令和　8年（ケ）第　　26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０８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,620,000 3,696,000		924,000	122,165	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市采女町字杉本

　　地　　番　　１１１６番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８５５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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　　26号

物　件　目　録

1　所　　在　　四日市市采女町字杉本

　　地　　番　　1116番1

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　855平方メートル

令和８年(ケ)第２６号
令和８年　９月１１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　　26号

物　件　目　録

1　所　　在　　四日市市采女町字杉本

　　地　　番　　1116番1

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　855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　1
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１　）　□山林　　（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Ａ相続財産清算人Ｂ　　□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 ■上記の者が更地の上に構築物を所有して占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本件土地上に構築物である資材置き場（鉄骨支柱亜鉛メッキ鋼板葺、約185㎡）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
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

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Ａ相続財産清算人）	本件土地は何も使用していないと聞いています。

（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

■ 本件土地は、資材置き場として利用されていた形跡が伺えたものの、一部雑草が生えている状況であり、長期間利用されていない様に思われ、そこには第三者の占有を伺わせるものも何ら無かった。

以上、物件の状況及び所有者Ａ相続財産清算人Ｂからの聴取内容からして、本件土地は、所有者Ａ相続財産清算人Ｂが、更地の上に構築物を所有して占有している以外、第三者の占有は無いものと考えられた。

（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14日（月） 9：30－9：40	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9月16日（水） 16：00－16：10	物件所在地	物件調査、写真撮影、近隣住人に面談
8年9月17日（木） 9：10－9：15	津地方裁判所四日市支部	相続財産清算人Ｂに電話で聴取調査
年月日（） ：－：	（以下空白）	
年月日（） ：－：		
年月日（） ：－：		
年月日（） ：－：		

（特記事項）

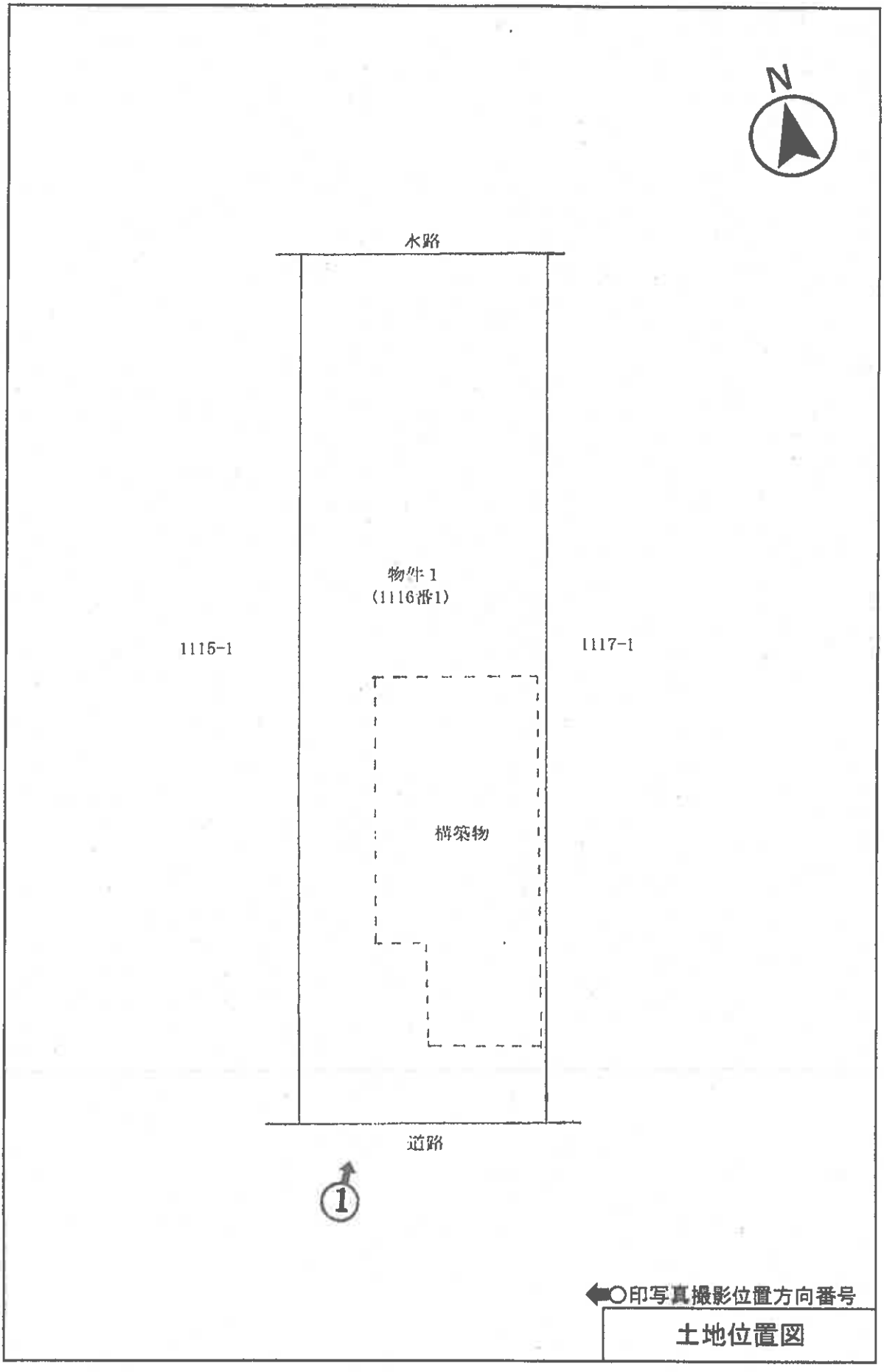
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、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

