

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

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 8 年 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 8 年 11 月 4 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 8 年 11 月 6 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 6 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 8 年 9 月 18 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 | 鈴鹿市若松西四丁目 |
| | 地 番 | 88 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市若松西四丁目 88 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 88 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 40.57 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 19 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

-
- 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】
本件共有者らが占有している。
 - 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 鈴鹿市若松西四丁目

地 番 88 番 4

地 目 宅地

地 積 148.38 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分20分の13

共有者 B 持分20分の7

2 所 在 鈴鹿市若松西四丁目88番地4

家屋 番号 88 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 57.13 平方メートル

2階 40.57 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分20分の13

共有者 B 持分20分の7



令和8年(ケ)第13号
令和8年4月27日受理
令和8年6月5日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

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 鈴鹿市若松西四丁目
地 番 88 番 4
地 目 宅地
地 積 148.38 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分20分の13
共有者 B 持分20分の7

2 所 在 鈴鹿市若松西四丁目88番地4
家屋 番号 88 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.13 平方メートル
2階 40.57 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分20分の13
共有者 B 持分20分の7

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三重県鈴鹿市若松西四丁目13番39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（共有）者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）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12.5㎡、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（共有）者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を空き家の状態で使用している ☐ 「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
■ C弁護士 (亡A相続財産清算人) ■ B (亡Aの元配偶者)	1 私は亡Aさんの相続財産清算人です。 2 本件建物の鍵を保有していないかということですが、私が相続財産清算人に就任した時点でAさんの妻であったBさんは既に本件物件所在地から転居していたので、鍵を預かってはいません。 3 本件土地建物のAさんの持分については、私が相続財産清算人として管理しているということで間違いありません。当該持分を第三者に貸借しているというようなこともありません。 1 本件建物の鍵は私が保管していますので調査に立ち会います。 2 私は亡Aの妻でした。私は令和3年9月に夫Aが病死した後も、令和6年3月ころまで本件物件所在地に住んでいました。その後、四日市市の方に転居して、今は本件建物は空き家の状態です。夫Aの相続について相続放棄をしたので、本件物件が自分の持ち物にならないと考え、転居したのです。 3 1階南側の部屋につき、大雨が降った際に2階のベランダから雨が伝わって落ちてくるのか、窓際に少し雨漏りするところがあります(写真⑤に写る箇所を指示)。 4 下水は浄化槽処理で、公共枡には接続していないと思います。 5 競売で取得された方から連絡をいただいたら、本件建物の鍵をお渡ししたいと思います。

(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

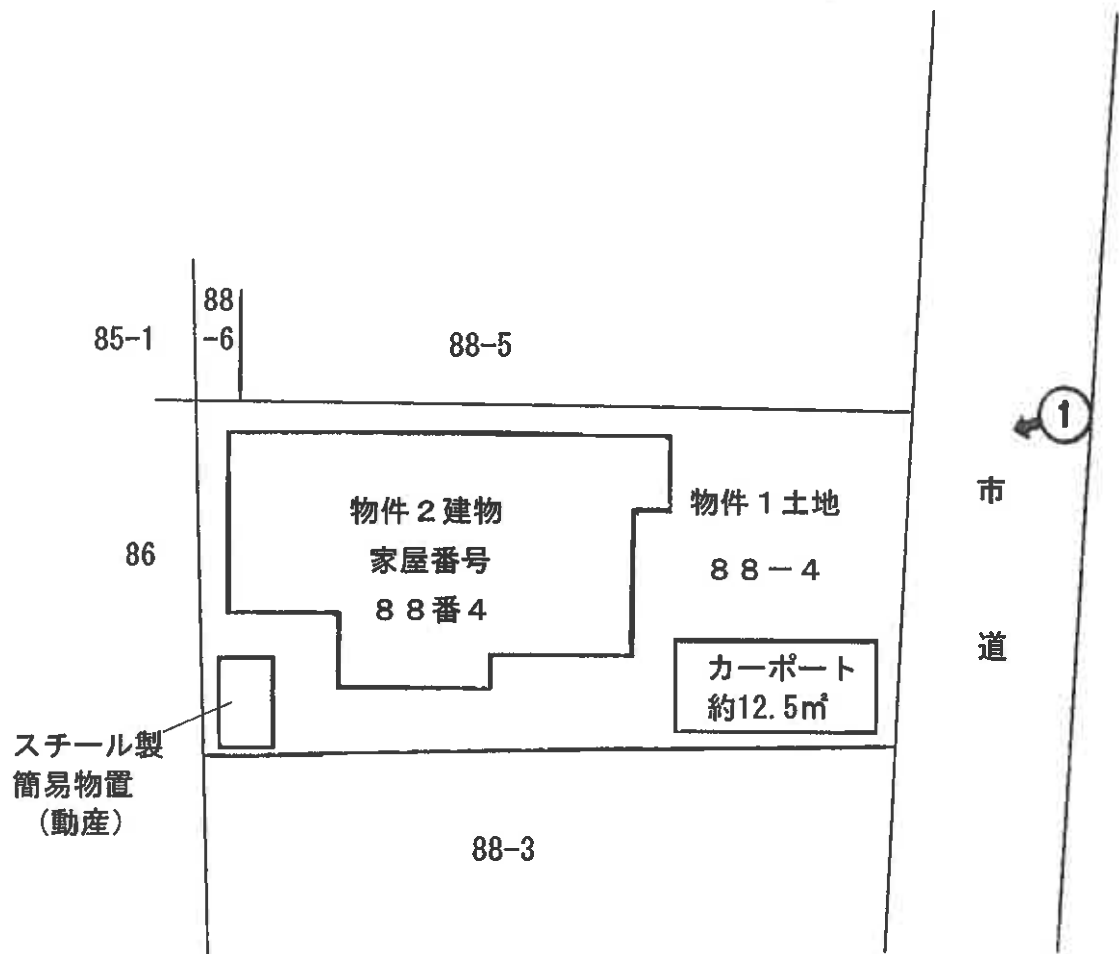
- 1 本件土地建物は、亡A相続財産が各持分20分の13、Bが各持分20分の7を有する共有物件であるが、全体が本件の競売手続に付されている。
- 2 物件2建物の現況は別添写真のとおりであり、建物内には一部の照明器具のほか、ほとんど何も残されていない状況であった。また、ガス、電気の供給は停止され、量水器内には令和6年11月29日に閉栓されたことを示す閉栓票が存在した。なお、Bの住民票によると、Bは令和6年3月に住民票上の住所を四日市市内の現居住地に移している。
- 3 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 4 土地建物位置関係図記載の位置に、スチール製簡易物置(約3.5㎡、動産)が存在する。
- 5 関係人の陳述にもあるとおり、物件2建物1階和室の南東側の窓際付近の内装材に、雨漏りの痕跡と思われる箇所が存在した(写真⑤)。

(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
8年 4月28日 (火) 15:00-15:30	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 4月30日 (木) 14:30-14:45	物件所在地	現場所確認、外観写真撮影
8年 5月 8日 (金) 13:10-13:15	電話	亡A相続財産清算人弁護士から電話聴取
8年 5月 8日 (金)	執行官室	B宛、事務連絡文書送付
8年 5月13日 (水) 8:55-9:00	電話	Bと現地調査期日日程調整
8年 5月20日 (水) 13:50-14:20	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、Bから面談聴取、 評価人同行
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。 ☐		

