

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 2 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 11 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 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 9 月 16 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	2,710,000 2,168,000	一括	542,000	29,616	5,160
1	1,170,000				
2	1,540,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 桑名市長島町福吉字青鷺川
地 番 691 番 211
地 目 宅地
地 積 144.87 平方メートル
- 2 所 在 桑名市長島町福吉字青鷺川 691 番地 211
家屋 番号 691 番 211
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 61.27 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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 | 桑名市長島町福吉字青鷺川 |
| | 地 番 | 6 9 1 番 2 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市長島町福吉字青鷺川 6 9 1 番地 2 1 1 |
| | 家屋 番号 | 6 9 1 番 2 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第14号
令和8年6月17日受理
令和8年7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 | 桑名市長島町福吉字青鷺川 |
| | 地 番 | 691番211 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市長島町福吉字青鷺川691番地211 |
| | 家屋 番号 | 691番211 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 34.78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	本件土地の南西側に目的外動産である簡易物置(約2㎡)が、南東側に工作物である庇の骨組み(約7㎡)がそれぞれ存在する。		
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
☒ A (所有者)	本件土地建物には、昨年9月まで私が家族で居住していましたが、その後に引っ越しており、現在は誰も住んでいません。 本件物件は、温泉付きの中古住宅として購入しており、庭には露天風呂があります。 温泉については、利用することがなくなったことから、停止しています。再度の申し込みは可能のようですが、温泉の利用権として100万円程必要になると思います。 温泉を使用していたことから、本件物件に給湯設備はありません。
☒ ㈱サニーランド従業員	本件物件が所在する長島苑では、当社と契約していただくことで温泉の利用が可能です。が、宅内工事は所有者の方の負担になります。 温泉権として100万円が必要で、毎月の利用料金は1万円弱です。

(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）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。
- 本件物件では宅内で温泉を利用することが可能のようであるが、利用するためには株式会社サニーランドとの契約が必要である。

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) 11:30-11:40	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17日 (水) 15:50-16:00	物件所在地	物件・外観調査
8年6月17日 (水) : -:	津地方裁判所四日市支部	桑名市役所に固定資産評価証明書等申請、所有者に事務連絡送付
8年6月18日 (木) : -:	津地方裁判所四日市支部	中部電力ミライズ㈱及び桑名市役所上下水道部に照会書送付
8年7月1日 (水) 13:00-13:40	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 三輪時弘 同行)。
8年7月1日 (水) 15:40-15:45	津地方裁判所四日市支部	株式会社サニーランド従業員に電話で聴取調査
年月日 () : -:	(以下空白)	

(特記事項)

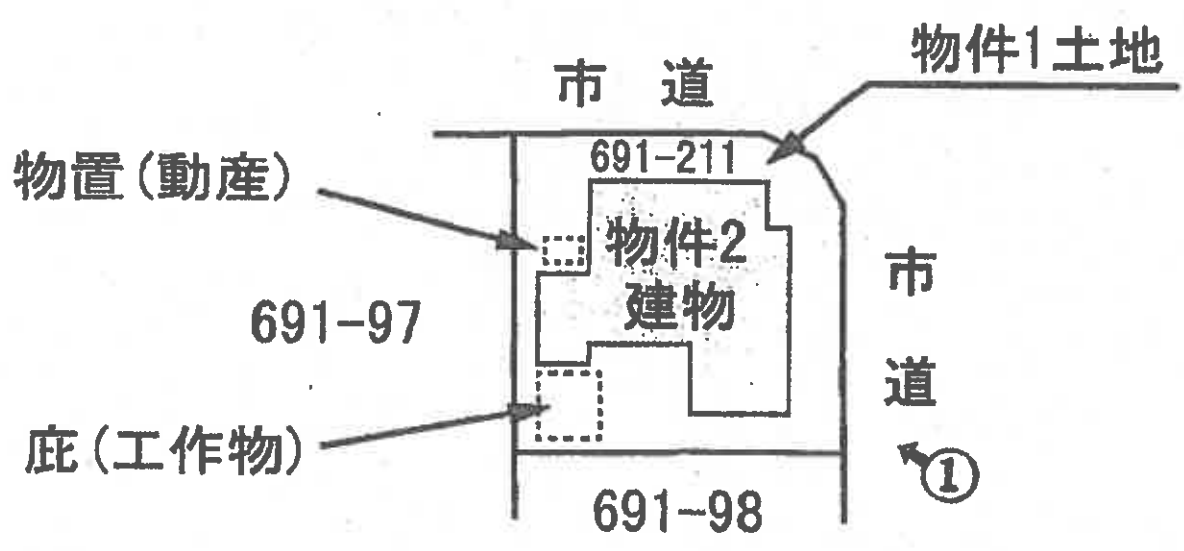
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、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。

☐

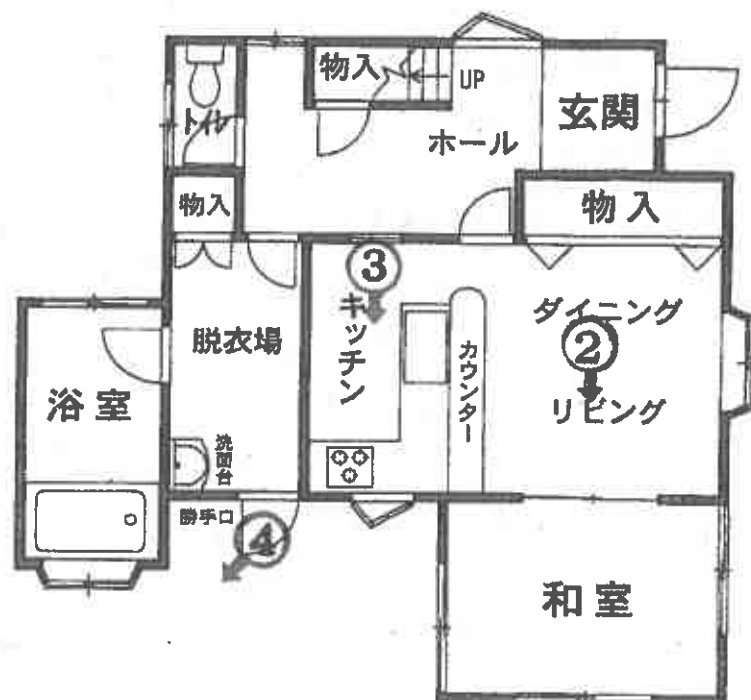
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



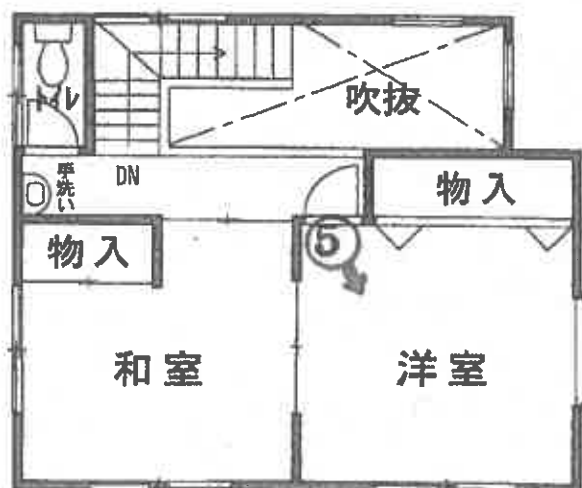
←○印写真撮影位置方向番号
土地建物位置関係図



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
内 部



⑤

物件 2
内 部



(1 0 枚目)

令和8年（ケ）第14号	
令和8年 7 月 1 日	現地調査
令和8年 7 月 27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

三 輪 時 弘 印

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 2,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,170,000 円
物件 2 (建物)	金 1,540,000 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

物件 番号	所 在 等	登 記	現況
1	所 在	桑名市長島町福吉字青鷺川	
	地 番	6 9 1 番 2 1 1	
	地 目	宅地	
	地 積	1 4 4. 8 7㎡	
2	所 在	桑名市長島町福吉字青鷺川 6 9 1 番地 2 1 1	
	家屋番号	6 9 1 番 2 1 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺 2 階 建	
	床 面 積	1 階 6 1. 2 7㎡ 2 階 3 4. 7 8㎡ 延べ 9 6. 0 5㎡	
物件 番号	特 記 事 項		
1, 2	・ 本件は温泉付きの物件であるが、現状では温泉の利用は停止している。		

