

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6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 7年 7月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月17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 7年 8月 5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 7年 8月 1日 午後 1時00分から 令和 7年 8月 1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 7年 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,420,000 5,136,000	一括	1,284,000	72,611	0
1	1,750,000				
2	3,130,000				
3	780,000				
4	760,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 5 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 | 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 4 8 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 8 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 | 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 9 番 3 |



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 1 0 9 平方メートル

(現 況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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1～4】

各土地間の境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 5 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 4 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 番 | 5 6 8 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 番 | 5 6 9 番 3 |

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 1 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



328

令和7年(ヌ)第5号
令和7年3月4日受理
令和7年4月8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 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 8 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鈴鹿市地子町字金生水 |
| | 地 | 番 | 5 6 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 平方メートル |



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 1～4		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1～4) ☐ 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A ☐ 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 ☒ 上記の者が更地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	物件1～4は一体として造成されており、その境界は不明瞭である。		
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(聴取事項なし)

(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

- 本件各土地は、造成された様な形状の更地であり、周囲はコンクリートブロックで囲われていて、そこには第三者の占有を徴表するようなものは何も見当たらなかった。
- 所有者Aに対して照会書を送付したところ、「あて所に尋ねあたりません」という理由で返戻された。
- 以上、物件の状況等から総合して、本件各土地は所有者Aが更地のままで管理・占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
- 物件2土地は、登記上の地目が「畑」となっているが、鈴鹿市農業委員会の回答によると、現況地目は「非農地」であり、令和2年12月17日付けで農地法5条による転用許可（転用目的：駐車場兼資材置場）となっていて、買受適格証明書も不要とのことである。

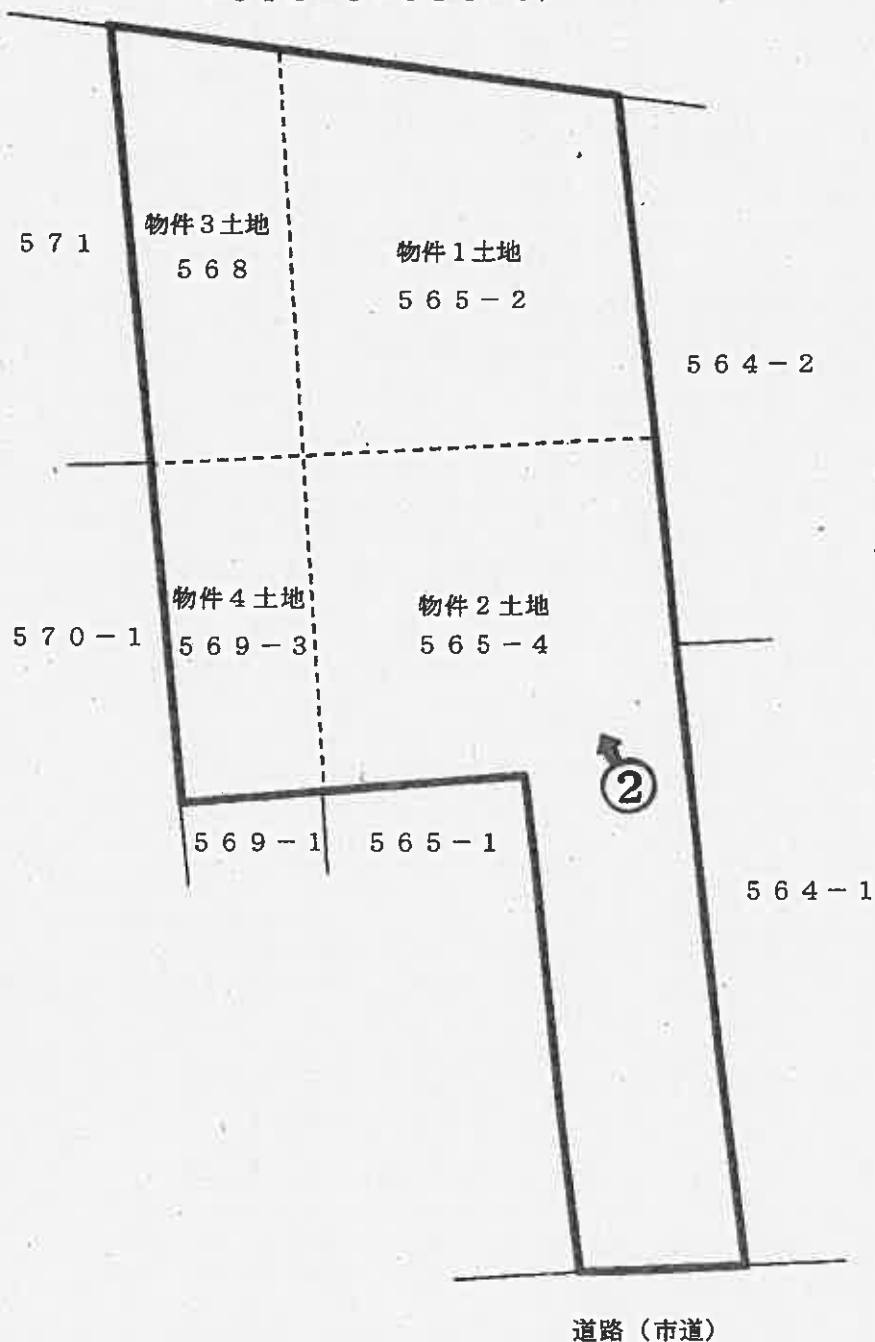
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月5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3月5日 (水) :-:	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3月6日 (木) 9:00-9:15	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影
7年3月25日 (火) :-:	津地方裁判所	所有者 A に照会書送付
年月日 () :-:	(以下空白)	
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)



