

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

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 6 月 6 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 津地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 津地方裁判所民事部                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 4 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 4 日 午後 4 時 00 分まで                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 5 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*013\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 24, 740, 000<br>19, 792, 000 | 一括       | 4, 948, 000 | 198, 680 | 55, 371  |
| 1    | 8, 420, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 16, 320, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                       |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 亀山市みどり町                               |
|   | 地 番   | 33 番 4                                |
|   | 地 目   | 宅地                                    |
|   | 地 積   | 627.23 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 亀山市みどり町 33 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 33 番 4                                |
|   | 種 類   | 居宅                                    |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                          |
|   | 床 面 積 | 1 階 105.16 平方メートル<br>2 階 77.01 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号 1, 2】  
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, 2】  
なし
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号 2】  
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   | 亀山市みどり町                           |
|   | 地 番   | 33番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 627.23平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 亀山市みどり町33番地4                      |
|   | 家屋 番号 | 33番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 105.16平方メートル<br>2階 77.01平方メートル |



令和6年(ケ)第70号  
令和7年1月15日受理  
令和7年2月6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 亀山市みどり町  
地 番 33番4  
地 目 宅地  
地 積 627.23平方メートル
- 2 所 在 亀山市みどり町33番地4  
家屋 番号 33番4  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 105.16平方メートル  
2階 77.01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                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1 ) <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<br><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<br><input type="checkbox"/> 地図 (法14条1項) 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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 2                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 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。<br><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 ) 。<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    構造：<br>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<br>上記の者が本建物を 住居 として使用している。<br><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<br><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    地方裁判所    支部 平成    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                               |
| ■ A<br>(所有者)      | <p>本件土地建物には、私が一人で居住しています。</p> <p>本件建物は住宅メーカーが「蔵のある家」として販売していたものであり、1階には高さ1メートル程の蔵部分があります。その上の1.5階と2.5階部分は部屋になっています。</p> <p>蔵部分には室外からの出入り口もあります。</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  
( 3 枚目)

執行官の意見

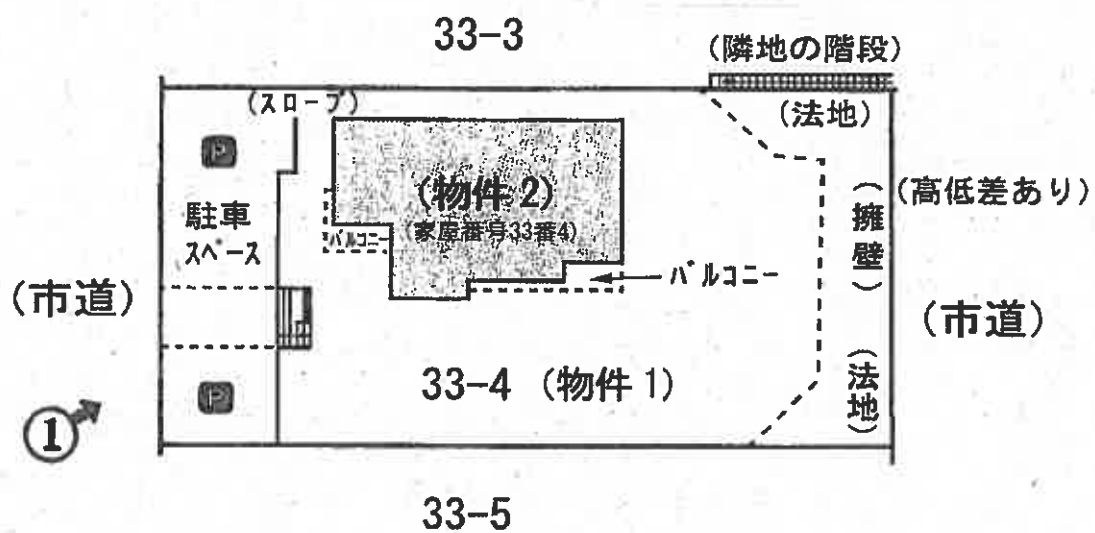
- 本件物件は、亀山市の閑静な住宅街の一戸建てである。
- 建物の内部調査及び所有者 A からの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者が居住して占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

(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)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                   |
| 7年1月16日 (木)<br>9:00-9:30                                                                                                                                                                                                                                                             | 津地方法務局      | 公図 (地図) の写し, 証明書等交付                           |
| 7年1月16日 (木)<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                   | 津地方裁判所      | 亀山市役所に固定資産評価証明書等申請                            |
| 7年1月17日 (金)<br>11:55-12:15                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件・外観調査、所有者Aと面談・聴取調査                          |
| 7年2月3日 (月)<br>9:50-10:25                                                                                                                                                                                                                                                             | 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 酌井美江 同行)。 |
| 年月日 ()<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                        | (以下空白)      |                                               |
| 年月日 ()<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                               |
| 年月日 ()<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                               |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和年月日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和年月日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和年月日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                               |