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	近鉄名古屋線・JR関西本線「桑名」駅 南東方,直線距離 約3.6km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地郊外の県道背後に一般住宅が見られる既成住宅地域。	
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	第一種中高層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	・道路斜線制限,隣地斜線制限,日影規制 ・桑名市景観計画区域(一般地区) ・立地適正化計画(居住誘導区域内)
画 地 条 件	・地積:144.87㎡ ・ほぼ整形,角地 ・間口:約9.8m,奥行:約11.8m ・平坦	
接 面 道 路	・北東側 幅員約6m(種別:市道),舗装有,ほぼ等高に接面 ・北西側 幅員約8m(種別:市道),舗装有,歩道有,ほぼ等高に接面 ※道路はともに建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地の南西側に物置(動産:約2㎡)が所在している。 ・物件2建物の南東側には露天風呂がありその上に天板のない庇(工作物:約7㎡)が設置されている。 (附属資料:配置図等参照)	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無(プロパンガス)
	下 水 道	有
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から,土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。	

(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6年2月25日 新築
	経 過 年 数	33年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、タイル等
	天 井	ビニールクロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生等（動作未確認） ※温泉を利用していたため給湯設備はない
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	61.27㎡
	2階	34.78㎡
	延べ	96.05㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・所有者が居宅（非居住）として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・本件は温泉付きで、物件2建物内の浴室及び物件1土地上の露天風呂について温泉の利用は可能であるが、現在は停止している。温泉の利用に当たって、利用権として別途100万円と宅内への工事負担が必要で、毎月の利用料は1万円弱である。 （詳細については現況調査報告書参照）	

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。

物件 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	27,300	1.03	144.87	1.00	4,070,000

※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・・・・・・ 1.03

・画地条件（角地：1.03）

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。

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	150,000	96.05	0.11	1,580,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(33 + 5) \text{ (注2)}} \right\} \times \text{観察減価率} (1 - 0.40)$$

$$= 0.11$$

※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

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	4,070,000	0.40 法定地上権	1,630,000

※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

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	4,070,000	－ 1,630,000		0.80	0.60	1,170,000
2	1,580,000	＋ 1,630,000	1.00	0.80	0.60	1,540,000
一 括 価 格 (合 計)						2,710,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

- ・浴室の利用に当たって、温泉を利用するか、給湯設備を設置する必要があることを勘案して－20%の市場性修正を行った。

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
- ・ 公図写し（法務局備付）
- ・ 地積測量図写し（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

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150㎡の整形地

(2) 地価公示価格：桑名 - 32

所 在 : 桑名市長島町葭ヶ須字ろの割714番23
 価 格 : 30,500 円/㎡
 位 置 : 近鉄名古屋線「長島」駅の南東方 道路距離約3.7km
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 224 ㎡
 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
 接 面 街 路 : 南側, 幅員6m市道
 用 途 指 定 等 : 市街化区域, 第一種中高層住居専用地域
 (指定建ぺい率: 60%, 指定容積率: 200%)
 地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(3) 地価公示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	30,500	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{106}$	$\times \frac{100}{105}$	= 27,300

