

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 8 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4, 820, 000 3, 856, 000	一括	964, 000	28, 097	5, 556
1	2, 680, 000				
2	2, 140, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 |
| | 地 番 | 1 6 0 5 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 1 6 0 5 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 5 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 8 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 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 |
| | 地 番 | 1 6 0 5 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 1 6 0 5 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 5 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 6 8 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第12号
令和8年6月5日受理
令和8年7月1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 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 |
| | 地 番 | 1605番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷1605番地45 |
| | 家屋 番号 | 1605番45 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



22

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	☒ 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			
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	本件建物の屋根にはソーラーパネル(付設物)が設置されており、建物の南側にはバルコニー(工作物)が、西側玄関付近には庇(工作物)がそれぞれ造作されている。		
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		
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)	本件土地建物には、私が家族で居住しています。第三者の占有はありません。 本件建物の屋根にはソーラーパネルを設置しています。 キッチンの換気扇付近から雨漏りすることがあります。

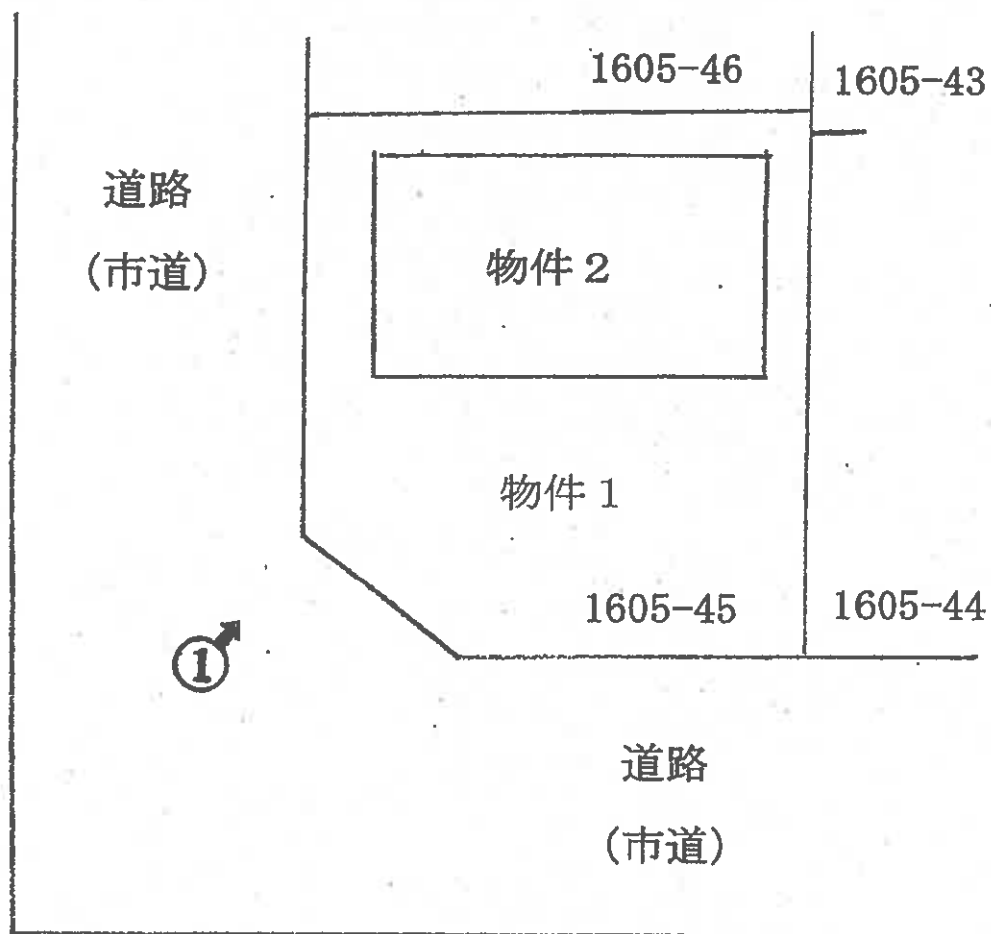
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件物件は、東名阪道の桑名インター近くに造成された団地の一区画である。
- 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
建物は所有者が家族で居住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。

