

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日
 津地方裁判所四日市支部
 裁判所書記官 大 山 裕 一

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 6年 7月10日 午前 9時00分から 令和 6年 7月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月24日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所四日市支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 9月 9日 午前 9時40分 場 所 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 6年 4月17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

☆3 所 在 桑名市長島町小島字前通
地 番 520番
地 目 田
地 積 1011平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月28日

津地方裁判所四日市支部

裁判所書記官 大 山 裕 一

1 不動産の表示

【物件番号3】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Dが占有している。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

【物件番号3】

隣地(519番、521番)との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

☆3 所 在 桑名市長島町小島字前通
地 番 520番
地 目 田
地 積 1011平方メートル



令和5年(ケ)第20号
令和5年11月24日受理
令和6年1月18日提出

現況調査報告書

(その2－物件3関係分)

津地方裁判所四日市支部

執行官 西 村 肇

(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

3 所 在 桑名市長島町小島字前通
地 番 520番
地 目 田
地 積 1011平方メートル



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■農地	
■関係人(■Dの妻)の陳述/■提示文書(相続財産管理人弁護士C)の回答書面の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成20年(月日不詳)	
最初の契約日	平成20年(月日不詳)	
契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	賃料として、年額1万円 なお、1年分を後払い(12月払い)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> C (亡A相続財産管理人)	物件3土地を、Dに対し、年額1万円の賃料で賃貸している。 (令和5年12月4日付回答書要旨)
<input checked="" type="checkbox"/> Dの妻 (占有者の妻)	Dは、私の夫です。DがAから物件3土地を借りて、田を耕作していることは間違いありません。口約束で借りたみたいで、正式に契約書の書面とかは作成していません。 なお、Dは物件3土地の両隣の土地(519番・520番)も借りて、田として耕作しています。 (令和6年1月12日電話で聴取)
<input checked="" type="checkbox"/> D (占有者)	本報告書提出日までに回答書の送付を得られなかった。 (提出期限1月12日)

