

期間入札の公告

令和 6年 4月19日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 大倉 康彦

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 6年 5月10日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月11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 6年 6月 7日 午後 1時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月19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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	320,000 256,000	一括	64,000	0	0
1	10,000				
2	10,000				
3	130,000				
4	170,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番1
山林
29平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番4
山林
20平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番5
山林
259平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番6
山林
355平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月 6日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 大倉 康彦

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～4】
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1～4】
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番1
山林
29平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番4
山林
20平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番5
山林
259平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番6
山林
355平方メートル |



令和5年(ケ)第60号
令和6年1月23日受理
令和6年3月5日提出

現況調査報告書

津地方裁判所

執行官 野 添 学

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番1
山林
29平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番4
山林
20平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番5
山林
259平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松阪市嬉野矢下町字沓掛新田
1番6
山林
355平方メートル |



(土地用)

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1～4	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件1～4) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地配置図のとおり	
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が山林の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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)	
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 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
(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
<p>■ 株式会社サンライフ (所有者会社)</p> <p>■ A (本件土地の南西側隣地 である地番1-7, 1-8の土地所有者)</p>	<p>(本件物件につき、貸借関係がない旨の回答書面提出)</p> <p>1 私が所有する地番1-7、1-8の土地は、道路から見て向かって右側に進入路があり、石垣が積まれてゆずや梅の木が植えられている土地になります(写真①、②中で「件外土地」と指示した土地)。進入路のところには量水器があり、進入路先の入口には柵もしてあります。その土地は私の土地であり、本件土地ではありません。</p> <p>2 私が所有する前述の土地と、その北東側土地(本件土地)との境界は、境界付近にある側溝の端になります。その側溝は私の方で設置したものであり、側溝の上にあるグレーチングも当方のものです(写真③参照)。</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
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地については、昭和54年作製の古いものではあるが、法務局に地積測量図の備え付けがある。なお、本件土地に関する公図も存在するものの、その種類は旧土地台帳附属地図であり、精度は乏しいものである。
- 2 本件土地の凡その所在位置については、公図、地積測量図、松阪市発行の地番参考図、隣地所有者の陳述並びに物件の現況等を踏まえ、概ね土地配置図に記載した赤色点線で囲んだ辺りと認めた。
なお、公図上は、物件1土地(1-1)の一部、細長い部分が物件3土地(1-5)と物件4土地(1-6)の間に介在しているが、地積測量図上は、その細長い部分は畦畔と記載されており、記載に齟齬が見られる(評価書添付の公図、地積測量図参照)。なお、現況では本件土地内に明確に畦畔の存在を確認することはできず、詳細は不明であるが、地積測量図の記載が正しい場合には、本件土地内に畦畔が介在している可能性もある。
- 3 現況では、本件土地各筆間の境界は不明確であり、本件土地と各隣接地との境界も判然としない。
- 4 本件物件の占有関係については、所有者会社からの回答内容、第三者占有の徴表がない物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおりと認めた。

(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
6年 1月25日 (木) 11:00-11:30	津地方法務局 松阪支局	公図、登記等調査
6年 1月25日 (木) 13:10-13:50	物件所在地	現場所在確認、物件立入調査、写真撮影
6年 1月25日 (木)	執行官室	所有者会社宛、占有関係に関する照会書面送付(2/1回答書面受理)
6年 2月 1日 (木) 15:50-16:05	松阪市役所	地番参考図調査
6年 2月21日 (水) 13:00-13:10	津地方法務局	公図等追加調査
6年 2月22日 (木) 11:15-11:35	物件所在地	物件立入調査、写真撮影
6年 2月22日 (木) 15:00-15:10	津地方法務局 松阪支局	登記追加調査
6年 2月22日 (木) 16:30	隣地所有者宅	事務連絡文書差置
6年 2月26日 (月) 11:40-11:50	電話	隣地所有者から電話聴取

(特記事項)