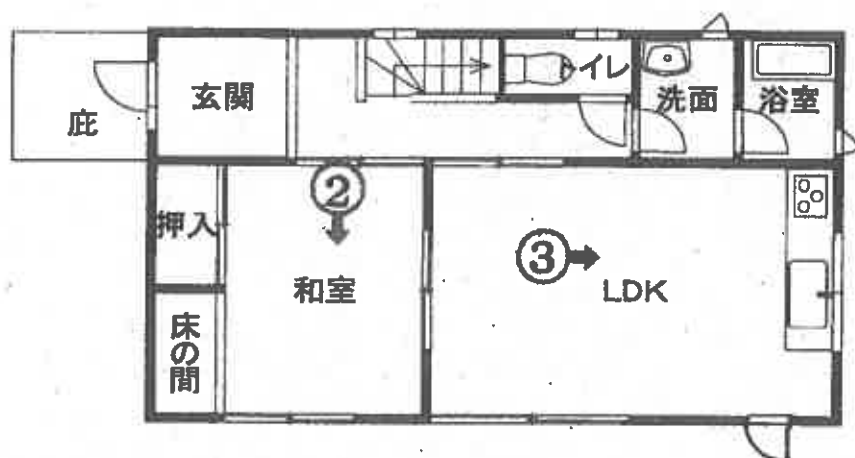
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月5日 (金) 13:00-13:10	津地方法務局四日市 支局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
6年6月5日 (金) :-:	津地方裁判所四日市 支部	桑名市役所に固定資産税評価証明書等申請
6年6月8日 (月) 13:35-13:45	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
6年6月16日 (火) :-:	津地方裁判所四日市 支部	期日通知書送付
8年6月25日 (木) 14:50-15:05	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者 A と 面談、聴取調査 (評価人 瀬古博之 同行)。
年月日 () :-:	(以下空白)	
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)

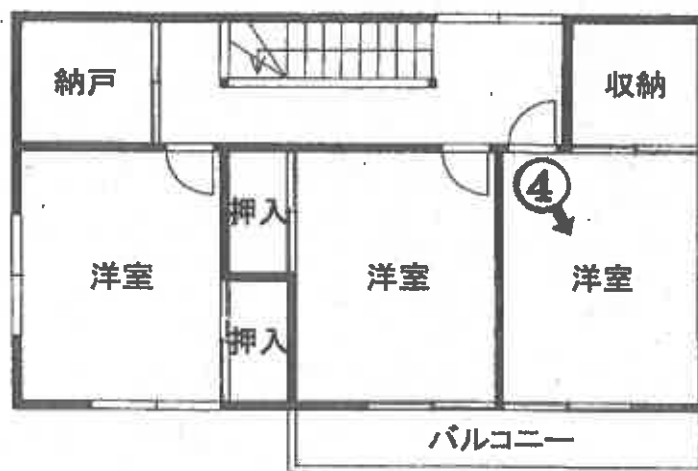


←○印写真撮影位置方向番号

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



(9 枚目)

令和8年（ケ）第12号		
令和8年	6月25日	現地調査
令和8年	6月30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 4,820,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,680,000 円
物件 2 (建物)	金 2,140,000 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	桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷	
	地番	1 6 0 5 番 4 5	
	地目	宅 地	
	地積	163.25 m ²	
	所有者	A	
2	所在	桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 1 6 0 5 番地 4 5	
	家屋番号	1 6 0 5 番 4 5	
	種類	居 宅	
	構造	木造 スレート葺 2階建	
	床面積	1階 49.68 m ² 2階 49.68 m ² 延べ 99.36 m ²	
	所有者	A	
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	三岐鉄道北勢線「在良」駅 北方・直線距離 約880m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道421号背後に位置し，中小規模の一般住宅が建ち並ぶ，古くに開発された丘陵地の住宅地域。	
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・市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	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	・地積：163.25㎡ ・やや不整形 ・南側間口：約9m，西側間口：約10m，隅切り部分約5m有 ・ほぼ平坦	
接 面 道 路	・南側 幅員約6.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高～約1m高 ・西側 幅員約6.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件2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	有
	下 水 道	有
特 記 事 項	・特になし	

(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63年4月21日 新築	
	経 過 年 数		39 年	
	経済的残存耐用年数		1 年	
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	スレート		
	外 壁	サイディングなど		
	内 壁	クロスなど		
	天 井	クロス，合板など		
	床	畳，フローリングなど		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	オール電化，太陽光発電あり		
床面積(現況)	1 階	49.68 m ²	2 階	49.68 m ²
	延べ	99.36 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居宅		
	間 取	4LDK		
品 等	普通			
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	・ 換気扇付近から雨漏りがあると聴取した。 ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。			

