

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 8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 6月 3日 午後 1時00分から 令和 8年 6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 8年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市山田町字狐久保 |
| | 地 番 | 5 6 5 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市山田町字狐久保 |
| | 地 番 | 5 6 5 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 8 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四日市市山田町字狐久保5 6 5 3 番地1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 倉庫・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 5 9 . 2 3 平方メートル
2階 3 1 9 . 5 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 床 面 積 | 1階 3 1 9 . 5 1 平方メートル
2階 3 1 9 . 5 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四日市市山田町字狐久保5 6 5 3 番地1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 3 番 1 1 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 199.50平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 3月18日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

株式会社富屋が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北側に所在する赤道との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番5653番2)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



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 四日市市山田町字狐久保
地 番 5 6 5 3 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 0 . 8 6 平方メートル
- 2 所 在 四日市市山田町字狐久保
地 番 5 6 5 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 3 8 . 3 0 平方メートル
- 3 所 在 四日市市山田町字狐久保 5 6 5 3 番地 1 1
家屋 番号 5 6 5 3 番 1 1
種 類 倉庫・店舗
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 3 5 9 . 2 3 平方メートル
2階 3 1 9 . 5 1 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
床 面 積 1階 3 1 9 . 5 1 平方メートル
2階 3 1 9 . 5 1 平方メートル
- 4 所 在 四日市市山田町字狐久保 5 6 5 3 番地 1 1
家屋 番号 5 6 5 3 番 1 1 の 2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 199.50平方メートル



令和7年(ケ)第46号
令和7年12月12日受理
令和8年2月25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 | 四日市市山田町字狐久保 |
| | 地 番 | 5 6 5 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20. 86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市山田町字狐久保 |
| | 地 番 | 5 6 5 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1038. 30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四日市市山田町字狐久保5 6 5 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 3 番 1 1 |
| | 種 類 | 倉庫・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 359. 23平方メートル
2階 319. 51平方メートル |
| 4 | 所 在 | 四日市市山田町字狐久保5 6 5 3 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 3 番 1 1 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 199. 50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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物及び物件3建物を所有し、占有している <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 <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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社富屋) 上記の者が本建物を倉庫兼作業場として使用している <input checked="" 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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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)

占有者及び占有権原 (物件3, 4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社富屋
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫兼作業場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(■A(所有者会社代表者))の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者から提出された回答書面及び賃貸借契約書写しの要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年6月1日
最初の契約日	令和5年5月25日
契約等期間	令和5年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金60,000円(毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
建物賃貸借契約書第1条中に、契約期間が令和5年6月1日から3年間であるかのような記載があるものの、第2条中には賃貸借期間が1年間であることがうたわれており、関係人の陳述も踏まえ、契約期間は1年ごとの更新と認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

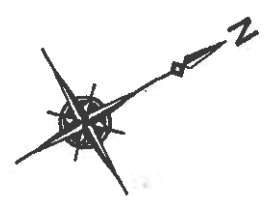
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者会社代表者)</p>	<p>1 私は有限会社富屋物流（以下「所有者会社」と表記）の代表者です。</p> <p>2 物件3、4の建物は、株式会社富屋に賃料月額6万円で貸しています。同社は私の娘（二女）が代表者をしている会社です。同社との間で賃貸借契約書を交わしていたと思いますので、探してみます。</p> <p>3 貸し始めたのは2年以上前になると思います。契約期間は1年毎で、6月1日から5月31日までという区切りだったと思います。契約書があったと思いますので、探してみます。</p> <p>4 敷金、礼金のやりとりはありません。</p> <p>5 物件3、4の建物につき、所有者会社が事業を行って使用しているエリアはありません。全て株式会社富屋が使用しています。</p> <p>6 株式会社富屋は物件2土地の北西側に隣接する畑（地番5653番2）を同土地の所有者から借りています。物件1土地だけではトラックの切り回しが難しいため、その畑を借りて境界付近に存在したU字溝とコンクリートブロックの一部を撤去し、砂利を入れてあります。</p> <p>7 物件3建物の1階に設置してある冷蔵庫は、株式会社富屋のものです。パネルで組み立てられたものなので、建物が競売で売却される場合には撤去することになると思います。</p> <p>8 物件3建物の2階にある冷蔵庫は、所有者会社が令和3年12月に同建物を購入した当時から存在するもので、株式会社富屋のものではありません。</p> <p>9 物件3建物に存在する荷物用のリフトも同建物を購入した当時から存在するものです。作動はすると思いますが、安全が確認されていないので、軽いものを載せる際にしか使っていません。</p> <p>10 物件3建物の2階の床面や天井部に穴が開いているのは、そこに存在した荷物用のリフトが、ワイヤーが切れて落下していたのを全部外して片付けた痕跡です。間違えて進入して穴に落ちると危ないので、テープを張って進入禁止にしてあります。</p> <p>11 物件3建物の1階の外形は、購入した当初から変わっていません。</p>
<p>■ 株式会社富屋</p>	<p>(占有関係に関する回答書面及び建物賃貸借契約書写し提出)</p>

執行官の意見

- 1 本件物件所在地は県道沿いに位置するが、県道側には、「VEGETABLE TOMIYA」と記載された看板(工作物)が存在し、物件4建物の外壁にも同様の記載がある表札が存在した。また、建物内外には、白菜等が入れられたメッシュパレット等が置かれていた。
- 2 占有者である株式会社富屋は、その商業登記によると、農作物の生産、加工、販売、貯蔵、運搬等を業とする法人である。
- 3 物件3、4建物の占有関係については、所有者会社代表者の陳述、占有会社である株式会社富屋から提出された回答書面及び建物賃貸借契約書写しの内容を踏まえ、本報告書4枚目記載のとおり認定した。なお、株式会社富屋の賃借権は、令和3年12月設定の本件根抵当権に後れるものであるが、いわゆる明渡猶予の対象となるものと思料する。。
- 4 物件3建物は、法務局備付けの建物図面上では1階部分の形状と2階部分の形状に相違があるものの、その現況は、いわゆる総二階の建物であり、1階と2階の外周ラインが一致している。なお、四日市市役所保有の課税台帳上の現況床面積はその現況を反映していると思われることから、同建物の1階床面積については2階床面積と同一と認定し、数値については課税台帳上の数値を採用した。なお、登記上の床面積と現況の床面積に相違が生じた経緯については不明である。
- 5 関係人の陳述にもあるとおり、物件2土地と地番5653番2の土地との北側の境界付近には砂利が敷かれ、現況では一部境界が判然としない。また、物件1土地とその北側に存在する赤道との境界も現況では判然としない。ただし、物件1、2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の備付けがあることから、本格的に測量すれば各土地の所在範囲を確定することは可能と思われる。
- 6 敷地中央部には仮設トイレ(動産、約1㎡)が存在する。また、北東側には電柱が存在する。
- 7 物件3建物の2階の一部床面及び天井部に、荷物用のリフトが撤去された後の穴が開いたままの箇所が存在した(写真⑨)。
- 8 物件3建物には間取図記載の位置に荷物用のリフト(建物の附加一体物)が存在する。
- 9 物件3建物と物件4建物内には、間取図記載の位置に冷蔵庫(動産)が存在する。

