

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 長谷川 奈 美

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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 6 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 10 月 2 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 2 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 8 月 21 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 | 津市白塚町字小山 |
| | 地 番 | 3 3 3 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市白塚町字小山 3 3 3 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 3 3 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 0 1 平方メートル
2 階 6 7. 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 3 日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 長谷川 奈 美

-
- 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 津市白塚町字小山
 地 番 3 3 3 7 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 3. 5 3 平方メートル

- 2 所 在 津市白塚町字小山 3 3 3 7 番地 8
 家屋 番号 3 3 3 7 番 8
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4. 0 1 平方メートル
 2 階 6 7. 2 3 平方メートル



令和8年(ケ)第10号
令和8年3月26日受理
令和8年5月7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 津市白塚町字小山
- 地 番 3 3 3 7 番 8
- 地 目 宅地
- 地 積 2 2 3 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 津市白塚町字小山 3 3 3 7 番地 8
- 家屋 番号 3 3 3 7 番 8
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 8 4 . 0 1 平方メートル
2 階 6 7 . 2 3 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	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐		
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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者 A の元配偶者)	1 私は所有者 A の元配偶者です。 A とは本年 1 月に離婚しています。 2 A は現在事情があつて調査に立ち会えませんので、建物の鍵を A から預かっている私が代わりに立ち会います。 時折郵便物を確認しにここに来るのですが、その際に執行官が差し置いた通知を見てご連絡しました。 3 元々、本件建物には A、私と子供が住んでいましたが、現在私は他所に住んでいますし、子供は就職してここには居住していません。 本件建物内の荷物は A のものという理解で結構です。 4 本件建物の内壁に猫によると思われる引っ掻き傷があるということですが、飼っていた猫は昨年 1 1 月ごろに死んでしまい、今はペットを飼っていないと思います。 5 本件建物の屋根の一部は一体型のソーラーパネルになっています。 建築当初からのものです。 6 本件建物はオール電化住宅ではなく、ガスを利用して発電機を回して発電、給湯等を行う設備がついています。 ただ、浴室に設置されたタッチパネルにエラー表示が出ていたように思いますので、修理しないと一部の機能が使えないかも知れません。

