

## 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	日 時 令和 6年 7月24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 6年 9月 9日 午前 9時40分 場 所 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。	



\*517\*

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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4~6☆	1,380,000 1,104,000	一括	276,000	101,234	0
4	640,000				
5	610,000				
6	130,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 4 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番3  
地 目 宅地  
地 積 498.97平方メートル
- ☆5 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番1  
地 目 田  
地 積 476平方メートル
- 6 所 在 四日市市水沢町字中野2871番地3、2871番地1  
家屋 番号 2871番3  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 325.88平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 58.30平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年10月 5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4～6】  
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4～6】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号6】  
有限会社インテリア清水が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

  - 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

- 4 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番3  
地 目 宅地  
地 積 498.97平方メートル
- ☆ 5 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番1  
地 目 田  
地 積 476平方メートル
- 6 所 在 四日市市水沢町字中野2871番地3、2871番地1  
家屋 番号 2871番3  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 325.88平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 58.30平方メートル



令和5年(ケ)第3号  
令和5年3月10日受理  
令和5年4月21日提出  
物件(4)～(6)

## 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

- 4 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番3  
地 目 宅地  
地 積 498.97平方メートル
- 5 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番1  
地 目 田  
地 積 476平方メートル
- 6 所 在 四日市市水沢町字中野2871番地3、2871番地  
1  
家屋 番号 2871番3  
種 類 作業所<sup>場</sup>  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 325.88平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 58.30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)													
<b>土 地</b>	物件4・5													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4・5) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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  <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														
<b>建 物</b>	物件6													
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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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"/> 建物所有者破産管財人B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社インテリア清水) 上記Bが本建物を管理し、その他の者が主建物を作業場として、附属建物を倉庫としてそれぞれ使用している <input checked="" 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 style="font-size: 2em;">[</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></td> <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



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社インテリア清水
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■A(占有者代表者)の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>附属建物の倉庫は昭和の時代に造られ、主建物の作業場は平成元年に建てられています。</p> <p>有限会社インテリア清水（以下「インテリア清水」という。）の会社が成立したのは、平成14年2月1日です。その日からインテリア清水が物件6建物を使っていることとなります。インテリア清水との間に物件6建物の使用について契約書は作成していませんし、賃料、敷金等はありません。金銭の授受はありませんので、インテリア清水が無償で物件6建物を使用しています。</p> <p>インテリア清水も、私と一緒に破産手続きが開始されており、破産管財人は、B弁護士です。</p> <p>現在、物件6建物は、電気も水道も止めてあり、附属建物倉庫の中には内装のゴミと古畳が詰め込んであり、奥の方までは入れない状態です。</p> <p>主建物の作業場には、入り口付近に事務所として使用していた部屋もあります。大部分は古畳と機械で埋まっています。古畳は約1000枚あり、機械は畳を切ったり縫う機械です。</p> <p>職人さんが辞めて私一人になったら、とても仕事が回らなくなり、このような状態になりました。機械は価値があるかもしれませんが、この作業場からの搬出は困難かもしれません。</p> <p>この作業場の南側部分が大きく2回増築してあります。</p> <p>また、物件5土地の南側部分には大きなコンテナが2基置いてあり、中には、廃材、タイヤ、宗教施設で使っていた仏壇等が入っています。</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

## 執行官の意見

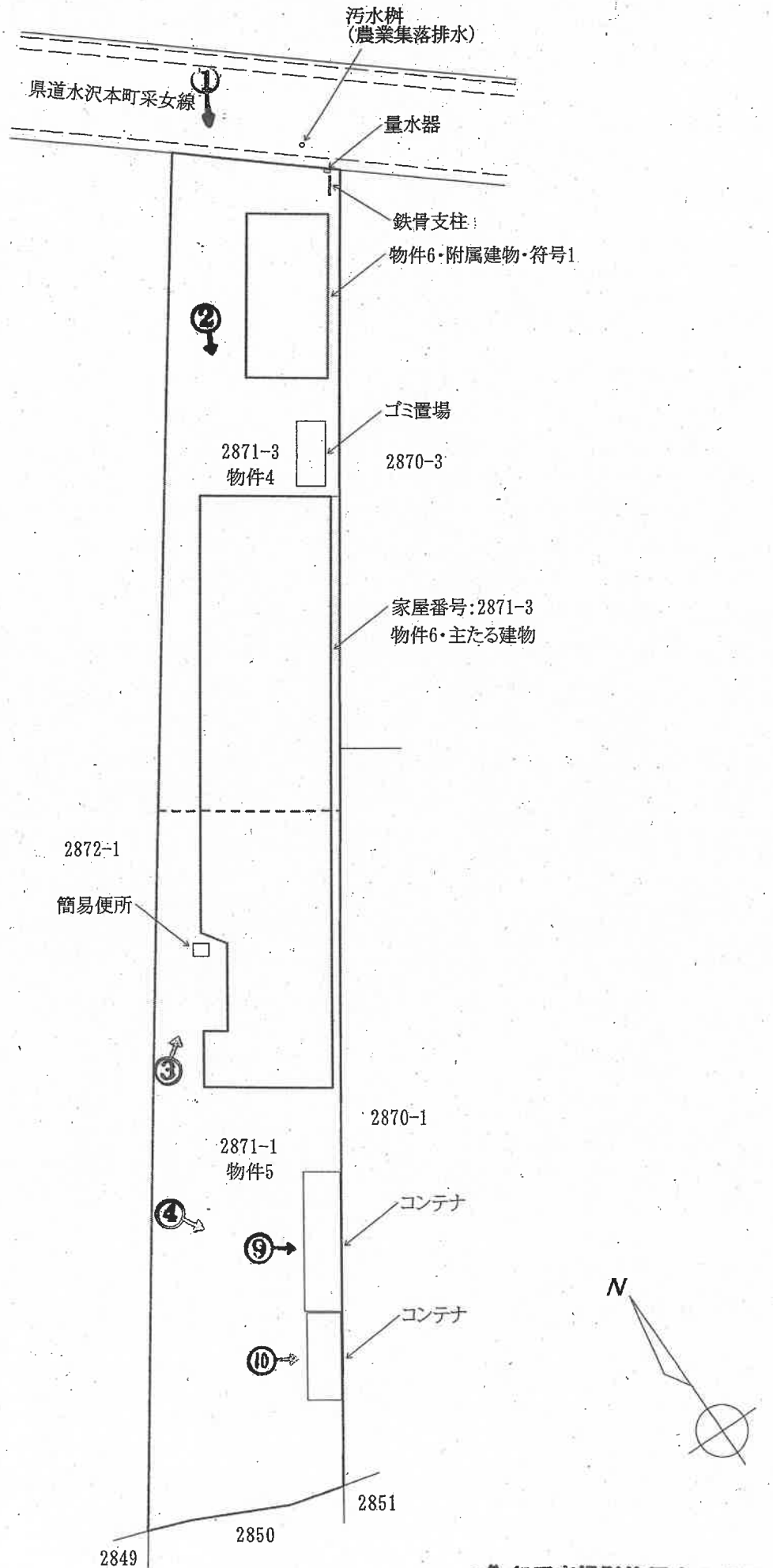
- 本件各物件の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認められた。
- 物件4土地と物件5土地は、本件建物の敷地として一体利用されており、現況上、境界は判然としない。
- 物件5土地の東南側に目的外動産であるコンテナ2基(約22㎡・約13㎡)が縦に並んで存在する。
- 物件5土地の北西付近に目的外動産である簡易便所(約0.9㎡)1個が存在する。
- 物件6主たる建物内部には大量の古畳が山積みになっており、畳を切断したり縫う機械が存在した。
- 物件6附属建物倉庫の中には大量の内装のゴミと大量の古畳が詰め込まれている。

