

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,150,000 6,520,000	一括	1,630,000	40,439	7,587
1	3,350,000				
2	4,800,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市松本四丁目 |
| | 地 番 | 4 7 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市松本四丁目 4 7 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 7 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 7 . 0 1 平方メートル
2階 6 0 . 4 5 平方メートル |

※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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 | 四日市市松本四丁目 |
| | 地 番 | 475番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市松本四丁目 475番地7 |
| | 家屋 番号 | 475番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 60.45平方メートル |



令和7年(ケ)第14号
令和7年5月1日受理
令和7年5月20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 | 四日市市松本四丁目 |
| | 地 番 | 475番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市松本四丁目 475番地7 |
| | 家屋 番号 | 475番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 60.45平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三重県四日市市松本四丁目13番4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			
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 (所有者の妻)	1 本件物件所在地には所有者である夫A、私、子供2人の4人が居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件につき第三者との間に何らの貸借関係ありません。 2 夫Aは留守にしているので、後日連絡するよう伝えます。 (令和7年5月7日聴取)
■ A (所有者)	1 本件建物には私と家族が居住しています。 2 本件建物につき、雨漏りしているような大きな不具合箇所はないと思います。 (令和7年5月15日聴取)

(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)

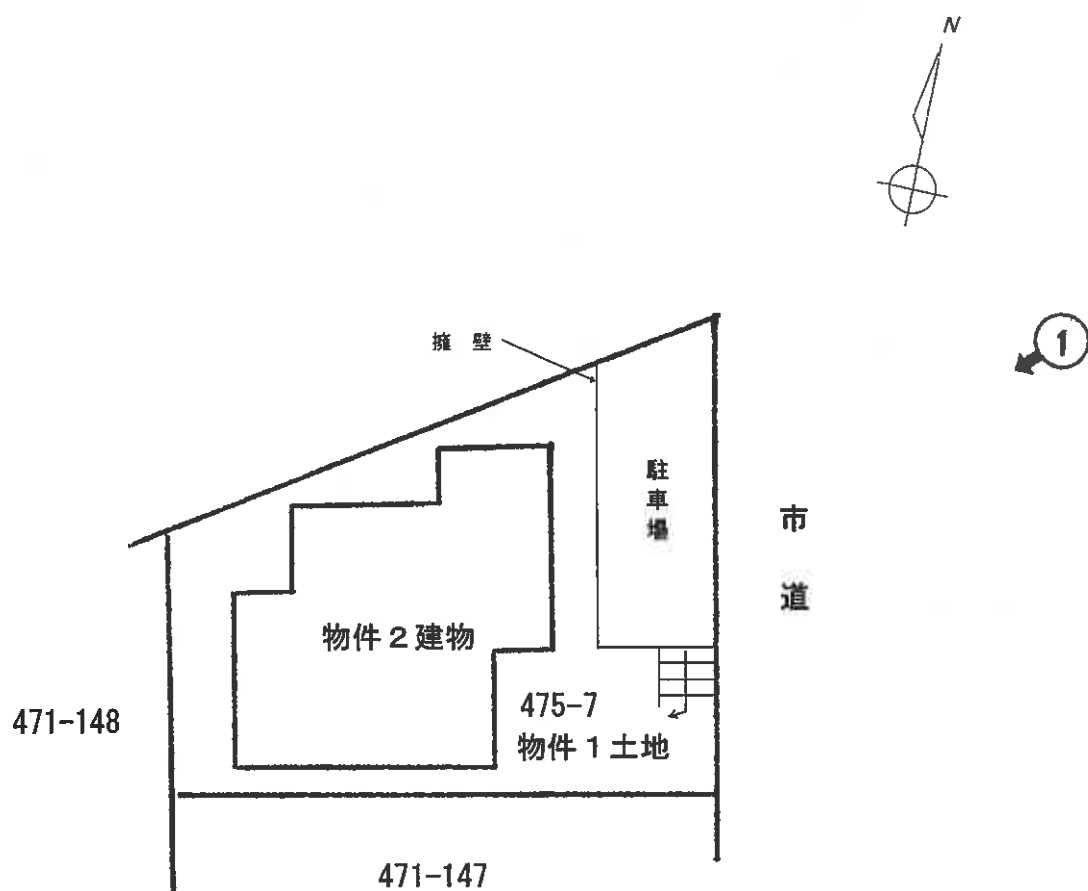
執行官の意見

- 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、物件の現況及び関係人の陳述を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内で、猫1匹が飼育されていた。
- 4 本件建物は、建具等の一部に傷みが散見された（写真④）

