

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 2 1 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 9 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 6 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 2 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 月 2 1 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 松阪市垣鼻町字溝端 5 5 4 番地 1 5

家屋 番号 5 5 4 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 5 . 0 9 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番554番15，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

- 1 所 在 松阪市垣鼻町字溝端 5 5 4 番地 1 5
- 家屋 番号 5 5 4 番 1 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 5 . 0 9 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



令和 8 年(ヌ)第 3 号
令和 8 年 3 月 6 日受理
令和 8 年 4 月 13 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 松阪市垣鼻町字溝端 5 5 4 番地 1 5

家屋 番号 5 5 4 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 5 . 0 9 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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			
建 物	物件 1			
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居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号			
敷 地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり			
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

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1 関係)			
所 在	松阪市垣鼻町字溝端		
地 番	5 5 4 番 1 5		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 9 5 . 7 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ C (建物所有者Aの妻))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 3 年 3 月 1 5 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
☒ C (所有者Aの妻)	対象物件には、私とAが住んでいます。第三者には賃貸等はしていません。 対象物件の敷地の所有者はBです。Bは現在、介護施設に入所していますので、対象物件には住んでいません。AとBは親子ですので、同敷地を使用するにあたりA B間で賃貸借契約等による使用料等の授受はありません。 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、1階和室の天井及び壁に雨漏れによる雨ジミがあります。 (令和8年4月9日 口頭にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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陳述から、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1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、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の建物内については、関係人の陳述のとおり、1階和室の天井及び壁に複数箇所、雨漏れによる雨ジミが見受けられた(写真5)。また、2階洋室のフローリング床の一部について、足で踏むと若干へコミが発生する箇所が見受けられた。その他、同建物の内部全体において、壁紙に経年劣化及び日常使用等による汚れ及び剥がれ等も見受けられた。
 - 5 物件1の建物は、目的外土地(554・15)上に存在している。同目的外土地の所有者は、関係人の陳述によると、Aの母Bである。同建物の同目的外土地に対する占有権限については、松阪市役所から交付されたAの戸籍抄本の記載からもABは親子関係にあるものと思われることから、関係人の陳述のとおり、期限の定めのない使用借権と認定した。
 - 6 目的外土地(554・15)の南側には、スチール製簡易物置(約4.2㎡、約4.2㎡)が2個設置されている。同物置については、同目的外土地への定着性が認められないため、目的外動産と考えられるが、A及びその家族が日常生活に使用する物品類を保管する物置として物件1の建物と一体的に使用していることから、同建物の従物であり、同建物の処分に従うものと思われる。
- なお、同目的外土地の西側には、カーポート(約24㎡)が設置されているが、同カーポートについては、同目的外土地への定着性が認められるため、同目的外土地の付合物と認定した。
- 7 物件1の建物については、同建物の2階洋室の室外にベランダ(約8.4㎡)が設けられている。

(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
8年 3月 6日 (金) : - :	当庁	松阪市へ建物平面図等交付申請
8年 3月 10日 (火) 14:00 - 14:10	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 3月 10日 (火) 14:30 - 15:00	津地方法務局松阪支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 4月 9日 (木) 13:20 - 14:00	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 () : - :		

