

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

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11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 8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12月 3日 午後 1時00分から 令和 7年12月 3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10月22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	15,540,000 12,432,000	一括	3,108,000	138,623	0
1	1,510,000				
2	14,030,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 員弁郡東員町大字穴太字萱場 |
| | 地 番 | 1 5 4 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 員弁郡東員町大字穴太字萱場 1 5 4 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 6 9 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 倉 康 彦

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 | 員弁郡東員町大字穴太字萱場 |
| | 地 番 | 1 5 4 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 員弁郡東員町大字穴太字萱場 1 5 4 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 6 9 平方メートル
2 階 5 5. 4 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第23号
令和7年7月4日受理
令和7年7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 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 | 員弁郡東員町大字穴太字萱場 |
| | 地 番 | 1 5 4 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 員弁郡東員町大字穴太字萱場 1 5 4 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 6 9 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 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	土地建物位置関係図記載の位置にカーポート(約30㎡、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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を元住居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	土地建物位置関係図、間取図記載の位置に、ウッドデッキ(約15.5㎡、附設工作物)が存在する。		
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
☒ A (所有者)	1 本件建物には現在誰も住んでいません。私は令和6年11月ころまで本件建物に住んでいましたが、現在は別のところに居住しています。 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。建物内の荷物は私の荷物です。 3 本件建物につき、雨漏り等の大きな不具合は何もありません。また、ソーラーパネルは積んでいません。 4 建物の屋根に煙突のように見える箇所がありますが、フェイクです。

(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)

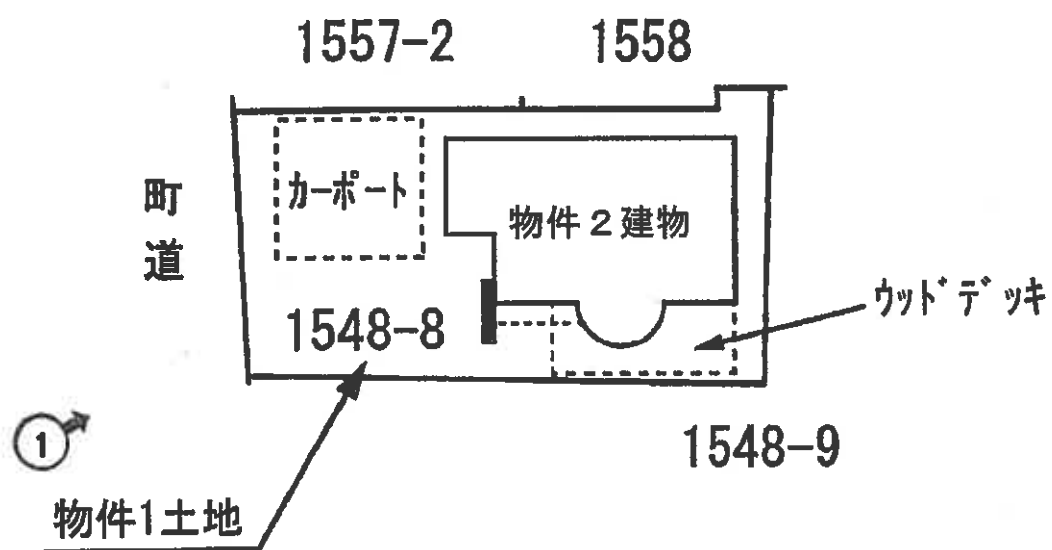
執行官の意見

- 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 東員町役場上下水道課宛、上水道の供給関係について書面照会したところ、本件物件への上水道の供給は令和7年3月に停止され、その当時の名義人が本件物件所有者であることを確認した。
- 3 本件建物内には、ソファや寝具等、一部の家財道具類が残されていたが、現に人が起居している様子は見られなかった。
- 4 本件物件の占有関係については、所有者の陳述、物件の現況並びにライフライン調査の結果を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 4日 (金) 14:25-14:35	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 7月 7日 (月) 11:00-11:15	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
7年 7月 7日 (月)	執行官室	員弁郡東員町役場上下水道課宛、照会書面送付(7/18回答)
7年 7月14日 (月) 8:40- 8:50	電話	所有者から電話聴取
7年 7月22日 (火) 14:50-15:20	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 7月22日 (火) 15:30-15:45	東員町役場	家屋平面図調査
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

