

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 9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 6月 5日 午後 1時00分から 令和 8年 6月 5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 4月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 鈴鹿市池田町字下り長
地 番 1050番39
地 目 雑種地
地 積 145平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 鈴鹿市池田町字下り長1050番地39
家屋 番号 1050番39
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 55.06平方メートル
2階 53.41平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月12日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 森田正人

-
- 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 鈴鹿市池田町字下り長
地 番 1050番39
地 目 雑種地
地 積 145平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 鈴鹿市池田町字下り長1050番地39
家屋 番号 1050番39
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 55.06平方メートル
2階 53.41平方メートル



令和7年(ケ)第65号
令和7年12月18日受理
令和8年 1月15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 | 鈴鹿市池田町字下り長 |
| | 地 番 | 1050番39 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 145平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鈴鹿市池田町字下り長1050番地39 |
| | 家屋 番号 | 1050番39 |
| | 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 55.06平方メートル
2階 53.41平方メートル |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図(法14条1項)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居(非居住)として管理している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者Aの代理人)	私は、本件物件の所有者Aから破産の申し立てを受任しております。 Aは、本件物件には居住していませんので、物件には立入調査して いただいて構いません。

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

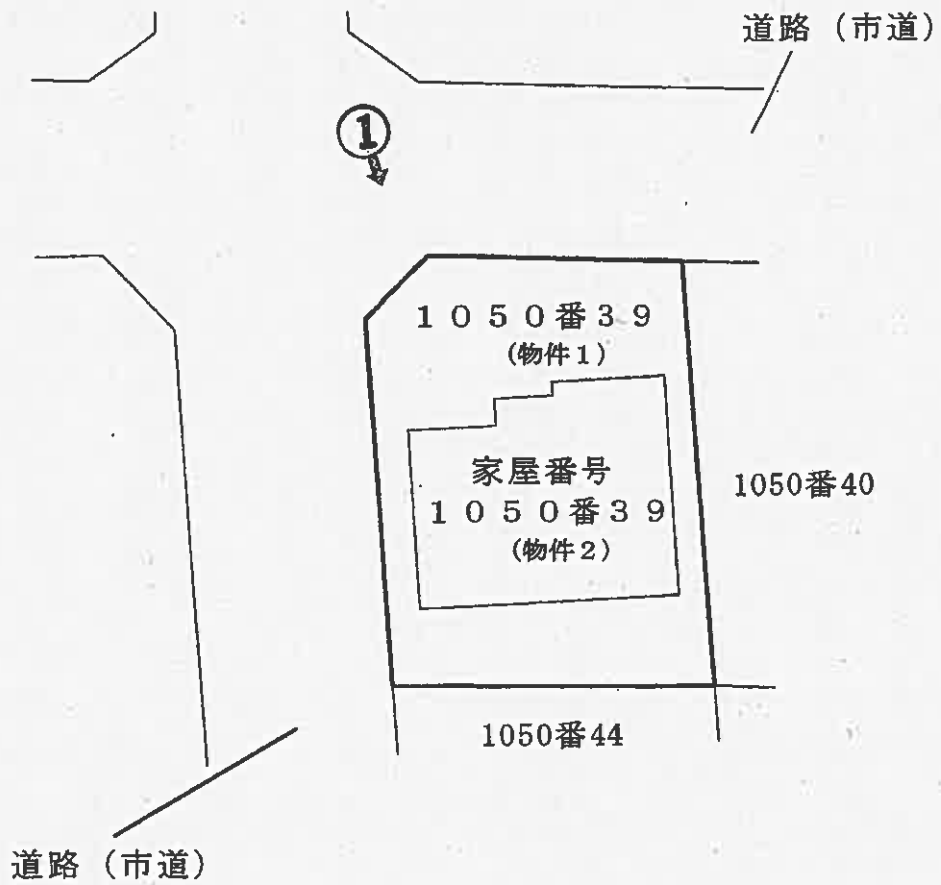
執行官の意見

■ 本件建物の内部調査及び所有者Aの代理人Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者Aが居宅（非居住）として占有している以外、第三者の占有は無いものと思われた。

