

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 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 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 | 津市片田志袋町字坂本 |
| | 地 番 | 300番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市片田志袋町字坂本300番地15 |
| | 家屋 番号 | 300番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.94平方メートル
2階 54.30平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 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。 |
| <hr/> | |
| 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 | 津市片田志袋町字坂本 |
| | 地 番 | 300番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市片田志袋町字坂本300番地15 |
| | 家屋 番号 | 300番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.94平方メートル
2階 54.30平方メートル |



令和7年(ケ)第66号
令和8年4月3日受理
令和8年5月13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 | 津市片田志袋町字坂本 |
| | 地 番 | 300 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市片田志袋町字坂本 300 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 300 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 85.94 平方メートル
2 階 54.30 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 ☐ ある [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	☐ 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 (所有者の母)	1 所有者Aは私の子で、長男になります。 2 本件物件所在地には、私と長男夫婦、その子の4人が居住しています。
☒ A (所有者)	1 本件物件所在地には母、私ども夫婦と娘の4人が居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件について第三者との間に何らの貸借関係もありません。 2 本件建物はオール電化住宅ではありませんし、ソーラーパネルも積んでいません。下水は浄化槽処理です。 3 ペットは飼っていません。 4 本件建物につき、雨漏りのような大きな不具合はありません。

(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)

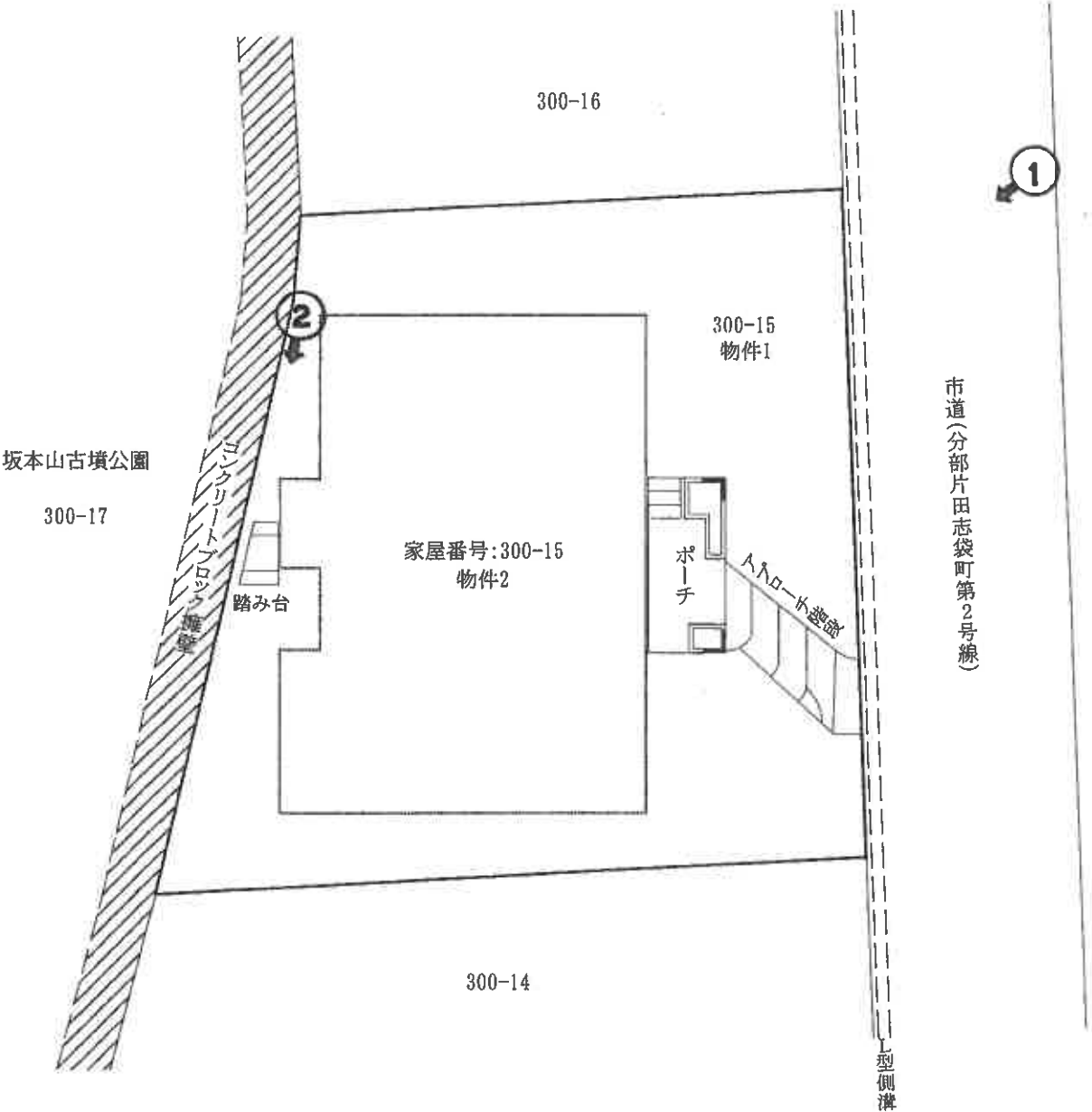
執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び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。
- 2 本件建物の 2 階北側に床面積に算入されない屋根裏収納(約16.5㎡)が存在する。また、2 階南東側洋室にロフト(約6.4㎡)が設置されている。
- 3 物件 1 土地と同土地の西側に所在する坂本山古墳公園とは高低差がかなり存在し、同公園の東端にはコンクリートブロック擁壁が存在する(写真②参照)。

