

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	1, 290, 000 1, 032, 000	一括	258, 000	22, 374	0
1	740, 000				
2	550, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 桑名郡木曾岬町大字中和泉
 地 番 3 1 5 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 0 2 平方メートル

- 2 所 在 桑名郡木曾岬町大字中和泉 3 1 5 番地 3 6
 家屋 番号 3 1 5 番 3 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 21 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 桑名郡木曾岬町大字中和泉
 地 番 3 1 5 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 0 2 平方メートル

- 2 所 在 桑名郡木曾岬町大字中和泉 3 1 5 番地 3 6
 家屋 番号 3 1 5 番 3 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル



令和8年(ケ)第13号
令和8年6月29日受理
令和8年7月31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 | 桑名郡木曾岬町大字中和泉 |
| | 地 番 | 3 1 5 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名郡木曾岬町大字中和泉 3 1 5 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 5 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



9224

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A ☐ その他の者 上記の者が本土地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14㎡)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A ☐ 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	本件建物の北側に庇状物置(約11㎡)が造作されている。	
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)

(関係人の陳述等用)

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	お隣にはBさんがお一人で住んでみえました。時々娘さんらしき人が訪問されていたようですが、最後にBさんを見かけたのは3,4年前です。 道路側から見ると、当方の家の屋根とBさん方の家の屋根は繋がっていますが、壁は繋がっていません。私も中古物件を購入していますので、この様な形状になっている理由はわかりませんが、近隣の建物には多く見られます。 今後、競売手続きで第三者の方が買われて本件建物を取り壊される場合は、当方と繋がっている屋根部分について養生をしていただきたいです。

(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、B宛の郵便物で満杯の状態であった。

建物のライフラインは止まっており、庭には草が生い茂っていて、建物内部も長期間出入りされていないように伺えた。

建物内にもB宛の郵便物等が存在したが、第三者の占有を伺わせるものは無かった。

以上、建物の内部調査の状況及び近隣住人の陳述等から総合して、本件土地建物は、Bの相続人である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。

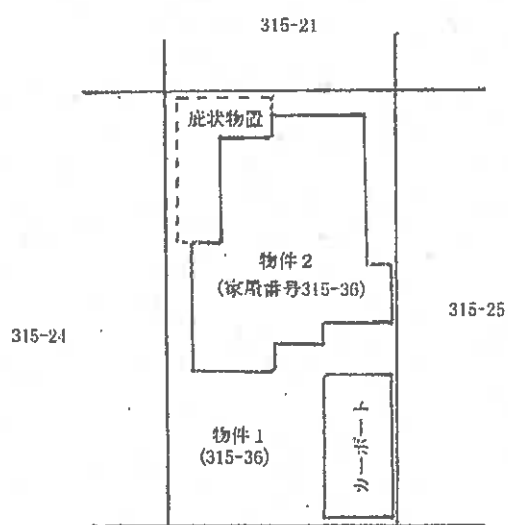
- 本件建物の屋根の一部が隣家と繋がっているが（写真参照）、その経緯は不明である。

- 本件物件の買受人は、本件建物を取り壊す場合、繋がっている屋根部分について養生が必要である。

(調査経過用)

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29日 (月) 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29日 (月) : - :	津地方裁判所四日市 支部	木曽岬町役場に固定資産評価証明書等申請
8年7月3日 (金) 16:00-16:10	物件所在地	物件・外観調査
8年7月6日 (月) : - :	津地方裁判所四日市 支部	所有者Aに事務連絡送付・中部電力ミライズ及び 木曽岬町役場建設課に照会書送付
8年7月14日 (火) : - :	津地方裁判所四日市 支部	所有者Aに期日通知書送付
8年7月27日 (月) 14:50-15:20	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影 (評価人 岡 原康志 同行)。
8年7月29日 (水) 16:40-16:45	津地方裁判所四日市 支部	近隣住人に電話で聴取調査
(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27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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)

