

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 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 6 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 7 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 5 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）
4～6	1,410,000 1,128,000	一括	282,000	不明	不明
4	510,000				
5	510,000				
6	390,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 4 | 所 在 | 松阪市宮町字東浦 |
| | 地 番 | 730 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.42 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 松阪市宮町字東浦 |
| | 地 番 | 730 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.89 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 松阪市宮町字東浦 730 番地、730 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 730 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.90 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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4～6】
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4～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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4】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号730番の2及び家屋番号730番の3）の登記が存在する。

《 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 松阪市宮町字東浦 |
| | 地 番 | 730番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.42平方メートル |
| 5 | 所 在 | 松阪市宮町字東浦 |
| | 地 番 | 730番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.89平方メートル |
| 6 | 所 在 | 松阪市宮町字東浦730番地、730番地1 |
| | 家屋 番号 | 730番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.90平方メートル
2階 33.12平方メートル |



令和6年(ヌ)第24号
令和6年11月7日受理
令和7年1月28日提出

現況調査報告書

(その2－物件4～6関係分)

津地方裁判所

執行官 西 村 肇

(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

4 所 在 松阪市宮町字東浦
 地 番 730番
 地 目 宅地
 地 積 61.42平方メートル

所有者 C

5 所 在 松阪市宮町字東浦
 地 番 730番1
 地 目 宅地
 地 積 60.89平方メートル

所有者 C

6 所 在 松阪市宮町字東浦730番地、730番地1
 家屋 番号 730番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 51.90平方メートル
 2階 33.12平方メートル

所有者 C



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 4・5			
現況地目	☒ 宅地(物件4・5) ☐ 公衆用道路(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				
その他の事項					
建物		物件 6			
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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者)	本件建物には私一人で住んでいます。 本件土地建物について、第三者との貸借関係はありませんし、本件建物に雨漏り等の不具合はありません。 私は、大工の仕事をしていたので、修理をしなければならないところは自分でなおしました。 (令和6年12月12日聴取)

(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

- 本件各物件の占有関係については、Cの陳述及び現況等から本報告書2枚目に記載のとおり認めた。
- 物件5の土地について、公図上記載がない。
よって、土地建物位置関係図は、建物図面を基に作成した。
- 物件4土地及び物件5土地は、物件6建物の敷地として一体利用されており境界は判然としない。
- 物件4土地上に木造瓦葺平家建居宅（家屋番号730番の2）及び木造瓦葺平家建物置（家屋番号730番の3）の登記記録が存在するが、滅失登記が未了であると思料する。
- 物件6建物の1階南側部分にウッドデッキ（約4㎡）及び庇状物置（約6㎡）が構築されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月14日 (木) 9:10-9:20	津地方法務局松阪支局	登記、公図等調査
6年11月21日 (木) 15:00-15:10	物件所在地	占有関係等調査、建物外観写真撮影等
6年11月21日 (木) 9:40-9:50	松阪市役所	住民票調査
6年11月29日 (金)	当庁執行官室	C宛て現況調査期日通知
6年12月12日 (木) 12:50-13:30	物件所在地	Cに面談調査、立入調査 (全室)、写真撮影、 評価人同行

(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 を立ち合わせ、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。

☐

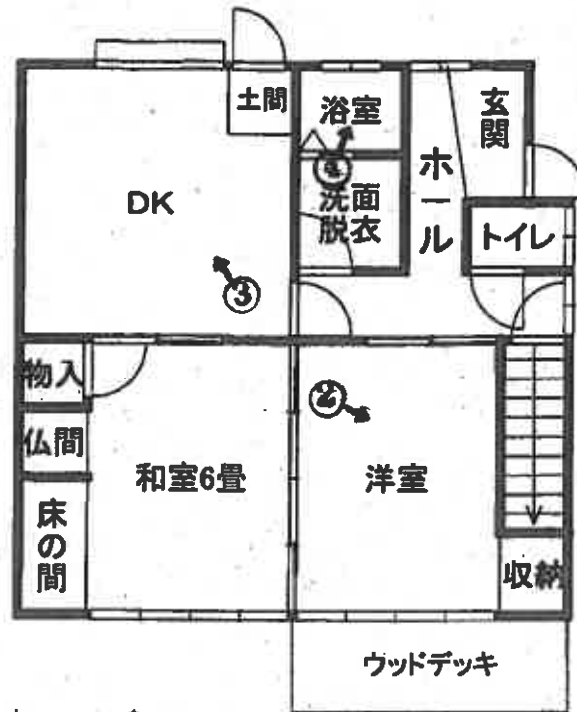
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



