令和　８年（ケ）第　　２４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　長谷川　奈　美

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, 2	8, 580, 000 6, 864, 000	一括	1, 716, 000	87, 628	15, 491
1	3, 330, 000				
2	5, 250, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　鈴鹿市東旭が丘一丁目

　　地　　番　　６６２９番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７３．７８平方メートル

2　所　　在　　鈴鹿市東旭が丘一丁目６６２９番地６

　　家屋　番号　　６６２９番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６７．００平方メートル
　　２階　５７．００平方メートル

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　明　細　書

令和　8年11月　2日
津地方裁判所民事部
裁判所書記官　長谷川　奈　美

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。

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　鈴鹿市東旭が丘一丁目

　　地　　番　　６６２９番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７３．７８平方メートル

2　所　　在　　鈴鹿市東旭が丘一丁目６６２９番地６

　　家屋　番号　　６６２９番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６７．００平方メートル
　　２階　５７．００平方メートル

令和８年(ケ)第２４号
令和８年７月７日受理
令和８年８月１４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　　24号

物　件　目　録

1　所　　在　　鈴鹿市東旭が丘一丁目

　　地　　番　　６６２９番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７３．７８平方メートル

2　所　　在　　鈴鹿市東旭が丘一丁目６６２９番地６

　　家屋　番号　　６６２９番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６７．００平方メートル
　　２階　５７．００平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三重県鈴鹿市東旭が丘一丁目２番３１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	□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 □
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	
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（□主たる建物　□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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を住居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	
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
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

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　本件物件所在地には私と子供の２人が居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件について第三者との間に何らの貸借関係もありません。 2　本件建物につき、雨漏り等の大きな不具合はありません。 3　本件建物はオール電化住宅ですが、ソーラーパネルは積んでいません。 4　ペットは現在飼育していません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件物件の占有関係については、所有者の陳述及び本件物件の現況を踏まえ、本報告書２枚目記載のとおり認定した。

2　物件１土地上、土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置（約８㎡、動産）が存在する。

3　２階洋室のドアの一部に傷みが見られた（写真⑤）。

（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 7月 8日（水） 11：00－11：30	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 7月10日（金） 8：45－ 8：55	鈴鹿市役所	家屋平面図調査（後日送付依頼、7/17送付）
8年 7月10日（金） 13：15－13：35	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査、通知書差置
8年 7月13日（月） 11：25－11：30	電話	所有者から電話聴取、現地調査日程調整
8年 8月 8日（土） 11：00－11：40	物件所在地	物件立入調査（全室）、写真撮影、所有者から面談聴取、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。

