

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	6,740,000 5,392,000	一括	1,348,000	223,651	49,705
1	2,180,000				
2	640,000				
3	570,000				
4	630,000				
5	2,210,000				
6	340,000				
7	170,000				



物 件 目 録

1 所 在 津市白塚町字弁天
 地 番 4 9 5 6 番
 地 目 宅地
 地 積 8 7 2 . 0 0 平方メートル

2 所 在 津市白塚町字弁天
 地 番 4 9 5 7 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 2 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 津市白塚町字弁天
 地 番 4 9 5 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

4 所 在 津市白塚町字弁天
 地 番 4 9 5 7 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 1 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



111

物 件 目 録

5 所 在 津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 2、4 9 5 6 番地

家屋 番号 4 9 5 7 番 2

種 類 冷蔵庫・作業所・車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 3 6 1. 3 9 平方メートル

(現況)

種 類 冷蔵庫・作業所

床 面 積 約 3 2 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 4 5. 5 9 平方メートル

符 号 2

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 6 5. 9 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所・作業所

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 5 6 平方メートル
2 階 約 5 6 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 小屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約1平方メートル

6 所 在 津市白塚町字弁天4957番地3

家屋 番号 4957番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 79.33平方メートル

(現況)

床 面 積 約107平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1. 6 5 平方メートル

7 所 在 津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 3

家屋 番号 4 9 5 7 番 3 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5 4. 8 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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1～7】
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1～7】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～7】
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, 2, 4】
各土地間の境界が不明確である。
【物件番号1, 3】
各土地間の境界が不明確である。
【物件番号3, 4】
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 津市白塚町字弁天
地 番 4956番
地 目 宅地
地 積 872.00平方メートル

2 所 在 津市白塚町字弁天
地 番 4957番2
地 目 雑種地
地 積 257平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 津市白塚町字弁天
地 番 4957番3
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル

4 所 在 津市白塚町字弁天
地 番 4957番5
地 目 雑種地
地 積 152平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 津市白塚町字弁天4957番地2、4956番地

家屋 番号 4957番2

種 類 冷蔵庫・作業所・車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 361.39平方メートル

(現況)

種 類 冷蔵庫・作業所

床 面 積 約329平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 45.59平方メートル

符 号 2

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 165.98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所・作業所

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約56平方メートル
2階 約56平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 小屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 1 平方メートル

6 所 在 津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 3

家屋 番号 4 9 5 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7 9 . 3 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 0 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1. 6 5 平方メートル

7 所 在 津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 3

家屋 番号 4 9 5 7 番 3 の 2

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 4. 8 7 平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年5月15日受理
令和7年6月19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 | 津市白塚町字弁天 |
| | 地 番 | 4 9 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 2. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市白塚町字弁天 |
| | 地 番 | 4 9 5 7 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 5 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 津市白塚町字弁天 |
| | 地 番 | 4 9 5 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 4 0平方メートル |
| 4 | 所 在 | 津市白塚町字弁天 |
| | 地 番 | 4 9 5 7 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 5 2平方メートル |
| 5 | 所 在 | 津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 2、4 9 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 9 5 7 番 2 |
| | 種 類 | 冷蔵庫・作業所・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 361.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 45.59平方メートル

符 号 2

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 165.98平方メートル

6 所 在 津市白塚町字弁天4957番地3

家屋 番号 4957番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 79.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	1.65平方メートル
7 所 在	津市白塚町字弁天4957番地3
家屋 番号	4957番3の2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	54.87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, 2, 4
現況地目	■宅地(物件1, 2, 4) □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 上記の者が物件1, 2, 4土地上に下記物件5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	7枚目「その他の事項」のとおり
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異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: } □構造: } 7枚目「その他の事項」のとおり □床面積: }
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: } 構造: } 7枚目「その他の事項」のとおり 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 冷蔵庫・作業所・事務所(非営業)として管理している。 □「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 [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 3				
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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物件6,7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: } 7枚目「その他の事項」のとおり ☐ 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(非居住) として管理している。 ☐ 「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 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
(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 7	
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: 7枚目「その他の事項」のとおり	
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(非居住) として管理している。 ☐ 「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 [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)

その他の事項

■ 物件1, 2, 4について

物件1, 2, 4は一体として物件5及びその附属建物の敷地等として利用されており、その境界は不明瞭である。

また、物件1, 4と物件3の境界も不明瞭である。

公図上、物件2と4の間に無番地が存在するが、その位置関係は判然としない。

物件1土地上に簡易浴室（構築物）と受電設備（構築物）が存在する。

■ 物件5について

(1) 主である建物

種 類：冷蔵庫・作業所

床面積：約329㎡

(2) 本件建物の北側部分の一部（約58㎡）が取り壊され、南側部分に機械室（約26㎡）が増築されている。

(3) 本件建物中央部の作業所上部には物置（約62㎡）が存在する。

(4) 本件建物の西側及び南側に次の未登記附属建物が存在する。

未登記附属建物①（西側）

種 類：事務所・作業所

構 造：鉄骨造スレート葺2階建

床面積：1階 約56㎡、2階約56㎡

未登記附属建物②（南側）

種 類：小屋

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約9㎡

未登記附属建物③（南側）

種 類：便所

構 造：木造スレート葺平家建

床面積：約1㎡

■ 物件6について

(1) 床面積：約107㎡

(2) 本件建物の南側が増築されている可能性がある。

■ 物件6, 7について

物件6, 7建物は、内部で繋がっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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)	物件1, 2, 4, 5の土地建物では、今から2年程前まで水産加工の仕事をしており、物件3, 6, 7の土地建物は、従業員の宿舍等として使用していましたが、水産加工の仕事を廃業してからは何も使っていません。 調査日には兄Bと母Cが立会いますのでよろしくお願いします。
■ B (所有者の兄)	私は、弟Aが経営していた水産加工場を時々手伝っていました。 物件5の主たる建物は冷蔵庫と作業所で、登記簿にある車庫部分は昭和55年頃に改修し、現状は庇状になっています。 物件5の附属建物1, 2はいずれも冷蔵庫ですが、附属建物1の北側には平成元年頃に作業所・事務所を増築しています。 物件5の南側の底下には機械室があり、さらにその南側には従業員宿舍として使用していたプレハブ建物と便所があります。 物件5では大型冷蔵庫を使用することから、キュービクルが設置されていますが、現在は通電していません。私はキュービクルの詳細についてはわかりかねますので以前に管理をまかせていた日本テクノ㈱にお聞きください。 物件6, 7の建物は当方が買い取ったもので、従業員の宿舍等として使用していました。2棟の建物は繋がっており、改修されているところもあります。何分古い建物であり、長い間使っていないので、荒れていると思います。
■ 日本テクノ㈱従業員	当社は2023年7月まで本件物件所在地に設置されているキュービクルの点検をしていました。当社に残っているデータによると、本件物件には1979年製と1992年製のコンデンサー及び1985年製の変圧器があります。検査をしてみないとわかりませんが、いずれもPCBを含有している可能性は高いと思われます。検査料金は税別で1台25,000円であり、検査を受けないと廃棄処分はできません。
■ 三重県庁廃棄物対策課係員	当課において本件物件所在地に存在するキュービクル2つの確認をしました。その中には、コンデンサーが3台と変圧器が4台存在し、低濃度のPCBを含有する可能性があるものとしてはコンデンサーが3台と変圧器1台があります。これらについては分析が必要になります。残りの変圧器3台については、内部の絶縁油の交換がされていないことが判明しましたので、PCBを含有する可能性が無いものと考えられます。 いずれにしても、現所有者においてキュービクルの処分等をしない場合は、本件不動産を購入された方において使用されるか処分されるか等をしていただくことになると思われます。 当課の認識としては、キュービクル等の電気工作物については、建物と一体のものと考えており、現状のままで本件物件を購入された場合は、電気工作物内の電気機器（コンデンサー・変圧器）については絶縁油の分析を行うとともに、PCBを含有していれば無害化処理施設で適正に処理する必要があります。このことから、三重県から新たな所有者に対して指導を行います。

