令和　８年（ケ）第　　２３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　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	3, 160, 000 2, 528, 000	一括	632, 000	66, 599	0
1	1, 320, 000				
2	1, 840, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市采女町字清水

　　地　　番　　２９９６番６３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８２．５１平方メートル

２　所　　在　　四日市市采女町字清水２９９６番地６３

　　家屋　番号　　２９９６番６３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．４４平方メートル
　　２階　５３．７１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２３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。

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市采女町字清水

　　地　　番　　２９９６番６３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８２．５１平方メートル

２　所　　在　　四日市市采女町字清水２９９６番地６３

　　家屋　番号　　２９９６番６３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．４４平方メートル
　　２階　５３．７１平方メートル

令和８年(ケ)第２３号
令和８年　９月　８日受理
令和８年１０月　８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　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市采女町字清水

　　地　　番　　２９９６番６３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８２．５１平方メートル

２　所　　在　　四日市市采女町字清水２９９６番地６３

　　家屋　番号　　２９９６番６３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．４４平方メートル
　　２階　５３．７１平方メートル

（土地・建物用）

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）
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	本件土地上に目的外動産である物置（約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	本件建物の屋根に付設物であるソーラーパネルが設置されている。
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

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、私が一人で居住しています。 本件建物の電気温水器は壊れており、換気扇の調子も良くありません。また、勝手口ドアのガラス部分が上下する仕様になっていますが、うまく動きません。 庭に置いてある物置は他人から借りているものです。売却されるまでには撤去します。

（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Ａが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。

（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9日（水） 9：00－9：10	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16日（水） 16：35－16：50	物件所在地	物件・外観調査、所有者Ａと面談、聴取調査
8年9月17日（木） 9：30－9：40	四日市市役所	資産税課で図面申請
8年10月5日（月） 13：20－13：50	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　前田直人 同行）。
年月日（） ：－：	（以下空白）	
年月日（） ：－：		
年月日（） ：－：		

（特記事項）

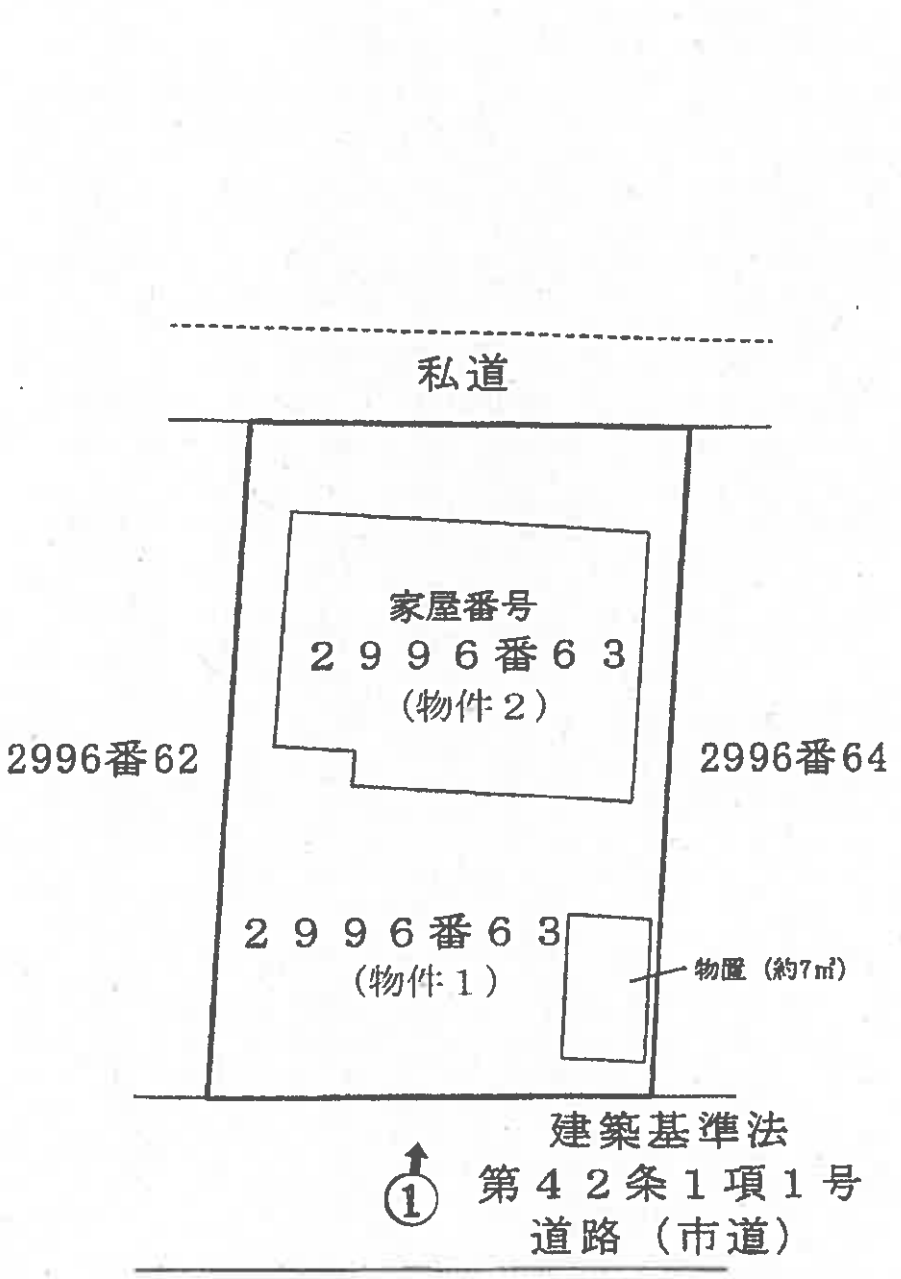
☐　令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐　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。

