

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 11 月 4 日 午前 9 時 40 分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 11 月 5 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 5 日 午後 4 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 17 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）<br>買受可能価額（円）      | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 7 年度  |          |
|------|-----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                             |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 10, 790, 000<br>8, 632, 000 | 一括       | 2, 158, 000 | 62, 577  | 17, 878  |
| 1    | 2, 360, 000                 |          |             |          |          |
| 2    | 8, 430, 000                 |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 四日市市河原田町字西台                                  |
|   | 地 番   | 2 1 9 8 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 2 . 5 4 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 四日市市河原田町字西台 2 1 9 8 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 2 1 9 8 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル<br>2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 四日市市河原田町字西台                                  |
|   | 地 番   | 2 1 9 8 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 2 . 5 4 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 四日市市河原田町字西台 2 1 9 8 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 2 1 9 8 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル<br>2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第26号  
令和7年7月11日受理  
令和7年8月14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   | 四日市市河原田町字西台                      |
|   | 地 番   | 2198番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 202.54平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 四日市市河原田町字西台 2198番地6              |
|   | 家屋 番号 | 2198番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 51.34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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| その他の事項         | 土地建物位置関係図記載の位置に附設工作物たるカーポート(約28㎡)及び宅配ボックスが存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空き家の状態で使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           令和    年    月    日<br/>           支部    令和    年    月    日         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           第    号         </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
(2枚目)

| 関係人の陳述等                                        |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(所有者) | <p>1 本件物件所在地には現在誰も住んでいません。また、本件物件について第三者との間に何らの貸借関係也没有ありません。</p> <p>2 私は本件物件所在地に昨年の3月ころまで住んでいました。その後しばらくの間は私の元夫が住んでいました。元夫とは離婚しています。</p> <p>3 建物の中にはほとんど荷物を残していません。</p> <p>4 線路が近くを通っていますが、電車は1時間に1本程度なので、そんなに気になることはありませんでした。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の占有関係については、立会いを得た所有者の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 2 物件2建物内には、動産類はほとんど何も残されていなかった。
- 3 物件2建物の屋根に附設工作物たるソーラーパネルが設置されている。

(調査経過用)

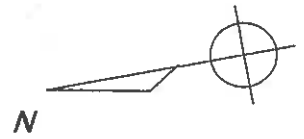
## 調査の経過

| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                              |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| 7年 7月14日 (月)<br>9:20- 9:30  | 津地方法務局<br>四日市支局 | 公図、登記等調査                                 |
| 7年 7月14日 (月)<br>10:30-10:45 | 物件所在地           | 現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査                     |
| 7年 7月14日 (月)                | 執行官室            | 所有者宛事務連絡文書送付<br>四日市市上下水道局宛照会書面送付(7/24回答) |
| 7年 7月16日 (水)<br>13:25-13:35 | 四日市市役所          | 家屋平面図調査                                  |
| 7年 7月23日 (水)                | 執行官室            | 所有者宛現地調査期日通知書、照会書面送付                     |
| 7年 8月 1日 (金)<br>12:35-12:40 | 電話              | 所有者から電話聴取、現地調査期日告知                       |
| 7年 8月 4日 (月)<br>12:50-13:25 | 物件所在地           | 物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者から面談聴取、評価人同行          |