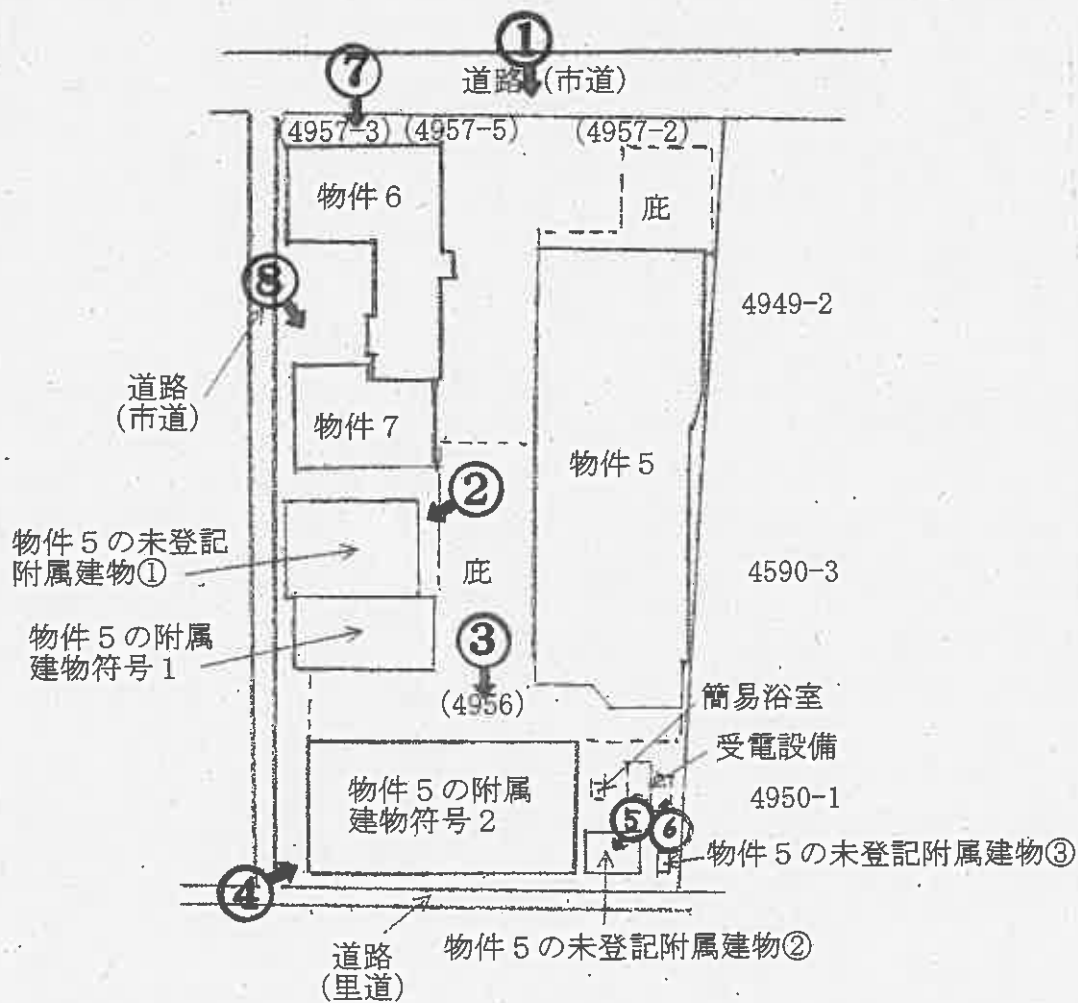
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

執行官の意見

- 本件各建物内の内部調査及び所有者A及び所有者の兄Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1, 2, 4, 5の土地建物は所有者Aが冷蔵庫・作業所等（非営業）として、物件3, 6, 7の土地建物は所有者Aが居宅（非居住）と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。
- 物件1, 2, 4は一体として利用されており、その境界は不明瞭である。また、物件3と4及び物件1と3の境界も不明瞭である。
- 物件1上の物件5附属建物符号1の北側に建築されている事務所・作業所及び物件5の南側に建築されているプレハブ小屋と便所については、いずれも登記がなく、市役所の課税もなされていないが、物件の状況からして物件5の未登記附属建物と認めた。
- 物件5建物の南側にはキュービクル2つが存在する。同キュービクルの中のコンデンサー3台と変圧器1台については、低濃度PCBが含有されている可能性がある。分析を受けないと処分はできないようである。
- 本件買受人は、上記キュービクルがそのままの状態に残置されていた場合、使用もしくは廃棄について三重県廃棄物対策課と協議が必要である。

