

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 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 2 日 午前 9 時 40 分 津地方裁判所四日市支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 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 目 録

1 3 所 在 桑名市大字大仲新田字溜曲輪

地 番 2 3 4 番 5

地 目 井溝

地 積 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 2 分の 1

1 4 所 在 桑名市大字大仲新田字溜曲輪

地 番 2 5 2 番 2

地 目 山林

地 積 2 8 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 3, 1 4】

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 3、1 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 3、1 4】

有限会社マキノが占有している。同社の賃借権は、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 3】

隣地（地番 2 3 4 番、2 3 4 番 4 及び 2 3 6 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 1 3、1 4】

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 3 所 在 桑名市大字大仲新田字溜曲輪

地 番 2 3 4 番 5

地 目 井溝

地 積 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

1 4 所 在 桑名市大字大仲新田字溜曲輪

地 番 2 5 2 番 2

地 目 山林

地 積 2 8 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13, 14)

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

13 所 在 桑名市大字大仲新田字溜曲輪
地 番 234番5
地 目 井溝
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分2分の1

14 所 在 桑名市大字大仲新田字溜曲輪
地 番 252番2
地 目 山林
地 積 28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 13, 14			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件13, 14) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐			
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置図のとおり ☐ 地図 (法14条1項) のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社マキノ) ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者がガソリンスタンド敷地等として使用し占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	物件13, 14は一体として利用されておりその境界は不明瞭である。 物件13と隣地 (234, 234-4, 236-3) との境界も不明瞭である。 物件14には約10倍の縄伸びが見受けられる。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日			
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置図のとおり			

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件13,14関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社マキノ (員弁郡東員町鳥取465-3)		
占有状況	☒ 敷地等 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ B (占有者代表者) ☐ ())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	不明 (平成13年~同18年頃)		
最初の契約等	契約日	不明 (平成13年~同18年頃)	
	期間	平成・令和 年月日から ☐ 平成・令和 年月日まで 年間 ☒ 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・令和 年月日から ☐ 平成・令和 年月日まで 年間 ☒ 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40,000円 (毎月5日限り当月分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 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			
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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者代表者)	本件土地建物は、当社が所有者の方から借りて店舗敷地等として使用しています。 賃借の始まりは今から20年～25年前だと思いますが、それぞれが先代の頃の契約ですので、書類は無く、口約束だったと思います。 私共も、所有者の方から借りていることはわかっていますが、土地の位置関係についてはよくわかりません。

(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)

執行官の意見

- 本件両土地は、店舗（ガソリンスタンド）の敷地等として使用されていて、その境界は不明瞭であり、隣地との境界も一部不明瞭である。
- 関係人の陳述等からすると、有限会社マキノの占有権原は賃貸借になるものと考えられるが、同社の賃借権は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。

(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)

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) 10:00-10:10	津地方法務局四日市 支部	地図 (公図) 等の写し、証明書等交付
8年4月21日 (火) 12:55-13:05	物件所在地	物件・外観調査
8年4月22日 (水) 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) :-:	津地方裁判所四日市 支部	所有者Aに照会書送付
8年5月8日 (金) :-:	津地方裁判所四日市 支部	有限会社マキノに照会書送付
8年6月1日 (月) 13:50-14:20	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、有限会社マキノの代 表者Bと面談・聴取調査 (評価人 三輪時弘 同 行)
年月日 () :-:	(以下空白)	

(特記事項)

