令和　８年（ケ）第　　２９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 津地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 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
特別売却実施期間	令和　９年　１月　８日　午後　１時００分から 令和　９年　１月　８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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,200,000 4,160,000		1,040,000	74,830	10,690
備考					

令和　8年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1　所　　在　　鈴鹿市長太旭町六丁目

　　地　　番　　２０４８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８５．１２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　29号

物　件　明　細　書

令和　8年10月22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】
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】
本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
・隣地（地番2047番1、2047番3、2048番1、2048番5、2048番7、2048番6、2048番4）との境界が不明確である。
・本件土地上に現存しない建物（家屋番号2048番2）の登記が存在する。

《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。

令和　8年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1　所　　在　　鈴鹿市長太旭町六丁目

　　地　　番　　２０４８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８５．１２平方メートル

令和８年(ケ)第２９号
令和８年８月１７日受理
令和８年９月２８日提出

現況調査報告書

津地方裁判所
執行官　野　　添　　学

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1　所　　在　　鈴鹿市長太旭町六丁目

　　地　　番　　２０４８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８５．１２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	三重県鈴鹿市長太旭町六丁目１５番３５号付近
土地	物件１
現況地目	■宅地　（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　□ □
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 ■凡その形状等は土地所在図のとおり（正確な形状、所在範囲は不明）
占有者及び占有状況	■土地所有者（A）　■その他の者（B） □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 ■上記の者らが一部を更地の状態で、一部を共用の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	
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲			■全部（共同占有）	
占有者			■A（所有者）及びB（所有者の弟）	
占有状況			■更地及び畑	
関係人の陳述及び提示文書の要旨			■陳述（■A（所有者）及び■B（所有者の弟））	
占有権原			■A（所有者）につき所有権、Bにつき使用借権	
占有開始時期			年　月　日	年　月　日
最初の契約等	契約日		年　月　日	年　月　日
	期間		年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別			□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間		年　月　日から □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主		□所有者　□その他（　　）	□所有者　□その他（　　）
	借主		□占有者　□その他（　　）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期			毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金			□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円
特約等			□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他				
執行官の意見			■上記のとおり ■「執行官の意見」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

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者）	1　（本件土地について第三者との間に貸借関係がない旨の回答書面を郵送提出） 2　本件土地のうち畑になっているところは、私の弟であるBとともに共同で畑として利用しています。弟とは場所を明確に区分けして利用しているわけではありませんし、兄弟間のことなので、弟が使用する関係で地代等のやりとりもありません。なお、本件土地上に存在するビニルハウスの骨組みのようなものは、亡父が設置したのものだと思います。 3　本件土地の地番を所在地番とする弟名義の家屋番号２０４８番２の建物の登記が存在するということですが、その建物は現存していません。おそらく私が生まれた時から建っていた建物の登記が残っているのだと思います。昭和４２年ころに別の場所に家を建て、その後私が本件土地を母から相続してから取り壊したように思います。 4　本件土地の北西側の隣家が建っている土地との境界線は、土留めがある線よりもう少し北側だと思います。
■ B （所有者の弟）	1　本件土地の畑の部分は、姉のAと私が２人で耕作しています。 2　姉の言うように、本件土地の北西側の隣家が建っている土地との境界線は、土留めの位置よりもう少し北側だと思います。この石（写真①参照）は本件土地内にある石だと思いますし、土留めは、境界線より３０cm～５０cmくらい南に存在しているのではないかと思います。。 3　Cさんという方名義の、地番２０４８番５の土地と本件土地が一体となって畑として利用されているようだがというご質問ですが、その辺りのことはよく分かりません。この辺の土地については区画がはっきりしていないないところが多いのです。 4　私名義の家屋番号２０４８番２の建物の登記が残っているということですが、そのせいでその建物の固定資産税を払わないといけないような形になっている点について納得がいかず、市にも相談にいったことがあるのですが、課税をやめることはできないと言われました。 5　畑の奥に植わっている木はうちの木だと思いますが、その北側に存在する倉庫は地番２０４８番１の土地の所有者のものです（写真⑤参照）。 6　本件土地の東側に建っている建物（土地所在図中に「目的外建物」と表記した建物）は、私名義の土地上に建っている私が所有する建物で、未登記だと思います。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　物件１土地については、法務局に現地復元能力を有する地積測量図等の備付けがない。また、法務局に備付けられた図面の種類も旧土地台帳附属地図であり、形状等については精度が高いものではない。なお、本報告書中の土地所在図に記載した物件１土地の形状・位置関係は、公図及び鈴鹿市保有の地番図の記載並びに現地踏査の結果を踏まえて作成したものであるが、正確な形状等は判然としない。

