

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28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 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 5月13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 5月 9日 午後 1時00分から 令和 7年 5月 9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 3月28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 | 多気郡明和町大字行部字中竹之所 |
| | 地 番 | 588番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 364.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多気郡明和町大字行部字中竹之所588番地2 |
| | 家屋 番号 | 588番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.66平方メートル
2階 70.80平方メートル |



物件明細書

令和 6年11月21日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 大倉 康彦

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 588 番 1）と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 多気郡明和町大字行部字中竹之所
地 番 588番2
地 目 宅地
地 積 364.01平方メートル
所有者 A

2 所 在 多気郡明和町大字行部字中竹之所588番地2
家屋 番号 588番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.66平方メートル
2階 70.80平方メートル
共有者 A 持分38分の6
共有者 B 持分38分の32



令和 6年(ケ)第 56号

令和 6年10月 1日受理

令和 6年11月**11**日提出

現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所
執 行 官 鈴 木 敏 夫

(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 多気郡明和町大字行部字中竹之所
地 番 588番2
地 目 宅地
地 積 364.01平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 多気郡明和町大字行部字中竹之所588番地2
家屋 番号 588番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.66平方メートル
2階 70.80平方メートル
共有者 A 持分38分の6
共有者 B 持分38分の32



(1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
B (物件2共有者)	<p>物件1は、私の妻であるAが所有し、物件2を私と妻が共有し、共に居住しているもので、私と妻の間で物件1の使用に関して特に契約関係はありません。</p> <p>私と妻は、10年位前から動物の保護活動をしており、現在は保護猫を20匹飼育しております。</p>

執行官の意見

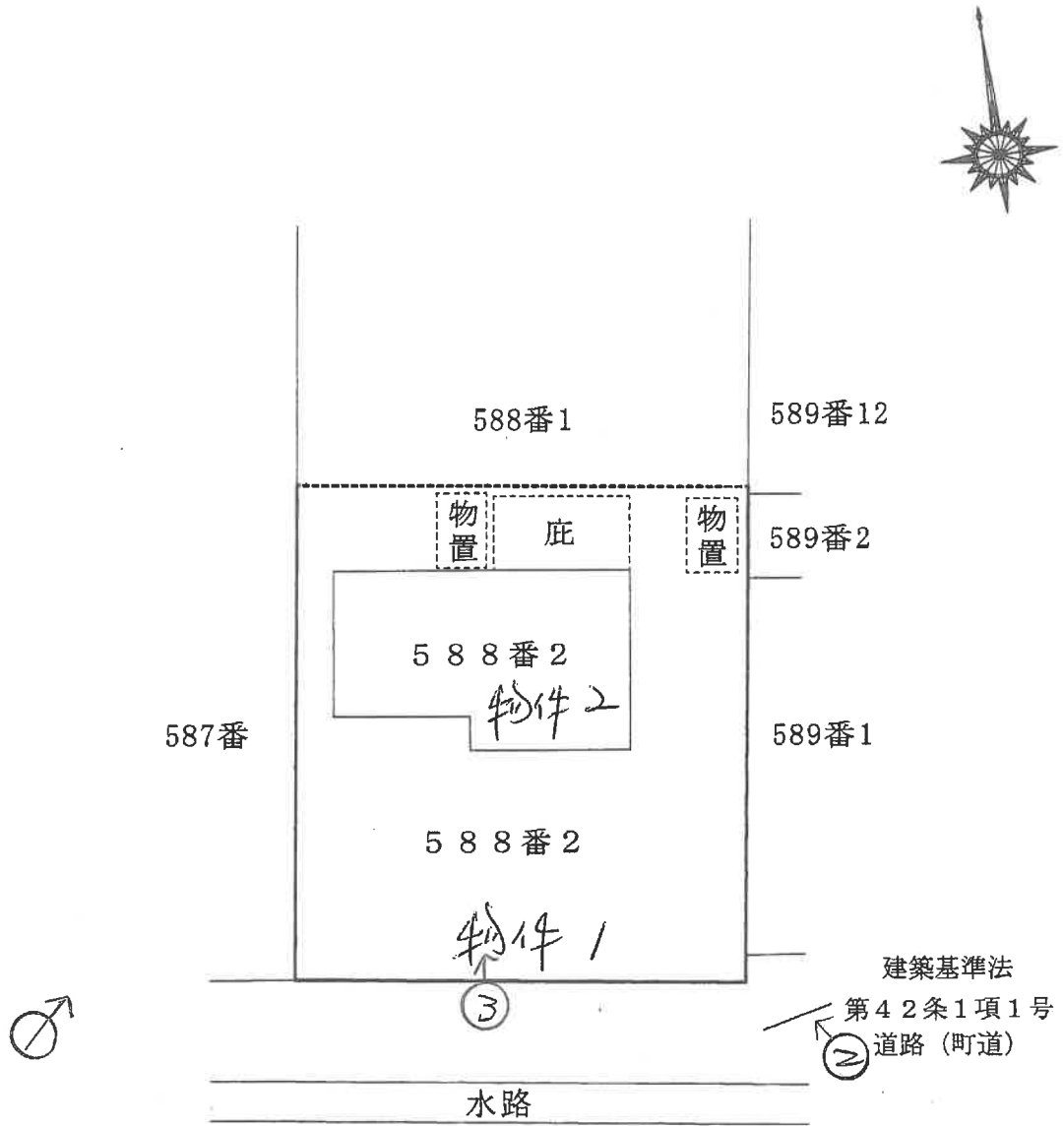
- 物件1はAが所有し、同土地にA・B夫婦が物件2を共有し、共に居住して占有しており、Bの物件1に対する占有権原は、夫婦間の黙示による使用借権と認められる。
- 物件2は、A・Bが居住するほか保護猫多数が飼育されており、猫の糞尿臭がする。
- 物件1は物件2が存在するほか樹木が繁茂した状態となっている。
- 本件物件につき第三者の占有は認められない。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月7日(月) 11:00-11:10	物件所在地	Aに面談 外観調査 写真撮影
6年10月27日(日) 9:30-10:00	物件所在地	A・Bに面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月27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
(4 枚目)