(814-13+814-14
+814-8+814-9)



道路（市道）

①
○印写真撮影位置方向番号

土地位置図

物件 2

物件 1

①

物 件
外 観



物件 4

物件 3

物件 1

②

物 件
外 観



令和7年（又）第5号		
令和7年	3月19日	現地調査
令和7年	4月14日	評価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木勝己 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,750,000 円
物件2（土地）	金 3,130,000 円
物件3（土地）	金 780,000 円
物件4（土地）	金 760,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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。

* * * 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	鈴鹿市地子町字金生水	
	地番	5 6 5 番 2	
	地目	山林	雑種地
	地積	251 m ²	
2	所在	鈴鹿市地子町字金生水	
	地番	5 6 5 番 4	
	地目	畑	雑種地
	地積	448 m ²	
3	所在	鈴鹿市地子町字金生水	
	地番	5 6 8 番	
	地目	山林	雑種地
	地積	112 m ²	

番号	所 在 等	登 記	現況
4	所 在	鈴鹿市地子町字金生水	
	地 番	5 6 9 番 3	
	地 目	山林	雑種地
	地 積	109 m ²	
番号	特 記 事 項		

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1～4）

位 置・交 通	近鉄鈴鹿線「三日市」駅 南方・直線距離 約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地近郊に既存住宅や事業所、店舗等が見られるほか、農地等も介在する混在地域	
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・市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	—————
画 地 条 件	・地積：920㎡ ・不整形画地 ・間口：約7.5m，奥行：約55m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約5.2m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況雑種地 ・所有者が更地として占有している。 ・本件土地は一体的に造成されており、各筆間の境界は判然としない。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「金生水遺跡」に該当する。 ・接面道路には上水道本管が布設されている。 ・本件土地は市街化調整区域内に存するため、開発行為に際しては都市計画法上の規制等があり、同法第29条1項2号の規定における許可不要の建築物（農家住宅ほか）又は同法第34条（開発許可基準に適合する建物）等の要件を充足する必要がある。（鈴鹿市都市計画課より聴取） ・鈴鹿市農業委員会からの調査結果によれば、本件土地は農地法第5条による転用許可（転用目的：駐車場兼資材置場）を受けており、現況地目は「非農地」となっていることから、買受適格証明書も不要とのことである。	

