令和　６年（ケ）第　　４８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１０月２２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１１月　５日　午前　９時００分から 令和　７年１１月１２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１１月１９日　午前１０時００分 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年１２月　８日　午前　９時４０分 津地方裁判所四日市支部
特別売却実施期間	令和　７年１２月　３日　午後　１時００分から 令和　７年１２月　３日　午後　４時００分まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	

一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　７年１０月２２日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	7,920,000 6,336,000	一括	1,584,000	60,575	16,274
1	310,000				
2	2,300,000				
3	1,890,000				
4	60,000				
5	3,360,000				
備考					

物　件　目　録

１	所　　在	四日市市赤堀南町
	地　　番	２１９４番3
	地　　目	宅地
	地　　積	２７．３７平方メートル
２	所　　在	四日市市赤堀南町
	地　　番	２１９６番
	地　　目	宅地
	地　　積	２０１．６５平方メートル
３	所　　在	四日市市赤堀南町
	地　　番	２１９７番
	地　　目	宅地
	地　　積	１６５．２８平方メートル
４	所　　在	四日市市赤堀南町
	地　　番	２１９８番1
	地　　目	宅地
	地　　積	６．０１平方メートル
５	所　　在	四日市市赤堀南町　２１９７番地
	家屋　番号	２１９７番
	種　　類	店舗
	構　　造	木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積	９２．５６平方メートル

（現況）

種　　類	店舗・居宅
構　　造	木造瓦葺２階建
床　面　積	１階　約９７平方メートル ２階　約７４平方メートル

（附属建物）

符　　号	１
種　　類	倉庫
構　　造	土蔵造瓦葺２階建
床　面　積	１階　　２９．７５平方メートル ２階　　１９．８３平方メートル

（現況）

種　　類	工場・倉庫
構　　造	木・土蔵造瓦葺２階建
床　面　積	１階　約１２０平方メートル ２階　約　１９平方メートル
符　　号	２
種　　類	居宅
構　　造	木造瓦葺平家建
床　面　積	４６．６１平方メートル
符　　号	３
種　　類	工場

11

物　件　目　録

構　　造	木造瓦葺平家建
床 面 積	２８．９２平方メートル

（現況）

種　　類	工場・倉庫
構　　造	木・土蔵造瓦葺２階建
床 面 積	１階　約１２０平方メートル ２階　約　１９平方メートル

符　　号	４
種　　類	工場
構　　造	木造瓦葺平家建
床 面 積	１６．５２平方メートル

（現況）

種　　類	工場・倉庫
構　　造	木・土蔵造瓦葺２階建
床 面 積	１階　約１２０平方メートル ２階　約　１９平方メートル

令和　６年（ケ）第　　４８号

物　件　明　細　書

令和　７年　９月３０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５】
（１）１階店舗部分を除く、その余の主たる建物及び符号２の附属建物につき、本件所有者が占有している。
（２）１階店舗部分の主たる建物、符号１、３及び４の附属建物につき、株式会社まめ屋製菓舗が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１～４】
隣地との境界が不明確である。

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載したものですので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

11

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。

令和　６年（ケ）第　　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在	四日市市赤堀南町	
地　　番	２１９４番３	
地　　目	宅地	
地　　積	２７．３７平方メートル	
２　所　　在	四日市市赤堀南町	
地　　番	２１９６番	
地　　目	宅地	
地　　積	２０１．６５平方メートル	
３　所　　在	四日市市赤堀南町	
地　　番	２１９７番	
地　　目	宅地	
地　　積	１６５．２８平方メートル	
４　所　　在	四日市市赤堀南町	
地　　番	２１９８番１	
地　　目	宅地	
地　　積	６．０１平方メートル	
５　所　　在	四日市市赤堀南町　２１９７番地	
家屋番号	２１９７番	
種　　類	店舗	
構　　造	木造瓦葺平家建	

物　件　目　録

床　面　積　　９２．５６平方メートル

（現況）

種　　　類　店舗・居宅

構　　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　約９７平方メートル
　　　　　　２階　約７４平方メートル

（附属建物）

符　　　号　１

種　　　類　倉庫

構　　　造　土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　１階　　２９．７５平方メートル
　　　　　　２階　　１９．８３平方メートル

（現況）

種　　　類　工場・倉庫

構　　　造　木・土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　１階　約１２０平方メートル
　　　　　　２階　約　１９平方メートル

符　　　号　２

種　　　類　居宅

構　　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　　４６．６１平方メートル

符　　　号　３

種　　　類　工場

物　件　目　録

構　　造	木造瓦葺平家建
床 面 積	２８．９２平方メートル

（現況）

種　　類	工場・倉庫
構　　造	木・土蔵造瓦葺２階建
床 面 積	１階　約１２０平方メートル ２階　約　１９平方メートル
符　　号	４
種　　類	工場
構　　造	木造瓦葺平家建
床 面 積	１６．５２平方メートル

（現況）

種　　類	工場・倉庫
構　　造	木・土蔵造瓦葺２階建
床 面 積	１階　約１２０平方メートル ２階　約　１９平方メートル

令和６年(ケ)第４８号
令和６年１２月２０日受理
令和７年２月５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　四日市市赤堀南町
　　地　　番　２１９４番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２７．３７平方メートル

2　所　　在　四日市市赤堀南町
　　地　　番　２１９６番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２０１．６５平方メートル

3　所　　在　四日市市赤堀南町
　　地　　番　２１９７番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１６５．２８平方メートル

4　所　　在　四日市市赤堀南町
　　地　　番　２１９８番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６．０１平方メートル

5　所　　在　四日市市赤堀南町　２１９７番地
　　家屋　番号　２１９７番
　　種　　類　店舗
　　構　　造　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　９２．５６平方メートル

(附属建物)

符　　　号　　１

種　　　類　　倉庫

構　　　造　　土蔵造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　２９．７５平方メートル
　　　　　　　２階　　１９．８３平方メートル

符　　　号　　２

種　　　類　　居宅

構　　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　４６．６１平方メートル

符　　　号　　３

種　　　類　　工場

構　　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　２８．９２平方メートル

符　　　号　　４

種　　　類　　工場

構　　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１６．５２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		三重県四日市市赤堀南町８番１４号
土地		物件１～４
	現況地目	■宅地（物件１～４）　□公衆用道路（物件　）　□　　　（物件　）
	形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり ■各筆の正確な形状は不明（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	■土地所有者（亡Ａ相続財産）　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
	下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
	その他の事項	
建物		物件５
	種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　■附属建物） ■種　類： ■構　造：　「その他の事項」記載のとおり ■床面積：
	物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
	占有者及び占有状況	■建物所有者(亡Ａ相続財産)　■その他の者((株)まめ屋製菓舗) 建物所有者が本建物を居宅として、その他の者が店舗、工場、倉庫として使用占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
	上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
	その他の事項	
執行官保管の仮処分		■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号 保管開始日　令和　年　月　日
土地建物の位置関係		□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件５関係）