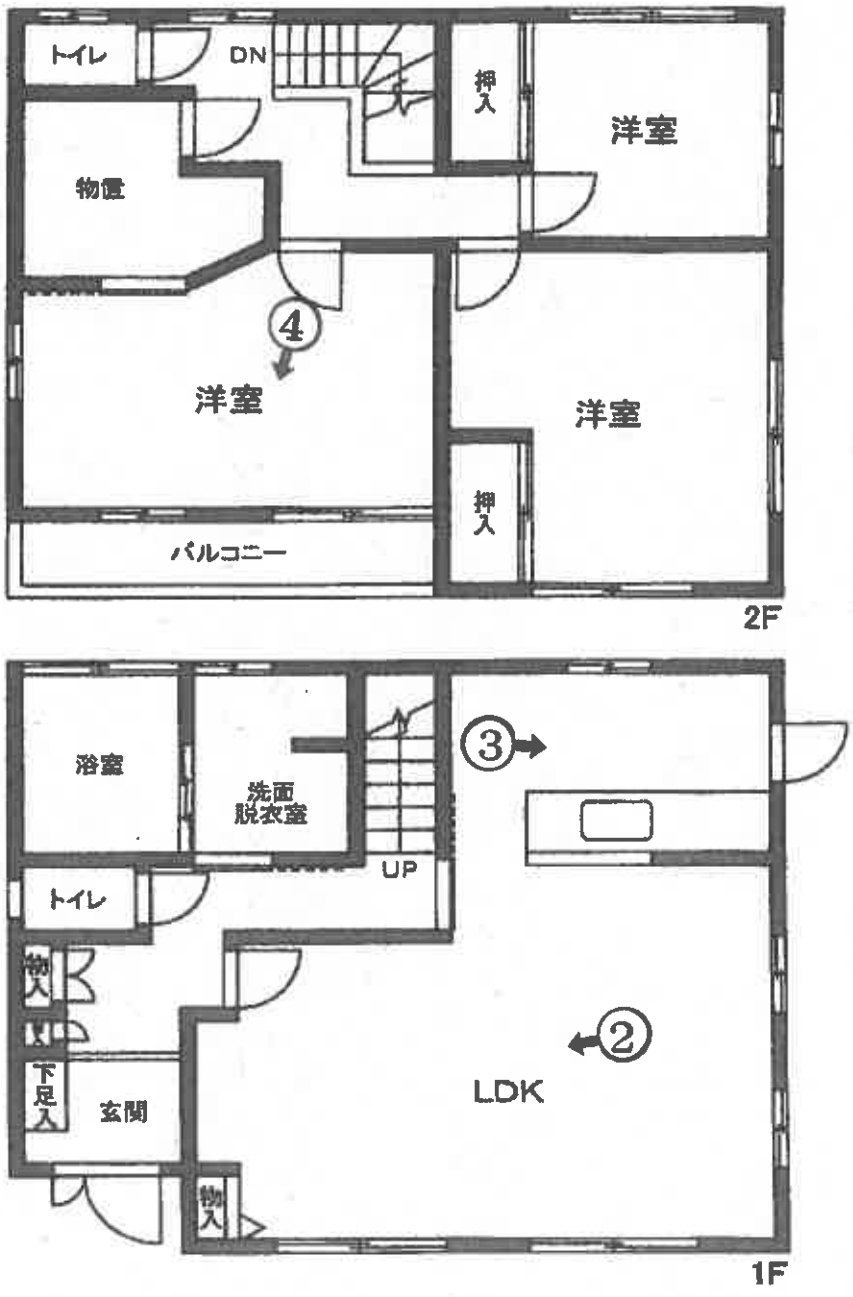
☐

（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

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

副

令和８年（ケ）第２３号	
令和　８年１０月　５日	現地調査
令和　８年１０月　９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

前田 直人 印

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　　３，１６０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　１（土地）	金　　１，３２０，０００　円
物件　２（建物）	金　　１，８４０，０００　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	四日市市采女町字清水	
	地番	２９９６番６３	
	地目	宅地	
	地積	182.51 ㎡	
	所有者	A	
2	所在	四日市市采女町字清水２９９６番地６３	
	家屋番号	２９９６番６３	
	種類	居宅	
	構造	木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき ２階建	
	床面積	１階　56.44 ㎡　２階　53.71 ㎡ 延べ　110.15 ㎡	
	所有者	A	

番号	特記事項
—	○特になし。

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内部線「内部」駅　南西方・直線距離　約2.3km （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模開発による住宅地域。	
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・市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定無
	指定建ぺい率	６０％（都市計画法第４１条第１項）
	指定容積率	１００％（都市計画法第４１条第１項）
	防火規制	――――――
	その他の規制	高さ１０m以下（都市計画法第４１条第１項）
画地条件	・地積：182.51㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・略長方形状画地 ・間口：約10.5m，奥行：約17.4m ・概ね平坦地勢	
接面道路	・南側　幅員約4.5m（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 ※北側に私道が存するが，建築基準法の道路ではない。	
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	無
特記事項	・目的物件１は，都市計画法第２９条の開発許可（平成15年7月15日付四日市市指令建築第XY14150011号）を受けて開発された区域内に存する。 ・目的物件１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は低いと思料するが，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。