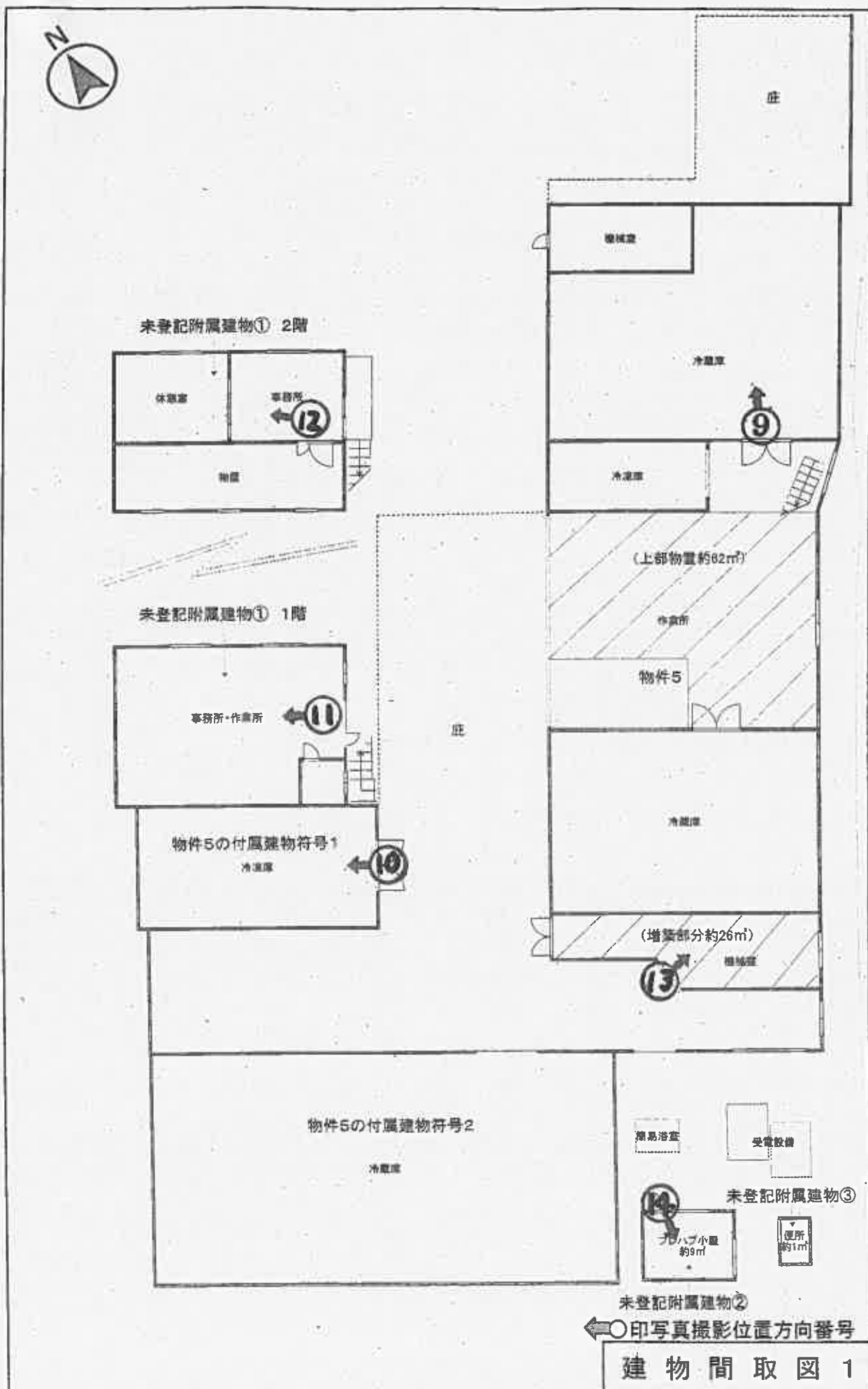
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月15日 (木) 14:00-14:30	津地方法務局	公図(地図)等の写し、証明書等交付
7年5月16日 (金) 10:00-10:15	物件所在地及び所有者方	物件・外観調査、所有者の兄Bと面談、聴取調査
7年5月17日 (土) 14:00-14:10	津市内	所有者Aに電話で聴取調査
7年5月23日 (金) 10:00-10:10	津市役所	資産税課で評価証明書等申請
7年6月2日 (月) 9:45-10:50	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、所有者の兄B及び母Cと面談・聴取調査(評価人 瀬古博之 同行)
7年6月2日 (月) 15:15-15:20	津地方裁判所	日本テクノ(株)の従業員に電話で聴取調査
7年6月10日 (火) 11:30-11:40	津地方裁判所	三重県庁廃棄物対策課係員に電話で聴取調査
(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。 ☐		

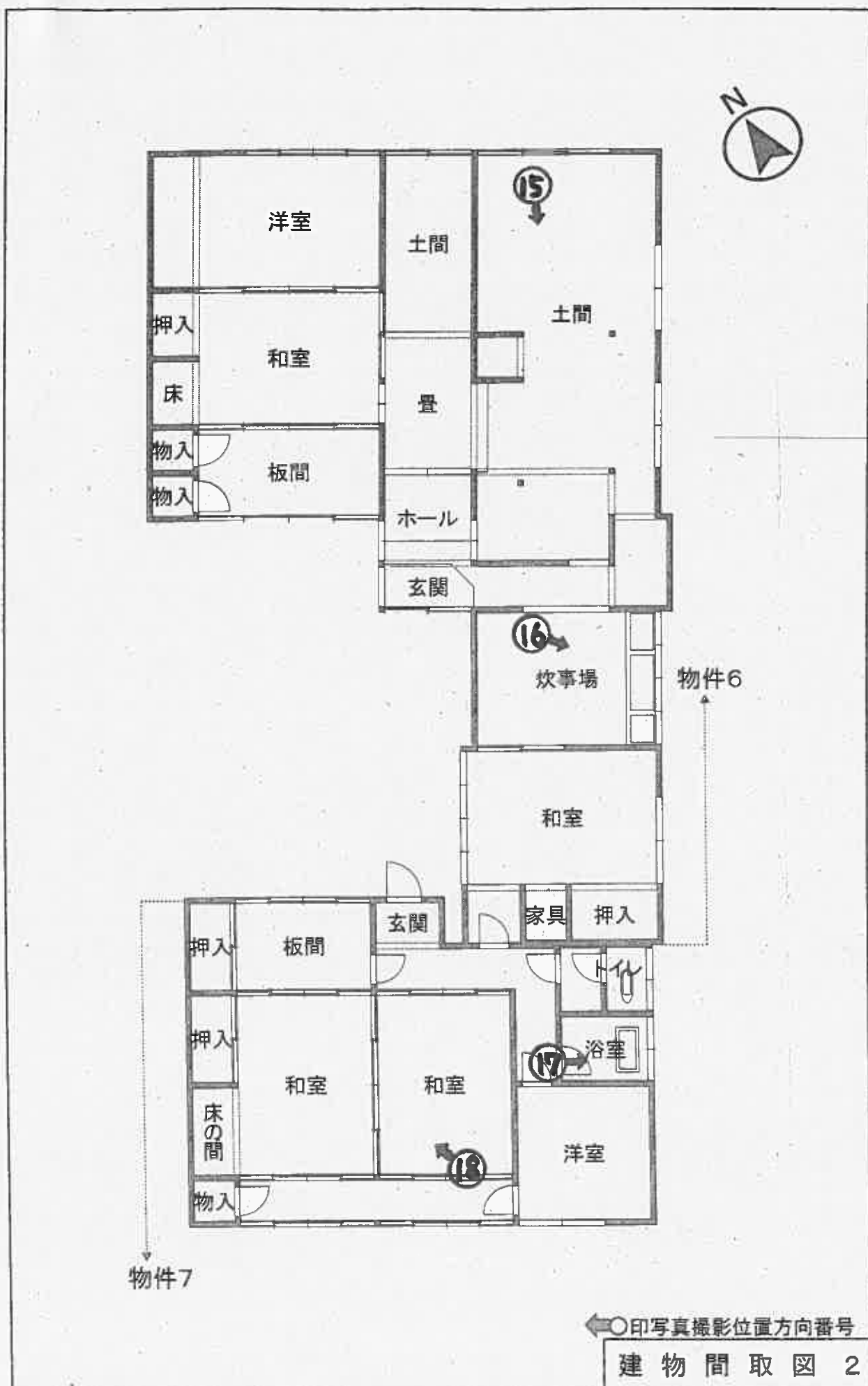
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図





