

## 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 令和 6年 5月22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 6年 6月10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 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 目 録

- 1 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平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月28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】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の売却対象外の建物1（家屋番号2350番1）及び2（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平方メートル）が本件土地上に存在し，Cが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

公図上，本件土地と隣接地との位置関係が不明確である。

### 《 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  
地 番 2350番1  
地 目 宅地  
地 積 462.80平方メートル



令和5年(又)第22号  
令和5年10月25日受理  
令和5年12月6日提出

# 現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 西 村 肇

(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  
地 番 2350番1  
地 目 宅地  
地 積 462.80平方メートル







目的外建物の概況(物件 1 関係)	
所 在	四日市市水沢町字東沖2350番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2350番1
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺平家建
床面積(概略)	79.83㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和50年1月10日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> A
そ の 他 の 事 項	<p>物件1土地の南東側角に下記の目的外建物(未登記)が存在した。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>種 類: 倉庫          構 造: 鉄骨造スレート葺平家建          床面積: 約60㎡</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 亡A相続財産 (相続財産管理人弁護士B)</p> <p>■ C (目的外建物所有者)</p>	<p>本件土地には使用貸借関係があったと考えています。 (令和5年11月14日付回答書)</p> <p>私としては、株式会社住まいのサンから土地と家を買わないかとの話があったので、目的外建物と本件土地の両方を買うつもりでしたが、本件土地は取得できなかったため目的外建物だけを購入しました。 いずれ本件土地も取得できると思ったので、目的外建物のリフォームに300万円程の費用をかけました。 しかし、今となっては、目的外建物はリフォーム工事代金を含め、買い戻して頂きたいと考えている。 平成28年11月26日から建物所有の目的で本件土地全部を使用している。 なお、契約の種類は、使用貸借（無償）で、契約期間は定めていない。 (令和5年11月15日付回答書の要旨)</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

## 執行官の意見

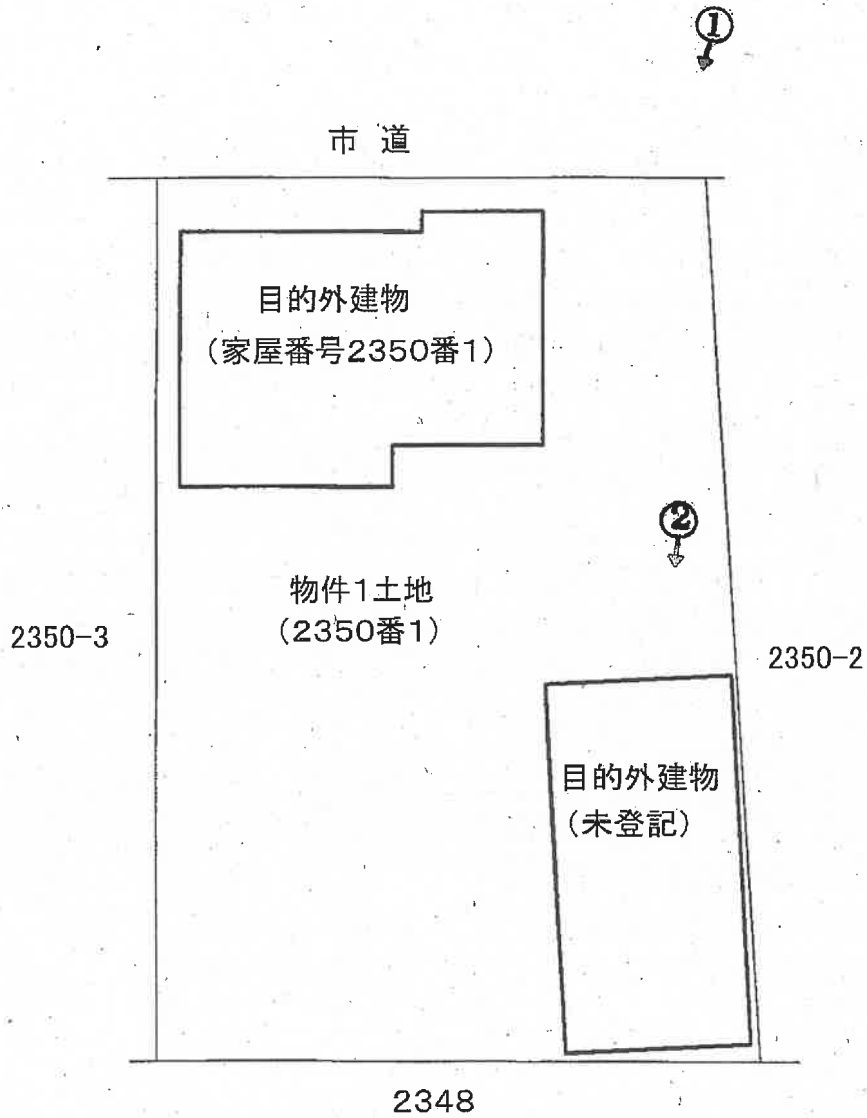
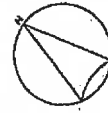
- 1 物件1土地及び目的外建物の占有関係については、現況等から本報告書の2枚目及び3枚目に記載のとおり認められた。  
なお、B及びCに対する占有関係等照会に対する回答書の記載から、目的外建物の物件1土地に対する敷地利用権原は、使用借権になるものと思料する。
- 2 本報告書の4枚目の関係人の陳述等欄のCの陳述内容は、Cの占有関係等照会に対する回答書の記載から当職が要点を記載した。
- 3 法務局備付けの公図上、物件1土地と隣接地との位置関係は不明確であると思料する。

