

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 8 年 4 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 8 年 4 月 8 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 4 月 8 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 2 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 | 四日市市南富田町 |
| | 地 番 | 1776番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市南富田町1776番地44 |
| | 家屋 番号 | 1776番44 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル
2階 61.48平方メートル |



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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 四日市市南富田町
地 番 1776番44
地 目 宅地
地 積 192.02平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 四日市市南富田町1776番地44
家屋 番号 1776番44
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 61.48平方メートル
共有者 B 持分5分の3
共有者 A 持分5分の2



令和7年(ケ)第38号
令和7年10月22日受理
令和7年11月14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 四日市市南富田町
地 番 1776番44
地 目 宅地
地 積 192.02平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 四日市市南富田町1776番地44
家屋 番号 1776番44
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 61.48平方メートル
共有者 B 持分5分の3
共有者 A 持分5分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	三重県四日市市南富田町3番14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(B) ☒ その他の者(A) 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 その他の者(A)の占有権原は使用借権である			
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11㎡、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(共有)者ら(A・B) ☐ その他の者 上記の者ら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	太陽光発電システム(附設工作物)が設置されている。			
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
■ B (物件1所有者、物件2 共有者)	1 本件物件所在地には、私と妻のA、息子の3人が居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件について第三者との間に何らの貸借関係もありません。 2 夫婦なので、私と妻Aとの間で地代等のやりとりは何もありません。 3 物件2建物内で猫2匹を飼っています。 4 本件建物はオール電化住宅であり、屋根にはソーラーパネルが搭載してあります。 5 物件2建物につき、雨漏りしているような箇所等、大きな不具合箇所はありません。

執行官の意見

- 1 本件物件所在地には、物件所有者ら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、立入調査時にA及びBが在宅した事実、Bの陳述、物件の現況並びにA、Bの人的関係性を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件2建物内では、猫2匹が飼育されていた。

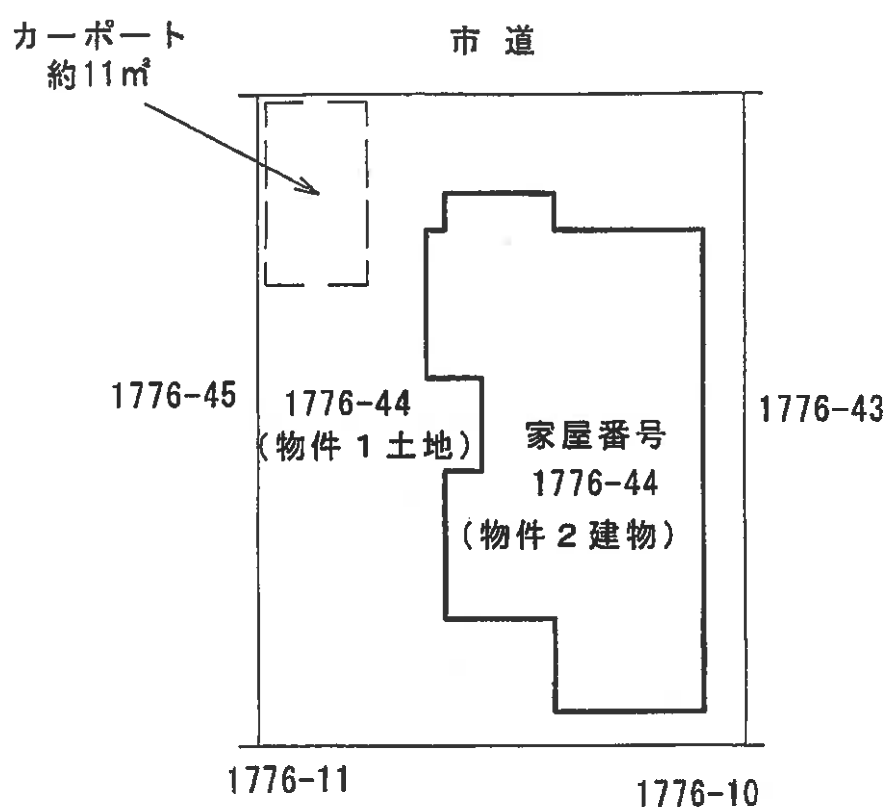
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月22日 (水) 13:30-13:40	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年10月23日 (木) 13:10-13:20	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
7年10月29日 (水)	執行官室	所有(共有)者ら宛、現地調査期日通知書及び占有関係に関する照会書面送付
7年10月30日 (木) 14:25-14:35	四日市市役所資産税課	家屋平面図調査
7年11月10日 (月) 9:55-11:00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、所有(共有)者らと面談聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年11月10日 目的物件は不在で施錠されていることも想定されたので、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)



