

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

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 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 7 年 10 月 6 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 7 年 10 月 1 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 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 7 年 8 月 20 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	2, 820, 000 2, 256, 000	一括	564, 000	16, 388	不明
1	1, 720, 000				
2	1, 100, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | いなべ市大安町平塚字下北代 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市大安町平塚字下北代 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 85.33 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 101.33 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 18 日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

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 | いなべ市大安町平塚字下北代 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.00平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 2 | 所 在 | いなべ市大安町平塚字下北代 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 85.33平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約101.33平方メートル |



令和7年(ヌ)第14号
令和7年5月23日受理
令和7年6月18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 | いなべ市大安町平塚字下北代 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いなべ市大安町平塚字下北代 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5 . 3 3 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: 約101.33㎡(未登記増築部分約16㎡あり)		
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空き家の状態で管理占有している ☐ 「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件2物件は現在空き家になっており、誰にも貸していません（貸借関係がない旨の回答書面提出）。私は別のところに住んでいます。 2 物件2建物には私の母と兄のBが住んでいたのですが、母が先に亡くなり、兄もその後に亡くなったので、私が相続しました。兄が令和5年に亡くなってから物件2建物は空き家の状態です。建物内の荷物は私がその後に片付けたのですが、まだ若干荷物が残っています。 3 物件2建物は元々は中古物件を私が購入したもので、購入後、平成の初めころに浴室とトイレの辺りを3尺ほど北側に増築し、平成4年ころには一番南側の洋室部分を更に建て増ししました。 4 物件2建物に雨漏り等があるような話は聞いていません。 5 物件1土地を囲む塀は、本件物件を購入した時からあったものです。その塀の外側のラインが土地の境界だと思います。

執行官の意見

- 1 物件2建物附設の電気メーター及びガスメーターの表示から、同建物への電気、ガスの供給が停止されていることを確認した。また、本件物件所在地には、所有者Aの兄Bの氏名が記載された表札が存在した。
- 2 物件2建物への上水道の供給関係についていなべ市水道部に照会したところ、現在の契約書が本件物件所有者であることを確認した。
- 3 物件2建物内の状況は別添写真のとおりである。建物内にはほとんど家財道具類は存在せず、関係人の陳述及び回答書面、物件の現況、ライフライン調査の結果から、本件物件は空き家の状態で所有者が管理占有しているものと認めた。
- 4 物件2建物には2箇所にて未登記増築部分が存在する（間取図参照）。
- 5 物件2建物の北側に庇（約9㎡）、北西側に庇状物置（約18㎡）、南側に庇（約5㎡）が存在する（いずれも附設工作物）。
- 6 LDKを歩行した際、その床面の一部に若干のきしみ音が見られた。また、玄関脇の和室天井部に補修痕を認めた（写真④）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月23日 (金) 15:50-16:05	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年 5月26日 (月) 9:00-9:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月26日 (月)	執行官室	所有者宛、事務連絡文書及び占有関係に関する照会書 面送付(6/3回答)
7年 5月27日 (火)	執行官室	いなべ市役所水道部宛、照会書面送付(6/9回答) いなべ市総務部資産税課宛、照会書面送付(6/6回答)
7年 5月30日 (金) 13:50-14:00	電話	所有者から電話聴取、現地調査期日日程調整
7年 6月10日 (火) 12:55-14:00	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者から面談聴 取、評価人同行
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。

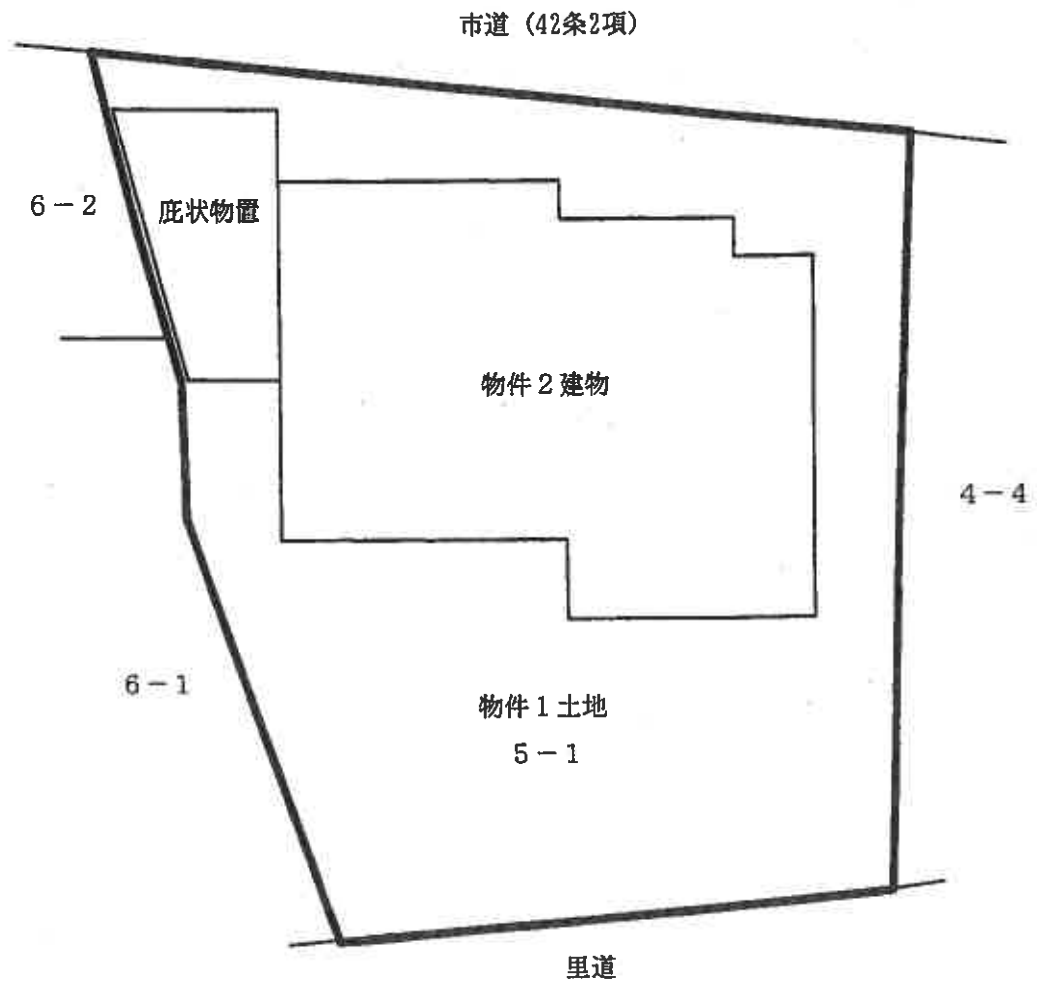
☐

(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

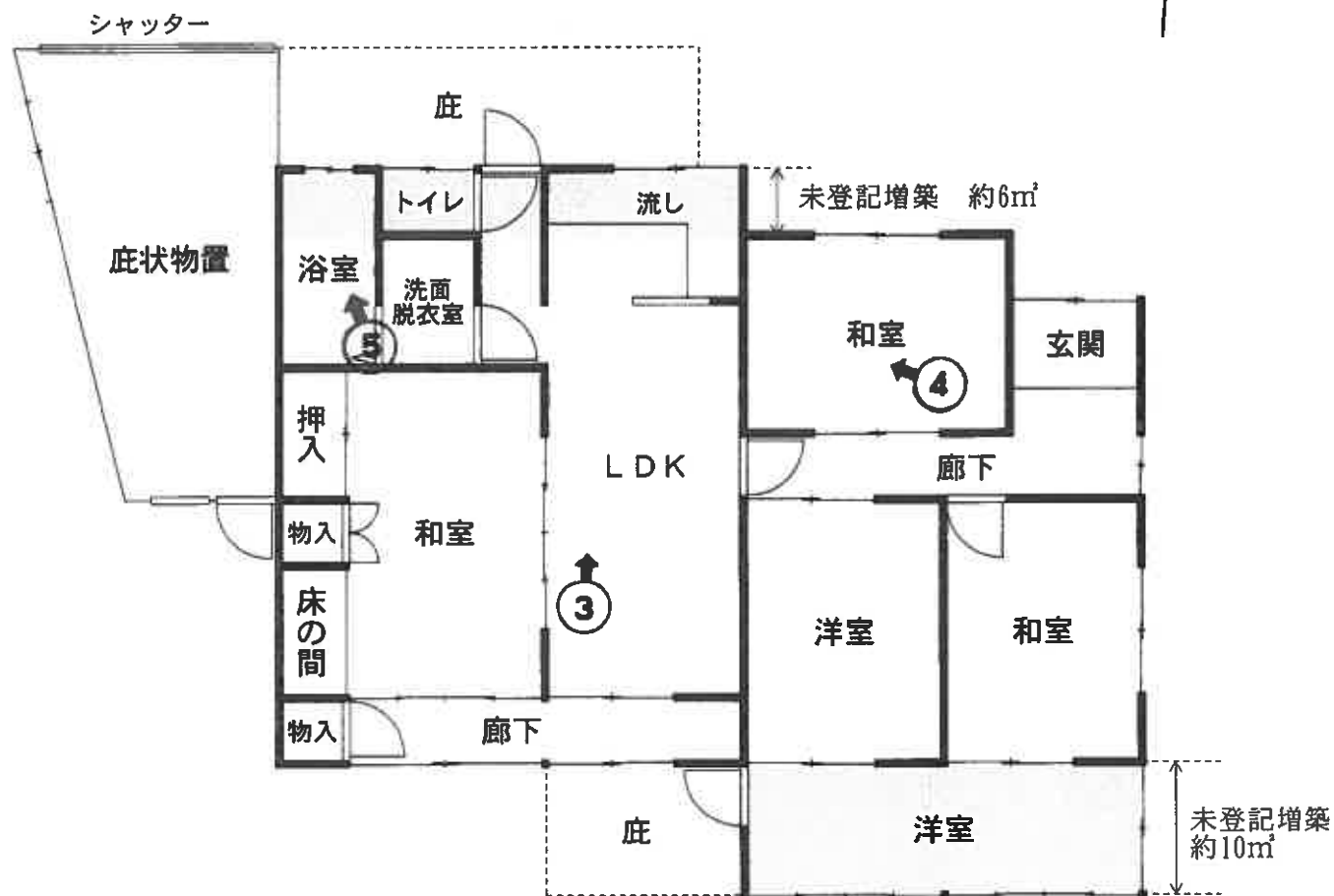
②

①



←○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

②



物件 2 建物

底状物置
(8 枚目)

③

写真③～⑤は
物件2建物の
内部を撮影



④

天井部の
補修痕



⑤



令和7年（又）第14号		
令和7年	6月10日	現地調査
令和7年	6月18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

佐々木勝己

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,720,000 円
物件 2 (建物)	金 1,100,000 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
 - ・未登記増築部分の面積は概測数量による。

* * * 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	いなべ市大安町平塚字下北代	
	地番	5番1	
	地目	宅地	
	地積	271.00 m ²	
2	所在	いなべ市大安町平塚字下北代5番地1	
	家屋番号	5番1	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺平家建	
	床面積	85.33 m ²	約101.33 m ²
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	三岐鉄道三岐線「三里」駅 北方・直線距離 約220m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に農家住宅が見られるほか、農地等も混在する既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：271.00㎡ ・略台形状画地 ・間口：約19m，奥行：約18m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北側 幅員約3.6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高	
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
特 記 事 項	・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壤汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「神明遺跡」に該当する。 ・北側接面道路は二項道路に該当することから、建て替え時にはセットバックを要するものと思われる。 ・物件1土地は公図上の形状と建物図面に相違がみられるが、概ね附属資料「建物配置図」のとおりと推察される。	

(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	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和54年6月30日新築 昭和60年4月1日増築
	経 過 年 数	46 年 （新築年から起算して）
	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	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	板張り，クロス，合板等
	天 井	化粧石膏ボード，板貼り，目透かし天井等
	床	フローリング，畳，カーペット等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約101.33 m ² （未登記増築部分約16m ² を含む）	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	5LDK（附属資料「建物見取図」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	・ 本件建物には2箇所の未登記増築部分（約16m²）及び庇状物置（約18m²）、2箇所の庇（約9m²，約5m²）が付設されている。 ・ 目視可能な範囲では、アスベスト飛散の事実は認められなかったが、建材等の二次製品を含め正確には専門調査機関の調査を要する。	

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	17,800	0.95	271.00	0.90	4,120,000

※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・・・・・・0.95 ※小数点第3位四捨五入

・画地条件0.95（下記項目①、②の相乗積）

①形状0.97

②建て替え時にセットバックを要する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	約101.33	0.04	600,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1> } \text{観察減価率}}{(46 + 0) \text{ <注2> } \text{ <注1>}} \right\} \times (1 - 0.30)$$

$$= 0.04$$

※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	4,120,000	0.30 法定地上権	1,240,000

※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	4,120,000	－ 1,240,000		1.00	0.60	1,720,000
2	600,000	＋ 1,240,000	1.00	1.00	0.60	1,100,000
一 括 価 格 (合計)						2,820,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

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）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※北側幅員約4m舗装道路沿いの規模約270㎡の整形地

(2) 地価調査価格：いなべ-7

所 在 : いなべ市大安町丹生川久下字保西1478番3
 価 格 : 15,900 円/㎡
 位 置 : 三岐鉄道三岐線「丹生川」駅の東方 道路距離約350m
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 614 ㎡
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 東側, 幅員4m市道
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
 (指定建ぺい率: 60%, 指定容積率: 200%)
 地 域 の 概 要 : 店舗、学校、郵便局等の整備された駅に近い農家住宅地域

(3) 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6年7月1日	15,900	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{86}$	= 17,800

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位: +3

エ 主たる地域要因内訳・・・ 86 (交通・接近, 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, 17,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 17,800 円/㎡

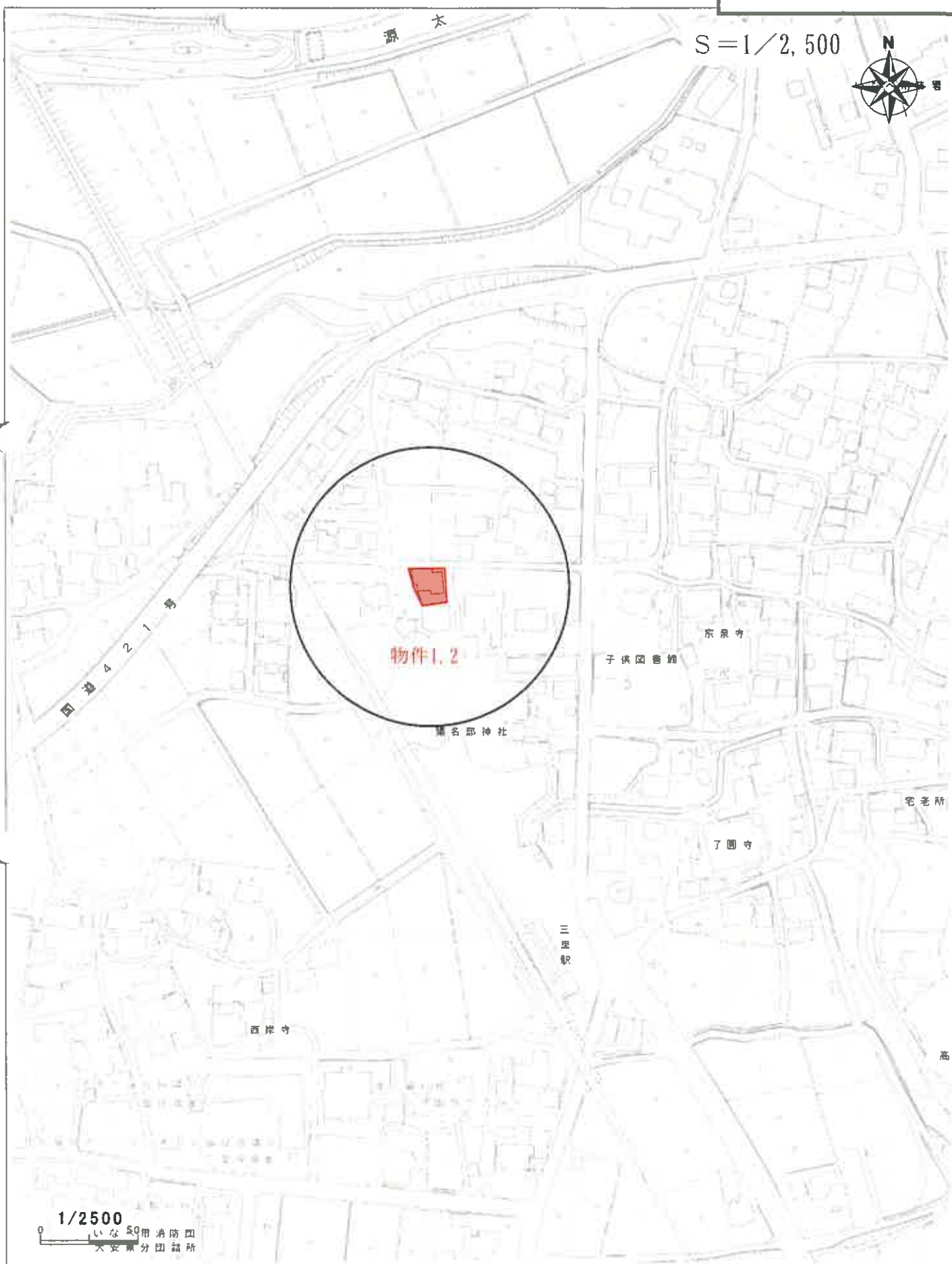
位置図

S=1/10,000

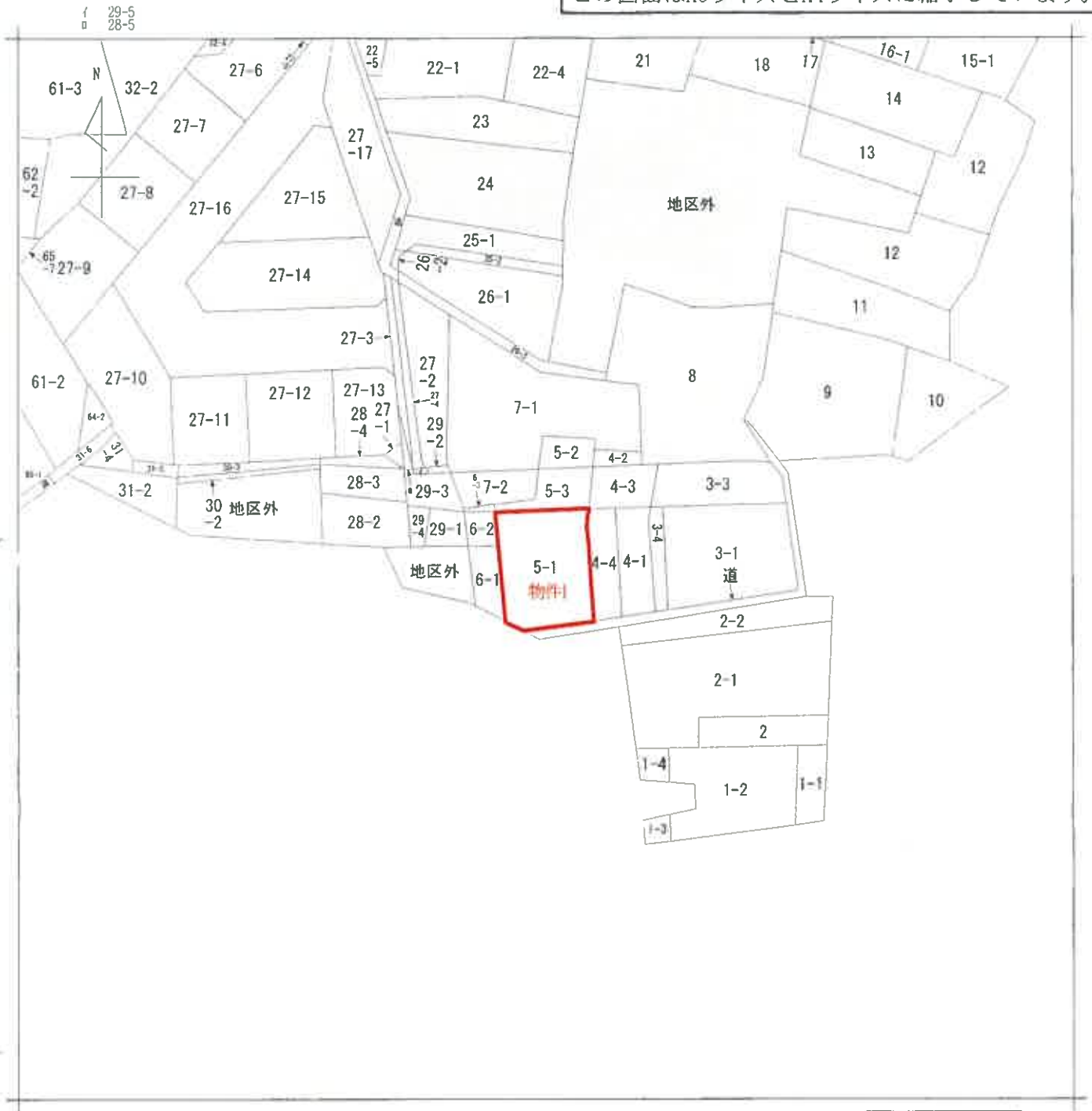


いなべ市役所『白図』

案内図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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	所在	いなべ市大安町平塚字下北代				地番	5番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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。

(津地方法務局桑名支局管轄)

令和7年4月24日

津地方法務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

2010319

各階平面図

建物図面

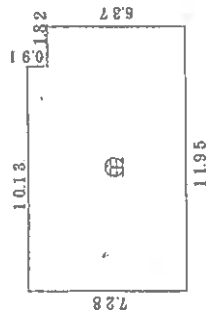
5-1

家屋番号

建築物の所在
員弁郡大安町大字平塚字下北代5番地1

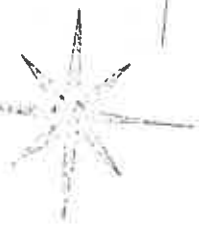
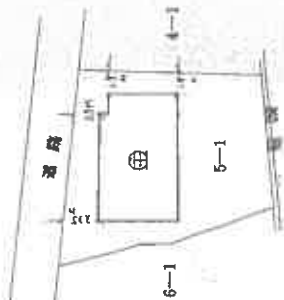
いなべ市大安町

附録第八号ノ四



1 階 求 積
 $0.91 \times 10.13 = 9.2183$
 $6.37 \times 11.95 = 76.1215$

合 計
床面積 85.3398
85.33 m²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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。

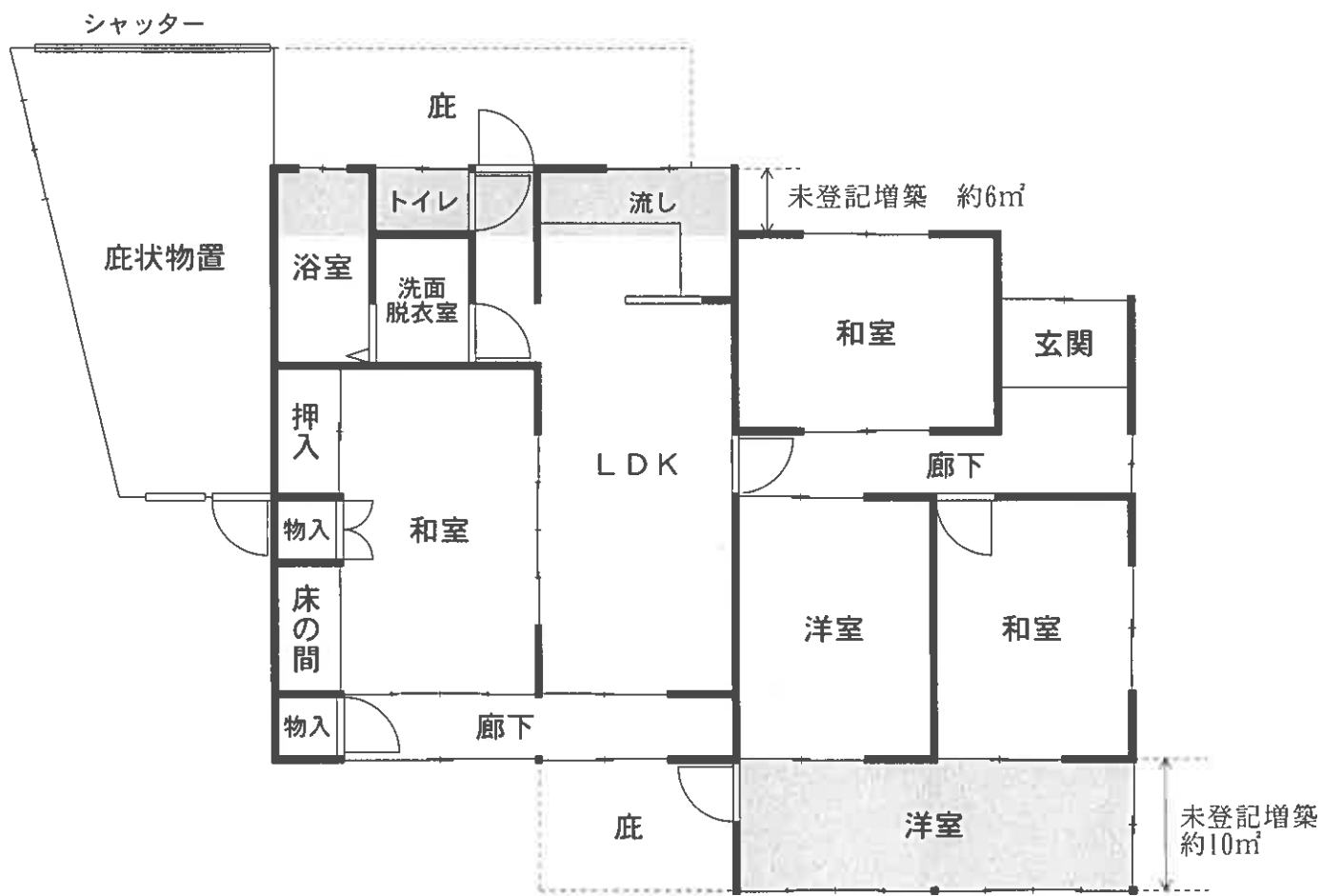
(津地方方法務局桑名支庁管轄)

令和7年4月24日

津地方方法務局

登記簿

建物見取図



建物配置図

