

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）
3☆	520,000 416,000		104,000	944	0
</					



物 件 目 録

☆3 所 在 鈴鹿市上野町字西野
地 番 1149番1
地 目 山林
地 積 1121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

【物件番号3】

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（地番1150番1）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

3 所 在 鈴鹿市上野町字西野
地 番 1 1 4 9 番 1
地 目 山林
地 積 1 1 2 1 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3－物件3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

3	所	在	鈴鹿市上野町字西野
	地	番	1149番1
	地	目	山林
	地	積	1121平方メートル



(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		■農地 (物件3) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(所有者の子)の陳述/■D(占有者)回答書面の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年10月1日	
最初の	契約日	平成24年ころ	
契約等	期間	平成 年 月から ☐ 年 月 日まで 年間	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和4年10月1日～令和9年9月30日まで 5年間	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金1万円 (毎年12月末日限り支払) ☐ 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 ☐	
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

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)	この辺りの競売になっている土地は全て植木屋さんに貸しているのだと思います。 しかし、その植木屋さんがどこの誰であるか私は知りませんし、もちろん契約内容も知りません。 (令和6年12月24日聴取)
■ 鈴鹿市農業委員会職員	物件3土地は、登記地目は山林ですが、鈴鹿市農業委員会の台帳には農地として載っておりますので、農地法上の農地です。よって、競落取得するには買受適格証明書が必要です。 なお、物件3土地は台帳には賃借人としてDが載っていますが、鈴鹿市農業委員会がDに農地法3条の許可を出しているわけではありません。 (令和7年1月22日及び同2月14日電話で聴取)

(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3土地の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から本報告書2枚目及び3枚目記載のとおり認定した。
なお、鈴鹿市農業委員会からの回答によると、占有者Dの賃借権は農地法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。
- 年額賃料1万円については、DがAから賃借している一体の土地を合わせたものであると思料する。
- 物件3土地と北西側隣接地（1150-1・53号事件物件3土地）と一体利用されており境界は判然としない。
- 物件3土地の南東側通路（幅員約4メートル・未舗装）の一部は、物件3土地に含まれている可能性が高いが詳細は不明である。
- 物件3土地については、鈴鹿市農業委員会からの回答により、農地法上の農地であるため、競落取得するには買受適格証明書が必要になるものと思料する。

