

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月27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 8年 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月12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 5月 8日 午後 1時00分から 令和 8年 5月 8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 8年 3月27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 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 1 6. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 0. 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1. 8 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 2. 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4. 9 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 津市港町516番地1、516番地3、535番地2
3、516番地1先
津市寿町535番地30

家屋 番号 516番1の1

種 類 市場・事務所

構 造 鉄骨造・スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 2633.14平方メートル
2階 170.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約2730.14平方メートル
2階 170.50平方メートル

7 所 在 津市港町516番地1

家屋 番号 516番1の2

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 146.89平方メートル

(現況)

床 面 積 約 159.89平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫・事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約72平方メートル



物件明細書

令和 7年12月22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】
・本件所有者及び株式会社サードが占有している。
・株式会社サードの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、賃借権である場合、同人の賃借権は抵当権に後れる。
【物件番号6】
・本件所有者及び株式会社サードが占有している。
・株式会社サードの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
【物件番号7】
・本件所有者、C及び株式会社サードが占有している。
・Cの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
・株式会社サードの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
-
- 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1～5】
・各土地間の境界が不明確である。

・隣地（地番５１３番４８及び５１３番５０）との境界が不明確である。

【物件番号７】

・占有者株式会社サードが造作費等を支出した旨主張している。

《 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 | 津市港町 |
| | 地 | 番 | 516番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3716.85平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 津市港町 |
| | 地 | 番 | 516番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 270.90平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 津市港町 |
| | 地 | 番 | 535番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 311.86平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 津市港町 |
| | 地 | 番 | 535番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 942.14平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 津市港町 |
| | 地 | 番 | 535番92 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 34.93平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 津市港町516番地1、516番地3、535番地2
3、516番地1先
津市寿町535番地30

家屋 番号 516番1の1

種 類 市場・事務所

構 造 鉄骨造・スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 2633.14平方メートル
2階 170.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約2730.14平方メートル
2階 170.50平方メートル

7 所 在 津市港町516番地1

家屋 番号 516番1の2

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 146.89平方メートル

(現況)

床 面 積 約 159.89平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫・事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約72平方メートル

令和7年(ケ)第40号
令和7年 8月26日受理
令和7年10月27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 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 1 6 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 1 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 0 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1 . 8 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 2 . 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 津市港町 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 . 9 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 津市港町516番地1、516番地3、535番地2
3、516番地1先
津市寿町535番地30

家屋 番号 516番1の1

種 類 市場・事務所

構 造 鉄骨造・スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 2633.14平方メートル
2階 170.50平方メートル

7 所 在 津市港町516番地1

家屋 番号 516番1の2

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 146.89平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	津市港町18番15号														
土地	物件 1～5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 地区に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記物件6,7建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階:約2730.11㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社サード) 建物所有者が本建物を市場・事務所(非営業)として、株式会社サードが入口付近に目的外不動産を置いて各使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支那</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支那	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支那	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図写のとおり														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約159.89㎡														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 7枚目「その他の事項」のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造: 7枚目「その他の事項」のとおり		床面積:						
{	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗(一部空き)として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	本件建物の北側に庇(①約1.8㎡、②約2㎡)が造作されている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約26㎡ (建物図面①部分)	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約39㎡ (建物図面②部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社サード
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 店舗・作業場	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 店舗
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (■C) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (回答書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (■D) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (回答書)
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年7月1日	平成20年頃
最初の契約等	契約日	平成27年3月31日
	期間	平成27年7月1日から 平成30年6月30日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約	期間	令和6年5月1日から 令和9年4月30日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
契約等の当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	賃料・支払時期	毎月 金70,278円 (毎月末限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	毎月 金50,000円 (毎月末限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		看板及びトイレの設置料として110万円程度支出
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

目的外土地の概況 (物件6関係)		
1	所在地	津市港町
	地番	513番48
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	341.69平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約320平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (津市)
	その他の事項	本件土地付近に祠が存在する。
2	所在地	津市港町
	地番	513番50
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	75.51平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (財務省)
	その他の事項	
	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(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1～5】

物件1～5は、6枚目記載の目的外土地を含めて一体として利用されており、その境界は不明瞭である。

物件1の東側にコンクリートブロック製の構築物(約80㎡)が存在する。

物件の入り口付近(物件6建物の西側、写真①参照)に祠が存在する。同祠とその敷地との位置関係は不明瞭である。

【物件7の未登記附属建物】

1 種類：倉庫

構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約12㎡

(本件建物の東側に庇(約10㎡)が存在する。)

2 種類：倉庫・事務所

構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約72㎡

(本件建物の北側に庇(約32㎡)が存在する。)

(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 (所有者代表者)	<p>私は、元々本件所有者の組合員でしたが、元の代表者Bが死亡し、物件を処分する必要があったことから代表に就任しています。したがって、本件土地建物の詳細についてはわからないこともあります。</p> <p>物件6建物は市場として利用していましたが、昨年10月には営業を終えており、以後は何も使っていないところ、本年1月2日に火災が発生し、事務所部分が焼けています。したがって、2階へは上がれない状況です。後日、罹災証明を提出します。</p> <p>物件7建物はテナントになっており、現在は2名の方が使用しています。契約内容は契約書のとおりです。</p> <p>なお、物件7については現在Dさんがお店を営業されているようですが、当方としては承諾しておりません。</p> <p>本件土地の一部に津市の所有地と国の土地が介在していることは了解しています。また、本件土地は、以前は山の形状であったところ、物件6建物を建築するに際して平坦にしているようです。以前に山の上にあったお稲荷さんを物件内で祀っています。</p>
■ 津市役所財産管理課係員	<p>物件3と物件4の間に津市所有の513-48という土地が介在していることは了解しています。過去に払い下げの話もあったようですので、もし払下げ等の申請をされるのであれば、事前に当課もしくは用地課までご相談いただきたいと思います。</p>
■ C (占有者)	<p>私は、物件7のテナント部分を借りて宅配弁当の飲食業を営業しています。契約内容は契約書のとおりです。</p> <p>少し前から所有者側から立ち退きの話をされており、ゴタゴタに巻き込まれるのも嫌なため、9月末で退去する予定です。</p>
■ D (占有者代表者)	<p>物件7のテナントの2区画を私が代表を務める株式会社サードが借りており、物品の販売をしています。所有者と私の妻Eとの契約書があるようですが、妻は10年以上前に営業を止めていますので妻は借りていません。</p> <p>株式会社サードは、平成20年頃に所有者の前代表者であるBさんとの間で本件テナント部分を借りる契約を口約束でしています。契約内容は、賃料として毎月5万円を毎月末日までに翌月分を支払うというものであり、契約期間は決めていません。当時、トイレも無かったことから、当方がトイレと看板を110万円位かけて造作しています。したがって、看板とトイレは当方の所有です。</p> <p>テナント部分以外にBさんの了解を得てリサイクル品を物件6内に、自動車等を物件1土地の奥に置いています。</p>
■ 三重県庁廃棄物対策課係員	<p>物件6建物の東側にトランス2台とコンデンサ1台が存在することを確認しました。トランス2台については、1981年製のものであり高濃度のPCBが含有する製品ではないと思われませんが、詳細については分析調査が必要です。また、コンデンサについては、錆が酷くて銘板が確認できませんでしたが、トランスの製造年と大きく異なることは無いと思われま</p> <p>但し、PCBが含有するか否かは分析調査しないとわかりません。</p> <p>なお、本件のトランスとコンデンサについては、給電線が取り外されていることから現時点で廃棄物となっています。PCB特措法では廃棄物となったコンデンサ類を第三者に譲渡等することはできません。</p> <p>本件競売手続きによって土地建物を取得され、本件コンデンサ類が残置されたままになっていた場合、善意の第三者として廃棄処分していただくことは可能ですが、現在の保管状況が良くないことから、その点についても指導させていただくこととなります。</p>
■ A (所有者代表者)	<p>本件物件に赴いたところ、Cさんが営業をしていないことを確認しました。</p>

(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

- 物件6の内部調査及び所有者代表者Aの陳述等から、物件6建物は、以前は市場・事務所として利用されていたものと考えられるが、現在は市場の名残と考えられるプレハブ式の冷蔵庫類が残置されているのみであり、入り口部分を除いて第三者の占有は無いものと思われた。

