

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 7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 7月 3日 午後 1時00分から 令和 8年 7月 3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 5月22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 | 鈴鹿市江島本町 |
| | 地 番 | 3291番76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市江島本町3291番地76 |
| | 家屋 番号 | 3291番76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 59.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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, 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番3291番63）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 鈴鹿市江島本町
地 番 3291番76
地 目 宅地
地 積 138.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 鈴鹿市江島本町3291番地76
家屋 番号 3291番76
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



令和7年(ケ)第62号
令和7年12月15日受理
令和8年 1月 6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 鈴鹿市江島本町
地 番 3291番76
地 目 宅地
地 積 138.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 鈴鹿市江島本町3291番地76
家屋 番号 3291番76
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	鈴鹿市江島本町15番9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(共有)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	3291-63との境界が不明瞭である。
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が異なる(□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 — 種類: — 構造: — 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有(共有)者 □その他の者 上記の者が本建物を 住居(非居住) として使用している。 □「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	本件建物の南西側にベランダが構築されている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有(共有)者)	<p>本件土地建物には、私が家族で居住していましたが、私が体調を崩したことからローンの支払いが出来なくなり、退去しました。今は、多少の荷物が残っているだけです。</p> <p>以前に室内で猫を飼っていたのであちこちに引っ掻き傷があります。また、堤防側の掃き出し付近や洗面所付近のフロアは傷んでいます。</p> <p>本件土地の南東側は堤防であり、堤防との境界は明瞭になっていません。</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

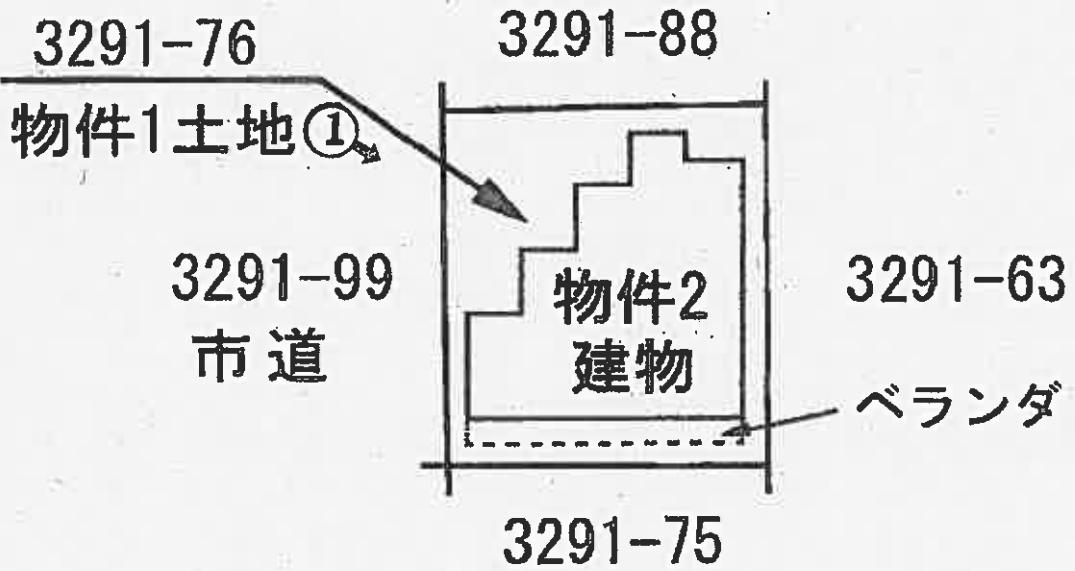
■ 本件建物の内部調査及び所有（共有）者Aからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有（共有）者が居宅（非居住）として管理している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

