

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 18 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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 7 月 6 日 午前 9 時 40 分 津地方裁判所四日市支部
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 2 月 18 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）
5☆	280,000 224,000		56,000	0	0
	</				



物 件 目 録

☆5 所 在 桑名郡木曾岬町大字外平喜
地 番 173番1
地 目 畑
地 積 696平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号5】

土地改良事業等による賦課金等の滞納あり。

《 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

5 所	在	桑名郡木曾岬町大字外平喜
地	番	1 7 3 番 1
地	目	畑
地	積	6 9 6 平方メートル



令和7年(ケ)第33号
令和7年11月25日受理
令和8年1月16日提出

現況調査報告書

(その3－物件5関係分)

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

5	所	在	桑名郡木曾岬町大字外平喜
	地	番	173番1
	地	目	畑
	地	積	696平方メートル

(土地用)

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 5			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 畑 (物件 5) ☐			
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 ☒ 土地所在図のとおり			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が休耕中の畑の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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]			
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)			
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) ■ 桑名郡木曾岬町土地改良区職員	物件5土地につき第三者との間に何らの貸借関係ありません。同土地には昔はバラの苗を植えていたのですが、ここ5年くらいは耕作もしていません。 本件物件所有者の方については、土地改良法に定める賦課金等の滞納額が99,000円に達しています。また、同法に定める過怠金も本年12月19日には6,300円発生しますので、トータルで105,300円が物件1～7土地の承継人に引き継がれます。 なお、その支払義務については各土地の面積で按分されて各土地取得者に承継されますので、物件5土地だけで言えば、26,279円が支払義務として承継されることになります。 また、次年度の賦課予定額(概算)は、10アール当たり9,160円で算出される見込みです。

(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 物件5土地の現況は別添写真のとおりである。同土地は、登記上の地目は畑であるが、現況は雑草が繁茂した状態で、休耕中の状態にあるものと認めた。
- 2 物件5土地の占有関係については、第三者占有の徴表が認められない物件の現況と関係人の陳述を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 3 執行裁判所から桑名郡木曾岬町農業委員会に照会した結果によると、物件5土地につき同委員会も休耕中の農地と認定しており、競落取得するには買受適格証明書が必要となる。
- 4 物件5土地については、現況では雑草が繁茂してその所在範囲を明確に確定することが困難であるものの、法務局には現地復元能力を有する不動産登記法第14条第1項所定の公図の備付けがあることから、本格的に測量すればその所在範囲を確定することは可能と思われる。
- 5 物件5土地を承継取得した者は、土地改良法第43条1項の定めにより土地改良区の事業に関する権利義務を承継することから、賦課金等及び過怠金の支払義務を承継することに注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月26日 (水) 13:10-13:20	津地方法務局 四日市支局	公図、登記等調査
7年11月28日 (金) 14:35-14:50	物件所在地	現場所在確認、写真撮影、所有者から面談聴取
7年11月28日 (金) 15:25-15:40	木曾岬町役場	桑名郡木曾岬町土地改良区職員から面談聴取
7年12月 9日 (火) 12:55-15:10	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、所有者から面談聴取、評価人同行
7年12月10日 (水) 10:40-10:50	電話	桑名郡木曾岬町土地改良区職員から電話聴取
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。

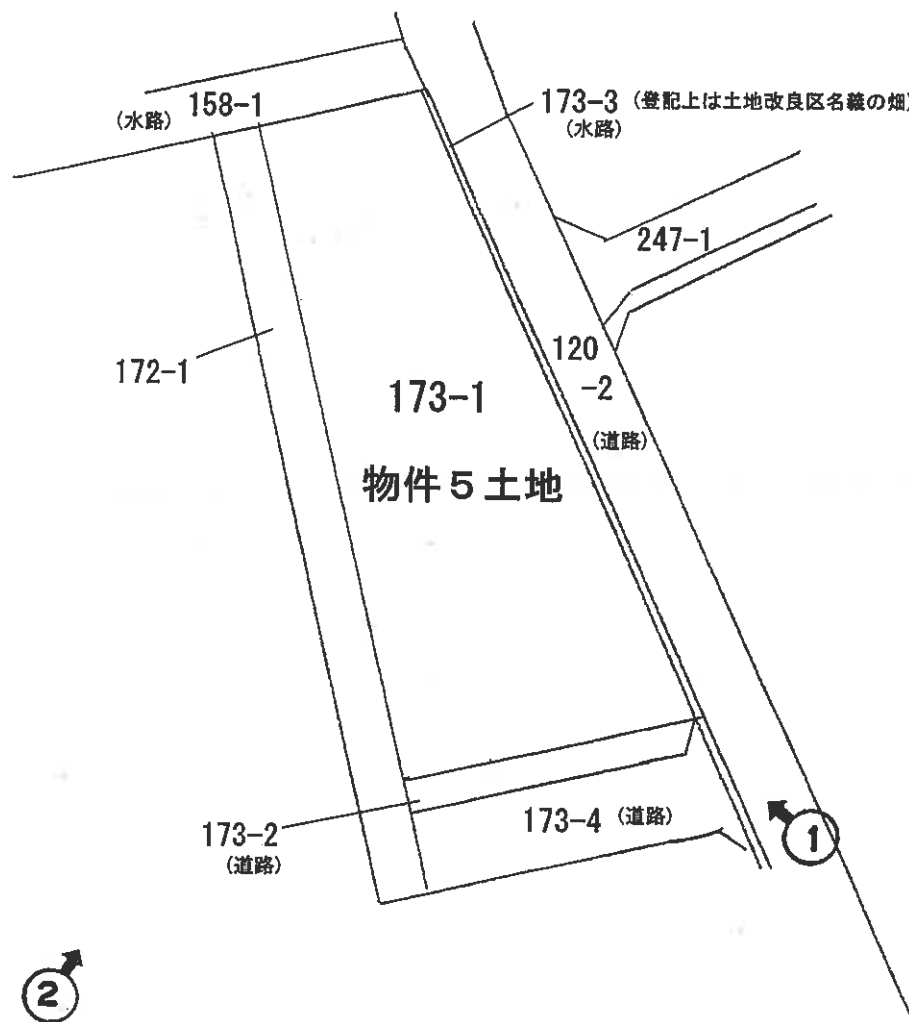
☐ 令和 年 月 日

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)

土地所在図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 5 土地

②



物件 5 土地

令和7年（ケ）第33号	
令和7年12月9日	現地調査
令和8年1月9日	評 価

津地方裁判所 四日市支部 御中

評 価 書

（ 物 件 5 ）

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

物件5（土地）	金280,000円
---------	-----------

* * * 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、目的物件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、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在	桑名郡木曾岬町大字外平喜	
	地 番	1 7 3 番 1	
	地 目	畑	
	地 積	6 9 6 m ²	
	所 有 者	A	
物件 番号	特 記 事 項		
5	・買受適格証明書が必要である。		

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5）

位 置・交 通	近鉄名古屋線「近鉄弥富」駅，南方，直線距離約3.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	木曽岬町北部の農地地域で，東方で愛知県弥富市に隣接している。農地が多いなかに，農家住宅等も見られる地域である。	
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，市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	農 振 法 上 の 規 制	農業振興地域内，農用地区域
	そ の 他	・水郷県立自然公園（普通地域） ・海拔ゼロメートル地帯（標高－1.4～－1.5m）
画 地 条 件	・登記地積696㎡ ・北東側間口約46m，奥行約11～19.8m，形状はやや台形。 ・角地，北側は水路。	
接 面 道 路	・北東側，幅員約5.0mの町道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ・南側，幅員約5.5mの町道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ・町道はともに建築基準法上第42条1項1号道路。 ・北東側町道幅員には両側側溝（暗渠），南側町道幅員には片側側溝（暗渠）を含む。	
土地の利用状況等	・現況地目は畑 ・所有者が畑（休耕中）として占有しており，第三者の占有はない。 ・雑草や雑木が繁茂しており，現地では隣地境界が一部不明瞭である。 ・敷地内に電柱や支線があるように思われるが詳細は不明である。	
給 水 施 設 等	無（付近に農業用パイプラインなし）	
特 記 事 項	・買受人は，土地改良法第43条1項により土地改良区の事業に関する権利義務を承継するため，賦課金等及び過怠金の支払義務を承継することに注意を要する。物件5には賦課金の滞納（26,279円）がある。詳細については現況調査報告書参照。 ・買受適格証明書が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	830	0.88	696	500,000

※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 形状 0.98
- ② 管理状態 0.95
- ③ 給水設備未整備 0.95
- ④ 角地の効用なし 1.00

※①～④の相乗積（小数第3位四捨五入）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

物件 番号	土地価格 (円)<1エ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
5	500,000	1.00	0.95	0.60	280,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：不要と判断した。

ウ 市場性修正：本件は農地で、利用現況や手続等の面から需要が限定されることを考慮し、所要の修正を行った。

エ 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）
- ・ 不動産登記法第14条第1項地図（法務局備付）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約5mの舗装道路沿いで規模約500m²の整形地

