令和　８年（ケ）第　　２８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　８年１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　１月１２日　午前　９時４０分 津地方裁判所四日市支部
特別売却実施期間	令和　９年　１月　６日　午後　１時００分から 令和　９年　１月　６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 770, 000 2, 216, 000	一括	554, 000	25, 913	4, 634
1	1, 430, 000				
2	1, 340, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市八王子町字富里

　　地　　番　　１９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．４４平方メートル

２　所　　在　　四日市市八王子町字富里１９番地３

　　家屋　番号　　１９番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０２平方メートル
　　２階　３９．７４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　２８号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１４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。

令和　８年（ケ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市八王子町字富里

　　地　　番　　１９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．４４平方メートル

２　所　　在　　四日市市八王子町字富里１９番地３

　　家屋　番号　　１９番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０２平方メートル
　　２階　３９．７４平方メートル

令和８年(ケ)第２８号
令和８年　９月２日受理
令和８年１０月１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

令和　8年（ケ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市八王子町字富里

　　地　　番　　１９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．４４平方メートル

２　所　　在　　四日市市八王子町字富里１９番地３

　　家屋　番号　　１９番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０２平方メートル
　　２階　３９．７４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	本件土地上に構築物であるカーポート（約15㎡）及び目的外動産である簡易物置２棟（①約1.8㎡、②約0.7㎡）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　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	本件建物の南側に工作物である庇状物置（約8㎡）と庇（約4㎡）が、北側にも工作物である庇状物置（約3㎡）が存在する。
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

（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
■ B （所有者の母）	本件土地建物には、私と息子の二人が居住しています。 雨漏り等の不具合はありませんし、第三者に貸したり等はしていません。

（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

■　本件建物の内部調査及び所有者Ａの母Ｂ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Ａが母親Ｂと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。

所有者Ａの母Ｂの占有権原については、所有者との関係性等から占有補助者になるものと考えられる。

（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9月2日（水） 13：00－13：10	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9月3日（木） 13：30－13：40	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
8年9月25日（金） ：－：	津地方裁判所四日市支部	期日通知送付
8年9月30日（水） 10：40－10：55	物件所在地	物件・立入調査（全室）、写真撮影、所有者Ａの母Ｂと面談・聴取調査（評価人 瀬古博之 同行）。
年月日（） ：－：	（以下空白）	
年月日（） ：－：		
年月日（） ：－：		

（特記事項）

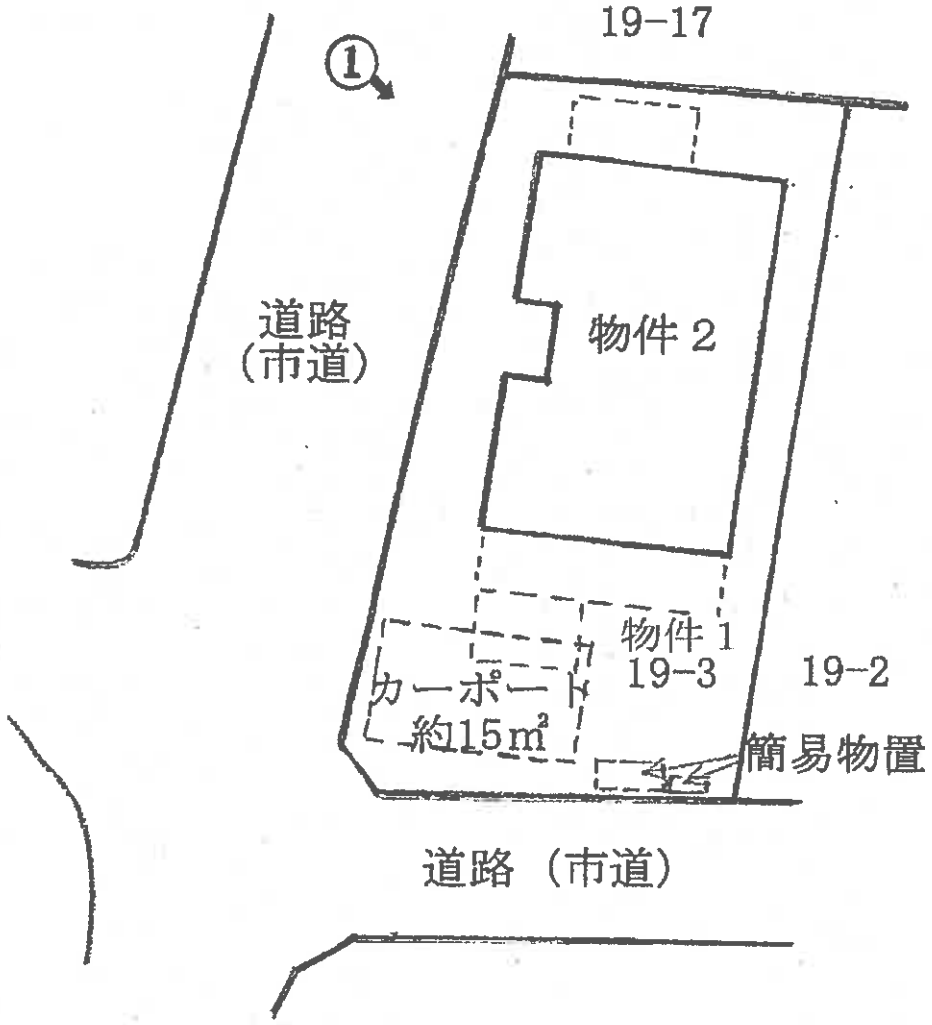
□ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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、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。

