

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 23 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

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 4 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 23 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 6 月 9 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
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 1 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	2,390,000 1,912,000		478,000	11,842	0



物 件 目 録

☆1 所 在 鈴鹿市上田町字栗峯

地 番 1 1 3 5 番 1

地 目 畑

地 積 1 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部雑種地

地 積 約 4 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 29 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

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

- 1 所 在 鈴鹿市上田町字栗峯
- 地 番 1 1 3 5 番 1
- 地 目 畑
- 地 積 1 9 0 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地・一部雑種地
- 地 積 約 4 0 0 平方メートル



令和6年(ケ)第52号
令和6年9月26日受理
令和7年3月17日提出

現況調査報告書

(その1－物件1関係分)

津地方裁判所

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

1	所 在	鈴鹿市上田町字栗峯
	地 番	1135番1
	地 目	畑
	地 積	190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)					
土地		物件 1					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 宅地・一部雑種地(非農地)(物件 1)						
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 土地見取図のとおり						
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の子)	この土地は、債務者会社の建物がある道路を挟んで反対側にあります。大部分がアスファルト舗装されていますので農地ではありませんし、誰にも貸していません。 (令和6年12月24日聴取)

(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

- 物件 1 土地の占有関係については、現況等から本報告書 2 枚目記載のとおり認定した。
- 物件 1 土地には、第三者の占有を窺わせる徴表は認められない。
- 物件 1 土地については、執行裁判所が鈴鹿市農業委員会に照会した結果、現況地目が「非農地」であるにもかかわらず、競落取得するには買受適格証明書が必要とのことである。

(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
6年10月18日 (金) 10:18-10:19	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年11月12日 (木) 13:37-13:38	鈴鹿市役所資産税課	現況地番図取得
6年 12月24日 (火) 11:30-11:35	物件所在地	Bに面談調査、物件調査、写真撮影

(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

土地見取図

公園

1135-1
物件1

市道(柳園野五反田線)

昭和橋



○印写真撮影位置方向番号

①

物件 1 土地



令和 6年 (ㄥ) 第 52号 物件1	
令和 7年 2月 27日 外	現地調査
令和 7年 3月 31日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

梶田 毅

印

第1 評 価 額

評 価 額		
物件1（土地）	金	2,390,000 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。

従って、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、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

- ・ 物件1の地積測量図はいわゆる残地求積図に該当するため、当物件の登記数量については実測の裏付けを有しておらず、評価数量の確定に当たっては現況規模との照合を要するが、当物件にかかる境界線のうち北西側以外の三方に関しては、隣地の測量実績から境界位置が確定されているため、当該隣地の地積測量図を基本に作成した別添参考図から現況規模を概略把握してみると、登記数量(190㎡)の2倍を超える400㎡余りになる可能性が見込まれる。従って、評価上はいわゆる縄延びの可能性を反映させる扱いが妥当であると考えられる一方、正式な地積の確定に至っていない現状においては買受人保護の観点から評価の安全性への配慮も求められるものと思料する。

以上により、物件1の評価数量については約400㎡を採用することとし、個別格差において当該数量が概略把握に基づく点について一定の減価を反映させる扱いとする。

* * * 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
1	所 在	鈴鹿市上田町字栗峯	—
	地 番	1135番1	—
	地 目	畑	宅地・一部雑種地
	地 積	190m ²	約400m ²
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
1	地 目	過半がアスファルト舗装された状態で、残りの北東側部分が未舗装の状態にあり、現況地目については宅地・一部雑種地と捉えた。ちなみに、課税台帳上の現況地目については雑種地になっている。	
1	地 積	かなりの縄延びが見込まれるなかで、筆界の多くが確定されていることや、地価水準との兼合いにより総額への影響がそれなりに大きいことから、概略把握による現況数量を上記と把握のうえ、当該現況数量を評価数量とする扱いについて妥当と判断した。	

