

令和6年（ケ）第26号

物件番号6、10

〔注意事項〕

本件は、物件番号6、10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。		

物件目録

6 所 在 四日市市下海老町
 地 番 4888番
 地 目 宅地
 地 積 327.00平方メートル

10 所 在 四日市市下海老町 4888番地
 家屋 番号 4888番
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 121.68平方メートル
 2階 121.68平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅
 床 面 積 1階 121.68平方メートル
 2階 約134.94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 6, 10】

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 6, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 10】

別紙賃借人一覧表記載の賃借人らが占有している。同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。

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

6 所 在 四日市市下海老町
 地 番 4 8 8 8 番
 地 目 宅地
 地 積 3 2 7 . 0 0 平方メートル

10 所 在 四日市市下海老町 4 8 8 8 番地

家屋 番号 4 8 8 8 番

種 類 共同住宅・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 1 . 6 8 平方メートル
 2 階 1 2 1 . 6 8 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

床 面 積 1 階 1 2 1 . 6 8 平方メートル
 2 階 約 1 3 4 . 9 4 平方メートル



(別紙)

賃借人一覧表

物件 10

部屋番号	仮名/法人名
101号室	トゥエンティファースト株式会社
102号室	N
201号室	O
202号室	P
203号室	株式会社アガタ製作所

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2－物件6，10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

6	所 在	四日市市下海老町
	地 番	4 8 8 8 番
	地 目	宅地
	地 積	3 2 7 . 0 0 平方メートル
10	所 在	四日市市下海老町 4 8 8 8 番地
	家屋 番号	4 8 8 8 番
	種 類	共同住宅・店舗
	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 1 2 1 . 6 8 平方メートル 2 階 1 2 1 . 6 8 平方メートル

(土地・建物用)

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6			
現況地目	☒ 宅地(物件6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件10			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:共同住宅 ☐ 構造: ☒ 床面積:1階 121.68㎡ 2階 約134.94㎡ (2階部分につき、未登記増築部分約13.26㎡あり)			
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住居(社宅利用を含む)あるいは倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある { 地方裁判所 令和 年()第 号			
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〈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	
10	■101号室 ----- トウエンティファースト株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■倉 ☐ 他	H30・2・28頃 ----- 自R6・2・28 至R8・2・27	☐ 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1台分無料 保証金は100%償却
10	■102号室 ----- N	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・9・12頃 ----- 自R6・9・12 至R8・9・11	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 70,000円 ----- ■敷140,000円 ■保 70,000円	共益費別途月額3,000 円 駐車場2台分無料
10	■201号室 ----- O	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・5・31頃 ----- 自R5・5・31 至R7・5・30	☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ■自 ☐ 法	■月 □年 51,000円 ----- ■敷 80,000円	賃料は共益費込み 駐車場2台分無料
10	■202号室 ----- P	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・25頃 ----- 自R5・3・1 至R7・2・28	☐ 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1台分無料 保証金は100%償却 ペット承諾金別途支払済
10	■203号室 ----- 株式会社カ*製作所	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・15頃 ----- 自R6・1・15 至R8・1・14	☐ 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	

※ 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

(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
■ A (所有者)	1 物件10建物の室は全て入居者がいて賃貸中です。ただし、101号室については人の出入りがないので、現在は倉庫のように使っているのかも知れません。 2 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、1階の西側の室は昔は店舗でしたが、居室に改修してありますので、現在の間取りは建築時から変わっています。 3 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。 4 物件6土地の南西側の通路(件外土地)は、付近の土地所有者らで共有している土地で、私も持分を持っています。また、その更に南西側の道路に面した土地(地番4887番、件外土地)は私の息子名義の土地で、物件10建物の居住者等が駐車場に使ったりしています。
■ 101号室を賃借しているトゥエンティファースト株式会社の担当者	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) 2 101号室は、当初社宅として借りていましたが、洋室に窓がないなどの問題もあり、現在は倉庫として利用しています。置いてある洗濯機等は他の社宅から引き揚げて置いてあるものです。
■ Q (102号室賃借人Nの妻)	1 賃貸借契約書は最初に交わしたもので、あとは交わしていませんので、当初契約どおりで賃借しているということで結構です。 2 この建物は外壁を塗り直しているのですが、塗り直す前に、和室の窓の下辺りで雨水が浸入してきたことがあり、壁クロスが剥がれています。なお、今現在で雨漏りがあるということではありません。 3 浴室とトイレの換気扇が壊れているのか、動きません。
■ O (201号室賃借人)	1 (賃貸借契約の内容は送付を受けた契約書写しのとおりであること等を内容とする回答書面提出) 2 小型犬1頭を室内で飼育しています。 3 壁クロスの一部にひび割れがあったり、天井との境目付近から汚れが浮いてきている箇所があります。また、ダイニングキッチンの床面の一部に踏むとブカブカする箇所があります。
■ R (202号室賃借人Pの妻)	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 雨漏り等はありませんが、ダイニングキッチンの床面の一部に、踏むとブカブカする箇所があります。
■ 203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) 2 203号室は社宅として当社の従業員を住まわせています。 3 雨漏り等の不具合はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件10建物は、登記上の種類は「共同住宅・店舗」であるが、内部改修され、1階2室、2階3室、計5室の共同住宅となっている。
- 2 本件物件の占有関係については、関係人の陳述、提出された賃貸借契約書の内容並びに物件の現況を踏まえ、本報告書3枚目記載のとおり認定し、法人が社宅として使用している室の入居者については占有補助者と認定した。
- 3 各室の賃借人の占有権原は、いずれも最先の抵当権（平成12年6月設定）に後れる。
- 4 土地建物位置関係図記載の位置にLPガス貯蔵設備(約2.9㎡)が存在する。
- 5 物件10建物2階の201号室、202号室、203号室のダイニングキッチンの床面は、いずれも踏み込むとブカブカする箇所が存在した。床材の不具合によるものか、原因は不明である。
- 6 所有者の陳述にもあるとおり、物件6土地の南西側隣地(地番4884番1、登記地目：公衆用道路)は、本件所有者を含む個人5名による共有の私道である。
- 7 所有者の陳述にもあるとおり、物件10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) 13:55-14:10	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、占有関係調査
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) 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 9日 (月)	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10日 (火) 9:35-9:45	四日市市役所	住民票調査
6年 9月19日 (木) 13:00-13:15 14:00-14:15	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10の201号室 物件10の202号室
6年 9月24日 (火) 9:50-10:10 10:25-10:40	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10の101号室 物件10の203号室
6年10月31日 (木) 13:00-13:20	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10の102号室

