

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）
2☆	800,000 640,000		160,000	2,266	0



物 件 目 録

☆2 所 在 鈴鹿市上田町字割塚
地 番 567番
地 目 田
地 積 1659平方メートル
(現況)
地 目 農地



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2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

氏名不詳者が占有している。農地法3条の許可を受けている者はいない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(地番566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

2 所 在 鈴鹿市上田町字割塚
地 番 5 6 7 番
地 目 田
地 積 1 6 5 9 平方メートル
(現況)
地 目 農地

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2－物件2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

2	所	在	鈴鹿市上田町字割塚
	地	番	567番
	地	目	田
	地	積	1659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 2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 農地(物件 2) ☐ 雑種地(物件)
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(不明) ☐ 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 ☒ 上記の者が農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

(2 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 (所有者の子)	この土地は、誰かが田として耕作していることは間違いありませんが、それが誰なのか私は知りません。 第三者に貸していることになるとは思いますが、誰に貸しているか私は知りませんので、当然契約内容も分かりません。 (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2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。
なお、仮に第三者が占有しているとしても、占有権原は不明である。
- 物件2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、農地であるため、競落取得するには買受適格証明書が必要である。
なお、鈴鹿市農業委員会の台帳には賃借人が載っていないため、仮に占有者の占有権原が賃借権であるとしても、農地法3条に定める許可を得たものとは認められないことから、競落人に対抗できないものと思料する。
- 物件2土地と隣接地（566番）の一部が一体になっている可能性があるが、詳細は不明である。
なお、境界を示していると思料される杭も存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 10:20-10:21	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年11月12日 (木) 13:39-13:40	鈴鹿市役所資産税課	現況地番図取得
6年 12月24日 (火) 12:00-12:15	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。

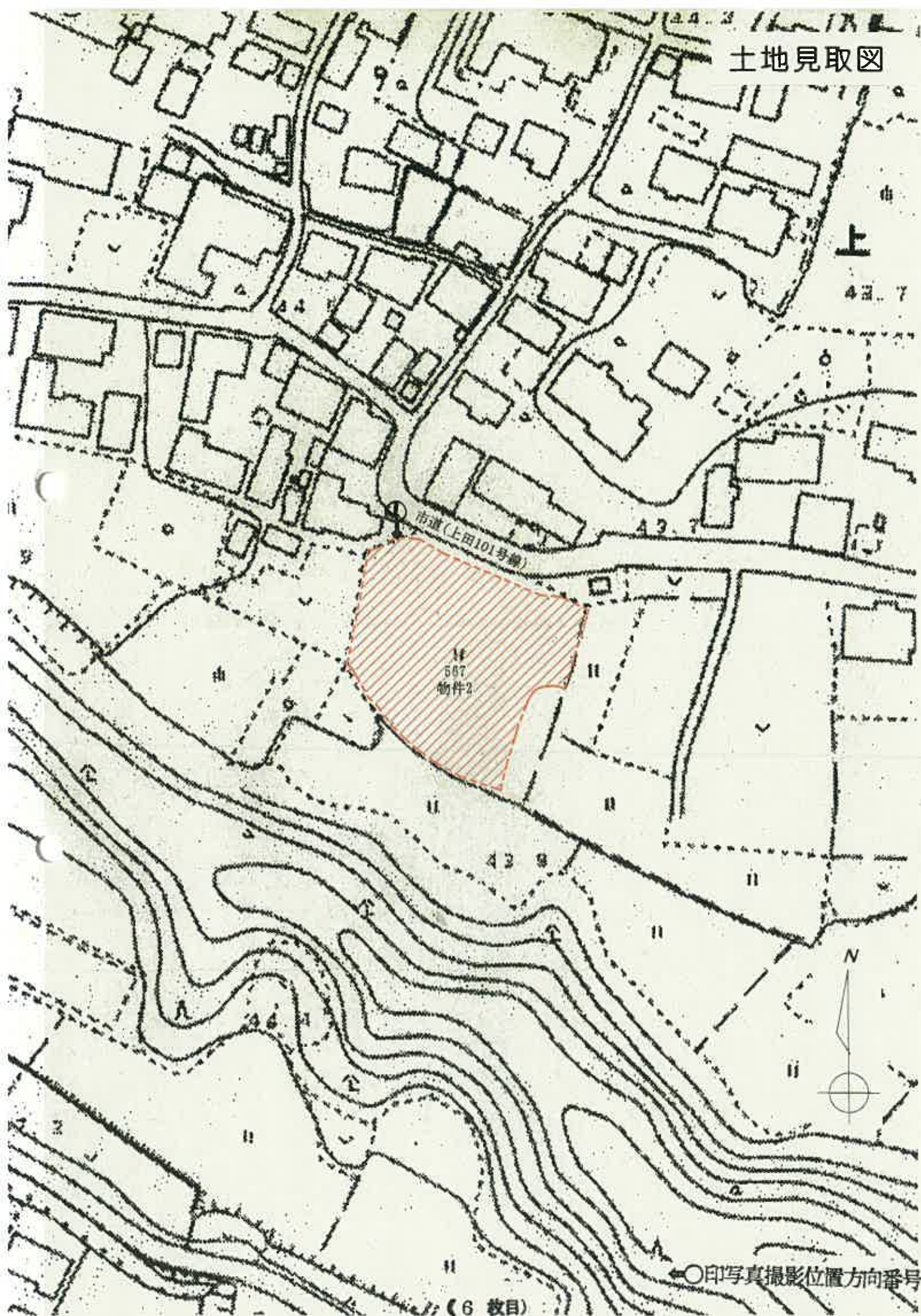
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



