

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 20 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

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 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 4 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 4 月 10 日 午後 4 時 00 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 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 2 月 20 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,700,000 4,560,000	一括	1,140,000	64,717	10,473
1	1,750,000				
2	3,950,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鈴鹿市寺家二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市寺家二丁目 2 2 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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 1, 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 1, 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】

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 | 鈴鹿市寺家二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市寺家二丁目 2 2 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第55号
令和7年10月28日受理
令和7年12月 1日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 永田昌宏

(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 | 鈴鹿市寺家二丁目 |
| | 地 番 | 2 2 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市寺家二丁目 2 2 1 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	三重県鈴鹿市寺家二丁目8番1号				
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図（法14条1項）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建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	本件土地上に目的外動産である簡易物置（約2㎡）が存在する。				
建物	物件 2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（非居住）として管理している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	私は、県外にいるため立入調査には妻を立会わせてます。
☒ B (所有者の妻)	本件土地建物には、1年くらい前まで私たちが家族で居住していましたが、現在は引っ越しており、誰も居住していません。 本件建物の1階の洗濯機置き場の床は、洗濯機からの水漏れで腐食しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

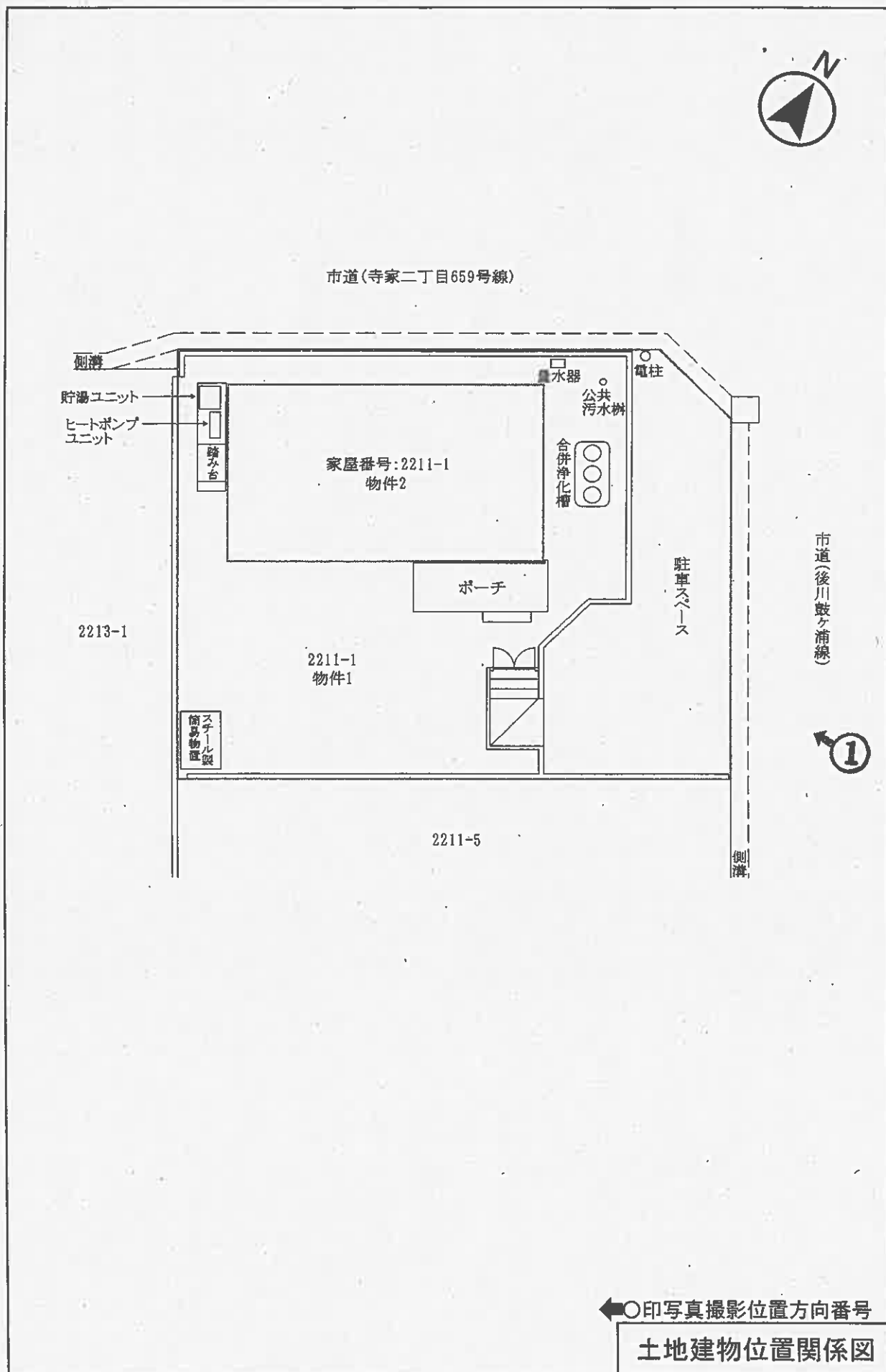
執行官の意見

- 本件建物の内部調査及び所有者Aの妻Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は、所有者Aが居宅（非居住）として占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

建物1階の洗濯機置き場の床には腐食が見られた（写真参照）。

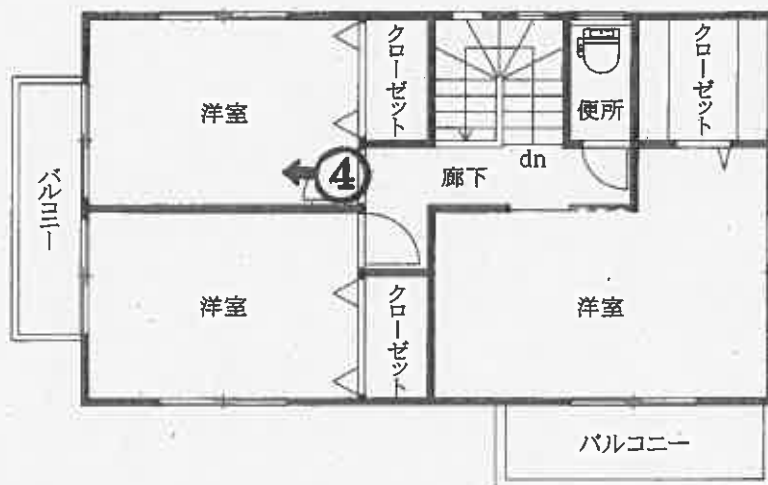
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月28日 (火) 9:30-10:00	津地方法務局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
7年10月28日 (火) :-:	津地方裁判所	鈴鹿市役所に固定資産評価証明書申請
7年10月29日 (水) 11:00-11:10	物件所在地	物件・外観調査
7年10月29日 (水) :-:	津地方裁判所	所有者Aに事務連絡送付
7年11月7日 (金) :-:	津地方裁判所	鈴鹿市上下水道局に照会書送付
7年11月10日 (月) 14:35-14:40	津市内	所有者Aに電話で聴取調査
7年11月10日 (月) :-:	津地方裁判所	期日通知書送付
7年11月20日 (木) 15:40-16:10	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影、所有者Aの妻Bと面談、聴取調査(評価人 榊田 毅 同行)
(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、解錠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
(5 枚目)

