

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	7, 100, 000 5, 680, 000	一括	1, 420, 000	82, 710	不明
1	1, 810, 000				
2	5, 290, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 いなべ市大安町中央ケ丘三丁目
地 番 2973番31
地 目 宅地
地 積 209.13平方メートル
- 2 所 在 いなべ市大安町中央ケ丘三丁目 2973番地31
家屋 番号 2973番31
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 66.24平方メートル



※めめ※

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】
本件所有者らが占有している。
 - 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 いなべ市大安町中央ケ丘三丁目

地 番 2973番31

地 目 宅地

地 積 209.13平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 いなべ市大安町中央ケ丘三丁目 2973番地31

家屋 番号 2973番31

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル

2階 66.24平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



令和7年(ケ)第16号
令和7年5月23日受理
令和7年6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 いなべ市大安町中央ケ丘三丁目

地 番 2973番31

地 目 宅地

地 積 209.13平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 いなべ市大安町中央ケ丘三丁目 2973番地31

家屋 番号 2973番31

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 66.24平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



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(共有)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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 [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
■ A (所有(共有)者)	1 本件物件所在地には私と妻のB、子供4人が居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件につき第三者との間に何らの貸借関係もありません。 2 本件建物につき、雨漏りのような不具合は何もありません。 3 2階の洋室に、子供が休んでいる部屋があるので、そこだけ立入調査は遠慮してください。なお、間取りはこの図面のとおりです(所有者が保管する図面を提示)。

(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 本件土地建物は、Aが各持分5分の3、Bが各持分5分の2を有する共有物件である。なお、AとBは夫婦である。
- 2 本件物件所在地には、A、Bの名字がローマ字表記された表札が存在した。
- 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。
- 4 所有者の意向等を踏まえ、2階の一部洋室(間取図参照)については立入調査をせず、所有者から提示を受けた図面に基づき間取りを認定した。
- 5 物件2建物は、外壁や内壁のクロス、建具等に汚損や傷みが散見された(写真①、⑤、⑥参照)。
- 6 土地建物位置関係図及び間取図記載の位置に附設工作物たるウッドデッキ(約7㎡)が存在するが、一部が破損していた(写真②参照)。
- 7 1階LDKにおいて、ケージ内でウサギ1匹が飼育されていた。
- 8 土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置(動産、約1.5㎡)が置かれていたほか、ガレージテント(動産)も置かれていた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月23日 (金) 15 : 25 - 15 : 40	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、所有(共有)者 A と面談聴取
7年 5月26日 (月) 13 : 00 - 13 : 10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 5月27日 (火)	執行官室	いなべ市総務部資産税課宛、家屋平面図に関する照会書面送付(6/6回答)
7年 5月30日 (金) 14 : 00 - 14 : 10	電話	所有(共有)者 A から電話聴取、現地調査日程調整
7年 6月17日 (火) 9 : 10 - 9 : 20	電話	所有(共有)者 A から電話聴取、現地調査日程変更
7年 6月24日 (火) 9 : 25 - 9 : 55	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、所有(共有)者 A 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。

