令和　5年（ケ）第　　　28号

期　間　入　札　の　公　告

令和　6年　4月17日
津地方裁判所四日市支部
裁判所書記官　大　山　裕　一

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　8日　午前　9時00分から 令和　6年　5月15日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　6年　5月22日　午前10時00分 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　6年　6月10日　午前　9時40分 津地方裁判所四日市支部
特別売却実施期間	令和　6年　6月　5日　午後　1時00分から 令和　6年　6月　5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17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５年度 固定資産税（円）	 都市計画税（円）
1, 2	6, 010, 000 4, 808, 000	一括	1, 202, 000	28, 845	6, 420
1	3, 620, 000				
2	2, 390, 000				
備考					

11

物　件　目　録

１	所　　　在	四日市市小杉新町
	地　　　番	１２４番４
	地　　　目	宅地
	地　　　積	２０３．６２平方メートル
２	所　　　在	四日市市小杉新町　１２４番地４
	家屋　番号	１２４番４
	種　　　類	居宅
	構　　　造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床　面　積	７７．２０平方メートル

令和　５年（ケ）第　　　２８号

物　件　明　細　書

令和　６年　３月２９日
津地方裁判所四日市支部
裁判所書記官　大　山　裕　一

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】
Ａが占有している。同人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
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。

11

令和　５年（ケ）第　　　２８号

物　件　目　録

１	所　　　在	四日市市小杉新町
	地　　　番	１２４番４
	地　　　目	宅地
	地　　　積	２０３．６２平方メートル
２	所　　　在	四日市市小杉新町　１２４番地４
	家屋　番号	１２４番４
	種　　　類	居宅
	構　　　造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床　面　積	７７．２０平方メートル

令和５年(ケ)第２８号
令和５年１２月１５日受理
令和６年１月２６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	四日市市小杉新町	
地　　　番	１２４番４	
地　　　目	宅地	
地　　　積	２０３．６２平方メートル	
２　所　　　在	四日市市小杉新町　１２４番地４	
家屋　番号	１２４番４	
種　　　類	居宅	
構　　　造	軽量鉄骨造スレート葺平家建	
床　面　積	７７．２０平方メートル	

（土地・建物用）

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	■宅地（物件１） □公衆用道路（物件　　） □　　　　　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　□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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□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 □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	土地建物位置関係図記載の位置にカーポート(附設工作物、約14㎡)が存在する。 建物の北西側に簡易物置(動産、約1㎡)が存在する。
建物	物件２
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が異なる（□主たる建物　□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（A） 上記の者が本建物を住居として使用している ■「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）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	土地建物位置関係図、間取図記載の位置に庇(附設工作物、約5㎡)が存在する。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［ 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	□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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■A（占有者））の陳述
■提示文書（建物賃貸借契約書（新規）、賃貸借契約証書（更新））　の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２８年３月２６日
最初の契約等	契約日	平成２８年３月５日
	期間	平成２８年３月２６日から　■平成３０年３月２５日まで　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和４年３月２６日から　■令和６年３月２５日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　　　）
賃料・支払時期等		毎月　金６５，０００円（毎月２６日限り翌月分支払） □前払（　　　分　　　円） □相殺（　　　分　　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■保証金１３０，０００円、全額償却の規定あり）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		１　駐車場１台分を契約に含む。 ２　ペット承諾金として６５，０００円別途支払済。

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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■　A（占有者）	1　私は本件物件を不動産業者を通じて賃借しています。契約書はこれです（初回契約時のものと直近のものを当職に提示）。 2　本件物件所在地には私と私の父B、それに私の子供が居住しています。 3　本件建物について、雨漏りしているようなところはありません。ただ、玄関の床が踏み込むと少し沈むところがあります。 4　５年程前ですが、本件建物のトイレのところから羽アリが湧いたことがあります。その際は、家主さんに連絡を取ってもらい、シロアリの駆除をしてもらったことがあり、それ以来、羽アリを見ることはありません。 5　本件物件の下水は公共下水に接続されています。ガスはプロパンです。 6　猫を飼っているほか、犬も飼っています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件物件の所有者は、四日市市内に本店を置く有限会社森福設備工業であるが、同社は代表者であるＣが令和４年１１月に死亡し、代表者不在の状態となっている。そのため、本件競売手続の進行に当たって弁護士がその特別代理人に選任されている。

2　本件物件所在地に存在した郵便受けには、占有者とその家族の名が記載されたシールが貼られていた。

3　本件物件の占有関係については、関係人の陳述、提示された賃貸借契約関係書類、物件の現況、占有者の住民票の記載等を踏まえ、本報告書２枚目、３枚目記載のとおりと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
5年12月19日（火） 11：30－11：40	津地方法務局 松阪支局	公図、登記等調査
5年12月20日（水） 14：50－15：05	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、占有関係調査、通知書差置
5年12月20日（水） 15：35－15：55	四日市市役所	住民票調査
5年12月25日（月） 15：15－15：35	電話	占有者から電話聴取、現地調査日程調整
6年 1月13日（土） 9：55－10：30	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、評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（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。

☐

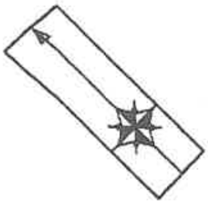
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

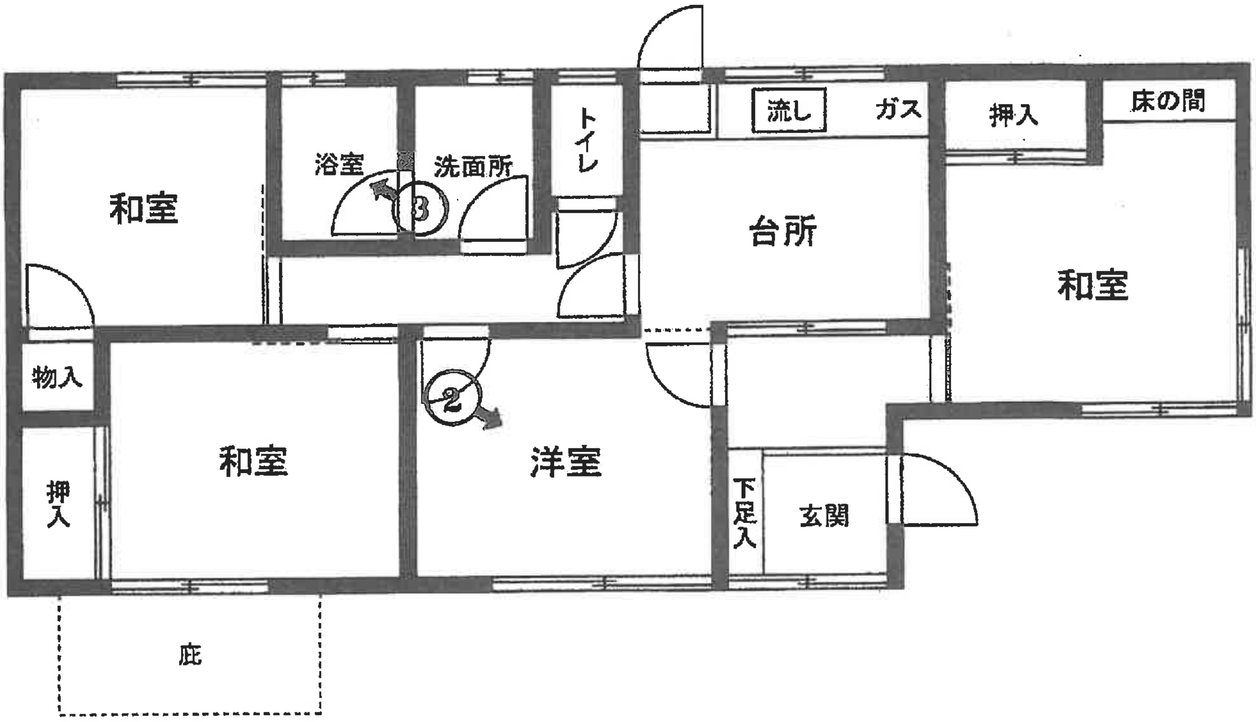
間　取　図

←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

【物件２建物】





←○の印は写真の撮影位置方向番号

①

本件建物

本件土地

②

写真②、③は
本件建物内部
を撮影

③

副

令和５年（ケ）第２８号	
令和　６年　１月１３日	現地調査
令和　６年　１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