(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

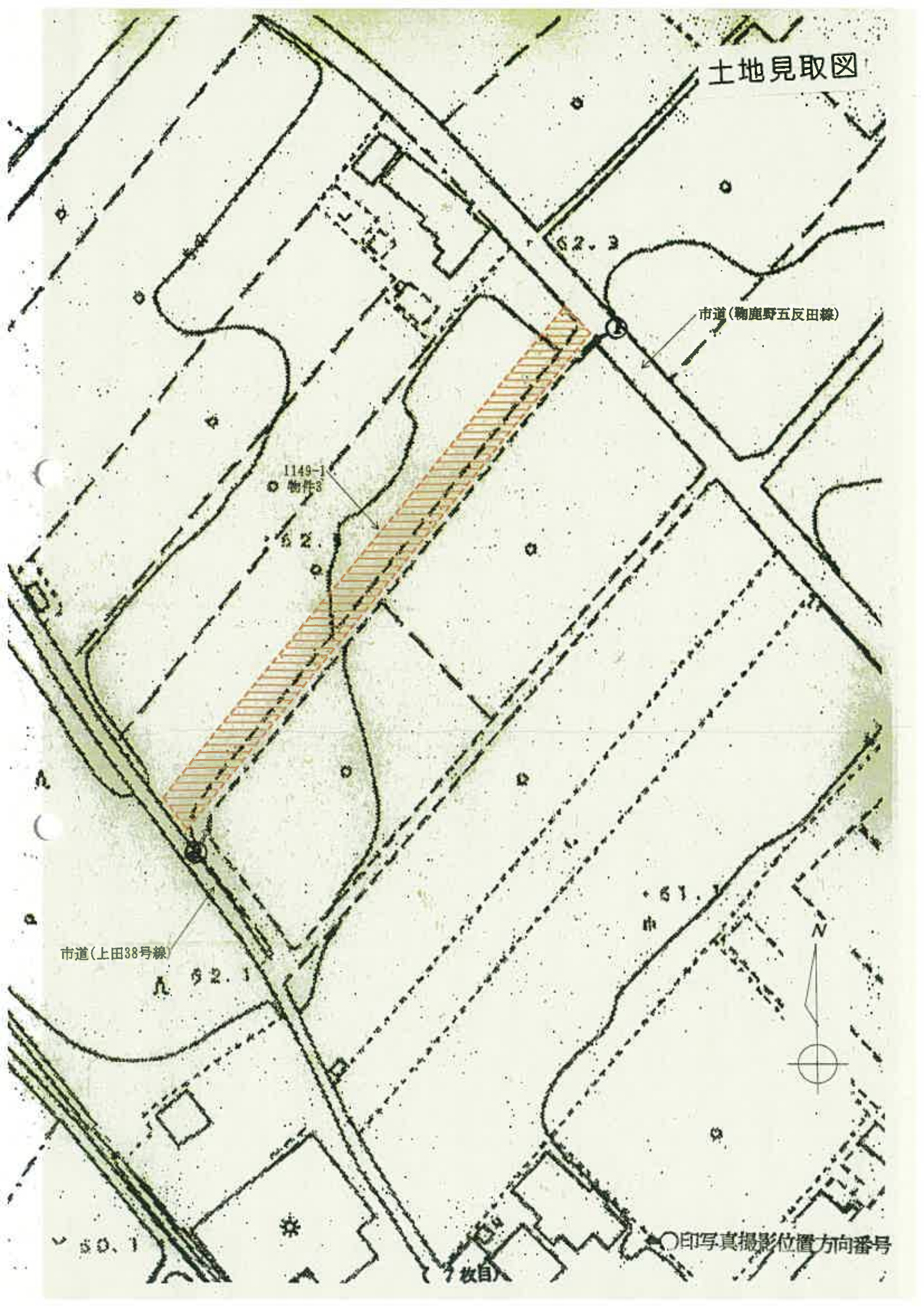
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月18日（金） 10：12－10：13	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年11月12日（木） 13：30－13：32	鈴鹿市役所資産税課	現況地番図取得
6年 12月24日（火） 10：30－10：40	物件所在地	Bに面談調査、物件調査、写真撮影
7年1月22日（水） 9：20－9：23	当庁執行官室	鈴鹿市農業委員会職員から電話で聴取
7年1月28日（火）	当庁執行官室	D宛て占有関係照会書郵送 同回答書到着（2/5）
7年2月14日（金） 14：30－14：33	当庁執行官室	鈴鹿市農業委員会職員から電話で聴取

(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



市道(上田38号線)

市道(鞠鹿野五反田線)

1149-1
物件3



○印写真撮影位置方向番号

(7枚目)

①

物件 3 土地



②

物件 3 土地



(8 枚目)

令和 6年 (ㄱ) 第 52号 物件3	
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3（土地）	金	520,000 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3の地積測量図はいわゆる残地求積図に該当し、当物件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、物件3の範囲は、残地求積図における境界線表示と概ね一致している様子が窺われることから、当該図面を基本に現況規模を概略把握すると登記数量との間に大差はない模様である。

以上により、物件3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
3	所 在	鈴鹿市上野町字西野	—
	地 番	1149番1	—
	地 目	山林	農地
	地 積	1121m ²	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
3	地 目	鈴鹿市農業委員会によると、物件3の現況地目は農地である。ちなみに課税地目については畑になっている。	

