令和　８年（ケ）第　　２７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　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）
1～3	4,490,000 3,592,000	一括	898,000	53,470	0
1	2,050,000				
2	670,000				
3	1,770,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４４番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３１．１４平方メートル

2　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４４番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７６．２９平方メートル

3　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９９．８８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　27号

物　件　明　細　書

令和　8年11月　2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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
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
【物件番号1～3】
各土地間の境界が不明確である。

《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　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４４番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３１．１４平方メートル

2　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４４番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７６．２９平方メートル

3　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９９．８８平方メートル

令和８年(ケ)第２７号
令和８年７月７日受理
令和８年８月４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　　27号

物　件　目　録

1　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４４番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３１．１４平方メートル

2　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４４番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７６．２９平方メートル

3　所　　在　津市一志町田尻字市場

　　地　　番　６４５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９９．８８平方メートル

（土地用）

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１～３
現況地目	■宅地　（物件１～３）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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 ■物件１～３土地全体としての形状は土地所在図記載のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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
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）
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 （所有者会社代表者）	1　物件１ないし３土地については、第三者との間に何らの貸借関係もありません（貸借関係がない旨が記載された回答書面もあわせて提出）。 2　私は凡そ１年半前に病気で倒れ、（株）遊空間工房（所有者会社）は事業の継続ができなくなりました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　物件１～３土地の現況は別添写真のとおりであり、全体に雑草が繁茂していた。また、現地には所有者会社である(株)遊空間工房の社名が記載された「売物件」の看板が掲出されていた。所有者会社は不動産業等を業とする法人であり、Ａはその代表者である。

2　物件１～３土地の占有関係については、所有者会社代表者の陳述、同人から提出された回答書面の内容並びに上記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１、２土地につき、法務局に現地復元能力を有する地積測量図等の備付けがない。また、物件３土地につき地積測量図が存在するものの、いわゆる残地求積図面であり、現地復元能力を有するものではない。そのため、物件１～３各土地の個々の形状については判然としない面があり、各筆間の境界も現況では不明確なものと認めたが、隣接地との境界付近の各所に境界標の存在を確認できたことから、物件１～３土地の全体としての形状、位置関係は概ね土地配置図記載のとおりと認めた。なお、物件１土地と物件３土地の境界線辺りと思われる箇所には２段積みのブロック塀が存在した。

4　物件１土地と物件３土地内の道路側各１箇所に立水栓の存在を確認した。なお、物件１～３土地の課税上の地目は宅地であることから、現況の地目については宅地と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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 8日（水） 11：30－12：00	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 7月 9日（木） 13：20－13：30	物件所在地	現場所在確認、物件立入調査
8年 7月15日（水） 9：50－10：05	物件所在地	物件立入調査、評価人同行
8年 7月16日（木）	執行官室	所有者会社宛、照会書面送付(7/31回答)
8年 7月31日（木） 16：40－16：45	電話	所有者会社代表者から電話聴取
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。

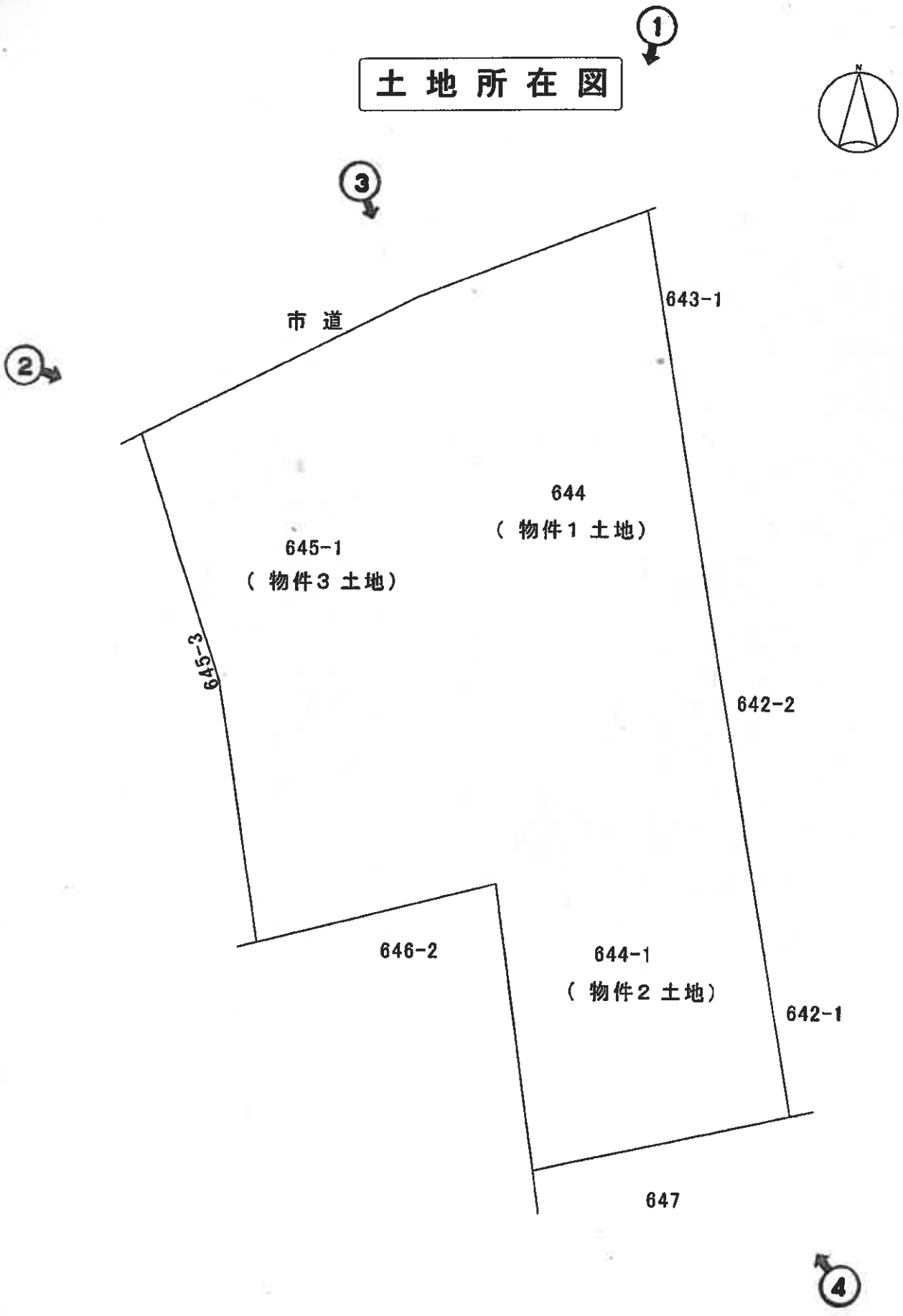
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

土 地 所 在 図



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



②



③



「売物件」
の看板

④



本件土地

令和８年（ケ）第２７号	
令和　８　年　７　月１５日	現地調査
令和　８　年　８　月　４　日	評　　価

津 地 方 裁 判 所 本 庁　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

市 川　裕 規

第1　評 価 額

一　括　価　格	
金　4,490,000 円	
内　訳　価　格	
物件　1（土地）	金　2,050,000 円
物件　2（土地）	金　670,000 円
物件　3（土地）	金　1,770,000 円

1　一括価格は、物件1・2・3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。

＊　＊　＊　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	津市一志町田尻字市場	
	地　　番	６４４番	
	地　　目	宅 地	
	地　　積	231.14 ㎡	
	所 有 者	株式会社遊空間工房	
2	所　　在	津市一志町田尻字市場	
	地　　番	６４４番１	
	地　　目	宅 地	
	地　　積	76.29 ㎡	
	所 有 者	株式会社遊空間工房	
3	所　　在	津市一志町田尻字市場	
	地　　番	６４５番１	
	地　　目	宅 地	
	地　　積	199.88 ㎡	
	所 有 者	株式会社遊空間工房	

番号	特　記　事　項
1 2 3	物件１～３土地間の境界が、判然としない。

＊　＊　＊　　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・２・３）

位　置・交　通	近鉄大阪線「川合高岡」駅　南西方・直線距離　約410m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅を主体とする既成住宅地域。	
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	都市計画区域外
	用途地域	――――
	指定建ぺい率	――――
	指定容積率	――――
	防火規制	――――
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	・地積：507.31㎡ ・不整形 ・間口：約20m、奥行：約33m ・ほぼ平坦地勢	
接面道路	・北側　幅員約5m（種別：市道）、舗装あり ※対象土地は、道路に対しほぼ等高。	
土地の利用状況等	・対象土地内では、雑草が繁茂していた。	
供給処理施設（注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

（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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
1	18,400	0.85	231.14	3,610,000
2	18,400	0.85	76.29	1,190,000
3	18,400	0.85	199.88	3,120,000
		合計	507.31	7,920,000

※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・・・・・・・　0.85

・画地条件（形状）0.85

ウ　地　　積・・・・・・・　登記数量による。

２　評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

番号	更地価格 （円）＜1エ＞ ア	占有減価 修　正 イ	市場性 修　正 ウ	競売市場 修　正 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
1	3,610,000	1.00	0.95	0.60	2,050,000
2	1,190,000	1.00	0.95	0.60	670,000
3	3,120,000	1.00	0.95	0.60	1,770,000
				合計	4,490,000

※万円未満切捨

イ　占有減価修正：特になし。

ウ　市場性修正：保守管理の状態を考慮。

エ　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）
- 略配置図

以　上

標準画地価格決定表

（1） 標準画地の概要

※幅員約5m舗装市道沿いの規模約500㎡の整形中間画地

（2） 地価調査価格：津 －２４

所　　在 ： 津市一志町田尻字ノラタ143番
価　　格 ： 23,300 円／㎡
位　　置 ： 近鉄大阪線「川合高岡」駅の西方　道路距離約700m
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 330 ㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接面街路 ： 西側幅員6m市道、北側側道
用途指定等 ： 都市計画区域外
地域の概要 ： 一般住宅と田、畑等が混在する生活利便性の良い普通住宅地域

（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×イ×ウ×エ
令和7年7月1日	23,300	$\times\frac{100.0}{100}$	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{100}{126}$	＝ 18,400

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・　標準的
エ 主たる地域要因内訳・・・・　126　（街路、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，18,400　円／㎡と決定した。

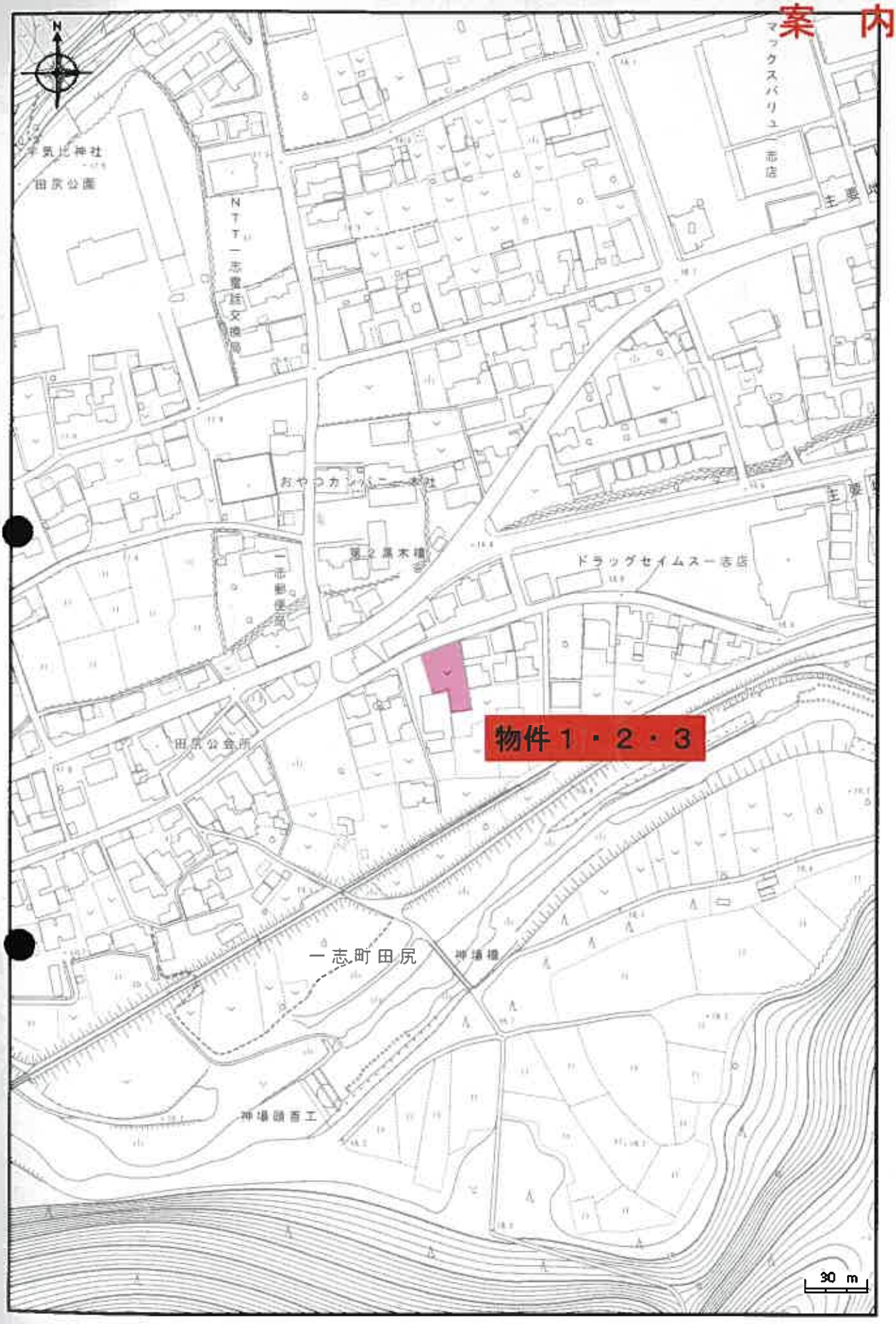
○ 標準価格　**１８，４００　円／㎡**

附　属　資　料

位置図

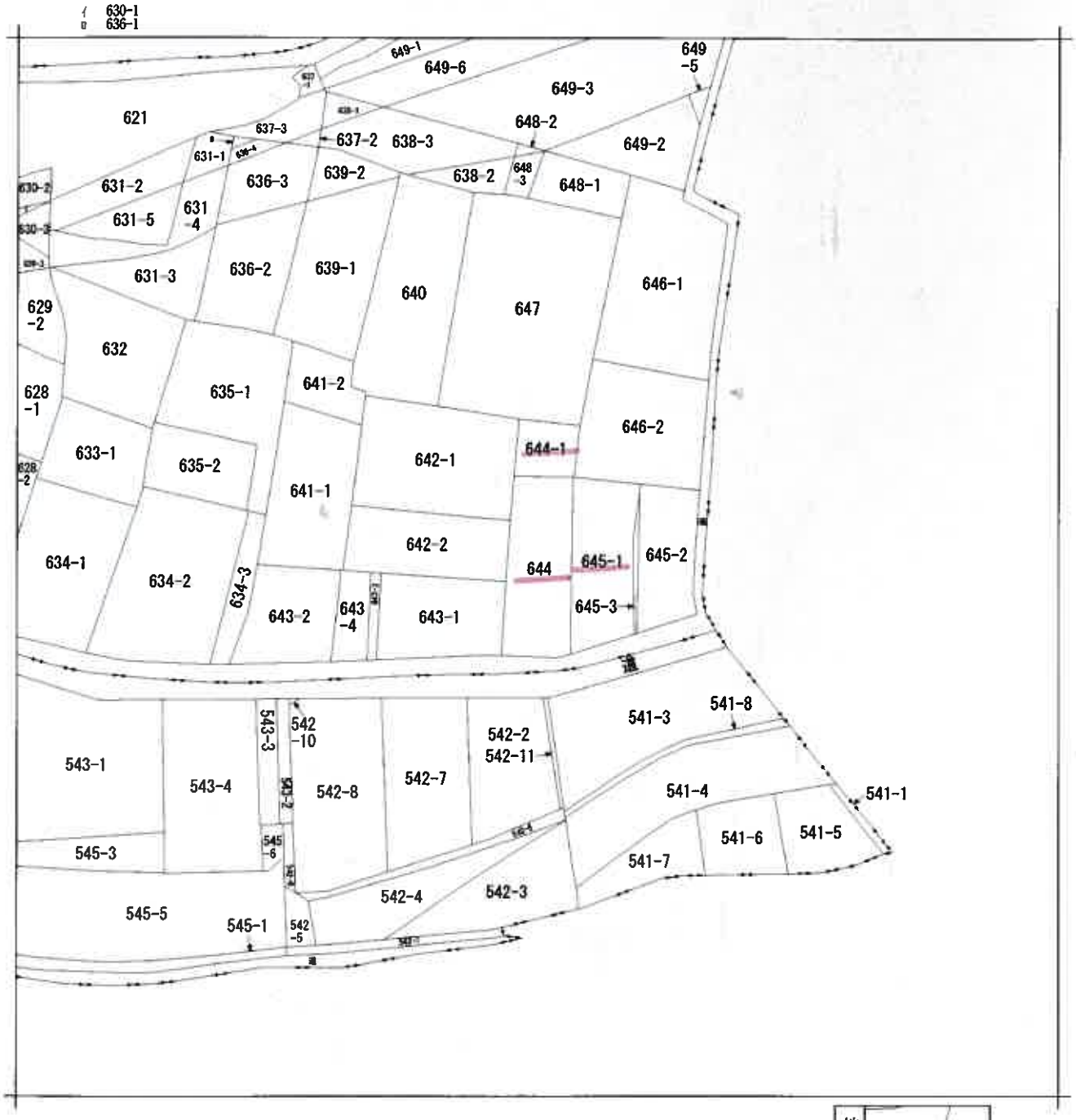


案　内　図


N
マックスバリュ
志店
主要
NTT一志貴誌文機関
おやつカンパニー本社
第２幕木橋
ドラッグセイムス一志店
一志郵便局
物件１・２・３
田尻公会所
一志町田尻
神場橋
神場頭首工
30 m

公　図

表示年月日：2026／08／03





請求部分	所在	津市一志町田尻字市場				地番	644番		
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）		補記事項	方位不明		

(1/1)

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和50年12月19日

151528

前 645-1

後新

地　積　測　量　図

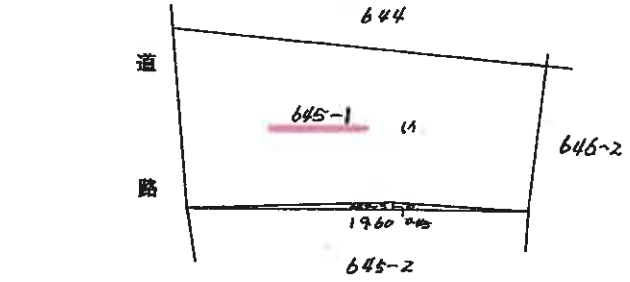
地　番	645～3 645-1
土地の所在	~~三重郡一志町大字田尻字市場~~ 津市一志町田尻

