

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

津地方裁判所民事部

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 6年 5月10日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前 9時50分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月 7日 午後 1時00分から 令和 6年 6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 6年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鈴鹿市下大久保町字松柿 |
| | 地 番 | 1982番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市下大久保町字松柿1982番地35 |
| | 家屋 番号 | 1982番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.27平方メートル
2階 41.19平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月15日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 田邊浩司

-
- 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されていますので、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 鈴鹿市下大久保町字松柿
地 番 1982番35
地 目 宅地
地 積 227.25平方メートル
- 2 所 在 鈴鹿市下大久保町字松柿1982番地35
家屋 番号 1982番35
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.27平方メートル
2階 41.19平方メートル



令和5年(ケ)第59号
令和6年1月29日受理
令和6年3月11日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

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 | 所 在 | 鈴鹿市下大久保町字松柿 |
| | 地 番 | 1982番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市下大久保町字松柿1982番地35 |
| | 家屋 番号 | 1982番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.27平方メートル
2階 41.19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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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"/> 地図(法14条1項)のとおり
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 2
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が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(非居住)として使用している。 <input 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
(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
■ A (所有者)	事務連絡を頂きました。2月19日午前10時に物件所在地に行きます。 (令和6年2月9日聴取)
■ A (所有者)	前回は調査期日を失念しており、すみませんでした。 本件土地建物には2年位前まで家族で居住していましたが、現在は転居しており、誰も住んでいません。 1階のリビングのフロアはダイニングセットを置いていた関係で傷があります。 この周辺には養鶏場があるのか風向きによってはかなり臭いがします。 (令和6年3月7日聴取)

(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)

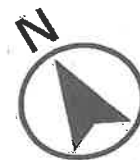
執行官の意見

- 本件建物の内部調査及び所有者Aからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者が居宅（非居住）として管理している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
- 本件建物のリビングのフロアには傷が見られた（写真④）。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月29日(月) 15:00-15:30	津地方法務局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
6年1月29日(月) :-:	津地方裁判所	鈴鹿市役所に固定資産評価証明書等申請
6年2月1日(木) 11:25-11:35	物件所在地	物件・外観調査
6年2月2日(金) :-:	津地方裁判所	所有者に事務連絡送付
6年2月9日(金) 9:30-9:35	津地方裁判所	所有者に電話で聴取調査
6年2月19日(月) 10:00-10:15	物件所在地	物件・外観調査(評価人 佐々木勝己 同行)
6年2月19日(月) :-:	津地方裁判所	所有者に事務連絡送付
6年3月7日(木) 9:50-10:20	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影、所有者Aと面談、聴取調査(評価人 佐々木勝己 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、解錠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>		

(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)



道路 (県道)

物件2建物
(家屋番号1982番35)

1982-34

1993-1

物件1土地
(1982番35)

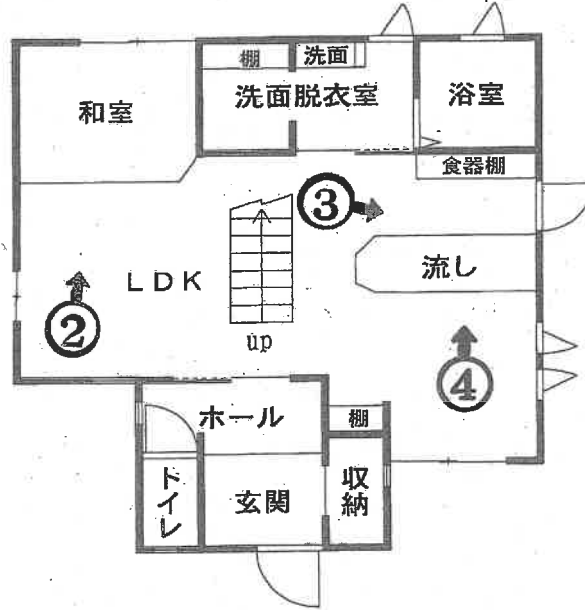
道路 (通路扱い)



