

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 19 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 40 分 場 所 津地方裁判所四日市支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 7 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 11 月 19 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 750, 000 2, 200, 000	一括	550, 000	44, 691	0
1	1, 540, 000				
2	1, 210, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 四日市市朝明町字下里
 地 番 1925番
 地 目 宅地
 地 積 366.94平方メートル

- 2 所 在 四日市市朝明町字下里1925番地
 家屋 番号 1925番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 108.62平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約139.52平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・物置
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 26.32平方メートル
 2階 26.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月24日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
別紙物件目録記載のとおり
 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。
 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし
-

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

1 所 在 四日市市朝明町字下里

地 番 1925番

地 目 宅地

地 積 366.94平方メートル

2 所 在 四日市市朝明町字下里1925番地

家屋 番号 1925番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 108.62平方メートル

(現況)

床 面 積 約139.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 26.32平方メートル

2階 26.32平方メートル



令和7年(ヌ)第22号
令和7年9月3日受理
令和7年10月2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 | 四日市市朝明町字下里 |
| | 地 番 | 1 9 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 6 . 9 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市朝明町字下里 1 9 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 9 2 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 8 . 6 2平方メートル |



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	(住居表示未実施)			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本土地上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 2			
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 約 1 3 9 . 5 2 m ² （未登記増築部分約 3 0 . 9 m ² あり）			
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類 : 車庫・物置 構 造 : 鉄骨造スレート葺 2 階建 床面積 : 1 階 26.32m ² 2 階 26.32m ² 延べ約 52.64m ² （(課税台帳上の数値を採用)			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を元居宅として荷物を残置して使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者亡A相続財産清算人弁護士)	1 本件の土地建物は、私が亡Aさんの相続財産清算人弁護士として管理しています。鍵も当方で管理しているので、調査時にお貸しします。 2 亡Aさんのご遺族の方が片付けをされた形跡があるものの、建物内には亡Aさんが生前使っていた荷物が残っています。また、敷地内には、ブルーシートが掛けられた状態で廃材の事務機器が置いてあります。 3 亡Aさんは、(有)テクノスイッチカワという会社を営んでいたのですが、同社は本件物件所在地とは別のところに本店所在地を置いていた法人で、現在事業は行っていないと思います。 4 敷地内に建つ車庫・物置の建物は、亡Aさんの相続財産に所属する建物と認識しています。なお、2階に上がる階段は一部腐食するなどして危険な状態です。 5 本件建物の1階の一番奥、押入のところに屋根裏の物置に上がる階段があります。

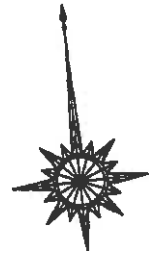
執行官の意見

- 1 物件1土地については、法務局に地積測量図の備付けがなく、付近の公図も縮尺不明の精度が期待できないものであるが、その形状については、概ね法務局備付けの建物図面記載のとおりと認めた。
なお、同建物図面中には「他の建物」と記載された建物の記載があるが、現状では該当する建物は存在しない。
- 2 物件2建物には、土地建物位置関係図及び間取図に記載したとおり、2箇所の未登記増築部分（合計約30.9㎡）が存在する。また、関係人の陳述にもあるとおり、小屋裏物置（約24.8㎡）が存在する。
- 3 物件1土地上、土地建物位置関係図記載の位置に鉄骨造スレート葺2階建の未登記建物が存在するが、その用途性及び主たる建物との位置関係を踏まえ、同建物は物件2建物の未登記附属建物と認定した。なお、同未登記附属建物は四日市市資産税課保有の課税台帳上も登載されており、それによると納税義務者も亡A相続財産と認定されている。
- 4 物件2建物内には亡A（令和5年12月死亡）宛の複数の郵便物が存在した。また、位牌等の存在は確認できなかったが、仏壇や冷蔵庫、食卓セット、食器棚等々の家財道具類が残されていた。
- 5 本件物件の占有関係については、亡A相続財産清算人弁護士Bの陳述、物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
なお、亡A相続財産清算人弁護士Bの陳述にもあるとおり、亡Aが代表者を務めていた（有）テクノスイッチカワは市内の他の場所に本店所在地を置いている法人であり、その商業登記も残存しているものの、本報告書においてはその占有実体がないものと認めた。
- 6 物件2建物につき、屋根の一番高いところにある大棟の部分に若干のゆがみを認めた（写真②）。そのせいかどうかは不明であるが、建物内の建具に建て付けの悪い箇所が存在した。
- 7 物件2建物には間取図記載のとおり、2箇所の未登記増築部分が存在するが、南側の未登記増築部分（約9.9㎡）へは既存建物の掃き出し窓から出入りする構造となっており、その都合上か、既存建物と未登記増築部分との間に隙間を生じている箇所が存在し、付近には雨水が浸入した痕跡も認められた（写真⑦）。
- 8 物件1土地上、土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置（動産）が存在する。
- 9 前掲の未登記附属建物の外階段の踊り場付近の鉄板は、腐食が進んで昇降に危険を伴う状態であった（写真⑩）。また、同階段から2階への進入口に存在するドアのガラスは破損していた。