前田 直人 印

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　6，010，000　円	
内　訳　価　格	
物件　１（土地）	金　3，620，000　円
物件　２（建物）	金　2，390，000　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	四日市市小杉新町	
	地　　番	１２４番４	
	地　　目	宅 地	
	地　　積	203.62 ㎡	
	所 有 者	有限会社森福設備工業	
2	所　　在	四日市市小杉新町１２４番地４	
	家屋番号	１２４番４	
	種　　類	居 宅	
	構　　造	軽量鉄骨造ストレート葺平屋建	
	床 面 積	1階　　77.20 ㎡ 延べ　　77.20 ㎡	
	所 有 者	有限会社森福設備工業	

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	近鉄名古屋線「阿倉川」駅　北西方・直線距離　約2.4km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域。	
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・市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	１００％
	防火規制	――――
	その他の規制	最高高さ１０ｍ，壁面後退１ｍ
画地条件	・地積：203.62㎡（登記地積） 　※現況と特に著しい相違は認められない。 ・略長方形状画地 ・間口：約10m，奥行：約21m ・概ね平坦地勢	
接面道路	・南東側　幅員約5m（種別：市道），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～約1.3m高い	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件２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（特記事項参照）
	下水道	有
特記事項	・ガス配管について，東邦ガスへの聴取によると，接面道路にガス管が埋設されているとのことである。現地調査時点ではプロパンガスが利用されていた。 ・目的物件１は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性は低いと思料するが，土壌調査を行っていないため詳細は不明である。	

（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２）

<table>
<tr><td>区　　分</td><td colspan="3">主たる建物</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築時期及び経済的残存耐用年数</td><td colspan="2">建築年月日（登記記載）</td><td>昭和52年6月20日　　新築</td></tr>
<tr><td colspan="2">経　過　年　数</td><td>47 年</td></tr>
<tr><td colspan="2">経済的残存耐用年数</td><td>0 年</td></tr>
<tr><td rowspan="8">仕　　様</td><td>構　　造</td><td colspan="2">軽量鉄骨造</td></tr>
<tr><td>屋　　根</td><td colspan="2">スレート葺</td></tr>
<tr><td>外　　壁</td><td colspan="2">サイディングなど</td></tr>
<tr><td>内　　壁</td><td colspan="2">クロスなど</td></tr>
<tr><td>天　　井</td><td colspan="2">合板など</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">畳，合板など</td></tr>
<tr><td>設　　備</td><td colspan="2">電気，給排水，衛生など</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td colspan="2">――――</td></tr>
<tr><td>床面積(現況)</td><td colspan="3">1階　　77.20 ㎡
延べ　　77.20 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">現況用途等</td><td>現況用途</td><td colspan="2">居宅</td></tr>
<tr><td>間　　取</td><td colspan="2">別添建物見取図参照</td></tr>
<tr><td>品　　等</td><td colspan="3">普通</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">やや劣る</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況</td><td colspan="3">・居宅として利用
・賃借人Ａによる占有状態にある（「現況調査報告書」参照）。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">・賃借人Ａへの聴取によると，５年ほど前に本件建物のトイレから羽アリが湧いたことがある。その際は家主にシロアリの駆除をしてもらい，それ以来，羽アリを見ることはないとのことである。
・南西側和室の窓ガラスが破損していた。
・玄関の床の一部に沈みが見られた。
・猫及び犬が飼育されている。
・建築後相当の期間が経過しているため，機能的・経済的な減価が大きい。中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。</td></tr>
</table>

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	47,100	1.05	203.62	1.00	10,070,000

※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・・・・・・・・　1.05　　下記条件による。

・画地条件　1.05（方位）

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	240,000	77.20	0.01	180,000

※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。

$$\text{現価率}=\left\{\text{残価率}0.05+(1-0.05)\times\frac{0\ \langle\text{注1}\rangle}{(47\langle\text{注2}\rangle+0\langle\text{注1}\rangle)}\right\}\times(1-0.80\ \text{観察減価率})$$

＝0.01

※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	10,070,000	0.40	法定地上権	4,030,000

※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40％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	10,070,000	－　4,030,000	／	1.00	0.60	**3,620,000**
2	180,000	＋　4,030,000	0.95	1.00	0.60	**2,390,000**
一　括　価　格（合計）						**6,010,000**

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：賃借人が存在することを考慮した。

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
・　公図写し（法務局備付図面に基づく）
・　建物図面写し（同上）
・　各階平面図写し（同上）
・　略配置図
・　建物見取図
・　仮名一覧表

以　上

標準画地価格決定表

（1） 標準画地の概要
※幅員約5m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

（2） 地価調査価格：四日市－7

所　　　在 ： 四日市市大谷台2丁目1622番72
価　　　格 ： 50,400 円／㎡
位　　　置 ： 近鉄名古屋線「阿倉川」駅の北西　道路距離約2.8km
価格時点 ： 令和5年7月1日
地　　　積 ： 223 ㎡
供給処理施設 ： 水道，ガス，下水
接面街路 ： 南西側，幅員6.0m市道
用途指定等 ： 市街化区域，第一種低層住居専用地域
（指定建ぺい率：60％，指定容積率：100％）
地域の概要 ： 中規模一般住宅の多い郊外の区画整然とした住宅地域

（3） 地価公示価格・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	50,400	× 100.3/100	× 100/104	× 100/103	＝ 47,100

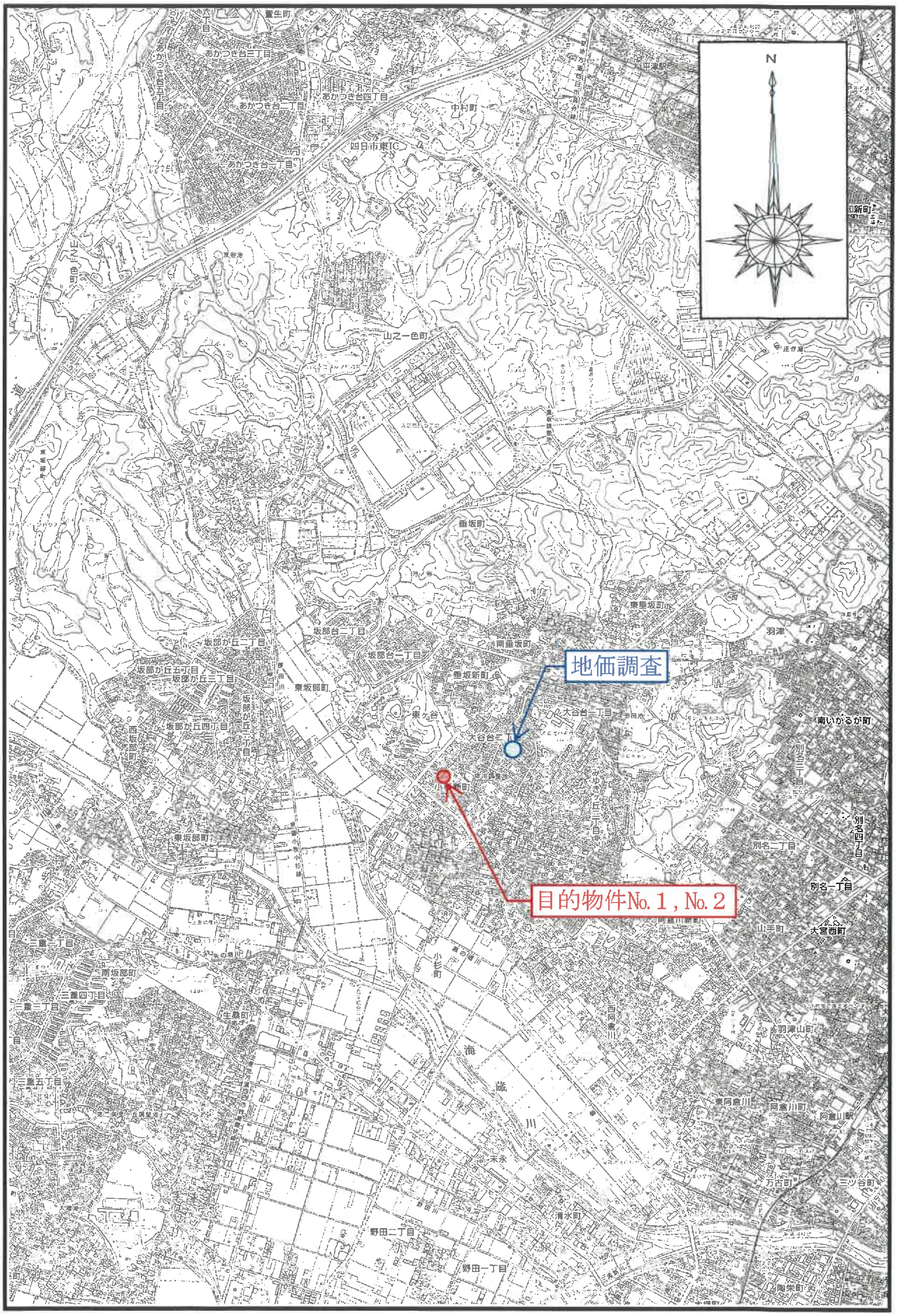
ウ 主たる標準化補正内訳・・・　方位:+4
エ 主たる地域要因内訳・・・・　103　　（街路，接近，環境条件格差等を考慮した）

