

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 8 年 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 12 月 8 日 午前 9 時 50 分 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 12 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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 8 年 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,990,000 1,592,000	一括	398,000	30,995	9,141
1	1,170,000				
2	820,000				



物 件 目 録

1 所 在 松阪市久保町字東

地 番 1855番1145

地 目 宅地

地 積 223.86平方メートル

持分50分の32

2 所 在 松阪市久保町字東1855番地1145

家屋 番号 1855番1145

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.89平方メートル
2階 42.61平方メートル

持分50分の32



物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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】

本件共有者A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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 松阪市久保町字東

地 番 1855 番 1145

地 目 宅地

地 積 223.86 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 32

2 所 在 松阪市久保町字東 1855 番地 1145

家屋 番号 1855 番 1145

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.89 平方メートル
2 階 42.61 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 32



令和 7年(ヌ)第 45号

令和 8年 1月13日受理

令和 8年 2月**20**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 松阪市久保町字東
地 番 1855番1145
地 目 宅地
地 積 223.86平方メートル
共有者 A 持分50分の32
- 2 所 在 松阪市久保町字東1855番地1145
家屋 番号 1855番1145
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 51.89平方メートル
2階 42.61平方メートル
共有者 A 持分50分の32

(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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共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	Aほかの共有となっている。		
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 種類: ☐ ある — 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ その他の者 上記の者が、家族と共に居住して占有している。 ☐ 「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	Aほかの共有となっている。		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者)	私は、物件1・2を共有し、家族と共に居住しております。 私のほかの共有名義人は、私の父母で共に亡くなっておりますが、私の兄弟との間で遺産分割や相続登記の手続きはしていません。

執行官の意見
■物件1・2は、Aが共有し、家族と共に居住して占有している。 Aの外の共有名義人はAの父母であり、Aによると、父母は既に亡くなっており、Aを含む相続人間での遺産分割協議や相続登記がなされていない。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月17日(土) 12:00-12:20	物件所在地	Aに面談 外観調査 写真撮影
8年2月2日(月) 13:30-14:00	物件所在地	Aに面談 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 () : - :		
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。

