

## 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 大山裕一

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	12,360,000 9,888,000	一括	2,472,000	97,665	不明
1	2,580,000				
2	9,780,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割                           |
|   | 地 番   | 1 6 3 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 5 4 . 3 3 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割 1 6 3 番地 1                |
|   | 家屋 番号 | 1 6 3 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 2 9 平方メートル<br>2階 5 8 . 2 9 平方メートル |





## 物 件 目 録

- 1 所 在 三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割  
地 番 163番1  
地 目 宅地  
地 積 354.33平方メートル  
共有者 A 持分100分の1  
共有者 B 持分100分の99
- 2 所 在 三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割163番地1  
家屋 番号 163番1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 58.29平方メートル  
2階 58.29平方メートル  
共有者 A 持分100分の1  
共有者 B 持分100分の99



令和7年(ケ)第42号  
令和7年11月27日受理  
令和8年1月6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 三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割

地 番 163番1

地 目 宅地

地 積 354.33平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99

2 所 在 三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割163番地1

家屋 番号 163番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 58.29平方メートル

2階 58.29平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99



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)													
<b>土地</b>	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(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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	土地建物位置関係図記載の位置に附設工作物たるカーポート(約25㎡)が存在する。													
<b>建物</b>	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が異なる( <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(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を元住居の状態の家財道具類を残置して使用している <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	物件2建物には附設の太陽光発電システムが設置されている。													
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
<p>■ A (物件1、2所有(共有)者)</p>	<p>1 本件土地建物を私と共有するBは、私の義父に当たります。同人は本件物件所在地に住んでいないのではないかと思いますし、現在は音信不通の状態です。</p> <p>2 本件物件所在地には、元々は私、B、私の母、私の弟の4人が住んでいましたが、令和6年7月ごろに私と母、弟は転居しています。</p> <p>3 本件土地建物の自分の持分につき、第三者との間に何らの貸借関係もありません(貸借関係がない旨の回答書面提出)。</p> <p>4 本件物件所在地に金沢ナンバーの軽自動車(軽自動車)が駐車されているということですが、その軽自動車は元々母親のもので、私が母から譲り受けたので、私が所有する車です。母の名前はCで、車検証に載っている名前は母の旧姓であり、現在私と同居しています。</p> <p>5 建物内にはまだ家族の持ち物が一部残っているとは思いますが、なお、一緒に住んでいた当時の世帯主は義父のBでした。</p> <p>6 遠方なので、立入調査に立ち会えるかどうかは分かりません。</p>
<p>■ D (株)北陸自動車商会代表者)</p>	<p>1 (株)北陸自動車商会を所有名義人とする軽自動車(軽自動車)が本件物件所在地に駐車されているということですが、その認識はなかったものの、当該車両については心当たりがあります。</p> <p>2 当該軽自動車のローンの支払いは終わっています。ただ、以前、同車(同車)の名義変更をCさん側から頼まれた際、同車の修理代金を当社に支払ってもらっていない事情があったので、名義変更には応じられないと伝えることができました。</p> <p>3 当社が所有権を主張した場合に、本件物件を競落された方から軽自動車を撤去してくれと言われる可能性があることは分かりました。何分にも遠方なので、費用を負担してまで当社で撤去するかどうかは分かりません。</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  
(3枚目)

## 執行官の意見

- 1 本件物件所在地には、Aの名字がローマ字表記された表札が存在した（なお、Aの名字はBの旧姓でもある。）。
- 2 川越町役場上下水道課に書面照会したところ、本件建物への上水道の供給は令和7年9月24日に停止されており、閉栓時の名義人はBであることを確認した。
- 3 本件建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ、電子レンジ、ソファ、エアコン等の生活用品が存在したが、初回臨場時に当職が玄関戸に差し置いた封書が2回目の臨場時に未開封の状態に残されているなど、現に人が起居している様子は窺えなかった。なお、建物内には、B宛の複数の郵便物が存在した。
- 4 住民票によると、Aは令和6年7月に本件物件所在地から石川県に転居している。一方、Bは住民票上の住所を本件物件所在地に置いたままであるが、本件調査において連絡が取れなかった。
- 5 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び上記の物件の現況等を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 6 本件土地には、車検切れの下記登録内容の軽自動車1台(動産)が放置されていた。なお、関係人の陳述を踏まえると、当該軽自動車の実質的な使用者はAと認められることから、本件土地は全体として建物所有(共有)者たるA及びBが共同で占有しているものと認定した。ただし、同軽自動車が任意に撤去されない場合には、競落人において登録上の所有者にも連絡を取る等して撤去を求める必要が生ずるものと思われる。