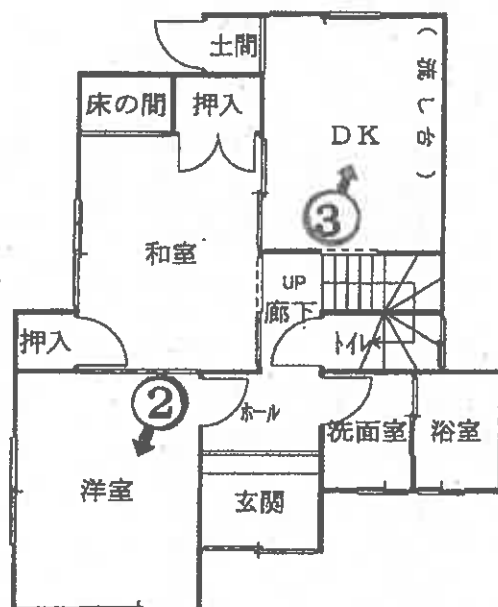


道路

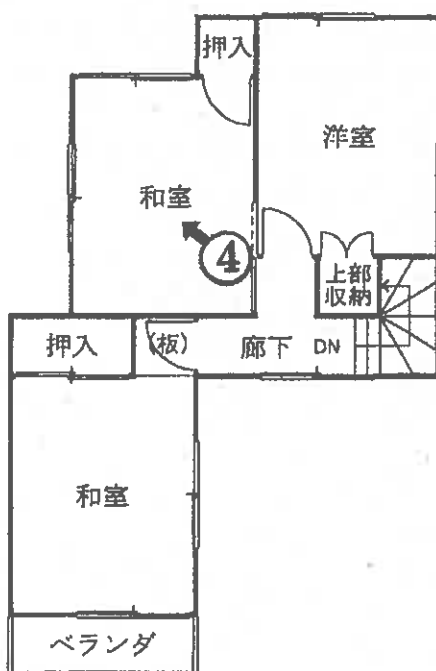


←○印写真撮影位置方向番号

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 1

物件 2

①

物 件
外 観



②

物件 2
内 部



③

物件2
内 部



④

物件2
内 部



令和8年（ケ）第13号			
令和	8年	7月27日	現地調査
令和	8年	8月4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

岡原 康志

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 740,000 円
物件 2 (建物)	金 550,000 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	桑名郡木曾岬町大字中和泉	
	地 番	3 1 5 番 3 6	
	地 目	宅地	
	地 積	120.02 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	桑名郡木曾岬町大字中和泉 3 1 5 番地 3 6	
	家屋番号	3 1 5 番 3 6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 48.85 m ² 2 階 38.92 m ² 延べ 87.77 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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「近鉄弥富」駅 南東方・直線距離 約4.9km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道23号の北側方面に位置し、街区が比較的整然としている中に戸建住宅が多く見られる地域。	
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	—————
	そ の 他 の 規 制	・自然公園「水郷県立自然公園」の普通地域（自然公園法）
画 地 条 件	・地積：120.02㎡（登記簿数量） ・形状：略長方形 ・間口：約8m，奥行：約15m ※机上概測 ・概ね平坦地勢（敷地内段差あり）	
接 面 道 路	・南西側 幅員約6m（種別：町道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対して等高～0.5m程度高く接面 ※上記幅員は両側側溝部分を含む。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・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（集中プロパン）
	下 水 道	有（公共下水）
特 記 事 項	・カーポートあり。	

(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56年4月13日 新築
	経 過 年 数	46 年（切上）
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル（リシン塗装仕上）
	内 壁	クロス、繊維壁など
	天 井	クロス、目透し天井など
	床	フローリング、畳、カーペット敷など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	48.85 m ²
	2 階	38.92 m ²
延べ	延べ	87.77 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「間取図」ご参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	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	・本建物の屋根が隣家と繋がっている部分があったが、経緯は不明。 本物件のカーポート側から目視したところ、この屋根が繋がっているところの基礎も隣家の基礎と明確に分かれた外見となっておらず、基礎表面のモルタル塗りが隣家と一体的に行われているような印象で、また外壁は隣家との境目にシーリングのようなものがされていた。 尚、本建物の建築計画概要書を桑名建設事務所に照会したが見当たらないとのことであった。 ・外壁にクラックあり。 ・老朽化が進行しており、踏むと床が沈む感じがする箇所があった。 ・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	31,700	1.04	120.02	0.70	2,760,000

※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・・・・・・ 1.04

・画地条件（方位等）1.04

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	87.77	0.01	130,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1> } \text{観察減価率}}{(46 + 0) \text{ <注2> } \text{ <注1>}} \right\} \times (1 - 0.80)$$

$$= 0.01$$

※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	2,760,000	0.40 法定地上権	1,100,000

※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	2,760,000	－ 1,100,000		0.75	0.60	740,000
2	130,000	＋ 1,100,000	1.00	0.75	0.60	550,000
一 括 価 格 (合計)						1,290,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

- ・目的建物が隣家と繋がっている部分のある状況や建物が老朽化している状況を考慮し、所要の修正を行った。

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
- ・ 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）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装道路沿いの規模約140㎡の整形地

(2) 地価公示価格：木曽岬一 1

所 在 : 桑名郡木曾岬町大字栄94番12

価 格 : 32,200 円/m²

位 置： 近鉄名古屋線「近鉄弥富」駅の南東方 道路距離約5.6km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積 : 150 m²

供給処理施設：水道，下水

接面街路：北東側、幅員6m町道

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・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	32,200	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{100}$	= 31,700

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 100 (交通、環境条件格差等を考慮した)

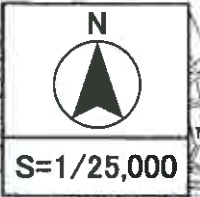
(4) 標準価格の決定

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、31,700 円/㎡と決定した。

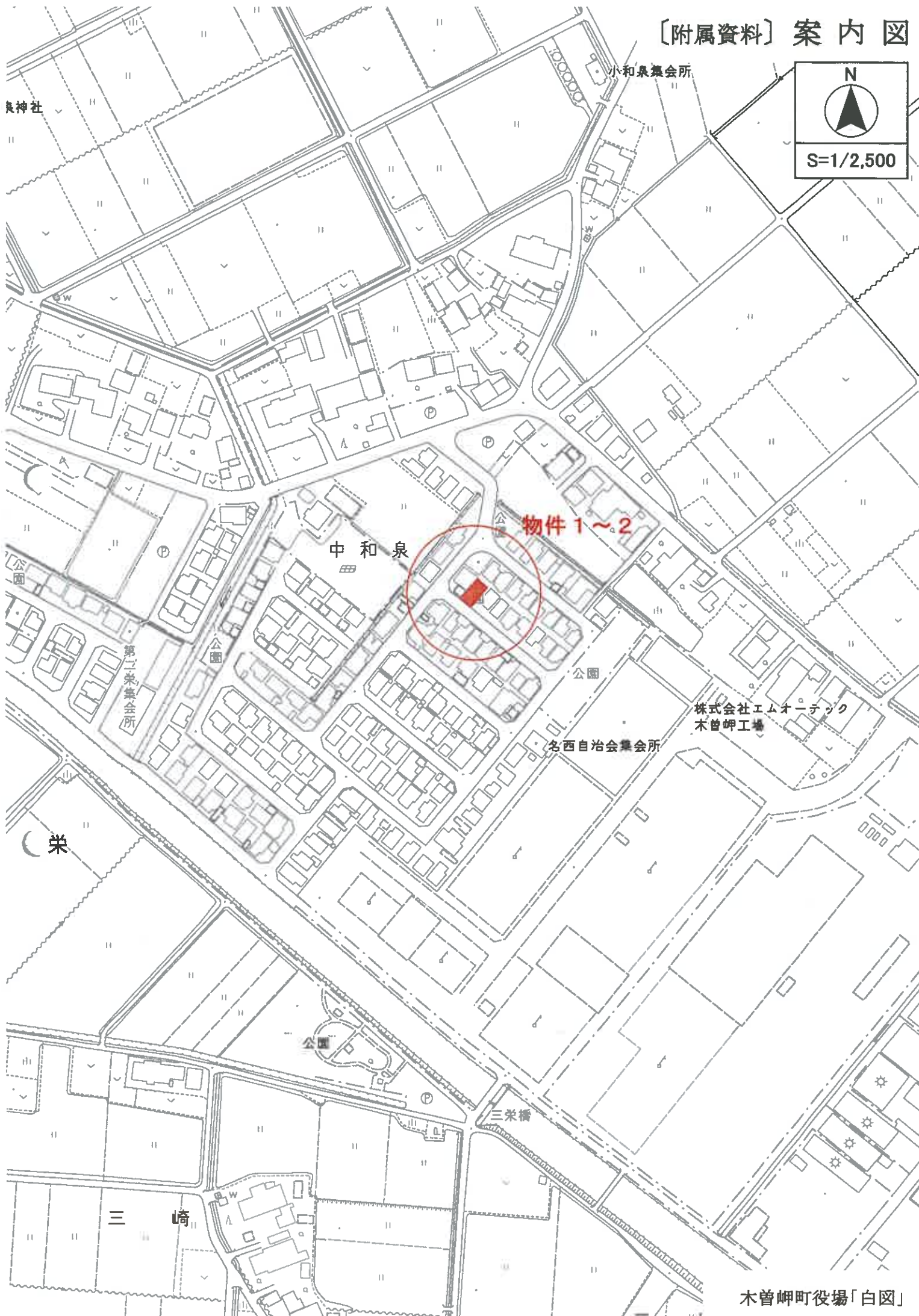
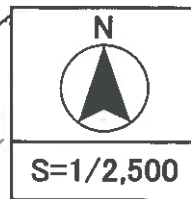
○ 標準価格 31,700 円/㎡

附 属 資 料

〔附属資料〕位置図



〔附属資料〕 案内図





地番区域見出

大字中和泉

請求部	所在	桑名郡木曾岬町大字中和泉				地番	315番36			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和44年5月20日				備付年月日 (原図)		補記事項			