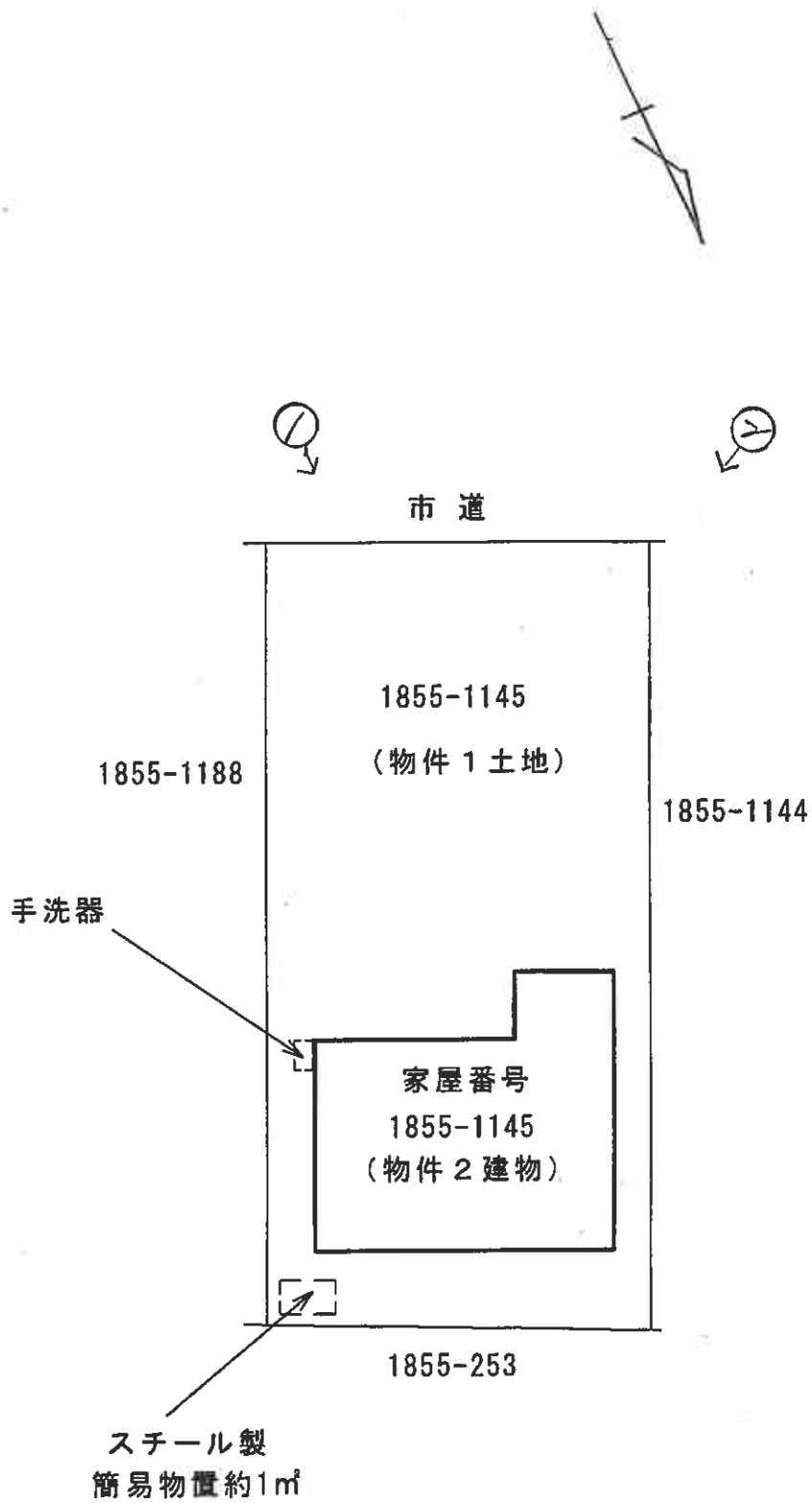
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されており、 が鍵を所持していないため、Aを立ち会わせて上で、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