* * * 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）

位 置 ・ 交 通	JR関西本線「加佐登」駅の 北東方約800m（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	既存集落周辺の一角にあって、農地、山林が多いなかに一般住宅や空地等が見られる地域である。	
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	指定無
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火地域・準防火地域の指定無
	そ の 他 の 規 制	農業振興地域
画 地 条 件	・ 地積：約400㎡（概略把握に基づく現況数量） ・ 形状：ほぼ台形 ・ 間口：約31m，奥行：約10m～約16.4m ・ 地勢：ほぼ平坦（但し、一部に法の発生あり）	
接 面 道 路	・ 南東側幅員約8.5m～約9m（種別：市道「鞠鹿野五反田線」，舗装有，路面とは等高ないし約1.4m高い ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※片側（物件側）に歩道が付く。	
土地の利用状況 等	・ 現況調査報告書に記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設 （注）	上 水 道	無（※上記道路には水道管の埋設あり）
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無（※上記道路には農業集落排水管の埋設あり）
特 記 事 項	・ 接面道路沿いの半分程度と南西側隣地境に法が発生している。 ・ 接面道路近くの北東寄りに大きな木が1本生えている。 ・ 物件1については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・ 物件1に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが，実地調査は行っていないため，正確なところは不明である。 ・ 鈴鹿市農業委員会によると，競売による取得には農地法5条の許可にかかる買受適格証明書が必要とのことである。ちなみに，立地基準の側面からは許可される可能性が高い模様である。	

（注）供給処理施設の「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，目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」：該当施設の本管から，目的土地内への引き込みがなされていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を下記のとおり求めた。

物件 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	15,500	0.68	400	4,210,000

※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・・・・・・・・・0.68〈下記各条件の相乗積〉※小数点第3位四捨五入
環境条件(総和):供給処理施設の状態(－5),地盤の状態(－3) 小計 0.92
画地条件(相乗積):規模(現況数量にて比較)(－10),形状(－3),法の発生あり(－5),採用数量は概略把握に基づくため,評価の安全性を重視して減価を反映させた(－10) 小計(0.90×0.97×0.95×0.90=0.75)
その他条件:樹木の存在 0.99
街路条件, 交通接近条件, 行政的条件に関しては, 格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・概略把握に基づく現況数量による。

2 評価額の判定

物件1の評価額を下記のとおり求めた。

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
1	4,210,000	—	0.95	0.60	2,390,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正・・・・・・・・—

ウ 市場性修正・・・・・・・・本件では, 買受適格証明書を必要とすることによる市場性への影響は小さいと見込まれるが, 市街化調整区域内の集落周辺部に所在する点において広範な需要が期待し難い面もあるため, 市場性の観点から若干なりとも減価を反映させた。

エ 競売市場修正・・・・・・・・第2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)
- ・ 地積測量図写し(同上)
- ・ 参考図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約8.5m舗装市道沿い, 規模約250㎡の整形地

(2) 地価調査価格 : 鈴鹿-14

所 在 : 鈴鹿市石薬師町字青木1114番2外
 価 格 : 13,200円/㎡
 位 置 : JR関西本線「加佐登」駅の北方 道路距離約4.2km
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 954㎡
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 北西側幅員6.5m市道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域・市街化調整区域(建ぺい率70%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 農家住宅, 一般住宅の混在した集落地域

(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6年7月1日	13,200	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{85}$	= 15,500

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・85 (街路条件, 交通接近条件, 環境条件にかかる格差を考慮した)

