

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5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 7年 6月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 6月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19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 7年 7月 8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 7年 7月 4日 午後 1時00分から 令和 7年 7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 7年 5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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,580,000 6,864,000	一括	1,716,000	63,811	16,339
1	2,720,000				
2	5,860,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松阪市駅部田町字七元 |
| | 地 番 | 1 0 0 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市駅部田町字七元 1 0 0 6 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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

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 | 松阪市駅部田町字七元 |
| | 地 番 | 1 0 0 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市駅部田町字七元 1 0 0 6 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 77号

令和 7年 1月17日受理

令和 7年 2月21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 | 松阪市駅部田町字七元 |
| | 地 番 | 1 0 0 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市駅部田町字七元 1 0 0 6 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 6 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |



(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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所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			
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が異なる(☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ 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			
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 (債務者兼所有者)	私は、本件物件に家族と共に居住しており、本件物件に第三者の占有はありません。

執行官の意見
■物件1は、物件2の敷地となっており、本件物件は、債務者兼所有者Aが家族と共に居住するほか第三者の占有は認められない。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月18日(土) 12:20-12:30	物件所在地	外観調査 写真撮影 所有者に面談
7年1月28日(火) 12:15-12:40	物件所在地	所有者に面談 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 () : - :		

(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。

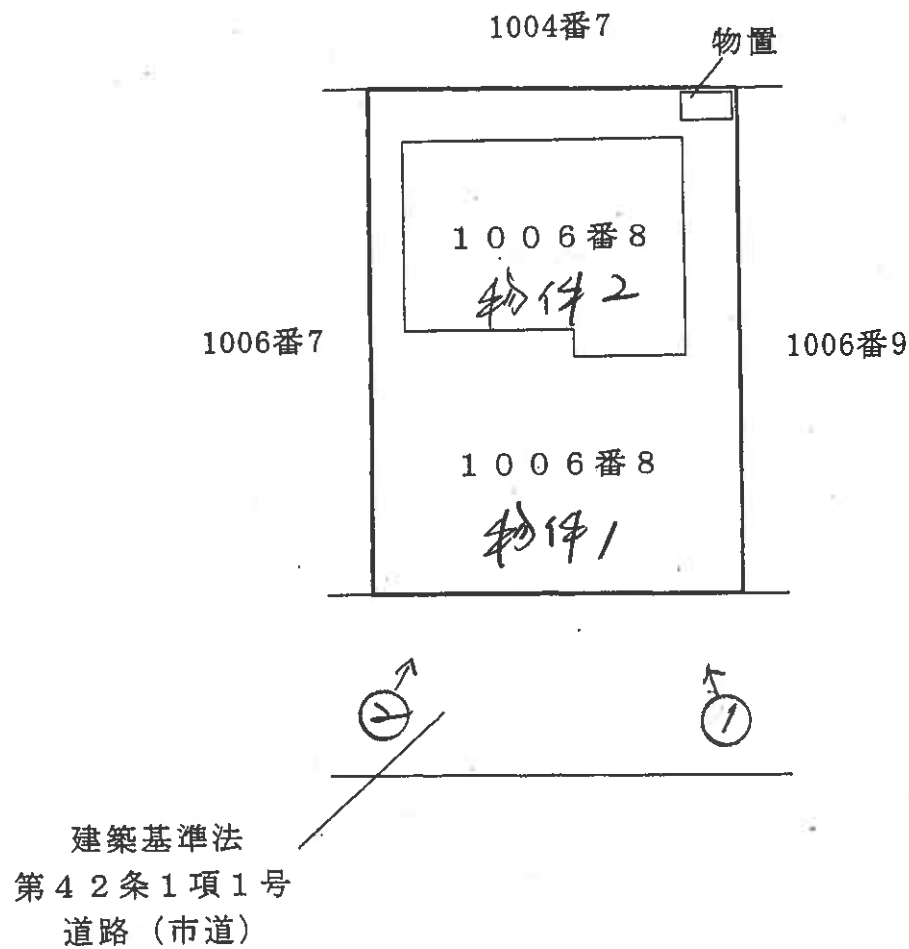
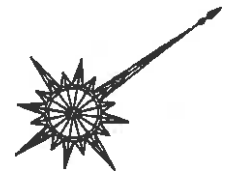
☐ 令和 年 月 日

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)

