

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

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 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月13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 7年 5月 9日 午後 1時00分から 令和 7年 5月 9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 3月28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 | 鈴鹿市中旭が丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 7368番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 139.80平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月 3日

津地方裁判所民事部

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】

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 | 鈴鹿市中旭が丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 7368番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 139.80平方メートル |



令和6年(ヌ)第27号
令和6年11月25日受理
令和6年12月18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 鈴鹿市中旭が丘二丁目
地 番 7368番3
地 目 宅地
地 積 139.80平方メートル



| | |
|------------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 鈴鹿市中旭が丘二丁目7番16号 付近 |
| 土地 | 物件 1 |
| 現況地目 | ■宅地 (物件1) □公衆用道路 (物件) □農地 (物件) □雑種地 (物件) □山林 (物件) □ □ |
| 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 ■土地位置図のとおり □地図 (法14条1項) のとおり |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者A □その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □ |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない □ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日 |
| 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) |
| 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 |
| | (記載事項なし) |

(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)

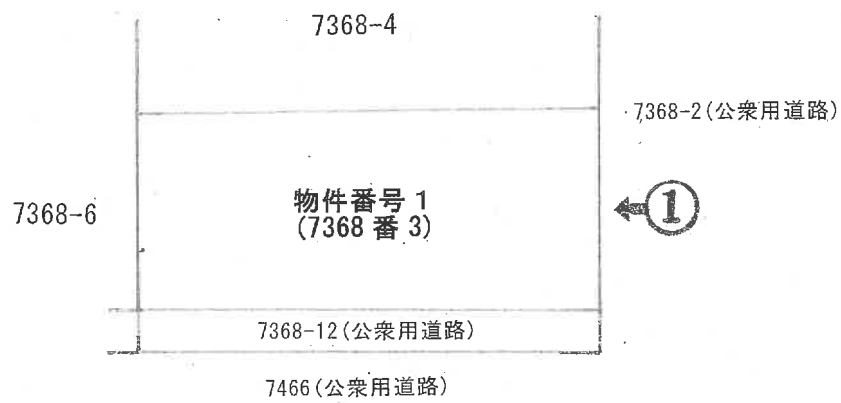
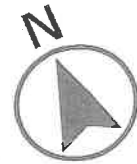
執行官の意見

- 本件土地は、区画された住宅地の一区画である。
- 調査時に軽自動車2台とジェットスキー1台が置かれてあったので、所有者Aに対して書面照会したところ、「賃貸借はない」旨の回答があった。
なお、軽自動車検査協会へ照会したところ、軽自動車2台の内、1台は本件所有者名義、もう一台は本件所有者の母名義であることが判明した。
- 以上から、本件土地は所有者Aが更地の状態で占有しているものと認められた。

(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)

| 調査の経過 | | |
|--|--------|-------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年11月26日(火) 10:00-10:30 | 津地方法務局 | 地図(公図)等の写し、証明書等交付 |
| 6年11月28日(木) 13:30-13:40 | 物件所在地 | 物件調査、写真撮影 |
| 6年12月5日(木) :-: | 津地方裁判所 | 軽自動車検査協会に車検証送付依頼 |
| 6年12月5日(木) :-: | 津地方裁判所 | 所有者に照会書送付 |
| 年月日() :-: | (以下空白) | |
| 年月日() :-: | | |
| 年月日() :-: | | |
| (特記事項) <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。 <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 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(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)



←○印写真撮影位置方向番号

土地位置図

物件 1

①



物件
外観

| | |
|-------------|------|
| 令和6年(又)第27号 | |
| 令和6年12月17日 | 現地調査 |
| 令和6年12月26日 | 評価 |

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評価額

| | |
|----------|-------------|
| 物件1 (土地) | 金3,940,000円 |
|----------|-------------|

* * * 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、ほぼ登記記録と同じ。

| 物件番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|------|------|------------|----|
| 1 | 所在 | 鈴鹿市中旭が丘二丁目 | |
| | 地番 | 7368番3 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 139.80㎡ | |
| 物件番号 | 特記事項 | | |
| | 特になし | | |