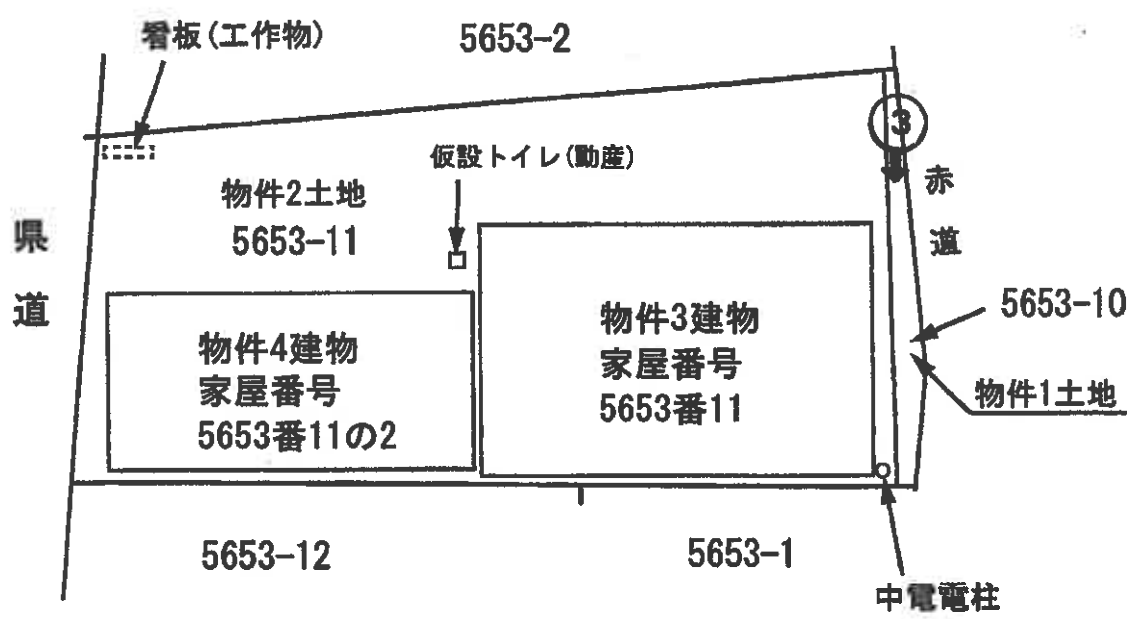
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月15日(月) 9:05-9:15	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年12月15日(月) 14:40-14:50	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影
7年12月17日(水)	執行官室	所有者会社宛、事務連絡文書及び占有関係に関する照会書面送付
7年12月22日(月)	執行官室	四日市上下水道局宛、照会書面送付(12/26回答)
7年12月26日(金)	執行官室	所有者会社宛、現地調査期日通知書送付
8年1月9日(金) 15:05-15:15 17:15-17:20	電話 電話	所有者会社代表者から電話聴取 所有者会社代表者から電話聴取、現地調査日程変更
8年1月23日(金) 10:40-10:50	津地方法務局 四日市支局	商業登記簿調査
8年1月28日(水)	執行官室	占有会社宛、照会書面送付(2/18回答)
8年2月3日(火) 9:55-11:20	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者会社代表者から面談聴取、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

