

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 川 寛

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 7年 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月13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 7年 5月 9日 午後 1時00分から 令和 7年 5月 9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 7年 3月28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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,870,000 2,296,000	一括	574,000	36,131	6,564
1	890,000				
2	710,000				
3	750,000				
4	520,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 鈴鹿市白子二丁目  
 地 番 2444番458  
 地 目 宅地  
 地 積 138.17平方メートル
- 2 所 在 鈴鹿市白子二丁目  
 地 番 2444番459  
 地 目 宅地  
 地 積 109.92平方メートル
- 3 所 在 鈴鹿市白子二丁目2444番地458  
 家屋 番号 2444番458  
 種 類 店舗・居宅  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 82.48平方メートル  
 2階 52.41平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約86.48平方メートル  
 2階 52.41平方メートル
- 4 所 在 鈴鹿市白子二丁目2444番地459  
 家屋 番号 2444番459  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 45.70平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月17日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 石川 寛

- 
- 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  
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1～4】  
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。  
【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, 2】  
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 鈴鹿市白子二丁目  
 地 番 2444番458  
 地 目 宅地  
 地 積 138.17平方メートル
- 2 所 在 鈴鹿市白子二丁目  
 地 番 2444番459  
 地 目 宅地  
 地 積 109.92平方メートル
- 3 所 在 鈴鹿市白子二丁目2444番地458  
 家屋 番号 2444番458  
 種 類 店舗・居宅  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 82.48平方メートル  
 2階 52.41平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約86.48平方メートル  
 2階 52.41平方メートル
- 4 所 在 鈴鹿市白子二丁目2444番地459  
 家屋 番号 2444番459  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 45.70平方メートル





令和6年(ケ)第6.9号  
令和6年12月 3日受理  
令和7年 1月 9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   | 鈴鹿市白子二丁目                         |
|   | 地 番   | 2444番458                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 138.17平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鈴鹿市白子二丁目                         |
|   | 地 番   | 2444番459                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 109.92平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 鈴鹿市白子二丁目2444番地458                |
|   | 家屋 番号 | 2444番458                         |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                            |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 82.48平方メートル<br>2階 52.41平方メートル |
| 4 | 所 在   | 鈴鹿市白子二丁目2444番地459                |
|   | 家屋 番号 | 2444番459                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                          |
|   | 床 面 積 | 45.70平方メートル                      |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	鈴鹿市白子二丁目31番15号														
土地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1,2) <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 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地に物件3建物を、物件2土地に物件4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 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	物件1,2の境界が不明瞭である。 物件2土地に目的外動産である簡易物置(約3㎡)が存在する。														
建物	物件 3														
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( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約86.48㎡														
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗・居宅(非居住) 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  
( 2 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 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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる。( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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	■ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: — 構造: — 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(非居住) 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)	■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	本件建物の南西側に庇(構築物、約2.5㎡)が存在する。
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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)

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"/> 近隣住人	<p>物件3建物ではAさんのご両親が薬局兼雑貨店を経営されており、物件4建物は居宅として使用されていましたが、ご両親はお亡くなりになり、Aさんも仕事の関係で県外に出て行かれました。ここ20年くらいは誰も居住されていません。</p> <p>以前に、不審者が空き家となっているAさん宅へ立ち入ろうとしたことがありましたので、私の方で草刈り等をしたこともありました。</p> <p>本件土地上に駐車してある軽自動車は私の所有です。空いているので駐車しているだけです。</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  
( 4 枚目)

