

## 期間入札の公告

令和 8年 6月17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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 3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29日 午後 1時00分から 令和 8年 7月29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 6月17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	860,000 688,000	一括	172,000	24,778	0
1	650,000				
2	210,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 四日市市山田町字大川原                                  |
|   | 地 番   | 3 6 3 6 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 6 . 2 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 四日市市山田町字大川原 3 6 3 6 番地 3                     |
|   | 家屋 番号 | 3 6 3 6 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 6 4 平方メートル<br>2 階 4 5 . 4 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月30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】

本件共有者両名が占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番3636番1）との境界が不明確である。

## 《 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

- 1 所 在 四日市市山田町字大川原  
地 番 3 6 3 6 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 9 6 . 2 3 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 四日市市山田町字大川原 3 6 3 6 番地 3  
家屋 番号 3 6 3 6 番 3  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建  
床 面 積 1階 6 8 . 6 4 平方メートル  
2階 4 5 . 4 4 平方メートル  
共有者 B 持分 5 分の 1  
共有者 A 持分 5 分の 4



令和8年(ケ)第1号  
令和8年3月18日受理  
令和8年4月20日提出

# 現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 永田昌宏

(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 四日市市山田町字大川原  
地 番 3 6 3 6 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 9 6 . 2 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 四日市市山田町字大川原 3 6 3 6 番地 3  
家屋 番号 3 6 3 6 番 3  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建  
床 面 積 1階 6 8 . 6 4 平方メートル  
2階 4 5 . 4 4 平方メートル

共有者 B 持分 5 分の 1  
共有者 A 持分 5 分の 4



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"/> 地図に準ずる図面のとおり <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"/> 地図(法14条1項)のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有(共有)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	隣地(3636-1)との境界が不明瞭である。													
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が異なる(□主である建物 □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 border="0" 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 上記の者が本建物を 住居(非居住) 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 border="0" 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>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
	保管開始日	平成	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
<input checked="" type="checkbox"/> A (土地所有者兼建物共有者)	<p>本件土地建物には、私が妻Bと居住していましたが、本年2月の終わりに引っ越しており、現在は誰も住んでいません。</p> <p>建物が妻Bとの共有名義になっているのは住宅ローンの関係からです。</p> <p>本件土地と隣地(3636-1)との境界付近にはコンクリートブロックが設置してあります。</p> <p>本件物件には上水道の引き込みがなく、敷地内の井戸を使用していました。井戸ポンプの状態が悪く、そのままでは使えないと思います。また、敷地内に浄化槽を設置していましたが、これについても修繕が必要になると思います。</p> <p>本件建物内では以前に猫を飼っていたので、あちこちに引っ掻き傷があります。また、2階の東側の部屋は間仕切り壁を自作しています。</p>

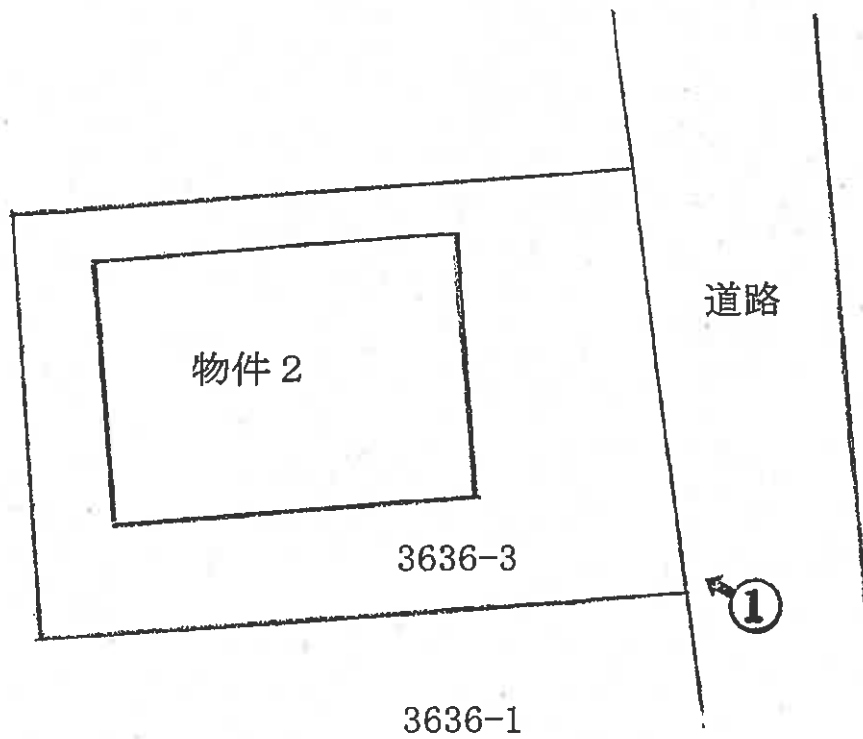
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

