

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	10,950,000 8,760,000	一括	2,190,000	130,389	20,333
1	3,030,000				
2	7,920,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四日市市大字泊村字内谷 |
| | 地 番 | 1 0 7 9 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市大字泊村字内谷 1 0 7 9 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 9 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネル・スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10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 | 四日市市大字泊村字内谷 |
| | 地 番 | 1079番39 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市大字泊村字内谷1079番地39 |
| | 家屋 番号 | 1079番39 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネル・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 59.62平方メートル |



令和8年(ケ)第16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 | 四日市市大字泊村字内谷 |
| | 地 番 | 1079番39 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四日市市大字泊村字内谷1079番地39 |
| | 家屋 番号 | 1079番39 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネル・スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 59.62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		
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		
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(聴取事項なし)

(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

- 本件物件の外回りは、草が生えたままになっていて手入れが行き届いていないように伺えた。

建物の電気メーターは止まっており、水道メーターには「閉栓」の札が付けられていた。

四日市市上下水道事業管理者に照会書を送付したところ、令和7年11月13日に契約が終了している旨の回答があった。

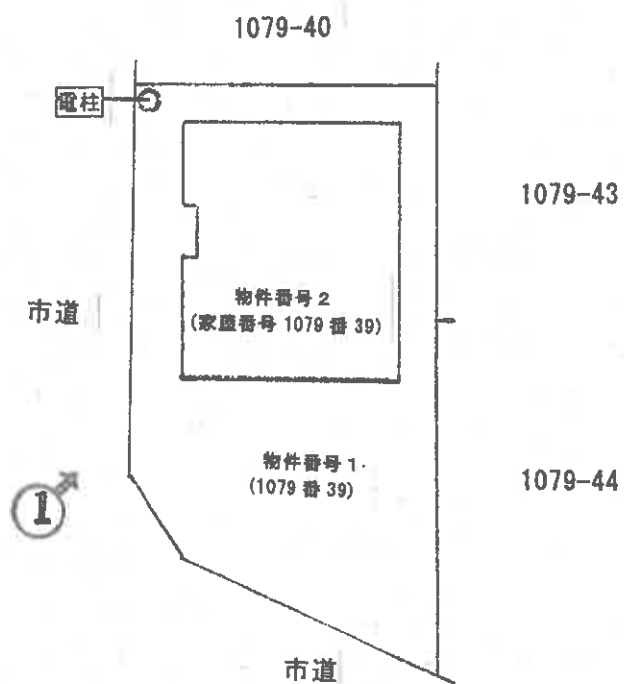
建物内部には、所有者A宛ての郵便物が多数存在し、冷蔵庫や洗濯機といった家財道具類も置かれたままになっていたが、衣類等の必要な荷物は搬出されているようにも伺えた。

また、玄関ドアには蜘蛛の巣が張っていて、建物内部に置かれてあった手紙は令和7年8月頃の日付のものであって、所有者Aが住民票を異動させていることや、建物内部の状況等からして、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以外、第三者の占有は無いものと思われた。

なお、所有者Aに事務連絡及び期日通知書を送付したが、何らの連絡は無かった。

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) 14:00-14:10	津地方法務局四日市 支局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
8年6月18日 (木) 15:20-15:30	物件所在地	物件・外観調査
8年6月19日 (金) :-:	津地方裁判所四日市 支部	所有者Aに事務連絡送付、四日市市上下水道事業 管理者に照会書送付
8年6月29日 (月) :-:	同上	所有者Aに期日通知書送付
8年7月8日 (水) 9:55-10:20	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影 (評価人 吉 川輝樹 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8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)