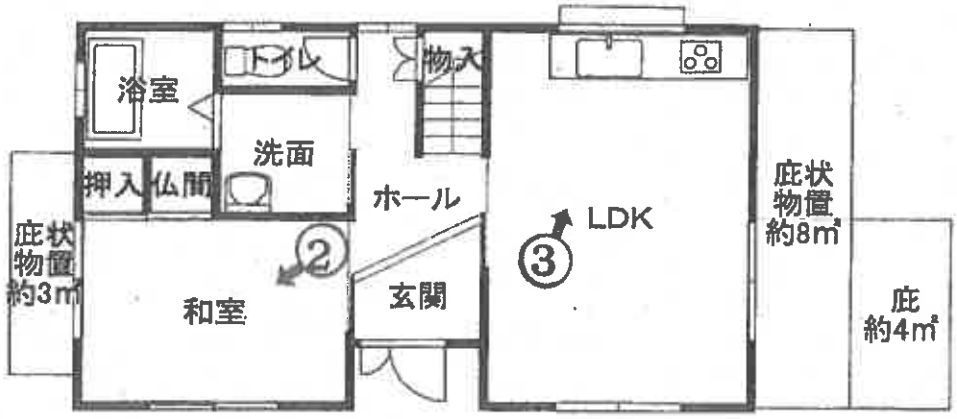
□

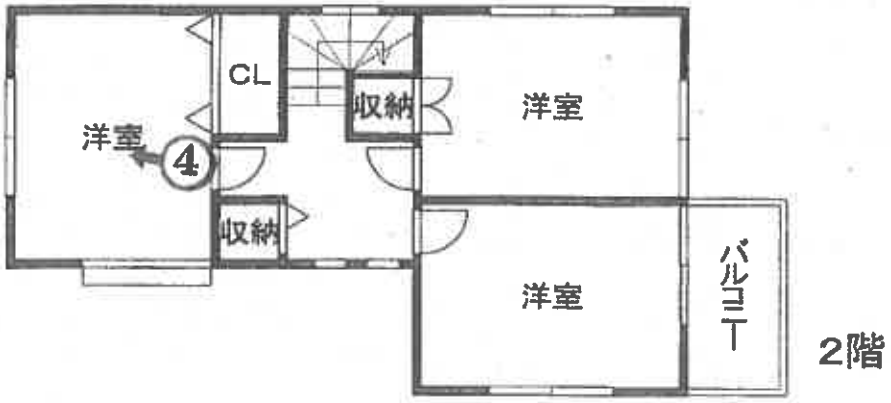
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図





←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

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２８号	
令和８年　９月３０日	現地調査
令和８年１０月　６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

