

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 目 録

1 所 在 いなべ市大安町大井田字明珍
 地 番 1 3 4 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 3 . 0 4 平方メートル

2 所 在 いなべ市大安町大井田字明珍
 地 番 1 3 4 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 3 . 1 9 平方メートル

持分 2 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 いなべ市大安町大井田字明珍 1 3 4 7 番地 4、1 3 4 9 番地

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 2 . 8 0 平方メートル
 2 階 8 1 . 0 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大安町大井田 1 3 4 7 番 4

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 . 2 0 平方メートル
 2 階 3 2 . 4 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

(1) 一部分につき駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

(2) 本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する亡E相続人が占有している。兩人いずれか所有の売却対象外建物(種類 居宅、構造 鉄骨造スレート葺2階建、床面積 1階 約48.6㎡ 2階 約48.6㎡)が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

(1) 1階部分につき、本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原の存在は認められない。

(2) 2階部分につき、Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番1348番2)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 いなべ市大安町大井田字明珍
地 番 1 3 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 6 3 . 0 4 平方メートル

所有者 有限会社大安住建

- 2 所 在 いなべ市大安町大井田字明珍
地 番 1 3 4 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 1 9 平方メートル

共有者 有限会社大安住建 持分 2 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

- 所 在 いなべ市大安町大井田字明珍 1 3 4 7 番地 4、1 3 4
9 番地
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 2 . 8 0 平方メートル
2 階 8 1 . 0 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 大安町大井田 1 3 4 7 番 4
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 2 0 平方メートル
2 階 3 2 . 4 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社大安住建



令和7年(ヌ)第17号
令和7年7月1日受理
令和7年9月10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 いなべ市大安町大井田字明珍
 地 番 1 3 4 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 3 . 0 4 平方メートル
 所有者 有限会社大安住建

2 所 在 いなべ市大安町大井田字明珍
 地 番 1 3 4 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 3 . 1 9 平方メートル
 共有者 有限会社大安住建 持分2分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 いなべ市大安町大井田字明珍 1 3 4 7 番地 4、1 3 4 9 番地
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 8 2 . 8 0 平方メートル
 2階 8 1 . 0 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大安町大井田 1 3 4 7 番 4
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 3 4 . 2 0 平方メートル
 2階 3 2 . 4 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社大安住建



(土地・建物用)

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、2			
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 ■凡その形状は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((有)大安住建) ■その他の者(亡E相続人、A、F、G) 土地所有者が本土地上に下記建物を所有して占有しているほか、土地所有者あるいは亡E相続人が本土地上に下記目的外建物を所有して占有し、A、F、Gが駐車場として使用占有している ■「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3			
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 { 種類: □ある { 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者(A、B) Aが本建物の2階部分を住居として使用占有しているほか、建物所有者及びBが本建物の1階部分を元事務所・倉庫の状態で使用占有している ■「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 [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
(3枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1 ・ 2	■物件3建物(専有部分)の敷地部分 (有)大安住建 (所有者会社)	敷地	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; position: relative;"> <div "="" style="position: absolute; top: 0; right: 0; bottom: 0; left: 0; background: linear-gradient(to top right, transparent 49%, black 49%, black 51%, transparent 51%);</div> </div> </td> <td> <input checked=" type="checkbox"></div>所 ☐賃 ☐使 ☐転 ☐他 </div></div>	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
1 ・ 2	■目的外建物(専有部分)の敷地部分 (有)大安住建あるいは 亡E相続人	敷地	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; position: relative;"> <div "="" style="position: absolute; top: 0; right: 0; bottom: 0; left: 0; background: linear-gradient(to top right, transparent 49%, black 49%, black 51%, transparent 51%);</div> </div> </td> <td> <input checked=" type="checkbox"></div>所 ☐賃 ☐使 ☐転 ☐他 </div></div>	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
1 ・ 2	土地建物位置関係図記 載のA駐車場部分 A	駐車場	令和2年5月 9日ころ 自R6・5・9 至R8・5・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1 ・ 2	土地建物位置関係図記 載のF駐車場部分 F	駐車場	平成元年10 月ころ 期間の定めな し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1 ・ 2	土地建物位置関係図記 載のG駐車場部分 G	駐車場	平成2年1月 ころ 期間の定めな し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; position: relative;"> <div checkbox"="" style="position: absolute; top: 0; right: 0; bottom: 0; left: 0; background: linear-gradient(to top right, transparent 49%, black 49%, black 51%, transparent 51%);</div> </div> </td> <td> <input type="></div>所 ☐賃 ☐使 ☐転 ☐他 </div></div>	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■1階部分 (共同占有)	
占有者		■有限会社大安住建(所有者会社)	■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 元事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(■B) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 無権原
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(5枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■2階部分	□全部 □
占有者		■A	□債務者 □
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者)、B(賃貸人)) ■文書(■重要事項説明書、■賃貸借契約書)	□陳述(□ ()) □文書(□ ())
占有権原		■賃借(ただし、「執行官の意見」記載のとおり)	□賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		令和2年5月9日ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和2年4月23日ころ	年 月 日
	期間	令和2年5月9日から ■令和4年5月8日まで 2年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和6年5月9日から ■令和8年5月8日まで 2年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 ■その他(B)	□所有者 □その他()
当事者	借主	■占有者 □その他()	□占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎月金30,000円 (毎月前月27日限り翌月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 ■保証金 ■ある □金60,000円	□ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		別途駐車場代月額3,300円 保証金は解約時100%償却の定めあり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	□上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(6枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	いなべ市大安町大井田字明珍1347番地4
家 屋 番 号	■ない (未登記、ただし、一棟の建物としての表示登記あり)
種 類	■居宅 (課税台帳上は「居宅・店舗」)
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階 約48.6㎡ 2階 約48.6㎡
所 有 者	■不明 ((有)大安住建あるいは亡E相続人)
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明 (ただし、物件3建物の登記上の建築時期が昭和58年8月2日であることから、同時期に建築された可能性が高いものと思われる)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ■不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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
■ 津地方法務局四日市支局窓口職員から面談聴取	物件3建物につき、登記上、一棟の建物として登記された上で区分所有建物のように本件専有部分が登記されているので、本件専有部分以外の専有部分の登記があるのではないか、あるのであればその部分の登記事項や建物図面を確認したいということですが、確認したところ、それに該当するような登記記録や建物図面はありませんので、その建物部分については、未登記ではないかと思います。
■ A (物件3建物の2階部分の賃借人)	1 私は物件3建物の2階部分を賃借して居住しています。賃貸人は書類を確認してあとで連絡します。 2 賃貸人の方はBさんという方です。 (以上、令和7年7月2日聴取) 3 賃貸借契約をした際の書類はこれです(重要事項説明書を提示)。駐車場も1台分込みで借りています。住み始めたのは令和2年5月ころです。 4 居住部分で雨漏りなどは生じていないと思います。 (以上、令和7年7月26日聴取)
■ B (物件3建物の2階部分の賃貸人、1階部分の占有者)	1 本件物件の所有者会社である(有)大安住建は、元々は私の亡父Cが営んでいた会社で、父の後には亡母Dが代表者をしていました。しかし、父母ともに亡くなり、会社としては現在代表者がいない状態です。 2 物件3建物は、所有者会社名義ではありますが、2階部分を私がAさんに賃貸し、その収益で固定資産税等の支払いに充てています。契約書はこれです(賃貸借契約書を提示)。 3 所有者会社は、代表者であった母Dが平成23年に亡くなって以降、3～4年の間税務申告だけは行っていました。現在は申告等も行っていないし、廃業状態です。 4 物件3建物の1階は現在誰にも貸していません。1階部分は、元々所有者会社が事務所として使用していたもので、まだ一部に事務機器が残っています。また、1階の一部に私が個人的に置いている冷蔵庫等の荷物もあります。なお、1階の出入口の鍵は私が保管しています。 5 物件3建物の1階北西角の天井部に雨漏りのシミのような現象が見られるとのことですが、L字の建物の継ぎ目に当たる部分なので、強い降雨時に雨漏りを生じている可能性があるかも知れません。 6 物件3建物の北側にある目的外建物(専有部分)は未登記だと思います。 7 物件2土地の件外持分2分の1の所有者であるEさんという方は、亡父Cの同業者で、亡父と共同で事業をするなどしていた方です。亡母Dが生前、愛知県刈谷市に住むEさんのところに会いに行ったところ、既にEさんはお亡くなりになっていたようで、奥様も施設に入所されてお会いできなかったようです。 8 実は、本件物件の所有者会社である(有)大安住建とEさんとの間で、物件2土地のEさんの持分2分の1及び物件3建物を含む1棟の建物のうちの1、2階各48.6㎡の部分について、このとおり平成8年に売買契約書が交わされています(不動産売買契約書を提示)。買主は所有者会社で代金は500万円、亡母から引き継いでいる話では平成24年12月の時点で308万円が支払い済みで、残り192万円が未払金として残ってい