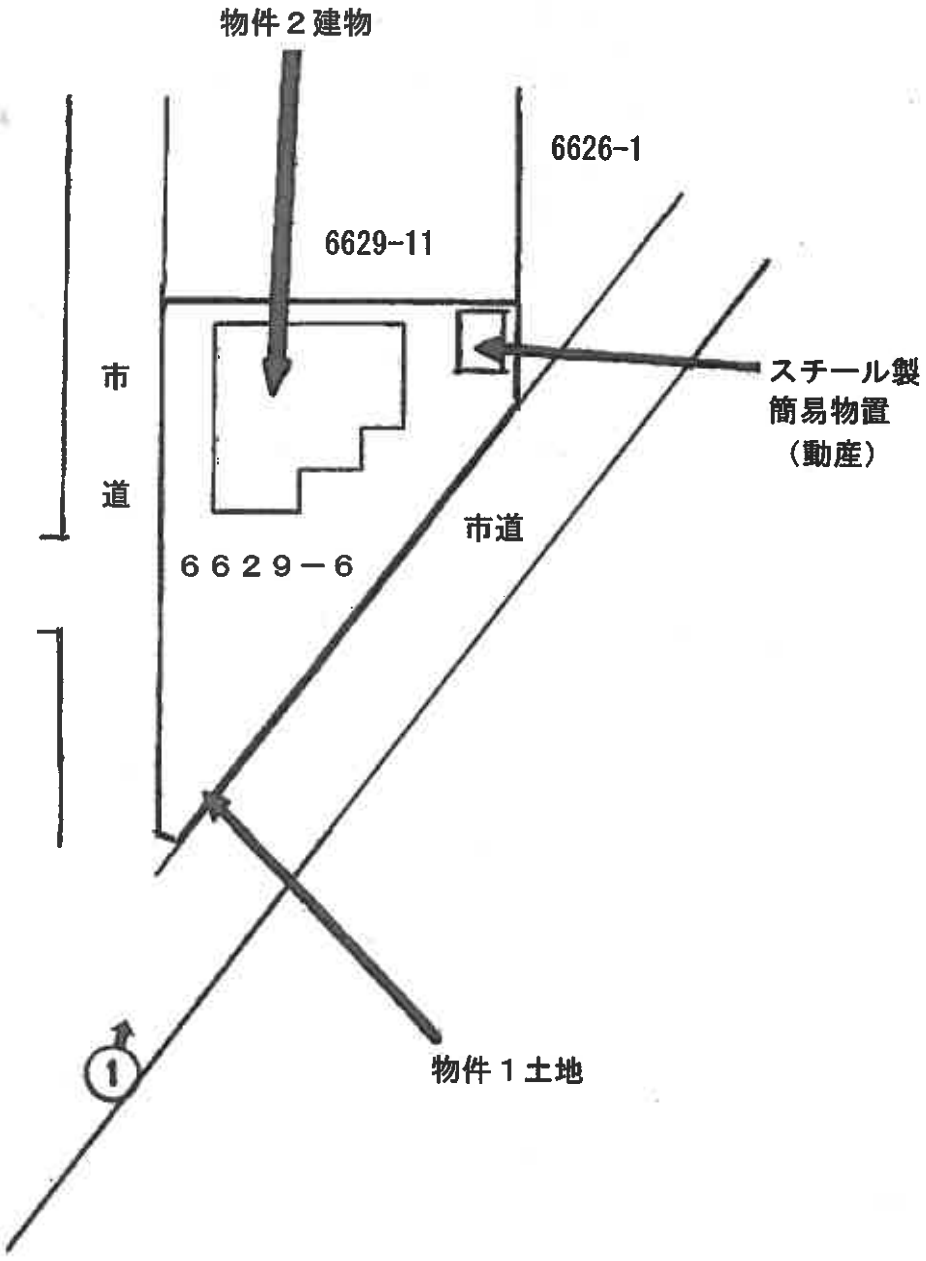
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

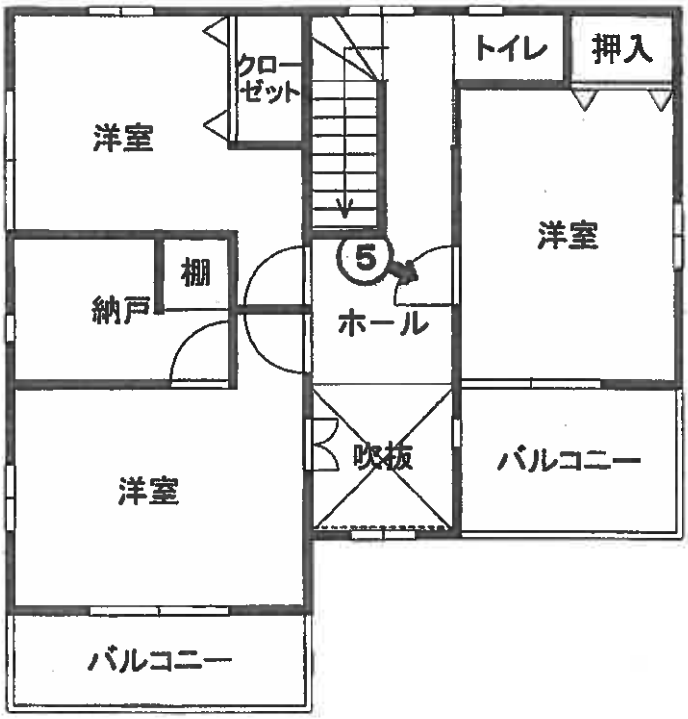
土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図