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	48,300	1.05	163.25	0.90	7,450,000

※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・・・・・・1.05 <下記各条件の相乗積>
※小数点第3位四捨五入
・画地条件；1.05（準角地1.02×方位1.05×形状0.98）

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	99.36	0.04	590,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(39 + \frac{1}{\text{注2}})} \times \frac{\text{観察減価率}}{\text{注1}} \right\} \times (1 - 0.40) \\
 &= 0.04 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<注1>経済的残存耐用年数
 <注2>経過年数

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	7,450,000	0.40 法定地上権	2,980,000

※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定し、その割合を40%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	7,450,000	－ 2,980,000		1.00	0.60	2,680,000
2	590,000	＋ 2,980,000	1.00	1.00	0.60	2,140,000
一 括 価 格 (合計)						4,820,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6.5m舗装道路沿いの規模約165m²の整形地

(2) 地価公示価格 : 桑名-14

所在：桑名市大字蓮花寺字西広644番69

価 格 : 56,900 円/㎡

位置：近鉄名古屋線・JR関西本線「桑名」駅の西方道路距離約3.9km

価格時点：令和8年1月1日

地積：222 m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接面街路：北側，幅員5m市道

用途指定等：市街化区域・第1種低層住居専用地域

(指定建ぺい率：50%，指定容積率：80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

(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8年1月1日	56,900	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{118}$	= 48,300

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ ほぼ標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 118 (街路条件、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、48,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 48,300 円/㎡