執行官の意見

- 本件建物の内部調査及び所有（共有）者Aからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者が居宅（非居住）として占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月1日(水) 13:00-13:10	津地方法務局四日市支局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
8年4月2日(木) 14:25-14:35	物件所在地	物件・外観調査
8年4月8日(水) 15:30-15:40	四日市市役所	資産税課で図面申請、市民税課で固定資産評価証明書申請
8年4月14日(火) 13:20-13:45	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影、所有(共有)者Aと面談、聴取調査(評価人 瀬古博之 同行)。
年月日() :-:	(以下空白)	
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、解錠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)

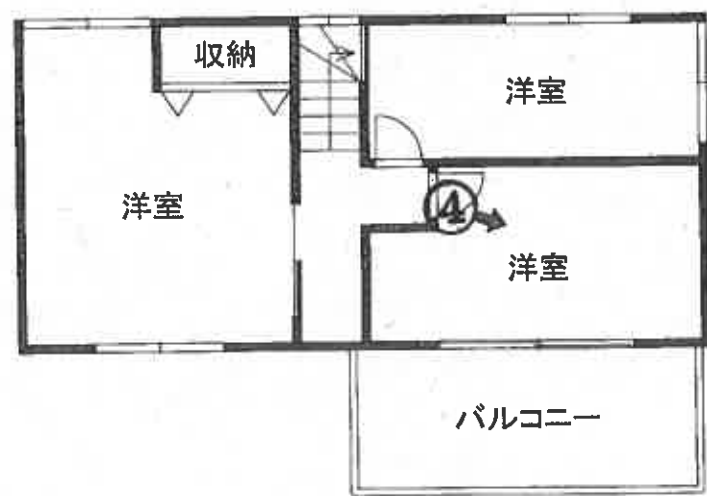


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



1階



2階

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 1

物件 2

①



②



③



④



(9枚目)

令和8年(ケ)第1号	
令和8年 4月14日	現地調査
令和8年 4月24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 860,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 650,000 円
物件 2 (建物)	金 210,000 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	四日市市山田町字大川原	
	地番	3636番3	
	地目	宅地	
	地積	196.23 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
2	所在	四日市市山田町字大川原3636番地3	
	家屋番号	3636番3	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1階 68.64 m <sup>2</sup> 2階 45.44 m <sup>2</sup> 延べ 114.08 m <sup>2</sup>	
	所有者	共有者A 持分5分の4 共有者B 持分5分の1	
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	四日市あすなろう鉄道八王子線「西日野」駅 南西方・直線距離約4.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に、農家住宅等が点在する既存集落地域	
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%
	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	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積現況：196.23㎡</li> <li>・ほぼ長方形</li> <li>・間口：約12m，奥行き：約16m</li> <li>・ほぼ平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側 幅員約5m（種別：道路，所有者：四日市市），舗装有</li> <li>※建築基準法第42条1項3道路</li> <li>※接面道路とほぼ等高</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	無（下記特記事項参照）
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象不動産の画地前面にはないが，南方約15mには接面道路に上水道管あり。</li> <li>・隣接地（3636番1）とほぼ一体的に利用されている。</li> <li>・本件土地は指定既存集落には該当しない。</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）	昭和59年12月15日 新築		
	経 過 年 数	42 年		
	経済的残存耐用年数	1 年		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板		
	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, 畳など		
	設 備	電気, 給排水, 衛生など		
	そ の 他	特になし		
床面積(現況)	1階	68.64 m <sup>2</sup>	2階	45.44 m <sup>2</sup>
	延べ	114.08 m <sup>2</sup>		
現況用途等	現 況 用 途	居宅		
	間 取	5LDK		
品 等	やや劣る			
保守管理の状況	劣る			
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に猫を飼っていたとのことである。</li> <li>・電気は隣接地（3636番1）の地中を通して引き込まれている。</li> <li>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</li> </ul>			