物件 1

物件 5

物件 4

①

物 件
外 観



物件 5 附属建物符号 1

物件 5 未登記附属建物①

②

物 件
外 観



物件 5 附属建物符号 2

③

物 件
外 観



物件 5 附属建物符号 2

④

物 件
外 観



物件5 未登記附属建物②

⑤

物件
外観



キュービクル

⑥

物件
外観



(16枚目)

物件: 3

物件: 6

⑦

物件
外観



物件: 7

⑧

物件
外観



⑨

物件: 5
内 部



⑩

附属建物
符 号 1
内 部



⑪

未登記附
属建物①
内 部



⑫

未登記附
属建物①
内 部



(19枚目)

13

機械室
内 部



14

未登記附
属建物②
内 部



⑮

物件: 6
内 部



⑯

物件: 6
内 部



⑪

物件 7
内 部



⑫

物件 7
内 部



令和7年（ケ）第10号	
令和7年 6月 2日	現地調査
令和7年 6月23日	評 価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

瀬 古 博 之 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,180,000 円
物件 2 (土地)	金 640,000 円
物件 3 (土地)	金 570,000 円
物件 4 (土地)	金 630,000 円
物件 5 (建物)	金 2,210,000 円
物件 6 (建物)	金 340,000 円
物件 7 (建物)	金 170,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～7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1～3の内訳価格は物件5～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～7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。

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

- ・増築部分は概測数量による。

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	津市白塚町字弁天	
	地番	4 9 5 6 番	
	地目	宅地	
	地積	872.00 m ²	
	所有者	A	
2	所在	津市白塚町字弁天	
	地番	4 9 5 7 番 2	
	地目	雑種地	宅地
	地積	257 m ²	
	所有者	A	
3	所在	津市白塚町字弁天	
	地番	4 9 5 7 番 3	
	地目	宅地	
	地積	231.40 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		

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
4	所 在	津市白塚町字弁天	
	地 番	4 9 5 7 番 5	
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	152 m ²	
	所 有 者	A	
5	所 在	津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 2, 4 9 5 6 番地	
	家屋番号	4 9 5 7 番 2	
	種 類	冷蔵庫・作業所・車庫	冷蔵庫・作業所
	構 造	鉄骨造スレート葺 平家建	
	床 面 積	361.39 m ²	約329m ²
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
5	(附属建物) 符号 1 種類 冷蔵庫 構造 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 45.59m ² 符号 2 種類 冷蔵庫 構造 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 165.98m ² 未登記附属建物① 種類 事務所・作業所 構造 鉄骨造スレート葺 2 階建 床面積 1 階約56m ² 2 階約56m ² 延約112m ² 未登記附属建物②③は「建物の概況及び利用状況」に記載		

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
6	所 在	津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 3	
	家屋番号	4 9 5 7 番 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 平家建	
	床 面 積	79.33 m ²	約107m ²
	所 有 者	A	
7	所 在	津市白塚町字弁天 4 9 5 7 番地 3	
	家屋番号	4 9 5 7 番 3 の 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 平家建	
	床 面 積	54.87 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
6	(附属建物) 符号 1 種類 倉庫 構造 木造瓦葺平家建 床面積 16.52m ² (現況 ; 不明) 符号 2 種類 便所 構造 木造瓦葺平家建 床面積 1.65m ² (現況 ; 不明)		

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1～4）

位 置・交 通	近鉄名古屋線「高田本山」駅 東方・直線距離 約1.3km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	海岸に近い，一般住宅，共同住宅のほか，畑，水産加工工場等も見られる旧来の住宅地域	
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	—————
画 地 条 件	・地積：1512.40㎡ ・ほぼ長方形 ・北側間口：約33m，西側間口：約53m ・ほぼ平坦地整	
接 面 道 路	・北側 幅員約4.7m（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 ・西側 幅員約2.7m（種別：市道），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 ・南側 幅員約1.7m（種別：里道），舗装無 ※建築基準法上の道路ではない ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件5～7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	有
	下 水 道	無
特 記 事 項	・一体利用されており，各筆間の境界は判然としない。 ・公図上には物件2と4の間に無番地が存するが，地積測量図及び建物図面上には記載がなく，現況においても判然としない。 ・簡易浴室，受電設備（キュービクル）が存する。 ・土壤汚染に関して，有害物質使用特定施設に届出られている施設はない。汚染の有無は不明である。 ・キュービクルが設置されており，低濃度PCBが含有されている可能性があり，分析を受ける必要がある。	

(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42年7月5日 新築
	経 過 年 数	58 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	断熱パネル、あらわしなど
	天 井	断熱パネル、あらわしなど
	床	モルタル土間など
	設 備	電気など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約329 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	冷蔵庫・作業所
	間 取	—
品 等	やや劣る	
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	・ 昭和44年12月1日，昭和46年3月3日，昭和52年2月20日既登記増築あり。 ・ 本件建物北側部分の一部約58m²が取り壊され，南側部分に機械室約26m²が増築されている。 ・ 本件建物中央部の作業所上部には物置約62m²が存する。 ・ 本件建物の増改築及び未登記附属建物の建築時期は不明。 ・ 本件建物の西側に以下の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物① 鉄骨造スレート葺 2階建 事務所・作業所 1階約56m² 2階約56m² 延約112m² ・ 本件建物の南側に以下の未登記附属建物が存する（評価上，本件建物に包含して考慮する）。 未登記附属建物② プレハブ小屋（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9m²） - 未登記附属建物③ 木造スレート葺平家建 便所 約1m² ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	付属建物符号 1	
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2月20日 新築
	経 過 年 数	49 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	断熱パネル，あらわしなど
	天 井	断熱パネル，あらわしなど
	床	モルタル土間など
	設 備	電気など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	45.59 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	冷蔵庫（冷凍）
	間 取	—
品 等	やや劣る	
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	・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

4 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	付属建物符号 2	
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53年4月1日 新築
	経 過 年 数	48 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	断熱パネル，あらわしなど
	天 井	断熱パネル，あらわしなど
	床	モルタル土間など
	設 備	電気など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	165.98 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	冷蔵庫
	間 取	—
品 等	やや劣る	
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	・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

5 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	未登記附属建物符号①	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	年月日不詳
	経 過 年 数	—
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレートなど
	内 壁	合板，あらわしなど
	天 井	石膏ボード，あらわしなど
	床	土間，合板など
	設 備	電気など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	約56 m ²
	2 階	約56 m ²
現況用途等	延べ	約112 m ²
	現 況 用 途	事務所・作業所
	間 取	—
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	・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

6 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）	昭和30年（市固定資産台帳記載）
	経 過 年 数	71 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	合板など
	内 壁	合板、クロス、繊維壁など
	天 井	合板、石膏ボードなど
	床	土間、合板、畳など
	設 備	電気、給排水など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約107 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	3 K + 土間
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	・ 本件建物の南側が増築されていると思われるが、建物図面等がなく、現存する建物と登記上の建物（物件6，附属建物符号1，2）との同一性が判然としない。 ・ 増改築の時期や箇所は不明。 ・ 南側で物件7と内部でつながっている。 ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

