

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 津市森町字池田
 地 番 1635番11
 地 目 宅地
 地 積 19.18平方メートル
- 2 所 在 津市森町字池田
 地 番 1635番12
 地 目 宅地
 地 積 187.31平方メートル
- 3 所 在 津市森町字池田1635番地12
 家屋 番号 1635番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 52.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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1～3】

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

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 津市森町字池田
 地 番 1 6 3 5 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 1 8 平方メートル
- 2 所 在 津市森町字池田
 地 番 1 6 3 5 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 8 7 . 3 1 平方メートル
- 3 所 在 津市森町字池田 1 6 3 5 番地 1 2
 家屋 番号 1 6 3 5 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 2 . 9 9 平方メートル



令和7年(ケ)第34号
令和7年7月29日受理
令和7年8月26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 津市森町字池田
 地 番 1635番11
 地 目 宅地
 地 積 19.18平方メートル
- 2 所 在 津市森町字池田
 地 番 1635番12
 地 目 宅地
 地 積 187.31平方メートル
- 3 所 在 津市森町字池田1635番地12
 家屋 番号 1635番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 52.99平方メートル



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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1,2) ☐ 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 上記の者が物件2土地に下記物件3建物を所有し、物件1土地は更地として各占有している。 ☐ 『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	物件2土地上に構築物であるカーポート兼庇(約41㎡)が存在する。 物件1,2は一体として利用されている様にも伺えるが、物件1は道路と同じ高さであるところ、物件2との間には段差があり、近隣の住宅も同じような仕様になっていて、その詳細は不明瞭である。	
建物	物件 3	
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2階にロフト部分(約2.4㎡)がある。	
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
■	(聴取事項なし)

(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)

