

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。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市滝川町 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市滝川町 1 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 0 . 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 18 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, 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 | 四日市市滝川町 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市滝川町 1 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 0 . 9 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第10号
令和8年5月12日受理
令和8年5月28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 | 四日市市滝川町 |
| | 地 番 | 121番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市滝川町121番地2 |
| | 家屋 番号 | 121番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 40.99平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三重県四日市市滝川町16番13号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図(法14条1項)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本件土地上にカーポート(構築物、約36㎡)が存在する。		
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が異なる(☐ 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 上記の者が本建物を 住居(非居住)として使用している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	本件建物の南側に庇(構築物、約13.5㎡)が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	私は、本件土地建物に今年の3月まで居住していましたが、病気になったことから現在は実家に戻っていて、ここには誰も居住していません。 建物に不具合はありませんでした。

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

執 行 官 の 意 見

- 本件建物の内部調査及び所有者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。

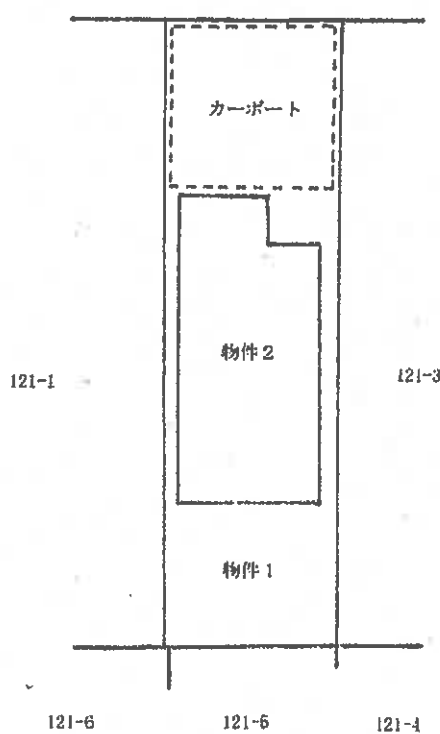
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月12日 (火) 16:30-16:40	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5月13日 (水) 11:05-11:15	物件所在地	物件・外観調査
8年5月15日 (金) : -:	津地方裁判所四日市 支部	期日通知書送付
8年5月25日 (月) 9:50-10:10	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者Aと 面談、聴取調査 (評価人 吉川輝樹 同行)。
年月日 () : -:	(以下空白)	
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		
(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 を立ち会わせ、解錠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
(5 枚目)



市道

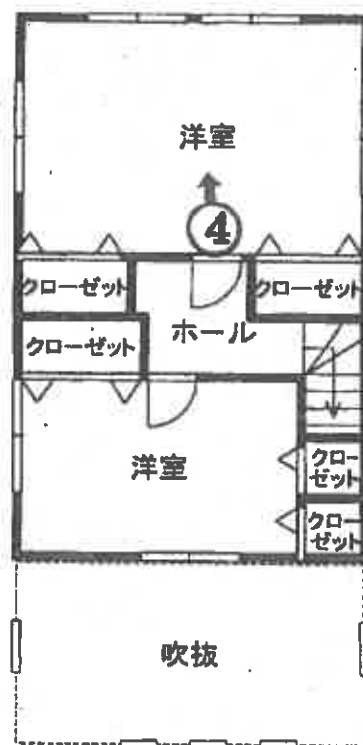


←○印写真撮影位置方向番号

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 2

物件 1

①

物 件
外 観



②

物件 2
内 部



(8 枚目)

③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



令和8年（ケ）第10号		
令和8年	5月25日	現地調査
令和8年	6月3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

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 1 0 0, 0 0 0 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（カーポートを含む）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。