(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

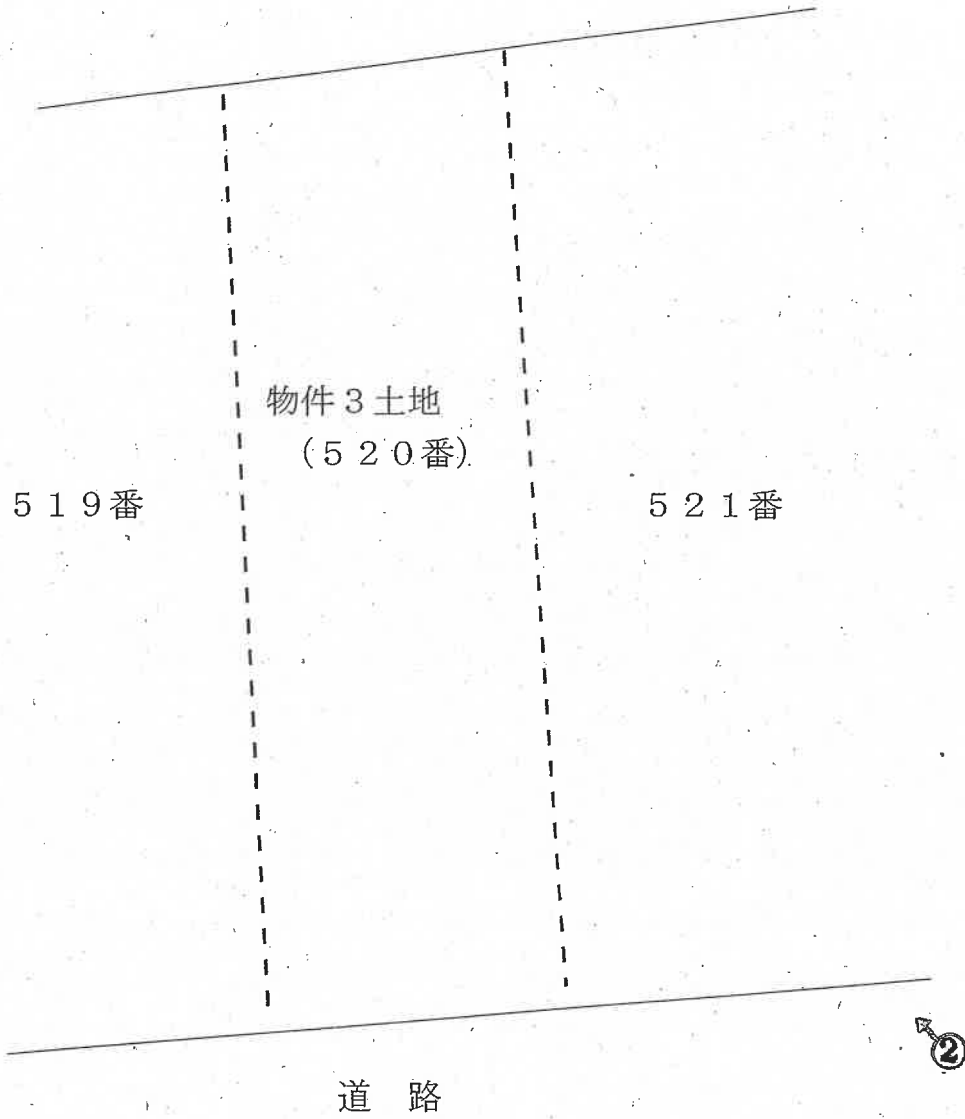
- 1 物件3土地の現況は別添写真のとおりであり、調査時は稲刈りが終了してから数か月が経過しているものと思われ、田として耕されている状況であった。
- 2 物件3土地は、隣接地(519番・521番)と一体として田として利用されており、各隣接地(519番・521番)との境界は現況上、判然としない。
なお、物件3土地の所在範囲の確定には、本格的な測量が必要になるものと思料する。
- 2 執行裁判所から桑名市農業委員会に照会した結果によると、物件3土地については農業委員会も現況を農地として認定しており、競落取得するには買受適格証明書が必要となる。
- 3 物件3土地の占有関係については、物件の現況及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり認定した。
なお、桑名市農業委員会からの回答書には、「農家台帳には小作無し(登載なし)」とあるので、占有者の賃借権は、競落人に対抗できないものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月28日 (火)	当庁執行官室	C宛て占有関係等照会書郵送 回答書到着 (5・12・11)
5年12月14日 (木) 14:00-14:10	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人同行
5年12月22日 (金)	当庁執行官室	D宛て占有関係等照会書郵送
6年1月12日 (金) 16:10-16:13	当庁執行官室	Dの妻から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地見取図



←○写真撮影位置方向番号

①

隣接地 (5 1 9 番)

物件 3 土地

隣接地 (5 2 1 番)



②

隣接地 (5 1 9 番)

物件 3 土地

隣接地 (5 2 1 番)





令和5年(ケ)第20号	
令和 5年12月14日	現地調査
令和 6年 1月17日	評 価

(目的物件No.3 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

物件 3 (土地)	金 7,890,000 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
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
3	所在	桑名市長島町小島字前通	
	地番	520番	
	地目	田	
	地積	1,011 m ²	
	所有者	亡 A 相続財産	
番号	特記事項		
3	<p>○桑名市農業委員会事務局からの回答について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の現況は農地性あり。 ・転用許可の記録なし。 ・農家台帳には小作無し（登載無し）。 ・買受適格証明書が必要である。 ・農地法第3条の許可申請または農地法第5条の届出が必要である。 <p>○亡A相続財産管理人からの回答書（令和5年12月11日）によると、目的物件3は賃貸されており、その概要は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約日・占有開始日・・・平成20年（月日不詳） ・賃料・・・・・・・・・・年額10,000円 ・支払方法・・・・・・・・・・1年分を後払い（12月に払う） ・借主・・・・・・・・・・D 		