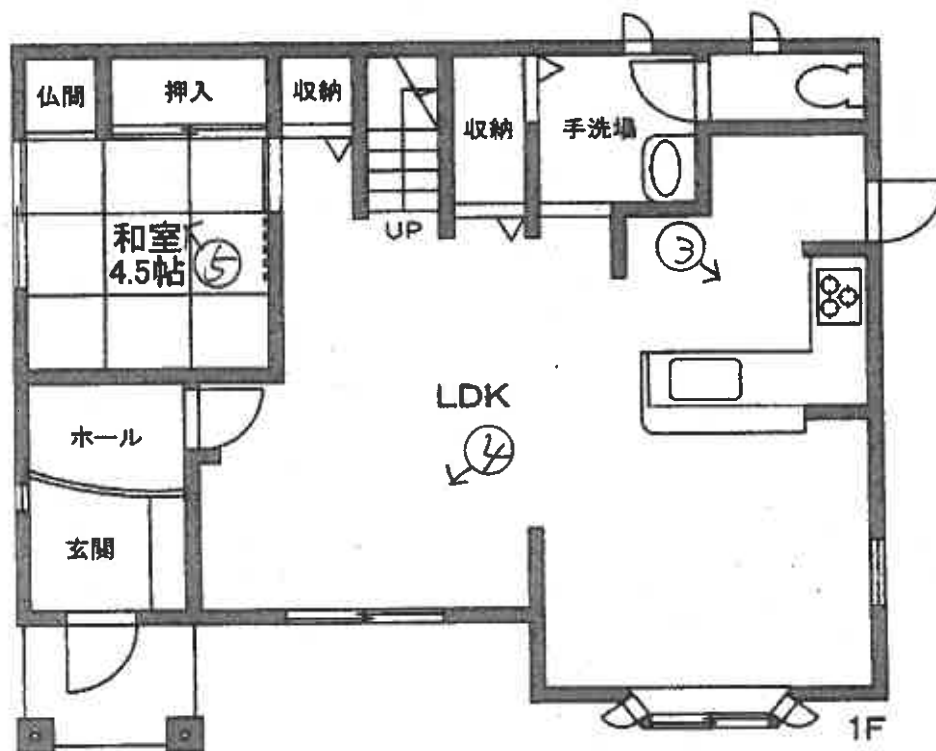
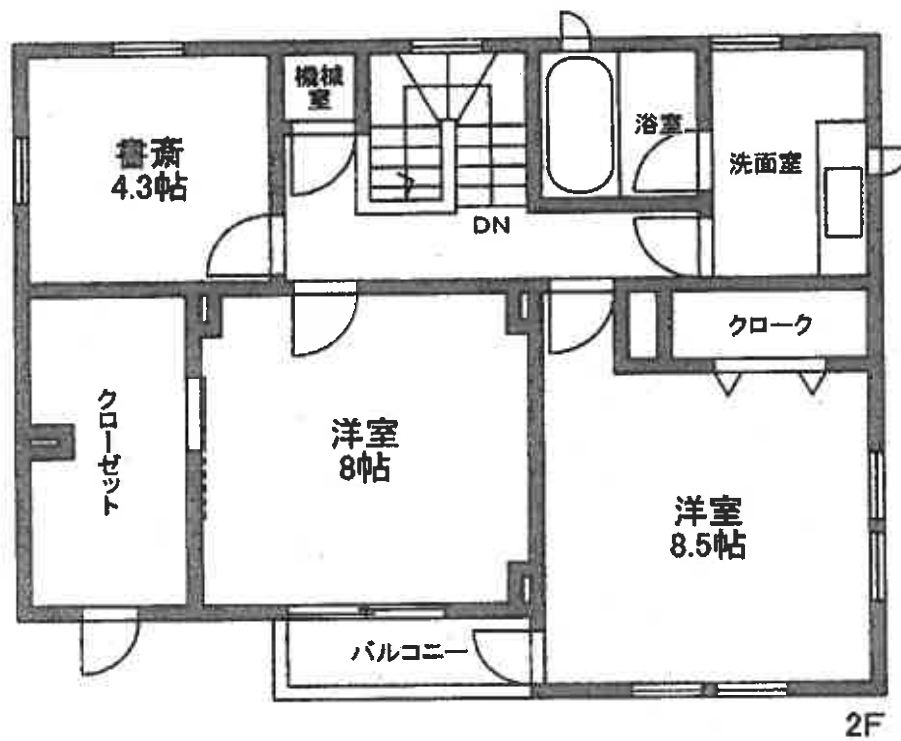
土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)



