

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 5 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 9 月 30 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,410,000 17,128,000		4,282,000	64,617	18,461



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 四日市市城北町 2 5 4 番地 1

建物の名称 アルファステイツ四日市城北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城北町 2 5 4 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 8 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 四日市市城北町 2 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 6 5 . 8 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 6 万 3 8 0 3 分の 7 1 0 4



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 31 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】

留置権

範 囲 全部

留置権者 穴吹興産株式会社

債権の種類 本件物件にかかる売買残代金及び諸費用預託金並びに装備設置、追加及び変更契約にもとづく残代金、管理費等

債権額 559万8189円

上記留置権の被担保債権額（559万8189円）を引き受けるものとして売却基準額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 (一棟の建物の表示)

所 在 四日市市城北町 2 5 4 番地 1

建物の名称 アルファステイツ四日市城北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城北町 2 5 4 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 8 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 四日市市城北町 2 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 6 5 . 8 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 6 万 3 8 0 3 分の 7 1 0 4



令和8年(ケ)第11号
令和8年5月27日受理
令和8年6月22日提出

現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 永田昌宏

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 四日市市城北町 2 5 4 番地 1

建物の名称 アルファステイツ四日市城北町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城北町 2 5 4 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 8 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 四日市市城北町 2 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 6 5 . 8 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 6 万 3 8 0 3 分の 7 1 0 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり																		
住居表示	三重県四日市市城北町4番2号																		
建物	物件 1																		
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居 (マンションの居室) として管理している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり																		
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>■次のとおり</td> <td></td> <td>令和8年5月29日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>月額11,200円</td> <td rowspan="2">☒ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>月額 4,900円</td> </tr> <tr> <td>専用庭使用料</td> <td>月額 円</td> <td>☐ 滞納がある</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>月額 1,000円</td> <td rowspan="2">☐ 不明</td> </tr> <tr> <td>災害積立金</td> <td>月額 300円</td> </tr> </table>			■次のとおり		令和8年5月29日現在	管理費	月額11,200円	☒ 滞納はない	修繕積立金	月額 4,900円	専用庭使用料	月額 円	☐ 滞納がある	駐車場使用料	月額 1,000円	☐ 不明	災害積立金	月額 300円
■次のとおり		令和8年5月29日現在																	
管理費	月額11,200円	☒ 滞納はない																	
修繕積立金	月額 4,900円																		
専用庭使用料	月額 円	☐ 滞納がある																	
駐車場使用料	月額 1,000円	☐ 不明																	
災害積立金	月額 300円																		
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス																		
その他の事項	管理組合名: アルファステイツ四日市城北町管理組合 (四日市市城北町4番2号)																		
敷地権	符号 1																		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)																		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐																		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)																		
その他の事項	敷地権の割合 36万3803分の7104																		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日																		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																		
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)

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■穴吹興産株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (占有者従業員) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■留置権	
占有開始時期		令和7年5月15日(不動産登記事項の売買日)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

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Aの母)	Aは、本件マンションの売買契約をし、ローンは通りましたがその他の必要経費の工面ができなかったようです。 Aは、令和7年5月に行方不明となり、音信不通の状況です。警察には捜索願を提出しています。 その様な状況から、マンションの引渡しは受けていません。
☒ C 穴吹興産㈱従業員	本件マンションは、Aさんとの売買契約が成立していますが、Aさんから売買契約に基づく売買代金の一部の支払いが無く、その後Aさんとの連絡も取れなくなってしまったため、引渡しが未了となっております。鍵も当方が保管しています。したがって、未入居の状態です。 当方は、Aさんから売買代金等の未払い分である470万円とその損害金についての債務名義を取得していますので、支払い未了分について留置権を主張します。詳細は書面で提出します。 また、本件マンションの管理費等については、Aさんが未入居で連絡が取れない状況であることから、当社が負担していますので、この分についても留置権を主張します。立替額については当社宛に照会していただければ回答します。

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

執行官の意見

- 本件物件は四日市市の中心街に所在するマンションの1室である。
- 所有者Aの母B及び関係人の陳述及び物件内部の状況から、本件物件は、登記上の所有者はAであり、売主である穴吹興産株式会社が引渡し未了物件として管理しているものと考えられた。
- 穴吹興産株式会社からは、債務者の売買代金等の未払い分（元金470万円とその損害金）と管理費等の立替分について留置権の主張がある。また、同社の本件物件に対する占有権原は留置権に基づくものと考えられる。
- マンションの管理会社及び売主（管理費立替分）からの回答内容は次のとおり。
 - 1 管理組合の名称：アルファステイツ四日市城北町管理組合
管理組合（法人格：無）
 - 2 管理方式
全委託管理
 - 3 管理形態
 - (1) 管理員：有
 - (2) 管理室：有
 - 4 駐車場の有無
有（有料1,000円～8,000/月）、申し込めば使用できる（機械式駐車場）。
 - 5 その他
 - (1) 管理組合の積立金総額（令和 年 月 日現在）
未回答（決算を迎えていないため）
 - (2) 管理費等立替金額総額（令和8年6月16日現在、5月日割り分を含む）
235,179円