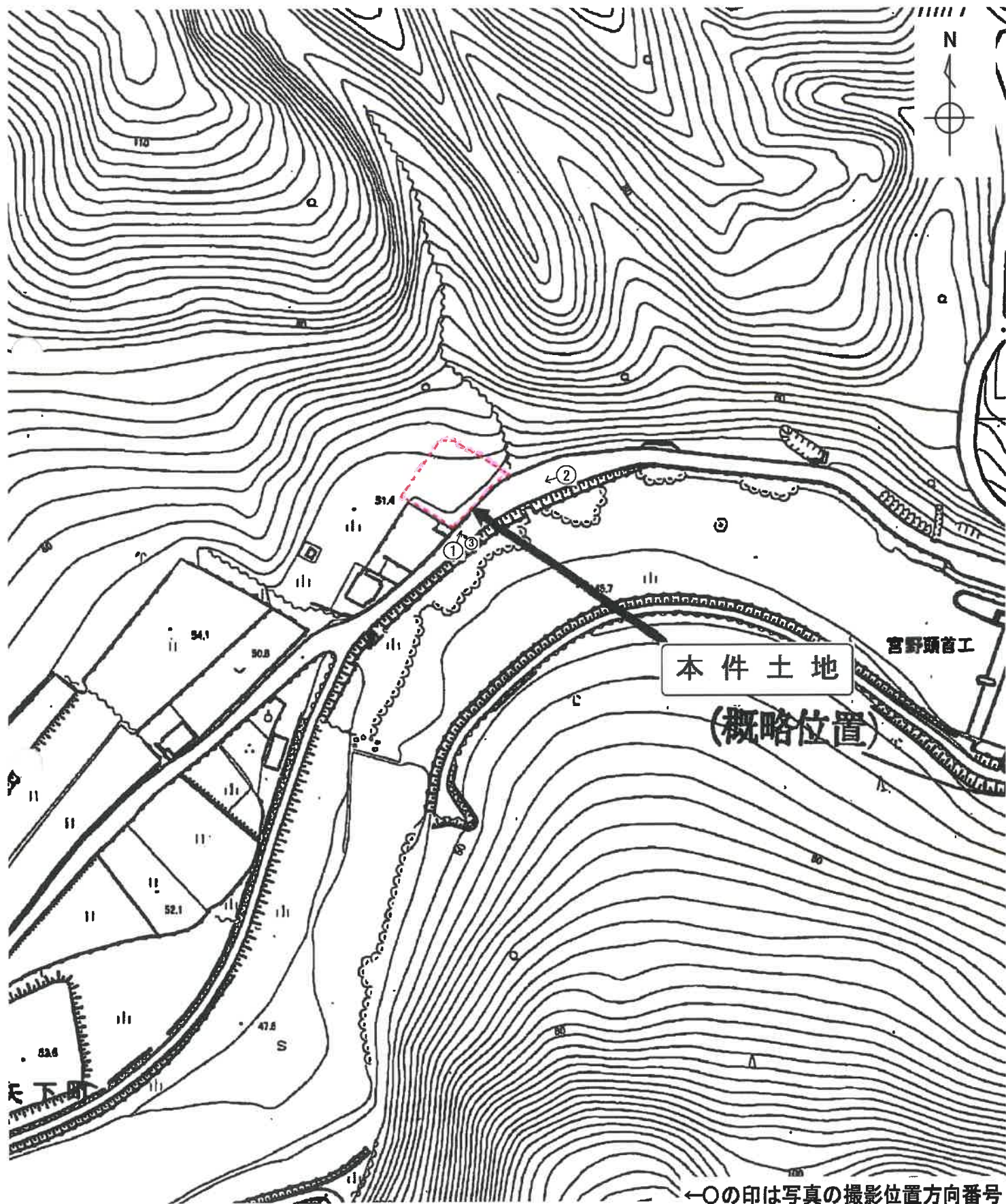
令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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、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
(5枚目)

土地所在図



←Oの印は写真の撮影位置方向番号

①



この辺り
本件土地

この辺り 件外土地

②



この辺り
本件土地

この辺り 件外土地



この辺り
本件土地

件外土地の
進入路部分

グレーチング

令和 5年(ケ) 第60号	
令和 6年 2月 7日	現地調査
令和 6年 2月 21日	
ほか(周辺聴き取り調査あり)	
令和 6年 2月 28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 320,000円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	10,000円
物件 2 (土地)	金	10,000円
物件 3 (土地)	金	130,000円
物件 4 (土地)	金	170,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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 現況所在する立木については考慮外とする。

—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、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	松阪市嬉野矢下町字沓掛新田	
	地番	1番1	
	地目	山林	
	地積	29m ²	
	所有者	株式会社サンライフ	
2	所在	松阪市嬉野矢下町字沓掛新田	
	地番	1番4	
	地目	山林	
	地積	20m ²	
	所有者	株式会社サンライフ	
番号	特記事項(5~6頁参照)		
1, 2	—		

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在	松阪市嬉野矢下町字沓掛新田	
	地 番	1 番 5	
	地 目	山林	
	地 積	2 5 9 m ²	
	所 有 者	株式会社サンライフ	
4	所 在	松阪市嬉野矢下町字沓掛新田	
	地 番	1 番 6	
	地 目	山林	
	地 積	3 5 5 m ²	
	所 有 者	株式会社サンライフ	
番号	特 記 事 項 (5～6頁参照)		
3, 4	—		

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～物件4）

位置・交通	近鉄山田線「松阪」駅の北西方約11km（直線距離）	
付近の状況	県道沿いに雑種地，山林等が見られる用途未分化の地域。現状維持で推移するものと予測される。	
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	都市計画区域外
	用途地域	——
	指定建ぺい率	——
	指定容積率	——
	防火規制	——
その他の規制	一部が河川保全区域（河川から9mの範囲までとされる）にかかる可能性がある。 大半が土砂災害警戒区域	
画地条件（規模，形状等）	間口約30m，奥行約20m，地積663㎡（4筆合計；登記数量）のやや不整形な画地。概ね平坦地勢部分が多く，路面等高～若干高位。杉を主体とする標高50m程度の概ね平坦林地。	
接面道路	南東側幅員約6m～9m（広狭差あり）舗装県道嬉野美杉線（都市計画区域外に建築基準法第3章の所謂集団規定の適用はない）に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～物件4の土地が一体として林地を構成している。隣接地は山林，雑種地等。	
供給処理施設 （注）	上水道	無（接面県道には水道管あり）
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	次頁参照。	

（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，目的物件への引込がなされていない。

特記事項

- ①各物件相互及び各隣接地との境界範囲等は現況一見では不明確であり、判然としない。地積測量図では畦畔と表示された部分があるが、公図及び地番参考図では主に物件1の一部のように表示されており、現況では明確に確認できなかった。
- ②第三者の占有はないものと認めた（現況調査報告書参照）。
- ③河川保全区域については、図面指定ではなく「河川から9mの範囲」までとのことなので、詳細は三重県松阪建設事務所管理課に確認のこと。
- ④過去の現況山林としての利用履歴等に鑑みても、明確な土壤汚染の端緒の存否は不明であり、よって土壤汚染の有無は不明である。

