

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 7 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 12 月 2 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 2 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 10 月 21 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	9,920,000 7,936,000	一括	1,984,000	94,498	14,987
1	2,290,000				
2	7,630,000				



物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市河原田町字福角 |
| | 地 番 | 4 0 9 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市河原田町字福角 4 0 9 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 4 0 9 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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 | 四日市市河原田町字福角 |
| | 地 番 | 409番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市河原田町字福角409番地17 |
| | 家屋 番号 | 409番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和8年(ケ)第17号
令和8年6月17日受理
令和8年7月15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 | 四日市市河原田町字福角 |
| | 地 番 | 409番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市河原田町字福角409番地17 |
| | 家屋 番号 | 409番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 47.20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 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	本件土地上に目的外動産であるスチール製簡易物置(約1㎡)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		
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
■ 近隣住人	Aさんは、以前はご家族でお住まいでしたが、先に奥様が出て行かれ、その後Aさんも出て行かれたようです。 Aさんの姿は、昨年4月以降見かけません。ただ、2、3ヶ月前から外灯が点灯しています。 聞いた話ではお家が売りに出ているようです。

(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

■ 本件物件の郵便受けは所有者A宛の郵便物等で満杯の状態であった。

建物の電気メーターは動いており、水道も閉栓されていなかった。

四日市市上下水道局に照会書を送付したところ、Aとは契約中である旨の回答があった。

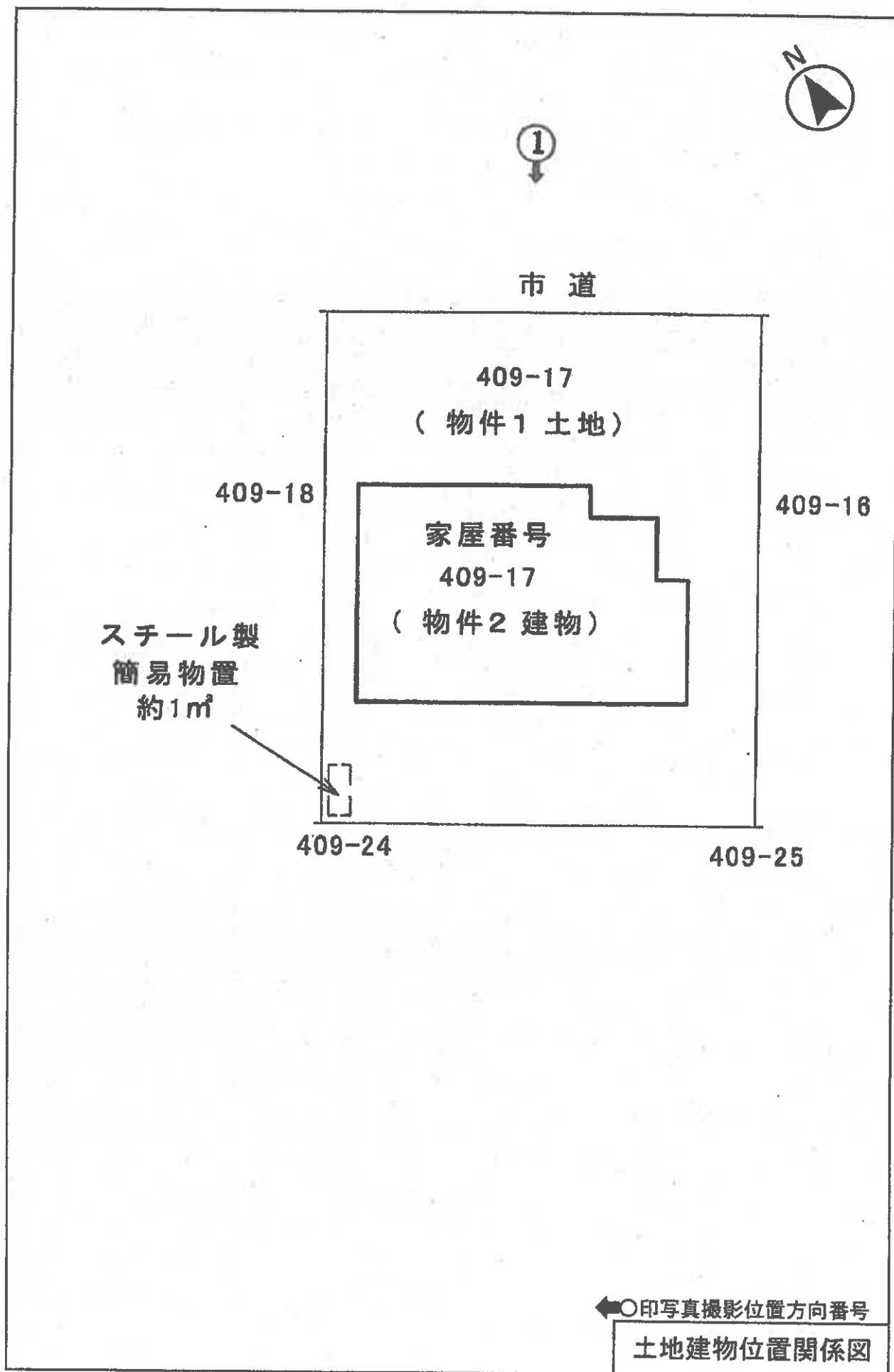
建物の内部にもA宛の手紙等が存在し、ある程度の荷物は置かれたままになっていたが、必要な衣類等は搬出済みのようにも伺えた。