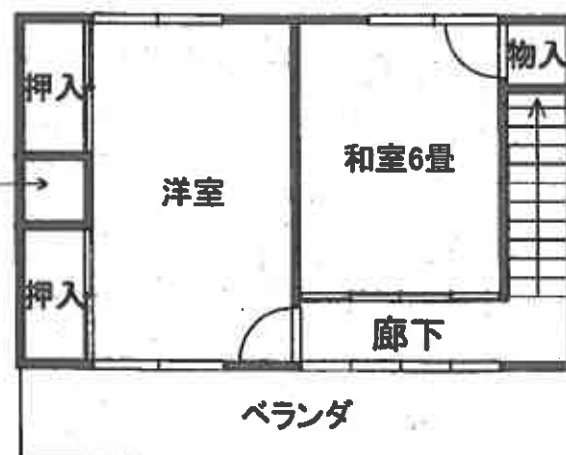
(6枚目)

←○写真撮影位置方向番号



1階

底状
物置
(概測
約6㎡)



2階

目的物件6
建物間取図
(概略)

①



②

物件 6 建物内部（1 階洋室）



③

物件 6 建物内部（ダイニングキッチン）



④

物件 6 建物内部（浴室）



令和6年（又）第24号	
令和6年12月12日	現地調査
令和6年12月29日	評 価

津地方裁判所 御中

評 価 書
(物件4, 5, 6)

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 410, 000円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 510, 000円
物件 5 (土地)	金 510, 000円
物件 6 (建物)	金 390, 000円

- 1 一括価格は、物件4～6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4及び物件5の土地の内訳価格は物件6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6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。

ー以下余白ー

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、ほぼ登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在	松阪市宮町字東浦	
	地 番	730番	
	地 目	宅地	
	地 積	61.42㎡	
	所 有 者	C	
5	所 在	松阪市宮町字東浦	
	地 番	730番1	
	地 目	宅地	
	地 積	60.89㎡	
	所 有 者	C	
番号	特 記 事 項		
4, 5	物件4の土地には家屋番号730番の2及び730番の3の建物の登記記録が存在するが、現況では滅失して現存しないものと思料される。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在	松阪市宮町字東浦 730番地、730番地1	
	家 屋 番 号	730番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 51.90m ² 2階 33.12m ² 延べ 85.02m ²	
	所 有 者	C	
番号	特 記 事 項		
6	—		

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4～5）

位置・交通	近鉄山田線「松阪」駅の南東方約720m（直線距離）	
付近の状況	旧来より一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。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種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件（規模，形状等）	間口約8.5m，奥行約15.5m，地積122.31㎡（2筆合計；登記数量）の概ね長方形の中間画地。概ね地勢平坦，路面等高。	
接面道路	北側幅員約4.1m舗装市道宮町中道通り線（建築基準法第42条第1項第1号該当）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件6の建物の敷地となっている。隣接地は住宅等。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	・物件4及び物件5の土地は一体利用されているが，現況一見では物件相互の境界範囲は判然としない。物件4と物件5の正確な位置範囲の表示はできない状態にある（法務局備付公図では物件4のみが表示され，同建物図面では西側が物件4で東側が物件5と表示され，松阪市役所備付地番参考図では物件4が南側で物件5が北側に表示；以上別添附属資料参照）。分筆の経緯等は不明なため，建物等配置図では一応建物図面の表示に従った。いずれにせよ，物件6の敷地が物件4及び物件5であると思料される。 ・駐車スペースあり。 ・松阪市ハザードマップでは浸水想定区域内。 ・土壌汚染の端緒の存否は不明である。	