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23号	
令和7年7月22日	現地調査
令和7年8月5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

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金15,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,510,000円
物件2（建物）	金14,030,000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。

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
なし

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	員弁郡東員町大字穴太字萱場	
	地 番	1 5 4 8 番 8	
	地 目	宅地	
	地 積	2 2 5. 4 9 m ²	
2	所 在	員弁郡東員町大字穴太字萱場 1 5 4 8 番地 8	
	家屋番号	1 5 4 8 番 8	
	種 類	居宅	
	構 造	木造ルーフィングぶき2階建	
	床 面 積	1階 7 2. 6 9 m² 2階 5 5. 4 8 m² 延べ 1 2 8. 1 7 m²	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・カーポートあり。		

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	三岐鉄道北勢線「穴太」駅，東方，直線距離約390m (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか農地も多く見られる既成住宅地域である。	
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	都市計画区域内，市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域
	そ の 他 の 規 制	都市計画法第34条第11号に基づく指定区域
画 地 条 件	・登記地積225.49㎡ ・間口約10.5m，奥行約20.4～21.2m，形状はほぼ長方形 ・中間画地，概ね平坦地	
接 面 道 路	・西側，幅員約4.2～4.8m町道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・カーポート(約30㎡，工作物)とウッドデッキ(約15.5㎡，工作物)が設置されている。(附属資料：配置略図，建物間取図参照)	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無は不明である。	

(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」：上記以外。

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（登記記録）	令和3年5月25日 新築
	経 過 年 数	5年
	経済的残存耐用年数	20年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、合板等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	1 階 72.69㎡ 2 階 55.48㎡ 延 べ 128.17㎡	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理状態	普通	
建物利用状況	建物所有者が空家の状態で管理・占有している。	
特 記 事 項	・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・検査済証の交付あり。	

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。

物件 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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	18,700	1.00	225.49	1.00	4,210,000

※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・・・・・・ 1.00 概ね標準的

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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。

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) エ＝ア×イ×ウ
2	220,000	128.17	0.77	21,710,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{20 \text{ <注1>}}{(5 + 20) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.05) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.77$$

※小数第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

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) ウ＝ア×イ
1	4,210,000	0.40	法定地上権	1,680,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権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

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	4,210,000	-1,680,000		1.00	0.60	1,510,000
2	21,710,000	+1,680,000	1.00	1.00	0.60	14,030,000
一 括 価 格 (合計)						15,540,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・不要

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（評価人作成：1/10,000, 1/2,500）
- ・ 不動産登記法第14条第1項地図（法務局備付）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 4.2～4.8 m の町道沿い(舗装有), 規模約 230 m² の整形地

(2) 地価調査価格(東員-3)

所 在 : 員弁郡東員町大字北大社字中垣内 808 番
 価 格 : 14,200 円/m²
 位 置 : 三岐鉄道北勢線「東員」駅の南西方, 道路距離約 1.2 km
 価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
 地 積 : 450 m²
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 南側幅員 4 m 町道, 西側道
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域内, 市街化調整区域, 用途指定なし
 (指定建蔽率 60%, 指定容積率 200%)
 地 域 の 概 要 : 農家住宅が多く建ち並ぶ既存農家集落地域

(3) 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) ア×イ×ウ×エ
令和6年7月1日	14,200	$\times \frac{99.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{75}$	= 18,700

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (概ね標準的)

