

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 3月 9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 3月 4日 午後 1時00分から 令和 8年 3月 4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 1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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,070,000 4,056,000	一括	1,014,000	39,632	7,180
1	2,850,000				
2	2,220,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 |
| | 地 番 | 1605番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷1605番地37 |
| | 家屋 番号 | 1605番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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】

本件共有者C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 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷

地 番 1605番37

地 目 宅地

地 積 165.75平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

共有者 C 持分4分の3

2 所 在 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷1605番地37

家屋 番号 1605番37

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 47.20平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

共有者 C 持分4分の3



令和7年(ケ)第13号
令和7年9月19日受理
令和7年10月30日提出

現況調査報告書

津地方裁判所四日市支部

執行官 野 添 学

(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 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷

地 番 1605番37

地 目 宅地

地 積 165.75平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

共有者 亡B相続人C 持分4分の3

2 所 在 桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷1605番地37

家屋 番号 1605番37

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル

2階 47.20平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

共有者 亡B相続人C 持分4分の3

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	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有 (共有) 者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	土地建物位置関係図記載の位置に、附設工作物たるカーポート (約21㎡) 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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有 (共有) 者 C ☐ 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	土地建物位置関係図記載の位置に、附設工作物たる庇 (約9.4㎡) が存在する。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件1, 2の共有者)	1 本件物件所在地には私と私の長男の2人が居住しています。他に占有者はありません。 2 物件2建物につき、雨漏りしているような箇所はありません。 3 本件土地建物の共有者である亡A相続財産のAというのは、私の亡母です。本件土地建物は、私の亡夫Bと亡母Aの共有物件だったのですが、私は亡夫Bの相続分だけ相続したわけです。 4 外の表札には2つの名字が掲げられていますが、そのうちの一つは母の通称名の名字です。 5 物件2建物は、台所への給湯はガスが使われていますが、風呂への給湯については灯油を利用しています。
■ D (亡A相続財産管理人 弁護士)	私は亡A相続財産管理人として本件土地建物の持分各4分の1を所有していますが、本件物件につき、Cさんとそのご家族が住まわれている以外に何らの貸借関係もありません。また、Cさんとの間に本件土地建物の利用について何らかの取り決めをしているわけでもありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

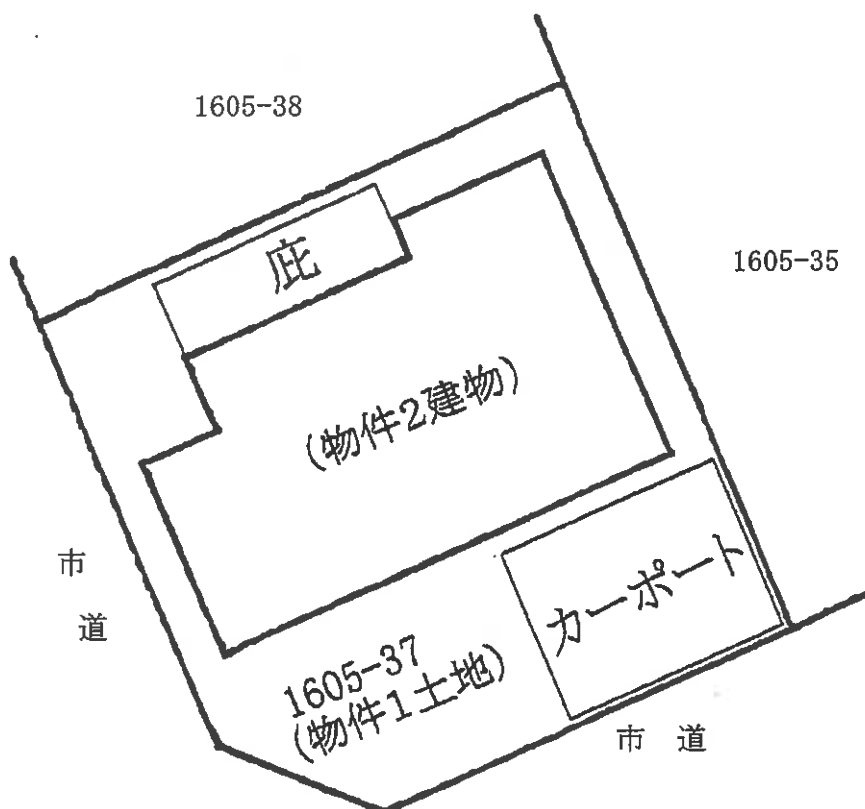
執行官の意見

- 1 本件物件所在地には、Cの名字が記載された表札が存在したほか、Cの亡母であるAの名字が記載された表札が並んで存在した。
- 2 本件土地建物は、元々は亡Bが各4分の3、亡Aが各4分の1の持分を有する共有物件であったところ、本報告書提出時点で亡A相続財産につき相続財産管理人弁護士Dが選任され、亡Bの持分についてはその妻Cが相続している。
- 3 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月22日 (月) 11:50-12:00	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 9月25日 (木) 14:20-14:45	物件所在地	現場所確認、外観写真撮影、Cと面談聴取
7年10月 1日 (水) 13:25-13:30	電話	Cから電話聴取、現地調査期日日程調整
7年10月 1日 (水)	執行官室	桑名市役所税務課宛、家屋平面図送付依頼 (10/22回答)
7年10月21日 (火) 9:55-11:00	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、Cから面談聴取、 評価人同行
7年10月23日 (木) 13:45-13:50	電話	D弁護士から電話聴取
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。 ☐		

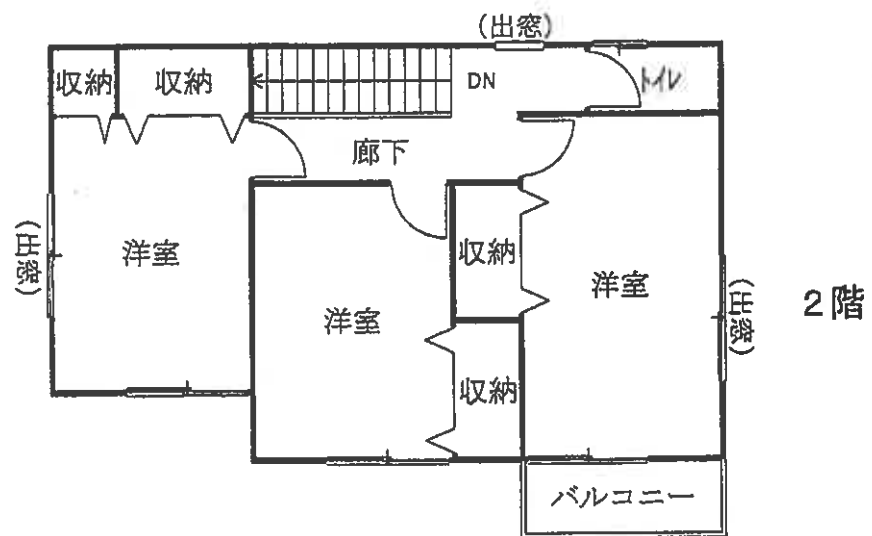
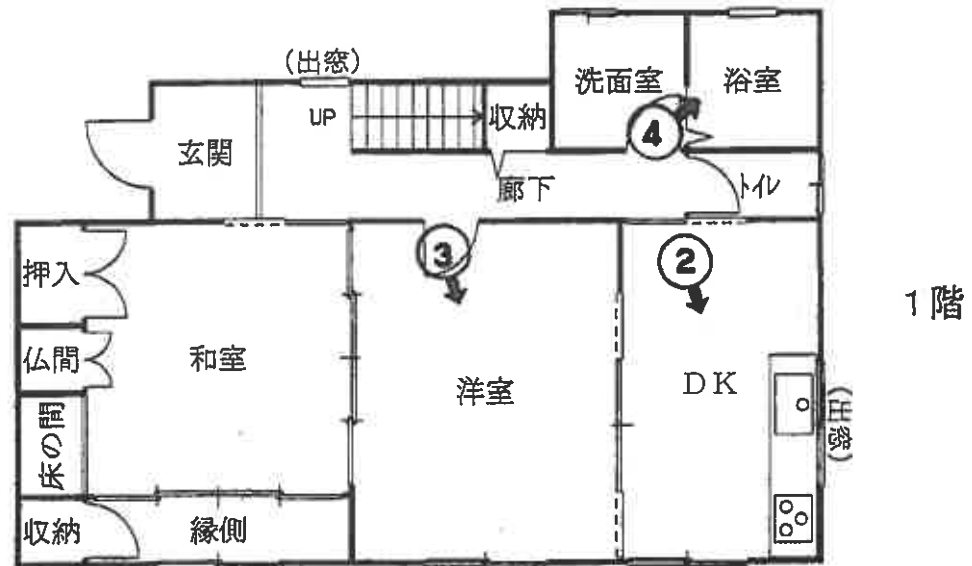
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 1 土地

