

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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 7年12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月13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 8年 1月 9日 午後 1時00分から 令和 8年 1月 9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11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）
1, 2	900, 000 720, 000	一括	180, 000	21, 331	6, 094
1	590, 000				
2	310, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 鈴鹿市稲生塩屋三丁目
地 番 1752番
地 目 宅地
地 積 271.07平方メートル

持分3分の1

- 2 所 在 鈴鹿市稲生塩屋三丁目
地 番 1755番1
地 目 雑種地
地 積 146平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月15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1, 2】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。Aの持分に対するBの占有権原は使用借権と認められる。B所有の売却対象外建物(家屋番号1752番)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

各土地間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 鈴鹿市稲生塩屋三丁目
地 番 1752番
地 目 宅地
地 積 271.07平方メートル

共有者 A 持分3分の1

- 2 所 在 鈴鹿市稲生塩屋三丁目
地 番 1755番1
地 目 雑種地
地 積 146平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1



令和7年(ヌ)第23号
令和7年8月 1日受理
令和7年8月**20**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 鈴鹿市稲生塩屋三丁目
地 番 1752番
地 目 宅地
地 積 271.07平方メートル
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 鈴鹿市稲生塩屋三丁目
地 番 1755番1
地 目 雑種地
地 積 146平方メートル
共有者 A 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鈴鹿市稲生塩屋三丁目11番3号		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 地図 (法14条1項) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有 (共有) 者 B ☐ 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			
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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1, 2関係)	
所 在	鈴鹿市稲生塩屋三丁目1752番地、1755番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1752番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	116.70㎡
所 有 者	☒ 土地所有 (共有) 者B ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和58年10月30日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物符号1 種 類: 居宅 構 造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積: 45.20㎡

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 物件所有（共有）者 A	物件1, 2の土地は、私と弟Bの共有になっています。 物件1, 2上には弟B名義の家が建っており、弟Bが家族で居住しています。私は一室を間借りしている形です。 共有持ち分となっている物件1, 2上に弟Bが自身の家を所有することについて、私との間で賃料等のやりとりはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

