

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 2 3 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 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 4 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 0 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 3 3 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 2 3 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

☆ 4 所 在 鈴鹿市上田町字松ケ下

地 番 8 1 6 番

地 目 畑

地 積 1 3 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 5 所 在 鈴鹿市上田町字松ケ下

地 番 8 1 7 番

地 目 畑

地 積 6 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 農地

6 所 在 鈴鹿市上田町字松ケ下

地 番 8 1 8 番

地 目 原野

地 積 5 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

1 不動産の表示

【物件番号4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～6】

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

【物件番号4～6】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 各土地間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

- | | | |
|---|------|----------------|
| 4 | 所 在 | 鈴鹿市上田町字松ケ下 |
| | 地 番 | 8 1 6 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 3 8 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 農地 |
| 5 | 所 在 | 鈴鹿市上田町字松ケ下 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 農地 |
| 6 | 所 在 | 鈴鹿市上田町字松ケ下 |
| | 地 番 | 8 1 8 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 5 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第54号
令和6年9月26日受理
令和7年3月14日提出

現況調査報告書

(その3－物件4～6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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 4 | 所 | 在 | 鈴鹿市上田町字松ケ下 |
| | 地 | 番 | 816番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1381平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鈴鹿市上田町字松ケ下 |
| | 地 | 番 | 817番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 657平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 鈴鹿市上田町字松ケ下 |
| | 地 | 番 | 818番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 52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 4～6			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 4・5) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 原野 (物件 6) ☐ ☐			
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 ☒ 上記の者が農地 (物件 4・5) 及び原野 (物件 6) 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)	物件4～6の土地は、私の記憶では、一体となっており斜面の茶畑でした。鈴鹿市農業委員会の台帳には、賃借人としてCが載っているようですが、Cは親戚でもう高齢だと思いますし、この荒れ放題の状態ですので、誰も手入れせずに放置してあると思います。 (令和6年12月24日聴取)
■ 鈴鹿市農業委員会職員	物件4・5土地は、農地ですので競落取得するには買受適格証明書が必要です。 なお、台帳には賃借人としてCが載っていますが、鈴鹿市農業委員会がC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日電話で聴取)
■ C	物件4・5土地は、借りていません。 (令和7年2月8日付回答書)
■ 鈴鹿市農業委員会職員	物件6土地は、鈴鹿市農業委員会の台帳には載っていないので、農地法上の農地ではありません。 よって、物件6土地の競落取得には買受適格証明書は不要だと思います。 (令和7年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4～6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枚目記載のとおり認定した。
- 物件4土地及び物件5土地には、茶畑であった痕跡は窺えた。
なお、物件4～6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4～6土地の各境界は判然としない。物件4～6土地と各隣接地との境界は判然としない。
- 物件4土地及び物件5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からも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