1

物件2

物件1

2



(2 枚目)



③

物件2
内部



④

同上



⑤

同上

(8 枚目)



令和6年(ケ)第77号			
令和	7年	1月28日	現地調査
令和	7年	2月12日	評価

津 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

前田 直人 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,720,000 円
物件 2 (建物)	金 5,860,000 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）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	松阪市駅部田町字七元	
	地番	1006番8	
	地目	宅地	
	地積	202.93 m ²	
	所有者	A	
2	所在	松阪市駅部田町字七元1006番地8	
	家屋番号	1006番8	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき 2階建	
	床面積	1階 61.27 m ² 2階 61.27 m ² 延べ 122.54 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
—	○特になし。		

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「東松阪」駅 南西方・直線距離 約2.5km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ開発された住宅地域。	
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	第1種住居地域（北西側の一部：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	—————
画 地 条 件	・地積：202.93㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・略長方形形状画地 ・間口：約12m，奥行：約16.9m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南東側 幅員約6.0m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高～約0.3m高い	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件2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	有
	下 水 道	無
特 記 事 項	・目的物件1は、現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性は低いと思料するが、土壌調査を行っていないため詳細は不明である。	

(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20年3月11日 新築	
	経 過 年 数	17 年	
	経済的残存耐用年数	5 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	塗装仕上げなど	
	内 壁	クロスなど	
	天 井	クロスなど	
	床	フローリング、畳など	
	設 備	電気、給排水、衛生など	
	そ の 他	全館空調設備	
床面積（現況）	1 階	61.27 m ²	2 階 61.27 m ²
	延べ	122.54 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取	別添建物見取図参照	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
建物の利用 状 況	・ 居宅として利用されている。 ・ 所有者が占有している（「現況調査報告書」参照）。		
特 記 事 項	・ 中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。		

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,300	1.00	202.93	1.00	7,560,000

※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

・概ね標準的であると判断した。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	290,000	122.54	0.19	6,750,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(17 + 5) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.19$$

※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	7,560,000	0.40 法定地上権	3,020,000

※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定し、その割合を40%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) <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	7,560,000	－ 3,020,000		1.00	0.60	2,720,000
2	6,750,000	＋ 3,020,000	1.00	1.00	0.60	5,860,000
一 括 価 格 (合計)						8,580,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 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6.0m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：松阪－１８

所 在：松阪市駅部田町字肥岡973番16

価 格：37,300 円／㎡

位 置：近鉄山田線「松阪」駅の南西方 道路距離約4.2km

価 格 時 点：令和6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6.0m市道

用 途 指 定 等：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／㎡ $ア \times イ \times ウ \times エ$
令和6年1月1日	37,300	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 37,300

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

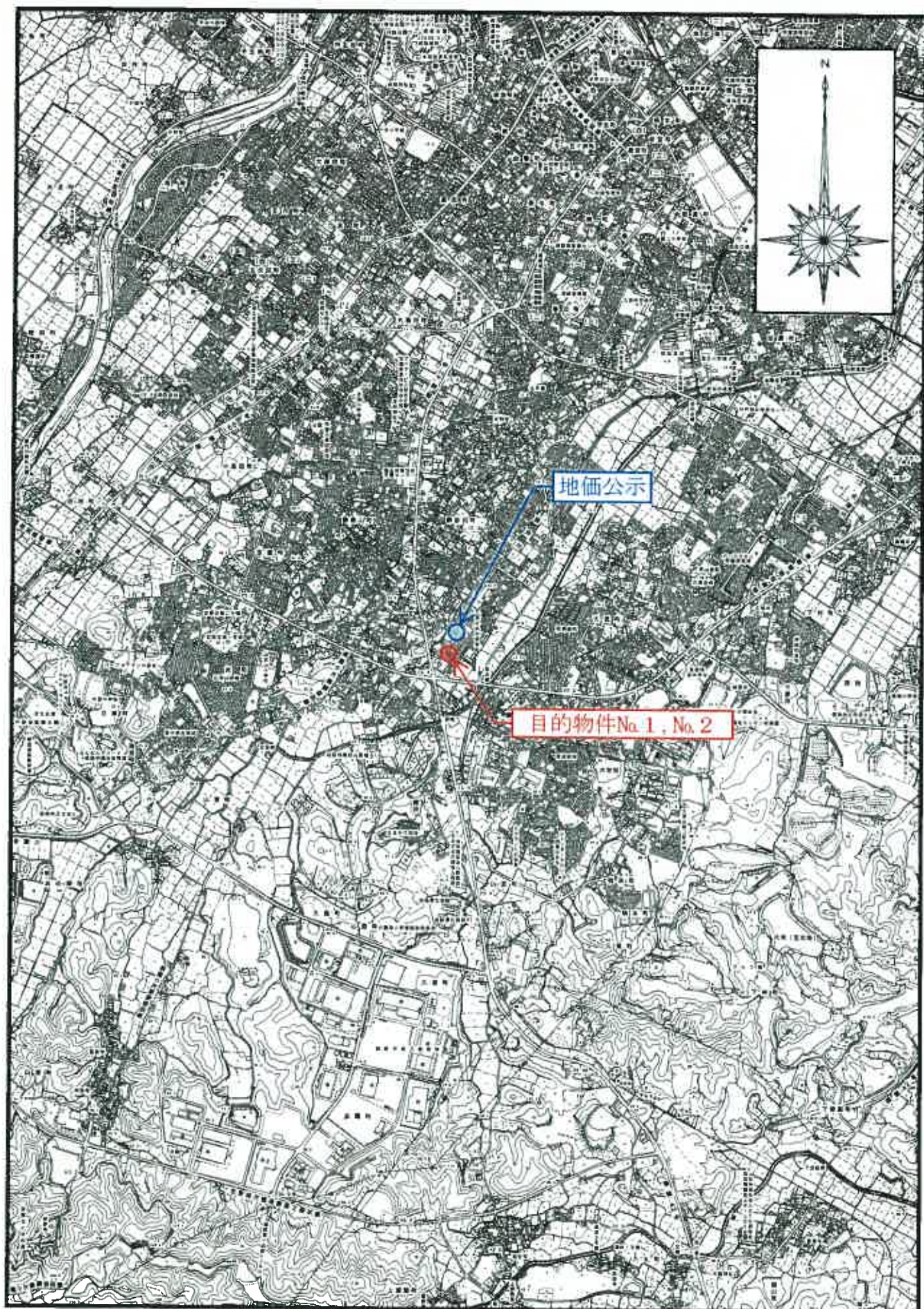
エ 主たる地域要因内訳・・・ 100 (近傍類似地域にあり格差なし)

(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，37,300 円／㎡と決定した。

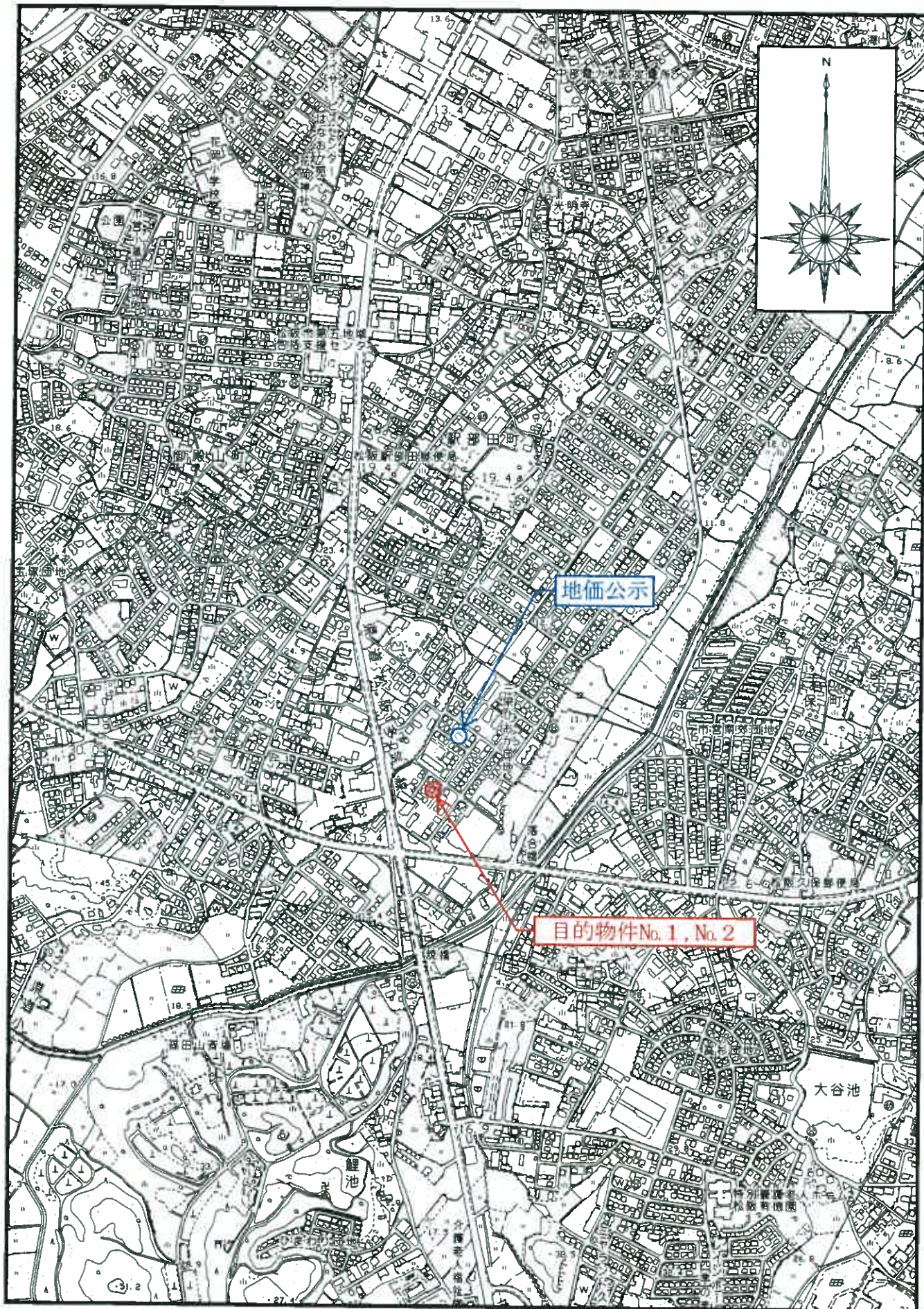
○ 標準価格 **37,300 円／㎡**

附 属 資 料



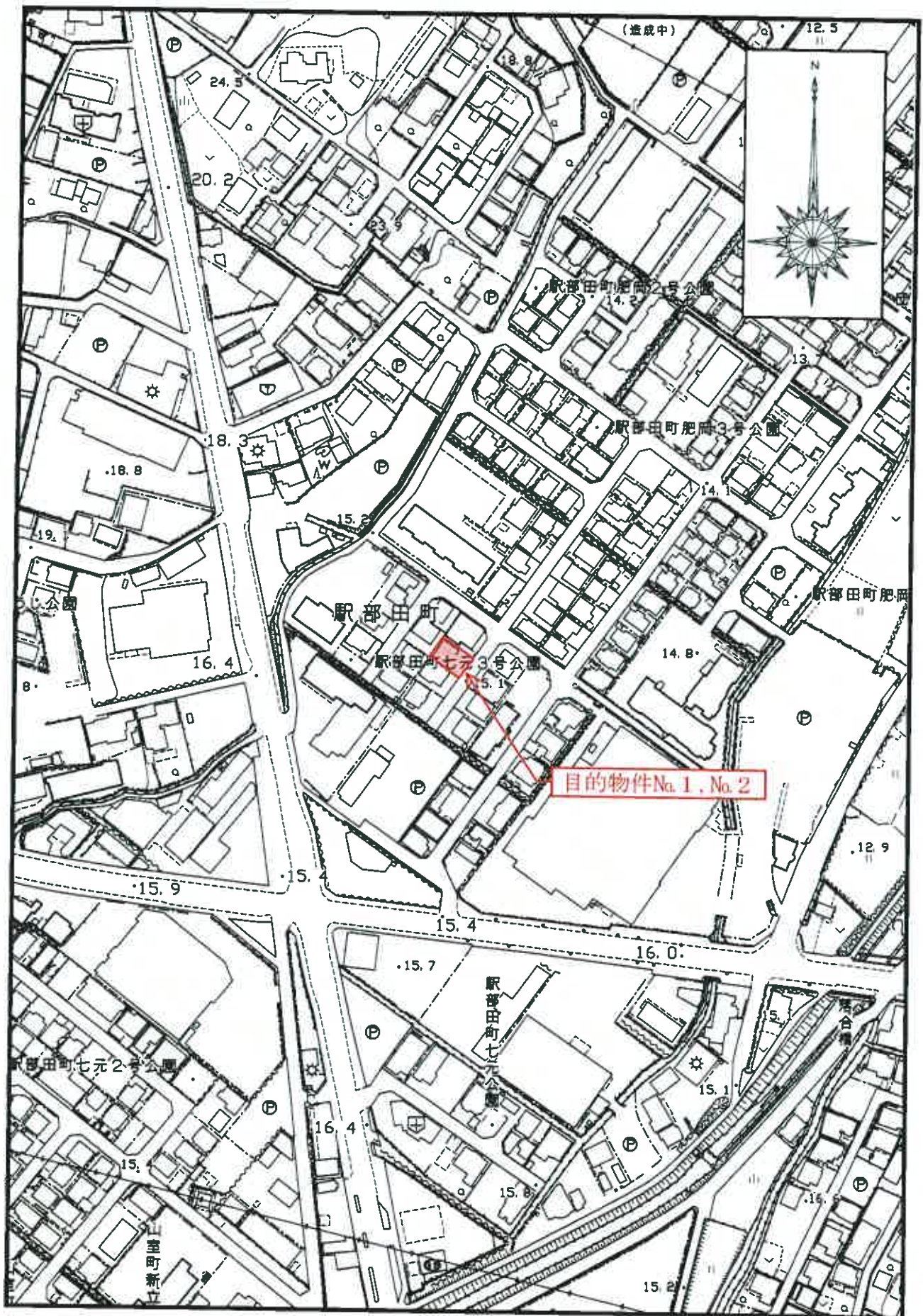
位置図S=1:25000

※松阪市役所『白図』



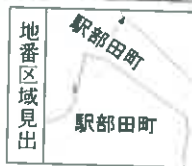
位置図S=1:10000

※松阪市役所『白図』



位置図S=1:2500

※松阪市役所『白図』



請求部分	所在	松阪市駅部田町字七元				地番	1006番8			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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				

登録年月日: 平成19年6月29日

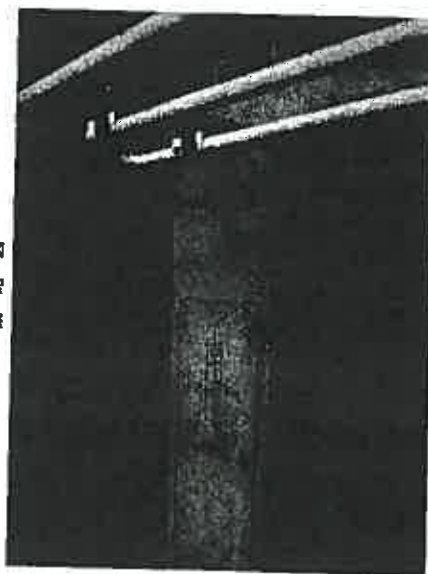
前 1006-1 新 1006-1
後 1006-1~1006-9
地 番
土地の所在 松阪市駅部田町字七元

1/10

概略図



概略図



別記第一号 第七十四条第三項関係



目的物件No.1



引継点表

点名	X座標	Y座標
1-5	336 512	277 033
1-10	349 464	233 176
213	326 870	273 814
P1	10 222	198 21 09
P2	4 016	56 40 78

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/500

地積測量図写し
(A3をA4に縮小)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年6月29日

208094



地番

1006-8

土地所在図
土地積測量図

9/10

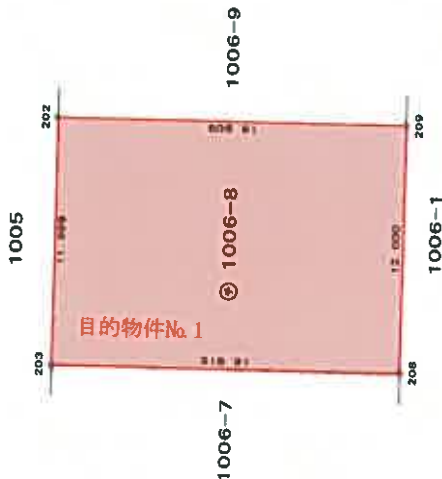
土地の所在
松阪市駅部田町字七元

1枚目と同様

座標求積表

地番①	1006-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
202	339.140	251.205	1786.569960	11.999	
203	332.345	241.315	-4995.909705	16.915	
208	318.433	250.937	-1784.663944	12.000	
209	325.233	260.874	5400.882568	16.909	
		積面積	405.87879		
		面積	202.9394395		
		地積	202.93	m ²	