（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6）

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57年11月23日新築
	経過年数	約43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	モルタル等
	内 壁	合板、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 51.90㎡ 2階 33.12㎡ 延べ 85.02㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	普通	
保守管理の状態	所有者が占有しているが、やや劣る。	
建物の利用状況	所有者が占有している（詳細は現況調査報告書参照）。	
特記事項	・建物南東部にウッドデッキ（概測約4㎡）及び建物南西部に庇状物置（概測約6㎡）あり。。 ・2階洋室の床板には特に汚損が見られる。 ・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4～5）

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
4	19,400	1.00	61.42	0.90	1,070,000
5	19,400	1.00	60.89	0.90	1,060,000

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……………概ね標準的 1.00

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価……………0.90 と判定

—以下余白—

(2) 建物価格 (物件 6)

物件 6 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、これに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、建物価格を判定した (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
6	150,000	85.02	0.04	510,000

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。

物件 6 : 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 43 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.64) \div 0.04 \text{ (小数点第 3 位を四捨五入)}$$

—以下余白—

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。

(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
4	1,070,000	0.10	場所的利益	110,000
5	1,060,000	0.10	場所的利益	110,000

(万円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%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)カ〉 〈1(2)オ〉 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
4	1,070,000	-110,000		0.90	0.60	510,000
5	1,060,000	-110,000		0.90	0.60	510,000
6	510,000	+110,000 +110,000	1.00	0.90	0.60	390,000
一 括 価 格 (合 計)						1,410,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：1.00 と判断。

エ 市場性修正：災害懸念なしとしない地域の、滅失建物登記や不明事項ある土地の市場性の減退を認め、0.90 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。

ー以下余白ー

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図（A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 地番参考図写（松阪市役所備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 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

北側幅員約 4m 市道に接する規模 200 m²程度の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（松阪－16）

所 在：松阪市町平尾町字高洲 9 0 1 番 3 外
 価 格：18,600 円／m²
 位 置：近鉄山田線「松阪」駅の北方道路距離約 3.9 km に位置する。
 価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
 地 積：142 m²
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：南西側幅員 6.3m 市道に接面
 用 途 指 定 等：第 2 種住居地域（指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%）
 地 域 の 概 要：住宅，小売店舗等が混在する漁港に近い住宅地域

(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／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 6 . 1 . 1	18,600	× 99.1/100	× 100/100	× 100/95	19,400

