

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                        |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 7 日 午前 9 時 40 分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 2 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 2 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 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<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 | 8,510,000<br>6,808,000 | 一括       | 1,702,000  | 105,973  | 0        |
| 1    | 2,200,000              |          |            |          |          |
| 2    | 6,310,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 いなべ市員弁町上笠田字北野  
地 番 2 5 0 3 番 3 8 2  
地 目 宅地  
地 積 2 2 4 . 6 3 平方メートル
- 2 所 在 いなべ市員弁町上笠田字北野 2 5 0 3 番地 3 8 2  
家屋 番号 2 5 0 3 番 3 8 2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 6 4 . 9 3 平方メートル  
2 階 6 0 . 0 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

## 1 不動産の表示

【物件番号1, 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したものですので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | いなべ市員弁町上笠田字北野                  |
|   | 地 番   | 2 5 0 3 番 3 8 2                |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 2 2 4 . 6 3 平方メートル             |
| 2 | 所 在   | いなべ市員弁町上笠田字北野 2 5 0 3 番地 3 8 2 |
|   | 家屋 番号 | 2 5 0 3 番 3 8 2                |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 3 平方メートル           |
|   |       | 2 階 6 0 . 0 0 平方メートル           |



令和7年(ケ)第5号  
令和7年3月12日受理  
令和7年4月14日提出

## 現況調査報告書

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

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | いなべ市員弁町上笠田字北野                  |
|   | 地 番   | 2 5 0 3 番 3 8 2                |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 2 2 4 . 6 3 平方メートル             |
| 2 | 所 在   | いなべ市員弁町上笠田字北野 2 5 0 3 番地 3 8 2 |
|   | 家屋 番号 | 2 5 0 3 番 3 8 2                |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 3 平方メートル           |
|   |       | 2 階 6 0 . 0 0 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"/> 公図のとおり <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"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 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         | 土地建物位置関係図記載の位置に、附設工作物たるカーポート(約28㎡)が存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |  |
| 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         | 間取図記載の位置に、附設工作物たる庇(約4㎡)が存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |  |
| 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<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■ A<br/>(所有者)</p> | <p>1 本件物件所在地には私と家族、計4名が居住しています。他に占有者はありませんし、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。<br/>(本件物件につき貸借関係がない旨の回答書面提出)</p> <p>2 本件建物はオール電化住宅です。</p> <p>3 本件建物に雨漏り等の大きな不具合は何もありません。ただ、1階のホールや洋室の床面に、色落ちして光沢がない箇所があります(写真⑥)。</p> <p>4 カーポートの屋根がたわんでいますし、底の一部も破損しています。この冬の積雪でそうなってしまいました。</p> <p>5 本件建物内で小型犬1頭を飼育しています。</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