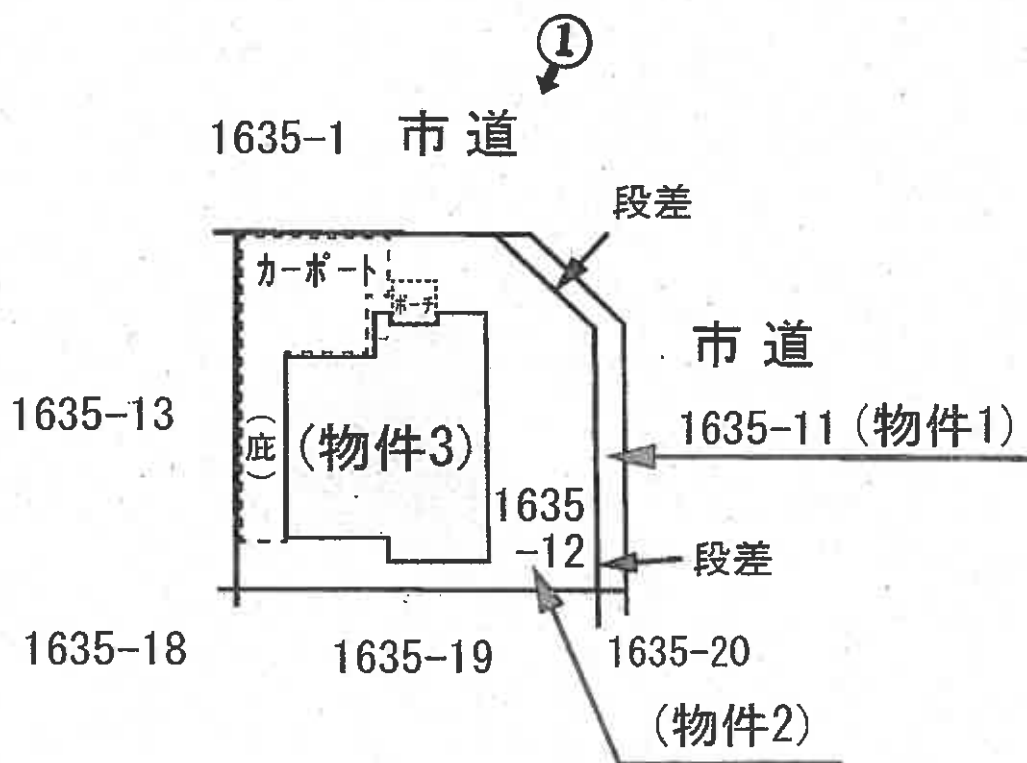
執行官の意見

- 本件建物の内部は、家財道具類が整然と置かれたままになっていて、玄関内には作業手袋と電動草刈り機があった。
- 建物内には、所有者A宛の郵便物等が存在し、その中には本年6月作成の自治会費の領収書があったことから、少なくともその頃までは出入りしていたものと考えられるが、外回りも草が生えたままになっていて全体的には数か月は居住実態がないように伺えた。
- 中部電力ミライズ㈱からの回答では、所有者Aとの供給契約は、継続しているとのことであった。
- 建物内には家族の郵便物等も存在したこと等から総合して、物件番号1～3の土地建物は所有者が家族で居住していたところ、現在は、ほぼ非居住の状態で占有しているものと考えられる。
- なお、所有者Aに事務連絡及び期日通知を送付したが、何らの応答は無かった。

(調査経過用)

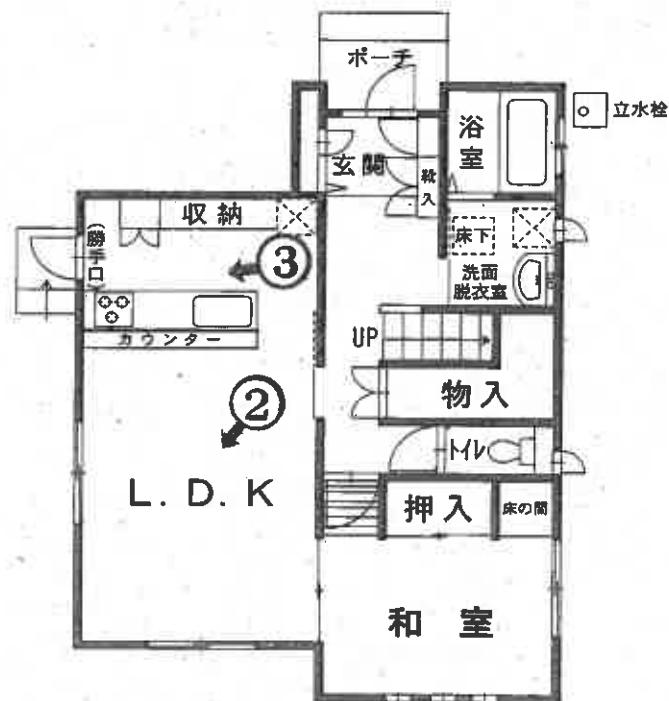
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月30日 (水) 9 : 30 - 10 : 00	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年7月30日 (水) 15 : 40 - 15 : 50	物件所在地	物件・外観調査
7年7月31日 (木) : - :	津地方裁判所	所有者Aに対して事務連絡送付、中部電力ミライズ㈱に照会書送付
7年8月7日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	津市役所	資産税課で固定資産評価証明書等申請
7年8月7日 (木) : - :	津地方裁判所	期日通知書送付
7年8月20日 (水) 13 : 30 - 14 : 10	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影 (評価人 酌井美江 同行)。
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7年8月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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)

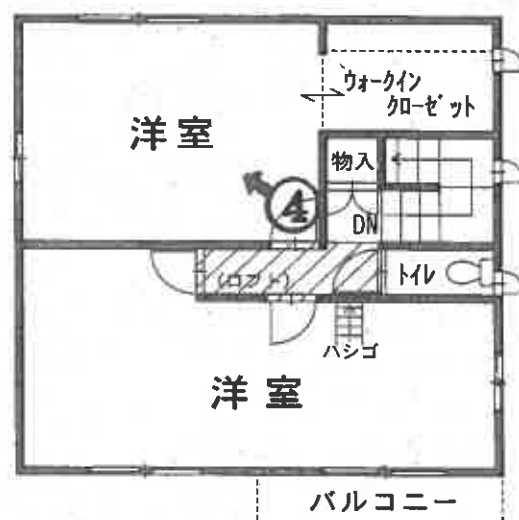


←○印写真撮影位置方向番号

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: 3

①

物 件
外 観



②

物件: 3
内 部



(8枚目)

③

物件 3
内 部



④

物件 3
内 部



令和7年（ケ）第34号	
令和7年8月20日	現地調査
令和7年9月2日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 2 9 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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。

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
なし

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	津市森町字池田	
	地 番	1 6 3 5 番 1 1	
	地 目	宅地	
	地 積	1 9 . 1 8 m ²	
2	所 在	津市森町字池田	
	地 番	1 6 3 5 番 1 2	
	地 目	宅地	
	地 積	1 8 7 . 3 1 m ²	
3	所 在	津市森町字池田 1 6 3 5 番地 1 2	
	家屋番号	1 6 3 5 番 1 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺2階建	
	床 面 積	1 階 6 2 . 9 3 m² 2 階 5 2 . 9 9 m² 延 べ 1 1 5 . 9 2 m²	
物件 番号	特 記 事 項		
2	・カーポート兼庇が設置されている。		