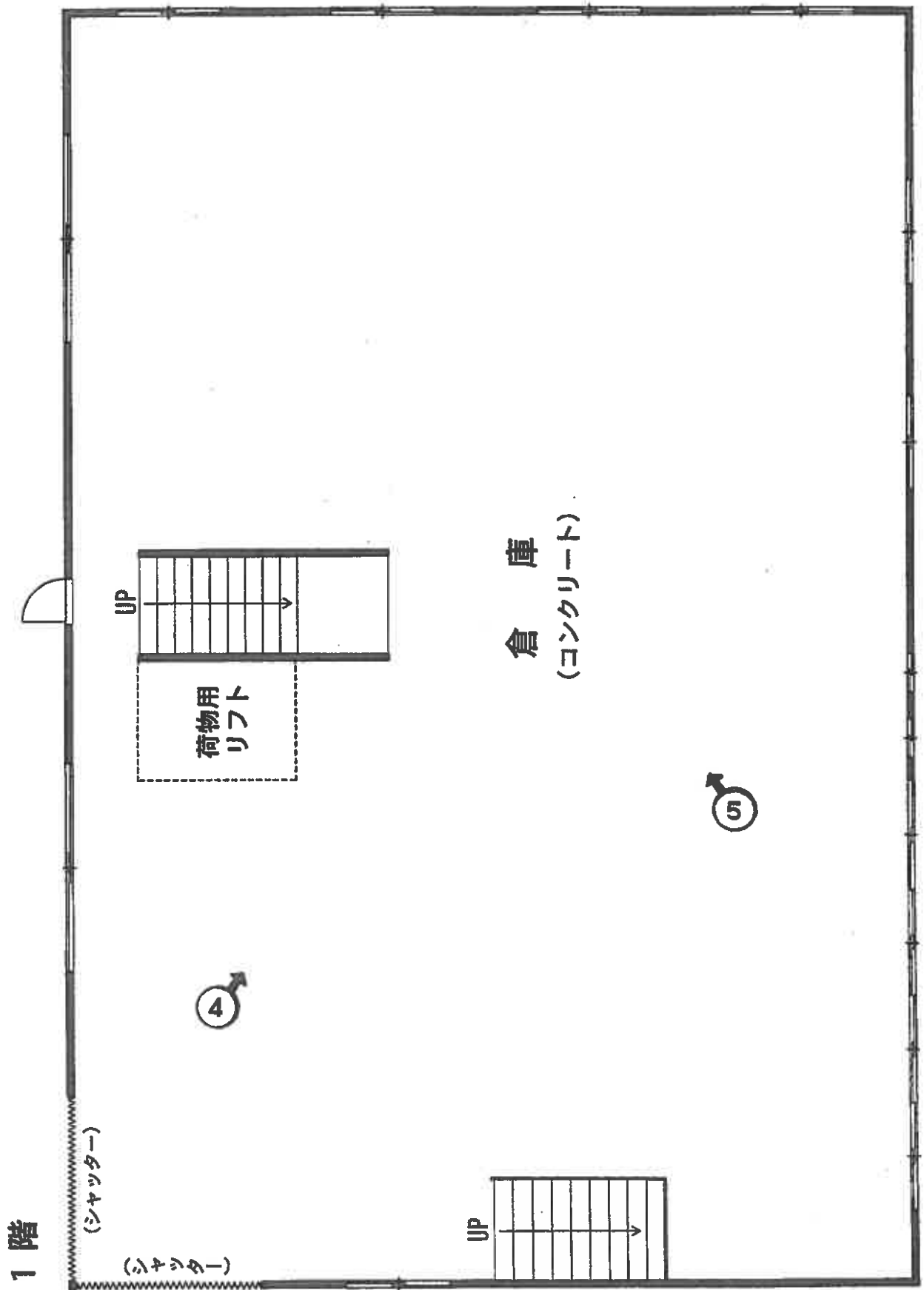


②

←○の印は写真の撮影位置方向番号

建物間取図

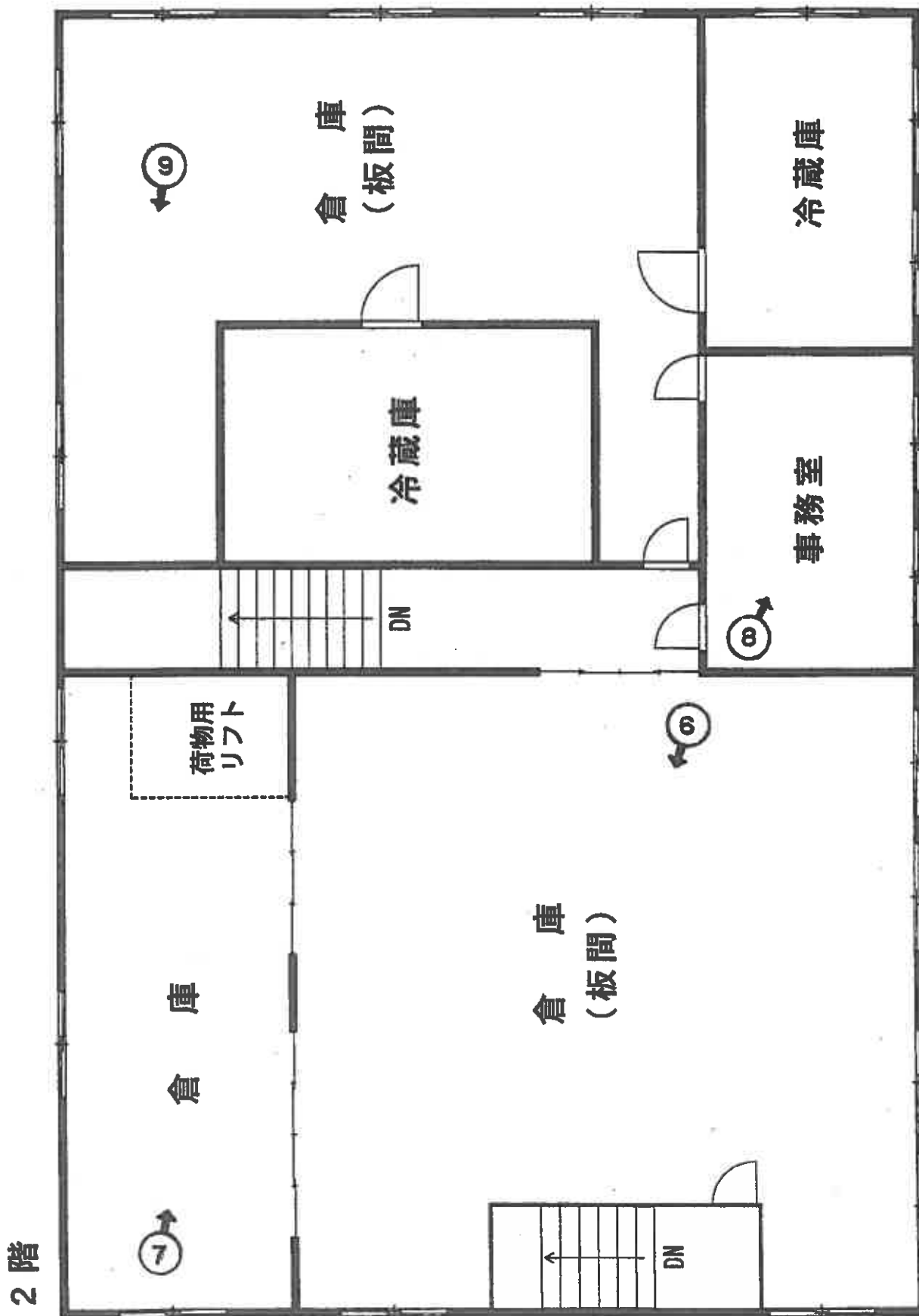
(物件3建物)



←○の印は写真の撮影位置方向番号

建物間取図

(物件3建物)

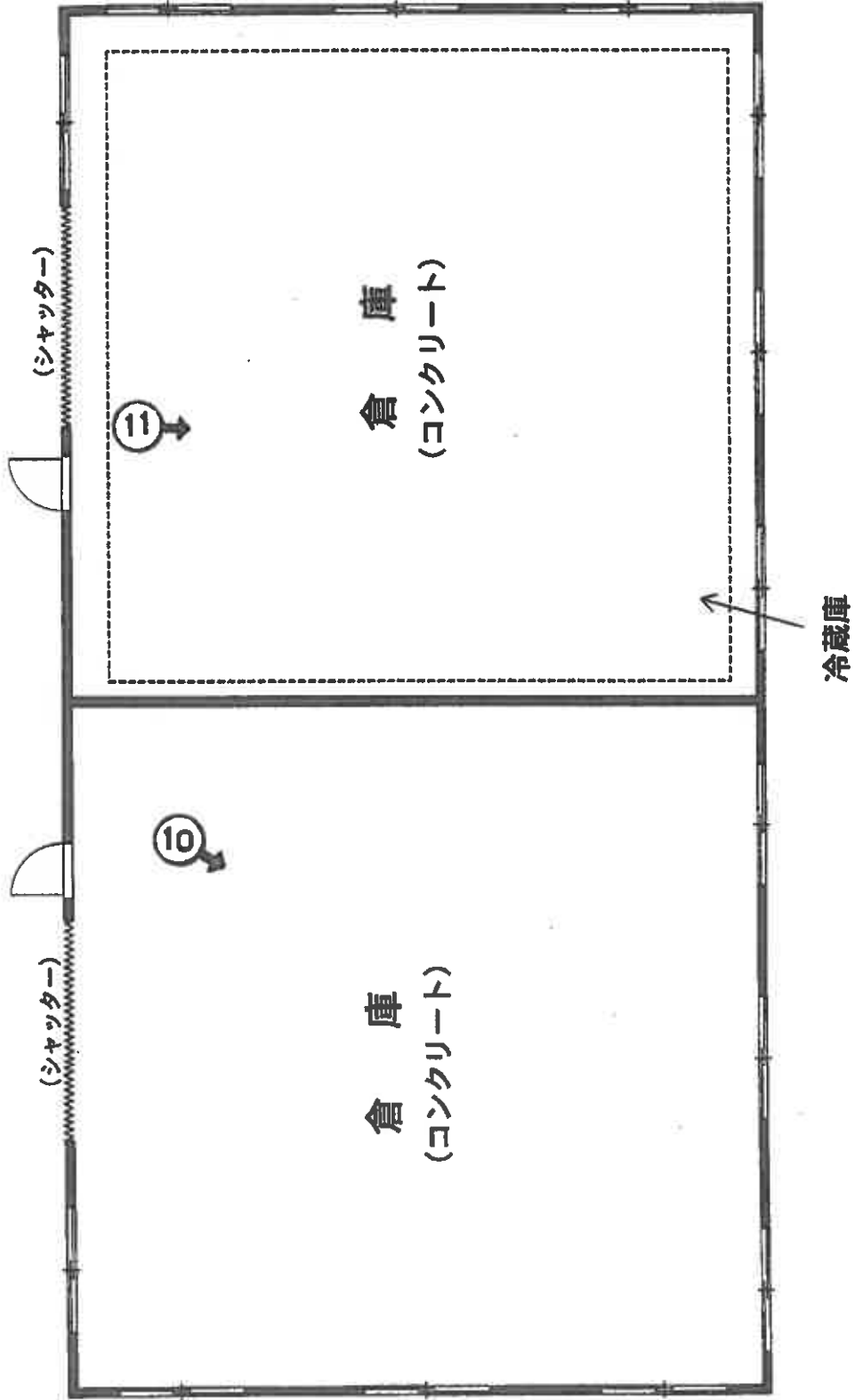


←○の印は写真の撮影位置方向番号

(10 枚目)

