

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月20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 7年 9月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月17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 7年10月 6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 7年10月 1日 午後 1時00分から 令和 7年10月 1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 8月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,430,000 8,344,000	一括	2,086,000	94,453	16,199
1	4,290,000				
2	6,140,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市下さざらい町 |
| | 地 番 | 7 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市下さざらい町 7 4 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 4 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 7 3 平方メートル
2 階 6 2. 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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】
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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市下さざらい町 |
| | 地 番 | 7 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市下さざらい町 7 4 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 4 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 7 3 平方メートル
2 階 6 2. 9 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第18号
令和7年5月27日受理
令和7年7月9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 | 四日市市下さざらい町 |
| | 地 番 | 7 4 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市下さざらい町 7 4 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 4 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 7 3 平方メートル
2 階 6 2. 9 3 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	三重県四日市市下さざらい町10番6号		
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（約27㎡、附設工作物）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 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			
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
（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
☒ B (所有者Aの妻)	1 本件物件所在地には私と子2人の3人が居住しています。夫のAとは離婚しているわけではないのですが、Aはいなべ市にある勤務先の寮に住んでいます。夫は1か月に1回くらいしかここには帰って来ませんが、住民票上の世帯主は夫になっています。 2 本件建物につき、雨漏り等の大きな不具合はありません。オール電化住宅ですが、ソーラーパネルは積んでいません。 3 カーポートに駐車してある宮崎ナンバーの軽自動車は甥から譲り受けたもので、私が使用していた車です。車検も切れているので、ここを出て行かなければならない場合には、それまでに廃車手続きを取りたいと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件所在地には、所有者の名字がローマ字表記された表札が存在した。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の現況、関係人の陳述、住民票の記載を踏まえ、所有者の妻 B については占有補助者と認定し、占有主体を A と認定した。
- 3 土地建物位置関係図記載の位置に電柱が存在する。

(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
7年 5月27日 (火) 13:40-13:50	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月28日 (水) 10:05-10:15	四日市市役所	家屋平面図調査
7年 5月28日 (水) 11:20-11:35	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
7年 6月 4日 (水) 11:10-11:30	電話	所有者の妻から電話聴取、現地調査期日日程調整
7年 6月25日 (水) 12:55-13:50	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者の妻から面談聴取、評価人同行
7年 6月26日 (木) 13:45-13:55	四日市市役所	住民票調査
7年 6月27日 (金)	執行官室	軽自動車検査協会三重事務所宛、照会書面送付

(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。

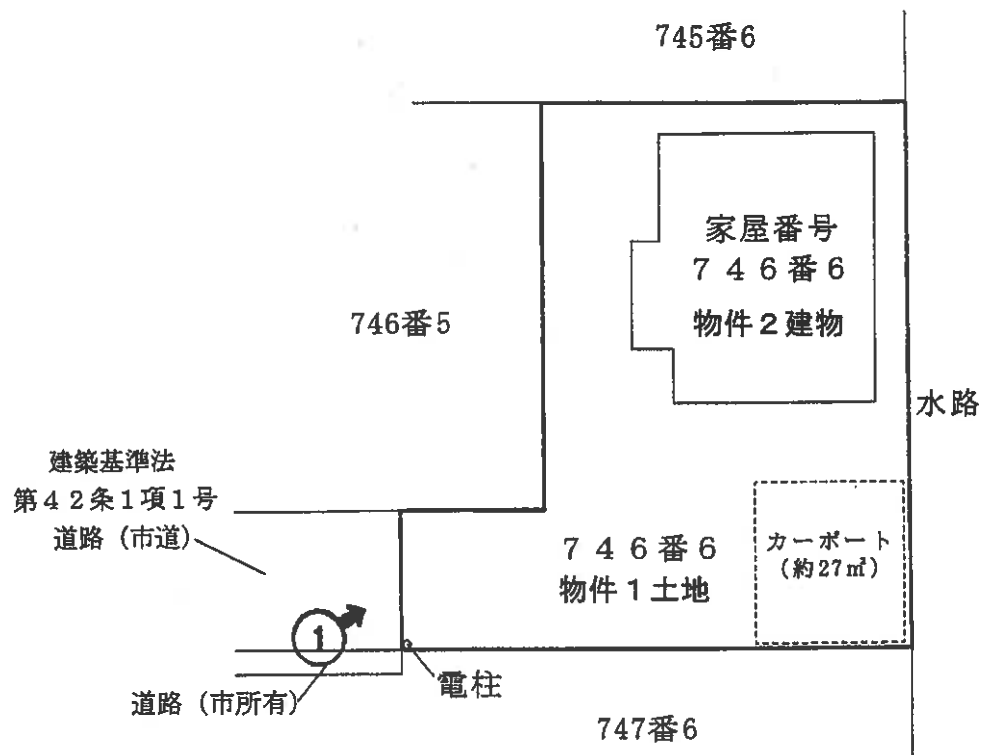
□ 令和 年 月 日

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
(5枚目)