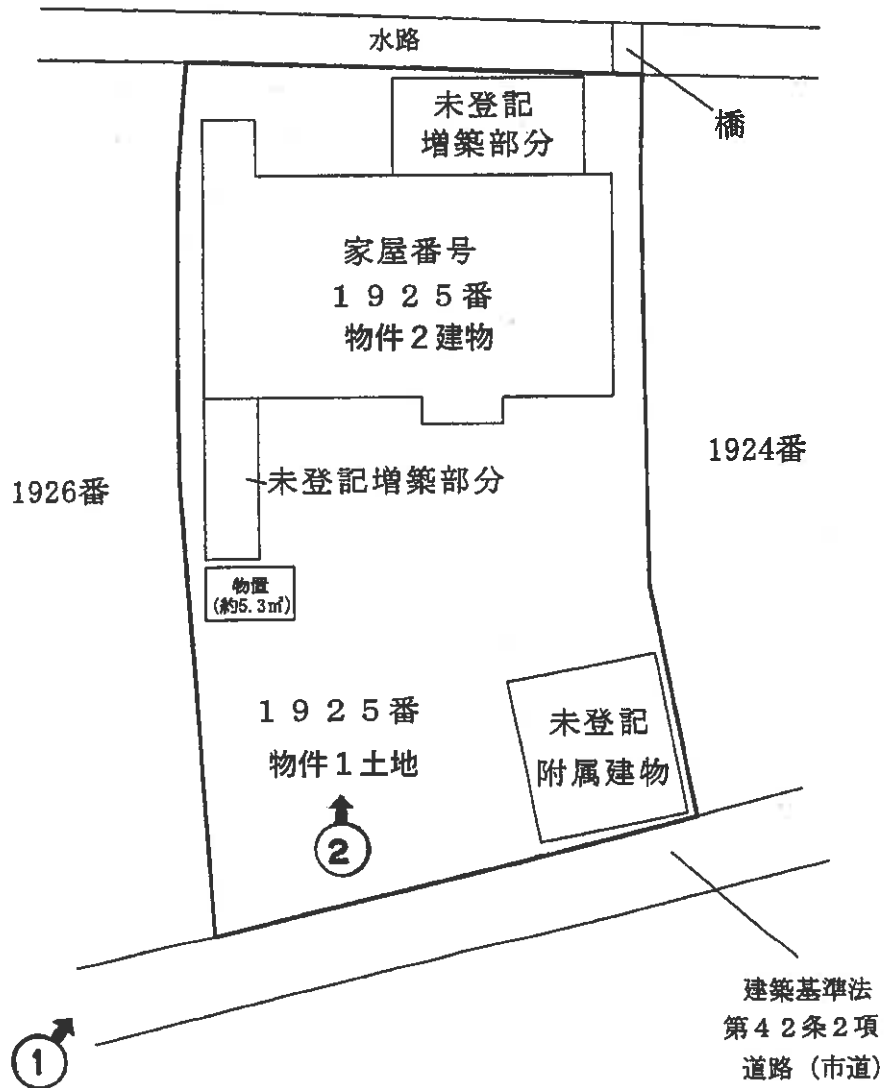
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月 3日 (水) 13:10-13:20	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 9月 5日 (金) 16:00-16:10	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影
7年 9月 9日 (火) 10:50-11:00	電話	亡A相続財産清算人弁護士から電話聴取
7年 9月 9日 (火) 14:20-14:30	四日市市役所	課税台帳、家屋平面図調査
7年 9月11日 (木)	執行官室	対象建物の鍵を上記弁護士から借用(9/19返還)
7年 9月16日 (火) 9:50-10:40	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行
7年 9月16日 (火) 13:00-13:10	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年9月16日 目的物件は全戸不在につき、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図 (概略)

