

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月27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 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月12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 5月 8日 午後 1時00分から 令和 8年 5月 8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 3月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





令和 7年(ヌ)第 21号  
令和 7年(ケ)第 53号

## 物 件 目 録

- 1 所 在 松阪市嬉野中川町字五反田  
地 番 266番7  
地 目 宅地  
地 積 235.03平方メートル
- 2 所 在 松阪市嬉野中川町字五反田266番地7  
家屋 番号 266番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 71.50平方メートル  
2階 73.16平方メートル  
3階 28.20平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1月30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1】

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。

【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。



令和 7年(ヌ)第 21号  
令和 7年(ケ)第 53号

## 物件目録

1 所 在 松阪市嬉野中川町字五反田  
地 番 266番7  
地 目 宅地  
地 積 235.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 松阪市嬉野中川町字五反田266番地7  
家屋 番号 266番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺3階建  
床 面 積 1階 71.50平方メートル  
2階 73.16平方メートル  
3階 28.20平方メートル

所有者 B



令和 7年(ヌ)第 21号  
令和 7年(ケ)第 53号  
令和 7年10月24日受理  
令和 7年12月 5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 松阪市嬉野中川町字五反田  
地番 266番7  
地目 宅地  
地積 235.03平方メートル  
所有者 A

2. 所在 松阪市嬉野中川町字五反田266番地7  
家屋番号 266番7  
種類 居宅  
構造 木造瓦葺3階建  
床面積 1階 71.50平方メートル  
2階 73.16平方メートル  
3階 28.20平方メートル  
所有者 B

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)		
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 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。 Bの占有権原は、黙示による使用借権と認められる。		
下記以外の建物(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)		
その他の事項	カーポート(約40㎡)が存在する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    種類: <input type="checkbox"/> ある    構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が住居として使用して占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日		
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 checked="" 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
B (債務者)	<p>私は、物件2を所有し、家族と共に居住しています。</p> <p>物件1の所有者は、私の実母であり、敷地の利用については親子間のことなので特に契約等はしておらず、地代等の支払いもしておりません。</p> <p>物件2の2階LDKの照明器具取り付け部分の亀裂は、3階にある点検口に子供が入って遊んだ時にできたものです。</p> <p>2階の浴室前の床及び1階納戸天井部分の水漏れ跡は、浴室からの水漏れによるものと思います。テープを貼って補修しております。</p>

## 執行官の意見

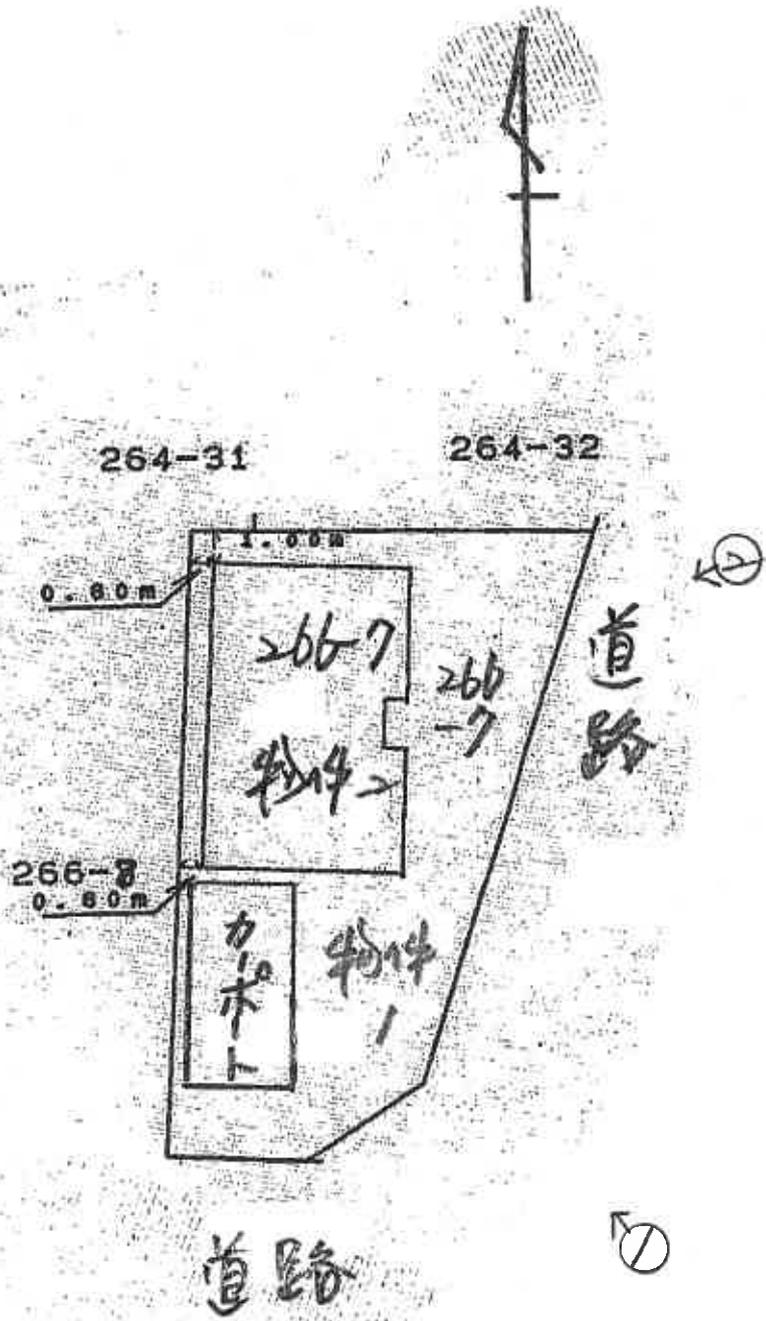
■物件1は、物件2の敷地となっており、本件物件はBが家族と共に居住して占有している。  
 物件1に対するBの占有権原は、親族間の黙示による使用借権と認められる。  
 2階LDKの照明器具取り付け部分に亀裂がみられ、2階の浴室前の床及び1階納戸天井部分に水漏れ跡がみられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
 ( 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
7年11月18日(火) 12:00-12:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年11月29日(土) 10:00-10:20	物件所在地	B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 ( ) : - :		
<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 目的物件は施錠されており、 が鍵を所持していないため、 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。</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>		

