

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 8 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 12 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 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 10 月 23 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,160,000 3,328,000		832,000	非課税	非課税



物 件 目 録

- | | | |
|------|---|--------------|
| 1. 所 | 在 | 津市高茶屋四丁目 |
| 地 | 番 | 2484番216 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 270.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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】

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】

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 | 津市高茶屋四丁目 |
| | 地 番 | 2484番216 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.54平方メートル |



令和8年(ケ)第15号
令和8年5月15日受理
令和8年6月18日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 野 添 学

(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	津市高茶屋四丁目
	地	番	2 4 8 4 番 2 1 6
	地	目	宅地
	地	積	2 7 0 . 5 4 平方メートル



22

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	津市高茶屋四丁目38-50付近			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 土地配置図記載のとおり			
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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）			
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
	(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

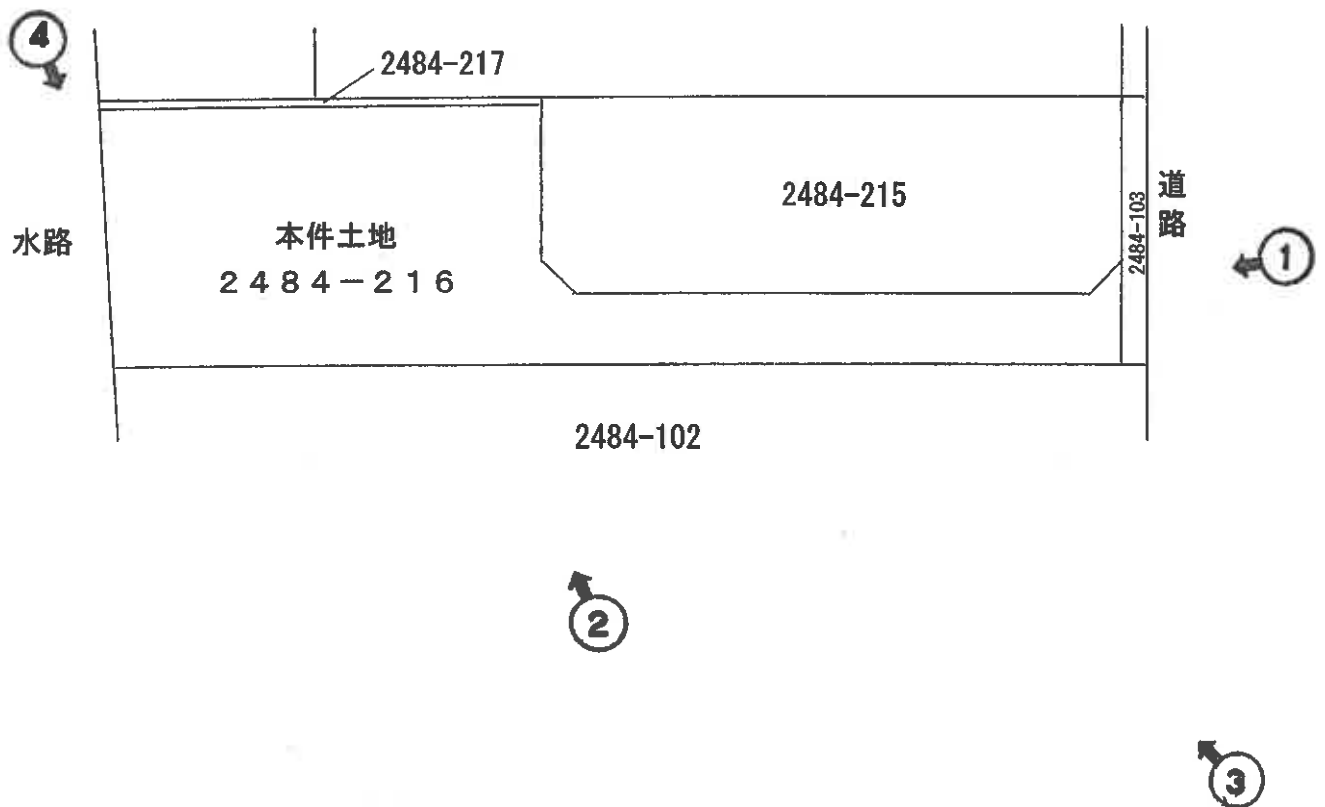
- 1 本件土地の現況は別添写真のとおりであり、全体に雑草が生育し、繁茂した状態にあった。また、本件土地には、「売地」と記載された立看板が存在し、同看板には本件土地の所有者会社である株式会社考建（以下、「所有者会社」と表記）の社名と連絡先の電話番号が記載されていた(写真①)。
なお、当該電話番号に電話をかけたところ、「現在使用されていないか・・・(云々)」のメッセージが流れた。
- 2 所有者会社は、名古屋市内に本店を置いて建築、土木その他建設工事全般の調査、設計、管理や不動産の売買等を業とする会社であったが、令和4年6月30日に名古屋地方裁判所において破産手続が開始され、令和5年12月16日には費用不足による破産手続が廃止されている。
なお、本件土地については破産手続において売却処分されることもなく所有者会社名義のままで破産手続が終結し、所有者会社は代表者不在の状況にあることから、本件競売手続の進行に当たってA弁護士がその特別代理人に選任されている。
- 3 本件土地の占有関係については、第三者占有の徴表がない物件の現況並びに所有者会社名が記載された立看板が本件土地に存在した事実を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。...
- 4 本件土地はいわゆる旗竿地であるが、その形状等について、法務局備付けの地積測量図の記載を前提に現地踏査したところ、境界杭等の存在を確認したことから、同測量図記載のとおりであるものと認めた。
- 5 本件土地の前面道路は市道認定のない建築基準法42条2項道路で、本件土地についてはセットバック済みであり、本件土地の東側隣地である地番2484番103の土地は、津市所有の土地(登記地目は畑、現況は道路を構成)である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月18日 (月) 9 : 10 - 9 : 40	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 5月19日 (火) 11 : 00 - 11 : 20	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、評価人同行
8年 5月19日 (火) 13 : 30	執行官室	立看板記載の電話番号に架電
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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
(5 枚目)

