

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

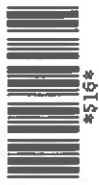
津地方裁判所四日市支部

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

2 所 在 四日市市山城町
地 番 6 2 7 番 3
地 目 原野
地 積 1 5 2 3 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
【物件番号2】
地籍図上筆界未定である。

《 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

2 所 在 四日市市山城町
地 番 627番3
地 目 原野
地 積 1523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2－物件2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

2 所 在 四日市市山城町
地 番 6 2 7 番 3
地 目 原野
地 積 1 5 2 3 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2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件2) <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地配置図のとおり
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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑の状態で使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [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)	<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)
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 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 (所有者)</p> <p>■ 四日市市農業委員会 事務局職員</p>	<p>1 物件2土地は誰にも貸していません。私が耕作している土地です。土地 上には肥料等を置いています。</p> <p>2 この境界標(写真②で指し示したもの)のところまでが物件2土地です。</p> <p>物件2土地について農地等の現況に係る照会をいただきましたが、その回 答を検討する過程で、物件2土地について昭和44年に農地転用の許可が取 得されていることが判明しました。一方で、物件2土地については四日市市 が農用地区域内と指定していることから、その指定に誤りがある可能性も否 定できないため、四日市市の担当部署に確認したところ、執行官に回答する 期限までに指定が誤りであるかどうかの確定判断が間に合わないとのこと でした。については、その旨を回答に付加して近日中に回答します。</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 法務局備え付けの公図（評価書参照）上、物件2土地は627番1、627番2、627番4、627番5、627番6、627番7、627番8の土地と筆界未定となっている。ただし、物件2土地については平成12年9月に地積測量図が作製されており、本報告書においてはその記載と現地踏査の結果を踏まえ、その所在範囲、形状について土地配置図記載のとおり認定した。なお、周辺土地との境界については、本格的に測量すれば特定が可能と思われる。
- 2 物件2土地の占有関係については、所有者の陳述、第三者占有の徴表がない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 物件2土地の登記地目は原野であるが、現況は畑として利用されている。そのため、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。ただし、実際には転用されている状況にない。

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

あり

(内容) 許可等年月日 : 昭和44年11月29日

許可条項 : 農地法第5条

転用目的 : 住宅4棟、204.12㎡

許可を受けた者 : C

(4) 小作等の有無

台帳に登載なし

(5) その他参考事項

現時点での回答は、市街化調整区域内、農業振興地域内、農用地区域内であるが、農用地区域指定前の昭和44年11月29日に農地法第5条許可を取得済みであるため、当時の指定が妥当なものであるかどうかを現在確認中である。