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建

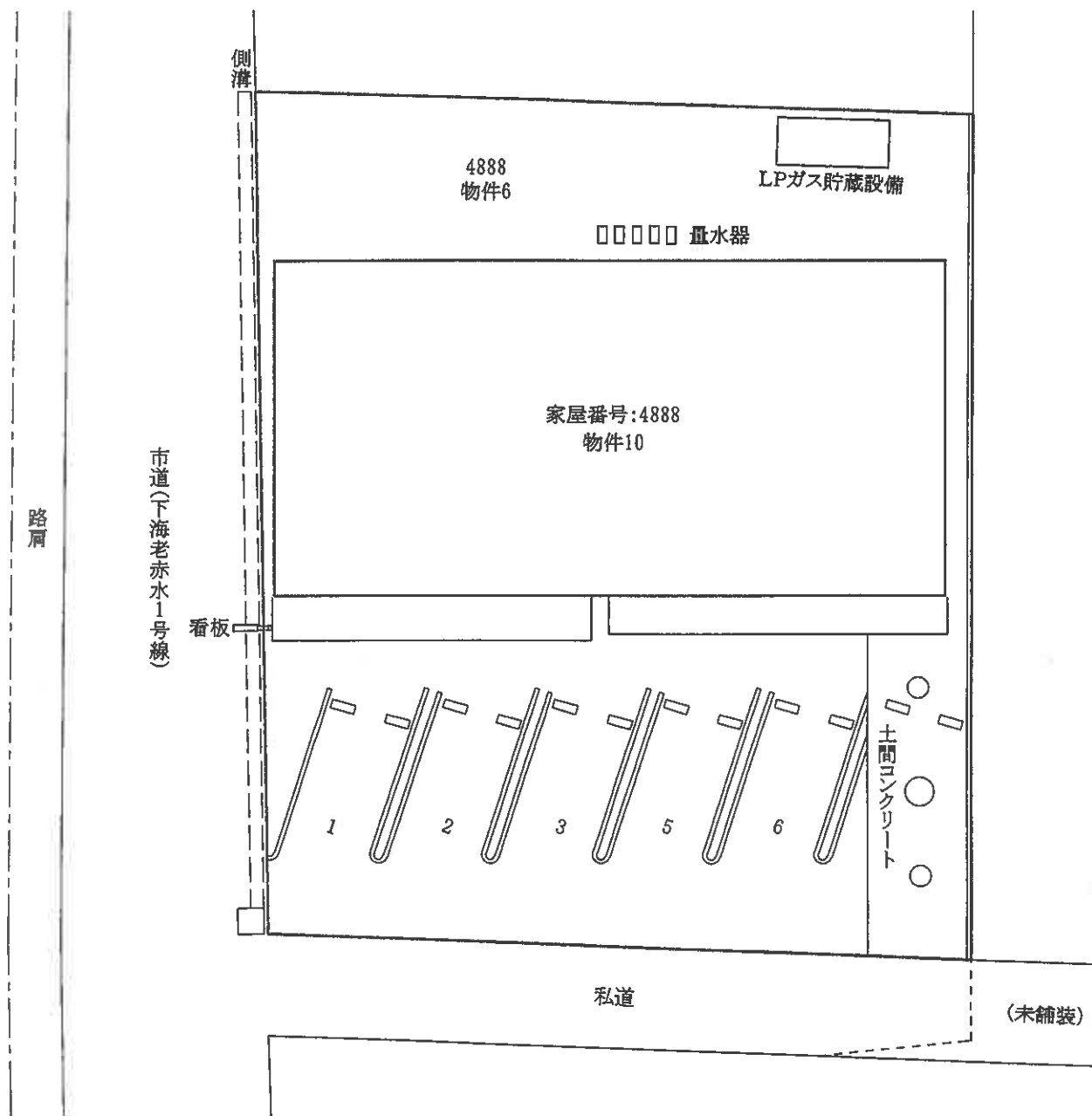
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

