

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月11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 5月 7日 午後 1時00分から 令和 8年 5月 7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 3月25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 三重郡菰野町大字千草字市塚
地 番 3 1 9 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 5 4 . 1 9 平方メートル
- 2 所 在 三重郡菰野町大字千草字市塚 3 1 9 7 番地 6
家屋 番号 3 1 9 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 7 2 . 0 0 平方メートル
2階 4 8 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月26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

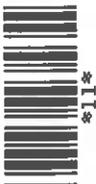
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

 - 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 | 三重郡菰野町大字千草字市塚 |
| | 地 番 | 3 1 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三重郡菰野町大字千草字市塚 3 1 9 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 0 0 平方メートル
2階 4 8 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第45号
令和7年12月19日受理
令和8年1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 | 三重郡菰野町大字千草字市塚 |
| | 地 番 | 3 1 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三重郡菰野町大字千草字市塚 3 1 9 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 0 0 平方メートル
2階 4 8 . 0 0 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件物件所在地には、私と家族が居住しています。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 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。3 本件建物はオール電化住宅で、屋根にはソーラーパネルを設置してあります。4 下水道管は前の道路に来ていますが、接続はしてありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 土地建物位置関係図記載の位置に簡易物置が2基（南西端のものが約6.7㎡、南東端のものが約3.4㎡、いずれも動産）存在する。また、その間に挟まれて鉄パイプで組み立てられた自転車置場が存在したが、簡易な構造であり、動産と認めた。
- 4 物件1土地の北西端付近に電柱及び支線が存在する。

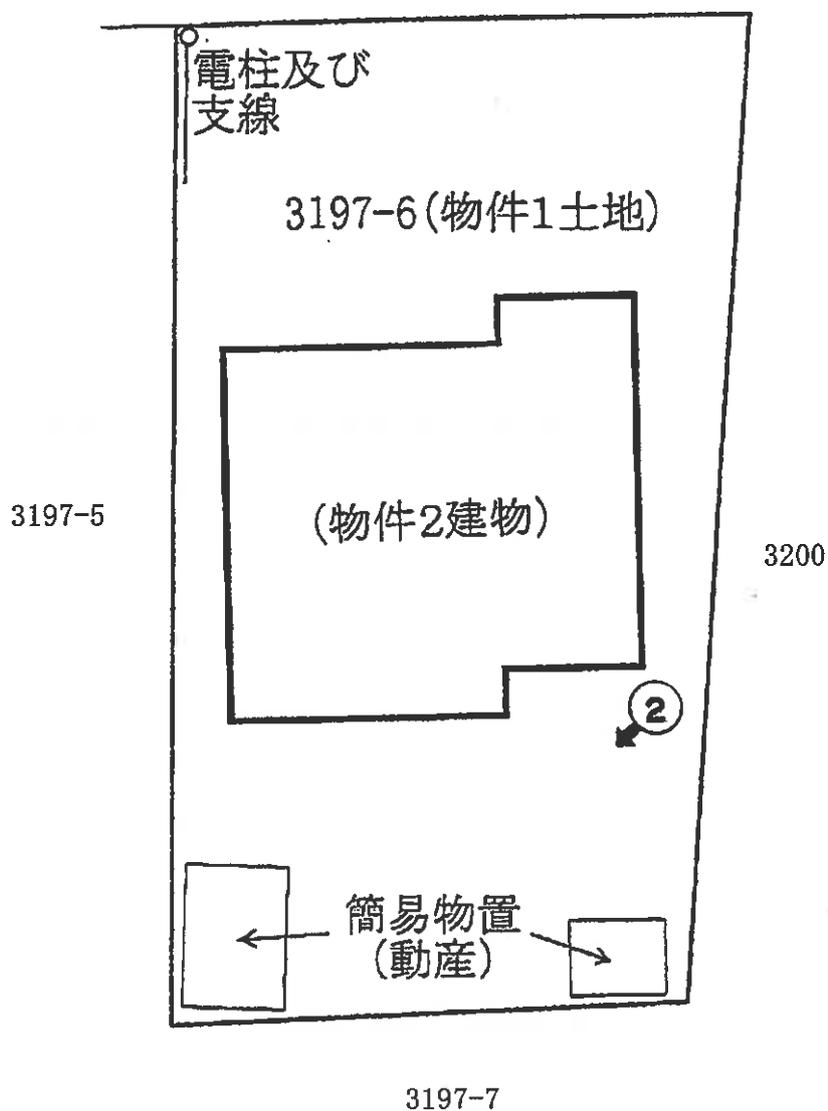
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月22日(月) 13:20-13:30	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年12月22日(月) 9:20-9:35	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
7年12月25日(木) 14:25-14:35	電話	所有者から電話聴取、現地調査日程調整
7年12月26日(金)	執行官室	菰野町役場税務課宛、家屋平面図送付依頼(1/8送付)
8年1月14日(水) 11:50-12:30	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者から面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14日 所有者とは日本語の会話によるやりとりやや困難を伴ったため、所有者が電話連絡した通訳者を介して聴取等を行った。</p>		