①

物件 2 土地



令和 6年 (ケ) 第 52号 物件2	
令和 7年 2月 27日 外	現地調査
令和 7年 4月 1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2（土地）	金	800,000 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2の登記数量については実測の裏付けを有していないため、評価数量の確定に当たり現況規模との照合を要する。この場合、公図等を目安にして作成した別添参考図を基本に物件2の現況規模を概略把握すると、登記数量との間に著しい相違はないように思われる。
よって、物件2の評価数量については登記数量を採用する。

* * * 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
2	所 在	鈴鹿市上田町字割塚	—
	地 番	567番	—
	地 目	田	農地
	地 積	1659m ²	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
2	地 目	鈴鹿市農業委員会によると、物件2の現況地目は農地である。	

* * * 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2）

位置・交通	JR関西本線「加佐登」駅の北東方約1.2km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	既成住宅や一般住宅が集まる既存集落の周辺に田や畑が見られる農地地域である。	
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、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	・地積:1659m²(登記数量) ・形状:やや不整形 ・東西:約40m～約50m, 南北:約20m～約45m ・地勢:ほぼ平坦	
接面道路	・北側幅員約3.7m～約4.2m(種別:市道「上田101号線」), 舗装有, 路面からは約0.3mないし約0.4m高い ※建築基準法第42条1項1号道路又は同法第42条2項道路に該当する。 ※車道と物件2の間には幅の異なる側溝が並んで介在しており, 又, 路面とは少し段差もあることから上記市道と直面はしていないが, 近接した位置関係にある。	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地である「山ノ原遺跡」の範囲に該当する。 ・現地では東側の畔が南北方向に直線状に延びているが, 公図では中程から南側にかけての境界線が内側に食い込んでおり, 個人所有の東側隣地(登記上, 「鈴鹿市上田町字割塚566番, 田, 462m²」)の一部が物件2と一体的になっている可能性がある。なお, 畔上の2箇所に杭が確認でき, 当該隣地との境界点を示している可能性が窺われた。 ・公図では物件2の北西端の境界線が完全に結ばれていないが, この点は指摘に止める。 ・集落隣接部に位置しており, 周囲には田や畑が多く見受けられる。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 物件2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、競売での取得に際しては買受適格証明書が必要とのことである。
---------	---