瀬　古　博　之　　印

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　２，７７０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　１（土地）	金　１，４３０，０００　円
物件　２（建物）	金　１，３４０，０００　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	四日市市八王子町字富里	
	地番	１９番３	
	地目	宅地	
	地積	123.44 ㎡	
	所有者	A	
2	所在	四日市市八王子町字富里１９番地３	
	家屋番号	１９番３	
	種類	居宅	
	構造	木造 スレート葺 ２階建	
	床面積	１階　48.02 ㎡　２階　39.74 ㎡ 延べ　87.76 ㎡	
	所有者	A	

番号	特記事項

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	四日市あすなろう鉄道八王子線「西日野」駅　西方・直線距離約1.7km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅，農家住宅等からなる既成住宅地域	
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１種住居地域
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	――――――
画地条件	・地積123.44㎡ ・ほぼ台形（隅切り部分有） ・西側間口：約17m，南側間口：約8m ・ほぼ平坦	
接面道路	・西側　幅員約5.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高 ・南側　幅員約3.3m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路（セットバック済） ※接面道路とほぼ等高～約0.5m高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件２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	無
	下水道	有
特記事項	・接面道路に都市ガス管あり。 ・カーポート約15㎡が存する。 ・簡易物置（約1.8㎡，約0.7㎡）が置かれている。	

（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）	平成11年8月31日　新築	
	経　過　年　数	27 年	
	経済的残存耐用年数	1 年	
仕　様	構　造	木造	
	屋　根	スレート	
	外　壁	サイディングなど	
	内　壁	クロスなど	
	天　井	クロスなど	
	床	フローリング，畳など	
	設　備	電気，給排水，衛生など	
	そ　の　他	特にない	
床面積(現況)	１階	48.02 ㎡	２階　39.74 ㎡
	延べ	87.76 ㎡	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間　取	4LDK	
品　等	普　通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり		
特記事項	・庇状物置（約3㎡，約8㎡），庇（約4㎡）が附設されている。		

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	33,000	1.03	123.44	0.95	3,980,000

※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　＜下記各条件の相乗積＞
※小数点第３位四捨五入

・画地条件；1.03（方位1.02×角地1.03×形状0.98）

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	87.76	0.05	650,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{1}{\left(27 + 1\right)} \right\} \times \left(1 - 0.40 \right)$$

〈注1〉　〈注2〉　〈注1〉　観察減価率

＝0.05

※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	3,980,000	0.40	法定地上権	1,590,000

※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	3,980,000	－　1,590,000		1.00	0.60	1,430,000
2	650,000	＋　1,590,000	1.00	1.00	0.60	1,340,000
一　括　価　格（合計）						2,770,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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（縮小・法務局備付図面に基づく）
- 地積測量図写し（同上）
- 建物図面・各階平面図写し（同上）
- 建物配置図（略・評価人作成）
- 建物間取図（同上）
- 仮名一覧表

以　上

標準画地価格決定表

（1） 標準画地の概要

※幅員約5.5m舗装道路沿いの規模約150㎡の整形地

（2） 地価公示価格 ： 四日市－３１

所在 ： 四日市市室山町字八反田６０１番３

価格 ： 42,900 円／㎡

位置 ： 四日市あすなろう鉄道八王子線「西日野」駅の西方道路距離約1.8km

価格時点 ： 令和8年1月1日

地積 ： 246 ㎡

供給処理施設 ： 水道，ガス

接面街路 ： 南側，幅員4.8m市道

用途指定等 ： 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 ： 中規模一般住宅、既成住宅等が混在する住宅地域

（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	42,900	× 100.3 / 100	× 100 / 104	× 100 / 125	＝ 33,000

