

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）
5	1,460,000 1,168,000		292,000	36,518	不明



物 件 目 録

5	所	在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋
	地	番	2 5 9 6 番
	地	目	雑種地
	地	積	6 9 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件債務者株式会社東海止水興業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

5 所 在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋
地 番	2 5 9 6 番
地 目	雑種地
地 積	6 9 9 平方メートル



333

令和7年(ケ)第28号
令和7年8月14日受理
令和7年9月29日提出

現況調査報告書

(その3－物件5関係分)

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

5	所	在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋
	地	番	2596番
	地	目	雑種地
	地	積	699平方メートル

(土地用)

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 5
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5） ☐ 山林（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 ☒ 土地所在図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(株式会社東海止水興業(債務者会社)) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が本土地上に庇状構築物(動産)やコンテナ(動産)を置いて資材等置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 ☐
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]
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）
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社東海止水興業 (債務者会社) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■資材等置場	
■関係人(■B(亡Aの妻)、■C(亡A相続財産管理人弁護士))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (亡Aの妻)	1 私は亡Aの妻です。夫は平成30年に亡くなりました。なお、亡夫の相続については相続放棄しています。 2 物件5土地に存在する庇状の構築物やコンテナ等、置かれているものは全て、夫が営んでいた(株)東海止水興業(以下「債務者会社」と表記)の所有物です。なお、債務者会社は夫が亡くなってすぐに廃業しています。 3 物件5土地には規制があつて建物を建てられないと聞いています。そのため、同土地に存在する庇状の構築物も基礎を造作していません。 4 物件5土地に埋設物はないと思います。 5 物件5土地の北東端付近に電柱がありますが、その電柱は物件5土地内にあつて、使用料を受け取っていたように記憶しています。
☒ C (亡A相続財産管理人 弁護士)	1 私は亡Aさんの相続財産管理人として、物件5土地を管理しています。 2 物件5土地にある構築物やコンテナは、債務者会社のものだと聞いていますが、同社から地代を受け取っているということはありません。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件5土地については、現況では周辺土地との境界がやや不明確であるが、同土地については法務局に現地復元能力を有する不動産登記法第14条1項地図の備え付けがあることから、本格的に測量すればその所在範囲を特定することは可能と思われる。
- 2 本件土地建物の所有者であったAは、平成30年7月に死亡し、C弁護士がその相続財産管理人に選任されている。
- 3 本件競売手続の債務者会社である(株)東海止水興業は、亡Aを登記上の代表者とし、建築工事業、防水工事業等を業とする法人であるが、代表者であったAが死亡して代表者不在の状態であるため、本件競売手続においては弁護士がその特別代理人に選任されている。
- 4 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、また、亡Aが債務者会社の代表者であった関係性も考慮し、本報告書2枚目、3枚目記載のとおり認定した。
- 5 物件5土地上に存在する庇状の構築物(屋根の範囲の面積が約85㎡のものは、基礎工事がなされておらず、置かれているだけのものであることから、動産と認めた。
なお、上記構築物以外に、3基のコンテナ(動産)や資材、廃材が物件5土地上に置かれていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8月14日 (木) 14:20-14:30	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 8月19日 (火) 11:05-11:10	物件所在地	現場所在確認、物件立入調査、写真撮影
7年 8月19日 (火) 12:30-12:40	いなべ市役所	地番図調査(送付依頼、8/25回答)
7年 8月19日 (火) 14:45-14:55	電話	亡Aの妻から電話聴取
7年 8月20日 (水) 15:00	電話	亡Aの妻に対し、現地調査期日日程告知
7年 9月 8日 (月) 11:10-11:30	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、亡Aの妻から面談聴取、評価人同行
7年 9月 9日 (火) 11:55-12:10	電話	亡A相続財産管理人弁護士から電話聴取

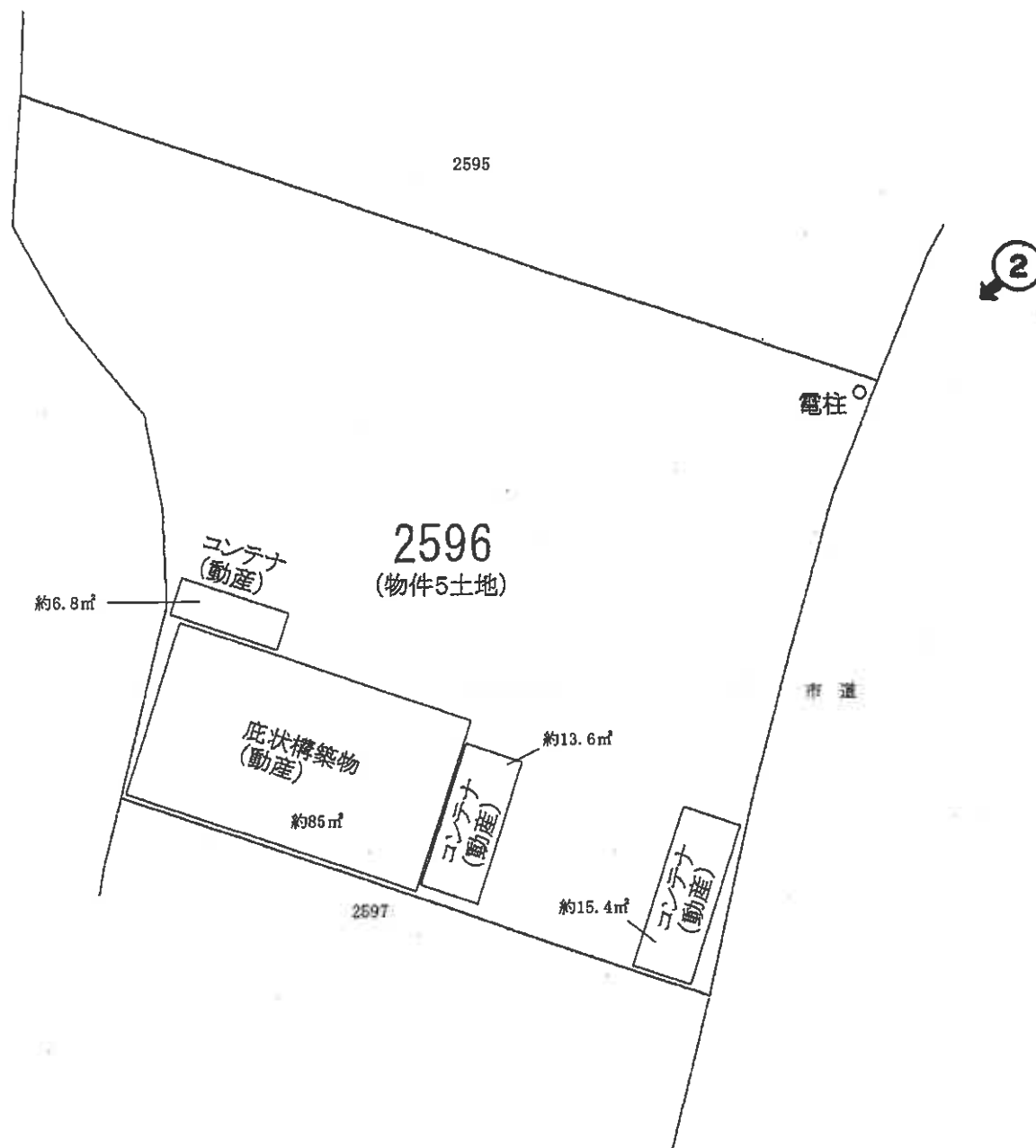
(特記事項)

- ☐ 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
(6枚目)



土地所在図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

1

①



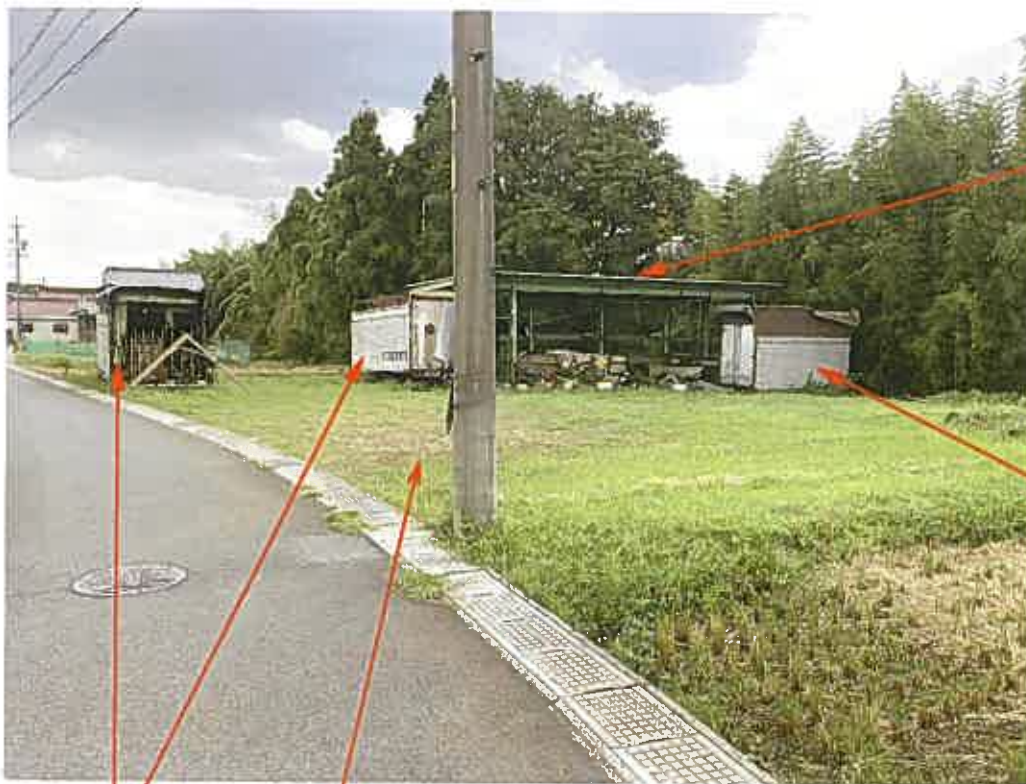
物件 5 土地

構築物 (動産)

コンテナ (動産)

コンテナ (動産)

②



構築物
(動産)

コンテナ
(動産)

コンテナ
(動産)

物件 5 土地

平成7年（ケ）第28号（物件5）	
令和 7年 9月 8日	現地調査
令和 7年10月16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

岡原 康志

印

第1 評 価 額

物件 5 (土地)	金 1,460,000 円
-----------	---------------

* * * 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
5	所 在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋	
	地 番	2 5 9 6 番	
	地 目	雑種地	
	地 積	699 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
番号	特 記 事 項		
	—		

* * * 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5）

位 置・交 通	三岐鉄道北勢線「楚原」駅 北西方・直線距離 約870m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道421号背後に位置し、周辺には農地や民家等が見られる。	
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・市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	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：699㎡（登記簿数量） ・形状：不整形（公図ご参照） ・間口：約24m，最長奥行：約24～36m ※机上概測 ・概ね平坦状の地勢であるが、境界付近の傾斜地を含む可能性がある（隣地境界が不明瞭）。	
接 面 道 路	・東側 幅員約5～5.5m（種別：市道），舗装有 ※上記幅員は両側の側溝部分を含む。 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対して等高～若干低く接面（多くは概ね等高接面）	
土地の利用状況等	・底状の大きな構築物（動産）、コンテナ3基（動産）、資材、廃材が置かれている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・本件土地は建物建築の規制が厳しい市街化調整区域内に所在する。三重県桑名建設事務所に照会したところ、本件土地に関して都市計画法第29条の開発許可の記録は見当たらないとのこと。 - また、本地は都市計画法第34条第11号に基づく指定区域（県条例による指定区域）の範囲には入っていない。 ・少なくとも本地の大部分は文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にあるとのこと。 ・西隣にある竹林に本地の一部がかかっている可能性があるように思われた。	

(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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	4,850	0.90	699	3,050,000

※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・・・・・・ 0.90

※形状、境界付近の敷地状況等を考慮して査定

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	土地価格 (円) <1エ> ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
5	3,050,000	1.00	0.80	0.60	1,460,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正

・大きな構築物（動産）等が敷地内にあることを考慮し、所要の修正を行った。

エ 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）
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5m舗装道路沿いの規模約700㎡の整形地（地目：雑種地）

(2) 取引事例等に基づく比準価格

No.	所 在	地 目	取引時点
1	いなべ市 地内	雑種地	令和5年4月
2	桑名市 地内	雑種地	令和6年7月

No.	取引価格 円/㎡ ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域 要因 オ	比準価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,700	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.0}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	$\times \frac{100}{95}$	= 5,100
2	5,302	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.0}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	$\times \frac{100}{120}$	= 4,600