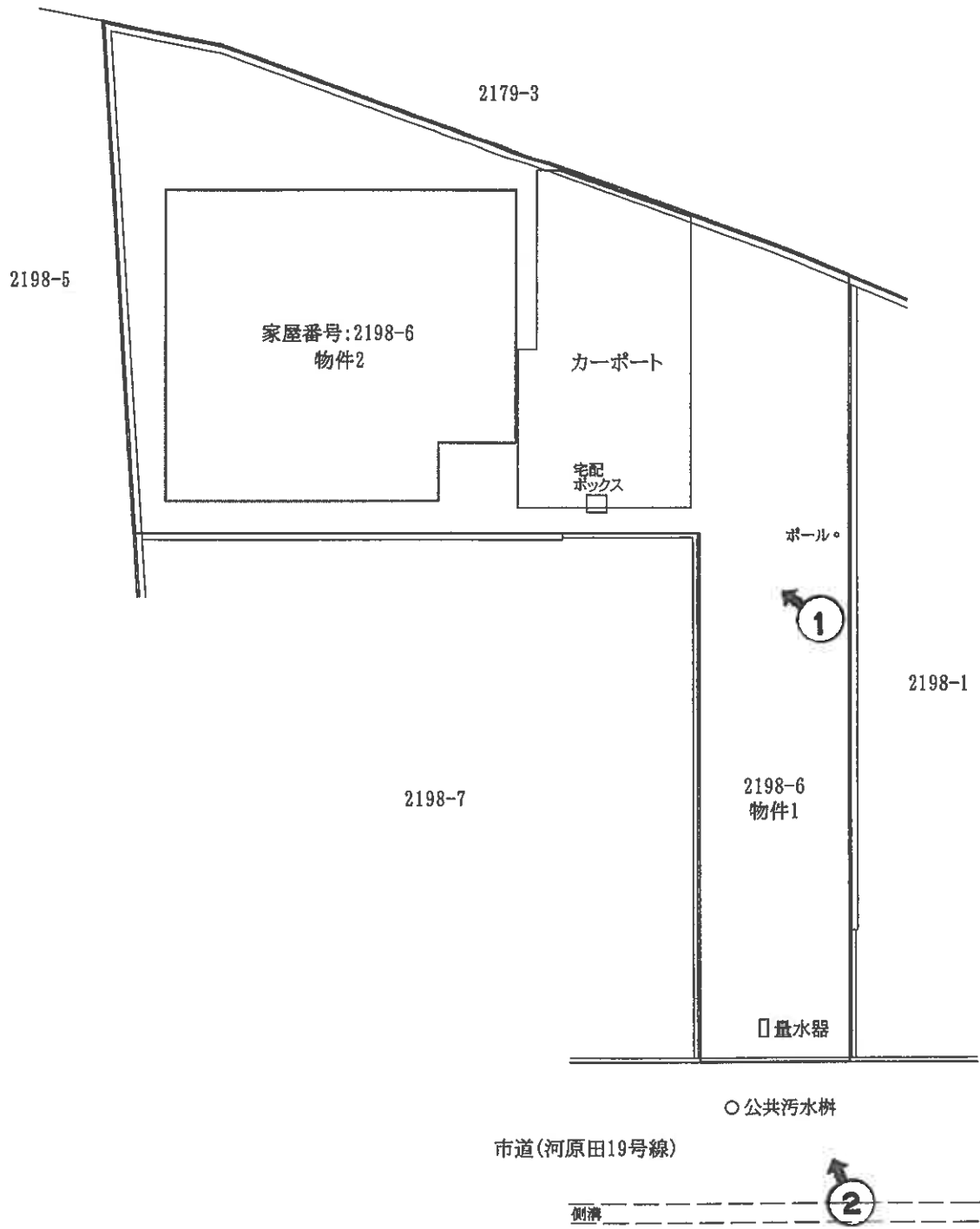
(特記事項)

- ☐ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 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  
(5枚目)

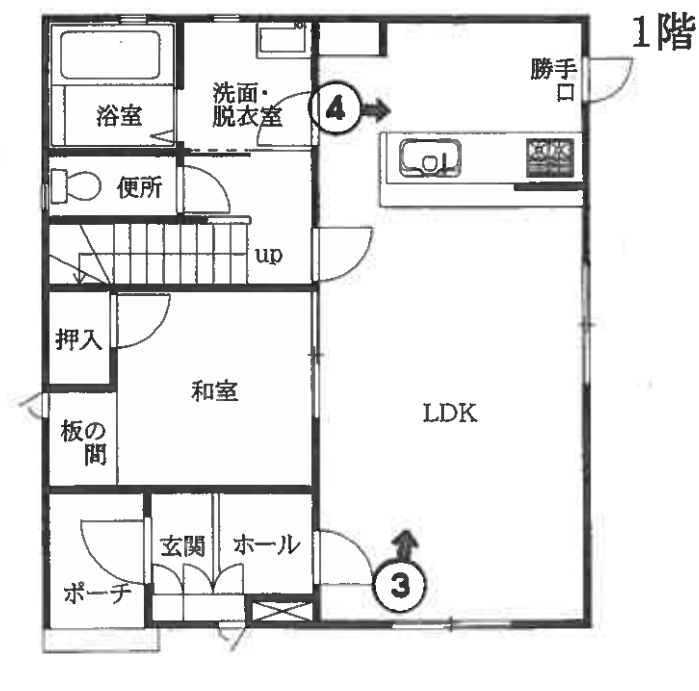
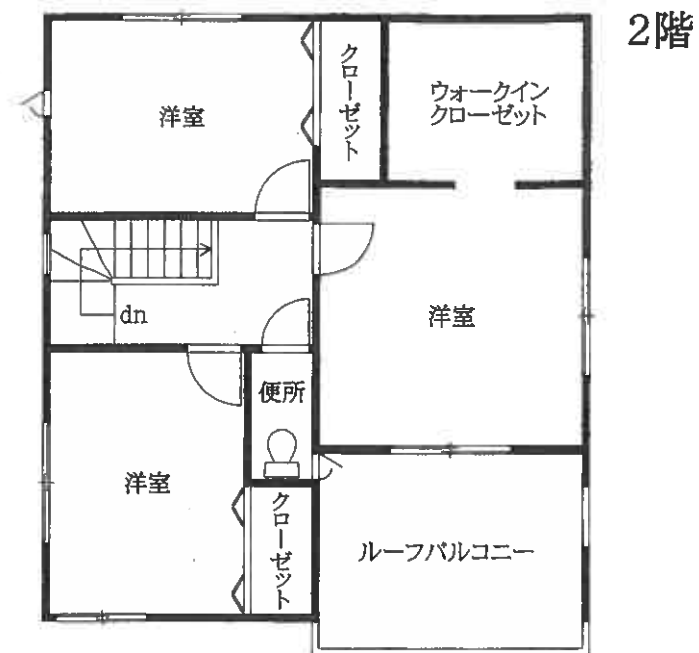


