

令和6年（ケ）第26号

物件番号1～5、7～9

〔注意事項〕

本件は、物件番号1～5、7～9の売却です。

※入札の際には、物件番号をお間違えのないよう

御注意ください

津地方裁判所四日市支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 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 場 所	令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 7 日 午前 9 時 4 0 分 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）
1～5, 7～9	16,790,000 13,432,000	一括	3,358,000	304,201	0
1	2,820,000				
2	2,090,000				
3	230,000				
4	3,380,000				
5	140,000				
7	760,000				
8	240,000				
9	7,130,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 四日市市下海老町字南垣内 |
| | 地 | 番 | 1748番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 276.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 四日市市下海老町字南垣内 |
| | 地 | 番 | 1749番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 393.19平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 四日市市下海老町字南垣内 |
| | 地 | 番 | 1749番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.32平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 四日市市下海老町字南垣内 |
| | 地 | 番 | 1750番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 508.91平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 四日市市下海老町字南垣内 |
| | 地 | 番 | 1750番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.21平方メートル |



物 件 目 録

7 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1749番地、1750番地1

家屋 番号 1749番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 149.37平方メートル

8 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1750番地1

家屋 番号 1750番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 47.35平方メートル

9 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1750番地1

家屋 番号 1750番1の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積
1階 144.18平方メートル
2階 142.40平方メートル
3階 142.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 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 1～5, 7～9】

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 1～5, 7～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7, 8】

本件所有者が占有している。

【物件番号 9】

別紙賃借人一覧表記載の賃借人らが占有している。

D の賃借権は差押え後に期限が経過している。

D を除く別紙賃借人一覧表記載の賃借人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

その余の部分は、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

【物件番号 4】

隣地（地番 1750 番 6）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 四日市市下海老町字南垣内
地 番 1748番4
地 目 宅地
地 積 276.52平方メートル

所有者 B

2 所 在 四日市市下海老町字南垣内
地 番 1749番
地 目 宅地
地 積 393.19平方メートル

所有者 A

3 所 在 四日市市下海老町字南垣内
地 番 1749番2
地 目 宅地
地 積 23.32平方メートル

所有者 B

4 所 在 四日市市下海老町字南垣内
地 番 1750番1
地 目 宅地
地 積 508.91平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 四日市市下海老町字南垣内
地 番 1750番5
地 目 宅地
地 積 14.21平方メートル

所有者 B

7 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1749番地、1750
番地1
家屋 番号 1749番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 149.37平方メートル

所有者 A

8 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1750番地1
家屋 番号 1750番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 47.35平方メートル

所有者 A

9 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1750番地1
家屋 番号 1750番1の2



物 件 目 録

種 類	共同住宅		
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建		
床 面 積	1 階	144.18	平方メートル
	2 階	142.40	平方メートル
	3 階	142.40	平方メートル
所有者 A			



32

(別紙)

賃借人一覧表

物件 9

部屋番号	仮名/法人名
1 0 1 号室	株式会社アガタ製作所
1 0 2 号室	C
1 0 4 号室	ジャパンテクニカル株式会社
1 0 6 号室	有限会社四日市酪農
2 0 1 号室	D
2 0 3 号室	E
2 0 4 号室	F
2 0 5 号室	G
3 0 1 号室	H
3 0 2 号室	I
3 0 3 号室	J
3 0 4 号室	K
3 0 5 号室	L

令和6年(ケ)第26号
令和6年8月1日受理
令和6年12月10日提出

現況調査報告書

(その1－物件1～5, 7～9関係分)

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 四日市市下海老町字南垣内
 地 番 1748番4
 地 目 宅地
 地 積 276.52平方メートル

所有者 B

2 所 在 四日市市下海老町字南垣内
 地 番 1749番
 地 目 宅地
 地 積 393.19平方メートル

所有者 A

3 所 在 四日市市下海老町字南垣内
 地 番 1749番2
 地 目 宅地
 地 積 23.32平方メートル

所有者 B

4 所 在 四日市市下海老町字南垣内
 地 番 1750番1
 地 目 宅地
 地 積 508.91平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 四日市市下海老町字南垣内
地 番 1750番5
地 目 宅地
地 積 14.21平方メートル

所有者 B

7 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1749番地、1750番地1

家屋 番号 1749番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 149.37平方メートル

所有者 A

8 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1750番地1

家屋 番号 1750番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積 47.35平方メートル

所有者 A

9 所 在 四日市市下海老町字南垣内 1750番地1

家屋 番号 1750番1の2

物 件 目 録

種 類	共同住宅		
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建		
床 面 積	1階	144.18	平方メートル
	2階	142.40	平方メートル
	3階	142.40	平方メートル
所有者 A			

(土地用)

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、3、5			
現況地目	☒ 宅地 (物件1、3、5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 (A) ☐ 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 ☒ 上記の者が所有する物件7～9建物用の駐車場や進入路の一部として使用占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 上記の者の占有権原は使用借権である ☐			
その他の事項	物件5土地上にLPGガス貯蔵設備(約3㎡、工作物)が存在する。			
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 平成 年 月 日			
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)			
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	(住居表示未実施)		
土地	物件 2、4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2、4) ☐ 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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物、物件 8 建物、物件 9 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 (物件 8 建物、物件 9 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 7		
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住居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

(5 枚目)

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4		
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 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(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物、物件7建物、物件9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(物件7建物、物件9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8		
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(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き店舗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 ☐ 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
(6枚目)

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 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物、物件 7 建物、物件 8 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 (物件 7 建物、物件 8 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 9		
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 (A) ☒ その他の者ら 建物所有者が本建物の一部を空き室として、その他の者らが本建物の一部を住居 (社宅利用を含む) 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
(7 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
9	■103号室、105号室、202号室 ----- A（所有者）	空き室	/	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
9	■101号室 ----- 株式会社アカ製作所	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・1頃 ----- 自R5・3・1 至R7・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ----- ☒ 保 32,000円	共益費月額3,000円 水道代月額2,000円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却
9	■102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・1・1頃 ----- 自R6・1・1 至R7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ----- ☒ 保 64,000円	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却 ペット承諾金別途支払済
9	■104号室 ----- ジャパンテクニカル株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・9頃 ----- 自R6・3・9 至R8・3・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ----- ☒ 保 64,000円	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却
9	■106号室 ----- 有限会社四日市酪農	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・3・1頃 ----- 自R6・3・1 至R8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000円 ----- ☒ 保 64,000円	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却
9	■201号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12・11・17頃 ----- 自R6・11・17 至R8・11・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 保 110,000円	賃料は共益費込み 駐車場2台分無料 保証金の償却条件に関する定めなし

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
9	■203号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H26・12・15頃 自R4・12・15 至R6・12・14	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 なし	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料
9	■204号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	H26・11・10頃 自R6・11・10 至R8・11・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 30,000円 □敷 □保 なし	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料
9	■205号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	H27・8・15頃 自R5・8・1 至R7・7・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 32,000円 ■保 32,000円	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却
9	■301号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	H25・1・29頃 自R4・12・2 至R6・12・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 50,000円 ■保 150,000円	賃料は共益費込み 駐車場2台分無料
9	■302号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	R元・7・8頃 自R5・7・8 至R7・7・7	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 32,000円 ■保 50,000円	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却
9	■303号室 J	■居 □事 □店 □倉 □他	H28・7頃 自R6・7頃 至R7・7頃	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 32,000円 ■保 64,000円	共益費月額5,000円(水 道料含む) 駐車場1台分無料 保証金は100%償却

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金	礼：礼金		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
9	■304号室 K	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・4・21頃 自R6・4・21 至R8・4・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 32,000円 ■保 64,000円	共益費月額3,000円 水道料月額2,000円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却
9	■305号室 L	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・7・21頃 自R6・7・28 至R8・7・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 32,000円 ■保 64,000円	共益費月額3,000円 水道料月額2,200円 駐車場1台分無料 保証金は100%償却
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	. . 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有者	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10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2、4、7～9所有者)	1 物件1、3、5土地所有者のBは私の弟です。 2 物件1、3、5土地は、私やハイツエリシヤン(物件9建物)の居住者が使用する駐車場や進入路の一部になっていますが、その関係で私とBとの間で金銭的なやりとりは何もありません。ただ、昔はBに月1万円を支払っていたこともありました。 3 物件7建物は私の実家で、両親やおばが住んでいた建物ですが、既に皆亡くなっており、人が住まなくなって4、5年経ちます。建物内にあったおばの荷物は片付けて何もありませんし、残っているのは両親や私の荷物です。 4 物件7建物がいつ頃建てられたのかははっきりしませんが、建ててから60年くらいは経っているのではないかと思います。なお、昨年の台風で同建物の瓦の一部が飛んだので、損害保険で修理しました。現に雨漏りするようなところはないと思います。また、床の一部にシロアリによる被害もあったので、令和に入ってから2～3年くらいの時期に4部屋の床を張り替えています。 5 物件7建物の北角の板間のところに雨漏りの跡がありますが、補修済みです。 6 物件9建物で空き室になっているのは、103号室、105号室、202号室の3室です。他の部屋は賃貸中です。各室の賃貸借契約書の写しと建築時の図面を提出します。なお、物件9建物の1階は、元々は駐車場だったのですが、建て増しして貸し室を増やしました。 7 物件9建物附設の揚水ポンプはリース物件で、あと1年くらいリース料の支払いが残っています。リースの契約書はこれです(契約書を提示)。 8 物件9建物の一部の家賃については、本件の債権者による差し押さえを受けています。 9 物件9建物は、今から2年程前に自分たちで外壁塗装の塗り替えをしています。 10 物件8建物は現在空き店舗の状態です。元々はスナック喫茶の店が入っていたのですが、新聞店が入っていた時期もあります。なお、屋根裏には外の階段から出入りする倉庫があります。 11 現地にある突き出し看板に「入居者募集中 チュウブカンコウ」とあるのは、私が代表者になっている中部観光有限会社のことです。同社は登記上の本店を本件物件所在地に置いていますが、現在何らの事業もしておらず、廃業状態で、本件土地建物の使用実態もありません。 12 物件7建物と物件8建物の水道メーターは共通になっていますが、物件9建物のメーターは別です。 13 物件8建物の屋根の上に物件9建物とつながった鉄骨が造作してあるのは、そこに共同住宅を建て増しするつもりだったからです。しかし、役場の方から、そこへの建て増しは認められないと言われ諦めました。
■ 101号室を賃借している株式会社アガタ製作所の担当者	1 (賃貸借契約の内容、間取り等は、送付を受けた契約書写し、図面のとおりであること等を内容とする回答書面提出) 2 101号室は社宅として当社の従業員を住まわせています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11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
■ C (102号室賃借人)	(賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりで あること等を内容とする回答書面提出)
■ 104号室を賃借してい るジャパンテクニカル 株式会社の担当者	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりで あること等を内容とする回答書面提出) 2 104号室は当社の社宅として社員を住まわせています。なお、立入調 査は社員を不安がらせるのでご遠慮ください。
■ 106号室を賃借してい る有限会社四日市酪農 の担当者	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりで あること等を内容とする回答書面提出) 2 106号室は当社の社宅として社員を住まわせています。なお、立入調 査は社員を不安がらせるのでご遠慮ください。
■ D (201号室賃借人)	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりで あること等を内容とする回答書面提出) 2 何年か前の地震の際に、洋室のフローリングの縁に隙間ができました。 また、洋室の壁クロスの一部にひび割れが生じています。
■ E (203号室賃借人)	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりで あること等を内容とする回答書面提出) 2 壁のクロスにひび割れしている箇所があります。 3 玄関内部の備え付けの照明器具の球が切れたので交換しようとするので すが、カバーが強く締まっていて、回すと照明器具自体が破損しそうな様 子なので、交換できない状態です。
■ F (204号室賃借人)	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりで あること等を内容とする回答書面提出) 2 玄関内部の備え付けの照明器具の球が切れたので交換しようとするので すが、カバーが強く締まっていて、回すと照明器具自体が破損しそうな様 子なので、交換できない状態です。
■ G (205号室賃借人)	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりで あること等を内容とする回答書面提出) 2 備え付けのエアコンの調子が悪いです。
■ H (301号室賃借人)	1 元々、106号室に入居していたのですが、途中で部屋を301号室に 換えてもらいました。交わした契約書は106号室の時のものだけです。 2 駐車場は2台分を無料で借りています。 3 水道は子メーターが設置されています。 4 106号室から部屋が変わった際に、保証金を15万円ほど入れています。 5 入居した時に壁紙の一部を自分で換えています。荷物で確認できません が、洋室の東側の壁紙は、今でもカビが生じてきているのではないと思い ます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12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
■ I (302号室賃借人)	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりであること等を内容とする回答書面提出) 2 302号室は、私が自身の営む警備会社の社宅として賃借し、Mを住まわせています。なお、立入調査は社員を不安がらせるので遠慮ください。
■ J (303号室賃借人)	(占有関係に関する照会書面を郵送あるいは差し置きするなどしたが、期限までに回答がなかった。)
■ K (304号室賃借人)	1 (賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりであること等を内容とする回答書面提出) 2 雨漏り等の大きな不具合は何もありません。
■ L (305号室賃借人)	(賃貸借契約の内容、間取りは、送付を受けた契約書写し、図面のとおりであること等を内容とする回答書面提出)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(13枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地建物の位置関係の概略は、土地建物位置関係図に記載したとおりである。なお、物件1, 3, 5土地の所有者はBで、物件2, 4, 7～9の所有者はAであり、両者は兄弟である。
- 2 物件1, 3, 5土地は、物件7～9建物用の駐車場や進入路の一部として利用され、物件5土地には共同住宅である物件9建物用のLPガス貯蔵設備が存在するなど、物件2, 4土地とともに全体として物件7～9建物の用に供される状態で占有されているものと認め、関係人の陳述及びA、Bの人的関係性を踏まえ、物件1, 3, 5土地の占有権原につき使用借権と認めた。
- 3 物件1～5土地の筆界は、現況では判然としない。ただし、物件2～5土地については、法務局に地積測量図の備え付けがある。
- 4 物件7～9建物の占有関係については、関係人の陳述、所有者Aから提示された賃貸借契約書、占有者から提出された回答書面、電力会社に対する照会回答結果、占有者の住民票、立入調査の結果を踏まえ、本報告書記載のとおり認定した。なお、社宅として使用されている室の入居者については、占有補助者と認定した。
- 5 物件9建物(ハイツエリシャン)の各室の賃借人の占有は、いずれも最先の抵当権(平成9年10月設定)に後れる。
- 6 本件の敷地上には土地建物位置関係図に記載の①～⑦の附設工作物が存在する。なお、⑥のコンクリートブロック造の便所については、物件9建物の外階段の踊り場部分を屋根に充てており、踊り場の鉄骨支柱も共用されていることから、建物として認定しなかった。
- 7 本件の敷地の北東端付近で隣接し、隅切りされて道路の一部となっている地番1750番4の件外土地はA名義の土地である。
- 8 物件4土地に隣接している地番1750番6の土地(登記地目: 公衆用道路、登記地積: 2.63㎡、四日市市所有の土地、公図参照)は、本件敷地と一体状になっている可能性もあるが、正確なところは不明である。
- 9 物件8建物には屋根裏倉庫(約23.9㎡)が存在し、物件9建物の外階段から足場をわたって出入りできる構造となっていた。
- 10 関係人の陳述にもあるとおり、物件8建物の屋根の上部に、物件9建物と繋がった鉄骨が張り出している。
- 11 所有者の陳述にもあるとおり、物件9建物の賃料については、抵当権に基づく物上代位での賃料差押執行手続により、調査時点において申立債権者に一部支払われている模様である。ただし、同建物の競落取得後の賃料債権は買受人が取得することになるものと思料する。

