

## 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<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分<br>津地方裁判所四日市支部売却場                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 11 月 2 日 午前 9 時 40 分<br>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） |
| 8～12 | 3,140,000<br>2,512,000 | 一括       | 628,000    | 91,867   | 0        |
| 8    | 310,000                |          |            |          |          |
| 9    | 230,000                |          |            |          |          |
| 10   | 130,000                |          |            |          |          |
| 11   | 2,240,000              |          |            |          |          |
| 12   | 230,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

8 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 0 番  
地 目 雑種地  
地 積 1 1 2 平方メートル

持分 2 分の 1

9 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 2 番  
地 目 雑種地  
地 積 8 2 平方メートル

持分 2 分の 1

1 0 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 3 番  
地 目 原野  
地 積 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 4 分の 1

1 1 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 7 番 1  
地 目 雑種地



## 物 件 目 録

地 積 7 9 3 平方メートル

持分 2 分の 1

1 2 所 在 桑名市大字大仲新田字新井水上

地 番 1 4 3 番 6

地 目 雑種地

地 積 8 2 平方メートル

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 8 ～ 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 8 ～ 1 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 スーパーサンシ株式会社

期 限 令和 1 5 年 2 月 2 8 日まで

賃 料 月額 6 万 4 1 6 6 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 8 ～ 1 2】

(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

8 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 4 1 0 番

地 目 雑種地

地 積 1 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

9 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 4 1 2 番

地 目 雑種地

地 積 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

1 0 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 4 1 3 番

地 目 原野

地 積 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 4 分の 1

1 1 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前

地 番 4 1 7 番 1

地 目 雑種地



## 物 件 目 録

地 積 7 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

1 2 所 在 桑名市大字大仲新田字新井水上

地 番 1 4 3 番 6

地 目 雑種地

地 積 8 2 平方メートル

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8～12)

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

8 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 0 番  
地 目 雑種地  
地 積 1 1 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

9 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 2 番  
地 目 雑種地  
地 積 8 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

1 0 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 3 番  
地 目 原野  
地 積 9 5 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

1 1 所 在 桑名市大字大仲新田字屋敷前  
地 番 4 1 7 番 1  
地 目 雑種地  
地 積 7 9 3 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



## 物 件 目 録

12 所 在 桑名市大字大仲新田字新井水上  
地 番 143番6  
地 目 雑種地  
地 積 82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 8～12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
| 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8～12) <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 (スーパーサンシ株式会社)<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"/> 上記の者が商業施設用地として使用し, 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        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
| 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<br/>             [ 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)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件8～12関係)                 |     |                                                      |  |
|--------------------------------------|-----|------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                 |     | ■全部 □                                                |  |
| 占有者                                  |     | □債務者 ■スーパーサンシ株式会社 (四日市市川原田町1301番地)                   |  |
| 占有状況                                 |     | □敷地 □駐車場 ■商業施設用地<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □               |  |
| □関係人(□ (占有者) □ ( ))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15年3月1日                                            |  |
| 最初の契約等                               | 契約日 | 平成15年3月1日                                            |  |
|                                      | 期間  | 平成15年3月1日から ■令和15年2月28日まで 30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  | 平成15年3月1日から ■令和15年2月28日まで 30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 □その他の者 ( )                                      |  |
| 賃料・支払時期等                             |     | 毎月 金64,166円 (毎月末日限り翌月前払)<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 円)                               |  |
| 特約等                                  |     | □譲渡・転貸を認める □                                         |  |
| その他                                  |     | 賃貸借契約書には、所有者が本件各土地を任意売却する際は、現賃借人が優先して買い受ける旨の記載がある。   |  |
| 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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |          |
|-------------------|----------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等    |
|                   | (聴取事項なし) |

(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、近隣の土地も含めてスーパーサンシ株式会社が運営する大型商業施設用地として利用されており、隣地との境界は不明瞭である。
- 本件各土地のほとんどが商業施設の駐車場部分に該当するものと考えられるが、一部が建物の敷地になっている可能性もあり、その位置関係は不明瞭である。
- 本件各土地については、賃借人であるスーパーサンシ株式会社の賃借権登記がなされており、買受人は、従前の契約を引き受けることになる。
- 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。

