

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月27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 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月12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 5月 8日 午後 1時00分から 令和 8年 5月 8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 3月27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 | 津市久居緑が丘町二丁目 |
| | 地 番 | 32番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市久居緑が丘町二丁目32番地5 |
| | 家屋 番号 | 32番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.61平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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 | 津市久居緑が丘町二丁目 |
| | 地 番 | 32番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市久居緑が丘町二丁目32番地5 |
| | 家屋 番号 | 32番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.61平方メートル
2階 43.47平方メートル |



令和7年(ケ)第48号
令和7年 9月30日受理
令和7年10月**30**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 津市久居緑が丘町二丁目
地 番 32番5
地 目 宅地
地 積 186.37平方メートル
- 2 所 在 津市久居緑が丘町二丁目32番地5
家屋 番号 32番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 43.47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
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(ほぼ非居住) 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
	(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)

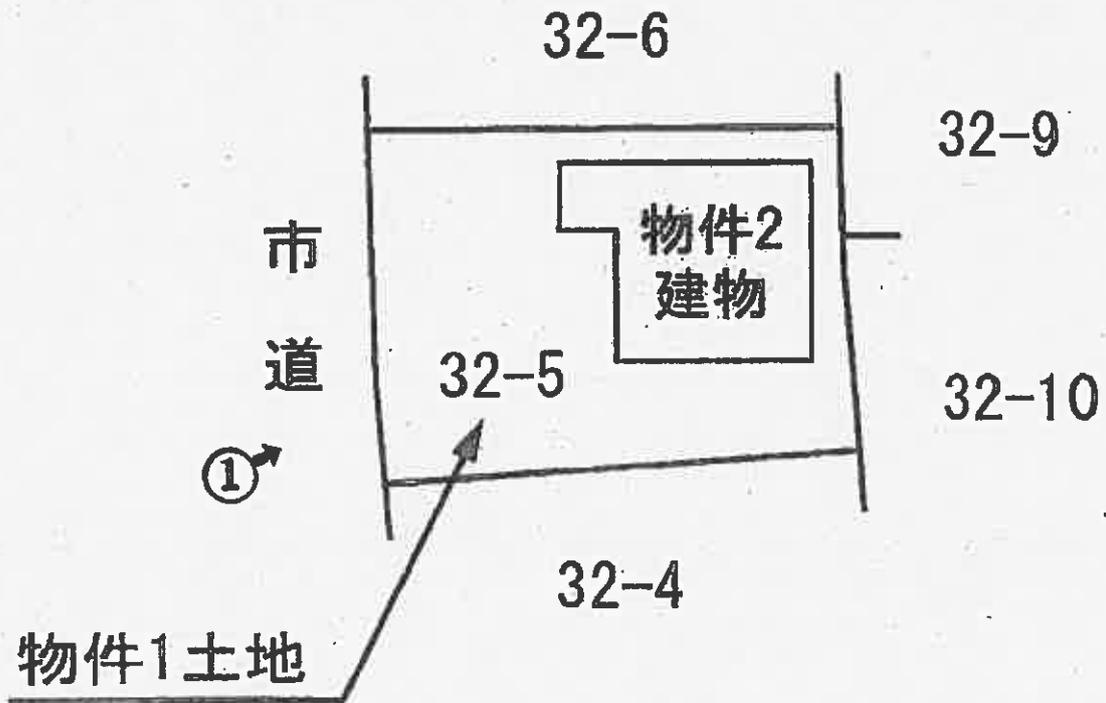
執行官の意見

- 本件建物のポスト及び建物内部には所有者A宛の郵便物が存在した。
- 建物内部には、冷蔵庫や洗濯機等の僅かな動産類が残置されていたが、衣類等は無く、長期間出入りはされていない様に伺えた。
- 電気は止まっており、津市上下水道管理局からの回答では、本件建物への水道供給の契約者は所有者Aとなっているところ、令和7年9月17日から供給停止になっているとのことであった。
- 以上、物件内部の状況及び津市上下水道管理局からの回答内容等から総合して、物件番号1・2の土地建物は所有者Aが居宅（ほぼ非居住）と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。
- 物件2建物のキッチンの壁に小さな凹み傷があった。

(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)