(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)

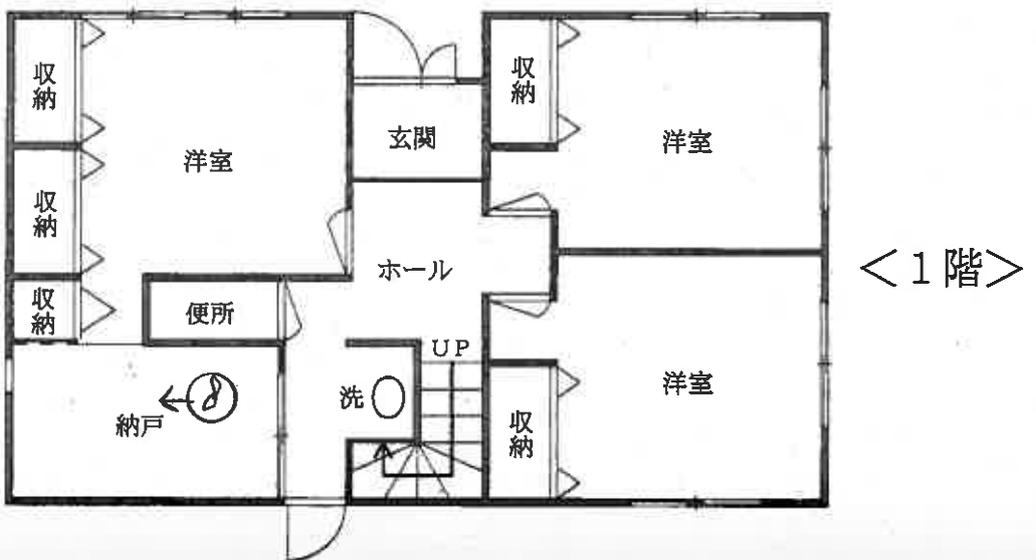
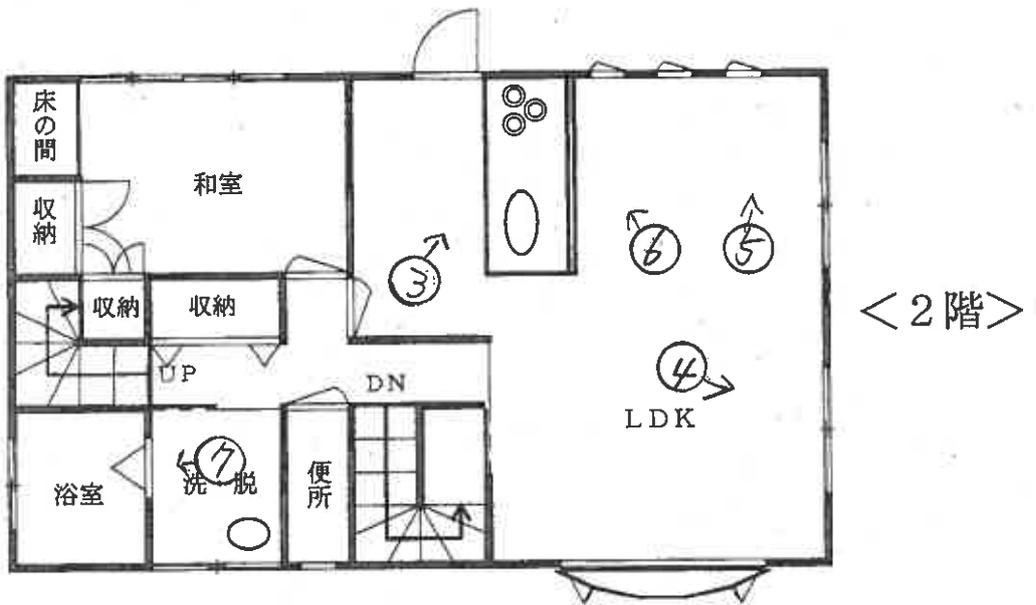
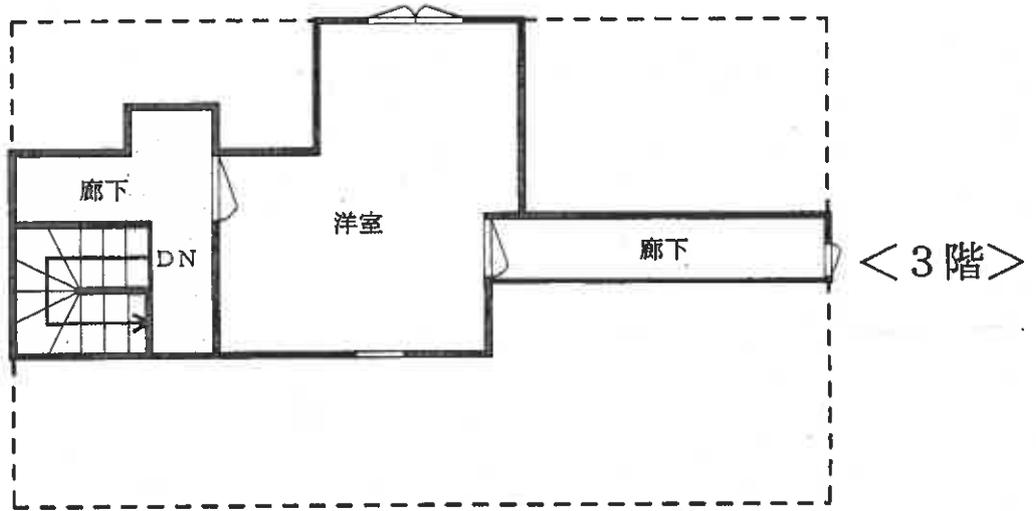
土地建物位置関係図



←○ 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1 物件2

2



(7 枚目)



③

物件2  
内部



④

同上



⑤

同上

(8 枚目)



⑥

物件2  
内部



⑦

同上



⑧

同上

( 9 枚目 )

令和7年(ヌ)第21号	
令和7年(ケ)第53号	
令和7年11月29日	現地調査
令和7年12月2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

一 括 価 格	
金 6,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,620,000 円
物件2 (建物)	金 1,220,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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の南側にカーポート（軽量鉄骨造ポリカーボネート葺・約40㎡）が認められた為、これを土地の評価対象に含めた。

\* \* \* 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	松阪市嬉野中川町字五反田	
	地番	266番7	
	地目	宅地	
	地積	235.03 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
2	所在	松阪市嬉野中川町字五反田266番地7	
	家屋番号	266番7	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺3階建	
	床面積	1階71.50 m <sup>2</sup> 2階73.16 m <sup>2</sup> 3階28.20 m <sup>2</sup> 延べ172.86 m <sup>2</sup>	
	所有者	B	
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1）

位置・交通	近鉄山田線「伊勢中川」駅 東方 直線距離 約 610 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	松阪市の中心部より北西方に位置する，近鉄伊勢中川駅近くに，戸建住宅などが建ち並ぶ住宅地域。	
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	都市計画区域内・市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：235.03㎡</li> <li>・ほぼ台形</li> <li>・間口：約20m，奥行：約12m</li> <li>・ほぼ平坦地勢。</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高に接する。</li> <li>・南側 幅員約9m（種別：県道），舗装有 ※建築基準法42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高に接する。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の敷地として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	前記カーポートあり。	

