

物件ファイルをご覧になる方へ (お知らせ)

本件ファイルについては、現況調査報告書と評価書に関し、記載内容を一部訂正する旨の補充書が追加して提出されています。

入札される際には本件ファイルにある各補充書の内容をあわせてご確認ください。

津地方裁判所伊勢支部 不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月22日
 津地方裁判所伊勢支部
 裁判所書記官 松本 行弘

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札及び特別売却に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月10日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所伊勢支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 7月11日 午前 9時30分 場 所 津地方裁判所伊勢支部
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 2月22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

☆5 所 在 度会郡玉城町岡出字北通り
地 番 598番
地 目 畑
地 積 2850平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 8月 9日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松本 行弘

1 不動産の表示

【物件番号5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

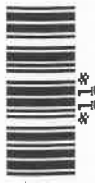
本件債務者(株式会社マルタカ農産)が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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されていますので、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

5 所 在 度会郡玉城町岡出字北通り
地 番 598番
地 目 畑
地 積 2850平方メートル



令和 4年(ケ)第 19号

令和 4年12月15日受理

令和 5年 2月 6日提出

現況調査報告書

(物件 5)

津地方裁判所伊勢支部

執行官 鈴木 敏 夫

(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

5. 所 在 度会郡玉城町岡出字北通り
地 番 598番
地 目 畑
地 積 2850平方メートル
所有者 B

(1枚目)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 一部 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 全部 (物件 5)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (畑) <input type="checkbox"/> 居室 (物件) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (債務者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年 3月20日
最初の契約日	平成30年 3月20日
契約等期間	平成30年 3月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	平成30年 3月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月日限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (物件5所有者)	<p>私は、物件5を所有しており、また、債務者の代表者でもあります。 物件5は、私個人と債務者の間で賃貸借契約をしており、債務者が畑として耕作しております。 賃貸借契約は、農業委員会に届出をしております。</p>

執行官の意見

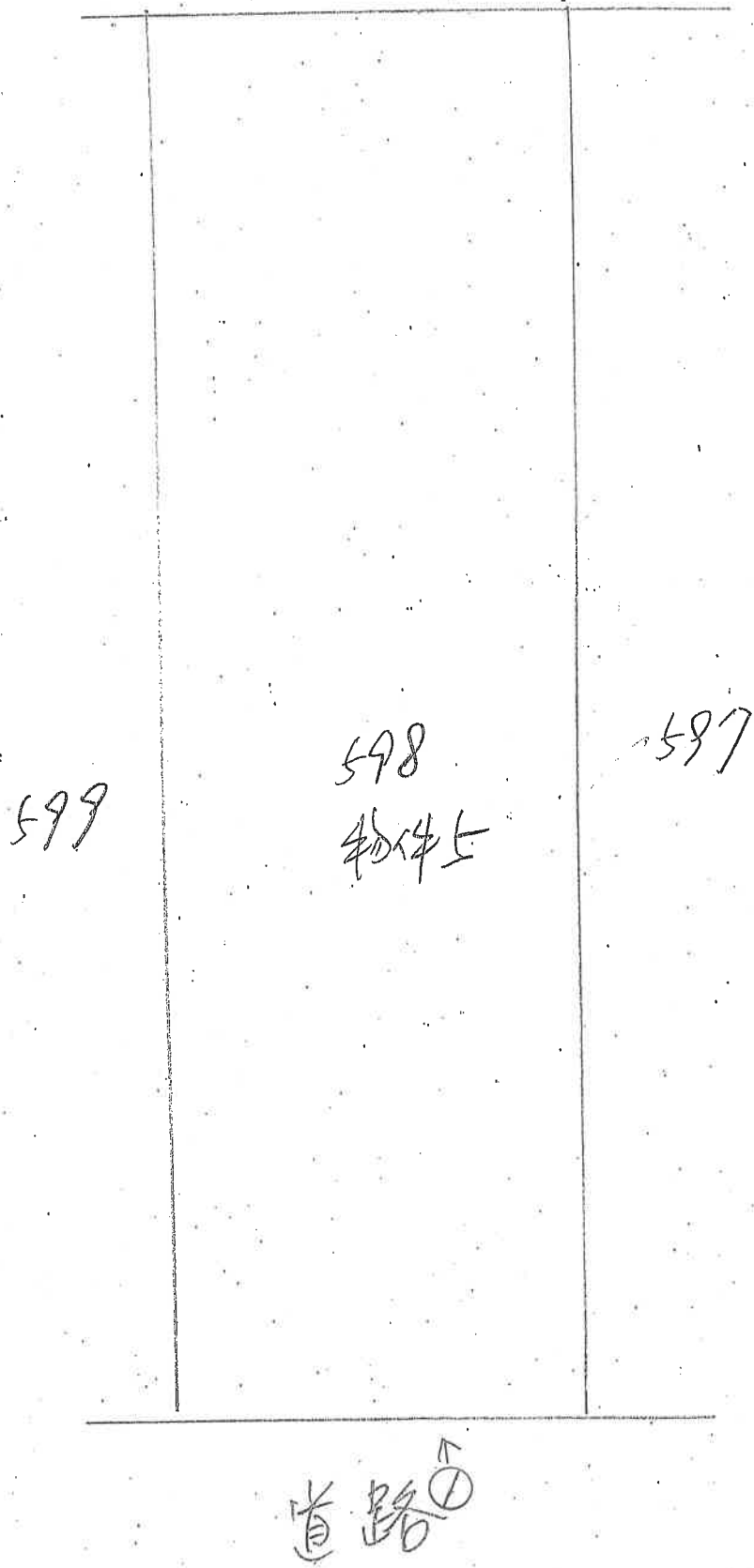
■本件物件は、所有者であるBが代表者を務める債務者が、畑として耕作するほか第三者の占有は認められない。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年1月6日(金) 13:30-14:00	玉城町役場	現況地番図受交付
5年1月19日(木) 11:00-11:10	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
5年1月26日(木) 9:00-9:30	所有者住所地	所有者Bに面談
年 月 日 () : - :		
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 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせて上で、解錠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。		