昭和50年12月19日登記

昭和50年12月8日　作製

作製者

申請人



㋑645～2

求　積
19.60 × 0.45 = 8.82
2 除　4.41
地　積　4㎡41

㋺645～1

204.29 − 4.41 = 199.88
地　積

寸法単位メートル

縮　尺　1/300

（三重県土地家屋調査士会用紙）

受託　号

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8年4月10日　（津地方法務局管轄）

千葉地方法務局松戸支局

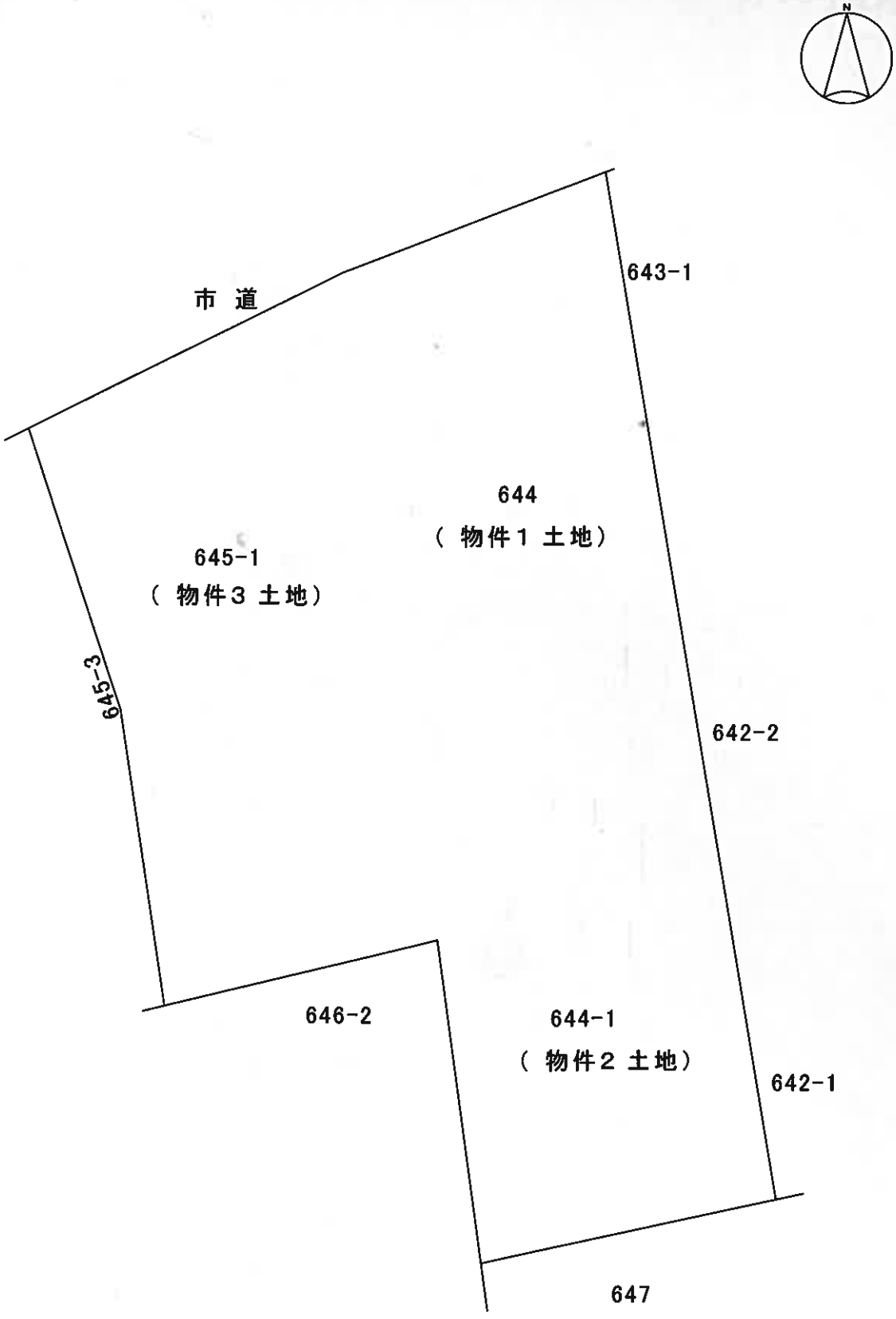
登記官

地図整理番号：M38941

※A3判をA4判に縮小

地積測量図

略　配　置　図


N
市　道
643-1
644
（ 物件１ 土地）
645-1
（ 物件３ 土地）
645-3
642-2
646-2
644-1
（ 物件２ 土地）
642-1
647