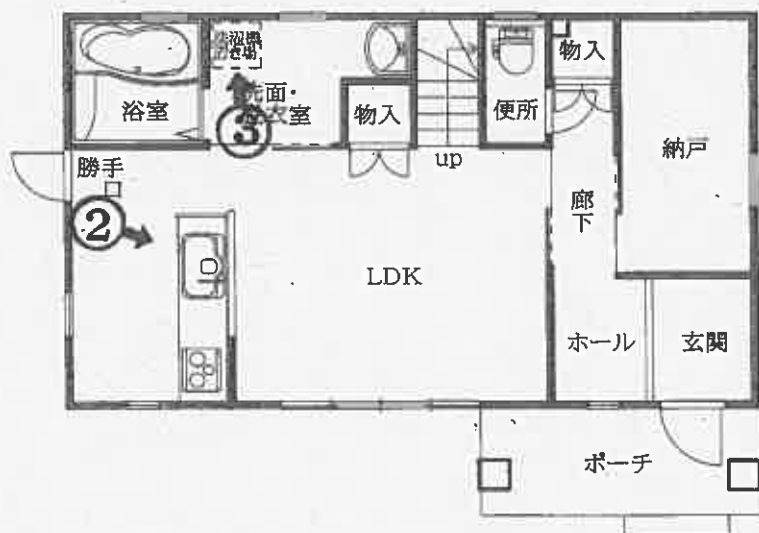




2階



1階



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 2

物件 1

①

物 件
外 観



②

物件 2
内 部



(8 枚目)

③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



(9 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 55号	
令和 7年 11月 20日 外	現地調査
令和 7年 12月 7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 5,700,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,750,000 円	
物件2（建物）	金 3,950,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

* * * 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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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
 - ・ 特になし。

* * * 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	鈴鹿市寺家二丁目	—
	地 番	2211番1	—
	地 目	宅地	—
	地 積	209.00㎡	—
	所 有 者	A	—
2	所 在	鈴鹿市寺家二丁目2211番地1	—
	家 屋 番 号	2211番1	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造スレートぶき2階建	—
	床 面 積	1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 延 99.36㎡	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
—	—	—	—

* * * 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	近鉄名古屋線「鼓ヶ浦」駅の 南方・直線距離 約800m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を主体とする中に低層アパートや空地等が見られる近鉄名古屋沿線の住宅地域である。なお、西方には線路とほぼ並行して当方面の基幹道路である国道23号が走っている。	
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・市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定無
	そ の 他 の 規 制	建築物の高さ制限10m等
画 地 条 件	・ 地積:209.00㎡(登記数量) ・ 形状:ほぼ長方形 ・ 間口:約14.1m(隅切りの長さを含む), 奥行:約16m ・ 地勢:駐車スペース部分と, その奥の一段高くなった建物周囲とは約0.7m～約0.9mの段差が付くが, 各々の箇所は平坦	
接 面 道 路	・ 北東側幅員約5.3m(種別:市道「後川鼓ヶ浦線」), 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。 ・ 北西側幅員約4.5m(種別:市道「寺家二丁目659号線」), 舗装有, 路面から約0.9m高い ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・ 物件2の敷地としての利用である。なお, 北東道路沿いが土間打ちされた駐車スペースになっている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有(※特記事項参照)
特 記 事 項	・ 当方面は平成25年に公共下水道の供用が開始されたとのことであり, 本件土地内には公共汚水樹の設置が認められた。なお, 立入調査時におけるB(所有者Aの妻)の説明によると, 公共下水道には未接続の状態にあるとのことであり, 敷地内には合併浄化槽及び浄化槽プロアが存在が確認された。このことから, 公共下水道への切り替えに際し, 宅内の排水設備にかかる工事が必要になってくる可能性がある。 ・ 敷地内の隅切り近くに電柱が1本立っているが, その位置や範囲から見て, 土地, 建物の効用に対する障害はないものと判断される。	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	・ 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。 ・ 敷地内の南角にスチール製簡易物置(約2m³)の存置が見受けられたが、これは目的外動産に当たることから、評価上はその存在を付言するに止める。 ・ 行政が公表しているハザードマップによると、北方近くを流れる二級河川堀切川や東方に控える伊勢湾との関係で、洪水等による浸水への警戒が呼び掛けられている地域に該当する点留意事項である。
---------	--

