

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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3	4,630,000 3,704,000		926,000	49,040	10,508
備考					



物 件 目 録

3 所 在 津市久居本町
地 番 1404番
地 目 宅地
地 積 234.71平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月10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3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者ら(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3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1404番(附属建物含む))の登記が存在する。

《 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

3 所 在 津市久居本町
地 番 1404番
地 目 宅地
地 積 234.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第61号
令和6年12月 3日受理
令和7年 1月20日提出

現況調査報告書 (物件3)

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

3 所 在 津市久居本町
地 番 1404番
地 目 宅地
地 積 234.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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)		付近
土地	物件 3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
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"/> 土地位置図のとおり <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 (共有) 者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 [保管開始日 平成 年 月 日]		
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)		
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 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"/> B (相手方兼共有者)	<p>物件3土地には2階建ての家が建っていましたが、ずいぶん前に取り壊しており、現在は草木が生い茂っている状況です。第三者に貸したりはしていません。</p> <p>物件3土地の北側には緑色のフェンスを設置していますので、その辺りが境界になると思います。南側には隣地の方がコンクリートブロックを造作されていますので、その手前までになります。</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
(3枚目)

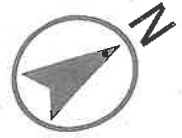
執行官の意見

- 本件土地は、旧久居市の市街地に存在する一筆の細長い土地である。
現在は、雑草や木々が生えた状況であり、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なかった。
共有者Bの陳述及び物件の現況から、本件土地は所有（共有）者が更地のままで管理・占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
なお、物件3土地上に存在した家屋については、現在取り壊されているものの、滅失登記がなされていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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12月4日(水) 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12月9日(月) 14:30-14:40	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年1月9日(木) 14:45-14:50	津市内	所有(共有)者Bから聴取調査
年月日() :-:	(以下空白)	
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。</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)



①

物件番号 3
(1404 番)

道路

1410

1403

②

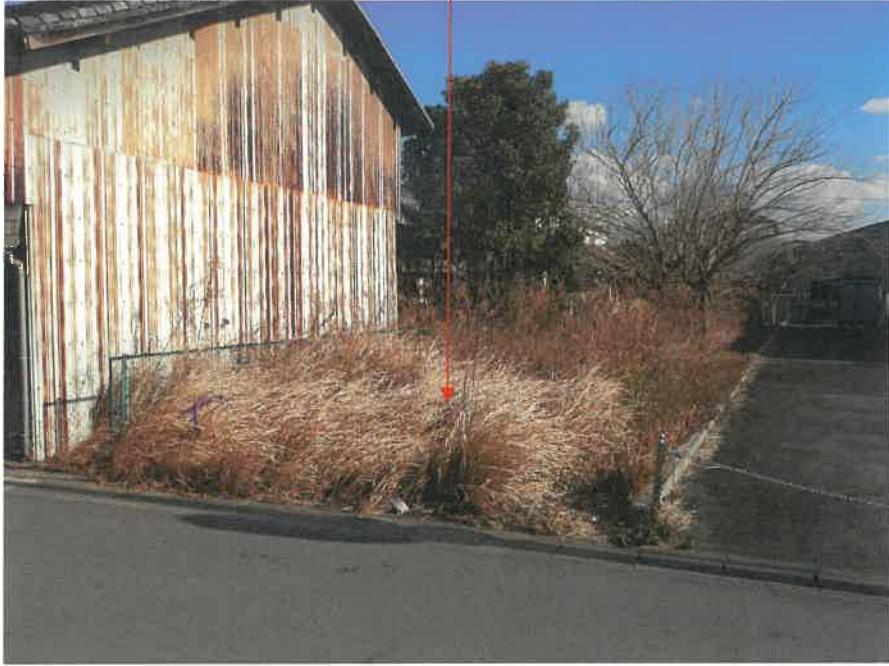
水路

←○印写真撮影位置方向番号

土地位置図

物件 3

①



物 件
外 観

物件 3

②



物 件
外 観

(7 枚目)

令和6年(ケ)第61号	
令和7年1月9日	現地調査
令和7年2月20日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書
(そ の 2)

評価人 不動産鑑定士

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

物件 3 (土地)	金 4,630,000 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
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
3	所在	津市久居本町	
	地番	1404番	
	地目	宅地	
	地積	234.71m ²	
	共有者	A持分2分の1 B持分2分の1	
番号	特記事項		