←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件２建物

物件１土地

②



写真②～⑤は
物件２建物の
内部を撮影

③



④



⑤



建具の傷み

令和８年（ケ）第２４号	
令和８年　８月　８日ほか	現地調査
令和８年　８月１３日	評　　価

津地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士

吉川輝樹　　印

第１　評　価　額

一　括　価　格		
金　８，５８０，０００円		
内　訳　価　格		
物件　１（土地）	金	３，３３０，０００円
物件　２（建物）	金	５，２５０，０００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。

－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，登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	鈴鹿市東旭が丘一丁目	
	地番	６６２９番６	
	地目	宅地	
	地積	２７３．７８㎡	
	所有者	A	
2	所在	鈴鹿市東旭が丘一丁目　６６２９番地６	
	家屋番号	６６２９番６	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき２階建	
	床面積	１階　６７．００㎡　　２階　５７．００㎡ 延べ１２４．００㎡	
	所有者	A	

第４　　目的物件の位置・環境等

１　対象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」駅の北西方直線距離約 2.2ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	大型商業施設に近い区画整然とした住宅地域。概ね現状維持と予測される。	
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	工業地域
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件（規模，形状等）	東側間口約 26.9m，奥行約 16.5m（南西側の道路接面部の辺長は約 25.6m），地積 273.78 ㎡（登記数量）の別添建物等配置図等の如き不整形（略台形状）の角地。概ね地勢平坦，路面等高（建物敷地部は高位）。	
接面道路	東側幅員約 5m（暗渠化された水路上の蓋約 1.1mを含む）舗装市道東旭が丘一丁目 17 号線及び南西側幅員約 5m（側溝含む）舗装市道東旭が丘一丁目 15 号線（いずれも建築基準法第 42 条第１項第１号該当）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件２の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅等。	
供給処理施設（注）	上水道	有
	ガス配管	無（両接面道路にガス管あり；本件はオール電化仕様）
	下水道	有
特記事項	・本件土地の北端部に動産たるスチール製簡易物置（概測約８㎡）あり。 ・土壌汚染の端緒の存否は不明である。	

（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」：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。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成１９年７月３日新築
	経過年数	約２０年（切上）
	経済的残存耐用年数	約９年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦
	外　壁	サイディング等
	内　壁	クロス等
	天　井	クロス等
	床	フローリング（一部にクッションフロア取付あり），畳等
	設　備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	１階　６７．００㎡　　２階　５７．００㎡ 延べ１２４．００㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＬＤＫ＋Ｓ（納戸）
品　　等	普通	
保守管理の状態	Ａが居住の用に供しており，やや劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	Ａが居住の用に供している（現況調査報告書参照）。	
特記事項	・オール電化仕様。 ・２階のドアの一部に損傷が見られたほか，１階ＬＤＫのキッチンの床にクッションフロアが敷かれて（取り付けられて）足元ががたつき不安定な部分があったが，当該部分の床の汚損の有無は不明。 ・有害物質含有建材の使用の有無は不明。	

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（万円未満切捨）。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価補正率エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ≒オ
1	47,800	0.85	273.78	1.00	１１，１２０，０００

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…… 0.85

画地条件 0.85（下記項目の相乗積）

・角地＋3（1.03）

・方位＋3（1.03）

・形状－16（0.84）

・規模－5（0.95）

ウ　地　　積……登記地積を採用

エ　建付減価補正率……1.00 と判断（現況建物の建付等を考慮）

－以下余白－

（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，建物価格を判定した（万円未満切捨）。

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	161,000	124.00	0.16	３，１９０，０００

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。

主たる建物　現価率＝

$$\{\text{残価率}\ 0.05+(1-0.05)\times\frac{\text{経済的残存耐用年数}\quad 9\text{年}}{\text{経過年数}+\text{経済的残存耐用年数}\quad 20\text{年}+9\text{年}}\}\times(1-0.55)\fallingdotseq 0.16$$

（小数点第３位四捨五入）

－以下余白－

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	11,120,000	0.50	法定地上権	５，５６０，０００