2

土地建物位置関係図



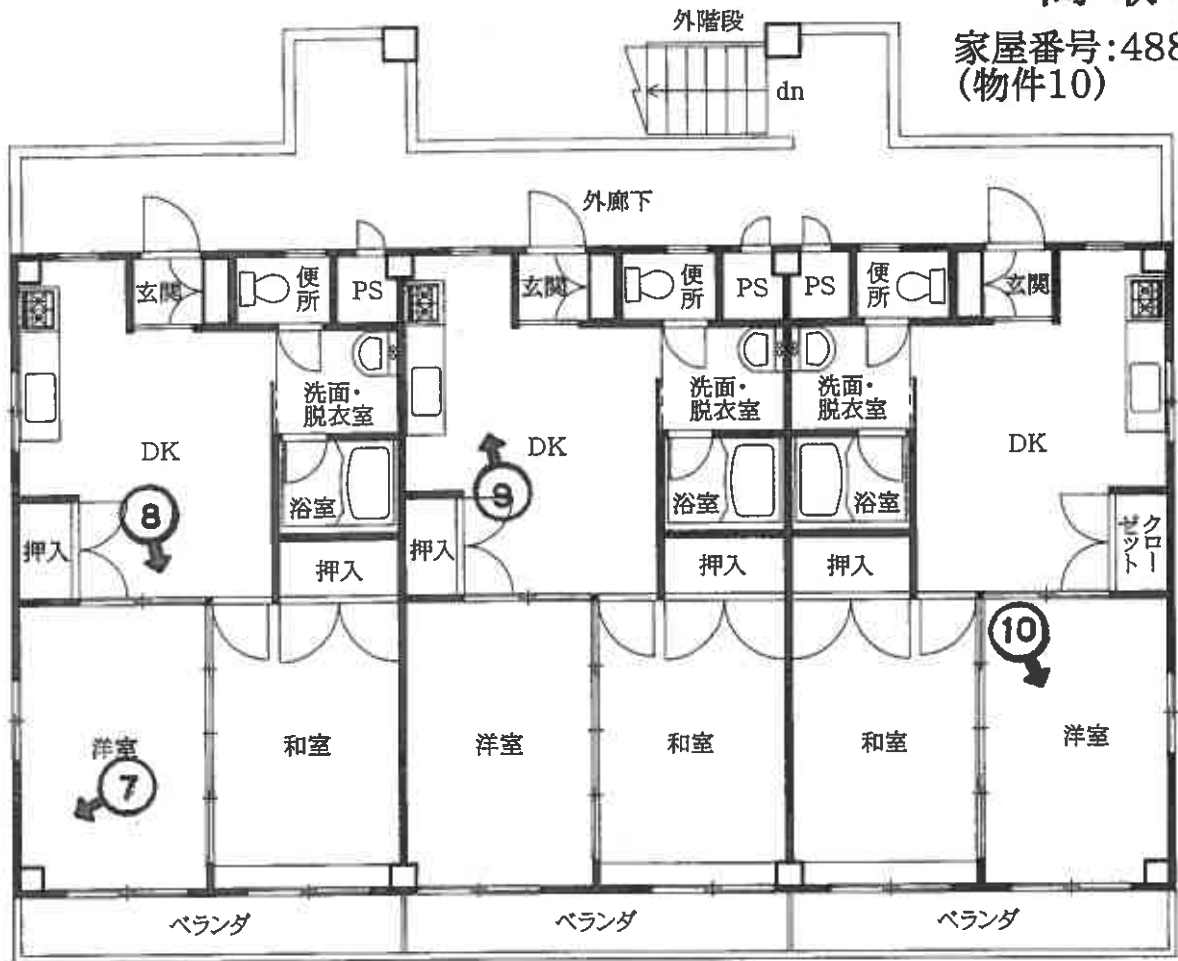
←○の印は写真の撮影位置方向番号

1

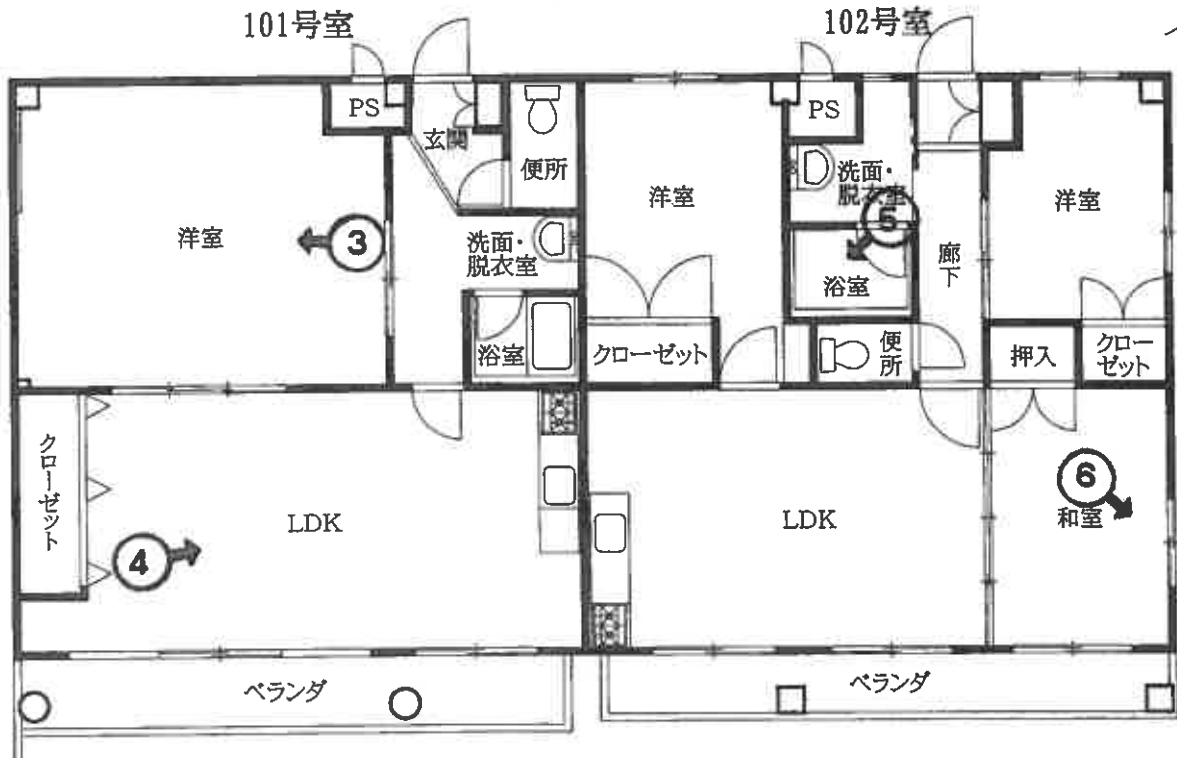
間取図

家屋番号:4888番
(物件10)

2階



1階



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 10 建物

物件 6 土地

②



物件 10 建物

③



101号室
洋室

④



101号室
LDK

⑤

102号室
浴室



⑥

102号室



壁クロスの傷み

(11枚目)

