

## 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 石 川 寛

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

13	所	在	津市白塚町字弁天
	地	番	4912番
	地	目	宅地
	地	積	185.11平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 8月 5日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 石川 寛

---

---

1 不動産の表示

【物件番号13】

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13】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

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

【物件番号13】

隣地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

13	所	在	津市白塚町字弁天
	地	番	4912番
	地	目	宅地
	地	積	185.11平方メートル



令和6年(ケ)第11号  
令和6年3月29日受理  
令和6年5月10日提出

# 現況調査報告書 (物件13)

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

13 所 在 津市白塚町字弁天  
地 番 4912番  
地 目 宅地  
地 積 185.11平方メートル







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"/> B (所有者Aの長女)	この土地には、以前は私どもの家が建っていましたが、既に取り壊しており、現在は更地の状況で特に管理はしていません。

(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

- 本件土地は全くの更地のままであり、そこには第三者の占有を徴表するようなものは何も見当たらず、関係人の陳述等から、本件土地は所有者Aが更地の状態で占有しているものと思われた。
- 本件土地と隣地との境界は不明瞭なところがあるが、本件土地周辺では国土調査が完了しており、法14条1項地図が存在することから特定は可能であると考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 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4月1日(月) 10:00-10:30	津地方法務局	地図(公図)等の写し、証明書等交付
6年4月2日(火) 15:20-15:30	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年4月4日(木) 15:05-15:15	津市役所	資産税課で固定資産評価証明書等申請
6年4月9日(火) 12:05-12:15	津地方裁判所	物件調査、写真撮影、所有者Aの長女Bと面談・ 聴取調査(評価人 岡原康志 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、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

土地位置図

( 6 枚目)

物件 1 3

①

物 件  
外 観



(7 枚目)

令和6年(ケ)第11号(物件13)	
令和7年2月10日	現地調査
令和7年2月22日	評価

津地方裁判所本庁 御中

# 評価書 (再評価)

評価人 不動産鑑定士

岡原 康志 印

## 第1 評価額

物件 13 (土地)	金 1,020,000 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  
前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮して評価する。

\* \* \* 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
13	所在	津市白塚町字弁天	
	地番	4912番	
	地目	宅地	
	地積	185.11 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
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13）

位置・交通	近鉄名古屋線「高田本山」駅 東方・直線距離 約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道23号東側の海寄りに位置する一般住宅を主体とした地域。	
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	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"> <li>・地積：185.11㎡（登記簿数量）</li> <li>・形状：略台形</li> <li>・間口：約15.7m，奥行：約9～14m ※机上概測</li> <li>・概ね平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側 幅員約3.5～3.8m（種別：市道），舗装有</li> <li>※建築基準法上（第42条）の道路に該当するとのこと（セットバックに注意を要する）</li> <li>※路面に対して概ね等高接面</li> </ul>	
土地の利用状況等	現況は空地	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	下記特記事項
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガス会社の回答図によると都市ガス本管が前面道路にあるが、引込の有無は不明。</li> <li>・接面道路近くに掲示板が立てられている。前回調査時（令和6年4月9日）には催し物のポスターが掲示されていたが、今回調査時には何も貼られていなかった。</li> </ul>	

(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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1 3	19,300	0.96	185.11	3,420,000

※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・・・・・・・・0.96  
・画地条件（形状、セットバック格差等）0.96

ウ 地 積・・・・・・・・登記数量による。

### 2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	土地価格 (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 3	3,420,000	1.00	0.50	0.60	1,020,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正  
・前回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかったことを考慮し、所要の修正を行った。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 写真撮影位置図
- ・ 関係写真

以 上

## 標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約3.6m舗装道路沿いの規模約300㎡の整形地

(2) 地価調査価格：津 - 3 2

所 在：津市白塚町字奥起2466番  
価 格：27,700 円/㎡  
位 置：近鉄名古屋線「白塚」駅の南東方 道路距離約440m  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：278 ㎡  
供給処理施設：水道，ガス，下水  
接 面 街 路：北西側，幅員4.6m市道  
用 途 指 定 等：市街化区域・第二種中高層住居専用地域  
(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)  
地 域 の 概 要：共同住宅も見られる旧来の一般住宅地域

(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7月1日	27,700	× $\frac{99.8}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{143}$	= 19,300

※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・・・ 143 (交通，環境条件格差等を考慮した)

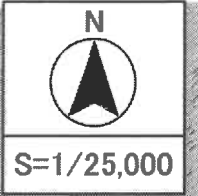
(4) 標準価格の決定

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，19,300 円/㎡と決定した。

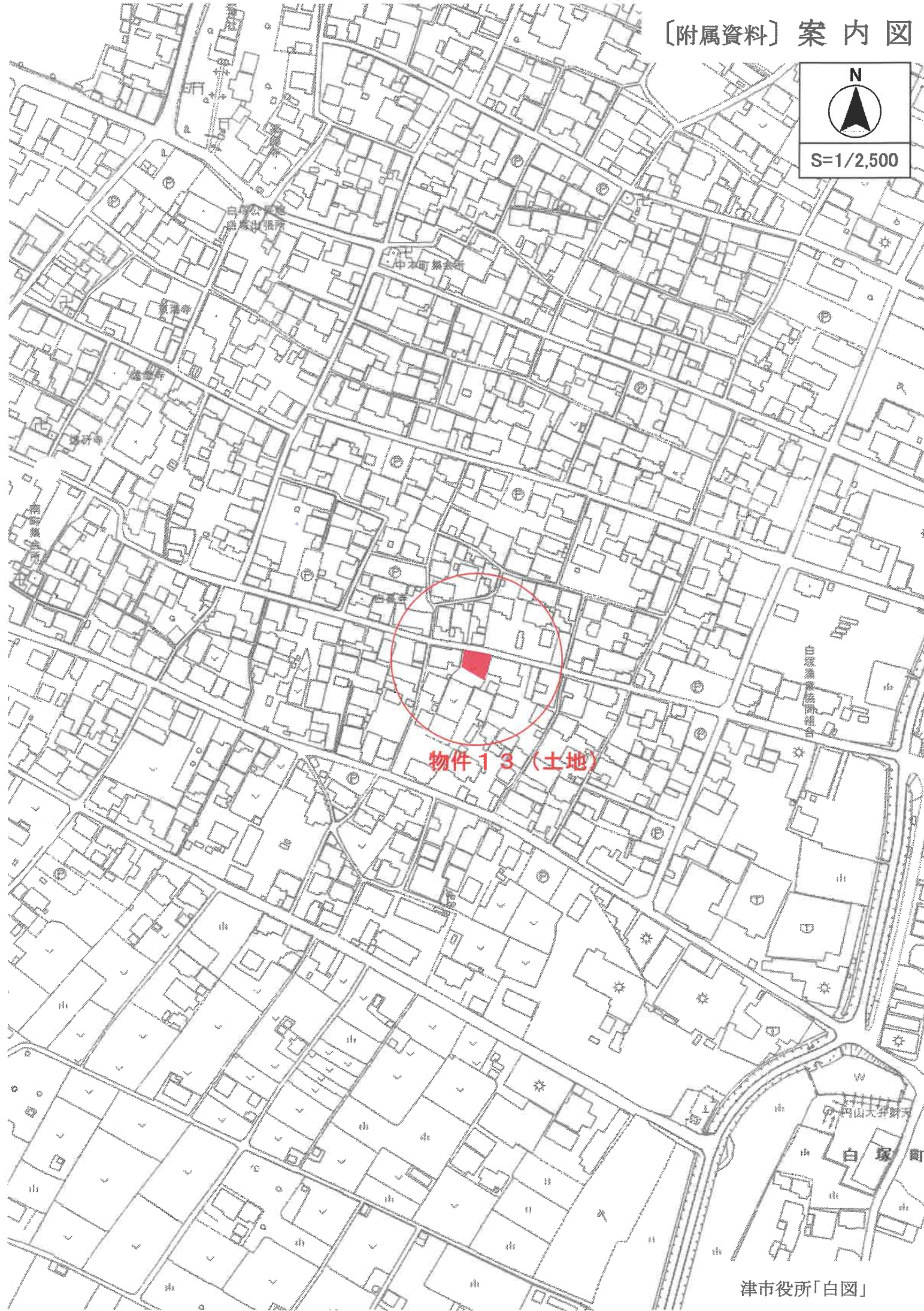
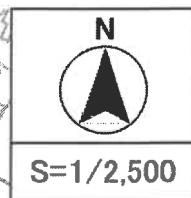
○ 標準価格 19,300 円/㎡

# 附 属 資 料

[附属資料] 位置図

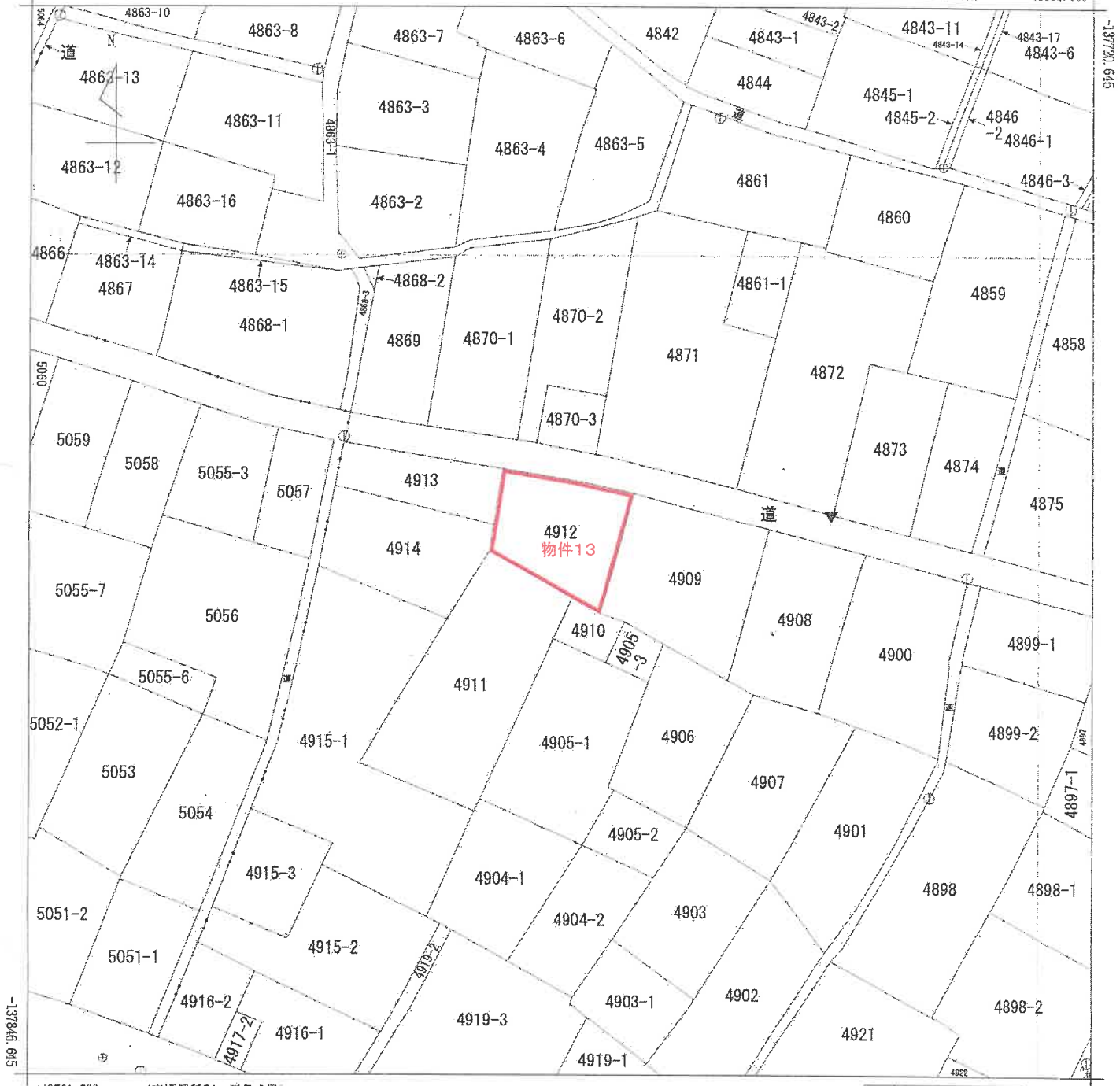


〔附属資料〕案内図



物件13(土地)

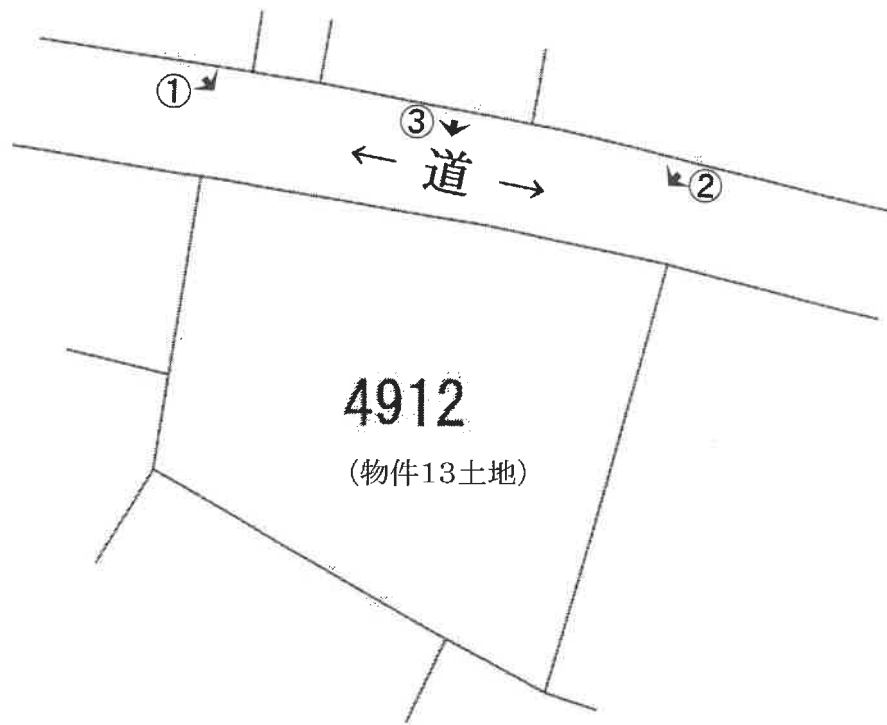




+48531.500 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
白塚町

請求部分	所在 津市白塚町字弁天				地番	4912番				
出力縮尺	1/500	精度区分	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6年3月			備付年月日(原図)	令和6年3月			補記事項		



写真①



物件13土地

写真②



物件13土地

写真③



物件13土地