土地配置図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



本件土地

②



本件土地

(7枚目)

③



本件土地

④



本件土地

水路

令和8年（ケ）第15号	
令和8年5月19日	現地調査
令和8年6月11日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

物件1（土地）	金4,160,000円
---------	-------------

* * * 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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	津市高茶屋四丁目	
	地 番	2 4 8 4 番 2 1 6	
	地 目	宅地	
	地 積	2 7 0 . 5 4 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「高茶屋」駅、北西方、直線距離約 5 5 0 m (附属資料「位置図 1/5, 000」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか農地等も見られる住宅地域。周辺には自動車学校や県立盲学校等がある。	
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	都市計画区域内、市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	指 定 建 蔽 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	1 0 0 %
	防 火 規 制	建築基準法第 2 2 条の指定区域
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ制限 1 0 m, 道路斜線制限等
画 地 条 件 (附属資料「地積測量図」参照)	・地積 2 7 0. 5 4 m² ・路地状敷地で、通路部分は幅約 3 m, 長さ約 2 4. 3 m, 有効宅地部分は東西約 1 8 m, 南北約 1 0. 8 m。 ・中間画地, 平坦地。	
接 面 道 路	・西側, 幅員約 3. 3 m 道路 (舗装有), ほぼ等高に接面する。 ※道路は建築基準法第 4 2 条 2 項道路, 市道認定なし。 ※物件 1 はセットバック済みである。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・土地所有者が更地の状態で占有しているものと思われるが, 長期間手入れがされていない様子で, 雑草等が繁茂している。 ・売地と書かれた野立て看板が設置されている。 ・接面道路の幅員や通路部分の幅等から車両の出入りにやや難あり。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	不明: 津市に確認したところ, 水道の引込みはあるようであるが, 現地では雑草が繁茂しており確認できなかったため不明とした。なお, 引込みはあっても開栓までに新規給水加入金の支払やメーターの取付等の諸般の手続きが必要である。
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無: 前面道路に下水道管はあるが公共マスはない。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の可能性は殆どないものと思われるが, 汚染の有無は不明である。	