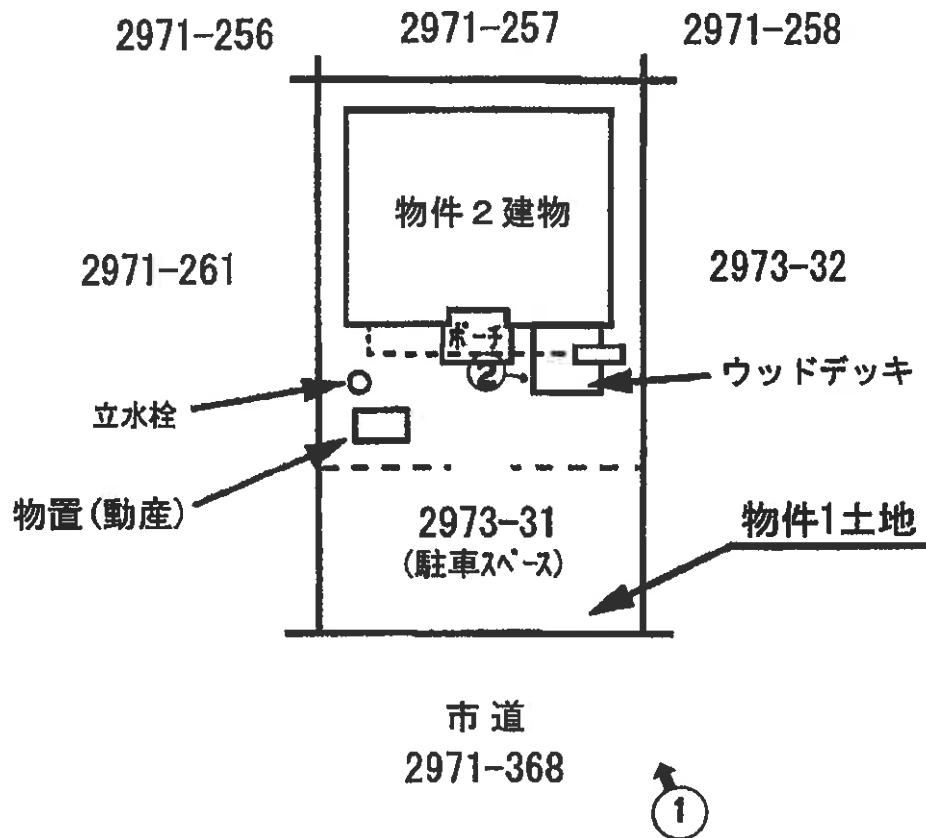
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

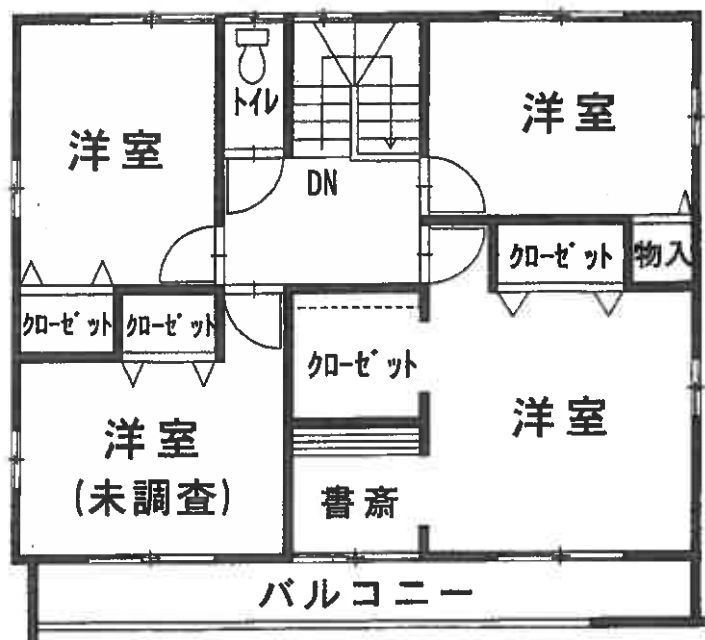
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図



←Oの印は写真の撮影位置方向番号

建物間取図



2 階



1 階

①



物件2建物

外壁の汚れ

物件1土地

②



ウッドデッキ

一部破損

③

写真③～⑥は
物件2建物の
内部を撮影



④



⑤



壁の傷み

⑥



壁クロスの傷み

令和7年（ケ）第16号	
令和7年6月24日	現地調査
令和7年6月27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
酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 1 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 2 9 0, 0 0 0 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 6 1 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。