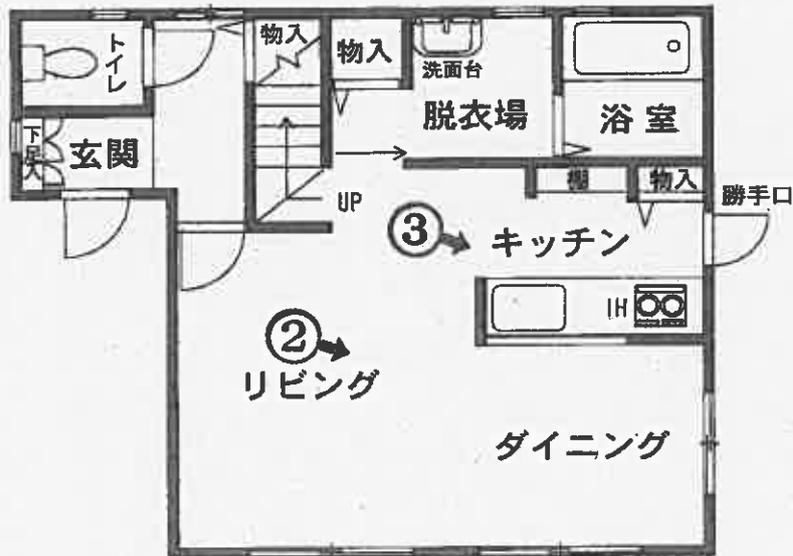
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月2日(木) 10:00-10:30	津地方法務局	公図(地図)の写し, 証明書等交付
7年10月2日(木) 16:20-16:30	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
7年10月9日(木) :-:	津地方裁判所	津市上下水道管理局に照会書送付
7年10月14日(火) :-:	津地方裁判所	期日通知送付
7年10月21日(火) 9:20-9:40	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影(評価人 三輪時弘 同行)。
年月日() :-:	(以下空白)	
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input 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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠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)

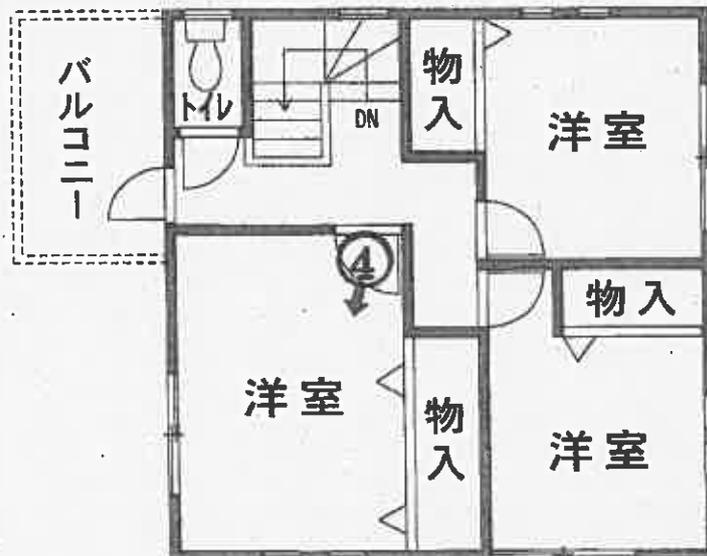




1 階



2 階



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件: 2

物件: 1

①

物件: 2
内 部



②

物件: 2
内 部



(8枚目)

③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



(9枚目)

令和7年(ケ)第48号	
令和7年10月21日	現地調査
令和7年11月10日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,210,000 円
物件 2 (建物)	金 5,640,000 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

物件番号	所在等	登記	現況							
1	所在	津市久居緑が丘町二丁目								
	地番	32番5								
	地目	宅地								
	地積	186.37㎡								
2	所在	津市久居緑が丘町二丁目32番地5								
	家屋番号	32番5								
	種類	居宅								
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建								
	床面積	<table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">1階</td> <td style="text-align: right;">47.61㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td style="text-align: right;">43.47㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; padding-top: 2px;">延べ</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">91.08㎡</td> </tr> </table>	1階	47.61㎡	2階	43.47㎡	延べ			91.08㎡
1階	47.61㎡									
2階	43.47㎡									
延べ										
	91.08㎡									
物件番号	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）

