

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 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 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 令和 7 年 9 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 7 年 10 月 7 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 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, 2	4,620,000 3,696,000	一括	924,000	40,291	10,883
1	2,060,000				
2	2,560,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 津市津興字出高 |
| | 地 番 | 109番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市津興字出高109番地3 |
| | 家屋 番号 | 109番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.17平方メートル
2階 69.11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 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 | 津市津興字出高 |
| | 地 番 | 109番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市津興字出高109番地3 |
| | 家屋 番号 | 109番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.17平方メートル
2階 69.11平方メートル |



令和7年(ヌ)第12号
令和7年3月26日受理
令和7年4月18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 津市津興字出高
地 番 109番3
地 目 宅地
地 積 223.63平方メートル
- 2 所 在 津市津興字出高109番地3
家屋 番号 109番3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.17平方メートル
2階 69.11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)		
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	本件土地上に電柱及び支線が存在する。		
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	本件建物の南側及び東側に庇(①南側約21㎡、②東側約8㎡)が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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
■ B (所有者の父)	本件土地建物には、私らが家族で居住しています。他に貸したり等はしていません。 建物内では猫を1匹飼っています。

(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)

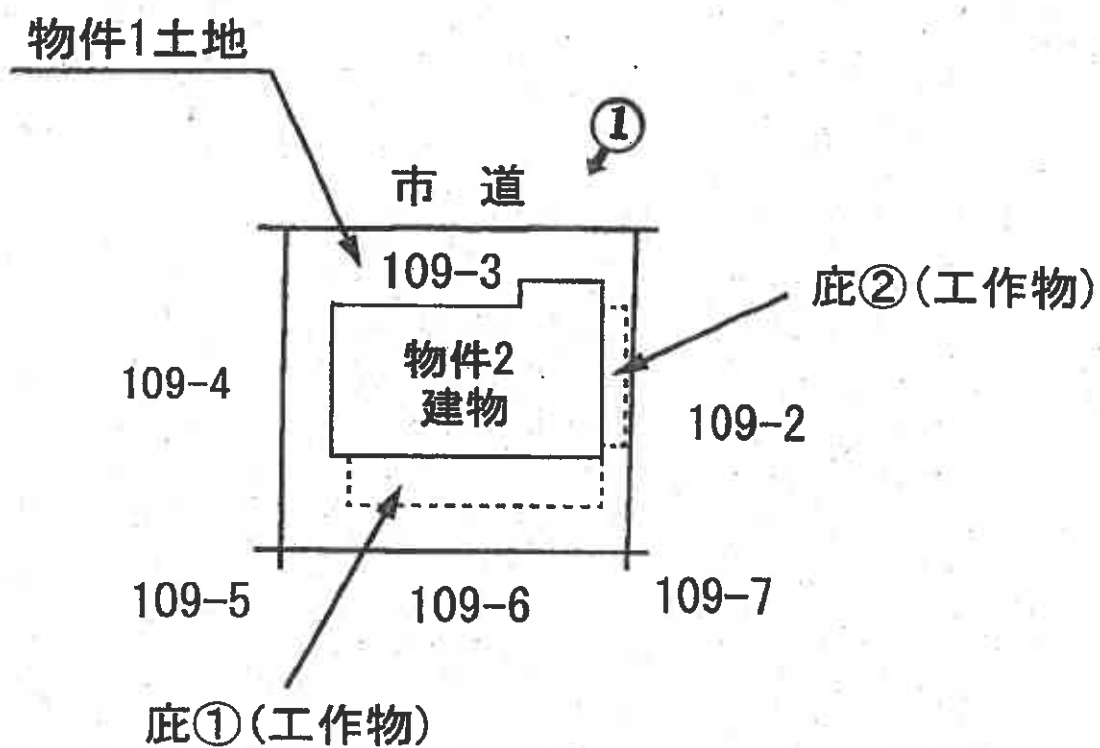
執 行 官 の 意 見

- 本件建物の内部調査及び所有者Aの父B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が家族で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。建物の各所に猫の引っ掻き傷が見られた（写真⑤参照）。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月27日 (木) 9:00-9:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年4月7日 (月) 11:20-11:30	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
7年4月7日 (月) 15:50-15:55	津地方裁判所	所有者の父Bに電話で聴取調査
7年4月14日 (月) 9:30-9:40	津市役所	資産税課で固定資産評価証明書等申請
7年4月15日 (火) 15:50-16:20	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者Aの父Bと面談・聴取調査 (評価人 三輪時弘 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)