(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, 15,500円/㎡と決定した。

○ 標準価格 15,500円/㎡

鈴鹿市

位置図

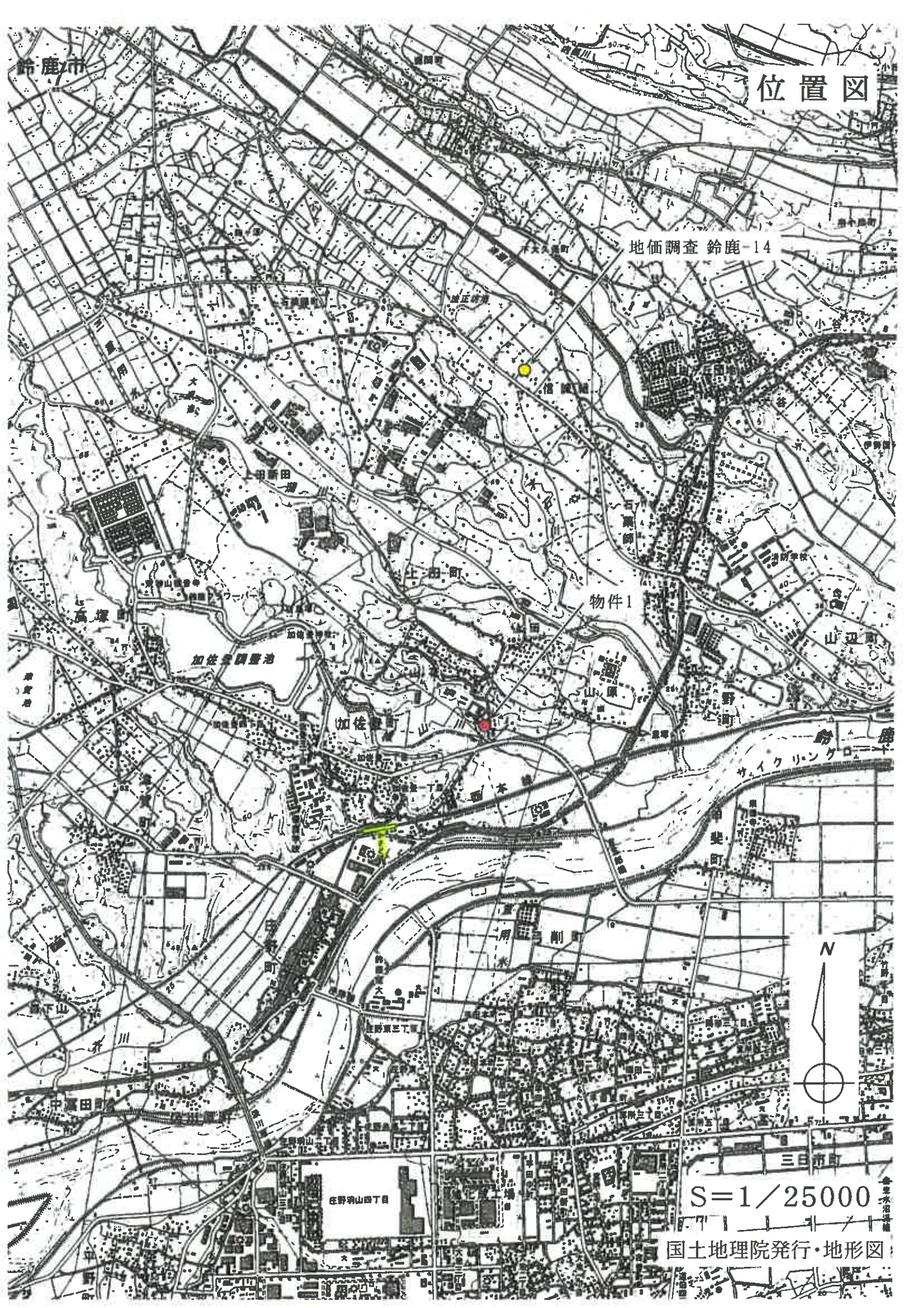