内訳	
管 理 費	151,380円
修繕積立金	66,229円
駐車場使用料	13,516円
災害積立金	4,054円
 - (3) ペット飼育
可
 - (4) 負担決議された工事負担金の有無
無
 - (5) 耐震性能診断受検の有無
無
 - (6) 規約共用部分の有無
有（管理事務室、ゴミ置場）
- 上記管理費等の立替額については、本来所有者が負担するものであり、任意の引渡しを受けない所有者に代わって売主が負担しているものであり、本件売却によって買受人の引き受けとなるものと思われる。

(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
8年5月28日（木） 9：00－9：10	津地方法務局四日市 支局	公図（地図）の写し，証明書等交付
8年5月28日（木） 14：00－14：10	物件所在地	物件・外観調査、マンションの管理人と面談
8年5月28日（木） 14：20－14：25	所有者住所地	所有者A宛の事務連絡投函
8年5月28日（木） ：－：	津地方裁判所四日市 支部	管理会社へ管理費等の照会書送信
8年5月29日（金） 9：00－9：10	津地方裁判所四日市 支部	所有者Aの母Bに電話で聴取調査
8年6月9日（火） 13：00－13：20	物件所在地	物件・立入調査（全室）、写真撮影、売主会社の 従業員と面談・聴取調査（評価人 佐々木 勝己 同行）
8年6月10日（水） ：－：	津地方裁判所四日市 支部	売主会社へ管理費等の滞納額立替分の照会書送信

(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、「■」の箇所に記載のとおり
(6 枚目)



256-5

255-3

254-4

256-2

物件 1
(701号)

254-3

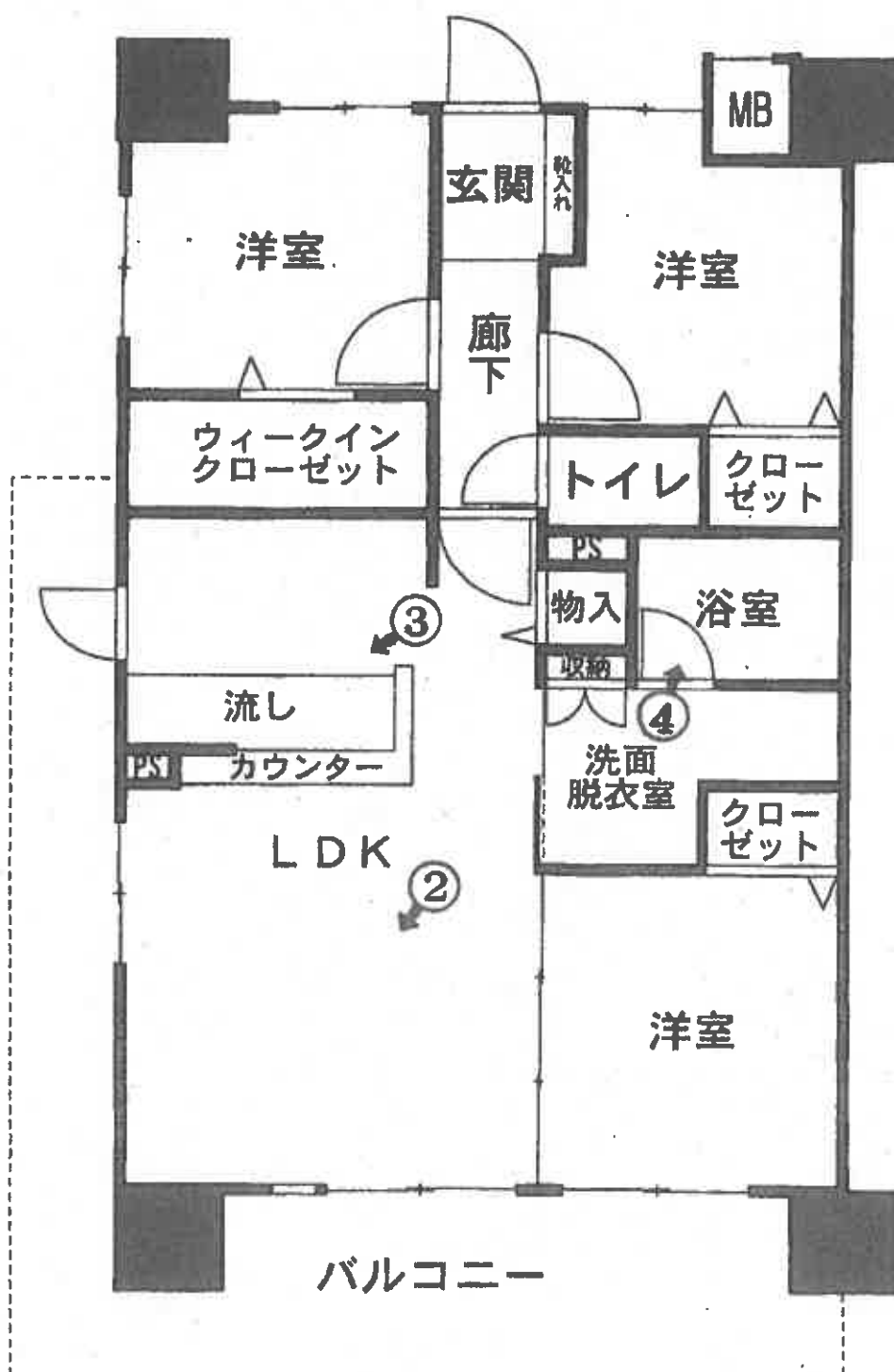
敷地権の目的である土地(254-1)