⑦

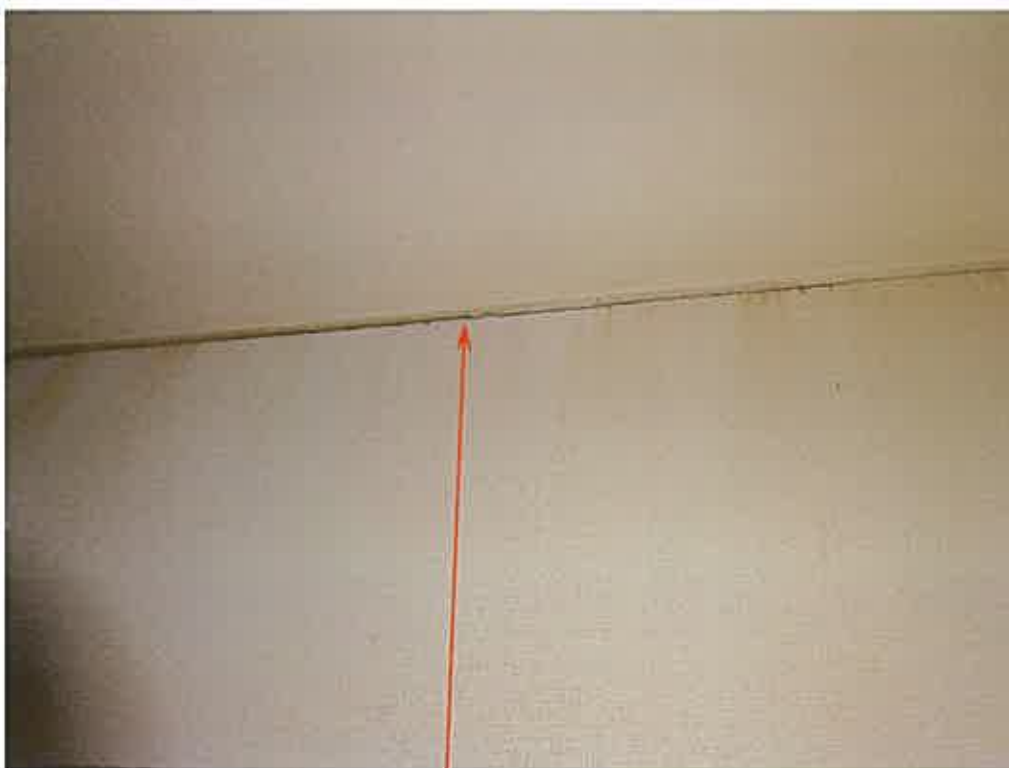
201号室



壁クロスのはび割れ

⑧

201号室



天井部と壁との境目付近に浮き出た汚れ

(12枚目)

⑨

202号室



⑩

203号室



(13枚目)

令和 6年 (ケ) 第 26号	物件6, 10
令和 6年 11月 22日 外	現地調査
令和 6年 12月 29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 3,340,000 円		
内 訳 価 格		
物件6（土地）	金 1,500,000 円	
物件10（建物）	金 1,840,000 円	

- 1 一括価格は、物件6、10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6の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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
 - ・ 特になし。

* * * 以下余白 * * *

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在	四日市市下海老町	—
	地 番	4888番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	327.00㎡	—
	所 有 者	A	—
10	所 在	四日市市下海老町4888番地	—
	家 屋 番 号	4888番	—
	種 類	共同住宅・店舗	共同住宅
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建	—
	床 面 積	①121.68㎡ ②121.68㎡ 延243.36㎡	①121.68㎡ ②約134.94㎡ 延約256.62㎡
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
10	種 類	現状において店舗としての利用は認められないことから、現況種類は「共同住宅」にて把握した。	
10	床 面 積	各階平面図上は1, 2階が同型・同床面積であるが、現況は2階の方が南西側に少し広がっている。具体的には、1階部分が各階平面図どおりであるのに対して、2階部分は南西隅(※ベランダは含まない。)が、1階の南西端から約0.85m張り出しており、当該張り出し部分の現況床面積が約13.26㎡(=約0.85m(概測)×15.60m(各階平面図))にて把握される。よって、2階部分の現況床面積並びに現況延床面積については現況欄記載のとおりとなる。	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件6）

位置・交通	近鉄湯の山線「桜」駅 北東方・直線距離 約3.1km (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:327.00㎡(登記数量) ・形状:ほぼ長方形 ・間口:約19.6m, 奥行:約16.5m ・地勢:1階の外階段手前に若干の段差があったり、駐車場部分に多少の勾配が見受けられたりするが、全体としてほぼ平坦	
接面道路	・北西側幅員約4.3m～約4.8m(種別:市道「下海老赤水1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。 ・南西側幅員約2.4m(種別:私道), 舗装有, 路面から等高ないし約0.4m高い ※建築基準法上の道路には該当しない。 ※4884番1の土地は登記上, 個人5名による共有になっており, 所有者Aも持分5分の1を有している(※但し, 本件評価において当該持分は売却対象外である。)	
土地の利用状況等	・物件10の敷地としての利用である。なお, 当敷地内には乗用車5台分の平面駐車場が設けられている(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	無