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18年12月20日　　新築	
	経　過　年　数	20 年	
	経済的残存耐用年数	2 年	
仕　　様	構　　造	木造	
	屋　　根	セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺	
	外　　壁	塗装仕上げなど	
	内　　壁	クロスなど	
	天　　井	クロスなど	
	床	フローリングなど	
	設　　備	電気，給排水，衛生など	
	そ　の　他	ソーラーパネル	
床面積(現況)	１階　56.44 ㎡　　２階　53.71 ㎡ 延べ　110.15 ㎡		
現況用途等	現況用途	居宅	
	間　　取	別添建物見取図参照	
品　　等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・居宅として使用している。 ・所有者による占有状態にある（「現況調査報告書」参照）。		
特記事項	・所有者への聴取によると，電気温水器は壊れており，換気扇の調子も良くないとのことである。また，勝手口のドアのガラス部分が上下する仕様になっているがうまく動かないとのことである。 ・中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。		

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	19,200	1.05	182.51	1.00	3,670,000

※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・・・・・・・　1.05　（下記条件による）

・画地条件 1.05（方位）

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	210,000	110.15	0.07	1,610,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2\ \langle\text{注}1\rangle}{(20 + 2)\ \langle\text{注}2\rangle\ \langle\text{注}1\rangle} \right\} \times (1 - 0.50)\ \text{観察減価率}$$

$$= 0.07$$

※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	3,670,000	0.40	法定地上権	1,470,000

※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	3,670,000	－ 1,470,000		1.00	0.60	**1,320,000**
2	1,610,000	＋ 1,470,000	1.00	1.00	0.60	**1,840,000**
一括価格（合計）						**3,160,000**

※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
- 地番図写し
- 地積測量図写し（法務局備付図面に基づく）
- 建物図面写し（同上）
- 各階平面図写し（同上）
- 略配置図
- 建物見取図
- 仮名一覧表

以　上

標準画地価格決定表

（1） 標準画地の概要

※幅員約4.5m舗装道路沿いの規模約180㎡の整形地

（2） 地価公示価格：鈴鹿－３０

所　　在 ： 鈴鹿市自由ヶ丘１丁目2709番90
価　　格 ： 20,500 円／㎡
位　　置 ： ＪＲ関西本線「河曲」駅の北西方　道路距離約2900m
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 351 ㎡
供給処理施設 ： 水道，下水，ガス
接面街路 ： 北側，幅員6m市道
用途指定等 ： 市街化調整区域，用途地域の指定無
（指定建ぺい率：60％，指定容積率：100％）
地域の概要 ： 一般住宅の中に空地等も見られる郊外の住宅地域

（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	20,500	$\times\frac{100.4}{100}$	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{100}{107}$	＝ 19,200

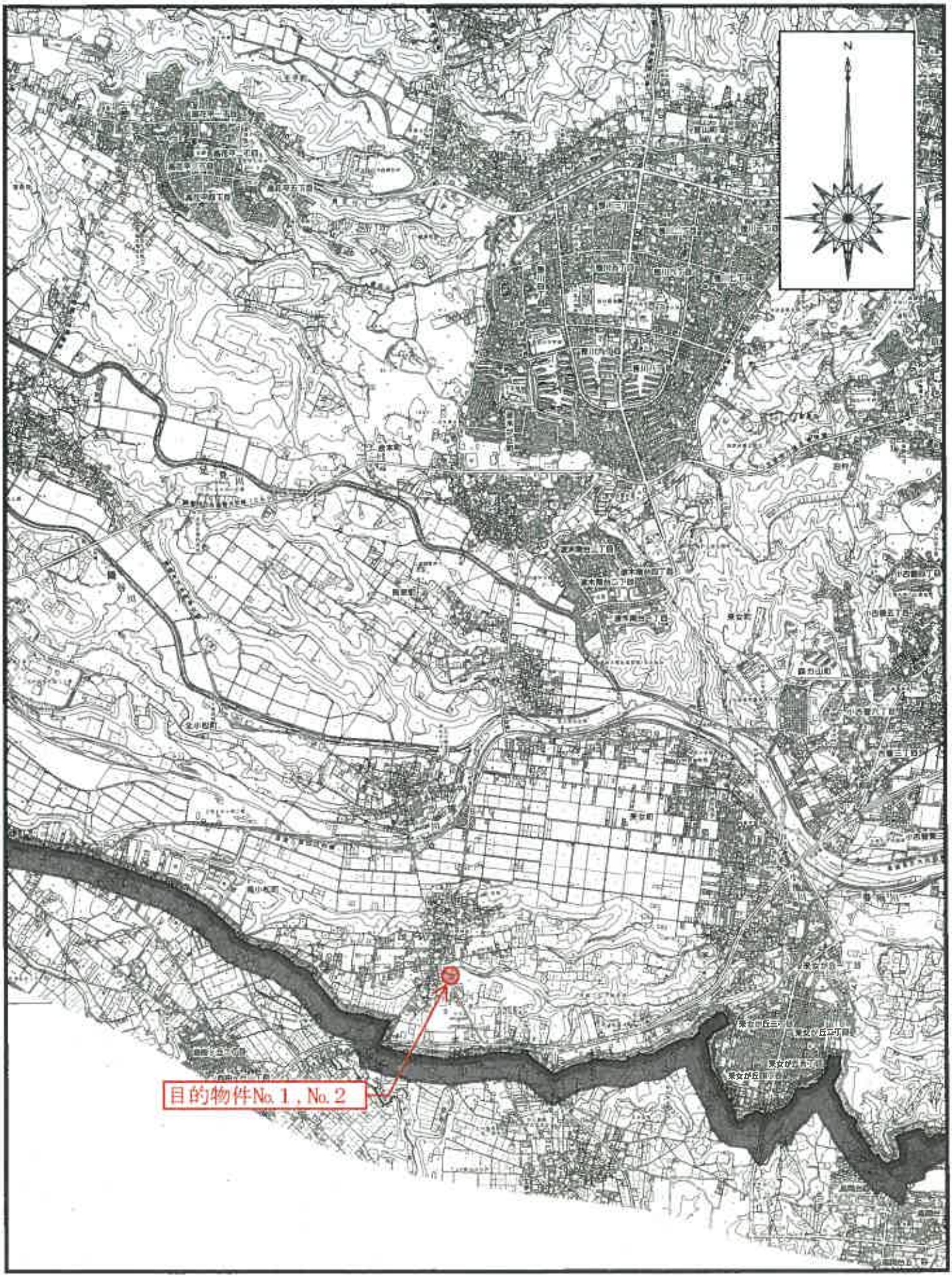
ウ 主たる標準化補正内訳・・・　標準的
エ 主たる地域要因内訳・・・・　107　　（環境条件格差等を考慮した）

（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，19,200　円／㎡と決定した。

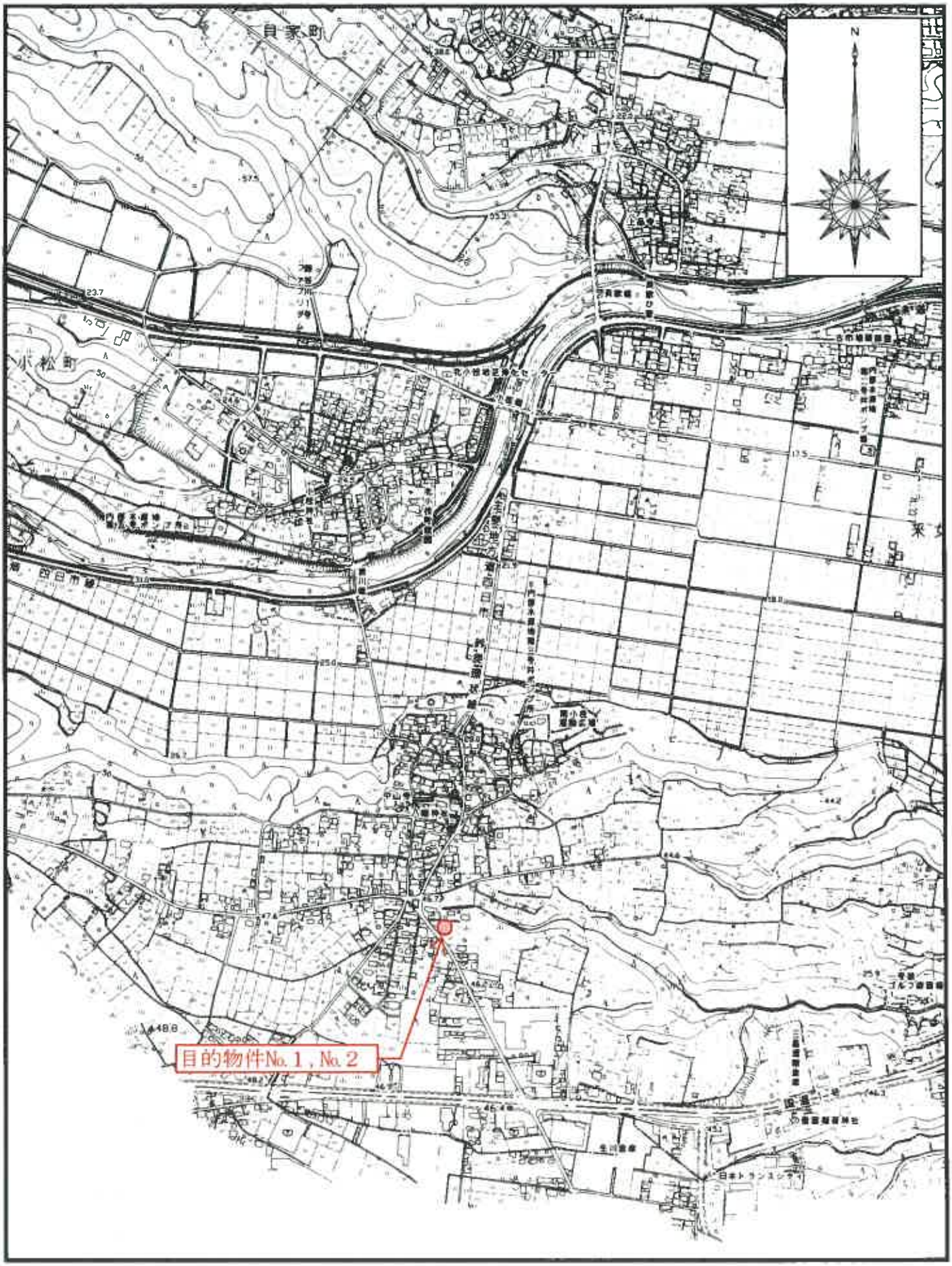
○ 標準価格　**１９，２００　円／㎡**

附　属　資　料



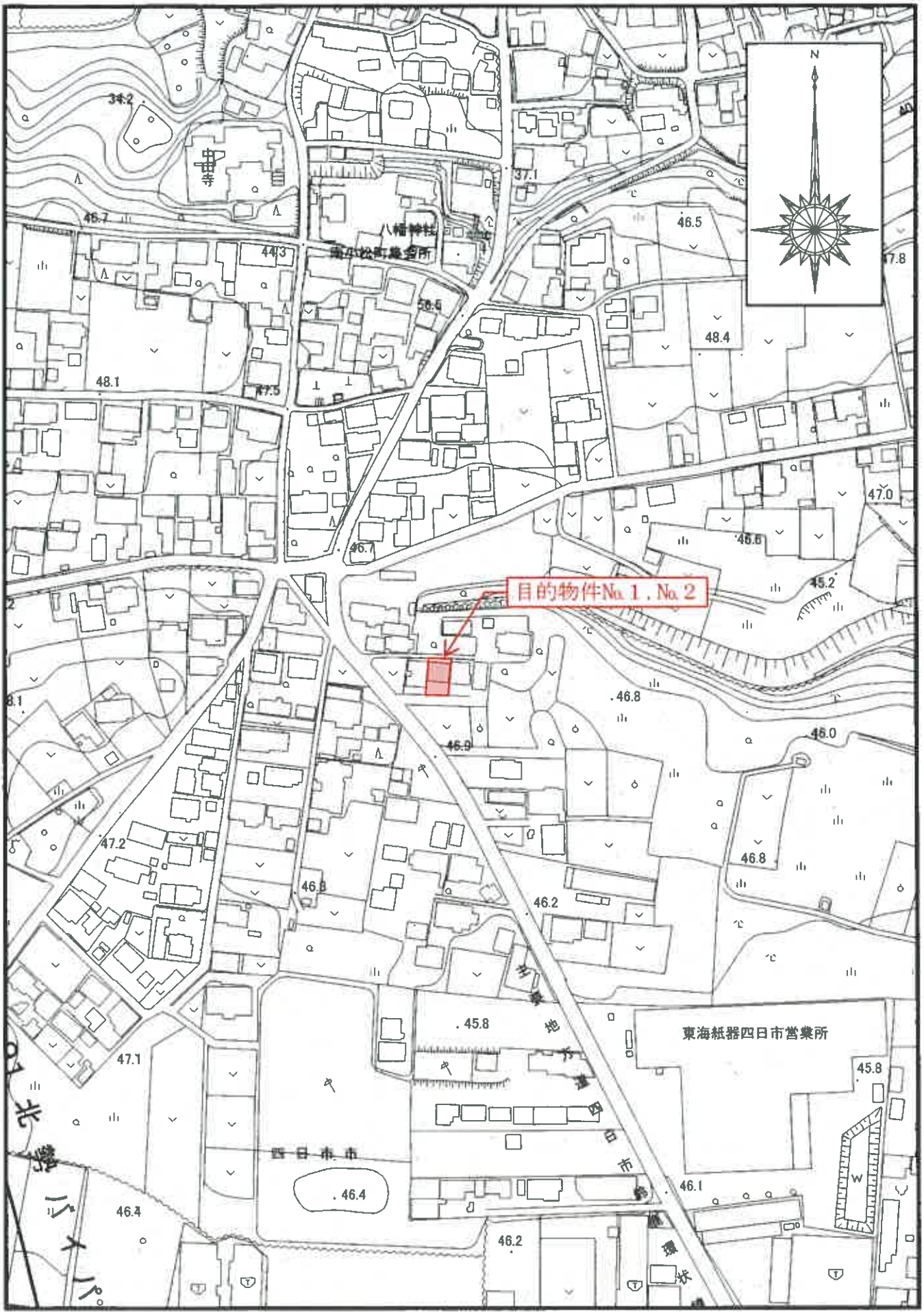
位置図 S ＝1：25000

※四日市市役所『白図』



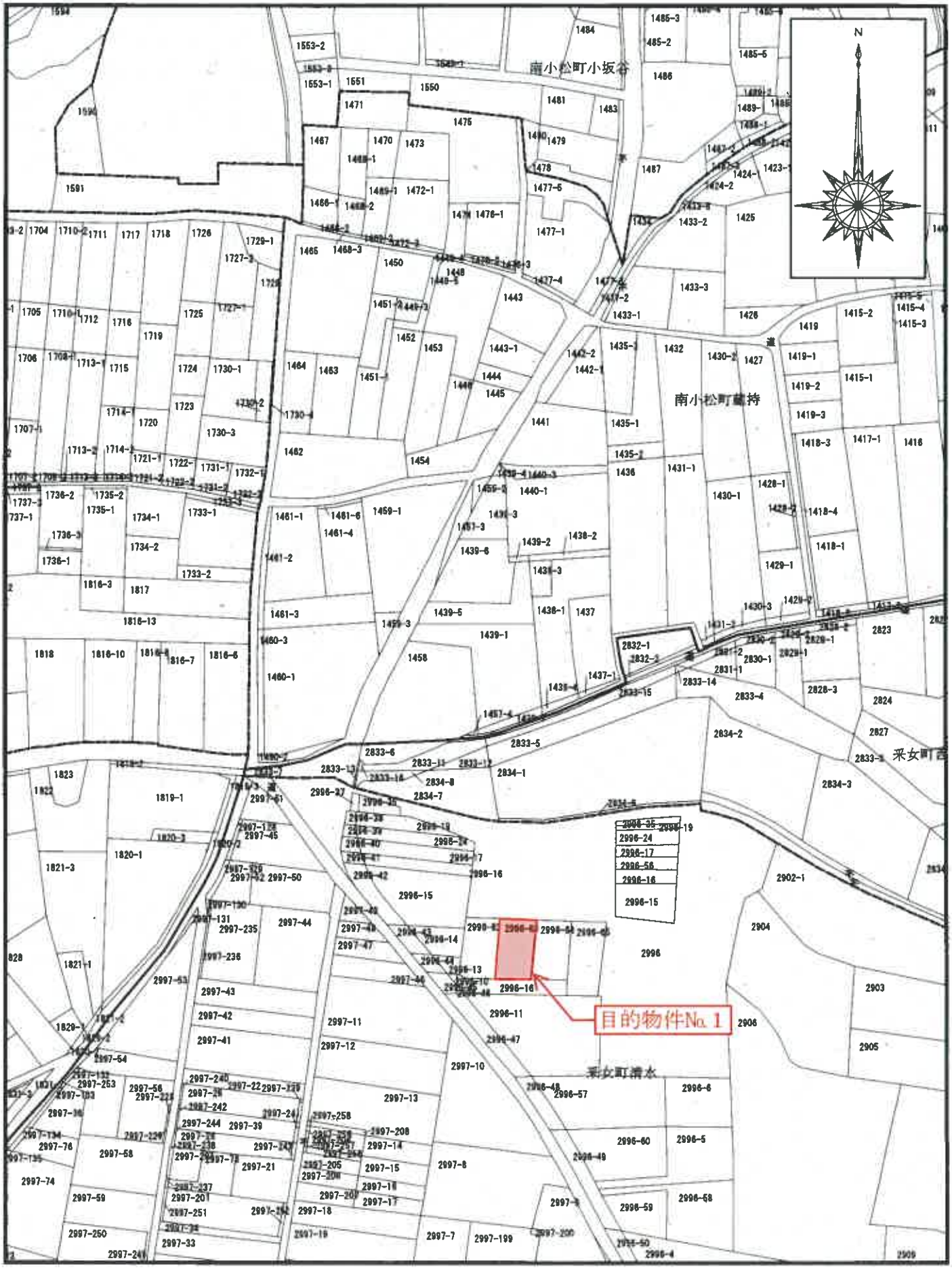
位置図S＝1：10000

※四日市市役所『白図』



位置図Ｓ＝1：2500

※四日市市役所『白図』



地番図写し

登記年月日：平成15年8月21日

2060117

2996-10後 新ノ

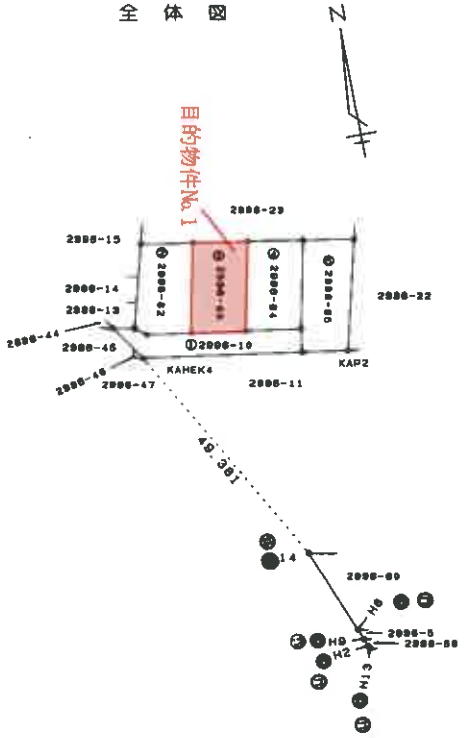
地番	2996-10,-62ないし-65
土地の所在	四日市市采女町字清水

地積測量図

[redacted]

(1/3)

全体図



引照点	X座標	Y座標	距離
14	0.904	53.302	22.079
H8	-15.495	59.785	17.634
H9	-17.570	60.600	2.229
H2	-19.021	61.177	1.562
H13	-19.634	61.405	0.654

単杭点	器械点	後視点	距離	夾角
	14	KAHEK4	49.381	0°00'00"
KAP2			40.127	50°44'06"
	H8	KAHEK4	55.908	0°00'00"
KAP2			54.313	35°54'58"
	H9	KAHEK4	59.127	0°00'00"
KAP2			56.248	34°35'22"
	H2	KAHEK4	70.582	0°00'00"
KAP2			57.812	33°42'45"
	H13	KAHEK4	71.332	0°00'00"
KAP2			58.194	33°21'30"

津地方法務局
15.8.21
登記

作製者	[redacted]
申請人	[redacted]
縮尺	1／1000

（三重県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図写し
（A3をA4に縮小）

表示年月日：2026/09/14

登記年月日：平成15年8月21日

2C60118

前　後　葉

地　番	2996-10,-62 ないし -65
土地の所在	四日市市釆女町字清水

土地所在図兼

地積測量図

[redacted]

(2/3)