256-1



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 1



①

物 件
外 観

②

物 件
内 部



(9 枚 目)

③

物 件
内 部



④

物 件
内 部



令和8年（ケ）第11号	
令和8年 6月 9日	現地調査
令和8年 7月13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

佐々木 勝己 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 21,410,000 円

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。

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	一 棟 の 建 物 の 表 示		
	所 在	四日市市城北町254番地1	
	建物の名称	アルファステイツ四日市城北町	
	専 有 部 分 の 建 物 の 表 示		
	家 屋 番 号	城北町254番1の701	
	建物の名称	701	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	7階部分 68.38 m ²	
	敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	四日市市城北町254番1	
	地 目	宅地	
	地 積	1,265.83 m ²	
	敷 地 権 の 表 示		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	36万3,803分の7,104	
番号	特 記 事 項		
	・売主である穴吹興産株式会社は、債務者の売買代金等の未払い分及び滞納管理費等の立替え分を負担しており、留置権に基づき本件物件を占有している（金額等は後述）。		

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

位 置・交 通	近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅 西方・直線距離 約810m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、事務所が建ち並ぶほか、店舗、駐車場等も介在する商業地域	
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	近隣商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	80%
	指 定 容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：1265.83㎡ ・間口：約36m，奥行：約35m ・長方形形状画地 ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約12.3m（種別：市道，両側歩道を含む），舗装有 ※接面道路とほぼ等高 ※建築基準法第42条1項1号道路 ・南東側 幅員約4m（種別：市道），舗装有 ※接面道路とほぼ等高 ※建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件1を含む一棟のマンションの敷地のほか、機械式駐車場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	・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

(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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルファステイツ四日市城北町	
建物の用途	居宅（総戸数 55戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	令和7年 3月 28日 新築
	経過年数	2 年
	経済的残存耐用年数	38 年
構 造	鉄筋コンクリート造 12階建	
仕 様	屋 根	陸屋根，シート防水
	外 壁	タイル貼（一部吹付タイル）
	その他	特になし
設 備 等	エレベーター	有（1基）
	駐 車 場	有
	そ の 他	駐輪場あり
建物の品等	使用資材	普 通
	施 工	普 通
管理の形態等	管 理 組 合	管理組合：有 ， 名称：アルファステイツ四日市城北町管理組合
	管 理 方 式	委託管理
	管 理 会 社	株式会社穴吹ハウジングサービス
	管 理 形 態	管理員：有（5日／週） ， 管理室：有
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	・駐車場は申し込めば使用できる（機械式駐車場）。 ・耐震性能診断の受検の有無：無 ・ペット飼育：可	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階(701号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	68.38 m ² (登記面積)	
間 取 り	3LDK, 北西・南西側にバルコニー(約21.63m ²)あり	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
保 守 管 理 の 状 態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費	11,200円(月額)
	修繕積立金	4,900円(月額)
	滞 納 額	売主が下記金額④を立替えている(令和8年7月31日迄)
	そ の 他	駐車場使用料：月額1,000～8,000円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・居宅として利用	
	・第三者の占有あり(「現況調査報告書」記載のとおり)	
特 記 事 項	・当該専有部分は所有者が未入居の状態ですべて所有しているものと思われる。 ・当該マンションの売主である穴吹興産株式会社から、債務者の下記未払い分について留置権の主張がなされている。 ①残代金470万円 内訳：分譲価格残代金350万円、諸経費100万円、変更工事代金20万円 ②分譲価格残代金350万円に対する遅延損害金(年14%)601,424円 計算：令和7年5月10日～令和8年7月31日＝448日 $3,500,000 \times 0.14 \times (448/365) = 601,424.65$ ③諸経費100万円、変更工事代金20万円に対する遅延損害金(年3%)44,186円 計算：令和7年5月10日～令和8年7月31日＝448日 $1,200,000 \times 0.03 \times (448/365) = 44,186.30$ ④管理費・修繕費・駐車料金・災害積立金、未払い分252,579円 令和7年5月16日～令和8年7月31日 管理費162,580円、修繕費71,129円、駐車料金14,516円、 災害積立金4,354円	

