

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 中 川 あゆみ

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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 5 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 9 月 30 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 19 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）
1～3	17,400,000 13,920,000	一括	3,480,000	333,223	不明
1	6,930,000				
2	5,210,000				
3	5,260,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 |
| | 地 番 | 3 3 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 1. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0. 9 6 平方メートル
2 階 1 2 0. 9 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0. 9 6 平方メートル
2 階 1 2 0. 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 1 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 中 川 あゆみ

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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】

賃借権

範 囲 A-2 号室

賃借人 B

期 限 令和 8 年 7 月 3 1 日

賃 料 月 6 万 6 0 0 0 円 (共益費、駐車料 (2 台分) 含む)

賃料前払 なし

敷 金 0 円

保証金 1 8 万 0 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号 3】

賃借権

範 囲 B-5 号室

賃借人 D

期 限 令和 8 年 8 月 3 1 日

賃 料 月 5 万 3 0 0 0 円 (共益費含む)

賃料前払 なし

敷 金 0 円

保証金 1 0 万 0 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

①別紙賃借権目録記載のとおり

②上記に記載した範囲を除き、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 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 |
| | 地 番 | 3 3 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 1 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル
2 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル
2 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル |



賃 借 権 目 録

範 囲	賃 借 人	期 限 等
【物件番号2】 A-1号室	椿インタワーク ス協同組合	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
【物件番号2】 A-5号室	C	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
【物件番号3】 B-1号室	株式会社GHK	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
【物件番号3】 B-2号室	椿インタワークス協 同組合	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
【物件番号3】 B-3号室	株式会社きもと	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和8年(ケ)第4号
令和8年3月3日受理
令和8年5月7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 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 |
| | 地 番 | 3 3 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 1 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル
2 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 3 4 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル
2 階 1 2 0 . 9 6 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり			
住居表示		(住居表示なし) 付 近			
土地		物件 1			
現況地目		☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐			
形状		☐ 地図 (法14条1項) のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況		☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 土地所有者が本土地上に下記2, 3建物を所有して占有している。 ☐ その他の者が一部を駐車場として使用し, 占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項		本件土地上に土地定着物たる自転車置き場 (約10.5㎡) とプロパンガス庫が存在する。			
執行官保管の仮処分		☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
下記以外の建物 (目的外建物)		☒ ない ☐ 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		☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示なし)			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (□主である建物 □附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者が本建物のA-3号室を空室で、その他の者が住居として各占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
上記以外の土地(目的外土地)	☒ ない			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			
住居表示	(住居表示なし)			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (□主である建物 □附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 その他の者が住居として各占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
上記以外の土地(目的外土地)	☒ ない			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件2)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ A-1号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,683円	☒ 執行官の意見 左記のとおり 賃料には共益費、火災 保険料、月額保証料を 含む。保証金は50%償 却
	椿インタワークス 協同組合		自R6・11・14 至R8・11・13				☐ 敷 ☒ 保 75,000円	
2	☐ 全部 ☒ A-2号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000円	☒ 執行官の意見 左記のとおり 賃料には共益費、駐車 料(2台分)を含む
	B		自R6・8・1 至R8・7・31				☐ 敷 ☒ 保 180,000円	
2	☐ 全部 ☒ A-3号室(空き)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☒ 執行官の意見 左記のとおり
	所有者A		自 .. 至 ..				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ A-5号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,870円	☒ 執行官の意見 左記のとおり 賃料には共益費、月額 保証料等を含む 保証金は全額償却
	C		自R7・3・25 至R9・3・24				☐ 敷 ☒ 保 53,000円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自H.. 至H..				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	..	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 .. 至 ..				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(物件3)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ B-1号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,600円	☒ 執行官の意見 左記のとおり 賃料には共益費等を含む 保証金は全額償却
	株式会社GHK		自R8・1・14 至R10・1・13				☐ 敷 ☒ 保 53,000円	
3	☐ 全部 ☒ B-2号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,683円	☒ 執行官の意見 左記のとおり 賃料には共益費、火災 保険料、月額保証料を 含む。保証金は50%償 却
	椿インタワークス 協同組合		自R6・11・14 至R8・11・13				☐ 敷 ☒ 保 75,000円	
3	☐ 全部 ☒ B-3号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円	☒ 執行官の意見 左記のとおり 賃料には共益費を含む 保証金は全額償却
	株式会社きもと		自R7・10・20 至R9・10・19				☐ 敷 ☒ 保 53,000円	
3	☐ 全部 ☒ B-5号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円	☒ 執行官の意見 左記のとおり 賃料には共益費を含む
	D		自R6・9・1 至R8・8・31				☐ 敷 ☒ 保 100,000円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自H・・ 至H・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自・・ 至・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社従業員	本件アパート2棟は所有者からの依頼で当社が管理をしています。現在、全室入居中ですが、A棟3号室に入居されている方は、近々退去される予定ですので、4月11日以降であれば居室内の確認をしていただけます。
■ B-5号室入居者の母	この部屋は、私の娘Dが所有者から借りて居住しています。私は居候の様な感じです。契約内容は契約書のとおりです。 洗面所のフロアに浮ついたところが見られます。 (令和8年4月9日聴取)
■ B (A-2号室入居者)	この部屋は、私が所有者から借りて居住しています。契約内容は契約書のとおりです。 (令和8年4月9日聴取)
■ C (A-5号室入居者)	この部屋は、私が所有者から借りて居住しています。契約内容は契約書のとおりです。 洗面所付近の排水状態が悪い状況であり、床が浮ついています。 (令和8年4月9日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

