

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 長谷川 奈 美

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松阪市曾原町字与力 |
| | 地 番 | 281番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市曾原町字与力281番地16 |
| | 家屋 番号 | 281番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.53平方メートル
2階 70.20平方メートル |



※
の
ゆ
※

物件明細書

令和 8年 3月18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】

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 | 松阪市曾原町字与力 |
| | 地 番 | 281番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市曾原町字与力281番地16 |
| | 家屋 番号 | 281番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.53平方メートル
2階 70.20平方メートル |



令和 7年(ケ)第70号
令和 7年12月24日受理
令和 8年 2月 4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 | 松阪市曾原町字与力 |
| | 地 番 | 281番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市曾原町字与力281番地16 |
| | 家屋 番号 | 281番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.53平方メートル
2階 70.20平方メートル |



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者の妻)	<p>対象物件には、私と私の子供と住んでいます。私たち以外の第三者は住んでいません。</p> <p>所有者Aは、現在、別の住所地に住んでいます。Aと私は、夫婦の関係にありますので、Aとの間で対象物件の使用料等の利用対価の支払いはありません。</p> <p>猫2匹、室内にて飼っています。</p> <p>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、1階リビングの吹き抜けにあるシーリングファン、同リビングの電動雨戸シャッター及び風呂場のテレビの稼働に不具合があります。</p>

(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)

執行官の意見

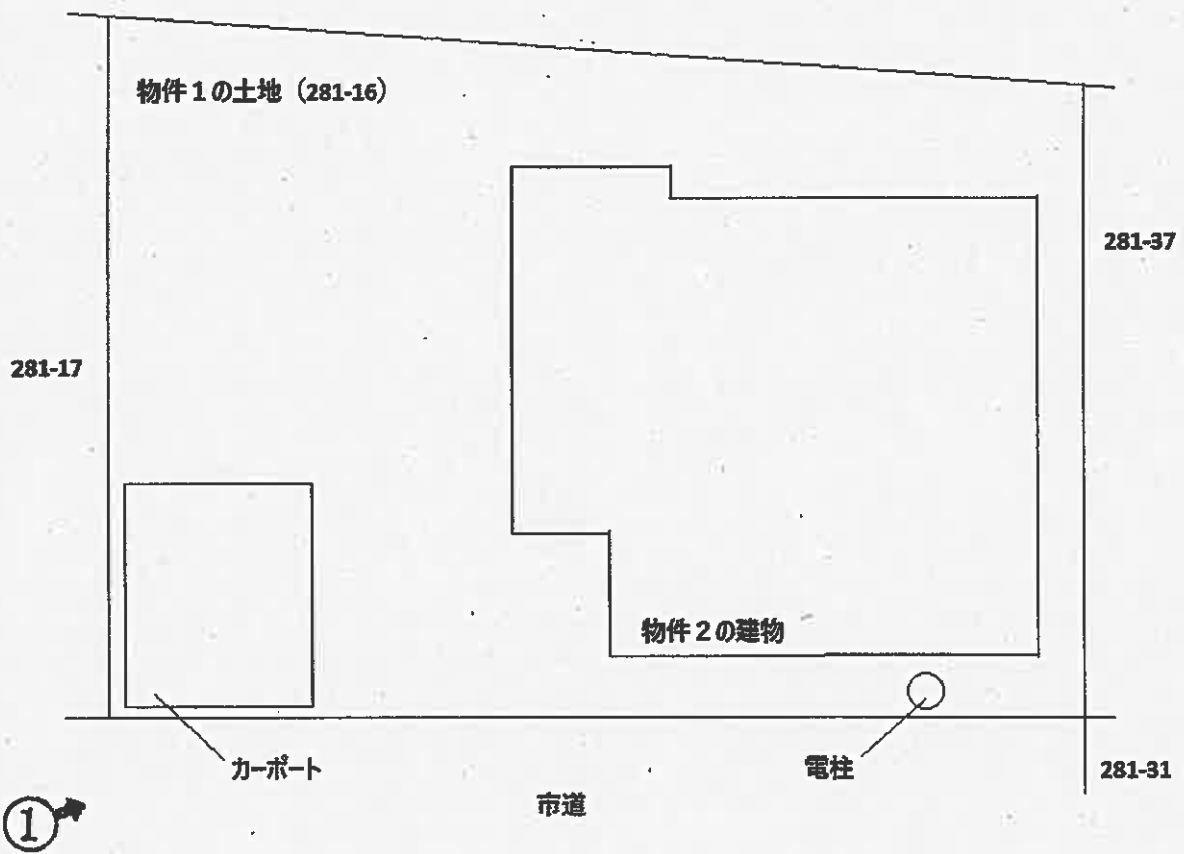
- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の供述から、所有者Aの配偶者B及びA Bらの子供が居宅として占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内は、各部屋にB及びその子供が使用していると思われる家電、衣類、雑貨及び生活用品等が見受けられ、関係人の陳述のとおり、Bらが現に生活し、占有している生活感等が感じられた。また、関係人の陳述のとおり、Bら以外の第三者が占有している徴表は感じられなかった。
- 4 物件2の建物内については、1階リビングに日常使用によると思われる小範囲の壁紙の剥離が見受けられた。飼猫については、同建物の各室内を比較的自由に動き回れる状態にて飼育している様子であった。
- 5 物件1の土地と隣接地との境界については、同土地の四囲において法務局備え付け地積測量図に記載の境界標と思われる金属標が確認出来た。
- 6 物件1の土地については、北東側にカーポート(約14㎡)が設置されている。同土地への定着性が認められるため、同土地の付合物と認定した。また、同土地の北西側の敷地内に電力会社の電柱が設置されている。
- 7 物件2の建物については、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、同建物の付合物と認定した。同建物の2階バルコニーの軒下の一部を利用する形態で、ウッドデッキ(約6.5㎡)が設けられている。同建物の中2階には、多目的チャイルドコーナーが設けられている。
- 8 関係人の陳述によると、現状、所有者Aは対象物件と別住所地に居住し、当面对象物件に再び居住する予定は無いとのことである。もっとも、A Bは夫婦の関係にあり、かつ、使用対価の支払いも無いとのことから、Bらの対象物件に対する占有権限は、期限の定めのない使用借権と考える。