桑名市役所白図

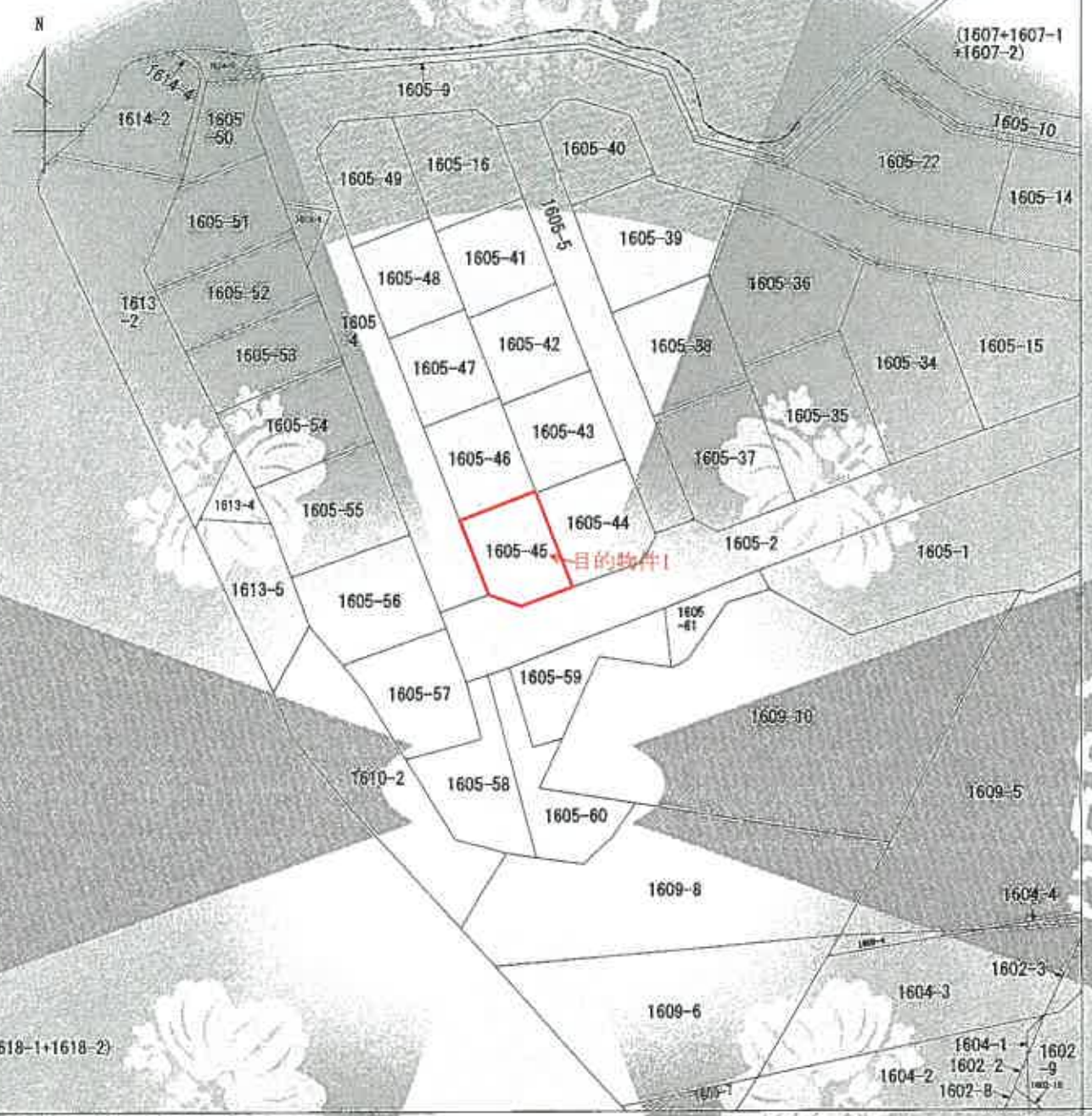
1
10,000
位置図



1

2,500

案内図



(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簿所在地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。



請求部分	所在 秦名市大字蓮花寺子郎ヶ谷				地番	1605番45		
出力 力尺	1/600	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46年3月1日			備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年6月10日
津地方法務局秦名支局
登記官

登記年月日：昭和59年1月19日

3035576

新 1605-1606-1607

新 1605-1606-1607

所在地：昭和59年1月19日登記

積測量図

地番	土地の所在
1605-1606-1607	京七市大字蓮花寺里田ノ谷



作製者

昭和59年1月19日

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている地番と面積の正確さを保証する図面である。
令和8年6月10日 土地改良課 課長 〇〇〇

