

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16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 9月30日 午前 9時00分から<br>令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年10月14日 午前10時00分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年11月 2日 午前 9時40分<br>場 所 津地方裁判所四日市支部                                                                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月 4日 午後 1時00分から<br>令和 8年11月 4日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月16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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～7  | 5,650,000<br>4,520,000 | 一括       | 1,130,000  | 259,563  | 0        |
| 1    | 150,000                |          |            |          |          |
| 2    | 370,000                |          |            |          |          |
| 3    | 70,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 1,470,000              |          |            |          |          |
| 5    | 1,270,000              |          |            |          |          |
| 6    | 1,720,000              |          |            |          |          |
| 7    | 600,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 5 番 1

地 目 田

地 積 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 2 分の 1

2 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 5 番 3

地 目 原野

地 積 1 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 4 分の 1

3 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 5 番 4

地 目 原野

地 積 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 4 分の 1



## 物 件 目 録

4 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 7 番

地 目 田

地 積 3 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 2 分の 1

5 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 8 番

地 目 田

地 積 3 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 2 分の 1

6 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 9 番

地 目 田

地 積 4 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



## 物 件 目 録

持分 2 分の 1

7 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 9 0 番

地 目 田

地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 2 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 1 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 ～ 7】

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】

地役権 (設定登記昭和 3 8 年 7 月 2 5 日受付第 7 0 2 1 号)

原 因 昭和 3 7 年 9 月 1 3 日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設及びこの送電線下用地上に  
家屋その他の工作物を設置しない。

範 囲 全部

要役地 桑名市大字五反田字口山 1 8 9 5 番

【物件番号 2】

地役権 (設定登記昭和 4 0 年 4 月 2 0 日受付第 4 2 9 7 号)

原 因 昭和 4 0 年 3 月 2 9 日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設及びこの送電線下用地上に  
家屋その他の工作物を設置しない。

範 囲 南西角より四辺形の 1 1 坪 0 7 北西角より八辺形の 4 8 坪 1 8

要役地 桑名市大字五反田字口山 1 8 9 5 番

地役権図面第 1 0 号

【物件番号 3】

地上権

目 的 送電線鉄塔所有

地上権者 中部電力パワーグリッド株式会社

存続期間 送電線鉄塔存置中

【物件番号 4】

地役権 (設定登記昭和 3 8 年 7 月 2 5 日受付第 7 0 2 2 号)



原 因 昭和37年9月13日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設及びこの送電線下用地上に  
家屋その他の工作物を設置しない。

範 囲 北西角より五辺形の15坪9合5勺

要役地 桑名市大字五反田字口山1895番

地役権図面第152号

【物件番号6】

地役権（設定登記昭和38年7月25日受付第7019号）

原 因 昭和37年9月13日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設及びこの送電線下用地上に  
家屋その他の工作物を設置しない。

範 囲 西角より三辺形の1坪5勺

要役地 桑名市大字五反田字口山1895番

地役権図面第150号

【物件番号7】

地役権（設定登記昭和38年7月25日受付第7020号）

原 因 昭和37年9月13日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設及びこの送電線下用地上に  
家屋その他の工作物を設置しない。

範 囲 南西角より四辺形の16坪8合7勺

要役地 桑名市大字五反田字口山1895番

地役権図面第151号

---

#### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

株式会社一号館ホールディングス及び転借人株式会社イーグルが占有している。  
前者の賃借権は、対抗要件を有していない。

---

#### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、4～7】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～7】

(1) 隣地との境界が不明確である。

(2) 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に  
使用収益できるとは限らない。



### 《 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 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
 地 番 3 8 5 番 1  
 地 目 田  
 地 積 4 2 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 雑種地  
 共有者 A 持分 2 分の 1
  
- 2 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
 地 番 3 8 5 番 3  
 地 目 原野  
 地 積 1 9 8 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 雑種地  
 共有者 A 持分 4 分の 1
  
- 3 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
 地 番 3 8 5 番 4  
 地 目 原野  
 地 積 3 9 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 雑種地  
 共有者 A 持分 4 分の 1



## 物 件 目 録

4 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 7 番

地 目 田

地 積 3 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 8 番

地 目 田

地 積 3 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 8 9 番

地 目 田

地 積 4 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



## 物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

7 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 3 9 0 番

地 目 田

地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第7号  
令和8年4月16日受理  
令和8年6月16日提出