（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・・・95 （街路条件格差等を考慮した。）

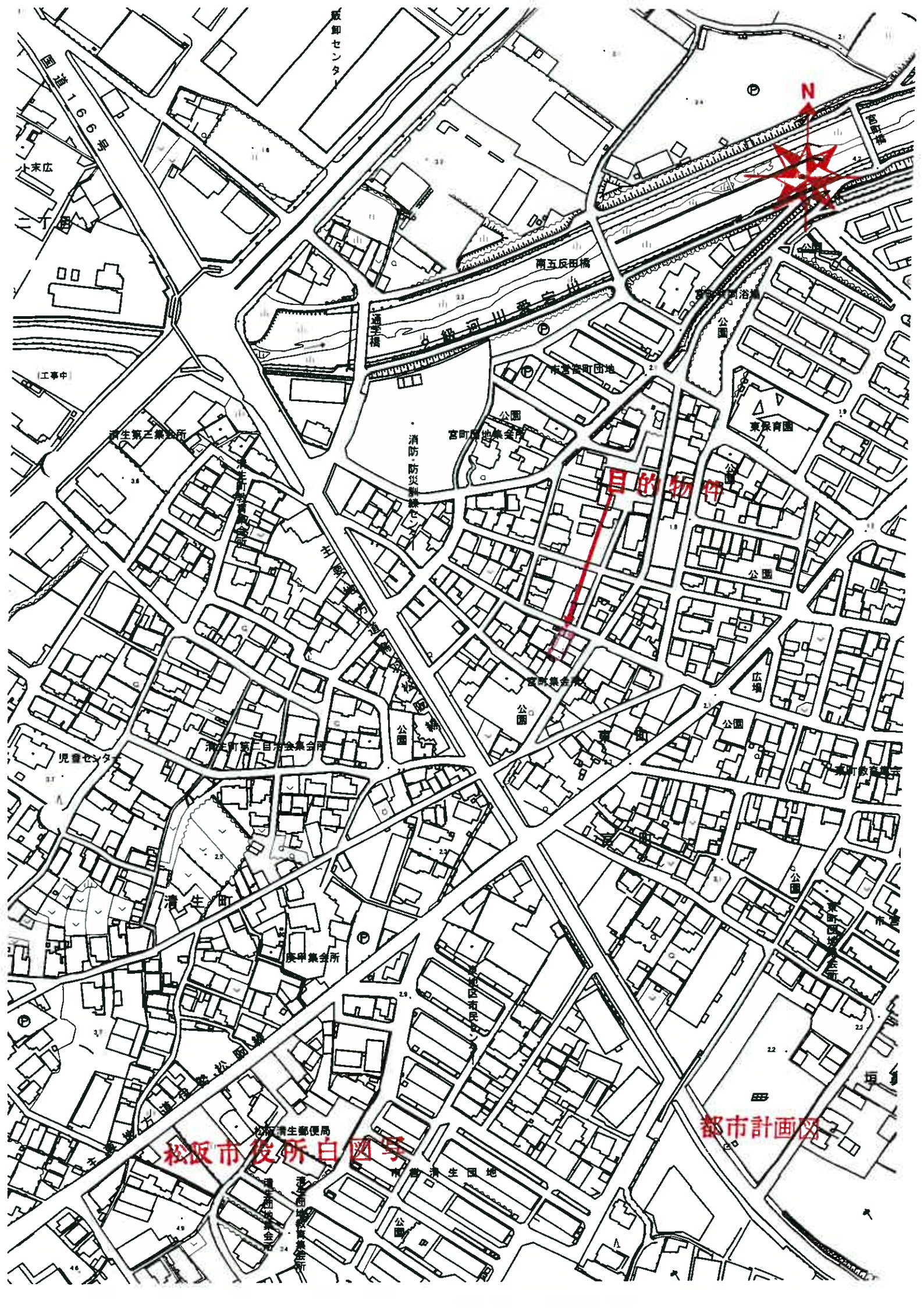
(4) 標準価格の決定

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，19,400 円／m²と決定した。

○標準価格 19,400 円／m²



位置図
(概略位置)