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8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
	るということでした。 9 未登記の目的外建物(専有部分)を登記しなかった事情は私には分かりませんが、前述の不動産売買契約書の記載を踏まえると、その部分がEさんの所有にかかるものである可能性はあります。 10 なお、その目的外建物(専有部分)の鍵も一応私が保有しています。目的外建物(専有部分)の内部は、元は1階が店舗、2階が居宅の仕様だったようですが、現状は1、2階とも居宅仕様になっています。 11 建物の南側の空き地部分は、建物の賃借人であるAさんが車を駐車しているほかに、FさんとGさんに駐車場として貸しています。手元の台帳によると、Fさんには平成元年10月ころから、Gさんには平成2年1月ころから、いずれも月額3、000円で貸しており、私が賃料を受け取っています。契約書のようなものは見当たりませんし、期間も定めているわけではありませんが、各駐車位置は、Aさんが一番建物側の区画で、その南側にFさんが利用する駐車区画、その更に南側、1台空けた次のところがGさんの利用する駐車区画になります。 12 敷地の西側境界付近に設置されているネットフェンスは、隣地の所有者である(株)デンソーが設置したフェンスです。 13 物件3建物の下水処理の関係ですが、今は法律で禁じられているトイレの排水だけを処理する単独浄化槽をEさんの方で設置してあると聞いています。

執行官の意見

- 1 本件競売手続の対象は、土地建物位置関係図中に記載した物件1土地全部、物件2土地の(有)大安住建の持分2分の1並びに一棟の建物のうち「物件3建物(専有部分)」と記載した建物部分である。したがって、買受けを検討する者は、物件2土地の件外持分2分の1(登記名義人はE)及び一棟の建物のうち「目的外建物(専有部分)」と記載した建物部分は本件競売手続で取得することができないことに留意する必要がある。
- 2 当職が調査したところ、物件2土地の件外持分権者Eは、平成17年2月に死亡している。競落人は、競落後に亡E相続人と本件物件の利用等について協議を要する可能性がある。
- 3 物件1、2土地については、法務局に地積測量図が存在するものの、その形状に関し、物件の現況とは相当程度相違が見られ、物件3建物の建物図面上の土地の形状とも現況は異なる。むしろ、いなべ市大安町発行の地番図上の形状が現況における形状に近いことから、本報告書においては、概ね地番図上の形状と北側隣地(1347-3)の地積測量図の記載並びに現地踏査の結果を踏まえ、物件1、2土地全体の形状を認定した。なお、現況では物件1土地の南端付近は南側隣地である地番1348番2の土地との境界が不明瞭である。また、現地踏査の結果では、物件1、2土地は全体としては相当程度縄のびしている可能性がある(評価書参照)。

なお、物件1、2土地は全体として、一棟の建物である物件3建物(専有部分)と目的外建物(専有部分)の敷地として一体利用されており、両土地の境界は現況では判然としないため、土地建物位置関係図上はその境界を点線表記した。
- 4 本件物件の所有者会社で債務者会社でもある(有)大安住建は、「いなべ市大安町大井田1349番地」に本店を置く法人であるが、その役員であったC、Dはいずれも死亡しており、代表者不在の状態で法人登記が残存している状態にある。そのため、本件競売手続においてはその進行のために弁護士Hがその特別代理人に選任されている。なお、物件3建物(専有部分)の外壁には(有)大安住建の社名が記載された突き出し看板が存在した。
- 5 物件3建物は、前述のとおり、一棟の建物のうちの一部専有部分である。なお、その北側に存在する目的外建物(専有部分)については、専有部分の建物の登記記録が法務局に存在せず、未登記であることから、同建物の所有権の帰趨が問題となる。この点につき、該当する建物の課税台帳への登載がないか、いなべ市の総務部資産税課に赴き調査したところ、納税義務者を(有)大安住建、物件2土地を所在地番とする「鉄骨造スレート葺2階建住宅・店舗、延べ面積97.20㎡」の建物が登載されていることを確認した。