本件土地の南東側（地番：3291番63、地目：堤、所有者：鈴鹿市）は堤防であり、同土地との境界は不明瞭である。

本件建物の床には劣化が見られる所があった（写真④、⑤）。

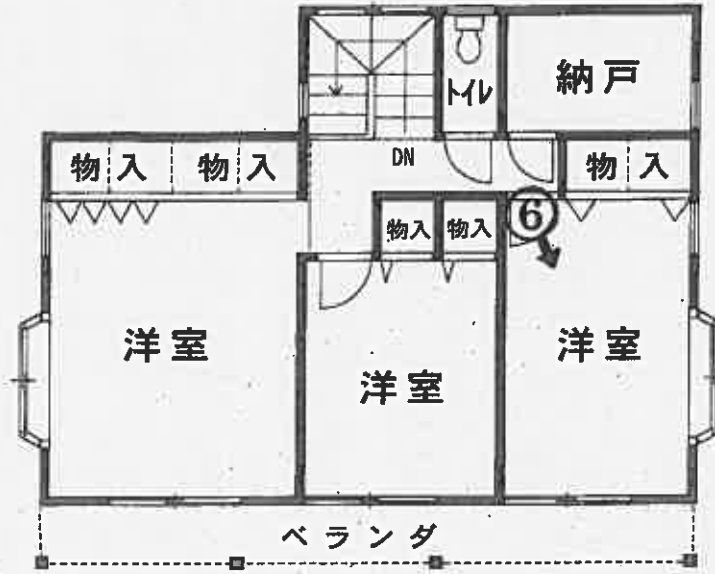
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月16日 (火) 9:00-9:30	津地方法務局	公図(地図)の写し、証明書等交付
7年12月16日 (火) :-:	津地方裁判所	鈴鹿市役所に固定資産評価証明書等申請
7年12月26日 (金) 11:00-11:20	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影、所有(共有)者Aと面談、聴取調査(評価人 酌井美江 同行)。
年月日 () :-:	(以下空白)	
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日 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、解錠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

土地建物位置関係図



2階



1階

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件1

物件2

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)

⑤

物件 2
内 部



⑥

物件 2
内 部



(10枚目)

令和7年(ケ)第62号	
令和7年12月26日	現地調査
令和8年1月26日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

酌井美江 印

第1 評価額

一括価格	
金3,600,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,500,000円
物件2（建物）	金2,100,000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）を行う事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。

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

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	鈴鹿市江島本町							
	地 番	3 2 9 1 番 7 6							
	地 目	宅地							
	地 積	1 3 8 . 0 0 m ²							
	所 有 者	A							
2	所 在	鈴鹿市江島本町 3 2 9 1 番 地 7 6							
	家屋番号	3 2 9 1 番 7 6							
	種 類	居宅							
	構 造	木造スレート葺2階建							
	床面積	<table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">1階</td> <td>6 7 . 0 7 m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>5 9 . 6 2 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">延べ 1 2 6 . 6 9 m²</td> </tr> </table>	1階	6 7 . 0 7 m ²	2階	5 9 . 6 2 m ²	延べ 1 2 6 . 6 9 m ²		
	1階	6 7 . 0 7 m ²							
2階	5 9 . 6 2 m ²								
延べ 1 2 6 . 6 9 m ²									
所 有 者	共有者 A 持分5分の4 共有者 B 持分5分の1								
物件 番号	特 記 事 項								
	特になし。								

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「白子」駅，東方，直線距離約450m (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付近の状況	戸建住宅やアパート等が見られる白子漁港に近い既成住宅地域である。	
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，市街化区域
	用途地域	準工業地域
	指定建蔽率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条の指定区域
	その他の規制	伊勢の海県立自然公園（普通地域）
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・登記地積138.00㎡ ・間口約12.7m，奥行約10.9m，形状はほぼ長方形 ・中間画地，概ね平坦地 ・南東側隣地(江島本町3291番63，地目：堤，鈴鹿市所有)との境界が現地では不明瞭である。 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側，幅員約8.7m市道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ※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	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 (附属資料：配置略図参照) 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有 ※公共マスはあるが接続はされていない。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無は不明である。 	

(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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記録）	平成9年3月8日 新築
	経 過 年 数	29年
	経済的残存耐用年数	2年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、合板等
	天 井	ビニールクロス、目透かし天井等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	1 階 67.07㎡ 2 階 59.62㎡ 延 べ 126.69㎡	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理状態	内壁のクロスや建具の汚損、床材の劣化などから、保守管理の状態はやや劣ると判断した。また、室内で猫を飼育していた様子で引っ掻き傷も見られる。（詳細は現況調査報告書参照）	
建物利用状況	建物所有者が空家の状態で管理・占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。 ・建築確認は受けているが、完了検査の記録はないようである。 	