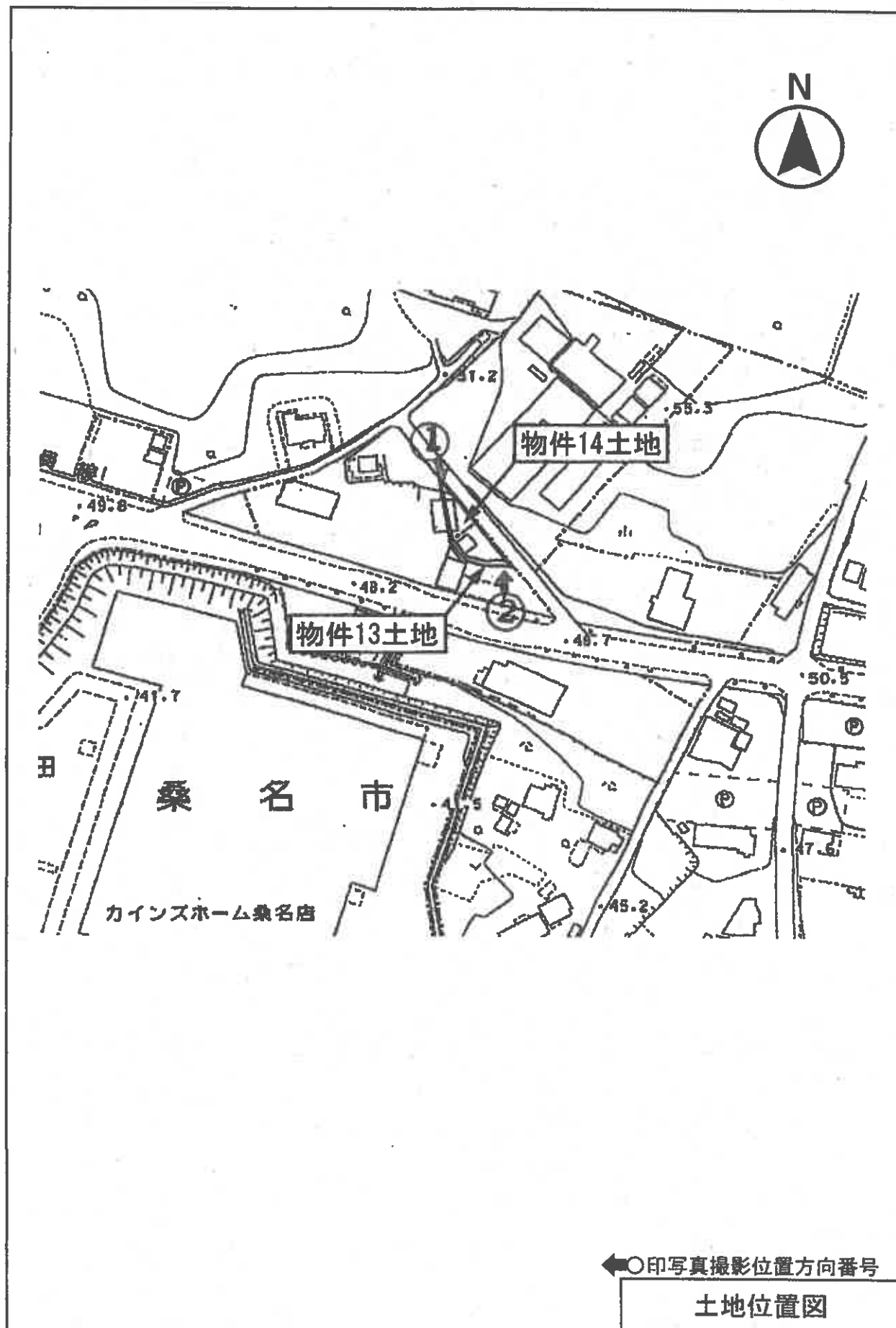
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。

☐ 令和年月日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)



①

物件
13, 14
外観



②

物件
13, 14
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 3 ）

評価人 不動産鑑定士
三 輪 時 弘 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 790,000 円	
内 訳 価 格	
物件 13 (土地)	金 170,000 円
物件 14 (土地)	金 620,000 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。べき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して、競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないこと、引渡しの受け手は内覧のために定めた手続を適当に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
(土地の評価数量について)
物件14は地積測量図は存在するが北東側隣地（地番252番16）を求積した際の残地測量図で、現地で敷地と推定される部分を概測したところ、公簿地積と比べ全体で約1.0倍程度の縄延びがあるものと思われた。評価に当たっては、縄延びの可能性については、土地の個別格差率の査定で考慮して評価を行う。
なお、正確な測量を行っていないので縄延び率がやや不明確であることについては、市場性修正率の査定の段階で考慮する。
(土壤汚染について)
物件13、14の土地は、ガソリンスタンド敷地及びその隣接地であり、土壤汚染については、調査会社による資料調査の結果、特定有害物質の使用等の履歴がある可能性があるため「問題あり（要調査）」と報告されている。
そこで、概況調査は行っていないが、土壤汚染のリスクについては、市場性修正率の査定の段階で考慮するものとする。

* * * 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
13	所在	桑名市大字大仲新田字溜曲輪	
	地番	234番5	
	地目	井溝	雑種地
	地積	79㎡	
	共有者	A 持分2分の1	
14	所在	桑名市大字大仲新田字溜曲輪	
	地番	252番2	
	地目	山林	雑種地
	地積	28㎡	特記事項参照
	共有者	A 持分2分の1	
番号	特記事項		
13, 14	・各筆境界は判然としない。 ・縄延びについては、第2頁第2－5参照。		