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 6日 (月) 15:10-15:40	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 4月 7日 (火) 11:20-11:35	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、所有者の母から面談聴取
8年 4月 8日 (水) 11:30-11:40	津市役所	家屋平面図調査
8年 4月15日 (水) 14:00-15:15	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、評価人同行
8年 5月12日 (火) 14:35-14:45	津地方法務局	登記追加調査
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。 ☐		

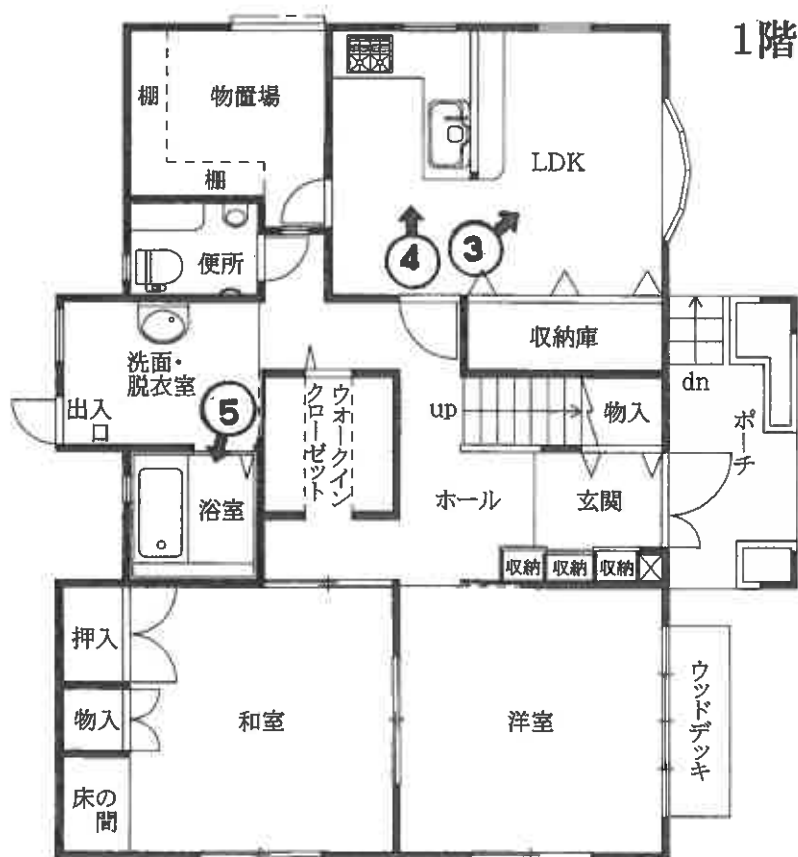
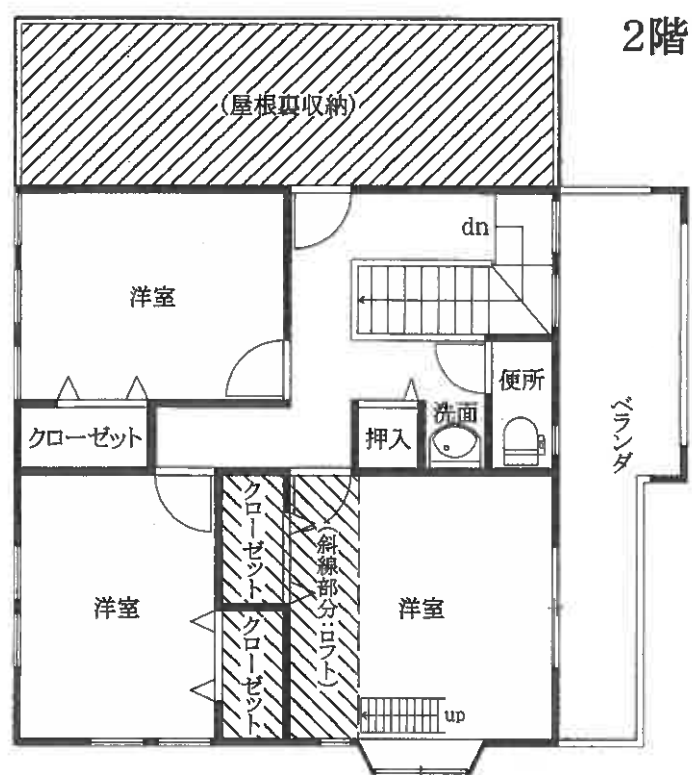
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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



