

令和6年（ケ）第2号

本件は、物件番号2のみの売却となります。

物件番号3は売却対象外となりますので、ご注意ください。

津地方裁判所四日市支部執行係

期間入札の公告

令和 7年 2月19日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大山 裕一

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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 3月19日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 4月 7日 午前 9時40分 場 所 津地方裁判所四日市支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月 9日 午後 1時00分から 令和 7年 4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 2月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

2 所 在 桑名市大字江場字寺前
地 番 566番1
地 目 宅地
地 積 566.69平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月23日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号566番1）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

本件所有者らが占有している。

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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載したものですので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

2 所 在 桑名市大字江場字寺前
地 番 566番1
地 目 宅地
地 積 566.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第2号
令和6年2月13日受理
令和6年5月27日提出

現況調査報告書

(その2 - 物件2、3関係分)

津地方裁判所四日市支部

執行官 野 添 学

(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

2 所 在 桑名市大字江場字寺前
地 番 566番1
地 目 宅地
地 積 566.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 桑名市大字江場字寺前 566番地1
家屋 番号 566番1
種 類 居宅・作業所
構 造 鉄骨造スレート瓦葺2階建
床 面 積 1階 324.01平方メートル
2階 87.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら(A・B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)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													
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異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造スレート・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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(共有)者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・作業所として使用している <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部		令和	年()第	号							
	保管開始日	令和	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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有(共有)者)	<p>1 物件3建物は私が居宅兼作業所として使用しています。他に占有者はありません。もう一人の共有者であるAは私の母ですが、母はここには住んでいません。私は用心のためにここで寝起きしています。</p> <p>2 本件物件について、第三者との間に何らの貸借関係もありません。</p> <p>3 私は個人で物件3建物において車の钣金塗装業を営んでおり、建物内に置いてあるナンバーのついた車両は修理等で預かっている車両です。それ以外にも、ナンバーがついていない車が置いてありますが、それらは部品取りのための車両です。</p> <p>4 昔は物件3建物では有機溶剤を使用していたこともありましたが。最近使っていると言ってもシンナーくらいです。</p> <p>5 物件3建物について、雨漏りしているようなところはありません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有(共有)者)	<p>1 本件物件の前の登記名義人のCというのは、私の亡夫です。亡夫は昭和48年ころからここで钣金塗装の仕事をし、息子のBがそれを引き継ぎました。</p> <p>2 私はここでは寝起きしていません。</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
(3枚目)

執行官の意見

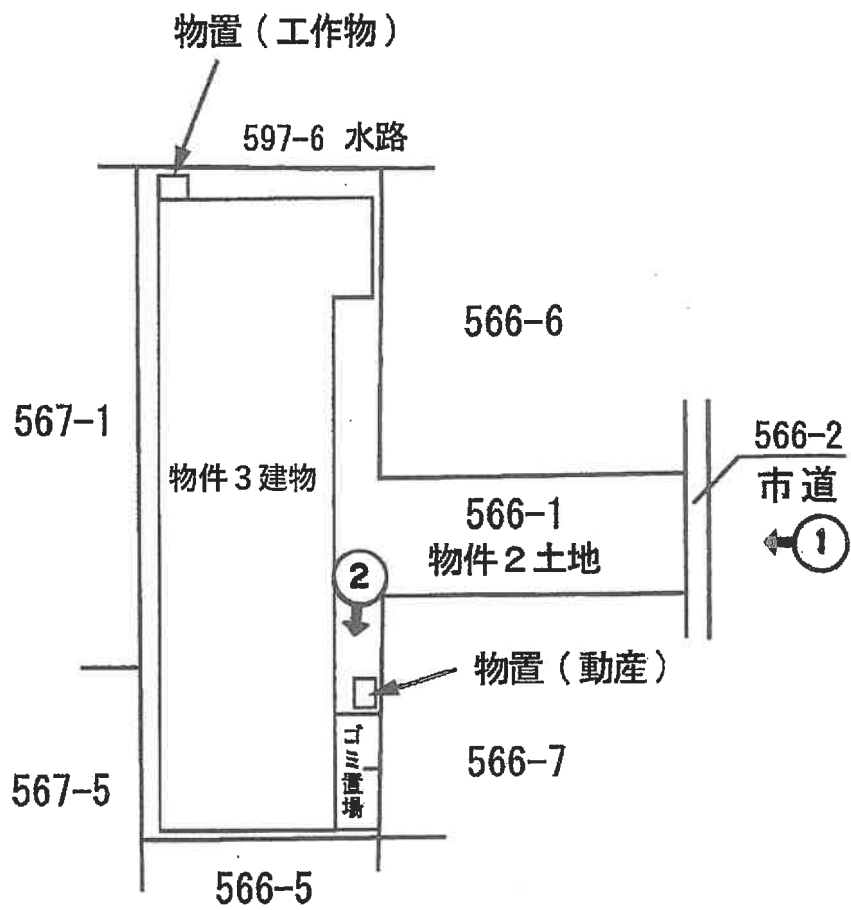
- 1 本件物件の現況は別添写真のとおりであり、物件3建物はBが営む钣金塗装業の作業所兼居宅として利用されていた。
- 2 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件3建物の北西端付近に木造の工作物(外物置、約2.3㎡)が存在するほか、南東端付近に屋根付きのごみ置き場(約17㎡)が存在する(いずれも附設工作物)。なお、ごみ置き場の北側にはスチール製簡易物置(約2.3㎡、動産)が置かれていた。
- 4 物件3建物の1階作業所内には、自動車の塗装ブースのほか、ホイスト式クレーンやエアコンプレッサー等の設備が置かれていたほか、取り外された車のバンパー等の部品類が一部に山積みされていた。なお、上記のうち、ホイスト式クレーンの軌道部分以外は動産と思われる。
また、関係人の陳述にもあるとおり、本件物件内にはナンバーのついた作業中の車両やナンバーのついていない車両が複数台置かれていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 4月 3日 (水) 8:40-8:50	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
6年 4月 4日 (木) 9:10-9:25	桑名市役所	家屋平面図、課税台帳調査
6年 4月 4日 (木) 10:00-10:55	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、所有(共有)者Bと面談聴取
6年 4月22日 (木) 14:30-16:00	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有(共有)者A、Bと面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 を立ち合わせ、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
(5枚目)

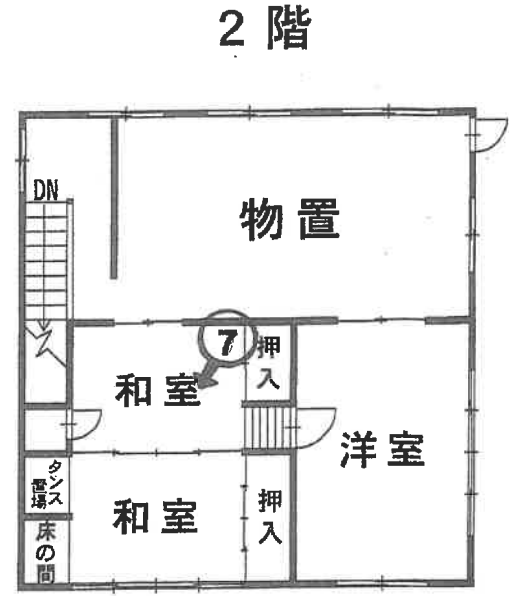
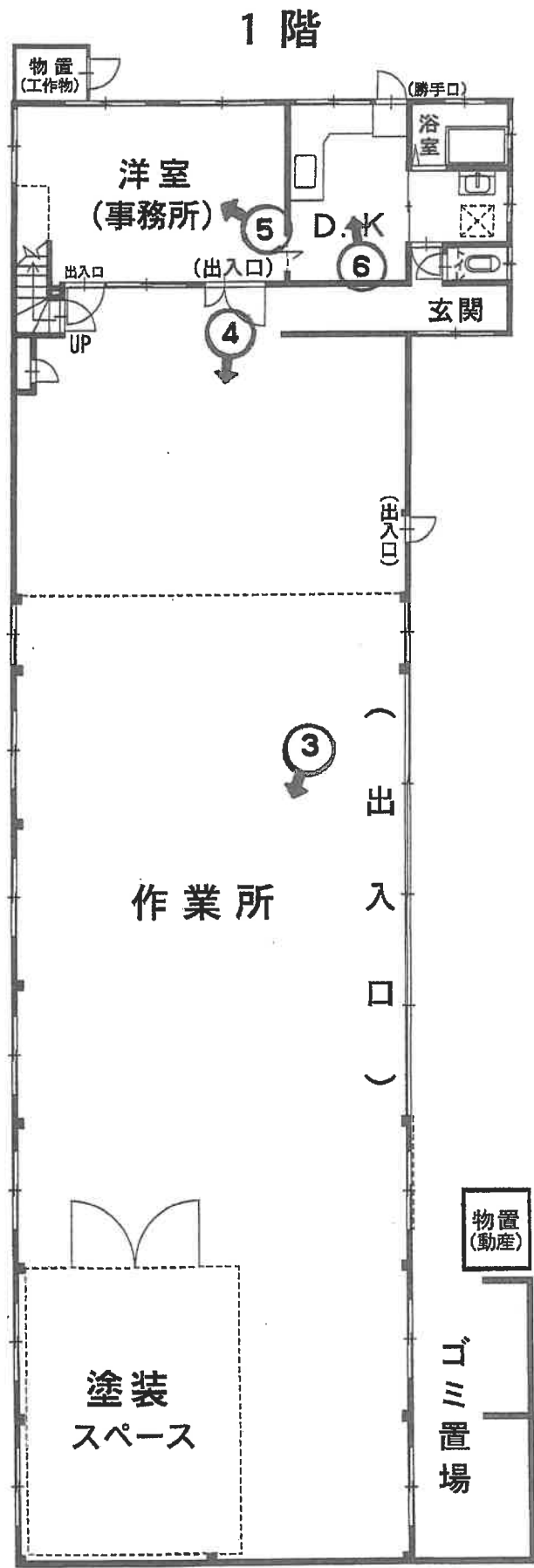
土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

建物間取図

(物件3建物)



←○の印は写真の撮影位置方向番号

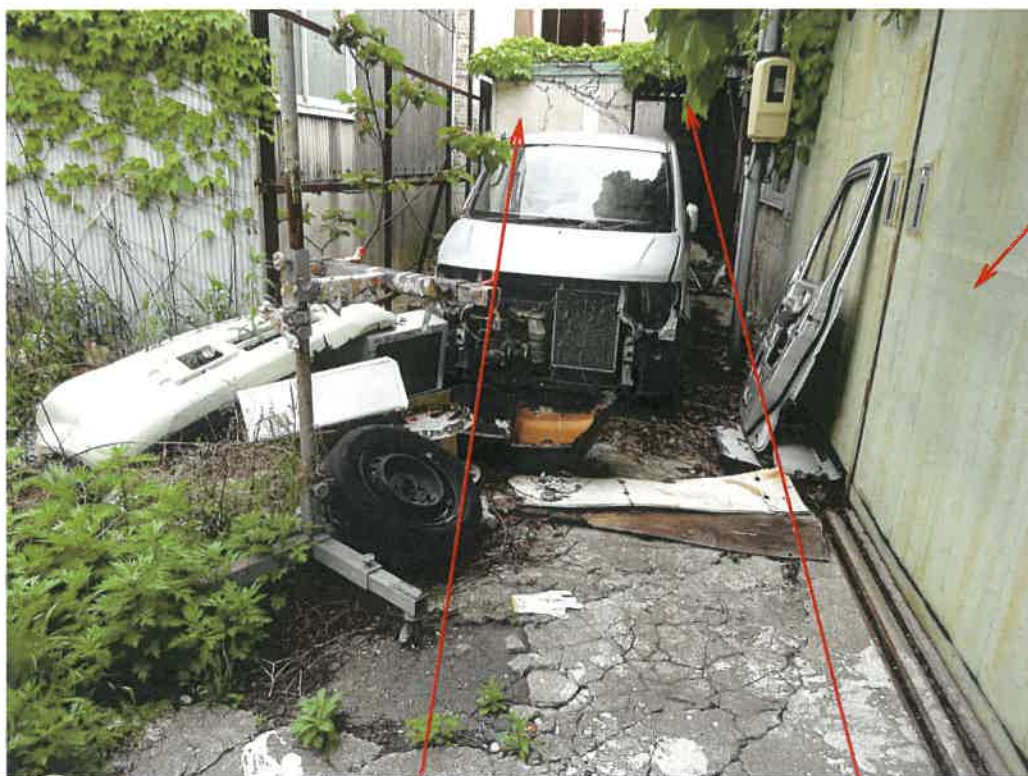
①



物件3建物

物件2土地

②



物件3建物

スチール製
簡易物置(動産)

ゴミ置場(工作物)

(8枚目)

③

写真③～⑦は
物件3建物の
内部を撮影



塗装ブース

④



⑤



⑥



⑦



(1 1 枚目)

令和6年10月4日

補充評価書

津地方裁判所 四日市支部 御中

評価人 不動産鑑定士

酌井美江

御庁令和6年（ケ）第2号不動産競売事件につきまして、土地建物を別々に売却する場合の評価額を、下記のとおり補充評価書としてご報告申し上げます。

記

1. 評価額

評価額	
物件2（土地）	金5,000,000円
物件3（建物）	金3,800,000円

※ 物件2は、物件3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は土地利用権等付建物としての価格である。

2. 評価額算出の過程

基礎となる価格及び土地利用権等価格の算出までは、既提出の評価書【第7頁，第5-2-(1)】を参照。

(2) 物件2，3の評価額

物件 番号	基礎となる 価格（円） <1 (1) オ> <1 (2) エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） <2 (1) ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 （円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	19,870,000	-7,950,000	/	0.70	0.60	5,000,000
3	1,110,000	+7,950,000	1.00	0.70	0.60	3,800,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特になし

エ 市場性修正……土壌汚染のリスク等のほか，物件2は法定地上権付底地，物件3は法定地上権付建物として別々に売却するため，一括売却と比べた有効需要の減退を考慮した。

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。

以 上

令和6年(ケ)第2号	
令和6年4月22日	現地調査
令和6年6月6日	評価

津地方裁判所 四日市支部 御中

評 価 書
(物 件 2 , 3)

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金11,320,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金6,430,000円
物件3 (建物)	金4,890,000円

- 1 一括価格は、物件2、3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2の内訳価格は物件3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

（土壌汚染について）

物件2の土地には、鍍金塗装の作業所等として利用されている物件3の建物が所在しているため、土壌汚染調査を行なった。調査会社による資料調査の結果、特定有害物質の使用等の履歴がある可能性があるため「問題あり(要調査)」と報告されている。そこで、概況調査は行っていないが、土壌汚染のリスクを、市場性修正率の査定の段階で考慮する。

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。

物件番号	所在等	登記	現況
2	所在	桑名市大字江場字寺前	
	地番	566番1	
	地目	宅地	
	地積	566.69㎡	
	所有者	共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1	
3	所在	桑名市大字江場字寺前566番地1	
	家屋番号	566番1	
	種類	居宅・作業所	
	構造	鉄骨造スレート瓦葺2階建	屋根：スレート・瓦・ 亜鉛メッキ鋼板葺
	床面積	1階 324.01㎡ 2階 87.45㎡ 延べ 411.46㎡	
	所有者	共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1	
物件番号	特記事項		
2	・土壌汚染については前頁「第2-5 その他特別の評価条件」参照。		

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2）

位置・交通	近鉄名古屋線「益生」駅，南東方，直線距離約1,460m (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付近の状況	小工場や倉庫，駐車場のほかアパートや住宅も混在する地域である。	
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	工業地域
	指定建蔽率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条の指定区域等
	その他の規制	道路斜線制限，隣地斜線制限等
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積566.69㎡ ・通路部分は間口約6.5m，奥行約16.5m，有効宅地部分は東西約12.8m，南北約36.6m，形状は不整形。 ・中間画地，平坦地。 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・東側，幅員約5.7m(種別：市道)，舗装有，ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条1項1号道路，幅員は両側側溝を含む。 	
土地の利用状況等 (「配置略図」参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地。 ・物件3の敷地として利用されているほか，建物北側に木造の物置(工作物，約2.3㎡)，南側に屋根付きのごみ置き場(工作物，約17㎡)とスチール製の物置(動産，約2.3㎡)が設置されている。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無(前面市道に本管はあるが，引込管なし)
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染については，第2頁第2-5 その他特別の評価条件参照。 ・昭和47年の地目変更時に，登記地積の小数点以下が切り捨て処理されており，地積測量図記載の地積と相違するため法務局に問い合わせたが，詳細は不明とのことである。 	

(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3）

区 分	主である建物							
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和48年2月28日 新築 昭和51年月日不詳 変更・増築 昭和53年月日不詳 一部取毀，増築						
	経 過 年 数	新築時より起算して52年経過						
	経済的残存耐用年数	1年						
主な仕様等	構 造	鉄骨造						
	屋 根	スレート・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺						
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等						
	内 壁	繊維壁，ビニールクロス，合板，タイル等						
	天 井	吸音板，化粧石膏ボード等						
	床	畳，フローリング，コンクリート等						
	設 備	電気，給排水，衛生設備等						
	そ の 他	作業所内には塗装ブースのほか，エアコンプレッサーやホイスト式クレーン（動産），作業中の車両等が見られた。						
床 面 積 （現 況）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>324.01㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>87.45㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>411.46㎡</td> </tr> </table>		1階	324.01㎡	2階	87.45㎡	合計	411.46㎡
1階	324.01㎡							
2階	87.45㎡							
合計	411.46㎡							
現況用途等	現 況 用 途	居宅・作業所						
	間 取	附属資料「建物間取図」参照						
品 等	やや劣る							
保守管理状態	劣る：建物は老朽化しており，居宅部分には長期間使用されずに放置されていると思われる汚損の著しい部屋等が見られた。							
建物利用状況	Bが居宅・作業所として利用している。（現況調査報告書参照）							
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・新耐震基準以前に建築された建物で，耐震強度については不明である。 							

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2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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) オ=ア×イ×ウ×エ
2	43,300	0.90	566.69	0.90	19,870,000

※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・・・・・・・・・・ 0.90 画地条件：不整形0.90

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。

物件 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) エ=ア×イ×ウ
3	90,000	411.46	0.03	1,110,000

※万円未満切捨

ウ 現価率・・・・・・・・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(52 + 1)} \times \frac{\text{観察減価率}}{\langle \text{注1} \rangle} \right\} \times (1 - 0.50)$$

$$= 0.03$$

※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

物件 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) ウ=ア×イ
2	19,870,000	0.40	法定地上権	7,950,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	19,870,000	-7,950,000	/	0.90	0.60	6,430,000
3	1,110,000	+7,950,000	1.00	0.90	0.60	4,890,000
一 括 価 格 (合 計)						11,320,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・特になし

エ 市場性修正・・・土壌汚染のリスク等を考慮した。

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 (1/10,000, 1/1,500)
- ・ 地図に準ずる図面 (法務局備付)
- ・ 参考資料 1, 2 (法務局備付, 物件 2 の合筆前の地積測量図)
- ・ 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5.7m舗装市道沿いの規模約500㎡の整形地

(2) 地価調査価格：桑名9-1

所 在：桑名市大字江場字貝戸538番1外

価 格：42,800 円/㎡

位 置：近鉄名古屋線「益生」駅の南東方，道路距離2.4km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：1,010㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側，幅員5.0m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域，工業地域

(指定建蔽率60%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：国道等主幹線道路の背後地域で，工場，流通施設が混在する地域

(3) 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7月1日	42,800	× $\frac{101.2}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 43,300

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的) (百円未満切捨)

エ 主たる地域要因内訳・・・100 (交通接近，街路，環境条件等を考慮した)

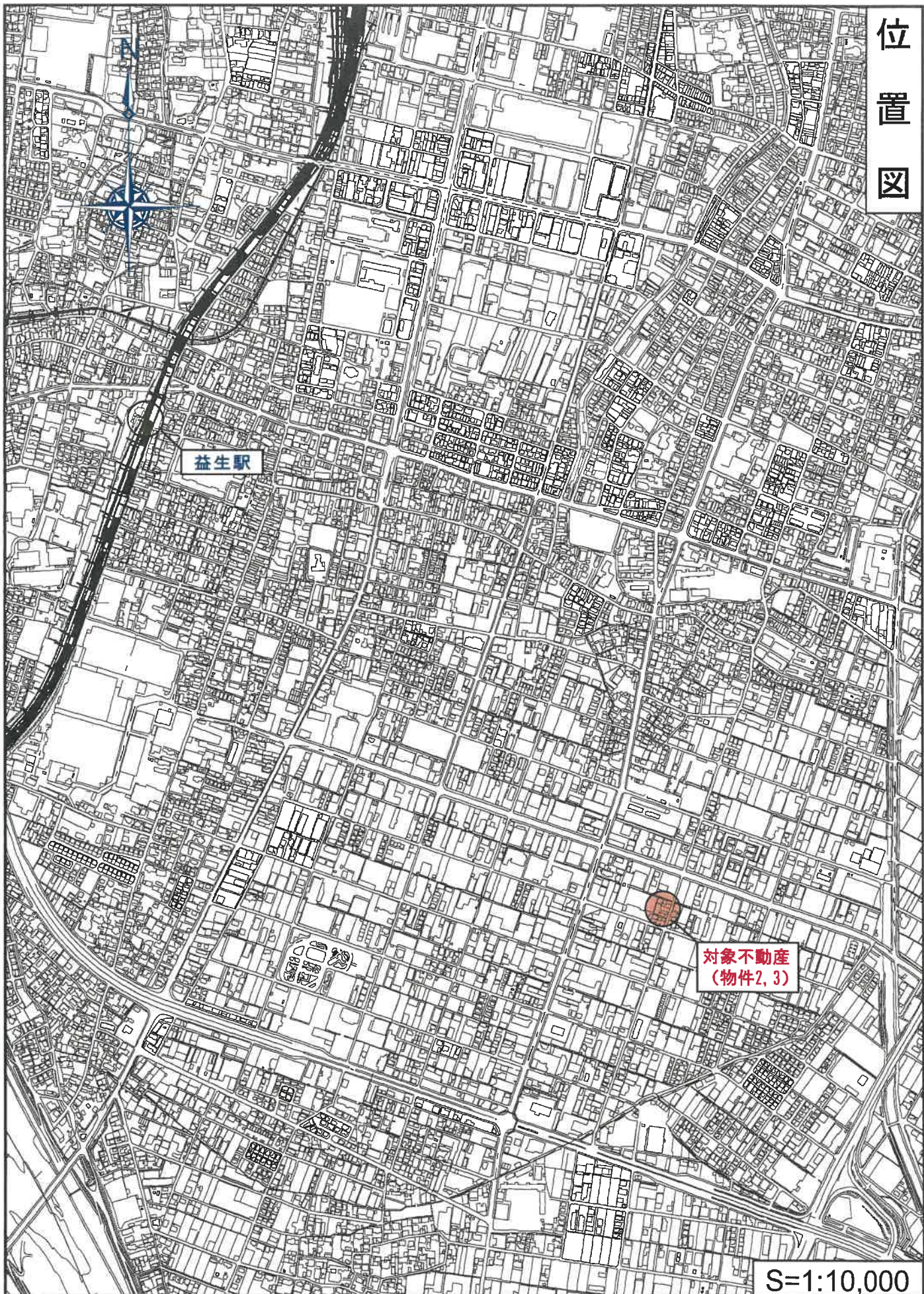
(4) 標準価格の決定

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，43,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **43,300 円/㎡**

附 属 资 料

位置図

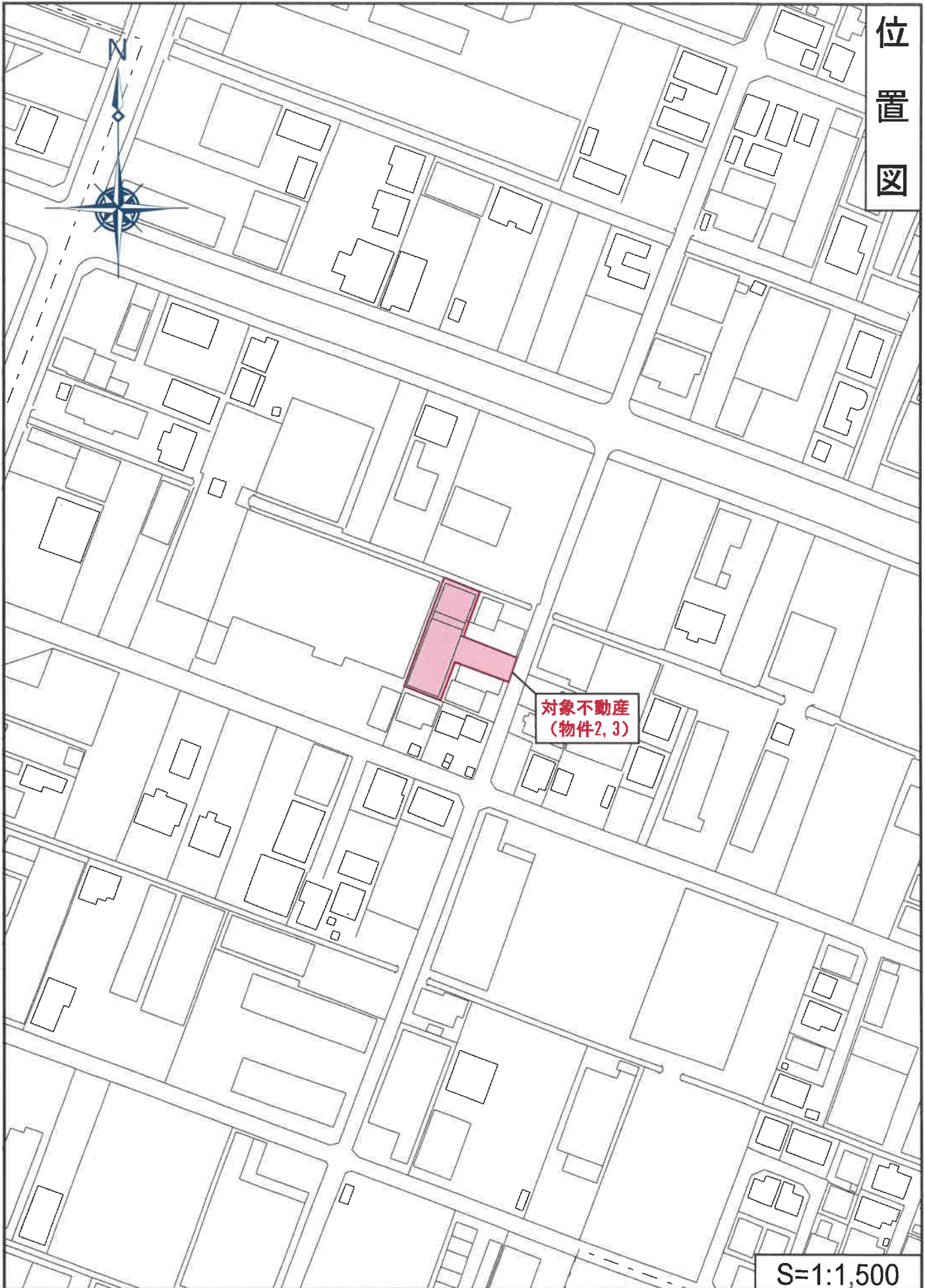


益生駅

対象不動産
(物件2, 3)

S=1:10,000

位置図



対象不動産
(物件2, 3)

S=1:1,500



(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。

地番区域口出
大字江場

請求部分	所在	桑名市大字江場字寺前		地番	566番1		
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	土地改良所在図

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。
(津地方法務局桑名支局管轄)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和5年12月26日
津地方法務局四日市支局
登記官



登記年月日：昭和46年9月1日

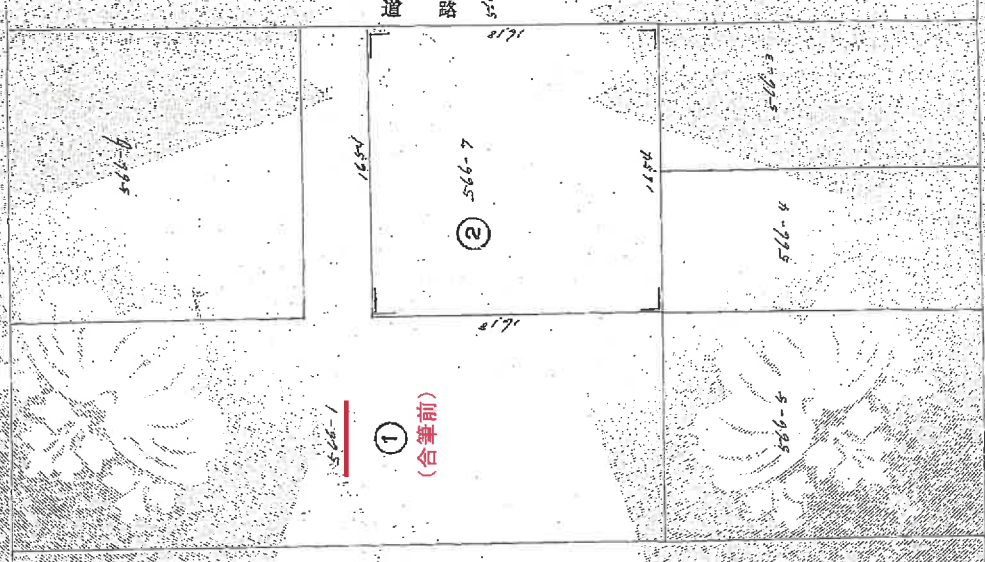
3003530

前566-1 後 新

昭和46年7月 / 日登記

地番	566-1 / 7
土地の所在	愛知県大府市延壽寺寺前

水路



道

地積測量図

製作年月日	昭和46年7月7日
製作者	[Redacted]

単位M

① 794.754 - 267.617 = 527.137 m²
 求地積 527.137

② 1654 x 161.2 = 267.617 m²
 求地積 267.617

楕尺 1 / 3000

(三) 証 土地家屋調査士会 用 紙

受託 3 2 7 号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方事務所 署名 菅野 豊)

令和5年12月26日

津地方事務所 四日市支局

登記官

請求番号：4-7

登記年月日：昭和52年5月9日

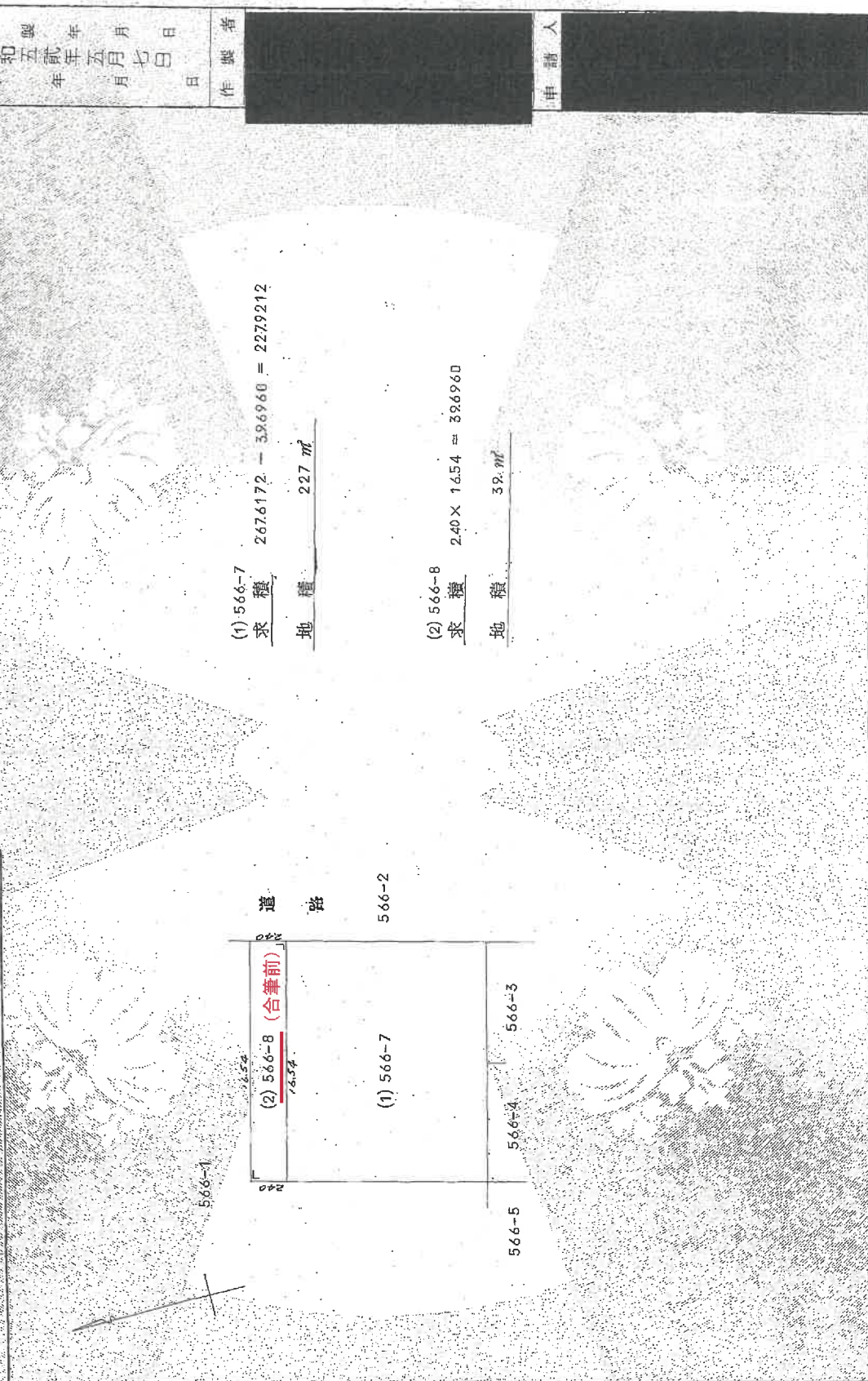
3003531

前566-7後 新566-1・566-7

昭和52年5月9日登記

積測量図

地番	566-8 566-7
土地の所在	愛知県六字江場寺前



(1) 566-7
求積 $267.6172 \times 39.6960 = 227.9212$

地積 227 m²

(2) 566-8
求積 $2.40 \times 14.54 = 39.6960$

地積 39.6960 m²

(参考資料2)

作製年 月 日
昭和五十二年五月七日

作製者

申請人

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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。
(簿地方地務局長名高管理)

令和5年12月26日

津地方地務局四日市支局

登記官

(物件3)

附録第八号ノ四

建物図面

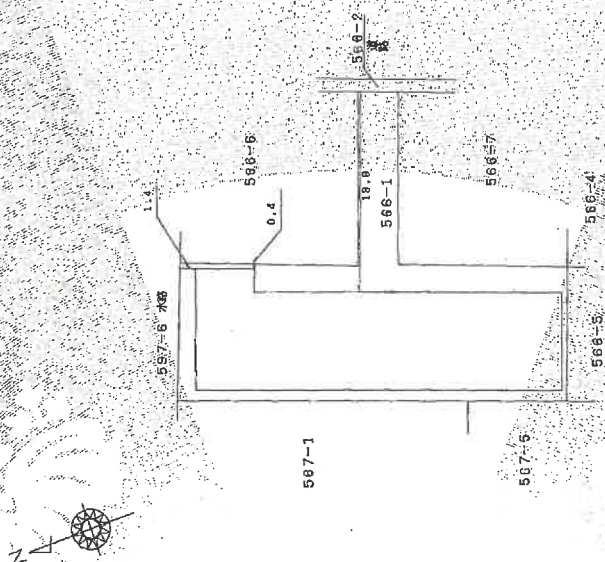
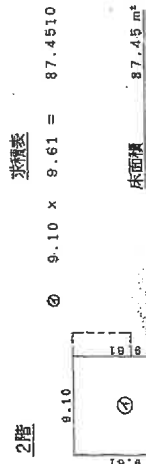
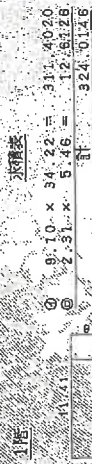
家屋番号 566-1

建物の所在 桑名市大宮江場字前566番地

各階平面図

1003683

登記年月日 平成10年8月28日



津地方検察局
 10.8.28
 処理

1/500

申請

500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方検察局桑名支庁管轄)

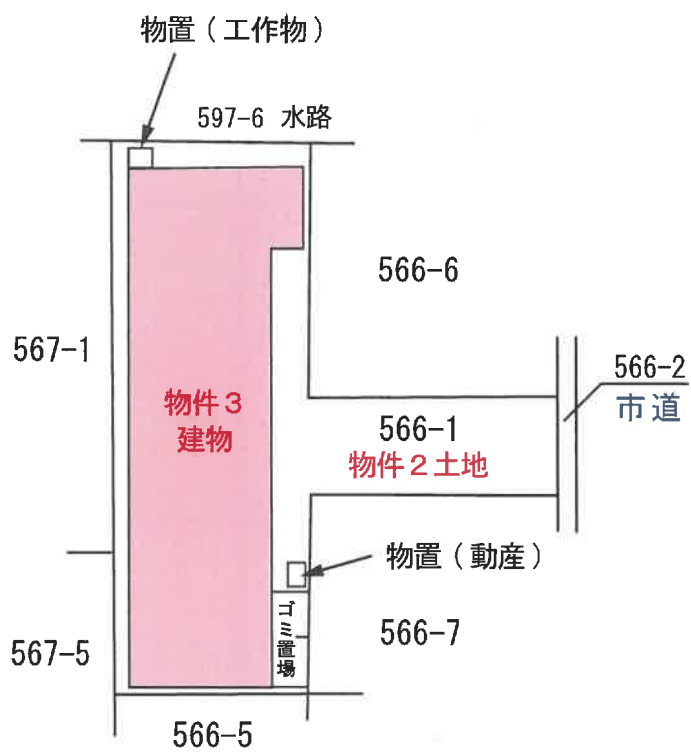
令和5年12月26日

津地方検察局四日市支庁

登記官

配置略図

(物件2・3)



建物間取図

(物件3建物)