執行官の意見

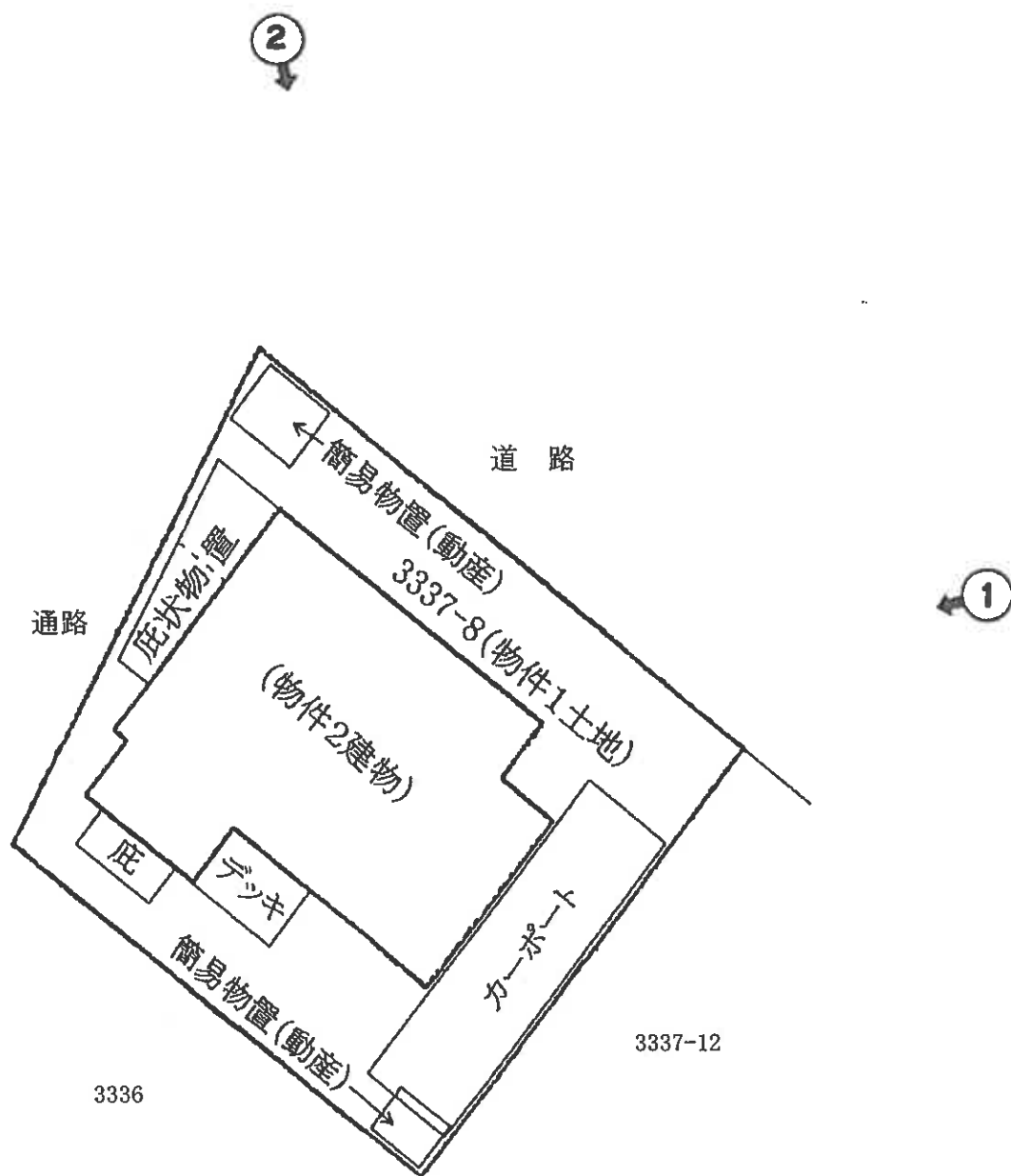
- 1 本件物件所在地には、所有者Aの名字が記載された表札が存在した。
- 2 本件物件所在地に初回臨場した際、通知書を差し置いたところ、それを見たAの元配偶者Bから当職に連絡があり、立入調査に当たっては同人の立会いを得た。
- 3 本件物件の占有関係については、関係人の陳述、AとBは既に婚姻を解消し、Bは既に本件物件所在地に居住していない事実、第三者占有の徴表がない物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 4 土地建物位置関係図記載の位置に、カーポート(約26.5㎡)、庇状物置(約9㎡)、庇(約2.9㎡)、ウッドデッキ(約4.8㎡)が各存在する(いずれも附設工作物)。
- 5 敷地内の2箇所に存在するスチール製簡易物置は、いずれも動産である。
- 6 本件建物の内壁のクロスや建具には、猫によると思われる引っ掻き傷が散見された(写真③、⑥)。

(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
8年 4月 2日 (木) 10:40-11:10	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 4月 3日 (金) 11:20-11:30	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
8年 4月 6日 (月) 12:10-12:15	電話	所有者の元配偶者から電話聴取、現地調査日程調整
8年 4月14日 (火) 9:25-10:25	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者の元配偶者から面談聴取、評価人同行
8年 4月30日 (木) 10:10-10:30	津市役所	住民票及び戸籍関係調査
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、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。 ☐		