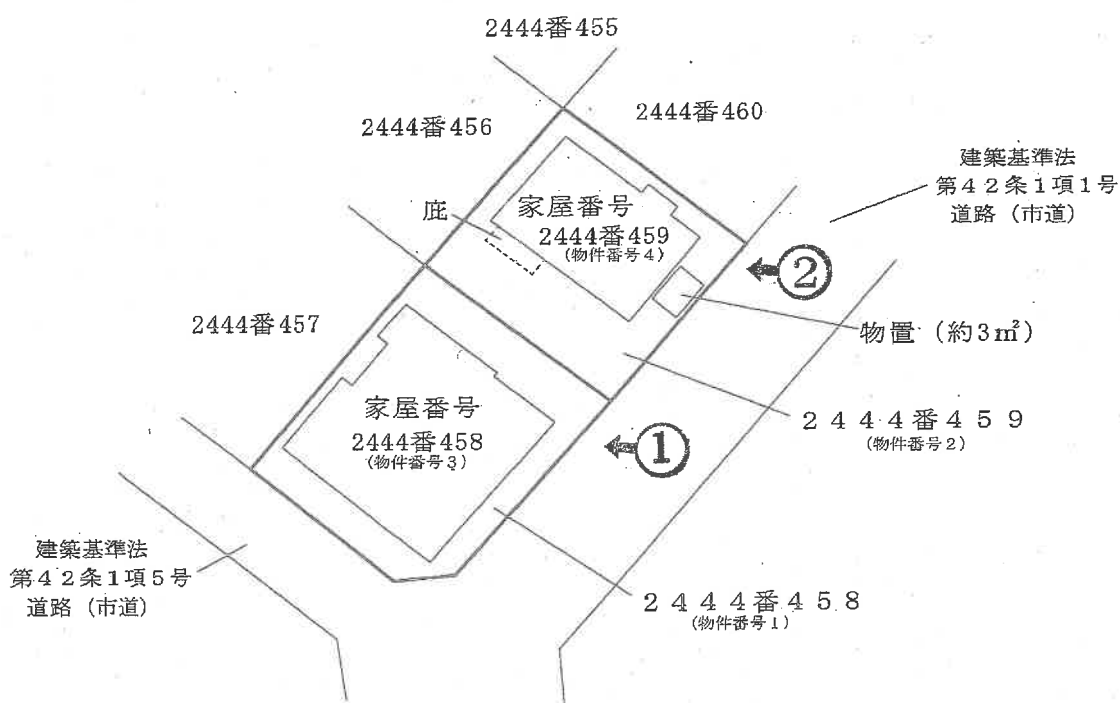
## 執行官の意見

- 本件各建物内部には所有者Aの手紙や書類のほかに、Aの両親の手紙等が存在した。  
物件3建物の2階には仏壇があり、そこには遺骨と思われるものが2つあって、遺影も3枚飾られていたが、店舗居室内全てにおいて荒れていて、長期間使用実態は無いものと思われた。  
以上、物件の内部調査及び近隣住人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Aが店舗・居宅（非居住）として管理している以外第三者の占有は無いものと考えられた。  
鈴鹿市上下水道局に契約関係の照会をしたところ、平成26年6月17日付けで料金滞納により停水している旨の回答があり、中部電力ミライズに電気の供給関係について照会したところ、契約なしとの回答があった。なお、所有者Aに事務連絡を送付したが、「あて所に尋ねあたらぬ」という理由で返戻された。
- 本件各建物については老朽化が激しく、特に物件3建物内では雨漏りしている箇所や壁に穴が空いている箇所があり、取り壊しの必要性が考えられる。  
また、本件物件の周辺では法14条1項の地図が存在することから物件1,2の境界は特定できるものと思われ、また、物件3建物は物件1土地に、物件4建物は物件2土地にそれぞれ建っているものと考えられるが、今後の物件の使用等の観点から総合すると物件1～4は一括売却することが望ましいと思われる。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月4日(水) 14:00-14:30	津地方法務局	公図(地図)等の写し, 証明書等交付
6年12月4日(水) :-:	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12月5日(木) 8:45-9:00	物件所在地	物件・外観調査、写真撮影
6年12月5日(木) :-:	津地方裁判所	所有者に事務連絡送付
6年12月12日(木) :-:	同 上	中部電力ミライズ及び鈴鹿市上下水道局に照会書送付
6年12月18日(水) :-:	同 上	軽自動車検査協会に車検証送付依頼
6年12月26日(木) 13:50-14:40	物件所在地	物件・立入調査(全室)写真撮影、近隣住人に聴取調査(評価人 前田直人 同行)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、解錠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  
(6枚目)

