

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 23 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 8 年 2 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 10 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 8 年 3 月 6 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 8 年 1 月 23 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 | 津市大園町 |
| | 地 番 | 7 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市大園町 7 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

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 | 津市大園町 |
| | 地 番 | 7 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市大園町 7 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第26号
令和7年7月23日受理
令和7年8月14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 | 津市大園町 |
| | 地 番 | 7 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市大園町 7 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	津市大園町14番17号		
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			
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	本件建物の屋根にソーラーパネル(付設物)が設置されている。		
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)	本件土地建物には、私が一人で居住しています。 本件建物は、いわゆる蔵のある家で、中2階にある和室の下が蔵(収納庫)になっています。 本件建物の屋根にはソーラーパネルを設置していますが、オール電化住宅ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

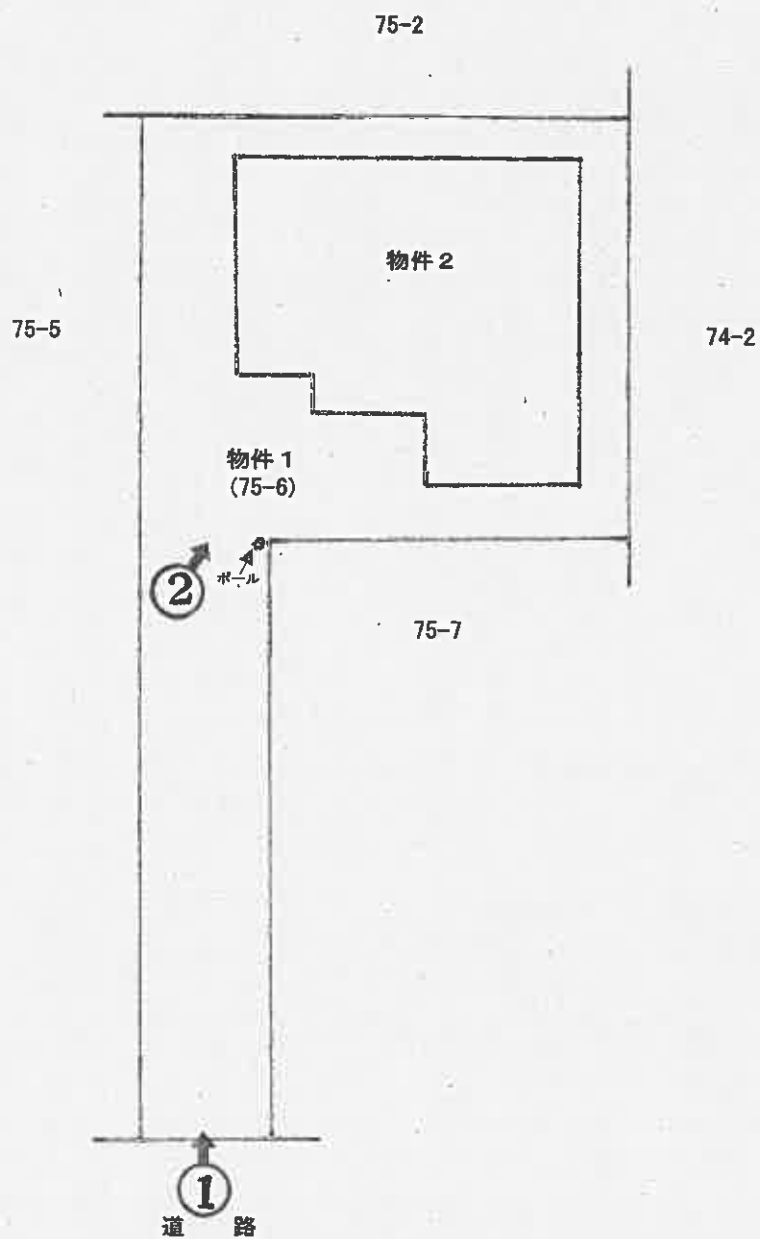
執 行 官 の 意 見

- 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。

(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
7年7月23日 (水) 15 : 30 - 16 : 00	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年7月25日 (金) 10 : 00 - 10 : 10	津市役所	資産税課で固定資産評価証明書等申請
7年7月25日 (金) 16 : 15 - 16 : 25	物件所在地	物件・外観調査、所有者 A と面談・聴取調査
7年8月7日 (木) 13 : 20 - 13 : 45	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 岡原康志 同行)。
年月日 () : - :	(以下空白)	
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(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、解錠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
(5 枚目)