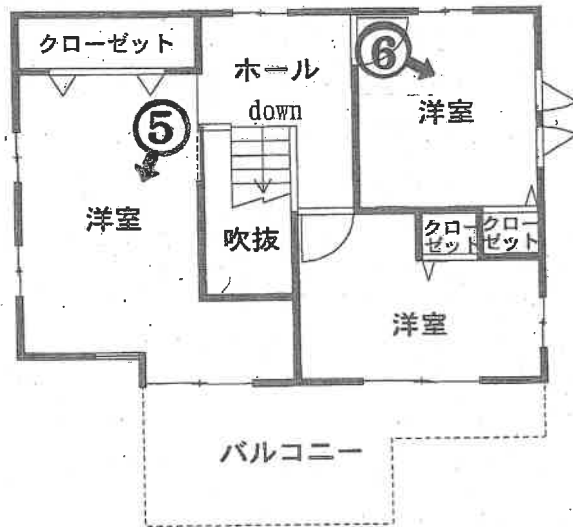
←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図

(6枚目)



1階



2階

○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 2

物件 1

①

物 件
外 観



②

物 件 2
内 部



(8 枚 目)

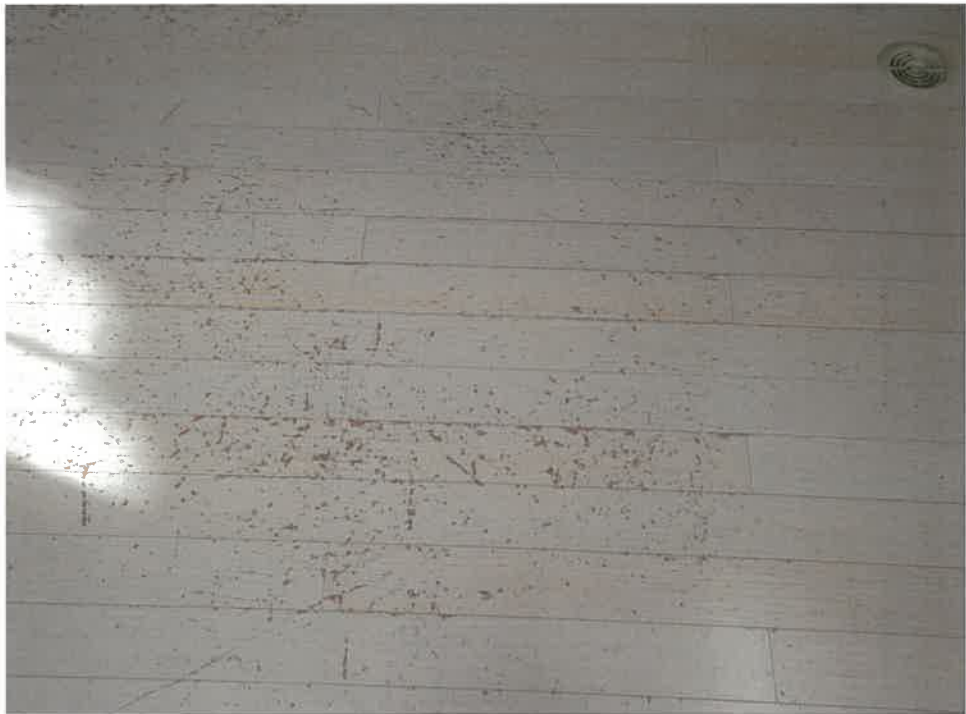
③

物件2
内部



④

物件2
内部



(9枚目)

⑤

物件2
内部



⑥

物件2
内部



(10枚目)

令和5年(ケ)第59号		
令和6年	3月7日	現地調査
令和6年	3月11日	評価

津地方裁判所 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

一 括 価 格	
金 6,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,620,000 円
物件 2 (建物)	金 4,950,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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	鈴鹿市下大久保町字松柿	
	地番	1982番35	
	地目	宅地	
	地積	227.25 m ²	
2	所在	鈴鹿市下大久保町字松柿1982番地35	
	家屋番号	1982番35	
	種類	居宅	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床面積	1階 55.27 m ² 2階 41.19 m ² 延べ 96.46 m ²	
番号	特記事項		

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	J R 関西本線「河曲」駅 北西方・直線距離 約4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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・市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	指定建ぺい率	60% (都市計画法第41条指定)
	指定容積率	100% (都市計画法第41条指定)
	防火規制	—————
	その他の規制	建築物の高さ10m以下 (都市計画法第41条指定)
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：227.25m² ・長形状画地 ・間口：約12.3m, 奥行：約19.8m ・平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側 幅員約7.3m (種別：県道), 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 ・南西側 幅員約3.8m (種別：市道認定なし), 舗装有 ※建築基準法上の道路でない ※接面道路とほぼ等高 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2建物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	無
	下水道	有 (農業集落排水)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件土地は市街化調整区域内に存するが、都市計画法第43条第1項の規定に基づく許可が得られており、提案規準27 (指定既存集落内の線引き前からの宅地) の要件に適合すれば、属人性を問わず一戸建て専用住宅の建築が可能である。(鈴鹿市都市計画課より聴取) 	