物件 2 建物

②



写真②～④は
物件 2 建物の
内部を撮影

③



④



令和7年（ケ）第13号		
令和	7年10月21日	現地調査
令和	7年10月30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 5,070,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,850,000 円
物件 2 (建物)	金 2,220,000 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	桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷	
	地番	1 6 0 5 番 3 7	
	地目	宅地	
	地積	165.75 m ²	
	所有者	亡A相続財産（持分4分の1） C（持分4分の3）	
2	所在	桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷 1 6 0 5 番地 3 7	
	家屋番号	1 6 0 5 番 3 7	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階 69.56 m ² 2 階 47.20 m ² 延べ 116.76 m ²	
	所有者	亡A相続財産（持分4分の1） C（持分4分の3）	
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	三岐鉄道北勢線「蓮花寺」駅 北西方・直線距離 約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	内陸方面の国道421号背後にあって、過去に開発整備された戸建住宅主体の地域。	
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種低層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	50%
	指 定 容 積 率	80%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	高さ制限10m
画 地 条 件	・地積：165.75㎡（登記簿数量） ・形状：略正方形の1角を隅切りした形状 ・間口：約12.9m，最長奥行：約13.2m ※机上概測 ・地勢：平坦地勢であるが、一部には緩い傾斜部分がある。敷地内段差あり。	
接 面 道 路	・南東側 幅員約6.5m（種別：市道），舗装有、道路勾配有 ※上記幅員は両側側溝部分を含む。 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対しておよそ0～0.8m程度高く接面 ・南西側 幅員約5.5m（種別：市道），舗装有、道路勾配有 ※上記幅員は両側側溝部分を含む。 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対しておよそ0.2～0.4m程度高く接面	
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	無
	下 水 道	有（公共下水）
特 記 事 項	・カーポートあり。なお、駐車場の奥行は短めと思われた。 ・ガス会社からの回答図によると本地近くに都市ガス本管が存在する模様であるが、Cによると本地に都市ガスは引き込まれていないとのことであった。 ・西側に高速道路が走っており、当該高速道路の出入り用の道が南側に所在する。	

(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8年7月25日 新築
	経 過 年 数	30 年（切上）
	経済的残存耐用年数	1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	ボード（リシン塗装仕上）
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロス、ボードなど
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 69.56 m ² 延べ 116.76 m ²	2 階 47.20 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	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・本建物にはガスも使用しているが、風呂への給湯については灯油を使用しているとのこと。 ・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	49,300	1.08	165.75	0.90	7,940,000

※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・・・・・・ 1.08

・画地条件（角地、方位等）1.08

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	116.76	0.03	520,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(30 + \frac{1}{\text{観察減価率}})} \right\} \times (1 - 0.60)$$

$$= 0.03$$

※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	7,940,000	0.40 法定地上権	3,180,000

※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	7,940,000	－ 3,180,000		1.00	0.60	2,850,000
2	520,000	＋ 3,180,000	1.00	1.00	0.60	2,220,000
一 括 価 格 (合計)						5,070,000

※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（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6.5m舗装道路沿いの規模約165㎡の整形地

(2) 地価公示価格：桑名一 14

所 在 : 桑名市大字蓮花寺字西広 6 4 4 番 6 9

価 格 : 56,600 円/m²

位置：近鉄・JR線「桑名」駅の西方 道路距離約3.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：222 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北側，幅員5m市道

用途指定等：市街化区域・第一種低層住居専用地域

(指定建ぺい率：50%，指定容積率：80%)

地域の概要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

(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7年1月1日	56,600	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{115}$	= 49,300

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 115 (交通、環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

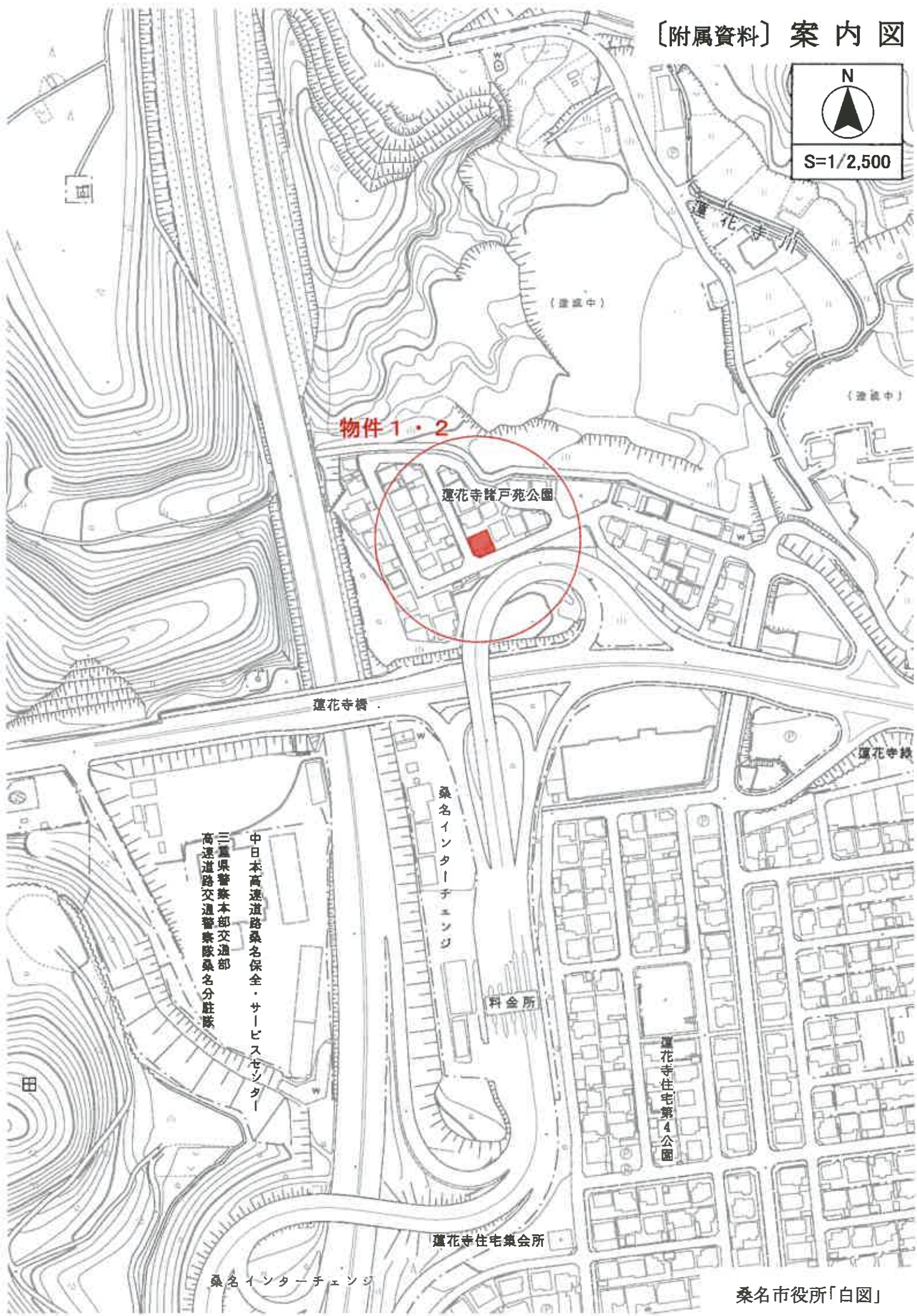
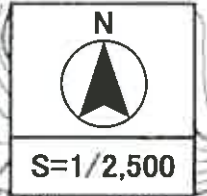
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、49,300 円/㎡と決定した。

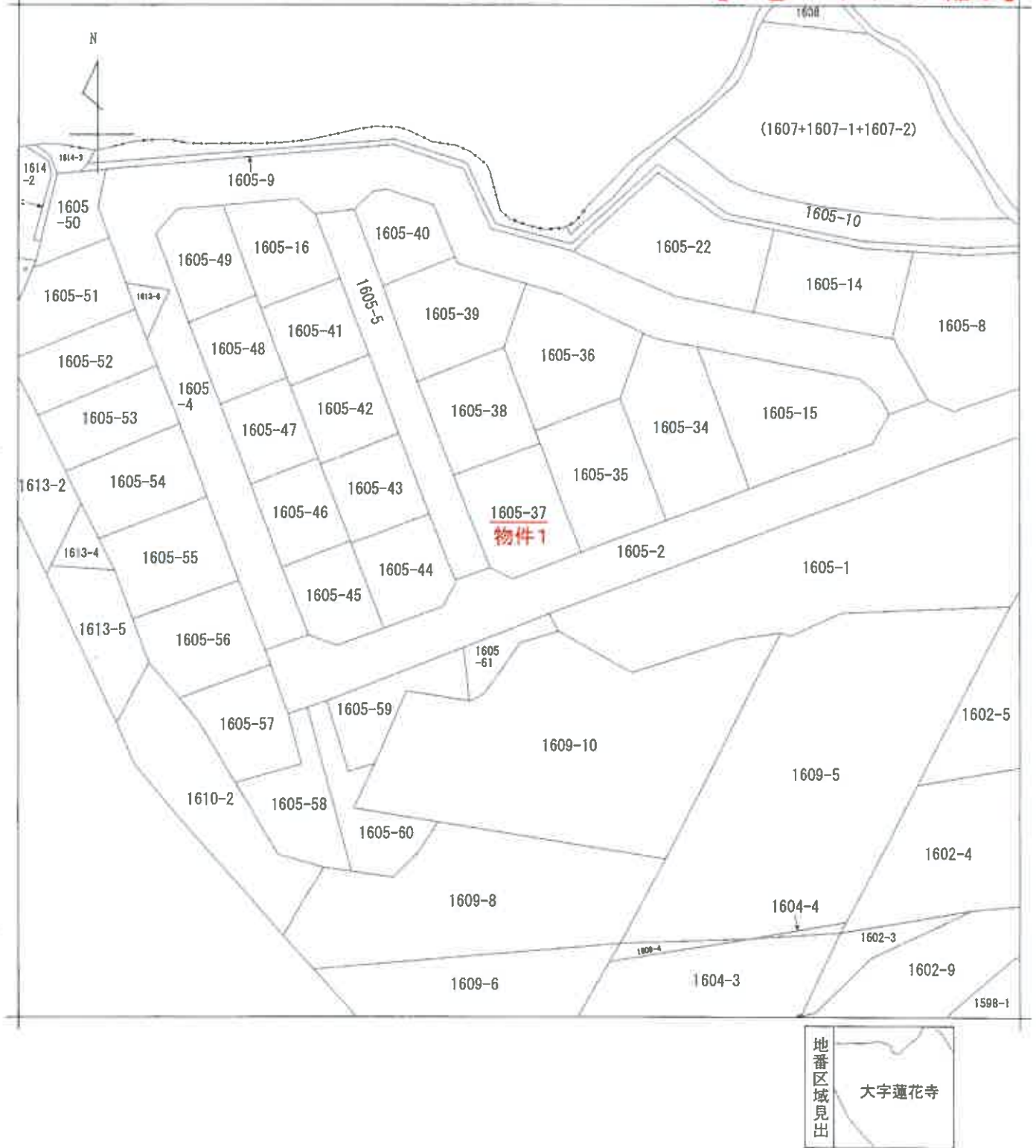
○ 標準価格 49,300 円/m²

附 属 資 料

〔附属資料〕位置図





I 1604-1 H 1613-2
D 1604-2 E 1614-4

請求部分	所在地	桑名市大字蓮花寺字皿ヶ谷				地番	1605番37			
出力縮	1/600	精度区		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	昭和46年3月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和59年1月19日

1枚目と同様

昭和59年1月19日登記

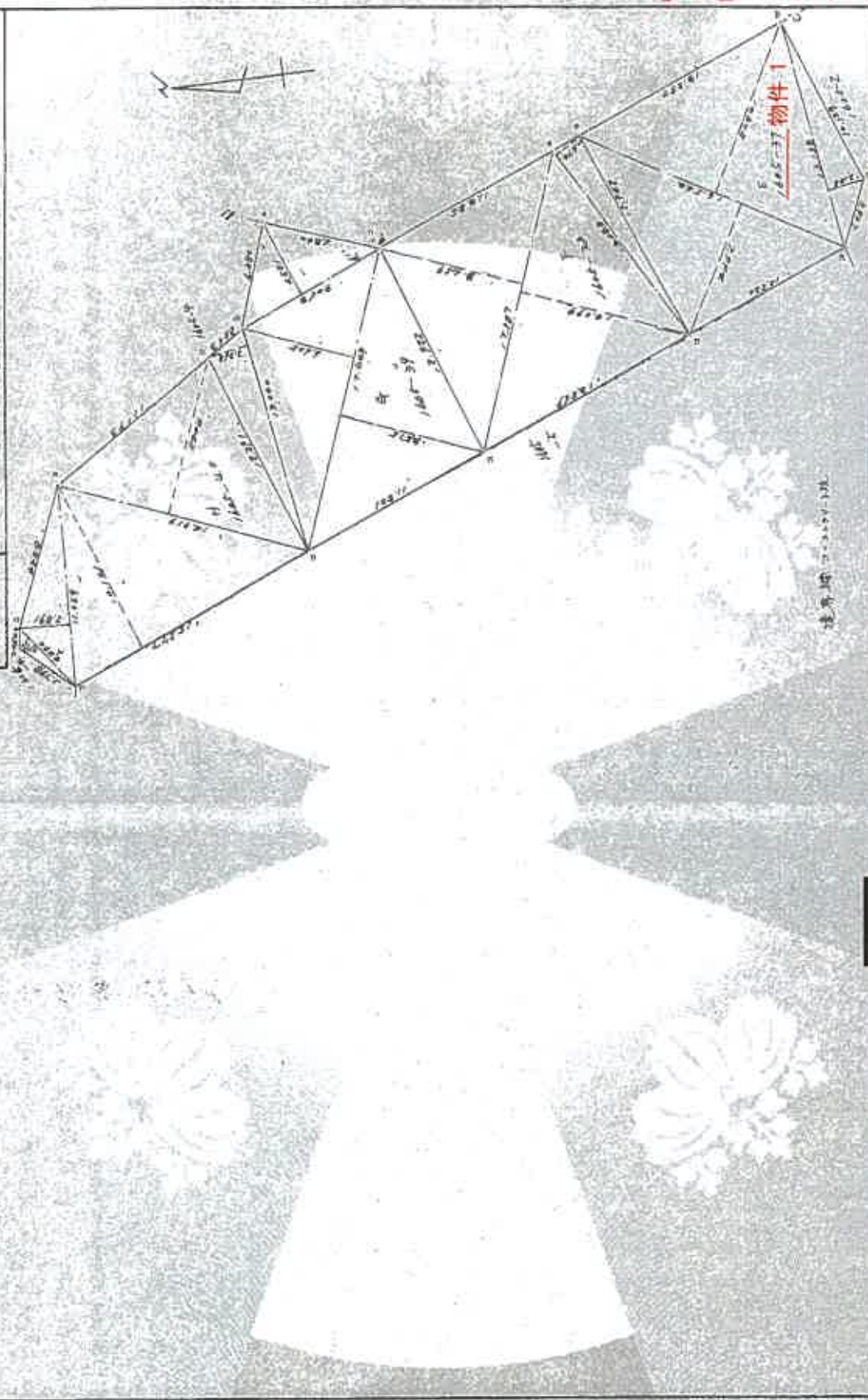
3035574

積測量図

3

地番
1605-15-34~40
1605-15-37~40

土地の所在
原和和火災通記株式会社



作製者

年月日
昭和59年1月19日

申請人

1/250

(三重県土地家屋調査士会印)

【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証明した書面である。

(土地方法務局業名支局管轄)

令和7年3月3日 福岡法務局

3035575

1枚目と同様

積測量図

3/3

【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証明した書面である。
(津地方法律局(案名)支局管轄)
令和7年3月3日 福岡法律局

登記簿

土地の所在 京名市大宮蓮花寺555番

地番

1605-15-34-40
1605-15-34-40

1605-34
18.841 X 8.039 = 151.462799
18.841 X 7.743 = 145.885863
9.808 X 2.722 = 26.697376
6.438 X 0.719 = 4.628922
328.674960
1/2 164.337480
計 164 M²

1605-35
17.125 X 8.372 = 143.370500
17.125 X 9.446 = 161.762750
10.932 X 1.673 = 18.289236
323.422486
1/2 161.711243
計 161 M²

1605-36
16.291 X 2.616 = 42.617256
17.479 X 10.297 = 179.981263
17.479 X 5.588 = 97.672652
7.868 X 3.283 = 25.830644
346.101815
1/2 173.0509075
計 173 M²

1605-37
13.138 X 2.186 = 28.719668
16.544 X 10.308 = 170.535552
16.544 X 7.994 = 132.252736
1/2 165.753978
計 165 M²

1605-38
13.088 X 1.674 = 21.909312
17.387 X 10.099 = 175.591313
17.387 X 8.459 = 147.076633
344.572258
1/2 172.288629
計 172 M²

1605-39
17.449 X 8.515 = 148.528235
17.449 X 6.605 = 115.250645
9.063 X 4.581 = 41.517603
13.040 X 2.368 = 30.878720
336.225203
1/2 168.1126015
計 168 M²

1605-40
14.919 X 9.043 = 134.912517
15.277 X 10.141 = 154.924057
11.029 X 2.891 = 31.884839
4.394 X 0.799 = 3.510806
325.232219
1/2 162.6161095
計 162 M²

1605-15
1,330.2344405 - 1167.8709485 = 162.363492

計 162 M²

作製者

年月日(作成日)

申請人

(三重県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成8年6月5日

1037242

物件2

各階平面図

家屋番号 1605番37

建物図面

建物の所在 桑名市大字蓮花寺皿ヶ谷1605番地37

附録第八号ノ四

【A3をA4サイズに縮小】

1 階



求積表

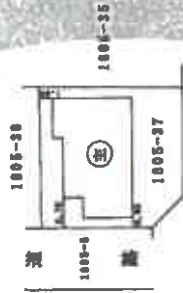
A	4.55	X	1.82	=	8.2810
B	6.37	X	5.46	=	34.7802
C	7.28	X	3.64	=	26.4992
合 計					69.5604
床面積					69.56 m ²

2 階



求積表

A	4.55	X	2.73	=	12.4215
B	5.46	X	6.37	=	34.7802
合 計					47.2017
床面積					47.20 m ²



津地方裁局
8.8.5
加理

縮尺 500

申請人

縮尺 1/250

月30日(製)

作製者

(二重県土地家屋調査士)

物件 2 建物

