

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7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 7月 1日 午後 1時00分から 令和 8年 7月 1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 5月20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 四日市市山城町字桜野  
地 番 626番11  
地 目 山林  
地 積 975平方メートル  
(現況)  
地 目 畑



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23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】

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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及びB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

【物件番号1】

- (1) 隣地との境界が不明確である。
- (2) 売却対象外の土地（地番6 2 6 番1、同番2、同番7、同番1 2及び同番1 4の一部）を通行のため利用している。
- (3) 処分禁止の仮処分の登記は、本執行手続では抹消しない。

### 《 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 四日市市山城町字桜野  
地 番 626番11  
地 目 山林  
地 積 975平方メートル  
(現況)  
地 目 畑



令和7年(ケ)第39号  
令和8年2月24日受理  
令和8年4月15日提出

# 現況調査報告書

(その1 - 物件1 関係)

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 四日市市山城町字桜野  
地 番 626番11  
地 目 山林  
地 積 975平方メートル



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 (所有者)</p>	<p>1 物件1土地は、この赤杭(写真③中に示す赤杭)のところまでで、それより北側(写真③に写る奥の方の土地)は626番1の土地だと思います。 なお、626番1の土地は私も持分を持っている土地で、弟Bのところと共有になっている土地です。</p> <p>2 物件1土地の南の端は、この青色のネットのところまでになります(写真④に写る青色のネットを指示)。それより南側は弟Bの土地です。</p> <p>3 物件1土地の西側も私や弟Bのところと共有する626番1の土地だと思います。</p> <p>4 物件1土地の範囲について、きちんと測量などしたことはありません。</p> <p>5 物件1土地の上に張ってあるハウス状の骨組みは、私が設置したのですが、土地上に置かれているトラクター等の動産類は、弟Bのものです。弟Bは今から2年程前に物件1土地に植えられていた梨の木を伐採し、一部を畑として耕作しています。栽培されているネギやニンニクも弟が栽培しているものです。ただし、今年の4月以降は私が全部耕作するから、使っているところを全部返せよ、と弟Bには伝えてあります。</p> <p>6 弟Bの正確な住所は分かりませんが、四日市市大宮町に住んでいます。</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 物件1土地については、法務局に公図や地積測量図の備付けがない。また、四日市市が保有する地籍集成図上でも物件1土地の所在については記載がない。そのため、同土地の所在位置や範囲を確定的に認定することは困難であるが、本報告書においては、現地調査の際に所有者Aから案内、指示された結果を踏まえ、物件1土地の所在位置や範囲等について本報告書添付の土地配置図(概略)のとおり認定し、推定される形状について点線表記するにとどめた。
- 2 1に記載のとおり、物件1土地はその隣接土地との位置関係や境界が判然としない。
- 3 所有者Aが物件1土地であると指示した土地の現況は別添写真のとおりである。物件1土地の登記地目は山林であるが、現況は畑として利用されている様子で、一部では野菜類が栽培され、一部にはトラクターやメッシュコンテナ等の農機具類が置かれていた(写真⑥)。
- 4 物件1土地の占有関係については、所有者Aの陳述及び物件の現況を踏まえ、所有者A及びその弟であるBが占有範囲を明確にすることなく共同で利用している状況にあるものと認めた。なお、Bは所有者の陳述どおり、四日市市内に在住する者であるが、その占有権原は使用借権であり、競落人に対抗できないものと思われる。
- 5 物件1土地は公道に接しておらず、同土地に隣接して所在していることが推定される626番1、626番2、626番7、626番12、626番14の各件外土地は、いずれも物件1土地所有者が所有あるいは共有する土地であるが、それらの土地の一部については、公道から物件1土地への往き来、通行に利用されている現状にあるものと思われるところ、本件競売手続によって物件1土地が第三者に売却された結果、同土地は袋地となることから、公道に至るため前掲の売却対象外の土地のいずれかに通行権(いわゆる圍繞地通行権)が成立する可能性があるものと思われる。
- 6 物件1土地はその利用状況が畑であるため、当職において四日市市農業委員会に照会したところ、下記要旨の回答を得た。