(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
6年 8月 2日 (金) 11:50-12:00	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
6年 8月 6日 (火) 14:15-14:35	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、占有関係等調査
6年 8月 7日 (水) 14:50-15:00	四日市市役所	課税台帳等調査
6年 8月 7日 (水)	執行官室	電力会社宛照会書面送付(8/21回答書受理) 所有者A宛、事務連絡文書送付
6年 8月16日 (金) 14:50-15:00	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
6年 8月16日 (金) 15:20-16:30	執行官室	所有者Aから面談聴取、契約関係書類の一部写し及び 共同住宅の建築図面の写し受領
6年 8月30日 (金) 11:30-11:40	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
6年 9月 2日 (月) 9:55-12:00	物件所在地	物件立入調査(物件1~5,7,8と物件9の103,105,202号 室)、写真撮影、所有者Aから面談聴取、契約関係書 類受領、評価人同行
6年 9月10日 (火) 9:35-9:45	四日市市役所	住民票調査
6年 9月13日 (金)	執行官室	契約書記載の占有者に対し、照会書面等送付
6年 9月19日 (木) 9:00-9:15	物件所在地	物件立入調査(物件9の304号室)、写真撮影、占有者か ら面談聴取
6年 9月19日 (木) 11:00-11:05	執行官室	物件9の104号室の占有会社担当者から電話聴取
6年 9月21日 (土) 7:55-8:30 9:00-9:15 9:25-9:40	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、面談聴取、評価人同行 物件9の301号室 物件9の204号室 物件9の205号室
6年 9月24日 (火) 10:45-10:55 11:25-11:45	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、面談聴取、評価人同行 物件9の101号室 物件9の201号室

(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)

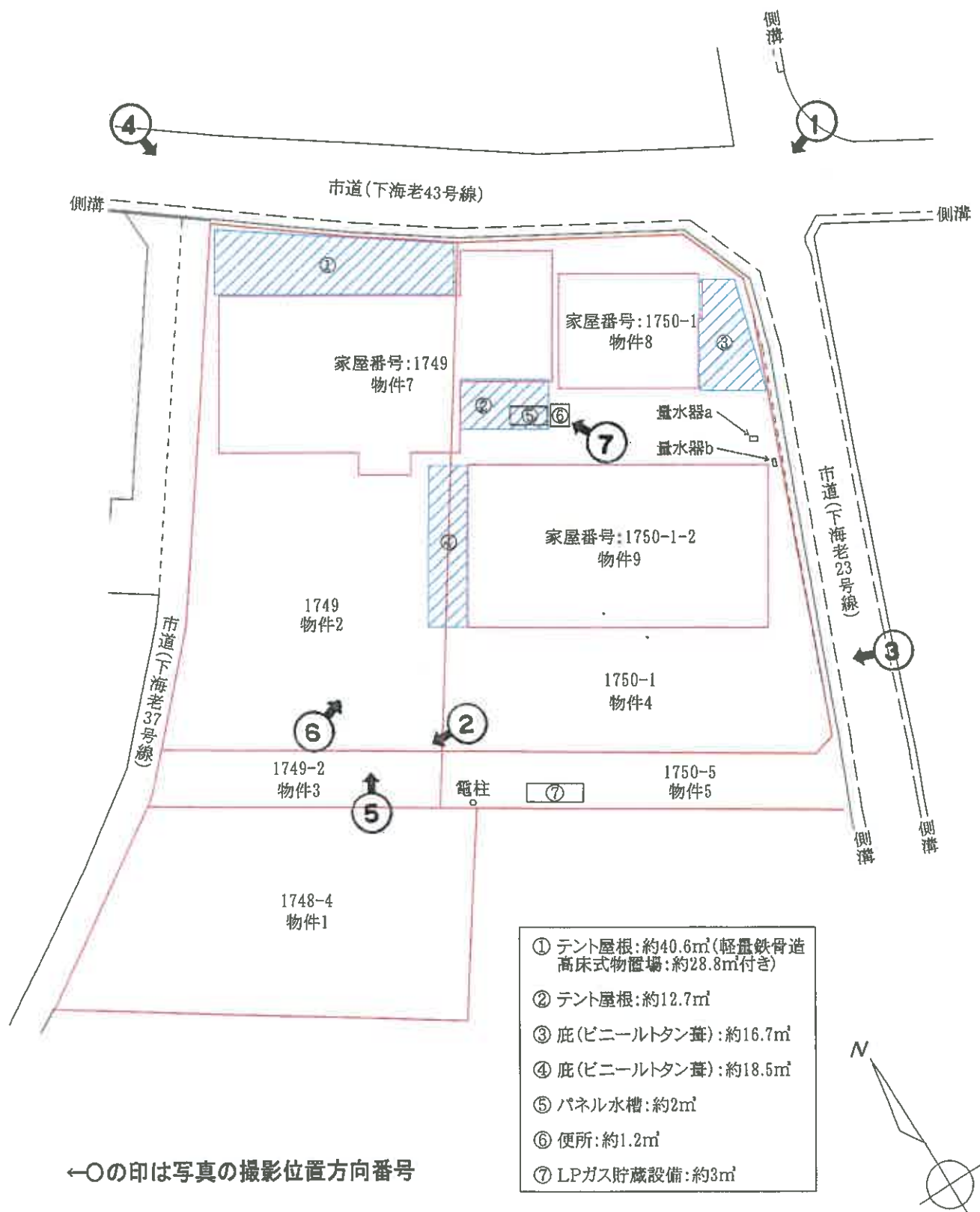
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月30日 (月) 13:55-14:05	執行官室	物件9の106号室の占有会社担当者から電話聴取
6年10月 5日 (土) 9:55-10:05	物件所在地	物件立入調査(物件9の203号室)、写真撮影、面談聴取、評価人同行
6年10月30日 (水) 14:40-14:50	執行官室	物件9の302号室賃借人から電話聴取、同人宛照会書面送付
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和6年9月2日
目的物件は不在も想定されたので、立会人を同行して臨場した。

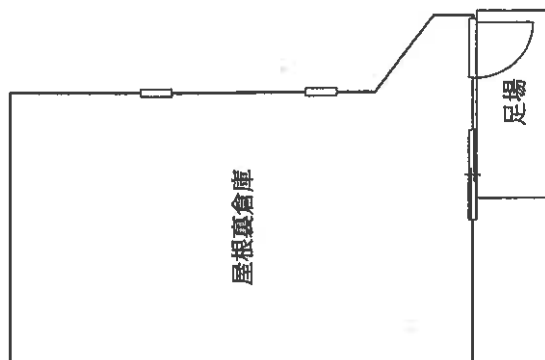
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(16枚目)

土地建物位置関係図（概略）

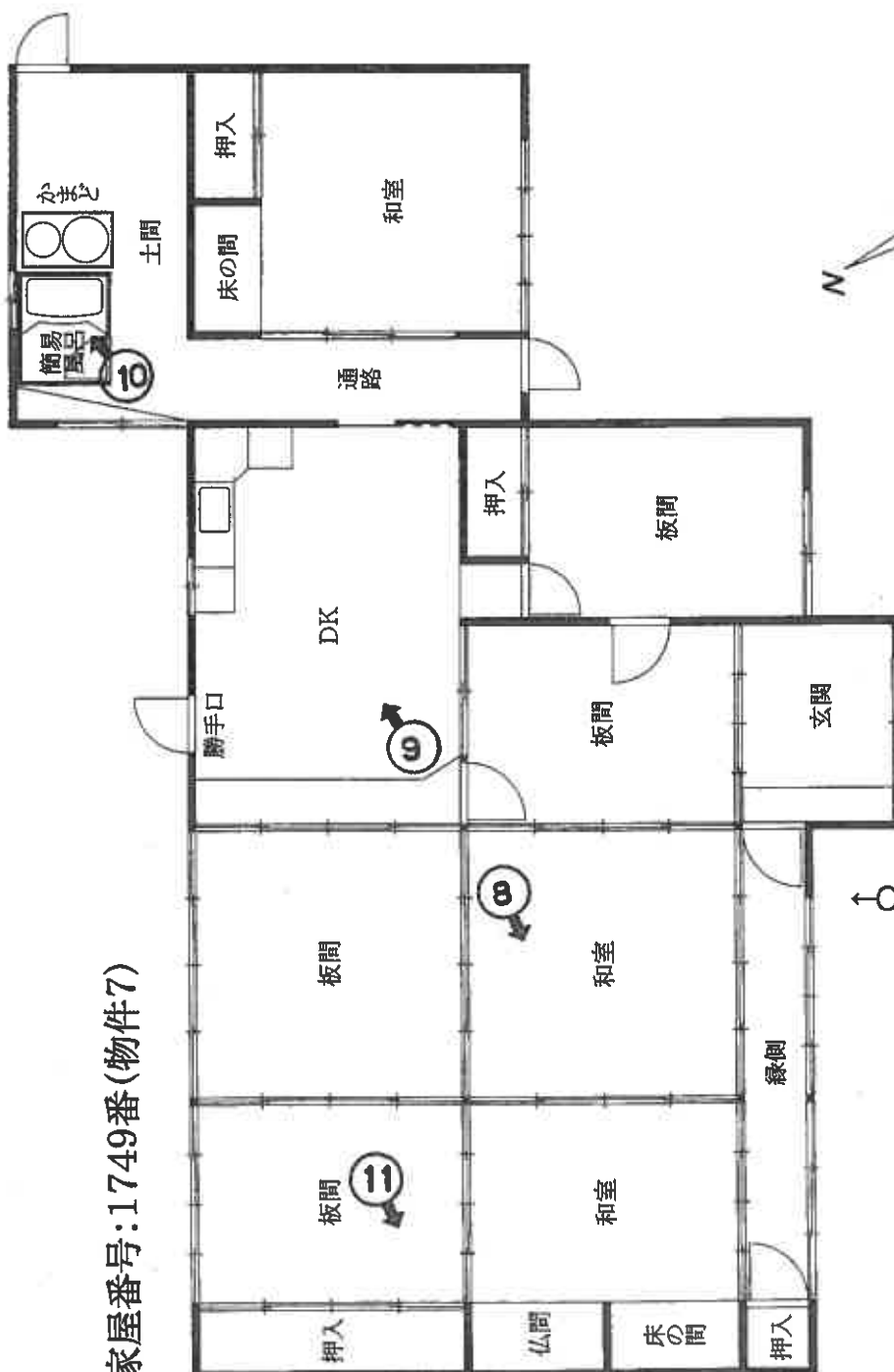


間取図その1

家屋番号:1750番1(物件8)



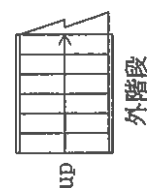
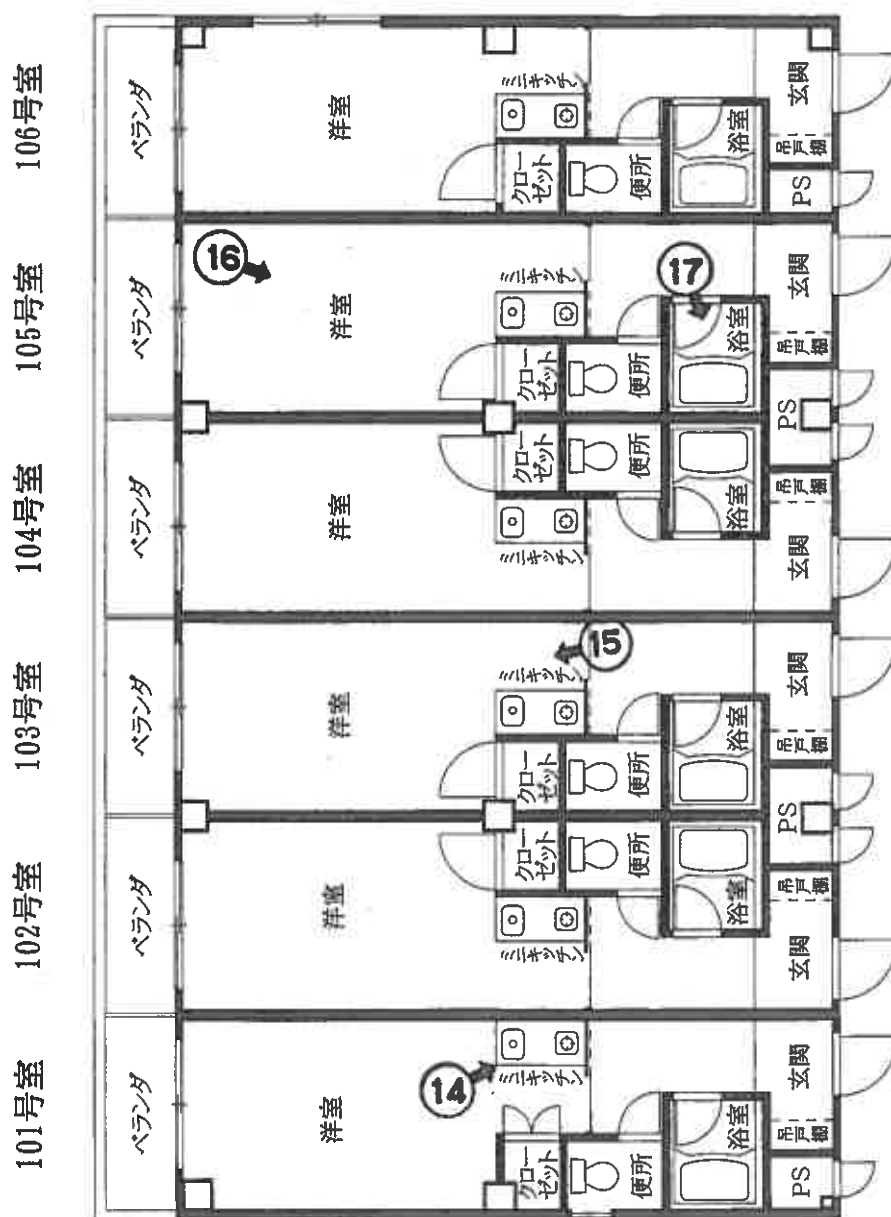
家屋番号:1749番(物件7)



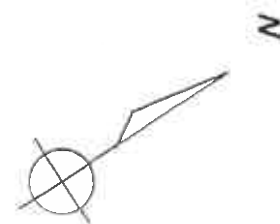
←○の印は写真の撮影
位置方向番号

間取図その2

家屋番号:1750番1の2(物件9)/1階

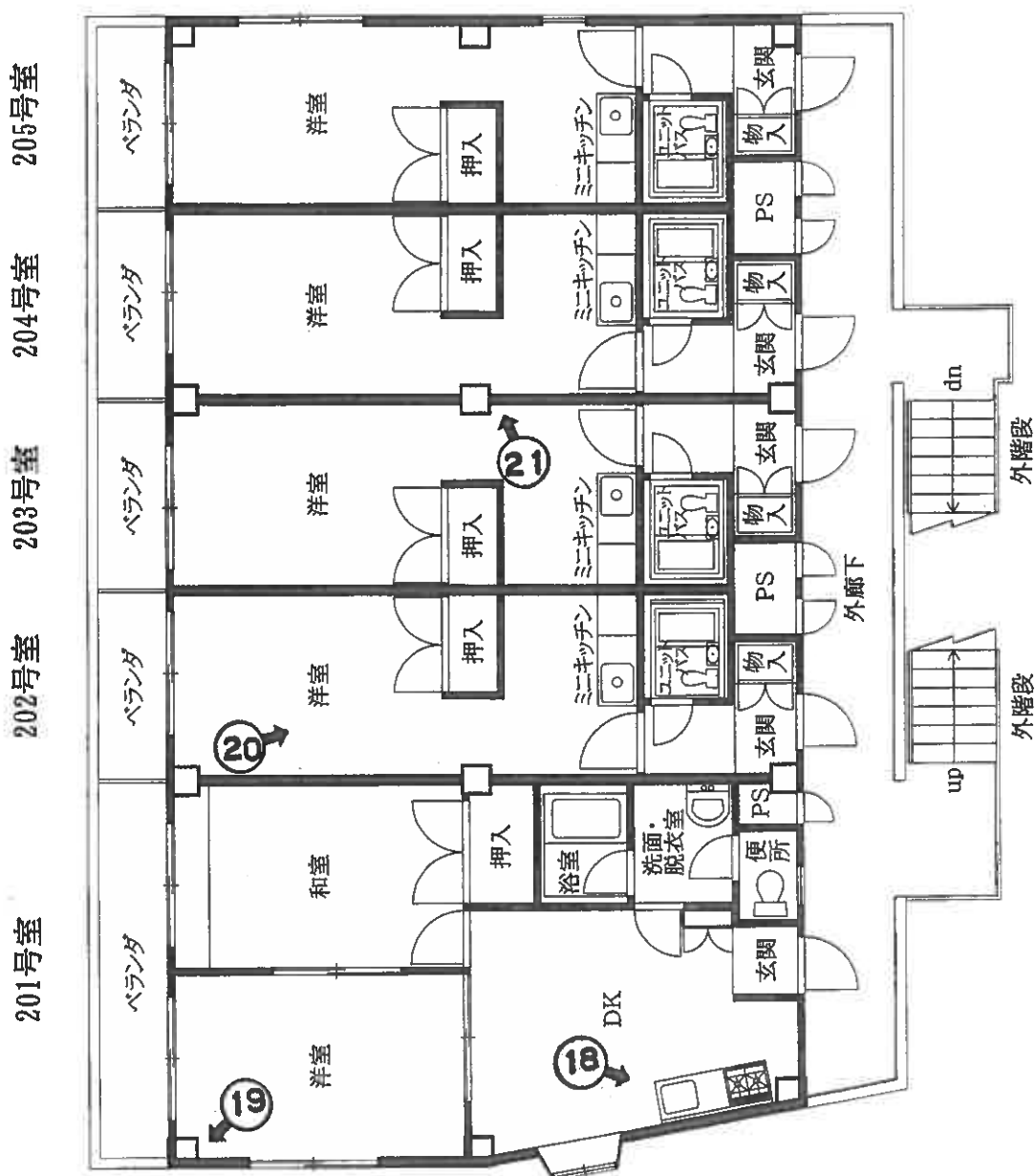


←○の印は写真の撮影位置方向番号

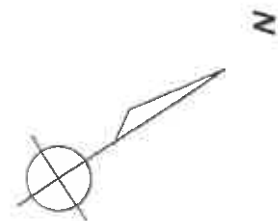


間取図その3

家屋番号:1750番1の2(物件9)/2階

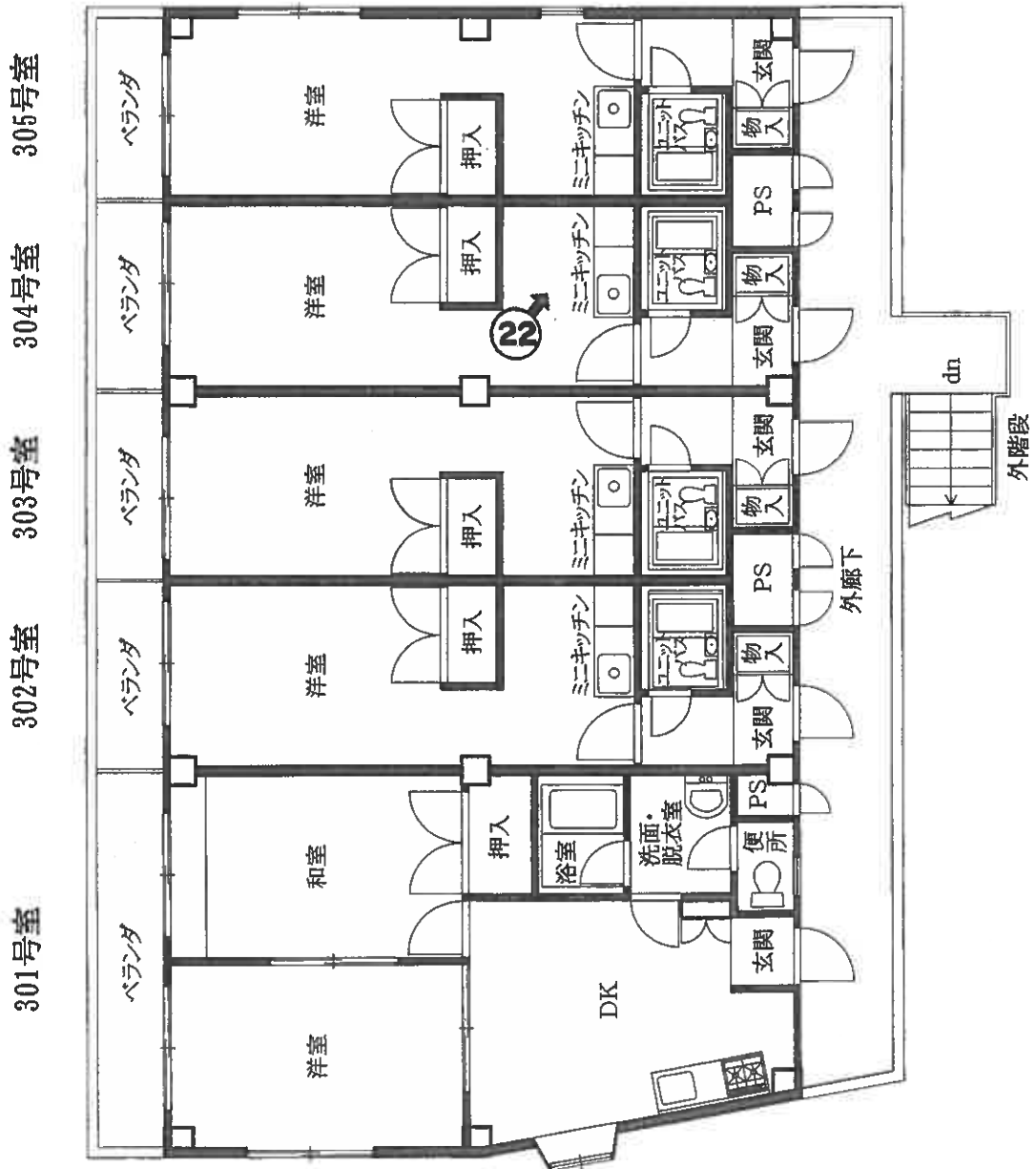


←○の印は写真の撮影位置方向番号

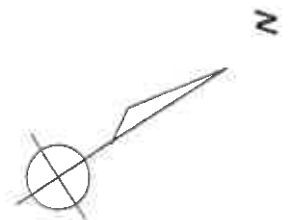


間取図その4

家屋番号:1750番1の2(物件9)/3階



←○の印は写真の撮影位置方向番号



①



物件 9 建物

物件 8 建物

物件 7 建物

②



この辺り物件 1 土地

(2 2 枚目)

③



進入路
(物件 4, 5
土地辺り)

物件 9 建物

④



物件 7 建物

テント屋根 (高床式物置場)

物件 8 建物

(2 3 枚目)

⑤



物件 7 建物

物件 9 建物

この辺り物件 2 土地

⑥



物件 9 建物

物件 7 建物

この辺り物件 4 土地

(24枚目)

⑦



物件 8 建物

便所

物件 7 建物

⑧



写真⑧～⑪は
物件 7 建物の
内部を撮影

⑨



⑩



(26枚目)

⑪



板間の天井部

雨漏りの痕跡

⑫



写真⑫、⑬は
物件 8 建物の
内部を撮影

⑬



⑭

101号室
ミニキッチン



⑮

103号室



⑯

105号室



17



105号室浴室

18



写真⑱、⑲は
201号室の
内部を撮影

①9



洋室の壁クロス
ひび割れ

②0



202号室

21

203号室



壁クロスの
ひび割れ箇所

22

304室
ミニキッチン



令和 6年 (ケ) 第 26号 物件1~5, 7~9	
令和 6年 11月 22日 外	現地調査
令和 6年 12月 28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 16,790,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 2,820,000 円	
物件2（土地）	金 2,090,000 円	
物件3（土地）	金 230,000 円	
物件4（土地）	金 3,380,000 円	
物件5（土地）	金 140,000 円	
物件7（建物）	金 760,000 円	
物件8（建物）	金 240,000 円	
物件9（建物）	金 7,130,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～5, 7～9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, 3, 5の内訳価格は物件9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の内訳価格は物件7, 9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9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。
- 4 物件2, 4の内訳価格は下記の計算結果による。

$$\left[\begin{array}{l} \text{物件2の内訳価格} = 1,350,000\text{円} + 740,000\text{円} \\ \text{物件4の内訳価格} = 700,000\text{円} + 2,680,000\text{円} \end{array} \right.$$

* * * 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
 - ・ 本件土地である物件1～5の各登記数量と実測の関係を整理すると、物件2の登記数量は地積測量図に基づく実測を反映しており、又、物件4の登記数量は分筆に伴う残地求積結果につき直接の実測を反映したものではないが、分筆前の従前土地が実測されており、「物件4の登記数量＝従前土地の実測数量－分筆土地の実測数量」の図式から残地数量であっても実測数量相当であると認識される。一方、物件1、3、5の各登記数量は地積測量図に基づく実測の反映がないことから(※物件3、5は地積測量図が存在するものの、分筆に伴う残地求積結果を示すに止まり、分筆前の従前土地にかかる実測の実績もない。)、当該3筆については、評価数量を確定するに当たり現況規模との照合が必要になってくる。この場合、関係図面との対照や現地の概測を踏まえて作成した別添配置図を参考にすると、物件1に関しては現況規模の方が登記数量よりも小さい(＝縄縮みが発生している)様子が窺われ、物件3、5に関しては現況規模の方が登記数量よりも大きい(＝縄延びが発生している)様子が窺われるが、当該3筆の土地にかかる現況規模と登記数量の各々の合計を比較すると、多少の縄延びは察知されるものの、評価の安全性を重視する観点や、物件2、4を含めた画地全体との兼合いで捉えたと縄延びの程度はより小さくなる点から、評価上は登記数量を採用して差し支えないものと思料する。

よって、物件1、3、5の評価数量については物件2、4と同様に登記数量を採用するものとする。

* * * 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	四日市市下海老町字南垣内	—
	地 番	1748番4	—
	地 目	宅地	—
	地 積	276.52㎡	※特記事項参照
	所 有 者	B	—
2	所 在	四日市市下海老町字南垣内	—
	地 番	1749番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	393.19㎡	—
	所 有 者	A	—
3	所 在	四日市市下海老町字南垣内	—
	地 番	1749番2	—
	地 目	宅地	—
	地 積	23.32㎡	※特記事項参照
	所 有 者	B	—
4	所 在	四日市市下海老町字南垣内	—
	地 番	1750番1	—
	地 目	宅地	—
	地 積	508.91㎡	—
	所 有 者	A	—
5	所 在	四日市市下海老町字南垣内	—
	地 番	1750番5	—
	地 目	宅地	—
	地 積	14.21㎡	※特記事項参照
	所 有 者	B	—

(次ページに続く)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在	四日市市下海老町字南垣内 1749番地, 1750番地1	—
	家 屋 番 号	1749番	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造瓦葺平家建	—
	床 面 積	149.37㎡	—
	所 有 者	A	—
8	所 在	四日市市下海老町字南垣内 1750番地1	—
	家 屋 番 号	1750番1	—
	種 類	店舗	—
	構 造	鉄骨造瓦葺平家建	—
	床 面 積	47.35㎡	—
	所 有 者	A	—
9	所 在	四日市市下海老町字南垣内 1750番地1	—
	家 屋 番 号	1750番1の2	—
	種 類	共同住宅	—
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	—
	床 面 積	①144.18㎡ ②142.40㎡ ③142.40㎡ 延428.98㎡	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
1, 3, 5	地 積	物件個々の縄縮み又は縄延びの可能性については前記 (第2. 5)のとおりである。	

* * * 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1～5）

位 置 ・ 交 通	近鉄湯の山線「桜」駅 北東方・直線距離 約3km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲には農地が広がり、一部山林も見られる中に既成住宅や一般住宅等が集まる既存集落内である。	
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	防火地域・準防火地域の指定無
	その他の規制	四日市市指定既存集落
画 地 条 件	・地積:1216.15㎡(物件1～5の各登記数量合計) ・形状:不整形 ・間口(※隅切りを含む):約30m, 奥行:約31m～約43m ・地勢:ほぼ平坦	
接 面 道 路	・北東側幅員約4.6m～約4.9m(種別:市道「下海老43号線」), 舗装有, 路面とほぼ等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・南東側幅員約4m～約4.3m(種別:市道「下海老23号線」), 舗装有, 路面と等高 ※道路判定上は建築基準法第42条2項道路に該当する。 ・北西側幅員約1.6m～約1.7m(種別:市道「下海老37号線」), 未舗装, 路面とほぼ等高 ※建築基準法上の道路には該当しない。	
土地の利用状況 等	・物件1～5が一体地を構成するなかで、物件7の中程から北西側の部分が物件2上に存し、物件7の南東側部分と物件8, 9のそれぞれ全部が物件4上に存している。なお、物件2, 4の南西側部分及び1, 3, 5が賃貸アパートである物件9の入居者向け等の駐車スペースとして利用されている様子である。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・物件2の北東端に TENT 屋根:約40.6㎡(軽量鉄骨造高床式物置場:約28.8㎡付き), 物件4の北寄りに TENT 屋根:約12.7㎡, パネル水槽:約2㎡及び便所(約1.2㎡), 物件5の北西寄りに LP ガス貯蔵設備(約3㎡)がそれぞれ設置されている(別添配置図参照)。ちなみに、コンクリートブロック造の便所に関しては、物件9の外階段の踊り場を屋根に充てており、当該踊り場の鉄骨支柱も共用している状態のため、建物ではなく工作	

特 記 事 項	物としての扱いが相当であるように思われる。 ・ 本件敷地内には水道が2か所(引き込み口径:共に25mm/メーター口径:一つが13mm, もう一つが25mm)引き込まれている。なお, このうちの1か所は賃貸アパートである物件9への給水用として前記パネル水槽と接続しているものと思われる。 ・ 本件土地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。 ・ 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。 ・ 物件4に隣接している1750番4の土地(登記上, 地目:宅地, 地積:3.15㎡, 所有者:A)の現況は道路の一部になっている様子である。 ・ 物件4に隣接している1750番6の土地(登記上, 地目:公衆用道路, 地積:2.63㎡, 所有者:四日市市)は, 概略把握の限りでは本件敷地と一体状になっている可能性が窺われる(但し, 正確なことは不明である。) ・ 敷地北西側に面する通路に関しては, 北東側市道との接続部分から南西側に約20mの区間が幅3.3m~4.4mに広がっているが, その先が前記の約1.6m~約1.7mに狭まってさらに奥へと続いている。よって, 道幅が広がっている上記区間は, 対面地の一部が公図上の「道(里道)」と一体的に通路に供されているものと思われる。
---------	---

(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7）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	不明
経済的残存	経過年数	不明
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板, 土壁, 板等
	内 壁	砂壁, 繊維壁, 合板等
	天 井	天井板, ボード等
	床	畳, フローリング, カーペット, 土間等
	設 備	台所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	149.37㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	7DK+土間
品 等	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	・ 建築時期について, 登記表題部には「年月日不詳新築」と表記されており, 市の台帳(家屋一棟台帳)にも「年月日不詳」と記されている。なお, 所有者Aの陳述によれば築後60年くらいは経過しているとのことであった。ちなみに, 当該陳述を前提とすれば, 新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前の建物に該当する。 ・ 北角に位置する板間の天井に雨漏り跡が見受けられたが, 所有者Aによると補修済みとのことであった。又, 数年前に和室4部屋の床を張り替えているとのことであった。 ・ 土間部分に小さなかまどが残っており, そのすぐ隣に簡易風呂の存置が見受けられた。なお, 屋内には便所が見当たらなかったため, 前記の外便所を利用する形になる模様である。 ・ 南東側に物件8が隣接しており, 南側には物件9の本体及び外階段が近接していることから, 建物同士が近くに寄り過ぎていて, 互いの余裕に欠ける観がある(※この点は後の物件8, 9も共通の事項につき, ここでの一括記載とする。)。ちなみに, 当建物の南東隅に位置する和室は, 日当たりや風の通りが良くないように思われた。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 正確な築年数は不明であるが、経年に伴う老朽化が進んでいることに加えて、間取りや設備等の機能的制約も大きいことから、一般的に見て継続利用の益は乏しいように思われる。
---------	---

* * * 以 下 余 白 * * *

2-2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	昭和27年月日不詳新築
経済的残存	経過年数	72年
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングボード, 亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	ビニールクロス, ステンレス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	クッションフロア, コンクリート土間等
	設 備	厨房, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	47.35㎡	
現況用途等	現況用途	店舗
	間 取 り	ワンフロア
品 等	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	・ 築70年を超えているが, 内装を始めとして途中で手が入られている様子であった。 ・ 近接する物件9の外階段から足場伝いに出入りする屋根裏倉庫(約23.9㎡)が存在する。なお, 当該倉庫の天井(石膏ボード)の一部に破損が見受けられた。 ・ 当建物の南東側に庇(ビニールタン葺):約16.7㎡が付帯している(別添配置図参照)。 ・ 当建物の屋根のすぐ上に物件9と繋がった鉄骨が張り出している。 ・ 隣接する物件7と同様, 経年に伴う老朽化が進んでいることに加えて, 間取りや設備等の機能的制約も大きいことから, 一般的に見て継続利用の益は乏しいように思われる。	

* * * 以下余白 * * *

2-3 建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成9年8月29日新築
経済的残存	経過年数	28年(※端数切上げ)
耐用年数	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	ALC板(吹付タイル)等
	内 壁	ビニールクロス中心
	天 井	ビニールクロス(201号室, 301号室は合板を含む)
	床	フローリング(201号室, 301号室は畳を含む)
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階144.18㎡ 2階142.40㎡ 3階142.40㎡ 延428.98㎡	
現況用途等	現況用途	共同住宅
	間 取 り	1R×14室+2DK×2室(※別添間取図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	概ね普通	
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	・コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿も含めた確認によると, 平成12年10月1日付けで増築及びこれに伴う構造変更が行われている。具体的には, 新築時には構造が「鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建」, 床面積が「1階142.40㎡ 2階142.40㎡」であったが, 高床式部分に新たな住居スペースを設けたことにより当該部分が1階となり, 当初の1, 2階が2, 3階へと変更されて現在の構造, 床面積に移行している。 ・1階に6室, 2, 3階に5室ずつの計16室から成る賃貸アパートとして利用されている。なお, 調査時, 空室となっていたのは103号室, 105号室及び202号室の3室であった。ちなみに, 当該空室部分の屋内は概ね綺麗な状態に見受けられた。 ・主要開口部は南西向きで, 各室にバルコニーが付帯している。 ・所有者Aによると, 2年程前に自分たちで外壁の塗替え工事を行っているとのことであった。 ・201号室の洋室のフローリングの隅に隙間が見受けられたが, 入居者Dによると, 以前に発生した地震によるものとのことであった。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	又、当該洋室の壁クロスの一部にひび割れが認められた。 ・ 203号室の壁クロスの一部にひび割れが認められた。 ・ 205号室の入居者Gによると、備付けエアコンの調子が悪いとのことであった。 ・ 当建物の北西側に庇(ビニールタン葺):約18.5㎡が付帯している。 ・ 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昭和45年8月31日以後に市街化調整区域内において建てられた当建物は、市によると、1749番及び1750番1の土地にかかる既存宅地確認制度(平成13年5月18日廃止)を利用して建築されているとのことであった(予定建築物:共同住宅)。 ・ 建築計画概要書によると、「主要用途:共同住宅(賃貸)、工事種別:新築、階数:地上3階、構造:鉄骨造、建築面積:196.10㎡、延べ面積:462.93㎡」とする建物の建築確認が、確認番号「H8第2570号」、確認年月日「平成9年3月25日」でもって取られている。 ・ 市によると、競売では属人性にかかる用途変更を伴うことから、四日市市建築審査会の議を経て承認が得られるまでは、買受人は当アパートの使用収益を行うことができないとのことであった。 ・ 前記の物件8の屋根のすぐ上に張り出している鉄骨は、地上からの支柱以外に物件9とも繋がっている。なお、当該鉄骨は、共同住宅の建て増しを断念した経緯からそのままの状態になっている模様である。 ・ 当建物の外廊下に面しているPS(パイプスペース)内の鉄骨の一部に吹付材の使用が認められた(建物の建築時期との兼合いからはアスベストの使用可能性は低いと見込まれるが、実地調査までは行っていない点留意事項である。)
----------------	---