建物間取図

(物件4建物)



←○の印は写真の撮影位置方向番号

(11 枚目)

①



物件3 建物

物件4 建物

物件2 土地

②



物件4 建物

物件3 建物

(12枚目)

③



物件1 土地と赤道付近の状況

物件3 建物

中電電柱

境界標

北側の件外隣地

④



写真④～⑨は
物件3 建物の
内部を撮影

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



天井部と床面の
の損傷箇所

⑩



物件4 建物の
内部を撮影

物件4建物
附設冷蔵庫
内部を撮影



令和7年(ケ)第46号	
令和8年2月3日	現地調査
令和8年2月26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

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 10,170,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 150,000 円
物件 2 (土地)	金 4,810,000 円
物件 3 (建物)	金 3,060,000 円
物件 4 (建物)	金 2,150,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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

物件 番号	所在等	登記	現況																	
1	所在	四日市市山田町字狐久保																		
	地番	5653番10																		
	地目	宅地																		
	地積	20.86㎡																		
2	所在	四日市市山田町字狐久保																		
	地番	5653番11																		
	地目	宅地																		
	地積	1038.30㎡																		
3	所在	四日市市山田町字狐久保5653番地11																		
	家屋番号	5653番11																		
	種類	倉庫・店舗	倉庫																	
	構造	鉄骨造スレート葺2階建																		
	床面積	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">1階</td> <td style="width: 80%;">359.23㎡</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">1階</td> <td style="width: 80%;">319.51㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階</td> <td>319.51㎡</td> <td></td> <td>2階</td> <td>319.51㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>延べ</td> <td>678.74㎡</td> <td></td> <td>延べ</td> <td>639.02㎡</td> </tr> </table>		1階	359.23㎡		1階	319.51㎡		2階	319.51㎡		2階	319.51㎡		延べ	678.74㎡		延べ	639.02㎡
	1階	359.23㎡		1階	319.51㎡															
	2階	319.51㎡		2階	319.51㎡															
	延べ	678.74㎡		延べ	639.02㎡															
4	所在	四日市市山田町字狐久保5653番地11																		
	家屋番号	5653番11の2																		
	種類	倉庫																		
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建																		
	床面積	199.50㎡																		
物件 番号	特記事項																			
3, 4	・物件3, 4建物は株式会社富屋に賃貸されている。																			

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, 2）

位置・交通	近鉄湯の山線「高角」駅, 南西方, 直線距離 約5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道四日市菰野大安線(ミルクロード)沿いに事業所や農地が点在する地域。	
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	都市計画区域, 市街化調整区域
	用途地域	—
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
その他の規制	・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積: 1,059.16㎡ ・ほぼ整形地状の中間画地 ・間口: 約21.4m, 奥行: 約45.8m ・平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側 幅員約9m(種別: 県道), 舗装有, ほぼ等高から約0.6m高く接面 ※道路は建築基準法第42条1項1号道路 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件1, 2の土地は物件3, 4の建物の敷地として利用されている。 ・物件2土地の北西側隣地(5653番2)及び物件1土地の北東側赤道との境界は判然としない。 ・物件2土地の南西側には看板(工作物)が中央部には仮設トイレ(動産: 約1㎡)及び北東側に中部電力の電柱1本が所在している。 (附属資料: 配置図等参照) 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが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3）

区 分	主である建物	
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62年4月10日 新築
	経 過 年 数	39年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	亜鉛鉄板等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	コンクリート、合板等
	設 備	電気等（動作未確認）
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階	319.51㎡
	2階	319.51㎡
	延べ	639.02㎡
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	<p>・その他の者（株式会社富屋）が倉庫兼作業場として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）</p>	
特 記 事 項	<p>・物件3及び物件4建物は株式会社富屋に令和5年6月1日から月6万円 で倉庫兼作業場として賃貸されている。（契約期間は1年ごとの更新） ・物件3建物の2階の一部床や天井部に荷物用のリフトが撤去された後の 穴が開いている。 ・物件3建物の2階に冷蔵庫（動産）が所在している。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。</p>	

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成2年月日不詳新築
	経 過 年 数	37年
	経済的残存耐用年数	3年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	亜鉛鉄板等
	内 壁	＝
	天 井	＝
	床	コンクリート等
	設 備	電気等（動作未確認）
	そ の 他	なし
床面積（現況）	199.50㎡	
現況用途等	現 況 用 途	倉庫
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	<p>・その他の者（株式会社富屋）が倉庫兼作業場として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）</p>	
特 記 事 項	<p>・物件3及び物件4建物は株式会社富屋に令和5年6月1日から月6万円 で倉庫兼作業場として賃貸されている。（契約期間は1年ごとの更新） ・物件4建物の北東部に冷蔵庫（動産）が所在している。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。</p>	

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, 2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,300	0.97	20.86	1.00	260,000
2	13,300	0.97	1,038.30	1.00	13,390,000

※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・・・・・・ 0.97

・その他条件 (境界不明瞭: -3) 0.97

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 3, 4)

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。

物件 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
3	140,000	639.02	0.02	1,780,000
4	130,000	199.50	0.06	1,550,000

※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 3】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(39 + \frac{1}{\langle \text{注} 2 \rangle})} \times (1 - 0.70) \right\} \times \langle \text{注} 1 \rangle$$

$$= 0.02$$

※小数点第3位四捨五入

観察減価率
 <注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

【物件 4】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3}{(37 + \frac{3}{\langle \text{注} 2 \rangle})} \times (1 - 0.50) \right\} \times \langle \text{注} 1 \rangle$$

$$= 0.06$$

※小数点第3位四捨五入

観察減価率
 <注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	13,390,000	(物件3建物) 62%	0.40	法定地上権成立	(※1) 3,320,000
		(物件4建物) 38%	0.40	法定地上権成立	(※2) 2,040,000

※万円未満四捨五入

イ,ウ 土地利用権

・物件3、4の土地利用権の及ぶ範囲及びその種類と割合を上記の通り査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	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)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	260,000	—	/	1.00	0.60	150,000
2	13,390,000	(※1+※2) — 5,360,000	/	1.00	0.60	4,810,000
3	1,780,000	(※1) + 3,320,000	1.00	1.00	0.60	3,060,000
4	1,550,000	(※2) + 2,040,000	1.00	1.00	0.60	2,150,000
— 括 価 格 (合計)						10,170,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：明渡猶予の適用を受けるため修正の必要はない。

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）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約9m舗装県道沿いの規模約1,000㎡の整形地

