

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月20日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月17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10月 6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10月 1日 午後 1時00分から 令和 7年10月 1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 8月20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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	3,370,000 2,696,000	一括	674,000	0	0
1	120,000				
2	170,000				
3	470,000				
4	790,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	1,800,000				



物 件 目 録

1 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 3 6 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 3 7 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 0 平方メートル

3 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 4 2 番 1 2
地 目 畑
地 積 2 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 四日市市小牧町字千栗 1 0 4 2 番地 1 2
家屋 番号 1 0 4 2 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建



11

物 件 目 録

床 面 積 1階 105.28平方メートル
 2階 29.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約26平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約32平方メートル

5 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1042番19
地 目 畑
地 積 2.40平方メートル

6 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1042番30
地 目 雑種地
地 積 8.11平方メートル

7 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1042番6



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 999平方メートル

(現況)

地 目 宅地



※※※※

物 件 明 細 書

令和 7年 1月24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1～7】**

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**【物件番号1】**

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建車庫約55平方メートル）のために法定地上権が成立する。

【物件番号7】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記、鉄筋コンクリート・鉄骨造2階建事務所・車庫1階約53平方メートル、2階約44平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利**【物件番号1～7】**

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項**【物件番号4】**

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

Fが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項**【物件番号1～3, 6, 7】**

隣地（地番1033番3, 同1042番5, 同1034番3及び同1035番3）との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地（地番1033番1）との境界が不明確である。

【物件番号3, 5, 7】

農業委員会から、本件土地の現況は農地ではなく、買受適格証明書の要否につ



11

いても不要である旨の回答書が提出された。

《 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 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 3 6 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 3 7 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 0 平方メートル

3 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 4 2 番 1 2
地 目 畑
地 積 2 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 四日市市小牧町字千栗 1 0 4 2 番地 1 2
家屋 番号 1 0 4 2 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建



11

物 件 目 録

床 面 積 1 階 1 0 5 . 2 8 平方メートル
 2 階 2 9 . 8 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 3 2 平方メートル

5 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 4 2 番 1 9
地 目 畑
地 積 2 . 4 0 平方メートル

6 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 4 2 番 3 0
地 目 雑種地
地 積 8 . 1 1 平方メートル

7 所 在 四日市市小牧町字千栗
地 番 1 0 4 2 番 6



11

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 999平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和6年(ケ)第5号
令和6年2月13日受理
令和6年6月26日提出

現況調査報告書

(その1－物件1～7関係)

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 | 四日市市小牧町字千栗 |
| | 地 番 | 1 0 3 6 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市小牧町字千栗 |
| | 地 番 | 1 0 3 7 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四日市市小牧町字千栗 |
| | 地 番 | 1 0 4 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 6 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四日市市小牧町字千栗 1 0 4 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 2 8 平方メートル |
| | | 2 階 2 9. 8 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 四日市市小牧町字千栗 |
| | 地 番 | 1 0 4 2 番 1 9 |

物 件 目 録

	地	目	畑
	地	積	2.40 平方メートル
6	所	在	四日市市小牧町字千栗
	地	番	1042 番 30
	地	目	雑種地
	地	積	8.11 平方メートル
7	所	在	四日市市小牧町字千栗
	地	番	1042 番 6
	地	目	畑
	地	積	999 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 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 (亡A相続財産) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物1を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年 月 日		
建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物1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
(3枚目)

(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2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件2) ☐ 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(亡A相続財産) ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑草を生やした状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]
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)

(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 3、7			
現況地目	■宅地(物件 3、7) □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(亡A相続財産) □その他の者 上記の者が本土地上下に下記建物及び目的外建物2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2の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件 4			
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	■ある 未登記附属建物イ号 種類:物置 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約26㎡ 未登記附属建物ロ号 種類:車庫・物置 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積:約32㎡			
占有者及び占有状況	■建物所有者(亡A相続財産) □その他の者 上記の者が本建物を元居宅・車庫・物置の状態で使用占有している □「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
(5枚目)

(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5				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件5) ☐ 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 (F) ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が畑の一部として使用占有している ☒ 「占有者及び占有権原」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]				
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
(6枚目)

(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6
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☒ 雑種地（物件6） ☐ 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（亡A相続財産） ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑草を生やした状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]
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
(7枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)

占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■F	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■畑 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■F(占有者)、■亡A(生前の所有者))の陳述 / □提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■なし(ただし、時効取得が成立し、所有権に基づく占有となる可能性がある)	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □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
(8枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物 1 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	四日市市小牧町字千栗 1 0 3 6 番 3, 1 0 4 2 番 5
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	約 5 5 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 (亡 A 相続財産) ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 凡そ平成 6 年ころ
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡 B (亡 A の父)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物 1 は、物件 1 土地と件外土地である地番 1 0 4 2 番 5 の土地 (亡 A 名義の山林、1 7 5 m ²) に跨がって所在している。

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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物 2 の概況 (物件 7 関係)	
所 在	四日市市小牧町字千栗 1 0 4 2 番 6
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所・車庫
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 5 3 m ² 2 階 約 4 4 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 (亡 A 相続財産) ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 8, 9 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡 B (亡 A の父)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(1 0 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 (聴取当時の所有者、後に死亡)	1 本件物件所在地には、昔は私、亡父B、亡母C、亡弟Dの4人が居住していましたが、私以外の者は皆亡くなり、現在は私が一人で居住しています。本件土地建物は誰にも貸していません。 2 物件4建物は、トイレのところにクラックが生じていますし、入口のところにも雨漏りが生じています。また、同建物は漏電の怖れもあります。仏間のある部屋に関しては漏電しているようで、ブレーカーが落ちてしまうため、落としたままにしています。 3 物件4建物の廊下は、床材を従来の床に貼って、補修してあります。 4 目的外建物1(車庫)を建てたのは亡父Bだと思います。建築したのは今から三十年くらい前のことだと思います。亡弟Dが車庫の横に家を作る話があり、その時に車庫が必要だろうということで亡父Bが建てたものです。しかし、結局亡弟Dは他所に住むことになりました。車庫の中には亡弟Dが乗っていた車が廃車状態で置いてあると思いますが、建物の出入口の鍵が見つからず、確認できない状態です。 5 目的外建物2(事務所・車庫)を建てたのも亡父Bだと思います。建てた時期は、私がまだ二十代のころで、今から二十七、八年くらい前ではないかと思っています。 6 目的外建物2は、1階部分は車庫で、2階部分は亡父が営んでいた有限会社森下組の事務所として使っていました。目的外建物2は、建築当初は車庫だけだったのですが、あとで2階を造ったと思います。なお、有限会社森下組は廃業して20年くらい経ちます。商業登記がまだ残っているかどうかについては、私には分かりません。 7 物件4建物の裏にある物置(未登記附属建物イ号)は、私が三十五、六歳の頃、20年程前に亡父Bが建てたものです。 8 上にプレハブの物置が置いてある建物(未登記附属建物ロ号)は、30年程前に亡父Bが建てたものです。 9 敷地内に存在する構築物も全て亡父Bが造ったものです。 10 敷地として一体利用されている地番1035番3、1034番3の土地の登記上の所有者はEさんという方だということですが、私は存じ上げない方です。亡父Bがお金を払ってそれらの土地を取得し、登記がその方の名義のままになっているのかも知れませんが、私には分かりません。 11 敷地に含まれている私名義の1033番3の土地については、何年前かに四日市市のあかつき台に住むFさんから、「お宅の敷地になっている土地が、何故か私の土地として長年固定資産税がかけられているので、登記の名義を正しく変えてもらえないか。」という相談を受け、私名義の土地にした覚えがあります。 12 物件5土地だけが道路を隔てた位置にあるのではないかということですが、道路ができた時に飛び地として残ったところかも知れませんが、その土地がFさん名義の土地と一緒に畑として一体的に利用されているようだということが、ひょっとすると亡父Bの代に1033番3の土地と物件5土地を交換したのに、登記名義がそのままになっていたのかも知れませんが、 13 物件6土地は、元は市の土地だったものを、市の方から買い取ってくれないと言われて亡父Bが買ったものだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ F (物件5土地の占有者)	1 数年前、それまで無頓着に支払っていた固定資産税について、私も高齢になってきたので、きちんと整理しておこうと思い、書類を確認したところ、見覚えのない土地(1033番3)の固定資産税を支払っていることが分かり、市で調べてもらったところ、その土地がAさんの屋敷の土地の一部であることが分かったので、Aさんに話をし、その土地の登記名義をAさん名義にしてもらいました。 2 競売の対象になっている土地の一部(物件5土地、1042番19)が私どもが耕作している畑の一部になっているということは初耳です。その土地の辺りは、先祖代々の土地として、ずっと畑として耕作してきましたし、自分の土地だと思っていました。 3 Aさんの屋敷の土地と、私のところの畑の間に走っている道路は、私の亡父が生きていた頃に造られた道です。亡父は35年前に亡くなっていますが、生前はその地区の自治会長として道路を通してもらうのに骨折りしていたと聞いています。
■ 四日市市役所資産税課職員	1 物件1～3、5、6土地を所在とする建物で市の課税台帳に登録されている建物は、登記されている物件4建物だけです。 2 (目的外建物2の写真を当職が示したところ) この建物が航空写真で現地に存在することは確認できましたが、課税されていない建物だと思われます。納税義務者が有限会社森下組の名前で該当がないかどうか調べましたが、該当はありません。