—以下余白—

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格 (物件1～物件4)

目的土地の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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	950	0.94	29	20,000
2	950	0.94	20	10,000
3	950	0.94	259	230,000
4	950	0.94	355	310,000

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……………0.94<下記条件等の相乗積 0.95×0.99 >

画地条件等 0.95

・現況では境界範囲が判然としないー5 (0.95)

行政的条件 0.99

・一部が河川保全区域の可能性ー1 (0.99)

ウ 地 積……………登記地積を採用

—以下余白—

2 評価額の判定

目的土地の評価額(内訳価格及び一括価格)を下記のとおり求めた(万円未満切捨)。

番号	更地価格(円) <1エ> ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,000	1.00	0.95	0.60	10,000
2	10,000	1.00	—	—	10,000 (極小値のため備忘価格として上記を採用)
3	230,000	1.00	0.95	0.60	130,000
4	310,000	1.00	0.95	0.60	170,000
一括価格(合計)					320,000

イ 占有減価率……………必要なしと判断。

ウ 市場性修正……………市場性の乏しい地域で、かつ、災害懸念を考慮して 0.95と判定した。

エ 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を考慮した。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 各物件配置図
- ・ 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）
- ・ 地番参考図情報写（松阪市資産税課備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写（法務局備付図面に基づく；A3サイズをA4サイズに縮小）
- ・ 適正取得証明書
- ・ 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6m県道に接する規模600㎡程度のやや不整形な画地（山林）を標準画地として想定した。

(2) 取引事例等に基づく比準価格

No.	所 在	地 目	取 引 時 点			
1	松阪市嬉野島田町地内	山林	令和 1年10月			
2	松阪市下蛸路町地内	山林	令和 5年 7月			
No.	取引価格 円/㎡	事 情 補 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因	比 準 価 格 円/㎡
1	1,063	× 100/100	× 95.7/100	× 100/95 (形状等)	× 100/108	990
2	907	× 100/100	× 99.4/100	× 100/100	× 100/97	920
標準画地の比準価格査定		両事例よりの価格を比較考量の上、950円/㎡と決定した。				

(端数処理は十円未満切捨とした)

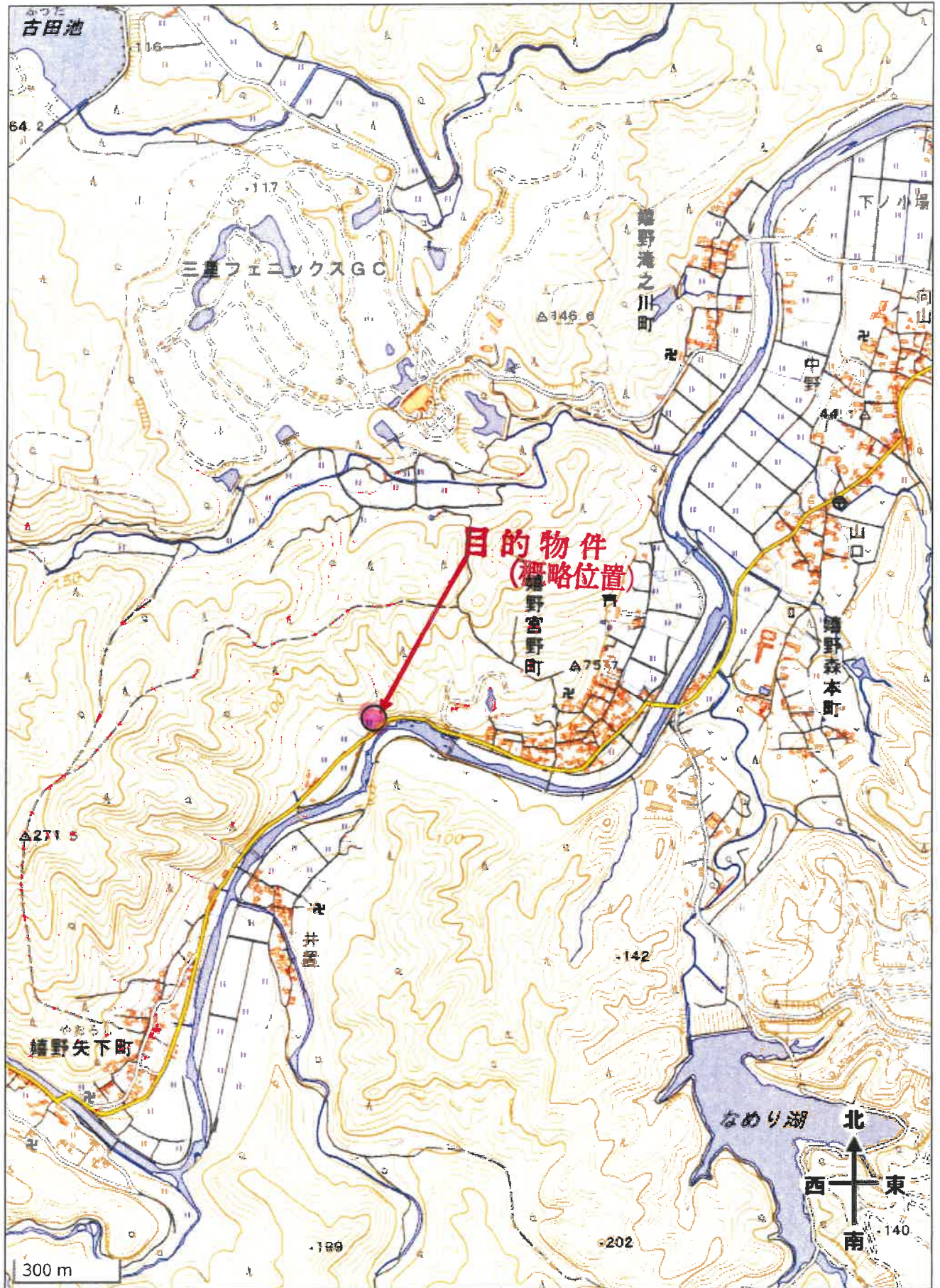
(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