※十円未満切捨

標準画地の 比準価格査定	両価格を検討の上、4,850円/㎡と査定した。
-----------------	-------------------------

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

同種別同程度の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

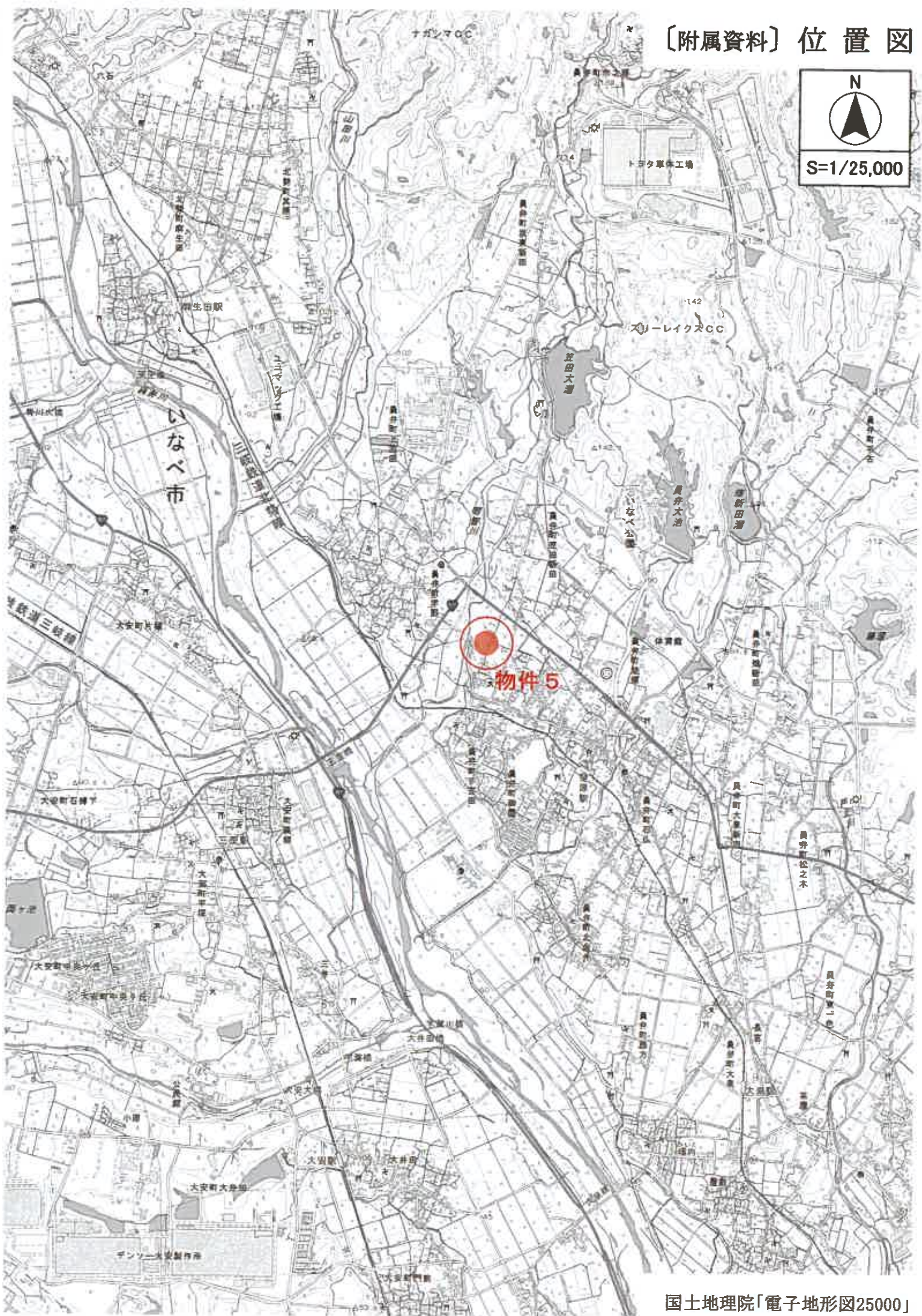
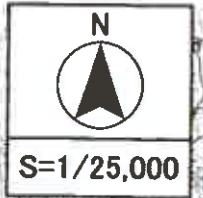
(4) 標準価格の決定