地価調査 鈴鹿 14

物件1

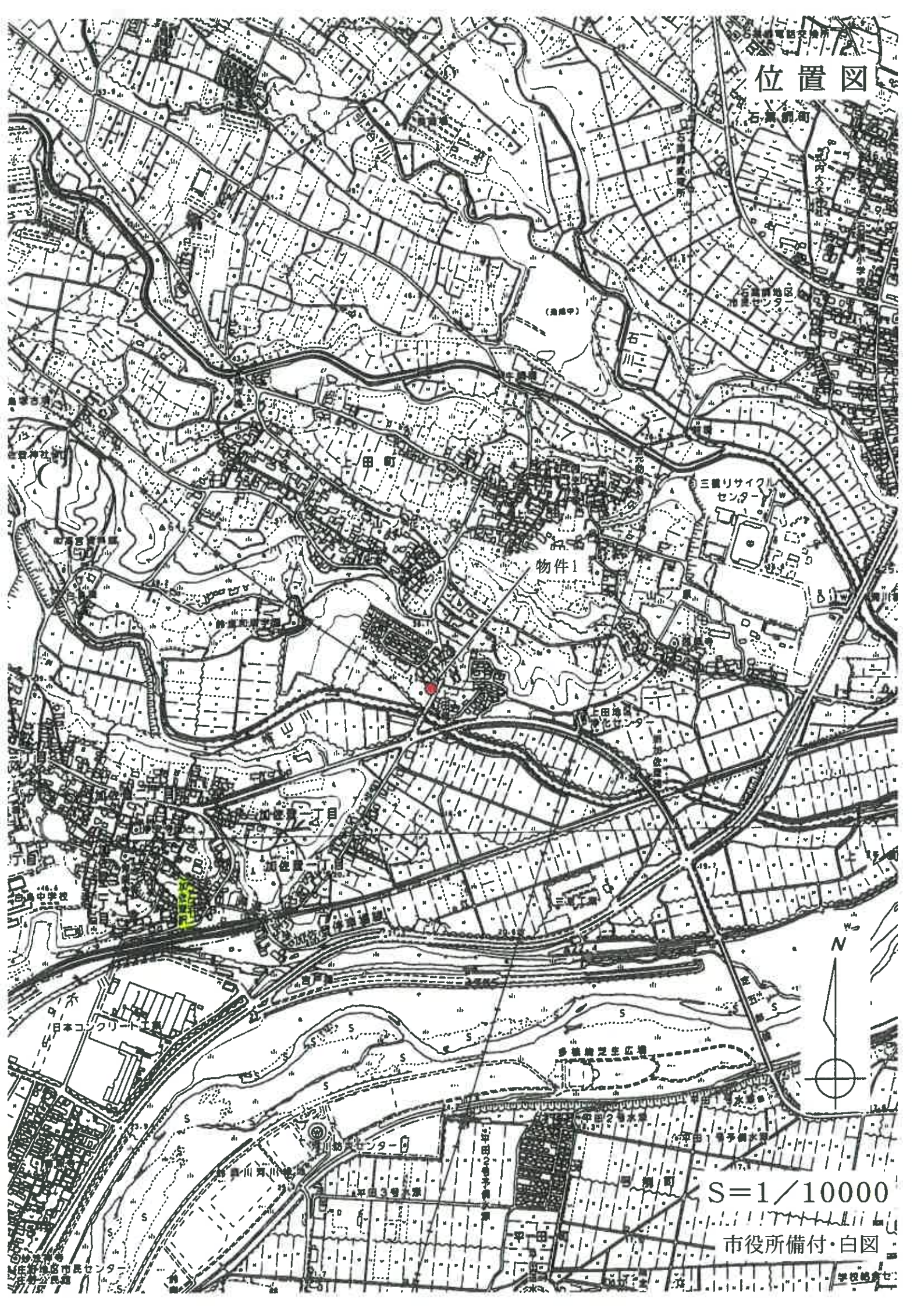
N

S=1/25000

国土地理院発行・地形図



位置図



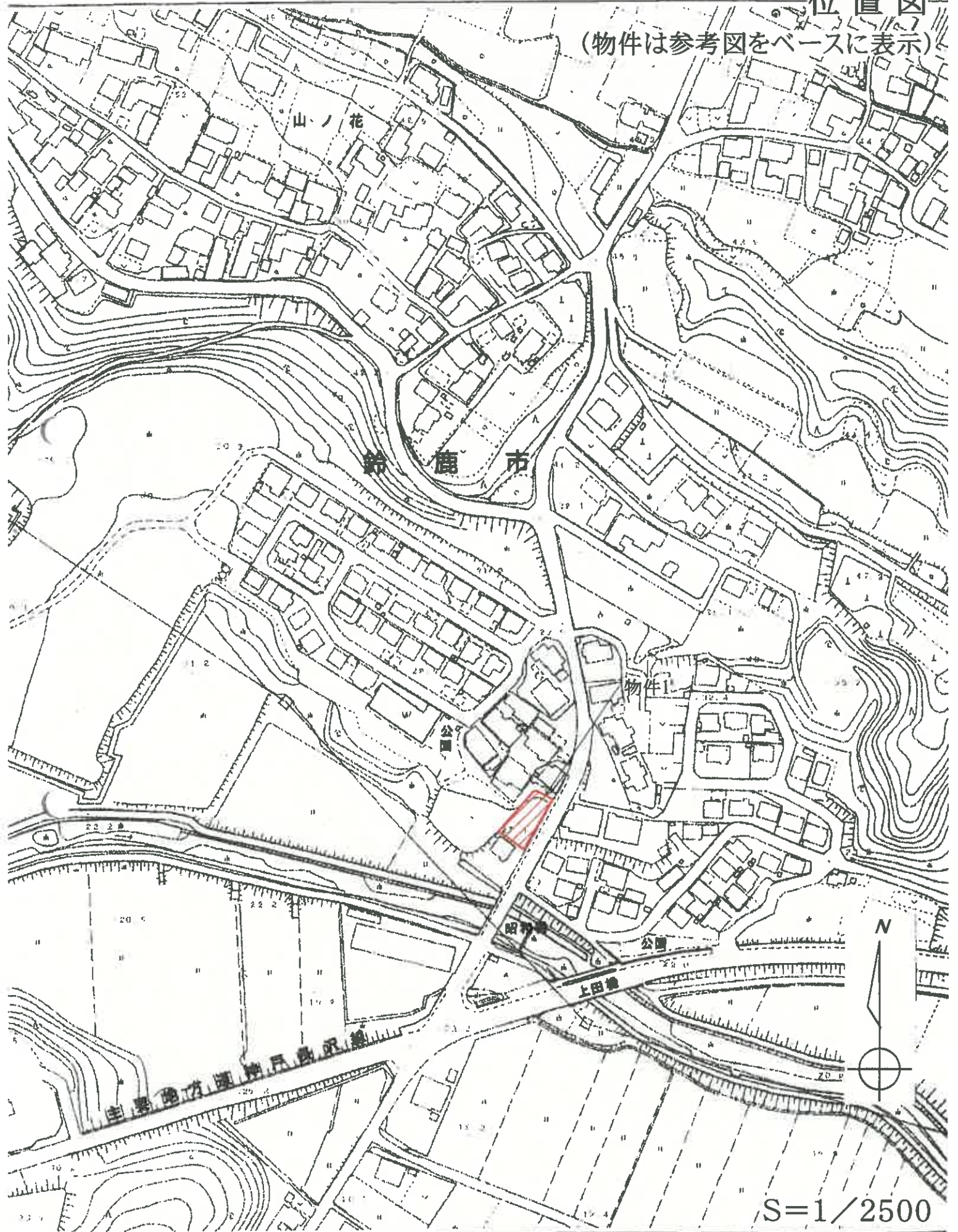