ー以下余白ー

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。

ー以下余白ー

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	四日市市滝川町	
	地 番	1 2 1 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	1 4 0 . 8 7 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	四日市市滝川町 1 2 1 番地 2	
	家 屋 番 号	1 2 1 番 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺2階建	
	床 面 積	1階 5 1 . 3 4 m ² 2階 4 0 . 9 9 m ² 延べ 9 2 . 3 3 m ²	
	所 有 者	A	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「川原町」駅の北東方直線距離約130m (附属資料「位置図」参照；道路距離は約200m)	
付近の状況	駅に近い，一般住宅の中に倉庫等が見られる住宅地域。概ね現状維持と予測される。	
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	都市計画区域，市街化区域
	用途地域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第1種特別工業地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模，形状等)	間口約6.2m，奥行約22.7m(奥行/間口 $\approx$ 3.66)，地積140.87㎡(登記数量)の長方形形状の中間画地。概ね地勢平坦，路面等高(建物敷地部は高位)。	
接面道路	北東側幅員約6m舗装市道滝川1号線(建築基準法第42条第1項第1号該当)に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件2の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	有
特記事項	・本件土地の北東部にカーポート(概測約36㎡)が設置されている。 ・土壌汚染の端緒の存否は不明である。	

(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）	平成15年9月24日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、天井板等
	床	フローリング等
	設 備	便所、浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 51.34㎡ 2階 40.99㎡ 延べ 92.33㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあり、やや劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・本件建物の南西（方位は地価公示・四日市－29の街路表記に拠る）側に庇（概測約13.5㎡）が設置されている。 ・有害物質含有建材の使用の有無は不明。	

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（万円未満切捨）。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	62,300	0.74	140.87	1.00	6,490,000

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……………0.74

画地条件等 0.74

- ・間口狭小（劣る）－12（0.88）
- ・奥行逓減（やや劣る）－6（0.94）
- ・奥行長大（相当に劣る）－10（0.90）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………1.00 と判断（現況建物の建付等を考慮）

－以下余白－

(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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

物件 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	92.33	0.13	1,920,000

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。

主たる建物 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.40) \div 0.13 \text{ (小数点第 3 位四捨五入)}$$

—以下余白—

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

物件 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	6,490,000	0.50	法定地上権	3,250,000

(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断し、その割合を50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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	6,490,000	-3,250,000		1.00	0.60	1,940,000
2	1,920,000	+3,250,000	1.00	1.00	0.60	3,100,000
一括価格(合計)						5,040,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：1.00と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 地形図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 地積測量図写（同上）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

北側及び北西側幅員約 6m市道に接する規模 200 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格（四日市－29）

所 在：四日市市滝川町155番6
 価 格：64,600円/m²
 位 置：近鉄名古屋線「川原町」駅の北東方道路距離約 200m
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：173 m²
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：南西側幅員 6m市道に接面
 用 途 指 定 等：準工業地域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）
 準防火地域，第1種特別工業地区
 地 域 の 概 要：一般住宅の中に倉庫等が見られる住宅地域

(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/m ² 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/m ²
R 8. 1. 1	64,600	× 100.3/100	× 100/104	× 100/100	62,300

