

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 19 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 10 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 11 月 4 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 11 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 7 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 9 月 19 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）
1～6	6,060,000 4,848,000	一括	1,212,000	104,062	29,687
1	3,630,000				
2	730,000				
3	480,000				
4	470,000				
5	230,000				
6	520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津市戸木町字桃里
 地 番 2064 番
 地 目 宅地
 地 積 786.77 平方メートル

- 2 所 在 津市戸木町字桃里 2064 番地
 家屋 番号 2064 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 105.06 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1.80 平方メートル

- 3 所 在 津市戸木町字桃里 2064 番地
 家屋 番号 2064 番の 4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.98 平方メートル
 2 階 35.41 平方メートル

- 4 所 在 津市戸木町字桃里 2064 番地



物 件 目 録

家屋 番号 2064番の5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 57.40平方メートル

5 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 30.90平方メートル

6 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 69.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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1～6】
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1～6】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号2～6】
本件各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 津市戸木町字桃里
 地 番 2064 番
 地 目 宅地
 地 積 786.77 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 津市戸木町字桃里 2064 番地
 家屋 番号 2064 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 105.06 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1.80 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 津市戸木町字桃里 2064 番地
 家屋 番号 2064 番の 4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.98 平方メートル



物 件 目 録

2階 35.41平方メートル

所有者 A

4 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 57.40平方メートル

所有者 A

5 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.90平方メートル

所有者 A

6 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 69.96平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第12号
令和7年5月19日受理
令和7年6月9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 津市戸木町字桃里
 地 番 2064番
 地 目 宅地
 地 積 786.77平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 津市戸木町字桃里2064番地
 家屋 番号 2064番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 105.06平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1.80平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 津市戸木町字桃里2064番地
 家屋 番号 2064番の4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 56.98平方メートル



物 件 目 録

2階 35.41平方メートル

所有者 A

4 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 57.40平方メートル

所有者 A

5 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.90平方メートル

所有者 A

6 所 在 津市戸木町字桃里2064番地

家屋 番号 2064番の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 69.96平方メートル

所有者 B



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 ☐ 地図写のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☒ 物件 6 所有者 B 土地所有者 A が本土地上に物件 2～5 建物を所有し、B が物件 6 建物を所有して各占有している。 ☐ 「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	本件土地上に工作物であるカーポート (約 20㎡) が存在する。 本件土地上に井戸が存在する。			
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	本件建物に屋根裏物置 (約 53㎡) が存在する。			
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
(3 枚目)

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				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ 地図写のとおり				
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 3				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
(4 枚目)

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					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ 地図写のとおり					
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 4					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>				{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
(5枚目)

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			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ 地図写のとおり			
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 5			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	本件建物の南側には工作物である車庫(約20㎡)が、北側には工作物である庇(約7㎡)が各存在する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
(6枚目)

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								
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 ☐ 地図写のとおり								
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 6								
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	種類:								
{	構造:								
{	床面積:								
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
(7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)	本件土地建物の内、物件6建物以外は私の所有であり、私が居宅等として使用しています。 物件6建物には息子Bが家族で居住しています。 息子Bが物件6建物を建てる際に物上保証した形であり、物件6建物の敷地部分について賃料等のやりとりはありません。 物件2建物には屋根裏物置があります。 物件4建物は、昭和48年頃に建てた建物を昭和60年頃に増改築しています。同建物内では、ゲージに入れてうさぎを飼っています。 物件5建物は、以前、牛小屋であったものを昭和48年頃に居宅へ改築しています。 現在、引っ越しに向けて片付けをしています。

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

執 行 官 の 意 見

- 本件各建物内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1～5の土地建物は所有者Aが居住して、物件番号6建物は所有者Bが居住して各占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

なお、物件6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認められる。

(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5月20日 (火) 9:00-9:30	津地方法務局	公図(地図)等の写し, 証明書等交付
7年5月23日 (金) 9:10-9:20	物件所在地	物件・外観調査
7年5月23日 (金) 13:00-13:10	津市役所	資産税課で固定資産評価証明書申請
7年6月5日 (木) 9:50-10:20	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 藤川勝彦 同行)
年月日 () : - :	(以下空白)	
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		

(特記事項)

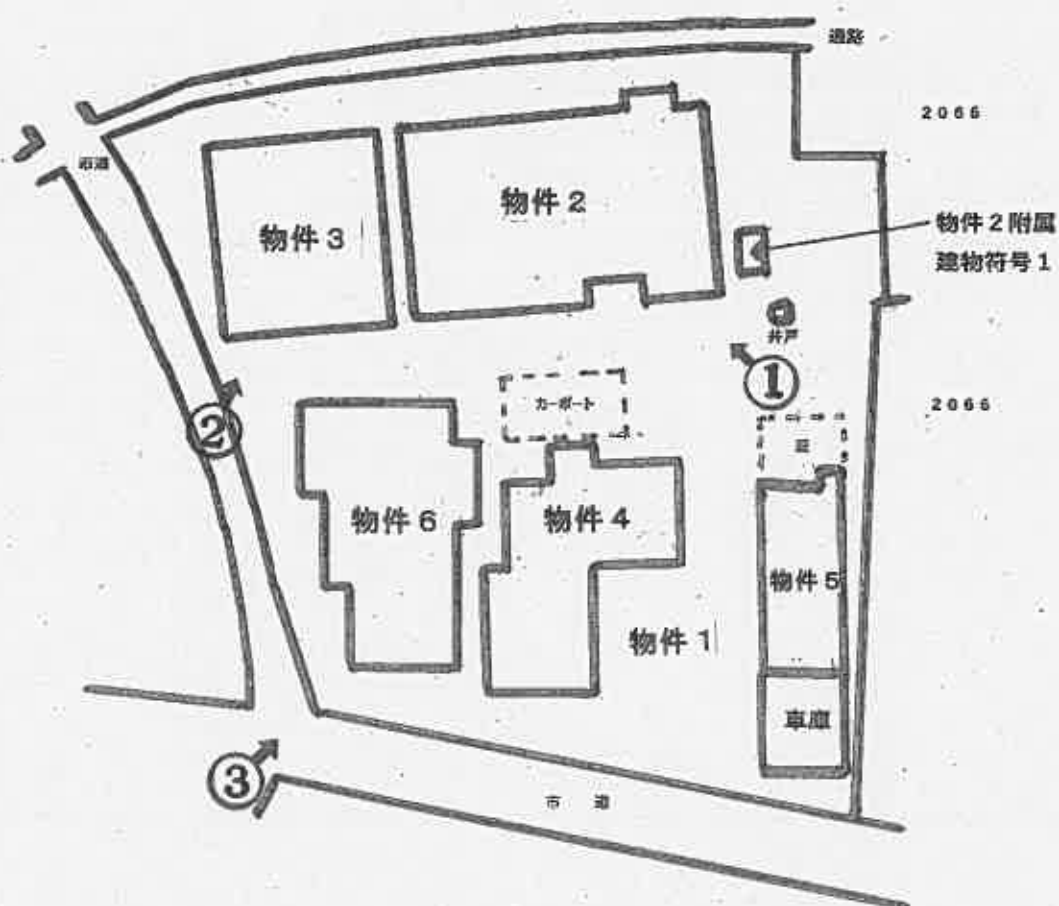
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(10 枚目)

