

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,840,000 5,472,000	一括	1,368,000	65,740	11,624
1	3,060,000				
2	3,780,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 桑名市多度町小山台一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市多度町小山台一丁目 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 68.99 平方メートル
2 階 60.60 平方メートル |



44-4444

物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 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。 |
| <hr/> | |
| 5 | その他買受への参考となる事項
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 桑名市多度町小山台一丁目
 地 番 2番2
 地 目 宅地
 地 積 224.03平方メートル

- 2 所 在 桑名市多度町小山台一丁目 2番地2
 家屋 番号 2番2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 68.99平方メートル
 2階 60.60平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年4月21日受理
令和7年5月15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 | 桑名市多度町小山台一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 桑名市多度町小山台一丁目 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 68.99 平方メートル
2 階 60.60 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	物件2建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。			
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
■ 近隣住民	本件建物には、人の出入りがありますから、居住者の方がいらっしゃるのではないかと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件所在地には、所有者の名字が記載された表札が存在した。
- 2 初回臨場時、玄関戸の下、目につくところに所有者宛の封書を差し置いたが、2回目の臨場時にはその封書が物件2建物内に取り込まれていた。同建物内には、その他に所有者宛の多数の郵便物や書類が存在したほか、本年4月22日付けのレシートが存在した。また、郵便受けは所有者宛の郵便物等で満杯となっており、その中に当職が本件で郵送した期日通知の入った封書が未開封の状態で存在した。
- 3 桑名市上下水道部宛、本件建物への上水道の供給関係について照会したところ、所有者を契約者として上水道が供給されていることを確認した。
- 4 本件物件の占有関係については、物件の現況、ライフライン調査の結果及び近隣住民からの聴取内容を踏まえ、所有者が居住して占有しているものと認定した。
- 5 土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置(約6㎡、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 4月21日 (月) 15:00-15:10	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年 4月22日 (火) 14:00-14:15	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、近隣住民から聴取、通知書差置
7年 4月25日 (金)	執行官室	桑名市役所総務部税務課宛、家屋平面図等に関する照会書面送付(5/15回答)
7年 4月28日 (月)	執行官室	桑名市上下水道部宛、照会書面送付(5/7回答)
7年 4月30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 5月 9日 (金) 13:50-14:30	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行、解錠執行通知書差置
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。

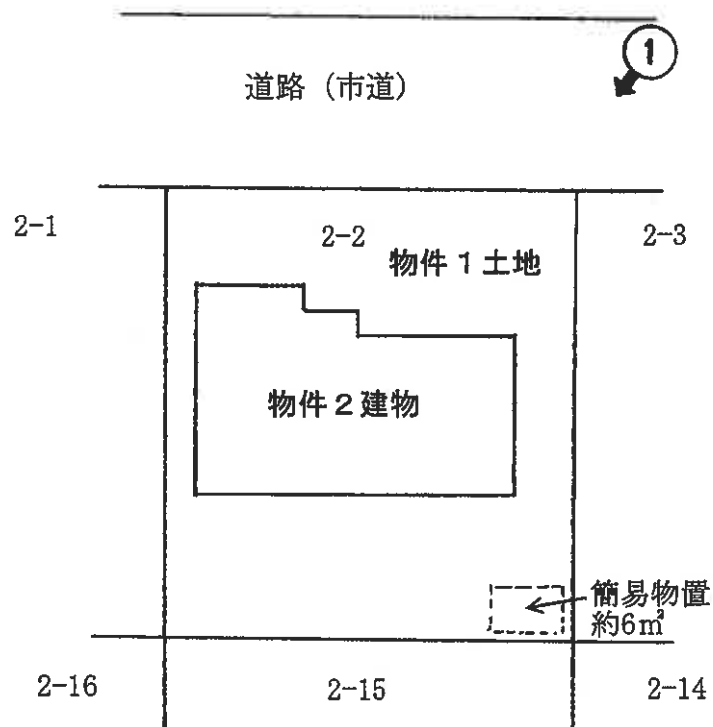
☒ 令和7年5月9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

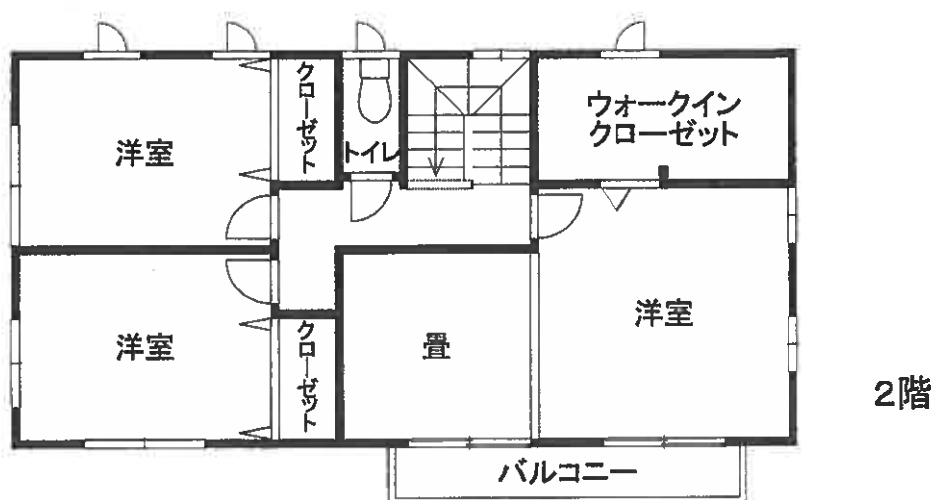
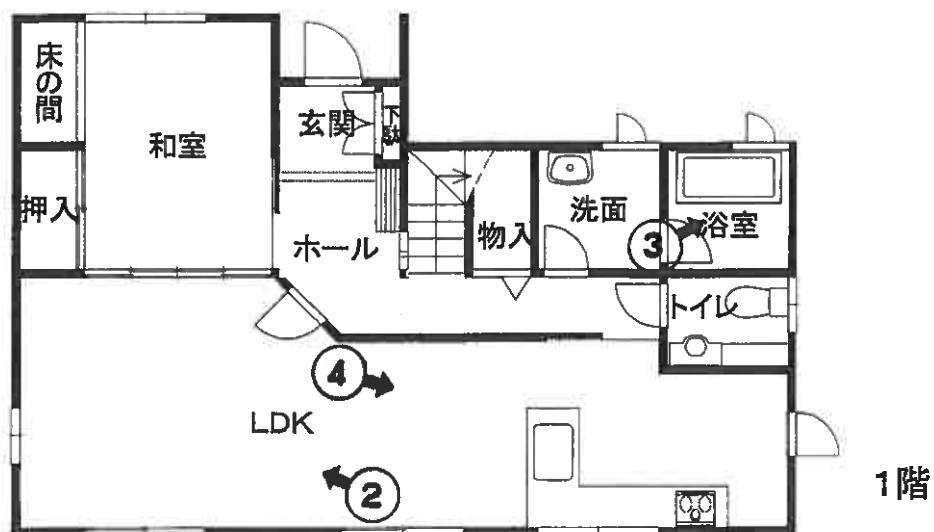
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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



写真②～④は
物件 2 建物の
内部を撮影

③



④



令和7年（ケ）第10号		
令和7年	5月	9日
令和7年		5月16日
		現地調査 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

瀬 古 博 之 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,060,000 円
物件 2 (建物)	金 3,780,000 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	桑名市多度町小山台一丁目	
	地 番	2 番 2	
	地 目	宅 地	
	地 積	224.03 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	桑名市多度町小山台一丁目 2 番地 2	
	家屋番号	2 番 2	
	種 類	居 宅	
	構 造	軽量鉄骨造 スレートぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 68.99 m ² 2 階 60.60 m ² 延べ 129.59 m ²	
	所 有 者	A	
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	養老鉄道養老線「多度」駅 南西方・直線距離 約820m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ，土地区画整理事業による区画整然とした住宅地域	
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・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	60%
	指 定 容 積 率	100%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	高さ制限10m
画 地 条 件	・地積：224.03㎡ ・ほぼ長方形 ・間口：約14m，奥行：約16m ・カースペース部分と建物敷地部分とは約0.2mの～0.8mの段差があり，いずれもほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・北側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
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	有（集中プロパン）
	下 水 道	有
特 記 事 項	・簡易物置約6㎡が存する。	