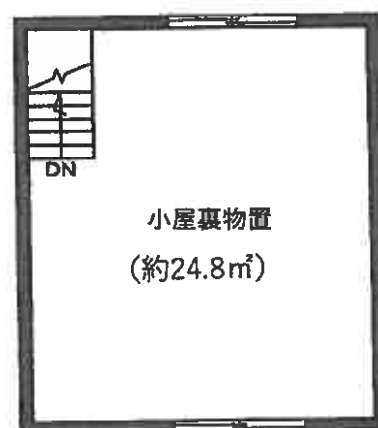


建築基準法
第42条1項1号
道路（市道）



←○の印は写真の撮影位置方向番号

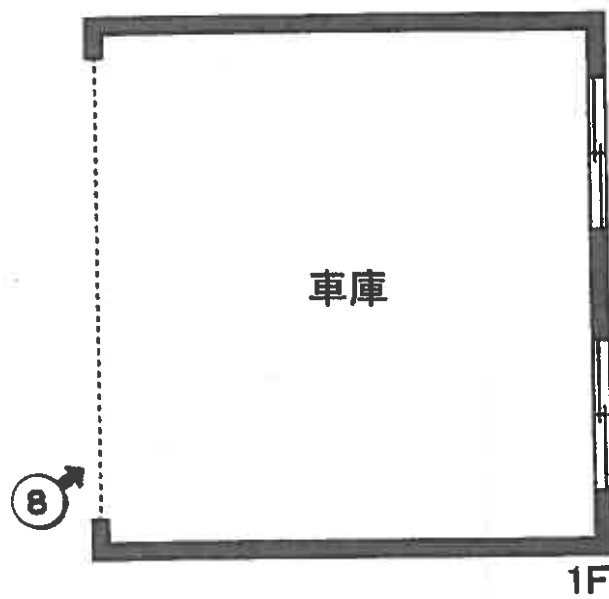
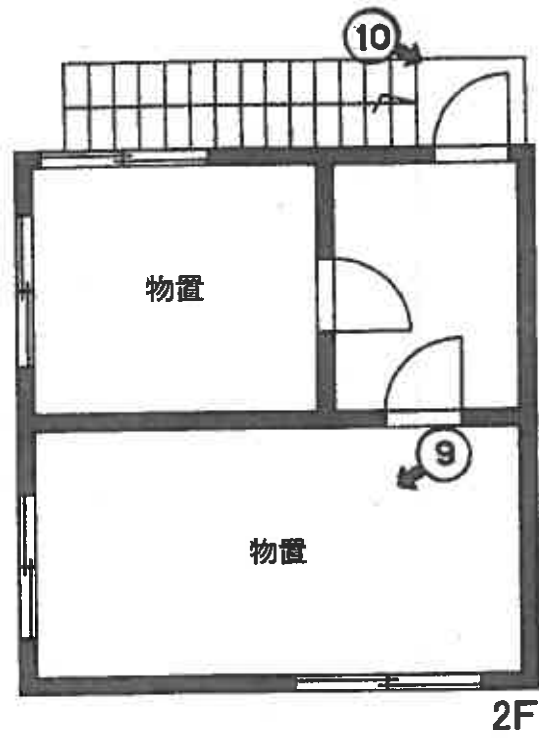
【物件 2 主たる建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