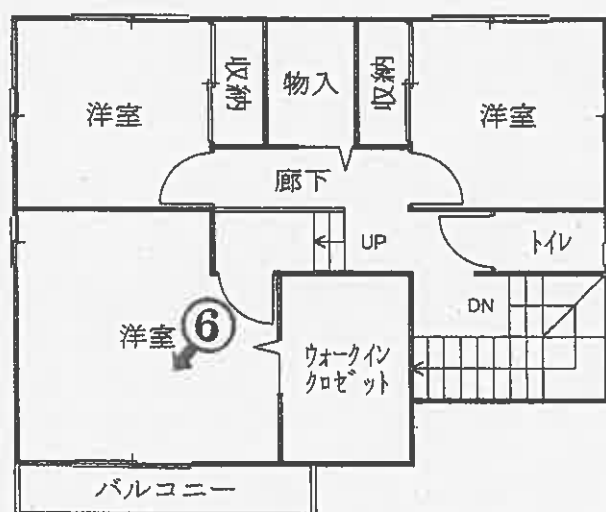
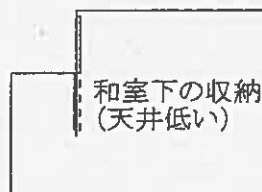


←○印写真撮影位置方向番号

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

①

物 件
外 観



物件 2

②

物 件
外 観



③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



⑤

物件 2
内 部



⑥

物件 2
内 部



令和7年（ケ）第26号				
令和	7年	8月	7日	現地調査
令和	7年	8月	26日	評 価

津 地 方 裁 判 所 本 庁 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡原 康志 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,830,000 円
物件 2 (建物)	金 8,920,000 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）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
1	所在	津市大園町	
	地番	7 5 番 6	
	地目	宅地	
	地積	167.80 m ²	
	所有者	登記の氏名が仮名一覧表と一致しないがAと同一人物	
2	所在	津市大園町 7 5 番地 6	
	家屋番号	7 5 番 6	
	種類	居宅	
	構造	木造ルーフィングぶき 2 階建	
	床面積	1 階 57.13 m ² 2 階 49.68 m ² 延べ 106.81 m ²	
	所有者	登記の氏名が仮名一覧表と一致しないがAと同一人物	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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）

位 置・交 通	近鉄名古屋線「津新町」駅 西方・直線距離 約750m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近鉄名古屋線西側方面に所在し、戸建住宅のほか共同住宅等も見られる地域。	
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：167.80㎡（登記簿数量） ・形状：不整形（旗竿形状） ・間口：約3m，奥行：約25m ※机上概測 ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南西側 幅員約5m（種別：市道），舗装有 ※上記幅員は暗渠の水路部分を含む ※建築基準法第42条1項1号道路扱いとのこと ※路面に対して概ね等高に接面	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有（都市ガス）
	下 水 道	有（公共下水）
特 記 事 項	—	

(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28年5月30日 新築
	経 過 年 数	10 年（切上）
	経済的残存耐用年数	20 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	57.13 m ²
	2 階	49.68 m ²
現況用途等	延べ	106.81 m ²
	現 況 用 途	居宅
品 等	間 取	附属資料「間取図」ご参照
	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 1 階の一部は上層と下層に分かれており、上層は和室で中 2 階のようになっており、下層には天井の低い収納スペースがある（この収納スペースはかなり天井が低く登記面積に含まれていないようである）。 ・ 2 階は床の高さが 2 段階に分かれており、これを行き来する階段が設置されている。 ・ 1 階の一部に床暖房があるとのこと。 ・ 屋根に太陽光発電のソーラーパネルが存在していた。	

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	58,700	0.80	167.80	1.00	7,870,000

※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・・・・・・ 0.80

・画地条件（形状等）0.80

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	180,000	106.81	0.61	11,720,000

※万円未満切捨

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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{20 \text{ <注1>}}{(10 + 20) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.10 \text{ 観察減価率})$$

$$= 0.61$$

※小数点第3位四捨五入

<注1>経済的残存耐用年数
<注2>経過年数

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等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

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	7,870,000	0.40 法定地上権	3,150,000

※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定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

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	7,870,000	－ 3,150,000		1.00	0.60	2,830,000
2	11,720,000	＋ 3,150,000	1.00	1.00	0.60	8,920,000
一 括 価 格 (合計)						11,750,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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

- ・ 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）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5m舗装道路沿いの規模約220㎡の整形地

