

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 8 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 12 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 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 10 月 23 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 | 津市安濃町安濃字柱 |
| | 地 番 | 1 3 1 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 4. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱1 3 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9. 9 3平方メートル
2階 9. 9 3平方メートル |
| 3 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱1 3 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 0. 7 9平方メートル
2階 4 8. 5 4平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約7 6. 7 9平方メートル
2階 4 8. 5 4平方メートル |
| 4 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱1 3 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年10月 2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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

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】

隣地（地番1314番）と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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱 |
| | 地 番 | 1 3 1 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 4. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱1 3 1 3番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9. 9 3平方メートル
2階 9. 9 3平方メートル |
| 3 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱1 3 1 3番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 0. 7 9平方メートル
2階 4 8. 5 4平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約7 6. 7 9平方メートル
2階 4 8. 5 4平方メートル |
| 4 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱1 3 1 3番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 52.17平方メートル



令和8年(ケ)第41号
令和8年8月17日受理
令和8年9月24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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱 |
| | 地 番 | 1 3 1 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 4. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱 1 3 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9. 9 3 平方メートル
2 階 9. 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱 1 3 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 7 9 平方メートル
2 階 4 8. 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 津市安濃町安濃字柱 1 3 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 3 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 1. 7 9 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 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	☒ 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(亡A相続財産清算人) ☐ 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(ただし、物件 2 建物のほか、物件 3 建物、物件 4 建物が存在する) ☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(亡A相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置として管理占有している ☐ 「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	間取図記載の位置に瓦葺屋根の庇(約 5 m ² 、附設工作物)が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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
(2 枚目)

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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3		
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: 1階 約76.79㎡ 2階 48.54㎡ (1階につき、未登記増築部分約6㎡あり)		
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(亡A相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居住者のいない居宅の状態で管理占有している ☐ 「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
(3枚目)

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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(亡A相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居住者のいない居宅の状態で管理占有している ☐ 「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
(4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 (亡A相続財産清算人 弁護士)	1 本件土地建物は、私が亡Aさんの相続財産として管理しており、第三者との間に何らの貸借関係ありません。 2 鍵は当方で管理しているので、調査時にはお貸しします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地建物の位置関係は本報告書添付の土地建物位置関係図記載のとおりであり、物件1土地上に物置1棟(物件2建物)、居宅2棟(物件3、4建物)の3棟の建物が存在する。
- 2 本件土地建物の所有者であったAは、令和6年10月26日に死亡し、その相続人が不存在であったことから、B弁護士がその相続財産清算人に選任されている。
- 3 物件1土地内は雑草が繁茂していた。また、物件4建物内には、亡A宛の電力会社からの郵便物が存在し、多くの生活用品類が残されたままとなっていた。
- 4 本件土地建物の占有関係については、関係人の陳述、物件の現況を踏まえ、本報告書2～4枚目記載のとおり認定した。
- 5 物件2建物は、その登記記録によると元々は附属建物であったものが、主たる建物が取り壊されて主たる建物に変更登記された建物であり、土蔵造で、朽廃が進んでいた。
- 6 物件3建物の1階ダイニングキッチンや広縁の床面は、踏み込むと沈下する箇所が複数存在した。また、天井等の一部にも雨漏りの痕跡が存在した(写真⑦)。
- 7 物件4建物内には仏壇が存在した。
- 8 物件1土地上、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6㎡、動産)が存在する。
- 9 物件1土地の北西側で隣接する地番1314番の土地は、登記地目が畑で、亡A相続財産名義の土地であるが、件外土地である。なお、現況では同土地と物件1土地との境界が不明確と認めた(写真③)。
- 10 公図上、物件1土地の南西側に所在する地番1310番1の土地は、「安濃村(津市)」名義の井溝であるが、現況では通路となっており(写真①)、同通路を利用すれば市道から9記載の件外土地への通行は可能と思われる。
- 11 物件1土地と前面道路との間に水路が存在し、水路上にはグレーチングや蓋が存在する(写真①)。
なお、評価人が津市に対し調査したところでは、占用許可は必要であるが、占用許可の履歴は確認されなかったとのことである(評価書参照)。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 8月20日 (木) 9:00 - 9:30	津地方法務局	公図、登記等調査
8年 8月20日 (木)	執行官室	亡A相続財産清算人弁護士から目的物件の鍵を借用 (現地調査後、返還)
8年 8月21日 (金) 13:45 - 13:55	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影
8年 9月 1日 (火) 13:45 - 14:50	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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。

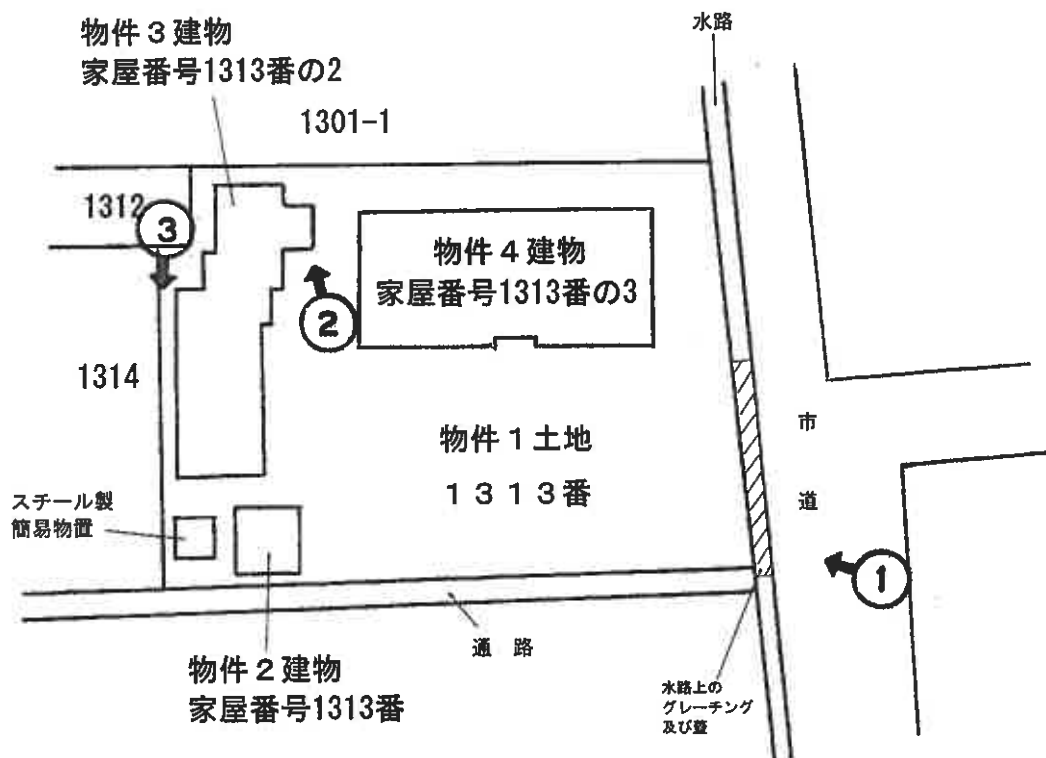
☒ 令和8年9月1日
目的物件の一部は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、亡A相続財産清算人から借用した鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 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
(7枚目)

