

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 9 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 8 年 3 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 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 8 年 1 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	16,510,000 13,208,000	一括	3,302,000	216,302	0
1	9,220,000				
2	2,550,000				
3	1,560,000				
4	3,180,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 桑名市大字福岡町
 地 番 273 番
 地 目 宅地
 地 積 1390.70 平方メートル
- 2 所 在 桑名市大字福岡町 273 番地
 家屋 番号 273 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 146.57 平方メートル
 2 階 52.84 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階約 172.87 平方メートル
 2 階 52.84 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 5.04 平方メートル
- 3 所 在 桑名市大字福岡町 273 番地
 家屋 番号 273 番の 1
 種 類 工場・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 139.96平方メートル
 2階 65.20平方メートル

4 所 在 桑名市大字福岡町273番地

家屋 番号 273番の3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 313.83平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 313.83平方メートル
 2階 約52.5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者両名が占有している。

【物件番号3, 4】

本件所有者A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 桑名市大字福岡町

地 番 273 番

地 目 宅地

地 積 1390.70 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

2 所 在 桑名市大字福岡町 273 番地

家屋 番号 273 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 146.57 平方メートル
2 階 52.84 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 172.87 平方メートル
2 階 52.84 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 5.04 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 桑名市大字福岡町 273 番地



物 件 目 録

家屋 番号 273番の1
種 類 工場・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 139.96平方メートル
2階 65.20平方メートル

所有者 A

4 所 在 桑名市大字福岡町273番地

家屋 番号 273番の3
種 類 作業所
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 313.83平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 313.83平方メートル
2階 約52.5平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第31号
令和7年9月3日受理
令和7年10月15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 桑名市大字福岡町
 地 番 273番
 地 目 宅地
 地 積 1390.70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

- 2 所 在 桑名市大字福岡町273番地
 家屋 番号 273番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 146.57平方メートル
 2階 52.84平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 5.04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 桑名市大字福岡町273番地
 家屋 番号 273番の1
 種 類 工場・倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 139.96平方メートル
2階 65.20平方メートル

所有者 A

4 所 在 桑名市大字福岡町273番地

家屋 番号 273番の3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 313.83平方メートル

所有者 A



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	☒ 土地共有者 (A、B) 土地共有者 A、B が本土地上に下記建物を共有して占有しているほか、土地共有者 A が本土地上に物件 3、4 建物を所有して占有している ☒ 「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 (物件 3 建物及び物件 4 建物は除く) ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 約 172.87㎡ 2 階 52.84㎡ (1 階部分につき、未登記増築部分約 26.3㎡あり)		
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	☒ 建物共有者 (A、B) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用している ☐ 「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
(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件3		
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 ☐ ある 種類: 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非操業状態の工場・倉庫として使用している ☐ 「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 ☐ ある 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	☐ 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
(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄骨造陸屋根2階建 ☒ 床面積:1階 313.83㎡ 2階 約52.5㎡ (2階部分は未登記増築部分)		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 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非作業状態の作業所として使用している ☐ 「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 ☐ ある 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	☐ 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
(5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 (物件1、2共有者、物件3、4所有者)	1 物件2建物には私と妻のB、息子の3人が住んでいます。他に占有者はありません。 2 物件3建物の外壁に「(有)吉田ポリマー」と書かれていますが、有限会社吉田ポリマー(以下「債務者会社」と表記)については現在破産手続中で、C弁護士がその破産管財人に就いています。 (令和7年9月8日聴取) 3 物件3建物と物件4建物は、債務者会社が使っていた建物ですが、同社の破産管財人から返還を受けています。 (令和7年10月3日聴取)
■ C (債務者破産者有限会社吉田ポリマー破産管財人弁護士)	1 物件3建物と物件4建物は、確かに所有者のAさんから無償で借用して債務者会社が事業用に利用していた建物ですが、建物内に存在した債務者会社の動産類については破産手続の過程で撤去済みであり、本年6月3日付けで所有者のAさんに両方の建物を返還しており、その確認書にもAさんのサインをいただいています。したがって、現時点で債務者会社が本件物件を使用しているということはありませんし、占有しているという認識もありません。 2 物件1土地上に存在するスチール製の物置については、債務者会社が所有する物件とは把握していませんし、管財人としては、物件1土地を占有している認識もありません。
■ D (A、B間の二男)	1 私はAの二男です。債務者会社は兄が代表者を務めていた会社ですが、令和6年10月に廃業し、現在は破産手続中です。なお、廃業時の代表者は兄の娘婿でした。 2 物件2建物には、私と両親のA、Bが居住しています。 3 物件2建物は、今から8年くらい前に増築しています。なお、増築した土間のところは、キッチンから出入りする箇所の継ぎ目辺りから雨漏りを生じており、その付近の木材に傷みが出ています(写真⑨)。 4 物件2建物と物件3建物は浄化槽が共通で、その割には処理能力が低いので、過去には詰まったことがあります。 5 物件3建物にあるリフトは廃業するまでは利用していたので、まだ動くのではないかと思います。 6 物件4建物の中2階のようにになっている箇所は、建物が建てられた当時からあったように思います。 7 物件4建物の北側の外壁の一部に亀裂が生じています(写真⑥)。 8 廃業後、物件4建物に引き込まれていた動力系の配線につき盗難被害がありました。 9 敷地内に存在する3つの物置は、債務者会社が材料や出荷品を置く場所として利用していたものです。現在は全て空っぽになっています。物置を設置したのは債務者会社だと思いますが、邪魔なので、破産管財人の弁護士さんにもことわって撤去する方向で検討しています。