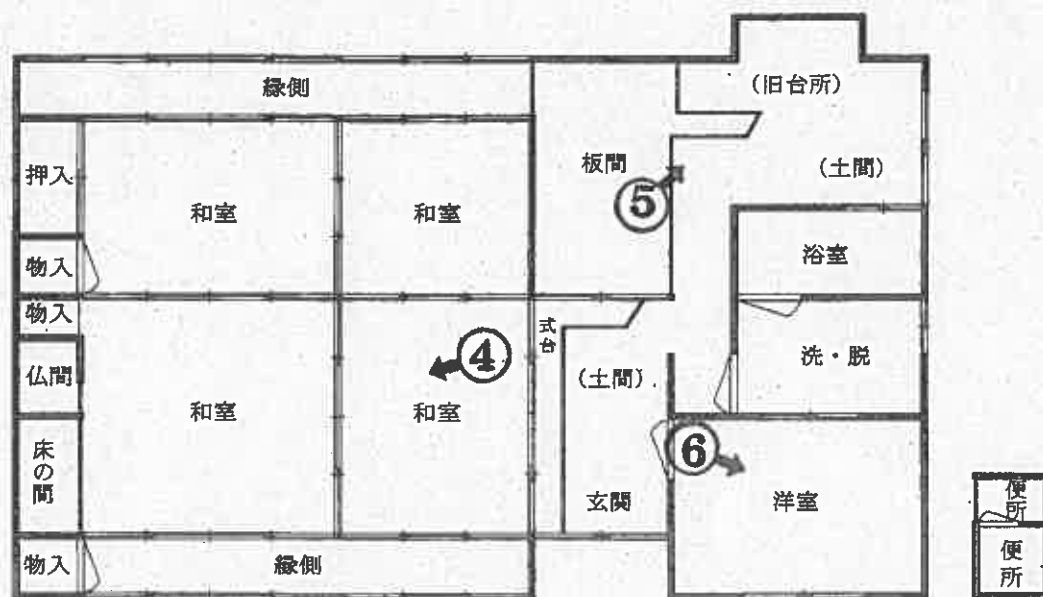


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件番号2



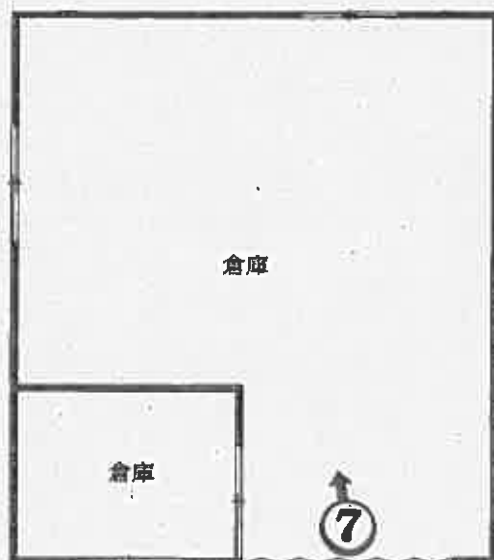
附属建物符号 1



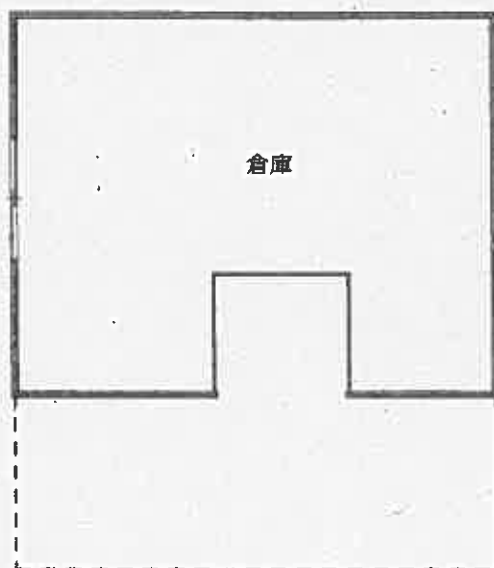
←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図(1)

物件番号3



< 1 階 >

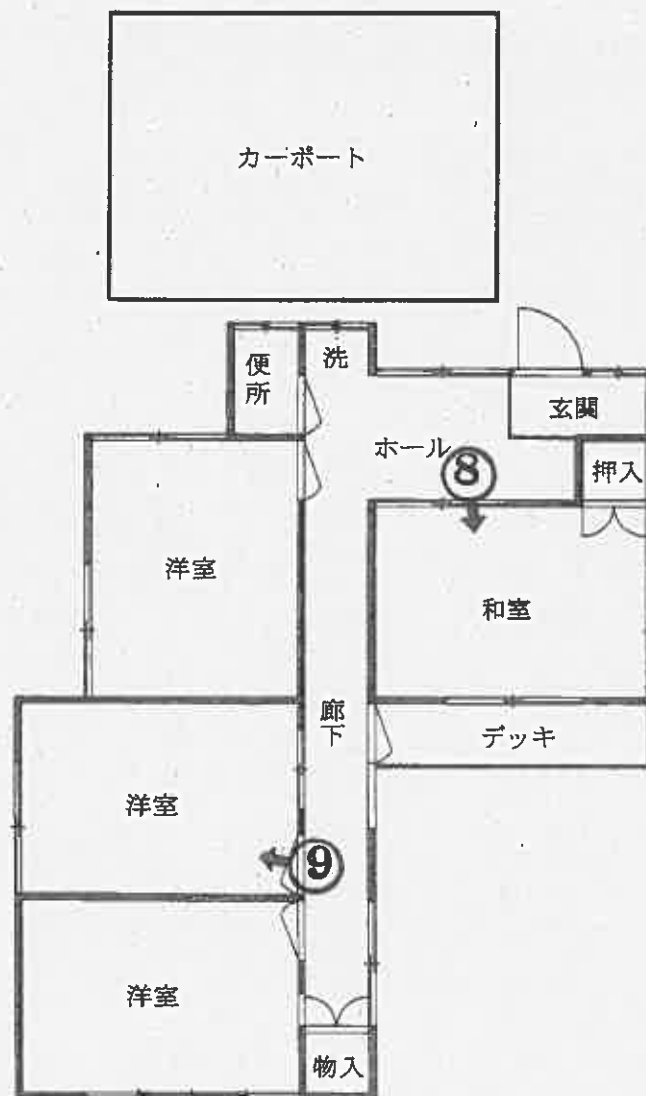


< 2 階 >

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図(2)

物件番号4

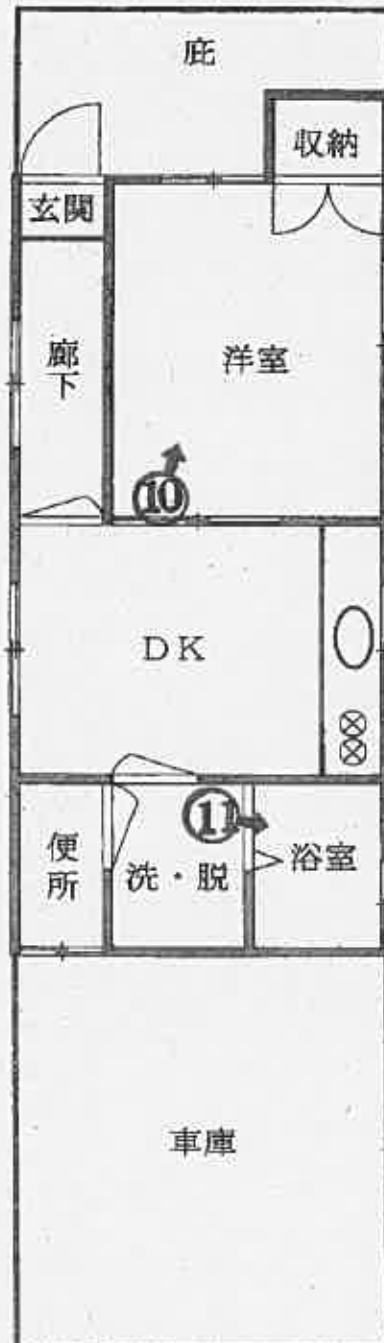


←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図(3)