本件土地と同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

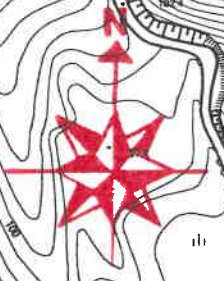
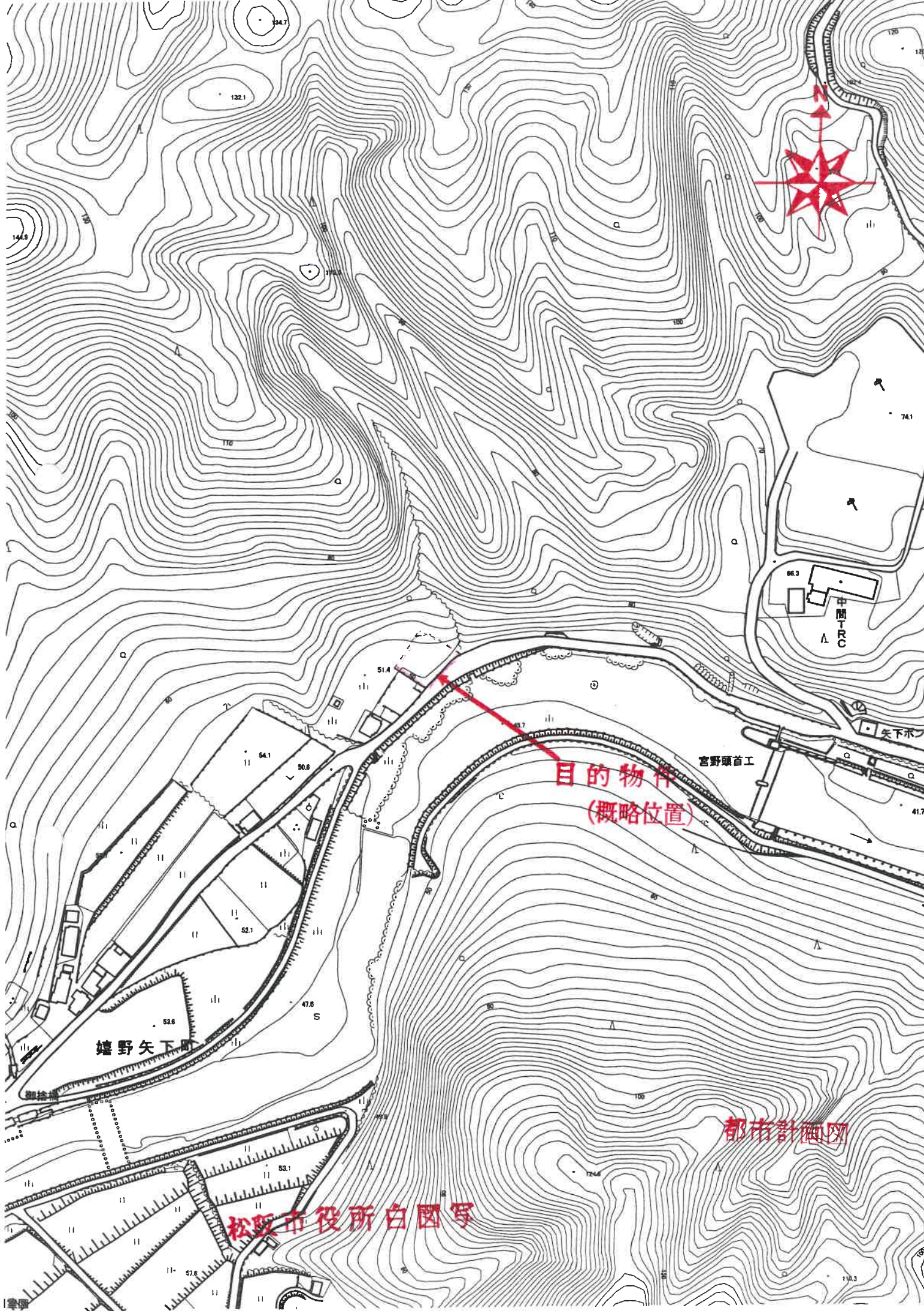
(4) 比準価格の決定

標準画地の価格は、(2)の比準価格を標準とし、近時の地価動向の特徴、現況山林の価格形成要因等を総合的に勘案し、950円/㎡と決定した。

○標準価格 950円/㎡



位置図



目的物件
(概略位置)

