令和　8年（ケ）第　　6号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月18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　9年　2月　3日　午前　9時00分から 令和　9年　2月10日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　9年　2月17日　午前10時00分 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　4月　5日　午前　9時40分 津地方裁判所四日市支部
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11月18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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～4, 16, 17 ☆	790,000 632,000	一括	158,000	2,339	0
2	250,000				
3	190,000				
4	150,000				
16	130,000				
17	70,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

☆2　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番３

地　　目　原野

地　　積　８３６平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

☆3　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番４

地　　目　原野

地　　積　６４１平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

☆4　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番２３

地　　目　畑

地　　積　５１２平方メートル

(現況)

地　　目　雑種地

１６　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番５

物　件　目　録

地　　目　原野

地　　積　７７０平方メートル

（現況）

地　　目　山林

１７　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番６

地　　目　原野

地　　積　４７２平方メートル

（現況）

地　　目　山林

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１８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２～４，１６，１７】
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
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
株式会社柏新が占有している。農地法３条の許可を受けていない。
【物件番号２，３，１６，１７】
株式会社柏新が占有している。同社の賃借権は対抗要件を有していない。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号２～４，１６，１７】
隣地（地番６２５番１９，６２５番２１，６２５番２２）との境界が不明確である。

《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。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

２　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番３

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　８３６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　雑種地

３　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番４

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６４１平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番２３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　５１２平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　雑種地

１６　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番５

物　件　目　録

地　　目　　原野

地　　積　　７７０平方メートル

（現況）

地　　目　　山林

１７　所　　在　　四日市市山城町字建山

地　　番　　６２５番６

地　　目　　原野

地　　積　　４７２平方メートル

（現況）

地　　目　　山林

令和８年(ケ)第６号
令和８年４月　１日受理
令和８年８月１２日提出

現況調査報告書
(物件2, 3, 4, 16, 17)

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

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

２　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番３
　　地　　目　　原野
　　地　　積　　８３６平方メートル

３　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番４
　　地　　目　　原野
　　地　　積　　６４１平方メートル

４　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番２３
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　５１２平方メートル

１６　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番５
　　地　　目　　原野
　　地　　積　　７７０平方メートル

１７　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番６
　　地　　目　　原野
　　地　　積　　４７２平方メートル

（土地用）

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）　　付近
土地	物件　2, 3, 4, 16, 17
現況地目	□宅地　（物件　）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　） ■雑種地（物件2～4）　■山林（物件16, 17）　□ □
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　■土地位置図のとおり □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，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ ■「占有者及び占有権原」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
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）
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

占有者及び占有権原（物件2, 3, 4, 16, 17関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■株式会社柏新
占有状況	□敷地 □駐車場 ■更地 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（B（占有者代表者） ■A（所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		（不明）
最初の契約等	契約日	（不明）
	期間	（不明）
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	（不明）
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		（不明） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　　円 □保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

（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
■　A （所有者）	本件各土地は、四日市市に本社がある株式会社柏新に貸しています。 私が同社から１０００万円程の融資を受けており、同社が廃棄物の中間処分場として使用するために貸しています。
■　B （占有者代表者）	本件各土地は、当社が所有者Ａさんから借りています。契約書はありますので、照会書を頂ければ回答します。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■　本件各土地は、一部が平坦になってはいたものの、全体的に雑草におおわれ、一部は樹木が生い茂って山林様になっていた。

■　本件各土地の間には本件所有者名義の目的外土地（625-19, 625-21, 625-22）が介在しており、一体として利用されていた可能性が伺えた。なお、同目的外土地についても本件債権者の抵当権が設定されている。

■　現況調査時に第三者の占有を徴表するようなものは何も見当たらなかったが、所有者Ａ及び賃借人代表者Ｂから聴取した内容では、所有者Ａが株式会社柏新に賃貸しているとのことであった。

■　所有者Ａに賃貸借の内容について照会書を送付したが期限内に回答はなく、占有者株式会社柏新にも照会書を送付したが、期限内に回答はなかった。

■　株式会社柏新の占有権原は、関係人の陳述からすると賃借権になる可能性があるが、登記等の対抗要件を備えていない。

■　以上、現況及び所有者Ａ及び賃借人代表者Ｂから聴取した内容を総合すると、本件各土地は株式会社柏新がＡから賃借して管理・使用しているものと考えられたが、その契約内容は不明である。