(注) 「有」「無」の基準については, 以下のとおり。

※「有」: 該当施設の本管から目的物件内への引込がなされている。

※「無」: 上記以外。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	40,100	0.64	270.54	6,940,000

※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・・・・・・ 0.64 画地条件

<①～③の相乗積>
 小数第3位四捨五入

① 形状(通路部分の幅や長さ等を考慮)	0.70
② 方位	1.01
③ 上下水道の整備状況や土地の状態等を考慮	0.90

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

目的土地の評価額を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格 (円/㎡) <1エ> ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,940,000	1.00	1.00	0.60	4,160,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正・・・・・・不要と判断した。

ウ 市場性修正・・・・・・特になし。

エ 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（1/5,000, 1/1,500, 評価人作成）
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 地積測量図（法務局備付）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約3.3mの舗装道路沿い，規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格（津－13）

所 在：津市高茶屋4丁目2484番176
 （住居表示：高茶屋4－40－16）
 価 格：41,500円/㎡
 位 置：JR紀勢本線「高茶屋」駅の西方，道路距離約600m
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：198㎡
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：西側，幅員6m道路
 用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域，第一種低層住居専用地域
 （指定建蔽率60％，指定容積率100％）
 地 域 の 概 要：新旧住宅，畑等が混在する一般住宅地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

価 格 時 点 (年 月 日)	価 格 (円/㎡) ア	時 点 修 正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ
令和8年1月1日	41,500	$\times \frac{100.7}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{103}$	= 40,100

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・101（方位+1）

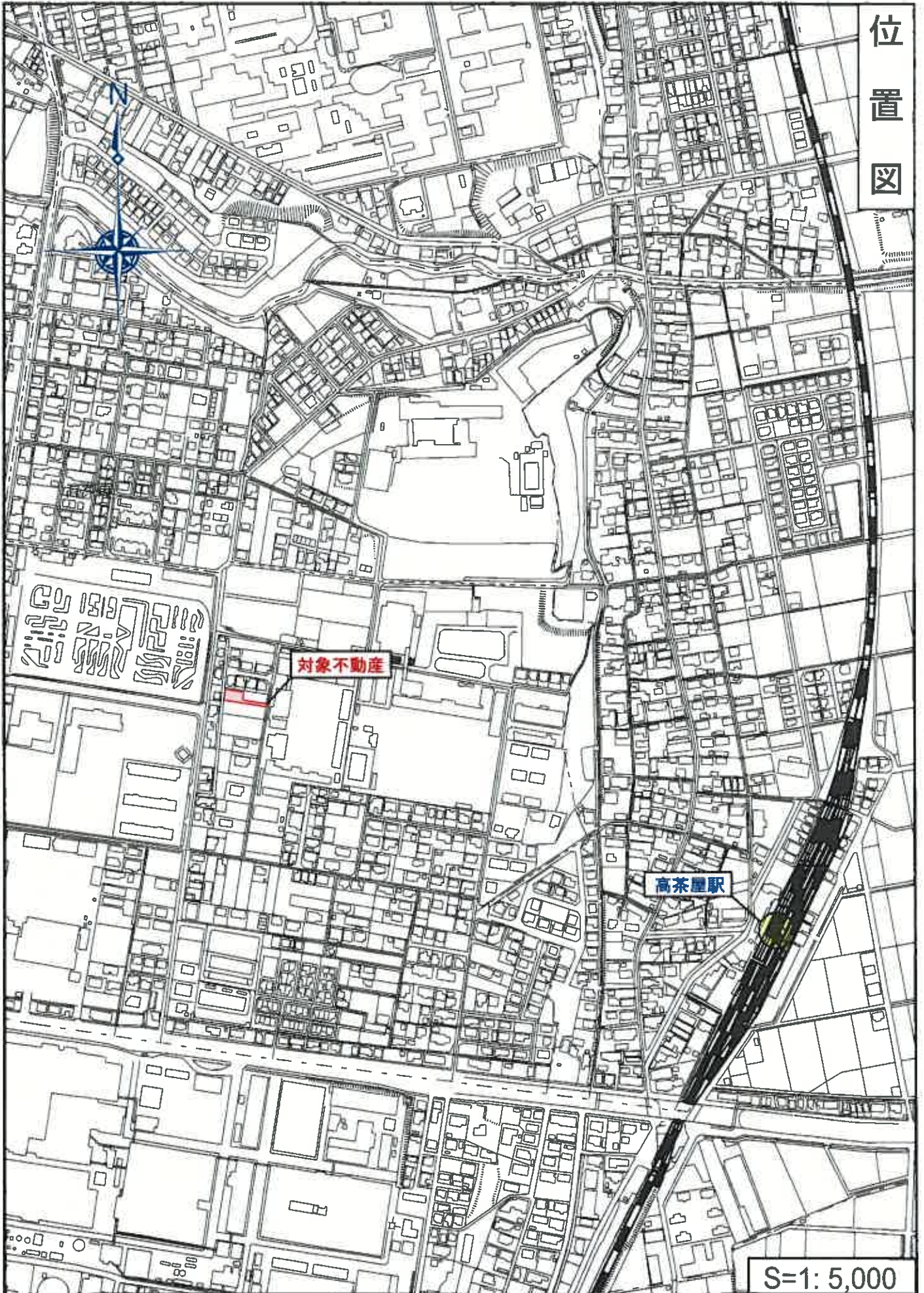
エ 主たる地域要因内訳・・・・103（交通接近，街路，環境条件格差等を考慮した）

(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，40,100円/㎡と決定した。

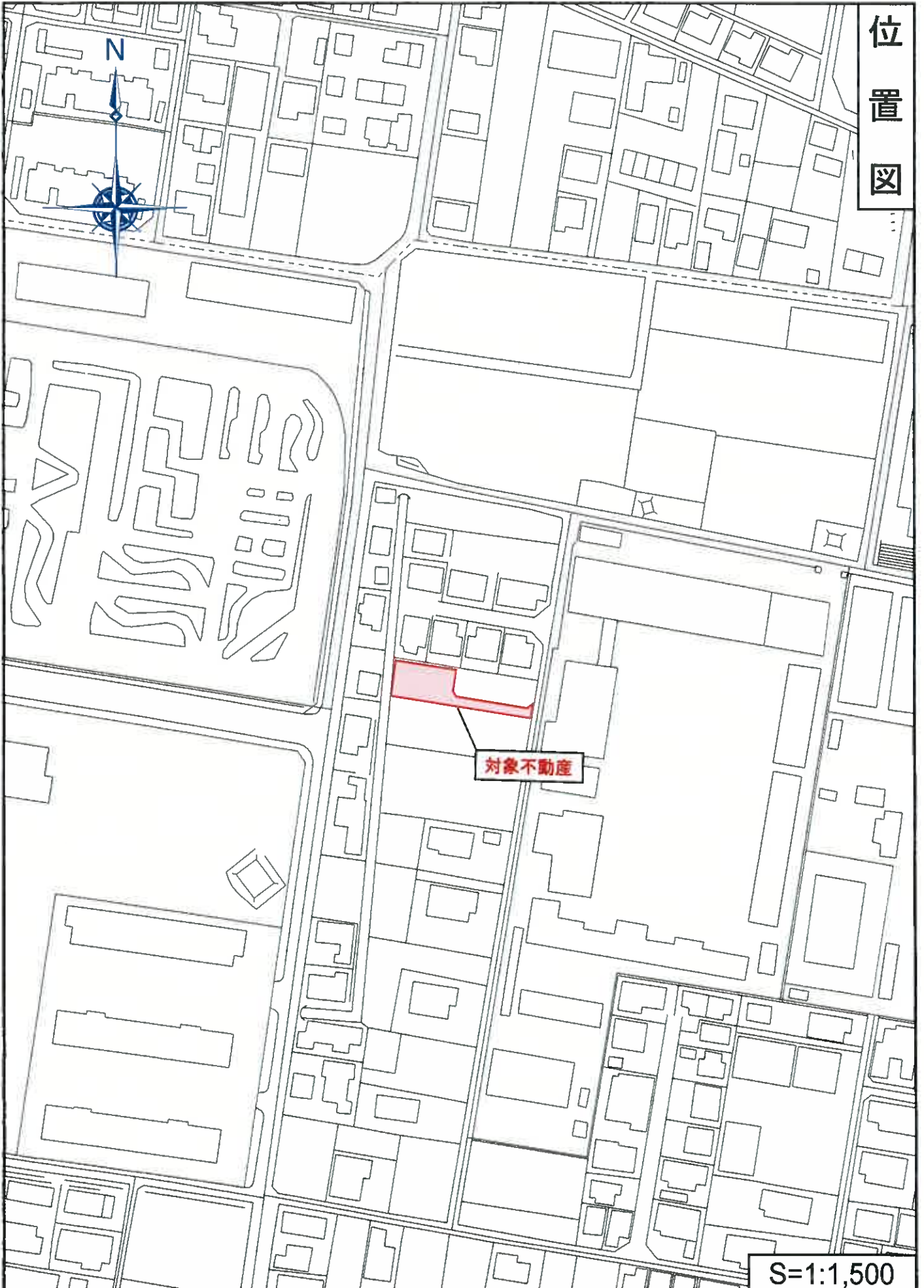
○ 標準価格 40,100円/㎡

位置図

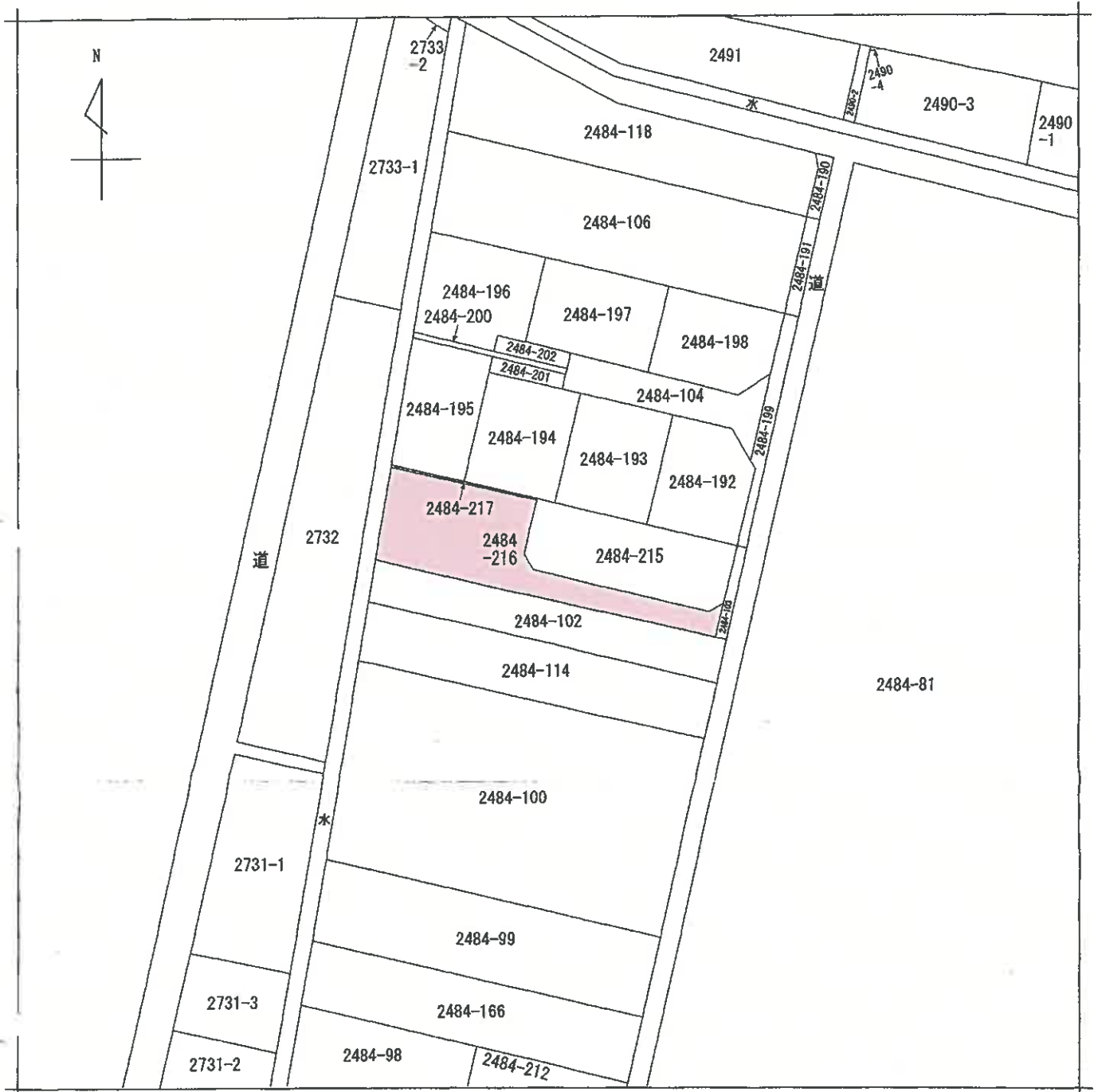


S=1: 5,000

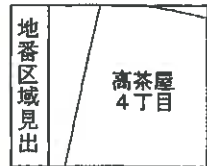
位置図



S=1:1,500



(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。



請求部	所在	津市高茶屋四丁目			地番	2484番216		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(津地方法務局管轄)

令和8年3月6日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M25860

登記官

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成29年5月23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。
(津地方方法務局管轄)

令和8年3月6日

東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：N25861

土地測量所在地図

地番 2484-103
2484-215~2484-217

土地の所在 津市高茶屋四丁目

文書

地番	2484-103		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn				
K168	-147484.118		46470.094	0.681	-100436.684358
K169	-147483.853		46469.016	-2.146	-100436.684358