(2) 取引事例に基づく比準価格

No.	所 在				地 目	取引時点
1	桑名郡木曾岬町大字富田子地内				田	令和5年2月
2	桑名市長島町東殿名地内				田	令和6年4月
No.	取引価格 (円/m ²) ア	事 情 補 正 イ	時 点 修 正 ウ	標準化 補 正 エ	地 域 要 因 オ	比準価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	851	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 836
2	792	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	= 825
標準画地の比準価格査定					830 円/m ²	

※十円未満切捨

エ 主たる標準化補正内訳……………事例No.1:100(概ね標準的)

事例No.2:100(概ね標準的)

オ 主たる地域要因内訳……………事例No.1:100(ほぼ同等)

事例No.2:95(街路条件格差を考慮した)

(3) 地価公示価格等を規準とした価格

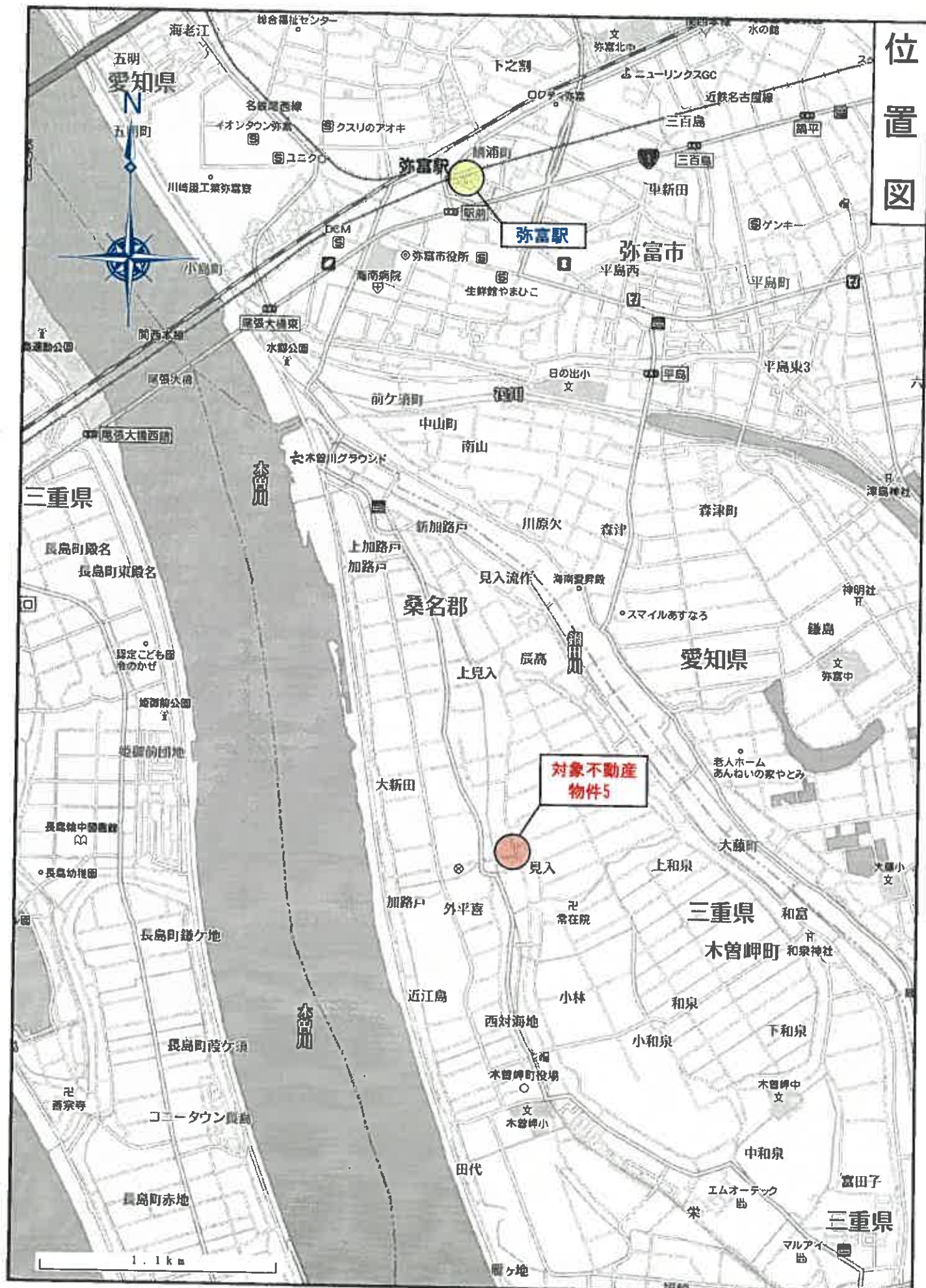
同種別の規準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