■　農業委員会からの回答によると、物件2, 3は登記上は原野であるものの、農地台帳に記載があることから、物件2～4の売却については農地法3条の許可が必要になるとのことであり、また、物件4については、小作届（賃借人：株式会社ビッグファーム）が出されているようである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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4月2日（木） 16：00－16：10	津地方法務局四日市支局	地図（公図）等の写し、証明書等交付
8年4月8日（水） 9：15－9：20	物件所在地	物件外観調査
8年4月8日（水） ：－：	津地方裁判所四日市支部	所有者に照会書送付
8年4月24日（金） 14：20－14：30	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影（評価人　前田直人同行）
8年4月27日（月） 16：20－16：35	津地方裁判所四日市支部	所有者Ａに電話で聴取調査
8年6月17日（水） 13：15－13：20	津地方裁判所四日市支部	所有者Ａに電話で聴取調査
8年6月25日（木） 14：00－14：05	津地方裁判所四日市支部	株式会社柏新の代表者Ｂに電話で聴取調査、照会書送付
	（以下空白）	

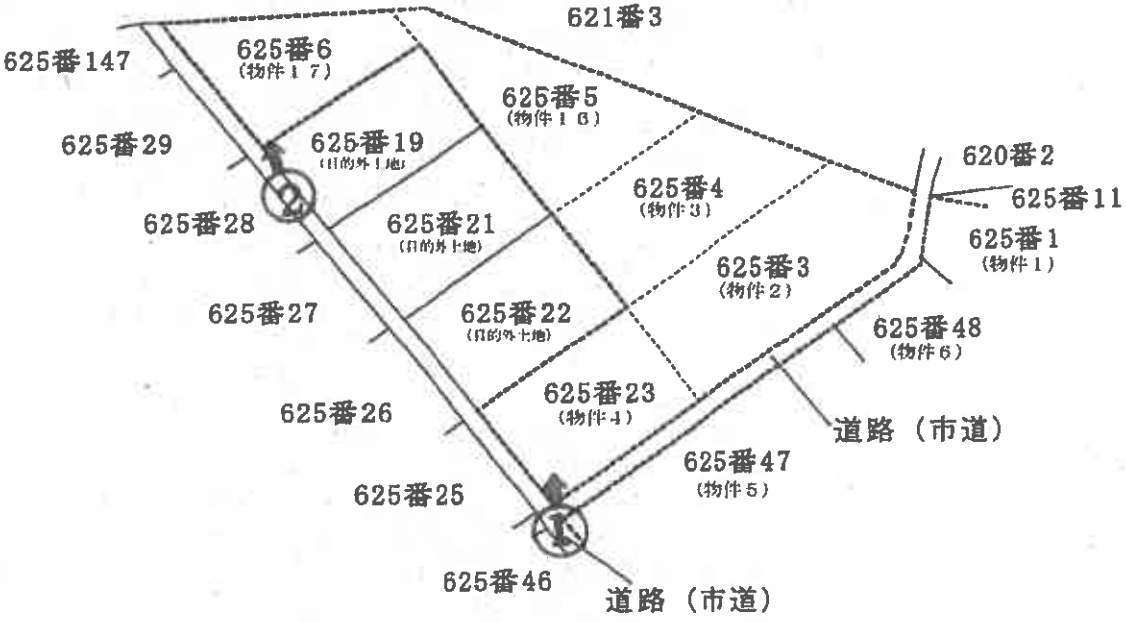
（特記事項）

□　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　　を立ち会わせ、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



←○印写真撮影位置方向番号

土地位置図

①

物　件
外　観



②

物　件
外　観



副

令和８年（ケ）第６号	
令和　８年　４月２４日	現地調査
令和　８年　７月３１日	評　　価

（目的物件No.2～No.4，No.16，No.17関係）

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

前田 直人 印

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　７９０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　２（土地）	金　２５０，０００　円
物件　３（土地）	金　１９０，０００　円
物件　４（土地）	金　１５０，０００　円
物件　１６（土地）	金　１３０，０００　円
物件　１７（土地）	金　７０，０００　円

１　一括価格は，物件２～４，１６，１７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。

＊　＊　＊　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
2	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番３	
	地目	原野	雑種地
	地積	836 ㎡	
	所有者	A	
3	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番４	
	地目	原野	雑種地
	地積	641 ㎡	
	所有者	A	
4	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番２３	
	地目	畑	雑種地
	地積	512 ㎡	
	所有者	A	
１６	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番５	
	地目	原野	山林
	地積	770 ㎡	
	所有者	A	
１７	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番６	
	地目	原野	山林
	地積	472 ㎡	
	所有者	A	

番号	特記事項
2～4	○四日市市農業委員会からの回答（目的物件４）について ・土地の現況は農地。 ・小作人：有 ※賃借人：株式会社ビッグファーム　代表取締役　A 貸借の開始時期：令和元年９月１２日 ・買受適格証明書が必要である。 ・農地法第３条の許可が必要である。 ・目的物件２，３は登記地目が原野であるが，農地として農地台帳に記載があるため，目的物件４と同様の手続きが必要である。

