

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 50 分 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 6 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 6 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 9 月 18 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	13, 990, 000 11, 192, 000	一括	2, 798, 000	105, 041	26, 403
1	4, 470, 000				
2	9, 520, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津市上浜町四丁目
地 番 27 番 133
地 目 宅地
地 積 200.38 平方メートル
- 2 所 在 津市上浜町四丁目 27 番地 133
家屋 番号 27 番 133
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 76.11 平方メートル
2 階 73.02 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 82.11 平方メートル
2 階 73.02 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 相 賀 睦 夫

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 津市上浜町四丁目
地 番 27 番 133
地 目 宅地
地 積 200.38 平方メートル
- 2 所 在 津市上浜町四丁目 27 番地 133
家屋 番号 27 番 133
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 76.11 平方メートル
2 階 73.02 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 82.11 平方メートル
2 階 73.02 平方メートル



令和8年(ケ)第16号
令和8年5月7日受理
令和8年6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 | 津市上浜町四丁目 |
| | 地 番 | 27 番 133 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市上浜町四丁目 27 番地 133 |
| | 家屋 番号 | 27 番 133 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.11 平方メートル
2 階 73.02 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	津市上浜町四丁目27番地133	
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	土地建物位置関係図記載の位置にカーポート（約45㎡、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82.11㎡ 2階73.02㎡ （1階につき、未登記増築部分約6㎡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 ☐ 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	土地建物位置関係図記載の位置に底状物置（約23㎡）、庇（約4㎡）が存在する（いずれも附設工作物）。	
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 (所有者の妻)	1 本件物件所在地には私の両親、私、夫A、私の子、私の弟の6人家族で居住しています。他に占有者はありませんし、本件物件について第三者との間に何らの貸借関係もありません。 2 物件2建物につき、雨漏り等の大きな不具合は何もありません。 3 本件建物内で犬4頭を飼育しています。 4 物件2建物は、屋根にソーラーパネルを積んでいますが、オール電化住宅ではありません。キッチンはガスです。 5 下水は公共下水に接続してあります。

(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)

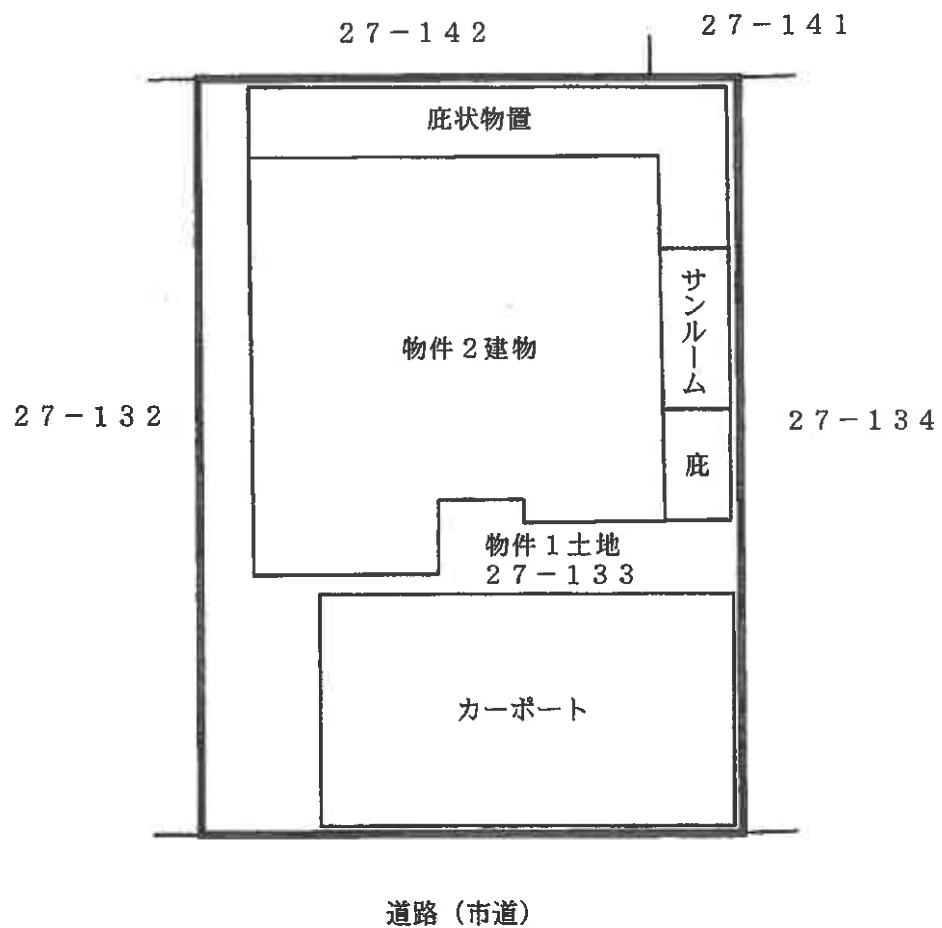
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件所在地には、所有者の名字がローマ字表記された表札が存在した。
- 2 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。
- 3 物件2建物の1階サンルーム部分(約6㎡)については、構造的に外気遮断性を有し、床貼りもなされていることを踏まえ、本報告書においては未登記増築部分と認めた。
- 4 物件2建物には、太陽光発電システム(附設工作物)が設置されていた。
- 5 物件2建物内で、犬が多頭飼いされていたが、ペット臭は感じなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月 8日 (金) 9 : 00 - 9 : 30	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 5月 8日 (金) 11 : 00 - 11 : 25	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、所有者の妻から面談聴取
8年 5月 8日 (金) 16 : 35 - 16 : 40	物件所在地	所有者の妻の父と面会、連絡を依頼
8年 5月12日 (火)	執行官室	所有者宛、事務連絡文書送付
8年 5月29日 (金) 9 : 55 - 10 : 45	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、所有者の妻から面談聴取、 評価人同行
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。 ☒ 物件2建物の2階北東側洋室については、立入時に室内飼いの犬を閉じ込めており、関係人の意向も尊重して見分しなかった。なお、その間取りについては、関係人の陳述を踏まえて作成した。		