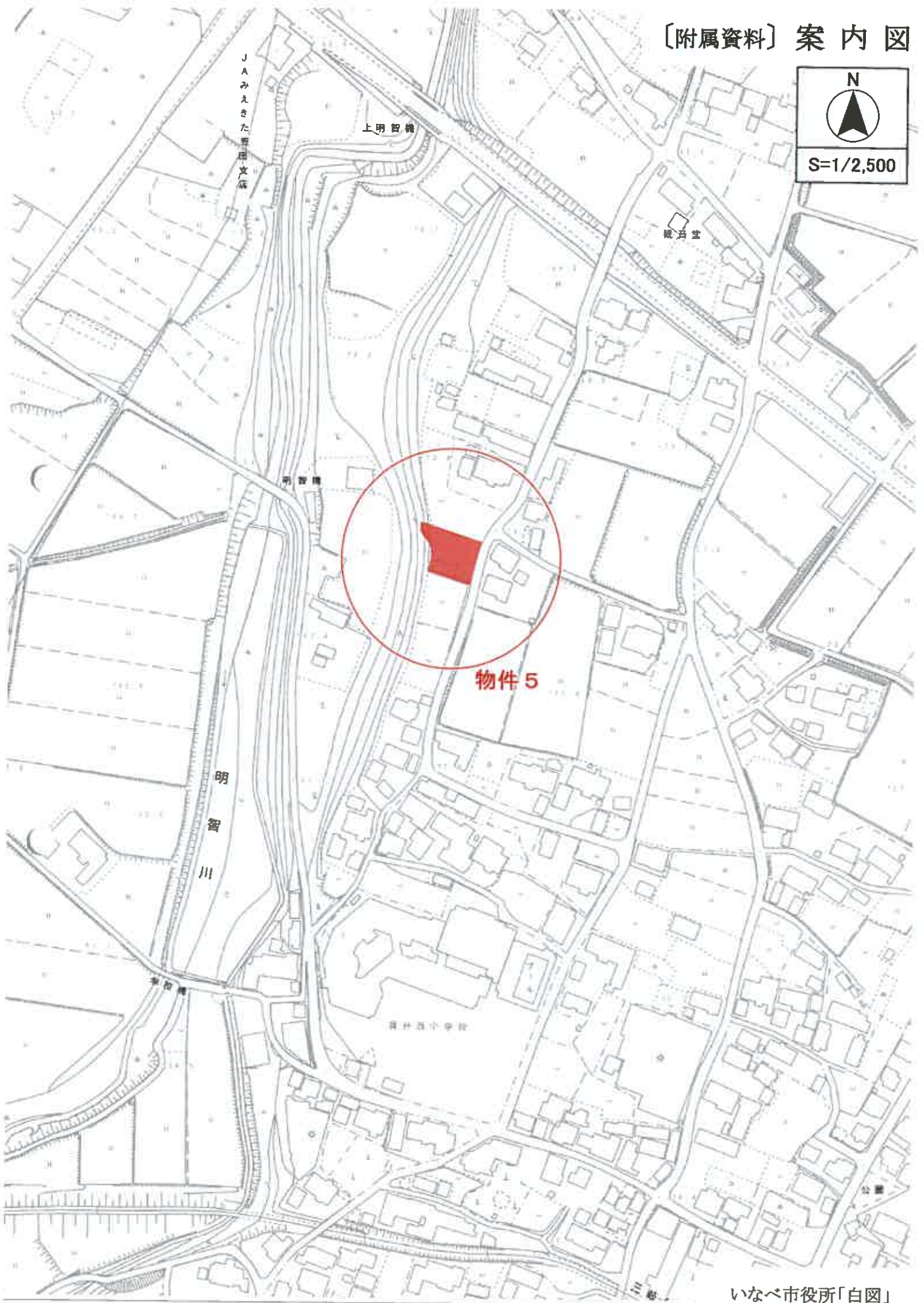
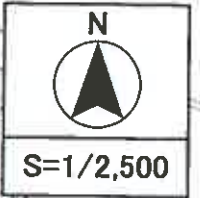
標準画地の価格は、(2)の比準価格を標準とし、近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、4,850 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 4,850 円/㎡

附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図





〔附属資料〕 公図写し

※インターネット不動産登記情報

【A3をA4サイズに縮小】

(座標値種別：図上測定)

+50593.313

表示年月日：2025/09/10

2601



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出



員弁町笠田新田

請求部	所在	いなべ市員弁町笠田新田字七ツ橋					地番	2596番			
出力	1/500	精度	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)			種類	土地改良所在図
作成年月日	平成4年3月				備付年月日(原図)	平成6年3月28日			補記事項		

