

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	4,470,000 3,576,000		894,000	51,135	7,305
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 四日市市下さざらい町 |
| | 地 | 番 | 742番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 167.78平方メートル |



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】

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】

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

物 件 目 録

1	所	在	四日市市下さざらい町
	地	番	742番3
	地	目	宅地
	地	積	167.78平方メートル



令和5年(ケ)第34号
令和5年12月12日受理
令和6年1月24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 四日市市下さざらい町
地 番 742番3
地 目 宅地
地 積 167.78平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	四日市市下さざらい町9番24号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件1）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地区画図のとおり
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 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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）
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	本件不動産は、誰にも貸していない。(令和5年12月27日付回答書)

(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

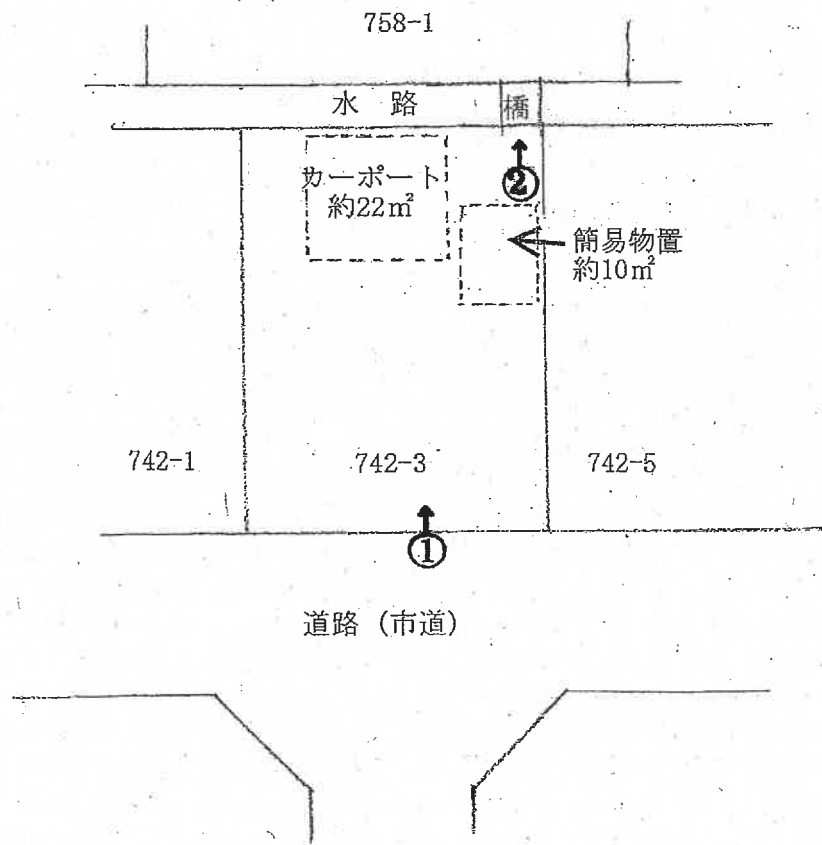
- 物件1土地の占有関係については、令和5年12月27日付Aの回答書及び現況等から本報告書2枚目記載のとおり認められた。
なお、物件1土地には、北東側接面水路（幅約1.5m）を介して、隣接地（758番1）と往来できるように水路上に橋が架かっている（水路占有許可有）。
よって、物件1土地は、家屋番号758番1の居宅の占有者が使用しているものと思料する。
- 物件1土地には、カーポート（約22㎡）が構築されており、目的外動産である簡易物置（約10㎡）が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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14日(水) 9:00-9:10	津地方法務局四日市支局	登記, 公図等調査
5年12月22日(金)	当庁執行官室	所有者宛占有関係等照会書郵送 同回答書到着(6・1・4)
6年1月10日(水) 11:20-11:30	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 を立ち会わせ, 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

土地区画图



←○写真撮影位置方向番号

①

物件1 土地

カーポート (約 22 m²)

簡易物置 (約 10 m²)



②

橋 (約 3.2 m²)



令和5年(ケ)第34号	
令和6年 1月10日	現地調査
令和6年 1月30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

瀬 古 博 之 印

第1 評価額

物件 1 (土地)	金 4,470,000 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	四日市市下さざらい町	
	地番	742番3	
	地目	宅地	
	地積	167.78 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		

