令和　８年（ケ）第　　２５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１２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　９年　１月　８日　午後　１時００分から 令和　９年　１月　８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１１月２０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 240, 000 4, 192, 000	一括	1, 048, 000	38, 627	0
1	2, 860, 000				
2	2, 380, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　津市豊が丘四丁目

　　地　　番　　２９９２番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４６．６１平方メートル

２　所　　在　　津市豊が丘四丁目２９９２番地１９

　　家屋　番号　　２９９２番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．９７平方メートル
　　２階　６０．６０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月３０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】
Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　8年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　津市豊が丘四丁目

　　地　　番　２９９２番１９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４６．６１平方メートル

2　所　　在　津市豊が丘四丁目２９９２番地１９

　　家屋　番号　２９９２番１９

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　６３．９７平方メートル
　　２階　６０．６０平方メートル

令和８年(ケ)第２５号
令和８年７月１３日受理
令和８年８月１８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

令和　8年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　津市豊が丘四丁目

　　地　　番　２９９２番１９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４６．６１平方メートル

2　所　　在　津市豊が丘四丁目２９９２番地１９

　　家屋　番号　２９９２番１９

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　６３．９７平方メートル
　　２階　６０．６０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三重県津市豊が丘四丁目１３番１１号
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 □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（B） 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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■A（所有者）及び■B（占有者））の陳述　／　□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　■「執行官の意見」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

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、私の元妻であるBとその家族が居住しています。 なお、私とBとは昨年の８月ころに離婚しています。 2　私は現在別のところに住んでいます。. 3　Bとの間に家賃のやりとりはありません。
■ B （占有者）	1　本件物件所在地には、私と子供、私の弟の３人が居住しています。 2　所有者のAは私の元夫で、昨年の８月ころに離婚しています。 3　私と家族が本件建物に住んでいる関係で、私とAとの間に家賃等の授受は何もありません。無償で住んでいる形です。 4　Aの荷物が本件建物内に残っていないかということですが、衣類などが少し残っているくらいで、家財道具類は何も残っていません。 5　本件土地内に置かれたままになっているスズキの軽トラックの名義は、この車検証に記載されているとおりで(車検証を呈示)、A名義です。もう１台の車は私が乗っている車です。 6　本件建物につき、雨漏りのような大きな不具合はないと思います。 7　本件建物内で犬を一頭飼っています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件物件の所有者は、その住民票上の記載によると、本件物件所在地から令和７年９月に県外に転出している。

2　本件土地上に、本件物件所有者が所有する車検切れの下記軽トラック（動産）が放置されていた。

記

自動車の種別	軽自動車
車名	スズキ
原動機の型式	ＥＢＤ－ＤＡ６３Ｔ
初年度検査年月	平成２３年１２月
登録上の所有者	Ａ
同使用者	Ａ
車検有効期間満了日	令和６年５月２５日（車検切れ）
走行距離計表示値	１０３，７００km（令和４年５月２６日現在）

3　本件物件の占有関係については、所有者及び占有者の陳述、物件の現況並びに所有者と占有者が元夫婦であったという人的関係性等を踏まえ、本報告書２～３枚目記載のとおり認定した。

4　本件建物内で、大型犬一頭が飼育されていた。

5　本件建物の１階勝手口付近のフローリング床面に傷みが見られた（写真③）。

6　土地建物位置関係図記載の位置に、スチール製簡易物置（約３㎡、動産）が存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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 7月14日（火） 9：00－ 9：30	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 7月14日（火） 11：35－11：50	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、通知書差置
8年 7月15日（水）	執行官室	所有者宛、事務連絡文書及び占有県警に関する照会書面送付
8年 7月17日（金） 13：35－13：40	電話	所有者から電話聴取
8年 7月22日（水）	執行官室	占有者宛、現地調査期日通知書送付
8年 8月 3日（月） 10：00－10：50	物件所在地	物件立入調査（全室）、写真撮影、占有者から面談聴取、評価人同行
8年 8月 7日（金） 10：50－11：05	津市役所	住民票調査

