

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 7月 3日 午後 1時00分から 令和 8年 7月 3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 5月22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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9,460,000 7,568,000	一括	1,892,000	109,322	26,003
1	2,120,000				
2	7,340,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松阪市久保町字上村 |
| | 地 番 | 249番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市久保町字上村249番地10 |
| | 家屋 番号 | 249番10 |
| | 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 56.31平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月11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

【物件番号1】

隣地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 | 松阪市久保町字上村 |
| | 地 番 | 249番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市久保町字上村249番地10 |
| | 家屋 番号 | 249番10 |
| | 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 56.31平方メートル
2階 41.40平方メートル |



令和 7年(ケ)第63号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 1月30日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松阪市久保町字上村 |
| | 地 番 | 249番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市久保町字上村249番地10 |
| | 家屋 番号 | 249番10 |
| | 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 56.31平方メートル
2階 41.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	なし														
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"/> 公図のとおり <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"/>														
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"/> 主たる建物 <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居宅として使用している <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

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)	対象物件には、私と私の家族が住んでいます。第三者へは賃貸等はしていません。 対象物件の不具合等については、現在把握している限りでは無いと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

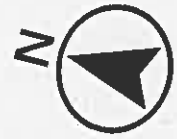
- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の供述から、所有者Aが居宅として占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内は、各部屋にA及びその家族が使用していると思われる家電、衣類、雑貨及び生活用品等が見受けられ、関係人の陳述のとおり、Aらが現に占有し、生活している生活感等が感じられた。また、関係人の陳述のとおり、Aら以外の第三者が占有している徴表は感じられなかった。
- 4 物件1の土地と隣接地との境界については、法務局に備え付け地積測量図が存在せず、現地での境界標等も確認できなかったため判然としない。もっとも、現地の物理的状況から、北側及び南側はコンクリートブロック塀が、西側は側溝が、東側はコンクリートブロックが隣接地との境界であると考えられる。
- 5 物件1の土地の南東側角にスチール製簡易物置（約3㎡）が設置されている。同土地への定着性が認められないため、目的外動産として認定した。
- 6 物件2の建物の2階屋根上に太陽光パネルが設置されている。同建物への定着性が認められるため、付合物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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) 11:00 - 11:30	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公図等取得
7年 12月 19日 (金) 12:30 - 12:40	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
7年 12月 19日 (金) : - :	当庁	松阪市へ建物平面図等交付申請
8年 1月 23日 (金) 9:50 - 10:20	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
年 月 日 (金) : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



249-1

物件 2 の建物

249-17

スチール製
簡易物置

249-11

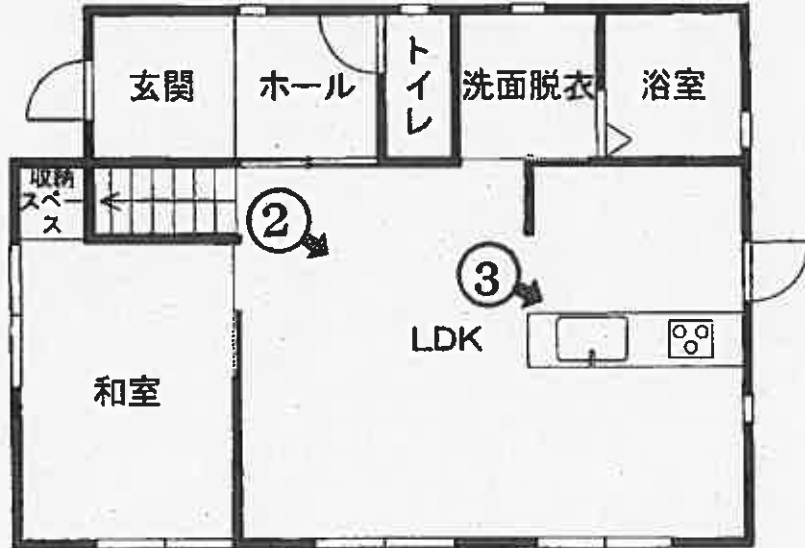
物件 1 の土地 (249-10)

市道

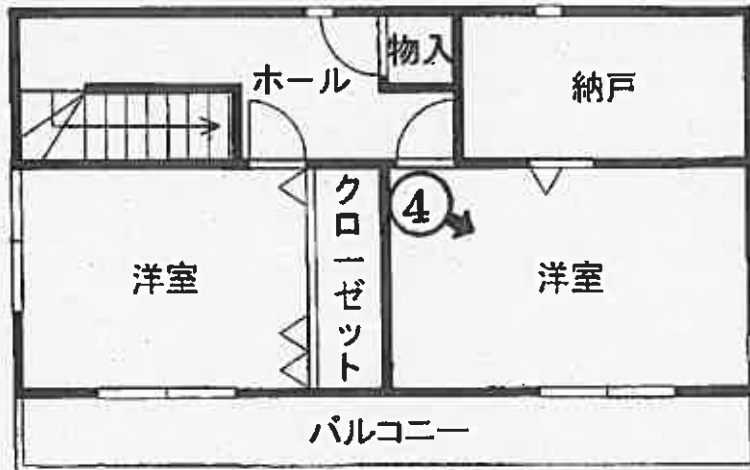


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



1階



2階

←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



(8 枚目)

③



④



令和7年(ケ)第63号	
令和8年 1月23日	現地調査
令和8年 2月 2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 9, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 3 4 0, 0 0 0 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、登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	松阪市久保町字上村	
	地番	249番10	
	地目	宅地	
	地積	198.34㎡	
	所有者	A	
2	所在	松阪市久保町字上村 249番地10	
	家屋番号	249番10	
	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 56.31㎡ 2階 41.40㎡ 延べ 97.71㎡	
	所有者	A	

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	近鉄山田線「東松阪」駅の南西方直線距離約700m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	学校に挟まれた区部に旧来からの住宅等が見られる既成住宅地域。概ね現状維持と予測される。	
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2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	盛土規制法
画地条件(規模, 形状等)	間口約10.5m, 奥行約18.5m, 地積198.34㎡(登記数量)の長方形の中間画地。概ね地勢平坦, 路面等高(建物敷地部は高位)。	
接面道路	西側幅員約10m(片歩道あり)舗装市道松坂高校前通り線(建築基準法第42条第1項1号該当)に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件2の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅, 店舗等。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の南東端部に動産たるスチール製簡易物置(概測約3㎡)あり。 ・地積測量図の備付がなく, 公図の縮尺(精度に難ありと判断)と現況に齟齬があるため, 松阪市資産税課備付地番参考図情報及び建物図面の土地表示部分を参考に, 現況のブロック塀等との位置関係を照合の上, 地番参考図情報及び建物図面が概ね現況に符合し, よって別添建物等配置図のとおりと認めた(正確には測量等は望ましい)。 ・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3年1月8日新築
	経過年数	約6年（切上）
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、琉球畳等
	設 備	便所、浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 56.31㎡ 2階 41.40㎡ 延べ 97.71㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+S（納戸）
品 等	普通	
保守管理の状態	Aが居住の用に供しており、概ね普通（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	Aが居住の用に供している（現況調査報告書参照）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・オール電化仕様（屋根上に太陽光パネルあり）。 ・有害物質含有建材の使用の有無は不明。 	

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	35,700	1.00	198.34	1.00	7,080,000

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……………1.00

概ね標準的

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………1.00 と判断

—以下余白—

(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
2	159,000	97.71	0.56	8,700,000

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。

主たる建物 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} + 22 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.30) ≒ 0.56 (小数点第 3 位四捨五入)

—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
1	7,080,000	0.50	法定地上権	3,540,000

(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断し、その割合を50%と査定した。

(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	7,080,000	-3,540,000	/	1.00	0.60	2,120,000
2	8,700,000	+3,540,000	1.00	1.00	0.60	7,340,000
一 括 価 格 (合 計)						9,460,000

(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：1.00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
- ・ 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）
- ・ 地番参考図情報（松阪市資産税課備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（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 6m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-7)

所 在：松阪市垣鼻町字世古出 6 5 9 番 1

価 格：37,600円/m²

位 置：近鉄山田線「東松阪」駅の北西方道路距離約 640m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158m²

供給処理施設：水道, ガス, 下水

接 面 街 路：東側幅員 5m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：一般住宅等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
R7. 1. 1	37,600	× 99.8/100	× 100/100	× 100/105	35,700

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・105 (街路条件, 環境条件等を考慮)