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２～４，１６，１７）

位　置・交　通	三岐鉄道三岐線「山城」駅　南西方・直線距離　約1.3km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地や山林としての利用が多く、宅地利用の少ない地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定無
	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 三重県宅地開発事業の基準に関する条例（がけ条例）
画地条件	・地積：3,231㎡（各物件の登記地積の合計） ※境界確定測量が実施されていないため，現況と異なる可能性がある。 ・不整形状画地 ・南北：約70m，東西：約100m ・北から北東にかけて一部傾斜地勢となっている可能性がある。	
接面道路	・南東側　幅員約2m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路。 ※接面道路とほぼ等高。 ・南西側　幅員約1.5m（種別：一部市道），舗装無 ※建築基準法の道路ではない。 ※接面道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	・目的物件２～４は現況雑種地，目的物件１６，１７は現況山林である。 ・第三者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設（注）	上水道	無（特記事項参照）
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	・目的物件の正確な位置・範囲・形状を特定することはできなかった。別添配置図は，法務局備付けの公図や四日市市資産税課備付けの地番図から推定した位置・形状である。 ・上水道について，四日市市上下水道局での聴取によると，南東側道路に水道管が埋設されているが，目的物件への引込はないとのことである。 ・隣接地（625番19，625番21，625番22）は目的物件と同一所有者であり，境界は判然としない。 ・目的物件は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性の端緒が認められないが，土壌調査を行っていないため詳細は不明である。	

（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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
2	680	0.80	836.00	450,000
3	680	0.80	641.00	340,000
4	680	0.80	512.00	270,000
１６	380	0.80	770.00	230,000
１７	380	0.80	472.00	140,000

※万円未満切捨

ア　標準画地価格（No.2～4）　別紙「標準画地価格決定表Ａ」参照。

　　標準画地価格（No.16, 17）　別紙「標準画地価格決定表Ｂ」参照。

イ　個別格差・・・・・・・・ 0.80　　＜下記条件による＞

・画地条件　0.80（形状等）

ウ　地　　積・・・・・・・・ 登記数量による。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

2　評価額の判定

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	更地価格 （円／㎡）＜1r＞ ア	占有減価 修　正 イ	市場性 修　正 ウ	競売市場 修　正 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
2	450,000	0.95	1.00	0.60	250,000
3	340,000	0.95	1.00	0.60	190,000
4	270,000	0.95	1.00	0.60	150,000
16	230,000	0.95	1.00	0.60	130,000
17	140,000	0.95	1.00	0.60	70,000
一　括　価　格（合計）					790,000

※万円未満切捨

イ占有減価修正：第三者の占有による減価として査定した。

ウ 市場性修正
・特になし。

エ 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。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

第６　附　属　資　料

- 位置図
- 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- 地番図写し（同上）
- 略配置図
- 仮名一覧表
- 適正取得証明書

以　　上

標準画地価格決定表　A

（1）　標準画地の概要

※幅員約2m道路に接面する雑種地（約3000㎡）

（2）取引事例等に基づく比準価格

No.	所　　在				地　目	取　引　時　点
1	四日市市北山町　地内 ※約3.3m市道沿い				畑	令和7年3月
2	四日市市山城町　地内 ※約2m道路沿い				雑種地	令和6年1月
No.	取引価格	事　情	時　点	標準化	地　域	比準価格
1	704	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	630
2	908	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	740
標準画地の比準価格査定	680　円/㎡					

※標準化補正・・・　No.1，No.2ともに概ね標準的

※地域要因　・・・　環境条件，接近条件格差等を考慮した。

※標準画地の比準価格　・・・　2事例から査定された価格の平均値を採用した。

（十円未満切捨）

（3）地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

（4）標準価格の決定

標準画地の価格は，(2)の比準価格を指標として，近時の地価動向も勘案し，以下のとおり決定した。

○ 標準価格：　６８０　円／㎡

標準画地価格決定表　B

（1）　標準画地の概要

※幅員約2m道路に接面する山林（約3000㎡）

（2）取引事例等に基づく比準価格

No.	所　　在				地　目	取　引　時　点
1	四日市市中野町　地内 ※約4.0m市道沿い				山林	令和5年9月
2	四日市市山之一色町　地内 ※約4.0m道路沿い				畑	令和5年12月
No.	取引価格	事　情	時　点	標準化	地　域	比準価格
1	380	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	340
2	464	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.7}{100}$	$\times \frac{100}{90}$	$\times \frac{100}{120}$	420
標準画地の比準価格査定	380　円/㎡					

