

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月20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 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 7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 4月10日 午後 1時00分から 令和 8年 4月10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 2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 目 録

- 3 所 在 松阪市久保町字藤次谷
地 番 1817番3
地 目 宅地
地 積 248.00平方メートル
- 4 所 在 松阪市久保町字藤次谷1817番地3
家屋 番号 1817番3
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 93.61平方メートル
2階 96.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月22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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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。

物 件 目 録

- 3 所 在 松阪市久保町字藤次谷
地 番 1817番3
地 目 宅地
地 積 248.00平方メートル
- 4 所 在 松阪市久保町字藤次谷1817番地3
家屋 番号 1817番3
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 93.61平方メートル
2階 96.31平方メートル



令和 7年(ケ)第25号
令和 7年 6月24日受理
令和 7年 8月22日提出

現況調査報告書

(物件3～4)

津地方裁判所

執行官 四十洲 一哉

(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

- 3 所 在 松阪市久保町字藤次谷
地 番 1817番3
地 目 宅地
地 積 248.00平方メートル
- 4 所 在 松阪市久保町字藤次谷1817番地3
家屋 番号 1817番3
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 93.61平方メートル
2階 96.31平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	なし				
土地	物件3				
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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4				
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居宅兼倉庫（空き家）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 保管開始日 支部 平成 年 月 日 平成 年（ ）第 号				
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

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)	現在、息子Bとは交流が疎遠になっている。現在、物件4の建物には、息子B夫婦が居住していると思う。もっとも、水道光熱費の契約名義は私になっており、私が支払っている。 物件3の土地に駐車してある自動車は息子Bのものだと思う。 (令和7年7月9日 電話に聴取)
■ B (所有者Aの子)	物件4の建物には、1年程前まで住んでいたが、現在は別住所に住んでいる。そして現在、同物件には私とその家族の家財道具等一部を残置させた状態となっている。現在、私が同物件の鍵を所持し、同物件の管理をしている。 私が同物件に住んでいた経緯は、当初、父Aから同物件の管理を委託されて住み始めたものである。当初から、父Aへは同物件の使用料は払っていない。また同様に、父Aからも同物件の管理料は受け取っていない。 物件3の土地に駐車されている自動車は、私の子Cが所有するものである。現在、物件4の建物を空き家に行っていることから、不審者の侵入防止対策上、私の指示で駐車させているものである。 (令和7年7月28日 電話にて聴取) 物件4の建物には、ほぼ毎日、物件管理のために通ってきている。 同建物は老朽化も激しく、特に2階居宅部分の床が全体的に所々傷んできている。また、同居宅部分の外テラスに設置されている温水器が故障していたが、現在は私自身DIYで修理したため、不具合は解消されたと考えている。 1階倉庫部分内の作業場及びトイレは、昔、所有者Aが構築したものである。同トイレの周辺は雑多な動産類の置き場になっており、同トイレには足を踏み入れることができないため、かなり前から使用していないので、使用できるか不明である。また、同倉庫入り口横の水道口が一つ破損して使用できなくなっている。 同物件内の動産類は、私とその家族の私物であり、本件調査書類に写真を添付する際には、プライバシーに出来るだけ配置をして欲しい。 (令和7年8月1日 面談にて聴取)

(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 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件4の建物の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況から、Bが居宅兼倉庫（空き家）として使用しているものと認定した。
- 3 物件4の建物の2階居宅部分については、B及びその家族の家財道具類の一部がほぼそのまま残置されている状態であった。同物件の1階倉庫部分には、B所有の雑多な動産類が残置されている状態であった。
- 4 物件4の建物の1階倉庫内には、コンクリートブロックを組み上げて四囲及び天井を囲んだ作業場（約10.5㎡）及びトイレ（約1.5㎡）が構築されていた。同1階倉庫の天井には、荷吊り上げ用クレーン1台が設置されている。同1階倉庫部分の東側には、庇（約61㎡）が設置されている。同庇は、同建物2階部分及び外縁テラスの床部分ともなっている。
- 5 物件4の建物の2階居宅部分へは、同物件の南側の室外に構築されている外階段を利用する必要がある。同2階居宅部分の南側には庇（約17.5㎡）、東側には庇（約30.5㎡）が設置されている。同庇の天井には、荷吊り上げ用クレーン1台が設置されている。同2階居宅部分の南東側の外縁テラス上には、簡易プール（約1㎡）が目的外動産として設置されている。
- 6 物件4の建物の占有関係については、松阪市上下水道部からの回答書では、所有者Aの契約名義となっていないが、同物件には現状、B家族の家財道具が残置されていること及びAは同物件とは別住所に居住していること等の関係人の陳述及び現場の状況等から、Bには独立排他的な独自の占有が認められると認定した。同建物の占有権限については、A Bは父子の関係にあること及び占有当初よりA B間で使用の対価等の授受が無いことから、黙示による期間の定めなき使用借権であると認定した。また、物件3の土地に駐車されているC所有の自動車による同物件の占有関係についても、関係人の陳述では、C所有の自動車を用了Bの意思に基づく占有である実態を鑑み、Bによる物件4の建物の占有に付随するものにすぎず、同物件に対するCの独立排他的な占有は認められないものと認定した。

(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
7年 7月 1日 (火) 10:15 - 10:30	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公図等交付申請
7年 7月 1日 (火) 11:00 - 11:15	物件所在地 (久保町)	物件確認、占有調査、外観写真撮影等
7年 7月 1日 (火) 14:00 - 14:30	松阪市役所	建物平面図等交付申請
7年 7月 1日 (火) : - :	当庁	所有者等に現況調査期日調整通知
7年 8月 1日 (金) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行等
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



市道



1857-18

1817-3

物件 3

1857-13

底

物件 4

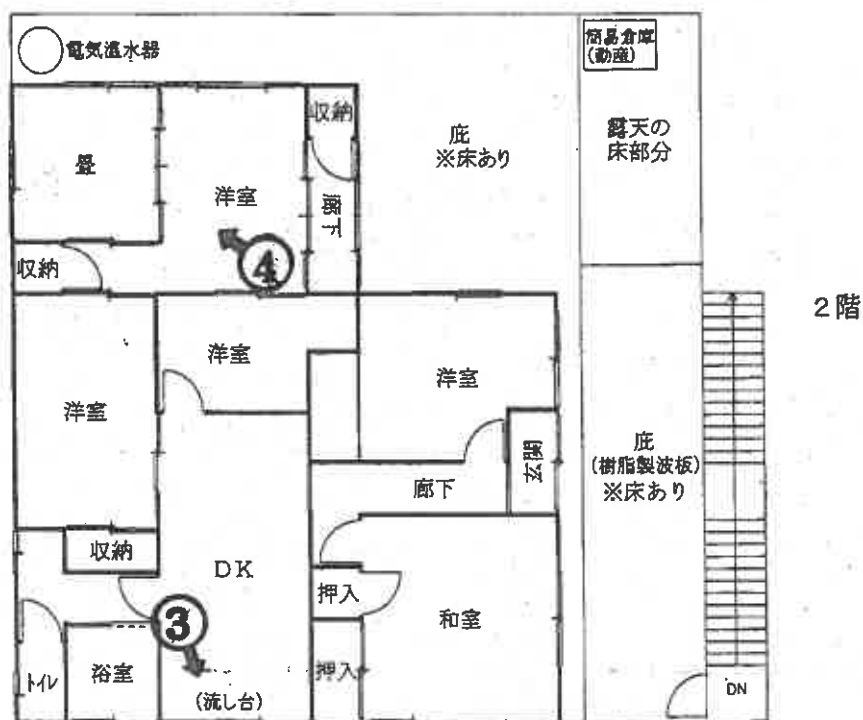
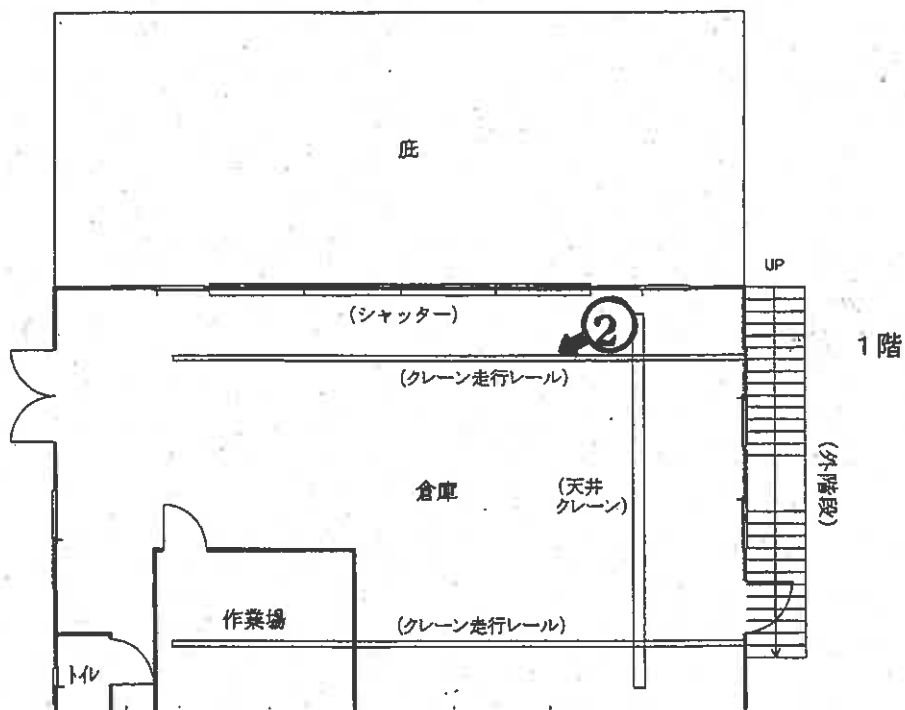
外階段

←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



物件 4 建物



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



③



④



令和7年（ケ）第25号（物件3，4）	
令和 7年 8月 1日	現地調査
令和 7年 8月28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

岡原 康志 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 2,320,000 円
物件 4 (建物)	金 2,480,000 円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所 在	松阪市久保町字藤次谷	
	地 番	1 8 1 7 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	248.00 m ²	
	所 有 者	A	
4	所 在	松阪市久保町字藤次谷 1 8 1 7 番地 3	
	家屋番号	1 8 1 7 番 3	
	種 類	居宅・倉庫	
	構 造	鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建	
	床 面 積	1 階 93.61 m ² 2 階 96.31 m ² 延べ 189.92 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	物件3の土地面積は登記簿面積よりも大きい可能性もあると思われたが、当該事由には流動的側面もあり評価上は留意に留めた。		

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3）

位 置・交 通	J R 紀勢本線「徳和」駅 南西方・直線距離 約2.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道松阪嬉野線沿いに店舗等が見られる地域。	
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	準住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	松阪市景観計画区域の一般地区
画 地 条 件	・地積：248.00㎡（登記簿数量） ・形状：不整形 ・間口：約13.5m，最長奥行：約24m ※机上概測 ・地勢：道路との出入り用のスロープ箇所あり。	
接 面 道 路	・北側 幅員約16m（種別：県道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対しておよそ0～1.3m程度高く接面	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件4建物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	有（都市ガス）
	下 水 道	有（公共下水） ※立会時の話では建物には未接続とのことであった。
特 記 事 項	・公共下水道について受益者負担金の未払い分がある状況とのこと。 ・本件土地に関しての土壌汚染の有無は不明である。	

(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4）

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49年6月25日 新築
	経 過 年 数	52 年（切上）
	経済的残存耐用年数	1 年程度
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根
	外 壁	鋼板
	内 壁	クロス、合板、塗壁など（1階は外壁あらわし）
	天 井	石膏ボード、合板など（1階はデッキプレートあらわし）
	床	フローリング、畳など（1階はコンクリート土間）
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	93.61 m ²
	2階	96.31 m ²
延べ	189.92 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅・倉庫
	間 取	附属資料「間取図」ご参照
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	・ 2階に建物外に張り出した床（一部は庇付き）がある。また本建物には外階段が設置されており、建物内には2階に至る階段はない。 ・ 鉄骨、屋根（庇）の折板などには錆が目立ち、外階段も劣化している。 ・ 天井クレーンが設置されている。 ・ 登記に「昭和60年12月1日増築」とある。 ・ アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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3）

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
3	49,700	0.90	248.00	0.70	7,760,000

※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・・・・・・ 0.90

・画地条件（形状、高低差等）0.90

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4）

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
4	140,000	189.92	0.01	260,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(52 + 1)} \right\} \times (1 - 0.80) \times \frac{\text{観察減価率}}{\text{観察減価率}}$$

$$= 0.01$$

※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
3	7,760,000	0.50 法定地上権	3,880,000

※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50%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
3	7,760,000	－ 3,880,000		1.00	0.60	2,320,000
4	260,000	＋ 3,880,000	1.00	1.00	0.60	2,480,000
一 括 価 格 (合計)						4,800,000

※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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 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16m舗装道路沿いの規模約300㎡の整形地

(2) 地価公示価格：松阪 5－3

所 在：松阪市下村町字西ノ庄 8 5 8 番 1

価 格：48,800 円／㎡

位 置：J R 紀勢本線「徳和」駅の南西方 道路距離約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：492 ㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北西側，幅員16m県道

用 途 指 定 等：市街化区域・準住居地域
(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地 域 の 概 要：低層小売店舗が多い郊外の路線商業地域

(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	48,800	$\times \frac{99.9}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	= 49,700

※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・・・ 98 (交通，環境条件格差等を考慮した)

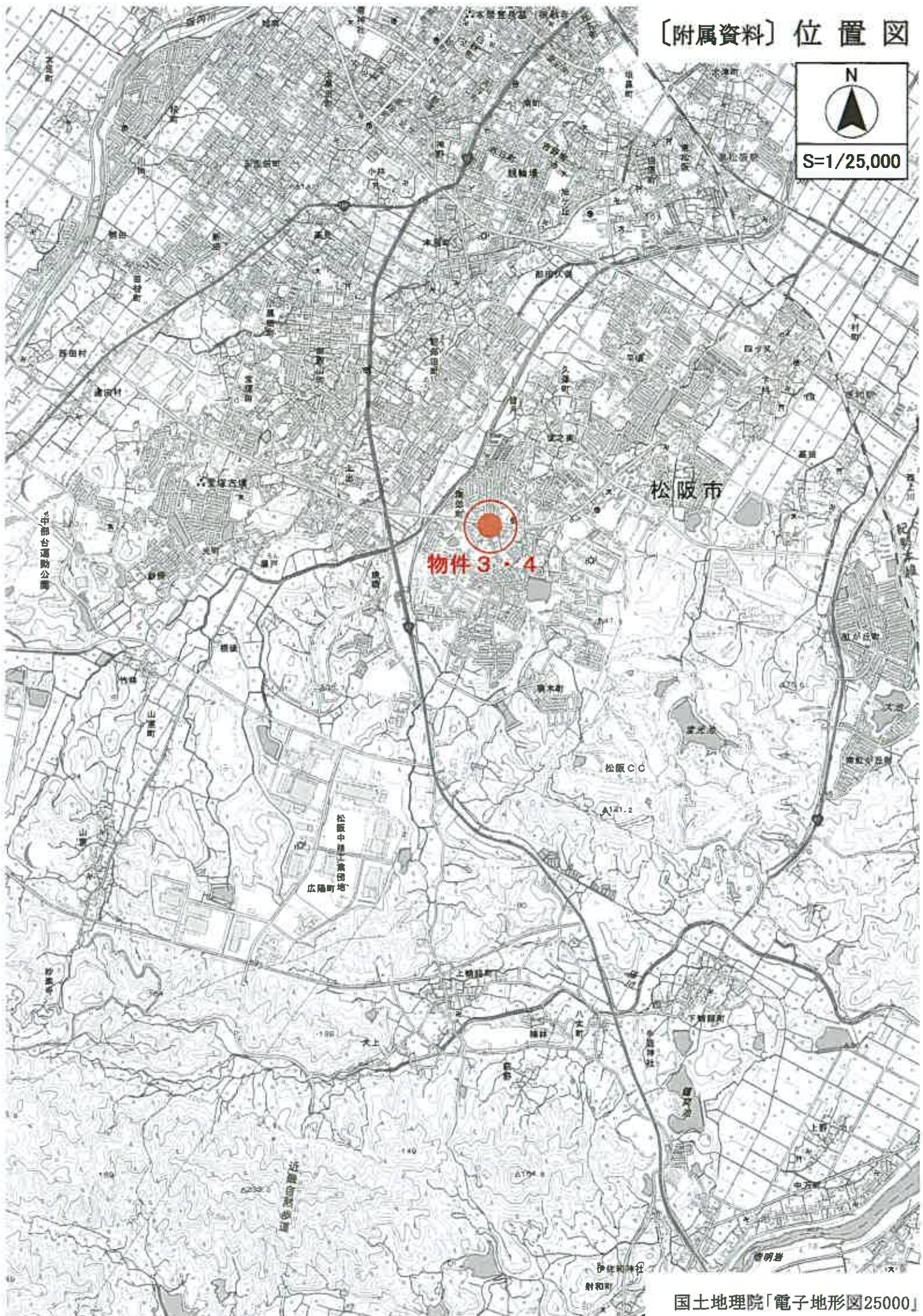
(4) 標準価格の決定

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，49,700 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 **49,700 円／㎡**

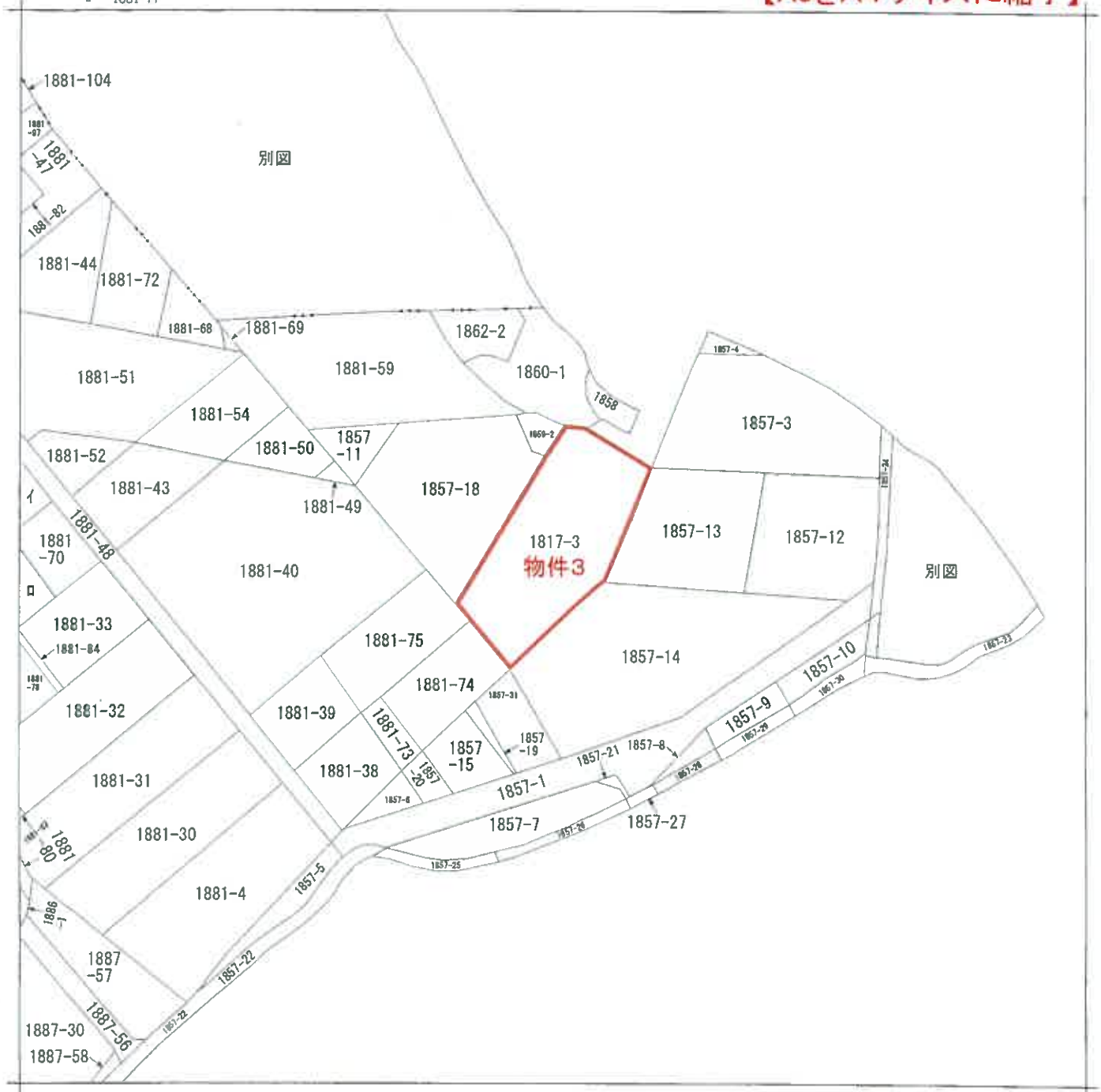
附 属 資 料

〔附属資料〕位置図



〔附属資料〕 案内図



イ 1881-67
ロ 1881-77〔附属資料〕 公図写し
※インターネット不動産登記情報
【A3をA4サイズに縮小】

請求部	所在	松阪市久保町字藤次谷				地番	1817番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		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)			補事項	方位不明	

登記年月日：昭和60年12月9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。
令和7年5月14日 津地方建設局北陸支局 登記官

昭和60年12月9日登記

物件4

各階平面図 617607

建物図面

家屋番号 1817-3

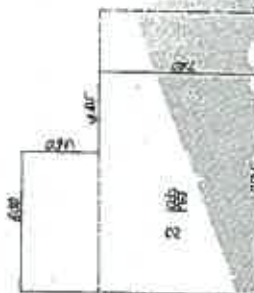
建物の所在 松岡市久保町宇蔵次谷1817番地3

主 店・雑



13.65×7.40=98.61

1階床面積 98.61㎡



6.30×3.60=22.68
9.95×2.40=23.88
96.31

2階床面積 96.31㎡



作製者

日4月作製

縮尺 1/50

申請人

縮尺

1/50

(三重県土地家屋調査士会明認)

物件 4 建物