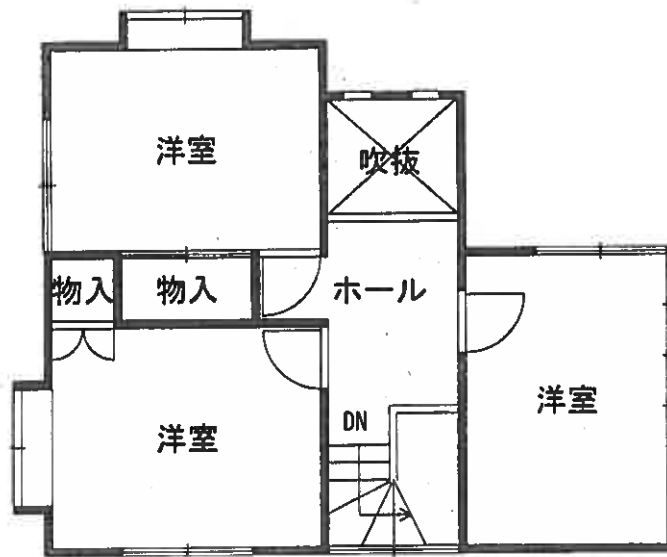
土地建物位置関係図



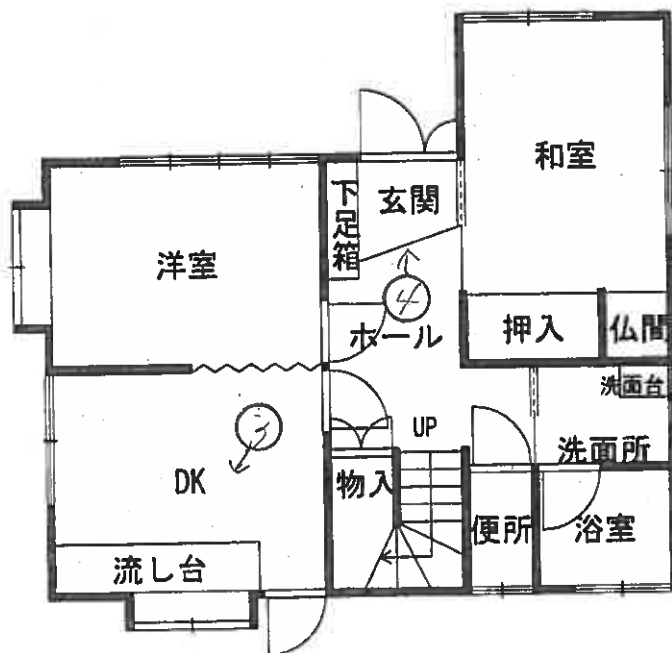
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



2 階



1 階

←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

1



物件2

2



(7 枚目)

③

物件工
内部



④

廊上



(8 枚目)

令和7年（又）第45号	
令和8年2月2日	現地調査
令和8年2月4日	評価

津 地 方 裁 判 所 本 庁 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

市 川 裕 規

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,170,000 円
物件 2 (建物)	金 820,000 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土地の内訳価格は物件2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2建物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）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	松阪市久保町字東	
	地番	1855番1145	
	地目	宅地	
	地積	223.86 m ²	
	所有者	A (持分50分の32)	
2	所在	松阪市久保町字東 1855番地1145	
	家屋番号	1855番1145	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺 2階建	
	床面積	1階 51.89 m ² 2階 42.61 m ² 延べ 94.50 m ²	
	所有者	A (持分50分の32)	
番号	特記事項		
1 2	上記のとおり、共有持分のみが売却対象となっている。		

* * * 以下余白 * * *

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	近鉄山田線・JR紀勢本線「松阪」駅 南方・直線距離 約3.8km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅や事業所等が混在する住宅地域。	
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・市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・地積：223.86㎡（持分50分の32） ・長方形 ・間口：約10.5m，奥行：約21.3m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※対象土地は接面道路に対し0～1.5m程度高い。	
土地の利用状況等	・物件2建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	○前面道路部分にガス管あり。 ○対象土地内に、手洗器あり。このほか、スチール製簡易物置が置かれていた。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

(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	主である建物	
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63年12月2日 新築
	経 過 年 数	38 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング、タイル貼り、モルタル等
	内 壁	ビニルクロス、じゅらく、タイル貼り、プリント合板等
	天 井	化粧石膏ボード、杉柵合板等
	床	フローリング、畳、タイル貼り、クッションフロアシート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	――
床面積(現況)	1 階	51.89 m ²
	2 階	42.61 m ²
	延べ	94.50 m ²
	※持分50分の32	
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・階段部分の随所で床の軋みが確認された。このほか、壁の損傷が確認されるなど、全般的に劣化の進行が認められた。また、室内には、数多くの生活物資等が置かれていた。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	28,600	1.00	223.86	1.00	$\frac{32}{50}$	4,090,000

※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・・・・・・ 1.00

・標準的

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	共有持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	140,000	94.50	0.01	$\frac{32}{50}$	80,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0}{(38 + 0)} \times \frac{\text{観察減価率}}{\text{注1}} \right\} \times (1 - 0.80)$$

= 0.01

※小数点第3位四捨五入

＜注1＞経済的残存耐用年数
＜注2＞経過年数

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	4,090,000	0.40 法定地上権	1,640,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

法定地上権が成立することを前提とした。

(2) 内訳価格及び一括価格

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
1	4,090,000	－ 1,640,000		0.80	0.60	1,170,000
2	80,000	＋ 1,640,000	1.00	0.80	0.60	820,000
一 括 価 格 (合計)						1,990,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：共有持分のみを売却対象とする点を考慮。