（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。

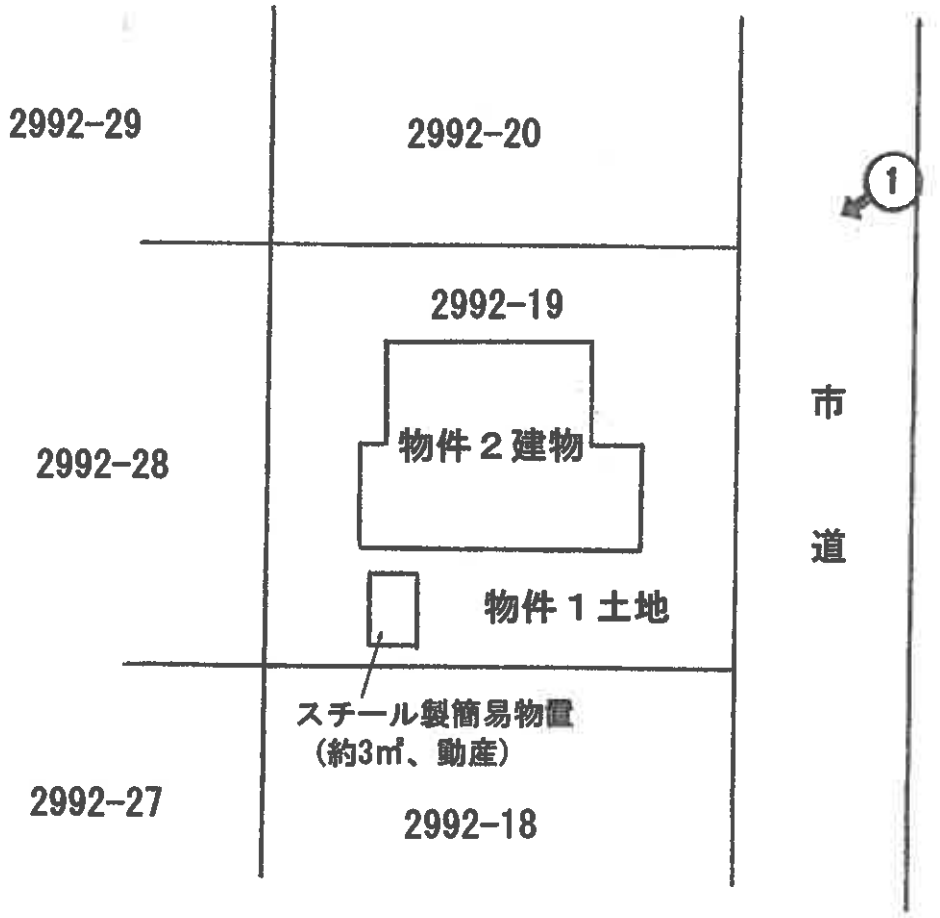
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和８年８月３日
　占有者からの面談聴取については、同席した所有者の妹であるＣの通訳を介して実施した。

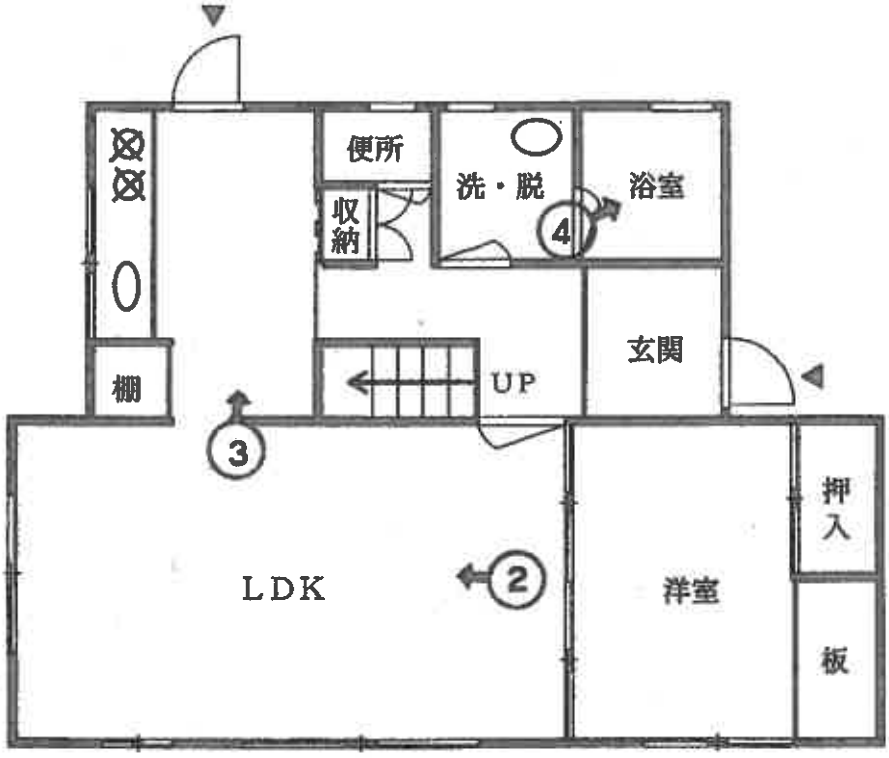
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