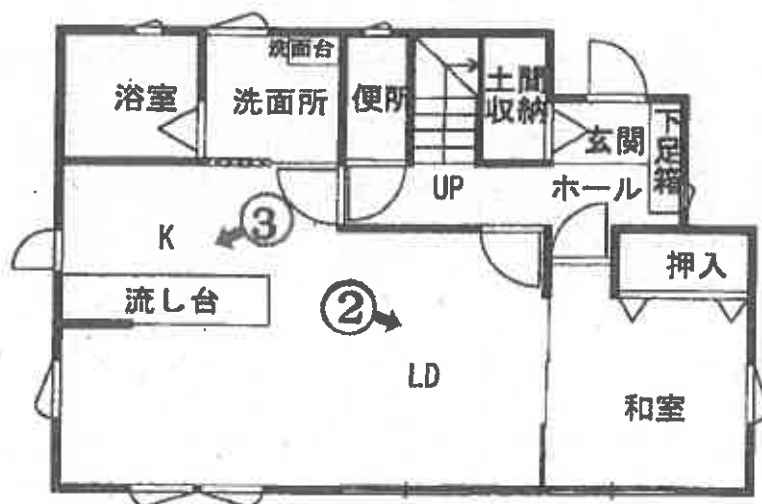
建物内は、長期間出入りがなされていないように伺え、入口ドアには蜘蛛の巣が張っていた。

以上、物件内部の調査及び近隣住人からの聴き取り調査の結果等から総合して、物件番号1・2の土地建物は所有者Aが居宅（非居住）として占有しているものと考えられた。

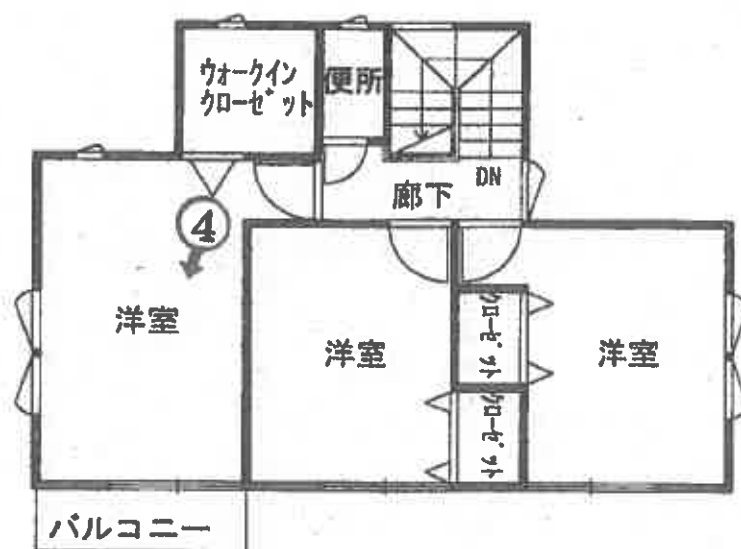
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月17日 (水) 14:30-14:40	津地方法務局四日市 支局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
8年6月18日 (木) 15:50-16:00	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡挟み込み
8年6月19日 (金) :-:	津地方裁判所四日市 支部	四日市市上下水道局に照会書送付
8年6月29日 (水) :-:	津地方裁判所四日市 支部	期日通知書送付
8年7月10日 (金) 12:50-13:20	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、近隣住人と 面談・聴取調査 (評価人 市川裕規 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8年7月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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)





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17号	
令和8年7月10日	現地調査
令和8年7月16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