S=1/10000

市役所備付・白図

学校給食セ

位置図

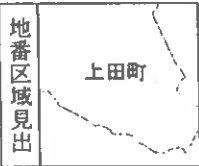
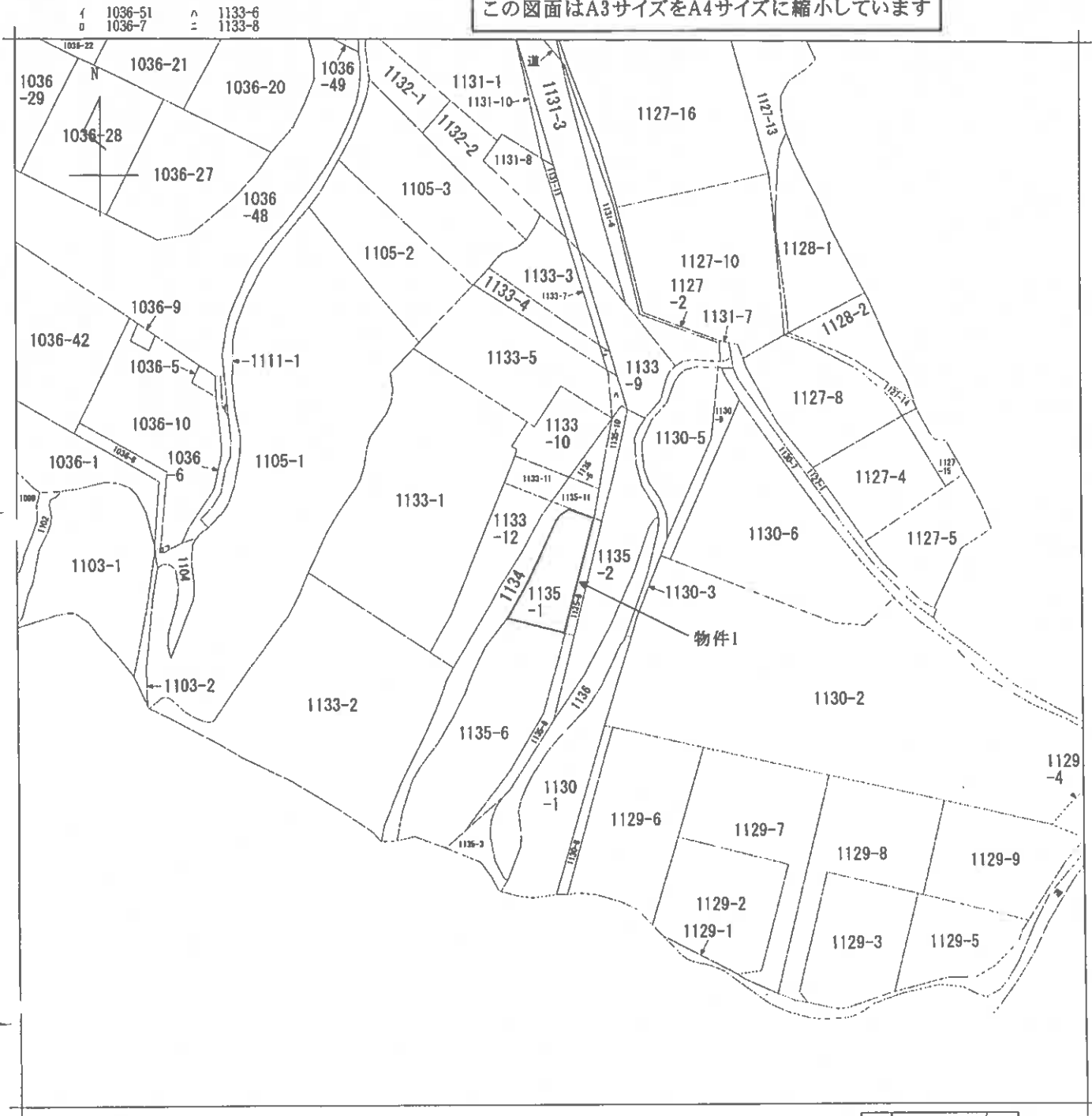
(物件は参考図をベースに表示)