土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 2 建物

物件 1 土地

②



写真②～④は
物件 2 建物の
内部を撮影

③



④





令和7年（ケ）第18号			
令和	7年	6月25日	現地調査
令和	7年	7月7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 10,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,290,000 円
物件 2 (建物)	金 6,140,000 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	四日市市下さざらい町	
	地 番	7 4 6 番 6	
	地 目	宅 地	
	地 積	253.26 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	四日市市下さざらい町 7 4 6 番地 6	
	家屋番号	7 4 6 番 6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造かわらぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 68.73 m ² 2 階 62.93 m ² 延べ 延べ 131.66 m ²	
	所 有 者	A	
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	三岐鉄道三岐線「大矢知」駅 東方・直線距離 約830m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模開発による戸建住宅地域。	
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3種特別工業地区
画 地 条 件	・地積：253.26㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・不整形形状地 ・間口：約4.7m，奥行：約12.3m～約17.2m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南西側 幅員約4.7m※（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 ※地番747番1（公衆用道路，四日市市所有）を含めると約5.5m	
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
	下 水 道	有
特 記 事 項	・雑草が生い茂っている状態であった。 ・目的物件1にカーポート，電柱が存する。 ・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）

区 分	主たる建物	
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19年8月2日 新築
	経 過 年 数	18 年
	経済的残存耐用年数	4 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	オール電化設備
床面積（現況）	1 階	68.73 m ²
	2 階	62.93 m ²
延べ	1 階	131.66 m ²
	2 階	62.93 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	・ 居宅として利用 ・ 建物所有者が住居として使用している（「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	・ 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。	

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	49,600	0.95	253.26	1.00	11,930,000

※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・・・・・・ 0.95 下記条件による。

・画地条件 0.95（間口・形状）

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	260,000	131.66	0.16	5,470,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{4 \times \text{観察減価率}}{(18 + 4)} \right\} \times (1 - 0.30)$$

$$= 0.16$$

※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	11,930,000	0.40 法定地上権	4,770,000

※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	11,930,000	－ 4,770,000		1.00	0.60	4,290,000
2	5,470,000	＋ 4,770,000	1.00	1.00	0.60	6,140,000
一 括 価 格 (合計)						10,430,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

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）
- ・ 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）
- ・ 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5.5m舗装道路沿いの規模約250㎡の整形地

(2) 地価公示価格：四日市－50

所 在 : 四日市市下さざらい町751番4外

価 格 : 52,700 円/m³

位置：三岐鉄道三岐線「大矢知」駅の東方 道路距離約1.0km

価格時点：令和7年1月1日

地積：264 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南東側，幅員5.0m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7年1月1日	52,700	$\times \frac{100.8}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{102}$	= 49,600

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+5

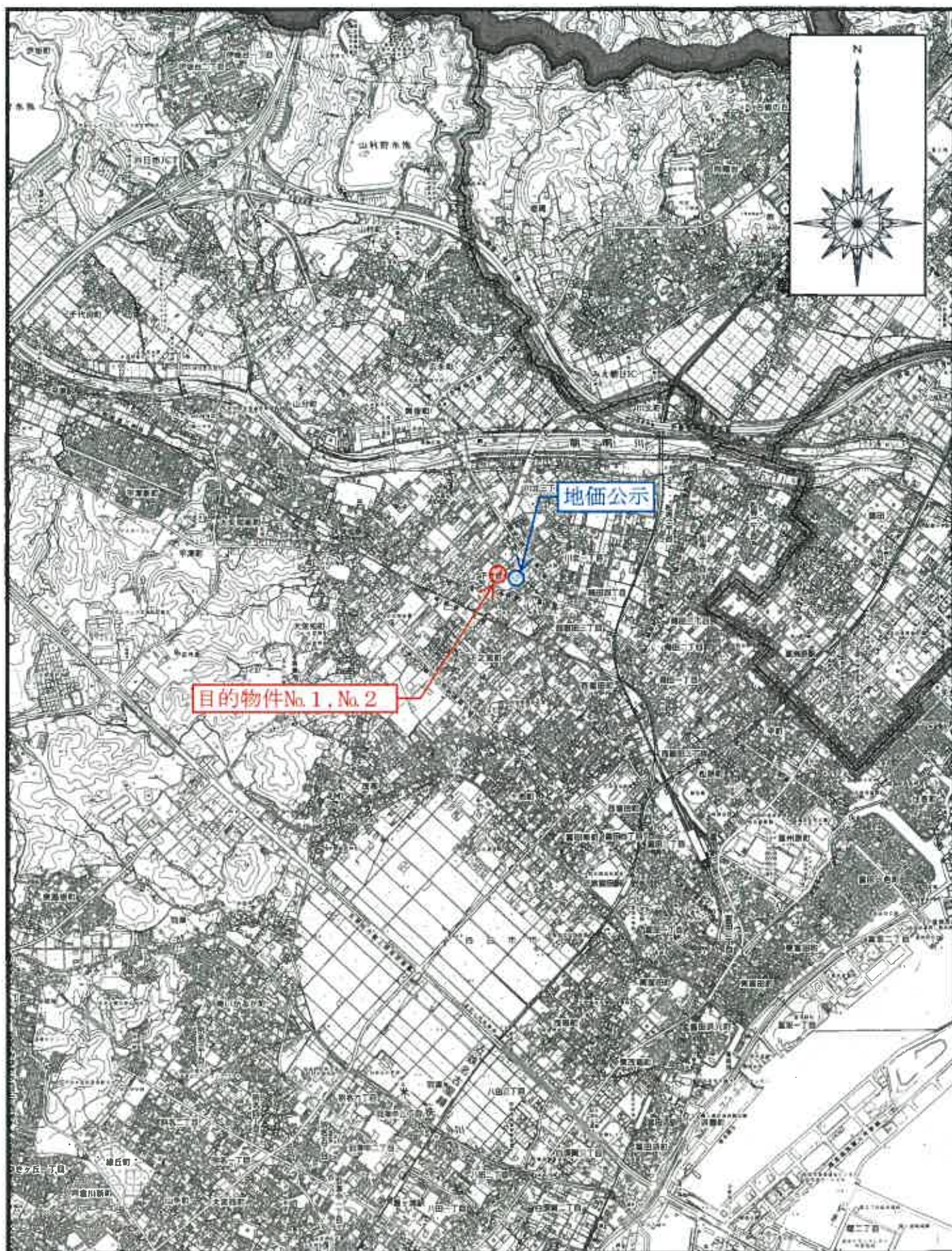
工 主たる地域要因内訳・・・ 102 (街路、環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

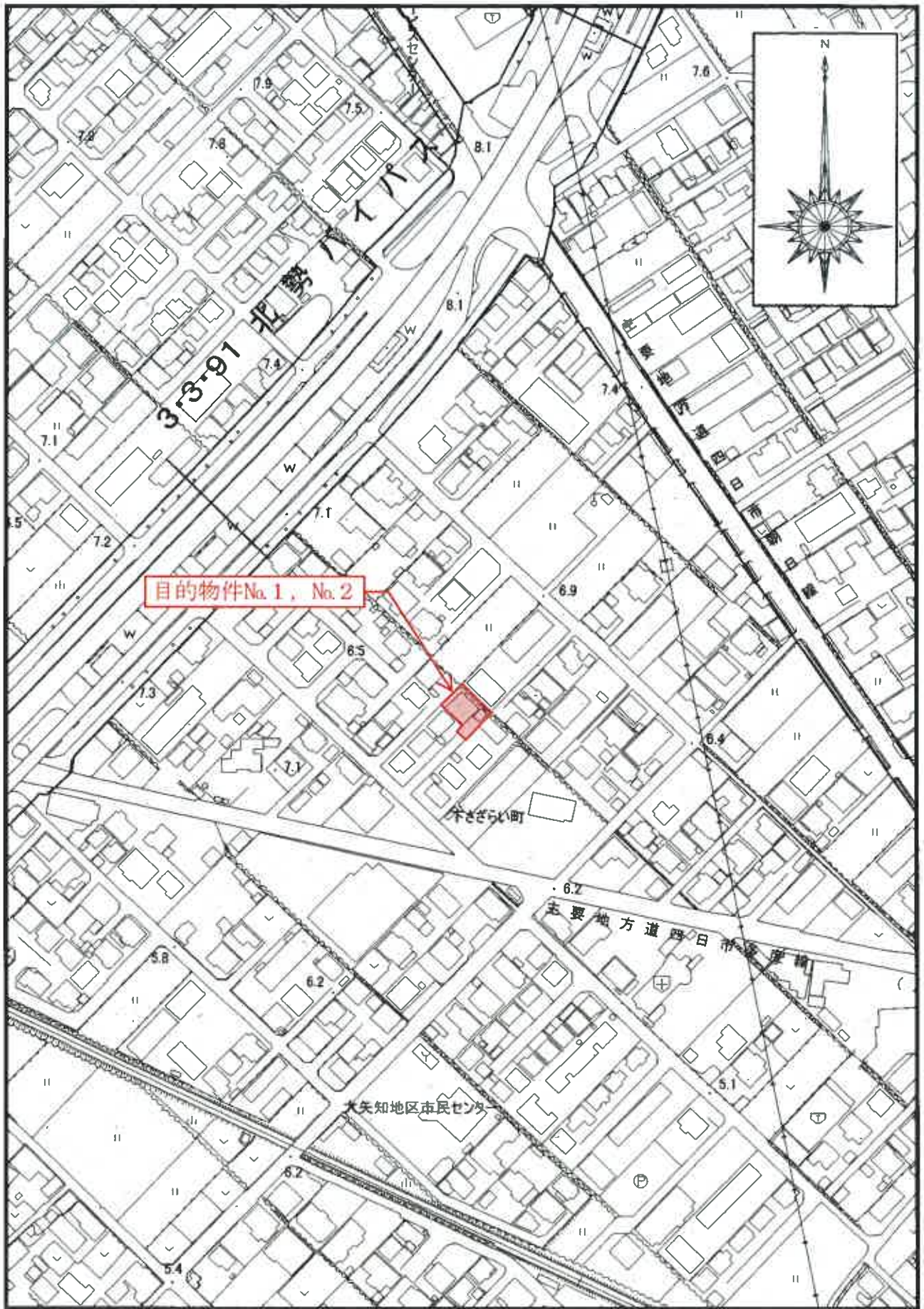
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、49,600 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 49,600 円/m²