登記年月日：昭和59年1月19日

3035577

前605-16 後

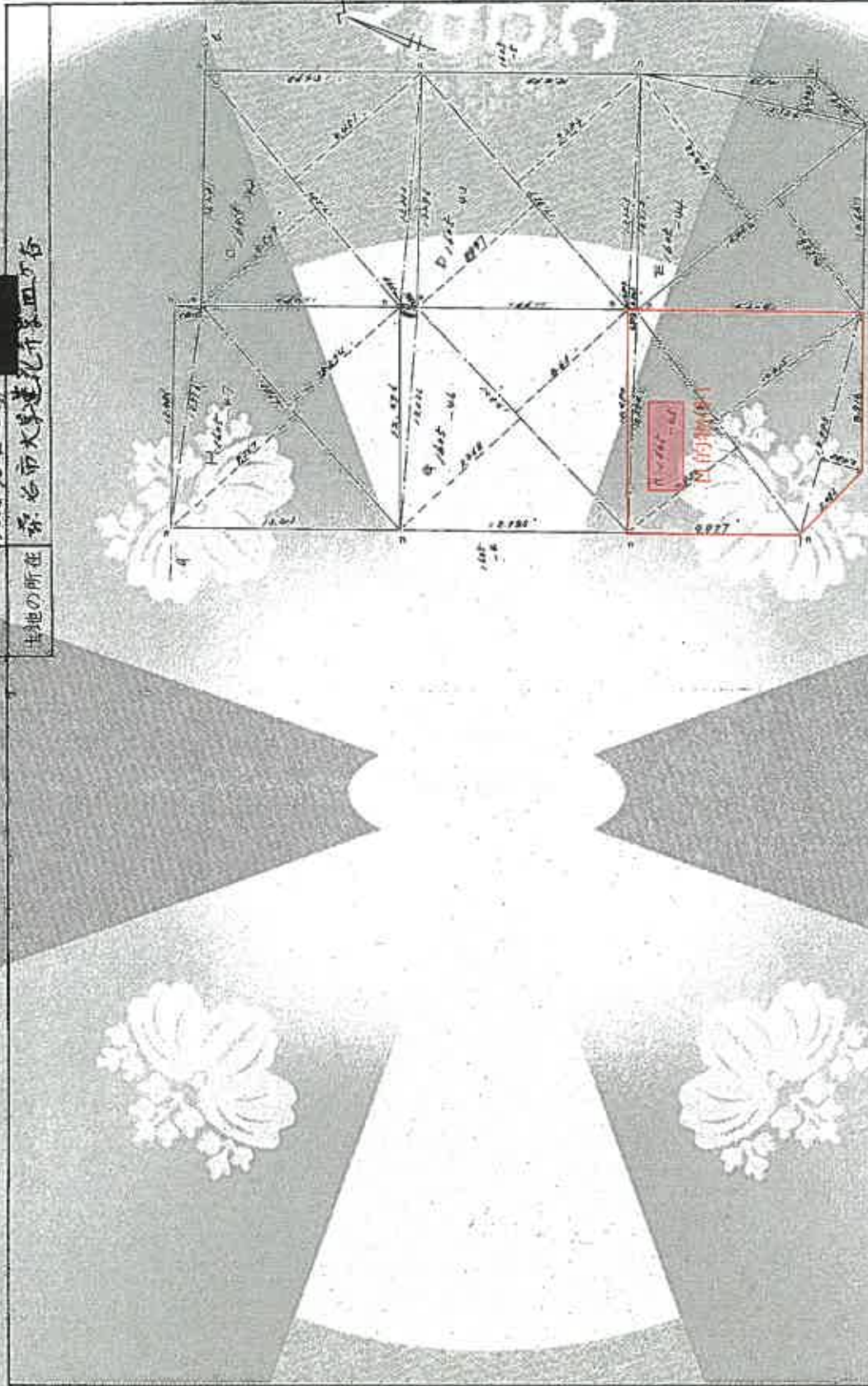
新

1605-16-4/2-4
1605-16-4/2-4

昭和59年1月19日登記

積測量図

土地の所在 茨城県大宮市大宮町



A4判に縮小

作製者

外資系企業(株)

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記載されている測量結果に基づくものであり、
令和8年6月10日 測量方法等に関する法律

3035579

これは図面に記録されている地積測量の図面である。
令和8年6月10日 市地方建設局 登記官

1. 地積測量

地積測量

地積測量

1605-16

所在地 桑名市大湊花子生田寺

A 1605-16
17.249 X 8.454 = 145.823016
17.249 X 9.620 = 165.935300
13.360 X 1.185 = 15.839880
331.598086
1/2 165.799043
計 165 M²

C 1605-16
12.582 X 8.679 = 108.994178
12.582 X 9.451 = 118.994178
13.333 X 0.995 = 13.279668
332.041328
1/2 166.020664
計 166 M²

D 1605-16
17.922 X 8.897 = 159.496519
17.922 X 9.283 = 166.416341
13.325 X 0.503 = 6.702475
332.615335
1/2 166.3076675
計 166 M²

E 1605-16
16.843 X 10.343 = 174.207149
16.843 X 8.258 = 139.089494
13.364 X 1.933 = 25.832612
339.129255
1/2 169.5646275
計 169 M²

F 1605-16
12.995 X 2.405 = 31.262525
15.678 X 7.850 = 124.040100
15.678 X 10.415 = 163.288370
12.504 X 0.503 = 6.289612
328.508557
1/2 164.2542785
計 164 M²

G 1605-16
17.321 X 8.838 = 152.826650
17.321 X 9.568 = 165.263128
12.536 X 8.895 = 111.473320
324.563098
1/2 162.281549
計 162 M²

H 1605-16
16.982 X 8.454 = 143.565828
16.982 X 9.567 = 162.466794
12.576 X 1.483 = 18.650208
324.682830
1/2 162.341415
計 162 M²

目的物件!

