

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 2 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 9 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 3 月 1 0 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 6 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
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）
11	1,050,000 840,000		210,000	25,309	0



物 件 目 録

11 所 在 鈴鹿市加佐登町字上山田

地 番 1535番7

地 目 山林

地 積 473平方メートル

(現況)

地 目 原野



※
の
※

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 11】

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 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 11】

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 1 所 在 鈴鹿市加佐登町字上山田

地 番 1 5 3 5 番 7

地 目 山林

地 積 4 7 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野



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6－物件11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

11	所 在	鈴鹿市加佐登町字上山田
	地 番	1535番7
	地 目	山林
	地 積	473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 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)■原野（物件 1 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 ■上記の者が原野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

(関係人の陳述等用)

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、昔は山林だったと思います。隣の土地に太陽光パネルなんてありませんでした。この土地もずっと手入れをせずに放置してあると思います。 (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 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 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。

(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

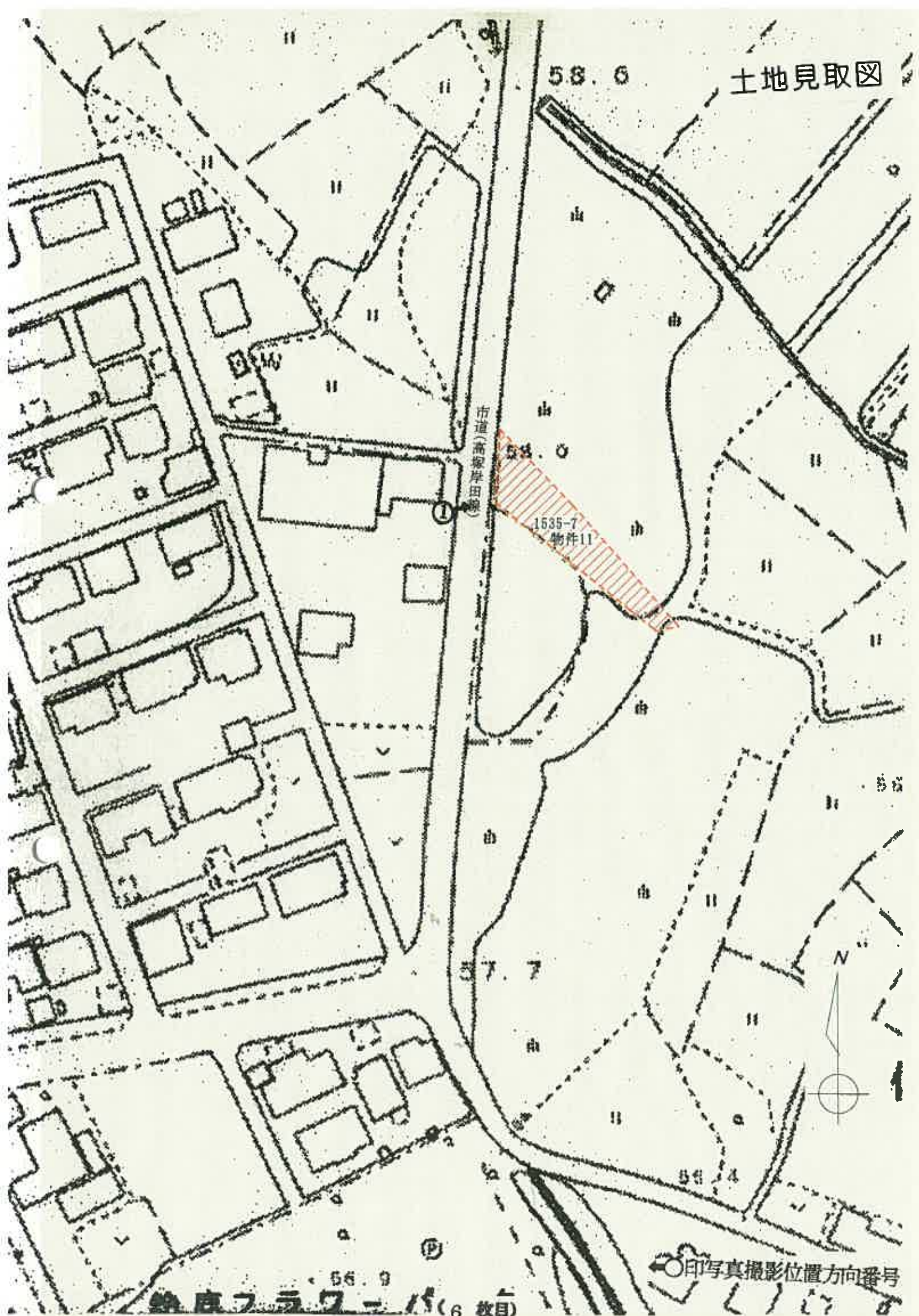
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月18日（金） 10：14－10：15	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年11月12日（木） 13：33－13：34	鈴鹿市役所資産税課	現況地番図取得
6年 12月24日（火） 10：45－10：50	物件所在地	Bに面談調査、物件調査、写真撮影