本件物件は、内部の備品の状況からして未入居物件であると考えられるが、1階リビングの天井クロスに割れがあった（写真③）。

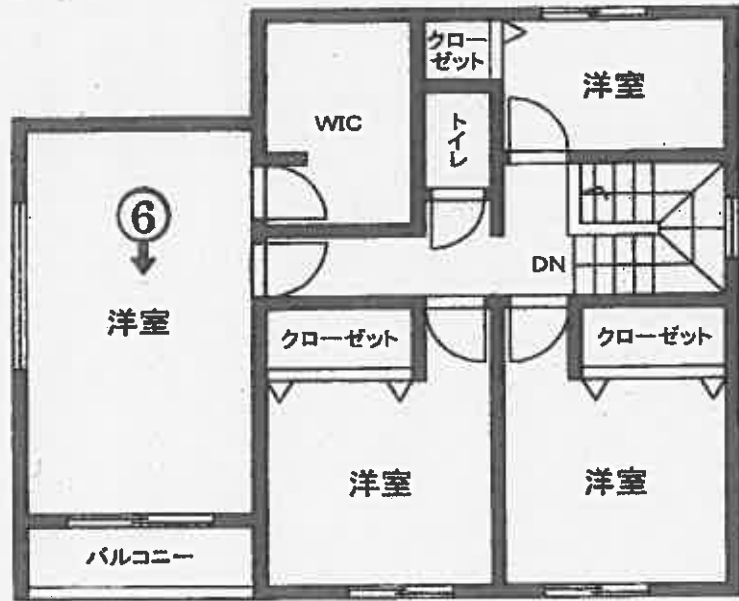
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月19日 (金) 13:00-13:30	津地方法務局	公図(地図)の写し、証明書等交付
7年12月19日 (金) 14:30-14:40	物件所在地	物件・外観調査
7年12月22日 (月) :-:	津地方裁判所	所有者Aに事務連絡送付
7年12月26日 (金) 10:10-10:15	津地方裁判所	所有者Aの代理人弁護士Bに電話で聴取調査
8年1月7日 (水) 15:00-15:20	物件所在地	物件・立入調査(全室)、写真撮影(評価人 前田直人 同行)。
年月日 () :-:	(以下空白)	
年月日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