(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



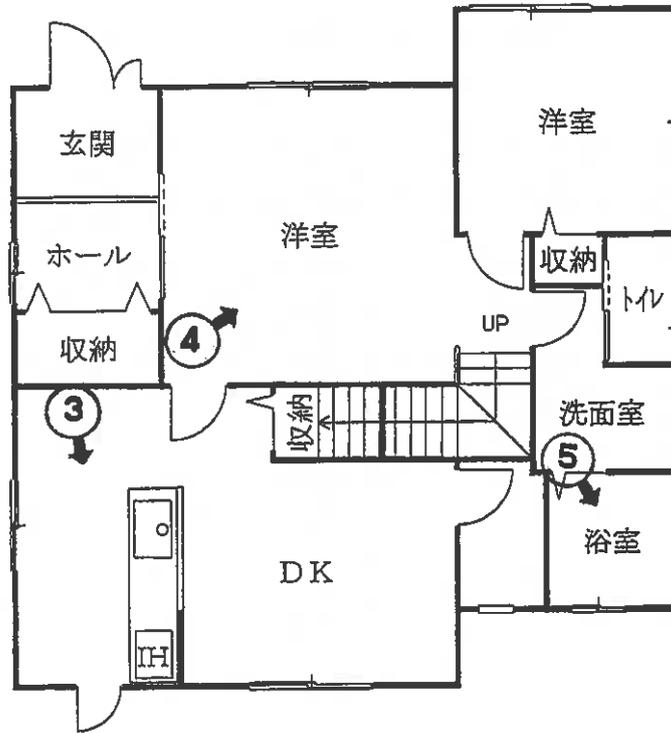
町 道



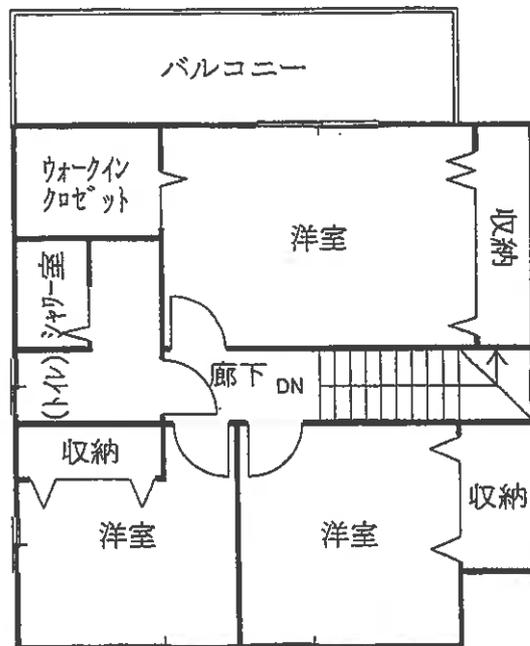
←○の印は写真の撮影位置方向番号

間取図

【物件2建物】



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



簡易物置

簡易物置

(8 枚目)

③



④



(9枚口)

