

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

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 7 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 8 月 5 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 8 月 1 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 20 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）
1～3	3,510,000 2,808,000	一括	702,000	94,410	20,230
1	1,900,000				
2	180,000				
3	1,430,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 786番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 290.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 787番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.77平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 789番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 219.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年10月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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1～3】

隣地(地番785番)との境界が不明確である。

各土地間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、関係者の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 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 786番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 290.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 787番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.77平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 789番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 219.18平方メートル |



令和6年(ケ)第35号
令和6年8月6日受理
令和6年9月17日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 西 村 肇

(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 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 786 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 290.90 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 787 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.77 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 津市雲出長常町字長常 |
| | 地 | 番 | 789 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 219.18 平方メートル |



(土地用)

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 1～3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1～3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 土地見取図のとおり		
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	占有関係等の照会について、本報告書提出日までに回答書の送付を得られなかった。 (提出期限 8 月 3 0 日)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 物件1～3土地の占有関係については、現況等から本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 物件1～3土地には、第三者の占有を窺わせる徴表は認められない。
- 物件1～3土地は一体利用されており、各筆間の境界は現況上、判然としない。
- 物件1土地と隣接地(785)との境界も判然としない。
なお、隣接地(785)の所有者も物件1～3土地の所有者と同じAである。
- 物件2土地と物件3土地に跨がってカーポート(約25㎡)が構築されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月16日（金）	当庁執行官室	A宛占有関係等調査照会書郵送
6年8月20日（火） 9：30－10：00	津地方法務局	登記、公図等調査
6年9月6日（金） 16：00－16：10	物件所在地	物件調査、写真撮影

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

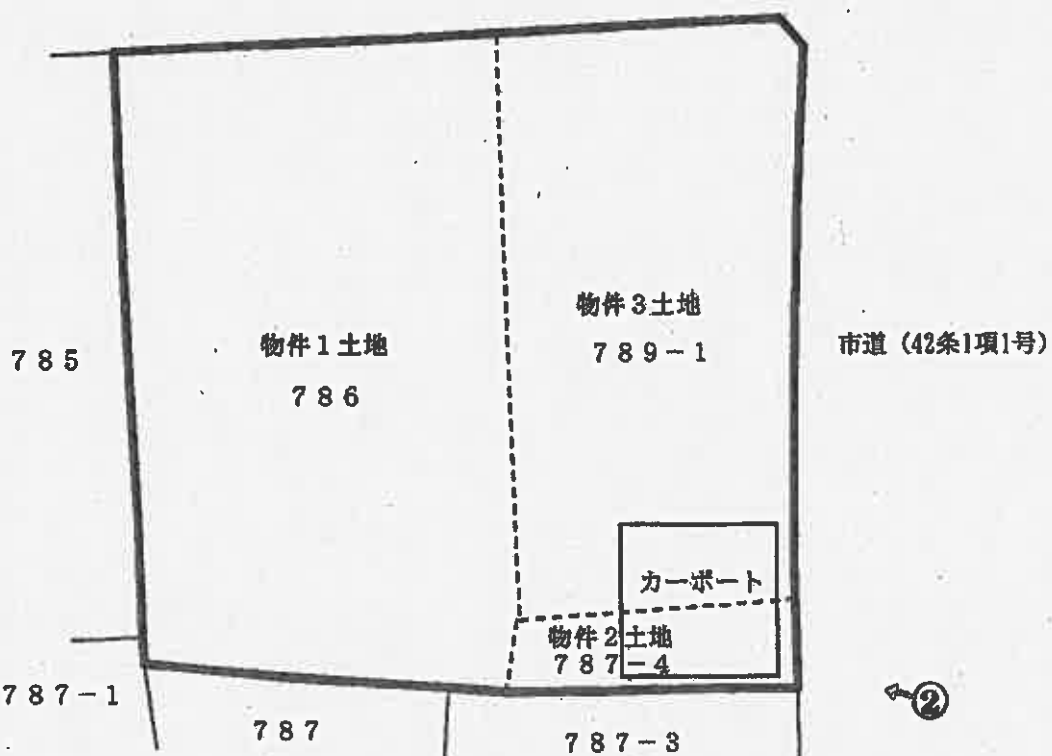
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地見取図



市道 (42条2項)

①



←○写真撮影位置方向番号

(6枚目)

①



②



令和6年（ケ）第35号		
令和7年	4月	4日
令和7年	4月21日	
		現地調査 評価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

佐々木勝己 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 1, 9 0 0, 0 0 0 円
物件 2 （土地）	金 1 8 0, 0 0 0 円
物件 3 （土地）	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