2　物件１土地の南西角付近は隅切りされている（写真②）。

3　公図上、物件１土地の周辺に存在する地番２０４７番１、２０４７番３、２０４８番１、２０４８番５、２０４８番７、２０４８番６、２０４８番４の各土地と物件１土地との境界は現況では不明確なものと認めた。なお、それらの土地のうち２０４８番７、２０４８番６、２０４８番４の土地はＢ名義の土地である。

4　物件１土地を所在地番とする下記の建物登記が存在するが、現地に該当する建物は存在せず、関係人の陳述も踏まえ、滅失登記未了の建物登記が残存しているものと認めた。

記

所　　在	鈴鹿市長太旭町六丁目２０４８番地２
家屋番号	２０４８番２
種　　類	居宅
構　　造	木造瓦葺平家建
床 面 積	１１９．００㎡
所有名義人	Ｂ

（附属建物として符号１の便所、符号２の物置の登記あり）

5　物件１土地の現況は別添写真のとおりである。南西角の付近には電柱、コンクリートブロック塀が存在する。また、土地所在図中に「隣家」と記載した土地（公図上は地番２０４７番１、２０４７番３の筆界未定地）と物件１土地との境目辺りには土留めのコンクリートブロックが存在するが、境界が判然としない点は関係人の陳述にもあるとおりである。

6　物件１土地内の南側部分には樹木が数本存在し、東側部分は主に畑として利用されていた。その現況、関係人の陳述内容並びに占有者間の人的関係性を踏まえ、物件１土地の占有関係については、本報告書２枚目、３枚目記載のとおり認定した（所有者は物件１土地につき貸借関係がない旨の回答書面を提出しているものの、現地臨場を得た際の陳述に基づき占有認定を行った。）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 8月20日（木） 15：50－16：20	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 8月25日（火） 14：00－14：10	物件所在地	現場所在確認、写真撮影
8年 8月25日（火） 14：30－14：40	鈴鹿市役所	地番図調査
8年 8月26日（水）	執行官室	所有者宛、現地調査期日通知書、占有関係に関する照会書面送付(9/8回答書面受理)
8年 9月 8日（火） 9：50－11：10	物件所在地	物件立入調査、所有者及び同人の弟から面談聴取、評価人同行
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。

