

## 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<br>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） |
| 1～5  | 3,270,000<br>2,616,000 | 一括       | 654,000    | 58,368   | 0        |
| 1    | 690,000                |          |            |          |          |
| 2    | 940,000                |          |            |          |          |
| 3    | 320,000                |          |            |          |          |
| 4    | 160,000                |          |            |          |          |
| 5    | 1,160,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          | </         |          |          |



物 件 目 録

1 所 在 四日市市川島町字南狭間  
 地 番 3 2 4 1 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 2 1 1 . 5 7 平方メートル

2 所 在 四日市市川島町字南狭間  
 地 番 3 2 4 1 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 2 8 8 . 6 2 平方メートル

3 所 在 四日市市川島町字南狭間  
 地 番 3 2 4 1 番 9  
 地 目 宅地  
 地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

4 所 在 四日市市川島町字南狭間 3 2 4 1 番地 3  
 家屋 番号 3 2 4 1 番 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
 床 面 積 5 9 . 1 8 平方メートル

(現況)

構 造 木造・軽量鉄骨造セメントかわら・スレートぶき平家建



## 物 件 目 録

5 所 在 四日市市川島町字南狭間 3241番地4、3241番地3、3241番地9

家屋 番号 3241番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 203.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 102.59平方メートル  
2階 21.47平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 51.32平方メートル  
2階 51.32平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.64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1～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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 四日市市川島町字南狭間  
 地 番 3 2 4 1 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 2 1 1 . 5 7 平方メートル

2 所 在 四日市市川島町字南狭間  
 地 番 3 2 4 1 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 2 8 8 . 6 2 平方メートル

3 所 在 四日市市川島町字南狭間  
 地 番 3 2 4 1 番 9  
 地 目 宅地  
 地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

4 所 在 四日市市川島町字南狭間 3 2 4 1 番地 3  
 家屋 番号 3 2 4 1 番 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
 床 面 積 5 9 . 1 8 平方メートル  
 (現況)

構 造 木造・軽量鉄骨造セメントかわら・スレートぶき平家  
 建



# 物 件 目 録

5 所 在 四日市市川島町字南狭間 3241 番地4、3241 番地3、3241 番地9

家屋 番号 3241 番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 203.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 102.59 平方メートル  
2階 21.47 平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 51.32 平方メートル  
2階 51.32 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.64 平方メートル



令和7年(ケ)第22号  
令和7年6月23日受理  
令和7年8月4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 四日市市川島町字南狭間  
地 番 3 2 4 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 2 1 1. 5 7 平方メートル
- 2 所 在 四日市市川島町字南狭間  
地 番 3 2 4 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 2 8 8. 6 2 平方メートル
- 3 所 在 四日市市川島町字南狭間  
地 番 3 2 4 1 番 9  
地 目 宅地  
地 積 9 9. 1 7 平方メートル
- 4 所 在 四日市市川島町字南狭間 3 2 4 1 番地 3  
家屋 番号 3 2 4 1 番 3  
種 類 物置  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 5 9. 1 8 平方メートル
- 5 所 在 四日市市川島町字南狭間 3 2 4 1 番地 4、3 2 4 1  
番地 3、3 2 4 1 番地 9  
家屋 番号 3 2 4 1 番 4



## 物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 203.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 102.59 平方メートル  
2 階 21.47 平方メートル

符 号 2

種 類 作業所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.32 平方メートル  
2 階 51.32 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.64 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1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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<br><input checked="" type="checkbox"/> 全体としての形状は土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物及び物件5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(物件5建物は除く)<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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造・軽量鉄骨造セメントかわら・スレートぶき平家建<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           {         種類:<br>構造:<br>床面積:         }                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を物置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           [         地方裁判所   支部   令和   年( )第   号<br>保管開始日   令和   年   月   日         ]                                                                                                                                                      |  |  |
| 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  
(3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1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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<br><input checked="" type="checkbox"/> 全体としての形状は土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物及び物件4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(物件4建物は除く)<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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 建物             | 物件5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を元居宅・作業所・倉庫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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </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  
(4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                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■ B<br/>(亡A相続財産清算人弁護士)</p> | <p>1 私は現在亡Aさんの相続財産清算人として本件の土地建物を管理しているのは間違いありません。また、本件の土地建物につき第三者との間に何らの貸借関係もありません。</p> <p>2 亡Aさんの法定相続人であったAさんの息子さんと娘さんは、相続放棄をしているのですが、私は両名から本件建物の鍵の引き継ぎも受けていないため、連絡を取ろうと手紙をお送りしているのですが、両名から連絡もなく、鍵も預かされていない状況です。</p>                                                                     |
| <p>■ 近隣住民</p>                 | <p>1 本件建物には現在どなたも住んでいらっしゃらないと思います。敷地内の雑草が除草されているのは、私や近所の方が時折除草剤を散布したりしているからです。</p> <p>2 Aさんのところは、元々この近くに工場を持ってお茶の生産を家業としていたのですが、ある時期にお茶の仕事をやめて、その後はしめ縄造りだけをしていました。また、Aさんは、晩年にはペンキ塗装の仕事もしていたようです。</p> <p>3 表札に記載されているCさんというのは、Aさんの亡くなった奥さんです。Aさんは養子さんで、お子さんが2人いらっしゃるのですが、こちらには住んでいません。</p> |

## 執行官の意見

1 物件1ないし3土地については、法務局に現地復元能力を有する地積測量図等の備付けがないことから、各筆の正確な形状等を確定することは困難であるが、本報告書においては物件4、5建物の建物図面の記載と現地踏査の結果を踏まえ、本件土地建物の位置関係の概略について本報告書添付の土地建物位置関係図記載のとおりとした。

なお、物件4建物は物件1土地にのみ所在するものの、現況では物件1ないし3土地は物件4、5建物の敷地として一体的に利用されており、各筆間の境界は判然としない。

2 本件土地建物の所有者であったAは令和2年3月に死亡している。また、同人の妻Cは、それに先立つ平成30年に亡くなっており、法定相続人の子らがAの相続につき相続放棄するなどして相続人不存在となったため、令和6年8月に弁護士Bがその相続財産清算人に就任している。

3 物件5の附属建物符号1の居宅玄関脇には、AとCの名前が記載された表札が存在した。また、物件5主たる建物や附属建物符号1の内部には、A宛の複数の郵便物や書類のほか、Cやその実父の名が記載された表彰状等が残されていた。

物件5附属建物符号3の内部には、朽廃した状態の「伊勢茶」と記載された木箱が複数置かれていたほか、附属建物符号2の作業所にはしめ縄の注文書が存在し、令和元年10月のカレンダーがかけられたままとなっていた。また、物件5主たる建物の1階の一部には、塗料を入れる缶も存在し、近隣住民の陳述を裏付けるような状況を現認した。

4 四日市市上下水道局に対する照会回答結果によると、本件物件への上水道の供給は令和2年8月に停止されており、その当時の名義人がAであることを確認した。

5 敷地内に老朽化した下記軽自動車(動産)1台が放置されていた。

## 記

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 車種        | 三菱eKワゴン          |
| 初年度検査年月   | 平成19年3月          |
| 車検有効期間満了日 | 令和2年7月8日         |
| 登録上の使用者   | C                |
| 登録上の所有者   | プレミアムファインサービス(株) |