執行官の意見

- 1 本件土地建物の所有者であったAは、現地調査日に面談聴取した後、本報告書提出までの間の本年5月6日に死亡した。なお、亡Aの相続人については、本報告書提出時は熟慮期間中(民法915条1項)のため未確定である。また、相続人が不存在・不明となった場合には相続財産は法人となる(民法951条)。
- 2 本件土地建物の元々の所有者はAの父Bであったが、Bは令和元年11月に死亡し、Bの妻C、兩人の長男A及び二男Dの3名が相続した。その後、令和3年10月にDが死亡し、Dの母Cがその相続をしたものの、Cも令和5年6月には死亡したことから、受命時点ではB、C、Dの相続人であるAが本件土地建物全部を相続取得して所有している状況にあった。
- 3 本件土地が所在する区域については法務局に現地復元能力を有する公図の備付けがなく、物件5土地と物件7土地は、公図上地番1042番18の件外土地(四日市市所有の公衆用道路)と3筆で筆界未定地となっている。ただし、物件1、2、5土地については、本件土地の南西側接面道路が整備された際に作製されたと思われる昭和55年作製の地積測量図が存在し、物件3土地についてはその地上建物である物件4建物が建築される前年の昭和51年に作製された地積測量図が存在する。また、物件6土地については平成13年作製の地積測量図が存在し、物件7土地については昭和55年作製の残地求積図面が存在する。
- 4 本件土地建物の位置関係については、前掲の地積測量図、物件4建物の建物図面、四日市市役所所有の地籍集成図等の記載並びに現地踏査の結果を踏まえ、概ね本報告書添付の土地建物位置関係図記載のとおり認定した。
- 5 土地建物位置関係図に示すとおり、本件土地のうち物件5土地は道路を隔てた飛び地として存在しており、現況では地番1033番1の土地(F名義の件外土地)とともに畑として耕作されている状況にあり、両土地の筆界は現況では不明確である。
- 6 土地建物位置関係図記載のとおり、物件1、2、3、6、7の土地は、いずれも件外土地である地番1033番3、1042番5、1034番3、1035番3の土地とともに地続きの一塊の土地として存在し、現況では各筆間の筆界は不明確である。なお、上記件外土地の登記記録上の概要は以下のとおりである。

1033番3・・・地目：	畑	地積：	10㎡	登記名義人：	A
1042番5・・・地目：	山林	地積：	175㎡	登記名義人：	A
1034番3・・・地目：	畑	地積：	25㎡	登記名義人：	E
1035番3・・・地目：	畑	地積：	44㎡	登記名義人：	E
- 7 地番1034番3、1035番3の件外土地の登記名義人Eから事情を聴取することを試みたが、同人は平成14年に他界しており、経緯を確認することはできなかった。
- 8 物件3、7土地は、一塊の土地である。また、物件4建物は物件3土地上に存在するが、物件3、7土地にはその他に未登記の建物3棟が存在する。そのうち、土地建物位置関係図上、「未登記附属建物イ号」、「未登記附属建物ロ号」と記載した2棟の建物については、その用途性や物件4建物との位置関係を踏まえ、いずれも物件4建物の未登記附属建物と認めた。なお、土地建物位置関係図中に「目的外建物2」と記載した事務所・車庫については、壁面や事務所の入口に亡Bが営んでいた有限会社森下組の社名が記載され、明らかに事務所等として使用されてきている状況が見て取れることから、その用途性に物件4建物への従属性は認められないものと思料し、目的外建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 9 有限会社森下組の商業登記を調査したところ、法人登記は現存しており、会社設立年月日は平成5年4月6日、本店所在地の地番が物件3土地、亡Bが代表取締役、亡Cが取締役となっていた。
- 10 前掲の事務所・車庫(目的外建物2)については、登記がなく、四日市市役所の課税台帳にも登録されていない建物であり、その所有者が問題となるが、亡Aの陳述を踏まえ、その所有者については建築者である亡Bの資産を最終的に相続した亡Aが所有した建物(亡A相続財産)と認定した。
- 11 亡Aの陳述によると、目的外建物2は平成8, 9年ころに建築された模様であり、有限会社森下組が平成5年に法人として設立された時期と概ね重なる。一方、物件7土地に最先の抵当権が設定されたのは平成26年であり、その当時、物件7土地上に目的外建物2は存在し、その所有者も物件7土地の所有者と同一人の亡Bであったことが認められることから、目的外建物2のために物件7土地につき法定地上権が成立するものと思料する。
- 12 土地建物位置関係図記載のとおり、物件1土地にも「目的外建物1」と記載した平家建車庫が存在する。亡Aの陳述によると、同建物は建築が予定されて結局は建築されなかった主たる建物の附属建物として予め建築された模様である。また、物件1, 2土地は、その登記記録によると平成5年5月に亡Bが売買により取得した土地であることから、平家建車庫はその後に亡Bにより建築された可能性が高いものと思われる。
 なお、同車庫は、用途性こそ車庫という従属性を有する建物であるものの、関係人の陳述内容や物件4建物との位置関係にかんがみ、物件4建物の未登記附属建物とは言えないものと認め、本報告書では目的外建物と認定した。
- 13 前掲の車庫(目的外建物1)も、登記がなく、四日市市役所の課税台帳に登録されていない建物であり、その所有者が問題となるところ、亡Aの陳述を踏まえ、その所有者については建築者である亡Bの資産を最終的に相続した亡Aが所有した建物(亡A相続財産)と認定した。
 なお、関係人の陳述及び建物の現況等を踏まえると、目的外建物1は最先の抵当権設定当時既に存在し、その所有者も物件1土地所有者と同一人の亡Bであったことが認められることから、目的外建物1のために物件1土地につき法定地上権が成立するものと思われる。
- 14 本件物件の各占有関係については、物件の現況及び関係人の陳述を踏まえ、本報告書3～8枚目記載のとおり認定した。なお、物件5土地については、関係人の陳述にあるとおり、相当長期間にわたってFが畑として耕作してきていることが認められることから、同人による時効取得が成立する可能性もあるものと思料する。また、有限会社森下組は法人登記こそ残存しているものの、廃業して相当期間経過していることが認められ、物件の現況からも、本件物件に対する占有実体はないものと認めた(ただし、目的外建物2の内部には、同社が保有していた動産が残置されている可能性がある。)
- 15 土地建物位置関係図記載の位置に複数の構築物や庇(いずれも附設工作物)が存在する。
- 16 未登記附属建物ロの上にプレハブ物置2基(いずれも件外動産)が存在する。
- 17 物件3, 5, 7土地は登記地目が畑であるが、執行裁判所が四日市市農業委員会に照会した結果(R6.2.26付回答)によると、同委員会はいずれもその現況を非農地と認定している。また、物件3土地については亡Bによる転居許可が認められているが、その他については転用許可が得られていない模様である。なお、本報告書では物件5土地についてはその現況を農地と認定した。
- 18 物件4建物は、床面が沈み込む箇所があるなど、経年相応の老朽化が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 4月 3日 (水) 9:00-9:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
6年 4月 4日 (木) 12:50-13:20	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査、通知書差置
6年 4月 9日 (火) 9:15-9:20	電話	所有者 A から電話聴取、現地調査日程調整
6年 4月23日 (火) 10:00-12:05	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者 A から面談聴取、評価人同行
6年 5月15日 (水) 15:15-15:25 15:25-15:35	四日市市役所市民課 同上資産税課	除籍謄本調査 課税台帳調査
6年 5月16日 (木) 15:10-15:20	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
6年 5月30日 (木) 9:30-9:40	津地方法務局 四日市支局	閉鎖登記簿調査
6年 5月30日 (木) 10:25-10:45	四日市市役所資産税課	目的外建物 1, 2 の課税台帳への登載の有無について確認調査
6年 6月17日 (月) 14:45 15:10-15:15	物件 5 土地占有者宅 敷地内の件外土地所有者宅	全戸不在につき事務連絡文書差置 家人から他界している旨聴取
6年 6月18日 (火) 13:30-13:45	電話	物件 5 土地占有者から電話聴取
6年 6月18日 (火) 14:10-14:20	四日市市役所市民課	住民票調査