←○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

坂本山古墳公園の東端に
存在するコンクリート擁壁

物件1土地

(8枚口)

③



写真③～⑤は
物件2建物の
内部を撮影

④



⑤



令和 7年 (ケ) 第 66号	
令和 8年 4月 15日	現地調査
令和 8年 5月 22日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

榊田 毅 印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 4,040,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,520,000 円	
物件2（建物）	金 2,520,000 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。
従って、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	津市片田志袋町字坂本	—
	地 番	300番15	—
	地 目	宅地	—
	地 積	209.23㎡	—
	所 有 者	A	—
2	所 在	津市片田志袋町字坂本300番地15	—
	家 屋 番 号	300番15	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造瓦葺2階建	—
	床 面 積	1階 85.94㎡ 2階 54.30㎡ 延 140.24㎡	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
—	—	—	—

* * * 以下余白 * * *

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」駅の西方・直線距離 約4.6km (別添位置図参照)	
付近の状況	津市中心市街地の西方郊外に位置し、周囲には農地や山林が見られる小丘陵地勢下に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅団地内である。なお、当団地の南東側至近を国道163号が通っている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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	—
	指定建ぺい率	70% (※特記事項参照)
	指定容積率	400% (※特記事項参照)
	防火規制	防火・準防火地域の指定無
	その他の規制	—
画地条件	・地積:209.23㎡(登記数量) ・形状:ほぼ台形 ・間口:約14.9m, 奥行:約12.1m～約15.7m ・地勢:一部に段差が見られるが、全体としてほぼ平坦	
接面道路	・東側幅員約4.8m(種別:市道「分部片田志袋町第2号線」), 舗装有, 路面から等高ないし約0.9m高い ※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	・物件2の敷地としての利用である。なお、接面道路沿いの北側部分が駐車スペースになっている。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	有 (※団地内集中プロパン)
	下水道	無
特記事項	・西側の小高くなった公園(坂本山古墳公園)との隣接部に、高さ2.4m位のブロック擁壁された法面が立ち上がっている。 ・上記小山状の公園を背にした団地東端部に位置しており、区画の整然性や住宅の連たん性がやや弱まる印象である。 ・上記公園内には周知の埋蔵文化財包蔵地である「坂本山古墳群」の指定があるが、本件土地に関しては遺跡の範囲外である。 ・本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。 ・登記記録によると、本件土地には従前、昭和48年3月5日新築の居宅(木造・瓦・スレート瓦葺2階建, 1階72.87㎡ 2階24.84㎡)が建ってお	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	り、これが平成12年8月11日に取壊されて、本件建物が再築された流れになっている。この場合、市街化調整区域に存する当団地は、いわゆる既存団地に該当するため、新たに建物を建築する際には予定建築物の用途や予定建築物の敷地規模等(敷地規模、高さ及び建ぺい率・容積率)にかかる取扱いについての定めがあるが(『三重県 開発許可制度事務ハンドブック 提案基準21:線引きにかかる既存団地の取扱いについて』のとおり)、本件建物は当初建築された住宅を建替えたものであるため、先の指定建ぺい率・指定容積率については市街化調整区域における通常の数値を記載した。
---------	---

(注) 供給処理施設の「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、目的外物件内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的外物件内への引き込みがなされていない。

* * * 以下余白 * * *

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	建築年月日(登記記録)	平成12年12月4日新築
経済的残存	経過年数	26年
耐用年数	経済的残存耐用年数	4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス中心
	天 井	ビニールクロス中心
	床	フローリング, 畳, コンクリート土間等
	設 備	台所, 浴室, 便所(1, 2階)等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 85.94㎡ 2階 54.30㎡ 延 140.24㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK+WIC+物置場
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 居室は, 1階に洋室1部屋及び和室1部屋, 2階に洋室3部屋の計5部屋である。 ・ 2階南東側の洋室にロフト(約6.4㎡)が設けられており, 又, 2階北側に屋根裏収納(約16.5㎡)が備わっている。なお, これ等については登記床面積の対象外である。 ・ 本件土地の広さは当団地の標準的な画地規模(250㎡程度)より少し小さいが, 本件建物は当方面の2階建一般住宅としては建坪がやや広めであるので, 敷地内の西側及び南側においてスペースが狭くなっている。	

* * * 以下余白 * * *

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	24,200	0.93	209.23	0.90	4,230,000

※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・・・・・・ 0.93（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

街路条件：幅員の僅かな相違は特に影響なし 1.00

環境条件（総和）：日照，通風等（－2），周辺土地の利用状況（－5） 小計 0.93

画地条件（相乗積）：形状（－3），方位（＋3），規模の相違は特に影響なし（0） 小計（0.97×1.03×1.00＝1.00）

交通接近条件，行政的条件，その他条件に関しては，何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・本件建物は敷地の最有効使用に概ね合致していると判断されるが，築年数がそれなりに経過していることや規模の面で敷地との適応の状態に少し難が窺われることから，これ等の点について相応の減価を反映させた。

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並びに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	140.24	0.12	2,520,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{4 \langle \text{注1} \rangle}{(26 \langle \text{注2} \rangle + 4 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.30) = 0.12$$

観察減価率（注3）
※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

〈注3〉観察減価率・・・・・・再入居に際してのリフォームの必要性，間取り等の個別性について総合的に考慮した。

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	4,230,000	0.40	法定地上権	1,690,000

※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断し、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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	4,230,000	- 1,690,000		1.00	0.60	1,520,000
2	2,520,000	+ 1,690,000	—	1.00	0.60	2,520,000
一 括 価 格 (合 計)						4,040,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・郊外に所在する中古住宅であるが、住宅団地内にあって一定の需要が見込めるものと判断されるため、市場性の観点からの減価は不要と判断した。

オ 競売市場修正・・・第2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。

* * * 以下余白 * * *

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)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図
- ・ 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5m舗装市道沿い(方位北向きの中間画地), 規模約250㎡の整形地

(2) 地価公示価格 : 津-38

所 在 : 津市片田新町65番3
 価 格 : 29,000円/㎡
 位 置 : 近鉄名古屋線「津新町」駅の南西方 道路距離7.8km
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 294㎡
 供 給 処 理 施 設 : 水道, ガス, 下水
 接 面 街 路 : 北側幅員6m市道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域・市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率100%)
 ※建蔽率及び容積率は地区計画に基づく
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

(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	29,000	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{120}$	= 24,200

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

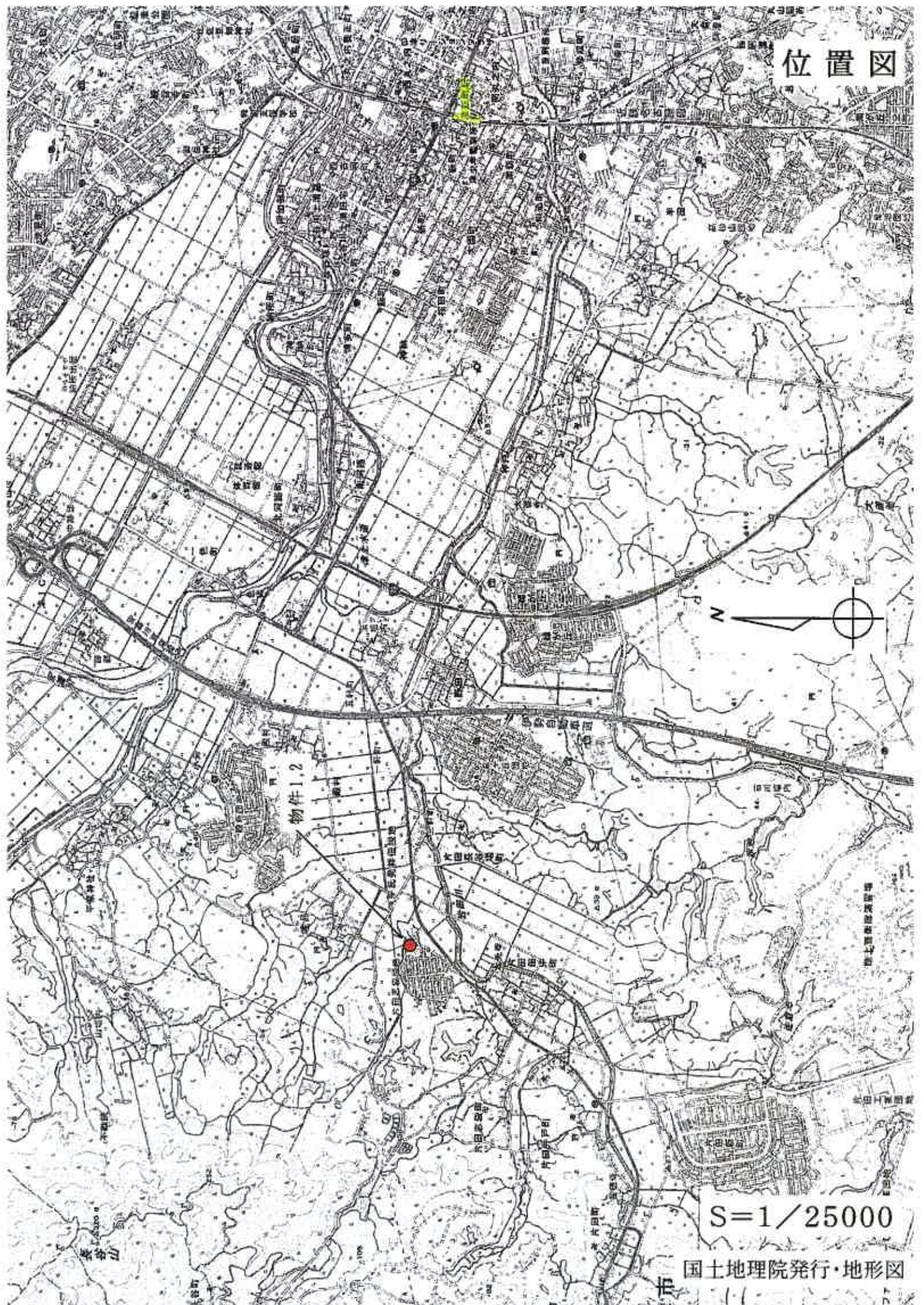
エ 主たる地域要因内訳・・・120 (街路条件, 環境条件等にかかる格差を考慮した)