第5 評価額算出の過程

本件においては、基準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 基準価格の試算

(1) 基準階の基準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の下記取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの基準価格を以下のとおり査定した。

○基準階：7階

データA	・四日市市鶴の森二丁目地内、10階部分、2LDK 533,158 円/㎡ (令和5年8月時点)
データB	・四日市市安島二丁目地内、11階部分、3LDK 508,090 円/㎡ (令和6年6月時点)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情補正 イ	時点修正 ウ	標準化補正 エ	地域格差 オ	建物品等 格 差 カ	基準価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	533,158	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{104.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{100}$	528,000
B	508,090	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{103.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{97}$	513,000
基準階の基準価格							520,000

※百円未満切捨

- イ 事情補正 : 特になし
 ウ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
 エ 標準化補正 : 階層・位置等の個別格差を考慮した。
 オ 地域格差 : 交通・環境条件格差等を考慮した。
 カ 建物品等格差 : グレード・仕様面等を考慮した。

(2) 基準価格の試算

基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・維持管理の程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
520,000	1.10	68.38	39,110,000

※万円未満切捨

イ個別格差：階層別・位置別の効用（7階、南西向き、角住戸）及び維持管理の程度等を考量して査定した。

2 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目期末 有効純収益 (円)	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利現価率	正味復帰 価格現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ＝エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ
2,615,174	1,061,522	8%	13,269,025	0.7938	10,532,952	13,140,000

※万円未満切捨

ア・イ：「分析期間中のキャッシュフロー」参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

* * * 以下余白 * * *

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、目的物件は分譲マンションの一室であり、市場参加者は総じて投資採算性よりも周辺の取引価格を指標に価格水準を決定していることから比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 比 準 価 格	39,110,000	1.00	39,110,000
② 収 益 価 格			13,140,000
③調整後価格	39,110,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正： 不要と判断した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
39,110,000	1.00	0.70	0.99	0.79	21,410,000

※万円未満切捨

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売主が立替えている滞納管理費等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとして留置権の対象となる被担保債権相当額を控除した。

第 6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図

以 上

《分析期間中のキャッシュフロー》

(単位：円)

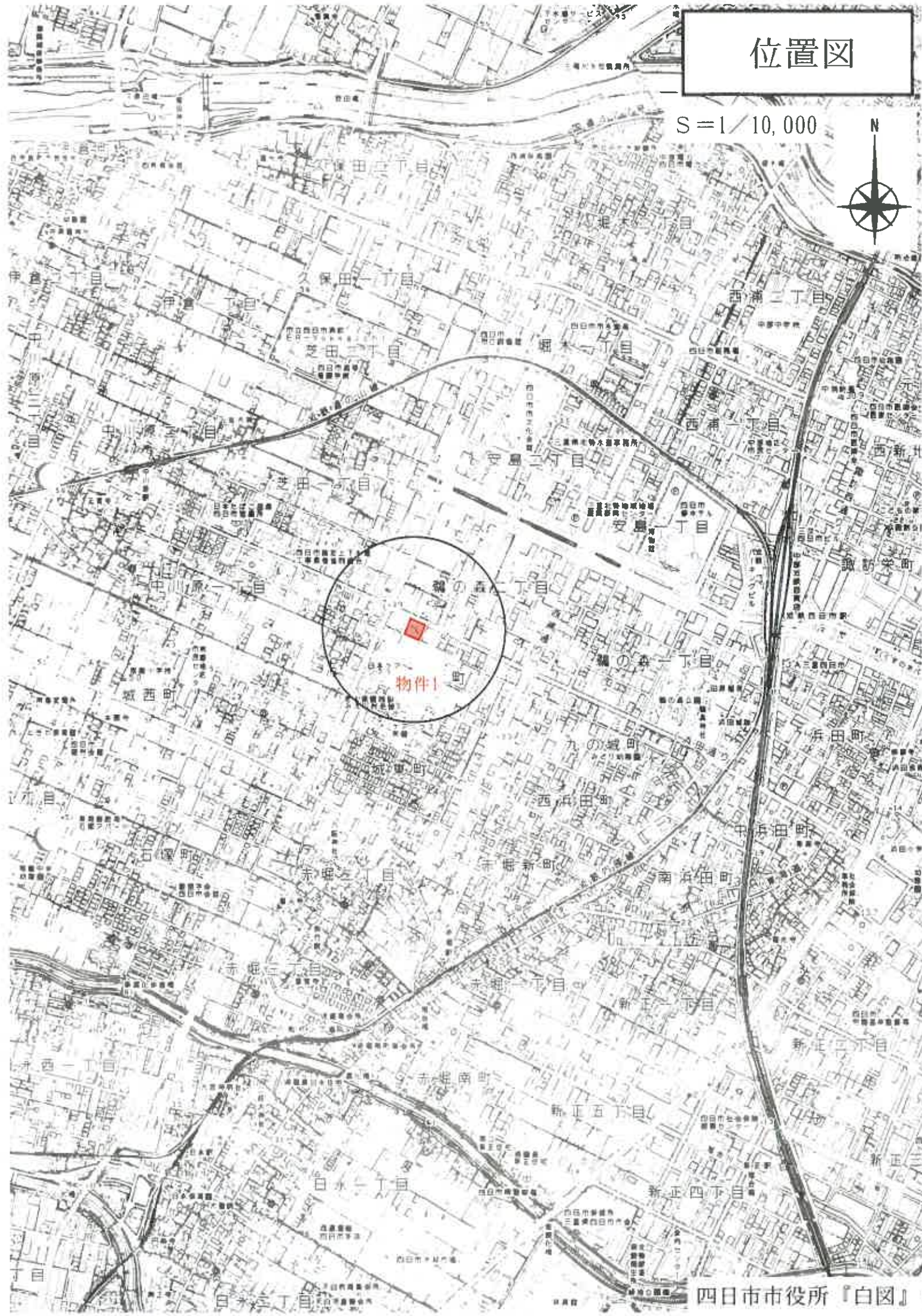
項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
ア 総収益	支払賃料	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000
	空室損失	156,000	156,000	156,000	156,000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	1,404,000	1,404,000	1,404,000	1,404,000
イ 総費用	維持管理費	156,000	156,000	156,000	156,000
	修繕費	78,000	78,000	78,000	78,000
	公租公課	83,078	83,078	83,078	83,078
	損害保険料	25,400	25,400	25,400	25,400
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	342,478	342,478	342,478	342,478
	資本的支出	130,000	0	0	
	総費用合計	472,478	342,478	342,478	342,478
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		22.0%	22.0%	22.0%	22.0%
エ 有効純収益 (ア－イ)		931,522	1,061,522	1,061,522	1,061,522
オ 複利現価率 (割引率 8.0%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)		862,496	910,042	842,636	