(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<br>支局 | 地図 (公図) 等の写し、証明書等交付           |
| 8年4月21日 (火)<br>12:40-12:50 | 物件所在地           | 物件・外観調査                       |
| 8年4月22日 (水)<br>15:00-15:10 | 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<br>支部 | 所有者及びスーパーサンシ株式会社に照会書送付        |
| 8年6月1日 (月)<br>14:30-14:40  | 物件所在地           | 物件・立利調査、写真撮影 (評価人 三輪時弘<br>同行) |
| 年月日 ()<br>:-:              | (以下空白)          |                               |
| 年月日 ()<br>:-:              |                 |                               |

## (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  
物内に立ち入った。

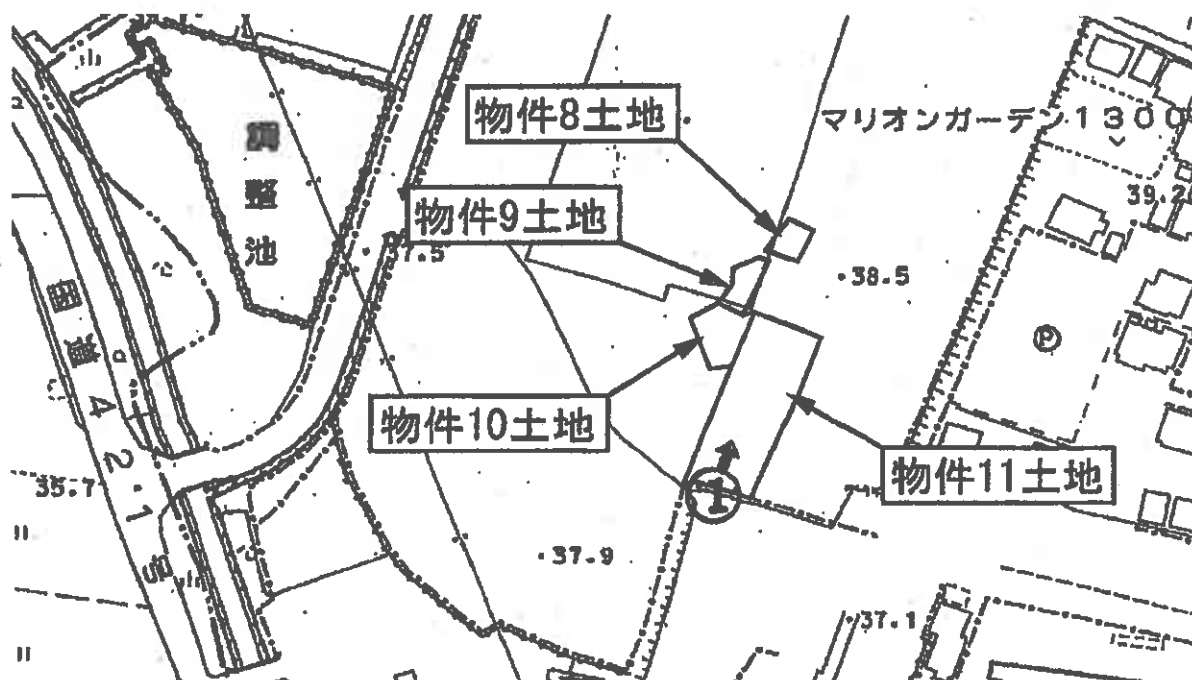
を立ち会わせ、技術者に解錠させて建

☐ 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  
(7枚目)



←○印写真撮影位置方向番号

土地位置図1



①

物件 8～  
11 外 観



②

物件 12  
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   2   ）

評価人   不動産鑑定士

三   輪   時   弘   印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,140,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 8 (土地)     | 金 310,000 円   |
| 物件 9 (土地)     | 金 230,000 円   |
| 物件 10 (土地)    | 金 130,000 円   |
| 物件 11 (土地)    | 金 2,240,000 円 |
| 物件 12 (土地)    | 金 230,000 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  |
|----|-----|---------------|-----|
| 8  | 所在  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 410番          |     |
|    | 地目  | 雑種地           |     |
|    | 地積  | 112㎡          |     |
|    | 共有者 | A 持分2分の1      |     |
| 9  | 所在  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 412番          |     |
|    | 地目  | 雑種地           |     |
|    | 地積  | 82㎡           |     |
|    | 共有者 | A 持分2分の1      |     |
| 10 | 所在  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 413番          |     |
|    | 地目  | 原野            | 雑種地 |
|    | 地積  | 95㎡           |     |
|    | 共有者 | A 持分4分の1      |     |
| 11 | 所在  | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |     |
|    | 地番  | 417番1         |     |
|    | 地目  | 雑種地           |     |
|    | 地積  | 793㎡          |     |
|    | 共有者 | A 持分2分の1      |     |

| 番号         | 所 在 等                                                                                                       | 登 記                | 現況 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----|
| 1 2        | 所 在                                                                                                         | 桑名市大字大仲新田字新井水上     |    |
|            | 地 番                                                                                                         | 1 4 3 番 6          |    |
|            | 地 目                                                                                                         | 雑種地                |    |
|            | 地 積                                                                                                         | 8 2 m <sup>2</sup> |    |
|            | 共 有 者                                                                                                       | A 持分 2 分の 1        |    |
| 番号         | 特 記 事 項                                                                                                     |                    |    |
| 8 ～ 1<br>2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各筆境界は判然としない。</li> <li>・ 物件 8 ～ 1 2 土地には賃借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8～12）

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 位 置・交 通                                              | 三岐鉄道北勢線「穴太」駅, 北東方, 直線距離 約650～950m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| 付 近 の 状 況                                            | 店舗等が建ち並ぶ商業地域内のに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: 1,164m<sup>2</sup></li> <li>・不整形地</li> <li>・平坦地勢</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| 接 面 道 路                                              | ・接面道路なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| 土地の利用状況等                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件8～12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8～12土地所有者Aと借主: スーパーサンシ株式会社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: 物品販売店舗・飲食店舗等のショッピングセンターの用に供する建物所有及びこれに付随する諸附属設備及び駐車場用地<br/>           契約期間: 平成15年3月1日から30年間<br/>           契約更新: 自動更新<br/>           月額賃貸料: 64,166円<br/>           保証金: 無</li> <li>・物件8～12土地には賃借権 (【目的】: 建物所有【賃借権者】: 四日市市河原田町1301番地 スーパーサンシ株式会社) が設定登記されているため買受人に対する対抗要件を有しているので買受人は従前の契約を引き受けることになる。<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, 土壌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 |
|----|----------------------|---------------|----------------|------------------------|
| 8  | 31,300               | 0.43          | 112            | 1,500,000              |
| 9  | 31,300               | 0.43          | 82             | 1,100,000              |
| 10 | 31,300               | 0.43          | 95             | 1,270,000              |
| 11 | 31,300               | 0.43          | 793            | 10,670,000             |
| 12 | 31,300               | 0.43          | 82             | 1,100,000              |

※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・・・・・・・・

0.43

＜下記各条件の相乗積＞  
※小数点第3位四捨五入

・画地条件（無道路：0.60、形状：0.75）0.45

・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><1r><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 |
|--------------|-------------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 8            | 1,500,000         | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.70           | 0.60            | 310,000                 |
| 9            | 1,100,000         | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.70           | 0.60            | 230,000                 |
| 10           | 1,270,000         | $\frac{1}{4}$ |                 | 0.70           | 0.60            | 130,000                 |
| 11           | 10,670,000        | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.70           | 0.60            | 2,240,000               |
| 12           | 1,100,000         | $\frac{1}{2}$ |                 | 0.70           | 0.60            | 230,000                 |
| 一 括 価 格 (合計) |                   |               |                 |                |                 | 3,140,000               |

※万円未満切捨

イ 持分：評価対象：物件8、9、11、12（1/2） 物件10（1/4）

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：

・物件8～12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、賃借権の設定登記がされていること等も総合的に勘案して-30%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300㎡の整形地

(2) 地価調査価格：桑名－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：都市計畫區域・市街化調整區域

(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

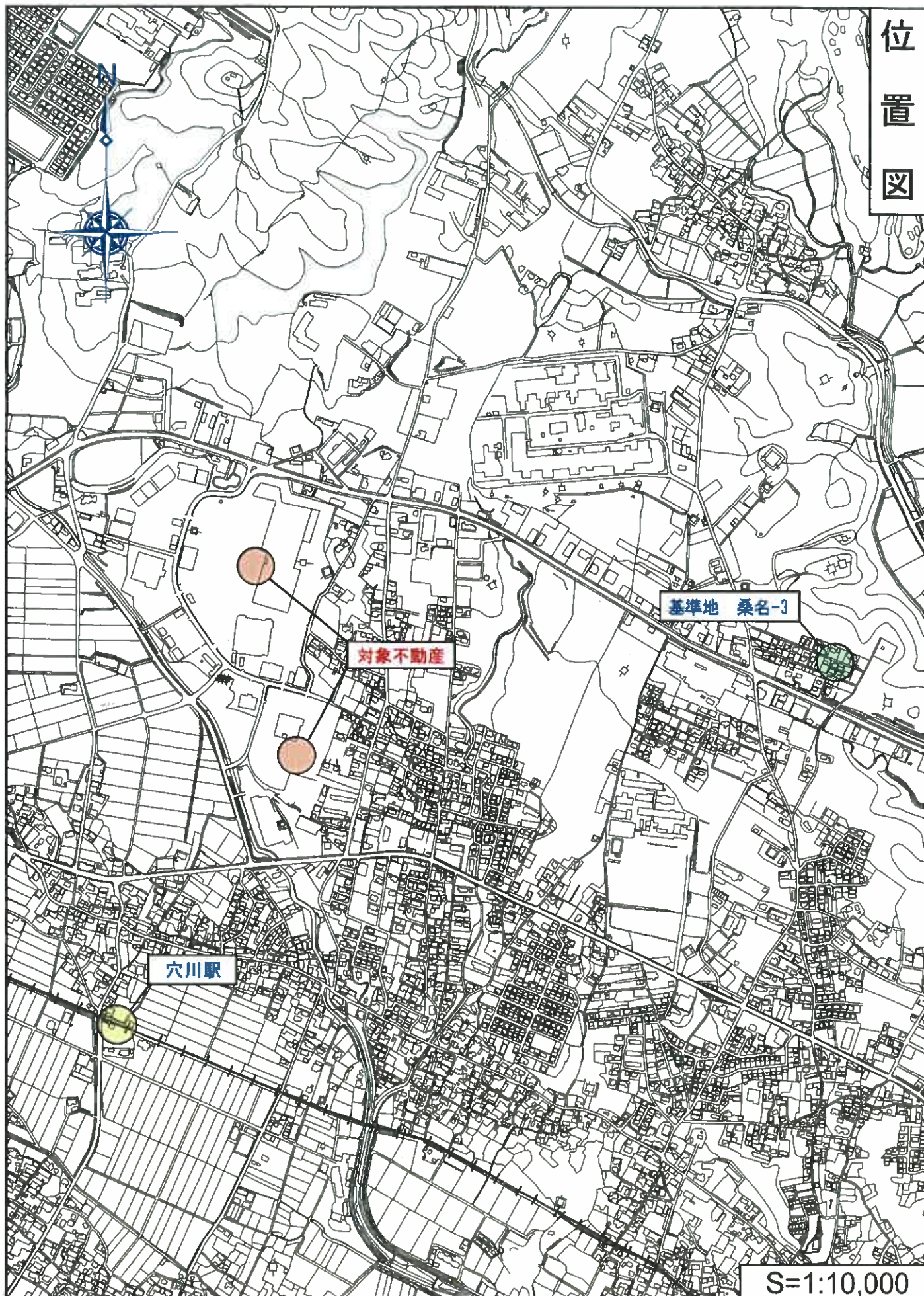
エ 主たる地域要因内訳・・・ 108 (街路, 接近, 環境条件格差等を考慮した)