## 土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間取図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 2 建物

物件 1 土地

②



物件 2 建物

物件 1 土地

( 8 枚目 )

③

写真③、④は  
物件 2 建物の  
内部を撮影



④



|                 |      |
|-----------------|------|
| 令和 7年 (ケ) 第 26号 |      |
| 令和 7年 8月 4日     | 現地調査 |
| 令和 7年 8月 21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      10,790,000      円 |                         |  |
| 内 訳 価 格                  |                         |  |
| 物件1（土地）                  | 金      2,360,000      円 |  |
| 物件2（建物）                  | 金      8,430,000      円 |  |

- 1 一括価格は、物件1, 2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の内訳価格は物件2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 |
|-----|---------|----------------------------------|-----|
| 1   | 所 在     | 四日市市河原田町字西台                      | —   |
|     | 地 番     | 2198番6                           | —   |
|     | 地 目     | 宅地                               | —   |
|     | 地 積     | 202.54㎡                          | —   |
|     | 所 有 者   | A                                | —   |
| 2   | 所 在     | 四日市市河原田町字西台2198番地6               | —   |
|     | 家 屋 番 号 | 2198番6                           | —   |
|     | 種 類     | 居宅                               | —   |
|     | 構 造     | 木造スレートぶき2階建                      | —   |
|     | 床 面 積   | 1階 57.13㎡ 2階 51.34㎡<br>延 108.47㎡ | —   |
|     | 所 有 者   | A                                | —   |
| 番 号 | 特 記 事 項 |                                  |     |
| —   | —       |                                  |     |

\* \* \* 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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR関西本線・伊勢鉄道伊勢線「河原田」駅の 北東方・直線距離 約110m<br>(別添位置図参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県道四日市鈴鹿線(伊勢街道)の東側背後に既成住宅や一般住宅が見られる駅に近い住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 都市計画区域・市街化区域 |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 第1種住居地域      |
|                                                                 | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 60%          |
|                                                                 | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 200%         |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 防火・準防火地域の指定無 |
|                                                                 | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 無            |
| 画 地 条 件                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地積:202.54㎡(登記数量)</li> <li>・ 形状:不整形</li> <li>・ 間口:約3.5m, 奥行:約18.5m～約19.8m</li> <li>・ 地勢:平坦</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |              |
| 接 面 道 路                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西側幅員約4m(種別:市道「河原田19号線」), 舗装有, 路面と等高</li> <li>※建築基準法第42条2項道路(セットバック済み)に該当する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| 土地の利用状況<br>等                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2の敷地としての利用である。なお, 物件2の前面にはカーポート(約28㎡)及び宅配ボックスが設置されている。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                              | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 有            |
|                                                                 | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 無            |
|                                                                 | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 有(公共下水道)     |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地は, 3区画で分譲されたうちの1区画に当たる。</li> <li>・ 本件土地は, 西側の路地状部分と東側の有効宅地部分で構成される旗竿状の不整形地である。なお, 有効宅地部分の形状はほぼ台形である。</li> <li>・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。</li> <li>・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが, 実地調査は行っていないため, 正確なところは不明である。</li> <li>・ 本件土地の南東側背後に上記の鉄道が走っている。なお, 両線の運行本数は多くないことから, 騒音の影響は殆どない模様である。</li> </ul> |              |

(注) 供給処理施設の「有」, 「無」の基準については, 以下のとおり。

※「有」: 該当施設の本管から, 目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から, 目的土地内への引き込みがなされていない。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|           |                                                                                                                                                                                                |                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 区 分       | 主たる建物                                                                                                                                                                                          |                        |
| 建築時期及び    | 建築年月日(登記記録)                                                                                                                                                                                    | 令和4年1月13日新築            |
| 経済的残存     | 経過年数                                                                                                                                                                                           | 4年(※端数切上)              |
| 耐用年数      | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                      | 21年                    |
| 仕 様       | 構 造                                                                                                                                                                                            | 木造                     |
|           | 屋 根                                                                                                                                                                                            | スレートぶき                 |
|           | 外 壁                                                                                                                                                                                            | サイディング                 |
|           | 内 壁                                                                                                                                                                                            | ビニールクロス中心              |
|           | 天 井                                                                                                                                                                                            | ビニールクロス中心              |
|           | 床                                                                                                                                                                                              | フローリング, 一部畳等           |
|           | 設 備                                                                                                                                                                                            | 台所, 浴室, 便所(1, 2階)等     |
|           | そ の 他                                                                                                                                                                                          | ソーラーパネル                |
| 床面積(現況)   | 1階 57.13㎡ 2階 51.34㎡ 延 108.47㎡                                                                                                                                                                  |                        |
| 現 況 用 途 等 | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                        | 居宅                     |
|           | 間 取 り                                                                                                                                                                                          | 4LDK+WIC(ウォークインクローゼット) |
| 品 等       | 普通                                                                                                                                                                                             |                        |
| 保守管理の状態   | 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   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居室は, 1階に和室1部屋, 2階に洋室3部屋の計4部屋である。</li> <li>・ 屋根にソーラーパネルが取り付けられている。</li> <li>・ 築浅の建物で, 使用頻度もそれ程高くない可能性があることから目視の限りでは顕著な汚れや損傷等は特にないように見受けられた。</li> </ul> |                        |