(注1) 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

(注2) 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

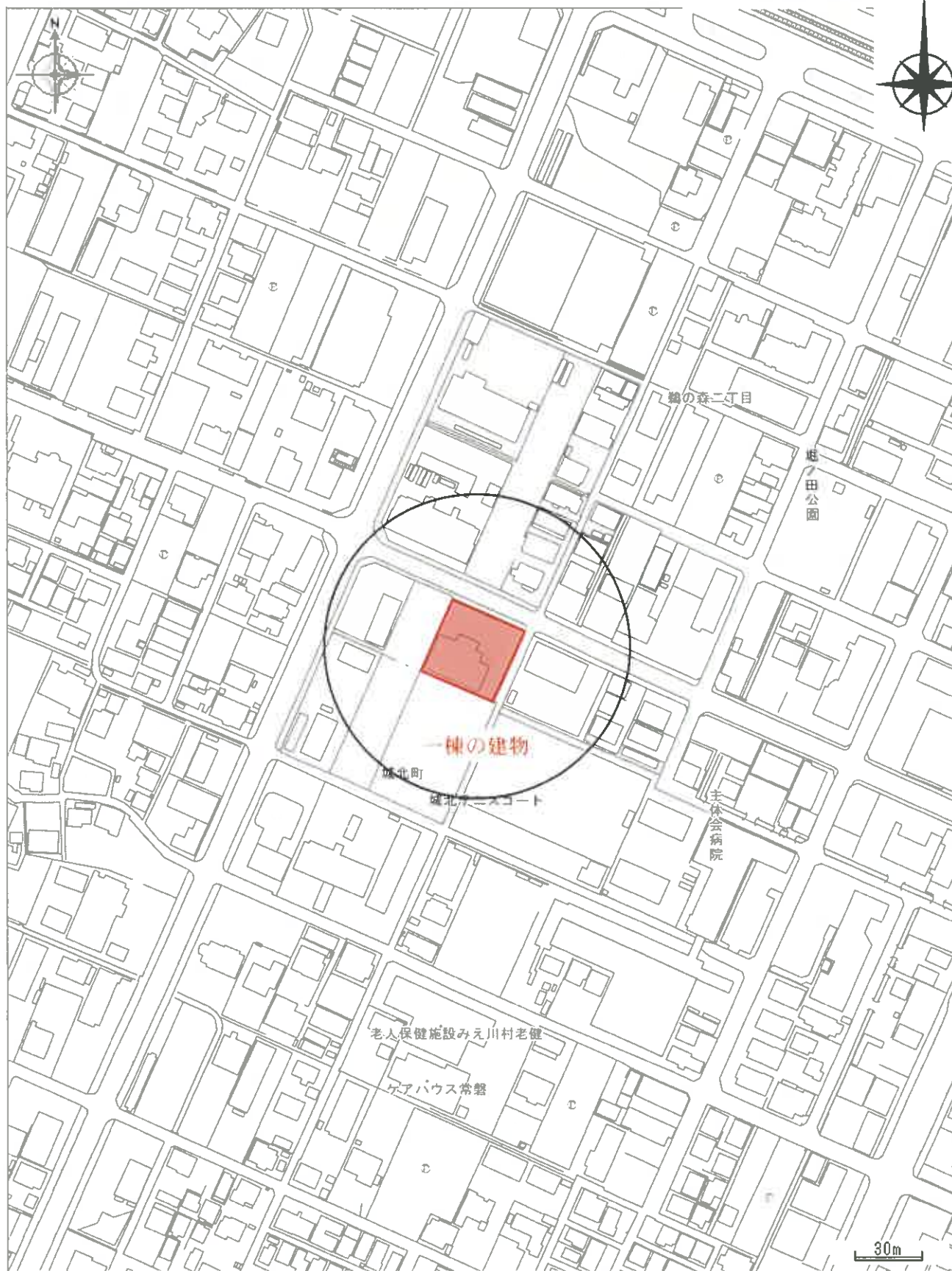
位置図

S=1/10,000



案内図

S=1/2,500





(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。



A 大字赤堀

請求部	所在	四日市市城北町				地番	254番1			
出力縮尺	1/600	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4月20日

東京法務局

地図整理番号：M00237

登記官

(1/1)

登記年月日：令和5年1月11日

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。

(建地方法務局四日市支局管轄)

令和8年4月20日

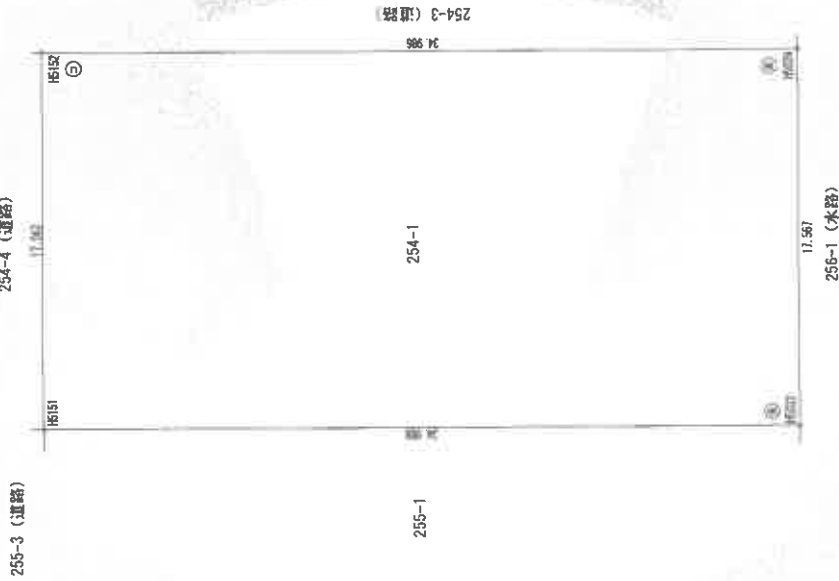
東京法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地積測量図

地番	254-1
土地の所在	四日市市城北町



座標求積表

地番	254-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
H5151		-114507.947	55695.055	-1374553.957400
H5032		-114539.839	55680.665	-2177725.362830
H5024		-114547.049	55696.684	1374594.161120
H5152		-114515.159	55711.073	2178414.376446
			積面積	1229.217336
			面積	614.6086680
			地積	614.60
			坪数	185.91

電子基準点座標一覧表

測点名	X	Y	座標
典名(電子基準点)	-105070.581	63331.702	
大宮A(電子基準点)	-99201.123	45923.886	
橋(電子基準点)	-120315.379	58160.401	