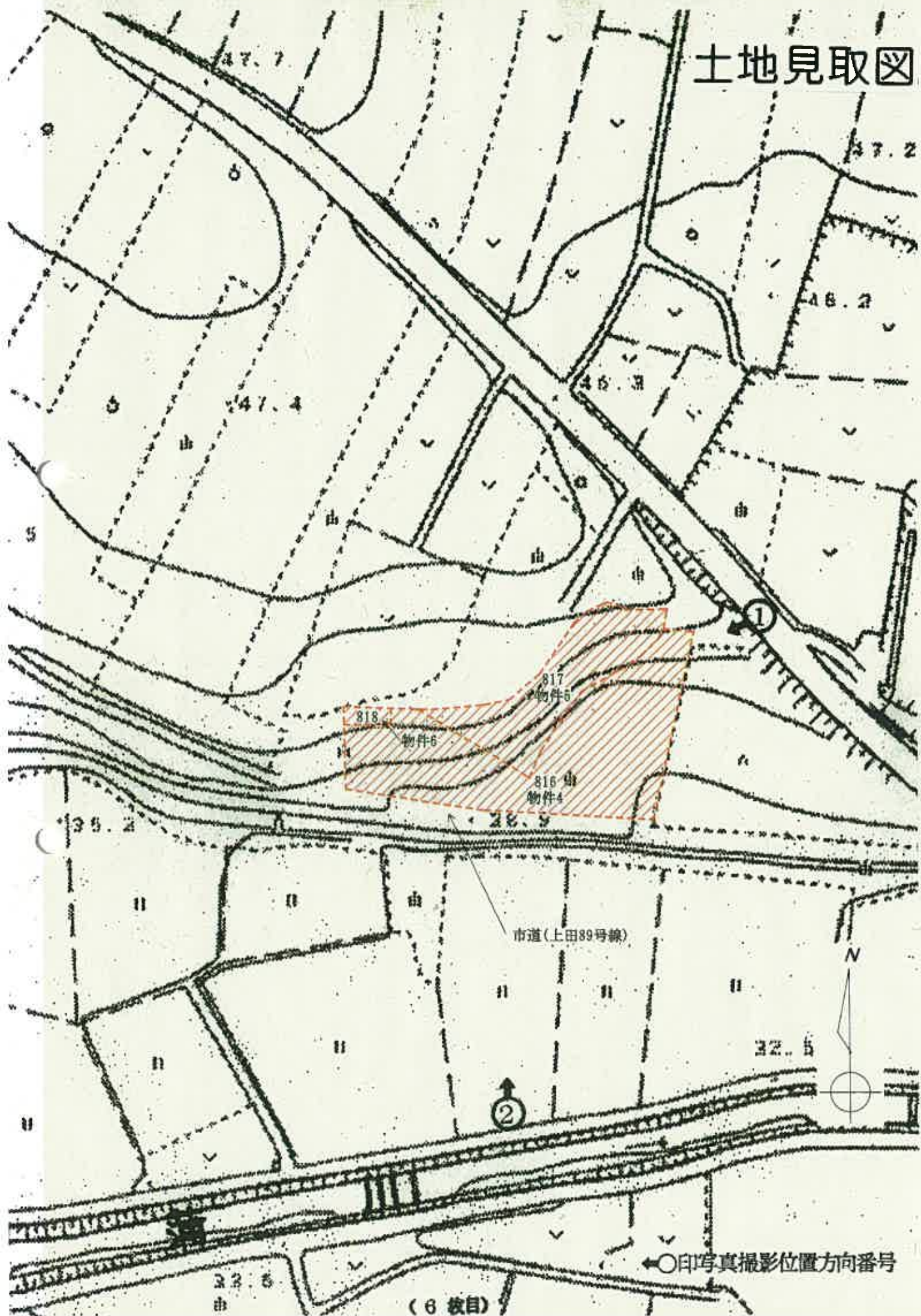
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月18日（金） 10：07－10：09	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年11月12日（木） 13：24－13：27	鈴鹿市役所資産税課	現況地番図取得
6年 12月24日（火） 10：10－10：15	物件所在地	Bに面談調査、物件調査、写真撮影
7年1月22日（水） 9：20－9：23	当庁執行官室	鈴鹿市農業委員会職員から電話で聴取
7年1月28日（火）	当庁執行官室	C宛て占有関係照会書郵送 同回答書到着（2/12）
7年2月14日（金） 14：30－14：33	当庁執行官室	鈴鹿市農業委員会職員から電話で聴取

(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 を立ち合わせ、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 4 土地～物件 6 土地辺り



②

物件 4 土地～物件 6 土地辺り（斜面）



（7 枚目）

令和 6年 (ケ) 第 54号 物件4～6	
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

一 括 価 格		
金 710,000 円		
内 訳 価 格		
物件4（土地）	金 480,000 円	
物件5（土地）	金 220,000 円	
物件6（土地）	金 10,000 円	

- 1 一括価格は、物件4～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

* * * 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4～6の各登記数量については全て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全体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4～6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
4	所 在	鈴鹿市上田町字松ヶ下	—
	地 番	816番	—
	地 目	畑	農地
	地 積	1381㎡	—
	所 有 者	A	—
5	所 在	鈴鹿市上田町字松ヶ下	—
	地 番	817番	—
	地 目	畑	農地
	地 積	657㎡	—
	所 有 者	A	—
6	所 在	鈴鹿市上田町字松ヶ下	—
	地 番	818番	—
	地 目	原野	—
	地 積	52㎡	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
4, 5	地 目	鈴鹿市農業委員会によると、物件4, 5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4～6）

位 置 ・ 交 通	JR関西本線「加佐登」駅の 北東方約1.5km（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，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:2090㎡(物件4～6の各登記数量合計) ・ 形状:ほぼ台形 ・ 東西:約70m(推定), 南北:約20m～約45m(推定) ・ 地勢:南向き下がり傾斜が付く様子である。	
接 面 道 路	・ 南側幅員不明(種別:市道「上田89号線」), 未舗装, 路面との高低差不明 ※建築基準法上の道路に該当しない。 ※現地では周辺と共に荒れた状態にあり,「道」の形態が判然としない様子であった。	
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
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・ 物件間の境界線並びに隣地との境界線は判然としない。 ・ 元は茶畑として利用されていたとのことであり, 物件4, 5の辺りにおいてはその痕跡が察知された。 ・ 市の公開地図情報によると, 物件5の北西隅辺りから物件6の北隅辺りが農用地区域に該当している可能性がある。 ・ 物件4～6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4～6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。	