執行官の意見

- 1 本件競売手続の対象物件は、夫婦であるA、Bが各持分2分の1を有する物件1土地及び居宅である物件2建物と、Aが単独所有する事業用の物件3、4建物である。
- 2 物件3建物の外壁には、債務者会社である(有)吉田ポリマーの社名が記載されていた。同社は物件1土地の地番を登記上の本店所在地とし、プラスチック樹脂の成型及び加工等を業とする法人であるが、令和6年12月16日に当裁判所において破産手続が開始されている。
- 3 本件物件の現況は別添写真のとおりである。物件の現況及び関係人の陳述を踏まえ、物件2建物はA、Bとその家族によって居宅として現に使用されているものと認めた。
なお、物件3、4建物内は債務者会社が事業用に使用してきた建物であるが、調査時にはほぼがらんどうで、同社の破産管財人弁護士によると、その使用貸借関係も終了し、所有者に返還済みであるとのことであり、調査時点において物件3、4建物はその所有者Aが占有しているものと認めた。
- 4 物件1土地には、土地建物位置関係図記載の位置に3つのスチール製の物置が存在するが、簡易な基礎にボルト等で固定されたもので、永続的な定着性を欠くものであることから、いずれも工作物と認定した。なお、Dの陳述では債務者会社が設置したものではないかとのことであるが、破産管財人弁護士の陳述や認識によると、同工作物は破産財団に属さないものと認定され、債務者会社の物件1土地に関する占有意思も欠いていることが認められることから、上記の工作物は物件1土地に附合する附設工作物と認めた。
- 5 物件3建物と物件4建物の間に附設工作物たる底(約108㎡)が存在する。

(調査経過用)

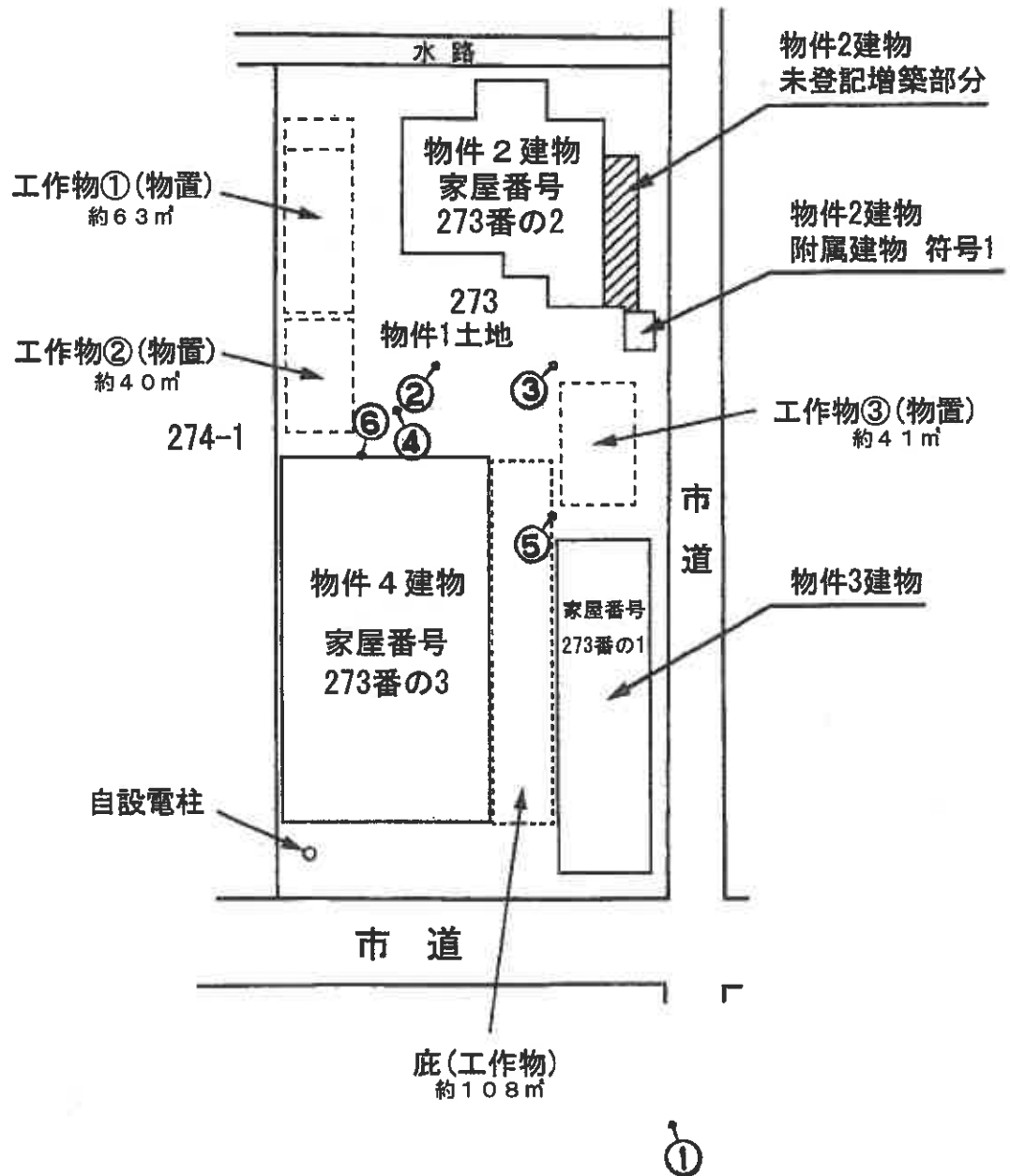
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月 3日 (水) 16:10-16:20	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 9月 8日 (月) 14:00-14:20	物件所在地	現場所在確認、Aと面談聴取
7年 9月 8日 (月)	執行官室	現地調査期日通知書送付
7年 9月 9日 (火)	執行官室	桑名市役所税務課宛、家屋平面図送付依頼(9/22送付)
7年 9月25日 (木) 9:25-11:35	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、A及びDと面談聴取、評価人同行
7年10月 3日 (金) 11:35-11:45	電話	Cから電話聴取
7年10月 3日 (金) 13:35-13:50	物件所在地	物件立入調査(外構関係追加調査)、Aと面談聴取
7年10月14日 (火) 16:05-16:15	津地方法務局 四日市支局	登記等追加調査

