

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 1 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 6 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 7 日 午前 9 時 4 0 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 7 月 2 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 840, 000 12, 672, 000	一括	3, 168, 000	163, 119	35, 327
1	14, 270, 000				
2	1, 570, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 桑名市大字星川字半之木 |
| | 地 番 | 6 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 8. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市大字星川字半之木 6 9 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 6. 5 1 平方メートル
2 階 8 2. 7 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 3. 4 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 5. 6 7 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 山 裕 一

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 | 桑名市大字星川字半之木 |
| | 地 番 | 6 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 8. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市大字星川字半之木 6 9 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 6. 5 1 平方メートル
2 階 8 2. 7 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 4 3. 4 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 |
| | 床 面 積 | 3 5. 6 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第2号
令和7年3月10日受理
令和7年4月17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 桑名市大字星川字半之木
地 番 6 9 6 番 2
地 目 宅地
地 積 8 7 8 . 1 1 平方メートル
- 2 所 在 桑名市大字星川字半之木 6 9 6 番地 2
家屋 番号 6 9 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 6 . 5 1 平方メートル
2 階 8 2 . 7 7 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 3 . 4 5 平方メートル
- 符 号 2
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 5 . 6 7 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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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石灯籠が存在する。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を元居宅の状態で使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(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
☒ A (所有者)	(本件土地建物につき、貸借関係がない旨の回答書面提出)
☒ B (所有者の破産申立受任 弁護士)	1 私は所有者Aさんの破産手続申立ての際の受任弁護士です。所有者の破産手続は破産管財人弁護士が選任されて現在も係属中ですが、本件物件については破産財団から放棄され、管財人の手を離れて所有者の管理物件となっています。 2 所有者は事情があり現在立入調査に立ち会えない状況です。 (以上、令和7年3月24日聴取) 3 隣地上の建物から一部露出で本件建物に引き込まれている黒いケーブルは何のケーブルかということについて所有者に確認しましたが、電気系統の配線ではないかということです。なお、現在は使えない状態になっているのではないかとのことでした。 4 私自身は物件2建物が傾いているというような話は所有者から聞いていません。 (以上、令和7年4月15日聴取)
☒ C (所有者の破産管財人弁 護士)	1 本件物件と本件物件内の動産等については、換価が困難であることを理由に既に破産財団から放棄しています。 2 破産財団からの放棄を裁判所に申請した際の書面に、「物件2建物自体が傾いている」という趣旨の記述がある点につき、その根拠はどの程度のものなのかというご質問ですが、私が破産管財人として本件物件の現地調査を実施した際に、所有者本人と不動産業者がそのような話をしていたことに基づくものであり、言わば伝聞情報です。私自身が物件2建物に立ち入った際に傾きを感じたわけではありません。

(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 物件2建物への電気の供給が停止されていることを、電気メーターのボックス内の状況から確認した。建物内の壁面には、令和5年7月のカレンダーが掛けられたまゝとなっており、現に人が起居しているような状況は認められなかった。また、建物内には、所有者やその家族と思われる者の名が記載された書類等が存在したほか、食器棚、タンス、仏壇、座卓、テレビ台等、一部生活用品等が残されていた。
- 2 所有者の住民票によると、同人は令和5年7月に本件物件所在地から転出している。
- 3 本件物件の占有関係については、所有者から提出された回答書面、同人の住民票の記載、関係人の陳述並びに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。
- 4 物件1土地の北西側で隣接する地番696番3、696番1の土地上の件外建物の外壁から物件2建物の浴室付近に黒色ケーブルが一部露出で引き込まれていたため(写真⑤)、関係者に確認したところ、「関係人の陳述」に記載の陳述を得た。また、物件1土地と地番696番3の土地の間には生け垣が配置されているが、その北西端付近は生け垣が途切れ、地番696番3側と往き来できるようになっていた。なお、前述の2筆の隣接地は、本件所有者が代表者を務めていた債務者会社である有限会社昭榮製作所所有の土地であったが、令和6年10月に売買により第三者の法人に所有権移転している。
- 5 物件1土地の地積測量図上、同土地の南西側に存在する「道路」は、現状では一般の通行の用に供される状態になく(写真④)、建築基準法の道路でもないため、対象土地の接面道路とみなすことはできない。
- 6 本件物件の所有者については令和5年11月に破産手続が開始されているが、本件土地建物については令和6年12月に破産財団から放棄され、その管理が所有者本人に帰趨している。なお、財団放棄の際の申請書中に、建物に傾きがある旨の記述があったことから、破産管財人弁護士に確認したところ、「関係人の陳述」に記載の陳述を得た。なお、本件建物の傾きについてはその詳細は不明であるが、当職の立入調査実施時、2階のクローゼットのある洋室に立ち入ったところ、わずかに床面の傾斜を感じた。