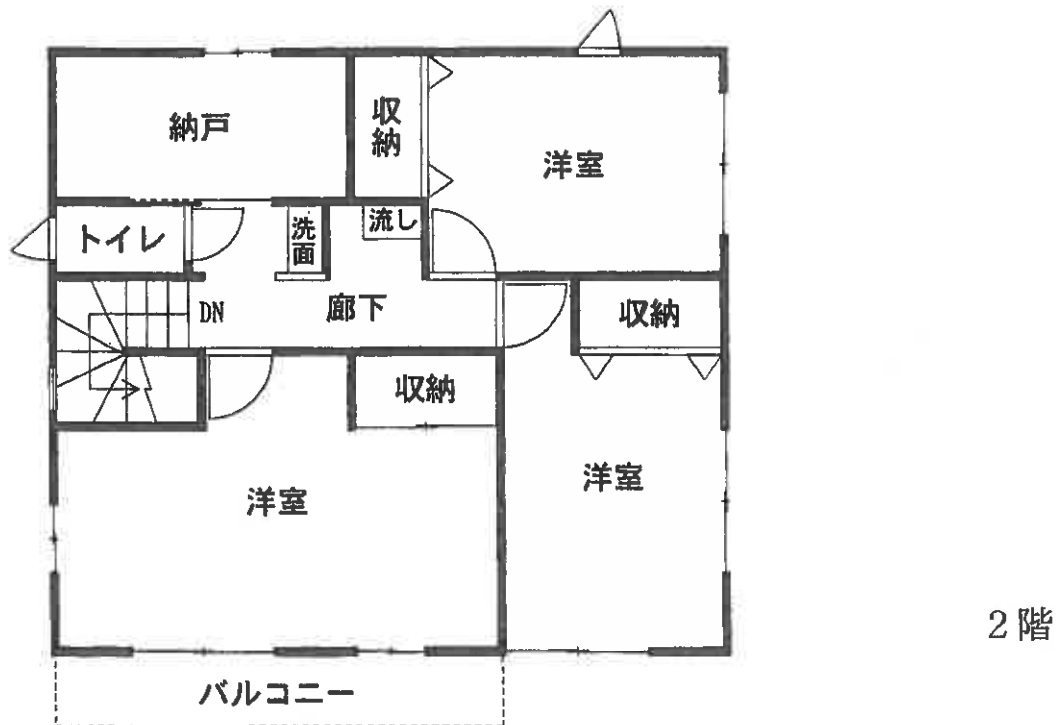
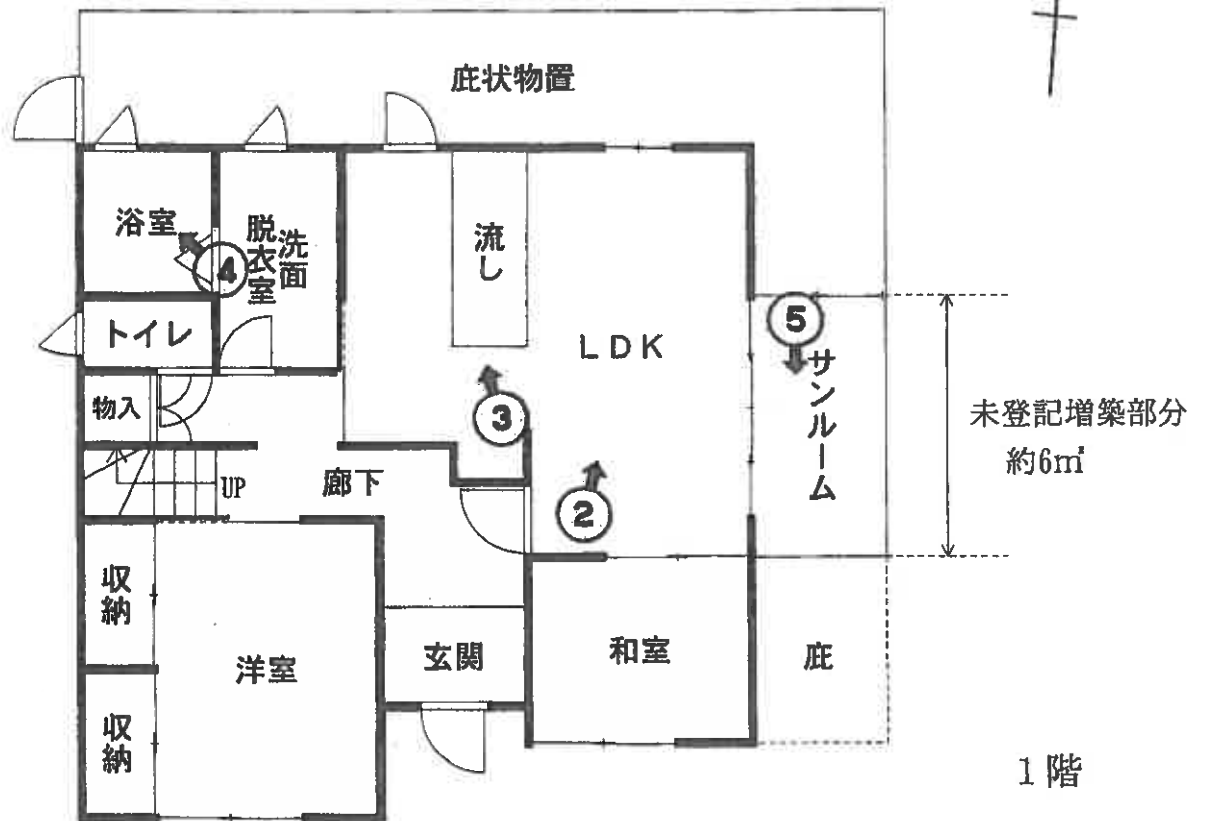
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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



物件2建物

物件1土地

②



写真②～⑤は
物件2建物の
内部を撮影

③



④



⑤



未登記増築部分
(サンルーム) 内部

令和8年（ケ）第16号		
令和8年	5月29日	現地調査
令和8年	6月17日	評価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木勝己 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,470,000 円
物件 2 (建物)	金 9,520,000 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	津市上浜町四丁目	
	地番	27番133	
	地目	宅地	
	地積	200.38 m ²	
2	所在	津市上浜町四丁目27番地133	
	家屋番号	27番133	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造かわらぶき2階建	
	床面積	1階 76.11 m² 2階 73.02 m² 延べ 149.13 m²	1階 約82.11 m² 2階 73.02 m² 延べ 約155.13 m²
番号	特記事項		

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「江戸橋」駅 南西方・直線距離 約340m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地近郊に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	100%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	ハーモニータウン地区地区計画（※特記事項参照）
画 地 条 件	・地積：200.38㎡ ・長形状画地 ・間口：約12m, 奥行：約16.8m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約9.8m（種別：市道，片側歩道を含む），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 ・物件2建物の敷地として利用されているほか、カーポート（約45㎡）が存在する。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有
	下 水 道	有
特 記 事 項	・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・地区区分は「低層住宅専用地区」に該当し、建物等の用途制限が設定されていることから、建て替え等については別途担当課と協議を要する。	

(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（登記記載）	平成22年1月26日 新築
	経 過 年 数	17 年
	経済的残存耐用年数	13 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	そ の 他	エコキュート、太陽光発電システム
床面積（現況）	1階 約82.11 m ² 2階 73.02 m ² （増築部分約6m ² を含む） 延べ 約155.13 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	5SLDK（附属資料「建物見取図」参照）
品 等	優る	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 本件建物東側にサンルーム（未登記増築部分、約6m²）が付設されている。 ・ 本件建物の北側及び東側に庇状物置（約23m²）、東側に庇（約4m²）が付設されている。 ・ 本件建物の屋根に設置された太陽光発電パネルは、同建物の付加一体物として建物価格に含める。 ・ 外壁材は積水ハウスのダインコンクリートと推察される。	

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。

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	62,100	1.05	200.38	0.95	12,410,000

※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・・・・・・ 1.05

・画地条件（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	220,000	約155.13	0.32	10,920,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{13 \text{ } \langle \text{注1} \rangle}{(17 + 13) \text{ } \langle \text{注2} \rangle \text{ } \langle \text{注1} \rangle} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ } \text{観察減価率} \\
 &= 0.32 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<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	12,410,000	0.40 法定地上権	4,960,000

※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	12,410,000	－ 4,960,000		1.00	0.60	4,470,000
2	10,920,000	＋ 4,960,000	1.00	1.00	0.60	9,520,000
一 括 価 格 (合計)						13,990,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

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）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※北側幅員約9.8m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：津－10

所 在： 津市上浜町6丁目224番16
 価 格： 67,600 円/㎡
 位 置： JR・近鉄名古屋線「津」駅の北西方 道路距離約1.3km
 価 格 時 点： 令和8年1月1日
 地 積： 238 ㎡
 供給処理施設： 水道，ガス
 接 面 街 路： 南側，幅員5m市道
 用 途 指 定 等： 市街化区域・第1種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：100%)
 地 域 の 概 要： 高台の低層戸建住宅を主とする標準住宅地域

(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	67,600	$\times \frac{101.3}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	$\times \frac{100}{105}$	= 62,100

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位+5

エ 主たる地域要因内訳・・・ 105 (街路、交通接近、環境条件格差等を考慮した)

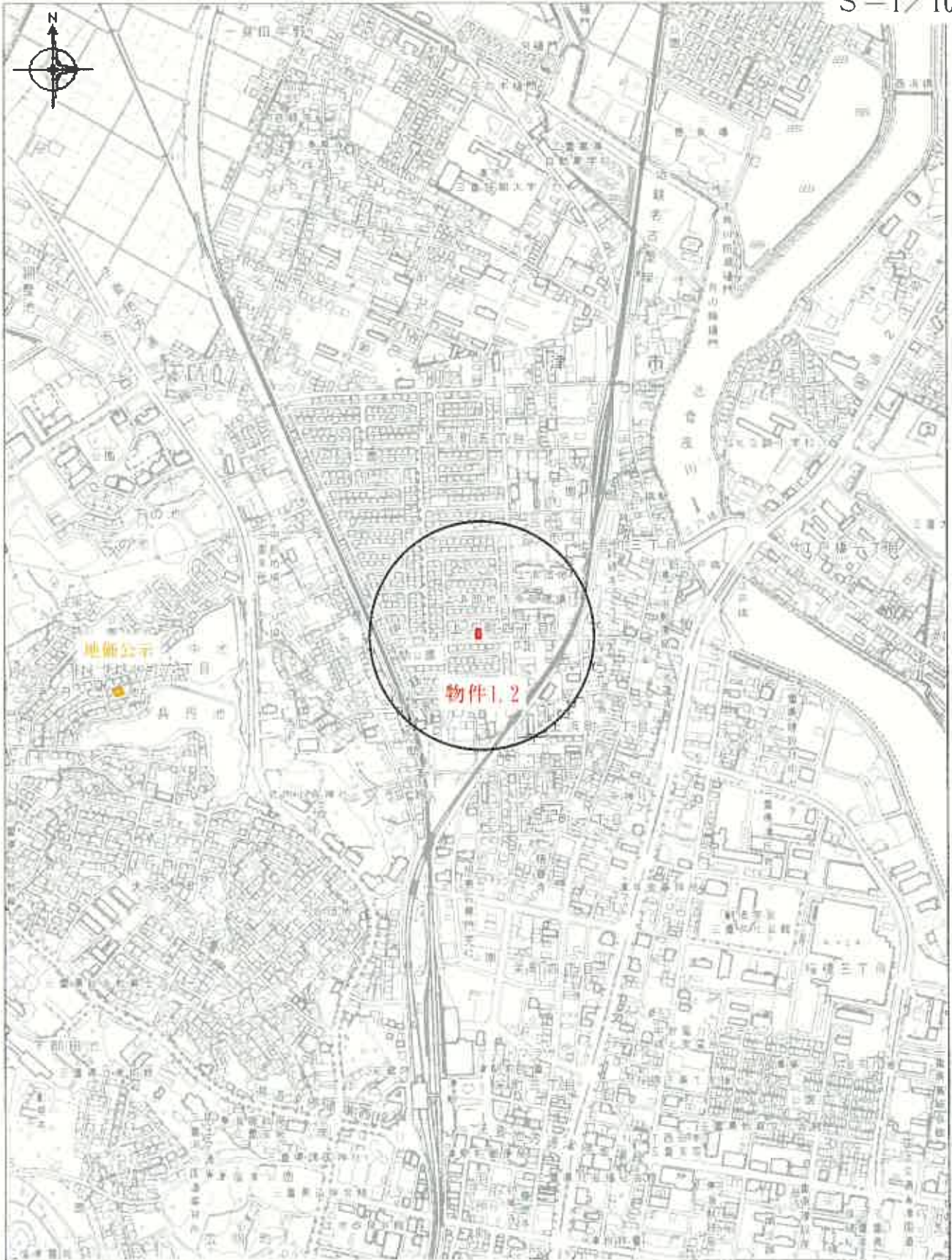
(4) 標準価格の決定

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，62,100 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 62,100 円/㎡

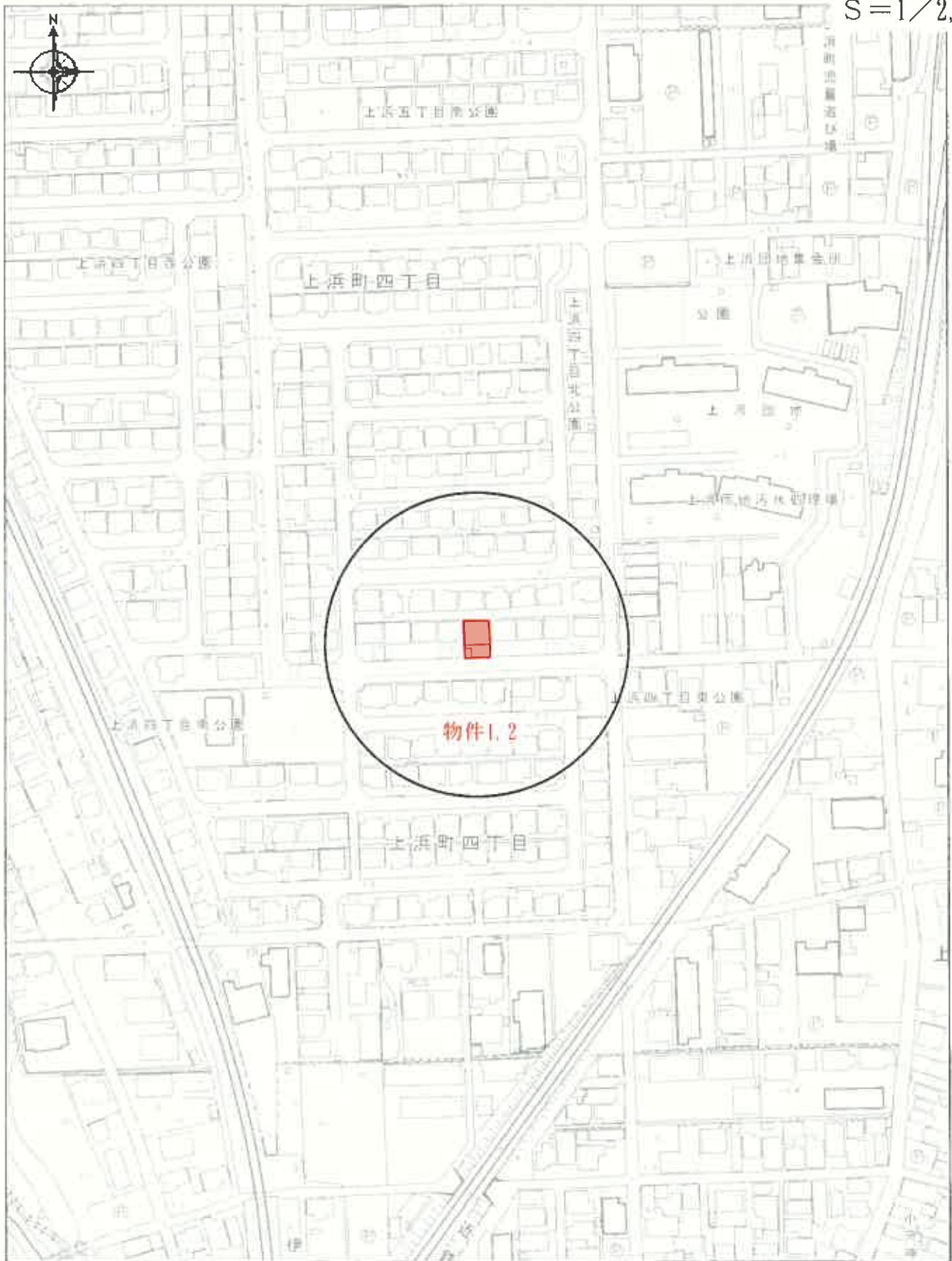
位置図

S=1/10,000



案内図

S=1/2,500



イ 32-2
ロ 39-11

ハ 27-107



(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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	津市上浜町四丁目				地番	27番133		
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		

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。

(津地方法務局管轄)

令和8年3月18日

東京法務局台東出張所

地図整理番号:M11052

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(津地方法務局管轄)

令和8年3月18日

東京法務局台東出張所

登記官

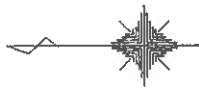
土地所在図
地積測量図
1/103

地番
27-1
27-106～-204

土地の所在
津市上浜町四丁目

全図

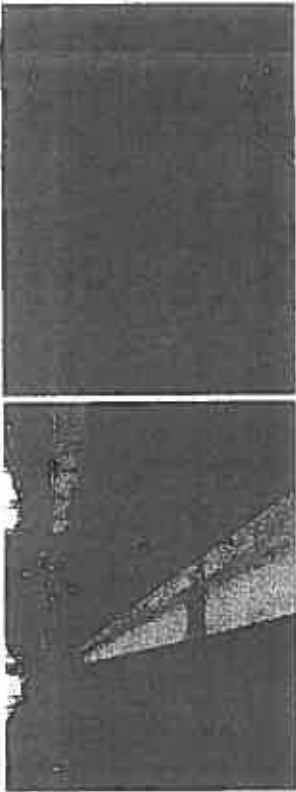
別記第一号(第七十四条第三項関係)



印刷点(HT-33)

遠景

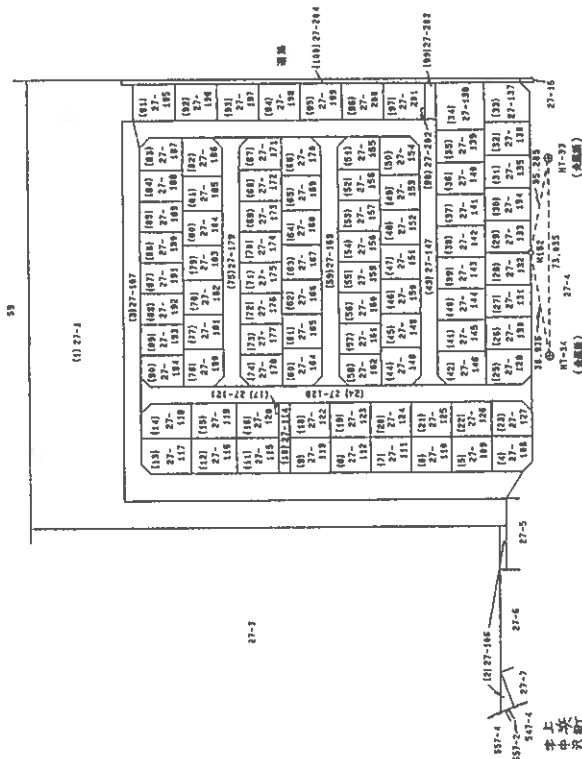
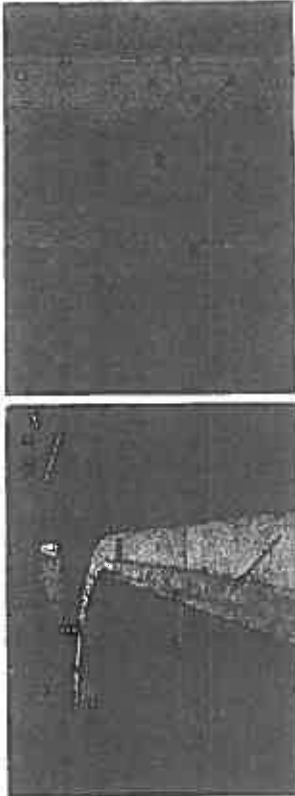
近景



印刷点(HT-34)

遠景

近景



引調点表

点番	地名	面積	面積
1575 H1-33	811 005	1000.025	
1575 H1-34	799 839	799.839	
2240 H1-32	812 542	963.352	21-31-25
		P1	35.255
		P2	38.836
			70.091

作成者

申請人

縮尺
1/

1/2000

(全員専用)

(三重県土地家屋調査士会専用紙)

登記年月日：平成19年2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。

(津地方支庁局管轄)

令和8年3月18日

東京法務局台東出張所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

別記第一号 (第七十四条第三項関係)

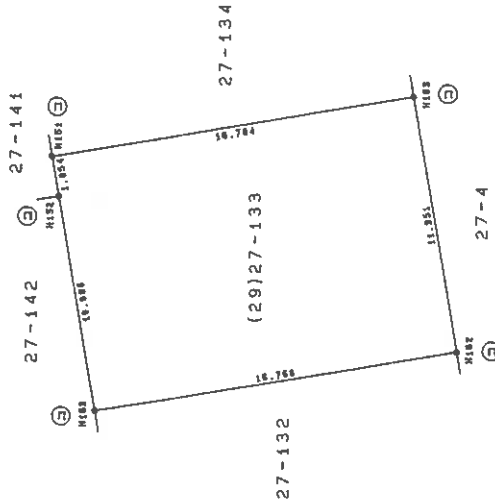
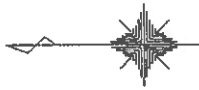
30/103

土地所在図
土地積測量図

地番	27-133
土地の所在	津市上浜町四丁目

座標求積表

地番	27-133				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	座標	
H151	831.010	974.460	15834.975000	1.854	
H152	830.713	972.630	-1864.531710	10.048	
H153	829.093	962.663	-17492.549373	16.768	
H162	812.542	965.352	-14123.089760	11.951	
H163	814.463	977.145	18045.459264	16.764	
		積面積	400.763421		
		面積	200.3817105		
		地積	200.38	m ²	



点記号	標式の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金目杭

1 / 250

申請人

縮尺 1 /

作成者

(三重県土地家屋調査士会用紙)

(会 員 専 用)

登記年月日：平成22年2月3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。

(津地方法務局管轄)

令和8年3月18日

東京法務局台東出張所

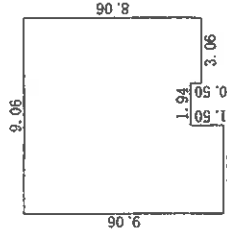
登記官

建物図面図
各階平面図

家屋番号 27番133

建物の所在 津市上浜町四丁目27番地133

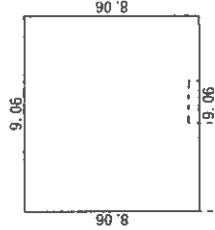
1階



求積表

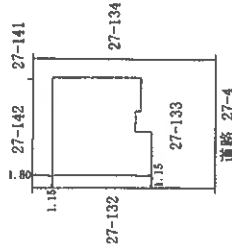
3.06 × 8.06	=	24.6636
1.94 × 7.56	=	14.6664
4.06 × 9.06	=	36.7836
合計		76.1136
床面積		76.11 m ²

2階



求積表

9.06 × 8.06	=	73.0236
合計		73.0236
床面積		73.02 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

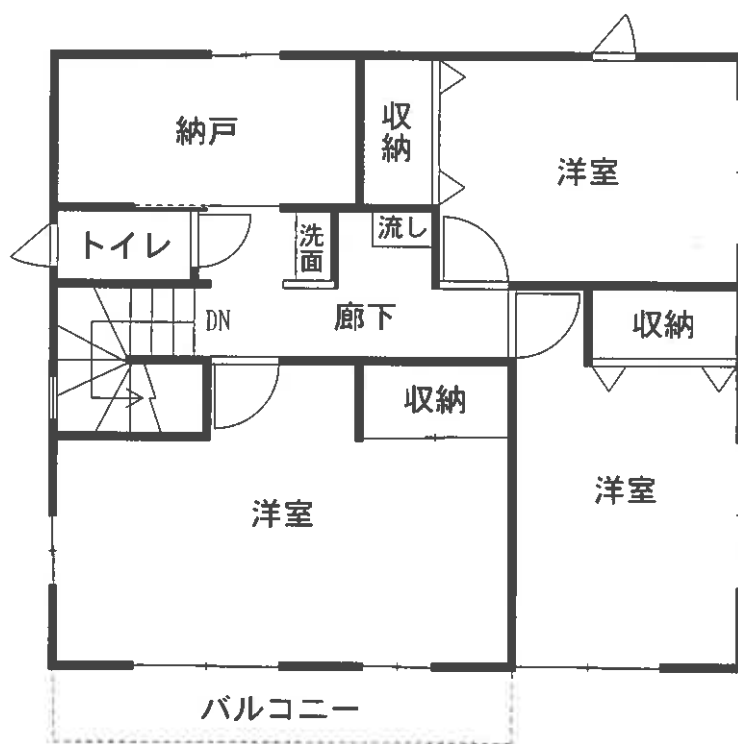
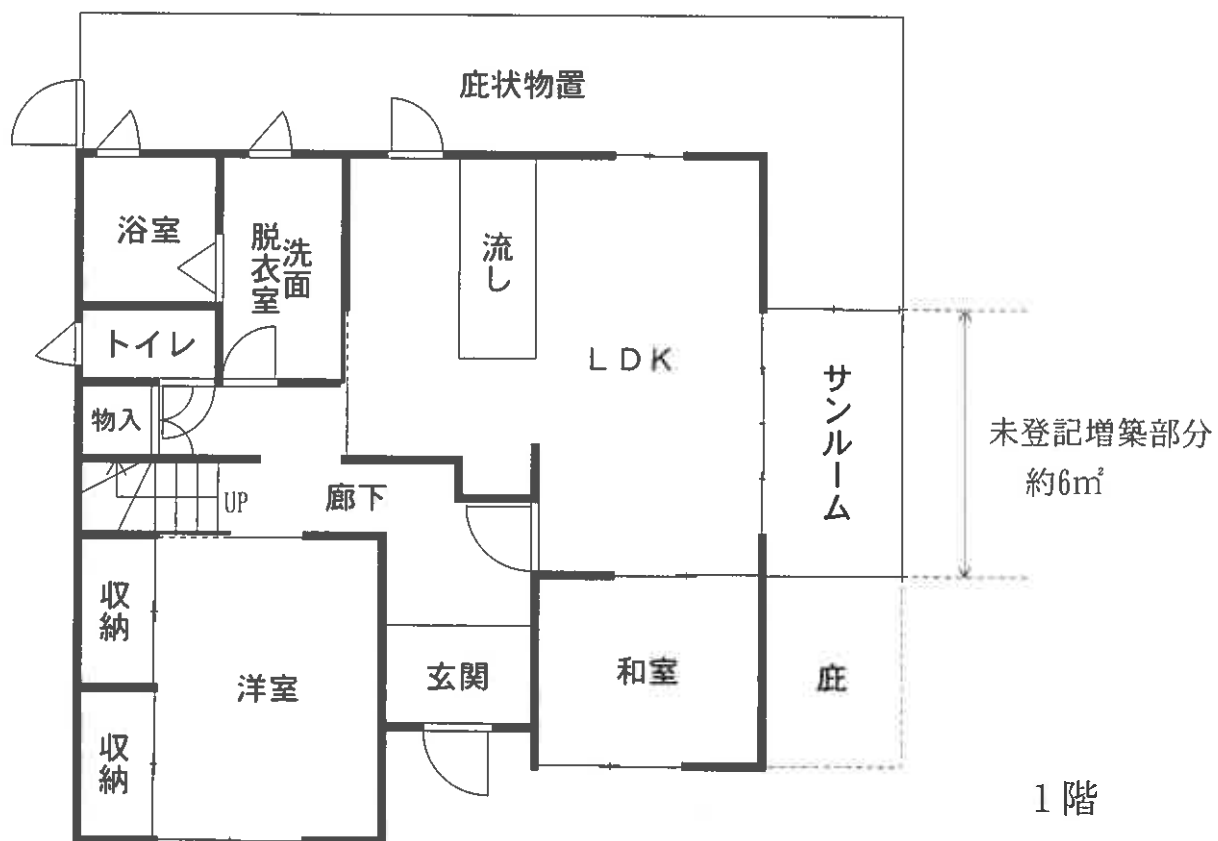
(会員専用)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

建物見取図



建物配置図