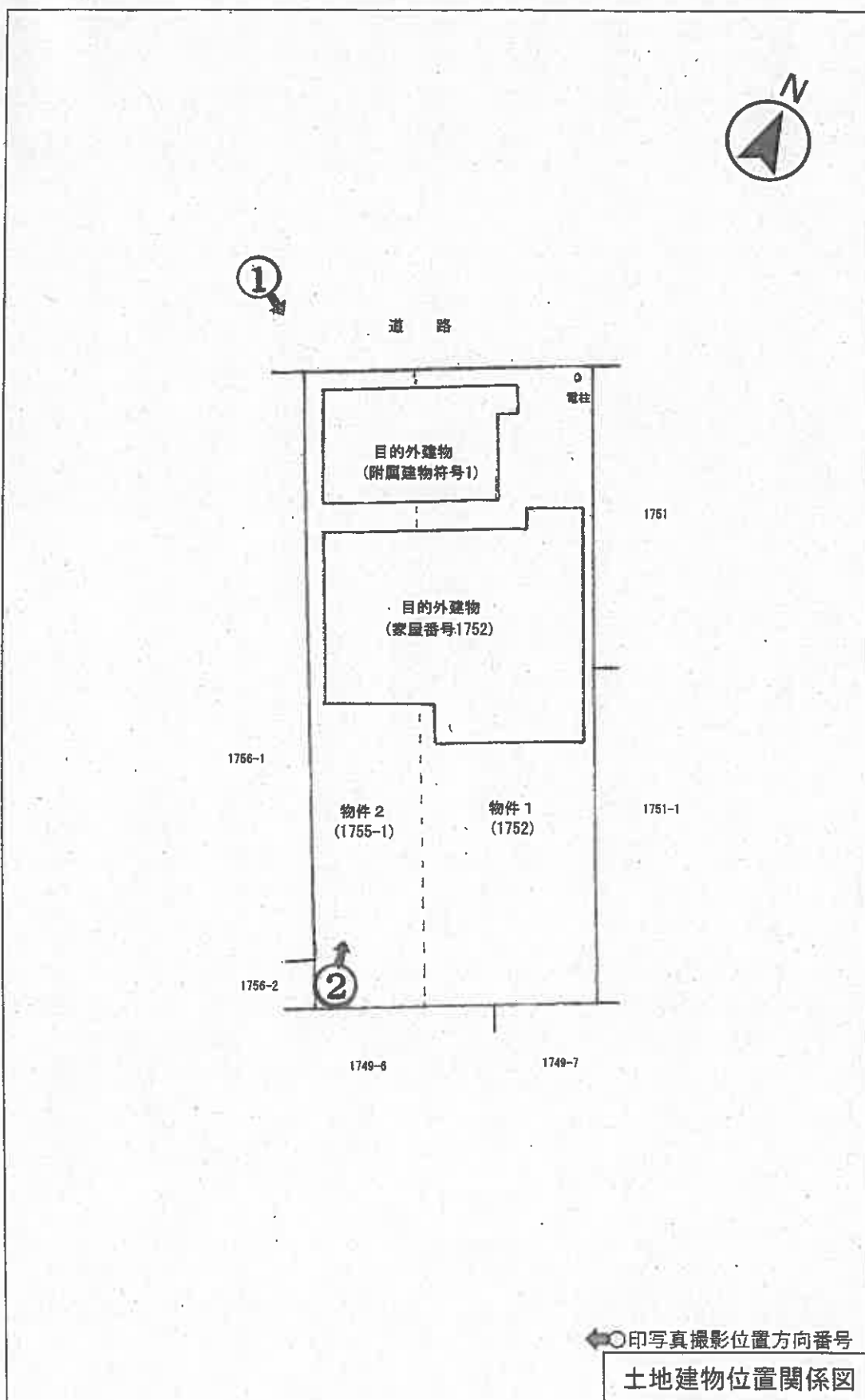
執 行 官 の 意 見

- 物件1,2土地には3枚目に記載したとおりB名義の家が建っている。物件1,2は一体としてその敷地として利用されていることから、その境界は不明瞭である。
物件1と東側隣地(1751番)との間にはコンクリート杭が存在し、また、物件2と西側隣地(1756-2)との間には一部フェンスが存在し、また、物件1,2と南側隣地(1749-6)の間にもフェンスが存在することから、その辺りに境界が存在するものと思われた。
- 物件1,2のAの持ち分に対する目的外建物の敷地の占有権原は、関係人の陳述から使用借になるものと考えられる。
- 本件は、共有持ち分のみの売却であること及び物件上にB名義の家屋が存在することから、買受人は相共有者Bとの間でその利用に関する協議が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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8月4日 (月) 13:00-13:30	津地方法務局	地図 (公図) 等の写し、証明書等交付
7年8月8日 (金) 13:45-14:00	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有 (共有) 者 A と面談・ 聴取調査
年月日 () : - :	(以下空白)	
年月日 () : - :		
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 を立ち合わせ、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
(6枚目)



(7 枚目)

物件 1

物件 2

目的の外建物

①

物件
外観



物件 2

目的の外建物

物件 1

②

物件
外観



令和 7 年（又）第 2 3 号	
令和 7 年 8 月 8 日	現地調査
令和 7 年 8 月 1 9 日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 川 勝 彦

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 590,000 円
物件2（土地）	金 310,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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及び2の内訳価格は物件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

* * * 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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	鈴鹿市稲生塩屋三丁目	
	地 番	1 7 5 2 番	
	地 目	宅地	
	地 積	271.07 m ²	
	所 有 者	A 持分3分の1	
2	所 在	鈴鹿市稲生塩屋三丁目	
	地 番	1 7 5 5 番 1	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	146 m ²	
	所 有 者	A 持分3分の1	
番号	特 記 事 項		
1 及 び 2	持分3分の1のみの売却である。		

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1及び2）

位 置・交 通	伊勢鉄道線「鈴鹿サーキット稲生」駅 南東方 直線距離 約 1.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	鈴鹿市南東部に位置する一般住宅，共同住宅，未利用地等 が混在する住宅地域である。	
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・市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	日影規制
画 地 条 件	・地積：417.07 m² ・長方形形状画地 ・間口：約 13.5m，奥行：約 27.5m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北側 幅員約 2 m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路と等高に接する	
土地の利用状況等	・物件外建物等の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特 記 事 項	物件外建物（木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建・116.70 m ² ・B所有）及び物件外建物附属建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建・45.20 m ² ・B所有）あり。 セットバックを要する。 前面道路にガス配管あり。	