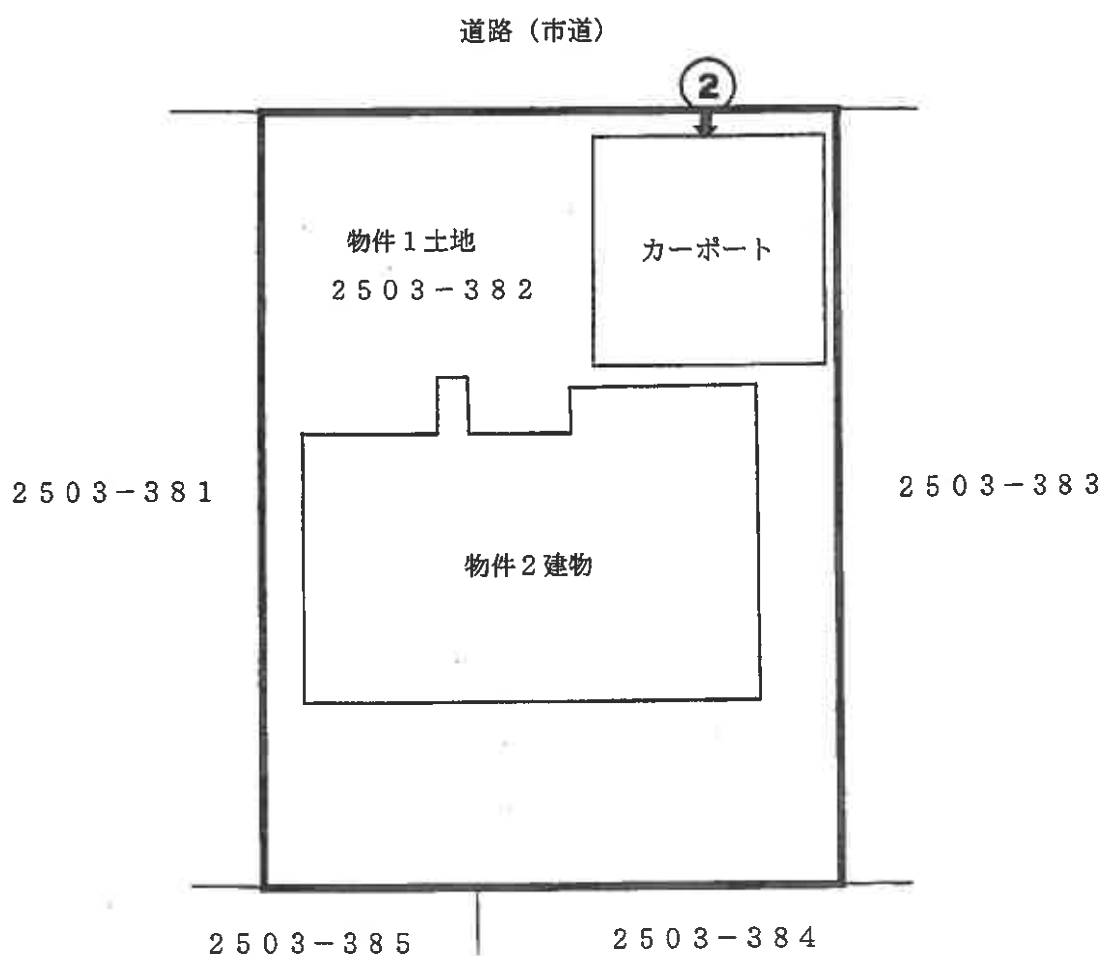
- 1 本件物件所在地には、所有者名が記載された表札が存在した。
- 2 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 3 関係人の陳述にもあるとおり、カーポートの屋根にたわみが見られた(写真②)。また、庇の屋根部分の一部に破損が見られた(写真③)。
- 4 本件建物内で小型犬一頭が飼育されていた。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                               |
| 7年 3月12日 (水)<br>13:00-13:10                                                                                                                                                                                                                                                                              | 津地方法務局<br>四日市支局 | 公図、登記等調査                                  |
| 7年 3月12日 (水)                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 執行官室            | いなべ市役所資産税課宛、家屋平面図等に関する照会<br>書面送付(3/26回答着) |
| 7年 3月13日 (木)<br>13:05-13:20                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地           | 現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置                       |
| 7年 3月24日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 執行官室            | 所有者宛、期日通知書及び占有関係に関する照会書面<br>送付(4/2回答)     |
| 7年 3月24日 (月)<br>12:55-13:00                                                                                                                                                                                                                                                                              | 電話              | 所有者から電話聴取、現地調査期日を告知                       |
| 7年 4月 3日 (木)<br>13:55-15:40                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地           | 物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者から面談聴<br>取、評価人同行       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建<br/>物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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  
(5枚目)