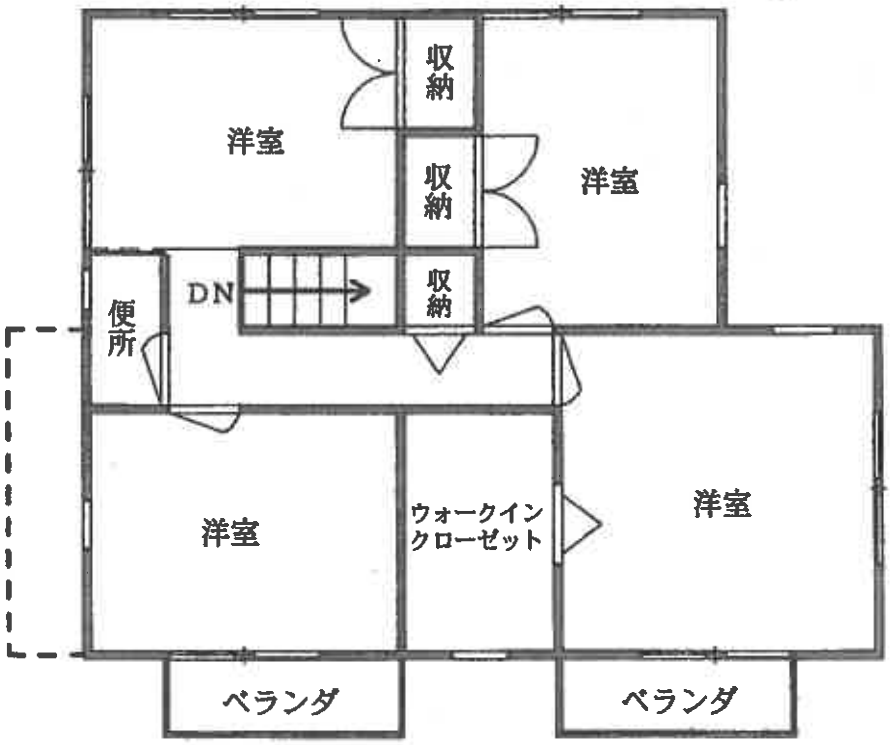


←○の印は写真の撮影位置方向番号

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

車検切れの軽トラック（動産）

②



③



フローリング床面の傷み

④



令和８年（ケ）第２５号	
令和８年８月３日	現地調査
令和８年８月７日	評　　価

津地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

藤川勝彦

第1　評　価　額

一　　括　　価　　格	
金　　5，240，000　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　　2，860，000　　円
物件2（建物）	金　　2，380，000　　円

①　一括価格は，物件1及び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。

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	津市豊が丘四丁目	
	地　　番	２９９２番１９	
	地　　目	宅地	
	地　　積	246.61㎡	
	所 有 者	A	
2	所　　在	津市豊が丘四丁目２９９２番地１９	
	家屋番号	２９９２番１９	
	種　　類	居宅	
	構　　造	軽量鉄骨造瓦葺２階建	
	床 面 積	１階　63.97㎡　　２階　60.60㎡ 延べ　　124.57㎡	
	所 有 者	A	
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	ＪＲ紀勢本線「下庄」駅　南西方　直線距離　約 1.5 ｋｍ	
付近の状況	津市の北部に位置する大規模住宅団地・豊里ネオポリスである。	
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	都市計画区域内・市街化調整区域
	用途地域	無指定
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	１００％
	防火規制	－
	その他の規制	地区計画 高さ制限 10m 日影規制
画地条件	・地積：246.61㎡ ・長方形状画地 ・間口：約 15m，奥行：約 16.4m ・ほぼ平坦地勢	
接面道路	・北東側　幅員約 6 ｍ（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路 ※接面道路と等高に接する。	
土地の利用状況等	・物件２の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	有（集中プロパン）
	下水道	有
特記事項	動産（軽トラック）あり。 動産（スチール製・物置・約３㎡）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２年７月１日新築
	経　過　年　数	３６　年
	経済的残存耐用年数	－　年
仕　　様	構　造	軽量鉄骨造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	サイディングなど
	内　壁	クロス貼など
	天　井	クロス貼など
	床	フローリングなど
	設　備	電気，給・排水，衛生，ガスなど
	その他	無
床　面　積（現　況）	１階　63.97㎡　　２階　60.60㎡ 延べ　124.57㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間　取	５ＬＤＫ＋ウォークインクローゼット
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	屋内で動物を飼っている。 汚損等あり。	