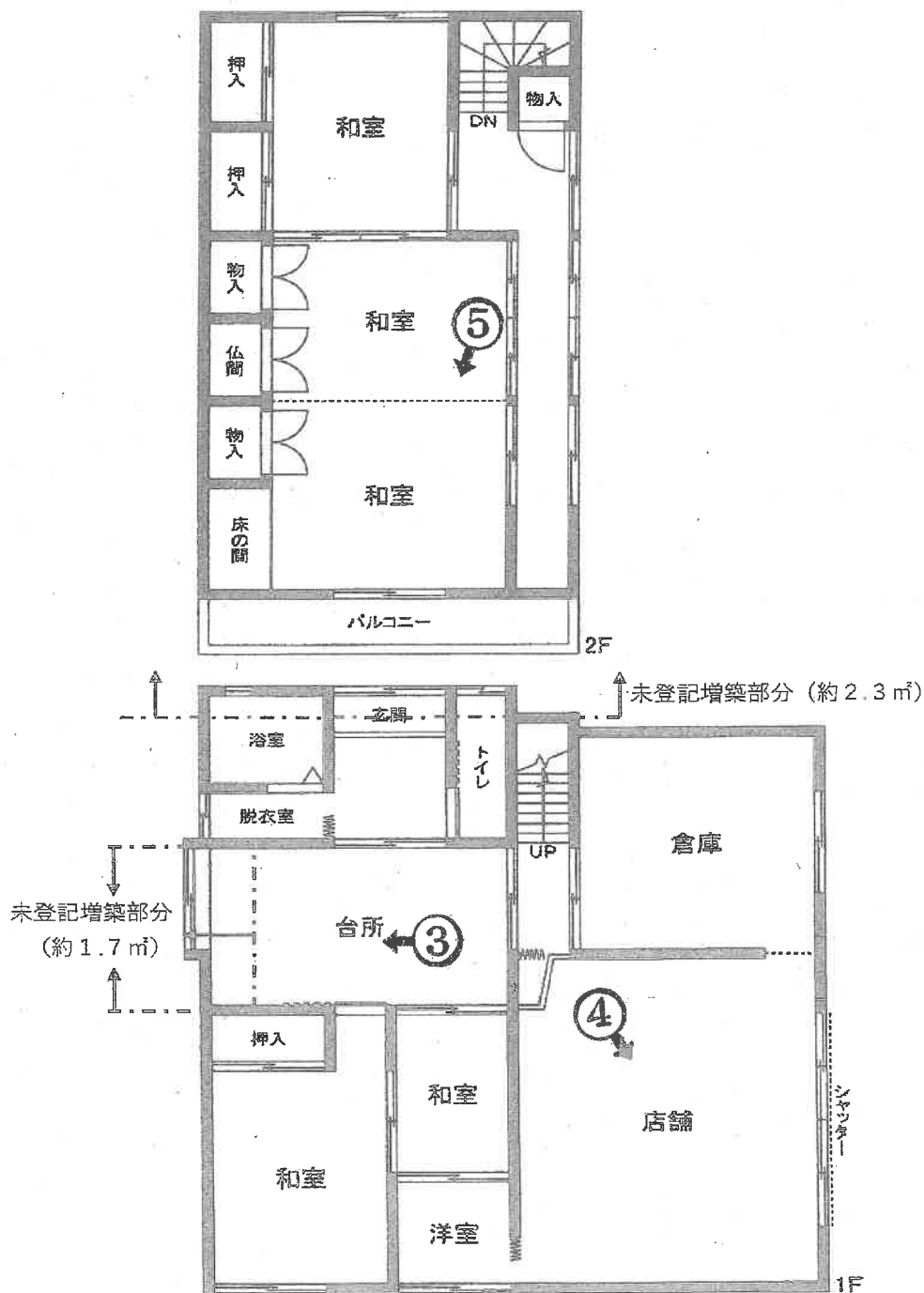


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件番号3

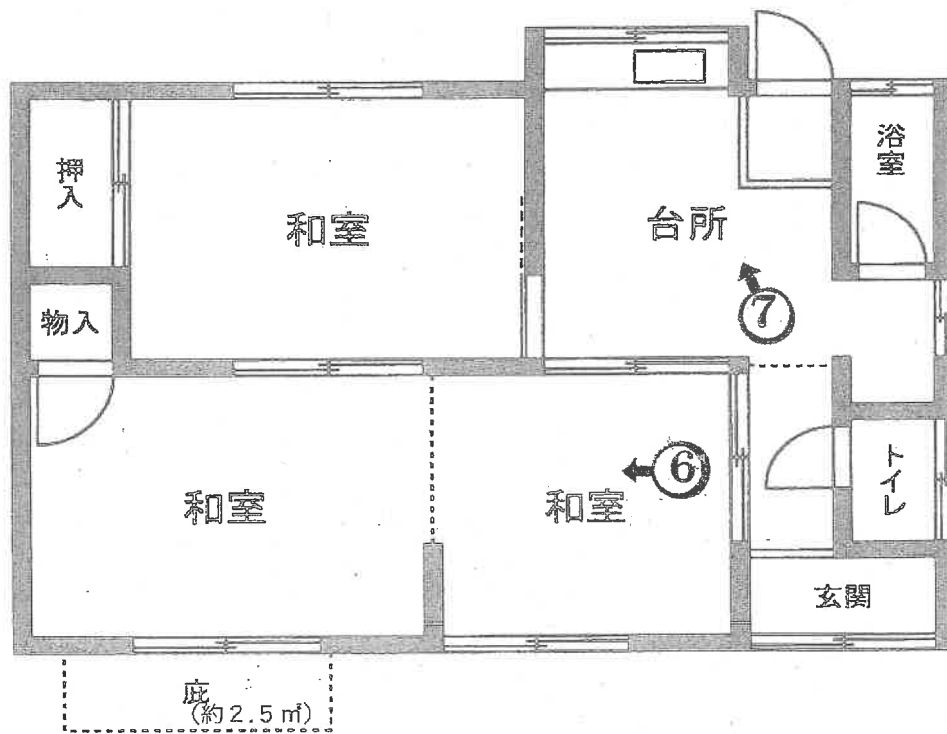


←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図



物件番号4



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 3

物件 1



①

物件 3  
外 観

物件 4



②

物件 4  
外 観

③

物件3  
内部



④

物件3  
内部



(11枚目)

⑤

物件 3  
内 部



⑥

物件 4  
内 部



(12枚目)

⑦

物件4  
内部



(13枚目)



令和6年(ケ)第69号	
令和6年12月26日	現地調査
令和7年1月20日	評価

津地方裁判所 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 2,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 890,000 円
物件 2 (土地)	金 710,000 円
物件 3 (建物)	金 750,000 円
物件 4 (建物)	金 520,000 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 物件1・2の内訳価格は物件3・4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3・4建物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。

\* \* \* 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	鈴鹿市白子二丁目	
	地番	2444番458	
	地目	宅地	
	地積	138.17 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
2	所在	鈴鹿市白子二丁目	
	地番	2444番459	
	地目	宅地	
	地積	109.92 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
3	所在	鈴鹿市白子二丁目2444番地458	
	家屋番号	2444番458	
	種類	店舗・居宅	
	構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1階 82.48 m <sup>2</sup> 2階 52.41 m <sup>2</sup> 延べ 134.89 m <sup>2</sup>	1階：86.48m <sup>2</sup> 2階：52.41m <sup>2</sup> 延べ：138.89m <sup>2</sup>
	所有者	A	
4	所在	鈴鹿市白子二丁目2444番地459	
	家屋番号	2444番459	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺 平家建	
	床面積	1階 45.70 m <sup>2</sup> 延べ 45.70 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
番号	特記事項		
一	○特になし。		

## 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「鼓ヶ浦」駅 東方・直線距離 約410m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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・市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	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"> <li>・地積：248.09㎡（登記地積） ※特に著しい相違は見られない。</li> <li>・略長形状画地</li> <li>・間口：約22.8m，奥行：約11m</li> <li>・概ね平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側 幅員約6.2m（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～約0.3m高い</li> <li>・南西側 幅員約3.9～4.0m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項5号道路 ※接面道路より約0.3m高い ※鈴鹿市建築指導課での聴取によると，南西側道路について 4m未満の部分がある場合にはセットバックが必要とのことである。</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3・4建物の敷地等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	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件2土地に物置が存する。</li> <li>・目的物件1・2は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性の端緒は認められないが，土壌調査を行っていないため詳細は不明である。</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3）

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45年12月21日 新築		
		昭和49年6月1日 増築		
		昭和55年10月1日 増築		
	経 過 年 数	55 年（新築時点からの経過年数）		
経済的残存耐用年数	0 年			
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板		
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など		
	内 壁	クロスなど		
	天 井	合板など		
	床	合板，畳，土間コンクリートなど		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	_____		
床面積（現況）	1階	86.48 m <sup>2</sup>	2階	52.41 m <sup>2</sup>
	延べ	138.89 m <sup>2</sup>		
現況用途等	現 況 用 途	店舗・居宅（非居住）		
	間 取	別添建物見取図参照		
品 等	普通			
保守管理 の 状 態	劣る			
建物の利用 状 況	・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階に未登記増築部分（約4m<sup>2</sup>）が存する。</li> <li>・ 老朽化が激しく，雨漏りしている箇所や壁に穴が空いている箇所があった。</li> <li>・ 建築後，相当の期間が経過しており，適切に維持管理されていないため，機能的・経済的な減価は大きい。</li> <li>・ 中古建物の市場での取引価格水準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。</li> </ul>			

### 3 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）	昭和46年2月18日新築
	経 過 年 数	54 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など
	内 壁	砂壁，合板など
	天 井	合板など
	床	合板，畳など
	設 備	電気，給排水，衛生など
	そ の 他	—————
床面積（現況）	1階	45.70 m <sup>2</sup>
	延べ	45.70 m <sup>2</sup>
現況用途等	現 況 用 途	居宅（非居住）
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築後，相当の期間が経過しており，適切に維持管理されていないため，機能的・経済的な減価は大きい。</li> <li>・ 中古建物の市場での取引価格水準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。</li> </ul>	

## 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）

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	28,700	1.05	138.17	0.60	2,490,000
2	28,700	1.05	109.92	0.60	1,980,000

※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・・・・・・・・1.05 <下記条件の相乗積による>  
・画地条件 1.05 (方位・角地)

ウ 地 積・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・建築後相当の期間が経過した建物が存することによる減価（取壊費用の発生可能性）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。

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
3	180,000	138.89	0.01	250,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(55 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times \frac{\text{観察減価率}}{0.80 \text{ <注1>}}$$

$$= 0.01$$

※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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	180,000	45.70	0.01	80,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(54 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.01$$

※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

\* \* \* 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	2,490,000	0.40 法定地上権	1,000,000
2	1,980,000	0.40 法定地上権	790,000

※万円未満四捨五入

### ウ 土地利用権等割合

・目的物件に係る土地利用権等を上記のとおりと判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### (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)・(3)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	2,490,000	- 1,000,000		1.00	0.60	<b>890,000</b>
2	1,980,000	- 790,000		1.00	0.60	<b>710,000</b>
3	250,000	+ 1,000,000	1.00	1.00	0.60	<b>750,000</b>
4	80,000	+ 790,000	1.00	1.00	0.60	<b>520,000</b>
一 括 価 格 (合計)						<b>2,870,000</b>

※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
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 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6m舗装道路沿いの規模約250㎡の整形地

(2) 地価調査価格：鈴鹿 - 8

所 在： 鈴鹿市白子3丁目3910番4  
 価 格： 39,800 円/㎡  
 位 置： 近鉄名古屋線「白子」駅の南西方 道路距離約780m  
 価 格 時 点： 令和6年7月1日  
 地 積： 213 ㎡  
 供給処理施設： 水道, ガス, 下水  
 接 面 街 路： 北西側, 幅員5.0m市道  
 用 途 指 定 等： 市街化区域, 第一種中高層住居専用地域  
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：200%)  
 地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(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6年7月1日	39,800	× $\frac{100.5}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{139}$	= 28,700

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

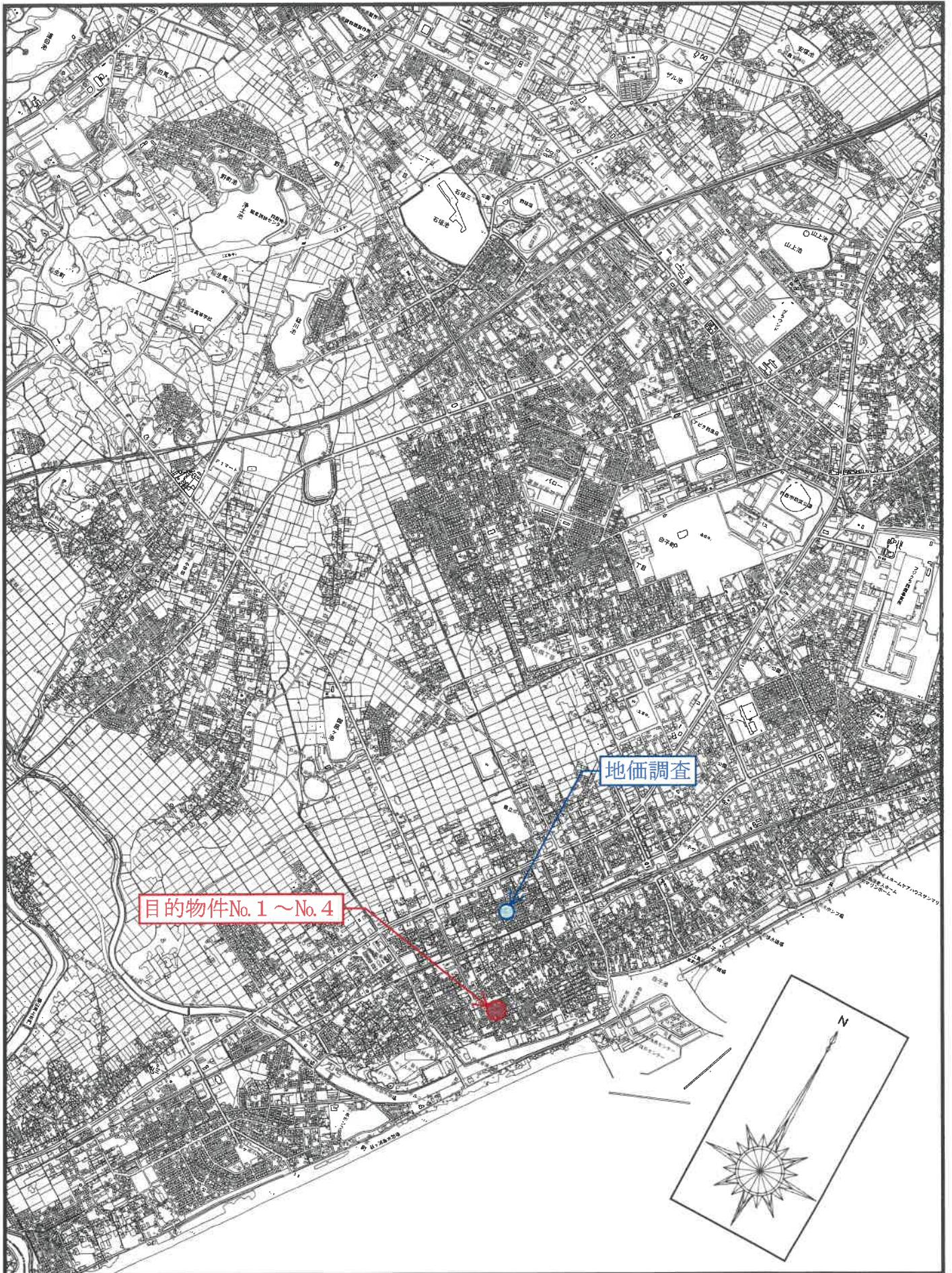
エ 主たる地域要因内訳・・・ 139 (街路, 環境条件格差等を考慮した)

(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、28,700 円/㎡と決定した。

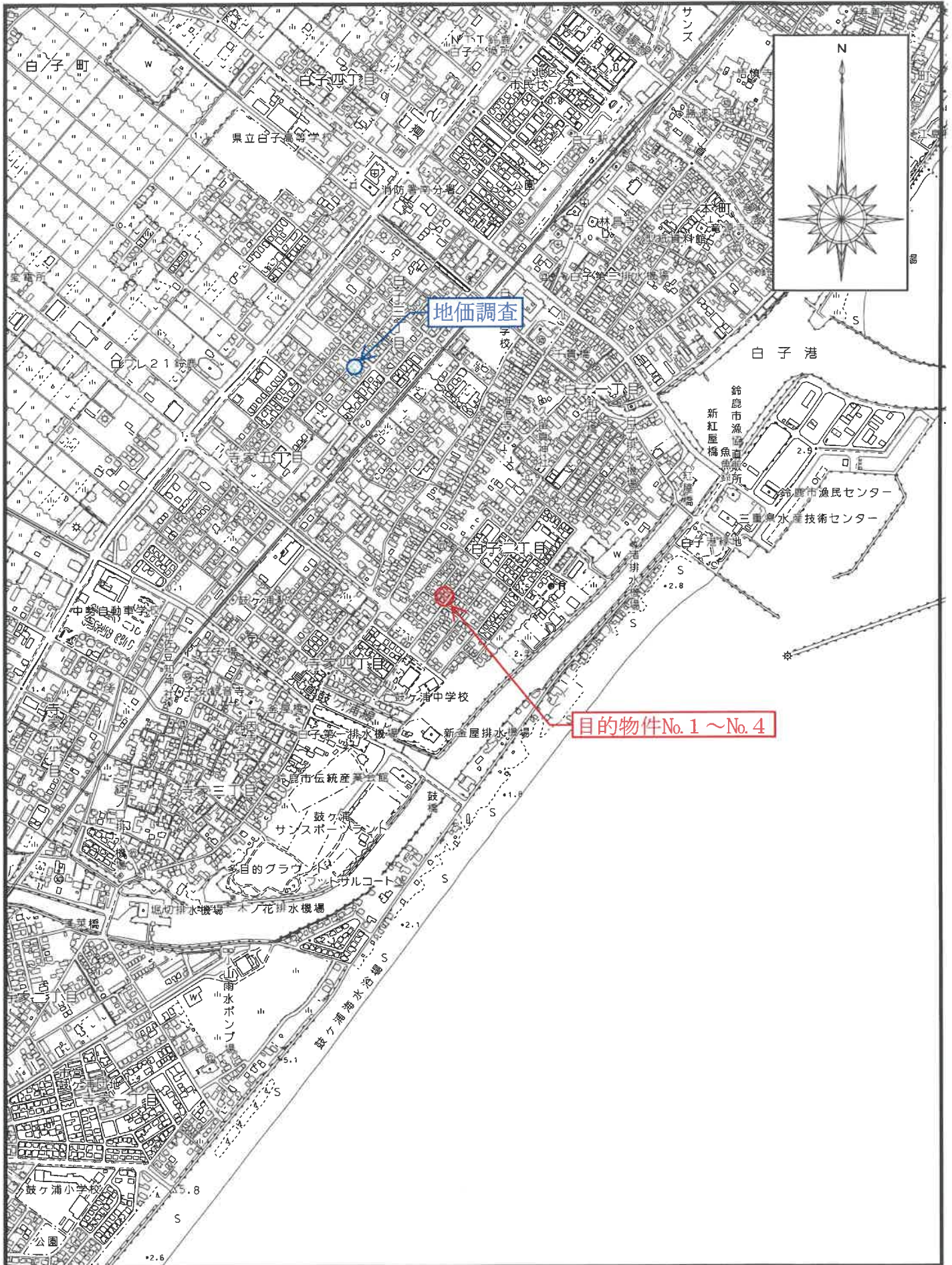
○ 標準価格 28,700 円/㎡

附 属 资 料

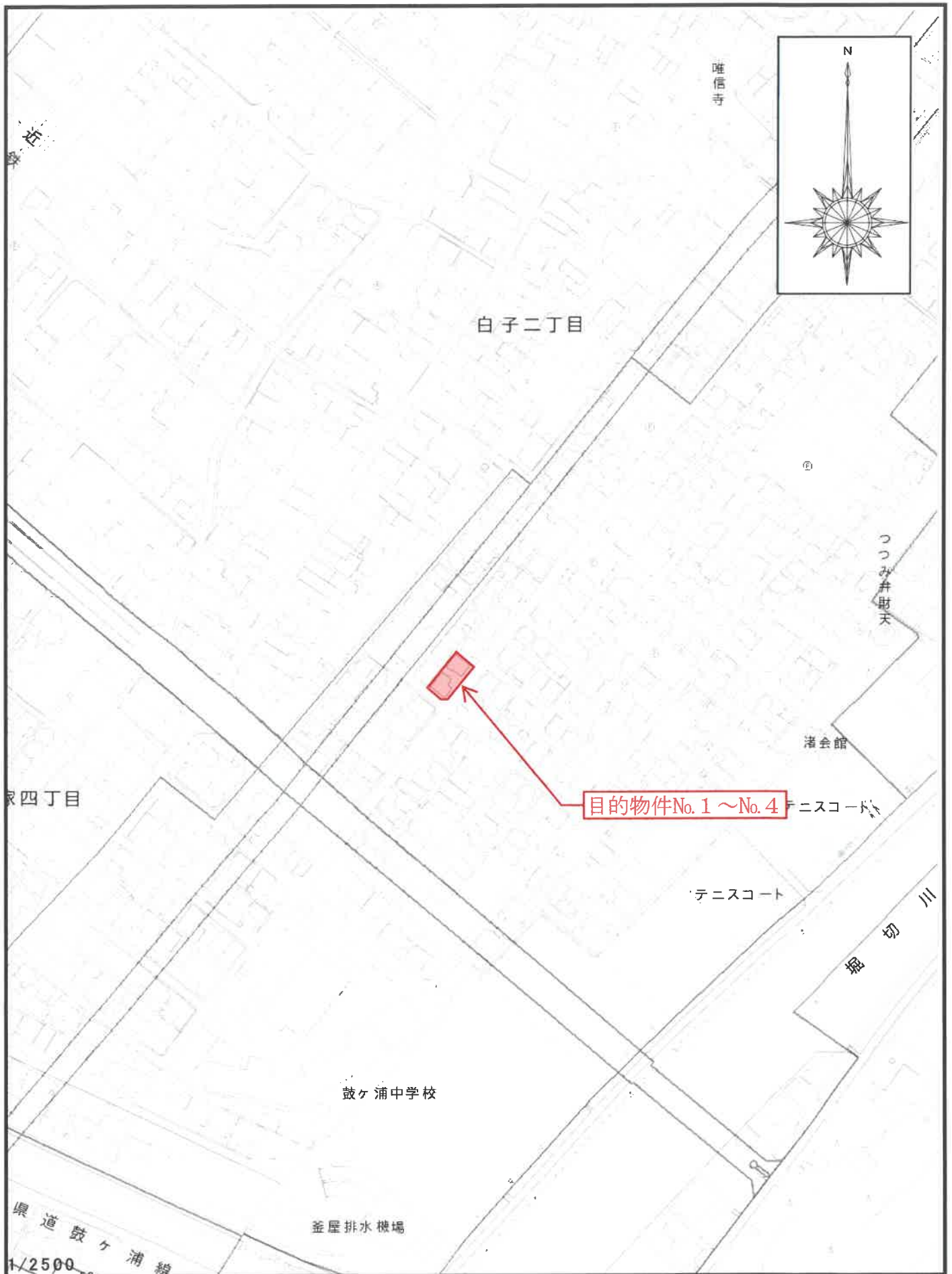


位置図S=1:25000

※鈴鹿市役所『白図』



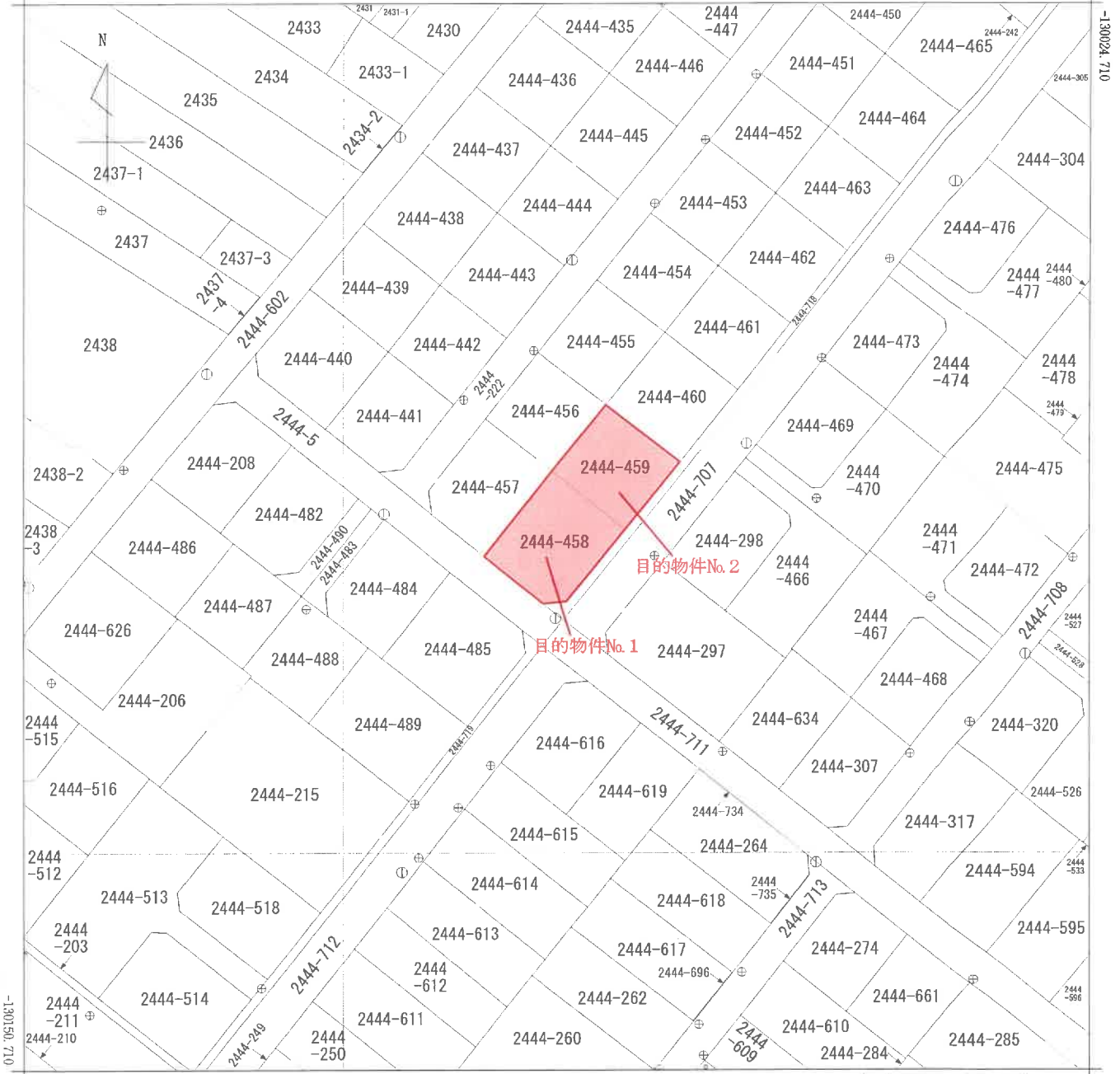
位置図S=1:10000  
 ※鈴鹿市役所『白図』



位置図 S = 1 : 2500  
※鈴鹿市役所『白図』

イ 2444-434    ハ 2444-697    ホ 2439-2  
 ロ 2444-608    ニ 2439-1    ヘ 2444-202

(座標値種別：測量成果) +53637.520



+53512.520 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
 白子2丁目

請求部分	所在	鈴鹿市白子二丁目				地番	2444番458			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成25年12月20日		補記事項			