作製者

年月日

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年4月25日

1037219

各階平面図

家屋番号 1605-45

建物図面

昭和63年4月25日登記

建物の所在 桑名市大字蓮花寺字田ヶ谷1605番地45

1階2階

(各階同型)



求積 9.10 × 5.46 = 49.6860

1階床面積 49.68㎡

2階床面積 49.68㎡



A4判に縮小

作成者

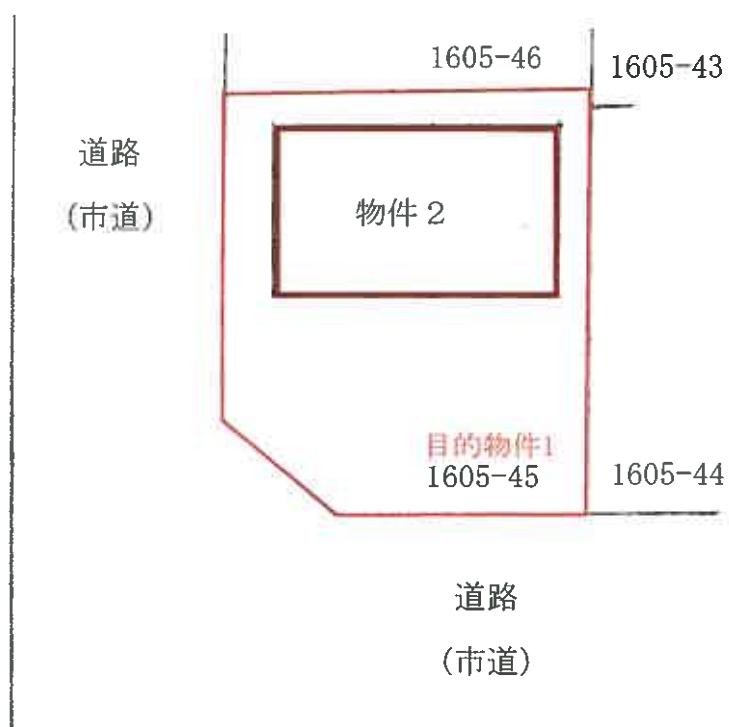
縮尺 1/250

申請人

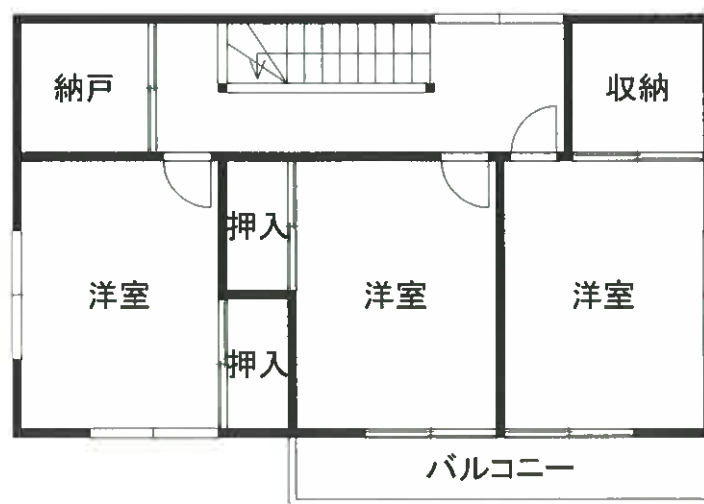
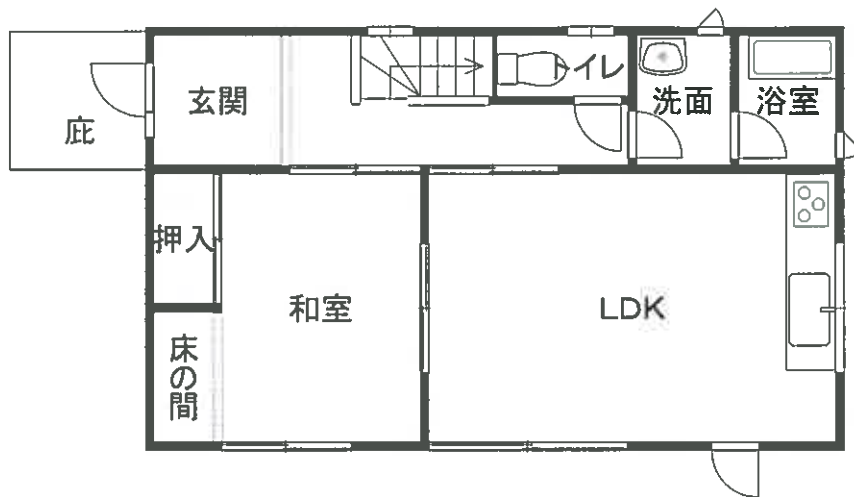
1/500

これは図面に記載されている図面を縮小したものである
令和8年6月10日 熊地方建設局登記室

請求番号：9-3



建物配置図



目的物件2

建物間取図