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。
- ☐

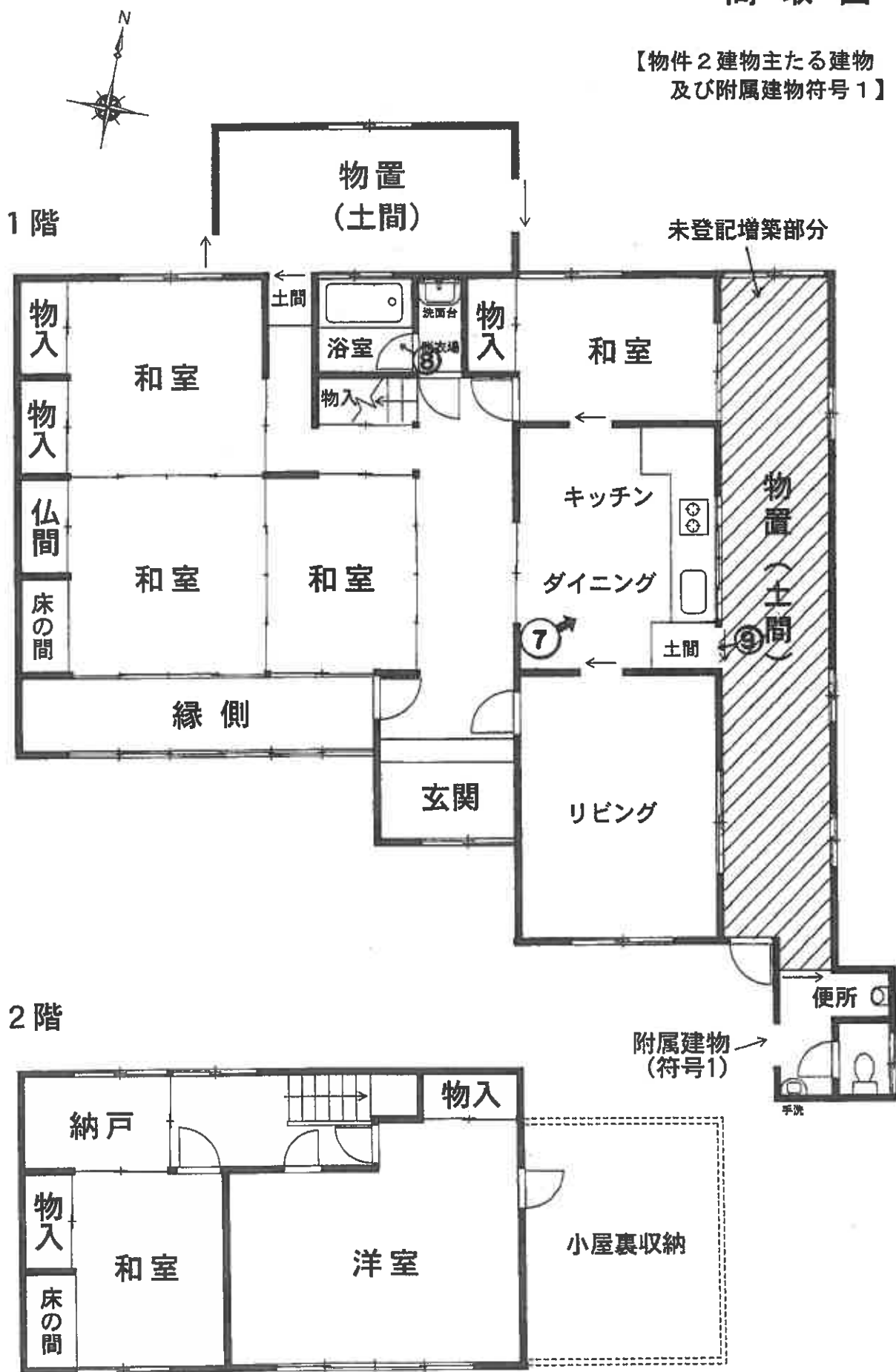
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)



(9 枚目)

間 取 図

【物件2建物主たる建物
及び附属建物符号1】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

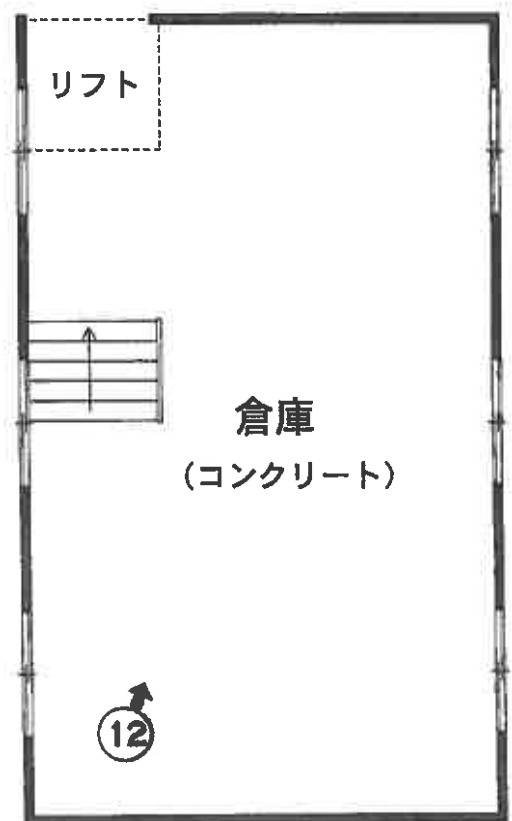
間 取 図

【物件3建物】

1 階



2 階



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

【物件 4 建物】

1 階

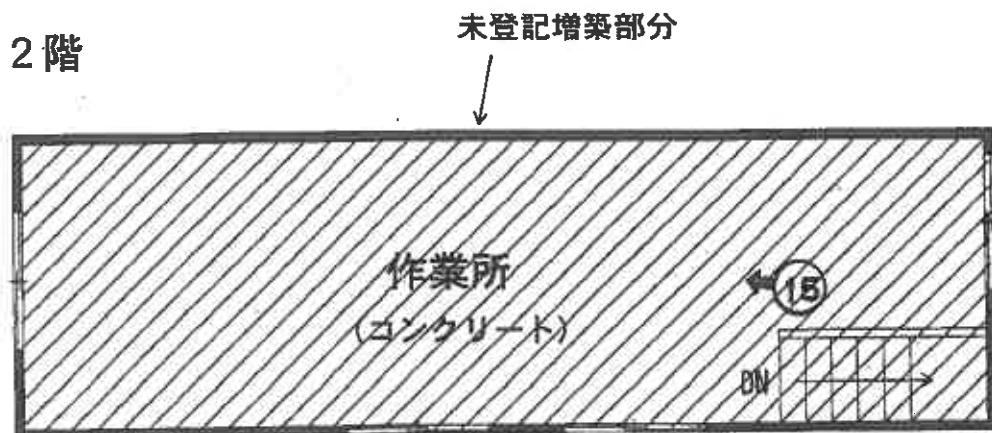


←○の印は写真の撮影位置方向番号

(12 枚目)

