令和　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
津地方裁判所四日市支部
裁判所書記官　中　川　あゆみ

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　９年　２月　３日　午前　９時００分から 令和　９年　２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　２月１７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　９年　４月　５日　午前　９時４０分 津地方裁判所四日市支部
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月１８日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1，5～15，18，19☆	3，280，000 2，624，000	一括	656，000	93，502	0
1	1，080，000				
5	210，000				
6	160，000				
7	220，000				
8	220，000				
9	90，000				
10	180，000				
11	220，000				
12	220，000				
13	150，000				
14	160，000				
15	220，000				
18	100，000				
19	50，000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６０９．９１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

☆５　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番４７

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　９９８平方メートル

☆６　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番４８

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　７５０平方メートル

☆７　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番４９

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１０１８平方メートル

☆８　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番５６

物　件　目　録

地　　目　　畑

地　　積　　１０１８平方メートル

☆９　所　　在　　四日市市山城町字建山

地　　番　　６２５番５８

地　　目　　畑

地　　積　　４５９平方メートル

☆１０　所　　在　　四日市市山城町字建山

地　　番　　６２５番５９

地　　目　　畑

地　　積　　８４９平方メートル

☆１１　所　　在　　四日市市山城町字建山

地　　番　　６２５番６０

地　　目　　畑

地　　積　　１０１８平方メートル

☆１２　所　　在　　四日市市山城町字建山

地　　番　　６２５番６７

地　　目　　畑

地　　積　　１０１８平方メートル

☆１３　所　　在　　四日市市山城町字建山

物　件　目　録

地　　番　６２５番６８

地　　目　畑

地　　積　７２７平方メートル

☆１４　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番６９

地　　目　畑

地　　積　７４３平方メートル

☆１５　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番７０

地　　目　畑

地　　積　１０１８平方メートル

１８　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番５７

地　　目　宅地

地　　積　２７５．６９平方メートル

☆１９　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番１５８

地　　目　畑

地　　積　２５６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18日
津地方裁判所四日市支部
裁判所書記官　中　川　あゆみ

1　不動産の表示
【物件番号1，5～15，18，19】
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
【物件番号1】
本件土地の一部につき，売却対象外の建物（倉庫，木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，約28平方メートル）のために法定地上権が成立する。
【物件番号18】
本件土地につき，売却対象外の建物（①居宅，木造セメント瓦葺2階建，1階約94平方メートル　2階　約33平方メートル，②便所，コンクリートブロック造陸屋根平家建，約4平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1，18】
上記2記載の未登記建物の敷地部分を除き，株式会社ビッグファームが占有している。同社の代表者は本件所有者である。同社の賃借権は対抗要件を有していない。
【物件番号5～15】
株式会社ビッグファームが占有している。同社の代表者は本件所有者である。同社の賃借権は抵当権に後れる。農地法3条の許可を受けている。
【物件番号19】
株式会社ビッグファームが占有している。同社の代表者は本件所有者である。農地法3条の許可を受けていない。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したもので

あり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載したものですので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６０９．９１平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　雑種地

５　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番４７

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　９９８平方メートル

６　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番４８

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　７５０平方メートル

７　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番４９

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１０１８平方メートル

８　所　　在　　四日市市山城町字建山

　　地　　番　　６２５番５６

物　件　目　録

地　　目　畑

地　　積　１０１８平方メートル

９　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番５８

地　　目　畑

地　　積　４５９平方メートル

１０　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番５９

地　　目　畑

地　　積　８４９平方メートル

１１　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番６０

地　　目　畑

地　　積　１０１８平方メートル

１２　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番６７

地　　目　畑

地　　積　１０１８平方メートル

１３　所　　在　四日市市山城町字建山

物　件　目　録

地　　番　６２５番６８

地　　目　畑

地　　積　７２７平方メートル

１４　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番６９

地　　目　畑

地　　積　７４３平方メートル

１５　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番７０

地　　目　畑

地　　積　１０１８平方メートル

１８　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番５７

地　　目　宅地

地　　積　２７５．６９平方メートル

１９　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番１５８

地　　目　畑

地　　積　２５６平方メートル

令和８年(ケ)第６号
令和８年４月１日受理
令和８年７月３１日提出

現況調査報告書
(物件1, 5～15, 18, 19)

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

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　四日市市山城町字建山
　　地　　番　６２５番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１６０９．９１平方メートル

5　所　　在　四日市市山城町字建山
　　地　　番　６２５番４７
　　地　　目　畑
　　地　　積　９９８平方メートル

6　所　　在　四日市市山城町字建山
　　地　　番　６２５番４８
　　地　　目　畑
　　地　　積　７５０平方メートル

7　所　　在　四日市市山城町字建山
　　地　　番　６２５番４９
　　地　　目　畑
　　地　　積　１０１８平方メートル

8　所　　在　四日市市山城町字建山
　　地　　番　６２５番５６
　　地　　目　畑
　　地　　積　１０１８平方メートル

（　1　枚目）

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

９　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番５８
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　４５９平方メートル

１０　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番５９
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　８４９平方メートル

１１　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番６０
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　１０１８平方メートル

１２　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番６７
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　１０１８平方メートル

１３　所　　在　　四日市市山城町字建山
　　地　　番　　６２５番６８
　　地　　目　　畑

物　件　目　録

地　　積　７２７平方メートル

１４　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番６９

地　　目　畑

地　　積　７４３平方メートル

１５　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番７０

地　　目　畑

地　　積　１０１８平方メートル

１８　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番５７

地　　目　宅地

地　　積　２７５．６９平方メートル

１９　所　　在　四日市市山城町字建山

地　　番　６２５番１５８

地　　目　畑

地　　積　２５６平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）　　付近
土地	物件　1, 5～15, 18, 19
現況地目	■宅地　（物件18 ）　□公衆用道路（物件　　）　■農地（物件5～15, 19） ■雑種地（物件1）　□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　■土地建物位置関係図のとおり □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 ■土地所有者が、物件1土地上に６枚目記載の目的外建物を、物件18土地上に７枚目記載の目的外建物を各所有し、占有している。 ■その他の者が、物件全体を梨園及び附属施設として使用し，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	
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　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（ ４枚目）

占有者及び占有権原（物件1, 5～15, 18, 19関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■株式会社ビッグファーム
占有状況	□敷地 □駐車場 ■畑 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■所有者兼占有者代表者A □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和元年9月12日
最初の契約等	契約日	令和元年9月頃
	期間	令和元年9月日から 期間不明 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新 ■不明
現在の契約等	期間	令和元年9月頃から 期間不明 □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		（不明） □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 ■不明
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

（目的外建物用〈単独〉）

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	三重県四日市市山城町625番1
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　■倉庫　□
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約28㎡
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	

注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外建物用（複数））

目　的　外　建　物　の　概　況（物件１８関係）		
1	所　　在	四日市市山城町字建山625番地57
	家　屋　番　号	■ない（未登記）　□
	種　　類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
	構　　造	木造セメント瓦葺２階建
	床面積（概略）	１階　約94㎡ ２階　約33㎡
	所　有　者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建　築　時　期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建　築　者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	
2	所　　在	四日市市山城町字建山625番地57
	家　屋　番　号	■ない（未登記）　□
	種　　類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■便所
	構　　造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	床面積（概略）	約4㎡
	所　有　者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
	建　築　時　期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
	建　築　者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者）	1　本件各土地は農協の仲介で私が前所有者から購入しています。物件上の建物も一緒に購入しています。 2　購入後、当方で周囲に金属フェンスを設置し、私が代表を務める株式会社ビッグファームに賃貸し、同社が梨園を運営していました。 3　梨棚の修繕でお金を借り、ビニールハウスを設置する予定であったところ、農協からの融資が下りなくなりトラブルとなりました。 4　資金が足りなくなったことから、社会福祉法人大和会から融資をしてもらうとともに職員2名を派遣してもらいました。 5　今から3, 4年前までは、県から障がい者のＢ型作業所としての認可を受けた社会福祉法人大和会に梨園の運営をしてもらっていましたが、3年程前に私が脳梗塞で倒れたことから梨園の運営は中断しています。 6　物件1と物件18上には倉庫として使用していた建物とトイレがありますが、いずれも購入時には建っていました。 7　物件1の奥のほうには牛舎が建っていましたが、朽ちてきたことから当方で取り壊しており、現在は更地になっています。 8　物件1上に駐車されている自動車は、社会福祉法人大和会の職員が停めているものと思います。 9　照会書については記入して返送しますが、当方の体調もあって少し時間がかかると思います。
■近隣作業者	本件土地上では2年程前まで作業をされていたと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■ 本件各土地は、過去に梨園及びその付帯施設として使用されていた形跡はあったが、調査時には梨の木が切り倒されているところがあり、ほぼ利用されていない様に伺えた。