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

物件2の2階の一室は未調査である。間取り等は建物所有者(共有者)Aから提示された資料に基づいて図上確認した。評価にあたっては、調査済みの他の部屋と同程度の仕様資材、管理状態と見なして評価を行なう。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	いなべ市大安町中央ヶ丘三丁目	
	地 番	2 9 7 3 番 3 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 0 9 . 1 3 m ²	
	所 有 者	共有者 A 持分5分の3 共有者 B 持分5分の2	
2	所 在	いなべ市大安町中央ヶ丘三丁目2 9 7 3 番地3 1	
	家屋番号	2 9 7 3 番 3 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1階 6 5 . 4 1 m ² 2階 6 6 . 2 4 m ² 延べ 1 3 1 . 6 5 m ²	
	所 有 者	共有者 A 持分5分の3 共有者 B 持分5分の2	
物件 番号	特 記 事 項		
	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「三里」駅，南西方，直線距離約970m (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に空地等も見られる大規模住宅団地である。	
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	都市計画区域内，非線引区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定区域
	そ の 他 の 規 制	道路斜線制限，隣地斜線制限等
画 地 条 件	・登記地積209.13㎡ ・間口約11m，奥行約19m，形状は長方形 ・中間画地，概ね平坦地	
接 面 道 路	・南側，幅員約6m市道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・ウッドデッキ(約7㎡，一部破損)が設置されているほか，簡易物置(動産，約1.5㎡)が置かれている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無は不明である。	

(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」：上記以外。

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（登記記録）	平成20年12月11日 新築
	経 過 年 数	17年
	経済的残存耐用年数	8年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス，合板等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング，畳，クッションフロア等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	1 階 65.41㎡ 2 階 66.24㎡ 延 べ 131.65㎡	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通（2階の一室は未調査）	
保守管理状態	やや劣る（外壁や内壁、建具等に汚損や傷みが見られる。）	
建物利用状況	建物所有者が家族と共に住居として使用している。	
特 記 事 項	・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・検査済証の交付あり。 ・室内（ゲージ内）でウサギの飼育あり。	

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。

物件 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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	22,700	1.06	209.13	1.00	5,030,000

※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・・・・・・ 1.06 画地条件：方位+6

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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。

物件 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) エ＝ア×イ×ウ
2	185,000	131.65	0.28	6,810,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8 \text{ (注1)}}{(17 + 8) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.20) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.28$$

※小数第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

物件 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) ウ＝ア×イ
1	5,030,000	0.40	法定地上権	2,010,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権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

物件 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	5,030,000	-2,010,000		1.00	0.60	1,810,000
2	6,810,000	+2,010,000	1.00	1.00	0.60	5,290,000
一 括 価 格 (合計)						7,100,000

※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（評価人作成：1/10,000, 1/1,500）
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約6mの市道沿い(舗装有), 規模約210㎡の整形地

(2) 地価調査価格(いなべー10)

所 在 : いなべ市大安町中央ヶ丘3丁目2969番96
 価 格 : 22,700 円/㎡
 位 置 : 三岐鉄道三岐線「三里」駅の南西方, 道路距離約1.2km
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 252㎡
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 北側, 幅員6m市道
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域内, 非線引区域, 第一種中高層住居専用地域
 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる区画整然とした住宅地域

(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	22,700	$\times \frac{100.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 22,700

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100(概ね標準的)