(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, 24,200円/㎡と決定した。

○ 標準価格 24,200円/㎡

位置図



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図

物件1, 2

下田長一町

下田田中町

地価公示 津-38

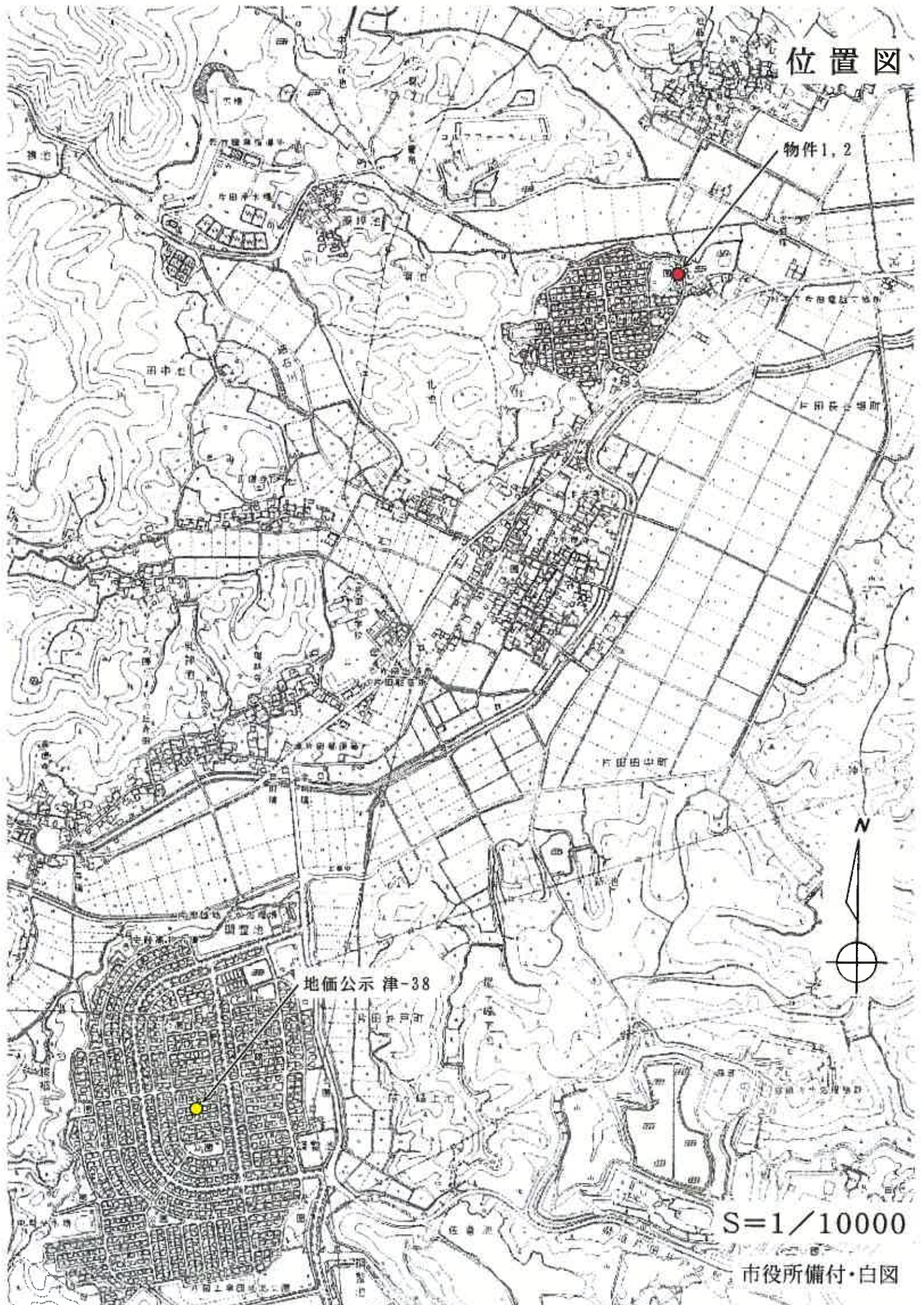
下田戸町

下田橋上町

佐藤池