一括価格	
金 9,920,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,290,000 円
物件 2 (建物)	金 7,630,000 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	四日市市河原田町字福角	
	地 番	4 0 9 番 1 7	
	地 目	宅 地	
	地 積	179.97 m ²	
2	所 在	四日市市河原田町字福角 4 0 9 番地 1 7	
	家屋番号	4 0 9 番 1 7	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造スレートぶき 2 階建	
	床 面 積	1階 53.82 m ² 2階 47.20 m ² 延べ 101.02 m ²	
番号	特 記 事 項		
1 2	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	J R 関西本線「河原田」駅 北方 約970m（直線） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	水域に近い低地の住宅地域であり、戸建住宅が建ち並ぶ。	
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	—————
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・地積：179.97㎡ ・長方形 ・間口：約12.0m、奥行：約15.0m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路に対し、対象土地はほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件2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	有
	下 水 道	無
特 記 事 項	○対象土地内にスチール製簡易物置が置かれていた。 ○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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
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29年6月26日 新築
	経 過 年 数	10 年
	経済的残存耐用年数	15 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニルクロス等
	天 井	ビニルクロス等
	床	フローリング、クッションフロアシート、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	—————
床面積(現況)	1 階	53.82 m ²
	2 階	47.20 m ²
延べ	1 階	53.82 m ²
	2 階	47.20 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・ 損傷は確認されなかったが、空家の状態で放置され、全般的に汚れが目立った。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	アスベスト使用が全面禁止となって以降に新築された建物であり、アスベスト含有建材の使用の可能性は小さいと判断される。	

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	35,000	1.01	179.97	1.00	6,360,000

※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・・・・・・ 1.01

・画地条件（方位）1.01

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	180,000	101.02	0.56	10,180,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{15 \text{ <注1> } \text{観察減価率}}{(10 + 15) \text{ <注2> } \text{<注1>}} \right\} \times (1 - 0.10)$$

$$= 0.56$$

※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	6,360,000	0.40	法定地上権	2,540,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・法定地上権の成立を前提とした。

(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	6,360,000	－ 2,540,000		1.00	0.60	2,290,000
2	10,180,000	＋ 2,540,000	1.00	1.00	0.60	7,630,000
一 括 価 格 (合計)						9,920,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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（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）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約180㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：四日市 - 1 1

所 在：四日市市河原田町字里岸359番2
 価 格：35,000 円／㎡
 位 置：JR関西本線「河原田」駅の北方 道路距離約930m
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：254 ㎡
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接 面 街 路：北側、6.4m市道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第1種住居地域
 (指定建ぺい率60%，指定容積率200%)
 地 域 の 概 要：集落、農地、住宅団地に囲まれた一般住宅地域

(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	35,000	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 35,000

※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・・・ 100 (環境条件格差等を考慮した)

