

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）
1, 2	4, 530, 000 3, 624, 000	一括	906, 000	35, 879	7, 041
1	2, 590, 000				
2	1, 940, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市桜新町一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市桜新町一丁目 1 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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 | 四日市市桜新町一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市桜新町一丁目 1 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4 . 5 9 平方メートル
2階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和7年(ヌ)第26号
令和7年11月14日受理
令和7年12月22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 | 四日市市桜新町一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市桜新町一丁目 1 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4 . 5 9 平方メートル
2階 5 4 . 6 5 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		
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	土地建物位置関係図記載の位置に底状物置が2つ(西側に存在するものが約5.5㎡、東側に存在するものが約4.8㎡)存在するほか、道路側に面して庇(約5㎡)が存在する(いずれも附設工作物)。	
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 本件物件所在地には私と妻の2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もありません。 2 ペットは飼育していません。 3 公共下水には接続済みです。 4 1階のLDKの床の一部に踏み込むと床鳴りする箇所があります。 5 2階のドアの一部に破損箇所があります。 6 2階の西側の洋室は、20年以上前にリフォームして当初存在した間仕切りをなくしています。

(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、所有者の名字が記載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、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 3 関係人の陳述にある1階LDKにおける床鳴りは、さほど著しい現象ではなく、床面が目立って沈下するほどでもなかったものの、踏み込むと音が鳴ることを現認した。

調 査 の 経 過

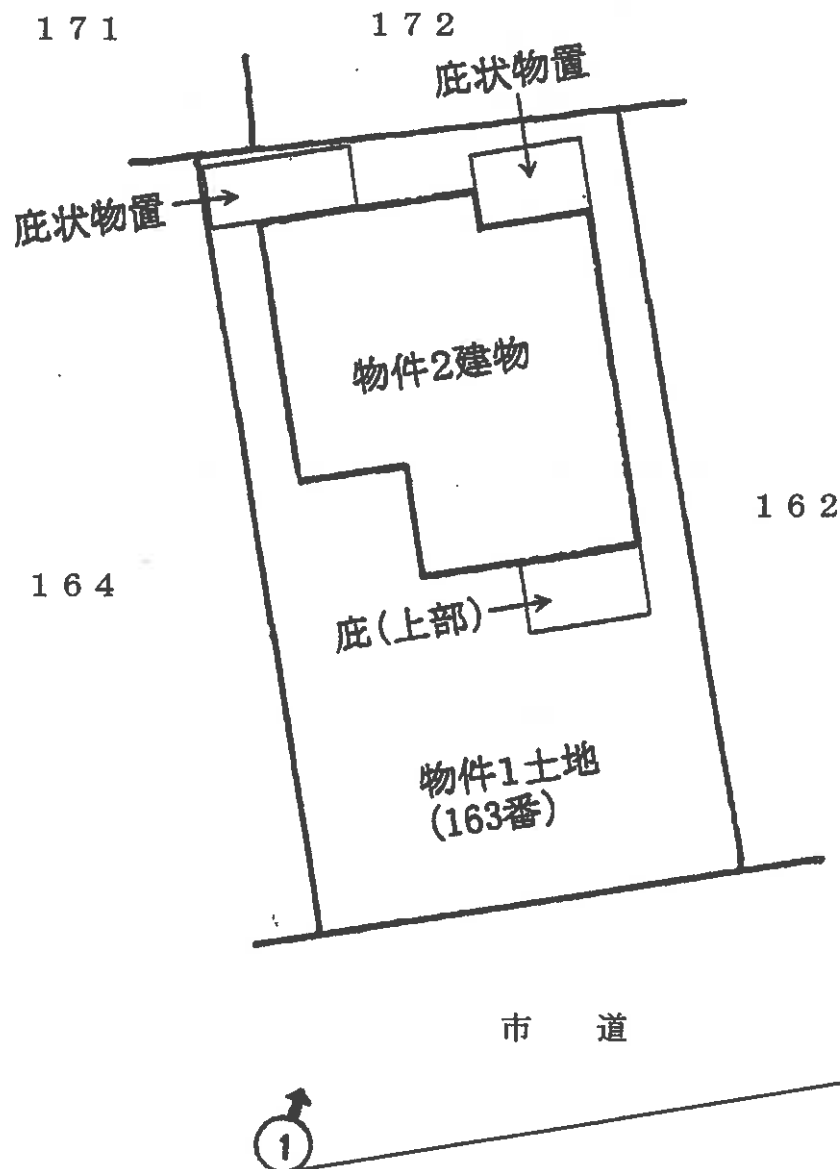
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月14日 (金) 14:15-14:25	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年11月17日 (月) 9:20-9:45	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、所有者から面談聴取
7年11月17日 (月) 14:20-14:35	四日市市役所	家屋平面図、住民票調査
7年12月 5日 (金) 12:55-13:50	物件所在地	物件立入調査 (全室)、写真撮影、所有者から面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。
- ☐