* * * 以下余白 * * *

第5 評価額算出の過程

土地・建物の現況利用等を踏まえた評価方法の違いにより、目的物件は物件7、8建物及びその敷地のグループ(以下、「グループ1」という。)と、物件9建物及びその敷地のグループ(以下、「グループ2」という。)に大別されることから、グループごとに評価を行い、各グループの評価額を合算のうえ、本件評価額を決定する。

なお、評価に際しては、物件1～5について、物件7、8の敷地に相当する範囲と物件9の敷地に相当する範囲を予め把握する必要があるため、敷地内における各建物の配置や接面道路との位置関係、建物の種類等を勘案し、物件2の75%相当(294.89㎡)及び物件4の30%相当(152.67㎡)が物件7、8の敷地を構成し、物件2の25%相当(98.30㎡)及び物件4の70%相当(356.24㎡)並びに物件1、3、5の全部が物件9の敷地を構成していることを前提とした。

【グループ1について】

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2、4の各一部）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件番号の枝番表記については、物件7、8の敷地に相当する部分を対象とすることを表す。

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
2-1	22,000	0.89	294.89	0.70	4,040,000
4-1	22,000	0.89	152.67	0.70	2,090,000
合計			447.56		6,130,000

※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

街路条件:幅員 1.01

画地条件(相乗積):三方路(+3),規模(-8),形状(-7)

小計(1.03×0.92×0.93=0.88)※物件1～5で構成される一体画地としての状態を前提に判定

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・・・・・・・・・・地上建物の老朽化の程度や建物と敷地との適応状態、建物相互の均衡状態等を考慮した。

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件7, 8）

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
7	130,000	149.37	0.01	190,000

※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。

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

※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・・・・機能性の低下，敷地との適応状態，建物相互の均衡状態等を総合的に考慮した。

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
8	140,000	47.35	0.01	60,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)} \times \text{観察減価率 (注3)}}{(72 \text{ (注2)} + 0 \text{ (注1)})} \right\} \times (1 - 0.75) = 0.01$$

※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・・・・機能性の低下，敷地との適応状態，建物相互の均衡状態等を総合的に考慮した。

* * * 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
2-1	4,040,000	0.30	法定地上権	1,210,000
4-1-a	$2,090,000 \times 30\%$ $\doteq 630,000$	0.30	法定地上権	190,000
4-1-b	$2,090,000 \times 70\%$ $\doteq 1,460,000$	0.30	法定地上権	440,000
合計				630,000

※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30%と査定した。

※ 物件4-1にかかる枝番a, bの表示について

- 〔 枝番a:物件7のための土地利用権等が及ぶ範囲を表す。
- 〔 枝番b:物件8のための土地利用権等が及ぶ範囲を表す。

※ 物件7, 8に対応する物件4-1の敷地割合について

物件4-1の範囲(※物件4の北東側部分)における物件7, 8の配置や接面道路との位置関係等を勘案し、当該範囲の30%相当に対して物件7のための土地利用権等が及び、70%相当に対して物件8のための土地利用権等が及ぶことを前提とした。

* * * 以下余白 * * *

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
2-1	4,040,000	－ 1,210,000		0.80	0.60	1,350,000
4-1	2,090,000	－ 630,000		0.80	0.60	700,000
7	190,000	＋ 1,400,000 (注)	－	0.80	0.60	760,000
8	60,000	＋ 440,000	－	0.80	0.60	240,000
一 括 価 格 (合 計)						3,050,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・・・・－

エ 市場性修正・・・・・・古い戸建住宅及び店舗並びに賃貸アパートが対象であるが、この中で特に実需に対する影響が大きいのはアパートであると見込まれる。この場合、当該アパートは周辺の道路事情等により市街地方面と比較的アクセスしやすい立地条件下にあって、集落内としての特性から付近には競合物件が殆ど見当たらない分、一定の潜在需要が期待し得る一方、建物はそれなりに築年数を重ねてきており、競争力の低下が懸念されることや、継続利用に際しては所有者変更を伴うことによる行政上の手続きをクリアする必要があること、さらには老朽化等が進む戸建住宅及び店舗も売却の対象に含まれること等に留意のうえ、評価の安全性にも配慮して、当減価を反映させた(※ここではグループ1, 2一括による市場性を踏まえた検討となる。)

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。

(注) 1,210,000円＋190,000円＝1,400,000円

* * * 以下余白 * * *

【グループ2について】

積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 3, 5の全部と物件2, 4の各一部）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件番号の枝番表記については、物件9の敷地に相当する部分を対象とすることを表す。

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	22,000	0.89	276.52	0.90	4,870,000
2-2	22,000	0.89	98.30	0.90	1,730,000
3	22,000	0.89	23.32	0.90	410,000
4-2	22,000	0.89	356.24	0.90	6,270,000
5	22,000	0.89	14.21	0.90	250,000
合計			768.59		13,530,000

※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

街路条件：幅員 1.01

画地条件（相乗積）：三方路（+3）、規模（-8）、形状（-7）

小計（ $1.03 \times 0.92 \times 0.93 = 0.88$ ）※物件1～5で構成される一体画地としての状態を前提に判定

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・・・・・・地上建物と敷地との適応状態、建物相互の均衡状態等を考慮した。

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件9）

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
9	150,000	428.98	0.14	9,000,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \langle \text{注1} \rangle}{(28 \langle \text{注2} \rangle + 5 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.30) = 0.14$$

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・・・・敷地との適応状態，建物相互の均衡状態等を総合的に考慮した。

* * * 以下 余 白 * * *

(2) 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	4,870,000	0.05	使用借権	240,000
2-2	1,730,000	0.30	法定地上権	520,000
3	410,000	0.05	使用借権	20,000
4-2	6,270,000	0.30	法定地上権	1,880,000
5	250,000	0.05	使用借権	10,000
合計				2,670,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合：物件1, 3, 5の土地利用権等を使用借権、物件2-2, 4-2の土地利用権等を法定地上権と判断し、前者の割合を5%, 後者の割合を30%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	積算価格 (円) ア±イ	価格割合
1	4,870,000	－ 240,000	4,630,000	0.205
2-2	1,730,000	－ 520,000	1,210,000	0.054
3	410,000	－ 20,000	390,000	0.017
4-2	6,270,000	－ 1,880,000	4,390,000	0.195
5	250,000	－ 10,000	240,000	0.011
9	9,000,000	＋ 2,670,000	11,670,000	0.518
合 計			22,530,000	1.000

2 収益価格の試算(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されており、その賃貸状況は賃料水準にややばらつきも見られるものの、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ=エ	複利現価率 オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
10,545,101	4,482,200	16%	28,013,750	0.7938	22,237,314	32,780,000

※万円未満切捨

ア・イ・・・・・・・・・・・・・・・・「分析期間中のキャッシュフロー」参照

ウ 最終還元利回り・・・・・・後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率・・・・・・複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

* * * 以下余白 * * *

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定されたが、価格差がかなり大きい結果となった。

積算価格は類似地域内に設定の地価公示ポイントの価格を規準として近隣内の標準価格を求め、これに本件土地の個別格差等を反映させて求めた土地価格と、再調達原価に減価修正を行って求めた建物価格を基礎としており、一定の説得力は有するものの、画地条件や建物の経年等が価格を抑制する方向に作用したものと思料する。一方、収益価格は、現入居者による実際支払賃料等を基本として求めており、本件不動産の収益力の目安を表すものであるが、適用利回り等にやや流動的な面があることは否めない。

以上を踏まえ、本件では収益価格にやや重きを置きつつ、目的物件の個別性から見た評価の安全上、積算価格の水準にもある程度留意し、収益価格：積算価格＝6：4として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ＝ウ
① 積 算 価 格	22,530,000	1.00	22,530,000
② 収 益 価 格	—————		32,780,000
③ 調 整 後 価 格	28,680,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正………当減価は不要とした。

(2) 調整後価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1	28,680,000	0.205	5,880,000
2-2		0.054	1,550,000
3		0.017	490,000
4-2		0.195	5,590,000
5		0.011	310,000
9		0.518	14,860,000

※万円未満四捨五入(但し、物件5を除く。)

イ 価格割合………1-(2)-②参照

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して評価額を求めた。

番号	按分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,880,000	0.80	0.60	1.00	1.00	2,820,000
2-2	1,550,000	0.80	0.60	1.00	1.00	740,000
3	490,000	0.80	0.60	1.00	1.00	230,000
4-2	5,590,000	0.80	0.60	1.00	1.00	2,680,000
5	310,000	0.80	0.60	1.00	1.00	140,000
9	14,860,000	0.80	0.60	1.00	1.00	7,130,000
一 括 価 格 (合 計)						13,740,000

※万円未満切捨

イ 市場性修正……前記(グループ1の2, ②, エ)と同じ。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価…当減価は不要とした。

オ その他の控除減価(敷金等)…当減価は不要とした。

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4m舗装市道沿い, 規模約400m²の整形地

(2) 地価公示価格：四日市－51

所 在：四日市市上海老町字野畑399番2
 価 格：19,900円／m²
 位 置：近鉄湯の山線「桜」駅の北東方 道路距離約3.5km
 価 格 時 点：令和6年1月1日
 地 積：400m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北東側幅員3.3m市道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

(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6年1月1日	19,900	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{90}$	= 22,000

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100（標準的）

エ 主たる地域要因内訳・・・90（街路条件及び環境条件の格差を考慮した）

(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、22,000円／m²と決定した。

○ 標準価格 22,000円／m²

《分析期間中のキャッシュフロー》

(単位：円)

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
ア 総収益	支払賃料	6,516,000	6,516,000	6,516,000	6,516,000
	共益費収入	504,000	504,000	504,000	504,000
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	7,020,000	7,020,000	7,020,000	7,020,000
	空室損失	1,404,000	1,404,000	1,404,000	1,404,000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	5,616,000	5,616,000	5,616,000	5,616,000
イ 総費用	維持管理費	195,400	195,400	195,400	195,400
	修繕費	643,400	643,400	643,400	643,400
	公租公課	279,000	279,000	279,000	279,000
	損害保険料	16,000	16,000	16,000	16,000
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	1,133,800	1,133,800	1,133,800	1,133,800
	資本的支出	1,086,000	0	0	
	総費用合計	2,219,800	1,133,800	1,133,800	1,133,800
ウ	経費率 (運営支出/可能総収益)	16.2%	16.2%	16.2%	16.2%
エ	有効純収益 (ア－イ)	3,396,200	4,482,200	4,482,200	4,482,200
オ	複利現価率 (割引率 8.0%)	0.9259	0.8573	0.7938	
カ	有効純収益の現価 (エ×オ)	3,144,541	3,842,590	3,557,970	

(注1) 総収益及び総費用の各項目の中には手法の特性上、想定要素を含むものがあり、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

(注2) 総収益の各項目に関しては実額主体であるが、総費用の各項目に関しては想定主体である。

《分析期間中のキャッシュフロー》の補足説明

◎収益項目

- ・支払賃料……調査時において入居済み住戸は実額、空室は想定額を計上した。
- ・共益費収入……同上
- ・駐車場収入……入居済み住戸の分については現状どおりの無料、空室の分についても無料とした。

階層	部屋番号	支払賃料(円)	駐車場(円)	共益費(円)
1階	101号室	32,000	0	3,000
	102号室	32,000	0	3,000
	103号室	(30,000)	(0)	(3,000)
	104号室	32,000	0	3,000
	105号室	(30,000)	(0)	(3,000)
	106号室	32,000	0	3,000
2階	201号室	55,000	0	賃料込み
	202号室	(30,000)	(0)	(3,000)
	203号室	30,000	0	3,000
	204号室	30,000	0	3,000
	205号室	32,000	0	3,000
3階	301号室	50,000	0	賃料込み
	302号室	32,000	0	3,000
	303号室	32,000	0	3,000
	304号室	32,000	0	3,000
	305号室	32,000	0	3,000
合計		543,000	0	42,000

←支払い共益費5,000円から水道料相当額の2,000円を控除

※ 括弧書きの金額は空室における想定額である。

◎費用項目(※100円未満切捨とする)

- ・維持管理費……満室賃料の3%相当を計上した。
- ・修繕費……積算価格を試算する過程の建物再調達原価の1%相当を計上した。
- ・公租公課……令和6年度公租公課の実額を計上した。但し、土地の一部を対象とする物件2, 4に関しては、前記敷地割合に応じた額とした。
- ・損害保険料……令和6年度固定資産評価額(建物)の0.1%相当を計上した。
- ・その他……なし。
- ・資本的支出……空室3室は一定の手入れがなされている模様であるが、建物全体としての初期修繕費等も考慮のうえ、満室賃料の2か月分を計上するものとした。

* * * 以下余白 * * *

位置図

物件1~5(土地)
物件7~9(建物)



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図

地価公示 四日市-51

物件1~5(土地)
物件7~9(建物)

下海老町

S=1/10000

市役所備付・白図



位置図

御厨衣比原神社

下海老町第一子供広場

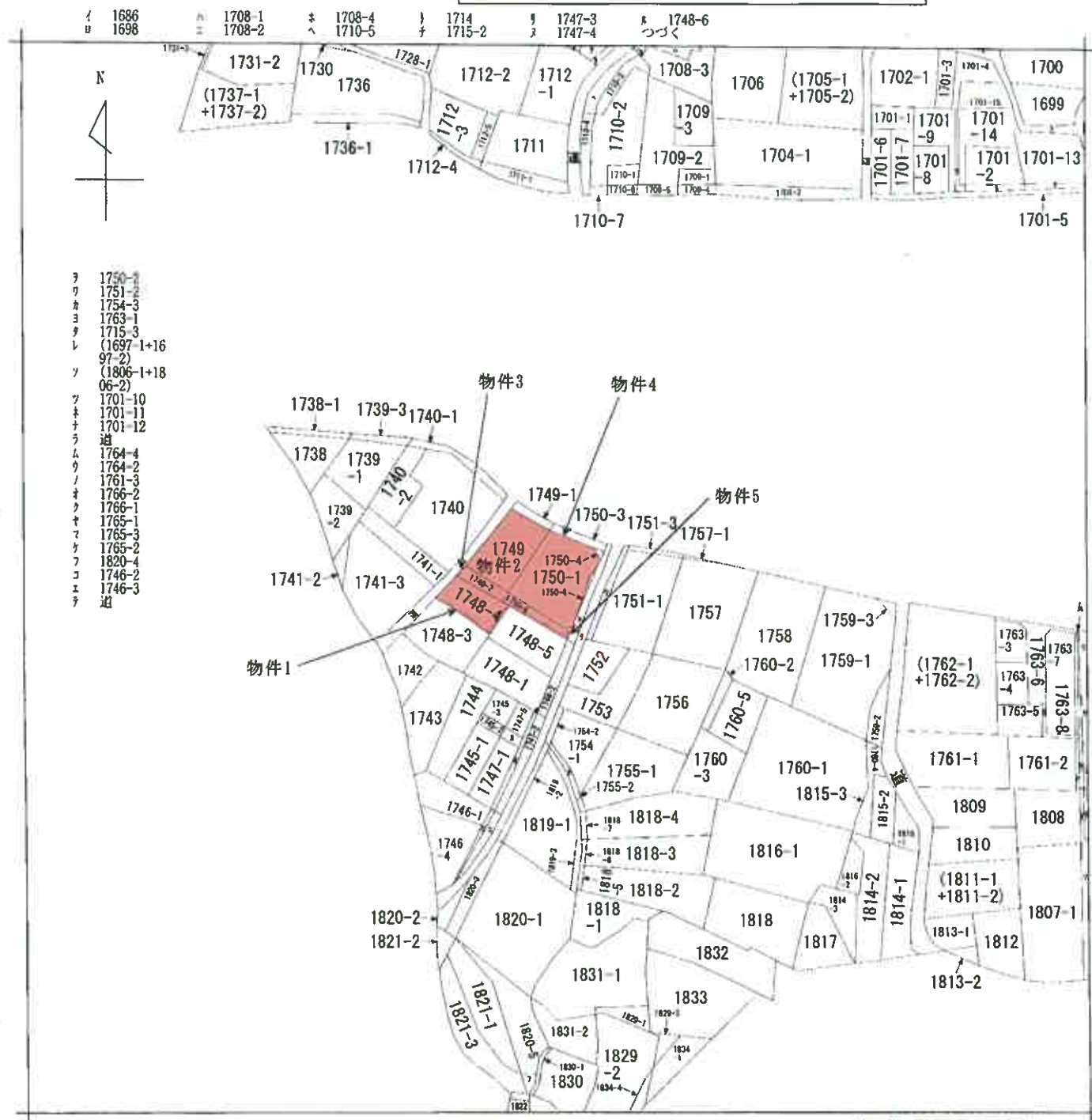
物件1~5(土地)
物件7~9(建物)

下海老町公民館



S=1/2500

市役所備付・白図



地番区域見出
下海老町
下海老町

請求部	所在	四日市市下海老町字南垣内				地番	1750番1			
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		

登記年月日：平成3年3月25日

2555550

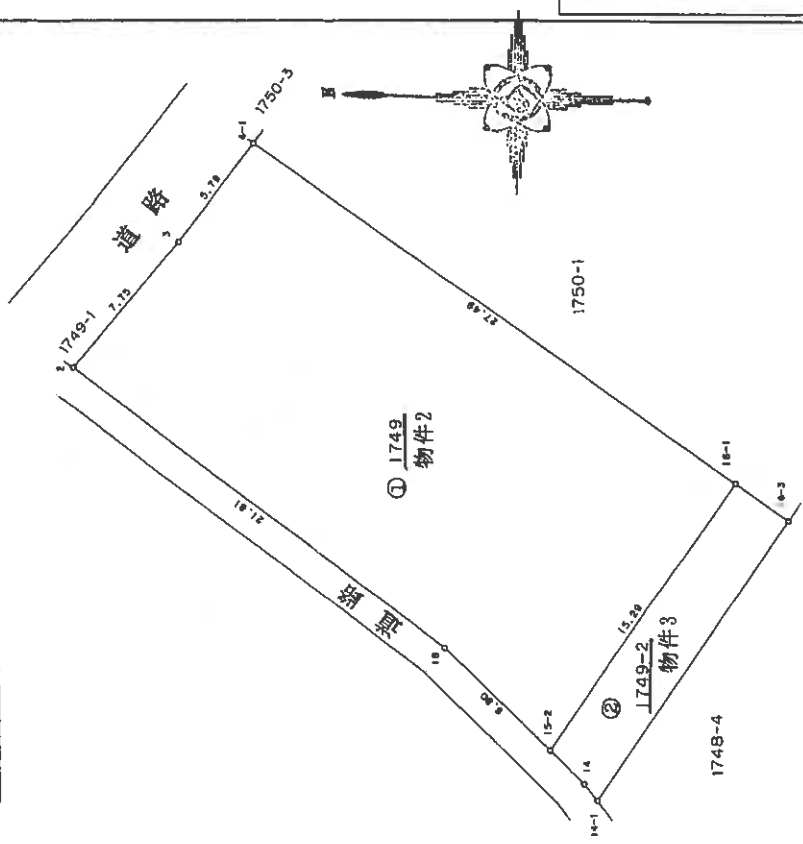
前1749後 新

地積測量図

地番 1749-2, 1749

土地の所在 四日市市下海老町字南垣内 平成3年3月25日登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



座標求積表

測点	X	Y	Xn+1-Xn	Yn	座標
1749-2	144.89	84.79	-1045.449884	21.81	
2	127.59	71.51	-1582.087240	6.80	
18	122.77	66.70	-900.904224	15.29	
15-2	114.08	79.29	1080.976704	27.49	
16-1	136.40	95.34	2463.289745	5.79	
4-1	139.92	90.73	770.555588	7.75	
3			785.380689		
			393.1903445		
			393.19	m	
			118.94		

物件2 地番：1749-2
416.52 - 393.1903445 = 23.3296555
地積 23.32 m²
坪数 7.05

測点	境界線の座標
2-3 14.18	金属板
4-1 14.1	刻印
15-2 16.1	刻印
16-3	

被相続人

単位:m

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(三重県土地家屋調査士会用紙)

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。
(建地方法務局四日市支局管内)
令和6年4月25日 東京法務局

登記官

2555546

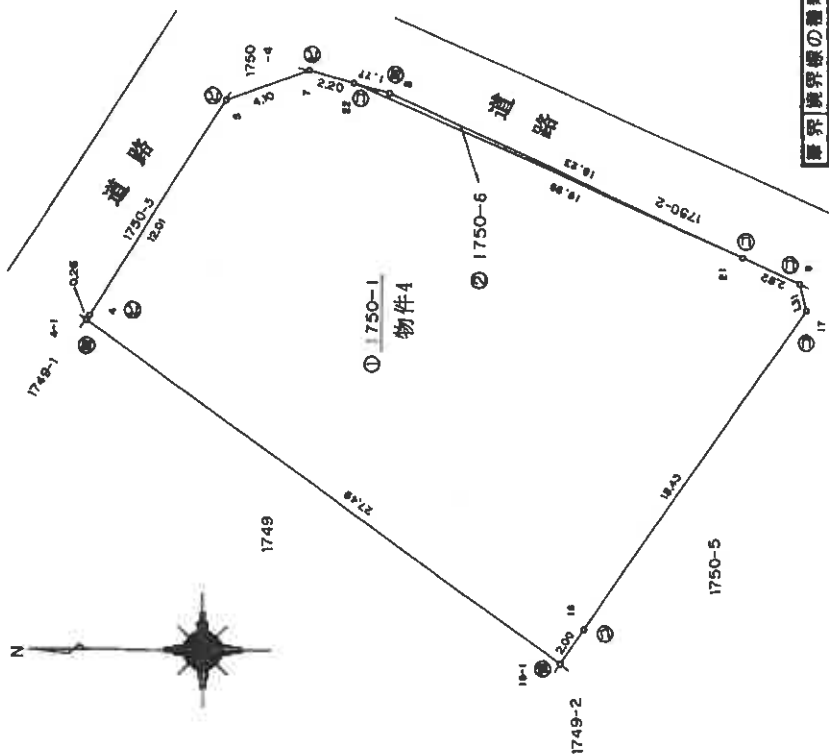
前 1750-1

地積測量図

地番 1750-6, -1

土地の所在 四日市市下海老町字南垣内

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



座標求積表

点番	X	Y	X ₁ -X ₂	Y ₁ -Y ₂	距離
22	123.838	105.552	-1771.03592	19.99	19.99
21	105.501	96.505	-169.408544	18.23	18.23
8	122.120	106.110	1945.739070	1.77	1.77
			5.278934		
			2.6384670		
			2.63		
			0.79		

物件4 地番：①1750-1
511.5506475 - 2.6384670 = 508.9121805
地積 508.91 m²
坪数 153.94

境界線の種類
① 列印(ペンキ)
② プラスチック杭
③ コンクリート杭
④ 杭
⑤ 金 属 板



作製者

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会附紙)

9 年 3 月 24 日作製

555547

前1750-1/後 新1750-1-4-6

2-2

地積測量図

地番 1750-4-5-1

土地の所在 四日市市下海老町字南垣内 平成3年3月25日登記

座標表

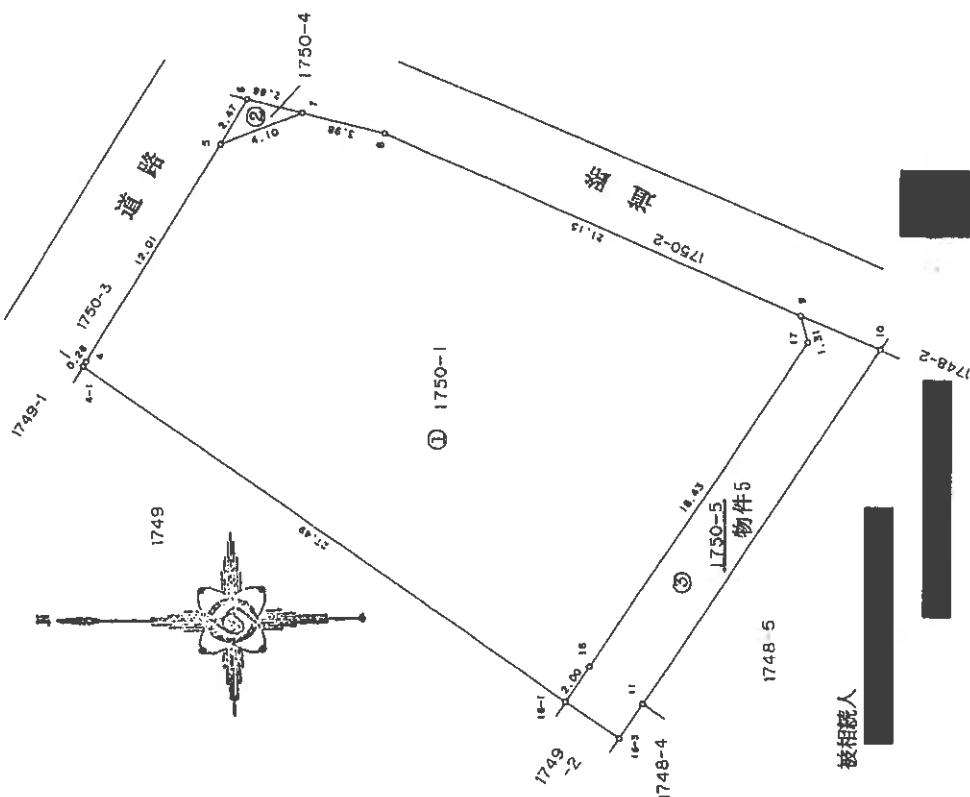
地番	① 1750-1	X n	Y n	$(X_{n+1}-X_n)$	$(Y_{n+1}-Y_n)$	距離
測点						
4-1	136.403	95.347	-2112.984667			27.49
16-1	114.086	79.297	-1859.990432			2.00
16	112.943	80.943	-937.111842			18.43
17	102.503	95.134	-972.010874			1.31
9	102.834	97.401	1910.229066			21.15
8	122.123	106.113	2454.536520			3.98
7	125.970	107.137	824.740626			4.10
5	129.818	105.703	1086.278900			12.01
4	136.247	95.554	629.414198			0.26
面積			1023.101295			
面積			511.55 m ²			
面積			154.74			

地番	② 1750-4	X n	Y n	$(X_{n+1}-X_n)$	$(Y_{n+1}-Y_n)$	距離
測点						
5	129.818	105.703	-271.966100			4.10
7	125.970	107.137	-136.599675			2.66
6	128.543	107.817	414.879816			2.47
面積			6.314041			
面積			3.1570205			
面積			3.15 m ²			
面積			0.95			

物件5 地番：③ 1750-5
528.92 ~ 514.7076680 = 14.2123320
地積 14.21 m²
坪数 4.29

測点	境界線の種類
4~7	金属釘
4-18.10.11	刻印
16-1.16-3	コンクリート杭
9.16.17	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



3年3月15日作製

作製者

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会印)

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。
(本地方務局四日市支局管轄)

令和6年4月25日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成12年7月21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。

(法務局四日市支局管轄)

令和6年4月25日

東京法務局

登記書

4383536

各階平面図

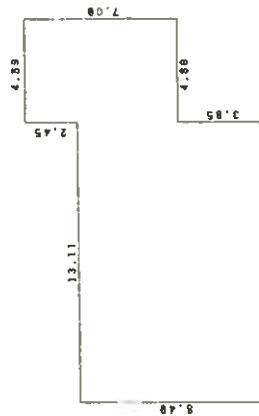
家屋番号 1749番

建物図面

建物の所在 四日市市下海老町字南垣内1749番地、1750番地1

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



作製者

平成12年7月

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成9年2月28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。
(津地方法務局四日市支局管轄)
令和6年4月25日 東京法務局

登記官

各階平面図

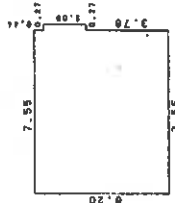
家屋番号 1750番1

建物図面

建物の所在 四日市市下海老町字南垣内1750番地1

附録第八号ノ四

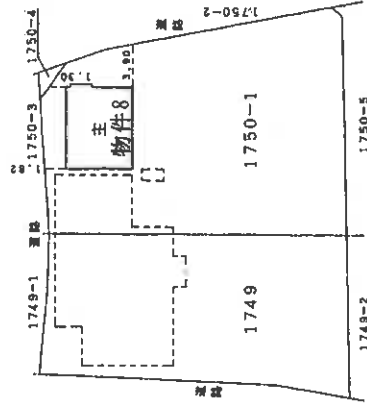
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



求積

$7.55 \times 0.20 = 46.8100$
 $0.27 \times 2.00 = 0.5400$
計 47.3500

床面積 47.35 m²



作製者

(平成9年2月28日)

縮尺

1/250

申請人

(三重県土地家屋調査士会所属)

縮尺

1/500

地図整理番号：M70812

法務局備付

物件8

登記年月日：平成14年12月10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。
(津地方法務局四日市支局管轄)
令和6年4月25日 東京法務局

4383534

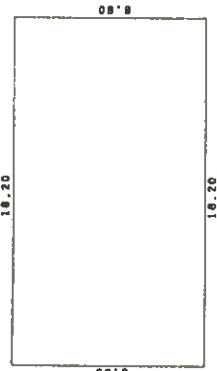
各階平面図

家屋番号 1750番1の2

建物図面

建物の所在 四日市市下海老町字南理内1750番地1

1階

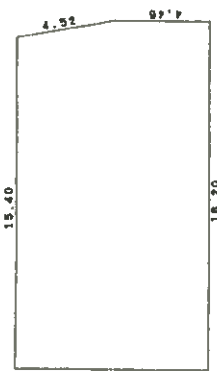


求積

$$18.20 \times 8.90 = 144.1800$$

床面積 144.18 m²

2階

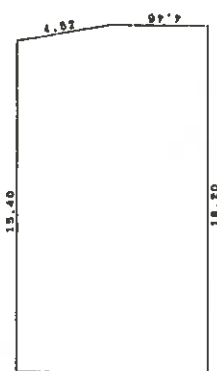


求積

$$(15.40 + 18.20) \times 4.45 / 2 = 70.3100$$
$$18.20 \times 4.45 = 72.0000$$

床面積 142.40 m²

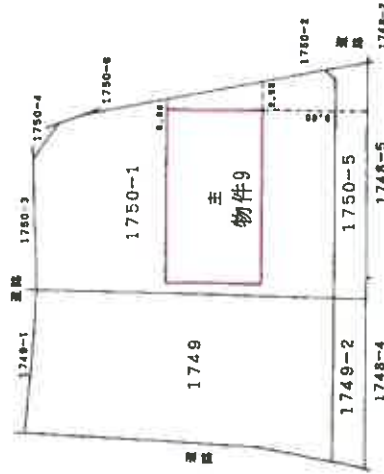
3階



求積

$$(15.40 + 18.20) \times 4.45 / 2 = 70.3100$$
$$18.20 \times 4.45 = 72.0000$$

床面積 142.40 m²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



作製者

平成14年10月

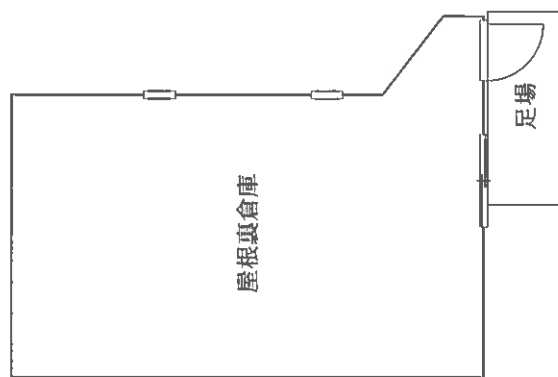
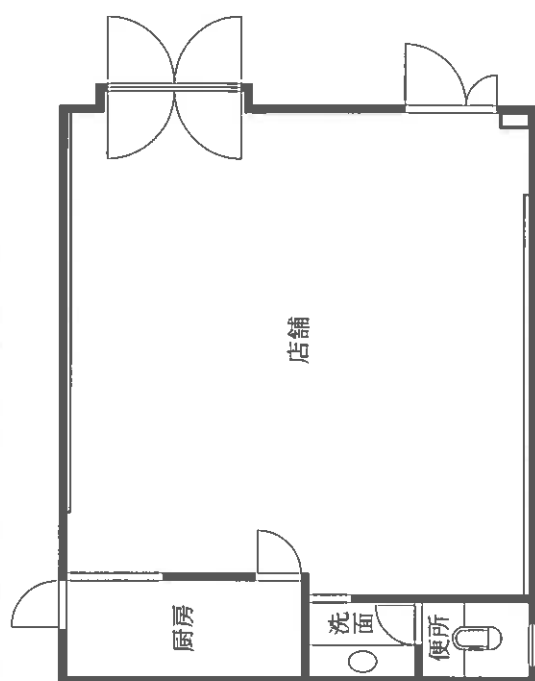
縮尺 1/250

申請人

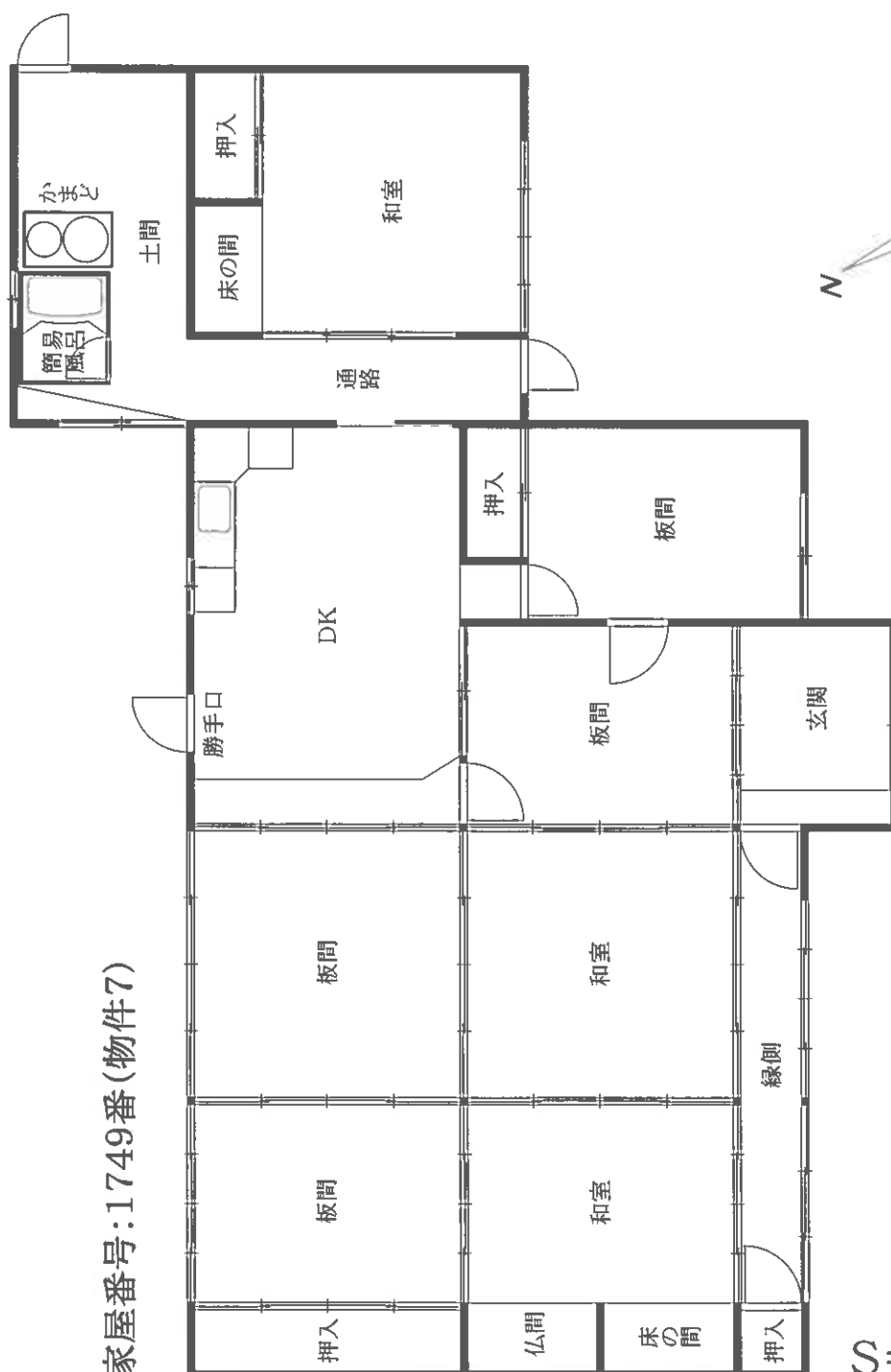
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