宮野頭首工

矢下木

下野矢下町

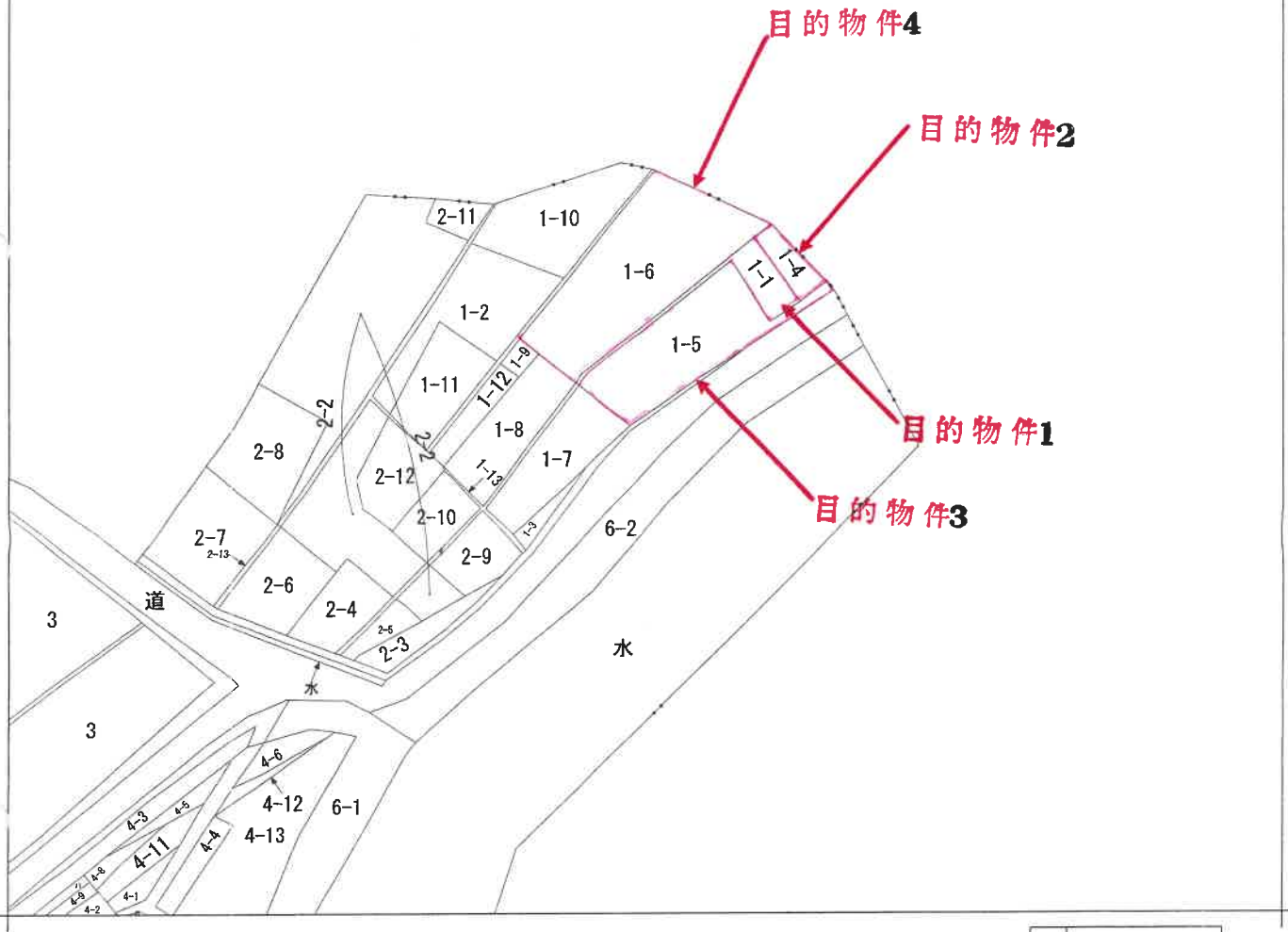
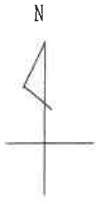
都市計画図

松阪市役所白図写



各物件配置図

(概略位置)



(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。



請求部	所在	松阪市嬉野矢下町字沓掛新田			地番	1番6		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	明治28年10月			備付年月日(原図)			補記事項	