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) オ=ア×イ×ウ×エ
1	30,400	1.00	138.00	1.00	4,190,000

※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・・・・・・ 1.00 概ね標準的

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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及び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) エ=ア×イ×ウ
2	180,000	126.69	0.08	1,820,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \times \text{観察減価率}}{(29 + 2)} \right\} \times (1 - 0.30)$$

$$= 0.08$$

※小数第3位四捨五入

〈注1〉 経済的残存耐用年数

〈注2〉 経過年数

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) ウ=ア×イ
1	4,190,000	0.40	法定地上権	1,680,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権を法定地上権と判定し、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) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)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	4,190,000	-1,680,000	/	1.00	0.60	1,500,000
2	1,820,000	+1,680,000	1.00	1.00	0.60	2,100,000
一括価格(合計)						3,600,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・不要。

エ 市場性修正・・・特になし。

オ 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：1/10,000, 1/1,500）
- ・ 不動産登記法第14条第1項地図（法務局備付，評価人が貼り合わせ）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約8.7mの市道沿い(舗装有), 規模約160㎡の整形地

(2) 地価調査価格(鈴鹿-13)

所 在 : 鈴鹿市江島本町3139番(住居表示:江島本町31-6)

価 格 : 28,600 円/㎡

位 置 : 近鉄名古屋線「白子」駅の北東方, 道路距離約720m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 232㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 北西側幅員4.3m市道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域内, 市街化区域, 第一種住居地域

(指定建蔽率60%, 指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 古くからの一般住宅が集合する既成住宅地域

(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	28,600	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{94}$	= 30,400

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (概ね標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・94 (交通接近, 街路, 環境条件格差等を考慮した)

(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, 30,400 円/㎡と決定した。

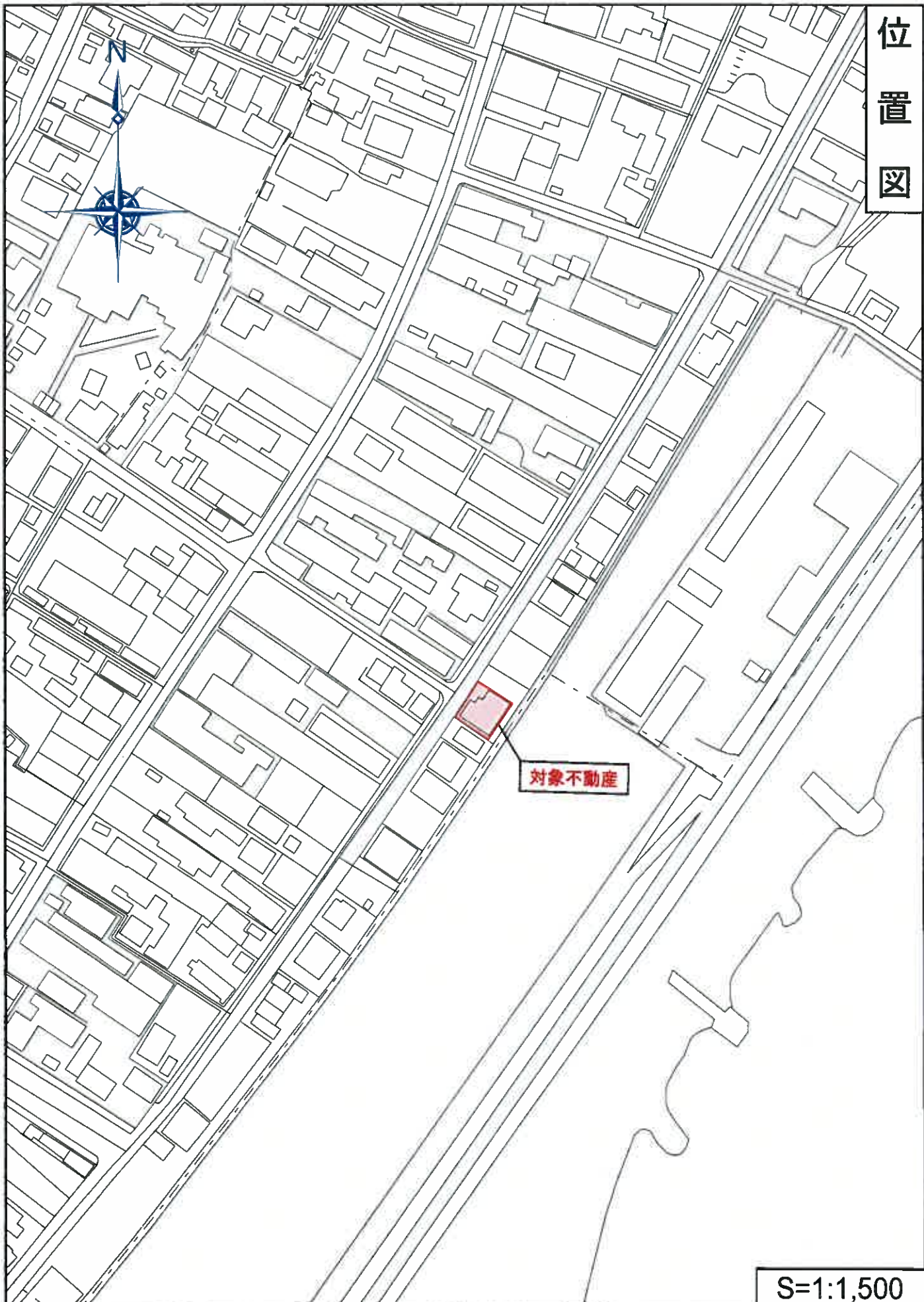
○ 標準価格 30,400 円/㎡

位置図



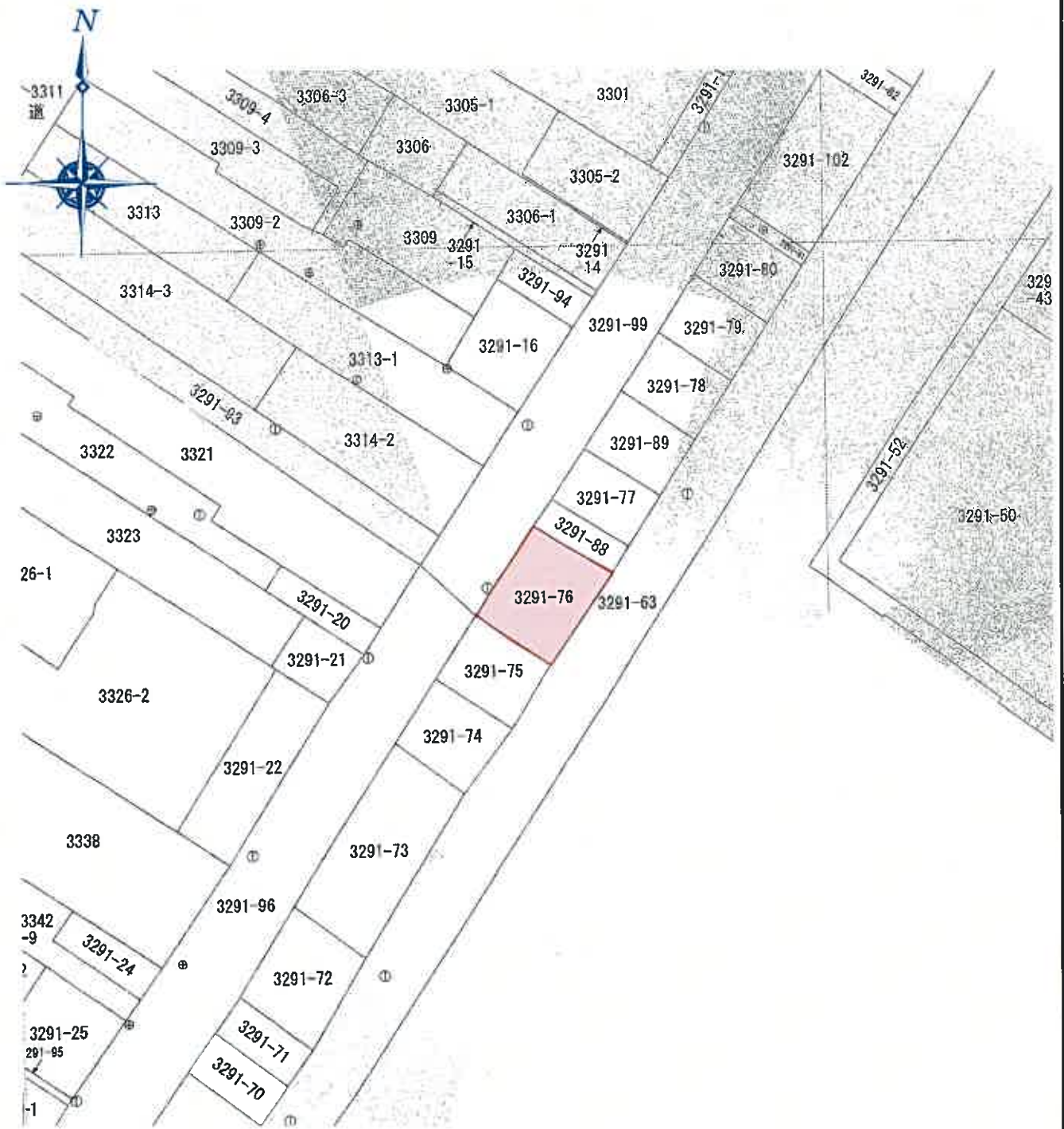
S=1:10,000

位置図



対象不動産

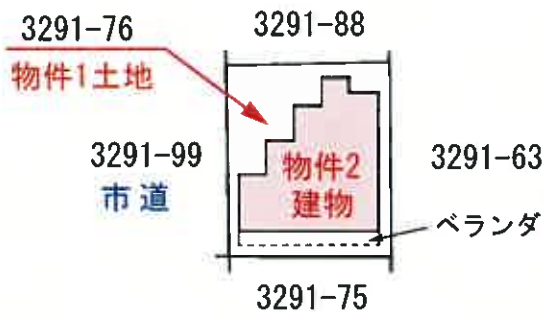
S=1:1,500



不動産登記法第14条1項地図(合成図)

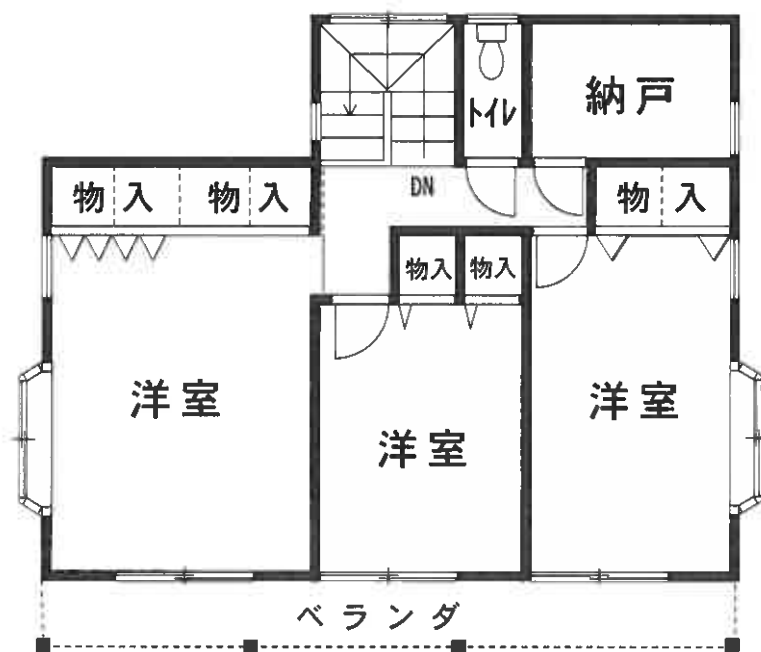
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図



建物間取図

(物件2建物)



2階



1階