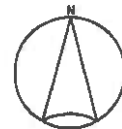
記

- (1)現況の地目  
非農地
- (2)買受適格証明書の要否  
不要
- (3)転用許可等の有無とその内容  
なし(許可を得る必要がない案件である)
- (4)小作等の有無  
台帳に登載なし
- (5)その他参考事項  
都市計画法関係・・・市街化調整区域内  
農振法関係・・・農業振興地域内、農振地域内であるが農用地区域外である

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

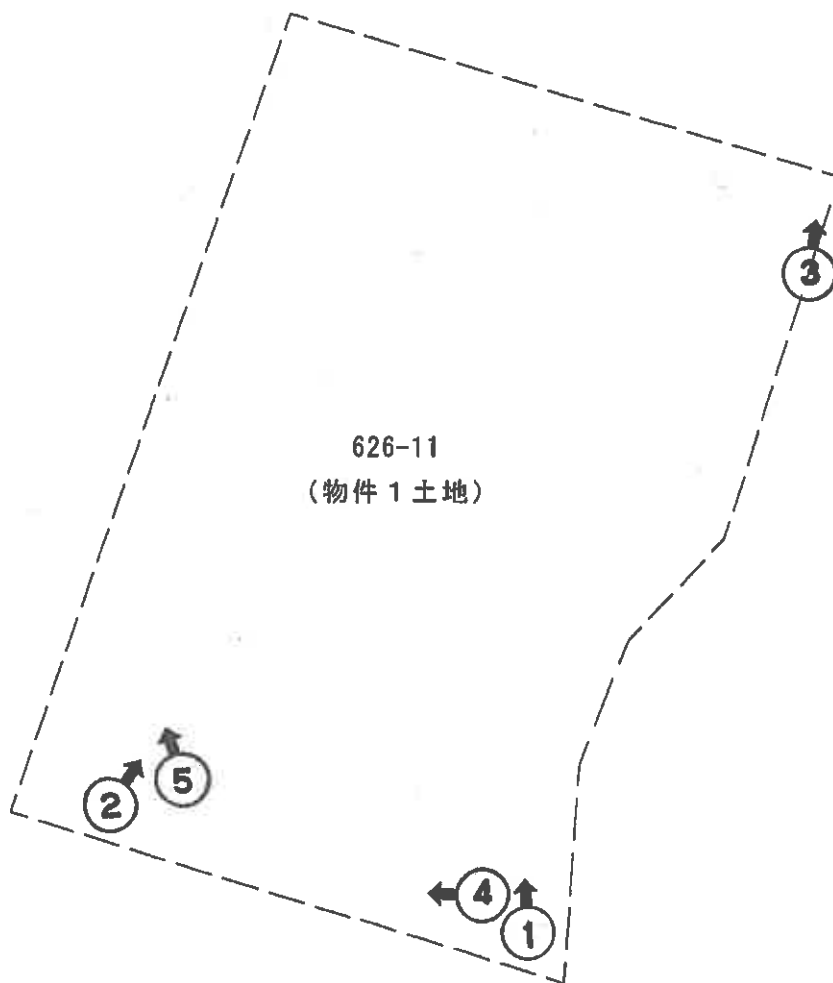
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月26日 (木) 16:10-16:20	津地方法務局 四日市支局	公函、登記等調査
8年 2月27日 (金) 9:25-9:55	所有者宅	所有者から面談聴取
8年 2月27日 (金)	執行官室	所有者及びその長男(債務者)宛、現地調査期日通知書送付
8年 3月12日 (木) 13:00-14:20	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、所有者と面談聴取、評価人同行、所有者の長男(債務者)に手続説明
8年 3月16日 (月) 15:40-16:00	四日市市役所	地番図調査
8年 3月17日 (火) 10:00-10:15	四日市市役所	戸籍関係調査
8年 3月18日 (水) 13:00-13:10	四日市市役所	戸籍附票調査
8年 3月18日 (水) 14:20-14:30	津地方法務局 四日市支局	登記等追加調査
8年 3月18日 (水)	執行官室	四日市市農業委員会宛照会書面送付(4/3回答)
<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 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)