* * * 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3）

位 置 ・ 交 通	JR関西本線「加佐登」駅の 北方約2.6km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺には既成住宅や一般住宅の他、工場やため池等も散見されるなかに田、畑が展開する農地地域である。	
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 農用地区域（※特記事項参照）
画 地 条 件	・ 地積:1121㎡(登記数量) ・ 形状:ほぼ長方形 ・ 間口:約8.5m, 奥行:約145m ・ 地勢:平坦	
接 面 道 路	・ 北東側幅員約6.6m(種別:市道「鞠鹿野五反田線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※両サイドの側溝を除いた車道幅は約5.6mである。 ・ 南西側幅員約2.7m(種別:市道「上田38号線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条2項道路に該当する。 ※両サイドの未舗装箇所を除いた舗装幅は約2.4mである。	
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
特 記 事 項	・ 物件3の南東側には公図上の「道」が隣接している。なお、当該「道」と物件3の一部が現地の幅員約4m未舗装道を構成している模様である。 ・ 市の公開地図情報によると、物件3の過半が農用地区域に該当しているが、一部(北東側部分)は農用地区域から外れている。 ・ 本件関連の53号事件・物件3に当たる北西側隣地(1150番1)とは一体利用されており、互いの境界が判然としない。なお、評価上この点について留意に止める。 ・ 物件3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	

（特記事項は次ページに続く）

特 記 事 項	とのことである。 ・ 物件3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。

* * * 以 下 余 白 * * *

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3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
3	1,100	0.90	1121	1,100,000

※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・・・・・・ 0.90 (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: 格差なし 1.00

自然的条件: 格差なし 1.00

画地条件(相乗積): 間口・奥行の関係(-10), 二方路は影響なし(0) 小計(0.90×1.00=0.90)

行政的条件: 一部が農用地区域外である点は影響なし 1.00

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3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
3	1,100,000	1.00	0.80	0.60	520,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正・・・・ 賃借人による占有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)
- ・ 地積測量図写し(同上)
- ・ 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:畑

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6.6m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	鈴鹿市石薬師町 地内	畑	1064	幅員約6.5 m舗装市道	調区	令和6年11月
ロ	鈴鹿市下大久保町 地内	畑	1164	幅員約5m 舗装市道	調区	令和5年5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	1,410	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{/}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	= 1,160 (※10円未満切捨)
ロ	1,117	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.7}{100}$	$\times \frac{100}{/}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	= 1,030 (※10円未満切捨)
標準画地の比準価格査定		1,100 円／㎡					

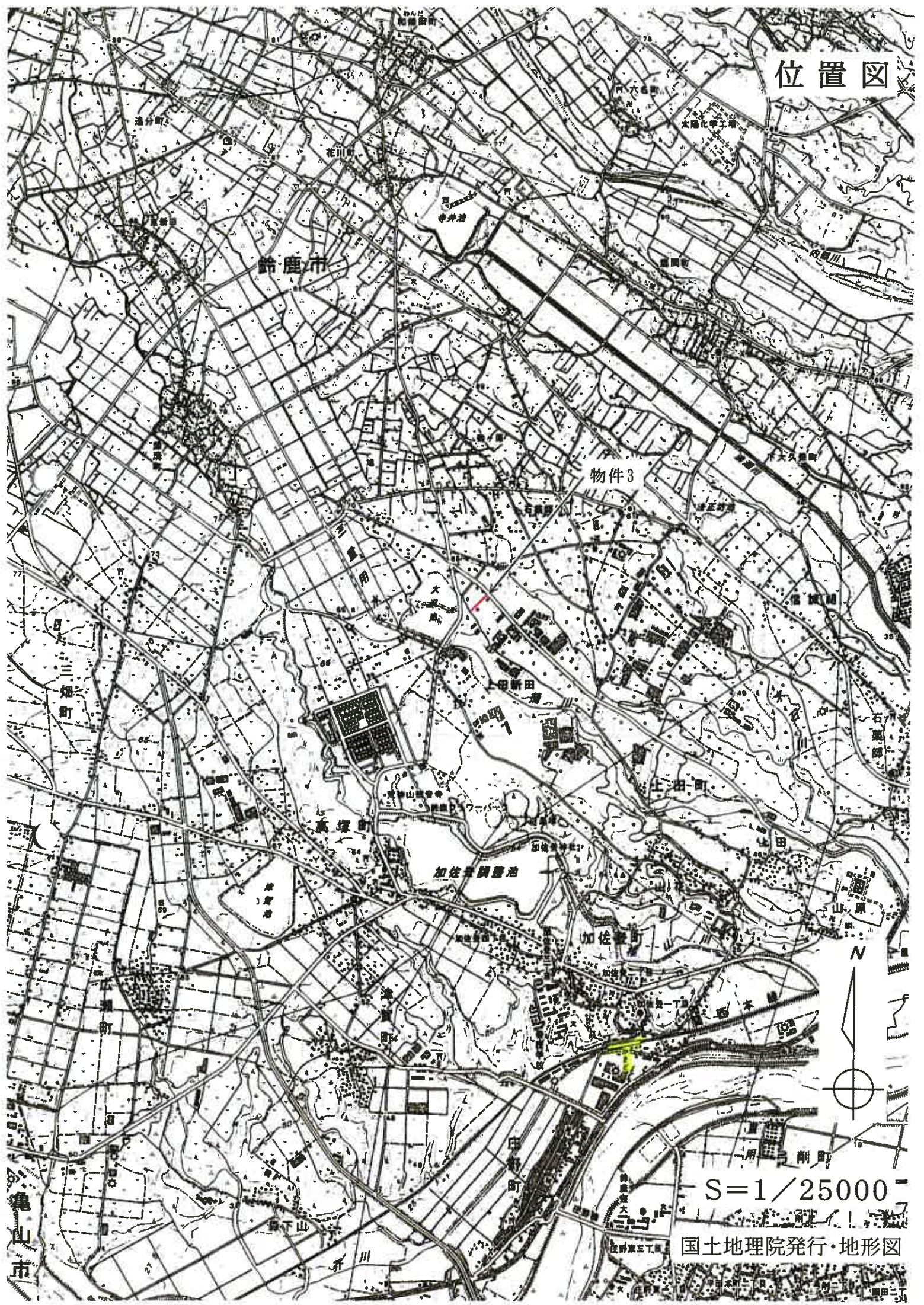
(ii) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

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、1,100円/㎡と決定した。

位置図



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図

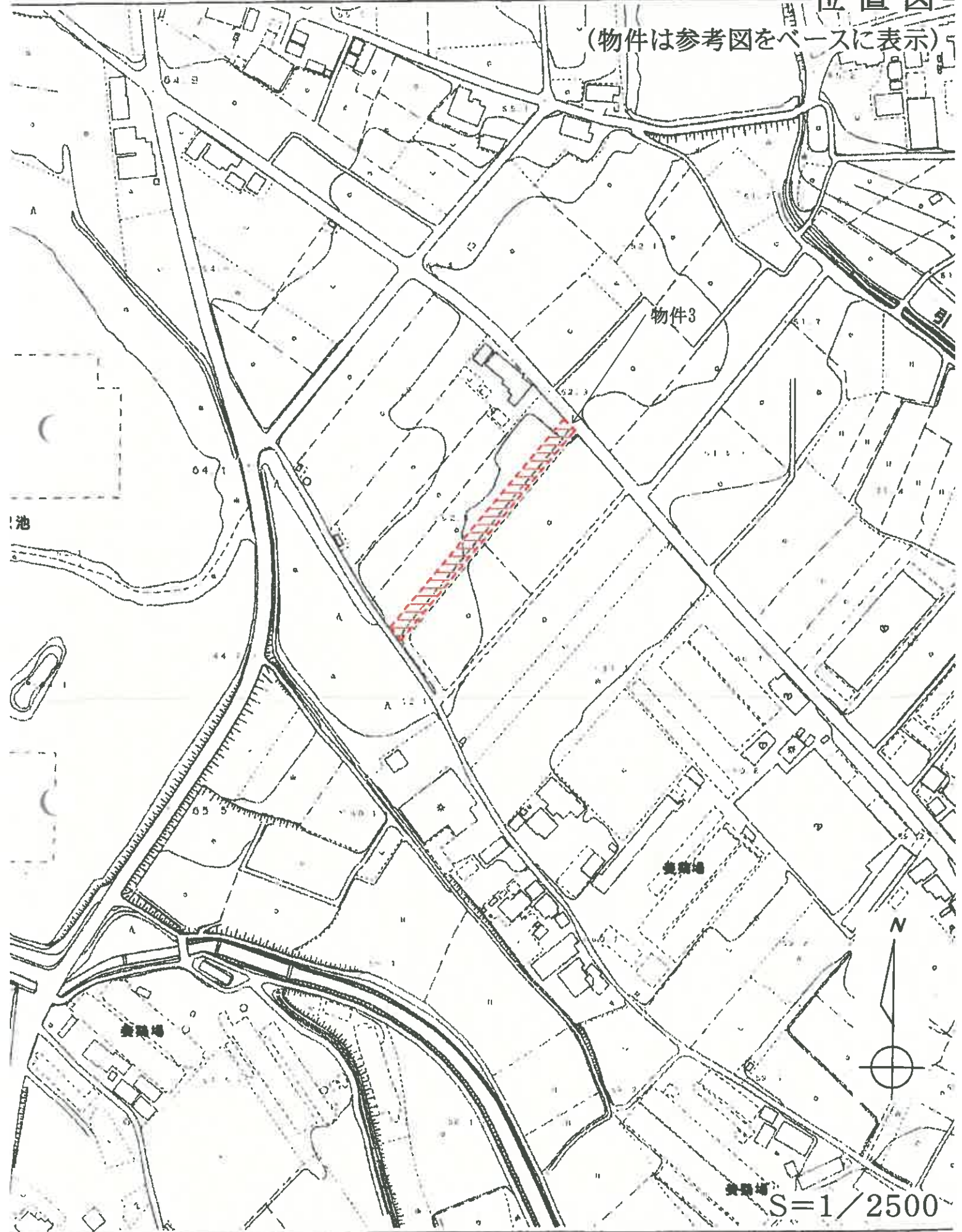


S=1/10000

市役所備付・白図

位置図

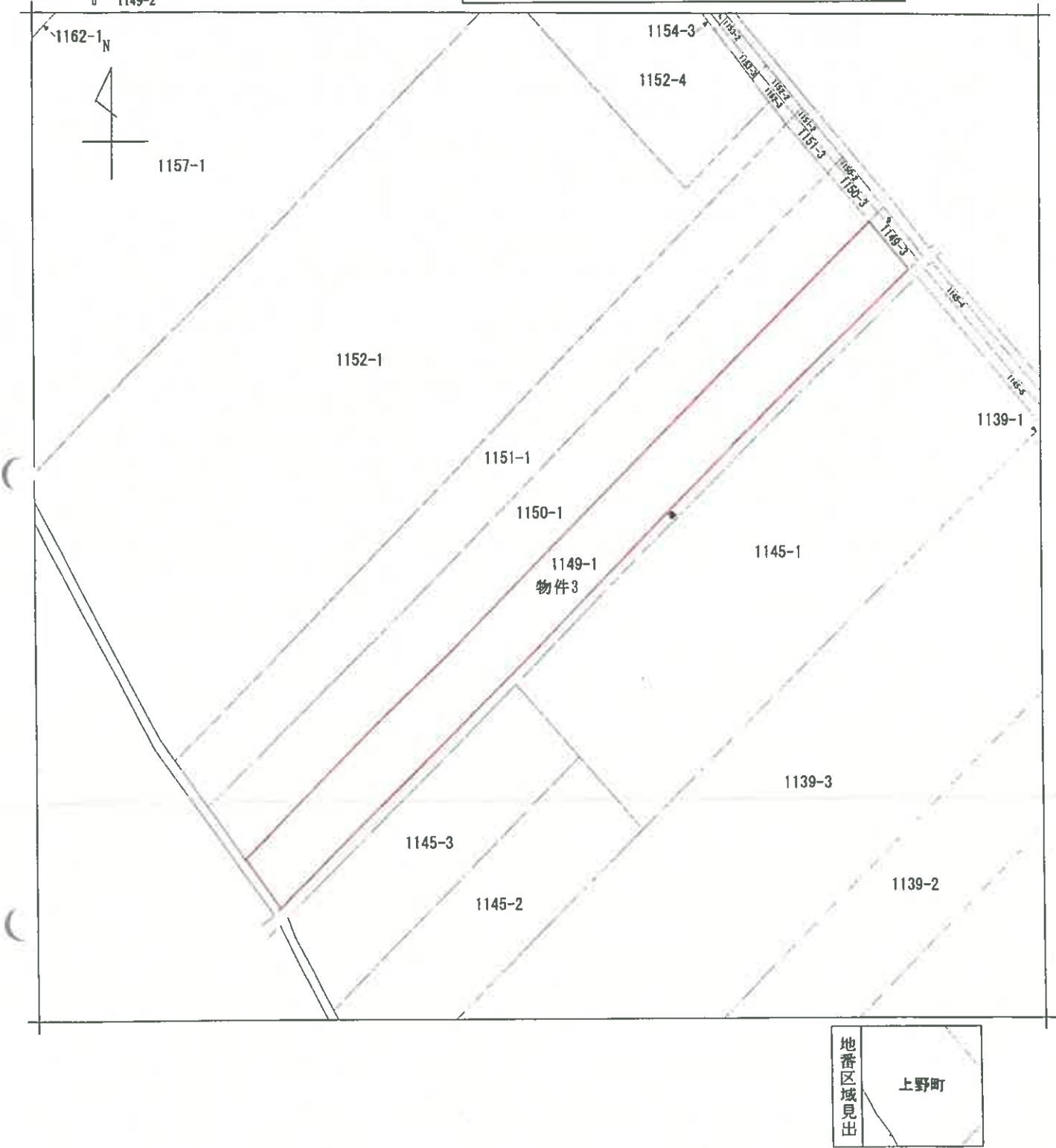
(物件は参考図をベースに表示)