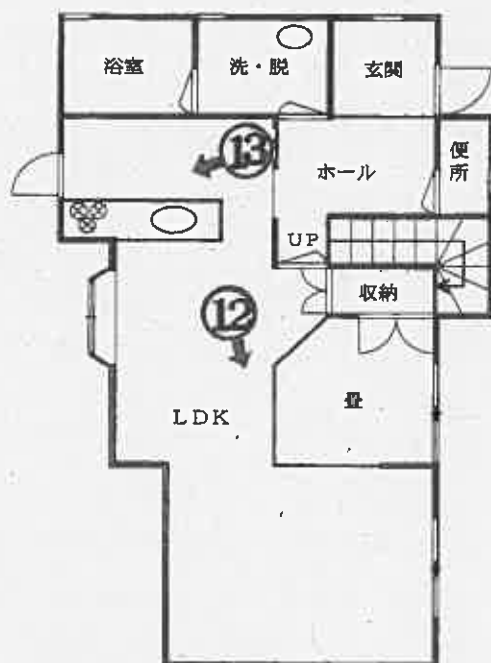
物件番号5



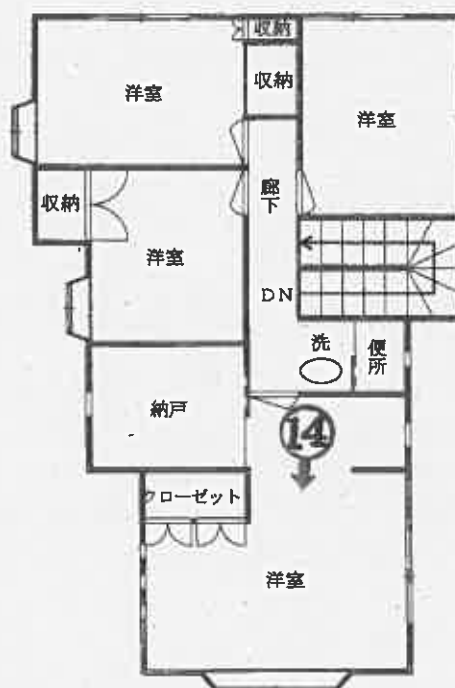
←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図(4)

物件番号6



< 1 階 >



< 2 階 >

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図(5)

物件 1

物件 2

附属建物符号 1

①

物 件
外 観



物件 3

②

物 件
外 観



物件: 6

物件: 4

物件: 5

③

物件
外観



④

物件: 2
内部



⑤

物件 2
内 部



⑥

物件 2
内 部



⑦

物件 3
内 部



⑧

物件 4
内 部



⑨

物件 4
内 部



⑩

物件 5
内 部



⑪

物件 5
内 部



⑫

物件 6
内 部



(22枚目)

⑬

物件 6
内 部



⑭

物件 6
内 部



(2 3 枚目)

令和 7 年（ケ）第 1 2 号	
令和 7 年 6 月 5 日	現地調査
令和 7 年 6 月 1 0 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 6,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,630,000 円
物件2（建物）	金 730,000 円
物件3（建物）	金 480,000 円
物件4（建物）	金 470,000 円
物件5（建物）	金 230,000 円
物件6（建物）	金 520,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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の内訳価格は物件2～6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～6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

物件1上にカーポート（約20㎡）及び井戸が認められた為、これらを物件1の評価対象に含めた。

物件2に屋根裏物置（約53㎡）が認められた為、これを物件2の評価対象に含めた。

物件5の南側に車庫（約20㎡）及び北側に庇（約7㎡）が認められた為、これらを物件5の評価対象に含めた。

* * * 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	津市戸木町字桃里		
	地 番	2 0 6 4 番		
	地 目	宅地		
	地 積	786.77 m ²		
	所 有 者	A		
2	所 在	津市戸木町字桃里 2 0 6 4 番地		
	家屋番号	2 0 6 4 番の 2		
	種 類	居宅		
	構 造	木造瓦葺平家建		
	床 面 積	105.06 m ²		
	所 有 者	A		
	附 属	附属建物①		
		符 号	1	
		種 類	便所	
		構 造	木造瓦葺平家建	
		床 面 積	1.80 m ²	

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	津市戸木町字桃里 2 0 6 4 番地	
	家屋番号	2 0 6 4 番の 4	
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 56.98 m ² 2 階 35.41 m ² 延べ 92.39 m ²	
	所 有 者	A	
4	所 在	津市戸木町字桃里 2 0 6 4 番地	
	家屋番号	2 0 6 4 番の 5	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	57.40 m ²	
	所 有 者	A	
5	所 在	津市戸木町字桃里 2 0 6 4 番地	
	家屋番号	2 0 6 4 番の 6	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	30.90 m ²	
	所 有 者	A	

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在	津市戸木町字桃里2064番地	
	家屋番号	2064番の3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階68.31㎡ 2階69.96㎡ 延べ138.27㎡	
	所 有 者	B	
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「久居」駅 西方 直線距離 約 2.5 km	
付 近 の 状 況	津市の中心部より南西方に位置する，一般住宅・共同住宅・寺院・幼稚園等が混在する住宅地域。	
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	都市計画区域内・市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	居住誘導区域 日影規制
画 地 条 件	・地積：786.77㎡ ・やや不整形な画地 ・間口：約23m，奥行：約33m ・ほぼ平坦地勢。	
接 面 道 路	・南側 幅員約 3 m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高に接する。 ・西側 幅員約 2.3 m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高に接する。 ・北側 幅員約 1.5 m（種別：道路），舗装有 ※建築基準法上の道路ではない。 ※接面道路とほぼ等高に接する。	
土地の利用状況等	・物件2～6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	南側及び西側の道路について、セットバックを要する。 物件4の建物の北側にカーポート（約20㎡）あり。 井戸が存する。
---------	---

（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	主たる建物	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）	昭和41年6月30日新築
	経 過 年 数	59 年
	経済的残存耐用年数	— 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属張，漆喰塗など
	内 壁	ジュラク壁，漆喰塗など
	天 井	木板貼など
	床	畳，コンクリート塗など
	設 備	電気，給・排水，ガス，衛生など
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	105.06 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	5室＋土間＋板間
品 等	普通	
保守管理の状態	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	前記，附属建物符号1あり。 前記，屋根裏物置あり。	

建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）	昭和52年月日不詳新築
	経 過 年 数	49 年
	経済的残存耐用年数	一 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属張など
	内 壁	合板貼など
	天 井	合板貼など
	床	合板貼，コンクリート打など
	設 備	電気など
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 56.98 m ² 2階 35.41 m ² 延べ 92.39 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取	倉庫3
品 等	劣る	
保守管理の状態	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		

建物の概況及び利用状況（物件４）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）	昭和４８年月日不詳新築 昭和６０年３月日不詳増築
	経 過 年 数	５３ 年
	経済的残存耐用年数	一 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	ジュラク壁、合板貼など
	天 井	合板貼、プラスターボードなど
	床	合板貼、畳、フローリングなど
	設 備 そ の 他	電気、給・排水、ガス、衛生など 無
床 面 積 （ 現 況 ）	57.40 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	４室
品 等	普通	
保守管理の状態	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	屋内で小動物（ウサギ）を飼っている。	

建物の概況及び利用状況（物件５）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）	昭和３０年月日不詳新築
	経 過 年 数	７１年
	経済的残存耐用年数	－年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属張など
	内 壁	クロス貼，合板貼など
	天 井	クロス貼，合板貼など
	床	合板貼，フローリングなど
	設 備	電気，給・排水，ガス，衛生など
	そ の 他	無
床 面 積 (現 況)	30.90 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	１DK
品 等	普通	
保守管理の状態	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	北側に前記庇あり。 南側に前記車庫あり。	

建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主たる建物	
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12年11月26日新築
	経 過 年 数	25 年
	経済的残存耐用年数	－ 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼など
	天 井	クロス貼など
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給・排水、ガス、衛生など
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 68.31㎡ 2階 69.96㎡ 延べ 138.27㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	4LDK+畳コーナー+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	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		

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1	22,500	0.81	786.77	0.70	10,030,000