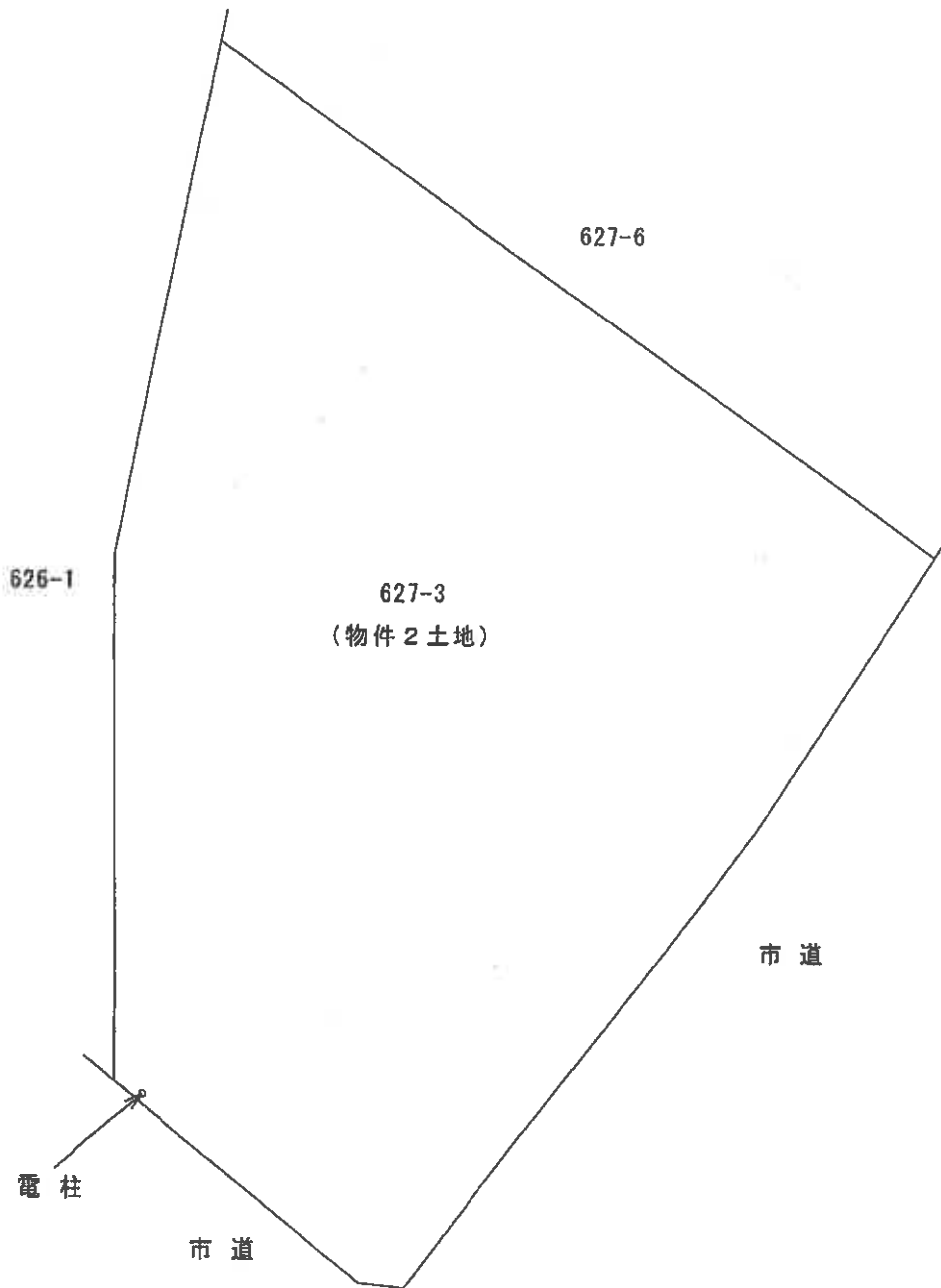
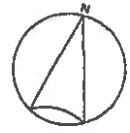
- 4 3記載のとおり、物件2土地の買い受けに当たって買受適格証明書を必要としないものの、物件2土地は本調査時点で農業振興法上の農用地の指定区域内に入っていることから、それを前提とした場合、競落人は競落後も引き続き農地としての利用が求められるものと思われる。

(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	公図、登記等調査
8年 2月27日 (金) 9:15-9:25	物件所在地	現場所在確認、写真撮影
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	所有者及び所有者の長男(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)
8年 3月27日 (金) 14:00-14:05	電話	四日市市農業委員会事務局職員から電話聴取
<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



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件2 土地

②



物件2 土地

境界標

(7枚目)

令和7年(ケ)第39号 物件2	
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 2 (土地)	金 2,190,000 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
2	所在	四日市市山城町	
	地番	627番3	
	地目	原野	畑
	地積	1,523 m ²	
番号	特記事項		
2	<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。なお、同委員会からは、対象土地に関し、「市街化調整区域内、農業振興地域内、農用地区域内であるが、農用地区域指定前の昭和44年11月29日に農地法第5条許可を取得済みであるため、当時の指定が妥当なものであるかどうかを現在確認中である。」との回答を得た。現状としては、買受人は競落後も引き続き農地としての利用が求められる可能性がある。</p> <p>○公図上、筆界未定地となっているが、対象土地に関しては、平成12年9月に地積測量図が作製されている。この図面及び関係者への聴取をもとに、対象土地の所在範囲及び形状等を認定した。</p>		
—	<p>同一事件の物件1土地（四日市市山城町字桜野626番11）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2）

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	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興法上の農用地区域（ただし、先述の「第3 目的物件 特記事項」欄記載のとおり、当該指定の妥当性について、四日市市農業委員会にて確認中。） ・宅地造成等工事規制区域 	
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：1,523㎡（登記面積） ・ほぼ台形 ・（東側道路に対し）間口：約46m，奥行：約35m ・おおむね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・東側 幅員約4.7m（種別：市道）、舗装あり ・南側 幅員約5m（種別：市道）、舗装あり ※東側道路は、建築基準法第42条1項1号道路。南側道路は、建築基準法第42条2項道路であるが、前面部分は幅員が4m以上確保されていた。 ※対象土地は、接面道路に対しほぼ等高。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・畑地として利用。 ・占有状況は、「現地調査報告書」参照。 	
供給処理施設 (注)	上水道	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○前面道路部分に水道管あり。 ○対象土地内に電柱が設置されていた。 ○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壌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。 	