(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 * * *

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成20年10月7日新築
経済的残存	経過年数	18年(※端数切上)
耐用年数	経済的残存耐用年数	8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	ALC板(パワーボード)
	内 壁	ビニールクロス中心
	天 井	ビニールクロス中心
	床	フローリング中心
	設 備	台所, 浴室, 便所(1, 2階)等
	そ の 他	オール電化
床面積(現況)	1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 延 99.36㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3SLDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通(※但し, 一部に傷みあり;下記特記事項参照)	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 1, 2階の輪郭や床面積が同一の総2階である。 ・ 居室は2階の洋室3部屋である。 ・ 2階の南東側にメインのバルコニーが設置されており, 南西側にも小さめのものが備え付けられている。 ・ 1階の洗面・脱衣室の片隅に設けられている洗濯機置き場の床周りに水漏れによる腐食が見受けられた。 ・ 外壁の北西面を中心にやや変色が察知され, 又, 破風板の塗装に劣化が認められた。	

* * * 以下余白 * * *

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	24,000	0.97	209.00	1.00	4,860,000

※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・・・・・・・・・0.97（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）：周辺における土地の利用状況（－2）、公共下水道への接続を要する可能性あり（－5） 小計 0.93
画地条件（相乗積）：角地（＋3）、方位（＋1） 小計（1.03×1.01＝1.04）
街路条件、交通接近条件、行政的条件、その他条件に関しては、何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・本件建物は敷地の最有効使用に概ね合致していると判断されるため、当減価は不要とした。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	99.36	0.26	4,650,000

※万円未満切捨

ウ 現価率・・・・・・・・・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8 \text{ (注1)}}{(18 \text{ (注2)} + 8 \text{ (注1)})} \right\} \times (1 - 0.25) = 0.26$$

観察減価率 (注3)
※小数点第3位四捨五入

〈注1〉 経済的残存耐用年数、〈注2〉 経過年数

〈注3〉 観察減価率・・・再入居に際しての手入れ等の必要性、間取り等の個別性について総合的に考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,860,000	0.40	法定地上権	1,940,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,860,000	- 1,940,000		1.00	0.60	1,750,000
2	4,650,000	+ 1,940,000	—	1.00	0.60	3,950,000
一 括 価 格 (合 計)						5,700,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・水害懸念を有する場所柄ではあるものの、住宅需要が見込める鉄道沿線に立地していることや、建物は継続利用が見込まれることから、市場性の観点からの減価は不要と判断した。

オ 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)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図
- ・ 配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5.3m舗装市道沿い(北側接面の中間画地を想定), 規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格 : 鈴鹿-12

所 在 : 鈴鹿市東磯山3丁目1758番103 「東磯山3-33-23」
 価 格 : 25,500円/㎡
 位 置 : 近鉄名古屋線「磯山」駅の北東方 道路距離600m
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 216㎡
 供 給 処 理 施 設 : 水道, ガス, 下水
 接 面 街 路 : 北西側幅員6m市道に接面
 用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率100%)
 地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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7年7月1日	25,500	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{106}$	= 24,000

※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・・・106 (街路, 交通接近, 環境にかかる各条件格差を考慮した)

(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, 24,000円/㎡と決定した。

○ 標準価格 24,000円/㎡

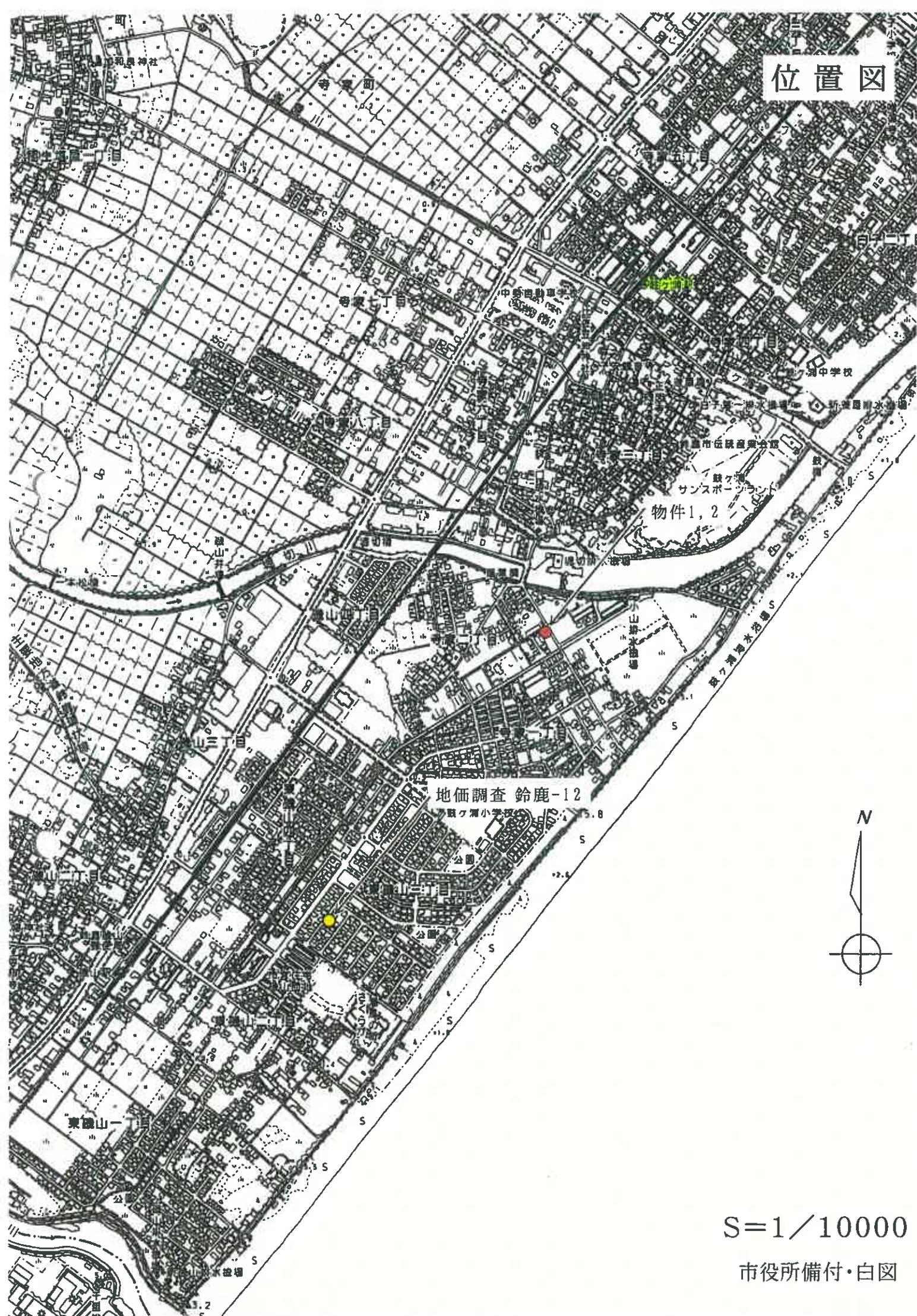