位置・交通	近鉄大阪線「伊勢石橋」駅, 北方, 直線距離 約4.3 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市街地郊外の大規模な住宅団地（グリーンヒル久居）。	
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	—
	指定建ぺい率	60% (グリーンヒル久居街づくり協定)
	指定容積率	100% (グリーンヒル久居街づくり協定)
	防火規制	—
その他の規制	—	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：186.37㎡ ・長方形, 中間画地 ・間口：約12.5m, 奥行：約15.6m ・ほぼ平坦 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・西側 幅員約6m (種別：市道), 舗装有, ほぼ等高に接面 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 (附属資料：配置図等参照) 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無 (団地内は集中プロパンガス供給)
	下水道	無 (団地内集中浄化)
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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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31年3月4日 新築
	経過年数	7年
	経済的残存耐用年数	18年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生等（動作未確認）
	そ の 他	太陽光発電システム設置
床面積（現況）	1階	47.61㎡
	2階	43.47㎡
	延べ	91.08㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・所有者が居宅（ほぼ非居住）として使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・建物1階のキッチンの壁に小さな凹みが認められた。	

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。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,000	1.01	186.37	1.00	3,380,000

※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・・・・・・ 1.01

・画地条件 (方位: +1) 1.01

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。

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
2	150,000	91.08	0.59	8,060,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{18 \text{ <注1>}}{(7 + 18) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.20) \text{ 観察減価率 <注1>}$$

$$= 0.59$$

※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

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) ア×イ=ウ
1	3,380,000	0.40 法定地上権	1,350,000

※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

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	3,380,000	- 1,350,000	/	1.00	0.60	1,210,000
2	8,060,000	+ 1,350,000	1.00	1.00	0.60	5,640,000
一 括 価 格 (合 計)						6,850,000

※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
- ・ 公図写し（法務局備付）
- ・ 地積測量図写し（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 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190㎡の整形地

(2) 地価調査価格：津－29

所 在： 津市白山町二本木字赤坂1001番108
 価 格： 18,800 円/㎡
 位 置： 近鉄大阪線「大三」駅の北方 道路距離約800m
 価 格 時 点： 令和7年7月1日
 地 積： 211 ㎡
 供給処理施設： 水道, ガス, 下水
 接 面 街 路： 南東側, 幅員4.8m市道
 用途指定等： 都市計画区域外
 地 域 の 概 要： 丘陵地を大規模開発した閑静な分譲住宅地

(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7年7月1日	18,800	× $\frac{99.8}{100}$	× $\frac{100}{105}$	× $\frac{100}{99}$	= 18,000

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+5

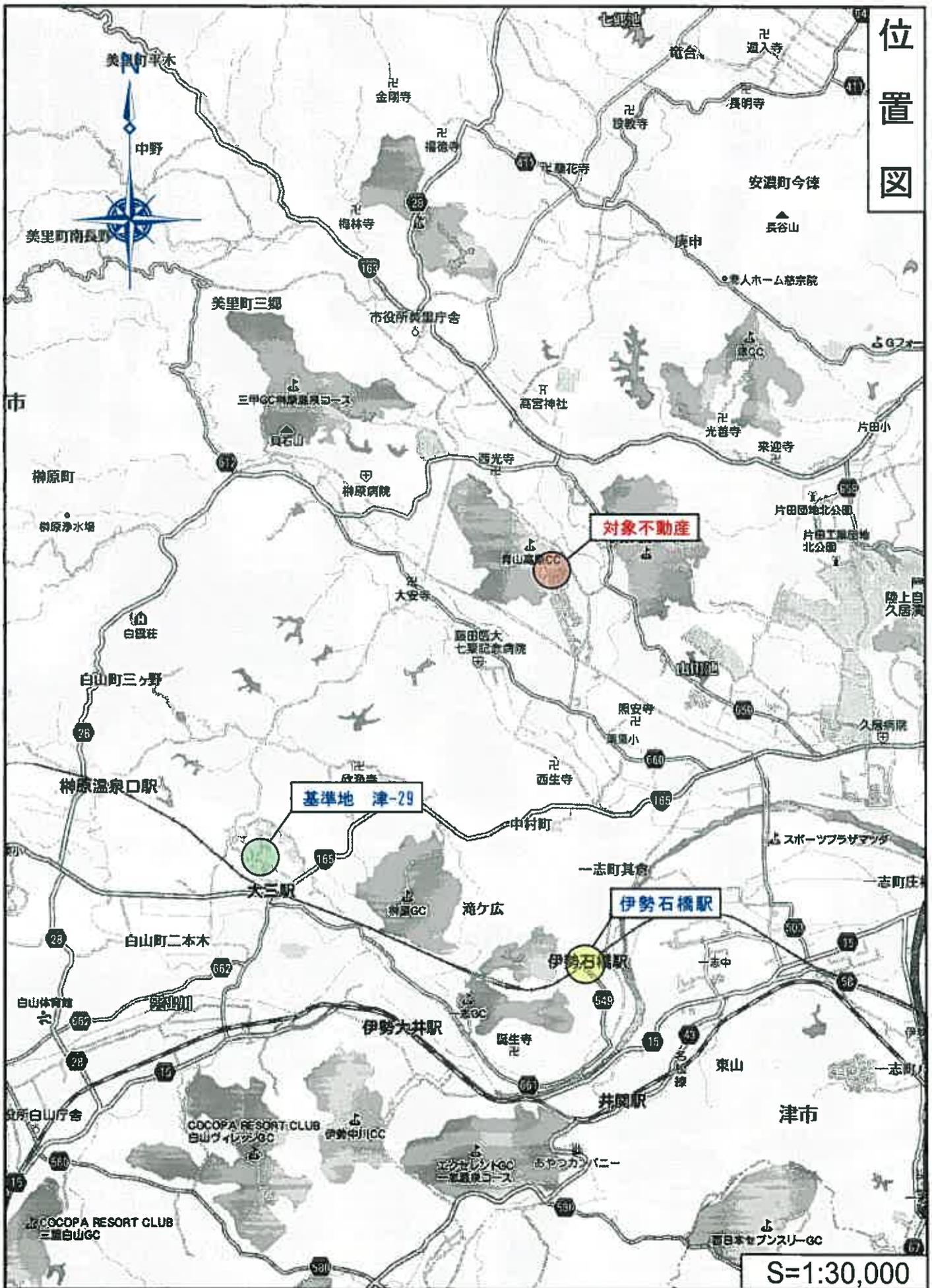
エ 主たる地域要因内訳・・・・・・ 99 (街路・接近・環境条件格差を考慮した)