項目			
占有範囲		■主たる建物１階店舗部分及び附属建物符号１，３，４の工場・倉庫部分	■主たる建物の１階店舗部分を除くその余の部分及び附属建物符号２の居宅部分
占有者		■債務者（株式会社まめ屋製菓舗）	■所有者（亡Ａ相続財産）
占有状況		■店舗・工場・倉庫	■居宅
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ｃ（（株）まめ 屋製菓舗破産管財人弁護士））	■陳述（■Ｂ（所有者亡Ａ相続財産清算人弁護士））
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■無権原	□賃借 □使用借 □転借 ■所有
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他（ ）	□所有者 □その他（ ）
	借主	□占有者 □その他（ ）	□占有者 □その他（ ）
賃料・支払時期		毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1　物件５建物については、法務局に建物図面の備え付けがなく、そもそもの主たる建物と附属建物の位置関係、形状等が不明である。また、建物の現況と登記上の床面積、構造等に大きな相違が見られるものの、増改築の時期や箇所については判然としない。

2　物件５主たる建物の現況については、凡そ下記のとおりと認めた。

記

種　類　　店舗・居宅
構　造　　木造瓦葺２階建
床面積　　１階　約　９７㎡
　　　　　２階　約　７４㎡
　　　　　延べ　約１７１㎡

3　物件５附属建物のうち、符号２の木造平家建居宅については、概ね登記どおりと認めた。

4　物件５附属建物のうち、符号１の倉庫、符号３、４の工場については、現存する建物と登記上の建物との同一性が判然としない。ただし、符号１の土蔵造瓦葺２階建倉庫については、本報告書添付の物件５の附属建物符号１，３，４の間取図中、「倉庫」の部分を構成しているものと思われる。

5　物件５の附属建物符号１，３，４は、増改築を経て現況では一体化している状況にあったことを踏まえ、一棟の附属建物として、その現況につき下記のとおり認定することとした。

記

【物件５附属建物符号１，３，４】
種　類　　工場・倉庫
構　造　　木・土蔵造瓦葺２階建
床面積　　１階　約１２０㎡
　　　　　２階　約　１９㎡
　　　　　延べ　約１３９㎡

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （所有者亡A相続財産清算人弁護士）	1　私は、亡A相続財産清算人として、亡Aの相続財産である本件土地建物を管理しています。 2　現在、本件建物には亡Aさんの奥さんと娘さんが住まわれていますが、物件管理のために住まわせているということであり、家賃等の支払いは受けていません。本件物件が売却されるという話がまとまったような場合には、退去してもらわなければならないことは伝えてあります。
■ C （債務者破産者（株）まめ屋製菓舗破産管財人弁護士）	1　物件５建物の工場内には、（株）まめ屋製菓舗が使用していた機械器具類や備品類が置かれたままになっていますが、それらについては搬出処分費用の方が高くてマイナス勘定となったため、既に破産財団から放棄しています。 2　同工場内には、リース物件だった機械類も存在しますが、いずれもリース会社が所有権放棄しており、引き揚げない物品となります。
■ D （亡Aの妻）	1　私は亡Aの妻です。本件物件所在地には私と次女が居住しています。 2　（株）まめ屋製菓舗は夫が代表者をしていたのですが、令和５年７月に亡くなりました。現在お店は廃業して破産手続中です。 3　物件５建物の増築等の経緯は、私が嫁いでくる前の話ですのでよく分かりません。 4　建物内にリース物件であることを示すシールが貼られた機械器具があるということですが、全てリース契約は終了し、解決済みと聞いています。 5　敷地内に井戸がありますが、枯井戸ではないかと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1　本件物件の所有者であったAは、令和５年７月に死亡し、相続人が不存在であったことから、相続財産法人が構成され、現在本件物件はその相続財産清算人弁護士が管理する物件となっている。

2　物件５建物の玄関上部には、「御菓子司　まめ庵」と記載された看板が掲出されていた。債務者会社である株式会社まめ屋製菓舗は、本件物件所在地を本店所在地とする菓子類等の製造販売を業とする法人で、Aはその代表者であった者であるが、同社については令和６年４月１９日に津地方裁判所四日市支部で破産手続が開始されている。

3　物件５の附属建物１，３，４内には、食品用コンテナが山積みの状態で置かれていたほか、業務用の冷蔵庫、回転釜、フードマシン、自動包あん機、ボイラー等が存在した。

4　本件物件の占有関係については、関係人の陳述、物件の現況を踏まえ、本報告書３、４枚目記載のとおりと認め、現に物件５建物に居住しているDとその家族については占有補助者と認定した。
　なお、物件５建物の店舗、工場、倉庫部分を占有する債務者会社の破産管財人弁護士によると、建物内の機械器具類や備品類については破産財団から放棄されており、管理をする者がない状況にあることから、その占有権原については無権原と認定した。

5　建物内に存在したボイラーや一部の冷蔵庫には、リース物件であることを示すシールが貼られていたが、債務者会社の破産管財人弁護士に確認したところ、関係人の陳述に記載した趣旨の回答を得たことから、リース会社については占有意思を欠く状態にあるものと認めた。

6　物件１～４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え付けがなく、各筆の正確な形状や所在範囲、筆界を特定することはできない。また、隣接地との境界も不明確である。

7　中庭に井戸が存在する。

8　北側の隣接地(2195番1)上の建物の屋根の一部が物件５建物の屋根と重なるように存在している(写真①参照。本件土地上にはみ出している可能性もあるが、判然としない。）。

9　物件５建物は、附属建物も含めて建築時から相当年数が経過しており、各所において経年劣化が進んでいる状況が見られた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月20日（金） 14：50－15：00	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
6年12月26日（木） 14：40－14：50	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、占有補助者から面談聴取
7年 1月 8日（水） 14：15－14：25	電話	債務者破産者(株)まめ屋製菓舗破産管財人弁護士から電話聴取
7年 1月 8日（水） 14：35－14：40	電話	所有者亡Ａ相続財産清算人弁護士から電話聴取
7年 1月20日（月） 13：00－14：20	物件所在地	物件立入調査（全室）、写真撮影、占有補助者から面談聴取、評価人同行
7年 1月31日（金） 13：15	電話	債務者破産者(株)まめ屋製菓舗破産管財人弁護士から電話で補充聴取
年 月 日（ ） ： － ：		