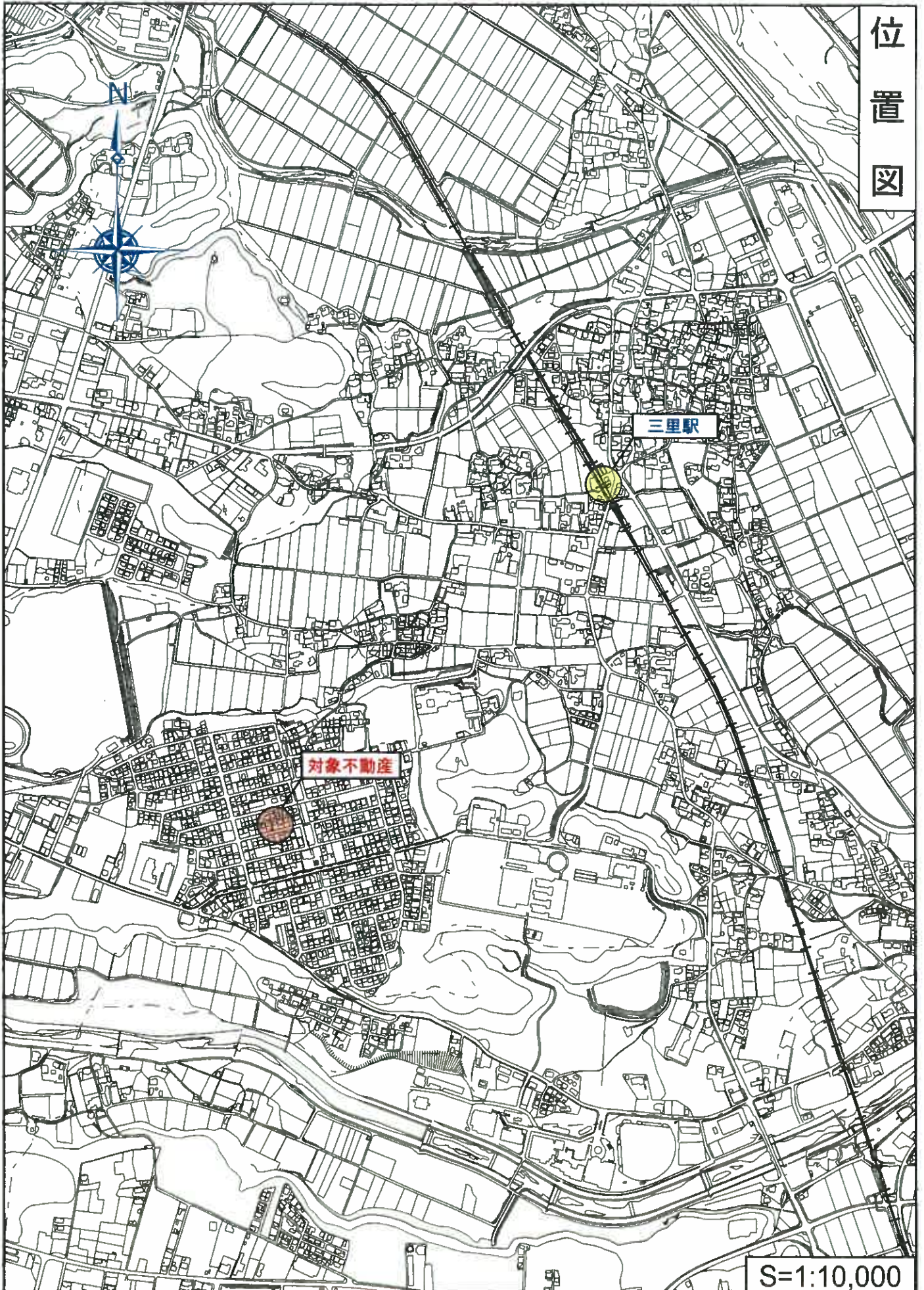
エ 主たる地域要因内訳・・・100(ほぼ同等)