#### (4) 標準価格の決定

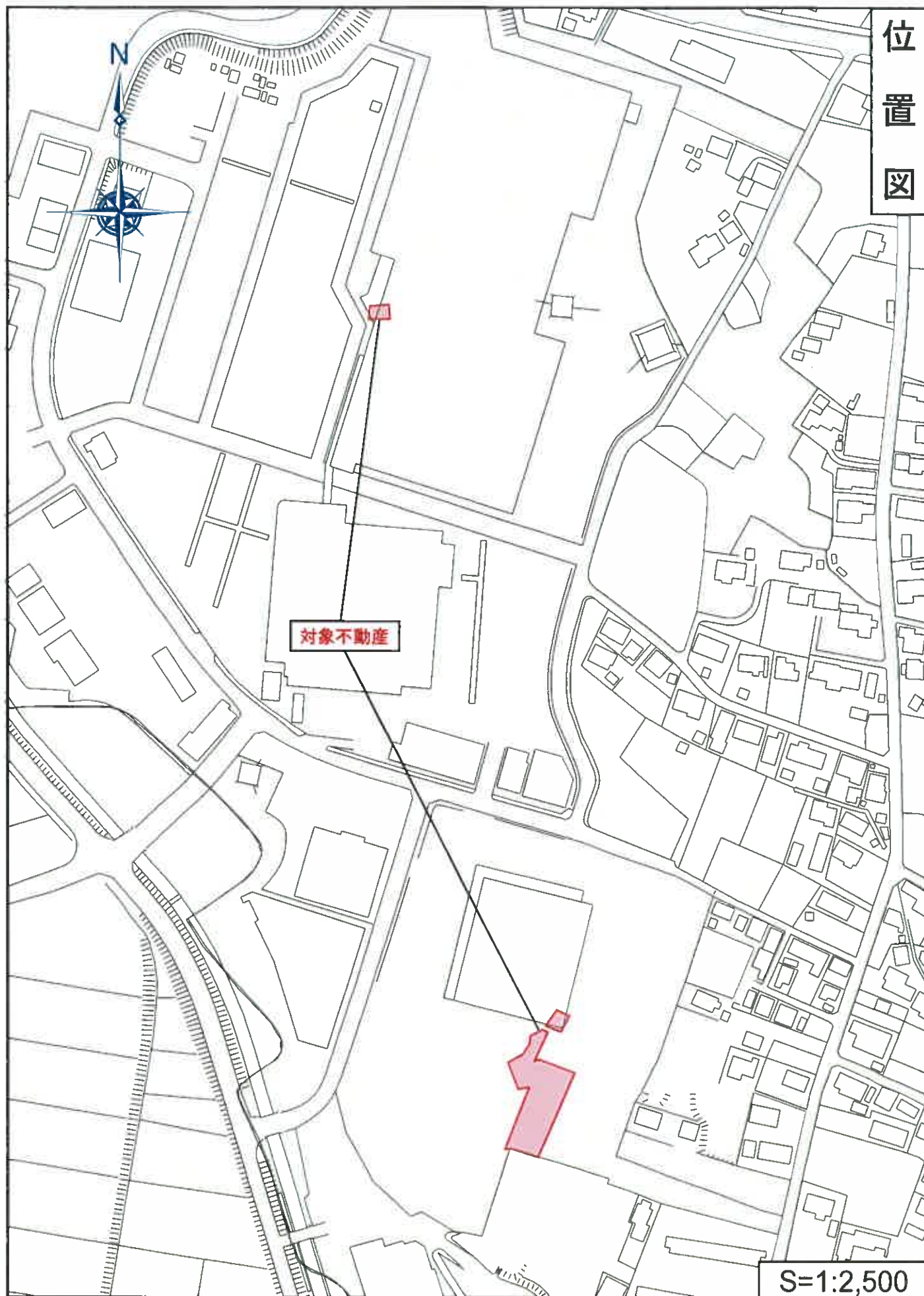
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、31,300 円/㎡と決定した。