(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27年11月25日 新築		
	経過年数	9年		
	経済的残存耐用年数	16年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	合金メッキ鋼板葺		
	外 壁	サイディング等		
	内 壁	ビニールクロス等		
	天 井	ビニールクロス等		
	床	フローリング、クッションフロア、畳等		
	設 備	電気、給排水、衛生設備等（オール電化住宅）		
	そ の 他	エコキュート		
床面積（現況）	1階	55.27 m ²	2階	41.19 m ²
	延べ	96.46 m ²		
現況用途等	現況用途	居宅		
	間 取	4LDK（附属資料「建物見取図」参照）		
品 等	普通			
保守管理 の 状 態	普通			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項				

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	16,500	1.03	227.25	1.00	3,860,000

※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・・・・・・・・・・ 1.03

・画地条件1.03 (二方路)

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	160,000	96.46	0.46	7,090,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{16 \text{ <注1>}}{(9 + 16) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率 <注1>} \\ = 0.46 \text{ <注1>} \text{ <注2>}$$

※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

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	3,860,000	0.30 法定地上権	1,160,000

※万円未満四捨五入

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30%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)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	3,860,000	- 1,160,000	/	1.00	0.60	1,620,000
2	7,090,000	+ 1,160,000	1.00	1.00	0.60	4,950,000
一 括 価 格 (合計)						6,570,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

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
- ・ 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
- ・ 建物配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約7.3m舗装道路沿いの規模約220㎡の整形地

(2) 地価調査価格：鈴鹿-14

所 在： 鈴鹿市石薬師町字青木1114番2外
 価 格： 13,200 円/㎡
 位 置： JR関西本線「加佐登」駅の北東方 道路距離約4.2km
 価 格 時 点： 令和5年7月1日
 地 積： 954 ㎡
 供給処理施設： 水道
 接 面 街 路： 北西側，幅員6.5m市道
 用 途 指 定 等： 市街化調整区域
 (指定建ぺい率：70%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 農家住宅、一般住宅の混在した集落地域

(3) 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5年7月1日	13,200	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{80}$	= 16,500

※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・・・ 80 (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，16,500 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 16,500 円/㎡