## 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	12,000	0.91	196.23	0.90	1,920,000

※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・・・・・・ 0.91 <下記各条件の相乗積>  
 ※小数点第3位四捨五入  
 ・環境条件；0.91（給水等0.96×相隣0.95）

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	114.08	0.03	510,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ <注1>}}{(42 + 1) \text{ <注2>}} \right\} \times \text{観察減価率} \text{ <注1>} \\ = 0.03$$

※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	1,920,000	0.05 使用借権	100,000

※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が不成立（使用借権・場所的利益相当）と判定し、その割合を5%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	1,920,000	- 100,000	/	0.60	0.60	650,000
2	510,000	+ 100,000	1.00	0.60	0.60	210,000
一 括 価 格 (合計)						860,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：0.60

- ・この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件は市街化調整区域内の建物とその敷地から構成される複合不動産であること、隣接地との関係性等により、需要が限定され、市場性が著しく劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正

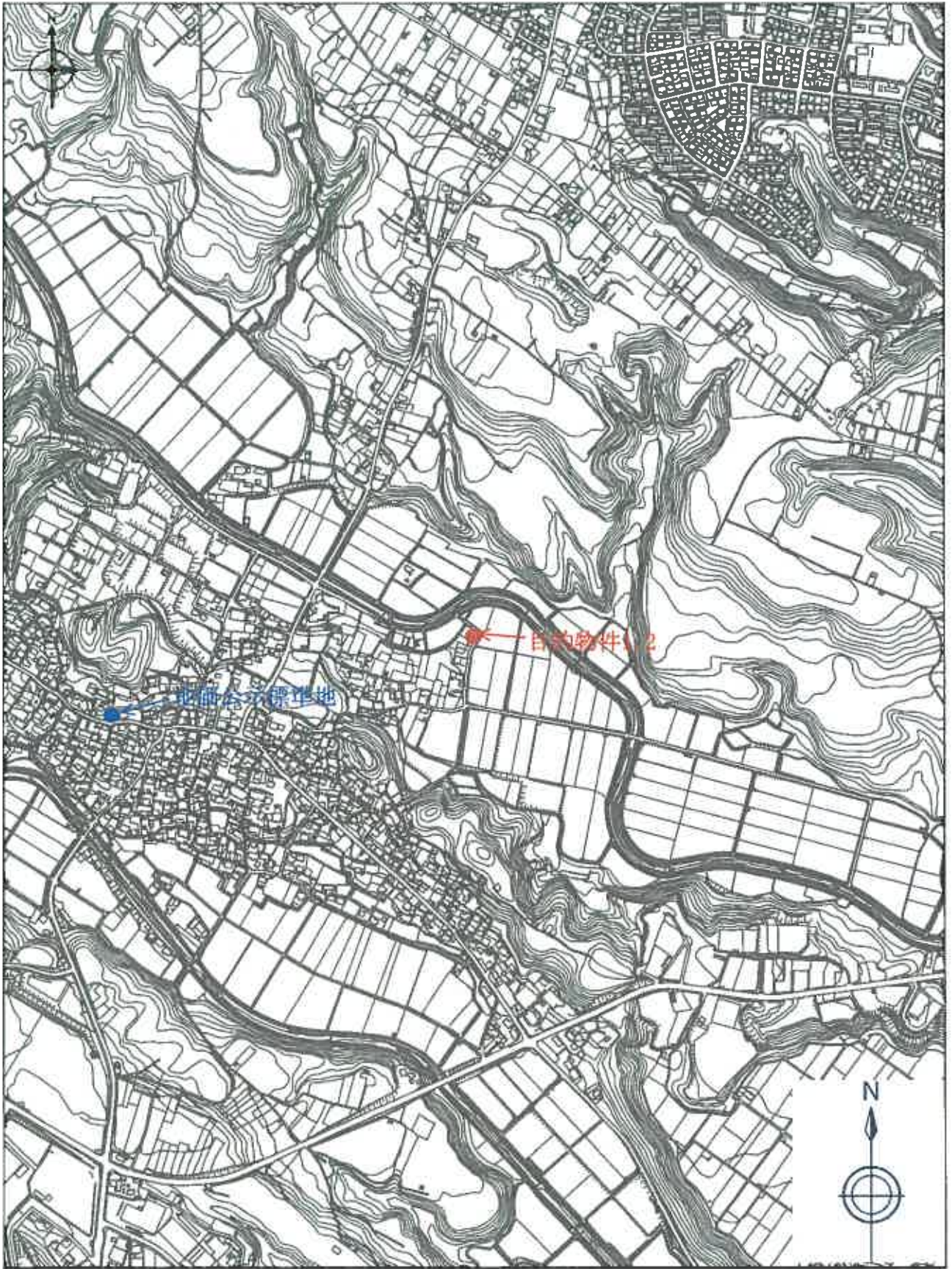
- ・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 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







イ 3618-2    ハ 3618-2    ホ 3637-2    ト 3619-3    ニ 3619-1    ノ 3393-2  
 オ 3616-2    ヒ 3618-2    ヘ 3619-4    テ 3619-2    ハ 3392-3    ツ 3393-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	四日市市山田町字大川原			地番	3636番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	原簿系番号又は記号	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(原簿)			補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月26日  
 津地方務局四日市支局  
 登記官

登記年月日：昭和59年4月17日

これは図面に記載されている内容と説明した範囲である。  
令和8年3月26日 株式会社測量局 日本文局 登記員

# 地積測量図

新  
地番 3636番3,1

所在地 四日市市山田町字大川原 昭和59年4月17日登記

2379749

## 求積

0.3636-1

$$0.944625 \times 196230000 = 698395010$$

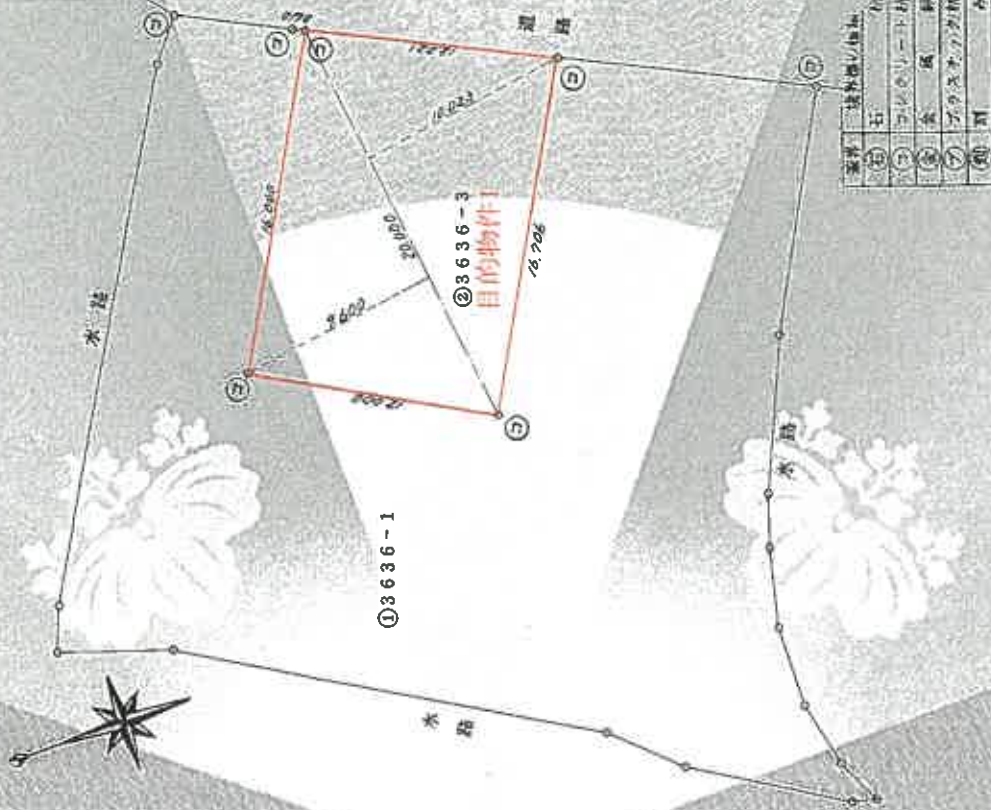
提出面積再算処理

地積 67.6㎡

0.3636-3

$$\begin{array}{r}
 20000 \times 9600 = 192000000 \\
 20000 \times 10023 = 200460000 \\
 \hline
 \text{計} 392460000 \\
 \text{二除} 196230000
 \end{array}$$

地積 19.6㎡



番号	名称/用途
(1)	石
(2)	コンクリート
(3)	土
(4)	瓦葺
(5)	アスファルト
(6)	その他

製作者

申請人

縮尺 1/250

昭和59年4月16日作成

(三重県土地家屋調査士会印紙)

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年11月7日

4345634

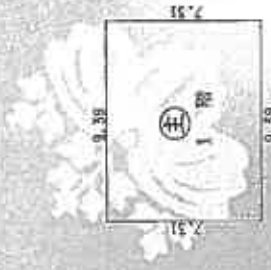
各階平面図

3636番3

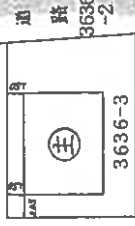
昭和60年11月7日登記

建物図面

建物の所在 四日市市山田町字大川原 3636番地3



7.31 × 9.39 = 68.6409  
1階 3636番地1



3636-1

3636-3

道路 3636-2



4.64 × 9.39 = 45.4476  
2階 3636番地2

目的物件2

これは図面に記載されている図面を縮小した図面である。  
昭和60年11月26日 四日市市地籍課四日市支署

登記簿

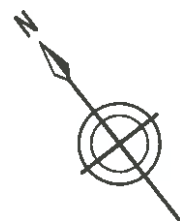
A4判に縮小

作業室

縮尺 1/250

申請人

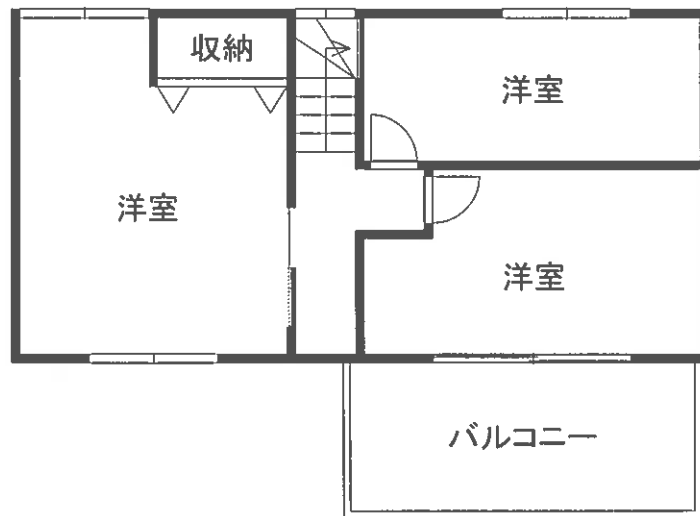
縮尺 1/500



建物配置図



1階



2階



目的物件2

建物間取図