(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。

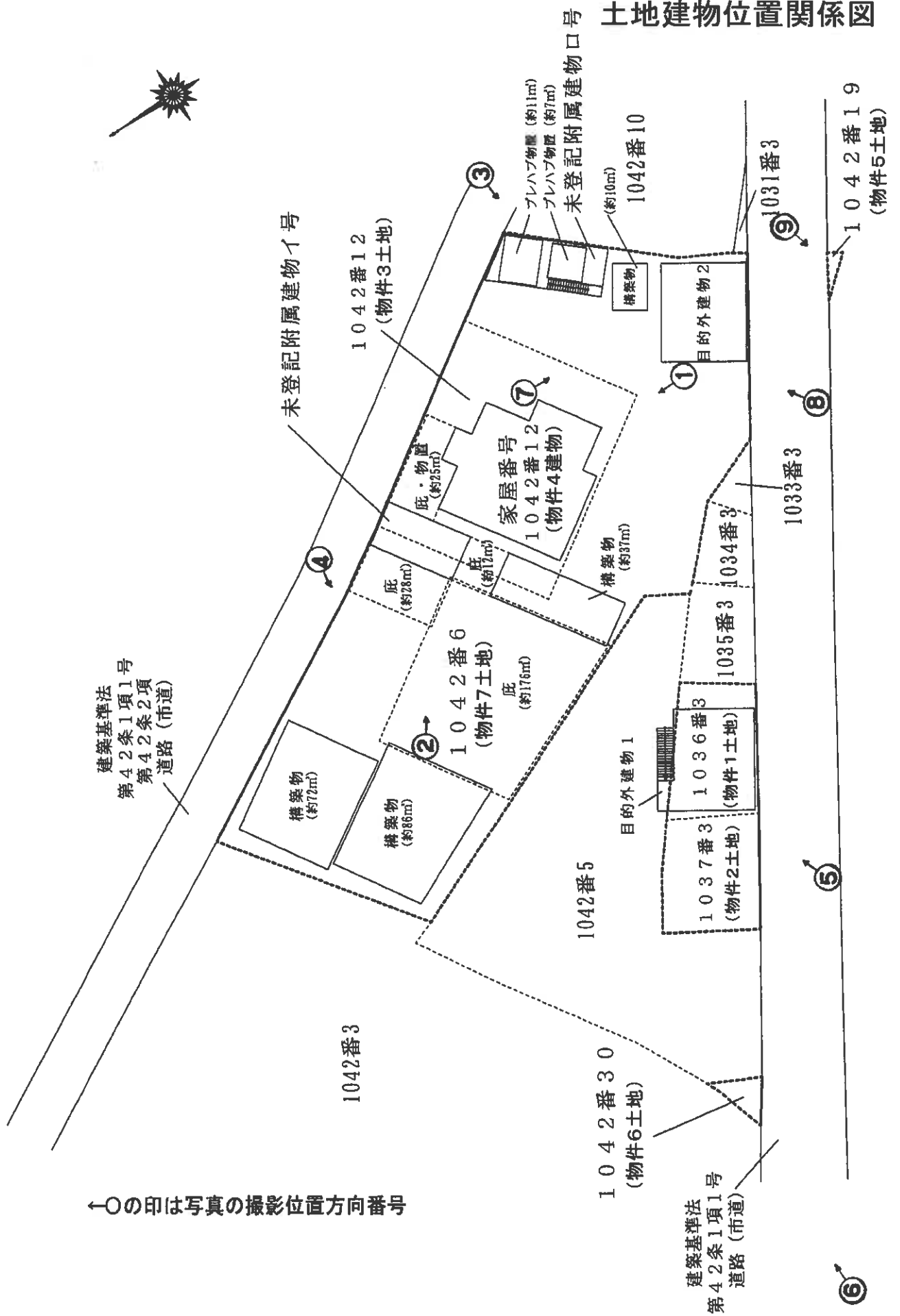
□ 令和 年 月 日

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(15枚目)

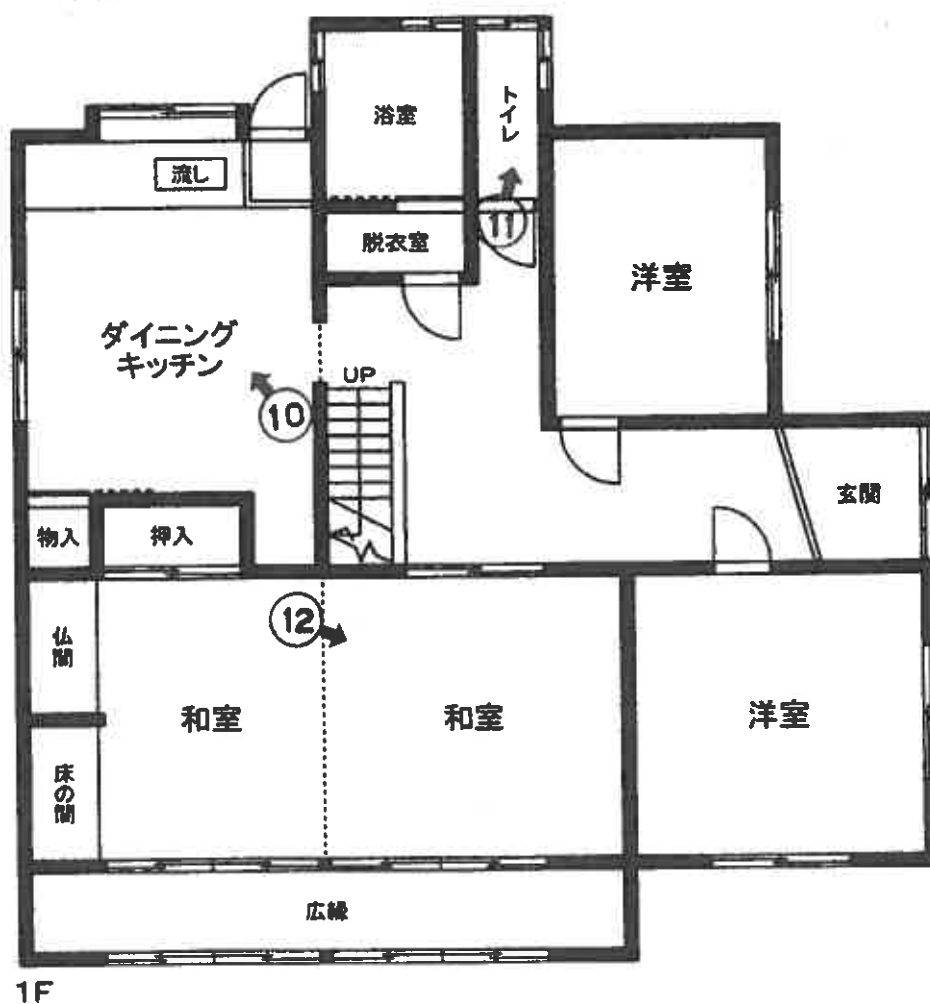
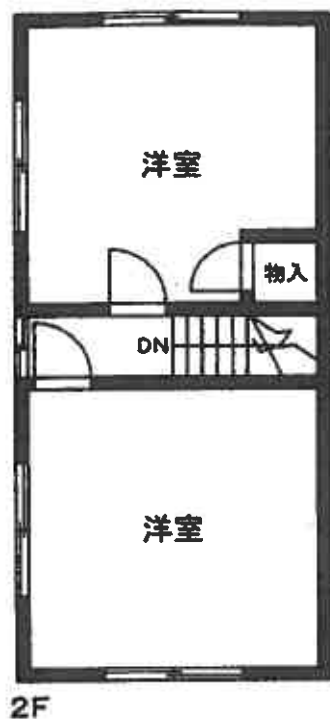
土地建物位置関係図



↑○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

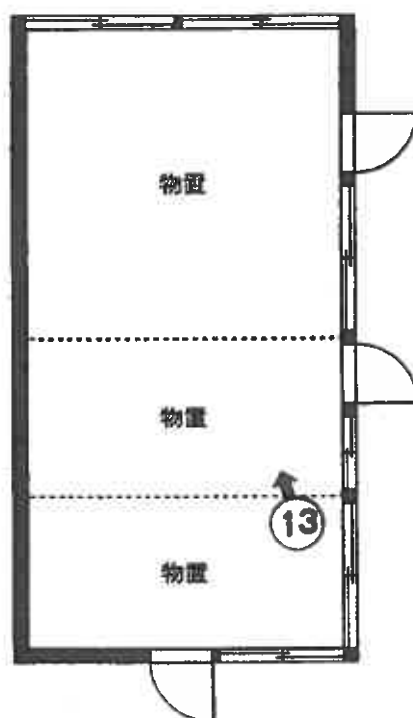
【物件4建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

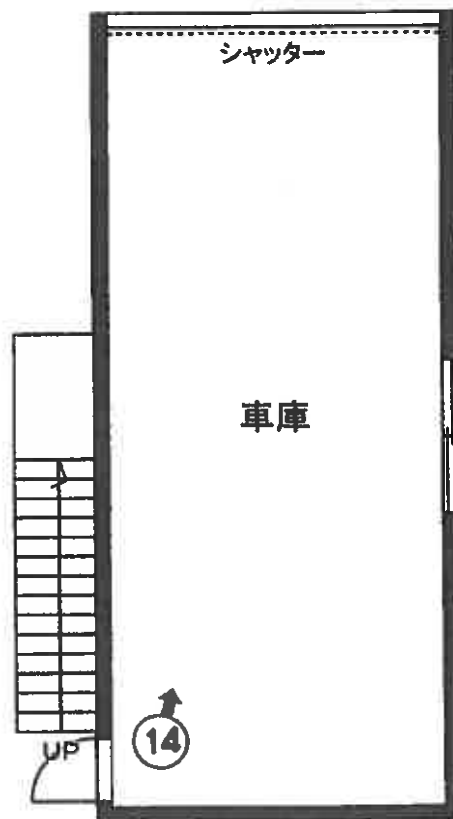
【物件4未登記附属建物イ】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

【物件4未登記附属建物口】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 4 建物

②



底

物件 4 未登記
附属建物イ号

物件 4 建物

③



物件 4 未登記
附属建物口号

プレハブ物置 (動産)

④



底

構築物

(2 1 枚目)

⑤



目的外建物 2

目的外建物 1

⑥



目的外建物 2

目的外建物 1

構造物

物件 4 建物

この辺りに物件 6 土地が所在

(2 2 枚目)

⑦



構築物

目的外建物 2

⑧



目的外建物 2

⑨



この辺りに物件 5 土地が所在

⑩



写真⑩～⑫は
物件 4 建物の
内部を撮影

⑪



トイレ壁面のクラック

⑫



13

物件 4 未登記
附属建物イ号
内部



14

物件 4 未登記
附属建物ロ号
内部





令和6年(ケ)第5号			
令和	6年	4月23日	現地調査
令和	6年	6月26日	評価

(目的物件No. 1 ~ No. 7 関係)

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

前田 直人 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 120,000 円
物件 2 (土地)	金 170,000 円
物件 3 (土地)	金 470,000 円
物件 4 (建物) 主たる建物	金 270,000 円
物件 4 (建物) 未登記附属建物イ号	金 220,000 円
物件 4 (建物) 未登記附属建物ロ号	金 300,000 円
物件 5 (土地)	金 10,000 円
物件 6 (土地)	金 10,000 円
物件 7 (土地)	金 1,800,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7、未登記附属建物イ・ロ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3、7の内訳価格は物件4、未登記附属建物イ・ロ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、未登記附属建物イ・ロ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
1	所在	四日市市小牧町字千栗	
	地番	1036番3	
	地目	雑種地	宅地
	地積	70 m ²	
	所有者	亡A相続財産	
2	所在	四日市市小牧町字千栗	
	地番	1037番3	
	地目	雑種地	
	地積	70 m ²	
	所有者	亡A相続財産	
3	所在	四日市市小牧町字千栗	
	地番	1042番12	
	地目	畑	宅地
	地積	264 m ²	
	所有者	亡A相続財産	
4	所在	四日市市小牧町字千栗1042番地12	
	家屋番号	1042番12	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺 2階建	
	床面積	1階 105.28 m ² 2階 29.81 m ² 延べ 135.09 m ²	
	所有者	亡A相続財産	