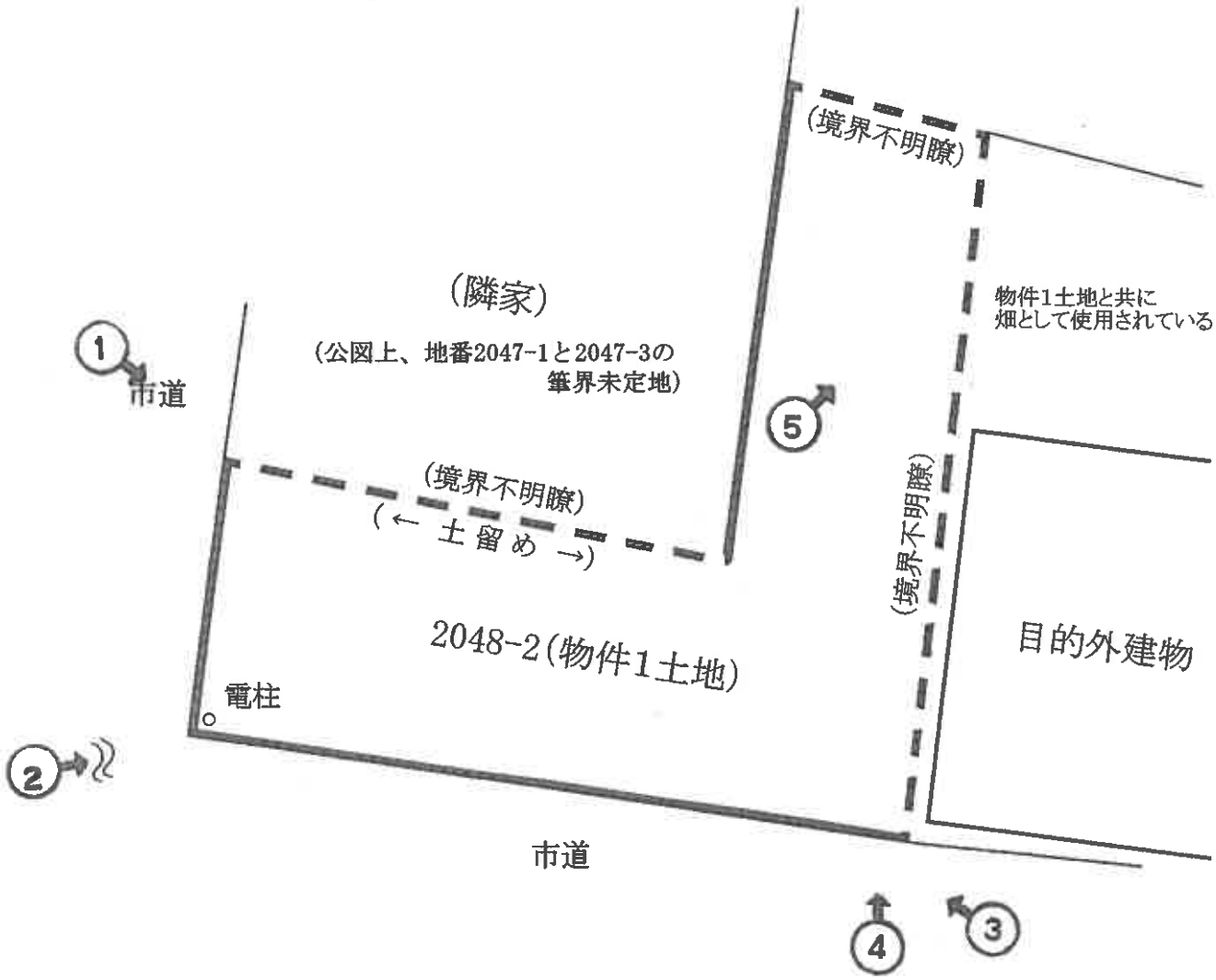
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

土 地 所 在 図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



②



③



物件１土地

④



ビニルハウス
の骨組み

境界不明瞭

土地所在図記載の
目的外建物

物件１土地

⑤

関係人Ｂが
指示した木
や倉庫



物件１土地辺り

物件１土地と共に
畑として使用されているが
件外土地と思われる土地

令和８年（ケ）第２９号	
令和　８年　９月　８日	現地調査
令和　８年　９月２８日	評　　価

津 地 方 裁 判 所　本 庁　　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

岡原　康志　　印

第１　評 価 額

物件　１（土地）	金　　５，２００，０００　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	鈴鹿市長太旭町六丁目	
	地　　番	２０４８番２	
	地　　目	宅地	
	地　　積	585.12 ㎡	
	所有者	Ａ	

番号	特　記　事　項
1	・物件１土地の敷地境界は不明瞭。 ・物件１の土地面積は登記面積よりも少ない可能性があるように思われた。 ・物件１の地番を登記上の所在地番とする建物登記（家屋番号2048番2）があるが、この家屋番号2048番2らしき建物は現地で確認されず、現存していないように思われた。

＊　＊　＊　　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「長太ノ浦」駅　北東方・直線距離　約950m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	鈴鹿市北東部の海岸近くにあって一般住宅のほか倉庫等が見られる地域。	
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種住居地域
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	――――――
	その他の規制	――――――
画地条件	・地積：585.12㎡（登記簿数量） ・形状：不整形 ・間口：（西側）約12m，奥行：不明　※机上概測 ・概ね平坦地勢	
接面道路	・西側　幅員約5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対しておよそ0.3m程度高く接面 ・南側　幅員約2.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路（セットバックに注意を要す） ※路面に対して概ね等高に接面（一部が0.3m程度高く接面） ※幅員は一応上記としたが道路範囲は不明瞭。	
土地の利用状況等	・隣地とともに畑として利用されている部分があり、その他は空地状（一部に低木が生えている）であった。 ※本地東側の状況について次頁の特記事項もご参照。	
供給処理施設（注）	上水道	※下記特記事項
	ガス配管	無
	下水道	※下記特記事項
特記事項	・市の配管図では物件１には上水道と公共下水の引込があることになっているが、現地に草除けシートが敷かれていることなどもあって引込の有無を確定できなかった。 （次頁に続く）	

（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」：該当施設の本管から，目的物件内への引込がなされていない。

特　記　事　項	（前頁の続き） ・東側に建物（附属資料付近見取図に「目的外建物」と記載）が存在していたが（Ｂから自分が所有する未登記の建物との話があった）、現地において物件１土地と東側隣地とが明確に区分けされておらず、この未登記建物が物件１土地にかかっているか否かは明確でなかった。 　本地西側部分の北端については東西に配置されたコンクリート製の土留め（附属資料付近見取図に「土留め」と記載）よりも少し北側が境界であると思うとの話がＡとＢからあった。 　本地東側部分における北側境界（隣地2048番1との境界）は明確でなかった。 ・南西角付近の電柱は本地内にあるものと思われた。 ・周囲には肥の臭いがした。

＊　＊　＊　以　下　余　白　＊　＊　＊

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。

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	20,300	0.73	585.12	8,670,000

※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・・・・・・・　0.73

※形状、角地、側道セットバック、周囲の状態、規模にかかる市場性等を考慮して査定（敷地面積が登記面積より少ない可能性があることも考慮）

ウ　地　　積・・・・・・・　登記数量による。

２　評価額の判定

前記により求めた土地価格に，競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。

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	8,670,000	1.00	1.00	0.60	5,200,000

※万円未満切捨

イ　占有減価修正：特になし。

ウ　市場性修正：特になし。

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
- 案内図
- 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- 付近見取図

以　　上

標準画地価格決定表

（1） 標準画地の概要

※幅員約5m舗装道路沿いの規模約280㎡の整形地

（2） 地価公示価格：鈴鹿－１４

所　　在 ： 鈴鹿市若松中２丁目１２８２番１４

価　　格 ： 18,700 円／㎡

位　　置 ： 近鉄名古屋線「伊勢若松」駅の南方　道路距離約900m

価格時点 ： 令和8年1月1日

地　　積 ： 429 ㎡

供給処理施設 ： 水道，下水

接面街路 ： 南西側，幅員4.5m市道

用途指定等 ： 市街化区域・第一種住居地域

（指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%）

地域の概要 ： 一般住宅のほか農家住宅も見られる既成住宅地域

（3） 地価公示価格・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8年1月1日	18,700	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{89}$	＝ 20,300

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・　方位:+3

エ 主たる地域要因内訳・・・・　89　　（交通，環境条件格差等を考慮した）

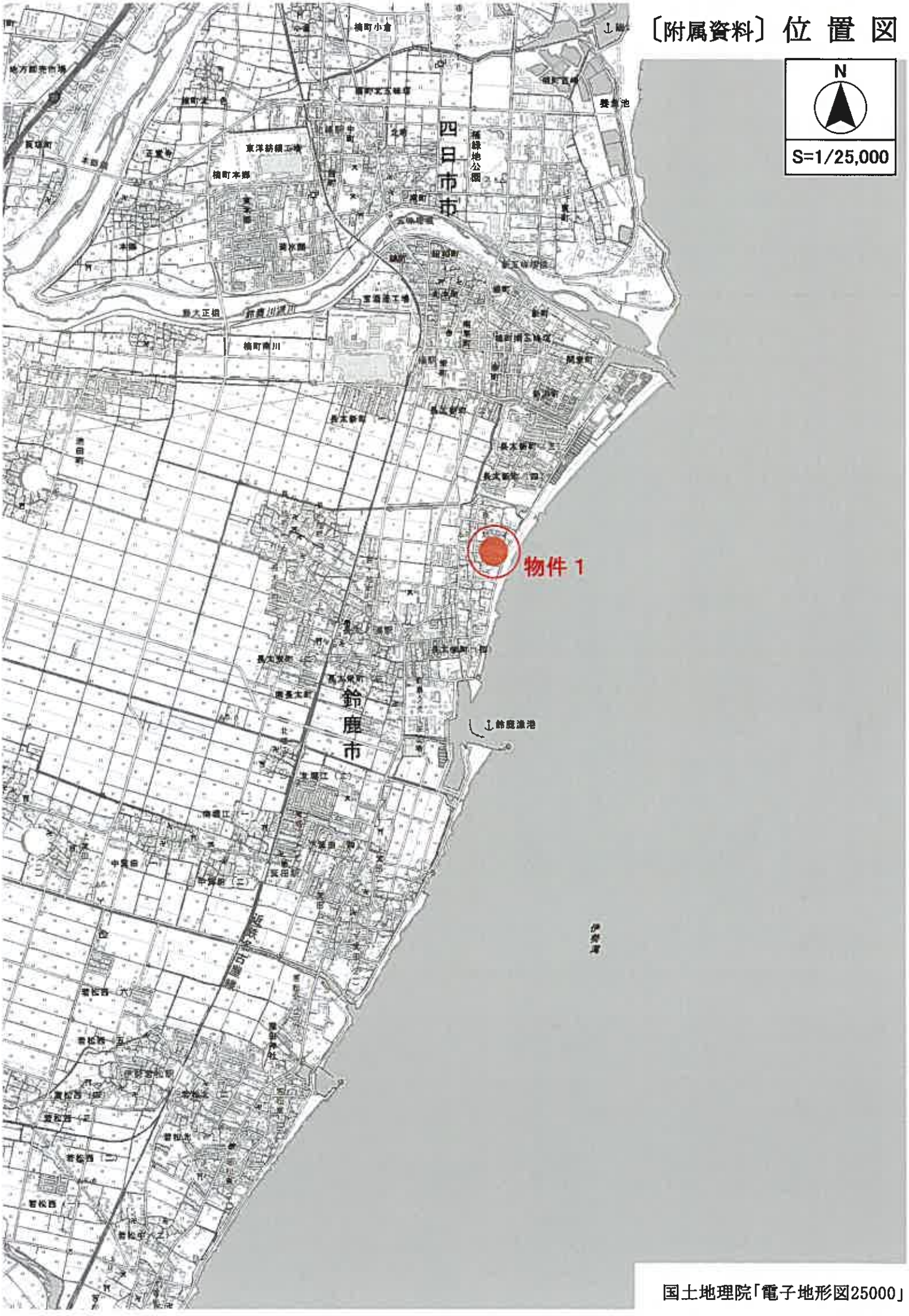
（4） 標準価格の決定