位置図



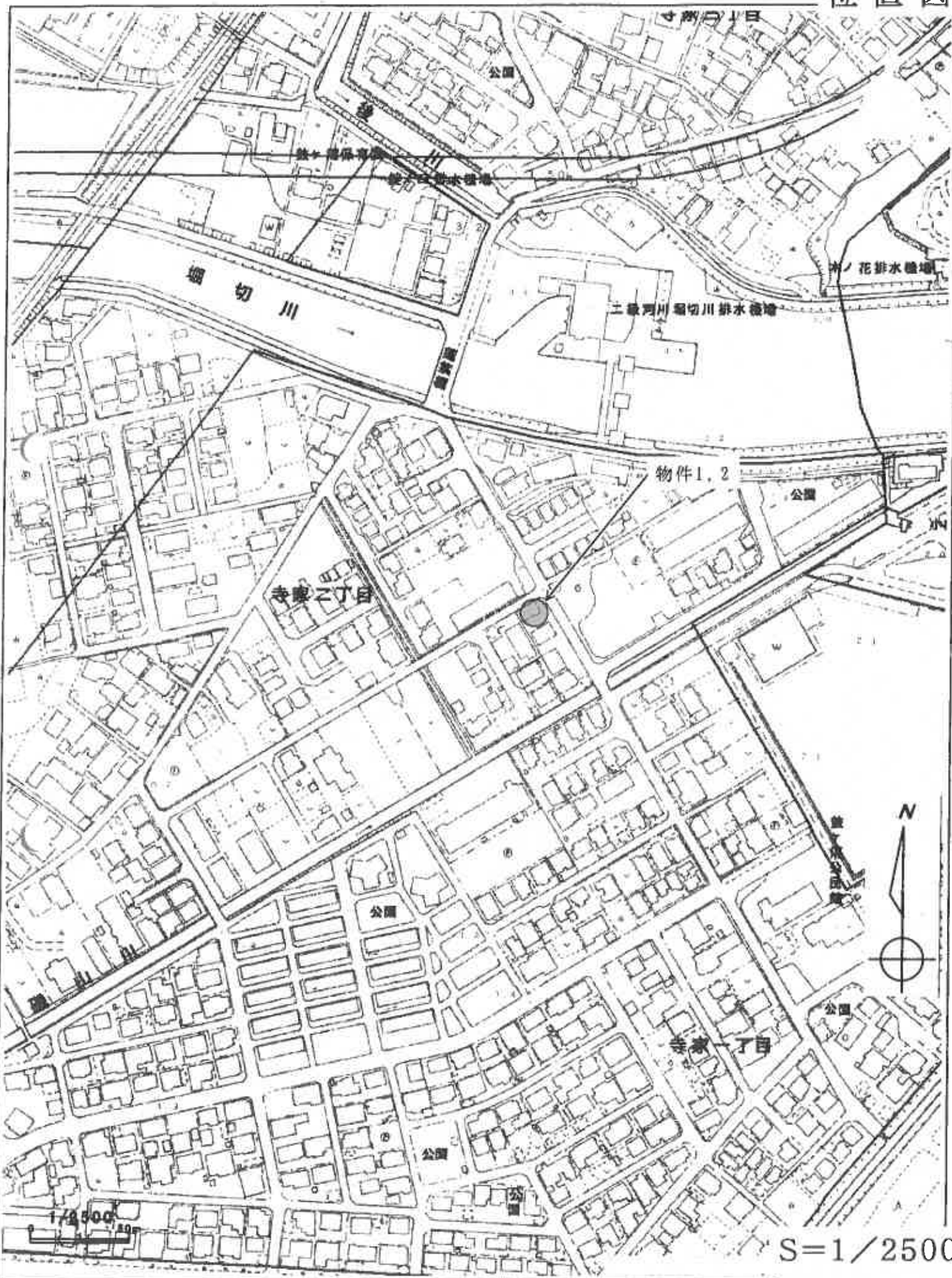
S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図