（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５０％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	11,120,000	−5,560,000		1.00	0.60	３，３３０，０００
2	3,190,000	+5,560,000	1.00	1.00	0.60	５，２５０，０００
一　括　価　格（合　計）						８，５８０，０００

（万円未満切捨）

ウ　占有減価修正：必要なしと判断。

エ　市場性修正：1.00 と判断。

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　附属資料の表示

・ 位置図
・ 都市計画図
・ 公図写（法務局備付図面に基づく；Ａ３サイズをＡ４サイズに縮小）
・ 地積測量図写（同上）
・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
・ 建物等配置図
・ 建物間取図
・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

（1）標準画地の概要

北側及び北西側幅員約 6m市道に接する規模 200 ㎡程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

（2）地価公示価格（鈴鹿－１８）

所　　在：鈴鹿市東旭が丘３丁目６７５５番５８（表記は官報による）
価　　格：５２，３００円／㎡
位　　置：近鉄名古屋線「白子」駅の北西方道路距離約 2.1ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：２０２㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：北側幅員 6m市道に接面
用途指定等：第１種中高層住居専用地域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

（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／㎡
R８．１．１	52,300	× 100.6/100	× 100/100	× 100/110	４７，８００

（百円未満切捨）

ウ　主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的
エ　主たる地域要因内訳・・・・110（街路条件，環境条件等を考慮）

（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，４７，８００円／㎡と決定した。

○標準価格　４７，８００円／㎡

地理院地図
GSI Maps

写



位　置　図
（概略位置）

都市計画(申請図用)