執行官の意見

- 本件物件は、いなべ市北勢町に所在するアパート2棟である。
- 本件物件の管理会社従業員及び占有者らの陳述並びに回答書等の内容から、本件物件の内、物件2（A棟）を4頁目記載の各占有者が居宅として、物件3（B棟）を5頁目記載の各占有者が居宅として各占有しているものと考えられた。
- A棟1号室、B棟1，2，3号室は社宅として使用されている。したがって、実際の居住者は占有補助者になるものと考えられる。
- A棟2号室の占有者Bは、新法施行前からの契約であることから、長期賃借権に、B棟5号室の占有者Dは、新法施行後の占有であるが、最先の抵当権以前のものであることから長期賃借権になるものと考えられる。その他の占有者については、6ヶ月の明渡猶予になるものと考えられる。
- 所有者Aに対して照会書を送付したが、期限内に回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

(調査経過用)

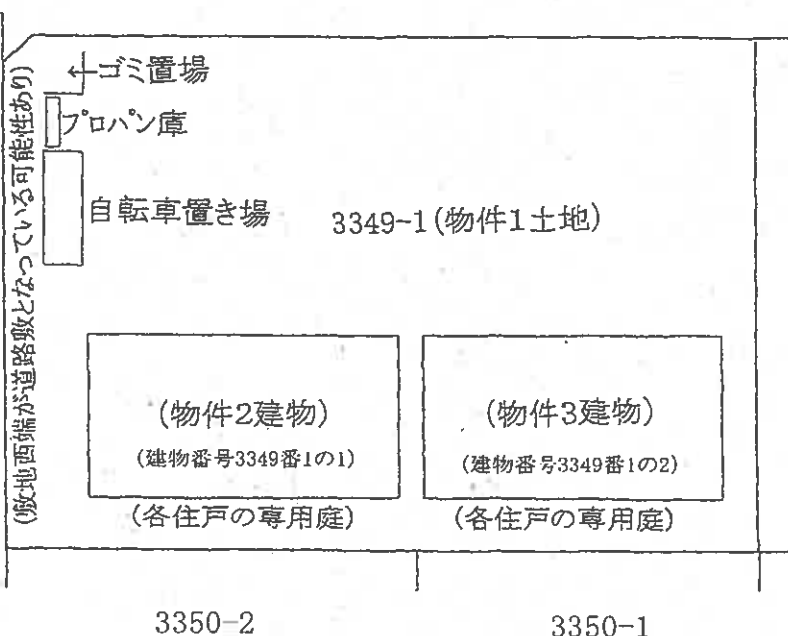
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月4日 (水) 13:00-13:30	津地方法務局四 日市支局	公図 (地図) の写し、証明書等交付
8年3月4日 (水) :-:	津地方裁判所四 日市支部	所有者Aに事務連絡送付
8年3月5日 (木) 9:45-9:55	物件所在地	物件・外観調査、入居者宛に照会書投函
8年3月16日 (月) :-:	津地方裁判所四 日市支部	管理会社及びいなべ市水道局へ照会書送付
8年4月8日 (水) :-:	津地方裁判所四 日市支部	占有者へ照会書送付
8年4月9日 (木) 10:00-15:25	物件所在地	物件 (A-2, A-5, B-5) 立入調査、写真撮影、占有者等と面談・聴取調査 (評価人 岡原康志 同行)
8年4月10日 (金) :-:	津地方裁判所四 日市支部	占有者 (A-2, A-5, B-5) に照会書送付
8年4月20日 (月) :-:	津地方裁判所四 日市支部	占有者 (A-1) に照会書送付
8年4月22日 (水) 13:45-13:55	物件所在地	物件 (A-3) 立入調査、写真撮影 (評価人 岡原康志 同行)
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)



道 路

道 路



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



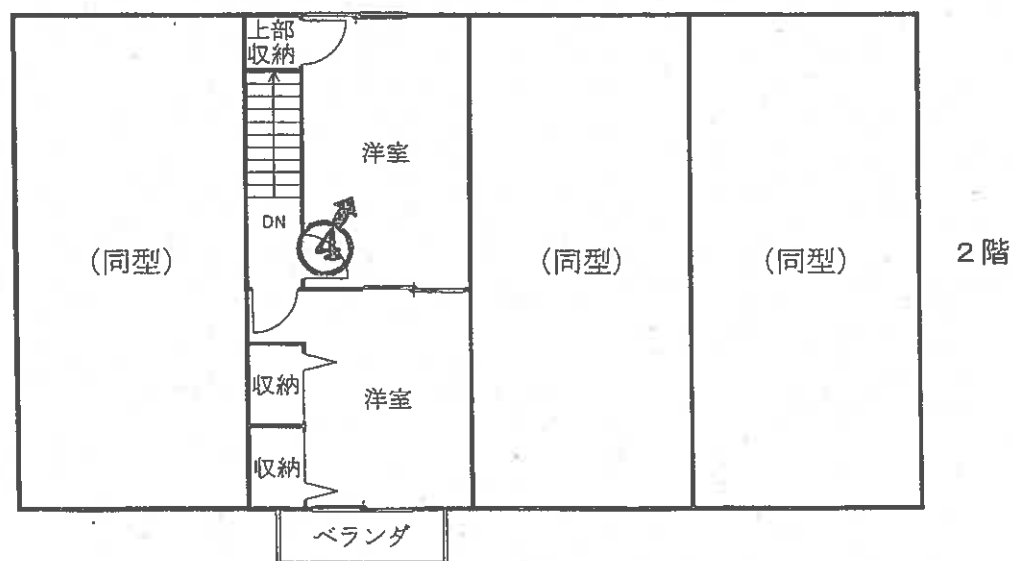
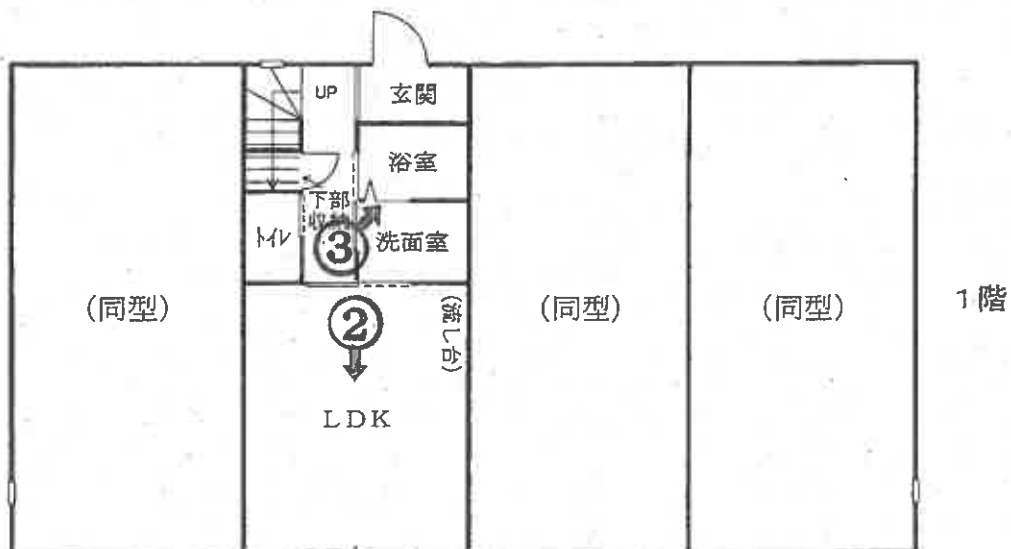
物件 2 建物

A-5号室

A-3号室

A-2号室

A-1号室

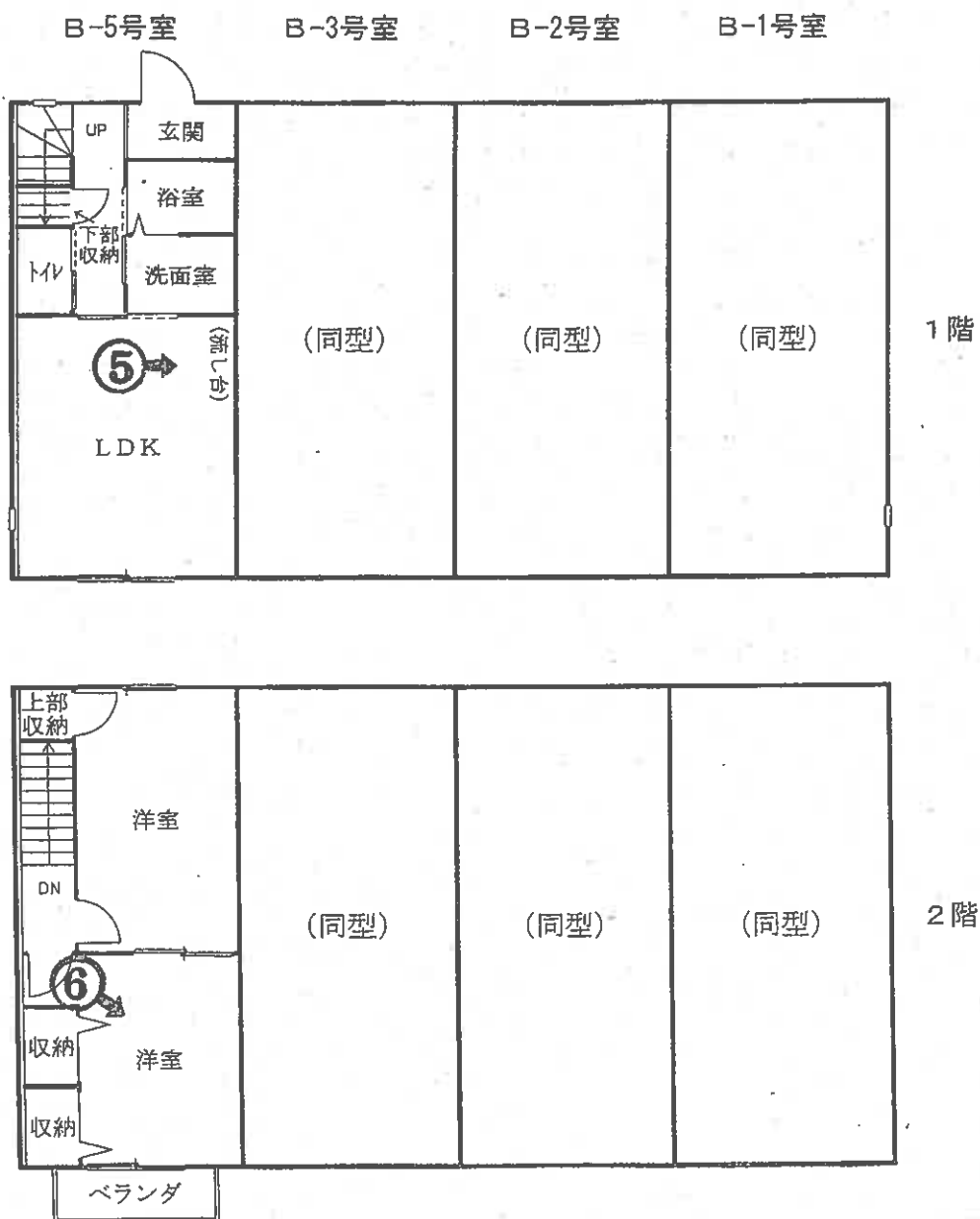


←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図 1



物件 3 建物



←印写真撮影位置方向番号
建 物 間 取 図 2

物件 3

物件 1

物件 2

①

物 件
外 観



②

物件 2
内 部



(1 2 枚 目)

③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



⑤

物件 3
内 部



⑥

物件 3
内 部



(1 4 枚目)

令和8年（ケ）第4号				
令和	8年	4月	9日外	現地調査
令和	8年	5月	26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 17,400,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 6,930,000 円
物件 2 (建物)	金 5,210,000 円
物件 3 (建物)	金 5,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び3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及び3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	いなべ市北勢町麻生田字麻野	
	地番	3 3 4 9 番 1	
	地目	宅地	
	地積	941.81 m ²	
	所有者	A	
2	所在	いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1	
	家屋番号	3 3 4 9 番 1 の 1	
	種類	共同住宅	
	構造	鉄骨造スレート葺 2 階建	
	床面積	1 階 120.96 m ² 2 階 120.96 m ² 延べ 241.92 m ²	
	所有者	A	
3	所在	いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 3 4 9 番地 1	
	家屋番号	3 3 4 9 番 1 の 2	
	種類	共同住宅	
	構造	鉄骨造スレート葺 2 階建	
	床面積	1 階 120.96 m ² 2 階 120.96 m ² 延べ 241.92 m ²	
	所有者	A	

番号	特 記 事 項
	特になし。

* * * 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	三岐鉄道北勢線「麻生田」駅 北方・直線距離 約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道北勢多度線の背後にある一般住宅や共同住宅等が見られる地域。周辺には農地も多く見られる。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：941.81㎡（登記簿数量） ・形状：略長方形（北西角に隅切りあり） ・間口：約35m，奥行：約26m ※机上概測 ・地勢：駐車場部分に少し傾斜あり。	
接 面 道 路	・北側 幅員約4.5m（種別：市道），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 ※上記幅員は側溝部分を含む。 ・西側 幅員約2.7～3m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法（第42条）上の道路に該当しないとのこと。 ※路面に対して概ね等高～0.9m程度高く接面 ※道路敷には本地の一部が含まれる可能性があると思われた。 [参考：隣地の登記概要] 3349番2（地目：三重用水道路、所有者：独立行政法人水資源機構）	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2及び3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）
特 記 事 項	・自転車置き場（サイクルポート）あり。 ・本地の西端部分が道路敷となっている可能性があると思われた（南西角の電柱は本件土地内にある可能性あり）。 - また南側の一部敷地も囲い（土留め）の外側にある可能性があると思われた。	

(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（物件2）			
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14年6月20日 新築	
	経 過 年 数		24 年	
	経済的残存耐用年数		8 年	
仕 様	構 造	鉄骨造		
	屋 根	スレート葺		
	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	120.96 m ²	2 階	120.96 m ²
	延べ	241.92 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅		
	間 取	附属資料「間取図」参照		
品 等	普通			
保 守 管 理 の 状 態	普通			
建物の利用 状 況	・ 共同住宅として利用 ・ 「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	・ メゾネットタイプの4住戸（内覧は3号室と5号室）。専用庭あり。 ・ 立会時に以下の症状があるとの話があった。 （洗面所の床が浮つく。床が傷んでいる箇所がある。洗面所の排水状態が悪い。） ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。			

* * * 以 下 余 白 * * *

(物件3)

区 分	主たる建物（物件3）		
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14年6月20日 新築	
	経 過 年 数	24 年	
	経済的残存耐用年数	8 年	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	スレート葺	
	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 延べ	120.96 m ² 241.92 m ²	2 階 120.96 m ²
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅	
	間 取	附属資料「間取図」参照	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建物の利用 状 況	・ 共同住宅として利用 ・ 「現況調査報告書」記載のとおり		
特 記 事 項	・ メゾネットタイプの4住戸（内覧は5号室）。専用庭あり。 ・ 立会時に以下の症状があるとの話があった。 （洗面所の床が浮つく。） ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。		

* * * 以 下 余 白 * * *

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(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	21,400	0.87	941.81	1.00	17,530,000

※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・・・・・・ 0.87

※角地、規模に係る市場性、敷地の一部が道路敷になっている可能性等を考慮して査定

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、3）

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	241.92	0.19	6,890,000
3	150,000	241.92	0.19	6,890,000

※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。

◇ 物件 2

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8 \text{ } \langle \text{注1} \rangle}{(24 + 8) \text{ } \langle \text{注2} \rangle \text{ } \langle \text{注1} \rangle}} \times (1 - 0.35) \text{ } \langle \text{観察減価率} \rangle \\ &= 0.19 \\ &\text{※小数点第 3 位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

◇ 物件 3

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8 \text{ } \langle \text{注1} \rangle}{(24 + 8) \text{ } \langle \text{注2} \rangle \text{ } \langle \text{注1} \rangle}} \times (1 - 0.35) \text{ } \langle \text{観察減価率} \rangle \\ &= 0.19 \\ &\text{※小数点第 3 位四捨五入} \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

* * * 以 下 余 白 * * *

(2) 積算価格

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	17,530,000	(物件2) 0.5	0.30 法定 地上権	2,630,000
		(物件3) 0.5	0.30 法定 地上権	2,630,000

※万円未満四捨五入

イ 敷地割合

・建物図面における各建物の1階面積を参考のうえ、上記のとおりとした。

ウ 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エ> イ	積算価格 (円) ア±イ	価格割合
1	17,530,000	－ 5,260,000	12,270,000	0.392
2	6,890,000	＋ 2,630,000	9,520,000	0.304
3	6,890,000	＋ 2,630,000	9,520,000	0.304
合 計			31,310,000	1.000

※積算価格：万円未満切捨

※価格割合：小数点第4位四捨五入

2 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であるが、空室部分も見られる。収益還元法は現行の賃貸条件を参考として、想定に基づいて適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目期末 有効純収益 (円)	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利現価率	正味復帰 価格現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ＝エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ
6,765,534	2,805,000	10%	28,050,000	0.7938	22,266,090	29,030,000

※万円未満切捨

ア・イ：「分析期間中のキャッシュフロー」参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

* * * 以下 余 白 * * *

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

評価物件は収益物件としての性格が強いことから、本件では②の価格により重いウェイトを置き、①の価格も比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ＝ウ
① 積 算 価 格	31,310,000	1.00	31,310,000
② 収 益 価 格	_____		29,030,000
③ 調 整 後 価 格	29,480,000		

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：占有減価修正を行う必要はないと判断した。

(2) 調整後価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1	29,480,000	0.392	11,560,000
2		0.304	8,960,000
3		0.304	8,960,000

※万円未満四捨五入

イ 価格割合：1－(2)－② 参照

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	按分後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	11,560,000	1.00	0.60	1.00	—	6,930,000
2	8,960,000	1.00	0.60	1.00	0.97	5,210,000
3	8,960,000	1.00	0.60	1.00	0.98	5,260,000
一括価格 (合計)						17,400,000

※万円未満切捨

イ 市場性修正：地域におけるこの種の収益物件市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：—

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を考慮した。

* * * 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）
- ・ 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

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.5m舗装道路沿いの規模約330㎡の整形地

(2) 地価調査価格：いなべー 1

所 在 : いなべ市北勢町麻生田字麻野 3 4 5 8 番 8
 価 格 : 24,800 円/㎡
 位 置 : 三岐鉄道北勢線「麻生田」駅の北方 道路距離約1.0km
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 219 ㎡
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 東側, 幅員5.5m市道
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・用途地域指定なし
 (指定建ぺい率: 70%, 指定容積率: 200%)
 地 域 の 概 要 : 農地の多い中に小規模分譲住宅も見られる未成熟な住宅地域

(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7年7月1日	24,800	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{112}$	= 21,400