番号	所 在 等	登 記	現況
5	所 在	四日市市小牧町字千栗	
	地 番	1 0 4 2 番 1 9	
	地 目	畑	
	地 積	2.40 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
6	所 在	四日市市小牧町字千栗	
	地 番	1 0 4 2 番 3 0	
	地 目	雑種地	
	地 積	8.11 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
7	所 在	四日市市小牧町字千栗	
	地 番	1 0 4 2 番 6	
	地 目	畑	宅地
	地 積	999 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
番号	特 記 事 項		
1 ・ 3 ・ 7	○目的物件 1, 7 の上に以下の目的外建物が所在する。 以下の内容は現地調査による概略である。 ・目的外建物 1 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 車庫 約55m² ・目的外建物 2 鉄筋コンクリート・鉄骨造 2階建 事務所・車庫 1階約53m², 2階約44m², 延約97m² ○目的物件 3, 7 の上に以下の未登記附属建物が所在する。 以下の内容は現地調査による概略である。 ・未登記附属建物イ号 (4号附属) 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 物置 約26m² ・未登記附属建物ロ号 (4号附属) 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 車庫・物置 約32m²		

番号	特 記 事 項
3 ・ 5 ・ 7	○目的物件 3, 5, 7に係る農業員会からの回答の概要は以下のとおり。 ・土地の現況地目 目的物件 3, 5, 7は非農地 ・転用許可等の有無 目的物件 3について、昭和51年12月13日付で農地法第4条により住宅1棟の転用目的で許可が出されている。目的物件 5, 7は転用等の許可はない。 ・四日市市からの指示事項 原状回復命令を行わない。 ・小作等の有無 台帳に登載なし。 ・農地法の許可・有 ・届出の必要性の有無 必要 ・買受適格証明書の要否 必要 ・農振法関係 農用地区域外

* * * 本 頁 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1～3，5～7）

位 置・交 通	三岐鉄道三岐線「北勢中央公園口」駅 南東方・直線距離 約750m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ中に事業所等が介在する利用状況にある。	
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	用途地域の指定無
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	埋蔵文化財包蔵地（小牧西遺跡）
画 地 条 件	・地積：1,413.51㎡（登記地積） ※境界確定測量が実施されていないため、現況と異なる可能性がある。 ・不整形形状画地 ・間口：約54.5m，奥行：約18m～約24m（主要部分の間口・奥行） ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約4m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※幅員4m未満の箇所は建築基準法第42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高～約1m高い ・南西側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高～約1m高い	
土地の利用状況等	・現況宅地・雑種地等（物件5は第三者が畑として占有している。） ・物件4，未登記附属建物イ・ロの敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・本件土地建物の位置関係は，公図が現況と異なるため，法務局備付けの地積測量図，物件4の建物図面，四日市市役所資産税課に備付けの地番図及び現地調査を踏まえ，別添略配置図の位置・形状であると把握した。 ・物件1，2，3，6，7の土地は，いずれも件外土地である地番1033番3，1042番5，1034番3，1035番3の土地とともに地続きで存在し，現況では各筆間の筆界は不明確である。 ・物件5土地については，関係人の陳述から，相当長期間にわたってFが畑として耕作してきていることが認められることから，同人による時効取得が成立する可能性もあるものと思料する。 ・前記のとおり，未登記附属建物が存する。 ・目的外建物や複数の構築物や庇（いずれも附設工作物）が存在する。 ・目的物件は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壤汚染の可能性は低いと思料するが，土壤調査を行っていないため詳細は不明である。	

(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」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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（登記記載）	昭和52年3月18日 新築
	経 過 年 数	48 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など
	内 壁	砂壁、合板など
	天 井	合板など
	床	畳、合板など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	_____
床面積（現況）	1 階	105.28 m ²
	2 階	29.81 m ²
延べ	1 階	135.09 m ²
	2 階	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・所有者（亡A相続財産）による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・四日市市建築指導課での聴取によると、目的物件4建物は、建築確認（昭和51年10月18日付第51-四-1914号）を受けているとのことである。目的物件4は市街化調整区域に存するため、建替えや増改築等の際には都市計画法の扱いについて事前に協議が必要である。 ・所有者への聴取によると、トイレに雨漏りとクラックが見られ、和室は漏電しているため電灯を使用できないとのことである。 ・床面が沈み込む箇所があった。 ・建築後相当の期間が経過しており、管理の状態も悪いため機能的・経済的な減価は大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4 未登記附属建物イ号）

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（特記事項参照）	平成17年頃建築と推定
	経 過 年 数	20 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など
	内 壁	裏現し
	天 井	裏現し
	床	土間コンクリート
	設 備	_____
	そ の 他	_____
床面積（現況）	1 階	26 m ²
	延べ	26 m ²
現況用途等	現 況 用 途	物置
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	・所有者（亡A相続財産）による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・未登記附属建物イ号は市街化調整区域に存するため、建替えや増改築等の際には都市計画法の扱いについて事前に協議が必要である。 ・所有者への聴取によると、未登記附属建物イ号は20年ぐらい前に建てられたとのことである。 ・中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4 未登記附属建物口号）

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（特記事項参照）	平成7年頃建築と推定
	経 過 年 数	30 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	打ち放し
	内 壁	打ち放し
	天 井	打ち放し
	床	土間コンクリート
	設 備	電気など
	そ の 他	_____
床面積（現況）	1 階	32 m ²
	延べ	32 m ²
現況用途等	現 況 用 途	車庫・物置
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	・所有者（亡A相続財産）による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・未登記附属建物口号は市街化調整区域に存するため、建替えや増改築等の際には都市計画法の扱いについて事前に協議が必要である。 ・所有者への聴取によると、未登記附属建物口号は30年ぐらい前に建てられたとのことである。 ・屋上にプレハブ物置（いずれも件外動産）が存在する。 ・中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

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1～3，5～7）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	13,900	0.63	70.00	0.70	420,000
2	13,900	0.63	70.00	0.70	420,000
3	13,900	0.63	264.00	0.70	1,610,000
5	13,900	0.63	2.40	0.70	10,000
6	13,900	0.63	8.11	0.70	40,000
7	13,900	0.63	999.00	0.70	6,120,000

※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・・・・・・ 0.63 <下記条件の相乗積による>

・画地条件 0.64（規模，形状等）

・行政条件 0.98（埋蔵文化財包蔵地）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物の大規模修繕費用の発生可能性等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4 主たる建物）

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。

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
4	140,000	135.09	0.01	180,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(48 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.01$$

※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

(3) 建物価格 (物件4 未登記附属建物イ号)

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。

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
未登記附属建物イ号	150,000	26	0.03	110,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(20 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.50) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.03$$

※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

(4) 建物価格 (物件4 未登記附属建物ロ号)

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。

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
未登記附属建物ロ号	210,000	32	0.03	200,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(30 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.50) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.03$$

※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

* * * 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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		権利等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	420,000	0.30	法定地上権	1.00	(目的外建物1) 130,000
3	1,610,000	0.30	法定地上権	1.00	(物件4) 480,000
7	6,120,000	0.30	法定地上権	0.23	(未登記 附属建物イ号) 420,000
7	6,120,000	0.30	法定地上権	0.29	(未登記 附属建物ロ号) 530,000
7	6,120,000	0.30	法定地上権	0.48	(目的外建物2) 880,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等を上記のとおり査定した。
- ・目的物件7には複数の建物が存するため、各建物の1階の床面積の比で権利等割合を査定した。

* * * 以下 余 白 * * *

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(1)オ> <1(2)～(4)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)エ> 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	420,000	－ 130,000		0.70	0.60	120,000
2	420,000			0.70	0.60	170,000
3	1,610,000	－ 480,000		0.70	0.60	470,000
4	180,000	＋ 480,000	1.00	0.70	0.60	270,000
未登記 附属建 物イ号	110,000	＋ 420,000	1.00	0.70	0.60	220,000
未登記 附属建 物ロ号	200,000	＋ 530,000	1.00	0.70	0.60	300,000
5	10,000			0.70	0.60	10,000
6	40,000			0.70	0.60	10,000
7	6,120,000	－ 1,830,000		0.70	0.60	1,800,000
一括価格(合計)						3,370,000

※万円未満切捨

※1万円未満は切上

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：市場参加者が限定される農家住宅地域内に存し，建築後相当の期間が経過した建物が存することにより，更に需要者が限定されるものと考えられるため，市場性修正として考慮した。

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。

* * * 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）
- ・ 地番図写し
- ・ 地積測量図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装道路沿いの規模約500m²の整形地

(2) 地価調査価格：東員-3

所 在 : 員弁郡東員町大字北大社字中垣内808番

価 格 : 14,400 円/m²

位置：三岐鉄道北勢線「東員」駅の西方 道路距離約1.2km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 450 m²

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南側，幅員4m町道

用途指定等：市街化調整区域、用途地域の指定無

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地域の概要：農家住宅が多く建ち並ぶ既存農家集落地域

(3) 地価公示価格・地価調査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5年7月1日	14,400	$\times \frac{98.7}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	= 13,900

