

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 | 津市白山町二本木字赤坂 |
| | 地 番 | 1001番473 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市白山町二本木字赤坂1001番地473 |
| | 家屋 番号 | 1001番473 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.97平方メートル
2階 79.78平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1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 | 津市白山町二本木字赤坂 |
| | 地 番 | 1001番473 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 262.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市白山町二本木字赤坂1001番地473 |
| | 家屋 番号 | 1001番473 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.97平方メートル
2階 79.78平方メートル |



令和6年(ケ)第68号
令和6年12月6日受理
令和6年12月18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 津市白山町二本木字赤坂
地 番 1001番473
地 目 宅地
地 積 262.62平方メートル
- 2 所 在 津市白山町二本木字赤坂1001番地473
家屋 番号 1001番473
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 79.97平方メートル
2階 79.78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	■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	本件土地上に構築物であるカーポート(約44㎡)が存在する。
建物	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	本件建物の東側と北側に構築物である庇(物干し場)が存在する(東側約12㎡、北側約6㎡)。
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	
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、私が一人で居住しています。第三者の占有はありません。

(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

- 本件物件は、「白山台」という住宅地の一区画である。
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。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月6日(金) 13:00-13:30	津地方法務局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
6年12月9日(月) 15:45-15:55	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
6年12月16日(月) 15:50-16:20	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 吉川輝樹 同行)。
年月日() :-:	(以下空白)	
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)



1001-488

物件番号 2
(家屋番号 1001 番 473)

1001-474

1001-472

カーポート

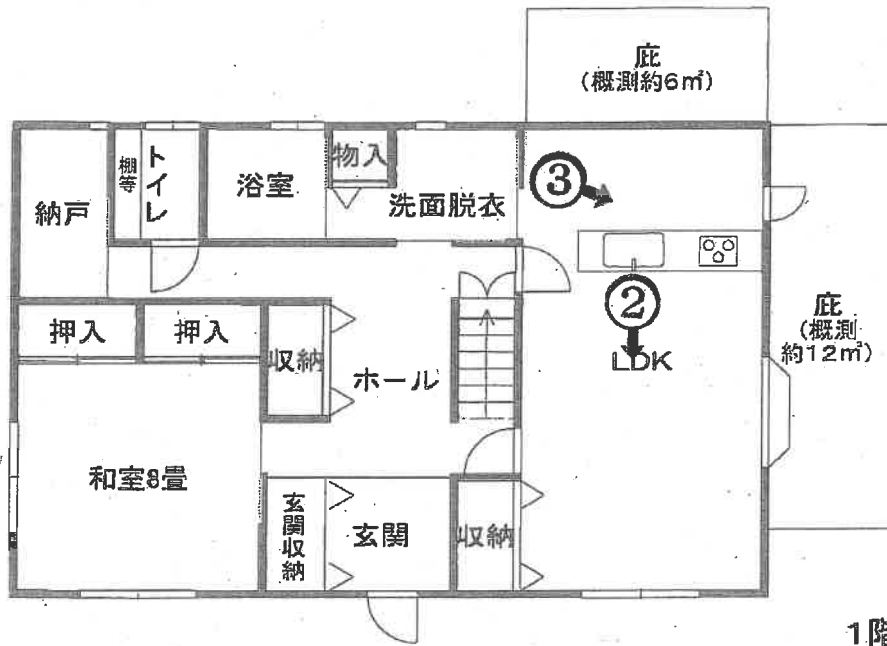
物件番号 1
(1001 番 473)