平面直角座標系	世界測地系	VI系
測量年月日	令和4年12月7日	

境界線の材質	境界線の種類
①	コンクリート
②	金網
③	金網
④	プラスチック
⑤	み
⑥	石
⑦	杭

作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

登記年月日：令和5年1月11日

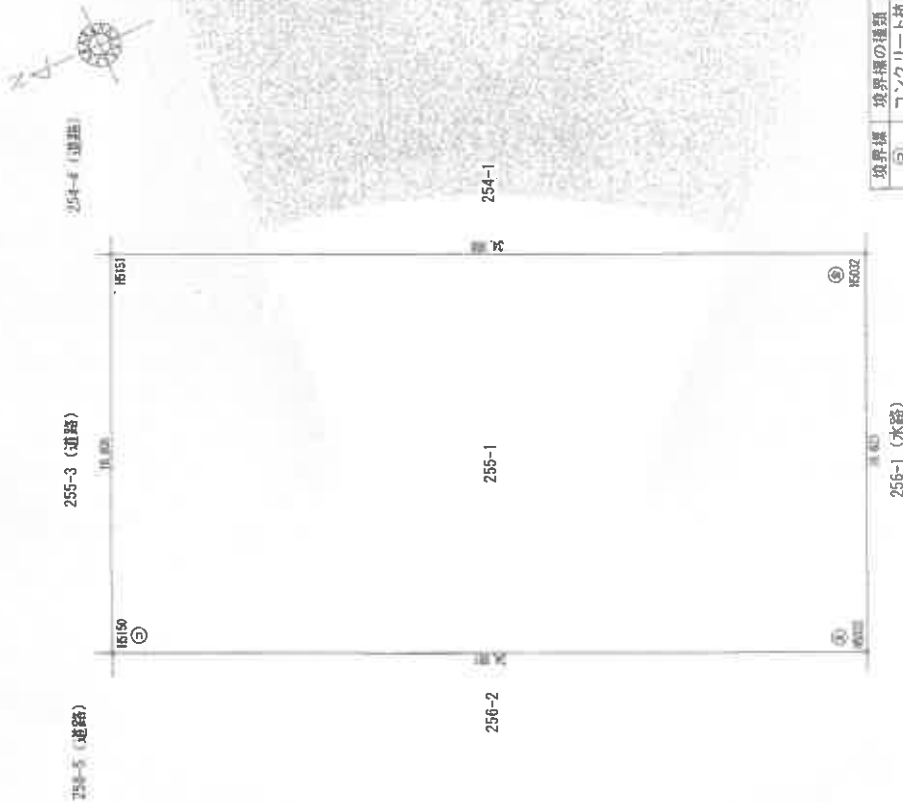
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(※地方法務局四日市支局管轄)
令和8年4月20日 東京法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地積測量図

地番	255-1
土地の所在	四日市市城北町



座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn-1, Yn-1)
H5150	-114500.108	55678.089	-114500.108, 55678.089
H5022	-114532.187	55683.687	-114532.187, 55683.687
H5021	-114539.039	55680.655	-114539.039, 55680.655
H5151	-114507.947	55685.055	-114507.947, 55685.055
積算			
面積			651.22 m ²
倍率			195.95

電子基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
大正(電子基準点)	-105070.581		63331.702	
大正(電子基準点)	-99201.123		45923.886	
大正(電子基準点)	-120315.379		58160.401	

平面直角座標系	世界測地系	VI系
測量年月日	令和4年12月7日	

境界線	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金 属 標
③	金 属 釘
④	プラスチック杭
⑤	刺 石