(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 1 1 土地・この辺り



令和 6年 (ケ) 第 54号 物件11	
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11（土地）	金	1,050,000 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11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り現況規模との照合を要する。この場合、物件11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。
よって、物件11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
11	所 在	鈴鹿市加佐登町字上山田	—
	地 番	1535番7	—
	地 目	山林	原野
	地 積	473m ²	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
11	地 目	現況地目は荒れの具体を踏まえて原野として把握した。 ちなみに、課税台帳上の課税地目については雑種地になっている。	

* * * 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11）

位 置 ・ 交 通	JR関西本線「加佐登」駅の 北西方約2km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺には一般住宅や既成住宅のほか、ため池や公園等も散見されるなかに雑種地、農地、山林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、一部が農用地区域に該当する模様
画 地 条 件	・ 地積:473m²(登記数量) ・ 形状:ほぼ台形 ・ 間口:約16.2m, 奥行:約45m～約59m ・ 地勢:ほぼ平坦	
接 面 道 路	・ 西側幅員約7m(種別:市道「高塚岸田線」), 舗装有, 路面とほぼ等高 ※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6m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	・ 調査時, 全体が雑草等に覆われていたため地面が見えず, 内部踏査も困難であったため, 地勢の状態については道路側等からの凡その把握に基づく。 ・ 公図と地積測量図(残地図面)との形状の違いが顕著であるが, 現地は地積測量図の方に概ね合致しているように見受けられた。 ・ 地積測量図ベースで捉えた物件11の範囲における南東隅辺りが農用地に該当している模様である。 ・ 本件土地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。 ・ 本件土地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	・ 同じ道路の並びとなる南側に太陽光発電用地が隣接している。
---------	--------------------------------

(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11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
11	15,000	0.31	473	2,190,000

※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・・・・・・・・・0.31〈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(－5),周辺の利用状況(－20) 小計 0.70
画地条件(相乗積):形状(－15),規模(－5),間口・奥行の関係(－20) 小計(0.85×0.95×0.80=0.65)
行政的条件:一部が農用地区域に該当する可能性あり 0.97
その他条件:宅地としての熟成度〈荒れ地である点を含む〉0.70
街路条件, 交通接近条件に関しては,何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・登記数量による。

2 評価額の判定

物件11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
11	2,190,000	—	0.80	0.60	1,050,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正・・・・・・・・—

ウ 市場性修正・・・・・・・・・周辺宅地との比較における本件土地の個別性を受けて単独での有効活用はなかなか難しい面があり,需要者限定も含めた市場性の減退が大きいと判断した。

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
- ・ 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7m舗装市道沿い、規模約350㎡の整形地(同一路線沿いに設定)

(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	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{88}$	= 15,000

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100(標準的)