※百円未満切捨

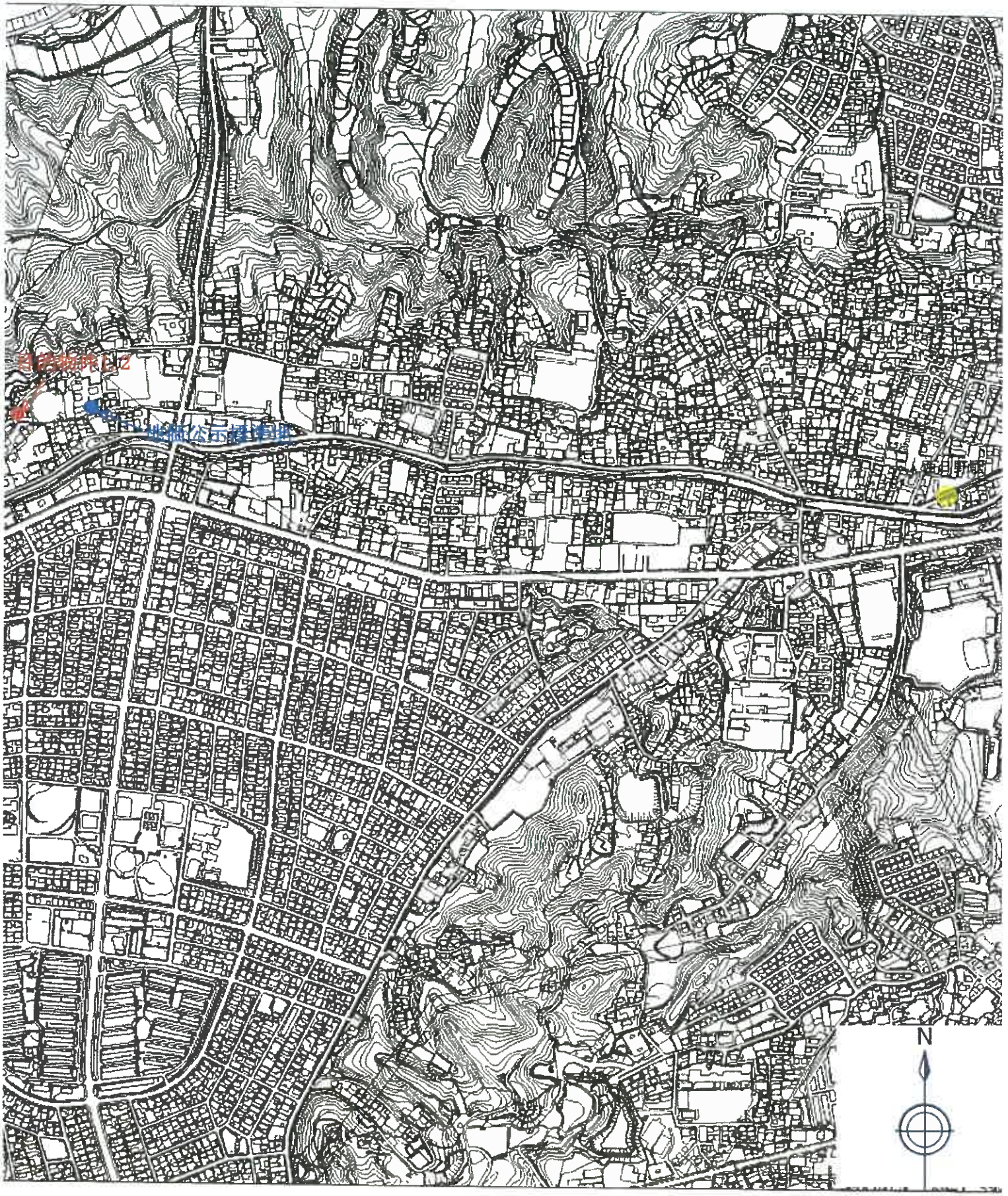
ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+6形状:-2

エ 主たる地域要因内訳・・・・ 125 （街路，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，33,000 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 ３３，０００ 円／㎡