【未登記附属建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 2 建物

スチール製簡易物置（動産）

未登記附属
建物

物件 1 土地

②



この辺りの
大棟に若干
のゆがみが
認められる

③

写真③～⑦は
物件2建物の
内部を撮影



④



⑤



⑥



⑦



未登記増築
部分の側

雨が浸みた
痕跡

既存建物側

既存建物との隙間

⑧



未登記附属
建物 1 階

⑨

未登記附属
建物 2 階



⑩

未登記附属
建物の外階段



腐食が進行している状況

(13 枚目)



令和7年(又)第22号		
令和7年9月16日	現地調査	
令和7年10月3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

前田 直人 印

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 2,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,540,000 円
物件 2 (建物)	金 1,020,000 円
未登記附属建物	金 190,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，未登記附属建物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の内訳価格は物件2，未登記附属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2，未登記附属建物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	四日市市朝明町字下里	
	地番	1925番	
	地目	宅地	
	地積	366.94 m ²	
	所有者	亡A相続財産	
2 主たる建物	所在	四日市市朝明町字下里1925番地	
	家屋番号	1925番	
	種類	居宅	
	構造	木瓦葺 平家建	
	床面積	1階 108.62 m ² 延べ 108.62 m ²	1階：139.52m ² 延べ：139.52m ²
	所有者	亡A相続財産	
番号	特記事項		
1	○物件1土地には以下の未登記附属建物が存する。 ・鉄骨造スレート葺 2階建 車庫・物置 床面積 52.64m²		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	三岐鉄道三岐線「山城」駅 北西方・直線距離 約260m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶほか事業所等も介在する地域。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	用途地域の指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：366.94㎡（登記地積） ※境界確定測量が実施されていないため現況と異なる可能性がある。 ・略台形状画地 ・間口：約17m，奥行：約25m～約30m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約2.7m～約3.3m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高 ・北側 幅員約5.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路との間に水路が介在しており幅約1mのコンクリート製の簡易な橋が架けられている。四日市市役所河川排水課での聴取によると，占用許可の記録がないため，占用許可を取得する必要があるとのこと。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2建物及び未登記附属建物の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・物置及び未登記附属建物が存する。 ・目的物件1は市街化調整区域に存するため，建物等を建築する際には都市計画法の手続きが必要であり，四日市市開発審査課にて事前協議が必要である。 ・目的物件1は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性は低いと思料するが，土壌調査を行っていないため詳細は不明である。	

(注) 「有」，「無」の基準については，以下のとおり。

※「有」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされている。

※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和56年10月10日 新築
	経 過 年 数	44 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	板張り、亜鉛メッキ鋼板、サイディングなど
	内 壁	砂壁、クロス、合板など
	天 井	竿縁天井、合板など
	床	畳、板張りなど
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	139.52 m ²
	延べ	139.52 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・建物所有者（亡A相続財産）が本建物を元居宅として荷物を残置して使用している。（「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・未登記増築部分（合計約30.9m²）及び小屋裏物置（約24.8m²）が存する。 ・未登記附属建物が存する。 ・屋根の一番高いところにある大棟の部分に若干のゆがみを認めた。それが原因かは不明であるが、建物内の建具に建て付けの悪い箇所が存在した。 ・南側の未登記増築部分へは既存建物の掃き出し窓から出入りする構造となっており、隙間を生じている箇所が存在し、付近には雨水が浸入した痕跡も認められた。 ・建築後相当の期間が経過しており、機能的・経済的な減価は大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