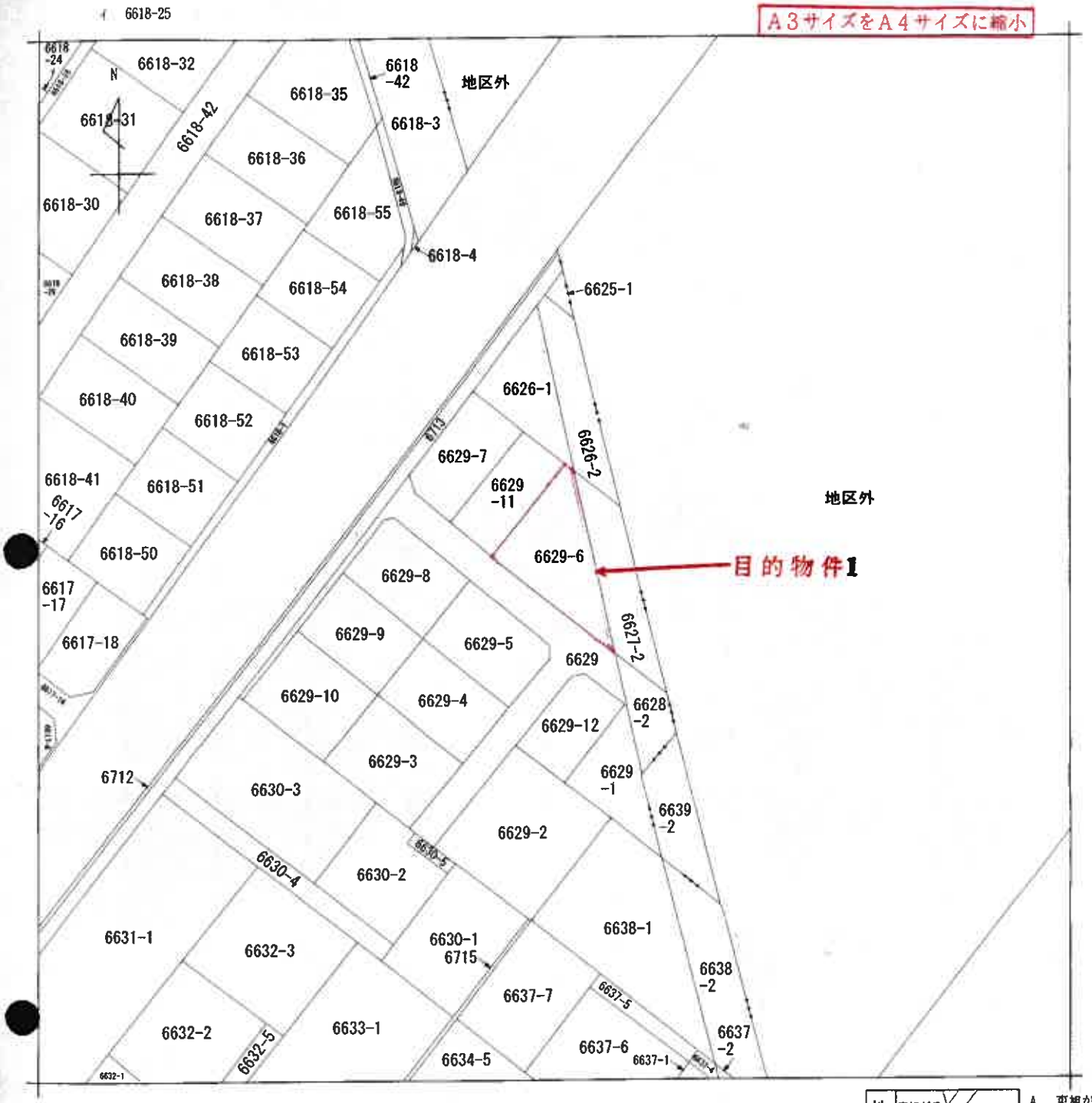


地形図は三重県市町総合事務組合「2011 三重県共有デジタル地図（数値地形図2500（道路縁1000））」を使用。

（平成25年8月1日三総合地第100号）

印刷日: 令和8年8月4日

A３サイズをＡ４サイズに縮小



(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。



請求部分	所在	鈴鹿市東旭が丘一丁目			地番	6629番6		
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			

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。

公図写

（津地方法務局鈴鹿出張所管轄）

令和8年7月10日

津地方法務局

[redacted]

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

登記年月日：昭和37年12月1日

0221879

前6629　後6629-1 ～ 6629-10　新6629-1 ～ 6629-11　6629

東旭が丘／丁目

地番	6629番
土地の所在	三重県 鈴鹿市 百子町
縮尺	1/300

分筆測量図

昭和参拾七年弐月弐日受付 第[redacted]号

昭和37年12月1日登記

6629番8 平成 年 月 日登記

求積表

地番	符号	算式	倍面積	面積
6629	イ	12.45 × 5.05	63.8925	
～1	ロ	11.1 × 6.8	75.48	
	ハ	11.1 × 4.9	54.39	
(1)	ニ	8.05 × 0.77	6.1985	
			199.951	99.97㎡
～2	イ	13.95 × 7.1	99.045	
	ロ	13.95 × 6.85	95.5575	
(2)			194.6025	97.30
～3	イ	10.75 × 4.95	53.2125	
	ロ	10.75 × 4.95	53.2125	
(3)			106.425	53.21
～4	イ	10.75 × 4.95	53.2125	
	ロ	10.75 × 5.0	53.75	
(4)			106.9625	53.48
～5	イ	10.3 × 4.4	45.32	
	ロ	10.3 × 1.1	11.33	
	ハ	10.05 × 4.8	48.24	
(5)			104.89	52.44
～6	イ	14.28 × 0.85	6.426	
	ロ	14.28 × 9.37	133.8036	
	ハ	9.85 × 2.58	25.413	
(6)			165.6426	82.82
～7	イ	13.95 × 6.52	90.954	
	ロ	13.55 × 1.6	21.68	
	ハ	13.55 × 6.75	91.4625	
(7)			198.2965	99.14
～8	イ	10.15 × 4.85	49.2275	
	ロ	10.3 × 1.1	11.33	
	ハ	10.3 × 4.45	45.835	
(8)			106.3925	53.19
～9	イ	10.75 × 4.95	53.2125	
	ロ	10.75 × 4.95	53.2125	
(9)			106.425	53.21
～10	イ	10.75 × 4.95	53.2125	
	ロ	10.75 × 4.95	53.2125	
(10)			106.425	53.21

作製年月日　昭和37年7月

申請者 [redacted]