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1，2）

位 置・交 通	近鉄大阪線「川合高岡」駅，北西方，直線距離約3.2km (附属資料「位置図 1/20,000」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ久居地区郊外の閑静な住宅団地（森音の郷）	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	指 定 建 蔽 率	—
	指 定 容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第2章(単体規定)等
画 地 条 件	・物件1,2の登記地積合計206.49㎡ ・物件2は北東側間口約9.6m(すみ切り部分を除く)，奥行約14.4mのほぼ整形地，物件1は物件2の南東側で約1m低く接面する幅約1.2m程度の带状地である。(附属資料「地積測量図」参照) ・物件1,2の2筆一体で角地。地勢は南東下りの緩傾斜があり，物件1,2間には段差があるが，物件2の敷地は平坦に造成されている。	
接 面 道 路	・北東側，幅員約6m市道（舗装有），ほぼ等高に接面する。 ・南東側，幅員約9m市道（舗装有，歩道有），ほぼ等高に接面する。 ※市道はいずれも建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2は物件3の敷地として利用されているほか，カーポート兼庇（全体で約41㎡，工作物）が設置されている。 ・物件1は物件2の塀の外側（道路側）にあり，塀で分断されているため，現状では物件2と一体利用ができない。物件1が建物敷地として利用可能か（更地として利用制限があるか）等は不明である。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無（北東側市道にガス管はあるが利用していない。）
	下 水 道	無
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆ど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」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
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17年3月13日 新築
	経 過 年 数	21年
	経済的残存耐用年数	4年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス，合板等
	天 井	ビニールクロス等
	床	畳，塩ビタイル，クッションフロア等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	2階に約2.4㎡のロフト（物置）あり。
床 面 積 （現 況）	1 階	62.93㎡
	2 階	52.99㎡
	延 べ	115.92㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	3LDK（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理状態	やや劣る。（2階トイレの内側のドアノブの腐食等あり。）	
建物利用状況	所有者がほぼ非居住の状態で占有している。（現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。	

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1，2）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,600	1.03	19.18	—	440,000
2	22,600	1.03	187.31	1.00	4,360,000

※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・・・・・・ 1.03 （物件1，2一体で査定）

- ① 角地 1.03
- ② 方位 1.05
- ③ 物件1，2間の高低差等 0.95
- ①～③相乗積：小数第3位四捨五入

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 物件1は不要，物件2は物件3との適応状態等を考慮して査定。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（ロフト等も考慮）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。

物件 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
3	180,000	115.92	0.18	3,750,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{4 \text{ 〈注1〉}}{(21 + 4) \text{ 〈注2〉}} \right\} \times (1 - 0.10) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.18$$

※小数第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、物件2については物件3の土地利用権等価格を控除し、物件3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

物件 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) ウ＝ア×イ
2	4,360,000	0.40	法定地上権	1,740,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権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

物件 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	440,000	—		1.00	0.60	260,000
2	4,360,000	－1,740,000		1.00	0.60	1,570,000
3	3,750,000	＋1,740,000	1.00	1.00	0.60	3,290,000
一 括 価 格 (合計)						5,120,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・必要なし。

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（評価人作成，1/20,000，1/1,500）
- ・ 公図写（法務局備付）
- ・ 土地所在図，地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付，物件3）
- ・ 配置略図（法務局備付）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約6m舗装市道沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：津－38

所 在：津市片田新町65番3
 価 格：28,800円/㎡
 位 置：近鉄名古屋線「津新町」駅の南西方，道路距離約7.8km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：294㎡
 供給処理施設：水道，下水，ガス
 接 面 街 路：北側幅員6m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化調整区域
 (指定建蔽率60%，指定容積率100%)
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

(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	28,800	$\times \frac{100.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{128}$	= 22,600

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (概ね標準的)