目的物件No.1



境界線の種類	筆界
コンクリート杭	208 209
金属標	202 203

(会 員 専 用)

作成者

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会所用紙)

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日: 平成20年4月1日

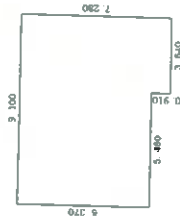
640183

建物図面
各階平面図

家屋番号
1006番8

建物の所在
松阪市駅部田町字七元1006番地8

1階



求積表

3,640	x	0,910	=	3,3124
9,100	x	6,370	=	57,9670
計				61,2794

床面積 61.27 m²

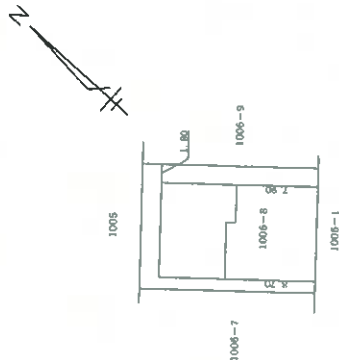
2階



求積表

3,640	x	0,910	=	3,3124
9,100	x	6,370	=	57,9670
計				61,2794

床面積 61.27 m²



(会 員 専 用)

作成者

申請人

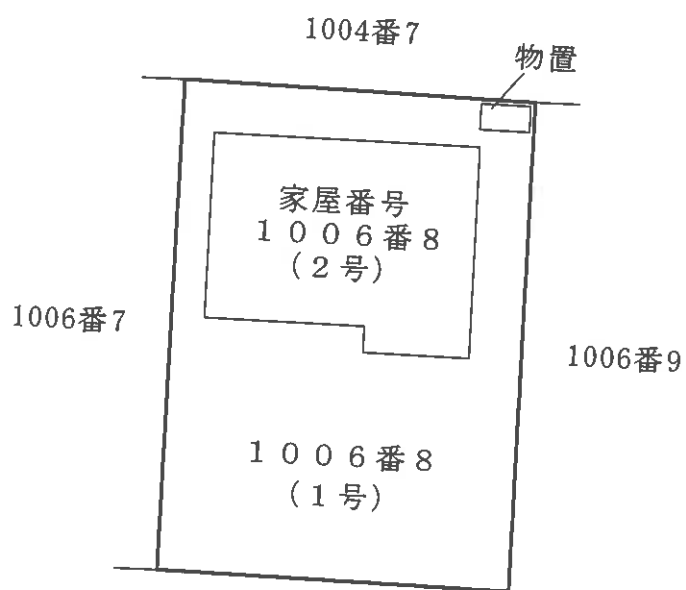
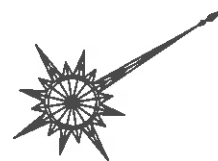
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用品)