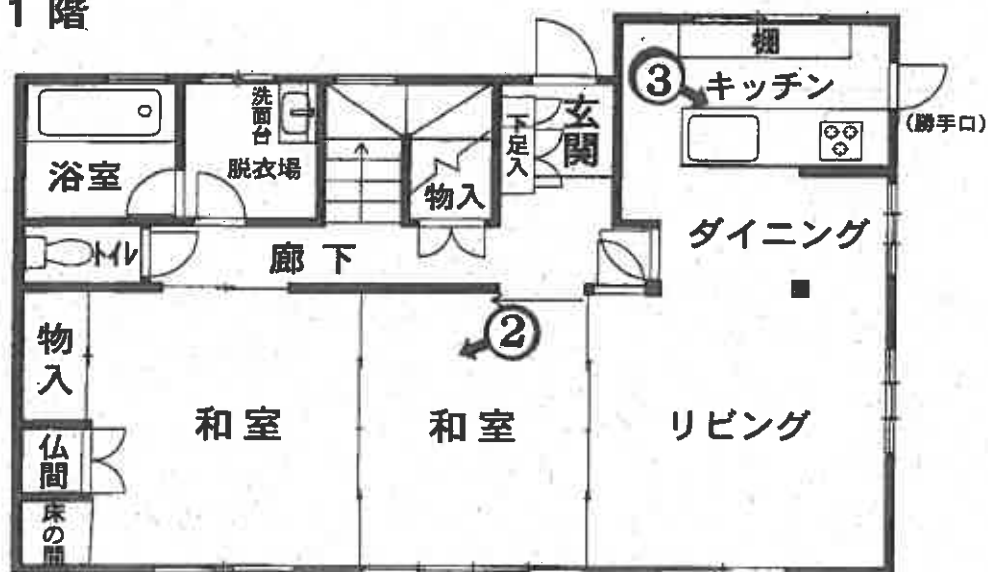


←○印写真撮影位置方向番号

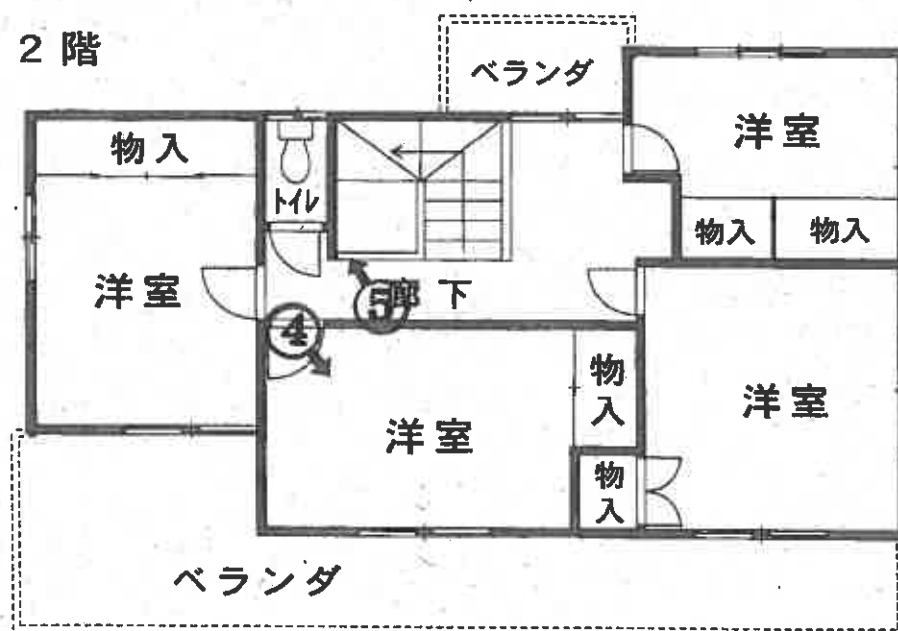
土地建物位置関係図



1 階



2 階



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

物件 2

物件 1

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



(9 枚目)