土地建物位置関係図



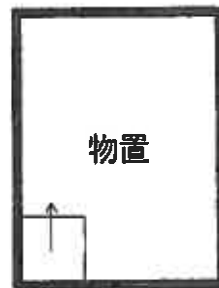
←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

【物件 2 建物】



1階



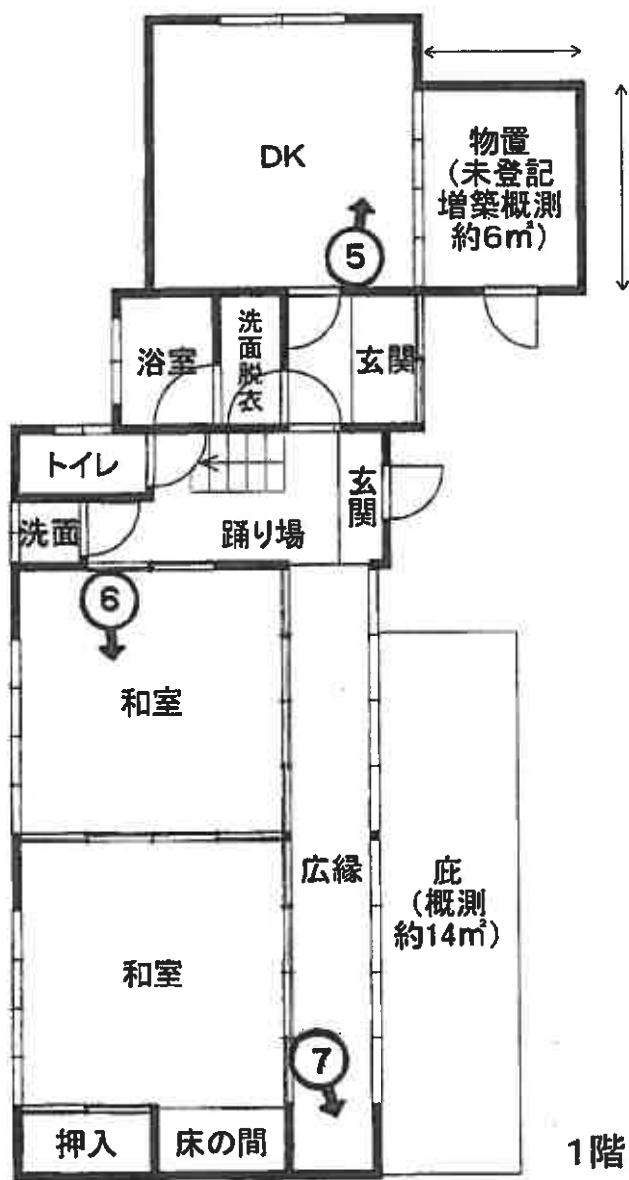
2階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