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 | 伊勢鉄道伊勢線「玉垣」駅，南東方，直線距離約1.1km (附属資料「位置図 1/10,000」参照) | |
| 付近の状況 | 商業施設に近く，戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域。 | |
| 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 | 都市計画区域内，市街化区域 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 指定建蔽率 | 60% |
| | 指定容積率 | 200% |
| | 防火規制 | 建築基準法第22条の指定区域 |
| その他の規制 | 道路斜線制限等 | |
| 画地条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・地積139.80㎡(附属資料「地積測量図」参照) ・南東間口約7.8m，奥行約18.0m，形状はほぼ長方形。 ・角地，平坦地。 | |
| 接面道路 | <ul style="list-style-type: none"> ・南東側，幅員約5.8～6.3m市道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 ・南西側，幅員約4.7m市道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 <p>※市道はともに建築基準法第42条1項1号に該当する。</p> | |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・現況：宅地 ・土地所有者が，碎石敷きの更地の状態で占有している。 <p>(詳細は現況調査報告書参照)</p> | |
| 供給処理施設 (注) | 上水道 | 有 |
| | ガス配管 | 不明(接面する両市道にはガスの供給管のあり) |
| | 下水道 | 有 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆ど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」：上記以外。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格 差 イ | 地 積 (㎡) ウ | 更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 1 | 44,400 | 1.06 | 139.80 | 6,570,000 |

※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・・・・・ 1.06 画地条件

$\langle \text{①, ②の相乗積} \rangle$
 $\left[\begin{array}{l} \text{① 方位 1.03} \\ \text{② 角地 1.03} \end{array} \right.$
 小数第3位四捨五入

ウ 地 積・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

目的土地の評価額を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 更地価格 (円/㎡) <1エ> ア | 占有減価 修 正 イ | 市場性 修 正 ウ | 競売市場 修 正 エ | 評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----------|-------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| 1 | 6,570,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 3,940,000 |

※万円未満切捨

イ 占有減価修正・・・・・不要と判断した。

ウ 市場性修正・・・・・特になし。

エ 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 (1/10,000, 1/1,500, 評価人作成)
- ・ 公図写 (法務局備付)
- ・ 地積測量図 (法務局備付)

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約6.0mの舗装市道沿い，規模約150㎡の整形地

(2) 地価公示価格（鈴鹿－18）

所 在： 鈴鹿市東旭が丘3丁目6755番58
 （住居表示：東旭が丘3－14－16）

価 格： 50,000 円/㎡

位 置： 近鉄名古屋線「白子」駅の北西方，道路距離約2.1km

価 格 時 点： 平成6年1月1日

地 積： 202㎡

供給処理施設： 水道，ガス，下水

接 面 街 路： 北側幅員6m市道

用 途 指 定 等： 都市計画区域内，市街化区域，第一種中高層住居専用地域
 （指定建蔽率60%，指定容積率200%）

地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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6年1月1日 | 50,000 | $\times \frac{102.2}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{115}$ | = 44,400 |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100（標準的）