四日市市役所白図

位置図

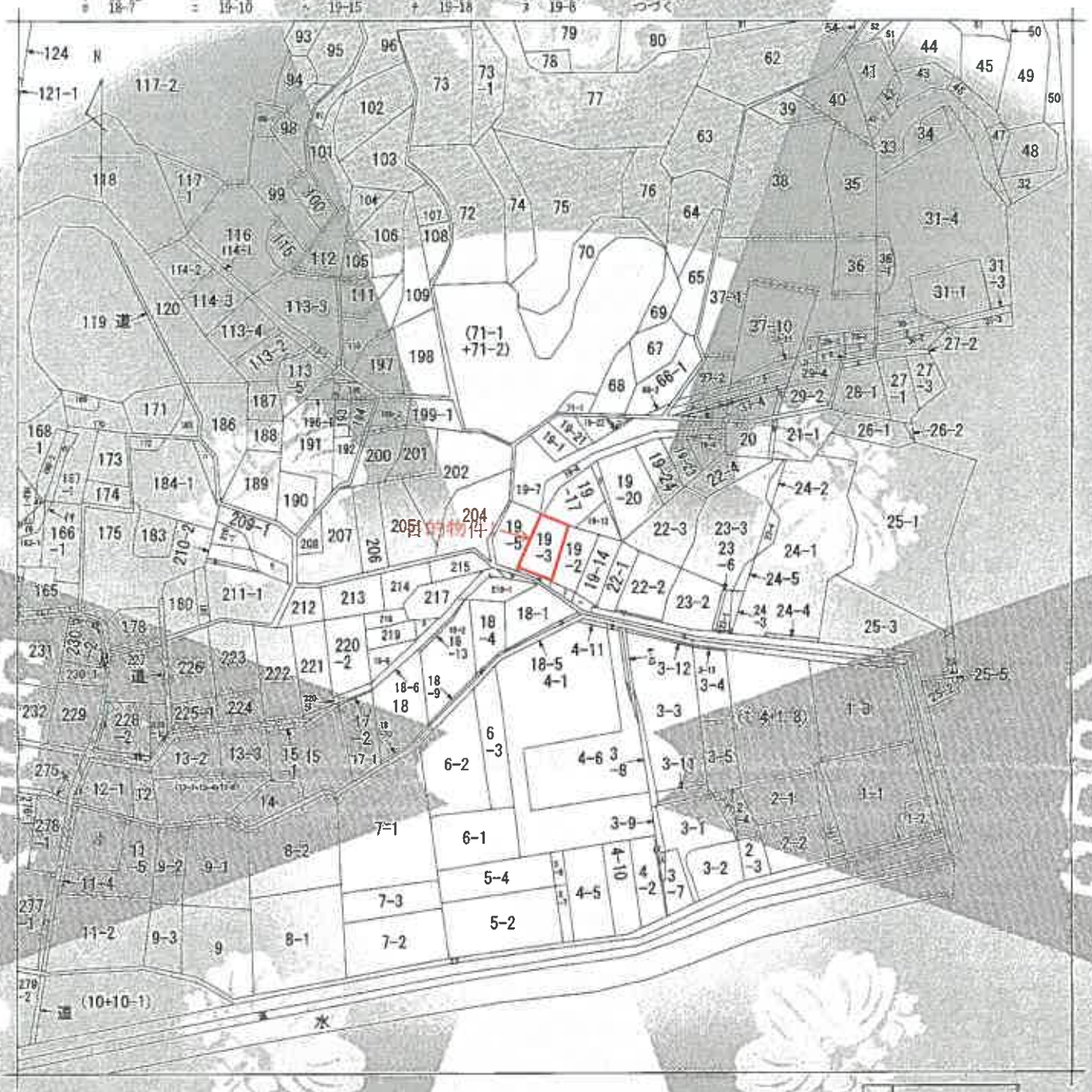


1
2,500

四日市市役所白図

案内図

Ａ４判に縮小



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	四日市市八王子町字宮里			地番	19番3			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年9月8日
津地方法務局四日市支局
登記官 [redacted]

請求番号：24-1
(1/2)

登記年月日：平成12年12月8日

2262098

前(19-3)後　新

地番	19-3 19-18
土地の所在	四日市市　八王子町字畑

地積測量図

これは図面に記録されている情報を利用した参画である。
令和8年9月8日　津地方法務局四日市支局　登記官

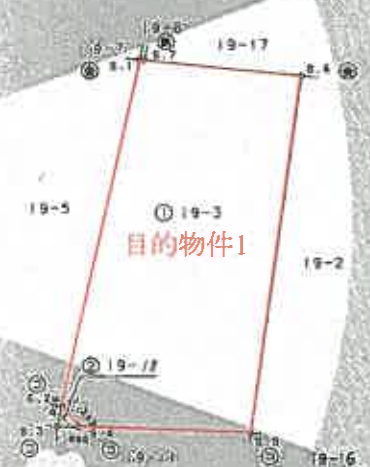
座標求積表

地番	⑧ 19-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
8-2	5000.273	5001.053	230.048438	1.020
8-3	4999.298	5000.630	-5105.847430	1.000
8-4	4999.252	5001.629	4876.783275	1.282
		倍面積	0.984283	
		面積	0.4921415	
		地積	0.49 ㎡	