(2) 地価公示価格：津－17

所 在：津市大園町94番3
 価 格：60,300 円／㎡
 位 置：近鉄名古屋線「津新町」駅の西方 道路距離約750m
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：224 ㎡
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：北東側，幅員5m市道
 用 途 指 定 等：市街化区域・第一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：駅に至便な一般住宅等が多い住宅地域

(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7年1月1日	60,300	$\times \frac{100.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	= 58,700

※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・・・ 103 (交通，環境条件格差等を考慮した)

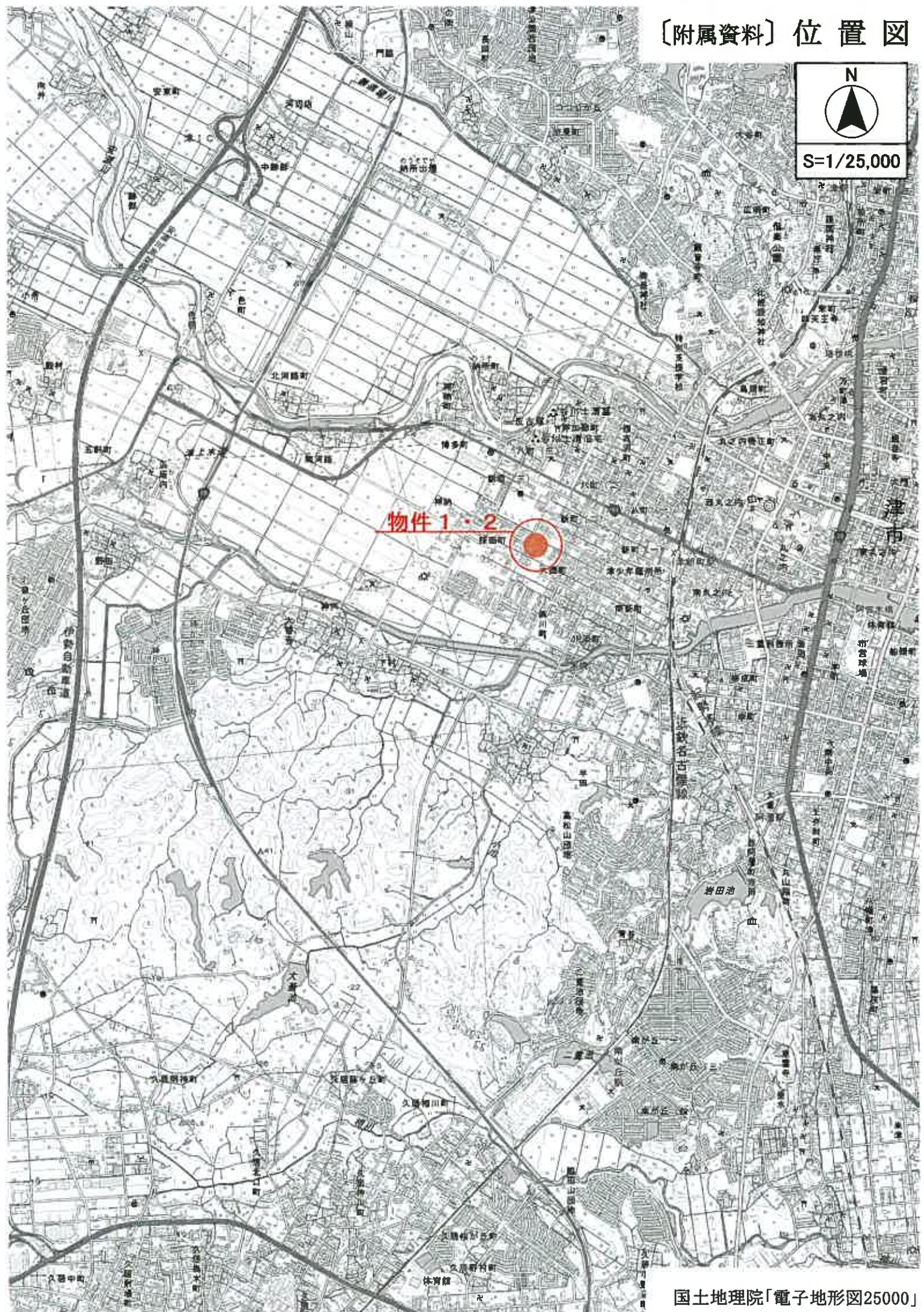
(4) 標準価格の決定

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，58,700 円／㎡と決定した。

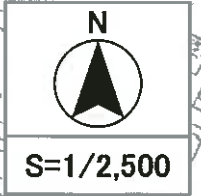
○ 標準価格 58,700 円／㎡

附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図



〔附属資料〕 案内図



県立津高校

新町三丁目

プール

新町

桜田町

物件 1・2

大園町

き高齢者向け住宅安瀬津ろまん

サービス付き高齢者向け住宅安瀬津ろまん

新町公園

49-10



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月12日 津地方裁判所 登記官

地積測量図

地番 75-3
75-5 ~ 75-7
津市大園町

測量成果表

地番	(A) 75-3	Xm	Ym	(Xm+1 - Xm-1) / m
38		-14277.831	45017.812	-77554.62823
39		-14277.714	45014.843	-42138.11172
41		-14274.320	45017.531	77017.33463
40		-14280.393	45013.721	-41215.07942
			測量値	742.14420
			補正値	131.077150
			測量	131.07

地番	(B) 75-5	Xm	Ym	(Xm+1 - Xm-1) / m
37		-14278.047	45017.532	96517.81000
35		-14258.214	45022.803	140542.65264
36		-14255.449	45027.261	37763.89034
34		-14250.898	45018.473	166478.61274
39		-14251.751	45018.037	-47344.45745
40		-14246.323	45013.722	-56577.41818