⑤

物件 2
内 部



令和7年（又）第12号	
令和7年 4 月15日	現地調査
令和7年 4 月30日	評 価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三 輪 時 弘 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,060,000 円
物件 2 (建物)	金 2,560,000 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

物件 番号	所 在 等	登 記	現況
1	所 在	津市津興字出高	
	地 番	1 0 9 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	2 2 3. 6 3㎡	
2	所 在	津市津興字出高 1 0 9 番地 3	
	家屋番号	1 0 9 番 3	
	種 類	居宅	
	構 造	軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 8 5. 1 7㎡ 2 階 6 9. 1 1㎡ 延べ 1 5 4. 2 8㎡	
物件 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	J R 紀勢本線「阿漕」駅, 南東方, 直線距離 約 1.5 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	海岸近くの一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。	
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	第一種低層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	100%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	・道路斜線制限, 北側斜線制限, 高さ制限, 日影規制 ・立地適正化計画 (居住誘導区域) ・津市景観計画 (一般地区)
画 地 条 件	・地積: 223.63㎡ ・正方形, 中間画地 ・間口: 約15m, 奥行: 約15m ・ほぼ平坦	
接 面 道 路	・北側 幅員約6m (種別: 市道), 舗装有, 幅員は両側側溝を含む, ほぼ等高に接面 ※接面道路は建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地の北東側にNTT所有の電柱1本と支線1本が所在している。 ・物件2建物の南側に底① (工作物: 約21), 東側に底② (工作物: 約8㎡) が設置されている。 (附属資料: 配置図等参照)	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有
	下 水 道	有
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。	

(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3年9月8日 新築
	経 過 年 数	34年
	経済的残存耐用年数	3年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、天井板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	85.17㎡
	2階	69.11㎡
	延べ	154.28㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・所有者が居宅として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・建物内で猫を1匹飼っているため、建物内の壁クロスなどに引っ掻き傷等が散見されるほか、1階及び2階の階段付近に壁の破損が認められた。	

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。

物件 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	25,700	1.00	223.63	1.00	5,740,000

※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・・・・・・ 1.00 標準的

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。

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	160,000	154.28	0.08	1,970,000

※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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \times \text{〈注1〉}}{(34 + 3) \times \text{〈注2〉}} \} \times (1 - 0.40) \times \text{観察減価率}$$

$$= 0.08$$

※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

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	5,740,000	0.40 法定地上権	2,300,000

※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

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	5,740,000	－ 2,300,000		1.00	0.60	2,060,000
2	1,970,000	＋ 2,300,000	1.00	1.00	0.60	2,560,000
＝ 括 価 格 (合計)						4,620,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

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
- ・ 法第14条第1項地図写し（法務局備付）
- ・ 地積測量図写し（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：津 - 4

所 在：津市津興字出高109番50
 価 格：25,800 円/㎡
 位 置：JR線「阿漕」駅の南東方 道路距離約1.7km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：223 ㎡
 供給処理施設：水道, ガス, 下水
 接 面 街 路：北側, 幅員6m市道
 用 途 指 定 等：市街化区域, 第一種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：100%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

(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/㎡ $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ}$
令和7年1月1日	25,800	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 25,700