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 37,700               | 0.86      | 202.54         | 1.00      | 6,560,000             |

※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・・・・・・ 0.86（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

環境条件：周辺の利用状況 0.98

画地条件：形状 0.80 ※規模の相違に関しては、その他条件の増価に含めて考えることとし、又、方位の相違に関しては、形状を踏まえて増価を加味しない扱いとした。

その他条件：小規模分譲地 1.10

街路条件、交通接近条件、行政的条件に関しては、何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・本件建物は敷地の最有効使用に概ね合致していると判断されるため、当減価は不要とした。

#### ② 建物価格（物件2）

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------------|
| 2        | 155,000             | 108.47             | 0.68     | 11,430,000         |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{21 \text{ (注1)}}{(4 \text{ (注2)} + 21 \text{ (注1)})} \right\} \times (1 - 0.20) = 0.68$$

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・・・・間取り等の個別性や敷地条件等を総合的に勘案した。

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 6,560,000         | 0.40          | 法定地上権 | 2,620,000                |

※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断し、その割合を40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる<br>価格(円)<br>(1①オ)<br>(1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 1               | 6,560,000                             | - 2,620,000                              |                     | 1.00           | 0.60                | 2,360,000             |
| 2               | 11,430,000                            | + 2,620,000                              | —                   | 1.00           | 0.60                | 8,430,000             |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                       |                                          |                     |                |                     | 10,790,000            |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・築浅の戸建住宅であること、又、東方の海寄りを走る近鉄名古屋線ほどの優位性はないものの、前記駅に非常に近い立地であることを踏まえ、市場性の観点からの減価は不要と判断した。

オ 競売市場修正・・・第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

\* \* \* 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(北側接面の中間画地), 規模約250m<sup>2</sup>の整形地

### (2) 地価公示価格 : 四日市 - 55

所 在 : 四日市市河原田町字相名1404番49  
 価 格 : 43,400円/m<sup>2</sup>  
 位 置 : JR関西本線「河原田」駅の北方 道路距離600m  
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
 地 積 : 240m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
 接 面 街 路 : 北側幅員4.6m市道に接面  
 用途指定等 : 市街化区域 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
 地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

### (3) 地価公示価格を規準とした価格

| 価 格 時 点<br>年 月 日 | 価 格<br>円/m <sup>2</sup><br>ア | 時 点<br>修 正<br>イ          | 標準化<br>補 正<br>ウ          | 地 域<br>要 因<br>エ          | 規準とした価格<br>円/m <sup>2</sup><br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| 令和7年1月1日         | 43,400                       | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{115}$ | = 37,700                               |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

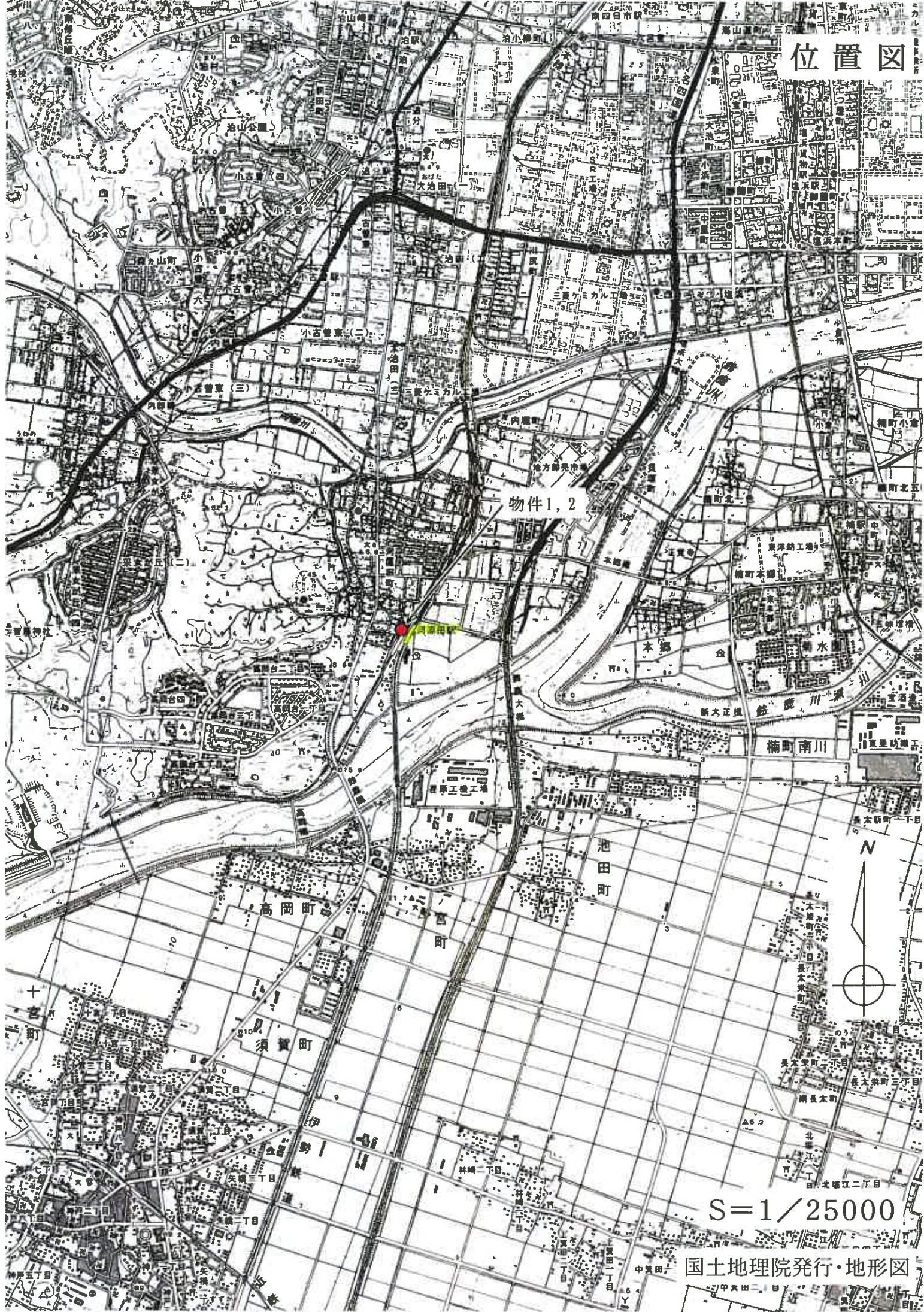
エ 主たる地域要因内訳・・・115 (交通接近条件, 環境条件にかかる格差を考慮した)