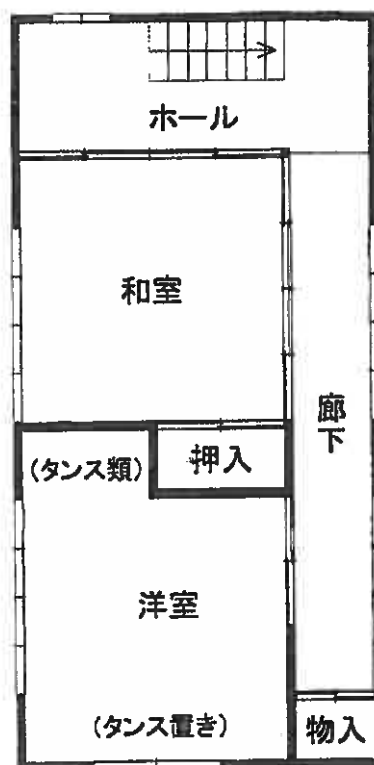


間 取 図

【物件 3 建物】



1階

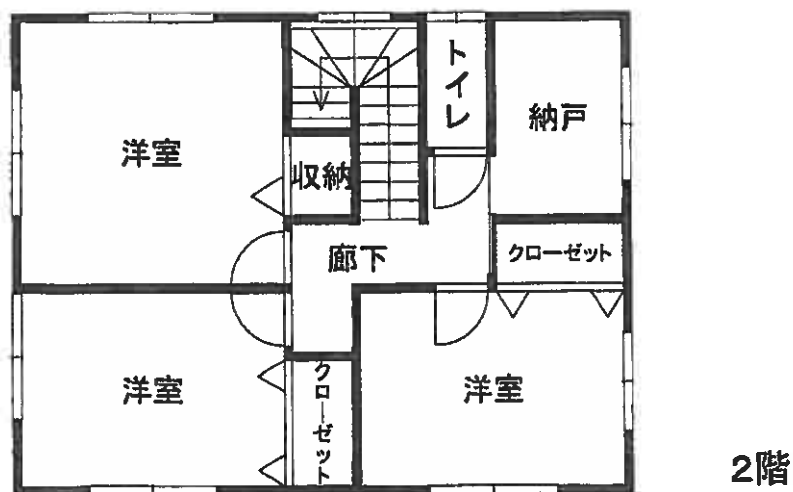


2階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

【物件 4 建物】



←○の印は写真の撮影位置方向番号

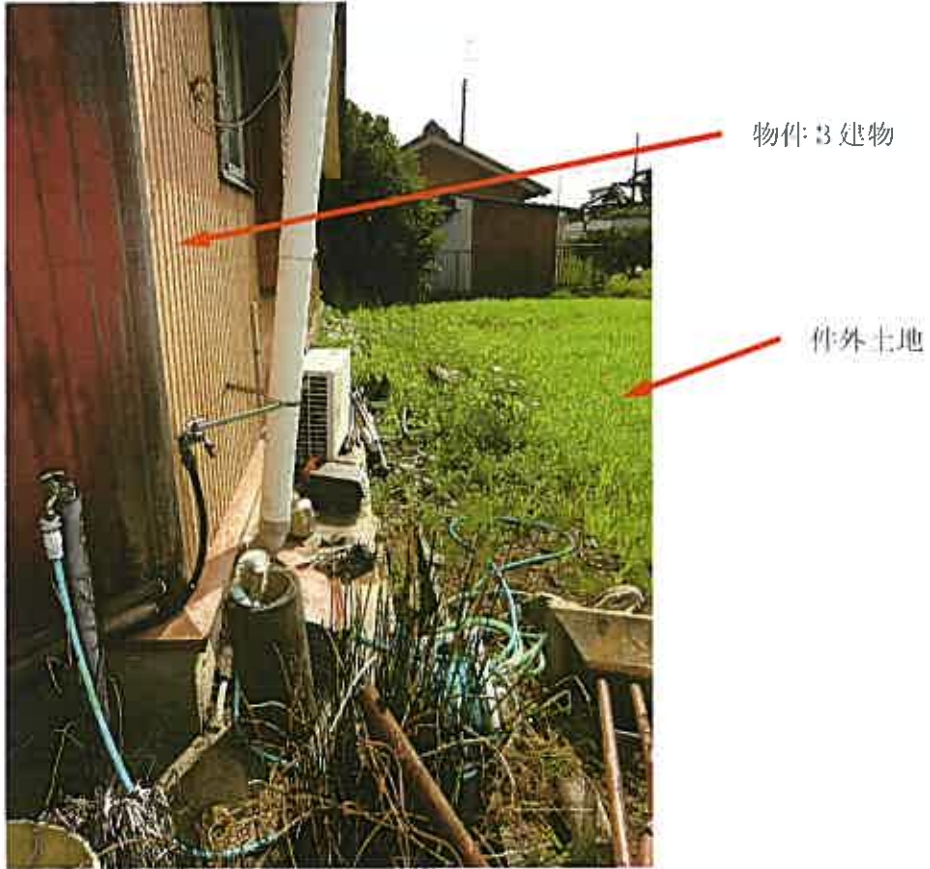
①



②



③



④

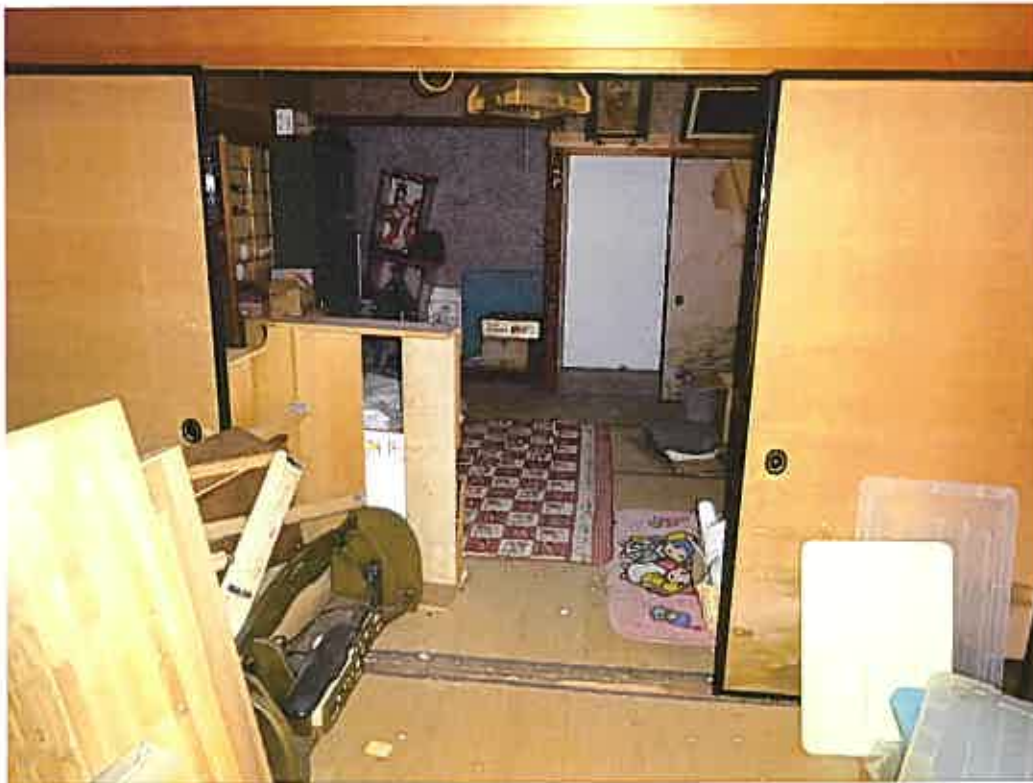


⑤



写真⑤～⑦は
物件3建物の
内部を撮影

⑥



⑦



天井部や壁の
雨漏りの痕跡

⑧



写真⑧～⑪は
物件4建物の
内部を撮影

⑨



⑩





令和 8 年（ケ）第 4 1 号			
令和 8 年	9 月	1 日	現地調査
令和 8 年	9 月	1 6 日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 7 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1の内訳価格は物件2～物件4の建物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～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、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	津市安濃町安濃字柱	
	地 番	1 3 1 3 番	
	地 目	宅地	
	地 積	6 8 4 . 2 9 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
2	所 在	津市安濃町安濃字柱 1 3 1 3 番地	
	家 屋 番 号	1 3 1 3 番	
	種 類	物置	
	構 造	土蔵造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 9 . 9 3 m ² 2階 9 . 9 3 m ² 延べ19 . 8 6 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
番号	特記事項		
1, 2	_____		

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在	津市安濃町安濃字柱 1 3 1 3 番地	
	家 屋 番 号	1 3 1 3 番の2	
	種 類	居宅	
	構 造	木・鉄骨造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 70.79㎡ 2階 48.54㎡ 延べ119.33㎡	1階未登記増 築概測約6㎡
	所 有 者	亡A相続財産	
4	所 在	津市安濃町安濃字柱 1 3 1 3 番地	
	家 屋 番 号	1 3 1 3 番の3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階111.79㎡ 2階 52.17㎡ 延べ163.96㎡	
	所 有 者	亡A相続財産	
番号	特記事項		
3, 4	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「津」駅の北西方約6.5km（直線距離）	
付近の状況	農家住宅等を主体に事業所も見られる農家集落地域。概ね現状維持で推移するものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인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（非線引き）
	用途地域	——
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%
	防火規制	——
	その他の規制	特になし
画地条件（規模、形状等）	間口約23m，奥行約30m，地積684.29㎡（登記数量）の現況はやや不整形な角地。概ね地勢平坦，路面等高（物件4の建物は高位）。	
接面道路	約0.7m幅の水路を介し，南東側幅員約3.9m～6.8m（部位により広狭差あり）安濃山出線（4m以上の箇所は建築基準法第42条1項1号該当；4m未満の箇所は同法第42条2項該当で要セットバックとのこと）及び南西側幅員約1.2m前後の未舗装通路（建築基準法外の非道路扱いになると思料されるが津市建築指導課では現時点で未判定道路とのこと）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2～物件4の建物の敷地となっている。隣接地は農家住宅，駐車場，農地等。	
供給処理施設 （注）	上水道	有（配管図上では敷地内に配管があるが各宅内への配管状況は不明）
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	・水路上の南側から一部に側溝蓋及びグレーチングが置かれている。津市用地・地籍調査推進課では原則は水路上の占用許可を要するが，本件で占用許可の履歴はないとのこと（詳細は同課に要確認のこと）。 ・敷地内物件2の建物の北西側にスチール製簡易物置（概測約6㎡）が所在する。	

（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）	明治21年頃（建築年は固定資産課税台帳記載事項証明書による） 平成14年1月30日主たる建物に変更
	経過年数	約138年
	経済的残存耐用年	——
仕 様	構 造	土蔵造
	屋 根	瓦
	外 壁	外装鉄板、板材等
	内 壁	塗壁等
	天 井	天井板等
	床	床コンクリート、板材等
	設 備	浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 9.93㎡ 2階 9.93㎡ 延べ19.86㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	物置
品 等	劣る	
保守管理の状態	亡A相続財産清算人が空家として占有しているが、劣る。	
建物の利用状況	亡A相続財産清算人が空家として占有している（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・外壁鉄板部分の一部は赤茶けて錆びている。 ・1階内壁側に作り付けの棚あり。 ・瓦葺屋根の庇（概測約5㎡）あり。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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52年4月10日新築 昭和55年8月10日増築
	経過年数	約50年（切上）
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	瓦
	外 壁	木板，外装鉄板，リプトタン，セメント塗り等
	内 壁	合板，クロス，繊維壁等
	天 井	クロス，天井板等
	床	畳，フローリング等
	設 備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 76.79㎡ 2階 48.54㎡ 延べ125.33㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK+（外）物置（未登記増築）
品 等	劣る	
保守管理の状態	亡A相続財産清算人が空家として占有しており，劣る。	
建物の利用状況	亡A相続財産清算人が空家として占有している（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・建物北東端に未登記増築概測約6㎡（物置）あり。 ・庇（概測約14㎡）あり。 ・多くの部屋に多数の動産類が置かれて積み上げられたままになっており，足の踏み場がない状態。床は汚損が夥しく，1階広縁など自重で浮沈する程度の部分があるほか，複数の天井部に雨漏り箇所が見られる。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

4 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）	平成14年8月26日新築
	経過年数	約25年（切上）
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、繊維壁等
	天 井	クロス、天井板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	特になし
	その他	特になし
床面積（現況）	1階111.79㎡ 2階 52.17㎡ 延べ163.96㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	7LDK+S（納戸）
品 等	概ね普通	
保守管理の状態	亡A相続財産清算人が空家として占有しているが、劣る。	
建物の利用状況	亡A相続財産清算人が空家として占有している（現況調査報告書参照）。	
特 記 事 項	・室内には動産類が置かれており、キッチンなどには汚損が見られる。 ・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1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた（万円未満切捨）。

物件 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	10,200	0.94	684.29	0.70	4,590,000

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……………0.94<下記条件等の相乗積 0.97×0.97 >

画地条件等 0.97（下記項目の相乗積）

・角地+1（1.01）

・形状不整形-4（0.96）

行政的条件 0.97

・水路上の架橋に原則は占用許可が必要-3（0.97）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価……………0.70 と判定（相当に古い複数棟の現況建物の建付等を考慮）

—以下余白—

(2) 建物価格 (物件2～物件4)

物件2～物件4の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、物件3、4については耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、築年が相当古い物件2については後記で判定したとおり備忘価格程度と判定した (万円未満切捨)。

物件 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	——	19.86	——	10,000
3	150,000	125.33	0.004	70,000
4	160,000	163.96	0.11	2,880,000

ウ 現価率……………物件3及び物件4につき、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。

物件3：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 50 \text{ 年} + 1 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.80) \div 0.004 \text{ (極小値につき小数点第4位を四捨五入)}$$

物件4：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.45) \div 0.11 \text{ (小数点第3位を四捨五入)}$$

物件2：優に築年100年を超えると推定されることより、その用途、規模、現況等からは単独での市場価値はほとんどなく、現在価格を備忘価格程度の10,000円と査定した。

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を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、土地利用権等が及ぶ範囲については、物件2～物件4の建築面積比で配分した。

(1) 土地利用権等価格

物件 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	$4,590,000 \times 0.05$ (物件2の建物)	0.30	法定地上権	70,000
	$4,590,000 \times 0.37$ (物件3の建物)	0.30	法定地上権	510,000
	$4,590,000 \times 0.58$ (物件4の建物)	0.30	法定地上権	800,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を物件2・3・4につき法定地上権と判断し、その割合を法定地上権につき30%と査定した。

—以下余白—

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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	4,590,000	-70,000 -510,000 -800,000		0.80	0.60	1, 5 4 0, 0 0 0
2	10,000	+70,000	1.00	0.80	0.60	3 0, 0 0 0
3	70,000	+510,000	1.00	0.80	0.60	2 7 0, 0 0 0
4	2,880,000	+800,000	1.00	0.80	0.60	1, 7 6 0, 0 0 0
一 括 価 格 (合 計)						3, 6 0 0, 0 0 0