特記事項	・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壤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。 ・敷地の東角付近にLPガス貯蔵設備(約2.9㎡)が設置されている。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 本件敷地内には口径40mmの水道が1か所引き込まれており、口径20mmのメーター5つが設置されている。 ・ 集落北西隅に位置しており、周りには住宅の他、農地も多く見受けられる。
---------	---

(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 建物の概況及び利用状況（物件10）

区 分		主たる建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記録)	平成12年4月20日新築
	経過年数	25年(※端数切上げ)
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC板(吹付タイル)
	内 壁	ビニールクロス中心
	天 井	ビニールクロス, 石膏ボード等
	床	フローリングないしフローリングマット, 畳等
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 121.68㎡ 2階 約134.94㎡ 延 約256.62㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	1階:1LDK×1室+3LDK×1室/2階:2DK×3室
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	・ 1階に2室, 2階に3室の計5室から成る賃貸アパートとして利用されている。なお, 調査時においては満室の状態であった。 ・ 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。 ・ 101号室の内装は途中でリフォームを経ている様子であった。 ・ 102号室の和室の壁クロスの一部に剥がれが見受けられた。 ・ 2階の3室(201号室, 202号室及び203号室)では床の一部に浮き沈みが認められた。なお, この原因としては床材の不具合も考えられるが, 正確なところは不明である。 ・ 201号室では小型犬1頭が飼育されていた。 ・ 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本件建物は, 市によると, 都市計画法第34条1号の基準により建築が許可されてい	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	るとのことであった(予定建築物:店舗併用住宅(自己業務用飲食店併用住宅))。但し、本件建物の現状利用については、自己用ではなく賃貸に供されており、許可された用途とは異なる利用が行われていることから、市からは、現状は違反状態にあると考えられるとの指摘があった。 ・ 建築計画概要書によると、「主要用途:店舗(日用雑貨店)併用管理用住宅, 工事種別:新築, 階数:地上2階, 構造:鉄骨造, 建築面積:157.77㎡, 延べ面積:建築物全体291.91㎡・住宅の部分134.46㎡」とする建物の建築確認が、確認番号「H11認建四市0555」、確認年月日「平成11年6月14日」でもって取られている。 ・ 当アパートの看板が北西側の路上にはみ出している様子であるが、この点は留意に止める。 ・ 本件建物については法令上、賃貸アパートとしての継続利用が困難である可能性が見込まれることから、当評価においては収益性の観点から価格を試算するDCF法(収益還元法)は非適用の扱いが相当と判断される。
---------	---

* * * 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6）

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
6	22,000	0.96	327.00	0.80	5,520,000

※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・・・・・・ 0.96（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

環境条件：周辺の利用状況 0.95

画地条件（相乗積）：角地は影響なし（0），規模の相違は影響なし（0）小計（1.00×1.00＝1.00）

交通接近条件，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・・・・・・ 法令上認められた本来の用途からは間取りや仕様等が十分適合していない様子の本件建物の影響を反映させた。

② 建物価格（物件10）

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
10	150,000	256.62	0.08	3,070,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(25 \text{ (注2)} + 5 \text{ (注1)})} \right\} \times \frac{\text{観察減価率 (注3)}}{(1 - 0.60)} = 0.08$$

※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・・・・ 本来の用途との兼合いからは機能上の制約が大きいと思われる点等を考慮した。

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
6	5,520,000	0.30	法定地上権	1,660,000

※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。

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
6	5,520,000	- 1,660,000		0.65	0.60	1,500,000
10	3,070,000	+ 1,660,000	1.00	0.65	0.60	1,840,000
一 括 価 格 (合 計)						3,340,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・当減価は不要と判断した。

エ 市場性修正・・・現状の建物は間取りや仕様等が共同住宅に合致しており、本来認められている用途への切り替えが必ずしも容易ではないと見込まれることから需要への影響を考慮し、市場性の観点から相応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 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し(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(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400㎡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/㎡
 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：400㎡
 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/㎡ 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	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/㎡と決定した。

○ 標準価格 22,000円/㎡

位置図

物件6(土地)
物件10(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6(土地)
物件10(建物)

下海老町

N

S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



物件6(土地)
物件10(建物)

御厨衣比原神

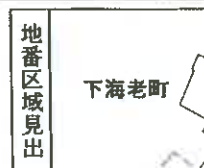
下瀬老第一子供広場

下瀬老

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



請求部	所在	四日市市下海老町				地番	4888番			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年3月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成12年6月9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。
(法務局四日市支局管轄)
令和6年4月25日 東京法務局

各階平面図

4384007

平成12年6月9日登記
建物図面

家屋番号 4888番

建物の所在
四日市市下海老町4888番地

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

$$15.60 \times 7.80 = 121.6800$$

1階床面積 121.68 m²

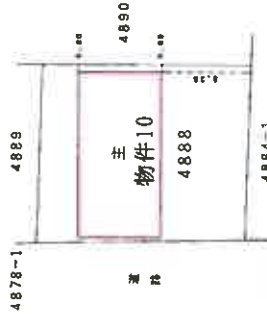
2階



求積

$$15.60 \times 7.80 = 121.6800$$

2階床面積 121.68 m²



作製者

(平成12年6月9日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

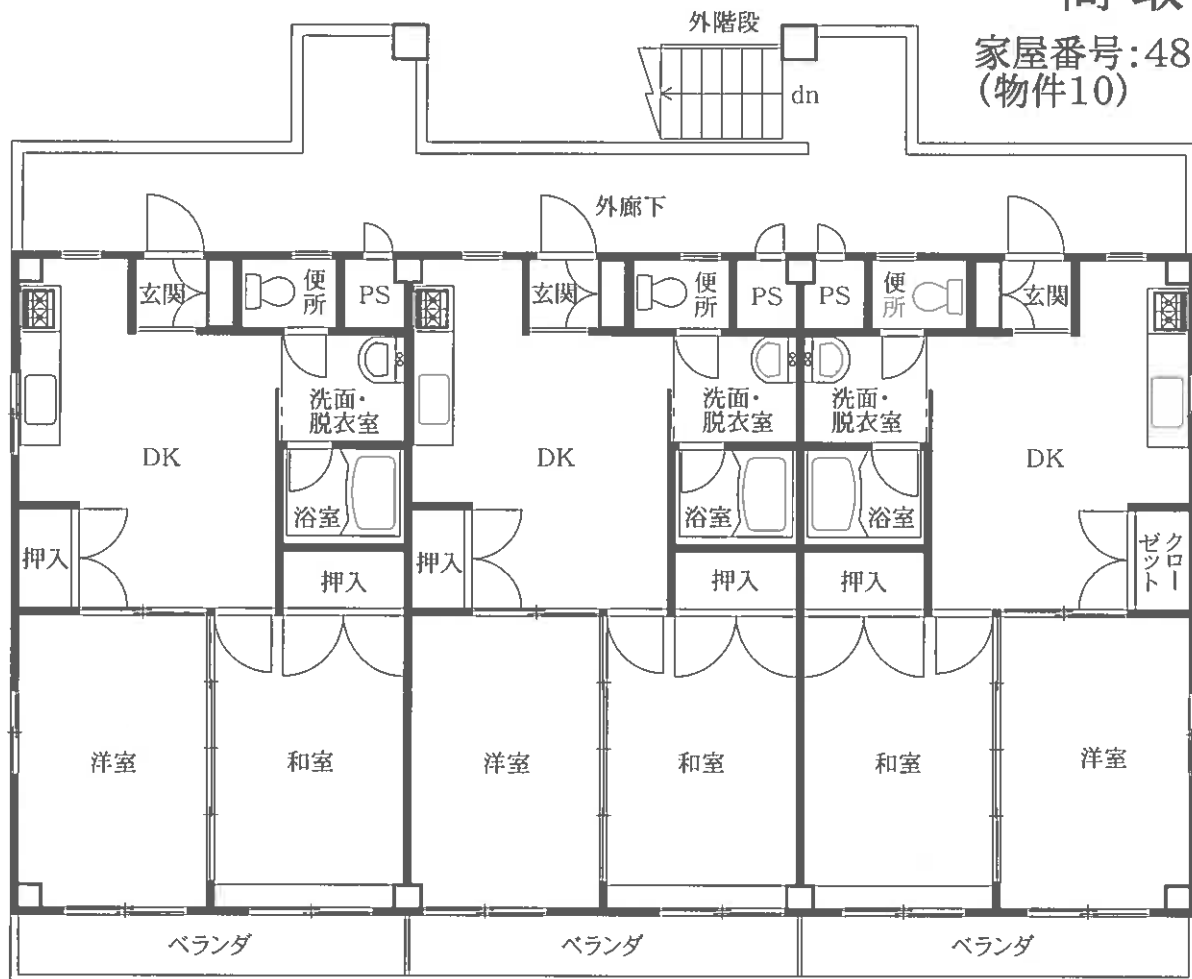
1/500

(三重県土地家屋調査士会利用紙)

間取図

家屋番号:4888番
(物件10)

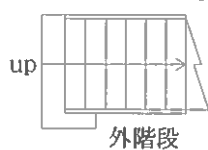
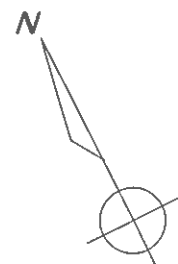
2階



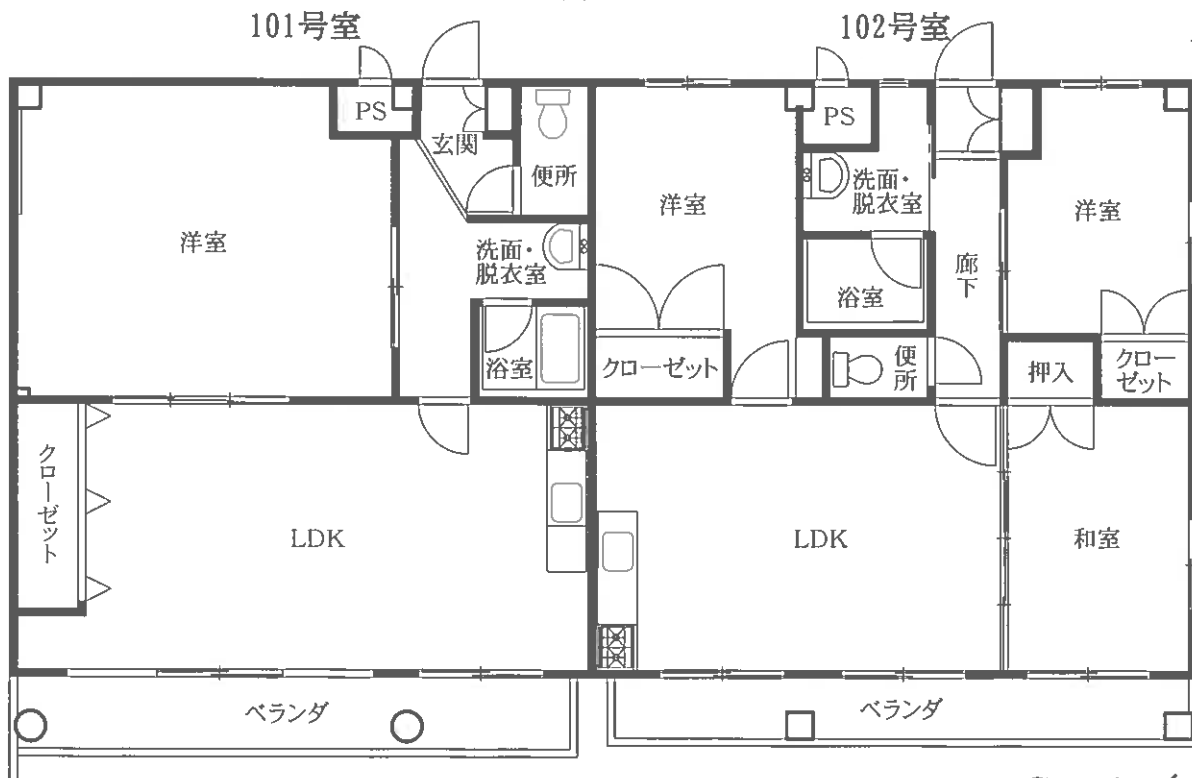
201号室

202号室

203号室



1階

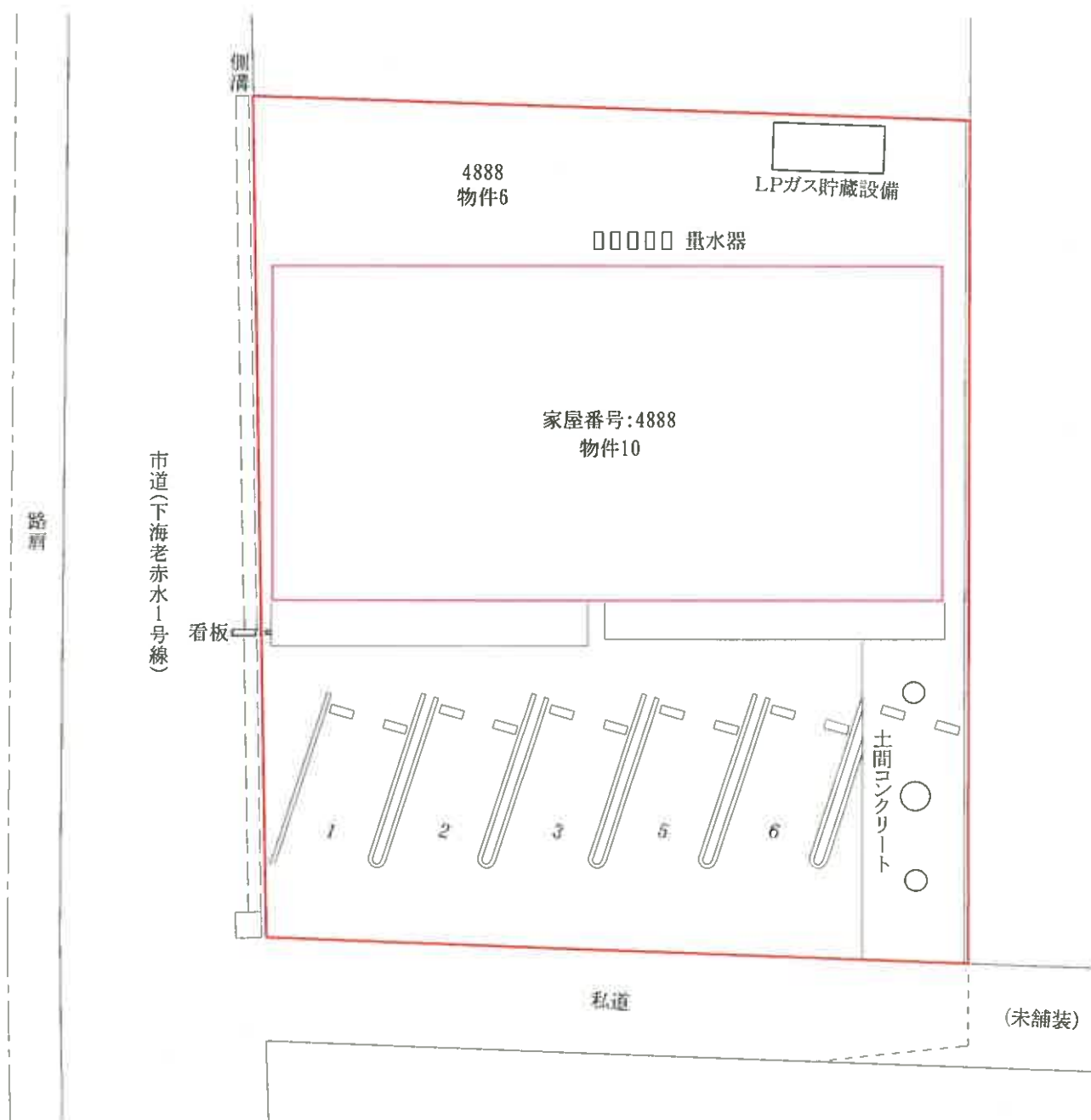


101号室

102号室

S=1/100

配置図 (概略把握による)



S=1/150