※標準化補正・・・　No.1，No.2ともに概ね標準的

※地域要因　・・・　環境条件，接近条件格差等を考慮した。

※標準画地の比準価格　・・・　2事例から査定された価格の平均値を採用した。

（十円未満切捨）

（3）地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

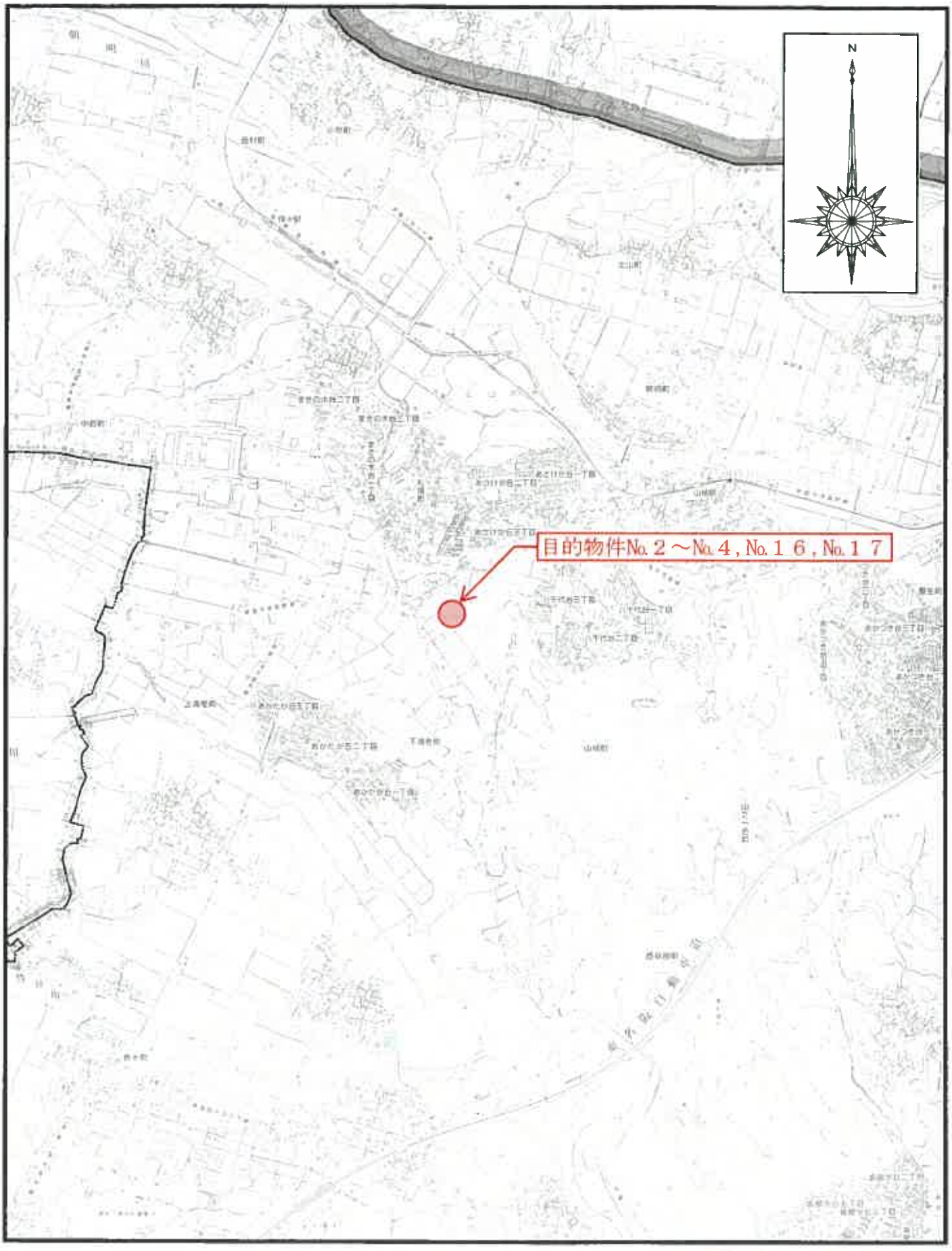
同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

（4）標準価格の決定

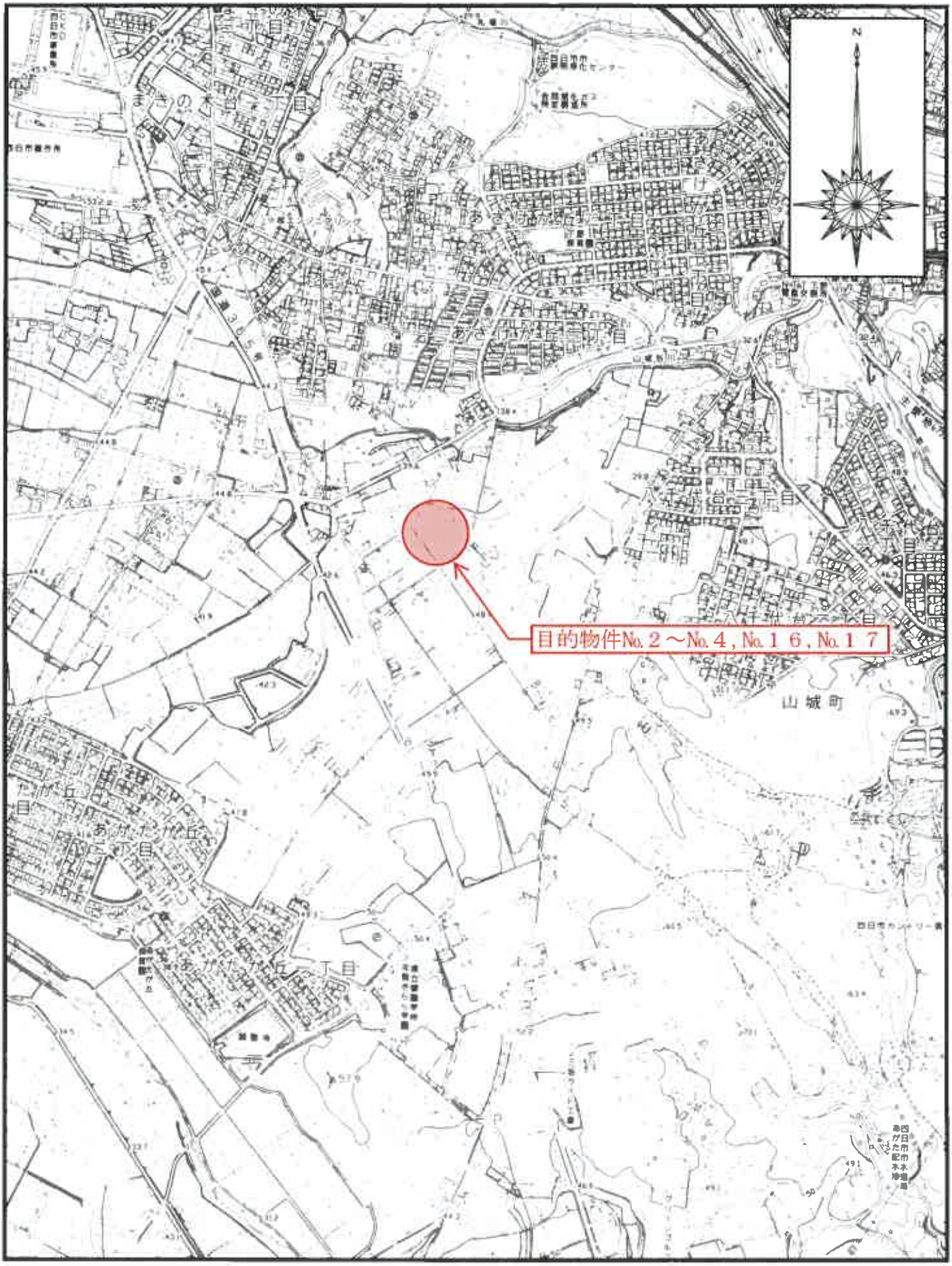
標準画地の価格は，(2)の比準価格を指標として，近時の地価動向も勘案し，以下のとおり決定した。

○ 標準価格：３８０　円／㎡

附　属　資　料

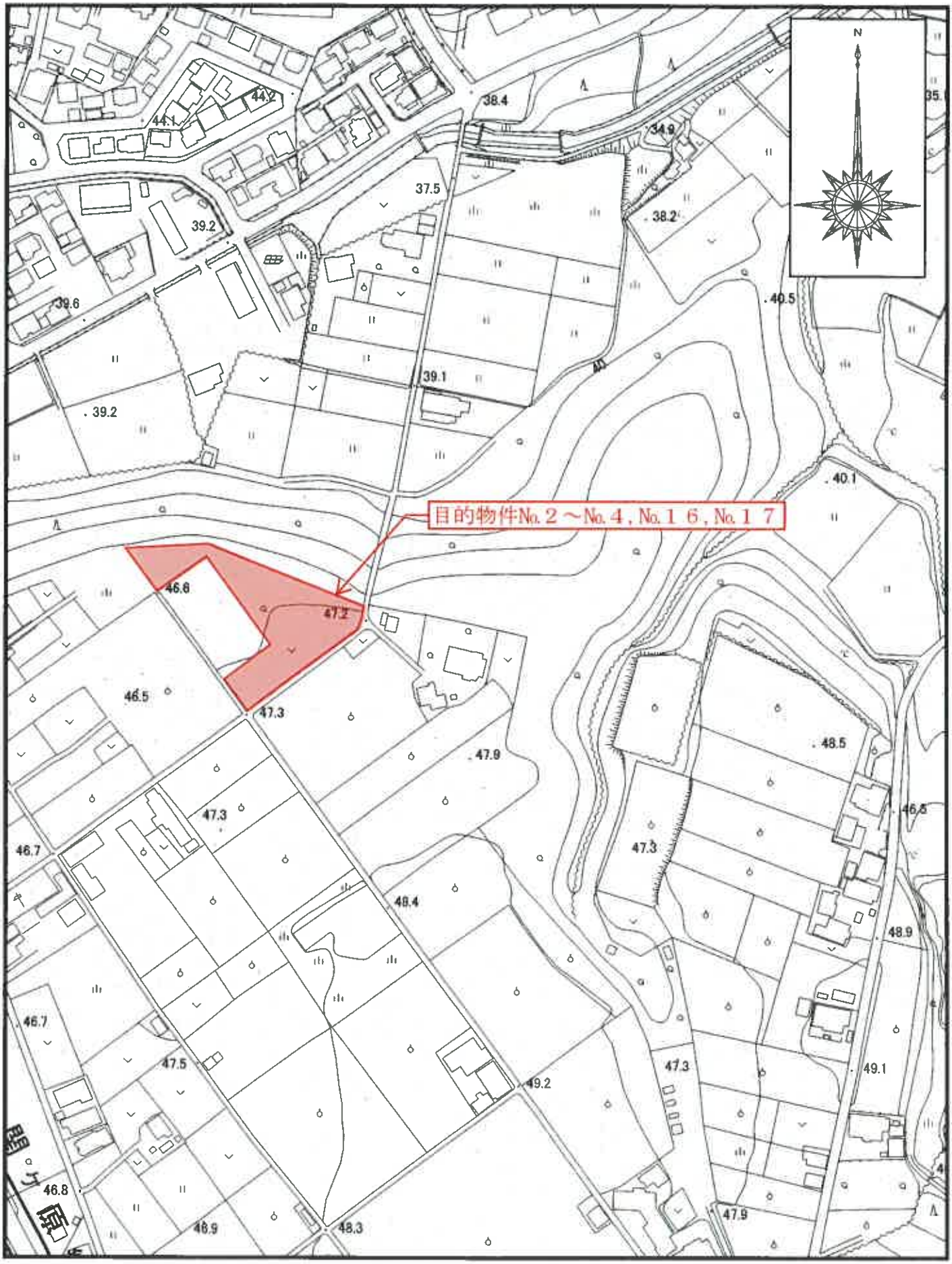


位置図Ｓ＝1：25000
※四日市市役所『白図』



位置図Ｓ＝1：10000

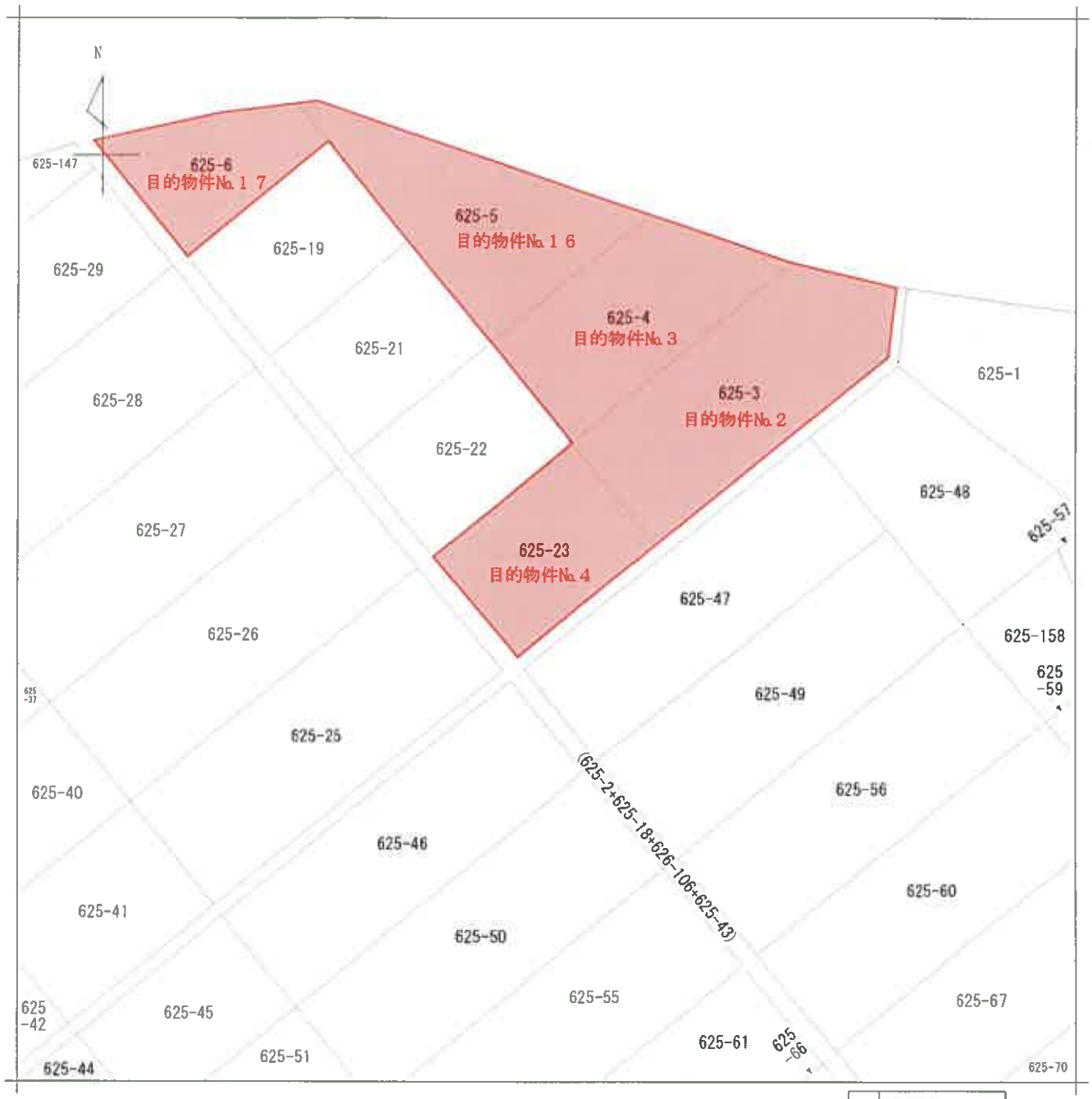
※四日市市役所『白図』



位置図S＝1:2500

※四日市市役所『白図』