エ 主たる地域要因内訳・・・115（街路，交通接近，環境条件格差等を考慮した）

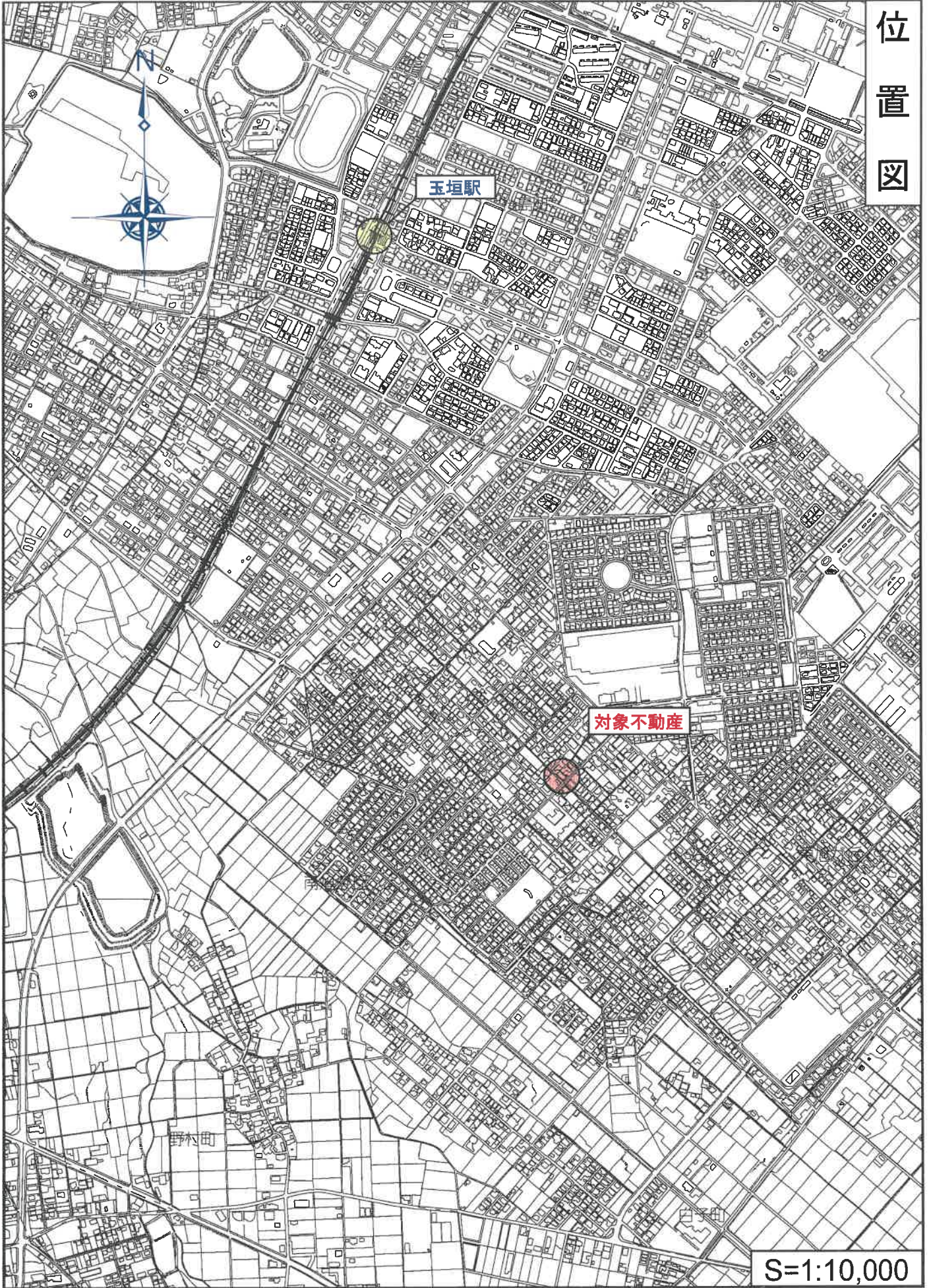
(4) 標準価格の決定

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，44,400 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **44,400 円/㎡**

