

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 | 津市藤方字若松 |
| | 地 番 | 2478番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 253.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市藤方字若松2478番地5 |
| | 家屋 番号 | 2478番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 52.17平方メートル |



物件明細書

令和 6年12月16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 | 津市藤方字若松 |
| | 地 番 | 2478番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 253.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市藤方字若松2478番地5 |
| | 家屋 番号 | 2478番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和6年(ケ)第60号
令和6年10月30日受理
令和6年11月25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 津市藤方字若松
地 番 2478番5
地 目 宅地
地 積 253.81平方メートル
- 2 所 在 津市藤方字若松2478番地5
家屋 番号 2478番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 52.17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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図(法14条1項)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 上記の者が本土地上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 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	本件土地上に目的外動産であるスチール製簡易物置(約2㎡)が存在する。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<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>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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状物置(約5㎡)が構築されている。														
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 style="font-size: 2em;">[</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
(2 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
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	本件土地建物には、私と子ども2人の3人が居住しています。 本件建物の勝手口は壊れています。交換部品は準備してありますが修理未了です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

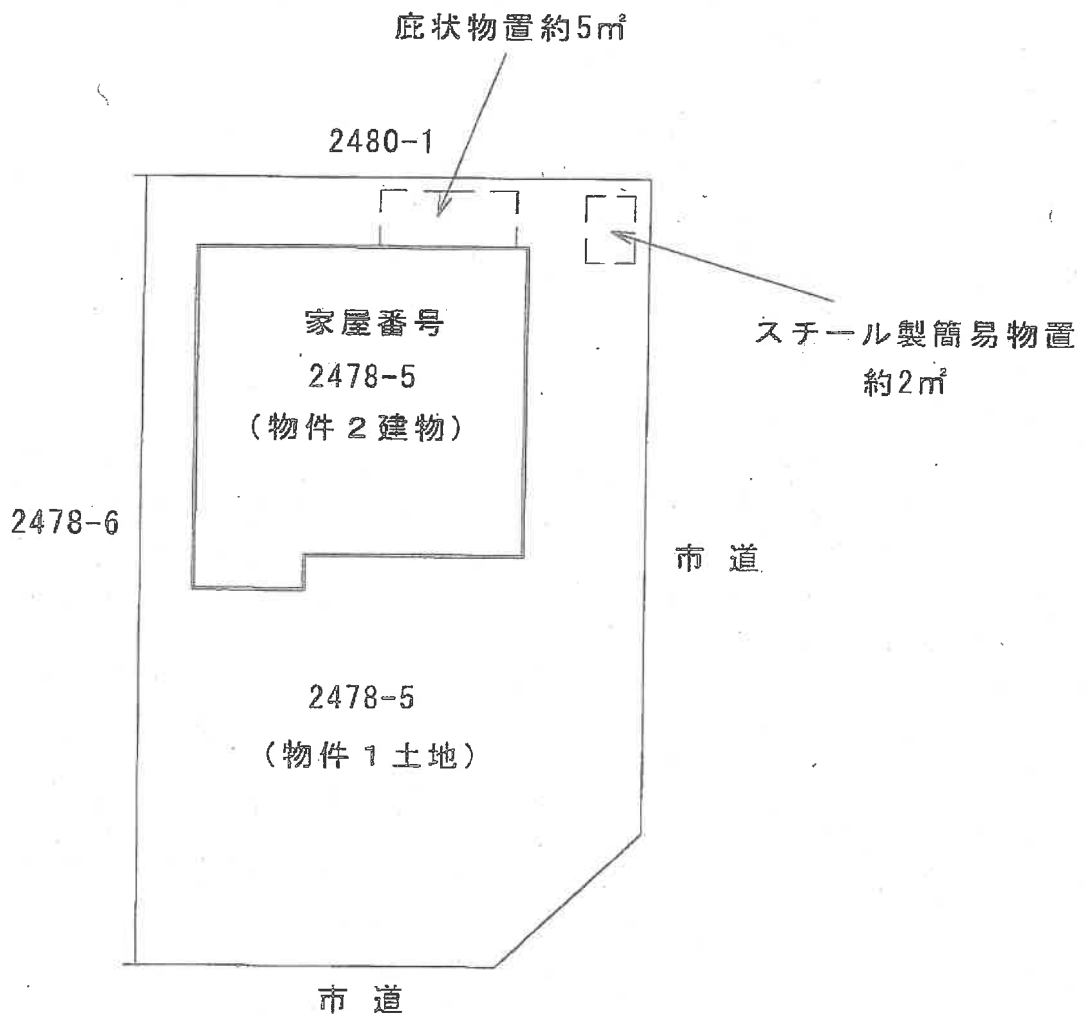
執行官の意見

- 本件建物の内部調査及び所有者Aからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者が家族で居住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。

(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)

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30日(水) 10:30-11:00	津地方法務局	公図(地図)の写し; 証明書等交付
6年10月31日(木) 11:10-11:20	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
6年10月31日(木) 13:30-13:40	津市役所	資産税課で固定資産評価証明書等申請
6年11月19日(火) 19:50-20:15	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影、所有者Aと面談、聴取調査(評価人 市川裕規 同行)。