* * * 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	三岐鉄道三岐線「大矢知」駅 東方・直線距離 約750m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	ミニ開発による一般住宅等が多く見られる住宅地域	
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・市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
その他の規制	第三種特別工業地区	
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：167.78㎡ ・ほぼ長方形 ・間口：約11.1m，奥行：約15.0m ・ほぼ平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側 幅員約6m（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0.5m高 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等として利用されている。 	
供給処理施設 (注)	上水道	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・接面道路に上下水道管あり。 ・カーポート約22㎡が存し，簡易物置約10㎡が置かれている。 ・北東側接面水路（幅約1.5m）を介して，隣接地(578番1)と往来できるように水路上に橋が架かっている（水路占有許可有；巾1.6m，長さ2m，面積3.2㎡）。 	

(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

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	44,900	0.99	167.78	7,450,000

※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 <下記各条件の相乗積>
 ※小数点第3位四捨五入
 ・画地条件（方位1.04×利用状況0.95）

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。

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	7,450,000	1.00	1.00	0.60	4,470,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 区画図（略・評価人作成）
- ・ 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6m舗装道路沿いの規模約180㎡の整形地

(2) 地価公示価格 : 四日市ー50

- 所 在 : 四日市市下さざらい町751番4外「下さざらい町9-35」
価 格 : 51,400 円/㎡
位 置 : 三岐鉄道三岐線「大矢知」駅の東方道路距離1km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 264 ㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南東側, 幅員5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2種住居地域
(指定建ぺい率:60%, 指定容積率:200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、農地等が混在する住宅地域

(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	51,400	× $\frac{101.0}{100}$	× $\frac{100}{105}$	× $\frac{100}{110}$	= 44,900

※百円未満切捨

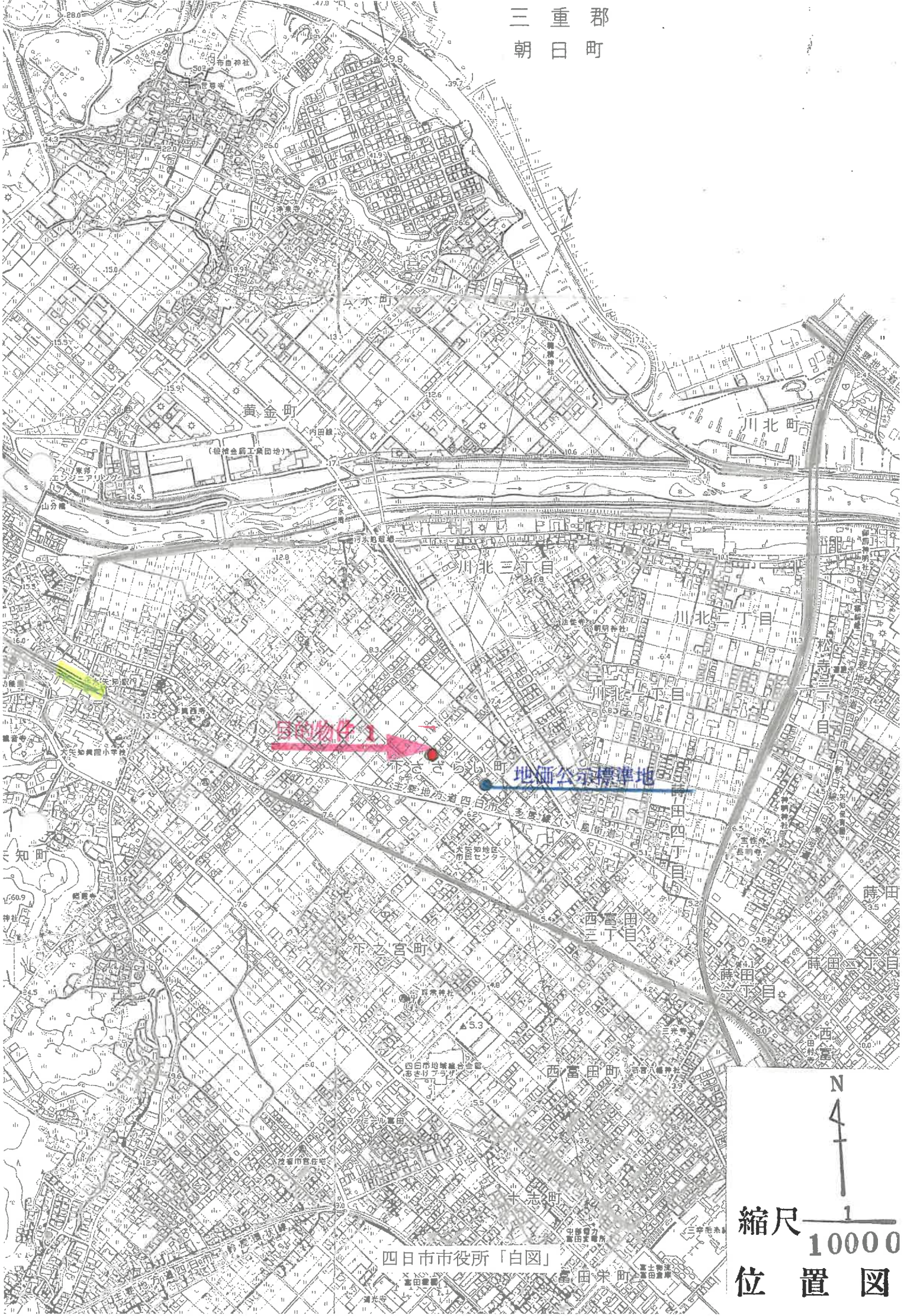
- ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+5
エ 主たる地域要因内訳・・・ 110 (街路, 環境条件格差等を考慮した)