(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。

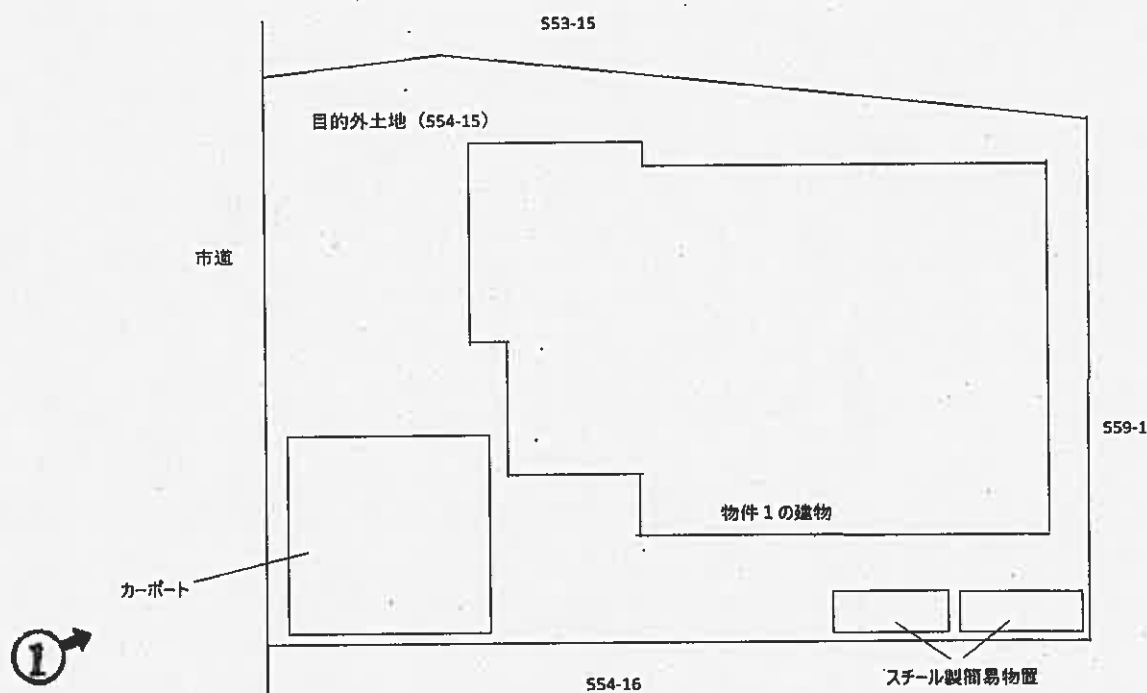
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

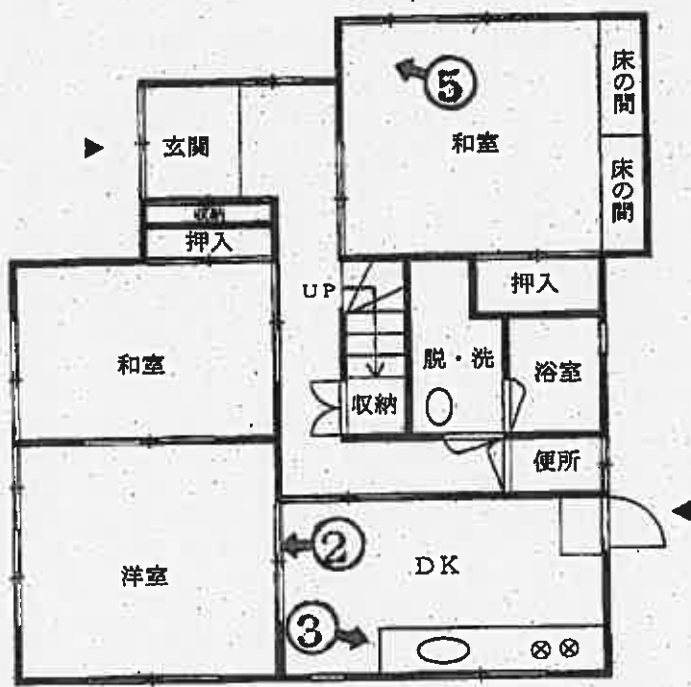
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

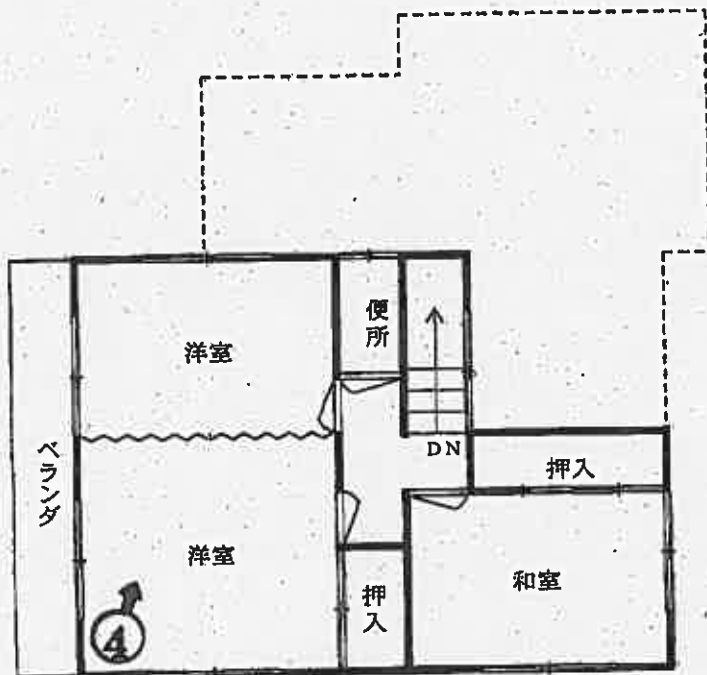
(も 枚目)