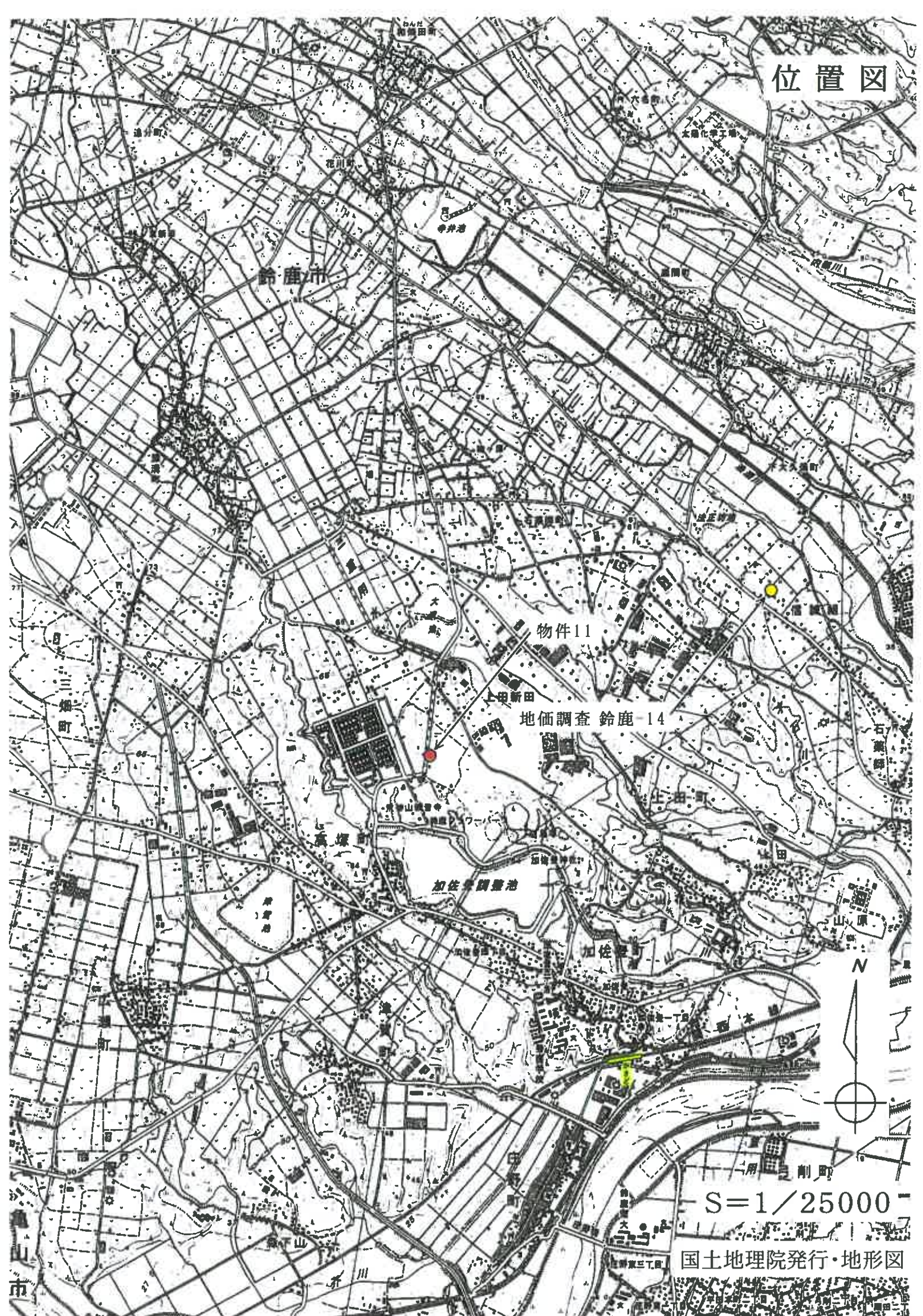
エ 主たる地域要因内訳・・・88(交通接近条件、環境条件等にかかる格差を考慮した)