物件6の入り口部分及び物件1の一部を株式会社サードがリサイクル品等を置いて占有している。同社の占有権原は、代表者Dの陳述の内容からすると賃借権の様にも伺えるが、契約時の賃貸人の代表者が死亡していることから詳細が判然としない。仮に株式会社サードの賃借権が認められたとしても本件抵当権には対抗できないものと考えられる。

- 物件6内では本年1月に事務所部分において火災が発生したようで、倒壊の危険性もあったことから、火災部分に立ち入ることは出来なかった。

- 物件7は、元々店舗として利用されていたものであるが、立入調査時においては、Cと株式会社サードの占有が認められたのみであり、その他は所有者が店舗（空き）として管理しているものと思われた。

Cの占有権原は、関係人の陳述及び契約書並びに回答書等からの内容から総合すると賃借権になるものと考えられるが、本件抵当権には対抗できないものと考えられる。なお、Cは本年9月末で退去済みのようである。

株式会社サードの占有権原については、同社の代表者Dの陳述からすると賃借権になるものと考えられるが、物件6同様に契約時の賃貸人の代表者が死亡していることから契約の詳細が判明しない。仮に株式会社サードの賃借権が認められたとしても本件抵当権には対抗できないものと考えられる。

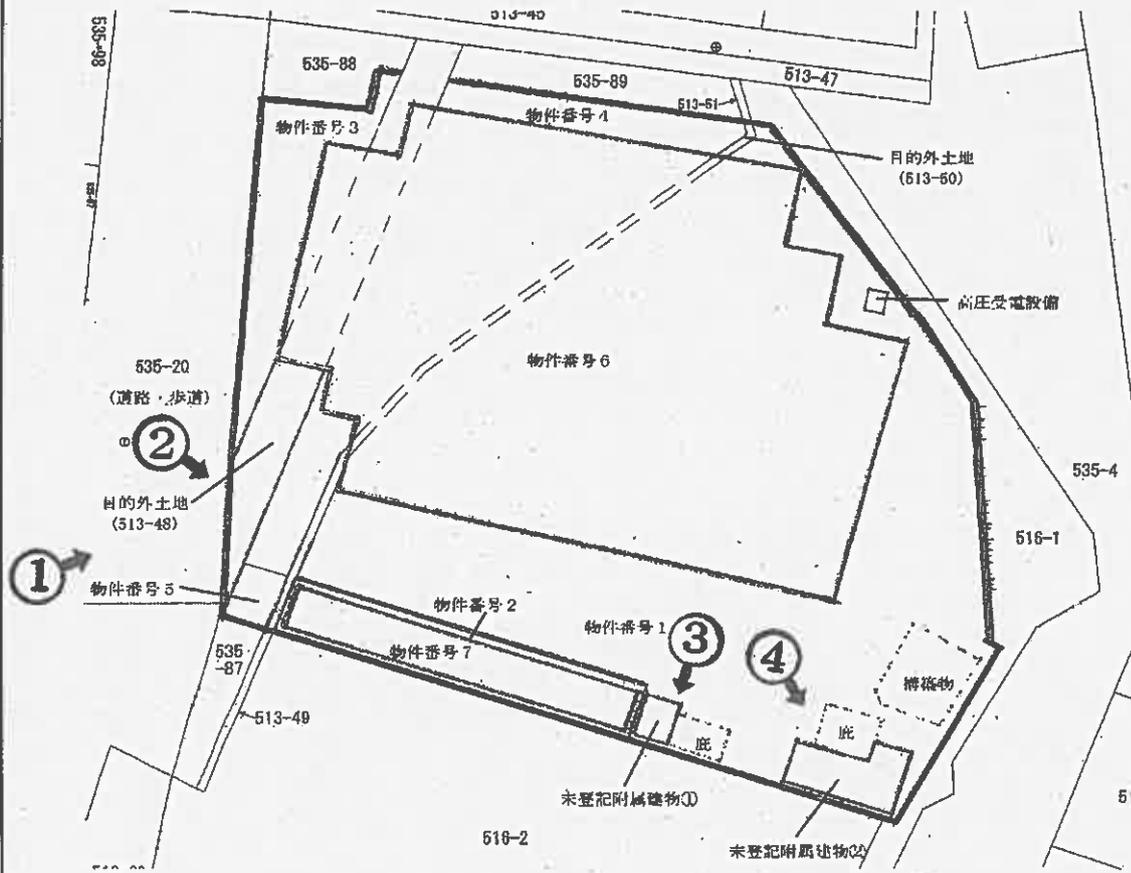
- 物件7の東側に隣接する形で鉄骨造の倉庫が存在し、その東側にも鉄骨造の倉庫・事務所が存在した。いずれも登記は無い建物であるが、その形状、用途、位置関係から物件7の附属建物（未登記）と認めた。

- 物件6建物の東側には高電圧受電設備が存在する。同設備は給電線が取り外されていることから、現時点で内部のコンデンサ類が廃棄物（目的外動産）になっている。本件物件を購入し、前記高電圧受電設備が残置されたままであった場合、新所有者において廃棄処分することは可能なようであるが、その際は三重県庁廃棄物対策課との協議が必要である。

(調査経過用)

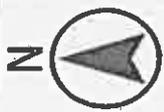
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月27日(水) 16:00-16:30	津地方法務局	公図(地図)等の写し, 証明書等交付
7年9月3日(水) 10:30-10:45	物件所在地	物件・外観調査
7年9月3日(水) :-:-	津地方裁判所	照会書送付
7年9月9日(火) 13:45-13:55	津地方裁判所	Dと面談、聴取調査
7年9月12日(金) 14:30-14:40	津市役所	財産管理課で係員から聴取調査
7年9月18日(木) 13:45-15:30	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、A及びCと面談・聴取調査(評価人 吉川輝樹 同行)
7年9月22日(月) 13:50-14:00	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、Aと面談・聴取調査(評価人 吉川輝樹 同行)
7年10月21日(火) 15:55-16:00	津地方裁判所	Aに電話で聴取調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていたので、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 7

トイ
(構造物概測
約4㎡)



← 印写真撮影位置方向番号

建築物間取図

祠

物件: 6

①

物件
外観



物件: 7

②

物件
外観



物件7 附属建物①



③

物件
外観

物件7 附属建物②



④

物件
外観

⑤

物件:6
内 部



⑥

物件:6
内 部



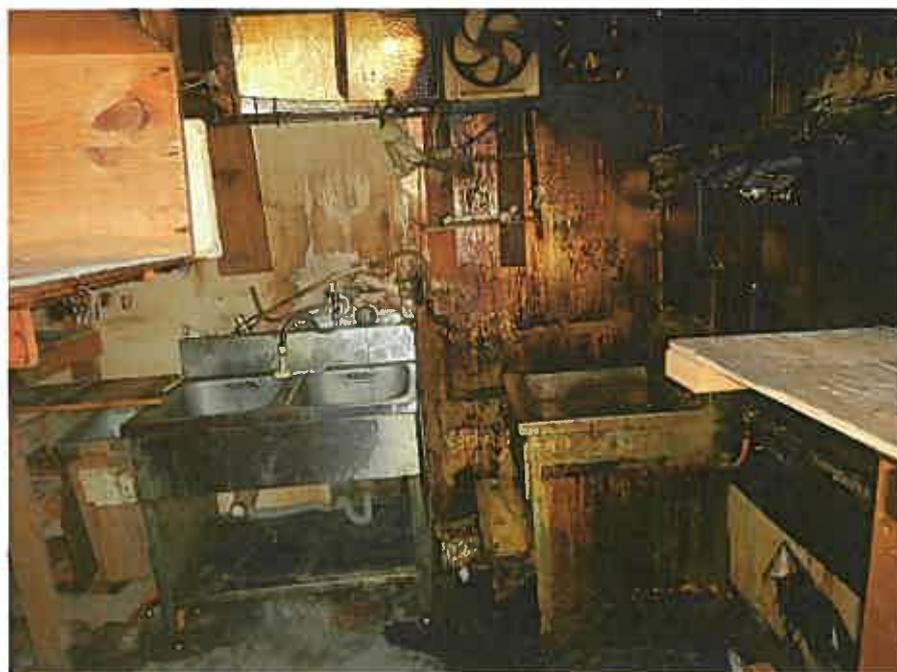
⑦

物件 6
内 部



⑧

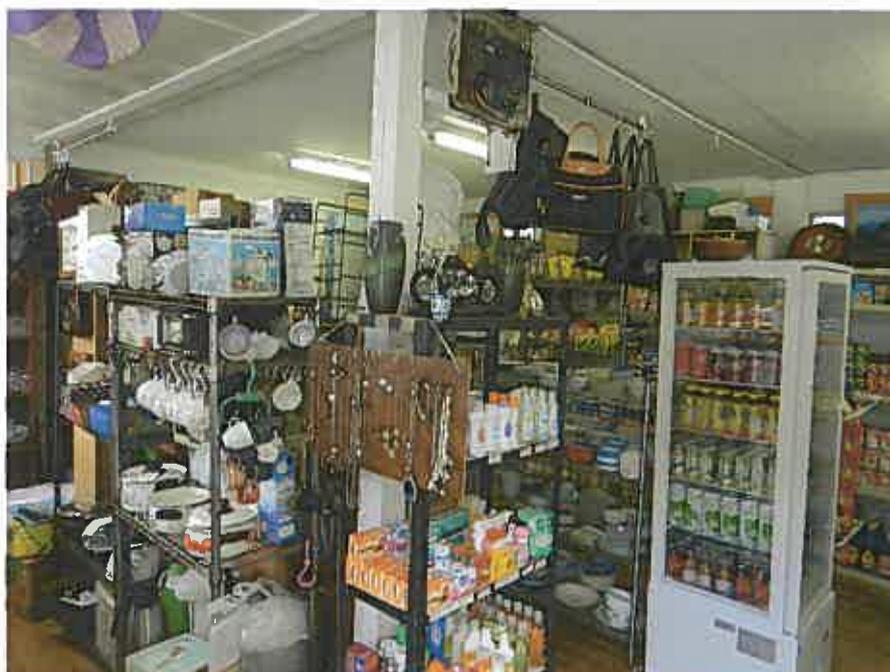
物件 7
内 部



(17枚目)

⑨

物件7
内部



⑩

物件7
内部



(18枚目)

⑪

未登記附
属建物①
内 部



⑫

未登記附
属建物②
内 部



(19枚目)

令和7年(ケ)第40号	
令和7年9月18日及び 令和7年9月22日	現地調査
令和7年10月22日及び 令和7年10月24日	現地で所有者側 と面談
令和7年11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

吉川輝樹

印

第1 評価額

一括価格	
金 41,110,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 14,550,000円
物件 2 (土地)	金 1,050,000円
物件 3 (土地)	金 1,220,000円
物件 4 (土地)	金 3,680,000円
物件 5 (土地)	金 130,000円
物件 6 (建物)	金 18,520,000円
物件 7 (建物)	金 1,960,000円

- 1 一括価格は、物件1～7の各不動産（各附属建物を含む）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（売却外の目的外物件たる土地を除く）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～物件5の土地の内訳価格は物件6及び物件7の建物（各附属建物を含む）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6及び物件7の内訳価格は当該土地利用権等付建物（各附属建物を含む）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，登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	津市港町	
	地番	516番15	
	地目	宅地	
	地積	3716.85㎡	
	所有者	津青果水産物商業協同組合	
2	所在	津市港町	
	地番	516番26	
	地目	宅地	
	地積	270.90㎡	
	所有者	津青果水産物商業協同組合	
番号	特記事項		
1, 2	—		

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
3	所在	津市港町	
	地番	535番21	
	地目	宅地	
	地積	311.86㎡	
	所有者	津青果水産物商業協同組合	
4	所在	津市港町	
	地番	535番22	
	地目	宅地	
	地積	942.14㎡	
	所有者	津青果水産物商業協同組合	
番号	特記事項		
3, 4	—		

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
5	所在	津市港町	
	地番	535番92	
	地目	宅地	
	地積	34.93㎡	
	所有者	津青果水産物商業協同組合	
6	所在	津市港町 516番地1、516番地3、535番地23、516番地1先 津市寿町 535番地30	
	家屋番号	516番1の1	
	種類	市場・事務所	
	構造	鉄骨造・スレート亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階2633.14㎡ 2階 170.50㎡ 延べ2803.64㎡	下記参照
	所有者	津青果水産物商業協同組合	
番号	特記事項		
5, 6	物件6の1階増築概測約97㎡（1階の現況床面積約2730.14㎡）		

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
7	所在	津市港町 516番地1	
	家屋番号	516番1の2	
	種類	店舗	
	構造	木造スレート葺平家建	
	床面積	146.89㎡	下記参照
	所有者	津青果水産物商業協同組合	
番号	特記事項		
7	物件7の1階増築概測約13㎡（現況床面積約159.89㎡）		

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
7 附 属 建 物	符 号	1	
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	概測約12㎡	
	符 号	2	
	種 類	倉庫・事務所	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	概測約72㎡	
番号	特 記 事 項		
7	_____		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位置・交通	近鉄名古屋線「津新町」駅の東方約1.8km（直線距離）	
付近の状況	主要道路沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域。概ね現状維持で推移するものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	近隣商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）	
画地条件（規模，形状等）	間口約63m，奥行約88m，地積5276.68㎡（5筆合計；登記数量）の不整形な中間画地（間口及び奥行は後記特記事項①の目的外物件1及び2を含む）。概ね地勢平坦，路面等高。但し，物件3の市道接面部はコンクリート擁壁設置（階段あり）で路面より1m前後高い（ので直接同市道より車の出入りはできない）。	
接面道路	西側幅員約12.5m（両歩道あり）舗装市道塔世橋南郊線（建築基準法第42条第1項第1号該当）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件6及び物件7の建物（各附属建物を含む）の敷地となっている。隣接地は事業所等。	
供給処理施設 （注）	上水道	有（但し，宅地内の配管状況は不明）
	ガス配管	無（接面市道にはガス管あり）
	下水道	有
特記事項	次頁参照。	

（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，目的物件への引込がなされていない。

特記事項

①物件1～物件5の土地及び下記目的外物件たる土地2筆（2筆合計登記数量 417.23 m²）が一体利用されているが、現況では境界範囲は判然としない。現況は概ね都市計画図・建物等配置図のとおりと認めた。

目的外物件1：津市港町513番48；宅地，341.69 m²，津市所有

目的外物件2：津市港町513番50；宅地，75.54 m²，財務省所有

また、周囲の隣接地は以下のとおり。

同516番1：雑種地，920 m²，津市所有

同535番88：雑種地，130 m²，津市所有

同535番89：雑種地，141 m²，津市所有

②少なくとも上記①の目的外物件たる土地は本件土地と一体利用されているので、これら目的外土地の官有地の利用や払下については財務省及び津市と協議を要すると思料する。

③物件6の建物の南西端付近に祠や樹木が存在するが、現況一見では敷地との位置関係は不明確である。

④主に物件1，3，4及び目的外物件たる土地1，2の上に物件6の建物が、主に物件2の土地上に物件7の主たる建物が建っている。物件7の建物の東側（物件1の土地上）に建物が2棟建っており（別添建物等配置図参照）、それぞれ倉庫、倉庫・事務所であり、位置関係、用途、規模、利用形態等より物件7の主たる建物の附属建物と認めた。

⑤物件1の南東付近にコンクリートブロックで囲まれた構築物（概測約80 m²）が存在する。

⑥一部に雑木があり、雑草等が荒れた状態にある。

⑦物件6の建物の北東端付近に高圧受電設備が置かれている。内部の調査はしていないのでPCBの有無は不明とのこと（三重県廃棄物対策課）であるが、現在では使用できない状態の廃棄物であるので、内部のコンデンサ類は所謂PCB廃棄物に該当し、PCB特措法によって原則として譲渡禁止物件とされている。新所有者において廃棄処分することは可能なようだが、その際は三重県廃棄物対策課との協議が必要とのこと。

⑧津市ハザードマップでは津波浸水想定区域内であり、災害懸念なしとしない。

⑨水質汚濁防止法上の有害物質特定施設の届出の履歴はなく、土壌汚染の端緒の存否は不明である。

—以下余白—

2 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42年月日不詳新築 昭和56年9月28日増築
	経過年数	約59年（切上）
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート，亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	スレート，亜鉛鉄板等
	内 壁	クロス，セメント塗り，コンクリートブロック等
	天 井	外屋根共通，天井パネル等
	床	床コンクリート等
	設 備	便所（便器1基は汲み取り式）等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 約2730.14㎡ 2階 170.50㎡ 延べ 約2900.64㎡	
現況用途等	現況用途	市場・事務所
	間取り	市場・事務所
品 等	劣る	
保守管理の状態	所有者がほぼ空家の状態で占有しており，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	次頁特記事項参照	