(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
5年10月31日(火) 11:40-11:50	津地方法務局四日市支局	登記、公図等調査
5年11月10日(金)	当庁執行官室	B・Cに対し占有関係等照会書郵送 Bの同回答書到着(5・11・16) Cの同回答書到着(5・11・20)
5年11月13日(月) 9:30-9:50	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
<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、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

# 土地建物位置関係図



←○印写真撮影位置方向番号

①

目的外建物（未登記・倉庫）

物件1 土地

目的外建物（既登記・居宅）



②

目的外建物（未登記・倉庫）

物件1 土地



(8枚目)

令和5年(又)第22号	
令和5年11月13日	現地調査
令和5年12月2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

市川 裕規

## 第1 評 価 額

物件 1 (土地)	金 2,430,000 円
-----------	---------------

目的土地の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

\* \* \* 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	四日市市水沢町字東沖	
	地番	2350番1	
	地目	宅地	
	地積	462.80 m <sup>2</sup>	
	所有者	亡A相続財産	
番号	特記事項		
1	<p>○確認資料及び現地調査から、対象土地と、隣接する地番2350番3土地との実際の位置関係が、公図及び地積測量図で示されたそれとは、逆になるものと判断した。すなわち、対象土地の北西側隣接地が地番2350番3土地になり、南東側隣接地は地番2350番2土地が該当するものと認定した。何れにせよ、公図の精度は劣り、隣接地との位置関係は判然としない。</p> <p>○対象土地上には、下記概要の、既登記及び未登記の目的外建物が存することを確認した。なお、未登記建物は、建築の経緯等から、既登記建物の附属建物になるものと判断した。</p> <p><b>【目的外建物（既登記）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所在：四日市市水沢町字東沖2350番地1</li> <li>・家屋番号：2350番1</li> <li>・種類：居宅</li> <li>・構造：木造瓦葺平家建</li> <li>・床面積：79.83m<sup>2</sup>（登記数量）</li> <li>・建築時期：昭和50年1月10日新築</li> <li>・所有者：C</li> </ul> <p><b>【目的外建物（未登記）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・種類：倉庫</li> <li>・構造：鉄骨造スレート葺平家建</li> <li>・床面積：約60m<sup>2</sup>（概測数量）</li> </ul>		