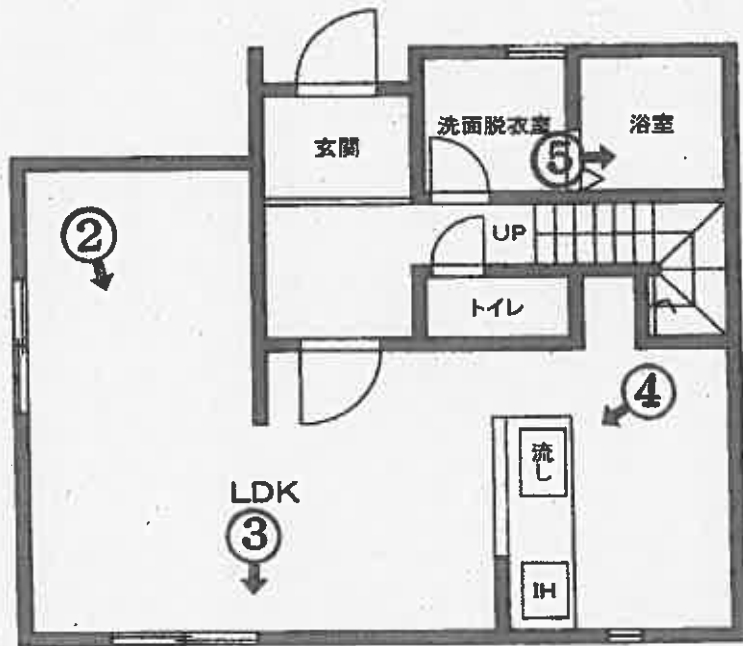


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



2F



1F

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

物件 2

物件 1

①

物 件
外 観



②

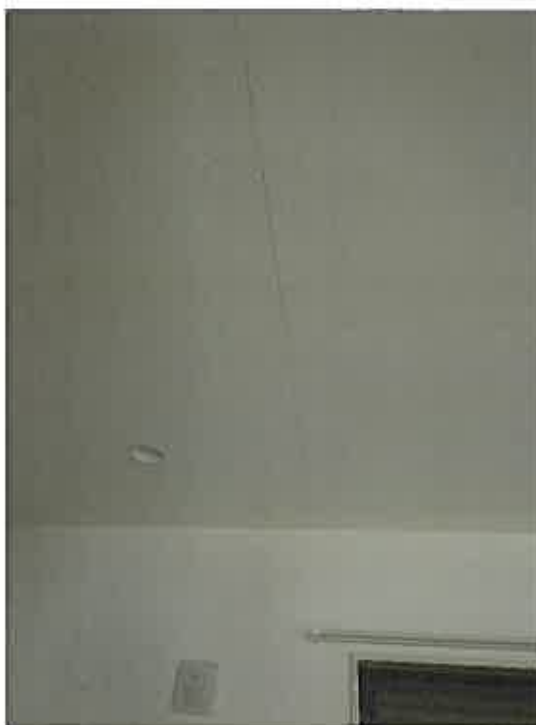
物 件 2
内 部



(8枚目)

③

物件 2
内 部



④

物件 2
内 部



(9枚目)

⑤

物件 2
内 部



⑥

物件 2
内 部



(10枚目)



令和7年(ケ)第65号				
令和	8年	1月	7日	現地調査
令和	8年	1月	30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 12,570,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,560,000 円
物件 2 (建物)	金 11,010,000 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	鈴鹿市池田町字下り長	
	地番	1050番39	
	地目	雑種地	宅地
	地積	145 m ²	
	所有者	A	
2	所在	鈴鹿市池田町字下り長1050番地39	
	家屋番号	1050番39	
	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 55.06 m ² 2階 53.41 m ² 延べ 108.47 m 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「楠」駅 西方・直線距離 約1.8km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ古くに開発された住宅地域。	
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	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：145㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・略長形状画地 ・間口：約10m, 奥行：約14.6m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北側 幅員約5.9m（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 ・西側 幅員約5.9m（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～約0.3m高い 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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壌汚染の可能性は低いと思料するが、土壌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6年9月24日 新築		
	経 過 年 数	2 年		
	経済的残存耐用年数	20 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	—————		
床面積(現況)	1階	55.06 m ²	2階	53.41 m ²
	延べ	108.47 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	普通			
建物の利用 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・住居（非居住）として管理している。 ・所有者による占有状態にある（「現況調査報告書」参照）。 			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・内部の備品の状況から、未入居物件であると考えられるが、1階リビングの天井クロスに割れがあった。 ・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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,100	1.03	145.00	1.00	4,340,000

※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 1.03 (角地)

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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	210,000	108.47	0.73	16,620,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{20 \text{ <注1>}}{(2 + 20) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.20) \text{ 観察減価率 <注1>}$$

$$= 0.73$$

※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	4,340,000	0.40 法定地上権	1,740,000

※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	4,340,000	- 1,740,000	/	1.00	0.60	1,560,000
2	16,620,000	+ 1,740,000	1.00	1.00	0.60	11,010,000
一括価格(合計)						12,570,000

※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5.9m舗装道路沿いの規模約150㎡の整形地

(2) 地価公示価格：鈴鹿－23

所 在： 鈴鹿市長太旭町三丁目466番26
 価 格： 32,000 円/㎡
 位 置： 近鉄名古屋線「長太ノ浦」駅の北西方 道路距離約250m
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 264 ㎡
 供給処理施設： 水道, 下水
 接 面 街 路： 南側, 幅員5.8m市道
 用 途 指 定 等： 市街化区域, 第一種住居地域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

(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1月1日	32,000	× $\frac{100.3}{100}$	× $\frac{100}{105}$	× $\frac{100}{105}$	= 29,100

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+5

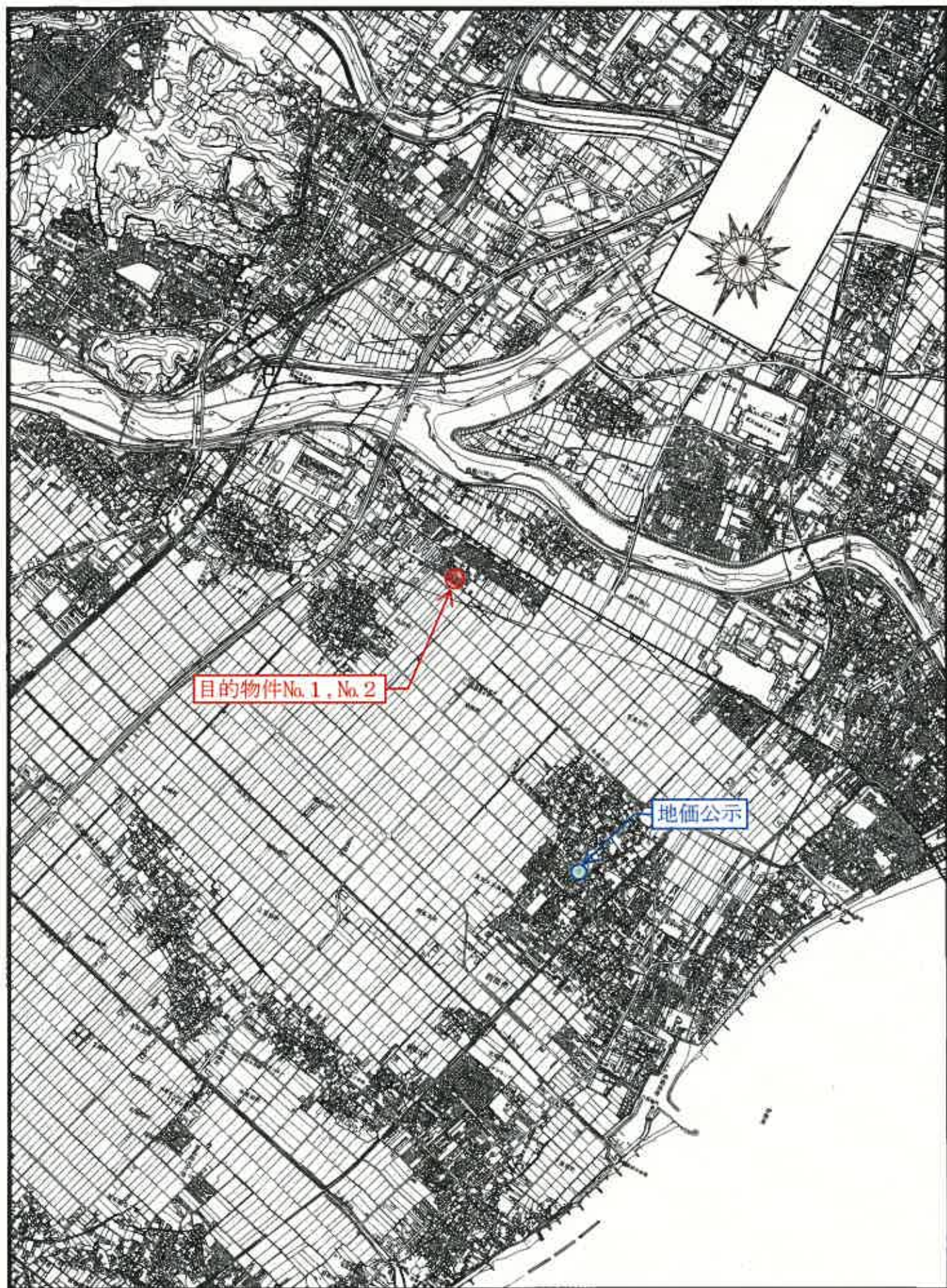
エ 主たる地域要因内訳・・・ 105 (接近, 環境条件格差等を考慮した)

(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、29,100 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 29,100 円/㎡

附 属 资 料

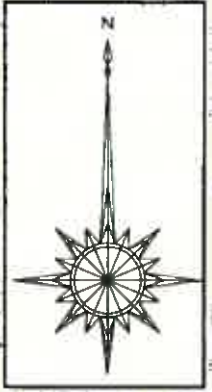


位置図S=1:25000
※鈴鹿市役所『白図』



位置図S=1:10000

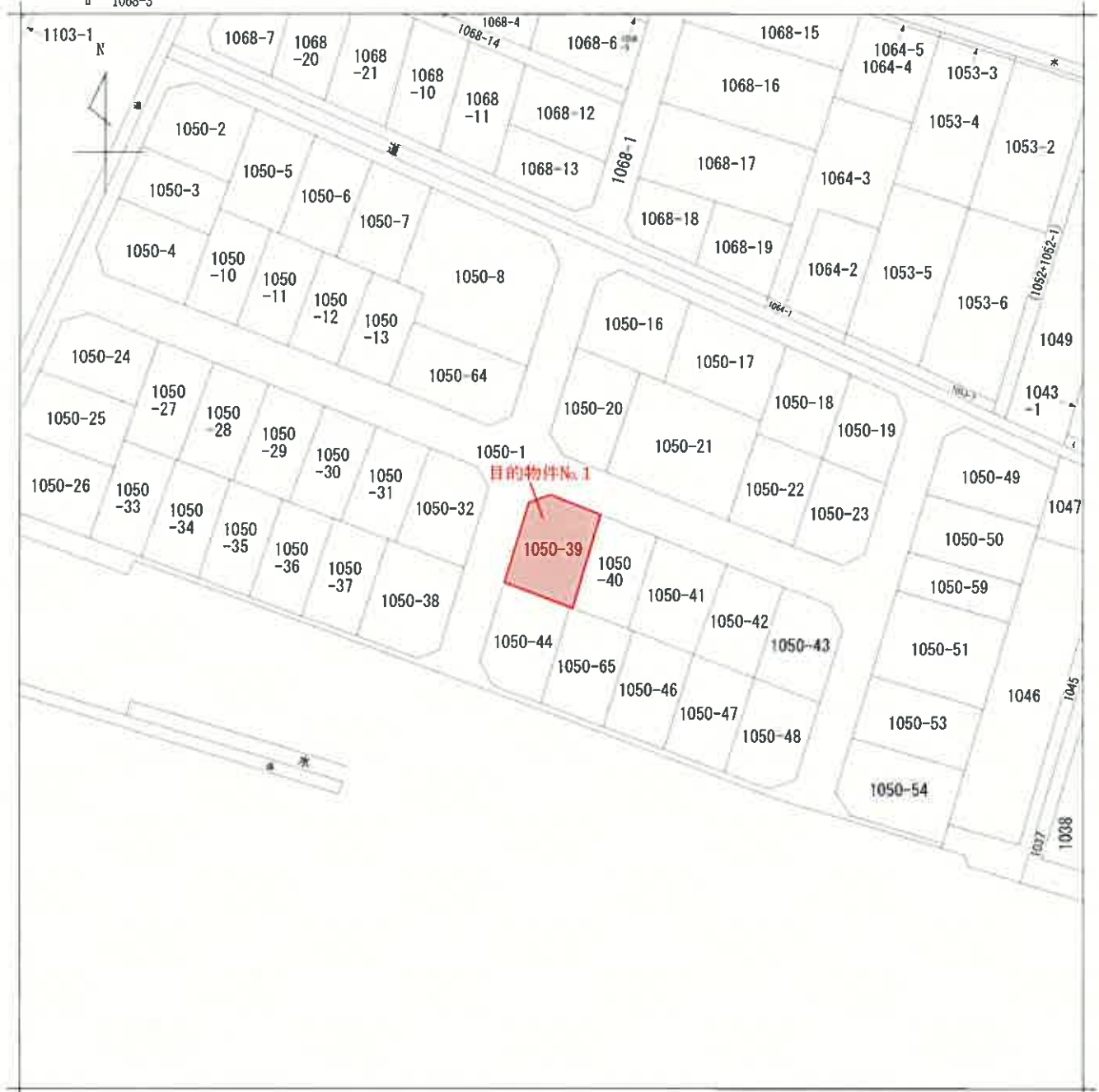
※鈴鹿市役所『白図』



1/2500

位置図 S = 1 : 2500
※鈴鹿市役所『白図』

1043-4 1068-3 1103-2



請求部	所在	鈴鹿市池田町字下り長			地番	1050番39		
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)	平成1年12月28日		補記事項	

公図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：昭和50年7月15日

0101258

1枚目と同様

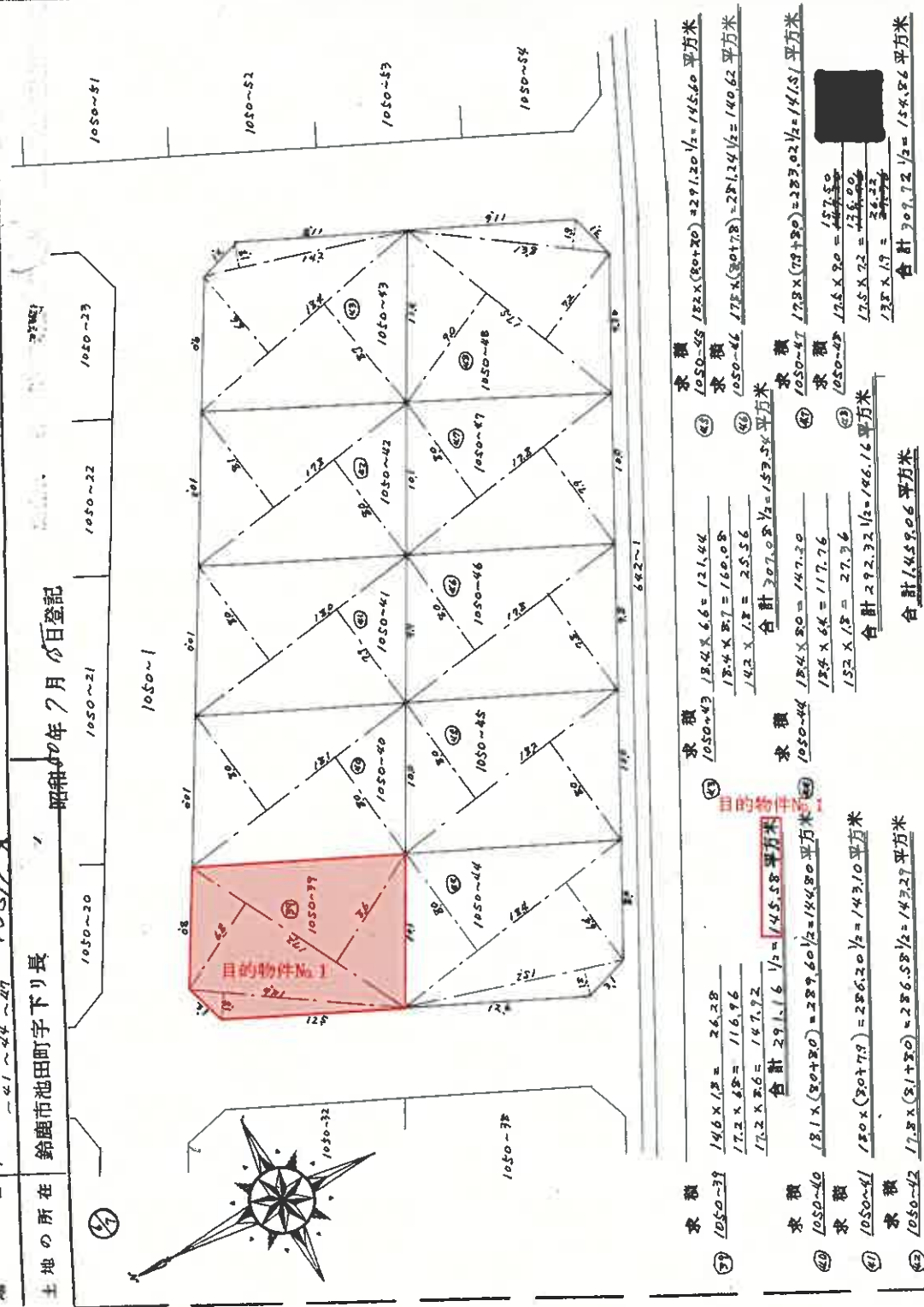
地積測量図

番 1050-39 ~ 42 ~ 45 ~ 48 1050-1
1050-40 ~ 43 ~ 46 ~ 49 ~ 54

土地の所在 鈴鹿市池田町字下り長

昭和50年7月15日登記

作製年月日 昭和50年七月〇日
製者
申請人



③⑦	1050-39	$146 \times 18 = 2628$	④③	1050-43	$184 \times 6.6 = 1214.4$	求積	$1050-55$	$122 \times (80+20) = 29120 \div 2 = 14560$ 平方米	
		$17.2 \times 68 = 1169.6$			$184 \times 27.7 = 1600.88$	求積	④④	$1050-46$	$178 \times (30+78) = 28124 \div 2 = 14062$ 平方米
		$17.2 \times 26 = 147.2$			$142 \times 18 = 255.6$	求積	④⑤	④⑤	④⑤
		合計 $291.16 \div 2 = 145.58$ 平方米			合計 $207.08 \div 2 = 103.54$ 平方米	求積	④⑥	④⑥	④⑥
④⑧	1050-40	$181 \times (80+20) = 38620 \div 2 = 19310$ 平方米	④⑥	1050-44	$184 \times 80 = 14720$	求積	④⑦	④⑦	④⑦
④⑨	1050-41	$180 \times (30+79) = 38620 \div 2 = 19310$ 平方米	④⑦	1050-45	$184 \times 64 = 11776$	求積	④⑧	④⑧	④⑧
④⑩	1050-42	$178 \times (81+20) = 28658 \div 2 = 14329$ 平方米	④⑧		$152 \times 18 = 273.6$	求積	④⑨	④⑨	④⑨
					合計 $292.32 \div 2 = 146.16$ 平方米	求積	④⑩	④⑩	④⑩
					合計 445.906 平方米	求積	④⑪	④⑪	④⑪
					合計 $309.72 \div 2 = 154.86$ 平方米	求積			

縮尺 1/300

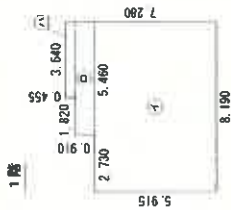
(三重県土地家屋調査士会用紙)

受託 302 号

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

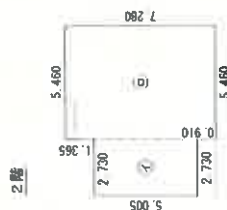
建物図面
各階平面図

家屋番号 1050番39
建築物の所在 鈴鹿市池田町字下り長1050番地39



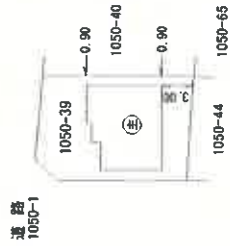
求積表

①	8.190 x 5.915 =	48.43850
②	5.460 x 0.910 =	4.96860
③	3.640 x 0.455 =	1.65620
計		55.06330
床面積		55.06㎡



求積表

①	2.730 x 5.005 =	13.66365
②	5.460 x 0.280 =	1.52880
計		15.19245
床面積		15.19㎡



単位 m

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紙)