特記事項

- ①一部にプレハブ冷蔵庫類が置かれているほかは、ほぼ空家の状態にある。内部には汚損箇所が見られる。入口付近には物件7の占有者である株式会社サードがリサイクル品などを置いている現状が確認されたが占有の権原は不明である。本件抵当権には対抗できないものと思料する。
- ②建物の裏側の外壁（鉄板）は、相当錆びて赤茶けている。一部の鉄骨は腐食して錆びた状態のものも見られた。
- ③令和7年1月2日に当建物にて火災が発生したとのこと。2階事務所は焼けた状態にあるようで倒壊の危険もあるため立入りはできなかった。外部観察からでも北側は1階の一部と2階の壁や窓は、消失した状態が確認された。1階事務所付近には焼け跡が見られ、焼けた動産類が残されていた。
- ④アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。建築年月日からはアスベスト使用の可能性はあるが、本件では専門調査機関によるアスベスト調査はできなかったため、蓋然性ある不明事項として土地建物一体としての市場性修正において考慮するものとする。

—以下余白—

3 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56年9月28日新築
	経過年数	約45年（切上）
	経済的残存耐用年数	約2年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート
	外壁	外装鉄板等
	内壁	合板等
	天井	天井パネル等
	床	床コンクリート等
	設備	特になし
その他	シャッターあり	
床面積（現況）	約159.89㎡	
現況用途等	現況用途	店舗
	間取り	店舗（9月実査日には占有者Cが作業場利用していた区画もあったが9月末に退去した模様）
品等	劣る	
保守管理の状態	9月実査日時点ではC及び株式会社サードが占有しているが、劣る。	
建物の利用状況	9月実査日時点ではC及び株式会社サードが占有している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・10月に評価人が現地に赴いた際にはCは9月末にて退去したとのこと。 ・株式会社サードの専有部分は軒先に概測約13㎡の増築あり（別添間取図参照）。占有権原は不明賃借権（現況調査報告書参照）。占有代表者Dはトイレと看板の設置に110万円程度の支出をしたと主張している。 ・別添間取図の位置にそれぞれ庇が概測約1.8㎡、約2㎡設置されている。建物西側に構築物たるトイレ（概測約4㎡）あり。 ・シャッターは赤茶け、内部は陳腐化し、外壁も汚損がある。 ・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7 附属建物1）

区 分	附属建物 符号1（未登記）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	不詳
	経過年数	約一年
	経済的残存耐用年数	約一年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	スレート等
	内 壁	合板等
	天 井	外屋根共通等
	床	床コンクリート等
	設 備	特になし
	その他	シャッター2面
床面積（現況）	約12㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	倉庫
品 等	劣る	
保守管理の状態	所有者がほぼ空家の状態で占有しており，劣る。	
建物の利用状況	所有者がほぼ空家の状態で占有している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫内には冷蔵庫など動産類が置かれているが，壁は汚損があり，ほぼ空家の状態にある。 ・建物東側に庇（概測約10㎡）が設置されている。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 	

5 建物の概況及び利用状況（物件7 附属建物2）

区分	附属建物2（未登記）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	不詳
	経過年数	約一年
	経済的残存耐用年数	約一年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	亜鉛鉄板，外装ボード等
	内壁	板材，一部外壁共通等
	天井	天井パネル，一部外屋根共通等
	床	床コンクリート等
	設備	シャッター等
	その他	特になし
床面積（現況）	概測72㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫・事務所
	間取り	倉庫・事務所
品等	やや劣る	
保守管理の状態	所有者がほぼ空家の状態で占有しており，劣る。	
建物の利用状況	所有者がほぼ空家の状態で占有している（現況調査報告書記載のとおり）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・内部には動産類が置かれているほか，内部に汚損が見られ，ほぼ空家の状態にある。 ・建物北側に庇（概測約32㎡）が設置されている。 ・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1～5)

目的土地及び目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた (万円未満切捨)。

物件 番号	標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	50,200	0.65	3716.85	0.80	97,020,000
2	50,200	0.65	270.90	0.80	7,070,000
3	50,200	0.65	311.86	0.80	8,140,000
4	50,200	0.65	942.14	0.80	24,590,000
5	50,200	0.65	34.93	0.80	910,000
目的外 物件1	50,200	0.65	341.69	0.80	8,910,000
目的外 物件2	50,200	0.65	75.54	0.80	1,970,000

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……………0.65<下記条件等>

画地条件等 0.65 下記項目の相乗積)

- ・形状-15 (0.85)
- ・目的外土地と一体利用-10 (0.90)
- ・雑木や祠等-5 (0.95)
- ・規模大-10 (0.90)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価……………0.80 と判定 (現況建物の建付等を考慮)

—以下余白—

(2) 建物価格 (物件6～7)

目的物件3及び目的物件4の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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した(万円未満切捨)。

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
6 (主たる建物)	180,000	2730.14※	0.003	1,470,000
7 (主たる建物)	145,000	159.89	0.01	230,000
7 (附属建物1)	130,000	12	0.02	30,000
7 (附属建物2)	150,000	72	0.02	210,000

※既に2階部分は火災被災しており、実査日時点の現況で、2階に被災前の状態を再調達原価を費やし同様の建物を建築することを想定して評価するのは非現実的であるので、1階のみの現況床面積を採用する。

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6 主たる建物：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 59 \text{ 年} + 1 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.80) ÷ 0.003 (極小値につき小数点第4位を四捨五入)

—以下余白—

物件7 主たる建物：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 45 \text{ 年} + 2 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.70) \approx 0.01 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}$$

物件7 附属建物1及び附属建物2の現価率については、おおよそ物件7主たる建物建築時点頃の建築を推定し、現況の倉庫及び倉庫・事務所の建付及び内部状態を考慮して概ね2% (0.02) 程度の現価率と判定した。

以上より、物件7の附属建物を含む建物価格合計を以下のとおり求めた。

$$230,000 \text{ 円} + 30,000 \text{ 円} + 210,000 \text{ 円} = 470,000 \text{ 円}$$

—以下余白—

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を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、概ね物件1の土地が物件6の建物、物件7未登記附属建物1、物件7未登記附属建物2の敷地、物件2及び物件5の土地が物件7主たる建物の敷地とし、物件1の土地については物件6の物件1該当部分の概略建都幾面積と物件7の各未登記附属建物の建築面積比で土地利用権等価格を配分した。

(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		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
		イ		
1	97,020,000×0.95 (物件6)	0.50	法定地上権	46,080,000
	97,020,000×0.01 (物件7附属建物1)	0.50	法定地上権	490,000
	97,020,000×0.04 (物件7附属建物2)	0.50	法定地上権	1,940,000
2	7,070,000 (物件7主たる建物)	0.50	法定地上権	3,540,000
3	8,140,000 (物件6)	0.50	法定地上権	4,070,000
4	24,590,000 (物件6)	0.50	法定地上権	12,300,000
5	910,000 (物件7主たる建物)	0.50	法定地上権	460,000
目的外 物件1	8,910,000 (物件6)	0.10	場所的利益	890,000
目的外 物件2	1,970,000 (物件6)	0.10	場所的利益	200,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を従前所有関係等から上記のとおりと推定し、その割合を法定地上権につき50%、場所的利益につき10%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	97,020,000	-46,080,000 -490,000 -1,940,000	/	0.50	0.60	14,550,000
2	7,070,000	-3,540,000	/	0.50	0.60	1,050,000
3	8,140,000	-4,070,000	/	0.50	0.60	1,220,000
4	24,590,000	-12,300,000	/	0.50	0.60	3,680,000
5	910,000	-460,000	/	0.50	0.60	130,000
6	1,470,000	+46,080,000 +4,070,000 +12,300,000 +890,000 +200,000	0.95	0.50	0.60	18,520,000
7 (附属建物を含む)	470,000	+3,540,000 +460,000 +490,000 +1,940,000	0.95	0.50	0.60	1,960,000
一 括 価 格 (合 計)						41,110,000

(万円未満切捨)

- ウ 占有減価修正：不明賃借権を考慮し、0.95 と判定した。
- エ 市場性修正：災害懸念なしとしない地域にあつて、相当に古い複数棟の建物及びその敷地であること、目的外土地が介在することによる経済合理性に反する分割等の可能性、火災物件であることによる心理的嫌悪感、PCB廃棄物の扱い、アスベスト使用の蓋然性ある不明事項など土地建物一体としての市場性減退を認め、0.50 と判断。
- 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。