附 属 資 料

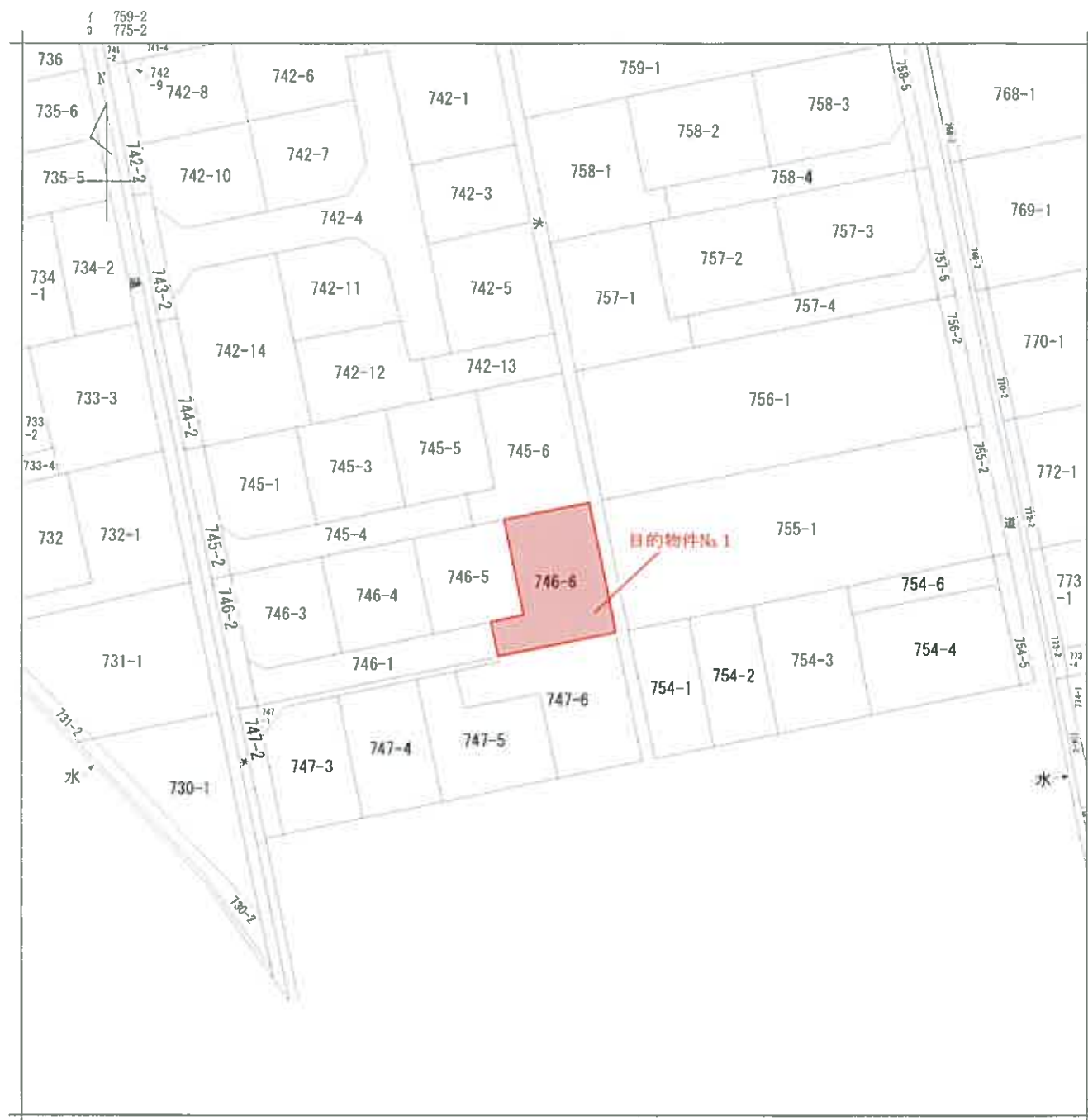


位置図 S = 1 : 25000
※四日市市役所『白図』



位置図 S-1: 2500

※四日市市役所『白図』



地番区域見出
下さざらい町

請求部	所在	四日市市下さざらい町				地番	746番6			
出力尺	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		

作成年月日：平成19年3月13日

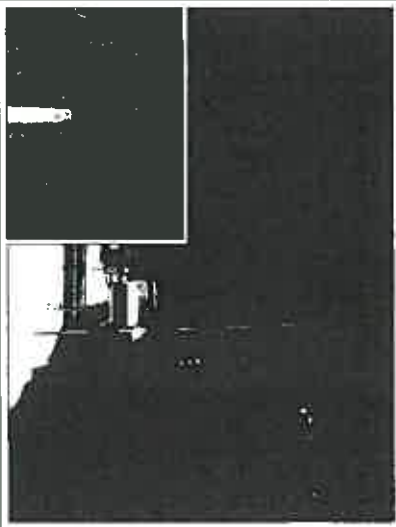
土地所在図
地積測量図

1枚目
2枚分の

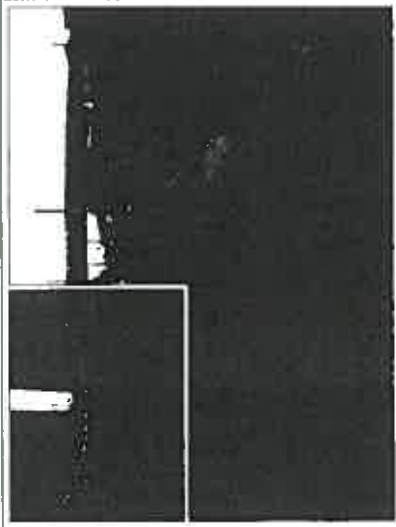
地番
746-1
746-3 かい 746-6

土地の所在
四日市市下さざらい町

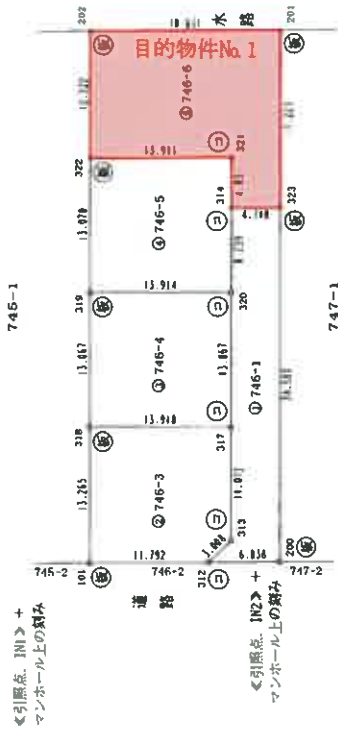
《引照点 IN1》マンホール上の刻み



《引照点 IN2》マンホール上の刻み



別記第二号 (第七十四条第三項関係)