（特記事項は次ページに続く）

特 記 事 項	・ 鈴鹿市農業委員会によると、競売での物件4, 5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4～6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
4	1,100	0.66	1381	1,000,000
5	1,100	0.66	657	470,000
6	1,100	0.66	52	30,000
合計			2090	1,500,000

※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・・・・・・・0.66〈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):道路の状態 0.85

自然的条件:傾斜の程度 0.97

画地条件(相乗積):形状(-5), 管理の程度(-20)

小計(0.95×0.80=0.76)

行政的条件:農用地区域外が大半の模様である 1.05

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4～6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
4	1,000,000	—	0.80	0.60	480,000
5	470,000	—	0.80	0.60	220,000
6	30,000	—	0.80	0.60	10,000
一 括 価 格 (合 計)					710,000

※万円未満切捨

(次ページに続く)

- イ 占有減価修正・・・・・・―
- ウ 市場性修正・・・・・・本件は買受適格証明書が必要となる農地を含み、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。

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: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。

鈴鹿市

位置図

物件4~6

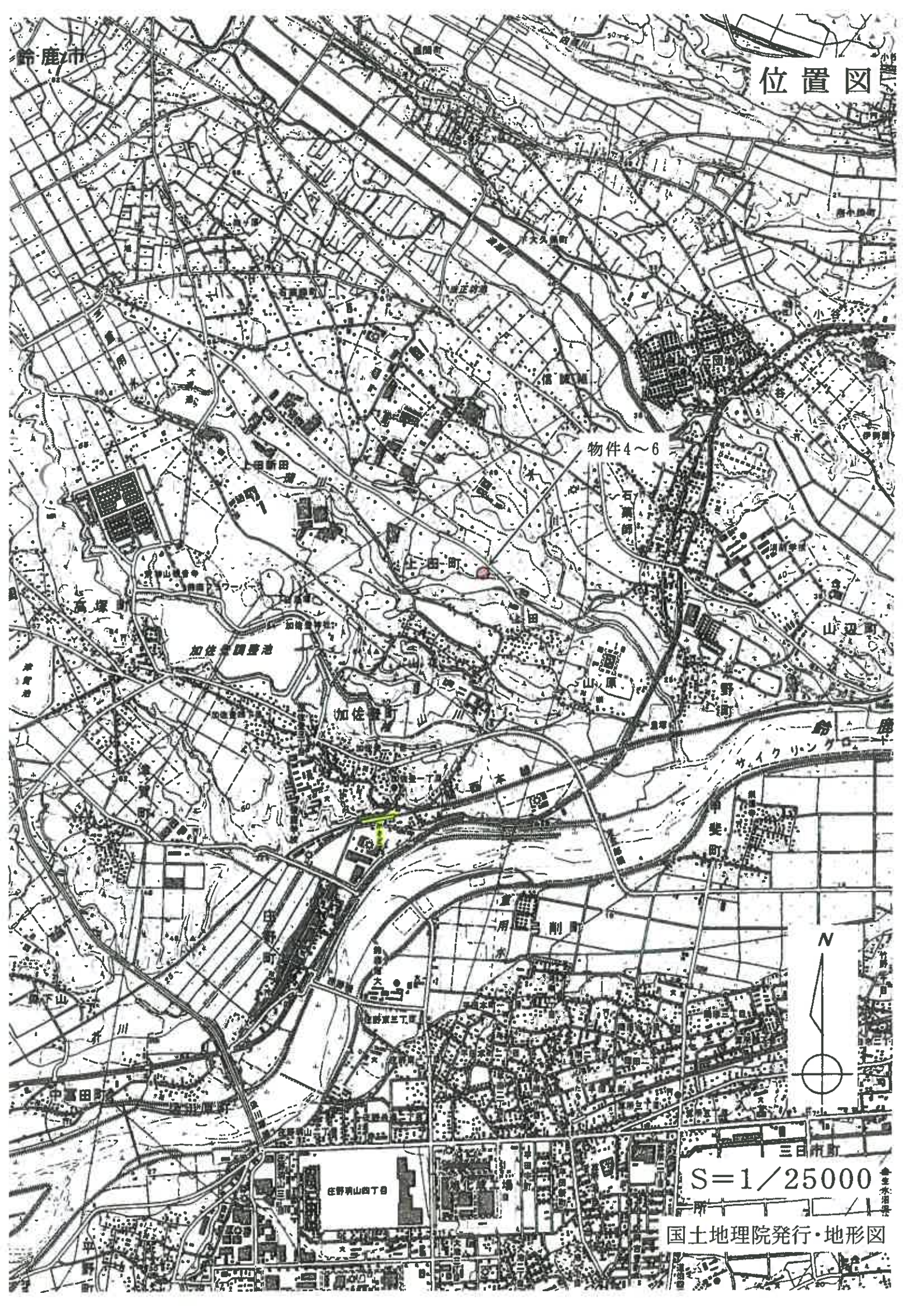
加佐田湖

加佐田町

N

S=1/25000

国土地理院発行・地形図



位置図

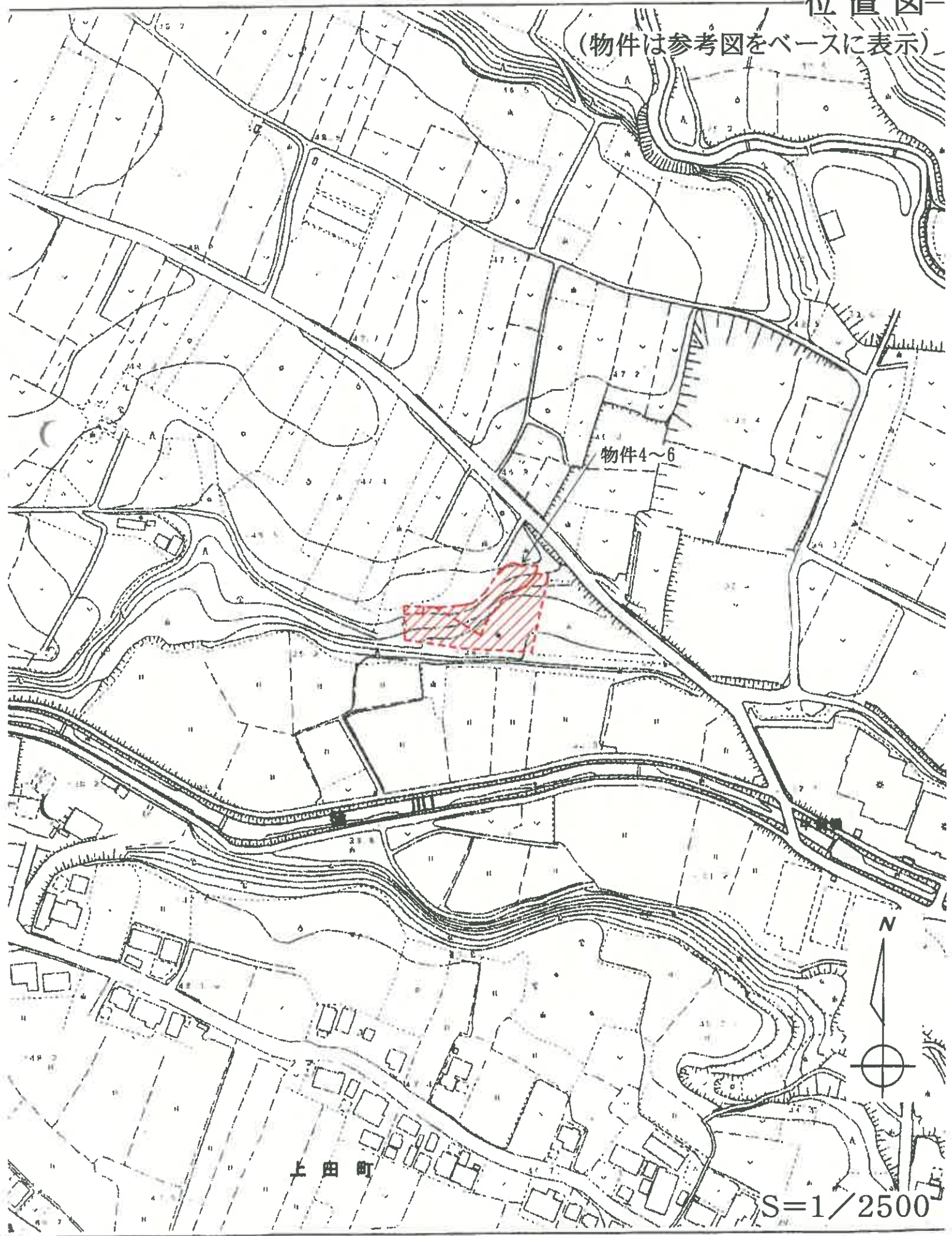


S=1/10000

市役所備付・白図

位置図

(物件は参考図をベースに表示)