(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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	22,900	0.51	251	2,930,000
2	22,900	0.51	448	5,230,000
3	22,900	0.51	112	1,300,000
4	22,900	0.51	109	1,270,000

※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・・・・・・ 0.51 <下記各項目の相乗積>
※小数点第3位四捨五入

・画地条件0.73（下記項目①～③の相乗積）

①形状0.85

②供給処理施設等の宅地整備を要する0.95

③規模が大きい0.90

・行政的条件0.70（属人性等の制限有）

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。

番号	更地価格 (円/㎡) <1イ> 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	2,930,000	1.00	1.00	0.60	1,750,000
2	5,230,000	1.00	1.00	0.60	3,130,000
3	1,300,000	1.00	1.00	0.60	780,000
4	1,270,000	1.00	1.00	0.60	760,000
一 括 価 格 (合計)					6,420,000

※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：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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 土地見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5.2m舗装道路沿いの規模約400㎡の整形地

(2) 地価公示価格：鈴鹿－28

所 在： 鈴鹿市安塚町字里456番
 価 格： 23,600 円／㎡
 位 置： 伊勢鉄道伊勢線「鈴鹿」駅の南西方 道路距離約1.2km
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 764 ㎡
 供給処理施設： 水道
 接 面 街 路： 南西側，幅員3.5m市道，西側道
 用 途 指 定 等： 市街化調整区域
 (指定建ぺい率：70%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 農家住宅が多い県道背後の既成住宅地域

(3) 地価公示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／㎡ $ア \times イ \times ウ \times エ$
令和7年1月1日	23,600	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{102}$	= 22,900

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 角地+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 102 (街路，交通・接近，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，22,900 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 22,900 円／㎡