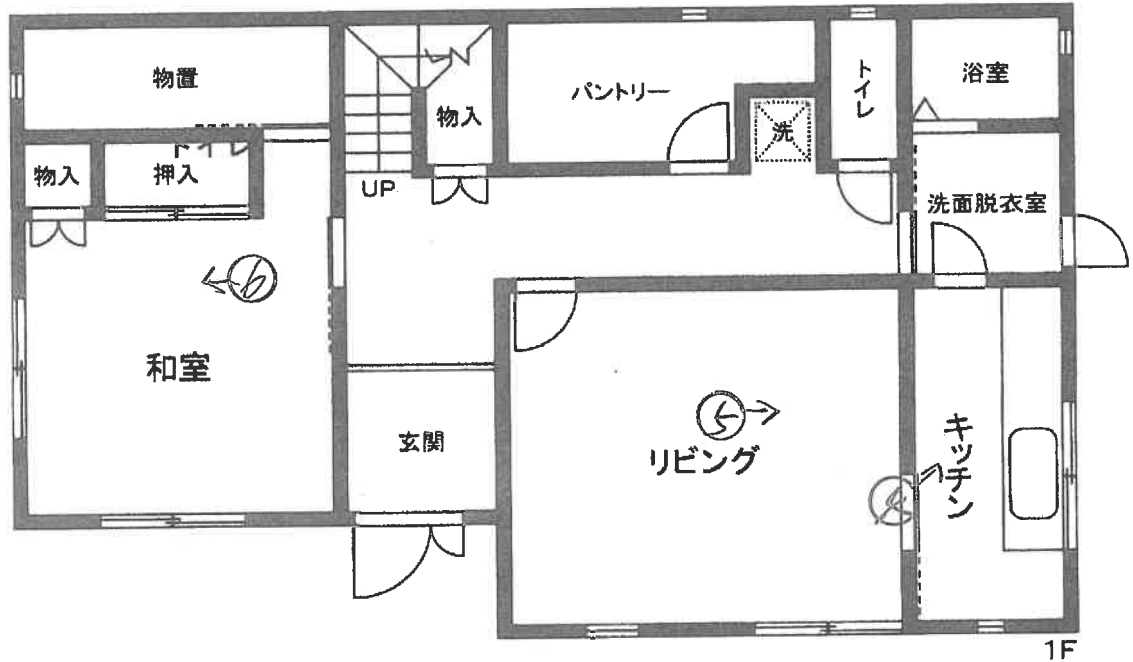
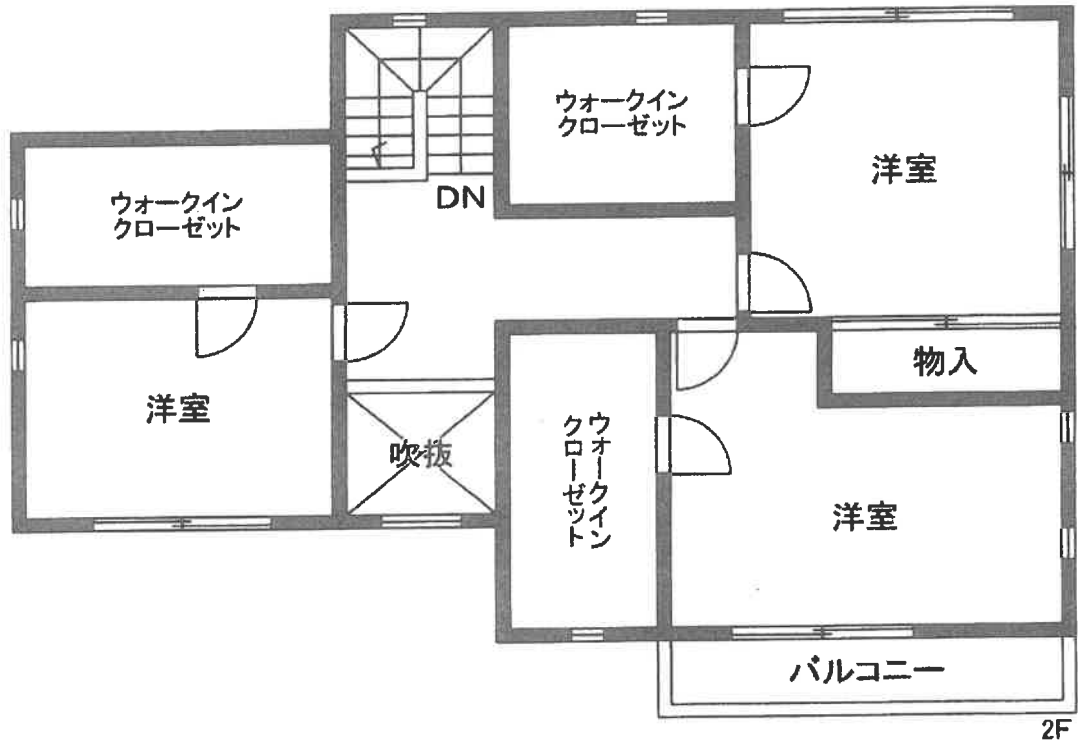
土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)



①



②

物件2

物件1



③

物件2

物件1

(7枚目)



④
物件2
内部



⑤
同上



⑥
同上

(子教育)



令和6年(ケ)第56号	
令和6年10月27日	現地調査
令和6年11月12日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

前田直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,250,000 円
物件 2 (建物)	金 1,560,000 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）を行う事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。
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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在	多気郡明和町大字行部字中竹之所	
	地番	588番2	
	地目	宅地	
	地積	364.01 m ²	
	所有者	A	
2	所在	多気郡明和町大字行部字中竹之所588番地2	
	家屋番号	588番2	
	種類	居宅	
	構造	木造セメント瓦葺 2階建	
	床面積	1階 78.66 m ² 2階 70.80 m ² 延べ 149.46 m ²	
	所有者	共有者 A 持分38分の6 共有者 B 持分38分の32	
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	近鉄山田線「明星」駅 北西方・直線距離 約3.9km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に小規模開発による一般住宅が見られる地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途地域の指定無
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
その他の規制	特定用途制限地域（特定沿道地区）	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：364.01㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・長形状画地 ・間口：約18.2m，奥行：約20m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南側 幅員約4.0m（種別：町道），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 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・目的物件2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	無
	下水道	有（特記事項参照）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・明和町役場上下水道課での聴取によると，南側道路に下水道本管が埋設されており，接続するためには下水道の受益者分担金20万円が必要で，引込工事費は自己負担とのことである。 ・庭の草木が繁茂している状態である。 ・目的物件1の北側隣接地（588番1）は本件土地所有者Aの所有であり，その境界は判然としない。 ・所有者への聴取によると，本件土地及び北側隣接地に犬猫が相当数埋葬されているとのことである。 ・目的物件1は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壤汚染の可能性は低いと思料するが，土壤調査を行っていないため詳細は不明である。 	

(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」：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）	平成12年3月21日 新築		
	経 過 年 数	25 年		
	経済的残存耐用年数	0 年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	セメント瓦葺		
	外 壁	サイディングなど		
	内 壁	クロスなど		
	天 井	クロスなど		
	床	フローリング，畳など		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	_____		
床面積（現況）	1階	78.66 m ²	2階	70.80 m ²
	延べ	149.46 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居宅		
	間 取	別添建物見取図参照		
品 等	普通			
保守管理 の 状 態	やや劣る			
建物の利用 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・居宅として利用 ・所有者が占有している（「現況調査報告書」参照）。 			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・猫が多数飼育されていた。 ・北側に庇が附設されている。 ・中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。 			

