

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月22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 9月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月18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 7年10月 7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 7年10月 3日 午後 1時00分から 令和 7年10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 7年 8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	6,040,000 4,832,000		1,208,000	65,591	9,370
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 鈴鹿市南玉垣町字玉垣 |
| | 地 番 | 6 8 9 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2 . 3 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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6889番及び地番6886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

1	所	在	鈴鹿市南玉垣町字玉垣
	地	番	6890番
	地	目	宅地
	地	積	232.30平方メートル



令和7年(ケ)第11号
令和7年6月 4日受理
令和7年6月11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	鈴鹿市南玉垣町字玉垣
	地	番	6890番
	地	目	宅地
	地	積	232.30平方メートル



22

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		
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	☒ 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	隣地 (6889, 6886-1) 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
■ A (所有者)	私は、令和4年に本件土地を購入しました。本件土地には古屋がありましたので、更地にした方が売れると思い、昨年7月に古屋を取り壊しています。 現在は更地の状態であり、誰にも貸していません。 以前は、本件土地と東側の土地の境界付近には石がありましたが、隣も更地になっており、境界ははっきりわかりません。

(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

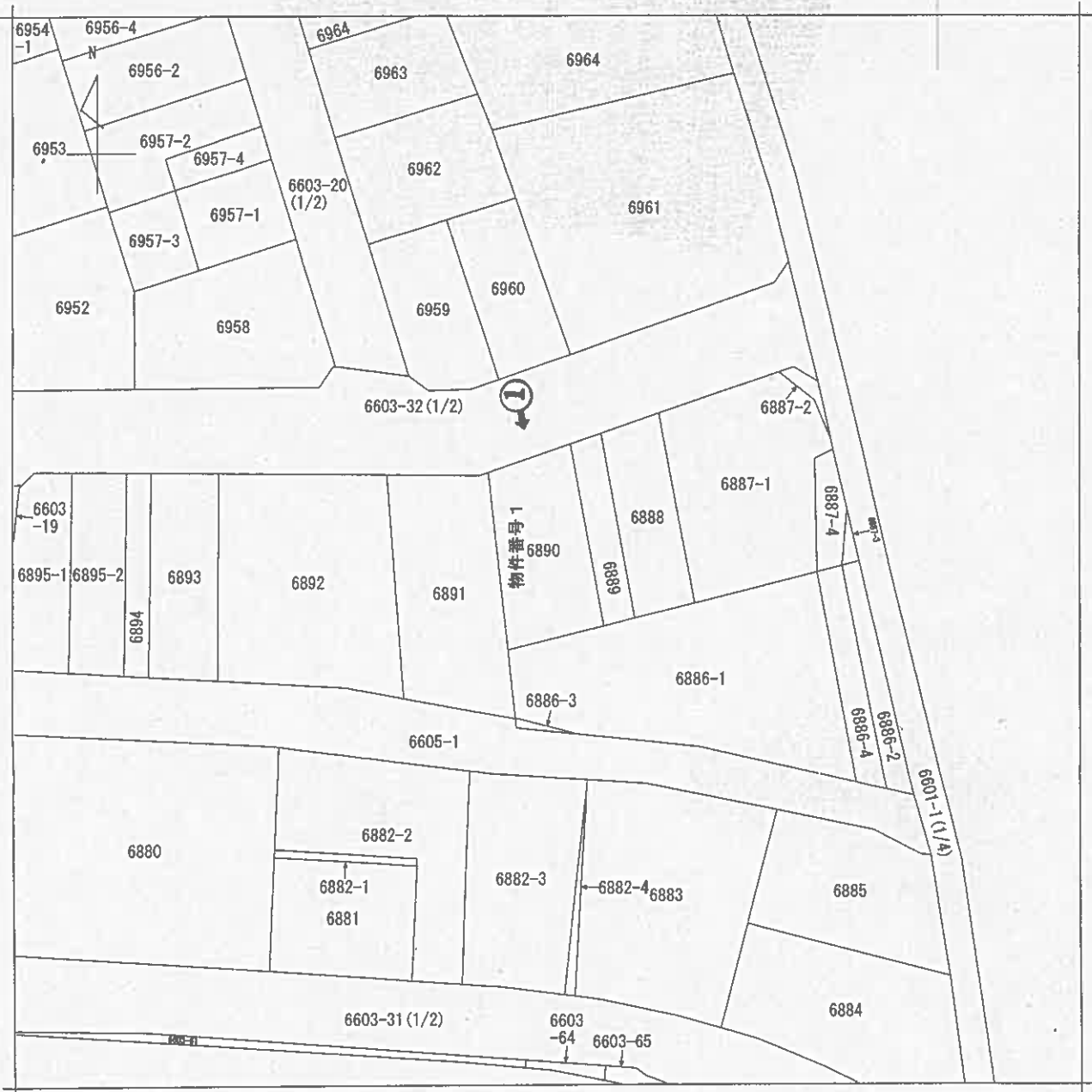
- 本件土地は、多少の雑草が生えた状況の更地であり、そこには第三者の占有を徴表するようなものは何も見当たらなかった。