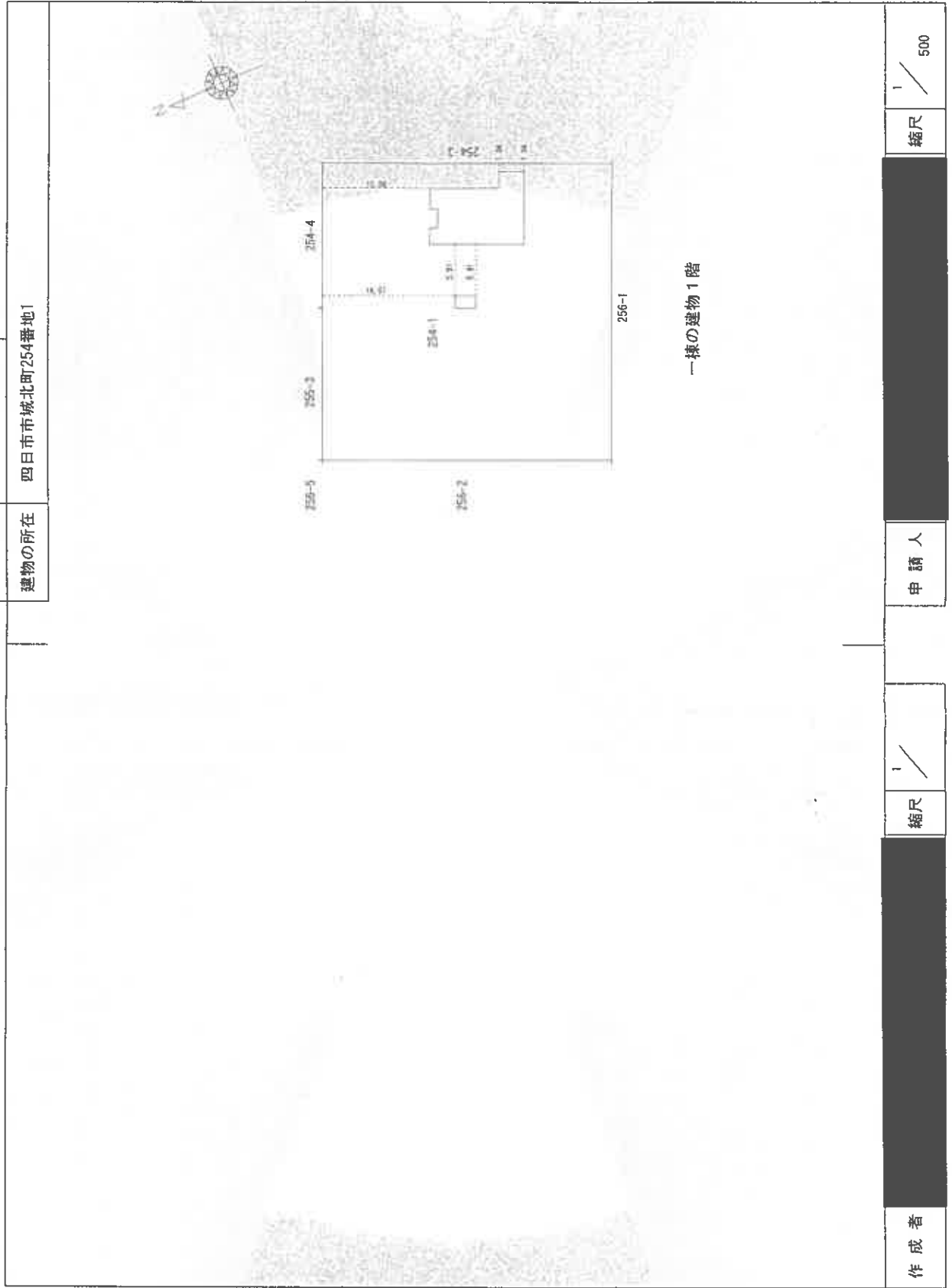
縮尺	1/250
----	-------

作成者

申請人

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	
建物の所在	四日市市城北町254番地1



作成者		縮尺	1 / 500
申請人		縮尺	1 / 500

登記年月日：令和7年4月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。

（津地方裁判所四日市支庁管轄）

令和8年4月20日付 東京地裁 東京地裁

登記簿

圖面階各

呼 咄 咄

建物の所在

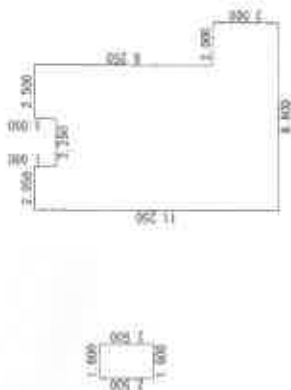
一棟の建物2階～12階（各階同型）



求 積 最

5.400 × 10.700	=	57.780.000
2.600 × 11.250	=	29.250.000
8.600 × 10.700	=	92.020.000
2.600 × 11.250	=	29.250.000
4.900 × 10.700	=	52.430.000
2.050 × 10.250	=	21.012.500
0.850 × 11.250	=	9.562.500
3.900 × 10.700	=	41.730.000