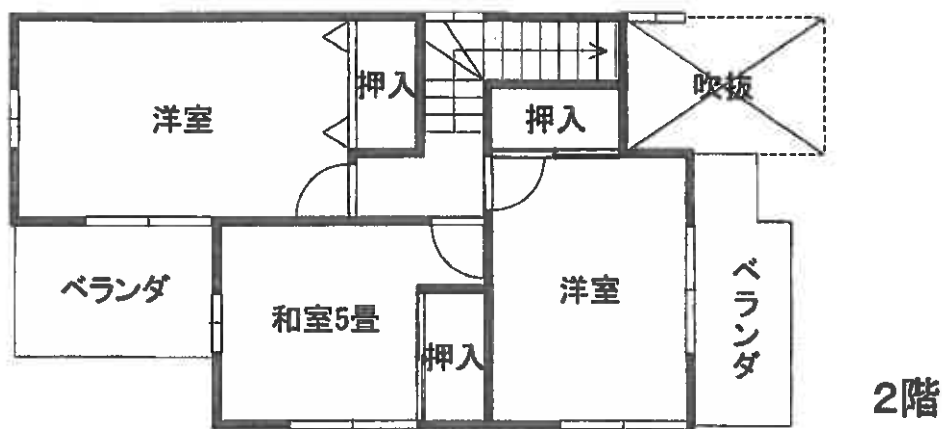
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件1土地

物件2建物

②



写真②～⑤は
物件2建物の
内部を撮影

③



④



⑤



関係人が指示した雨漏りの痕跡と思われる箇所

令和8年（ケ）第13号	
令和8年 5月20日	現地調査
令和8年 6月12日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 9 4 0, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 7 0, 0 0 0円
物件 2 (建物)	金 1, 5 7 0, 0 0 0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（カーポートを含む）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。

ー以下余白ー

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、登記事項証明書及び当事者目録による。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	鈴鹿市若松西四丁目	
	地番	88番4	
	地目	宅地	
	地積	148.38㎡	
	共有者	亡A相続財産 持分20分の13 B 持分20分の7	
2	所在	鈴鹿市若松西四丁目 88番地4	
	家屋番号	88番4	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 57.13㎡ 2階 40.57㎡ 延べ 97.70㎡	
	共有者	亡A相続財産 持分20分の13 B 持分20分の7	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「伊勢若松」駅の西方直線距離約 340m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	最寄駅近くに旧来よりの一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。概ね現状維持と予測される。	
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, 市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模, 形状等)	間口約 8.2m, 奥行約 18m, 地積 148.38 m ² (登記数量) のほぼ長方形の中画地。概ね地勢平坦, 路面等高 (建物敷地部は高位)。	
接面道路	南東側幅員約 4.2m 舗装市道若松西六丁目 11 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号該当) に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件 2 の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有 (公共升はあるが未接続)
特記事項	・本件土地上, 別添建物等配置図の位置にカーポート (概測約 12.5 m²) が設置されている。 ・本件土地上, 別添建物等配置図の位置にスチール製簡易物置 (概測約 3.5 m²) が置かれている。 ・鈴鹿市ハザードマップでは洪水高潮浸水想定区域である。 ・土壌汚染の端緒の存否は不明である。	

(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 2年6月12日新築 平成18年月日不詳増築
	経過年数	約37年（切上）
	経済的残存耐用年数	約5年（増築等を考慮）
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング，モルタル等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス，天井板等
	床	フローリング，畳等
	設 備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 57.13㎡ 2階 40.57㎡ 延べ 97.70㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあり，やや劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（現況調査報告書参照）。	
特記事項	・総じて古く，陳腐化しており、畳・クロスなどに汚損が見られるほか，1階和室南東側のサッシ付近の内装材に雨漏り跡と思料される汚損が見られた。 ・1階和室の南西側に庇（概測約5.4㎡）が設置されている（別添建物間取図参照）。 ・有害物質含有建材の使用の有無は不明。	

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（万円未満切捨）。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ÷オ
1	26,900	1.01	148.38	0.95	3, 8 2 0, 0 0 0

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…………… 1.01

画地条件等 1.01

・方位+3 (1.03)

・間口狭小（やや劣る）-2 (0.98)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………0.95 と判断（現況建物の建付等を考慮）

—以下余白—

(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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

物件 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	160,000	97.70	0.07	1,090,000