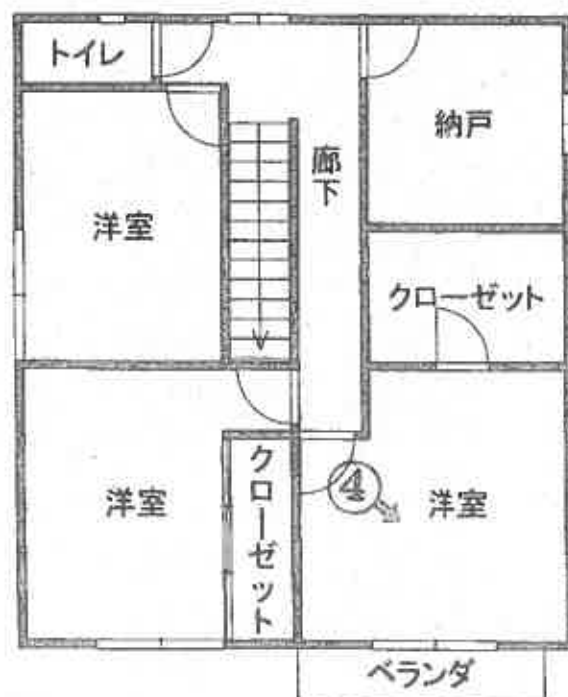


←○印写真撮影位置方向番号

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16号	
令和8年 7月 8日	現地調査
令和8年 7月23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 10,950,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,030,000円
物件 2 (建物)	金 7,920,000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。

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。

—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、登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	四日市市大字泊村字内谷	
	地 番	1 0 7 9 番 3 9	
	地 目	宅地	
	地 積	1 6 9 . 5 7 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	四日市市大字泊村字内谷 1 0 7 9 番地 3 9	
	家 屋 番 号	1 0 7 9 番 3 9	
	種 類	居宅	
	構 造	木造ソーラーパネル・スレートぶき2階建	
	床 面 積	1階 5 8 . 7 9 m ² 2階 5 9 . 6 2 m ² 延べ 1 1 8 . 4 1 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	四日市あすなろう鉄道内部線「泊」駅の西方直線距離約 640m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主要道路背後に一般住宅，共同住宅が見られる住宅地域。目的物件は新規に開発分譲された区部。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	第1種中高層住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	無指定
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画 地 条 件 (規 模， 形 状 等)	南側間口約 9.1m，奥行約 19.1m，地積 169.57 m ² （登記数量） の不整形の角地。概ね地勢平坦，路面等高（建物敷地部は高 位）。	
接 面 道 路	南側幅員約 5m舗装市道山崎 1 号線及び西側幅員約 4.5m舗装市 道泊 18 号線（いずれも建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号該当） に接する。西側市道は北方向へ若干の上り傾斜あり。	
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	・本件土地の南部に駐車場スペース（一部に雑草が生えたままの 状態）あり。駐車場スペースは建物敷地部より 0.9m程度低い（コ ンクリートブロック擁壁あり）。 ・敷地の北西端部に電柱あり。 ・土壤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）	令和2年1月18日新築
	経過年数	約7年（切上）
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ソーラーパネル・スレート
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	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 58.79㎡ 2階 59.62㎡ 延べ 118.41㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+S（納戸）
品 等	やや優る	
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	・室内に若干の動産類が置かれていたほか、特になし。 ・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	48,300	1.03	169.57	1.00	8,430,000

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……………1.03

画地条件等 1.03（下記項目の相乗積）

- ・方位＋6（1.06）
- ・角地＋3（1.03）
- ・形状－5（0.95）
- ・西側街路に緩傾斜－1（0.99）

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	163,000	118.41	0.51	9, 8 4 0, 0 0 0

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＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} + 23 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.35) \div 0.51 \text{ (小数点第3位四捨五入)}$$

—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	8,430,000	0.40	法定地上権	3,370,000

(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	8,430,000	-3,370,000		1.00	0.60	3,030,000
2	9,840,000	+3,370,000	1.00	1.00	0.60	7,920,000
一 括 価 格 (合 計)						10,950,000

(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
- ・ 都市計画図
- ・ 地籍図の写し（四日市市役所資産税課備え付け）
- ・ 地積測量図写（法務局備付図面に基づく；A3サイズをA4サイズに縮小）
- ・ 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－10）

所 在：四日市市泊山崎町893番18

価 格：53,600円/m²

位 置：四日市あすなろう鉄道内部線「泊」駅の北西方道路距離約 480m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：213m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南側幅員 6m市道に接面

用 途 指 定 等：第2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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

(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	53,600	× 100.4/100	× 100/106	× 100/105	48,300

