	6,220,000	＋ 422,100 ＋ 333,245	1.00	0.80	0.60	3,340,000
5①	40,000	＋ 9,380 ＋ 68,255	1.00	0.80	0.60	50,000
5②	450,000	＋ 467,360	1.00	0.80	0.60	440,000
(5 小計)						3,830,000
一 括 価 格 (合 計)						16,570,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：0.80

- ・この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件は市街化調整区域内の規模の大きな店舗を含む複数の建物とその敷地から構成される複合不動産であること等により、需要が限定され、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面・各階平面図写し（同上）
- ・ 建物配置図（略・評価人作成）
- ・ 建物間取図（同上）
- ・ 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6.5m舗装道路沿いの規模約500㎡の整形地

(2) 地価公示価格 : 鈴鹿一14

所在地 : 鈴鹿市若松中2丁目1282番14「若松中2-16-28」

価格 : 19,000 円/㎡

位置 : 近鉄名古屋線「伊勢若松」駅の南方 道路距離約900m

価格時点 : 令和5年1月1日

地積 : 429 ㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接面街路 : 南西側, 幅員4.5m市道

用途指定等 : 市街化区域・第一種住居地域

(指定建ぺい率: 60%, 指定容積率: 200%)

地域の概要 : 一般住宅のほか農家住宅も見られる既成住宅地域

(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5年1月1日	19,000	$\times \frac{99.0}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{110}$	= 16,600

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+3

エ 主たる地域要因内訳・・・ 110 (環境条件, 行政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, 16,600 円/㎡と決定した。

