

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鈴鹿市岸岡町字八反坪 |
| | 地 番 | 1 4 0 4 番 5 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市岸岡町字八反坪 1 4 0 4 番地 5 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 4 番 5 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6. 0 0 平方メートル
2 階 4 8. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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, 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鈴鹿市岸岡町字八反坪 |
| | 地 番 | 1 4 0 4 番 5 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市岸岡町字八反坪 1 4 0 4 番地 5 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 4 番 5 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6. 0 0 平方メートル
2階 4 8. 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第9号
令和7年4月28日受理
令和7年5月26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 鈴鹿市岸岡町字八反坪
地 番 1 4 0 4 番 5 4
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 1 1 平方メートル
- 2 所 在 鈴鹿市岸岡町字八反坪 1 4 0 4 番地 5 4
家屋 番号 1 4 0 4 番 5 4
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル



522*

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)	
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	☐ 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 (☐ 主である建物 ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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
(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
☒ A (所有者)	本件土地建物には、私が夫婦で居住していましたが、昨年2月に妻が亡くなり、以後は私一人で居住しています。誰にも貸したり等はしておりません。 妻が他界してから気力がなくなり、掃除もできていませんが、建物に不具合等はありません。 本件物件が売却されたら故郷に帰る予定です。ただ、多くの家財道具は持っていきませんので残していくことになると思います。外に停まっている軽自動車も私のものですので、引き取り先を探してみます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件建物の内部調査及び所有者Aからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者Aが居住して占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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4月28日 (月) 13:00-13:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し、証明書等交付
7年4月30日 (水) 12:50-13:00	物件所在地	物件・外観調査、近隣住人に聴取調査、事務連絡 投函
7年4月30日 (水) :-:	津地方裁判所	軽自動車検査協会に照会書送付、鈴鹿市役所に固 定資産評価証明書等申請
7年5月14日 (水) :-:	津地方裁判所	期日通知書送付
7年5月20日 (火) 11:20-11:50	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者 A と 面談、聴取調査 (評価人 佐々木勝己 同行)。
年月日 () :-:	(以下空白)	
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、解錠技術者に解錠させ 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)



1404-57

1404-56

1404-55

物件2建物

道路（市道）

物件1土地

1404-54

1404-53

1404-52

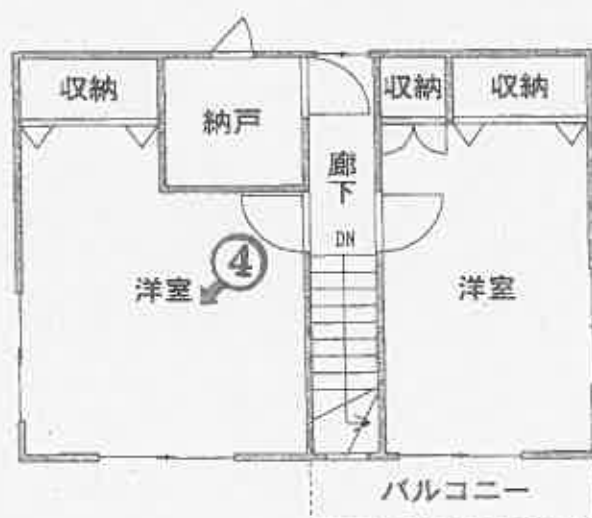


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



1 階



2 階

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

物件 2

①

物 件
外 観



②

物件 2
内 部



(8枚目)

③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



令和7年（ケ）第9号		
令和7年	5月20日	現地調査
令和7年	6月4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 4,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,550,000 円
物件 2 (建物)	金 3,010,000 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）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	鈴鹿市岸岡町字八反坪	
	地 番	1 4 0 4 番 5 4	
	地 目	宅地	
	地 積	119.11 m ²	
2	所 在	鈴鹿市岸岡町字八反坪 1 4 0 4 番地 5 4	
	家屋番号	1 4 0 4 番 5 4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造ルーフィングぶき2階建	
	床 面 積	1階 46.00 m ² 2階 48.00 m ² 延べ 94.00 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）