(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
2	3,500	0.86	1,523	4,580,000

※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・・・・・・0.86

・画地条件（角地、形状）0.86

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
2	4,580,000	1.00	0.80	0.60	2,190,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：行政的条件等から、土地利用の面で汎用性を欠く点を考慮。

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 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 土地所在図/地積測量図写し（同上）
- ・ 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4.7m舗装市道沿いの規模約1,500㎡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	× $\frac{99.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{99}$	= 3,500

※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 (街路条件格差等を考慮)

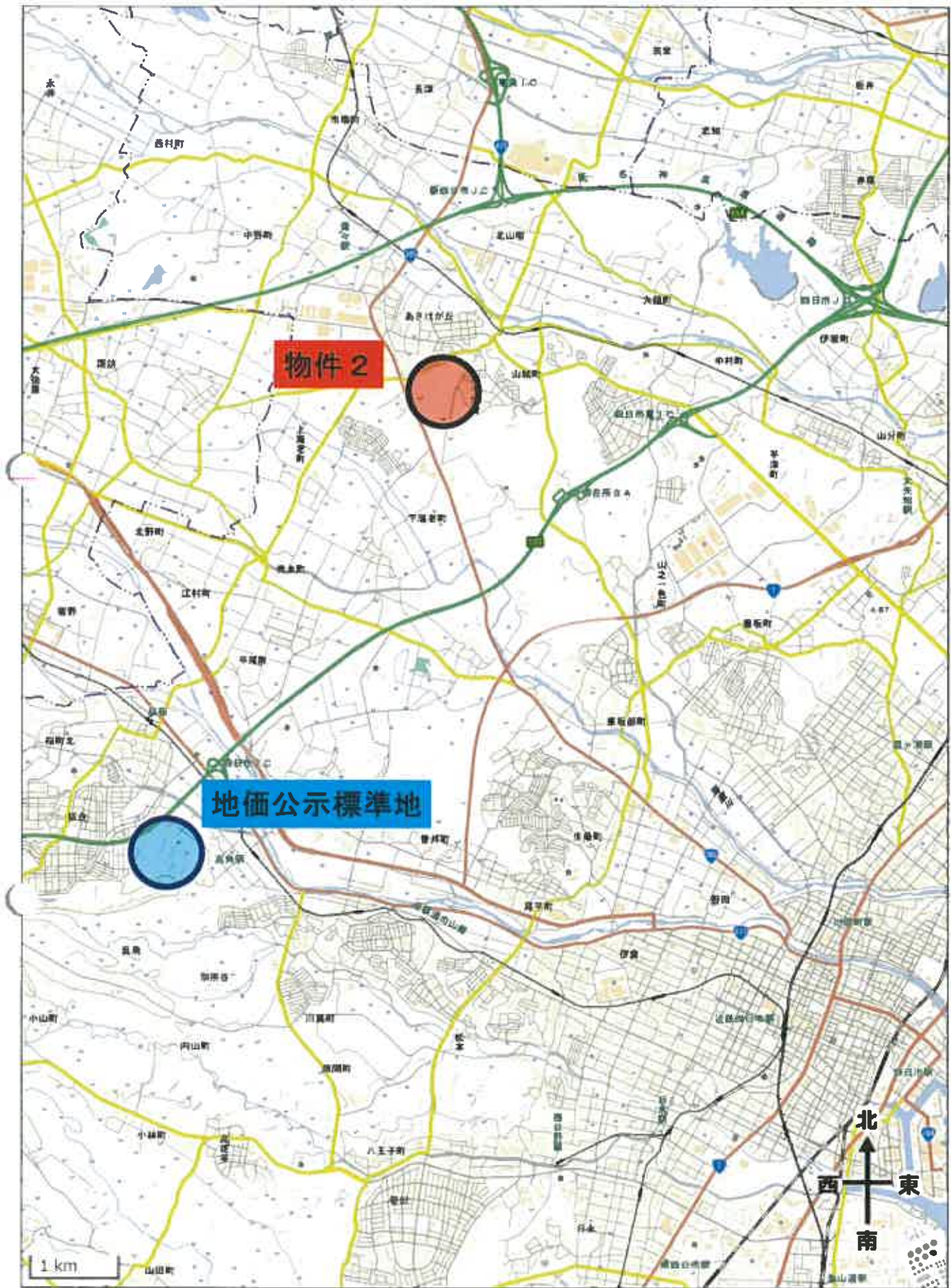
(4) 標準価格の決定

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、3,500 円/㎡と決定した。

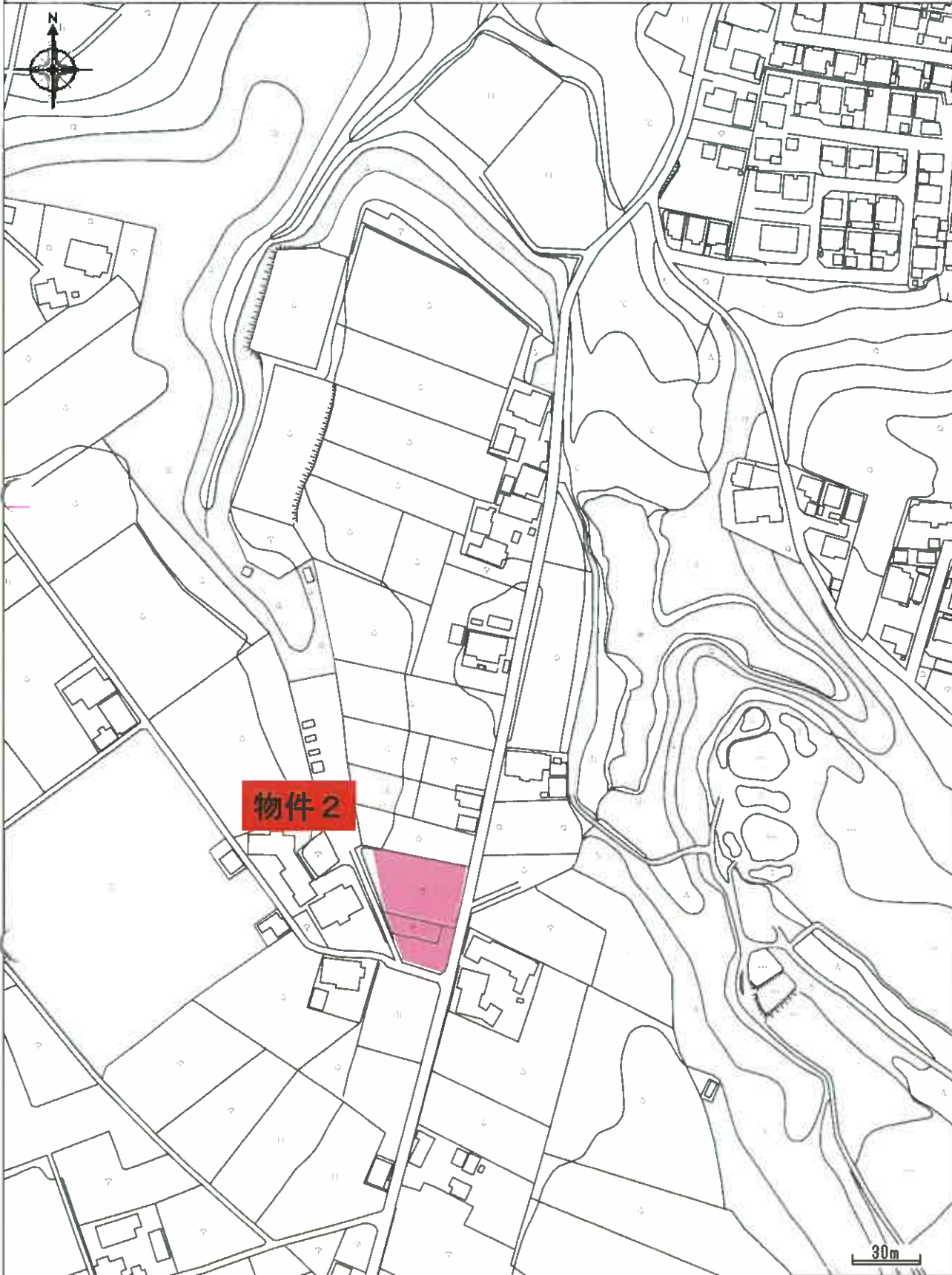
○ 標準価格 3,500 円/㎡

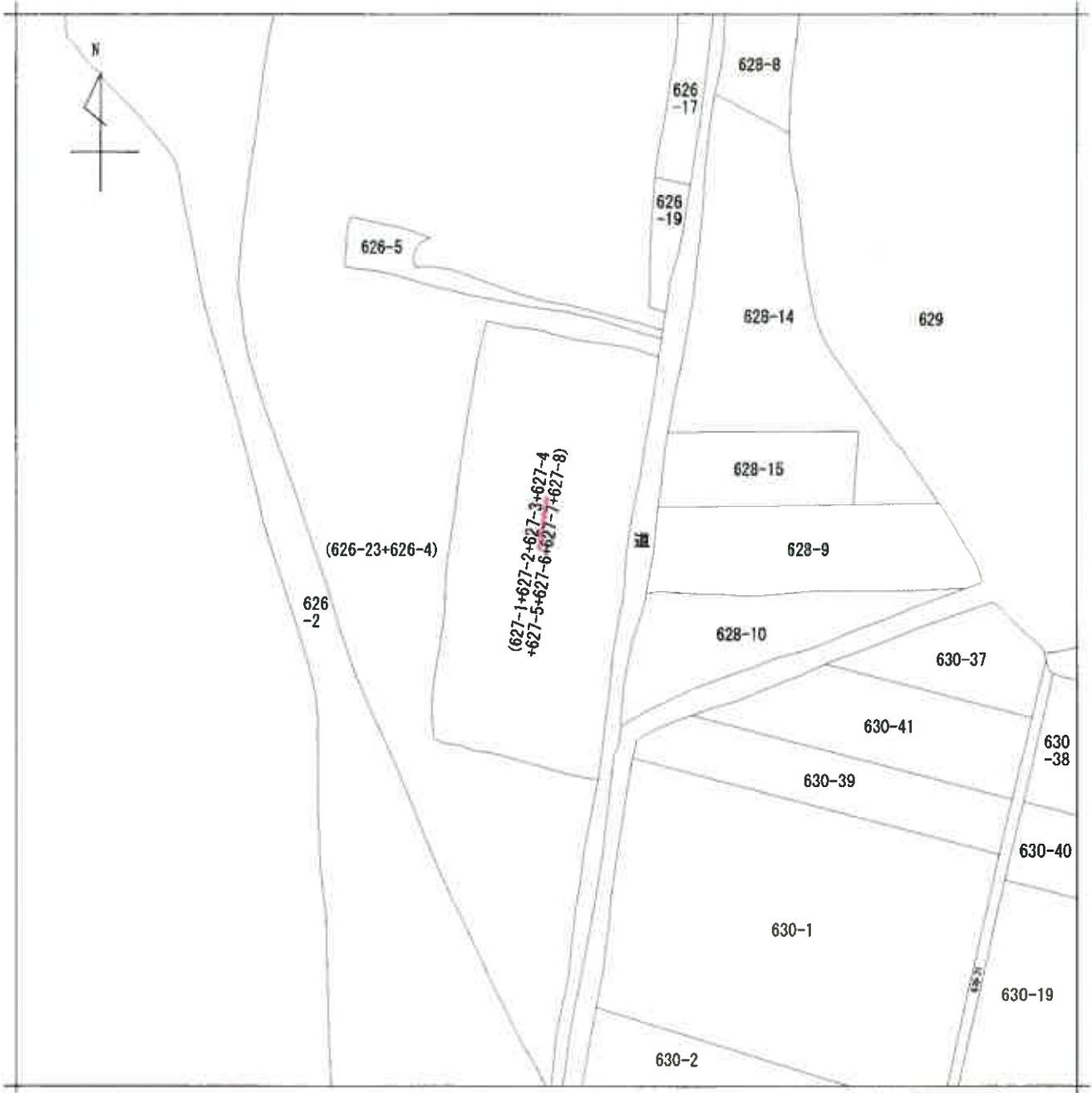
附 属 資 料

位置图



中心地 | 四日市市山城町 付近





地番区域見出し
山城町

請求部	所在	四日市市山城町				地番	627番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	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12年10月11日

2371579

前 後 新

地 番 627-3

土地の所在 四日市市山城町字櫻野

土地所在図

昭和二十一年 月 日登記

附録第八号之二



627-6

627-3

626-1

625-18

道 路



製 者

平成12年 9 月 7日作製

申 請 人

縮尺 1 / 500

(三直県土地家屋調査士事務所)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和 7 年 8 月 29 日 津地方支務局四日市支局

登記官

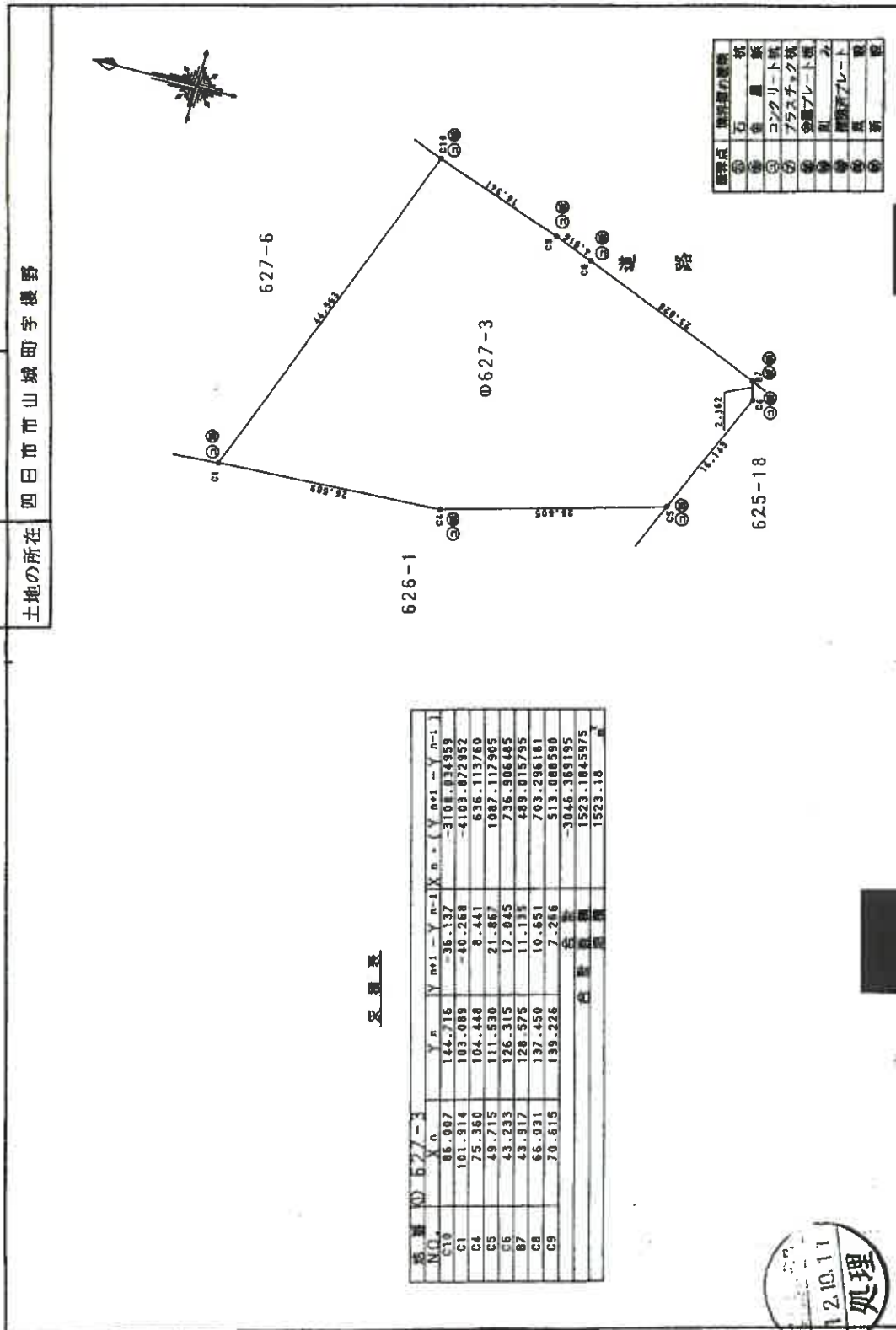
※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成12年10月11日

2371578

前 地番 627-3
 土地の所在 四日市市山城町字横野

地積測量図



反照表

N.O.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
C10	86.007	144.716	-36.137	-3106.034959		
C1	101.914	103.089	-40.268	-4103.672952		
C4	75.360	104.448	8.441	636.113760		
C5	49.715	111.530	21.867	1087.112905		
C6	43.235	126.315	17.045	736.306485		
C7	43.917	128.575	11.115	489.015795		
C8	66.031	137.450	19.651	703.296181		
C9	70.615	139.226	7.246	513.088590		
		合 計		-3046.363195		
		合 計		1523.184975		
		合 計		1523.18		

縮尺 1 / 500

申請人

平成12年 9月 7日(作製)

製作者

(三重県土地家屋調査士)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年8月29日 地方支局四日市支局 登記官

※A3判をA4判に縮小

略配置図

