

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日
 津地方裁判所四日市支部
 裁判所書記官 中 川 あゆみ

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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 6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 7月 1日 午後 1時00分から 令和 8年 7月 1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 5月20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 四日市市水沢町字東沖2350番地1
家屋 番号 2350番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 79.83平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月17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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

A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】

本件建物につき、その敷地利用権はない。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 四日市市水沢町字東沖2350番地1
家屋 番号 2350番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 79.83平方メートル



令和7年(ヌ)第30号
令和8年1月14日受理
令和8年3月3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 四日市市水沢町字東沖2350番地1
家屋 番号 2350番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 79.83平方メートル



(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1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"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■C(建物所有者Bの訴訟時の代理人弁護士))の陳述 ■提示文書(建物明渡等請求事件の訴状)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成30年ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input 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 type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
(3枚目)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	四日市市水沢町字東沖
地番	2350番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	462.80平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約79.83平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社ホームステーション)
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> C (建物所有者Bの訴訟代理人弁護士))の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 本件競売事件の債務名義(和解調書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和6年11月6日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input 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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [津地方裁判所四日市支部 令和6年(ワ)第439号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局 (裁判上の和解による)
その他	無権原占有の開始時期は、目的外土地を(株)ホームステーションが取得した日とした。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

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 (占有者)</p>	<p>1 本件建物には私と妻子が居住しています。4人暮らしです。他に占有者はありません。なお、ここに住み始めたのは平成30年の12月ころからだったと思います。</p> <p>2 私は本件建物をBさんから借りています。賃貸借の期間の定めはなく、契約書も交わしていません。当初、月額5万円の家賃を支払っていましたが、ここ1年間くらいは家賃を一切支払っていません。また、敷金や礼金の授受もありません。</p> <p>3 本件建物の敷地（以下「目的外土地」と表記）に置いてある乗用車や廃車状態の車、空き缶等は、全て私が置いているものであり、目的外土地全体を私が使用しています。また、敷地内の別棟の倉庫(目的外建物)も私が使用しています。</p> <p>4 目的外土地の所有者である(株)ホームステーションと本件建物の所有者であるBさんとの間で裁判があり、令和7年7月に私が利害関係人として参加して裁判上の和解が成立しているのは間違いありません。また、その和解条項の中で、私が令和8年3月31日限りで本件建物から退去して目的外土地も含めて明け渡すことになっているのも間違いありません。</p> <p>5 私はBさんからも本件建物の明け渡しの裁判を起こされています。その訴状等はこれです(当職に訴状、書証等を提示)。2月20日に裁判所に来るよう呼び出しを受けています。</p> <p>6 私は、令和8年3月末までにここを退去する予定です。転居先も確保してあります。</p> <p>7 本件建物内で、犬を1匹飼育しています。</p> <p>8 本件建物への上水道の配管は、どこかで水漏れが生じているようで、水道代が2か月で3万円以上かかる時があります。</p> <p>9 本件建物の床面は、ぶかぶかしているところがあったので、ホームセンターで部材を購入して一部自分で補修しています。なお、現時点で現に雨漏りしているようなところはないです。</p>
<p>■ C (本件建物所有者Bの 訴訟代理人弁護士)</p>	<p>1 目的外土地所有者である(株)ホームステーションが本件建物所有者のBさんを相手に起こした建物収去土地明渡請求訴訟で、私がBさんの訴訟代理人になっていたのは間違いありません。また、その訴訟で、昨年7月に裁判上の和解が成立し、Bさんが目的外土地を無権原で占有していることを認めたこと、本件建物を本年3月末日限りで収去して目的外土地を明け渡す旨の合意がなされたことも間違いありません。</p> <p>2 私は、Bさんからの委任を受け、本件建物に居住しているAさんと、当初の賃借人であるDさんを相手取って本件建物の明渡訴訟を提起していることで間違いありません。その訴訟における訴状の内容は、執行官がAさんから提示を受けたという訴状に記載のとおりです。</p> <p>3 AさんやDさんから本件建物の家賃を支払ってもらえず、本件建物の明渡訴訟を提起し、その過程で本件建物の賃貸借契約は解除となっていますので、現在、Aさんは無権原で本件建物を使用しているということで間違いありません。</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
(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件競売手続の対象は木造瓦葺平家建居宅1棟のみであり、その敷地(本報告書4枚目記載の目的外土地)は手続の対象外であることに留意を要する。
- 2 法務局備付けの公図、地積測量図(昭和46年作製)及び建物図面(いずれも評価書添付の資料参照)上は、本件建物の敷地(2350番1の土地、前掲目的外土地)の南東側に2350番3の土地が位置し、北西側に2346番の土地が位置する記載となっているが、付近の現況や周辺土地の登記記録、付近の地図等に記載された位置関係を踏まえると、実際には2350番3の土地(宅地)が目的外土地の北西側に、2350番2の土地(畑)が目的外土地の南東側に所在しているものと認めた。したがって、その経緯は不明であるが、実際の位置関係は、目的外土地(2350番1の土地)と2350番3の土地が公図等の記載とは逆になるものと思料する。
- 3 2記載の点を踏まえ、本件物件の凡その位置関係については、本報告書添付の土地建物位置関係図記載のとおり認定した。なお、公図や地積測量図の精度は劣り、隣接地との位置関係等については判然としない部分がある。
- 4 目的外土地上、土地建物位置関係図記載の位置に未登記の下記目的外建物が存在する。
- | | |
|------|-------------------|
| 記 | |
| 所 在 | 四日市市水沢町字東沖2350番地1 |
| 家屋番号 | なし(未登記) |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| 床面積 | 約60㎡ |
- 5 本件建物の敷地(目的外土地)所有者は、令和6年11月に目的外土地を競落取得し、その後に本件建物所有者に対して同建物の収去と土地明渡を求めて訴訟を提起し、令和7年7月に裁判上の和解が成立している。なお、その際には、利害関係人として本件建物の占有者Aが参加しているほか、4記載の目的外建物の所有者であった亡E相続財産管理人が補助参加している。
- その和解調書(本件強制競売事件の債務名義)によると、概略下記の合意がなされている。
- なお、本件の強制競売事件の請求債権は下記⑤記載の賃料相当損害金である。
- | | |
|---|---|
| 記 | |
| ① | B(建物所有者)及びA(建物占有者)は、目的外土地を権原なく占有していることを認める。 |
| ② | 目的外土地所有者は、B及びAに対し、目的外土地の明渡しを令和8年3月末日まで猶予する。 |
| ③ | Bは目的外土地所有者に対し、令和8年3月末日限り本件建物を収去し目的外土地を明け渡す。 |
| ④ | Aは令和8年3月末日限り、本件建物から退去して目的外土地を明け渡す。 |
| ⑤ | Bは目的外土地所有者に対し、目的外土地の賃料相当損害金として同土地の明渡し済みまで月額2万円の支払義務があることを認め、これを支払う。 |
| ⑥ | 亡E相続財産管理人は、4記載の目的外建物を目的外土地所有者に売り渡し、目的外土地所有者はこれを買受ける。 |
- 6 5記載の和解内容等を踏まえ、本件建物の敷地利用権原については無権原と認定した。また、4記載の未登記目的外建物については、目的外土地所有者が所有する建物と認めた。
- 7 本件競売事件における差押時において本件建物所有者と目的外土地所有者は異なることから、本件建物のために法定地上権は成立しないものと思料する。
- 8 本件建物の占有者Aから示された訴状によると、本件建物所有者Bは建物占有者Aと当初の賃借人