S=1/10000

市役所備付・白図



位置図

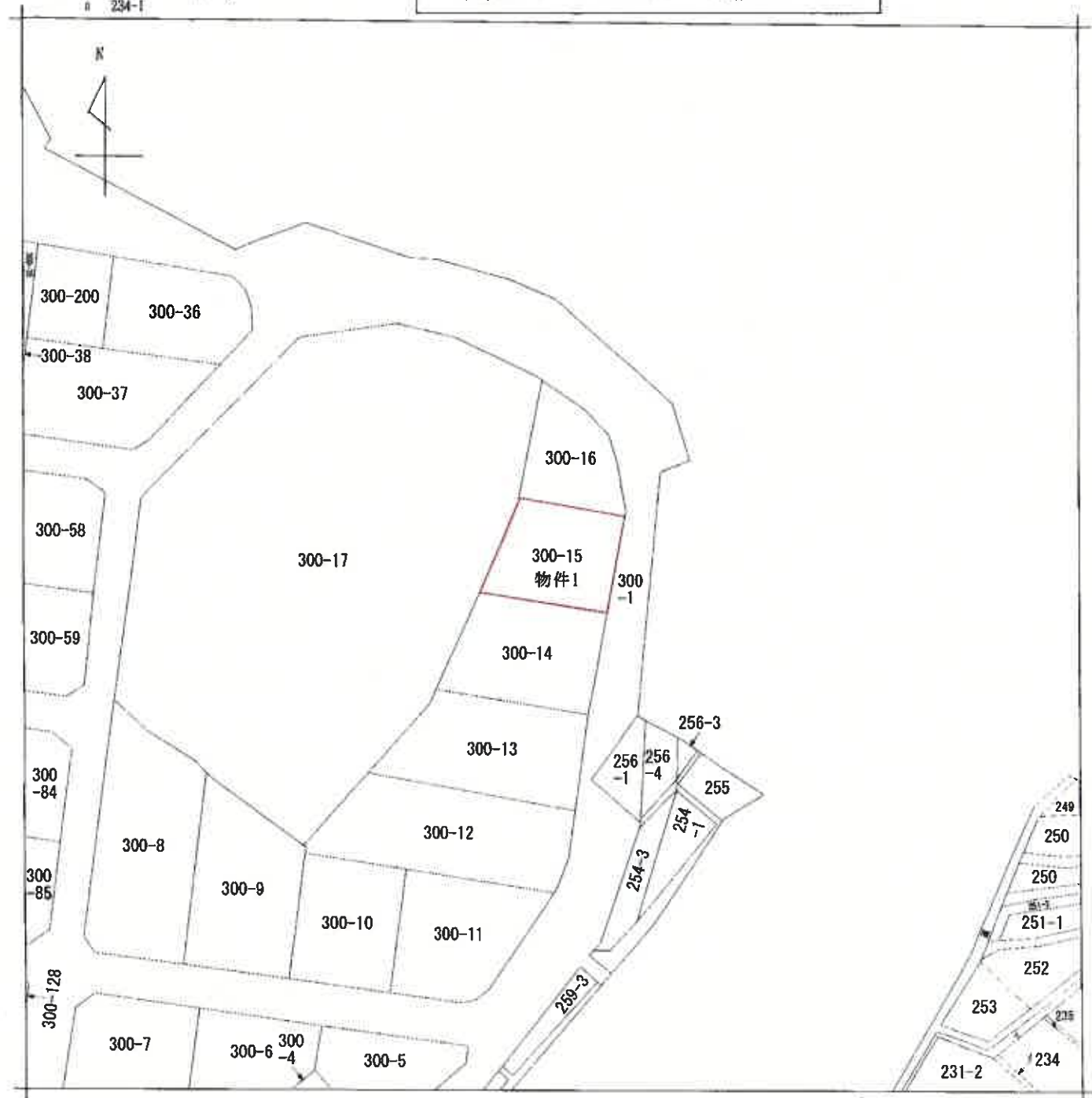


S=1/2500

市役所備付・白図

234-1
234-1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求 部	所在	津市片田志袋町字坂本				地番	300番15			
出力 縮尺	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 事項		