※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……0.81 <下記各条件の相乗積>

※小数点第3位四捨五入

街路条件（三方路） 1.02

画地条件（形状） 0.95

画地条件（規模） 0.90

画地条件（セットバック） 0.96

画地条件（井戸） 0.97

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2～6）

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。尚、物件2について、附属建物を含む価格である。物件5について、庇及び車庫を含む価格である。

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	105.06	0.01	160,000
3	110,000	92.39	0.01	100,000
4	150,000	57.40	0.01	80,000
5	150,000	30.90	0.01	40,000
6	160,000	138.27	0.04	880,000

※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。

<物件2>

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{59}{\text{＜注2＞}} + \frac{\text{＜注1＞}}{\text{＜注1＞}} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.90} \right) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

＜注1＞ 経済的残存耐用年数
＜注2＞ 経過年数

※小数点第3位四捨五入

<物件3>

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{49}{\text{＜注2＞}} + \frac{\text{＜注1＞}}{\text{＜注1＞}} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.80} \right) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

＜注1＞ 経済的残存耐用年数
＜注2＞ 経過年数

※小数点第3位四捨五入

<物件 4>

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{53 - \frac{\text{＜注 1＞}}{\text{＜注 2＞}}}{\text{＜注 1＞}} \right\} \times (1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.80}) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

<注 1> 経済的残存耐用年数
<注 2> 経過年数

※小数点第 3 位四捨五入

<物件 5>

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{71 - \frac{\text{＜注 1＞}}{\text{＜注 2＞}}}{\text{＜注 1＞}} \right\} \times (1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.80}) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

<注 1> 経済的残存耐用年数
<注 2> 経過年数

※小数点第 3 位四捨五入

<物件 6>

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{25 - \frac{\text{＜注 1＞}}{\text{＜注 2＞}}}{\text{＜注 1＞}} \right\} \times (1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.30}) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

<注 1> 経済的残存耐用年数
<注 2> 経過年数

※小数点第 3 位四捨五入

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等 価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	10,030,000	物件 2 0.30	0.40	法定地上権	1,200,000
		物件 3 0.20	0.40	法定地上権	800,000
		物件 4 0.20	0.40	法定地上権	800,000
		物件 5 0.10	0.40	法定地上権	400,000
		物件 6 0.20	0.05	使用借権	100,000
合 計					3,300,000※ 1

※万円未満四捨五入

イ 各建物の配置・規模等に応じた敷地割合を査定した。

ウ 土地利用権等割合

・土地利用権等を物件2～5については、法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。また、物件6については、使用借権と判定し、その割合を5%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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①エ) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	10,030,000	-3,300,000 ※1		0.90	0.60	3,630,000
2	160,000	+1,200,000	1.00	0.90	0.60	730,000
3	100,000	+800,000	1.00	0.90	0.60	480,000
4	80,000	+800,000	1.00	0.90	0.60	470,000
5	40,000	+400,000	1.00	0.90	0.60	230,000
6	880,000	+100,000	1.00	0.90	0.60	520,000
一 括 価 格 (合 計)						6,060,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……規模の大きい画地に、複数の古い建物等が存在する事などに伴う市場性の減退などを考慮した。

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）
- ・ 建物配置図（概略）
- ・ 建物図面・各階平面図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物見取図（概略）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 3m舗装道路沿いの規模約 500 m²の整形地

(2) 地価公示価格「津－３９」

所 在：津市戸木町字西羽野 5583 番 19

価 格：19,400 円／m²

位 置：近鉄名古屋線「久居」駅の西方道路距離約 4.2 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：624 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側，幅員 5m市道

用途指定等：市街化調整区域

地 域 の 概 要：一般住宅，農家住宅等の混在する住宅地域

(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	19,400	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{86}$	22,500