3 建物の概況及び利用状況（未登記附属建物）

区 分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成1年12月31日 新築
	経 過 年 数	36 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	裏現し、合板など
	天 井	裏現し、合板など
	床	土間コンクリート、合板など
	設 備	電気など
	そ の 他	――
床面積（現況）	1 階	26.32 m ²
	延べ	52.64 m ²
2 階	26.32 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	車庫・物置
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用 状 況	・建物所有者（亡A相続財産）が本建物を元車庫・物置として荷物を残置して使用している。（「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	・外階段の踊り場付近の鉄板は、腐食が進んで昇降に危険を伴う状態であった。また、同階段から2階への進入口に存在するドアのガラスは破損していた。 ・床面積及び建築年月日は令和7年度固定資産公課証明書に記載の床面積及び建築年月日を採用した。 ・建築後相当の期間が経過しており、機能的・経済的な減価は大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	16,800	1.00	366.94	0.70	4,310,000

※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

・概ね標準的であると判定した。

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物の取壊費用の発生可能性や建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法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
2	180,000	139.52	0.01	250,000

※万円未満切捨

ウ 現価率・・・・・・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(44 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.80)}$$

$$= 0.01$$

※小数点第3位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数
〈注2〉経過年数

(3) 建物価格（未登記附属建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
未登記 附属建物	100,000	52.64	0.01	50,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(36 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ (観察減価率)} \\
 &= 0.01 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

(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	権利等割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	4,310,000	0.84	0.40 法定地上権	(物件2) 1,450,000
1	4,310,000	0.16	0.40 法定地上権	(未登記 附属建物) 280,000

※万円未満四捨五入

イ 権利等割合

・目的物件1には複数の建物が存するため、各建物の1階部分の面積の比をもとに査定した。

ウ 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。

(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) (3) エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1) エ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,310,000	－ 1,730,000		1.00	0.60	1,540,000
2	250,000	＋ 1,450,000	1.00	1.00	0.60	1,020,000
3	50,000	＋ 280,000	1.00	1.00	0.60	190,000
一括価格(合計)						2,750,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約2.7m舗装道路沿いの規模約400㎡の整形地

(2) 地価公示価格：四日市－51

所 在：四日市市上海老町字野畑399番2

価 格：19,800 円/㎡

位 置：近鉄湯の山線「桜」駅の北東方 道路距離約3.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：400 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側，幅員3.3m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域，用途地域の指定無

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域

(3) 地価公示価格・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/㎡ $ア \times イ \times ウ \times エ$
令和7年1月1日	19,800	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{117}$	= 16,800

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

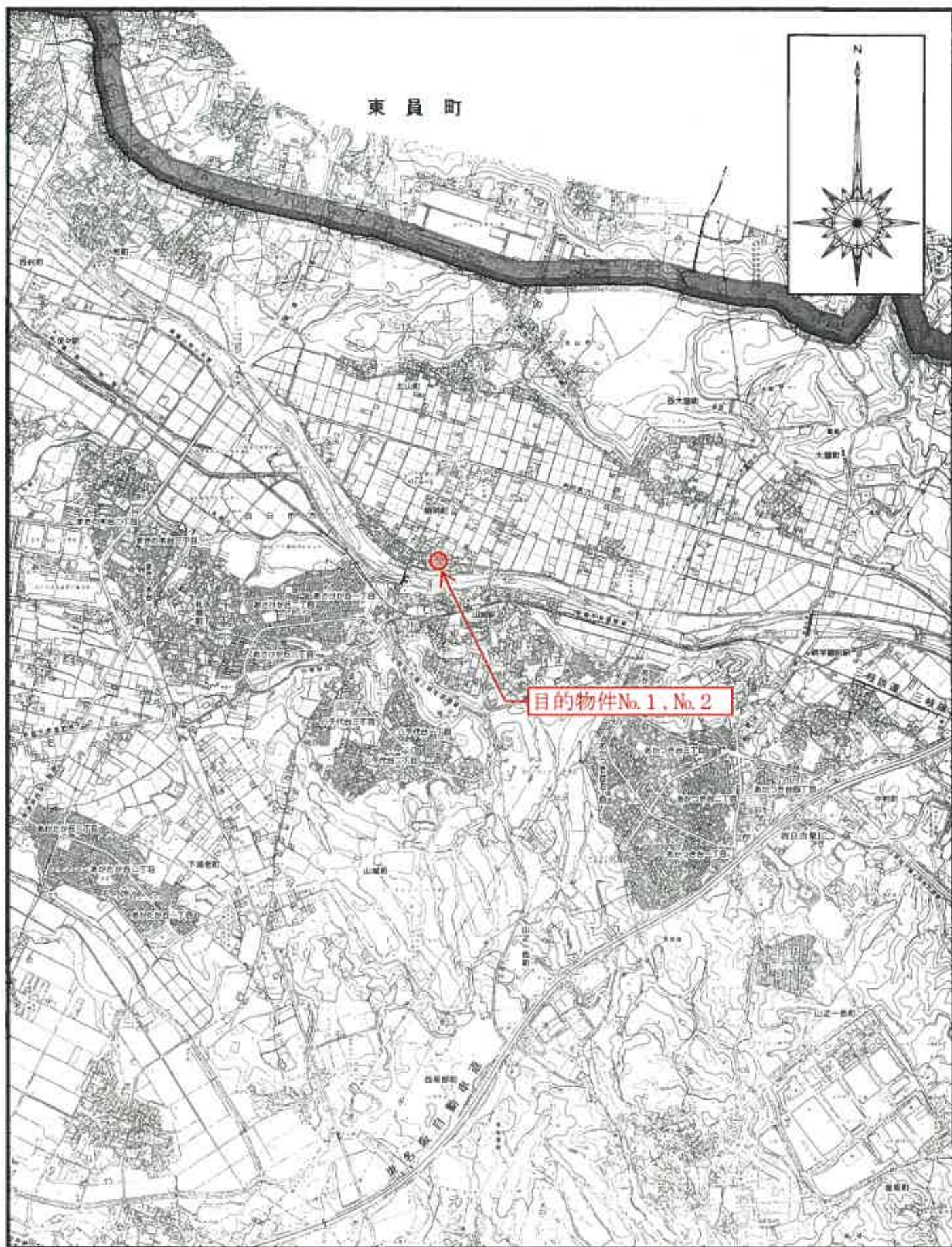
エ 主たる地域要因内訳・・・ 117 (街路，交通，環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