(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、目的外物件内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的外物件内への引き込みがなされていない。

* * * 以 下 余 白 * * *

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件2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
2	950	1.06	1659	1,670,000

※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・・・・・・・・1.06〈下記各条件の相乗積〉※小数点第3位四捨五入
交通接近条件(総和):集落隣接部(+2), 道路との位置関係(-3) 小計 0.99
自然的条件:格差なし 1.00
画地条件:形状 0.97
行政的条件(総和):農用地区域外(+10), 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する点は影響なし(0) 小計 1.10
その他条件:格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・登記数量による。

2 評価額の判定

物件2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
2	1,670,000	1.00	0.80	0.60	800,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正・・・第三者による占有の可能性については特に影響ないものと判断した。

ウ 市場性修正・・・・・・・・本件は買受適格証明書が必要となる農地であり, 需要者限定による市場性の減退が大きい点を考慮した。

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。

* * * 以下余白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図(※取引事例の位置については, 未表示の扱いとした)
- ・ 公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 参考図
- ・ 適正取得証明書

以 上

標準画地価格決定表

(i) 取引事例に基づく比準価格

※目的物件近隣地域設定標準画地

利用状況:田

間口×奥行, 形状:約20m×約50m, ほぼ長方形

地積:約1000㎡

道路状態:幅員約4m舗装市道

公法規制:市街化調整区域, 農業振興地域内農用地区域

No.	所 在	地 目	地 積 (㎡)	道路状態	公法上の 規 制	取 引 時 点	
イ	鈴鹿市津賀町 地内	田	727	幅員約6.5 m舗装市道 (二方路)	調区 (農用地)	令和3年2月	
ロ	鈴鹿市庄野町 地内	田	479	幅員約5m 舗装市道 (二方路)	調区	令和5年6月	
No.	価 格 円／㎡	事 情 補 正	時 点 修 正	建付減価 補 正	標準化 補 正	地 域 要 因	比 準 価 格 円／㎡
イ	963	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{95.0}{100}$	$\times \frac{100}{／}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	= 830 (※10円未満切捨)
ロ	1,309	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.8}{100}$	$\times \frac{100}{／}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	= 1,060 (※10円未満切捨)
標準画地の比準価格査定		950 円／㎡					

(ii) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

同種別の比較可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(iii) 標準価格の決定

標準画地の価格は、(i)の比準価格を標準とし、近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案して、950円/㎡と決定した。

鈴鹿市

位置図

物件2

加佐子調整池

加佐子町

N

S=1/25000

国土地理院発行・地形図

金生水沼澤

位置図

石川町

石川町地区
相模センター

物件2

三浦リサイクル
センター

上田地区
文化センター

田町

加佐第一丁目

加佐第二丁目

日本コンクリート工業

多摩川
多摩川水生公園

平田2号水庫

平田1号水庫

S=1/10000

市役所備付・白図

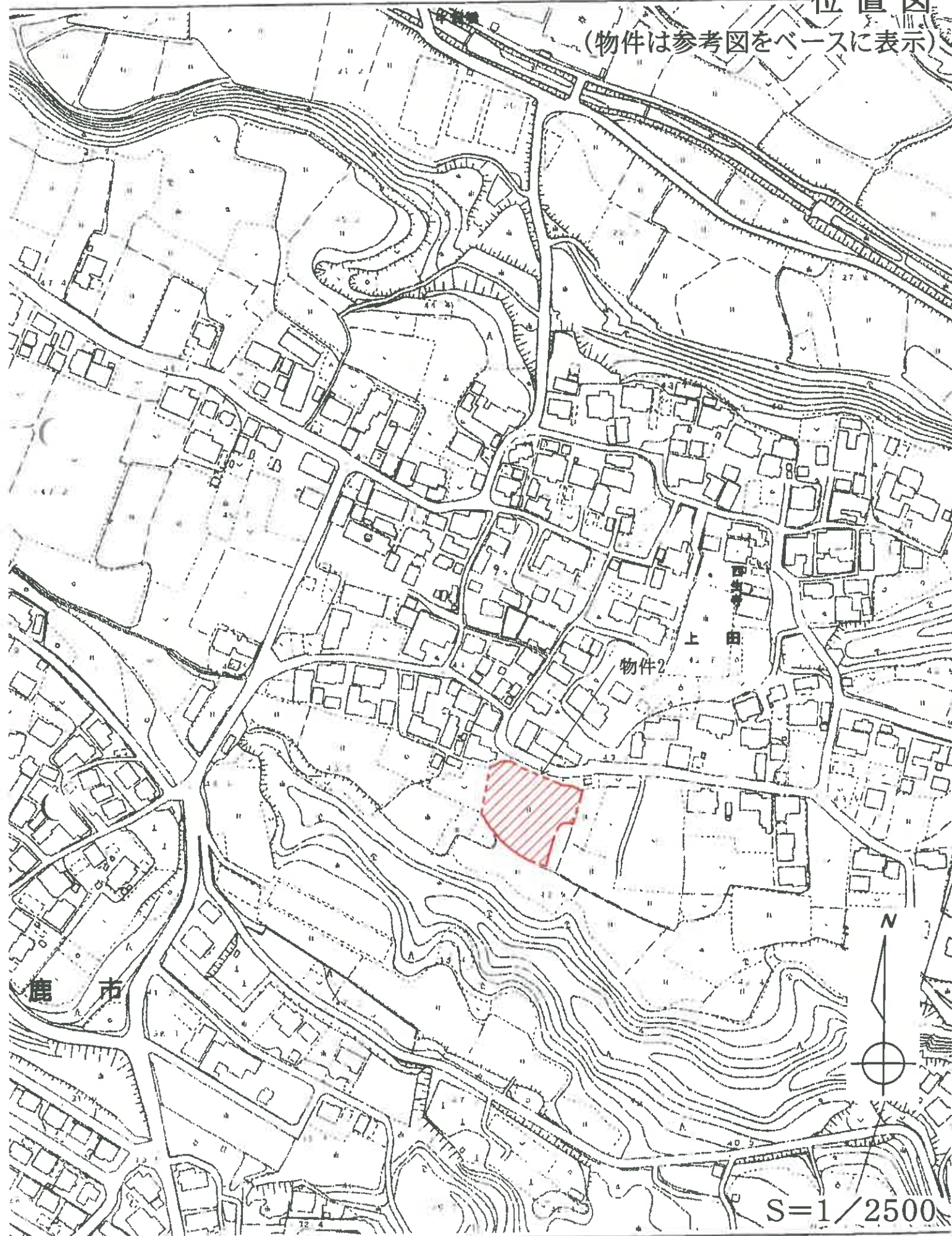
学校跡地

砂防ダム
佐野地区市民センター
佐野公民館



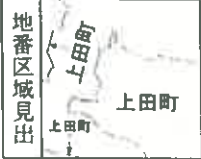
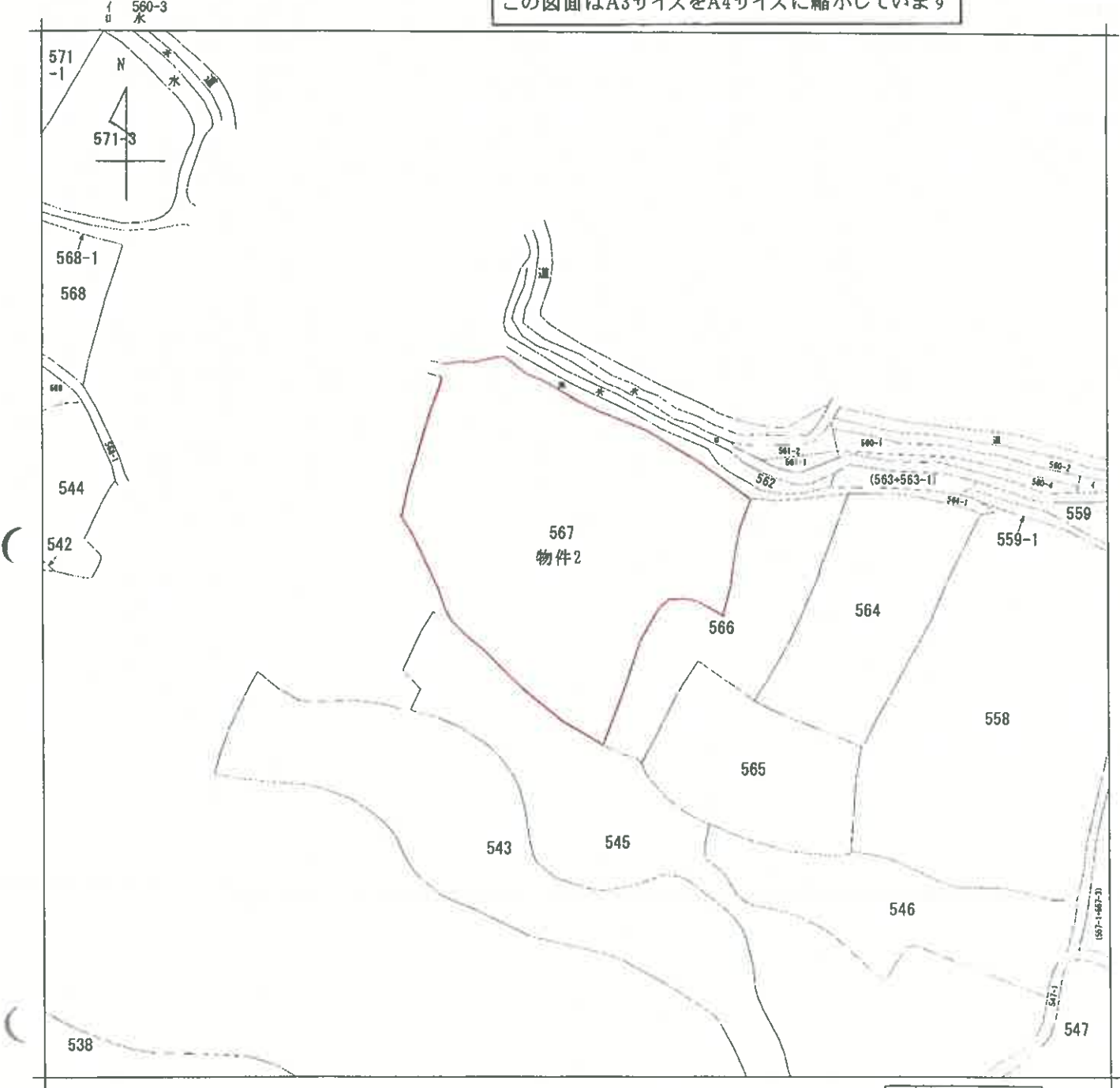
位置図

(物件は参考図をベースに表示)