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 1日 (木) 14 : 15 - 14 : 25	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月 7日 (水) 9 : 15 - 9 : 40	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、所有者の妻から面談聴取
7年 5月 7日 (水) 11 : 30 - 11 : 40	四日市市役所	家屋平面図調査
7年 5月 9日 (金) 12 : 10 - 12 : 15	電話	所有者から電話聴取、現地調査日程調整
7年 5月 15日 (木) 12 : 55 - 13 : 30	物件所在地	物件立入調査 (全室)、写真撮影、所有者から面談聴取、評価人同行
7年 5月 16日 (金) 14 : 05 - 14 : 15	四日市市役所	住民票調査
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。 ☐		

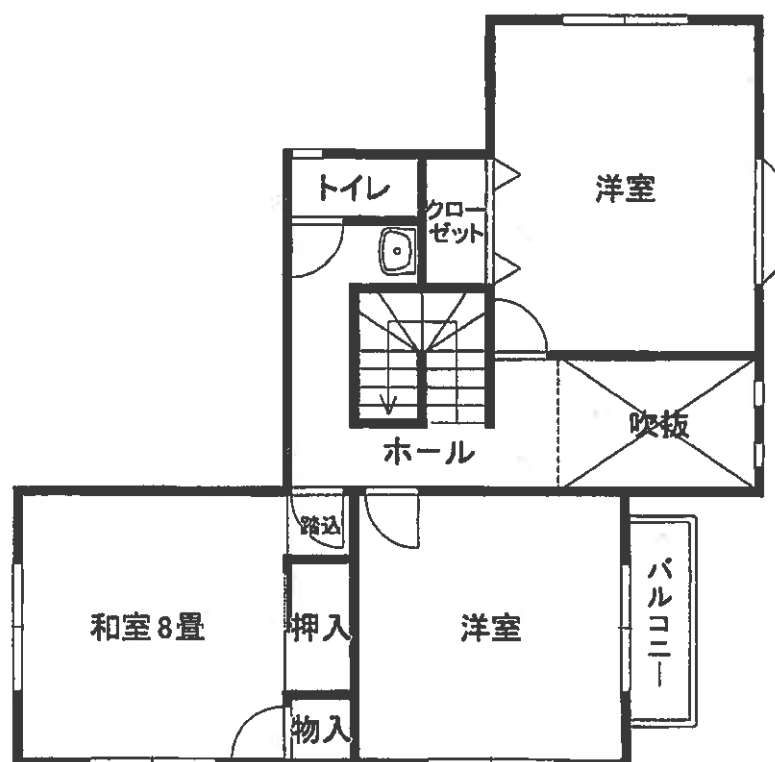
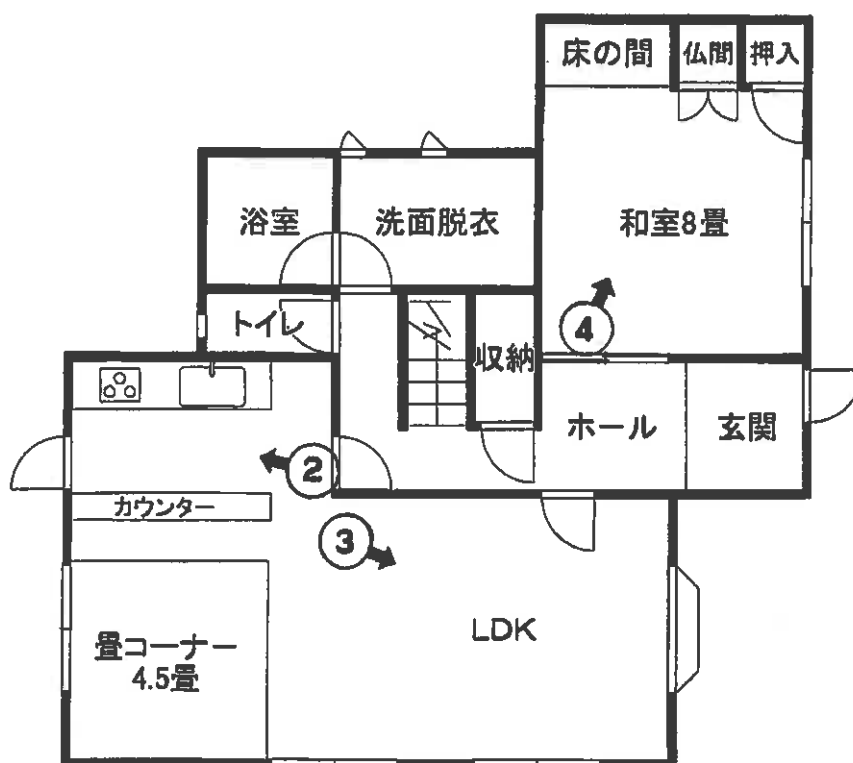
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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 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