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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	近鉄湯の山線「菰野」駅 南西方・直線距離 約5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	街路条件のやや劣る住宅地域であり、主に一般住宅がみられる。	
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	—————
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：462.80㎡</li> <li>・ほぼ長方形</li> <li>・間口：約16m、奥行：約26m</li> <li>・概ね平坦地勢</li> <li>・下記のとおり、接面道路が建築基準法第42条2項道路に付、対象土地では、8㎡程度の道路後退が必要。</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側 幅員約3m（種別：市道）、舗装あり</li> <li>※建築基準法第42条2項道路</li> <li>※接面道路に対し、対象土地は0～0.5m程度高い。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象土地には、目的外建物（居宅及び倉庫）がある。このほか、対象土地内において、数多くの廃棄物等が存置されていた。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○前面道路部分に下水道管（農業集落排水）あり。</li> <li>○対象土地に存する建物は、その性格上、土壌汚染の原因となる可能性は小さい。しかし、数多くの廃棄物等が存置されていることから、対象土地において、土壌汚染の可能性を排除することはできないと判断される。</li> </ul>	

(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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

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	13,300	0.99	462.80	1.00	6,090,000

※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・・・・・・・・・・0.99

・画地条件（要セットバック）0.99

ウ 地 積・・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・・ここでは考慮しない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	6,090,000	0.05 場所的利益	300,000

※万円未満四捨五入

#### イ 土地利用権等割合

- ・目的外建物について、法定地上権の不成立を前提とした。

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1オ> 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	6,090,000	－ 300,000	/	0.70	0.60	<b>2,430,000</b>

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：①対象土地には目的外建物が存するが、対象土地のみを売却の対象とすること、②数多くの廃棄物等が存置されていること、などを総合的に考慮。

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。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 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3m舗装市道沿いの規模約450㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：四日市 - 53

所 在： 四日市市小山町字開都869番  
 価 格： 19,200 円/㎡  
 位 置： 四日市あすなろう鉄道八王子線「西日野」駅の西方 道路距離約6.8km  
 価 格 時 点： 令和5年1月1日  
 地 積： 579 ㎡  
 供給処理施設： 水道、下水  
 接 面 街 路： 北東側、幅員6m市道  
 用 途 指 定 等： 都市計画区域・市街化調整区域  
 (指定建ぺい率60%，指定容積率200%)  
 地 域 の 概 要： 農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

(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1月1日	19,200	× $\frac{99.1}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{143}$	= 13,300

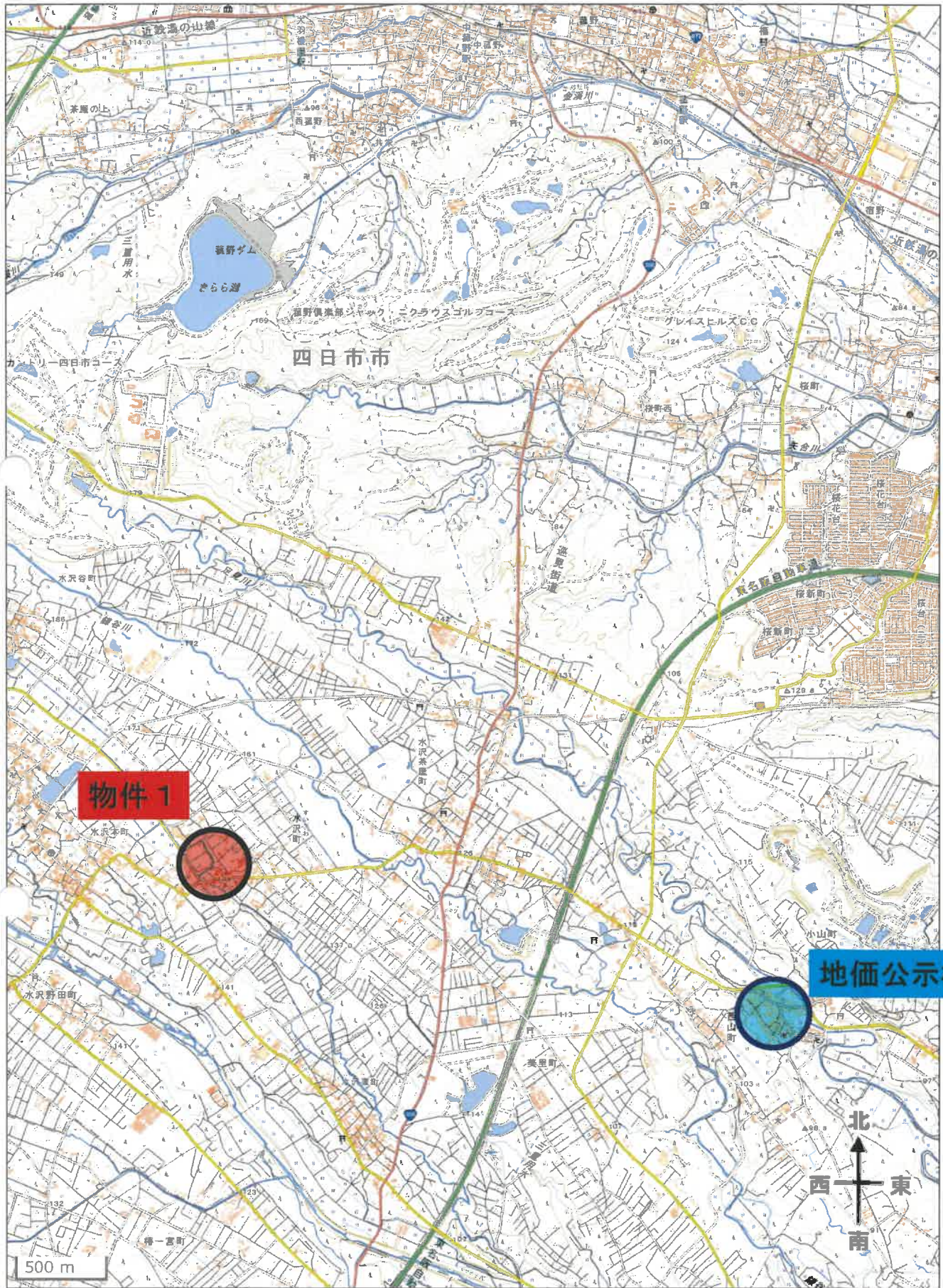
ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的  
 エ 主たる地域要因内訳・・・ 143 (街路、環境条件格差を考慮)