(2) 地価公示価格：四日市 - 4 1

所 在： 四日市市山田町字吉田ヶ原2057番1
 価 格： 20,800 円/㎡
 位 置： あすなろう内部線「内部」駅の北西方 道路距離6.1km
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 229 ㎡
 供給処理施設： 水道
 接 面 街 路： 南側，幅員6m市道
 用 途 指 定 等： 市街化調整区域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

(3) 地価公示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7年1月1日	20,800	× $\frac{99.5}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{155}$	= 13,300

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

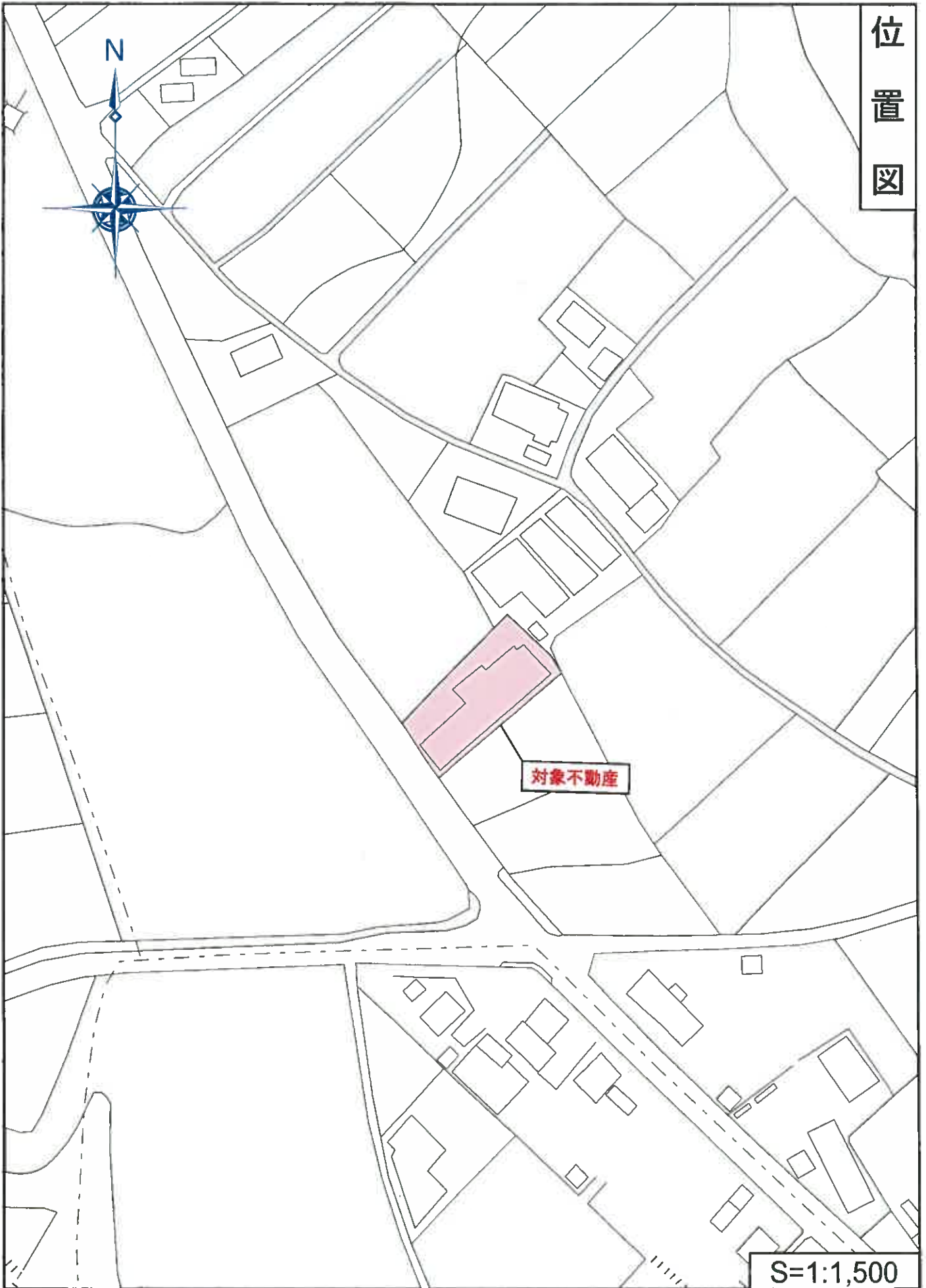
エ 主たる地域要因内訳・・・ 155 (街路, 接近, 環境条件等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

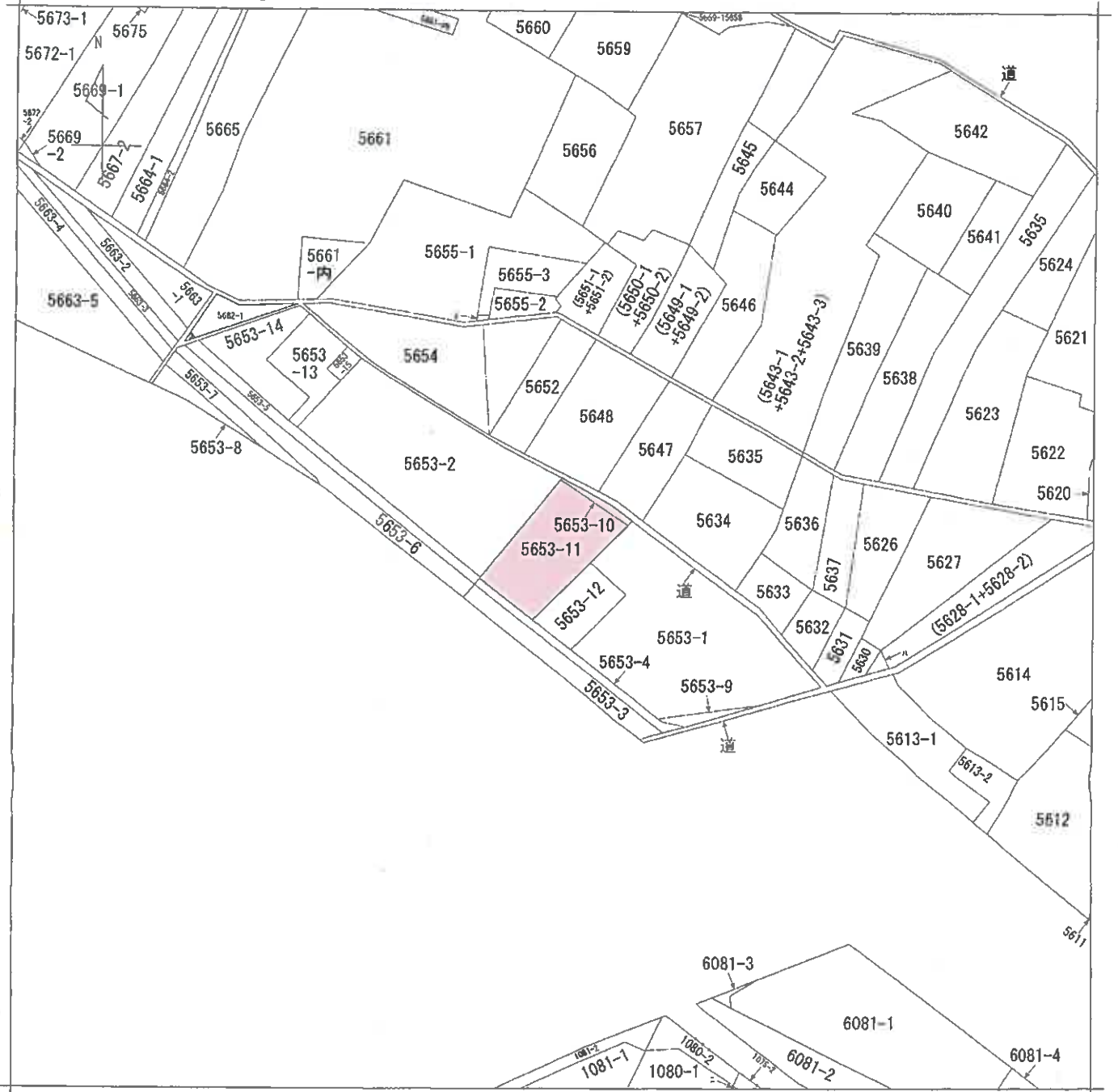
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，13,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 13,300 円/㎡