(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18年2月9日 新築
	経 過 年 数	20 年
	経済的残存耐用年数	5 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート
	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	畳，フローリングなど
	設 備	電気，給排水，衛生など
	そ の 他	オール電化仕様，太陽光発電パネルあり
床面積（現況）	1 階	68.99 m ²
	2 階	60.60 m ²
現況用途等	延べ	129.59 m ²
	現 況 用 途	居宅
品 等	間 取	4LDK
	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・家財道具やゴミ等が散乱し，放置されている。	

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	38,000	1.00	224.03	1.00	8,510,000

※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・・・・・・1.00 <下記各条件の相乗積>
 ※小数点第3位四捨五入
 ・画地条件；1.00
 （ほぼ標準的）

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	129.59	0.14	2,900,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(20 + 5) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ (観察減価率)} \\
 &= 0.14 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<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	8,510,000	0.40 法定地上権	3,400,000

※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	8,510,000	－ 3,400,000		1.00	0.60	3,060,000
2	2,900,000	＋ 3,400,000	1.00	1.00	0.60	3,780,000
一 括 価 格 (合計)						6,840,000

※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（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面・各階平面図写し（同上）
- ・ 建物配置図（略・評価人作成）
- ・ 建物間取図（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

※幅員約6m舗装道路沿いの規模約220㎡の整形地

(2) 地価調査価格 : 桑名－6

所 在 : 桑名市多度町多度2丁目6番2

価 格 : 34,200 円/㎡

位 置 : 養老鉄道養老線「多度」駅の南西方道路距離約1.4km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 259 ㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 北側, 幅員6m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1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 : 中規模一般住宅のほか空地も多く見られる区画整然とした住宅地域

(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6年7月1日	34,200	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{90}$	= 38,000

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ ほぼ標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 90 (接近条件, 環境条件格差等を考慮した)