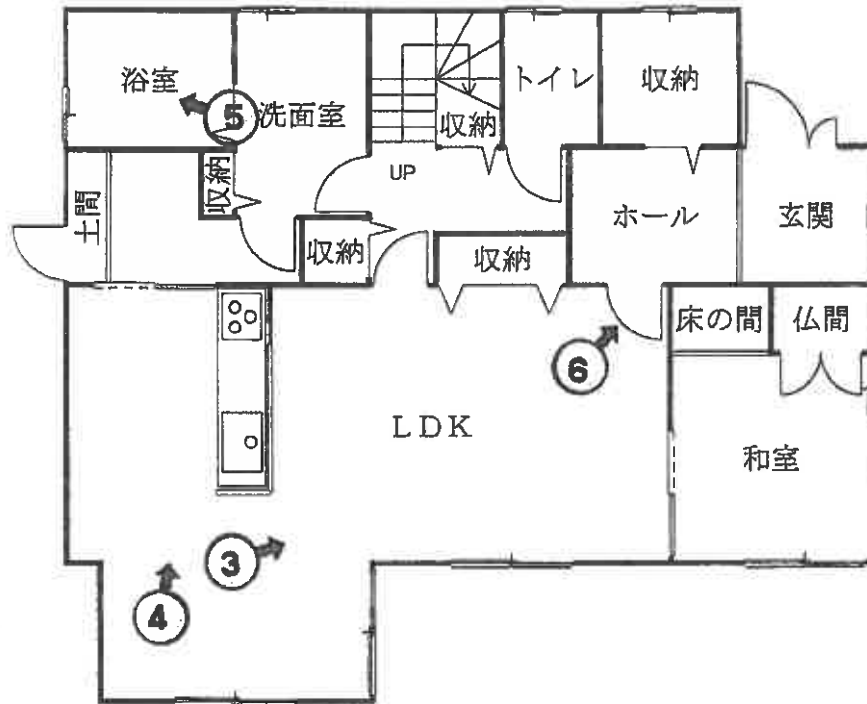
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

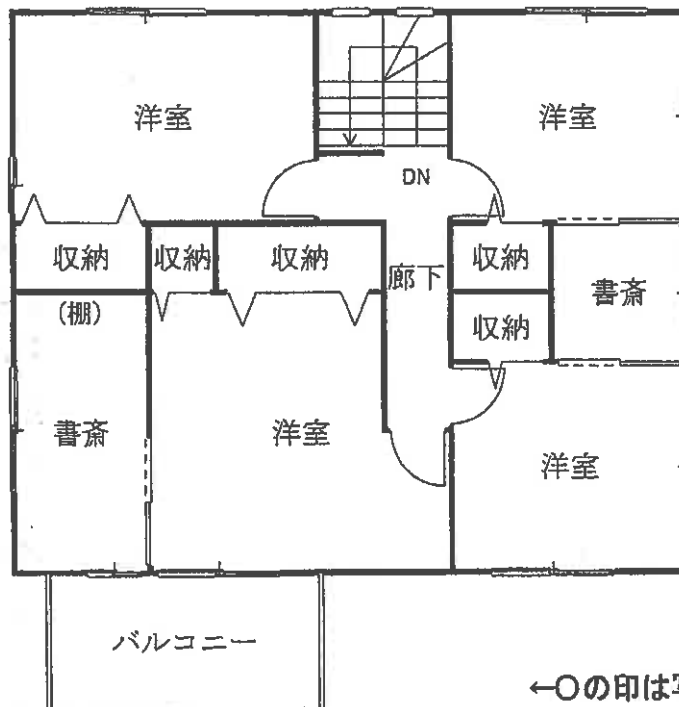


←○の印は写真の撮影位置方向番号

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

物件1土地

②



物件2建物

底状物置

物件1土地

簡易物置(動産)

(8枚田)

③

写真③～⑥は
物件2建物の
内部を撮影



建具の傷み

④



⑤



⑥



壁クロスの傷み

(10枚目)

令和8年（ケ）第10号			
令和	8年	4月14日	現地調査
令和	8年	4月30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 11,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,400,000 円
物件 2 (建物)	金 9,100,000 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	津市白塚町字小山	
	地番	3 3 3 7 番 8	
	地目	宅地	
	地積	223.53 m ²	
	所有者	A	
2	所在	津市白塚町字小山 3 3 3 7 番地 8	
	家屋番号	3 3 3 7 番 8	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建	
	床面積	1 階 84.01 m ² 2 階 67.23 m ² 延べ 151.24 m ²	
	所有者	A	
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「白塚」駅 南方・直線距離 約780m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道23号よりも東側の海寄りに位置する一般住宅を主体とした地域。	
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：223.53㎡（登記簿数量） ・形状：略台形 ・間口（北東側）：約16.9m，奥行：約14.2m ※机上概測 ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約6m（種別：市道認定なし），舗装有 ※建築基準法第42条1項2号道路 ※路面に対して概ね等高～0.1m程度高く接面 ・西側 幅員約1.6m（種別：市道認定なし），舗装有 ※建築基準法上（第42条）の道路に該当しないとのこと。 ※路面に対しておよそ0.1～0.5m程度高く接面 〔参考〕隣地3337番1及び3337番10の登記概要 3337番1（地目：公衆用道路、所有者：津市） 3337番10（地目：公衆用道路、所有者：津市）	
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	無
特 記 事 項	・カーポートあり。	

(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24年3月20日 新築
	経 過 年 数	15 年（切上）
	経済的残存耐用年数	16 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	かわら・ソーラーパネルぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロス、ボードなど
	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	84.01 m ²
	2 階	67.23 m ²
延べ	1 階	84.01 m ²
	2 階	67.23 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「間取図」 ご参照
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	・かつて飼っていた猫の引っ掻きによると思われる壁面等の損傷（クロスの剥がれなど）が目立つ。 ・本建物の脇に「発電設備」（ガスによる発電設備と思われる）と表記された機器が見られた。さらに建物脇にある別の機器はラベル記載の型式からエコウィル用の「排熱利用給湯暖房ユニット」と呼ばれている製品と推測された。 ・Bの話では屋根に太陽光発電のソーラーパネルが設置されているとのこと。	

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	30,100	0.99	223.53	1.00	6,660,000

※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・・・・・・ 0.99

・画地条件（形状、角地等）0.99

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	151.24	0.46	12,520,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{16 \text{ <注1>}}{(15 + 16) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.15 \text{ 観察減価率})$$

$$= 0.46$$

※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	6,660,000	0.40 法定地上権	2,660,000

※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	6,660,000	－ 2,660,000		1.00	0.60	2,400,000
2	12,520,000	＋ 2,660,000	1.00	1.00	0.60	9,100,000
一 括 価 格 (合計)						11,500,000

※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6m舗装道路沿いの規模約220㎡の整形地

(2) 地価調査価格：津一32

所 在 : 津市白塚町字奥起 2 4 6 6 番

価 格 : 27,700 円/m²

置：近鉄名古屋線「白塚」駅の南東方 道路距離約440m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地積：278 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北西側，幅員4.6m市道

用途指定等：市街化区域・第二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 : 共同住宅も見られる旧来の一般住宅地域

(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7月1日	27,700	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{92}$	= 30,100

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 92 (交通、環境条件格差等を考慮した)

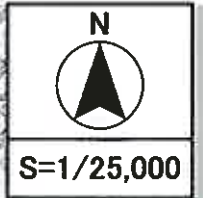
(4) 標準価格の決定

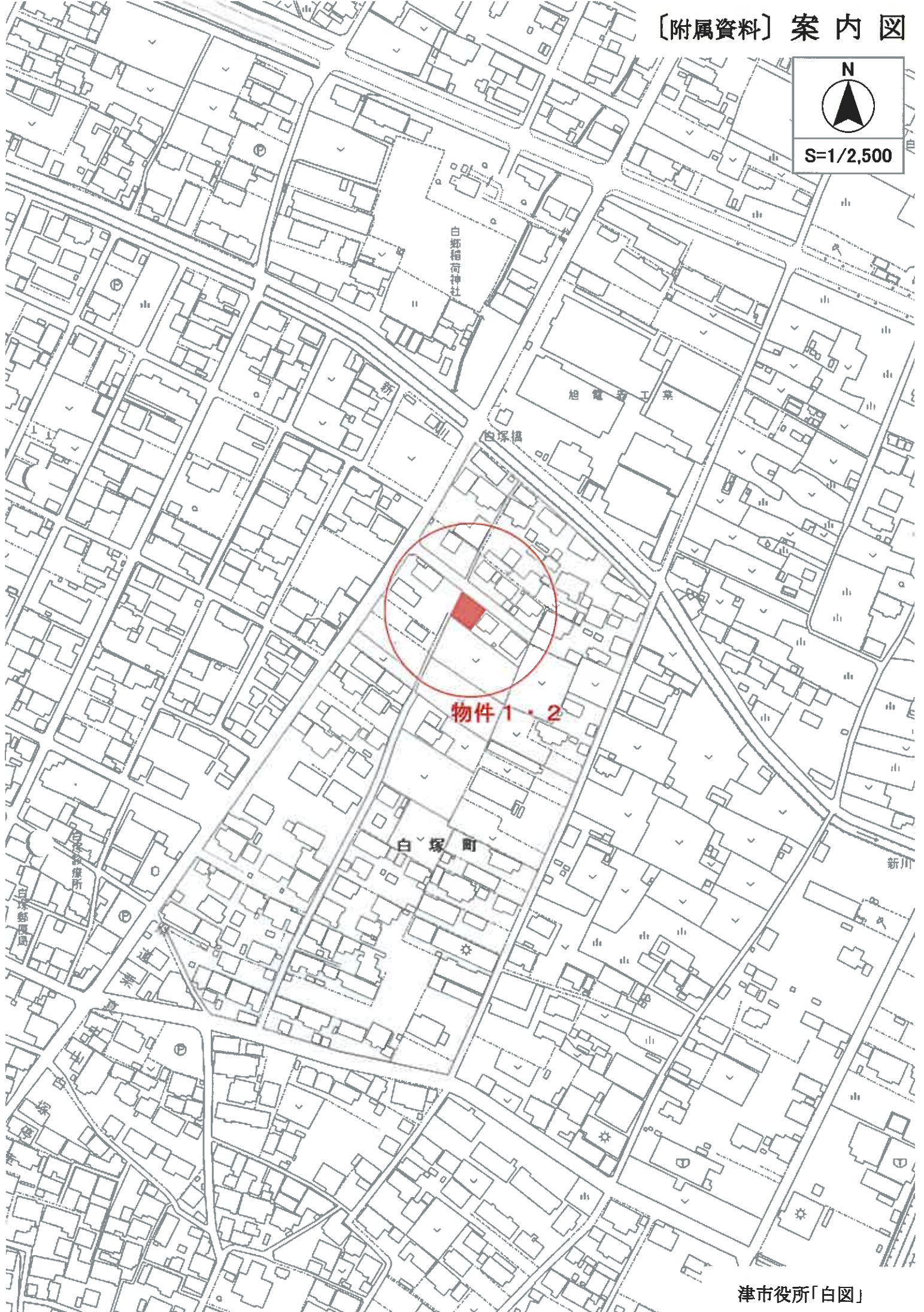
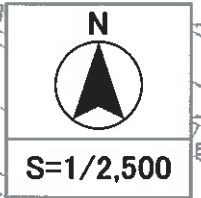
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、30,100 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 30,100 円/m²

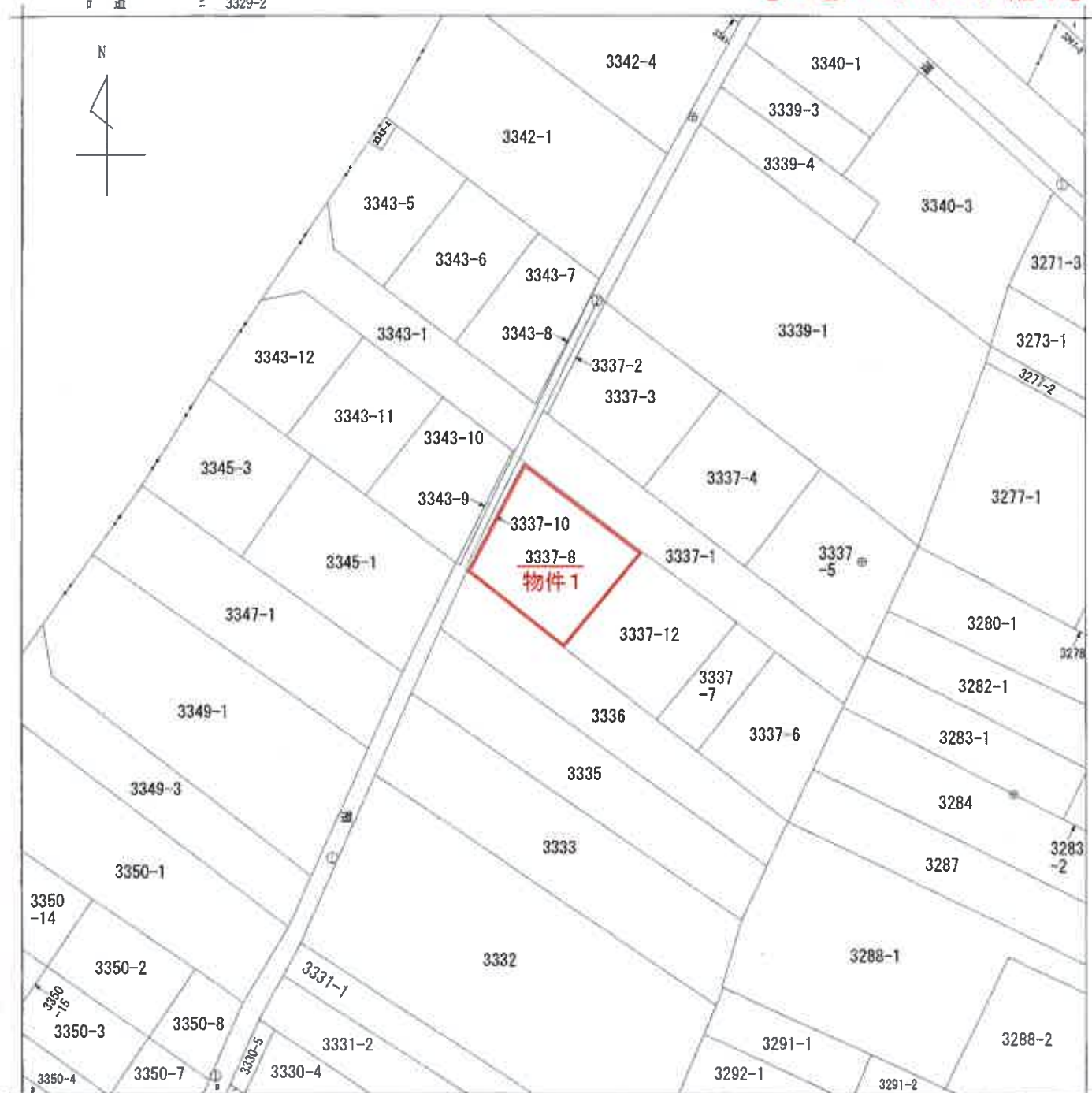
附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図





イ	3267-1	ハ	3329-1	ホ	3350-5
ロ	道	ニ	3329-2		



地番区域見出

白塚町

請 求 部 分	所 在	津市白塚町字小山				地 番	3337番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	昭和52年3月1日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

土地の所在

点	姓名	入盟数	盟费	备注
10427		-127054.075	48368.891	盟费多分点
10432		-127074.819	48690.244	盟费多分点
10434		-128044.325	48750.052	盟费多分点

坐标系：世界测地切系

凡例	
田	コンクリート被
畑	プラスチック被
◇	金属プレート
⊕	金属板

(単位: m)

(單位:元)

(平成 22 年 6 月 5

縮尺

申請人

1/250

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8年2月5日 津地方方法務局

今日08年2月5日

舞臺方丈錄

真証實

登記年月日：平成24年3月22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8年2月5日 津地方法務局

登記官

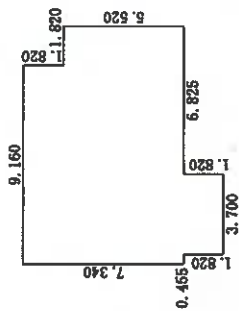
建物図面
各階平面図

【物件2】

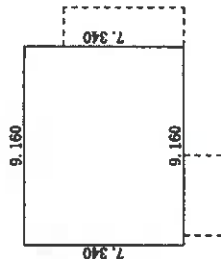
家屋番号 3337番8

建物の所在 津市白塚町字小山3337番地8

1階



2階



(会員専用)

作成者

月21日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【A3をA4サイズに縮小】

別記第二号（第七十四条第三項関係）

物件 2 建物