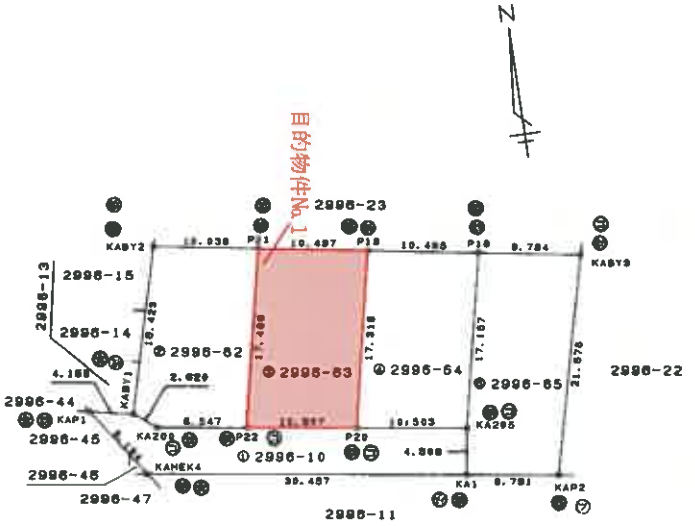
求積表

地番	① 2996-10			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
KAP1	50.919	24.854	24.899391	8.184
KAHEK4	44.122	29.413	1529.400886	30.457
KA1	39.486	59.517	1215.666660	4.509
KA205	43.954	60.193	-426.573570	10.503
P20	45.553	49.812	-945.953598	10.507
P22	47.147	39.427	-887.919451	8.547
KA200	48.444	30.979	-506.807332	2.620
KABY1	50.069	28.924	-306.872625	4.158
		合計	-305.939419	
	合計	倍積	152.9697095	
		地積	152.96 ㎡	

地番	② 2996-62			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
P21	64.244	43.097	-399.983144	10.038
KABY2	65.925	33.201	-934.365025	16.423
KABY1	50.069	28.924	-111.253318	2.620
KA200	48.444	30.979	508.807332	8.547
P22	47.147	39.427	571.327346	17.486
		合計	-365.456809	
	合計	倍積	182.7284045	
		地積	182.72 ㎡	

地番	③ 2996-63			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
P19	62.466	53.446	-419.583490	10.497
P21	64.244	43.097	-900.636636	17.486
P22	47.147	39.427	318.592105	10.507
P20	45.553	49.812	630.607507	17.319
		合計	-365.030514	
	合計	倍積	182.5152570	
		地積	182.51 ㎡	

地番	④ 2996-64			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
KA205	43.954	60.193	614.520874	17.157
P18	60.729	53.793	-409.738563	19.495
P19	62.466	53.446	-873.616786	17.319
P20	45.553	49.812	307.946091	10.503
		合計	-361.486384	
	合計	倍積	180.7441920	
		地積	180.74 ㎡	



境界点	境界標の種類
○	石　杭
○	コンクリート杭
○	プラスチック杭
○	金属鋲
○	金属杭
○	刻　み
○	鋲付プレート
○	埋　鋲
○	埋　管

津地方法務局
15.8.21
登記

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1／500

（三重県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図写し
（A3をA4に縮小）

表示年月日：2026/09/14

登記年月日：平成18年12月25日

4056580

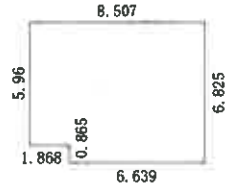
各階平面図 [redacted] 実印

家屋番号	２９９６番６３
建物の所在	四日市市采女町字清水２９９６番地６３

建物図面

附録第八号ノ四

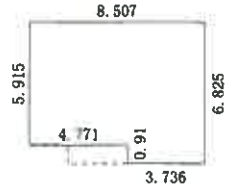
１階



求積表

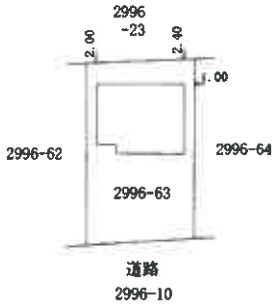
1.868	× 5.96	=	11.133280
6.639	× 6.825	=	45.311175
	合計		56.444455
	床面積		56.44 ㎡