梨園の入り口付近には株式会社ビッグファームや社会福祉法人大和会の看板が掛けられており、所有者Ａの陳述とも合致するものと考えられた。

以上の現況及び所有者Ａの陳述内容から総合すると、本件各土地は、所有者Ａが同人が代表を務める株式会社ビッグファームに賃借し、同社が梨園として管理・占有していたものと思われた。

株式会社ビッグファームの占有権原は、農業委員会に小作届がなされていることからして賃借権であると考えられる。但し、物件19のみ小作届が無いようである。

社会福祉法人大和会については、株式会社ビッグファームから運営を委託されている又は転貸を受けている可能性が考えられるが、その権限は株式会社ビッグファームに従属することになるものと考えられる。

なお、農業委員会の回答によると、本件各土地（除く物件1, 物件18）の売却には農地法３条の許可が必要になるようである。

６，７枚目記載の各目的外建物については、所有者Ａの陳述及び物件の外観からして本件抵当権設定前から存在するものと考えられ、物件１及び物件１８が売却されることによりその敷地部分について法定地上権が成立するものと考えられる。

所有者Ａに照会書を送付し、電話で催告したが、回答は無かった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月2日（木） 16：00－16：10	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8日（水） 9：00－9：15	物件所在地	物件外観調査
8年4月8日（水） ：－：	津地方裁判所四日市支部	所有者Ａに照会書送付
8年4月24日（金） 13：45－14：20	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影（評価人　前田直人同行）、近隣作業者に聴取調査
8年4月27日（月） 16：20－16：35	津地方裁判所四日市支部	所有者Ａに電話で聴取調査
8年6月17日（水） 13：15－13：20	津地方裁判所四日市支部	所有者Ａに電話で聴取調査
年月日（） ：－：	（以下空白）	

（特記事項）

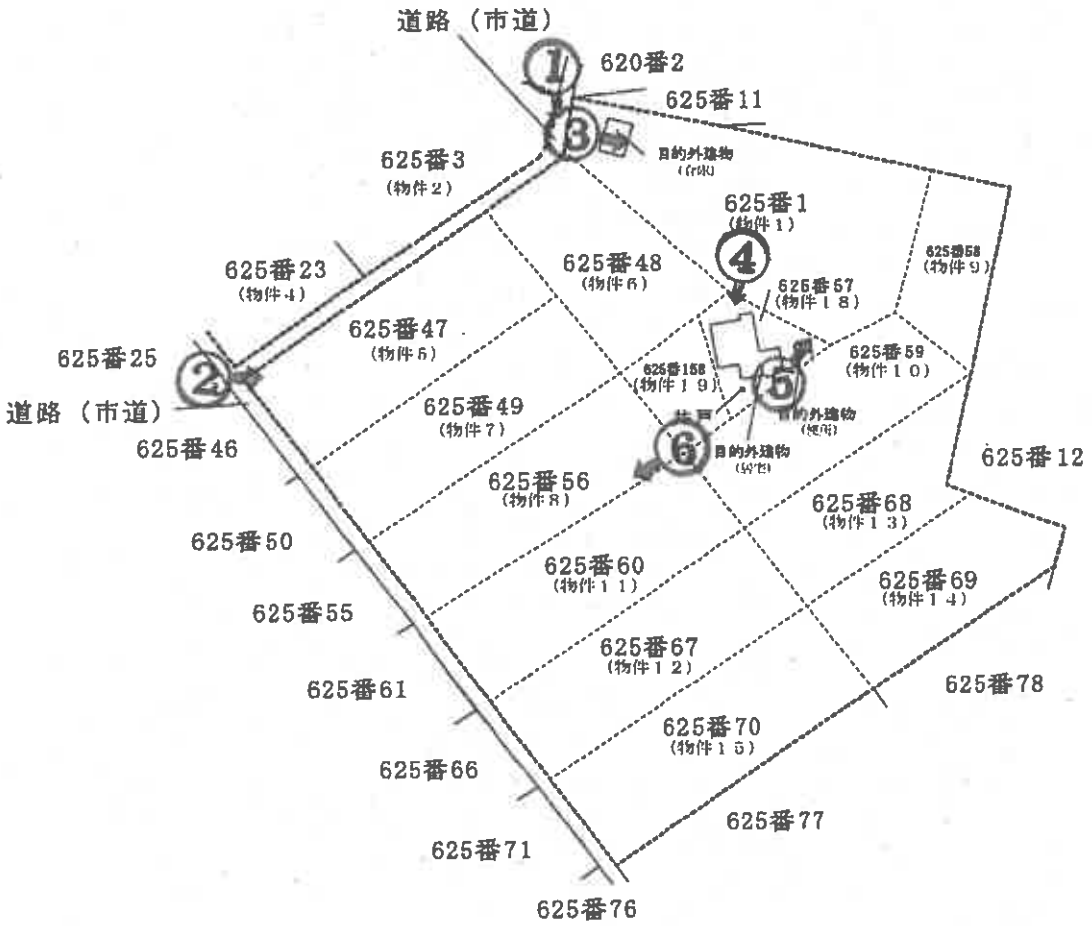
□　令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

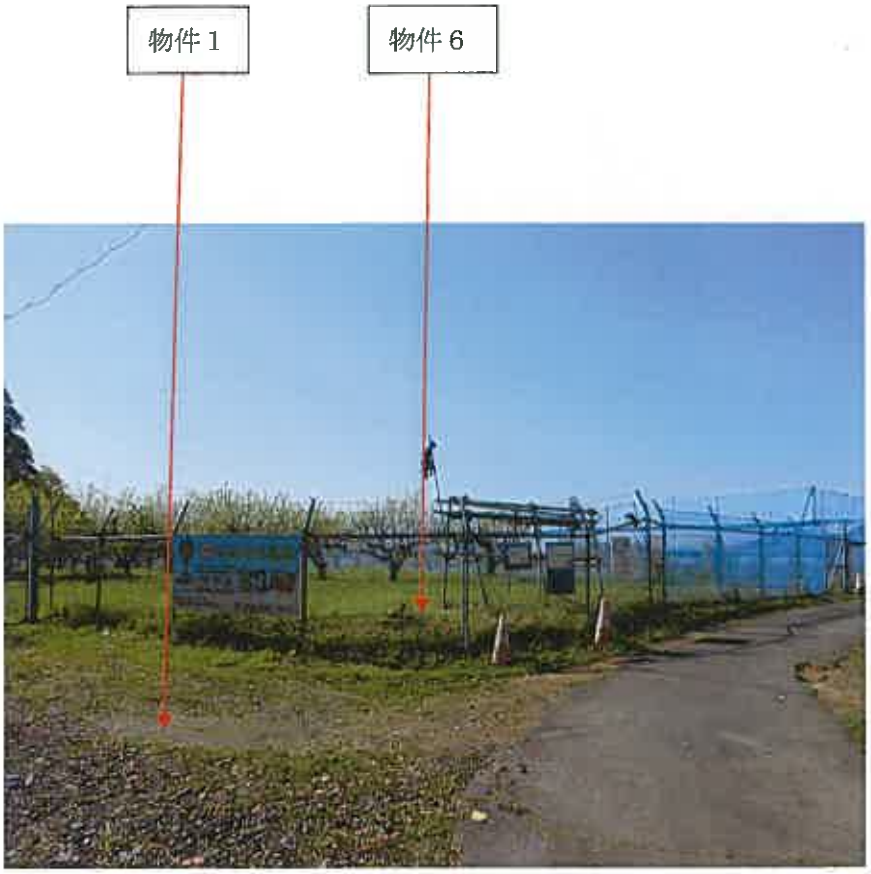
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