位置図



イ 5655-4 ハ 5629
 □ 5662-2 ニ 1075-1



(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。



請求部	所在	四日市市山田町字狐久保			地番	5653番11		
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。

(津地方法務局四日市支局管轄)

令和7年11月7日

津地方法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地図整理番号：M14893

登記育

(1/1)

登記年月日：令和3年11月22日

地積測量図

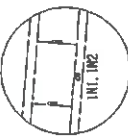
地番 5653-10

土地の所在 四日市市山田町字狐久保

求積表

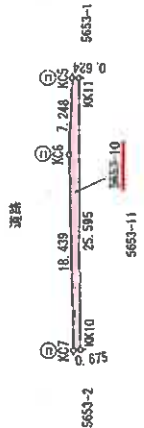
地番	5653-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K10		1007.354	1036.382	16.650	17105.444100
K11		1008.310	1053.482	17.570	17716.085700
K5		1008.721	1053.952	-4.110	-4145.843310
K6		1014.338	1049.372	-17.120	-17985.868590
K7		1027.857	1036.832	-12.990	-13351.882430
合計					20.867500
合計地積					20.86 m ²

引照点概略図



座標一致表	座標名	横 距	X 座 標	Y 座 標
INT	引 照 点	977.209	1018.425	
INT	引 照 点	985.738	1005.002	

測量年月日	令和3年9月13日
図例系	任 意



測 量 点	境界線の地積
①	コンクリート積
②	金属積
③	金属積
④	プラスチック積
⑤	雑み

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方支務局四日市支局管轄)

令和7年11月7日

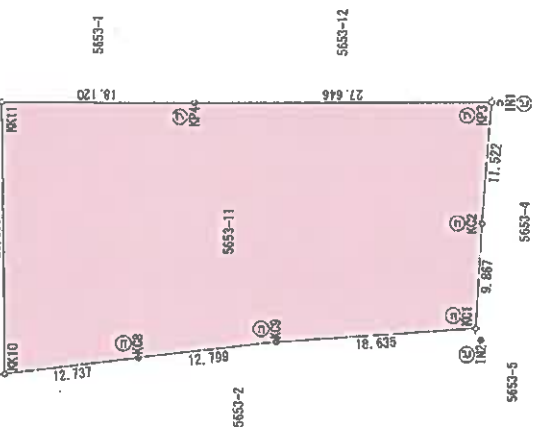
津地方支務局

登記官

登記年月日：令和3年11月22日

地積測量図

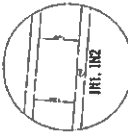
地番 5653-11
土地の所在 四日市市山田町字狐久保



求積表

地番	5653-11	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
NO						
RK1		895.180	1006.136	-7.081	-7046.866590	
RK2		981.317	1012.175	12.930	12766.784610	
RK3		978.143	1019.066	27.675	27070.107525	
RK4		995.373	1039.850	34.416	34931.131168	
RK11		1008.310	1055.482	-3.468	-3496.819080	
RK10		1021.314	1036.362	-25.593	-26283.078922	
RK9		1017.862	1027.889	-17.126	-17143.1904612	
RK8		1008.413	1019.256	-21.753	-21936.007889	
合計					1038.1034400	
合計面積					1038.30	㎡

引照点概略図



座標	X座標	Y座標
引照点	977.709	1018.426
1#2	955.798	1006.002

測量年月日	令和3年9月13日
図録系	任意

表紙番号	表紙の種類
①	コンクリート版
②	金庫版
③	金庫版
④	プラスチック版
⑤	別紙

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(本地方務局四日市支局管轄)
令和7年11月7日 地方法務局 登記官

登記年月日：昭和62年9月9日

4345515

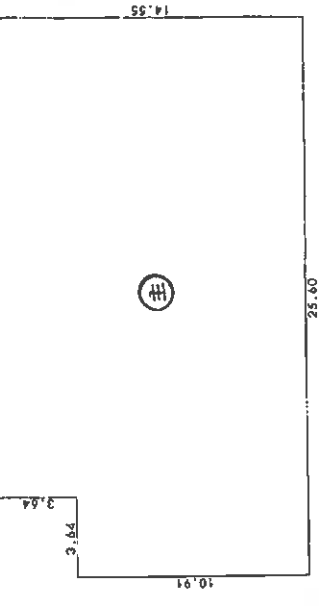
各階平面図

5653番11

昭和62年7月11日登記

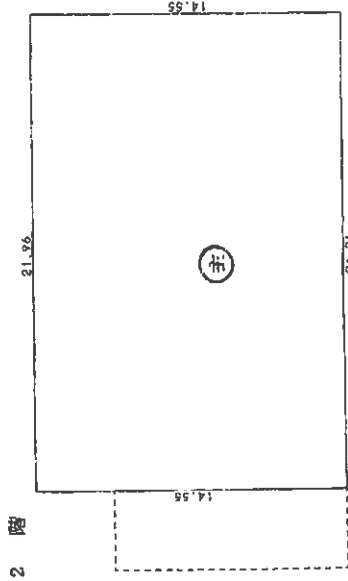
建物図面

四日市市山田町字秋久保5653番地11



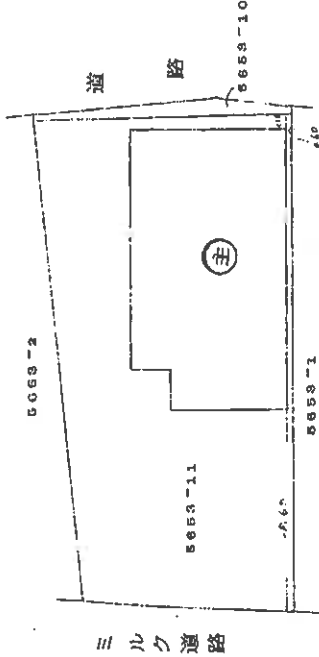
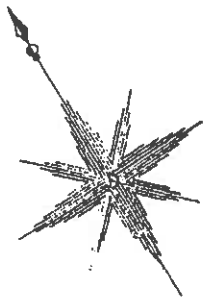
求積表