登記年月日：昭和46年7月11日

前 300 後
184520

300-1~-100,
-102~-104,
-108~-198,
-200~-206

新

300-1 ~ 111) 300-117

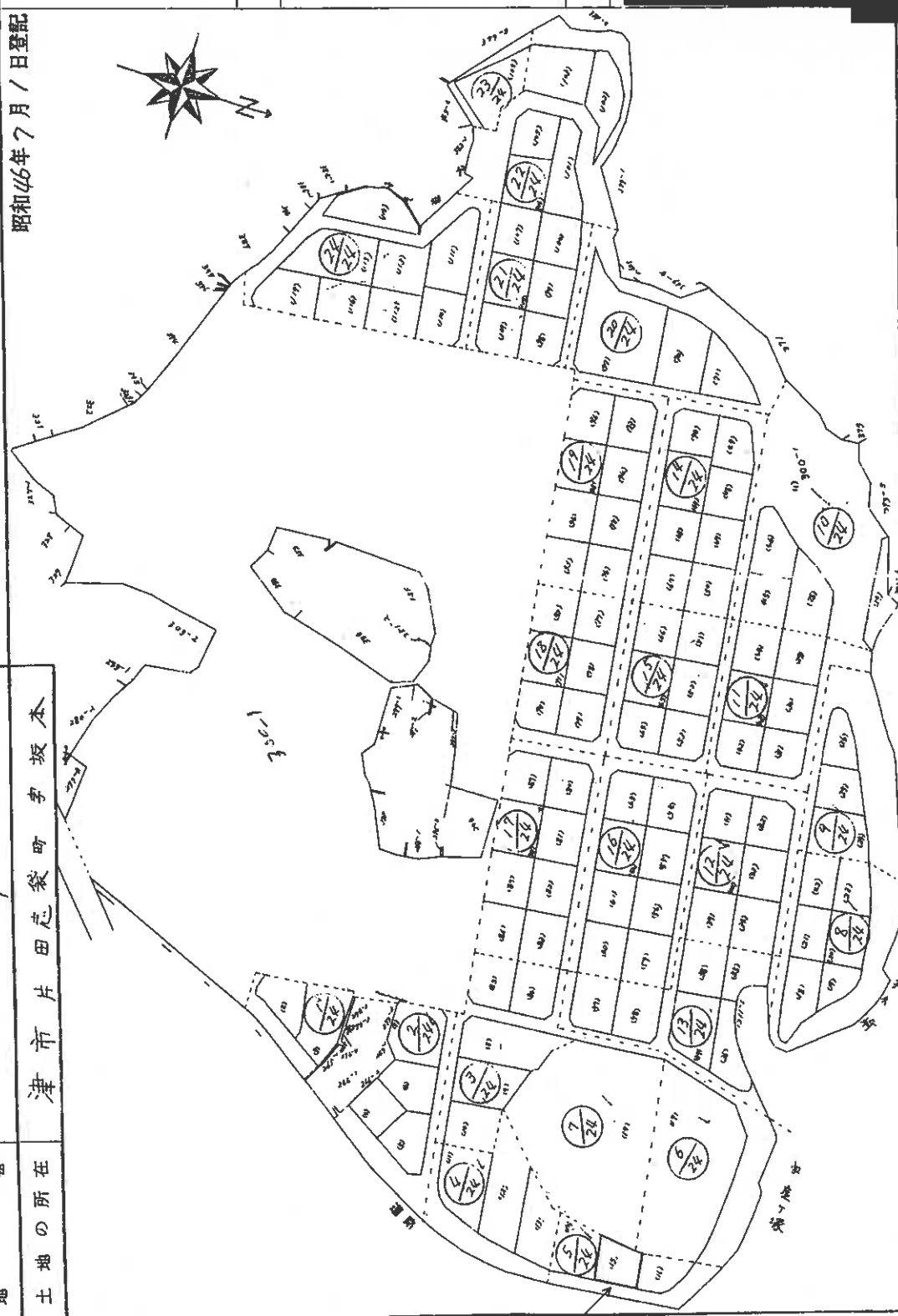
地積測量図 (金図)
土地所在図

作成年月日
昭和46年6月25日

製作者

申請人

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



物件1

縮尺 1/1500

1枚目と同様

300-1 ~ 300-117

300-1 300- 300-

津市片田志我町字坂本

地積測量圖

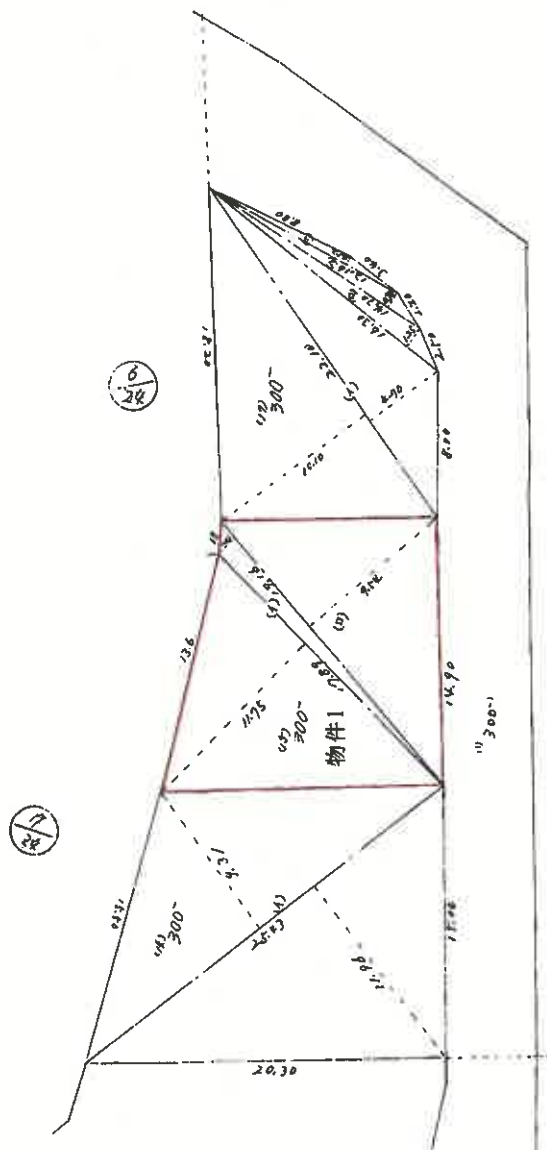
昭和46年7月1日登記

作 成 年 月 日

作者

人
醫
年

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



縮	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

1枚目と同様

300-1 ~ 300-117

寸	尺	$\frac{1}{10}$
---	---	----------------

昭和46年7月 / 日登記

10