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6年1月26日

津地方法務局

公 図 写



地番参考図情報 **写**

中心地 | 松阪市嬉野矢下町 付近



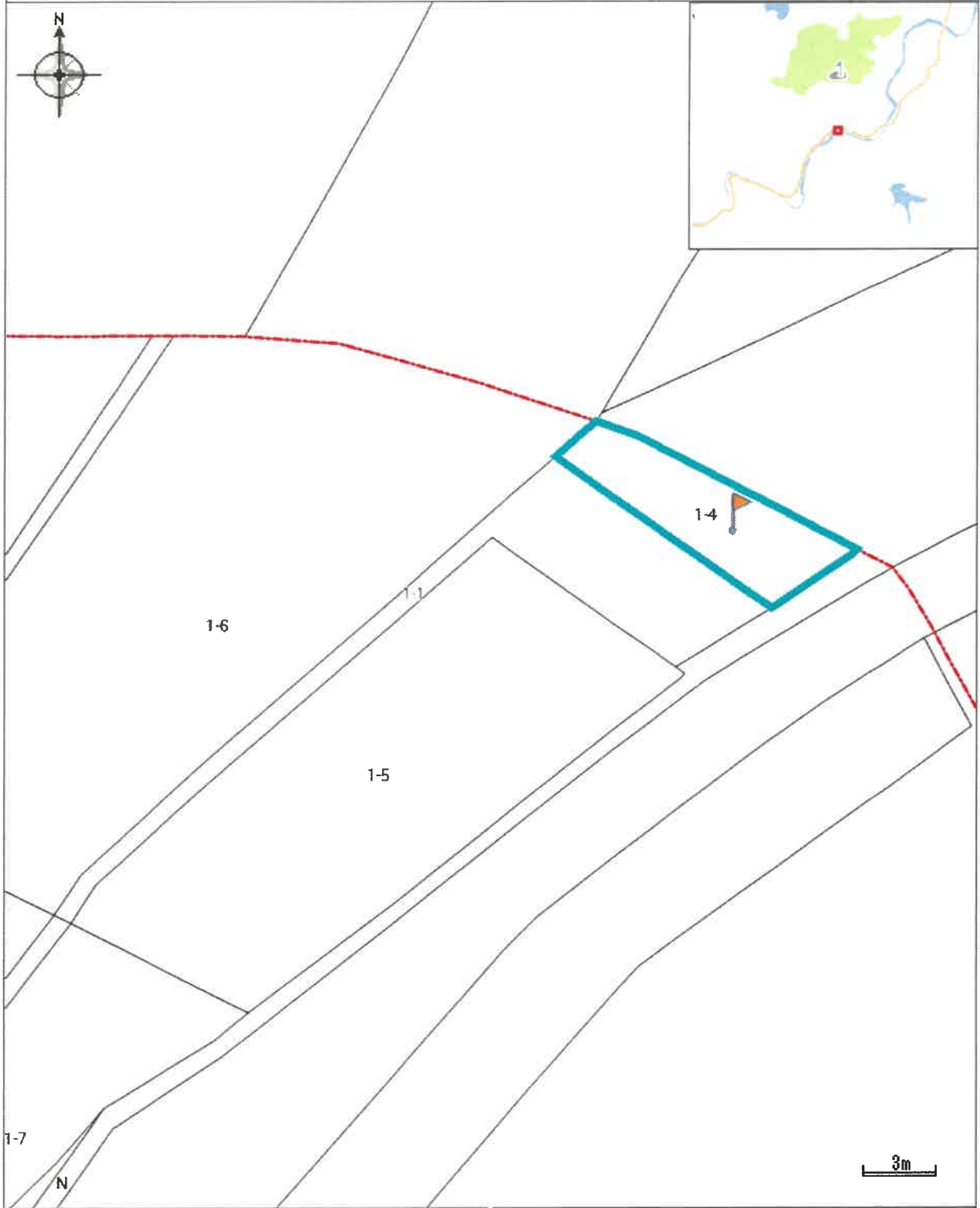
凡例	凡例
町界	筆界
地番	嬉野矢下町1-1 目的物件1

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。

印刷日時:2024/02/02 12:02:51

地番参考図情報 **写**

中心地 | 松阪市嬉野矢下町 付近



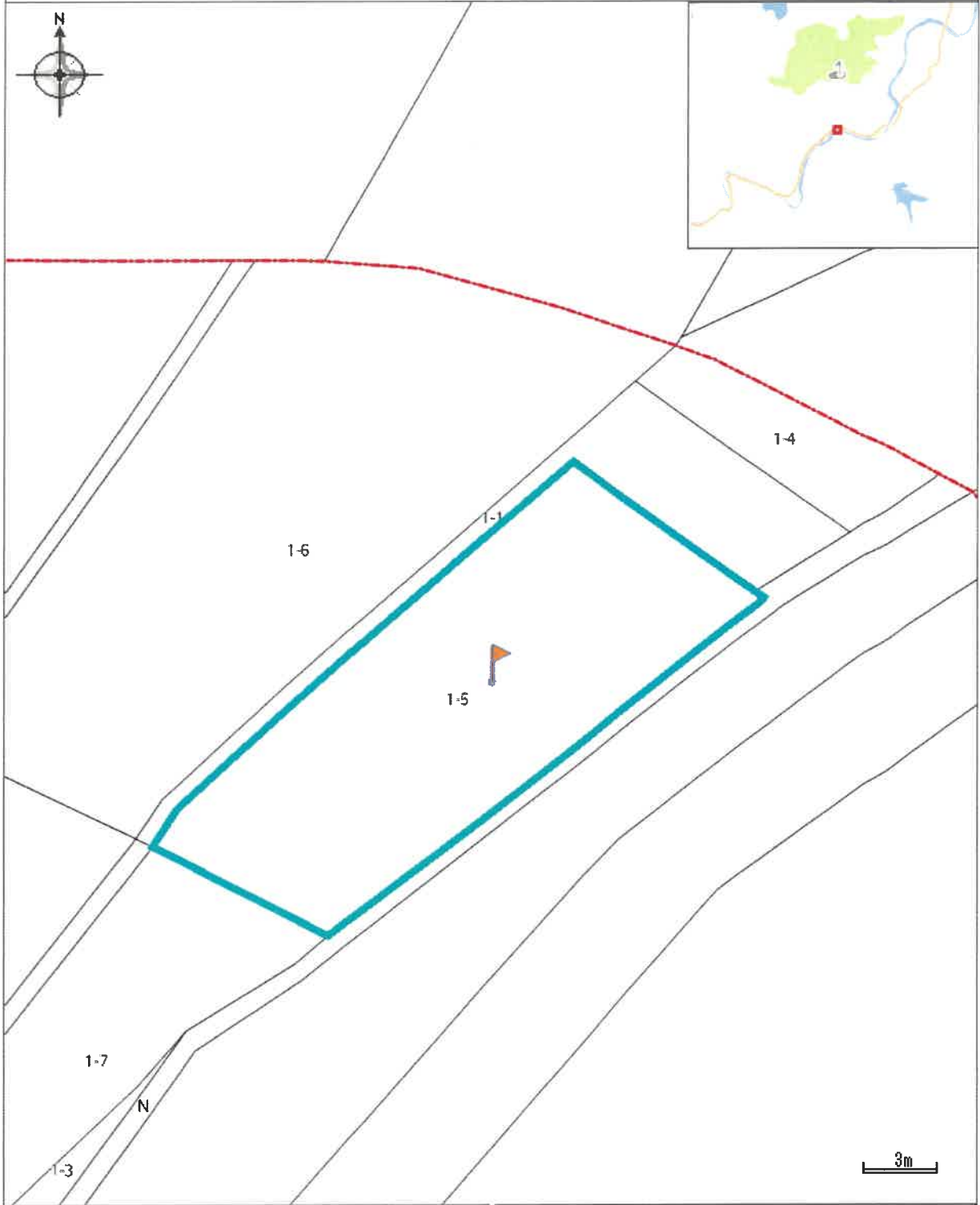
町界	筆界	地番	嬉野矢下町1-4
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		目的物件2