2.000 × 5.000	=	10.000.000
合計 床面積		343.035.000 343.03 ㎡

—棟の建物1階



附
錄
一

1.600×2.500	$=$	4.000000
2.050×11.250	$=$	23.062500
2.250×10.250	$=$	23.062500
2.500×11.250	$=$	28.125000
2.000×3.000	$=$	6.000000
合計 床面積		84.250000 84,25 m ²

作者

縮尺

250

申請人

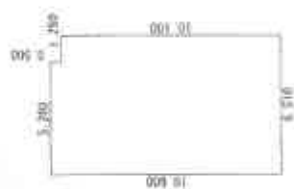
縮尺

250 /

各階平面図 建築物図面

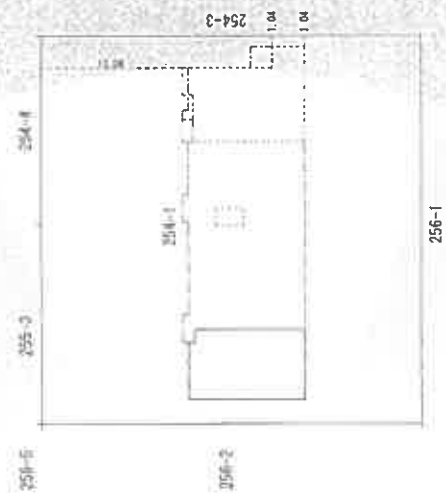
家屋番号 城北町
254番1の701

建築物の所在 四日市市城北町254番地1



求積表

5,260 × 10,600	=	55,756,000
1,250 × 10,100	=	12,625,000
合計		68,381,000
床面積		68.38 m ²



区分した建築物の存する部分 7階部分
建築物の名称701

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

建物見取図