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位: +6

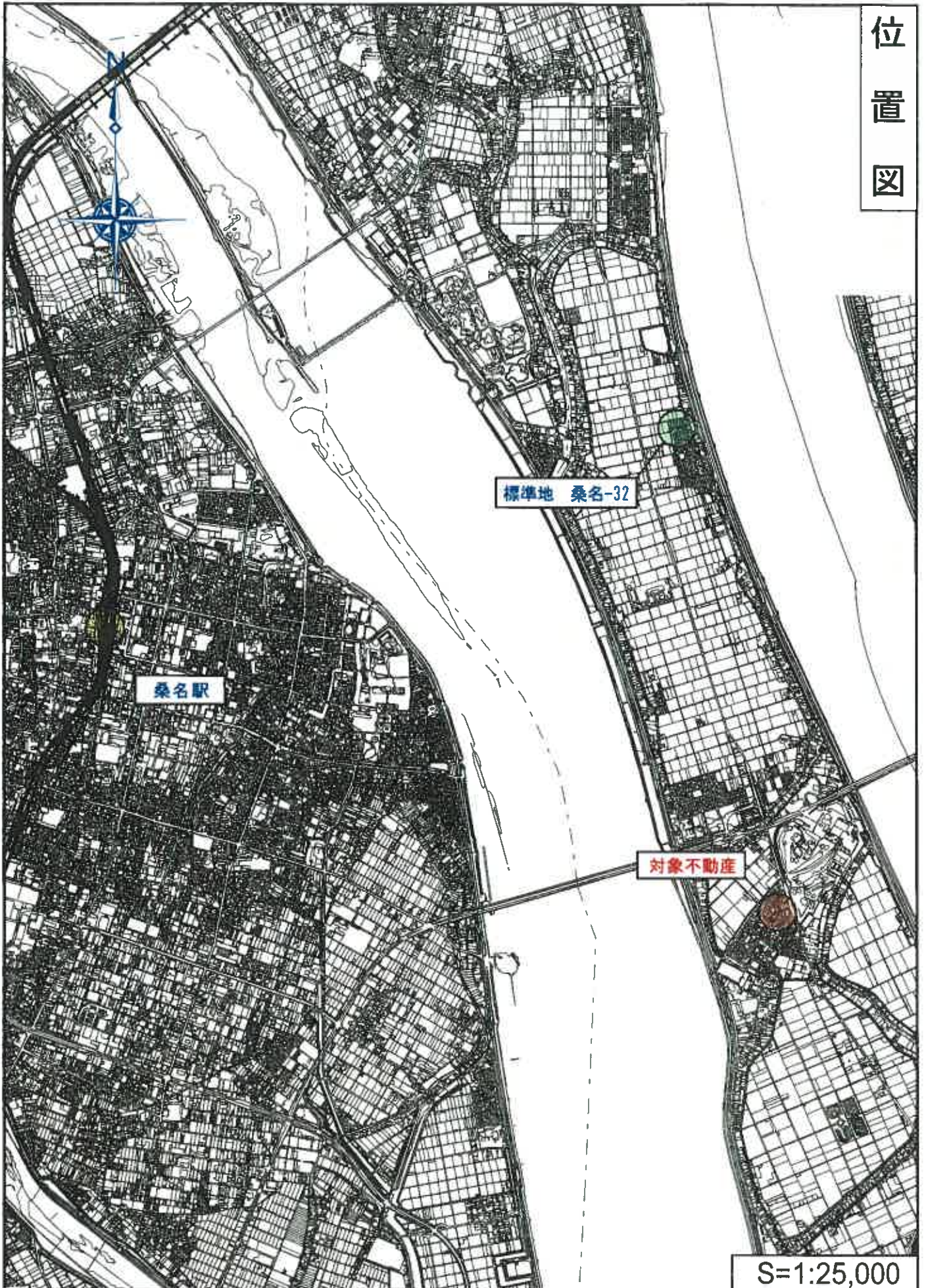
エ 主たる地域要因内訳・・・ 105 (接近, 環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

