

## 期間入札の公告

令和 8年 5月22日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森田 正人

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

入札期間	令和 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 7月 3日 午後 1時00分から 令和 8年 7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 8年 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 津市藤方字林跡                          |
|   | 地 番   | 897番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 241.23平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 津市藤方字林跡897番地10                   |
|   | 家屋 番号 | 897番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル<br>2階 57.13平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1, 2】  
別紙物件目録記載のとおり

---

  - 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし

---

  - 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件所有者が占有している。

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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   | 津市藤方字林跡                          |
|   | 地 番   | 897番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 241.23平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 津市藤方字林跡897番地10                   |
|   | 家屋 番号 | 897番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル<br>2階 57.13平方メートル |



令和7年(ケ)第71号  
令和7年12月24日受理  
令和8年1月21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 津市藤方字林跡  
地 番 897番10  
地 目 宅地  
地 積 241.23平方メートル
- 2 所 在 津市藤方字林跡897番地10  
家屋 番号 897番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 65.41平方メートル  
2階 57.13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)
<b>土 地</b>	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	
<b>建 物</b>	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)。 □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 住居(非居住)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	本件建物の屋根にソーラーパネル(付設物)が設置されている。
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  
( 2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(記載事項なし)

(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

■ 本件建物の電気供給は止まっており、郵便ポストには、所有者A宛の手紙等が存在し、当職が差し出した期日通知の封筒も入ったままの状態であった。

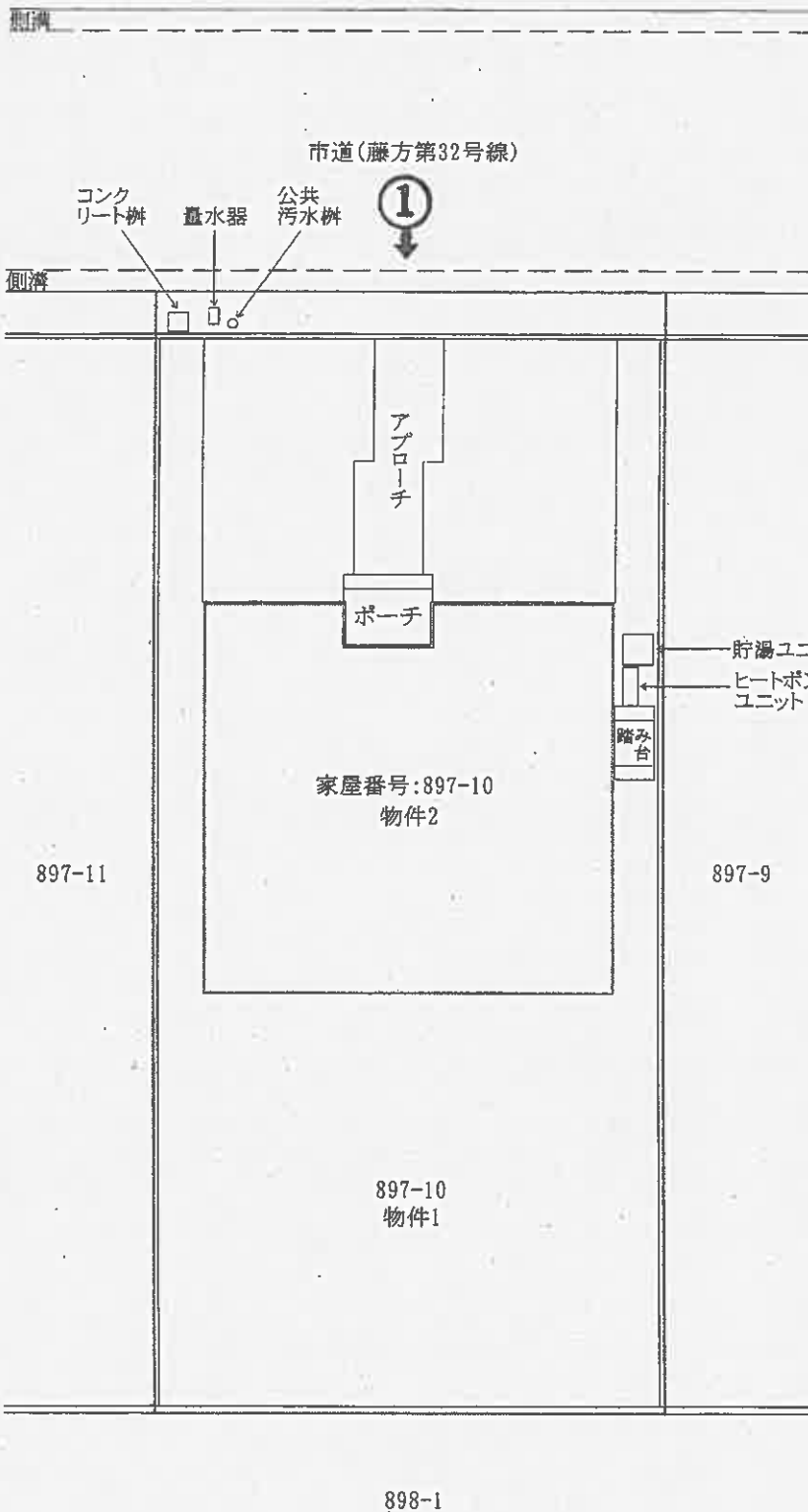
建物内部にも所有者Aの書類が存在したが、主だった家財道具類は見当たらず、冷蔵庫やテレビ台などの僅かな物品が残置されているのみであった。