* * * 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

本件は、既に、期間入札・特別売却において不売となっている事実を考慮した

* * * 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	津市雲出長常町字長常	
	地 番	7 8 6 番	
	地 目	宅地	
	地 積	290.90 m ²	
2	所 在	津市雲出長常町字長常	
	地 番	7 8 7 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	27.77 m ²	
3	所 在	津市雲出長常町字長常	
	地 番	7 8 9 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	219.18 m ²	
番号	特 記 事 項		

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1～3）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「高茶屋」駅 東方・直線距離 約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主要県道背後に一般住宅が建ち並ぶほか、畑地や未利用地が介在する 既成住宅地域	
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	・地積：537.85㎡ ・略正方形画地 ・間口：約23m，奥行：約23m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・東側 幅員約4m（種別：市道），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 ・北側 幅員約3.2m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条2項道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・カーポート（約25㎡）が存在する。 ・所有者が更地として占有している。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・前記のとおり北側接面道路は二項道路に該当することから、新築時にはセットバックを要するものと思われる。 ・西側隣接地との境界は判然としない。 ・各接面道路には上下水道本管が布設されている。 ・東側接面道路には都市ガス本管が布設されている。	

(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
1	27,000	0.81	290.90	6,360,000
2	27,000	0.81	27.77	600,000
3	27,000	0.81	219.18	4,790,000

※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 ※小数点第3位四捨五入

・画地条件0.81（下記項目①～⑤の相乗積）

①角地1.03

②方位1.01

③要セットバック0.98

④供給処理施設等の宅地整備0.93

（西側隣接地との境界不明確を含む）

⑤規模が大きい0.85

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

番号	更地価格 (円/㎡) <1イ> 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	6,360,000	1.00	0.50	0.60	1,900,000
2	600,000	1.00	0.50	0.60	180,000
3	4,790,000	1.00	0.50	0.60	1,430,000
一 括 価 格（合計）					3,510,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：不要と判断した。

ウ 市場性修正

・前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかったため、減価率を50%とした。

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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 土地見取図
- ・ 関係写真

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※北側幅員約4m舗装道路沿いの規模約260㎡の整形地

(2) 地価公示価格：津－21

所 在： 津市雲出本郷町字北ノ端1504番16
 価 格： 33,800 円／㎡
 位 置： JR紀勢本線「高茶屋」駅の東方 道路距離約1.2km
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 166 ㎡
 供給処理施設： 水道，下水
 接 面 街 路： 北側，幅員6m市道
 用 途 指 定 等： 市街化区域・第1種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ国道に近い住宅地域

(3) 地価公示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7年1月1日	33,800	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{125}$	= 27,000

※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，交通・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，27,000 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 27,000 円／㎡

位置図

S = 1 / 25,000



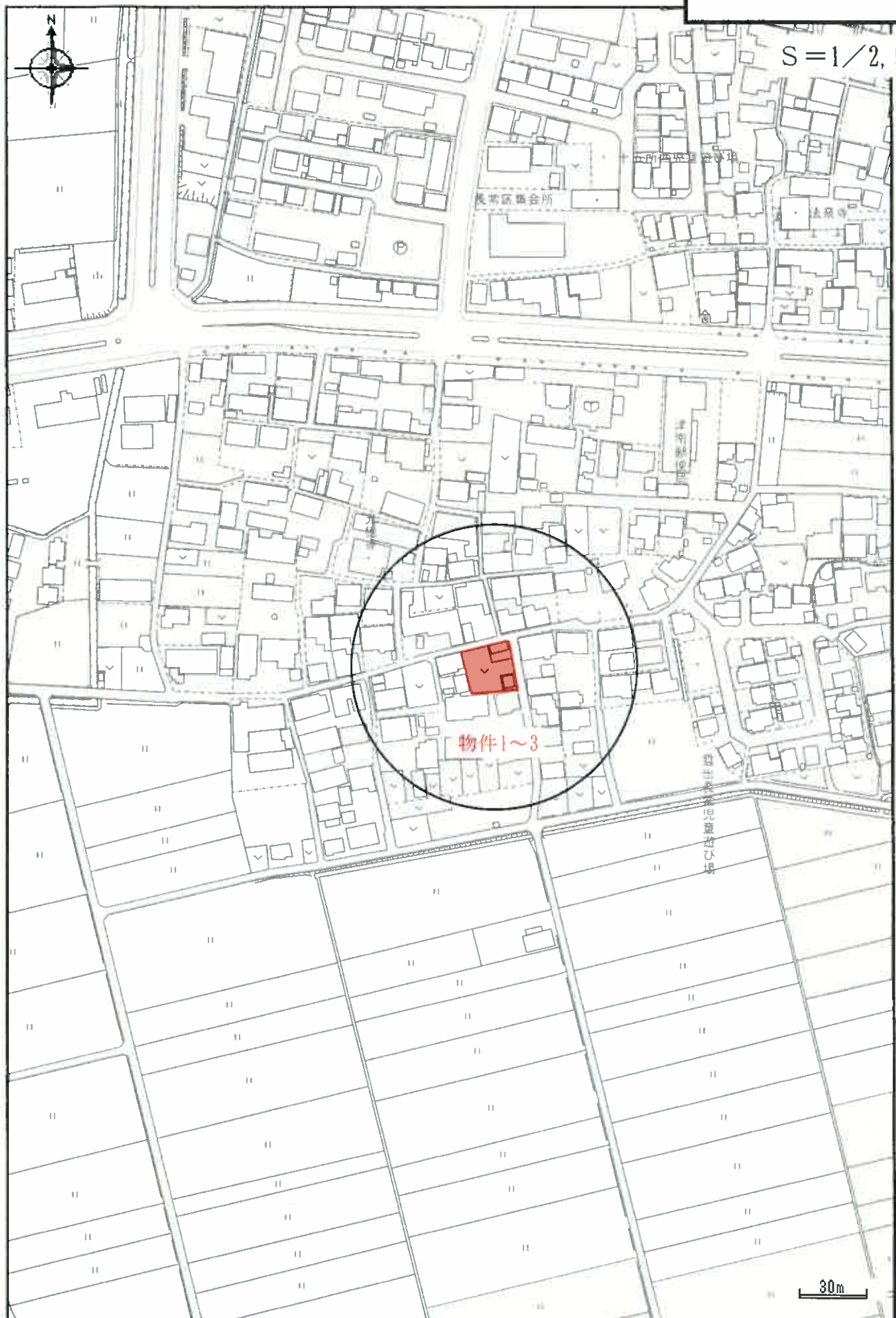
地価公示

物件1～3

松 坂 市

案内図

S = 1/2,500





(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。



請求部	所在	津市雲出長常町字長常				地番	786番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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7年4月22日

津地方法務局四日市支局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

後新

地積測量図

787	34
787	-
787	-

番地

常陸守町常陸市津

昭和59年7月13日登記

求積®

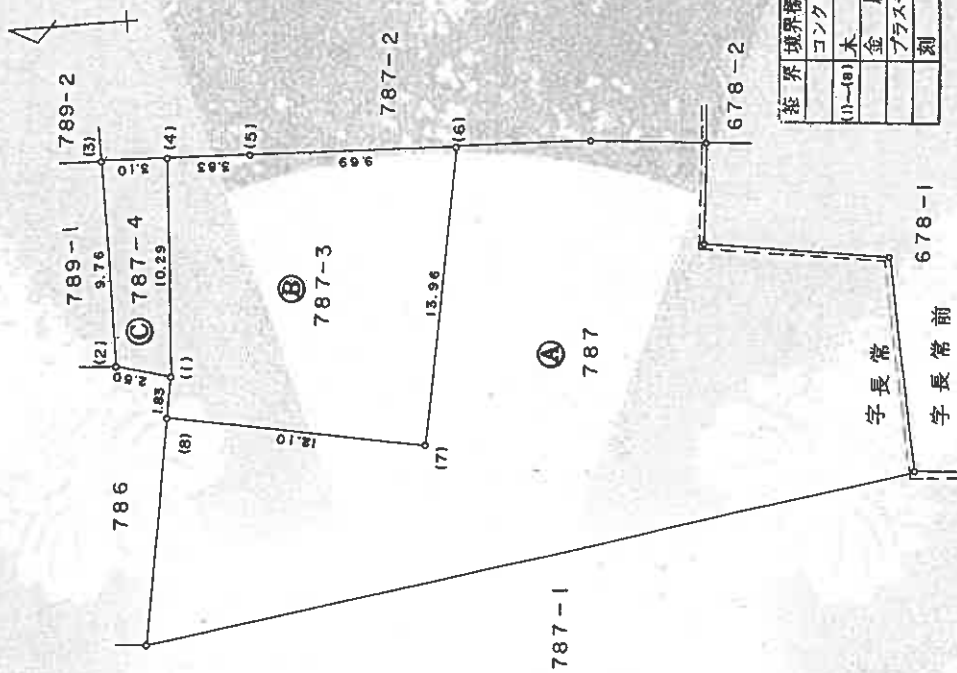
◎ 雜 文

求積④

$$770.885 - (165.296735 + 27.772416) = 577.815849$$

地積

(A) 577.81 m^2
(B) 165.29 m^2
(C) 27.77 m^2



銘	境界標の種類	杭
	コンクリート杭	
(1)~(3)	木杭	
	金属杭	
	プラスチック杭	
	刻み	

電 子 位 置 器

作者

人請申

縮尺

1/250

(三) 県土地家屋調査士会(用紙)