建具の傷み

(9枚目)

令和7年（ケ）第14号		
令和7年	5月15日	現地調査
令和7年	5月22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

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 8 0 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，登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	四日市市松本四丁目	
	地番	475番7	
	地目	宅地	
	地積	194.88㎡	
	所有者	A	
2	所在	四日市市松本四丁目 475番地7	
	家屋番号	475番7	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 77.01㎡ 2階 60.45㎡ 延べ137.46㎡	
	所有者	A	

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	近鉄湯の山線「伊勢松本」駅の南西方直線距離約280m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に、一般住宅を主体とする既成住宅地域。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	なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件 (規 模, 形 状 等)	間口約14.8m, 奥行約17m, 地積194.88㎡(登記数量)の台形状の中間画地。駐車場部は概ね路面等高。築造された階段・擁壁(2.8m程度)を介して(高低差あり), 建物敷地部は概ね平坦。	
接 面 道 路	東側幅員約9.3m(両歩道含む)舗装市道松本4号線(建築基準法第42条第1項第1号該当;北方向へ下り傾斜あり)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, 未利用地。	
供給処理施設 (注)	上 水 道	有
	ガス配管	有
	下 水 道	有
特 記 事 項	・土壌汚染の端緒の存否は不明。	

(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）	昭和63年3月25日新築
	経過年数	約38年（切上）
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	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 77.01㎡ 2階 60.45㎡ 延べ137.46㎡	
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	建物所有者が占有しているが、やや劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	建物所有者が占有している（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・Bによればガスコンロ等の改装ありとのことだが、和室の押入の扉や襖など汚損が見られた。 ・猫1匹が室内飼いされている模様。 ・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	65,000	0.93	194.88	0.95	11,190,000

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……………0.93（下記条件の相乗積 0.98×0.95 ）

街路条件 0.98

・道路に傾斜あり－2（0.98）

画地条件 0.95（下記項目の相乗積）

・方位＋3（1.03）

・形状－3（0.97）

・高低差－5（0.95）

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	137.46	0.11	2, 4 1 0, 0 0 0

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＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 38 \text{ 年} + 7 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.45) \div 0.11 \text{ (小数点第3位四捨五入)}$$

—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×イ÷ウ
1	11,190,000	0.50	法定地上権	5,600,000

(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50%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	11,190,000	-5,600,000		1.00	0.60	3,350,000
2	2,410,000	+5,600,000	1.00	1.00	0.60	4,800,000
一 括 価 格 (合 計)						8,150,000

(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

北側又は北西側幅員約 6m市道に接する規模 250 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（四日市－33）

所 在：四日市市松本4丁目471番29（表記は官報による）
 価 格：67,700円/m²
 位 置：近鉄湯の山線「伊勢松本」駅の南西方道路距離約480mに位置する。
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：241m²
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：南側幅員6m市道に接面
 用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用（指定建ぺい率60%，指定容積率200%）
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