（百円未満切捨）

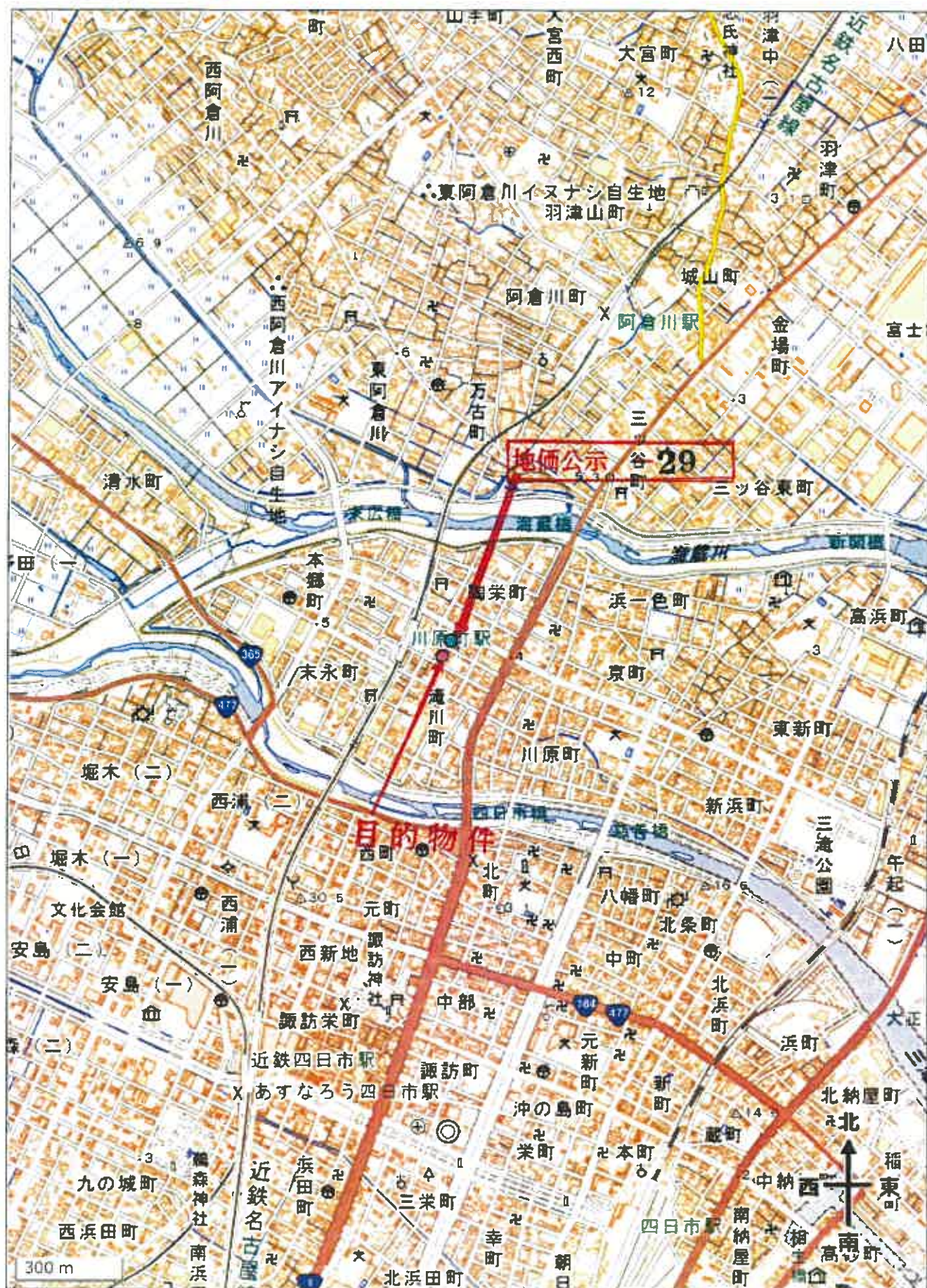
ウ 主たる標準化補正内訳・・・方位

エ 主たる地域要因内訳・・・100（同一近隣地域）

(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，62,300円/m²と決定した。

○標準価格 62,300円/m²



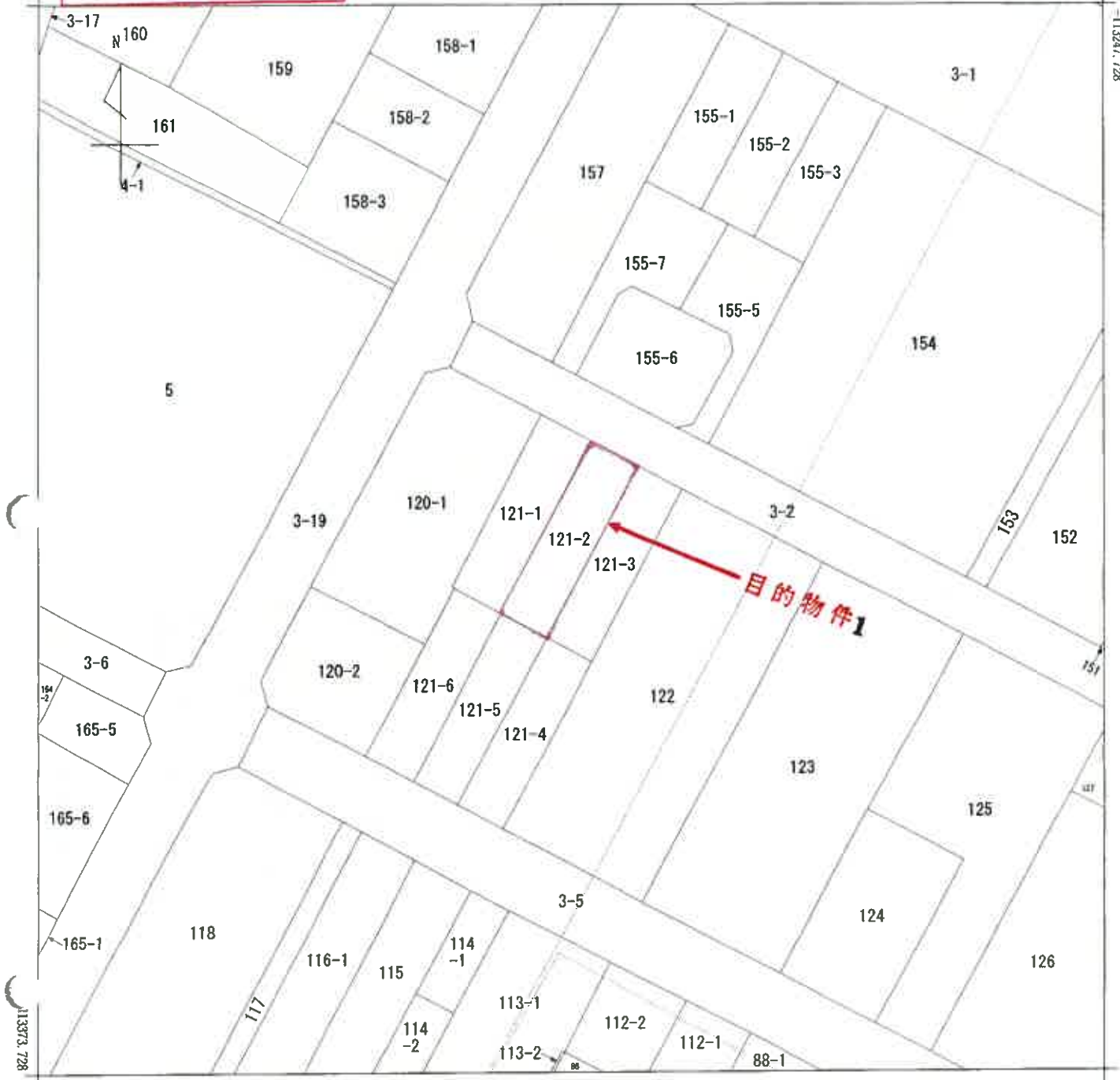
位置図
(概略位置)



A3サイズをA4サイズに縮小

(座標値種別：図上測定)

+57054.141



+56929.141

(座標値種別：図上測定)

(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

滝川町

請求部分	所在地					四日市市滝川町		地番	121番2		
出力縮尺	1/500		精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日					備付年月日（原図）	平成22年3月23日			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。

(津地方法務局四日市支局管轄)

令和8年5月15日

津地方法務局

請求番号：23-2

登記官

(1/1)

公図写

登記年月日：平成13年7月27日

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。
（津地方方法務局四日市支局管轄）
令和8年5月15日 津地方方法務局

登記官

請求番号：23-3

2198048

前 後 新

地 番 121-1~121-7

土地の所在 四日市市海川町

家数表

番 号	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
121-1	A2	86.631	69.576	5.435	470.839485
	K7	83.150	74.969	17.724	1473.750600
	K1	102.207	87.300	7.052	720.763784
	M18	105.769	81.921	-17.966	-1889.689954
	K6	86.724	69.434	-12.345	-1070.607780
				合 計	-294.922865
				合 計 面積	147.4614425

番 号	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
121-2	K7	83.150	74.969	-12.323	-1024.657450
	A1	83.079	74.977	5.121	425.447559
	K8	79.782	78.990	17.542	1399.535844
	K2	98.751	92.519	7.310	721.869810
	K1	102.207	87.300	-17.650	-1803.953550
				合 計	-281.757757
				合 計 面積	140.8788335

番 号	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
121-3	K8	79.782	79.990	-7.478	-596.609796
	K5	76.460	85.041	17.532	1340.496720
	P3	95.438	97.522	7.478	713.685364
	K2	98.751	92.519	-17.532	-1731.302532
				合 計	-273.750244
				合 計 面積	136.8651220

番 号	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
121-4	K5	76.460	85.041	7.430	568.097800
	K8	79.782	79.990	-17.540	-1399.376280
	K4	60.875	67.501	-7.430	-452.301250
	M14	57.482	72.560	17.540	1008.234280
				合 計	-275.345450
				合 計 面積	137.6727250

137.27
登記

境界点	境界線の種類
①	合成境界点
②	コンクリート杭
③	金 属 杭
④	金 属 釘

(会員専用)

作 製

平成13年7月17日作製

(芝知地土地家屋調査士会 用紙)

申請人

3-5

単位：メートル

縮尺 1/250

目的物件 1

(2/2)

地積測量図

A3サイズをA4サイズに縮小

登記年月日：平成15年10月8日

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。
(津地方法務局四日市支局管轄)
令和8年5月15日 津地方法務局

各 階 平 面 図

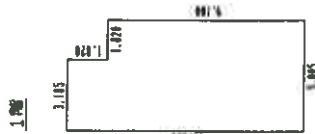
家屋番号

121番23

建 物 図 面

建物の所在

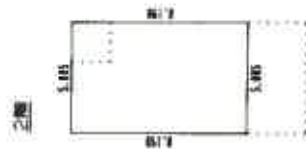
四日市市海川町121番地2



求積表

3.105 × 1.820 = 5.7967
5.005 × 9.100 = 45.5455
計 51.3422

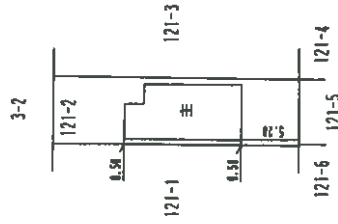
床面積 51.34 ㎡



求積表

5.005 × 8.190 = 40.9910

床面積 40.99 ㎡



単位：m

津地方法務局

15.10.8

登記

作成者

(全戸専用)

