

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 5 0 分 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 1 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 7 年 6 月 2 0 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 870, 000 3, 096, 000	一括	774, 000	40, 219	0
1	2, 130, 000				
2	1, 740, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津市豊が丘一丁目
 地 番 3 1 7 5 番 3 3 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 . 9 4 平方メートル

- 2 所 在 津市豊が丘一丁目 3 1 7 5 番地 3 3 3
 家屋 番号 3 1 7 5 番 3 3 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 6 9 . 5 6 平方メートル
 2階 6 9 . 5 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10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】

本件所有者及びBが占有している。Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 津市豊が丘一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 7 5 番 3 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市豊が丘一丁目 3 1 7 5 番地 3 3 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 7 5 番 3 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |

令和6年(ケ)第74号
令和7年1月16日受理
令和7年2月25日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 永田昌宏

(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 | 津市豊が丘一丁目 |
| | 地 番 | 3175番333 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市豊が丘一丁目3175番地333 |
| | 家屋 番号 | 3175番333 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 69.56平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	津市豊が丘一丁目54番6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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 ☐ 14条地図のとおり		
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	本件土地上に目的外動産である簡易物置(約1.5㎡)が2台存在する。		
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 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 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部・ ☒ 右側半分	
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(■B(占有者) ☐ ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年9月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年9月1日
	期間	令和5年9月1日から 令和年月日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年9月1日から ☐ 令和年月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金35,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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
(3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 (占有者)	私は本件建物の内、右側半分を所有者Aさんから借りて居宅として使っています。 賃借しはじめたのは、2023年の9月からです。口約束ですので、契約書はありませんが、賃料の受領書はありますので、回答書とともに送付します。 個人間での契約ですので、賃料の支払いも現金を手渡していました。 所有者Aさんは、本件建物の左半分に居住していましたが、昨年末頃にいなくなりました。母国へ帰国されたのか、どこかへ行かれたのかよくわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

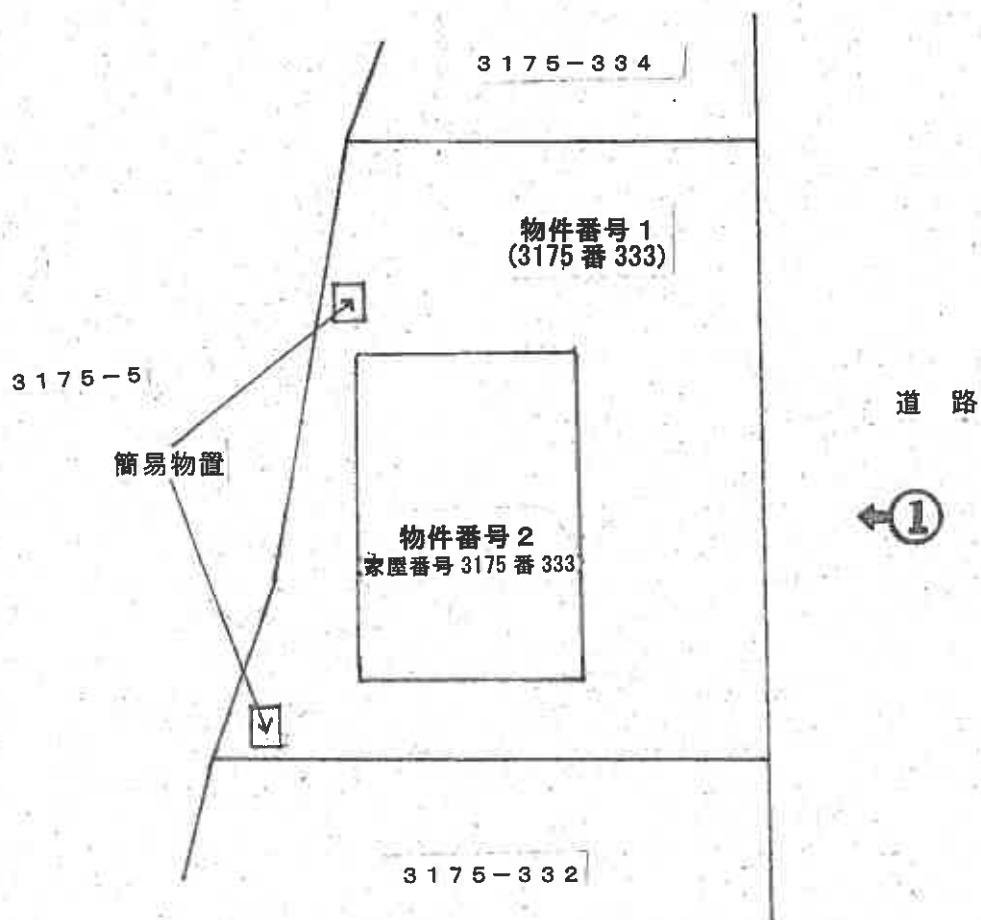
- 本件物件は、津市の北西部に所在する大きな団地の一区画である。
- 本件建物は二世帯住宅様になっており、向かって左側半分の玄関ドアには所有者Aの表示があり、玄関内には所有者A宛の郵便物が多量に存在したが、内部に家財道具類は無く、引っ越し済の様な状況であった。ガス会社からは、所有者Aからの依頼でガス供給を中止している旨の回答があった。
- 一方で、右側半分は関係人の陳述等からBがAから賃借して占有しているものと考えられた。
- 以上、物件内の状況及び関係人の陳述等から、本件物件の左側半분을所有者Aが居宅（非居住）として、右側半분을Bが居宅として各占有しているものと考えられた。
Bの占有権原は賃借権であるが、抵当権に後れる。但し、代金納付から6ヶ月の間、明渡が猶予されるものと考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(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
7年1月17日 (金) 10:00-10:30	津地方法務局	公図 (地図) 等の写し, 証明書等交付
7年1月17日 (金) 11:20-11:30	物件所在地	物件・外観調査、事務連絡投函
7年1月31日 (金) :-:	津地方裁判所	カニエ J A P A N ㈱に照会書送付
7年2月13日 (木) 14:30-15:00	物件所在地	物件・立入調査 (全室)、写真撮影 (評価人 藤川勝彦 同行)
7年2月14日 (金) :-:	津地方裁判所	津市上下水道局及びカニエ J A P A N ㈱に照会書送付
7年2月17日 (月) 9:00-9:15	物件所在地	占有者 B と面談、聴取調査、照会書交付
年月日 () :-:	(以下空白)	
(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7年2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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
(6枚目)

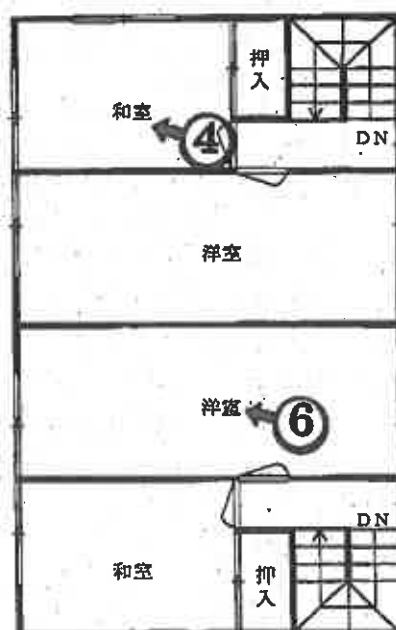


←○印写真撮影位置方向番号
土地建物位置関係図



1階

2階



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①

物件 1

物件 2

物 件
外 観



②

物件 2
内 部



(9 枚目)

③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



⑤

物件 2
内 部



⑥

物件 2
内 部



令和6年（ケ）第74号	
令和7年2月13日	現地調査
令和7年2月18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 3,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,130,000 円
物件2（建物）	金 1,740,000 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	津市豊が丘一丁目	
	地 番	3 1 7 5 番 3 3 3	
	地 目	宅地	
	地 積	230.94 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	津市豊が丘一丁目 3 1 7 5 番地 3 3 3	
	家屋番号	3 1 7 5 番 3 3 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 69.56 m ² 2 階 69.56 m ² 延べ 139.12 m ²	
	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	J R 紀勢本線「下庄」駅 南西方 直線距離 約 1.4 k m	
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	6 0 %
	指 定 容 積 率	1 0 0 %
	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：230.94 m² ・ 台形状画地 ・ 間口：約 17.4m，奥行：約 13m ・ ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・ 東側 幅員約 6.2 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（集中浄化）
特 記 事 項	簡易動産（2 台）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）	昭和60年12月26日新築
	経 過 年 数	40 年
	経済的残存耐用年数	－ 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼，合板貼など
	天 井	石膏ボード，合板貼など
	床	フローリング，畳など
	設 備 そ の 他	電気，給・排水，衛生，ガスなど 無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 69.56㎡ 2階 69.56㎡ 延べ 139.12㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	3DK＋3DK
品 等	やや劣る	
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	二世帯住宅である。	

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	31,200	1.03	230.94	0.80	5,930,000

※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） 1.03

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	130,000	139.12	0.03	540,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{40 - \text{＜注1＞}}{\text{＜注2＞} + \text{＜注1＞}} \right\} \times (1 - \text{観察減価率} 0.50) \\
 &= 0.03
 \end{aligned}$$

＜注1＞ 経済的残存耐用年数
 ＜注2＞ 経過年数

※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	5,930,000	0.40	法定地上権	2,370,000

※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	5,930,000	-2,370,000		1.00	0.60	2,130,000
2	540,000	+2,370,000	1.00	1.00	0.60	1,740,000
一括価格(合計)						3,870,000

※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・各階平面図写し（同上）
- ・建物見取図（概略）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 6.2m舗装道路沿いの規模約 230 m²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：31,300 円/m²

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6年7月1日

地 積：240 m²

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/m ² 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/m ² ア×イ×ウ×エ
R6.7.1	31,300	$\times \frac{100.8}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{100}$	31,200

ウ 主たる標準化補正内訳……方位 +1

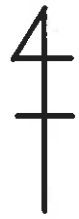
エ 主たる地域要因内訳……100 (交通，環境条件格差等を考慮した)

(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， 31,200 円/m²と決定した。

○ 標準価格 31,200 円/m²

位置図



S = 1 / 10,000

物件 1 及び 2



位置図



S=1/2,500

物件1及び2



豊が丘あすなろ公園

丘すばる公園

豊が丘げんき公園

豊が丘さわやか公園

新谷口調

県道
亀山安濃線

津市白図



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

主 地 所 在 図 新 別 館 の て び
地 積 測 量 図 全 本 図

221093 期 3/25-5 後

番 23175-5 (40) 3175-6 3175-472

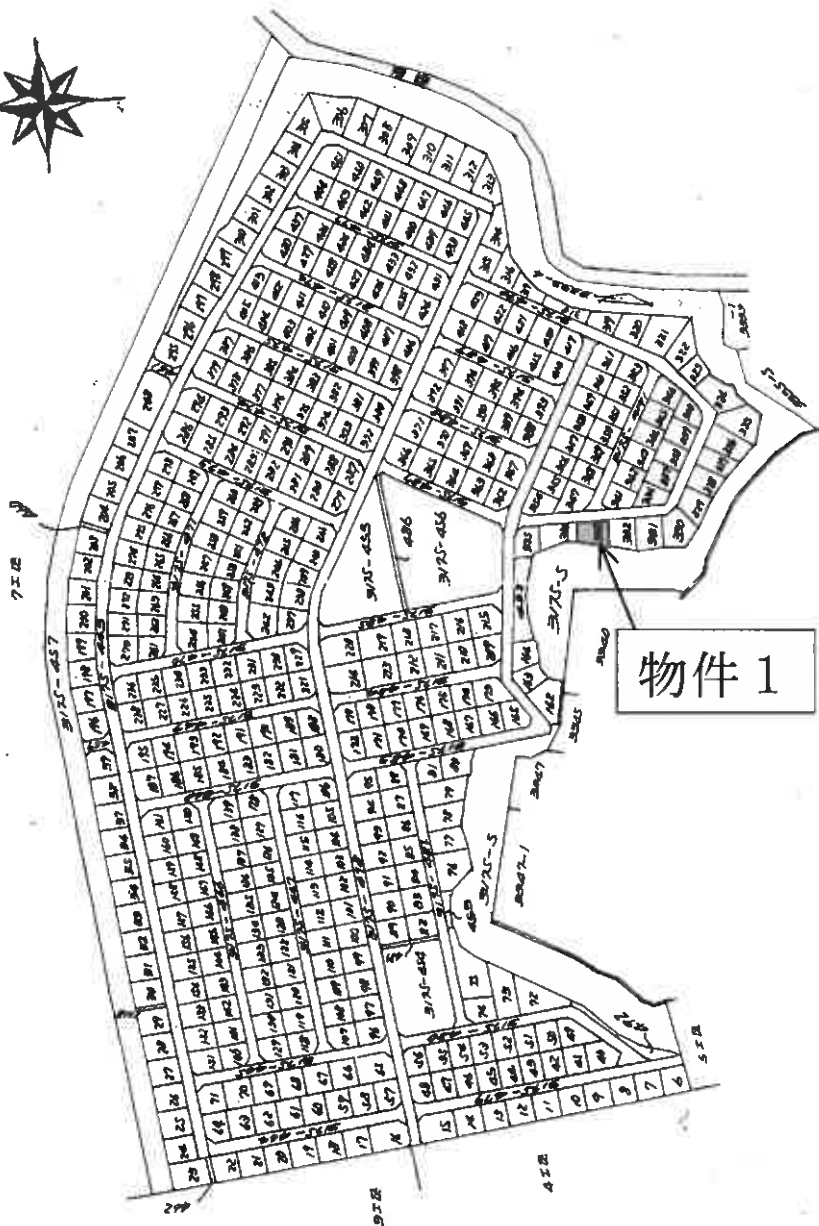
土地の所在 津市高野尾町字北山

昭和52年9月30日登記

作成年月日 昭和五十二年九月三十日

作製

申設



縮尺 300 1/2000

建物図面・各階平面図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

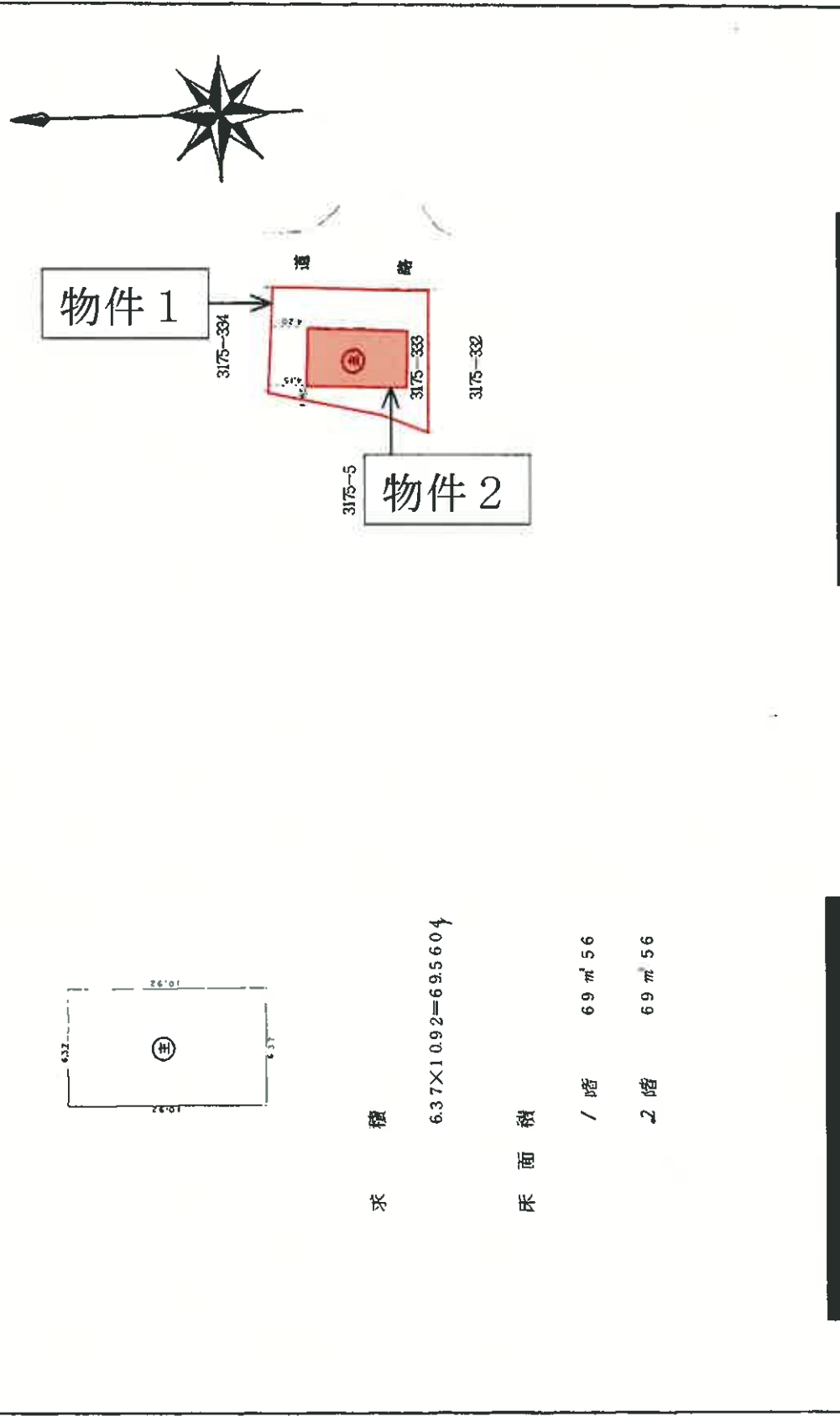
附録第八号ノ四

050656 各階平面図 建物図面

家屋番号	3/75番333
建物の所在	津市高野尾町字北山 3/75番地333

建築年月日 昭和60年12月27日登記

構造 鉄骨 / 階・2階 同型



床面積
6.37×10.92=69.5604

床面積
/ 階 69㎡56
2階 69㎡56

作製者	
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

建物見取図（概略）