### (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, 37,700円/m<sup>2</sup>と決定した。

○ 標準価格 37,700円/m<sup>2</sup>

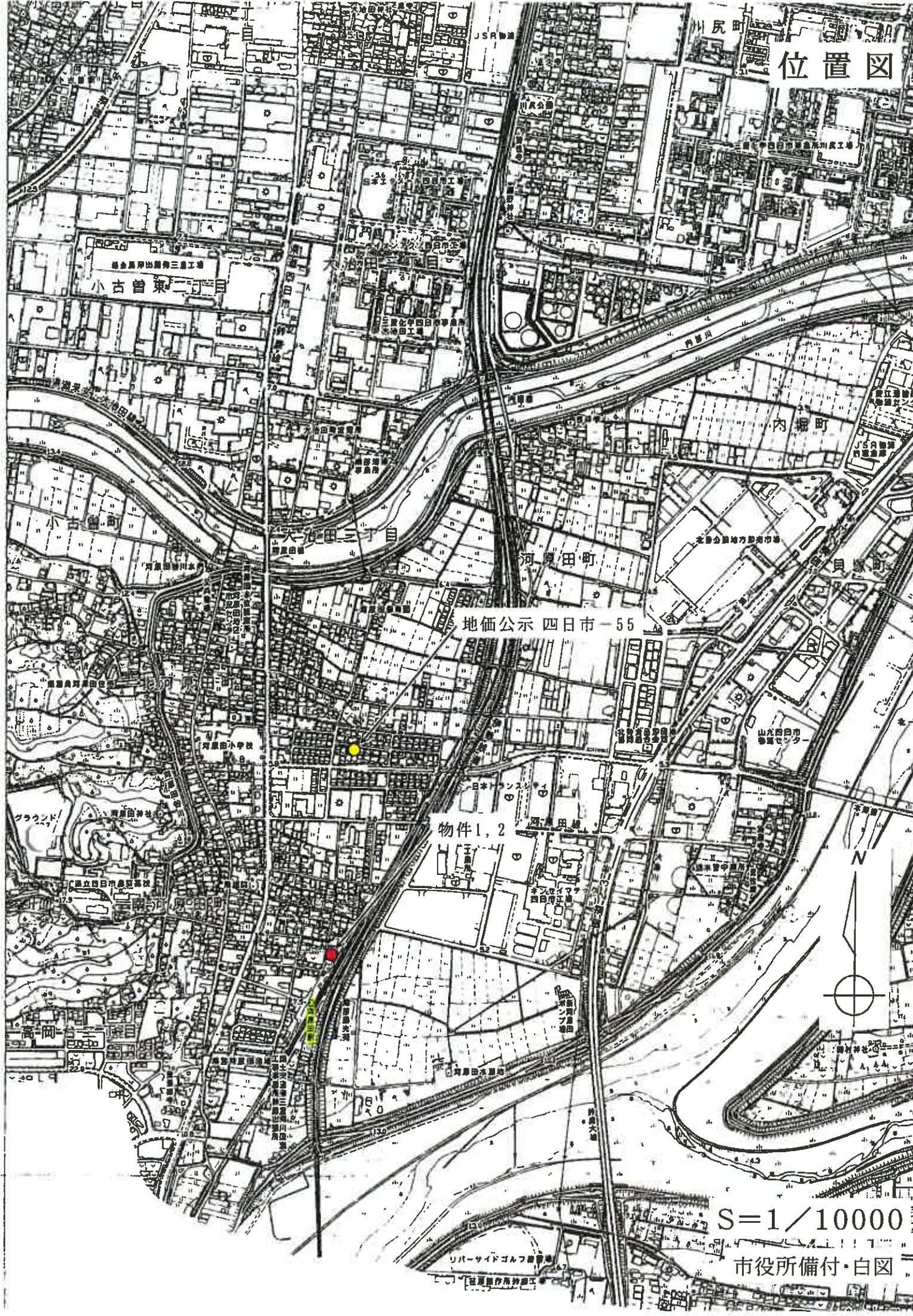
位置図



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図



地価公示 四日市 - 55

物件1, 2

S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



S=1/2500

市役所備付・白図



|       |       |             |           |    |           |                     |        |      |     |  |
|-------|-------|-------------|-----------|----|-----------|---------------------|--------|------|-----|--|
| 請求部   | 所在    | 四日市市河原田町字西台 |           |    |           | 地番                  | 2198番6 |      |     |  |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分        | 座標系番号又は記号 | VI | 分類        | 地図に準ずる図面（国調法19-5指定） |        | 種類   | 地籍図 |  |
| 作成年月日 |       |             |           |    | 備付年月日（原図） |                     |        | 補記事項 |     |  |

登記年月日：令和3年4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。  
令和7年6月6日 津地方支局 四日市支局

登記官

地積測量図

地番 2198-1、-6ないし-8

土地の所在 四日市市河原田町字西台

座標変換表

| 測点   | ①2198-1 | Xn       | Yn       | $(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$ |
|------|---------|----------|----------|--------------------------|
| H2   |         | 999.350  | 1023.433 | 17114.870059             |
| H1   |         | 1006.370 | 1006.353 | -2801.686752             |
| SS4  |         | 996.566  | 1002.323 | -10100.408871            |
| SS13 |         | 996.283  | 1003.380 | -5189.553080             |
| SS14 |         | 991.394  | 1009.220 | -6707.216120             |
| SS15 |         | 989.647  | 1013.041 | -8659.764186             |
|      |         |          | 座標変換     | 375.719432               |
|      |         |          | 座標変換     | 187.8597160              |
|      |         |          | 座標       | 187.85                   |

物件1

| 測点  | ①2198-6 | Xn       | Yn       | $(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$ |
|-----|---------|----------|----------|---------------------------------|
| SS1 |         | 1013.218 | 1035.667 | 6523.666435                     |
| H6  |         | 1017.083 | 1024.166 | -4535.157184                    |
| H5  |         | 1004.884 | 1019.152 | -1629.311872                    |