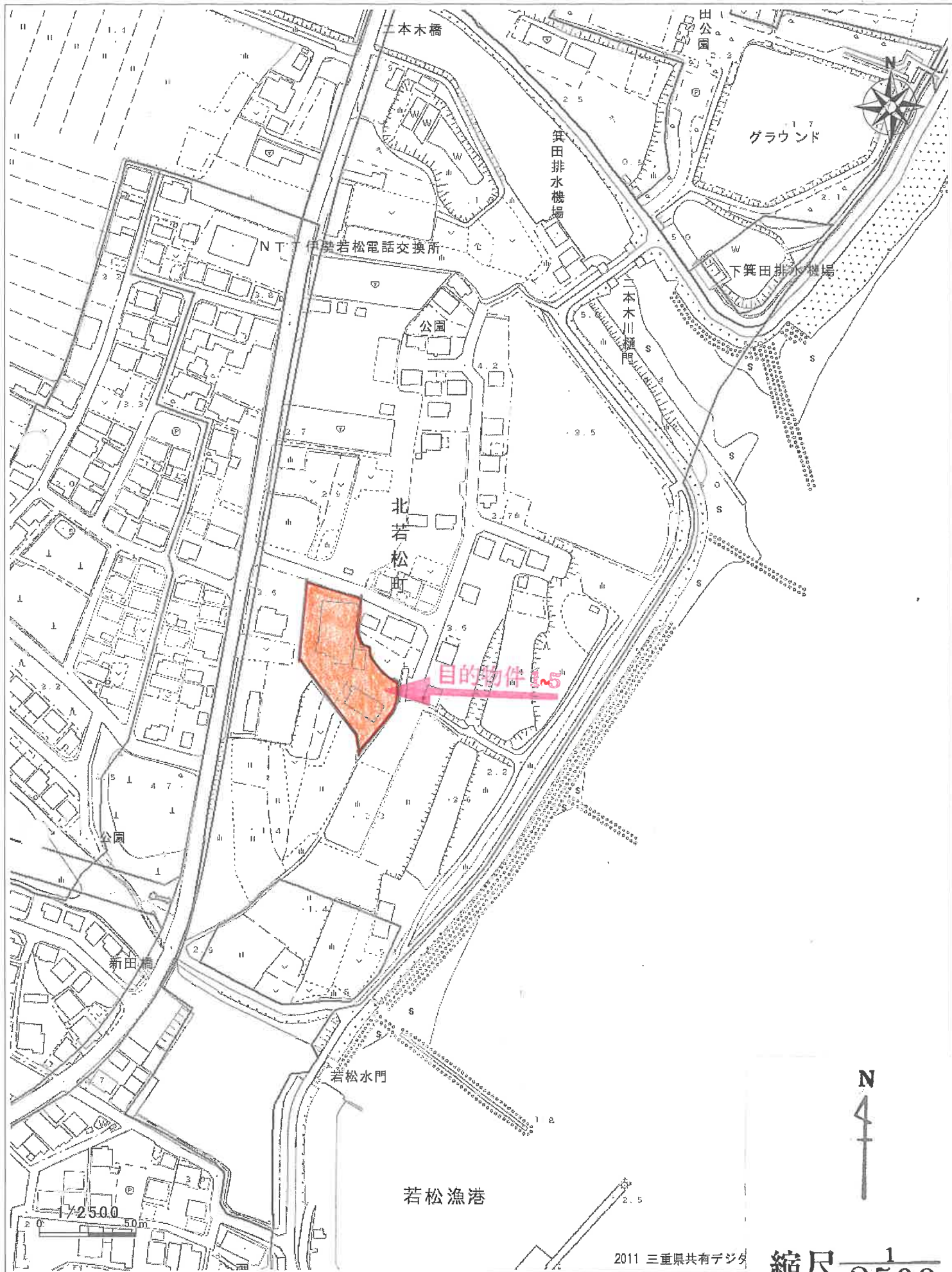
○ 標準価格 16,600 円/㎡



2011 三重県共有デジタル地

鈴鹿市役所「白図」

縮尺  $\frac{1}{10000}$   
位置図



鈴鹿市役所「白図」

縮尺  $\frac{1}{2500}$   
案内図





(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。



請求部分	所在 鈴鹿市北若松町字浜ノ田			地番	362番	
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	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)			昭和54年11月30日	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。

(津地方法務局鈴鹿出張所管轄)