# 現況調査報告書 (物件1～7)

津地方裁判所四日市支部

執行官 永田昌宏

(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 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 3 8 5 番 1  
地 目 田  
地 積 4 2 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 3 8 5 番 3  
地 目 原野  
地 積 1 9 8 平方メートル  
共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 3 8 5 番 4  
地 目 原野  
地 積 3 9 平方メートル  
共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 3 8 7 番  
地 目 田  
地 積 3 9 3 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1



## 物 件 目 録

5 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 388番  
地 目 田  
地 積 340平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 389番  
地 目 田  
地 積 459平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 390番  
地 目 田  
地 積 161平方メートル

共有者 A 持分2分の1



|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 付近 |
| 土地            | 物件 1～7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |    |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1～7) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                              |  |    |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置図のとおり<br><input type="checkbox"/> 地図 (法14条1項) のとおり                                                                                                                                               |  |    |
| 占有者及び占有状況     | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用して占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |    |
| その他の事項        | <p>物件1～7は近隣土地を含めて一体として駐車場等として使用されており、その境界は不明瞭である。</p> <p>物件1, 2, 4, 6, 7には地役権 (要役地: 桑名市大字五反田字口山1895番) が、物件3には地上権 (地上権者: 名古屋市東区東新町1番地 中部電力パワーグリッド株式会社) がそれぞれ設定されている。</p>                                                                                                                                                                                         |  |    |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br><div style="text-align: right;">地方裁判所      支部   平成   年 ( ) 第      号</div> <div style="text-align: right;">[ 保管開始日   平成   年   月   日 ]</div>                                                                                                                                             |  |    |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |    |

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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1~7関係)

|                                             |     |                                                                   |  |
|---------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                        |     | ■全部 □                                                             |  |
| 占有者                                         |     | ■株式会社一号館ホールディングス（四日市市日永東3丁目4番1号）<br>■株式会社イーグル（兵庫県加古川市加古川町河原277-1） |  |
| 占有状況                                        |     | □敷地 ■駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □                                  |  |
| ■関係人（■現占有者兼転借人従業員 ■賃借人従業員）の陳述／■提示文書（回答書）の要旨 |     |                                                                   |  |
| 占有権原                                        |     | ■賃借権 □使用借権 □                                                      |  |
| 占有開始時期                                      |     | 平成元年6月1日                                                          |  |
| 最初の契約等                                      | 契約日 | 昭和63年8月25日                                                        |  |
|                                             | 期間  | 昭和63年11月1日から ■平成10年10月31日まで 10年間<br>□期間の定めなし                      |  |
| 更新の種別                                       |     | □合意更新 ■自動更新 □法定更新                                                 |  |
| 現在の契約等                                      | 期間  | 令和7年11月1日から ■令和10年10月31日まで 3年間<br>□期間の定めなし                        |  |
| 契約等当事者                                      | 貸主  | ■所有者 □その他の者（ ）                                                    |  |
|                                             | 借主  | ■占有者（株式会社一号館ホールディングス） □その他の者                                      |  |
| 賃料・支払時期等                                    |     | 毎月 金85,000円（毎月末日限り翌月分前払）<br>□前払（ 分 円）<br>□相殺（ 分 円）                |  |
| 敷金・保証金                                      |     | □ない ■ある（□敷金 円 ■保証金250,000円）                                       |  |
| 特約等                                         |     | □譲渡・転貸を認める □                                                      |  |
| その他                                         |     |                                                                   |  |
| 執行官の意見                                      |     | ■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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  
(4枚目)

| 関係人の陳述等                       |                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)             | 陳述内容等                                                                                                           |
| ■ 株式会社イーグル<br>従業員（占有者）        | <p>当社は、本件各土地を含めた土地建物を株式会社一号館ホールディングスから借りて商業施設として使用しており、本件各土地は駐車場として使用しています。</p> <p>照会書を送付していただければ、書面で回答します。</p> |
| ■ 株式会社一号館ホールディングス従業員<br>(賃借人) | <p>本件各土地は、当社が所有者から借りています。照会書を送付していただければ回答します。</p>                                                               |

(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)