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

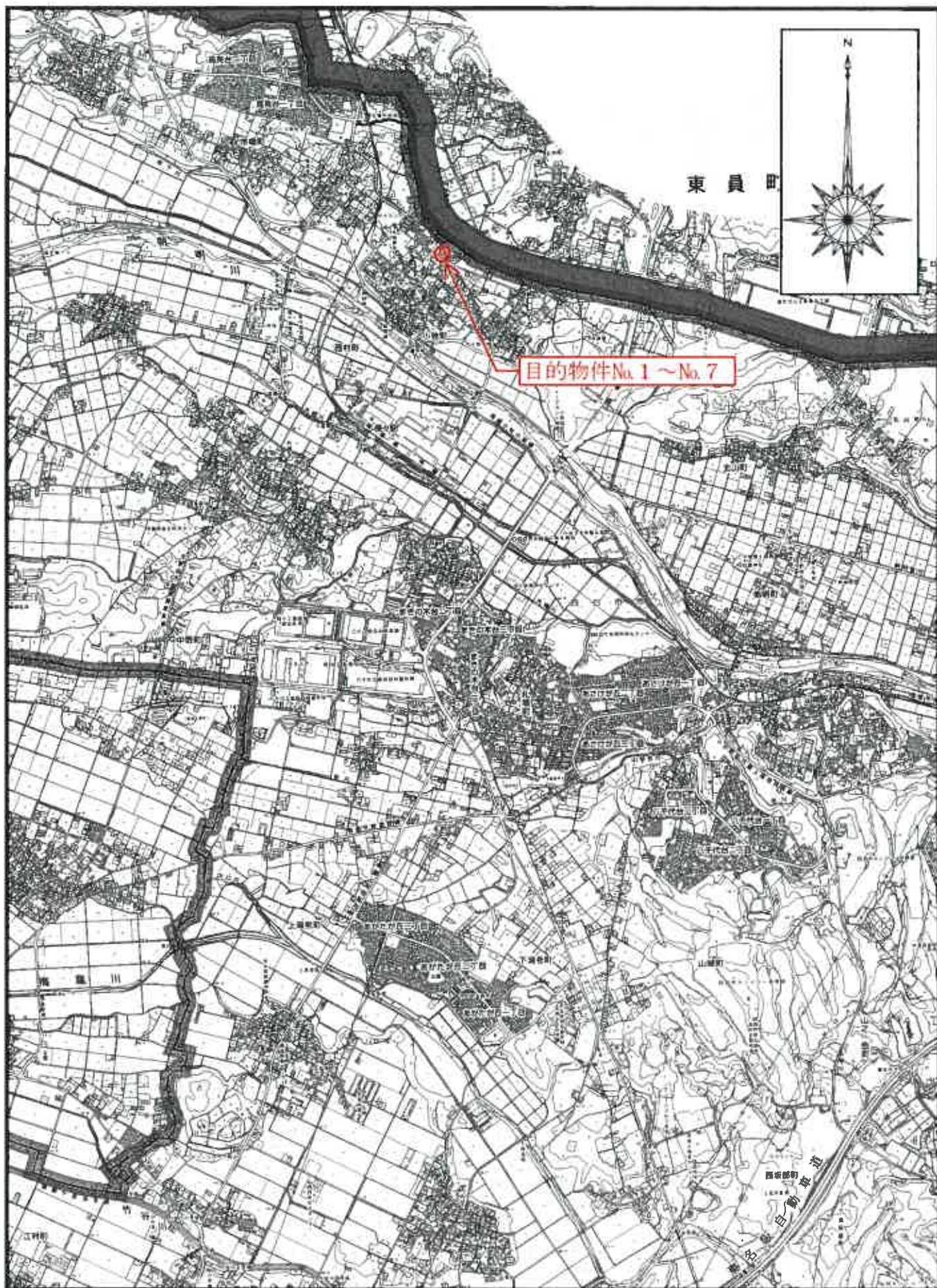
エ 主たる地域要因内訳・・・ 102 (接近、環境条件格差等を考慮した)

(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、13,900 円/㎡と決定した。

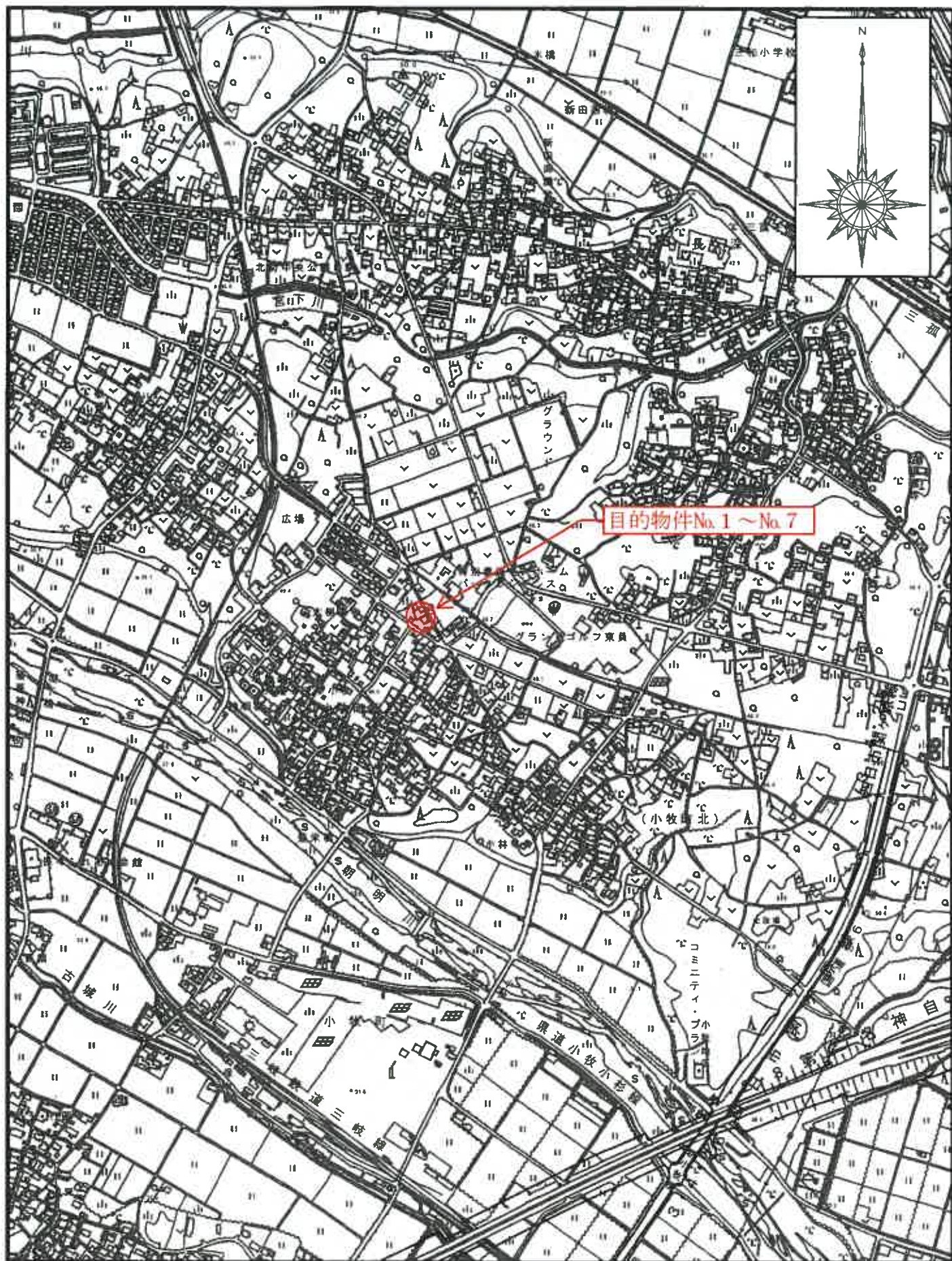
○ 標準価格 13,900 円/m²

附 属 資 料



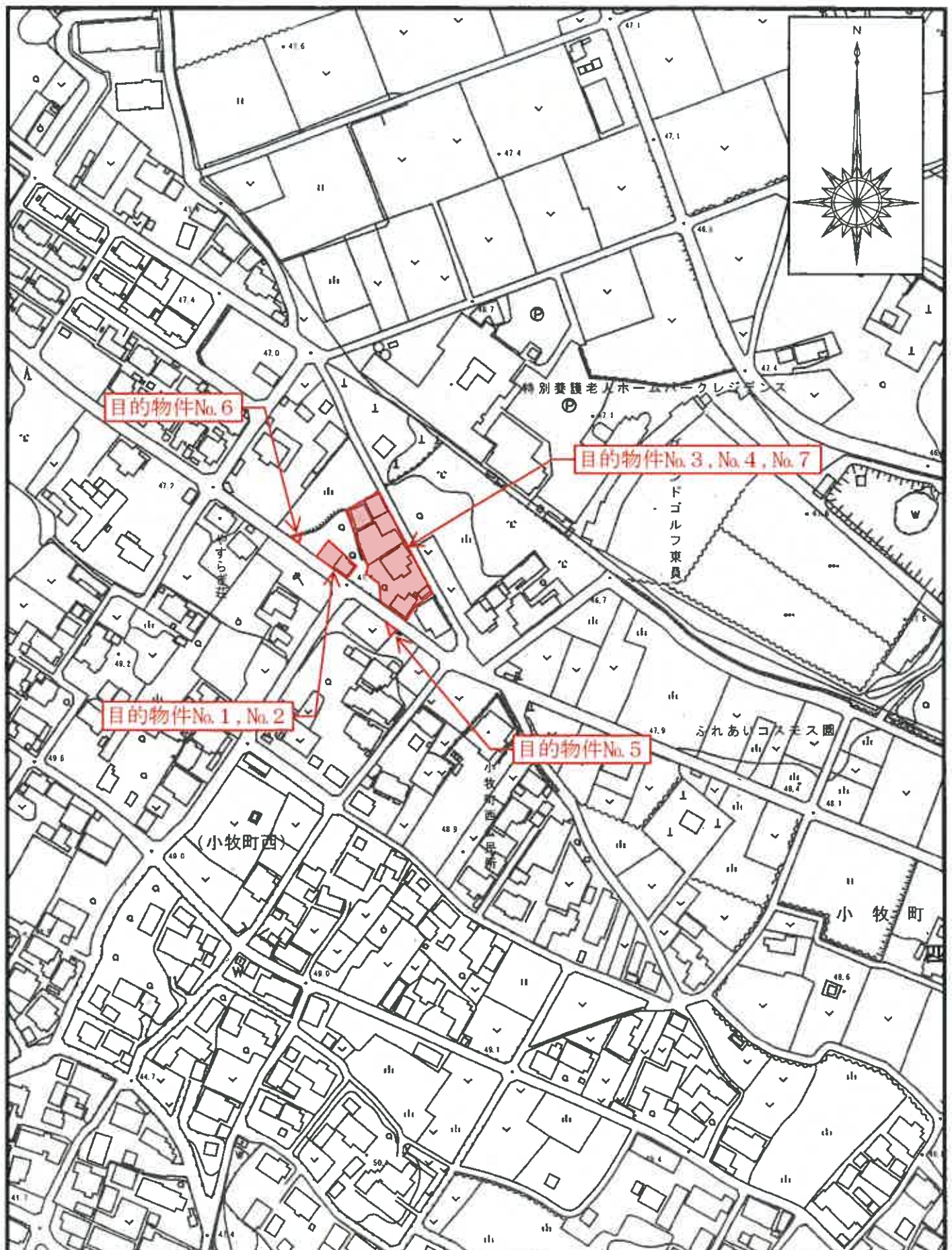
位置図 S = 1 : 25000

※四日市市役所『白図』



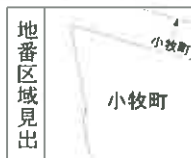
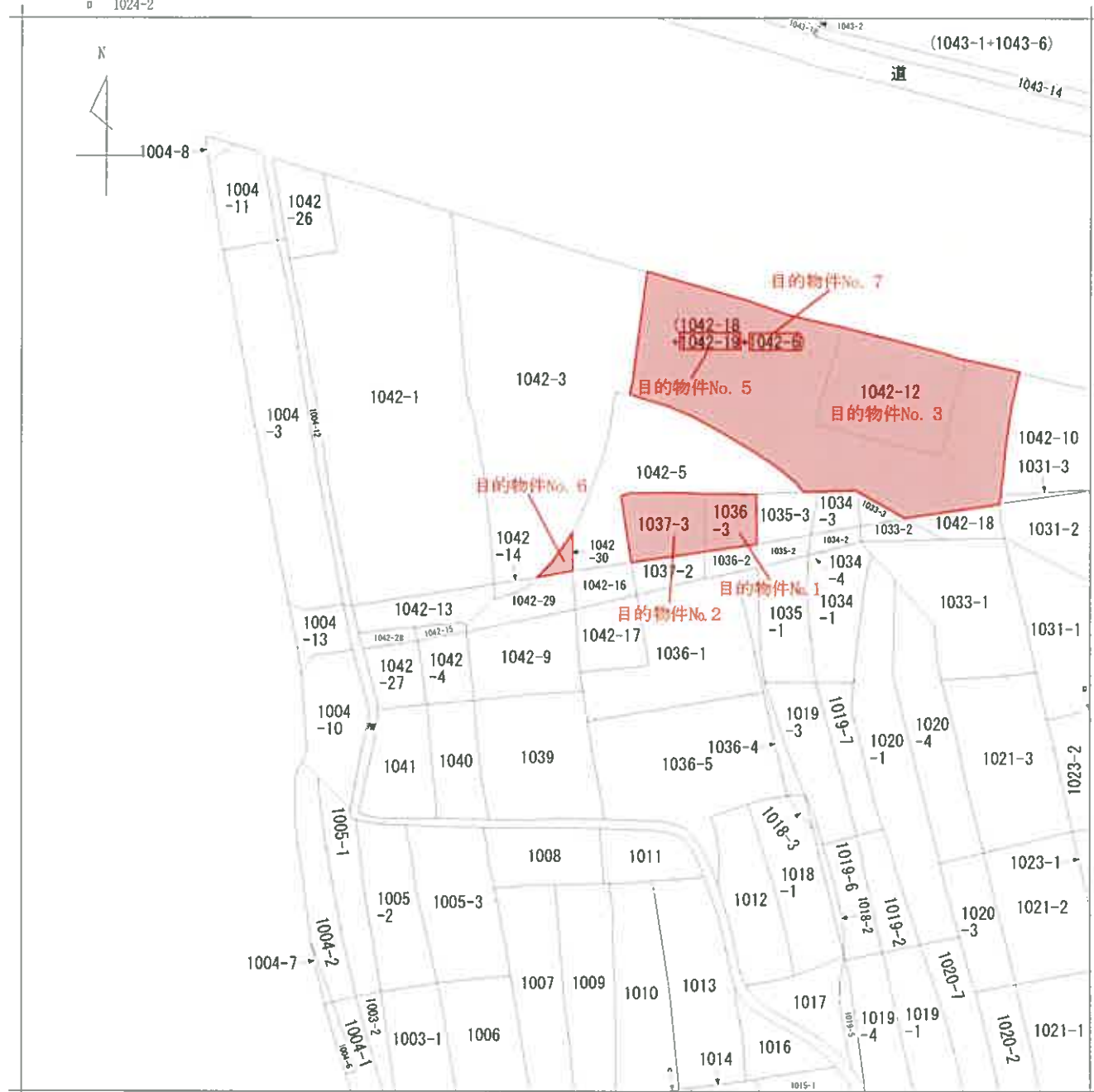
位置図S=1:10000

※四日市市役所『白図』



位置図S=1:2500

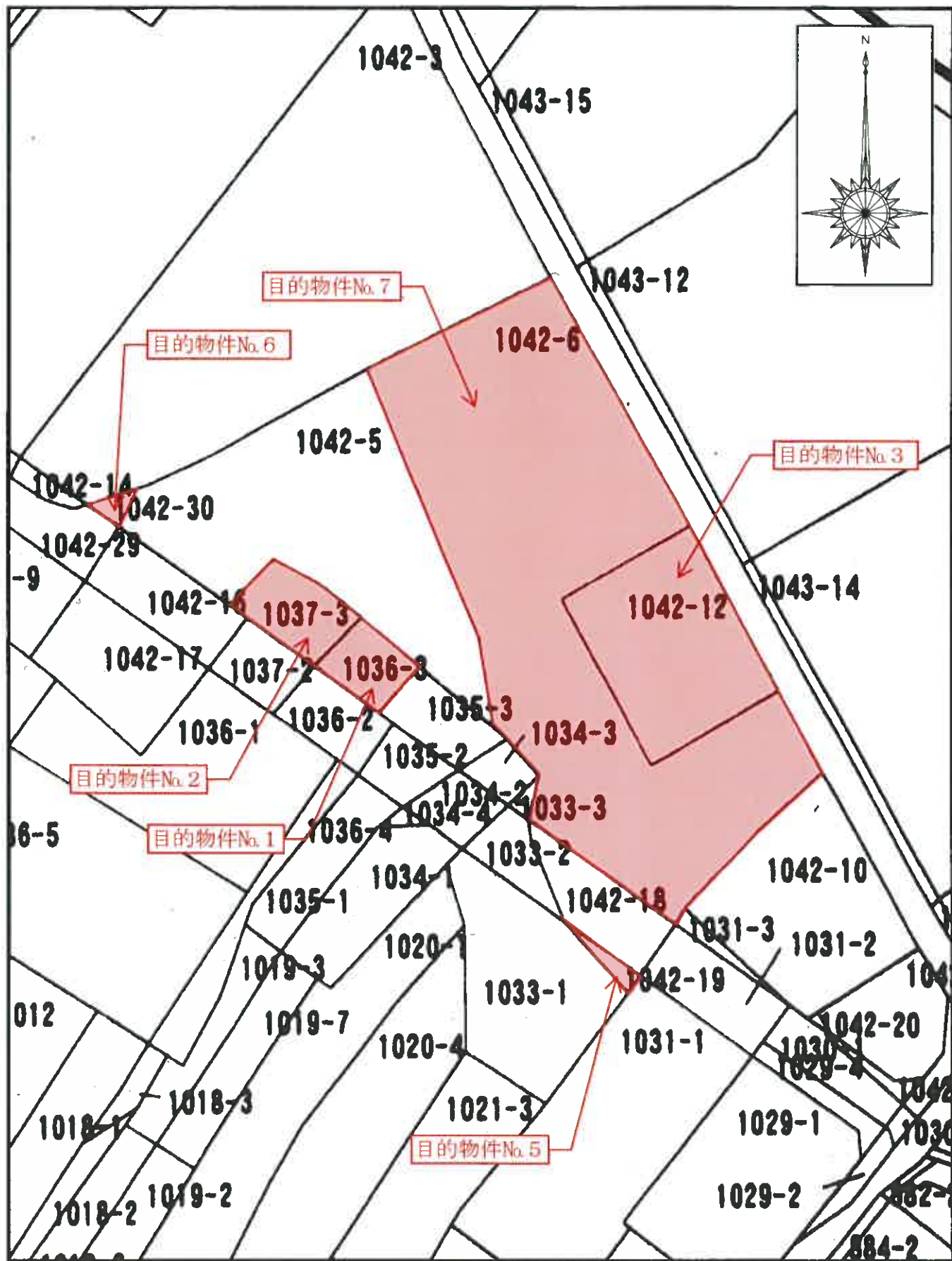
※四日市市役所『白図』

1030-1
1024-2 (998+999)

請求部	所在	四日市市小牧町字千栗				地番	1042番30			
出力縮	縮尺不明	精度区	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)				補記事項		

公図写し

(A3をA4に縮小)



地番図写し

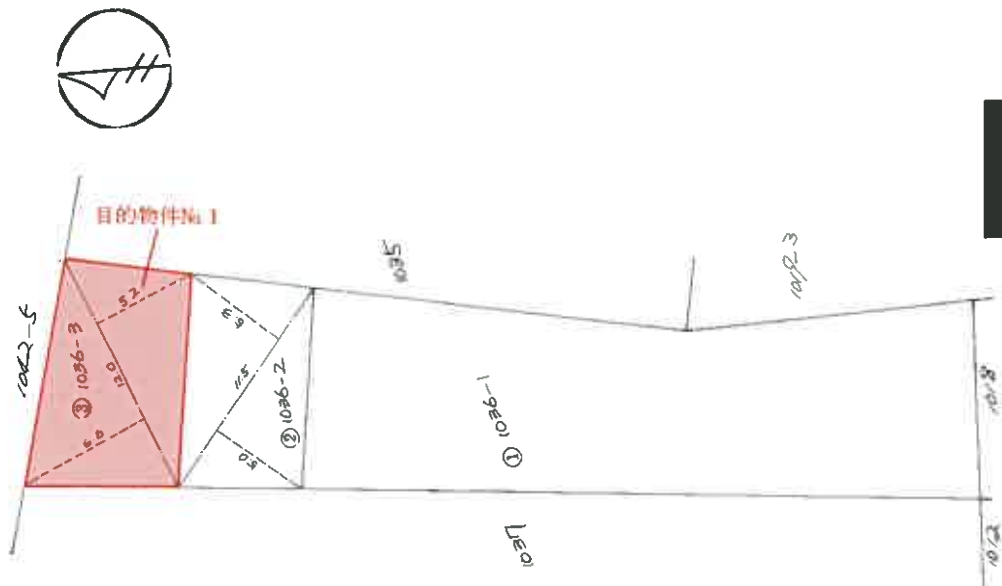
登記年月日: 昭和55年4月15日

2413185

前1036 後 新-1~5

地 番 1036-2-3 地 積 測 量 日 昭和55年4月5日

土地の所在 四日市市小牧町字千果



② 1036-2
求 積 $11.5 \times (6.0 + 6.3) \times \frac{1}{2} = 59.225$

地 積 59.225

③ 1036-3
求 積 $12.0 \times (6.6 + 6.2) \times \frac{1}{2} = 70.8$

地 積 70.8

① 1036-1
求 積 $36.0 - (59.225 + 70.8) = 22.975$
地 積 22.975

作 製 者

属 託 者

R 250

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：昭和55年4月5日

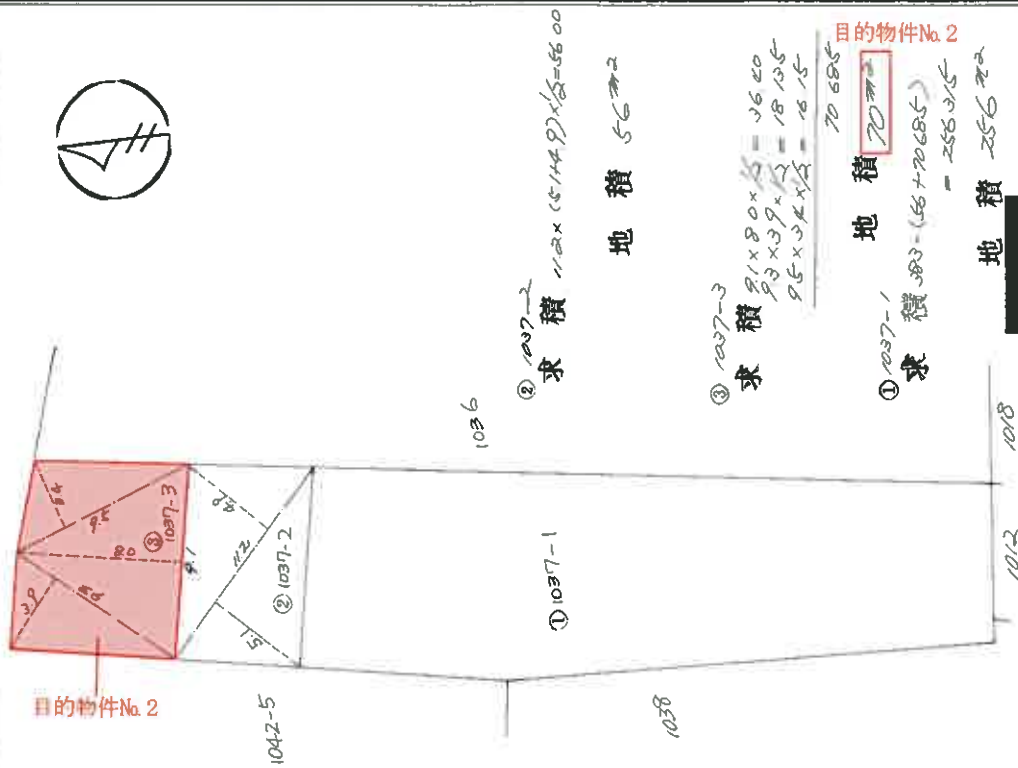
1037 新-2-3

2413182

地積測量図
昭和55年4月5日登記

地番 1037-2-3

土地の所在 四日市市小牧町字千栗



嘱托者

尺 250

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日: 昭和51年7月16日

2413178

前-6 後 新-6-12-18-19

地積測量図

昭和51年7月16日登記

地番	1042-6
土地の所在	四日市市小牧町字千栗

② 1042-12 求積 $(11.49 + 11.49) \times 2300 \times 1/2 = 264.2700$

② 1042-12 地積 264.27

① 1042-6 残地 $1331. - 264.2700 = 1066.7300$

① 1042-6 地積 1066.73

面積計算

縮尺 1/300

製作 昭和51年7月15日

製作者

申請人

(三重県土地家屋調査士会印紙)

原簿

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

新 後 前 - 6

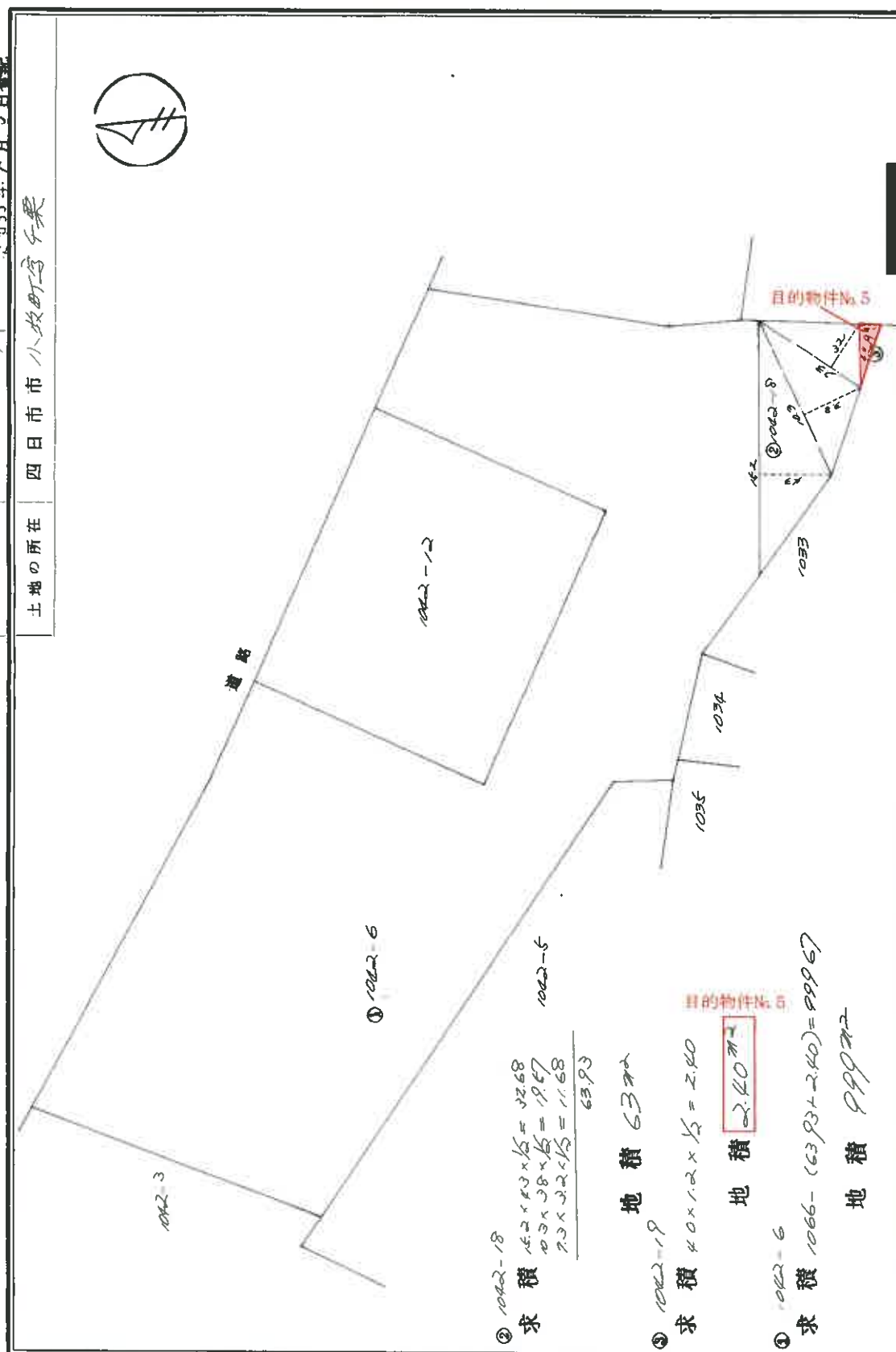
2413173

湘
記

1002-18-19

地積測量図

土地の所在 四日市市 小牧町字 栗



作者

製作



R

1-

地積測量図写し

(A 3をA 4に縮小)

2413168

前 後 新

地 番 1042-9 1042-29 1042-30

土地の所在 四日市市小牧町字千栗

座標表

地番	② 1042-29					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座	距	
K21	475.322	530.919	794.254824		2.100	
K22	473.930	529.347	-1549.398669		2.100	
K23	472.395	527.914	-6249.576816		11.954	
K26	463.986	536.411	-2079.129036		6.038	
K27	468.519	540.398	3906.537142		3.802	
K30	471.215	537.718	1433.556188		1.246	
K31	471.185	536.472	653.959368		2.566	
K32	472.434	534.231	2210.113647		4.394	
		併面積	120.316648			
		面積	60.1583240			
		地積	60			m ²

地番	③ 1042-30					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	座	距	
K30	471.215	537.718	-1801.355300		3.802	
K27	468.519	540.398	488.519792		4.432	
K28	472.119	542.984	1818.996400		1.068	
K29	471.869	541.955	-489.927320		4.288	
		併面積	16.233572			
		面積	8.1167860			
		地積	8.11			m ²

地番	① 1042-9					
公積	99.1735537	換算	68.2751100			
	(歩法換算)	換算	30.8984437			
		面積	30			m ²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
K24	466.252		522.177	
K25	457.482		529.852	

地方方法局
4.1.-9
登記

作製者

嘱托者
中井一夫

縮尺 1 / 250

(三重県土地家屋調査士会館)

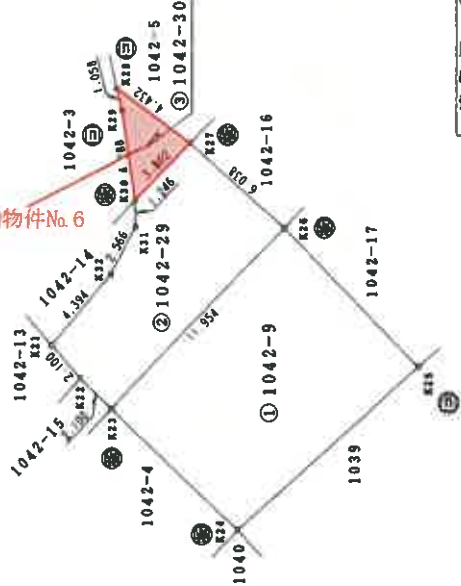
地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

目的物件No.6

目的物件No.6

境界線の種類	
石	杭
コ	コンクリート杭
フ	プラスチック杭
板	金属プレート板
金	金属板
角	角印
符号に	○ 図は測量員設置
符号に	○ 図は測量員設置
符号に	□ 図は測量プレート有

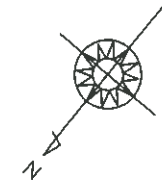


各階平面図 4365065

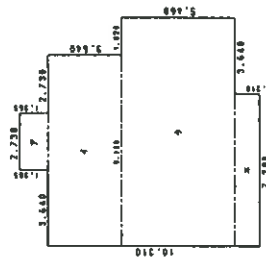
面
义
物
建

家屋番号	1042番12
建物の所在	四日市市小牧町字ニ

附錄第八号、四



一 聖



寒 霜 集

7	1.365	X	2.730	=	3.726450
1	3.640	X	9.100	=	33.124000
9	5.460	X	10.920	=	59.623200
2	1.210	X	7.280	=	8.808800

合 計	105.282450
床 面 積	105.28 m ²

2. 2.

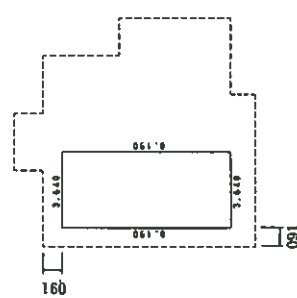


表 3

8.190 X 3.640 =	29.811600
	29.811600
床面積	29.81 m²

床面積 29.81 m²

箱尺 500

申請人

縮尺 1/250

製作

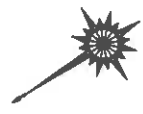
(三) 重慶土地家屋調查士會用紙)

目的物件No. 4

建物図面・各階平面図写し

(A 3をA 4に縮小)

建築基準法
第42条1項1号
第42条2項
道路(市道)



未登記附属建物イ号

1042番3

1042番12
(3号)

1042番6
(7号)

家屋番号
1042番12
(4号)

1042番5

1042番30
(6号)

建築基準法
第42条1項1号
道路(市道)

プレハブ物置(約11㎡)
プレハブ物置(約7㎡)
未登記附属建物ロ号

目的外建物1

1037番3
(2号)
1036番3
(1号)

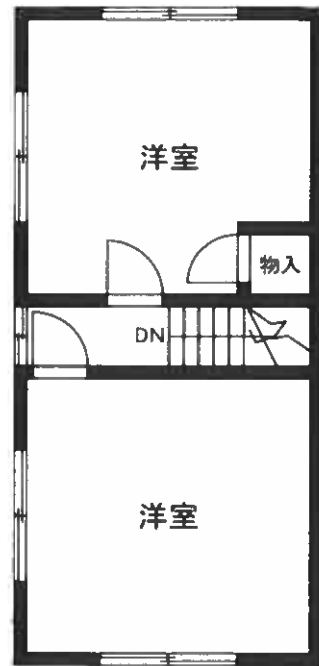
1035番3
1034番3

1031番3

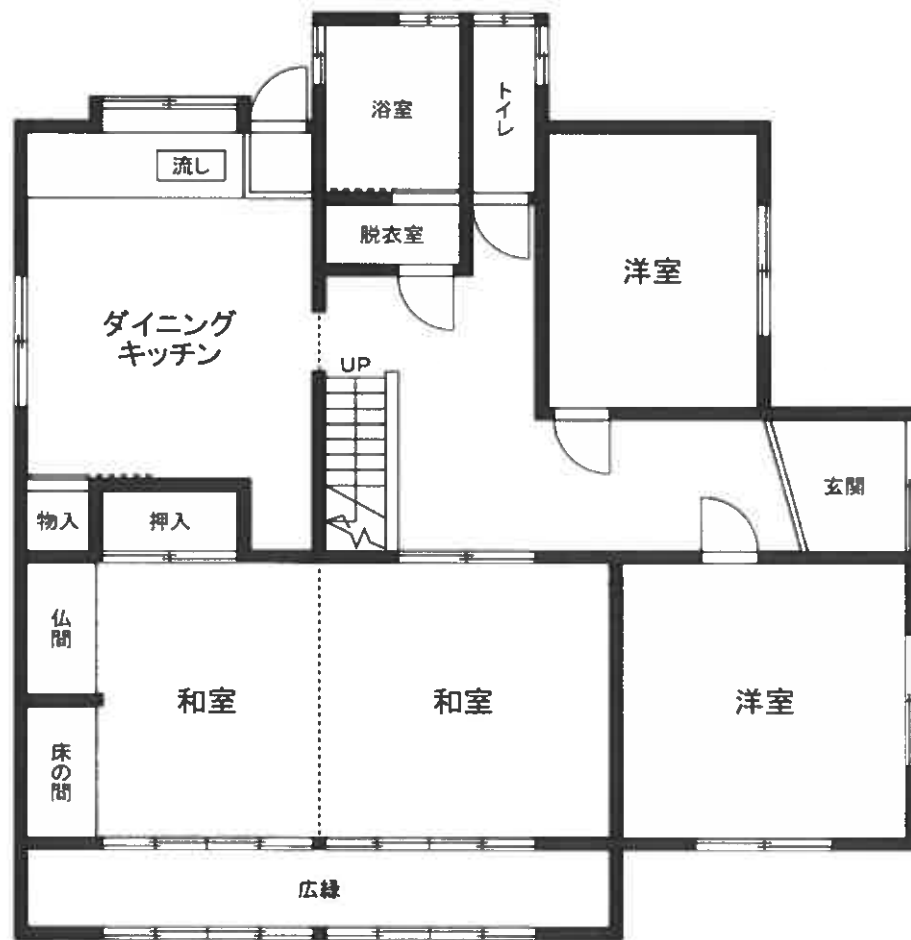
1033番3

1042番19
(5号)

略配置図



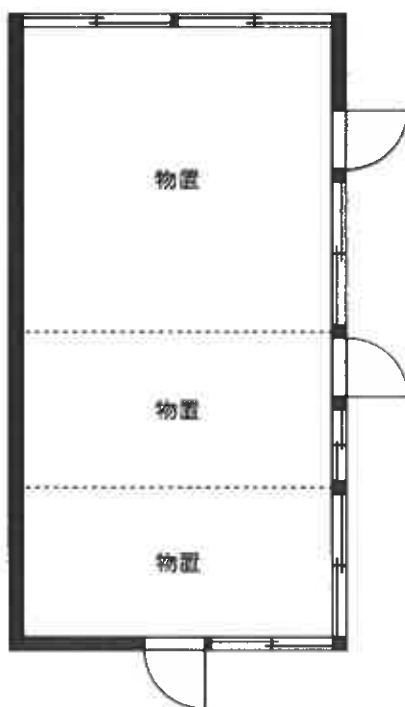
2F



1F

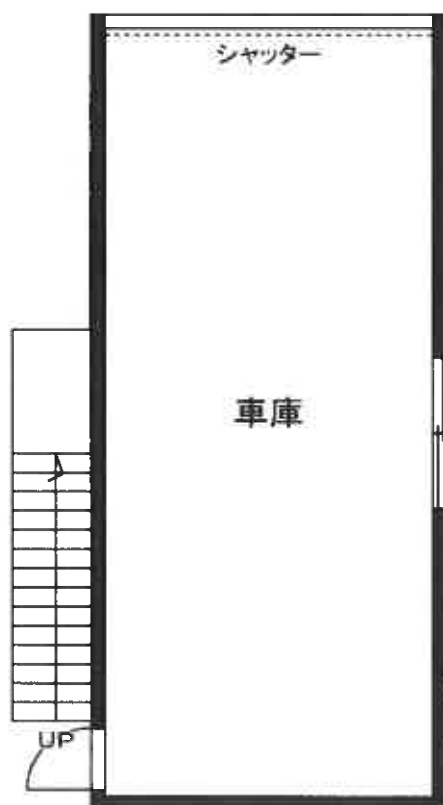
主たる建物

4号建物見取図



未登記附属建物イ号

4号建物見取図



未登記附属建物口号

4号建物見取図