位置図

S=1/10,000

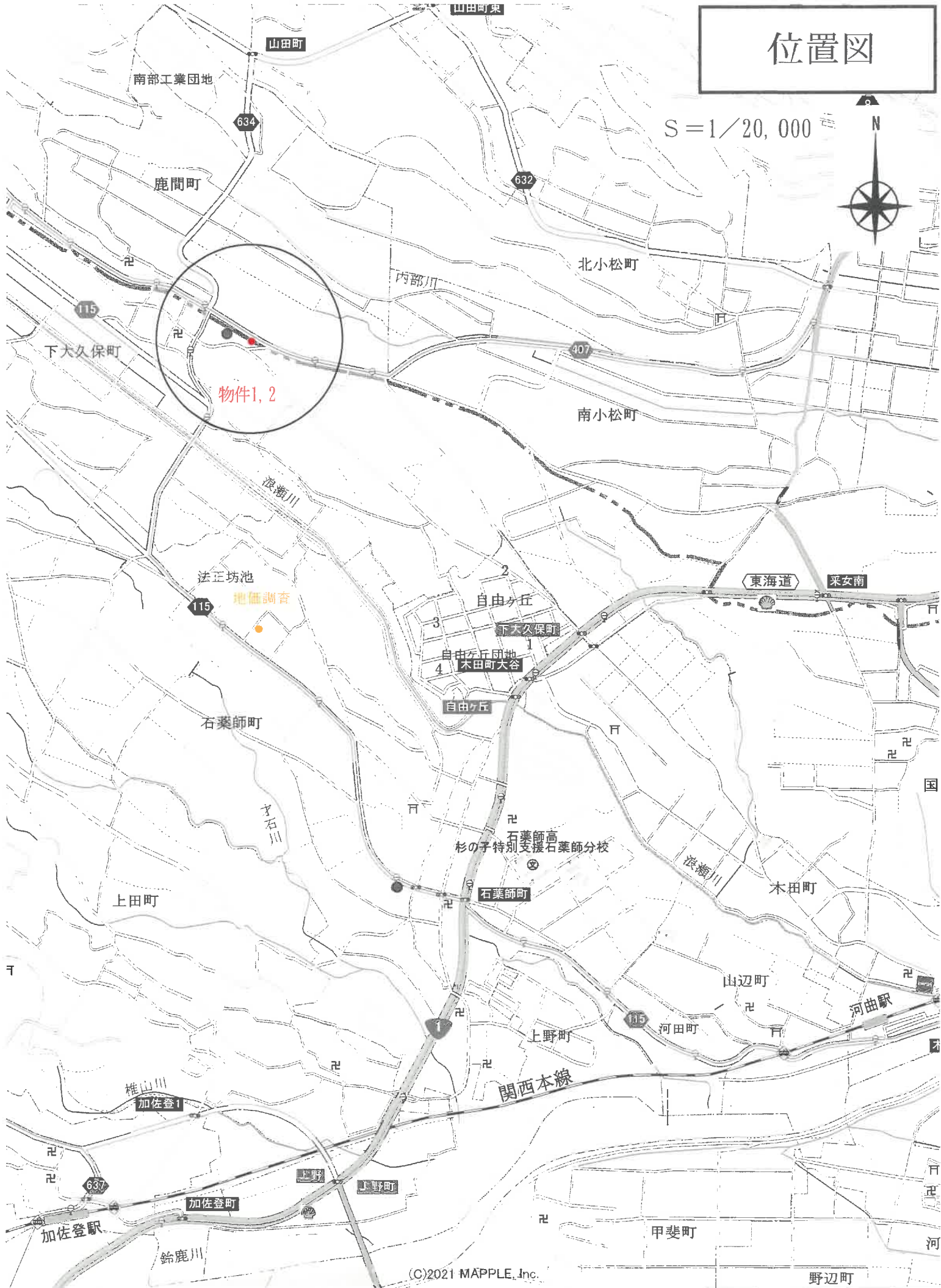


物件1, 2

地価調査

位置図

S = 1 / 20,000



1 : 20,000 相当