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳………86（交通，環境条件格差等を考慮した）

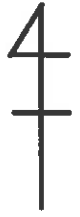
(4) 標準価格の決定

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，22,500 円／m²と決定した。

○ 標準価格 22,500 円／m²

附属資料 1 - ①

位置図



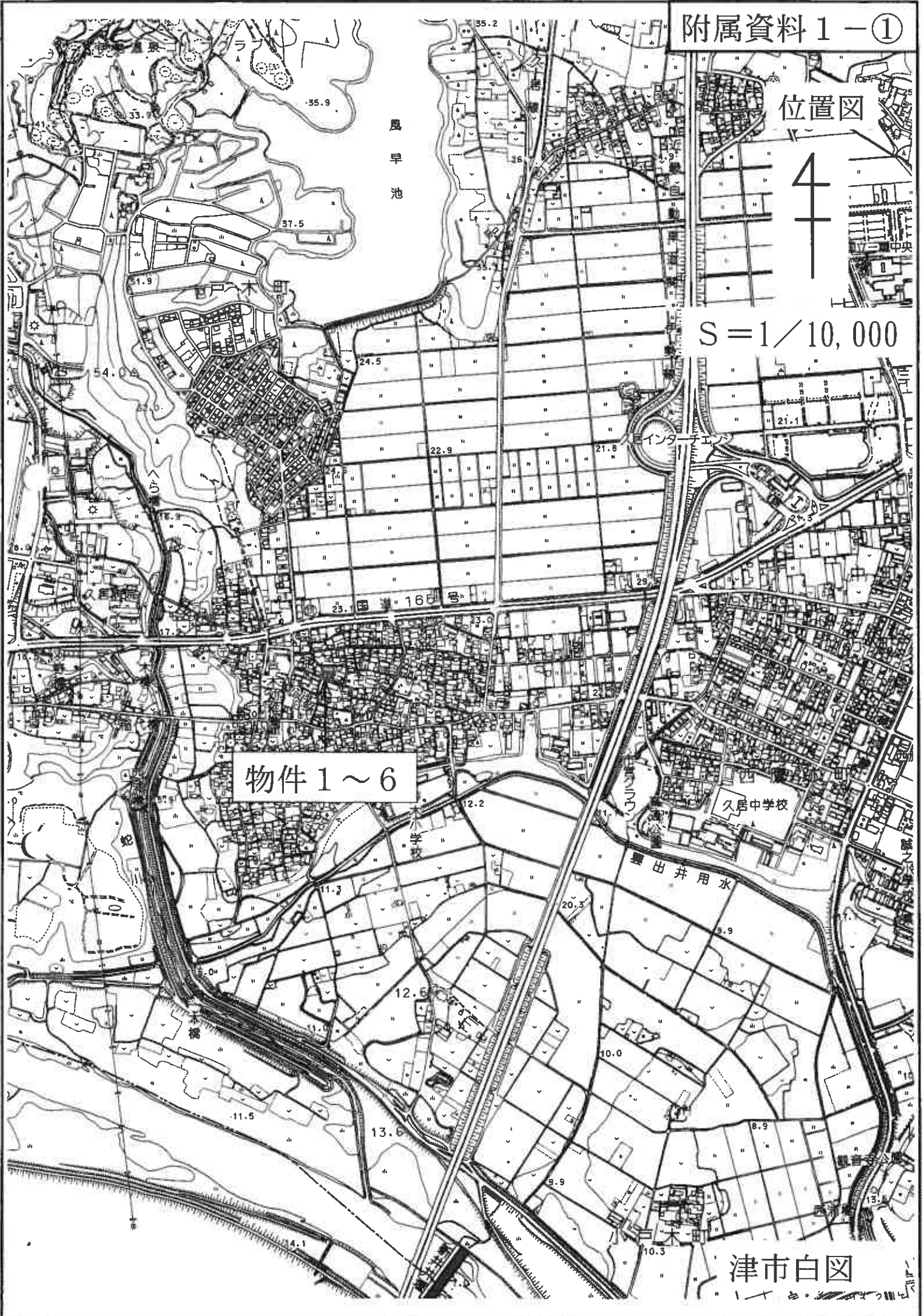
S = 1 / 10,000

物件 1 ~ 6

久居中学校

豊出井用水

津市白図



位置図

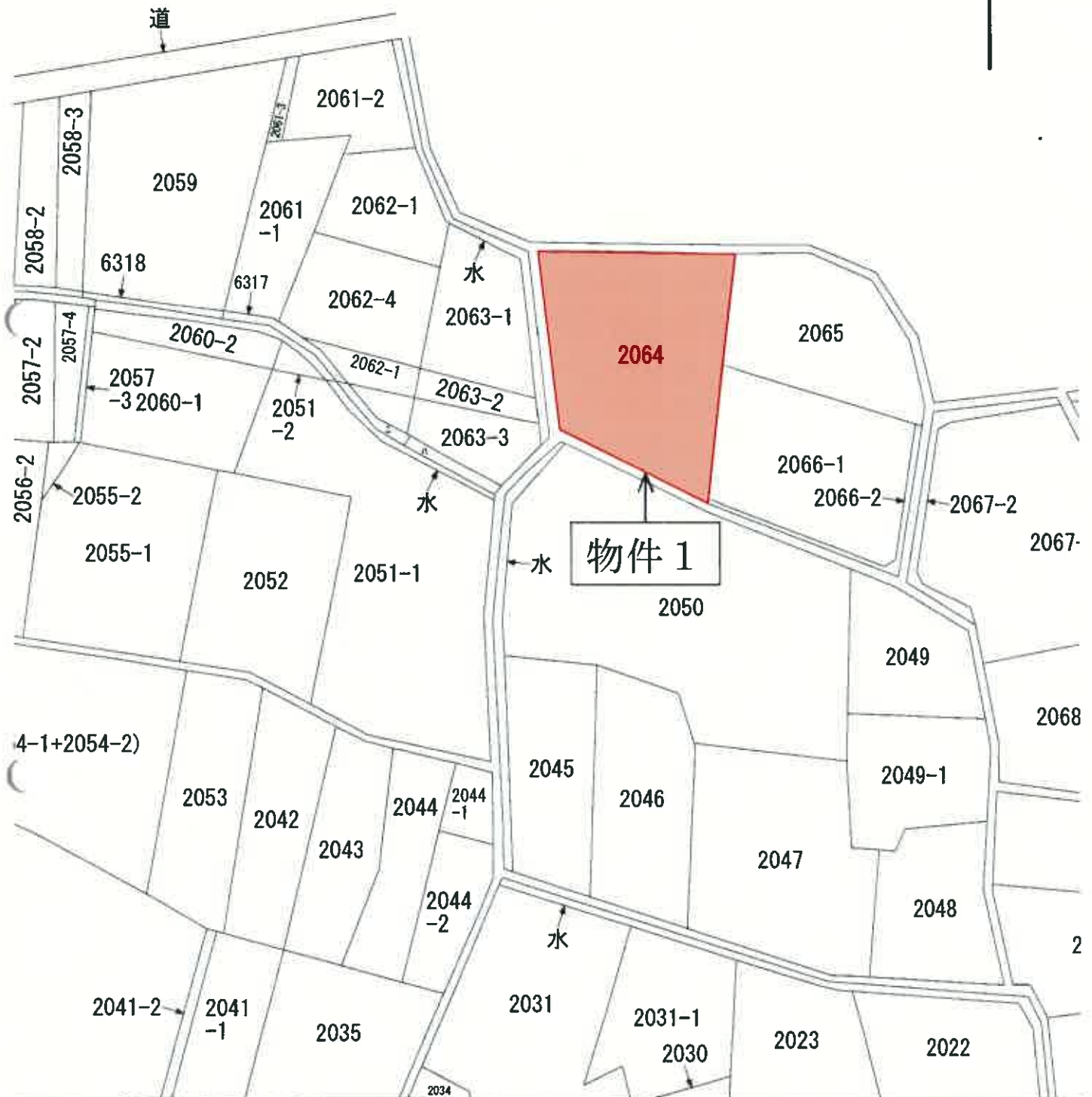

$$S = 1/2, 500$$

物件 1 ~ 6

津市白図

公函 (写)

4



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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

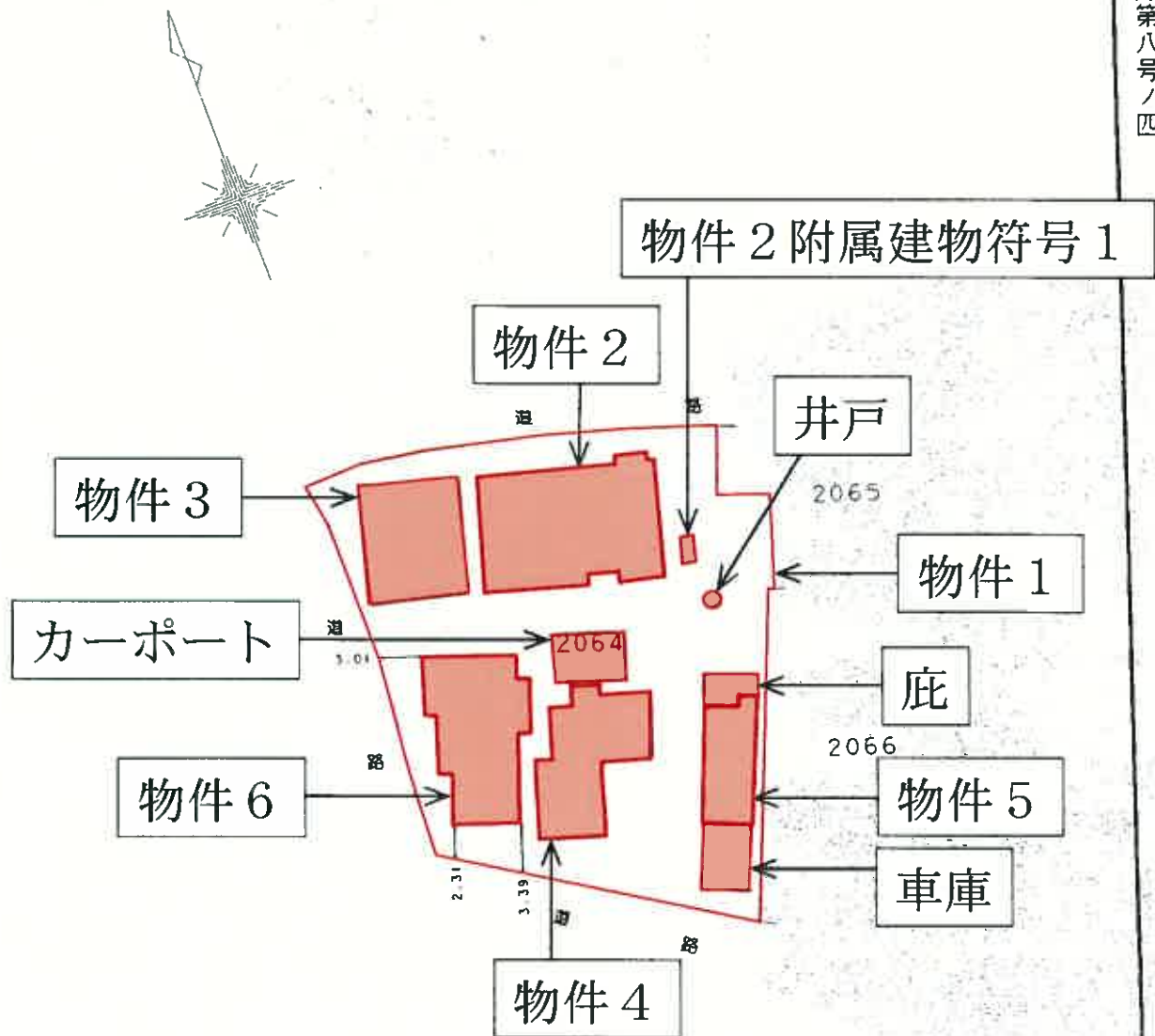
家屋番号 2064番の3

建物図面

建物の所在 久居市戸本町字桃里2064番地

津市戸木町

附録第八号ノ四



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

建物図面 (写)

建物図面

登記年月日：昭和41年8月1日

082245

家屋番号	2064-Z
物の所在	一志郡志保町本分地区2064番地 津市戸木町

昭和41年8月1日登記

作製年月日
昭和41年7月20日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

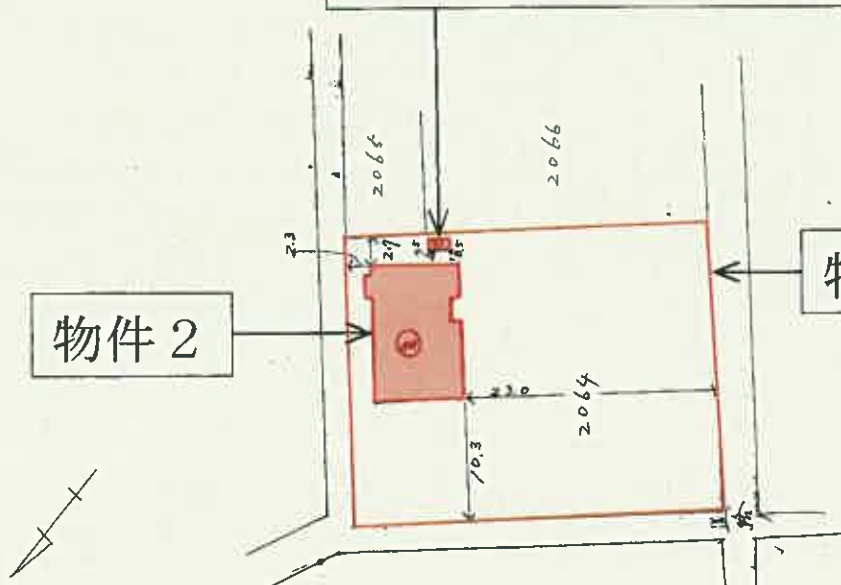
受託 / 37 号

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

物件 2

物件 2 附属建物符号 1

物件 1



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

各階平面図 (写)

登記年月日：昭和41年8月1日

082246

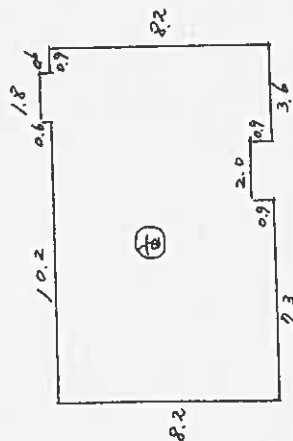
家屋番号	2064-2
物の所在	〒274-0404 千葉県市川市木町 2064

各階平面図

昭和41年7月20日	製作者	申請人

昭和41年8月1日登記

② 求積
 $7.3 \times 8.2 = 59.86$
 $2.0 \times 7.3 = 14.60$
 $3.6 \times 8.2 = 29.52$
 $1.8 \times 0.6 = 1.08$
 $\text{---} + \text{---}$
 105.06
 ㎡①
 $10 \times 18 = 180$



1/180

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

受託 / 37 号

縮尺 1/200

建物図面・各階平面図（写）

附録第八号ノ四

建物図面

2064番の4

家屋番号

建物の所在 久居市戸本町字桃里2064番地

津市戸本町

各階平面図

082246

1 階

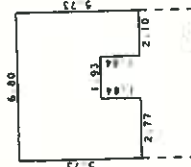


求 積 表

$$8.38 \times 6.80 = 56.9840$$

$$\text{床面積 } 56.98 \text{ m}^2$$

2 階



求 積 表

$$5.73 \times 2.77 = 15.8721$$

$$3.89 \times 1.93 = 7.5077$$

$$5.73 \times 2.10 = 12.0330$$

$$\text{合計 } 35.4128$$

$$\text{床面積 } 35.41 \text{ m}^2$$

物件 3

物件 1

作製者

12.12.13

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

082249

各階平面図

家屋番号 2064番の5

建物図面

久居市戸本町字祿里2064番地

建物の所在

津市戸木町

附録第八号ノ四

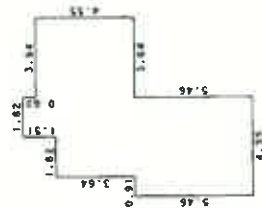
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附属資料 3-⑤

建物図面・各階平面図 (写)



階

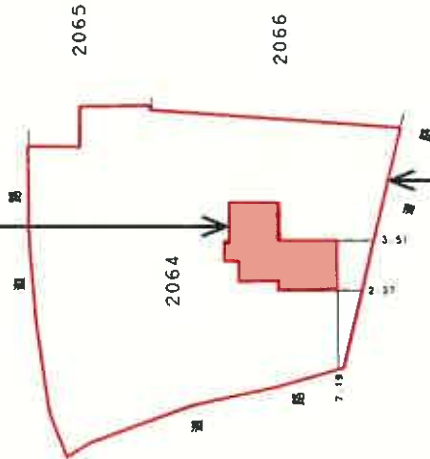


収 横 表

5.46 x 0.91 =	4.9686
9.10 x 1.82 =	16.5620
10.61 x 1.82 =	19.3102
4.55 x 3.64 =	16.5620

合計	57.4028
所収横	57.40 m ²

物件 4



物件 1



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

建物図面・各階平面図（写）

附録第八号ノ四

建物図面

2064番の6

家屋番号

久慈市戸木町字桃里2064番地

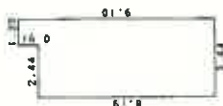
建物の所在

津市戸木町

各階平面図

082250

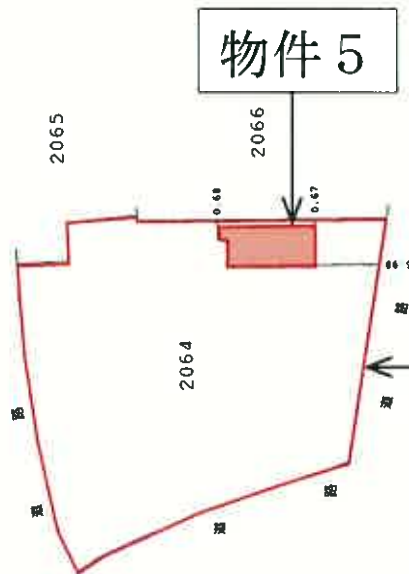
1 階



求積表

8.19 x 2.44 = 19.9836
9.10 x 1.20 = 10.9200

合計 30.9036
採面積 30.90 m²



津市戸木町
12.12.13
1-43

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

建物図面・各階平面図(写)

附録第八号ノ四

建物図面

家屋番号 2064番の3

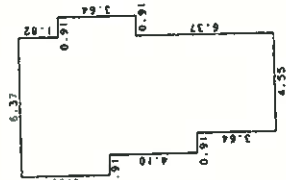
建物の所在 久居市戸本町字桃里2064番地

津市戸木間

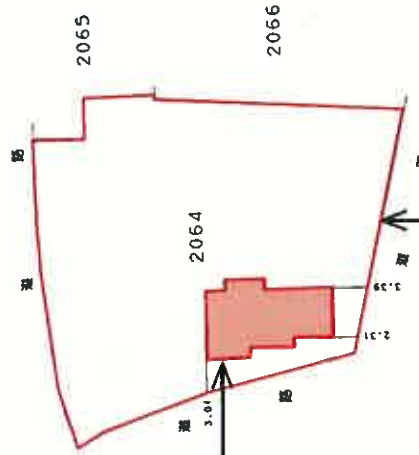
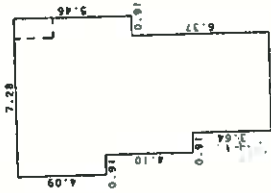
各階平面図

082247

1 階



2 階



物件 6

物件 1

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会用紙)

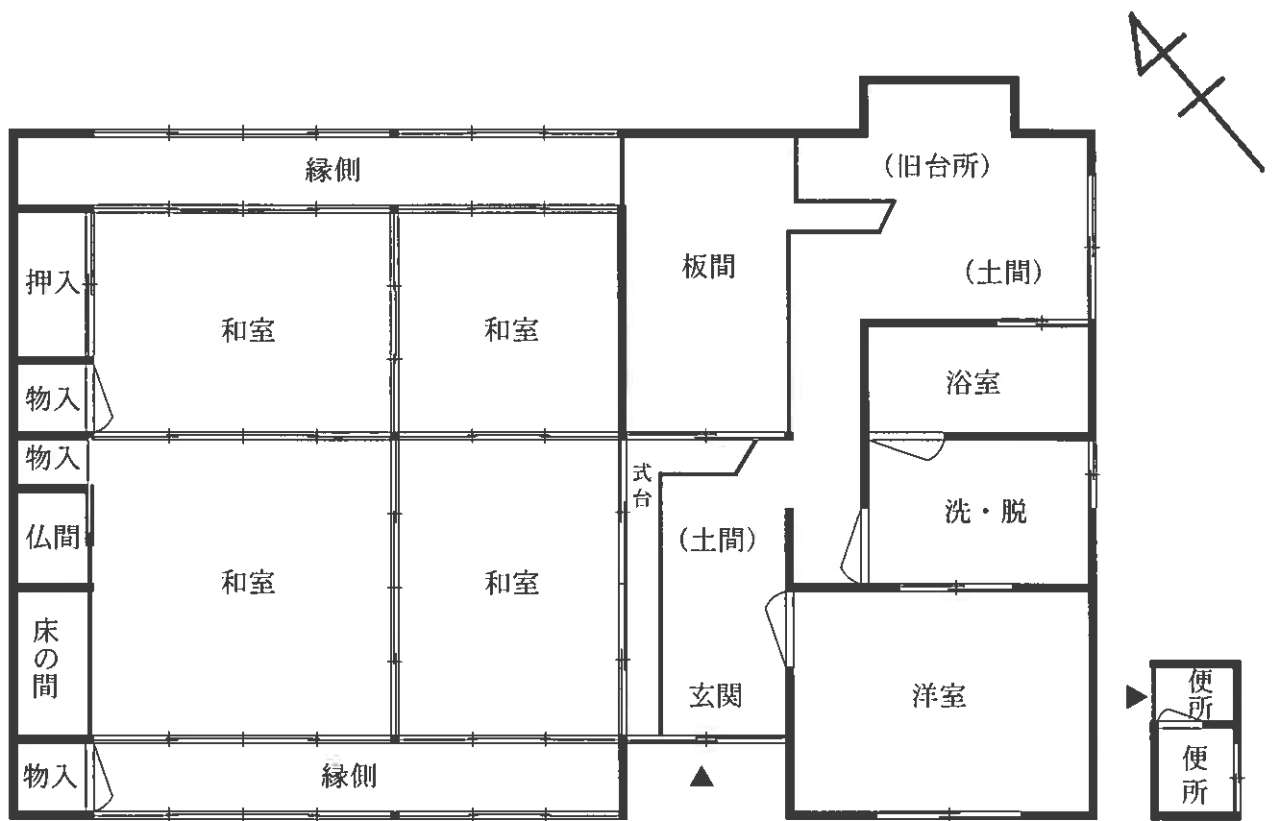
地方事務所

2.12.13

処理

作製者

建物見取図（概略）

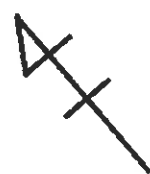


< 物件 2 >

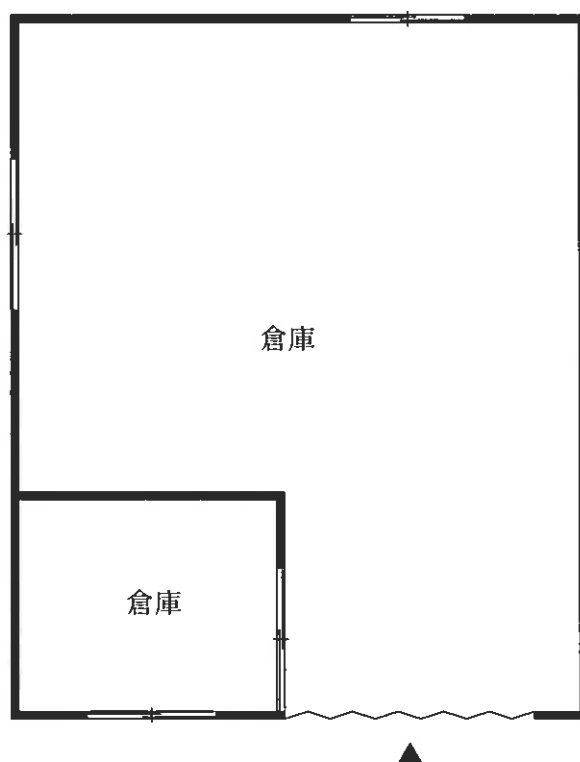
< 物件 2
附属建物
符号 1 >



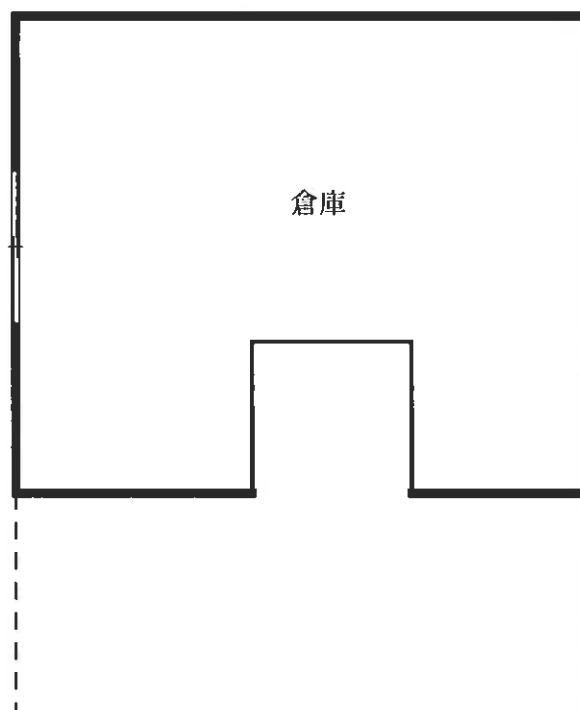
建物見取図（概略）



<物件 3>



< 1 階 >

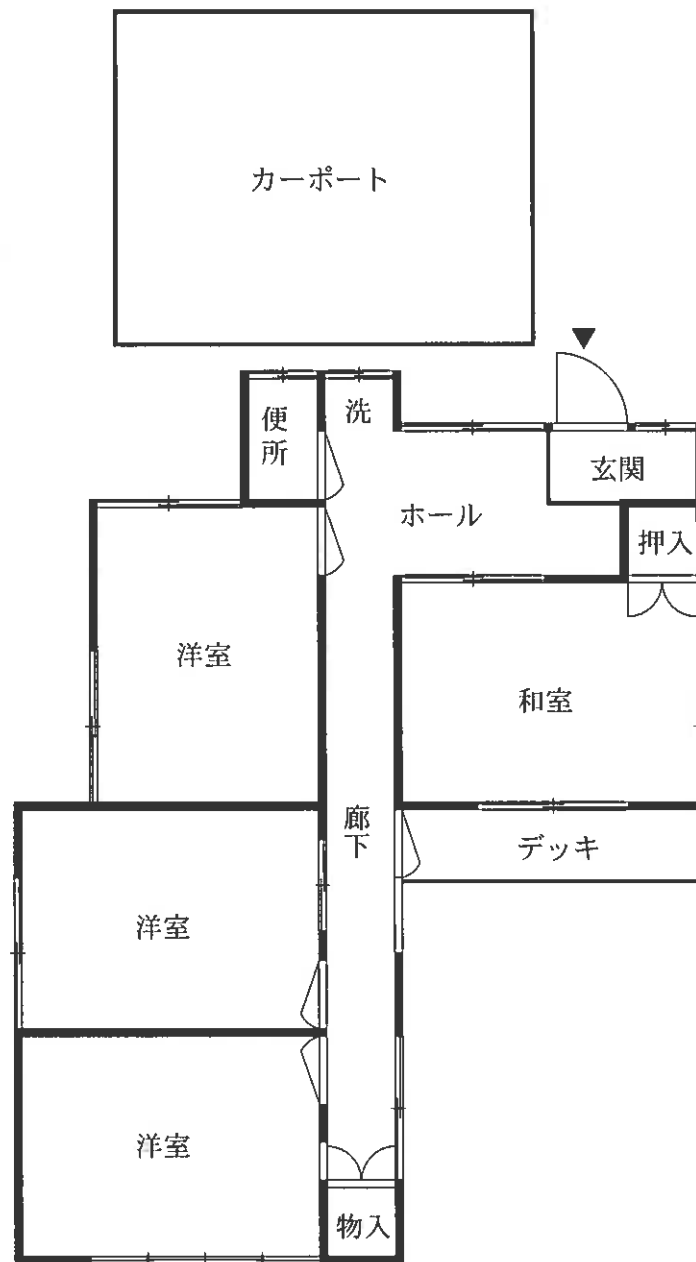


< 2 階 >

建物見取図（概略）



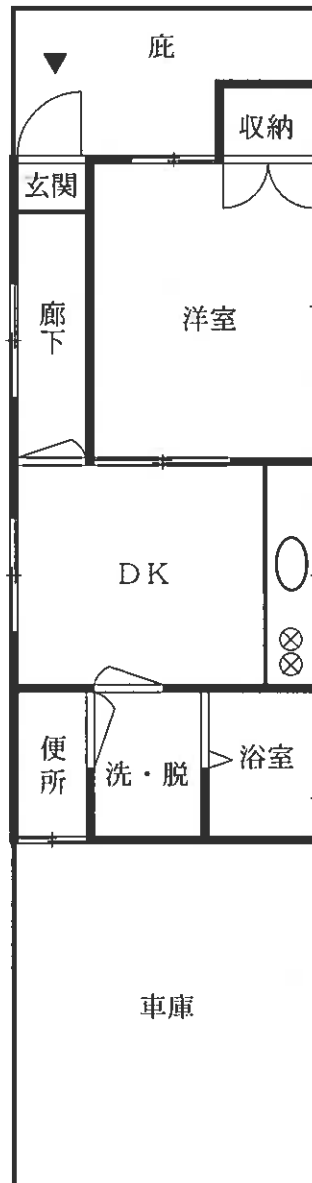
<物件 4>



建物見取図（概略）



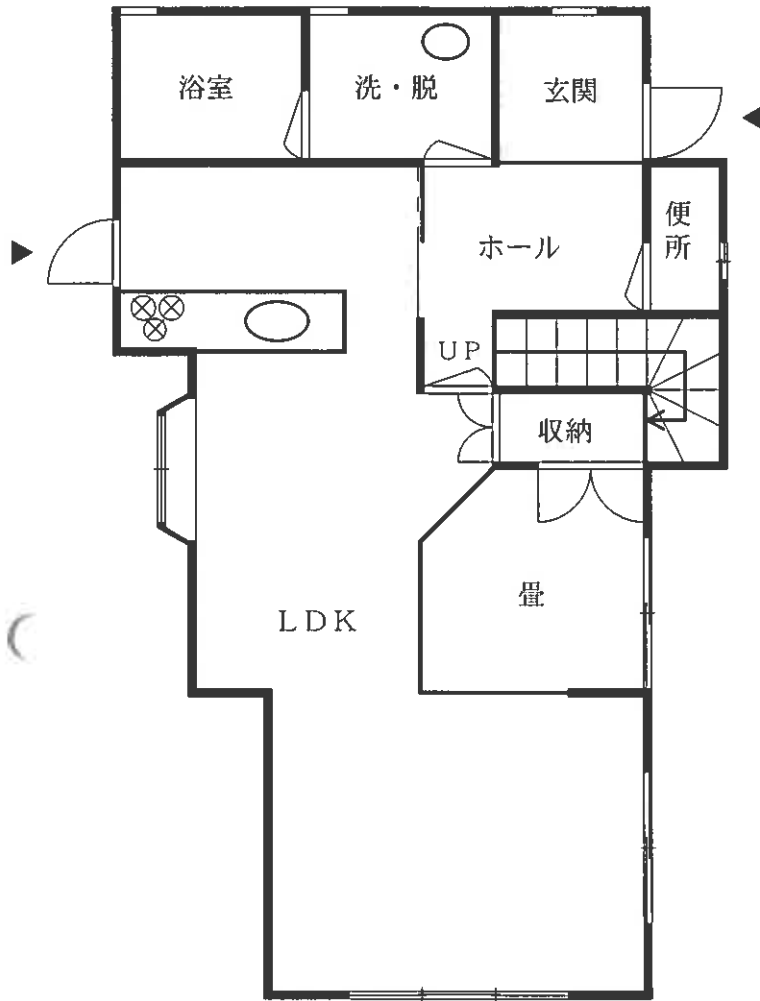
< 物件 5 >



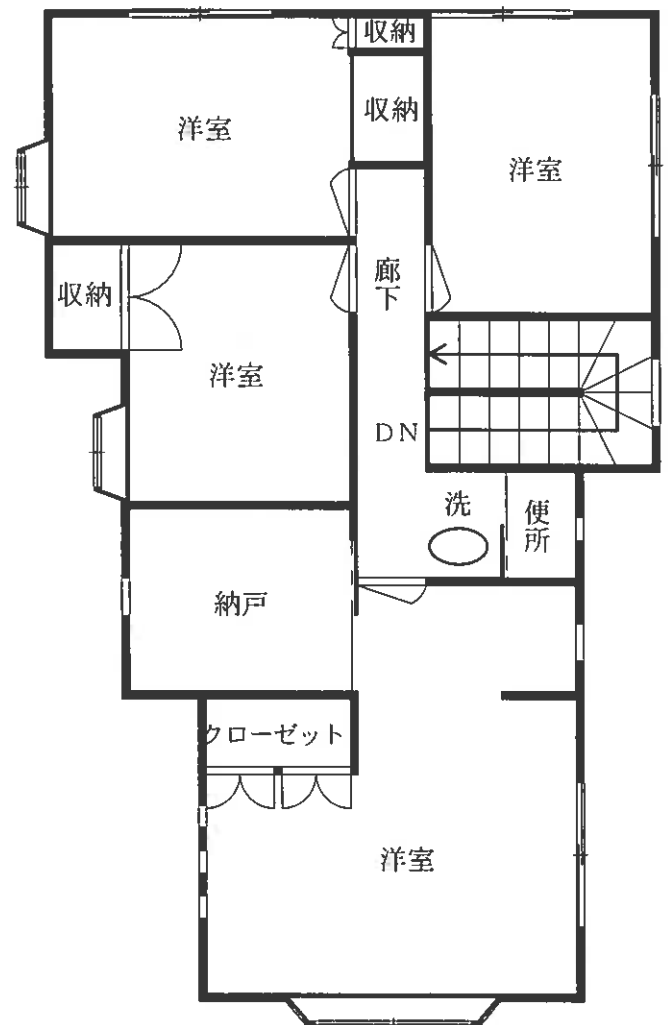
建物見取図（概略）



< 物件 6 >



< 1 階 >



< 2 階 >