

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10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 7年11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12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 7年12月 5日 午後 1時00分から 令和 7年12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 7年10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 | 松阪市久保町字道久 |
| | 地 番 | 1 3 7 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市久保町字道久 1 3 7 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松阪市久保町字道久 |
| | 地 番 | 1 3 7 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市久保町字道久 1 3 7 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 29号

令和 7年 7月17日受理

令和 7年 8月27日提出

現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所

執 行 官 鈴 木 敏 夫

(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 松阪市久保町字道久
地 番 1 3 7 9 番 4
地 目 宅地
地 積 9 8 . 5 4 平方メートル
- 2 所 在 松阪市久保町字道久 1 3 7 9 番地 4
家屋 番号 1 3 7 9 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル

(1 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1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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て占有している。 ☐ 「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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空家の状態で所有して占有している。 ☐ 「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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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)

執行官の意見

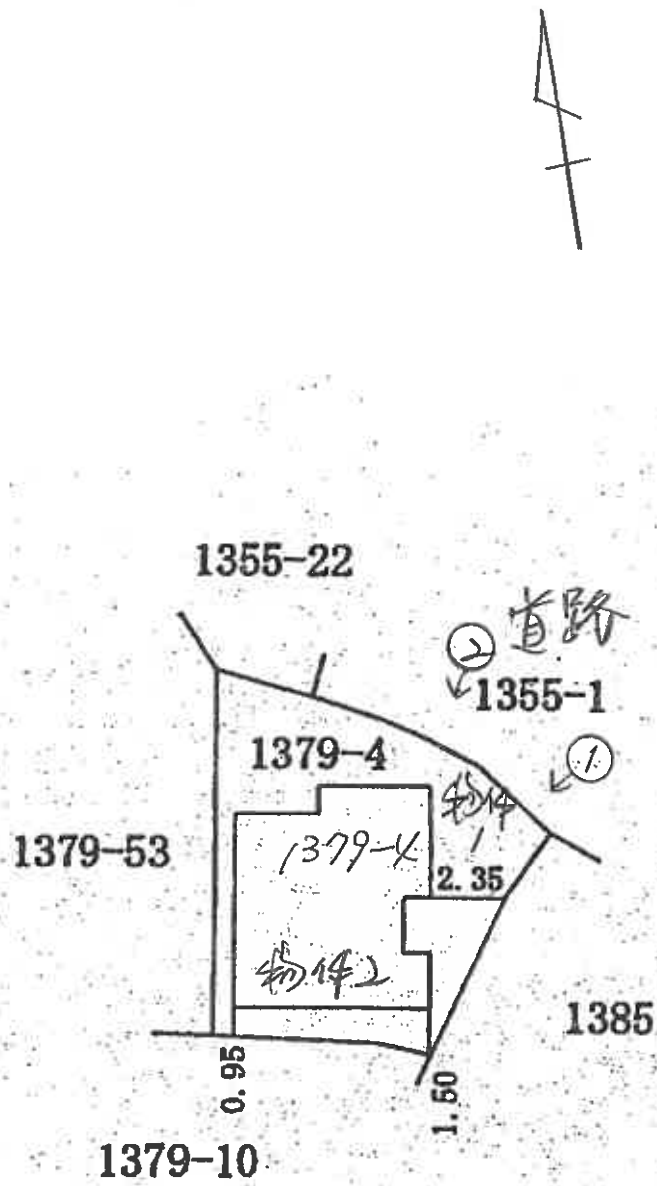
■物件1は、物件2の敷地となっている。

近隣での聞き取りによると、物件2は、Aが家族と共に居住していたが、数か月前から誰も居住していないとのことであり、Aが空家の状態で所有して占有しているものと認められる。

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19日(土) 14:00-14:20	物件所在地	外観調査 写真撮影 近隣で聞き取り調査
7年8月6日(水) 13:00-13:20	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 7年 8月 6日 目的物件は施錠されていたので、立会人 B 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。 ☐ 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
(4 枚目)

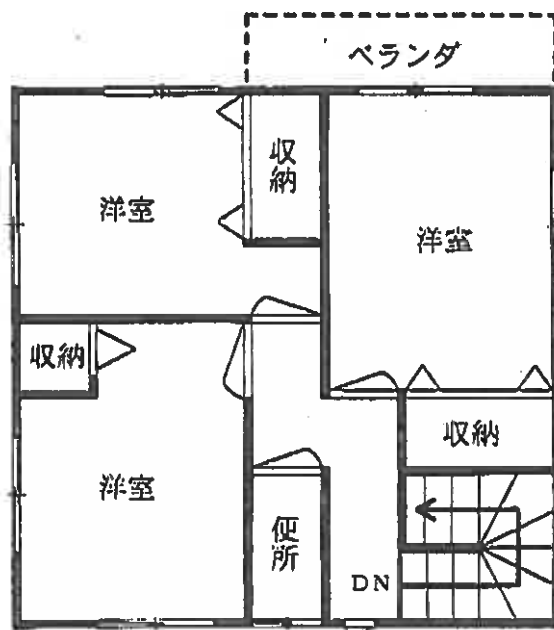
土地建物位置関係図



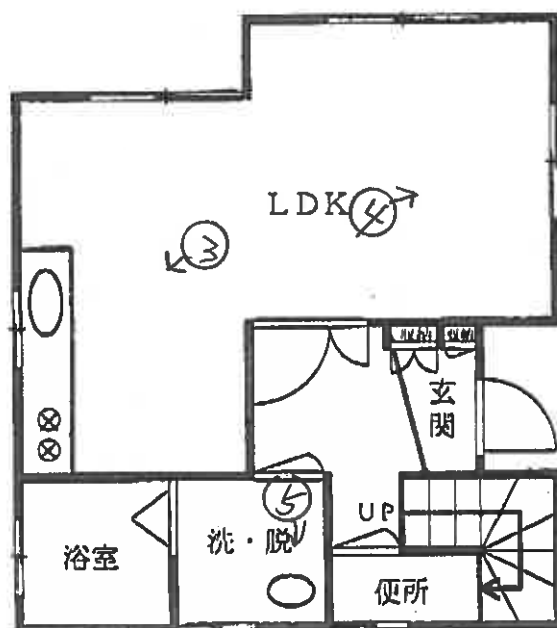
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



< 2 階 >



< 1 階 >

←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



②



物件2

物件1

(7 枚目)



③
物件 2
内部



④
同上



⑤
同上

(8 枚目)

令和 7 年（ケ）第 2 9 号	
令和 7 年 8 月 6 日	現地調査
令和 7 年 8 月 8 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 4,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,090,000 円
物件2（建物）	金 3,330,000 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	松阪市久保町字道久	
	地 番	1 3 7 9 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	98.54 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	松阪市久保町字道久 1 3 7 9 番地 4	
	家屋番号	1 3 7 9 番 4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレートぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 42.23 m ² 2 階 40.57 m ² 延べ 82.80 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「徳和」駅 南西方 直線距離 約 1.9 k m	
付 近 の 状 況	松阪市中心部より南方に位置する，一般住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	都市計画区域内・市街化区域
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	－
	その他の規制	居住誘導区域 日影規制
画 地 条 件	・ 地積：98.54 m² ・ ほぼ整形形状画地 ・ 間口：約 9m，奥行：約 11m ・ ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・ 北東側 幅員約 5.6 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	無（プロパン）
	下 水 道	有
特 記 事 項		

（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）	平成25年5月29日新築
	経 過 年 数	13 年
	経済的残存耐用年数	12 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼など
	天 井	クロス貼など
	床	フローリングなど
	設 備	電気，給・排水，衛生，ガスなど
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 42.23 m ² 2階 40.57 m ² 延べ 82.80 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	3LDK
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	汚損あり。 床が撓む。	

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	32,400	0.95	98.54	1.00	3,030,000

※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（規模小） 0.95

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	150,000	82.80	0.35	4,340,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{12 \times \text{＜注1＞}}{13 + 12 \times \text{＜注1＞}} \right\} \times (1 - \text{観察減価率} 0.30) \\
 &= 0.35
 \end{aligned}$$

<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	3,030,000	0.40	法定地上権	1,210,000

※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	3,030,000	-1,210,000		1.00	0.60	1,090,000
2	4,340,000	+1,210,000	1.00	1.00	0.60	3,330,000
一括価格(合計)						4,420,000

※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 5.6m舗装道路沿いの規模約 200 m²の整形地

(2) 地価公示価格「松阪－18」

所 在：松阪市駅部田町字肥岡 973 番 16

価 格：37,300 円/m²

位 置：JR・近鉄線「松阪」駅の南西方道路距離約 4.2 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：248 m²

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：南西側，幅員 6m市道

用 途 指 定 等：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：市街地南部に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

(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 ア×イ×ウ×エ
R7.1.1	37,300	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{115}$	32,400

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳………115 (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， 32,400 円/m²と決定した。

○ 標準価格 32,400 円/m²

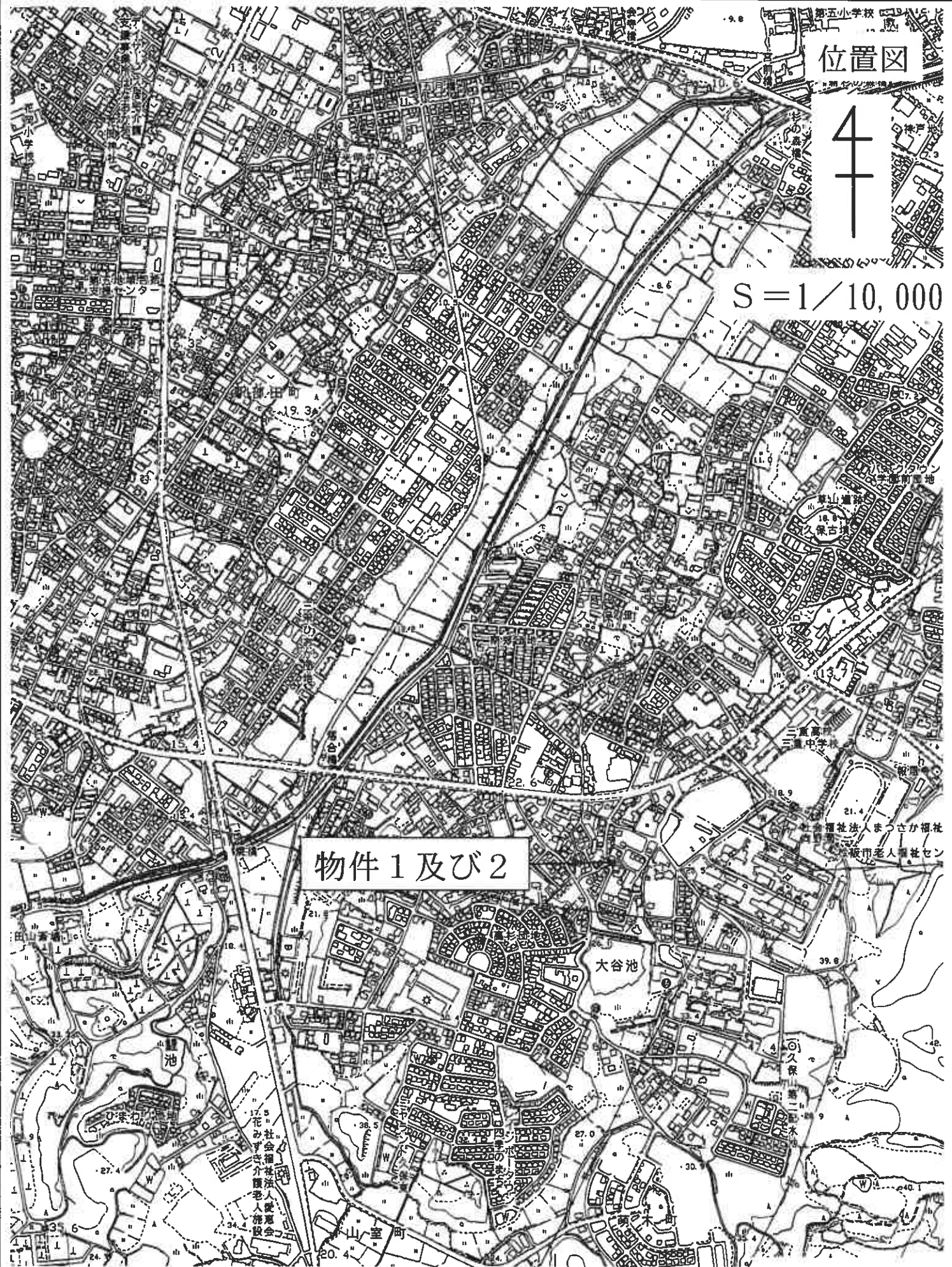
位置図

4
+

S = 1 / 10,000

物件 1 及び 2

大谷池



位置図 野



S=1/2,500

物件1及び2

大谷池

梅村幼稚園

梅村町自治会1組集会所

久保町東2号公園

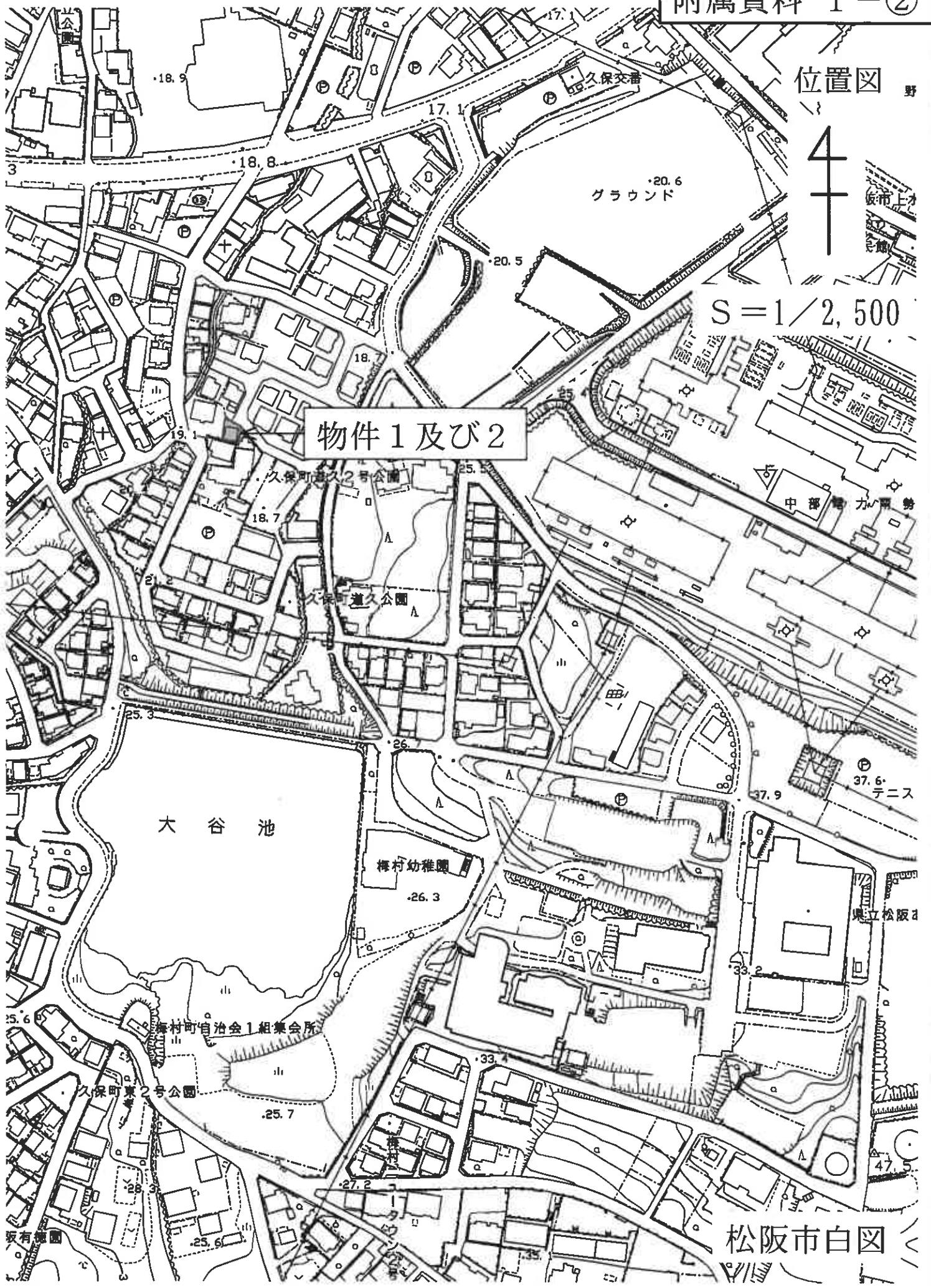
グラウンド

中部電力南勢

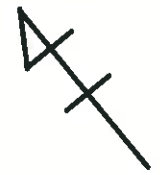
37.6 テニス

東立松阪

松阪市白図



公図 (写)



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

別記第一号(第七十四条第三項関係)

土地所在図
地積測量図

地番 1379-4、-53

土地の所在 松阪市久保町字道久

座標表

地番	座標	X	Y	(X _n +1-X _{n-1})	Y _n	距離
1379-4						
測点		X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})	Y _n	距離
1450		-161141.410	49135.126	505354.770910		3.286
1449		-161142.867	49138.071	-82945.063848		0.499
1061		-161143.098	49138.513	-55428.242664		1.807
1448		-161143.995	49140.082	-91842.012558		1.824
1447		-161144.967	49141.825	-102295.695750		1.820
1446		-161146.097	49143.062	-183893.300584		3.254
1445		-161148.706	49144.993	-215943.092242		2.985
1420		-161150.491	49143.107	-313631.308874		5.657
1419		-161155.091	49138.815	-190711.622015		1.679
1418		-161154.372	49138.079	95278.735181		5.329
1425		-161153.152	49132.892	638850.546104		11.953
	併面積			-197.094040		
	地積			98.5470200		m ²

地番	座標	X	Y	(X _n +1-X _{n-1})	Y _n	距離
1379-53						
測点		X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})	Y _n	距離
1422		-161133.183	49130.081	682613.345414		3.316
1453		-161134.760	49132.996	-123913.420966		1.132
1452		-161135.705	49133.622	-184398.483366		2.826
1451		-161138.313	49133.937	-280309.110585		3.132
1450		-161141.410	49135.126	-71289.109514		11.953
1425		-161153.152	49132.892	-503808.674568		6.501
1421		-161151.664	49126.564	220971.204872		3.062
1422		-161148.654	49127.127	907918.434087		15.750
	併面積			-215.734616		
	地積			107.8673080		m ²

総計 206.4143280 m²

引張点座標一覧表

測点名	X	Y	座標
14-2	-161121.725	49132.472	
14-4	-161141.414	49145.993	

使用した新座標点の表示

名称	点名	X座標	Y座標
新座標点	2022A	-161010.244	49142.590
新座標点	20814	-161158.161	49264.230

平河町測量所 第6系
測量年月日 平成24年12月 7日

境界線の種類
コンクリート杭
金属プレート
金属杭
プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

(会 員 専 用)

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

別記第二号(第七十四条第三項関係)

建物図面
各階平面図

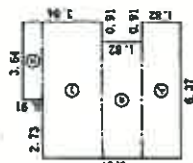
家屋番号	1379番4
建物の所在	松阪市久保町字道久1379番地4



物件 1

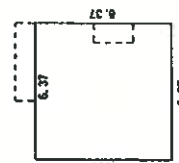
物件 2

1 階



求積表		
①	6.37×1.82	$= 11.5934$
②	5.46×1.82	$= 9.9372$
③	6.37×2.73	$= 17.3901$
④	3.64×0.91	$= 3.3124$
合 計		42.2331
床面積		42.23 m ²

2 階



求積表		
	6.37×6.37	$= 40.5769$
合 計		40.5769
床面積		40.57 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

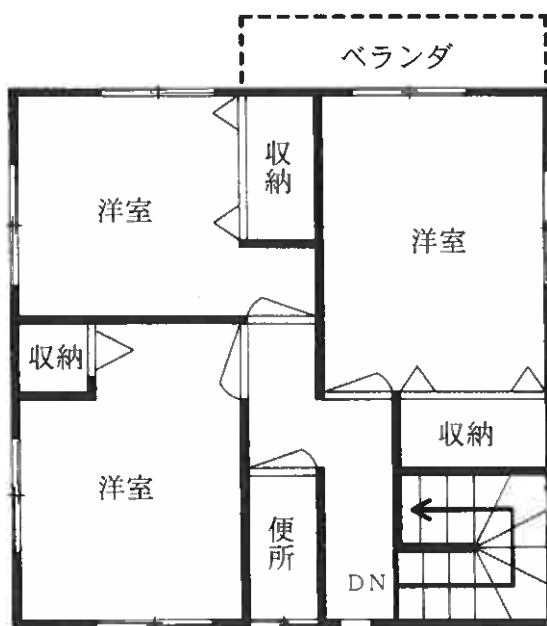
作成

(三重県土地家屋調査士会用紙)

建物見取図（概略）



< 1 階 >



< 2 階 >