（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・・・105（街路条件，環境条件格差等を考慮した）

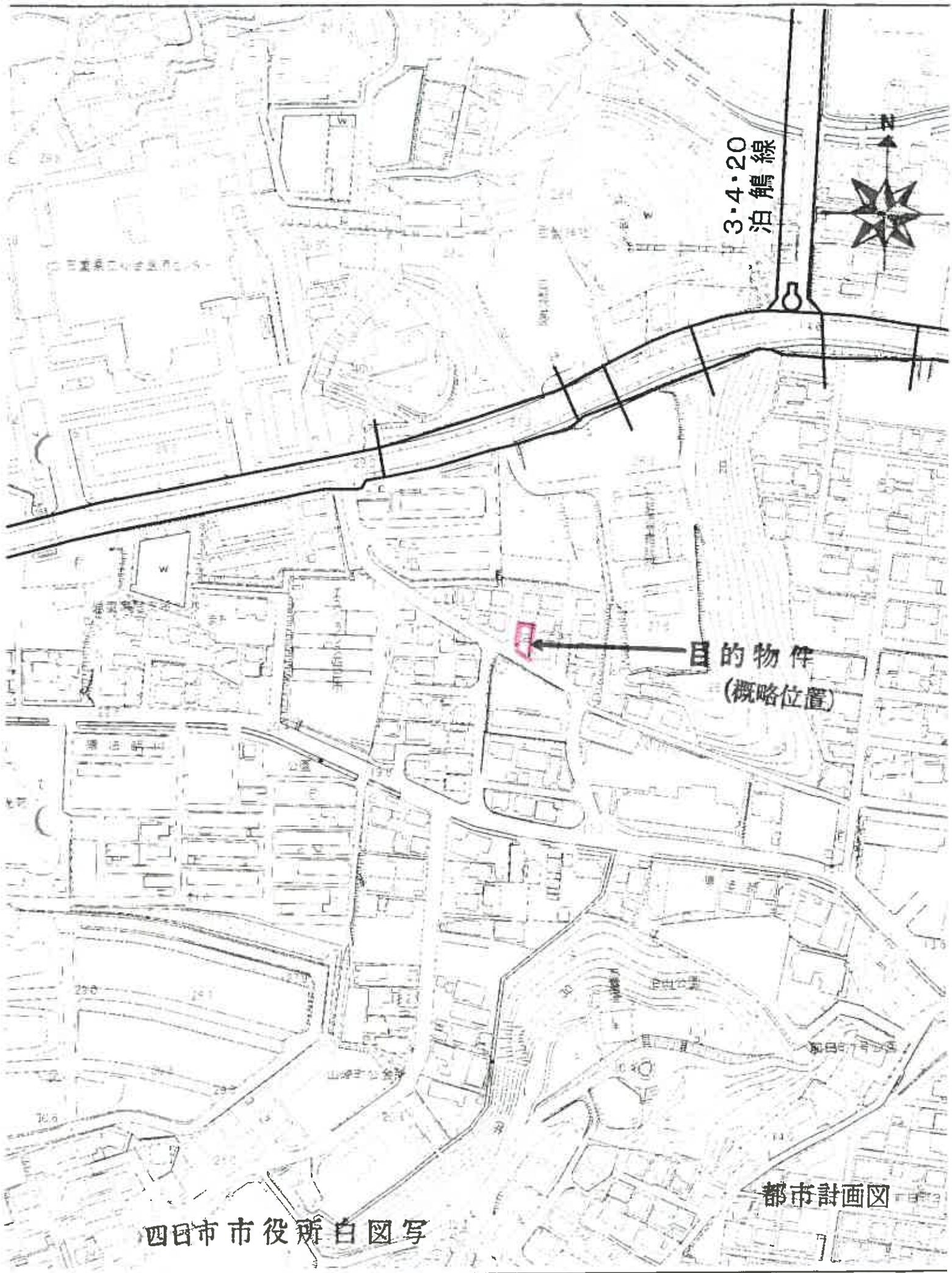
(4) 標準価格の決定

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/m²と決定した。

○標準価格 48,300円/m²



位置図
(概略位置)



3・4・20
泊鰯線

目的物件
(概略位置)

都市計画図

四日市市役所白図写



目的物件1

登記年月日：平成26年12月10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。
(准地方法務局四日市支局管轄)
令和8年6月23日 准地方法務局

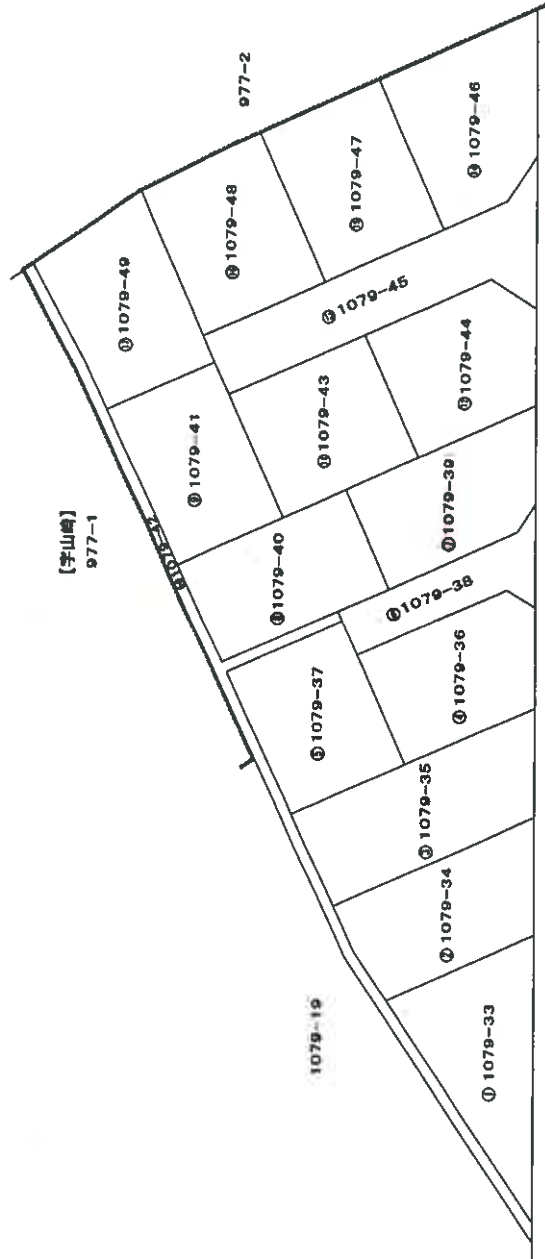
写

土地所在図

地番 1079-33、-34～-49

土地の所在 四日市市大字泊村字内容

測地系	世界測地系
座標系	VI系
測量年月日	平成26年11月20日



1079-15

作製者

平成26年11月21日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成26年12月10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6月23日 津地方法務局

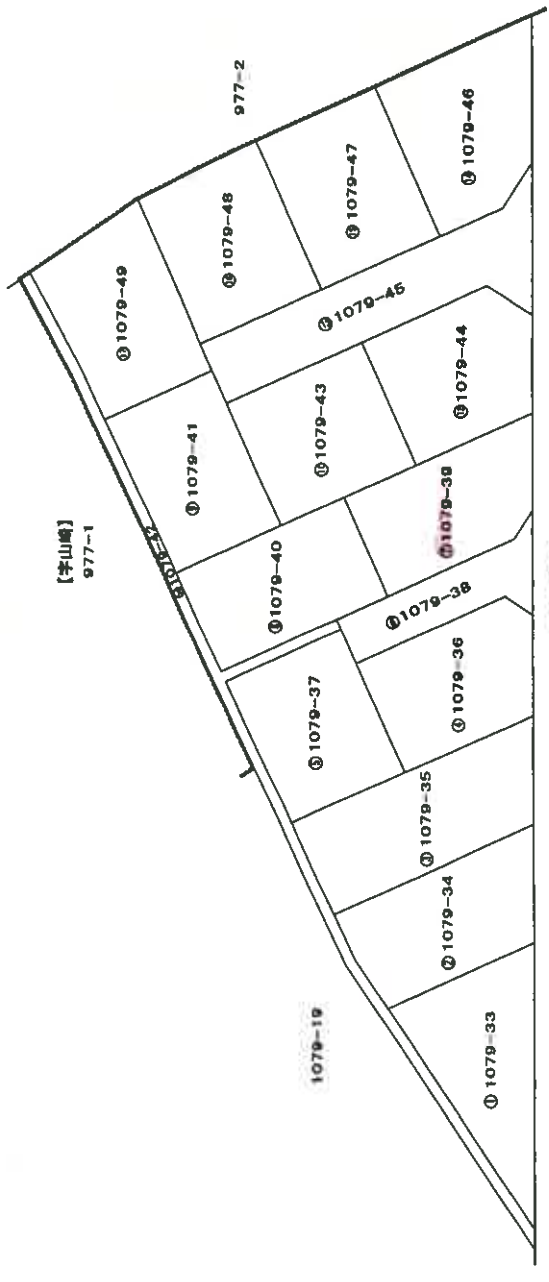
1/18

地積測量図

地番	1079-33、-34~-49
土地の所在	四日市市大字泊村字内谷

測地系	世界測地系
標高系	71系
測量年月日	平成26年11月20日

【全図】



測量の基準	既知点の名称及び座標値	測量者
測地所 四日市 四日市区三角点	X座標 Y座標	
2022A	-117130.377 54186.345	金屋 徳
2021B	-117204.951 54003.988	金屋 徳
世界測地系多角点	-117284.188 54003.775	金屋 徳



作製者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

(平成 26 年 11 月 21 日作成)

登記年月日：平成26年12月10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(登録)
令和8年6月23日 津地方法務局

8/18
図5

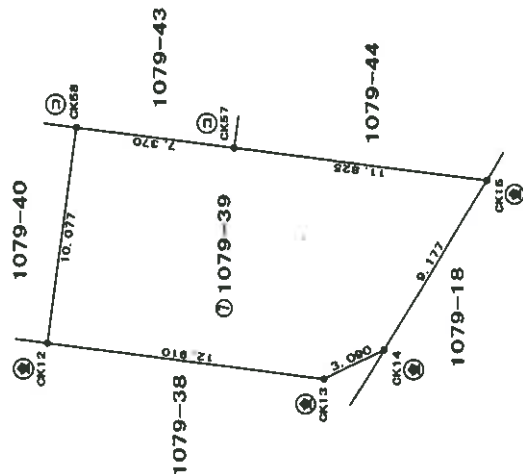
地積測量図

地番

1079-39

土地の所在
四日市市大字泊村字内谷

測地系	世界測地系
座標系	VI系
測量年月日	平成26年11月20日



座標求積表

地番	1079-39	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
CK12	-117293.229	54049.271	-618593.906595	12.910	
CK13	-117306.023	54047.542	-842384.989612	3.090	
CK14	-117308.815	54048.866	-409582.306548	9.177	
CK15	-117313.601	54056.696	374775.073368	11.825	
CK57	-117301.882	54058.273	1028350.527279	7.370	
CK58	-117294.578	54059.257	467774.750821	10.077	
		積面積	339.144713		
		面積	169.5743565		
		地積	169.57		m ²