41		-14264.320	45017.531	-77017.33463
38		-14277.714	45014.843	-40530.48361
			測量値	336.30829
			補正値	168.194318
			測量	168.13

地番	(C) 75-6	Xm	Ym	(Xm+1 - Xm-1) / m
38		-14250.330	45020.711	54154.25430
42		-14267.017	45018.893	42504.33880
43		-14270.839	45034.674	714973.15276
39		-14261.523	45028.362	94008.88472
37		-14254.714	45028.803	-70454.20742
			測量値	-108192.53392
			補正値	336.05034
			測量	167.852175
			補正	167.80

地番	(D) 75-7	Xm	Ym	(Xm+1 - Xm-1) / m
38		-14270.380	45025.221	-77578.48714
3		-14254.251	45028.028	45514.86480
43		-14270.830	45034.674	77027.57176
42		-14271.017	45028.803	-42504.33880
			測量値	258.80772
			補正値	13.894376
			測量	13.90

合計 506.370275

測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測站点	測站点	測站点	測站点	測站点
測站点	測站点	測站点	測站点	測站点
測站点	測站点	測站点	測站点	測站点
測站点	測站点	測站点	測站点	測站点

点記号	測式の種類
①	コンクリート杭
②	金釘
③	金釘
④	金釘
⑤	金釘
⑥	金釘
⑦	金釘
⑧	金釘
⑨	金釘
⑩	金釘
⑪	金釘
⑫	金釘
⑬	金釘
⑭	金釘
⑮	金釘
⑯	金釘
⑰	金釘
⑱	金釘
⑲	金釘
⑳	金釘
㉑	金釘
㉒	金釘
㉓	金釘
㉔	金釘
㉕	金釘
㉖	金釘
㉗	金釘
㉘	金釘
㉙	金釘
㉚	金釘
㉛	金釘
㉜	金釘
㉝	金釘
㉞	金釘
㉟	金釘
㊱	金釘
㊲	金釘
㊳	金釘
㊴	金釘
㊵	金釘
㊶	金釘
㊷	金釘
㊸	金釘
㊹	金釘
㊺	金釘
㊻	金釘
㊼	金釘
㊽	金釘
㊾	金釘
㊿	金釘

測量年月日	平成28年3月1日
測量場所	津市大園町
測量者	測量士

作製者

申請人

(平成28年3月2日作成)

縮尺 1/250

【A3をA4サイズに縮小】

登記年月日：平成30年7月24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7年5月12日 津地方法務局

登記官

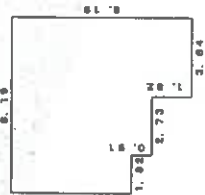
建物図面
各階平面図

家屋番号 75番6 物件2

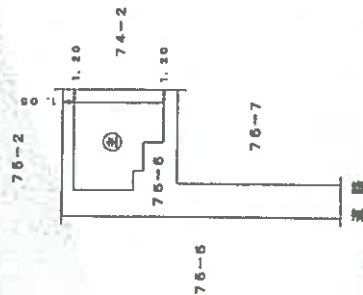
建物の所在 津市大園町75番地6

別記第二号（第七十四条第三項関係）

1 階



2 階



寸法単位 メートル

作成者

申請人

縮尺 1/500

（会員専用）

（三重県土地家屋調査士会所属）

【A3をA4サイズに縮小】

物件 2 建物