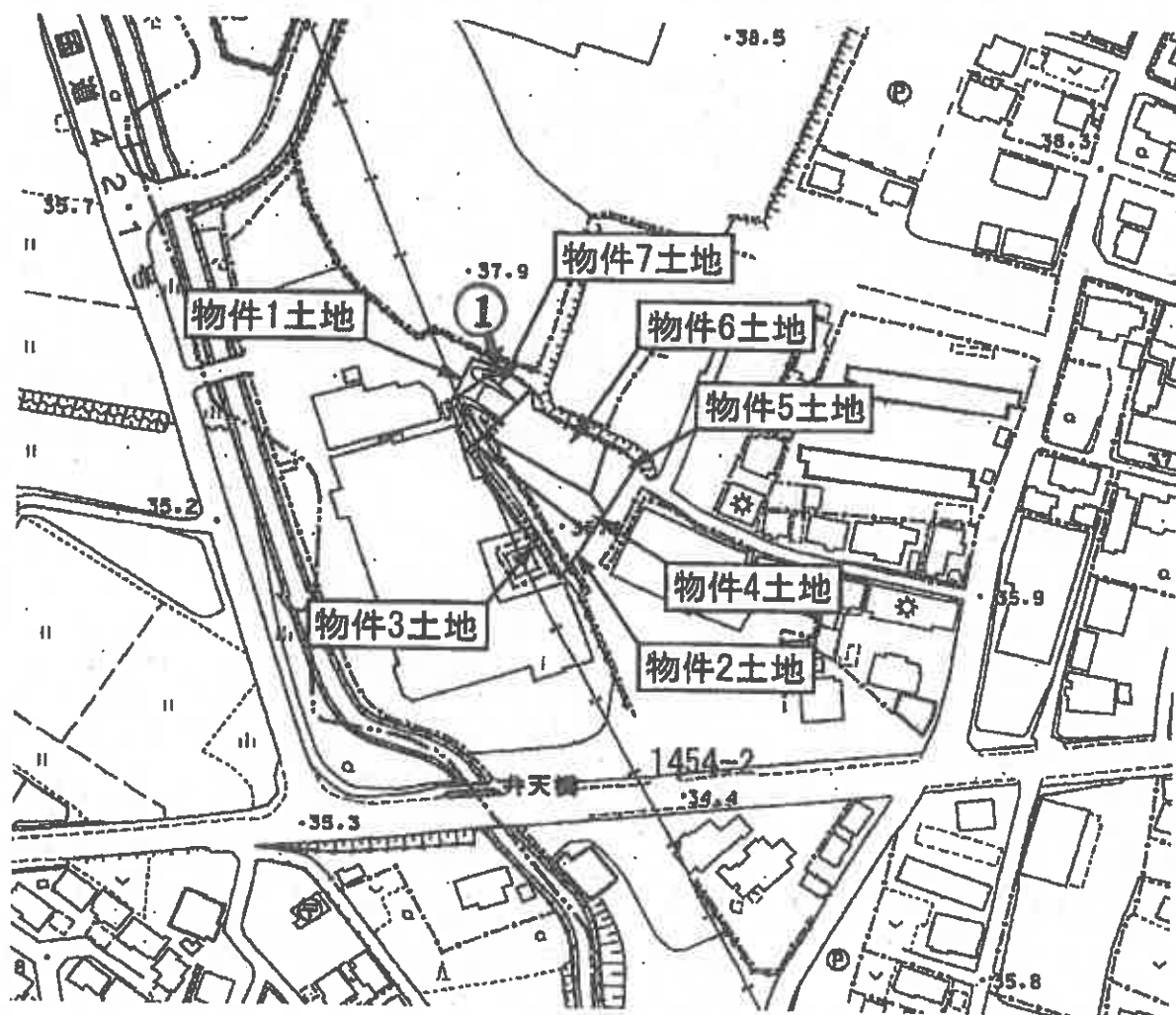
執 行 官 の 意 見

- 本件各土地は、近隣商業施設の駐車場として使用されており、隣接土地を含めて一体となつて利用されていることから、その境界は不明瞭である。
- 現占有者である株式会社イーグルは、賃借人である株式会社一号館ホールディングスから転貸されている転借人に該当するものであり、その権利の処遇は株式会社一号館ホールディングスに準ずるもの考えられる。
- 株式会社一号館ホールディングスの占有権原は賃借権であるが、登記等の対抗要件を備えていない。
- 本件は、持ち分のみの売却であることから、本件各土地を別途利用するについては相共有者との間で協議が必要になる。
- 物件1, 4～7については地目が田であるが、桑名市農業委員会からは、農地性はなく、買受適格証明の必要はない旨の回答がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(6枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                |
| 8年4月17日 (金)<br>10:00-10:10                                                                                                                                                                                                                                                                 | 津地方法務局四日市支局 | 地図 (公図) 等の写し、証明書等交付        |
| 8年4月21日 (火)<br>12:35-12:40                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地       | 物件・外観調査                    |
| 8年4月22日 (水)<br>15:10-15:20                                                                                                                                                                                                                                                                 | 桑名市役所       | 資産税課で図面等申請                 |
| 8年5月1日 (金)<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                          | 津地方裁判所四日市支部 | 所有者に照会書送付、占有者に照会書送付        |
| 8年5月20日 (水)<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                         | 津地方裁判所四日市支部 | 占有者 (賃借人) に照会書送付           |
| 8年6月1日 (月)<br>13:50-15:10                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 物件・立入調査、写真撮影 (評価人 三輪時弘 同行) |
| 年月日 ()<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                              | (以下空白)      |                            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                            |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(7枚目)



◀○印写真撮影位置方向番号

土地位置図

物件 1 ～ 7

①

物 件  
外 観



|            |      |
|------------|------|
| 令和8年（ケ）第7号 |      |
| 令和8年6月1日   | 現地調査 |
| 令和8年7月24日  | 評価   |

津 地 方 裁 判 所 四 日 市 支 部    御 中

評            価            書  
(    そ   の   1   )

評価人   不動産鑑定士  
三   輪   時   弘   印

第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 5,650,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 150,000 円   |
| 物件 2 (土地)     | 金 370,000 円   |
| 物件 3 (土地)     | 金 70,000 円    |
| 物件 4 (土地)     | 金 1,470,000 円 |
| 物件 5 (土地)     | 金 1,270,000 円 |
| 物件 6 (土地)     | 金 1,720,000 円 |
| 物件 7 (土地)     | 金 600,000 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  
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  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 385番1         |     |
|    | 地目  | 田             | 雑種地 |
|    | 地積  | 42㎡           |     |
|    | 共有者 | A 持分2分の1      |     |
| 2  | 所在  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 385番3         |     |
|    | 地目  | 原野            | 雑種地 |
|    | 地積  | 198㎡          |     |
|    | 共有者 | A 持分4分の1      |     |
| 3  | 所在  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 385番4         |     |
|    | 地目  | 原野            | 雑種地 |
|    | 地積  | 39㎡           |     |