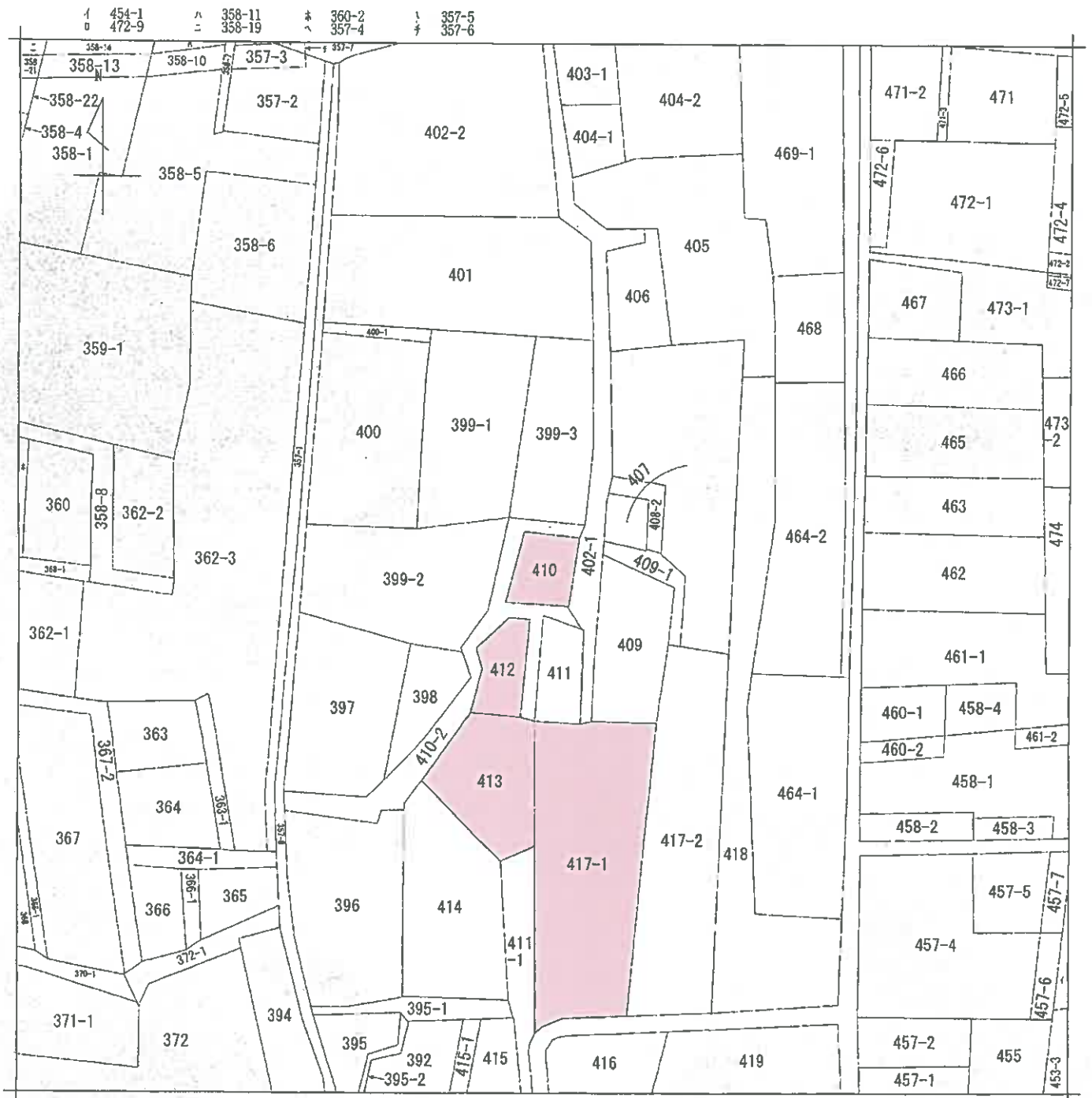
○ 標準価格 31,300 円/㎡

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。

地番区域見出し  
大字大仲新田

|       |           |               |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-----------|---------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 桑名市大字大仲新田字屋敷前 |  |           |           | 地番 | 410番     |      |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明      | 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 | 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