位 置・交 通	近鉄名古屋線「千代崎」駅 西方・直線距離 約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に、共同住宅も介在する既成住宅地域	
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	—————
画 地 条 件	・地積：119.11㎡ ・正方形画地 ・間口：約11m, 奥行：約11m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約4.5m（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	・現況宅地 ・物件2建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地内に公共マスは設置されているが、接続されていない模様である。（鈴鹿市上下水道局より聴取）	

(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	主である建物	
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8月6日 新築
	経 過 年 数	18 年
	経済的残存耐用年数	7 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等（オール電化住宅）
	そ の 他	電気温水器
床面積（現況）	1階	46.00 m ²
	2階	48.00 m ²
	延べ	94.00 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	2SLDK（附属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 本件建物の各所に、傷みや汚れ等の経年劣化が見られた。	

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,800	1.01	119.11	0.95	4,320,000

※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・・・・・・ 1.01
・画地条件（方位）

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。

(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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	160,000	94.00	0.22	3,300,000

※万円未満切捨

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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{7 \text{ (注1)}}{(18 + 7) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.22$$

※小数点第3位四捨五入

〈注1〉経済的残存耐用年数
〈注2〉経過年数

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等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

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	4,320,000	0.40 法定地上権	1,730,000

※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定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

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	4,320,000	－ 1,730,000		1.00	0.60	1,550,000
2	3,300,000	＋ 1,730,000	1.00	1.00	0.60	3,010,000
一 括 価 格 (合計)						4,560,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：特になし。

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
- ・ 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）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※北側幅員約4.5m舗装道路沿いの規模約120㎡の整形地

(2) 地価公示価格：鈴鹿－16

所 在： 鈴鹿市岸岡町字泉野1200番53
 価 格： 39,600 円／㎡
 位 置： 近鉄名古屋線「千代崎」駅の北西方 道路距離約1.6km
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 201 ㎡
 供給処理施設： 水道，下水，ガス
 接 面 街 路： 北側，幅員7m市道
 用 途 指 定 等： 市街化区域・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： 中規模一般住宅が建ち並ぶ中学校に近い住宅地域

(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	39,600	$\times \frac{100.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	= 37,800

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 105 (街路，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，37,800 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 37,800 円／㎡