* * * 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3）

位置・交通	近鉄名古屋線「久居」駅 南西方・直線距離 約650m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市街地中心部の幹線道路背後に住宅、店舗、駐車場等が混在する近隣商業地域。	
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	近隣商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条の指定区域
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制 ・立地適正化計画 (居住誘導区域, 都市機能誘導区域) 	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積: 234.71㎡ ・長方形, 中間画地 ・間口: 約4.5m, 奥行: 約48m ・平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側 幅員約6.5m (種別: 市道), 舗装有, 幅員は両側側溝込み, ほぼ等高に接面 ※建築基準法第42条1項1号道路 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況草木が繁茂する雑種地である。 ・第三者には賃貸していない。 	
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"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の危険性を示す端緒は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」: 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

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	40,700	0.81	234.71	7,730,000

※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・・・・・・・・・・ 0.81

・画地条件：0.81

・間口狭小：0.90

・奥行長大：0.90

ウ 地 積・・・・・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	更地価格 <1> 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
3	7,730,000	1.00	1.00	0.60	4,630,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

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
- ・ 公図写し（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6.5m舗装市道沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：津5-10

所 在：津市久居新町796番6外
価 格：50,600 円/㎡
位 置：近鉄線「久居」駅の南西方 道路距離480m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：199 ㎡
供給処理施設：水道, 下水
接 面 街 路：西側, 幅員15m県道
用 途 指 定 等：市街化区域, 商業地域
(指定建ぺい率：80%, 指定容積率：400%)
地 域 の 概 要：小規模の店舗・事務所等が見られる県道沿いの商業地域

(3) 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	50,600	× $\frac{100.6}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{125}$	= 40,700

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

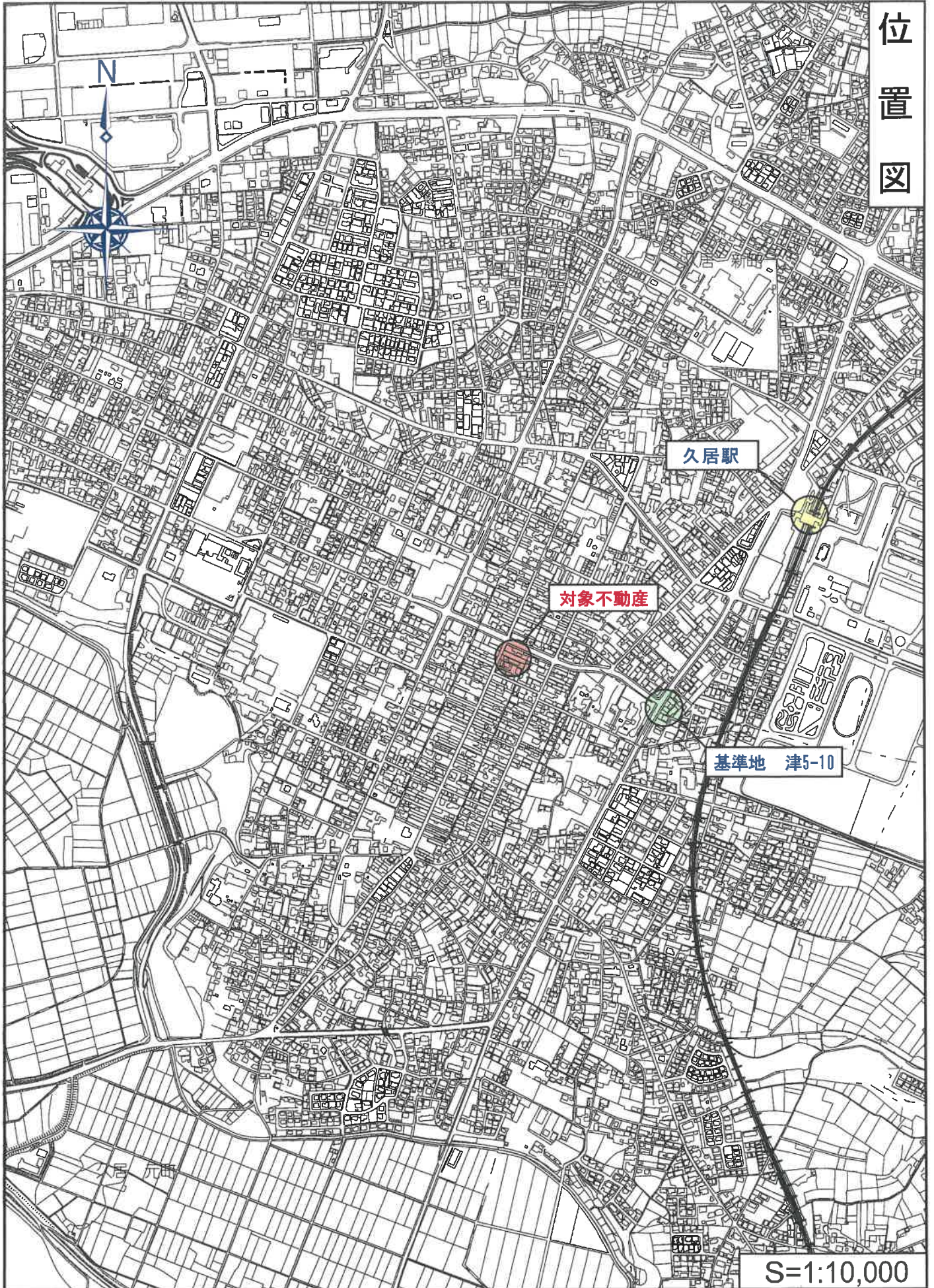
エ 主たる地域要因内訳・・・ 125 (街路・接近・環境・行政条件格差等を考慮した)