—以下余白—

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 法第14条地図写（法務局備付図面に基づく；A3サイズをA4サイズに縮小）
- ・ 地積測量図写（同上）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 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 12.5m市道に接する規模 3000 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格 (津 5-13)

所 在：津市桜橋 3丁目 446番 14外

価 格：75,400円/m²

位 置：近鉄名古屋線「津」駅の北東方道路距離約 1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：1839m²

供給処理施設：水道, ガス

接 面 街 路：北東側幅員 26m県道に接面

用途指定等：商業地域 (指定建ぺい率 80%, 指定容積率 300%), 準防火地域

地域の概要：大規模な小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

(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
R7. 1. 1	75,400	× 100/100	× 100/100	× 100/150	50,200

(百円未満切捨)

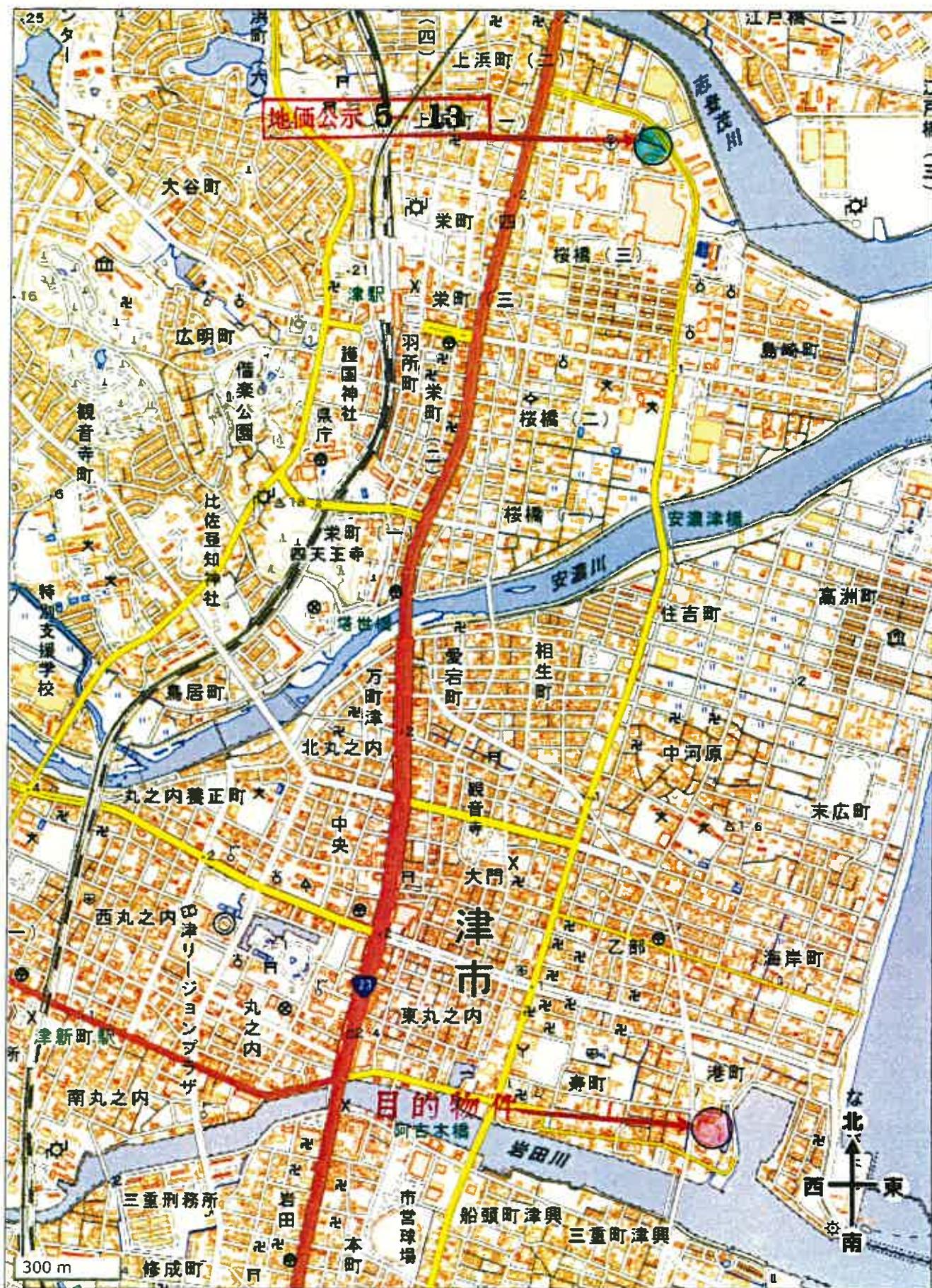
ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・150 (街路条件, 環境条件等を考慮)