## 記

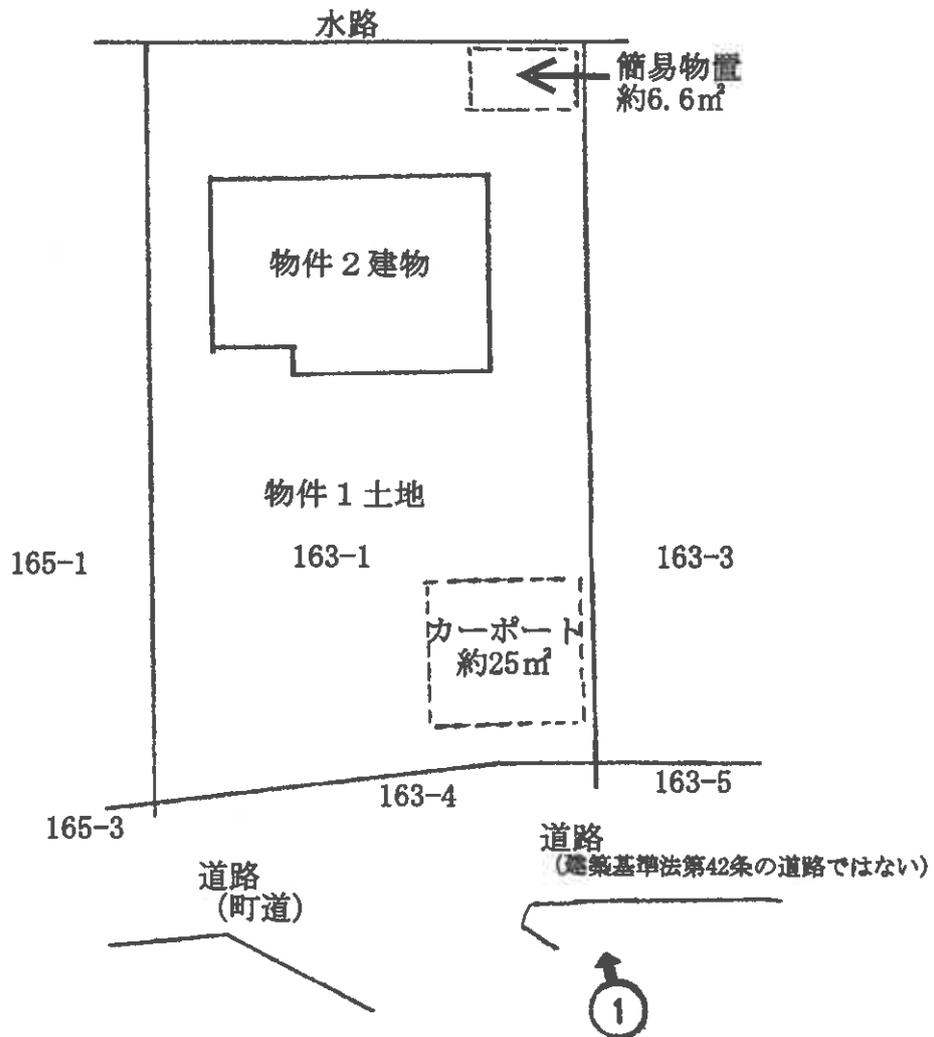
車種	ダイハツ (ムーヴラテ)
初年度登録	平成19年3月
使用者	C (ただし、登録上は旧姓で記載)
所有者	株式会社北陸自動車商会
車検	令和6年4月7日満了
走行距離	123, 100 km (令和4年4月8日現在)

- 7 接面道路は概ね本件土地の前面で二方向に分岐しているが、北側の幅員約4mの舗装行き止まり道路は建築基準法第42条の道路には該当せず、本件土地が町道と接しているのは西端部の約2.65mである(評価書参照)。
- 8 土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置(約6.6㎡、動産)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 1日 (月) 9:00-9:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年12月 1日 (月) 11:25-11:40	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査、通知書差置
7年12月 2日 (火)	執行官室	川越町役場上下水道課宛照会書面送付(12/9回答) 軽自動車検査協会金沢事務所宛照会書面送付(12/12回答) 所有(共有)者兩名宛事務連絡文書送付
7年12月 8日 (月) 15:00-15:20	川越町役場	住民票、家屋平面図調査
7年12月10日 (水) 12:20-12:30	電話	所有(共有)者Aから電話聴取
7年12月10日 (水)	執行官室	所有者(共有)者兩名宛、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(12/22Aから回答)
7年12月24日 (水) 9:50-10:40	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行、解錠執行通知書差置
7年12月26日 (金) 14:10-14:20	電話	放置軽自動車の所有名義人である法人の代表者から電話聴取
8年 1月 5日 (月) 12:25-12:30 13:45-13:55	電話 津地方法務局 四日市支局	所有(共有)者Aから補充聴取 商業登記簿調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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 type="checkbox"/></p>		