|    | 共有者 | A 持分4分の1      |     |
| 4  | 所在  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 387番          |     |
|    | 地目  | 田             | 雑種地 |
|    | 地積  | 393㎡          |     |
|    | 共有者 | A 持分2分の1      |     |

| 番号  | 所在等                                                                                                                            | 登記            | 現況  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| 5   | 所在                                                                                                                             | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|     | 地番                                                                                                                             | 388番          |     |
|     | 地目                                                                                                                             | 田             | 雑種地 |
|     | 地積                                                                                                                             | 340㎡          |     |
|     | 共有者                                                                                                                            | A 持分2分の1      |     |
| 6   | 所在                                                                                                                             | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|     | 地番                                                                                                                             | 389番          |     |
|     | 地目                                                                                                                             | 田             | 雑種地 |
|     | 地積                                                                                                                             | 459㎡          |     |
|     | 共有者                                                                                                                            | A 持分2分の1      |     |
| 7   | 所在                                                                                                                             | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|     | 地番                                                                                                                             | 390番          |     |
|     | 地目                                                                                                                             | 田             | 雑種地 |
|     | 地積                                                                                                                             | 161㎡          |     |
|     | 共有者                                                                                                                            | A 持分2分の1      |     |
| 番号  | 特記事項                                                                                                                           |               |     |
| 1～7 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各筆境界は判然としない。</li> <li>・物件1, 2, 4, 6, 7土地には地役権が設定され, 物件3土地には地上権がそれぞれ設定されている。</li> </ul> |               |     |