←○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



③



④



⑤



⑥

令和 8 年（ 又 ） 第 3 号	
令和 8 年 4 月 9 日	現地調査
令和 8 年 4 月 1 4 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

物件1（建物）	金 340,000 円
---------	-------------

物件1の価格は物件外土地①の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

物件1の南西側に物置（スチール製・約4.2 m²）2個を物件1の従物と認められた為、これを評価対象に含めた。

* * * 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	松阪市垣鼻町字溝端5 5 4番地1 5	
	家屋番号	5 5 4番1 5	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1階 75.09㎡ 2階 44.71㎡ 延べ 119.80㎡	
	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（物件外土地①）

位 置・交 通	近鉄山田線「東松阪」駅 西方 直線距離 約 670 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松阪市中心部より南方に位置する一般住宅・共同住宅等が混在する地域である。	
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	都市計画区域内・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	—
	その他の規制	居住誘導区域，日影規制
画 地 条 件	・地積：195.74 m² ・ほぼ長形状画地 ・間口：約 13.2m，奥行：約 15m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北西側 幅員約 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1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
	下水道	有
特 記 事 項	物件外カーポート（軽量鉄骨造ポリカーボネート葺・約 24 m ² ）が存する。	

（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1）

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3年3月15日新築
	経 過 年 数	35 年
	経済的残存耐用年数	一 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼、ジュラク壁など
	天 井	クロス貼、合板貼など
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給・排水、ガス、衛生など
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 75.09㎡ 2階 44.71㎡ 延べ 119.80㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	6DK
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	前記物置2個あり。 雨漏りあり。 床が撓む。 汚損あり。 2階にベランダ（軽量鉄骨造・約8.4㎡）あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件外土地①）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

尚、建付地価格はカーポートを含めた価格である。

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
物件外 土地①	37,500	1.00	195.74	0.70	5,130,000

※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……標準的 1.00

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1）

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。

尚、建物価格は物置を含めた価格である。

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
1	150,000	119.80	0.04	710,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{35 - \text{＜注1＞}}{\text{＜注2＞} + \text{＜注1＞}} \right\} \times (1 - \text{観察減価率} 0.30) \\
 &= 0.04
 \end{aligned}$$

<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
物件外土地①	5,130,000	0.05	使用借権	260,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%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) (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) (7±1)×ウ×エ×オ
1	710,000	+260,000	1.00	0.60	0.60	340,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……建物のみの売却である事などを考慮した。

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（概略）
- ・建物見取図（同上）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 5.5m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-7」

所 在：松阪市垣鼻町字世古出 659 番 1

価格：37,500 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8年1月1日

地積：158 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：東側，幅員5 m市道

用途指定等：市街化区域・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／㎡ 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／㎡ ア×イ×ウ×エ
R8.1.1	37,500	$\times \frac{99.9}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	37,500

ウ 主たる標準化補正内訳……なし

エ 主たる地域要因内訳……………100（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、 $37,500$ 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 37,500 円/m²

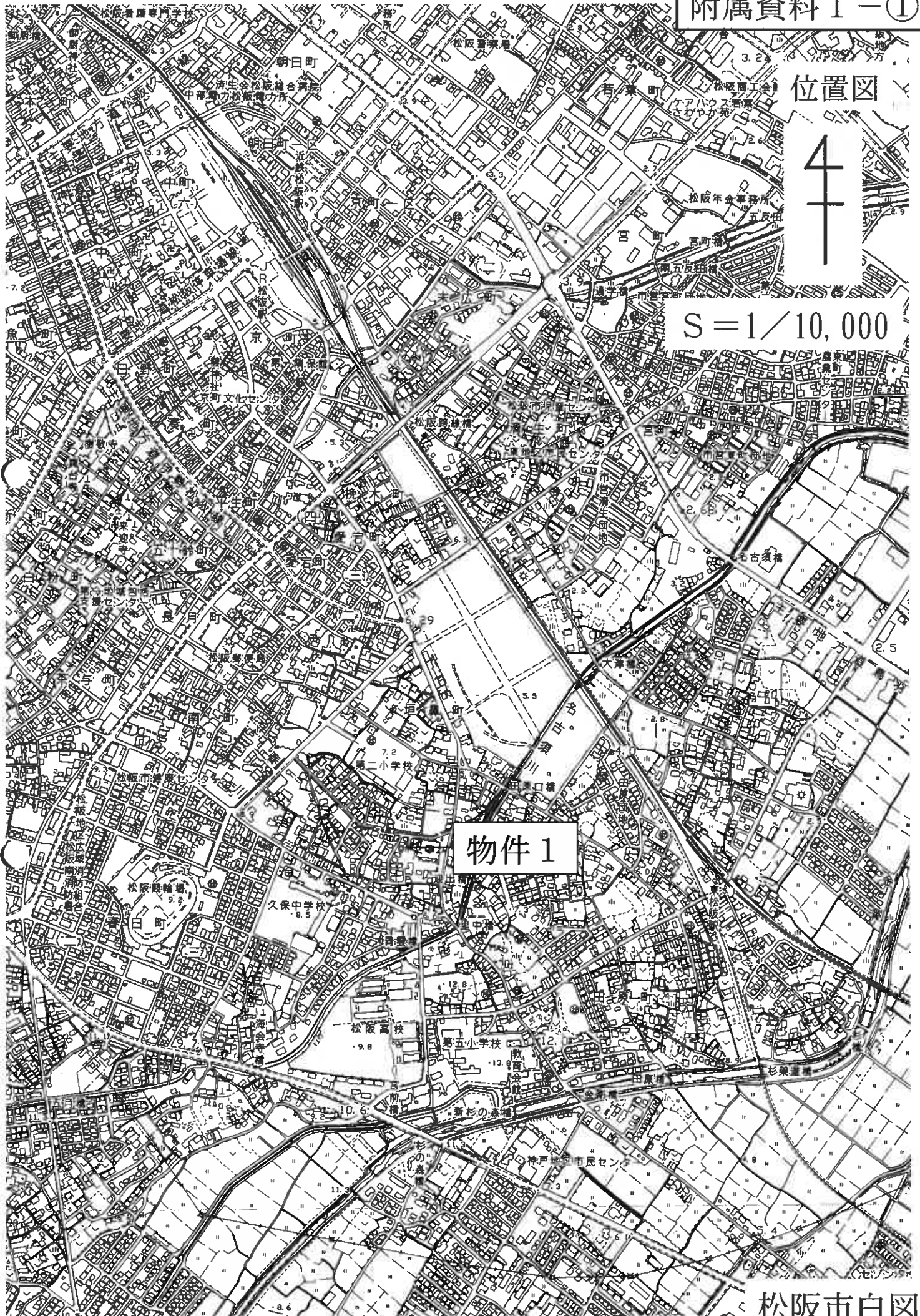
位置図

4
+

S = 1 / 10,000

物件 1

松阪市白図



位置図

町



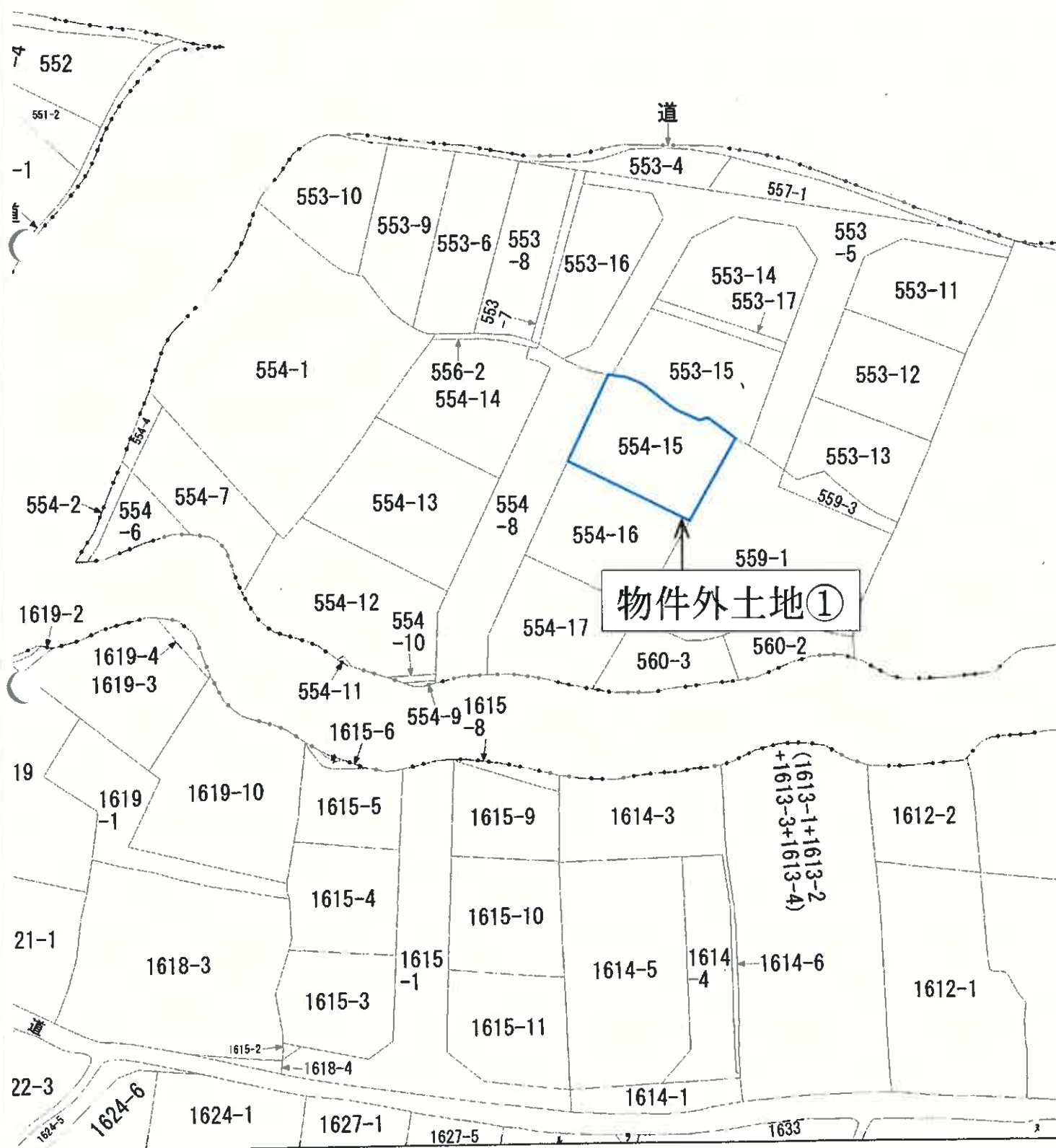
S=1/2,500



物件 1

公図 (写)

4



この図面はA 3サイズをA 4サイズに縮小しています

登記年月日：平成1年12月8日

023405

前 554-8 地積一測圖 全

番地

554-8 ~ -17

土地の所在

昭和1年/2月8日登記

知



物件外土地①



母田叶

製作

平成元年 12月 5日作製)

請
申

一
撞尺

023413

前後

新地積測量図

地番 554-15

土地の所在 松阪市垣鼻町字満端

平成 年 月 日登記

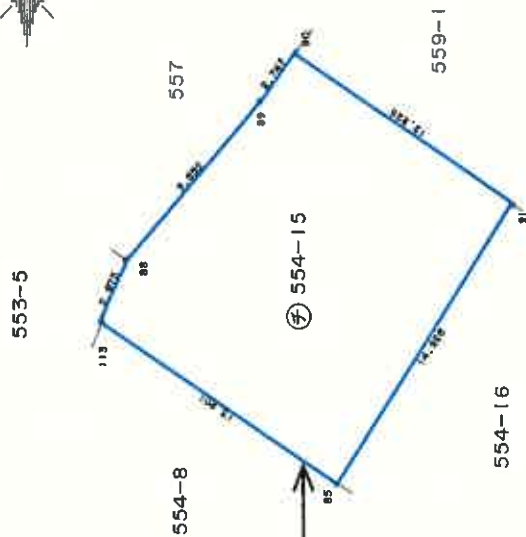
9/11

座標求積表

地番	554-15				
測点	X _i	Y _i	(X _{i+1} - X _i)(Y _i - Y _{i+1})	距離	面積
85	178.170	174.620	-3353.751720	14.928	
91	170.037	187.138	376.708794	12.228	
90	180.183	193.963	2290.509067	2.747	
89	181.846	191.776	1517.331712	9.552	
88	188.095	184.552	1365.131144	2.975	
113	189.243	181.807	-1804.434475	13.201	
		総面積	391.494522		
		面積換	195.7472610		
		地積換	195.74	m ²	

(面積式) 面積 = $\sum (Y_i (X_{i+1} - X_i)) / 2$

物件外土地①



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

境界線の種類

境界

全長

85.88.89.90.91.113

製作者

申請人

(平成 1 年 12 月 5 日作成)

松阪市垣鼻町字満端 554-15

建物図面・各階平面図（概略）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附録第八号ノ四

昭和30年3月30日登記

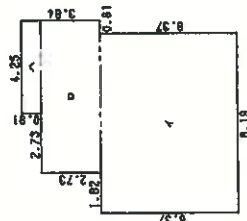
建物図面

家屋番号 554-15

建物の所在 松阪市垣森町字津端554番地15

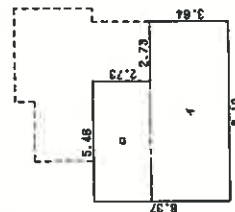
各階平面図 610299

主建物 1階

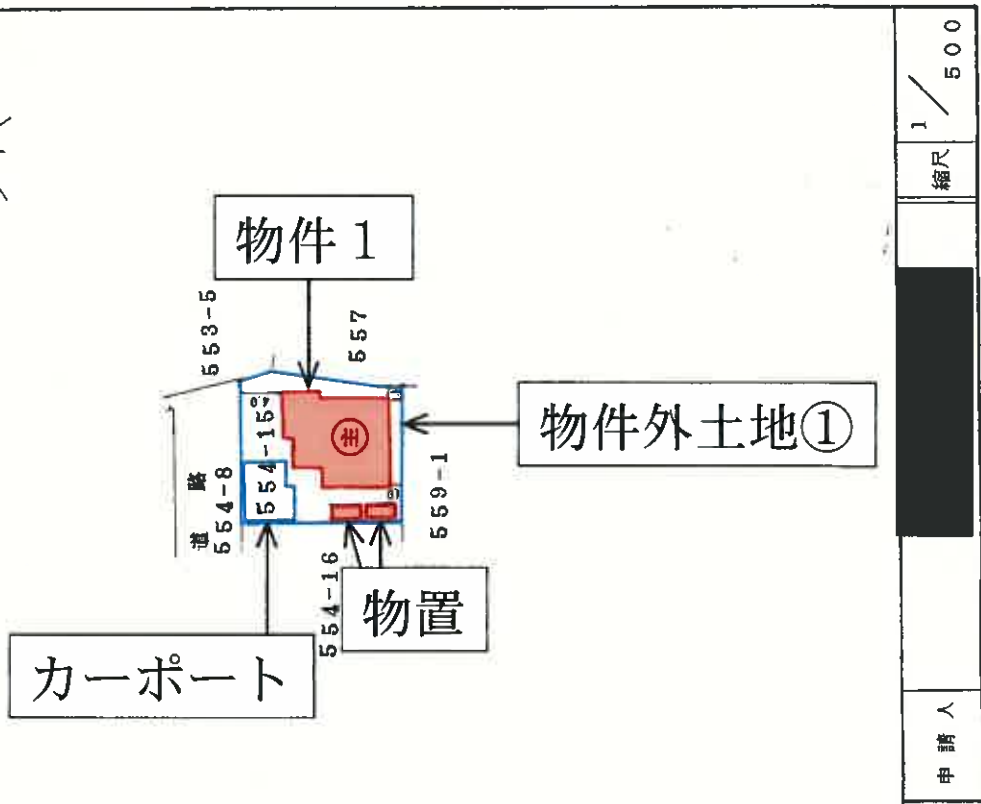


求積表

主建物 2階



求積表



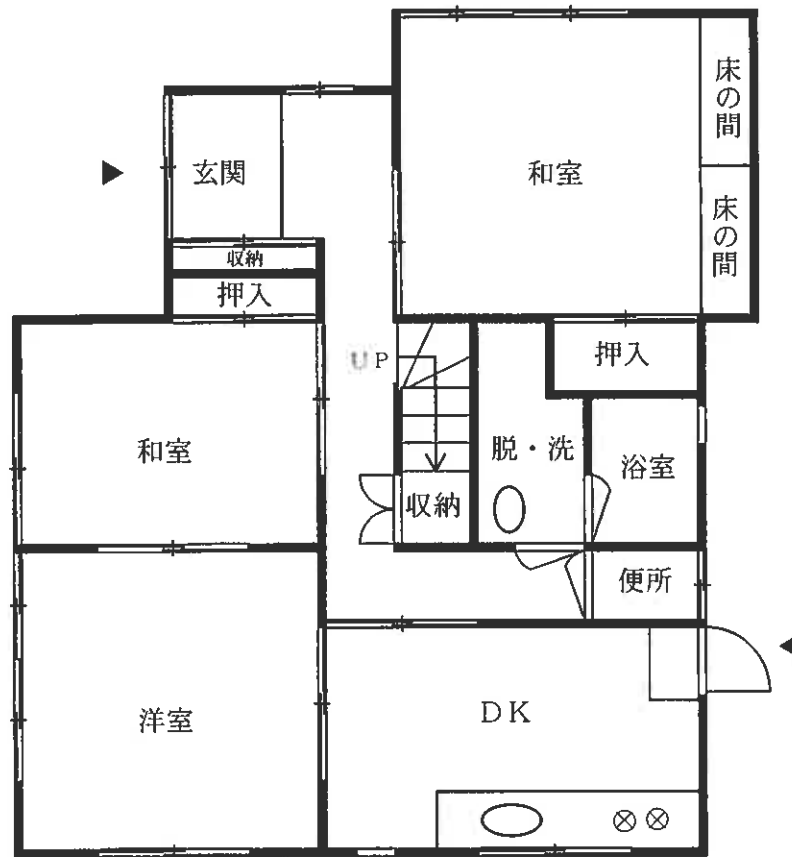
(三重県土地家屋調査士会用品)

作製者

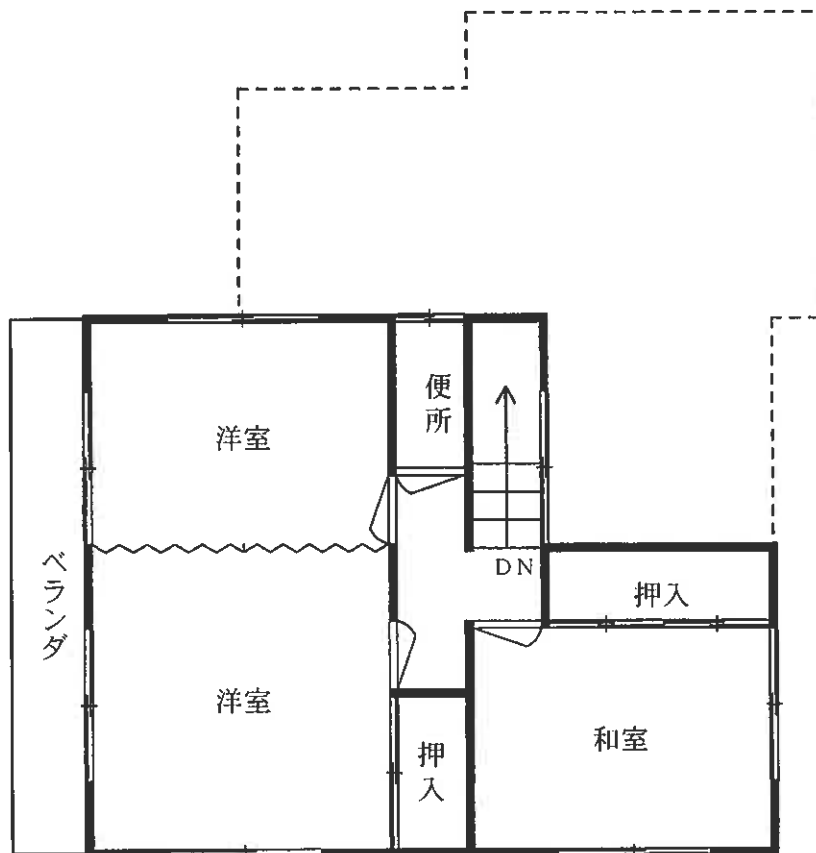
縮尺 1/250

申請人

建物見取図（概略）



< 1 階 >



< 2 階 >