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

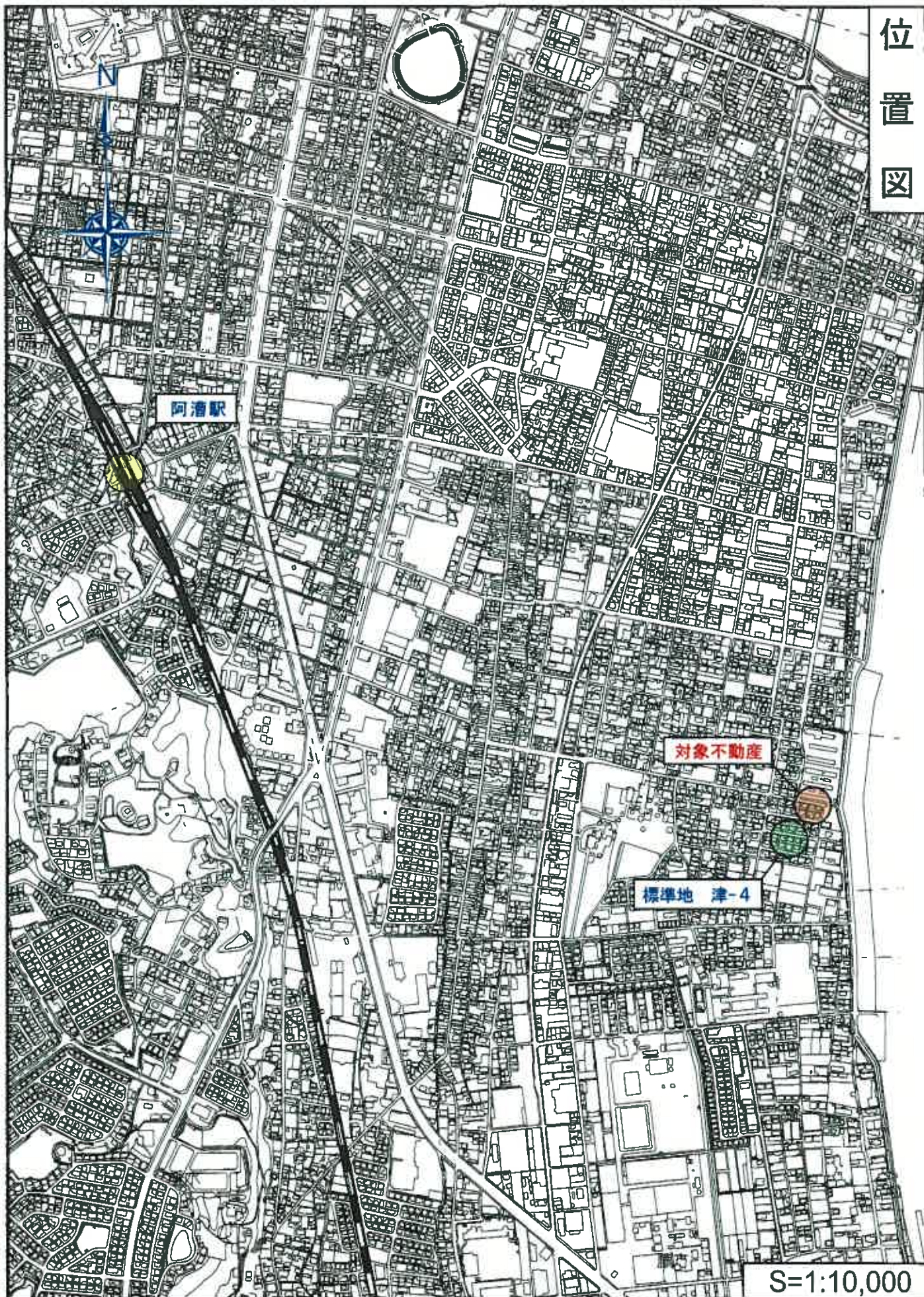
エ 主たる地域要因内訳・・・ 100 (近隣地域内)