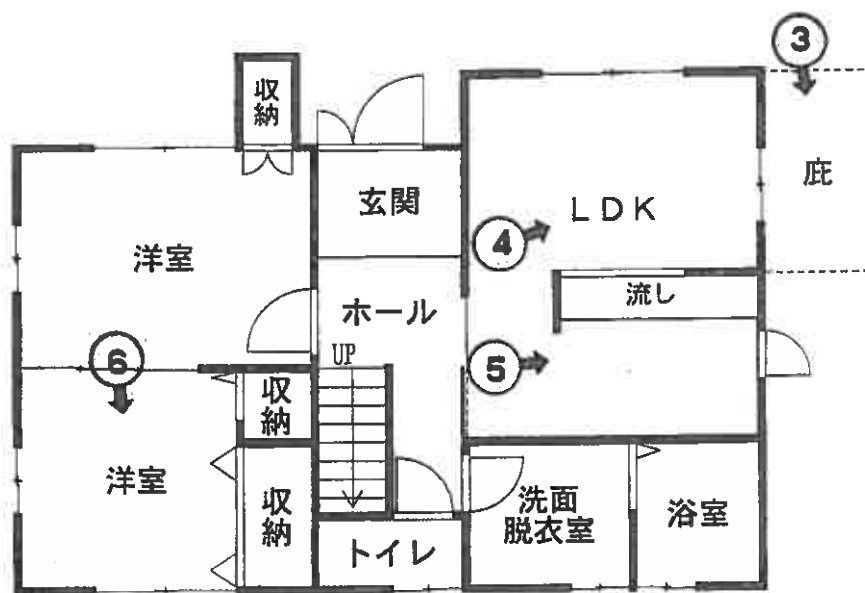
# 土地建物位置関係図

①

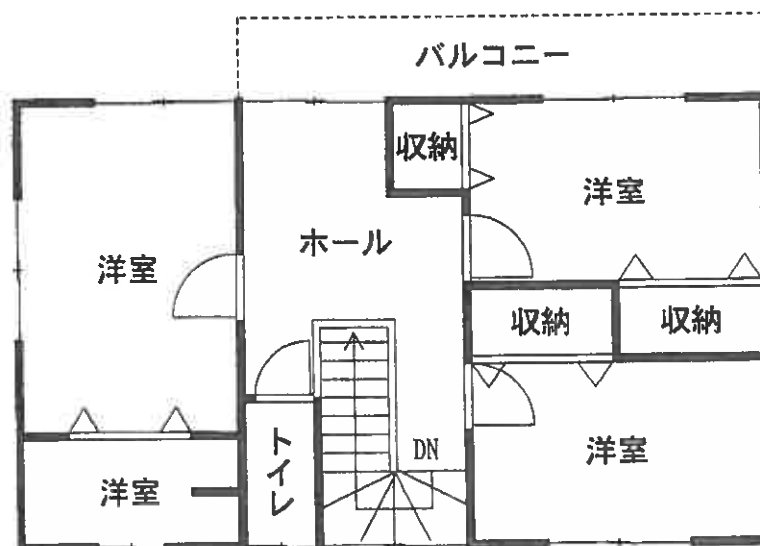


←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間取図



1 階



2 階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件2建物

物件1土地

②



カーポート

たわみが見られる箇所

(8枚目)

③

底



破損箇所

④

1階LDK



⑤

1階キッチン



⑥



色落ちして光沢がない箇所として指示された部分

(10枚目)

|            |       |            |
|------------|-------|------------|
| 令和7年（ケ）第5号 |       |            |
| 令和7年       | 4月    | 3日         |
| 令和7年       | 4月16日 | 現地調査<br>評価 |

津 地 方 裁 判 所 四 日 市 支 部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木勝己 印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,510,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 2,200,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 6,310,000 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。

\* \* \* 以 下 余 白 \* \* \*

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 その他特別の評価条件  
特になし。

\* \* \* 以 下 余 白 \* \* \*

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所在等  | 登記                                                                          | 現況 |
|----|------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 所在   | いなべ市員弁町上笠田字北野                                                               |    |
|    | 地番   | 2503番382                                                                    |    |
|    | 地目   | 宅地                                                                          |    |
|    | 地積   | 224.63 m <sup>2</sup>                                                       |    |
| 2  | 所在   | いなべ市員弁町上笠田字北野2503番地382                                                      |    |
|    | 家屋番号 | 2503番382                                                                    |    |
|    | 種類   | 居宅                                                                          |    |
|    | 構造   | 木造かわらぶき2階建                                                                  |    |
|    | 床面積  | 1階 64.93 m <sup>2</sup> 2階 60.00 m <sup>2</sup><br>延べ 124.93 m <sup>2</sup> |    |
| 番号 | 特記事項 |                                                                             |    |
|    |      |                                                                             |    |

## 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                                                  | 三岐鉄道北勢線「麻生田」駅 南東方・直線距離 約1.4km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                               |              |
| 付 近 の 状 況                                                | 周辺には平地林や農地が見られる中に、新規に小規模開発された住宅地域                                                                                                            |              |
| 主な公法上の<br>規制等<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・市街化区域 |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                      | 工業地域         |
|                                                          | 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：224.63㎡</li> <li>・長形状画地</li> <li>・間口：約12.8m，奥行：約17.4m</li> <li>・平坦地勢</li> </ul>                   |              |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側 幅員約6m（種別：市道），舗装有</li> <li>※建築基準法第42条1項1号道路</li> <li>※接面道路とほぼ等高</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建物の敷地として利用されているほか、カーポート（約28㎡）が存在する。</li> </ul>                                     |              |
| 供 給 処 理 施 設<br>(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>・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</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（登記記載）                                                                                                                                                   | 平成25年5月11日 新築           |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                                           | 12 年                    |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                         | 13 年                    |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                                               | 木造                      |
|                         | 屋 根                                                                                                                                                               | 瓦葺                      |
|                         | 外 壁                                                                                                                                                               | サイディング等                 |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                               | ビニールクロス等                |
|                         | 天 井                                                                                                                                                               | ビニールクロス等                |
|                         | 床                                                                                                                                                                 | フローリング、クッションフロア等        |
|                         | 設 備                                                                                                                                                               | 電気、給排水、衛生設備等（オール電化住宅）   |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                             | エコキュート                  |
| 床面積（現況）                 | 1階 64.93 m <sup>2</sup><br>延べ 124.93 m <sup>2</sup>                                                                                                               | 2階 60.00 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                                                           | 居宅                      |
|                         | 間 取                                                                                                                                                               | 5SLDK（附属資料「建物見取図」参照）    |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                |                         |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 普通                                                                                                                                                                |                         |
| 建物の利用<br>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>・ 本件建物の東側に庇（約4m<sup>2</sup>）が付設されている。</li> <li>・ 本件建物内で小型犬1匹を飼育している。</li> <li>・ カーポートの屋根にたわみが見られ、庇の屋根に破損が確認された。</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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 27,300               | 1.00          | 224.63         | 1.00      | 6,130,000                 |