なお、A宛に占有関係照会書を送付したが、本件報告書提出時までにAからの回答は無かった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 12月 26日 (金) 11:00 - 11:30	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公函等取得
7年 12月 26日 (金) : - :	当庁	松阪市へ建物平面図等交付申請 所有者へ占有関係照会書等送付
8年 1月 6日 (火) 9:30 - 9:40	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 1月 24日 (土) 10:00 - 11:10	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

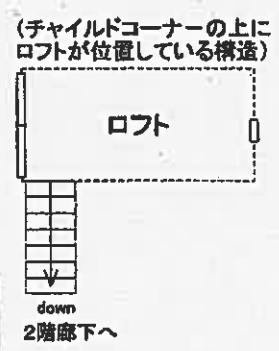
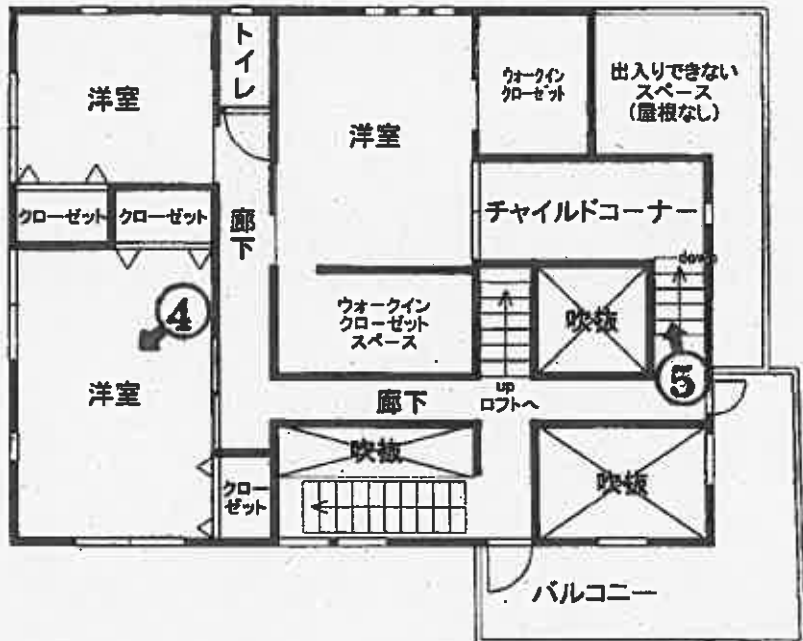


←○印写真撮影位置方向番号

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



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥

(11 枚目)

令和7年(ケ)第70号	
令和8年 1月24日	現地調査
令和8年 2月10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 8, 220, 000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 010, 000円
物件 2 (建物)	金 6, 210, 000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（カーポートを含む）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	松阪市曾原町字与力	
	地番	281番16	
	地目	宅地	
	地積	245.52㎡	
	所有者	A	
2	所在	松阪市曾原町字与力 281番地16	
	家屋番号	281番16	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき2階建	
	床面積	1階 86.53㎡ 2階 70.20㎡ 延べ156.73㎡	
	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	J R 紀勢本線「六軒」駅の北東方直線距離約 870m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地を開発した区画整然とした住宅地域。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, 市街化調整区域
	用途地域	——
	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 19.9m, 奥行最大約 13.7m, 地積 245.52 m ² (登記数量)の略台形状の画地。概ね地勢平坦, 路面等高 (建物敷地部は高位), 南側隣地より 0.9m程度高位。	
接面道路	北側幅員 6m舗装市道曾原 72 線 (建築基準法第 42 条第 1 項 1 号該当; 行き止まり路) 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, 農地等。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の北東端部にカーポート (概測約 14 m²) あり。その屋根の一部に破損あり。 ・敷地の北西端部に電柱あり。 ・都市計画法の線引き (平成 24 年 5 月) 以前の開発団地で都市計画法の開発許可済の線引き前住宅に該当。用途は専用住宅。 ・災害懸念なしとしない (松阪市ハザードマップ上の洪水等の浸水想定区域内)。 ・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23年12月16日新築
	経過年数	約15年（切上）
	経済的残存耐用年数	約16年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦
	外壁	サイディング，一部木材等
	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 86.53㎡ 2階 70.20㎡ 延べ156.73㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK+収納+WIC+ロフト
品等	やや優る	
保守管理の状態	B及びABの子供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	B及びABの子供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"> ・ Bの占有権原は使用借権と推定される。 ・ オール電化仕様（屋根上に太陽光パネルあり）。 ・ 1階リビングの東側にウッドデッキ（概測約6.5㎡）あり。 ・ 1階リビングコーナーにホームシアター，浴室にテレビが設置されているが，後者は不具合があるとのこと。 ・ 1階リビングの吹き抜けにあるシーリングファン，同リビングの電動雨戸のシャッターは稼働に不具合があるとのこと。 ・ 2階にはチャイルドコーナー（洋室にカウントした）があり，その上の中2階にロフトが設置されている。 ・ 猫2匹が室内飼いされている。壁紙に一部剥離あり。 ・ 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	23,500	0.97	245.52	1.00	5,590,000

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……………0.97

街路条件 0.97

・行き止まり路-3 (0.97)

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	162,000	156.73	0.32	8, 1 2 0, 0 0 0

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＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} + 16 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.40) \div 0.32 \text{ (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	5,590,000	0.40	法定地上権	2,240,000

(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40%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	5,590,000	-2,240,000	/	1.00	0.60	2,010,000
2	8,120,000	+2,240,000	1.00	1.00	0.60	6,210,000
一 括 価 格 (合 計)						8,220,000

(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）
- ・ 地積測量図写（同上）
- ・ 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

北側幅員約 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) 地価調査価格 (松阪-13)

所 在：松阪市中林町字山ノ腰245番30

価 格：21,300円/m²

位 置：近鉄山田線「伊勢中川」駅の北西方道路距離約3.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：182m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側幅員6m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（指定建ぺい率60%，指定容積率100%）

地域の概要：周りに農地，既存集落が見られる団地開発による一般住宅地域

(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
R7.7.1	21,300	× 99.7/100	× 100/100	× 100/90	23,500

(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・・・90（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，23,500円/m²と決定した。