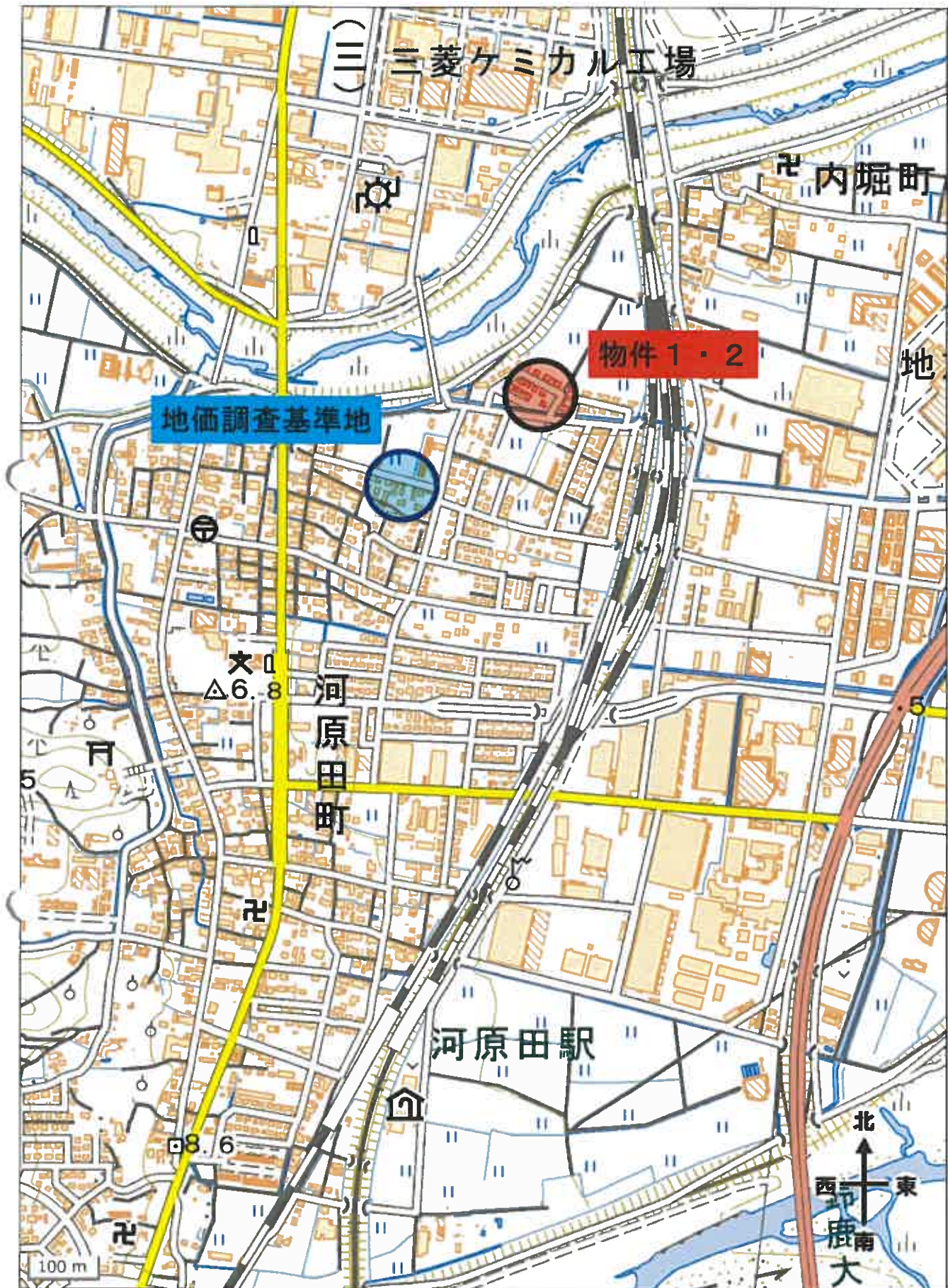
(4) 標準価格の決定

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、35,000 円／㎡と決定した。

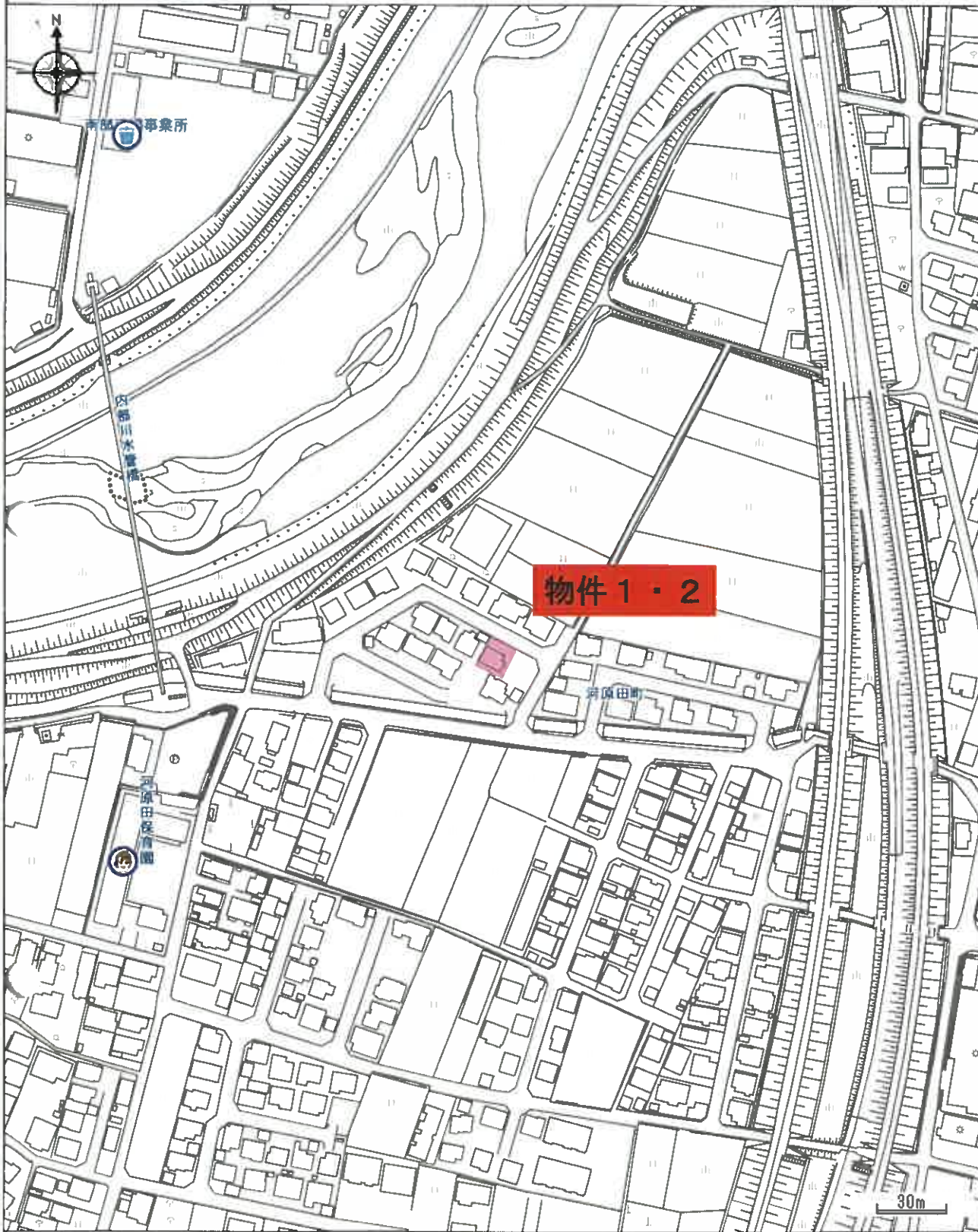
○ 標準価格 35,000 円／㎡

附 属 資 料