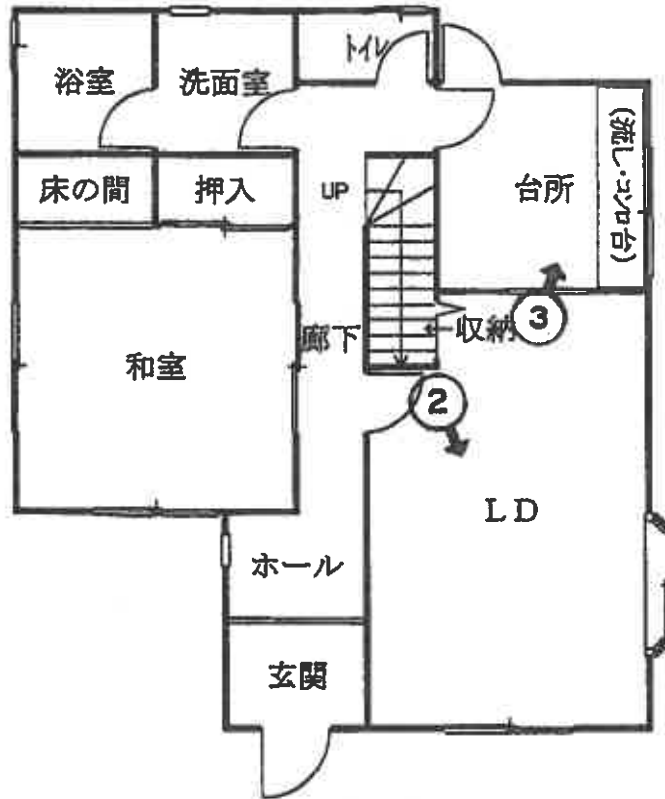
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

