

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26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 7年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月12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 7年 5月 7日 午後 1時00分から 令和 7年 5月 7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 7年 3月26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)
1~3	9,310,000 7,448,000	一括	1,862,000	106,885	0
1	760,000				
2	4,320,000				
3	4,230,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 四日市市鹿間町字中屋敷
地 番 321番
地 目 宅地
地 積 168.59平方メートル
- 2 所 在 四日市市鹿間町字中屋敷
地 番 322番1
地 目 宅地
地 積 948.76平方メートル
- 3 所 在 四日市市鹿間町字中屋敷 322番地1、321番地、
321番地先
家屋 番号 322番1
種 類 寄宿舍・事務所
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根2階
建
床 面 積 1階 126.79平方メートル
2階 39.74平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 88.80平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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】

株式会社蘭紗及びAが占有している。同人ら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

【物件番号2】

地籍図上筆界未定である。

《 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 | 四日市市鹿間町字中屋敷 |
| | 地 番 | 321番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市鹿間町字中屋敷 |
| | 地 番 | 322番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 948.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四日市市鹿間町字中屋敷 322番地1、321番地、
321番地先 |
| | 家屋 番号 | 322番1 |
| | 種 類 | 寄宿舍・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根2階
建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.79平方メートル
2階 39.74平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 88.80平方メートル



令和6年(ケ)第47号
令和6年12月10日受理
令和7年2月12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 四日市市鹿間町字中屋敷
地 番 321番
地 目 宅地
地 積 168.59平方メートル
- 2 所 在 四日市市鹿間町字中屋敷
地 番 322番1
地 目 宅地
地 積 948.76平方メートル
- 3 所 在 四日市市鹿間町字中屋敷 322番地1、321番地、
321番地先
家屋 番号 322番1
種 類 寄宿舍・事務所
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根2階
建
床 面 積 1階 126.79平方メートル
2階 39.74平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 88.80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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 ■不明(「執行官の意見」記載のとおり)
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: 居宅・事務所 □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 ■その他の者ら 上記の者らが本建物を居宅・事務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
(2枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	■全部 (共同占有)	
占有者	■株式会社蘭紗	■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A (共同占有者、株式会社蘭紗の代表者の父))	■陳述(■A (占有者))
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年2月ころ	令和2年3月ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
	<input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「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

(3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
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本件物件所在地に「株式会社蘭紗」と書かれた看板が存在しますが、同社は私の娘であるBが代表者を務める会社です。</p> <p>2 本件建物は、株式会社蘭紗が使っているほか、私個人が居宅・事務所として使っています。なお、私はここで寝起きはしていません。</p> <p>3 私はトキワ産業という屋号で運送業を営んでおり、停めてあるトラックは私が運送業で使っているもので、現在修理中です。</p> <p>4 私や株式会社蘭紗は、有限会社富屋物流(以下「所有者会社」と表記)から本件物件を無償で使わせてもらっています。契約書はありませんし、家賃、地代等のやりとりもありません。</p> <p>5 何故無償で使わせてもらうことになったのかというご質問ですが、所有者会社は以前イオンの配送の仕事をしていて、2017年ころに同社の運転手が一度に5人くらい一斉退職して、イオンから請け負った仕事が遂行できなくなったことがありました。それで所有者会社にペナルティがかかりそうになったのですが、その際に私が多くの運転手を同社に回してあげたことで同社が助かったことがあり、それで収益も上げられたので、同社代表者のCさんから、ここを無償で使っていいよと言われ、それ以来使用しているのです。</p> <p>6 所有者会社代表者のCさんとは連絡が付きません。</p> <p>7 出入りしている外国人の方はどういう関係の人かということですが、私が使っているトラックを修理するため、金、土、日の週末だけここに来てもらっている人です。名前はDさんと言いますが、恒常的にここに住んでいるということではありません。ここは、他にも雇っているドライバーが休憩する場所にもなっていますが、Dさんや他の出入りする人から家賃等を受け取って住まわせているということはありません。</p> <p>8 株式会社蘭紗と私は、この物件を共同で使用している状態で、エリアを区切って使い分けているわけではありません。</p> <p>9 この建物については、2年くらい前から、少しずつ自分たちでリフォームしています。将来的には、ここに住むことも考えていました。</p> <p>10 土地の範囲のことはよく分かりません。</p> <p>11 敷地内に存在するパレット等は、私が置いているものです。</p>