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

法務局備付

020384

各階平面図

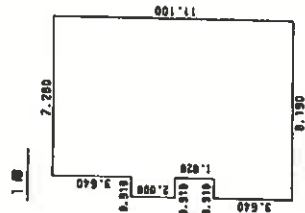
家屋番号 300番15

建物図面

建物の所在 津市片田高森町字坂本300番地15

附録第八号ノ四

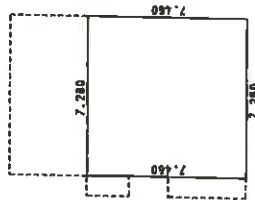
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



求積表

7.280 X 3.640	=	26.499200
8.190 X 2.000	=	16.380000
7.280 X 1.020	=	13.249600
8.190 X 3.640	=	29.811600
合 計		85.940400
所収積		85.94㎡

2 階



求積表

7.280 X 7.460	=	54.308800
合 計		54.308800
所収積		54.30㎡



作製者

平成12年12月

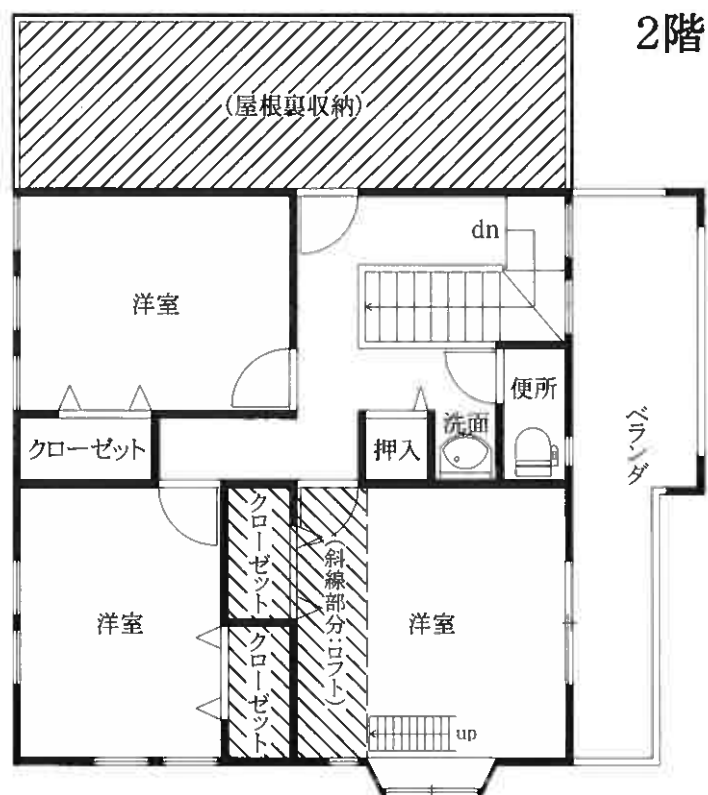
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

間取図



S=1/100

配置図 (概略把握による)