附 属 资 料

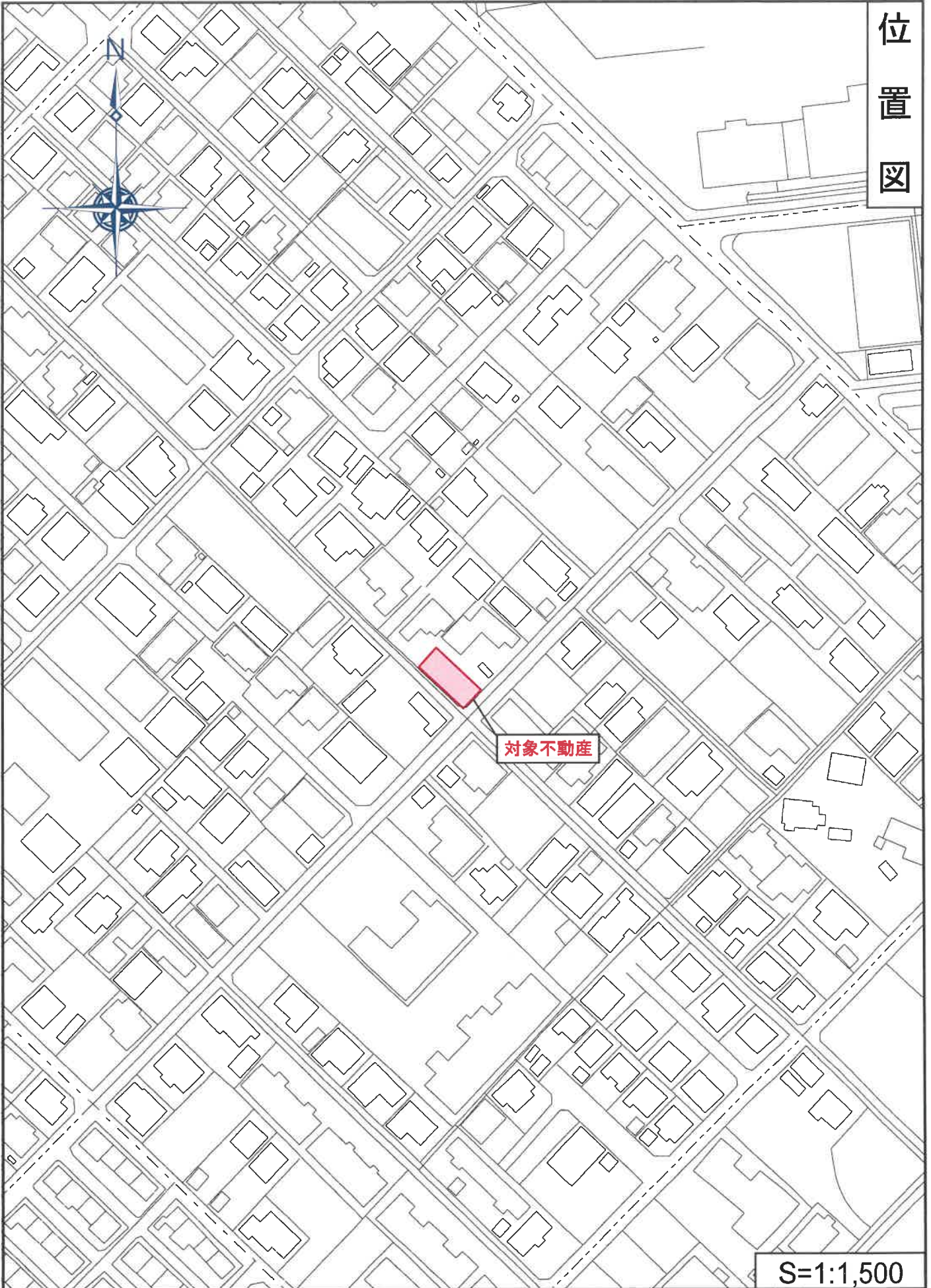
位置図



対象不動産

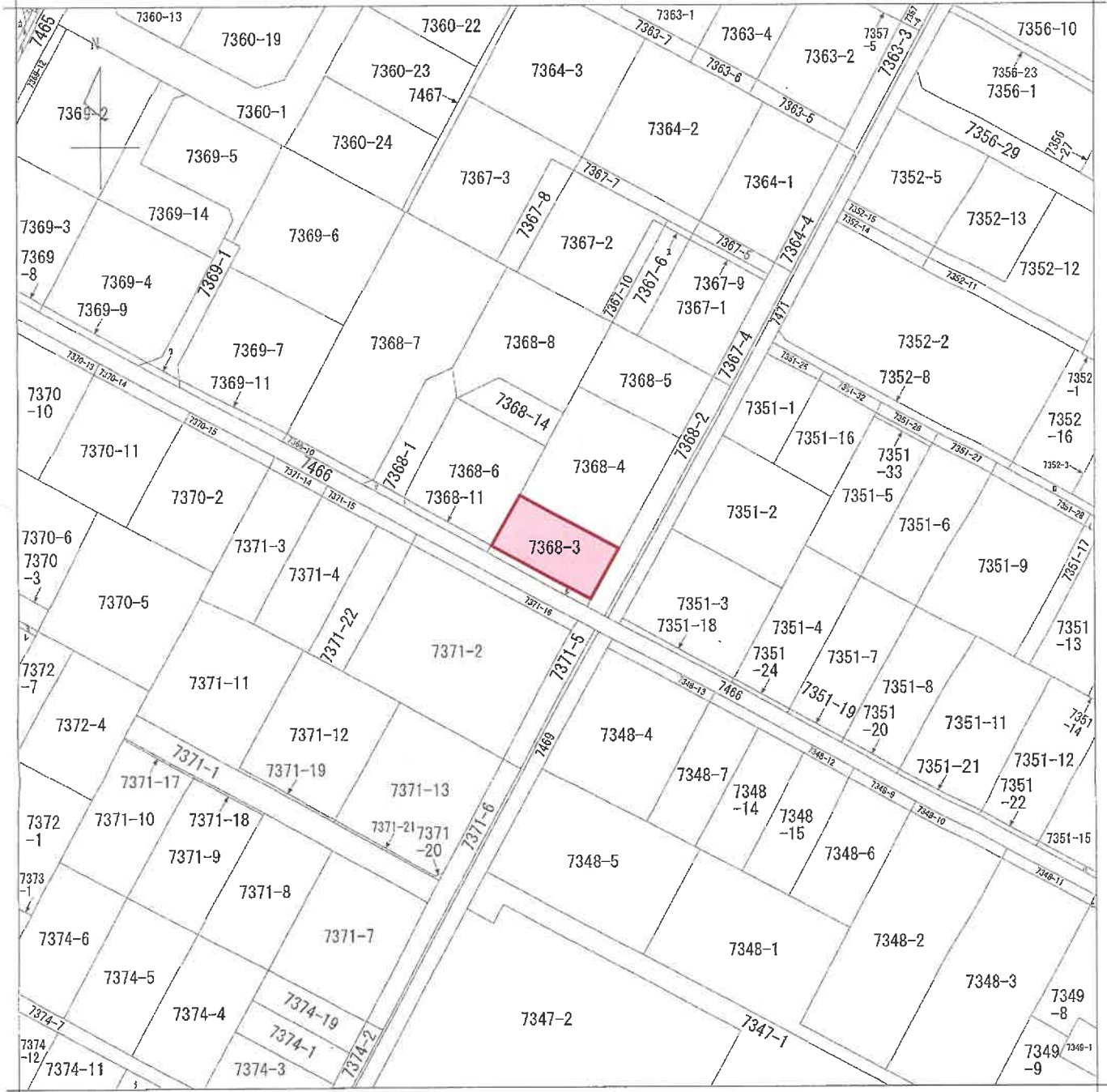
S=1:10,000

位置図



S=1:1,500

イ 7351-31 ハ 7351-23 ホ 7443-3 ト 7445-3 ニ 7464 ヌ 7368-12
 ロ 7352-9 ヘ 7349-4 ケ 7443-4 チ 7445-31 ノ 7367-11 ッ 7368-12



(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。

地番区域見出
 中旭が丘2丁目

| | | | | | | | | |
|-------|-------|------------|-----------|------|----------|--------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 鈴鹿市中旭が丘二丁目 | | | 地番 | 7368番3 | | |
| 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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(津地方法務局鈴鹿出張所管轄)