(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14年7月27日新築
	経 過 年 数	23年
	経済的残存耐用年数	2年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング・モルタル塗・レンガタイル 貼など
	内 壁	クロス壁など
	天 井	クロス貼など
	床	畳，フローリングなど
	設 備	電気，給・排水，衛生など
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階71.50㎡ 2階73.16㎡ 3階28.20㎡ 延べ172.86㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	5LDK+納戸
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	オール電化である。 汚損・水漏れあり。	

## 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1）

目的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
1	58,200	1.03	235.03	0.70	9,860,000

※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……1.03 <下記各条件の相乗積>

※小数点第3位四捨五入

街路条件（角地） 1.05

画地条件（形状） 0.98

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	150,000	172.86	0.06	1,550,000

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ <注1>}}{23 \text{ <注2>} + 2 \text{ <注1>}} \right\} \times (1 - 0.50 \text{ <観察減価率>}) \\ &= 0.06 \end{aligned}$$

<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		土地利用権等 価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	9,860,000	0.05	使用借権	490,000

※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)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	(1①オ) (1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,860,000	-490,000	/	1.00	0.60	5,620,000
2	1,550,000	+490,000	1.00	1.00	0.60	1,220,000
一括価格 (合計)						6,840,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……特にない。

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6m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格「松阪－23」

所 在：松阪市嬉野中川新町4丁目22番

価 格：63,700円/㎡

位 置：近鉄山田線「伊勢中川」駅の南方道路距離約750m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西側，幅員6m市道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域

地域の概要：戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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
R7.1.1	63,700	× $\frac{100.5}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{110}$	58,200

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳……110（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，58,200円/㎡と決定した。