| H1  |         | 1008.601 | 1007.685 | 1487.340128                     |
| H2  |         | 1006.370 | 1006.353 | -10222.187711                   |
| H3  |         | 998.265  | 1023.433 | -5891.903181                    |
| H4  |         | 1000.613 | 1024.166 | 11721.639540                    |
| SS1 |         | 1010.794 | 1034.117 | 13028.644785                    |
|     |         |          | 座標変換     | 405.694798                      |
|     |         |          | 座標変換     | 202.9473540                     |
|     |         |          | 座標       | 202.94                          |

| 測 点 |          | ①2198-7  |                                 |
|-----|----------|----------|---------------------------------|
| 測 点 | Xn       | Yn       | $(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$ |
| H6  | 1017.053 | 1024.166 | 16556.615556                    |
| SS2 | 1021.060 | 1012.390 | 433.202920                      |
| SS3 | 1017.521 | 1010.535 | -11578.248555                   |
| H3  | 1009.607 | 1007.683 | -12724.012411                   |
| H5  | 1004.884 | 1019.152 | 7659.311872                     |
|     |          | 座 標 変 換  | 317.096552                      |
|     |          | 座 標 変 換  | 158.5432760                     |
|     |          | 座 標      | 158.54                          |

| 地番    | ①2198-8  |          |  |  | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ |
|-------|----------|----------|--|--|-----------------------------|
| 測点    | Xn       | Yn       |  |  |                             |
| SS0   | 1021.134 | 1012.170 |  |  | -24780.958110               |
| SS6-1 | 996.577  | 1002.279 |  |  | -24823.990472               |
| SS4   | 996.566  | 1002.323 |  |  | 9815.749139                 |
| H1    | 1006.370 | 1006.353 |  |  | 33123.848473                |
| H3    | 1009.607 | 1007.683 |  |  | 11236.673133                |
| SS3   | 1017.521 | 1010.535 |  |  | 11578.248555                |
| SS2   | 1021.060 | 1012.390 |  |  | 3857.785070                 |
|       |          | 座標変換     |  |  | 7.228788                    |
|       |          | 座標変換     |  |  | 3.8833940                   |
|       |          | 座標       |  |  | 3.88                        |