(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)

見 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

物件5

①



令和 5年 5月10日

津地方裁判所伊勢支部裁判官 殿

津地方裁判所伊勢支部

執行官 鈴木 敏 夫

補 充 書

先に提出した津地方裁判所伊勢支部令和4年（ケ）第19号事件の現況調査報告書（物件5）につき，2～4枚目を別紙のとおり訂正のうえ補充いたします。

以 上

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 一部 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 全部 (物件 5)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (畑) <input type="checkbox"/> 居宅 (物件) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (債務者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / ■農家基本台帳写しの要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年 3月20日
最初の契約日	平成30年 3月20日
契約等期間	平成30年 3月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年12月31日まで
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	平成30年 3月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年12月31日まで
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月日限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 (物件5所有者)	私は、物件5を所有しており、また、債務者の代表者でもあります。 物件5は、私個人と債務者の間で賃貸借契約をしており、債務者が畑として耕作しております。 賃貸借契約は、農業委員会に届出をしております。

執行官の意見

■本件物件は、所有者であるBが代表者を務める債務者が、使用借権により畑として耕作するほか第三者の占有は認められない。

(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)

求 意 見 書

三 輪 時 弘 殿

令和 5年12月18日
津地方裁判所伊勢支部
裁判所書記官 松本 行弘



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である
- (2) 不相当である。

(3) その他

「
」

「
」

「
」

「
」

令和 5年12月20日

評価人

三輪

時弘



物 件 目 録

☆5 所 在 度会郡玉城町岡出字北通り
地 番 598番
地 目 畑
地 積 2850平方メートル



令和4年(ケ)第19号	
令和5年1月24日	現地調査
令和5年2月20日	評価

津地方裁判所 伊勢支部 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

物件5 (土地)	金680,000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。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
5	所在	度会郡玉城町岡出字北通り	
	地番	598番	
	地目	畑	
	地積	2,850㎡	
	所有者	B	
物件番号	特記事項		
5	<ul style="list-style-type: none">・入札には買受適格証明書が必要である。・債務者（株式会社マルタカ農産）に賃貸されている。		

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5）

位置・交通	JR参宮線「田丸」駅，南東方，直線距離約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	集落に比較的近い農地が広がる地域。	
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（非線引）
	用途地域	—
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—
その他の規制	・農用地の指定あり。	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積2,850㎡ ・ほぼ長方形の中画地 ・間口：約29m, 奥行：約99m ・平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南側 幅員約4.5m（種別：町道），舗装有，道路より約0.6m低く接面 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況債務者が畑として耕作している。 ・物件5土地は平成30年3月20日から債務者に賃貸しており，農業委員会にも届け出をしている。 	
供給処理施設 (注)	上水道	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・入札には買受適格証明書が必要となる。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・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。 	

(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」：上記以外。

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	500	1.00	2,850	1,420,000

※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

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。

物件 番号	更地価格 (円)<1エ> 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
5	1,420,000	1.00	0.80	0.60	680,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：買受適格証明が必要なことや、農地は需要が少なく市場滞留期間が長いこと等を総合的に考慮した。

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（法務局備付）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約4.5mの舗装町道沿いで規模約1,000㎡の整形地