西側隣地（6891）との間にはブロックが設置されているものの、東側隣地（6889）も更地になっていることから、その境界は判然としない。一方で、南側隣地（6886-1）については地積測量図が存在することから、その図面を基に本件土地の範囲を特定していくことは可能ではないかと考えられる。

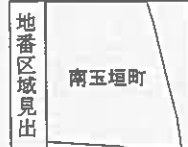
以上、物件の現況及び所有者Aの陳述から総合すると、本件土地は所有者Aが更地のままで管理・占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月5日 (木) 9:00-9:30	津地方法務局	地図 (公図) 等の写し、証明書等交付
7年6月5日 (木) 15:25-15:35	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年6月5日 (木) 15:55-16:00	所有者宅	所有者Aの義母に事務連絡交付
7年6月6日 (金) 12:20-12:30	津地方裁判所	所有者Aに電話で聴取調査
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)



(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	鈴鹿市南玉垣町字玉垣				地番	6890番			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

(津地方法務局鈴鹿出張所管轄)

令和7年6月5日

津地方法務局

請求番号：13-4

(1/1)

登記官



公用

隣地（6889）

物件1

①

物 件
外 観



令和7年（ケ）第11号	
令和7年 6月 9日	現地調査
令和7年 6月12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

物件 1 (土地)	金 6, 0 4 0, 0 0 0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。

ー以下余白ー

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	鈴鹿市南玉垣町字玉垣	
	地 番	6 8 9 0 番	
	地 目	宅地	
	地 積	2 3 2.3 0 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	_____		

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」駅の北方約2.2km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道背後至近に、一般住宅等を主体とする住宅地域。現状維持で推移するものと予測される。	
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	準工業地域
	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	特になし
画地条件（規模，形状等）	間口約10m，奥行約22m，地積232.30㎡（登記数量）の概ね長方形の中間画地。概ね路面等高，地勢平坦。	
接面道路	北側幅員約10m舗装市道南玉垣254号線（建築基準法第42条1項1号該当）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	雑草等が荒れた，概ね更地の状態にある（従前用途は住宅）。隣接地は更地，住宅，駐車場。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	・隣接地（6889番，6886番1等）との境界は現況一見では不明確である。 ・第三者の占有を徴表するものはないと思料される。 ・明確な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下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

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	45,700	0.95	232.30	10,080,000

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……………0.95 下記条件等

画地条件等 0.95：下記項目の相乗積

・奥行長大（やや劣る）－3（0.97）

・雑草等で現況一見での境界不明確－2（0.98）

ウ 地 積……………登記地積を採用

2. 評価額の判定

目的土地の評価額を下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

番号	更地価格（円） <1エ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,080,000	1.00	1.00	0.60	6,040,000

イ 占有減価率……………必要なしと判断。

ウ 市場性修正……………1.00 と判定した。

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を考慮した。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 地形図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

北側幅員約 6m市道に接する規模 200 m²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－9）

所 在：鈴鹿市南玉垣町字玉垣 7 0 3 0 番

価 格：42, 200 円／m²

位 置：近鉄名古屋線「白子」駅の北西方道路距離約 3 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：416 m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側幅員 5.8m市道に接面