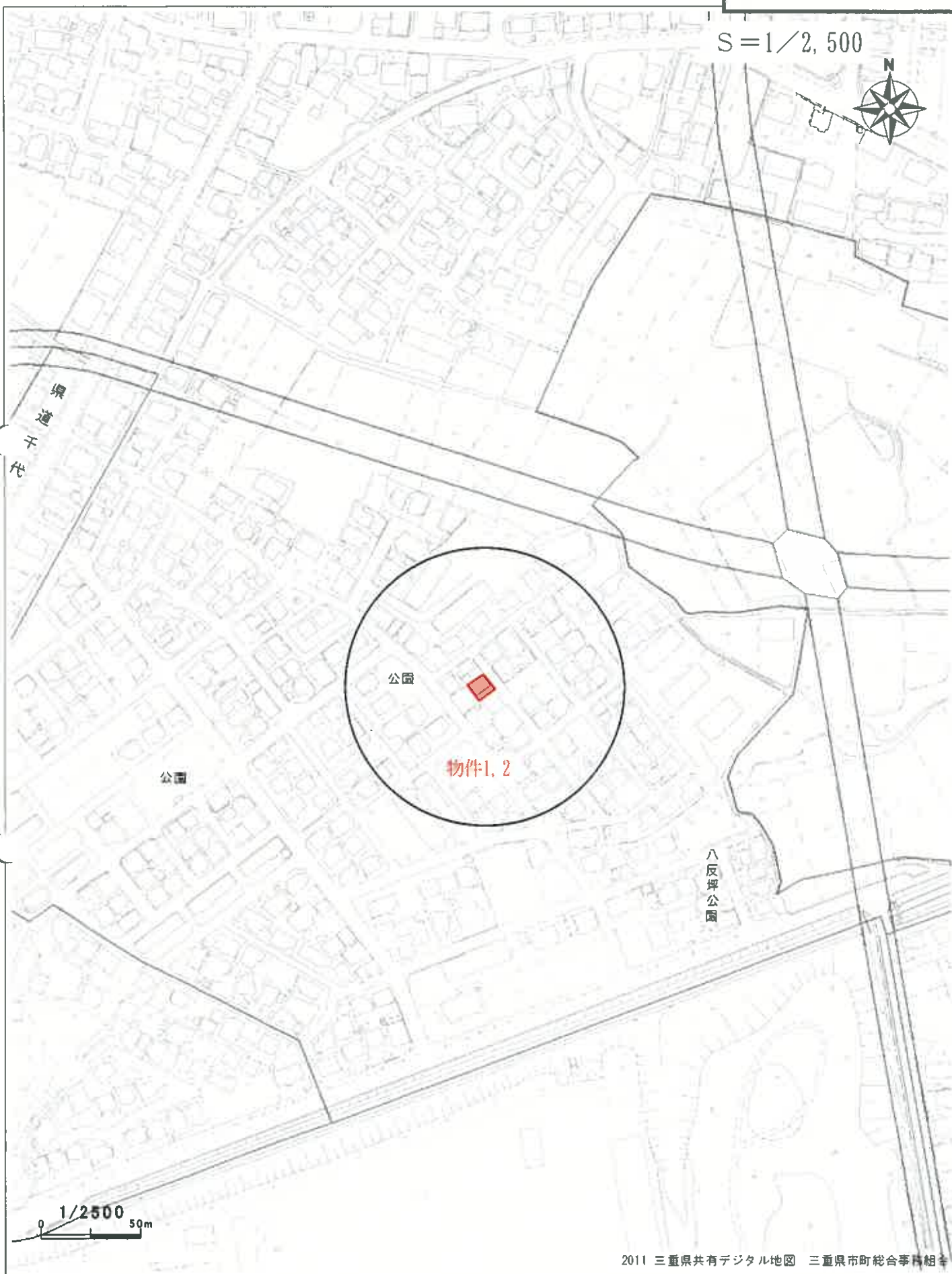
位置図

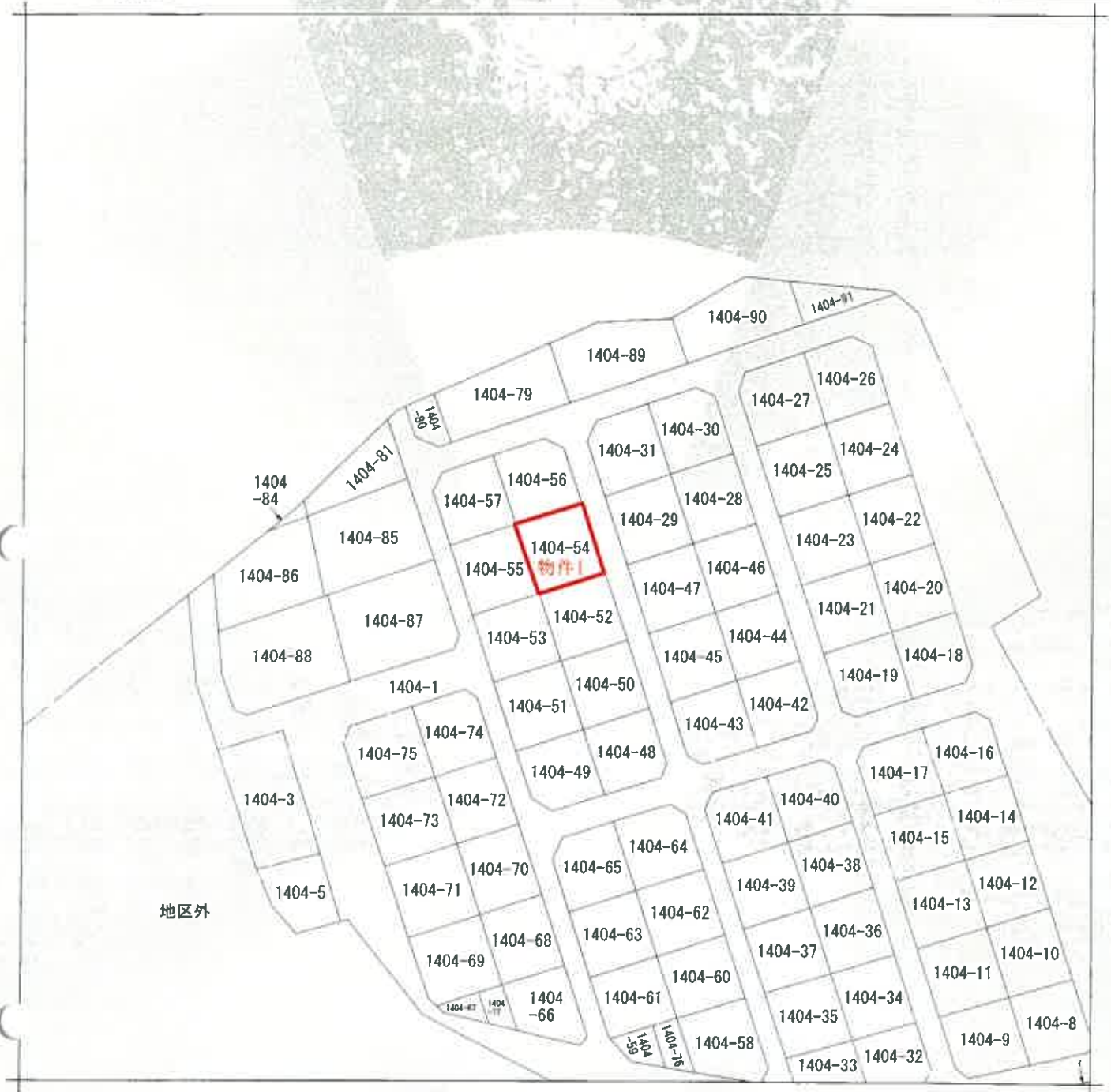
S=1/10,000



案内図

S=1/2,500





(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	鈴鹿市岸岡町字八反坪				地番	1404番54			
出力縮尺	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	方位不明	

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3月26日

岐阜地方法務局大垣支局

登記官

請求番号：11-1

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。
(津地方法務局給出資料管理費)
令和7年3月27日 岐阜地方法務局大垣支局 登記官

0127635

1枚目と同様

96

地番 1404-1
1404-8 ~ 1404-75

土地の所在 鈴鹿市 岸岡町字ノ反坪

地積測量図

求積地積

昭和54年3月17日登記	
⑬ 1404-68 $15.50 \times (72 + 73) = 232.9250$ $\times 1/2 = 118.9625$ m ²	⑭ 1404-69 $14.75 \times (87 + 73) = 229.250$ $\times 1/2 = 114.625$ m ²
⑮ 1404-69 $14.80 \times (73 + 77) = 222.3280$ $\times 1/2 = 111.1640$ m ²	⑯ 1404-70 $15.48 \times (78 + 73) = 242.7140$ $\times 1/2 = 121.3570$ m ²
⑰ 1404-71 $15.49 \times (76 + 77) = 239.0107$ $\times 1/2 = 119.50535$ m ²	⑱ 1404-72 $15.42 \times (74 + 70) = 238.0848$ $\times 1/2 = 119.0424$ m ²
⑲ 1404-73 $15.43 \times (74 + 76) = 232.4677$ $\times 1/2 = 116.23385$ m ²	⑳ 1404-74 $11.01 \times 0.90 = 9.9090$ m ²
㉑ 1404-75 $11.04 \times 0.88 = 9.7552$ m ²	㉒ 1404-76 $11.08 \times 0.86 = 9.5288$ m ²
㉓ 1404-77 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㉔ 1404-78 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㉕ 1404-79 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㉖ 1404-80 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㉗ 1404-81 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㉘ 1404-82 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㉙ 1404-83 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㉚ 1404-84 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㉛ 1404-85 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㉜ 1404-86 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㉝ 1404-87 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㉞ 1404-88 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㉟ 1404-89 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㊱ 1404-90 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㊲ 1404-91 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㊳ 1404-92 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㊴ 1404-93 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㊵ 1404-94 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㊶ 1404-95 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㊷ 1404-96 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㊸ 1404-97 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㊹ 1404-98 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²
㊺ 1404-99 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²	㊻ 1404-100 $11.03 \times 0.83 = 9.1549$ m ²