(2) 取引事例に基づく比準価格

No.	所 在	地 目	取引時点			
1	玉城町佐田地内	田	令和2年5月			
2	玉城町上田辺地内	田	令和2年4月			
No.	取引価格 (円/㎡) ア	事 情 補 正 イ	時 点 修 正 ウ	標準化 補 正 エ	地 域 要 因 オ	比準価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,051	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{97.4}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{130}$	= 700
2	357	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{97.3}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{90}$	= 300
標準画地の比準価格査定					500 円/㎡	

※百円未満切捨

エ 主たる標準化補正内訳……………事例No. 1 : 100 (概ね標準的)
事例No. 2 : 100 (概ね標準的)

オ 主たる地域要因内訳……………事例No. 1 : 130 (街路, 環境条件を考慮)
事例No. 2 : 90 (街路, 環境条件を考慮)

(3) 地価調査価格を規準とした価格

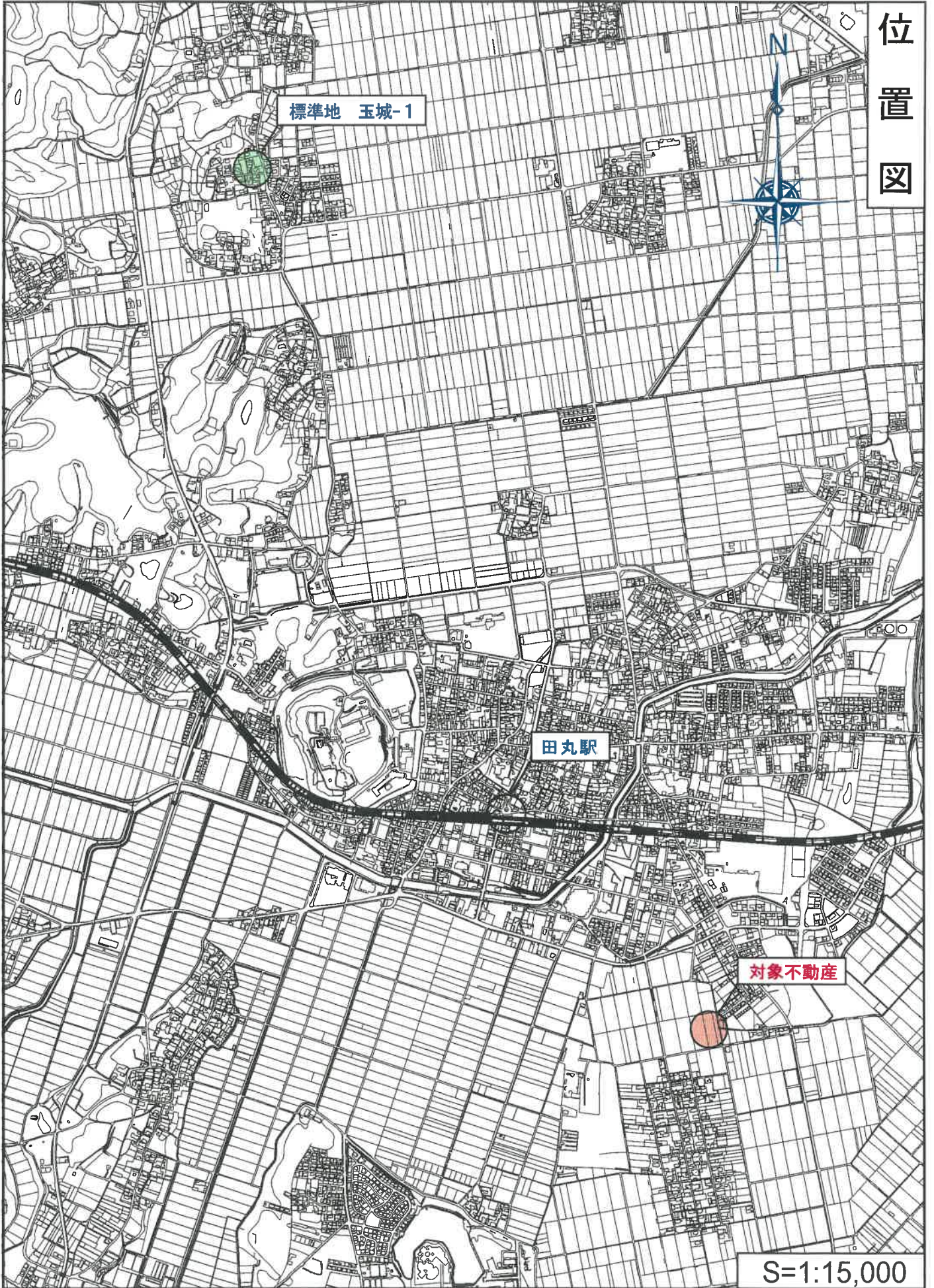
同種別の規準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