(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
R7. 1. 1	67,700	× 100.9/100	× 100/106	× 100/99	65,000

（百円未満切捨）

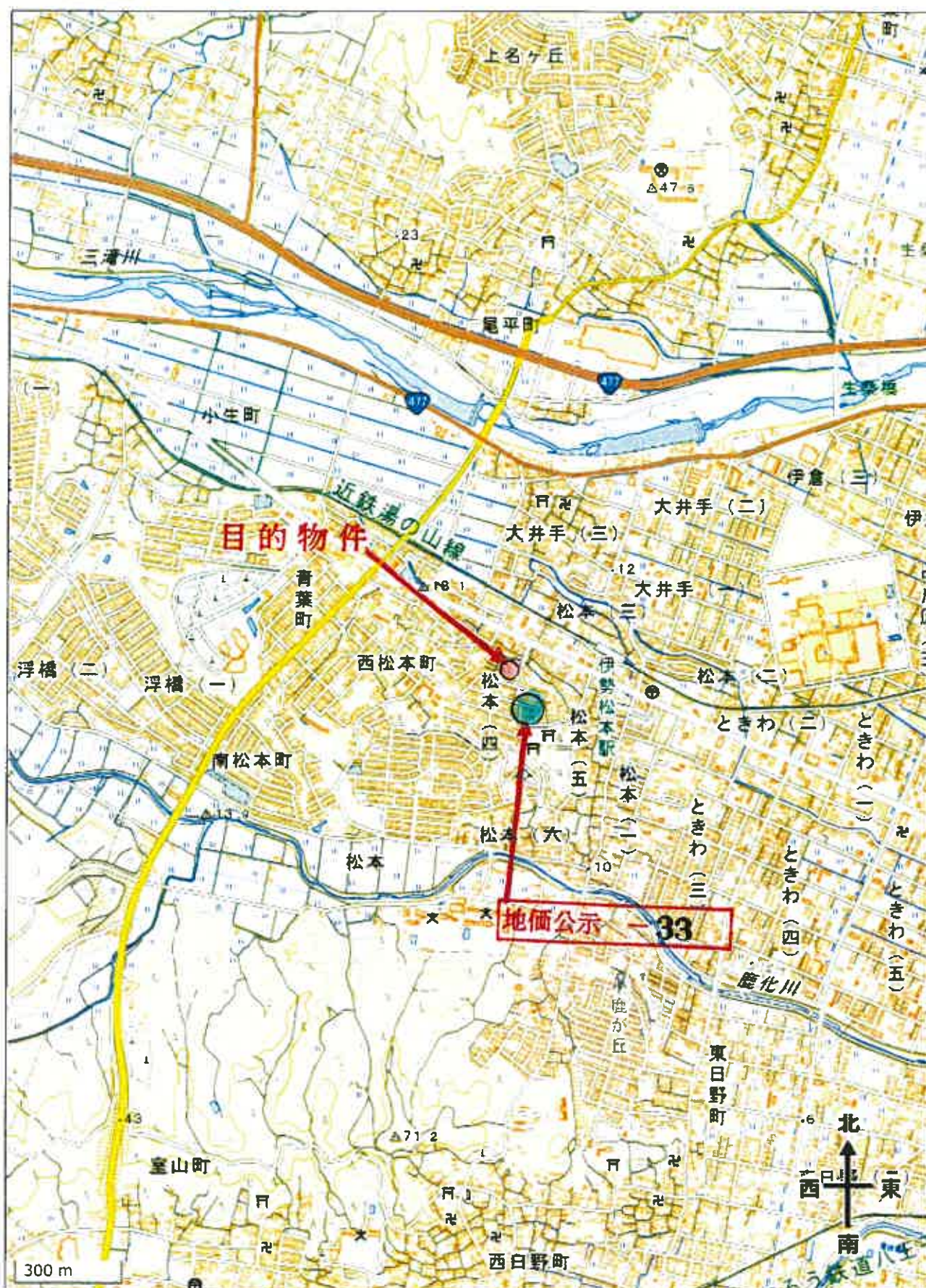
ウ 主たる標準化補正内訳・・・方位+6