位置図

S=1/20,000



1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

位置図

$$S = 1/10,000$$


シキボウ
鉄廊丁

西溪

西 =

條
町

$$\frac{1}{2} = \frac{1}{2}$$

4 3

315

127

12

2

Q

DE

55

目

10

100

2



丁巳。

物件1~4

鈴鹿市役所『白図』

案内図

S=1/2,500



鹿 市

金生水沼沢植物群落

特別養護老人ホームかなしろうず園



物件1~4
しらさぎ園

デイサービスきらめき

あかつき保育園

グラウンド

1/2500 50m

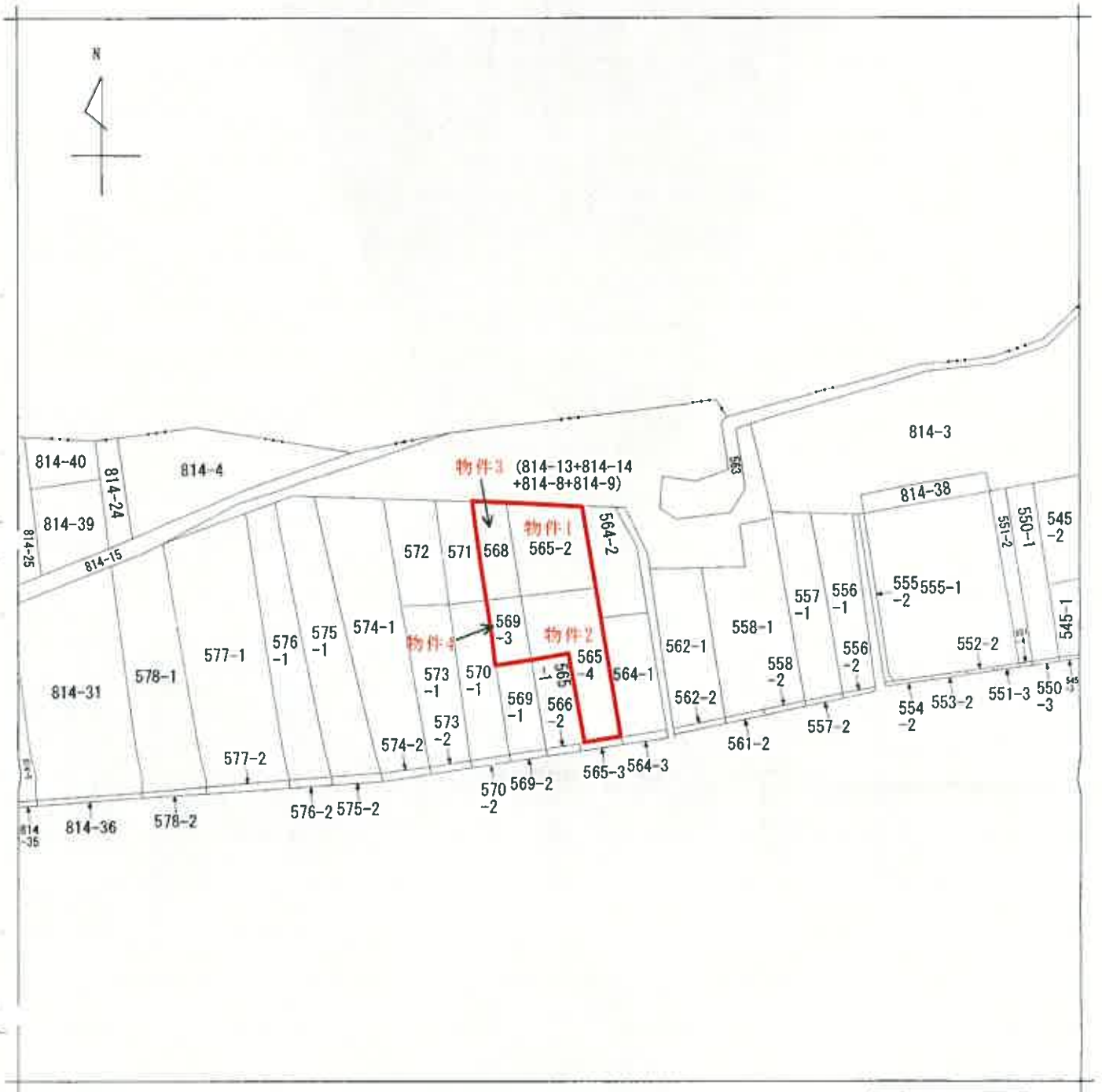
2011 三重県共有デジタル地図 三重県市町総合事務組合

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（道路線1000）」を使用。

（平成25年8月1日三総合地第100号）

鈴鹿市役所『白図』

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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	鈴鹿市地子町字金生水				地番	565番2			
出力縮尺	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)			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。

令和7年1月17日

津地方法務局鈴鹿出張所

地図整理番号：M14087

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

主地所在圖

別記第一号 (第七十四条第三項関係)

地番	565-1.-4
土地の所在	鈴鹿市地子町字金生

疾病分類

地 震 ①	565-1					
测 点	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1)/n$	距	震	
K. 8	130. 830	84. 221	-2002. 101612	24. 084		
N-10	106. 802	82. 567	-2039. 322333	10. 152		
K. 7	106. 131	92. 697	2203. 593084	24. 453		
K. 6	130. 574	93. 377	2306. 318523	9. 160		
		倍 面 積	468. 487662			
		面 積	234. 2438310			
		地 積	234. 24			m