OK195	-147490.705		46467.848	-1.758	-259218.659390
K172	-147495.095		46467.258	0.387	-57080.590155
K173	-147495.234		46468.335	2.036	-418296.483624
			合計		-24.535509
			合計面積		12.2676045
			合計		12

2484-215				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K169	-147483.853	46469.016	-10.444	1540322.405132
OK195	-147482.194	46467.504	-22.379	3300504.019526
OK4	-147480.519	46446.537	-12.382	1026103.786258
BK201	-147480.286	46445.122	-1.581	230216.726446
BK199	-147480.583	46445.076	-1.047	154413.170401
BK198	-147488.958	46444.075	0.177	-26105.191566
BK197	-147488.575	46445.213	22.285	-3282368.236625
BK196	-147491.882	46446.330	22.895	-3347328.261950
BK195	-147480.705	46467.948	2.586	-596160.933630
			合計	-392.616048
			合計面積	198.3080240
			合計	198

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
OK195	-147490.705	46467.848	-0.928	136871.374240
OK196	-147491.882	46466.330	-22.695	3347328.261950
OK197	-147488.575	46445.253	-22.255	3282368.236625
OK198	-147486.958	46444.075	-0.177	26101.181566
OK199	-147480.583	46445.076	-17.188	283438.250504
OK200	-147477.781	46426.887	-18.229	2535850.250849
K171	-147488.567	46426.847	40.371	-5854260.938357
K172	-147495.065	46467.258	42.101	-9209686.731565
				-541.084048
				270.5479240
				270

地番 2484-217				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
OK201	-147480.286	46445.122	-9.311	1373186.942946
C16	-147478.844	46435.765	-18.203	2684657.387132
K170	-147477.451	46426.919	-8.878	1309304.808978
OK200	-147477.781	46426.887	18.157	-2677754.089617
OK199	-147480.583	46445.076	18.235	-2689308.431005
			合計	-11.360356
			合計面積	5.6751830
			合計	5.67

合計面積 484.7980355

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn-(Yn+1-Yn)
T1	-147494.642	46476.252	38.439	2484-218
8501	-147472.711	46470.928	38.439	2484-218

(会員専用)

作成者

申請人

縮尺 1/250

