

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	16, 790, 000 13, 432, 000	一括	3, 358, 000	75, 768	21, 647
1	1, 690, 000				
2	15, 100, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市山城町字東山 |
| | 地 番 | 9 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市山城町字東山 9 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 4 9 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7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】

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 | 四日市市山城町字東山 |
| | 地 番 | 9 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0.5. 6 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市山城町字東山 9 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 4 9平方メートル
2 階 4 6. 3 7平方メートル |



令和7年(ケ)第20号
令和7年6月23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 | 四日市市山城町字東山 |
| | 地 番 | 9 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市山城町字東山 9 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.49平方メートル
2 階 46.37平方メートル |



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				
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	物件2建物には小屋裏収納が存在する(間取図参照)。			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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
■ A (所有者)	1 本件建物には一度も居住していません。建物内には荷物は何もありません。居住する予定で購入したのですが、個人的な事情で居住するに至りませんでした。 2 本件物件につき、第三者との間に何らの貸借関係もありませんし、第三者が占有しているということもありません。 3 本件建物の鍵は売却を依頼している不動産会社に預けてあるので、そちらに連絡を取って調査を実施してください。

(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)

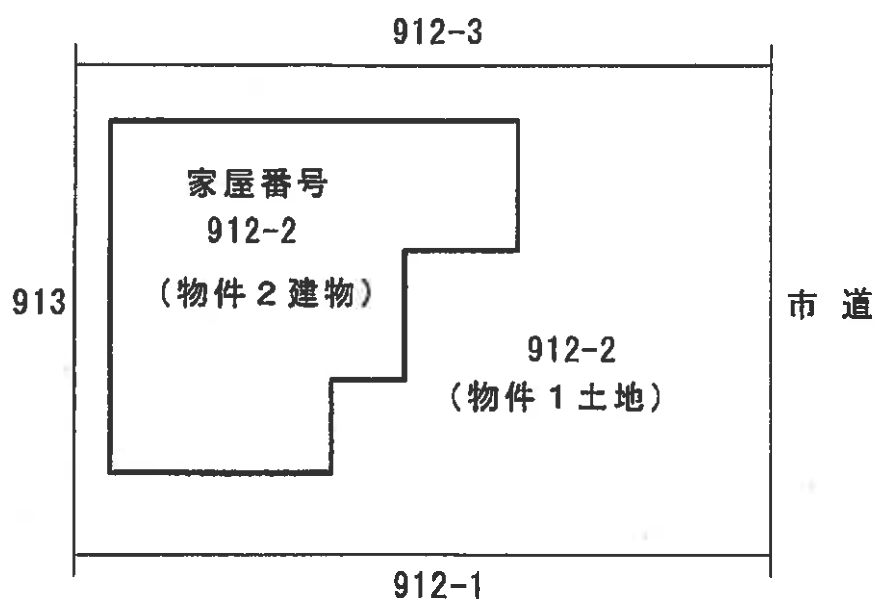
執行官の意見

- 1 本件物件の現況は別添写真のとおりである。物件2建物への電気及び上水道の供給は停止されており、敷地の西側には所有者から依頼を受けた業者が設置したと思われる「売物件」と書かれた看板が存在した。
- 2 物件2建物内にはエアコンが設置されているほかは家財道具類は何も置かれておらず、トイレの便器には、使用開始前に設置業者がつけたと思われるビニールカバーがついたままとなっていた。関係人の陳述及び物件内部の状況を踏まえると、物件2建物は新築後、未入居の状態にあるものと思われる。
- 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 物件2建物はオール電化住宅で、附設工作物たる太陽光発電システムが設置されていた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月23日 (月) 11:50-12:00	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 6月25日 (水) 14:15-14:25	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影
7年 6月25日 (水)	執行官室	所有者宛、事務連絡文書送付
7年 6月26日 (木)	執行官室	四日市市上下水道局宛、照会書面送付(7/9回答)
7年 6月27日 (金) 16:40-16:50	電話	所有者から電話聴取
7年 6月30日 (月) 10:10-10:20	電話	「売物件」の看板記載の会社に対し、物件2建物の鍵の借用あるいは立会いを依頼
7年 7月 1日 (火) 13:45	執行官室	「売物件」の看板記載の会社に対し、物件2建物の鍵の借用依頼書面送信(7/2鍵受領)
7年 7月 7日 (月) 12:30-13:00	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行
7年 7月 7日 (月)	執行官室	物件2建物の鍵を郵送返却
(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7年7月7日 目的物件は全戸不在につき、立会人Bを立ち会わ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