(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、44,900 円/㎡と決定した。

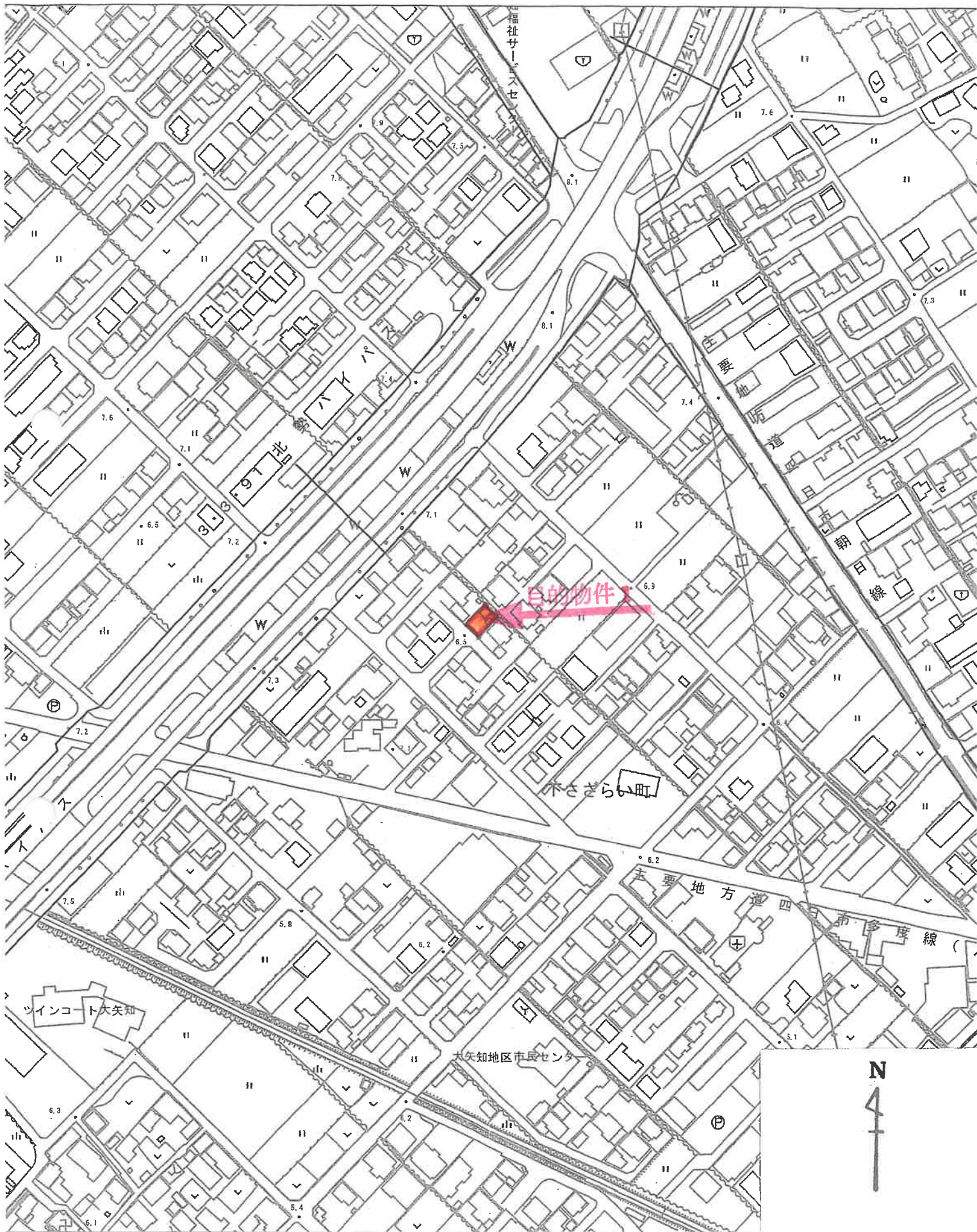
○ 標準価格 44,900 円/㎡

三重郡
朝日町

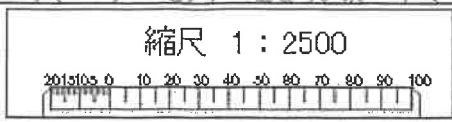


N
4
縮尺 $\frac{1}{10000}$
位置図

四日市市役所「白図」

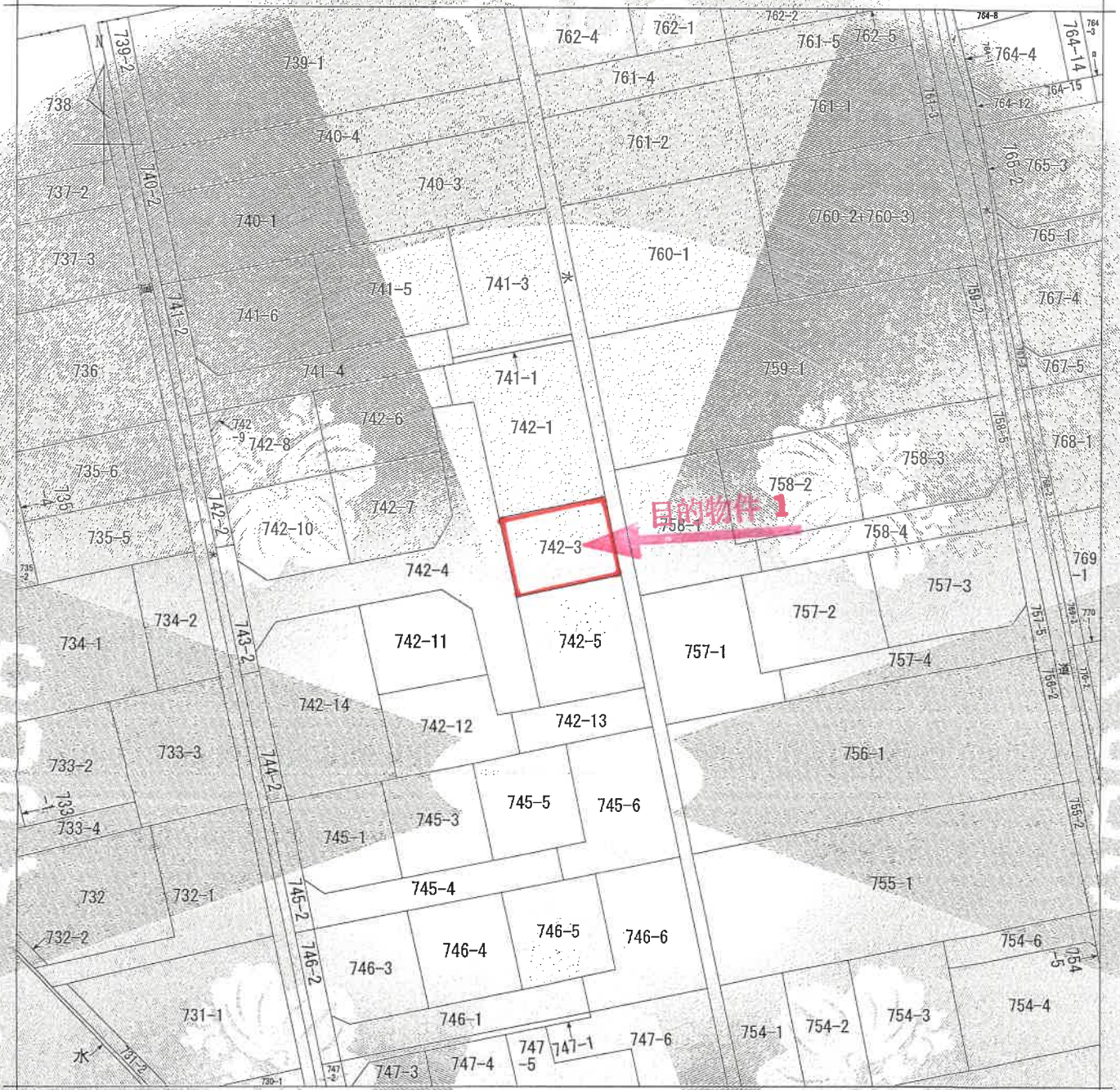