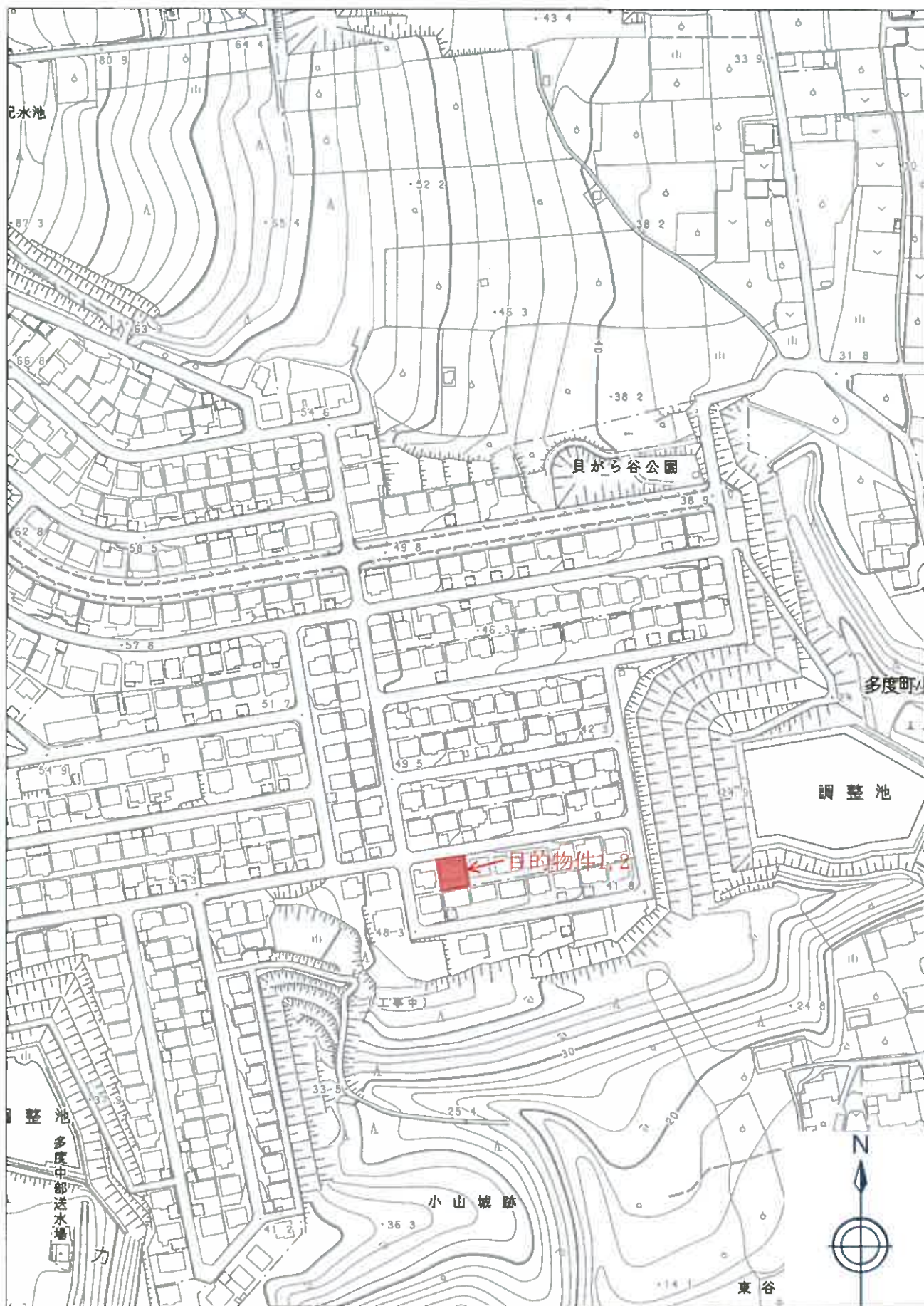
(4) 標準価格の決定

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, 38,000 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 38,000 円/㎡