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10日 (月) 11:50-12:00	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 3月10日 (月) 14:05-14:20	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査
7年 3月10日 (月)	執行官室	桑名市役所総務部税務課宛、家屋平面図及び課税台帳等に関する照会書面送付(3/19回答)
7年 3月10日 (月)	執行官室	所有者宛、事務連絡文書及び占有関係に関する照会書面送付(3/17回答)
7年 3月24日 (月) 9:35-9:40	電話	破産申立受任弁護士から電話聴取
7年 4月 4日 (金) 9:45-11:05	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行
7年 4月11日 (金)	当庁	破産事件記録調査
7年 4月11日 (金) 14:20-14:30	電話	破産管財人弁護士から電話聴取
7年 4月15日 (火) 16:30-16:35	電話	破産申立受任弁護士から電話聴取
7年 4月16日 (水) 13:15-13:25	津地方法務局 四日市支局	登記追加調査

(特記事項)

☐ 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。

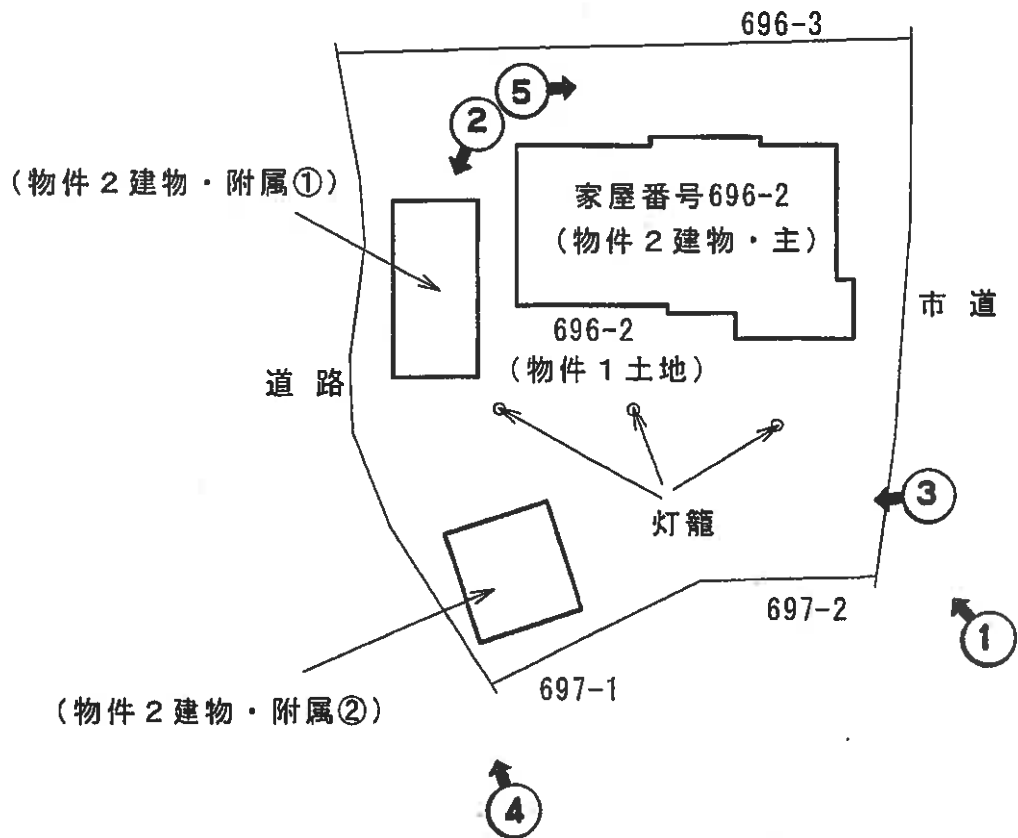
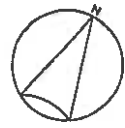
☒ 令和7年4月4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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

1 階

押入 和室 便所 浴室 洗面所 洗面台 勝手口 物入 納戸 食器棚 流し台 K 廊下 和室 和室 押入 物入 物入 物入 UP 棚 棚 畳敷 L 下足箱 玄関 縁側 床の間 仏間 棚

