

## 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   | 亀山市亀田町字落崎                        |
|   | 地 番   | 400番32                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 194.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀山市亀田町字落崎400番地32                 |
|   | 家屋 番号 | 400番32                           |
|   | 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 67.90平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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   | 亀山市亀田町字落崎                        |
|   | 地 番   | 400番32                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 194.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 亀山市亀田町字落崎400番地32                 |
|   | 家屋 番号 | 400番32                           |
|   | 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 67.90平方メートル<br>2階 54.65平方メートル |



令和7年(ケ)第54号  
令和7年10月17日受理  
令和7年11月25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 亀山市亀田町字落崎  
地 番 400番32  
地 目 宅地  
地 積 194.52平方メートル
- 2 所 在 亀山市亀田町字落崎400番地32  
家屋 番号 400番32  
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 67.90平方メートル  
2階 54.65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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図(法14条1項)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	
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、私が家族で居住しています。 建物内では、犬1匹と猫1匹を飼っていますので、壁のあちこちに引掻き傷があります。

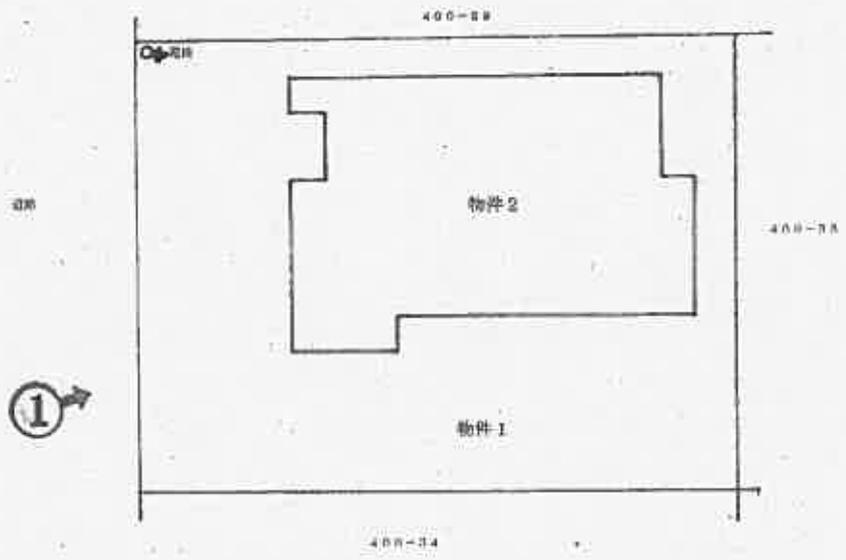
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

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家族で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。  
建物内の壁面及びフロアに引っ掻き傷が見られた。