①

物　件
外　観



②

物　件
外　観

目的外建物（倉庫）

③

物　件
外　観



目的外建物（居宅）

④

物　件
外　観



目的外建物（便所）



⑤

物　件
外　観

⑥



物　件
外　観

副

令和８年（ケ）第６号	
令和　８年　４月２４日	現地調査
令和　８年　７月３１日	評　　価

（目的物件No.1，No.5～No.15，No.18，No.19関係）

津地方裁判所 四日市支部　　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

前田 直人 印

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　　３，２８０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　１（土地）	金　　１，０８０，０００　円
物件　５（土地）	金　　２１０，０００　円
物件　６（土地）	金　　１６０，０００　円
物件　７（土地）	金　　２２０，０００　円
物件　８（土地）	金　　２２０，０００　円
物件　９（土地）	金　　９０，０００　円
物件　１０（土地）	金　　１８０，０００　円
物件　１１（土地）	金　　２２０，０００　円
物件　１２（土地）	金　　２２０，０００　円
物件　１３（土地）	金　　１５０，０００　円
物件　１４（土地）	金　　１６０，０００　円
物件　１５（土地）	金　　２２０，０００　円
物件　１８（土地）	金　　１００，０００　円
物件　１９（土地）	金　　５０，０００　円

１　　一括価格は，物件１，５～１５，１８，１９の各不動産について，一括売却（民事執行法６１条本文）を行う事を前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法58条4項に定める場合を除いて，原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

５　その他特別の評価条件
　特になし。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

第3　目的物件

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番１	
	地目	宅地	雑種地
	地積	1,609.91 ㎡	
	所有者	A	
5	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番４７	
	地目	畑	
	地積	998 ㎡	
	所有者	A	
6	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番４８	
	地目	畑	
	地積	750 ㎡	
	所有者	A	
7	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番４９	
	地目	畑	
	地積	1,018 ㎡	
	所有者	A	
8	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番５６	
	地目	畑	
	地積	1,018 ㎡	
	所有者	A	
9	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番５８	
	地目	畑	
	地積	459 ㎡	
	所有者	A	

番号	所在等	登記	現況
１０	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番５９	
	地目	畑	
	地積	849 ㎡	
	所有者	A	
１１	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番６０	
	地目	畑	
	地積	1,018 ㎡	
	所有者	A	
１２	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番６７	
	地目	畑	
	地積	1,018 ㎡	
	所有者	A	
１３	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番６８	
	地目	畑	
	地積	727 ㎡	
	所有者	A	
１４	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番６９	
	地目	畑	
	地積	743 ㎡	
	所有者	A	
１５	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番７０	
	地目	畑	
	地積	1,018 ㎡	
	所有者	A	

番号	所在等	登記	現況
１８	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番５７	
	地目	宅地	
	地積	275.69 ㎡	
	所有者	A	
１９	所在	四日市市山城町字建山	
	地番	６２５番１５８	
	地目	畑	
	地積	256 ㎡	
	所有者	A	

番号	特記事項
1	○目的物件１上に以下の目的外建物ハ号が存する。 目的外建物ハ号　木造亜鉛メッキ鋼板葺　平家建　倉庫　約28㎡
18	○目的物件１８上に以下の目的外建物イ号・ロ号が存する。 目的外建物イ号　木造セメント瓦葺　2階建て　居宅　1階約94㎡ 2階約33㎡ 延べ約127㎡ 目的外建物ロ号　コンクリートブロック造陸屋根　便所　平家建約4㎡
5～8, 10～ 15, 19	○四日市市農業委員会からの回答（目的物件５～８，１０～１５，１９）について ・土地の現況は農地。 ・小作人：有 ※賃借人：株式会社ビッグファーム　代表取締役　A ※貸借の開始時期：令和元年９月１２日 ※目的物件１９のみ小作無 ・買受適格証明書が必要である。 ・農地法第３条の許可が必要である。 ・農用地区域内
9	○四日市市農業委員会からの回答（目的物件９）について ・土地の現況は農地。 ・小作人：有 ※賃借人：株式会社ビッグファーム　代表取締役　A ※貸借の開始時期：令和元年９月１２日 ・買受適格証明書が必要である。 ・農地法第３条の許可が必要である。 ・農用地区域内（一部農用地区域外）

＊　＊　＊　以下余白　＊　＊　＊

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１，５～１５，１８，１９）

位　置・交　通	三岐鉄道三岐線「山城」駅　南西方・直線距離　約1.3㎞ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地や山林としての利用が多く、宅地利用の少ない地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定無
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	――――
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域（一部、特定盛土等規制区域） 三重県宅地開発事業の基準に関する条例（がけ条例） 農用地区域内（一部農用地区域外）
画地条件	・地積：11,757.60㎡（各物件の登記地積の合計） ※境界確定測量が実施されていないため，現況と異なる可能性がある。 ・不整形状画地 ・南北：約143m，東西：約141m ・北から北東にかけて一部傾斜地勢となっている可能性がある。	
接面道路	・北西側　幅員約2m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路。 ※接面道路とほぼ等高。 ・南西側　幅員約2.4m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路。 ※接面道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	・目的物件１は現況雑種地及び目的外建物ハ号の敷地としての利用。 ・目的物件５～１５，１９は農地（梨や柿の木が存するが管理されていない）としての利用。 ・目的物件１８は目的外建物イ号，ロ号の敷地としての利用。	
供給処理施設（注）	上水道	有（特記事項参照）
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	・目的物件の正確な位置・範囲・形状を特定することはできなかった。別添配置図は，法務局備付けの公図や四日市市資産税課備付けの地番図から推定した位置・形状である。 ・上水道について，四日市市上下水道局での聴取によると，南西側市道から目的物件８と１１の間を通り目的物件１及び１８に引込されているとのことである。給水メーターは目的物件１８付近に設置されている。 ・目的物件１８付近に井戸が存する。 ・目的物件は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性の端緒が認められないが，土壌調査を行っていないため詳細は不明である。	

（注）「有」，「無」の基準については，以下のとおり。
※「有」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされている。
※「無」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

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（建付地）価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	2,540	0.80	1609.91	0.80	2,610,000
5	460	0.80	998.00	1.00	360,000
6	460	0.80	750.00	1.00	270,000
7	460	0.80	1018.00	1.00	370,000
8	460	0.80	1018.00	1.00	370,000
9	460	0.80	459.00	1.00	160,000
１０	460	0.80	849.00	1.00	310,000
１１	460	0.80	1018.00	1.00	370,000
１２	460	0.80	1018.00	1.00	370,000
１３	460	0.80	727.00	1.00	260,000
１４	460	0.80	743.00	1.00	270,000
１５	460	0.80	1018.00	1.00	370,000
１８	2,540	0.80	275.69	0.80	440,000
１９	460	0.80	256.00	1.00	90,000

※万円未満切捨

ア　標準画地価格（No.1，18）　別紙「標準画地価格決定表Ａ」参照。

　　標準画地価格（No.5～15，19）　別紙「標準画地価格決定表Ｂ」参照。

イ　個別格差・・・・・・・　0.80　＜下記条件による＞

・画地条件　0.80（形状等）

ウ　地　　積・・・・・・・　登記数量による。

エ　建付減価・・・・・・・　建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2　評価額の判定

目的物件１及び１８には目的外建物が存するため，前記により求めた価格から，土地利用権等価格を控除し，下記のとおり評価額を求めた。

（1）　土地利用権等価格

番号	建付地価格 （円） ア	権利等割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
1	2,610,000	0.03	0.40	法定地上権	30,000
１８	440,000	1.00	0.40	法定地上権	180,000

※万円未満四捨五入

イ　権利等割合
・物件１の地積に対する目的外建物ハ号の建築面積の割合を勘案して査定した。

ウ　土地利用権等割合
・土地利用権等を法定地上権と判定し，その割合を40％と査定した。

（2）　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 （円） <1オ> ア	土地利用権等価格の控除及び加算 （円） <2(1)エ> 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	2,610,000	－ 30,000		0.70	0.60	**1,080,000**
5	360,000			1.00	0.60	**210,000**
6	270,000			1.00	0.60	**160,000**
7	370,000			1.00	0.60	**220,000**
8	370,000			1.00	0.60	**220,000**
9	160,000			1.00	0.60	**90,000**
１０	310,000			1.00	0.60	**180,000**
１１	370,000			1.00	0.60	**220,000**
１２	370,000			1.00	0.60	**220,000**
１３	260,000			1.00	0.60	**150,000**
１４	270,000			1.00	0.60	**160,000**

番号	基礎となる価格 (円) <1オ> ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) <2(1)エ> 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
１５	370,000			1.00	0.60	**220,000**
１８	440,000	－ 180,000		0.70	0.60	**100,000**
１９	90,000			1.00	0.60	**50,000**
一　括　価　格（合計）						**3,280,000**

※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１，１８は建物が存する土地のみが目的物件であり，買受人は目的物件を買受後すぐに使用できない。また，買受人は目的物件上に存する建物の所有者と協議が必要になるものと思われ，需要者は相対的に限定されるものと思料する。このような要因による市場性減価として査定した。

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。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

第６　附　属　資　料

- 位置図
- 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- 地積測量図写し（同上）
- 地番図写し（同上）
- 略配置図
- 仮名一覧表
- 適正取得証明書

以　上

標準画地価格決定表　A

（1）　標準画地の概要

※幅員約2m道路に接面する雑種地（約1000㎡）

（2）取引事例等に基づく比準価格

No.	所　　在				地　目	取引時点
1	四日市市西坂部町　地内 ※約2.0m市道沿い				雑種地	令和7年2月
2	四日市市山城町　地内 ※約2.3m道路沿い				雑種地	令和7年12月
No.	取引価格	事　情	時　点	標準化	地　域	比準価格
1	1,513	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{60}$	2,500
2	1,819	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{70}$	2,590
標準画地の比準価格査定	2,540 円/㎡					

※標準化補正・・・　No.1，No.2ともに概ね標準的

※地域要因　・・・　環境条件，接近条件格差等を考慮した。

※標準画地の比準価格　・・・　2事例から査定された価格の平均値を採用した。

（十円未満切捨）

（3）地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

（4）標準価格の決定

標準画地の価格は，(2)の比準価格を指標として，近時の地価動向も勘案し，以下のとおり決定した。

○ 標準価格：２，５４０　円／㎡

標準画地価格決定表　B

（1）　標準画地の概要

※幅員約2m道路に接面する畑（約1000㎡）

（2）取引事例等に基づく比準価格

No.	所　　在				地　目	取　引　時　点
1	四日市市上海老町　地内 ※約10.0m県道沿い				畑	令和5年8月
2	四日市市山之一色町　地内 ※約4.0m道路沿い				畑	令和5年12月
No.	取引価格	事　情	時　点	標準化	地　域	比準価格
1	502	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	440
2	464	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.7}{100}$	$\times \frac{100}{90}$	$\times \frac{100}{105}$	480
標準画地の比準価格査定	460　円/㎡					

※標準化補正・・・　No.1，No.2ともに概ね標準的

※地域要因　・・・　環境条件，接近条件，行政条件格差等を考慮した。

※標準画地の比準価格　・・・　2事例から査定された価格の平均値を採用した。

（十円未満切捨）

（3）地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

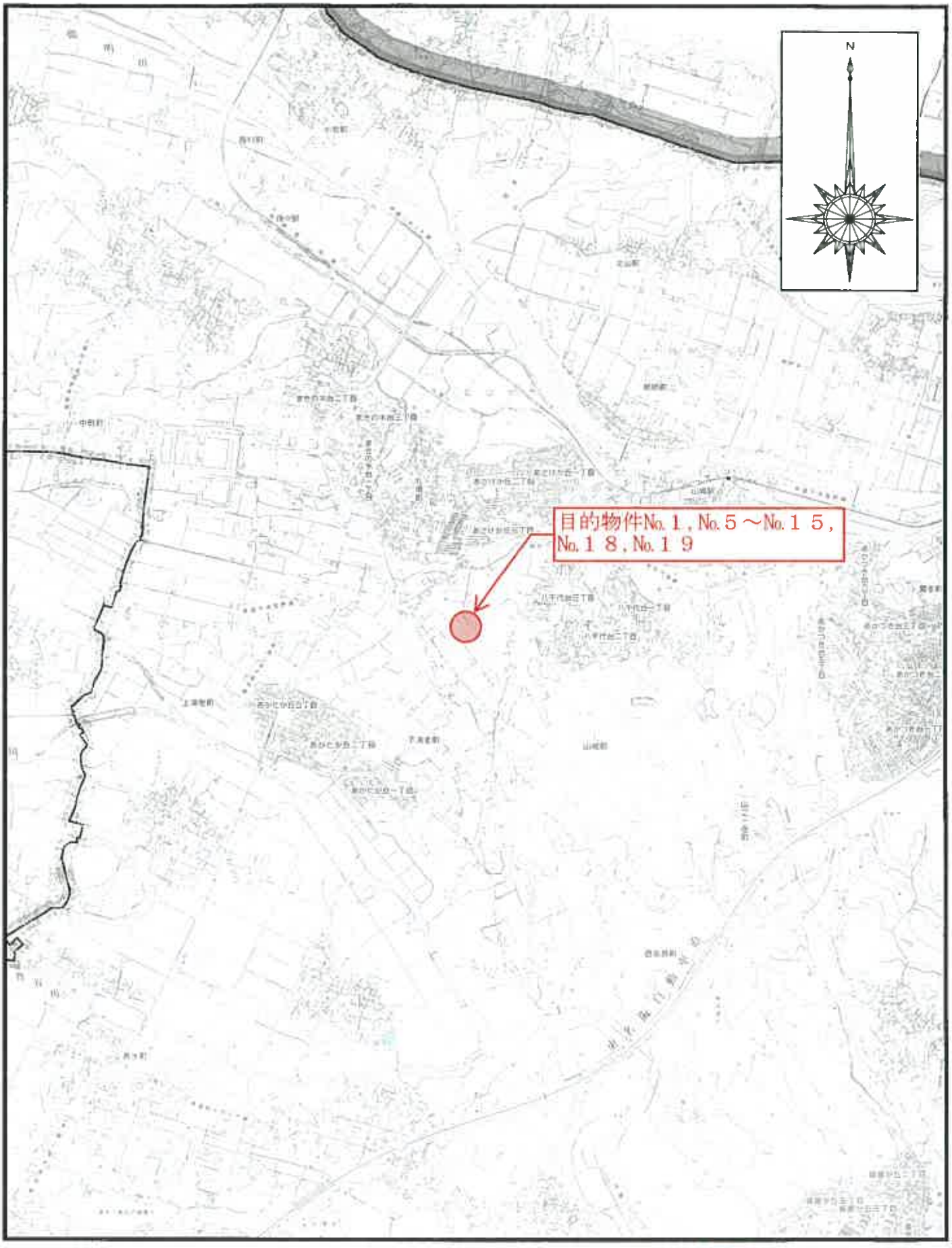
同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

