

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 470, 000 1, 176, 000	一括	294, 000	26, 349	0
1	960, 000				
2	510, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三重郡菰野町大字小島字南外 |
| | 地 番 | 3 2 5 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三重郡菰野町大字小島字南外 3 2 5 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4. 0 1 平方メートル
2階 4 2. 7 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三重郡菰野町大字小島字南外 |
| | 地 番 | 3 2 5 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三重郡菰野町大字小島字南外 3 2 5 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 0 1 平方メートル
2 階 4 2 . 7 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第37号
令和7年10月3日受理
令和7年11月10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 | 三重郡菰野町大字小島字南外 |
| | 地 番 | 3 2 5 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三重郡菰野町大字小島字南外 3 2 5 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4 . 0 1 平方メートル
2階 4 2 . 7 7 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	☐ 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				
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 ☐ 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(なし)

(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)

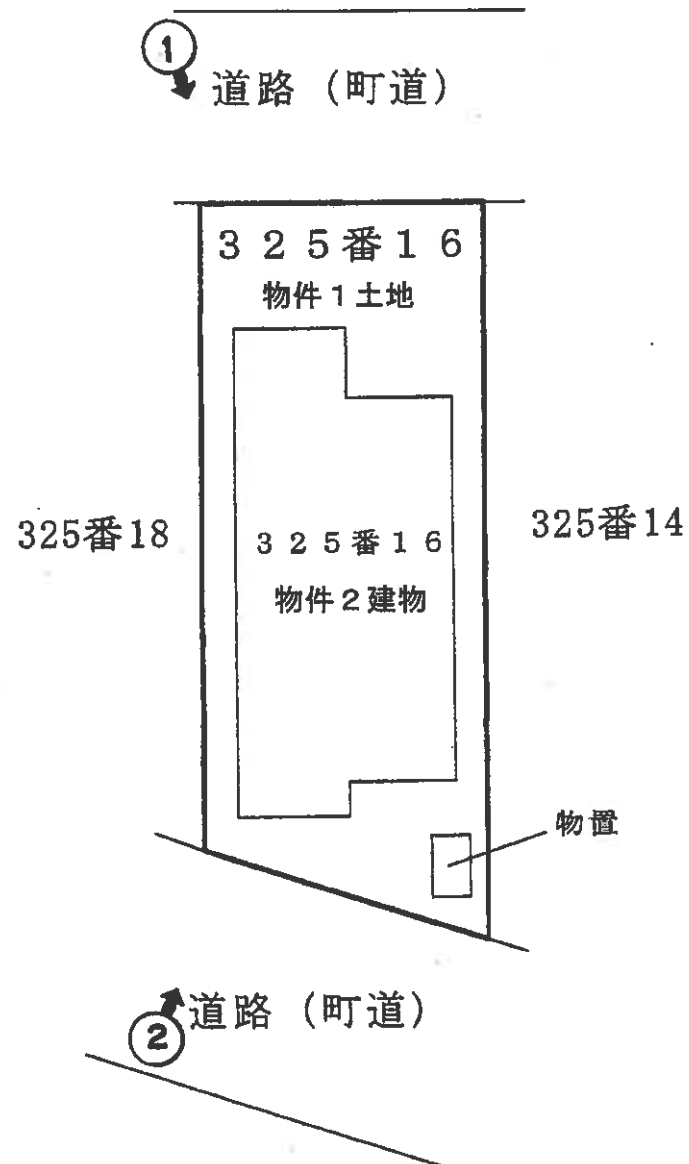
執行官の意見

- 1 本件物件の現況は別添写真のとおりである。物件2建物内には、本件物件所有者Aを名宛人とする郵便物が存在したほか、B宛の表彰状も存在した。また、郵便受けにはAとBの名前が記載されていた。
なお、住民票によると、本件物件所在地にはAとその同居人であるBが居住している。
- 2 初回臨場時、本件物件の所有者宛に連絡を請う旨を記載した通知書を差し置いたほか、2度目の臨場時である現地調査期日についても予め期日通知を郵送して臨場したが、全戸不在で関係人に面談することはできなかった。また、所有者宛に本件物件の占有関係に関する照会書面を送付したが、本報告書提出までに回答がなかった。
- 3 初回臨場時に物件1土地に駐車されていた軽自動車について車両照会を行ったところ、その所有者がBであることを確認した。
- 4 本件物件の占有関係については、上記の物件の状況、車両照会の結果並びにA、Bの住民票の記載を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 5 物件2建物には、壁の傷みや壁クロスのひび割れが見受けられた(写真⑤、⑥)。
- 6 土地建物位置関係図記載の位置に物置(動産)が存在する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 3日 (金) 13:20-13:30	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年10月 7日 (火) 13:50-14:00	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
7年10月 7日 (火) 14:20-14:30	菰野町役場	家屋平面図調査
7年10月15日 (水)	執行官室	所有者宛、現地調査期日通知書及び占有関係に関する照会書面送付
7年10月15日 (水)	執行官室	軽自動車検査協会三重事務所宛、駐車車両に関する照会(10/27回答)
7年10月29日 (水) 13:00-13:20	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年10月29日 目的物件は不在で施錠されていることも想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、未施錠で全戸不在につき、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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。 □		