1
10,000

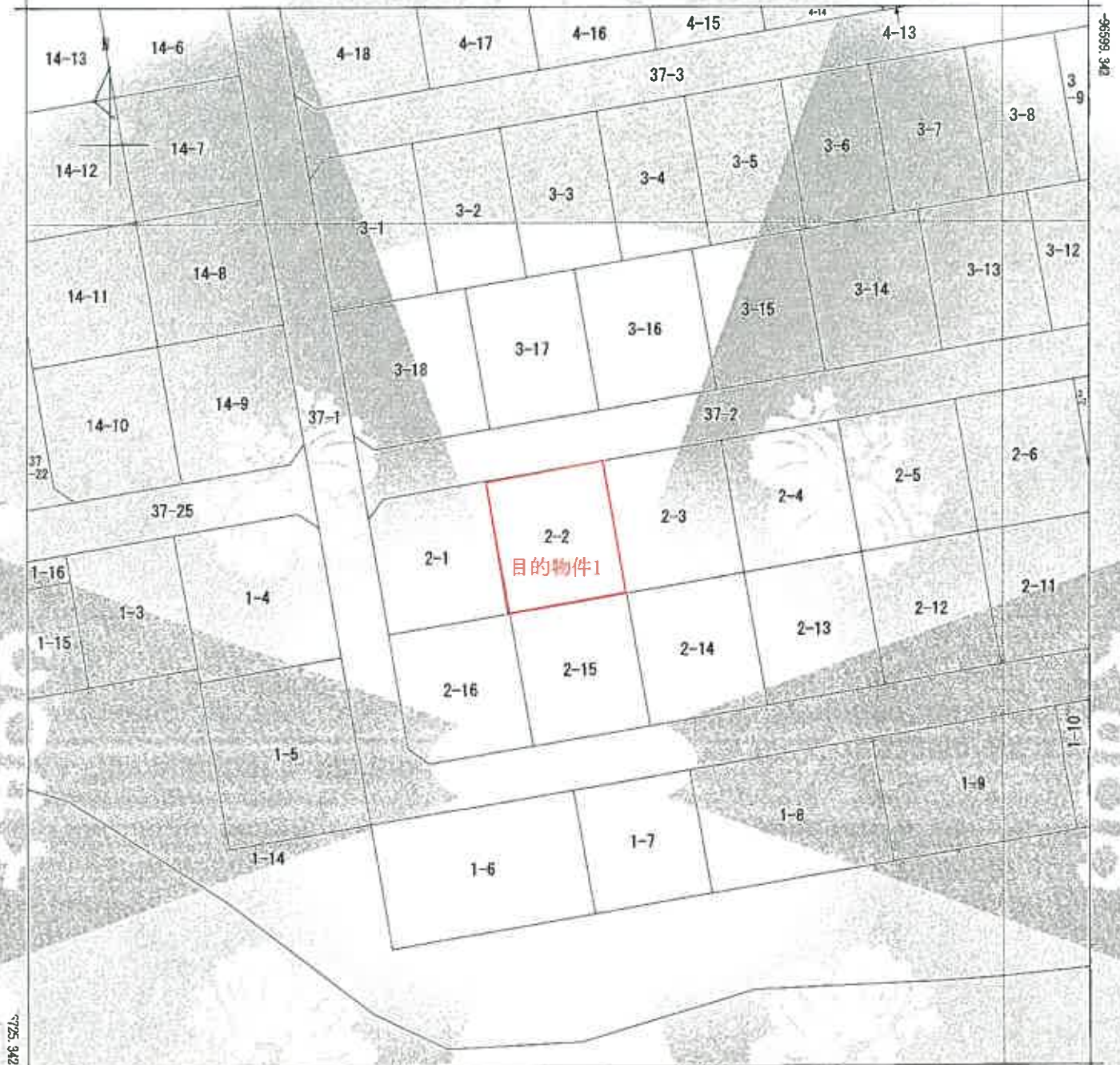


1
2,500
案内図

A 4 判に縮小

(座標値種別：測量成果)

+58109.980



+57984.980 (座標値種別：測量成果)

(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
区域見出多度町小山台
1丁目

請 求 部 分	所 在 桑名市多度町小山台一丁目					地 番	2番2				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	VI	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	令和5年10月11日				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年11月6日				補 事 記 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。

令和7年5月2日
津地方法務局桑名支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

建物図面 各階平面図

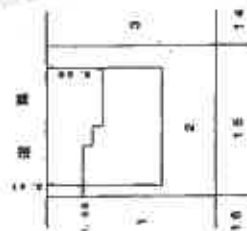
A 4 判に縮小

家屋番号 2629番1の2

建物の所在

桑名市多度町小山字日笠谷2629番地1、2629番地3
(保留地 多度町小山字地区西側第9地区2番)

別記第二号 (第七十四条第三項適用)



目的物件2

(会員専用)