N

南五反田橋

通手橋

市営宮町団地

宮町河川浴場

東原公園

消防・防災訓練センター

宮町河川集会所

目的物件

宮町集会所

公園

公園

公園

公園

公園

公園

公園

公園

公園

公園

公園

清生第三集会所

清生町第一目次集会所

児童センター

清生町

東原集会所

松阪市役所白図写

都市計画図

清生郵便局

清生園地

清生集会所

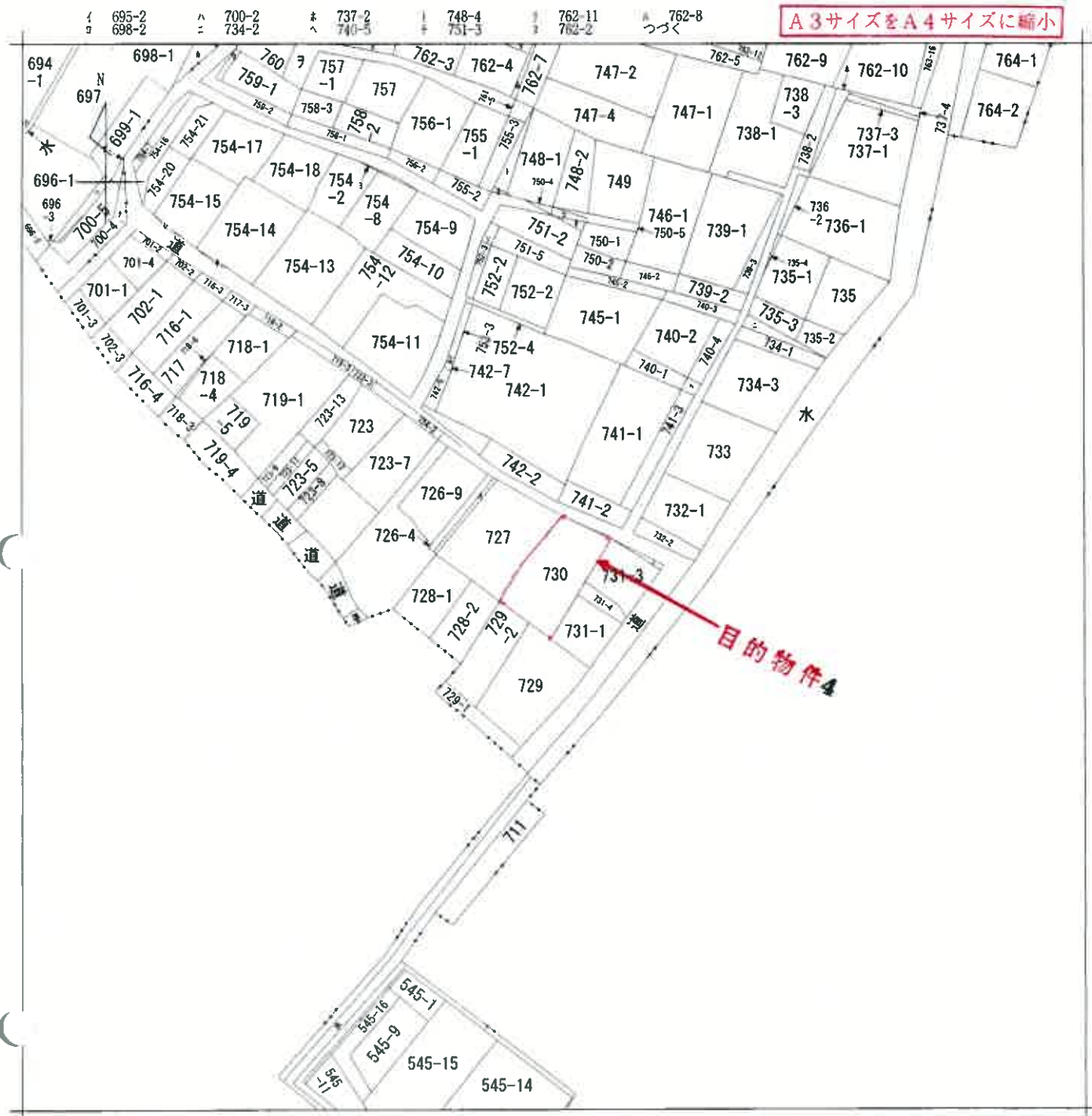
清生集会所

清生集会所

清生集会所

清生集会所

清生集会所



(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	松阪市宮町字東浦				地番	730番			
出力尺	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	明治28年2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。

(津地方務局松阪支局管轄)

令和6年11月12日

津地方務局

請求番号：19-2

登記官

(1/2)

公図写



令和06年12月12日

※土地の形状・地番の配置・境界線等を正確に示すものではありません。
権利関係等の確認には、他の図面（法務局備付公図、旧図等）を参照してください。

登記年月日：昭和57年12月15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。

(津地方務局松阪支局管轄)

令和6年11月12日

津地方務局

登記書

請求番号：19-6

各階平面図

644295

730

建物図面

昭和57年12月15日登記

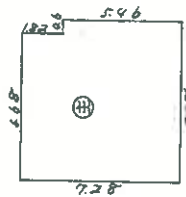
家屋番号

建物の所在

松阪市宮町字東浦 730 番地、730 番地 1

附録第八号ノ四

1 階

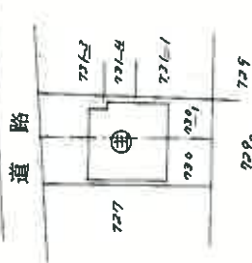


$$\begin{aligned} 6.68 \times 1.82 &= 12.1576 \\ 7.28 \times 5.46 &= 39.7488 \\ \hline &51.9064 \end{aligned}$$