## 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1～7）

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 位 置・交 通                                              | 三岐鉄道北勢線「穴太」駅, 北東方, 直線距離 約550m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| 付 近 の 状 況                                            | 店舗等が建ち並ぶ路線商業地域背後の駐車場が見られる地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 都市計画区域・市街化調整区域        |
|                                                      | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | —                     |
|                                                      | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 60%                   |
|                                                      | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 200%                  |
|                                                      | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 建築基準法第22条の指定区域等       |
|                                                      | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制 |
| 画 地 条 件                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積: 1,632㎡</li> <li>・不整形地</li> <li>・間口: 約4m, 奥行: 約60m</li> <li>・平坦地勢</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| 接 面 道 路                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側 幅員約4m (種別: 道路), 舗装有, ほぼ等高に接面<br/>※道路は建築基準法上の道路ではない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| 土地の利用状況等                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1～7土地は近隣土地と一体として商業施設の駐車場として利用され各筆間の境界は判然としていない。</li> <li>・物件1～7土地所有者Aと借主: 株式会社一号館ホールディングスとの土地賃貸借契約の主な内容は以下の通り。<br/>契約目的: 駐車場及び資材置き場<br/>契約期間: 昭和63年11月1日から10年間<br/>契約更新: 自動更新<br/>月額賃貸料: 85,000円 保証金: 250,000円<br/>※借主である株式会社一号館ホールディングスは平成18年9月8日から株式会社イーグルに物件1～7土地を転貸している。</li> <li>・賃借権の設定登記がないため買受人に対する対抗要件はない。</li> <li>・物件1, 2, 4, 6, 7土地には地役権 (【目的】: 電線の支持物の設置を除く電線路の施設及びこの送電線下用地上に家屋その他の工作物を設置しない。【要役地】: 桑名市大字五反田字口山1895番) が設定されている。</li> <li>・物件3土地には地上権 (【目的】: 送電線鉄塔所有 【地上権者】: 名古屋市東区東新町1番地 中部電力パワーグリッド株式会社) が設定されている。<br/>(附属資料: 配置図, 現況調査報告書参照)</li> </ul> |                       |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                   | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 無                     |
|                                                      | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 無                     |
|                                                      | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 無 (農業集落排水エリア)         |
| 特 記 事 項                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壤汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |

(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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|------------------------|
| 1  | 31,300               | 0.50          | 42             | 650,000                |
| 2  | 31,300               | 0.50          | 198            | 3,090,000              |
| 3  | 31,300               | 0.50          | 39             | 610,000                |
| 4  | 31,300               | 0.50          | 393            | 6,150,000              |
| 5  | 31,300               | 0.50          | 340            | 5,320,000              |
| 6  | 31,300               | 0.50          | 459            | 7,180,000              |
| 7  | 31,300               | 0.50          | 161            | 2,510,000              |

※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・・・・・・・・

0.50

＜下記各条件の相乗積＞

※小数点第3位四捨五入

・画地条件（接道：0.70, 形状：0.75）0.53

・その他条件（境界不明瞭：-5）0.95

ウ 地 積・・・・・・・・

登記数量による。

### 2 評価額の判定

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 番号           | 更地価格<br><1><br>ア | 持分<br>イ       | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------|------------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 1            | 650,000          | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.80           | 0.60            | 150,000                 |
| 2            | 3,090,000        | $\frac{1}{4}$ |                 | 0.80           | 0.60            | 370,000                 |
| 3            | 610,000          | $\frac{1}{4}$ |                 | 0.80           | 0.60            | 70,000                  |
| 4            | 6,150,000        | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.80           | 0.60            | 1,470,000               |
| 5            | 5,320,000        | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.80           | 0.60            | 1,270,000               |
| 6            | 7,180,000        | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.80           | 0.60            | 1,720,000               |
| 7            | 2,510,000        | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.80           | 0.60            | 600,000                 |
| 一 括 価 格 (合計) |                  |               |                 |                |                 | 5,650,000               |

イ 持分：評価対象：物件1、4、5、6、7（1/2） 物件2、3（1/4） ※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：

・物件1～7土地の持分のみの売却であり、土地を利用するにあたり共有者との協議が必要になること等を総合的に勘案して-20%の市場性修正を行った。

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）
- ・ 配置略図（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8m舗装国道沿いの規模約300m<sup>2</sup>の整形地