間 取 図

【物件4建物、未登記増築部分（2階）】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件3 建物

物件4 建物

②



物件2 主たる建物

物件1 土地

③



物件2
附属建物
符号1

物件2 主たる建物

工作物③

④



工作物②

工作物①

(15枚目)

⑤



物件 2 主たる建物

工作物③

⑥



物件 4 建物

亀 裂

⑦

写真⑦～⑨は
物件 2
主たる建物
内部を撮影



⑧



⑨



雨漏りのシミ

⑩



写真⑩～⑫は
物件3建物の
内部を撮影

⑪



⑫



⑬

写真⑬～⑮は
物件4建物の
内部を撮影



⑭





未登記増築の2階部分

令和7年（ケ）第31号	
令和7年 9 月 2 5 日	現地調査
令和7年 1 0 月 1 4 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

三 輪 時 弘 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 16,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9,220,000 円
物件 2 (建物)	金 2,550,000 円
物件 3 (建物)	金 1,560,000 円
物件 4 (建物)	金 3,180,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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

物件 番号	所 在 等	登 記	現況
1	所 在	桑名市大字福岡町	
	地 番	2 7 3 番	
	地 目	宅地	
	地 積	1 3 9 0. 7 0 m ²	
	共 有 者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	(主である建物)		
	所 在	桑名市大字福岡町 2 7 3 番地	
	家屋番号	2 7 3 番の 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 4 6. 5 7 m ²	1 階 約 1 7 2. 8 7 m ²
		2 階 5 2. 8 4 m ²	2 階 5 2. 8 4 m ²
		延べ 1 9 9. 4 1 m ²	延べ 約 2 2 5. 7 1 m ²
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	便所	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積	5. 0 4 m ²	
	共 有 者	A 持分2分の1	
		B 持分2分の1	

物件 番号	所 在 等	登 記	現況
3	所 在	桑名市大字福岡町273番地	
	家屋番号	273番の1	
	種 類	工場・倉庫	
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1階 139.96㎡ 2階 65.20㎡ 延べ 205.16㎡	
	所 有 者	A	
4	所 在	桑名市大字福岡町273番地	
	家屋番号	273番の3	
	種 類	作業所	
	構 造	鉄骨造陸屋根平家建	鉄骨造陸屋根2階建
	床面積	313.83㎡	1階 313.83㎡ 2階 約52.50㎡ 延べ 約366.33㎡
	所 有 者	A	
物件 番号	特 記 事 項		
2, 4	・物件2建物の東側は未登記で増築されているほか、物件4建物の2階部分も未登記で増築されている。		

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	近鉄名古屋「伊勢朝日」駅, 南東方, 直線距離 約 3.2 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	員弁川と揖斐川及び伊勢湾に囲まれた農地の中に一般住宅, 事業所等が見られる海拔の低い地域。	
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, 市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	指 定 建 ぺ い 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, 日影規制 ・ 桑名市景観計画（水辺ゾーン）に指定されている。 ・ 立地適正化計画 （居住誘導区域外, 都市機能誘導区域外）
画 地 条 件	・ 地積：1390.70㎡ ・ 長形状の画地, 角地 ・ 間口：約25m, 奥行：約55m ・ 平坦地勢	
接 面 道 路	・ 南側 幅員約6m（種別：市道）, 舗装有, ほぼ等高に接面 ・ 東側 幅員約4m（種別：市道）, 未舗装, ほぼ等高から約1.6m高く接面 ※道路はともに建築基準法第42条1項1号道路である	
土地の利用状況等	・ 現況宅地 ・ 物件2, 物件3及び物件4建物の敷地として利用されている。 ・ 物件2建物の西側に工作物①（物置：約63㎡）, 工作物②（物置：約40㎡）が設置されているほか, 物件3建物の北側に工作物③（物置：約41㎡）が設置されている。 ・ 物件3建物と物件4建物の間には庇（工作物：約108㎡）が設置されている。 ・ 物件1土地の南西側に自設電柱が1本所在している。 ・ 物件1土地は海拔0メートル地域に所在し, 津波や高潮及び洪水に伴う浸水被害等の危険性は否定できない。 (附属資料：配置図等参照)	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無（プロパンガス）
	下 水 道	無
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土地の履歴や周辺の土地利用状況, 水質汚濁防止法上の特定施設の届出がないなど, 土壤汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。	

(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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和52年月日不詳新築 昭和57年12月1日増築 ※未登記増築部分は8年前くらいに増築
	経 過 年 数	42年
	経済的残存耐用年数	3年
	（※）新築年月日や増築時期（増築年の面積等も考慮）等から算定	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛鉄板等
	内 壁	合板、繊維壁、タイル等
	天 井	合板
	床	畳、フローリング、コンクリート等
	設 備	電気、給排水、衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	約172.87㎡（既登記+増築部分約26.3㎡）
	2階	52.84㎡（既登記）
	延べ	約225.71㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・建物共有者ABが居宅として利用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
そ の 他	・新築時は新耐震設計基準（S56.6）以前の建物であり、その後の増築においても耐震強度等の経緯についての詳細は不明である。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・建物は経年相応の劣化が認められるほか、キッチンから未登記増築部分への出入りする継ぎ目付近から雨漏りが生じている。	
既登記の附属 建物（符号1）	・種 類：便所 ・構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 ・建築年月日：昭和57年12月1日増築 ・床 面 積：5.04㎡ ・使用資材等：外壁：吹付 内壁：タイル等 床材：コンクリート	

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47年月日不詳新築
	経 過 年 数	54年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	波型スレート等
	内 壁	合板, クロス
	天 井	合板, クロス等
	床	コンクリート等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	139.96㎡
	2階	65.20㎡
	延べ	205.16㎡
現況用途等	現 況 用 途	工場・倉庫
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・建物所有者Aが非操業の工場・倉庫として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・新築時は新耐震設計基準（S56.6）以前の建物であり, その後の耐震強度等の経緯についての詳細は不明である。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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2月3日新築
	経 過 年 数	34年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付等
	内 壁	—
	天 井	—
	床	コンクリート等
	設 備	電気等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	313.83㎡（既登記）
	2階	約52.50㎡（増築部分約52.5㎡）
	延べ	約366.33㎡
現況用途等	現 況 用 途	作業所
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・建物所有者Aが非操業の作業所として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。	