6 7 8 9

2 階

シャワールーム

洗面台

便所

物入

納戸

ホール

DN

和室

洋室

洋室

洋室

洋室

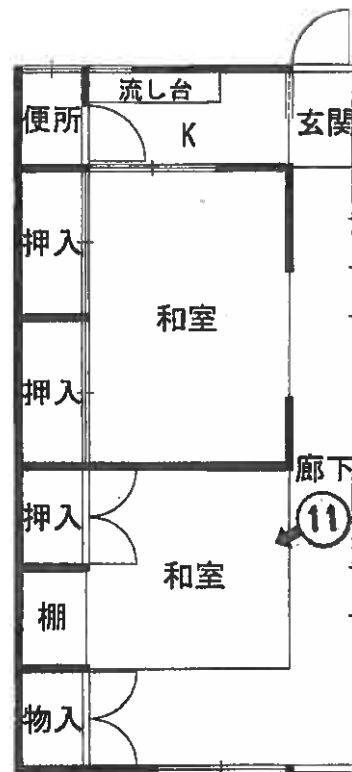
洋室

10

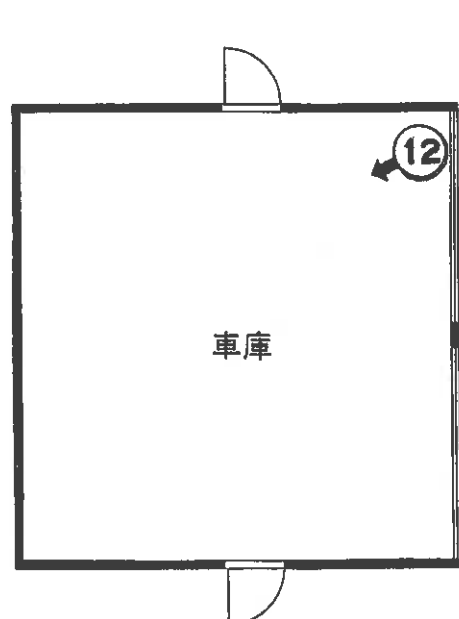
(7 枚目)

(物件2建物・附属①)

間 取 図



(物件2建物・附属②)



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 2
主である建物

物件 1 土地

②



物件 2 主である建物

物件 2 附属建物符号 1

(9 枚口)

③



物件 2 附属建物符号 2

物件 1 土地

④



物件 2 附属
建物符号 2

物件 1 土地

道路（赤道）

（10枚目）

⑤



物件 2 主で
ある建物

物件 1 土地

隣地上の件外建物

ケーブル

⑥



写真⑥～⑩は
物件 2 主で
ある建物内部を
撮影

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

物件 2 附属
建物符号 1
内部



⑫

物件 2 附属
建物符号 2
内部



令和7年（ケ）第2号	
令和 7 年 4 月 4 日	現地調査
令和 7 年 4 月 17 日	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

市 川 裕 規

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 15,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 14,270,000 円
物件 2 （建物）	金 1,570,000 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	桑名市大字星川字半之木	
	地 番	6 9 6 番 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	878.11 m ²	
2	所 在	桑名市大字星川字半之木 6 9 6 番地 2	
	家屋番号	6 9 6 番 2	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造 瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 166.51 m ² 2 階 82.77 m ² 延べ 249.28 m ²	
	附属建物	符号 1	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造 瓦葺 平家建	
	床 面 積	43.45 m ² 延べ 43.45 m ²	
	附属建物	符号 2	
	種 類	車 庫	
	構 造	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	35.67 m ² 延べ 35.67 m ²	
番号	特 記 事 項		
1 2	なし		

* * * 以 下 余 白 * * *

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「星川」駅 北西方・直線距離 約540m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主要地方道四日市多度線背後の、一般住宅を主体とする住宅地域。	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域・市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	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	・地積：878.11㎡ ・不整形 ・間口：約29m、奥行：約30m ・居宅がある対象土地北西側と、車庫が存する南東側との間で段差があり、北西側が0.5m程度高い。 ・下記のとおり、接面道路は、幅員が4mに満たない建築基準法第42条2項道路であるため、対象土地において、6㎡程度の道路後退が必要と判断した。	
接 面 道 路	・北東側 幅員約3.6m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条2項道路 ※対象土地は、接面道路に対し0～0.5m程度高い。 ※南西側にある「道路」は、一般に通行の用に供される状態ではなく、また建築基準法上の道路でもないので、対象土地の接面道路とはみなさない。	
土地の利用状況等	・物件2建物の敷地として利用されている。 ・庭木の手入れがされておらず、繁茂した状態にある。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	○対象土地内に灯籠が置かれていた。 ○前面道路部分にガス管あり。 ○北西側隣接地（地番696番1、696番3）上に存する建物の外壁から、物件2建物の浴室付近に、黒色ケーブルが引き込まれていた。関係者によると、電気系統の配線ではないか、とのこと。また、対象土地と当該隣接地間は、往来が可能な状態にあった。なお、当該隣接地は、本件所有者が代表者を務めていた債務者会社である有限会社昭榮製作所所有の土地であったが、令和6年10月に売買により第三者の法人に所有権が移転している。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

(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）

（1）主である建物の概要

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）	平成4年11月30日 新築
	経 過 年 数	33 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付
	内 壁	じゅらく、ビニルクロス等
	天 井	ビニルクロス、杉桤合板等
	床	畳、フローリング、タイル貼り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	――
床面積(現況)	1 階	166.51 m ²
	2 階 延べ	82.77 m ² 249.28 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	やや優る	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・関係者によると、建物において傾斜が認められる、との陳述あり。実態は不明であるが、調査実施時に2階のクローゼットのある洋室に立ち入ったところ、わずかに床面の傾斜を感じた。 ・一部生活用品が残置されていた。	
建物の利用 状 況	・利用状況は「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	目視した限り、同建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

(2) 附属建物・符号1の概要

区 分	附属建物・符号1	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成4年11月30日 新築
	経 過 年 数	33 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付
	内 壁	じゅらく、ビニルクロス、タイル貼り等
	天 井	ビニルクロス、杉柵合板等
	床	フローリング、畳、タイル貼り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	
床面積(現況)		43.45 m ²
	延べ	43.45 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・おおむね経年相応の劣化の程度と判断されるが、室内には数多くの残置物があった。	
建物の利用 状 況	・利用状況は「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	目視した限り、同建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