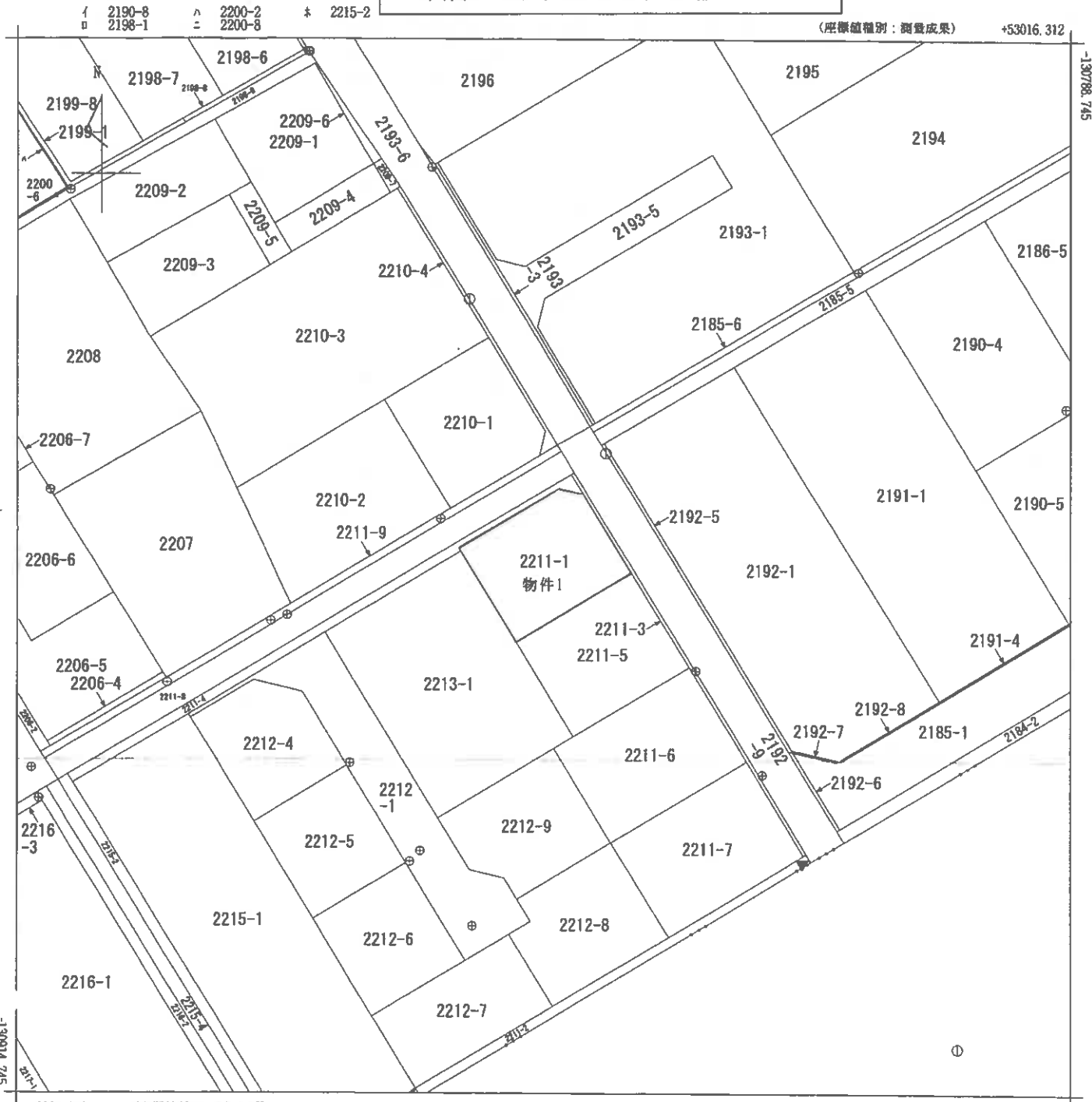
位置図



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	鈴鹿市寺家二丁目				地番	2211番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成30年1月16日				備付年月日(原図)	平成30年1月17日		補記事項		