（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。

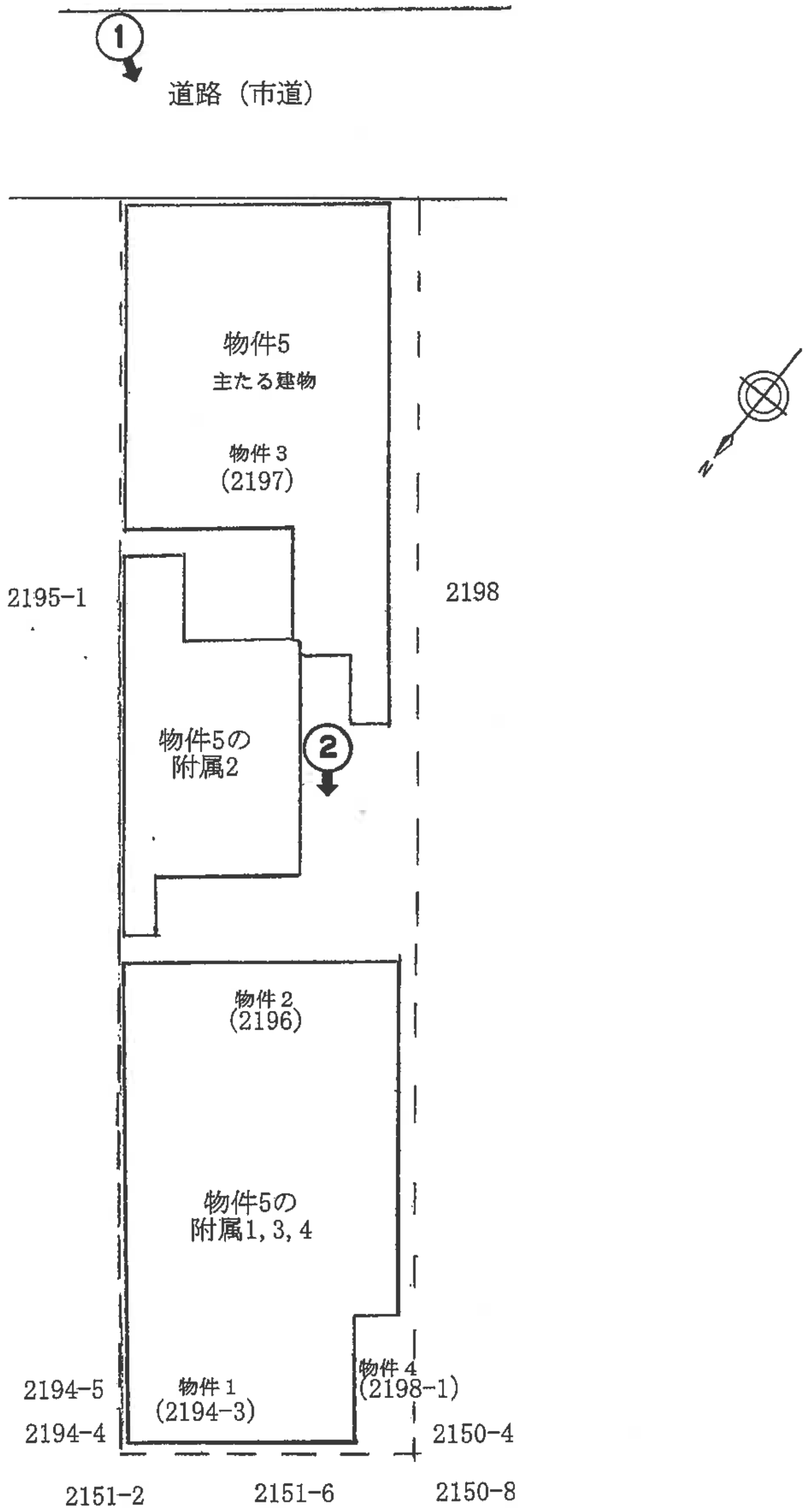
☐ 令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

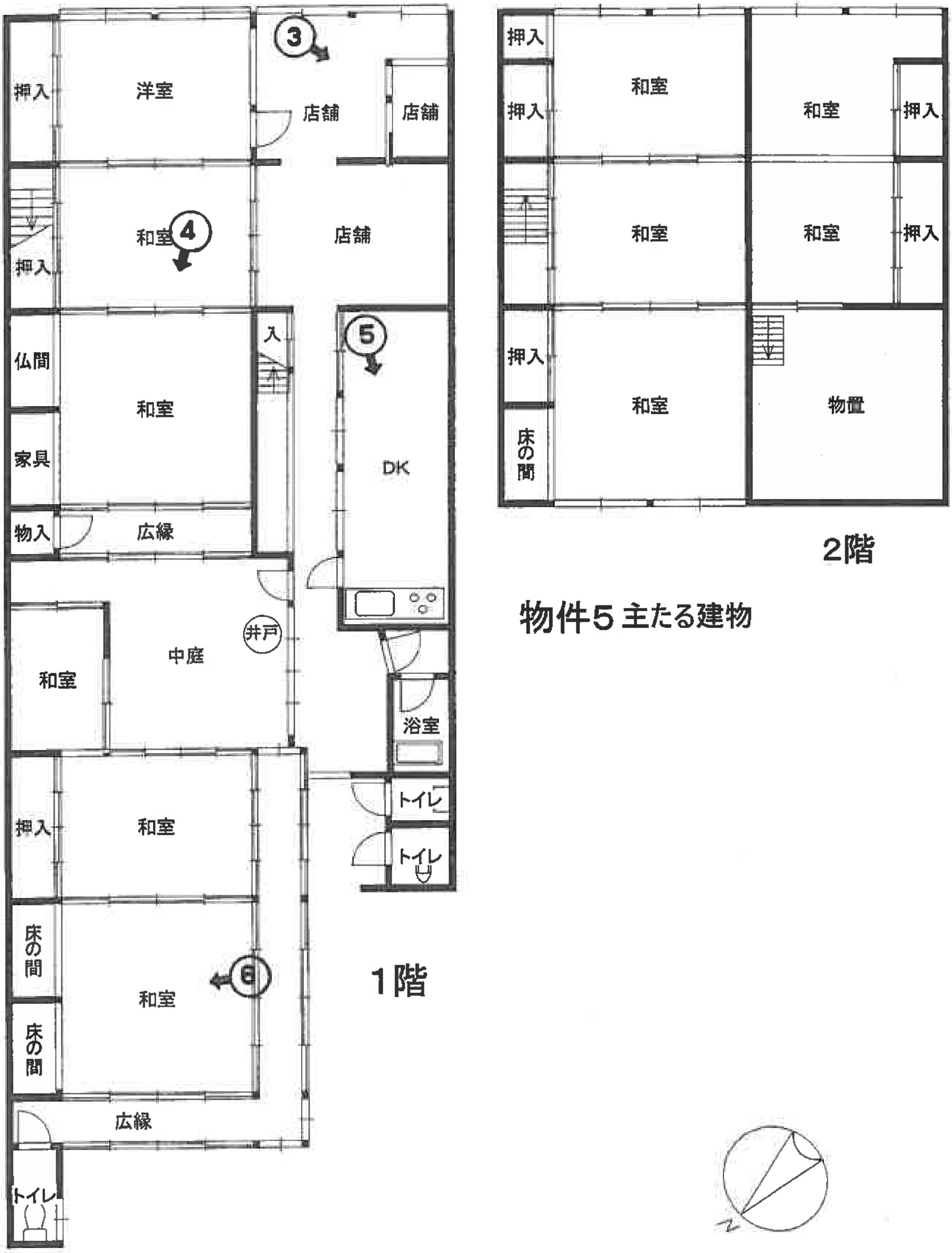
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（概略）