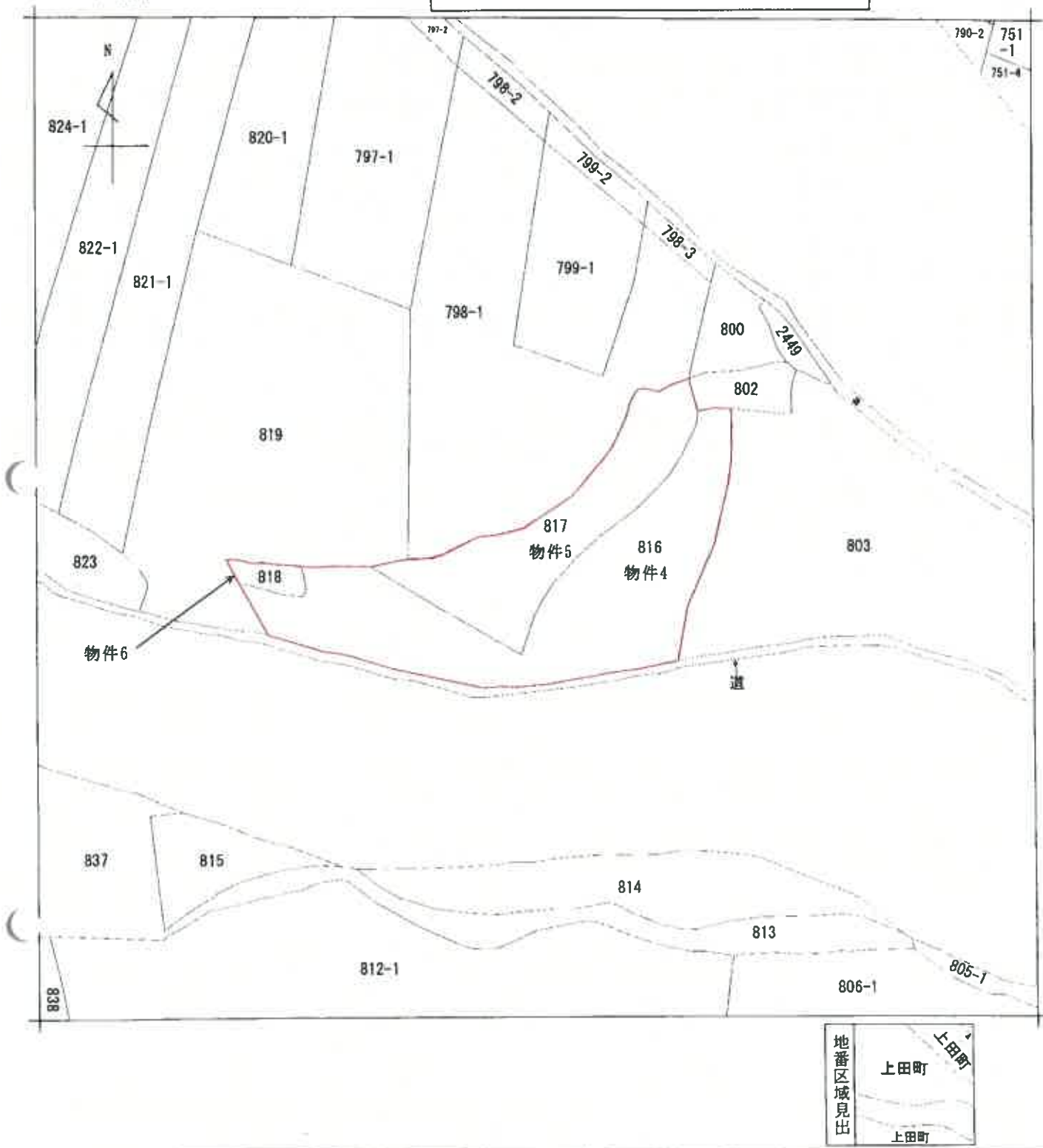
物件4~6

上田町

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 分	所 在	鈴鹿市上田町字松ケ下				地 番	817番		
出 力 縮 尺	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 事 記 項		

参考図