２階



求積表

8.507	× 5.915	=	50.318905
3.736	× 0.91	=	3.399760
	合計		53.718665
	床面積		53.71 ㎡



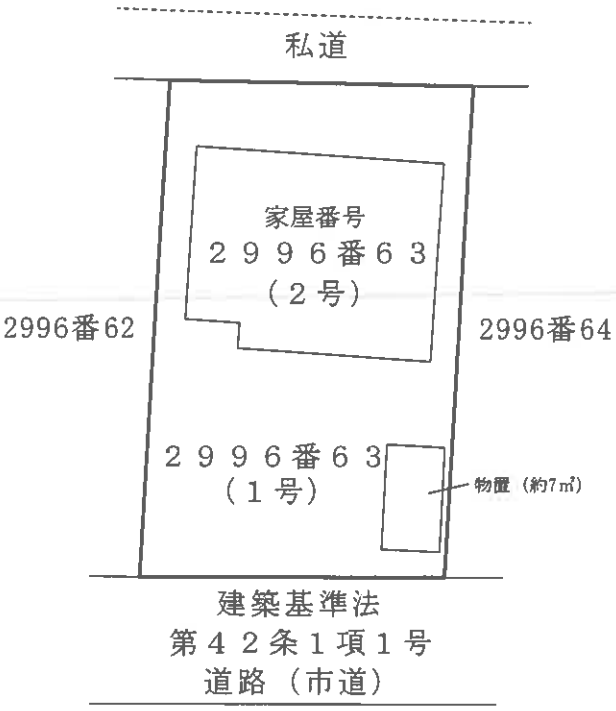
津地方法務局
18.12.25
登記

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

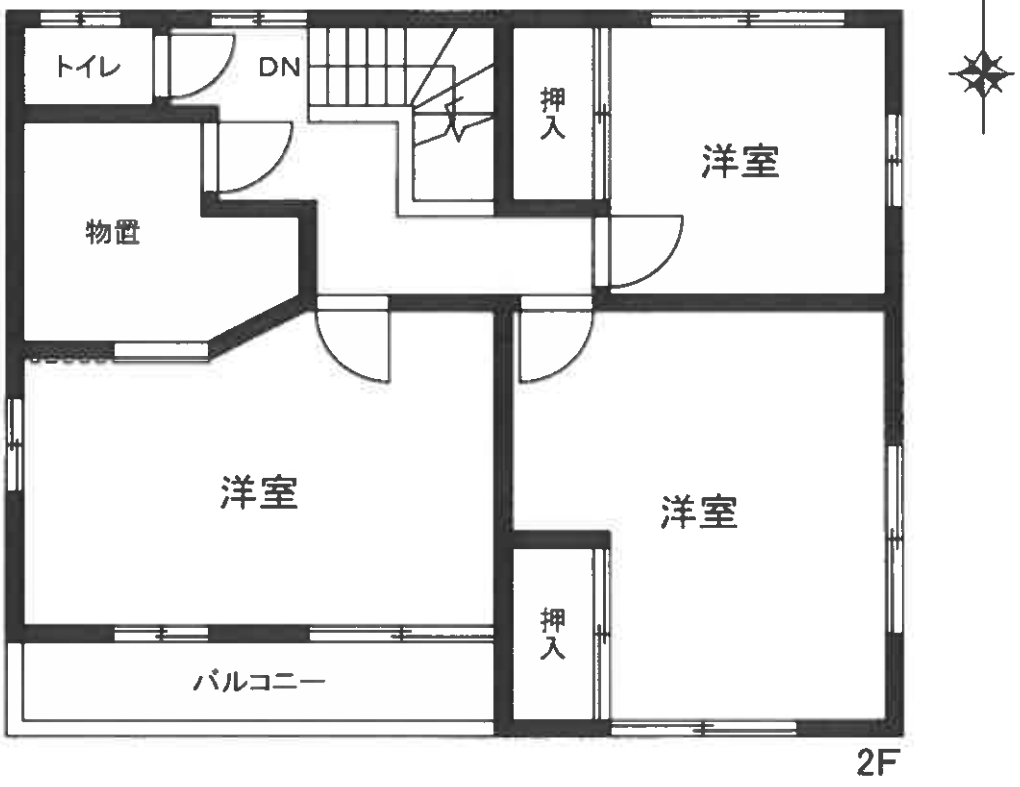
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

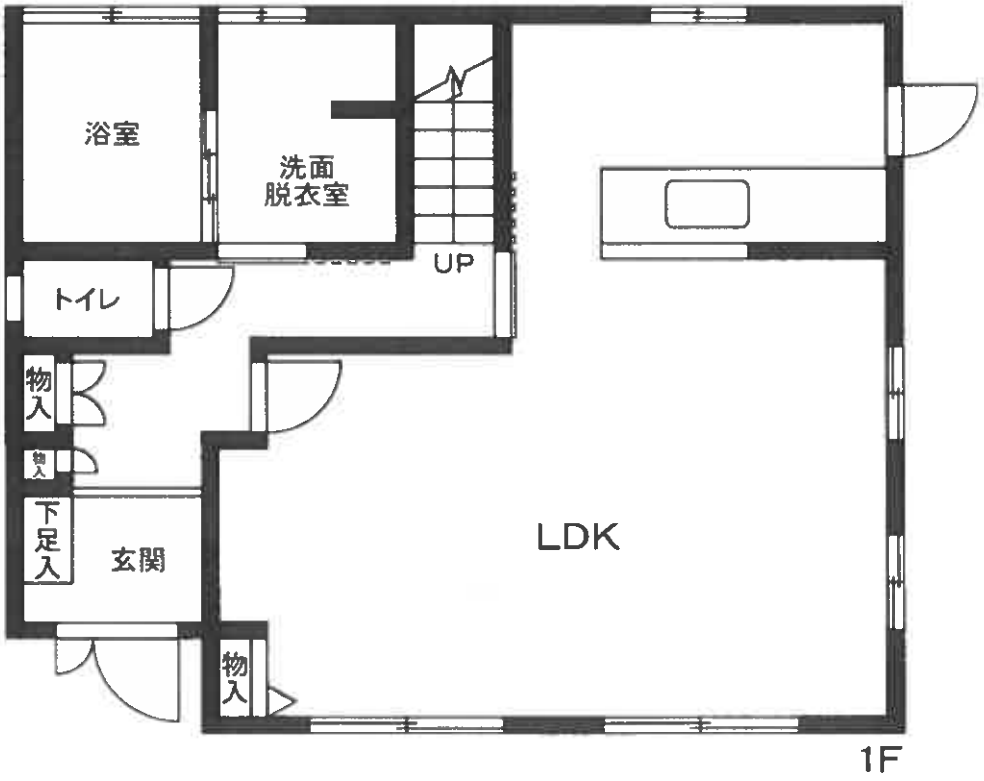
目的物件No. 2
建物図面・各階平面図写し

登記年月日：２０２４／０９／１４


私道
家屋番号
２９９６番６３
（２号）
2996番62
2996番64
２９９６番６３
（１号）
物置（約7㎡）
建築基準法
第４２条１項１号
道路（市道）

略配置図


トイレ
DN
押入
洋室
物置
洋室
洋室
押入
バルコニー
2F


浴室
洗面
脱衣室
UP
トイレ
物入
物入
下足入
玄関
LDK
物入
1F

2号建物見取図