(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、15,000円/㎡と決定した。

○ 標準価格 15,000円/㎡

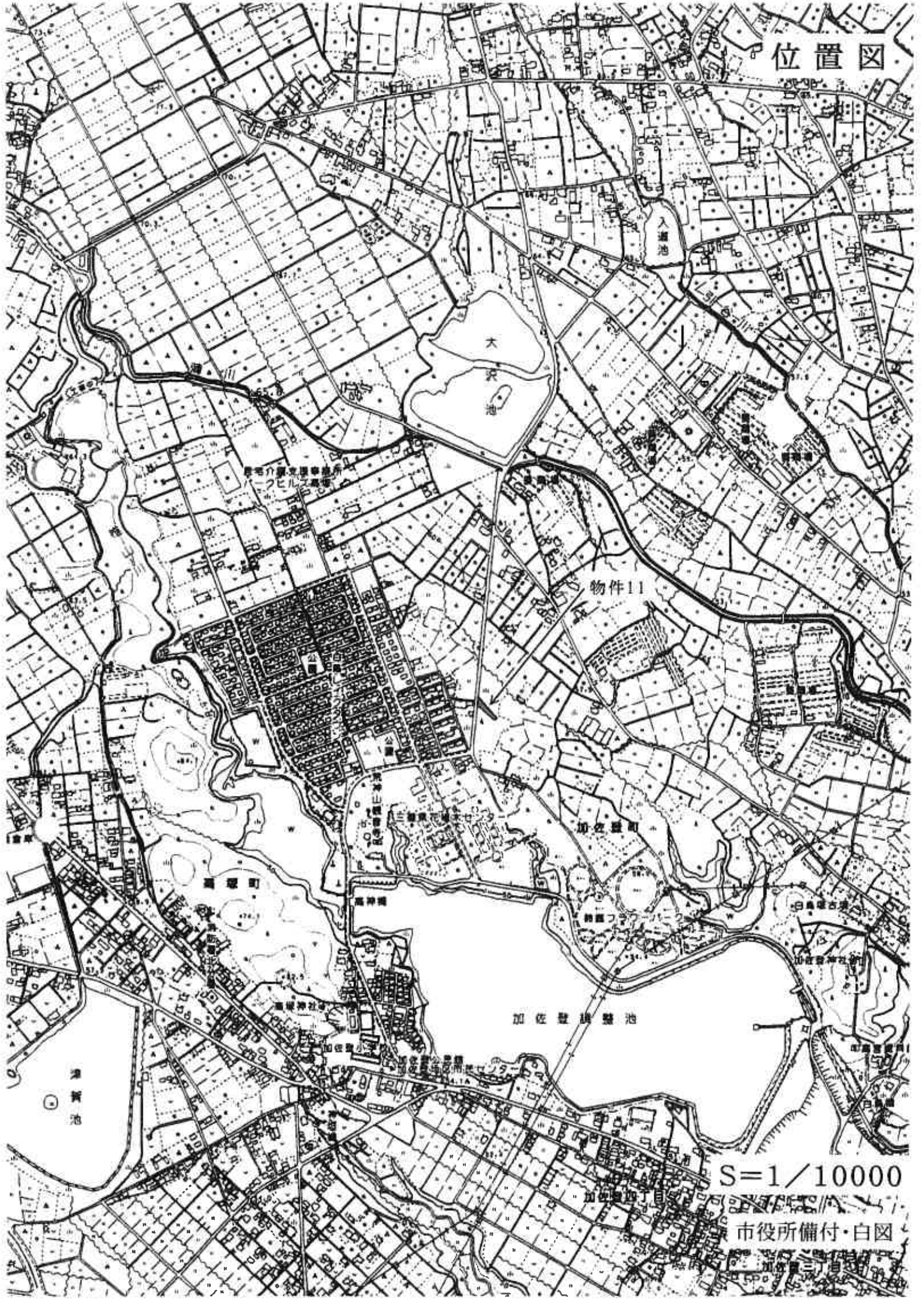