中部電力ミライズ株式会社からの回答によると、本件物件の最初の契約者は所有者Aであったところ、令和7年10月23日に料金滞納の理由で契約終了になっているとのことである。

以上、建物内部の調査結果等から総合して、物件番号1・2の土地建物は所有者Aが居宅（ほぼ非居住）と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。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日(金) 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12月26日(金) 15:00-15:10	物件所在地	物件・外観調査
7年12月26日(金) :-:	津地方裁判所	中部電力ミライズに照会書送付
8年1月8日(木) :-:	津地方裁判所	期日通知書送付
8年1月14日(水) 13:15-13:40	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影(評価人 榎田 毅 同行)。
年月日() :-:	(以下空白)	
年月日() :-:		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠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> <p><input type="checkbox"/></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  
( 5 枚目)

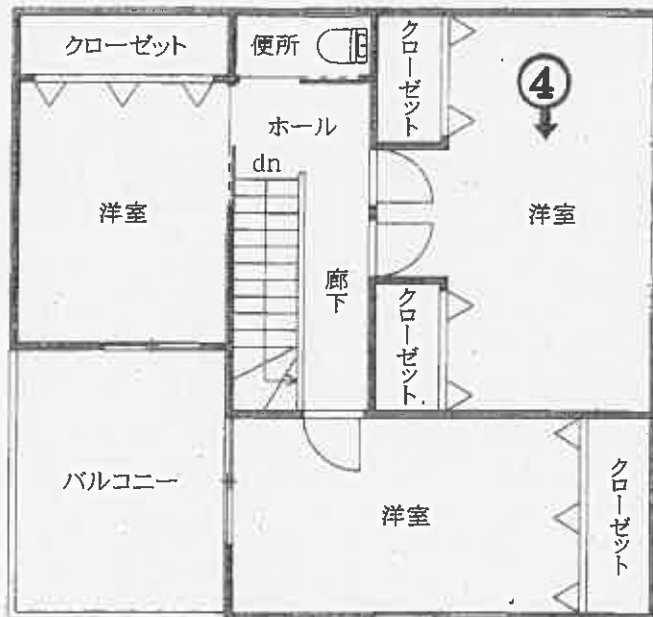


←○印写真撮影位置方向番号

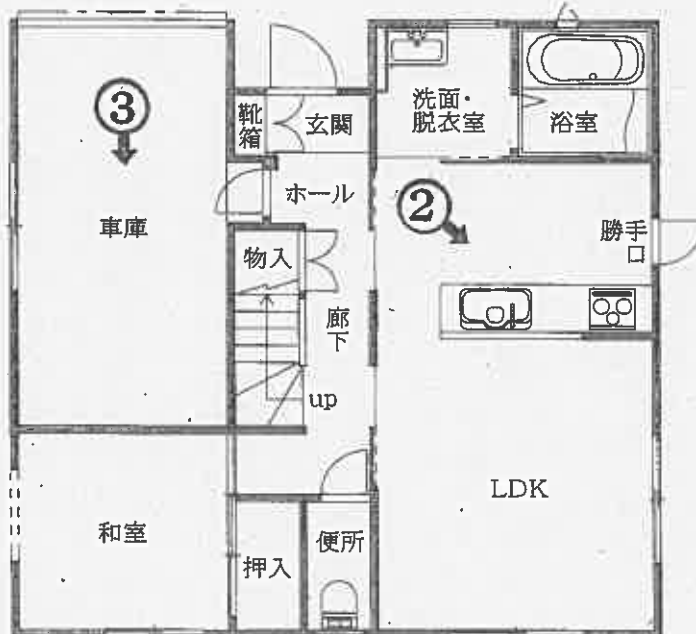
土地建物位置関係図



2階



1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



③

物件 2  
内 部



④

物件 2  
内 部



(9枚目)

令和7年(ケ)第71号	
令和8年1月14日外	現地調査
令和8年2月10日	評価

津地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

榊田 毅 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 11,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,130,000 円
物件2 (建物)	金 9,180,000 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。  
従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 その他特別の評価条件
  - ・ 特になし。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	津市藤方字林跡	—
	地 番	897番10	—
	地 目	宅地	—
	地 積	241.23㎡	—
	所 有 者	A	—
2	所 在	津市藤方字林跡897番地10	—
	家 屋 番 号	897番10	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	—