公図写し

登記年月日：昭和55年12月11日

0040098

各階平面図

建物図面

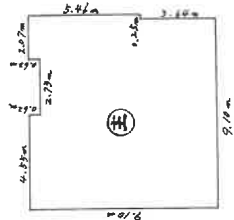
家屋番号 2444番458

建物の所在 鈴鹿市白子二丁目2444番地458

昭和55年/2月//日登記

附録第八号ノ四

1階

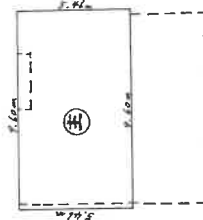


求積

$3.64 \times 9.10 = 331.240$   
 $4.55 \times 5.46 = 248.430$   
 $2.07 \times 5.46 = 113.022$   
 $(5.46 - 0.62) \times 2.73 = 132.132$   
 合計 824.824

床面積 824.8 m<sup>2</sup>

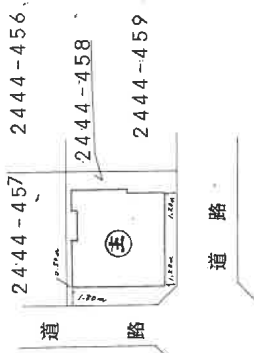
2階



求積

$5.46 \times 9.60 = 524.160$

床面積 524.1 m<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物件No.3

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



登記年月日：昭和46年3月19日

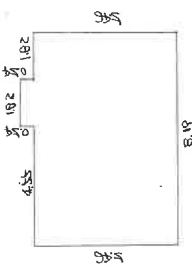
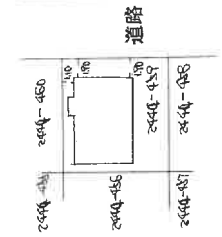
0040099

建築物各階平面図

家屋番号  
2444番459

建物の所在  
金沢市奇家町地蔵 2444番2459

築造年月日  
昭和46年3月19日登記



求積

$$0.54 \times 1.82 = 0.9828$$

$$5.95 \times 8.19 = 48.7174$$

$$\text{計} \quad 49.7002$$

床面積 45.10

寸法単位メートル

縮尺 1/500

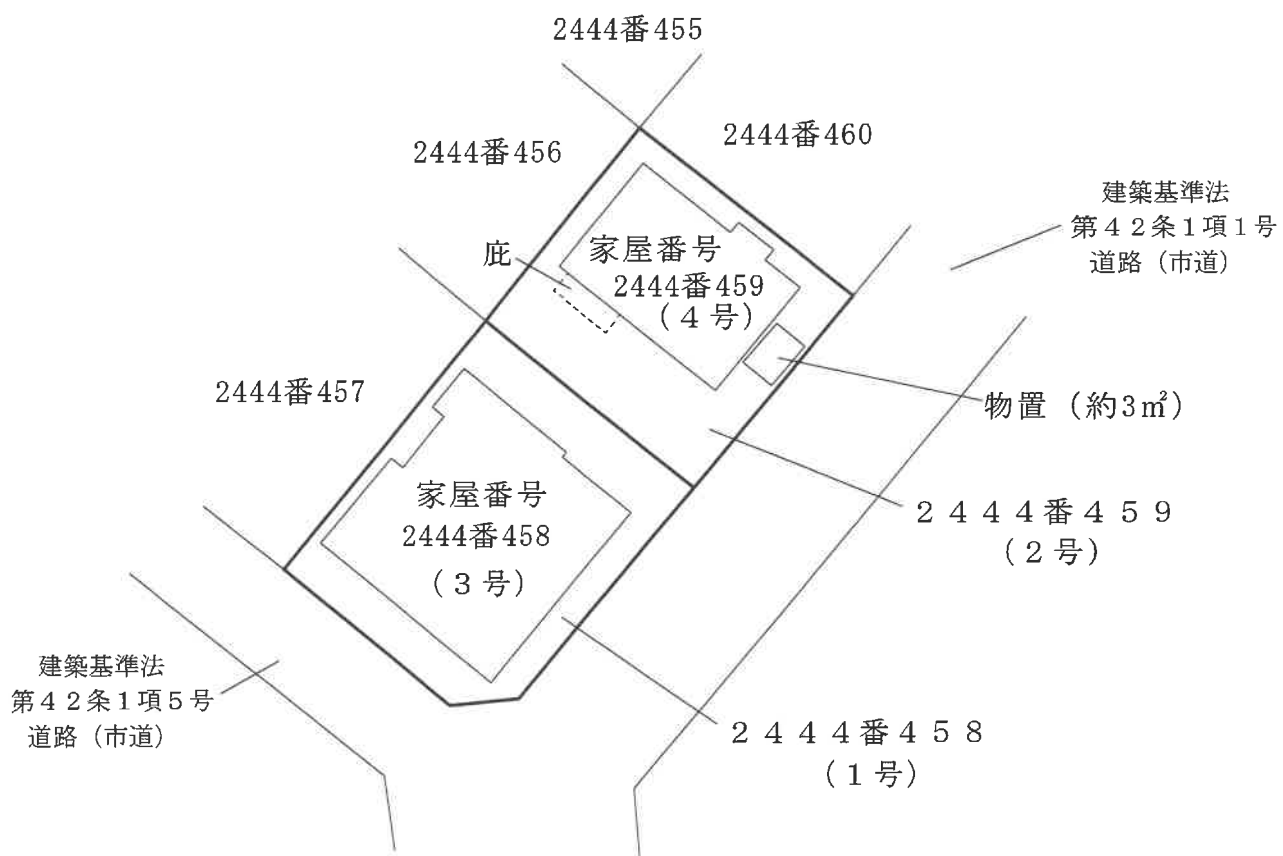
(三重県土地家屋調査士会 用紙)