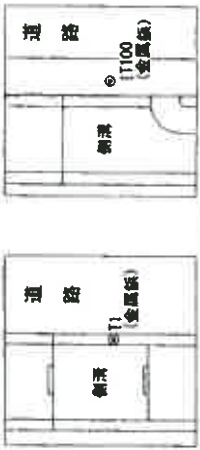
合計 552.8157400

道筋中心座標一覧表

| 測点名  | X | 座標       | Y | 座標       |
|------|---|----------|---|----------|
| CLIF |   | 1018.281 |   | 1009.085 |
| CLZF |   | 992.237  |   | 998.382  |
| CP1  |   | 1032.210 |   | 1014.810 |

| 境界線の範囲 |         |  |  |  |  |
|--------|---------|--|--|--|--|
| ①      | コンクリート製 |  |  |  |  |
| ②      | 金属製     |  |  |  |  |
| ③      | プラスチック製 |  |  |  |  |
| ④      | 金属製     |  |  |  |  |
| ⑤      | 金属製     |  |  |  |  |
| ⑥      | 金属製     |  |  |  |  |

（概略図）



（概略図）

| 測点名   | X | 座標       | Y | 座標       |
|-------|---|----------|---|----------|
| T1    |   | 1000.000 |   | 1000.000 |
| 11100 |   | 1044.121 |   | 1018.421 |

測量年月日 令和2年5月12日  
任意 座標

引張点座標一覧表

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

(令和3年3月24日作成)  
(三重県土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

別記第一号（第七十四条第三項関係）

登記年月日：令和4年7月27日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
令和7年6月3日 地方法務局四日市支局

登記

地図整理番号：M29372

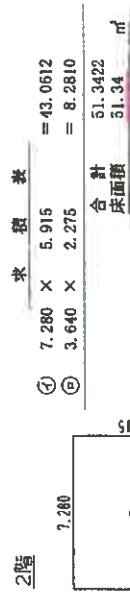
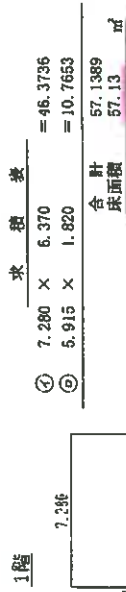
法務局備付

各 階 平 面 図

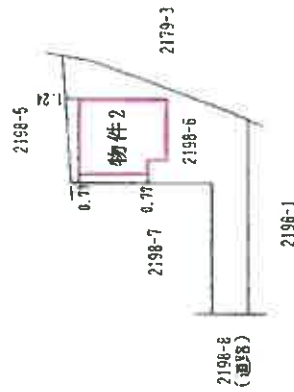
家 屋 番 号 2198番6

建 物 図 面

建物の所在 四日市市河原田町字西台2198番地6



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



作成者

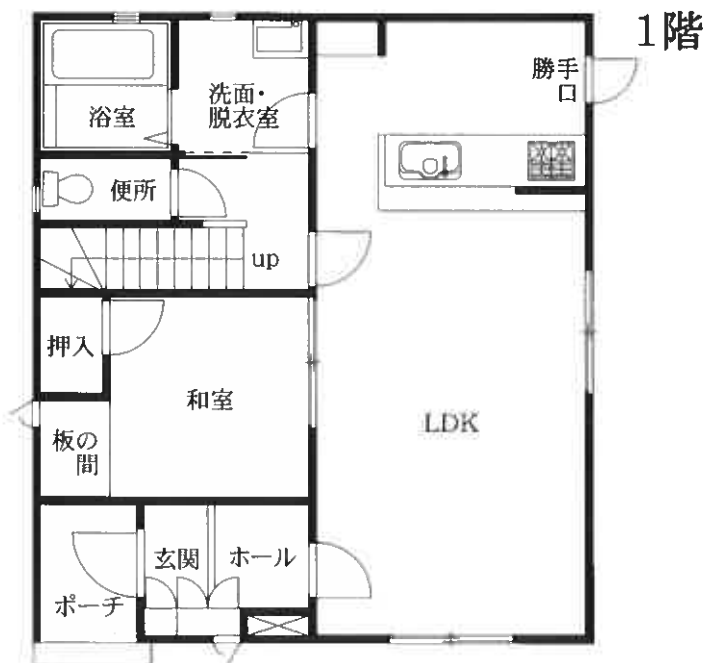
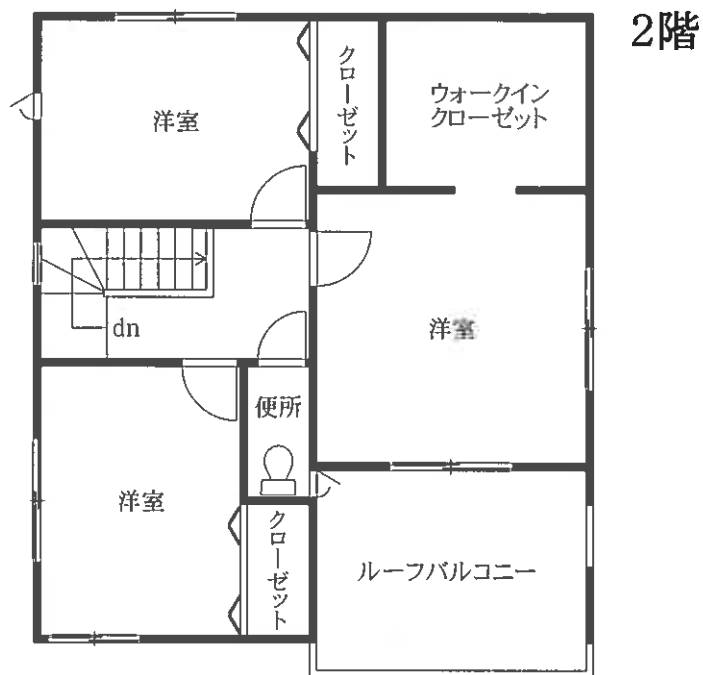
縮尺 1/250