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

(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／m ² 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／m ²
R 7 . 1 . 1	42,200	× 100.6/100	× 100/103	× 100/90	45, 700

（百円未満切捨）

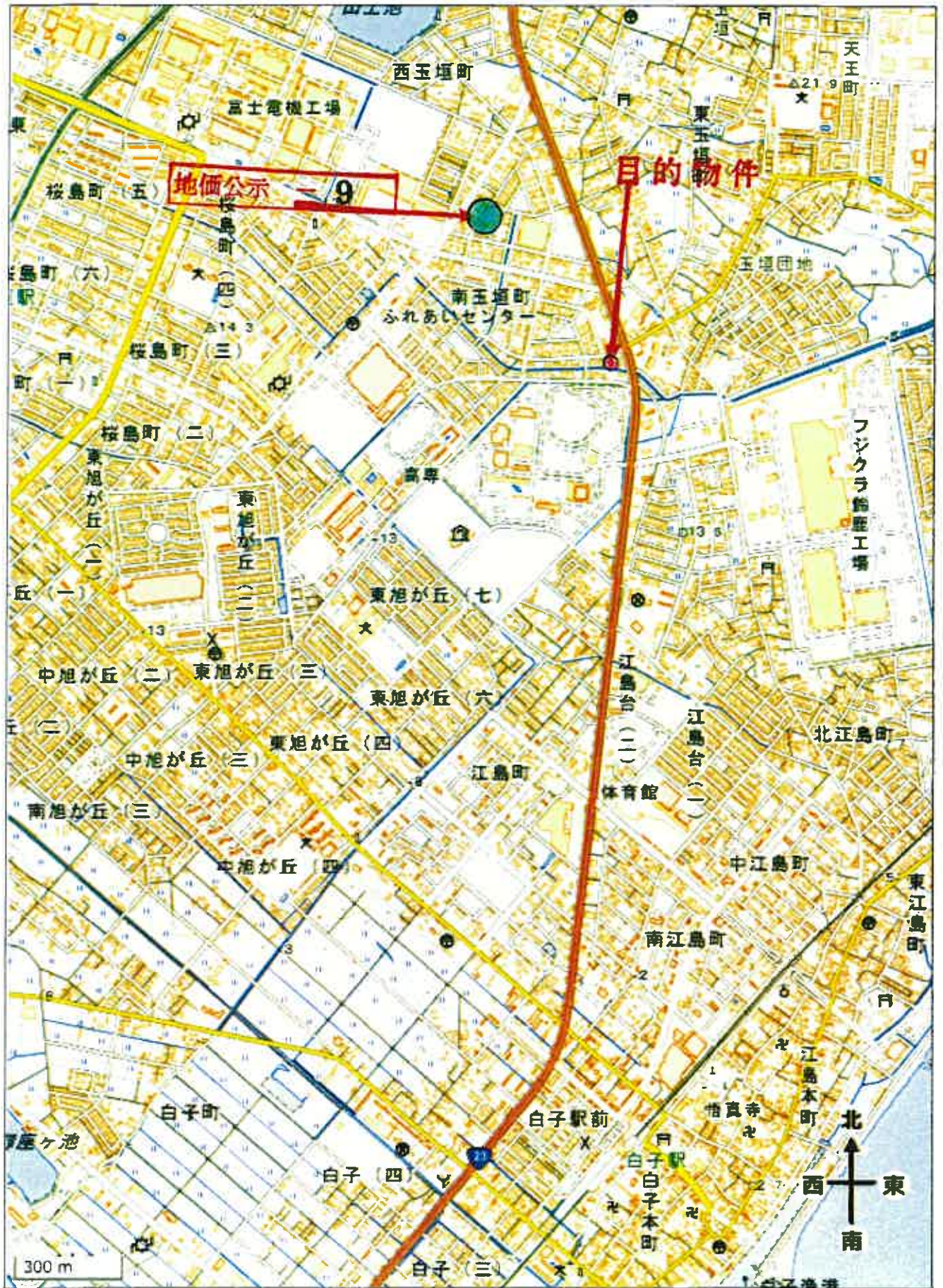
ウ 主たる標準化補正内訳・・・方位

エ 主たる地域要因内訳・・・90（街路条件，環境条件等を考慮）

(4) 標準価格の決定

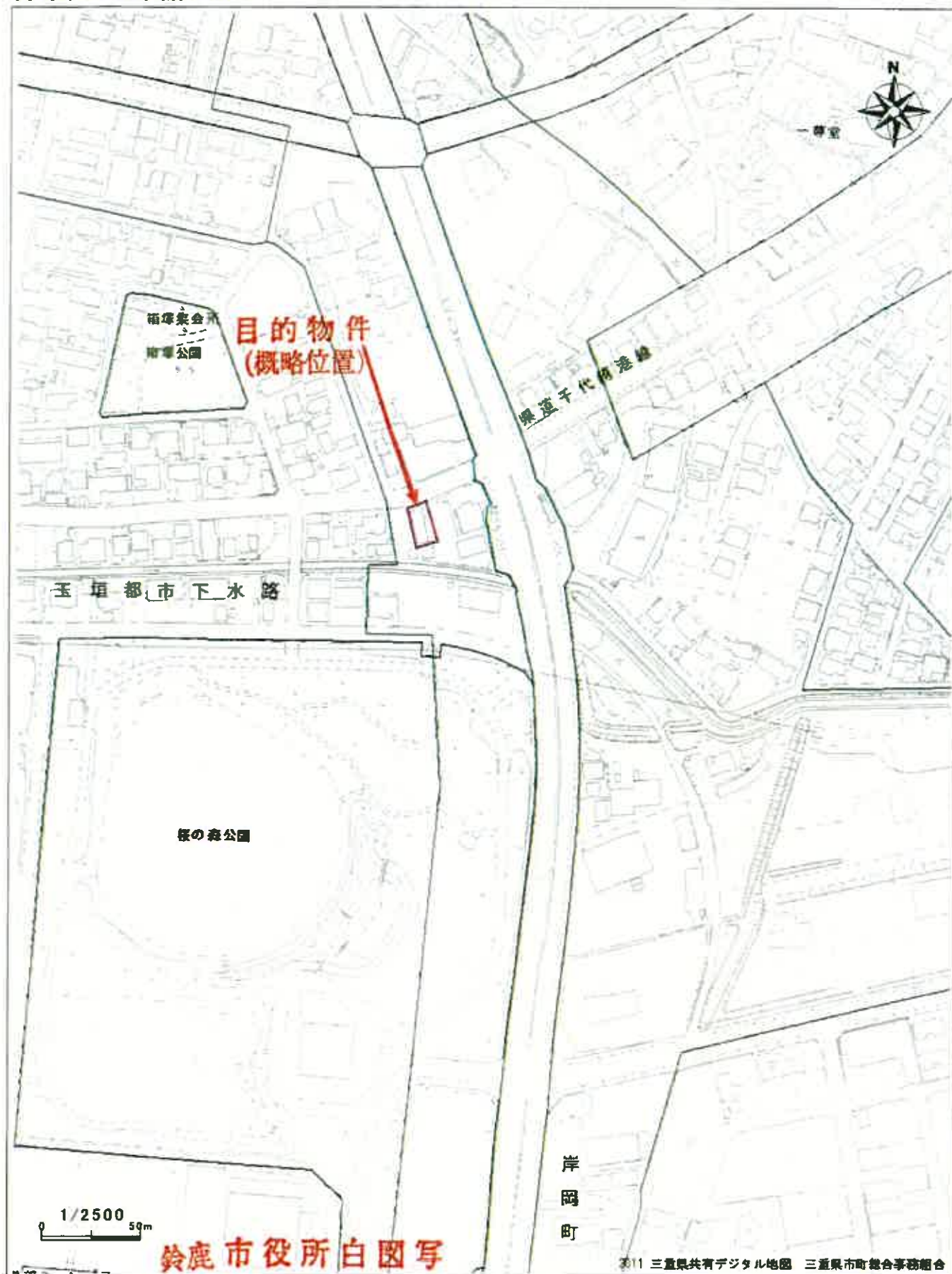
標準画地の価格は，（3）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，45, 700 円／m²と決定した。

○標準価格 45, 700 円／m²



位置図
(概略位置)