位置図



S=1/25000

国土院発行・地形図

位置図

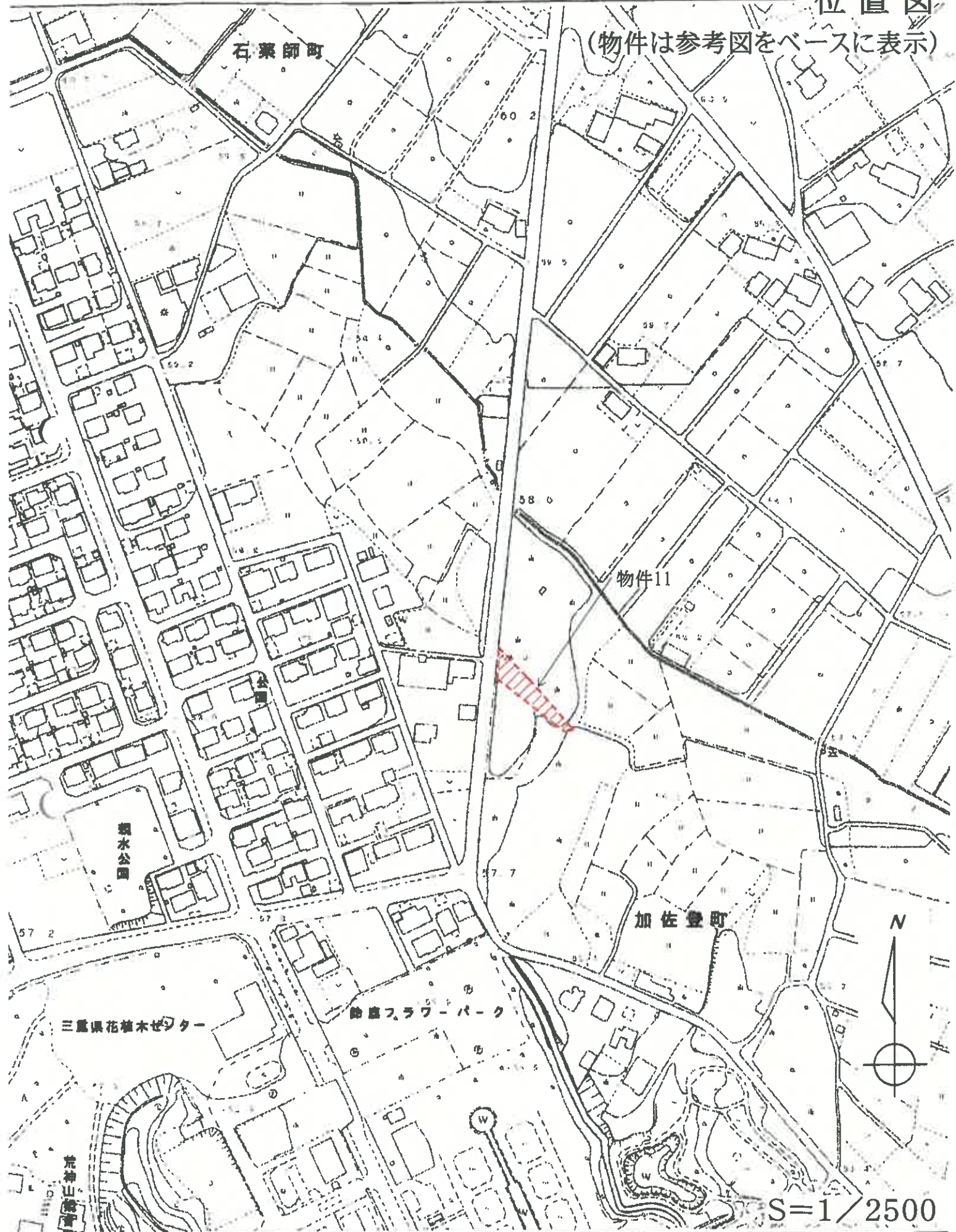


S=1/10000

市役所備付・白図

位置図

(物件は参考図をベースに表示)