3.64 x 21.96 =	79.9344
10.91 x 25.60 =	279.2960
合計	359.2304
床面積	359.23 m ²



求積表

14.55 x 21.96 =	319.5180
床面積	319.51 m ²



附録第八号ノ四

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記録されている内容を証明した平面である。
 (簿地方務局四日市支局管轄)
 令和7年11月7日 簿地方務局

登記官

登記年月日：平成20年4月3日

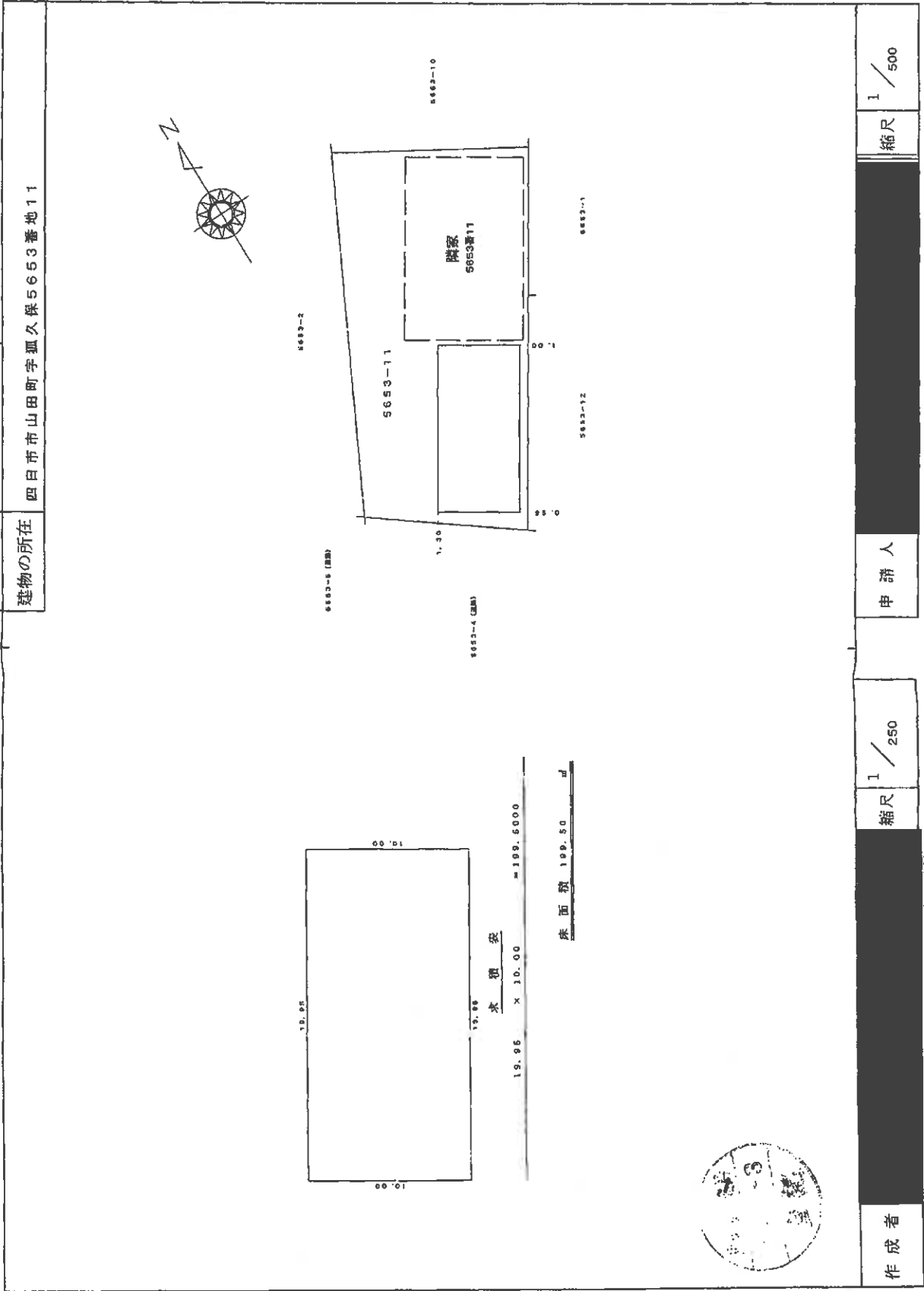
4345514

建物図面
各階平面図

家屋番号
5653番11の2

建物の所在
四日市市山田町字狐久保5653番地11

別記第二号 (第七十四条第三項関係)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月7日 津地方事務所四日市支局

登記簿

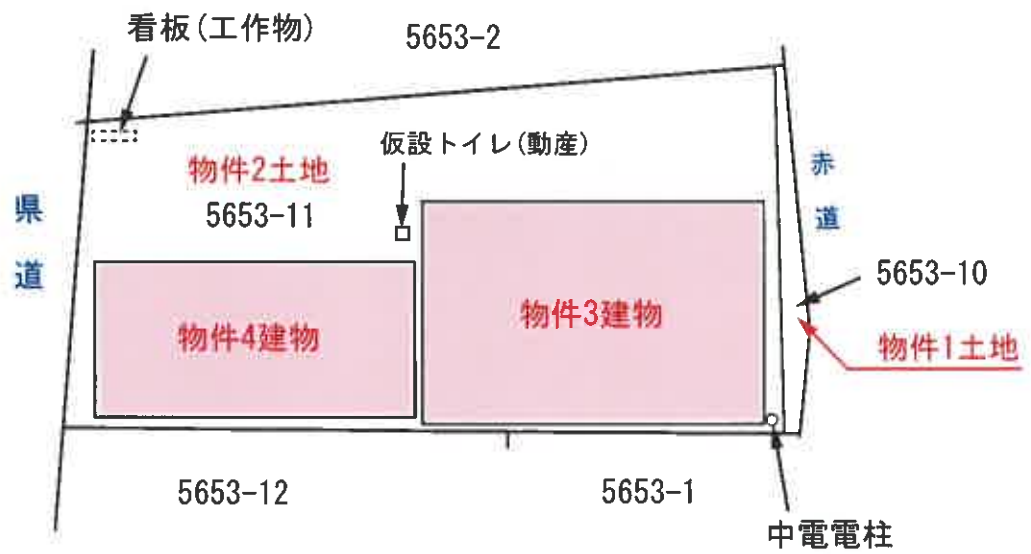
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(三重県土地家屋調査士会用紙)

(会 員 専 用)