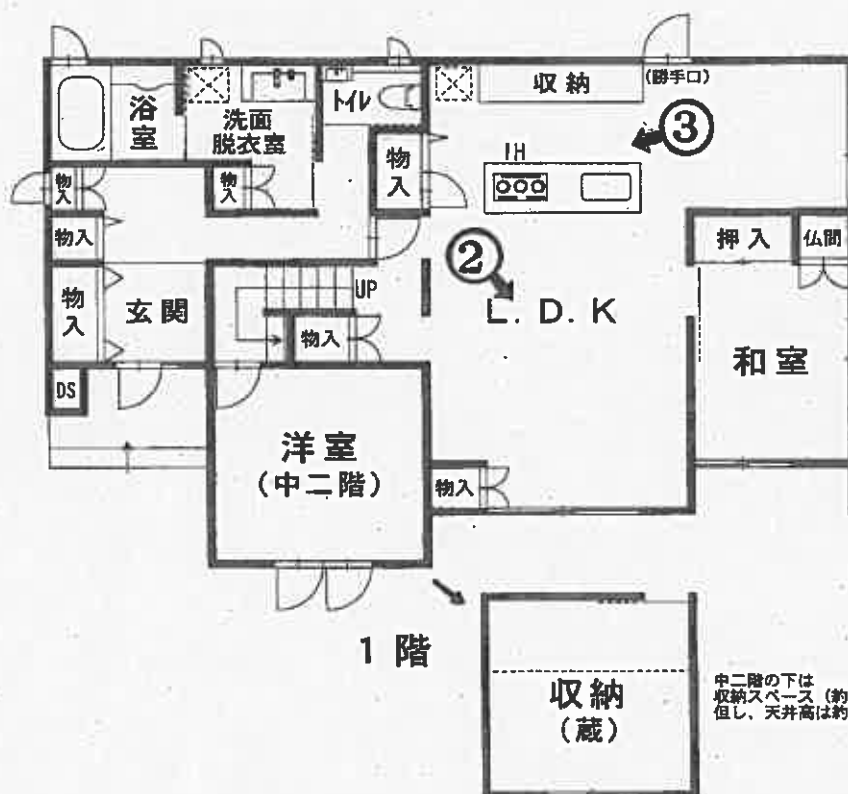
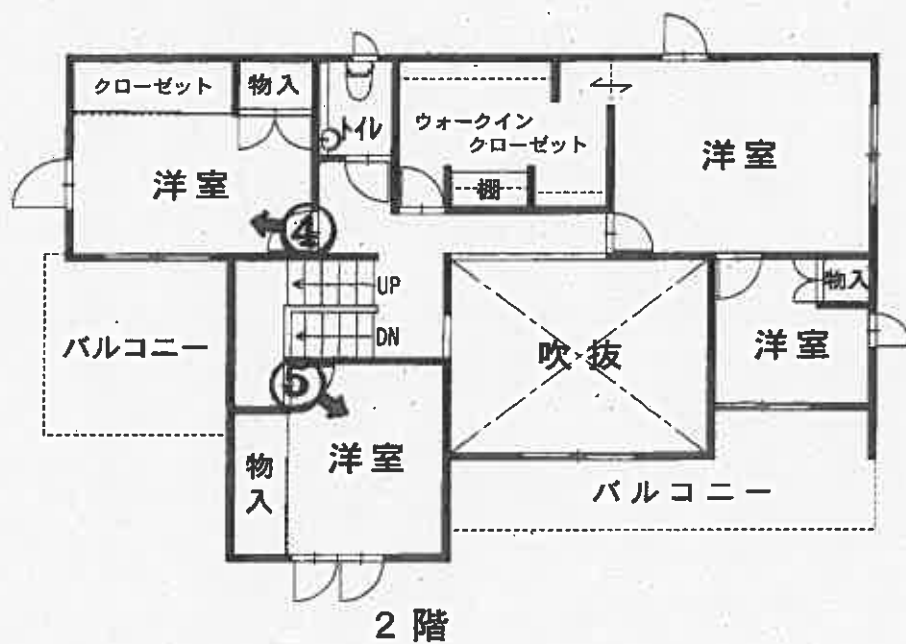
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 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

物件: 2

①

物件  
外観



②

物件: 2  
内部



③

物件:2  
内 部



④

物件:2  
内 部



⑤

物件: 2  
内 部



( 1 0 枚目 )

|             |      |
|-------------|------|
| 令和6年（ケ）第70号 |      |
| 令和7年2月3日    | 現地調査 |
| 令和7年2月25日   | 評 価  |

津地方裁判所 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24,740,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1（土地）      | 金8,420,000円  |
| 物件2（建物）      | 金16,320,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、ほぼ登記記載と同じ。

| 物件<br>番号 | 所 在 等           | 登 記                                                                 | 現 況 |
|----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|-----|
| 1        | 所 在             | 亀山市みどり町                                                             |     |
|          | 地 番             | 3 3 番 4                                                             |     |
|          | 地 目             | 宅地                                                                  |     |
|          | 地 積             | 6 2 7. 2 3㎡                                                         |     |
| 2        | 所 在             | 亀山市みどり町 3 3 番地 4                                                    |     |
|          | 家屋番号            | 3 3 番 4                                                             |     |
|          | 種 類             | 居宅                                                                  |     |
|          | 構 造             | 木造かわらぶき 2 階建                                                        |     |
|          | 床 面 積           | <div> 1 階 1 0 5. 1 6㎡<br/> 2 階 7 7. 0 1㎡<br/> 延べ 1 8 2. 1 7㎡ </div> |     |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項         |                                                                     |     |
| 1        | ・敷地の一部に法地部分を含む。 |                                                                     |     |