エ 主たる地域要因内訳・・・99（交通接近条件格差等を考慮した。）

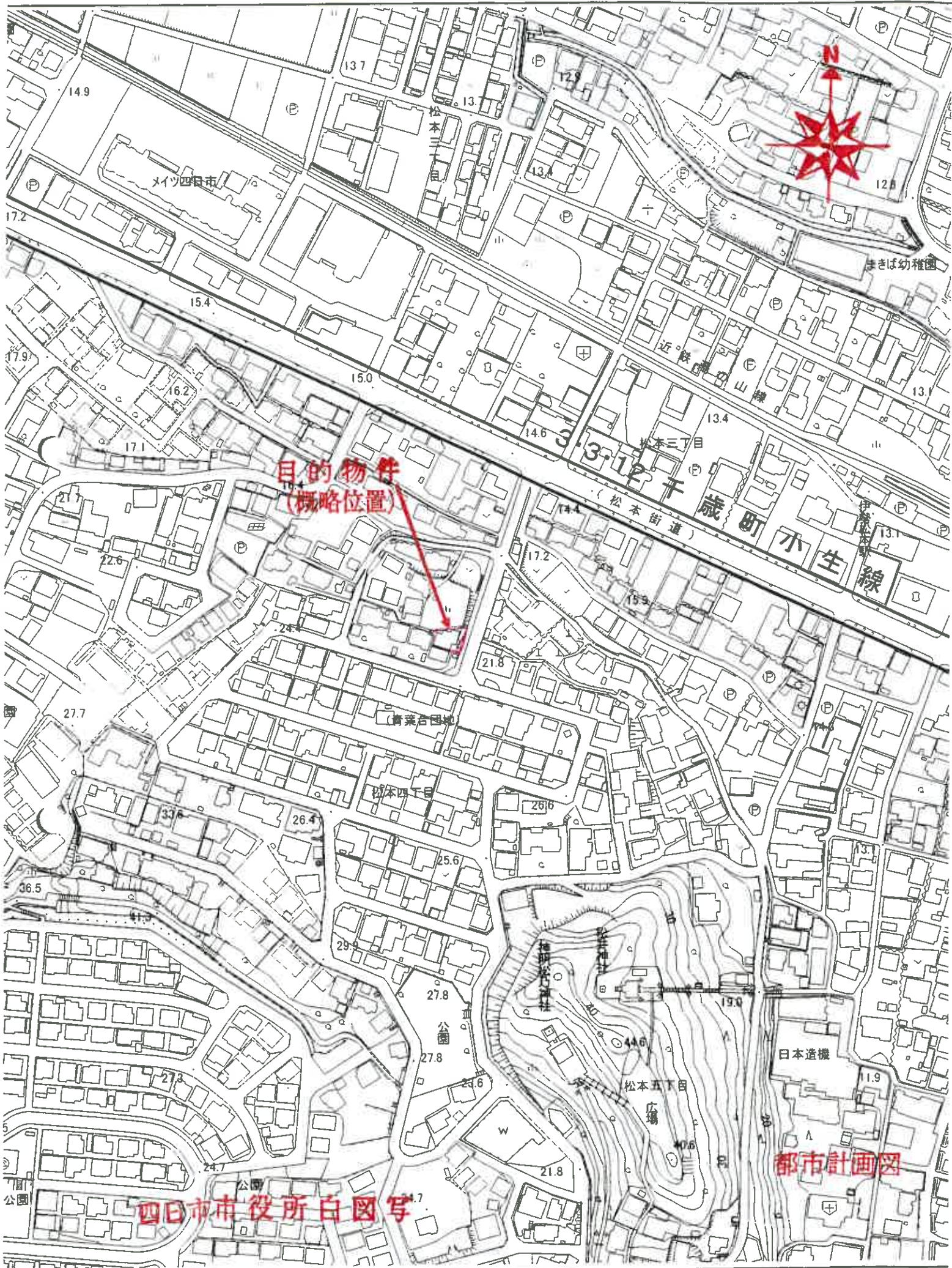
(4) 標準価格の決定

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，65,000円/m²と決定した。

○標準価格 65,000円/m²



位置図
(概略位置)