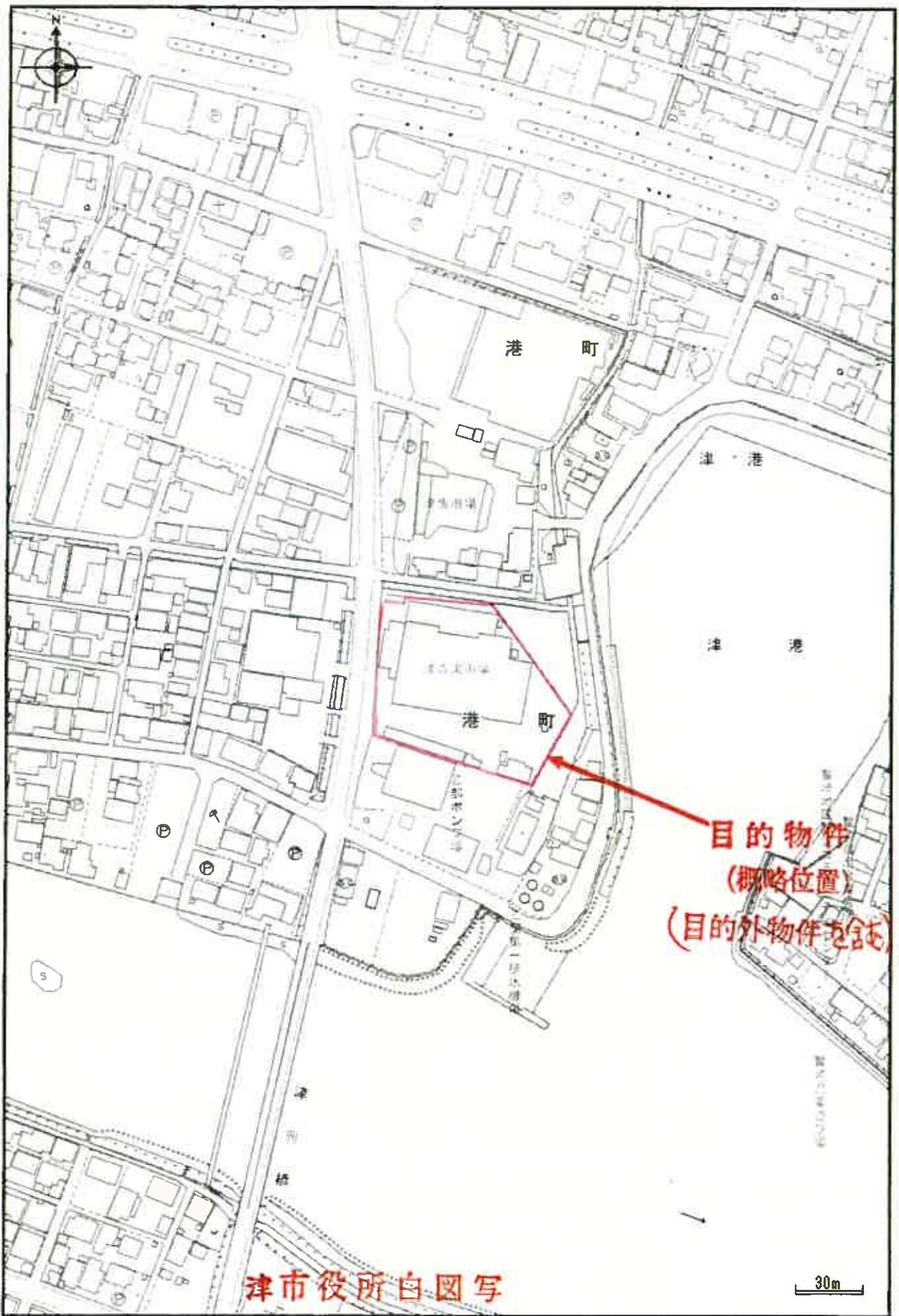
(4) 標準価格の決定

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, 50,200円/m²と決定した。

○標準価格 50,200円/m²



位置図



津市役所自図写

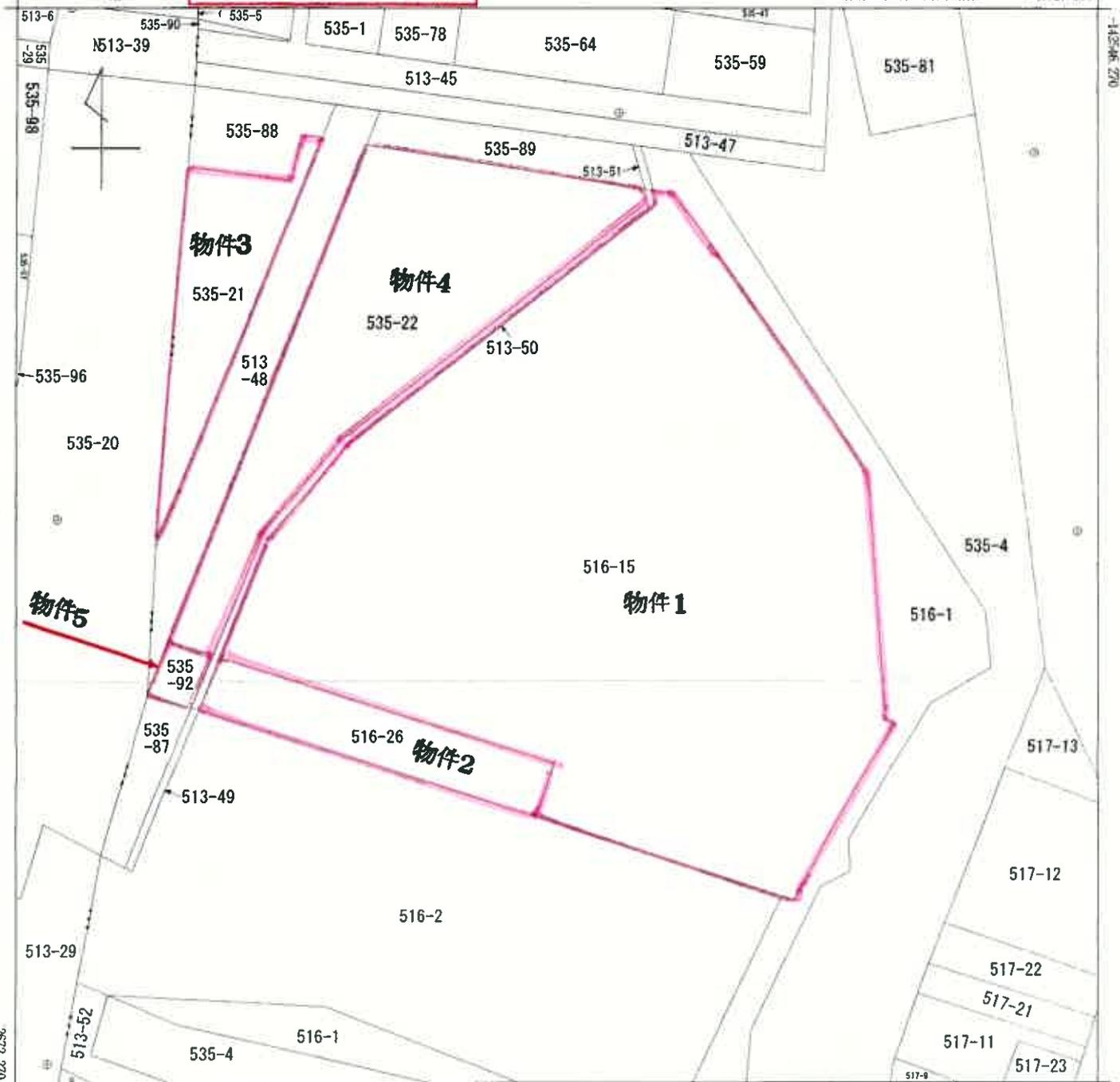
30m

都市計画図

A3サイズをA4サイズに縮小

(座標値種別：測量成果)

+47727.950



請求部分	所在	津市港町				地番	516番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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1年12月20日			備付年月日(原図)	令和2年2月18日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

法第14条地図写

令和7年8月29日
津地方務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官



登記年月日：令和7年5月27日

地積測量図

地番 津市港町

土地の所在 津市港町

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
M8609	14,867.608	47616.598	1.761	251061.557688	
M8607	142589.176	47677.046	35.815	5106115.038140	
M8605	142597.571	47640.783	44.505	6389084.168555	
M8602	142601.79	47632.241	14.312	2041602.719104	
B13	142622.18	47626.471	32.747	-46704.659364	
B14	14264.78	47664.988	36.465	-5201177.435025	
B5	14264.117	47662.936	26.454	-3723428.109118	
M8624	14260.418	47691.442	29.951	-4272522.857558	
M8623	14260.93	47692.887	5.353	-763610.438996	
M8622	142643.32	47696.795	5.942	847586.619324	
M8621	142639.818	47698.829	7.617	1086487.689876	
M8620	142610.115	47704.412	5.599	798586.685765	
M8619	142630.207	47701.428	-1.020	145482.811140	
M8618	142629.607	47703.392	-1.278	182280.637746	
M8617	142626.013	47701.150	1.958	279261.811774	
M8616	142600.921	47701.434	5.176	738102.387096	
M8615	142595.357	47697.974	-5.904	841882.987228	
M8614	142591.426	47695.530	16.350	331369.815100	
M8613	14271.613	47681.624	-16.723	384225.084199	
M8612	14267.967	47678.807	5.026	716546.602142	
合計					-7433.718804
合計面積					3716.85 m ²

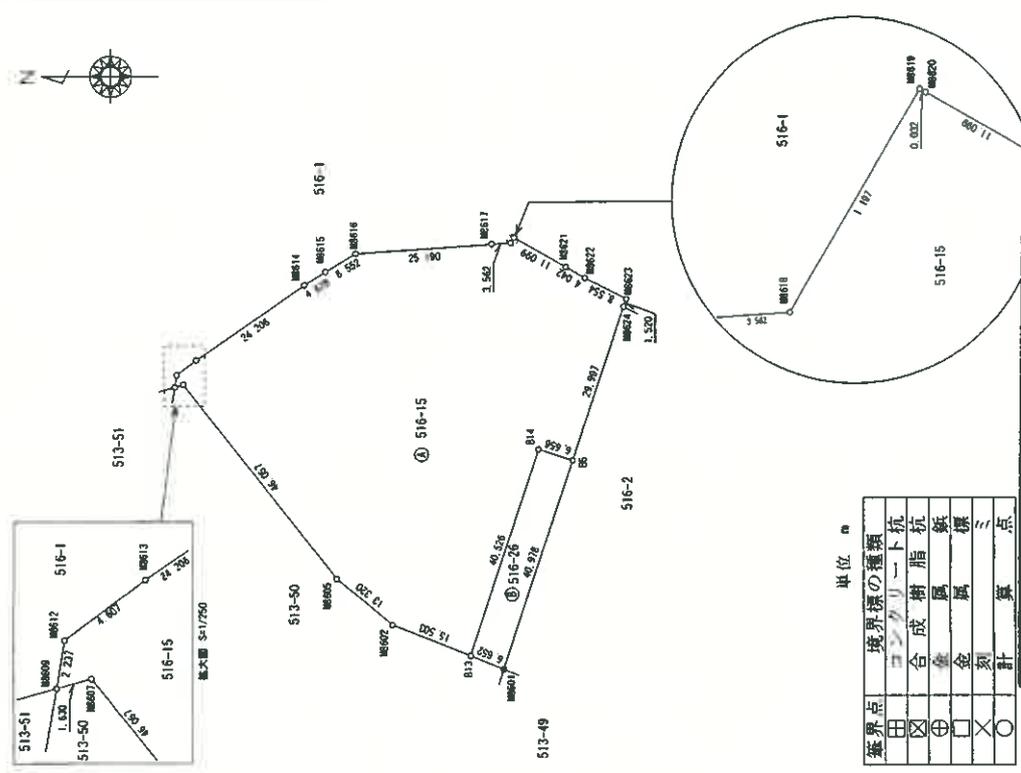
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
B13	142622.182	47626.471	-40.993	5846511.106726	
M8601	142628.357	47623.995	36.465	5200943.038005	
B5	142641.117	47662.936	40.993	5847287.309181	
B14	142634.785	47664.988	-36.465	5201177.435025	
合計					541.805435
合計面積					270.9027175

