

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 8 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 12 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 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 10 月 23 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	8,750,000 7,000,000	一括	1,750,000	125,165	28,282
1	1,660,000				
2	7,090,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津市河芸町中別保字太子
地 番 1748番1
地 目 宅地
地 積 203.17平方メートル
- 2 所 在 津市河芸町中別保字太子1748番地1
家屋 番号 1748番1
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 55.48平方メートル
2階 52.17平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約70.48平方メートル
2階 52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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 | 津市河芸町中別保字太子 |
| | 地 番 | 1748番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.17平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 津市河芸町中別保字太子1748番地1 |
| | 家屋 番号 | 1748番1 |
| | 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 55.48平方メートル
2階 52.17平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約70.48平方メートル
2階 52.17平方メートル |
|--|-------|-----------------------------------|



令和8年(ケ)第17号
令和8年6月1日受理
令和8年6月22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 | 津市河芸町中別保字太子 |
| | 地 番 | 1 7 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市河芸町中別保字太子 1 7 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 8 番 1 |
| | 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 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



(土地・建物用)

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(破産管財人) □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	土地建物位置関係図記載の位置にカーポート(約36.5㎡、附設工作物)が存在する。				
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: 1階 約70.48㎡ 2階52.17㎡ (1階につき、未登記増築部分約15㎡あり)				
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(破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を元住居の状態で管理占有している □「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 (破産者A破産管財人弁護士) ■ 不動産業者担当者	1 本件物件は、私が破産者Aさんの破産管財人として管理しています。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也没有ありません。 2 任意売却を検討中で、建物の鍵は不動産業者に預けてありますので、立入調査については不動産業者の担当者と打ち合わせて実施してください。 1 破産管財人の弁護士さんから鍵を預かっていますので、当方で立ち会います。 2 建物内の荷物は所有者Aさんが残していったものです。所有者が古物商を営んでいた関係もあるのか、多くの動産類が残されたままです。 3 この境界紙(写真①中に写るもの)が境界になると思います。なお、その先、北西に延びる延長線にあったと思われる金属標は、舗装面から取れてしまっていますが、境界ははっきりしていると思います。

(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)

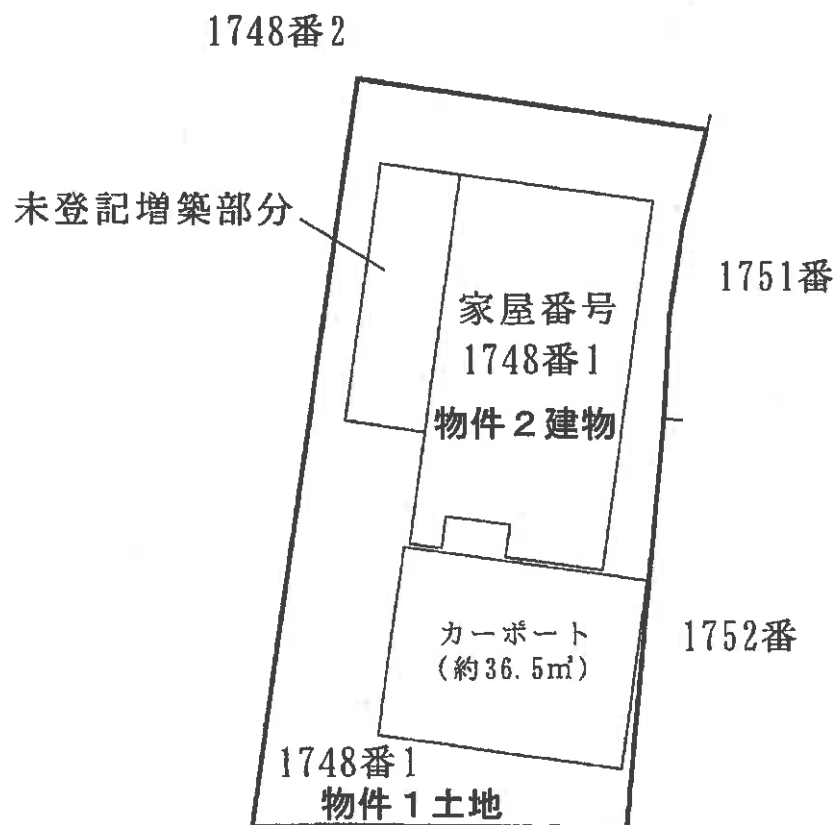
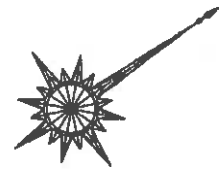
執行官の意見

- 1 本件物件所在地には、所有者であったAの名字が記載された表札が存在したほか、「道具商」と書かれ、その下にAの名が記載された表札が存在した。なお、道具商は古物商の一分類である。
- 2 本件物件の所有名義人であるAについては、本競売手続の開始決定時点で破産手続中であり、本件土地建物については破産財団からの放棄もなされていないことから、その管理処分権は破産管財人に属している状況にある（破産法第78条1項）。
- 3 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、Aについては占有補助者と認めた。
- 4 関係人の陳述にあるとおり、写真①に写るアスファルト舗装部分の一部も物件1土地内であり、汚水ます等が存在する。なお、関係人の陳述にあるとおり、写真①中で示した位置に境界鋸が存在し、一部の境界標が剥がれていたものの、法務局備付けの地積測量図を基に本格測量すれば土地の所在範囲を確定することは十分可能と思料する。
- 5 物件2建物は、1階のテラス部分(約15㎡)が壁で覆われ、床張りされていることを踏まえ、未登記増築部分と認定した。
- 6 調査時、玄関からLDKに出入りする箇所の扉と洗面所に出入りする扉が蝶番部分で取り外されて室内に置かれていた。洗濯機等、大型の荷物を搬出する際に取り外し、そのままになっているものと思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 3日 (水) 15:00-15:30	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 6月 5日 (金) 10:15-10:25	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、占有関係調査
8年 6月 8日 (月) 9:45-9:55	電話	破産管財人弁護士から電話聴取
8年 6月18日 (木) 13:50-14:15	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、破産管財人弁護士から依頼を受けた不動産会社担当者から面談聴取
年 月 日 () : - :		
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

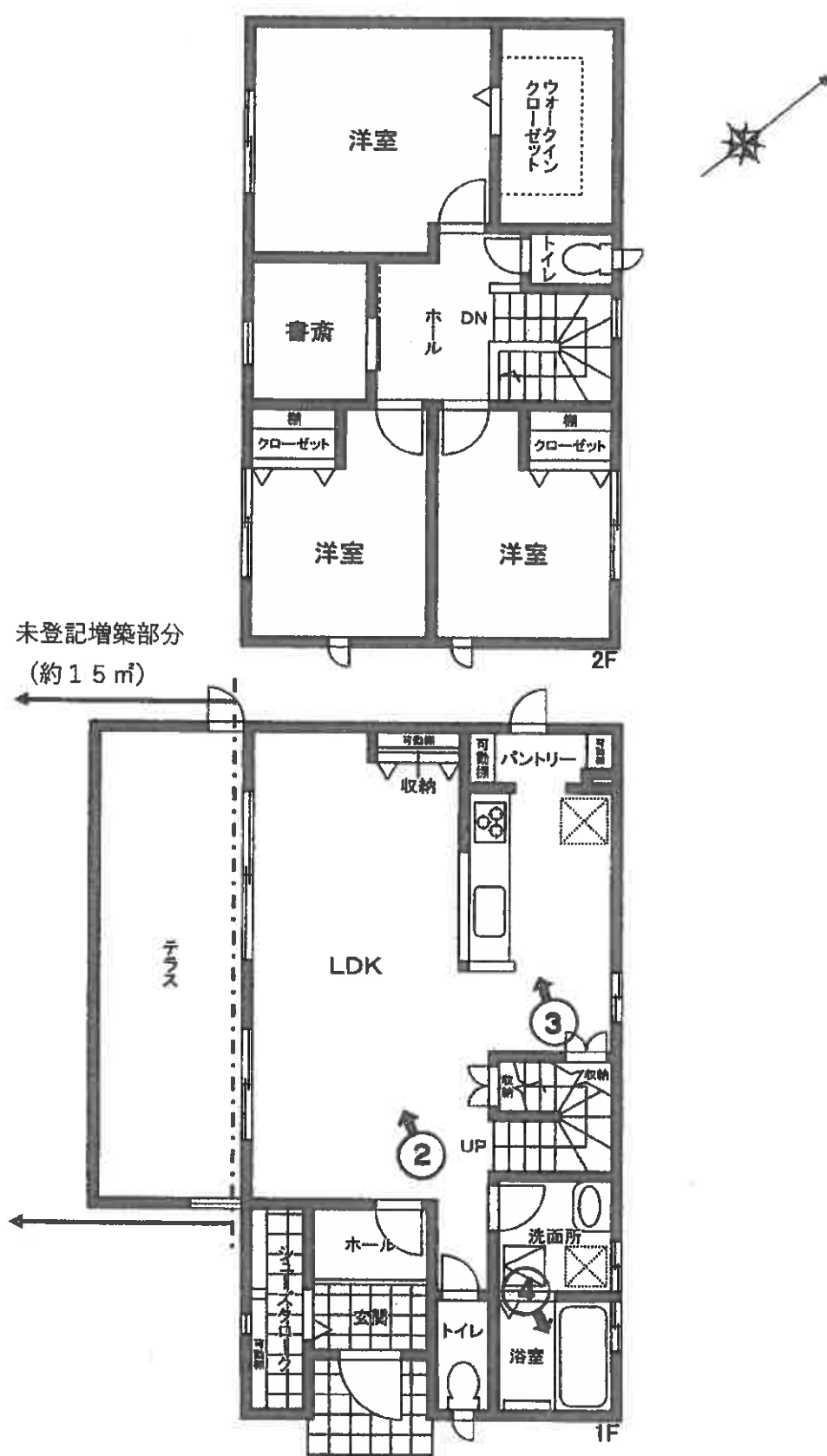


建築基準法
第42条1項1号
道路(市道)

①

←○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

境界紙

汚水ます

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17号			
令和	8年	6月18日	現地調査
令和	8年	6月23日	評価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

前田 直人 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,750,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,660,000 円
物件 2 (建物)	金 7,090,000 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	津市河芸町中別保字太子	
	地番	1748番1	
	地目	宅地	
	地積	203.17 m ²	
	所有者	A	
2	所在	津市河芸町中別保字太子1748番地1	
	家屋番号	1748番1	
	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 55.48 m ² 2階 52.17 m ² 延べ 107.65 m ²	1階： 約70.48m ² 2階： 52.17m ² 延べ：約122.65m ²
	所有者	A	
番号	特記事項		
—	○特になし。		

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「豊津上野」駅 東方・直線距離 約220m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧道沿いに低層の戸建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：203.17㎡（登記地積） ※特に大きな相違はない。 ・略長形状画地 ・間口：約10.4m，奥行：約21.1m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南東側 幅員約4.8m（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。	
土地の利用状況等	・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	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	・一部の境界標が剥がれていたが，法務局備付けの地積測量図を基に土地の所在範囲を確定することは可能であると思料する。 ・カーポートが存する。 ・目的物件1は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壤汚染の可能性は低いと思料するが，土壤調査を行っていないため詳細は不明である。	

(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）	令和2年6月18日 新築
	経 過 年 数	7 年
	経済的残存耐用年数	15 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フローリングなど
	設 備	電気，給排水，衛生など
	そ の 他	ソーラーパネル，オール電化
床面積（現況）	1 階 70.48 m ² 延べ 122.65 m ²	2 階 52.17 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建物の利用 状 況	・ 居宅として利用 ・ 破産管財人が管理している（「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	・ 1 階に未登記増築部分（約 15 m ² ）が存する。 ・ 調査時，玄関からLDKに出入りする箇所の扉と洗面所に入出入りする扉が蝶番部分で取り外されて室内に置かれていた。 ・ 内装に損傷や汚れが見られた。 ・ 中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。	

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	22,200	1.03	203.17	1.00	4,640,000

※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・・・・・・ 1.03 下記条件による。

・画地条件 103（方位）

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	166,000	122.65	0.49	9,970,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{15 \text{ <注1>}}{(7 + 15) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.49$$

※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	4,640,000	0.40 法定地上権	1,860,000

※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	4,640,000	－ 1,860,000		1.00	0.60	1,660,000
2	9,970,000	＋ 1,860,000	1.00	1.00	0.60	7,090,000
一 括 価 格 (合計)						8,750,000

※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
- ・ 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）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.8m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：津－15

所 在：津市河芸町上野字藤ノ木804番外
 価 格：22,900 円/㎡
 位 置：近鉄名古屋線「豊津上野」駅の北東方 道路距離約1.0km
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：489 ㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南東側，幅員4.0m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域・市街化区域・第1種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：住宅のほか，小売店舗等が見られる既成住宅地域

(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/㎡ $ア \times イ \times ウ \times エ$
令和8年1月1日	22,900	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{100}$	= 22,200

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位：+3

エ 主たる地域要因内訳・・・ 100 (街路, 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，22,200 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 22,200 円/㎡

附 属 資 料



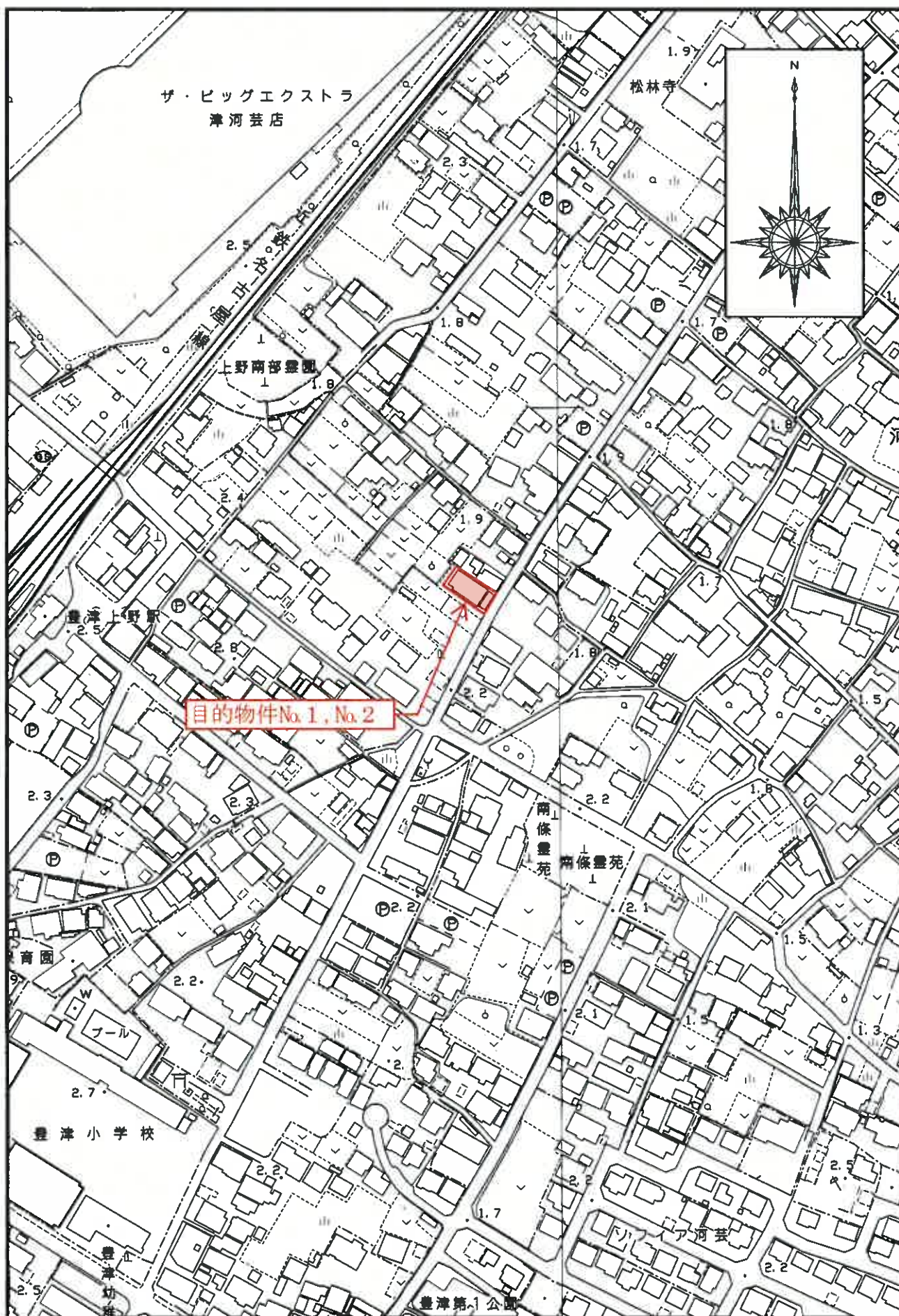
位置図S=1:50000

※津市役所『白図』

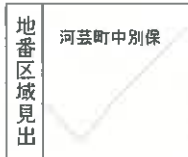


位置図S=1:25000

※津市役所『白図』



位置図 S = 1 : 2500
 ※津市役所『白図』



請 求 部 分	所 在	津市河芸町中別保字太子				地 番	1748番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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		

(A 3をA 4に縮小)

任意座標	
測量年月日	令和元年7月6日

座	標	求	積	表
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

地番	Y	1748-1	Xn	Yn	$\Delta(x_{n+1} - x_n) \cdot Y_n$	距離
P23			205.896	199.142	-2746.168180	2.396
6			207.769	200.637	1606.500459	8.058
1			213.903	205.863	2949.193338	11.534
3			222.095	197.743	2006.993707	2.876
4			224.052	195.635	745.760620	2.488
5			225.907	193.980	809.672520	2.878
P37			228.226	192.276	-836.016048	9.920
P26			221.559	184.930	-4129.486900	21.150
倍面積					406.349516	
面積					203.174758	
面積					203.17	㎡

目的物性No. 1

地 带	点 号	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
2	測 20	203.520	197.245	-2864.582705	3.040
	21	205.896	199.142	3592.322538	21.150
	22	221.559	184.930	4129.486900	9.920
	23	228.226	192.276	1338.048684	0.363
	24	228.518	192.061	2720.928187	18.812
	25	242.393	179.358	957.413004	12.815
	26	233.856	169.800	-3903.362400	19.459
	27	219.405	182.831	-5546.361216	21.450
	28		信 面 積	623.892992	
	29		地 積	311.9464960	
30			311.94		

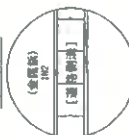
表 1

測点名	X 座標	Y 座標
IN1	197.922	193.708
IN2	215.631	213.531



点記号	標式の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金属標
㊨	旗
㊩	プラスチック杭

概略図



(●●●●●)

RECEIVED

人 員 表

250

作成年月日: 令和3年5月10日

各階平面図

1748番1

建物図面

家屋番号

津市河差町中別保字太子1748番地1

建物の所在



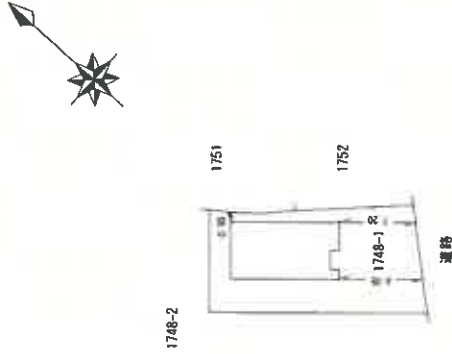
求積表

5,460 × 9,555	=	52,170.300
0,910 × 0,910	=	0.828100
2,730 × 0,910	=	2,484.300
合計		55,148.700
床面積		55,148 m ²



求積表

5,460 × 9,555	=	52,170.300
床面積		52,170 m ²



単位:m

作成者

縮尺

1 / 250

申請人

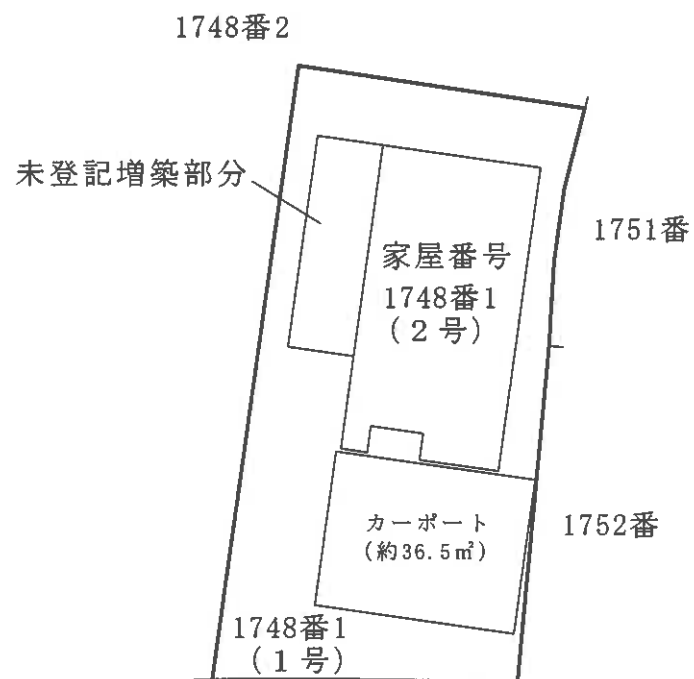
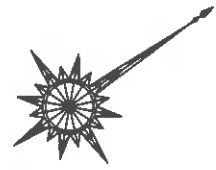
縮尺

1 / 500

目的物件No.2

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



建築基準法
第42条1項1号
道路(市道)



2号建物見取図