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	32,000	1.01	246.61	1.00	7,970,000

※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……画地条件（方位）　1.01

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	160,000	124.57	0.04	790,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{－}\ \text{＜注１＞}}{\underset{\text{＜注２＞}}{36} + \underset{\text{＜注１＞}}{\text{－}}} \right\} \times \left(1 - \underset{\text{観察減価率}}{0.30} \right)$$

＜注１＞経済的残存耐用年数

＜注２＞経過年数

$$= 0.04$$

※小数点第３位四捨五入

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	7,970,000	0.40	法定地上権	3,190,000

※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） （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	7,970,000	−3,190,000		1.00	0.60	2,860,000
2	790,000	+3,190,000	1.00	1.00	0.60	2,380,000
一括価格（合計）						5,240,000

※万円未満切捨

ウ　占有減価修正・・・・・特にない。

エ　市場性修正・・・・・特にない。

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・各階平面図（概略）
・建物見取図（同上）

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 240 ㎡の整形地

（２）地価調査価格「津 (県) －２０」

所　　在：津市豊が丘 4 丁目 2996 番 217
「豊が丘 4-8-10」

価　　格：31,900 円／㎡

位　　置：ＪＲ紀勢本線「一身田町」駅の北西方道路距離約 6.8 ｋｍ

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地　　積：240 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側，幅員 6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内・市街化調整区域
（指定建ぺい率 60％，指定容積率 100％）

地 域 の 概 要：戸建住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地

（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
R7.7.1	31,900	$\times \frac{101.4}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{100}$	32,000

ウ　主たる標準化補正内訳・・・・・方位　＋1

エ　主たる地域要因内訳・・・・・・・100（交通，環境条件格差等を考慮した）

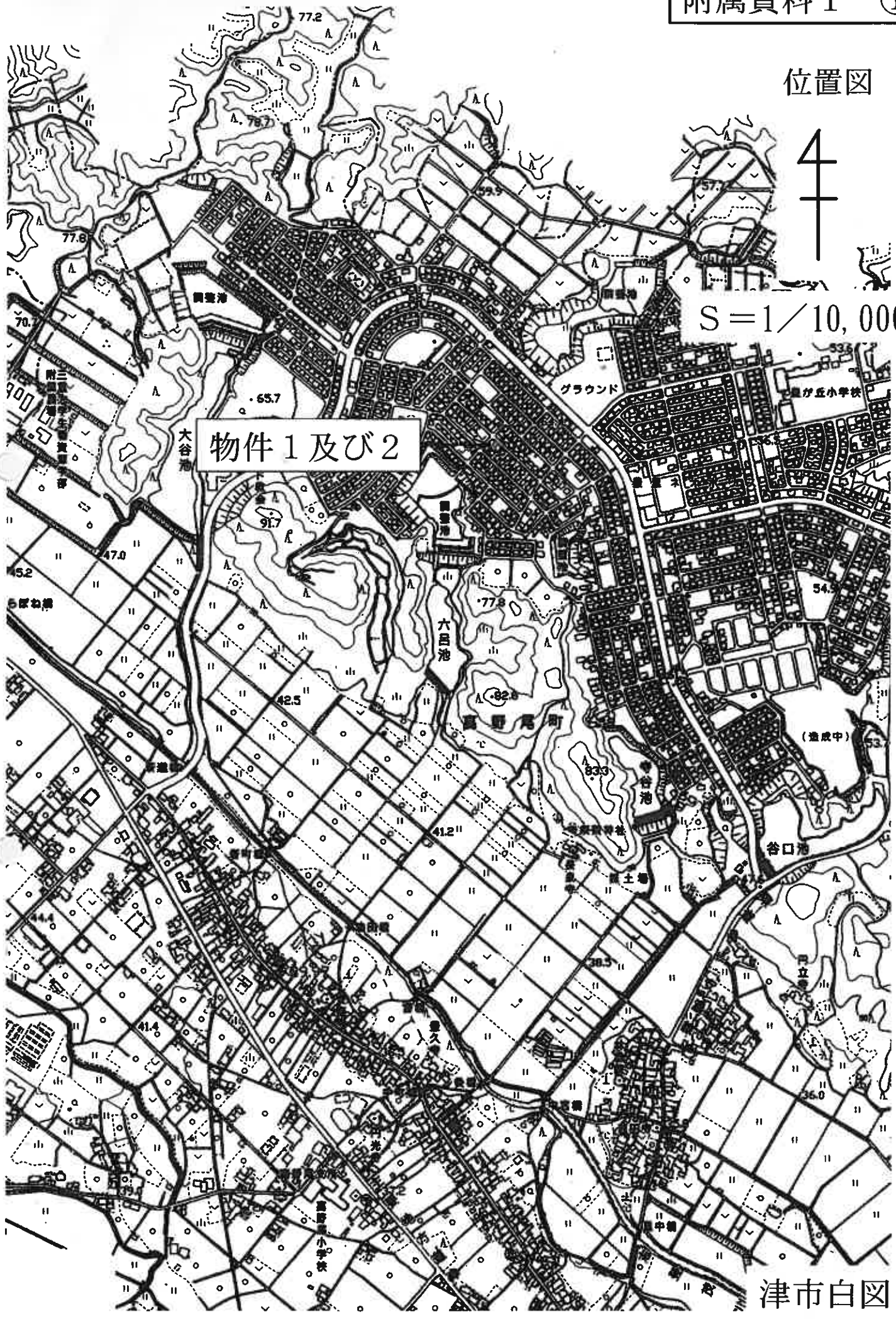
（４）標準価格の決定

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，＿＿３２，０００＿＿円／㎡と決定した。

○　標準価格　３２，０００　円／㎡

附属資料１－①

位置図

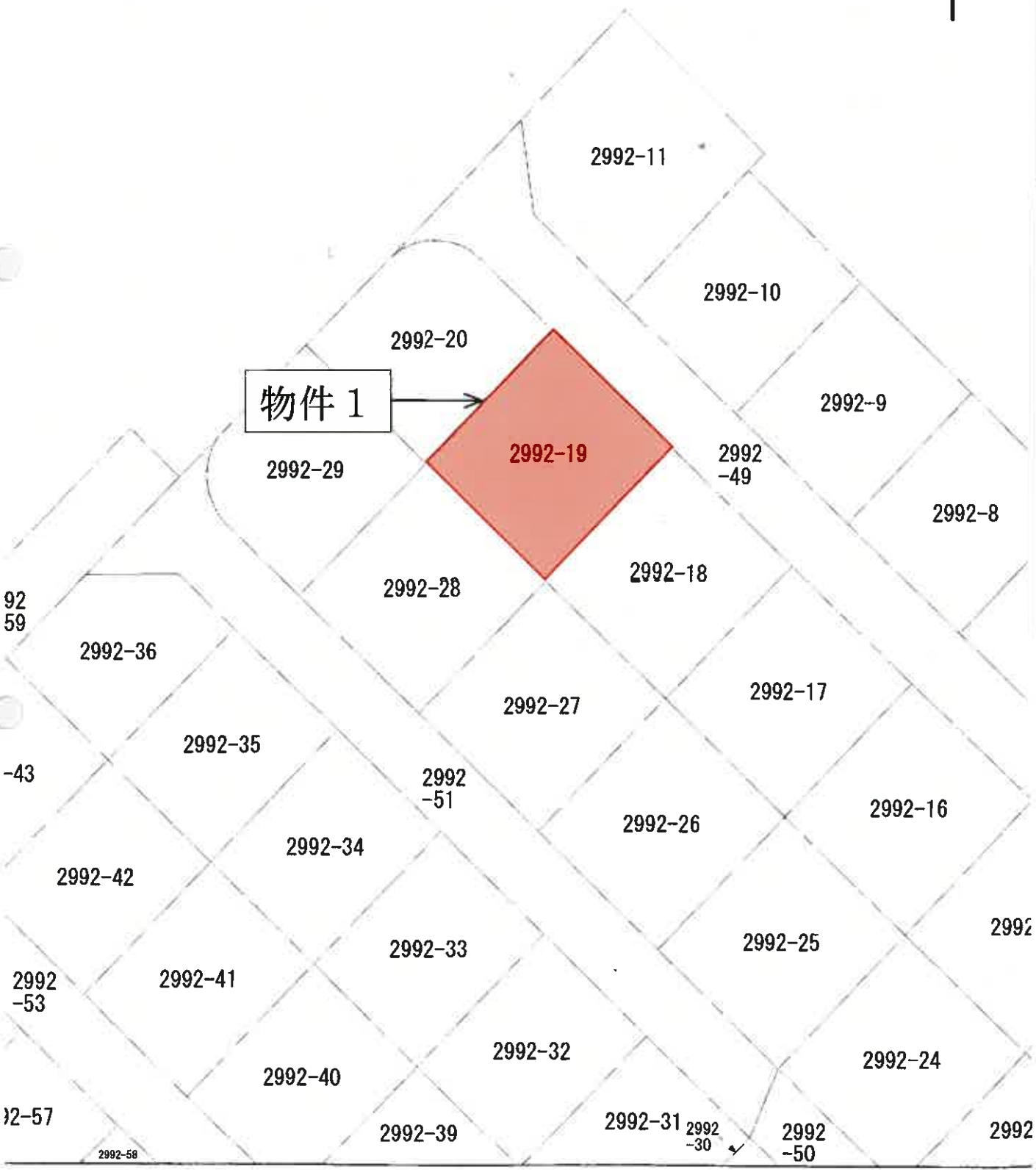


S＝1／10,000

附属資料　1－②


位置図
S＝1／2,500
物件１及び２
豊が丘のびのび公園
豊が丘わかば公園
豊が丘四丁目
調整池
調整池
六呂池
高野尾町
津市白図

公図（写）


2992-11
2992-10
2992-20
物件１
2992-19
2992-9
2992-29
2992-49
2992-8
2992-18
2992-28
92
59
2992-36
2992-17
2992-27
2992-35
-43
2992-51
2992-16
2992-26
2992-34
2992-42
2992-25
2992-33
2992-41
2992-53
2992-32
2992-24
2992-40
2992-31
2992-30
2992-50
2992-39
2992-58
地番

附属資料 3－①

地積測量図（写）

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています

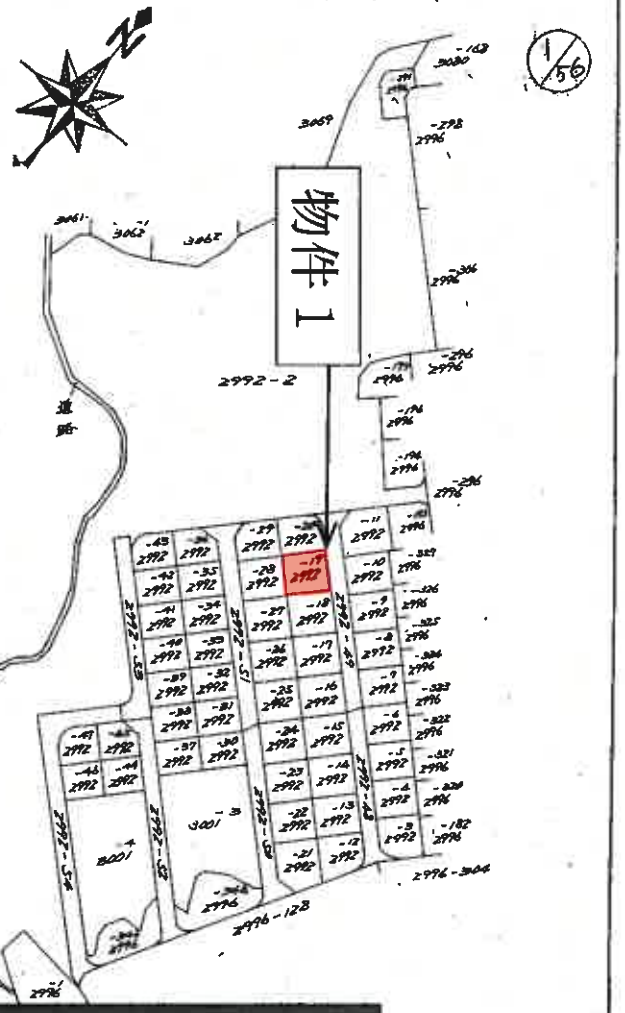
219137

地番	前 2992-2 後 2992-2 2992-3 2992-54
土地の所在	津市高野尾町字北山

新 2992-2～-54, -57～-[illegible], -139～-340, -342～-445, [redacted]

地積測量図

平成１年４月27日登記



作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
	平成元年４月15日作製	縮尺	1／2000

219154

1枚目と同様　2992-3～-54,-2

地番	⑱（2992-19）
土地の所在	津市高野尾町字北山

地積測量図

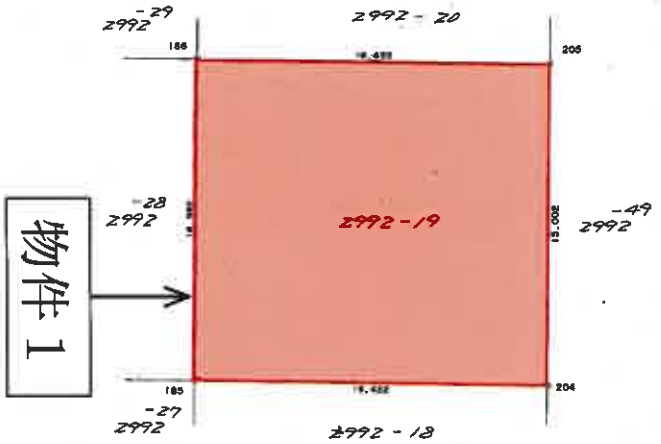
[redacted]

平成1年4月27日登記

18/56

座標求積表

地番	2992-19		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn
186	−132630.982	42865.891	−952437.232130
185	−132641.368	42876.703	−62256.972756
204	−132629.530	42888.128	952931.316033
205	−132619.149	42877.297	−62257.835244
	倍面積		493.221415
	2倍積		246.6107075
	地積		246.61 ㎡



境界線の種類	
⊕	コンクリート杭
○	ペイントマーク

作製者　[redacted]　（平成2年4月25日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図（写）

附属資料　3－②

登記年月日：平成2年10月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

049328

各階平面図

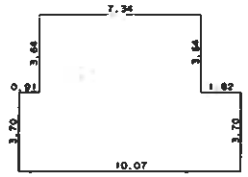
家屋番号	2992-19
建物の所在	津市高野尾町字北山2992番地19

建物図面

平成2年10月2日登記

附録第八号ノ四

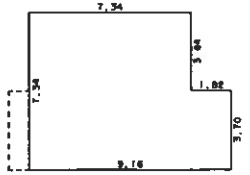
1階



求積表

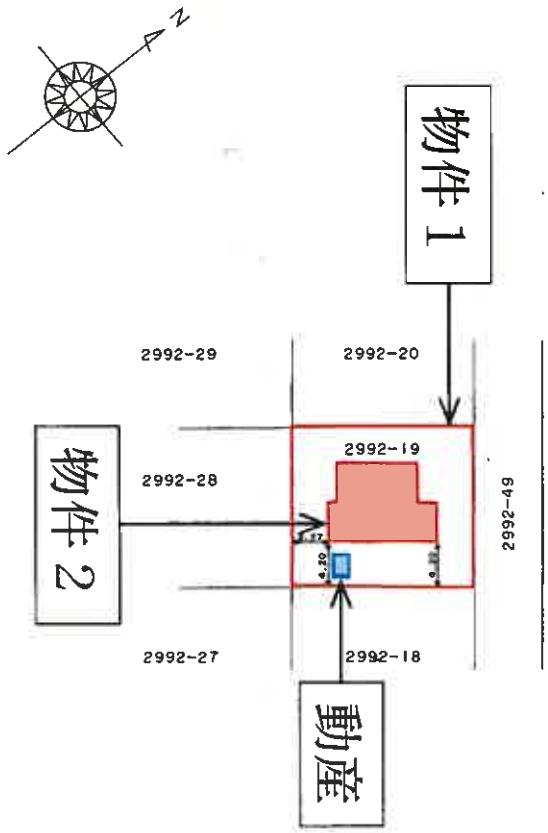
3.64 × 7.34	=	26.7176
3.70 × 10.07	=	37.2590
合計		63.9766
床面積		63.97 ㎡

2階



求積表

7.34 × 7.34	=	53.8756
3.70 × 1.82	=	6.7340
合計		60.6096
床面積		60.60 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（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

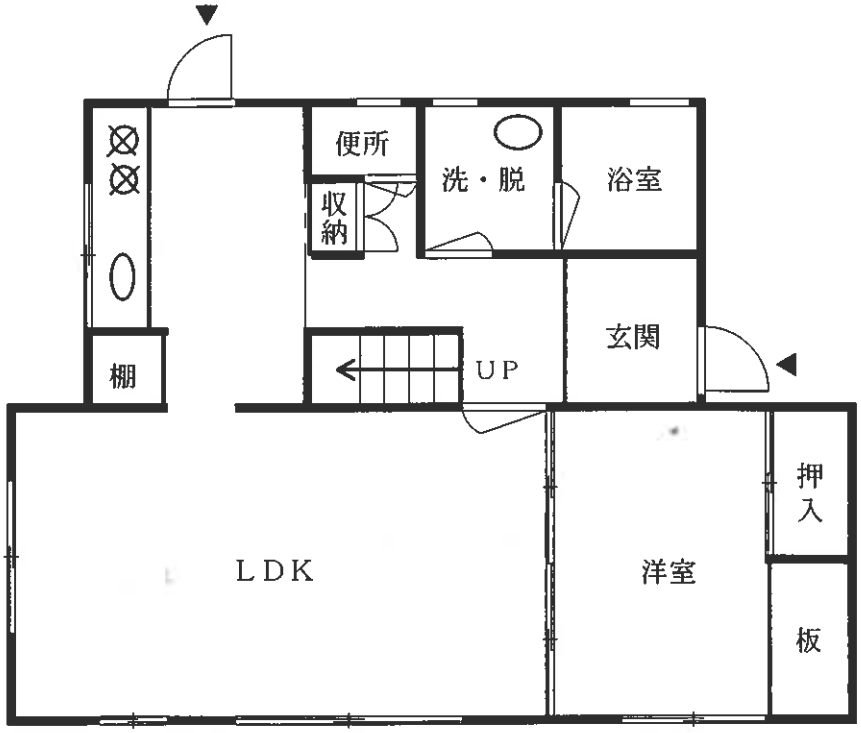
附属資料 4

建物図面・各階平面図（概略）

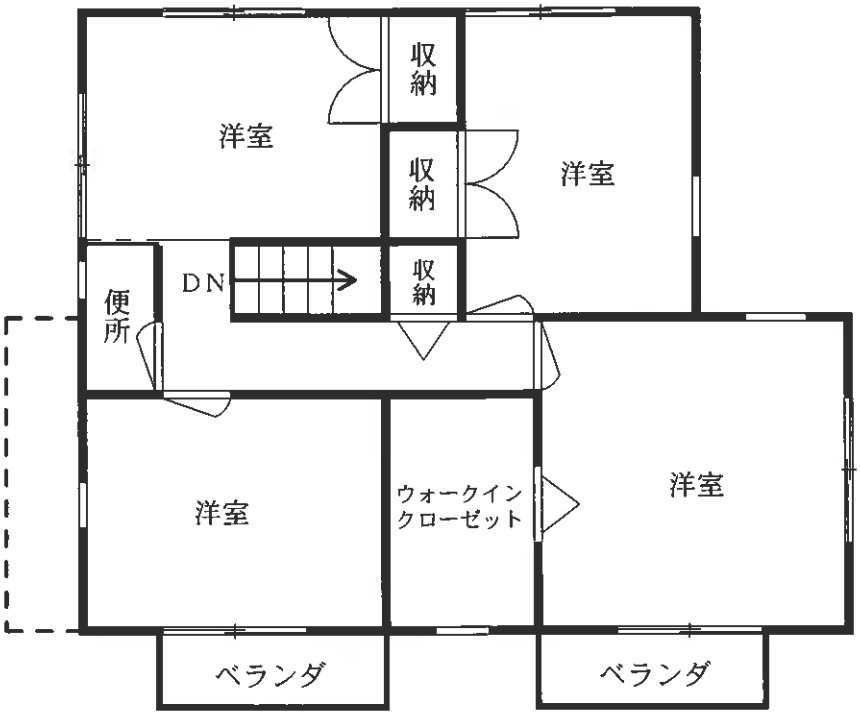
(1/2)

附属資料　5

建物見取図（概略）



＜１階＞



＜２階＞