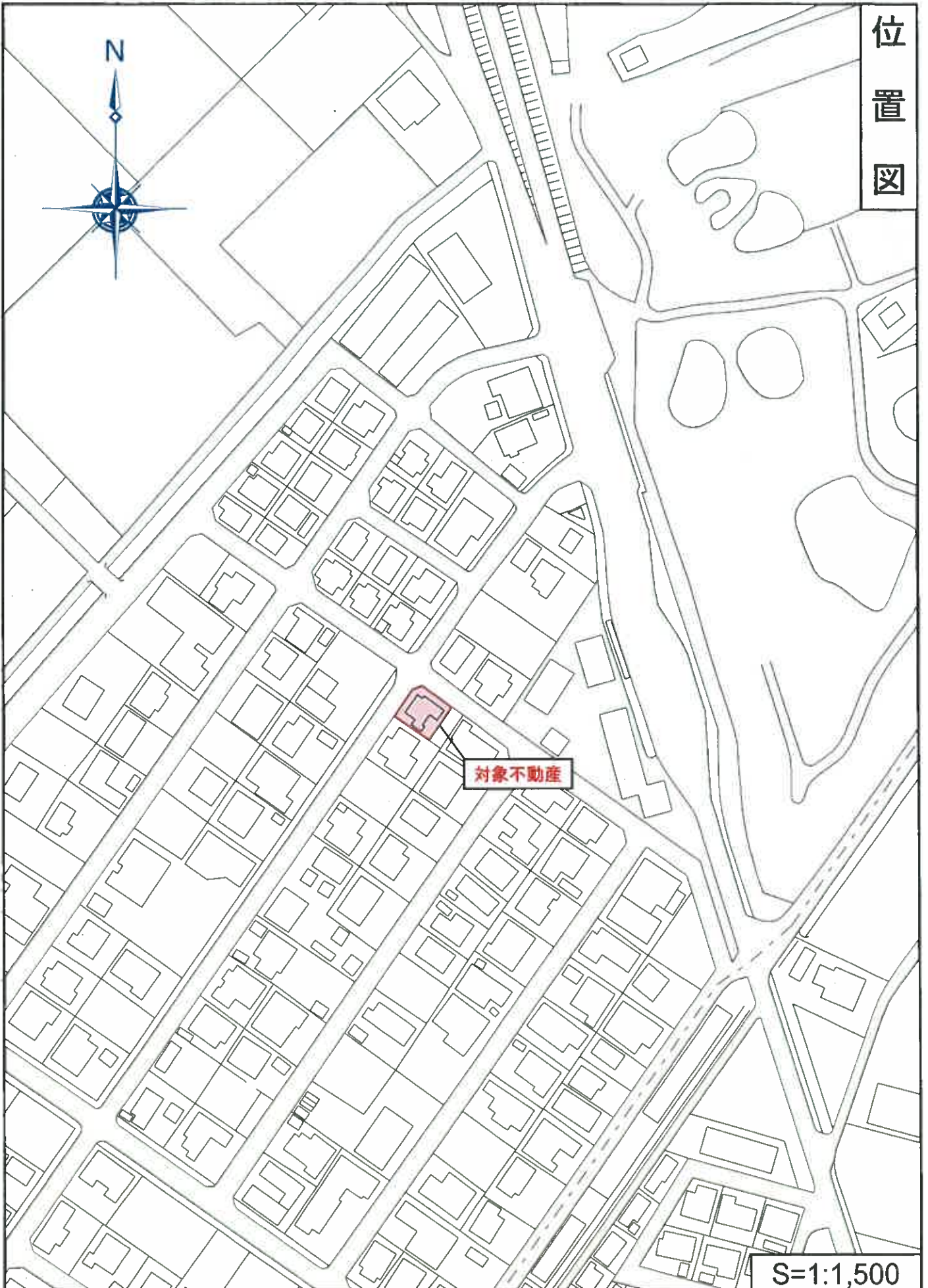
標準画地の価格は, (3) で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 27,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 27,300 円/㎡

位置図



位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成30年6月9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。
(建地方法務局養父支局管轄)
令和8年4月30日 東京法務局中野出張所 登記官

3048601

前691-98後 新 691-233

積算図

為名郡長島町大字福吉字青島川

土地の所在

平成 年 月 日 登記



表 明 示

順番	① 691-233	② 691-98	③ 691-99	④ 691-100
NO.	X _n	Y _n	V _{n+1} -Y _n -1	X _n (Y _{n+1} -Y _n -1)
(1)	121.532	98.708	-13.770	-1673.495840
(2)	110.811	92.524	-4.225	407.415975
(3)	104.813	102.233	15.104	1584.192831
(4)	113.473	107.728	4.830	545.725428
(5)	115.608	107.769	-1.334	-154.22408
(6)	117.245	108.384	-9.061	-1162.358945
(7)				189.750756
(8)				144.879378
				144.87

計 算	① 691-98
面積	66.1248220
地積	66.12

境界 現象 標 識 種類	種類
(1) 金 属 標	金 属 標
(2) 金 属 標	金 属 標
(3) コングリート杭	コングリート杭
(4) 金 属 標	金 属 標
(5) 金 属 標	金 属 標
(6) 金 属 標	金 属 標
(7) 金 属 標	金 属 標
(8) 金 属 標	金 属 標