四日市市役所「都市計画図」



縮尺 $\frac{1}{2500}$

案内図



目的物件 1

地番区域見出し
下さざらい町

(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 四日市市下さざらい町		地番 742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。

令和5年12月15日
津地方法務局四日市支局
登記官

登記年月日：平成21年4月22日

令和5年12月15日 津地方事務所四日市支局 登記簿

土地所在図 地積測量図

地番 742-14

土地の所在 四日市市下ささら町

1/3

別記第二号(第七十四条第三項関係)

世帯別地系

世帯別の名称及び面積

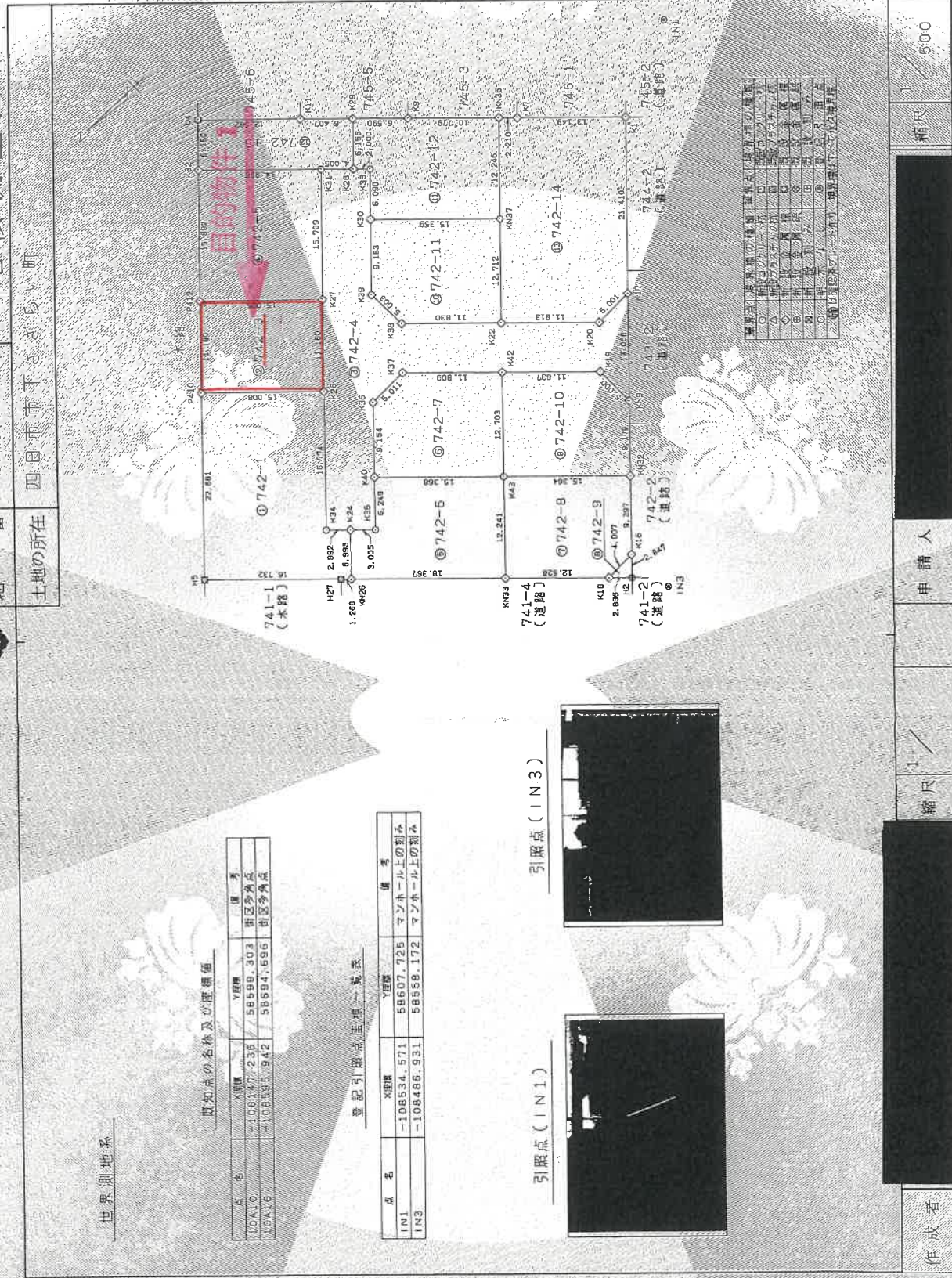
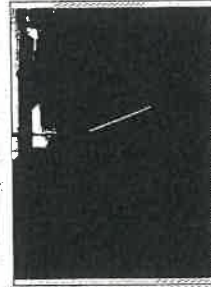
区名	X座標	Y座標	備考
10A10	-108147.236	58558.303	街区分界点
10A16	-108585.942	58584.696	街区分界点