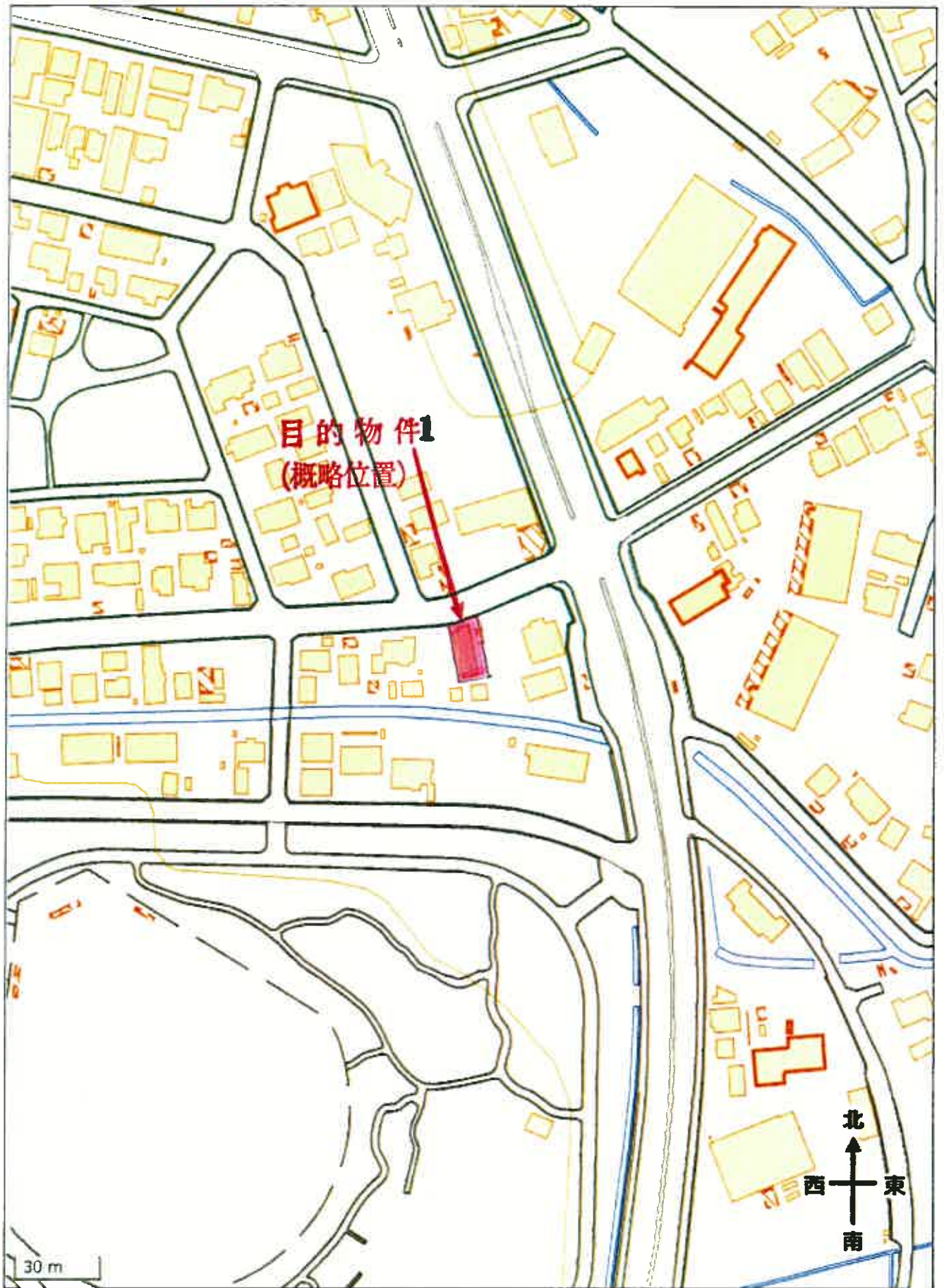
都市計画(申請図用)