(4) 標準価格の決定

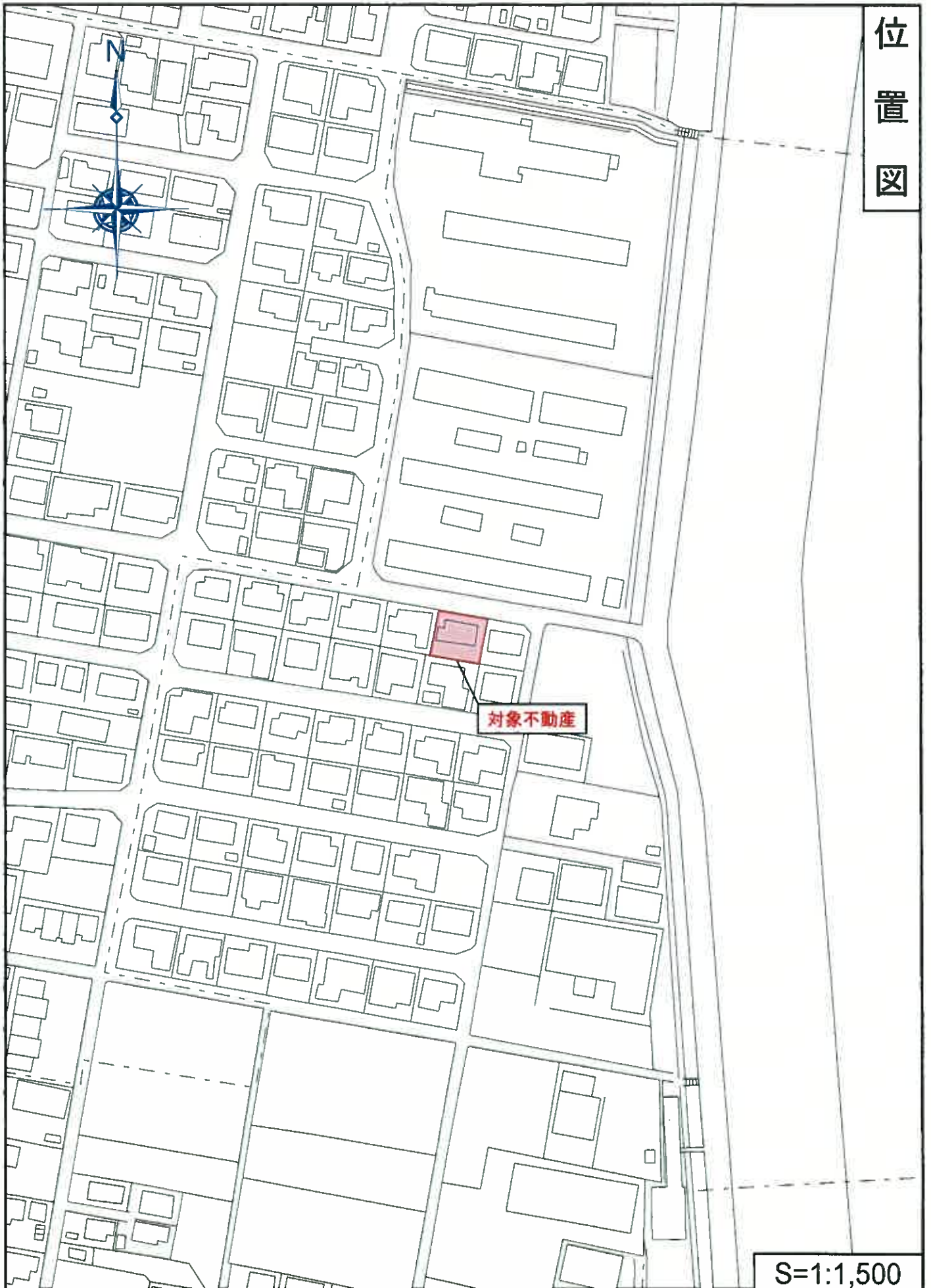
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、25,700 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **25,700 円/㎡**

