

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19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 8年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8月 4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 7月31日 午後 1時00分から 令和 8年 7月31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 6月19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 津市野田字大ケ瀬
地 番 21番844
地 目 宅地
地 積 223.63平方メートル
- 2 所 在 津市野田字大ケ瀬21番地844
家屋 番号 21番844
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.12平方メートル
2階 24.94平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造ビニールトタン葺平家建
床 面 積 約14.8平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5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 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 津市野田字大ヶ瀬
地 番 21番844
地 目 宅地
地 積 223.63平方メートル
- 2 所 在 津市野田字大ヶ瀬21番地844
家屋 番号 21番844
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.12平方メートル
2階 24.94平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造ビニールトタン葺平家建
床 面 積 約14.8平方メートル



令和8年(ケ)第1号
令和8年3月10日受理
令和8年4月15日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 野 添 学

(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 | 津市野田字大ケ瀬 |
| | 地 番 | 21番844 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市野田字大ケ瀬21番地844 |
| | 家屋 番号 | 21番844 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.12平方メートル
2階 24.94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"/> 公図のとおり <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"/>														
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異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:軽量鉄骨造ビニールトタン葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約14.8㎡</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:軽量鉄骨造ビニールトタン葺平家建		床面積:約14.8㎡						
{	種類:物置														
	構造:軽量鉄骨造ビニールトタン葺平家建														
	床面積:約14.8㎡														
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空き家の状態で使用している <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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
<p>■ 近隣住民</p> <p>■ B (所有者の長女)</p>	<p>本件建物には現在どなたも住んでいらっしゃいません。住まわれていたAさんは施設に入られたと聞いていますが、どこの施設かも分かりませんし、どなたにお聞きしたら分かるのかも知りません。</p> <p>1 私は本件物件所有者Aの長女です。母Aは、現在施設に入所しているため、私が代わって立ち会います。</p> <p>2 母Aは本件建物で一人暮らしをしていたのですが、一昨年の11月ころに倒れて、入院を経て、現在は施設で暮らしています。</p> <p>3 銀行の方から、本件土地建物が競売にかかるとお聞きしたので、建物内の荷物はほとんど搬出してあります。</p> <p>4 本件物件は誰にも貸したりしていません。その旨の回答書は先だって執行官に送付しました。</p> <p>5 登記簿に出てくる前所有者のCというのは、Aの長男で、ここには住んでいません。</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

(3枚目)

執行官の意見

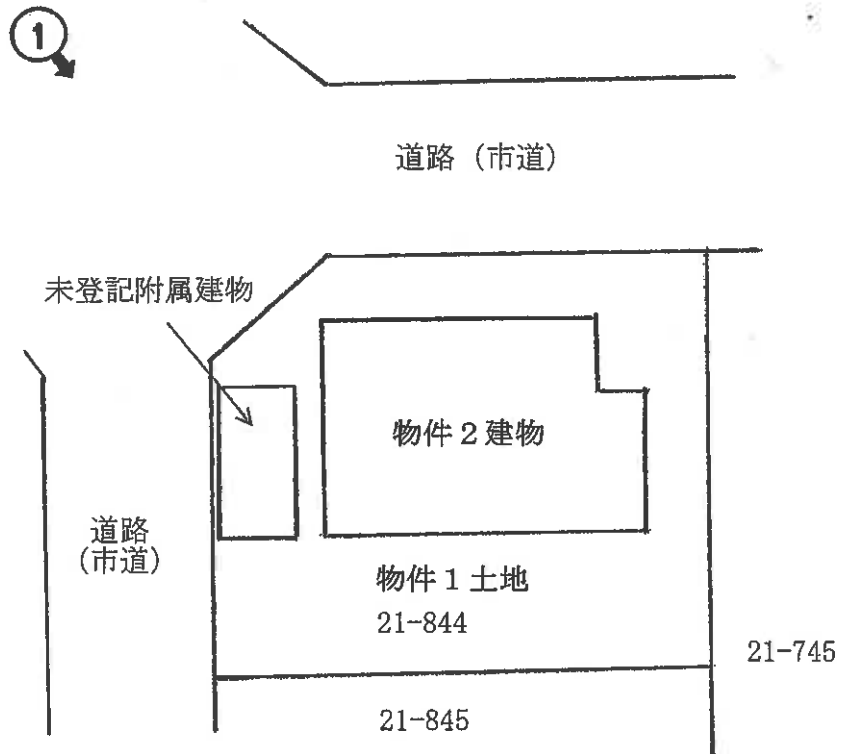
- 1 本件土地建物の現況は別添写真のとおりである。物件2建物への電気、ガスの供給は停止されていた。また、物件2建物内に家財道具類はほとんど残されておらず、エアコン等のごくわずかな動産が残置されているだけであった。
- 2 物件2建物の南西側に軽量鉄骨造ビニールトタン葺平家建の物置が存在するが、その用途性、物件2建物との位置関係を踏まえ、物件2建物の未登記附属建物と認めた。
- 3 本件物件の占有関係については、所有者から提出された占有関係に関する回答書面、調査に立ち会った同人の長女の陳述を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 4 物件2建物は、1階洋室床面や廊下部分の床面等に、踏み込むと沈下する箇所が複数存在した。また、天井部に雨漏りによると思われるシミが存在する箇所も存在した(写真⑤)。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 4月 2日 (木) 13:50-14:20	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 4月 2日 (木) 15:15-15:30	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、近隣住民から面談聴取
8年 4月 2日 (木)	執行官室	所有者宛、現地調査期日通知書及び占有関係に関する照会書を送付(4/10回答書面受理)
8年 4月 13日 (月) 9:50-10:40	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者の長女から面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月13日 目的物件は不在で施錠されていることも想定されたので、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、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)

土地建物位置関係図

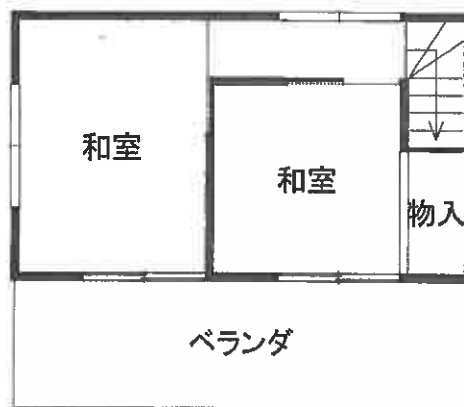


←○の印は写真の撮影位置方向番号

間取図



1階



2階



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 2 建物

未登記附属
建物

②



写真②～⑤は
物件 2 建物
内部を撮影

③



④

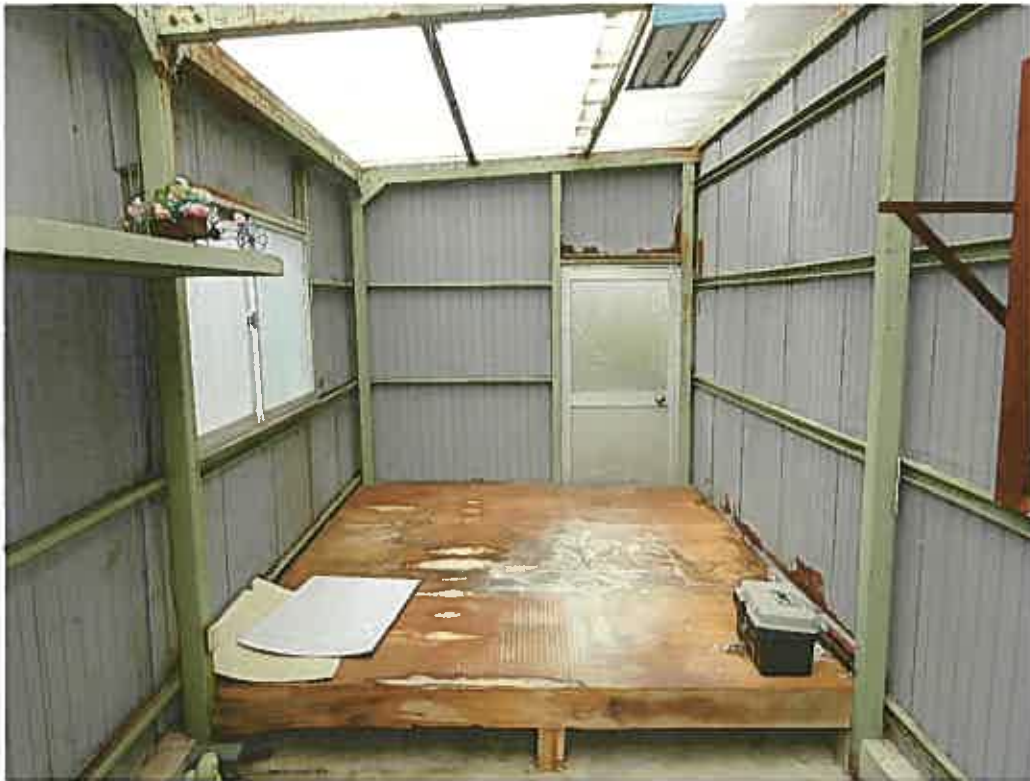


⑤



天井部のシミ

⑥



未登記附属
建物内部

令和8年(ケ)第1号	
令和8年 4月13日	現地調査
令和8年 4月16日	評価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

瀬 古 博 之 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,340,000 円
物件 2 (建物)	金 1,810,000 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
・未登記附属建物は概測数量による。

* * * 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	津市野田字大ヶ瀬	
	地番	21番844	
	地目	宅地	
	地積	223.63 m ²	
	所有者	A	
2	所在	津市野田字大ヶ瀬21番地844	
	家屋番号	21番844	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床面積	1階 73.12 m ² 2階 24.94 m ² 延べ 98.06 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
2	(未登記附属建物) 種類 物置 構造 軽量鉄骨造ビニールトタン葺平家建 床面積 約14.8m ²		

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3.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市街化調整区域内の丘陵地に、古くに開発された住宅団地内の、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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・市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：223.63㎡ ・やや不整形 ・北西側間口：約13m，南西側間口：約11m，隅切り部分あり ・カースペース部分と建物敷地部分とは約0.5mの段差があり，いずれもほぼ平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路から約0.5～1.2m高 ・南西側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高～約0.5m高 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・目的物件2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（集中プロパン）
	下水道	有（集中浄化）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第41条の規定に基づく形態制限がある（用途；専用住宅，上記公法上の規制等）。 	

(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）	昭和52年2月28日 新築		
	経 過 年 数	50 年		
	経済的残存耐用年数	1 年		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺		
	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	特になし		
床面積(現況)	1階	73.12 m ²	2階	24.94 m ²
	延べ	98.06 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居宅		
	間 取	5DK		
品 等	やや劣る			
保守管理の状況	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	<ul style="list-style-type: none"> ・床がふわふわする箇所あり。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 			

3 建物の概況及び利用状況（物件2の未登記附属建物）

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	年月日不詳
	経 過 年 数	—
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	ビニールトタン葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板など
	内 壁	外壁あらわしなど
	天 井	屋根あらわし
	床	コンクリート土間，合板など
	設 備	電気
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約14.8 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	物置
	間 取	—
品 等	劣る	
保守管理の状況	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	・特になし。	

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	30,500	1.06	223.63	0.90	6,500,000

※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・・・・・・ 1.06 <下記各条件の相乗積>
 ※小数点第3位四捨五入
 ・画地条件：1.06（方位1.05×角地1.03×形状0.98）

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	140,000	98.06	0.03	410,000
未登記 附属	60,000	約14.8	0.02	10,000
合計				420,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 - \text{観察減価率}}{(50 + 1) \times \text{観察減価率}} \right\} \times (1 - 0.50)$$

$$= 0.03$$

※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

物件2の未登記附属建物

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 - \text{観察減価率}}{-0 \times \text{観察減価率}} \right\} \times (1 - 0.60)$$

$$= 0.02$$

※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	6,500,000	0.40 法定地上権	2,600,000

※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	6,500,000	- 2,600,000	/	1.00	0.60	2,340,000
2	420,000	+ 2,600,000	1.00	1.00	0.60	1,810,000
一括価格(合計)						4,150,000

※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

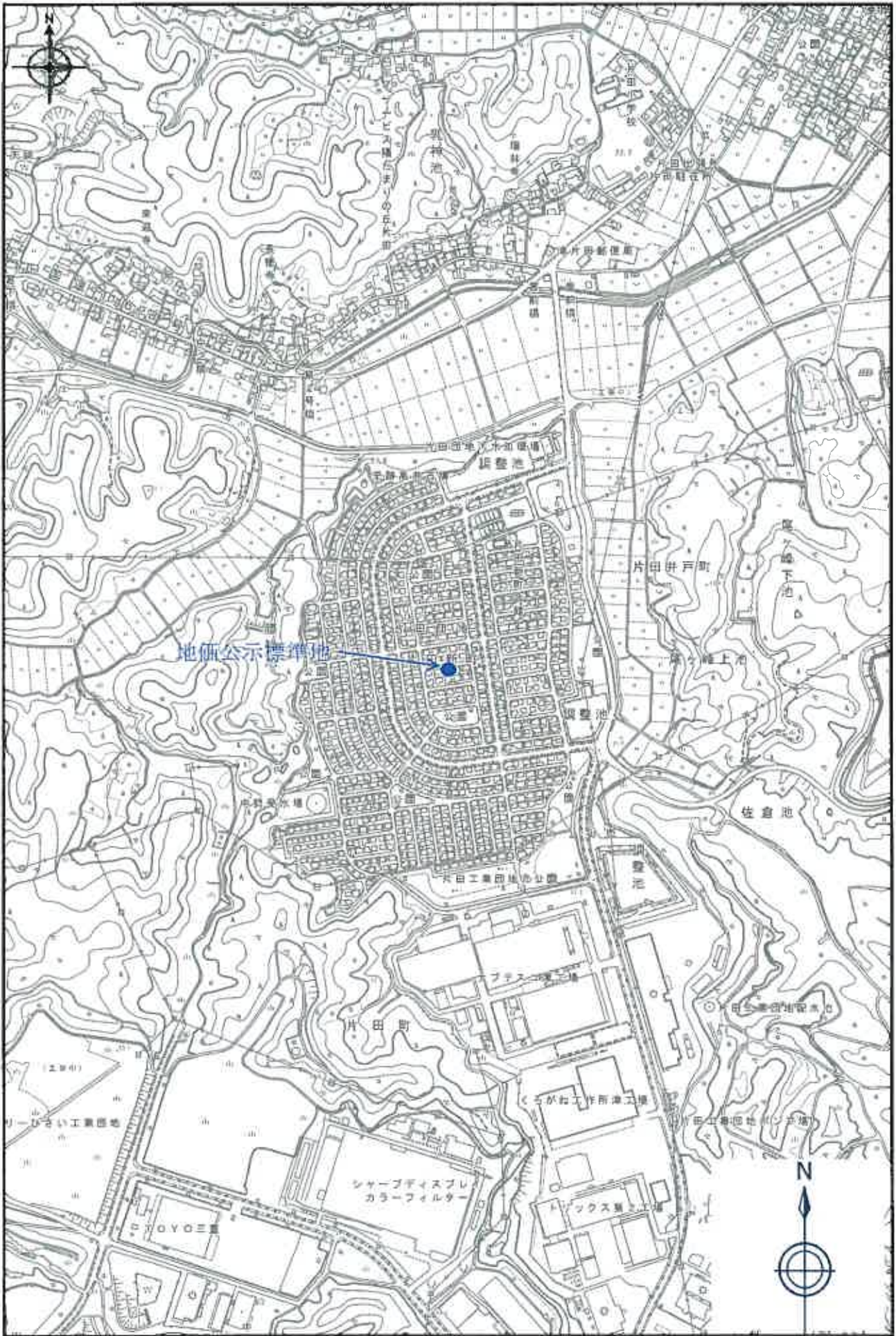
・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

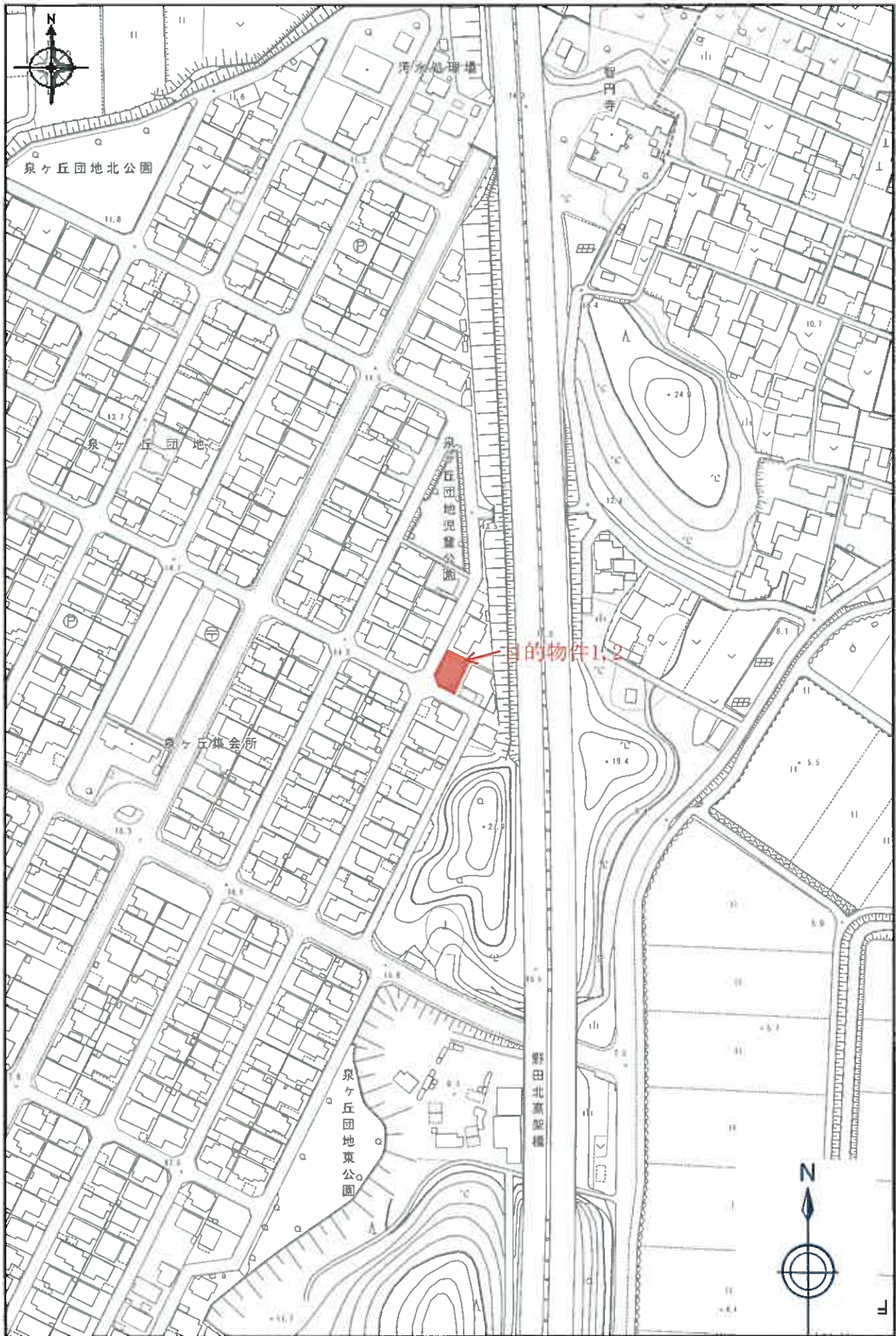
第6 附 属 資 料

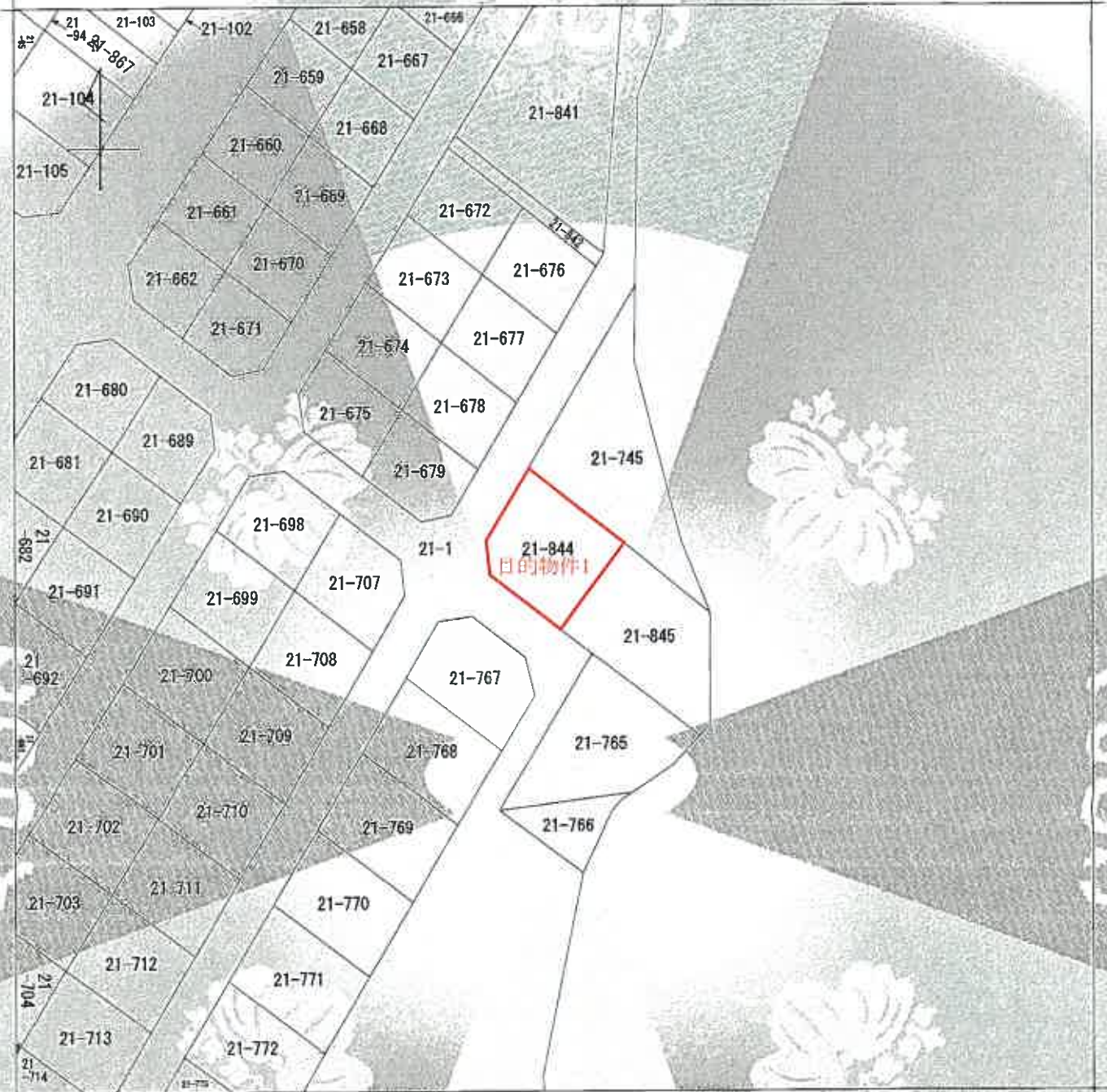
- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（縮小・法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面・各階平面図写し（同上）
- ・ 建物配置図（略・評価人作成）
- ・ 建物間取図（同上）
- ・ 仮名一覧表

以 上









(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簿等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。



請求部	所在	津市野田字大久瀬		地番	21番844		
出力縮尺	縮尺不明	積戻区分	除根系番号又は記号	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(原簿)			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。

令和8年3月18日
津地方法務局

登記官

登記年月日：昭和50年7月5日

228910

新 21-745, 21-844, 21-845

地積測量図

地積測量図
 地積測量図
 地積測量図
 地積測量図

昭和50年7月5日登記

成年月日
 昭和50年6月16日
 作成者
 申請人



目的物件I

面積計算

A 21-745
 $1026.07 \times (0.72 + 0.80) = 144.7624$
 $1. 1775 \times 144.3 = 257.2735$
 $2. 2.234 \times 144.7 = 113.297$
 $合計 = 463.7706$
 $1/2 = 231.9353$

B 21-
 $1. 1775 \times (1.027 + 0.87) = 400.774$
 $2. 151.0 \times 1.274 = 194.774$
 $合計 = 597.07$
 $1/2 = 298.535$

C 21-844
 $1. 145.5 \times 2.72 = 45.347$
 $2. 1.236 \times (1.236 + 0.77) = 90.17106$
 $合計 = 417.2606$
 $1/2 = 208.6303$

D 21-
 $1. 1775 \times (2.357 + 0.72) = 2970.146$
 $2. 2846 \times 1.24 = 2695.224$
 $合計 = 5665.37$
 $1/2 = 2832.685$

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。
 令和8年9月18日 地籍課

登記官

登記年月日：昭和52年3月10日
059157

家屋番号	21-844
建築物の所在	津市大字野田字大ヶ瀬 21-844

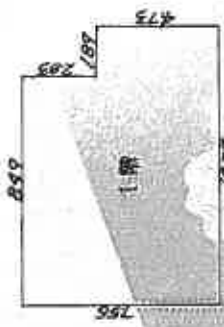
各階平面図 S = $\frac{1}{200}$



平面計算

$6.00 \times 3.78 = 22.92$

2階床面積 22.92㎡



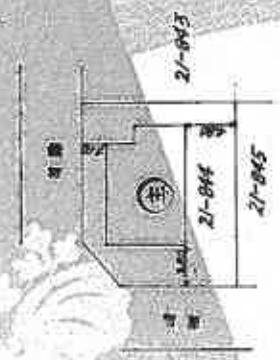
平面計算

$8.59 \times 2.83 = 24.0267$
 $10.38 \times 4.73 = 49.0974$
計 = 73.1241

1階床面積 73.12㎡

昭和52年3月10日登記

建物図面 S = $\frac{1}{500}$



A4判に縮小

昭和五十二年三月八日
作成年月日

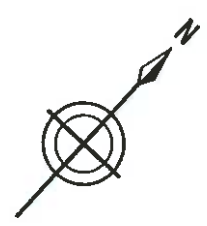
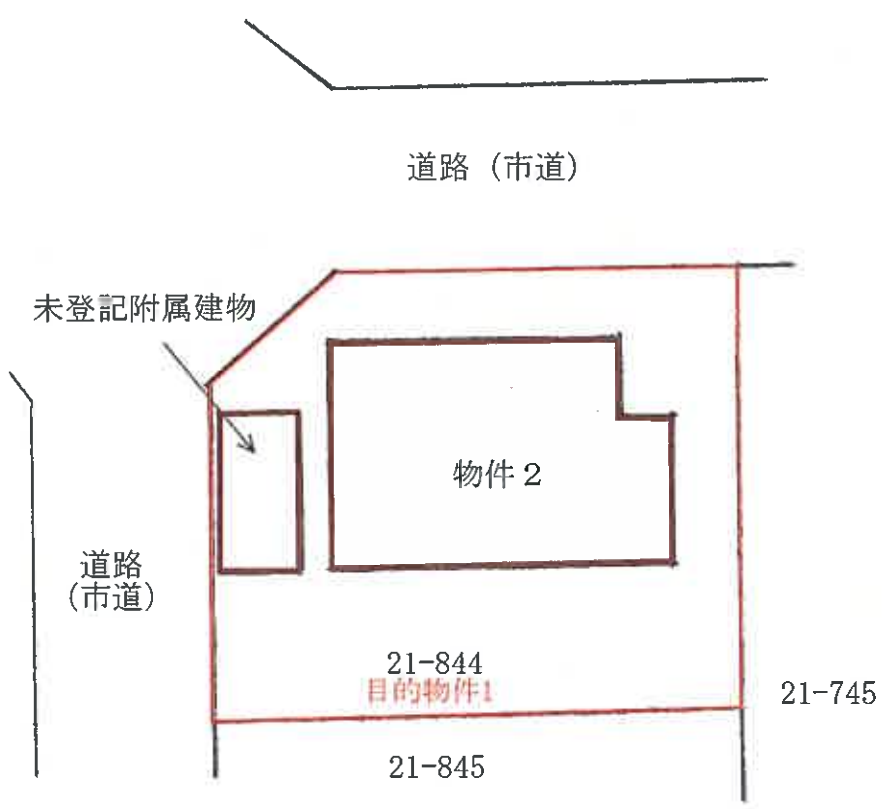
作製者

申請人

縮尺	$\frac{1}{500}$	200
----	-----------------	-----

令和5年3月18日 津市方法務局
これは図面に記録されている内容を確認した図面である。

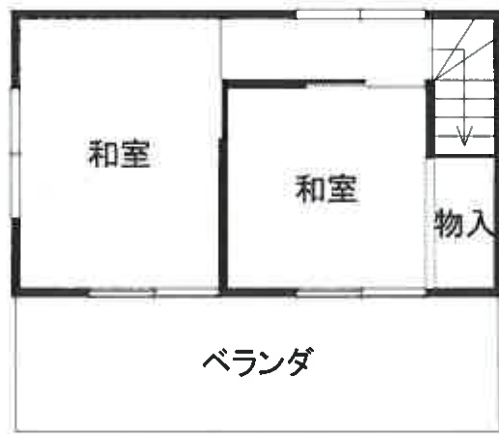
登記簿



建物配置図



1階



2階

目的物件2



建物間取図