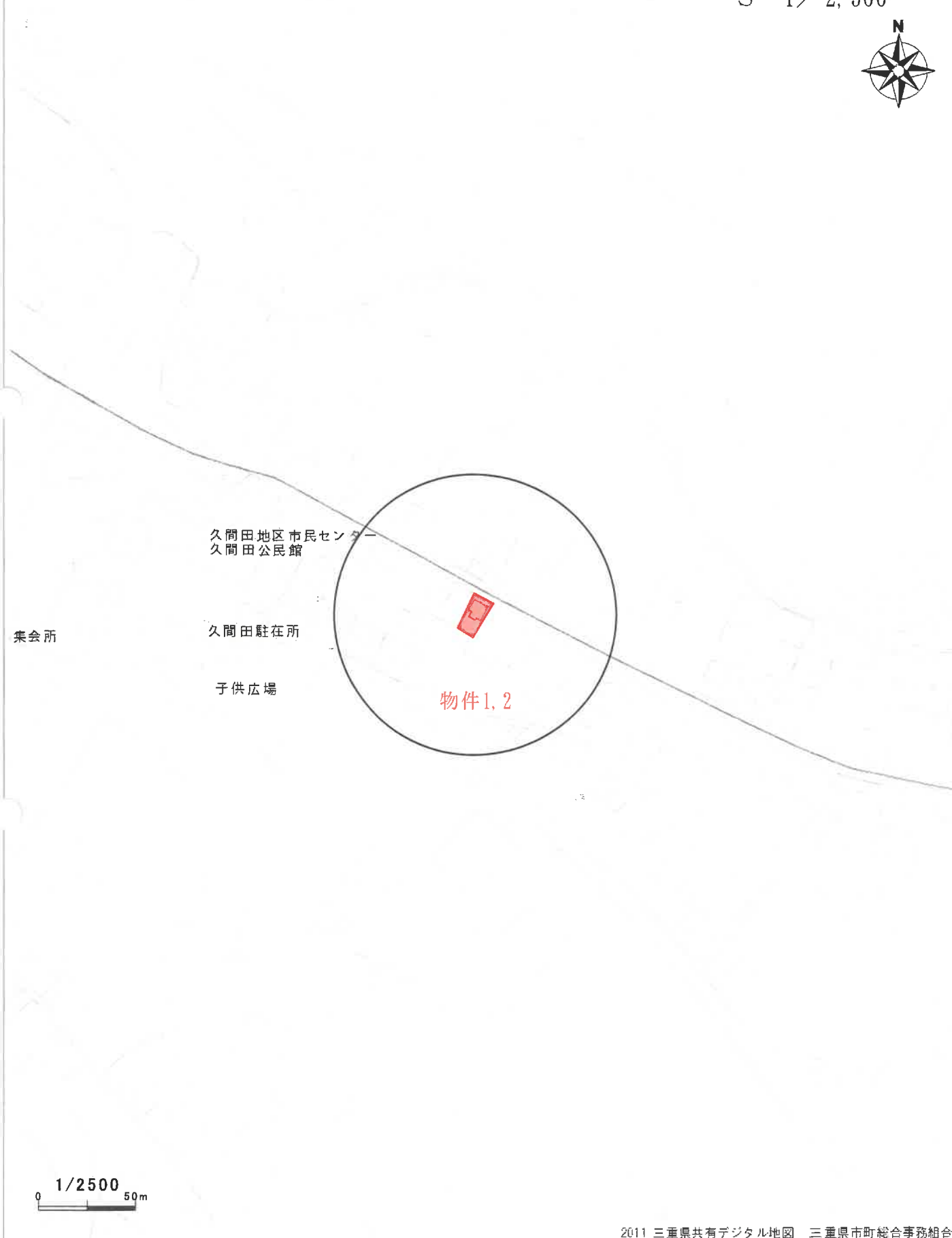
(C)2021 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約200メートル