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図
- ・ 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舗装市道沿いの規模約220㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：松阪 － 1 8

所 在：松阪市駅部田町字肥岡973番16
 価 格：37,300 円／㎡
 位 置：JR紀勢本線「松阪」駅の南西方 道路距離約4.2km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：248 ㎡
 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：都市計画区域・市街化区域・第1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／㎡ 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
令和7年1月1日	37,300	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{130}$	= 28,600

※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・・・ 130 (環境条件格差を考慮した)

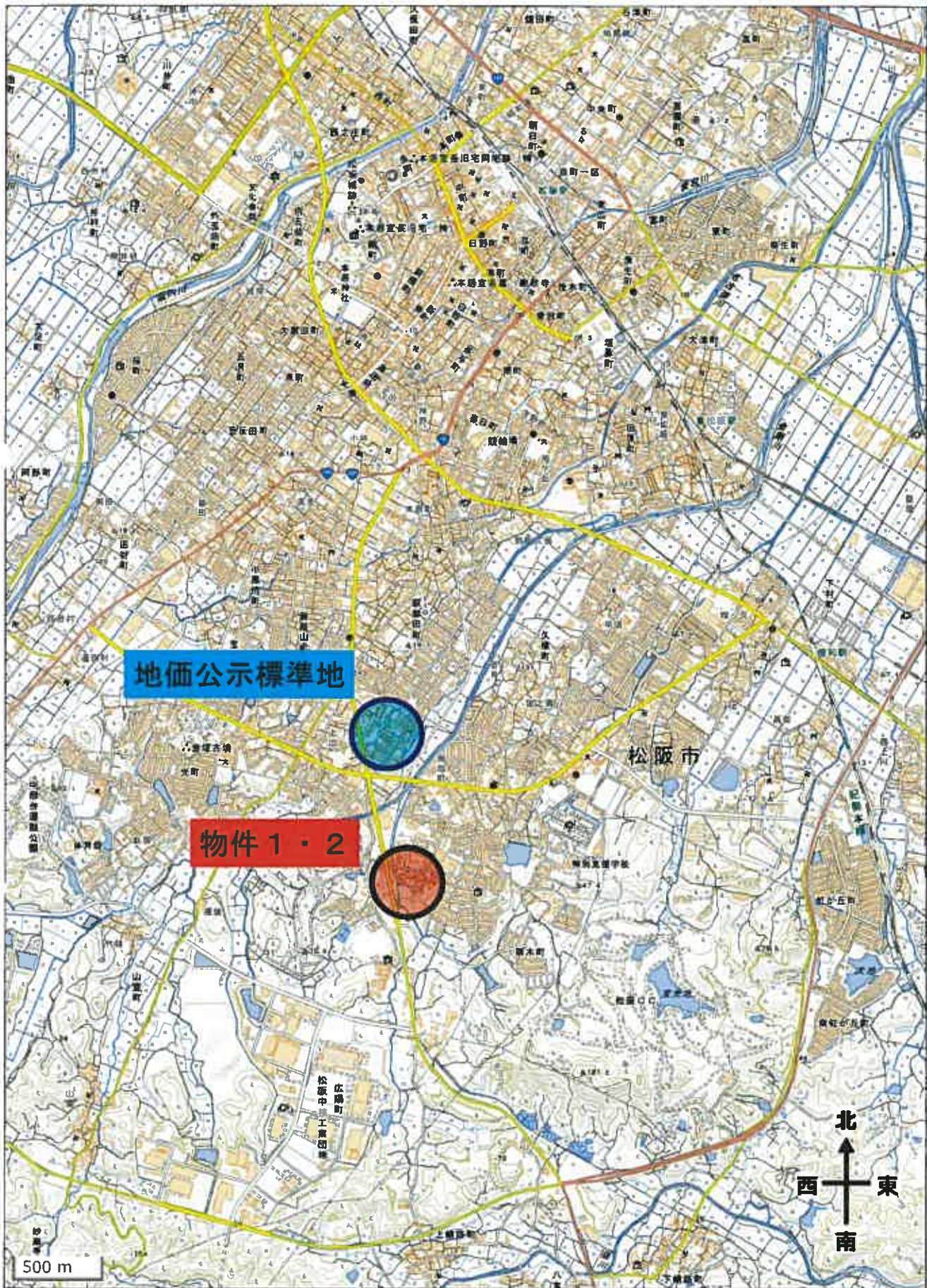
(4) 標準価格の決定

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、28,600 円／㎡と決定した。

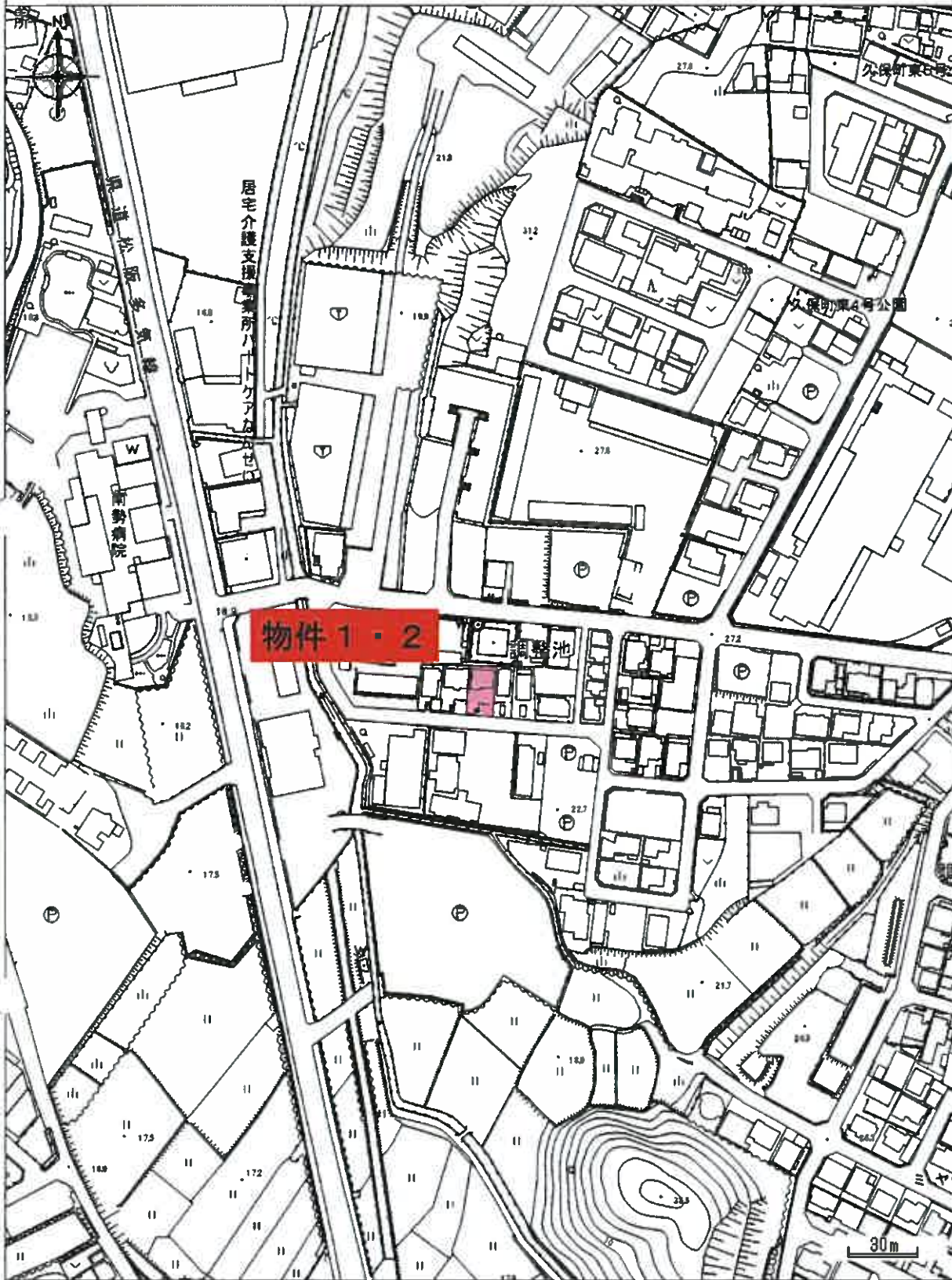
○ 標準価格 **28,600 円／㎡**

附 属 資 料

位置図



中心地 | 松阪市久保町 付近



この図面は参考図であり、松阪市の屋外広告物情報を証明するものではありません。屋外広告物情報の詳細については、現地または松阪市建設部都市計画課にてご確認ください。

印刷日時:2026/02/02 19:46:20



請求部	所在	松阪市久保町字東				地番	1855番1145			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和63年7月19日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(土地方法務局松原支局管轄)
令和7年11月26日 名古屋地方法務局

登記官

※A3判をA4判に縮小

地図管理番号：M70753

034986

座標求積表

地番	①	1855-1143			
座標	X_n	Y_n	$(X_n+1) - X_n$	Y_n	距離
19	250.169	166.156	-2340.473418	4.771	
14	233.670	156.296	-2915.076698	19.221	
15	231.518	159.737	-811.783434	4.059	
22	228.588	164.322	300.709266	5.441	
41	233.348	167.315	2804.56715	5.622	
30	245.349	174.934	2520.449072	14.218	
13	247.756	170.272	820.711040	5.247	
		座標値	378.902541		
		座標値	189.4512705		
		座標値	189.45	m	

地番	②	1855-1144			
座標	X_n	Y_n	$(X_n+1) - X_n$	Y_n	距離
30	245.349	174.934	-1965.534604	9.143	