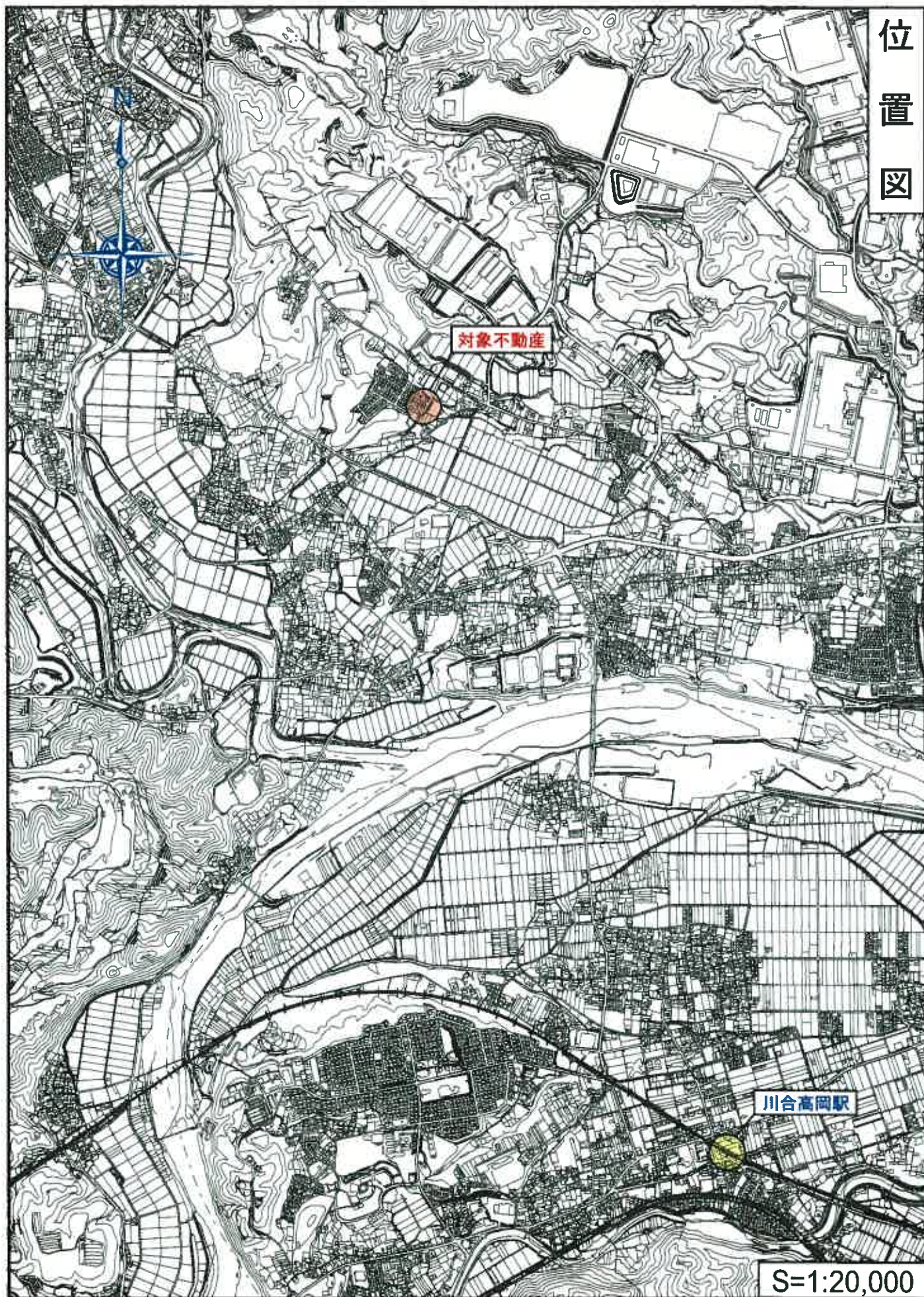
エ 主たる地域要因内訳・・・128 (交通接近，街路，環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

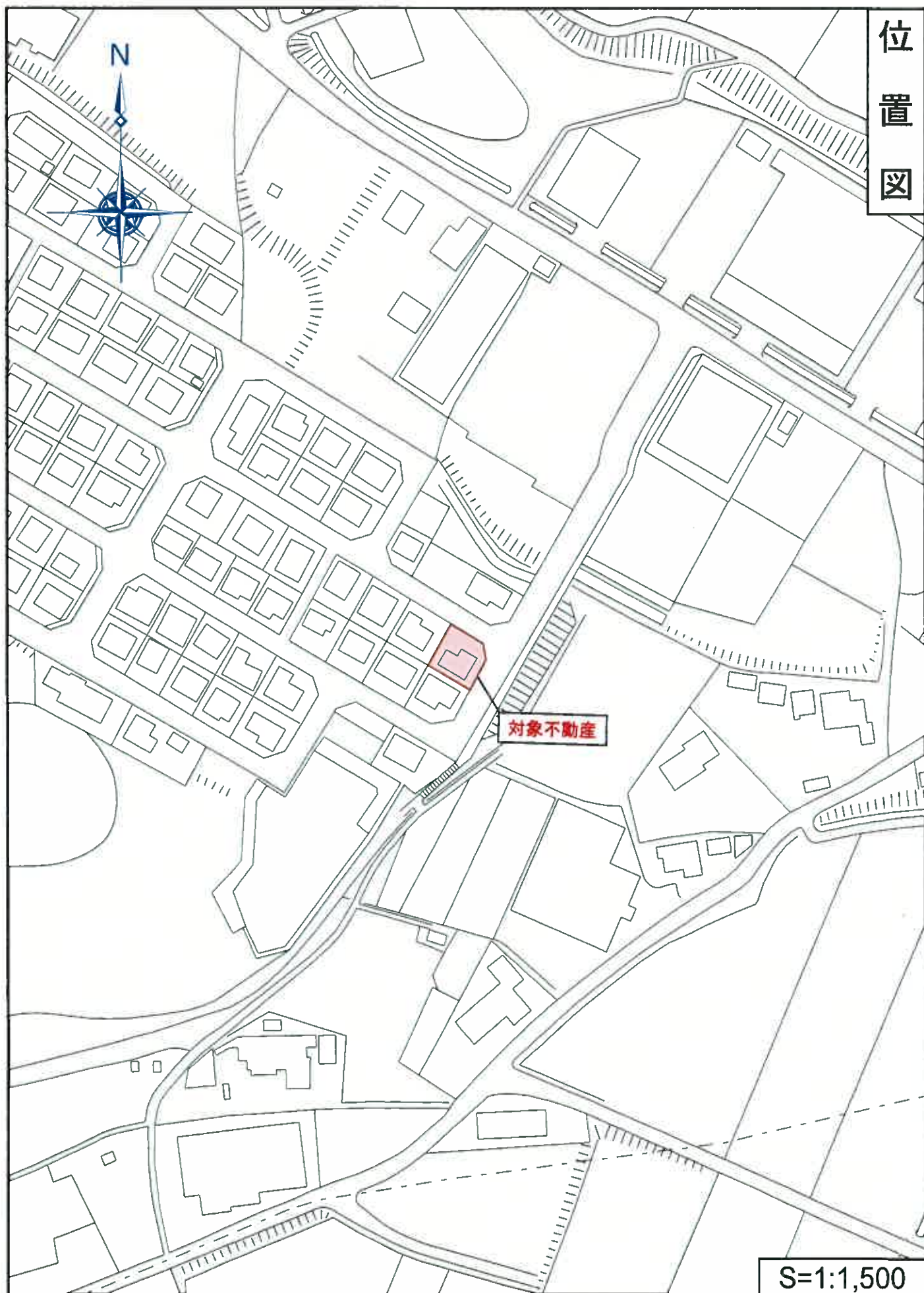
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，22,600円/㎡と決定した。