	床 面 積	1階 65.41㎡ 2階 57.13㎡ 延 122.54㎡	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
—	—	—	—

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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	JR紀勢本線「阿漕」駅の南東方・直線距離 約2.1km (別添位置図参照)	
付近の状況	シーズンには海水浴や潮干狩りが楽しめる御殿場海岸に近い一角を小規模開発して出来た住宅地域で、周辺には戸建住宅の他、賃貸アパート、駐車場、農地等が混在している。なお、西方近くを当方面の基幹道路である国道23号が通っている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	都市計画区域・市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定無
その他の規制	阿漕浦風致地区(建ぺい率40%, 高さ制限15m等)	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積:241.23㎡(登記数量)</li> <li>・形状:長方形</li> <li>・間口:約10.2m, 奥行:約23.6m</li> <li>・地勢:本件建物の前面に当たる敷地北側は道路に向かって僅かに下り勾配が付いており、それ以外の箇所は平坦</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側幅員約6m(種別:市道「藤方第32号線」), 舗装有, 路面と等高</li> <li>※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。</li> <li>※東側で行止りとなる。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の敷地としての利用である。なお、敷地北側のアプローチを挟んだ両側が土間打ちされた駐車可能スペースになっており、又、物件2の1階西側には別途車庫が設けられている。</li> </ul>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有(公共下水道)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東西両隣地は共に戸建住宅敷地、背後に当たる南側隣地は一段低くなった畑である。</li> <li>・前面道路の両側側溝から約1m後退した範囲が全体的にカラー舗装されていて、一見すると道路の一部のように映るが、当該舗装箇所は各画地の一部に当たる点留意事項である。</li> <li>・本件土地は間口が10m余り、そして奥行が23m余りのやや縦長の感じが強い敷地形状になっているが、小規模開発地内においては標準的な画地条件として捉えられる。</li> </ul>	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。</li> <li>・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。</li> <li>・ 行政が公表しているハザードマップによると、周辺河川や伊勢湾との関係で、洪水等による浸水への警戒が呼び掛けられている地域に該当する点留意事項である。</li> </ul>
---------	---