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 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	14,300	1.03	1,390.70	1.00	20,480,000

※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・・・・・・ 1.03

・画地条件（角地：1.03）

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2～4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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) ア×イ×ウ=エ
2	143,000	(主) 225.71 + (附属) 5.04	0.06	1,970,000

※万円未満切捨

ア 再調達原価・・ 主である建物及び附属建物符号1の各建物の建設費等を査定し、平均単価を求めた。

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主である建物の現価率を求めた。なお、附属建物は経過年数は主である建物と同程度と判断した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \text{ (注1)}}{(42 + 3) \text{ (注2)}} \} \times (1 - 0.50) \text{ (観察減価率)} \\
 &= 0.06 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

(注1) 経済的残存耐用年数
 (注2) 経過年数

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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) ア×イ×ウ=エ
3	130,000	205.16	0.03	800,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ (注1)}}{(54 + 1) \text{ (注2)}} \} \times (1 - 0.50) \text{ (観察減価率)} \\
 &= 0.03 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

(注1)経済的残存耐用年数
(注2)経過年数

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) ア×イ×ウ=エ
4	130,000	366.33	0.09	4,280,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(34 + 5) \text{ (注2)}} \} \times (1 - 0.50) \text{ (観察減価率)} \\
 &= 0.09 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

(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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	20,480,000	(物件2建物) 28%	0.40	法定地上権	(※1) 2,290,000
		(物件3建物) 22%	0.40	法定地上権	(※2) 1,800,000
		(物件4建物) 50%	0.10	場所的利益	(※3) 1,020,000

※万円未満四捨五入

イ ウ土地利用権等割合

・土地利用権の及ぶ範囲及びその種類と割合を上記の通り査定した。

(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
1	20,480,000	(※1+※2+※3) － 5,110,000	/	1.00	0.60	9,220,000
2	1,970,000	(※1) + 2,290,000	1.00	1.00	0.60	2,550,000
3	800,000	(※2) + 1,800,000	1.00	1.00	0.60	1,560,000
4	4,280,000	(※3) + 1,020,000	1.00	1.00	0.60	3,180,000
一 括 価 格 (合計)						16,510,000

※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
- ・ 法第14条第1項地図写し（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（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6m舗装市道沿いの規模約1400㎡の整形地

(2) 地価調査価格：桑名 - 9

所 在：三重県桑名市大字小貝須字東ノ島133番外
 価 格：20,300 円/㎡
 位 置：近鉄名古屋線「益生」駅の南東方 道路距離約2.7km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：491 ㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南西側，幅員6m県道，背面道
 用 途 指 定 等：市街化調整区域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：農家，漁家，一般住宅が混在する地域

(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7年7月1日	20,300	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{140}$	= 14,300

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 二方路：+1

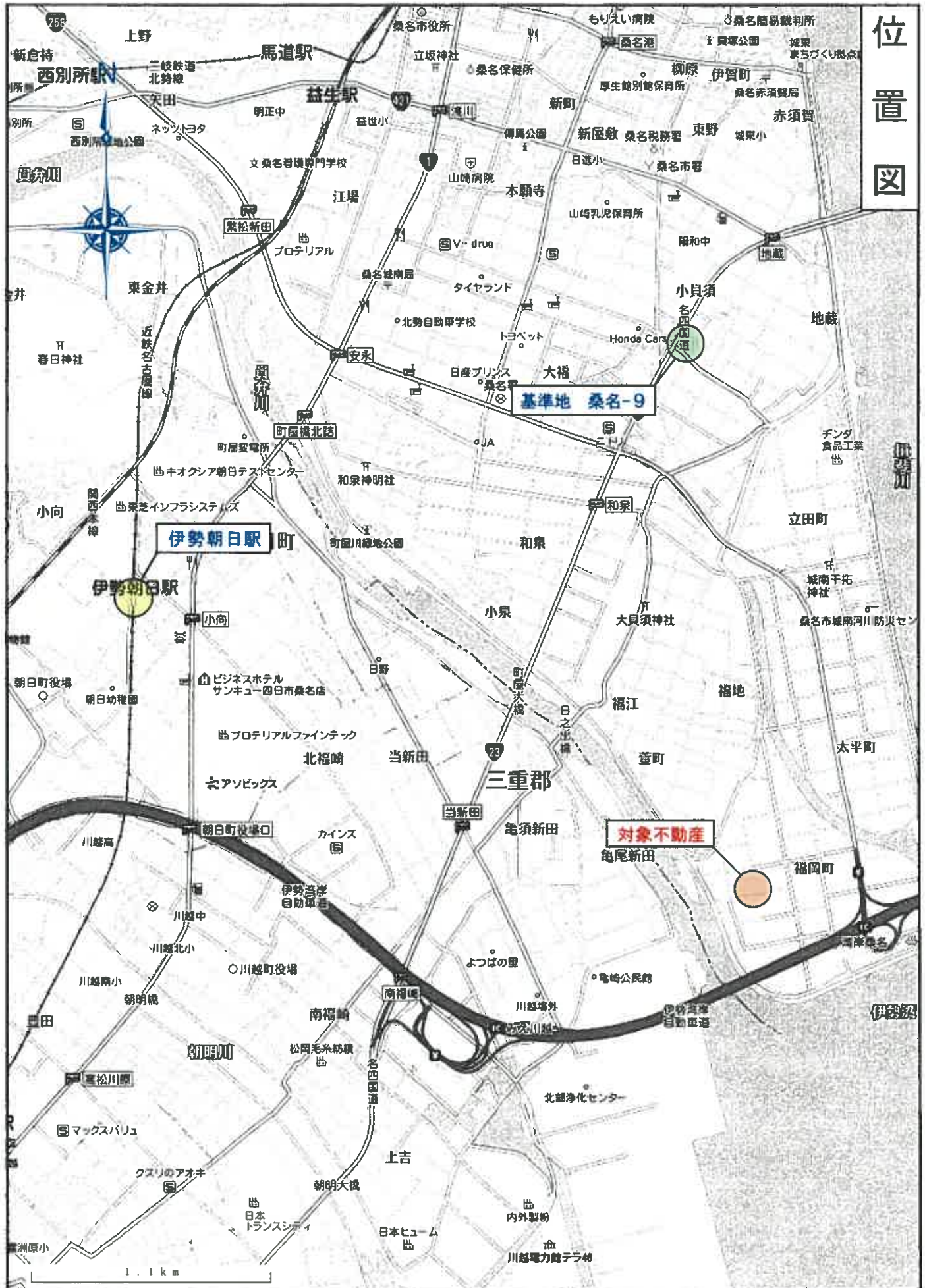
エ 主たる地域要因内訳・・・ 140 (街路，接近，環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