境界標の種類	
石	杭
コンクリート杭	
プラスチック杭	
金属プレート板	
金 属 板	
銅 釘	印
符号に	
○	図は新設境界線
○	図は既設境界線

引照点座標一覧表

測点名	X 座 標	Y 座 標
IN1	504.735	496.246
IN2	489.460	514.126

作成者

1 /

申請

縮尺 1 / 500

(三重県土地家屋調査士会)

(会 員 専 用)

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

土地所在図
地積測量図2枚目
2枚中有地番
746-1
746-3 併し 746-6土地の所在
四日市市下さざらい町

経緯求積表

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
746-1	200	488.712	516.679	8991	247958	34.500
	323	511.264	542.787	14166	740700	4.718
	314	514.812	539.676	-993	003840	8.239
	320	509.424	533.443	7431	927876	13.067
	317	493.880	523.556	-8263	807904	11.072
	313	493.640	515.179	-3615	526222	3.008
	312	493.862	512.179	2524	018112	6.838
		併面積		329.704704		
		地積		164.8523520		
		地積		164		

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
746-3	318	511.413	514.459	957	408199	13.265
	101	502.741	504.420	8853	075420	11.792
	312	493.862	512.179	-4661	341079	3.008
	313	493.640	515.179	3615	526222	11.072
	317	500.880	523.556	9305	160788	13.918
		併面積		363.678710		
		地積		181.8393550		
		地積		181		

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
746-4	319	519.954	524.347	1042	926183	13.067
	318	511.413	514.459	9812	790966	13.918
	317	500.880	523.556	1041	352884	13.067
	320	509.424	533.443	10174	891782	13.914
		併面積		363.674115		
		地積		181.8370575		
		地積		181		

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
746-5	322	528.498	534.237	1059	926208	13.070
	319	519.954	524.347	-1001	394678	13.914
	320	509.424	533.443	-2742	963906	8.239
	314	514.812	539.676	4612	071096	4.831
	321	517.970	543.331	7436	028066	13.911
		併面積		363.665786		
		地積		181.8333930		
		地積		181		

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
746-6	322	528.498	534.237	-9927	191934	13.911
	321	517.970	543.331	-7436	028066	4.831
	314	514.812	539.676	-3619	067256	4.718
	323	511.264	542.787	4185	430557	17.223
	201	522.523	555.821	14055	601448	18.631
	202	536.562	543.562	3247	782950	12.322
		併面積		506.527699		
		地積		253.2638495		
		地積		253		

総計 963.6260070

目的物件No.1

縮尺 1/500

申請

縮尺 1/

作成者

(三重県土地家屋調査士会用品)

(会員専用)

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成19年3月7日

各階平面図 建物図面

4154656

746番6

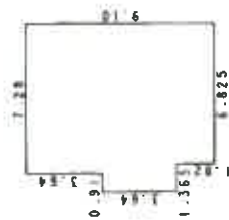
家屋番号
746番6
建物の所在
四日市市下ざざらい町746番地6

附録第八号ノ四



床面積
7.280 x 7.280 = 52.998400
0.910 x 3.640 = 3.312400
6.825 x 1.820 = 12.421500
計 68.732300

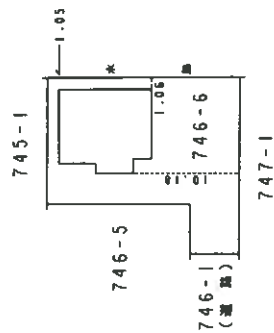
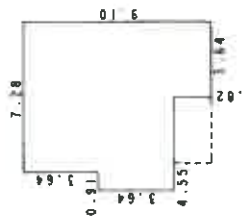
床面積 68.73㎡



2階

床面積
7.280 x 7.280 = 52.998400
0.910 x 3.640 = 3.312400
3.640 x 1.820 = 6.624800
計 62.935600

床面積 62.93㎡



(会 員 専 用)

縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 250

作製者

(三重県土地家屋調査士会用紙)