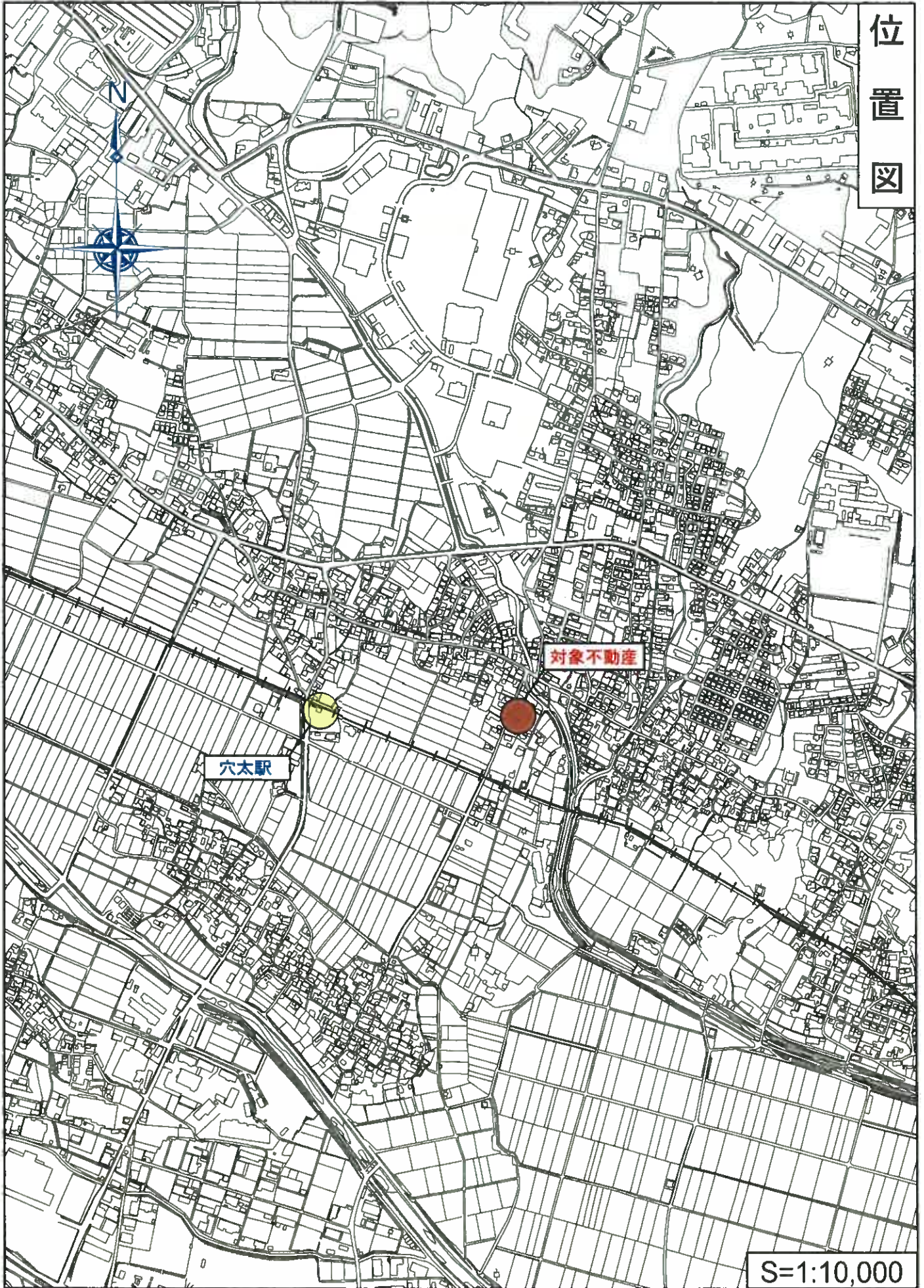
エ 主たる地域要因内訳・・・75 (交通接近, 街路, 環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