年月日() :-:	(以下空白)	
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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月19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)

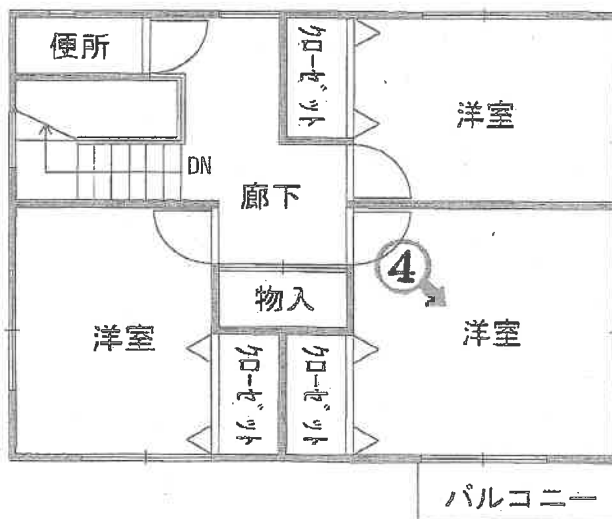


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



1 階



2 階

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 1

物件 2



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6年(ケ)第60号	
令和6年11月19日	現地調査
令和6年11月24日	評価

津地方裁判所本庁御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

市川 裕規

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,520,000 円
物件 2 (建物)	金 3,660,000 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	津市藤方字若松	
	地番	2478番5	
	地目	宅地	
	地積	253.81 m ²	
2	所在	津市藤方字若松 2478番地5	
	家屋番号	2478番5	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき 2階建	
	床面積	1階 69.56 m ² 2階 52.17 m ² 延べ 121.73 m ²	
番号	特記事項		
1 2	なし		

* * * 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 南東方・直線距離 約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	海域に比較的近い低地の住宅地域。地域内には、主に戸建住宅が建ち並ぶ。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：253.81㎡ ・ほぼ長方形 ・（南側道路に対し）間口：約12m、奥行：約21m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり ・東側 幅員約4m（種別：市道）、舗装あり <p>※南側道路は、建築基準法第42条1項1号道路。東側道路は、建築基準法第42条2項道路である。 ※対象土地は、接面道路に対し、0～0.5m程度高い。</p>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物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	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○前面道路部分に、ガス管あり。 ○対象土地内には、スチール製簡易物置が置かれていた。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。 	

(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	主である建物			
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18年6月8日 新築		
	経 過 年 数	19 年		
	経済的残存耐用年数	6 年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	スレートぶき		
	外 壁	サイディング		
	内 壁	ビニルクロス等		
	天 井	ビニルクロス等		
	床	フローリング、畳、クッションフロアシート等		
	設 備	電気、給排水、衛生等		
	そ の 他	—————		
床面積（現況）	1階	69.56 m ²	2階	52.17 m ²
	延べ	121.73 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居 宅		
	間 取	附属資料「建物見取図」参照		
品 等	普通			
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・建物内部では、数多くの生活物資等が存置されていた。また、関係者によると、勝手口が壊れている、とのこと。			
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。			
特 記 事 項	○建物北面に、庇状物置が設けられていた。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。			