(注) 供給処理施設の「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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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	建築年月日(登記記録)	令和2年1月26日新築
経済的残存	経過年数	6年(※立入調査時を基準とする)
耐用年数	経済的残存耐用年数	19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス, ボード
	天 井	ビニールクロス, 合板, ボード
	床	フローリング, 畳, コンクリート土間
	設 備	台所, 浴室, 便所(1, 2階)等
	そ の 他	オール電化
床面積(現況)	1階 65.41㎡ 2階 57.13㎡ 延 122.54㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室は1階に和室が1部屋, 2階に洋室が3部屋の計4部屋である。</li> <li>・屋根にソーラーパネルが取り付けられており, 太陽光発電システムが備わったオール電化住宅である。</li> <li>・比較的築浅で全体的に使用感が少ないように見受けられた。但し, 設備類の動作確認は未実施につき, 不具合の有無については不明である。</li> </ul>	

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,500	1.00	241.23	1.00	5,910,000

※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（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入  
街路条件, 交通・接近条件, 環境条件, 画地条件, 行政的条  
件に関しては, 何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 本件建物は敷地の最有効使用に概ね合致していると判断され  
るため, 当減価は不要とした。

#### 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, 建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	160,000	122.54	0.66	12,940,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{19 \langle \text{注1} \rangle}{(6 \langle \text{注2} \rangle + 19 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.15) = 0.66$$

観察減価率<注3>  
※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

<注3> 観察減価率・・・・ 再入居に際しての適宜手入れ等の必要性, 間取り等の個別性  
について総合的に考慮した。

\* \* \* 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	5,910,000	0.40	法定地上権	2,360,000

※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断し、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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	5,910,000	- 2,360,000	/	1.00	0.60	2,130,000
2	12,940,000	+ 2,360,000	-	1.00	0.60	9,180,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						11,310,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・水害懸念を有する場所柄ではあるものの、国道背後の住宅需要が見込める立地であることや、建物はまだ比較的築浅であることから、市場性の観点からの減価は不要と判断した。

オ 競売市場修正・・・第2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

- ・ 位置図
- ・ 公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 地積測量図写し(同上)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図
- ・ 配置図

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(方位北向きの中間画地), 規模約240m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>  
 位 置 : JR紀勢本線「阿漕」駅の南東方 道路距離1.7km  
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
 地 積 : 223m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
 接 面 街 路 : 北側幅員6m市道に接面  
 用途指定等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 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/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	25,800	× $\frac{98.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{104}$	= 24,500

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・104 (交通・接近条件, 環境条件等にかかる格差を考慮した)

(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, 24,500円/m<sup>2</sup>と決定した。

○ 標準価格 24,500円/m<sup>2</sup>

# 位置図







この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求部分	所在	津市藤方字林跡				地番	897番10			
出縮	1/500	精度	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4年12月20日			備付年月日 (原図)	令和5年2月24日			補記事項		



登記年月日：令和2年1月28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。  
(本地方務局管轄)  
令和7年10月24日 茨城法務局

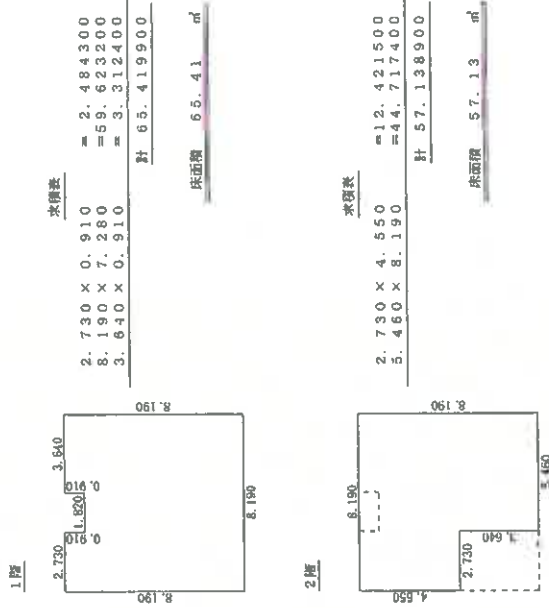
登記官

建物階平面図

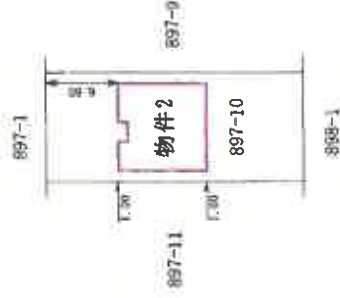
家屋番号 897番10  
建物の所在 津市藤方字林跡897番地10

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



単位：m

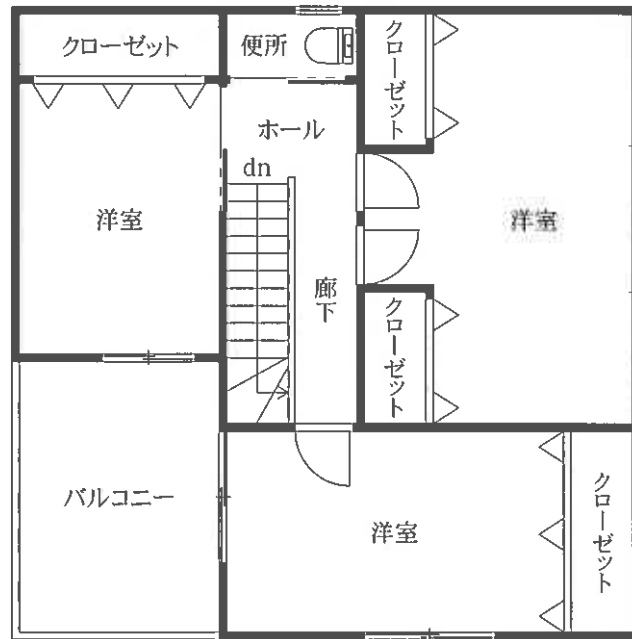


( 会 員 専 用 )

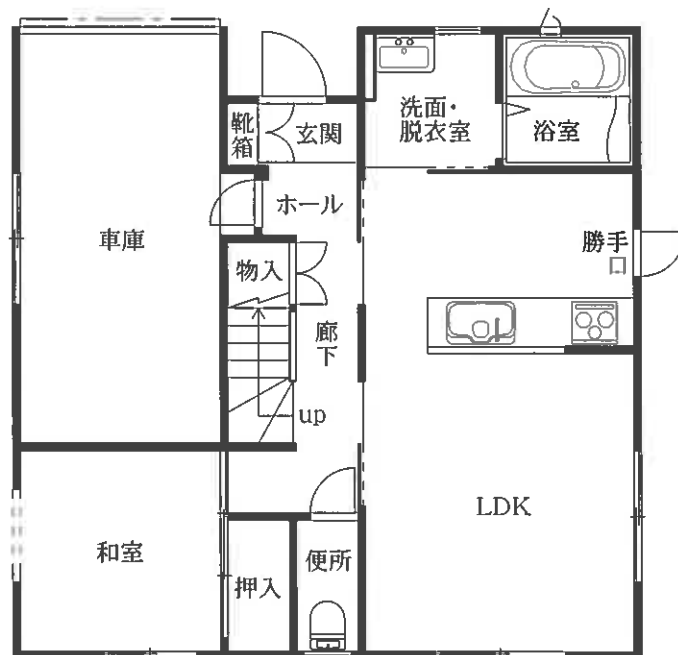
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
( 令和 2年 1月 25日作成 )			
( 三重県土地家屋調査士会用品 )			

# 間取図

2階



1階



S=1/100

# 配置図 (概略把握による)