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3）

位置・交通	近鉄名古屋線「近鉄長島」駅 北方・直線距離 約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が連担する中に住宅や共同住宅等が介在する地域。	
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・市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	指定建ぺい率	50%
	指定容積率	100%
	防火規制	—————
	その他の規制	絶対高さ10m, 外壁壁面後退1.0m
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積: 1,011㎡ ※特に著しい相違は認められない。 ・略長形状画地 ・間口: 約18.4m, 奥行: 約54.4m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側 幅員約6.8m (種別: 市道), 舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路より約0.5m程度低い 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況農地 (田) ・賃借人により農地として管理されているように見られた。 	
供給処理施設 (注)	上水道	無 (特記事項参照)
	ガス配管	無
	下水道	無 (特記事項参照)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上下水道について, NAW S名古屋上下水道総合サービス(株)給排水受付窓口 (桑名市役所多度総合支所内) での聴取によると, 南東側道路に上下水道本管が埋設されているが, 目的物件への引込はないとのことである。 ・目的物件と東西隣接土地 (519番, 521番) が一体的に利用されていると思われ, 隣接土地との境界が判然としない。 ・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は認められないが, 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
3	13,700	1.00	1011.00	13,850,000

※万円未満切捨

ア 標準画地価格・・・・・・ 別紙「標準画地価格決定表」参照。

イ 個別格差・・・・・・ 1.00

・概ね標準的であると判断した。

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 (円/㎡) <1イ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	13,850,000	0.95	1.00	0.60	7,890,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：賃借人が存することを考慮した。

ウ 市場性修正
・特になし。

エ 競売市場修正
・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 仮名一覧表
- ・ 適正取得証明書

以 上

標準画地価格決定表 1

(1) 標準画地の概要

※現況農地（田）を想定（約1,000㎡）

(2) 取引事例等に基づく比準価格

No.	所 在	地 目	取 引 時 点			
1	桑名市長島町小島 地内 ※幅員約4.5m市道	田	令和5年8月			
2	桑名市長島町出口 地内 ※幅員約4.5m市道	田	令和4年2月			
No.	取引価格	事 情	時 点	標準化	地 域	比準価格
1	13,612	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	13,550
2	18,447	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.1}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{130}$	13,920
標準画地の 比準価格査定		13,700 円/㎡				

※標準化補正・・・ No.1, No.2ともに概ね標準的

※地域要因・・・ 接近条件, 環境条件, 宅地造成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。
(百円未満切捨)

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

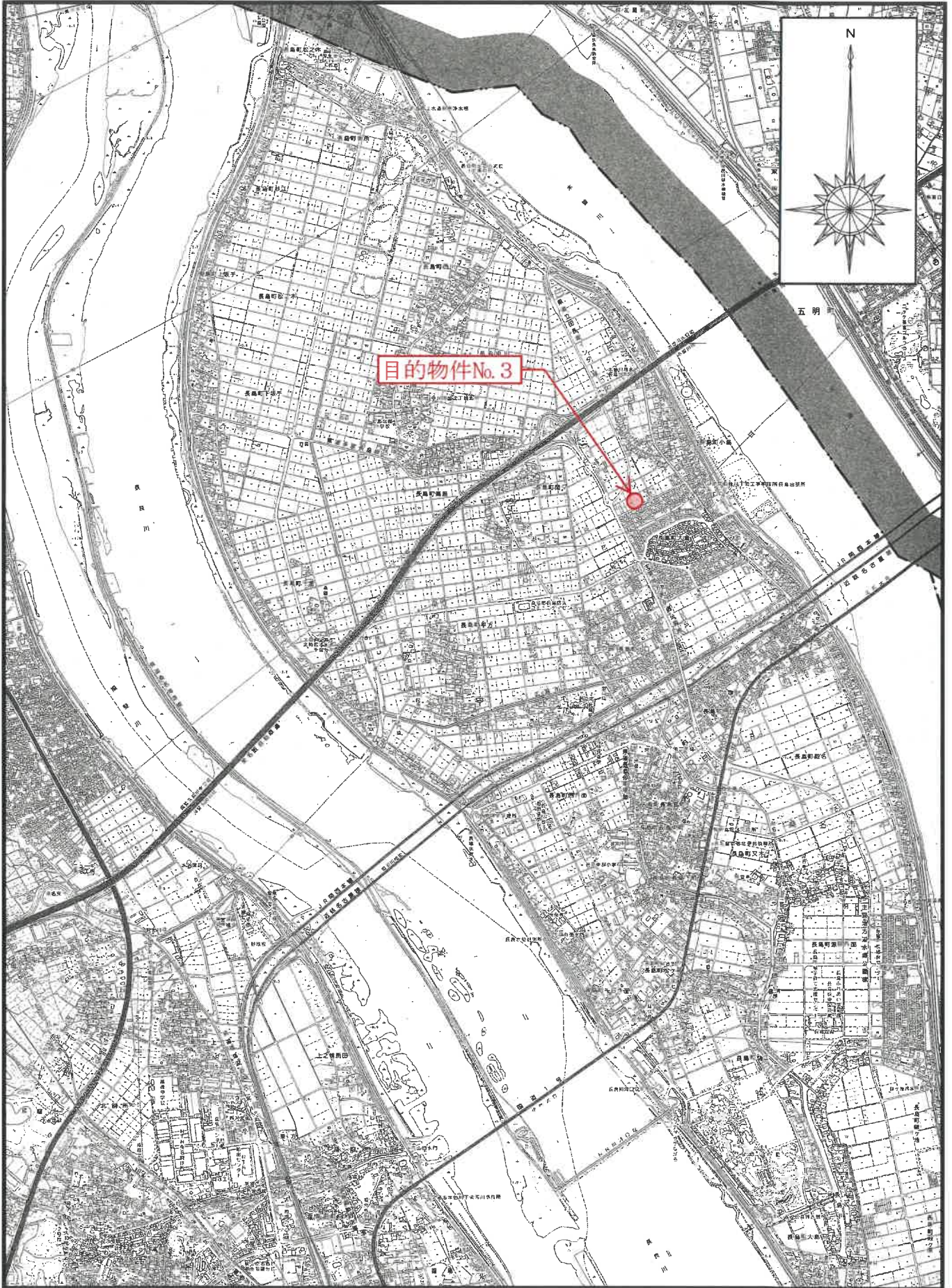
同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

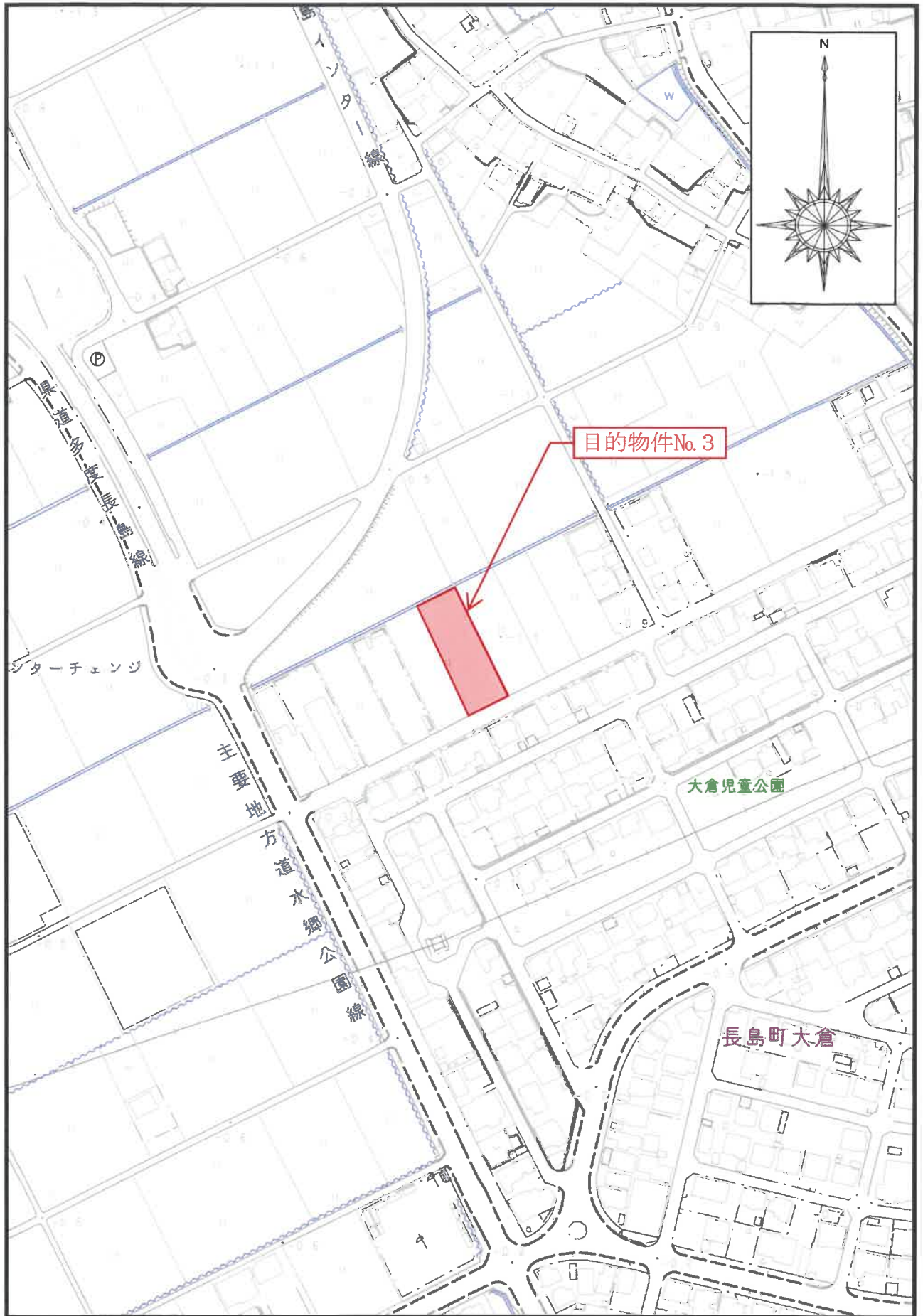
標準画地の価格は、(2)の比準価格を指標として、近時の地価動向も勘案し、以下のとおり決定した。

○ 標準価格： 13,700 円/㎡

附 属 资 料



位置図 S = 1 : 25000
※桑名市役所『白図』



位置図 S = 1 : 2500
※桑名市役所『白図』



地番区域見出
長島町小島

請求部	所在	桑名市長島町小島字前通				地番	520番		
出縮	力尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年5月11日				備付年月日(原図)	昭和45年5月11日		補事項	

適正取得証明書

閲覧データを取得した会員
前田不動産鑑定コンサルタント
前田 直人 様

この証明書は、上記会員が業務の遂行にあたり利用した閲覧データ（個人データ）について、個人情報保護法に定める個人データの共同利用者として、適正に取得した事を証する（※）ものであり、当連合会の規程によって、成果物等に添付することを定められたものであります。個人情報保護法における公表事項等については、当連合会ホームページまたは受任者にお尋ねください。

なお、閲覧データは個人情報保護法における個人データであり、個人情報保護法を遵守するために依頼者を含む第三者への開示・譲渡・公開は行っておりませんのでご了承ください。

※取得時点において共同利用者であることを証するものです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

- ① 案件を特定する番号・業務名
令和5年（ケ）第20号
- ② 利用目的
価格等調査ではない(価格等調査ガイドラインの適用範囲ではない)
- ③ 業務提携
無
- ④ この案件等において利用した情報の管理
08639-24-000003198 08639-24-000003199

以下余白