登記年月日：平成20年10月10日

0033765

各階平面図

地番 2211番1

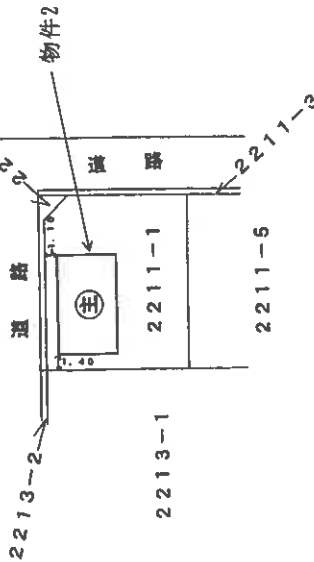
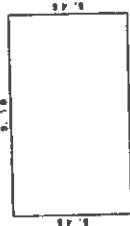
土地の所在 鈴鹿市寺家2丁目2211番地1

建物図面

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



1階2階 (各階平面図)
9.10 9.10 9.10
9.10 x 5.46 = 49.6660
床面積 49.6660 m²



縮尺 1/500

申請人

1/250

平成20年10月7日



作成者

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。

(津地方裁判所鈴鹿出張所管轄)

令和7年9月5日

東京法務局中野出張所

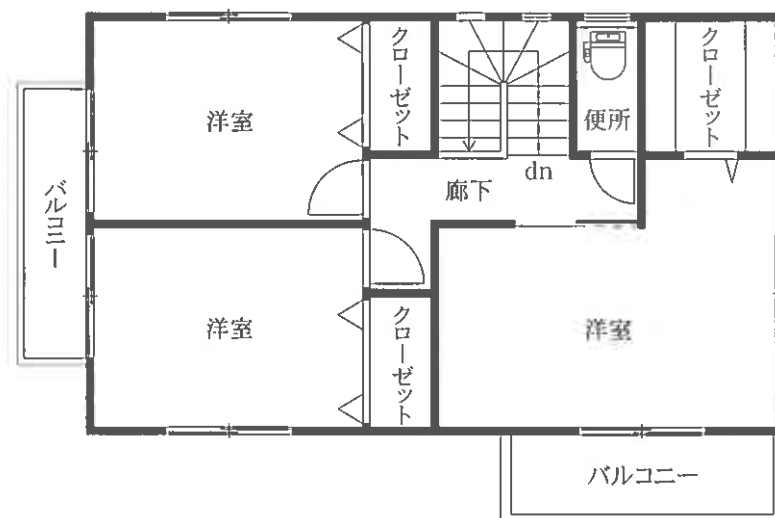
登記官

請求番号：6-2

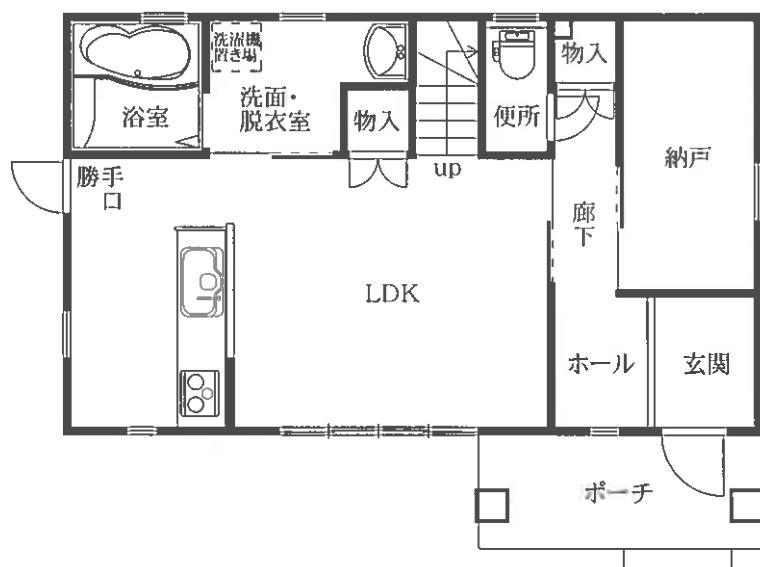
法務局備付

間取図

2階



1階



S=1/100

配置図 (概略把握による)