求積図	⑧ 19-3		
合筆	123.9326530	面積	0.4921415
		筆地	123.4405115
		地積	123.44 ㎡

座標一覧表

測点	X座標	Y座標
8-1	5016.577	5004.782
8-5	4998.890	5009.693
8-6	5015.770	5012.207
8-7	5016.553	5005.002



隣地番

縮尺　1／250

A4判に縮小

請求番号：24-2

登記年月日：平成11年11月2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。
令和8年9月8日　津地方法務局四日市支局　登記官

各階平面図　4238188

家屋番号	19番3
建物の所在	四日市市八王子町字富里19番地3

建物図面

附録第八号ノ四

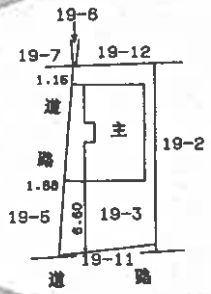
1階



求積表

3.640 × 5.460	=	19.874400
1.820 × 4.550	=	8.281000
3.640 × 5.460	=	19.874400
合計		48.029800
床面積		48.02 ㎡





2階



求積表

5.460 × 3.640	=	19.874400
3.640 × 5.460	=	19.874400
合計		39.748800
床面積		39.74 ㎡

法務局 11.11.2 処理

目的物件2

作製者	[redacted]	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（三重県土地家屋調査士会用紙）

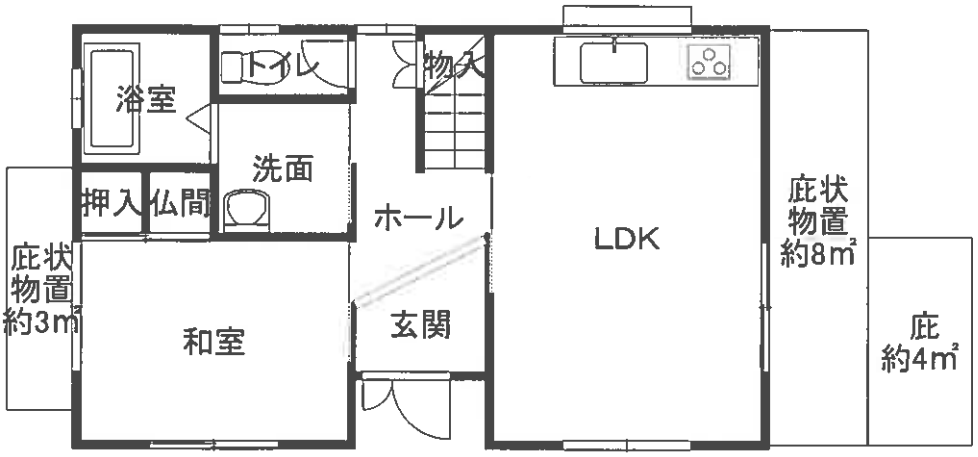
A4判に縮小

請求番号：24-3

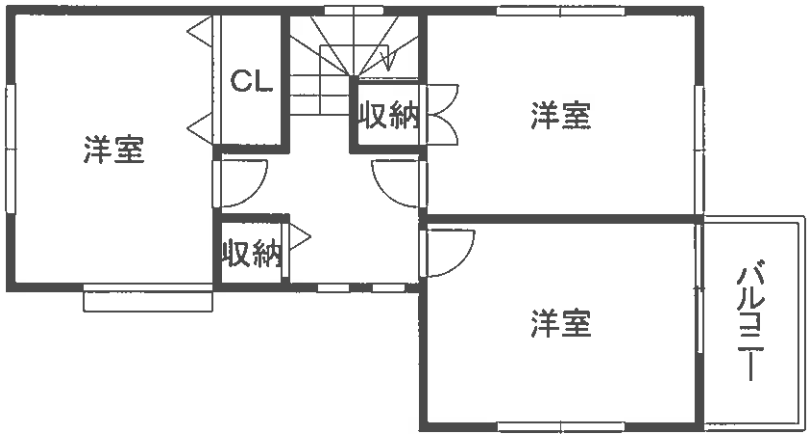




建物配置図



1階



2階

目的物件2

建物間取図