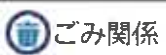
位置図



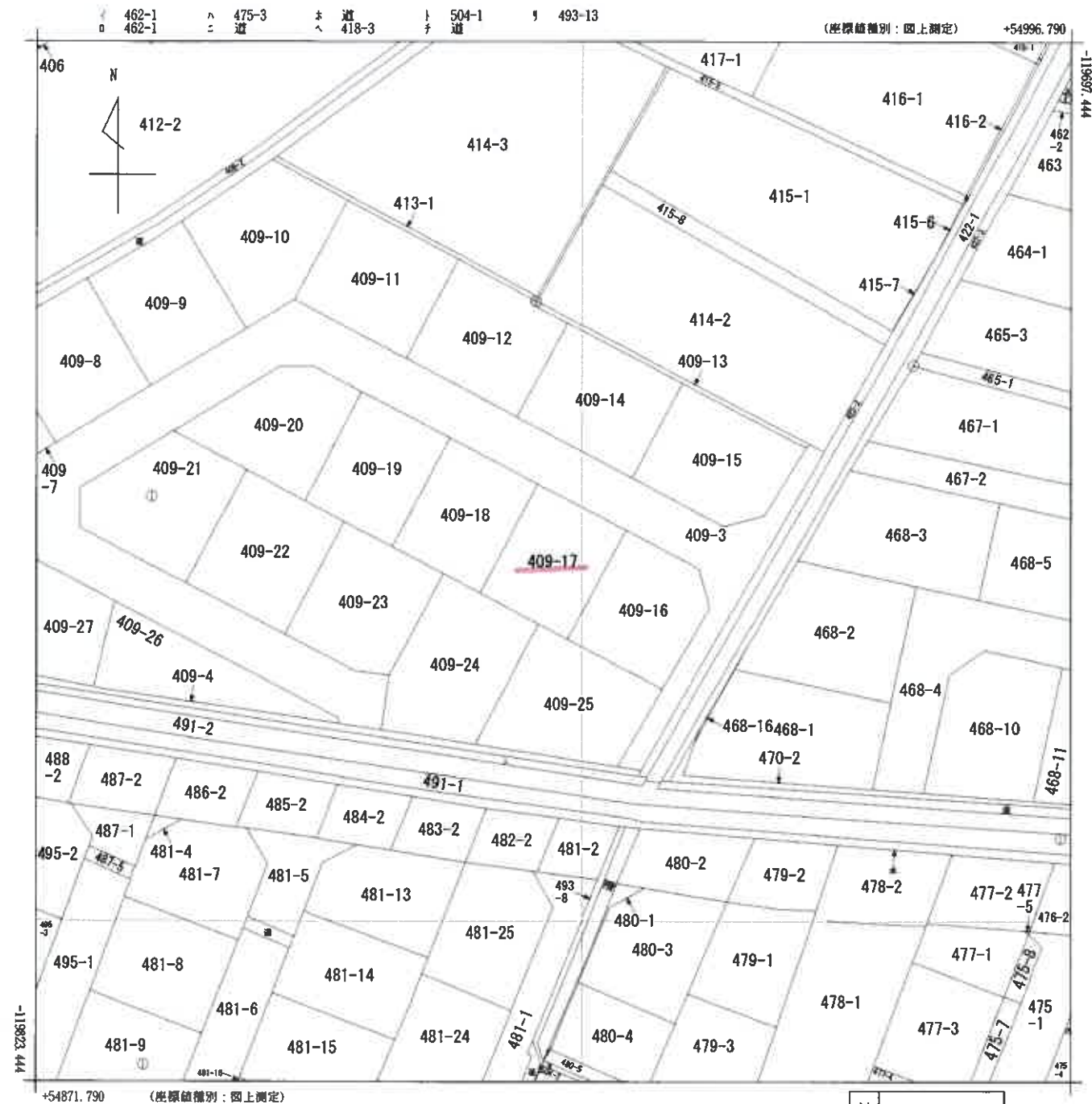
中心地 | 四日市市河原田町 付近



凡例



印刷日時:2026/07/15 21:50:53



地番区域見出
河原田町

請求部	所在	四日市市河原田町字福角				地番	409番17			
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（国調法19-5指定）		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日（原図）			補記事項		

登記年月日：平成24年6月8日

これは図面に記録されている内容を実証した書面である。
(簿地方法務局四日市支局管理)

令和8年5月13日 東京法務局

登記官

地図整理番号 M00874

(1/2)