○ 標準価格 22,600円/㎡

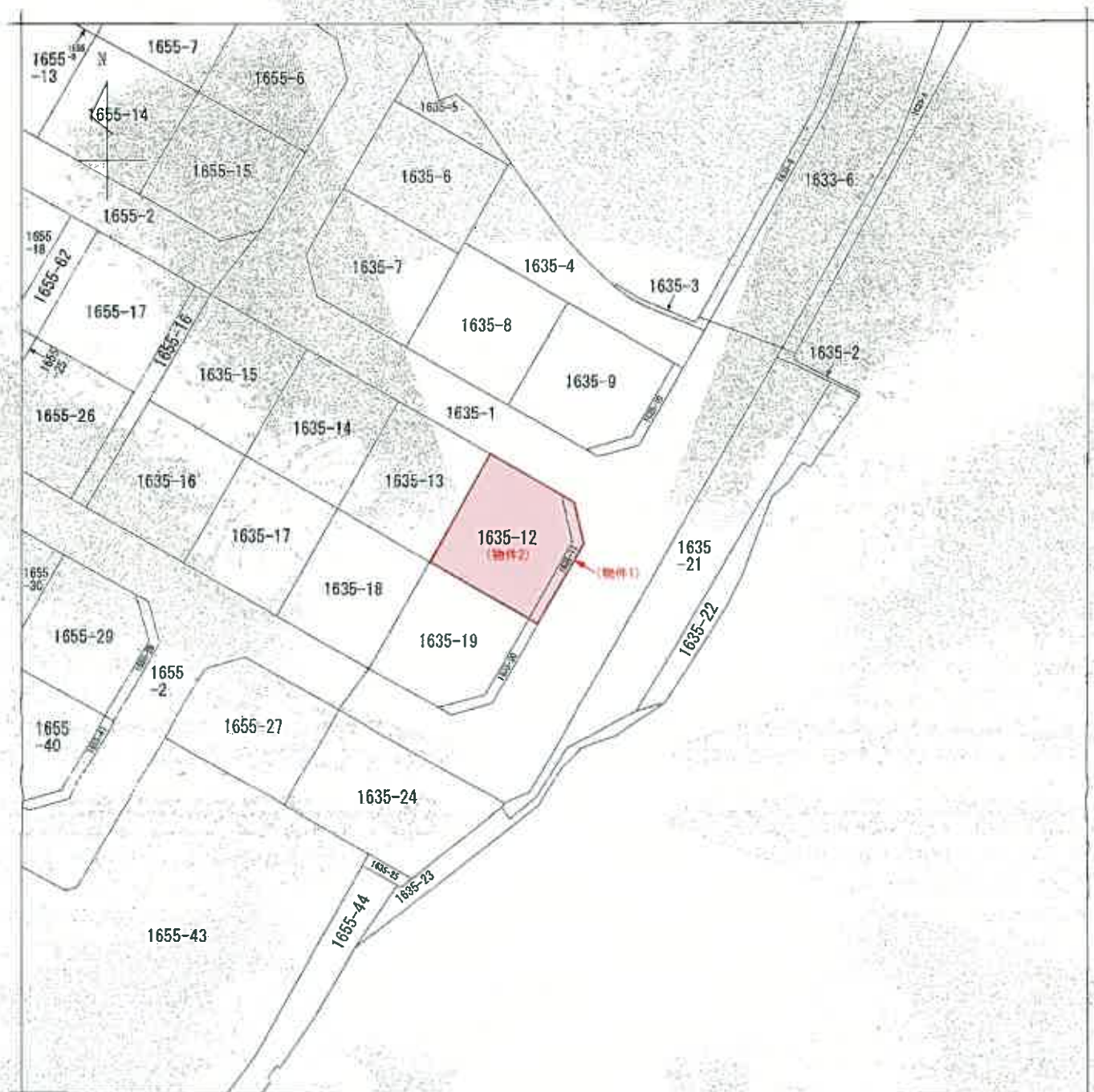
位置図



位置図



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調え付けられるまでの間、これに代わるものとして調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 部分	所在	津市森町字池田		地番	1635番11	
出方 縮尺	1/500	縮 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	平成13年3月12日			備 付 年 月 日 (原図)	補 記 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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年6月4日
津市地方務局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成13年3月14日