（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，47,100 円／㎡と決定した。

○ 標準価格　**47,100 円／㎡**

附　属　資　料



位置図Ｓ＝1：25000

※四日市市役所『白図』

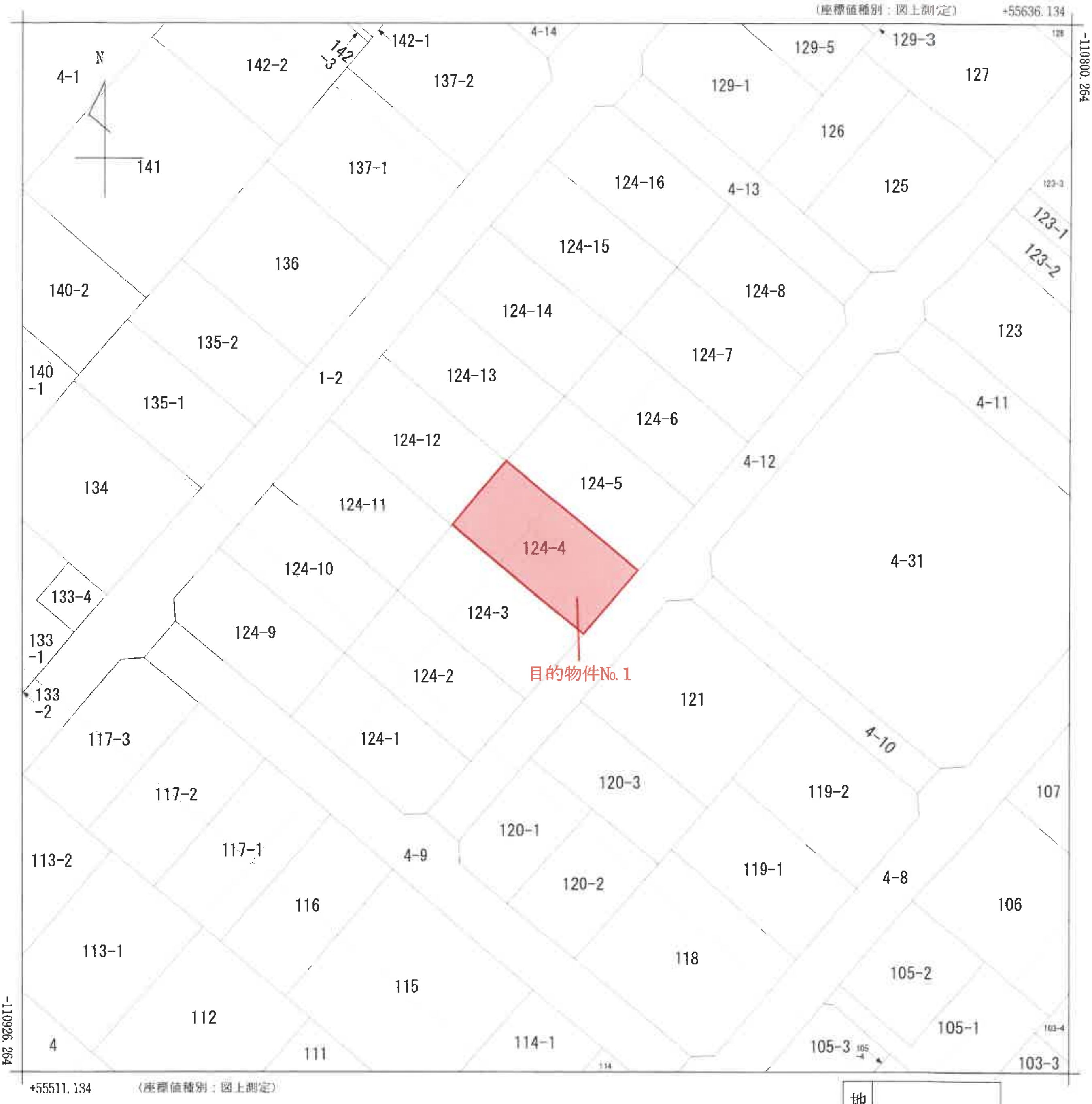
位置図S＝1:10000

※四日市市役所『白図』

位置図S＝1:2500

※四日市市役所『白図』

表示年月日：２０２３／１２／１９



地番区域見出し	小杉新町

請求部分	所在	四日市市小杉新町			地番	124番4		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類 街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補記事項		

(1/1)