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。

主たる建物 現価率＝

$$\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 37 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \} \times (1 - 0.55) \div 0.07 \text{ (小数点第3位四捨五入)}$$

—以下余白—

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

物件 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) $ア \times イ \div ウ$
1	3,820,000	0.40	法定地上権	1,530,000

(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断し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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	3,820,000	－1,530,000		1.00	0.60	1, 3 7 0, 0 0 0
2	1,090,000	＋1,530,000		1.00	1.00	0.60
一 括 価 格 (合 計)						2, 9 4 0, 0 0 0

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：1.00と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3サイズをA 4サイズに縮小）
- ・ 地積測量図写（同上）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

北側及び北西側幅員約 6m市道に接する規模 200 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格（鈴鹿－3）

所 在：鈴鹿市若松北2丁目615番32（表記は官報による）
 価 格：31,100円/m²
 位 置：近鉄名古屋線「伊勢若松」駅の北東方道路距離約 620m
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：275m²
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：南側幅員 6m市道に接面
 用 途 指 定 等：第1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：戸建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・地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/m ² 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/m ²
R 8 . 1 . 1	31,100	× 100/100	× 100/105	× 100/110	26,900

（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・方位

エ 主たる地域要因内訳・・・・・・110（街路条件，環境条件等を考慮）

(4) 標準価格の決定

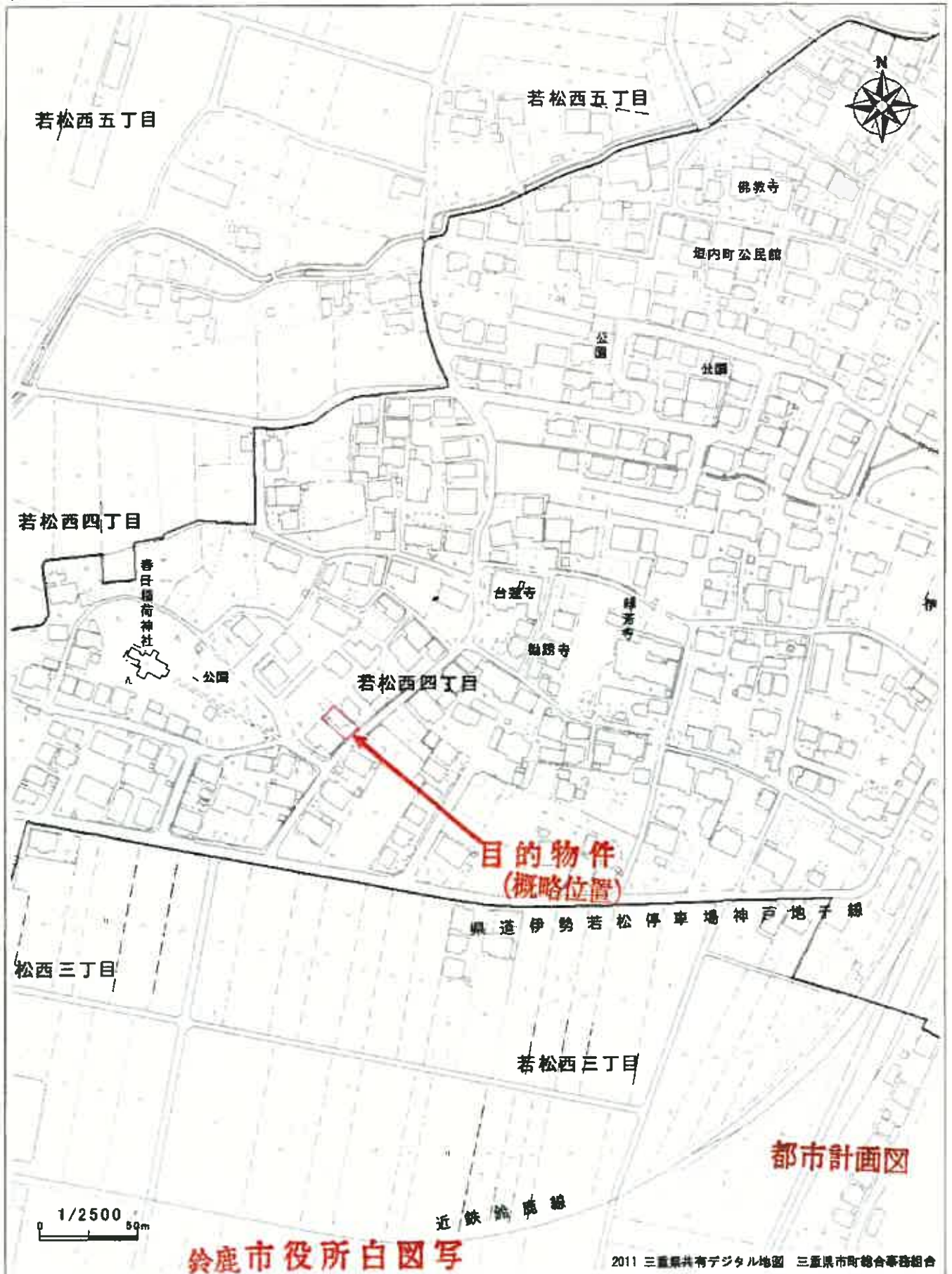
標準画地の価格は，（3）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，26,900円/m²と決定した。