申請人

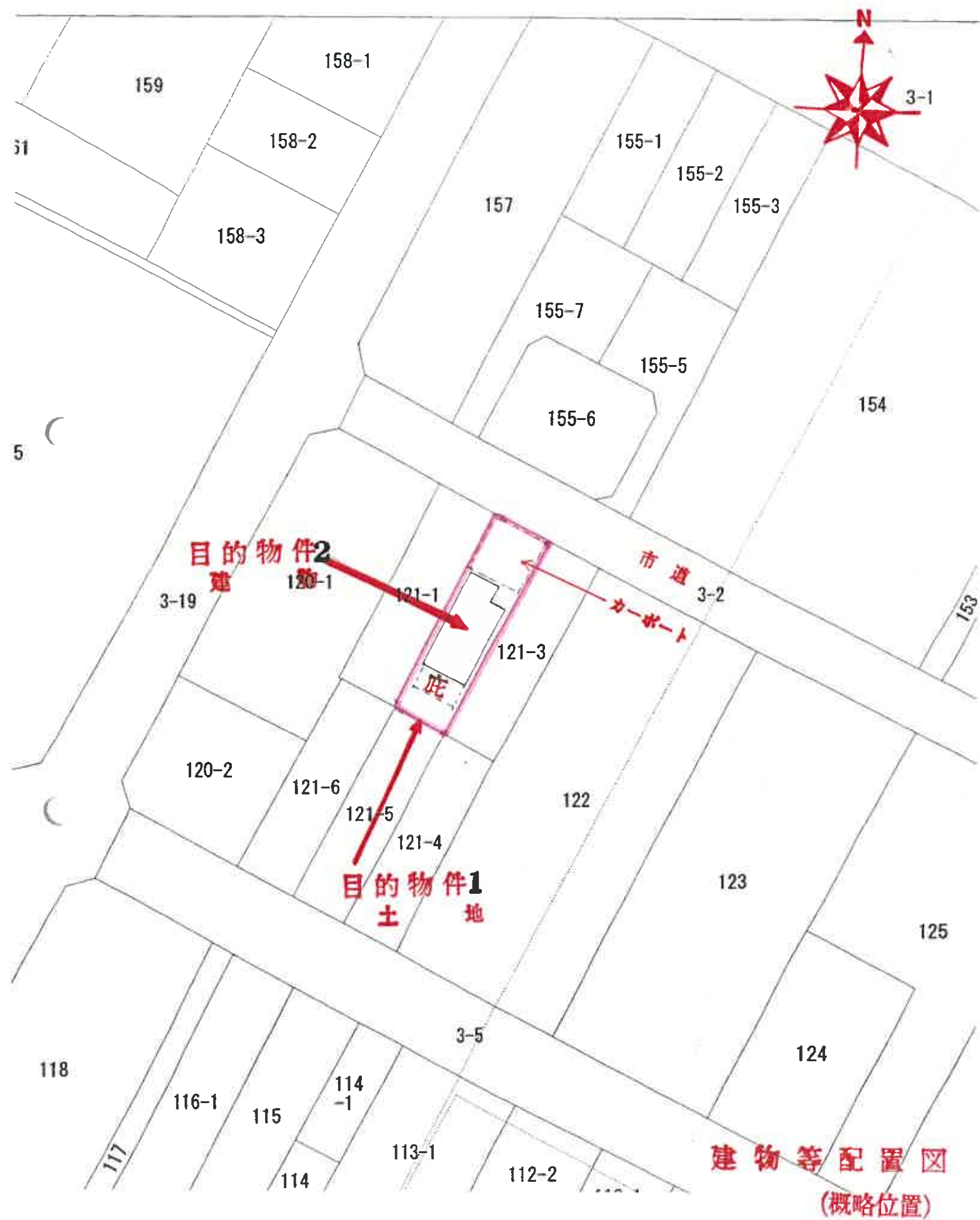
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

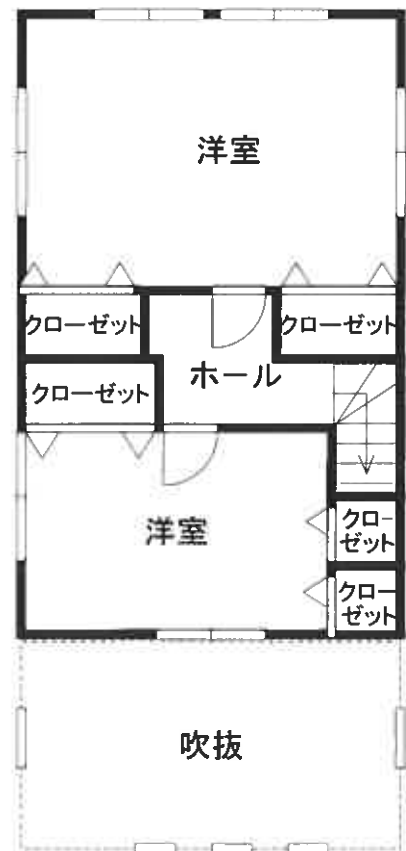
目的物件2

建物図面及び各階平面図写





1階



2階

目的物件2
建物間取図
(概略)