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：規模の大きい本件土地上に相当に古い複数棟の建物からなる建物及びその敷地一体としての市場性の減退を認め 0.80 と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図1 (A3サイズをA4サイズに縮小)
- ・ 位置図2
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写 (法務局備付図面に基づく ; A3サイズをA4サイズに縮小)
- ・ 建物図面及び各階平面図写 (同上)
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 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 4m市道に接する規模 600 m²程度のほぼ整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価公示価格（津－５）

所 在：津市安濃町今毒徳字西前野 7 9 5 番
 価 格：9, 7 0 0 円／m²
 位 置：近鉄名古屋線「津新町」駅の北西方道路距離約 7 k m に位置する。
 価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
 地 積：9 1 8 m²
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：南東側幅員 4m市道及び南側側道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域（指定建ぺい率 70%, 指定容積率 200%）
 地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(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／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
R 8 . 1 . 1	9,700	× 99.3/100	× 100/102	× 100/92	1 0 , 2 0 0

（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・角地+2

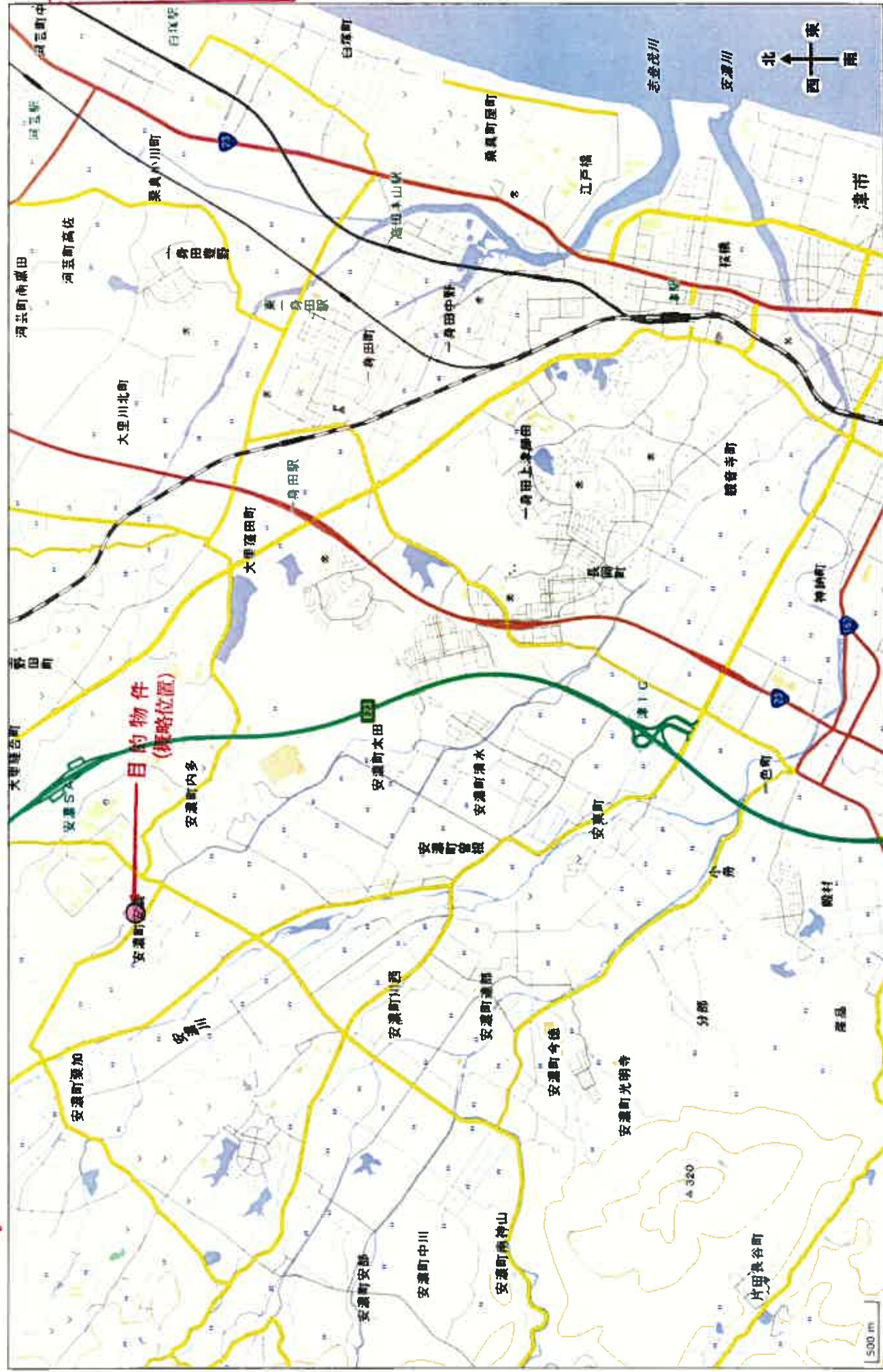
エ 主たる地域要因内訳・・・92（環境条件格差等を考慮した。）

(4) 標準価格の決定

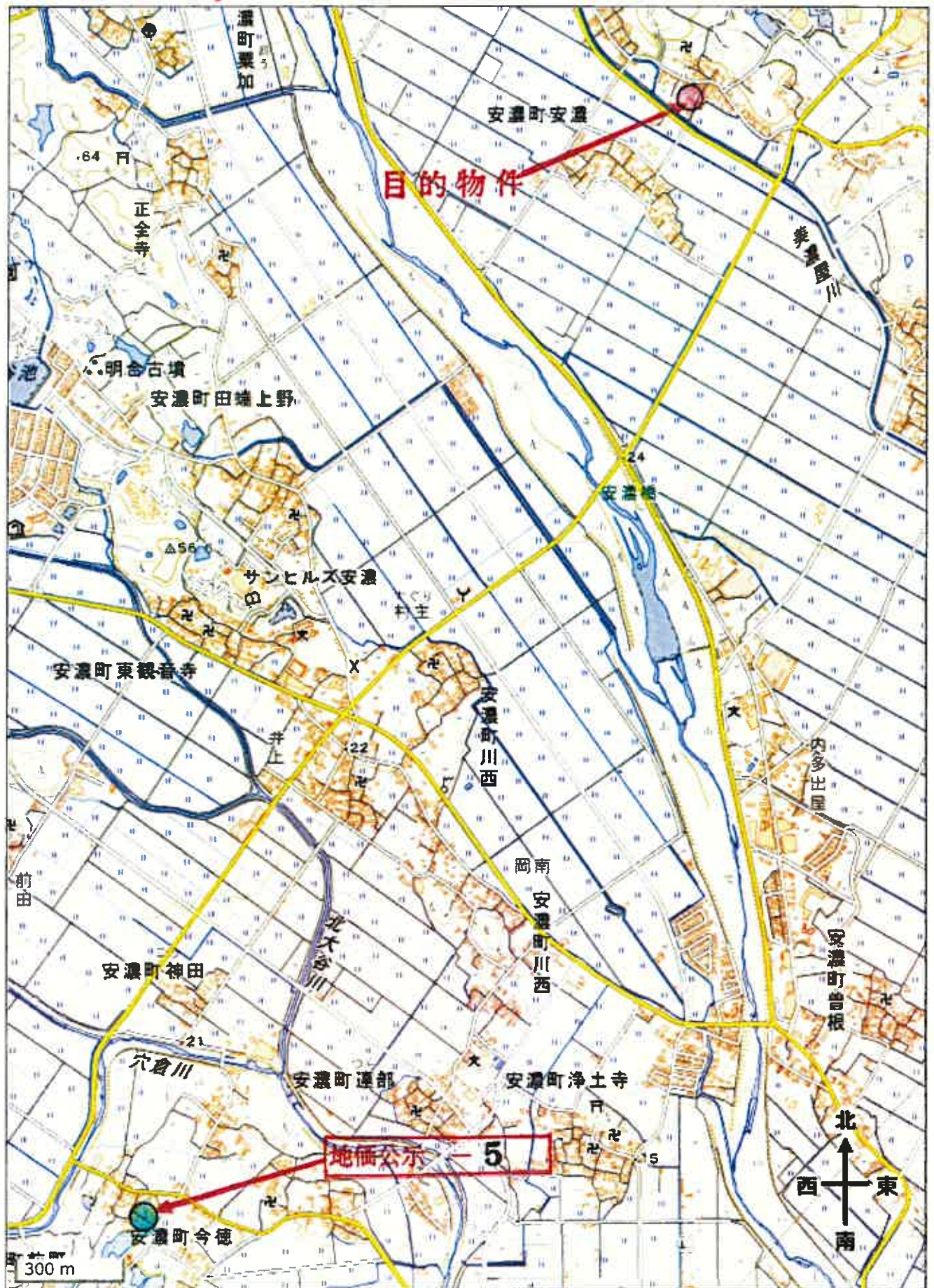
標準画地の価格は、(3) で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、1 0 , 2 0 0 円／m²と決定した。

○標準価格 1 0 , 2 0 0 円／m²

A3サイズをA4サイズに縮小



位置図1

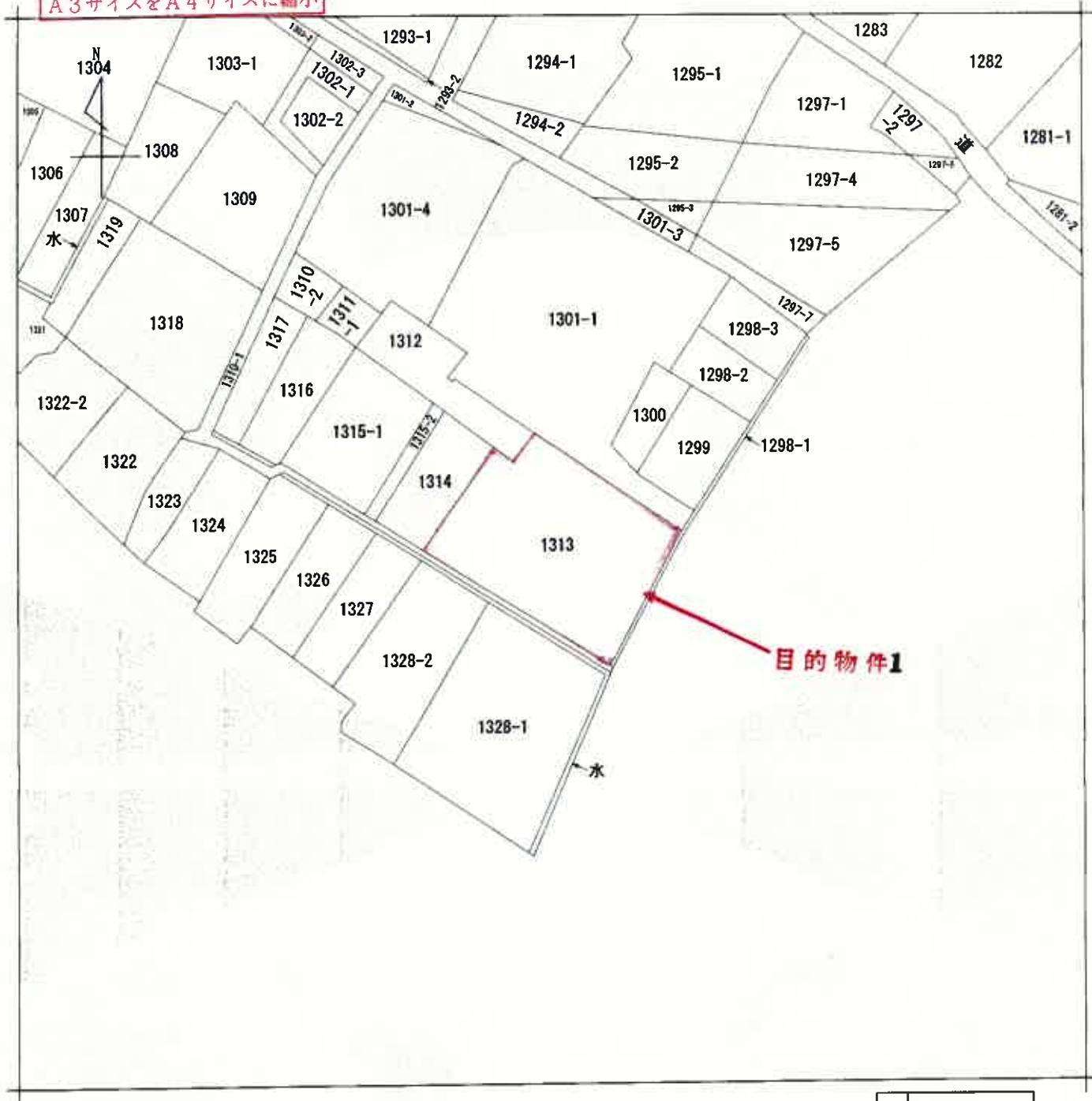


位置図2
(概略位置)