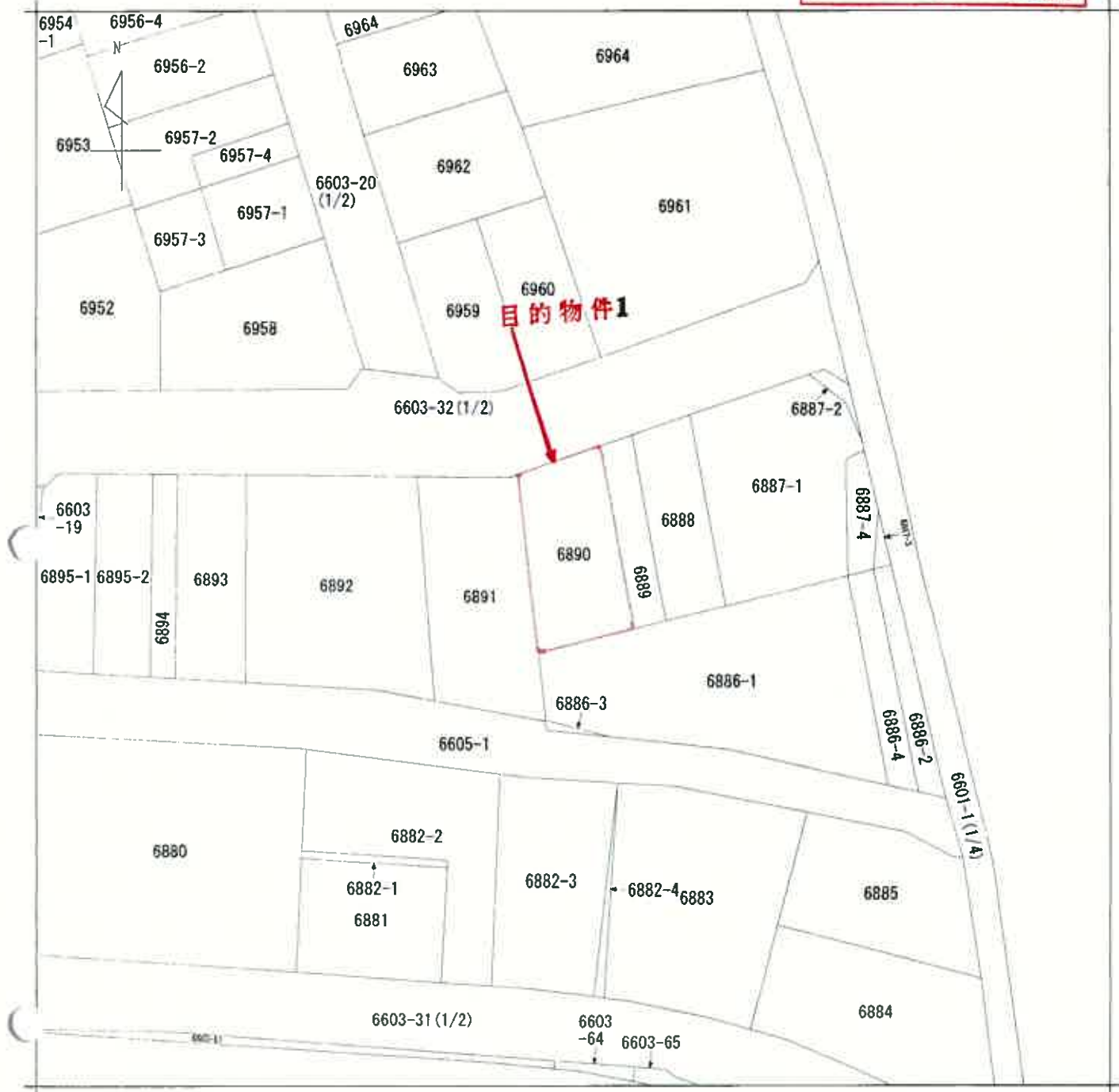


地形図は三重県市町総合事務組合「2011 三重県共有デジタル地図（数値地形図2500（道路線1000）」を使用。

（平成25年8月1日三総合地第100号）

印刷日: 令和7年6月7日





(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。

地番区域見出

南玉垣町

請求部	所在地	鈴鹿市南玉垣町字玉垣				地番	6890番		
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
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。

(津地方法務局鈴鹿出張所管轄)

令和7年6月9日

津地方法務局

請求番号：4-1

登記官

(11)

公 園 亭