目的物件No.2

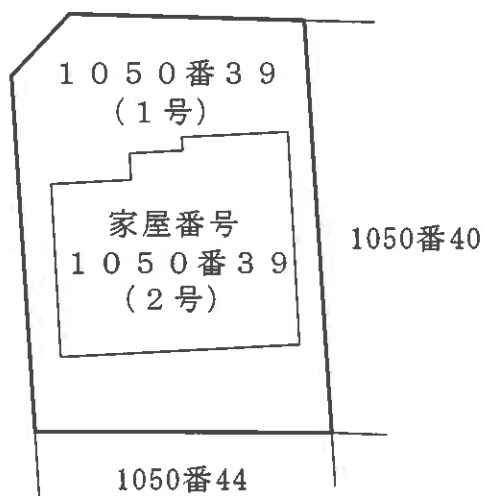
建物図面・各階平面図写し

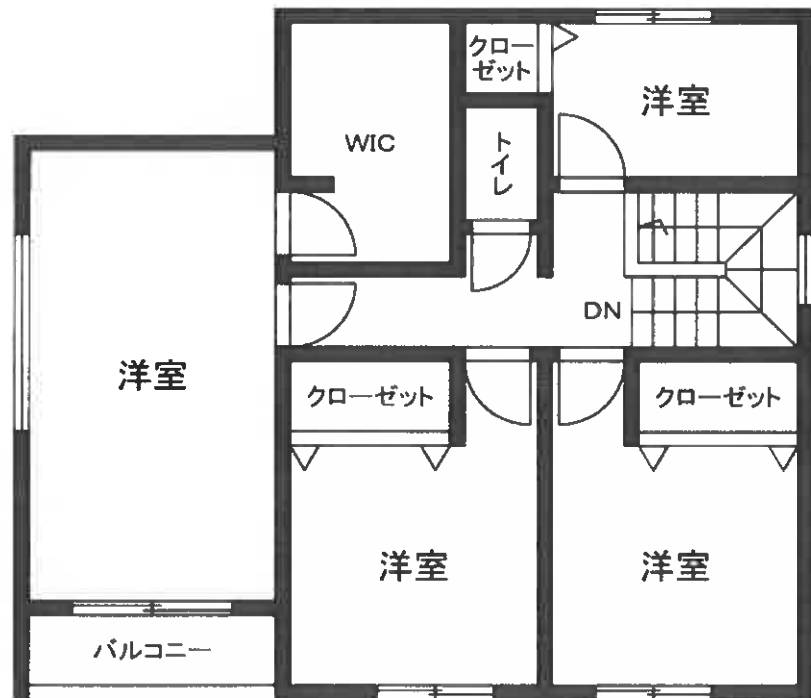
(A3をA4に縮小)



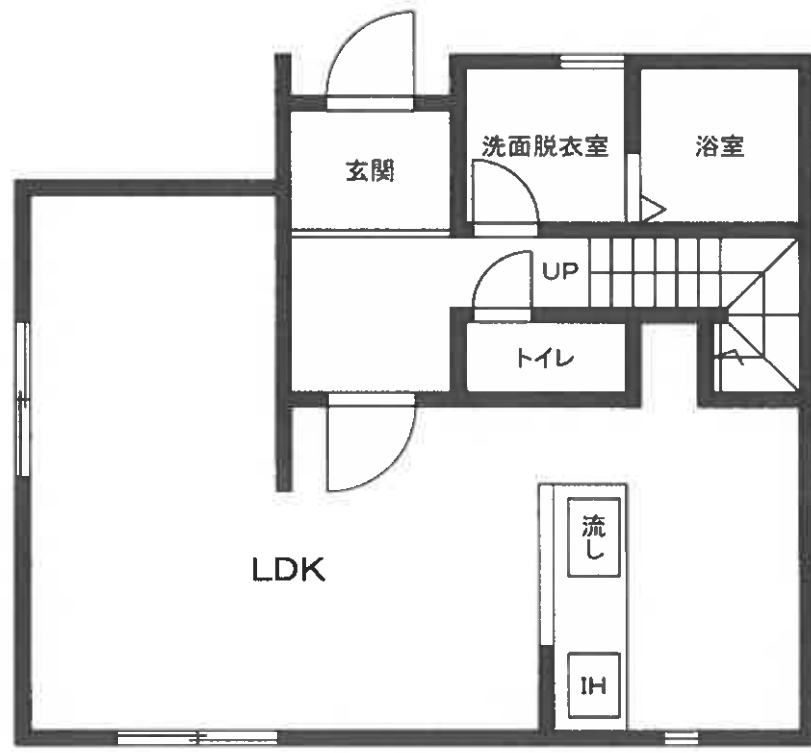
建築基準法
第42条1項1号
道路（市道）

建築基準法
第42条1項1号
道路（市道）





2F



1F

2号建物見取図