○標準価格 23,500円/m²



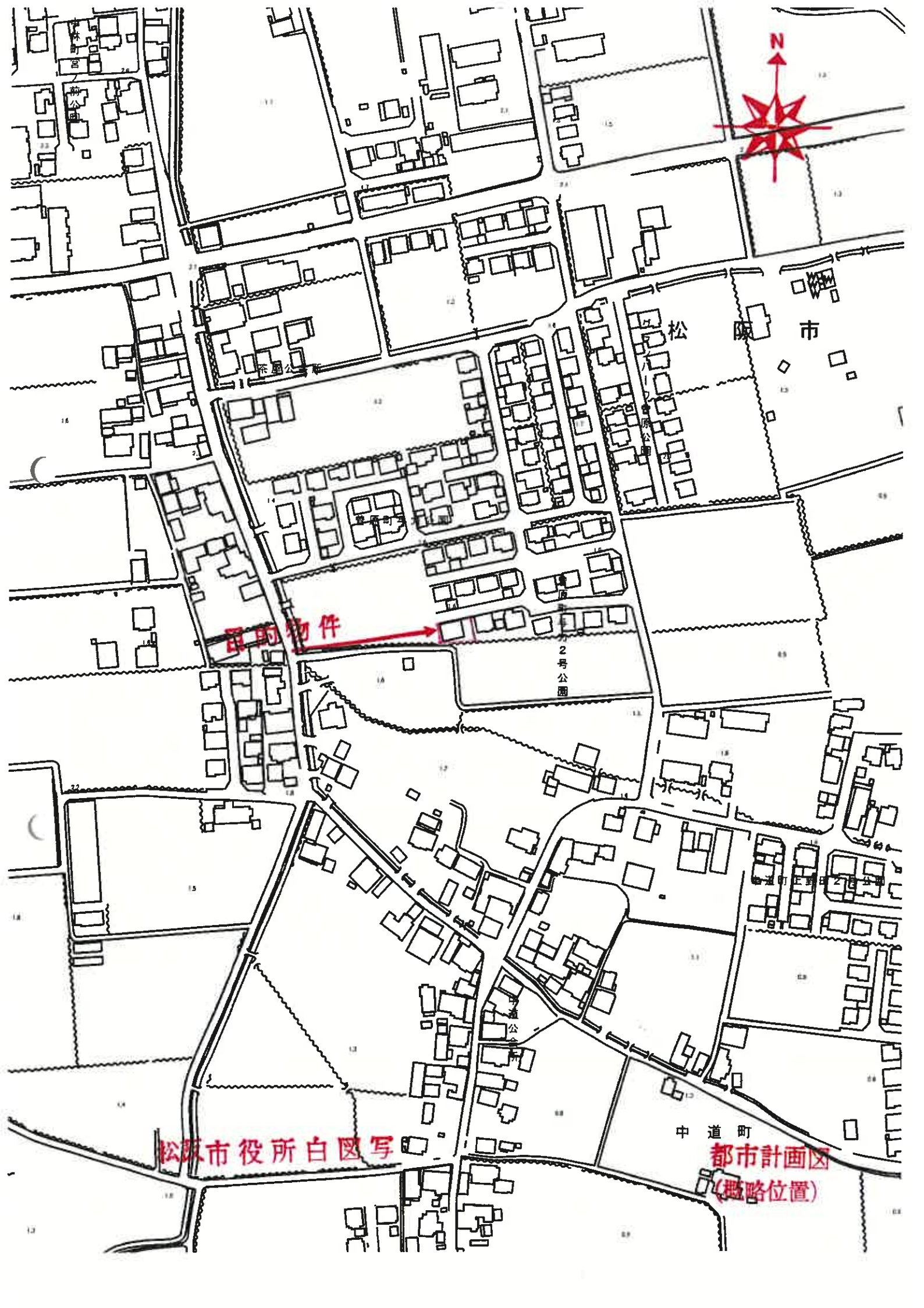
位置図
(概略位置)



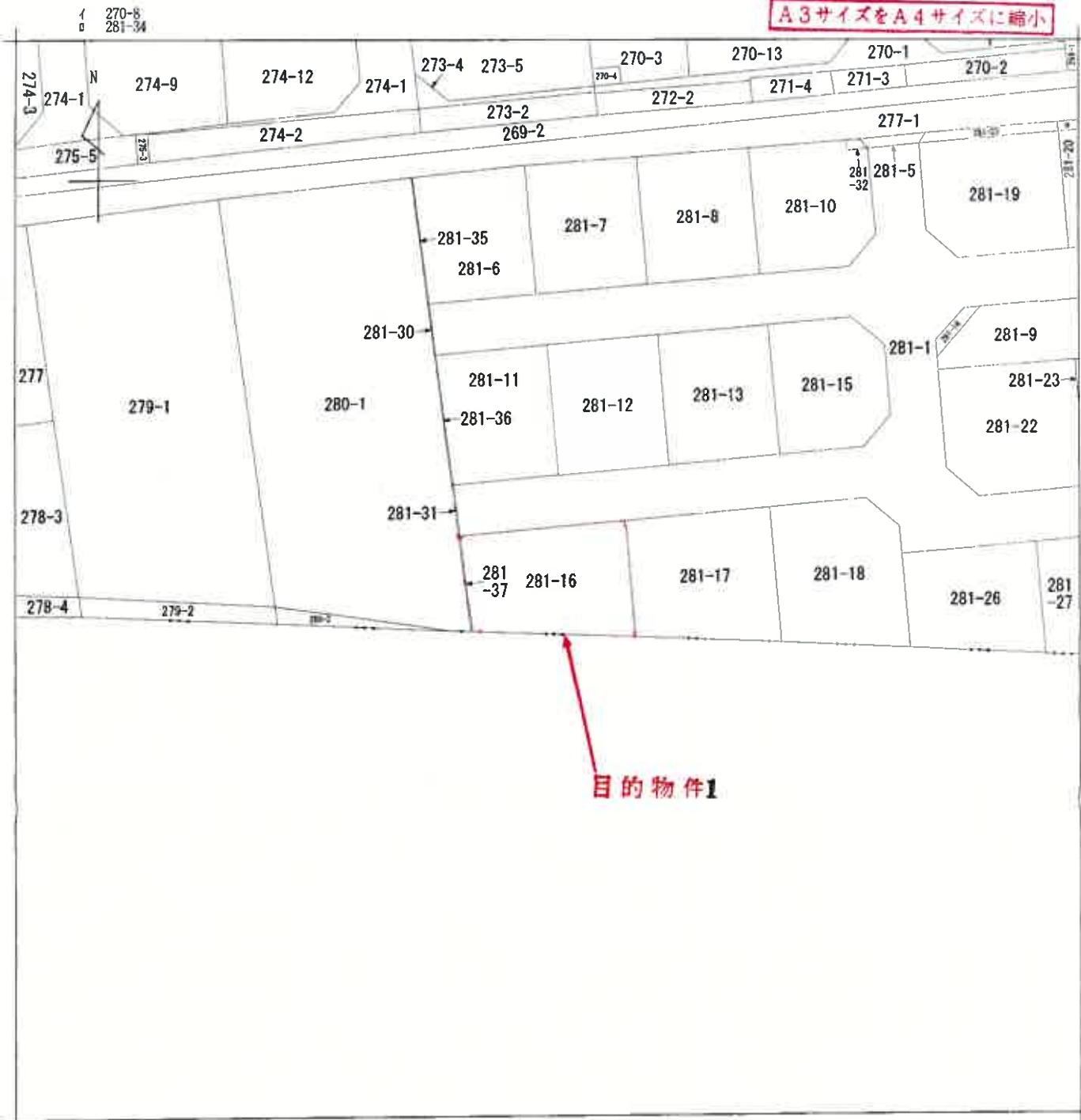
取引物件

松阪市役所白図写

中道町
都市計画図
(概略位置)



A3サイズをA4サイズに縮小



目的物件1

(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。

地番区域見出	曾原町

請求部	所在	松阪市曾原町字与力		地番	281番16		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和50年5月	補記事項	
						種類	旧土地台帳附属地図

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。

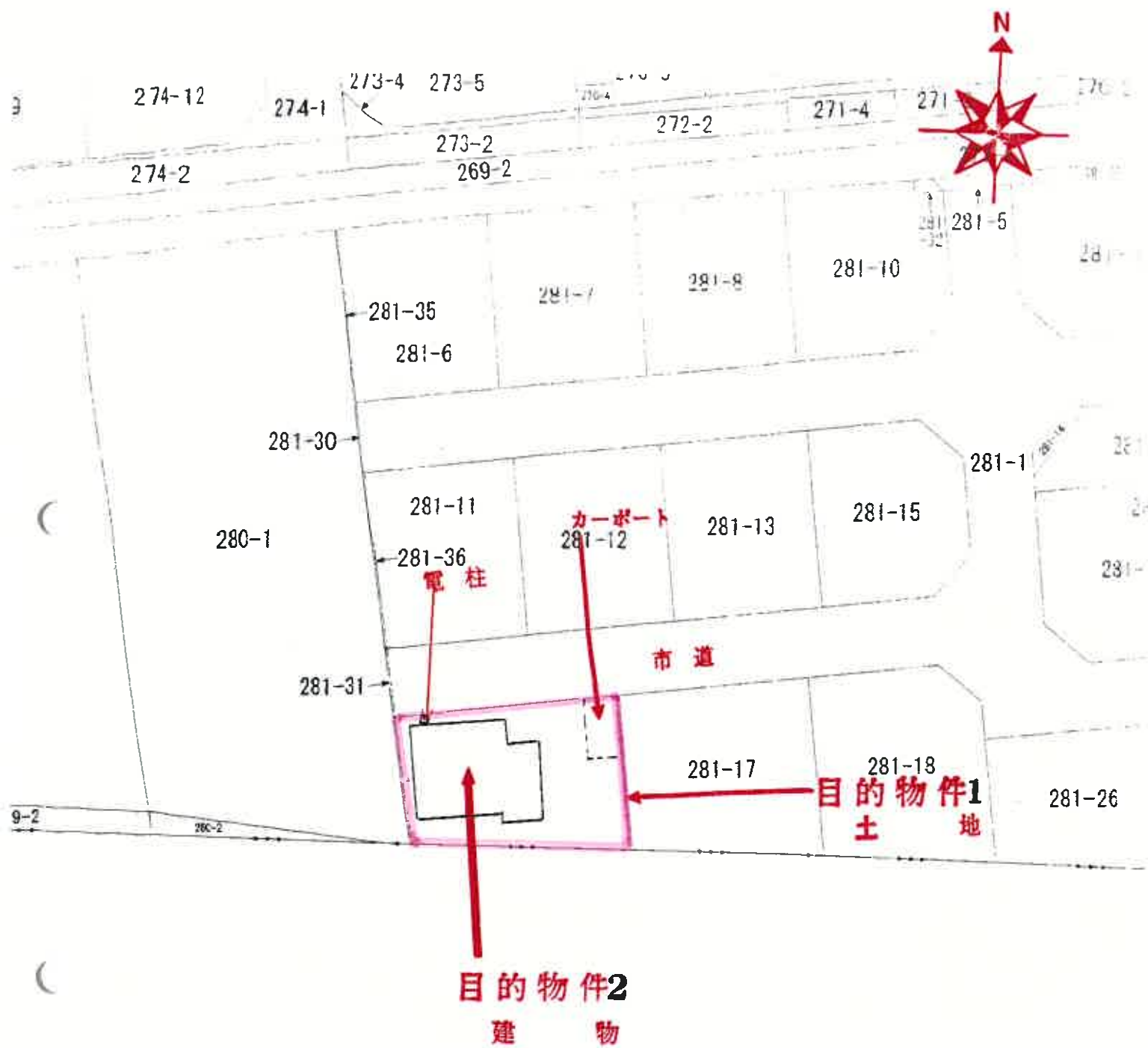
公 図 写

(津地方法務局松阪支局管轄)
令和8年1月5日
津地方法務局

請求番号 : 12-2
(1/1)

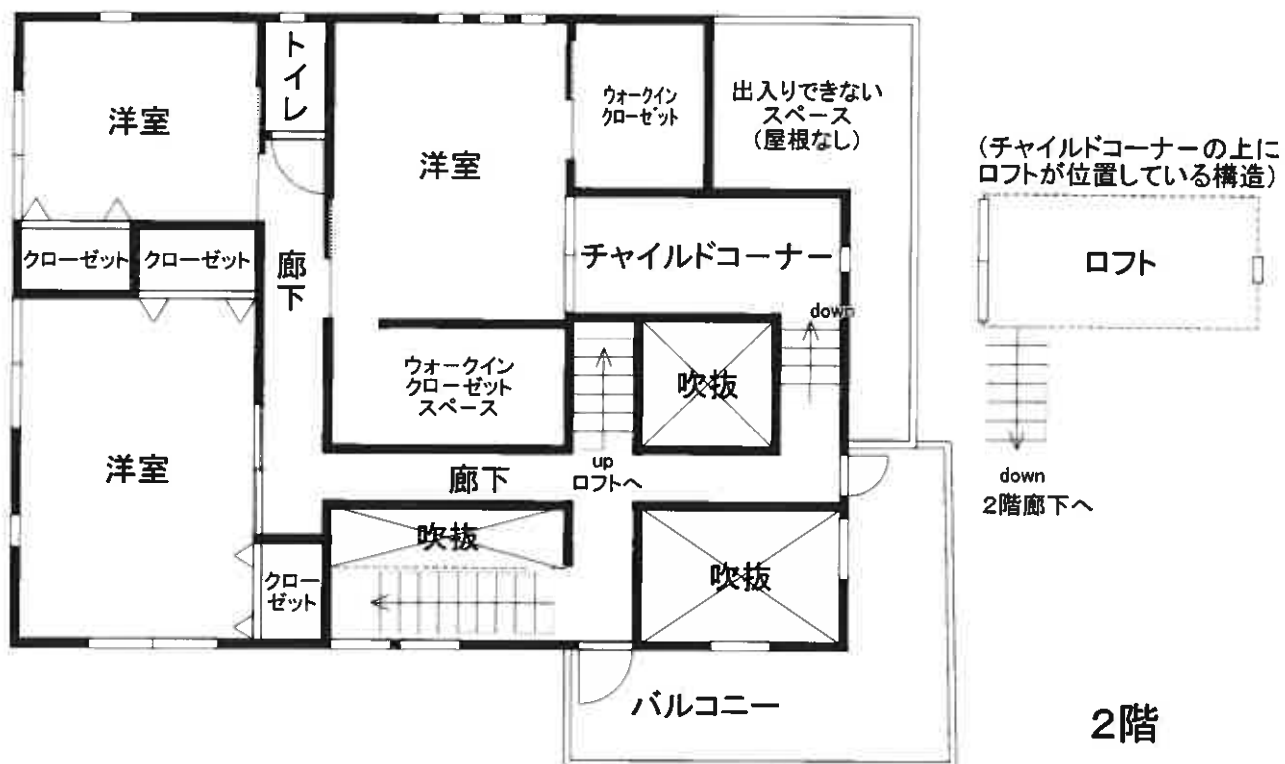
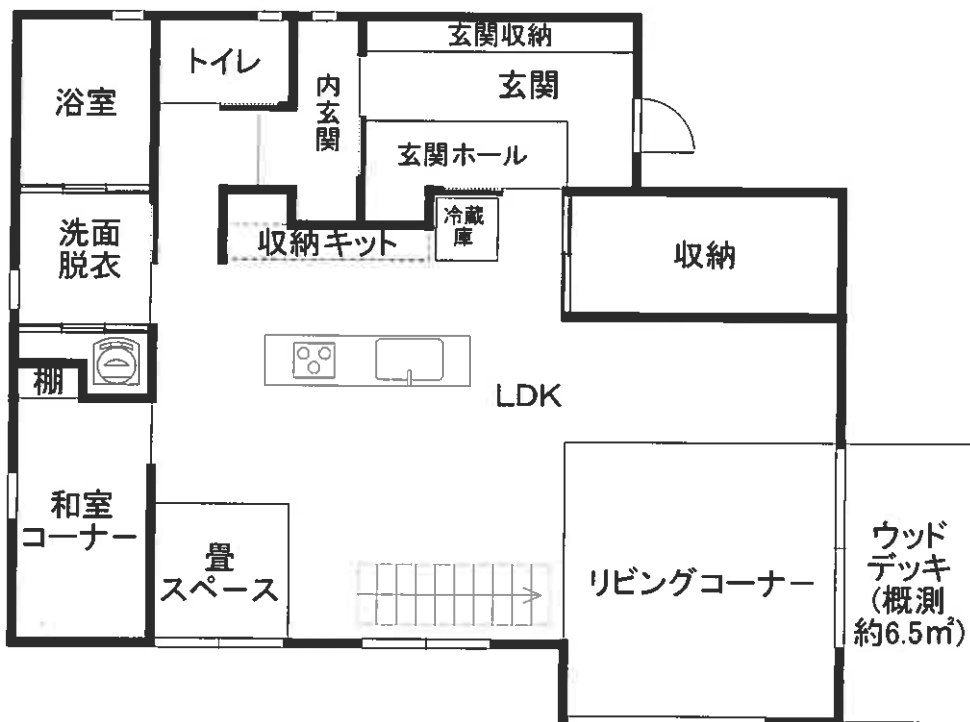
登記官





建物等配置図

(概略位置)



目的物件2
建物間取図
(概略)