○ 標準価格 58,200円/㎡

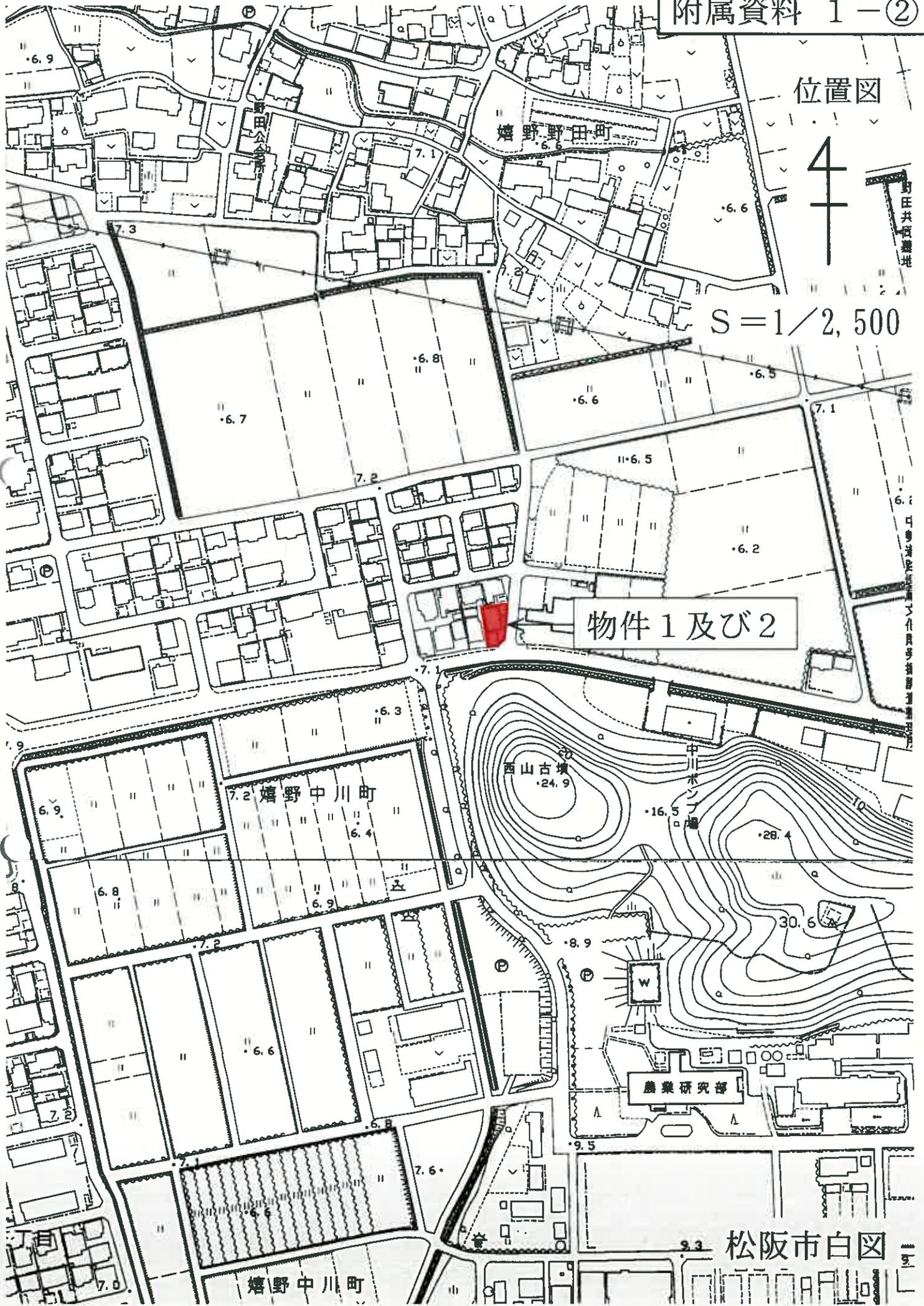


位置図



S=1/2,500

物件 1 及び 2



松阪市白図



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、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

嬢!

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

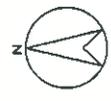
平成19年07月23日

前 266-7  
後 地積測量図

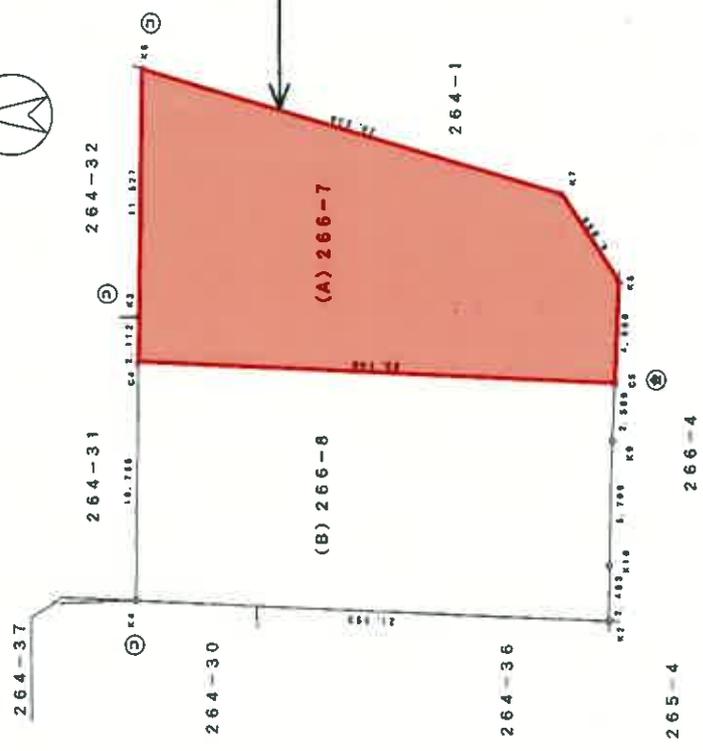
地番	(A) 266-7 (B) 266-8
土地の所在	三島郡野野野大学中川字五反田

333044

松阪市嬉野中川町



物件 1



①	境界線の種類
②	倉庫
③	アラスチック板
④	コンクリート板
⑤	金属板

座標求積表

地点名	(A) 266-7	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
K8	100.288	123.702	19.593	2422.462288	
K3	100.325	112.176	0.156	17.499488	
C4	100.382	110.064	-22.099	-2432.306338	
C5	78.238	109.056	-22.328	-2434.668488	
K8	78.024	113.768	2.816	289.064288	
K7	88.752	117.776	22.172	470.063722	
依面積					235.0218816
面地積					235.92

地点名	(B) 266-8	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
C4	109.382	110.084	22.281	2480.134784	
K4	109.497	99.288	-21.841	-2192.374488	
K2	78.451	95.272	-22.084	-2182.398082	
K16	78.492	108.756	-9.172	-77.238022	
K9	78.349	108.483	-9.287	-27.388991	
C5	78.256	108.050	22.013	2480.517688	
依面積					475.167759
面地積					237.5928196

合計面積 472.8287406 ㎡

奈良方法審判  
14.5.23  
処理

作製者	
申請人	
縮尺	1 / 250

24日作製

(三重県土地家屋調査士会印)



建物見取図 (概略)