S=1/2500

市役所備付・白図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求部	所在	鈴鹿市上田町字栗峯				地番	1135番1			
出力	縮尺不明	精度	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				備付年月日 (原図)	昭和59年7月2日			補記事項		

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：昭和56年5月6日

0115967

前1135-1後 新

地積測量図

地番

1135-9, -1

土地の所在 鈴鹿市 上田町字 栗峯

昭和56年5月6日登記

求積

② 1135-9

11.5 x (2.8 + 2.4) / 2 = 29.90㎡

50.28 x (2.5 + 2.6) / 2 = 50.49㎡

80.39㎡

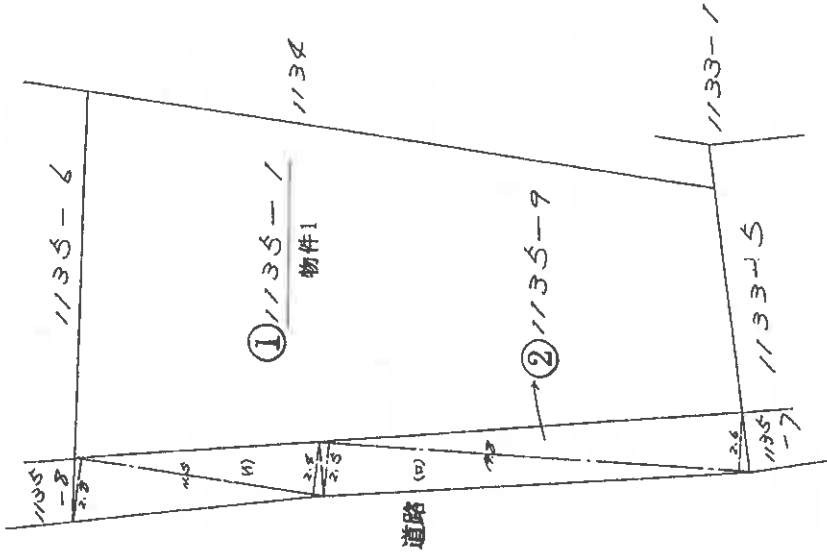
物件1 ① 1135-1

270.415㎡ - 80.39㎡ = 190.025㎡

地積

② 1135-9 80㎡

物件1 ① 1135-1 190㎡



縮尺 1/250

嘱託者

作製

昭和56年2月20日

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(津地方法務局鈴鹿出張所管轄)