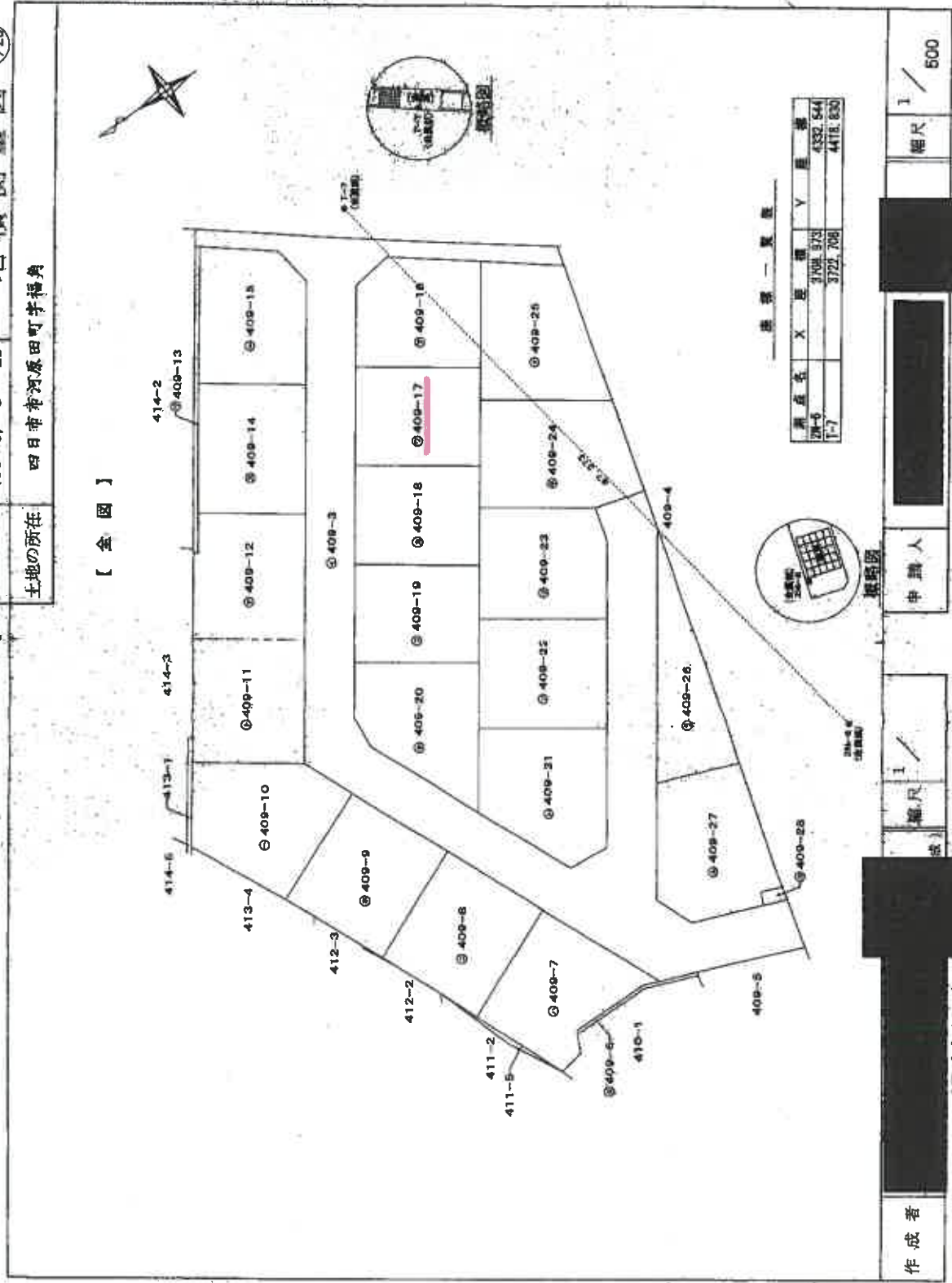
土地所在図
地積測量図

1/25

地番 409-3,-6~28

土地の所在 四日市市河原田町字福角

【全図】



測量一覽表

測量名	X	距離	Y	距離
28-6	3708.373		4332.544	
1-7	3722.706		4418.530	

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋)

作成者

(会員専用)

登記年月日：平成24年6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13日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M00874

(2/2)

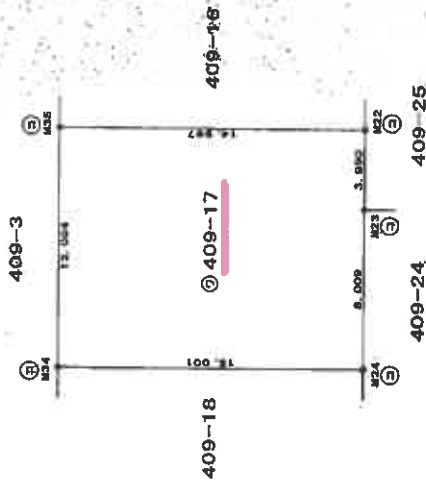
土地所在図
地積測量図

14/25

地番	409-17
土地の所在	四日市市河原田町字福角

座標系	任意座標
測量年月日	平成24年5月9日

別記第一号 (第七十四條第三項関係)



座標求積表

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
M35	3732.572	4402.191	84390.001470	12.004
M24	3739.495	4392.355	-23411.412650	15.001
M23	3721.242	4393.731	-73936.007046	8.009
M22	3720.629	4390.278	-30367.552926	3.990
	3720.325	4393.536	43684.972448	14.997
		借面積	359.957896	
		面積	179.9789480	
		面積	179.97	m

点記号	測式の種類
(M)	コンクリート杭
(G)	金属標
(B)	板
(P)	プラスチック杭

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/

申請人

(会員専用)

登記年月日：平成29年7月7日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(所在地) 法務局四日市支局管轄

令和8年5月13日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：W00875

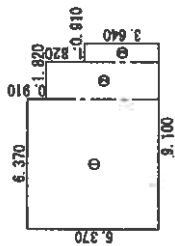
各階平面図

409番17

建物図面

四日市市河原田町409番地17

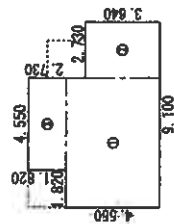
1階



求積表

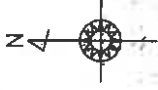
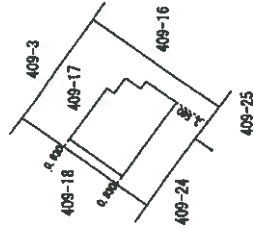
①	6.370 × 6.370	=	40.576900
②	1.820 × 5.460	=	9.937200
③	0.910 × 3.640	=	3.312400
合計	床面積		53.825500
	床面積		53.82 m ²

2階



求積表

①	6.370 × 4.550	=	28.985500
②	2.730 × 3.640	=	9.937200
③	4.550 × 1.820	=	8.281000
合計	床面積		47.203700
	床面積		47.20 m ²



作成者

(平屋 29号)