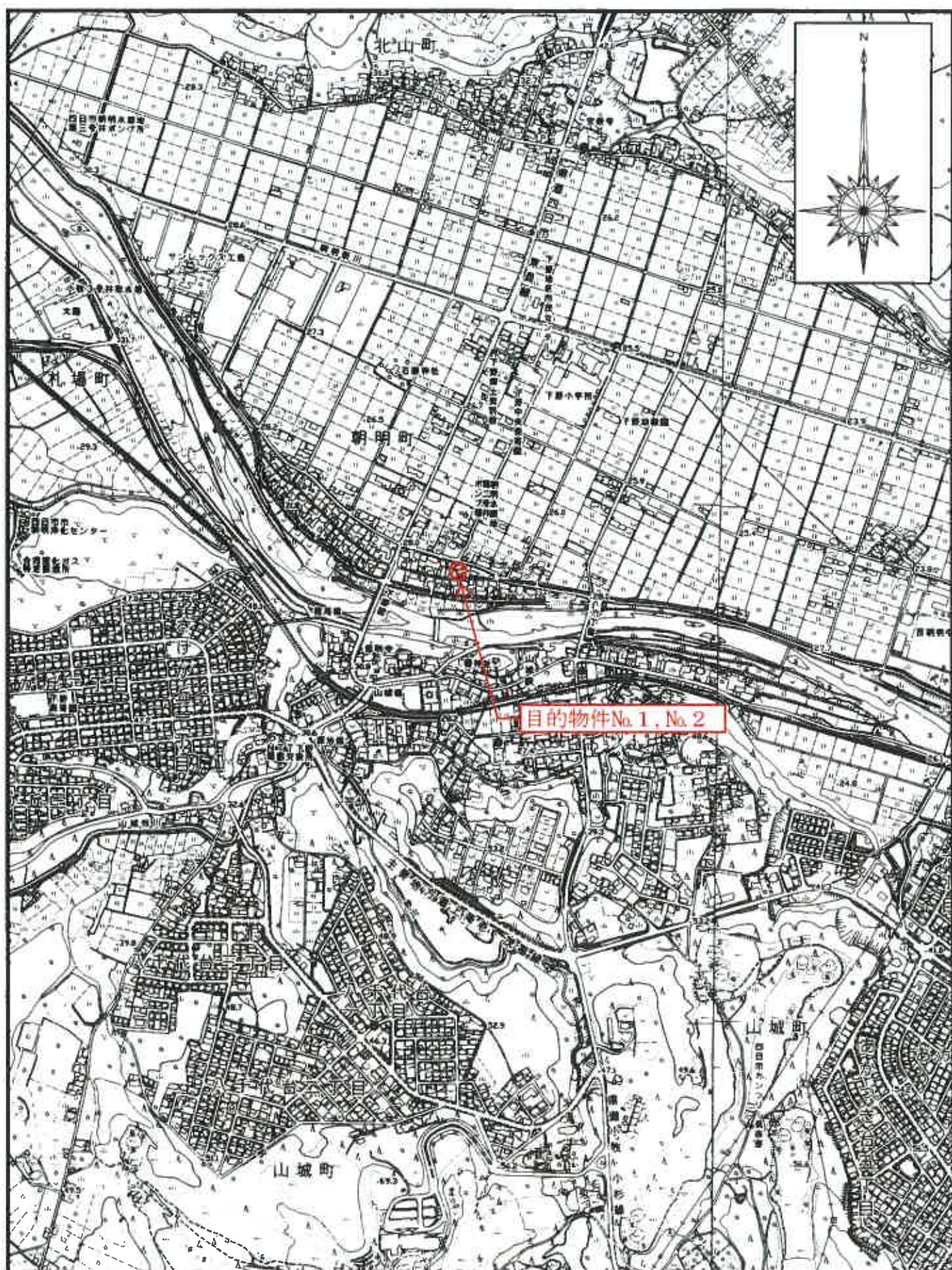
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，16,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 16,800 円/㎡