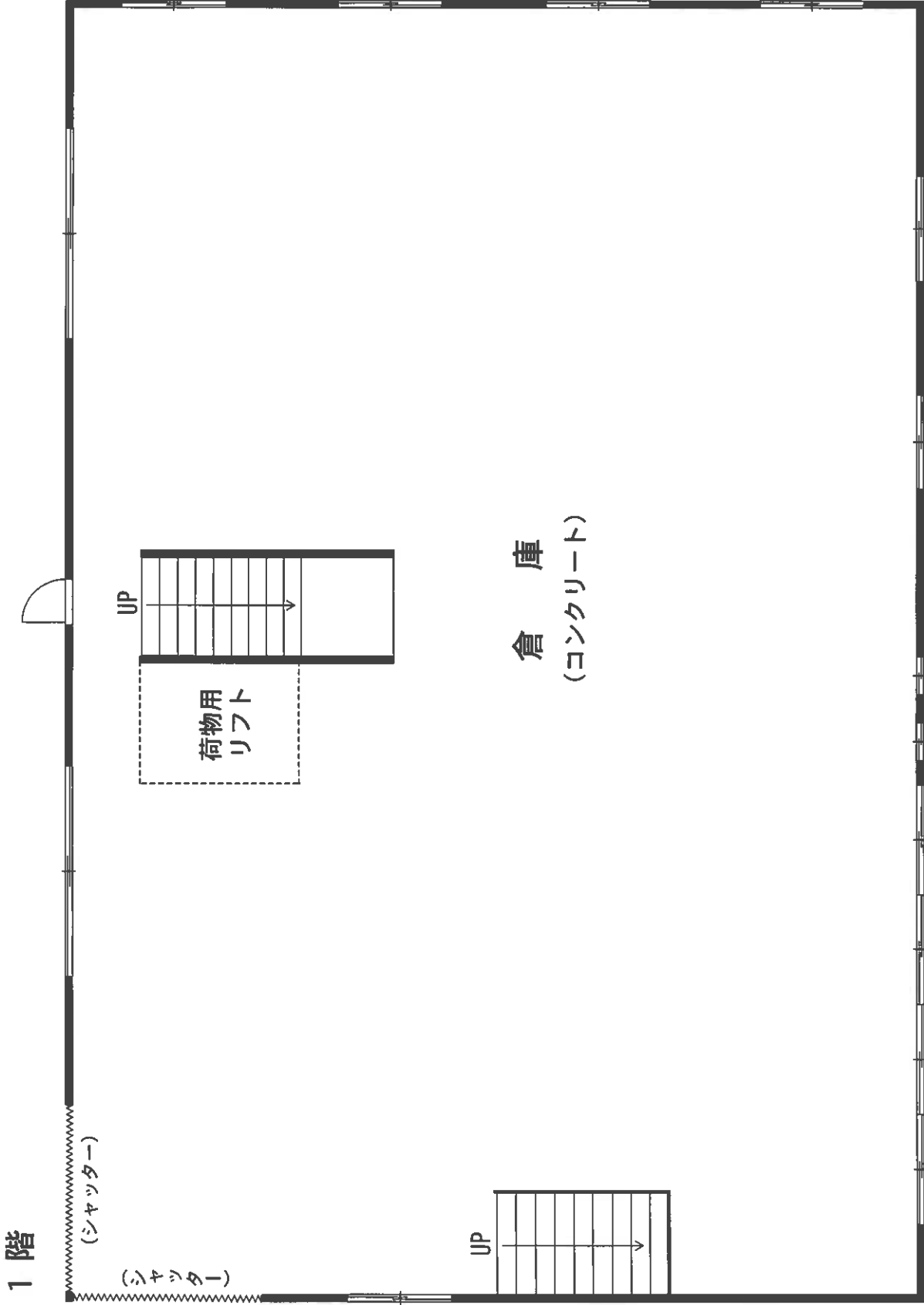
配置略図



S ≒ 1:500

建物間取図

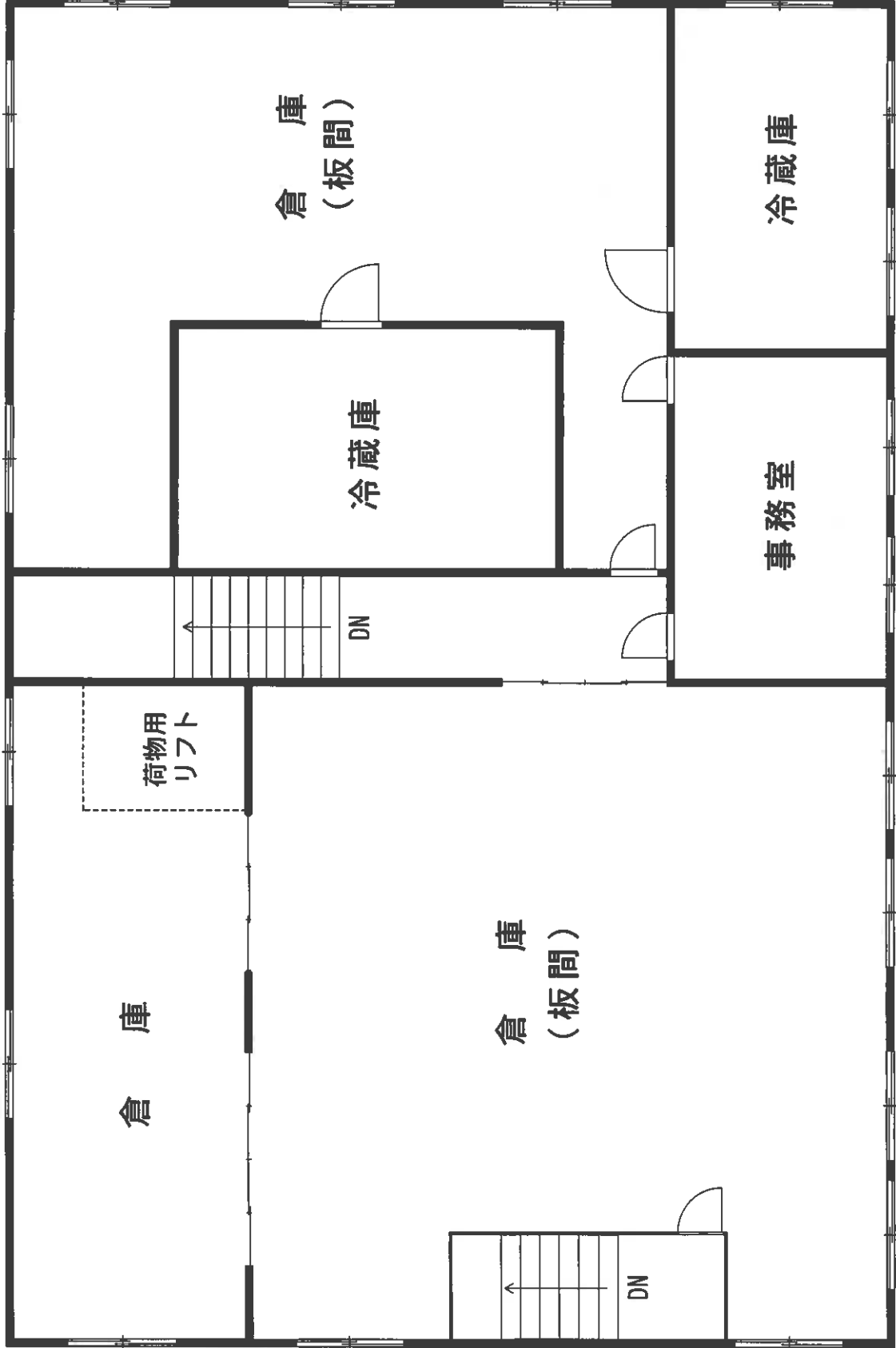
(物件3建物)



建物間取図

(物件3建物)

2階



建物間取図

(物件4建物)