S=1/2500

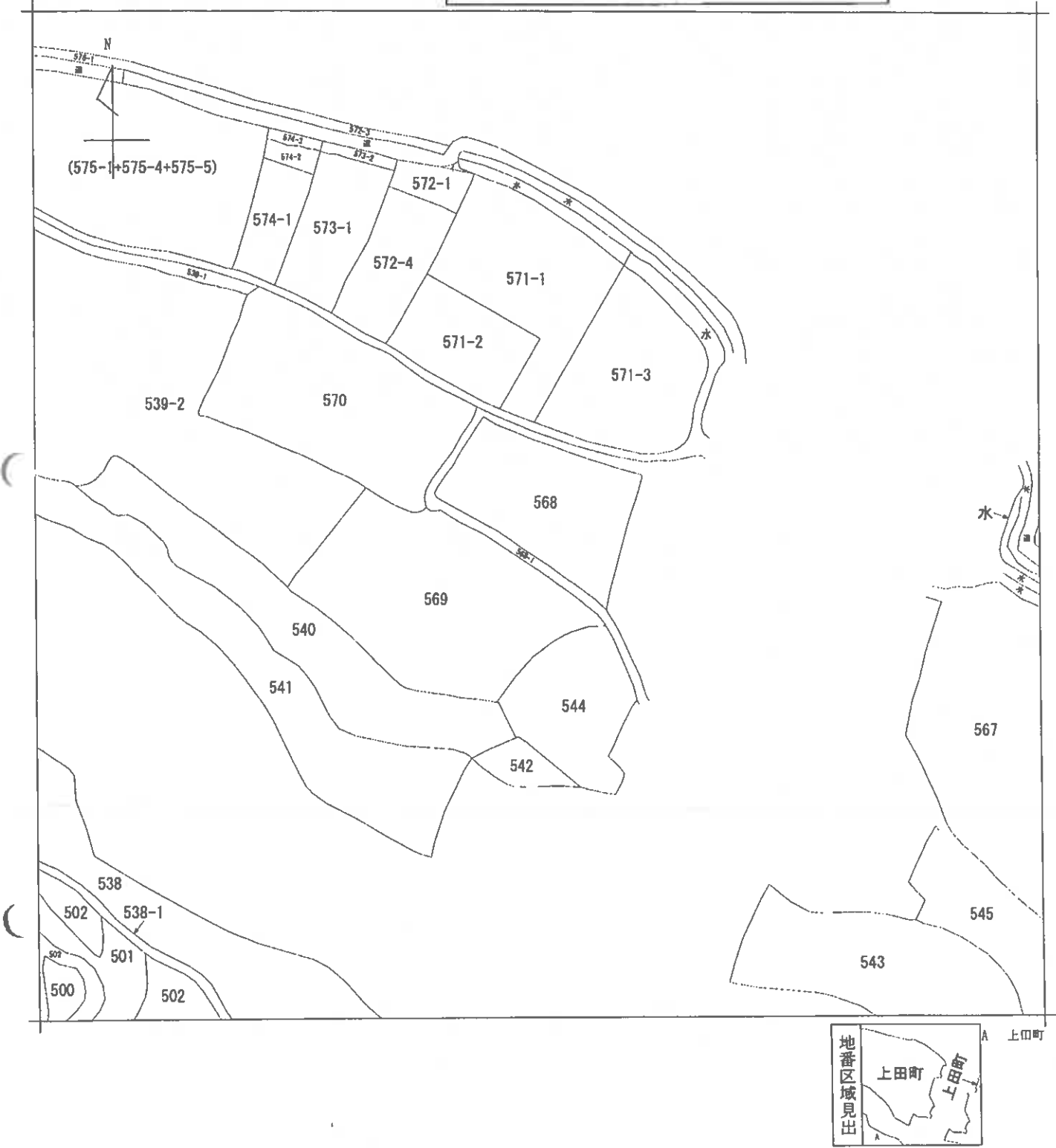
市役所備付・白図



請求部	所在	鈴鹿市上田町字割塚					地番	567番		
出力縮	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						備付年月日(原図)	平成7年1月31日		補記事項	

572-5

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	鈴鹿市上田町字割塚				地 番	568番			
出 力 縮	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					備 付 年月日 (原図)	平成7年1月31日		補 記 項		

参考図

上

市道(上田101号線)

567
物件2

N

S=1/1000