登記引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	-108534.571	58607.725	マンホール上の新点
IN3	-108488.931	58558.172	マンホール上の新点

引張点 (IN1)

引張点 (IN3)



符号	内容
○	境界点
△	境界点
□	境界点
◇	境界点
●	境界点
▲	境界点
○	境界点
△	境界点
□	境界点
◇	境界点
●	境界点
▲	境界点

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(会員専用)

(三重県土地家屋調査士会印紙)

A4判に縮小

A4判に縮小

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

土地所在図
地積測量図

742-B-14

土地の所在 四日市市下さくら町

求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
H5	-108447.162	58587.922	304033.6	18647.0	32.581
P410	-108482.780	58614.953	65493.6	22633.0	15.008
K26	-108473.670	58604.000	24403.2	15395.0	16.714
K34	-108462.105	58593.855	13233.3	10530.0	2.982
K24	-108464.261	58589.781	6915.3	6379.8	5.953
KN26	-108460.130	58585.438	3855.7	6301.0	1.213
H27	-108459.217	58586.918	3534.0	6302.0	6.732
合計面積					458.904
合計地積					458.98

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
K26	-108473.670	58604.007	-24341.6	91548.0	13.008
P410	-108462.195	58614.353	-20070.4	77180.8	11.180
K27	-108470.505	58622.453	-24340.7	81322.0	15.005
合計面積					335.569082
合計地積					167.784510

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
KN9	-108498.198	58577.668	-48488.2	91586.2	55.000
K19	-108499.086	58582.657	-143283.8	92971.6	11.937
K42	-108490.556	58590.774	-177935.3	60895.6	11.809
K37	-108482.052	58598.958	-87575.1	94426.4	5.011
K36	-108477.042	58598.856	-73135.2	25308.0	9.154
K40	-108470.728	58592.228	-121053.3	32448.0	6.249
K35	-108466.425	58587.696	-26541.7	34197.5	3.005
K24	-108464.261	58589.781	-45121.1	32576.0	2.992
K34	-108462.105	58593.855	-154298.1	90573.0	16.774
K26	-108473.670	58604.007	-212327.7	84400.0	11.180
K27	-108470.505	58622.453	-34055.3	74400.0	45.999
K31	-108492.251	58623.559	34055.3	74400.0	2.000
K28	-108495.348	58620.782	45187.7	71172.0	6.090
K30	-108495.568	58623.354	62925.6	21440.0	6.090
K33	-108492.389	58614.953	24267.5	77571.4	5.183
K39	-108485.050	58608.756	12645.3	65163.0	5.083
K38	-108486.172	58603.356	14340.2	62743.0	5.183
K22	-108494.652	58585.738	17931.2	94450.0	11.813
K20	-108503.203	58586.918	37632.2	84648.0	9.007
K17	-108508.203	58587.076	10151.9	78357.4	3.054
合計面積					671.660510
合計地積					671.659