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13, 14）

位 置・交 通	三岐鉄道北勢線「穴太」駅, 北東方, 直線距離 約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に事業所や倉庫等が見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域・市街化調整区域
	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	・登記地積: 107㎡ ・不整形地 ・間口: 約43m, 奥行: 約12.5m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約5m (種別: 道路), 舗装有, 幅員は両側側溝を含む, ほぼ等高に接面 ※建築基準法第42条1項3号道路	
土地の利用状況等	・物件13, 14土地は近隣土地と一体としてガソリンスタンド敷地及び資材置場として利用され各筆間の境界は判然としていない。 ・物件13, 14土地所有者Aと借主: 有限会社マキノとの土地賃貸借契約の主な内容は以下の通り。 契約目的: 店舗 契約期間: 契約期間は定めていない 契約更新: 自動更新 月額賃貸料: 40,000円 保証金: 無 ・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。 (附属資料: 配置図, 現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設 (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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染については第2頁第2-5参照。	

(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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1 3	17,300	0.71	79	970,000
1 4	17,300	7.13	28	3,450,000

※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・・・・・・・・

0.71

<下記各条件の相乗積>
※小数点第3位四捨五入

物件1 3

- ・画地条件（形状：0.75）0.75
- ・その他条件（境界不明瞭-5）0.95

7.13

<下記各条件の相乗積>
※小数点第3位四捨五入

物件1 4

- ・画地条件（形状：0.75）0.75
- ・その他条件（縄延び：+100, 境界不明瞭-5）9.5

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 <1> ア	持分 イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1 3	970,000	$\frac{1}{2}$		0.60	0.60	170,000
1 4	3,450,000	$\frac{1}{2}$		0.60	0.60	620,000
一 括 価 格 (合計)						790,000

※万円未満切捨

イ 持分：評価対象：1/2

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：

・物件1 4の土地は正確な縄延び率がやや不明確であること、物件1 3, 1 4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、土壌汚染の可能性があること等を総合的に勘案して-40%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（法務局備付）
- ・ 地積測量図（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5m舗装道路沿いの規模約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/㎡
 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 ㎡
 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 年 月 日	価格 円/㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和7年7月1日	34,000	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{195}$	= 17,300