(3) 附属建物・符号2の概要

区 分	附属建物・符号2	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成5年月日不詳 新築
	経 過 年 数	33 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	床	モルタル
	設 備	_____
	そ の 他	_____
床面積(現況)		35.67 m ²
	延べ	35.67 m ²
現況用途等	現 況 用 途	車 庫
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・おおむね経年相応の劣化の程度と判断される。	
建物の利用 状 況	・利用状況は「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	目視した限り、同建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,500	0.88	878.11	1.00	31,290,000

※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・・・・・・ 0.88

・画地条件（形状、土地内部の高低差等）0.88

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ここでは考慮しない。

(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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 (主)	200,000	249.28	0.03	1,490,000
2 (附属①)	150,000	43.45	0.03	190,000
2 (附属②)	50,000	35.67	0.03	50,000

※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。

【主である建物、附属建物・符号1】

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

= 0.03

※小数点第3位四捨五入

【附属建物・符号2】

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

= 0.03

※小数点第3位四捨五入

<注1>経済的残存耐用年数
<注2>経過年数

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	31,290,000	0.05 場所的利益	1,560,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

・法定地上権の不成立を前提とした。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	31,290,000	－ 1,560,000		0.80	0.60	14,270,000
2 (主・附)	1,730,000	＋ 1,560,000	1.00	0.80	0.60	1,570,000
一 括 価 格 (合計)						15,840,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：①居宅及びその敷地としては規模が大きいこと、②目的物件全体でみた場合の保守管理の状態、③隣接地との間では、ケーブルが接続されていること、等の点を総合的に考慮。

オ 競売市場修正

・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面/各階平面図写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約3.6m舗装市道沿いの規模約500㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：桑名 - 6

所 在 : 桑名市中山町87番外

価 格 : 53,100 円/㎡

位置：三岐鉄道北勢線「星川」駅の北西方 道路距離約800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積 : 215 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路 : 南東側、6m市道に接面

用途指定等：都市計画区域・市街化区域・第1種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価格 円／㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円／㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	53,100	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{125}$	= 40,500

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+5

エ 主たる地域要因内訳・・・ 125 (街路、環境条件等格差を考慮)

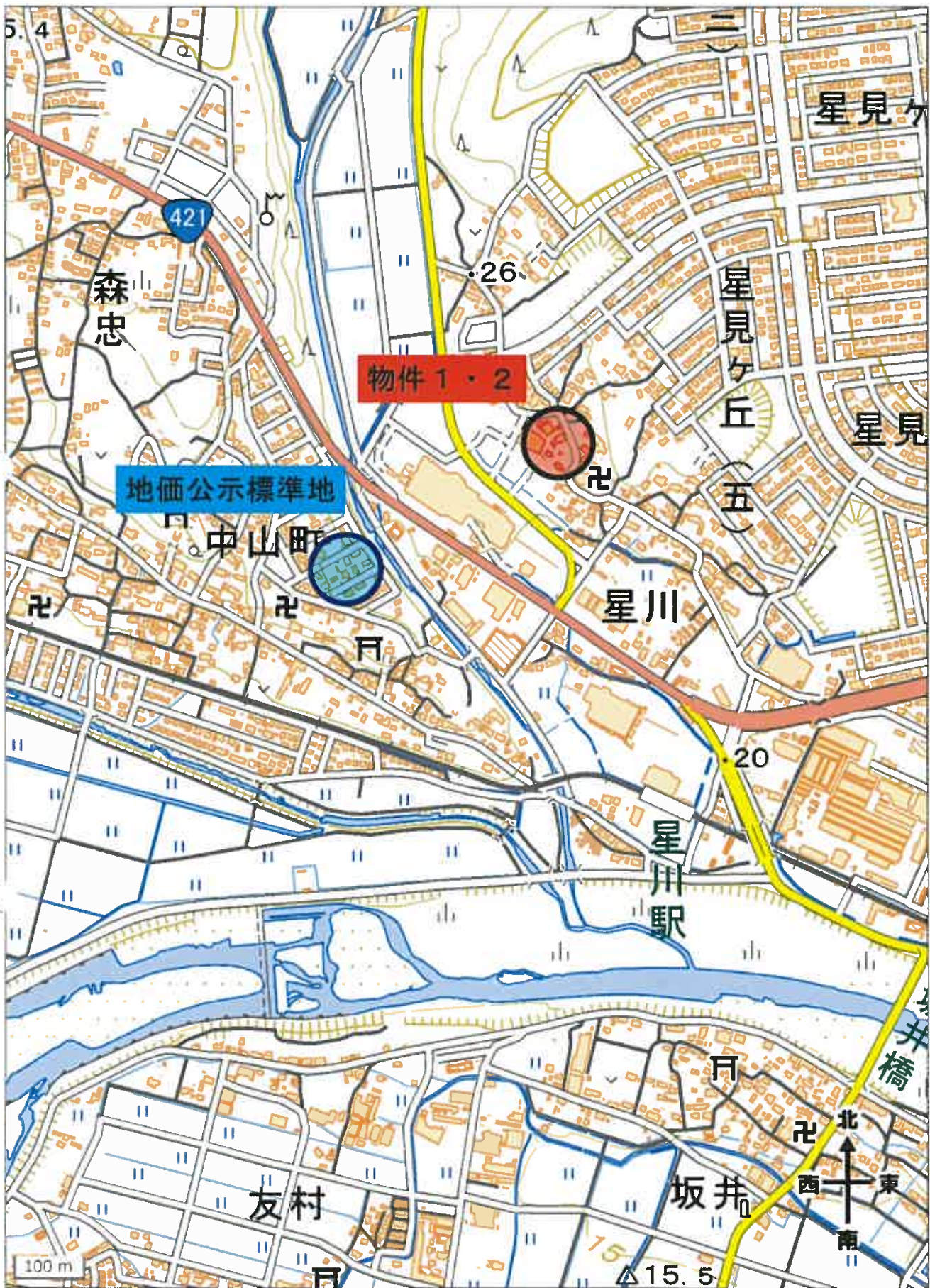
(4) 標準価格の決定

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、40,500 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 40,500 円/㎡

附 属 資 料

位置図



案内図

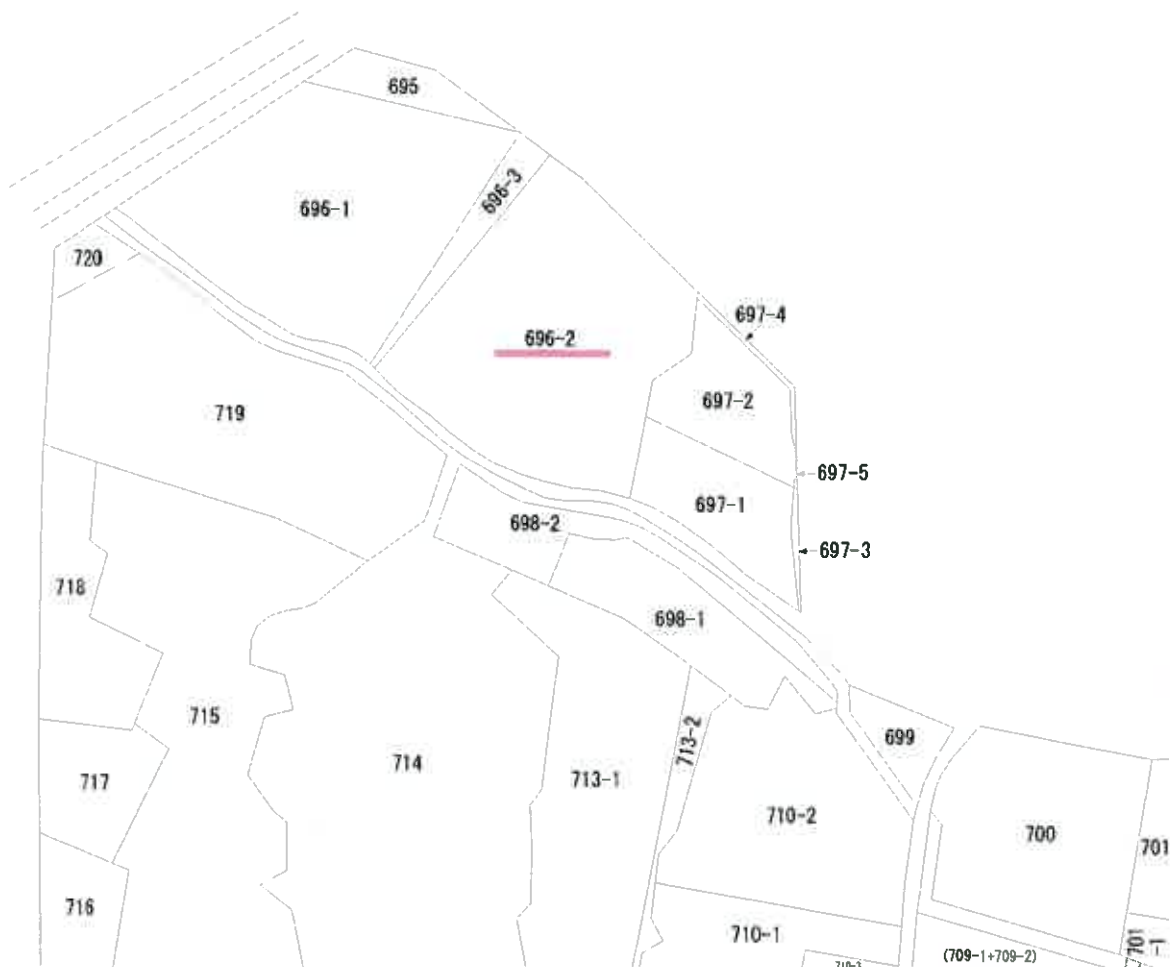


【この地図は、測量法第44条に基づく複製承認を得て、三重県市町総合事務組合発行の数値地形図を複製したもの（三総合地第216号）を転載したものである。】

この図は本市の用途地域等に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

表示年月日 2025/04/09

イ 703-1
ロ 704-2



請求部	所在	桑名市大字星川字半之木					地番	696番2		
出力縮尺	1/600	精度分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年2月1日				備付 年月日 (原図)		補記 事項			