41	233.348	167.315	-2804.56715	14.218	
22	228.588	164.322	-1711.084986	5.622	
23	222.935	173.170	-83.987450	10.500	
40	226.103	176.484	3186.242136	6.139	
55	240.989	184.704	2492.949888	15.285	
38	241.800	183.783	30.324195	1.106	
12	241.154	183.058	886.284442	0.851	
		座標値	430.626706		
		座標値	215.4133530		
		座標値	215.41	m	

地番	③	1855-1145			
座標	X_n	Y_n	$(X_n+1) - X_n$	Y_n	距離
46	295.176	193.468	3584.188168	15.100	
55	240.989	184.704	-1308.411392	10.517	
40	226.103	176.484	-3186.242136	15.285	
23	222.935	173.170	-1743.475580	6.139	
17	218.035	180.861	-1020.779484	8.118	
24	217.281	182.024	806.002272	1.381	
42	223.463	185.320	3314.448200	6.133	
		座標値	447.730068		
		座標値	223.8650340		
		座標値	223.86	m	

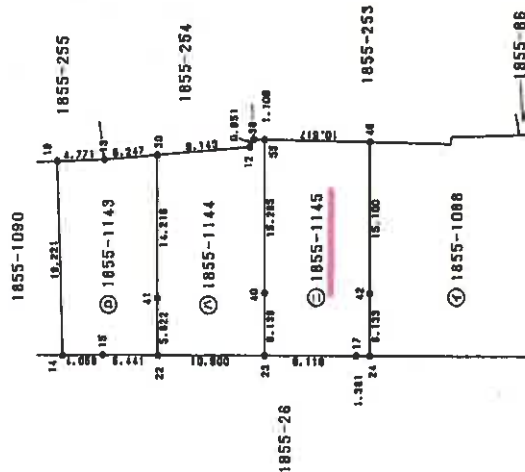
地番	④	1855-1088			
公簿	X_n	Y_n	$(X_n+1) - X_n$	Y_n	距離
	991.7428		628.7286575		
			363.0132425		
			363.01	m	

前 1855-1088 -1088, -1188
新 1855-1143 ~ -1145
地積測量図

地番
1855-1088
-1143 ~ -1145

土地の所在
松阪市久保町字東

昭和63年7月19日登記



境界線の種類
コンクリート杭

刻印

1855-255
1855-254
1855-253
1855-86
1855-225
1855-853
1855-85
19 13 38 46 55
14 22 23 24 30 12

縮尺 1/500

申請人

昭和63年7月10日作製

作製者

(三重県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成2年4月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(庫地方務局松阪支局管轄)
令和7年11月26日 名古屋法務局

登記官

地図整理番号：W70754

各階平面図 618380

家屋番号 1855-1145

平成2年4月6日登記

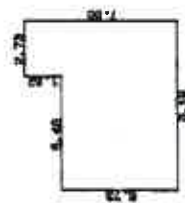
建物図面

建物の所在 松阪市久保町字東1855番地1145

附録第八号ノ四

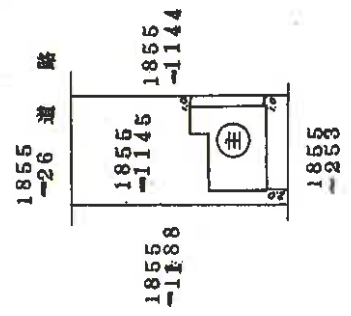
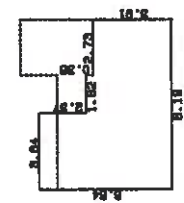
1 階床面積

横	縦	積
2.73 X	1.82=	4.9886
8.19 X	5.73=	48.8287
合計		51.8973
床面積		51.89



2 階床面積

横	縦	積
3.64 X	2.37=	8.6268
5.46 X	0.98=	1.8658
8.19 X	3.91=	32.0229
合計		42.6153
床面積		42.61



持分 50分の32

持分 50分の9

持分 50分の9

縮尺 1/500

縮尺 1/250

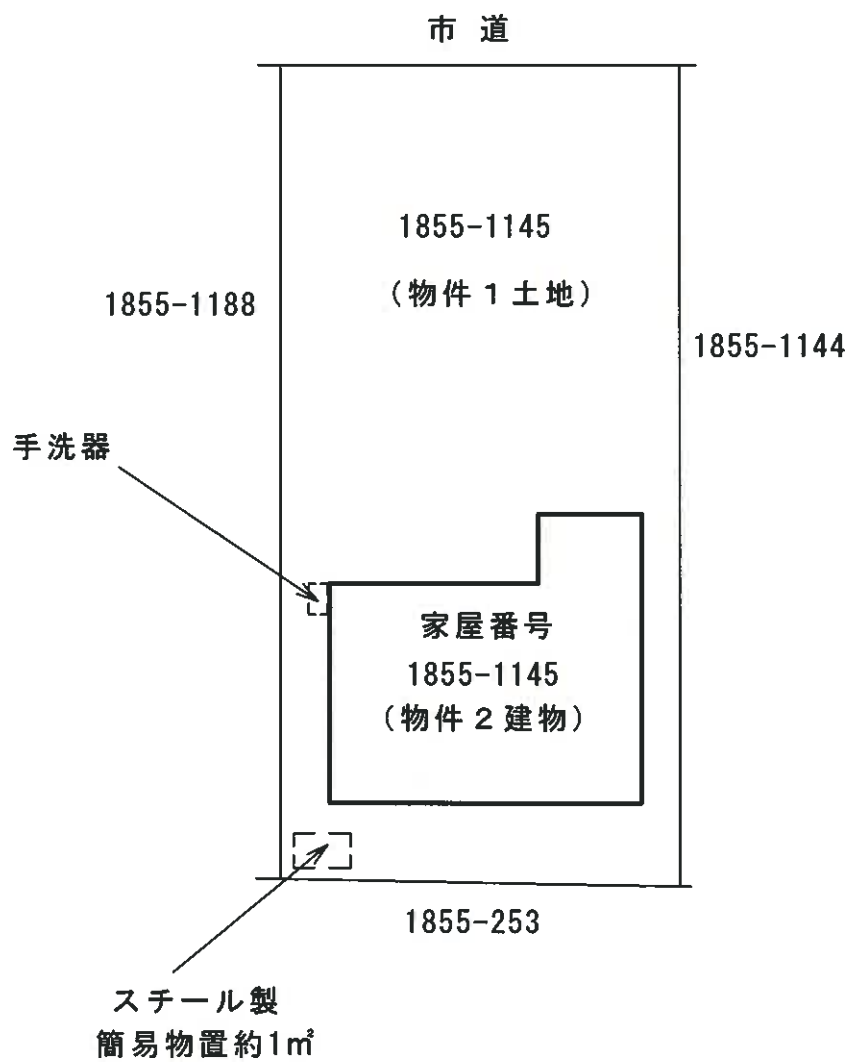
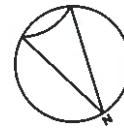
申請人