（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

① 建付地価格（物件1及び2）

目的土地の建付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	建付 減価 エ	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1 及 び 2	26,800	0.86	417.07	1.00	1 / 3	3,200,000

※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……0.86 <下記条件の相乗積>

※小数点第3位四捨五入

画地条件（幅員） 0.90

画地条件（セットバック） 0.95

ウ 地 積……登記数量による。

エ 建 付 減 価……建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

「各物件の基礎となる価格」

上記物件1及び2の一括建付地価格を各物件の面積に応じて案分すると次のようになる。

$$\text{物件1} \cdots 3,200,000 \text{ 円} \times \frac{271.07 \text{ m}^2}{417.07 \text{ m}^2} \rightleftharpoons 2,080,000 \text{ 円} \\ \text{(端数処理)}$$

$$\text{物件2} \cdots 3,200,000 \text{ 円} \times \frac{146 \text{ m}^2}{417.07 \text{ m}^2} \rightleftharpoons 1,120,000 \text{ 円} \\ \text{(万円未満切捨)}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件外建物のための土地利用権等価格を控除し、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

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 及び 2	3, 200, 000	0. 05	使用借権	160, 000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%と査定した。

「各物件の基礎となる価格」

上記物件1及び2の一括土地利用権等価格を各物件の面積に応じて案分すると次のようになる。

$$\text{物件1} \cdots \cdots 160,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{271.07 \text{ m}^2}{417.07 \text{ m}^2} \quad \rightleftharpoons \quad 104,000 \text{ 円} \\ \text{(端数処理)}$$

$$\text{物件2} \cdots \cdots 160,000 \text{ 円} \quad \times \quad \frac{146 \text{ m}^2}{417.07 \text{ m}^2} \quad \rightleftharpoons \quad 56,000 \text{ 円} \\ \text{(千円未満切捨)}$$

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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	2,080,000	-104,000		0.50	0.60	590,000
2	1,120,000	-56,000		0.50	0.60	310,000
一 括 価 格 (合 計)						900,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……使用借権の負担のある底地のみの売却である事並びに
持分のみの売却である事などを考慮した。

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

- ・位置図
- ・公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・地積測量図写し（同上）
- ・建物図面・各階平面図写し（概略）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 4m舗装道路沿いの規模約 300 m²の整形地

(2) 地価公示価格「鈴鹿－22」

所 在：鈴鹿市稲生西 2 丁目 11216 番 1

「稲生西 2-12-11」

価 格：19,300 円/m²

位 置：近鉄名古屋「白子」駅の西方道路距離約 3.6 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：198 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側，幅員 4m市道

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：一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域

(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/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 ア×イ×ウ×エ
R7.1.1	19,300	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{70}$	26,800

ウ 主たる標準化補正内訳……方位（+3）

エ 主たる地域要因内訳……70（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， 26,800 円/m²と決定した。

○ 標準価格 26,800 円/m²

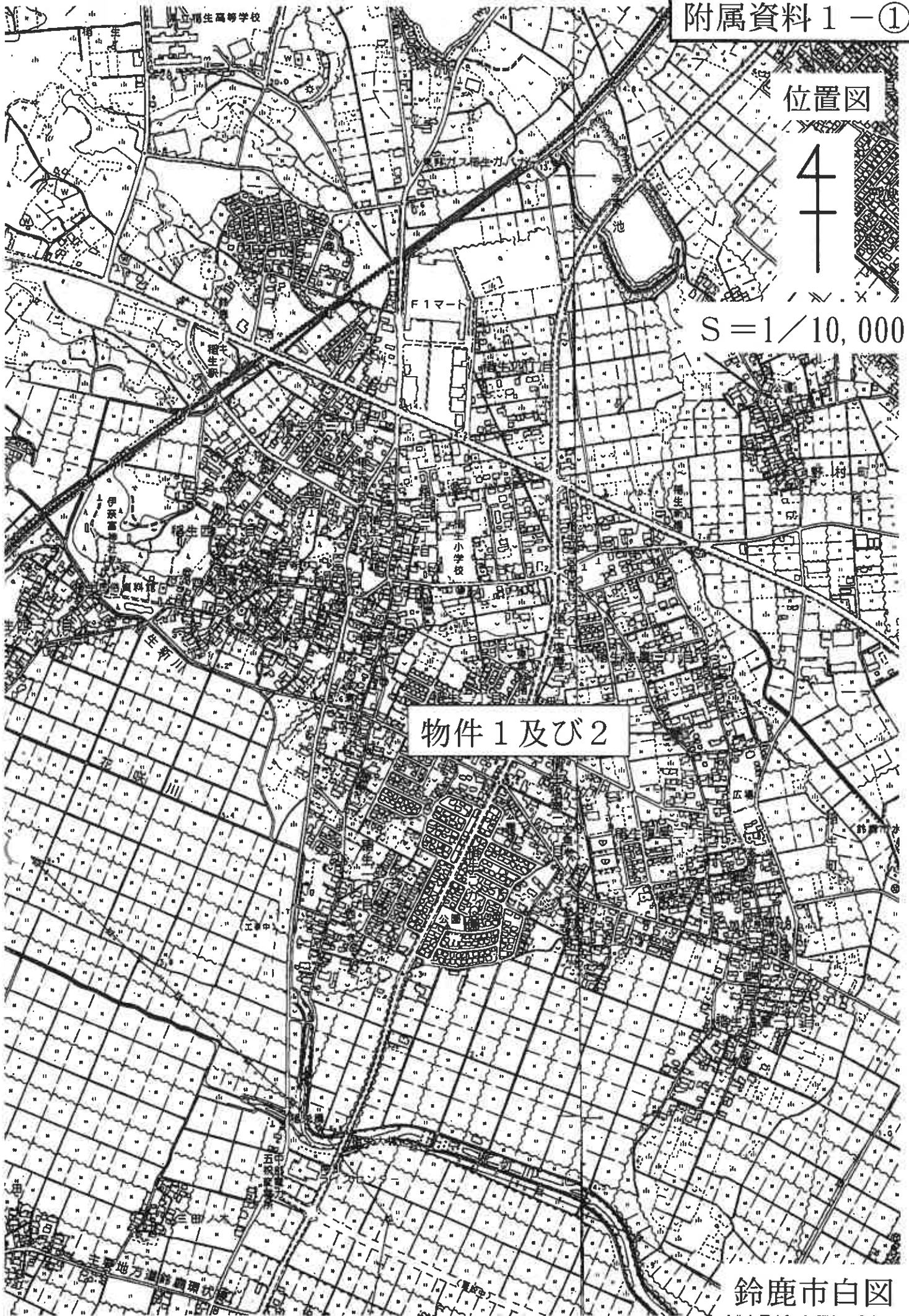
位置図

4
+

S = 1 / 10,000

物件 1 及び 2

鈴鹿市白図







建物図面・各階平面図(概略)

この図面はA 3 サイズをA 4 サイズに縮小しています

附錄第八号、四

面
图
物
建

1752番

呼番屋家

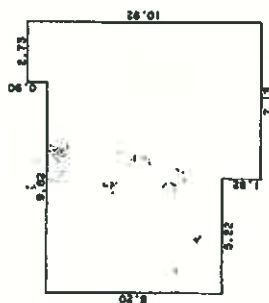
建物の所在
鈴鹿市相生塩屋三丁目1752番地、1755番地1

昭和58年11月24日登記

圖面階各

0014946

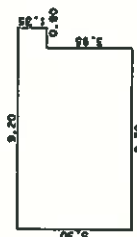
(卅)



求積表

8.20	X	5.22	=	42.8040
10.02	X	4.40	=	44.0880
10.92	X	2.73	=	29.8116
合 計				116.7036
床面積				116.70 ㎡

(符1)



我 國 求

5:30	x	8:30	=	43.9900
1:35	x	0:90	=	1.2150
合 計				45.2050
床面積				45.20 m ²

知
製
作

1 / 250

申請人

縮尺 500

(三) 試田令十坪 國庫稅三十畝 穀三

物件 1 及び 2

物件外建物

物件外建物附属建物