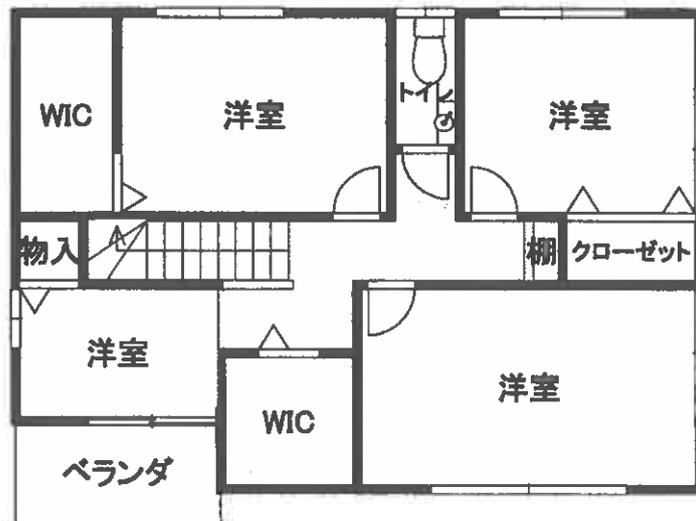
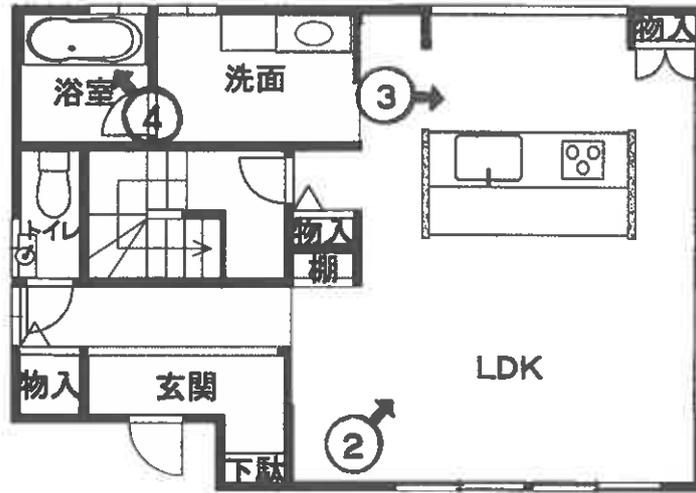
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

# 土地建物位置関係図



←○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



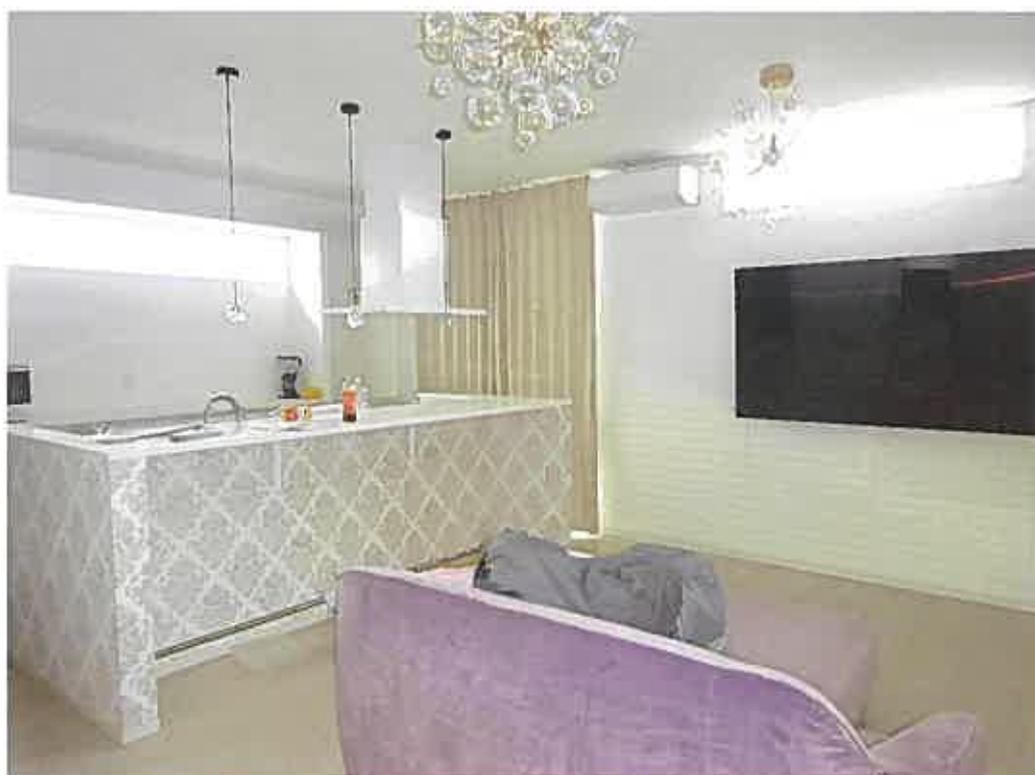
物件2建物

舗装行き止まり道路

放置車両(軽自動車)

物件1土地

②



写真②～④は  
物件2建物の  
内部を撮影

③



④



令和7年(ケ)第42号	
令和7年12月24日	現地調査
令和8年1月7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

瀬古博之 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,580,000 円
物件 2 (建物)	金 9,780,000 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	三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割	
	地番	163番1	
	地目	宅地	
	地積	354.33 m <sup>2</sup>	
	所有者	共有者A 持分100分の1 共有者B 持分100分の99	
2	所在	三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割163番地1	
	家屋番号	163番1	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造 スレートぶき 2階建	
	床面積	1階 58.29 m <sup>2</sup> 2階 58.29 m <sup>2</sup> 延べ 116.58 m <sup>2</sup>	
	所有者	共有者A 持分100分の1 共有者B 持分100分の99	
番号	特記事項		

## 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「伊勢朝日」駅 南東方・直線距離 約2.7km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が多く残り，一般住宅，共同住宅，作業所等が見られる住宅地域	
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	建築基準法第22条指定区域
その他の規制	—	
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：354.33㎡</li> <li>・ほぼ長方形</li> <li>・間口：約14.5m，奥行：約25m</li> <li>・ほぼ平坦</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側 幅員約4.3m（種別：町道），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 ※接面は西端部約2.65m（特記事項参照）</li> <li>・南側 幅員約4.3m（種別：道路：川越町所有），舗装有 ※建築基準法上の道路ではない ※接面道路とほぼ等高 ※接面は上記町道接面部以外</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・目的物件2の敷地として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カーポート約25㎡が存する。</li> <li>・簡易物置約6.6㎡が置かれている。</li> <li>・本件土地上に軽自動車が1台放置されている。</li> <li>・既述接面道路は概ね本件土地の前面で二方向に分岐しているが，分岐している道路の内，北側の幅員約4mの舗装行止まり道路は建築基準法第42条の道路には該当せず，本件土地が町道と接しているのは西端部約2.65mであると聴取した。</li> </ul>	

(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）	令和5年7月20日 新築		
	経 過 年 数	3 年		
	経済的残存耐用年数	24 年		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造		
	屋 根	スレート		
	外 壁	サイディングなど		
	内 壁	クロスなど		
	天 井	クロスなど		
	床	フローリングなど		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	オール電化，太陽光発電あり		
床面積（現況）	1階	58.29 m <sup>2</sup>	2階	58.29 m <sup>2</sup>
	延べ	116.58 m <sup>2</sup>		
現況用途等	現 況 用 途	居宅		
	間 取	4LDK		
品 等	普通			
保守管理の状況	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	・特になし			

## 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	20,100	1.01	354.33	1.00	7,190,000

※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・・・・・・1.01 <下記各条件の相乗積>  
 ※小数点第3位四捨五入  
 ・街路条件；0.95（一部基準法上の道路でない0.95）  
 ・画地条件；1.06（方位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	160,000	116.58	0.72	13,430,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{24 \text{ <注1>}}{(3 + 24) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.20) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.72$$

※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	7,190,000	0.40 法定地上権	2,880,000

※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	7,190,000	- 2,880,000	/	1.00	0.60	2,580,000
2	13,430,000	+ 2,880,000	1.00	1.00	0.60	9,780,000
一括価格(合計)						12,360,000

※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

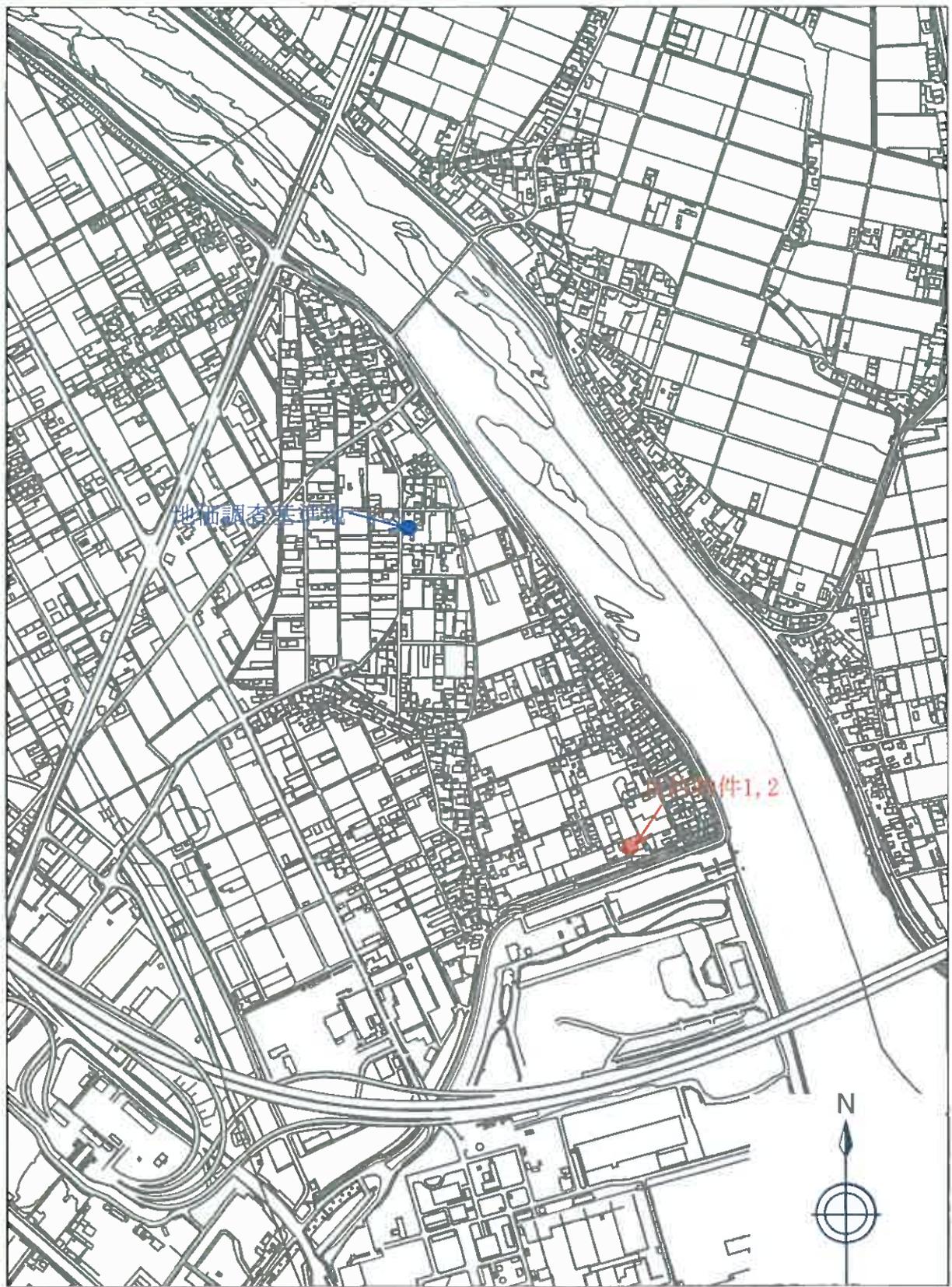
- ・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面・各階平面図写し（同上）
- ・ 建物配置図（略・評価人作成）
- ・ 建物間取図（同上）
- ・ 仮名一覧表

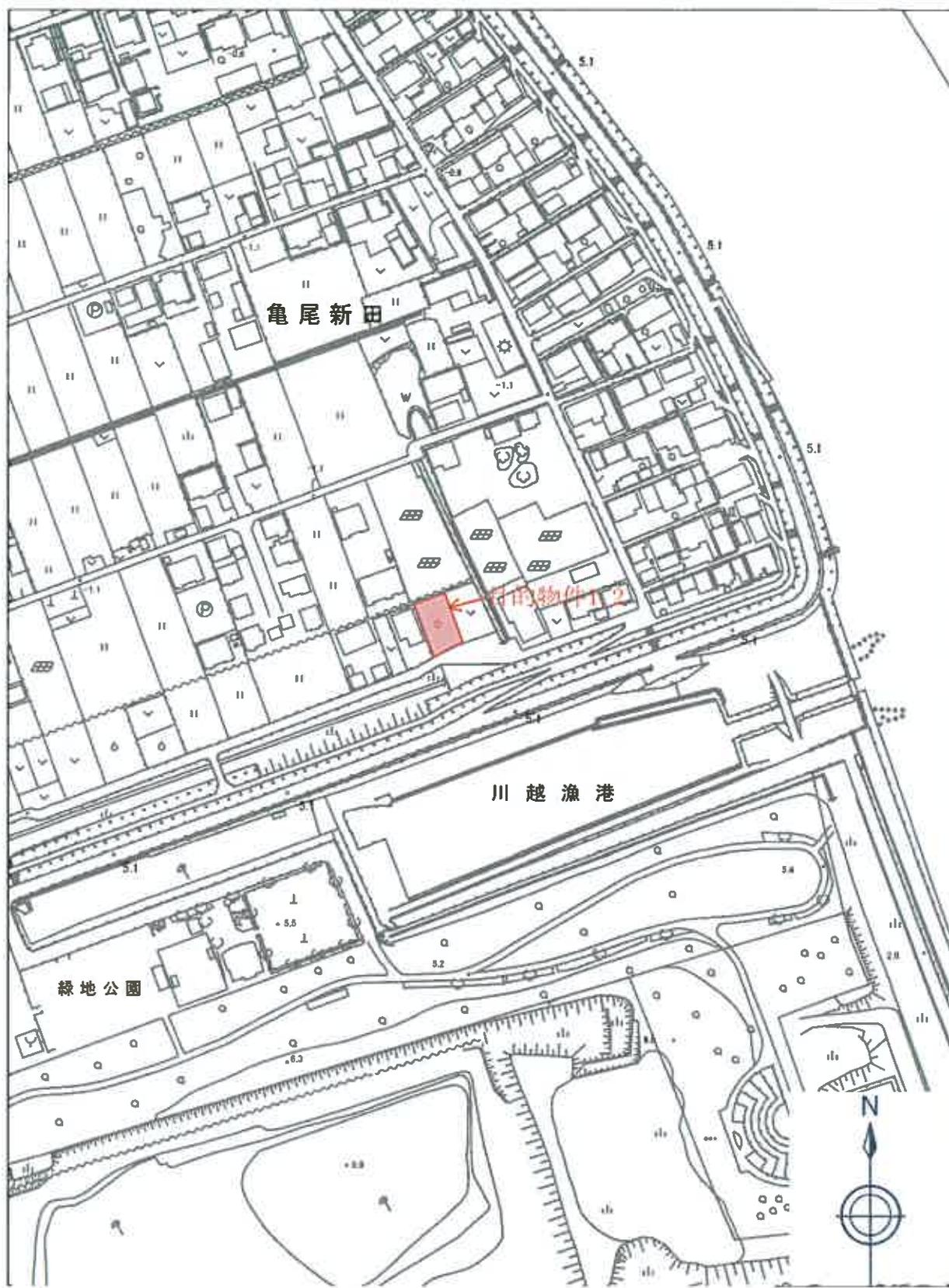
以 上



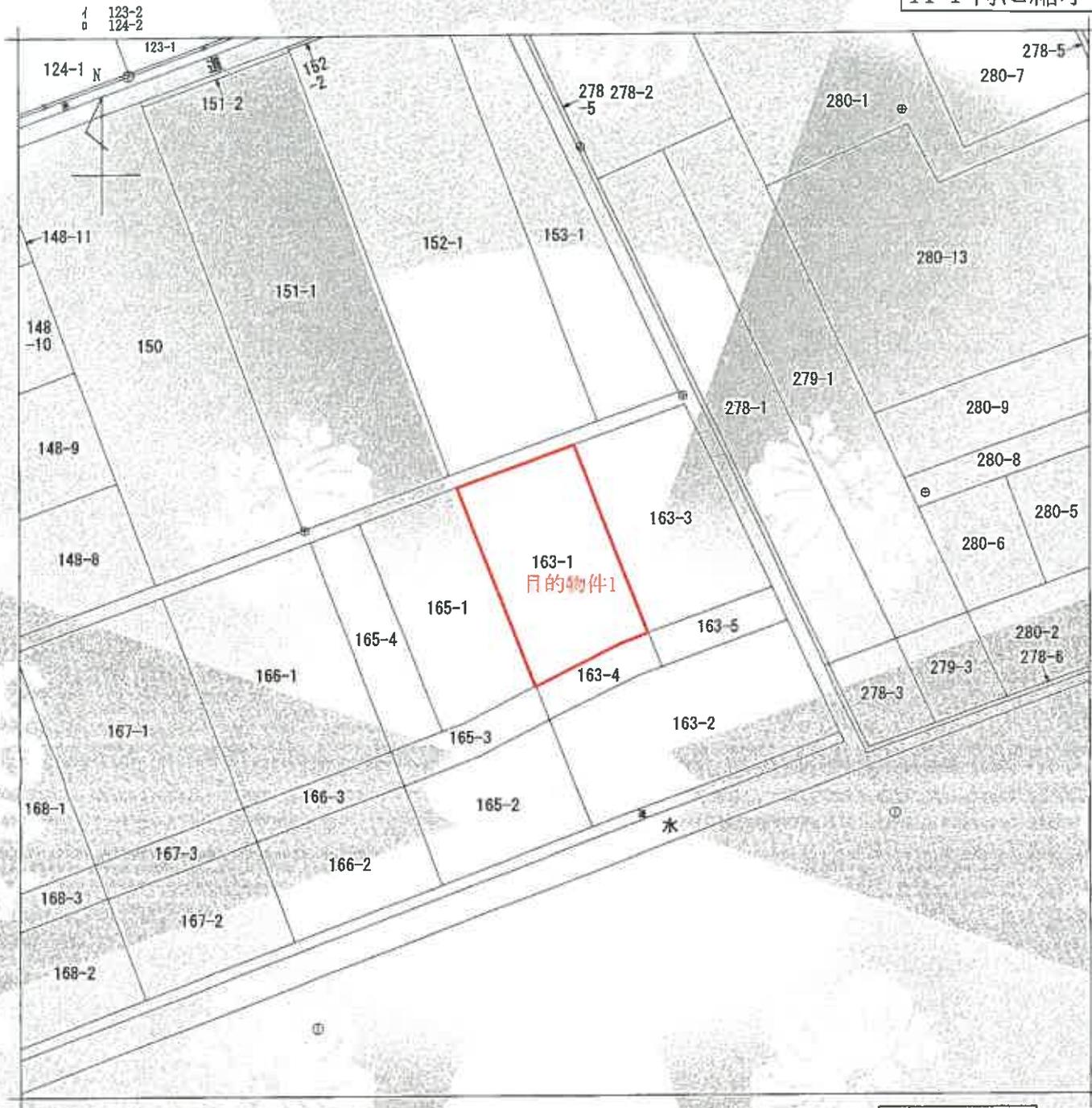


10,000  
位置図

川越町役場白図



1  
 2,500  
 案内図



地番区域見出  
大字亀尾新田

請求部分	所在	三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割				地番	163番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和2年8月21日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月5日  
津地方法務局四日市支局  
登記官



登記年月日：令和5年7月21日

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 163番1  
 建物の所在 三重郡川越町大字亀尾新田字保辺割163番地1

別記第2号 (第七十四条第三項関係)

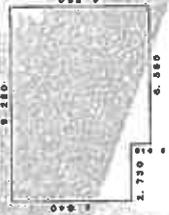
A4判に縮小



1階

6.550	×	6.550	=	42.902500
2.730	×	6.640	=	18.397200
計				61.299700

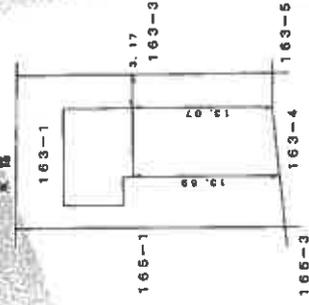
床面積 61.29 m<sup>2</sup>



2階

6.550	×	6.550	=	42.902500
2.730	×	5.640	=	15.397200
計				58.299700

床面積 58.29 m<sup>2</sup>



目的物件2

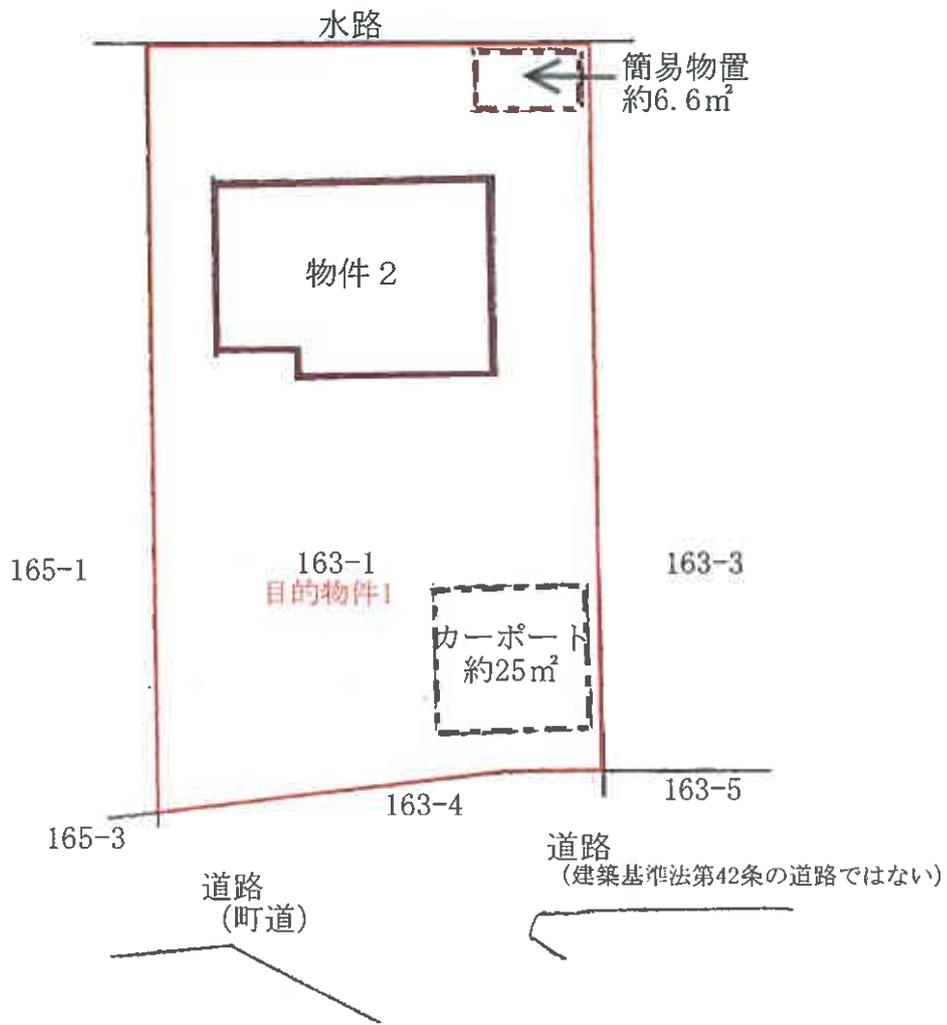
縮尺 1/500  
 申請人

縮尺 1/250  
 作成者

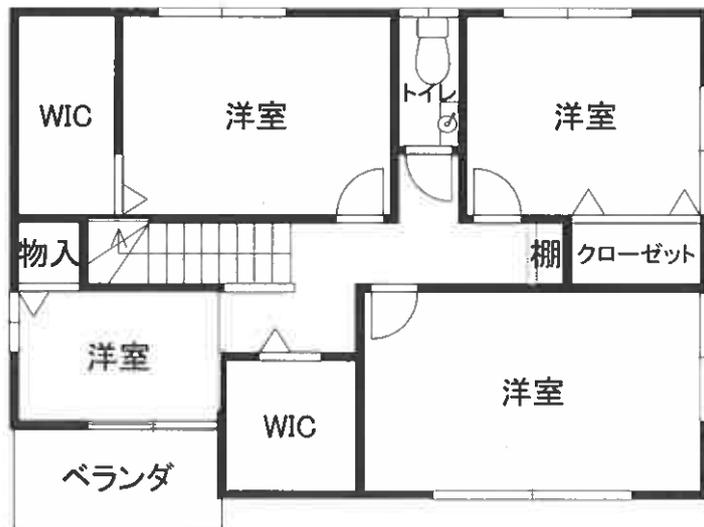
(三重県土地家屋調査士会 用紙)

(会員専用)

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。  
 令和7年12月5日 津地方支庁 登記官



建物配置図



目的物件2

# 建物間取図