(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
5年3月14日 (火) 16:05-16:10	津地方法務局四日市支局	登記、公図等調査
5年3月16日 (木) 16:20-16:30	物件所在地	占有関係等調査、建物外観等写真撮影
5年3月22日 (水) 13:00-13:10	津地方法務局四日市支局	法人登記調査
5年4月6日 (木) 10:45-11:25	物件所在地	Aに面談調査、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



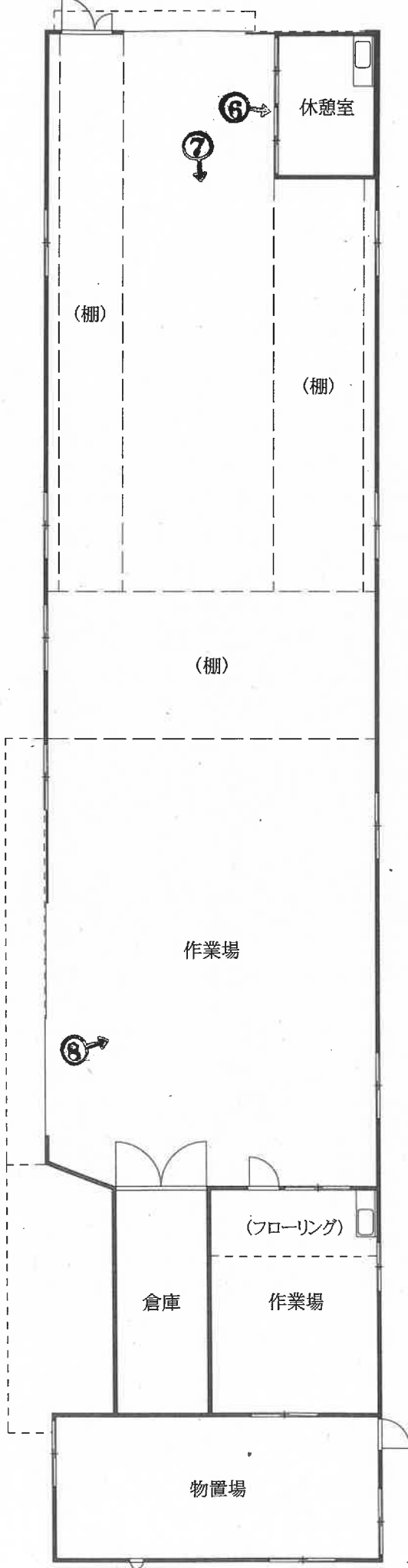
(7 枚目)

印写真撮影位置方向番号

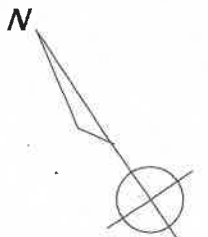
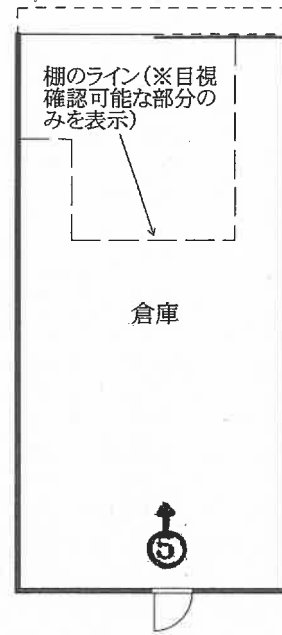
物件6・主たる建物

間取図

(家屋番号:2871番3)



物件6・附属建物・符号1



①

物件 6 附属建物（倉庫）      物件 4 土地      物件 6 主建物（作業場）



②

物件 6 附属建物（倉庫）      物件 4 土地      物件 6 主建物（作業場）



③

簡易便所 物件5土地



④

コンテナ 物件5土地





⑤

物件 6 附属建物倉庫内部



⑥

物件 6 主建物内部（休憩室）



⑦

物件 6 主建物内部



⑧

物件 6 主建物内部（作業場）



⑨

コンテナ (約 22 m<sup>2</sup>) 内部



⑩

コンテナ (約 13 m<sup>2</sup>) 内部



(13枚目)

## 求 意 見 書

梶 田 毅 殿

令和 6年 2月16日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 柴 田 秀 貞

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 2月20日

評価人

梶 田 毅



## 物 件 目 録

- 4 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番3  
地 目 宅地  
地 積 498.97平方メートル
- ☆ 5 所 在 四日市市水沢町字中野  
地 番 2871番1  
地 目 田  
地 積 476平方メートル
- 6 所 在 四日市市水沢町字中野2871番地3、2871番地1  
家屋 番号 2871番3  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 325.88平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 58.30平方メートル



\*11\*



令和 5年 (ケ) 第 3号 物件4~6	
令和 5年 4月 6日外	現地調査
令和 5年 5月 18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

梶田 毅 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,960,000 円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 910,000 円
物件5 (土地)	金 870,000 円
物件6 (建物)	金 180,000 円

- 1 一括価格は、物件4～6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4, 5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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4, 5)の登記数量のうち、地積測量図に基づく実測の裏付けを有しているのは物件4のみであり、物件5に関しては、従前の2871番1を2871番1(物件5)、2871番3(物件4)に分筆した際の残地扱いで、実測の裏付けを有していないため、評価数量の確定に当たっては現況規模との照合を必要とする。この場合、物件5の地積測量図(残地図面)や物件6の建物図面を参考にすると、物件5の現況規模は登記数量よりもやや大きい(=縄延びが発生している)可能性が見込まれるが、現地では当物件の境界位置が一部不明瞭であり、又、現時点では正式な測量を経ていないことから、評価の安全性に対する配慮を要するものと考えられる。以上により、物件5の評価数量については、実測を反映している物件4と同様に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	
4	所 在	四日市市水沢町字中野	—	
	地 番	2871番3	—	
	地 目	宅地	—	
	地 積	498.97m <sup>2</sup>	—	
	所 有 者	A	—	
5	所 在	四日市市水沢町字中野	—	
	地 番	2871番1	—	
	地 目	田	宅地	
	地 積	476m <sup>2</sup>	※特記事項参照	
	所 有 者	A	—	
6	所 在	四日市市水沢町字中野2871番地 3, 2871番地1	—	
	家 屋 番 号	2871番3	—	
	種 類	作業場	—	
	構 造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建	—	
	床 面 積	325.88m <sup>2</sup>	—	
	(附属建物)			
	符 号	1	—	
	種 類	倉庫	—	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	—	
	床 面 積	58.30m <sup>2</sup>	—	
	所 有 者	A	—	

(特記事項は次ページのとおり)

番 号	特 記 事 項	
5	地 目	物件6・主たる建物が物件4以外に物件5にも跨っていることを踏まえ、評価上の現況地目は宅地として把握した。但し、物件6・主たる建物の南西側のスペースについては、整地等の状態が必ずしも十分ではないように見受けられる。
5	地 積	前記第2の5に記載のとおり、縄延びしている可能性が見込まれるが、評価上は留意に止める。

\* \* \* 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4, 5）

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10.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	四日市市西郊の鈴鹿市境近くに展開する水沢地区の一角にあって、農地等が介在する県道沿いとその周辺に戸建住宅を始めとして、一部製茶工場や作業場等も散見される集落内である。	
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	都市計画区域・市街化調整区域
	用途地域	指定無
	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	第1種指定既存集落, 周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積:974.97㎡(物件4, 5の各登記数量合計)</li> <li>・形状:長方形に近い</li> <li>・間口:約11.1m, 奥行:90m前後</li> <li>・地勢:ほぼ平坦</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側幅員約7.1m(種別:県道「水沢本町采女線」), 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。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件4, 5が一体となって物件6(主たる建物及び附属建物・符号1)の敷地として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無(※特記事項参照)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査時, 物件5上に何れも目的外動産であるコンテナ2基(約22㎡, 約13㎡)及び簡易便所1個(約0.9㎡)の存置が認められた(別添配置図参照)。</li> <li>・調査時, 上記コンテナ周辺の屋外スペースには古畳が広範囲に敷かれて放置されており, 一部には木の廃材や古タイヤ等の放置も見受けられた。又, 本件主たる建物と附属建物の間のゴミ置場には廃棄クロス等が山積みされていた。</li> <li>・登記地目が田である物件5は, 登記地目が宅地である物件4と一体となって物件6の敷地を構成しているが, 物件5にかかる転用許可は取られていない模様である。</li> <li>・四日市市農業委員会によると, 物件5に関しては買受適格証明書を要するとのことである。</li> </ul>	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地のうち、第1種指定既存集落の範囲に該当するのは物件4のみである。</li> <li>・ 旧三重郡楠町との合併(平成17年2月7日)前の旧四日市市が市街化区域と市街化調整区域に線引きされた時期は、昭和45年8月31日である。</li> <li>・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地である「水沢中野遺跡」の範囲に含まれている。</li> <li>・ 本件土地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。</li> <li>・ 本件土地のすぐ前面(道路側)に農業集落排水にかかる汚水柵の設置が見受けられるが、本件土地は未接続の様様である。</li> <li>・ 道路沿いの片隅に鉄骨支柱が立っているが、この点は指摘に止める。</li> <li>・ 本件土地、建物の購入を検討するに当たっては、農地法、都市計画法、建築基準法等の諸法令との適合性等に関して、予め関係部署への確認を要するものと思われる。</li> </ul>
---------	--

(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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