登記年月日：昭和56年9月30日

8005085

前35-25 後 新

地積測量図

昭和56年9月30日登記

地番
43315-25-43315-36

土地の所在
美名郡木曾町大字中和泉

物件1 面積計算

16.987 X 7.063 = 119.979181
16.987 X 7.068 = 120.064116
16.987 X 7.071 = 240.043297
1/2 = 120.021648 M²

16.985 X 7.064 = 119.982040
16.985 X 7.064 = 119.982040
16.985 X 7.071 = 239.964080
1/2 = 119.982040 M²



境界線の通称
コンクリート
壁

作製者

申請人

縮尺
1/250

昭和56年9月25日作製

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

【A3をA4サイズに縮小】

これは図面に記載されている内容を示す図面である。

(市地方事務局長署名官印)

令和8年5月7日

東京法務局品川出張所

登記官

登記年月日：昭和57年8月9日

1047801

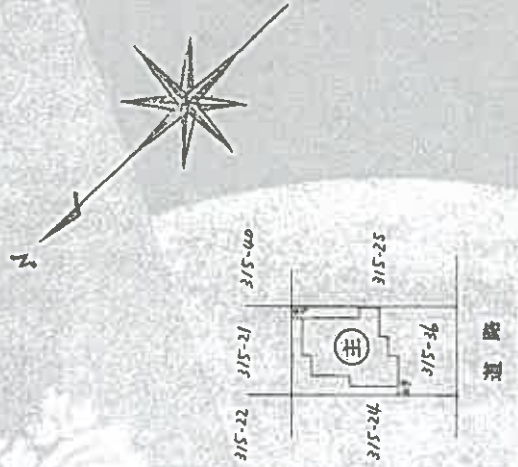
各階平面図

【物件2】

家屋番号	315番36
建物の所在	桑名郡木曾町大字中和泉315番地36

建物図面

昭和57年8月9日登記



【A3をA4サイズに縮小】

作製者

(昭和57年8月)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

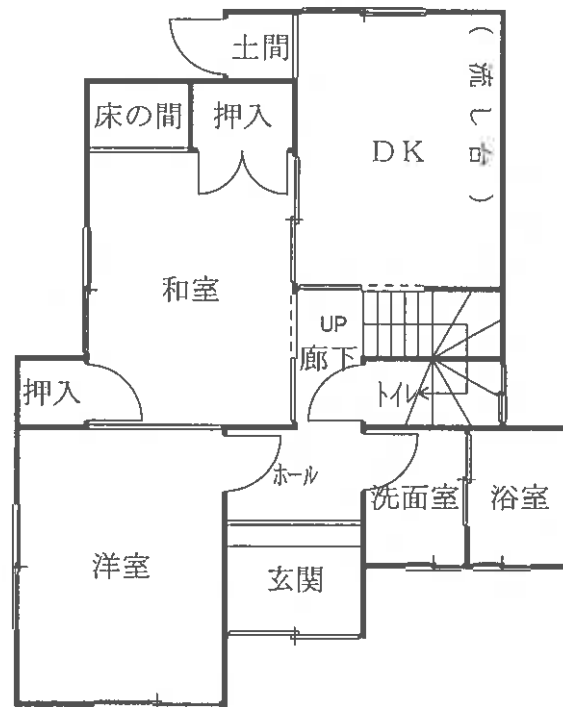
(津地方支務局桑名支局管轄)

令和8年5月7日

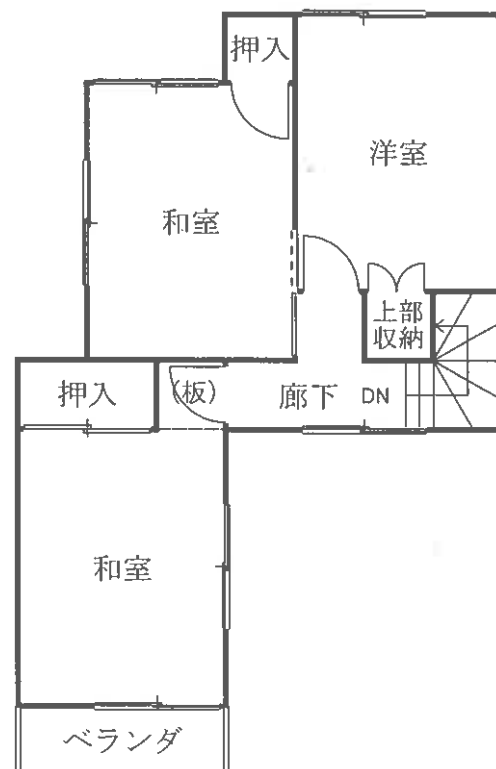
東京法務局品川出張所

登記官

物件 2 建物



1 階



2 階