位置図



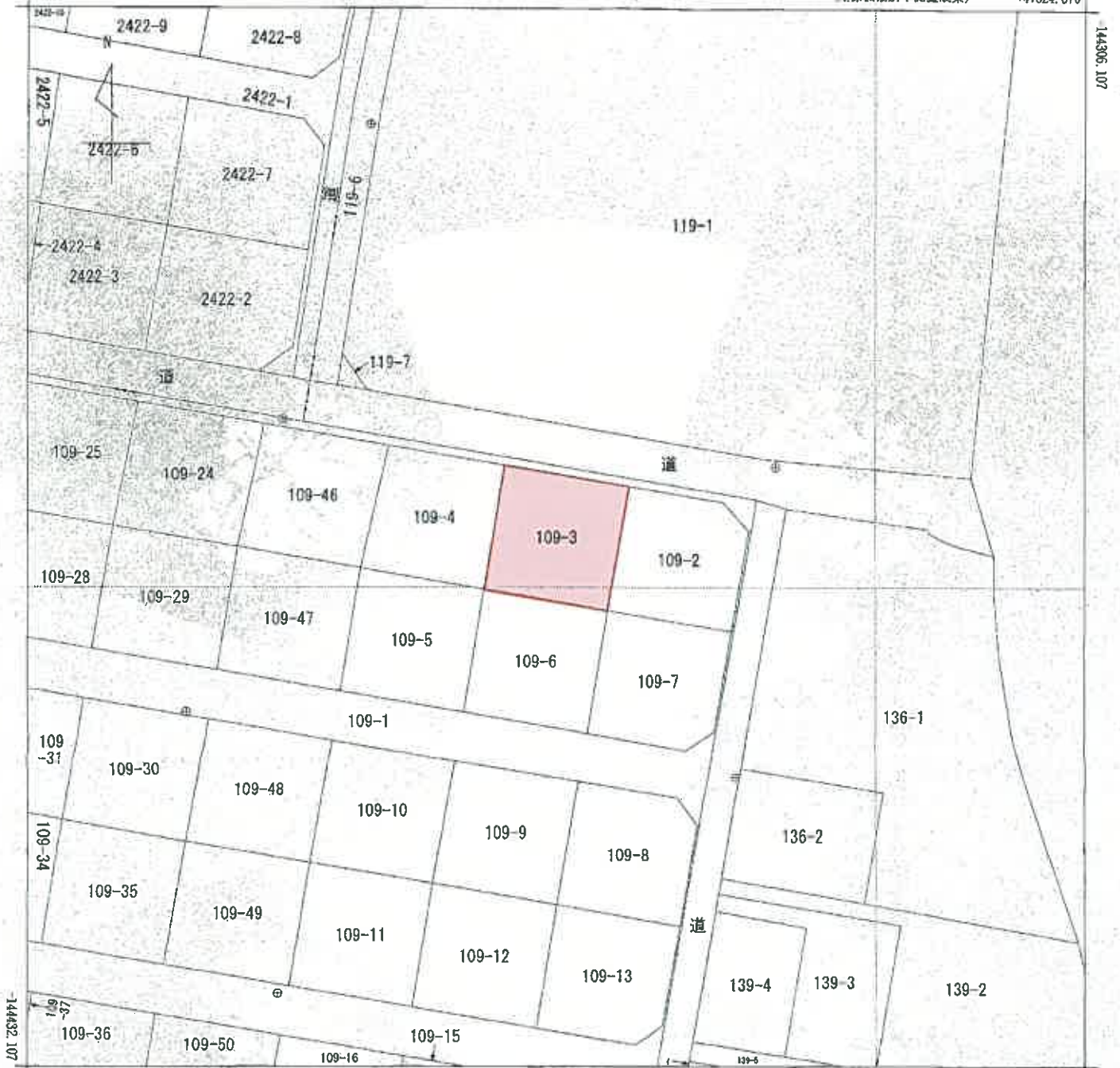
位置図



139-8

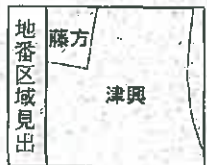
(座標値種別：測量成果)

+47624.670



+47499.670

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在	津市津興字出高				地 番	109番3			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分	甲	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VI	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和3年12月27日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和4年3月2日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年2月25日
津地方法務局

地図整理番号：M14175
(1/1)

登記官

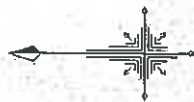
登記年月日：令和4年3月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 津地方支務局

登記官

地積測量図

地番	109-3
土地の所在	津市津國寺出高



求積表

地番	109-3	NO	Xn	Yn	Xn (Yn+1-Yn)	面積
		F0087M	-144360.466	47850.599	-2492076.388724	10.953
		F0170B	-144360.012	47850.599	-1745588.888724	14.560
		F0169B	-144377.767	47850.599	3432112.107676	14.811
		F0088C	-144376.228	47850.599	1788147.147208	14.811
		合計			441.271004	
		合計面積			222.03	14

一辺区画構成図表

点名	X座標	Y座標	面積
109209	-144333.679	47850.599	10.953
109170	-144360.012	47850.599	14.560
109169	-144377.767	47850.599	14.811

測量年月日	令和3年12月15日
測量者	地籍測量士 田嶋

点名	座標	面積
S	109275	10.953
C	109275	14.560
B	109275	14.811
R	109275	14.811
P	109275	14.811
M	109275	14.811
A	109275	14.811

作成者

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成3年9月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月25日 津市地方建築局