（4）標準価格の決定

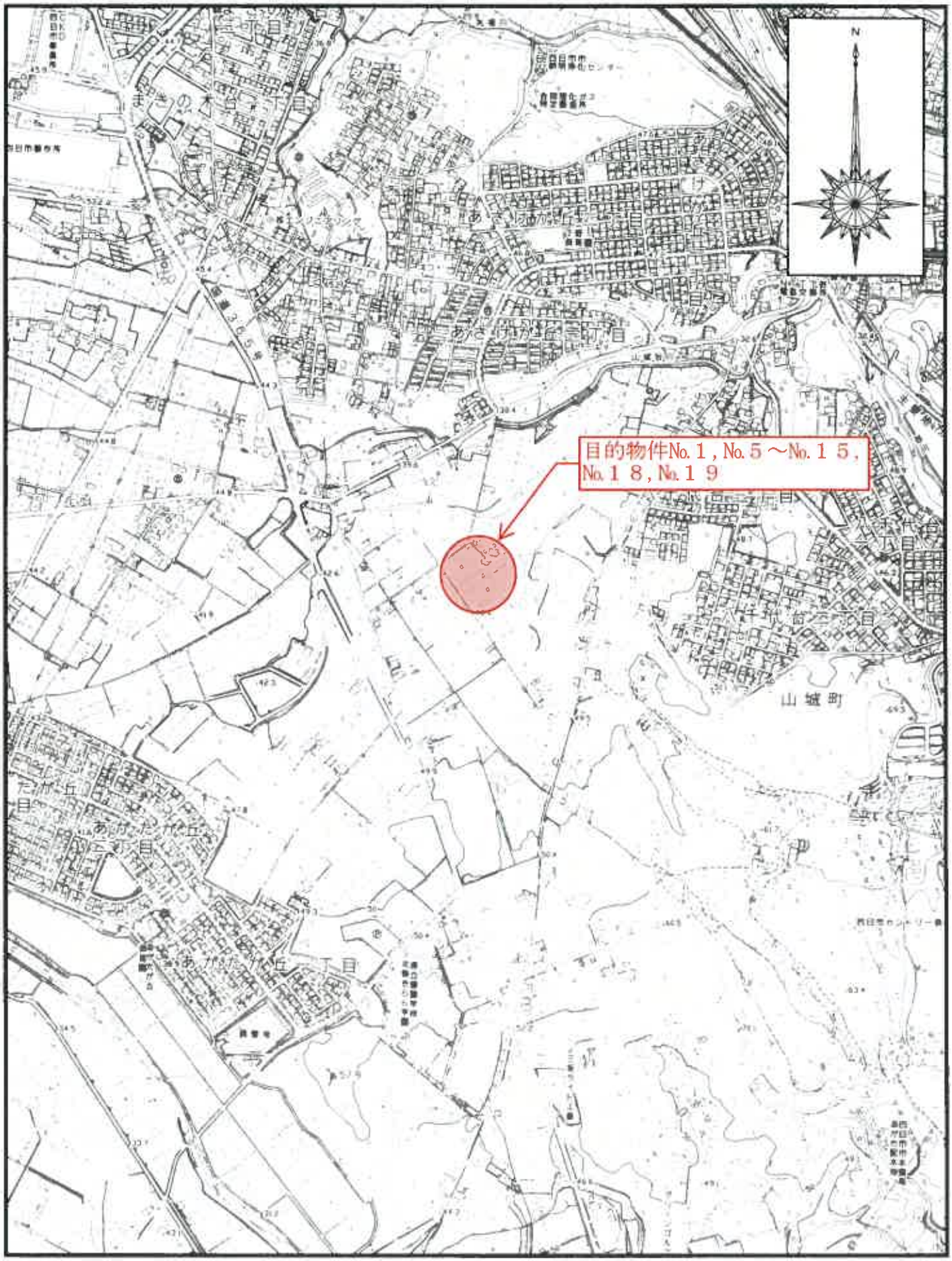
標準画地の価格は，(2)の比準価格を指標として，近時の地価動向も勘案し，以下のとおり決定した。