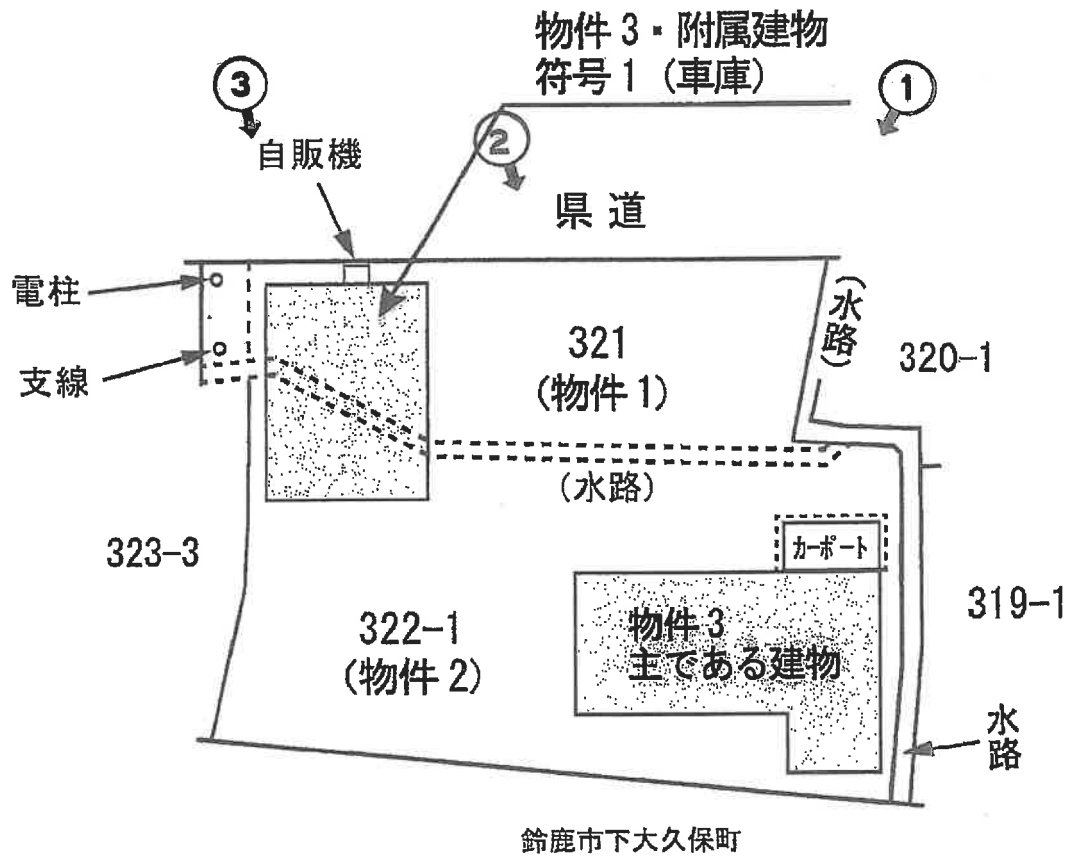
執行官の意見

- 1 物件1, 2土地は、物件3建物の敷地として一体的に利用されている。なお、公図及び物件3建物の建物図面上、物件1土地と物件2土地の間には水路が介在しており、現地調査においても暗渠となった水路が両土地間に介在しているらしいことは推認できたものの、その所在位置は判然としない。
- 2 公図上、物件2土地(322番1)は地番322番5の土地(件外土地)と筆界未定地となっている。なお、地番322番5の土地の登記事項は次のとおりである。
地目: 畑
地積: 125㎡
所有者: E (住所: 鈴鹿郡久間田村大字鹿間252番地の1)
- 3 物件1, 2土地や上記件外土地については、法務局に現地復元能力を有する地積測量図の備付けがない。従って、物件1, 2土地の正確な形状、地積や、両土地間の境界位置は判然としない。また、2記載の筆界未定である件外土地(322番5)が公図どおり現況の本件土地内に包摂されているのかどうか、包摂されているとすればその所在位置や形状如何という点についても判然とせず不明である。
なお、四日市市が保有する地籍集成図上は、物件2土地と地番322番5の土地は筆界未定地となっておらず、地番322番5の記載自体がない。物件3建物の建物図面上も地番322番5の土地の記載自体がないことから、本報告書添付の土地建物位置関係図の記載もそれに倣った。
- 4 物件1, 2土地全体としての現況の形状は、概ね建物図面の記載に近いものと認めた。ただし、建物図面では物件2の北西端が突き出た形となっているが、公図や四日市市保有の地籍集成図上は突き出た部分がない形状となっている。従って、北西端の突き出た部分の土地(土地建物位置関係図上、電柱及び支線が所在する辺りの土地、写真③参照)については、本件土地に含まれない可能性もあり、土地建物位置関係図上も点線表記した。
- 5 物件1, 2土地は、全体として登記地積より縄縮みしている可能性がある(評価書参照)。
- 6 本件物件の所有者会社である有限会社富屋物流やその代表者住所に宛てて、本件物件の占有関係について書面照会を実施したが、本報告書提出までに回答がなかった。
- 7 本件物件所在地には、株式会社蘭紗の看板が掲出されていた。また、四日市市上下水道局に対して上水道の供給契約先を照会したところ、契約先は株式会社蘭紗であることを確認した。なお、同社は令和3年2月に設立され、本件物件所在地を本店所在地とする法人で、住民票によると、その代表者BはAの子である。
- 8 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、3枚目記載のとおり認定した。
- 9 物件3主である建物の北東側に、カーポート(約12㎡、附設工作物)が存在する。
- 10 物件3主である建物の1階北東側洋室床面の一部や2階廊下付近の床面に、踏み込むと沈み込む箇所が存在した。また、外壁の吹き付けの剥がれも散見された。
- 11 土地建物位置関係図記載の位置に飲料の自動販売機が設置されている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月10日(火) 14:00-14:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
6年12月11日(水) 10:30-10:40	四日市市役所	家屋平面図、地番図調査
6年12月12日(木) 8:50-9:00	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影
6年12月12日(木) 11:50-12:00	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
6年12月12日(木)	執行官室	所有者会社宛、事務連絡文書及び占有関係に関する照会書面送付
6年12月20日(金)	執行官室	所有者会社代表者住所宛、事務連絡文書及び占有関係に関する照会書面送付
6年12月27日(金)	執行官室	占有会社宛、事務連絡文書及び占有関係に関する照会書面送付
7年1月7日(火) 12:35-12:45	電話	占有者A(占有会社代表者の父)から電話聴取、現地調査日程調整
7年1月8日(水)	執行官室	占有会社宛、現地調査期日通知書送付
7年1月10日(金)	執行官室	四日市市上下水道局宛、照会書面送付(1/20回答)
7年1月31日(金) 13:20-14:10	物件所在地	物件立入踏査(全室)、写真撮影、占有者A(占有会社代表者の父)から面談聴取、評価人同行
7年2月4日(火) 9:30-9:40	津地方法務局 四日市支局	閉鎖登記簿調査
7年2月5日(水) 13:50-14:00	四日市市役所	住民票調査
7年2月7日(金) 15:20-15:30	津地方法務局 四日市支局	隣接地域の公図調査
(特記事項) <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図（概略）

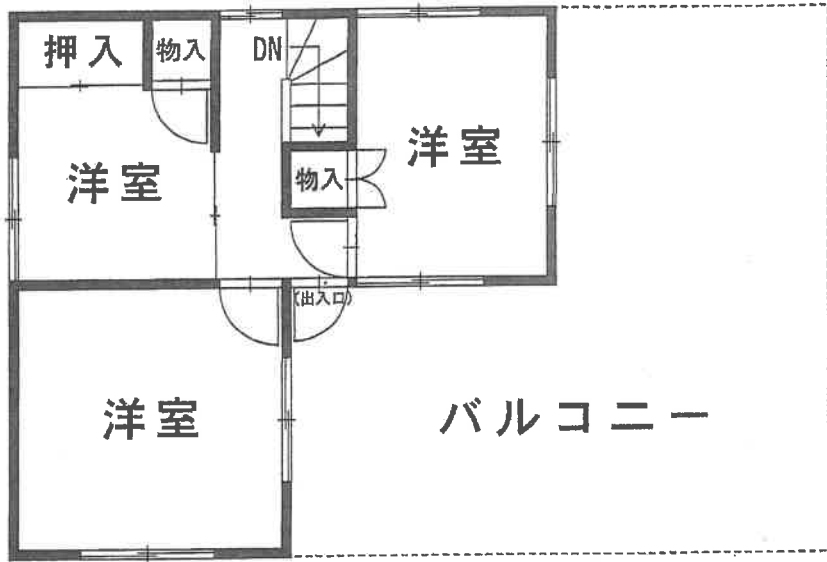


- * 建物図面をもとに作成した。
- * 筆界未定地（322 番 5）及び水路の配置については判然としない。
- * 物件 1・2 の各筆境界は判然としない。
- * 物件 2 の北西端の形状（境界）は判然としない。

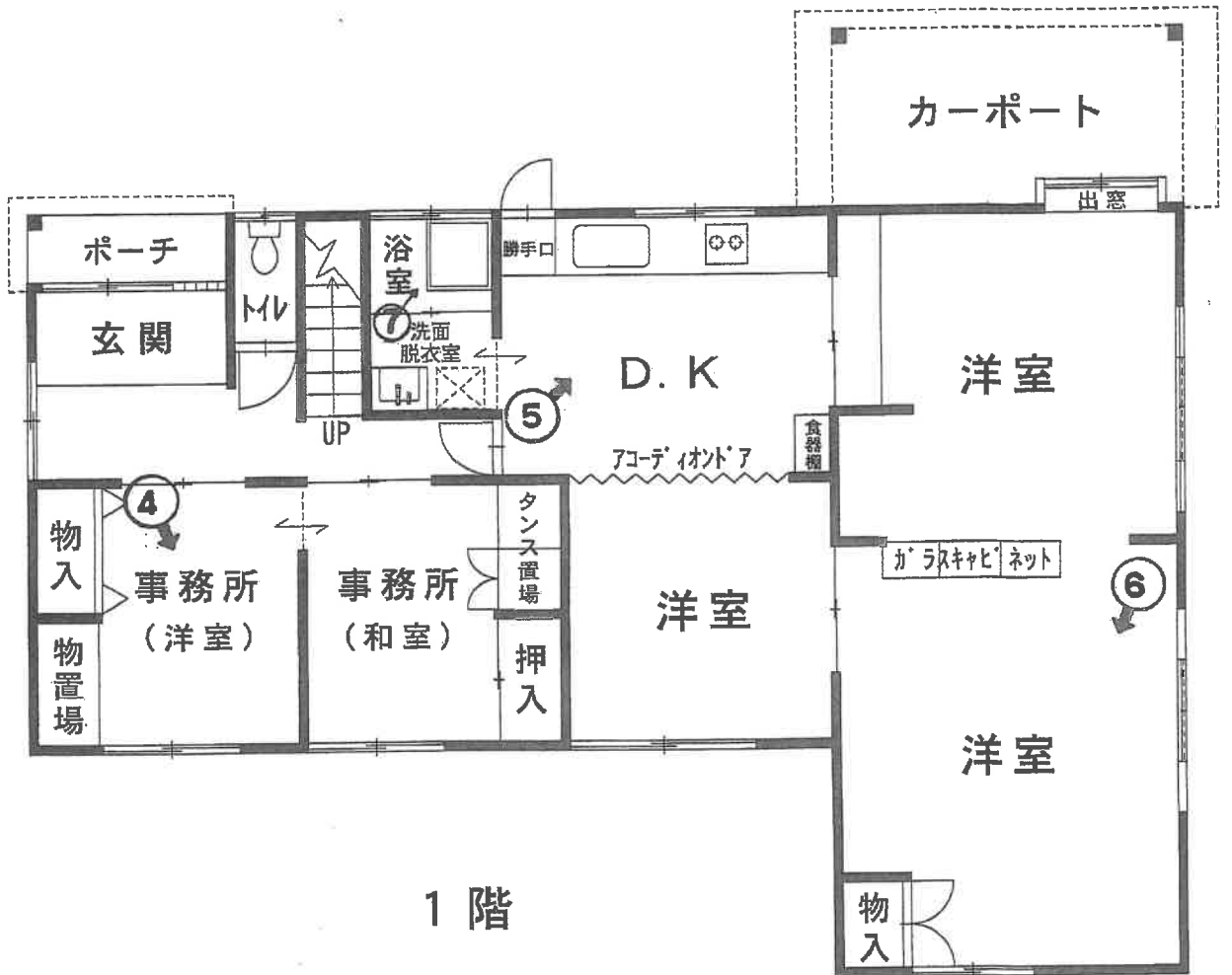
←○の印は写真の撮影位置方向番号

建物間取図

(物件3建物)
主である建物



2階



1階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

建物間取図

(物件 3 建物)

附属建物・符号 1



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



附属建物

本件建物

本件土地

②



本件土地

本件建物

(10枚目)

③



附属建物

④



写真④～⑦は
主である建物
内部を撮影

⑤



⑥



⑦



⑧



附属建物内部
を撮影

令和6年(ケ)第47号	
令和7年1月31日	現地調査
令和7年2月13日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

酌井美江 印

第1 評価額

一括価格	
金9,310,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金760,000円
物件2 (土地)	金4,320,000円
物件3 (建物)	金4,230,000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1，2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。

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

（筆界未定地について）

公図の精度が劣る地域で、公図上の筆界未定地（四日市市鹿間町字中屋敷322番5、登記地目は畑、登記地積125㎡）の所在は、現地では判然としない。物件3の建物図面（法務局備付）や地籍集成図（四日市市役所備付）には、この筆界未定地は記載されておらず、存否も不明である。

（物件1、2の形状、地積、介在水路について）

物件1、2は法務局に地積測量図が備え付けられていない。公図の精度も劣るため、現況に近いと思われる物件3の建物図面をもとに、現地調査を行った。物件1、2の間に介在する水路は暗渠で、正確な位置は判然としないが、概ね附属資料「配置略図」に記載した辺りではないかと推定される。

また、物件2の北西端の突き出た部分（電柱及び支線がある一角：配置略図参照）が、建物図面では本件敷地のように描かれているが、公図や地籍集成図では当該部分の引っ張りはなく、北西側の隣地境界はほぼ直線で、当該部分が物件2に含まれるか否かは不明である。

地積については、建物図面の物件1、2の土地の範囲を図上求積すると、物件1は登記地積に近いが、物件2は縄縮みをしている。現地は概ね配置略図に近い状況であると思われるが、水路の配置等によって各物件の地積が変わることから、2筆全体で登記地積と比べて縄縮みをしていると記載するにとどめる。現地調査は概測で、正確な縄縮み率は判然としない。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在	四日市市鹿間町字中屋敷	
	地番	321番	
	地目	宅地	
	地積	168.59㎡	特記事項参照
2	所在	四日市市鹿間町字中屋敷	
	地番	322番1	
	地目	宅地	
	地積	948.76㎡	特記事項参照
3	(主である建物)		
	所在	四日市市鹿間町字中屋敷322番地1, 321番地, 321番地先	
	家屋番号	322番1	
	種類	寄宿舍・事務所	居宅・事務所
	構造	軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根 2階建	
	床面積	1階 126.79㎡ 2階 39.74㎡ 延べ 166.53㎡	
	(附属建物)		
	符号	1	
	種類	車庫	
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
床面積	88.80㎡		
物件番号	特記事項		
1, 2	・物件1, 2の形状, 地積, 介在水路, 筆界未定地等については 前頁第2-5参照。		

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1，2）

位置・交通	JR関西本線関西線「加佐登」駅，北方，直線距離4.2km (附属資料「位置図 1/25,000」参照)	
付近の状況	四日市市南部の県道沿いに住宅や営業所等が建ち並ぶ地域である。	
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	都市計画区域内，市街化調整区域
	用途地域	—
	指定建蔽率	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	四日市市開発許可等に関する条例（第1種指定既存集落）等	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1，2の登記地積合計は1,117.35㎡，各筆の形状，地積，介在水路，筆界未定地等については，第2頁第2－5参照。 ・間口約28～31m(推定)，奥行約25～26m，形状は(2筆全体で)ほぼ整形。中間画地，平坦地。 	
接面道路	北東側，幅員約7.5m県道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 ※幅員は両側側溝(一部開渠)を含む ※建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等 「附属資料： 配置略図」 参照	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件1，2全体で物件3(附属建物を含む)の敷地として利用されているほか，物件3の北東側にカーポート(工作物，約12㎡)あり。 ・物件1，2の間の水路(暗渠)の上を通行のために利用しているが，5年毎に水路占用使用の許可申請書を提出し，使用料の支払いが必要である。(現在の申請は令和7年度末まで有効)また，附属建物符号1の下を水路が通っており，水路上に建物の建築は出来ないと思われるが，詳細は不明である。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有(農業集落排水)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から土壌汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無については不明である。 	