土地配置図  
(概略)

626-1 + 626-2 + 626-7  
+ 626-12 + 626-14



※隣接地との位置関係及び境界が判然としない。

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



②



③



所有者が指示した赤杭

④



所有者が指示した青色のネット

(8枚目)



令和7年(ケ)第39号 物件1	
令和8年3月12日	現地調査
令和8年4月13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

物件 1 (土地)	金 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
1	所在	四日市市山城町字桜野	
	地番	626番11	
	地目	山林	畑
	地積	975 m <sup>2</sup>	
番号	特記事項		
1	<p>○現況地目は畑であるが、四日市市農業委員会からの回答によると、農地法上は非農地としての取り扱いを受ける。</p> <p>○対象土地に関しては、公図の精度が劣り、そもそも、公図には対象土地が表記されていない。このこともあって、対象土地は、その位置、隣接地の該当地番が判然としない。関係者への聴取及び入手し得た資料により、附属資料「案内図」・「略配置図」のとおり、対象土地のおよその位置、また隣接地の該当地番は、地番626番1・同番2・同番7・同番12・同番14としたが、これらの点については流動的な側面が大きい。</p>		
—	<p>同一事件の物件2土地（四日市市山城町627番3）については、対象土地近傍に位置するが、隔地取引となるため、本評価書では評価対象外としている。</p>		

\* \* \* 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	三岐鉄道三岐線「山城」駅 南西方・直線距離 約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市中心部からは大きく外れたところに存する、農地主体の地域。	
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	—————
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
その他の規制	特定盛土等規制区域、農振地域内であるが農用地区域外	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：975㎡（登記面積）</li> <li>・ほぼ整形</li> <li>・東西方向：約25m，南北方向：約38m</li> <li>・おおむね平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無道路地</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・畑地として利用。</li> <li>・占有状況は、「現地調査報告書」参照。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<p>○対象土地の隣接地に該当すると判断される地番626番1・同番2・同番7・同番12・同番14は対象土地と所有者が同じ、もしくは対象土地所有者が共有持分を有する土地であり、これらの隣接地は、対象土地への往来、通行に利用されている。かかる状況下、本件競売手続きによって、対象土地が第三者に売却された場合、公道に至るための通行権が、これらの隣接地のいずれかで成立する可能性があるものと思料される。</p> <p>○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壤汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。</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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	2,300	0.69	975	1,540,000

※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・・・・・・ 0.69

・画地条件（無道路地、形状）0.69

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

### 2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

番号	更地価格 (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
1	1,540,000	1.00	0.50	0.60	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：①対象土地の正確な位置が判然としないこと、②行政的条件等から、土地利用の面で汎用性を欠くことを総合的に考慮。

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。

\* \* \* 以 下 余 白 \* \* \*

## 第6 附 属 资 料

- 位置図
- 案内図
- 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3m舗装市道沿いの規模約950㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：四日市13-1

所 在：四日市市智積町字初瀬4676番2外  
 価 格：3,550 円/㎡  
 位 置：近鉄湯の山線「高角」駅の西方 道路距離約1.7km  
 価 格 時 点：令和8年1月1日  
 地 積：7,601 ㎡  
 供給処理施設：－  
 接 面 街 路：西側、幅員3m市道  
 用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化調整区域・地域森林計画対象民有林  
 地 域 の 概 要：大型住宅団地に近い雑木の多い丘陵状山林地域

(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8年1月1日	3,550	× $\frac{99.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{150}$	= 2,300

※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・・・ 150 (環境条件格差を考慮)