○ 標準価格：４６０　円／㎡

附　属　資　料

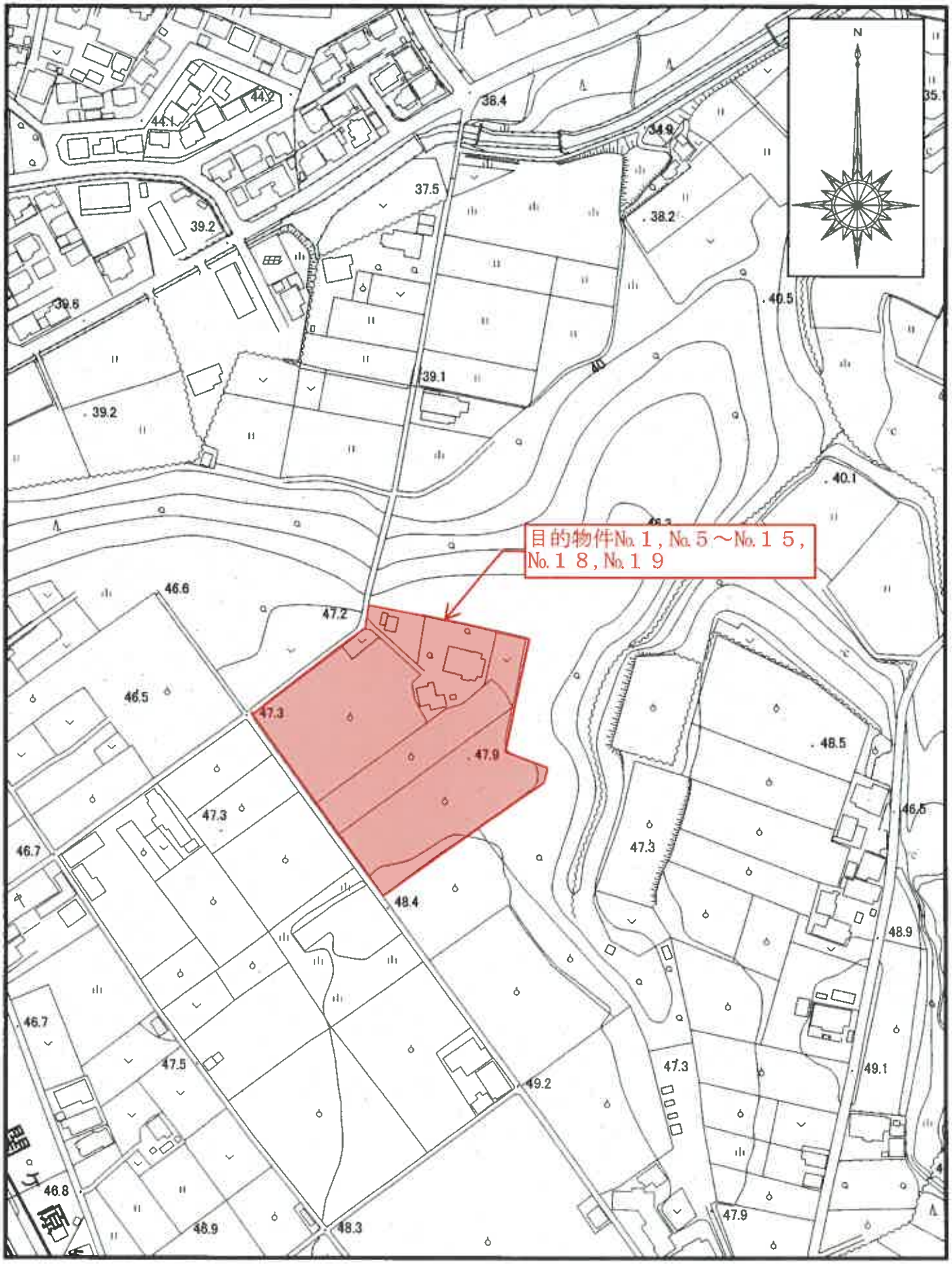


位置図Ｓ＝1：25000
※四日市市役所『白図』



位置図Ｓ＝1：10000

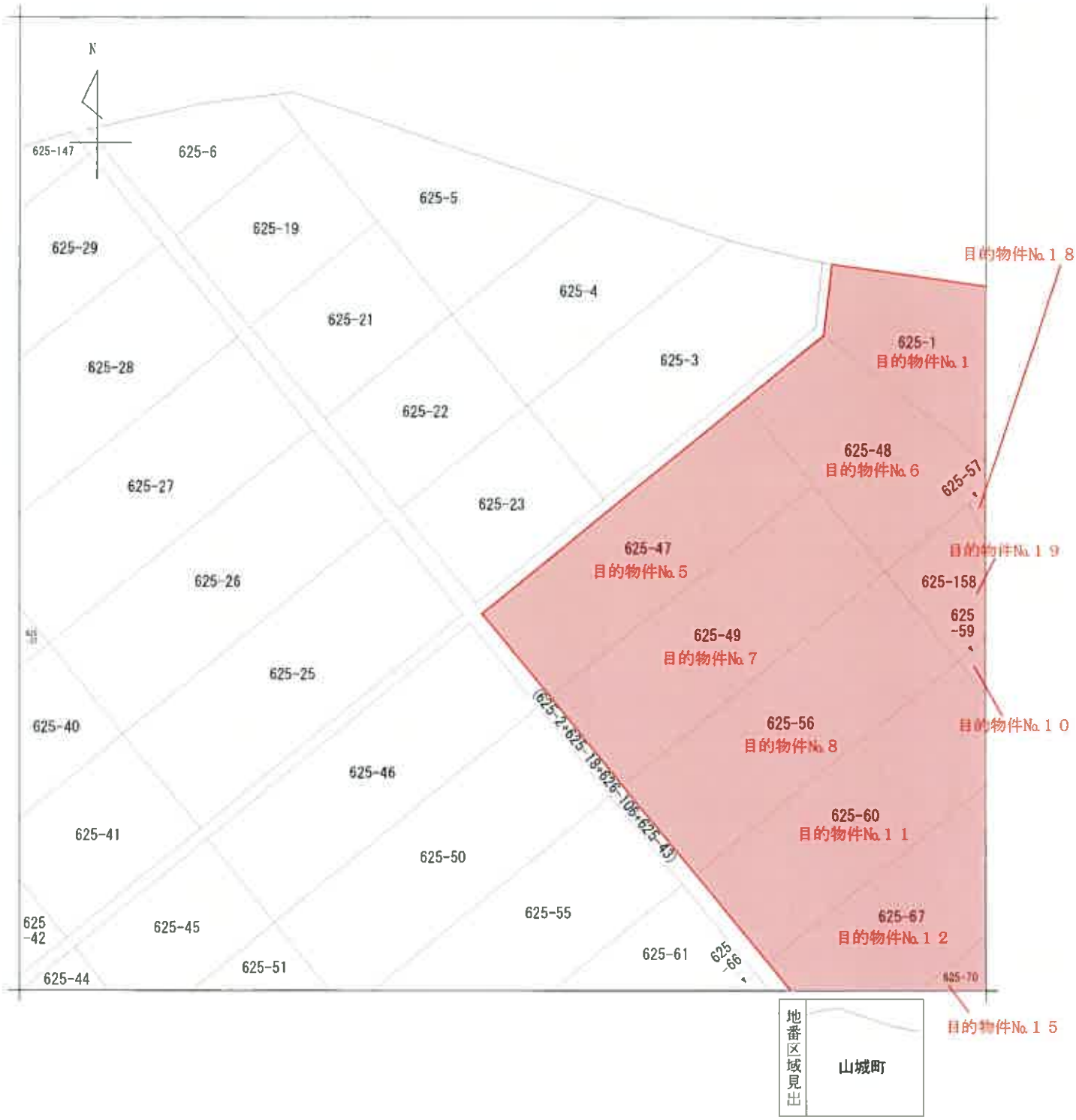
※四日市市役所『白図』



位置図S＝1:2500

※四日市市役所『白図』

表示年月日：2026／04／03



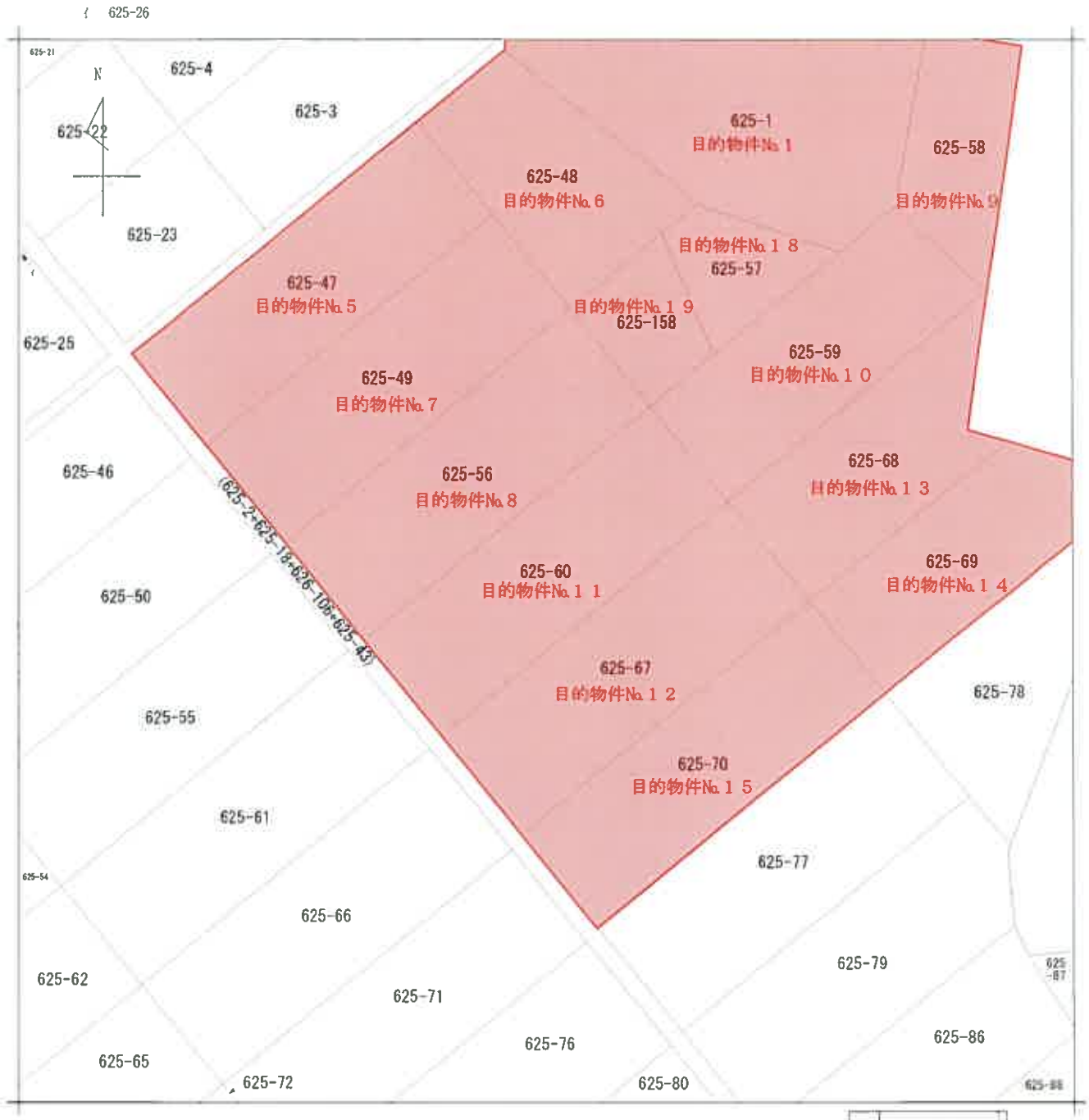
請求部分	所在	四日市市山城町字建山			地番	625番23			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

(1/1)