(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、18,000 円/㎡と決定した。

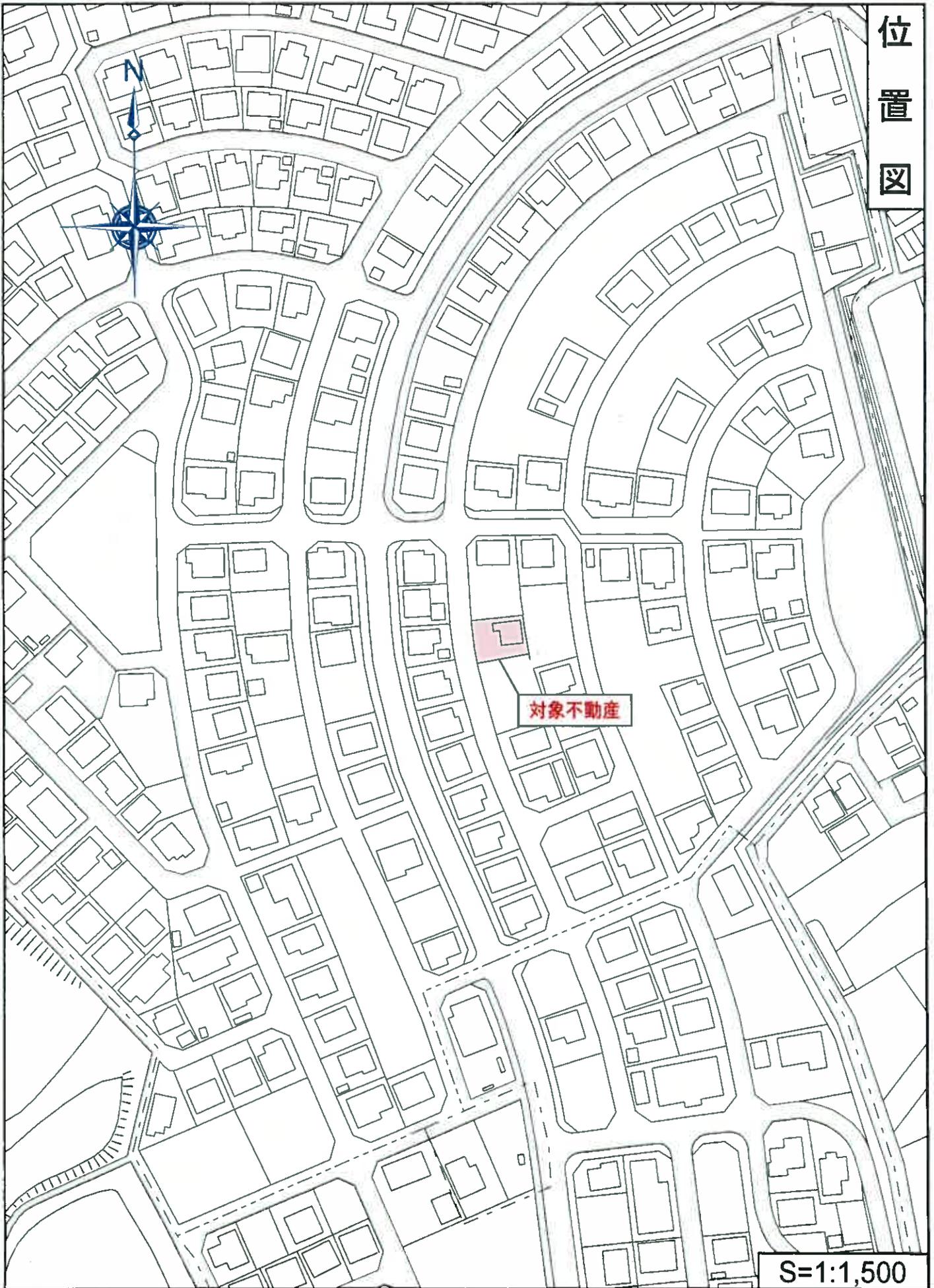
○ 標準価格 18,000 円/㎡

位置図



S=1:30,000

位置図



S=1:1,500

登記年月日：平成7年10月18日

263372

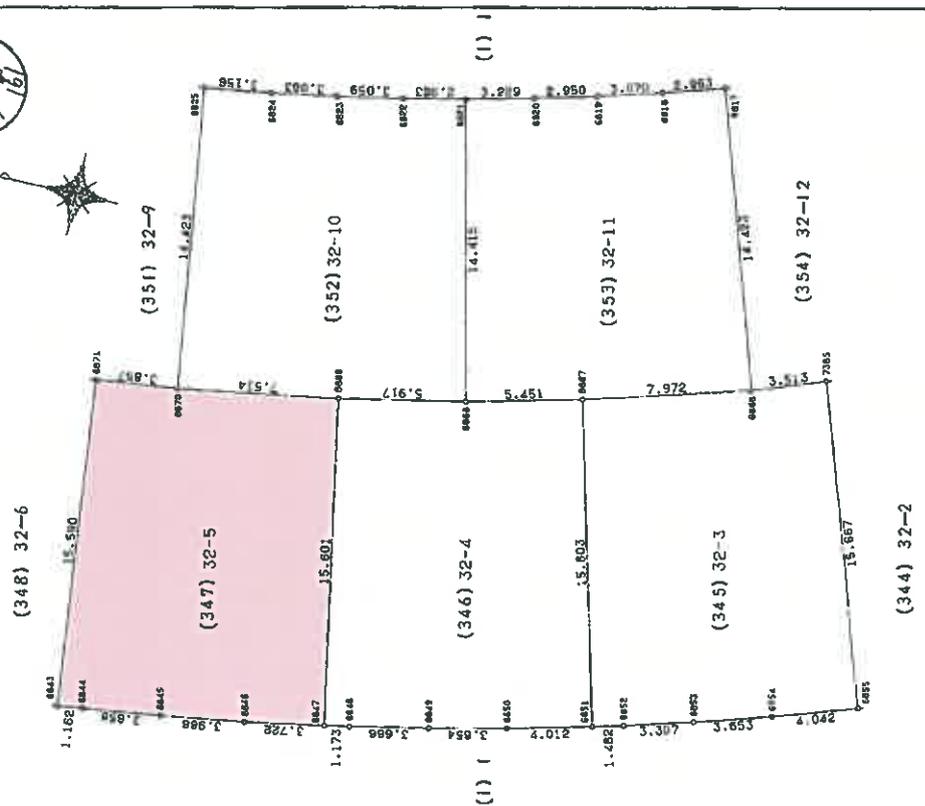
1枚目と同様
番 (32-3, 32-4, 32-5)
土地の所在 大層市 緑が丘町二丁目
津市久居緑が丘町二丁目

地積測量図

大層市 緑が丘町二丁目
津市久居緑が丘町二丁目



地番	NO	標高	X	Y	辺長	測器
(345)	32	6851	-144990.787	37353.214		
	3	6852	-144992.220	37353.593	1.482	6851-6852
		6853	-144995.398	37354.506	3.307	6852-6853
		6854	-144998.886	37355.591	3.653	6853-6854
	6855	-145002.719	37356.674	4.042	6854-6855	
	7385	-144997.735	37371.727	15.667	6855-7385	
	6866	-144994.433	37370.529	3.513	7385-6866	
	6867	-144986.781	37368.294	7.972	6866-6867	
	6851	-144990.787	37353.214	15.603	6867-6851	
			倍面積	374.499510		
		面積	187.2497550	㎡	地積	187.24 ㎡
(346)	32	6847	-144978.595	37350.447		
	4	6848	-144979.746	37350.673	1.173	6847-6848
		6849	-144983.337	37351.410	3.666	6848-6849
		6850	-144986.898	37352.228	3.654	6849-6850
	6851	-144990.787	37353.214	4.012	6850-6851	
	6867	-144986.781	37368.294	15.603	6851-6867	
	6868	-144981.493	37366.971	5.451	6867-6868	
	6869	-144975.698	37365.777	5.917	6868-6869	
	6847	-144978.595	37350.447	15.601	6869-6847	
			倍面積	372.528071		
		面積	186.2640355	㎡	地積	186.26 ㎡
(347)	32	6843	-144966.233	37348.562		
	4	6844	-144967.387	37348.696	1.162	6843-6844
		6845	-144971.013	37349.178	3.658	6844-6845
		6846	-144974.933	37349.781	3.966	6845-6846
	6847	-144978.595	37350.447	3.722	6846-6847	
	6869	-144975.698	37365.777	15.601	6847-6869	
	6870	-144968.288	37364.532	7.514	6869-6870	
	6871	-144964.461	37364.051	3.857	6870-6871	
	6843	-144966.233	37348.562	15.596	6871-6843	
			倍面積	372.746451		
		面積	186.3732255	㎡	地積	186.37 ㎡
(352)	32	6870	-144968.288	37364.532		
	10	6869	-144975.698	37365.777	7.514	6870-6869
		6868	-144981.493	37366.971	5.917	6869-6868
		6821	-144978.290	37381.026	14.415	6868-6821
	6822	-144975.434	37380.405	2.923	6821-6822	
	6823	-144972.432	37379.817	3.059	6822-6823	
	6824	-144969.415	37379.286	3.059	6823-6824	
	6825	-144966.294	37378.816	3.156	6824-6825	
	6870	-144968.288	37364.532	14.423	6825-6870	
			倍面積	366.817602		
		面積	184.4088010	㎡	地積	184.40 ㎡



申請人

製作者



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：令和1年9月9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。
(建地方法務局管轄)
令和7年7月28日 東京法務局新堀出張所

登記号

建物図面 各階平面図

家屋番号 32番5
 建物の所在 津市久居緑が丘町二丁目32番地5

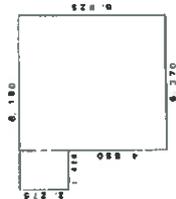
別記第一号 (第七十四条第三項関係)



求積表

1. 820 x 2. 275 = 4. 140500
 6. 370 x 6. 825 = 43. 475250
 計 47. 615750
 床面積 47. 61㎡

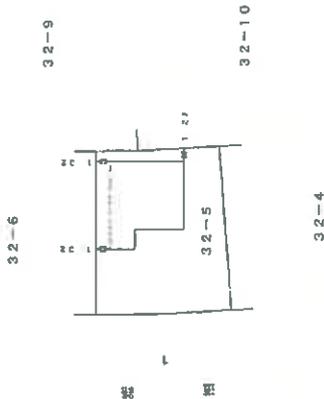
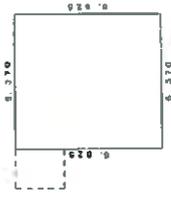
1階



求積表

6. 370 x 6. 825 = 43. 475250
 床面積 43. 47㎡

2階



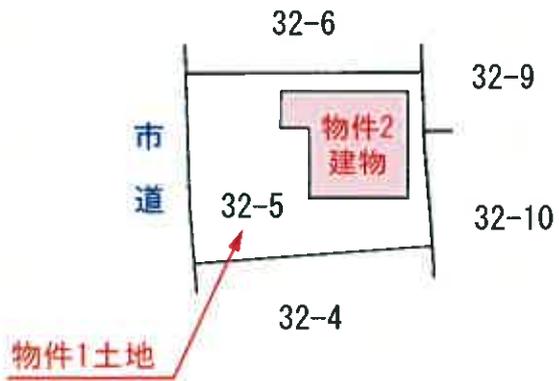
(会 員 専 用)

作成者	縮尺 1 / 250	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

(三重県土地家屋調査士会所属)

配置略図



建物間取図

(物件2建物)

1階



2階