(2) 地価調査価格：桑名一 3

所 在：桑名市大字森忠字乗越平1738番14

価 格 : 34,000 円/m<sup>2</sup>

位置：三岐鉄道北勢線「七和」駅の北東方 道路距離約1.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地積：235 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接面街路：北側、幅員4m市道

用途指定等：都市計画区域・市街化調整区域

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

(3) 地価調査価格を規準とした価格

| 価 格 時 点<br>年 月 日 | 価格<br>円/㎡<br>ア | 時点<br>修正<br>イ             | 標準化<br>補正<br>ウ           | 地域<br>要因<br>エ            | 規準とした価格<br>円/㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和7年7月1日         | 34,000         | $\times \frac{99.5}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{108}$ | = 31,300                  |

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

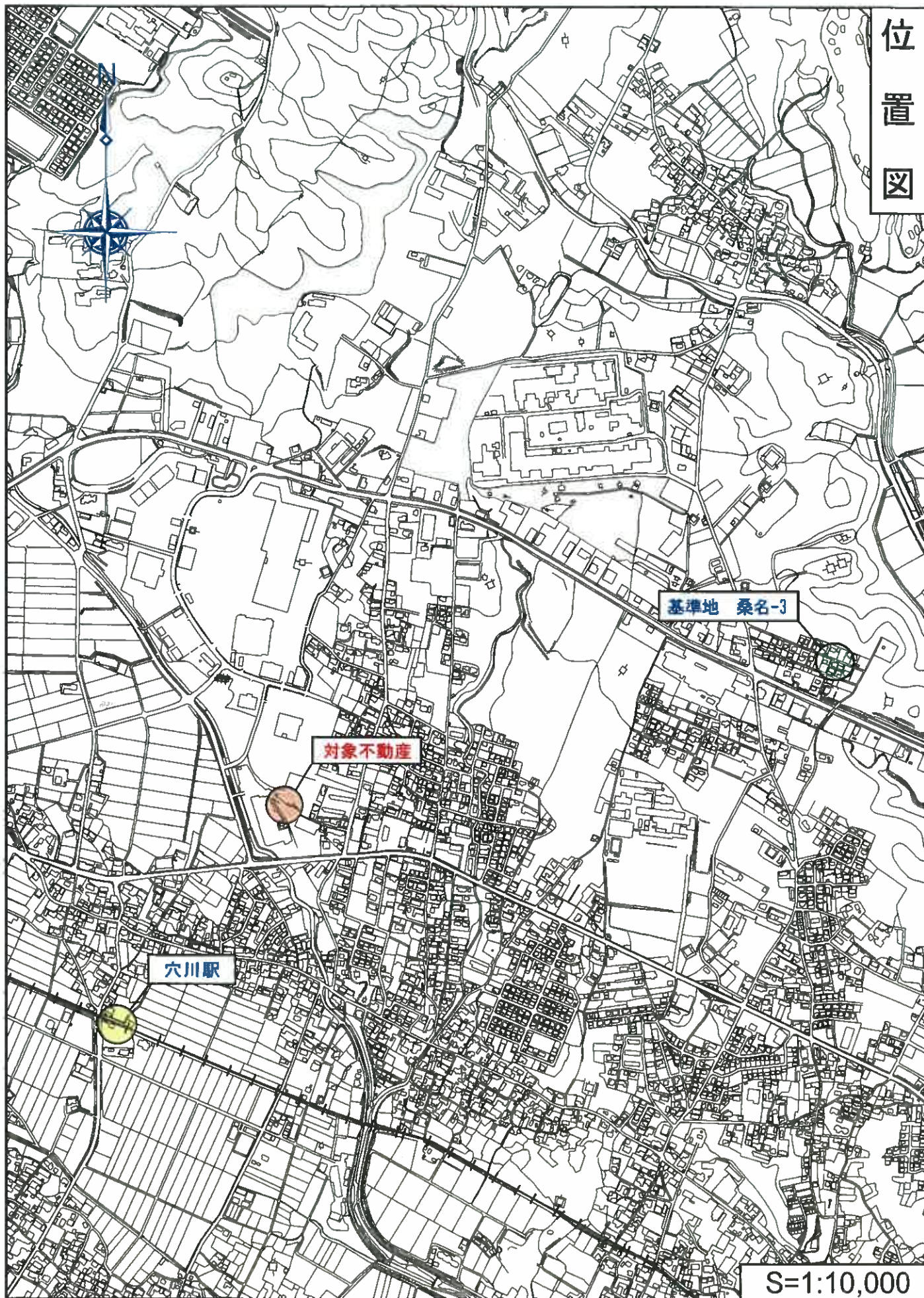
エ 主たる地域要因内訳・・・ 108 (街路、接近、環境条件格差等を考慮した)