## 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）

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 位 置・交 通                                                  | J R 関西本線「井田川」駅，北西方，直線距離 約 9 7 0 m<br>(附属資料「位置図 1/10,000」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
| 付 近 の 状 況                                                | 市街地郊外の大規模住宅団地で，戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。（井田川団地）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| 主な公法上の規制等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 都市計画区域，非線引区域      |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 第一種低層住居専用地域       |
|                                                          | 指 定 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5 0 %             |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 0 0 %           |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 建築基準法第 2 2 条の指定区域 |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 砂防指定地             |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積 6 2 7 . 2 3 m<sup>2</sup></li> <li>・北西側間口約 1 8 . 2 m，奥行約 3 4 . 4 m<sup>2</sup>，形状はほぼ長方形。</li> <li>・南東側道路より約 4 m 程度高く，擁壁が設置されている。敷地南東側に一部法地部分を含む。</li> <li>・三重県建築基準条例第 6 条 (※) に抵触するか否かは不明である。<br/>(※) 崖の高さの 2 倍未満の水平距離部分には，建築物を建てることできない。（但し，崖の安全性が確保できれば，建築物を建てることできる。）</li> <li>・二方路（南東側道路とは高低差あり）</li> </ul> |                   |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側，幅員約 6 m 市道 (舗装有)，ほぼ等高に接面する。<br/>※幅員は両側側溝 (一部開渠) を含む<br/>※建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号に該当する。</li> <li>・南東側，幅員約 1 6 m 市道 (舗装有)，約 4 m 程度高く接面する。<br/>※幅員は，両側歩道及び側溝 (開渠) を含む。<br/>※建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号に該当する。</li> </ul>                                                                                                    |                   |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件 2 の建物の敷地として利用されている。北西側は駐車スペース，南東側は一部法地である (附属資料「配置略図」参照)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                       | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 有                 |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 有 (集中プロパン)        |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 有                 |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。</li> <li>・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汚染の有無は不明である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    |                   |

(注) 「有」，「無」の基準は以下のとおり。

「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2）

| 区 分                     | 主である建物                                  |                                                    |
|-------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記録)                             | 平成26年3月22日 新築                                      |
|                         | 経 過 年 数                                 | 11年                                                |
|                         | 経済的残存耐用年数                               | 14年                                                |
| 主な仕様等                   | 構 造                                     | 木造                                                 |
|                         | 屋 根                                     | かわらぶき                                              |
|                         | 外 壁                                     | サイディング等                                            |
|                         | 内 壁                                     | ビニールクロス, 合板等                                       |
|                         | 天 井                                     | ビニールクロス等                                           |
|                         | 床                                       | 畳, フローリング, カーペット, 大理石調フロアタイル等                      |
|                         | 設 備                                     | 電気, 給排水, 衛生設備等                                     |
|                         | そ の 他                                   | 温水式床暖房等                                            |
| 床 面 積<br>(現 況)          | 1階 105.16㎡<br>2階 77.01㎡<br>延べ 182.17㎡   | ・中二階の下に収納(蔵)あり。<br>約13㎡(高さが1m程度で<br>登記面積には含まれていない) |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                 | 居宅                                                 |
|                         | 間 取                                     | 6LDK+収納(附属資料「建物間取図」参照)                             |
| 品 等                     | 優る                                      |                                                    |
| 保守管理状態                  | 普通                                      |                                                    |
| 建物利用状況                  | 建物所有者が住居として利用している。                      |                                                    |
| 特 記 事 項                 | ・検査済証の交付あり。<br>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 |                                                    |

## 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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付<br>減 価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>オ＝ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 41,000               | 0.91            | 627.23          | 1.00            | 23,400,000                |

※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・・・・・・ 0.91 (画地条件)

①～⑤相乗積  
※小数第3位四捨五入

|                  |      |
|------------------|------|
| ①地積大             | 0.95 |
| ②方 位             | 1.05 |
| ③二方路(南東側とは高低差あり) | 1.01 |
| ④法地部分あり          | 0.95 |
| ⑤崖条例抵触の可能性あり     | 0.95 |

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格<br>(円)<br>エ＝ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| 2        | 200,000             | 182.17             | 0.49     | 17,850,000                |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{14 \text{ 〈注1〉}}{(11 + 14) \text{ 〈注2〉}} \right\} \times (1 - 0.15) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.49$$

※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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ウ＝ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 23,400,000        | 0.40          | 法定地上権 | 9,360,000                |

※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<br>番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)ウ><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|
| 1            | 23,400,000                                | -9,360,000                                 |                     | 1.00            | 0.60                | 8,420,000                   |
| 2            | 17,850,000                                | +9,360,000                                 | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 16,320,000                  |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 24,740,000                  |

※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（評価人作成，1/10,000，1/1,500）
- ・ 地図に準ずる図面（法務局備付）
- ・ 土地所在図，地積測量図（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6.0m舗装市道沿いの規模約300㎡の整形地

## (2) 地価公示価格：亀山－2

所 在： 亀山市みずほ台1番291  
 価 格： 41,700 円/㎡  
 位 置： JR関西本線「井田川」駅の北西方，道路距離約2.0km  
 価 格 時 点： 令和6年1月1日  
 地 積： 215㎡  
 供給処理施設： 水道，ガス，下水  
 接 面 街 路： 南西側，幅員5.5m市道  
 用 途 指 定 等： 都市計画区域内，非線引区域，第1種低層住居専用地域  
 (指定建蔽率60%，指定容積率100%)  
 地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

## (3) 地価公示価格を規準とした価格

| 価 格 時 点<br>(年 月 日) | 価 格<br>(円/㎡)<br>ア | 時 点<br>修 正<br>イ            | 標準化<br>補 正<br>ウ          | 地 域<br>要 因<br>エ         | 規準とした価格<br>(円/㎡)<br>ア×イ×ウ×エ |
|--------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 令和6年1月1日           | 41,700            | $\times \frac{101.4}{100}$ | $\times \frac{100}{105}$ | $\times \frac{100}{98}$ | = 41,000                    |

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・105 (方位格差を考慮した)

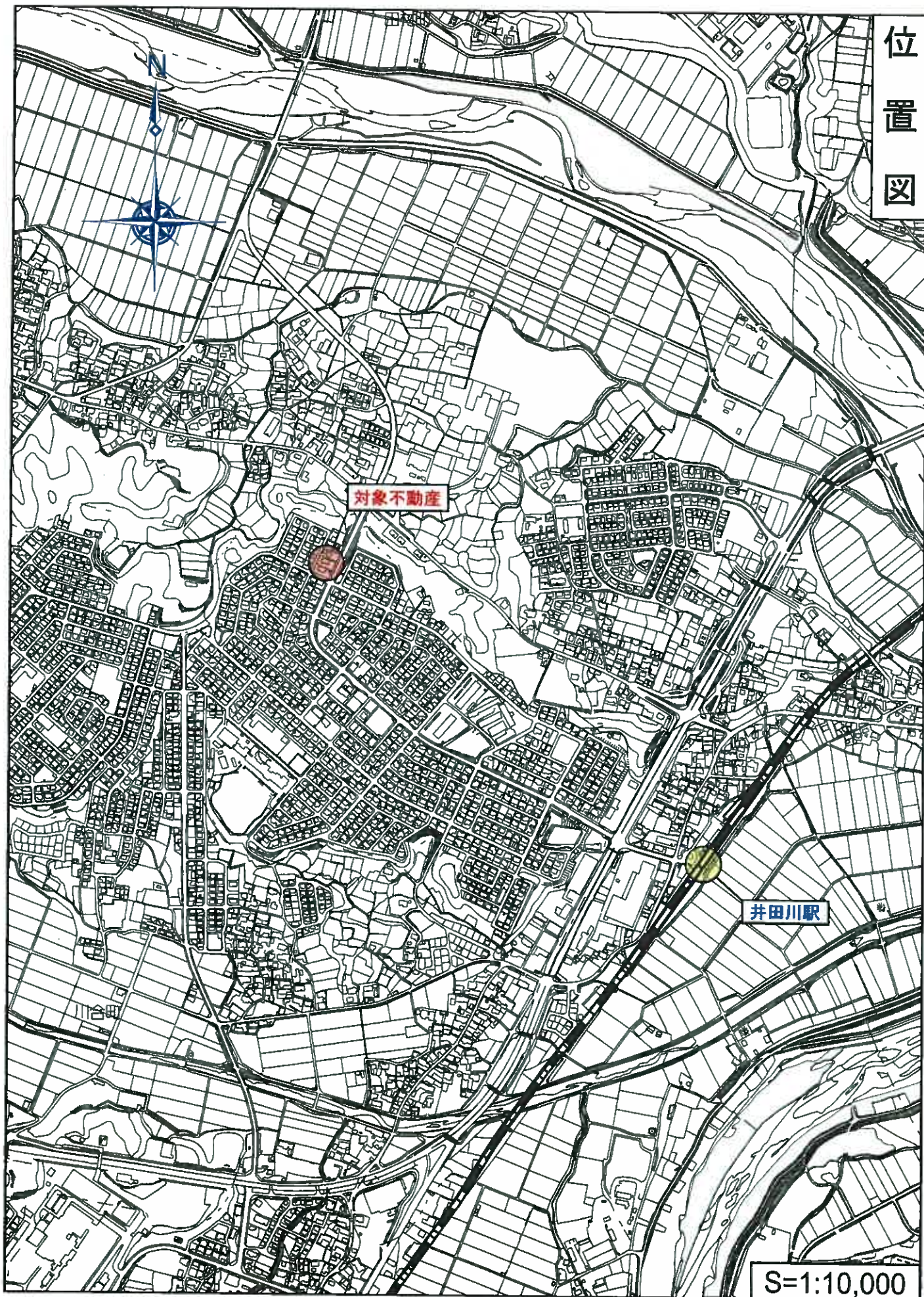
エ 主たる地域要因内訳・・・98 (交通，街路，環境条件格差等を考慮した)