都市計画図

A3サイズをA4サイズに縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	津市安濃町安濃字柱				地番	1313番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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	大正1年8月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

公図写

令和8年8月24日
津地方務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成14年8月30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8年8月24日 津地方支務局

登記官

請求番号：6-2

092667

各階平面図

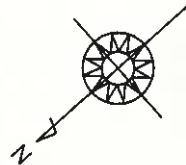
家屋番号 1313番

建物図面

建物の所在 安芸郡安芸町大字安芸字柱1313番地

津市安濃町安濃

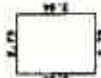
附録第八号ノ四



1 階

求積表

3.64×2.73	$=$	9.9372
床面積		9.93 m ²



2 階

求積表

3.64×2.73	$=$	9.9372
床面積		9.93 m ²



1301-1

1313

1312

1314

主

道

路

水

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会所属)

目的物 件2

建物図面及び各階平面図写

登記年月日：昭和56年4月14日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年8月24日 津地方裁判所

建物図面

1313番地

家屋番号

092668 各階平面図

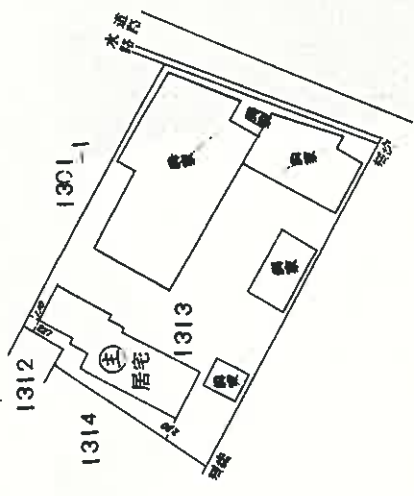
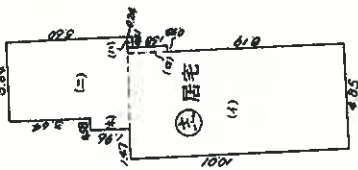
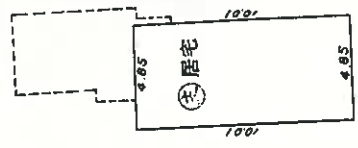
安芸郡安渡町大字安渡字柱 1313 番地

附録第八号ノ四

津市安渡町安渡 昭和56年々々月々々日登記

二階

一階



一階⑤床面積計算

10.010	X	4.850	=	48.548500
1.820	X	0.330	=	0.600600
0.510	X	0.240	=	0.122400
5.600	X	3.640	=	20.384000
1.960	X	0.580	=	1.136800
TOTAL				70.792300
				70.79

二階⑤床面積計算

10.010	X	4.850	=	48.548500
TOTAL				48.548500
				48.54

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用品)

目的物件3

建物図面及び各階平面図写

登記年月日：平成14年8月30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8年8月24日 津地方法務局