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

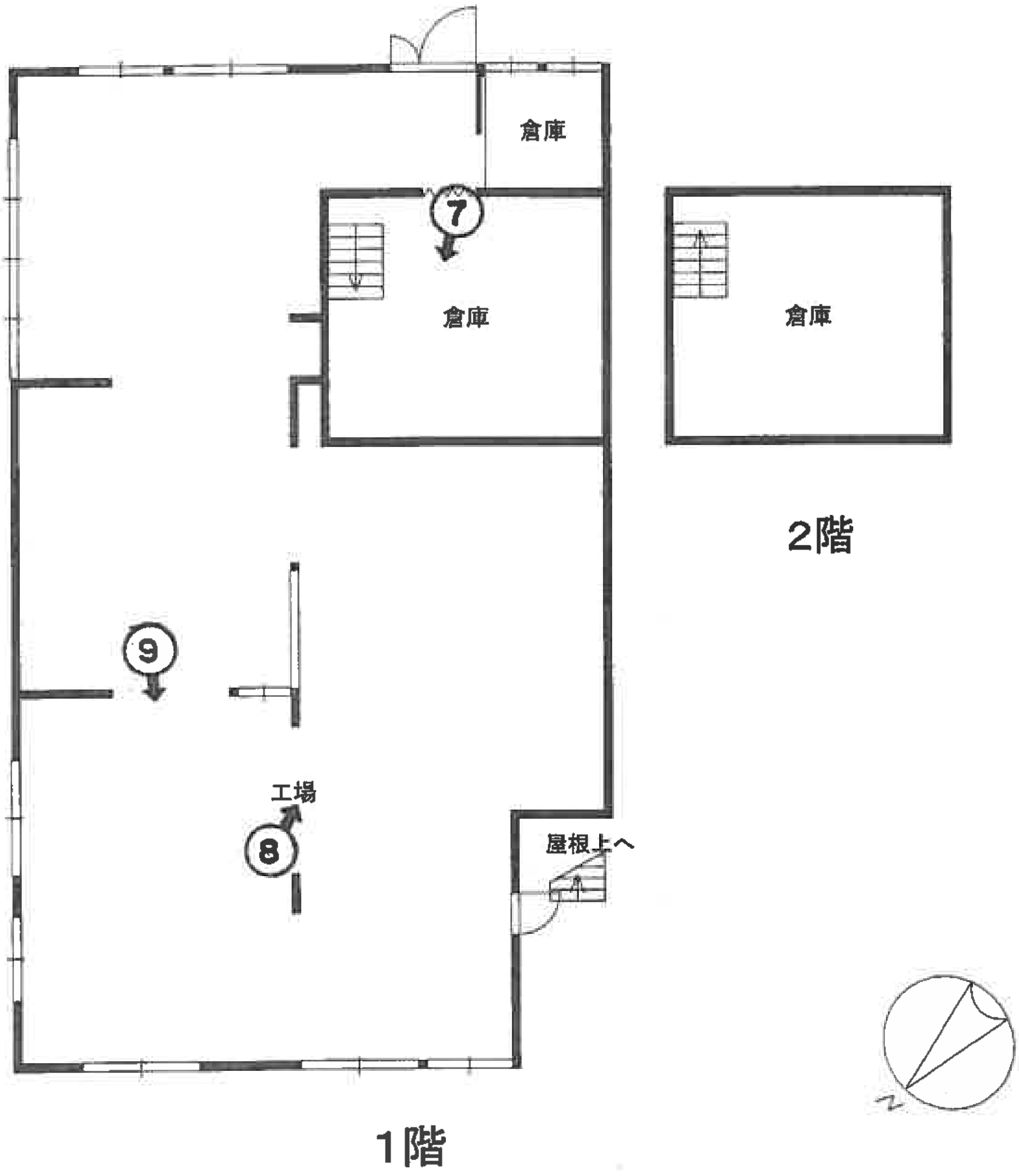


物件5の附属2

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の附属１，３，４

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①

物件５主たる建物

②

物件５の附属１，３，４

物件５の附属２

（１２枚目）

③

物件５
主たる建物
店舗部分

④

物件５
主たる建物
１階和室

⑤

物件５
主たる建物
１階ＤＫ

⑥

物件５
附属２
和室

⑦

物件５
附属１，３，４
１階倉庫

⑧

物件５
附属１，３，４
１階工場

⑨

物件５
附属１，３，４
工場

フードマシン
２機

自動包あん機

令和６年（ケ）第４８号	
令和７年　１月２０日	現地調査
令和７年　２月　７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

瀬　古　博　之　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　７，９２０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　１（土地）	金　　３１０，０００　円
物件　２（土地）	金　２，３００，０００　円
物件　３（土地）	金　１，８９０，０００　円
物件　４（土地）	金　　　６０，０００　円
物件　５（建物）	金　３，３６０，０００　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１～４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件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
　・増築部分は概測数量による。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	四日市市赤堀南町	
	地番	２１９４番３	
	地目	宅地	
	地積	27.37 ㎡	
	所有者	亡Ａ相続財産	
2	所在	四日市市赤堀南町	
	地番	２１９６番	
	地目	宅地	
	地積	201.65 ㎡	
	所有者	亡Ａ相続財産	

番号	特記事項

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
3	所在	四日市市赤堀南町	
	地番	２１９７番	
	地目	宅地	
	地積	165.28 ㎡	
	所有者	亡Ａ相続財産	
4	所在	四日市市赤堀南町	
	地番	２１９８番１	
	地目	宅地	
	地積	6.01 ㎡	
	所有者	亡Ａ相続財産	

番号	特記事項

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
5	所在	四日市市赤堀南町２１９７番地	
	家屋番号	２１９７番	
	種類	店舗	店舗・居宅
	構造	木造瓦葺　平家建	２階建
	床面積	92.56　㎡	１階　約97㎡ ２階　約74㎡ 延べ　約171㎡
	所有者	亡Ａ相続財産	

番号	特記事項
5	（附属建物） 符号　１ 種類　倉庫 構造　土蔵瓦葺２階建 床面積　１階29.75㎡，２階19.83㎡，延49.58㎡ 符号　２ 種類　居宅 構造　木造瓦葺平家建 床面積　46.61㎡ 符号　３ 種類　工場 構造　木造瓦葺平家建 床面積　28.92㎡ 符号　４ 種類　工場 構造　木造瓦葺平家建 床面積　16.52㎡ （付属建物符号１，３，４の現況） 種類　工場・倉庫 構造　木造・土蔵瓦葺２階建 床面積　１階約120㎡，２階約19㎡，延約139㎡

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１～４）

位置・交通	四日市あすなろう鉄道内部線「赤堀」駅 南西方・直線距離　約280m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	旧道沿いに，一般住宅のほか，店舗等も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域・市街化区域
	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	――――――
	その他の規制	――――――
画地条件	・地積：400.31㎡ ・ほぼ長方形 ・間口：約9.5m，奥行：約40m ・ほぼ平坦地整	
接面道路	・南東側　幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件５の敷地として利用されている。	
供給処理施設（注）	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	有
特記事項	・一体利用されており，各筆の正確な形状や所在範囲，各筆間の境界は判然とせず，隣接地との境界も判然としない。 ・中庭に井戸が存する。 ・北側隣接地（2195番1）上の建物の屋根の一部が本件土地上にはみ出している可能性があるが判然としない。 ・土壌汚染に関して，有害物質使用特定施設に届出られている施設はない。汚染の有無は不明である。	

（注）「有」，「無」の基準については，以下のとおり。
※「有」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされている。
※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

2　建物の概況及び利用状況（物件５）

<table>
<tr><td>区　分</td><td colspan="2">主たる建物</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築時期及び経済的残存耐用年数</td><td>建築年月日</td><td>明治16年（市固定資産台帳記載）</td></tr>
<tr><td>経　過　年　数</td><td>142年</td></tr>
<tr><td>経済的残存耐用年数</td><td>0 年</td></tr>
<tr><td rowspan="8">仕　　様</td><td>構　造</td><td>木造</td></tr>
<tr><td>屋　根</td><td>瓦葺</td></tr>
<tr><td>外　壁</td><td>合板，亜鉛メッキ鋼板など</td></tr>
<tr><td>内　壁</td><td>合板，漆喰など</td></tr>
<tr><td>天　井</td><td>合板，石膏ボードなど</td></tr>
<tr><td>床</td><td>畳，土間，合板など</td></tr>
<tr><td>設　備</td><td>電気・給排水・衛生など</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td>特になし</td></tr>
<tr><td>床面積(現況)</td><td colspan="2">１階　約97 ㎡　２階　約74 ㎡
延べ　約171 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">現況用途等</td><td>現 況 用 途</td><td>店舗・居宅</td></tr>
<tr><td>間　取</td><td>店舗＋８ＤＫ</td></tr>
<tr><td>品　等</td><td colspan="2">劣る</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">劣る</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況</td><td colspan="2">「現況調査報告書」記載のとおり</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">・北側隣接地（2195番1）上の建物の屋根と本件建物の屋根が重なり合っている。
・増改築の時期や箇所は不明。
・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</td></tr>
</table>

3　建物の概況及び利用状況（物件５）

<table>
<tr><td>区　分</td><td colspan="4">付属建物符号１，３，４</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築時期及び経済的残存耐用年数</td><td></td><td>符号１</td><td>符号３</td><td>符号４</td></tr>
<tr><td>建築年月日（市固定資産台帳記載）</td><td>明治16年</td><td>昭和30年</td><td>昭和30年</td></tr>
<tr><td>経　過　年　数</td><td>142 年</td><td>70 年</td><td>70年</td></tr>
<tr><td>経済的残存耐用年数</td><td>0年</td><td>0年</td><td>0 年</td></tr>
<tr><td rowspan="8">仕　様</td><td>構　造</td><td colspan="3">木造・土蔵</td></tr>
<tr><td>屋　根</td><td colspan="3">瓦葺</td></tr>
<tr><td>外　壁</td><td colspan="3">合板，トタン，亜鉛メッキ鋼板など</td></tr>
<tr><td>内　壁</td><td colspan="3">合板，外壁あらわしなど</td></tr>
<tr><td>天　井</td><td colspan="3">合板，屋根あらわしなど</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="3">コンクリート土間など</td></tr>
<tr><td>設　備</td><td colspan="3">電気・給排水など</td></tr>
<tr><td>そ の 他</td><td colspan="3">特になし</td></tr>
<tr><td>床面積(現況)</td><td colspan="4">１階　約120 ㎡　２階　約19 ㎡
延べ　約139 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">現況用途等</td><td>現 況 用 途</td><td colspan="3">工場・倉庫</td></tr>
<tr><td>間　取</td><td colspan="3">－</td></tr>
<tr><td>品　等</td><td colspan="4">劣る</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="4">劣る</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況</td><td colspan="4">「現況調査報告書」記載のとおり</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="4">・建物図面等がなく，現存する建物と登記上の建物（付属建物符号１，３，４）との同一性が判然としないが，付属建物符号１については，倉庫部分を構成していると思われる。

・現況の建物は，付属建物符号１，３，４及びそれらの増改築部分が一体化していると思われる。

・増改築の時期や箇所は不明。

・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</td></tr>
</table>

4　建物の概況及び利用状況（物件５）

区　分	付属建物符号２	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和8年（市固定資産台帳記載）
	経　過　年　数	92 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	合板など
	内　　壁	合板，漆喰など
	天　　井	合板など
	床	畳など
	設　　備	電気・給排水・衛生など（台所なし）
	そ　の　他	特になし
床面積(現況)	46.61 ㎡	
現況用途等	現　況　用　途	居宅
	間　　取	３部屋
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	「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１～４）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	60,600	0.73	27.37	0.90	1,080,000
2	60,600	0.73	201.65	0.90	8,020,000
3	60,600	0.73	165.28	0.90	6,580,000
4	60,600	0.73	6.01	0.90	230,000
合　計			400.31	—	15,910,000

※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・・・・・・・　0.73

・画地条件；0.73（形状0.85×規模0.90×相隣0.95）

※小数点第３位四捨五入

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。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

（２）建物価格（物件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 （円／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
5	130,000	約171	0.02	440,000
附属 1,3,4	70,000	約139	0.01	90,000
附属２	120,000	46.61	0.02	110,000
合計				640,000

※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。

物件５

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1-0.05) \times \frac{0_{\text{〈注1〉}}}{(142_{\text{〈注2〉}} + 0_{\text{〈注1〉}})} \right\} \times \underbrace{(1-0.60)}_{\text{観察減価率}}$$

＝0.02

※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

物件５の附属建物符号１，３，４

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1-0.05) \times \frac{0_{\text{〈注1〉}}}{(142_{\text{〈注2〉}} + 0_{\text{〈注1〉}})} \right\} \times \underbrace{(1-0.80)}_{\text{観察減価率}}$$

＝0.01

※小数点第３位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数
〈注2〉経過年数

物件５の附属建物符号２

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1-0.05) \times \frac{0_{\text{〈注1〉}}}{(92_{\text{〈注2〉}} + 0_{\text{〈注1〉}})} \right\} \times \underbrace{(1-0.60)}_{\text{観察減価率}}$$

＝0.02

※小数点第３位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数
〈注2〉経過年数

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権等価格を加算し，さらに競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。

(1)　土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,080,000	0.40	法定地上権	432,000
2	8,020,000	0.40	法定地上権	3,208,000
3	6,580,000	0.40	法定地上権	2,632,000
4	230,000	0.40	法定地上権	92,000
合　計				6,364,000

イ 土地利用権等割合
・土地利用権等を法定地上権と判定し，その割合を40%と査定した。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

（２）　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円）＜1(1)オ＞＜1(2)エ＞ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）＜2(1)ウ＞イ	占有減価修正ウ	市場性修正エ	競売市場修正オ	評価額（円）（ア±イ）×ウ×エ×オ
1	1,080,000	－ 432,000		0.80	0.60	**310,000**
2	8,020,000	－ 3,208,000		0.80	0.60	**2,300,000**
3	6,580,000	－ 2,632,000		0.80	0.60	**1,890,000**
4	230,000	－ 92,000		0.80	0.60	**60,000**
5	640,000	＋ 6,364,000	1.00	0.80	0.60	**3,360,000**
一括価格（合計）						**7,920,000**

