

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月27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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 8月 4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 3月27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

☆1 所 在 鈴鹿市大久保町字釘貫
地 番 488番
地 目 田
地 積 1289平方メートル
(現況)
地 目 畑



物件明細書

令和 8年 1月19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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

隣地(地番487番、489番)、北東側井溝(地番2546番1)及び南西側水路等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 鈴鹿市大久保町字釘貫
地 番 488番
地 目 田
地 積 1289平方メートル
(現況)
地 目 畑



令和7年(ケ)第32号
令和7年10月8日受理
令和7年11月14日提出

現況調査報告書 (物件1)

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 鈴鹿市大久保町字釘貫
地 番 488番
地 目 田
地 積 1289平方メートル
所有者 A



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者の孫)	<p>本件土地の所有者Aは私の祖母です。祖母は高齢で病院に入院しています。</p> <p>本件土地は、私が昨年4月頃まで茶畑として管理していましたが、その後は手入れを止めており、お茶の木が伸び放題になっています。</p> <p>元々は田んぼとして使用していたようですが、40年以上前にお茶の栽培に変更しています。</p> <p>本件土地辺りには近隣のお茶生産者で構成している大久保防霜組合(以下「組合」という。)が防霜用のファン4基を設置し、共同でその維持・管理を行っています。本件土地辺りにある防霜用のファンについては、組合に撤去を要請しています。</p>

(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

■ 本件土地は、添付写真のと通りの茶畑であったが、1年以上手入れがなされていないようであり、お茶の木が伸び放題になっていて、雑草も生えた状況であった。

以上の現況及び所有者Aの孫Bの陳述から、本件土地は所有者Aが茶畑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。

本件土地付近には防霜用のファン4基が設置されているが、同ファンが本件土地上に存在しているかは不明瞭である。

鈴鹿市農業委員会からの回答によると、本件土地は農地であり、買受適格証明書が必要になるとのことである。

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9日(木) 10:00-10:30	津地方法務局	地図(公図)等の写し、証明書等交付
7年10月16日(木) 15:10-15:30	所有者宅	Aの家族と面談・聴取調査
7年11月6日(木) 10:35-10:50	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、Bと面談・聴取調査 (評価人 酌井美江 同行)
年月日 () : -:	(以下空白)	
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)



←○印写真撮影位置方向番号

土地位置図

物件 1

①

物件
外観



(7枚目)

令和7年(ケ)第32号	
令和7年11月6日	現地調査
平成7年11月14日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書

(物 件 1)

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評価額

物件1 (土地)	金830,000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。
したがって、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、目的物件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
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、ほぼ登記記録と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在	鈴鹿市大久保町字釘貫	
	地番	488番	
	地目	田	畑
	地積	1,289㎡	
	所有者	A	
物件番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none">・買受適格証明書が必要である。・隣地境界等が不明瞭である。		

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	近鉄湯の山線「湯の山温泉」駅，南方，直線距離約5.0km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	鈴鹿PAスマートICに近い農業地域で，北方で四日市市水沢町等に隣接している。周辺一帯は茶畑が多く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	都市計画区域内，市街化調整区域
	用途地域	—
	指定建蔽率	70%
	指定容積率	200%
	農振法上の規制	農業振興地域内，農用地区域
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・登記地積1,289㎡ ・東西約16m，南北約65～85m，形状は概ね整形。(案内図参照) ・隣地(487番，489番)との境界，北東側の井溝(2546番1)及び南側の水路との境界はいずれも不明瞭である。 ・地積測量図が無く，隣地境界も不明瞭で正確な地積は不明であるが，現地での概測では登記地積と比べ著しい相違はないものと思われる。 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側，幅員約2.0～2.5mの道路(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 <ul style="list-style-type: none"> ・市道認定なし，建築基準法上の道路ではない。 ・井溝(2546番1)との境界は不明瞭である。 ・南側，幅員約2.0～3.0mの道路(未舗装)，ほぼ等高に接面する。 <ul style="list-style-type: none"> ・市道認定なし，建築基準法上の道路ではない。 ・水路との境界は不明瞭である。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況地目は畑 ・所有者が茶畑として占有しており，第三者の占有はない。 ・所有者の親族Bによると，40年以上前に田から茶の栽培に変更しているとのこと(茶の木の樹齢は40年以上)。茶畑は1年以上手入れがされていないようで，茶の木は伸び放題で雑草等も見られる。 ・物件1の西側には防霜用ファン4基が設置されているが，隣地境界が不明瞭で，物件1に4基が存在しているかは判然としない。 ・Bによるとファン4基は大久保防霜組合が設置しているもので，撤去を要請をしているとのこと。(詳細は現況調査報告書参照) 	
供給処理施設 (注)	上水道	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・買受適格証明書が必要である。 	