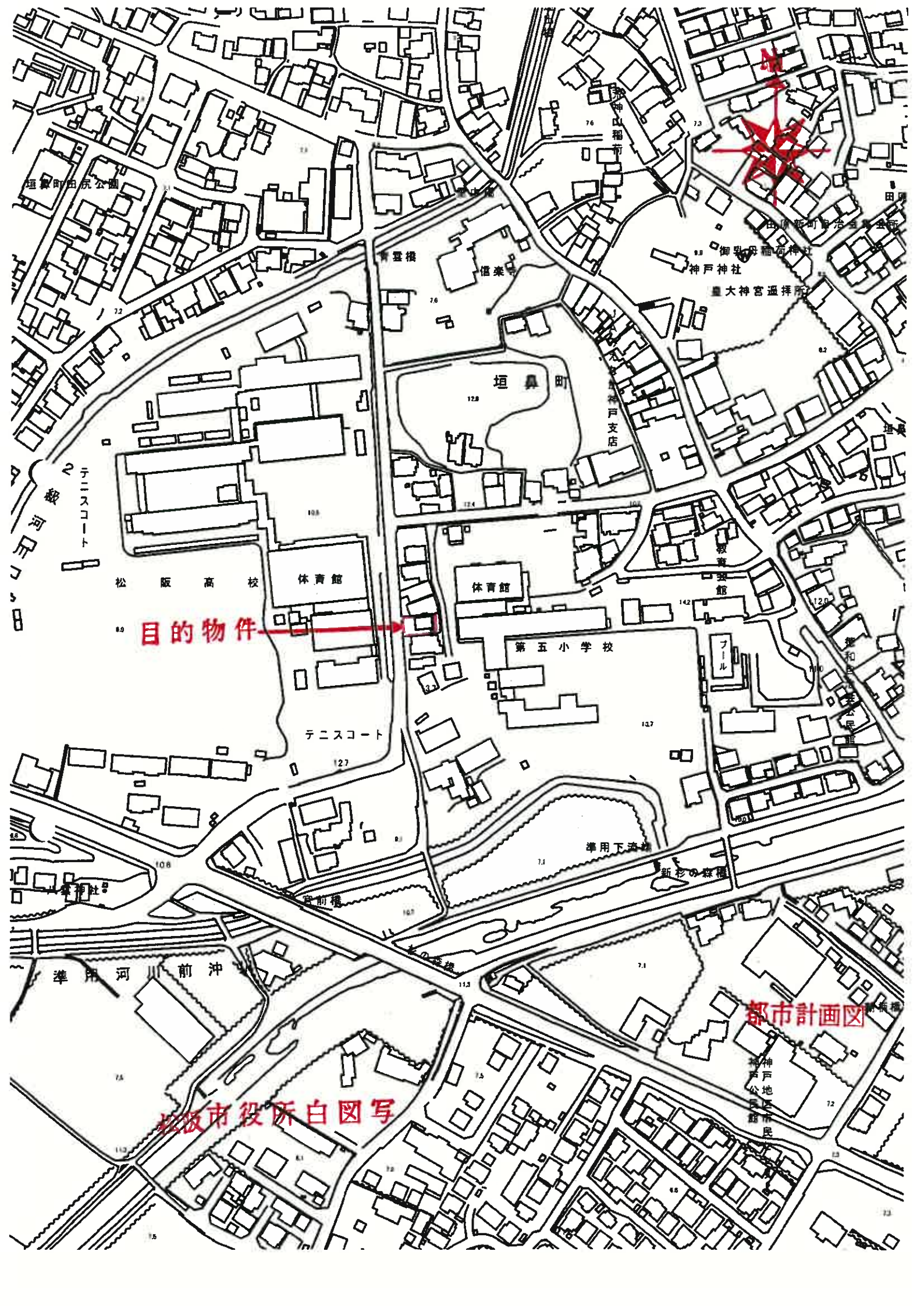
(4) 標準価格の決定

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、35,700円/m²と決定した。

○標準価格 35,700円/m²



位置図
(概略位置)



目的物件

松阪高校

体育館

体育館

第五小学校

テニスコート

準用下流地

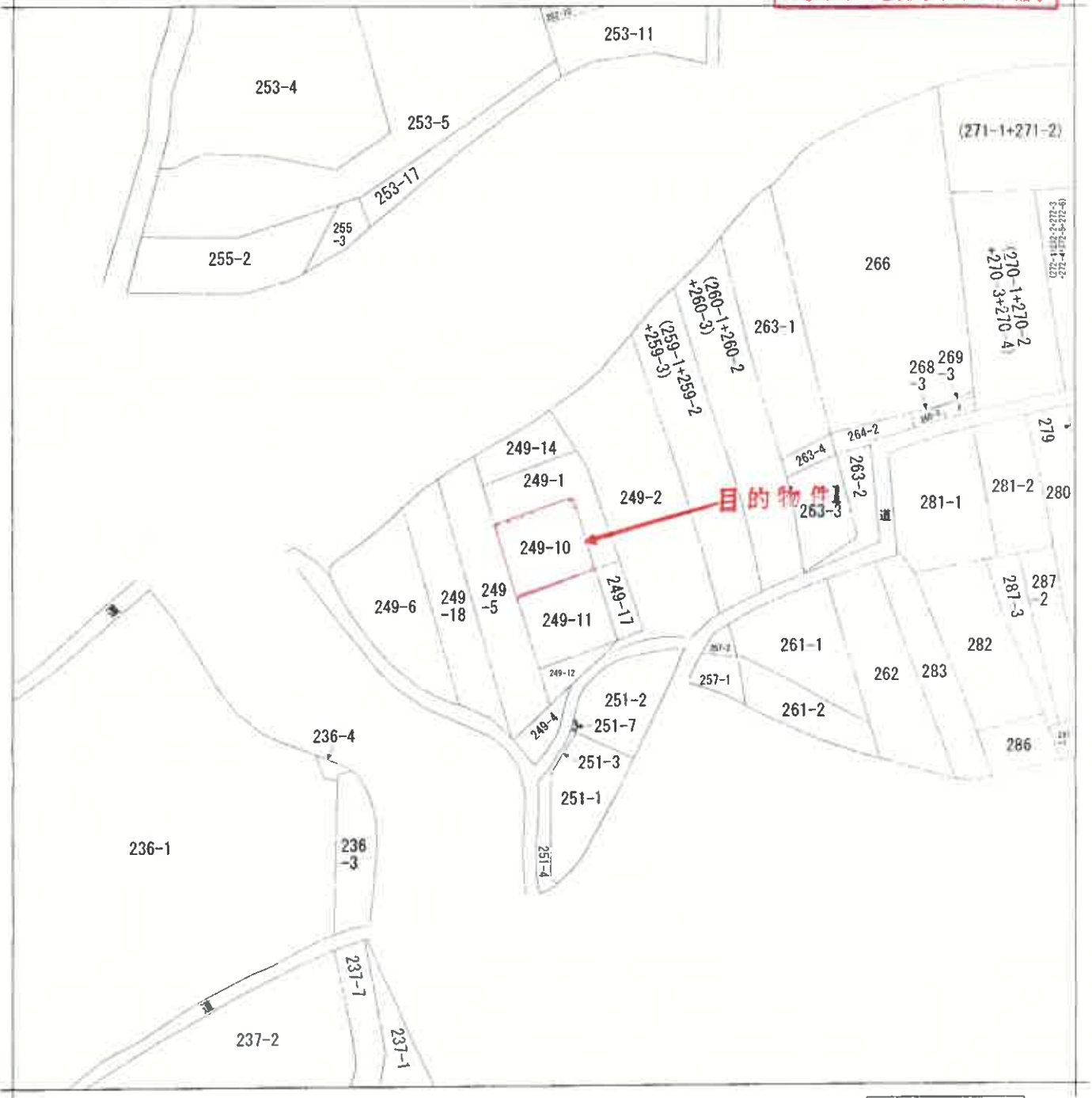
新築の森権

準用河川前沖

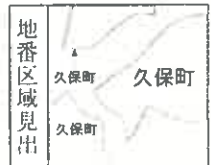
都市計画面

松阪市役所白図写

神戸地区市民
神戸市役所



注1 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	松阪市久保町字上村		地番	249番10	
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補事項	方位不明	

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。

(津地方法務局松阪支局管轄)