※万円未満切捨

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：0.80

・この種の不動産の市場性等を考慮するとともに，目的物件の個別的要因等を十分考慮したが，本件は市街化区域内の工場を含む複数の古い建物とその敷地から構成される複合不動産であること等により，需要が限定され，市場性が劣ると判断されるので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（縮小・法務局備付図面に基づく）
・　建物配置図（略・評価人作成）
・　建物間取図（同上）
・　仮名一覧表

以　上

標 準 画 地 価 格 決 定 表

（1） 標準画地の概要

※幅員約6m舗装道路沿いの規模約280㎡の整形地

（2） 地価公示価格　：　四日市－４３

所　　　　在　：　四日市市日永２丁目９２４番２「日永２－５－３２」

価　　　　格　：　54,000 円／㎡

位　　　　置　：　あすなろう鉄道内部線「日永」駅の南東方　道路距離約310m

価　格　時　点　：　令和6年1月1日

地　　　　積　：　264 ㎡

供給処理施設　：　水道，ガス，下水

接　面　街　路　：　北西側，幅員3.9m市道

用　途　指　定　等　：　市街化区域・第一種住居地域

（指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%）

地　域　の　概　要　：　中規模一般住宅，事業所等が混在する住宅地域

（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 年月日	価格 円／㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円／㎡ ア×イ×ウ×エ
令和6年1月1日	54,000	× 101.1/100	× 100/100	× 100/90	＝　60,600

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・　ほぼ標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・・　90　　　（街路条件，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，60,600　円／㎡と決定した。

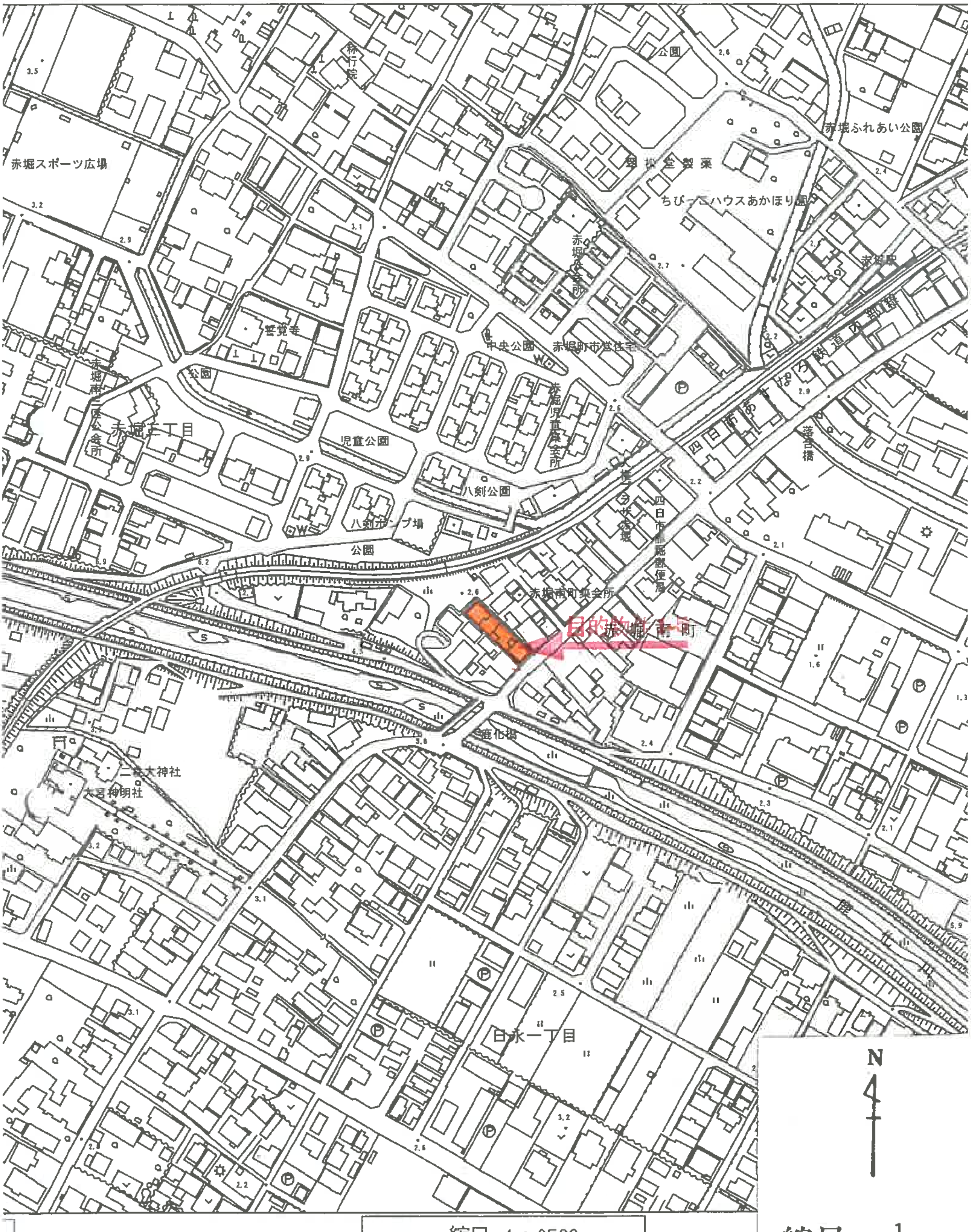
○ 標準価格　６０，６００　円／㎡

四日市市役所「白図」

N

縮尺 $\frac{1}{10000}$

位置図



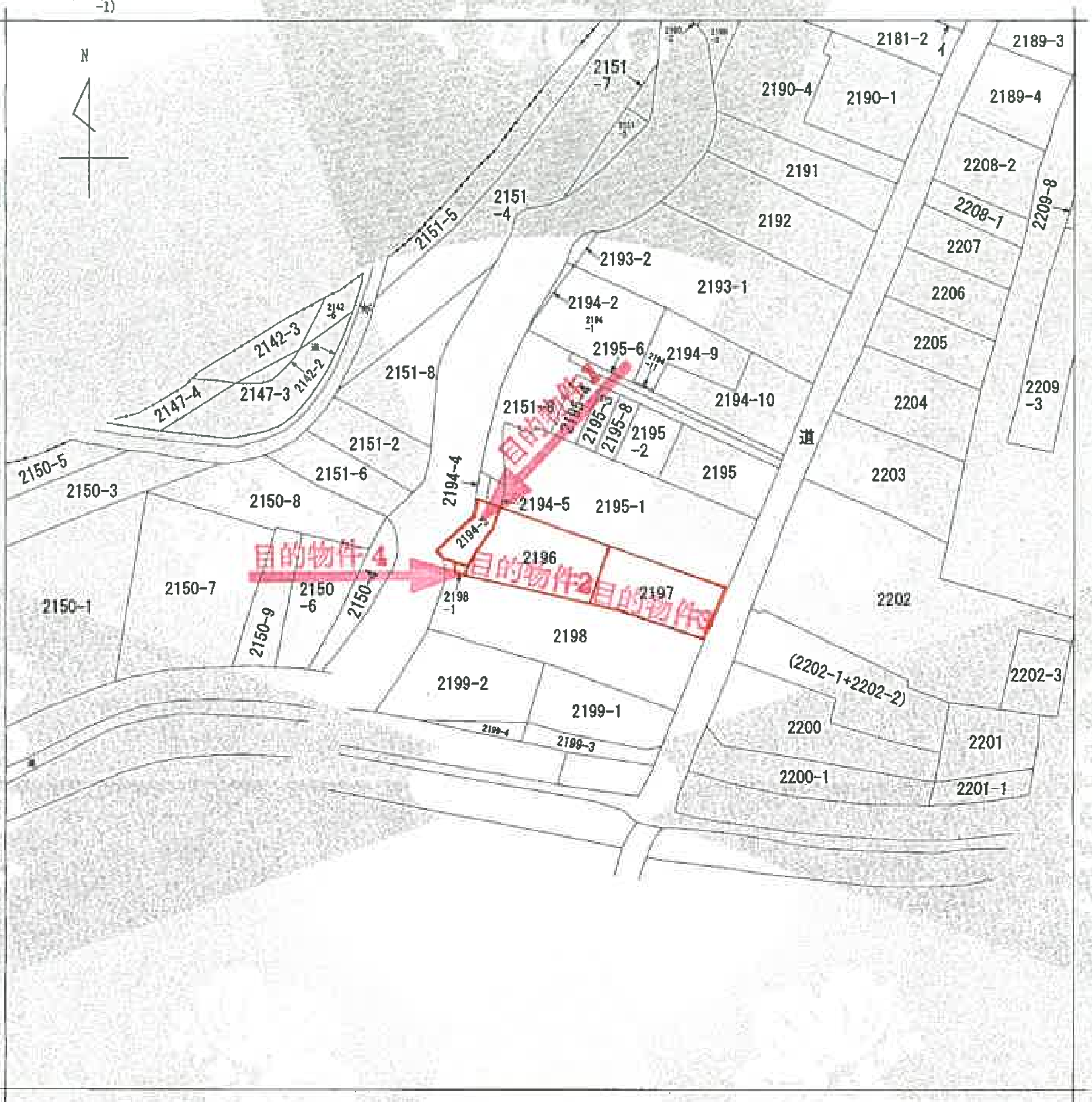
四日市市役所「都市計画図」

縮尺 1：2500

縮尺 $\frac{1}{2500}$

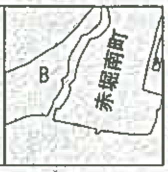
案 内 図

Ａ４判に縮小



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出



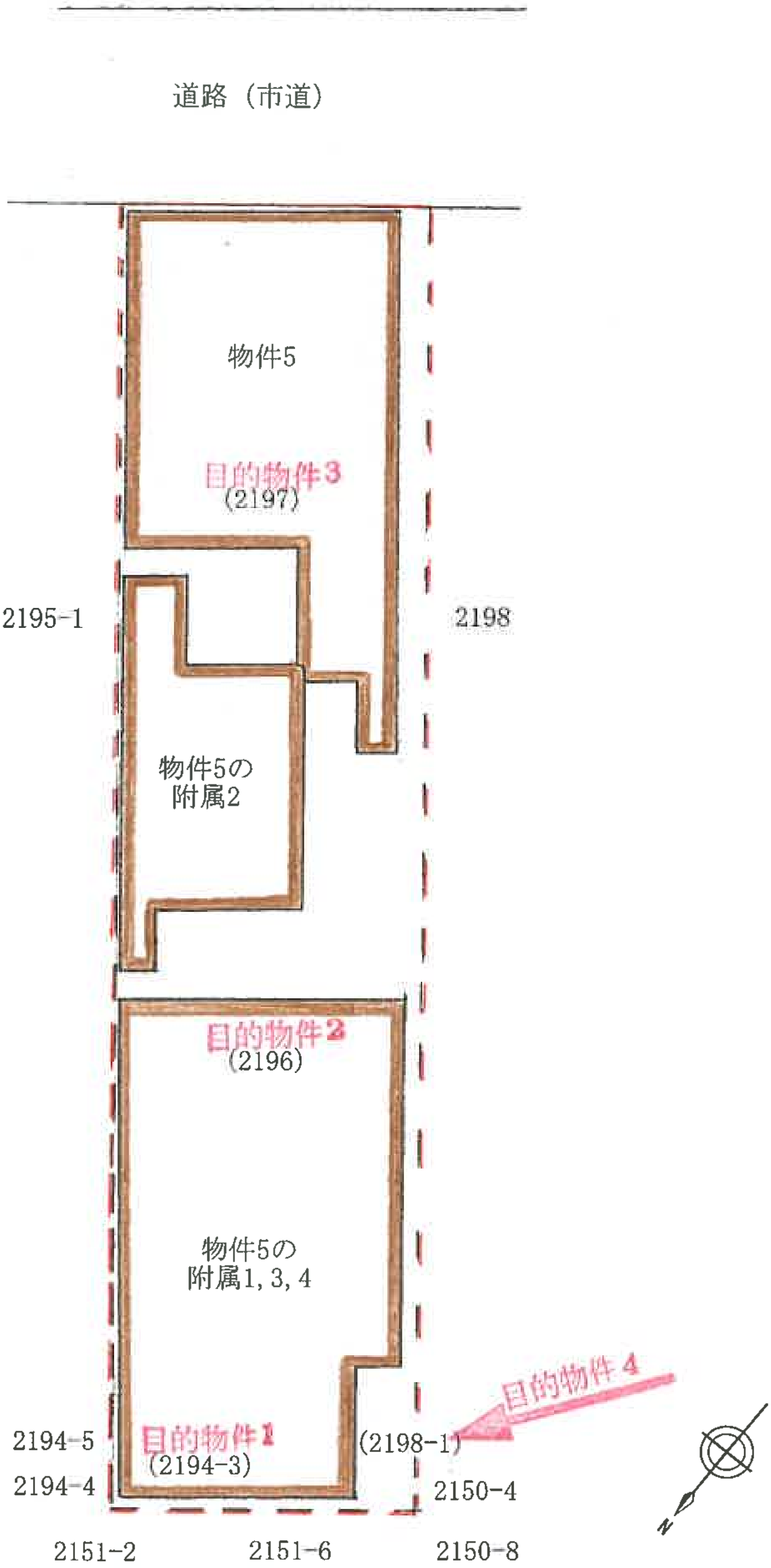
A　赤堀南町
B　赤堀南町

請求部分	所在	四日市市赤堀南町				地番	2196番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）			補記事項		

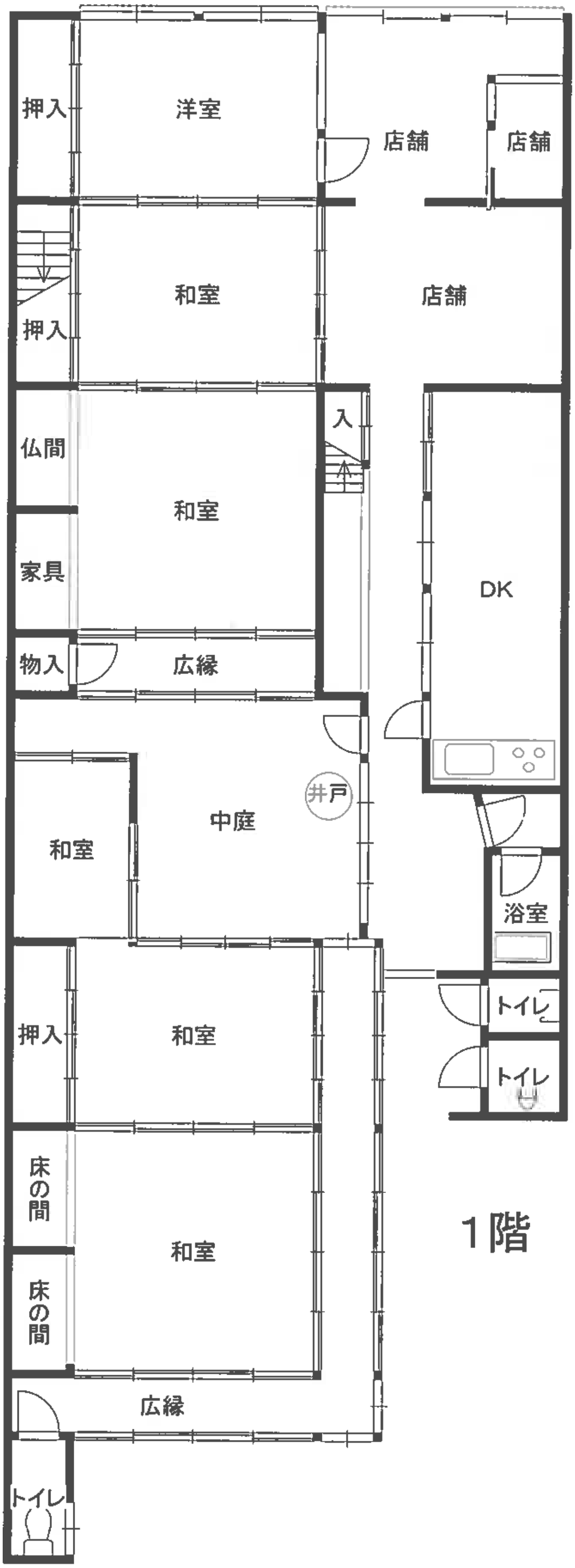
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月24日
津地方法務局四日市支局
登記官 [redacted]

請求番号：5-1
(1/1)


道路（市道）
物件5
目的物件3
(2197)
2195-1
2198
物件5の
附属2
目的物件2
(2196)
物件5の
附属1, 3, 4
目的物件4
2194-5
目的物件1
(2194-3)
(2198-1)
2194-4
2150-4
2151-2
2151-6
2150-8
N

建物配置図

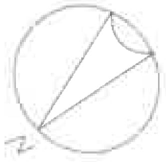


1階

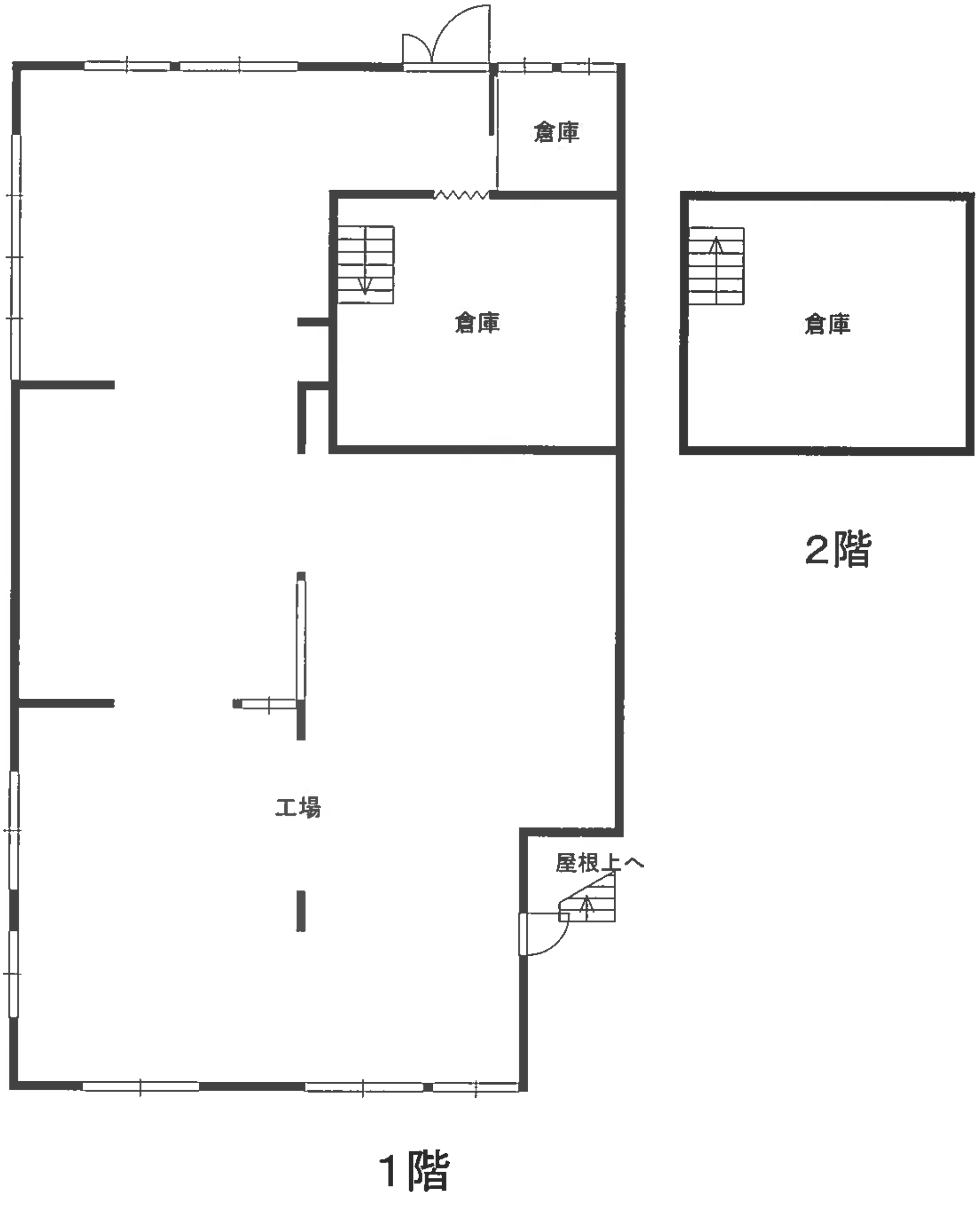
物件5の付属2

2階

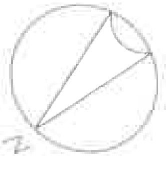
物件5



建物間取図



物件5の付属1，3，4



建物間取図