○標準価格 26,900円/m²



位置図
(概略位置)

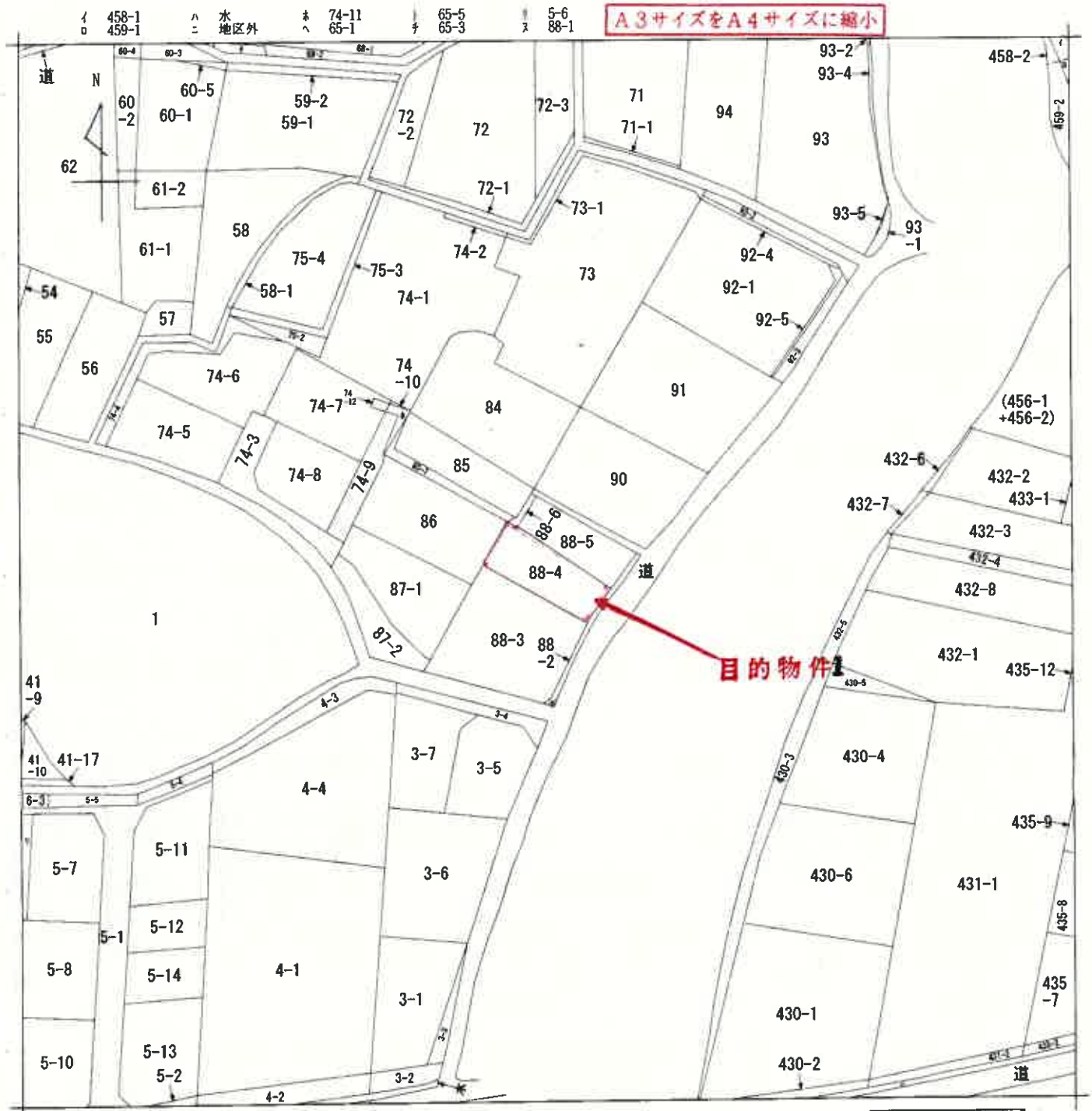
都市計画(申請図用)