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位: +3

エ 主たる地域要因内訳・・・ 112 (交通, 環境条件格差等を考慮した)

(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, 21,400 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 21,400 円/㎡

《分析期間中のキャッシュフロー》

(単位：円)

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
ア 総収益	支払賃料	4,960,000	4,960,000	4,960,000	4,960,000
	共益費収入	288,000	288,000	288,000	288,000
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	5,248,000	5,248,000	5,248,000	5,248,000
	空室損失	600,000	600,000	600,000	600,000
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益	4,648,000	4,648,000	4,648,000	4,648,000
イ 総費用	維持管理費	440,000	440,000	440,000	440,000
	修繕費	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
	公租公課	333,000	333,000	333,000	333,000
	損害保険料	70,000	70,000	70,000	70,000
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	1,843,000	1,843,000	1,843,000	1,843,000
	資本的支出	500,000	0	0	
	総費用合計	2,343,000	1,843,000	1,843,000	1,843,000
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)		35.1%	35.1%	35.1%	35.1%
エ 有効純収益 (アーイ)		2,305,000	2,805,000	2,805,000	2,805,000
オ 複利現価率 (割引率 8.0%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)		2,134,199	2,404,726	2,226,609	

(注1) 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

(注2) 総収益及び総費用の各項目は、想定に基づいて行うものである。

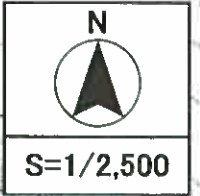
附 属 資 料

N

S=1/25,000



〔附属資料〕 案内図



表示年月日：2026/04/07

イ 3396-5 ハ 3397-4 ホ 3244-4 ト 3257-6 ニ 3332-3 ヘ 3334-2
ロ 3397-2 ヒ 3238-18 ヘ 3257-5 ト 3332-2 ニ 3333-3 ツづく



地番区域見出
北勢町麻生田

請求部	所在	いなべ市北勢町麻生田字麻野				地番	3349番1			
出力縮	1/1200	精度区分		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	昭和37年9月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

ヲ 3322-2
ワ 3321-2
カ 3306-2
コ 3306-2
ク 3306-4
レ 3306-5
ゾ 3310-3
ヅ 3310-4
ネ 3315-3
ナ 3316-3
ラ 3316-4
ム 3360-1
リ 3360-2
ノ 3235-2
ホ 3227-1
ク 3227-2
ヤ 3247-1
マ 3248-2
ケ 3257-2
フ 3257-3
コ 3263-3

〔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】

4003791

前 3349 後 新 ✓

昭和57年 月 日 登記

地積測量

地番 3349-2, -1

土地の所在 兵庫県北摂市大字麻生田字麻野

いなべ市北勢町



求積⑤ 3349-2			地積	
イ	20	× 1.12	=	2.24
ロ	2.6	× 1.20	=	3.12
ハ	2.7	× 1.35	=	3.645
ニ	33.2	× 1.35	=	44.82
ホ	33.0	× 1.35	=	44.55
				98.375
				49.1875

求積⑥ 3349-1
物件 1
971 - 49.1875 = 941.8125 (残地)

作製者

(57 年 2 月 / 日 作製)

申請人

1 / 500

【A3をA4サイズに縮小】

登記年月日：平成14年5月24日

2003923

各階平面図

物件2

3349番101

建物図面

3349番101
東京都北多摩郡大字麻生田字麻野3349番地1

いなべ市北勢町

1階, 2階 (各階同型階)



求積表

14.77 x 8.19 = 120.9663
床面積 120.96㎡



(平成14年)

1/250

中/請入

縮尺

500

(三重県土地家屋調査士会印)

【A3をA4サイズに縮小】

登記年月日：平成14年6月24日

2003924

各階平面図

物件3

家屋番号 3349番1の2

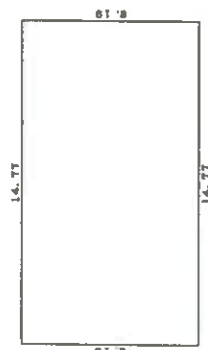
建物図面

建物の所在 長井郡北勢町大字麻生田字麻野3349番地1
いなへ市北勢町

附録第八号ノ四



1階、2階 (各階同型階)