各階平面図

052291

家屋番号 109番3

建物 面

建物の所在 津市大字津興寺出馬100番地3

平成3年9月18日登記

1 階



求積表

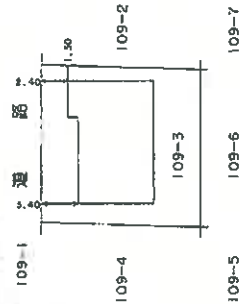
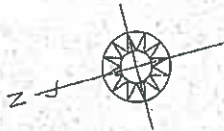
7.05 X 8.00 = 56.4000
8.05 X 3.00 = 24.1500
合計 80.5500
床面積 80.55 ㎡

2 階



求積表

4.56 X 3.00 = 13.6800
5.05 X 5.00 = 25.2500
7.05 X 3.00 = 21.1500
合計 60.0800
床面積 60.08 ㎡



作製者

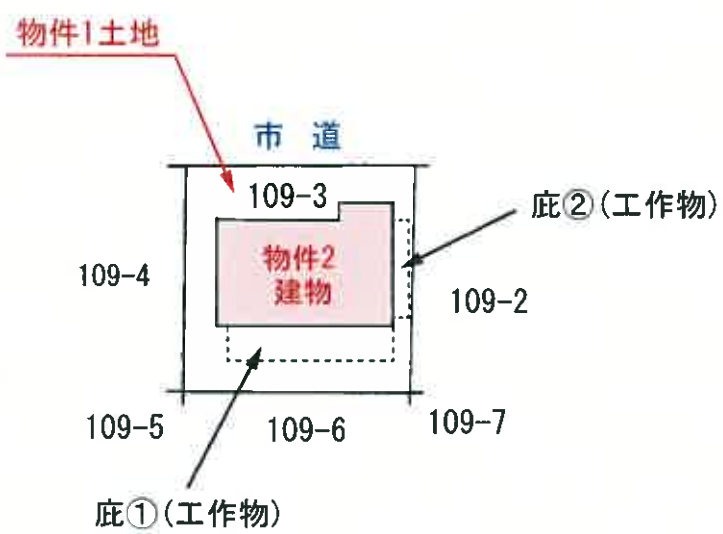
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

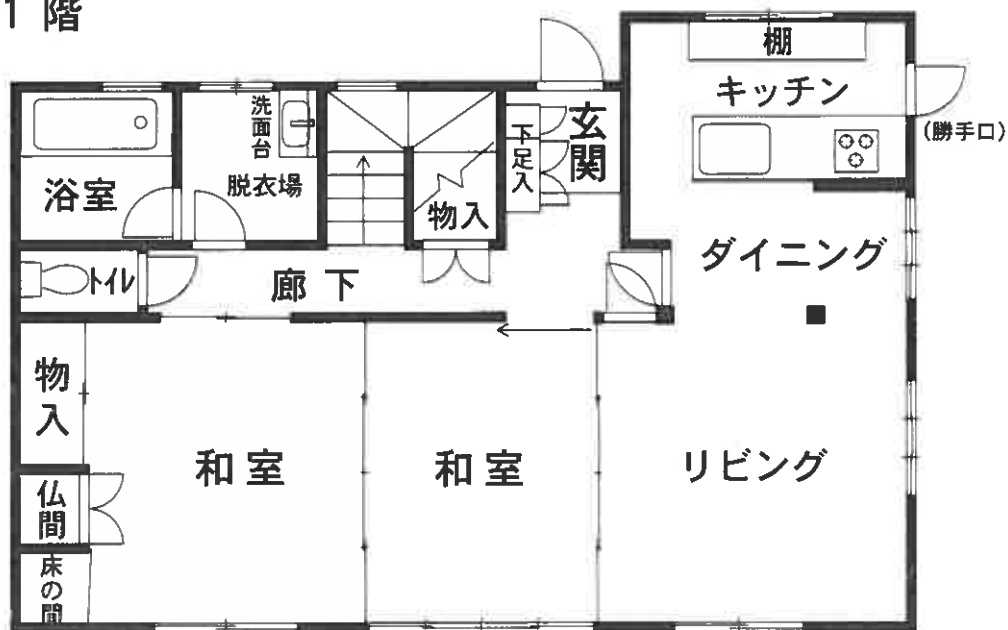
配置略図



建物間取図

(物件2建物)

1 階



2 階