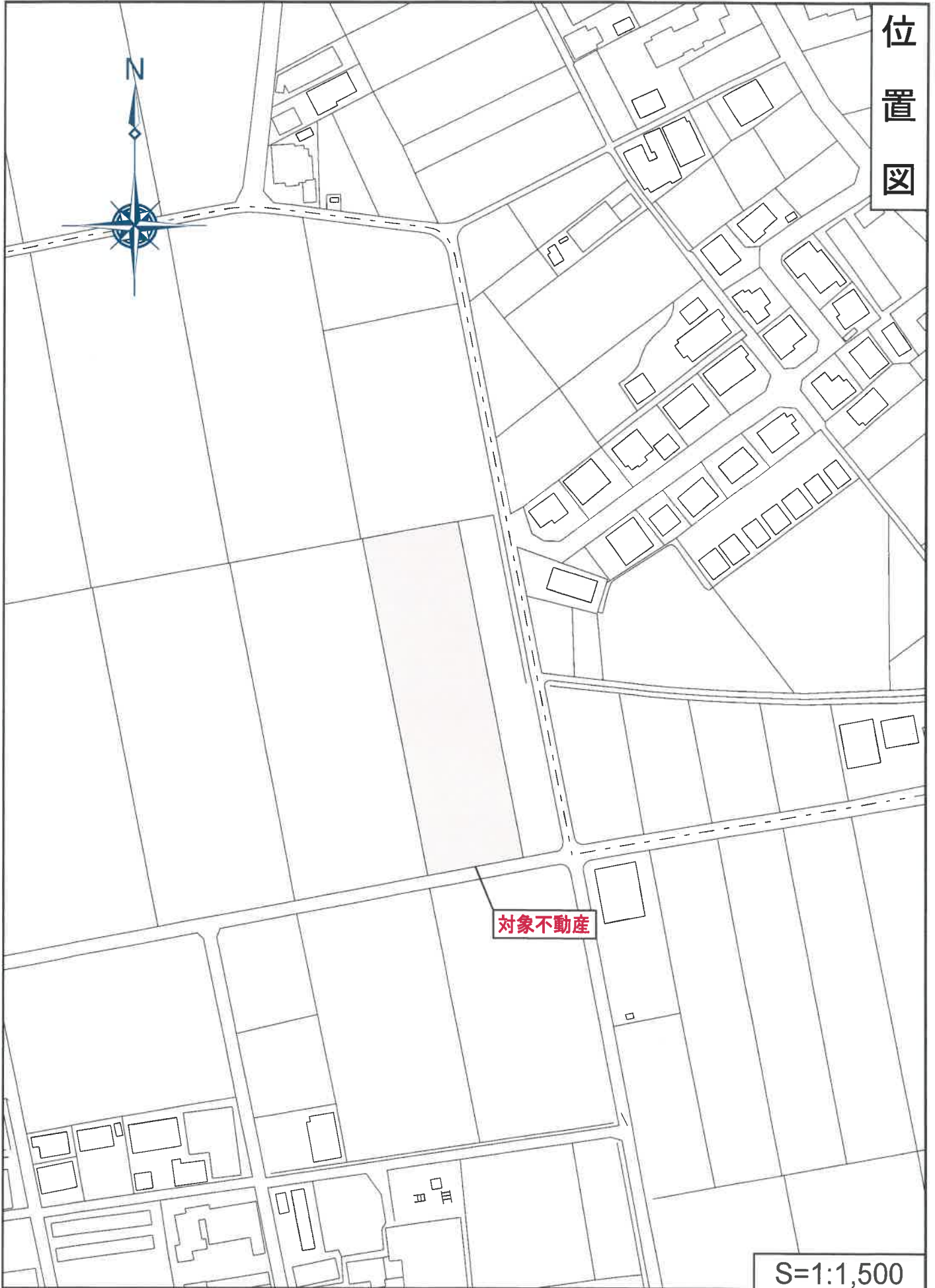
標準画地の価格は、(2)で求めた価格を指標とし、近時の地価動向の特徴等も勘案し、以下のとおり求めた。

○ 標準価格 **500円/㎡**

位置図



位置図



S=1:1,500



S = 1 : 500

令和5年6月29日

補 充 書

津地方裁判所伊勢支部
裁 判 官 殿

評 価 人 三 輪 時 弘

御庁令和4年（ケ）第19号不動産競売事件につきまして、下記の通りご報告申し上げます。

記

ご下命のありました当該事件の既提出の評価書（その2）につきまして、下記の通り訂正させていただきます。

1. 3頁目の特記事項の記述

債務者（株式会社マルタカ農産）が、使用借権により畑として耕作している。

2. 4頁目の土地の利用状況等の記述

物件5土地は平成30年3月20日から令和9年12月31日まで債務者に使用借されており、農業委員会にも届け出をしている。

以 上