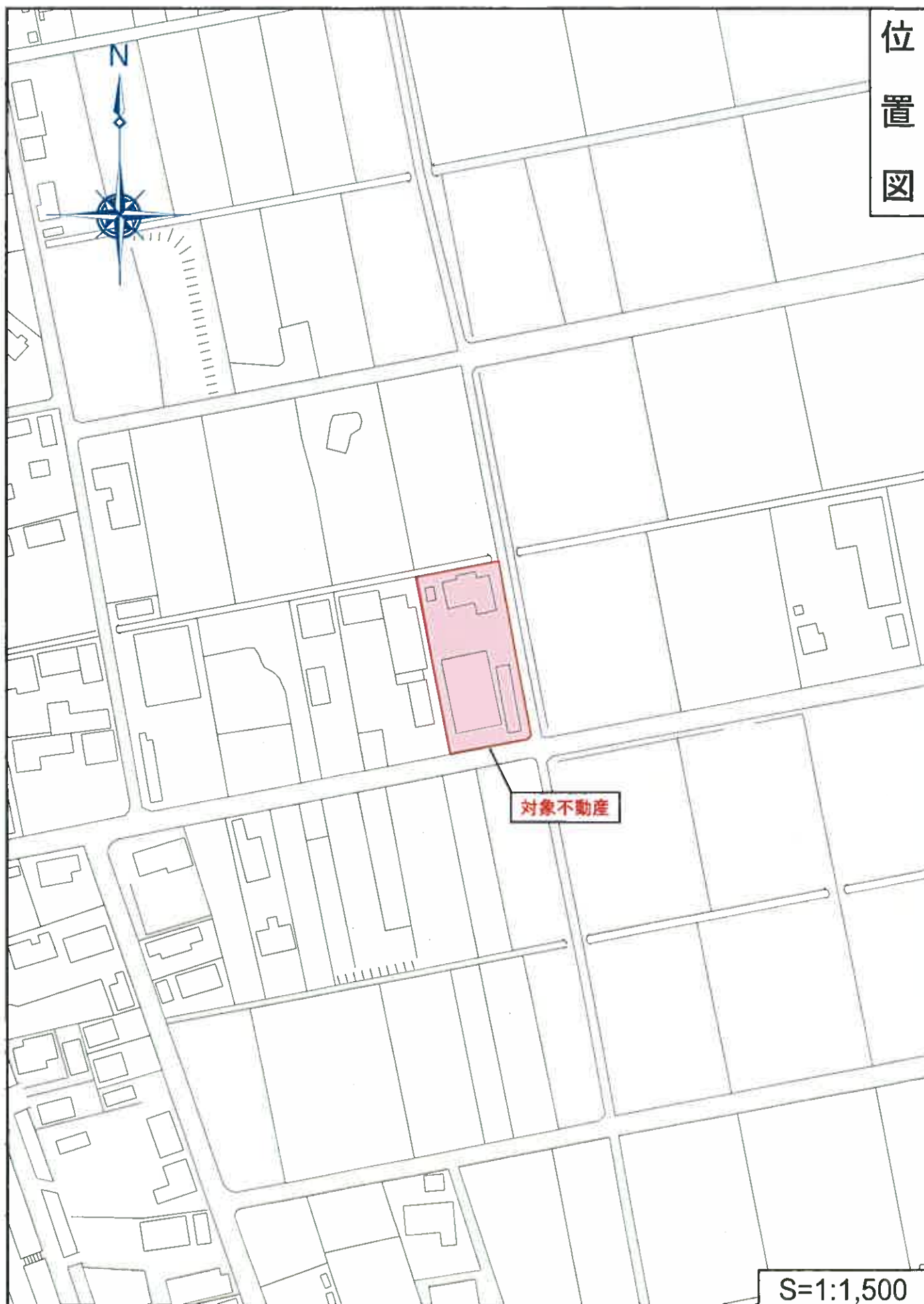
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，14,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 14,300 円/㎡

位置図



位置図



S=1:1,500

【複製利用許諾番号：Z25KC第774号】



請求部	所在	桑名市大字福岡町				地番	273番			
出力	1/500	精度	甲三	座標系	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考	付年月日	(原図)		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方務局桑名支局管轄)

令和7年7月28日

津地方務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登録年月日：昭和59年11月15日

昭和59年11月18日登記

1026992

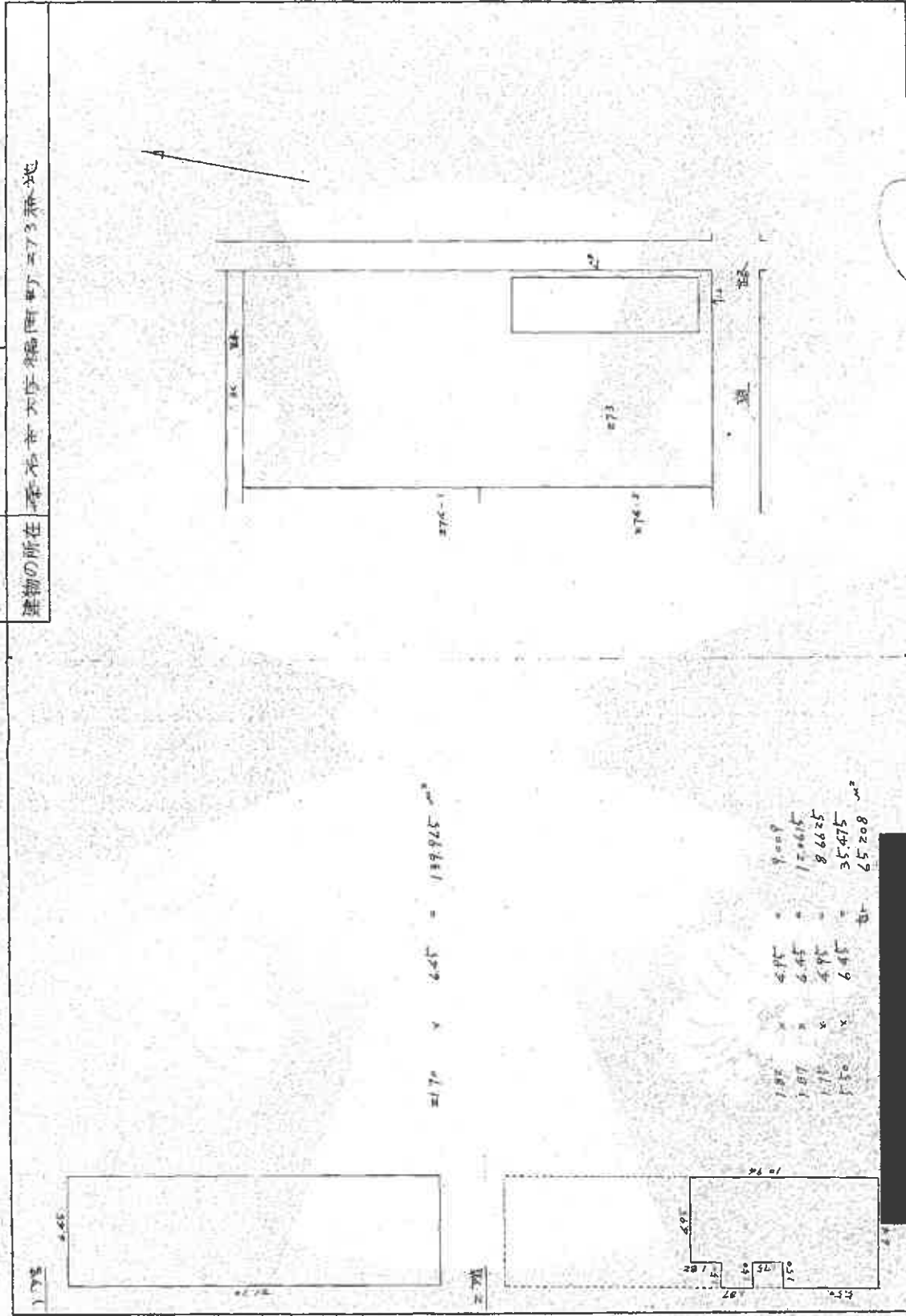
各階平面図

家屋番号 73番01

建物図面

建物の所在 香南市大正新田町73番地

附録第八号ノ四



申請人

1/250

作製者

1/500

(三浦県土地改良区土地改良区)

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と一致しない場合は、
(市町村建設局署名変更管理)
令和5年7月25日 市地方建設局

建設局

登記年月日：平成4年2月18日

平成4年2月18日登記

1026994

各階平面図

273番の

建物図面

家屋番号

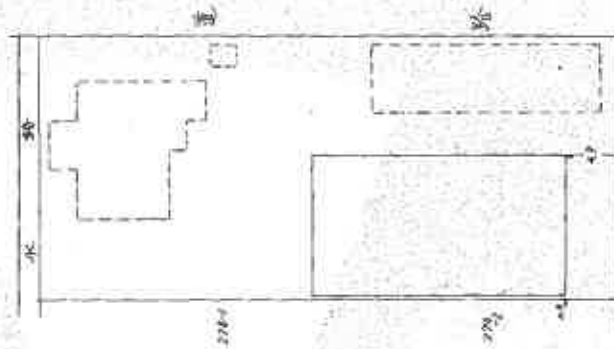
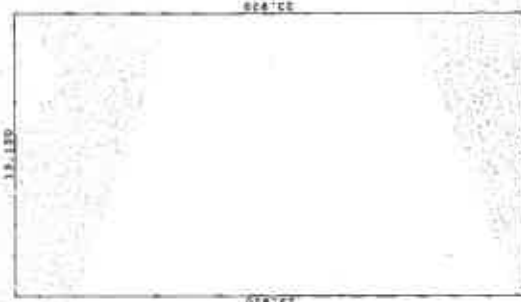
建物の所在