(4) 標準価格の決定

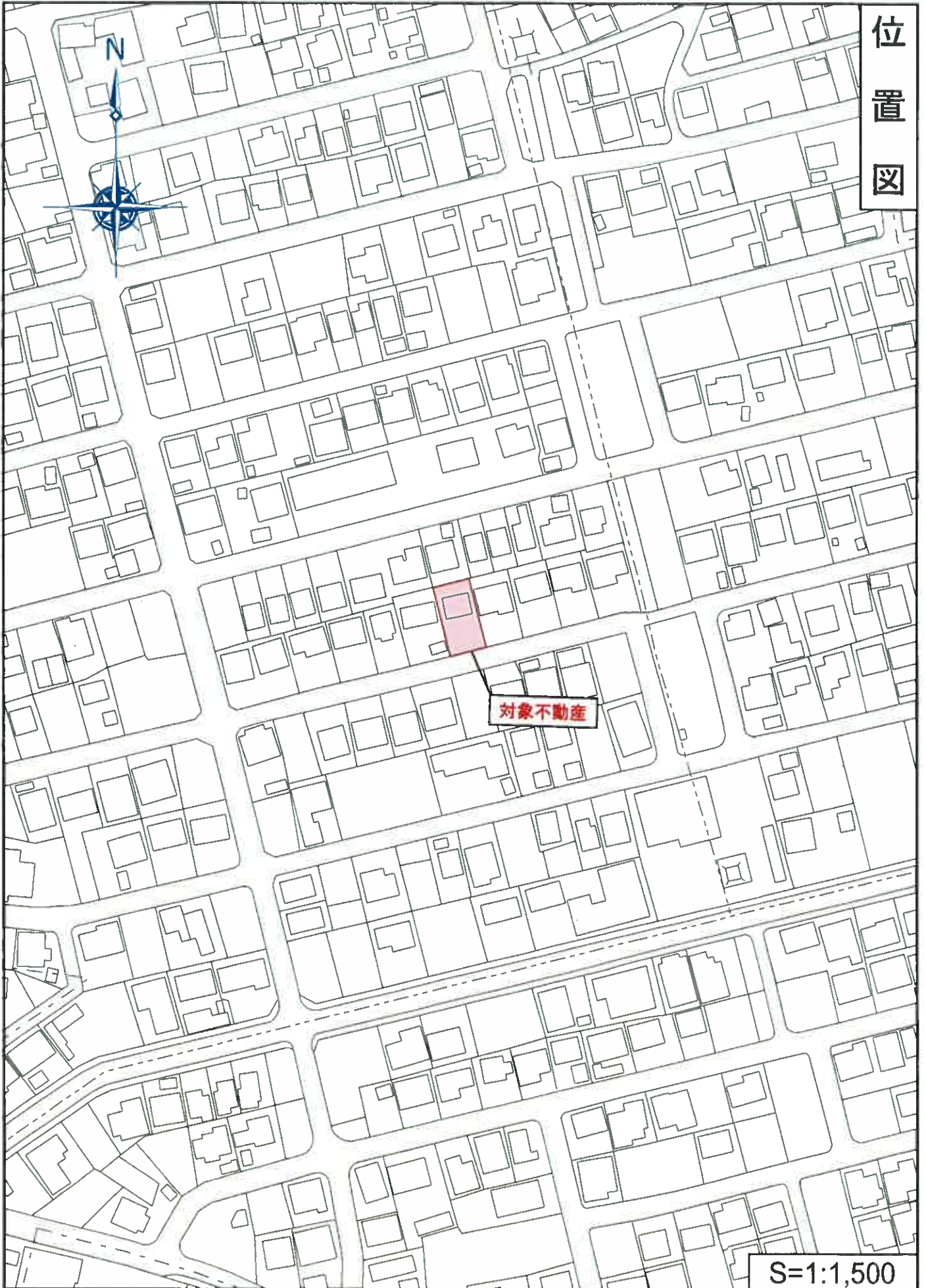
標準画地の価格は,(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 22,700 円/㎡と決定した。

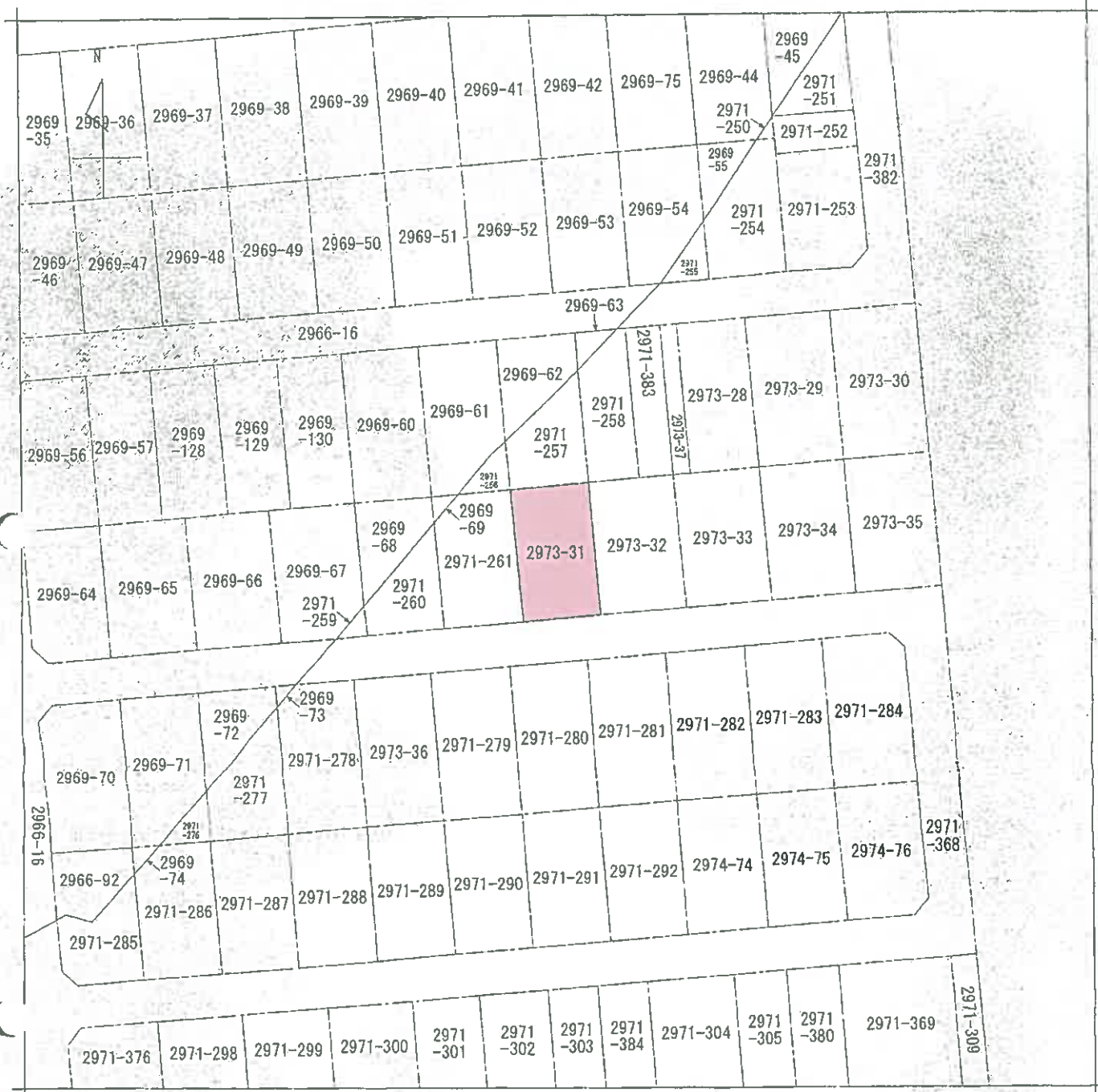
○ 標準価格 22,700 円/㎡

位置図



位置図





(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
大安町中央ケ丘
3丁目

請求部	所在	いなべ市大安町中央ケ丘三丁目				地番	2973番31			
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	その他
作成 年月日	平成12年11月1日			備付 年月日 (原図)	平成12年11月24日			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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年3月26日
津地方方法務局桑名支局
登記官



4029759

前2975-1 後

新2973-18 ~ -36

地積測量図

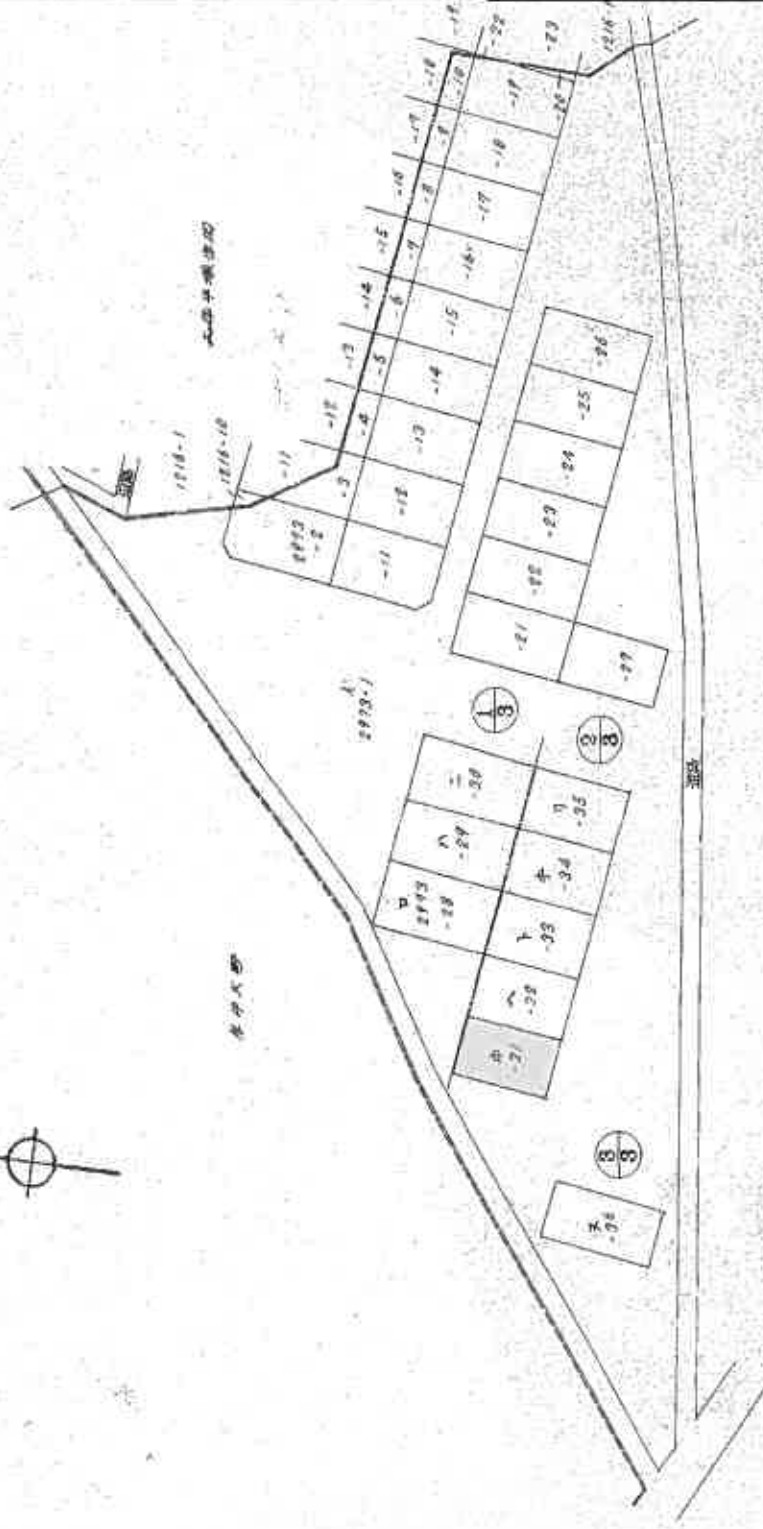
1/4

昭和47年10月26日登記

地番	2973-1, 2973-28 ~ 2973-36
----	---------------------------

土地の所在	東京都中央区三丁 いなかへ市大安町
-------	----------------------

作成者	西田七雄地籍調査員
作成年月日	



元地
12,122,392,215 ~ 2,102,564,85 ~ 10,019,827,36

縮尺 1/1000

(名古屋土地家屋調査士会 食用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

会員専用

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。
令和7年3月26日 地籍調査課の文庫

登録官

登記年月日：平成21年4月7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。
令和7年3月26日 津地方法務局桑名支局

津地方法務局桑名支局

최서공은 **한서**

(会 員 専 用)

(三)電界土地家屋調査士会(用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

号: 2013

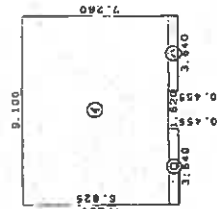
別記第二号 (第七十四条第三項関係)

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

2973番31

いなべ市大要町中央ヶ丘三丁目2973番地31

1階



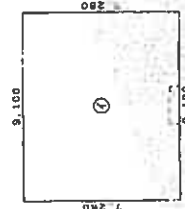
求積表

①	9.100×5.825	=	62.1075
②	3.640×0.455	=	1.6562
③	3.640×0.455	=	1.6562
		計	65.4199

65.4199

床面積 65.41 m²

2階



求證表

$$\textcircled{2} \quad 9,100 \times 7.280 = 66,2480$$
床面積 66.24 m²

作者

縮尺 250

人 類 學

縮尺 1/500

2971-256 2971-257 2971-258

2971-257

2971-261

2973-32

2971-368

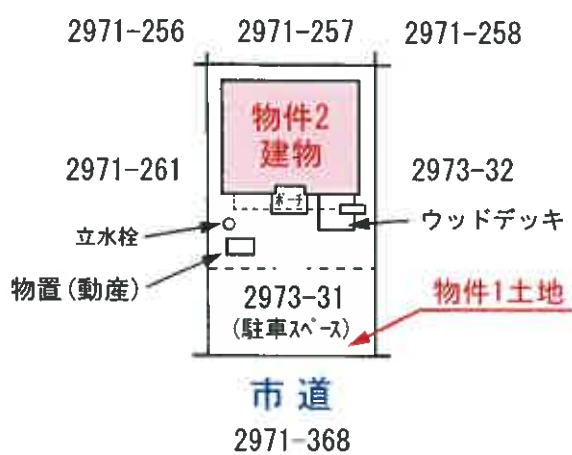
1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 1039-1044.

(三)電界土地家屋調査士会(用紙)

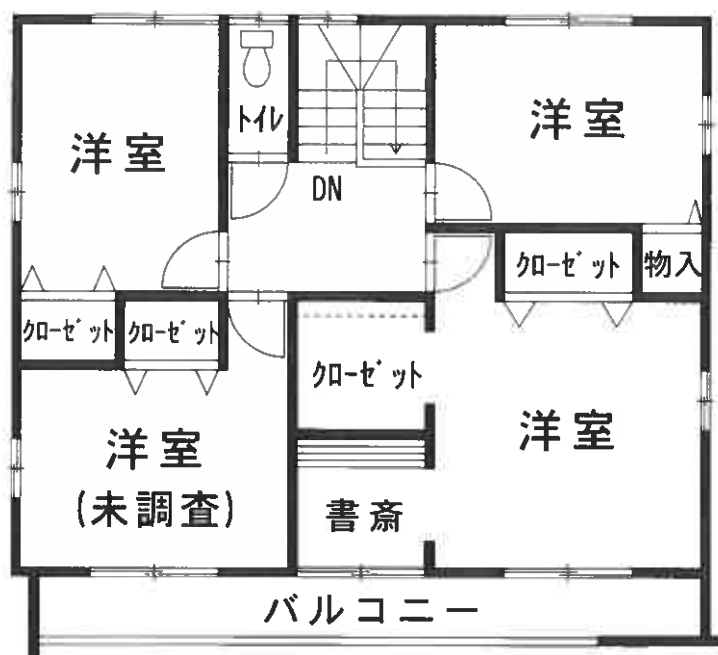
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

号: 2013

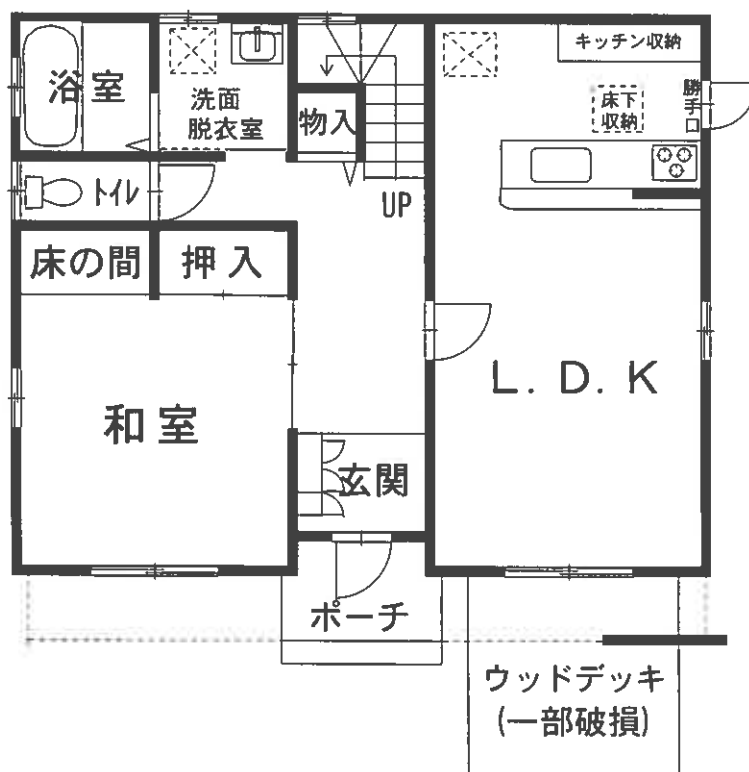
配置略図



建物間取図



2 階



1 階