(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

Dを相手取って建物明渡等請求訴訟を提起しており、訴状の内容、Aの陳述並びにBの訴訟代理人弁護士の内容を踏まえ、本件建物の賃貸借契約は既に解除された状況にあり、建物占有者Aの占有権原は無権原であるものと認めた。

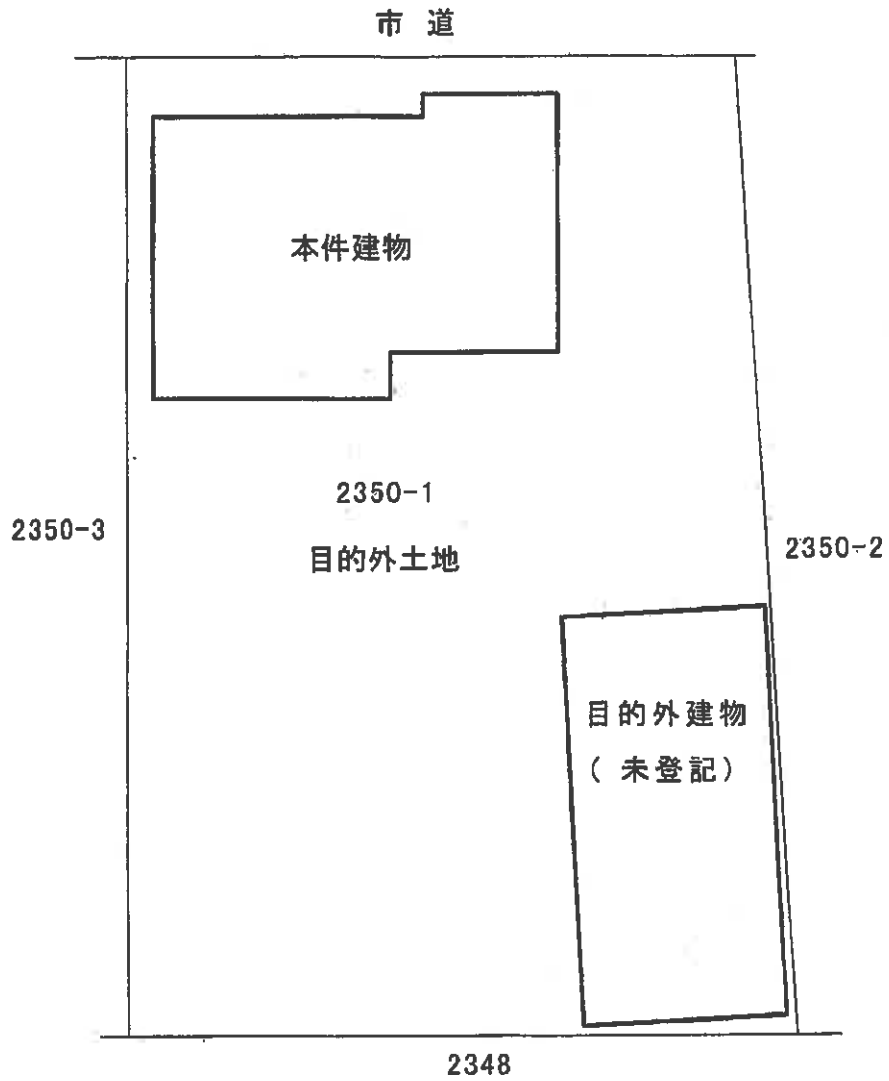
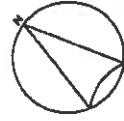
- 9 本件建物は、床面に踏み込むと沈下する箇所が複数存在したほか、ダイニングキッチンの床面には傷みも見られた(写真③)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月14日 (水) 11:00-11:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
8年 1月19日 (月) 15:45-16:10	物件所在地	占有者の妻と面談、占有者から電話聴取、現地調査日程調整
8年 1月30日 (金) 8:45-9:30	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、占有者から面談聴取
8年 2月 6日 (金) 13:05-13:15	電話	本件建物所有者の代理人弁護士から電話聴取
8年 2月16日 (月) 9:40-9:55	四日市市役所	地番図、占有者の住民票調査
8年 2月27日 (金) 16:00-16:10	津地方法務局 四日市支局	登記等追加調査
年 月 日 () : - :		
<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>		

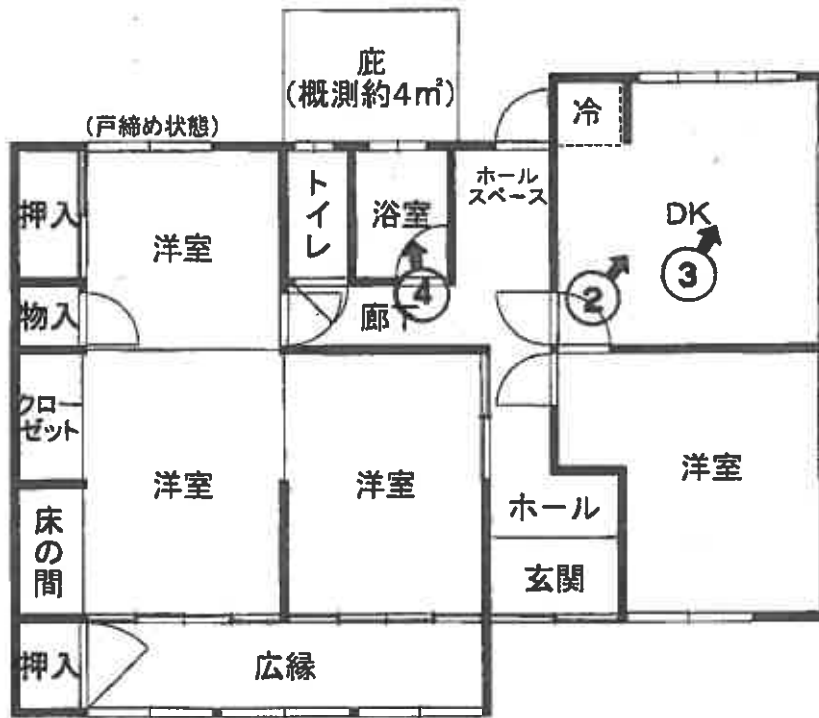
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間取図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



②



③



床面の傷み

④



令和 7年 (又) 第30号			
令和	8年	1月30日	現地調査
令和	8年	2月25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