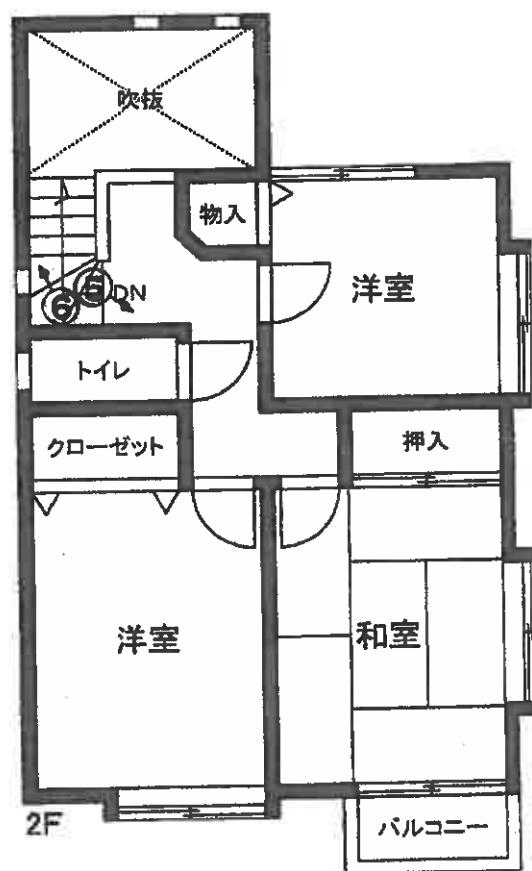
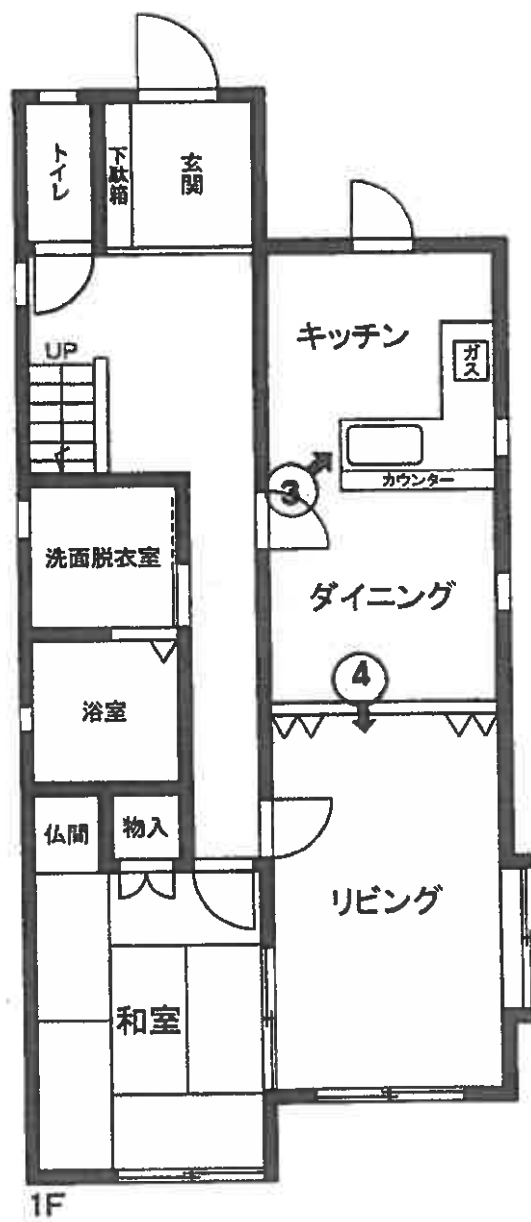
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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 2 建物

物件 1 土地

②



物件 1 土地

物件 2 建物

③

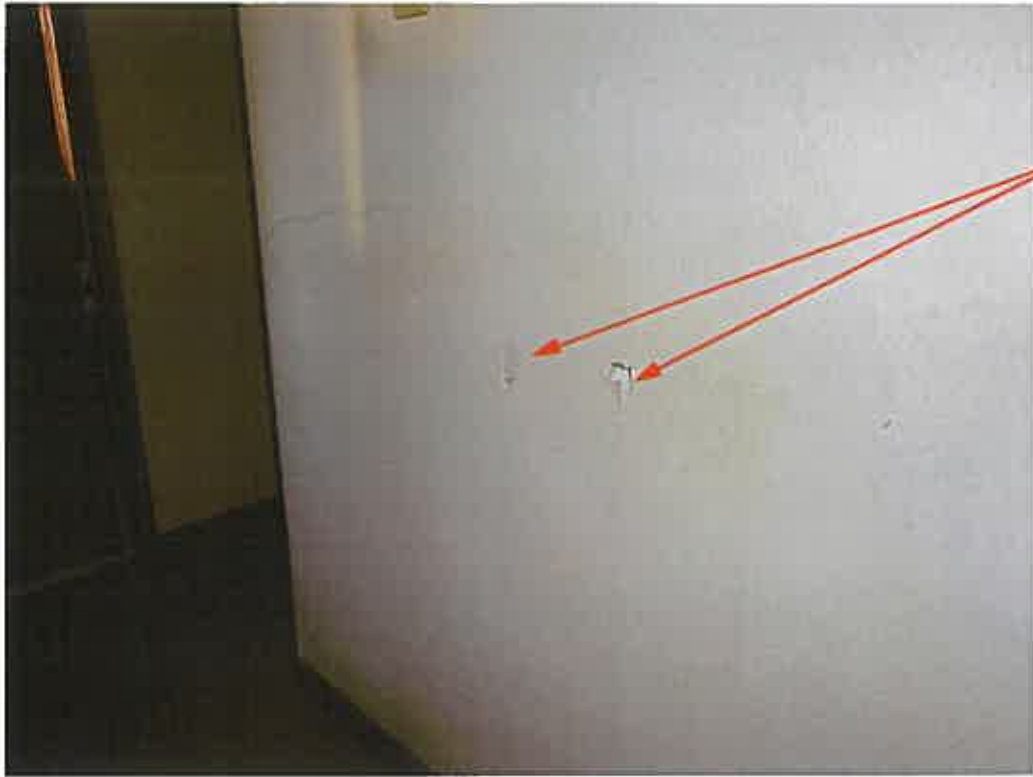


写真③～⑥は
物件 2 建物の
内部を撮影

④



⑤



壁の傷み

⑥



壁クロスのはび割れ

(10枚目)



令和7年（ケ）第37号		
令和	7年10月29日	現地調査
令和	7年11月11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 1,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 960,000 円
物件 2 (建物)	金 510,000 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	三重郡菰野町大字小島字南外	
	地 番	3 2 5 番 1 6	
	地 目	宅 地	
	地 積	135.27 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	三重郡菰野町大字小島字南外 3 2 5 番地 1 6	
	家屋番号	3 2 5 番 1 6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺2階建	
	床 面 積	1階 64.01 m ² 2階 42.77 m ² 延べ 106.78 m ²	
	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	三岐鉄道三岐線「梅戸井」駅 南西方・直線距離 約4.2km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模開発による戸建住宅地域。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	_____
	指 定 建 ぺ い 率	_____
	指 定 容 積 率	_____
	防 火 規 制	_____
	そ の 他 の 規 制	_____
画 地 条 件	・地積：135.27㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・略台形状画地 ・間口：約7.3m，奥行：約17.4m～約19.8m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約5.0m（種別：町道），舗装有 ※接面道路とほぼ等高～約0.3m高い ・南西側 幅員約6.0m（種別：町道），舗装有 ※接面道路から約0.3m高い	
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	有
特 記 事 項	・目的物件1に物置が存する。 ・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8年12月6日 新築
	経 過 年 数	29 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	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	_____
床面積（現況）	1 階	64.01 m ²
	2 階	42.77 m ²
延べ	106.78 m ²	
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	・ 居宅として利用 ・ 建物所有者が住居として使用している（「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	・ 内装に汚れや損傷が見られた。 ・ 水回り関係設備の旧式化が見られる。 ・ 建築後相当の期間が経過しているため機能的・経済的な減価が大きい。 ・ 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	16,600	1.02	135.27	1.00	2,290,000

※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・・・・・・ 1.02 下記条件による。

・画地条件 1.02（下記条件の相乗積による）

二方路 1.02

日照・通風 1.05

間口・奥行の関係 0.95

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	160,000	106.78	0.01	170,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(29 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.01$$

※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	2,290,000	0.30 法定地上権	690,000

※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30%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	2,290,000	－ 690,000		1.00	0.60	960,000
2	170,000	＋ 690,000	1.00	1.00	0.60	510,000
一 括 価 格 (合計)						1,470,000

※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
- ・ 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）
- ・ 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5m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：菰野－3

所 在：三重郡菰野町大字小島字上長島417番56
 価 格：20,000 円/㎡
 位 置：三岐鉄道三岐線「保々」駅の北西方 道路距離約5.5km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：210 ㎡
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：北西側，幅員5.0m町道
 用 途 指 定 等：都市計画区域外
 (指定建ぺい率：－，指定容積率：－)
 地 域 の 概 要：個人住宅の中に空地も多く見られる住宅団地

(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7月1日	20,000	× $\frac{99.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{120}$	= 16,600

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

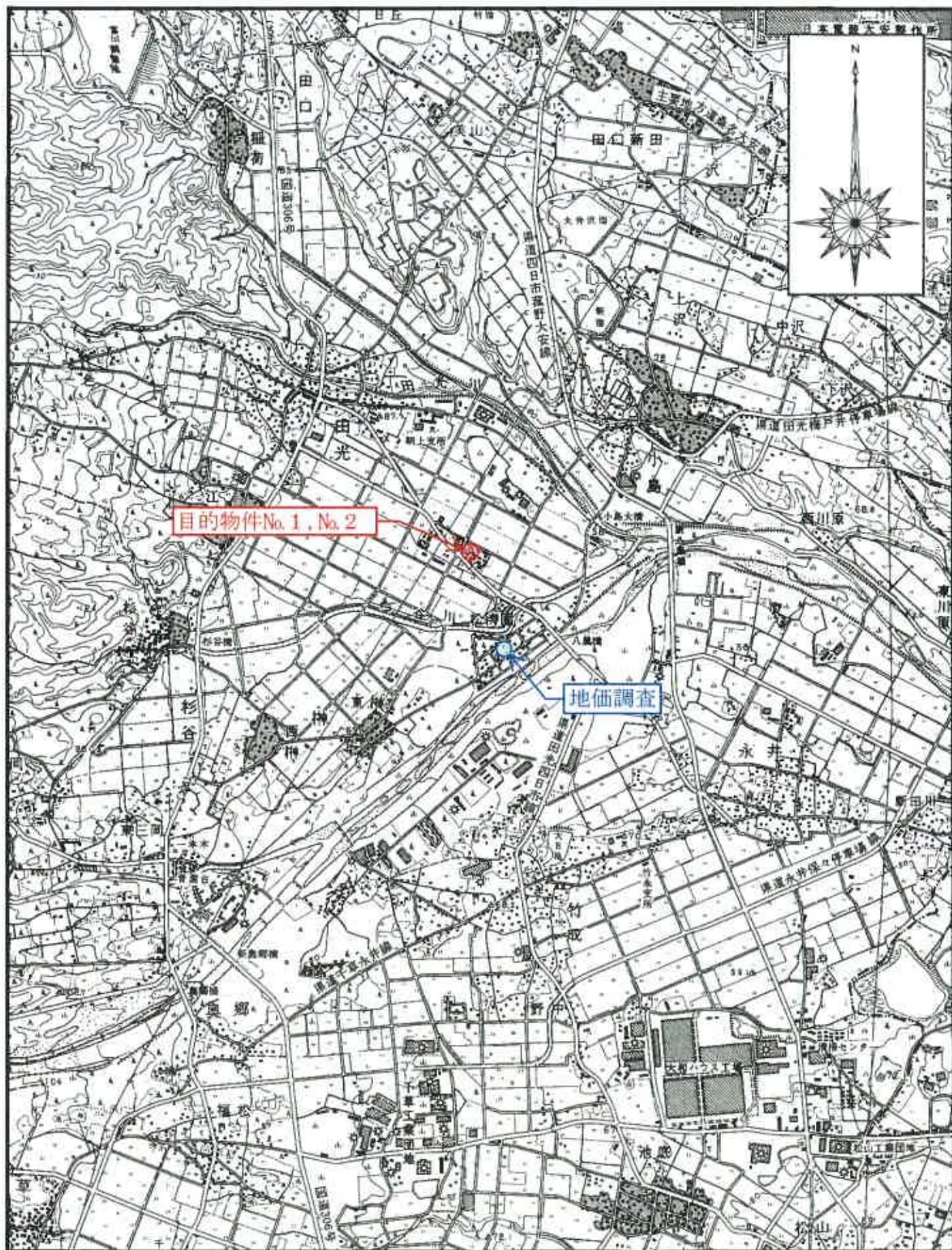
エ 主たる地域要因内訳・・・ 120 (街路，環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

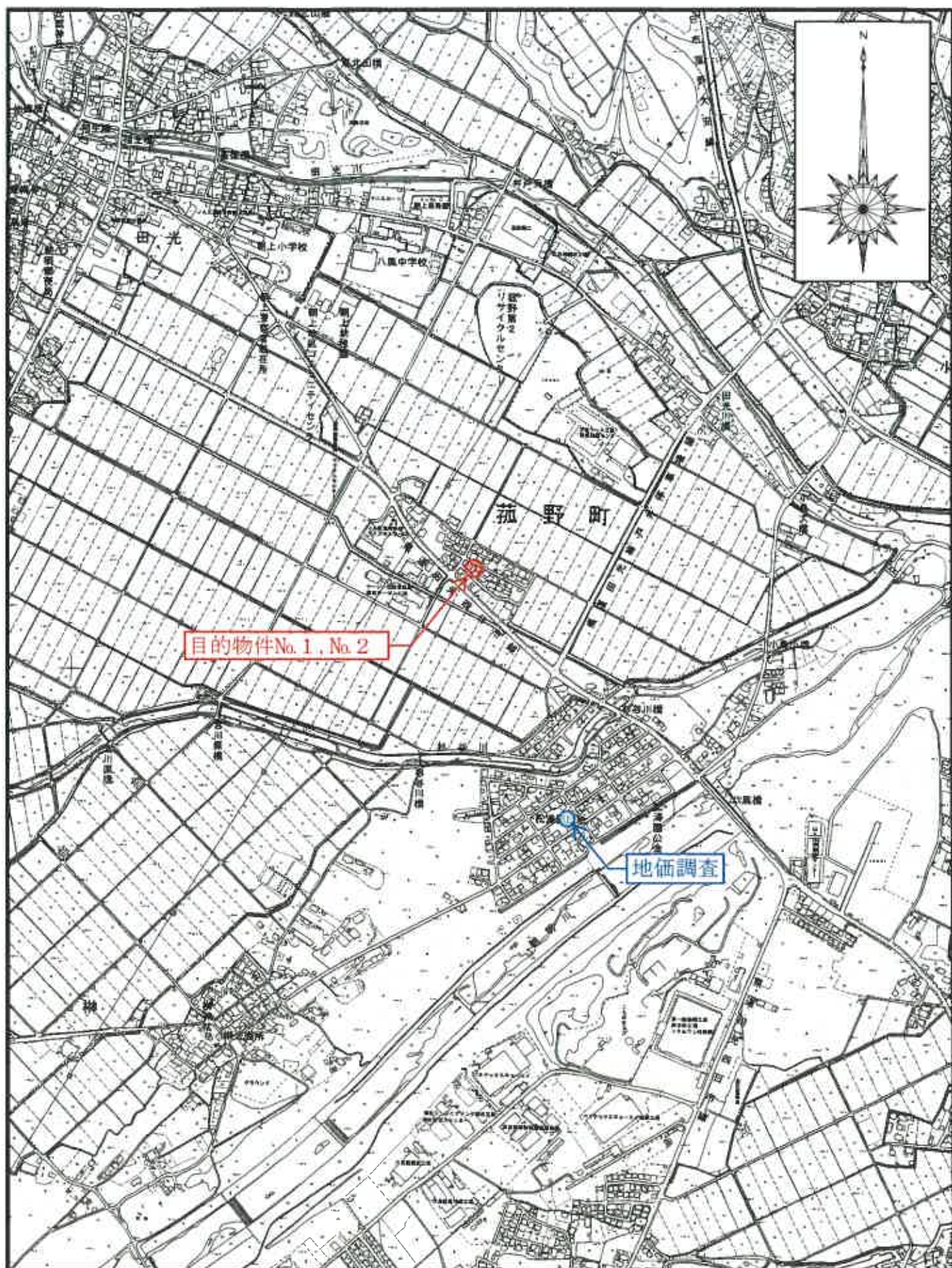
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，16,600 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 16,600 円/㎡

附 属 資 料

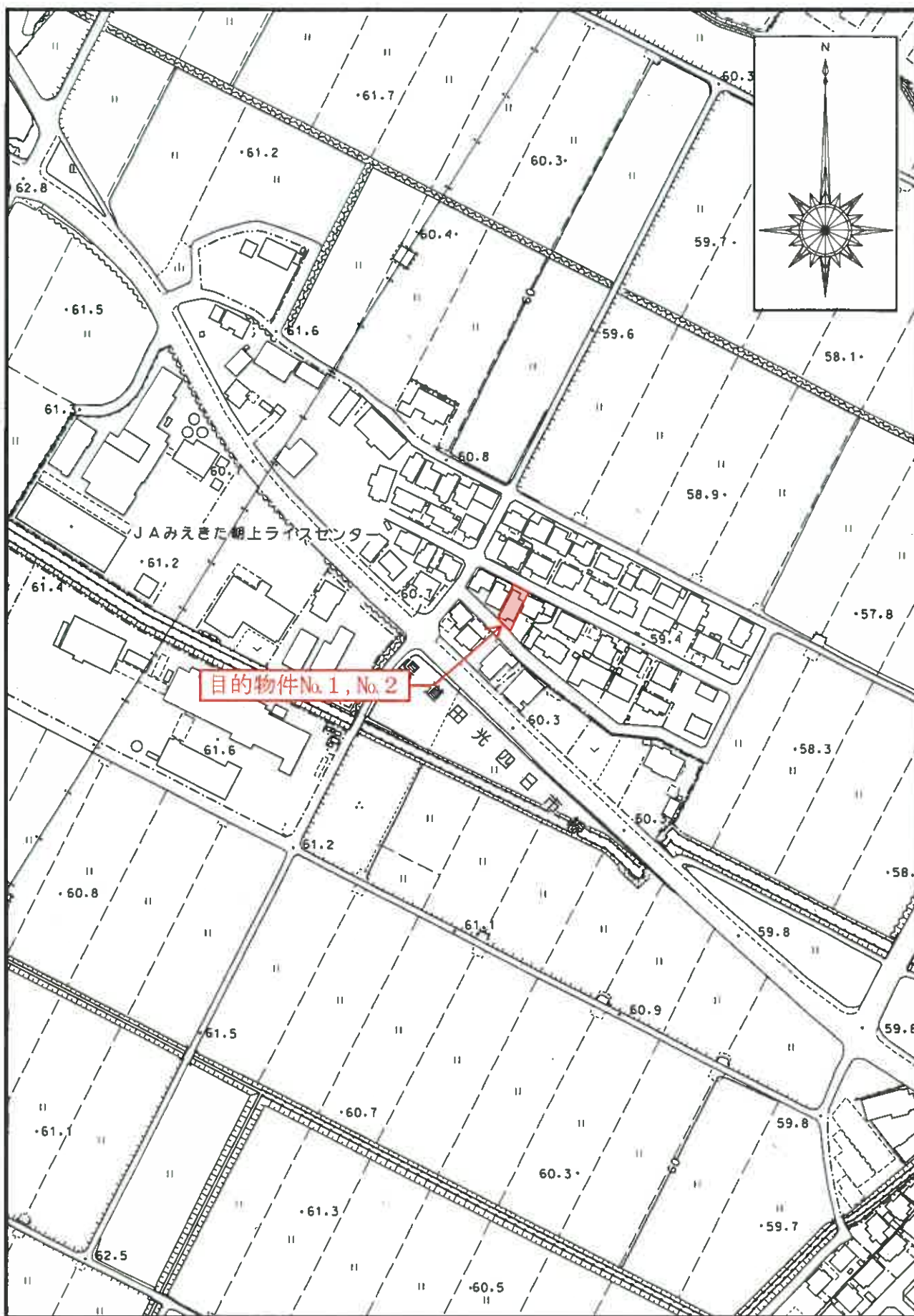


位置図 S = 1 : 25000
 ※菰野町役場『白図』



位置図 S = 1 : 10000

※菰野町役場『白図』



位置図 S = 1 : 2500

※菰野町役場『白図』

321-3



地番区域見出

大字小島

A 大字小島

請求部	所在	三重郡菰野町大字小島字南外				地番	325番16			
出力縮	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		

2480017

前325-16 後 新

地積測量図

地番 325-16,18

土地の所在 三重郡菰野町大字小島字南外

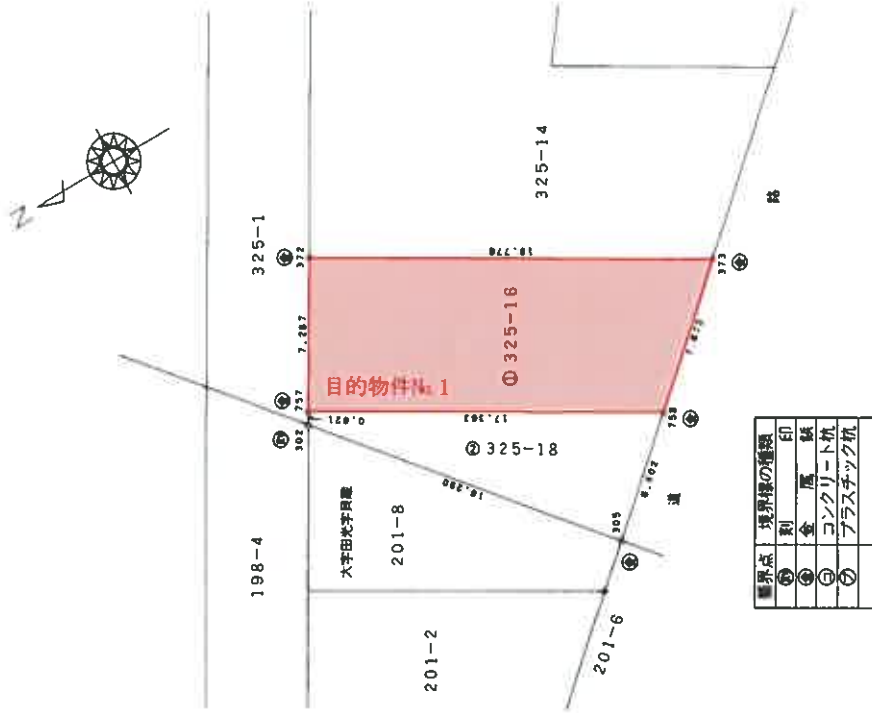
求積表

地番 ① 325-16				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
372	34.144	-2.525	675.163456	19.776
757	41.431	-2.527	-719.449315	7.287
758	41.423	-19.890	819.098402	17.363
373	34.140	-22.301	592.841100	7.972
合計面積			-270.543161	
			135.2715805	
			135.27	m ²

地番 ② 325-18				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
757	41.431	-2.527	719.366453	17.363
302	42.052	-2.527	-845.582304	0.821
305	47.501	-17.879	824.758863	16.290
758	41.423	-19.890	835.825896	6.402
合計面積			-115.049818	
			57.5249090	
			57.52	m ²

合計面積 192.7964595 m²

地番		面積
① 325-16		135.2715805 m ²
② 325-18		57.5249090 m ²



境界点	境界線の種類
①	別
②	金
③	金
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会印紙)

4405737

圖面階各

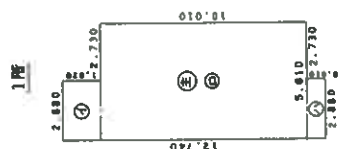
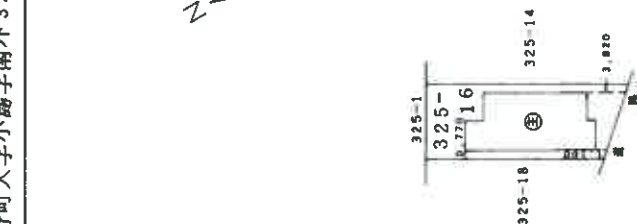
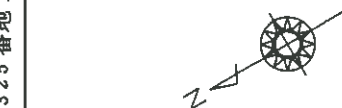
面
圖
物
建

325-16

家屋番号

三重郡菰野町大字小島字南外325番地16

附錄第八号、四

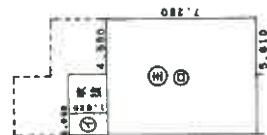


求積表

③	2.880×1.820	$=$	5.2416
③	5.610×10.010	$=$	56.1561
③	2.880×0.910	$=$	2.6208
		$\underline{\hspace{1cm}}$	64.0185

床面積 64.01 m²

2階



可及性差

$$\begin{array}{r} 1.060 \times 1.820 = 1.9292 \\ 5.610 \times 7.280 = 40.8408 \\ \hline \text{計} \quad 42.7700 \end{array}$$

床面積 42.77 m²

知製作

縮尺 250

人講申

縮尺 1/500

重果土地家理調查士會用紙

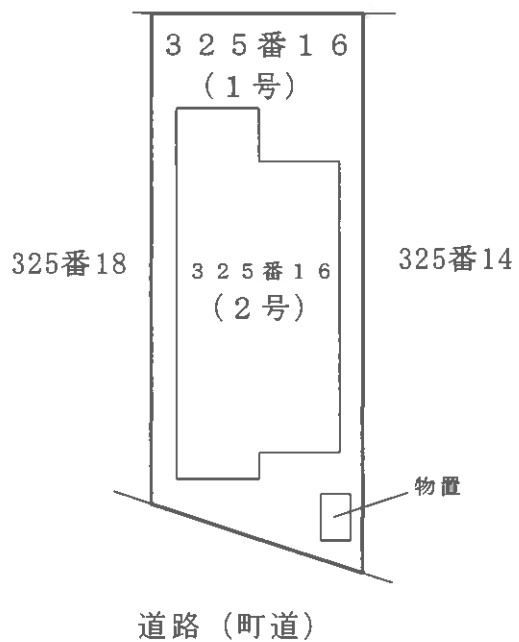
目的物件No.2

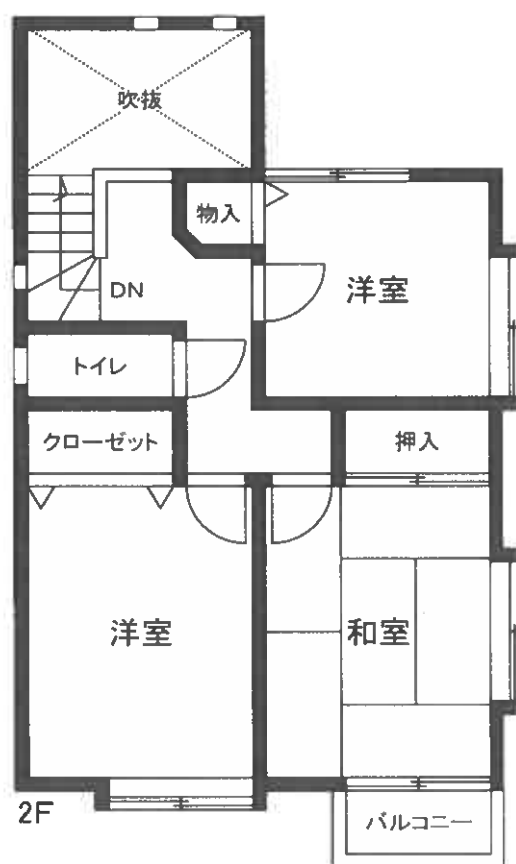
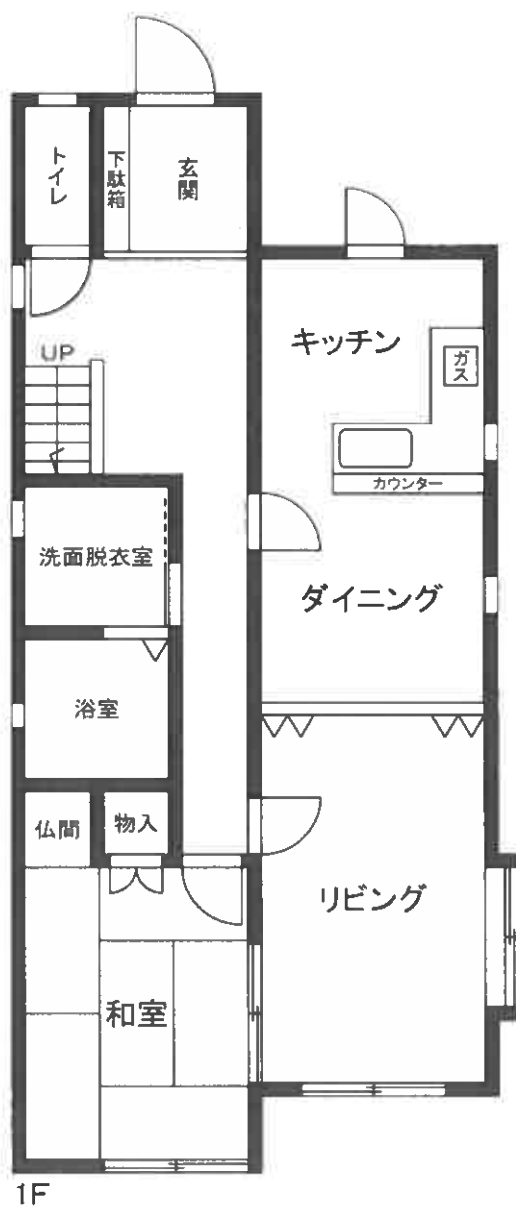
建物図面・各階平面図写し

(A 3をA 4に縮小)



道路（町道）





2号建物見取図