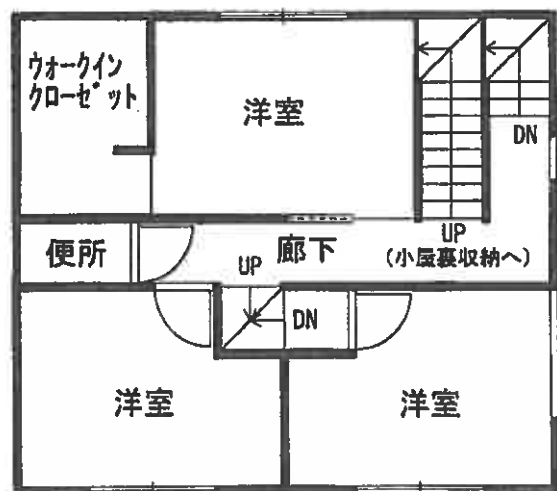


←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



1 階



2 階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



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20号	
令和7年7月7日	現地調査
令和7年7月10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

一括価格	
金 16,790,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,690,000 円
物件 2 (建物)	金 15,100,000 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	四日市市山城町字東山	
	地 番	9 1 2 番 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	205.68 m ²	
2	所 在	四日市市山城町字東山 9 1 2 番地 2	
	家屋番号	9 1 2 番 2	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造かわらぶき 2階建	
	床 面 積	1階 67.49 m ² 2階 46.37 m ² 延べ 113.86 m ²	
番号	特 記 事 項		
1 2	なし		

* * * 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「山城」駅 南方 約370m（直線） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市中心部からは外れた小規模開発地域であり、地域内には戸建住宅が建ち並ぶ。	
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種中高層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊；対象土地では東端部のみが指定区域内）
画 地 条 件	・地積：205.68㎡ ・長方形 ・間口：約12.0m、奥行：約17.1m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・東側 幅員約5.5m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※行き止まり道路 ※接面道路に対し、対象土地はほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件2建物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	対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

（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	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	令和5年12月5日 新築
	経 過 年 数	2 年
	経済的残存耐用年数	26 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニルクロス等
	天 井	ビニルクロス等
	床	フローリング、畳、フロアタイル、タイル貼り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	太陽光発電システム、IHクッキングヒーター
床面積（現況）	1 階	67.49 m ²
	2 階	46.37 m ²
延べ	1 階	67.49 m ²
	2 階	46.37 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	優る ・新築後、利用された形跡は認められなかった。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	○小屋裏収納あり。 ○アスベスト使用が全面禁止となって以降に新築された建物であり、アスベスト含有建材の使用の可能性は小さいと判断される。	

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	22,300	1.03	205.68	1.00	4,720,000

※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・・・・・・ 1.03

・画地条件（方位）1.03

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	220,000	113.86	0.93	23,290,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{26 \text{ <注1>}}{(2 + 26) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.00 \text{ 観察減価率})$$

$$= 0.93$$

※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	4,720,000	0.40 法定地上権	1,890,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・法定地上権の成立を前提とした。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(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	4,720,000	－ 1,890,000		1.00	0.60	1,690,000
2	23,290,000	＋ 1,890,000	1.00	1.00	0.60	15,100,000
一 括 価 格 (合計)						16,790,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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
- ・ 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）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5.5m舗装市道沿いの規模約200㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：四日市 - 40

所 在 : 四日市市高見台2丁目13番4

価 格 : 30,300 円/㎡

位置：三岐鉄道三岐線「北勢中央公園口」駅の西方 道路距離約870m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積 : 268 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北側、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100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

(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	30,300	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{136}$	= 22,300

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 136 (環境条件格差等を考慮した)