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

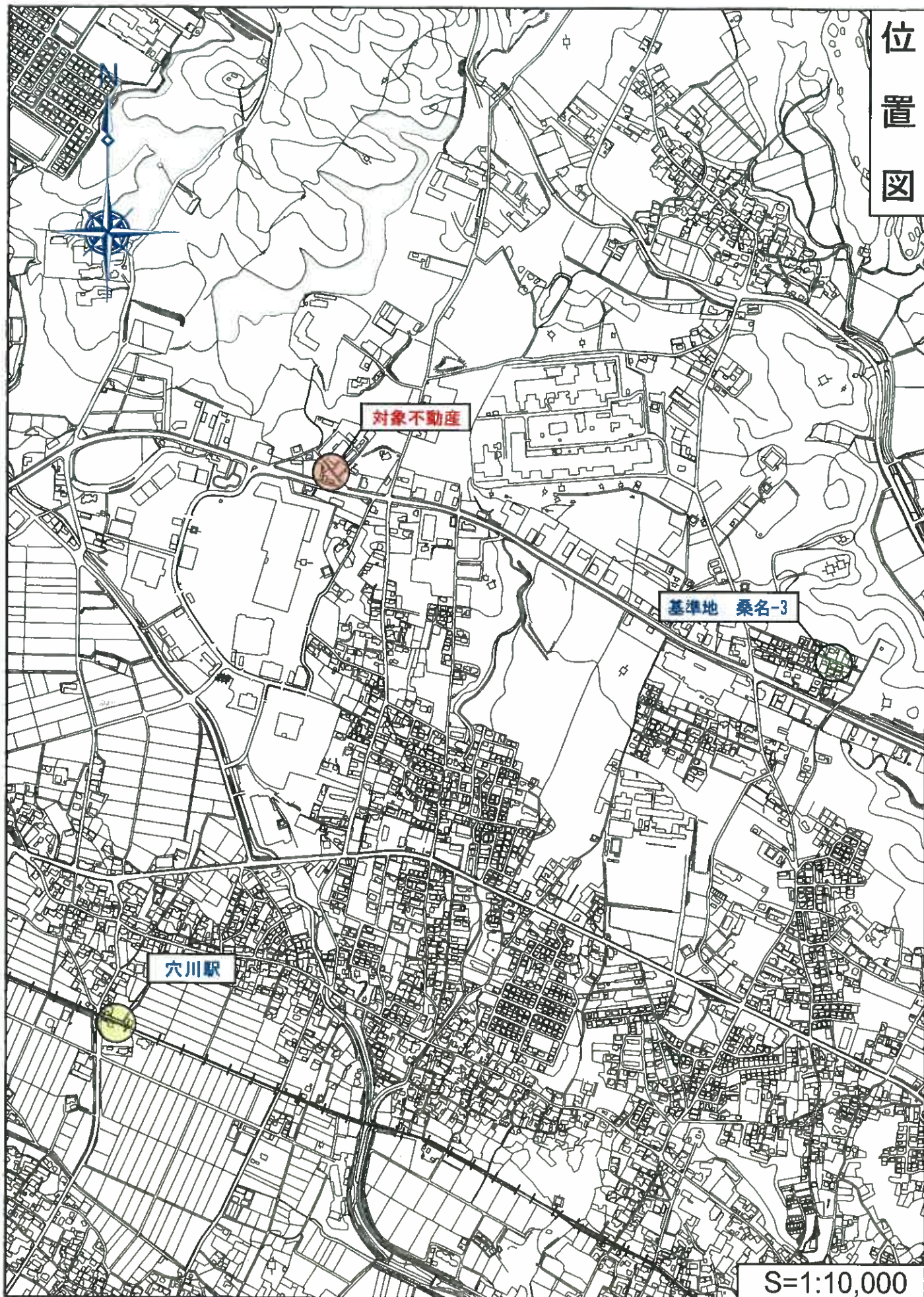
エ 主たる地域要因内訳・・・ 195 (街路、接近、環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