## (4) 標準価格の決定

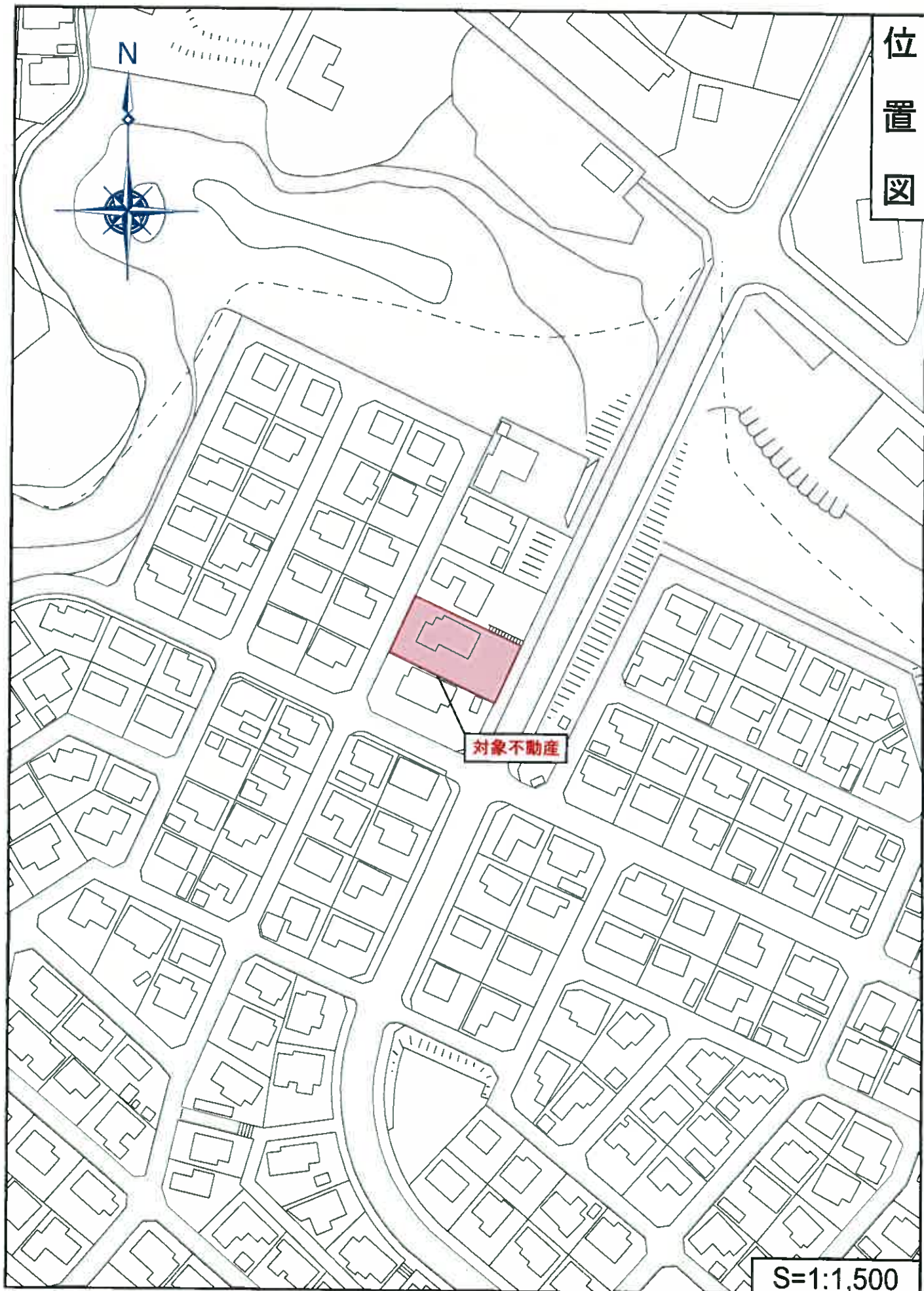
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，41,000 円/㎡と決定した。

○ 標準価格     41,000円/㎡

位置図



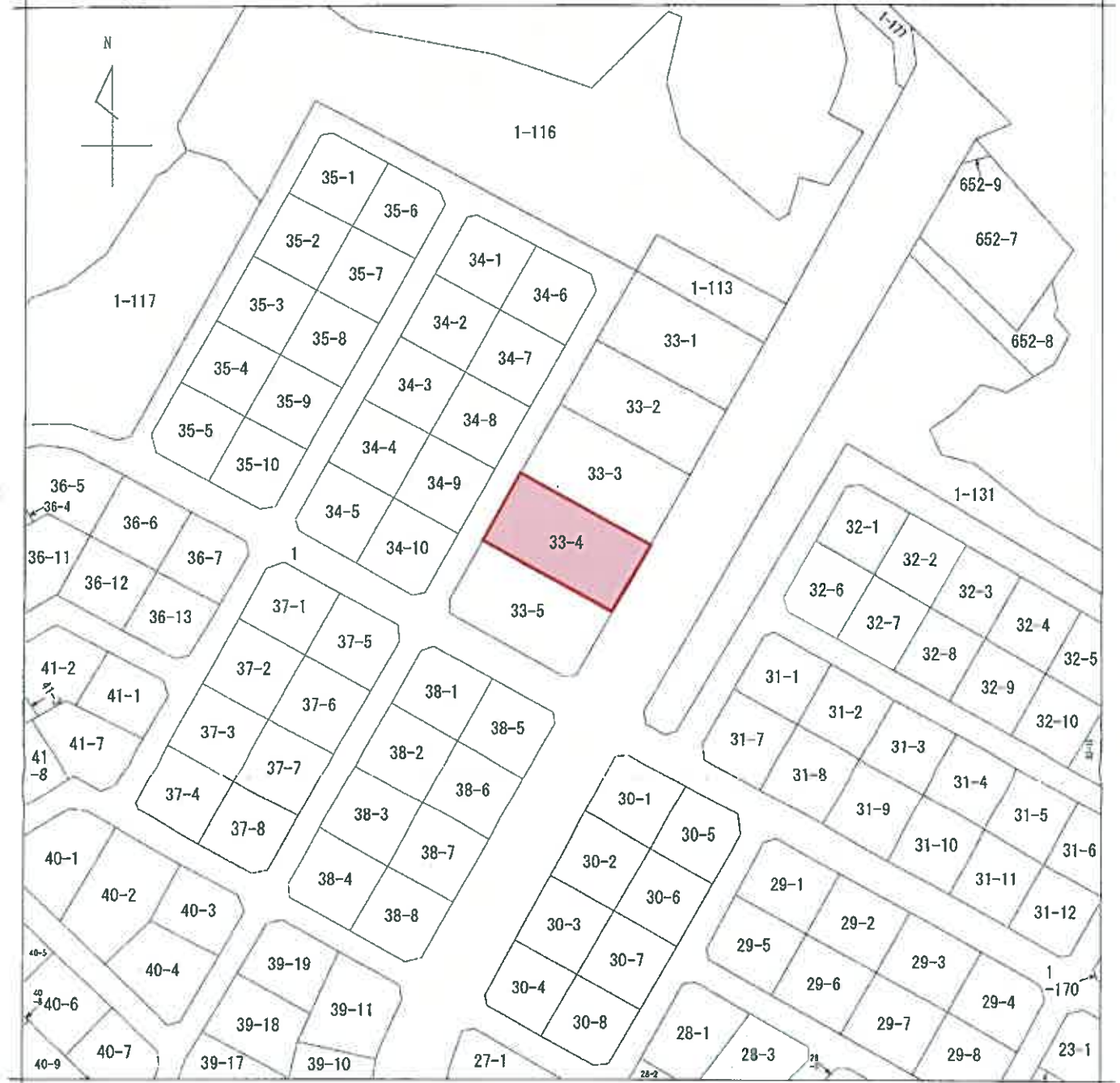
位置図



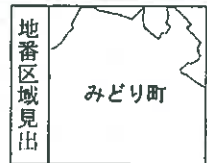
S=1:1,500

【複製利用許諾番号：Z24KC第727号】

1 23-5  
40-10



(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<br>部 分    | 所 在        | 亀山市みどり町    |  |                        |  | 地 番        | 33番4     |  |    |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/1000     | 精 度<br>区 分 |  | 座標系<br>又は<br>番号<br>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<br>年 月 日 | 昭和49年3月27日 |            |  | 備 付<br>年 月 日<br>(原図)   |  | 補 記<br>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。  
(津地方法務局管轄)

令和6年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(津地方法務局管轄)  
令和6年10月30日 東京法務局中野出張所 登記官

前/後 新別荘  
北横川～(17) 番 18-1～64-17, 1.