(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、13,300 円/㎡と決定した。

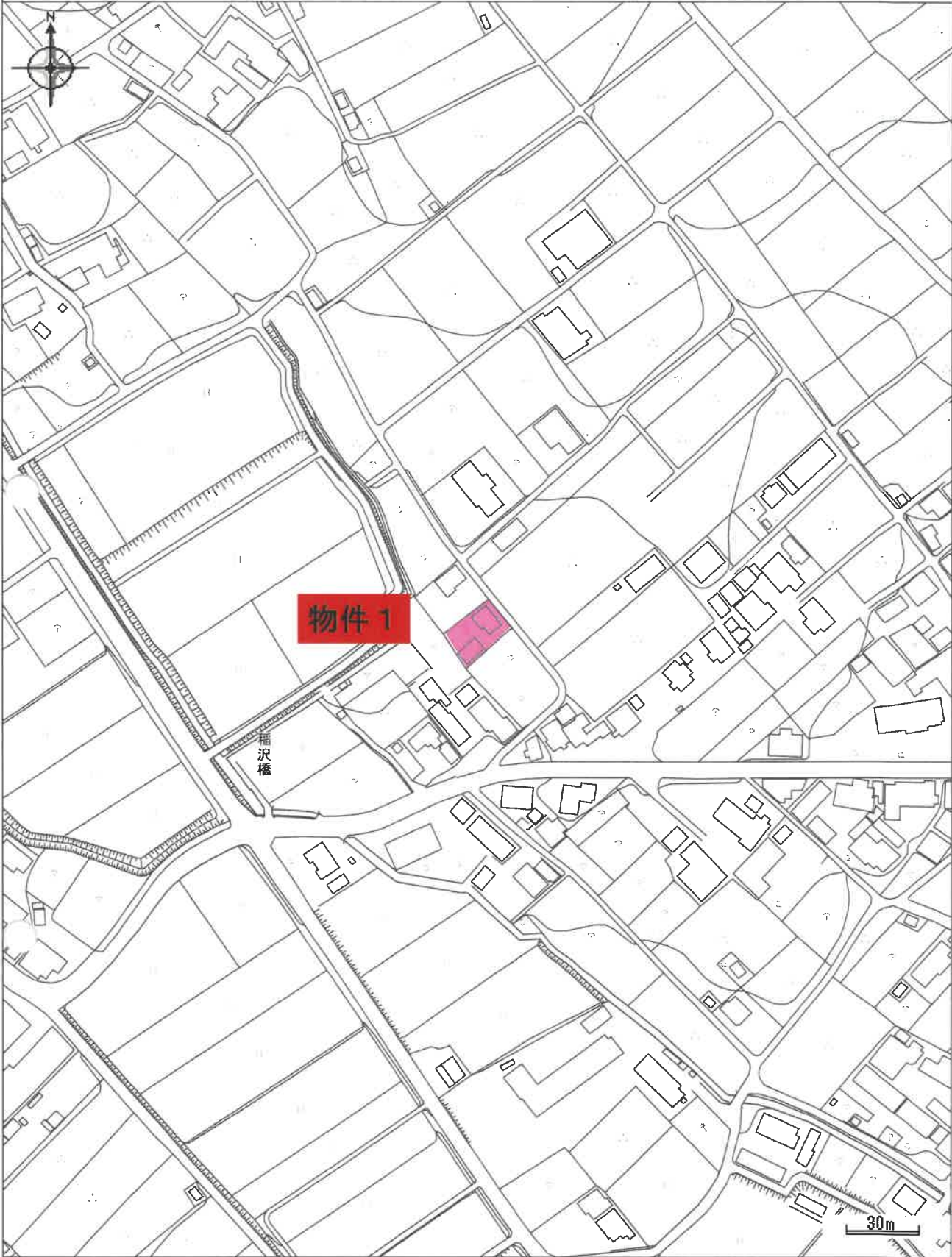
○ 標準価格 13,300 円/㎡

# 附 属 資 料





中心地 | 四日市市水沢町 付近





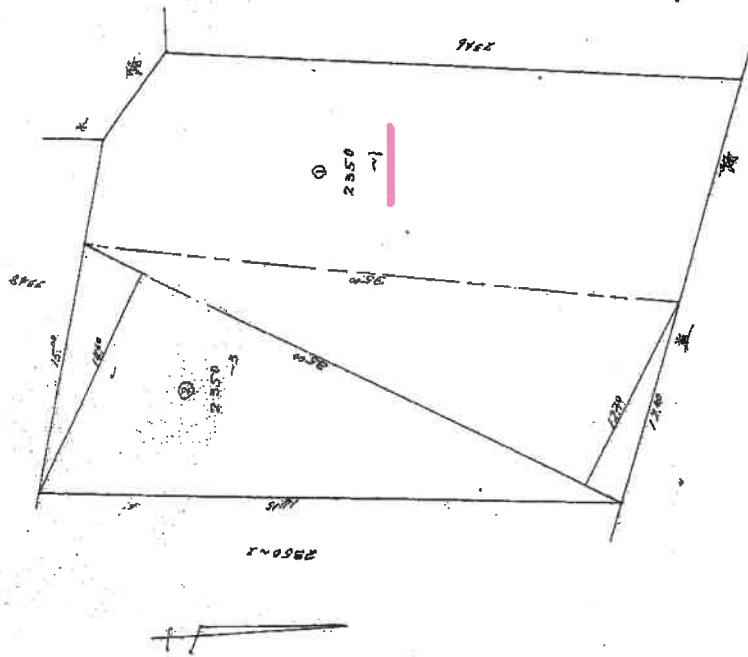
登記年月日：昭和46年2月17日

2437135

## 地積測量図

昭和46年2月17日登記

地番	新350-1	後新	2,350-13
土地の所在	田中町水戸町5丁目		



②  $35^{\circ} \cdot (1270 + 1470) \cdot \frac{1}{2} = 465.50 \text{ m}^2$   
 ③  $928.00 \dots$   
 ④  $462.50$   
 ⑤  $462.00$

作製年月日	昭和46年2月17日
作製者	
申請人	

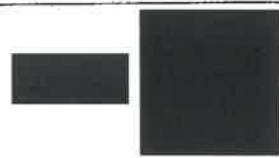
号

(三重県土地整理調査士会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 (準地方自治法第4日市支庁設置法)  
 令和5年9月13日 準地方自治法局

登記官



※A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図