吉川輝樹

印

第1 評 価 額

物件 1 (建物)	金 90,000円
-----------	-----------

- 1 物件1の不動産(建物)について、建物だけの売却を行う場合の価格である。
- 2 物件1の価格は、その所在敷地(土地)である目的外物件1の土地利用権等価格につき、本件では土地利用が無制限であることを前提とした価格である。

—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 目的外物件（土地）及び目的物件（建物）

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
目的外物件 1 土地	所在	四日市市水沢町字東沖	
	地番	2350番1	
	地目	宅地	
	地積	462.80㎡	
	所有者	株式会社ホームステーション	
目的物件 1 建物	所在	四日市市水沢町字東沖 2350番地1	
	家屋番号	2350番1	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	79.83㎡	
	所有者	B	
番号	特記事項		
—	—		

第4 目的外物件及び目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（目的外物件1）

位置・交通	近鉄湯の山線「桜」駅の南西方直線距離約 5.6 km	
付近の状況	旧来より形成された農家住宅等を主体とする農家集落地域。周辺には農地が展開する。概ね現状維持で推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	なし
	その他の規制	都市計画法，盛土規制法
画地条件（規模，形状等）	間口約 16.3m，奥行約 27m，地積 462.80 m ² （登記数量）の概ね長方形の中間画地。概ね地勢平坦，路面等高。進入路部分は南西方向に若干の上り傾斜あり。	
接面道路	北東側有効幅員概ね約 3.1m舗装市道水沢本町 15 号線（建築基準法第 42 条第 2 項該当）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1 の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅，畑等。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無（下水台帳上。接面道路に下水管あり）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の南西側には未登記の目的外物件（売却外）たる倉庫（概測約 60 m²）あり。所有者は目的外土地の所有者と認定した。 土地の地番表示の並びは，法務局備付の公図・地積測量図・建物図面と，現況では齟齬がある。現況では隣接地上の家屋番号 2350 番 3 の建物は目的外物件 1（2350 番 1）の北西に所在しており，公図等記載の 2350 番 1 と 2350 番 3 の土地の位置関係は逆と思料する。 物件 1 の建物の敷地利用権原は無権原と思料される（詳細は現況調査報告書参照）。 	

（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，目的外物件内への引込がなされている。

「無」：該当施設の本管から，目的外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1）

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50年 1月10日新築
	経過年数	約52年（切上）
	経済的残存耐用年数	約3年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦
	外壁	外装化粧板，リフトタン，セメント塗り等
	内壁	合板，クロス等
	天井	天井板等
	床	フローリング，床板等
	設備	便所，浴室
	その他	特になし
床面積（現況）	79.83㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品等	劣る	
保守管理の状態	占有者Aが居住の用に供していると思料される。	
建物の利用状況	占有者Aが居住の用に供していると思料される（詳細は現況調査報告書参照）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の敷地利用権原については前記4頁特記事項記載のとおり。 ・占有者の利用権原は無権原と思料する。 ・占有者によれば水道につき漏水等の不具合があるとのこと。排水に関しても隣接地との関係では留意を要すると思われる。 ・従来の和室を，床などを張り替えて改装使用している模様だが詳細不明。 ・総じて古く，床や壁に汚損が見られ， ・建物北部分に庇（概測約4㎡）あり。 ・都市計画法上の開発許可はない（現行用途の変更等につき四日市市開発審査課等に要確認） 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外物件1）

目的外物件1の土地（目的物件1の建物の所在敷地）の建付地価格については、土地の利用につき無権原と判断し、加算すべき土地利用権等価格はないものと判定した。

(2) 建物価格（物件1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した（万円未満切捨）。

物件 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
1	154,000	79.83	0.014	170,000

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

主たる建物：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 52 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.75) ÷ 0.014（極小値につき小数点第4位四捨五入）

—以下余白—

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、目的外物件1の土地利用権等価格を検討し、然る後、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

土地利用権等につき無権原と判断した（加算する土地利用権等なし）。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) 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	170,000	±0	/	0.90	0.60	90,000
一 括 価 格 (合 計)						90,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：土地建物の所有者が異なる、建物のみ（目的外建物を除く）の売却のため経済的合理性に反する分割を生じる可能性、係争物件等の市場性減退を考慮し、0.90と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図 (A 3 サイズをA 4 サイズに縮小)
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写 (法務局備付図面に基づく ; A 3 サイズをA 4 サイズに縮小)
- ・ 地積測量図写 (同上)
- ・ 建物図面及び各階平面図写 (同上)
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 仮名一覧表

以上

福野倶楽部ジャック・ニコラウスゴルフコース

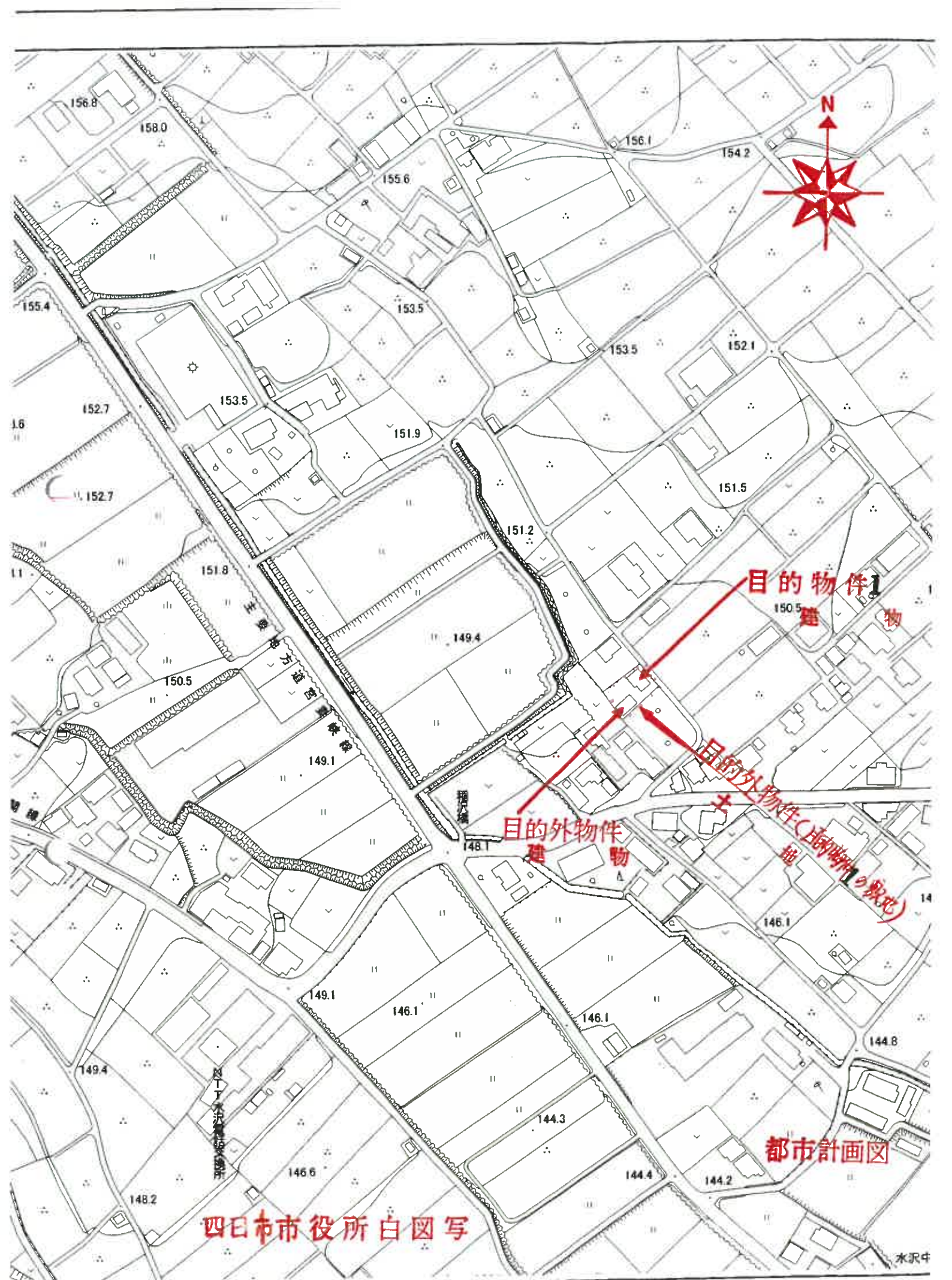
四日市市

グレイスヒルズCC



A3サイズをA4サイズに縮小

四日市の位置図
位置図



四日市市役所白図写

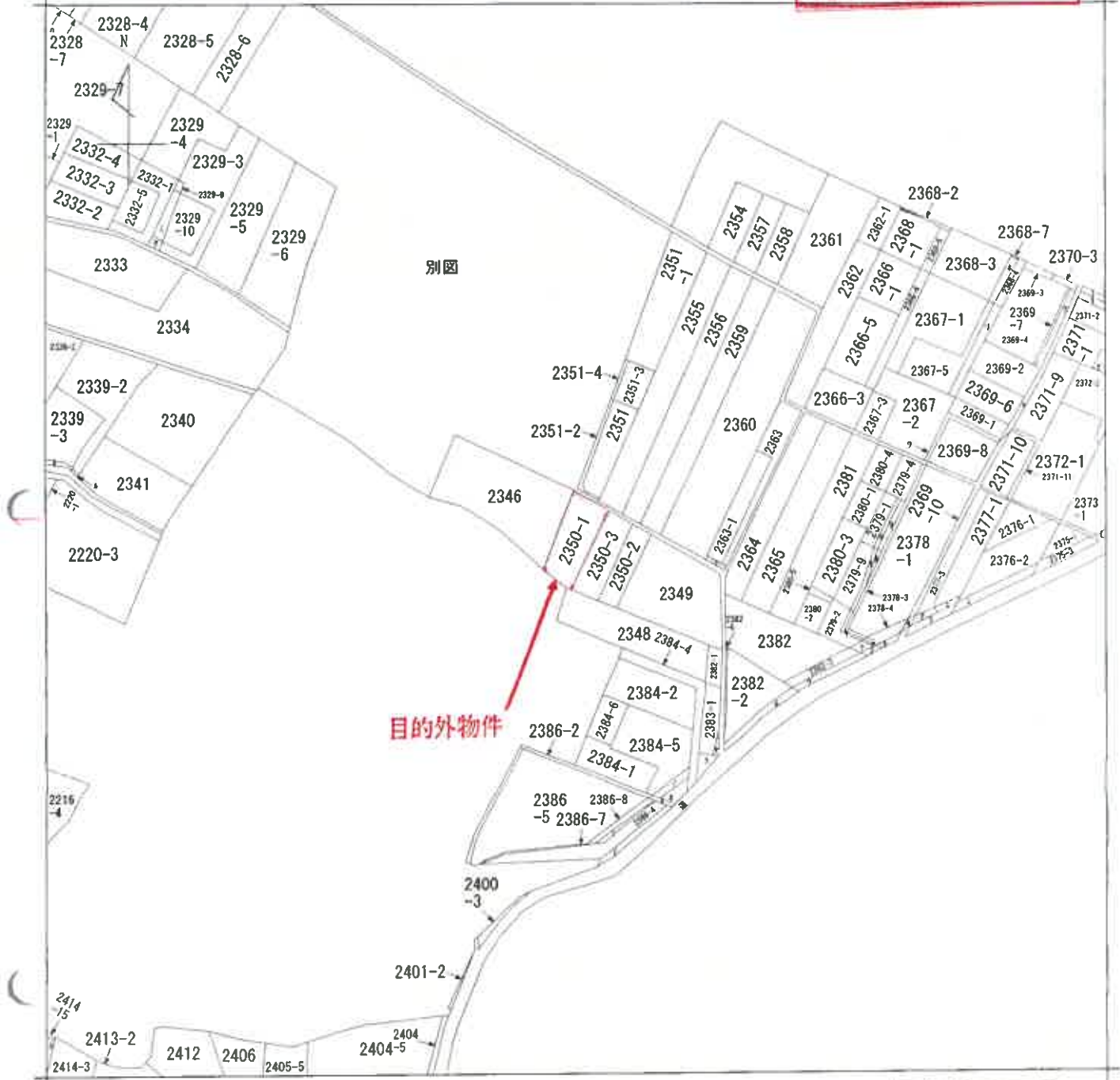
都市計画面

水沢中

同組合所管のものである。(承認番号:三総合地第99号)

イ 2373-7 ア 2328-1 ハ 2368-6 ト 2371-6 リ 2367-4 ニ 2339-4
 0 2379-5 ニ 2329-8 ヘ 2368-8 チ 2371-8 ス 2339-5 ッ 2339-4

A3サイズをA4サイズに縮小



(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。



請求分	所在	四日市市水沢町字東沖			地番	2350番1		
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8年1月19日

津地方法務局

公 図 写

請求番号：24-1

登記官



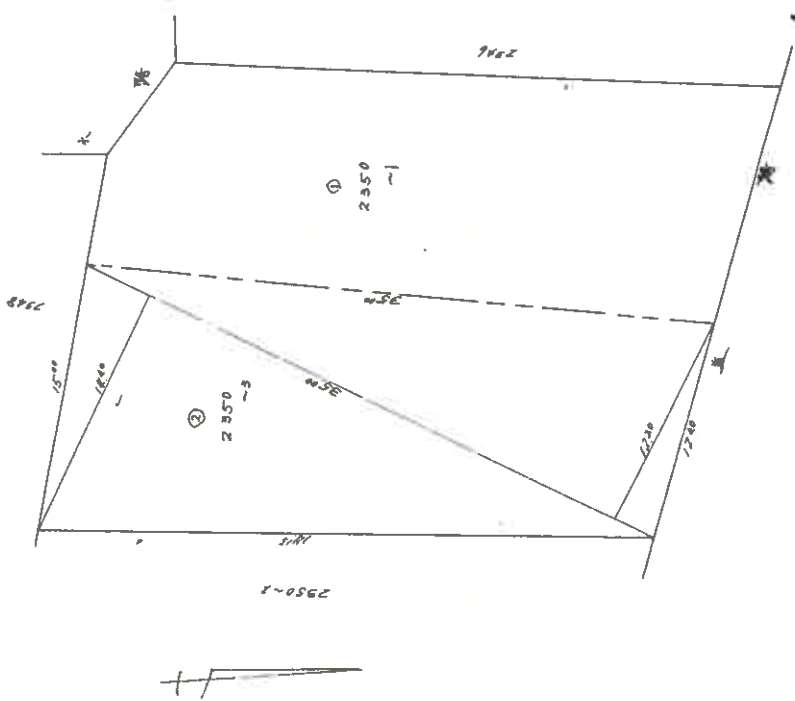
登記年月日：昭和46年2月17日

前2350-1 後新 2437135 地積測量図

昭和46年2月17日登記

地番	2350-1
土地の所在	旧日南町木買新分東岸

作製年月日	昭和46年2月17日
作製者	[Redacted]



② 35° - (12.00 + 14.00) - 1/2 - 465.50 ②
 面積 465 m²

① 928.00 ①
 ① - ② - 462.50
 面積 462 m²

A3サイズをA4サイズに縮小

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

目的外物件

地積測量図写

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。
 (津地方法務局四日市支局管轄)
 令和8年1月19日 津地方法務局

登記書

請求番号：24-2

登記年月日：昭和50年2月8日

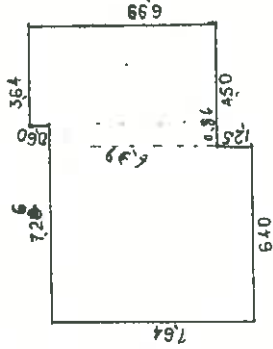
4385093

昭和50年2月8日登記

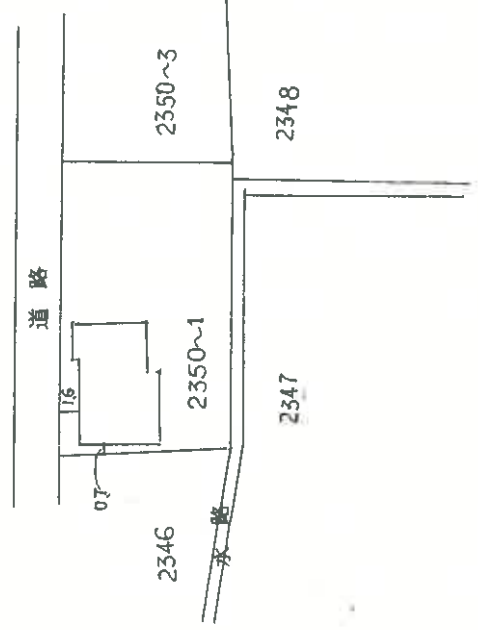
建物階平面図

家屋番号	2350番1
建物の所在	四日市市水沢町字東沖2350番地の1

製作年月日
昭和五拾年五月廿五日



求積
 $3.64 \times 6.99 = 25.4436$
 $0.86 \times 6.39 = 5.4954$
 $7.64 \times 6.40 = 48.896$
 合計 79.8350
 床面積 79.83平方米