7 建物の概況及び利用状況（物件7）

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50年10月1日 新築
	経 過 年 数	50 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	合板など
	内 壁	合板、クロス、繊維壁など
	天 井	合板、石膏ボードなど
	床	合板、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など（キッチンなし）
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	54.87 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	3 部屋
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	・北側で物件6と内部でつながっている。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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1～4）

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	20,400	0.71	872.00	0.80	10,100,000
2	20,400	0.71	257	0.80	2,970,000
3	20,400	0.71	231.40	0.80	2,680,000
4	20,400	0.71	152	0.80	1,760,000
合 計			1,512.40	—	17,510,000

※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・・・・・・ 0.71

・画地条件；0.71（三方路1.01×規模0.70）

※小数点第3位四捨五入

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

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。

※万円未満切捨

物件 5

※小数点第3位四捨五入

※小数点第3位四捨五入

※小数点第3位四捨五入

※小数点第3位四捨五入

(3) 建物価格 (物件 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。

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
6	120,000	約107	0.02	250,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(71 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.60) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.02$$

※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

(4) 建物価格 (物件 7)

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
7	120,000	54.87	0.02	130,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ (注1)}}{(50 + 0) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.60) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.02$$

※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	10,100,000	0.40	法定地上権		4,040,000
2	2,970,000	0.40	法定地上権		1,188,000
3⑥	2,680,000	0.40	法定地上権	× 0.66	707,520
3⑦	2,680,000	0.40	法定地上権	× 0.34	364,480

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。
- ・土地利用権等のうち、建物にかかる部分は登記記載のと通りの地番上に、各建物が建っているものとして割付をする。
- ・物件3の土地利用権等のうち、物件6にかかる部分が約66%、物件7にかかる部分が約34%として割付をする。

* * * 以 下 余 白 * * *

(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)～(4)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	10,100,000	－ 4,040,000		0.60	0.60	2,180,000
2	2,970,000	－ 1,188,000		0.60	0.60	640,000
3	2,680,000	－ 707,520 － 364,480		0.60	0.60	570,000
4	1,760,000	－		0.60	0.60	630,000
5	920,000	＋ 4,040,000 ＋ 1,188,000	1.00	0.60	0.60	2,210,000
6	250,000	＋ 707,520	1.00	0.60	0.60	340,000
7	130,000	＋ 364,480	1.00	0.60	0.60	170,000
一 括 価 格 (合計)						6,740,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：0.60

- ・この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件は市街化区域内の規模の大きな冷蔵庫・作業所等を含む複数の建物とその敷地から構成される複合不動産であること、キュービクルからPCB含有の可能性があること、築年数の古い建物からアスベスト含有の可能性を否定できないこと等により、需要が限定され、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（縮小・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（同上）
- ・ 建物配置図（略・評価人作成）
- ・ 建物間取図（同上）
- ・ 仮名一覧表

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250㎡の整形地

(2) 地価調査価格 : 津-32

所 在 : 津市白塚町字奥起 2 4 6 6 番

価 格 : 27,700 円/m²

位置：近鉄名古屋線「白塚」駅の南東方 道路距離約440m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地積：278 m²

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：北西側，幅員4.6m市道

用途指定等：市街化区域・第二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：共同住宅も見られる旧来の一般住宅地域

(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／㎡ 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×イ×ウ×エ
令和6年7月1日	27,700	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{135}$	= 20,400

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ ほぼ標準的

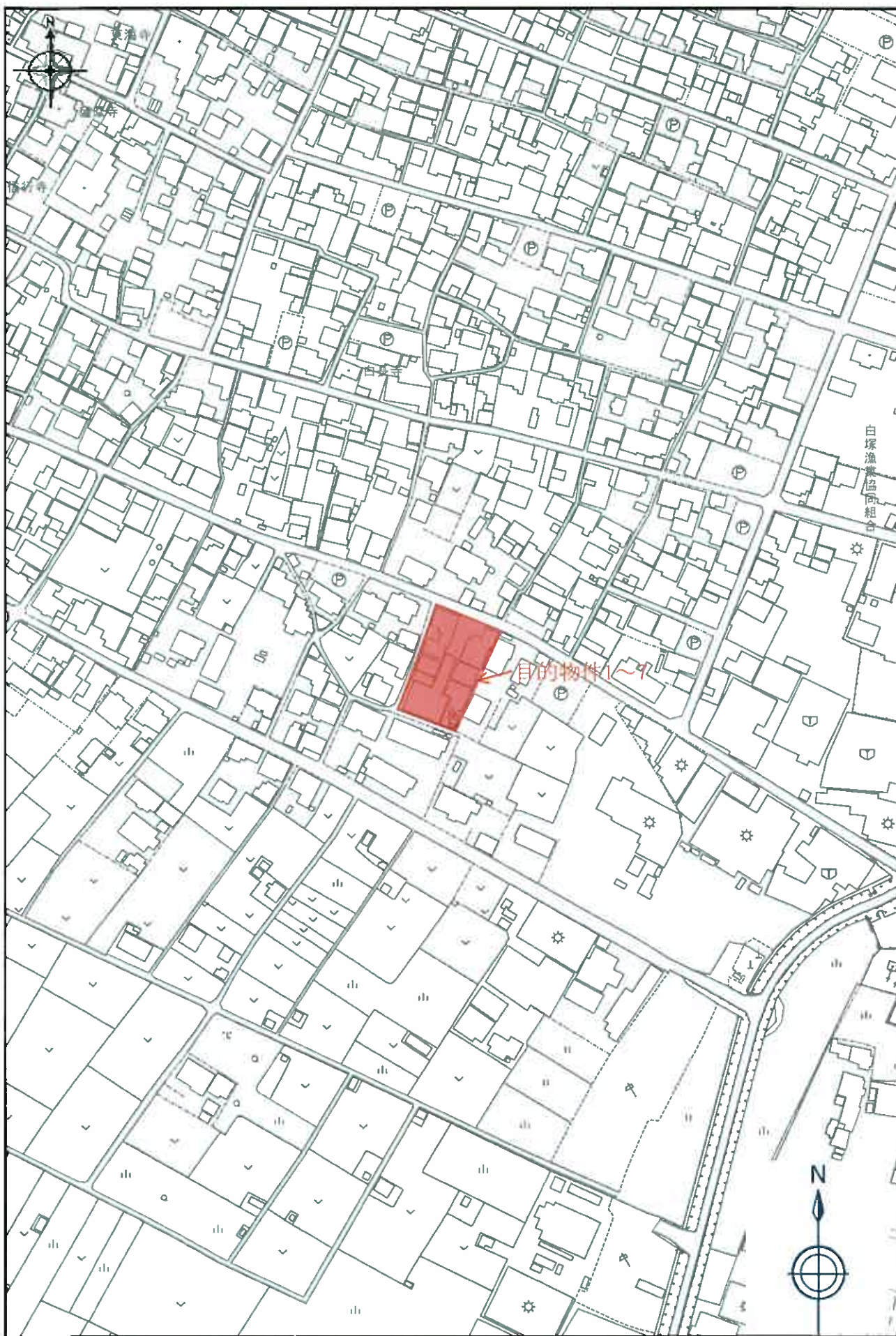
エ 主たる地域要因内訳・・・ 135 (接近条件、環境条件格差等を考慮した)