総合面積 3987.7621195 m²

基準点座標一覧

点番	X座標	Y座標	備考
4-0031	142558.491	47672.568	4 級基準点
10C55	142558.923	47824.721	街区多角点
10C59	142515.021	47386.903	街区多角点
1058A	142292.718	47583.294	街区三角点

測系	世界測地系
平面直角座標系の記号	VI
測量の年月日	令和7年2月17日



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	合成樹脂杭
+	金 属 鋼 釘
□	金 属 鋼 線
×	刻 算
○	計 算

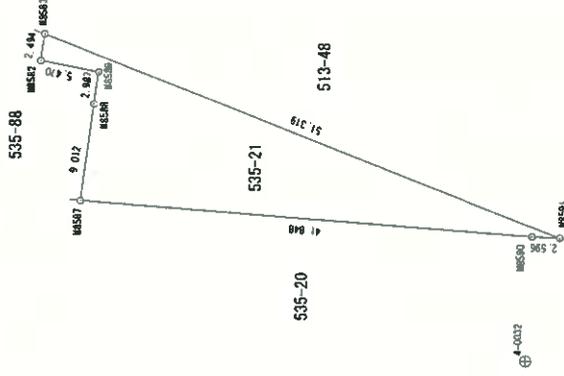
申請人

作成者

A3サイズをA4サイズに縮小

地積測量図

地番 535-21
土地の所在 津市港町



地番	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離	境界線種別	備考
境界点					
M8591	-142609.018	47619.153	2.596	計算	
M8590	-142605.425	47619.297	41.848	計算	
M8587	-142564.715	47622.693	9.012	計算	
M8589	-142565.951	47631.620	2.987	計算	
M8588	-142566.361	47634.579	5.470	計算	
M8582	-142561.002	47635.678	2.494	計算	
M8583	-142561.344	47638.149	51.319	計算	
M8581	-142609.018	47619.153		計算	
計算方法	$2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$				
積面積	623.725827				
面積(m ²)	311.8620135				
積地	311.86 m ²				

測量の基準	点種別	座標変換	基準点の名	X座標	Y座標	名称及び座標値	標高	種別
世界	三角点	無	242011058A	-142198.419	47181.131		1.537	金属標
世界	三角点	無	242011059A	-142292.718	47583.794		0.552	金属標
世界	三角点	無	242011061A	-142448.892	48029.777		6.099	金属標
世界	多角点	無	2420110C46	-142254.245	47410.526		1.117	金属標
世界	多角点	無	2420110C35	-142358.823	47824.721		0.669	金属標
世界	多角点	無	2420110C58	-142727.509	47594.300		4.613	金属標
世界	多角点	無	2420110C59	-142515.021	47366.903		0.548	金属標
世界	多角点	無	2420110C63	-142521.130	47062.224		2.047	金属標
世界	2級基準点	無	2-001	-142881.293	48012.071		5.977	金属標

測量の基準	点種別	座標変換	基準点の名	X座標	Y座標	名称及び座標値	標高	種別
世界	4級基準点	無	4-0032	-142605.847	47607.663		2.341	金属標
世界	4級基準点	無	4-0033	-142546.259	47609.293		1.072	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI系
縮尺係数	0.999928
測量年月日	令和1年11月30日

計画機関

令和1年12月20日作成

作業機関

縮尺 1/500

地積測量図写

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8月29日

津市方法務局

登記官

登記年月日：令和7年5月27日

地積測量図

地番 津市港町
土地の所在

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
535-22					
M8593	-142562.198	47643.298	-49.010	6986973.323860	
M8594	-142505.020	47626.595	-22.662	3231714.963240	
B11	-142620.273	47620.636	-0.990	141194.070270	
B12	-142621.899	47625.605	10.814	-1542313.215786	
M8603	-142607.320	47631.450	14.841	-2073653.040120	
M8604	-142596.914	47640.146	44.553	-6353120.309442	
M8606	-142568.838	47676.003	35.459	-50555348.326642	
M8608	-142567.447	47675.605	-32.705	4622668.351135	
			合計	-1884.280365	
				942.1401825	
				942.14	㎡

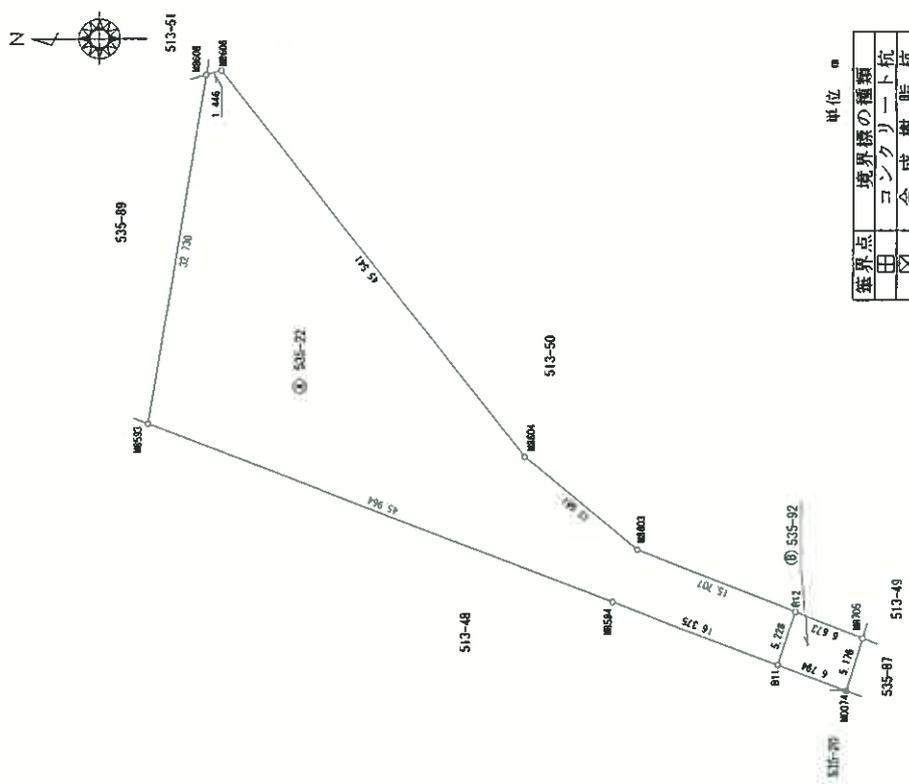
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
535-92					
B11	-142620.273	47620.636	-7.441	1061237.451393	
M0074	-142626.602	47618.164	2.485	-354427.105970	
M8705	-142628.093	47623.121	7.441	-1061295.640013	
B12	-142621.899	47625.605	-2.485	354415.419015	
			合計	-69.875575	
				34.937875	
				34.93	㎡

測点計面積 947.077939 ㎡

基準点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
4-0032	-142605.847	47607.663	4級基準点A
4-0034	-142558.491	47672.588	4級基準点A
10055	-142588.823	47824.721	街区多角点
10059	-142515.021	47366.903	街区多角点
1059A	-142292.718	47583.294	街区三角点

測地系	平面直角座標系の記号	測地系	世界測地系
測量の年月日	令和7年2月17日	測量の年月日	V1



境界点の種類	単位
コンクリート杭	○
合成樹脂杭	⊕
金属杭	⊗
鉄線杭	×
木杭	◇
計	○

作成者

申請人

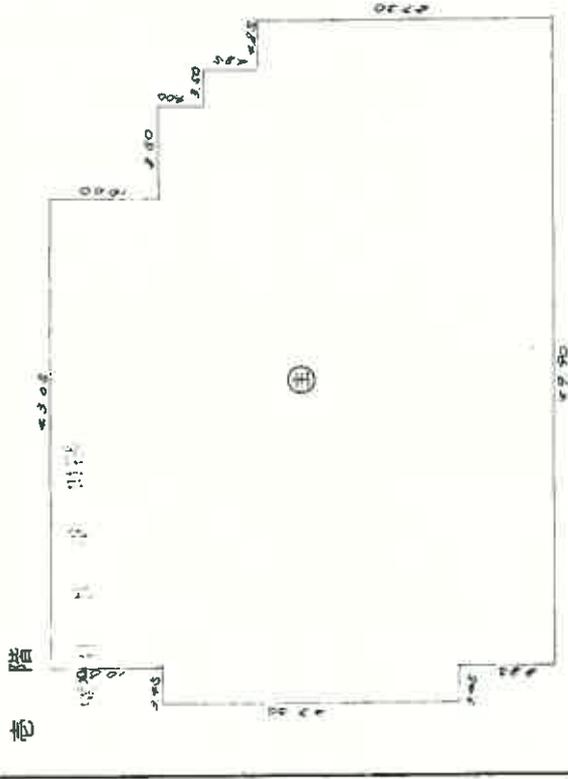
縮尺

縮尺 1/500

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8月29日 津地方事務所

登記年月日：昭和56年12月16日

069422 各階平面図



主 宅 階

57.00	2.45	74.150
43.05	4.16	1,906.7575
36.15	8.50	307.2750
32.15	2.50	12.5000
27.30	4.85	132.4050
計		2,433.1475
床面積		2,531.44m ²