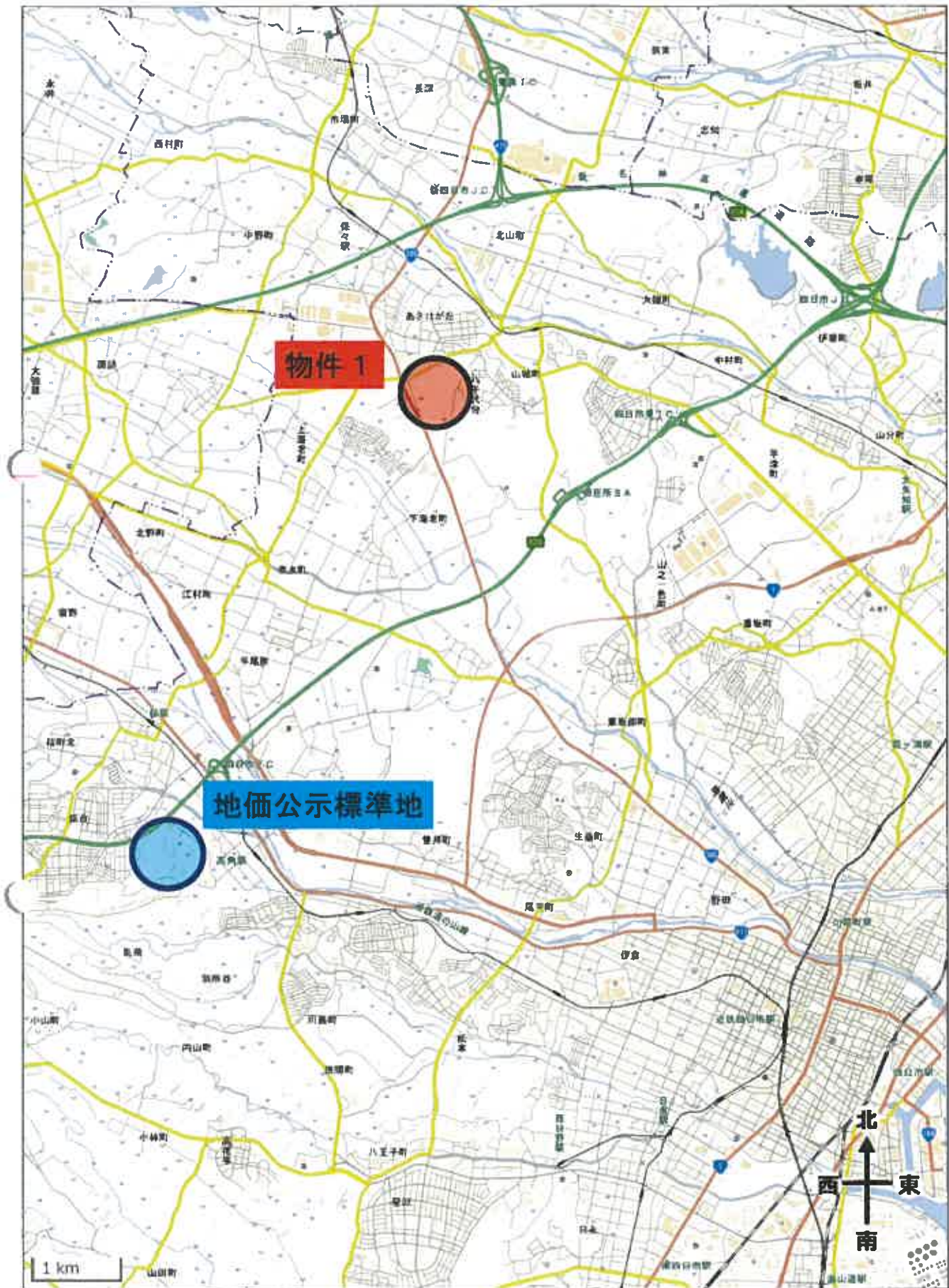
(4) 標準価格の決定

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、2,300 円/㎡と決定した。

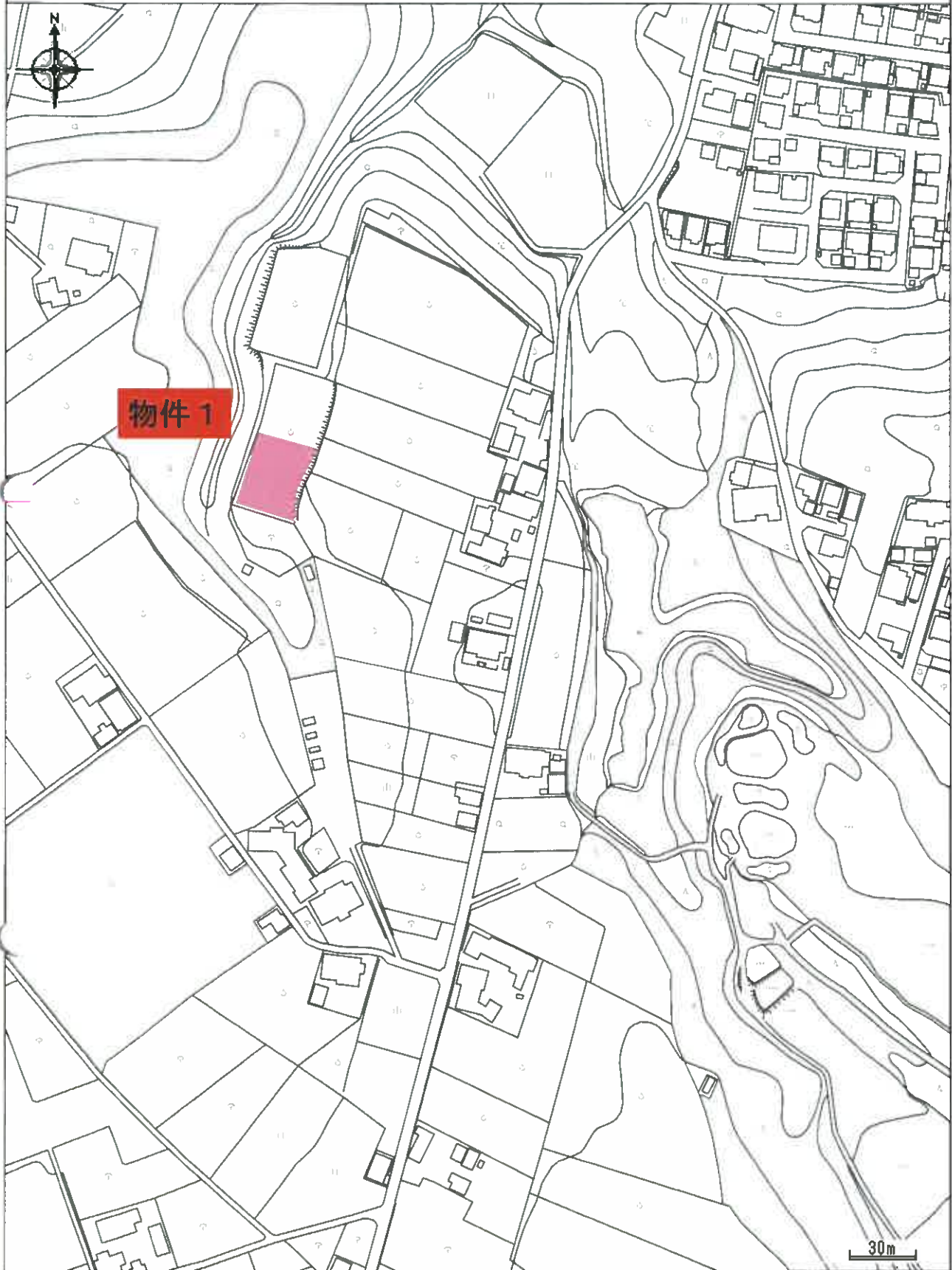
○ 標準価格 2,300 円/㎡

附 属 资 料

# 位置図



中心地 | 四日市市山城町 付近



# 略配置図



626-1 + 626-2 + 626-7  
+ 626-12 + 626-14



※隣接地との位置関係及び境界が判然としない。