令和6年7月30日

津地方法務局

登記官

登記年月日：平成25年12月19日

地積測量図

地番	1135-6
土地の所在	飾磨市上田町字栗基

座標求積表

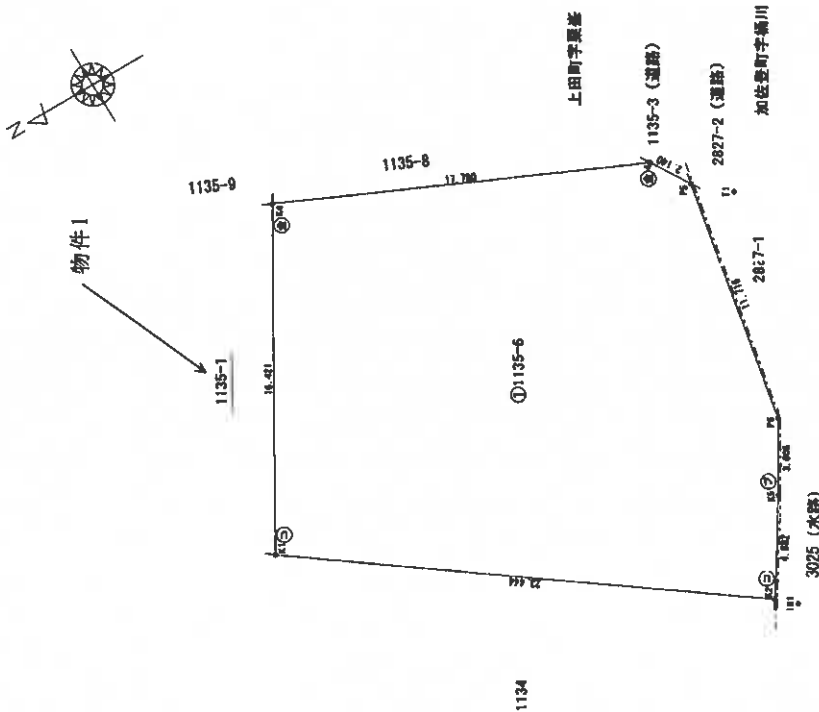
地番	①1135-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K1	127.322	96.561	-1006.103449	23.444	
K2	108.399	82.721	-1788.428020	4.882	
K5	105.702	86.790	-397.671780	3.608	
P6	103.817	89.867	-375.104858	11.716	
P5	101.528	101.357	-117.979548	2.140	
A	102.653	103.177	1782.898560	17.780	
K4	118.908	110.602	2728.440738	16.421	
		横面積	827.051643		
		面積	413.5258215		
		地積	413.52	m ²	
		坪数	125.09		
		合計	413.5258215		

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
IM1	107.579	81.982

任意書留
測量年月日：平成25年9月19日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



境界線の種類	境界線の種類
①コンクリート杭	②金目杭
③金目杭	④プラスチック杭
⑤銅杭	⑥石杭



作製者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

登記年月日：平成14年4月25日

0115970

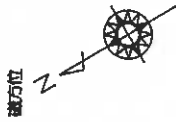
前1135-5後

地番 1135-5-U

地積測量図

土地の所在 鈴鹿市上田町字栗峯

平成14年4月25日登記



求積源

点番	X	Y	X _前 -Y _前	X _後 -Y _後	面積
1	55.419	94.831	12.751	11407.41583	
2	55.035	105.371	5.023	3885.11045	
3	54.644	114.645	-7.711	-231.34884	
4	48.612	149.562	-6.487	-8378.42044	
5	51.797	94.153	-8.416	-8552.64184	
6	52.735	92.522	3.644	3124.42144	
合計				193.17645	
合計面積					51.54 m ²

点番	X	Y	面積
1	55.419	94.831	12.751
2	55.035	105.371	5.023
3	54.644	114.645	-7.711
4	48.612	149.562	-6.487
5	51.797	94.153	-8.416
6	52.735	92.522	3.644
合計			193.17645

距離一覧

点番	X	Y	距離
1	55.419	94.831	12.751
2	55.035	105.371	5.023
3	54.644	114.645	-7.711
4	48.612	149.562	-6.487
5	51.797	94.153	-8.416
6	52.735	92.522	3.644

S隅点

点番	X	Y	面積
1	55.419	94.831	12.751
2	55.035	105.371	5.023
3	54.644	114.645	-7.711
4	48.612	149.562	-6.487
5	51.797	94.153	-8.416
6	52.735	92.522	3.644



作製者

平成14年4月4日作製

申請人

単位 m

(三重県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

測量地の種類	備考
石	
コンクリート敷	
アスファルト敷	
雑草	
田	
畑	
水	
池	
川	
海	
その他	

法務局備付

参考図

公園

1135-1
物件1

市道(綿鹿野五反田線)

昭和橋



S=1/500