表示年月日：2024/12/23

1 1154-2
0 1149-2

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 分	所 在	鈴鹿市上野町字西野					地 番	1150番1		
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 番 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55年10月31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61年9月16日

0117902

前1149-1後 新 地積測量図

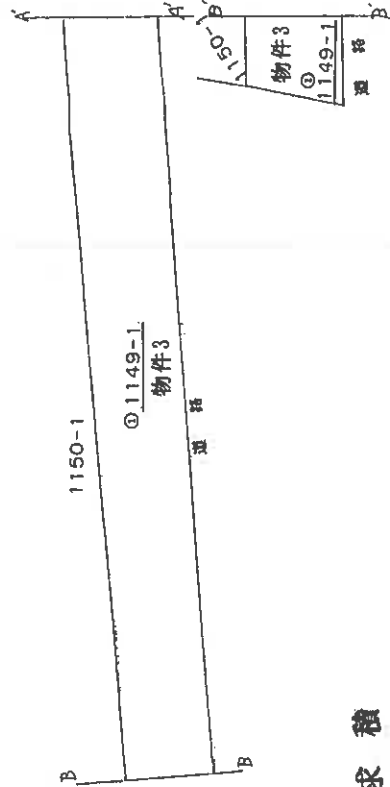
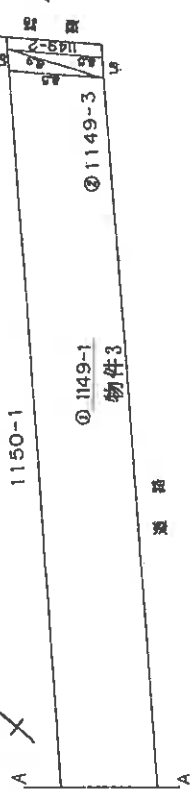
1149-3, -1

地番

土地の所在 鈴鹿市上野町字西野

昭和61年9月16日登記

1150-2



求積

③1149-3

番号	A	B	C	S	面積
1	1.80	8.50	8.90	9.600	7.59325
2	8.90	8.50	1.80	9.600	7.59325
合計					15.18652m2

物件3 ③1149-1

1137.02078 - 15.18652 = 1121.83426

地積

物件3 ③1149-1

1121 m²

③1149-3

15 m²

作製者

作製

昭和61年9月3日

購託者

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(法務局法務局鈴鹿市出雲所管轄)

令和6年7月30日

法務局

登記官

参考図