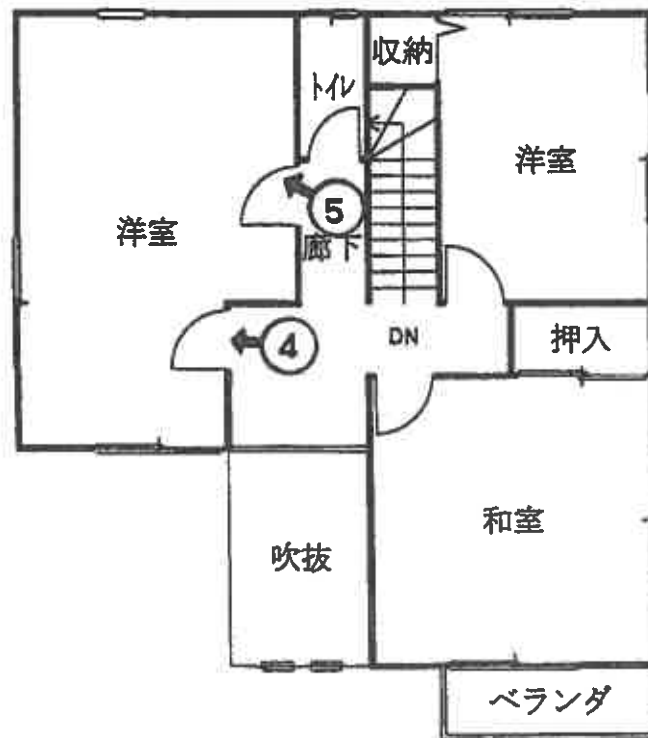


←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



1 階



2 階

←○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②～⑤は
物件2建物の
内部を撮影

③

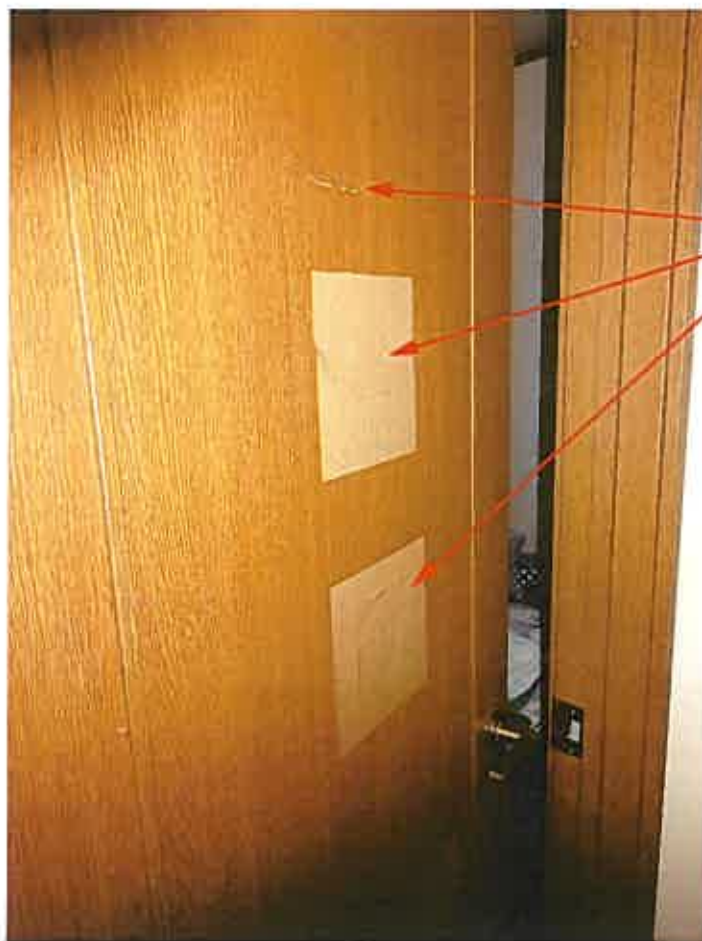


④



ドアの破損
箇所

⑤



ドアの破損箇所

令和7年（ヌ）第26号		
令和	7年12月5日	現地調査
令和	7年12月25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

一 括 価 格	
金 4,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 2,590,000 円
物件 2 （建物）	金 1,940,000 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	四日市市桜新町一丁目	
	地 番	1 6 3 番	
	地 目	宅地	
	地 積	200.54 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	四日市市桜新町一丁目 1 6 3 番地	
	家屋番号	1 6 3 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 64.59 m ² 2 階 54.65 m ² 延べ 119.24 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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	近鉄湯の山線「桜」駅 南西方・直線距離 約2.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	四日市市の内陸方面に位置し、東名阪自動車道の背後にある住宅団地内の戸建住宅を主体とした地域。	
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	都市計画区域・市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	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：200.54㎡（登記簿数量） ・形状：略長方形 ・間口：約10.5m，奥行：約19m ※机上概測 ・概ね平坦地勢（敷地内段差あり）	
接 面 道 路	・南側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※上記幅員には両側側溝部分を含む。 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対して概ね等高に接面	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・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	有（集中プロパン）
	下 水 道	有（公共下水）
特 記 事 項		

（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）	平成3年6月3日 新築
	経 過 年 数	35 年（切上）
	経済的残存耐用年数	1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	ボード（リシン塗装仕上）
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロス、ボードなど
	床	フローリング、カーペット、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 64.59 m ² 延べ 119.24 m ²	2 階 54.65 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「間取図」ご参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ※老朽化も進行している。	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ドアに破損箇所あり。 ・1 階の床には踏み込むと床鳴りする箇所があるとのこと。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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）

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	40,000	1.06	200.54	0.85	7,220,000

※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・・・・・・ 1.06

・画地条件（方位等）1.06

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	150,000	119.24	0.02	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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(35 + 1)} \times \frac{\text{観察減価率}}{\text{現価率}} \right\} \times (1 - 0.70)$$

$$= 0.02$$

※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	7,220,000	0.40 法定地上権	2,890,000

※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定し、その割合を40%と査定した。

(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	7,220,000	－ 2,890,000		1.00	0.60	2,590,000
2	350,000	＋ 2,890,000	1.00	1.00	0.60	1,940,000
一 括 価 格 (合計)						4,530,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 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6m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：四日市－26

所 在：四日市市桜新町2丁目214番
 価 格：39,500 円／㎡
 位 置：近鉄湯の山線「桜」駅の南西方 道路距離約2.9km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：192 ㎡
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：北側，幅員6m市道
 用 途 指 定 等：市街化区域・第一種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率：50%，指定容積率：80%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

(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	39,500	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{99}$	= 40,000

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 99 (交通，環境条件格差等を考慮した)

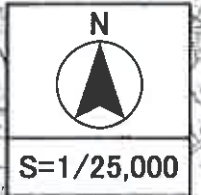
(4) 標準価格の決定

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，40,000 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 40,000 円／㎡

