

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月21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11月 6日 午前 9時00分から 令和 8年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年11月19日 午前10時00分 津地方裁判所売却場
売却決定 期日・ 場 所	令和 9年 1月12日 午前 9時50分 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 8月21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)
6☆	1,000,000 800,000		200,000	1,090	0
備考					



物 件 目 録

☆6	所	在	鈴鹿市大久保町字折子
	地	番	1660番1
	地	目	畑
	地	積	2157平方メートル



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 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

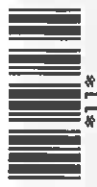
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号 6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 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 6】
隣地（地番 1659 番 1、1661 番、1664 番 1）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

6	所 在	鈴鹿市大久保町字折子
	地 番	1 6 6 0 番 1
	地 目	畑
	地 積	2 1 5 7 平方メートル



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6)

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

6 所 在 鈴鹿市大久保町字折子

地 番 1660番1

地 目 畑

地 積 2157平方メートル

所有者 B



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)		付近
土地	物件 6		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 6) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地位置図のとおり ☐ 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 ☒ 上記の者が茶畑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	隣地 (1659-1, 1661, 1664-1) との境界が不明瞭である。		
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]		
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
(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
☒ B (所有者)	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。 本件土地には、当方で設置した防霜用のファン2基と受電用構内管1本があります。同ファン等については、年内に撤去予定ですが、もし撤去出来なかった場合は買受人の方において処分していただいて構いません。

(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、現況及び所有者Bの陳述から、本件土地は所有者B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。

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

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8日 (水) 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	所有者の母と面談、聴取調査
7年11月6日 (木) 9:50-10:05	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、所有者 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 () : - :		
(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
(5枚目)



物件: 6

①

物件: 6
外 観



(7 枚目)

求 意 見 書

酌 井 美 江 殿

令和 8年 7月14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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

令和 8年 7月16日

評価人

酌井美江

物 件 目 録

☆6 所 在 鈴鹿市大久保町字折子
地 番 1660番1
地 目 畑
地 積 2157平方メートル



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 6 ）

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

物件6（土地）	金1,430,000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
6	所 在	鈴鹿市大久保町字折子	
	地 番	1 6 6 0 番 1	
	地 目	畑	
	地 積	2, 1 5 7 m ²	
	所 有 者	B	
物件 番号	特 記 事 項		
6	・買受適格証明書が必要である。 ・隣地境界が不明瞭である。		

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6）

位 置・交 通	近鉄湯の山線「湯の山温泉」駅，南方，直線距離約5.6km (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	・登記地積2,157㎡ ・東西約35m，南北約56～60m，形状は概ね整形。 ・隣地(1659番1，1661番，1664番1)との境界が不明瞭である。	
接 面 道 路	・南西側，幅員約10mの市道(舗装有)，約0.5m高く接面する。 ・幅員は片側歩道及び開渠側溝(0.5m)を含む。 ・建築基準法上第42条1項1号道路。 ・南東側，幅員約1.2～1.8mの道路(未舗装)，ほぼ等高に接面する。 ・1659番1(公衆用道路，農林水産省)との境界は不明瞭である。 ・北東側，幅員約2.5～3.0mの道路(未舗装)，ほぼ等高に接面する。 ・市道認定なし，建築基準法上の道路ではない。 ・公図等より隣地(1661番)と相互に道路用地を負担しているものと思われるが，詳細は不明である。	
土地の利用状況等	・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。 ・茶の木の樹齢は30～40年とのこと。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6の西側に所有者が設置した防霜用ファン2基と受電用構内管1本が設置されているが，年内に撤去予定とのこと。(詳細は現況調査報告書参照) ・市道側東端付近に電柱あり。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・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
6	1,200	1.03	2,157	2,660,000

※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・・・・・・ 道路の状態等 1.03

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
6	2,660,000	1.00	0.90	0.60	1,430,000

※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）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 参考資料（隣地の地積測量図，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	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{100}$	= 1,220
2	1,455	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	= 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