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
K27	-108481.375	58612.108	119890.4	40075.0	15.005
P412	-108470.505	58622.453	-237083.9	82778.5	15.082
K32	-108481.461	58633.966	-119890.4	49586.6	14.898
K31	-108492.261	58623.559	237131.5	44667.7	15.799
合計面積					475.425775
合計地積					237.71

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
KN26	-108460.130	58585.438	-185249.9	02040.0	5.983
K34	-108464.261	58589.781	-24491.2	30133.8	3.000
K35	-108466.425	58587.696	-25417.3	34197.5	5.249
K40	-108470.728	58592.228	65449.1	67872.8	15.358
K43	-108481.800	58591.570	211832.4	10660.0	12.241
KN33	-108473.363	58572.701	-41957.4	96808.4	15.367
合計面積					412.156531
合計地積					206.0782655

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
K43	-108481.800	58591.570	-157732.3	53720.0	15.368
K40	-108470.728	58592.228	-187502.5	00420.8	9.154
K36	-108477.042	58598.856	-73135.2	26388.0	5.011
K37	-108482.052	58598.958	-87575.1	94426.4	11.803
K42	-108490.556	58590.774	188751.8	69328.8	12.703
合計面積					377.833064
合計地積					188.9155320

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
KA3	-108481.800	58581.870	193531.5	53120.0	15.364
KN32	-108492.872	58570.917	189450.2	63066.4	9.397
K16	-108496.395	58564.108	74909.8	55747.5	4.007
K19	-108492.389	58564.012	-93218.9	16867.7	12.528
KN33	-108473.363	58572.701	-180457.5	30754.5	12.241
合計面積					368.143308
合計地積					184.0716540

縮尺

申請人

縮尺 1/

作成者

(会員専用)

(三重県土地家屋調査士会掲載)

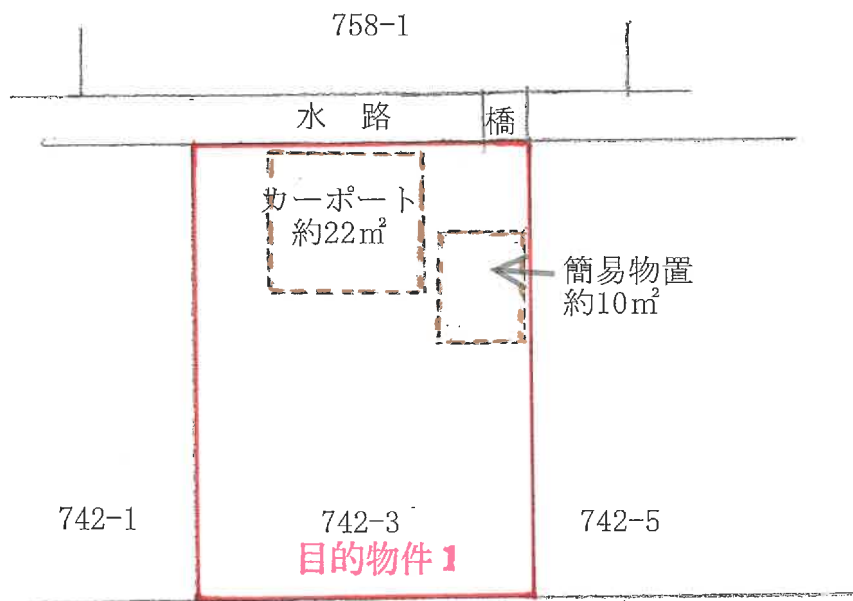
(2/3)

請求番号: 18-2

登記年月日: 平成21年4月22日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和5年12月15日 津地方支務局四日市支局

登記官



道路 (市道)



土地区画図