#### (4) 標準価格の決定

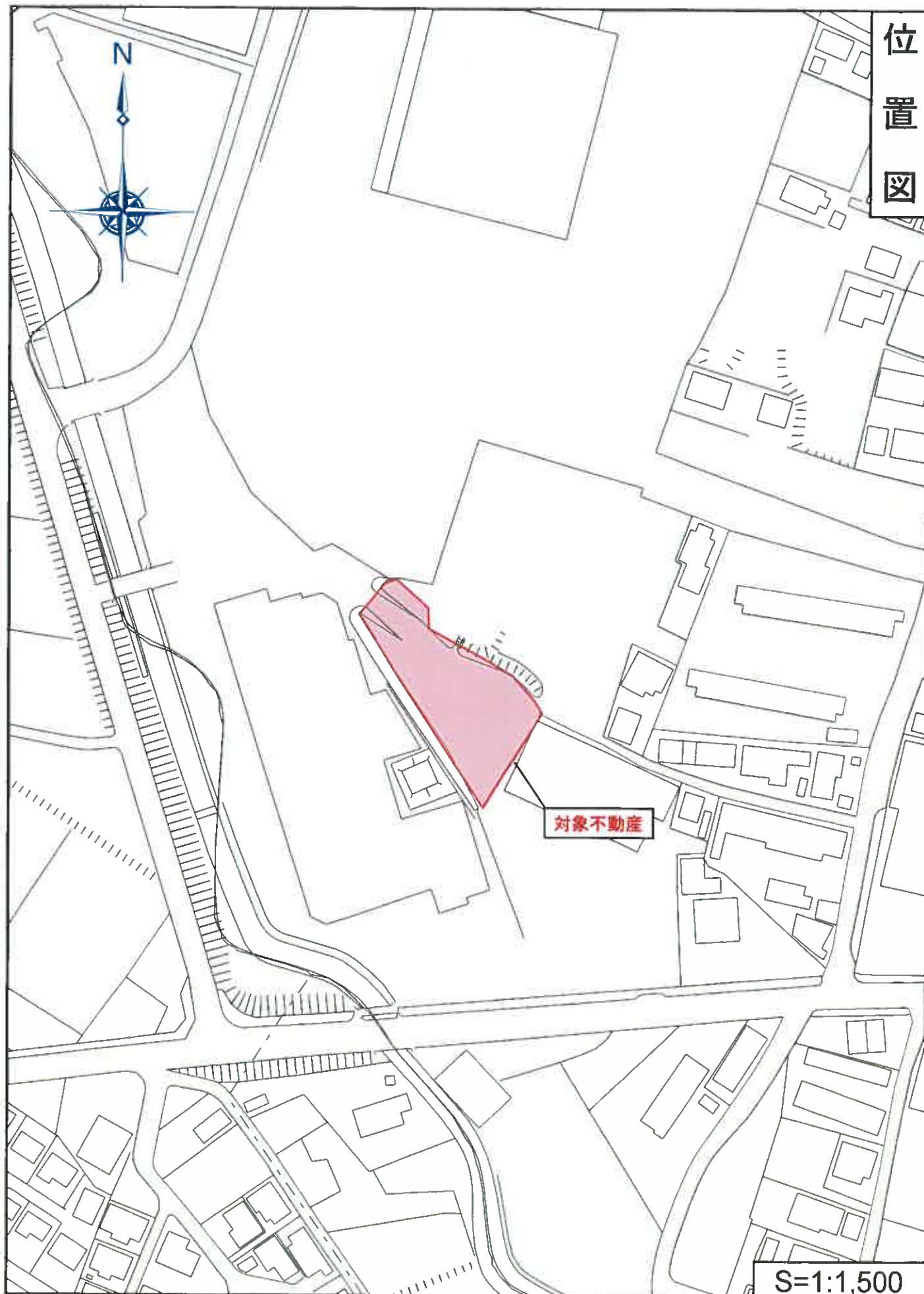
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、31,300 円/㎡と決定した。