案内図

鹿 間 町

S=1/2,500



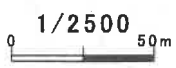
久間田地区市民センター
久間田公民館

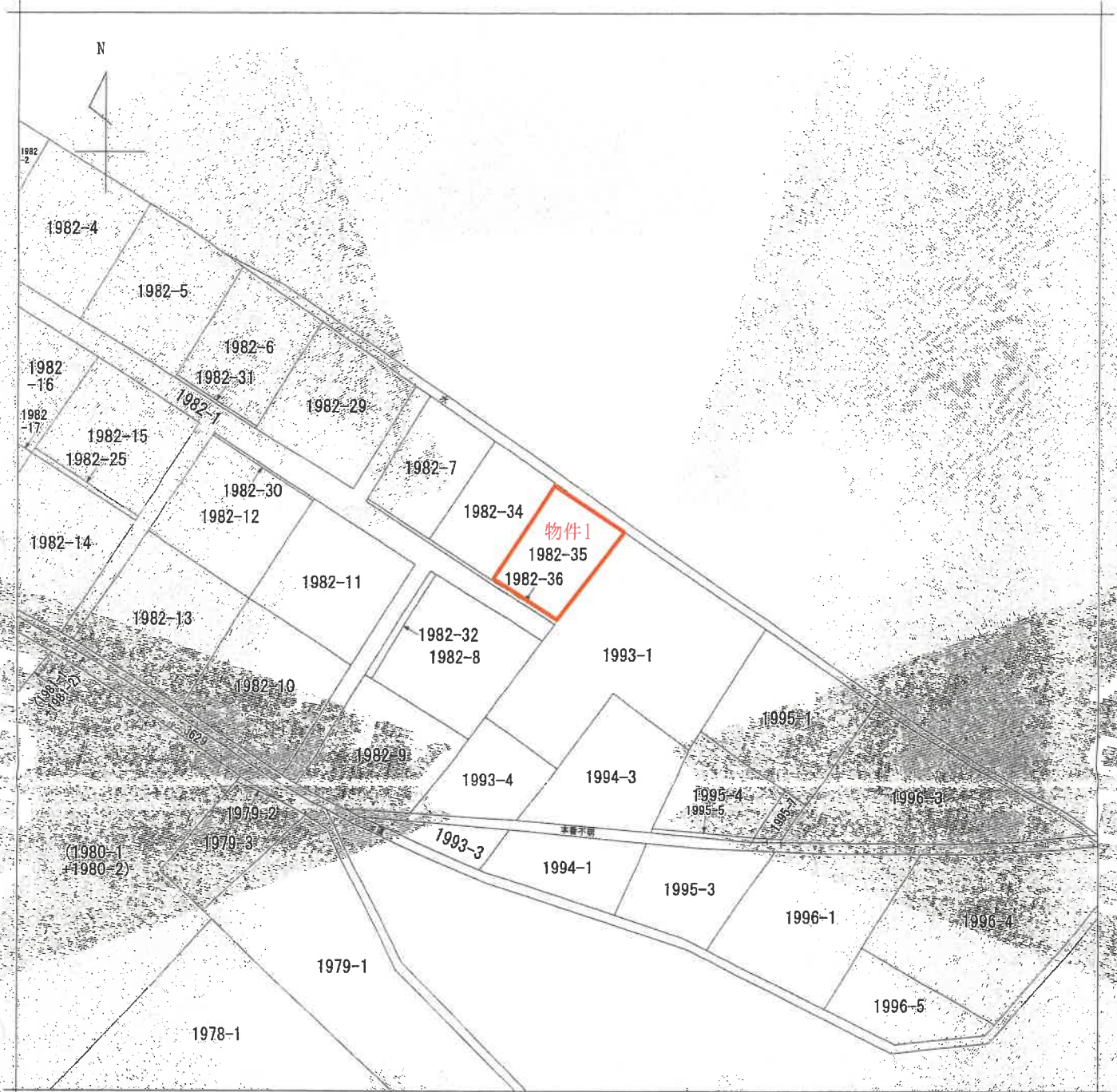
集会所

久間田駐在所

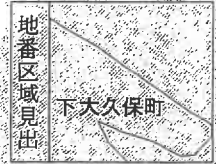
子供広場

物件1,2





(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。



請求部分	所在	鈴鹿市下大久保町字松栢			地番	1982番35		
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)	昭和49年3月31日		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5年12月1日
津地方務局鈴鹿出張所
登記官

登記年月日：平成26年6月6日

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 1982-7-34-35-36

土地の所在 鈴鹿市下大久保町字松栞

引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	面積
H1	1000.000	1000.000	1000.000
H3	990.996	1010.684	1010.684

座標求積表

地番 ① 1982-7	測点		Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
S21	1009.008	1026.168	23566.974288	-8626.093692
	1016.321	1017.348	23073.182322	8594.780745
	1000.629	1004.667	462.479019	231.235095
	993.355	1013.655	231.23	
倍面積			462.479019	
地積			231.23	m ²

地番 ② 1982-34	測点		Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
S21	1009.008	1026.168	-8855.879840	-22822.442325
	993.355	1013.655	8822.034760	23294.852055
	996.493	1022.252	438.614650	219.3073250
	1001.985	1034.637	219.30	
倍面積			438.614650	
地積			219.30	m ²

地番 ③ 1982-35	測点		Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
S20	1001.985	1034.637	-7907.730591	-22688.883140
	996.493	1022.252	7877.250307	23773.866085
	979.790	1030.649	454.502661	227.2513305
	994.136	1044.103	227.25	
倍面積			454.502661	
地積			227.25	m ²