(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、20,400 円/㎡と決定した。

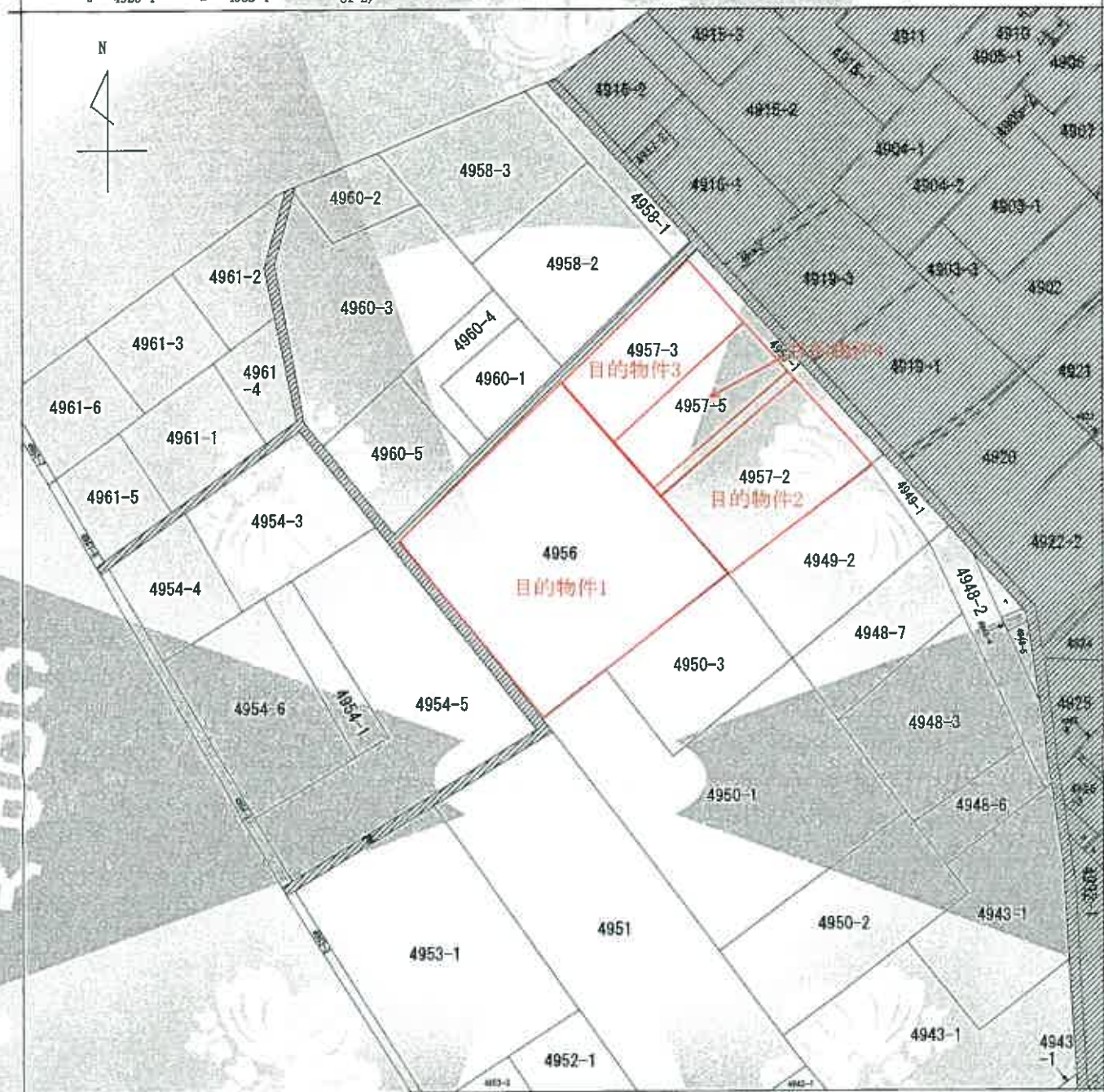
○ 標準価格 20,400 円/㎡





イ 4901 ハ 4926-6 ホ (4931-1+49 ヘ 4948-1
ロ 4926-4 ニ 4932-4 31-2)

A 4判に縮小



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	津市白塚町字井天			地番	4956番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

令和7年5月23日
津地方裁判所

請求番号: 21-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和37年3月2日

前 4957-2

207935

後新

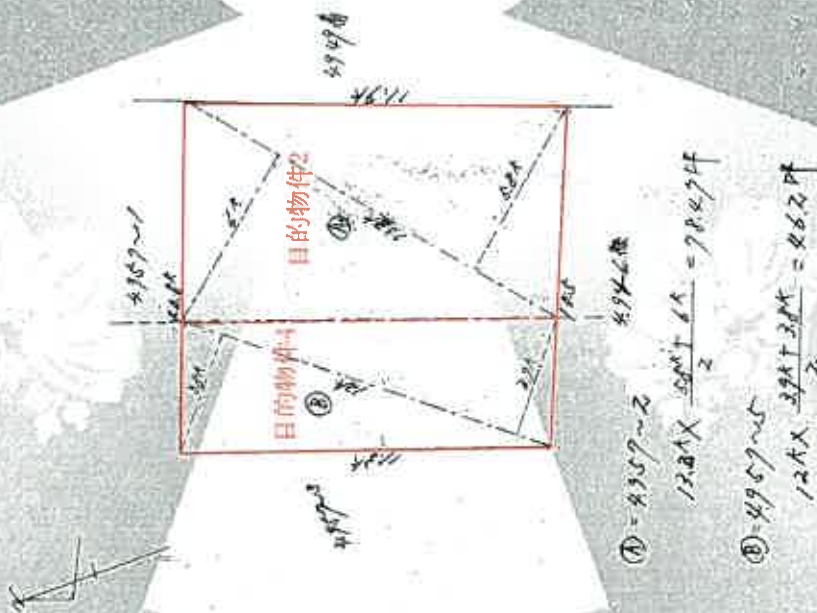
地番 4957-2-5

土地の所在 津市白塚町字新大

縮尺 $\frac{1}{300}$

昭和37年3月2日登記

地積測量図



作製年月日 昭和37年3月28日

登記番号 第 12 号 津土地家屋調査士会民用地

A4判に縮小

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。
令和7年5月23日 津地方延務所

登記官

登記年月日：昭和54年3月9日

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。
令和7年5月23日 津地方庁務局

登記官

請求番号：21-2

各階平面図

039958

家屋番号 4957番2

建物図面

建物の所在 津市白塚町字天4957番地2 4956番地

平成54年3月9日登録
昭54



$$9.4 \times 4.85 = 45.590$$

床面積 45.59(m²)