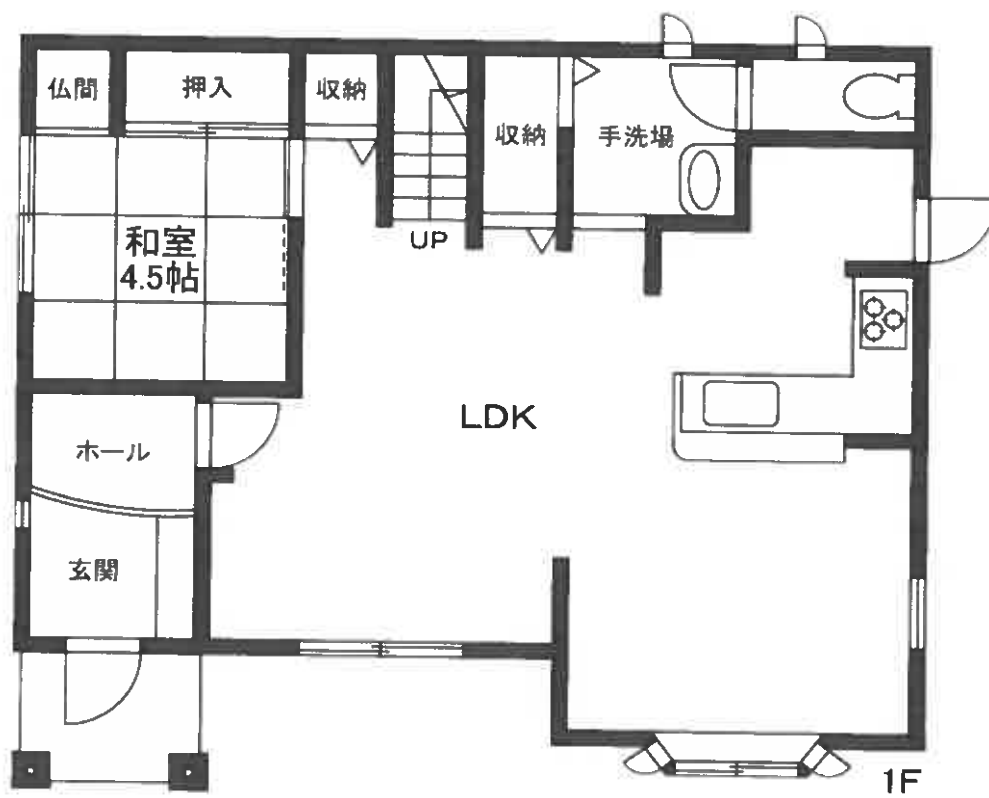
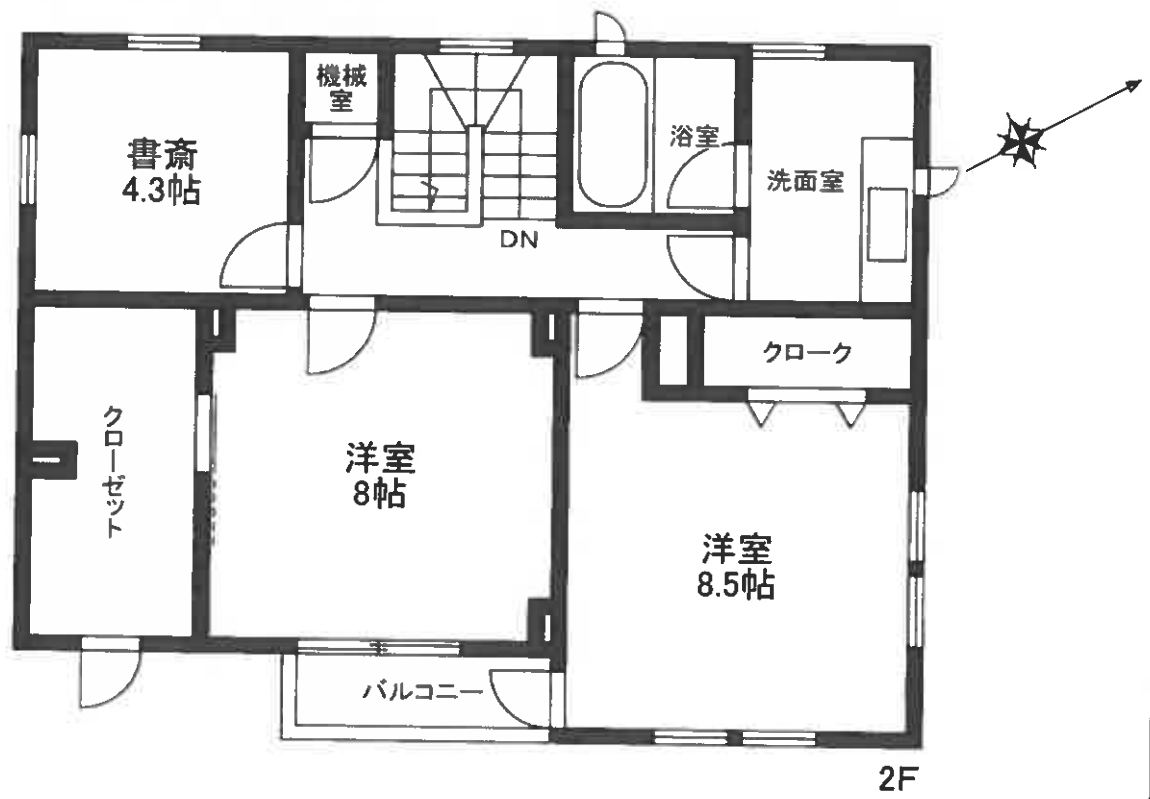
目的物件No.2

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



建築基準法
第42条1項1号
道路（市道）



2号建物見取図