公図写し

（A３をA４に縮小）

表示年月日：２０２６／０４／０３



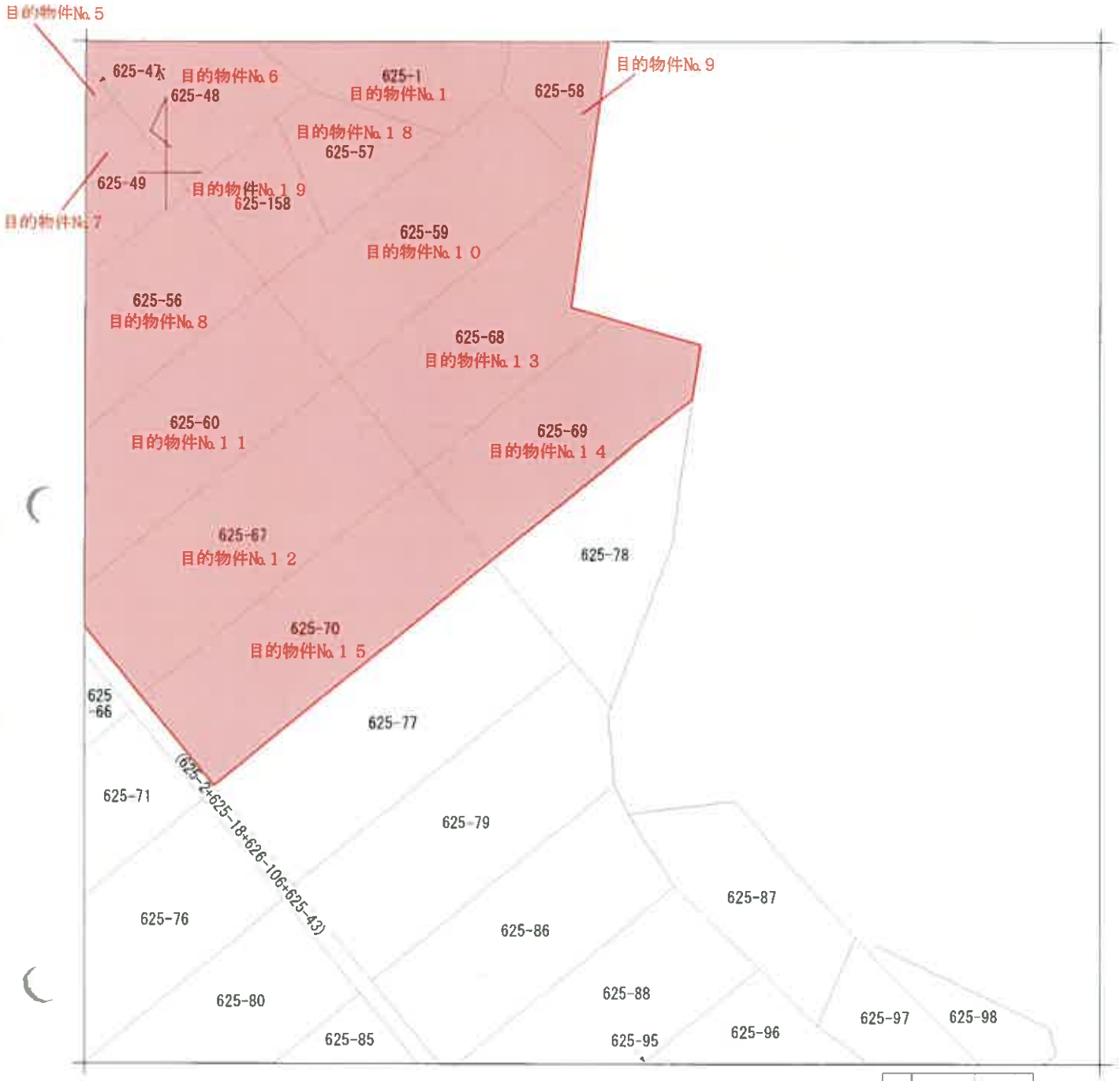
地番区域見出	山城町

請求部分	所在	四日市市山城町字建山			地番	625番60			
出力縮尺	1/600	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	その他
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

公図写し

（Ａ３をＡ４に縮小）

表示年月日：2026／04／03



請求部分	所在	四日市市山城町字建山				地番	625番78		
出力縮尺	1/600	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	その他
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

(1/1)

公図写し

（Ａ３をＡ４に縮小）

登記年月日：平成31年4月23日

~~土地所在図~~
地積測量図

地番	625－57、－158
土地の所在	四日市市山城町字建山

別記第一号（第七十四条第二項関係）

求積表

地番	① 625－57			
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn-1)	距離
A21	953 900	1041 316	－4739 929100	22 551
A19	944 264	1020 927	－20624 814288	19 921
A18	964 132	1019 474	4790 771908	7 109
A20	967 181	1025 896	21125 167402	20 350
		合計	551 395922	
		合計面積	275 6979810	
		地積	275 69 ㎡	
		坪数	83 39 坪	

目的物件No.18

地番	② 625－158			
点名	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn-1)	距離
A19	944 264	1020 927	－7420 025512	10 298
A13	939 863	1011 616	－16087 634971	18 552
A12	956 593	1003 810	7517 693594	17 340
A18	964 132	1019 474	16503 047444	19 921
		合計	513 079555	
		合計面積	256 5397775	
		地積	256 53 ㎡	
		坪数	77 60 坪	

目的物件No.19

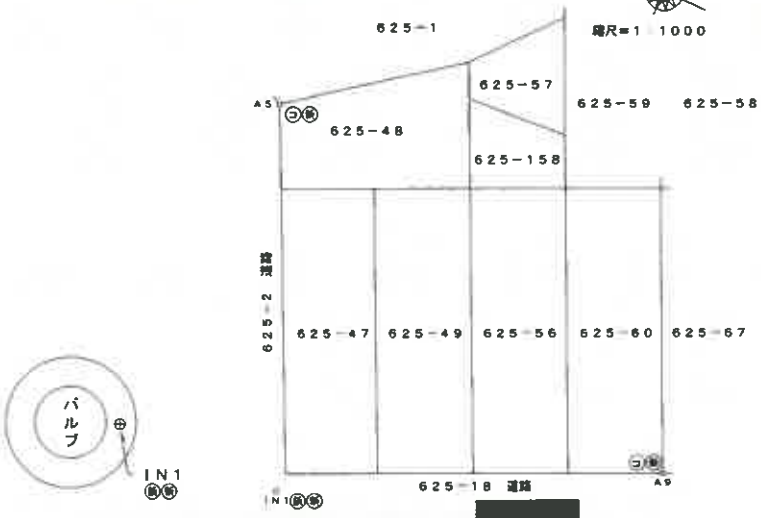
総合計面積	132 2377385 ㎡

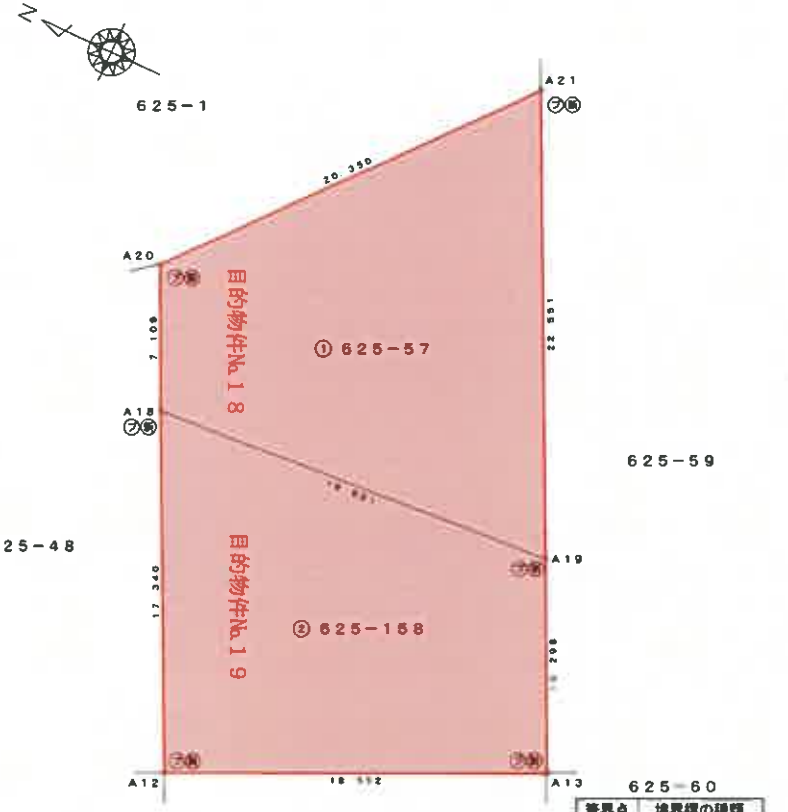
地番	地積
① 625－57	275 69 ㎡
② 625－158	256 53 ㎡