 令和6年10月21日
 津地方法務局四日市支局
 登記官

7 7368-13
7 7369-10
カ 7443-1
三 7372-5
夕 7374-10
レ (7372-2+73
72-6)
7 7468
7 7470



登記年月日：昭和46年7月2日

0209472

前 17368-3 後

7368-12, 17368-3

鈴鹿市 ~~白子町~~ ~~野字新地~~

中畑が丘二丁目

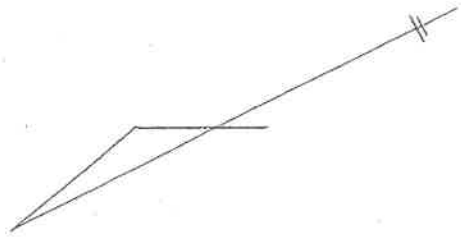
新地積測量図

昭和46年1月2日登記

製作年月日

製作者

申請人



求積

$$\textcircled{2} 7368-12$$

$$18.2 \times (1.4 + 1.4) / 2 = 25.48 \text{ m}^2$$

地積 25.48 m²

求積

$$\textcircled{1} 7368-3$$

$$165.28 - 25.48 = 139.80 \text{ m}^2$$

地積 139.80 m²

縮尺 1/300

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。
(津地方務局鈴鹿出張所管轄)

令和6年11月5日 津地方務局四日市支局

登記簿