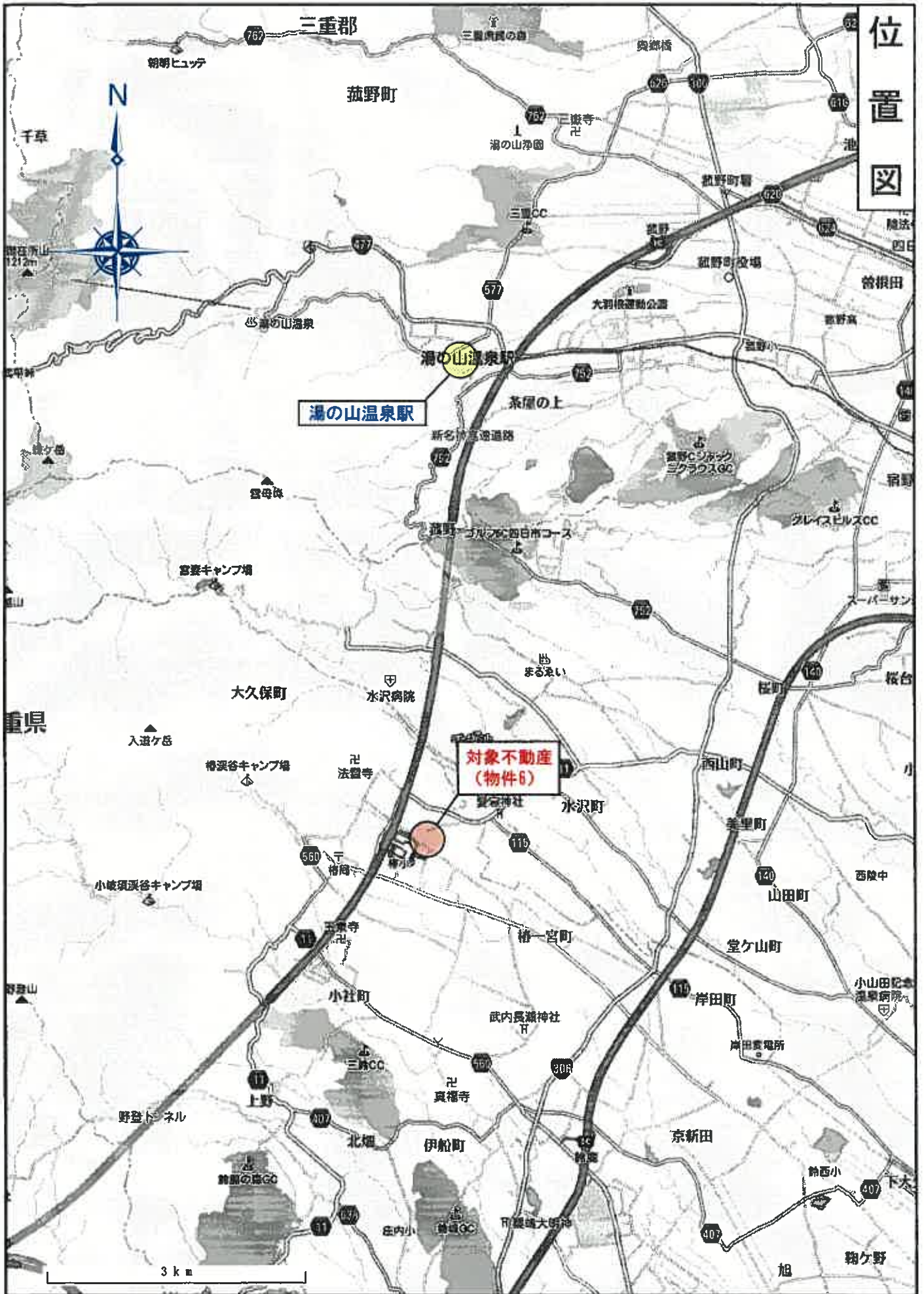
同種別の規準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