作製者

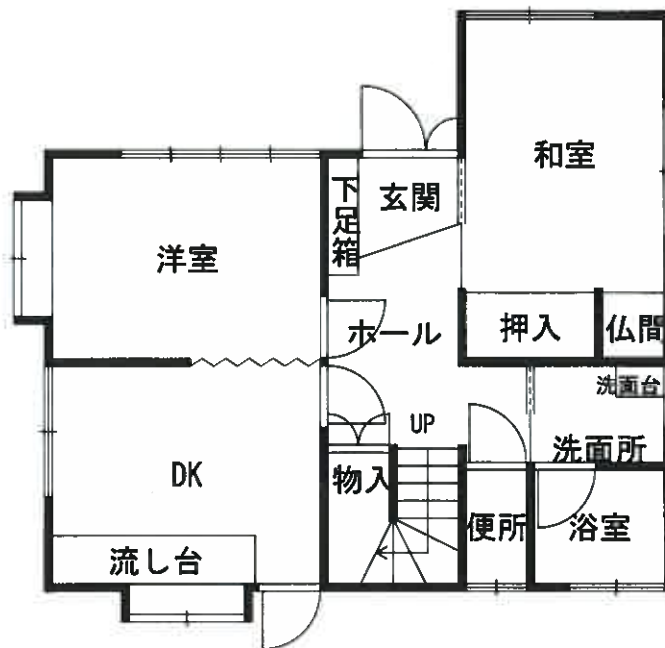
(三重県土地家屋調査士会所属)

※A3判をA4判に縮小

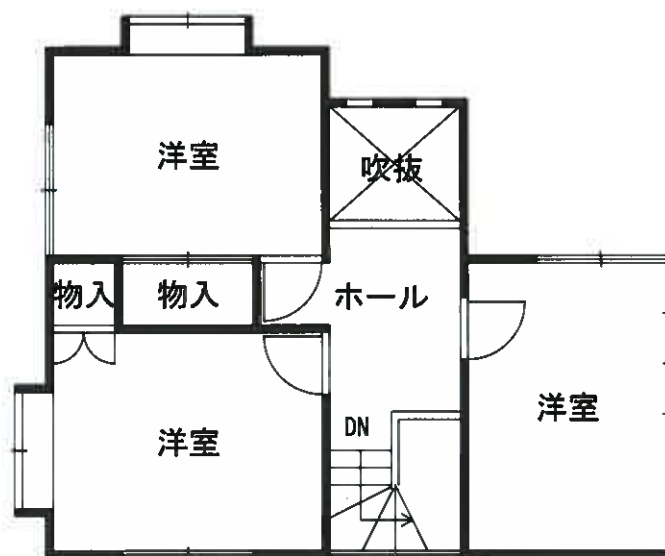
土地建物位置関係図



建物見取図



1 階



2 階