登記年月日：平成21年5月19日

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。
(津地方方法務局桑名支庁管轄)
令和6年12月11日 津地方方法務局

登記官

請求番号：15-2

土地所在図

地番	A696-2, B696-3
土地の所在	桑名市大字屋川字半之木

座標求積表

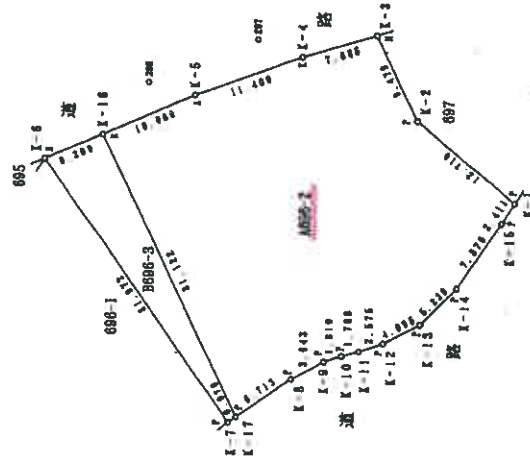
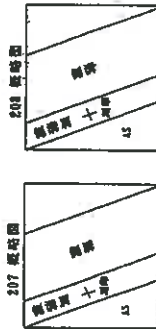
地番	座標	Xn	Yn	辺長	点間距離
A696-2					
K-1		78.537	82.828	12.710	K-2
K-2		88.356	90.897	9.479	K-3
K-3		92.438	99.452	7.685	K-4
K-4		99.790	97.212	11.400	K-5
K-5		110.481	93.256	10.089	K-6
K-6		119.743	89.255	31.122	K-7
K-7		106.220	81.223	6.713	K-8
K-8		100.734	65.091	3.643	K-9
K-9		97.583	66.885	1.810	K-10
K-10		95.848	67.463	1.788	K-11
K-11		94.132	67.969	2.575	K-12
K-12		91.682	68.763	4.095	K-13
K-13		88.048	70.650	5.236	K-14
K-14		84.292	74.239	7.879	K-15
K-15		79.657	80.811	2.411	K-1
	倍面積			1756.222349	
	面積			878.111743	
	地積			878.11	m ²

地番	座標	Xn	Yn	辺長	点間距離
B696-3					
K-6		125.434	86.796	31.972	K-7
K-7		107.013	60.665	0.970	K-17
K-17		106.220	61.223	31.122	K-16
K-16		119.743	89.255	6.200	K-5
	倍面積			223.768341	
	面積			111.8941707	
	地積			111.89	m ²
	合計			990.0053450	

恒久的地物の名称及び座標値

測点名	名称	X座標	Y座標
207	側溝頭(測印)	104.196	98.940
208	側溝頭(測印)	115.166	94.504

測量者の署名	
P	ア3判用紙
C	207-1紙
A	全図7-1
N	全図
I	全図



縮尺 1/500

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会用品)

(会員専用)

登記年月日：平成21年5月19日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(津地方法務局桑名支局電達)

令和6年12月11日 津地方法務局

登記官

請求番号：15-3

(1/2)

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

作成者

縮尺

1/500

申請人

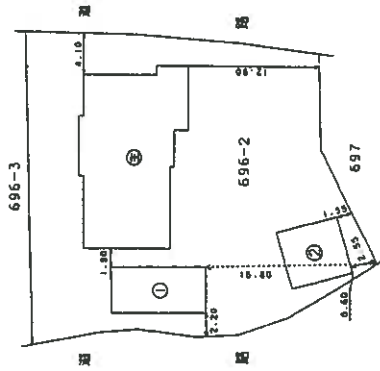
縮尺

1/500

建物図面
各階平面図

家屋番号 696番2

建物の所在 桑名市大子壺川字半之木696番地2



登記年月日：平成21年5月19日

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。
津地方方法務局(桑名支局管轄)
令和6年12月11日 津地方方法務局

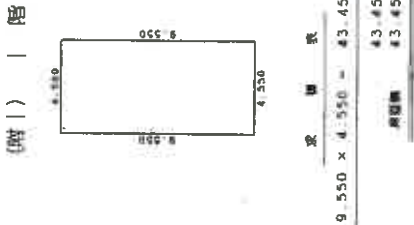
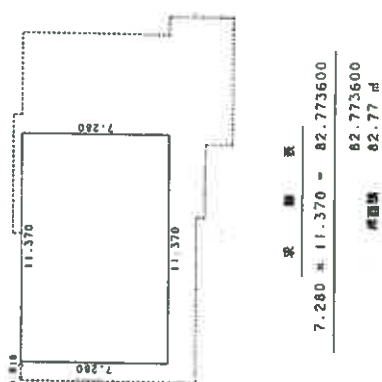
登記官

※A3判をA4判に縮小

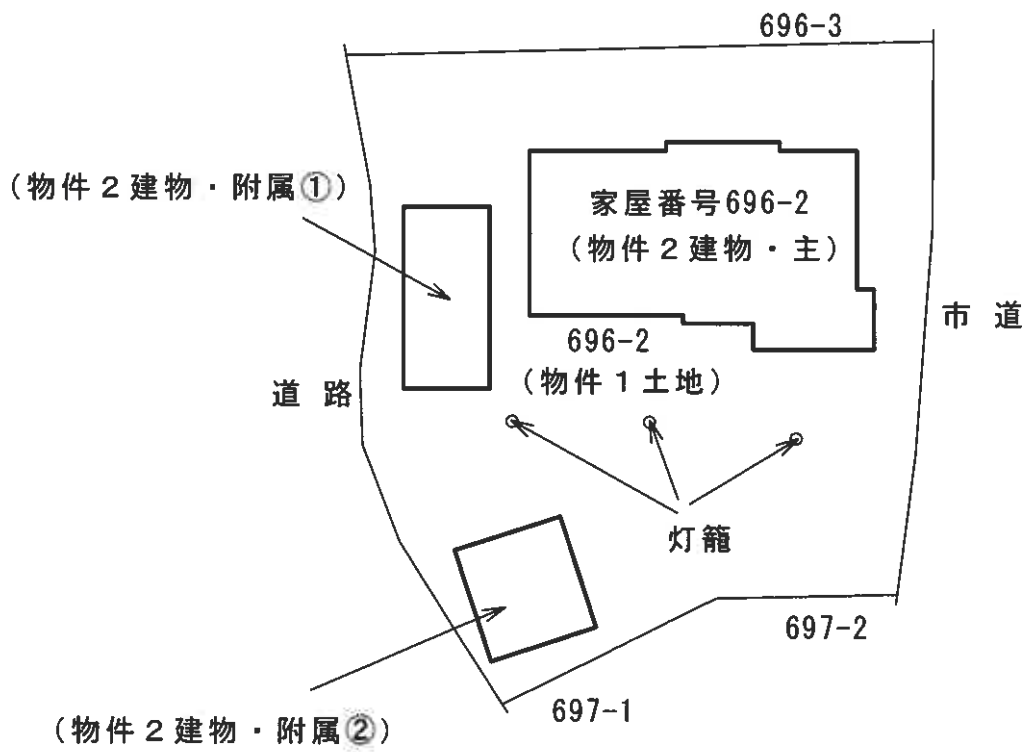
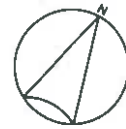
請求番号：15-3

(2/2)

会員専用

家屋番号	6年6番2	建物各階平面図			
建物の所在	桑名市大字星川字半之本696番地2				
(主) 1 階		(主) 2 階			
					
作成者		申請人	伊藤 匡 昭	縮尺	1/250
日作成					
(愛知県土地家屋調査士会 用紙)					