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	25,800	1.07	253.81	1.00	7,000,000

※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・・・・・・ 1.07

・画地条件（道路方位、角地）1.07

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	160,000	121.73	0.17	3,310,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{6 \text{ <注1> 観察減価率}}{(19 + 6) \text{ <注2> <注1>}} \right\} \times (1 - 0.40)$$

$$= 0.17$$

※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	7,000,000	0.40 法定地上権	2,800,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・法定地上権の成立を前提とした。

(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	7,000,000	－ 2,800,000	/	1.00	0.60	2,520,000
2	3,310,000	＋ 2,800,000	1.00	1.00	0.60	3,660,000
一 括 価 格 (合計)						6,180,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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
- ・ 法14条地図写し（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）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約250㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：津 - 4

所 在 : 津市津興字出高109番50
 価 格 : 26,000 円/㎡
 位 置 : JR紀勢本線「阿漕」駅の南東方 道路距離約1.7km
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 223 ㎡
 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
 接 面 街 路 : 北側、6m市道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域・市街化区域・第1種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率60%, 指定容積率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・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	26,000	× $\frac{99.3}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	= 25,800

※百円未満切捨

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 (格差なし)

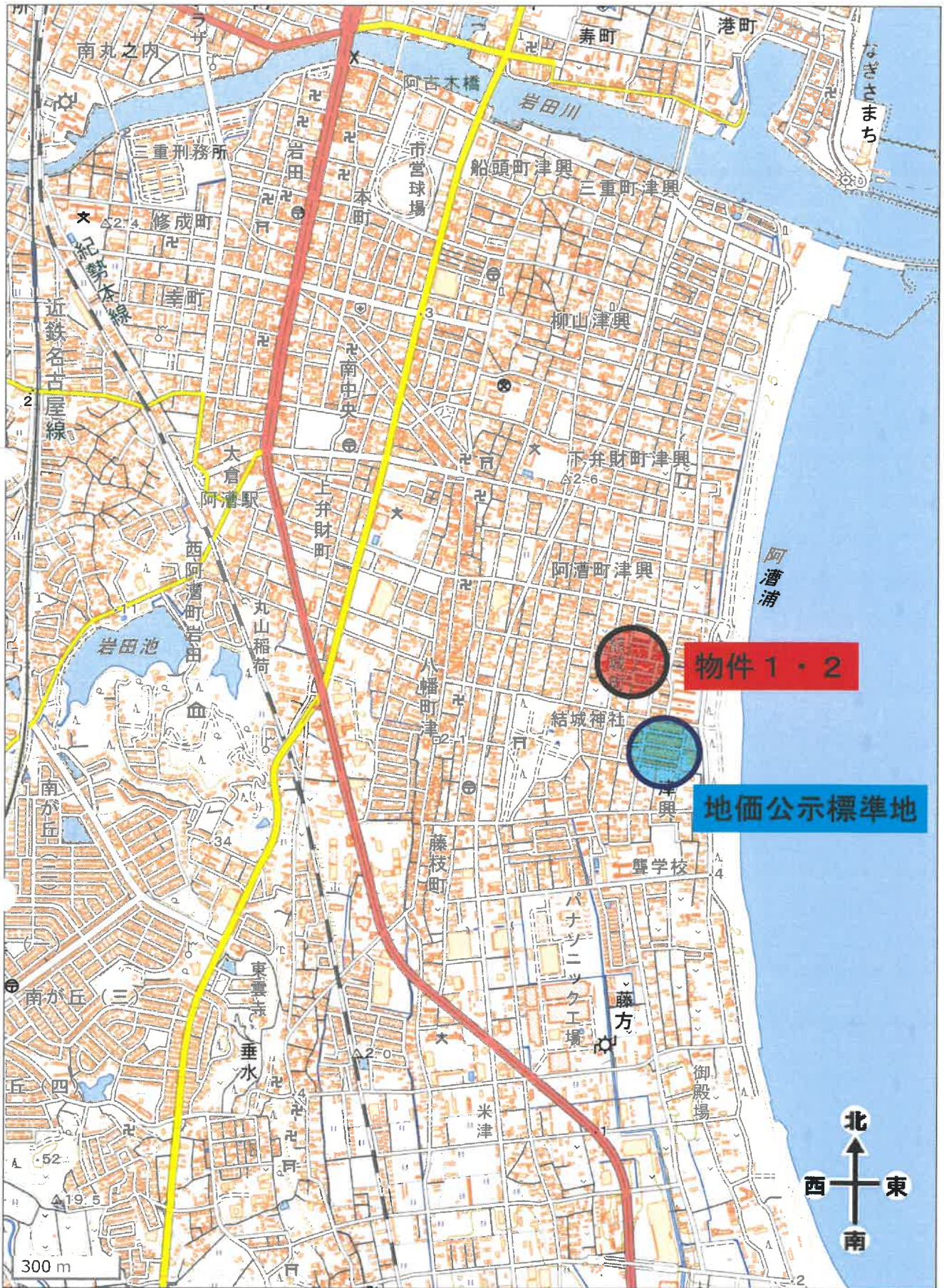
(4) 標準価格の決定