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，20,300　円／㎡と決定した。

○ 標準価格　２０，３００　円／㎡

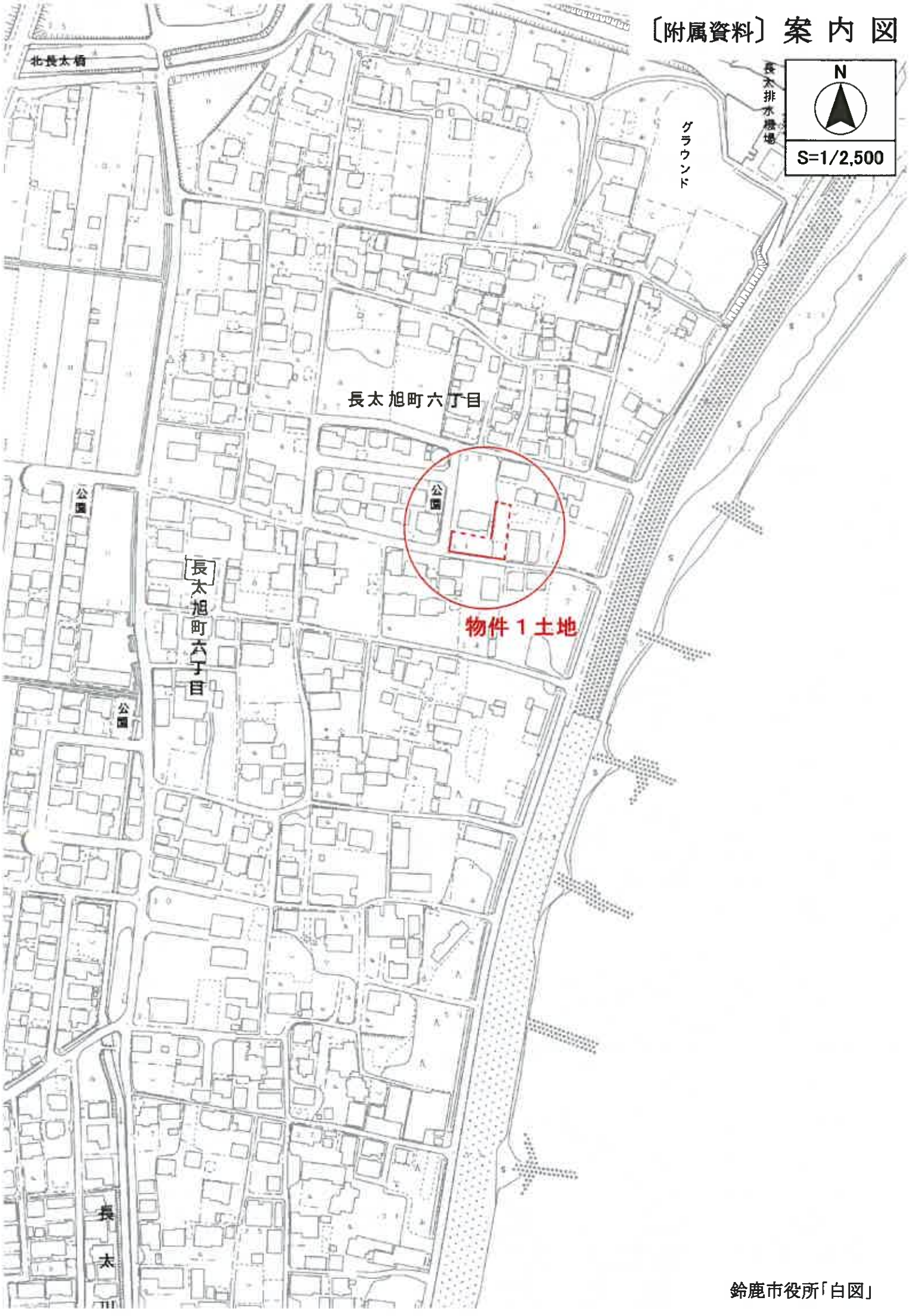
附　属　資　料

〔附属資料〕位置図



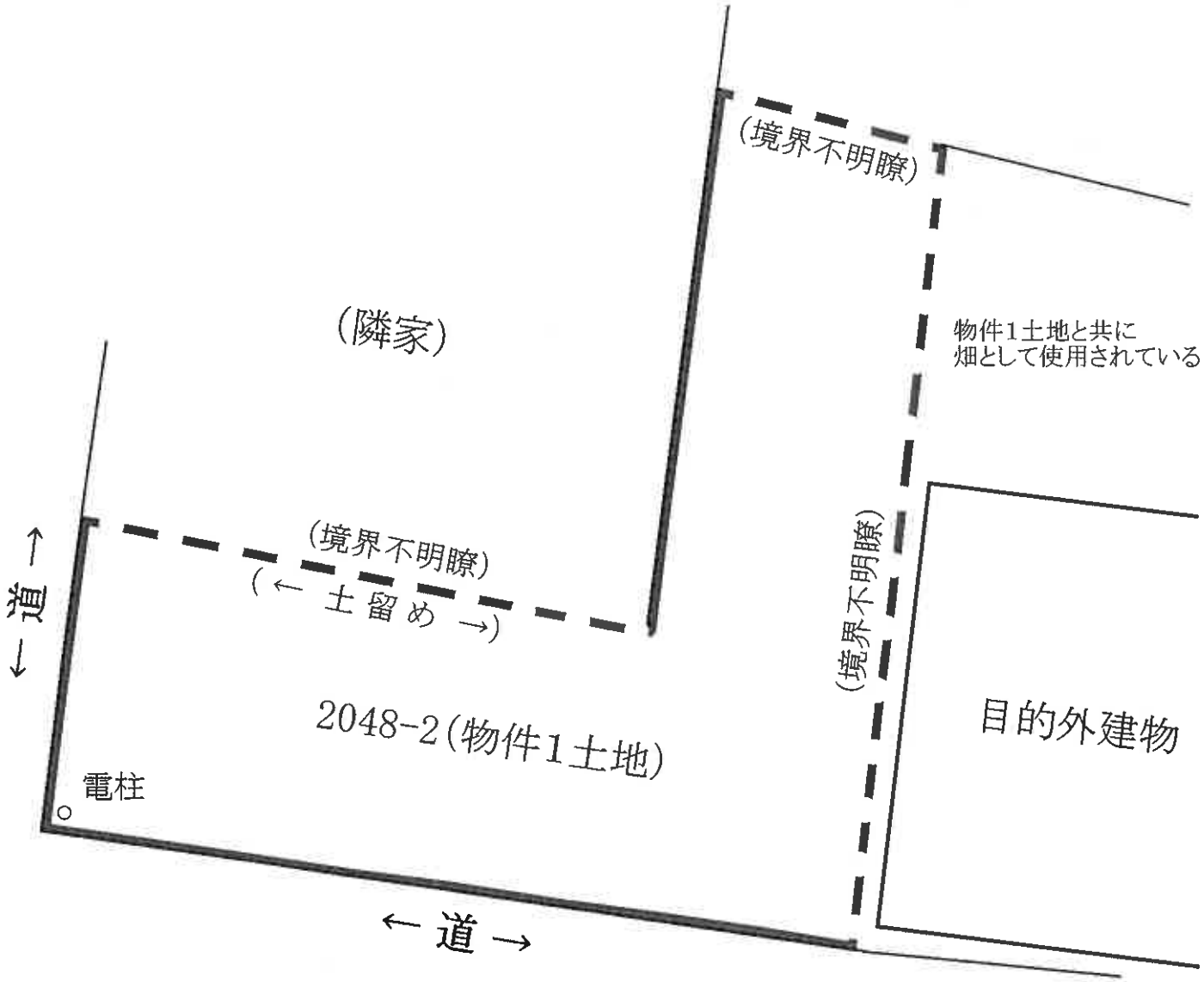
国土地理院「電子地形図25000」

〔附属資料〕案内図



鈴鹿市役所「白図」

〔附属資料〕 付近見取図

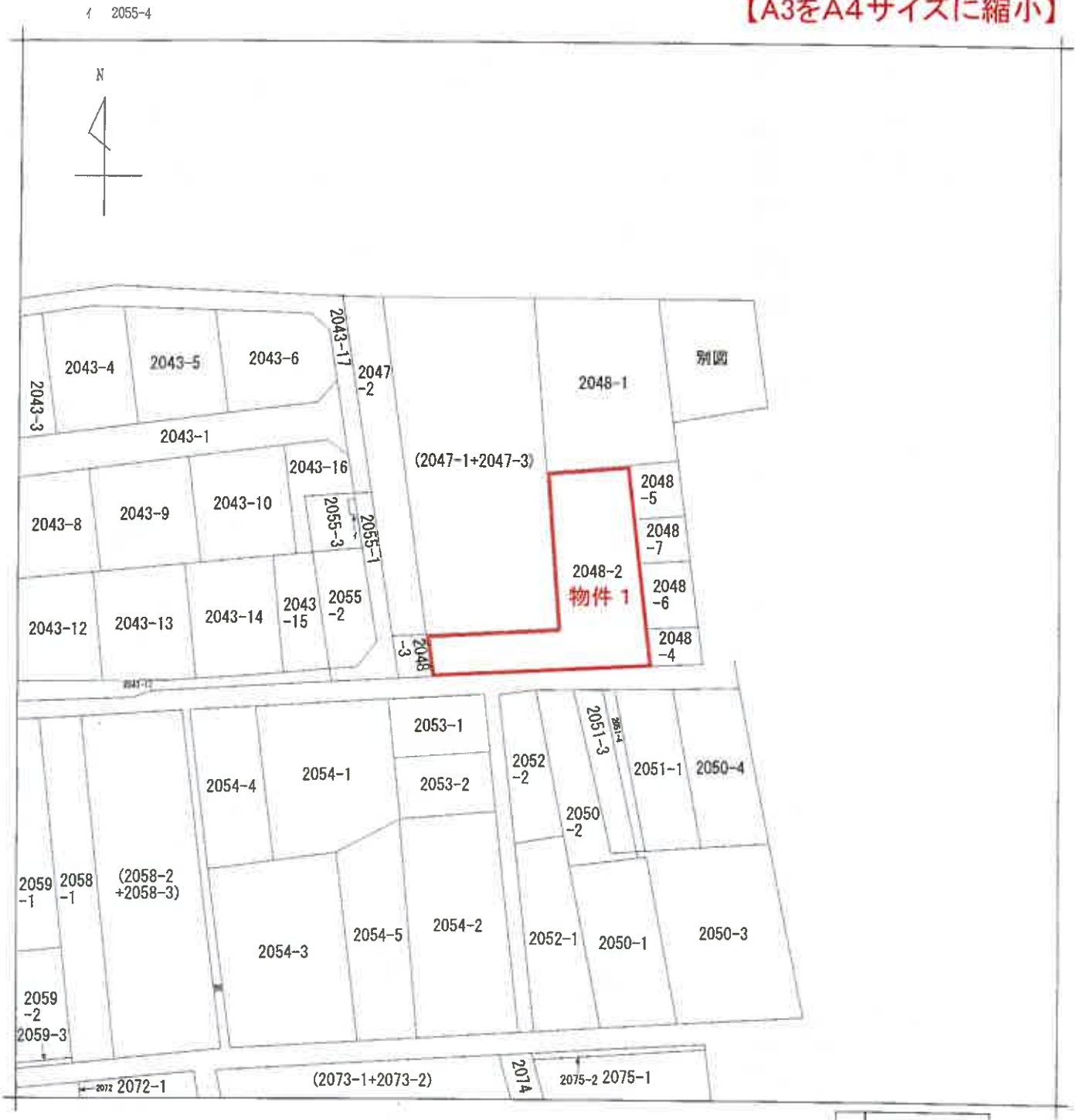

(境界不明瞭)
(隣家)
物件1土地と共に
畑として使用されている
(境界不明瞭)
(境界不明瞭)
(←土留め→)
↑道↓
目的外建物
2048-2(物件1土地)
電柱
←道→


N

〔附属資料〕公図写し

※インターネット不動産登記情報
【A3をA4サイズに縮小】

表示年月日：2026／09／24





請求部分	所在	鈴鹿市長太旭町六丁目				地番	2048番2		
出力縮尺	1/600	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）		補記事項			