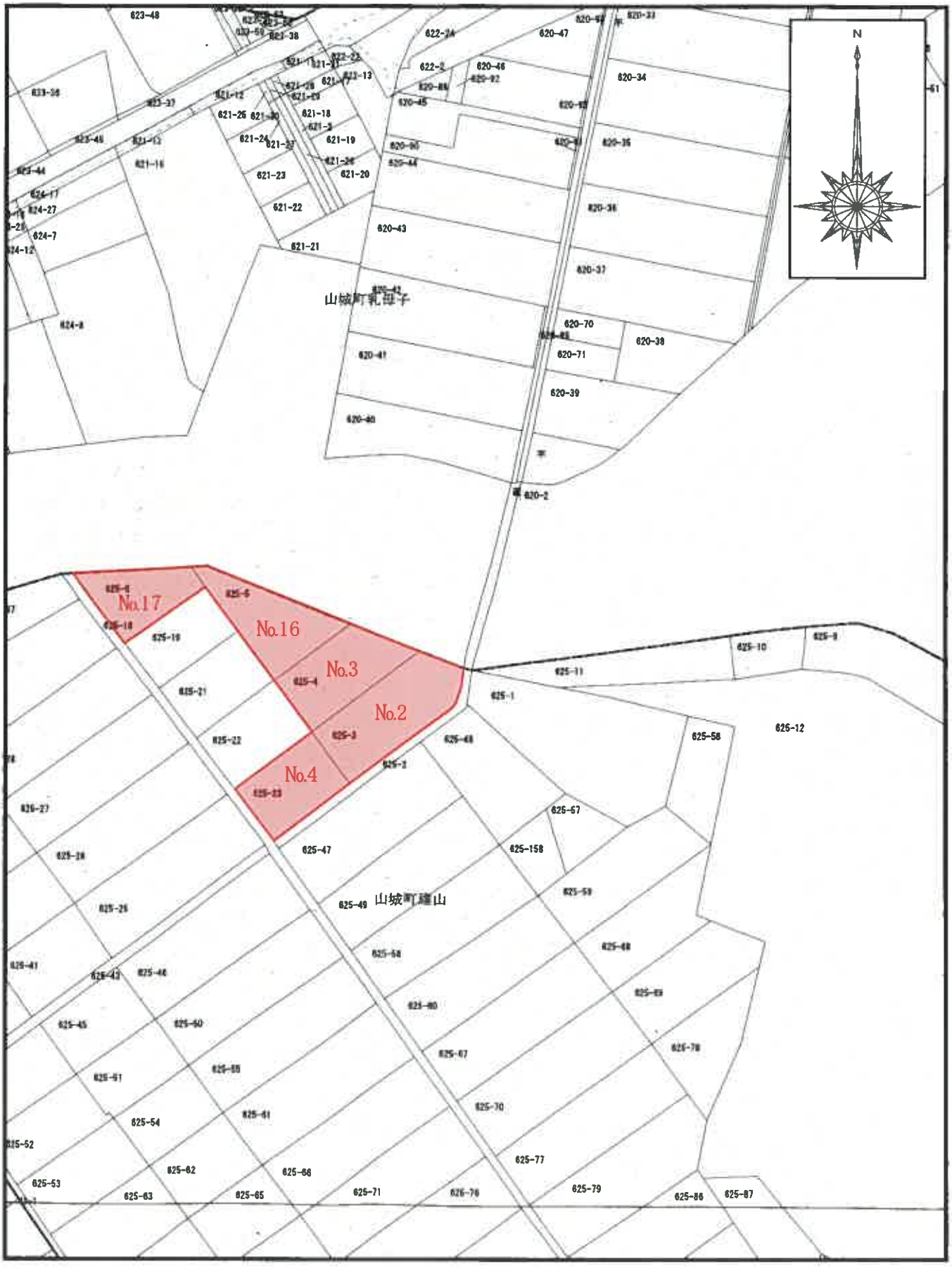
表示年月日：２０２６／０４／０３



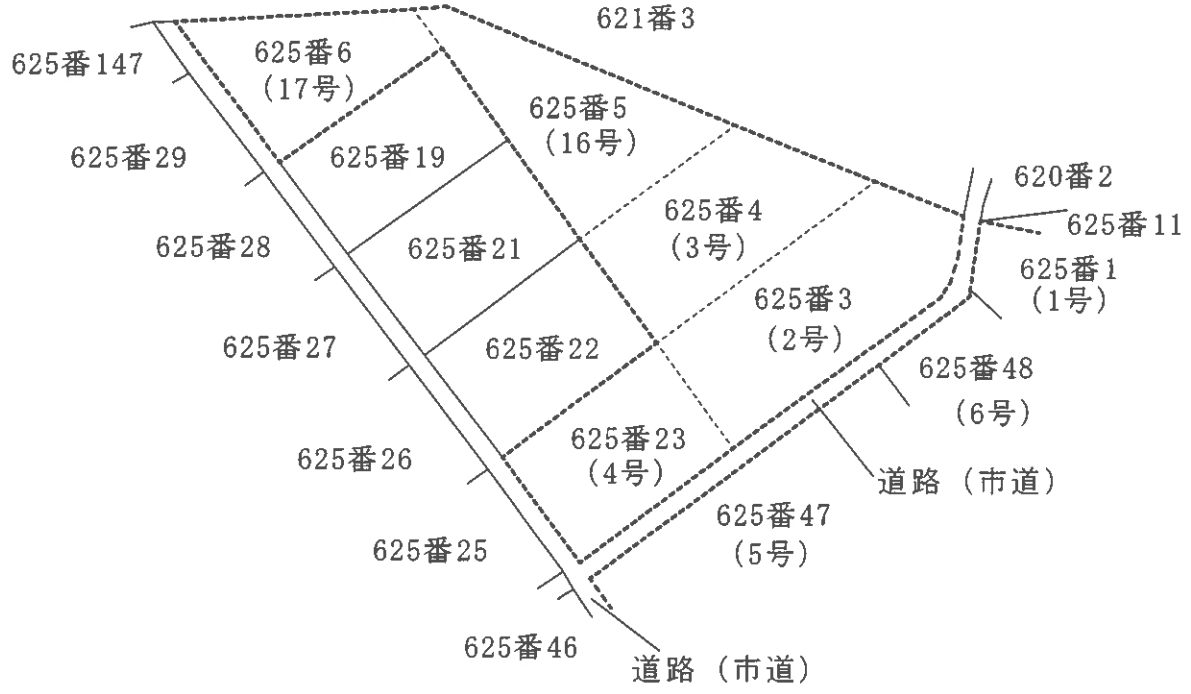
請求部分	所在	四日市市山城町字建山				地番	625番23		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

公図写し

（Ａ３をＡ４に縮小）



地番図写し


621番3
625番147
625番6
（17号）
625番5
（16号）
625番29
625番19
620番2
625番11
625番4
（3号）
625番28
625番21
625番1
（1号）
625番3
（2号）
625番27
625番22
625番48
（6号）
625番23
（4号）
625番26
道路（市道）
625番47
（5号）
625番25
625番46
道路（市道）

略配置図