A3サイズをA4サイズに縮小



(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。



A 松本4丁目

請求部	所在	四日市市松本四丁目				地番	475番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和49年9月25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。

(津地方法務局四日市支局管轄)

令和7年5月8日

津地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

公図写

登記年月日：昭和49年7月8日

前 475-5 後 新 475-7

2335031

地 積 測 量 図 昭和49年7月8日登記

地 番 475-6-8
土地の所在 四日市市大字松本字建正出
参考図

作 製 年 月 日
昭和四十九年六月拾八日
作 製 者

申 請 人

求 積 表

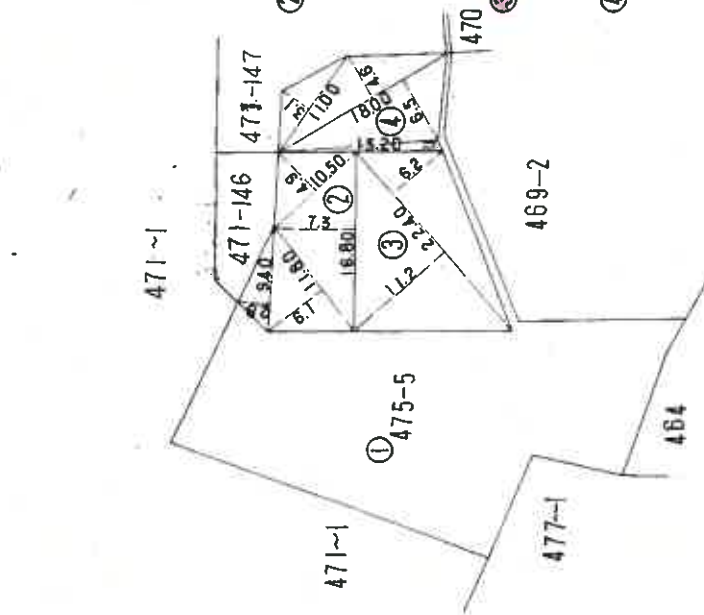
② 475-6	
940 × 28	= 2632.
1180 × 6.1	= 7198.
1680 × 7.3	= 12264.
1030 × 4.9	= 5145.
計	= 27239.
1/2	= 13619.5 m^2

目的物件1

③ 475-7	
2240 × (112 + 62)	= 38976.
1/2	= 19488 m^2

④ 475-8	
1520 × 1.1	= 1672.
1800 × (65 + 46)	= 19980.
1100 × 3.1	= 3410.
計	= 25062.
1/2	= 12531 m^2

$$\textcircled{1} 475-5 \quad \frac{49500 \text{ } m^2 - 456385 \text{ } m^2}{2} = 38615 \text{ } m^2.$$



縮 尺 1/500

(本圖、大津地方裁判所使用済)