令和7年12月24日

津地方法務局

公 図 写





町界

筆界

地番

久保町249-10

この図面は参考図であり、松阪市の地番参考図情報を証明するものではありません。地番参考図情報の詳細については、現地または松阪市総務部資産税課にてご確認ください。

登記年月日：令和3年1月15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。

津地方法務局松阪支局官署
令和7年12月24日 津地方法務局

登記官

建物平面図

家屋番号 249-110

建物の所在 松阪市久保町字上村249番地10



1階

①	4.91	×	4.95	=	4.1405
②	3.19	×	6.37	=	52.1703
計				=	56.3108

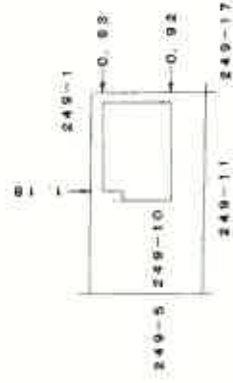
床面積 56.31 m²



2階

①	9.10	×	4.55	=	41.4050
計				=	41.4050

床面積 41.40 m²



A3サイズをA4サイズに縮小

目的物件2

縮尺 1/500

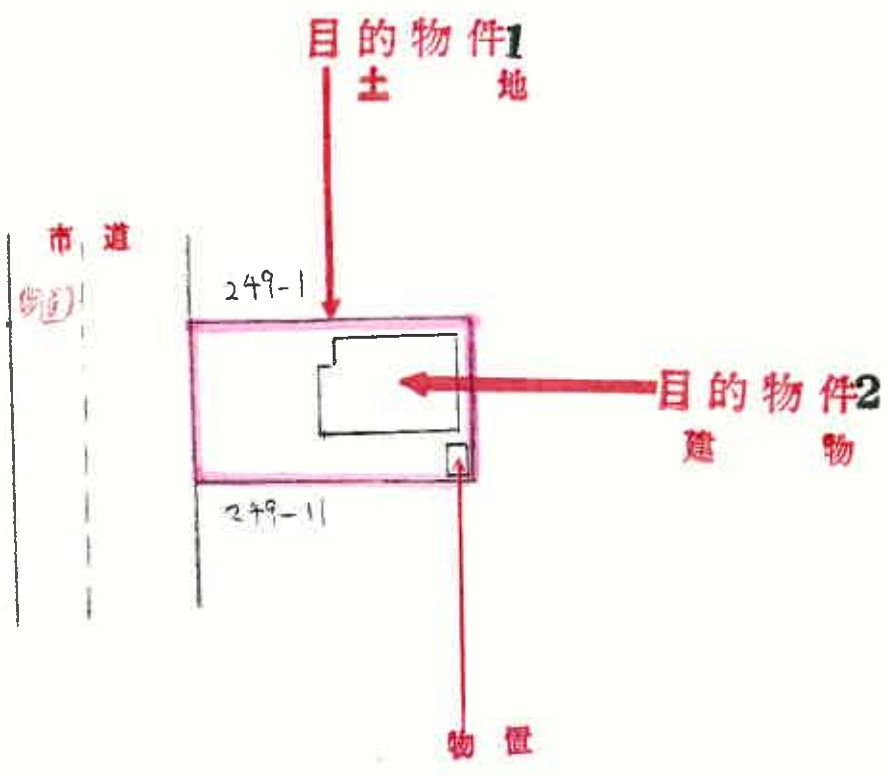
申請人

縮尺 1/250

作成者

建物図面及び各階平面図写

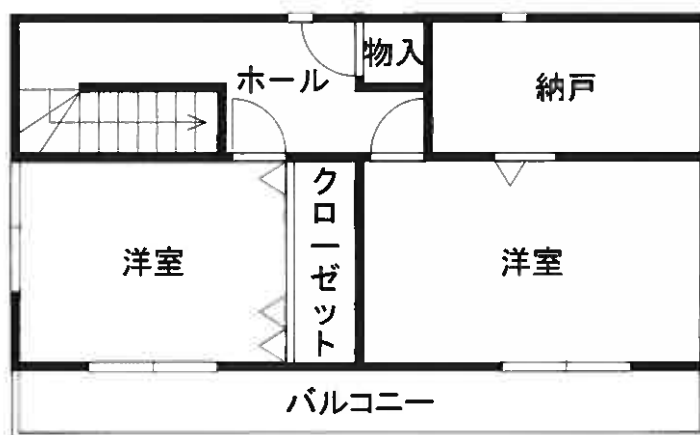
請求番号：10-2



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)