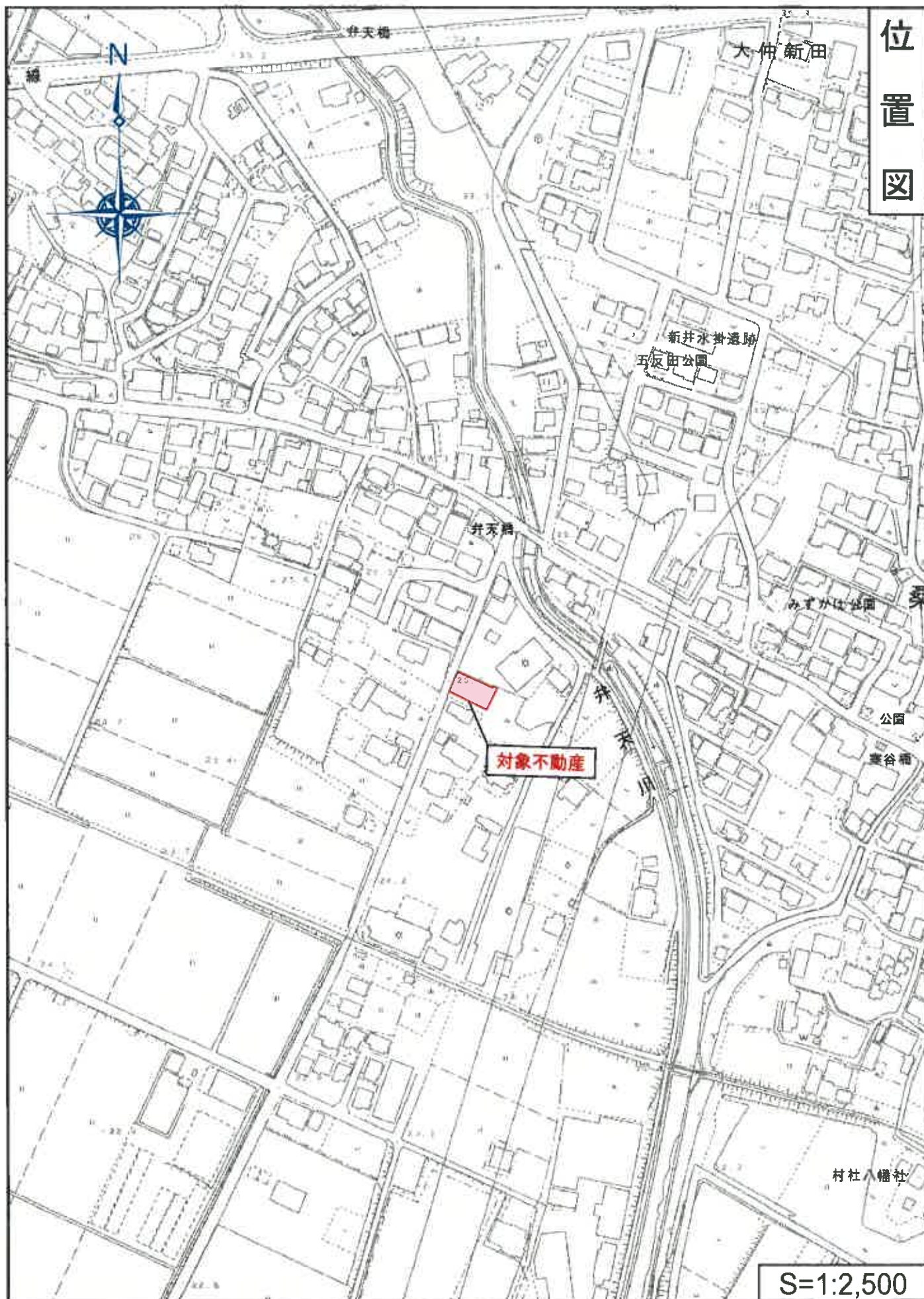
標準画地の価格は, (3) で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 18,700 円/m²と決定した。