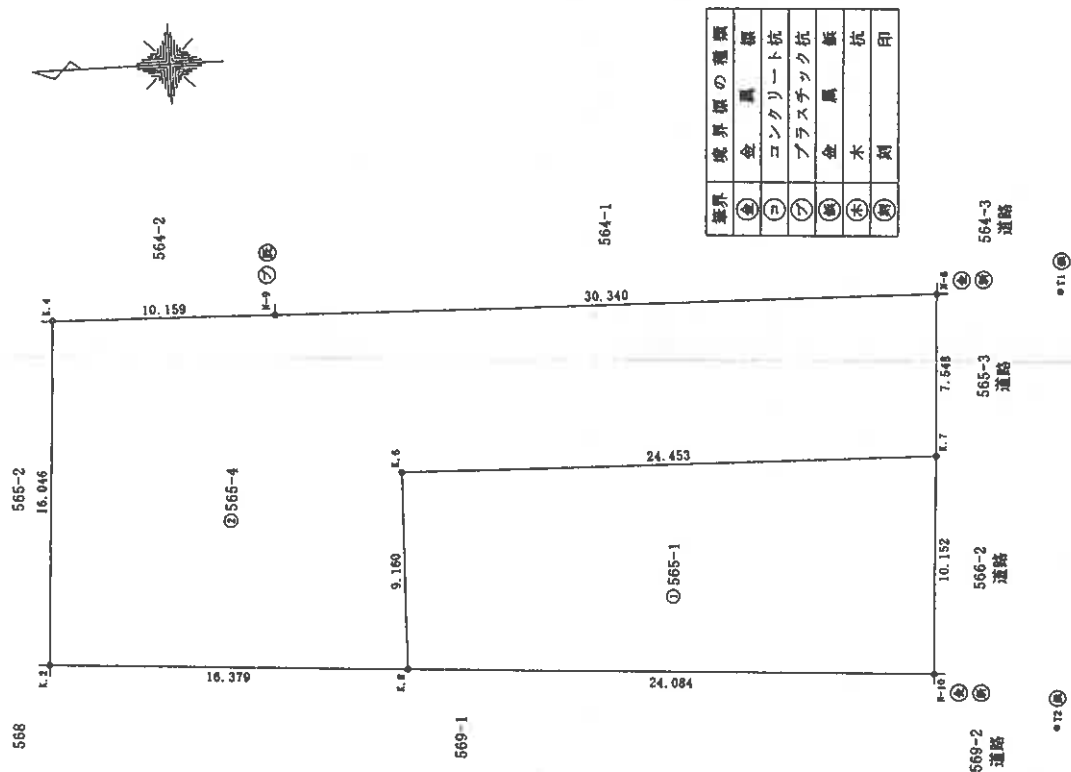
地 點	565-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距 離
K. 2		147.170	85.346	-1304.513610	16.379
K. 8		130.830	84.221	-1397.731716	9.160
K. 6		130.574	93.377	-2306.318523	24.453
K. 7		106.131	92.697	-2312.048574	7.548
N-6		105.632	100.228	2989.773825	30.340
N-9		135.960	101.073	4091.731259	10.159
K. 4		146.115	101.356	1136.200760	16.046
			估 面 積	897.027608	
			面 積	448.5138040	
			換 算	448.51	m ²

合計	682.7576350
----	-------------

教學一課時教案

測点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T2	101.340	79.701

(会 員 専 用)



作者

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(三) 承辦地土家堡國家公園在土家堡(紙)

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。
令和7年1月17日 津地方方法務局鈴鹿出張所

登記官

土地所在図
地積測量図

地番 569-1.-3

土地の所在 鈴鹿市地子町字金生水

別記第二号（第七十四条第三項関係）

座標求積表

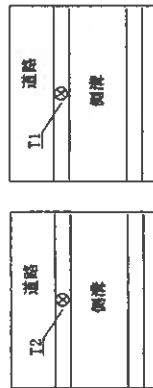
地番	① 569-1			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距離
K. 5	131.005	77.943	-1845.612297	23.863
N-12	107.151	77.279	-1870.383637	5.300
N-10	106.802	82.567	1955.103993	24.084
K. 8	130.830	84.221	2038.400863	6.280
		倍面積	277.508922	
		面積	138.7544610	
		地積	138.75	m ²

地番	② 569-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K.1	147.627	78.407	-1267.449155	16.629	
K.5	131.005	77.943	-1309.208571	6.280	
K.8	130.830	84.221	1361.432465	16.379	
K.2	147.170	85.346	1433.556762	6.954	
		倍面積	218.331501		
		面積	109.1657505		
		地積	109.16	m ²	

合計 247.9202115

引張点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
T1	100.000		100.000	
T2	101.340		79.701	



境界	境界線の種類
①	金 属
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	金 属
⑤	木 杭
⑥	印

縮尺 1/250

申請人

作成者

縮尺 1/

(三重県土地家屋調査士会用品)

(会 員 専 用)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地見取図