道路

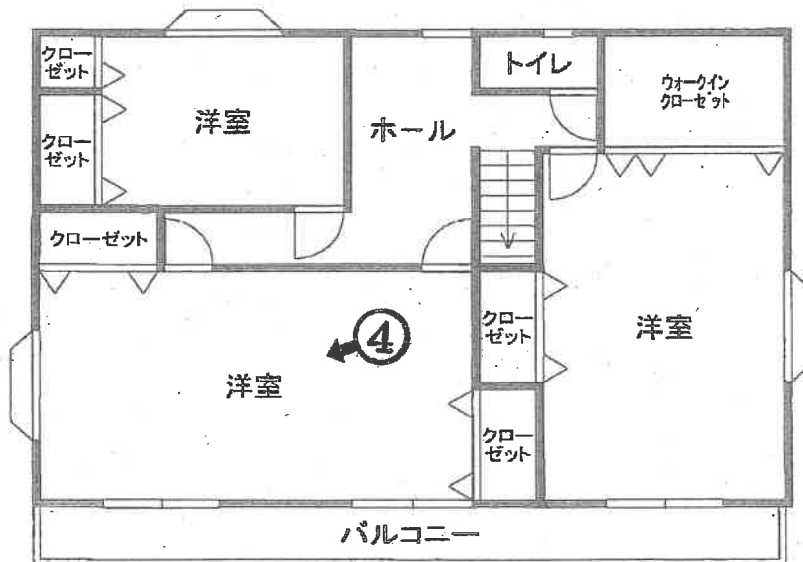


←○印写真撮影位置方向番号

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

(8 枚目)

③

物件2
内部



④

物件2
内部



(9枚目)

令和6年(ケ)第68号	
令和6年12月16日	現地調査
令和6年12月17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 6,620,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,850,000円
物件 2 (建物)	金 4,770,000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(カーポートを含む)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	津市白山町二本木字赤坂	
	地番	1001番473	
	地目	宅地	
	地積	262.62㎡	
	所有者	A	
2	所在	津市白山町二本木字赤坂 1001番地473	
	家屋番号	1001番473	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき2階建	
	床面積	1階 79.97㎡ 2階 79.78㎡ 延べ159.75㎡	
	所有者	A	

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）

位置・交通	近鉄大阪線「大三」駅の北方直線距離約 530m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	高台に空地も見られる，一般住宅が建つ区画整然とした住宅地域。概ね現状維持と予測される。	
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	都市計画区域外
	用途地域	——
	指定建ぺい率	——
	指定容積率	——
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件(規模, 形状等)	間口約 14.5m, 奥行約 18m, 地積 262.62 m ² (登記数量) の長方形形状の中間画地。概ね地勢平坦, 路面等高, 建物敷地部は高位。	
接面道路	南側幅員約 5m 舗装市道赤坂 17 号線 (都市計画区域外に建築基準法第 3 章の所謂集団規定の適用はない) に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件 2 の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅等。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物南西端部はカーポート (概測約 44 m²) あり。 ・土壌汚染の端緒の存否は不明である。 	

(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23年6月27日新築
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	畳, フローリング等
	設備	便所, 浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 79.97㎡ 2階 79.78㎡ 延べ159.75㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+S（納戸）+ウォークインクローゼット
品等	普通	
保守管理の状態	所有者が居住の用に供しており、概ね普通（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	所有者が居住の用に供している（現況調査報告書参照）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・オール電化仕様。 ・内壁等に汚損あり。 ・建物の東側に庇（概測約12㎡）及び北側に庇（概測約6㎡）が設置されている。 ・有害物質含有建材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 (万円未満切捨)。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	16,000	1.05	262.62	1.00	4,410,000

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…………… 1.05 (下記条件等)
画地条件等 1.05
・方位+5 (1.05)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………1.00 と判断

—以下余白—

(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
2	160,000	159.75	0.26	6,640,000

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。

主たる建物 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} + 17 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.54) \div 0.26 \text{ (小数点第3位四捨五入)}

—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。

(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	4,410,000	0.30	法定地上権	1,320,000

(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30%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	4,410,000	-1,320,000	/	1.00	0.60	1,850,000
2	6,640,000	+1,320,000	1.00	1.00	0.60	4,770,000
一 括 価 格 (合 計)						6,620,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：1.00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。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（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

北側又は北西側幅員約 5m市道に接する規模 200 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価調査価格 (津-29)

所 在：津市白山町二本木字赤坂1001番108

価 格：18,900円/m²

位 置：近鉄大阪線「大三」駅の北方道路距離約 800mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：211m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側幅員 4.8m市道に接面

用途指定等：都市計画区域外 (指定建ぺい率---, 指定容積率---)

地 域 の 概 要：丘陵地を大規模開発した閑静な分譲住宅地

(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
R6. 7. 1	18,900	× 99.8/100	× 100/105	× 100/112	16,000

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・方位

エ 主たる地域要因内訳・・・112 (環境条件等を考慮)

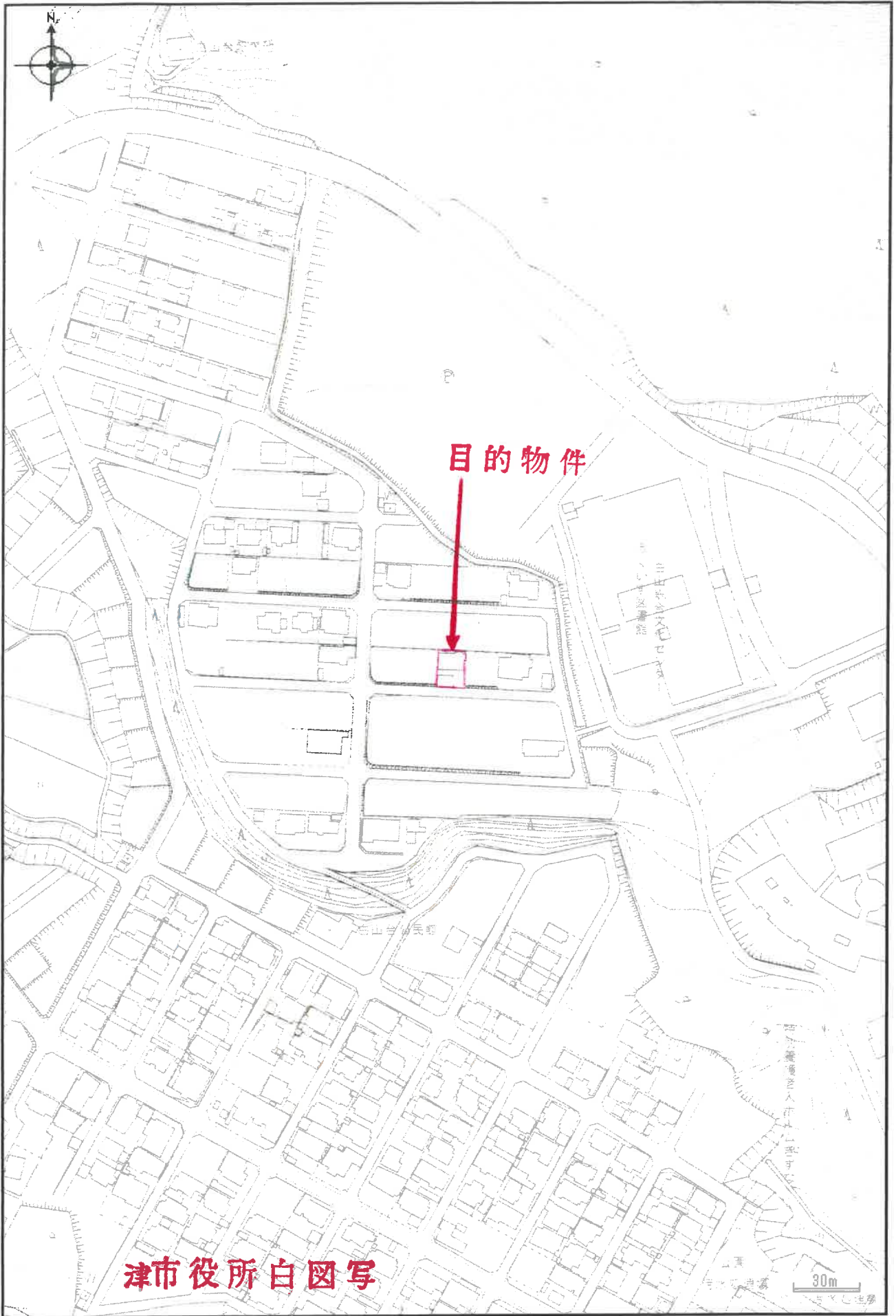
(4) 標準価格の決定

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、16,000円/m²と決定した。

○標準価格 16,000円/m²



位置図
(概略位置)



目的物件

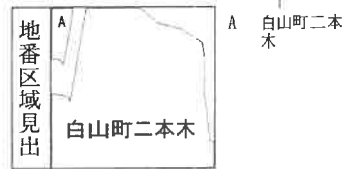
津市役所白図写

都市計画面

A3サイズをA4サイズに縮小



(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。



請求部分	所在	津市白山町二本木字赤坂			地番	1001番473	
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 その他
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。

令和6年12月10日
津地方法務局

請求番号：46-1
(1/1)

登記官



公 図 写

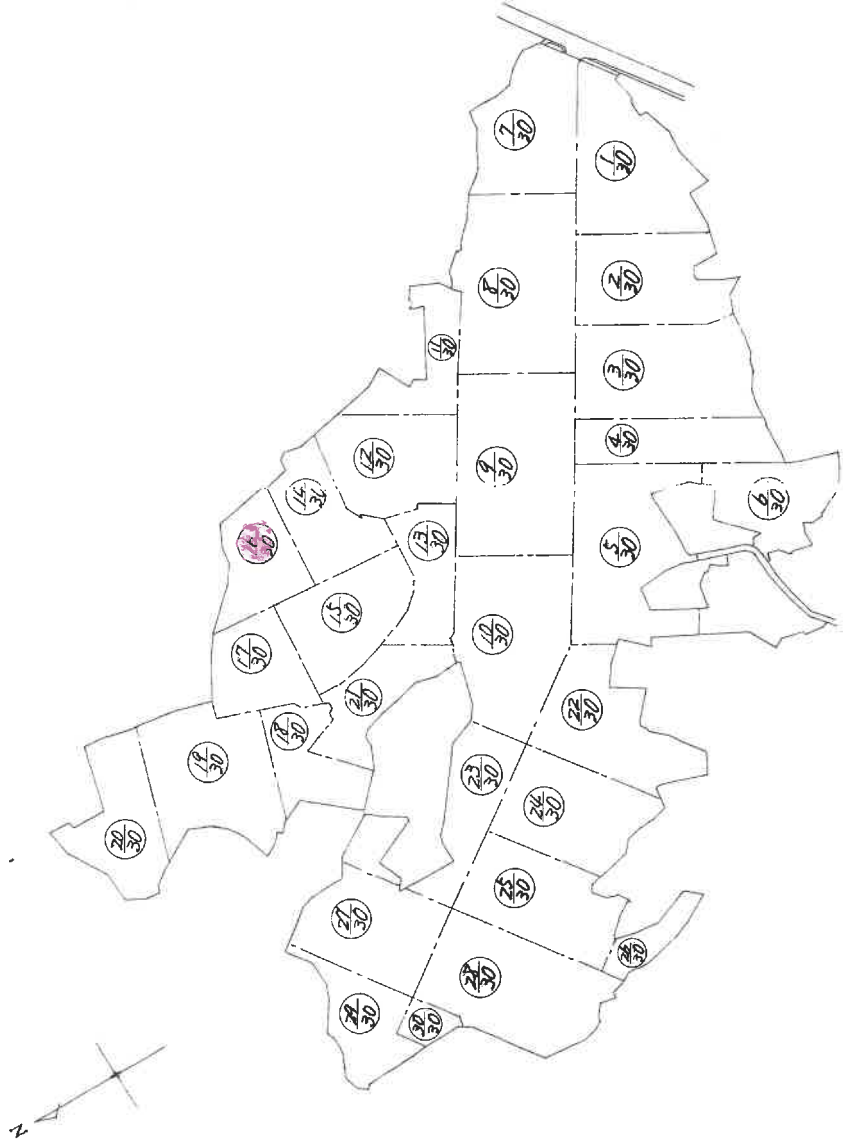
A3サイズをA4サイズに縮小

津市白山町二丁目
三重県三重市
昭和五〇年九月

所在地積測量図写

地番	津市白山町二本木
土地の所在	三重県三重市白山町二丁目五番五号
作成年月日	昭和五〇年九月一日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和 年 月 日 登記



縮尺 1/2,800

306111 1001-1115 1枚目と同様
1001-1 ~ 1001-962

10/4/24

昭和50年10月13日登記

地積測量図

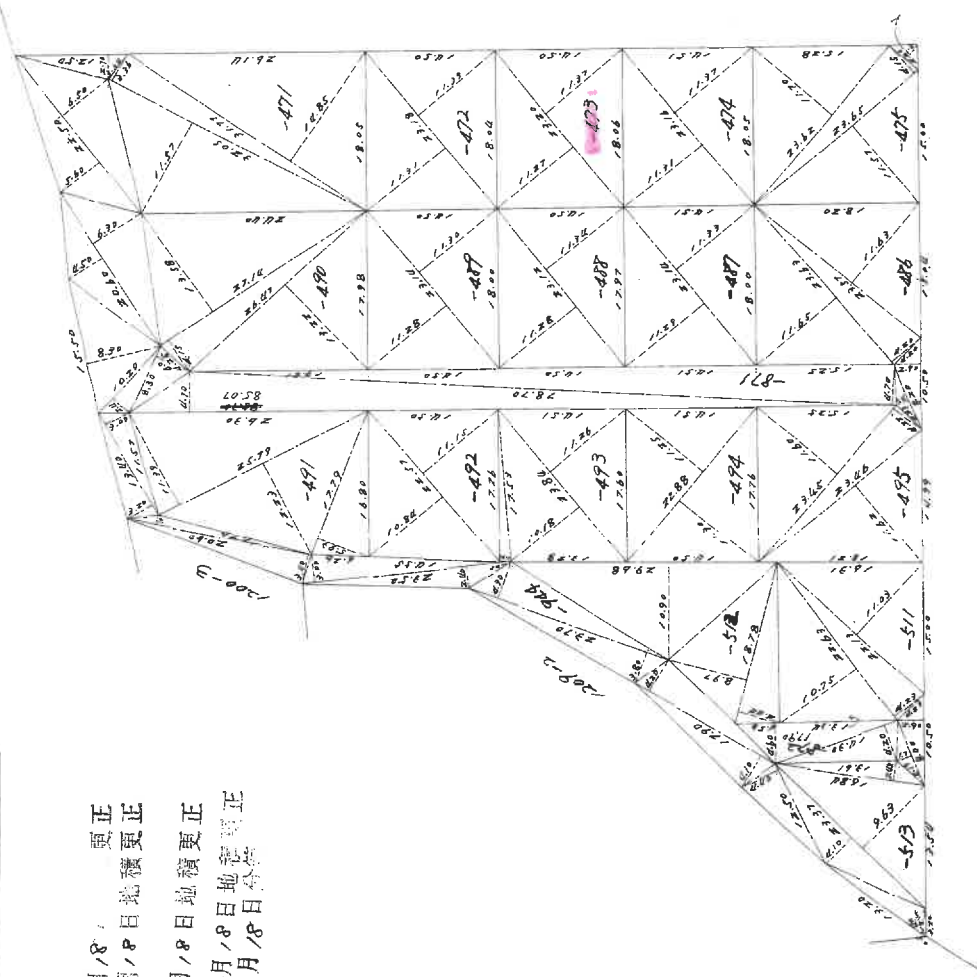
地積番 1001-482番 482~485・486~488・511~513・871~872

土地の所在 三重県志摩郡白土町大字三本木字赤坂

津市白山町二丁目

- 1001-482番 平成19年12月18日 更正
- 1001-483番 平成19年12月18日 地積更正
- 1001-484番 平成19年12月18日 地積更正
- 1001-944番 平成19年12月18日 地積更正
- 1001-944番 平成19年12月18日 地積更正

作成 昭和五〇年九月一日	年 九	月 一	日 一	製者
申請人				



縮尺 1/600

306156

1001-1115 1枚目と同様
1001-1 ~ 1001-962

測量図

昭和50年10月13日登記

地積測量図 NO.25 写

地番 (470 ~ 489)
土地の所在 三重県一志郡白由町大字二本字赤阪

津市白山町二本木

昭和五〇年九月 登白
作成年月日
製者

地番	求積方法	地積
-470	$27.70 \times (13.34 + 13.72) = 616.402$	
	$44.73 \times 2.36 = 104.5628$	
計		331.5724
%		
-471	$31.77 \times 14.88 = 472.8216$	
	$22.05 \times (11.57 + 11.86) = 478.5065$	
計		951.3281
%		
-472	$23.87 \times (11.81 + 11.88) = 524.7852$	
	$26.23 \times 9.76 = 255.2248$	
計		780.01
%		
-473	$33.20 \times (11.27 + 11.62) = 525.268$	
	$26.5 \times 2.48 = 65.72$	
計		590.988
%		
-474	$23.16 \times (11.31 + 11.37) = 525.2688$	
	$26.2 \times 2.68 = 70.216$	
計		595.4848
%		
-475	$23.65 \times (11.57 + 11.77) = 571.778$	
	$23.62 \times 11.70 = 276.4344$	
計		848.2124
%		
-476	$23.87 \times 11.55 = 275.3499$	
	$23.69 \times (11.24 + 11.78) = 578.3259$	
計		853.6758
%		
-477	$23.22 \times (11.33 + 11.32) = 525.988$	
	$23.87 \times (11.33 + 11.36) = 525.9542$	
計		1051.9422
%		
-478	$23.87 \times (11.34 + 11.36) = 526.186$	
	$23.87 \times 11.61 = 277.4604$	
計		803.6464
%		
-479	$23.14 \times (11.29 + 11.32) = 523.5012$	
	$23.14 \times 11.61 = 268.7804$	
計		792.2816
%		

地番	求積方法	地積
-480	$23.14 \times 11.55 = 267.087$	
	$23.87 \times (11.65 + 11.32) = 574.5355$	
計		841.6227
%		
-481	$23.57 \times 11.63 = 274.1191$	
	$23.63 \times (11.29 + 11.32) = 523.4268$	
計		797.5459
%		
-482	$23.13 \times (11.29 + 11.34) = 523.4219$	
	$23.13 \times 11.61 = 268.7804$	
計		792.2023
%		
-483	$23.11 \times (11.27 + 11.37) = 523.4415$	
	$23.11 \times 11.61 = 268.7804$	
計		792.2219
%		
-484	$23.07 \times (11.30 + 11.32) = 521.408$	
	$23.07 \times 11.61 = 268.7804$	
計		790.1884
%		
-485	$23.57 \times (11.62 + 11.32) = 572.8774$	
	$23.64 \times 11.61 = 274.4604$	
計		847.3378
%		
-486	$23.63 \times (11.65 + 11.32) = 574.5355$	
	$23.63 \times 11.61 = 274.4604$	
計		848.9959
%		
-487	$23.14 \times (11.29 + 11.32) = 523.5012$	
	$23.14 \times 11.61 = 268.7804$	
計		792.2816
%		
-488	$23.12 \times (11.27 + 11.36) = 523.9744$	
	$23.12 \times 11.61 = 268.7804$	
計		792.7548
%		
-489	$23.14 \times (11.27 + 11.32) = 523.5012$	
	$23.14 \times 11.61 = 268.7804$	
計		792.2816
%		