測量年月日	平成31年 3月25日
座標系	任意座標

引照点詳細図

縮尺＝1／1000





引照点座標一覧

点名	X座標	Y座標
A5	997 095	1003 108
A9	899 664	959 732
IN1	965 508	935 055

筆界点	境界標の種類
㋐	石杭
㋑	金属標
㋒	コンクリート杭
㋓	プラスチック杭
㋔	金属鋲
㋕	刻み
㊊	既設境界標
㊋	新設境界標

作成者	[redacted]	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	1／250

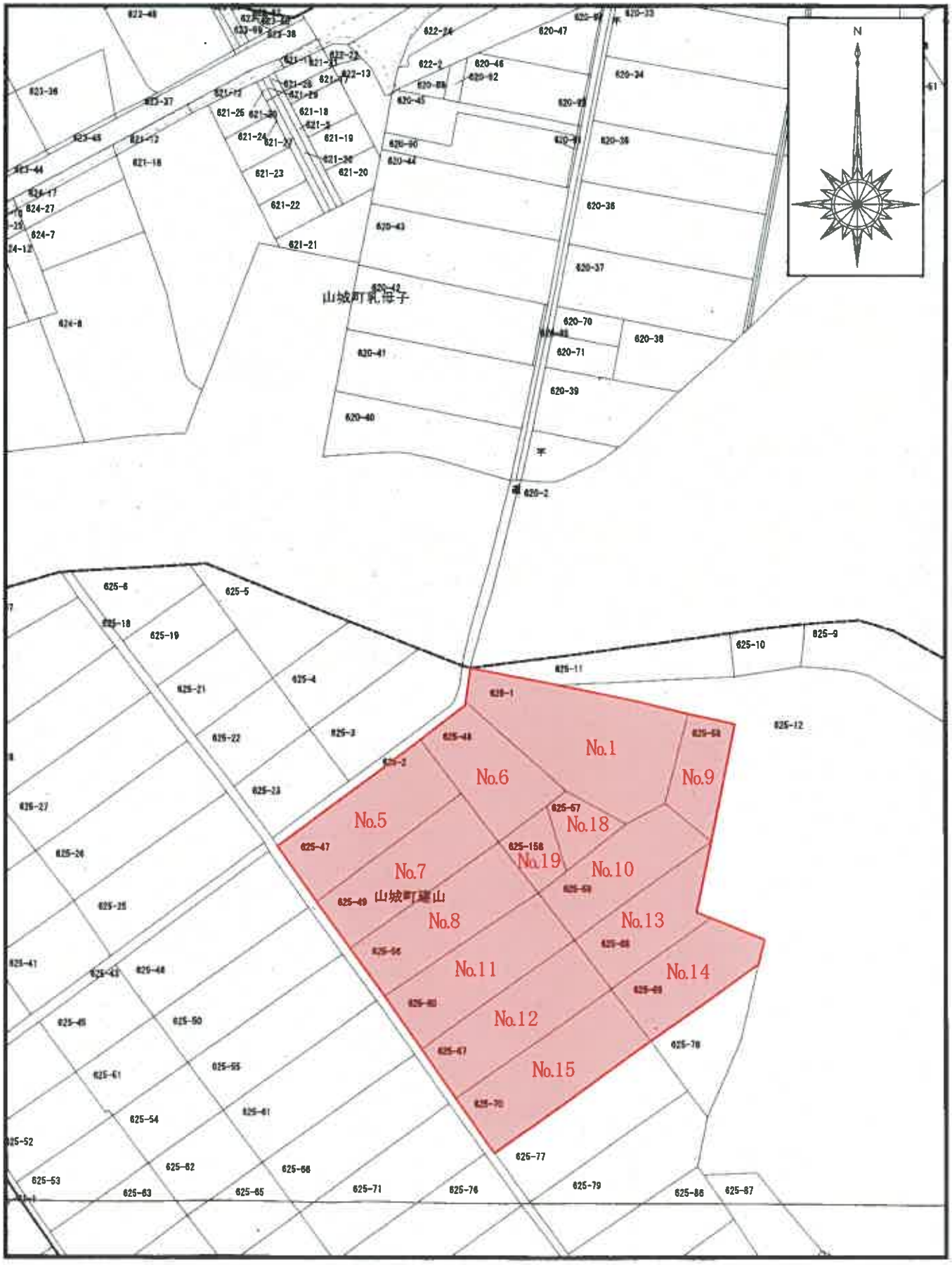
（三重県土地家屋調査士会用紙）

（会員専用）

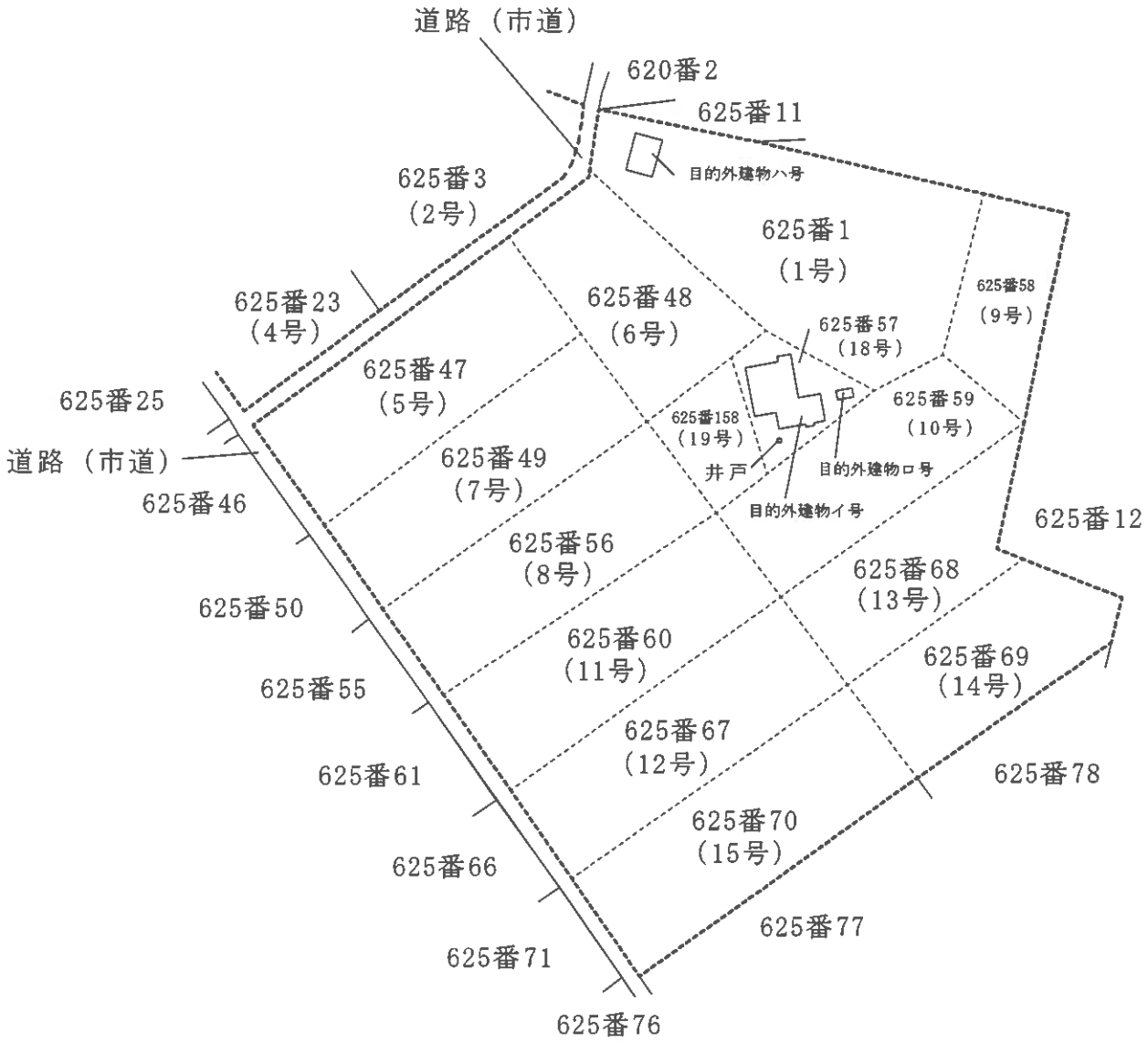
地積測量図写し

（A3をA4に縮小）

表示年月日：2026/04/03


N
山城町乳母子
No.1
No.6
No.9
No.5
No.18
No.19
No.10
No.7
山城町建山
No.8
No.13
No.11
No.14
No.12
No.15

地番図写し


道路（市道）
620番2
625番11
目的外建物ハ号
625番3
（2号）
625番1
（1号）
625番58
（9号）
625番23
（4号）
625番48
（6号）
625番57
（18号）
625番47
（5号）
625番25
625番158
（19号）
625番59
（10号）
道路（市道）
井戸
目的外建物ロ号
625番49
（7号）
目的外建物イ号
625番46
625番12
625番56
（8号）
625番68
（13号）
625番50
625番60
（11号）
625番69
（14号）
625番55
625番67
（12号）
625番61
625番78
625番70
（15号）
625番66
625番77
625番71
625番76

略配置図