⑤



(10枚目)

令和7年(ケ)第45号			
令和	8年	1月14日	現地調査
令和	8年	2月11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 6,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,030,000 円
物件 2 (建物)	金 4,440,000 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	三重郡菰野町大字千草字市塚	
	地番	3 1 9 7 番 6	
	地目	宅地	
	地積	254.19 m ²	
	所有者	A	
2	所在	三重郡菰野町大字千草字市塚 3 1 9 7 番地 6	
	家屋番号	3 1 9 7 番 6	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき 2 階建	
	床面積	1 階 72.00 m ² 2 階 48.00 m ² 延べ 120.00 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「中菰野」駅 北西方・直線距離 約2.9km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道306号背後の市街化調整区域内にある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・市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	指定建ぺい率	60% (※但し、下記特記事項の内容もご参照)
	指定容積率	200% (※但し、下記特記事項の内容もご参照)
	防火規制	—————
	その他の規制	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：254.19㎡ (登記簿数量) ・形状：やや台形 ・間口：約12.5m, 奥行：約21m ※机上概測 ・概ね平坦地勢 (但し、道路前に緩いスロープ部分あり) 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北側 幅員約4.7～5.4m (種別：町道), 舗装有 ※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 ※本地との間に水路側溝あり。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	無
	下水道	有 (公共下水) ※建物には未接続
特記事項	<p>・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。 三重県四日市建設事務所に照会したところ、本件土地の範囲を含む周辺一帯の敷地については平成18年に都市計画法上の開発許可が為された記録があり、当該開発許可における「予定建築物等の用途」は「専用住宅」。</p> <p>なお、開発登録簿によると当該開発許可には以下の条件が付加されており、「この条件を満たさない新築、増築、改築及び建てかえを行わないこと」とあった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の用途は一戸建ての専用住宅であること。 ○敷地面積は165㎡以下であること。 ○建ぺい率は60%以下であること。 ○容積率は100%以下であること。 ○建築物の高さは10m以下であること。 <p>問い合わせ先：三重県四日市建設事務所建築開発室</p> <p style="text-align: right;">(次頁に続く)</p>	

(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。

特 記 事 項	<p>(前頁の続き)</p> <ul style="list-style-type: none">・北東角付近の電柱及びその支線は本地内に所在すると思われた。・道路を挟んだ北側の土地には太陽光発電のソーラーパネルが見られた。
---------	---

* * * 以 下 余 白 * * *

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21年5月8日 新築		
	経 過 年 数	17 年（切上）		
	経済的残存耐用年数	10 年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	スレートぶき		
	外 壁	サイディング		
	内 壁	クロスなど		
	天 井	クロスなど		
	床	フローリング、クッションフロアなど		
	設 備	電気、給排水、衛生など		
	そ の 他	オール電化住宅とのこと		
床面積（現況）	1階	72.00 m ²	2階	48.00 m ²
	延べ	120.00 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	普通			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階にシャワー室あり。 ・ バルコニーは北側に設置されている。 ・ Aによると屋根には太陽光発電のソーラーパネルが設置してあるとのこと。 			

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	19,100	1.00	254.19	1.00	4,850,000

※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

※幅員、電柱等を考慮して査定。

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	155,000	120.00	0.32	5,950,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10 \text{ <注1>}}{(17 + 10) \text{ <注2>}} \right\} \times \text{観察減価率} \\ = 0.32$$

※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	4,850,000	0.30 法定地上権	1,460,000

※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30%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	4,850,000	- 1,460,000	/	1.00	0.60	2,030,000
2	5,950,000	+ 1,460,000	1.00	1.00	0.60	4,440,000
一 括 価 格 (合計)						6,470,000

※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）
- ・ 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）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

附 属 资 料

イ 3205-4 ハ 3204-2 ナ 3214
 ロ 3205-3 ヒ 3191-5

[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】



地番区域見出
 大字千草

請求部	所在	三重郡菟野町大字千草字市塚			地番	3197番6		
出力尺	縮尺不明	精度区	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13年7月7日

