

期間入札の公告

令和 6年 4月17日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 柴田 秀明

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 6年 7月10日 午前 9時00分から 令和 6年 7月17日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 場所 | 令和 6年 7月24日 午前10時00分 津地方裁判所四日市支部売却場 |
| 売却決定 期日 場所 | 令和 6年 9月 9日 午前 9時40分 津地方裁判所四日市支部 |
| 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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



913

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 四日市市小林町字小林新田 |
| | 地 番 | 3025番449 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| ☆2 | 所 在 | 四日市市小林町字小林新田 |
| | 地 番 | 3025番168 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 994平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部農地, 一部雑種地 |
| 3 | 所 在 | 四日市市小林町字小林新田 3025番地449 |
| | 家屋 番号 | 3025番449 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.76平方メートル |
| | | 2階 45.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月15日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 柴 田 秀 明

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者らが占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号2】
隣地（地番3025番169、同3025番167及び同3025番450）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

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



物件目録

1 所 在 四日市市小林町字小林新田
地 番 3025番449
地 目 宅地
地 積 294.21平方メートル

共有者 A持分6分の5
共有者 B持分6分の1

☆ 2 所 在 四日市市小林町字小林新田
地 番 3025番168
地 目 畑
地 積 994平方メートル

(現況)

地 目 一部農地, 一部雑種地

所有者 A

3 所 在 四日市市小林町字小林新田 3025番地449
家屋 番号 3025番449
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.76平方メートル
2階 45.44平方メートル

共有者 A持分2分の1
共有者 B持分2分の1



令和5年(ケ)第43号
令和6年1月12日受理
令和6年2月26日提出

現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 西 村 肇

(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 四日市市小林町字小林新田
地 番 3025番449
地 目 宅地
地 積 294.21平方メートル
共有者 A 持分6分の5
共有者 B 持分6分の1
- 2 所 在 四日市市小林町字小林新田
地 番 3025番168
地 目 畑
地 積 994平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 四日市市小林町字小林新田 3025番地449
家屋 番号 3025番449
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.76平方メートル
2階 45.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|---|-------|-----|------|-------|---|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件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(地図に準ずる図面)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者AB <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件3 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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) | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | 構造: | 床面積: | | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者AB <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | | 年()第 | 号 | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | | | | | | | | | | | | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| | | | |
|---------------|--|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | | |
| 土地 | 物件 2 | | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 一部農地・一部雑種地 (物件 2) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地部分を畑として、雑種地部分を更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> | | |
| その他の事項 | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 | | |
| 建物 (目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | |
| 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 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ B (所有(共有)者) | 物件3建物には、母A、私、妻、子ども2人の5人家族で住んでいます。 物件1～3について、第三者との貸借関係はありません。 物件3建物について、雨漏り等の不具合はありません。 物件3建物のリビングでは、猫を飼っています。 物件2の土地は、母Aが野菜を栽培して畑をしています。 (令和6年2月17日聴取) |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

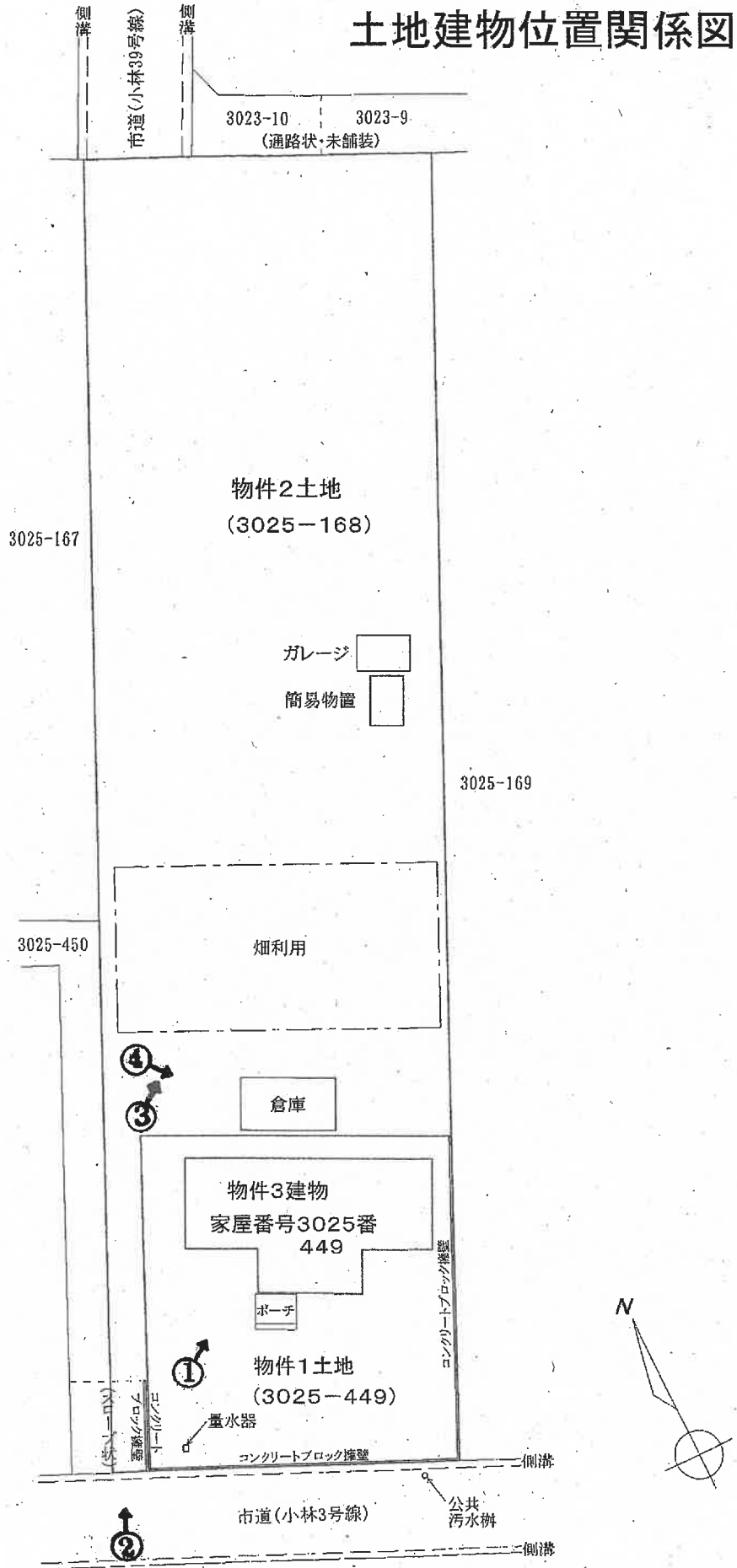
- 物件1～3の占有関係については、関係人の陳述等及び現況から本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 物件2土地と南東側隣接地(3025-169)との境界は判然としない。
- 物件2土地と北西側隣接地(3025-167・3025-450)との境界は判然としない。
なお、南西側市道からのスロープ状出入口については、現況上、物件2土地と北西側隣接地(3025-450)が一体利用されているように見受けられた。
- 物件3建物の浴室内のカビ、2階洋室ドアの破損及び壁クロス等の損傷が散見され、老朽化が窺われた。
- 物件3建物のリビング内に設置されたケージで猫2匹が飼育されていたが臭気等は気にならなかった。
- 物件2土地上に、目的外動産である軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺倉庫(約14㎡)、スチール製簡易物置(約4.7㎡)及びガレージ(約5.5㎡)が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|-------------|--------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年1月17日 (木) 11:30-11:40 | 津地方法務局四日市支局 | 登記、公図等調査 |
| 6年1月19日 (金) 9:20-9:30 | 物件所在地 | 事務連絡投函、占有関係等調査、建物外観写真撮影等 |
| 6年1月24日 (水) 13:30-13:40 | 津地方法務局四日市支局 | 登記、公図等調査 |
| 6年1月31日 (水) | 当庁執行官室 | A宛占有関係照会書郵送 |
| 6年2月17日 (土) 9:55-10:50 | 物件所在地 | 立入調査 (全室)、写真撮影、評価人同行 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

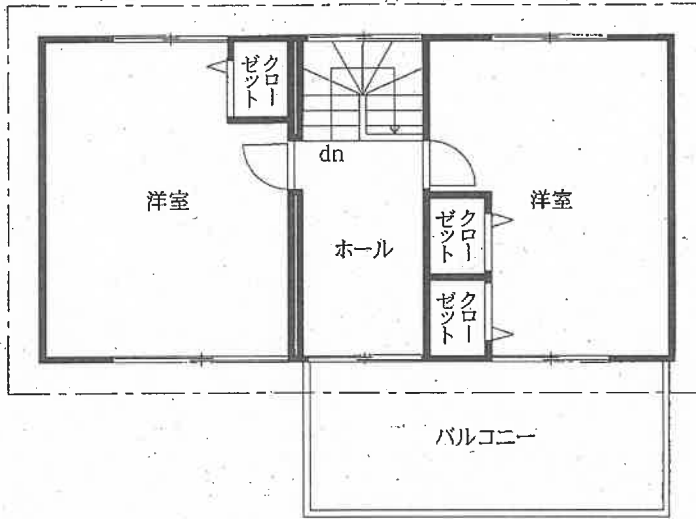
土地建物位置関係図



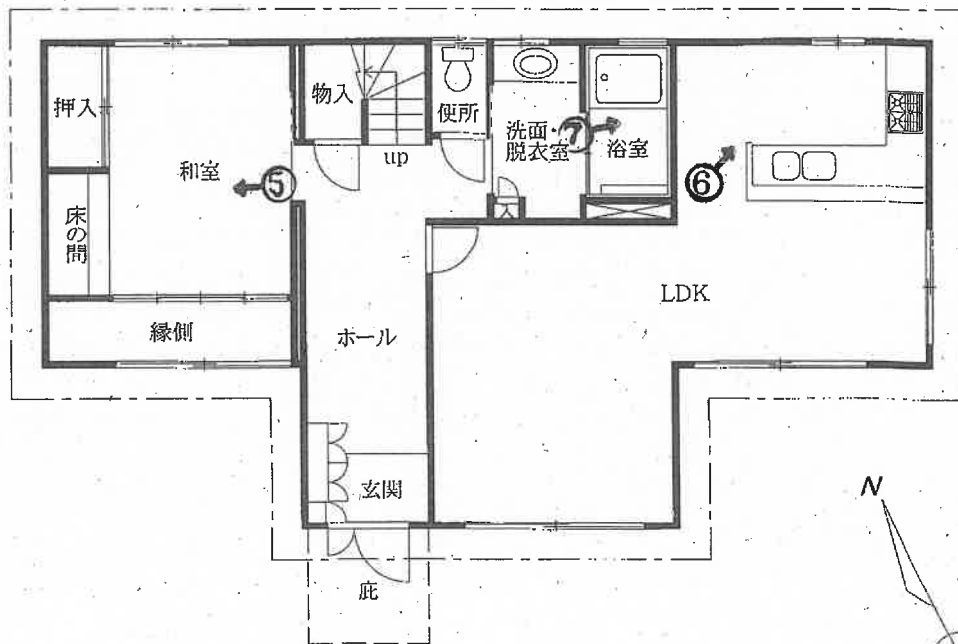
←○写真撮影位置方向番号

建物間取図 (物件3建物)

2階



1階



←○写真撮影位置方向番号

①

物件 3 建物

物件 1 土地



②

物件 2 土地

物件 1 土地



③

物件 2 土地



④

物件 2 土地

物件 3 建物



⑤

物件3建物内部（和室）



⑥

物件3建物内部（キッチン）



物件 3 建物内部 (浴室)



| | |
|-----------------|------|
| 令和 5年 (ケ) 第 43号 | |
| 令和 6年 2月 17日 外 | 現地調査 |
| 令和 6年 2月 25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

榊田 毅 印

第1 評価額

| 一括価格 | |
|----------------|---------------|
| 金 12,340,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 2,400,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 8,140,000 円 |
| 物件3 (建物) | 金 1,800,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うこと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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
従って、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
 - ・ 本件土地(物件1, 2)のうち、登記地目が宅地である物件1は本件建物(物件3)の敷地に供されており、登記地目が畑である物件2は畑部分以外に雑種地部分が多くを占めている状況にあるが、両土地は一体的な利用の側面も併せ持っている点に留意して、評価上は物件1～3の一括処理を前提とする。但し、物件2は宅地見込地的な要素が強いことから、物件1, 3と物件2に分けて評価し、最終的に各々の評価額を合算して本件評価額を決定する。
 - ・ 物件1, 2の各登記数量については、分筆に伴う地積測量図上の残地求積結果を受けたものであり、物件自体の実測は反映していない。ここで、登記表題部の履歴を確認すると、物件1に関しては、当初登記時に測量がなされており、「従前地の実測数量－分筆地の実測数量＝残地数量」の図式により残地数量であっても実質的には実測数量に相当すると認識されるのに対して、物件2に関しては、当初登記時の地積が実測の裏付けを有しておらず、上記の図式には当てはまらないため、評価数量の確定に当たっては現況規模との照合が必要になってくる。この場合、法務局備付の関係図面や現地の一部概測を踏まえて凡その土地境界線を表示した別添「配置図」を参考にすると、物件2の現況規模は登記地積と同等にて把握される。以上により、物件2の評価数量については、物件1と同じく登記数量を採用する。

* * * 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 | 四日市市小林町字小林新田 | — |
| | 地 番 | 3025番449 | — |
| | 地 目 | 宅地 | — |
| | 地 積 | 294.21㎡ | — |
| | 共 有 者 | A 持分6分の5 B 持分6分の1 | — |
| 2 | 所 在 | 四日市市小林町字小林新田 | — |
| | 地 番 | 3025番168 | — |
| | 地 目 | 畑 | 一部農地・一部雑種地 |
| | 地 積 | 994㎡ | — |
| | 所 有 者 | A | — |
| 3 | 所 在 | 四日市市小林町字小林新田3025番地449 | — |
| | 家 屋 番 号 | 3025番449 | — |
| | 種 類 | 居宅 | — |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | — |
| | 床 面 積 | 1階 77.76㎡ 2階 45.44㎡ 延 123.20㎡ | — |
| | 共 有 者 | A 持分2分の1 B 持分2分の1 | — |
| 番 号 | 特 記 事 項 | | |
| 2 | 地 目 | 現況は農地(畑)部分と雑種地部分から成る。 | |

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

| | | |
|--|--|--------------|
| 位置・交通 | 四日市あすなろう鉄道八王子線「西日野」駅 西方・直線距離 約4.8km (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 四日市市南部の市街地寄りから西郊へと延びる主要地方道宮妻峽線の背後地域の一角であり、農地が残る中に一部太陽光発電用地等を介在させて一般住宅が見られる住宅地域である。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 | 都市計画区域・市街化区域 |
| | 用途地域 | 第1種住居地域 |
| | 指定建ぺい率 | 60% |
| | 指定容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 防火・準防火地域の指定無 |
| その他の規制 | 小林地区地区計画 | |
| 画地条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・地積:294.21㎡(登記数量) ・形状:ほぼ正方形 ・間口:約16.5m, 奥行:約17.7m ・地勢:平坦 | |
| 接面道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・南西側幅員約5m(種別:市道「小林3号線」), 舗装有, 路面から約0.9mないし約1.1m高い ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 | |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件3の敷地としての利用である。なお, 上記市道との行き来は, 路面と等高に接し, 奥に向かって上がり勾配が付くスロープ状部分(現況幅約4m)を経由する形になるが, 当該スロープ状出入口は, 物件2と3025番450の土地(登記上, 地目:宅地, 地積:105.63㎡, 所有者:個人)が一体的になっている模様である(別添「配置図」参照)。 | |
| 供給処理施設 (注) | 上水道 | 有 |
| | ガス配管 | 無 |
| | 下水道 | 不明(※特記事項参照) |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・南西側道路内には都市ガスの本管が埋設されているとのことであるが, 物件1内への引き込みはない模様である(本件建物では現状個別プロパンを使用している。) ・物件1の前面道路に本件公共汚水樹の設置が認められた。なお, 当該汚水樹への接続の有無については詳細な確認ができなかった。 ・物件1と物件2の互いの境界位置が不明瞭であるが, 物件1の従前地(昭和60年分筆登記)にかかる測量実績により境界の復元は可能と思われる。 | |

(特記事項は次ページに続く)

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none">・ 物件1については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。・ 物件1に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。 |
|---------|---|

(注) 供給処理施設の「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、目的外物件内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的外物件内への引き込みがなされていない。

* * * 以下余白 * * *

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

| | | |
|---|---|--------|
| 位置・交通 | 物件1と同じ（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 物件1と同じ | |
| 主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分 | 物件1と同じ |
| | 用途地域 | |
| | 指定建ぺい率 | |
| | 指定容積率 | |
| | 防火規制 | |
| | その他の規制 | |
| 画地条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・地積:994㎡(登記数量) ・形状:不整形 ・短径:約18.5m, 長径:約52m～約70m ・地勢:ほぼ平坦(但し, 一部にスロープ状箇所や多少の凹凸箇所が見受けられる) | |
| 接面道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・北東側幅員約6m(種別:市道「小林39号線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※物件前面にて行止りである。 ・南西側幅員約5m(種別:市道「小林3号線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 | |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・一部が農地(畑), 一部が雑種地である。なお, 雑種地部分には目的外動産である軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の倉庫(約14㎡), スチール製簡易物置(約4.7㎡), ガレージ(約5.5㎡)の存置が認められた。 | |
| 供給処理施設 (注) | 上水道 | 無 |
| | ガス配管 | 無 |
| | 下水道 | 無 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件2の北東側部分が, 小林地区地区計画による地区施設(幅員5mの区画道路)の整備予定箇所になっている(別添「地区計画・計画図」参照)。なお, 四日市市によると, 建築行為による場合と開発行為を伴う場合では当該地区施設の整備に向けた対処の仕方に違いがあるとのことにつき, 利用に即した対処方法等について予め担当部署に確認しておくことが望ましいと思われる。 ・物件2と南東側隣地(3025番169)及び北西側隣地(3025番167, 3025番450)との境界位置が判然としない様子である。 ・前記のとおり物件1と南西側市道を行き来するためのスロープ状出入口は, 物件2と3025番450の土地が一体的になっている模様である。 | |

(特記事項は次ページに続く)

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none">・ 北西側に太陽光発電用地が隣接している。・ 物件2については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。・ 物件2に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。 |
|---------|---|

(注) 供給処理施設の「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、目的外物件内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的外物件内への引き込みがなされていない。

* * * 以下余白 * * *

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

| | | |
|---------|--|-------------------|
| 区分 | 主たる建物 | |
| 建築時期及び | 建築年月日(登記記録) | 昭和61年3月3日新築 |
| 経済的残存 | 経過年数 | 38年 |
| 耐用年数 | 経済的残存耐用年数 | 0年 |
| 仕様 | 構造 | 軽量鉄骨造 |
| | 屋根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外壁 | 金属系サイディング |
| | 内壁 | ビニールクロス等 |
| | 天井 | ビニールクロス, 合板等 |
| | 床 | フローリング, 畳, カーペット等 |
| | 設備 | 台所, 浴室, 便所等 |
| | その他 | — |
| 床面積(現況) | 1階 77.76㎡ 2階 45.44㎡ 延 123.20㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 3LDK |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書に記載のとおり | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・居室は, 1階に和室1部屋, 2階に洋室2部屋の計3部屋である。 ・外壁は塗装の劣化等による変色が目に付き, 又, 屋内は内壁や建具(ドア)の一部に傷みが見受けられた。 ・立会時の説明によると, これまでにリフォームは未実施であり, 又, 雨漏り等の不具合はないとのことであった。 ・リビングのゲージ内に猫2匹が飼育されていた。 ・上記のとおり築約38年が経過し, 相応の老朽化等が窺われるので, 本格リフォームには相応の費用が見込まれる点や, 規模の大きい物件2の有効活用においては, 当建物の敷地である物件1を含めた一体開発も選択肢の一つに挙がってくると思われる点から, 継続利用を図る以外に解体の可能性も考えられる。 | |

* * * 以下余白 * * *

第5 評価額算出の過程

《物件1, 3》

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 | 33,300 | 0.89 | 294.21 | 0.85 | 7,410,000 |

※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・・・・・・・・・0.89（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入
画地条件(相乗積):方位(+4),規模(-13),路面との高低差(出入口の状況を考慮)(-2) 小計(1.04×0.87×0.98=0.89)

街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件, その他条件に関しては, 何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・本件建物の築年数や敷地との適応状態等を勘案のうえ, 当減価を反映させた。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を, 建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め, これに耐用年数に基づく方法並びに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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 3 | 160,000 | 123.20 | 0.02 | 390,000 |

※万円未満切捨

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

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(38 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.60) = 0.02$$

観察減価率<注3>
※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

〈注3〉観察減価率・・・・・・・・間取り, 設備等の機能性, 建物と敷地との適応状態等を総合的に考慮した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

| 物件 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1 | 7,410,000 | 0.40 | 法定地上権 | 2,960,000 |

※万円未満四捨五入

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

② 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる 価格(円) (1①オ) (1②エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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 | 7,410,000 | - 2,960,000 | / | 0.90 | 0.60 | 2,400,000 |
| 3 | 390,000 | + 2,960,000 | — | 0.90 | 0.60 | 1,800,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 4,200,000 |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・土地全体の再活用を目指す場合には建物解体費用の負担が顕在化すること等に留意し、市場性の観点から一定の減価を反映させた。

オ 競売市場修正・・・第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

* * * 以下余白 * * *

《物件2》

1 基礎となる価格

物件2の更地価格を下記のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|---------------------|
| 2 | 33,300 | 0.41 | 994 | 13,570,000 |

※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・・・・・・ 0.41 (下記各条件の相乗積) ※小数点第3位四捨五入
 街路条件:格差なし(北東側市道に関して、幅員がやや広い点と行止りである点は優劣相殺とした) 1.00
 交通接近条件:格差なし 1.00
 環境条件(総和):供給処理施設の状態(-5), 地盤等の状態(-5), 隣地の利用状況(-5) 小計 0.85
 画地条件(相乗積):二方路(+2), 規模(-25), 間口・奥行の関係(-20), 一部隣地境界不明確(-2), 形状・方位は影響なし(0) 小計(1.02×0.75×0.80×0.98×1.00=0.60)
 行政的条件:地区計画に伴う道路整備の必要性等 0.95
 その他条件:宅地との比較における熟成度 0.85

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

2 評価額の判定

物件2の評価額を下記のとおり求めた。

| 物件 番号 | 更地価格 (円) (1エ) ア | 占有 減価 修正 イ | 市場性 修正 ウ | 競売 市場 修正 エ | 評価額(円) ア×イ×ウ×エ |
|----------|--------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| 2 | 13,570,000 | — | 1.00 | 0.60 | 8,140,000 |

※万円未満切捨

イ 占有減価修正・・・・・・—

ウ 市場性修正・・・・・・小規模な住宅地開発を中心とした宅地化が比較的盛んな地域性であることを踏まえて、市場性の観点からの減価は不要と判断した。

エ 競売市場修正・・・・・・第2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
- ・地区計画・計画図(市役所備付図面に基づく)
- ・公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・地積測量図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・間取図
- ・配置図

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5m舗装市道沿い, 規模約165m²の整形地(北側接面の中間画地)

(2) 地価公示価格：四日市－60

所 在：四日市市小林町字小林新田3025番562
 価 格：34,900円/m²
 位 置：四日市あすなろう鉄道八王子線「西日野」駅の西方 道路距離約5.3km
 価 格 時 点：令和5年1月1日
 地 積：165m²
 供給処理施設：水道, ガス, 下水
 接 面 街 路：南東側幅員5m市道に接面
 用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅が多く見られる郊外の住宅地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

| 価 格 時 点 年 月 日 | 価 格 円/m ² 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/m ² ア×イ×ウ×エ |
|------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| 令和5年1月1日 | 34,900 | $\times \frac{100.4}{100}$ | $\times \frac{100}{105}$ | $\times \frac{100}{100}$ | = 33,300 |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・105 (方位+5)

エ 主たる地域要因内訳・・・100 (同等)

(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、33,300円/m²と決定した。

○ 標準価格 33,300円/m²

位置図



物件1~3

S=1/50000

四日市建設事務所備付・管内図

位置図



ゴルフ四日市クラブ

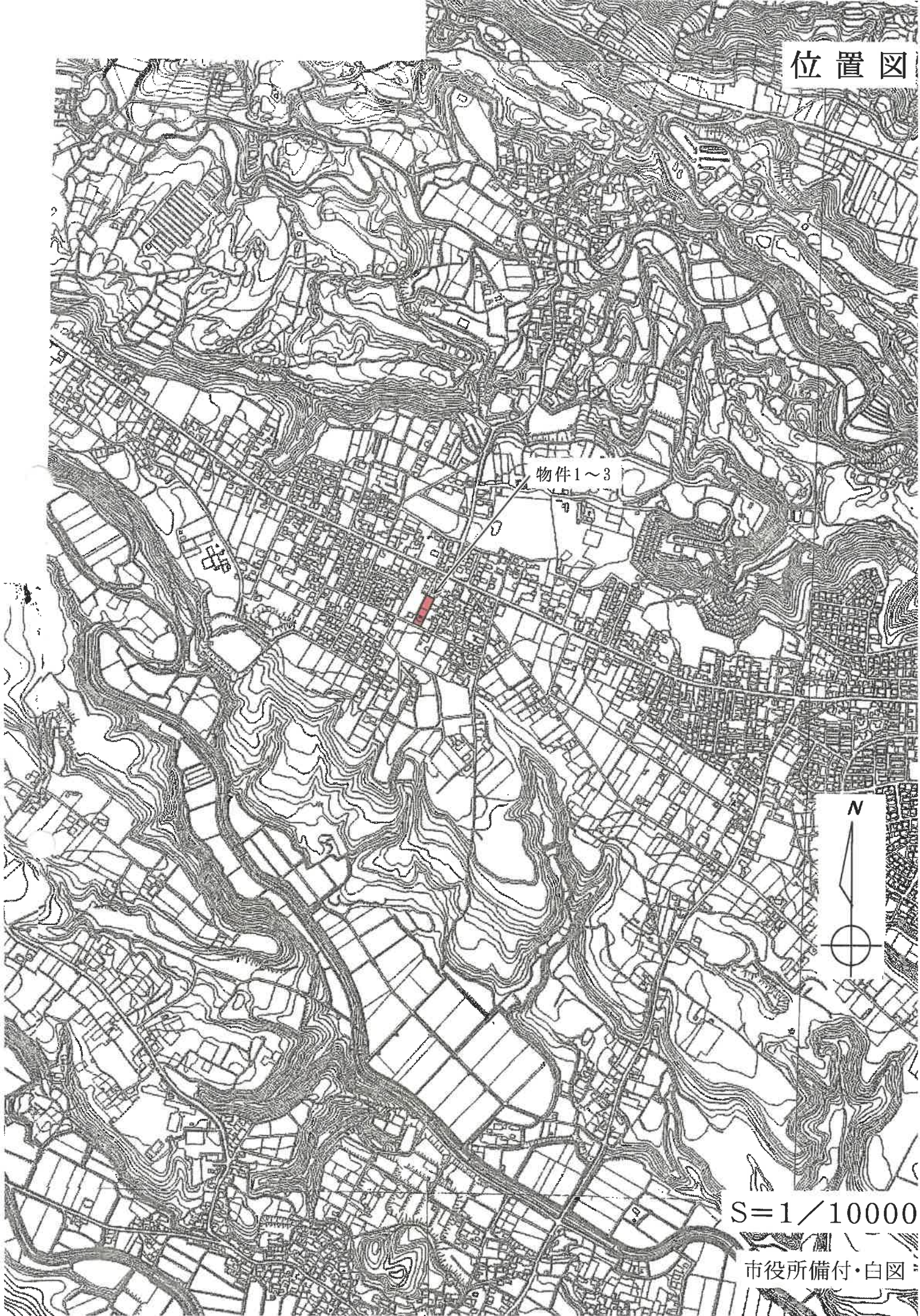
物件1~3

四日市市

S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図



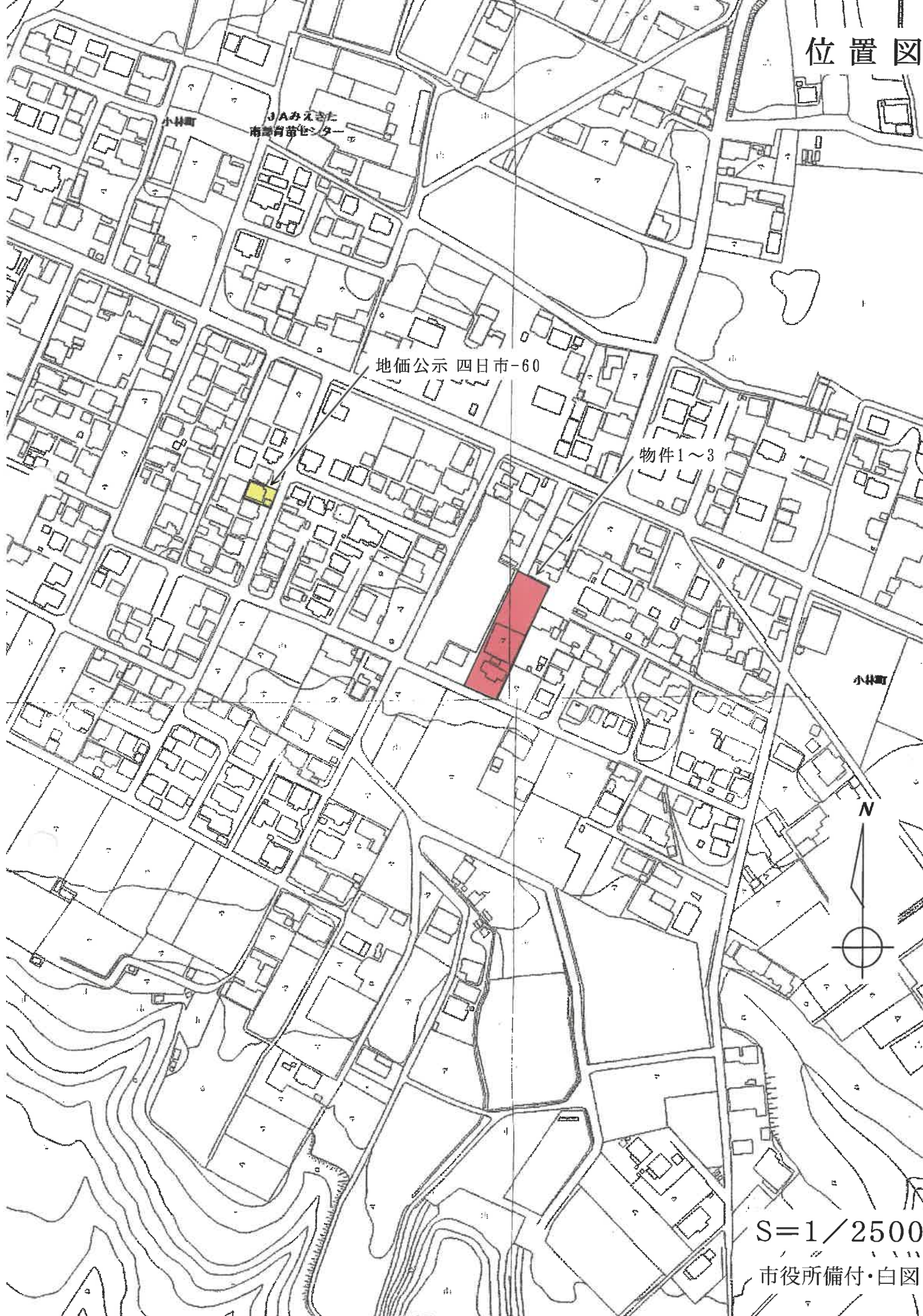
物件1~3

N

S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



JAみえきた
南側管理センター

地価公示 四日市-60

物件1~3

小林町

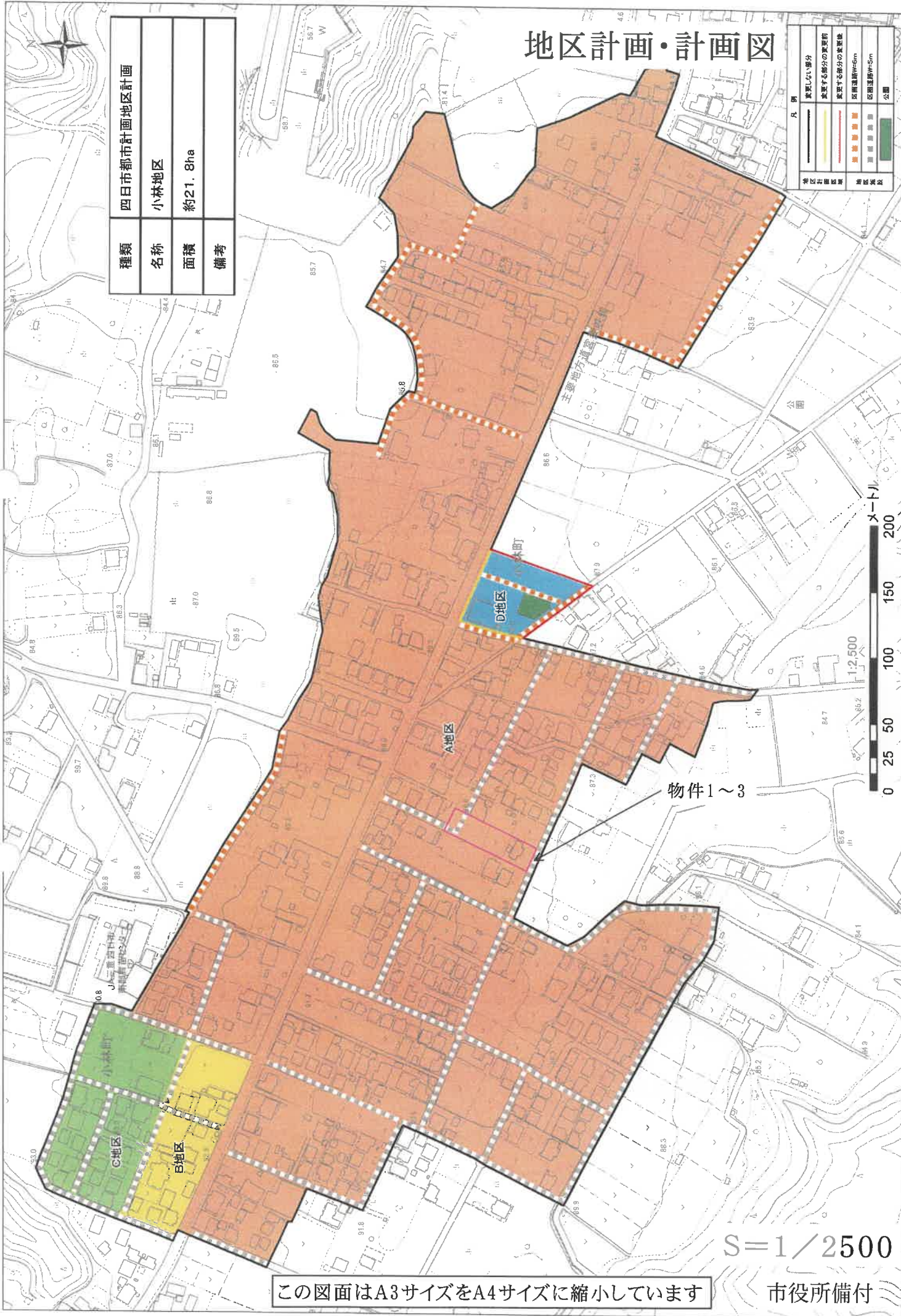
S=1/2500

市役所備付・白図

地区計画・計画図

| 種類 | 四日市都市計画地区計画 | | |
|----|-------------|--|--|
| 名称 | 小林地区 | | |
| 面積 | 約21.8ha | | |
| 備考 | | | |

| 凡 例 | |
|------------|------|
| 実況しない部分 | (白) |
| 変更する部分の概要図 | (薄緑) |
| 変更する部分の重要地 | (薄黄) |
| 区画整理幅6m | (赤) |
| 区画整理幅4-5m | (茶) |
| 公園 | (緑) |



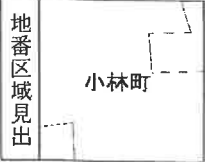
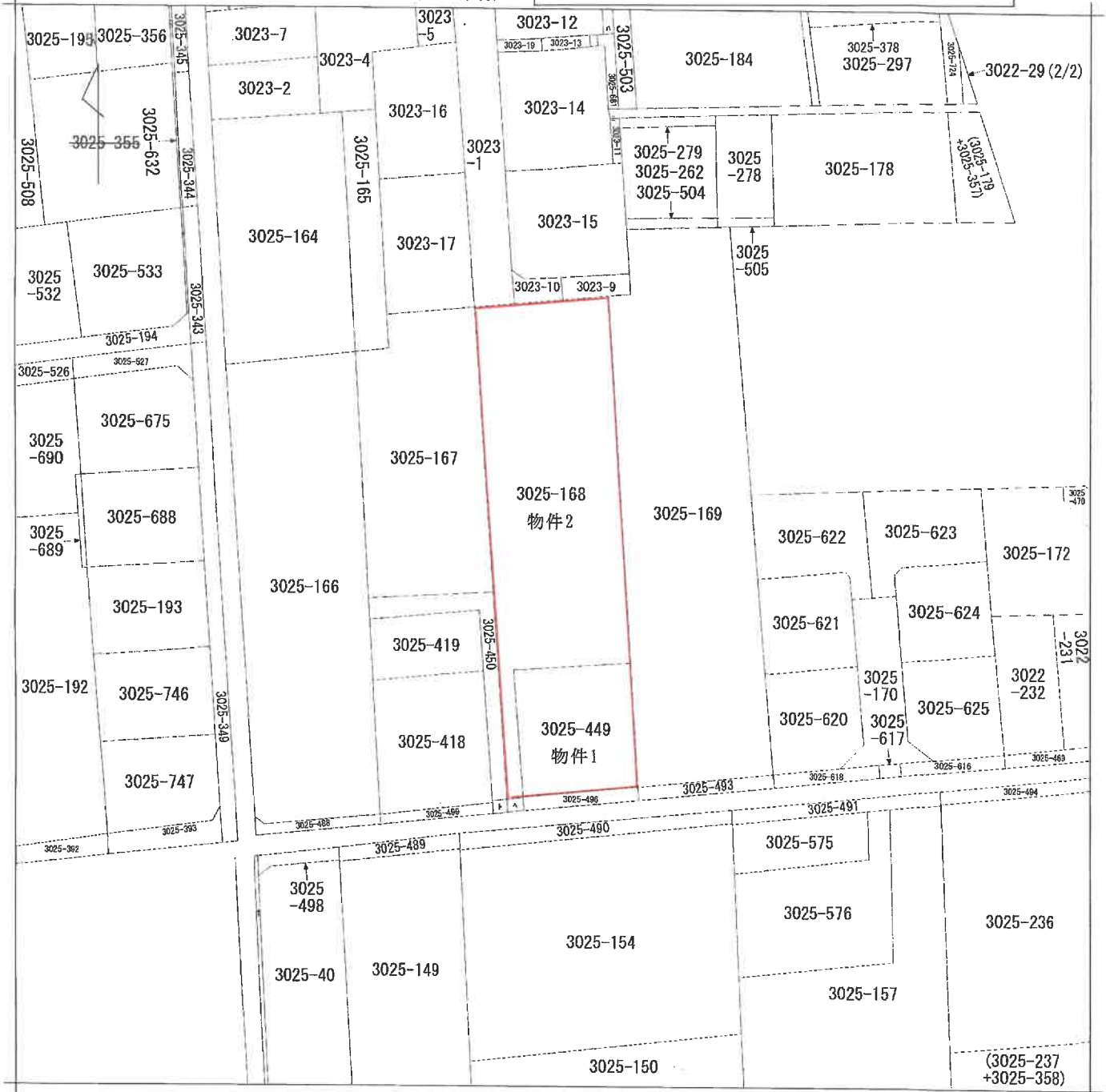
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

S=1/2500

市役所備付

イ 3023-8
ロ 3025-634
ハ 3025-679
ニ 3023-3
ホ 3025-466
ヘ 3025-492
ト 3025-497
チ 3025-537

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



| | | | | | | | | |
|-------|---------|--------------|-----------|-----------|----------|----------|-----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 四日市市小林町字小林新田 | | | 地番 | 3025番168 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区 | 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38年7月 | | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 | |

登記年月日：昭和63年4月28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。
令和5年12月7日 津地方務局四日市支局 登記官

前 3025-449 後 新

昭和63年4月28日登記
地積測量図

2142618

地番 3025~449 3025~496

土地の所在 四日市市 小林町字小林新田

② 座標永積表

| 地番 | 3025~496 | | | 測線 |
|-----|-----------|---------|-------|---------|
| N | X | Y | 辺長 | |
| 152 | 473.346 | 544.328 | | |
| 5 | 444.544 | 558.341 | 16.52 | 102-5 |
| 87 | 466.920 | 559.222 | 1.60 | 5-87 |
| 156 | 474.673 | 545.223 | 16.51 | 87-156 |
| 152 | 473.346 | 544.328 | 1.60 | 156-152 |
| 借面積 | 52.851298 | | | |
| % | 26.425649 | | | |

地積 地 地 26.42

物件1 ① 面積計算

$$320.64 - 26.425649 = 294.214351$$

地積 地 地 294.21

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



3025~168

3025~168

① 3025~449

物件1

44 44 44 44
44 44 44 44
44 44 44 44
44 44 44 44

作製者

嘱託者

1/005

(63年4月19日作製)

登記年月日：昭和63年4月28日

2142621

新
前3025-168後

地番 3025-168 3025-492

昭和63年4月28日登記
地積測量図

土地の所在 四日市市小林町字小林新田

② 座標求積表

| 地番 | 3025~492 | | | 測線 |
|------|-----------|---------|------|---------|
| No | X | Y | 辺長 | |
| 15-1 | 474.446 | 542.634 | | |
| 15-2 | 473.344 | 544.328 | 1.99 | 151-152 |
| 15-6 | 474.673 | 545.223 | 1.60 | 152-156 |
| 15-5 | 475.730 | 543.829 | 1.99 | 156-155 |
| 15-1 | 474.404 | 542.634 | 1.60 | 155-151 |
| 倍面積 | 6.387107 | | | |
| % | 3.1935535 | | | |

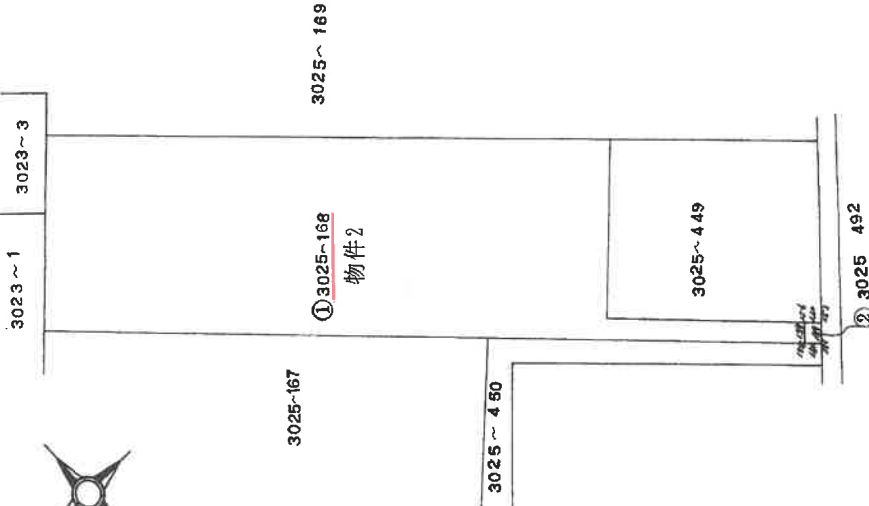
地積 3.19

物件2 ① 面積計算

$998. - 3.1935535 = 994.8064465$

地積 994

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



製作者

嘱託者

尺 1/500

(63年4月19日作成)

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5年12月7日 律地方法務局四日市支局

登記官

登記年月日：昭和61年3月6日

4124175 各階平面図

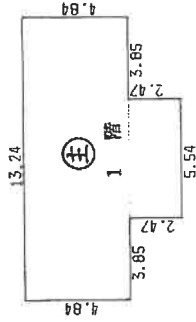
家屋番号 3025番449

昭和61年3月6日登記
建物図面

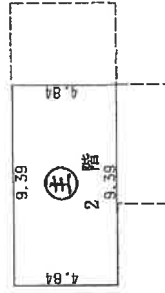
建物の所在 四日市市小林町字小林新田3025番地449

附録第八号ノ四

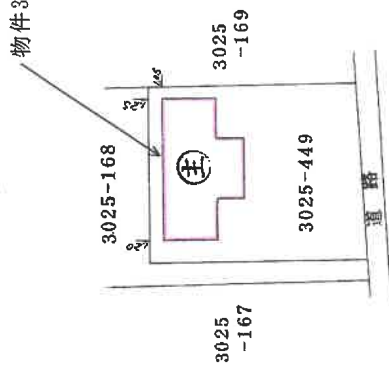
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



5.54 X 2.47 = 13.6838
 13.24 X 4.84 = 64.0816
 77.7654
 1カイ コカメヒキ
 77.76 M²



4.84 X 9.39 = 45.4476
 2カイ コカメヒキ
 45.44 M²



作製者

申請人

縮尺

1 / 500

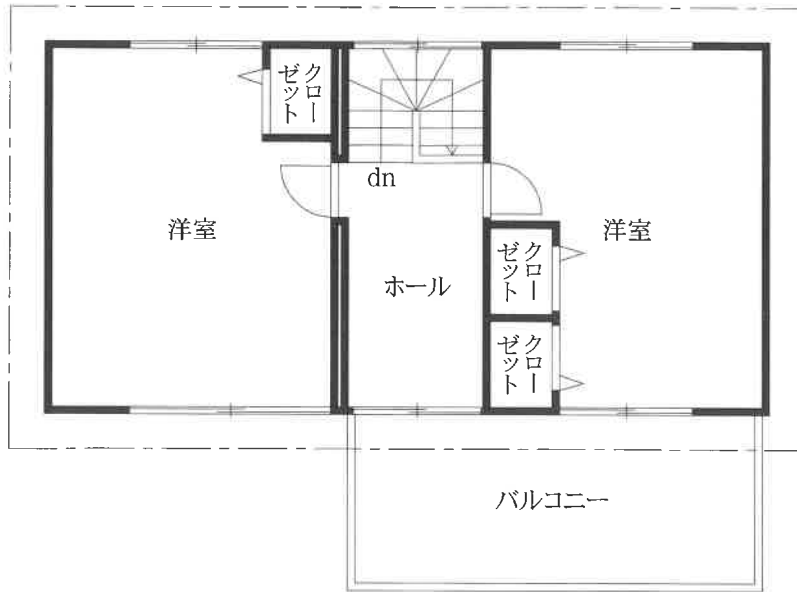
縮尺

1 / 250

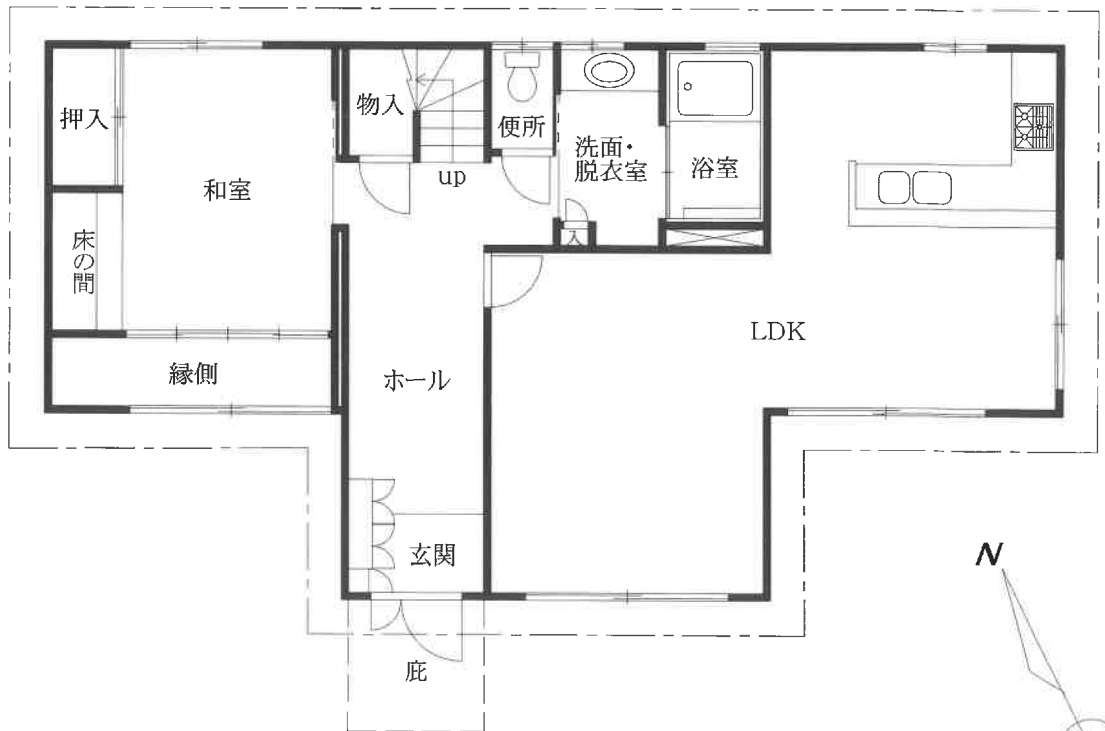
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年12月7日 津地方法務局四日市支局 登記官

間取図

2階



1階



S=1/100

配置図 (概略把握による)