地、番

土地の所在 亀山市みどり町

366974

土地 地積 現在 図面

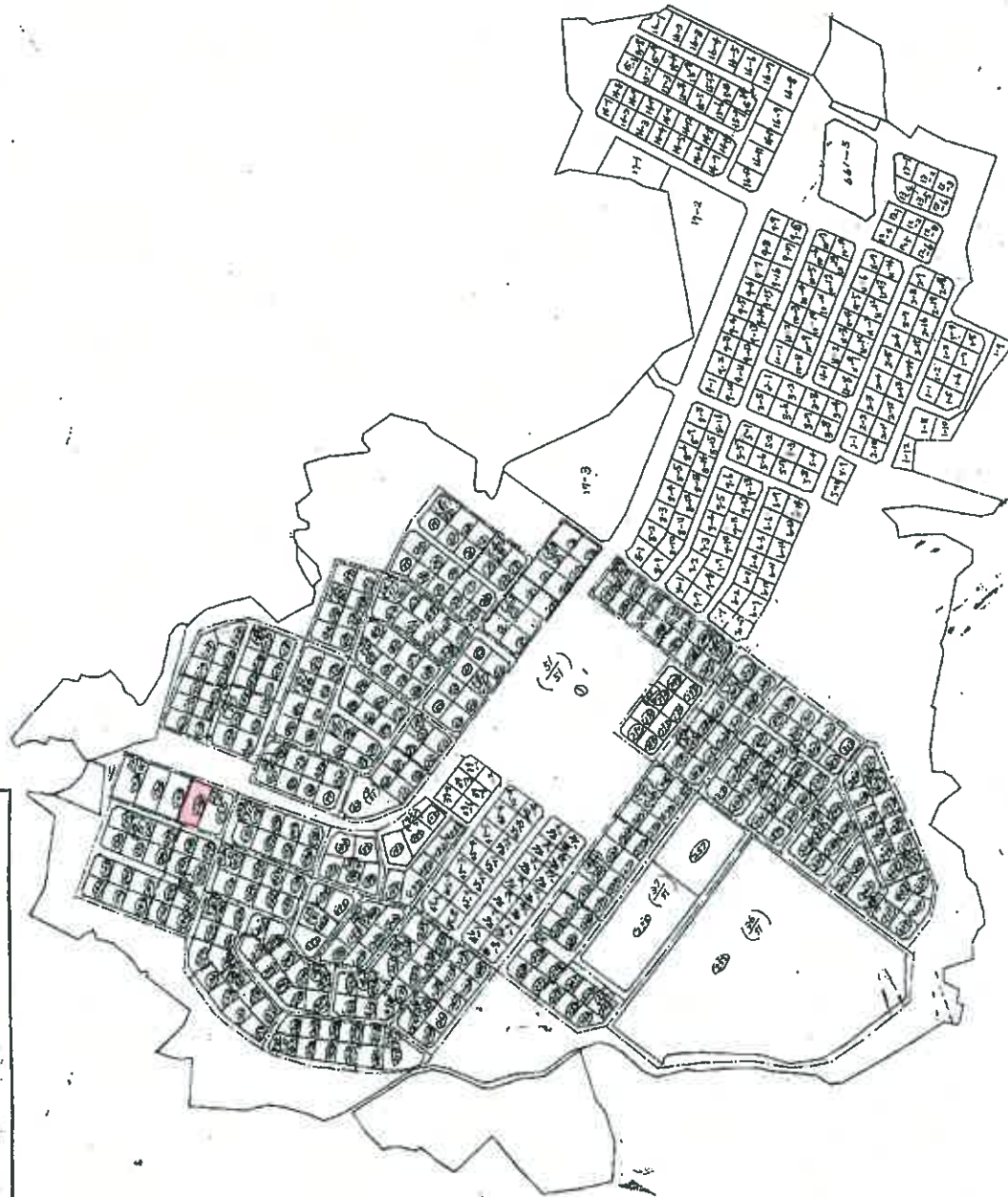
地積測量図

昭和51年7月3日登記

作製 昭和51年6月25日  
昭和51年6月25日

作製者

申請人



縮尺 1/4000

(三) 監製 東京法務局 田嶋 金士

受託

登記年月日：昭和51年7月3日

これは函面に記録されている内容を註明した書面である。

(津地方法務局管轄)

令和6年10月30日

東京法務局中野出張所

2014년 12월 10일

1枚目と同様

366992

地番 1. 18-1 ~ 64-11  
(33~4. 33~5)

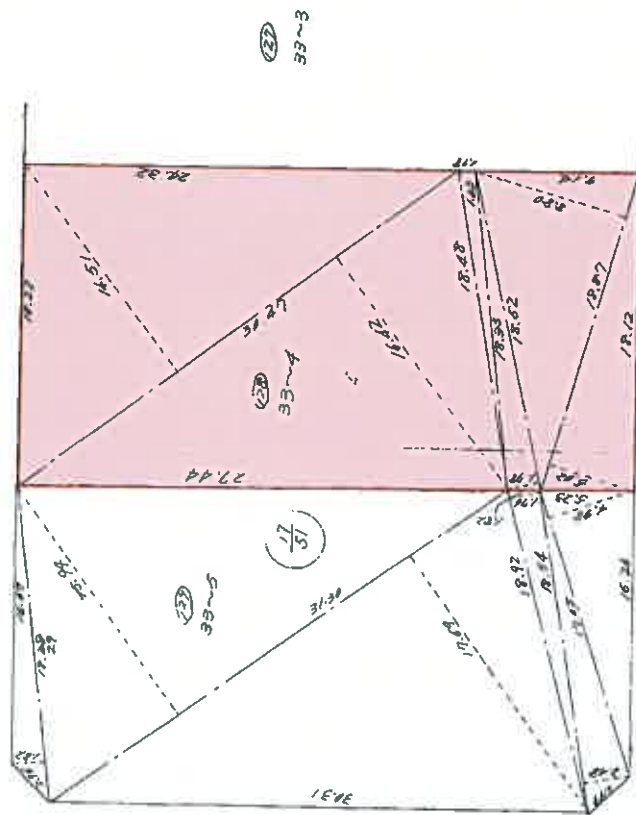
土地の所在  
・龜山市みどり町

昭和51年7月3日登記

昭和五年六月十五日

作者

申請人



縮尺 1/3000

(三) 實業之發展

託嬰

請求番号: 20-2

(73/73)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和6年10月30日

東京法務局中野出張所

**2014년 1월 10일**

1枚目と同様

366992

地番 1. 18-1 ~ 64-11  
(33~4. 33~5)