作製者

昭和54年3月6日 作製

嘱託者

1

1

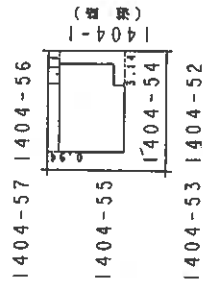
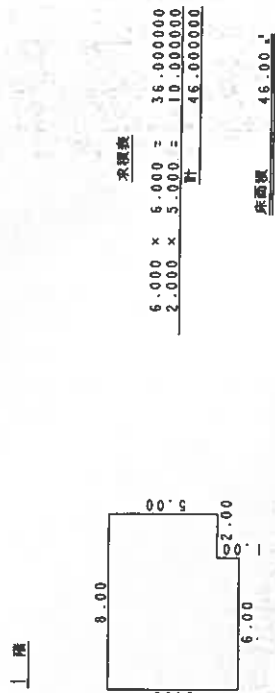
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(津地方方法務局 総務出張所管理)
令和7年3月26日 岐阜地方方法務局 大垣支局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	1404番54
建物の所在	鈴鹿市岸岡町字八反坪1404番地54

別記第二号 (第七十四条第三項関係)



津地方方法務局
19.8.17

(会 員 専 用)

登記

作成者

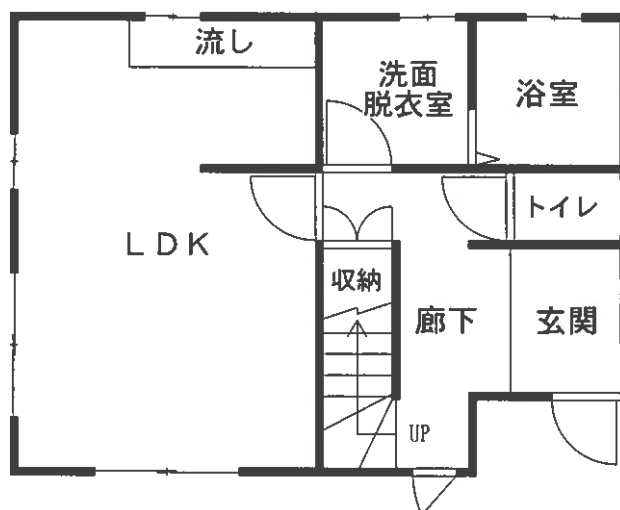
縮尺 1/250

申請人

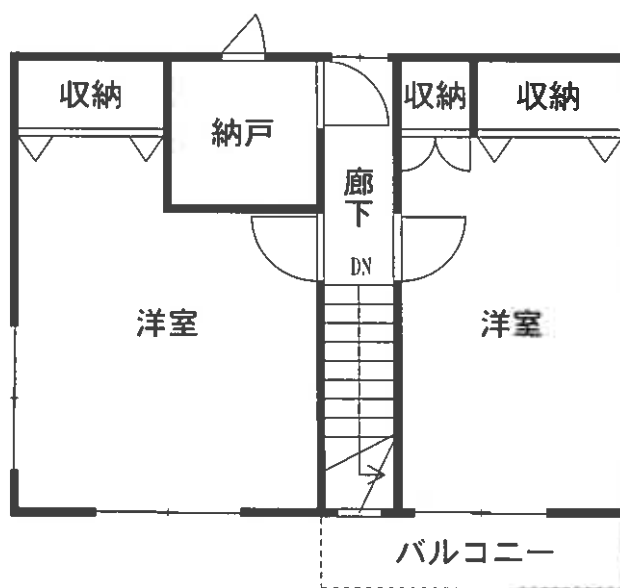
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

建物見取図



1 階



2 階

建物配置図