地形図は三重県市町総合事務組合「2011 三重県共有デジタル地図（数値地形図2500（道路線1000）」を使用。

（平成25年8月1日三総合地第100号）

印刷日：令和8年5月12日



(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	所在	鈴鹿市若松西四丁目				地番	88番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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)	昭和63年1月30日				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。

公図写

令和8年5月1日
津地方法務局鈴鹿出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

登記年月日：平成2年1月16日

0246024

前88-4 後

新地積測量図

88-4-5

地番

鈴鹿市若松西四丁目

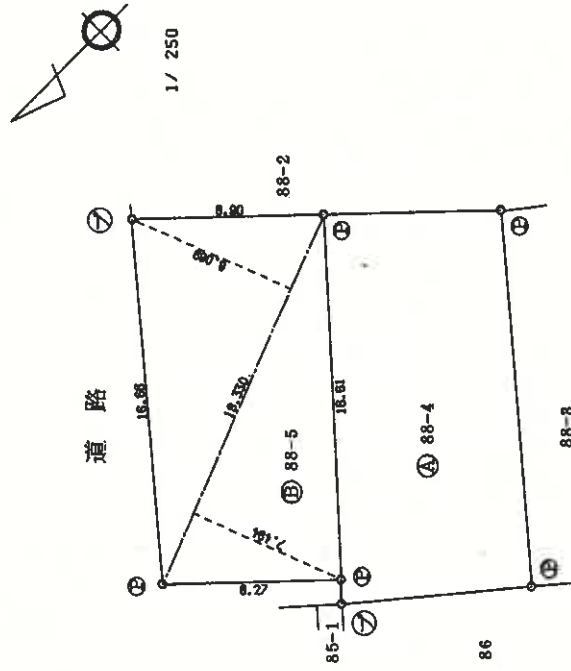
土地の所在

平成2年1月16日登記

求積

⑤ 88 - 5
18.330 X 8.069 = 147.904770
18.330 X 7.494 = 137.365020
285.269790
1/2 142.634895
手続 142.63 M²

④ 88 - 4
291.01765 - 142.634895 = 148.382755
手続 148.38 M²



単位 (M) ④ - プラスミツタ社 ⑤ - フジツタ

作製者

申請人

年 / 月 / 日 作製

縮尺 1 / 250

目的物件 1

地積測量図写

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。
令和8年5月1日 津地方法務局鈴鹿出張所

登記官

登記年月日：平成30年10月29日

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。
令和8年5月1日 津地方方法務局総務出番所

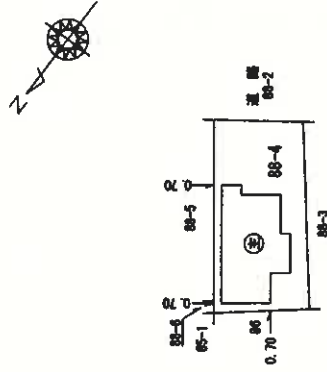
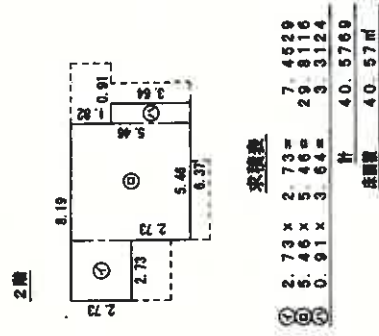
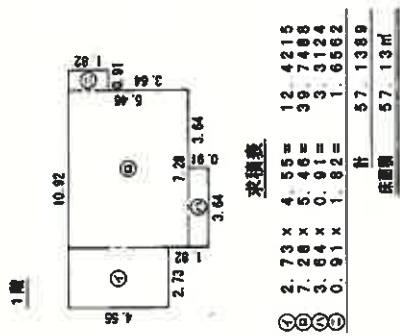
登記官

別記第三号（第七十四条第三項関係）

家屋番号
88番4

建物の所在
鈴鹿市若松西四丁目88番地4

建物階平面図



単位 m

申請人

250

縮尺

1

500

縮尺

1

500

縮尺

1

500

縮尺

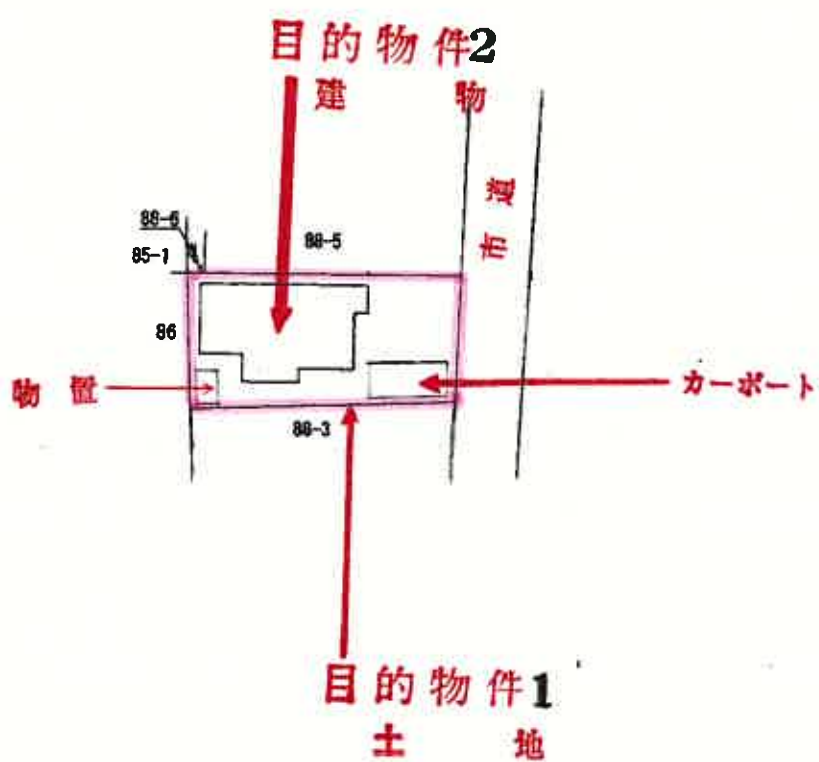
1

500

（三重県土地家屋調査士会用紙）

目的物件2

建物図面及び各階平面図写



建物等配置図

(概略位置)



目的物件2
建物間取図
(概略)