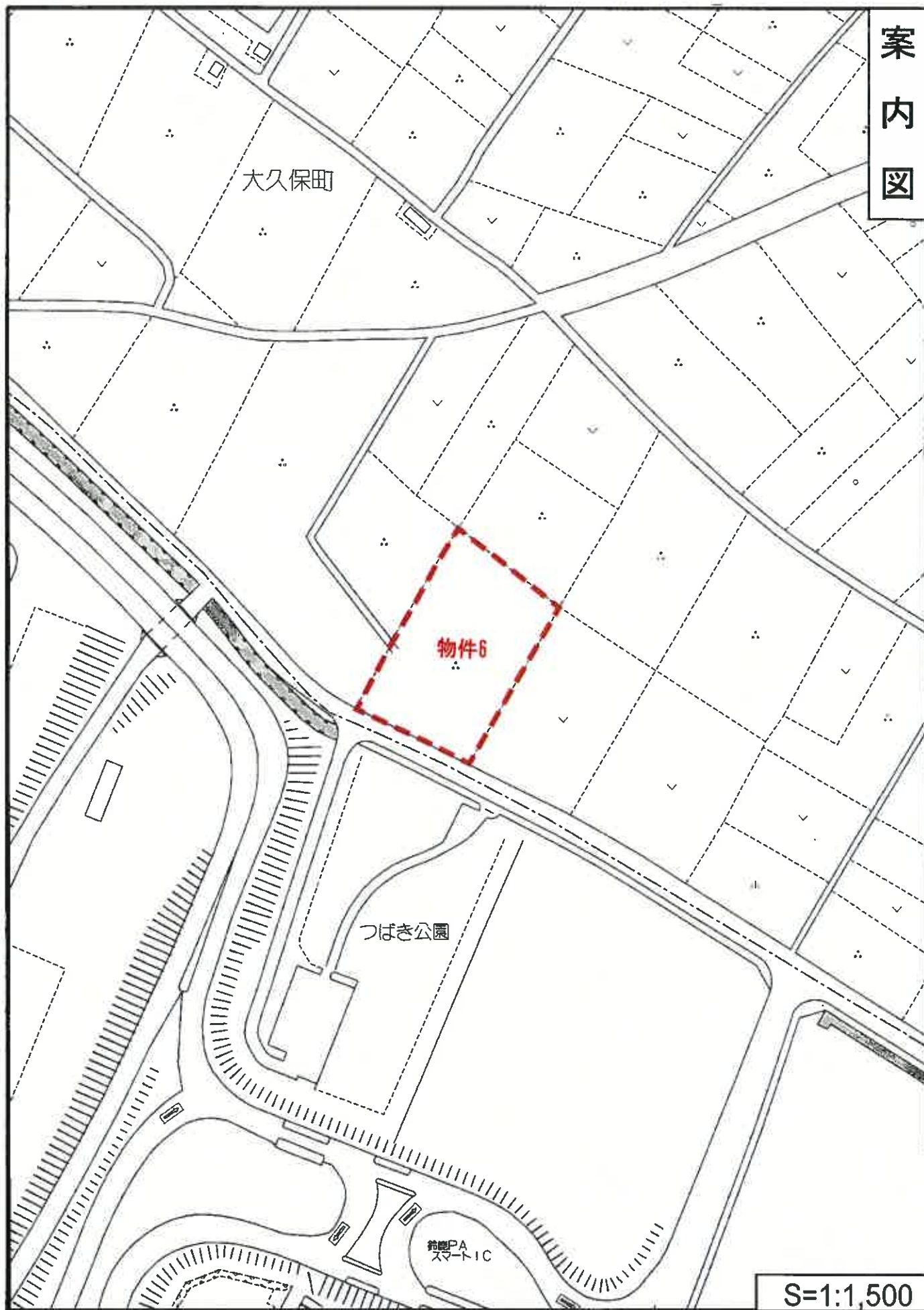
標準画地の価格は，(2)で求めた価格を指標とし，近時の地価動向の特徴等も勘案し，以下のとおり求めた。

○ 標準価格 1,200 円/㎡

位置図



案内図





請求部分	所在地	鈴鹿市大久保町字折子				地番	1660番2			
出力 縮尺	1/1200	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	昭和37年5月1日				備付 年月日 (原図)	平成1年1月31日		補記 事項		

(1/1)

登記年月日：昭和58年5月24日

0121423

前1660 後 新

地積測量図

地番

1660-2, -1

土地の所在

鈴鹿市 大又保 町字 柳子

昭和58年5月24日登記

道路

求積

③ 1660-2

① $15.7 \times (0.6 + 0.7) \times \frac{1}{2} = 10.205$

② $18.8 \times (0.7 + 0.8) \times \frac{1}{2} = 14.1$

24.305 ㎡

④ 1660-1

$2181.81 - 24.305 = 2157.505$ ㎡

作製者

嘱託者

250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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 提出書類管理) 令和7年6月12日 津地方裁判所

登記官

請求番号：5-7

(参考資料)

登記年月日：令和3年2月9日

地積測量図

1660-2-3

地番

土地の所在
鈴鹿市大久保町字折子

別記第一号 (第七十四条第三項関係)

座標求積表

地番	① 1660-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
N147	-115042.620	42708.346	24471.882258		
N150	-115043.303	42707.930	-83622.126940		
NP1	-115044.578	42710.416	-24473.068368		
KK58	-115043.876	42710.774	83627.695492		
		倍面積	4.382442		
		面積	2.1912210		m ²
		地積	2.19		m ²

地番	② 1660-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KK58	-115043.876	42710.774	285692.367286		
NP1	-115044.578	42710.416	-219830.511152		
N202	-115049.023	42719.086	-615411.152916		
P218	-115008.984	42739.109	-402858.841434		
KK56	-115058.449	42739.379	329819.787743		
KK57	-115051.267	42725.252	622635.097396		
		倍面積	46.746923		
		面積	23.3734615		m ²
		地積	23.37		m ²

合計 25.5646825

電子基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
注		-137557.285		45982.847
補		-126863.531		35859.628
		-120315.379		18160.401

測量年月日：平成30年11月13日
測地系：世界測地系 第Ⅱ系

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金風徳
③	プラスチック杭
④	金風徳
⑤	鋼管杭
⑥	鋼管杭
⑦	鋼管杭
⑧	鋼管杭

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(会 員 専 用)