(金属専用)

作製者

申請人

1/250

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成6年3月18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。

(津地方裁判所(桑名支部)管轄)

令和8年4月30日

東京法務局中野出張所

登記官

1044792

各階平面図

691番地ノ

家屋番号

物

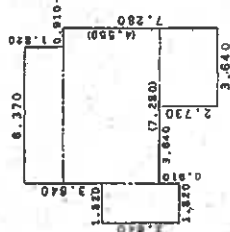
図面

建築物の所在
桑名市佐田町
桑名市佐田町大字福吉字西脇川1691番地ノ

1階

求積表

6.370 x 1.820 = 11.593400
7.280 x 4.550 = 33.124000
1.820 x 3.640 = 6.624800
3.840 x 2.730 = 6.937200
計 61.279400

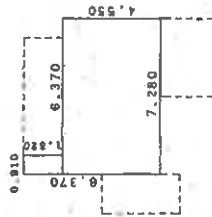


床面積 61.27㎡

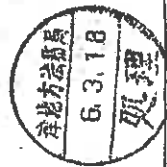
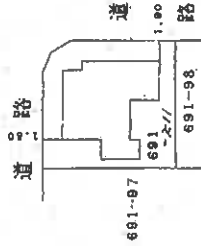
2階

求積表

0.810 x 1.820 = 1.858200
7.280 x 4.550 = 33.124000
計 34.782200



床面積 34.78㎡



(全頁専用)

作製者

縮尺

1/250

申請人

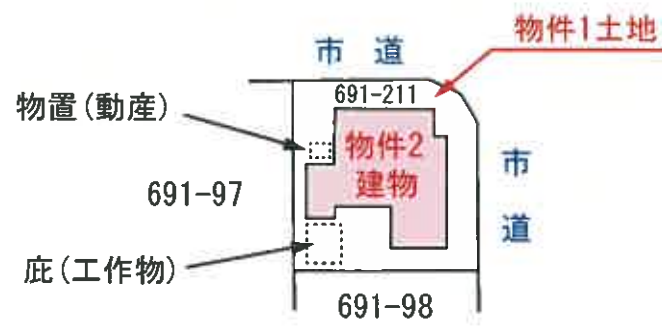
縮尺

1/500

(桑名市土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

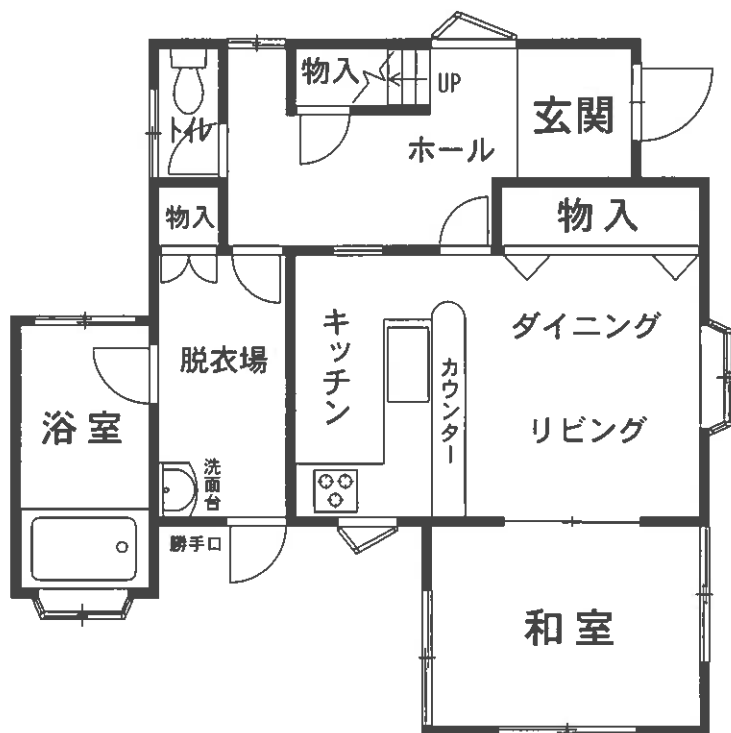
配置略図



建物間取図

(物件2建物)

1 階



2 階