家屋番号:1750番1(物件8)



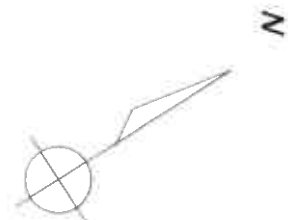
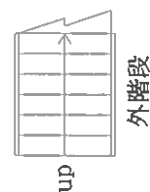
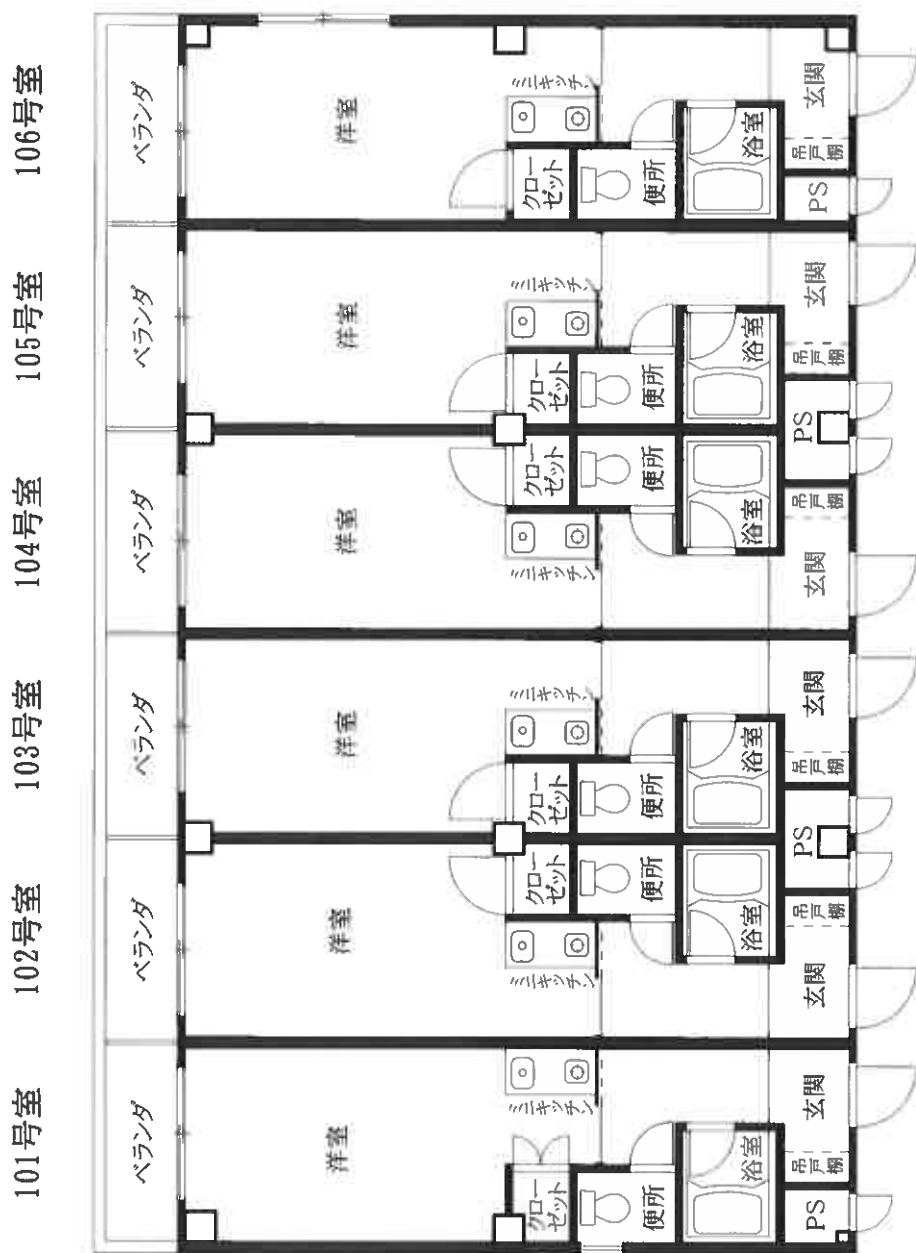
家屋番号:1749番(物件7)



間取図その1

間取図その2

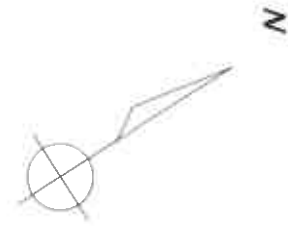
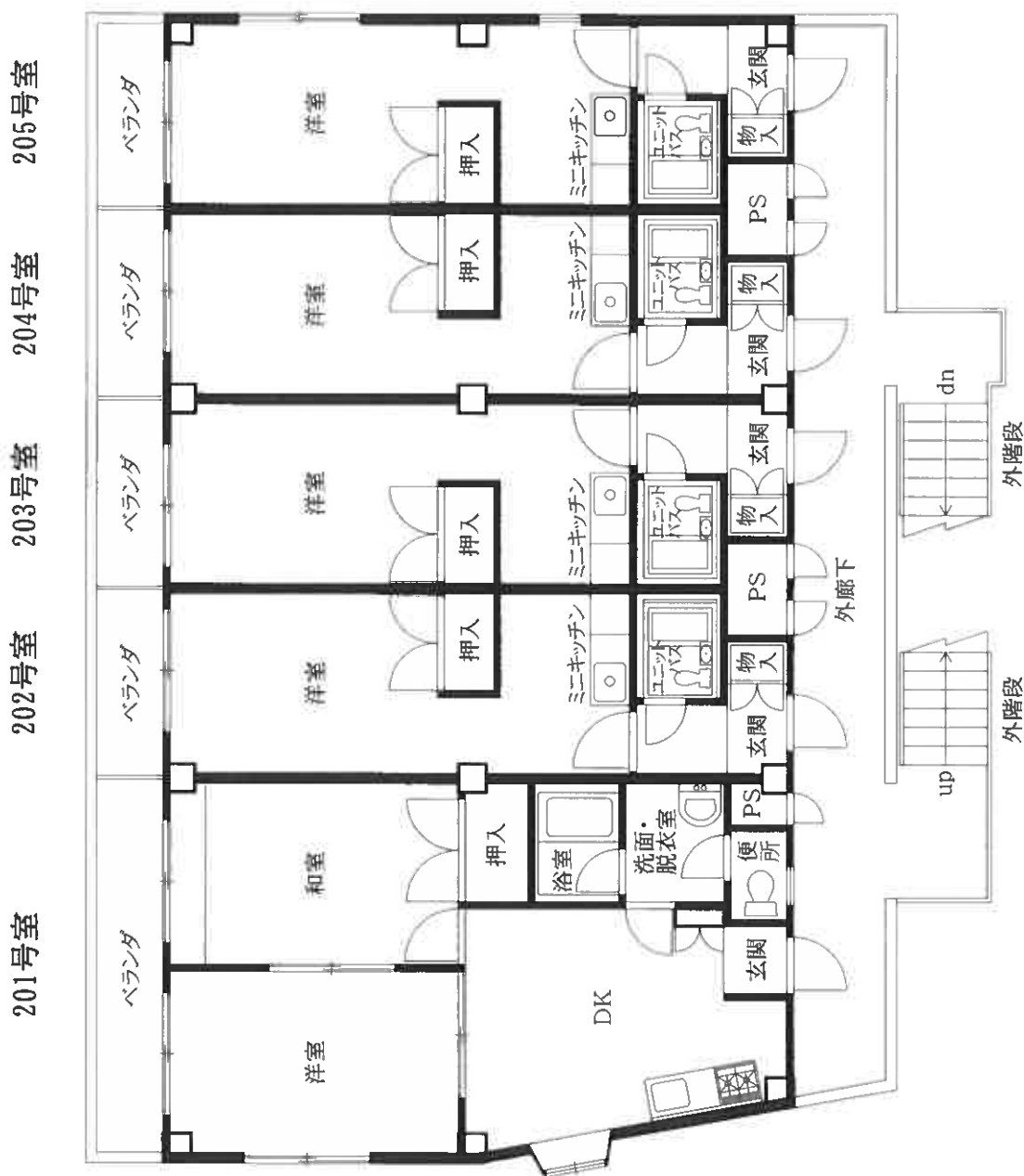
家屋番号:1750番1の2(物件9)/1階



S=1/100

間取図その3

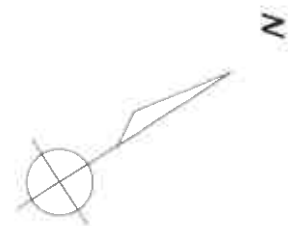
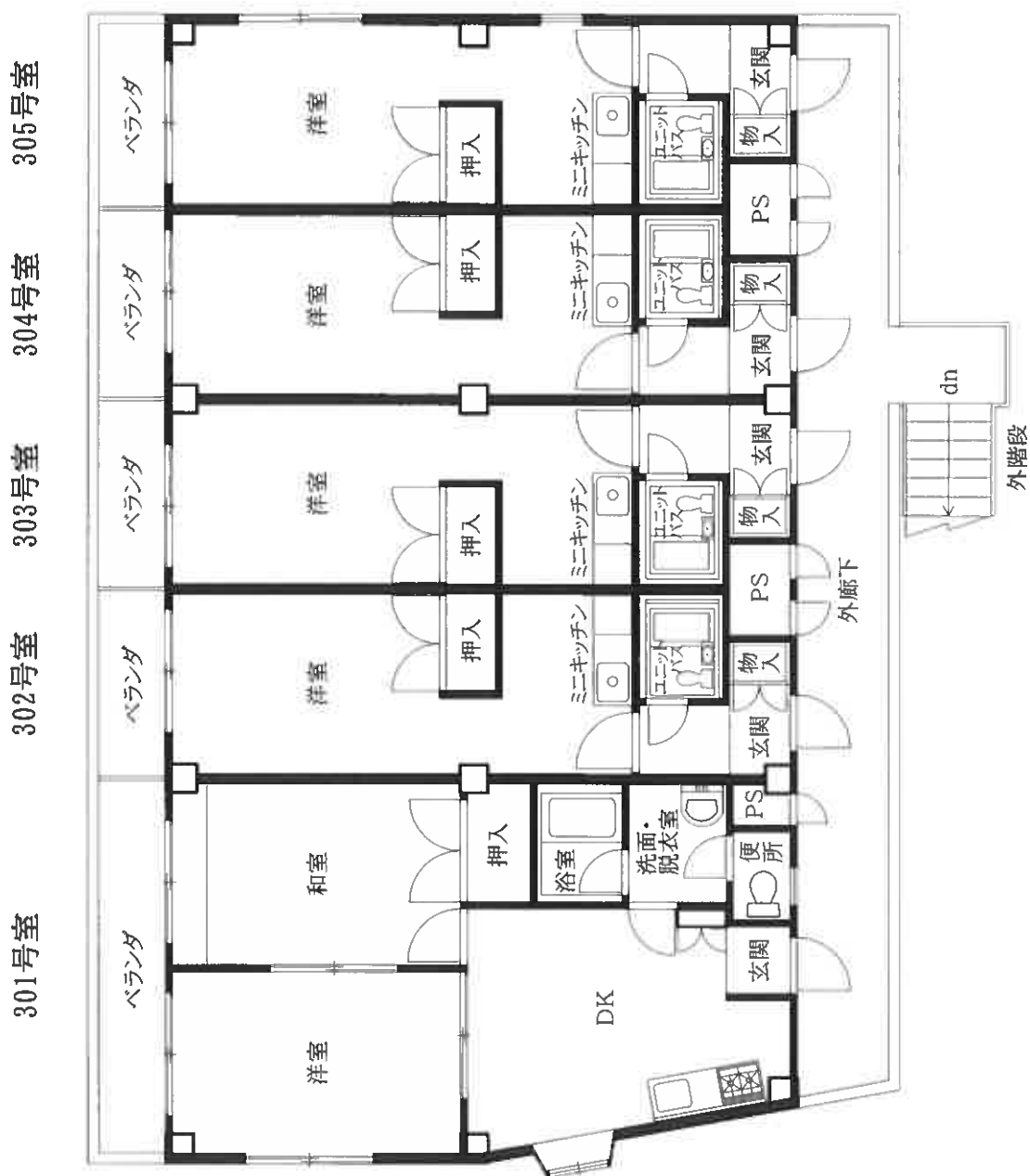
家屋番号:1750番1の2(物件9)／2階



S=1/100

間取図その4

家屋番号:1750番1の2(物件9)／3階



S=1/100

配置図 (概略把握による)