申請人

縮尺

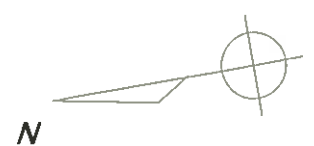
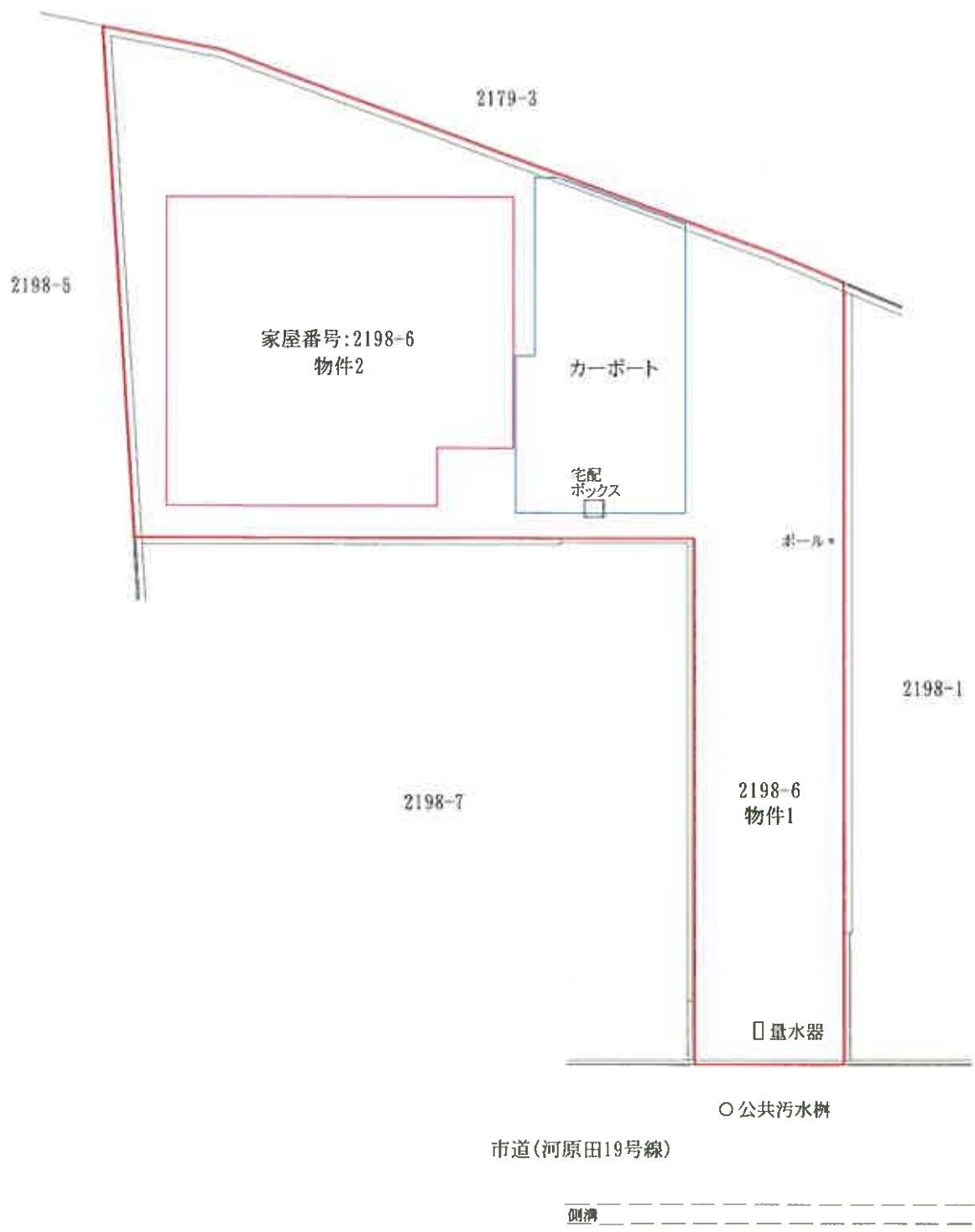
1/500

# 間取図



S=1/100

# 配置図 (概略把握による)



S=1/150