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。

印刷日時:2024/02/02 12:01:20

地番参考図情報 **写**

中心地 | 松阪市嬉野矢下町 付近



町界 筆界

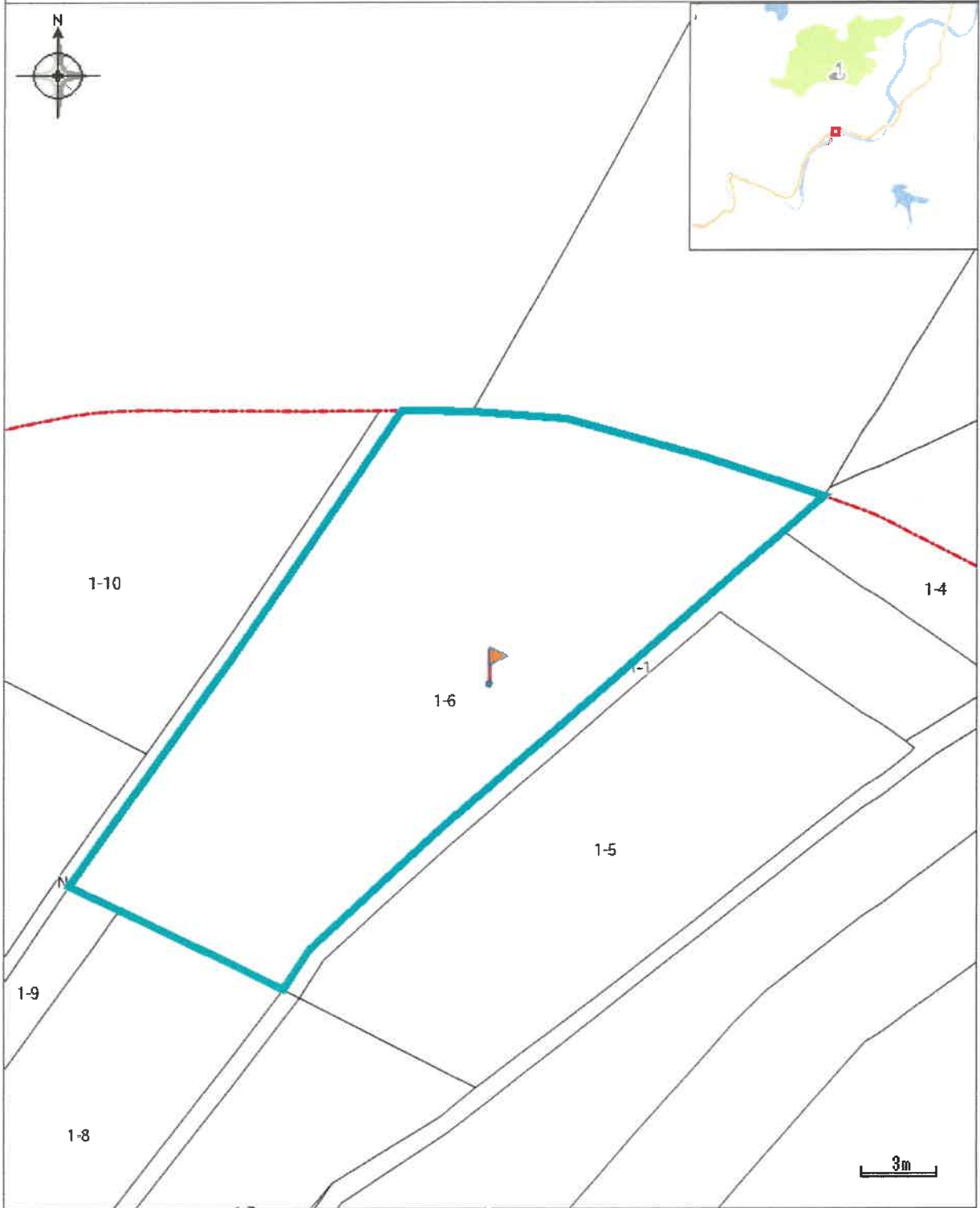
地番 嬉野矢下町1-5 **目的物件3**

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。

印刷日時:2024/02/02 11:58:07

地番参考図情報 **写**

中心地 | 松阪市嬉野矢下町 付近



凡例		地番	
町界	筆界	地番	嬉野矢下町1-6 目的物件

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。

印刷日時:2024/02/02 11:59:53

登記年月日：昭和53年7月19日

新

地積測量図

338389

地番

1-1-1

土地の所在 二喜郡嬉野町大字矢下字沓掛新田

松阪市嬉野矢下町

昭和53年7月19日登記

求積

(甲)1-4

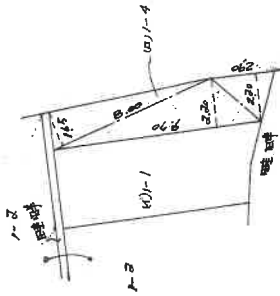
$8.00 \times 1.65 = 13.2000$
 $9.70 \times 2.20 = 21.3400$
 $2.90 \times 2.20 = 6.3800$
 $\frac{1}{2} = 40.9200$
 $\frac{1}{2} = 20.4600$

地積 20㎡

(イ)1-1

49.58 - 20.46 = 29.12

地積 29㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

54年3月17日(作製)

(三重県土地家屋調査士会用品) 目的物件1,2

地積測量図写