6 本件物件の占有関係については、亡A相続財産清算人等の陳述、物件の現況並びにライフライン調査の結果を踏まえ、本報告書3枚目、4枚目記載のとおり認定した。

7 物件5主たる建物の一部の屋根は崩落していた(写真③)。また、屋根が崩落した箇所の建物内に井戸が存在した。

8 物件5附属建物符号2の建物内の1階には、プレハブ製の冷蔵庫(動産)が置かれていた。

9 物件5主たる建物は、建具の開閉がままならない箇所が複数存在した。また、物件5附属建物符号1の1階の絨毯敷きの室の床面は、踏み込むと沈降する箇所が存在した。

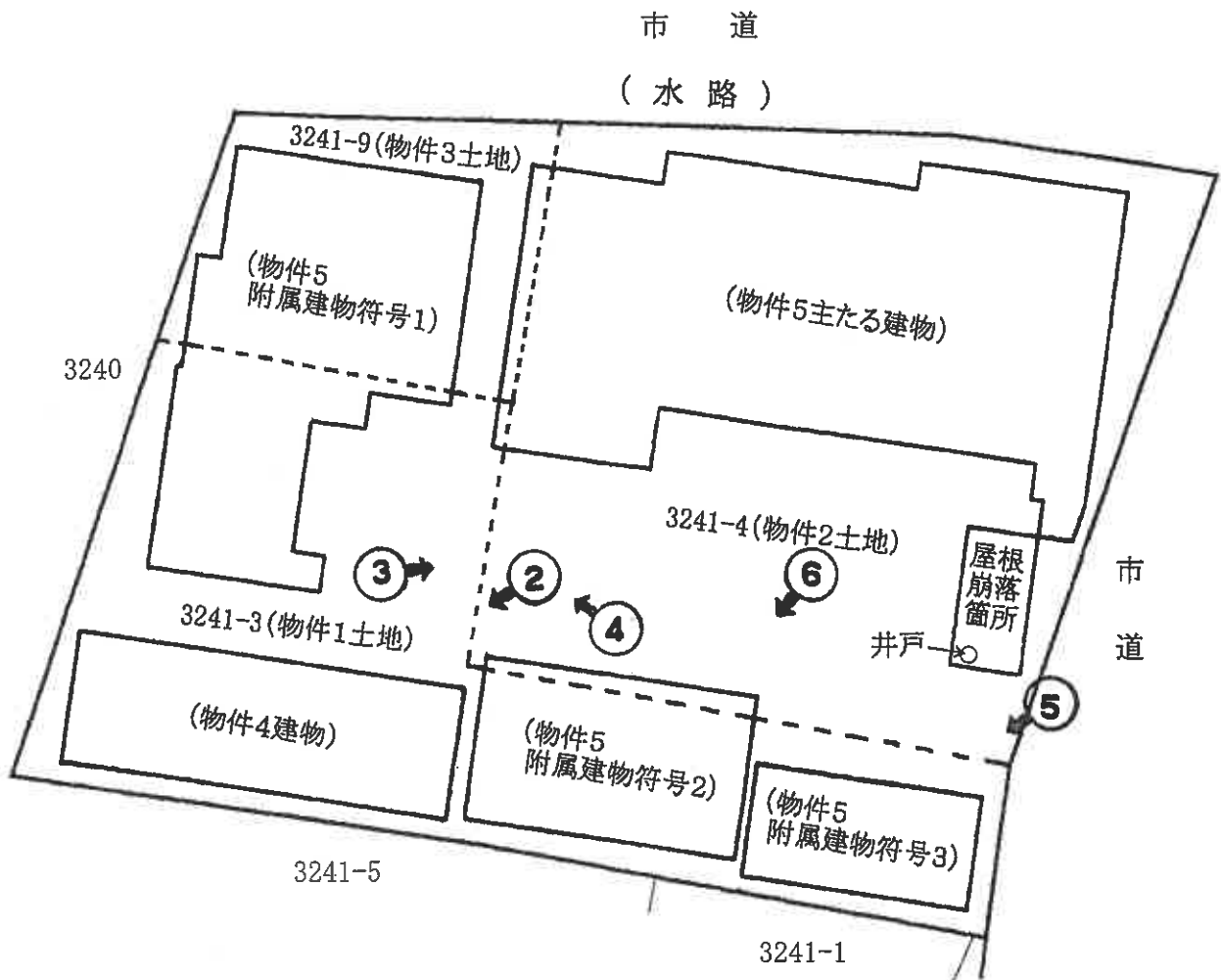
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                            |                 |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                      |
| 7年 6月24日 (火)<br>9 : 10 - 9 : 20                                                                                                                                                                                                      | 津地方法務局<br>四日市支局 | 公図、登記等調査                         |
| 7年 6月25日 (水)<br>14 : 45 - 15 : 00                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地           | 現場所在確認、外観写真撮影、外構・占有関係調査          |
| 7年 6月26日 (木)                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室            | 軽自動車検査協会三重事務所宛、照会書面送付(7/14回答)    |
| 7年 6月26日 (木)<br>15 : 30 - 15 : 40                                                                                                                                                                                                    | 四日市市役所          | 家屋平面図調査                          |
| 7年 6月27日 (金)                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室            | 四日市市上下水道局宛、照会書面送付(7/9回答)         |
| 7年 6月27日 (金)<br>13 : 20 - 13 : 30                                                                                                                                                                                                    | 電話              | 亡A相続財産清算人弁護士から電話聴取               |
| 7年 7月11日 (金)<br>12 : 45 - 15 : 00                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地           | 物件立入調査(全室)、写真撮影、近隣住民から面談聴取、評価人同行 |
| 7年 7月16日 (水)<br>13 : 35 - 13 : 45                                                                                                                                                                                                    | 四日市市役所          | 戸籍関係調査                           |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年7月11日<br/>目的物件は不在で解錠が必要な場合も想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場し、全戸不在につき立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図



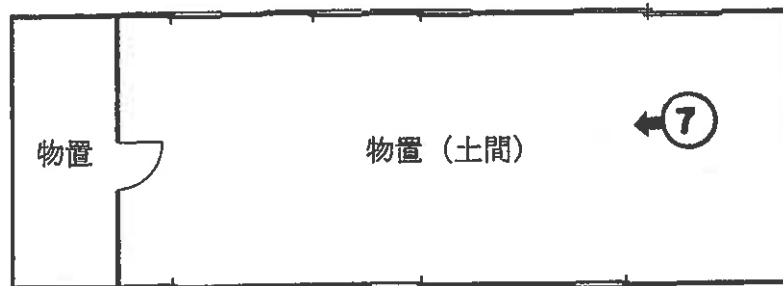
①



←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間 取 図

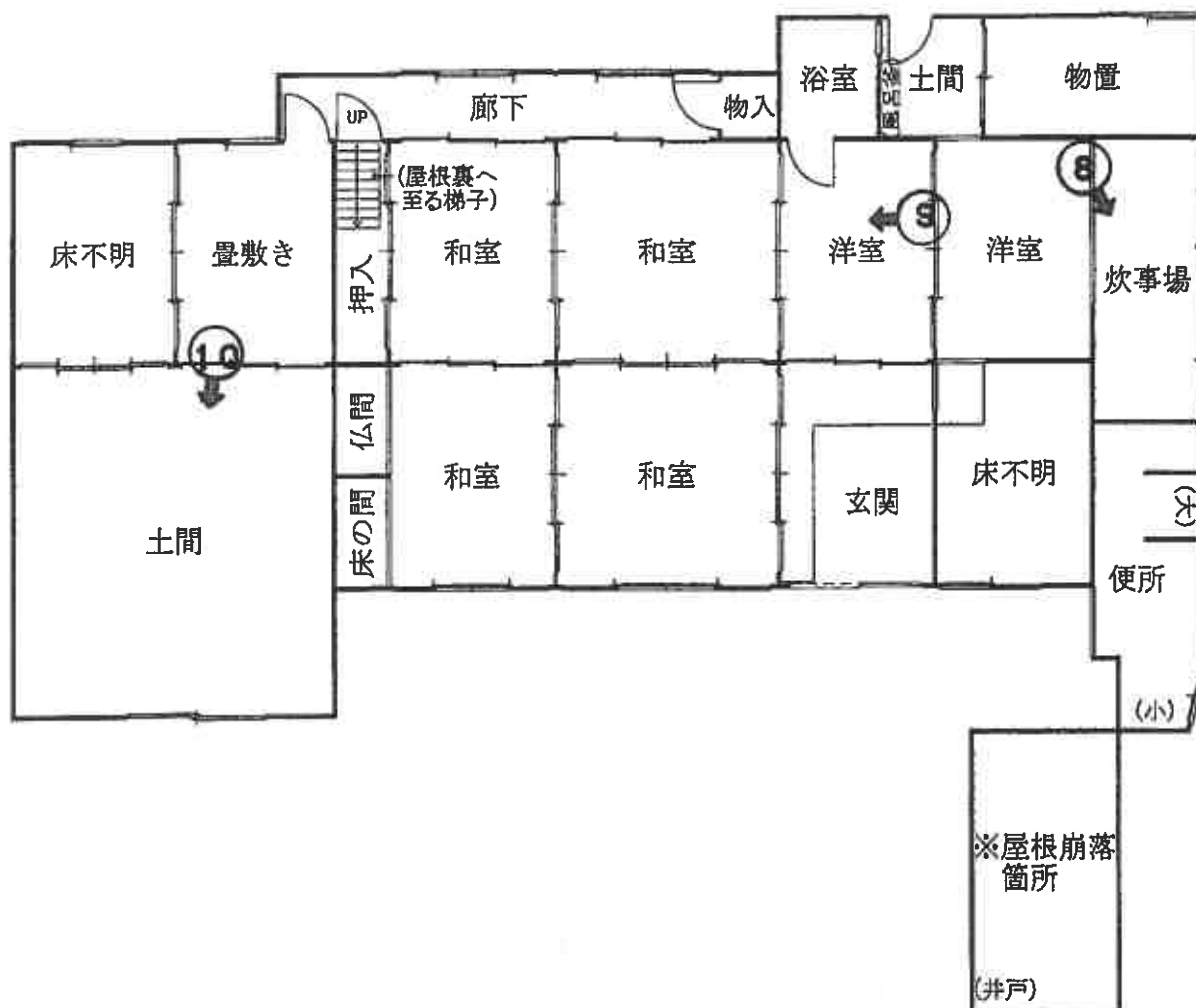
【物件 4 建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間 取 図

【物件 5 主たる建物】

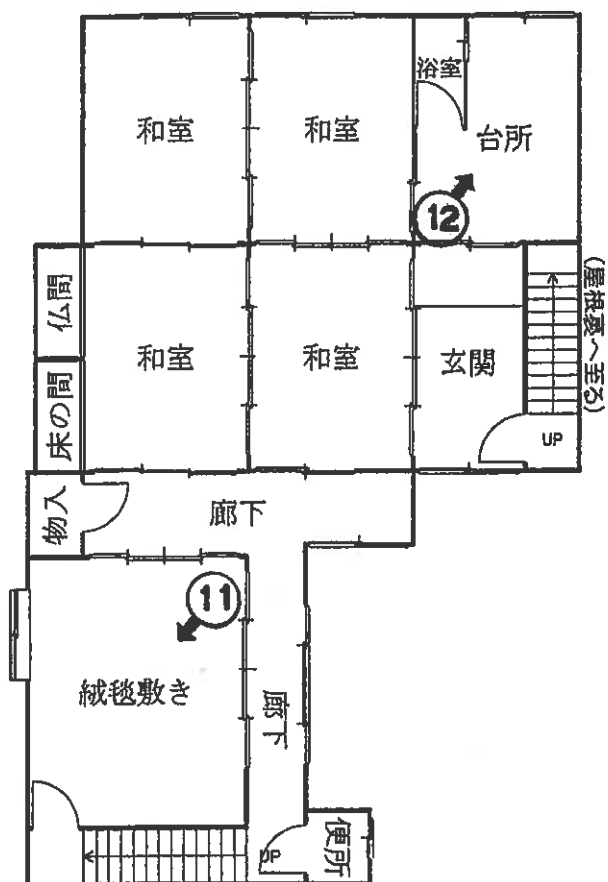


←○の印は写真の撮影位置方向番号

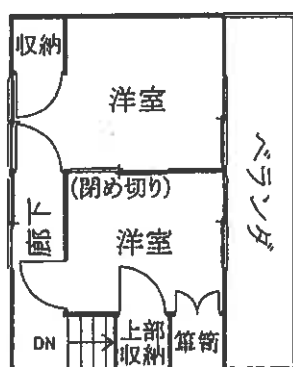


# 間 取 図

【物件 5 附属建物符号 1】



1 階

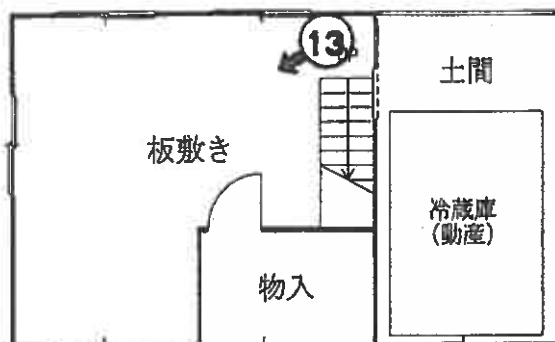


2 階

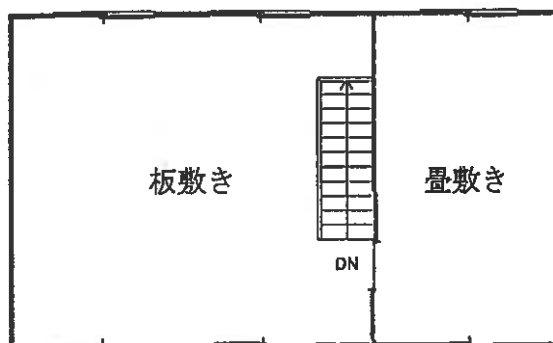
←○の印は写真の撮影位置方向番号

# 間 取 図

【物件 5 附属建物符号 2】



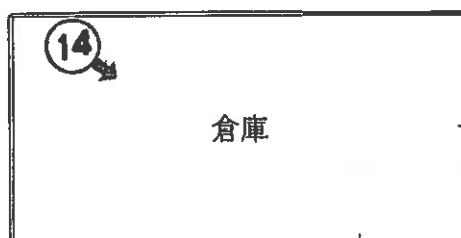
1 階



2 階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

【物件 5 附属建物符号 3】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 5  
主たる建物

物件 5 附属建物符号 3

②



物件 5 附属  
建物符号 1

物件 5 附属建物符号 2

物件 4 建物

(1 3 枚目)

③



物件 5 主たる建物

屋根が一部崩落している状況

④



物件 5 附属建物符号 1

放置された軽自動車(動産)

物件 5 主たる建物

(14 枚目)

⑤



物件 5 附属建物符号 3

物件 5 附属建物符号 2

⑥



物件 5 附属建物符号 3

物件 5 附属建物符号 2

物件 4 建物

(1 5 枚目)

⑦

物件 4 建物  
内部を撮影



⑧

写真⑧～⑩は  
物件 5 主たる  
建物内部を  
撮影



⑨



⑩



⑪



写真⑪、⑫は  
物件5附属  
建物符号1  
内部を撮影

⑫



13

物件 5 附属  
建物符号 2 の  
1 階を撮影



14

物件 5 附属  
建物符号 3  
内部を撮影



|             |    |    |     |      |
|-------------|----|----|-----|------|
| 令和7年（ケ）第22号 |    |    |     |      |
| 令和          | 7年 | 7月 | 11日 | 現地調査 |
| 令和          | 7年 | 8月 | 2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

岡原   康志

印

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,270,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 690,000 円   |
| 物件 2 (土地)     | 金 940,000 円   |
| 物件 3 (土地)     | 金 320,000 円   |
| 物件 4 (建物)     | 金 160,000 円   |
| 物件 5 (建物)     | 金 1,160,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4，5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。

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   | 四日市市川島町字南狭間                                                            |                           |
|    | 地番   | 3 2 4 1 番 3                                                            |                           |
|    | 地目   | 宅地                                                                     |                           |
|    | 地積   | 211.57 m <sup>2</sup>                                                  |                           |
|    | 所有者  | 亡A相続財産                                                                 |                           |
| 2  | 所在   | 四日市市川島町字南狭間                                                            |                           |
|    | 地番   | 3 2 4 1 番 4                                                            |                           |
|    | 地目   | 宅地                                                                     |                           |
|    | 地積   | 288.62 m <sup>2</sup>                                                  |                           |
|    | 所有者  | 亡A相続財産                                                                 |                           |
| 3  | 所在   | 四日市市川島町字南狭間                                                            |                           |
|    | 地番   | 3 2 4 1 番 9                                                            |                           |
|    | 地目   | 宅地                                                                     |                           |
|    | 地積   | 99.17 m <sup>2</sup>                                                   |                           |
|    | 所有者  | 亡A相続財産                                                                 |                           |
| 4  | 所在   | 四日市市川島町字南狭間 3 2 4 1 番地 3                                               |                           |
|    | 家屋番号 | 3 2 4 1 番 3                                                            |                           |
|    | 種類   | 物置                                                                     |                           |
|    | 構造   | 木造セメントかわらぶき平家建                                                         | 木造・軽量鉄骨造セメントかわら・スレートぶき平家建 |
|    | 床面積  | 1階 59.18 m <sup>2</sup> 2階 — m <sup>2</sup><br>延べ 59.18 m <sup>2</sup> |                           |
|    | 所有者  | 亡A相続財産                                                                 |                           |

| 番号 | 所 在 等 | 登 記                                                                            | 現 況 |
|----|-------|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5  | 所 在   | 四日市市川島町字南狭間 3 2 4 1 番地 4、3 2 4 1 番地 3、3 2 4 1 番地 9                             |     |
|    | 家屋番号  | 3 2 4 1 番 4                                                                    |     |
|    | 種 類   | 居宅                                                                             |     |
|    | 構 造   | 木造瓦葺平家建                                                                        |     |
|    | 床 面 積 | 1 階 203.08 m <sup>2</sup> 2 階 — m <sup>2</sup><br>延べ 203.08 m <sup>2</sup>     |     |
|    | 所 有 者 | 亡 A 相続財産                                                                       |     |
|    | 附属建物  | 符号 1                                                                           |     |
|    | 種 類   | 居宅                                                                             |     |
|    | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                                                   |     |
|    | 床 面 積 | 1 階 102.59 m <sup>2</sup> 2 階 21.47 m <sup>2</sup><br>延べ 124.06 m <sup>2</sup> |     |
|    | 附属建物  | 符号 2                                                                           |     |
|    | 種 類   | 作業所                                                                            |     |
|    | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                                                              |     |
|    | 床 面 積 | 1 階 51.32 m <sup>2</sup> 2 階 51.32 m <sup>2</sup><br>延べ 102.64 m <sup>2</sup>  |     |
|    | 附属建物  | 符号 3                                                                           |     |
|    | 種 類   | 倉庫                                                                             |     |
|    | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                                                                |     |
|    | 床 面 積 | 1 階 29.64 m <sup>2</sup> 2 階 — m <sup>2</sup><br>延べ 29.64 m <sup>2</sup>       |     |

| 番号       | 特 記 事 項                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1 ～<br>3 | <p>物件1～3からなる敷地の面積は登記簿合計面積よりも大きい可能性もあると思われたが、当該事由には流動的側面もあり評価上は留意に留めた。</p> |

\* \* \* 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）

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 位 置・交 通                                                  | 近鉄湯の山線「伊勢川島」駅 南方・直線距離 約2.1km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                | 内陸方面の集落内にある戸建住宅を主体とした地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 都市計画区域・市街化調整区域                                                |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 指定なし                                                          |
|                                                          | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60%                                                           |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 200%                                                          |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | —————                                                         |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 市街化調整区域内の土地であり「四日市市開発許可等に関する条例及び同条例施行規則」も関係あり。<br>(※特記事項もご参照) |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：599.36㎡（物件1～3の登記簿合计数量）</li> <li>・略長形状画地</li> <li>・間口：（東側）約26m ※机上概測</li> <li>・概ね平坦地勢</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約2.3～3.4m（種別：市道），舗装有<br/>※建築基準法（第42条）上の道路とのこと<br/>（セットバックに注意を要する）<br/>※路面に対して等高～0.5m程度高く接面</li> <li>・北側 幅員約3.8～4.3m（種別：市道），舗装有<br/>※建築基準法（第42条）上の道路とのこと<br/>※道路前は路面に対して等高～0.5m程度高位にある。<br/>※本地との間に幅1.2～2m程度の水路介在（水門のある北東角の水路幅はさらに広い）。水路上には細い踏み板が架けられているのみで、他に本地への出入り口は設けられていない。調査時において水路の段差部分の水音が目立った。</li> </ul> |                                                               |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件4及び5建物の敷地として利用されている。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                       | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 有                                                             |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 無                                                             |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 有（農業集落排水）                                                     |
| 特 記 事 項                                                  | (次頁に記載)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                               |

(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。

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地は建物建築の規制が厳しい市街化調整区域内に所在する。<br/>四日市市担当部署によると本件土地に関しての都市計画法第29条の開発許可の記録は見当たらないとのことである。</li> <li>・ なお市街化調整区域の建築行為等に関連する事項として、本件土地は四日市市が指定する「指定既存集落」内にあるが、「第1種指定既存集落」の範囲には入っていないとのことである。また建築行為等が認められるかの相談は現在の建物があるうちにしてくださいとのことであった。</li> <li>・ (詳細の問合せ先：四日市市都市整備部開発審査課)</li> <li>・ 物件5建物の屋根崩落箇所の中に井戸があるようであった。</li> <li>・ 所在地区における農業集落排水には農業集落排水施設維持管理組合があるとのこと。</li> </ul> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\* \* \* 以 下 余 白 \* \* \*

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4、5）

### （物件4）主たる建物

| 区 分                     | 主たる建物                                                                                                                                                            |                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                      | 登記記載なし               |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                                          | 不明                   |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                        | 0 年                  |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                                              | 木・軽量鉄骨造              |
|                         | 屋 根                                                                                                                                                              | セメントかわら・スレートぶき       |
|                         | 外 壁                                                                                                                                                              | 土壁、スレートなど            |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                              | 土壁、スレート（外壁あらわし）など    |
|                         | 天 井                                                                                                                                                              | 木板、スレート（屋根あらわし）など    |
|                         | 床                                                                                                                                                                | コンクリート土間など           |
|                         | 設 備                                                                                                                                                              | 電気など                 |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                            | —                    |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                                                                                                                              | 59.18 m <sup>2</sup> |
|                         | 2 階                                                                                                                                                              | — m <sup>2</sup>     |
| 延べ                      | 59.18 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             |                      |
|                         |                                                                                                                                                                  |                      |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                                                          | 物置                   |
|                         | 間 取                                                                                                                                                              | 附属資料「間取図」ご参照         |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                               |                      |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                                                                                                                                                               |                      |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                  |                      |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記に建築時期の記載はないが、かなり老朽化した建物で経済的残存耐用年数は0年と判定した。</li> <li>・登記に「昭和50年月日不詳増築」とある。</li> <li>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</li> </ul> |                      |

(物件5) 主たる建物

| 区 分                     |                                                                                                                                                | 主たる建物                 |        |                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                    |                       | 登記記載なし |                  |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                        |                       | 不明     |                  |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                      |                       | 0 年    |                  |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                            | 木造                    |        |                  |
|                         | 屋 根                                                                                                                                            | 瓦葺                    |        |                  |
|                         | 外 壁                                                                                                                                            | 鋼板、塗壁、木板など            |        |                  |
|                         | 内 壁                                                                                                                                            | 塗壁、合板など               |        |                  |
|                         | 天 井                                                                                                                                            | 木板、ボードなど              |        |                  |
|                         | 床                                                                                                                                              | 板敷き、畳、コンクリート土間など      |        |                  |
|                         | 設 備                                                                                                                                            | 電気、給排水、衛生など           |        |                  |
|                         | そ の 他                                                                                                                                          | —                     |        |                  |
| 床面積(現況)                 | 1 階                                                                                                                                            | 203.08 m <sup>2</sup> | 2 階    | — m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ                                                                                                                                             | 203.08 m <sup>2</sup> |        |                  |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                                        | 居宅                    |        |                  |
|                         | 間 取                                                                                                                                            | 附属資料「間取図」ご参照          |        |                  |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                             |                       |        |                  |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                                                                                                                                             |                       |        |                  |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                |                       |        |                  |
| 特 記 事 項                 | ・ 登記に建築時期の記載はないが、かなり老朽化した建物で経済的残存耐用年数は0年と判定した。<br>・ 登記に「昭和33年月日不詳増築」とある。<br>・ 屋根に崩落箇所あり（間取図ご参照）。<br>・ 屋根裏に至る梯子あり。<br>・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 |                       |        |                  |

## (物件5) 附属建物符号1

|                         |                                                                                                                                                                             |                       |                          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 区 分                     | 附属建物符号 1                                                                                                                                                                    |                       |                          |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                 |                       | 登記記載なし                   |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                                                                                     |                       | 不明                       |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                   |                       | 0 年                      |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                                                                                         | 木造                    |                          |
|                         | 屋 根                                                                                                                                                                         | 瓦葺                    |                          |
|                         | 外 壁                                                                                                                                                                         | 鋼板、塗壁、モルタルなど          |                          |
|                         | 内 壁                                                                                                                                                                         | 繊維壁、合板など              |                          |
|                         | 天 井                                                                                                                                                                         | 合板、ボード、木板など           |                          |
|                         | 床                                                                                                                                                                           | フローリング、畳、絨毯敷など        |                          |
|                         | 設 備                                                                                                                                                                         | 電気、給排水、衛生など           |                          |
|                         | そ の 他                                                                                                                                                                       | —                     |                          |
| 床面積(現況)                 | 1 階                                                                                                                                                                         | 102.59 m <sup>2</sup> | 2 階 21.47 m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ                                                                                                                                                                          | 124.06 m <sup>2</sup> |                          |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                                                                                     | 居宅                    |                          |
|                         | 間 取                                                                                                                                                                         | 附属資料「間取図」 ご参照         |                          |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                          |                       |                          |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                                                                                                                                                                          |                       |                          |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                             |                       |                          |
| 特 記 事 項                 | ・ 登記に建築時期の記載はないが、かなり老朽化した建物で経済的残存耐用年数は0年と判定した。<br>・ 屋根裏に至る階段あり。<br>・ 歩くと床がかなり沈み込む箇所があった（雨漏りがある可能性あり）。<br>・ 登記によると「昭和47年月日不詳」「昭和55年月日不詳」に増築とある。<br>・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 |                       |                          |

## (物件 5) 附属建物符号 2

|                         |                                                           |                       |                          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 区 分                     | 附属建物符号 2                                                  |                       |                          |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                               | 昭和53年月日不詳 新築          |                          |
|                         | 経 過 年 数                                                   | 47～48年程度              |                          |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                 | 0 年                   |                          |
| 仕 様                     | 構 造                                                       | 鉄骨造                   |                          |
|                         | 屋 根                                                       | 亜鉛メッキ鋼板葺（折板）          |                          |
|                         | 外 壁                                                       | 鋼板など                  |                          |
|                         | 内 壁                                                       | 合板など                  |                          |
|                         | 天 井                                                       | 合板など                  |                          |
|                         | 床                                                         | 合板、畳、コンクリート土間など       |                          |
|                         | 設 備                                                       | 電気など                  |                          |
|                         | そ の 他                                                     | —                     |                          |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                       | 51.32 m <sup>2</sup>  | 2 階 51.32 m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ                                                        | 102.64 m <sup>2</sup> |                          |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                   | 作業所                   |                          |
|                         | 間 取                                                       | 附属資料「間取図」ご参照          |                          |
| 品 等                     | 普通                                                        |                       |                          |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                                                        |                       |                          |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり                                           |                       |                          |
| 特 記 事 項                 | ・ 1 階に大きなプレハブ冷蔵庫（動産）が置かれている。<br>・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 |                       |                          |

## (物件5) 附属建物符号3

|                         |                          |                      |                      |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 区 分                     | 附属建物符号 3                 |                      |                      |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）              |                      | 昭和63年月日不詳 新築         |
|                         | 経 過 年 数                  |                      | 37～38年程度             |
|                         | 経済的残存耐用年数                |                      | 0 年                  |
| 仕 様                     | 構 造                      | 鉄骨造                  |                      |
|                         | 屋 根                      | 亜鉛メッキ鋼板葺（折板）         |                      |
|                         | 外 壁                      | 鋼板                   |                      |
|                         | 内 壁                      | 外壁あらわし               |                      |
|                         | 天 井                      | 屋根あらわし               |                      |
|                         | 床                        | コンクリート土間             |                      |
|                         | 設 備                      | 電気など                 |                      |
|                         | そ の 他                    | —                    |                      |
| 床面積（現況）                 | 1 階                      | 29.64 m <sup>2</sup> | 2 階 — m <sup>2</sup> |
|                         | 延べ                       | 29.64 m <sup>2</sup> |                      |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                  | 倉庫                   |                      |
|                         | 間 取                      | 附属資料「間取図」ご参照         |                      |
| 品 等                     | 普通                       |                      |                      |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 劣る                       |                      |                      |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり          |                      |                      |
| 特 記 事 項                 | ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 |                      |                      |

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 20,000               | 1.00          | 211.57         | 0.70      | 2,960,000                 |
| 2  | 20,000               | 1.00          | 288.62         | 0.70      | 4,040,000                 |
| 3  | 20,000               | 1.00          | 99.17          | 0.70      | 1,380,000                 |

※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・・・・・・・・ 1.00

※格差計上は不要と判定した。

ウ 地 積・・・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格（物件4、5）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|-----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 4         | —                   | 59.18              | —        | 30,000 (※)             |
| 5<br>(一括) | —                   | —                  | —        | 30,000 (※)             |

※万円未満切捨

(※)物件4建物及び物件5の各建物はいずれも老朽化や劣化が著しいため、備忘価格程度の価格を計上した。(物件5は各建物一括で計上)

## 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<br>(円)<br>ア | 敷地割合<br>イ  | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|-------------------|------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1  | 2,960,000         | (物件4) 0.33 | 0.40          | 法定地上権 | 390,000                    |
|    |                   | (物件5) 0.67 | 0.40          | 法定地上権 | 790,000                    |
| 2  | 4,040,000         | (物件5) 1.00 | 0.40          | 法定地上権 | 1,620,000                  |
| 3  | 1,380,000         | (物件5) 1.00 | 0.40          | 法定地上権 | 550,000                    |

※万円未満四捨五入

#### イ 敷地割合

・建物図面における各建物の1階面積を考慮のうえ、上記のとおりとした。

#### ウ 土地利用権等割合

・土地利用権等をいずれも法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号           | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)エ><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<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1            | 2,960,000                                 | － 1,180,000                                |                     | 0.65            | 0.60                | 690,000                       |
| 2            | 4,040,000                                 | － 1,620,000                                |                     | 0.65            | 0.60                | 940,000                       |
| 3            | 1,380,000                                 | － 550,000                                  |                     | 0.65            | 0.60                | 320,000                       |
| 4            | 30,000                                    | ＋ 390,000                                  | 1.00                | 0.65            | 0.60                | 160,000                       |
| 5            | 30,000                                    | ＋ 2,960,000                                | 1.00                | 0.65            | 0.60                | 1,160,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 3,270,000                     |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

・目的建物の老朽化が著しいことを考慮し、所要の修正を行った。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（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）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

## 標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約2.7m舗装道路沿いの規模約400㎡の整形地

(2) 地価調査価格：四日市－12

所 在：高角町字道光垣内254番2外  
 価 格：23,700 円／㎡  
 位 置：近鉄湯の山線「近鉄高角」駅の北東方 道路距離約1.2km  
 価 格 時 点：令和6年7月1日  
 地 積：727 ㎡  
 供給処理施設：水道  
 接 面 街 路：北側，幅員4m市道  
 用 途 指 定 等：市街化調整区域・用途地域指定なし  
                   (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)  
 地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

(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<br>年 月 日 | 価 格<br>円／㎡<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／㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和6年7月1日         | 23,700          | $\times \frac{99.6}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{118}$ | = 20,000                  |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 118 (交通，環境条件格差等を考慮した)