公図写し

（Ａ４に縮小）

表示年月日：2023／12／19

登記年月日：昭和52年12月2日

4119095

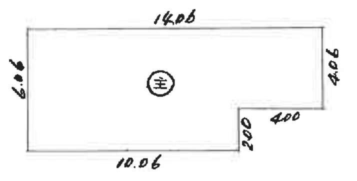
建物図面
各階平面図

昭和52年12月2日登記

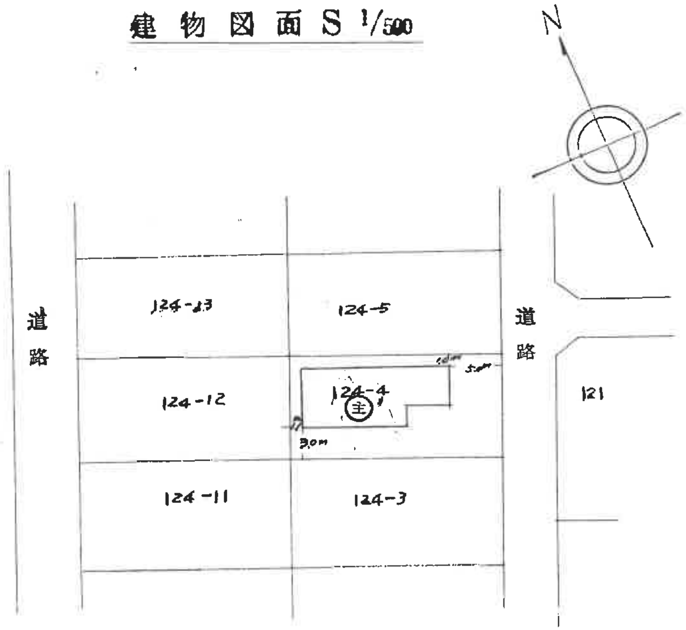
家屋番号	124－4
建物の所在	四日市市小杉新町 124－4

作製年月日	昭和52年11月22日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

各階平面図 S 1/250



建物図面 S 1/500



床面積計算

主 14.06 × 6.06 − 4.00 × 2.00 = 77.2036

床面積 77.20㎡

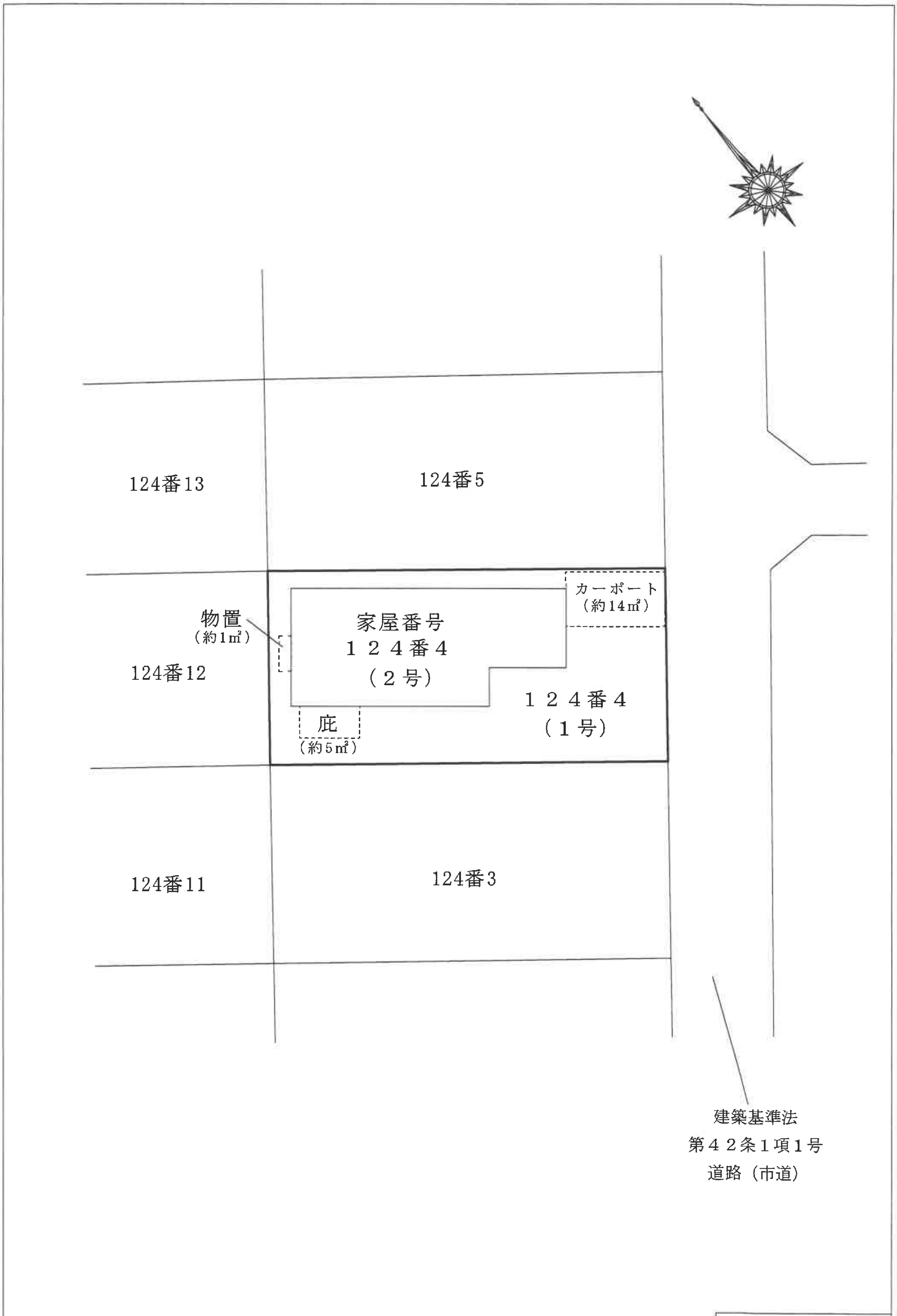
縮尺	1／	1／

（三重県土地家屋調査士会用紙）