縮尺

57529605

A3サイズをA4サイズに縮小

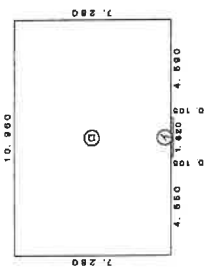
建物図面 各階平面図

家屋番号 **10001-473**
 建物の所在 津市白山町二本木字赤坂1001番地473

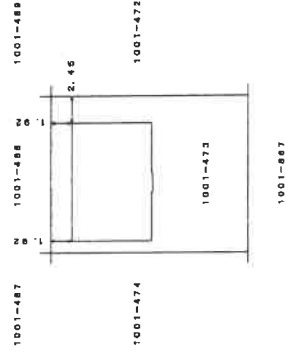
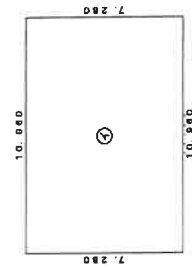
別記第二号(第七十四条第三項関係)



1階
 求積表
 ① 1.820 X 0.105 = 0.1911
 ② 10.960 X 7.280 = 79.7888
 計 79.9799
 床面積 79.97 m²



2階
 求積表
 ① 10.960 X 7.280 = 79.7888
 床面積 79.78 m²



(単位: m)

縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 250

作成者

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

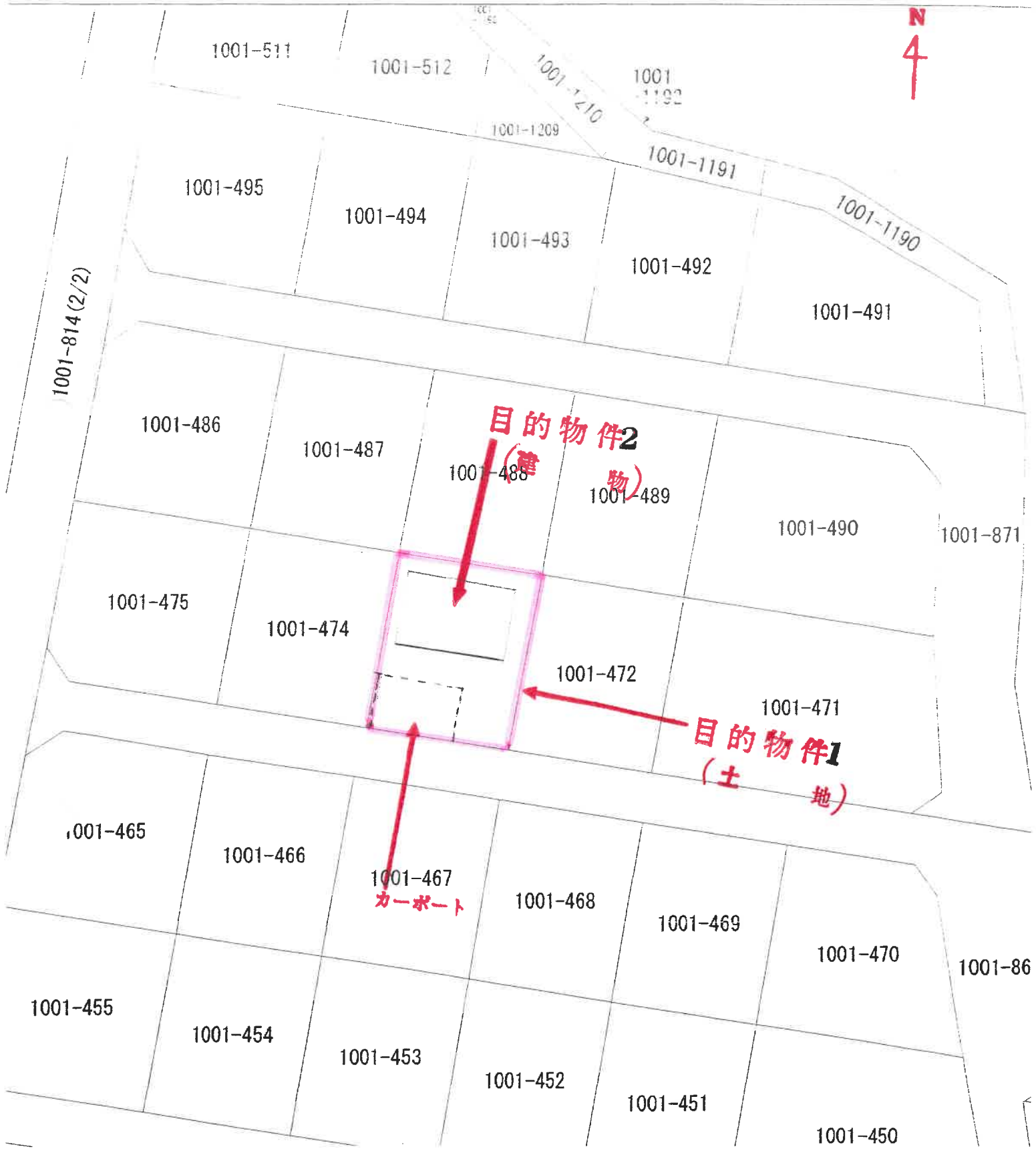
目的物 件2

建物図面及び各階平面図写

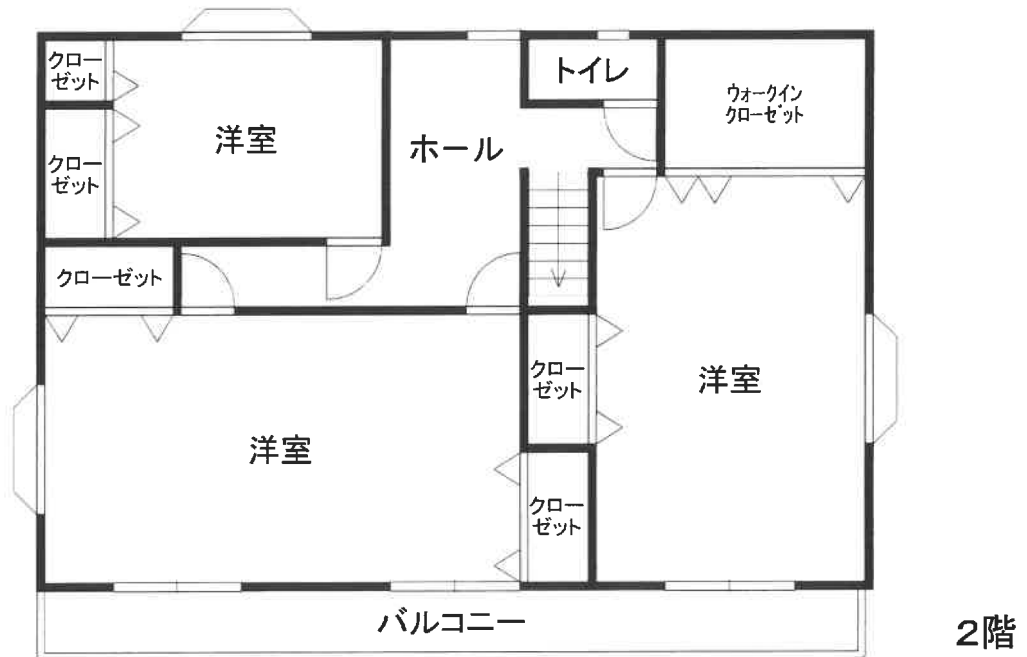
登記年月日: 平成23年7月5日

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6年12月10日 津地方務局 登記官

請求番号: 46-2



建物等配置図
(概略位置)



目的物件2
建物間取図
(概略)