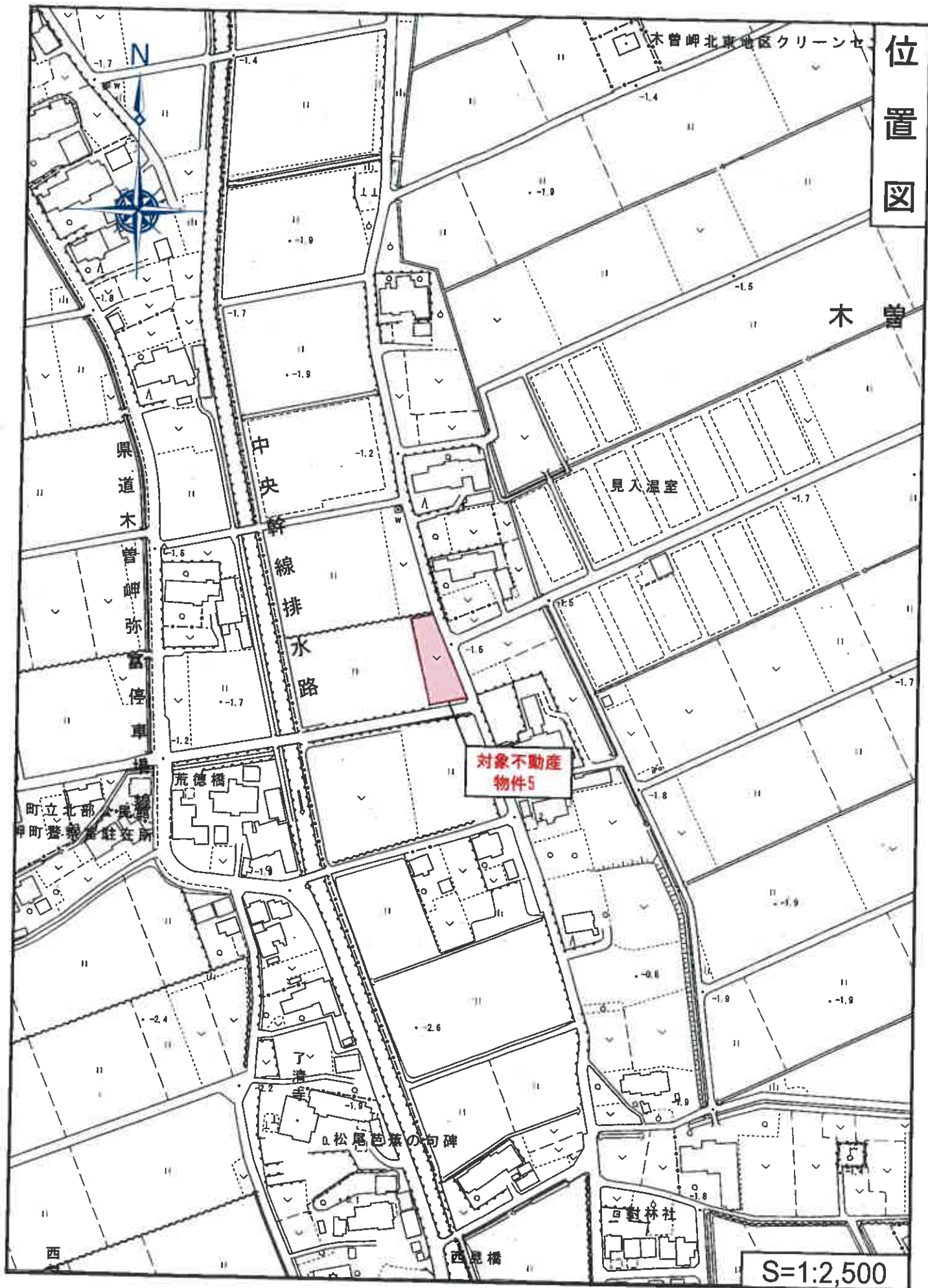
標準画地の価格は、(2)で求めた価格を指標とし、近時の地価動向の特徴等も勘案し、以下のとおり求めた。

○ 標準価格 830 円/m²

位置図



位置図





地番区域見出

大字外平喜

部 分	所 在	桑名郡木曾町大字外平喜				地 番	173番1			
出 力	1/500	精 度	甲三	座標系 番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成	年月日				備 付	年月日	(原図)		補 記	事項

これは地図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6月19日

津地方法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

請求番号：15-3

(1/1)