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,600	0.88	364.01	0.80	3,480,000

※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・・・・・・・・・・ 0.88 下記条件の相乗積による

・環境条件 0.90 (下水道接続費用等)

・画地条件 0.98 (方位, 規模)

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)

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
2	270,000	149.46	0.03	1,210,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1> 観察減価率}}{(25 + 0) \text{ <注2> <注1>}} \right\} \times (1 - 0.50)$$

$$= 0.03$$

※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	3,480,000	0.40 法定地上権	1,390,000

※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定し、その割合を40%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) <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	3,480,000	- 1,390,000	/	1.00	0.60	1,250,000
2	1,210,000	+ 1,390,000	1.00	1.00	0.60	1,560,000
一 括 価 格 (合計)						2,810,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装道路沿いの規模約360㎡の整形地

(2) 地価公示価格：三重明和-3

所 在：多気郡明和町大字大堀川新田字大霜22番21
 価 格：13,700 円/㎡
 位 置：近鉄山田線「明星」駅の北方 道路距離約5.1km
 価 格 時 点：令和6年1月1日
 地 積：175 ㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：東側，幅員4.0m町道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途地域の指定無
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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1月1日	13,700	× $\frac{99.4}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 13,600

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

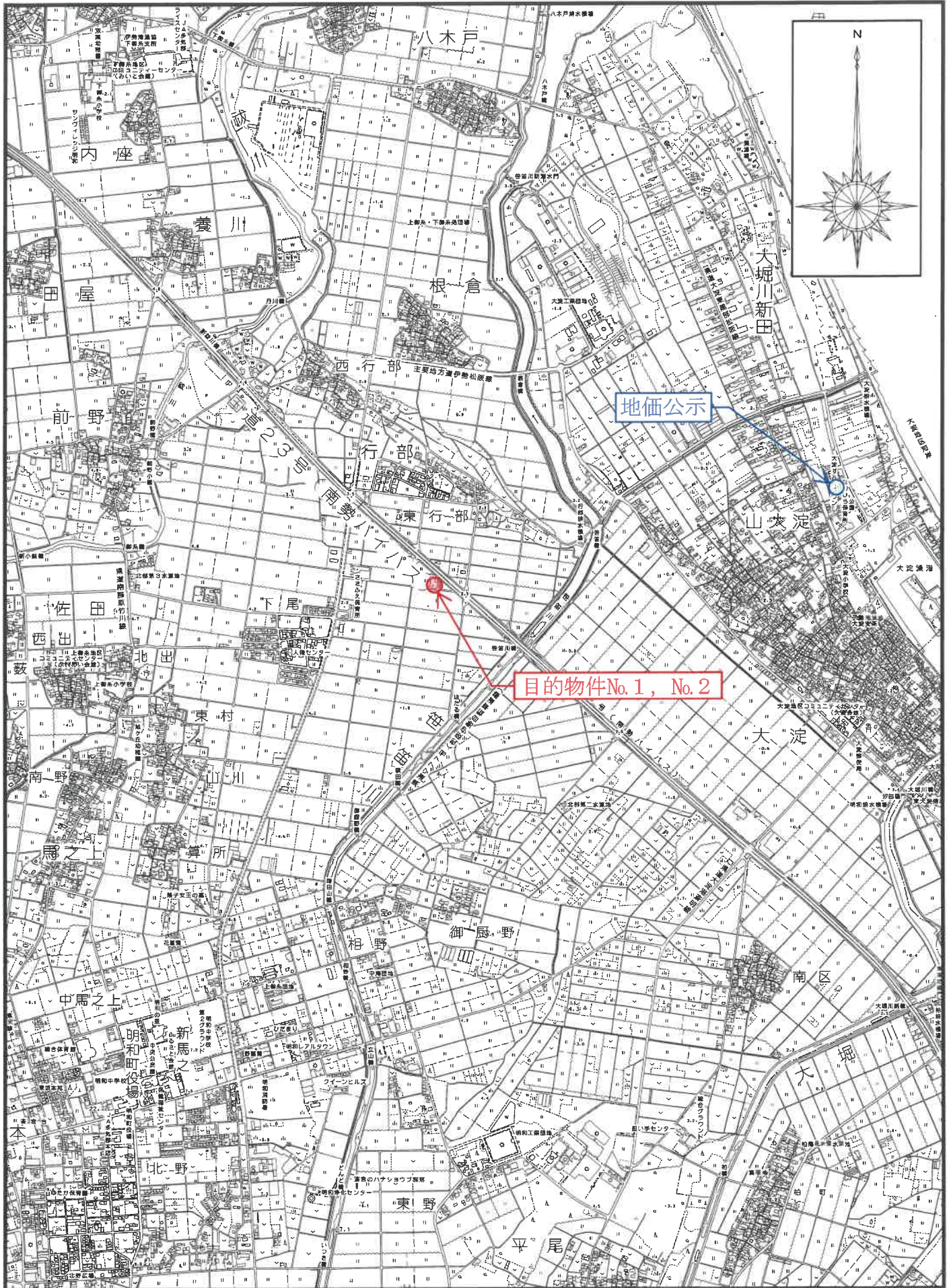
エ 主たる地域要因内訳・・・ 100 (接近，環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

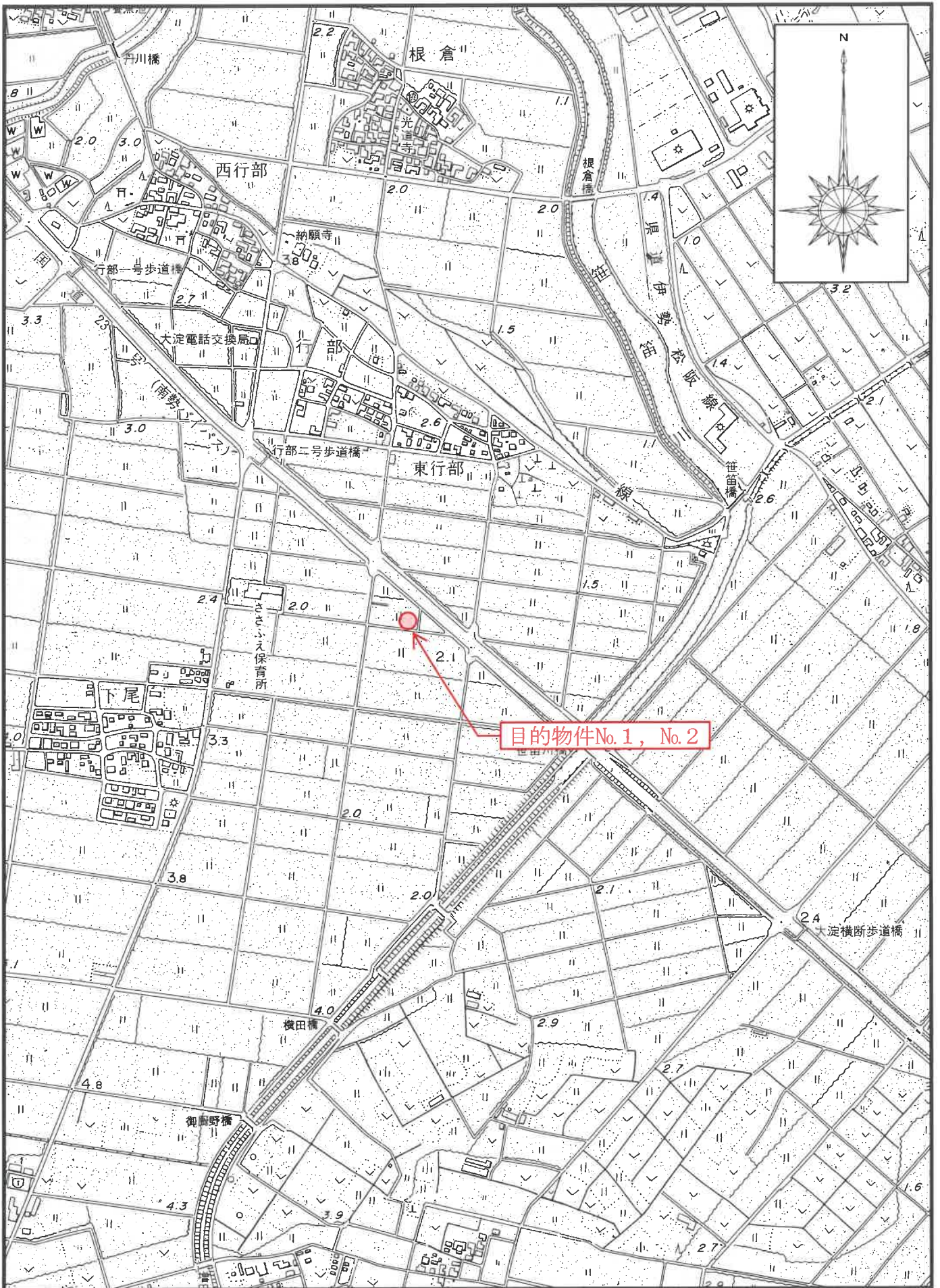
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，13,600 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 13,600 円/㎡

附 属 资 料



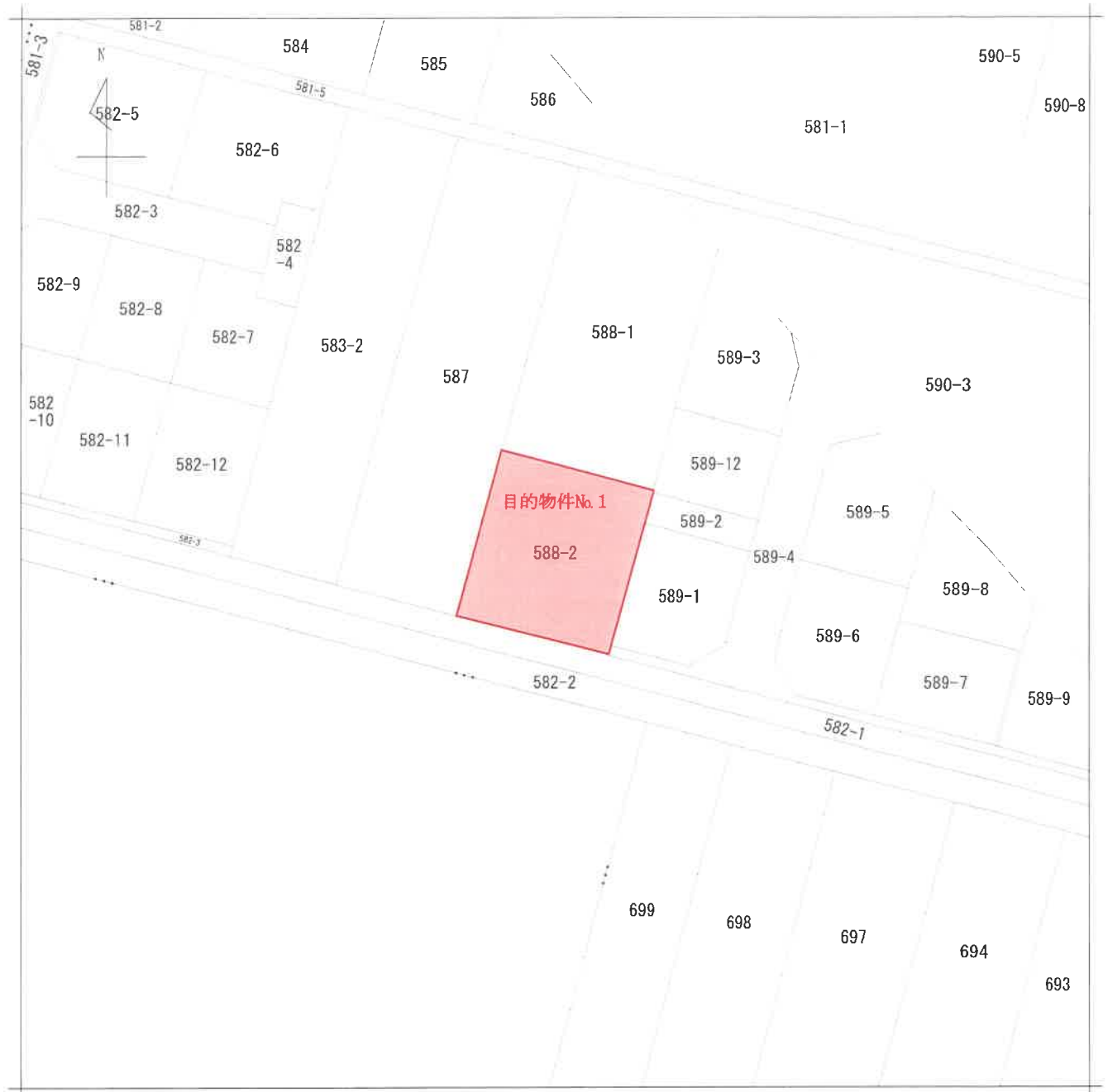
位置図S=1:20000
 ※明和町役場『白図』



位置図 S = 1 : 10000
 ※明和町役場『白図』



位置図 S = 1 : 2500
 ※明和町役場『白図』



地番区域見出
大字行部

請求部	所在	多気郡明和町大字行部字中竹之所				地番	588番2		
出力縮尺	1/500	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	昭和55年4月1日			備付年月日(原図)	昭和55年4月		補記事項		

公図写し

登記年月日：平成11年10月25日

567175

前 588
後

地積測量図

588-1,-2

土地の所在

多気郡明和町大字行部字中竹之所



求積表

地番 NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1} X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	目的物件No.1
12	36.448	92.918	22.522	820.861856
26	55.847	97.799	-12.760	-712.607720
27	60.313	80.158	-22.522	-1358.369386
13	40.914	75.277	12.760	-522.062640
			合計	-728.032610
			合計面積	364.0163050
				364.01

地番
公簿
998

① 588-1
合計面積
364.0163050

残地
633.9836950
633.98 m²



境界線の種類	縮尺
コンクリート杭	1 / 250
金属標	
プラスチック杭	
金属板	

申請人

作製者

(三重県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成12年3月24日

828849

各階平面図



家屋番号

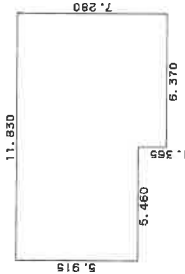
588-2

建物各階平面図

建物の所在

多気郡明和町大字行部字中竹之所588番地2

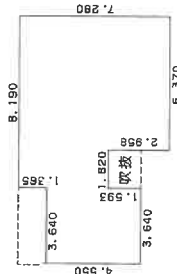
1 階



求積表

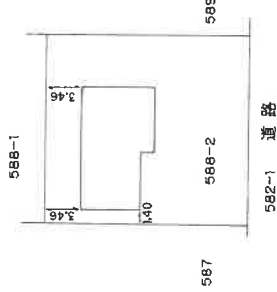
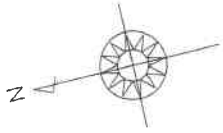
5.915 X 5.460 =	32.296900
7.280 X 6.370 =	46.373600
合計	78.669500
床面積	78.66 m ²

2 階



求積表

4.550 X 3.640 =	16.562000
4.322 X 1.820 =	7.866040
7.280 X 6.370 =	46.373600
合計	70.801640
床面積	70.80 m ²



作製者

縮尺

1/250

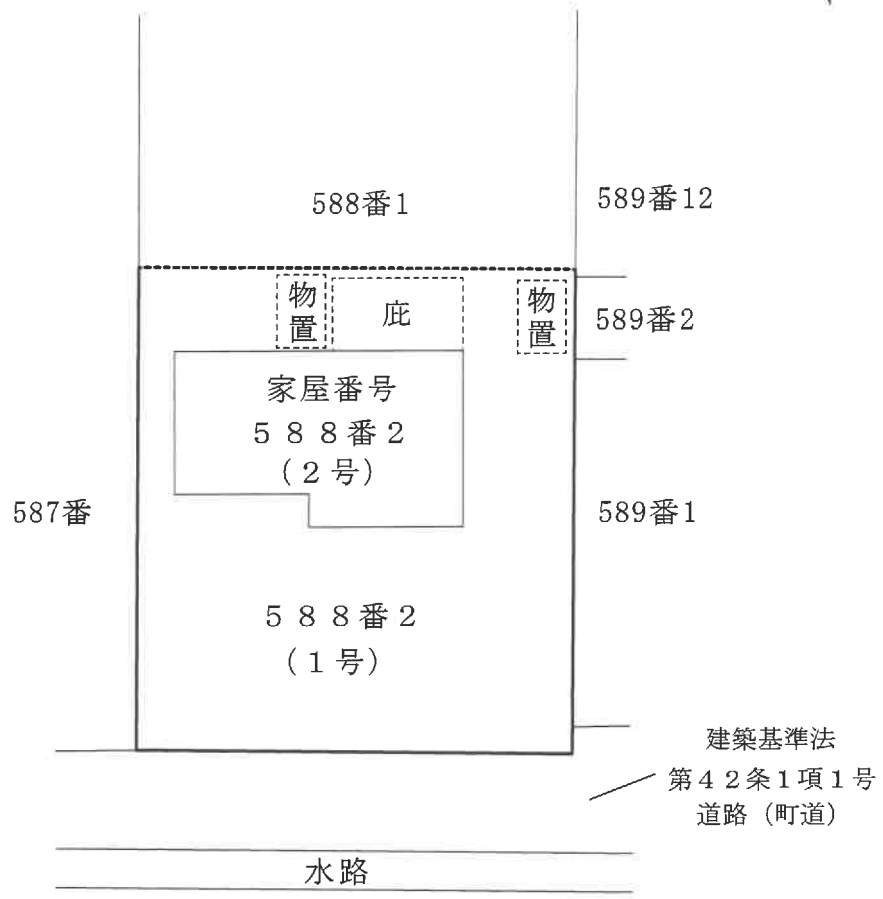
申請人

尺 1/500

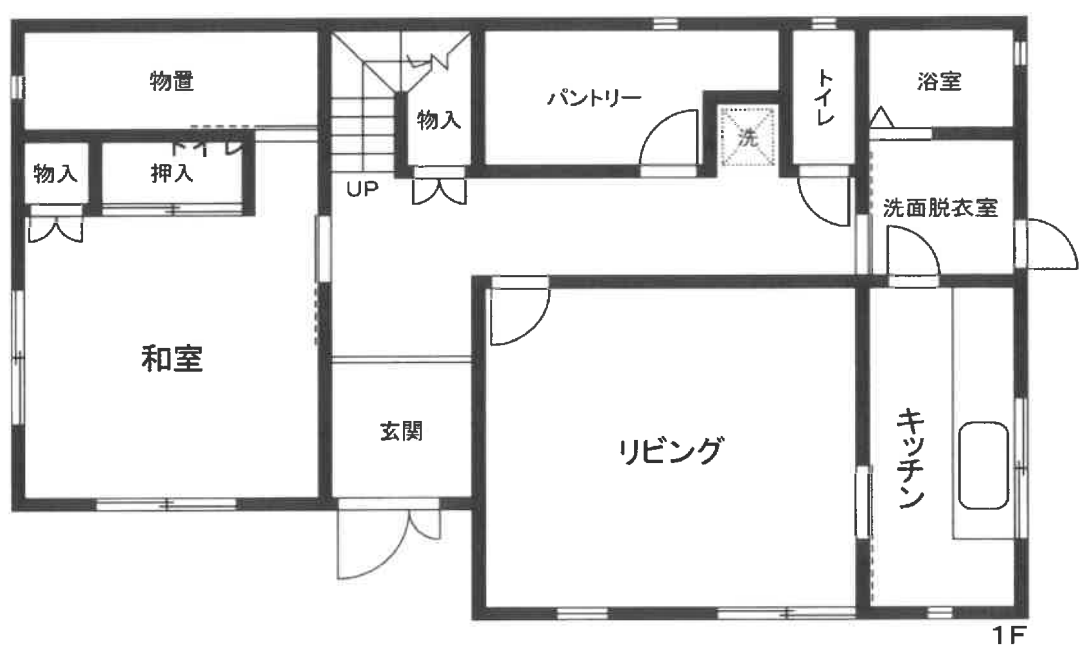
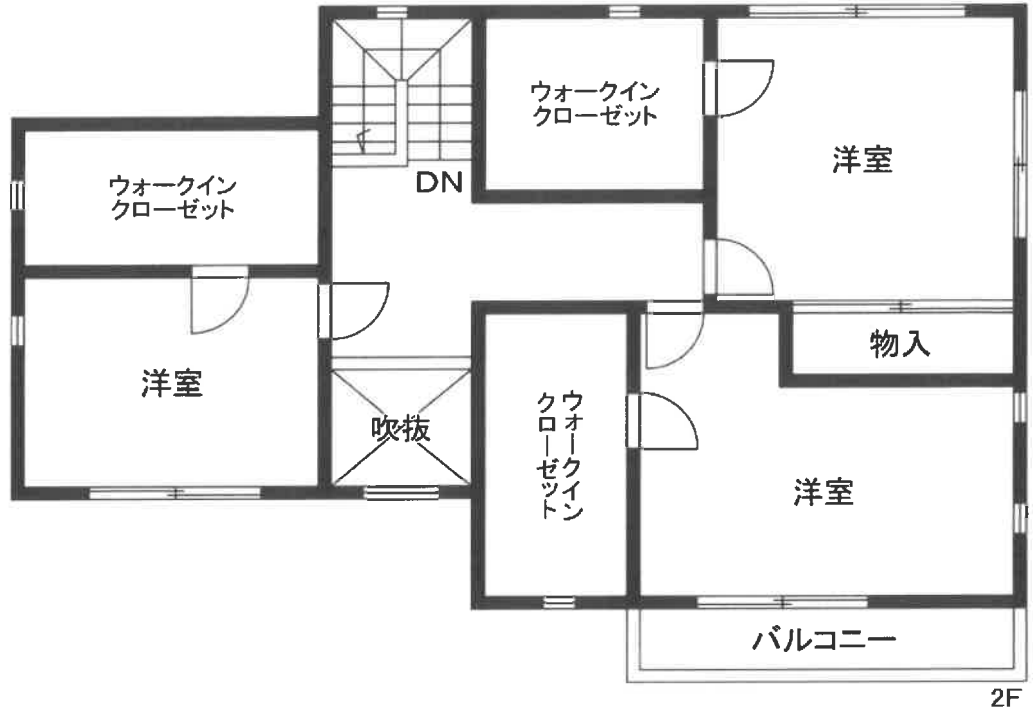
目的物件No.2

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



略配置図



2号建物見取図