(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」：上記以外。

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 用年数等	建築年月日（登記記録）	昭和49年7月1日 新築 昭和59年月日不詳 変更, 増築
	経 過 年 数	51年（新築時より起算）
	経済的残存耐用年数	1年
主な仕様等	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング, リシン吹付等
	内 壁	ビニールクロス, 合板等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, カーペット等
	設 備	電気, 給排水, 衛生設備等
	そ の 他	なし
床 面 積 （ 現 況 ）	1階	126.79㎡
	2階	39.74㎡
	延べ	166.53㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅・事務所
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る	
保守管理状態	劣る（外壁の塗装の剥がれや床材の劣化, 建具の損傷等より判断した。）	
建物利用状況	株式会社蘭紗とAが共同占有している。（占有権原はともに使用借権, 詳細は現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・新築時, 増築時ともに建築確認申請はあるが, 検査済証の交付はない。 	
附 属 建 物 （符号1）	<ul style="list-style-type: none"> ・種 類：車庫 ・構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ・床面積：88.80㎡ ・建築年：平成10年7月日不詳新築（約27年経過） ・仕様等：亜鉛メッキ鋼板等 ・建物利用状況：主たる建物と同じ ・保守管理状態：普通 	

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, 2）

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) オ=ア×イ×ウ×エ
1	20,100	0.70	168.59	0.90	2,130,000
2	20,100	0.70	948.76	0.90	12,010,000

※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・・・・・・ 0.70

①～③相乗積
※小数第3位四捨五入

- ①縄縮みの可能性あり 0.75
- ②北西側隣地境界が不明確，筆界未定地の所在
(存否)も不明である 0.95
- ③物件1, 2の間に水路介在 0.98

ウ 地 積・・・・・・ 登記地積を採用し，縄縮みは個別格差で考慮した。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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) エ=ア×イ×ウ
3 (主)	160,000	166.53	0.04	1,060,000
3 (附)	40,000	88.80	0.10	350,000

※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)

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ <注1>}}{(51 + 1) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.04$$

※小数第3位四捨五入

<注1> 経済的残存耐用年数
<注2> 経過年数

(附属建物・符号1)

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \text{ <注1>}}{(27 + 3) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.10$$

※小数第3位四捨五入

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) ウ=ア×イ
1	2,130,000	0.40	法定地上権	850,000
2	12,010,000	0.40	法定地上権	4,800,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権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) <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	2,130,000	-850,000		1.00	0.60	760,000
2	12,010,000	-4,800,000		1.00	0.60	4,320,000
3	1,410,000	+5,650,000	1.00	1.00	0.60	4,230,000
一括価格(合計)						9,310,000

※万円未満切捨

ア 基礎となる価格・・・物件3は主である建物と附属建物符号1の合計価格

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【 1/25, 000（評価人作成）, 1/2, 500（四日市市役所備付）】
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 地籍集成図（四日市市役所備付）
- ・ 参考資料 1, 2（隣接地の公図及び地積測量図：法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（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7.5m舗装道路沿いの規模約500㎡の整形地

(2) 地価公示価格：四日市－41

所 在：四日市市山田町字吉田ケ原2057番1

価 格：20,900 円/㎡

位 置：四日市あすなろう鉄道内部線「内部」駅，北西方
道路距離約6.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側幅員6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化調整区域

(指定建蔽率60%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

(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/㎡) 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6年1月1日	20,900	× $\frac{99.4}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{103}$	= 20,100

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (概ね標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・103 (街路，交通接近，環境条件等を考慮した)

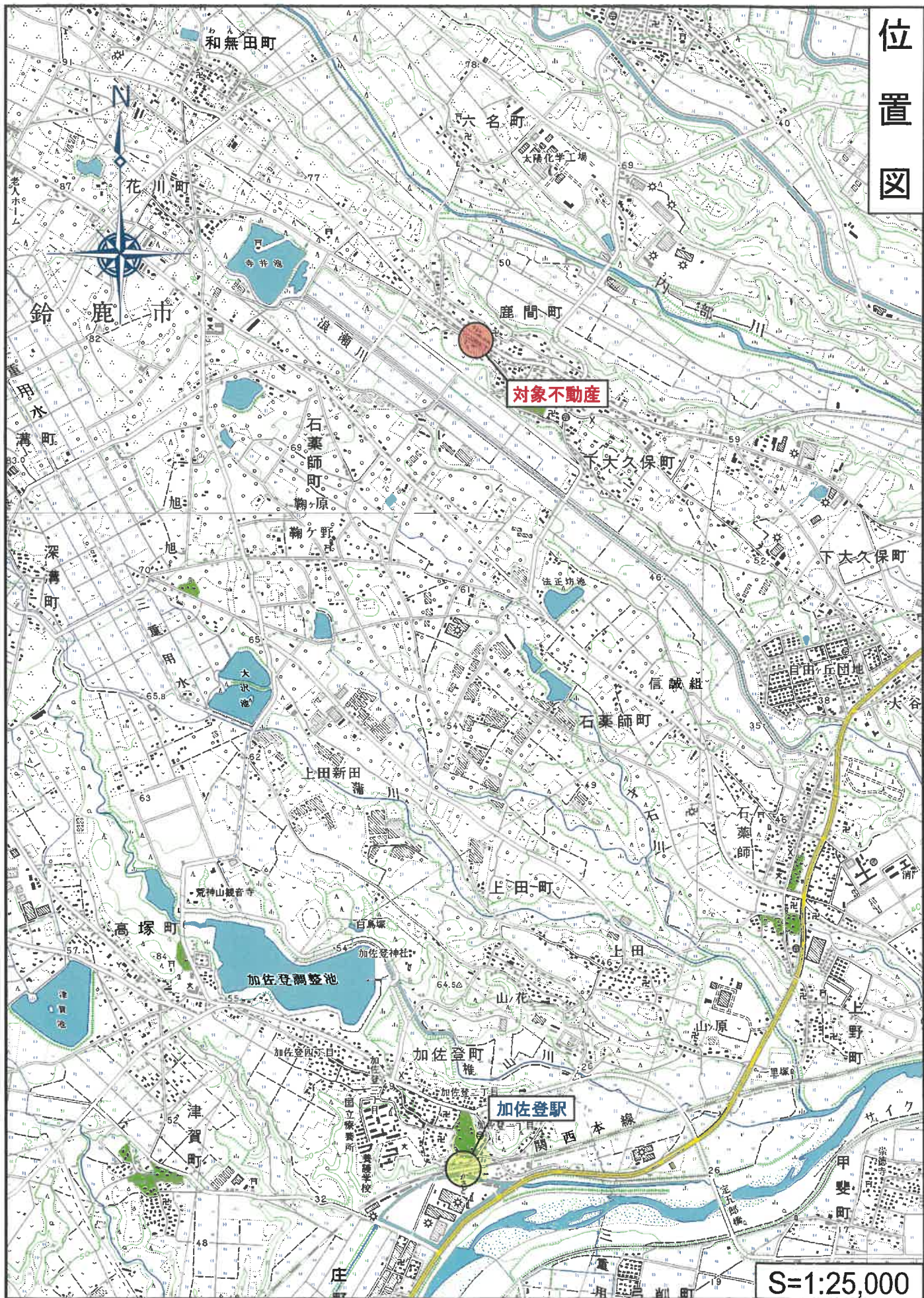
(4) 標準価格の決定

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，20,100 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 20,100 円/㎡