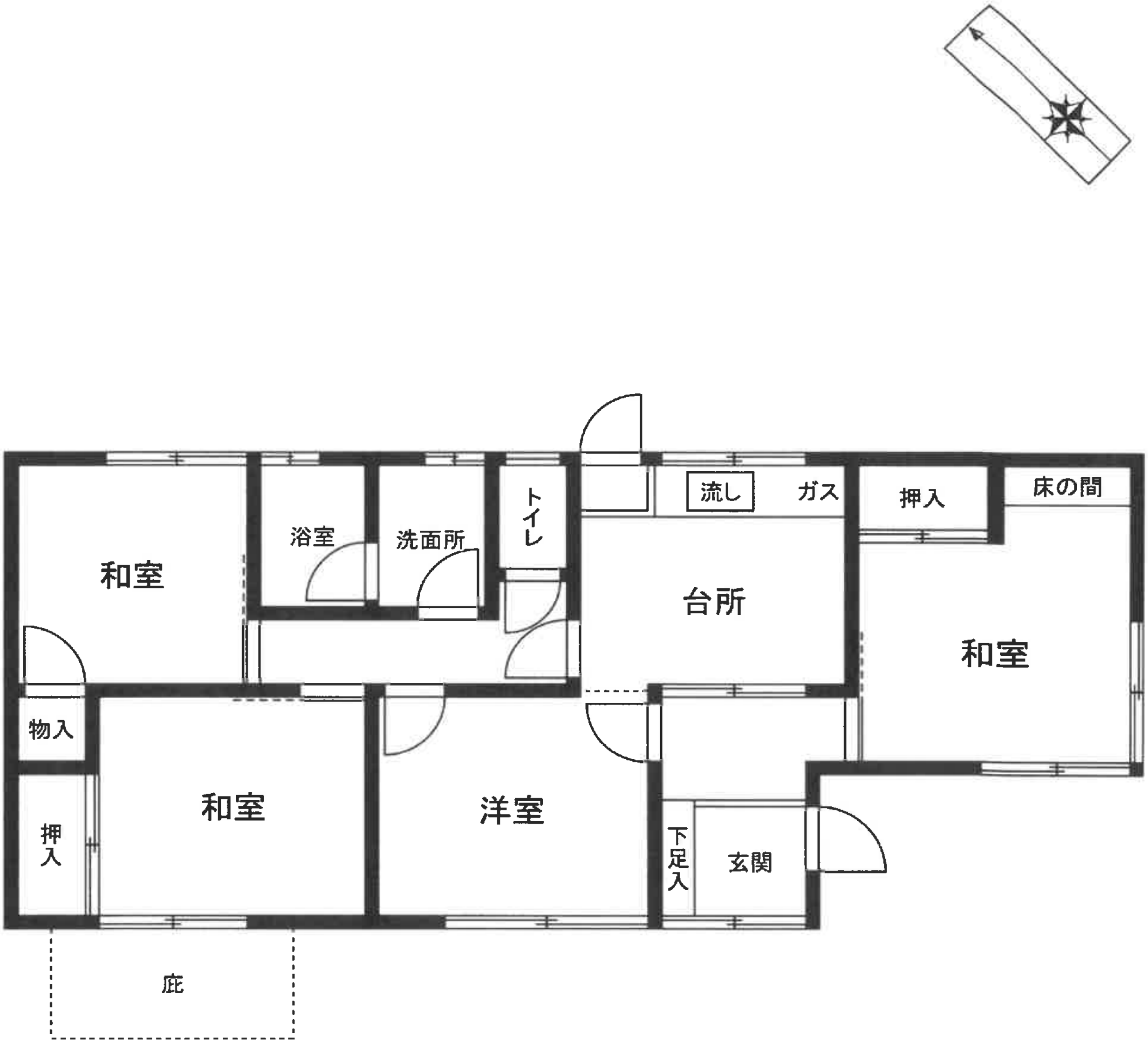
目的物件No 2

建物図面・各階平面図写し

（Ａ３をＡ４に縮小）


124番13
124番5
カーポート
（約14㎡）
物置
（約1㎡）
家屋番号
１２４番４
（２号）
124番12
１２４番４
（１号）
庇
（約5㎡）
124番11
124番3
建築基準法
第４２条1項1号
道路（市道）

略配置図



2号建物見取図