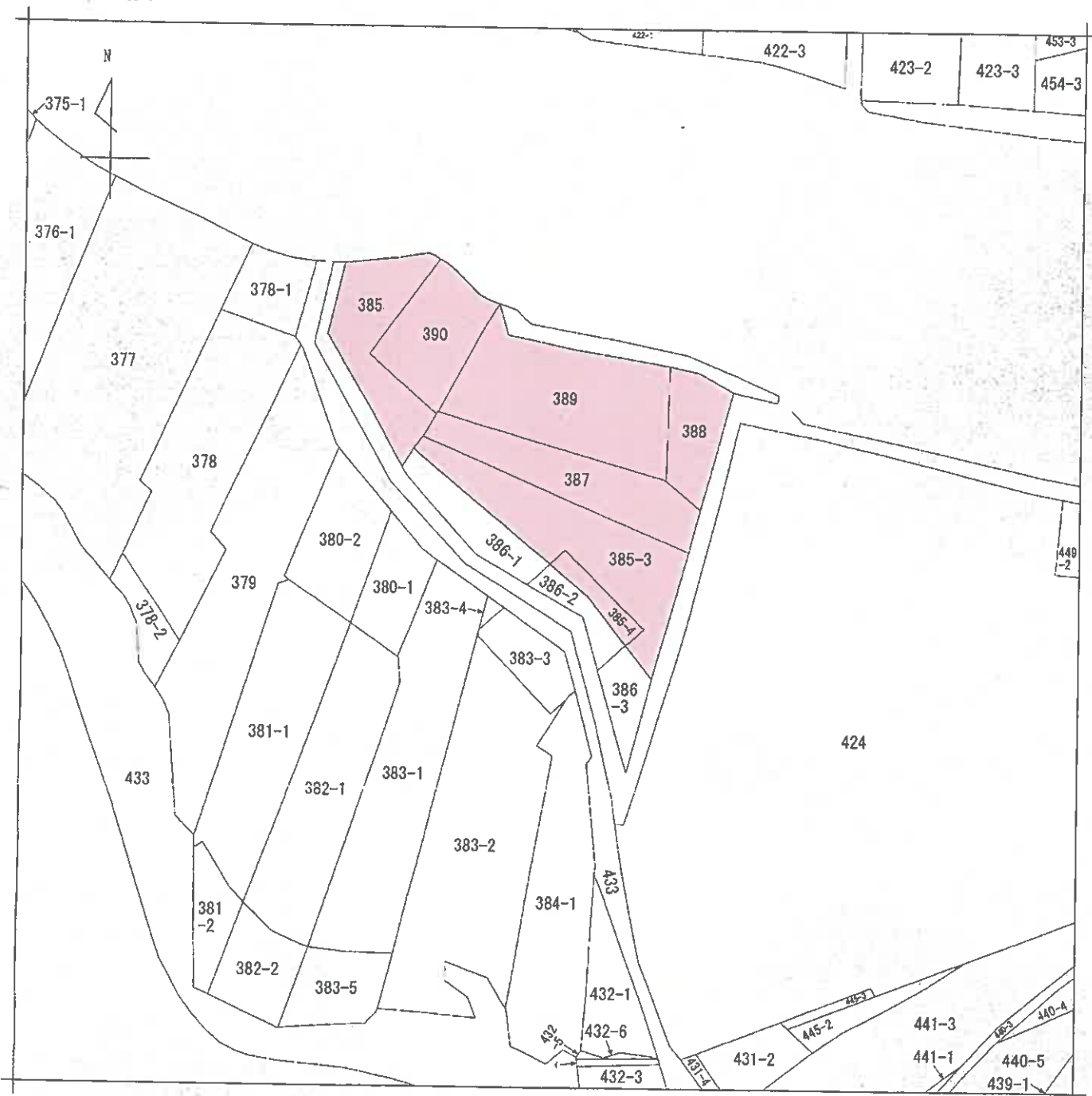
○ 標準価格 31,300 円/m<sup>2</sup>

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。



|       |           |               |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-----------|---------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |  |           |           | 地番 | 385番3    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明      | 精度分           |  | 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 | 昭和46年3月1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8年3月16日

高知地方法務局

地図整理番号: M22709

登記官

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

# 配置略図