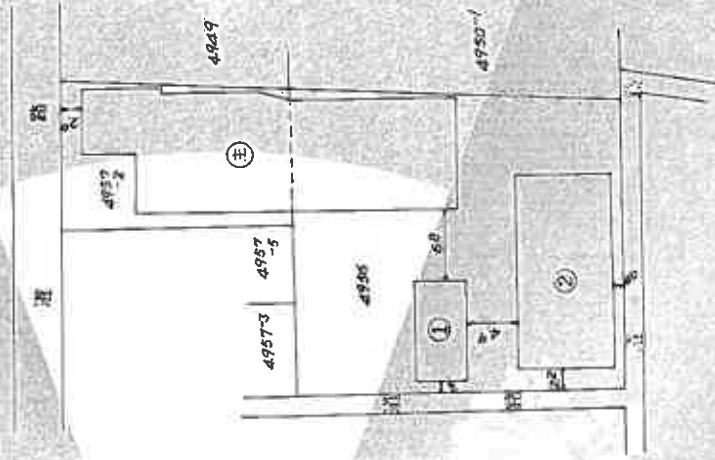
$$9.1 \times 18.24 = 165.984$$

床面積 165.98(m²)

$$\begin{aligned} 6.07 \times 5.1 &= 30.957 \\ 11.8 \times 2.4 &= 28.32 \\ 11.3 \times 9.45 &= 106.785 \\ 18.5 \times 10.5 &= 194.25 \\ 0.8 \times 2.7 \times \frac{1}{2} &= 1.08 \end{aligned}$$

361.392

床面積 361.39(m²)



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会館蔵)

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年12月1日

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。
令和7年5月23日 津地方法務局

登記簿

請求番号：21-4

A4判に縮小

建物登記簿

039959

家屋番号 4957番302

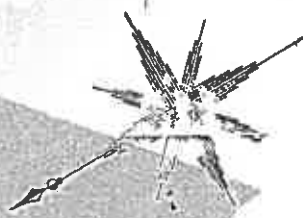
建物所在 津市白鷺町字新天4957番地3

平成50年12月1日登記
昭和50年11月15日

作製年月日

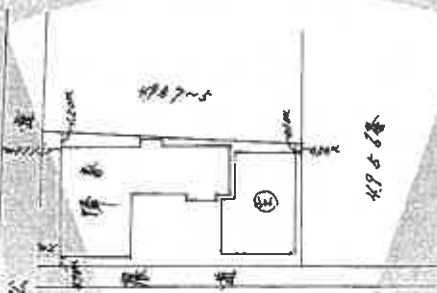
作製者

申請人



床面積

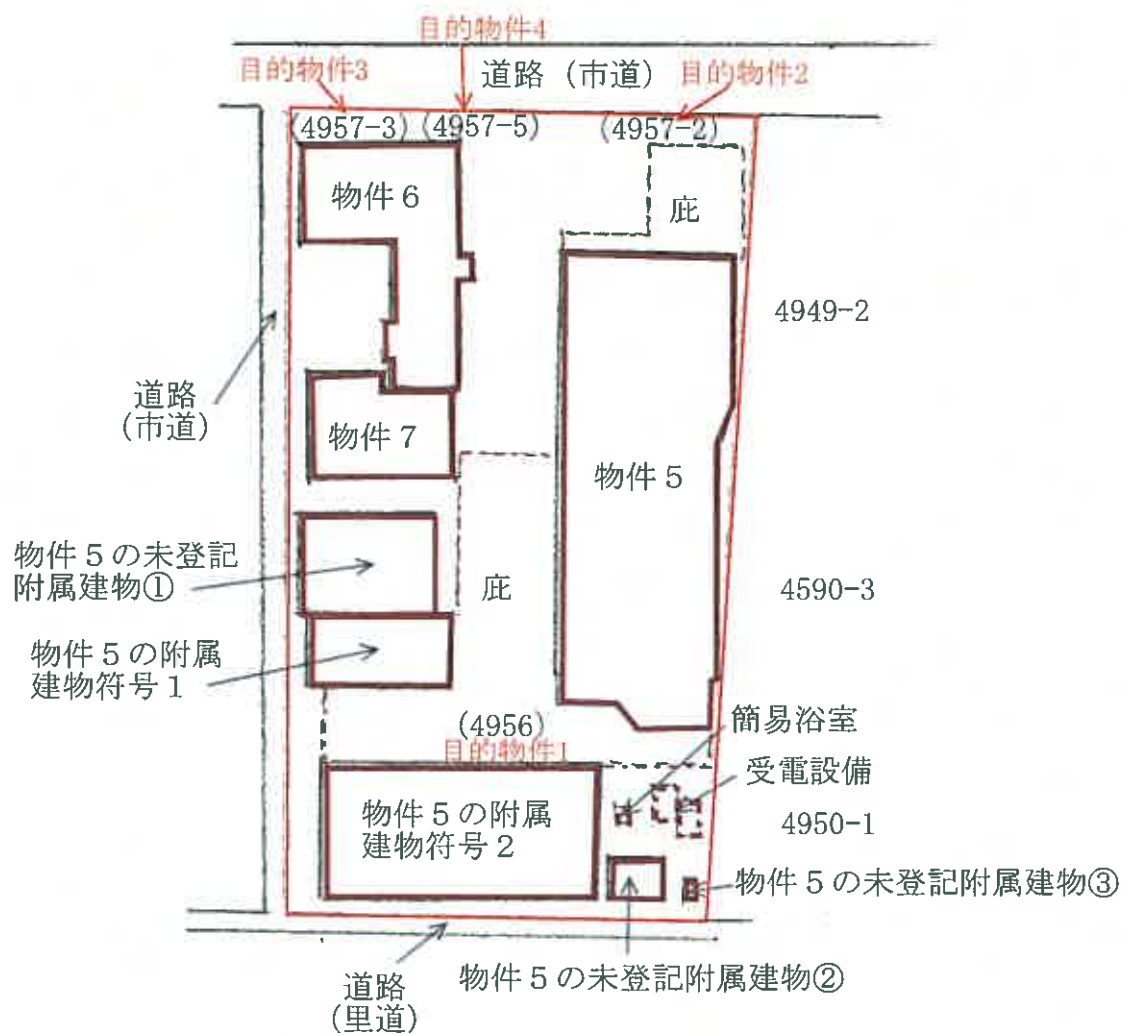
$640 \times 60.5 = 38720 \text{ m}^2$
 $560 \times 41.0 = 23060 \text{ m}^2$
計 61780 m^2