(注) 「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物件内への引込がなされている。
「無」：上記以外。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	1,200	1.00	1,289	1,540,000

※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・・・・・・ 概ね標準的 1.00

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

物件 番号	土地価格 (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
1	1,540,000	1.00	0.90	0.60	830,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：不要と判断した。

ウ 市場性修正：本件は農地物件(茶畑)で、利用現況や手続等の面から需要が限定されることを考慮し、所要の修正を行った。

エ 競売市場修正：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（評価人作成）
- ・ 案内図（評価人作成）
- ・ 公図写（法務局備付）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約2～3mの舗装道路沿いで規模約1,500㎡の整形地

(2) 取引事例に基づく比準価格

No.	所 在	地 目	取引時点			
1	鈴鹿市大久保町地内	畑	令和5年6月			
2	鈴鹿市庄野町地内	田	令和5年6月			
No.	取引価格 (円/㎡) ア	事 情 補 正 イ	時 点 修 正 ウ	標準化 補 正 エ	地 域 要 因 オ	比準価格 ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,294	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{99.7}{100}$	× $\frac{100}{105}$	× $\frac{100}{100}$	= 1,220
2	1,455	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{99.7}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{120}$	= 1,200
標準画地の比準価格査定					1,200 円/㎡	

※十円未満切捨

エ 主たる標準化補正内訳……………事例No.1:105(道路状態等)
事例No.2:100(概ね標準的)

オ 主たる地域要因内訳……………事例No.1:100(ほぼ同等)
事例No.2:120(交通接近,自然的条件等を考慮)

(3) 地価調査価格を規準とした価格

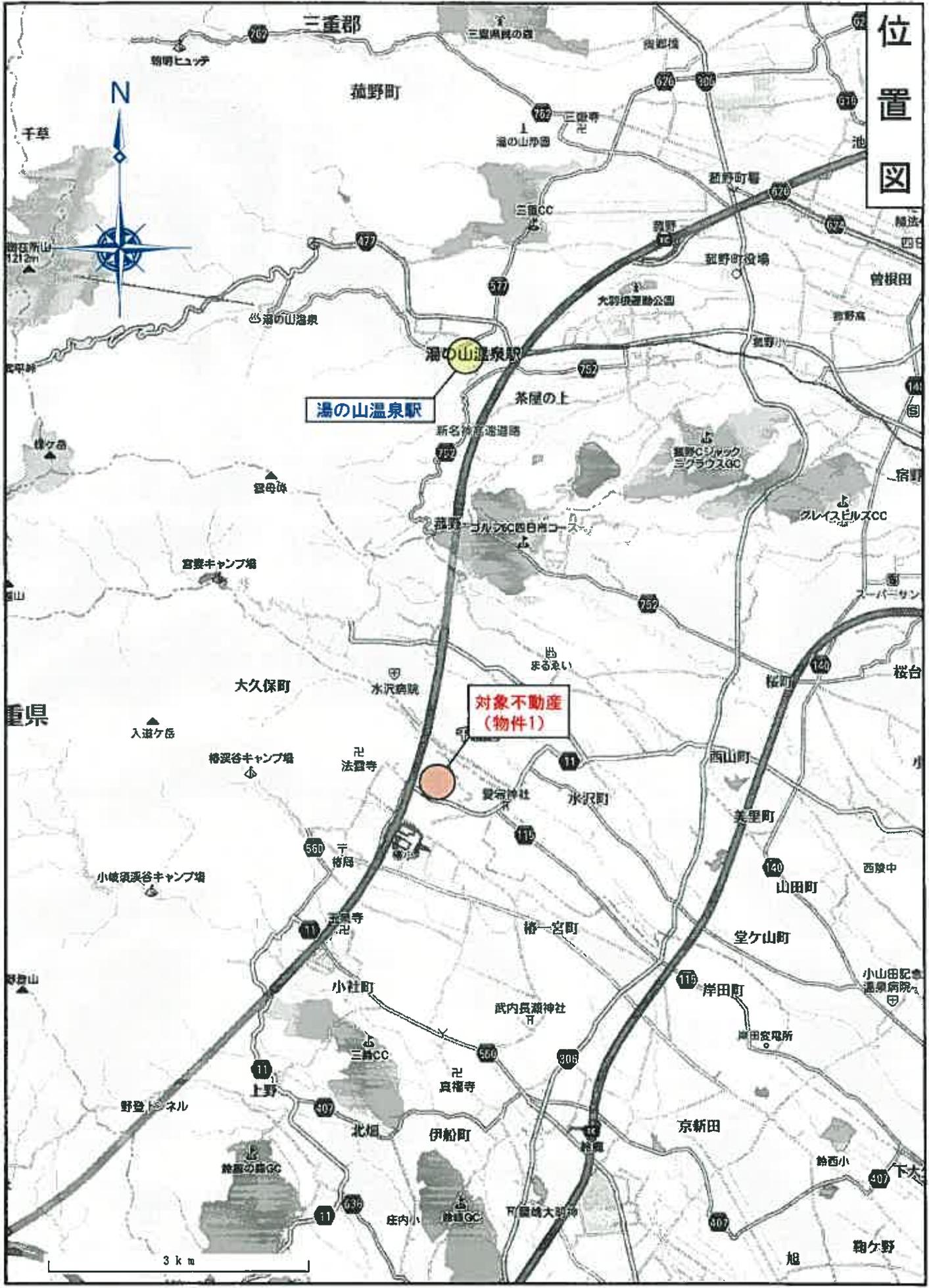
同種別の規準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

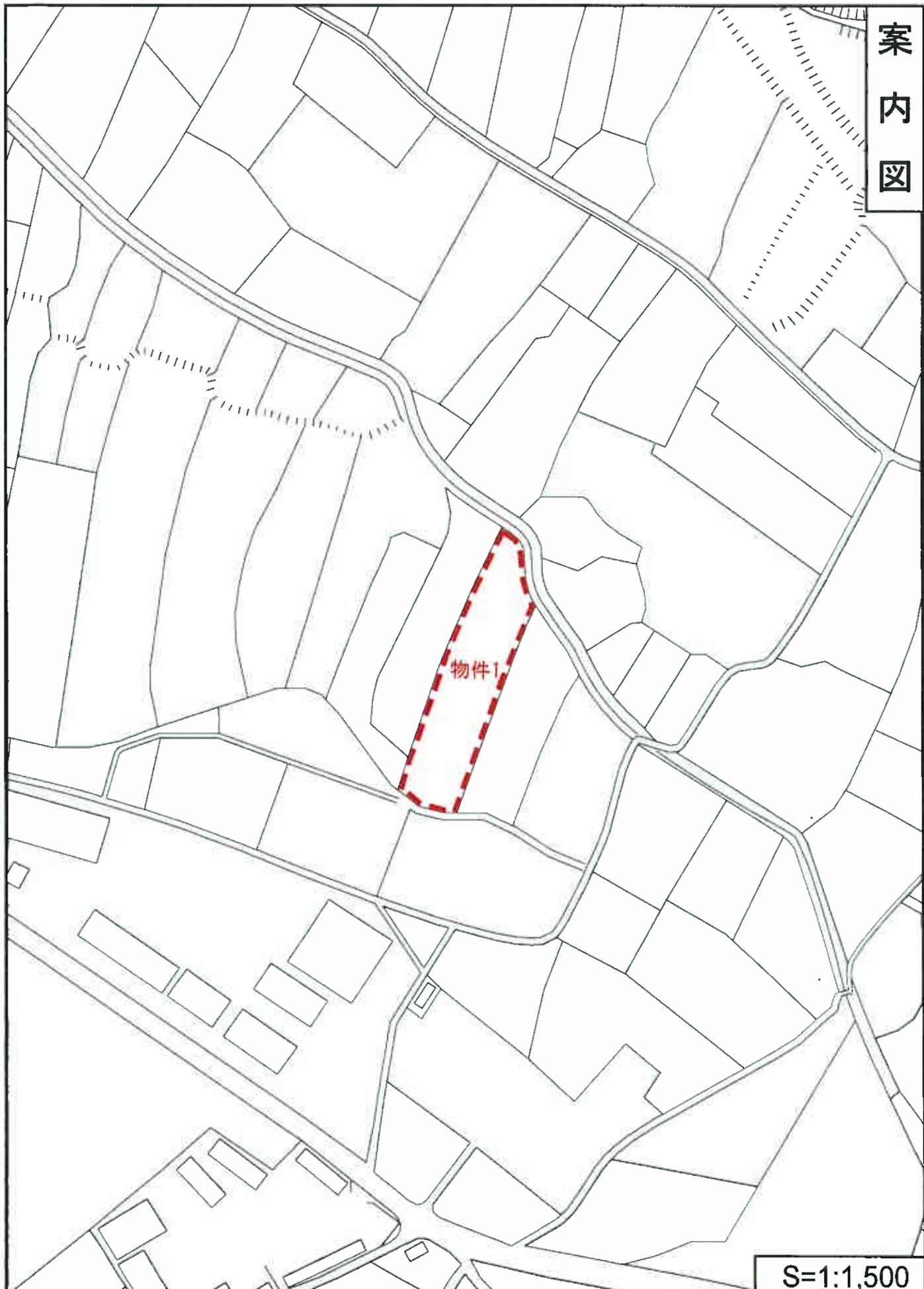
標準画地の価格は,(2)で求めた価格を指標とし,近時の地価動向の特徴等も勘案し,以下のとおり求めた。

○ 標準価格 1,200 円/㎡

位置図

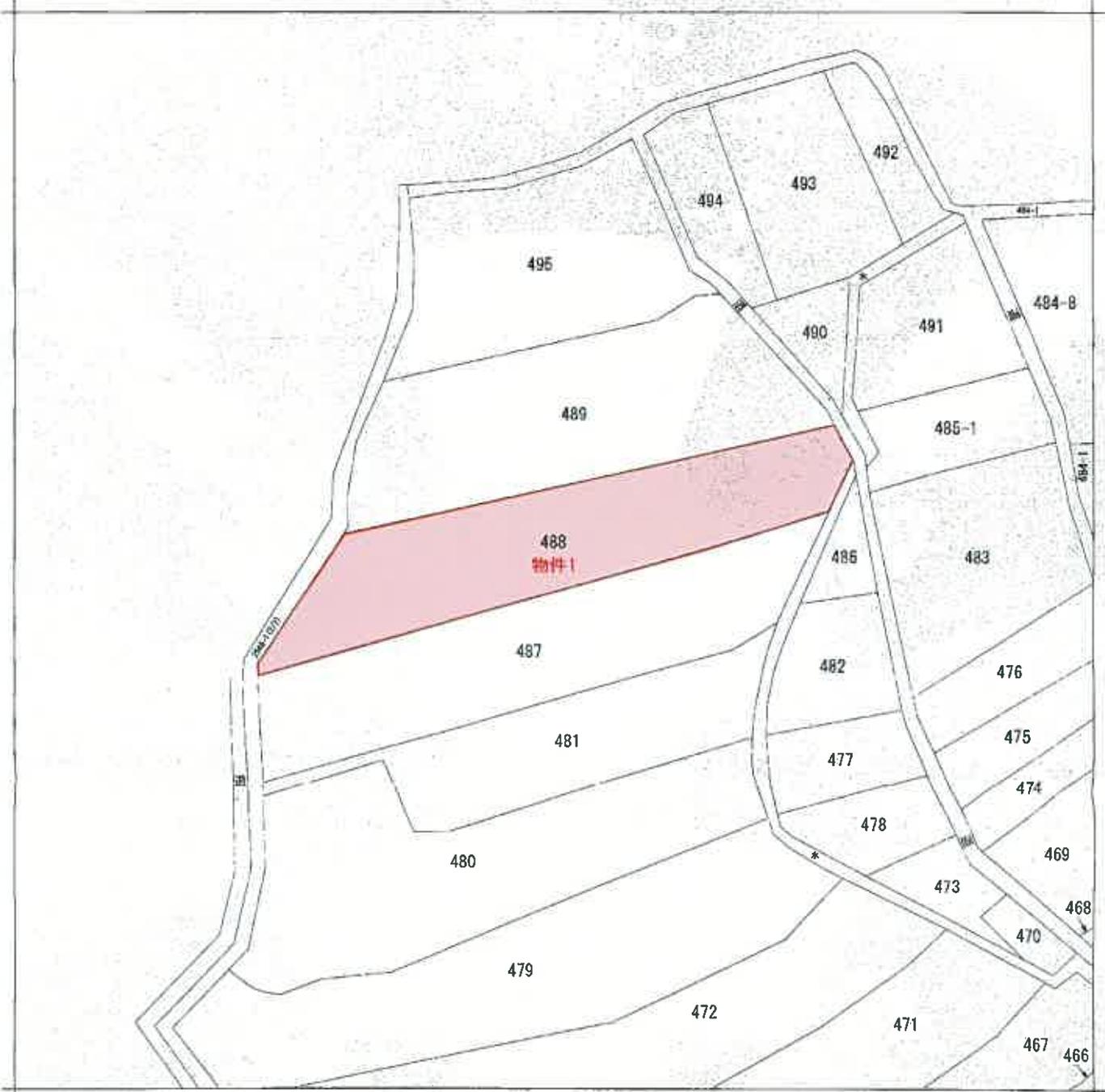


案内図



S=1:1,500

【複製利用許諾番号：Z25KC第774号】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鈴鹿市大久保町字釘貫			地番	488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1年1月31日	補事項	方位不明		

これは地図に準ずる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)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年6月12日
津地方法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