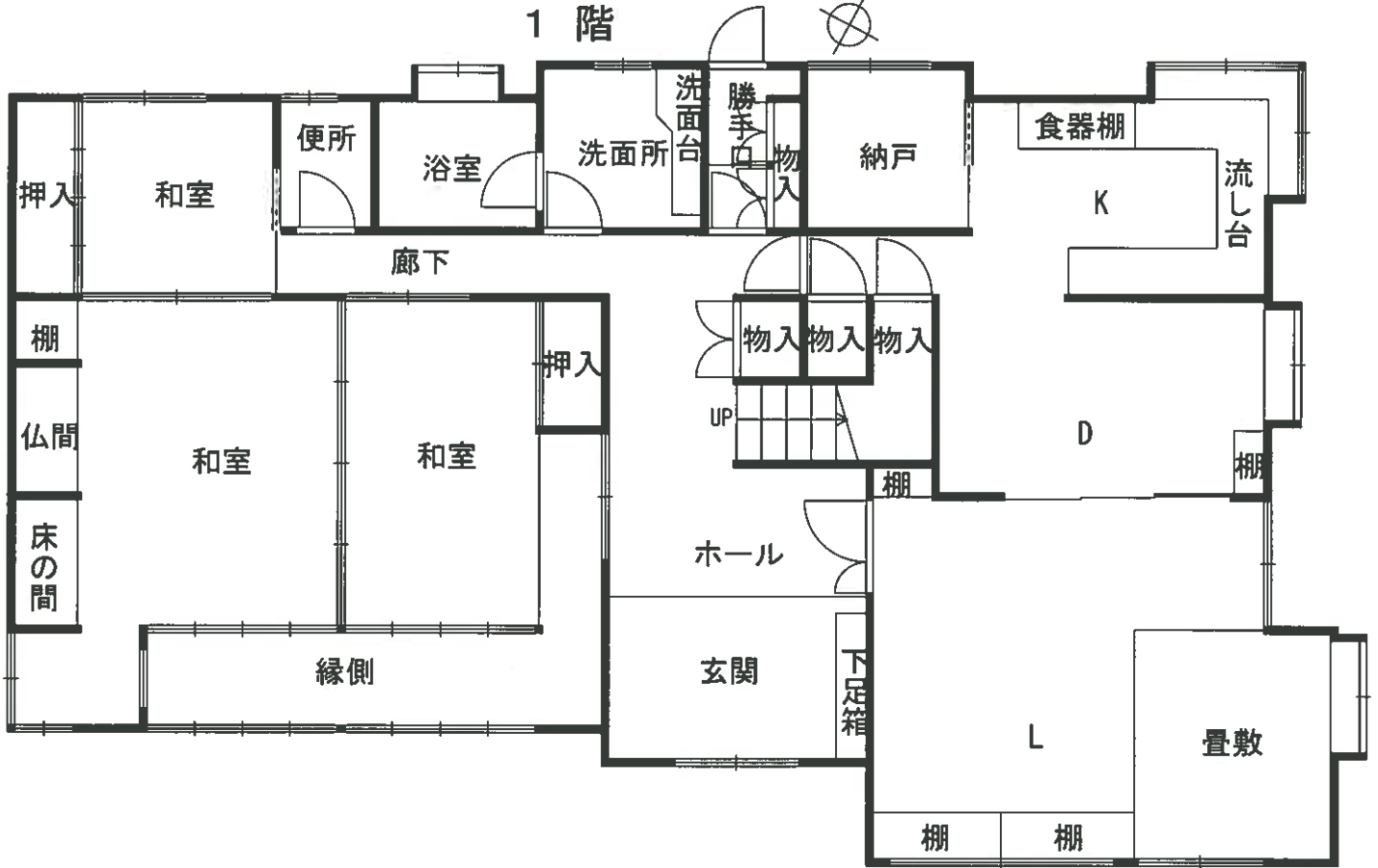
土地建物位置関係図



(物件2建物・主)

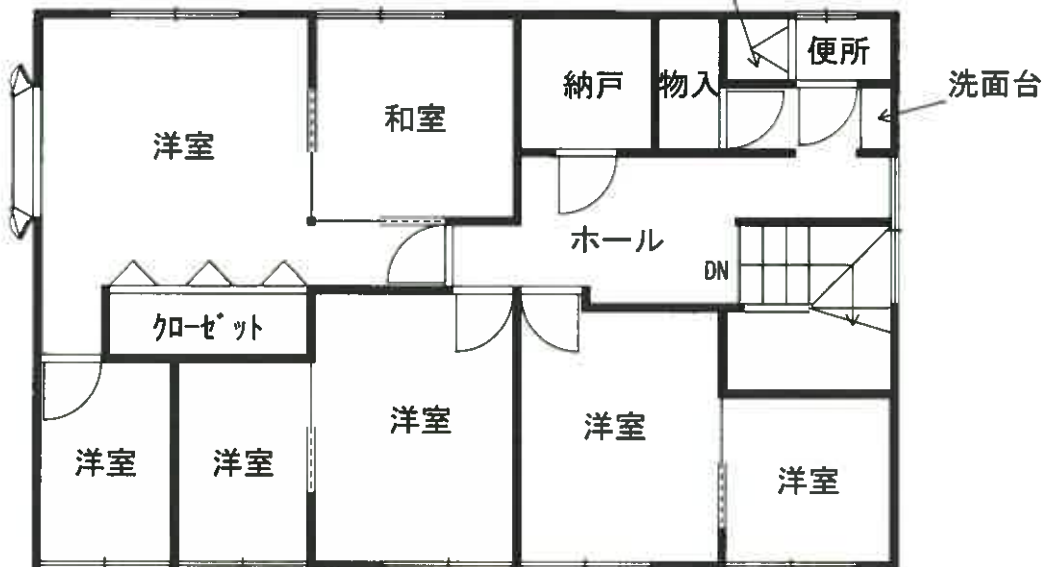
建物見取図

1 階

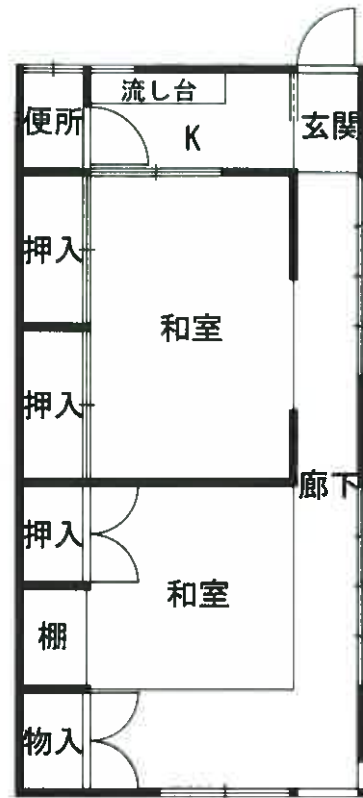


2 階

シャワールーム



(物件2建物・附属①) 建物見取図



(物件2建物・附属②)