2535170

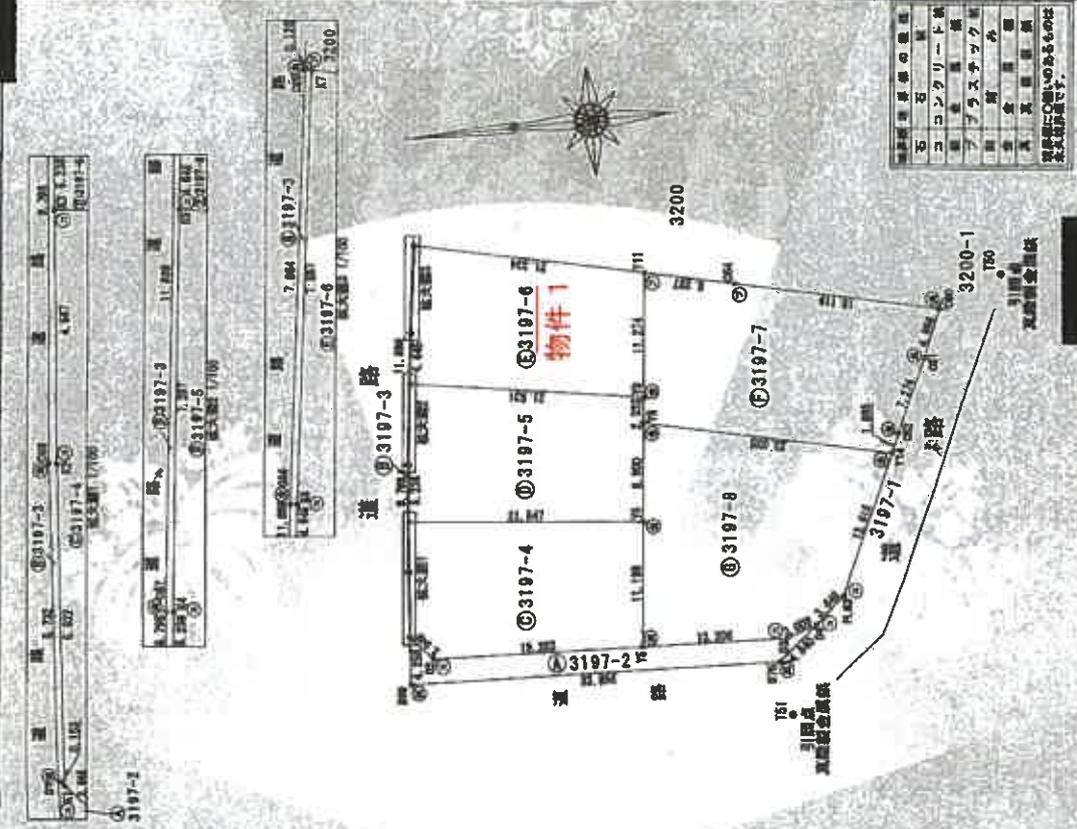
前3/97 後 新 土地積測量図

地番 3197-2ないし-8

土地の所在 三重県海野町大字千草字市原

別記第一号 (第七十四条第三項関係)

【A3をA4サイズに縮小】



区画番号	面積 (㎡)	地積率 (%)	用途
3197-2	1,795.00	100.00	住宅
3197-3	1,500.00	100.00	住宅
3197-4	1,500.00	100.00	住宅
3197-5	1,500.00	100.00	住宅
3197-6	1,500.00	100.00	住宅
3197-7	1,500.00	100.00	住宅
3197-8	1,500.00	100.00	住宅

縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 100

平成18年 6月

三重県土地家屋鑑査士会(県)



令和7年11月6日 地方技術局四日市支局

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

建物図面
各階平面図

物件2

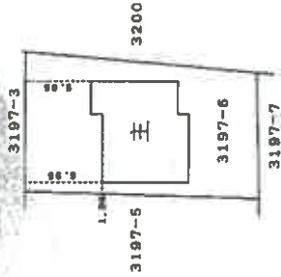
家屋番号 3197番6

建物の所在 三重郡菟野町大字千草字市場3197番地6

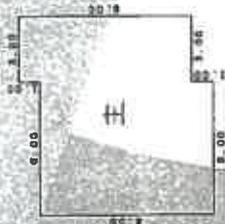
4433610

登記年月日：平成21年5月15日

これは図面に記録されている内容を建物の図面である
令和7年11月6日 所在地法務局四日市支局



1 階

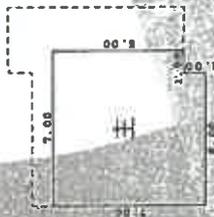


求積数

3.00 x 6.00 = 24.0000
6.00 x 8.00 = 48.0000
合計 72.0000

床面積 72.00 m²

2 階



求積数

1.00 x 6.00 = 6.0000
6.00 x 7.00 = 42.0000
合計 48.0000

床面積 48.00 m²



(会員専用)

縮尺 1/500

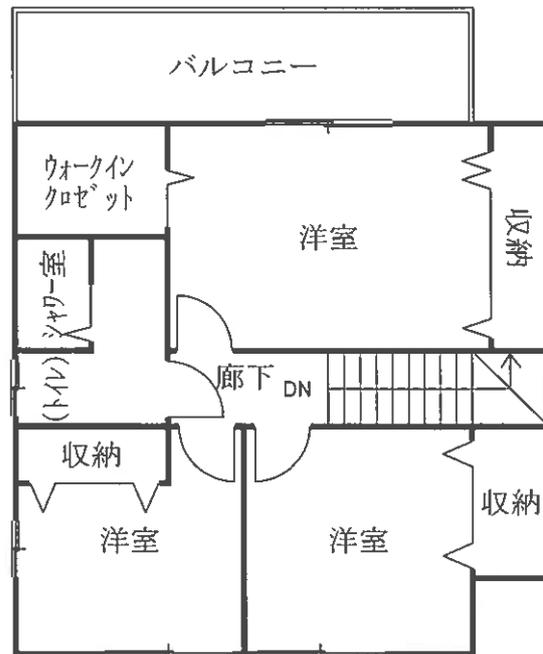
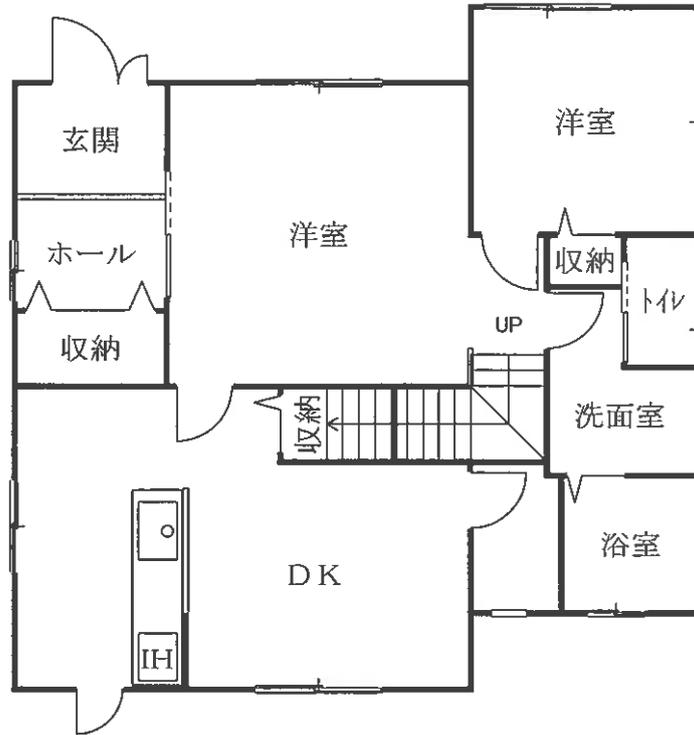
縮尺 1/250

作成者 (氏名) [Redacted]
(平成21年5月15日)

申請人 [Redacted]

(三重県土地家屋調査士会印)

物件 2 建物



← 道 →