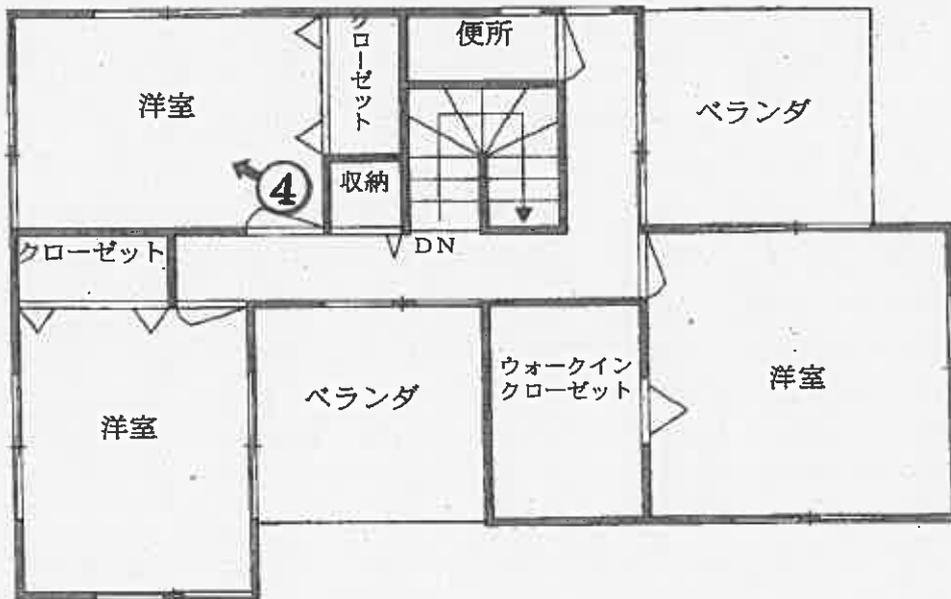
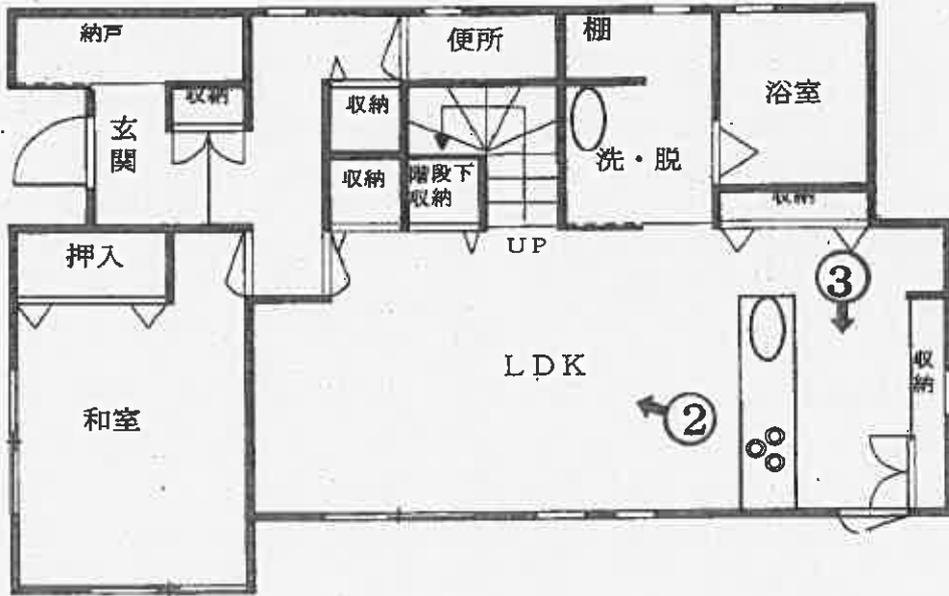
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月20日 (月) 13:00-13:30	津地方法務局	公図 (地図) の写し, 証明書等交付
7年10月20日 (月) :-:	津地方裁判所	亀山市役所に固定資産評価証明書等申請
7年10月21日 (火) 10:30-10:40	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
7年11月4日 (火) :-:	津地方裁判所	期日通知書送付
7年11月12日 (水) 15:50-16:15	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影、所有者 A と面談、聴取調査 (評価人 藤川勝彦 同行)。
年月日 () :-:	(以下空白)	
年月日 () :-:		
<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 type="checkbox"/> 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、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)



←○印写真撮影位置方向番号  
土地建物位置関係図

(6枚目)



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

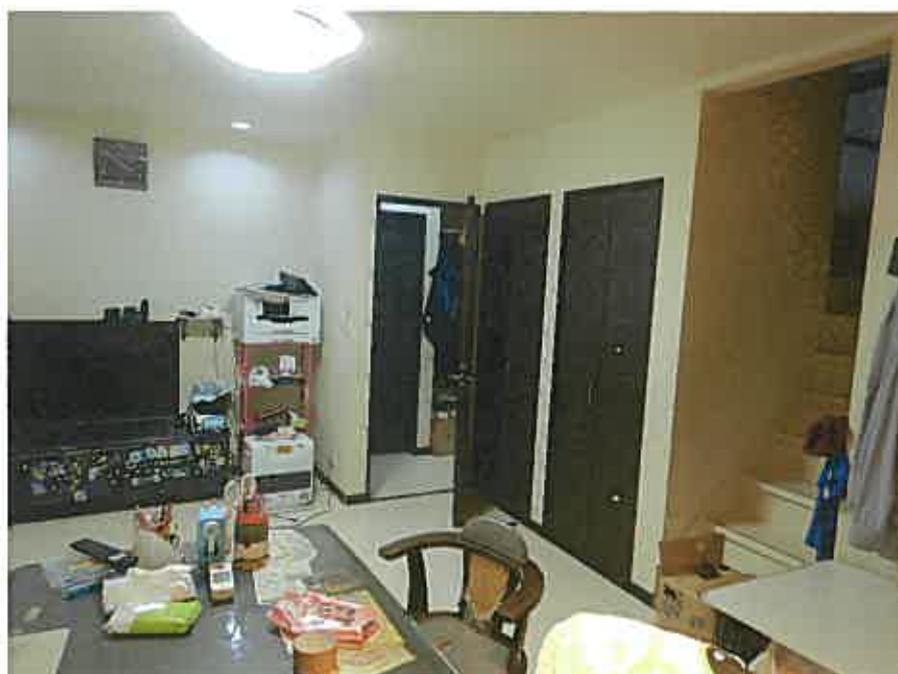
①

物件  
外観



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54号	
令和7年11月12日	現地調査
令和7年11月13日	評価

津地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤川 勝彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,400,000 円
物件2 (建物)	金 6,090,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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	亀山市亀田町字落崎	
	地 番	400番32	
	地 目	宅地	
	地 積	194.52 m <sup>2</sup>	
	所 有 者	A	
2	所 在	亀山市亀田町字落崎400番地32	
	家屋番号	400番32	
	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 67.90 m <sup>2</sup> 2階 54.65 m <sup>2</sup> 延べ 122.55 m <sup>2</sup>	
	所 有 者	A	
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	J R関西本線「亀山」駅 北方 直線距離 約 2 km	
付近の状況	亀山市中心部より北方に位置する，一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域（グリーントウン亀田）。	
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	都市計画区域内（非線引）
	用途地域	無指定
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	日影規制 居住誘導区域内 砂防指定地
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：194.52 m<sup>2</sup></li> <li>・長形状画地</li> <li>・間口：約 11.9m，奥行：約 16.2m</li> <li>・ほぼ平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側 幅員約 6 m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路と等高に接する。</li> <li>・北側 幅員約 2 m（種別：道路），舗装有 ※建築基準法上の道路でない。 ※接面道路から約 0～0.8m高く接する</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の敷地として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<p>団地内には集中プロパンあり。 電柱あり。</p>	

（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2月12日新築
	経 過 年 数	9 年
	経済的残存耐用年数	16 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼など
	天 井	クロス貼など
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給・排水、衛生など
	そ の 他	ソーラーパネル 蓄電池
床 面 積 ( 現 況 )	1階 67.90 m <sup>2</sup> 2階 54.65 m <sup>2</sup> 延べ 122.55 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	4LDK+納戸+ウォークインクローゼット
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	オール電化住宅である。 汚損あり。 屋内で小動物を飼っている（犬、猫）。	

## 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	29,100	1.01	194.52	1.00	5,710,000

※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……画地条件（角地） 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。

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	122.55	0.46	8,450,000

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{16 \text{ <注1>}}{9 + 16} \right\} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.46 \end{aligned}$$

<注1> 経済的残存耐用年数  
 <注2> 経過年数

※小数点第3位四捨五入

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	5,710,000	0.30	法定地上権	1,710,000

※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30%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)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	(1①オ) (1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,710,000	-1,710,000	/	1.00	0.60	2,400,000
2	8,450,000	+1,710,000	1.00	1.00	0.60	6,090,000
一括価格 (合計)						8,490,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……特にない。

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（法務局備付図面に基づく）
- ・地積測量図写し（同上）
- ・建物図面・各階平面図（概略）
- ・建物見取図（同上）

以上



位置図



S = 1 / 10,000



物件 1 及び 2

位置図



S=1/2,500

物件1及び2

亀田町

亀山市白図

亀田町第一公園

亀田町第三公園

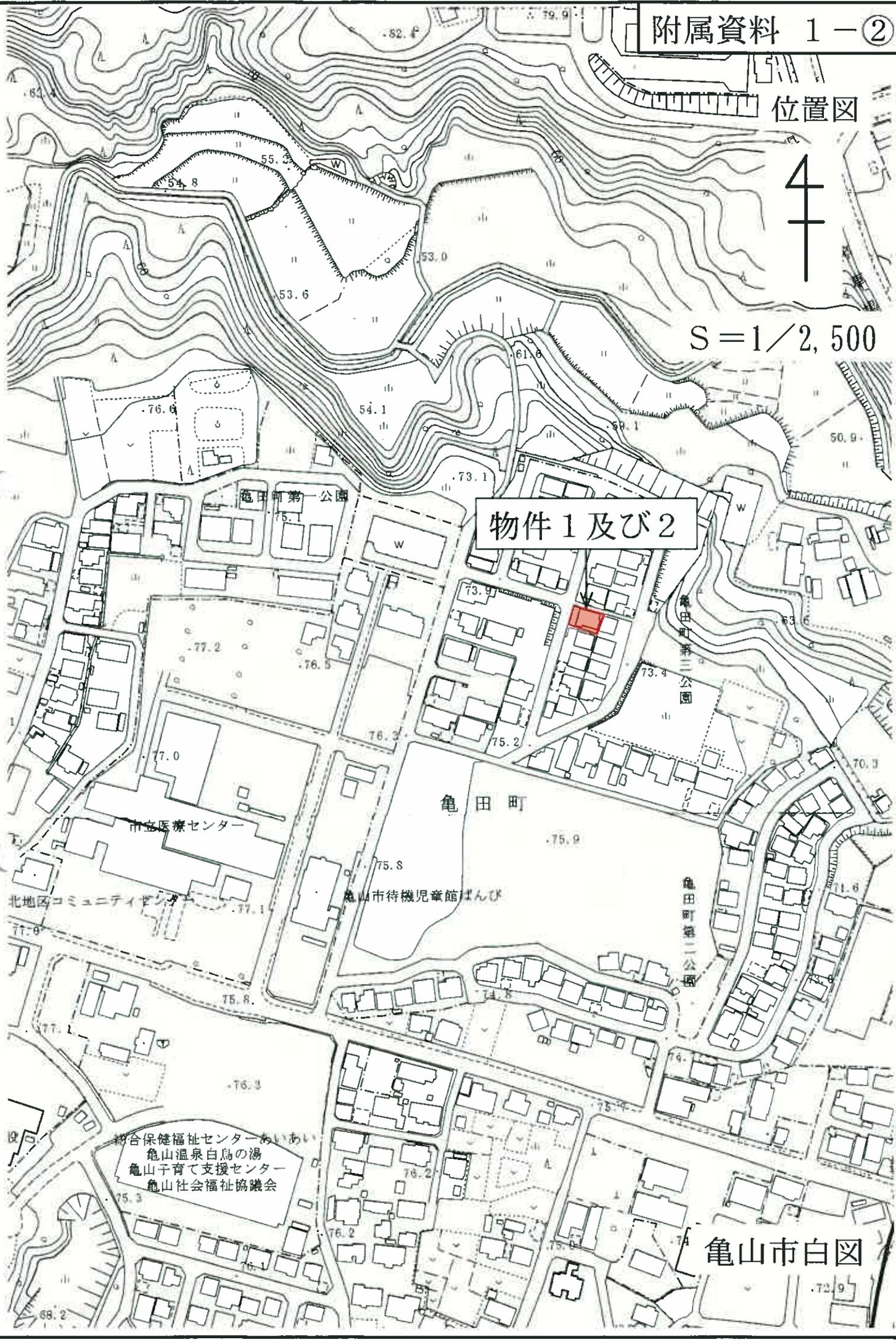
亀田町第二公園

市立医療センター

北地区コミュニティセンター

亀山市待機児童館ぱんぴ

総合保健福祉センターあいあい  
亀山温泉白鳥の湯  
亀山子育て支援センター  
亀山社会福祉協議会



公図 (写)



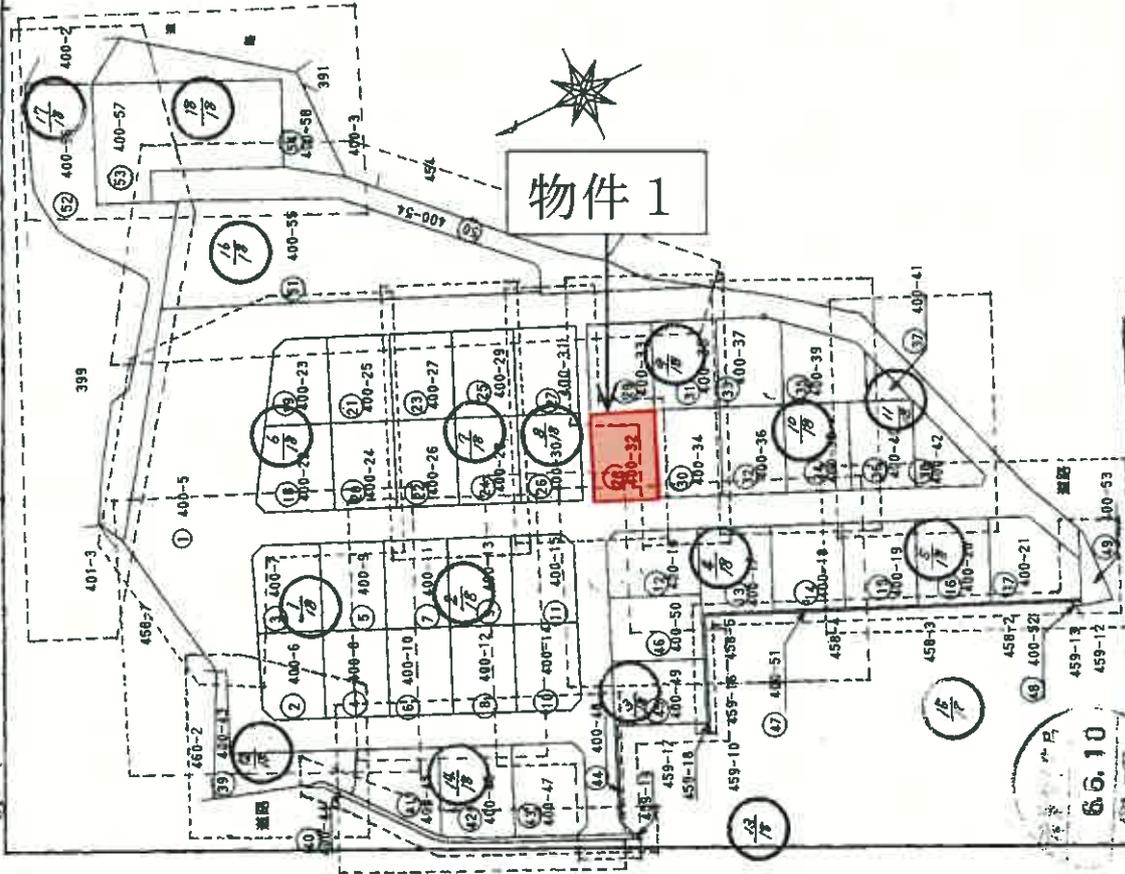
地積測量図 (写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

全図  
地積測量図

地番 400-5/地400-58  
土地の所在 龜山市龜田町字塚路

前 400  
後 400-5  
新 400-5  
341173  
-58  
-61-62



符号	地番	面積	符号	地番	面積
2	400-6	187.2544730	31	400-35	194.8478920
3	400-7	196.1696310	32	400-36	193.7911395
4	400-8	190.4381580	33	400-37	195.0713490
5	400-9	189.8699170	34	400-38	196.2343205
6	400-10	190.8695440	35	400-39	199.9898455
7	400-11	190.3723905	36	400-40	193.3454960
8	400-12	191.4648090	37	400-41	38.6860710
9	400-13	191.1265155	38	400-42	116.9863070
10	400-14	191.4310100	39	400-43	221.2452790
11	400-15	188.3267205	40	400-44	57.2139340
12	400-16	203.7397575	41	400-45	198.0272335
13	400-17	208.9718725	42	400-46	229.8975740
14	400-18	210.8258990	43	400-47	224.5671665
15	400-19	211.4837200	44	400-48	7.5282215
16	400-20	210.9626600	45	400-49	203.3700130
17	400-21	221.4603110	46	400-50	203.4057905
18	400-22	213.5556430	47	400-51	34.6230590
19	400-23	171.2637895	48	400-52	1.4002620
20	400-24	184.2924055	49	400-53	45.9605790
21	400-25	183.3984200	50	400-54	477.5683535
22	400-26	184.4610810	51	400-55	1053.7692755
23	400-27	183.7393020	52	400-56	717.6523140
24	400-28	185.2336030	53	400-57	627.0283340
25	400-29	184.7802200	54	400-58	304.7057545
26	400-30	185.0820260	合計		11557.118570
27	400-31	185.9872275			
28	400-32	194.5269045			
29	400-33	194.4502540			
30	400-34	194.6447420			

① 400-5

公簿	12370.668583
合計	11557.118570
残地	813.550013
地積	813.55 m <sup>2</sup>

縮尺 1 / 1000

申請人

平成 6年 5月 24日作製

6.6.10  
興理  
作製者

(三重県土地家屋調査士会所属)

地積測量図 (写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

400-5~-58  
番(400-30,-31,-32)

地積測量図

土地の所在  
豊山町豊田町字塚崎

座標求積表

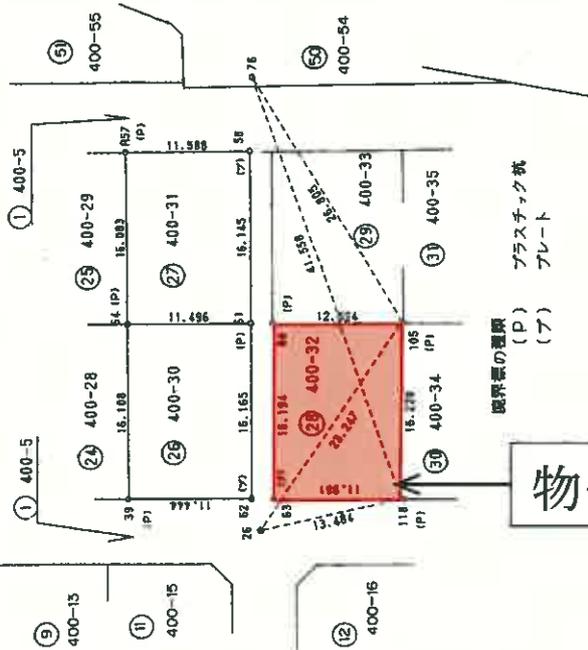
測点	地番	$X_i$	$Y_i$	$X_{i+1}$	$X_{i-1}$	S
39	境界線	13.561	16.716	-4.178		-69.839448
62	プラスチック杭	3.061	12.165	-16.892		-205.491180
61	プラスチック杭	-3.331	27.012	4.178		112.856136
64	プラスチック杭	7.239	31.532	16.892		532.638544
				各面積		370.164052
				面積		185.082026
				地積		185.08 m <sup>2</sup>

測点	地番	$X_i$	$Y_i$	$X_{i+1}$	$X_{i-1}$	S
64	境界線	7.239	31.532	-4.275		-134.799300
61	プラスチック杭	-3.331	27.012	-16.974		-458.501888
58	プラスチック杭	-9.735	41.833	4.275		178.836075
67	プラスチック杭	0.944	46.332	16.974		786.439368
				各面積		371.974455
				面積		185.987275
				地積		185.98 m <sup>2</sup>

測点	地番	$X_i$	$Y_i$	$X_{i+1}$	$X_{i-1}$	S
63	境界線	1.217	11.361	-4.587		-52.112907
118	プラスチック杭	-9.779	6.604	-17.455		-115.272820
105	プラスチック杭	-16.238	21.483	4.587		98.542521
60	プラスチック杭	-5.192	26.233	17.455		457.897815
				各面積		389.053809
				面積		194.5269045
				地積		194.52 m <sup>2</sup>

引張点座標値一覧表

引張点	X	Y
26 マンホール芯	8.049	5.609
76 マンホール芯	-12.725	48.057



物件1

単位 m

縮尺 1 / 500

341181

1枚目と同様

6.6.10  
地積測量

平成 6年 5月 24日(作製)

申請人

(一) 国土院 国土院 国土院 国土院 国土院

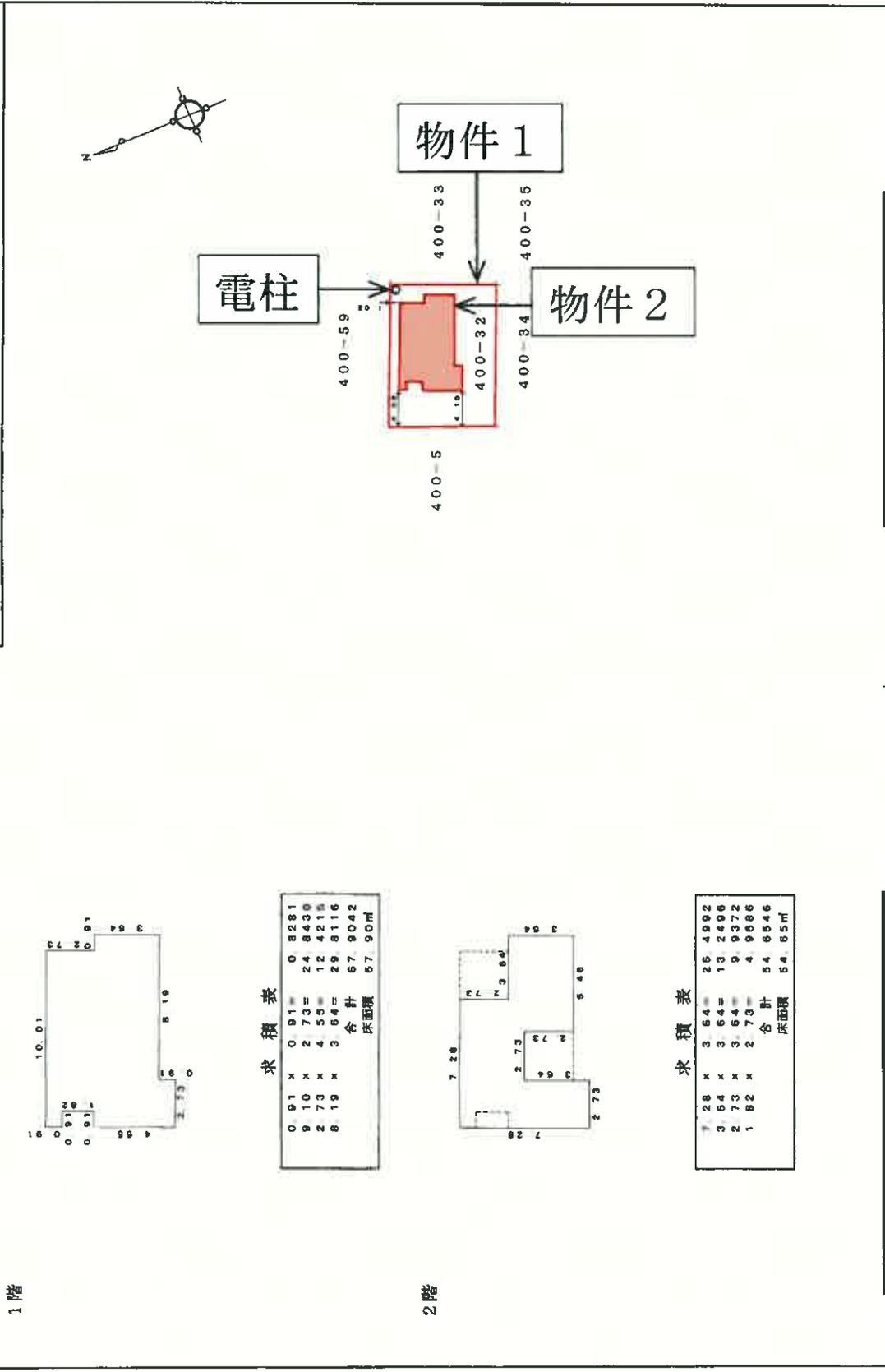
建物図面・各階平面図（概略）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

別記第2号（第七十四条第三項関係）

建物図面  
各階平面図

家屋番号 400番32  
 建物の所在 龜山市龜田町宇落崎400番地32



求積表

0.91 x 0.91 =	0.8281
9.10 x 2.73 =	24.8430
2.73 x 4.55 =	12.4215
8.19 x 3.64 =	29.8116
合計	67.9042
床面積	67.90㎡

求積表

7.28 x 3.64 =	26.4992
3.64 x 3.64 =	13.2496
2.73 x 3.64 =	9.9372
1.82 x 2.73 =	4.9686
合計	54.6546
床面積	54.65㎡

縮尺 1 / 500

申請人

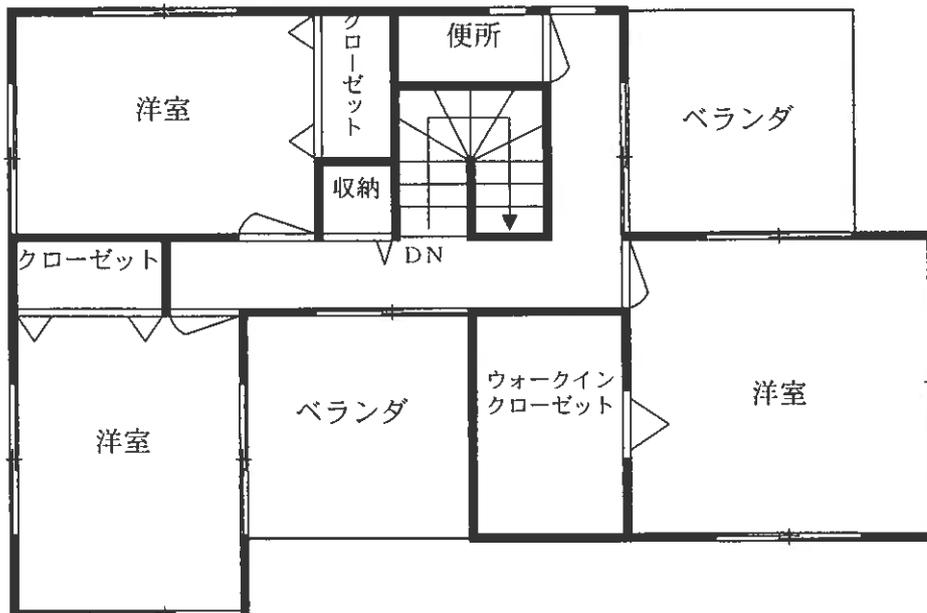
縮尺 1 / 250

作成者

建物見取図 (概略)



< 1階 >



< 2階 >