(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、40,700 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **40,700 円/㎡**

位置図

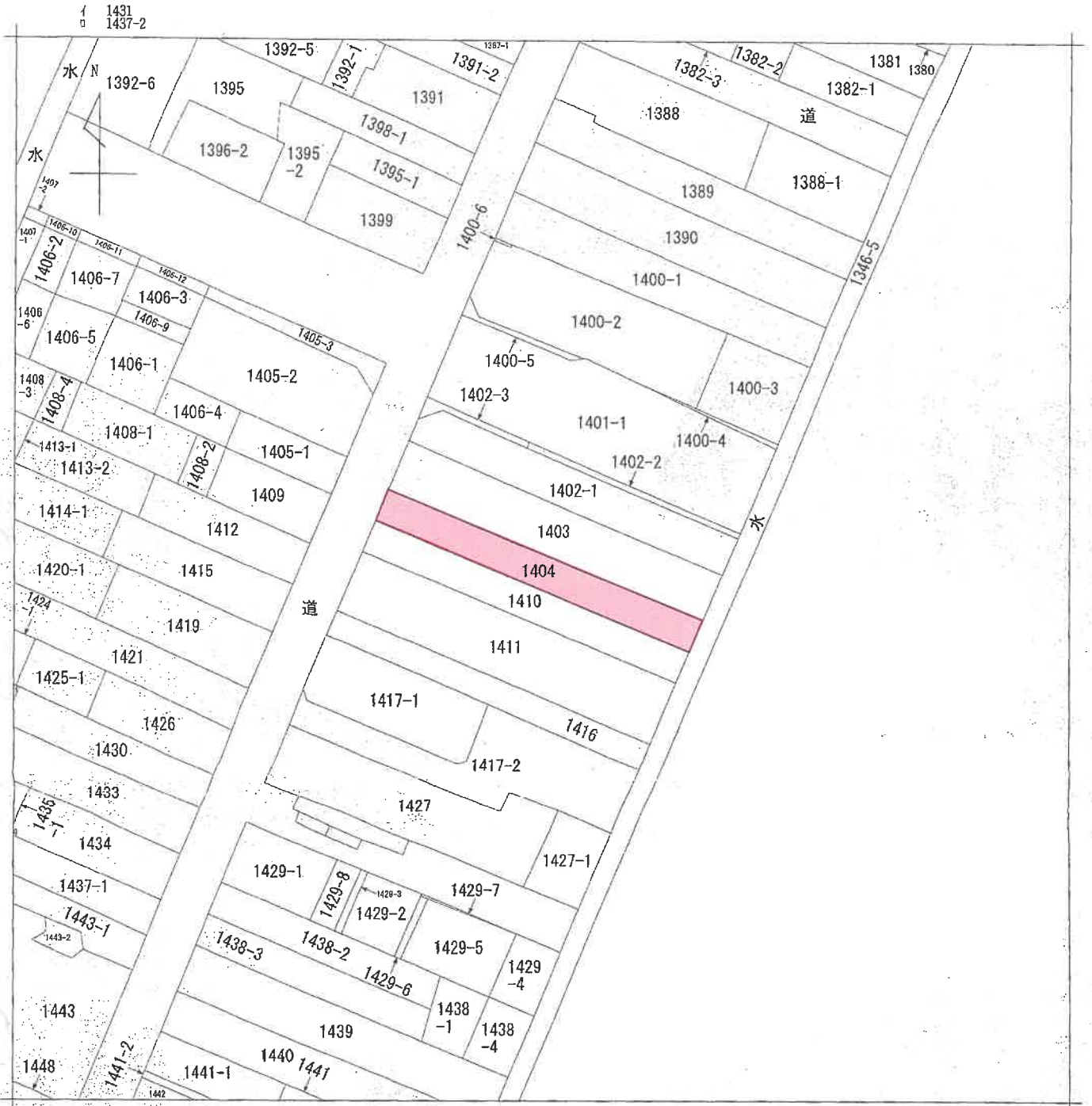


位置図



対象不動産

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。

地番区域見出し
久居本町

請求部	所在	津市久居本町		地番	1404番		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
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6年9月4日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：44-3

(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています