

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 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 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 7 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 10 月 3 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 3 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 8 月 22 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）
2	2,150,000 1,720,000		430,000	25,703	0
備考					



物 件 目 録

2	所 在	津市夢が丘一丁目
	地 番	9 番 8
	地 目	雑種地
	地 積	3 3 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 正 人

1 不動産の表示

【物件番号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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 西日本電信電話株式会社

期 限 令和9年3月31日

賃 料 毎年金135万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



11

物 件 目 録

2 所	在	津市夢が丘一丁目
地	番	9番8
地	目	雑種地
地	積	332平方メートル



令和7年(ヌ)第11号
令和7年3月26日受理
令和7年5月13日提出

現況調査報告書 (物件2)

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

2	所	在	津市夢が丘一丁目
	地	番	9番8
	地	目	雑種地
	地	積	332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)		付近
土地	物件 2		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件2) ☐ 山林 (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 ☐ 土地位置図のとおり ☐ 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 ☒ 上記の者が設備敷地として占有している。 ☐ ☒ 「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 平成 年 () 第 号 [保管開始日 平成 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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■西日本電信電話株式会社 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
三 ■関係人(■西日本電信電話株式会社津支店(占有者)) ■所有者/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成9年2月1日	
最初の 契約等	契約日	平成9年1月28日	
	期間	平成9年2月1日から 平成24年3月31日まで 15年と2月間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新(3年毎) ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和6年4月1日から ■令和9年3月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年 金135万円 (毎年4月1日から45日以内に当該年度分を支払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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
(3枚目)

(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
■評価人	当職が調査したところ、本件土地については上下水道の引き込みはなく、引き込みの可否については関係部署に相談していただきたいとのことでした。
■西日本電信電話㈱の 従業員	本件物件上に存在するコンテナ倉庫様のものは「RT-BOX」という中継局であり、土地に定着しているものではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 本件土地は、津市の西部に位置する団地の入り口に存在する土地1筆である。
本件土地は、周囲がフェンスで囲まれていて土地上にコンテナ様の設備が設置されていた。
フェンスには「NTT西日本一身田夢が丘RT-BOX」と記載された看板が掛かっていた。
- そこで、所有者及び西日本電信電話株式会社に照会書を送付したところ、両名から回答があった。
- 回答内容は3枚目のとおりであるが、現在、西日本電信電話株式会社が「一身田夢が丘RT-BOX」の敷地として使用しているものと考えられる。
同RT-BOXについては、その状況からすると、移設可能なコンテナになるものと考えられることから建物には該当しないものと考えられる。
- 西日本電信電話株式会社の賃借権であるが、登記はされていないものの、本件差押え以前の平成9年2月からのものであることから、買受人の引き受けになるものと考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月27日 (木) 11:30-12:00	津地方法務局	地図 (公図) 等の写し、証明書等交付
7年3月28日 (金) 10:40-11:00	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年4月7日 (月) :-:	津地方裁判所	所有者大和開発株式会社に照会書送付
7年4月11日 (金) :-:	津地方裁判所	西日本電信電話株式会社に照会書送付
7年5月9日 (金) 9:30-9:35	津地方裁判所	評価人吉川輝樹に聴取調査
7年5月9日 (金) 9:55-10:00	津地方裁判所	西日本電信電話株式会社 ^三 津支店の従業員に聴取調査
年月日 () :-:	(以下空白)	

(特記事項)

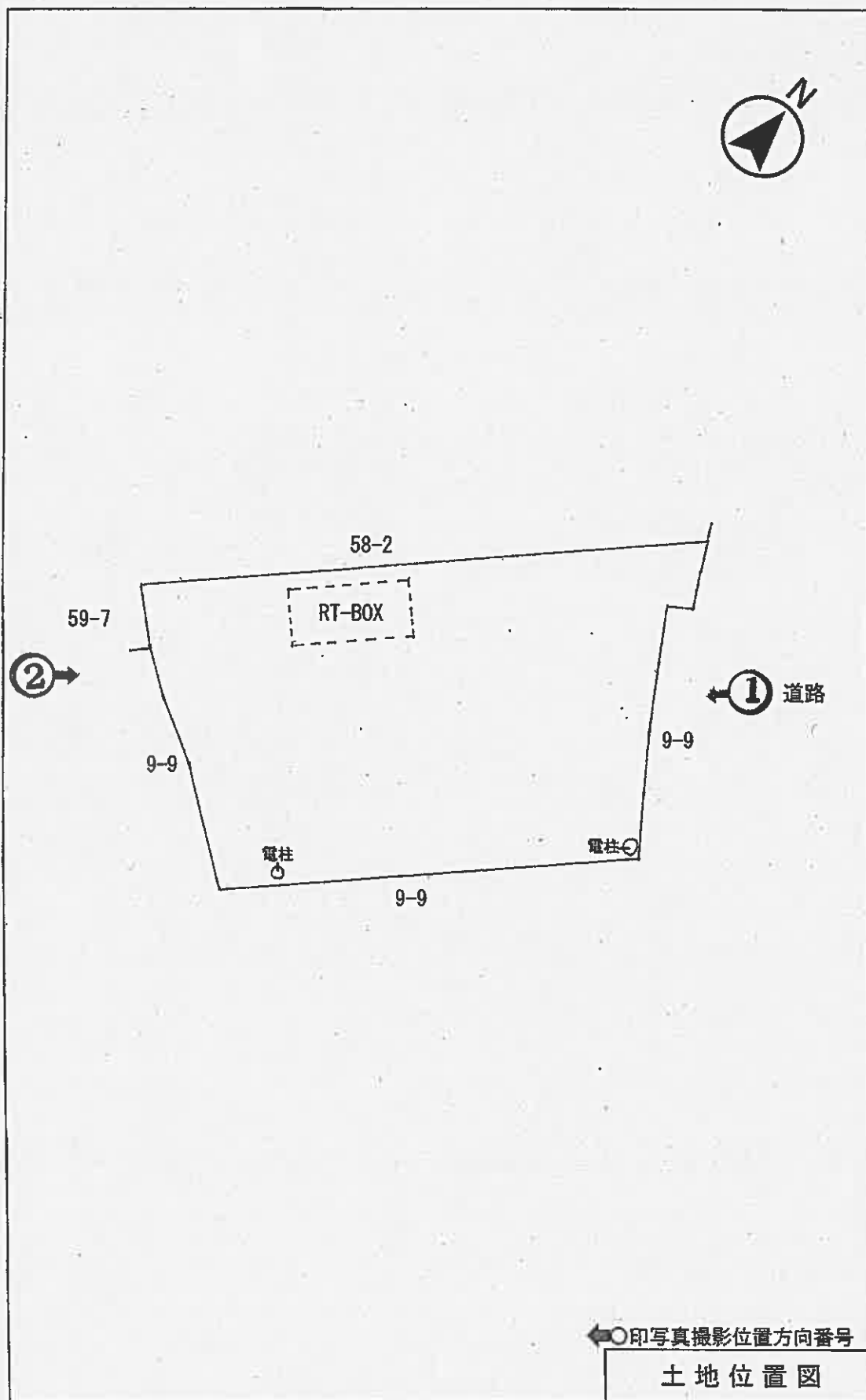
☐ 令和年月日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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
(6枚目)



(7 枚目)

物件 2

①

物 件
外 観



②

物 件
外 観



令和7年（ヌ）第11号	
令和7年3月31日ほか	現地調査
令和7年 5月12日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書
(物件2)

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

物件 2 (土地)	金 2, 1 5 0, 0 0 0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。

ー以下余白ー

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
2	所 在	津市夢が丘一丁目	
	地 番	9 番 8	
	地 目	雑種地	
	地 積	3 3 2 m ²	
	所 有 者	大和開発株式会社	
番号	特 記 事 項		
2	_____		

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2）

位置・交通	J R 紀勢本線「一身田」駅の南西方約 1.2 k m（直線距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地を開発した住宅地域の団地入口部の事業用地。現状維持で推移するものと予測される。	
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，市街化調整区域
	用 途 地 域	——
	指定建ぺい率	5 0 %（都市計画法）
	指 定 容 積 率	8 0 %（都市計画法）
	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 12m，奥行約 26m，地積 332 m ² （登記数量）の略台形状の中間画地。概ね路面等高，地勢平坦。南側に法面あり。	
接 面 道 路	北東側幅員約 14m（両歩道あり）舗装市道一身田大古曾第 13 号線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）に接する。同市道の南東方向へ若干の湾曲及び下り傾斜のある部分に位置する。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	「NTT 一身田夢が丘 RTBOX」の看板及び柵が設置されており，同社の業務用地として利用されている。隣接地は雑種地，水道施設用地等。	
供給処理施設 （注）	上 水 道	無（引込の可否・方法等につき津市水道課に要相談；接面市道は幹線ゆえに団地内への送水管のため直近にあたる本件土地への分岐は難しいとのことで多額の費用がかかる可能性あり）
	ガス配管	無（引込の可否・方法等につき東邦ガス㈱に要相談）
	下 水 道	無（引込の可否・方法等につき施設管理者に要相談）
特 記 事 項	・敷地北西部に NTT の RT-BOX（Remote Terminal Box，概測約 18 m²）が設置されている。鋼材で構成された構造上はコンテナとのこと。また，敷地南東部及び南西部に電柱あり。 ・土地利用の契約関係等については現況調査報告書参照（権原は賃借権で買受人の引受となると思料される）。 ・明確な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下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

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
2	48,400	0.40	332	6,420,000

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……………0.40 下記条件等の相乗積 (0.65×0.61)

環境条件 0.65

・供給処理施設の状況－35 (0.65)

画地条件等 0.61 (下記項目の相乗積)

・形状－5 (0.95)

・法面等－5 (0.95)

・現況雑種地－20 (0.80)

・RT-BOX等の所在－15 (0.85)

ウ 地 積……………登記地積を採用

2. 評価額の判定

目的土地の評価額を下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

番号	更地価格 (円) <1エ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	6,420,000	0.70	0.80	0.60	2,150,000

イ 占有減価率……………0.70 と判断。

ウ 市場性修正……………住宅団地における住宅地利用の困難性を考慮して0.80と判定した。

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を考慮した。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 本件土地周辺見取図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 地積測量図写（同上）

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 6m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) 地価公示価格 (津－37)

所 在：津市夢が丘1丁目7番13 (表記は官報による)
 価 格：48, 100円/m²
 位 置：JR紀勢本線「一身田」駅の南西方道路距離約 2.2kmに位置する。
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：177m²
 供給処理施設：水道, ガス, 下水
 接 面 街 路：北西側幅員 6m市道に接面
 用 途 指 定 等：市街化調整区域 (指定建ぺい率 50%, 指定容積率 80%)
 地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ丘陵地を開発した住宅地域

(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/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
R 7 . 1 . 1	48,100	× 100.8/100	× 100/100	× 100/100	48, 400

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・100 (同一団地内)

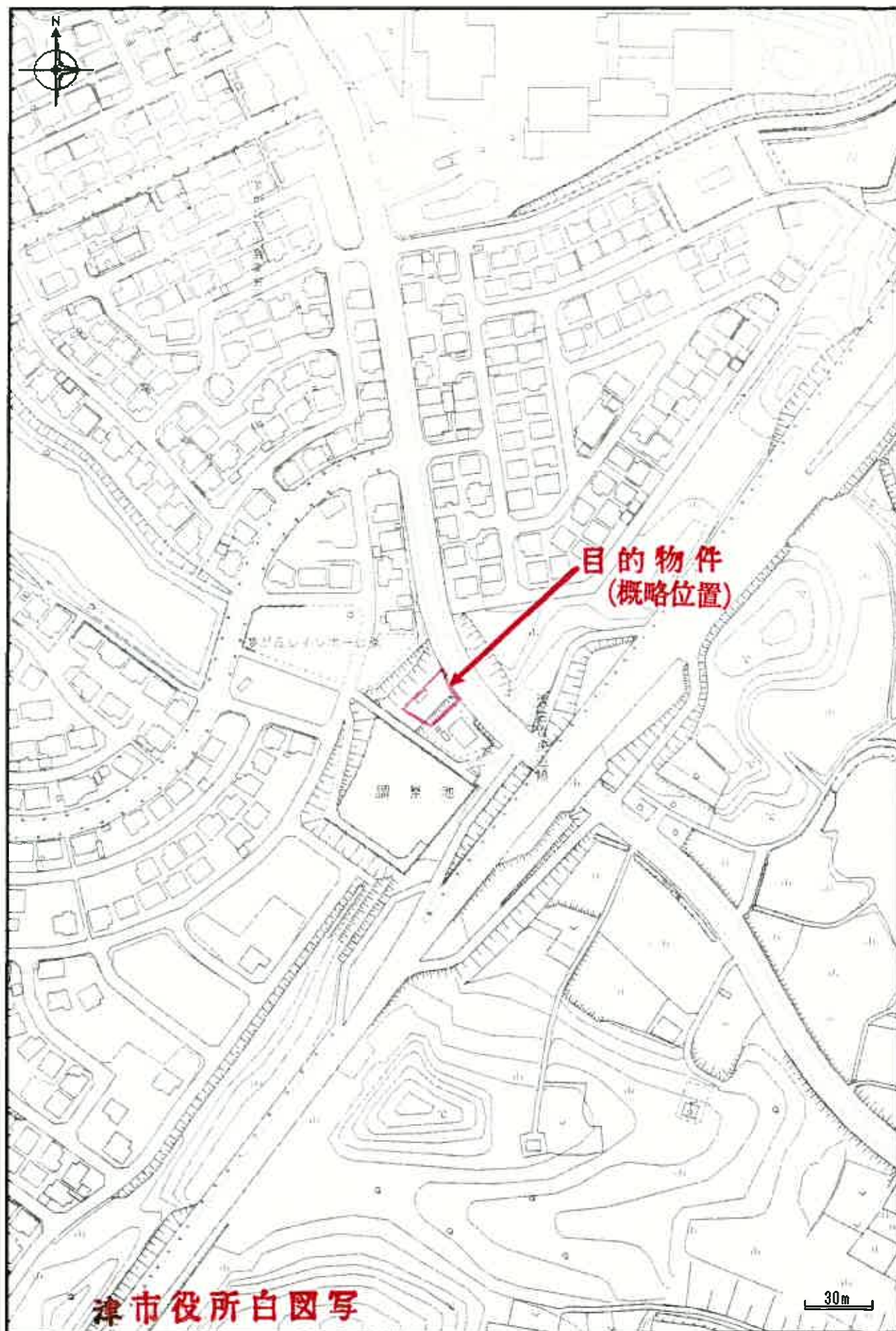
(4) 標準価格の決定

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, 48, 400円/m²と決定した。

○標準価格 48, 400円/m²



位置図
(概略位置)

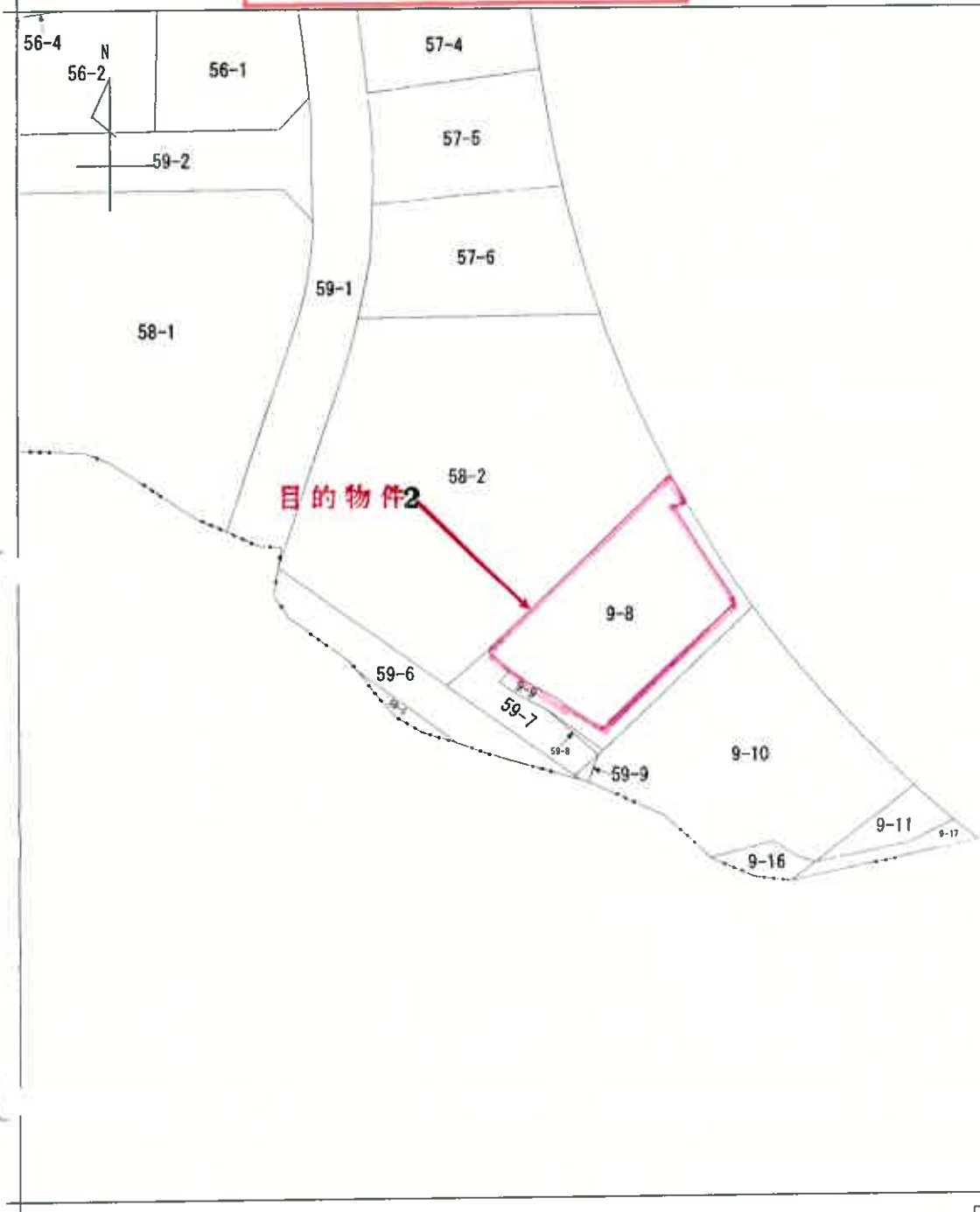


都市計画図



本件土地周辺見取図

津市役所白図写



(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
夢が丘
1丁目

請求部	所在	津市夢が丘一丁目				地番	9番8		
出力縮	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。

公図写

令和7年3月31日
津地方法務局

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

前1599-2

後

新列紙

239208

1599番2平成19年3月29日地積更正

地番

土地の所在 津市夢が丘一丁目

1/182

地積測量

(全図)



残地求積表

1599-2	公積	153170.0744493	m ²
	合計	129056.6084410	m ²
	残地	24113.4660083	m ²
		24113.46	m ²

A3サイズをA4サイズに縮小

これは図面の写しである。
平成19年3月31日

作製

申請人

縮尺

1/4000

平成19年5月15日(作製)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

A3サイズをA4サイズに縮小

1枚目と同様

地積測量図

59.9

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

津市夢か丘一丁目

土地の所在

地番

土地の所在

地番

土地の所在

地番

土地の所在

地番

土地の所在

地番

土地の所在

地番

土地の所在

地番

土地の所在

地番

土地の所在

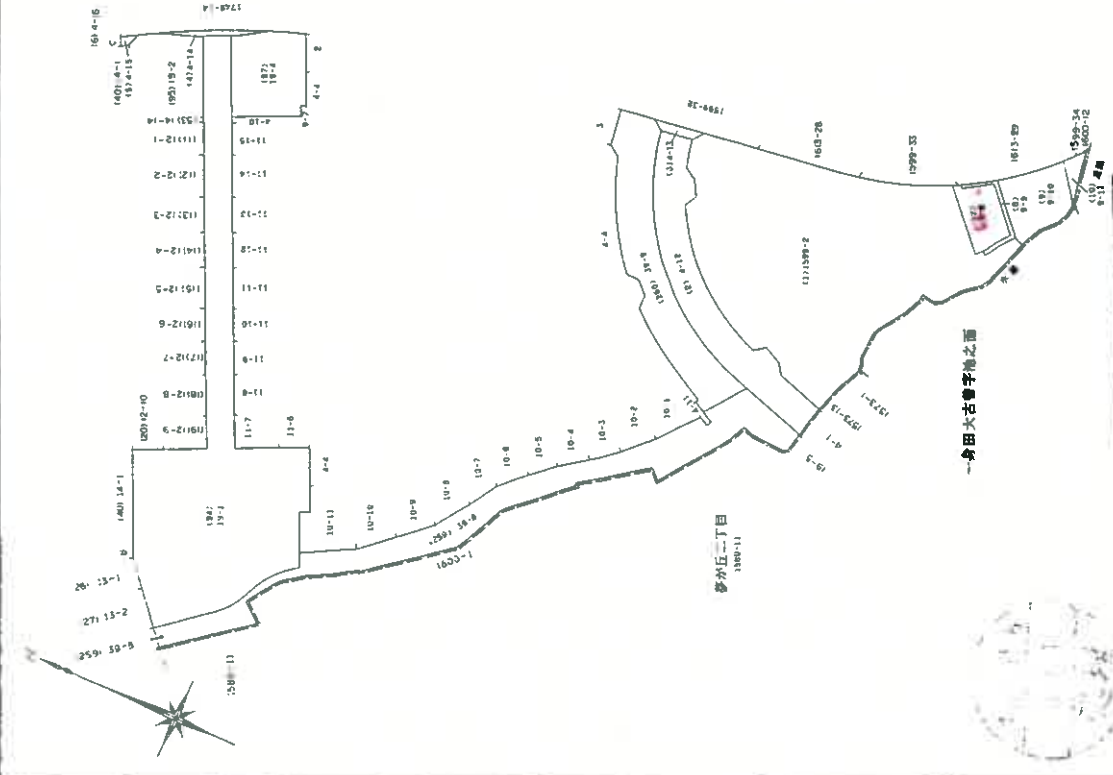
地番

土地の所在

地番

4/82

239211



古壺字奥池ノ下

身田大古壺字池之面

身田大古壺字池之面

身田大古壺字池之面

身田大古壺字池之面

身田大古壺字池之面

縮尺 1/2000

申請人

年 月 日 作製

作製者

(三重県土地家屋調査士会印)

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS