

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 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

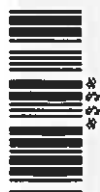
入札期間	令和 8 年 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 日 午前 9 時 50 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 2 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 180, 000 4, 944, 000	一括	1, 236, 000	83, 326	18, 899
1	1, 070, 000				
2	5, 110, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 津市香良洲町字海面高砂 |
| | 地 番 | 3 9 4 6 番 1 0 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市香良洲町字海面高砂 3 9 4 6 番地 1 0 4 |
| | 家屋 番号 | 3 9 4 6 番 1 0 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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 津市香良洲町字海面高砂
地 番 3 9 4 6 番 1 0 4
地 目 宅地
地 積 2 5 1 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 津市香良洲町字海面高砂 3 9 4 6 番地 1 0 4
家屋 番号 3 9 4 6 番 1 0 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 7 3 . 0 0 平方メートル



令和8年(ケ)第5号
令和8年3月10日受理
令和8年5月1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 | 津市香良洲町字海面高砂 |
| | 地 番 | 3 9 4 6 番 1 0 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市香良洲町字海面高砂 3 9 4 6 番地 1 0 4 |
| | 家屋 番号 | 3 9 4 6 番 1 0 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 0 0 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 □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			
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
■ A (所有者)	1 本件物件所在地には私が一人で居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件につき第三者との間に何らの貸借関係もありません。 (本件物件に関して貸借関係がない旨の回答書面提出) 2 本件建物はオール電化住宅です。同建物には温水の床暖房を附設しており、真冬でも1か月つけるとそのあと2か月くらい保つほど暖かいです。 なお、本件建物につき、雨漏りしている箇所のような大きな不具合箇所はありません。 3 カーポートの屋根にはソーラーパネルをつけてあります。ソーラーパネルをつけたのは本件建物を建てた1年後くらいの時期です。なお、蓄電池も設置してあります。

執行官の意見

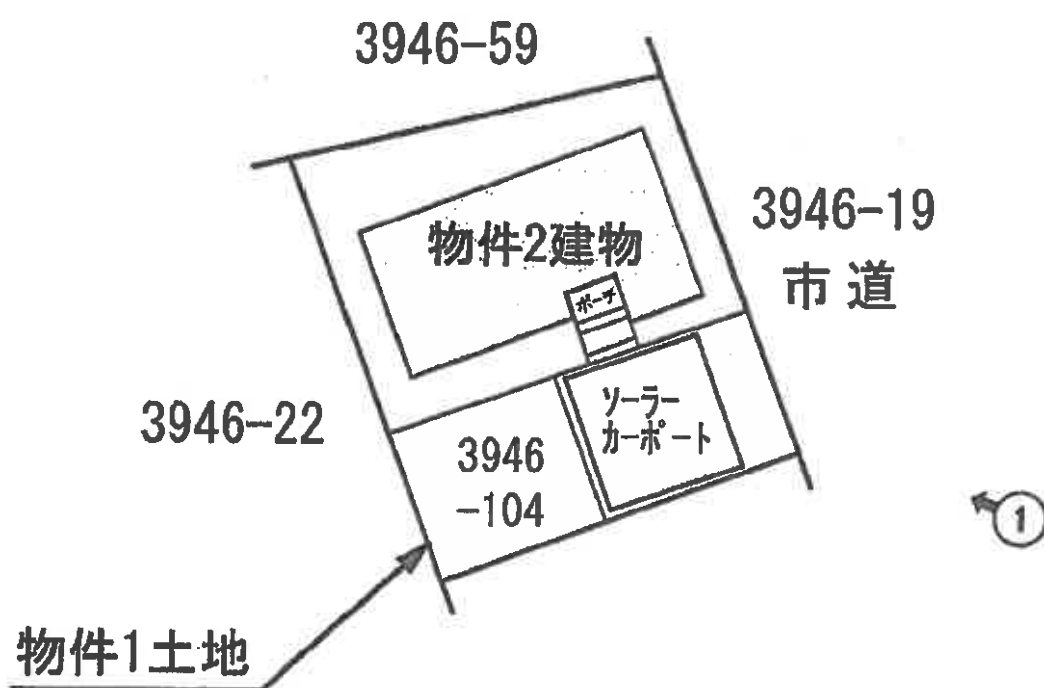
- 1 本件物件の占有関係については、所有者の陳述、同人から提出された占有関係に関する回答書面の内容並びに津市上下水道管理局に対するライフライン調査の結果を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 2 物件1土地上に附設工作物たるソーラーカーポート（約30㎡）が存在する。
- 3 関係人の陳述にある蓄電池については、動産と認めた。

(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
8年 4月 2日 (木) 9:00 - 9:30	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 4月 2日 (木) 14:00 - 14:15	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10日 (金)	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面送付 津市上下水道管理局宛、照会書面送付(4/20回答)
8年 4月13日 (月) 15:35 - 15:45	電話 執行官室	所有者から電話聴取、現地調査期日日程変更 所有者宛、現地調査期日変更通知書送付
8年 4月22日 (水) 13:20 - 13:30	津市役所	家屋平面図調査
8年 4月27日 (月) 9:55 - 10:40	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、所有者から面談聴取、占有関係に関する回答書面受理、評価人同行
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。 ☐		

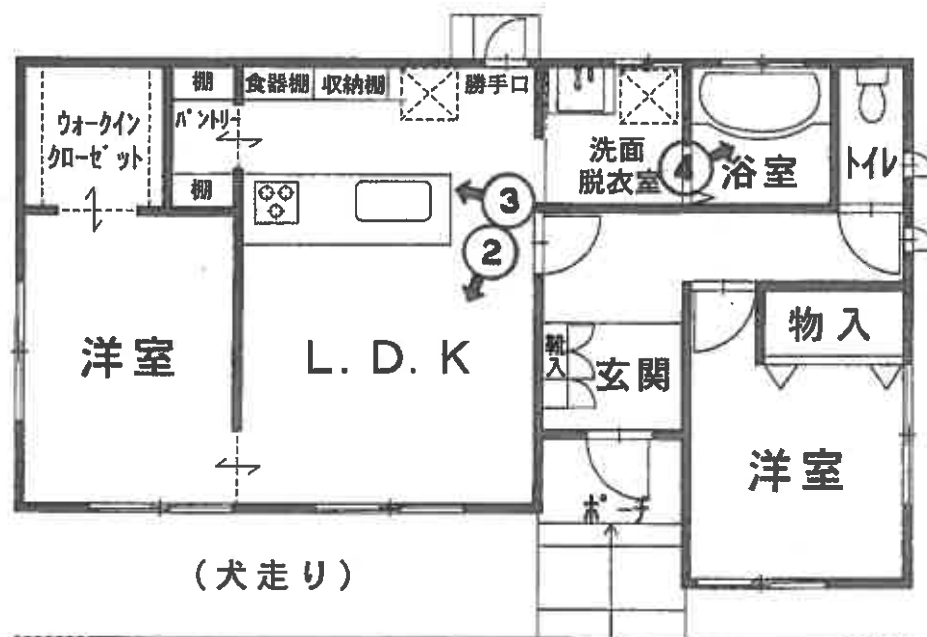
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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



←○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



写真②～④は
物件2建物の
内部を撮影

③



④



令和8年（ケ）第5号	
令和8年4月27日	現地調査
令和8年4月30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 6, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 1 1 0, 0 0 0 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 6 1 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。

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	津市香良洲町字海面高砂	
	地 番	3 9 4 6 番 1 0 4	
	地 目	宅地	
	地 積	2 5 1. 4 8 m ²	
2	所 在	津市香良洲町字海面高砂 3 9 4 6 番地 1 0 4	
	家屋番号	3 9 4 6 番 1 0 4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレートぶき平家建	
	床 面 積	7 3. 0 0 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
1	ソーラーカーポートあり。		

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 紀勢本線「高茶屋」駅，南東方，直線距離約 4.5 km (附属資料「位置図 1/25,000」参照)	
付 近 の 状 況	津市海岸部の三角洲(デルタ)地帯にある住宅地域で，香良洲公園や香良洲海水浴場に近く，周辺には水産加工場等も見られる。	
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	準工業地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域等
	そ の 他	雲出川洪水ハザードマップ浸水想定区域等
画 地 条 件	・地積251.48㎡ ・間口約15.7m，奥行約15.1m，形状はほぼ整形。 ・中間画地，平坦地。	
接 面 道 路	・北東側，幅員約4.0m市道(舗装有)，ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・ソーラーカーポートあり。(約30㎡)	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	・埋蔵文化財包蔵地(高砂遺跡)内にあるため，掘削を伴う土木工事には発掘届出書の提出等の諸般の手続きが必要である。 ・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(登記記録)	平成29年11月3日 新築
	経 過 年 数	9年
	経済的残存耐用年数	16年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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	フローリング等
	設 備	電気, 給排水, 衛生設備等
	そ の 他	オール電化住宅(温水式床暖房あり)
床 面 積 (現 況)	73.00㎡	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理状態	普通	
建物利用状況	建物所有者が住居として利用している。(詳細は現況調査報告書参照)	
特 記 事 項	・検査済証の交付あり。 ・建築時期からアスベスト含有建材等の使用の可能性は殆どないものと思われるが、詳細は不明である。	

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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	10,200	1.00	251.48	1.00	2,560,000

※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・・・・・・・・・・1.00（概ね標準的）

ウ 地 積・・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・・建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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) エ＝ア×イ×ウ
2	180,000	73.00	0.59	7,750,000

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{16 \text{ <注1>}}{(9 + 16)} \} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.59 \end{aligned}$$

※小数第3位四捨五入

観察減価率
 <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) ウ＝ア×イ
1	2,560,000	0.30	法定地上権	770,000

※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

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	2,560,000	-770,000		1.00	0.60	1,070,000
2	7,750,000	+770,000	1.00	1.00	0.60	5,110,000
一 括 価 格 (合計)						6,180,000

※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（1/25,000, 1/1,500, 評価人作成）
- ・ 地図に準ずる図面（法務局備付）
- ・ 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）
- ・ 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 4.0 m 舗装市道沿いの規模約 250 m の整形地

(2) 地価公示価格：津－34

所 在：津市香良洲町字野中676番1外
 価 格：11,800 円/㎡
 位 置：JR紀勢本線「高茶屋」駅の南東方，道路距離3.9 km
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：509㎡
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：北東側 幅員4 m 市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域内，市街化区域，第一種住居地域
 (指定建蔽率60%，指定容積率200%)
 地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(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8年1月1日	11,800	× $\frac{99.5}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{115}$	= 10,200

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (概ね標準的)

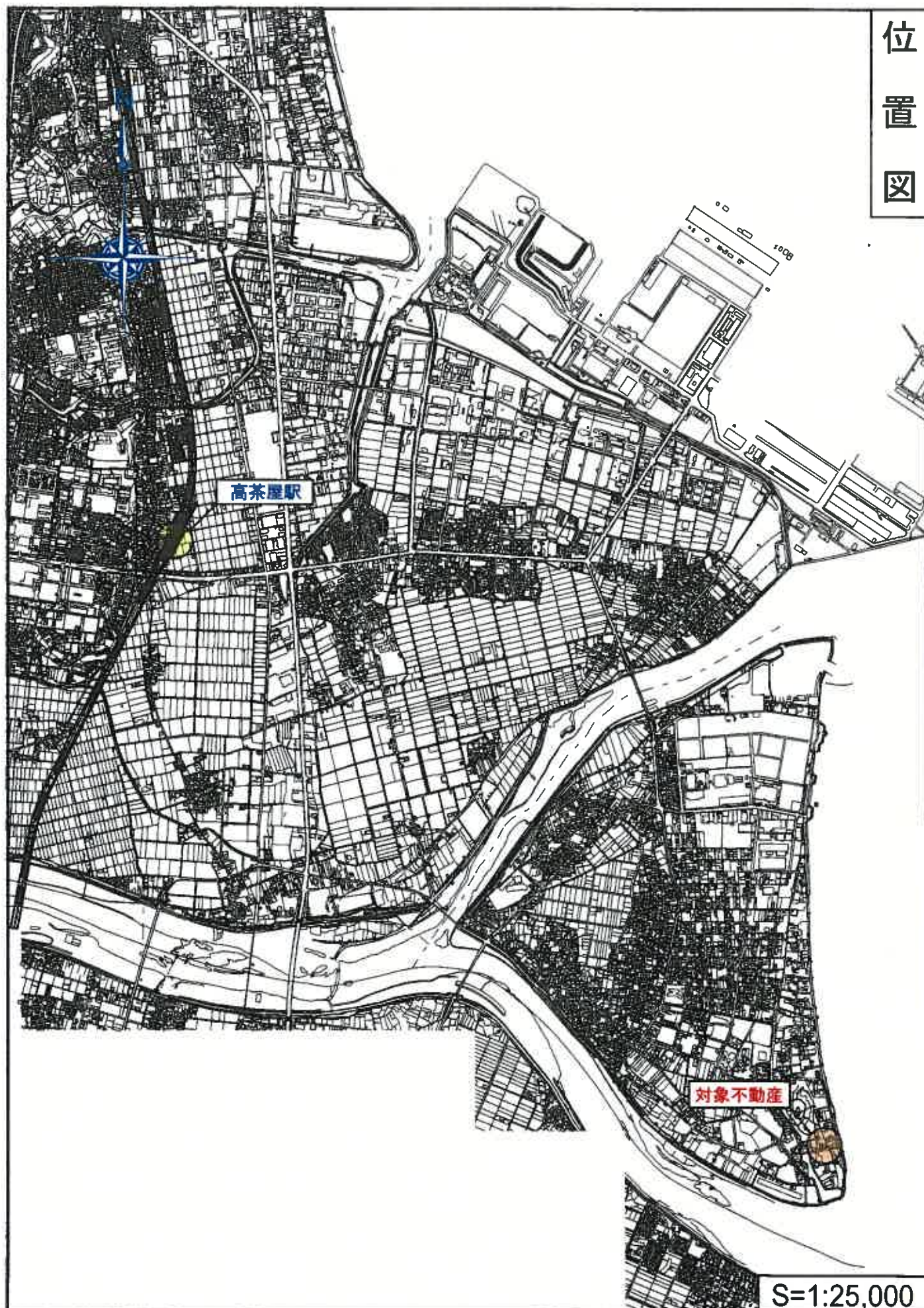
エ 主たる地域要因内訳・・・115 (街路，交通接近，環境条件格差等を考慮した)

(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，10,200 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **10,200 円/㎡**

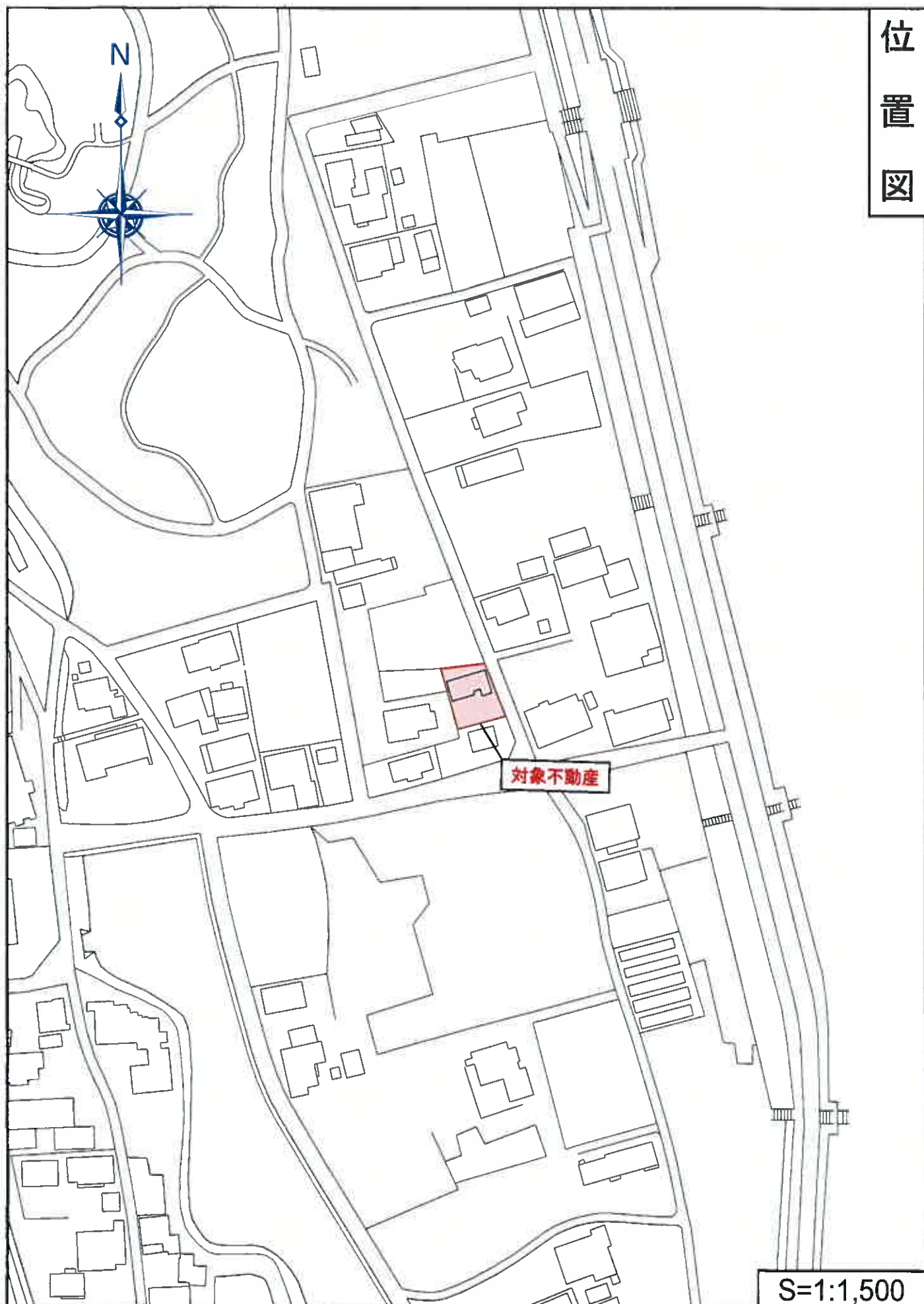
位置図

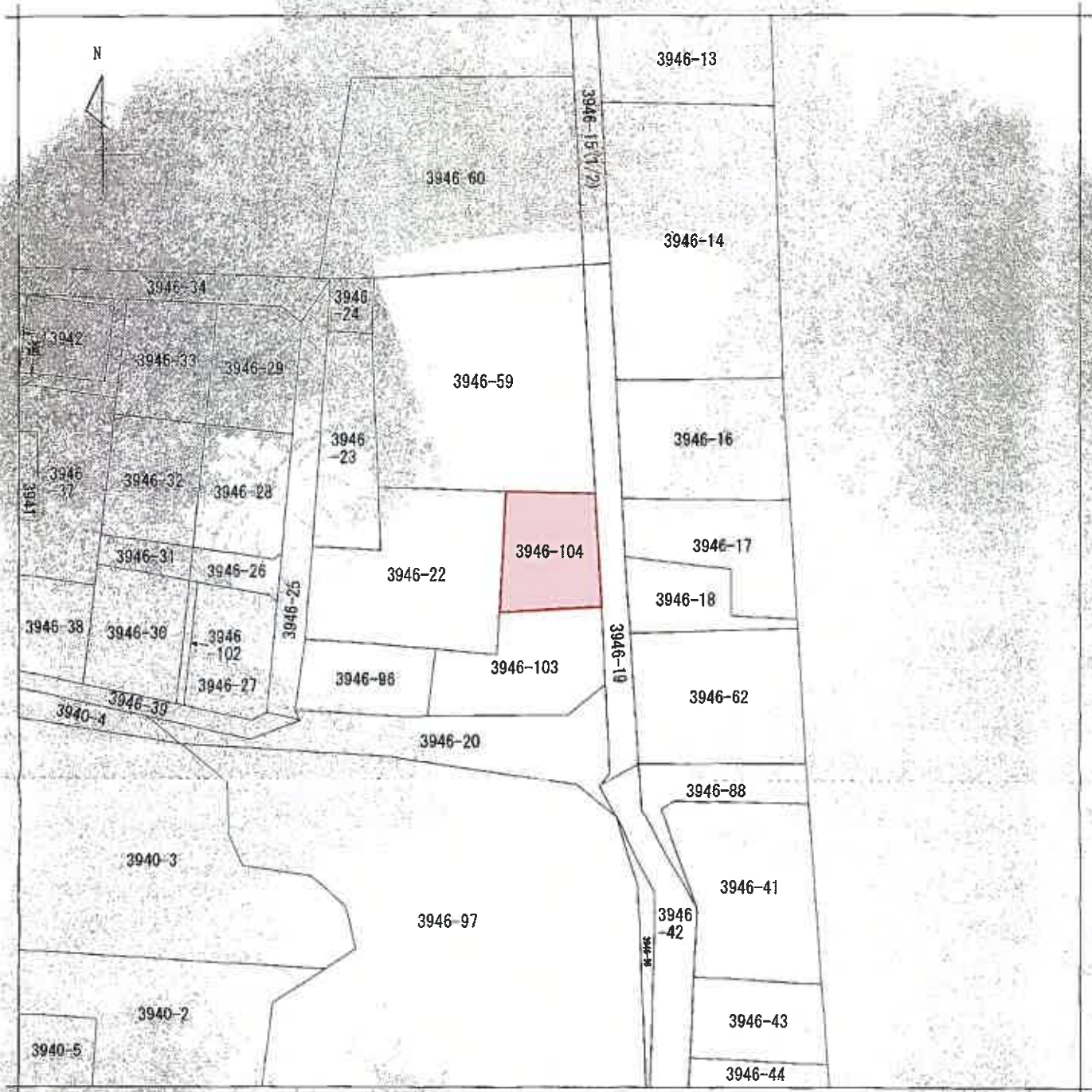


S=1:25,000

【複製利用許諾番号：Z25KC第774号】

位置図





(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が、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	津市香良洲町字海面高砂			地番	3946番104		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記載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12月19日
津地方法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成25年6月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年12月19日 津地方支務局

登記簿

請求番号 18-2

土地所在図 地積測量図

地番 3946-96 3946-103
3946-104

土地の所在 津市香良洲町宇海園高砂

面積求積表

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
3946-96	C218	-150738.256	50208.161	-682772.205478
	C313	-150748.598	50210.381	-436380.945443
	C314	-150746.559	50217.661	198711.284577
	C315	-150744.641	50228.068	137273.309844
	P1	-150744.226	50229.379	494307.318739
3946-103	P2	-150734.800	50227.728	299859.536160
			借面積	398.297999
			地積	199.14

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
3946-103	P4	-150727.408	50234.476	-555894.711416
	C45	-150733.224	50236.654	-371349.346368
	P2	-150734.800	50227.728	552005.463456
	P1	-150744.226	50229.379	-137879.645355
	C316	-150737.545	50250.503	584413.349890
	C317	-150732.596	50252.594	773236.663878
	P3	-150722.158	50248.643	260689.959884
3946-104			借面積	610.807057
			地積	305.4035285
			地積	305.40

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
3946-104	C224	-150710.929	50228.307	-1004114.085237
	P4	-150727.408	50234.476	-564082.931004
	P3	-150722.158	50248.643	1004520.822213
	C223	-150707.417	50243.063	564179.354427
			借面積	502.960399
3946-25			借面積	251.481995
			地積	251.48

合計 756.0327275

点	名	X座標	Y座標	面積
点	IN1	-150740.434	50258.106	金属板
	IN2	-150749.970	50206.907	金属板

任意座標 測量年月日 平成25年6月19日

別記第 号 (第七十四条第三項関係)



境界線の種類
コ コンクリート杭
金 金属プレート
ブ プラスチック杭
板 金 属 板
刻 刻 印
符号に
○ 図は新測量境界線
● 図は旧測量境界線

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

登記年月日：平成29年11月8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7年12月19日 津地方支務局

登記簿

図求番号：18-3

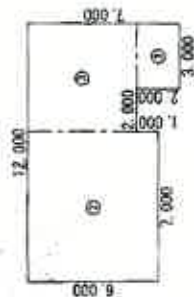
各階平面図

3946番104

建物図面

津市香良洲町宇治面高松3946番地104

建物の所在



床積算

①	2,000 × 2,000	=	5,000,000
②	7,000 × 5,000	=	42,000,000
③	5,000 × 5,000	=	25,000,000
合計			72,000,000
床面積			72.00 m ²



作成者

増尺

250

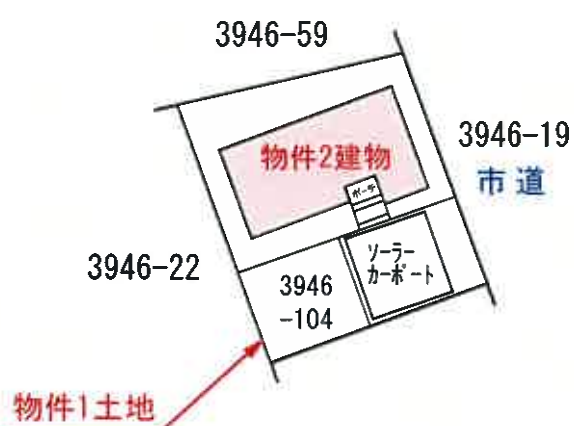
申請人

増尺

500

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