作成者

縮尺

1/250

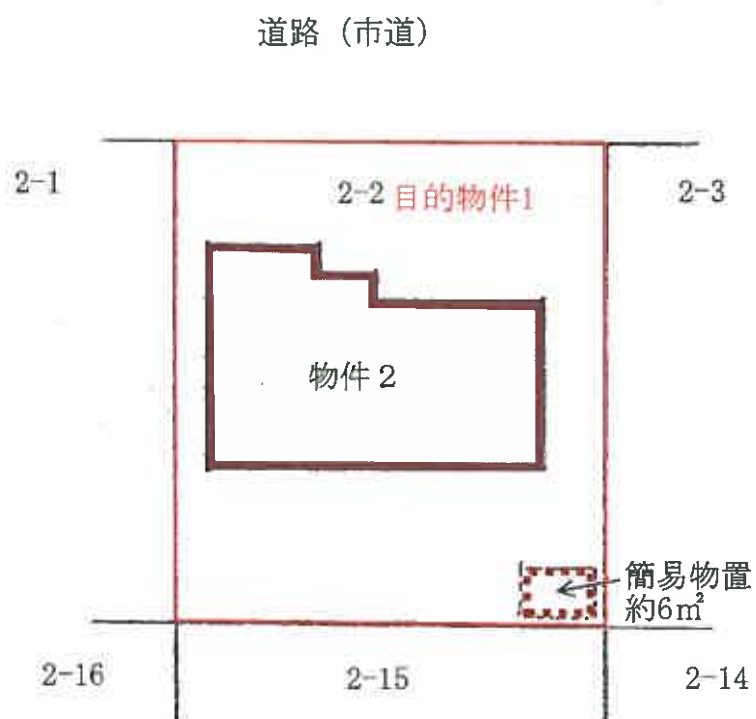
申請人

縮尺

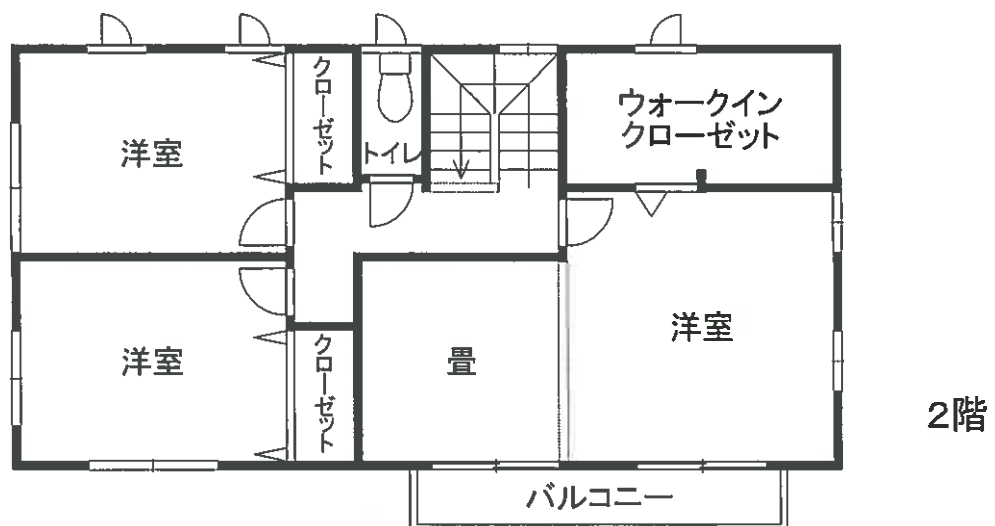
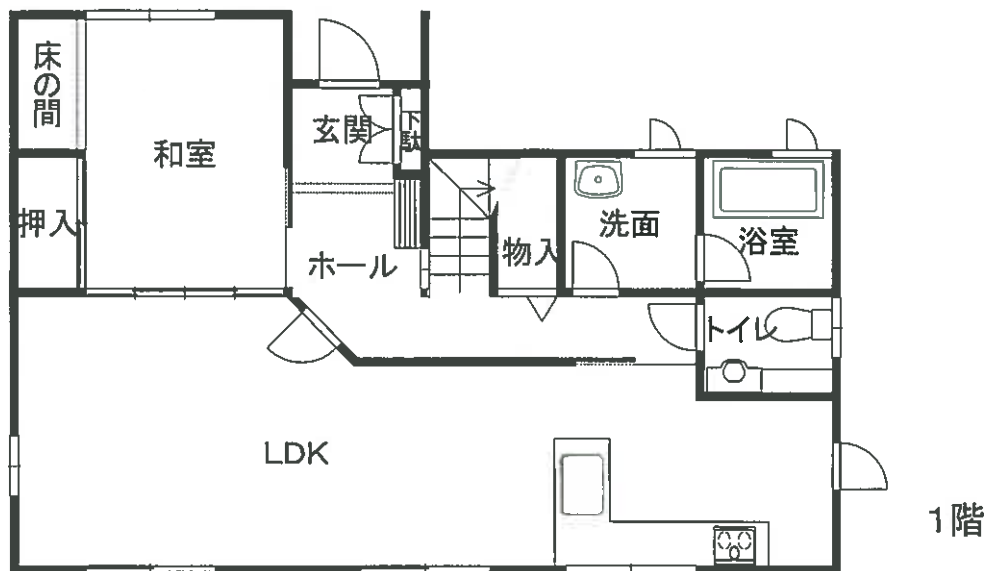
1/500

(1) 令和5年11月6日
土地区画整理法の施行期分により
所在地桑名市多度町小山台1丁目2番地2
令和5年11月3日変更
家屋番号 2番2
令和5年11月6日変更

A 4 判に縮小



建物配置図



目的物件2

建物間取図