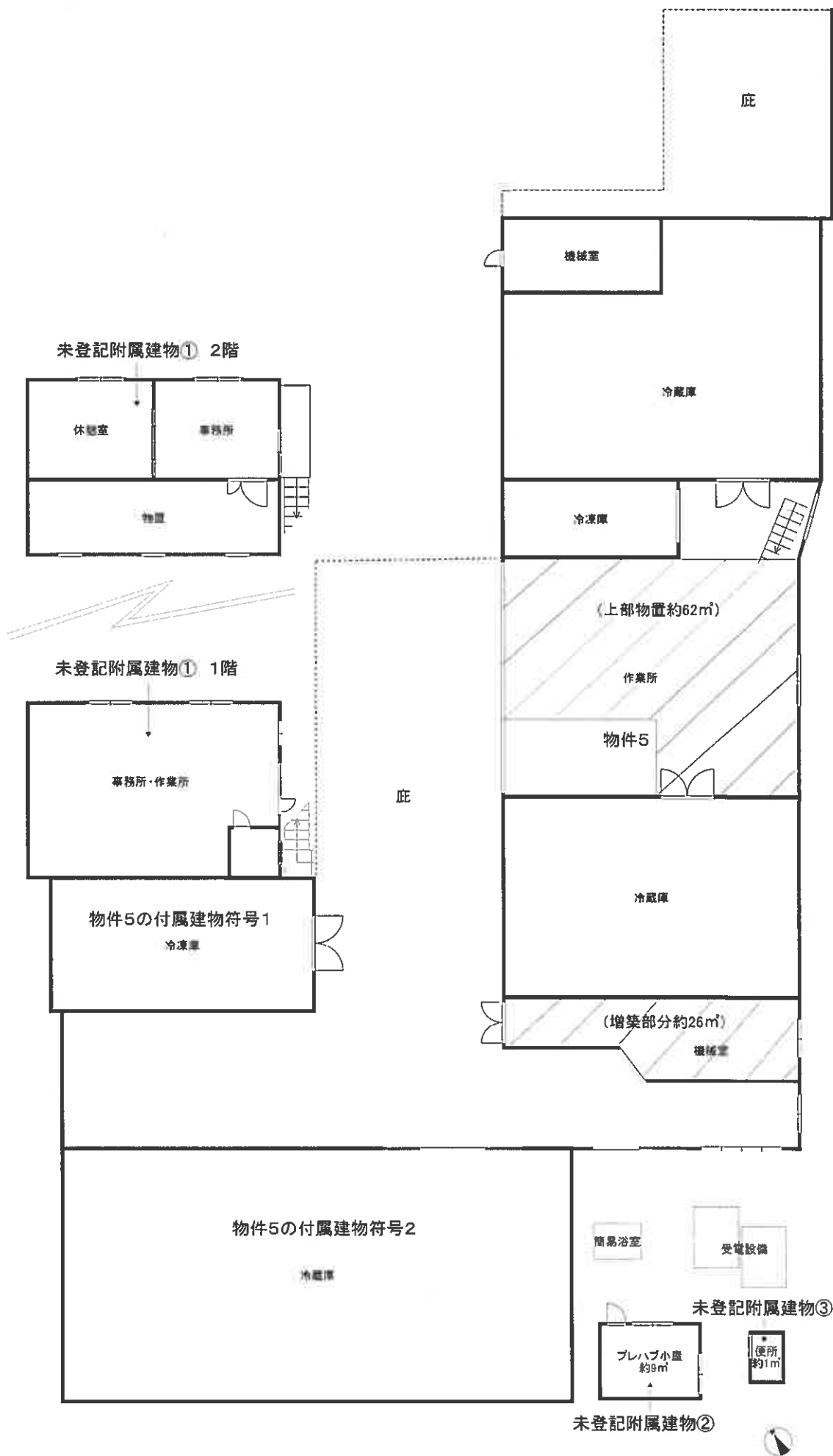
目的物件7

(旧) 日本不動産調査士会連合会用紙

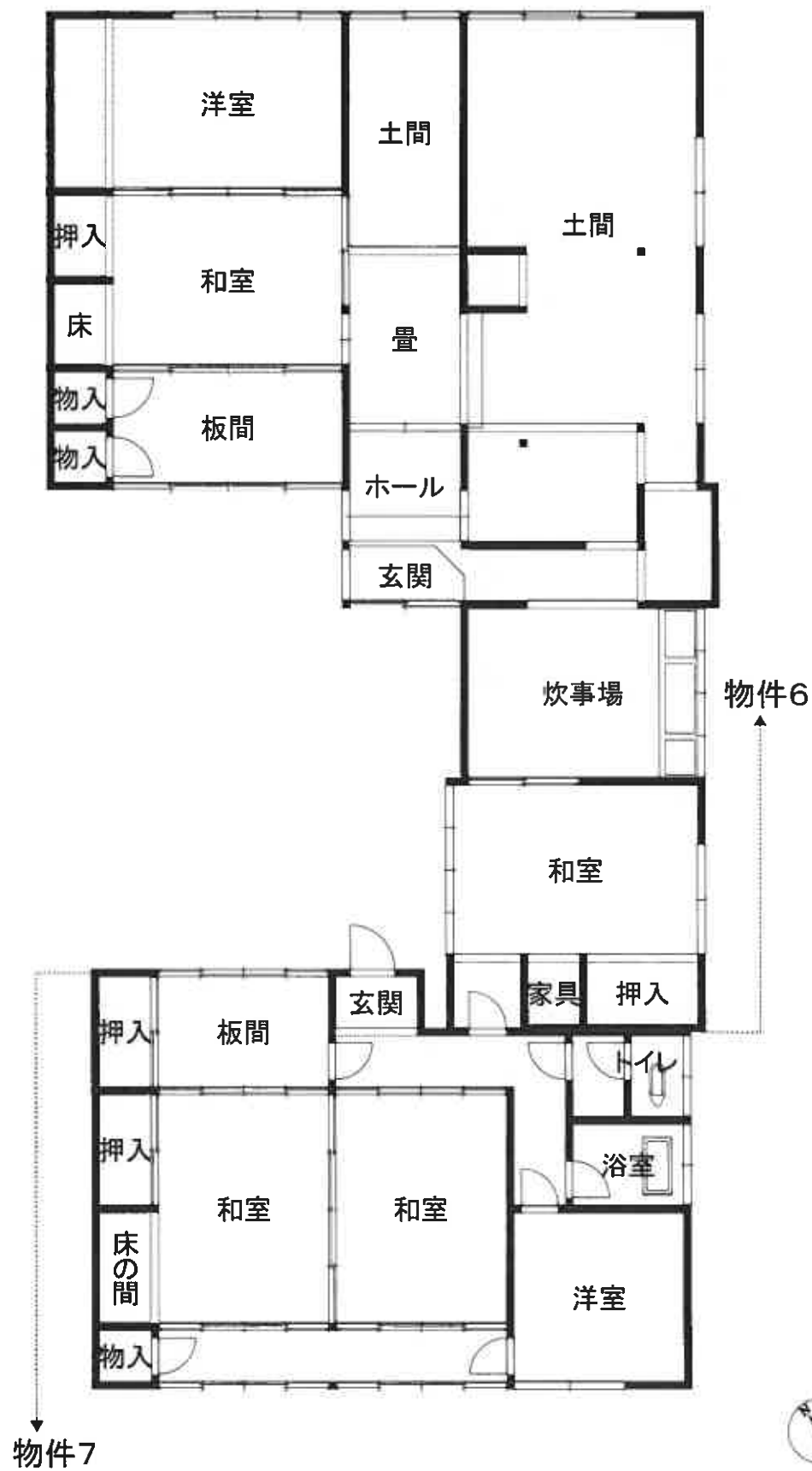
縮尺 1/200 1/500



建物配置図



建物間取図



建物間取図