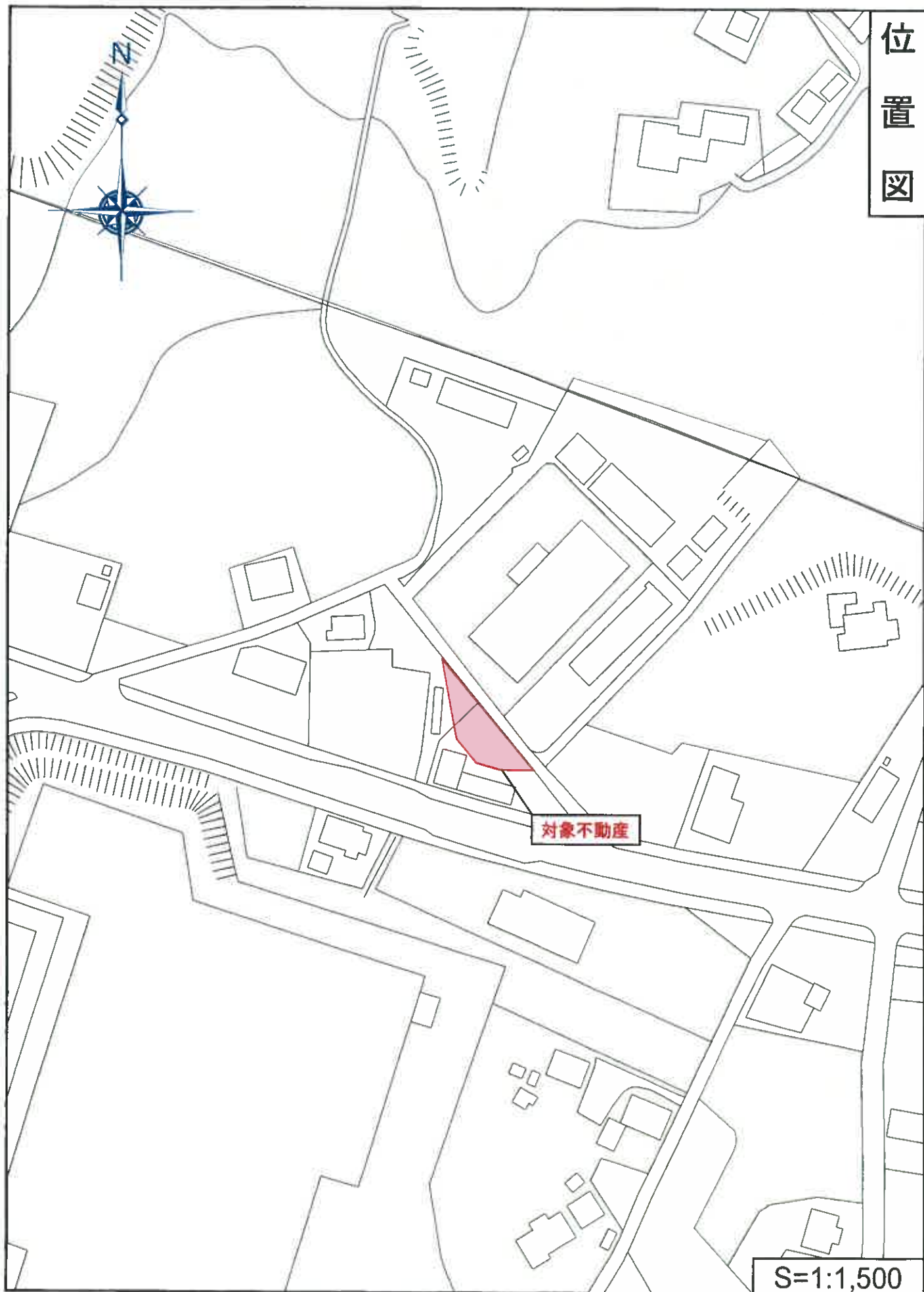
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，17,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 17,300 円/㎡

位置図

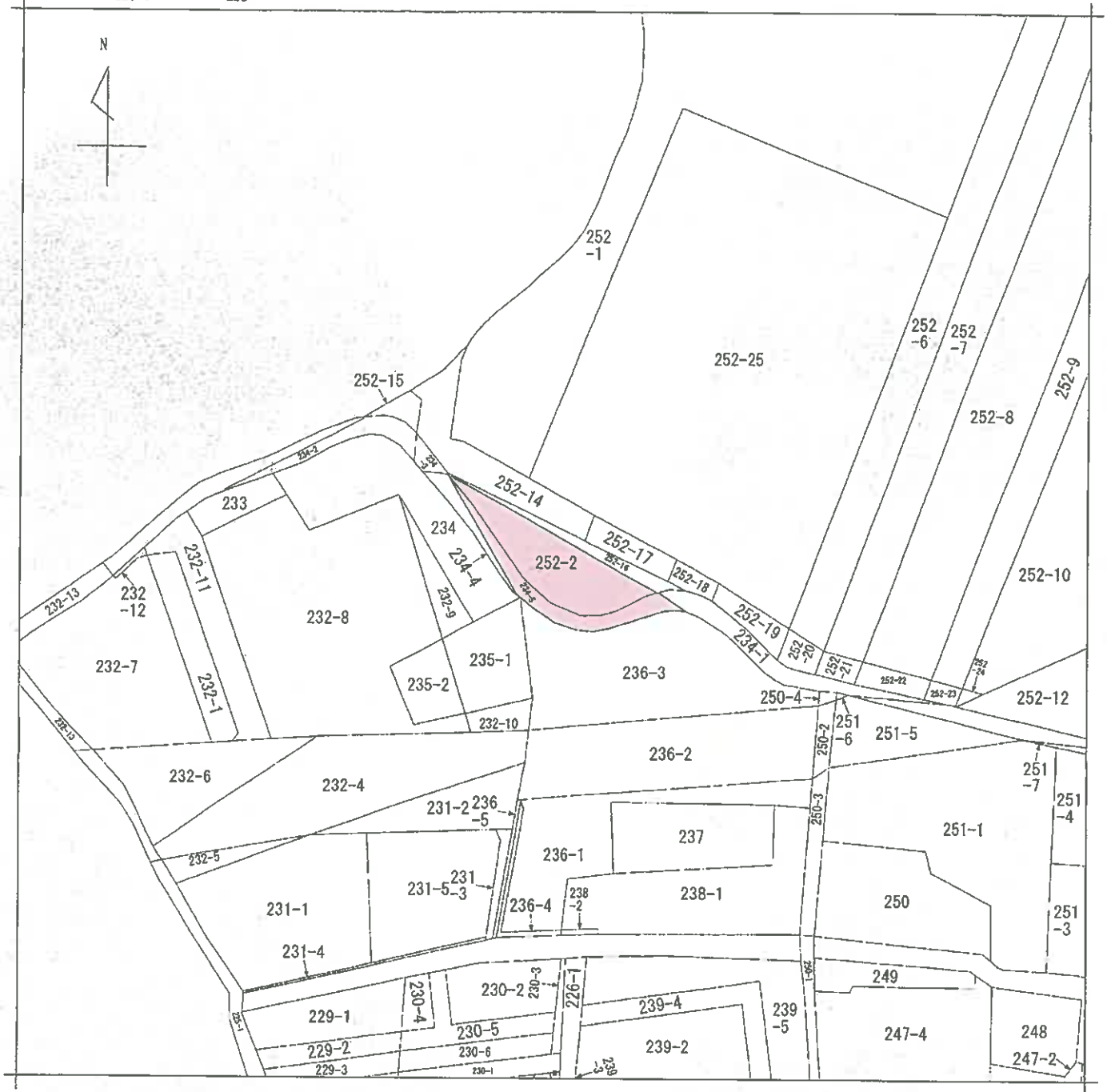


位置図

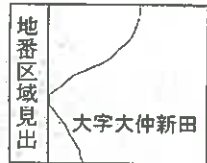


S=1:1,500

イ 226-2 ハ 258-1
ロ 226-4 ニ 228



(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溜曲輪				地番	252番2			
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：M22713

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

登記年月日：平成10年2月20日

3036210

前 252-2 後 新

地 番 252-16₂

地 積 測 量 図

桑名市大字新田字溜曲端

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
252-16	2	75㍎	-101901.458	55661.805		
	1	75㍎	-101935.480	55888.005	42.94	2
	36	75㍎	-101936.036	55890.656	2.71	1-36
	119	75㍎	-101932.618	55887.804	4.45	36-119
	118	75㍎	-101922.773	55879.590	12.82	119-118
	117	75㍎	-101812.020	55870.618	14.00	118-117
252-2	116	75㍎	-101906.365	55665.891	7.38	117-116
	2	75㍎	-101901.458	55661.805	6.38	116-2
		倍面積		75.636295		
252-2		公 積		37.8181475	㎡ 地積	37.81 ㎡
		公 積		66.0000000	㎡	
		公 積		37.8181475	㎡	28.18 ㎡

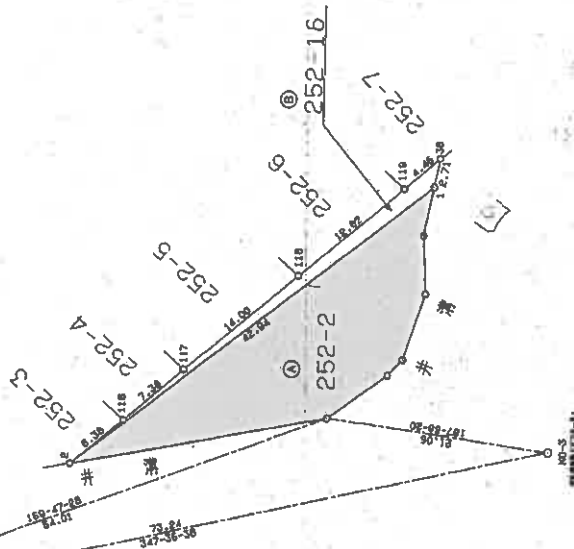
*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

座 標 リ ス ト		
NO	X	Y
KO-1	-101874.898	55847.633
KO-3	-101948.429	55863.369



測量方法第10.2.20条

NO-1



作 製 者

係 託 者

縮 尺

1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成9年12月18日

これに図面に記載されている内容を証明した書面である。
(建地方法務局桑名支局登録)
令和8年3月16日 高知地方法務局 登記官

3036184

前 234-1 後 新

地 番 234-2 ~ -5

地 積 測 量 図 1/2

土地の所在 桑名市大字大仲新田字溜曲輪

恒久的地物 (マンホール)
KO-1

恒久的地物 (マンホール)
KO-2

恒久的地物 (マンホール)
KO-4

恒久的地物 (マンホール)
KO-3

座 標 リ ス ト		
NO	X	Y
KO-1	-101874.698	55847.633
KO-2	-101860.062	55861.030
KO-3	-101946.429	55863.369
KO-4	-101962.851	55926.760

作 製 者

嘱託者

縮尺 1/500

配置略図