令和5年12月20日

津地方法務局四日市支局

登記官



附録第八号ノ四

建物図面

家屋番号 362-2

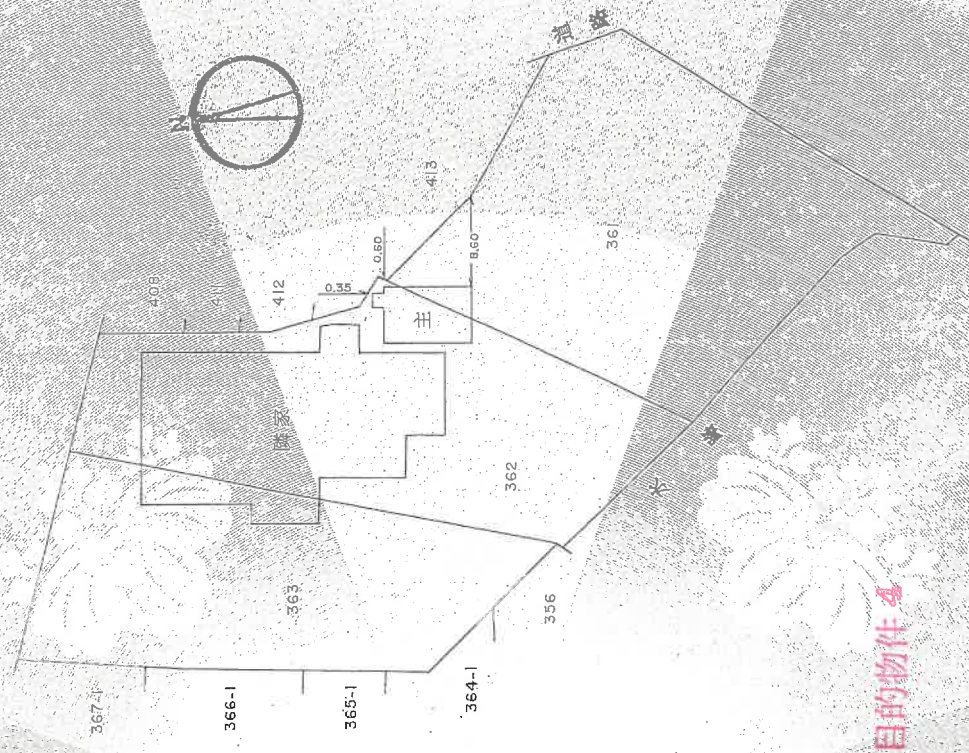
建築物の所在 鯉魚市北岩松町字英ノ田362番地、361番地

平成9年11月9日登記

各階平面図

0026437

登記年月日：平成9年11月8日



求積表

1.06 X 1.41	=	1.4946
8.19 X 5.46	=	44.7174
合計		46.2120
床面積		46.21㎡

目的物件

(単位 m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

申請人

(三重県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されてある内容に準じた図面である。

(津地方務務員鈴木出雲所筆書)

令和5年12月20日

津地方務局四日市支局

登記官



附録第八号ノ四

登記年月日：平成15年1月8日

0026434

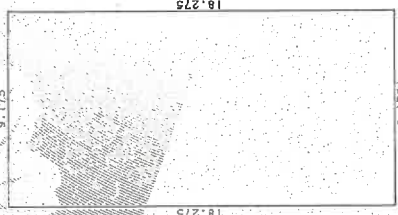
各階平面図

家屋番号 362番

建物

建物の所在 鈴鹿市北若松町字原ノ田362番地、363番地、36番地

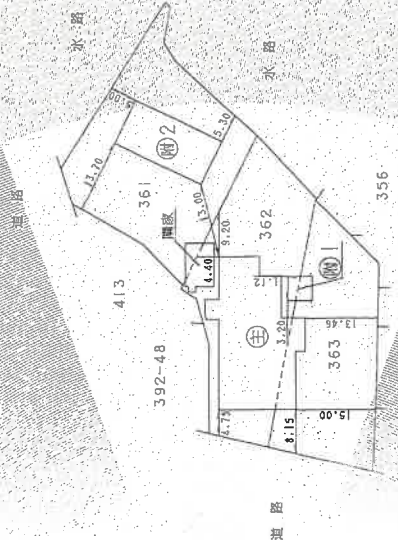
(附2)



尺 数

18.275 × 9.175 = 167.673125  
 床面積 167.673125  
 167.67 ㎡

目的物件



単位 (m)

縮尺 1/25.0

縮尺 1/1000

申請人

作製者



(三重県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録された内容を示した書面である。  
 (土地家屋調査士会印紙)  
 令和5年12月20日 土地家屋調査士会印紙

登記簿

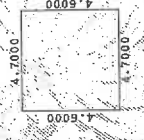


登記年月日：平成14年9月11日

0026436

### 各階平面図

(附) 1階



4.6000 × 4.7000 ㎡ 21,620,000

床面積 21.62 ㎡

### 建物図面

家屋番号 362

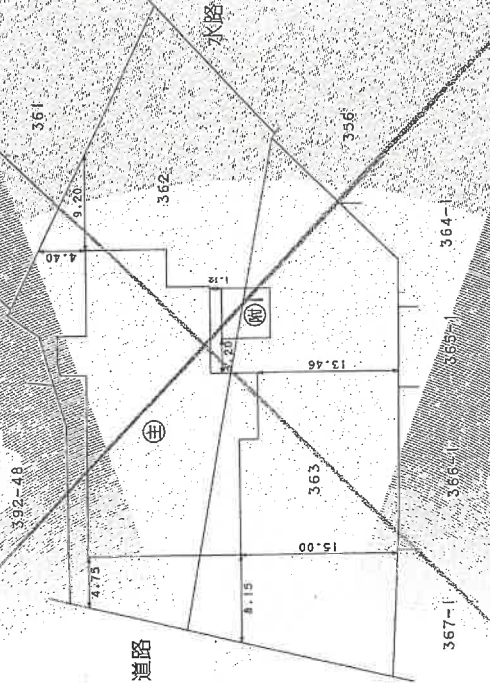
建物の所在 奈良県北葛城郡広野町 362番地、363番地、

361番地

附録第八号ノ四

道路

水路



目的物件

奈良県法務局  
14.9.11  
登記

作成者

積尺 25.0

申請人

縮尺 50.0

A4判に縮小

(三重県土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録された内容と証明した書面である。  
(津地方務局給付書所管轄)  
令和5年12月20日 津地方務局四日市支局

登記官

請求番号：17-3



登記年月日：昭和62年5月19日

0026435

各階平面図

家屋番号 3.6.2番

建物図面

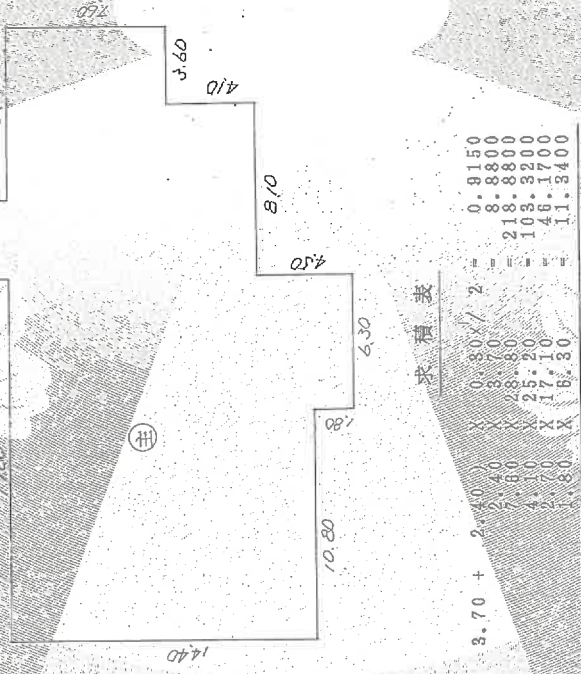
建築物の所在 船橋市北岩松町字浜之田 3.6.2番地、3.6.3番地

昭和62年5月19日登記

附録第八号ノ四

1階

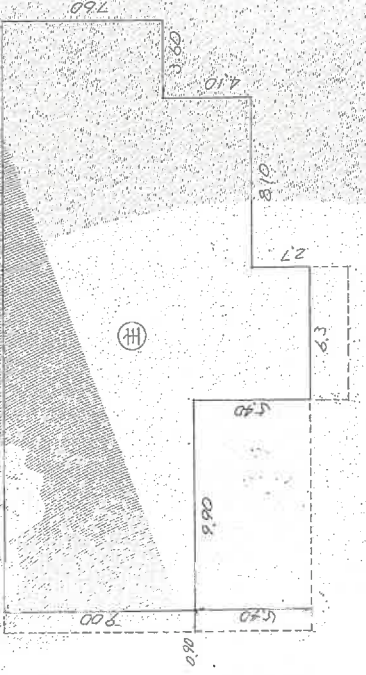
2階



求積表

(	3.70	+	2.40	)	0.9150	
X	3.70	X	2.40	/	2	8.8800
X	3.70	X	2.40	X	2	218.8800
X	3.70	X	2.40	X	2	109.3200
X	3.70	X	2.40	X	2	46.1700
X	3.70	X	2.40	X	2	11.3400
床面積					389.5050	
床面積					389.50	

(単位:m)



求積表

9.90	X	9.00	=	89.1000	
9.90	X	14.40	=	90.7200	
9.90	X	11.70	=	94.7700	
9.90	X	7.60	=	27.3600	
床面積					301.9500
床面積					301.95

目的物件5

作製者

申請人

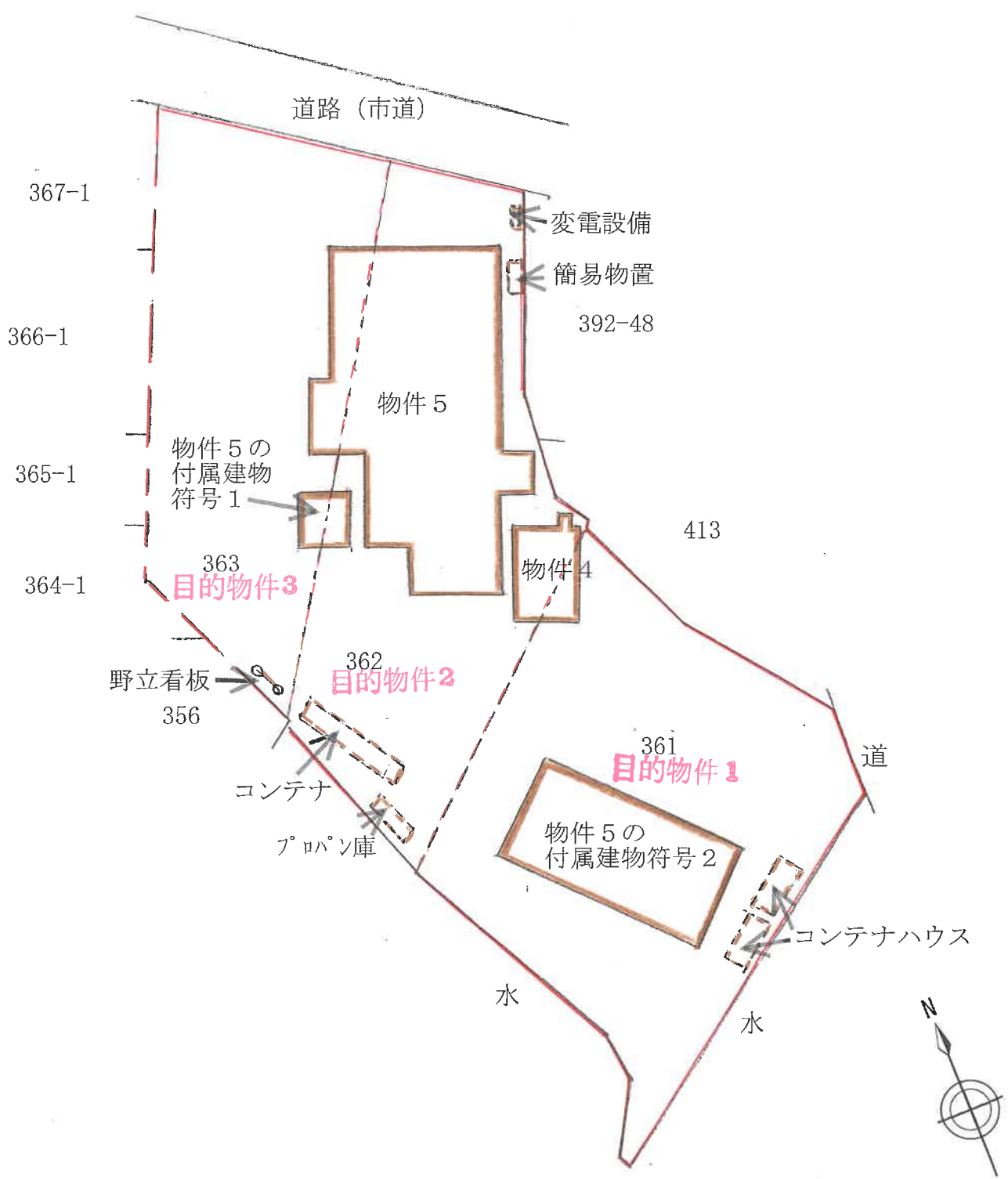
縮尺 1/250

令和5年12月20日 津地方務局(日市支局) 登記官

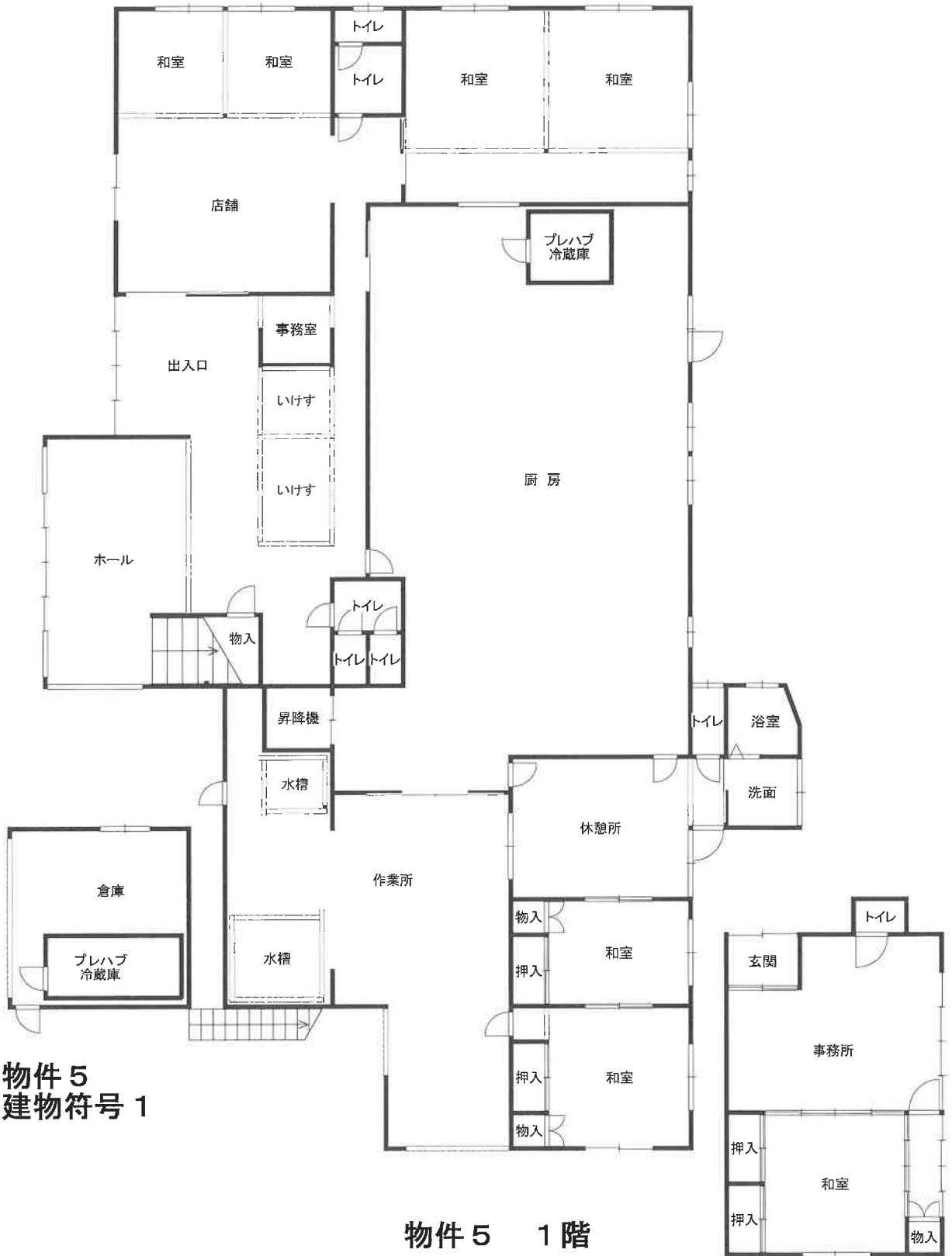
A4判に縮小

(三重県土地家屋調査士会用品)





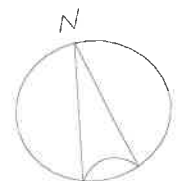
建物配置図



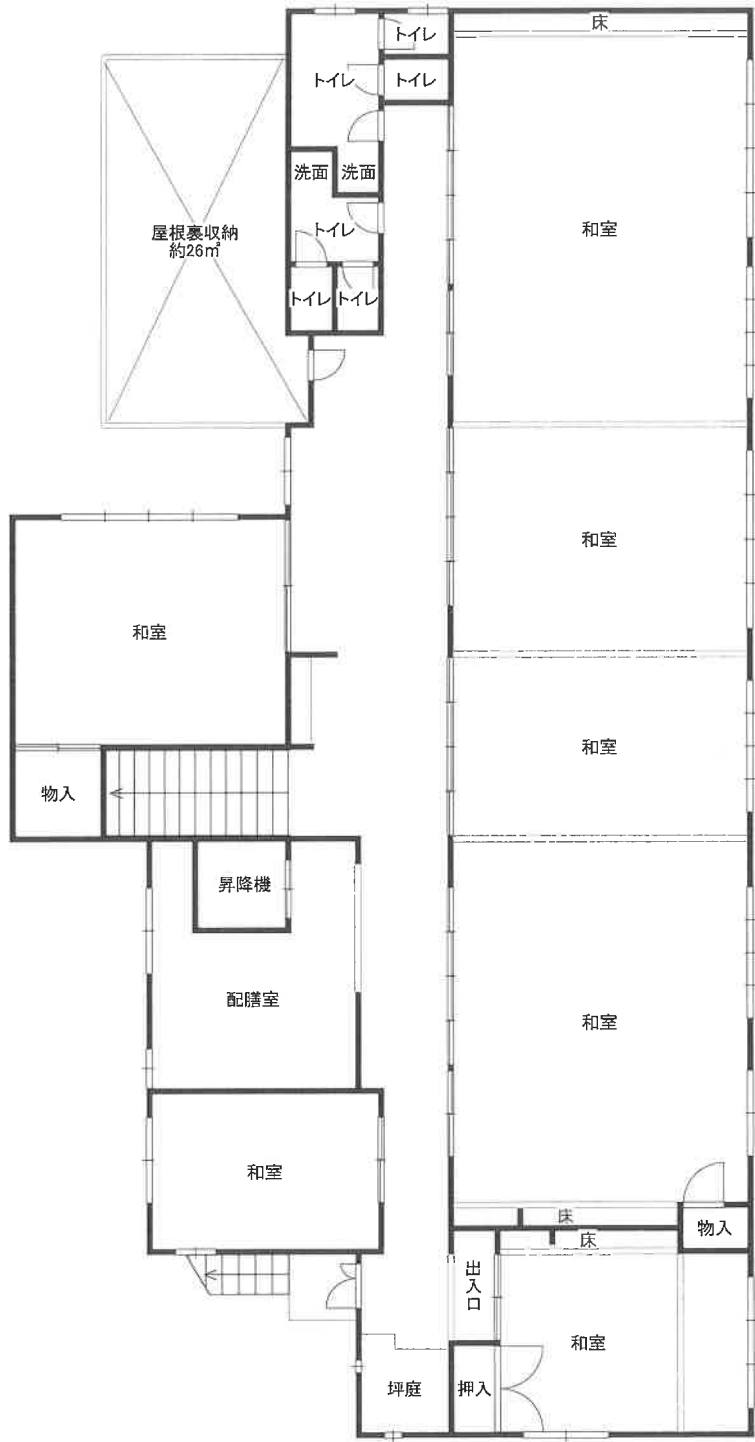
物件5  
付属建物符号1

物件5 1階

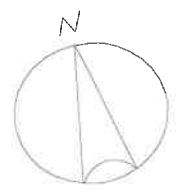
物件4

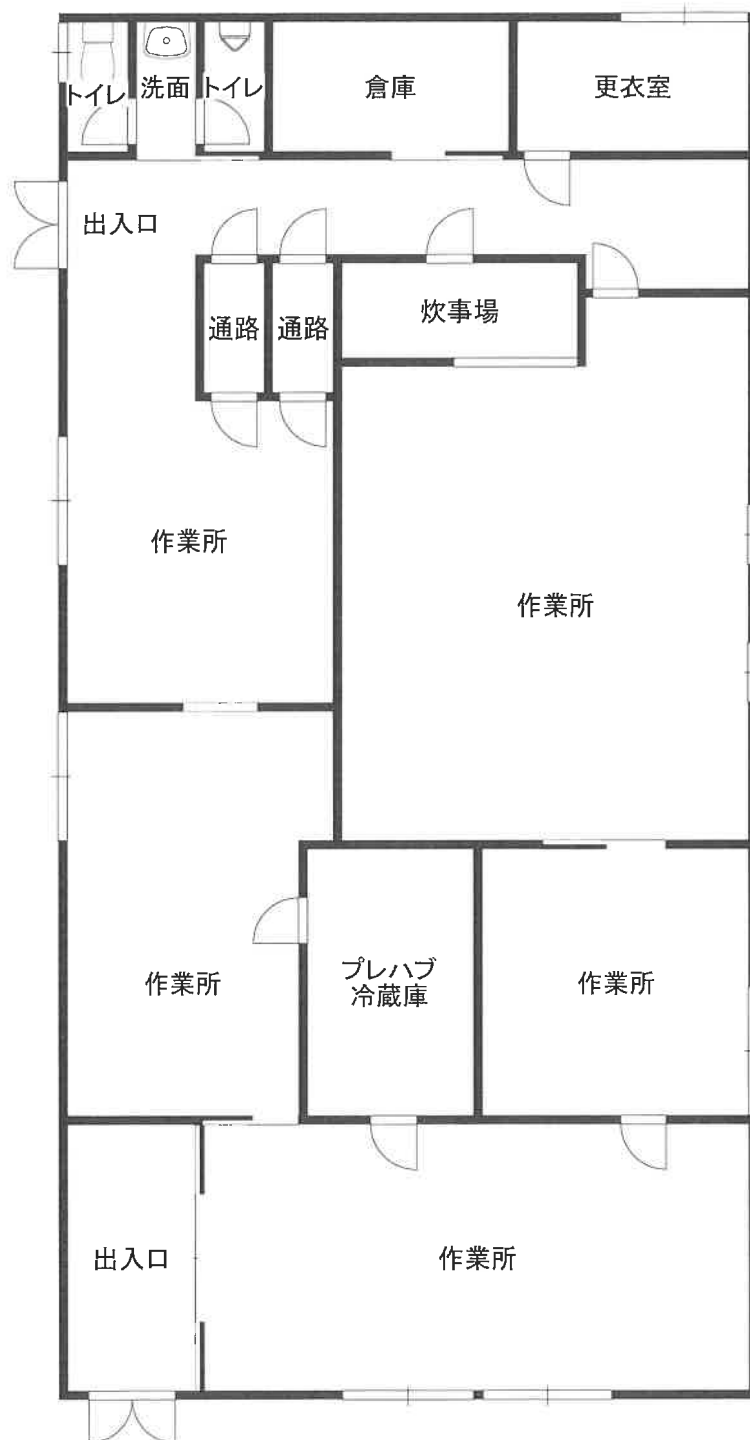


建物間取図

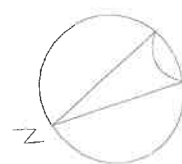


物件 5 2階





物件5付属建物符号2



建物間取図