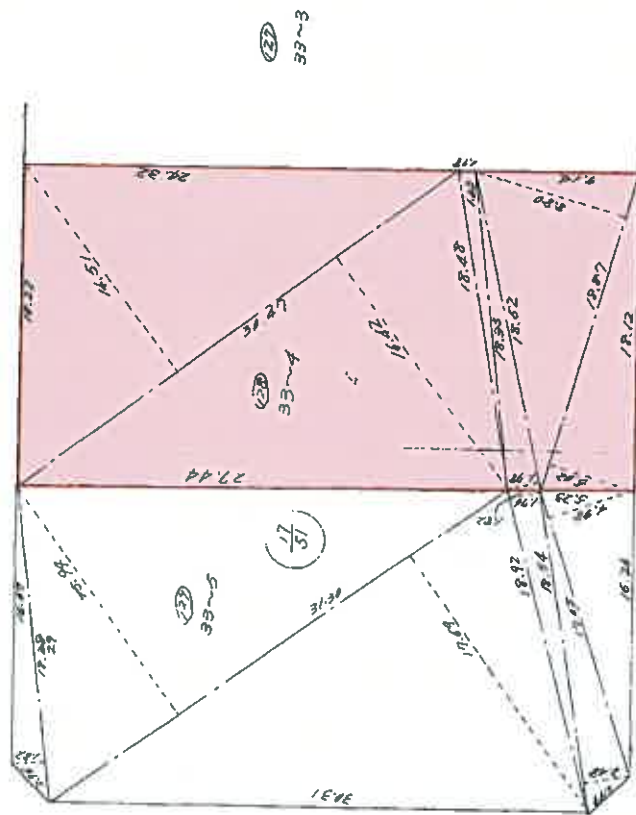
土地の所在  
・龜山市みどり町

昭和51年7月3日登記

昭和五年六月十五日

作者

申請人



縮尺 1/3000

(三) 實業之發展

託嬰

請求番号: 20-2

(73/73)

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26年3月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月30日

東京法務局中新出蔵所

登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
33番4

建物の所在  
亀山市みどり町33番地4

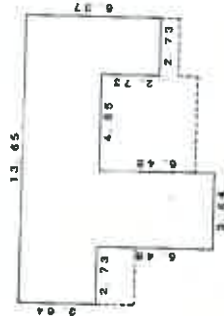
1階



求積表

|               |          |
|---------------|----------|
| 2.73 x 5.46 = | 14.9058  |
| 8.19 x 8.19 = | 67.0761  |
| 2.73 x 7.28 = | 19.8744  |
| 3.64 x 0.81 = | 3.3124   |
| 合計            | 106.1687 |
| 床面積           | 105.16㎡  |

2階



求積表

|                |         |
|----------------|---------|
| 10.92 x 3.64 = | 39.7488 |
| 2.73 x 6.37 =  | 17.3901 |
| 3.64 x 5.46 =  | 19.8744 |
| 合計             | 77.0133 |
| 床面積            | 77.01㎡  |

( 会 員 専 用 )

作成者

縮尺 1 / 250

申請人

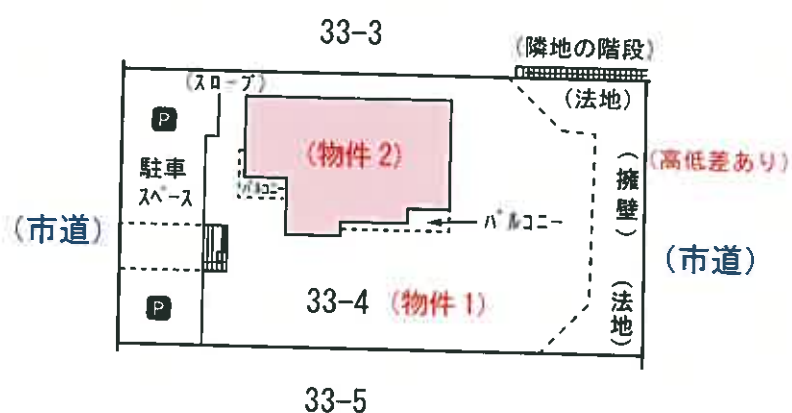
縮尺 1 / 500

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

請求番号：20-3

配置略図



S ≒ 1:500

# 建物間取図

(物件2建物)