主計部

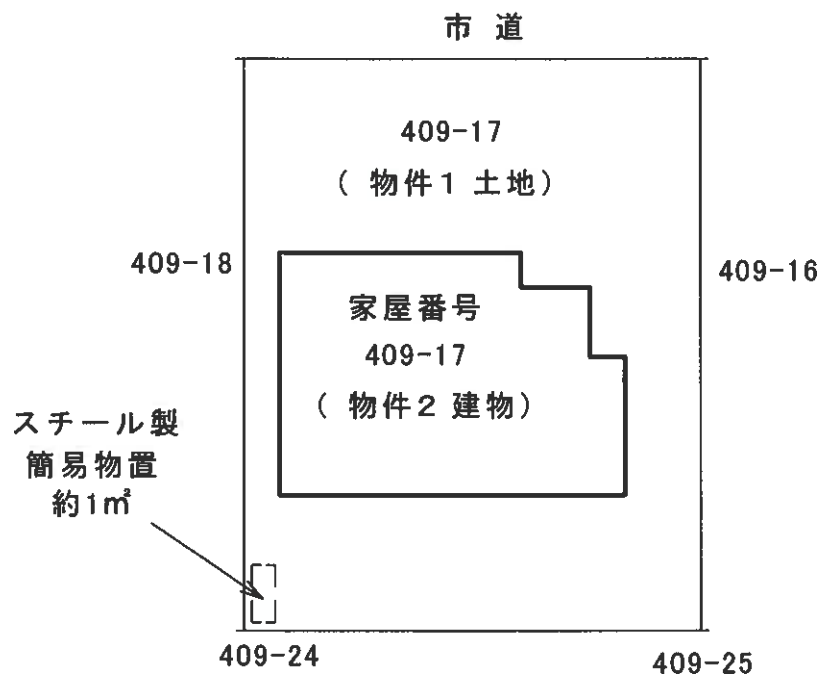
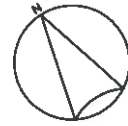
棟尺 250

申請人

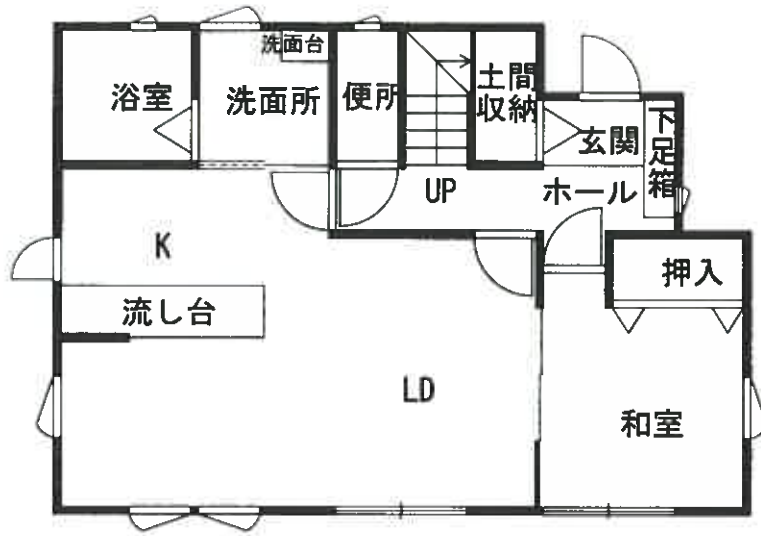
棟尺

500

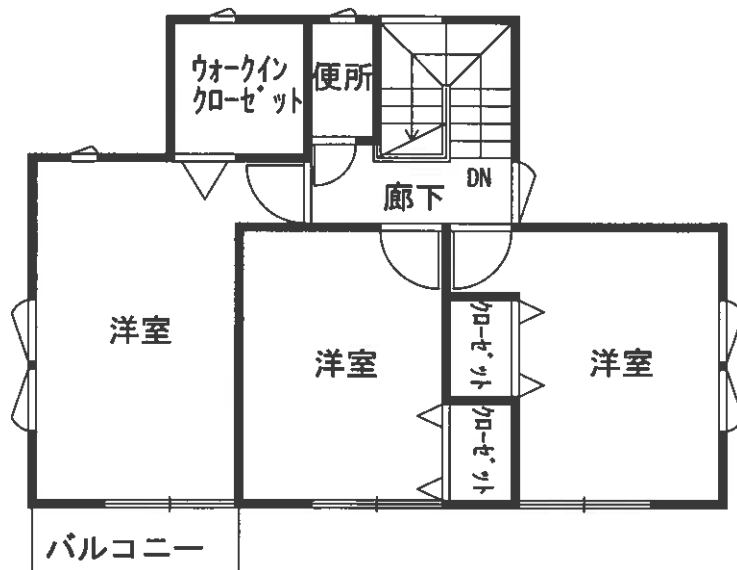
土地建物位置関係図



建物見取図



1 階



2 階