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6月5日 津地方法務局

ଅନୁସନ୍ଧାନ

前 789

194249

点検済

後新

789-2-1

地積測量図

地番

土地の所在

津市泉出永常町 空長第

昭和59年3月27日登記



①789-2 求積計算

① 1.30 x 0.20 = 0.26
② 11.00 x (1.70 + 1.70) ÷ 2 = 19.40
③ 1.20 x (1.70 + 1.70) ÷ 2 = 2.04
計 20.70
46 235.355 ... 357.35

番号	境界線の種類
①	ガラス板
②	
③	

232.89 ~ 1 残地計算

254.54 - 232.89 = 21.65 ... 21.65

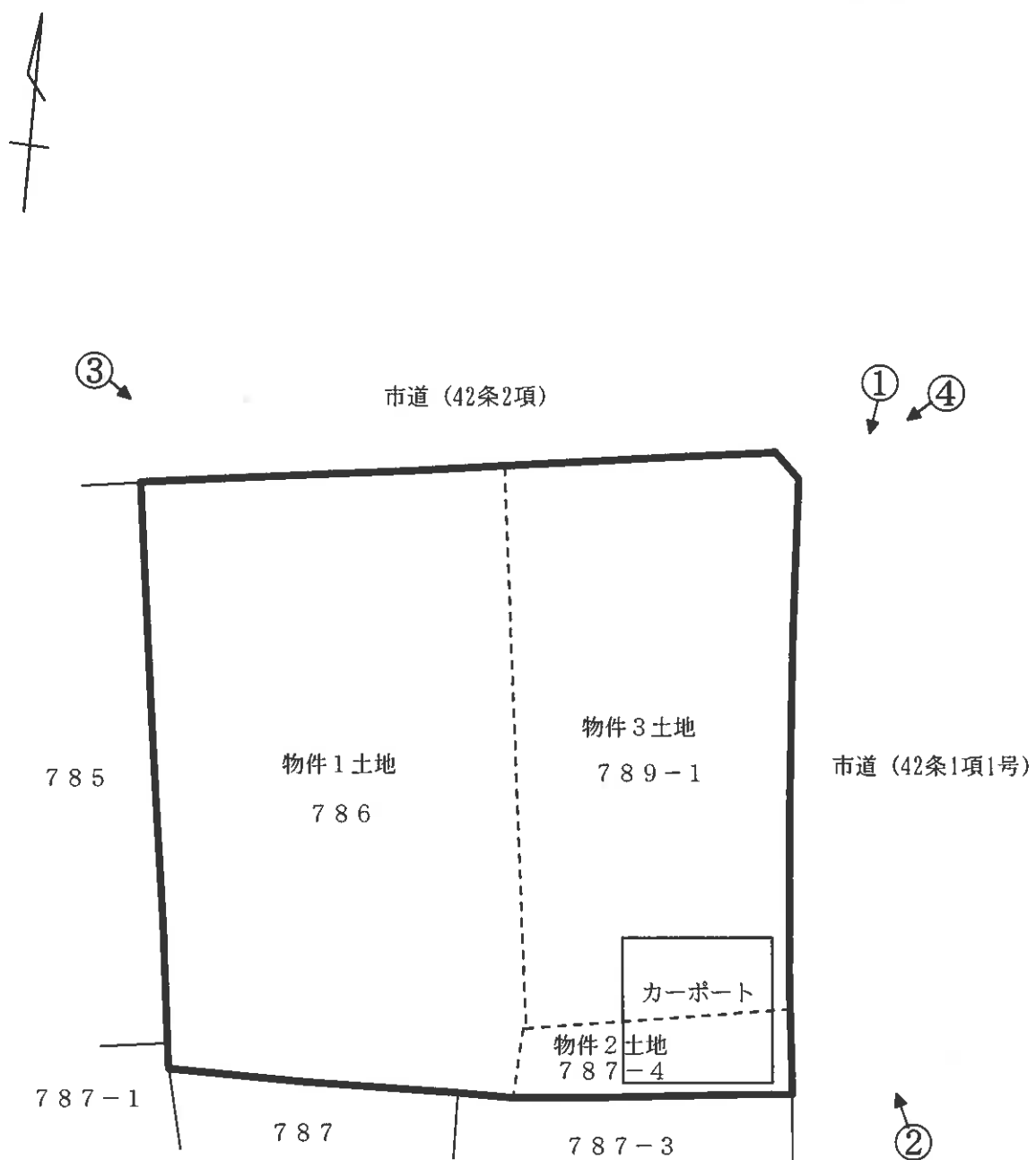
作製者

申請人

1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地見取図



←○印写真撮影位置方向番号

関係写真

撮影方向①



物件1～3土地

撮影方向②



物件1～3土地

関係写真

撮影方向③



物件1～3土地

撮影方向④



物件1～3土地