2-1 建物の概況及び利用状況（物件6・主たる建物）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成1年11月1日新築
経済的残存	経過年数	31年(※特記事項参照)
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板中心
	内 壁	合板, ビニールクロス等
	天 井	亜鉛メッキ鋼板(屋根と兼用), 石膏ボード, 合板, ビニールクロス等
	床	コンクリート土間等
	設 備	給排水, 電気等
	そ の 他	—
床面積(現況)	325.88㎡	
現況用途等	現況用途	作業場
	間 取 り	別添間取図参照
品 等	やや劣る	
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"> <li>・ 新築時は, 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積:156.03㎡であったものが, 平成6年月日不詳構造変更, 増築及び平成7年月日不詳増築を経て, 現在の登記内容へと移行している。</li> <li>・ 課税台帳に基づく建築時期別の床面積については, 平成元年12月31日(※登記とは時期が若干ずれる。)建築が156.03㎡, 平成6年建築が25.16㎡, 平成7年建築が31.50㎡及び113.19㎡(以上, 合計325.88㎡)となっている。この場合, 課税関連資料と別添間取図との照合によると, 当建物の北東側から中程辺りまでが平成元年建築, 当建物の最奥部手前の1室(作業場)が平成6年建築, 当建物の中程からその奥の倉庫部分と, 最奥部の物置場が平成7年建築に対応する模様である。</li> <li>・ 経過年数については, 新築から34年, 平成6年増築から29年, 平成7年増築から28年である。なお, この場合における評価上の経過年数については, 上記の各経過年数を課税上の床面積で按分することにより求めた31年を採用することとした。</li> </ul>	

(特記事項は次ページに続く)

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件6・主たる建物の新築部分の建築に関しては都市計画法第43条の許可(市街化調整区域における建築許可)を受けていると のことであった。</li> <li>・ 建築確認が取られているのは新築部分のみの模様である(確認 番号:第1-1034号, 確認年月日:平成元年8月8日)。</li> <li>・ 前記の検討から, 当建物は, 当初は物件4上のみ建っていた が, 増築を経て物件5にも跨る形になった模様である。</li> <li>・ 調査時, 当建物の屋内には大量の古畳が山積みされており, そ の他に畳関連の機械や廃材等の存置も見受けられた。</li> <li>・ 外壁の一部に凹みが見受けられ, 又, 出入口の引き戸等に錆の 発生が認められた。</li> <li>・ 目視できた範囲ではアスベストの含有が疑われるような飛散性の ある吹付材の使用は確認されなかったが, 大量の存置物により視 界が遮られていたり, 踏込みが困難であったりする箇所も多かつ たため, 正確なところは不明である。</li> </ul>
----------------	--

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6・附属建物・符号1）

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記録)	昭和48年月日不詳新築
	経過年数	50年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板(外壁と兼用), 合板
	天 井	亜鉛メッキ鋼板(屋根と兼用)
	床	コンクリート土間
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	58.30㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添間取図参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	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"> <li>・ 調査時, 当建物の屋内には大量の廃棄クロスやその他ゴミの類が詰め込まれた状態にあった。なお, 内部の仕様については, 出入口から覗いて目視できた範囲での把握に止まる。</li> <li>・ 都市計画法第43条の許可(市街化調整区域における建築許可)は受けていない模様で, 又, 建築確認も取られていない模様である。</li> <li>・ 簡易な造りで機能性も低いことから, 築年数も考え合わせると, 評価上は備忘価格の計上が相当と判断される。</li> </ul>	

\* \* \* 以下余白 \* \* \*



## 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4, 5）

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
4	15,900	0.58	498.97	0.70	3,220,000
5	15,900	0.58	476	0.70	3,070,000
合計			974.97		6,290,000

※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・・・・・・・・・0.58（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

街路条件:幅員 1.01

画地条件(相乗積):間口・奥行の関係(-25), 規模(-10),  
一部隣地境界不明確(-1), 整地等の状態(-10)

小計(0.75×0.90×0.99×0.90=0.60)

行政的条件:周知の埋蔵文化財包蔵地 0.95

交通接近条件, 環境条件, 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・・・・・・・・・建物の築年数, 機能性, 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6）

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。なお, 附属建物に関しては, 前記のとおり備忘価格の計上とした。

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
6(主)	90,000	325.88	0.01	290,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(31 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times (1 - 0.75) \times \text{観察減価率 (注3)} = 0.01$$

※小数点第3位四捨五入

〈注3〉観察減価率・・・・・・・・個別性が強いことによる機能上の制約，建物と敷地との適応状態等を総合的に考慮した。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6(附属)	—	58.30	—	10,000 (備忘価格)

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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
4	3,220,000	0.05	使用借権	160,000
5	3,070,000	0.05	使用借権	150,000
合計				310,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%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
4	3,220,000	- 160,000		0.50	0.60	910,000
5	3,070,000	- 150,000		0.50	0.60	870,000
6	290,000 + 10,000 300,000	+ 310,000	1.00	0.50	0.60	180,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,960,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・法人による占有に関しては、減価不要と判断した。

エ 市場性修正・・・本件土地上及び本件建物内には廃棄を必要とする古畳等が大量に存置していること、物件5に関しては買受適格証明書を必要とすること、土地・建物にかかる公法規制との関係で問題懸念があること等から、市場性の減退が顕著であると判断した。

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。

## 第6 附属資料

- ・位置図
- ・公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・地積測量図写し(同上)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・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6m舗装県道沿い, 規模約500m<sup>2</sup>の整形地

(2) 地価公示価格：四日市-53

(注)本件土地は, 現状, 作業場及び倉庫の敷地として利用されているが, 地域的には集落形態の一環に属すると判断されることから, 当該住宅地のポイントを選択した。

所 在 : 四日市市小山町字開都869番  
 価 格 : 19,200円/m<sup>2</sup>  
 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6.8 km  
 価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
 地 積 : 579m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 : 水道, 下水  
 接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面  
 用途指定等 : 市街化調整区域 用途地域指定無(建ぺい率60%, 容積率200%)  
 地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

(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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ア×イ×ウ×エ
令和5年1月1日	19,200	× $\frac{99.7}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{120}$	= 15,900

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100

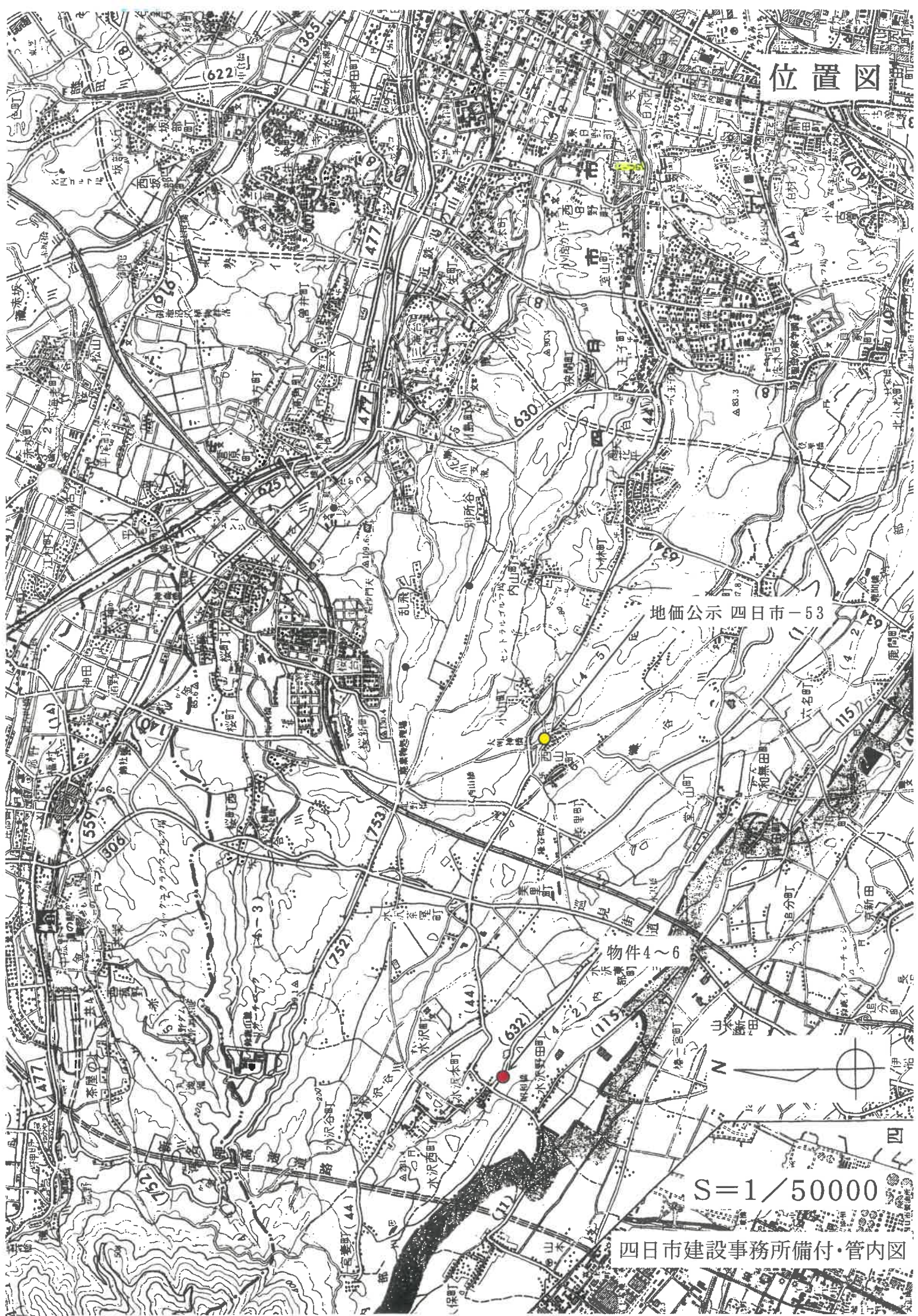
エ 主たる地域要因内訳・・・120 (街路条件, 環境条件等の格差を考慮した)

(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, 15,900円/m<sup>2</sup>と決定した。

○ 標準価格 15,900円/m<sup>2</sup>

# 位置図



地価公示 四日市-53

物件4~6



S=1/50000

四日市建設事務所備付・管内図

# 位置図

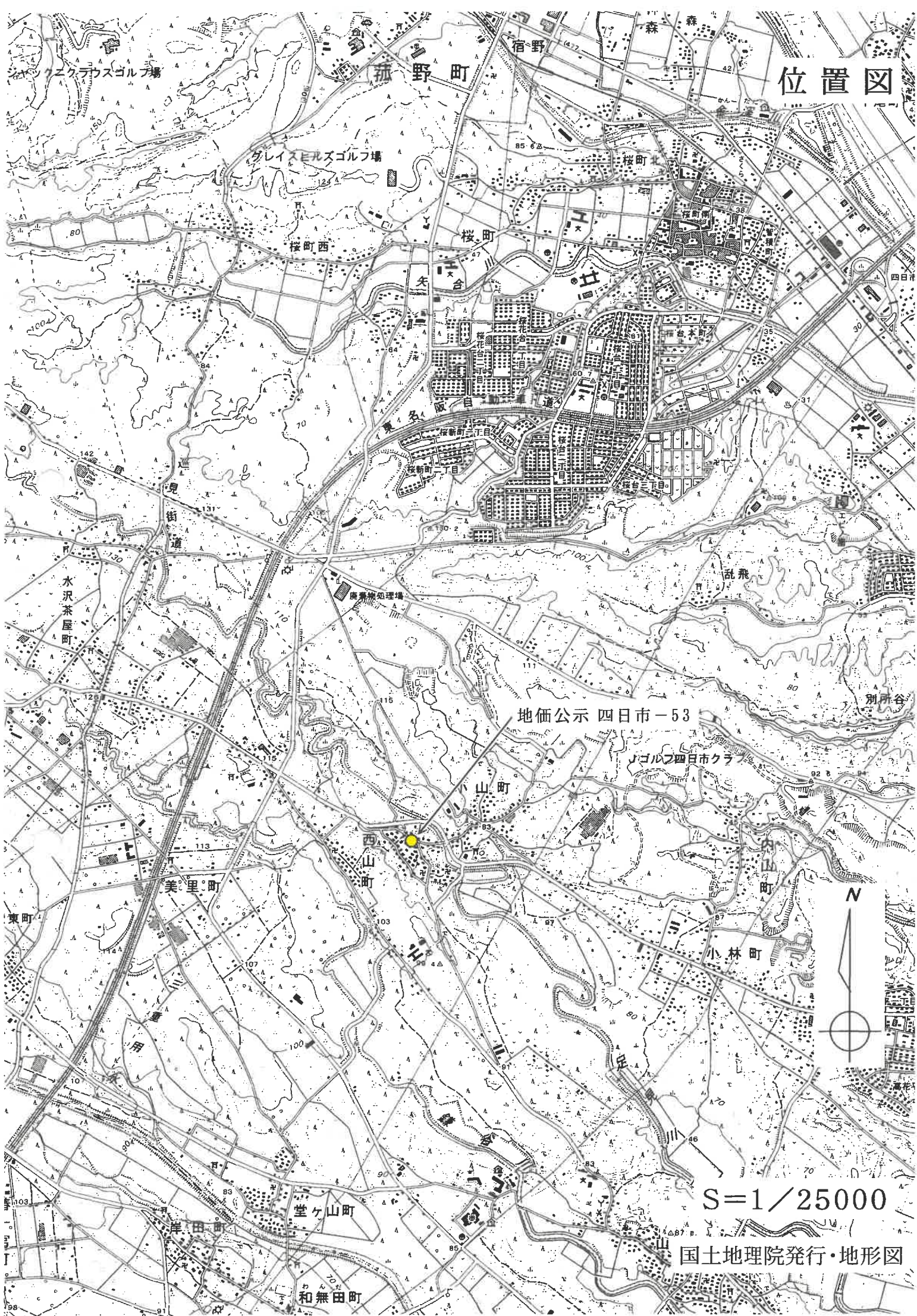


物件4~6

S=1/25000

国土地理院発行・地形図

# 位置図



地価公示 四日市-53

S=1/25000

国土地理院発行・地形図



# 位置図



物件4~6

S=1/10000

市役所備付・白図

# 位置図



四日市水沢郵便局

水沢本町構造改善センター

公民館協同組合

JAみえきた  
グリーンセンター

JAみえきた水沢支店  
四日市グリーンセンター

水沢本町

物件4~6

N

S=1/2500

市役所備付・白図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

公図写

イ 2842-3    ハ 2847-12    ホ 2869-3    ト 2923-1    ノ 2941-2    ヒ 2842-2  
 ロ 2843-8    ニ 2867-2    ヘ 2885    チ 2923-2    ネ 2870-2    ツブク

ヲ 2843-6  
 リ 2843-5  
 ヲ 2879-3  
 道 2899-2  
 2877-2  
 2702-2  
 2702-内  
 2703-2  
 2733  
 道



請求部	所在	四日市市水沢町字中野			地番	2871番3		
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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			備付年月日(原図)			補事項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

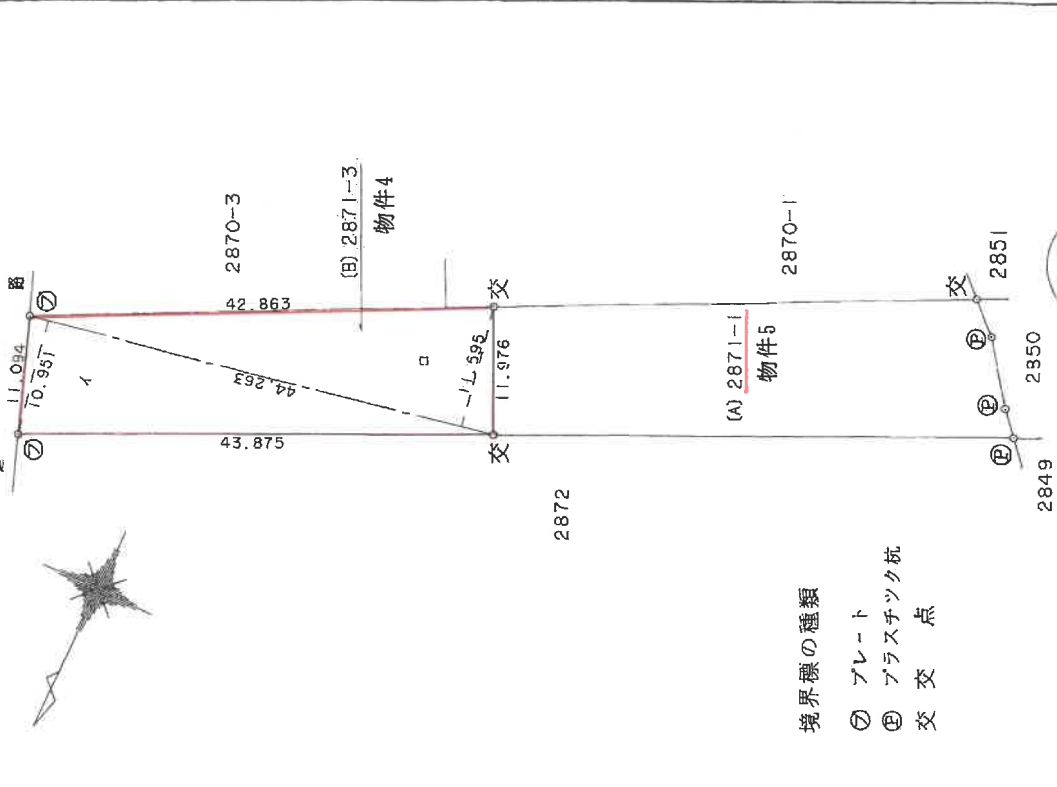
地積測量図

昭和/年4月8日登記

新  
前番 2871-3  
後番 2871-1

土地の所在 四日市市水沢町字中野

2437561



境界標の種類

- ① プレート
- ② プラスチック杭
- ③ 交点

三斜求積表

物件4	地番	①	2871-3	底辺	高さ	倍	面積
	イ		44.263	10.951		484.724	113
	ロ		44.263	11.595		513.229	485
					倍	面積	997.953
						面積	498.976
						面積	498

物件5	残地番	①	2871-1	公算	975	総計	498.976
						残地 <td>476.023</td>	476.023
						面積 <td>476</td>	476

申請人

平成 3 月 20 日 (作製)

作製者

(三重県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

登記年月日：平成1年4月18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5年2月6日 津地方法務局四日市支局

登記官

登記年月日：平成18年2月6日

令和5年2月6日 津地方法務局四日市支局

登記官

請求番号：24-5

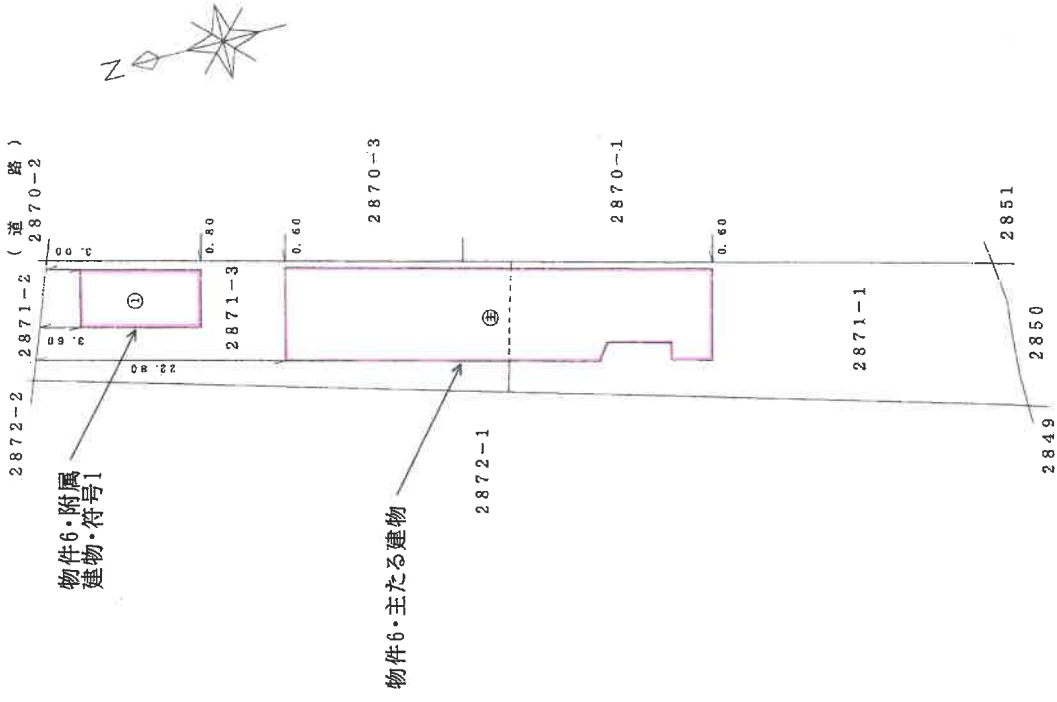
建物図面  
各階平面図

家屋番号 2871番3

建物の所在 四日市市水浜町字中野 2871番地3、2871番地1

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

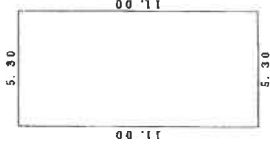


求積表

6.80	×	39.45	=	268.2600					
( 29.85	+	29.15	)	×	1.75	/	2	=	51.62500
1.60	×	3.75	=	6.0000					
計				325.88500					

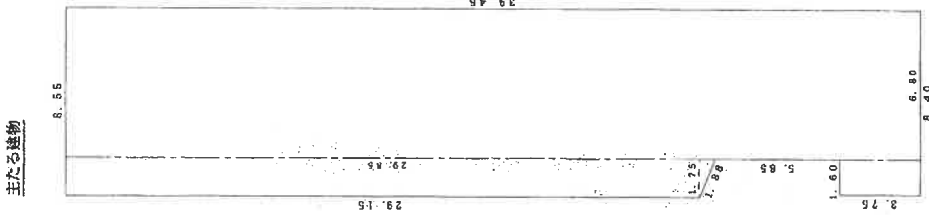
床面積 325.88 m<sup>2</sup>

附属建物 (符号1)



求積表

5.30	×	11.00	=	58.3000
床面積				58.30 m <sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

尺 1/250

(平成18年1月19日)

(三重県土地家屋調査士会所属)

(会 員 専 用)

津地方法務局

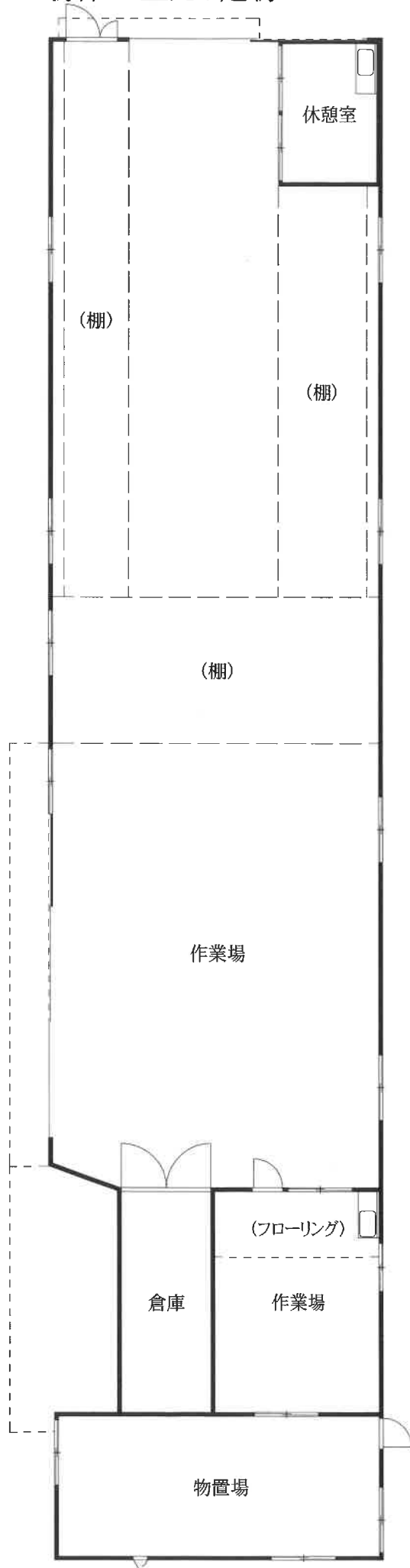
18.2-6

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。

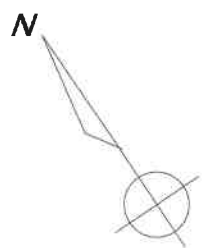
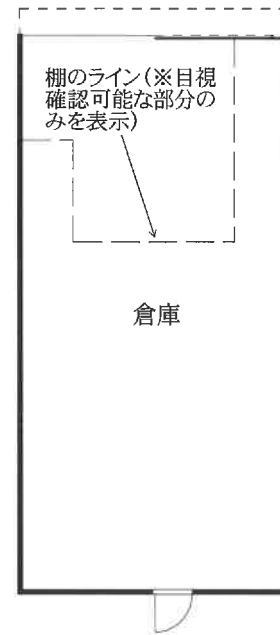
物件6・主たる建物

間取図

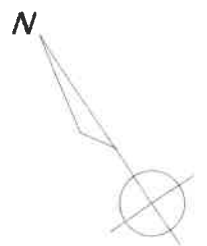
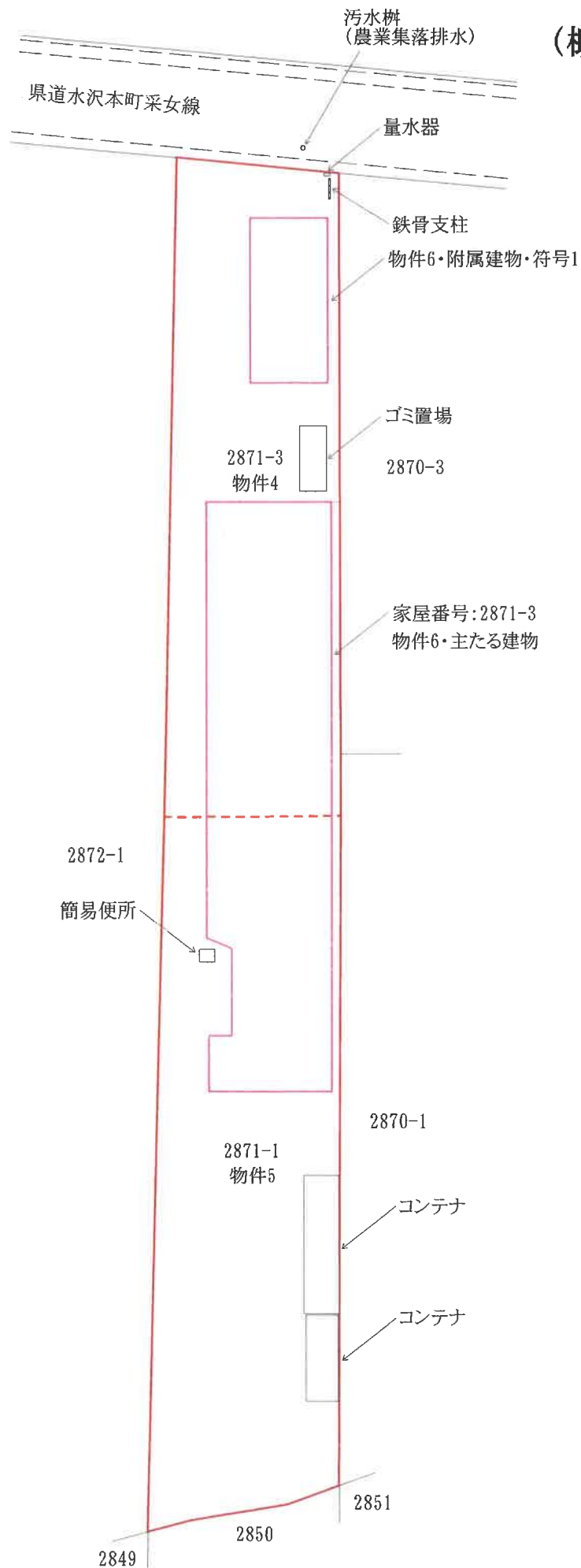
(家屋番号:2871番3)



物件6・附属建物・符号1



# 配置図 (概略把握による)



S=1/400