○ 標準価格 **18,700 円/m²**

位置図



位置図



登記年月日：平成30年8月5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。
(地方自治法第100条第2項第1号)
令和7年5月29日 東京法務局新田出張所

土地所在図 地積測量図

地番 548-8、-9

土地の所在 員弁郡東員町大字穴太字萱場

別記第一号 (第七十四系第三項関係)

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn	Xn・(Yn+1-Yn)	Yn・(Xn+1-Xn)
1000	K1000	-102692.253	55572.891	14.233	-1461476.50849		
1447	K1447	-102686.932	55583.349	17.465	-1793427.267380		
1457	K1457	-102690.067	55590.356	7.372	-757031.173924		
1709	K1709	-102689.350	55590.721	2.311	-237315.180290		
K1	K1	-102690.261	55592.667	-3.150	323474.322150		
K2	K2	-102700.840	55587.571	-23.551	2118707.482840		
K3	K3	-102692.05	55569.116	-4.680	1507319.308680		
合計					430.985127		
合計					225.4925635		
合計					225.49		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn	Xn・(Yn+1-Yn)	Yn・(Xn+1-Xn)
548-8	K3	-102692.051	55589.116	9.898	-2043366.430798		
548-9	K4	-102700.840	55587.571	23.551	-2418707.482840		
K1	K1	-102690.261	55592.667	11.045	-134213.932745		
1458	K1458	-102692.923	55596.616	6.394	-656616.549662		
1459	K1459	-102692.853	55599.06	9.856	-909653.291874		
1708	K1708	-102696.072	55607.474	-2.517	258486.03224		
1714	K1714	-102718.440	55596.544	-10.785	1107610.375400		
1715	K1715	-102718.510	55596.569	-2.791	286607.361410		
1716	K1716	-102717.192	55598.412	-8.277	850210.37477		
P1	P1	-102717.012	55588.013	-0.530	54440.016360		
1717	K1717	-102717.311	55587.882	-6.901	708852.16321		
1718	K1718	-102719.268	55581.112	-6.268	645867.317184		
1719	K1719	-102713.298	55581.594	4.723	-485114.670304		
1456	K1456	-102704.444	55585.835	-13.921	1429748.564924		
1455	K1455	-102695.794	55567.673	-16.719	1716970.979086		
合計					1003.252933		
合計					501.6264665		
合計					501.62		

点名	名称	X座標	Y座標
R1R1 26-4	地積測量点	-102691.885	55567.234
R1R1 34-1	地積測量点	-102716.344	55603.315
R1R1 34-3	地積測量点	-102707.499	55562.439

測地系	日本測地系6系
測量年月日	平成30年7月2日

(会 員 専 用)

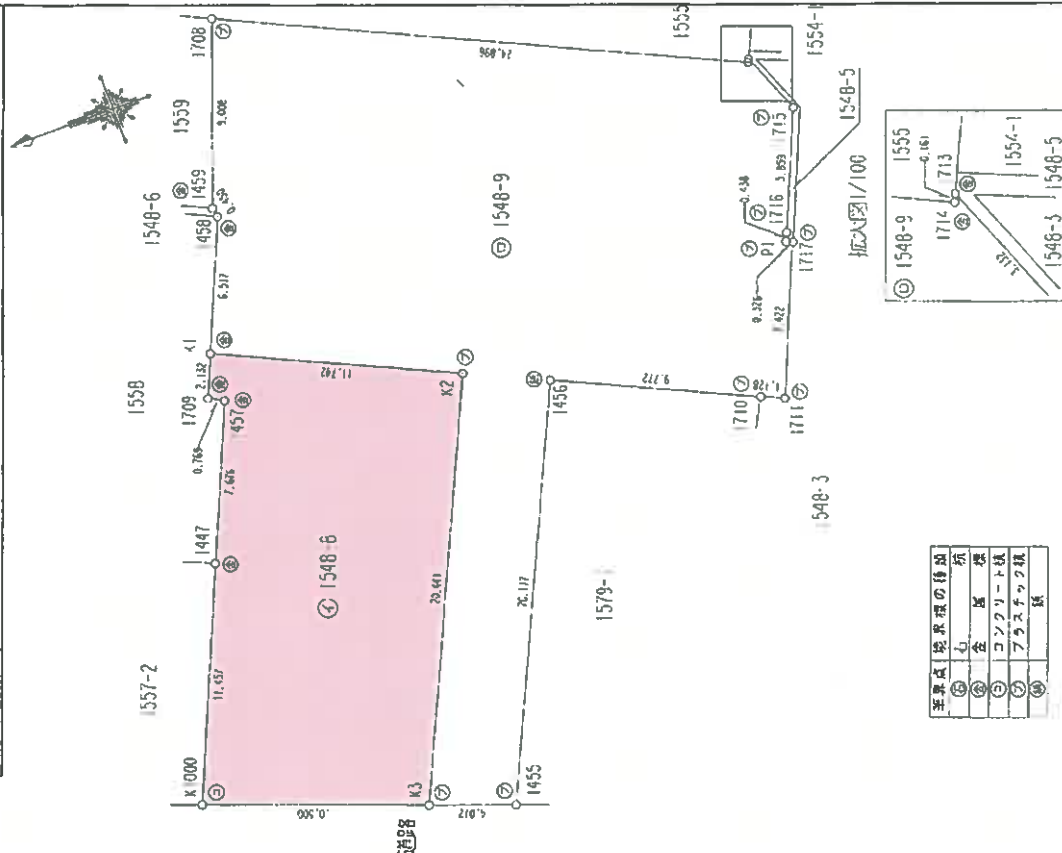
作成者

(三重県土地家屋調査士会 用 紙)

縮尺 1 /

申請人

縮尺 1 / 250



測量点	地番	座標
①	1548-8	1712.713
②	1548-9	1716.389
③	1548-3	1711.715
④	1548-5	1711.715
⑤	1548-1	1711.715
⑥	1548-2	1711.715

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：令和3年6月4日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(準地方法政庁発案による図面)

令和7年5月29日 東京法務局登記出庫所

登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面

1548番地

家屋番号

建物の所在

員井郡東員町大字穴太字堂場1548番地8

1階平面図



床面積

1. 820㎡ 2. 640㎡ 5. 524800
0. 525㎡ 5. 370㎡ 0. 065350
A 4㎡ 1. 850㎡ / 258㎡
B 1. 000㎡ / 258㎡
C 1. 000㎡ / 258㎡

合計 72. 653250

床面積 72. 653㎡

2階平面図



床面積

5. 918㎡ 5. 460㎡ 35. 298000
5. 640㎡ 5. 370㎡ 33. 186800
合計 55. 482700

床面積 55. 483㎡

単位メートル

作成者

縮尺

1/250

申請人

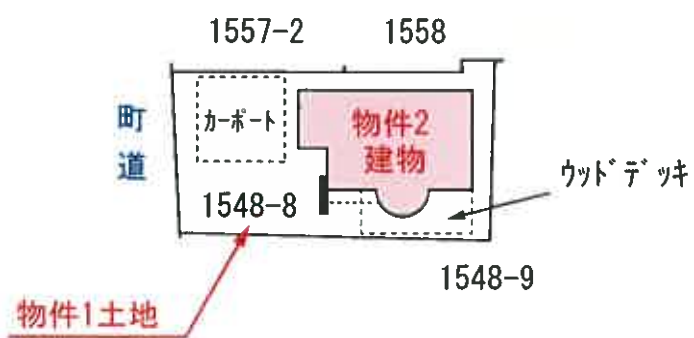
縮尺

1/500

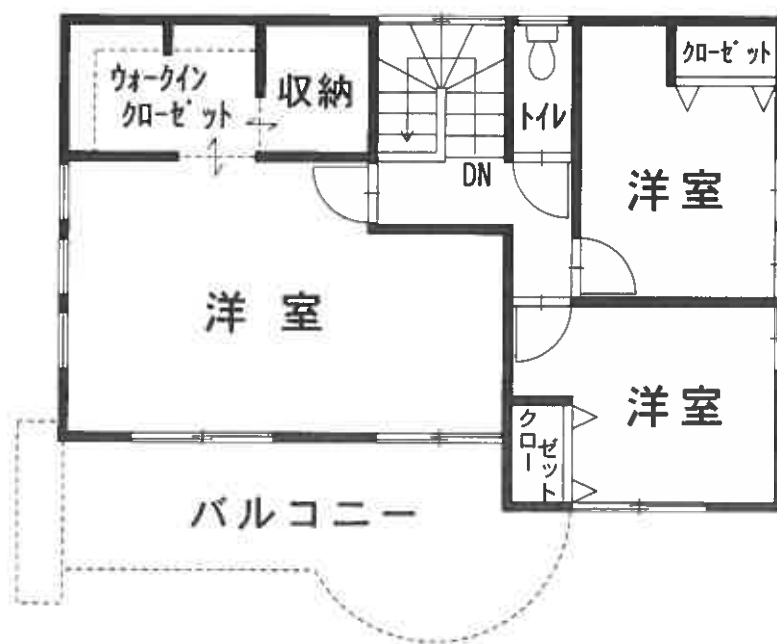
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登録番号：H45476-3

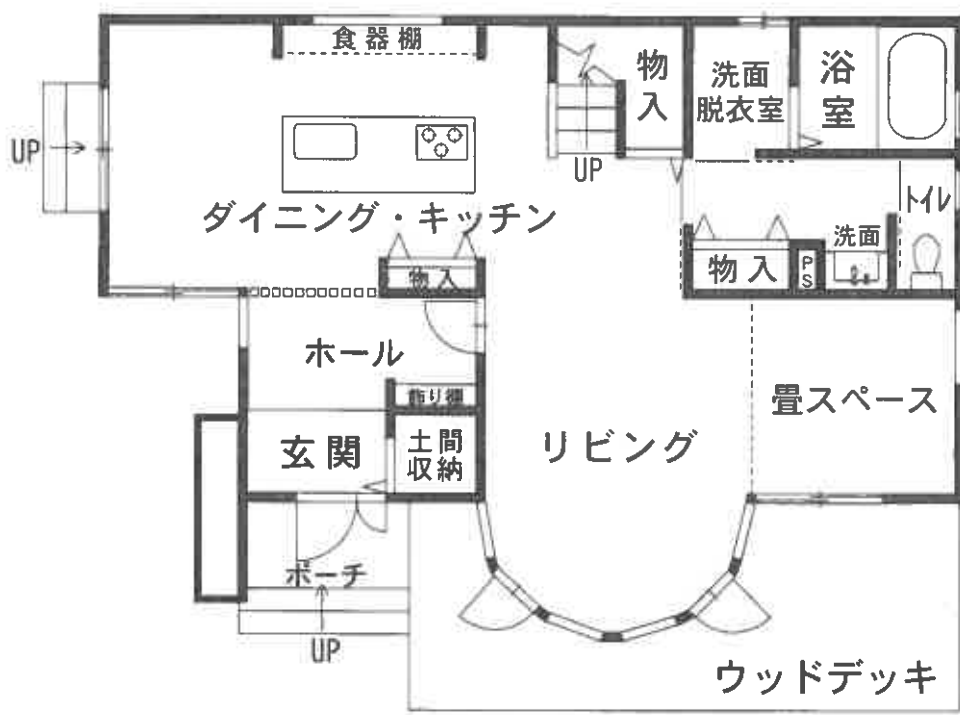
配置略図



建物間取図



2 階



1 階