しかしながら、(有)大安住建の役員であったC、Dを両親に持つBから提示を受けた不動産売買契約書によると、平成8年11月26日付けで売主をE、買主を(有)大安住建とし、物件2土地のE持分2分の1及び目的外建物(専有部分)に該当すると思われる建物部分を代金合計500万円で売買する契約が締結されている。一方で、関係人の陳述によるとその代金は完済されていない模様である。

上記の点を踏まえ、本報告書においては、目的外建物(専有部分)の所有者につき(有)大安住建あるいは亡E相続人のいずれかで、確定判断はできないもの(不明)と認めた。
- 6 目的外建物(専有部分)につき、物件2土地のために法定地上権が成立するかについては、物件2土地が元々(有)大安住建とEが共有する土地であり、共有土地上に(有)大安住建の単独所有あるいは同社と亡E相続人が共有する一棟の建物が存在した状態にあるものと評価することができ、法定地上権は成立しないものと思料する。
- 7 A-B間の賃貸借契約は、いわゆる他人物賃貸に当たるが、契約自体は当事者間で有効である。ただし、Aの占有は本件競売手続の債権者による仮差押(平成20年9月登記)に後れるものである上、所有者である(有)大安住建との関係では無権原であるため、その賃借権は買受人に対抗できないもの

執 行 官 の 意 見

と思考する。

- 8 本件物件の占有関係については、物件の占有状況、関係人の陳述、提示された契約関係書類等の記載内容を踏まえ、本報告書3枚目ないし6枚目記載のとおり認定した。
- 9 賃借権に基づいて土地の一部を占有するF及びGの占有については、対抗要件を具備せず、買受人に対抗できないものと思われる。
- 10 物件3建物(専有部分)の1階北西角の天井部に雨漏りの痕跡を認めた(写真④)。

(調査経過用)

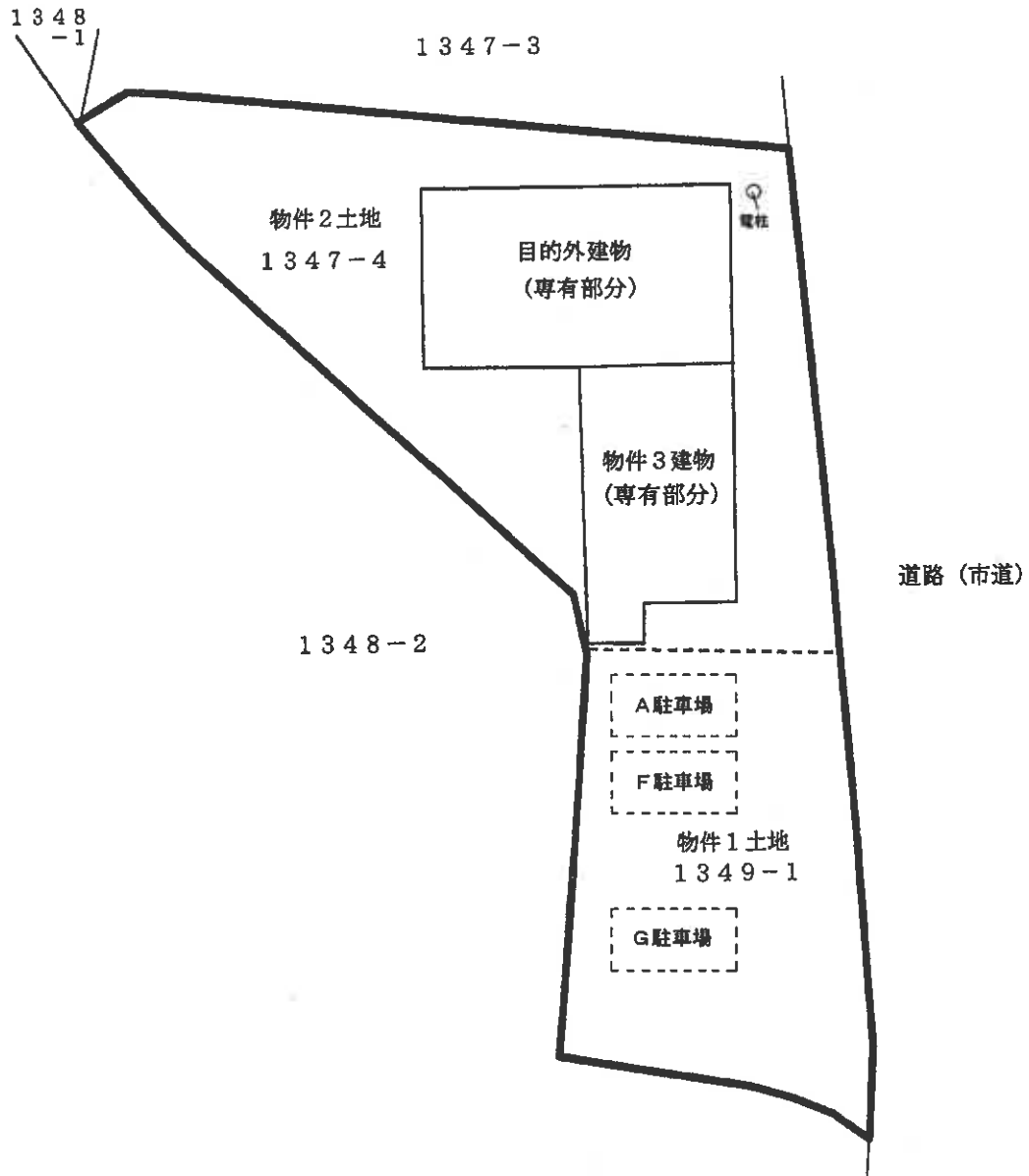
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 1日 (火) 13:20-13:30	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 7月 2日 (水) 9:10-9:25	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、物件3建物の2階部分の占有者から面談聴取
7年 7月 2日 (水) 10:00-10:15	いなべ市役所	住民票調査、建物間取図及び地番図調査(送付依頼)
7年 7月 2日 (水) 11:50-12:00	執行官室	物件3建物の2階占有者から賃貸人の連絡先等を電話聴取
7年 7月 4日 (金)	執行官室	中部運輸局三重運輸支局宛、車両照会文書送付(7/10回答)
7年 7月 8日 (火) 10:35-10:45	津地方法務局 四日市支局	津地方法務局四日市支局の窓口職員から面談聴取
7年 7月 9日 (水) 13:00-13:10 13:15-13:20	執行官室 執行官室	賃貸人から電話聴取 物件3建物の2階部分の占有者から電話聴取
7年 7月25日 (金)	執行官室	物件2の件外持分権者宛、照会書面送付(8/6、あて所尋ねあたらずを理由に返戻)
7年 7月25日 (金) 15:00-15:10	津地方法務局 四日市支局	地積測量図、建物図面追加調査
7年 7月26日 (土) 8:40-10:15	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、物件3建物の2階占有者及び賃貸人から面談聴取、評価人同行
7年 7月30日 (水)	執行官室	愛知県刈谷市役所宛、住民票調査(8/6回答)
7年 8月27日 (水) 14:40-14:45	執行官室	賃貸人から電話で補充聴取
7年 9月 8日 (月) 12:45-13:05	いなべ市役所	課税台帳、住民票調査
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(12枚目)



土地建物位置関係図（概略）

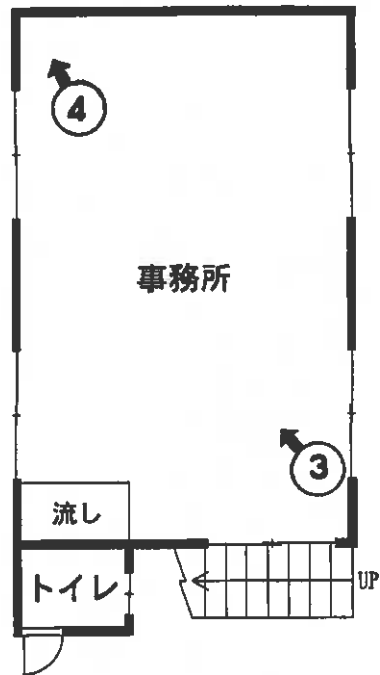
②



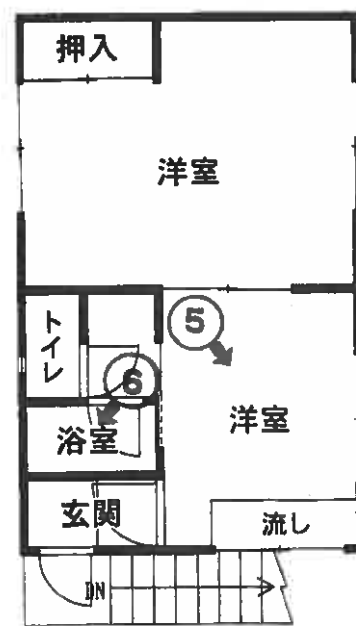
←○の印は写真の撮影位置方向番号

①

間 取 図



1 階



2 階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



目的外建物
(専有部分)

物件3建物
(専有部分)

物件1, 2土地

②



目的外建物
(専有部分)

物件3建物(専有部分)

物件1、2土地

(15枚目)

③



写真③～⑥は
物件3建物
(専有部分)の
内部を撮影

④



雨漏りによると思われるシミ

(16枚目)

⑤



⑥



令和7年（又）第17号		
令和7年	7月26日	現地調査
令和7年	9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

佐々木勝己 印

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 1,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 560,000 円
物件 2 (土地)	金 540,000 円
物件 3 (建物)	金 220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

・現地で概測調査の結果、物件1、2土地は縄伸びの可能性が高いと判断されることから、下記①、②の調査結果に基づき、8頁のイ個別格差に反映するものとした。

但し、いずれも机上計測による算出方法であるため歩留まりを考慮し、①、②の測定値よりは少なく見積もった。

①航空写真における計測

②建物図面におけるプランメーター計測

* * * 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	いなべ市大安町大井田字明珍	
	地番	1349番1	
	地目	宅地	
	地積	63.04 m ²	
	所有者	有限会社大安住建	
2	所在	いなべ市大安町大井田字明珍	
	地番	1347番4	
	地目	宅地	
	地積	123.19 m ²	
	所有者	有限会社大安住建 持分2分の1	

番号	所在等	登記	現況
3	一棟の建物の表示		
	所在	いなべ市大安町大井田字明珍1347番地4、 1349番地	
	構造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1階 82.80 m ² 2階 81.00 m ² 延べ 163.80 m ²	
	専有部分の建物の表示		
	家屋番号	大安町大井田1347番4	
	種類	事務所・居宅	
	構造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1階 34.20 m ² 2階 32.40 m ² 延べ 66.60 m ²	
	所有者	有限会社大安住建	
番号	特記事項		
	・縄伸びの可能性あり2頁「5 その他特別の評価条件」参照） ・目的外建物（専有部分）あり（6頁「2 建物の概況及び利用状況（物件3）」参照）		

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、2）

位 置・交 通	三岐鉄道三岐線「大安」駅 南西方・直線距離 約300m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺に農地、丘陵状山林が広がる中に、大規模工場及び住宅、店舗等が混在する地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	指定なし（下記特記事項参照）
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	その他の規制	—————
画 地 条 件	・地積：186.23㎡（公簿面積，2頁「5その他特別の評価条件」参照） ・不整形画地 ・間口：約28m，奥行：約7～21m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・東側 幅員約9.2m（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	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件1，2土地は物件3建物（専有部分）と目的外建物（専有部分）を含む一棟の建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地は駐車場として利用されている。 ・物件1，2土地は一体利用されており、各筆間の境界は判然としない。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無（個別プロパン）
	下 水 道	有
特 記 事 項	・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壤汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地の西側部分は、僅かながら都市計画法における工業地域に指定されるものと推察される。 ・敷地内に公共マスは設置されているが、接続はなされていないとのことである。（いなべ市役所下水道課より聴取） ・本件土地は地積測量図上の形状と建物図面に相違がみられるが、いなべ市発行の地番図と現場観察の結果を踏まえて、附属資料「建物配置図」のとおりと推察される。	

(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3）

（1）一棟の建物

所 在	いなべ市大安町大井田字明珍1347番地4、1349番地
床 面 積	1階：82.80㎡、2階：81.00㎡ 延べ：163.80㎡（登記面積）
特 記 事 項	・鉄骨造スレート葺2階建の専有部分2区画を有する建物である。外部からの観察では、外壁の汚損等が認められ、積極的な維持管理はなされていないものと推察される。 ・目的外建物（専有部分）は未登記（但し、一棟の建物としての表示登記あり）であるが、概要は以下のとおりである（「現況調査報告書」記載のとおり）。 ・種類：居宅（課税台帳上は居宅・店舗） ・構造：鉄骨造スレート葺2階建 ・床面積：1階約48.6㎡ 2階約48.6㎡ ・所有者：不明（（有）大安住建あるいは亡E相続人）

（2）専有部分

区 分	家屋番号：大安町大井田1 3 4 7 番 4			
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58年8月2日 新築	
	経過年数		43 年	
	経済的残存耐用年数		0 年	
仕 様	構 造：鉄骨造			
	屋 根：スレート葺			
	外 壁：スレート等			
	内 壁：ビニールクロス、化粧合板等			
	天 井：ビニールクロス、ボード等			
	床 ：フローリング、クッションフロア等			
	設 備：電気・給排水・衛生設備等			
	その他：特になし			
床面積（現況）	1 階 34.20 ㎡		2 階 32.40 ㎡	
			延べ 66.60 ㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建		
	現 況 用 途	事務所・居宅（1階部分は倉庫としての利用を含む）		
	間 取	附属資料「建物見取図」参照		
品 等	劣る			
保守管理の 状 態	やや劣る			
建物の利用 状 況	第三者の占有あり（「現況調査報告書」記載のとおり）			

特 記 事 項	・ 築後40年以上が経過しており、経年相応の劣化や設備の陳腐化等が認められる。 ・ 目視可能な範囲では、アスベスト飛散の事実は認められなかった。但し、建築時期・構造・種類等を考慮すると、成形材や吹付け材にアスベストが使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の調査を要する。 ・ 物件3建物の占有者Bの占有については無権原と思われる。 ・ 物件3建物の占有者Aの賃借権は他人物賃貸借であり、所有者に対抗できないものと思われる。
----------------	---

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1，2）

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	持分 割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	19,600	1.11	63.04	1.00	0.90	1,230,000
2	19,600	1.11	123.19	$\frac{1}{2}$	0.90	1,200,000

※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・・・・・・1.11 ※小数点第3位四捨五入

・画地条件1.11（下記項目①，②の相乗積）

①形状0.85

②縄伸びの可能性あり1.30

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 持分割合・・・・・・登記記載の共有持分割合による。

オ 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3）

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
3	180,000	66.60	0.03	350,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1> } \text{観察}}{(43 + 0) \text{ <注2> } \text{<注1>}} \right\} \times (1 - 0.40) \\
 &= 0.03 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<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	1,230,000	0.05 場所的利益	60,000
2	1,200,000	0.05 場所的利益	60,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・物件3建物は売却により法定地上権が成立しないので、場所的利益を考慮した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) <1(1)カ> <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	1,230,000	－ 60,000		0.80	0.60	560,000
2	1,200,000	－ 60,000		0.80	0.60	540,000
3	350,000	＋ 120,000	1.00	0.80	0.60	220,000
一 括 価 格 (合計)						1,320,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正

- ・第三者占有に関しては減価不要と判断した。

エ 市場性修正

- ・目的物件は①物件2土地は共有持分の売却であること、②物件3建物は目的外建物（専有部分）との連棟式建物であり、建替えを行うには困難を伴うことにより需要が限定され、市場性が劣るものと判断されるので所要の修正を行った。

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）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約9.2m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：いなべー3

所 在 : いなべ市大安町門前字野貝戸828番
 価 格 : 22,900 円/㎡
 位 置 : 三岐鉄道三岐線「大安」駅の南東方 道路距離約1.3km
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 地 積 : 129 ㎡
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 北東側, 幅員4m市道
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
 (指定建ぺい率: 60%, 指定容積率: 200%)
 地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に畑等が見られる既成住宅地域

(3) 地価公示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	22,900	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{115}$	= 19,600

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 115

(街路、交通・接近、環境条件格差等を考慮した)

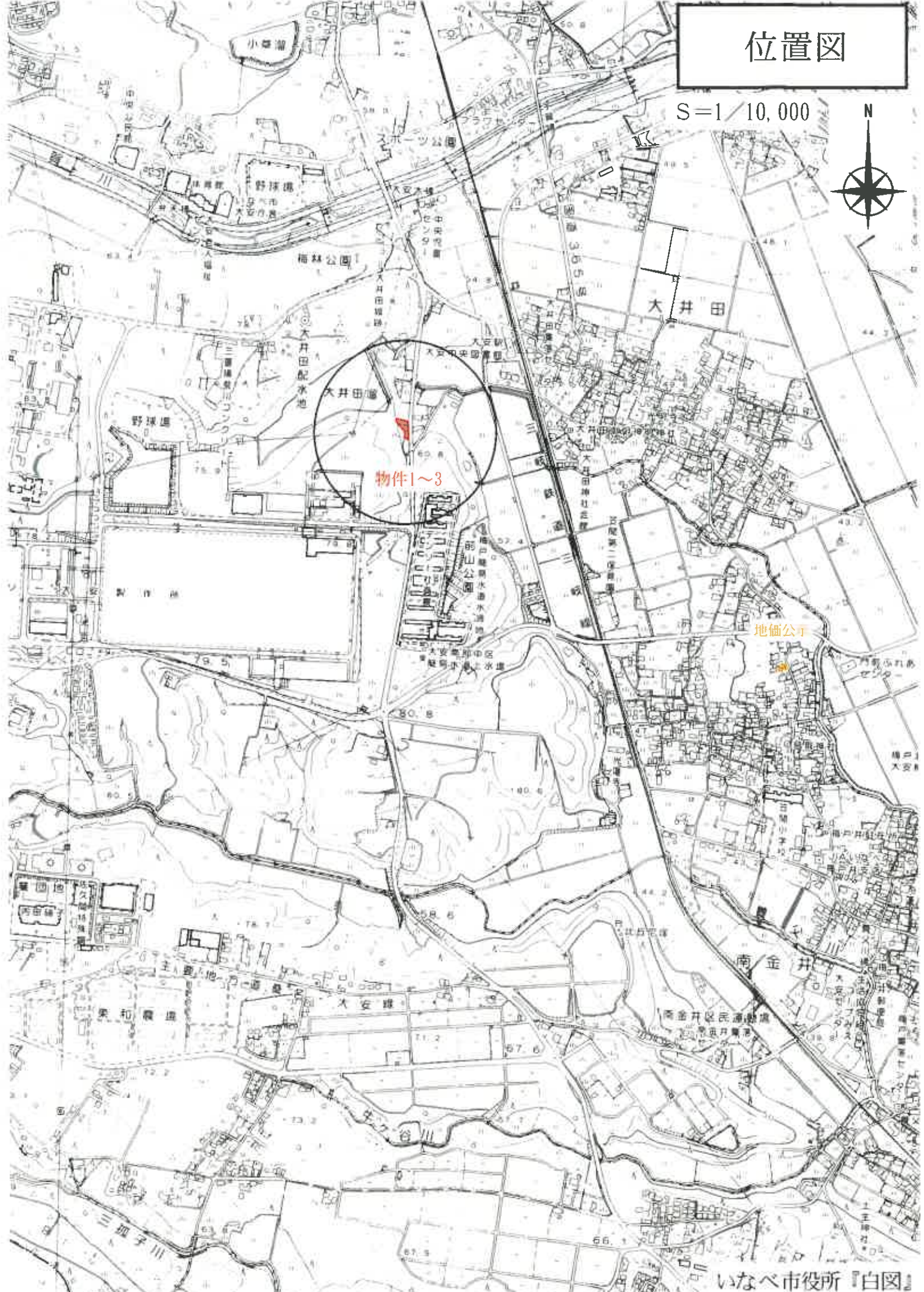
(4) 標準価格の決定

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、19,600 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 19,600 円/㎡

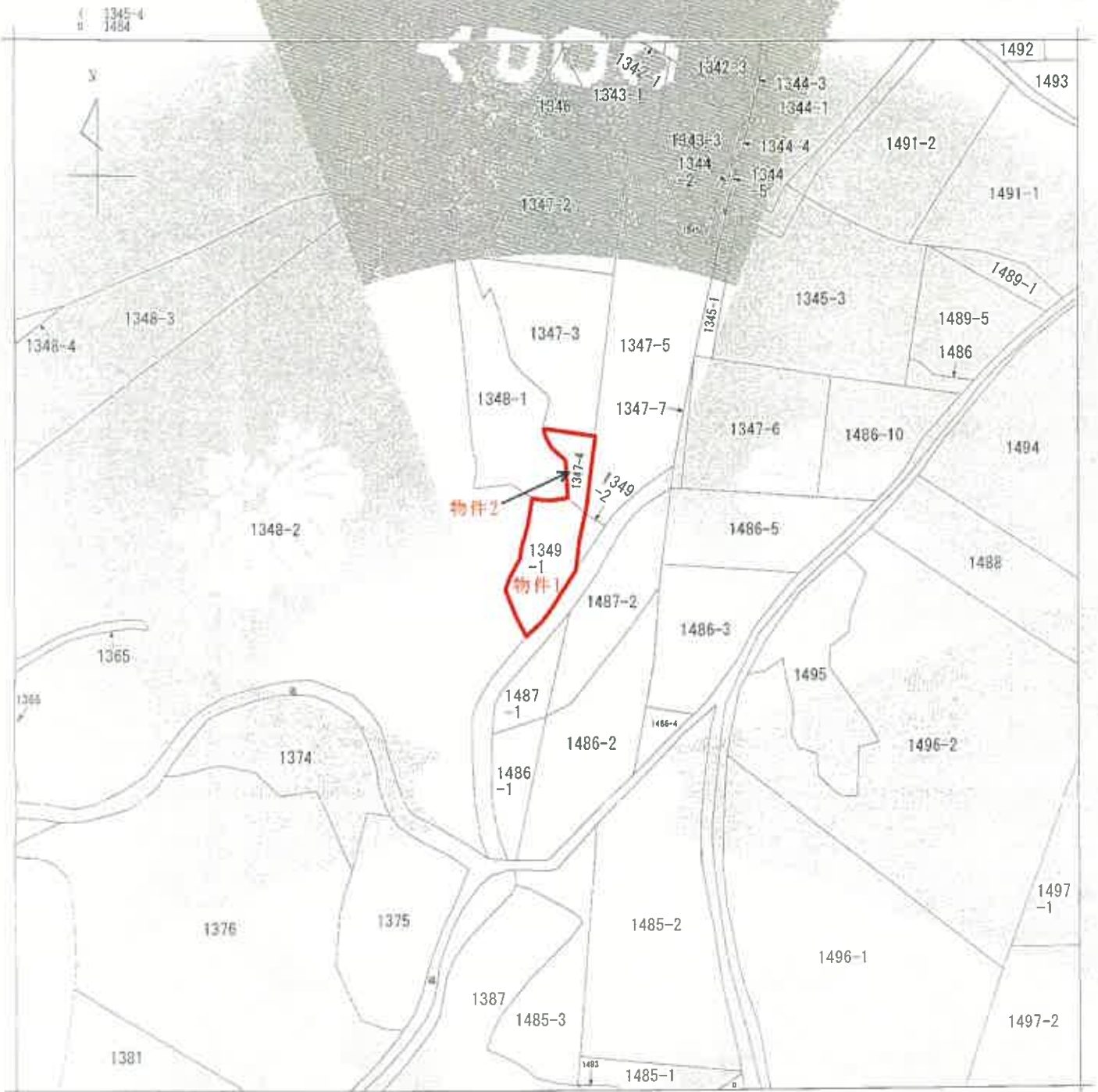
位置図

S=1/10,000

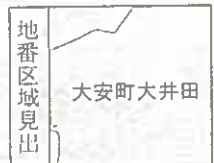


案内図





〔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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	いなべ市大安町大井田字明珍				地番	1349番1		
出力	図尺不明	精度	座標系	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			備考			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。

(津地方法務局桑名支局管轄)

令和7年6月3日

津地方法務局

登記官

請求番号: 2-1

(1/1)

4022718

昭和58年8月10日

前 1349 後 新

地積測量図

1349~2

土地の所在
いなか市美安町
井田 明彦

求 積
① 1349~2
 $11.3 \times 2.5 = 28.25$
 $5.8 \times 2.7 = 15.66$
計 43.91
 $\frac{1}{2}$ 21.955

残 地
① 1349~1
 $85 - 21.955 = 63.045$

地 積
① 1349~1 $63 m^2$
② 1349~2 $21 m^2$



作製者

製作者

図代官

1
250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭和58年2月10日

1941年2月10日

新1345-1、-3、-4、1347-2~-4

前 1347 後

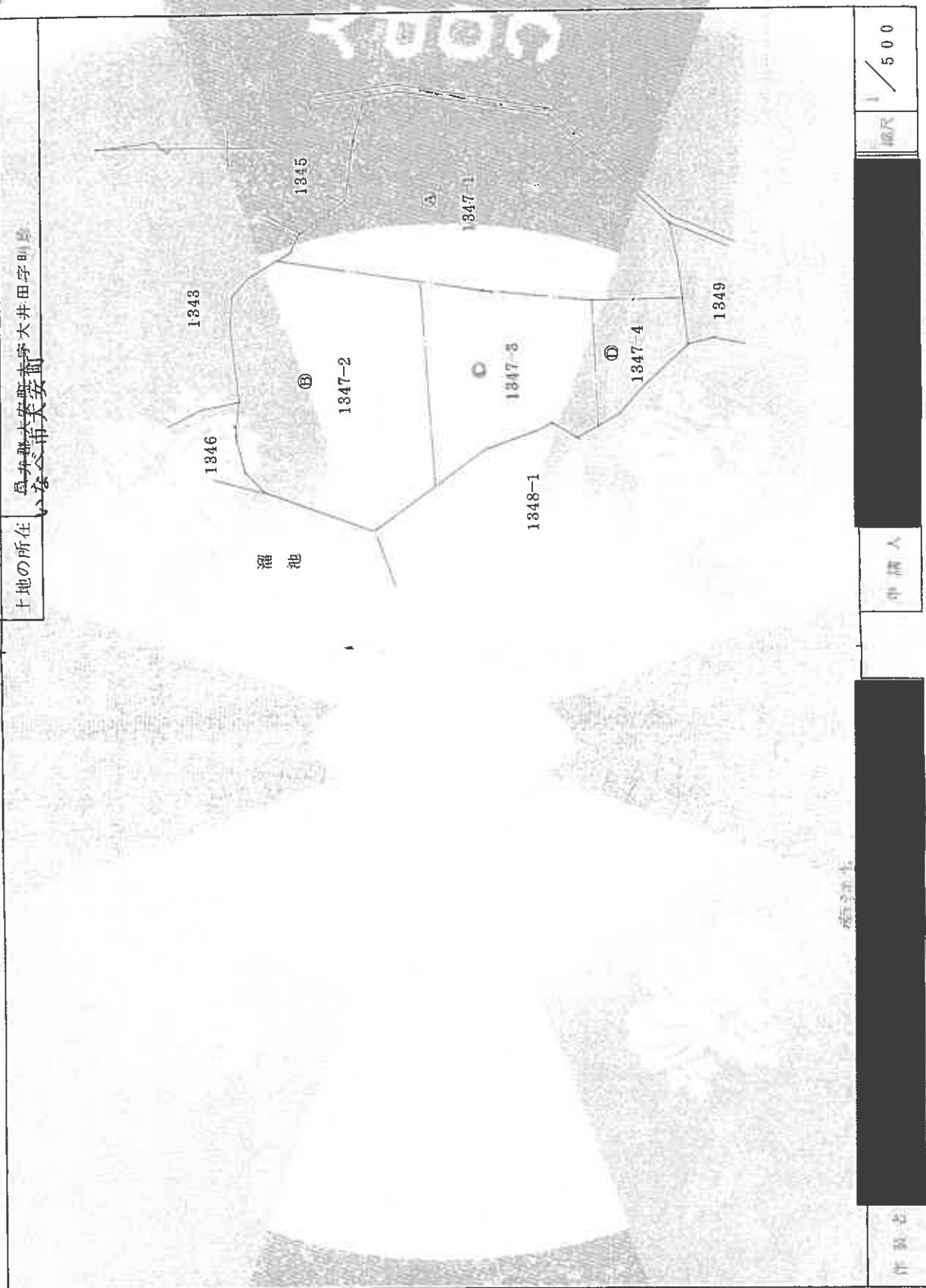
4022710

土地所在図

1347-1, 2, 3, 4

土地の所在

いなか大安市



(三) 重慶市地產經紀調查委員會訊)

作者姓名

申請人

500/

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

「この目録が、筆頭事項として、記載されている。」

[illegible]

全編之出版方針

低雪松冠總成

2003-2004

附录 2-5

05/11

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

4022711

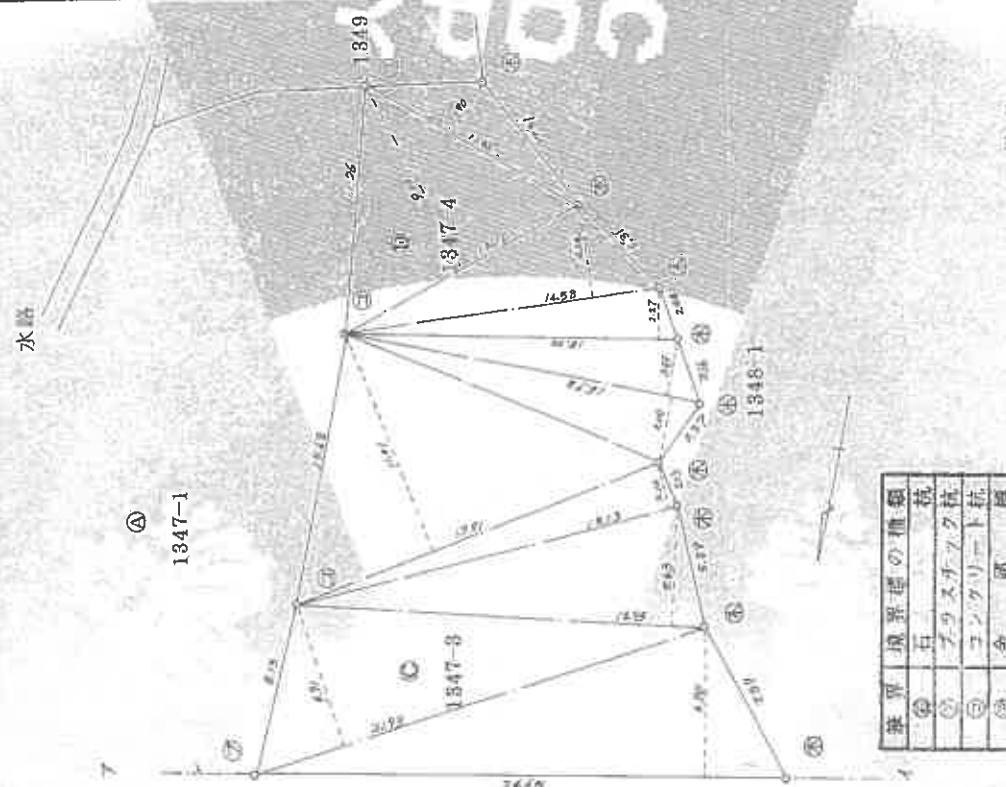
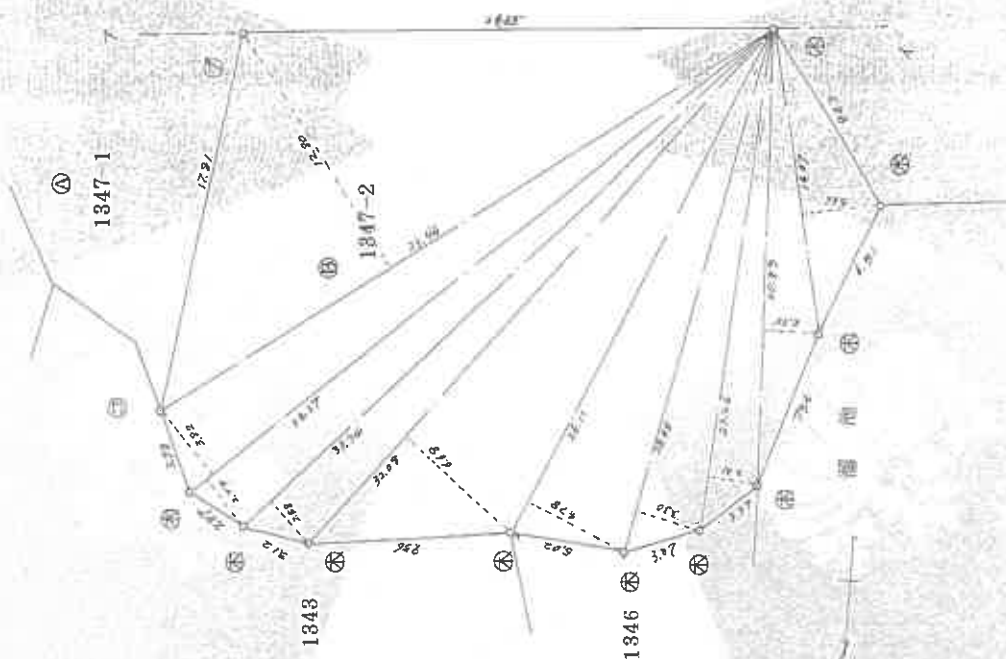
後新 1345-1、-3、-4、1347-2~4

1958年2月10日

圖量測地

1347 1. 2 3 4

上座の所在
員弁郡火安町大寺大井田字明珍



量盤：M

鉄	銅	石	杭
界	石	フラスコ	アップ
類	銅	コングリ	ート
	金	金	風
	木		

作 疑 難

人 類 學

英尺 250

(三) 龍井土產家園調查(土產用紙)

4022712

1枚目と同様

地番 1347 1 2 3 4

地積測量図

土地の所在 長野県大井町大字大井字明珍
いなぶ市大安面

面積計算

③	14.07	×	3.66	=	51.4962
	20.93	×	2.55	=	53.3715
	23.26	×	2.31	=	53.7306
	25.05	×	3.30	=	82.6650
	26.11	×	4.78	=	124.8058
	32.08	×	6.68	=	214.2944
	33.74	×	2.58	=	87.0492
	34.37	×	2.77	=	95.2049
	34.37	×	3.82	=	131.2934
	33.46	×	1.280	=	42.8288

1322.1990
1/2 661.0995 m²

④	24.65	×	6.90	=	170.0850
	21.93	×	6.91	=	151.5363
	18.95	×	5.63	=	106.6885
	18.13	×	2.10	=	38.0730
	17.91	×	11.01	=	197.1891
	16.72	×	3.09	=	51.6648
	16.72	×	2.69	=	44.9768

760.2135
1/2 380.10675 m²

⑤	15.30	×	2.27	=	34.7310
	14.58	×	4.24	=	61.8192
	12.16	×	9.59	=	116.6144
	11.46	×	2.90	=	33.2340

246.3986
1/2 123.1993 m²

⑥ 149.400m² - 661.0995m² - 380.10675m²
- 123.1993m² = 329.59445 m²

作製者

申請人

縮尺

(三重県土地家屋調査士会用紙)

2009248

各階平面図

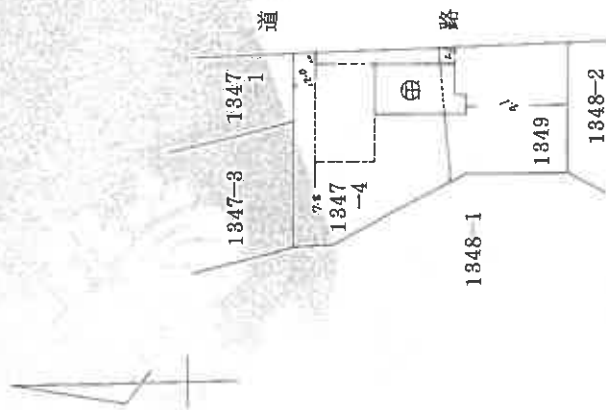
家屋番号 1-347番地

建物図面

建物の所在 兵庫県大加賀郡大井田字明珍1347番地4・1349番地

いなべ市大安町

附録第八号ノ四



面積計算表

1 階	2 階
$7.20 \times 4.50 = 32.4000$	$7.20 \times 4.50 = 32.4000$
$1.50 \times 1.20 = 1.8000$	
床面積 = 34.2000	床面積 = 32.4000

作製者

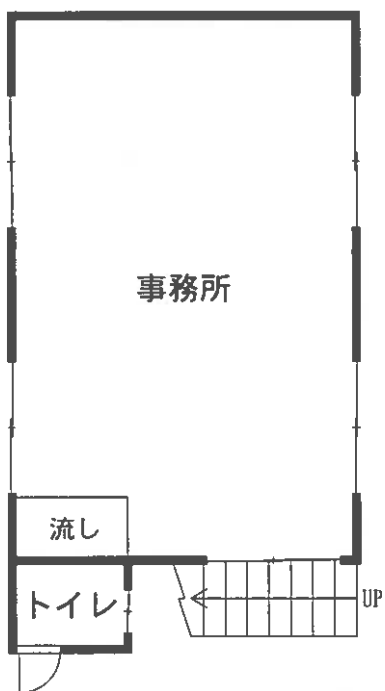
申請人

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。

建物見取図



建物配置図