266913

新
前635
後

土地所在國

地積測量図

新
635 ～ 25

地

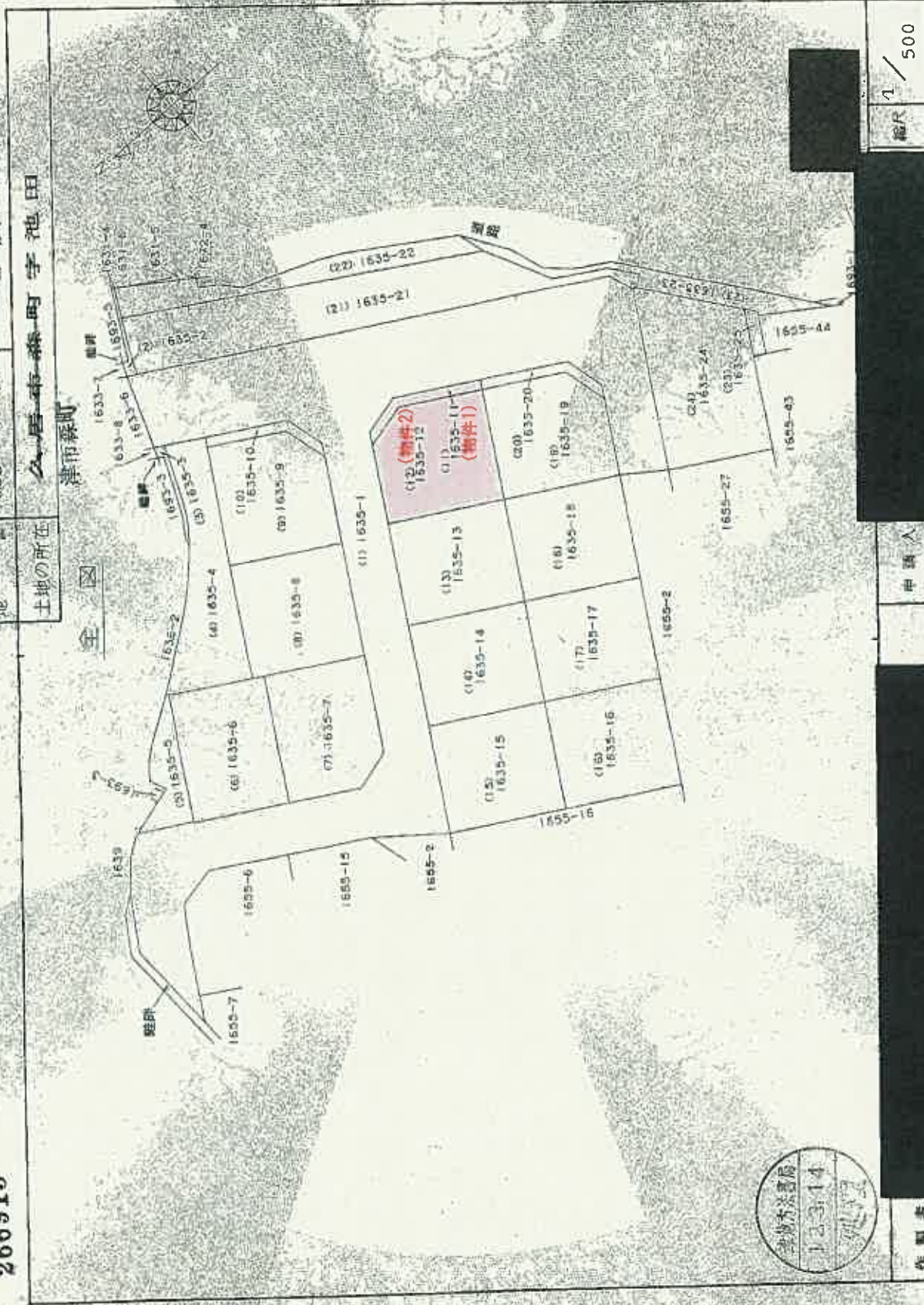
土地の所在

津市森町

全図

1) 面に記載されている地積を建築した面積である
2) 月4日 測量方法等

登記簿



作製者

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(物件1:2)

1枚目と同様 1635-1~25

地積測量図

地番 (1635-11)

土地の所在 久居市森町字池田

津市森町

266922

座標変換表

座標	(11) 1635-1 (物件1)	(Xn+1 - Xn-1) Yn
161	1234.447	1298.647
170	1228.964	1295.961
K294	219.937	1294.813
812	219.335	1295.868
176	1220.265	1301.240
180	1233.623	1300.057
	座標値	7386.92874
	座標値	38.376838
	座標値	19.1894190
	座標値	19.18

座標	(12) 1635-12 (物件2)	(Xn+1 - Xn-1) Yn
183	1239.189	1290.295
K316	1226.614	1283.108
K294	1219.937	1294.813
179	1228.964	1298.961
181	1234.447	1298.647
	座標値	13276.660575
	座標値	374.654284
	座標値	187.317420
	座標値	187.31



座標値の総和
X座標の総和 179 181 183 K294 K316
Y座標の総和 178 180 812

作製者

申請人

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登録年月日：平成17年3月23日

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
令和7年6月4日 津地方建築局

(物件3)

附録第八号ノ四

建物図面

1635番12

家屋番号

久留市森町子海田1635番地12

建築物の所在

津市森町

各階平面図

085942

表明数

0.405 × 7.02 = 0.0281
1.02 × 0.405 = 0.0281
3.04 × 0.555 = 34.7802
3.04 × 7.28 = 26.4092
62.9356

床面積 62.9356㎡

求積数

7.20 × 7.28 = 52.9984

床面積 52.9984㎡

津地方建築局
17.3.23
登記

(会 員 専 用)