※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・・・・・・ 1.00

・ほぼ標準的

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。

#### (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。

| 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>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 2  | 170,000             | 124.93             | 0.38     | 8,070,000              |

※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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{13 \text{ <注1>}}{(12 + 13) \text{ <注2>}} \} \times (1 - 0.30 \text{ 観察減価率 <注1>})$$

$$= 0.38$$

※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<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>ア×イ＝ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 6,130,000         | 0.40 法定地上権    | 2,450,000                |

※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

| 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<br>×エ×オ |
|--------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1            | 6,130,000                                   | － 2,450,000                                 |                     | 1.00            | 0.60                | 2,200,000                     |
| 2            | 8,070,000                                   | ＋ 2,450,000                                 | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 6,310,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                                             |                                             |                     |                 |                     | 8,510,000                     |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

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
- ・ 案内図
- ・ 地積測量図写し（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）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

## 標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※北側幅員約6m舗装道路沿いの規模約220㎡の整形地

(2) 地価公示価格：いなべ-6

所 在 : いなべ市員弁町下笠田字楠1622番4  
 価 格 : 27,900 円/㎡  
 位 置 : 三岐鉄道北勢線「楚原」駅の西方 道路距離約800m  
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
 地 積 : 195 ㎡  
 供給処理施設 : 水道, 下水  
 接 面 街 路 : 北側, 幅員4m市道  
 用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2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 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

(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7年1月1日         | 27,900          | × $\frac{99.9}{100}$ | × $\frac{100}{98}$ | × $\frac{100}{104}$ | = 27,300                  |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 形状-2

エ 主たる地域要因内訳・・・ 104 (街路, 交通・接近条件格差等を考慮した)

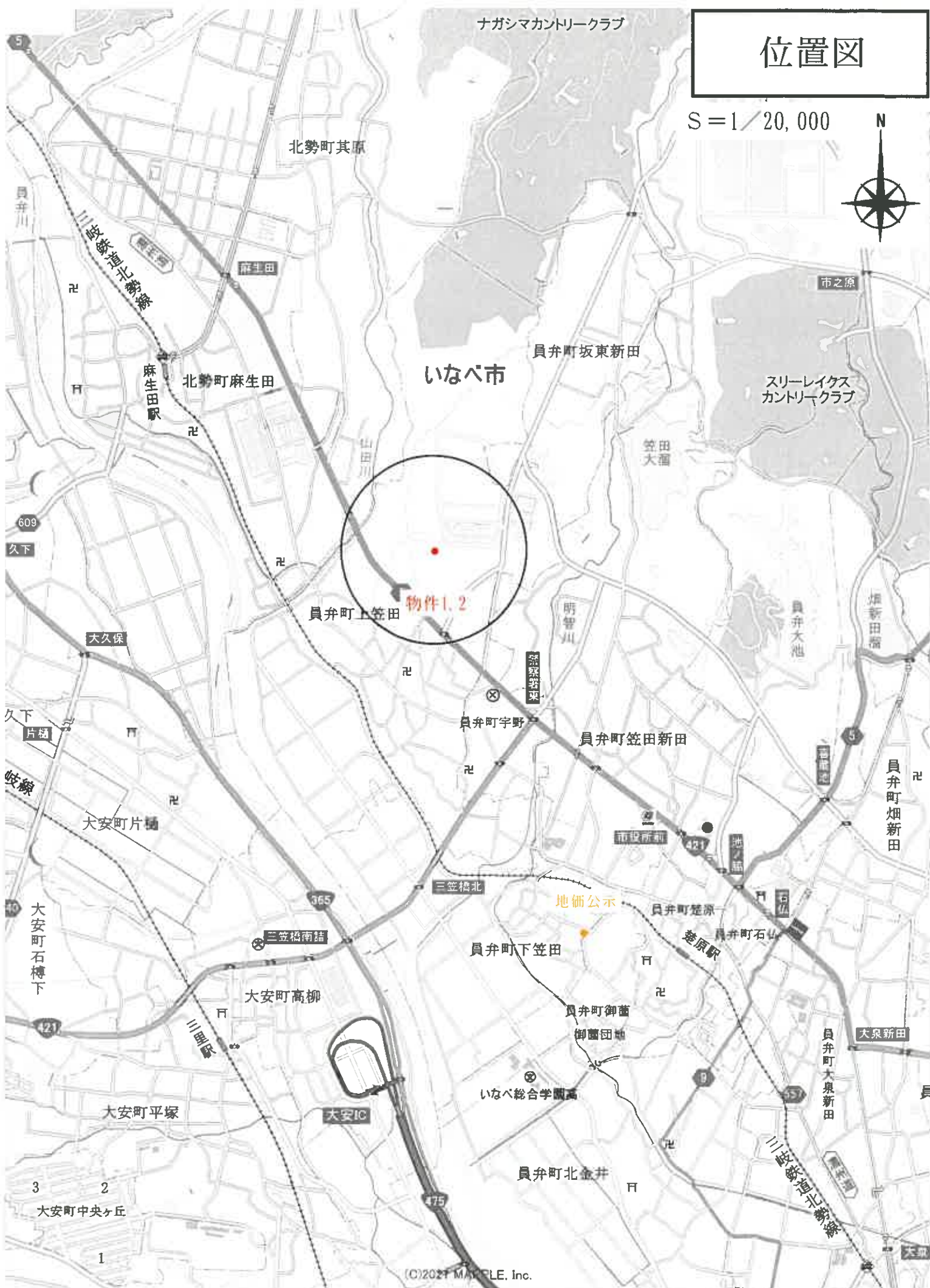
(4) 標準価格の決定

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, 27,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 27,300 円/㎡

# 位置図

S=1/20,000



(C)2021 MAP FLE, Inc.

1:20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

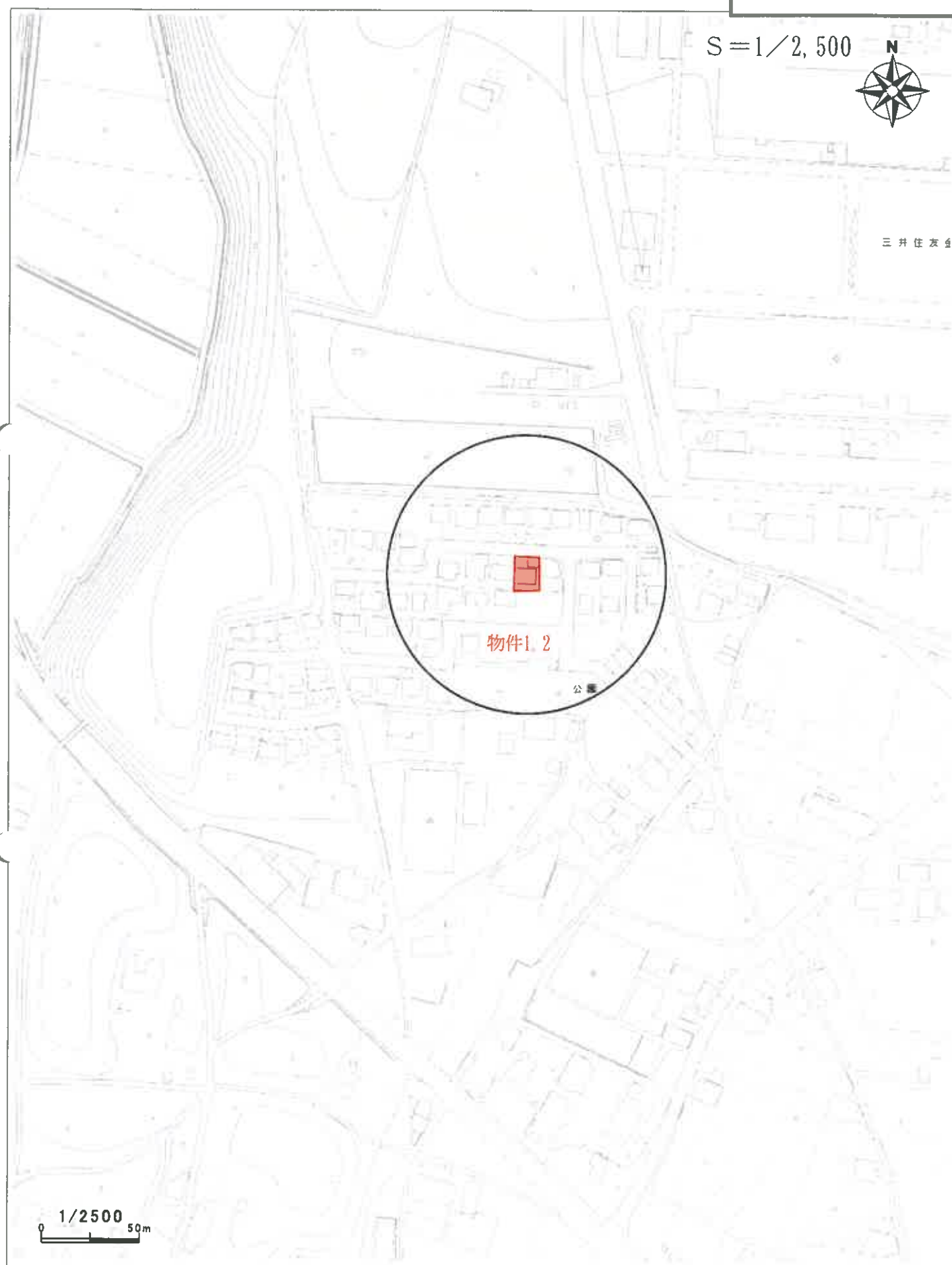
# 位置図

S=1/10,000



物件1.2

# 案内図



三井住友

物件1.2

公園

S=1/2,500



1/2500

0 50m

登記年月日：平成21年5月29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7年1月20日 津地方法務局桑名支局

津地方法務局兼名支局

### 例题 3

請求番号：16-1

登記年月日：平成21年5月29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7年1月20日 津地方法務局桑名支局

津地方法務局兼名支局

### 例题 3

請求番号：16-1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

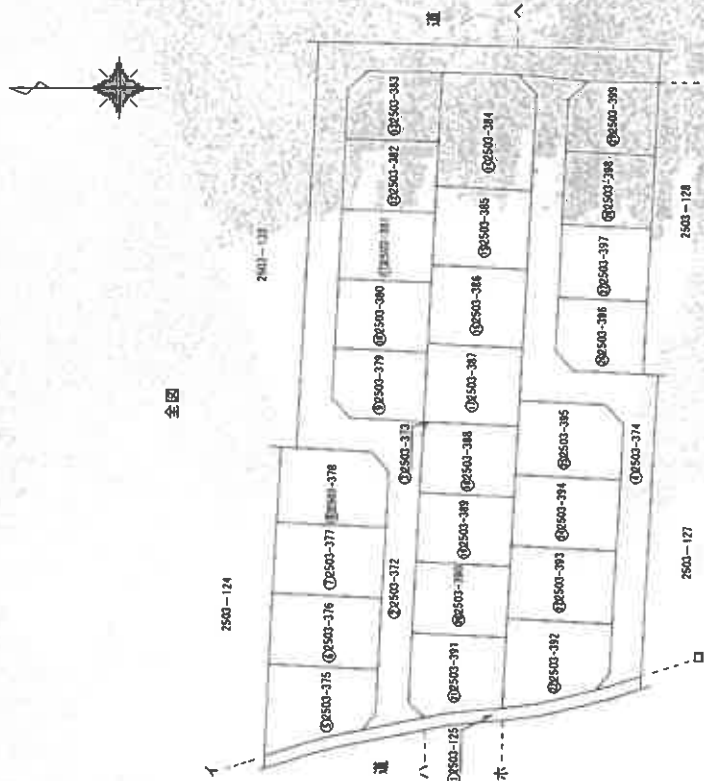
別記第一号 (第七十四条第三項關係)

土地積測 土地所在圖圖

 $\frac{1}{10}$ 

|    |                                  |
|----|----------------------------------|
| 地番 | 2503-125 2503-372<br>ないし2503-399 |
|----|----------------------------------|

土地の所在



金图

地方事務局  
215.29  
登記

( 会 員 専 用 )

作者




人請卑

縮尺  $\frac{1}{1000}$

(三) 重慶土地家產調查委員會用紙)

(2/11)



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7年1月20日 建地方務局東名支局

登記官

( 会 員 専 用 )

地方事務局  
21.5.29  
登記

( 三重県土地家屋調査士会 用紙 )

作成者

縮尺 1 /

申請人

縮尺 1 /



地番 (2503番372, 2503番374ないし2503番383)

土地所在図  
地積測量図

5%

土地の所在 いなべ市員井町上笠田字北野

| ① 2503-379 |            |           |                 |                |
|------------|------------|-----------|-----------------|----------------|
| 地番         | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1)Yn |                |
| 測点         |            |           |                 |                |
| 4054       | -96755.407 | 49956.091 | 891016.839076   |                |
| 4058       | -96754.984 | 49946.824 | -147742.705392  |                |
| 4057       | -96758.365 | 49943.096 | -861917.950768  |                |
| 4056       | -96772.242 | 49942.444 | -721918.028020  |                |
| 5006       | -96772.820 | 49955.372 | 440998.687120   |                |
|            |            | 倍面積       | 436.842516      |                |
|            |            | 面積        | 218.4212580     | m <sup>2</sup> |
|            |            | 地積        | 218.42          | m <sup>2</sup> |

| ② 2503-380 |            |           |                 |                |
|------------|------------|-----------|-----------------|----------------|
| 地番         | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1)Yn |                |
| 測点         |            |           |                 |                |
| 4053       | -96756.000 | 49968.947 | 900190.580205   |                |
| 4054       | -96755.407 | 49956.091 | -840761.450400  |                |
| 5006       | -96772.820 | 49955.372 | -873969.233140  |                |
| 5007       | -96772.902 | 49957.004 | -30074.116408   |                |
| 5008       | -96773.422 | 49968.291 | 844564.054482   |                |
|            |            | 倍面積       | 448.814519      |                |
|            |            | 面積        | 224.9172595     | m <sup>2</sup> |
|            |            | 地積        | 224.91          | m <sup>2</sup> |

| ③ 2503-381 |            |           |                 |                |
|------------|------------|-----------|-----------------|----------------|
| 地番         | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1)Yn |                |
| 測点         |            |           |                 |                |
| 4052       | -96756.591 | 49981.780 | 900721.657380   |                |
| 4053       | -96756.000 | 49968.947 | -841027.346957  |                |
| 5008       | -96773.422 | 49968.291 | -877693.031415  |                |
| 5009       | -96773.565 | 49971.538 | -79932.951262   |                |
| 5010       | -96774.021 | 49981.219 | 848381.211306   |                |
|            |            | 倍面積       | 449.539052      |                |
|            |            | 面積        | 224.7695260     | m <sup>2</sup> |
|            |            | 地積        | 224.6           | m <sup>2</sup> |

| ④ 2503-382 |            |           |                 |                |
|------------|------------|-----------|-----------------|----------------|
| 地番         | Xn         | Yn        | (Xn+1 - Xn-1)Yn |                |
| 測点         |            |           |                 |                |
| 4051-1     | -96757.176 | 49994.806 | 900652.827090   |                |
| 4052       | -96756.591 | 49981.780 | -841943.084100  |                |
| 5010       | -96774.021 | 49981.219 | -881968.590474  |                |
| 5011-1     | -96774.237 | 49986.061 | -29241.845685   |                |
| 5012-1     | -96774.606 | 49994.137 | 852949.971357   |                |
|            |            | 倍面積       | 449.278188      |                |
|            |            | 面積        | 224.6390940     | m <sup>2</sup> |
|            |            | 地積        | 224.63          | m <sup>2</sup> |

別記第二号(第七十四条第三項関係)

| 地番     | (3) 2503-383 | Xn        | Yn             | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|--------|--------------|-----------|----------------|-----------------|
| 測点     |              |           |                |                 |
| 4048   | -96761.309   | 50007.354 | 881179.584834  |                 |
| 4049   | -96757.605   | 50003.970 | 206666.408010  |                 |
| 4051-1 | -96757.176   | 49994.606 | -849958.296606 |                 |
| 5012-1 | -96774.606   | 49994.137 | -902394.172450 |                 |
| 5013   | -96775.226   | 50007.071 | 664944.023087  |                 |
|        |              | 倍面積       | 437.546475     |                 |
|        |              | 面積        | 218.7732375    | m <sup>2</sup>  |
|        |              | 地積        | 218.77         | m <sup>2</sup>  |

この図面は三角点(北金井、治田外面、畑野田)を基準座標にGPS測量にて世界測地座標にて算出されたものである。

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。  
令和7年1月20日 津地方支局 登記官

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

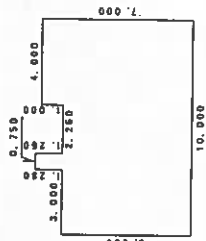
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物図面  
各階平面図

家屋番号 2503番382

建物の所在 いなべ市員井町上笠田字北野2503番地382

1階

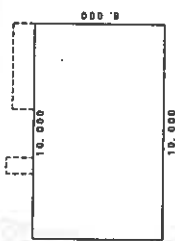


求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 6.000 x 3.000 | = | 18.000000 |
| 7.250 x 0.750 | = | 5.437500  |
| 8.000 x 2.250 | = | 18.000000 |
| 7.000 x 4.000 | = | 28.000000 |
| 合計            |   | 64.937500 |

床面積 64.93 m<sup>2</sup>

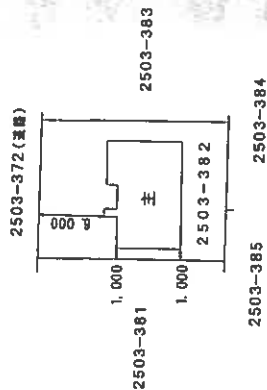
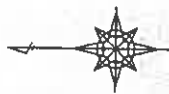
2階



求積表

|                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| 6.000 x 10.000 | = | 60.000000 |
| 合計             |   | 60.000000 |

床面積 60.00 m<sup>2</sup>



単位 m

作成者

縮尺 1/250

申請人

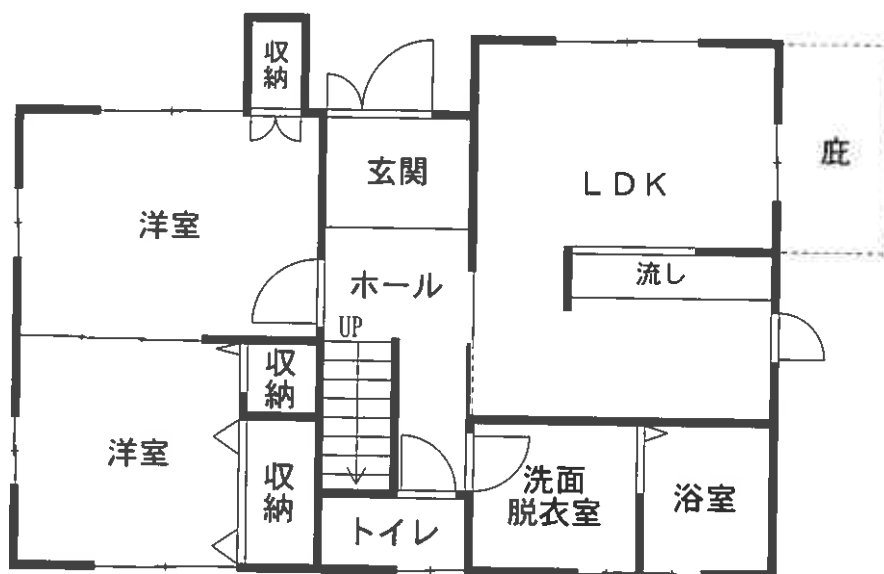
縮尺

1/500

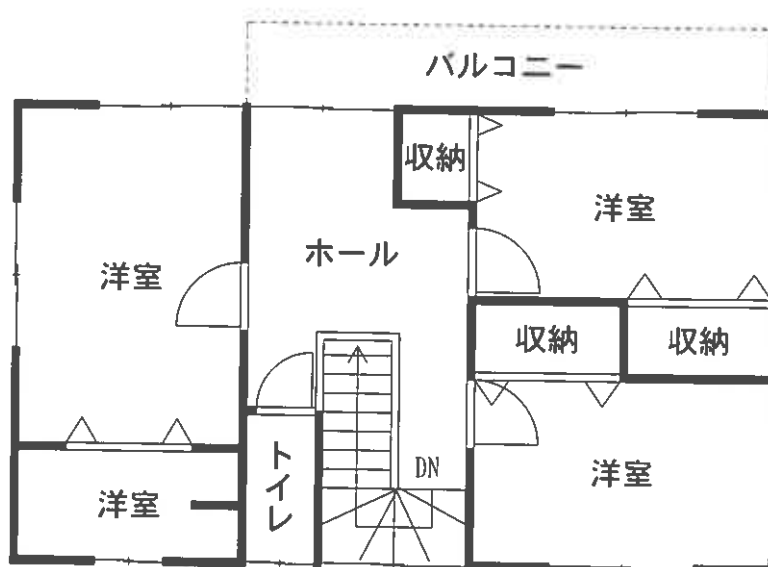
(三重県土地家屋調査士会用紙)

( 会 員 専 用 )

# 建物見取図



1 階



2 階

# 建物配置図



道路（市道）