登記官

調査番号：6-4

092669 各階平面図

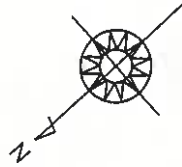
家屋番号 1313番の3

建物図面

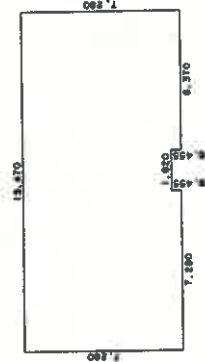
建物の所在 安芸郡安渡町大字安渡字柱1313番地

津市安渡町安渡

附録第八号ノ四



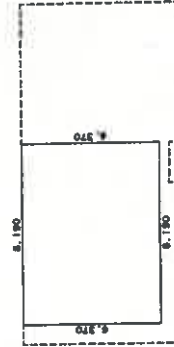
1 階



求積表

7.280	X	7.280	=	52.998400
6.825	X	1.820	=	12.421500
7.280	X	6.370	=	46.373600
合 計				111.793500
床面積				111.79 m ²

2 階



求積表

6.370	X	8.190	=	52.170300
床面積				52.17 m ²



作製者

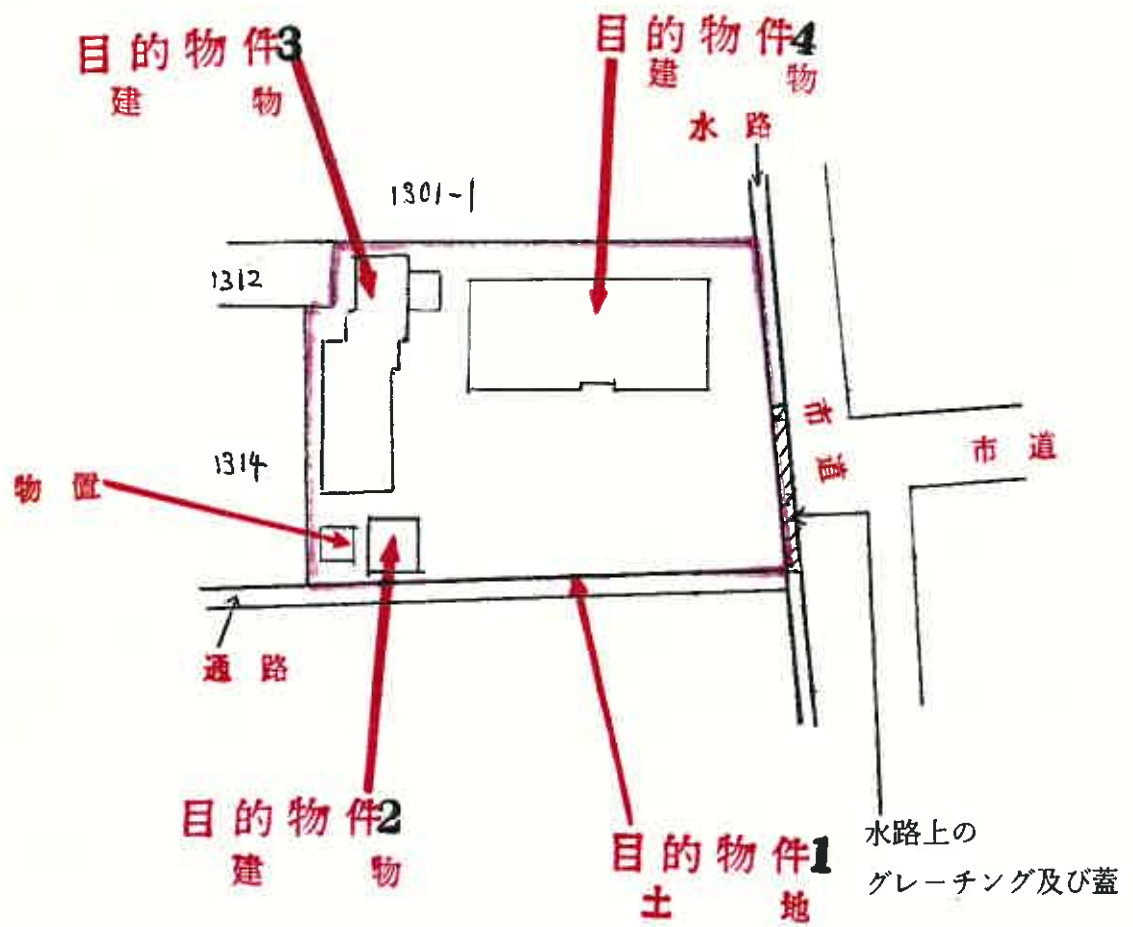
縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

(三重県土地家屋調査士会所属)

目的物 4
建物図面及び各階平面図写

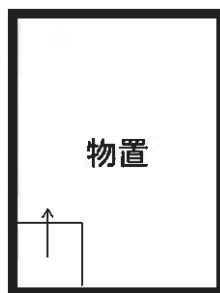


建物等配置図

(概略位置)

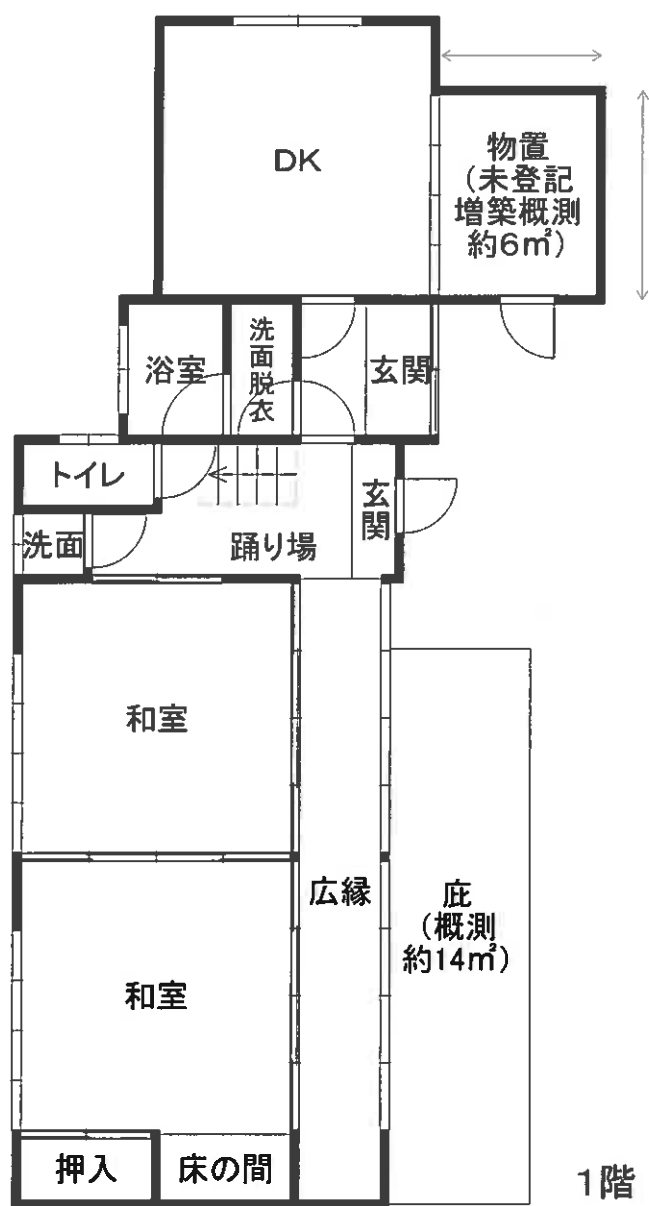


1階

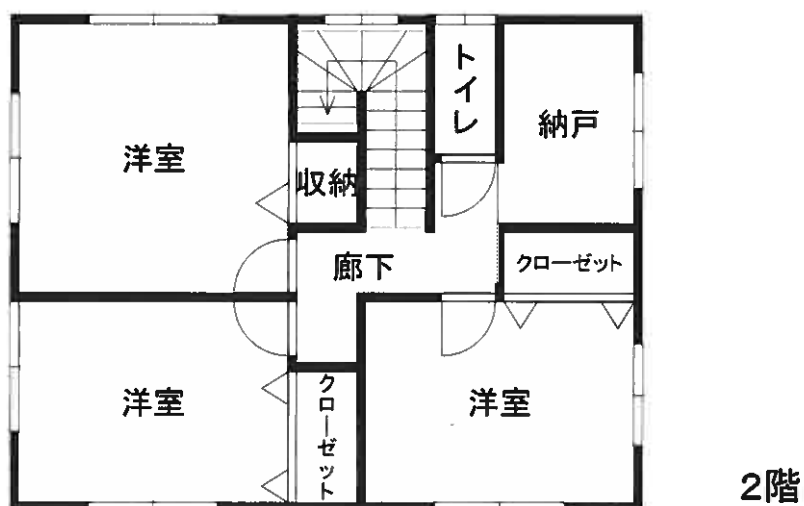


2階

目的物件2
建物間取図
(概略)



目的物件3
建物間取図
(概略)



目的物件4
建物間取図
(概略)