A3サイズをA4サイズに縮小

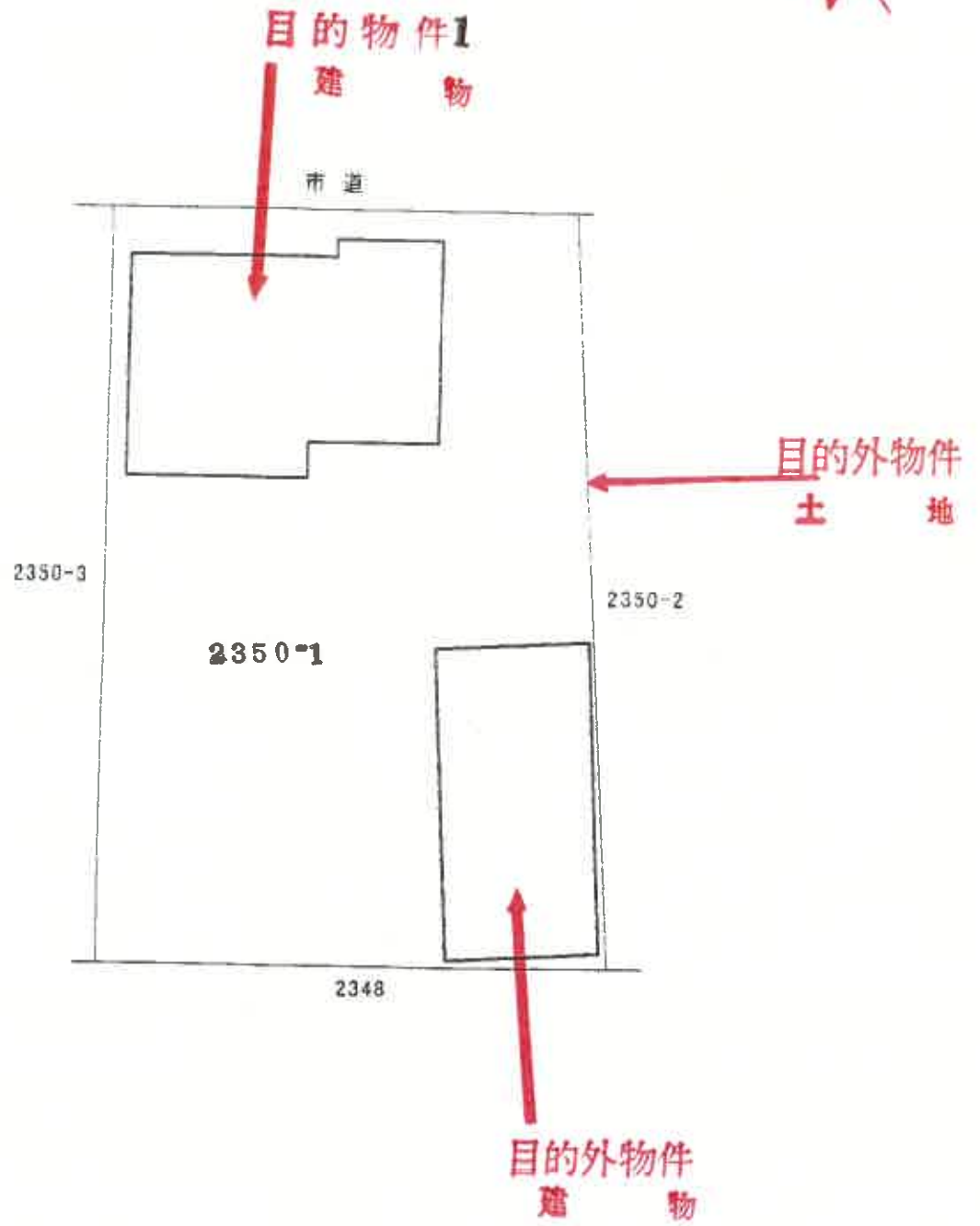
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

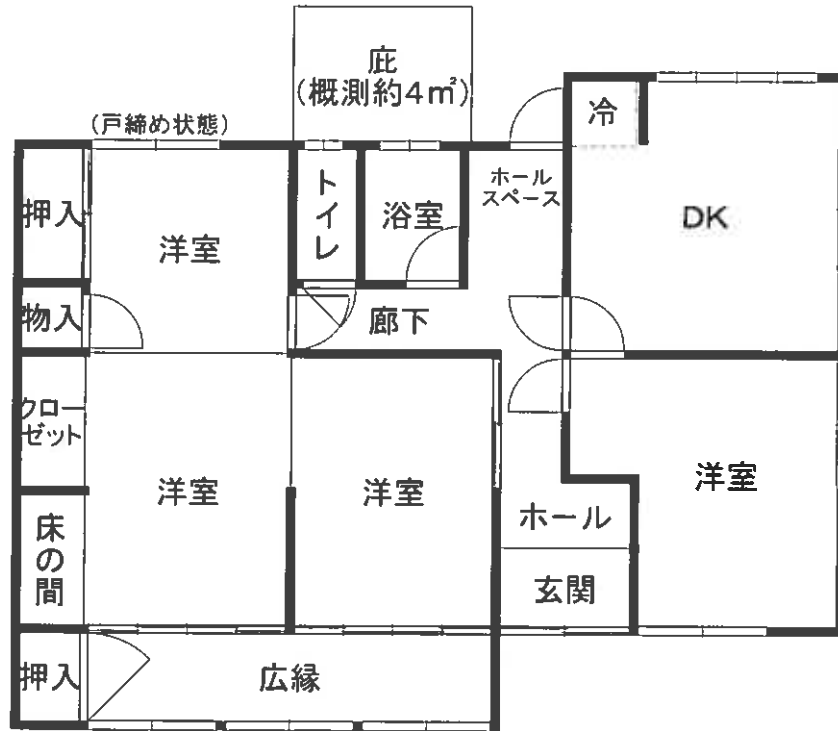
(日調連15)

目的物件
建物図面及び各階平面図写

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。
 (津地方事務所四日市支局管轄)
 令和8年1月19日 津地方事務所



建物等配置図
(概略位置)



目的物件1
建物間取図
(概略)