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、25,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 25,800 円/㎡

附 属 資 料

位置図



法14条地図

表示年月日: 2024/11/20

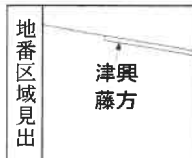
イ 2422-11
ロ 2422-13

(座標値種別: 測量成果)

+47496.745



+47371.745 (座標値種別: 測量成果)



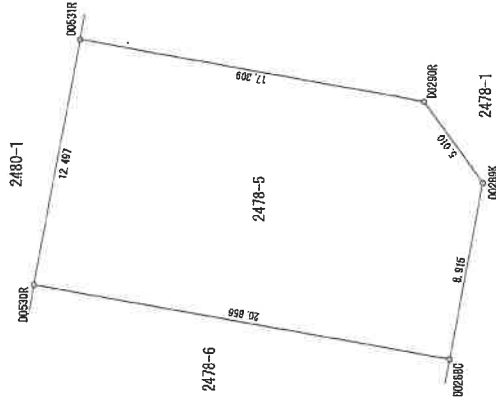
請求部分	所在	津市藤方字若松				地番	2478番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年12月27日			備付年月日(原図)	令和4年3月2日		補記事項			

登記年月日：令和4年3月2日

地積測量図

地番 2478-5

土地の所在 津市藤方字若松



求積表

地番	2478-5		Xn · (Yn+1 - Yn-1)		距離
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)		
D0650R	-144203.532	47426.850	-2287760.621680		12.497
D0651R	-144206.760	47442.177	-1344718.618750		17.309
D0280R	-144222.788	47436.186	1020953.184121		5.010
D0280K	-144226.687	47436.088	1856617.397481		8.816
D0280K	-144224.185	47426.312	7569446.281030		20.856
合計			507.632202		
合計面積			253.8181010		㎡
合計地積			253.81		㎡

点名法属	境界線の種類
S	石
B	コンクリート版
C	金属板
R	金属プレート
K	別
P	プラスチック板
M	マーキング
A	計測点

点名	X座標	Y座標	備考
1079A	-144368.512	47626.908	旧区三河原
10E01	-144074.825	47676.518	旧区多摩島
10E08	-144332.879	47424.174	旧区多摩島

測量年月日	令和3年10月15日
座標系	世界測地系 WGS

計画機関 津地方方法務局 (不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

作成者 [Redacted] 12月25日作成

縮尺 1/250

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。
(津地方方法務局管理)

令和6年9月17日 東京法務局

登記官

地図整理番号：W78108

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年6月12日

065782

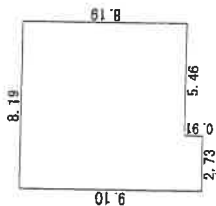
建物図面 各階平面図

家屋番号
2478番5

建物の所在
津市藤方字若松2478番地5

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

1階



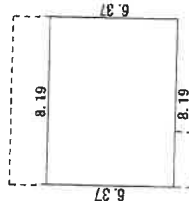
求積表

$$2.73 \times 0.91 = 2.4843$$

$$8.19 \times 8.19 = 67.0761$$

合計
床面積 69.5604 m²

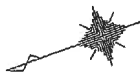
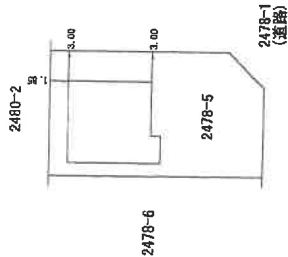
2階



求積表

$$8.19 \times 6.37 = 52.1703$$

合計
床面積 52.1703 m²



作成者

（三重県土地家屋調査士会 用紙）

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500



（ 会 員 専 用 ）

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。

（ 津 地 方 法 務 局 管 轄 ）

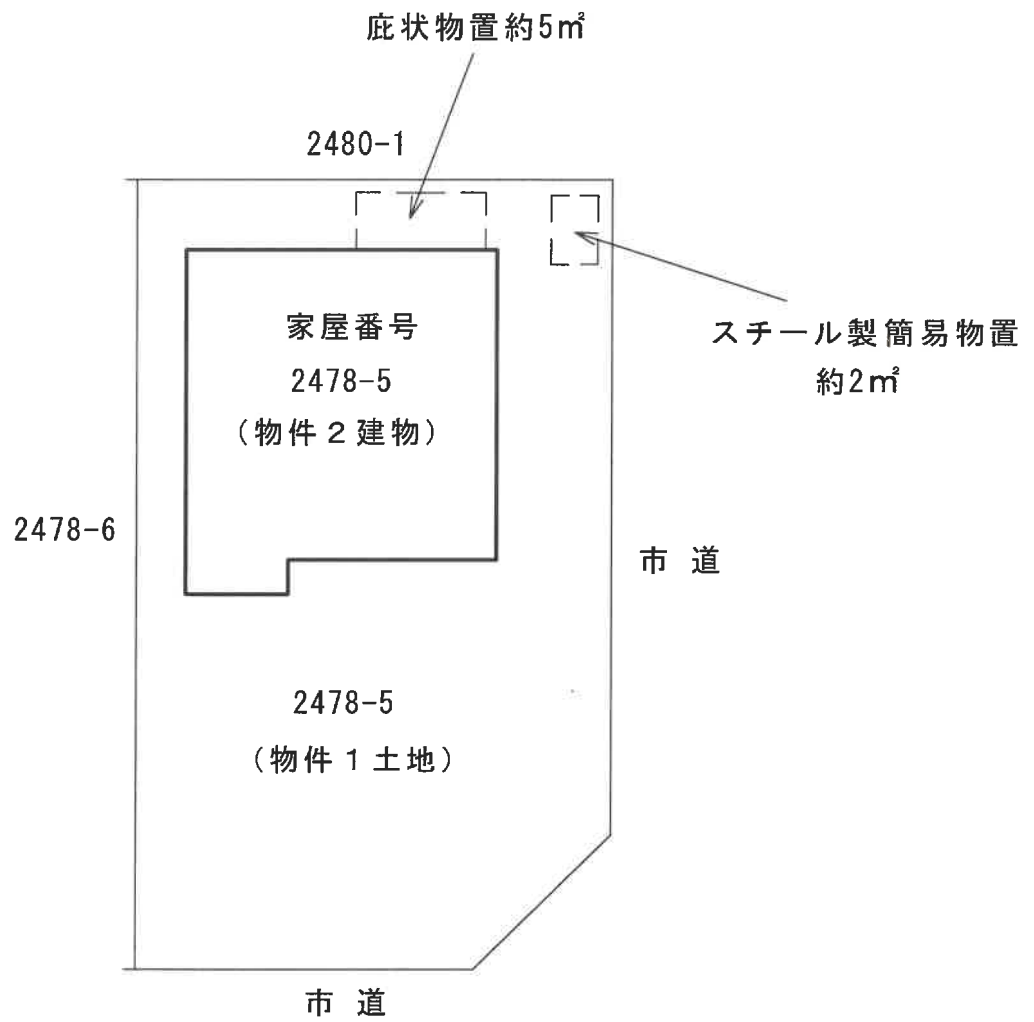
令和6年9月17日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M78109

※A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



建物見取図