目的物件1
地積測量図写

A3サイズをA4サイズに縮小

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。
（津地方法務局鈴鹿出張所管轄）
令和8年7月10日　津地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：2-2

登記年月日：平成19年7月5日

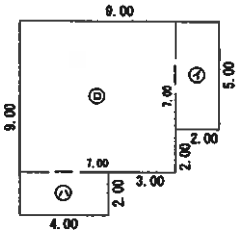
0058086

建物図面
各階平面図

家屋番号	6629-6
建物の所在	鈴鹿市東旭が丘一丁目6629番地6

別記第一号（第七十四条第三項関係）

1階

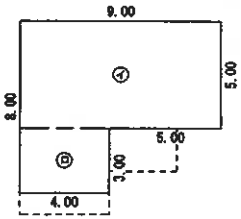


求積表

㋑	2.00	× 5.00	=	10.0000
㋺	7.00	× 7.00	=	49.0000
㋩	4.00	× 2.00	=	8.0000
		計		67.0000

床面積　67.00 ㎡

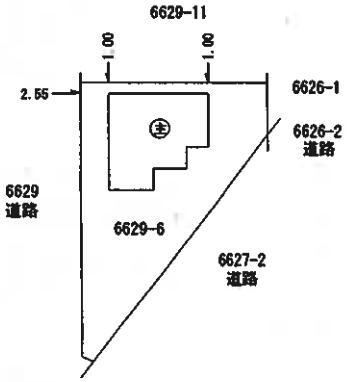
2階



求積表

㋑	9.00	× 5.00	=	45.0000
㋺	4.00	× 3.00	=	12.0000
		計		57.0000

床面積　57.00 ㎡



単位　m

作成者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（三重県土地家屋調査士会用紙）

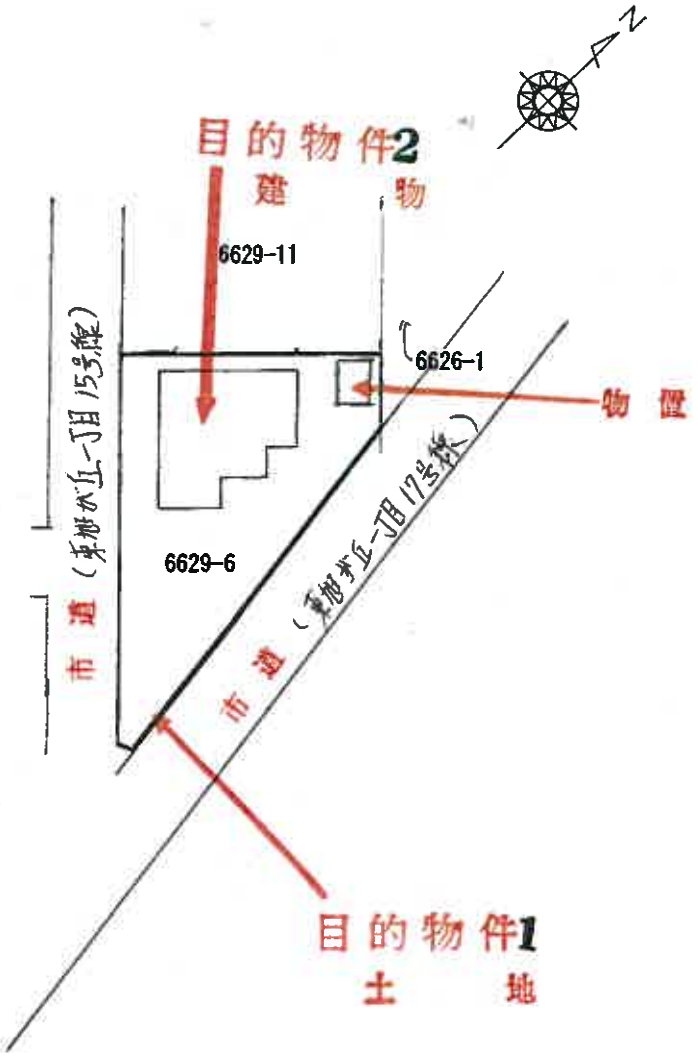
目的物件2

建物図面及び各階平面図写

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。
（津地方法務局鈴鹿出張所管轄）
令和8年7月10日　津地方法務局
登記官

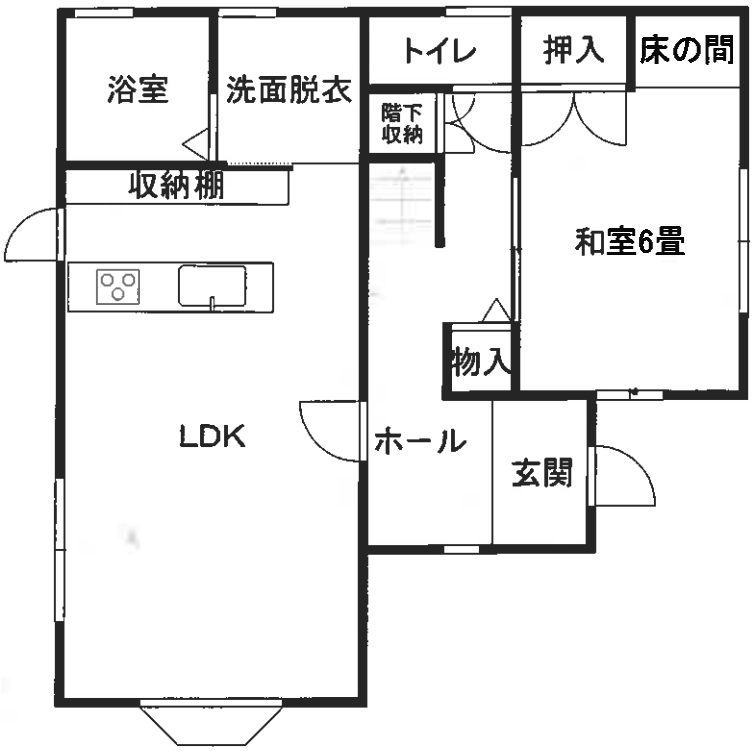
A3サイズをA4サイズに縮小

請求番号：2-3

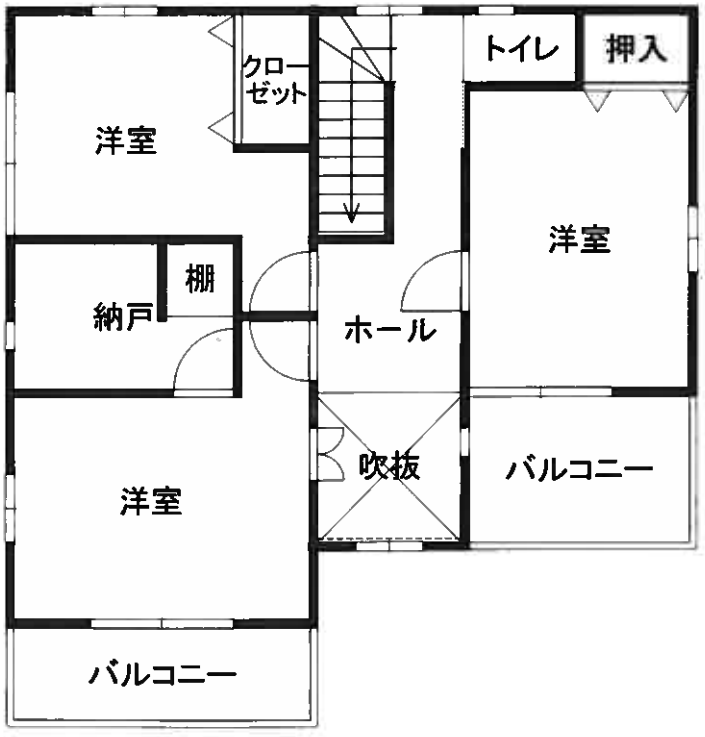

N
目的物件2
建　物
6629-11
6626-1
物　置
6629-6
市道（東栄が丘-1旧15号線）
市道（東栄が丘-1旧17号線）
目的物件1
土　地

建物等配置図

(概略位置)



1階



2階

目的物件2
建物間取図
（概略）