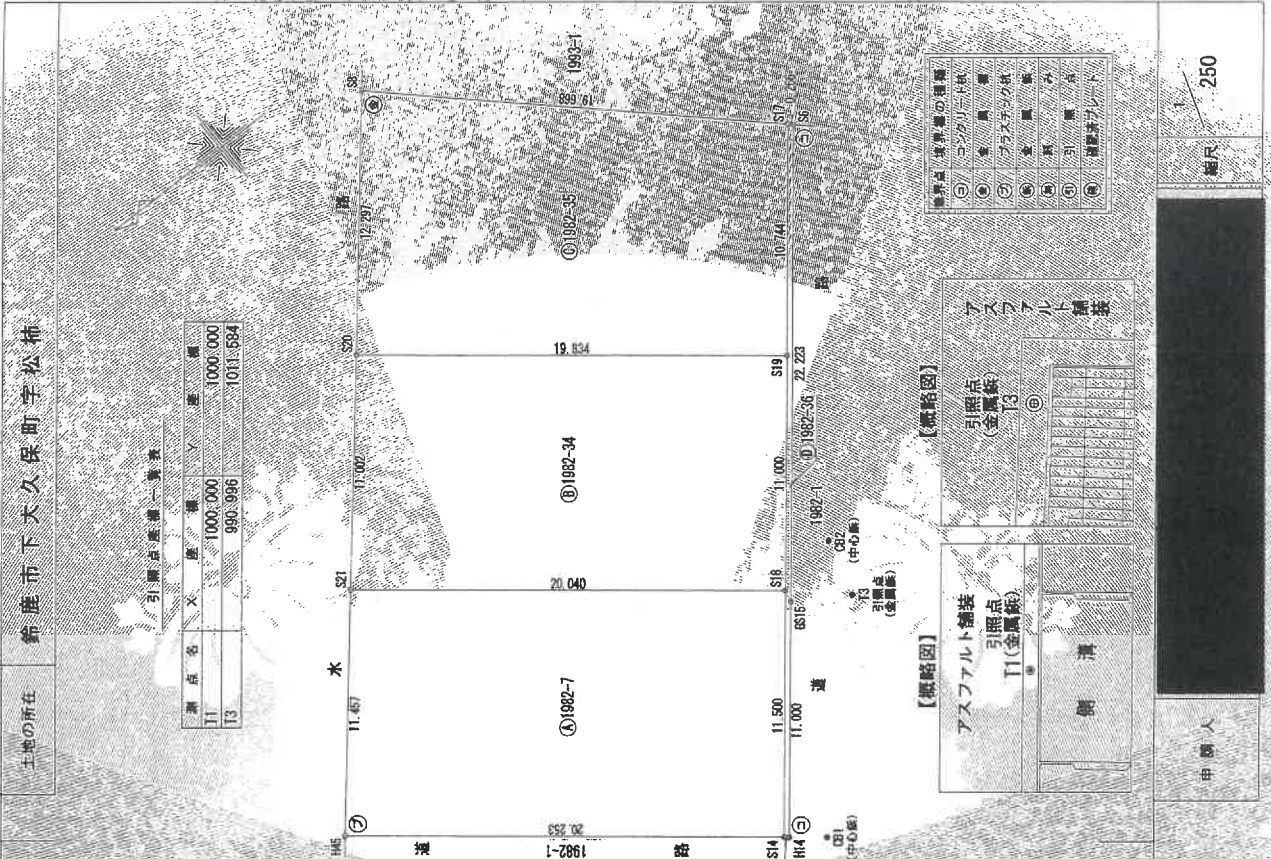
地番 ④ 1982-36	測点		Yn	0(n-1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
S14	1000.629	1004.667	7019.688229	-7087.871952
	1000.342	1004.517	-21017.959314	-14099.879961
	993.473	1013.109	7108.366153	13866.848380
	979.596	1030.649	14227.661580	16.793215
S19	996.493	1022.252	8.39	
	993.355	1013.655	8.39	
倍面積			16.793215	
地積			8.39	m ²

合計 686.1947725

道路中心点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
CS1	988.967	1003.417
CS2	990.319	1014.251