附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図



四日市市

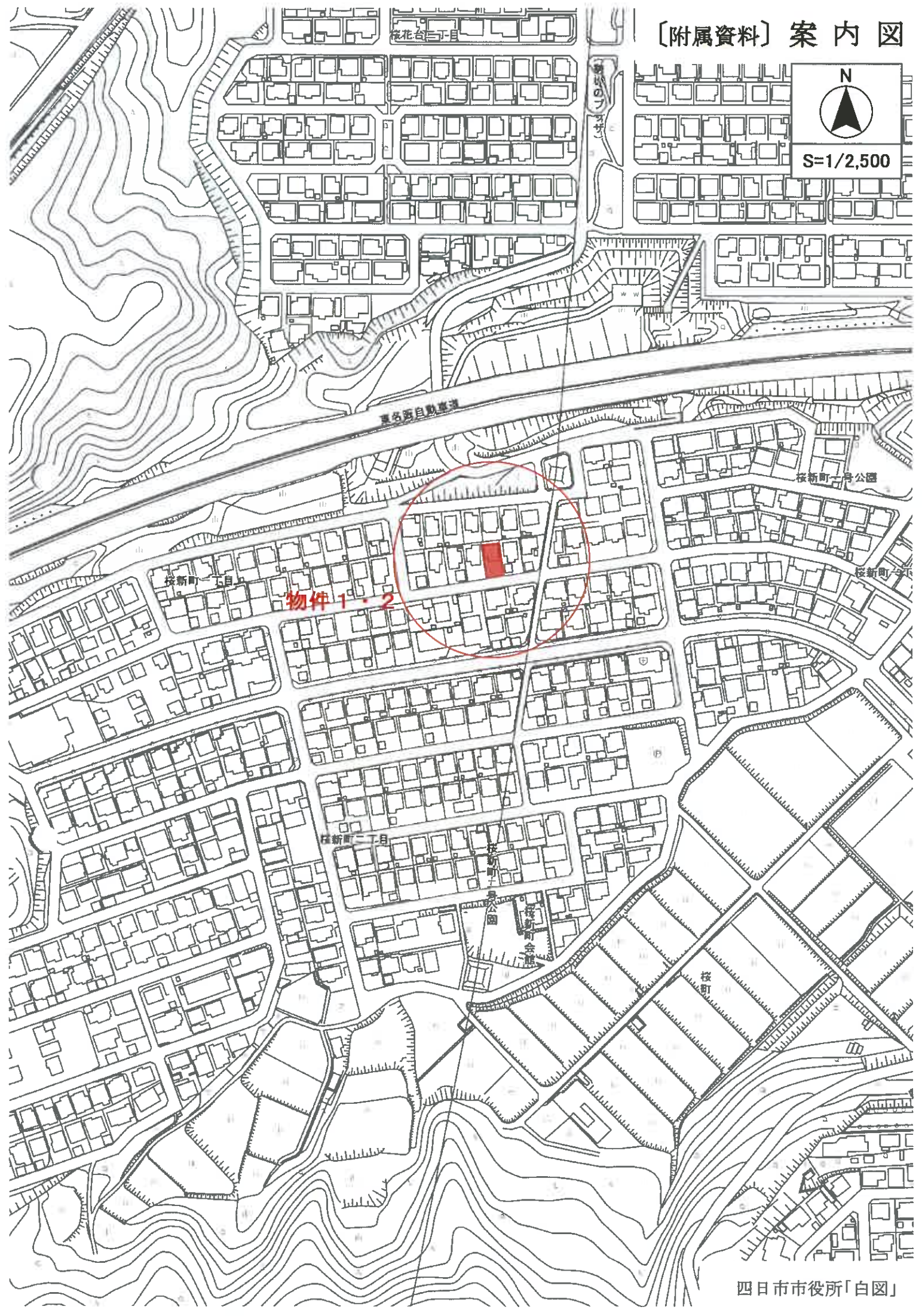
東名阪自動車道
新田町
物件 1・2

四日市の歴史

〔附属資料〕 案内図



S=1/2,500



地番区域見出し
桜新町1丁目
桜新町2丁目

請求部	所在	四日市市桜新町一丁目				地番	163番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年5月27日			備付年月日(原図)		補記事項				

平成3年8月/日登記

建筑物剖面图

5582番のA

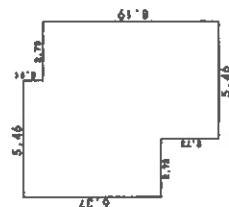
家屋番号

建築物の所在 四日市市桜町宇栗第9^{番地} 5584番地、5686番地、

保留地——四日市市校上地区西整理17街区10番

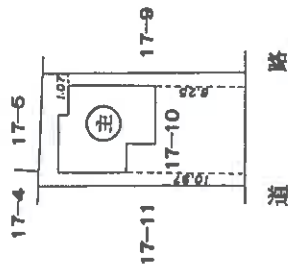
四日市市校新町一丁目16番地

附錄第八号、四

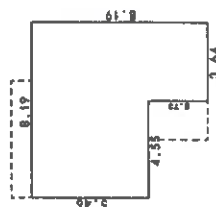


敬啟者

0.91	×	5.46	=	4.9686
5.46	×	8.19	=	44.7174
2.73	×	5.46	=	14.9058
合計				64.5918
床面積				64.59 m ²



23



然
理
也

5.46 × 8.19 =	44.7174
2.73 × 3.64 =	9.9372
合計	54.6546
床面積	54.65 m²

製作音

(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 500

(三) 重県土地家屋調査士会(用紙)

物件 2 建物