2 階



$$7.28 \times 4.55 = 33.1240$$



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館蔵)

目的物 件6

建物図面及び各階平面図写

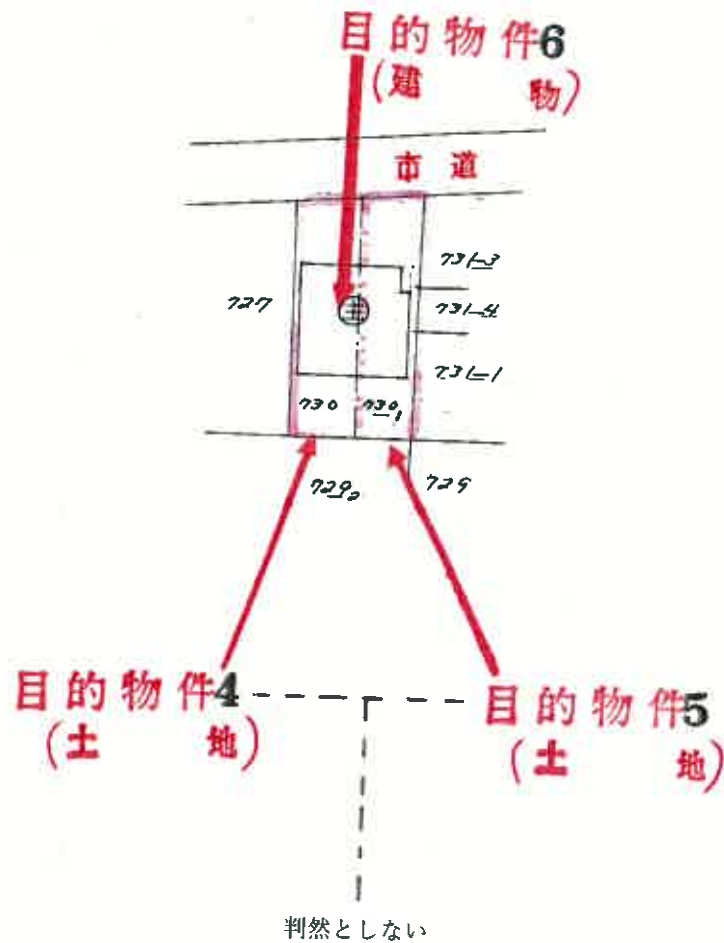
(評価人注記)

本図は、目的物件4及び目的物件5の位置表示につき、
法務局備付建物図面を前提とした。松阪市地番参考図とは
異なる位置表示であるがどちらが正しいかは結局わからな
かった。縮尺と登記地積等から、より建物図面表示の土地
部分が現況に合っているので、建物図面を前提とした。

しかし、土地の分筆経緯も不明であり、明確な確証はな
いことから、位置表示については不明と言わざるを得ず、
目的物件4と目的物件5を合わせた土地が本件建物敷地を
構成していることは間違いないと思料する。

よって、本図はおおよその概略を表示するに止まるもの
ですので、その旨、注記致します。

N
4

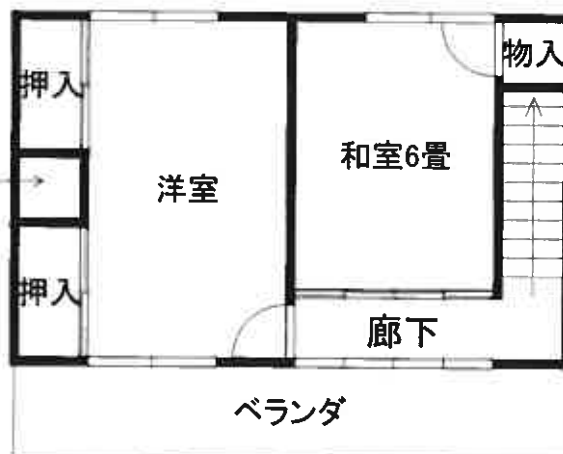


建物等配置図
(概略位置)



1階

底状
物置
(概測
約6㎡)



2階

デッドスペース
(空洞と思料される)

目的物件6
建物間取図
(概略)