測量年月日：平成26年3月17日
測量地系：任意座標系



作製者

申請人

縮尺 1/250

令和5年12月1日 津地方務局総務課 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。

登記年月日：平成27年11月27日

建築物図面

1982番35

建築物の所在
新鹿市下久保町字松林1982番地35

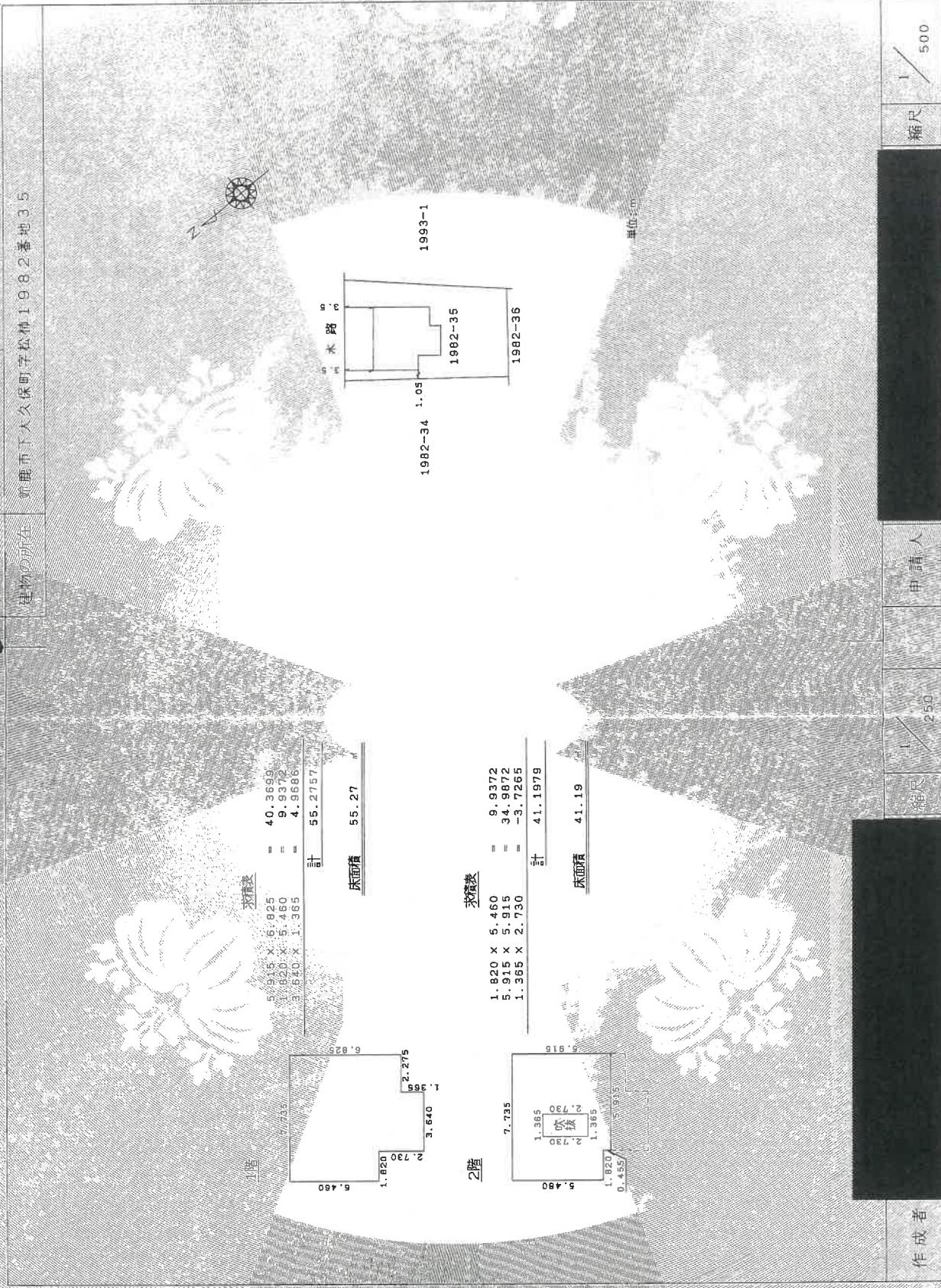
各階平面図

1階

5.915 X 6.825	=	40.3699
1.820 X 5.460	=	9.9372
3.640 X 1.365	=	4.9686
計		55.2757
床面積		55.27

2階

1.820 X 5.460	=	9.9372
5.915 X 5.915	=	34.9872
1.365 X 2.730	=	-3.7265
計		41.1979
床面積		41.19



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

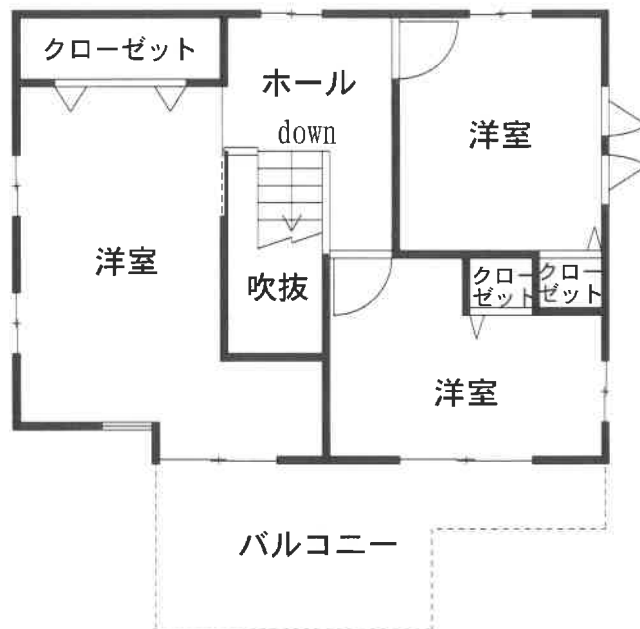
1/500

これは図面に記録された内容を示すものではありません。登記官

令和5年12月1日

津地方事務所 登記課

建物見取図



建物配置図



道路 (県道)

1982-34

1993-1

物件2建物

物件1土地

1982-35

道路 (通路扱い)