これは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6年1月26日 津地方法務局

登記官

登記年月日：昭和54年5月7日

松阪市嬉野矢下町 前後 新 1-5-1-11

地積測量図

昭和54年5月7日登記

志郡嬉野町大字矢下字沓掛新田

338390

地番 1-2-45-1

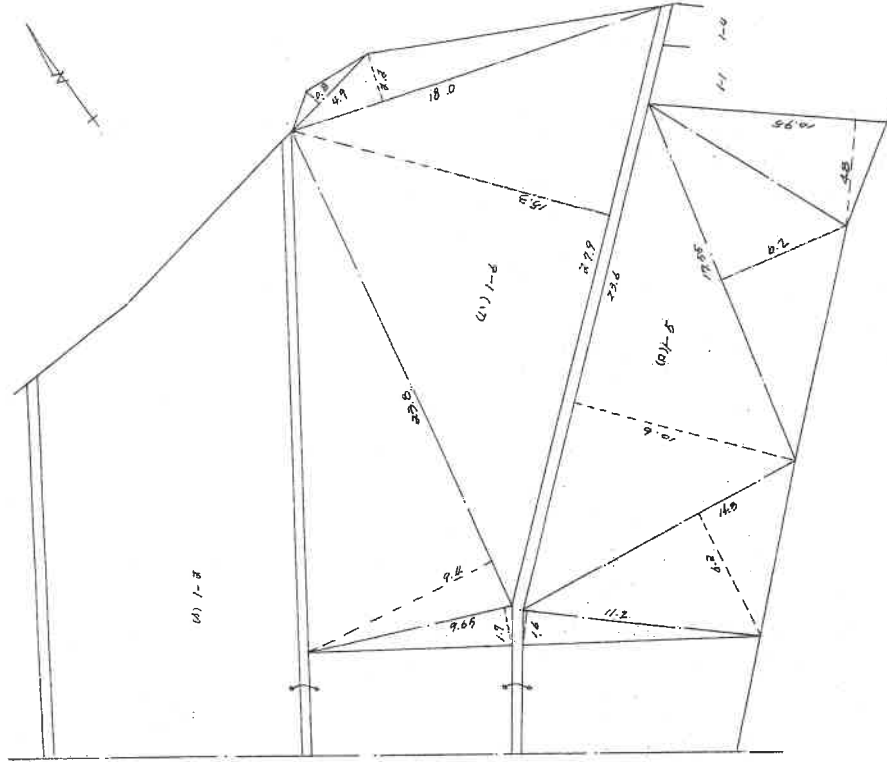
土地の所在

求積

(甲)1-5
 $10.95 \times 4.80 = 52.56$
 $17.55 \times 6.20 = 108.81$
 $23.60 \times 10.60 = 250.16$
 $14.30 \times 6.20 = 88.66$
 $11.20 \times 1.60 = 17.92$
 $\frac{1}{2} = 518.11$
 $\frac{1}{2} = 259.055$
 地積 259㎡

(乙)1-6
 $27.90 \times 15.30 = 426.87$
 $18.00 \times 2.20 = 39.6$
 $4.90 \times 0.80 = 3.92$
 $23.80 \times 9.40 = 223.72$
 $9.65 \times 1.70 = 16.405$
 $\frac{1}{2} = 710.515$
 $\frac{1}{2} = 355.2575$
 地積 355㎡

(丙)1-2
 $623.20 - 614.3125 = 8.8875$
 地積 8.88㎡



作製者

申請人

縮尺

1/750

昭和54年4月25日作製

(大阪土地家屋調査士会)

目的物件3,4

地積測量図写

令和6年1月26日 津地方法務局
 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。
 (津地方法務局松阪支局管轄)

登記簿