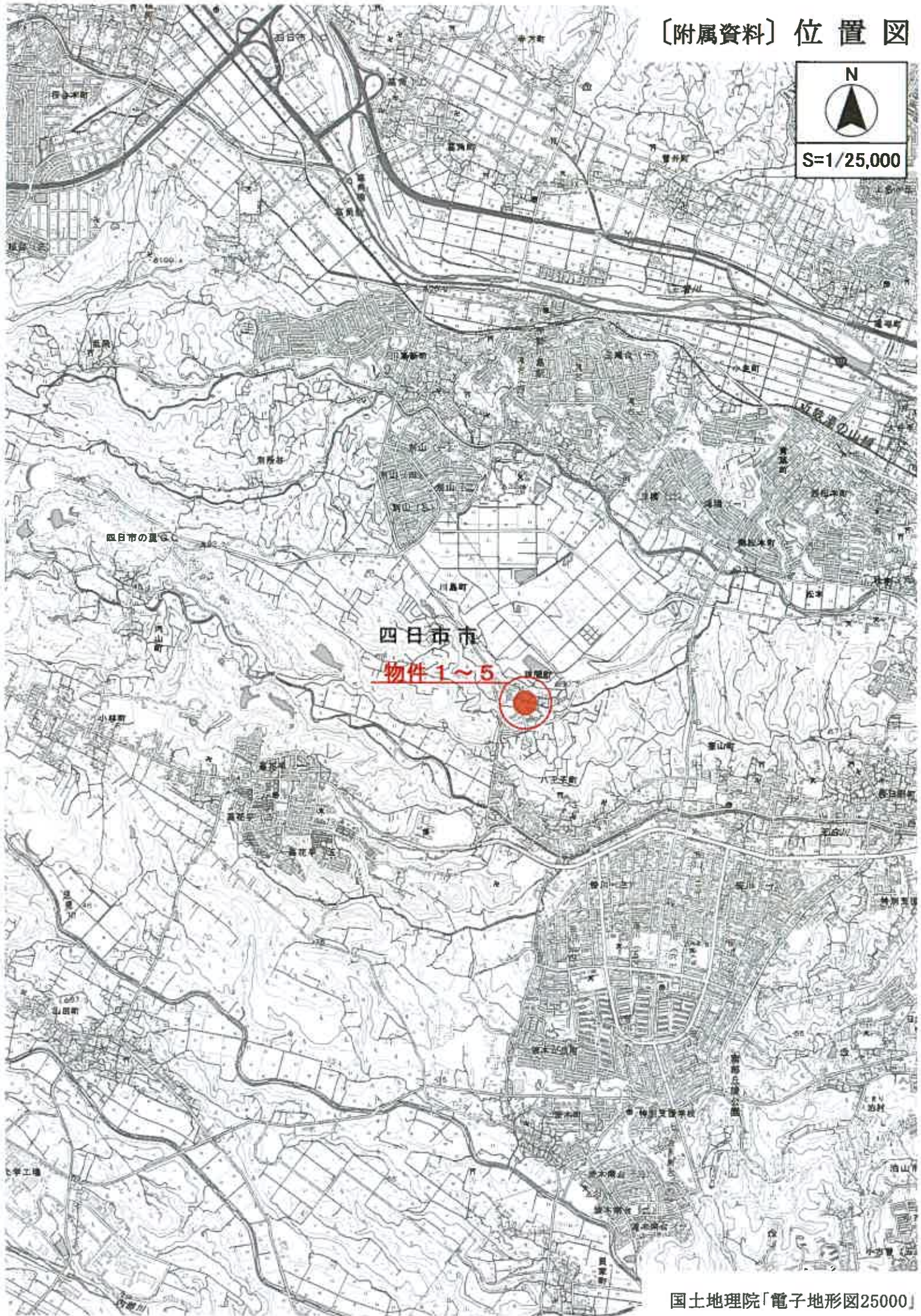
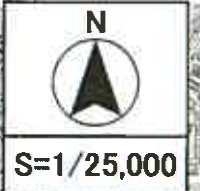
(4) 標準価格の決定

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，20,000 円／㎡と決定した。

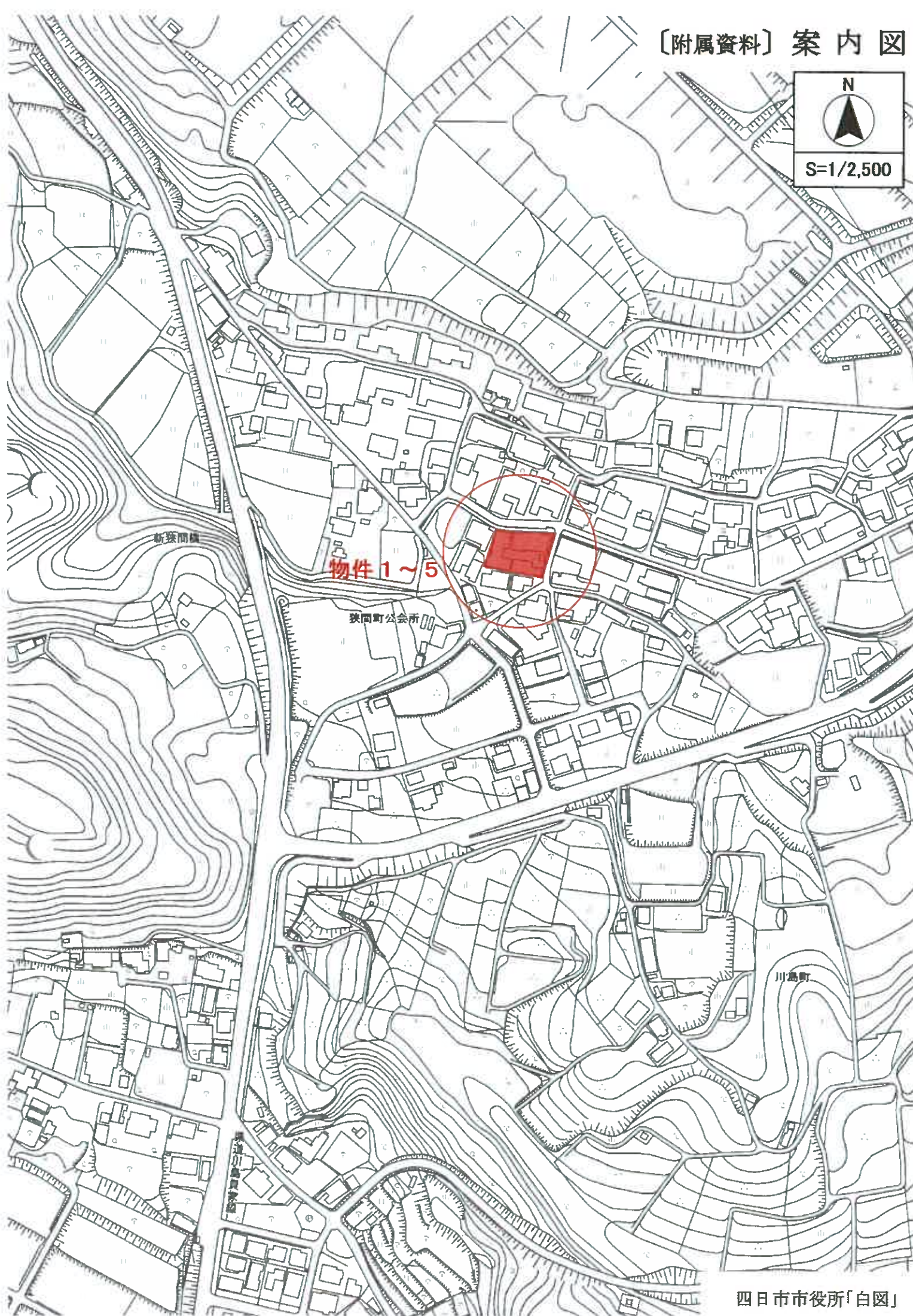
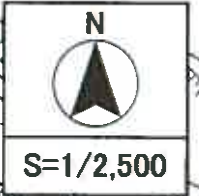
○ 標準価格 20,000 円／㎡

# 附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図

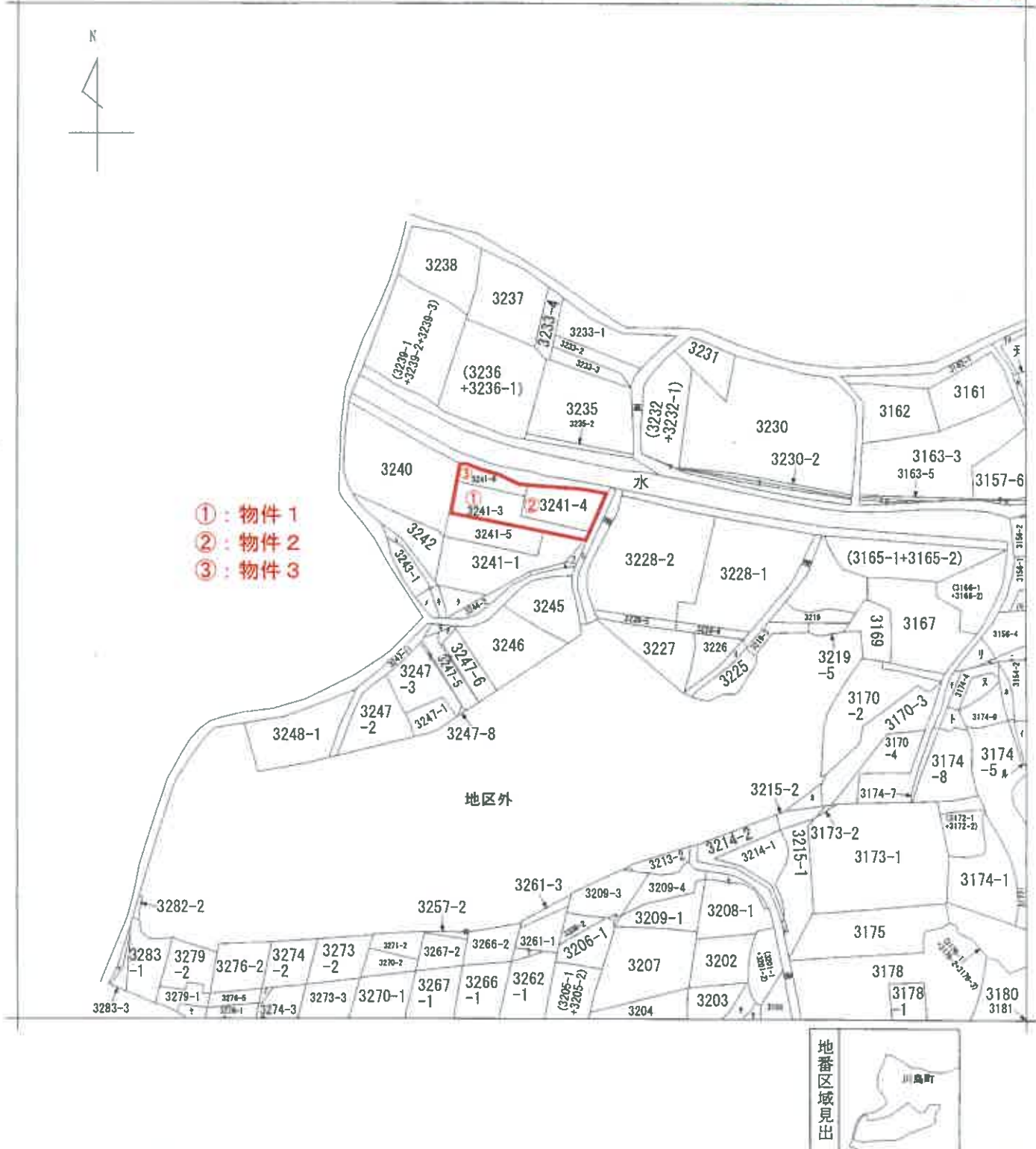


〔附属資料〕 案内図



イ 3154-1    ㇿ 3156-3    ㇾ 3174-10    ト 3174-12    ヨ 3174-2    ㇿ 3174-6  
ロ 3155-2    ニ 3156-5    ヘ 3174-11    チ 3174-13    ㇾ 3174-3    ㇿ ㇿㇿㇿ

【A3をA4サイズに縮小】



|       |      |             |           |           |          |    |        |           |  |  |
|-------|------|-------------|-----------|-----------|----------|----|--------|-----------|--|--|
| 請求部   | 所在   | 四日市市川島町字南狭間 |           |           |          | 地番 | 3241番3 |           |  |  |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区         | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    | 種類     | 旧土地台帳附属地図 |  |  |
| 作成年月日 |      |             |           | 備付年月日(原図) |          |    | 補記事項   |           |  |  |

ヲ 3197  
ワ 3209-2  
カ 3216-2  
コ 3225-1  
ク 3241-10  
レ 3241-7  
ソ 3241-8  
ウ 3247-10  
ネ 3247-4  
ナ 3247-7  
ラ 3247-9  
ル 3257-6  
ウ 3262-2  
ノ 3274-5  
オ 3277  
ク 3278  
ヤ 3279-3  
マ 3283-2  
ケ 3157-4  
フ 3157-9  
コ 3232-2  
エ 3163-4  
テ 3164-1  
ア 3229-6  
サ (3199-1+31  
99-2+3199-  
3)  
キ 3244-3  
ユ 3242-3  
ノ 3243-2  
ミ 3241-2  
ッ 3215-3  
ヒ 3208-2  
モ 3159-1  
セ 3159-7  
ス 3159-8  
ソ 3160-1  
3160-2  
3156-6

〔附属資料〕 公図写し  
※インターネット不動産登記情報  
【A3をA4サイズに縮小】

登記年月日：平成17年12月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月30日 津地方法務局四日市支局

登記官

【A3をA4サイズに縮小】

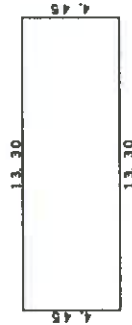
各 階 平 面 図 4097025

物件 4

家屋番号 3241-3

建 物 図 面

建物の所在 四日市市川島町字南篠間3241番地3

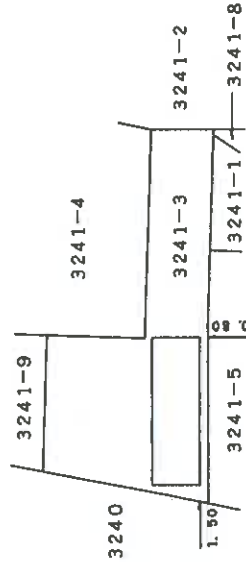


求 積 換

$$13.30 \times 4.45 = 59.1850$$

計 59.1850

床面積 59.18㎡



作 製 者

( 17 年12月 日付 )

縮尺

1 / 250

申 請 人

縮尺

1 / 500

登記年月日：平成17年12月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月30日 津地方法務局四日市支局

登記官

4097024

各階平面図

物件5

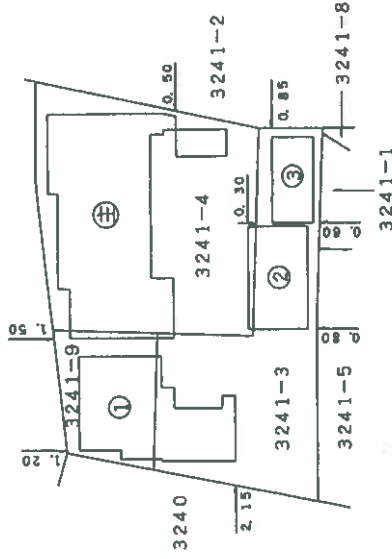
建物図面

建物番号

3241-4

建物の所在

四日市市川島町字南飛間3241番地4、3241番地3、  
3241番地9



作製者

(17 #12)

縮尺

1

申請人

縮尺

1

500

【A3をA4サイズに縮小】

登記年月日：平成17年12月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月30日 法務省 登記官

各 階 平 面 図

4097022

物件5

3241-4

建物 3241-4  
建物の所在 四日市市川島町宇南線間3241番地4、3241番地3、  
3241番地9

附属建物（付2）  
1階・2階（各階同型）



求 積 表  
 $9.40 \times 5.48 = 51.3240$   
計 51.3240  
床面積 51.32 m<sup>2</sup>

附属建物（付3）



求 積 表  
 $7.80 \times 3.80 = 29.6400$   
計 29.6400  
床面積 29.64 m<sup>2</sup>



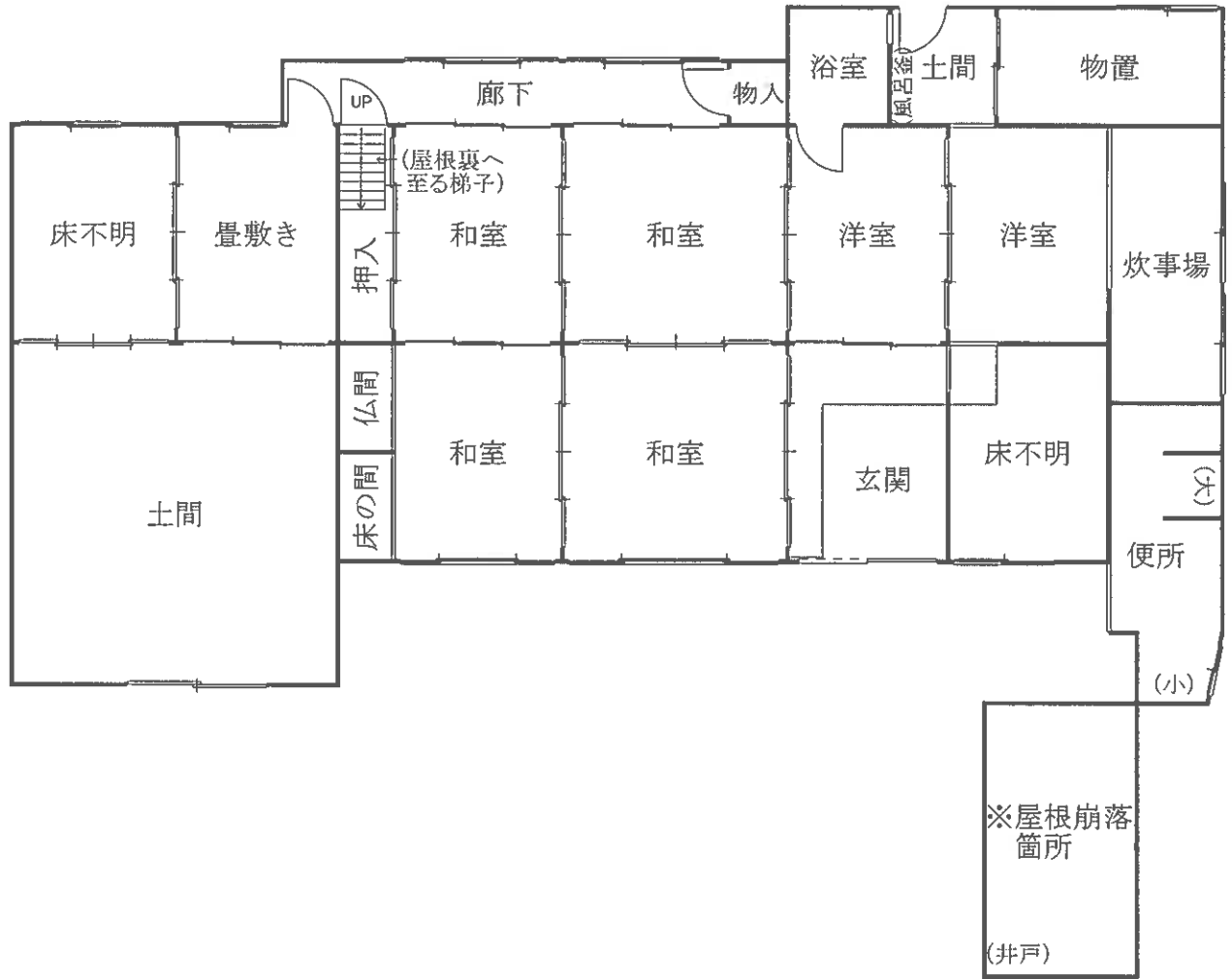
|     |    |     |    |     |
|-----|----|-----|----|-----|
| 作製者 | 縮尺 | 申請人 | 細尺 | 250 |
|     | 1/ |     | 1/ |     |



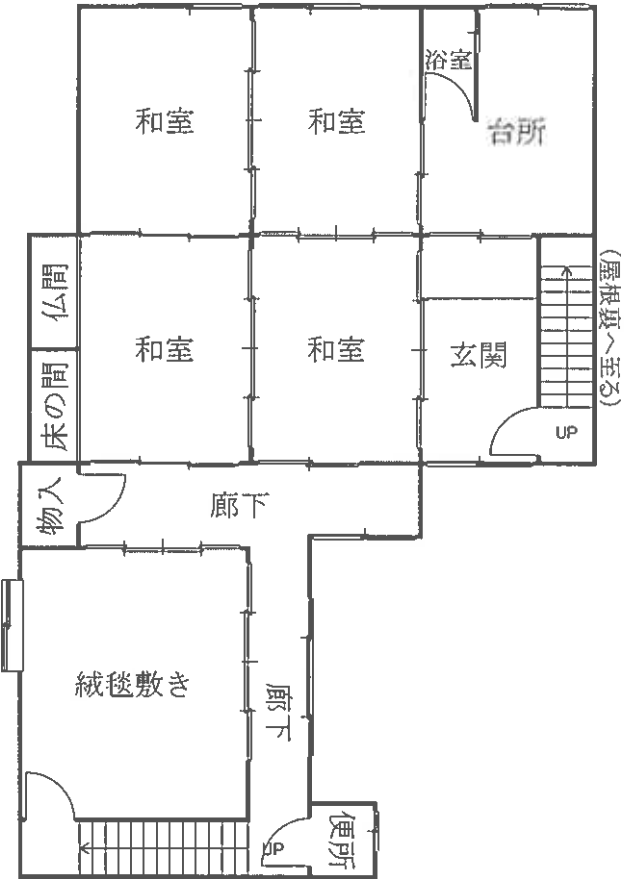
物件 4 建物



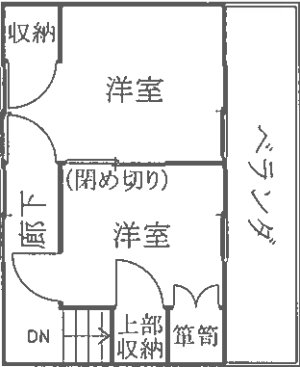
物件 5 主たる建物



物件 5 附属建物符号 1

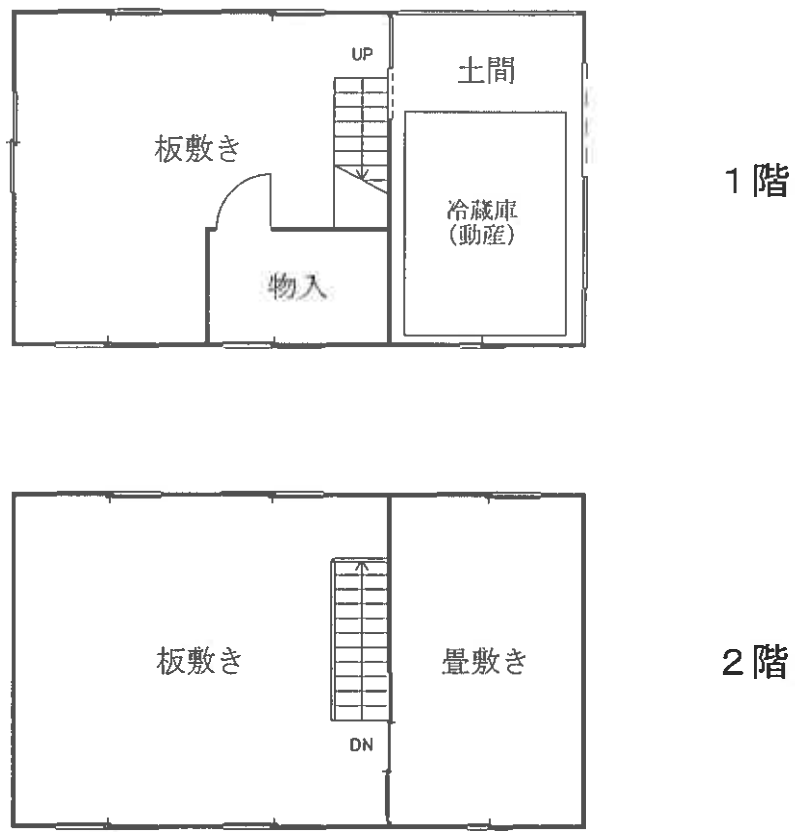


1 階



2 階

物件 5 附属建物符号 2



物件 5 附属建物符号 3





← 道 →

( 水路 )