境界線の種類	記号
コンクリート杭	㊦
石杭	㊧
金属杭	㊨
板杭	㊩
プラスチック杭	㊰
既設	○
新設	○

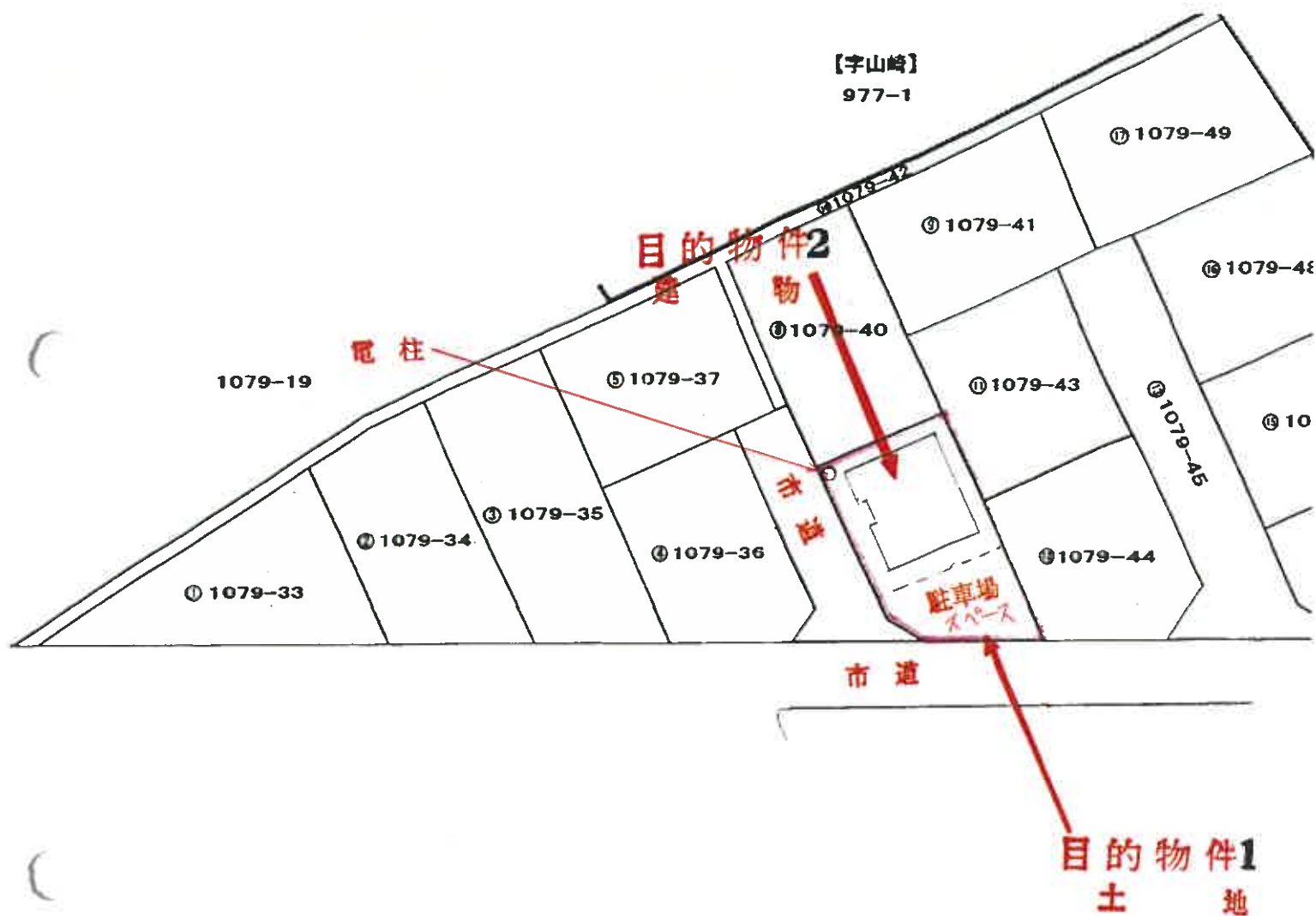
作業者

申請人

平成26年11月21日(作製)

縮尺 1/250

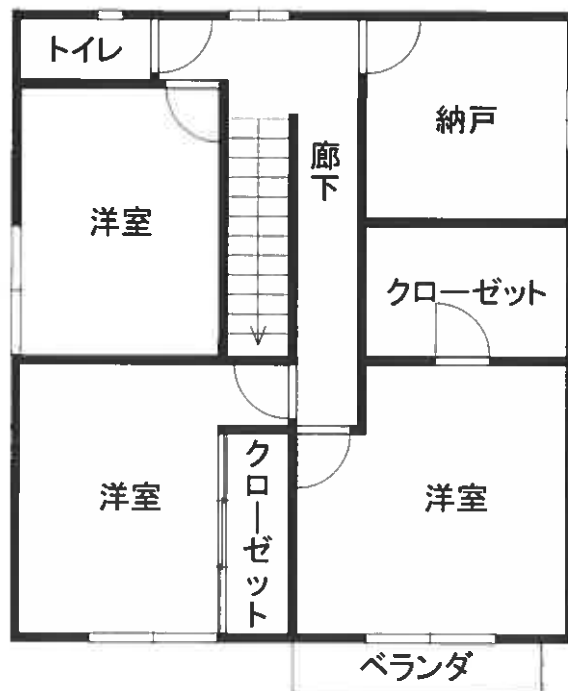
目的物件I



建物等配置図
(概略位置)



1階



2階

目的物件2
建物間取図
(概略)