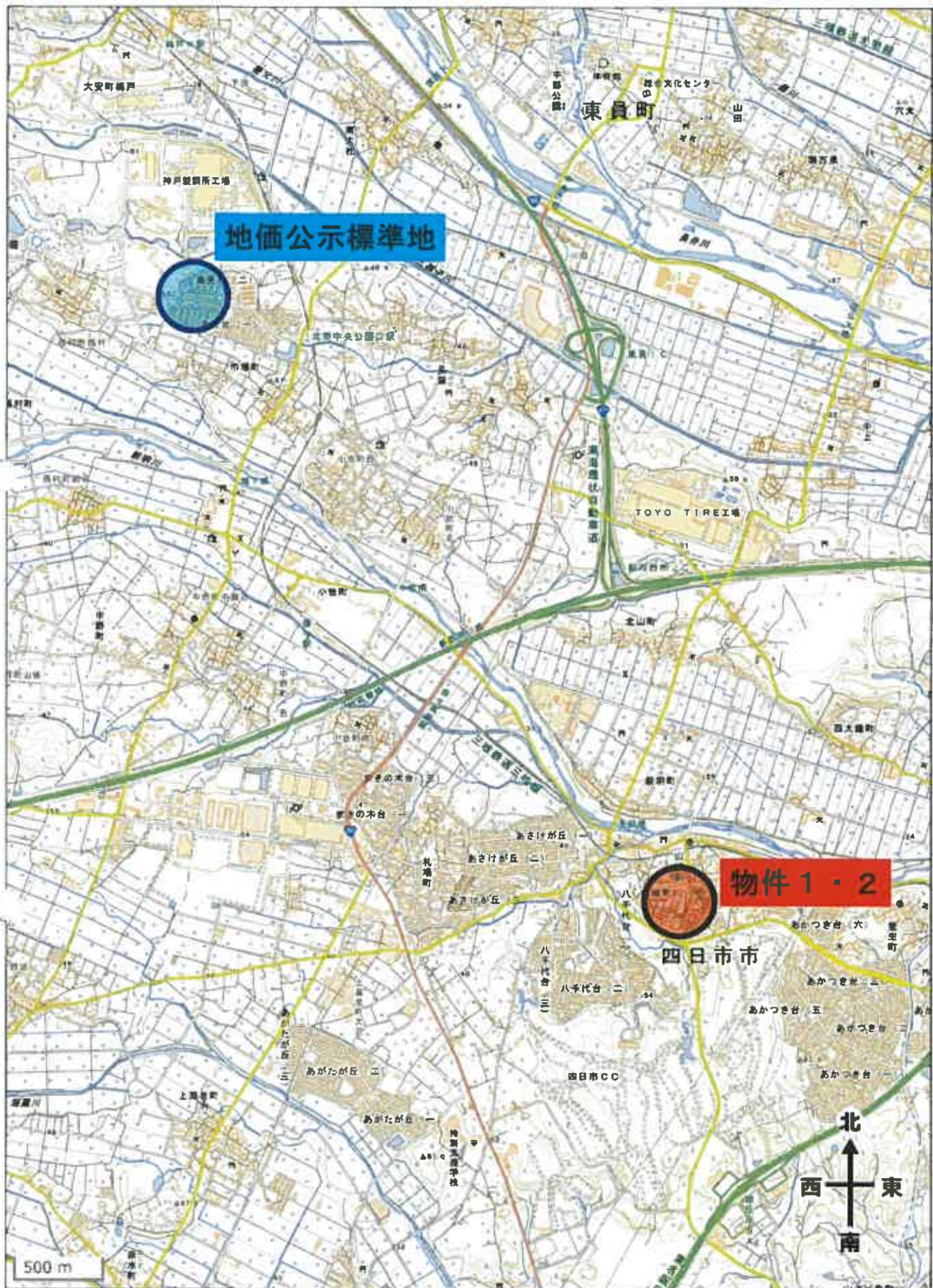
(4) 標準価格の決定

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、22,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 22,300 円/㎡

附 属 資 料

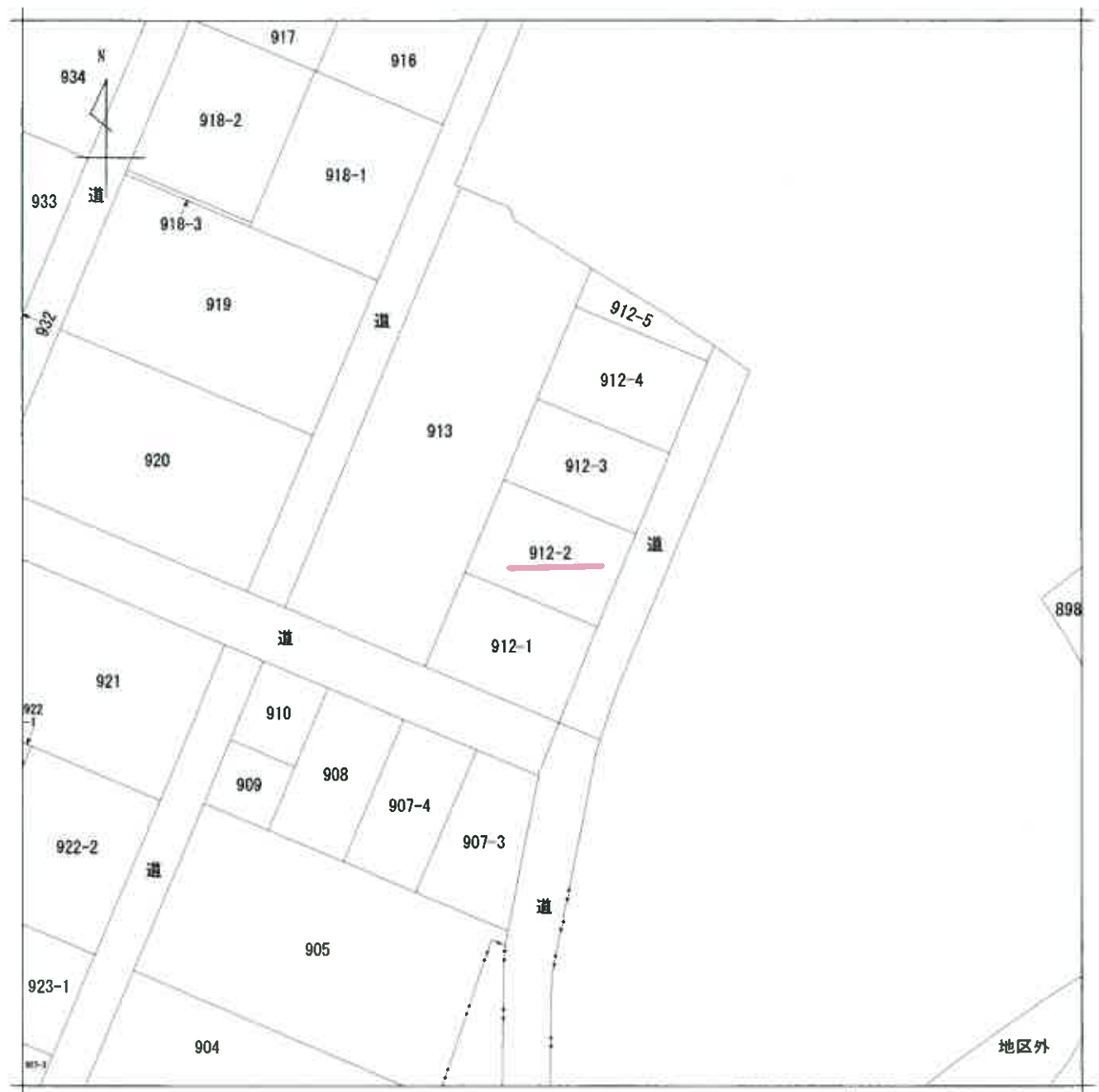
位置図



中心地 | 四日市市山城町 付近



印刷日時:2025/07/09 14:59:01



請 求 部	所 在	四日市市山城町字東山				地 番	912番2			
出 力 縮	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

登記年月日：令和4年9月14日

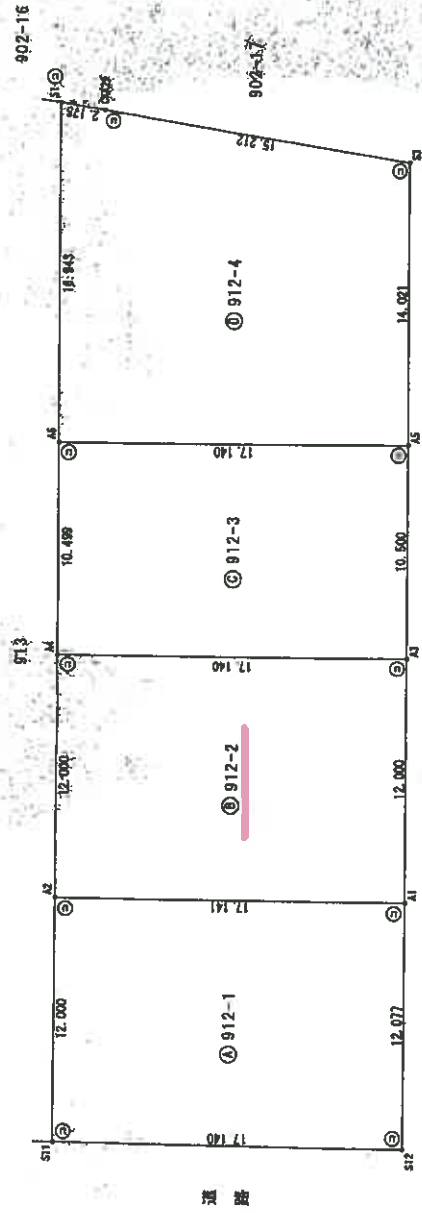
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 海地方支務局四日市支局

登記者

※A3判をA4判に縮小

地積測量図 1/2

地番 912-1ないし-4
土地の所在 四日市市山城町字東山



引当点
(七ヶ所)

引当点
(七ヶ所)

境界線の種類	
コンクリート製	
アスファルト製	
土間	
瓦葺	
木造	
その他	



引当点座標一覧表			
引当点名	X座標	Y座標	座標
T1-1	1002.801	1003.438	
T1-2	1035.125	1025.220	

座標系 任意座標
測量年月日：令和4年9月7日

作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

登記年月日：令和4年9月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 筆地方務局四日市市東山

登記官

2/2

地積測量図

912-1ないし-4

四日市市山城町字東山

土地の所在

座標変換表

地番	① 912-1	② 912-2
測点	Xn	Yn
A2	1014.324	994.544
S11	1014.162	988.124
S12	1004.980	1002.597
A1	1015.207	1009.021
		倍面積
		412.68663
		地積
		206.34
		坪数
		62.41

地番	① 912-2	② 912-3
測点	Xn	Yn
A4	1034.486	1000.889
A2	1024.324	994.506
A1	1015.207	1009.021
A3	1025.368	1015.403
		倍面積
		411.37203
		地積
		205.686016
		坪数
		62.21

地番	① 912-3	② 912-4
測点	Xn	Yn
A6	1045.371	1006.473
A4	1034.486	1000.889
A3	1025.368	1015.403
A5	1034.261	1020.988
		倍面積
		359.93542
		地積
		179.9667710
		坪数
		54.43

地番	① 912-4	合計
測点	Xn	Yn
S1	1057.755	1015.445
A6	1043.377	1006.473
A5	1034.261	1020.988
S3	1046.134	1028.445
CK29	1056.275	1017.106
		倍面積
		530.719790
		地積
		265.35
		坪数
		80.27
		合計
		857.3555990

作成者

申請人

縮尺

令和4年9月7日作成

登記年月日：令和5年12月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 土地方法務局四日市支局

登記号

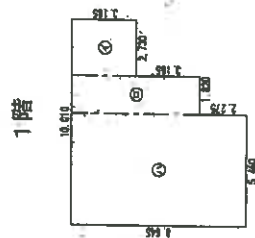
※A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

912番2

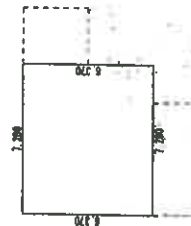
家屋番号

建築物の所在
四日市市山城町寺東山912番地2

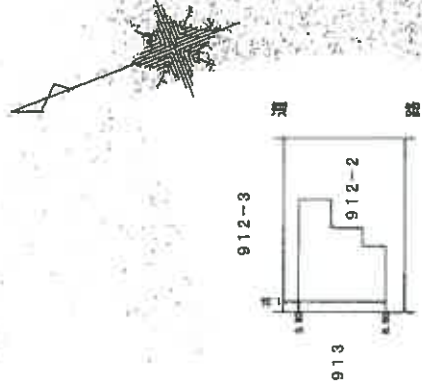


求積表			
㉑	2.730×3.185	=	8.695050
㉒	1.820×6.370	=	11.593400
㉓	5.460×8.645	=	47.201700
合計			67.490150
床面積			67.49 m ²

2階



求積表			
	7.280×6.370	=	46.373600
合計			46.373600
床面積			46.37 m ²



単位：m

縮尺
1/500

申請人

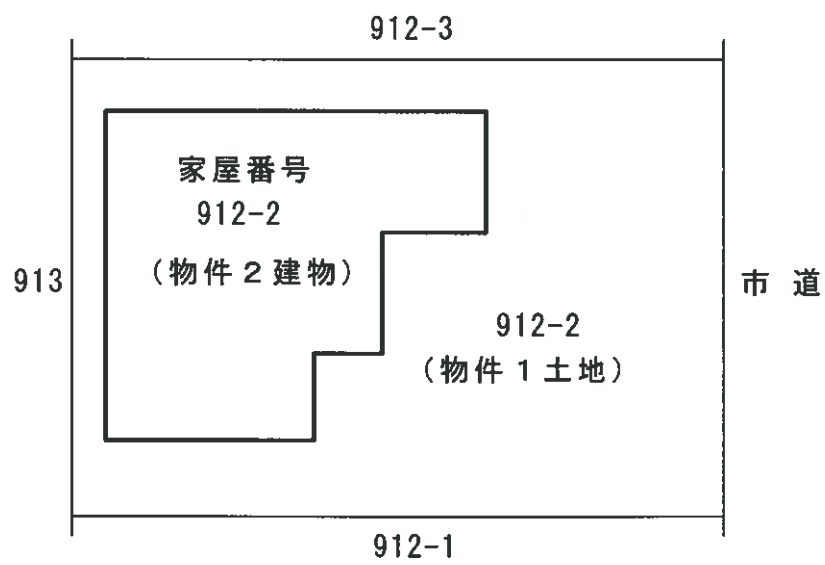
縮尺
1/250

作成

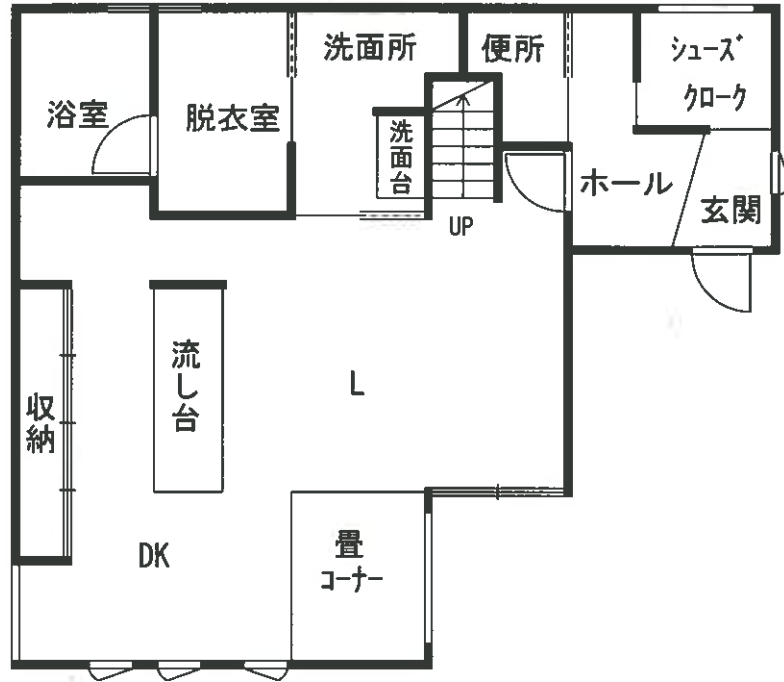
作成者

地図整理番号：W29291

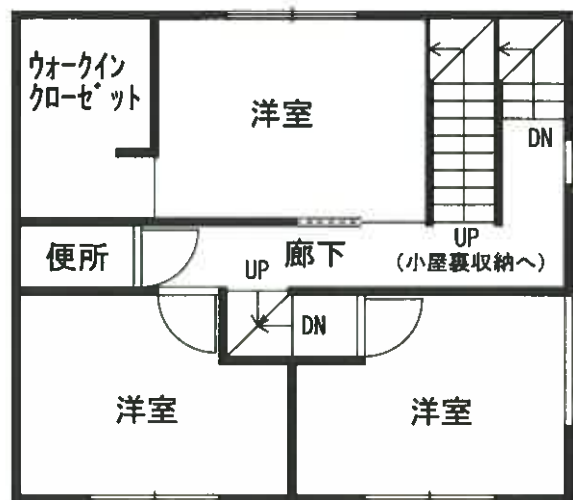
土地建物位置関係図



建物見取図



1 階



2 階