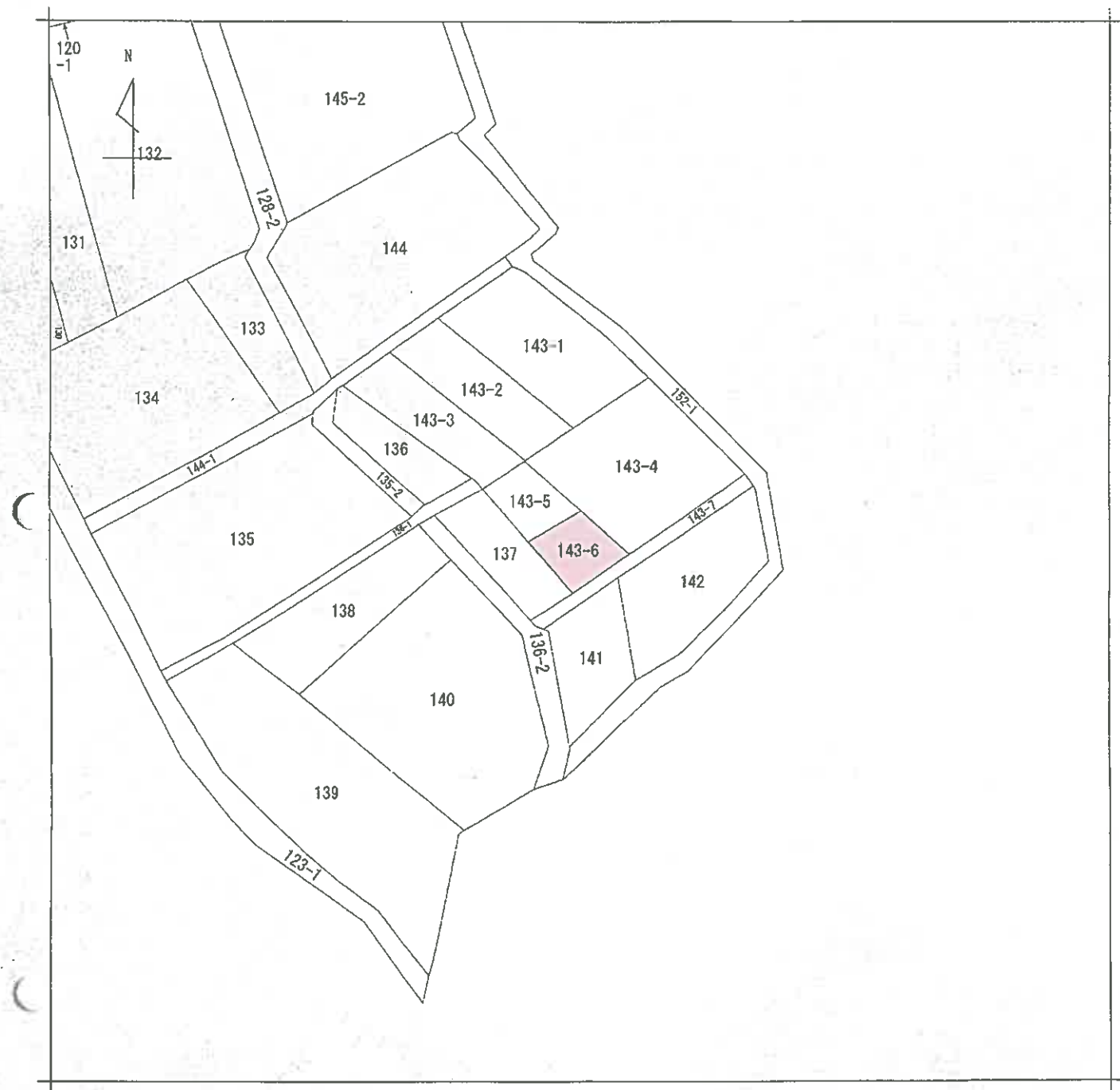
高知地方法務局

地図整理番号：M22711

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



(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新井水上 |  |           |           | 地番 | 143番6    |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明      | 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 | 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：M22715

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