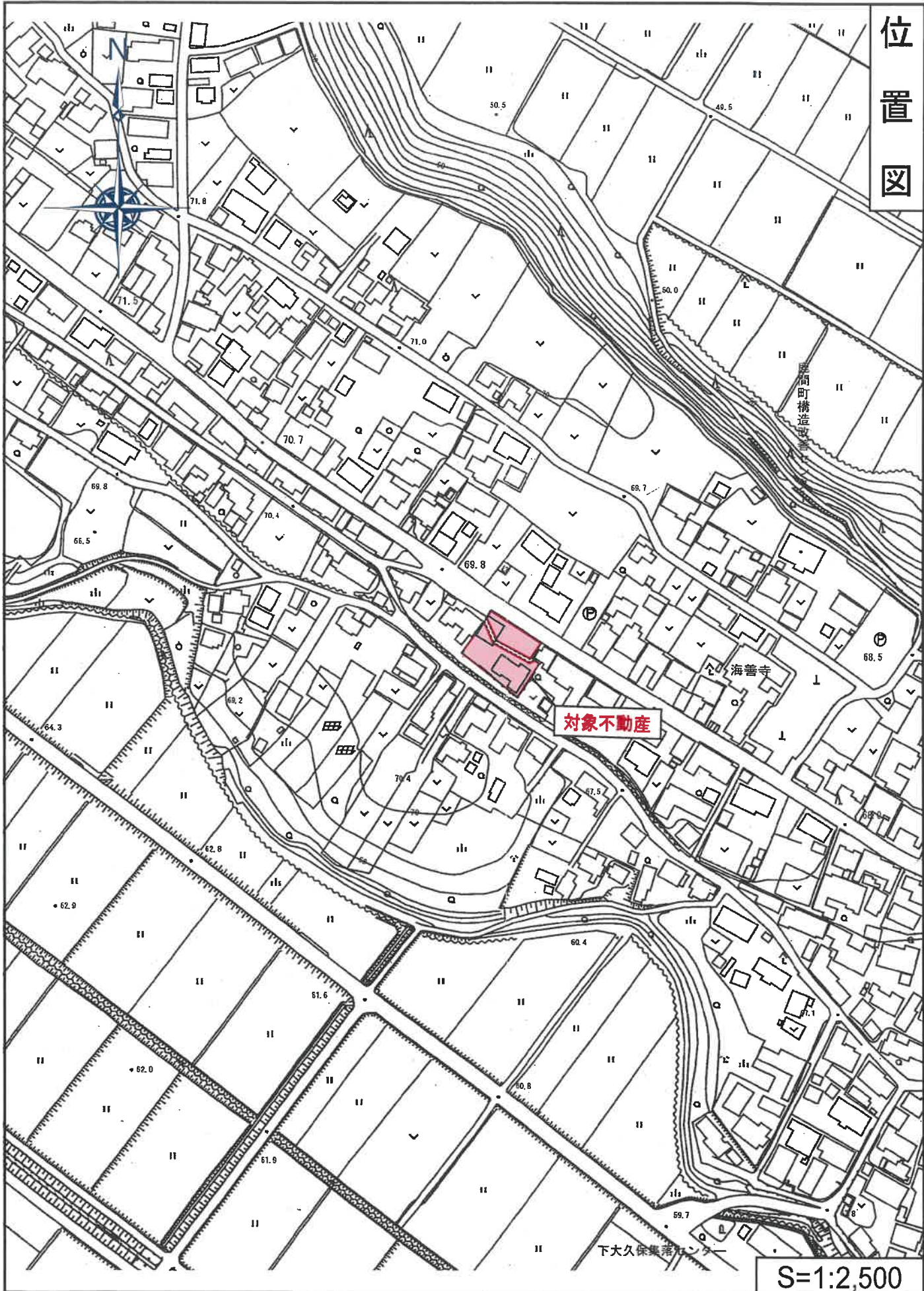
附 属 资 料

位置図

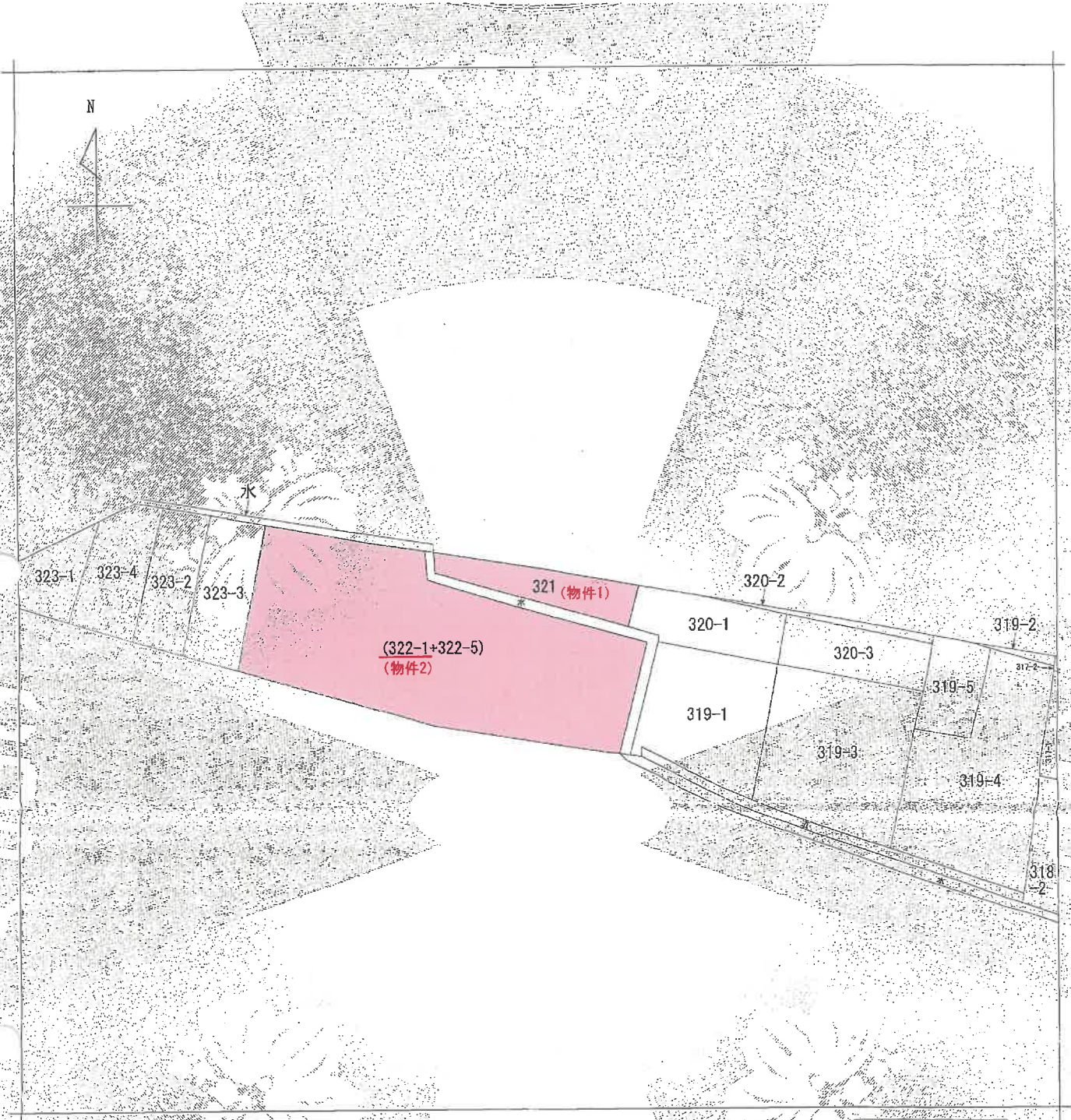


S=1:25,000

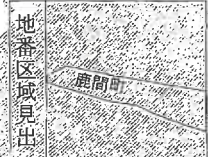
位置図



S=1:2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	四日市市鹿間町字中屋敷			地番	321番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(津地方法務局四日市支局管轄)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和6年11月1日
津地方法務局





No.75-3 右下

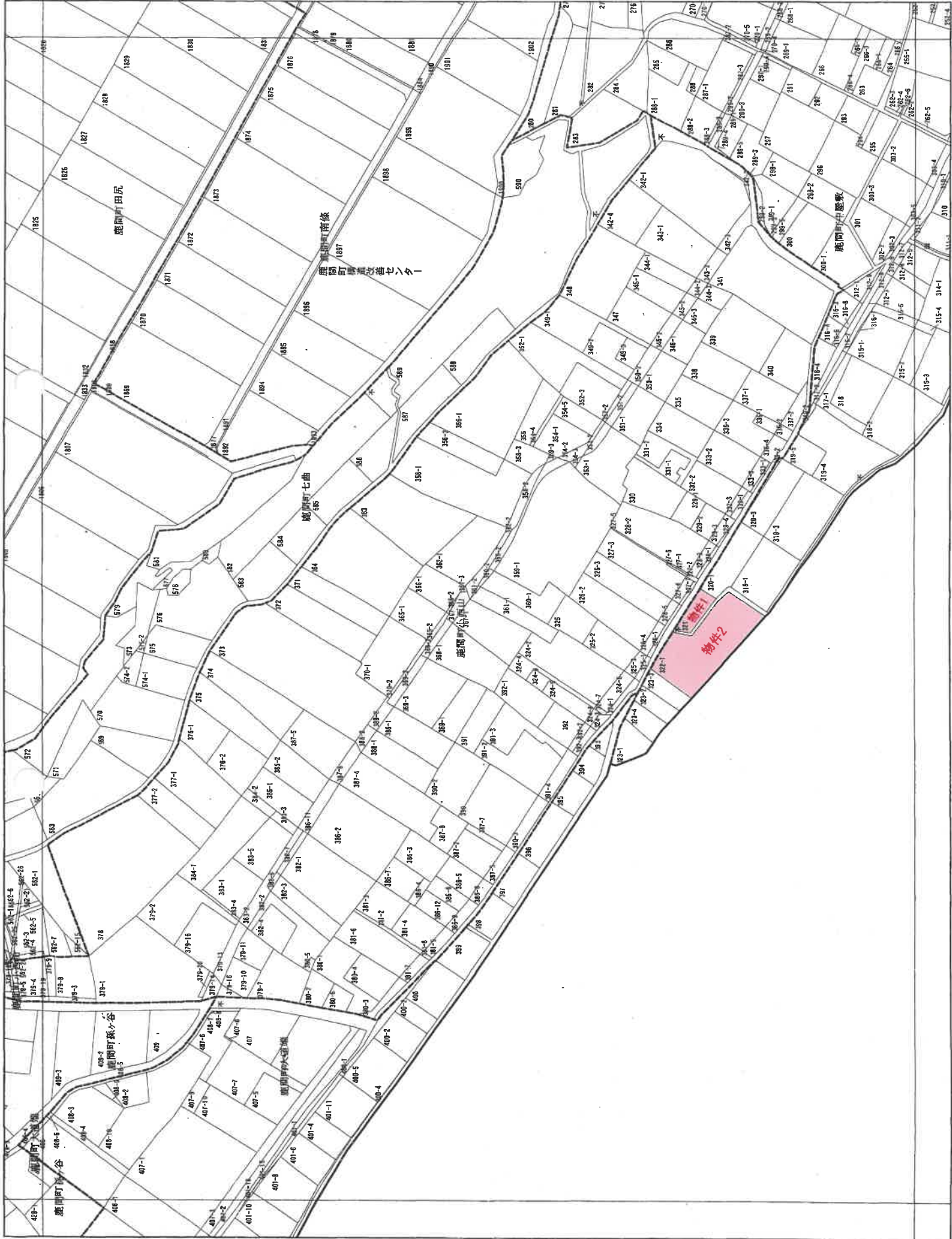
この地籍集成図は、
法令に基づき作成した
図面ではありません。
また、実測して作成した
ものではございません。
この地籍図については
説明いたしません。

1:1,500

地籍集成図

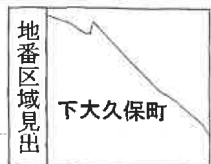
凡例

- 大字界
- - - 小字界
- 筆界
- 鉄道
- - - 水域



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

0 50 100 200



請求部	所在	鈴鹿市下大久保町字西ノ口				地番	528番		
出力	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				備付年月日(原図)	昭和49年3月31日		補記事項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

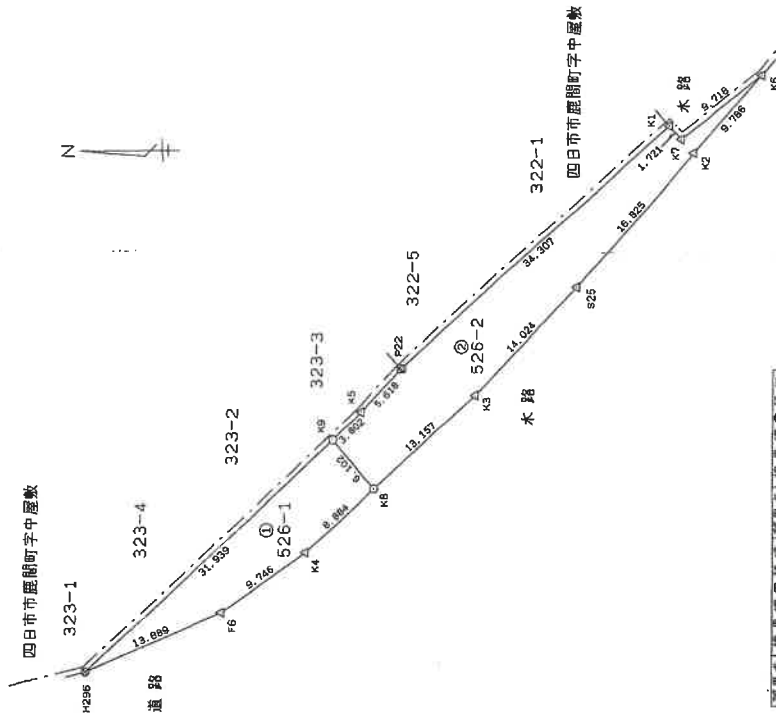
土地所在図
地積測量図

地番 526-1.-2

土地の所在 鈴鹿市下大久保町字西ノ口

(参考資料2)

別記第 号 (第七十四条第三項関係)



測量点	測量の種別	測量点の座標	測量点の距離
○	測量コンクリート	300.455	31.939
○	測量コンクリート	5083.761852	6.102
○	測量コンクリート	4950.784050	8.884
○	測量コンクリート	-3033.404544	9.746
○	測量コンクリート	311.207	13.869
○	測量コンクリート	-3374.022585	
○	測量コンクリート	-3357.415108	
○	測量コンクリート	269.703675	
○	測量コンクリート	134.8518375	
○	測量コンクリート	134.85	

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
① 526-1	H286	314.862	300.094	5083.761852	31.939
	K9	291.394	321.759	4950.784050	6.102
	K8	287.472	317.084	-3033.404544	8.884
	K4	294.135	311.207	-3374.022585	9.746
	F6	302.116	305.613	-3357.415108	13.869
	合計	合計	合計	合計	合計
				134.85	m ²

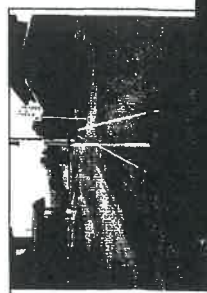
地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
② 526-2	K9	291.394	321.759	2114.063470	3.802
	K5	268.601	324.339	1916.887842	5.618
	P22	284.719	328.401	7632.177514	34.307
	K1	259.034	351.145	5554.466062	1.721
	K7	257.907	349.844	1208.294295	9.718
	K6	250.251	355.830	-329.080065	9.786
	K2	256.768	348.529	-5109.683200	16.825
	S25	267.919	335.930	-6092.478060	14.024
	K3	277.606	325.789	-5231.762676	13.157
	K8	287.472	317.084	-1158.512160	6.102
合計	合計	合計	合計	合計	
				252.18	m ²

総計面積 387.0393485 m²

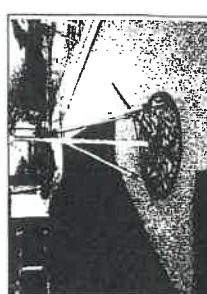
登記引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	300.455	300.939	マンホール中心
IN2	260.795	336.194	マンホール中心

引張点 (IN1)



引張点 (IN2)



久保田 彰
窪田 陽一

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(会員専用)

(物件 3)

別記番号(第四号) 4151655

建物図面
各階平面図

家屋番号

4151655

建物の所在地 西田町西田町西田町西田町 番地 321 番地 322 番地 323

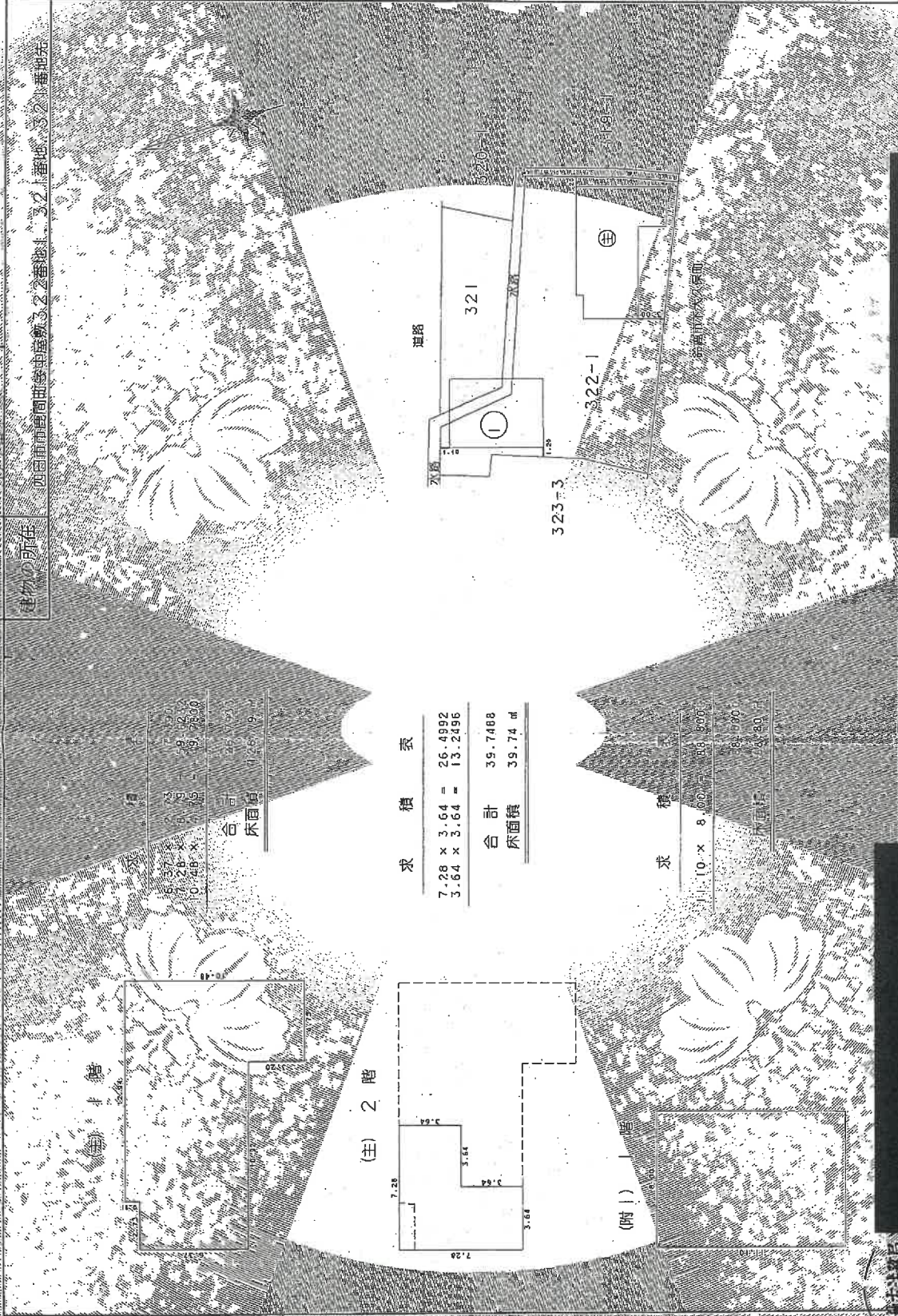
床面積	7.28	3.64	3.64
合計	14.56	7.28	7.28
床面積	0.48	0.96	0.96
合計	1.44	1.92	1.92

求積表

7.28 × 3.64 =	26.4992
3.64 × 3.64 =	13.2496
合計	39.7488
床面積	39.74 ㎡

求積

10 × 8.00 =	80.0000
合計	80.00



(主) 2 階

(附) 1 階

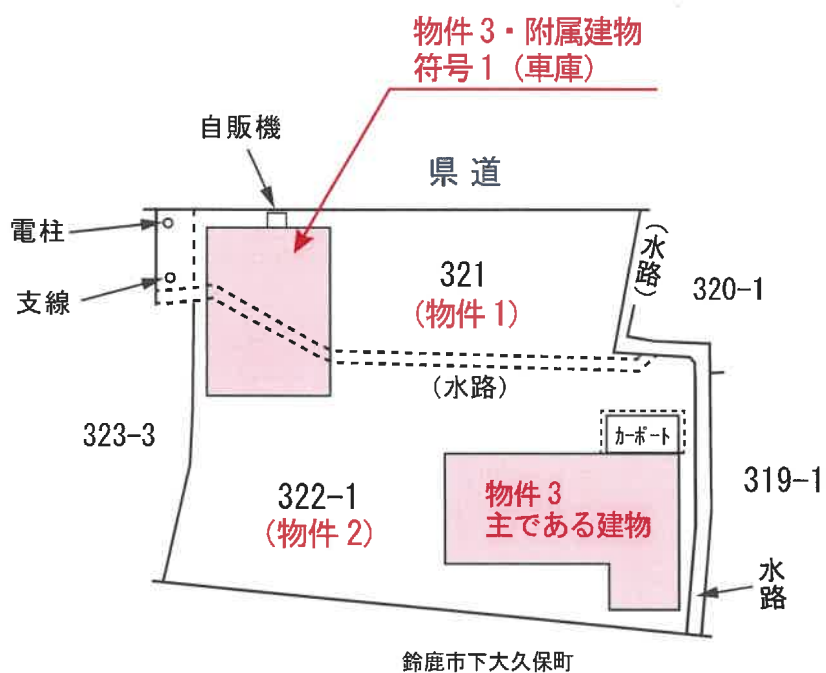
津地方裁判所
用18/11/11-2
登記

縮尺 500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日 令和6年11月1日

これは図面に記録された内容であり、
(津地方裁判所第四支部管轄)
令和6年11月1日 津地方裁判所

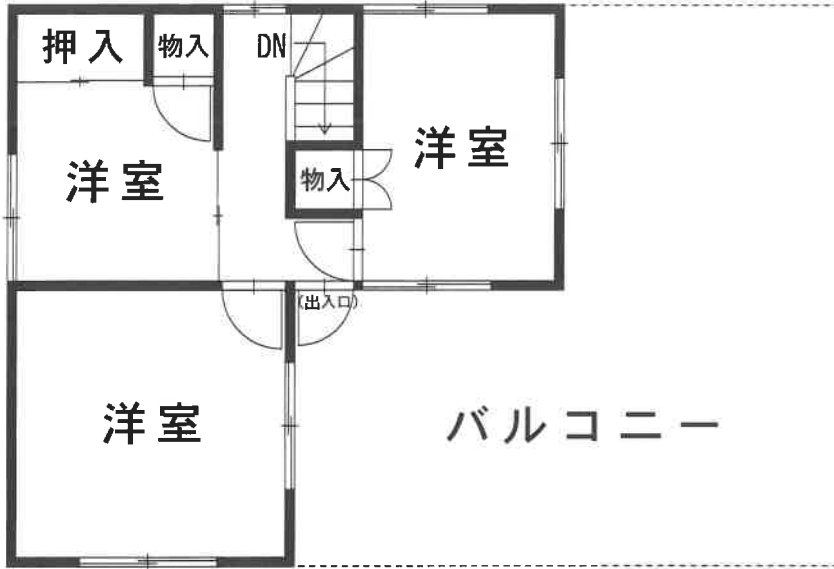


- * 建物図面をもとに作成した。
- * 筆界未定地 (322 番 5) 及び水路の配置については判然としない。
- * 物件 1・2 の各筆境界は判然としない。
- * 物件 2 の北西端の形状 (境界) は判然としない。

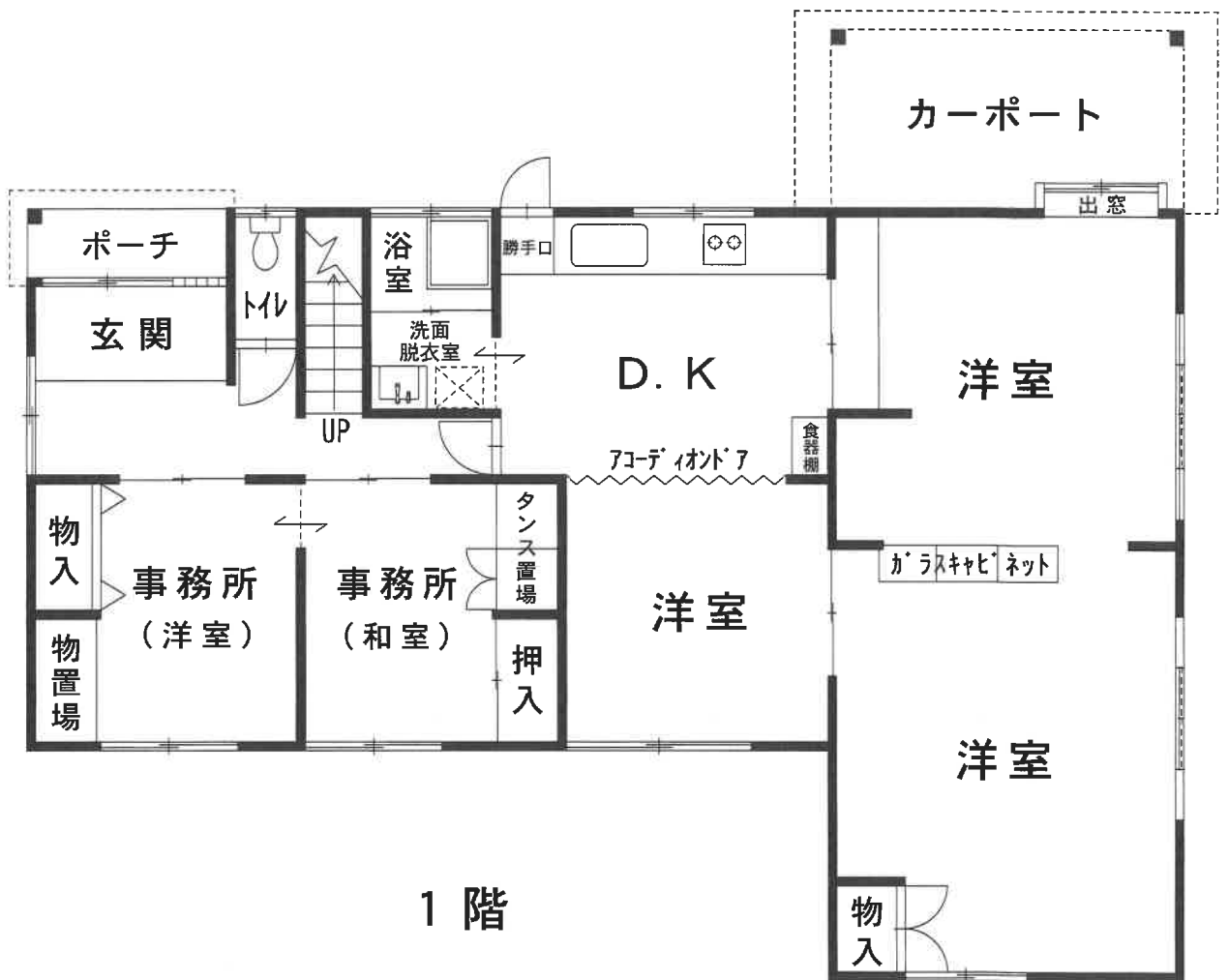
建物間取図

(物件3建物)

主である建物



2階



1階

建物間取図

(物件3建物)

附属建物・符号1