受託 号

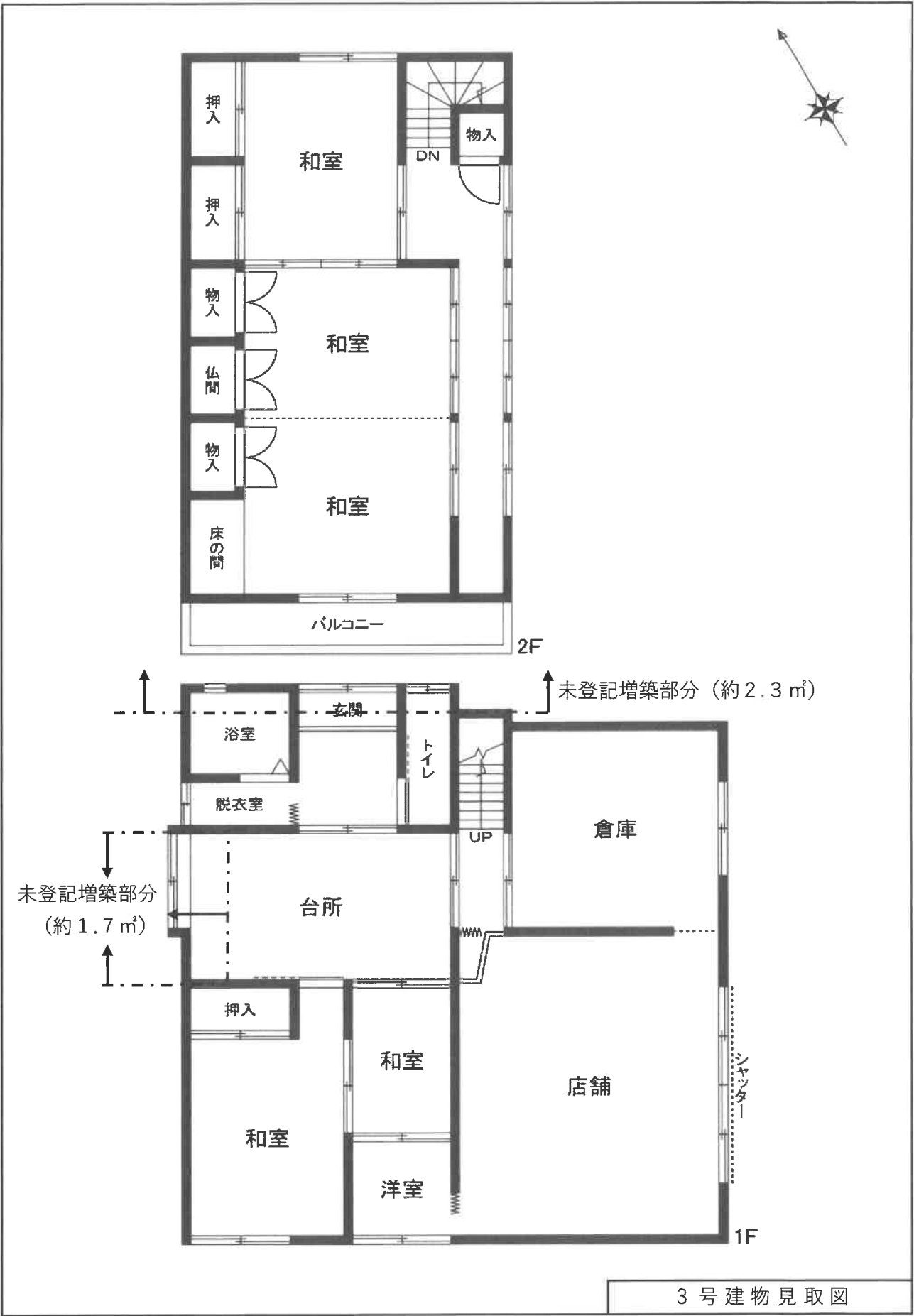
目的物件No.4

建築物図面・各階平面図写し

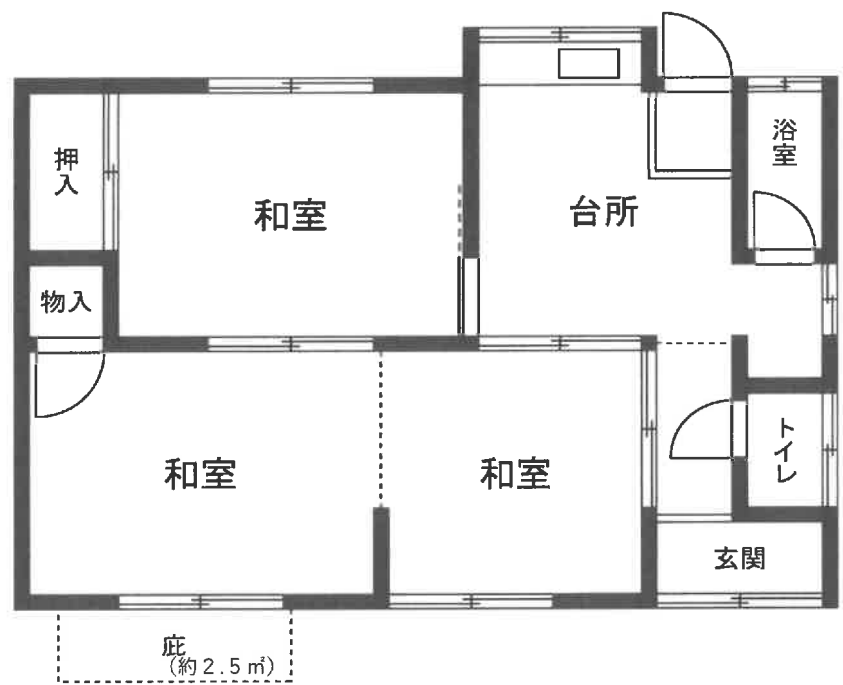
(A3をA4に縮小)



略配置図



3号建物見取図



4号建物見取図