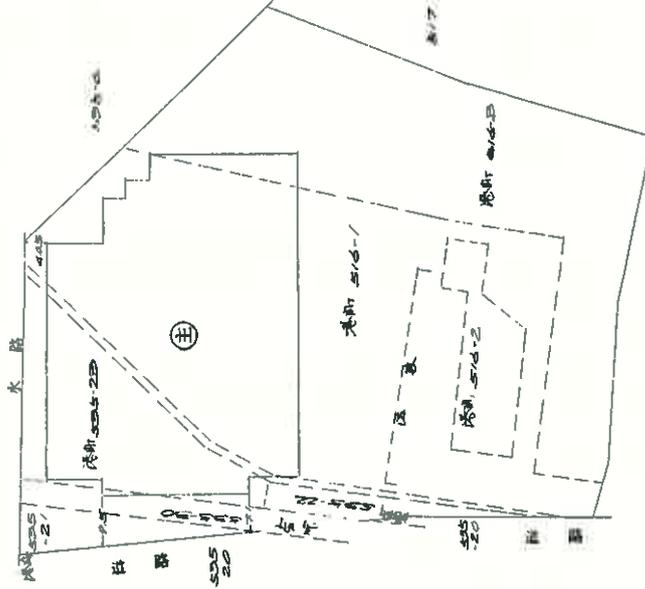
建物図面

家屋番号 576-191

建物の所在 津市港北516番地1号 津市港北516番地30 津市港北516番地30 津市港北516番地30

昭和56年12月16日登記

附録第八号ノ四



作成者

(印)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

目的物件A

(三)津市港北516番地30号(住所)

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9月1日 津地方法務局 登記官

登記年月日：昭和56年12月16日

069424 各階平面図

家屋番号 516-1001

建物図面

建物の所在 津市港町 ← 森池ノ

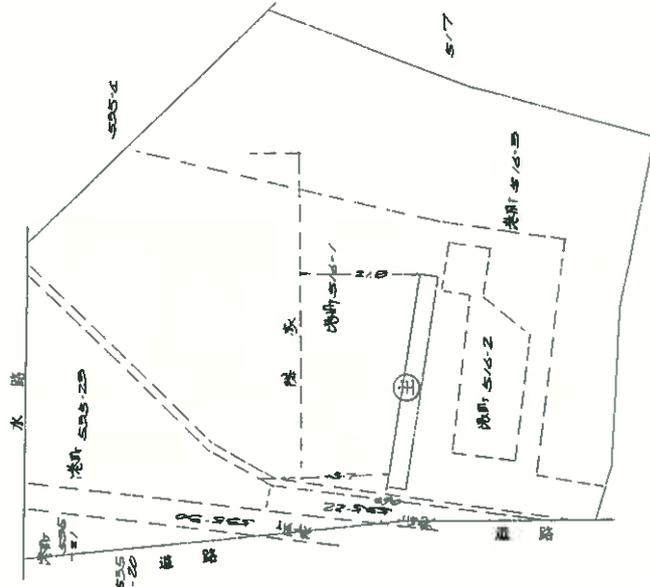
附録第八号ノ四

昭和56年12月16日登記



主

2870	970	1468900
床面積		1468900



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

(三重県土地家屋調査士会)

目的 物件7

建物図面及び各階平面図写

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9月1日 津地方裁判所

登記官



道

535-90

513-39

535-1

535-78

513-45

535-88

535-89

513-51

513-47

535-21

535-22

513-48

513-50

516-15

516-26

513-49

535-92

535-87

516-1

535-4

516-1

目的物件3
土地

目的物件4
土地 535-64地

目的外物件2
土地 535-59地

目的物件6
物

目的物件1
土地

目的外物件1
土地

目的物件5
土地

目的物件2
土地

目的物件7
516-2 主たる建物

目的物件7
附属建物2
(未登記)

目的物件7
附属建物1
(未登記)

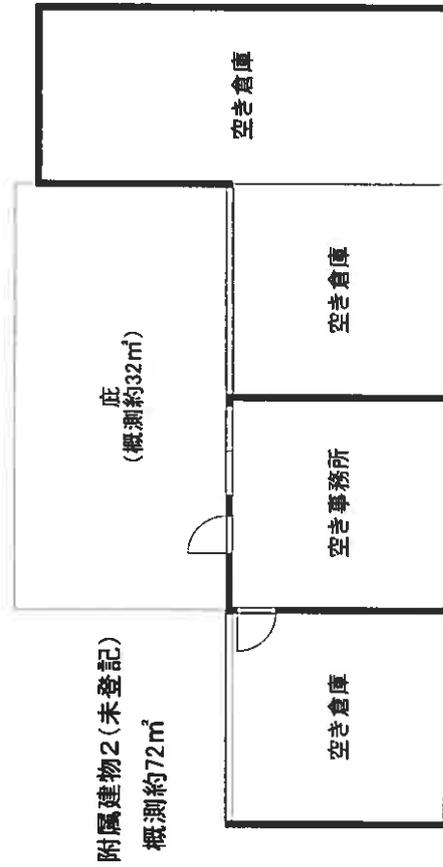
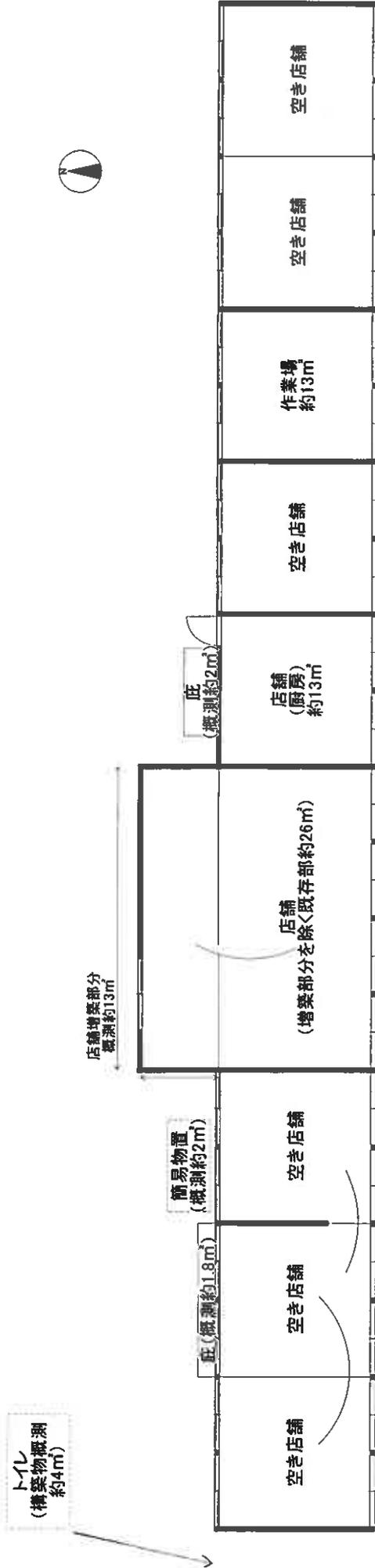
建物等配置図
(概略位置)



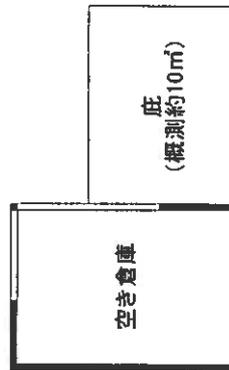


2階については火災により立ち入りできない状態であったので、設計図書及び立会人の供述をもとに火災前の概略を図示したものである。注記する。

目的物件6
建物間取図
(概略)



附属建物1(未登記)
概測約12㎡



目的物件7
建物間取図
(概略)