地 積 測 量 図 写

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

（津地方法務局四日市支局第3号）
令和7年5月8日 津地方法務局

登記年月日：昭和63年3月28日

4307025

各階平面図

昭和63年3月26日登記

建物図面

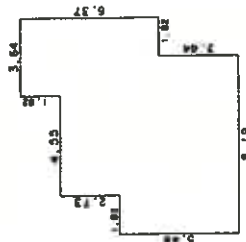
475番地

家屋番号

四日市市松本4丁目475番地7

建物の所在

1 階

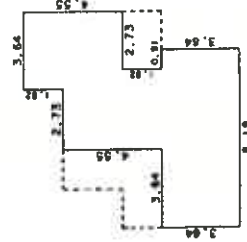


求積表

5.46 X 1.82	= 9.9372
8.19 X 4.55	= 37.2645
10.01 X 1.82	= 18.2182
6.37 X 1.82	= 11.5934
合計	77.0133
床面積	77.01 m ²

合計 77.0133
床面積 77.01 m²

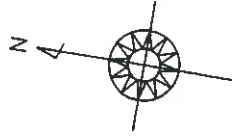
2 階



求積表

1.82 X 3.64	= 6.6248
2.73 X 6.37	= 17.3901
1.82 X 3.64	= 6.6248
3.64 X 8.19	= 29.8116
合計	60.4513
床面積	60.45 m ²

合計 60.4513
床面積 60.45 m²



作製

縮尺

1/250

申請人

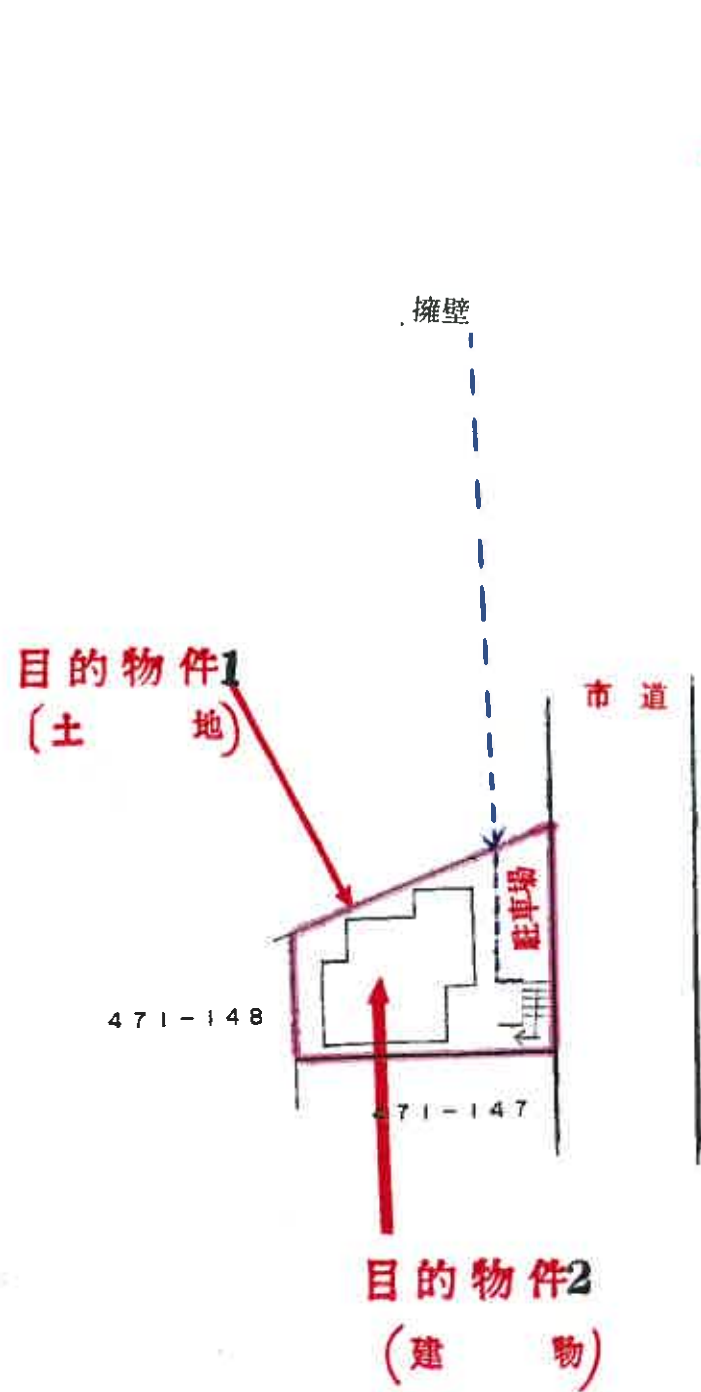
縮尺

1/500

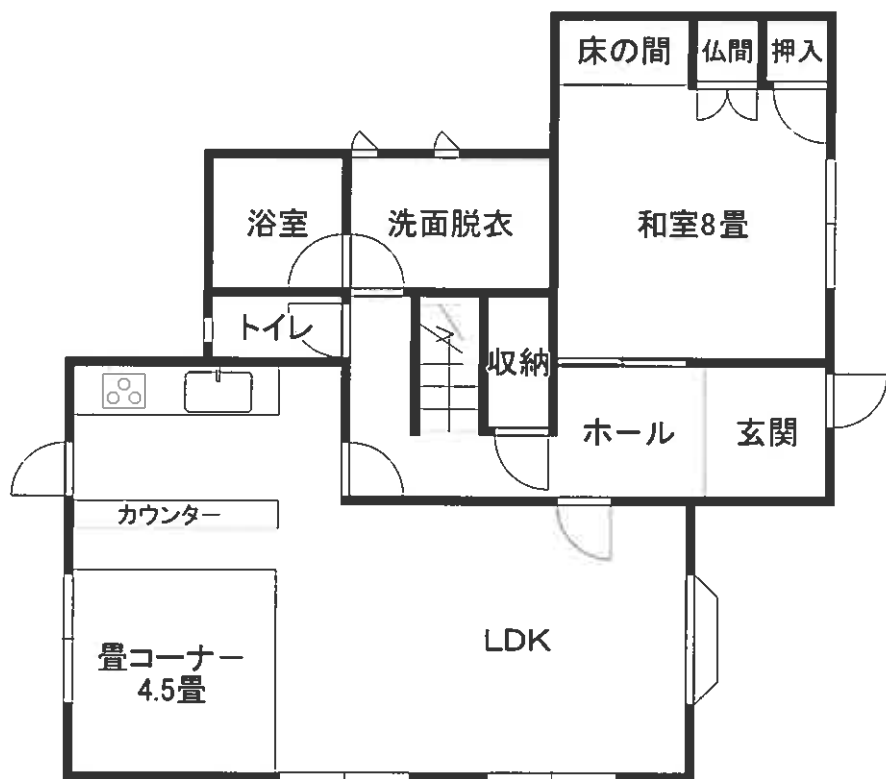
目的物 件2

請求番号：7-3

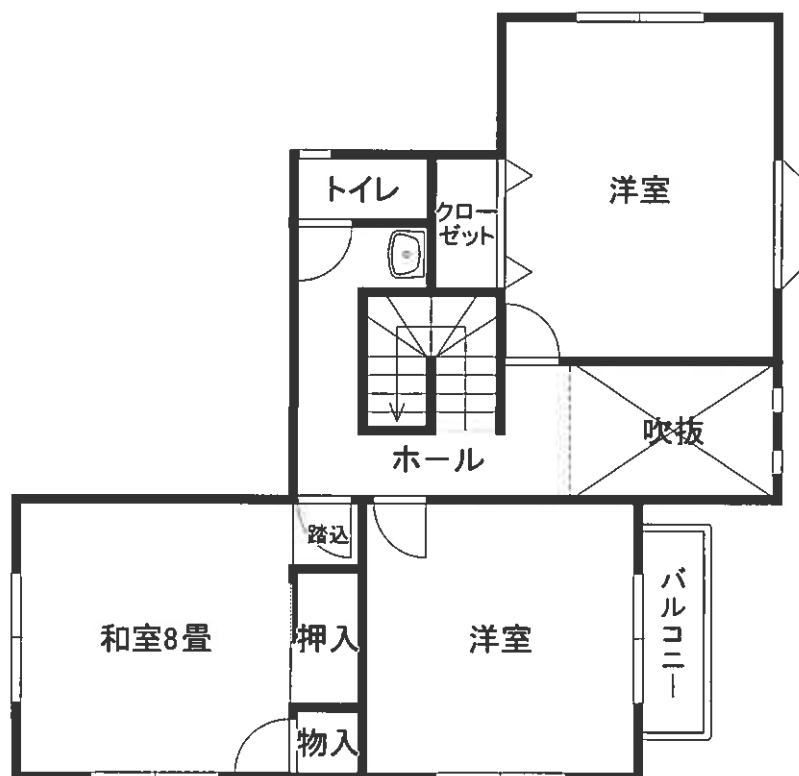
建物図面及び各階平面図写



建物等配置図
(概略)



1階



2階

目的物件2
建物間取図
(概略)