桑名市大字間瀬町273番地

図録第八号ノ四



面積
13.120 x 23.820 = 313.8304
平方メートル



道

作成者

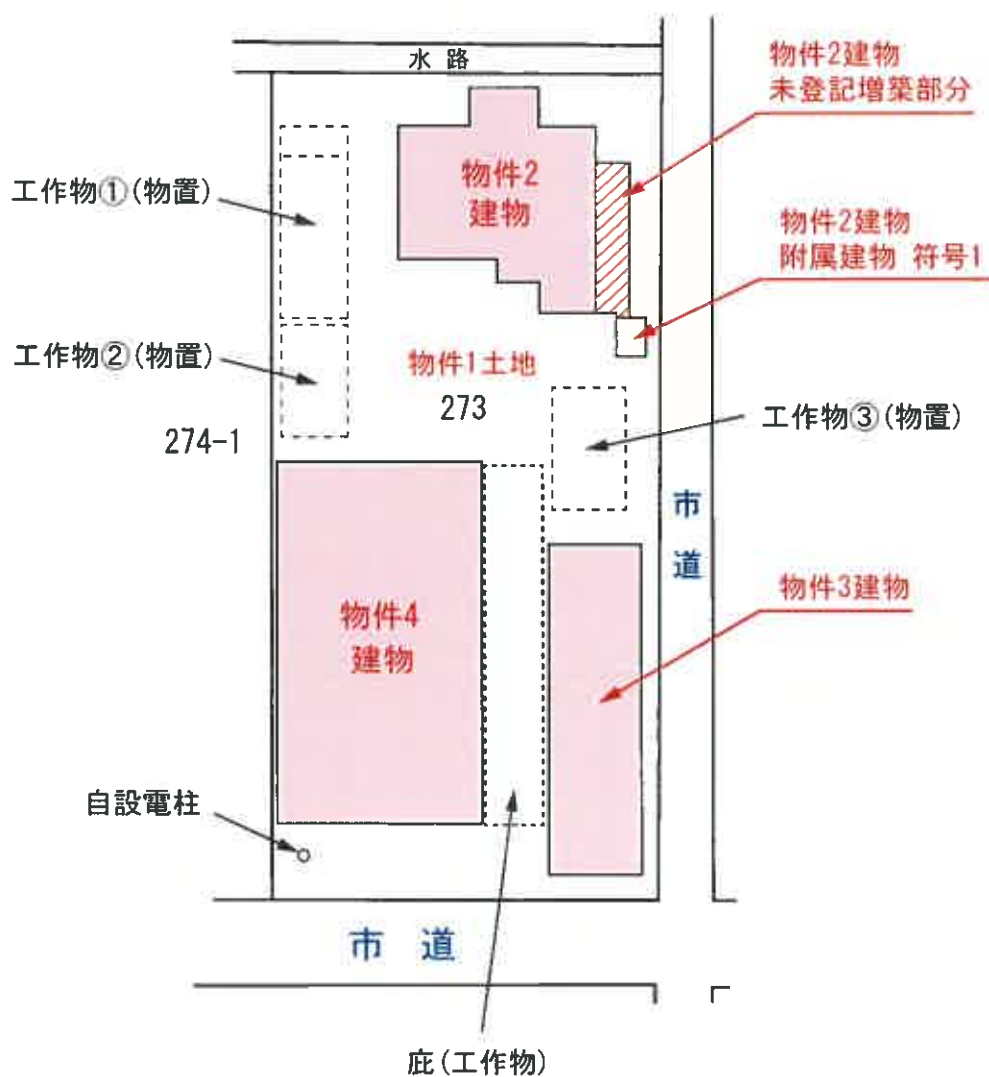
縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

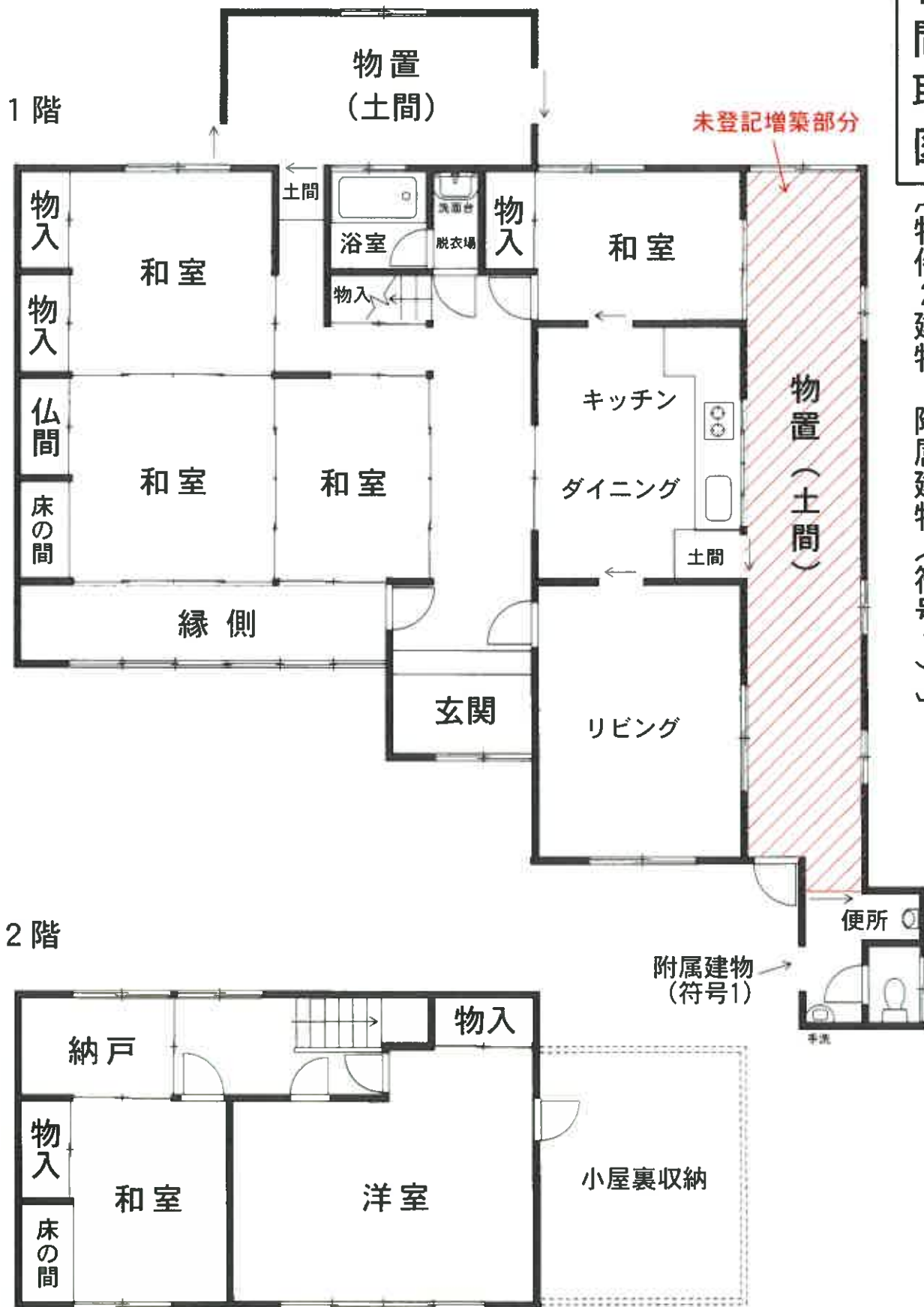
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図



建物間取図

〔物件2建物・附属建物（符号1）〕



建物間取図

(物件3建物)

1 階



2 階



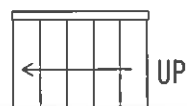
建物間取図

(物件4建物)

1 階

作業所
(コンクリート)

作業所
(コンクリート)



建物間取図

(物件4建物・未登記増築建物)

2 階

未登記増築部分