作製者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

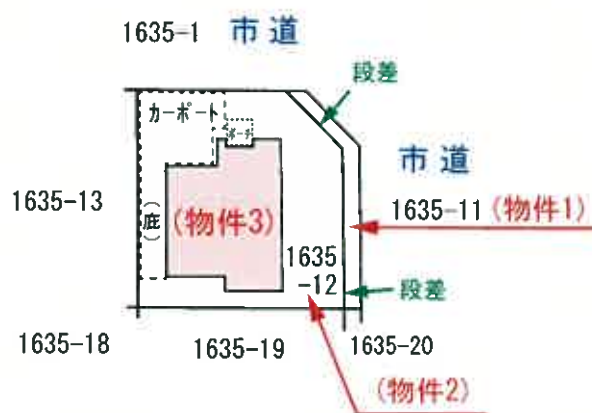
1 / 500

寸法単位 メートル

(三原県土木建築士会所属)

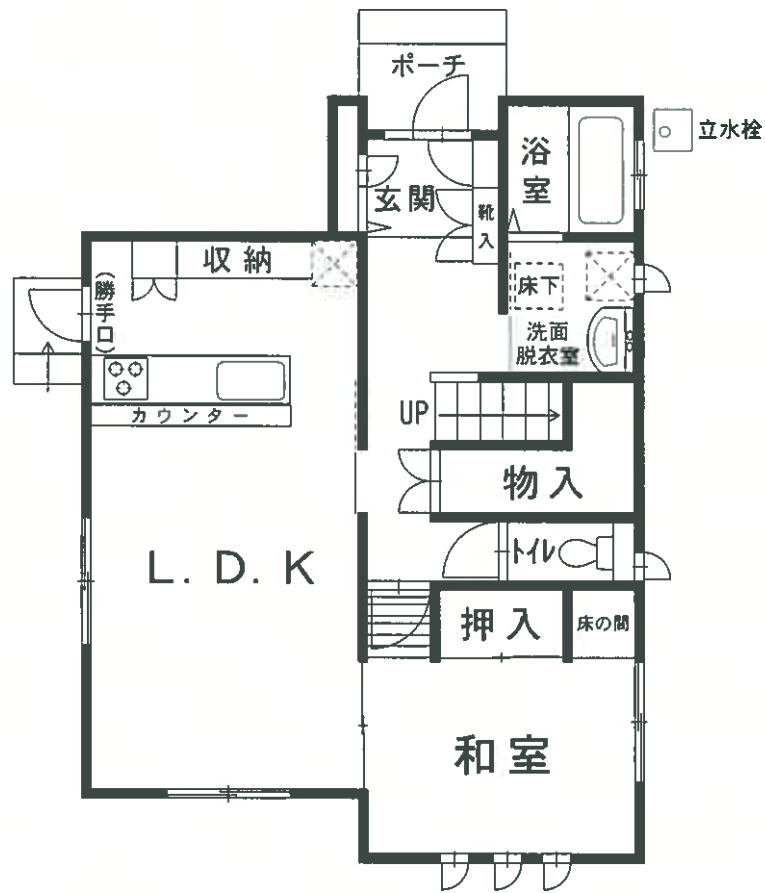
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図

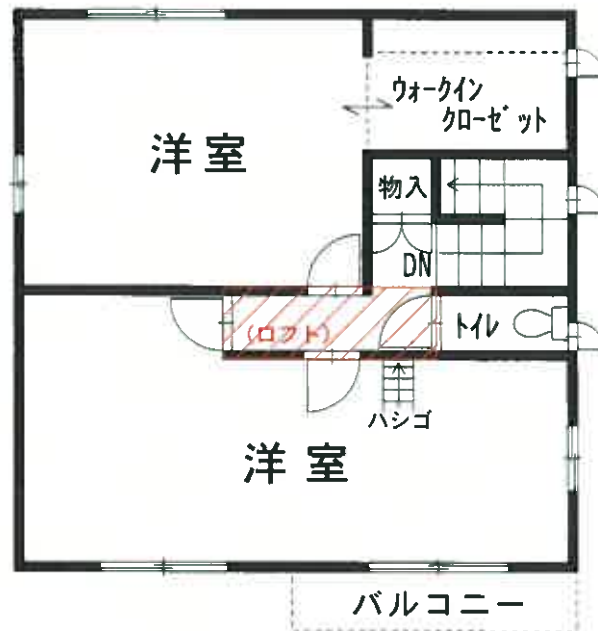


建物間取図

(物件3建物)



1 階



2 階