求積表

14.77 x 8.19 = 120.9663
床面積 120.96㎡



作製者

(平成14年 日)

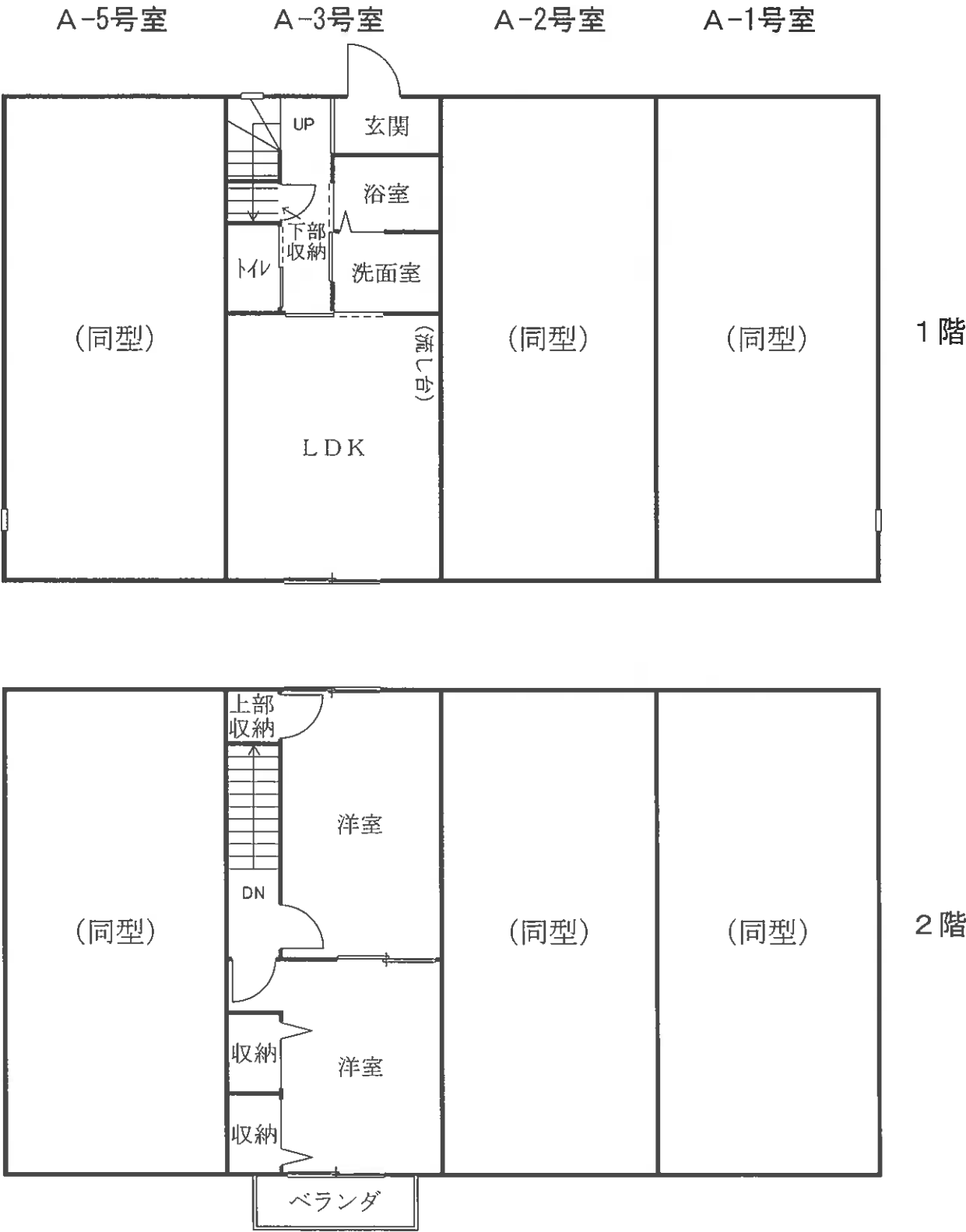
縮尺 1/250

申請人

(三重県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

物件 2 建物



物件 3 建物