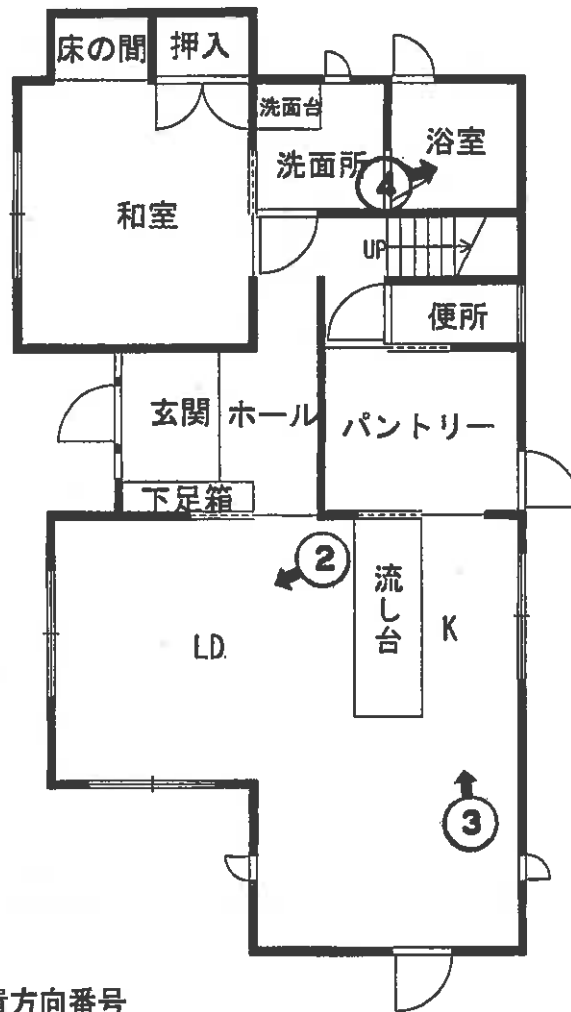
土地建物位置関係図

①
↓

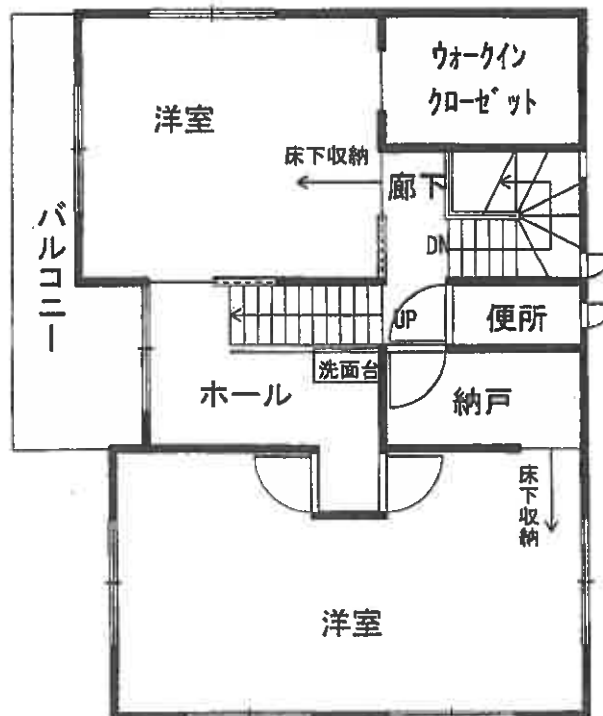


←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



←○の印は写真の撮影位置方向番号



①



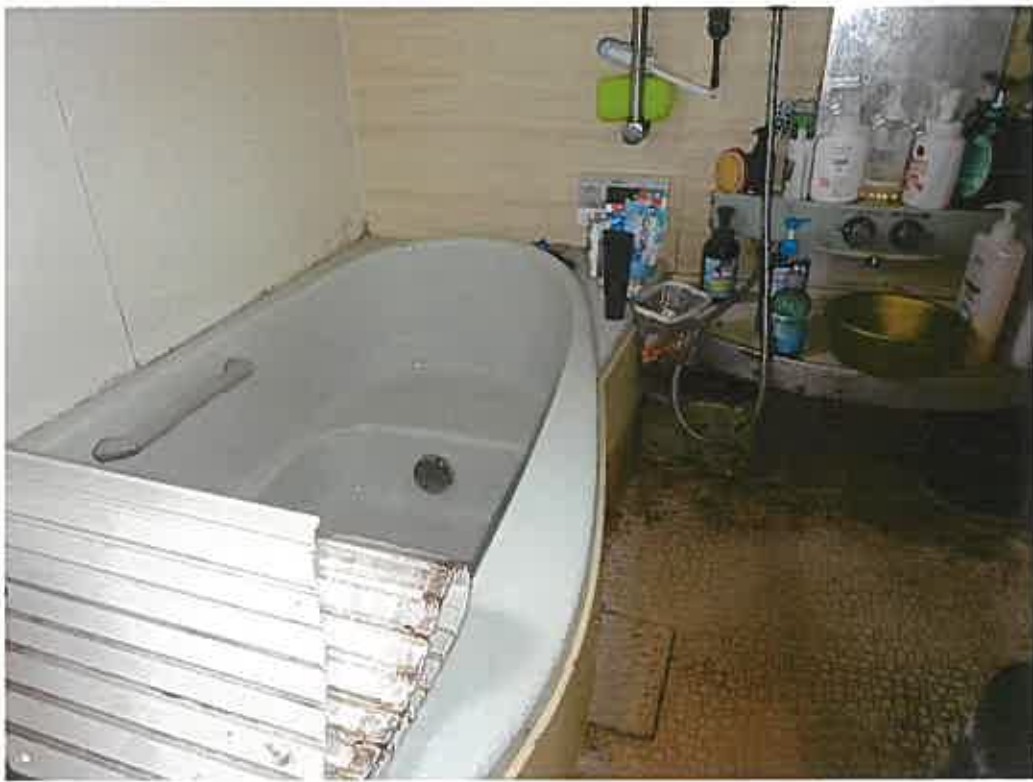
②



③



④



令和7年(ケ)第38号	
令和7年11月10日	現地調査
令和7年11月14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 8,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,810,000 円
物件 2 (建物)	金 4,540,000 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	四日市市南富田町	
	地番	1 7 7 6 番 4 4	
	地目	宅地	
	地積	192.02 m ²	
	所有者	B	
2	所在	四日市市南富田町 1 7 7 6 番地 4 4	
	家屋番号	1 7 7 6 番 4 4	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき 2階建	
	床面積	1階 71.21 m ² 2階 61.48 m ² 延べ 132.69 m ²	
	所有者	B（持分5分の3）、A（持分5分の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	近鉄名古屋線「近鉄富田」駅 南方 約630m（直線） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低地の住宅地域であり、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	準工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：192.02㎡ ・長方形 ・間口：約12.0m、奥行：約16.0m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北西側 幅員約7m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路に対し、対象土地は0～0.3m程度高い。	
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	○前面道路部分にガス管あり。 ○対象土地内にカーポートが設置されていた。 ○現行の住宅地となる前の対象土地及びその周辺には、製網等を行なう工場があったとみられるが、対象土地における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）	平成18年9月29日 新築
	経 過 年 数	20 年
	経済的残存耐用年数	5 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、タイル貼り、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	オール電化（ソーラーパネルあり）
床面積（現況）	1 階	71.21 m ²
	2 階	61.48 m ²
現況用途等	延べ	132.69 m ²
	現 況 用 途	居 宅
品 等	間 取	附属資料「建物見取図」参照
	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・室内では数多くの衣類や雑貨等が放置され、移動が困難な状態にあった。 ・全般的に汚れが認められた。 ・室内で猫2匹が飼育されていた。	
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	○2階部分はスキップフロアとなっていて、2か所で床下収納あり。 ○目視した限り、同建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際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。

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	55,100	1.00	192.02	1.00	10,580,000

※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

・標準的

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	180,000	132.69	0.14	3,340,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ <注1>}}{(20 + 5) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.14$$

※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	10,580,000	0.40 法定地上権	4,230,000

※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	10,580,000	－ 4,230,000		1.00	0.60	3,810,000
2	3,340,000	＋ 4,230,000	1.00	1.00	0.60	4,540,000
一 括 価 格 (合計)						8,350,000

※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
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約7m舗装市道沿いの規模約190㎡の整形中間画地

(2) 地價公示價格：四日市 - 36

所 在 : 四日市市東富田町1384番 (東富田町17-30)

価 格 : 48,900 円/㎡

位 置： 近鉄名古屋線「近鉄富田」駅の南東方 道路距離約920m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積 : 135 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側、幅員4.8m市道

用途指定等：都市計画区域・市街化区域・第1種住居地域

(指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模住宅が多く店舗等も見られる既成住宅地域

(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	48,900	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{88}$	= 55,100

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 88 (街路、環境条件格差等を考慮した)

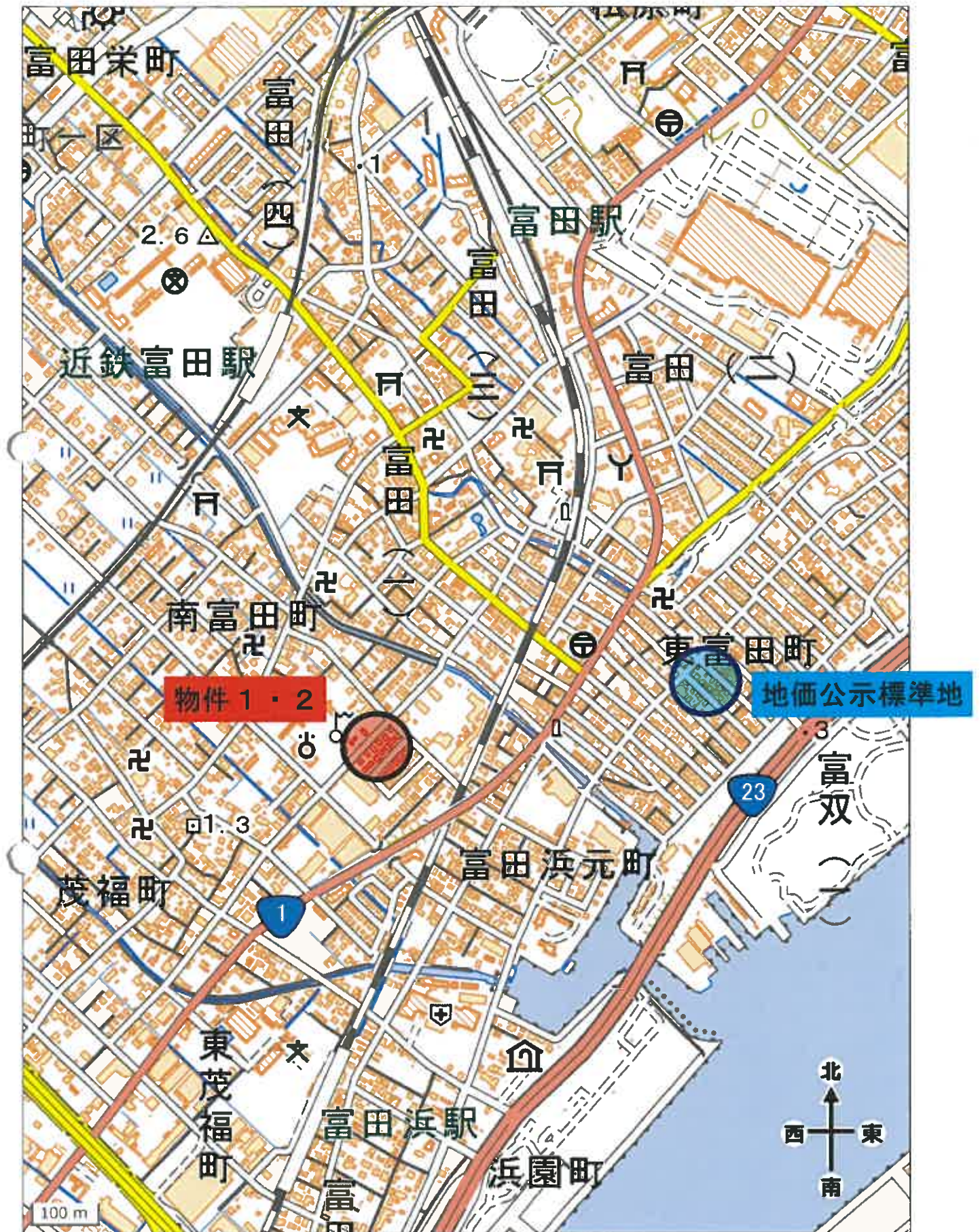
(4) 標準価格の決定

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、55,100 円/㎡と決定した。

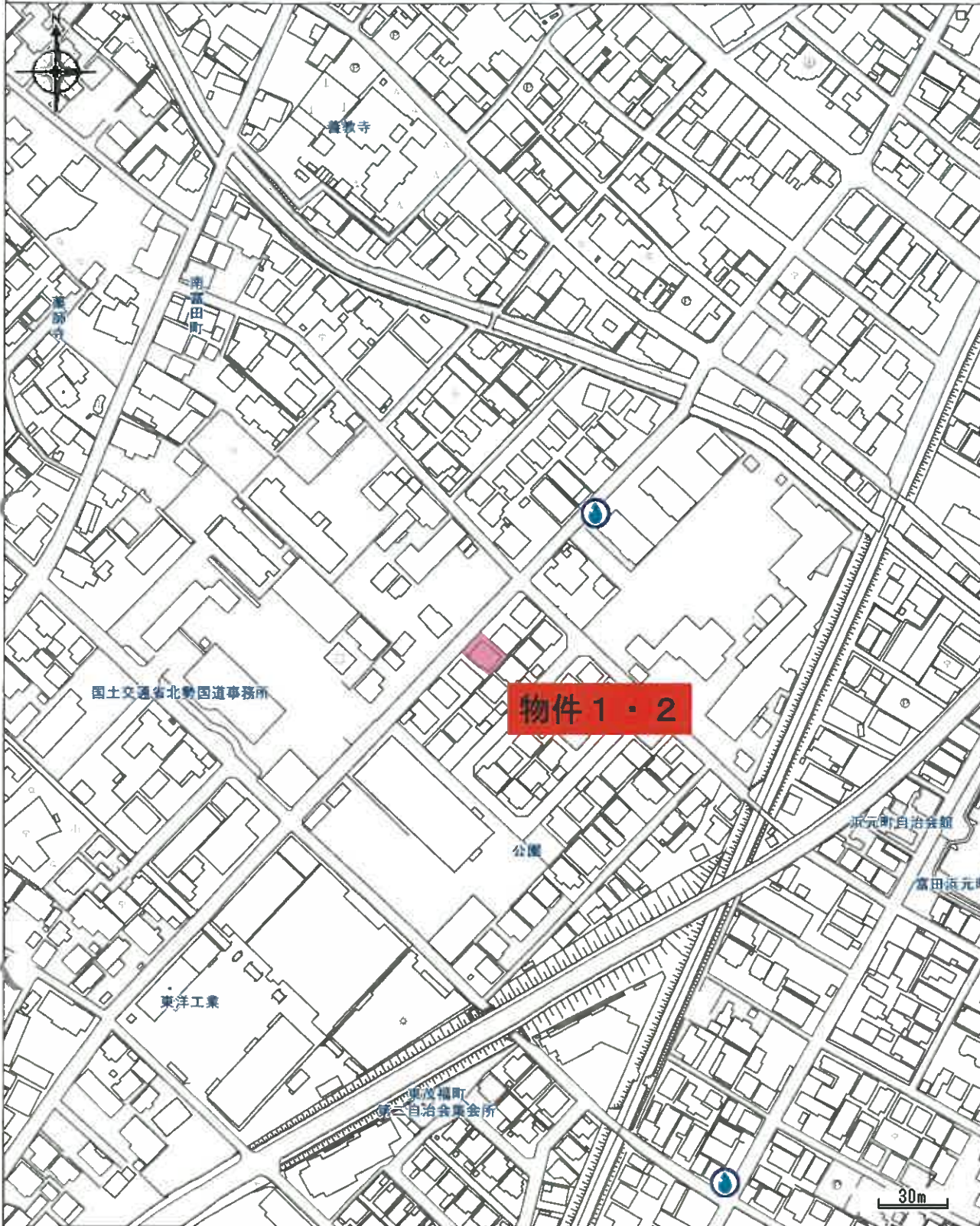
○ 標準価格 55,100 円/㎡

附 属 資 料

位置図



中心地 | 四日市市南富田町 付近

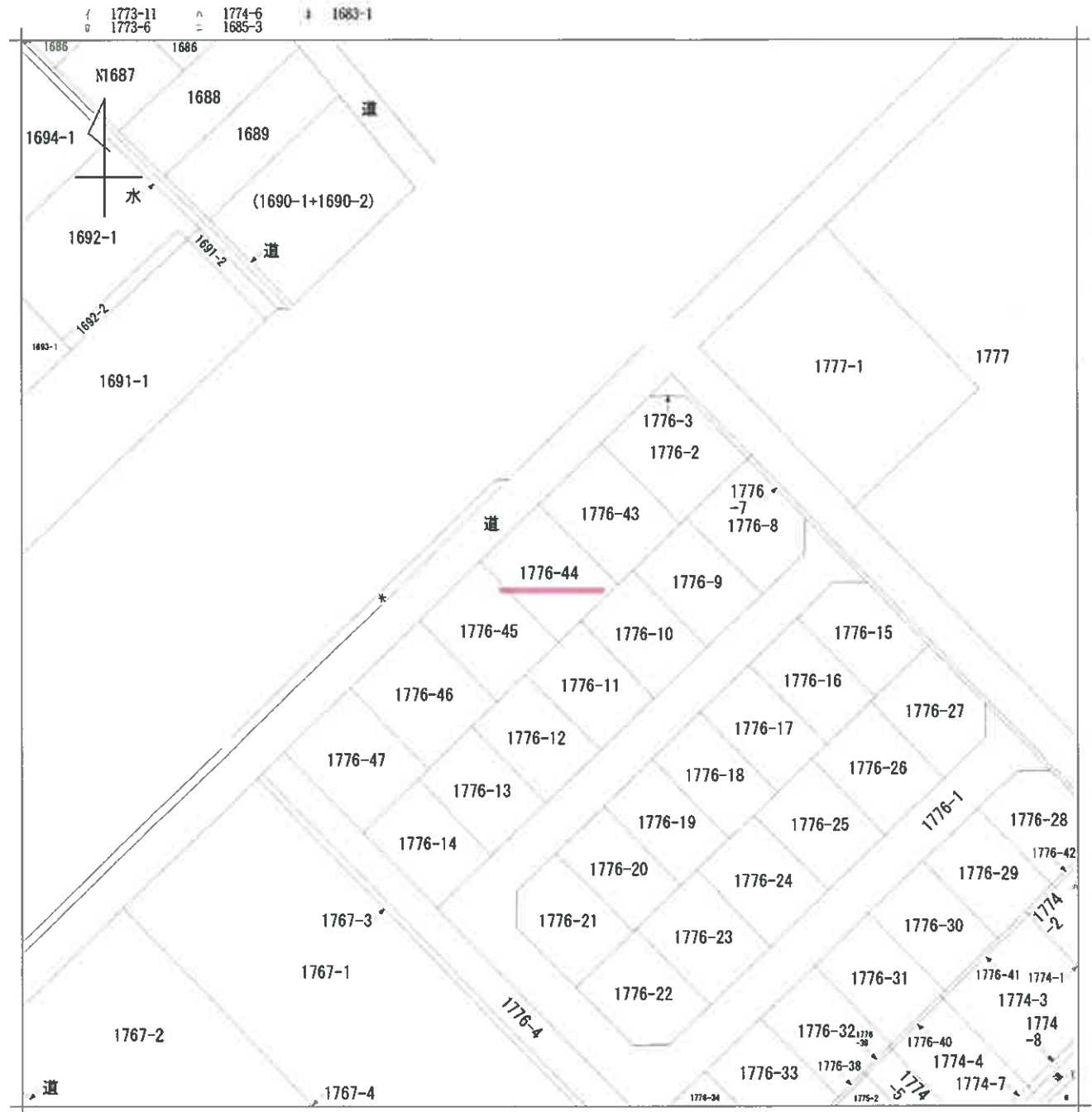


凡例

 上下水道

印刷日時:2025/11/13 20:49:41

表示年月日 2025/11/13



請求部	所在	四日市市南富田町				地番	1776番44			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系番号又は記号		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)			補記事項		

登記年月日：平成17年11月17日

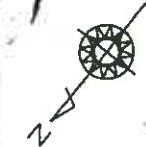
2352507

土地所在図
地積測量図

新
地番 1776-2-43~47

土地の所在 四日市市南富田町

別記第一号 (第七十四条第三項関係)



全図



境界線の種類	コンクリート	金	成	積	積

単位：m

縮尺 1 / 500

求積表

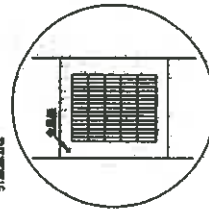
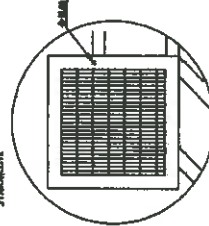
地番	面積
① 1776-2-43	220.4160625 m ²
② 1776-2-44	122.0218250 m ²
③ 1776-2-45	192.0217880 m ²
④ 1776-2-46	122.0021000 m ²
⑤ 1776-2-47	218.0028400 m ²
⑥ 1776-2-48	218.0028400 m ²

合計面積	1228.4684025 m ²
------	-----------------------------

点	名称	面積	面積	面積
1	引込点 (コンクリート)	1028.710	1028.710	1028.710
2	引込点 (コンクリート)	998.625	998.625	972.251

引込点DHA

引込点DCE



津地方方法務局
17.11.17
登記

(会員専用)

作成者

尺 1 /

申請人

(三重県土地家屋調査士)

これは図面に記載されている内容を証明した図である。

(津地方方法務局四日市支局蔵)

令和7年9月10日

東京法務局中野出張所

登記官

(1/7)

請求番号：18-2

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年11月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(土地方法務局四日市支局管理)

令和7年9月10日

東京法務局中務出番所

登記官

図求番号：18-2

土地所在区
地積測量図

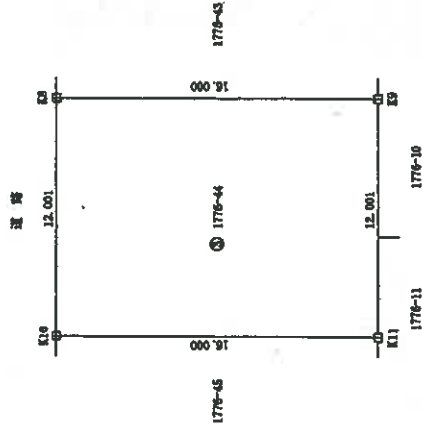
前地番
1776-44

2352504

土地の所在
四日市市南富田町

4/7

別記第一号 (第七十四条第三項関係)



求積表

NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
10	1016.287	1026.278	-430.342842	16.000
11	1022.897	1016.439	-19713.270984	11.001
12	1016.466	1007.908	432.680080	16.000
13	1002.865	1016.855	15327.021650	11.001
合計			-384.943686	
合計面積			192.0217960	54

地番	面積
① 1776-44	192.0217960 ㎡



(会員専用)

縮尺：1/250

測量員の氏名	測量員の種類
田中 太郎	測量員
佐藤 一郎	測量員
鈴木 一郎	測量員
山田 一郎	測量員
成田 一郎	測量員

縮尺 1 / 250

申請人

1 /

作成者

(三重県土地家屋調査士)

(4/7)

登記年月日：平成18年11月17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。
(※地方自治局四日市支局管轄)
令和7年9月10日 東京法務局中野出張所

登記官

※A3判をA4判に縮小

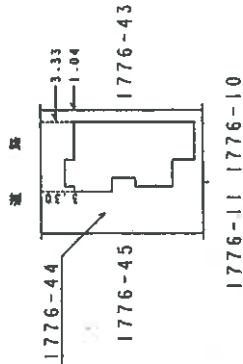
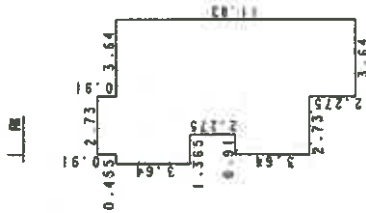
請求番号：18-3

建物図面
各階平面図

家屋番号 1776番44

建物の所在 四日市市南富田町1776番地44

4322510



東京法務局

18.11.17

登記

作成者

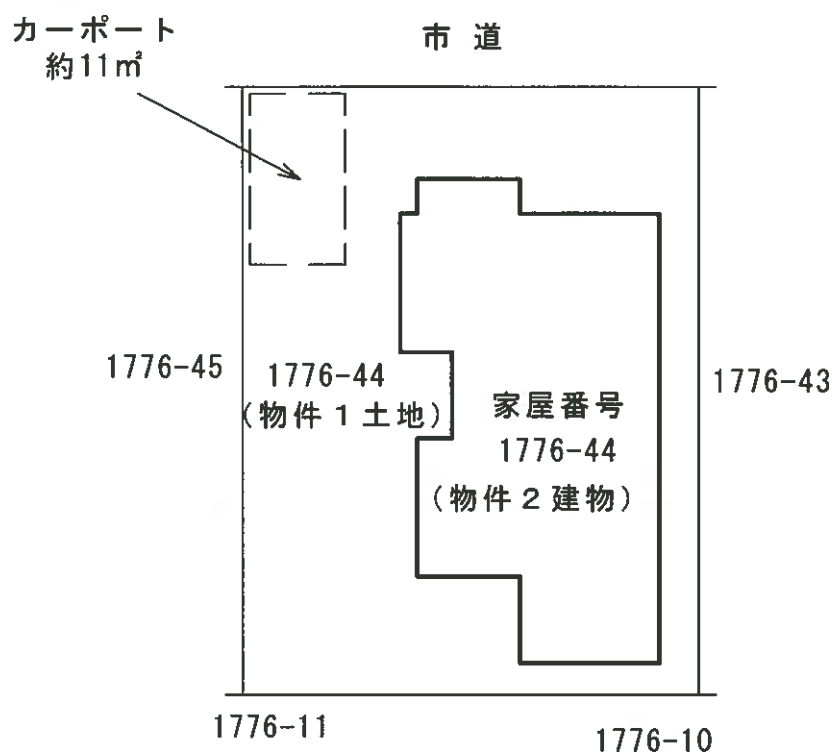
縮尺 1/250

申請人

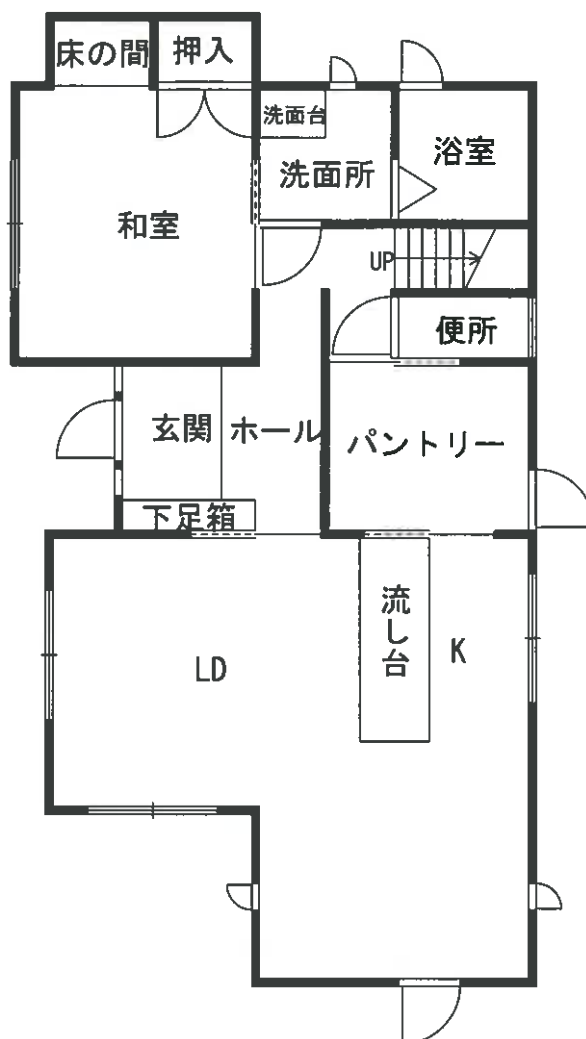
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

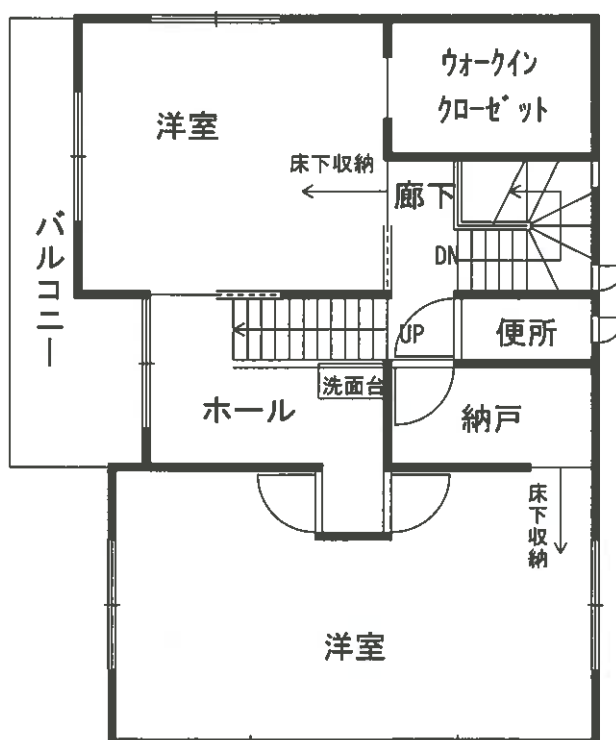
土地建物位置関係図



建物見取図



1 階



2 階