令和８年（ケ）第２６号	
令和８年　９月２８日	現地調査
令和８年１０月１９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

物件　１（土地）	金　　４，６２０，０００円

－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，登記事項証明書記載と同じ。

番号	所　在　等	登記	現況
1	所　　在	四日市市采女町字杉本	
	地　　番	１１１６番１	
	地　　目	雑種地	
	地　　積	８５５㎡	
	所　有　者	A相続財産	

番号	特　記　事　項
1	―――

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「内部」駅の西方直線距離約 1.4ｋｍ（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	既成住宅地域背後に，住宅，施設，農地，未利用地が混在する地域。現状維持で推移するものと予測される。	
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，市街化調整区域
	用途地域	―――
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	なし
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地「石田遺跡」内（文化財保護法） 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法） 都市計画法（建物建築には許可必要）等
画地条件（規模，形状等）	間口約 15.2m，奥行約 56m，地積 855 ㎡（登記数量）の概ね長方形状の二方路地。概ね路面等高，地勢平坦。	
接面道路	南側幅員約 5.6m舗装市道貝家采女１号線（建築基準法第 42 条１項１号該当）に接する。北側で幅 1m程度の畦畔あり。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	構築物（次頁特記事項②参照）が設置されているほか，概ね雑草等が繁茂育成する荒れた更地の状態にある。隣接地は田地，施設。	
供給処理施設（注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	次頁特記事項参照	

（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，目的物件への引込がなされていない。

特記事項

①南側隣接地（1116 番 2；四日市市所有の公衆用道路，暗渠部を構成）との境界は現況一見では不明確である（尚，地積測量図あり）。

②本件土地の南側に構築物たる資材置き場（鉄骨支柱亜鉛メッキ鋼板葺，概測約 185 ㎡）が所在する。

③所有者Ａ相続財産清算人Ｂが更地の上に構築物を所有して占有している以外，第三者の占有を徴表するものはないと思料される（現況調査報告書参照）。

④前頁記載のとおり周知の埋蔵文化財包蔵地内であるので，土地の掘削等土地の区画形質の変更には発掘届を要する。仮に構築物を取壊す場合も地中にかかわる限り，四日市市文化課に要届出とのこと。

⑤明確な土壌汚染の端緒の存否は不明である。

－以下余白－

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下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

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
1	27,300	0.33	855	７，７００，０００

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……0.33　下記条件等の相乗積（0.35×0.95）

画地条件等　0.35（下記項目の相乗積）

・方位＋6（1.06）

・奥行長大（相当に劣る）－10（0.90）

・奥行逓減（極端に劣る）－23（0.77）

・規模－30（0.70）

・東側隣接地と高低差－5（0.95）

・雑草等が繁茂育成する荒れた状態にある（現況雑種地）－20（0.80）

・構築物が所在－10（0.90）

行政的条件 0.95（下記項目）

・周知の埋蔵文化財包蔵地－5（0.95）

ウ　地　積……登記地積を採用

２．評価額の判定

目的土地の評価額を下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

番号	更地価格（円） ＜１エ＞ ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	7,700,000	1.00	1.00	0.60	４，６２０，０００

イ　占有減価率……必要なしと判断。

ウ　市場性修正……1.00 と判定した。

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を考慮した。

第６　附属資料の表示

・ 位置図
・ 都市計画図
・ 公図写（法務局備付図面に基づく；Ａ３サイズをＡ４サイズに縮小）
・ 地積測量図写（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

北側幅員約 6m市道に接する規模 200 ㎡程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

（２）地価調査価格（四日市－１７）

所　　在：四日市市采女町字松ノ木 1607 番 10
価　　格：４０，３００円／㎡
位　　置：四日市あすなろう鉄道内部線「内部」駅の西方道路距離約 1.2ｋｍに位置する。
価 格 時 点：令和８年７月１日
地　　積：２０５㎡
供給処理施設：水道，下水
接 面 街 路：西側幅員 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既成住宅地域

（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／㎡
Ｒ８．７．１	40,300	× 100.2/100	× 100/102	× 100/145	２７，３００

（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・・・・145（街路条件，環境条件，行政的条件等を考慮）

（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，２７，３００円／㎡と決定した。

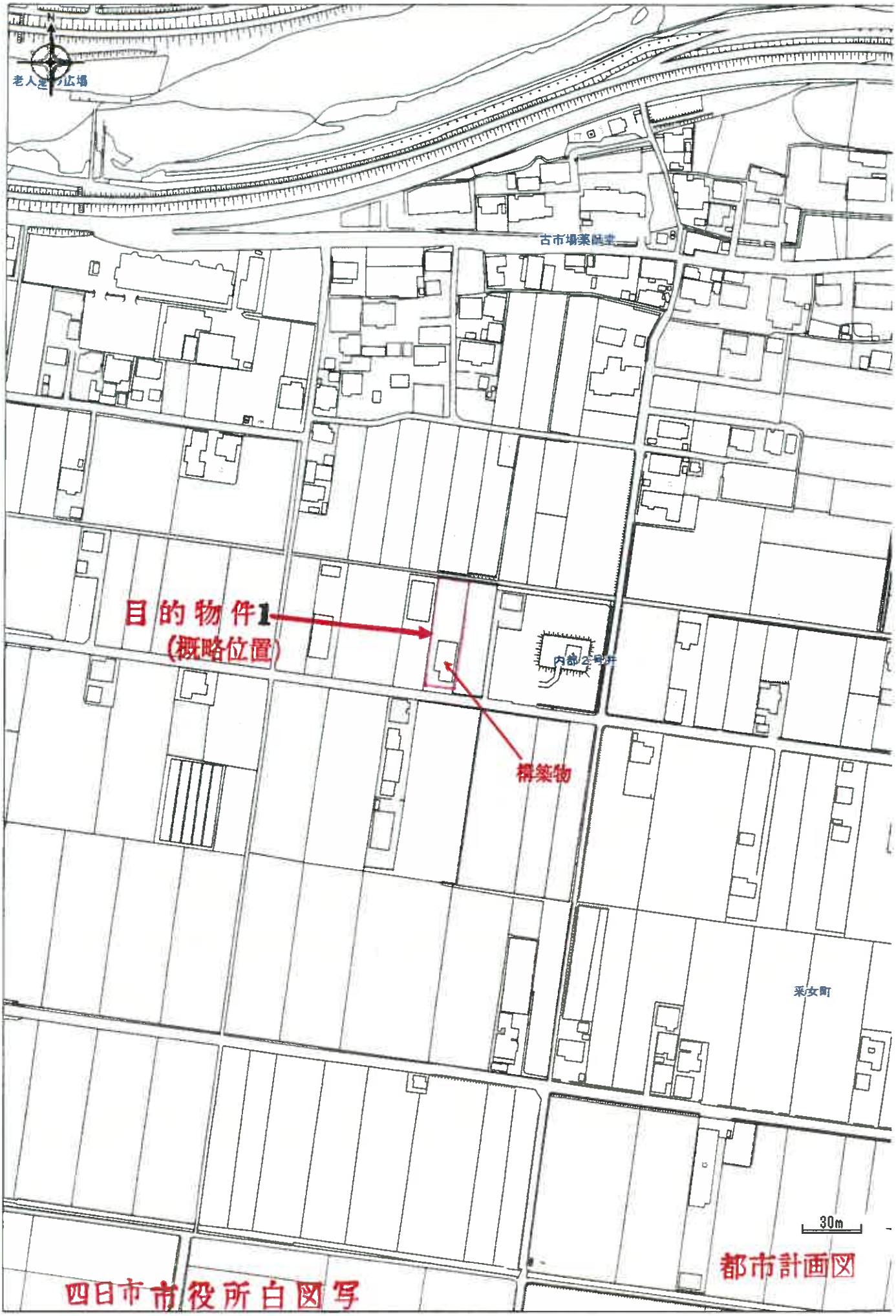
○標準価格　２７，３００円／㎡

地理院地図
GSI Maps

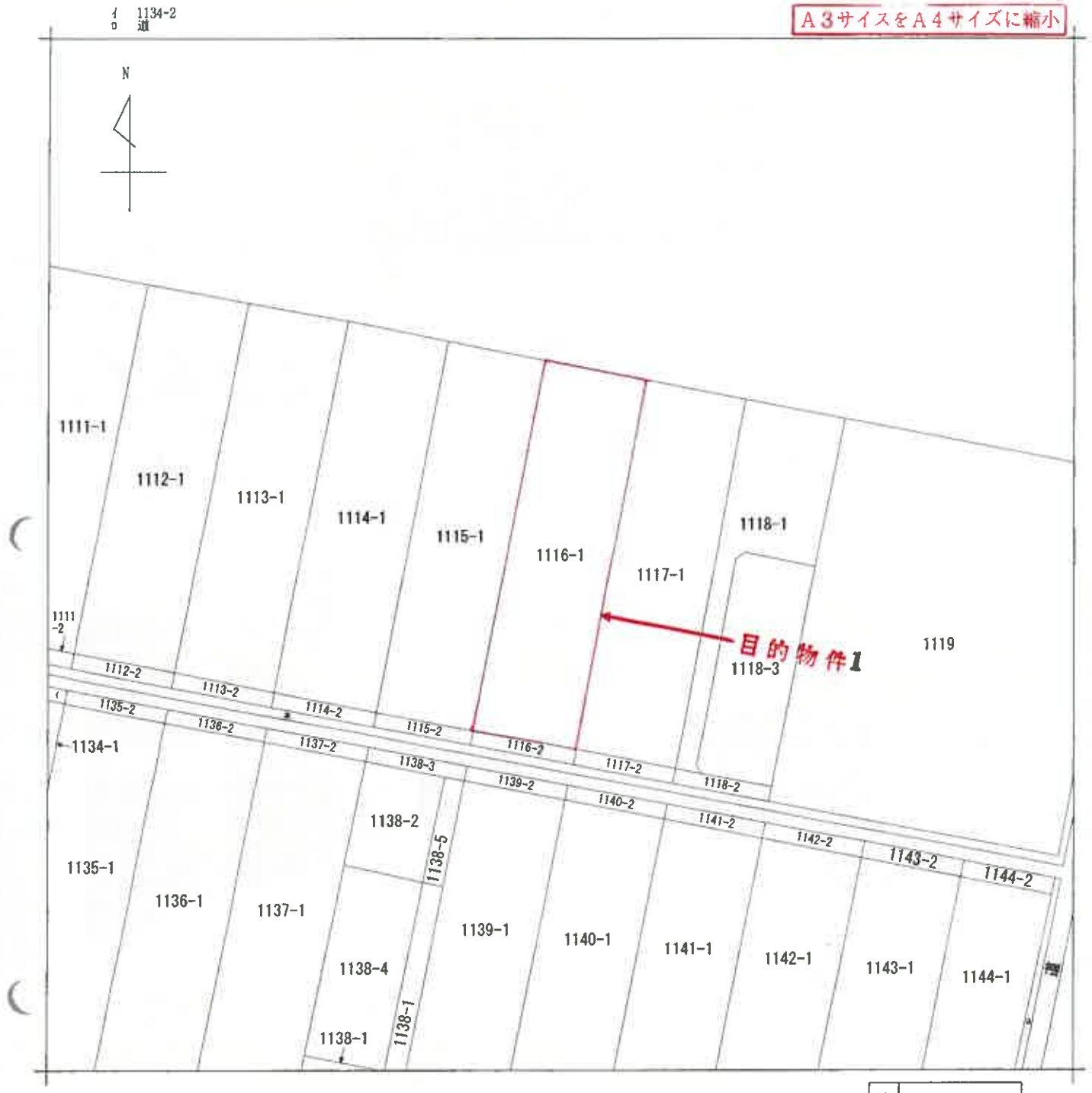
写



位置図
(概略位置)


老人憩いの広場
古市場薬師堂
目的物件1
(概略位置)
内部2号井
構築物
采女町
30m
都市計画図
四日市市役所白図写

A３サイズをＡ４サイズに縮小



（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。

地番区域見出	采女町

請求部分	所在	四日市市采女町字杉本		地番	1116番1		
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	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。

公図写

（津地方法務局四日市支局管轄）

令和8年9月16日

津地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：53-1

(1/1)

登記年月日：昭和44年8月19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9月16日　津地方法務局
登記官

前1116　後　新

2056556

地積測量図

昭和44年8月19日登記

地番	1116-2

土地の所在	四日市市采女町字杉本

作製年月日　昭和44年7月1日

1116

1116-1
(1)

北

1117

求積
(1) [illegible]

地積 [illegible]㎡

求積
(2) [illegible]

地積 31㎡

縮尺	1/311

A3サイズをA4サイズに縮小

目的物件1
地積測量図写

請求番号：53-2