附 属 資 料

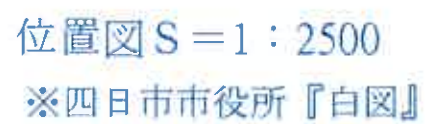


位置図 S = 1 : 25000
※四日市市役所『白図』



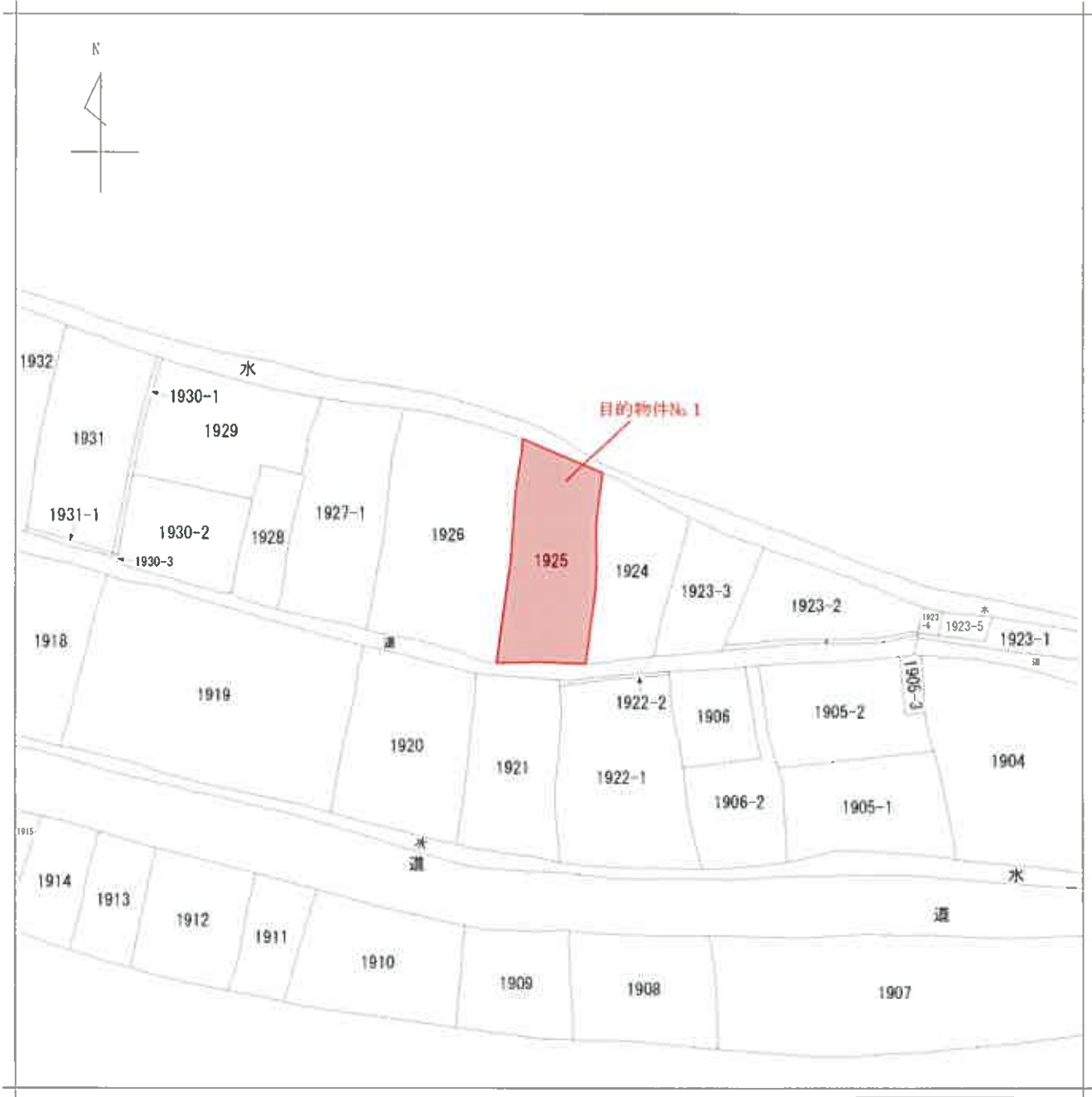
位置図 S = 1 : 10000

※四日市市役所『白図』



※四日市市役所『白図』

1923-4



請求部	所在	四日市市朝明町字下里				地番	1925番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

公図写し

(A 3をA 4に縮小)

登記年月日: 昭和56年10月22日

登記簿

各階平面図 4022053

昭和56年10月22日登記

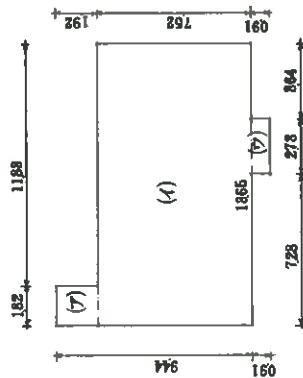
建物図面

家屋番号 1925番

建物の所在 四日市市朝明町字下里1925番地

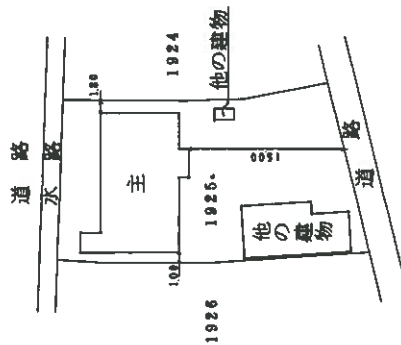
附録第八号ノ四

北



(イ) $192 \times 1.82 = 349.44$
(ロ) $7.52 \times 1.365 = 10.26480$
(イ) $0.91 \times 2.73 = 2.4843$
合計 108.6267

床面積 108.62 m²



作製者

縮尺 1/250

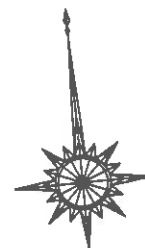
申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

目的物件No. 2

建物図面・各階平面図写し



建築基準法
第42条1項1号
道路（市道）