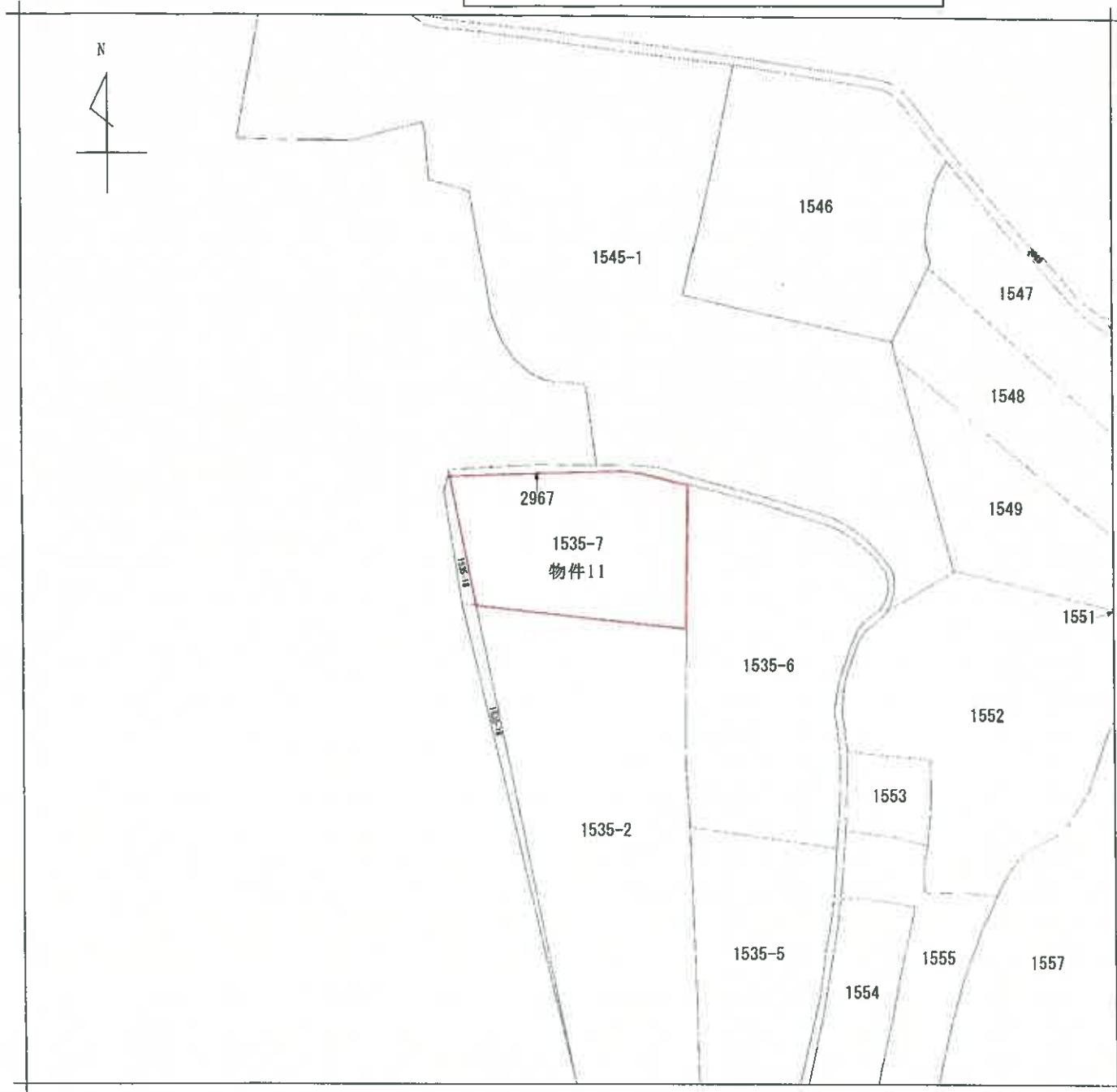


S=1/2500

市役所備付・白図

1562

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	鈴鹿市加佐登町字上山田				地 番	1535番7			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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63年1月30日		補 記 事 項		

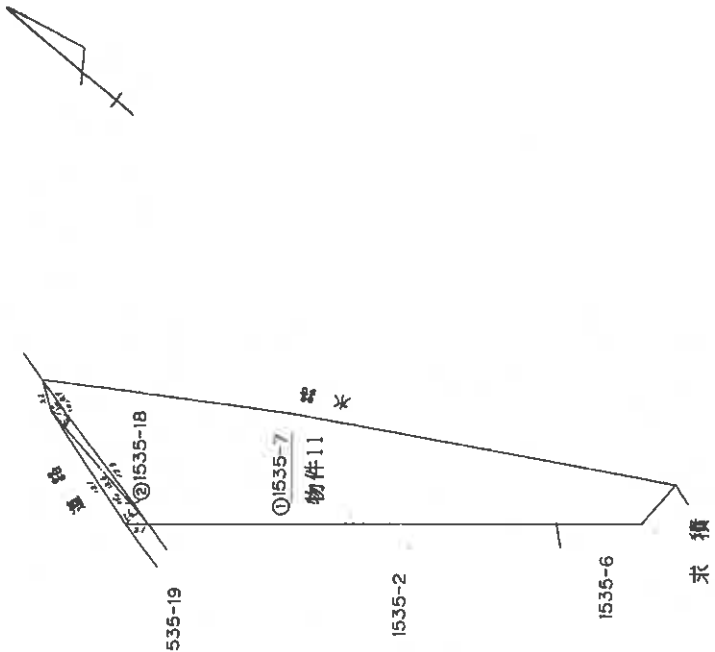
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

前 1535-7 後 新 ✓
1535-18, -7

地積測量図

土地の所在 鈴鹿市 加佐登 町字 上山田

昭和60年5月22日登記



②1535-18
(イ) $3.4 \times (1.6 + 0.9) = 33.50$
(ロ) $3.9 \times 1.0 = 3.90$
 $37.40 \times \frac{1}{2} = 18.70 \text{ m}^2$

物件11 ①1535-7

492.56 18.70 = 473.86 m²

地積

物件11 ①1535-7

473 m²

②1535-18

18 m²

昭和60年5月16日 作製

製作者

1/500

0123894

登記年月日：昭和60年5月22日

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

参考図

58.6

市道(高塚岸田線)

敷地

1535-7
物件11



57.7

56.4

56.9

S=1/1000

高塚スラウパーク