

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 9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 6月 5日 午後 1時00分から 令和 8年 6月 5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 4月24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 | 松阪市久保町字下垣戸 |
| | 地 番 | 1071番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 316.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松阪市久保町字下垣戸 |
| | 地 番 | 1071番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松阪市久保町字下垣戸 |
| | 地 番 | 1055番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松阪市久保町字下垣戸1071番地1 |
| | 家屋 番号 | 1071番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 152.81平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・寄宿舍 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約198.61平方メートル
2階 約162平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.04平方メートル

(現況)

不存在



物件明細書

令和 8年 2月25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1～4】
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4】
本件共有者らが占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1～3】
北側及び西側隣地との境界が不明確である。
各土地間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 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番1
地 目 宅地
地 積 316.03平方メートル
共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番5
地 目 宅地
地 積 37.42平方メートル
共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1055番13
地 目 宅地
地 積 188.62平方メートル
共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 松阪市久保町字下垣戸1071番地1
家屋 番号 1071番1
種 類 居宅



物件目録

構造 木造瓦葺平家建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 152.81平方メートル

(現況)

種類 居宅・寄宿舍

構造 木造瓦葺2階建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約198.61平方メートル
2階 約162平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 45.04平方メートル

(現況)

不存在

共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年11月 7日受理
令和 7年12月22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 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番1
地 目 宅地
地 積 316.03平方メートル
共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1071番5
地 目 宅地
地 積 37.42平方メートル
共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 松阪市久保町字下垣戸
地 番 1055番13
地 目 宅地
地 積 188.62平方メートル
共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 松阪市久保町字下垣戸1071番地1
家屋 番号 1071番1
種 類 居宅



(1枚目)

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建コンクリートブロック造陸屋根平家建
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 152.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.04平方メートル

共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



(2枚目)

執行官の意見

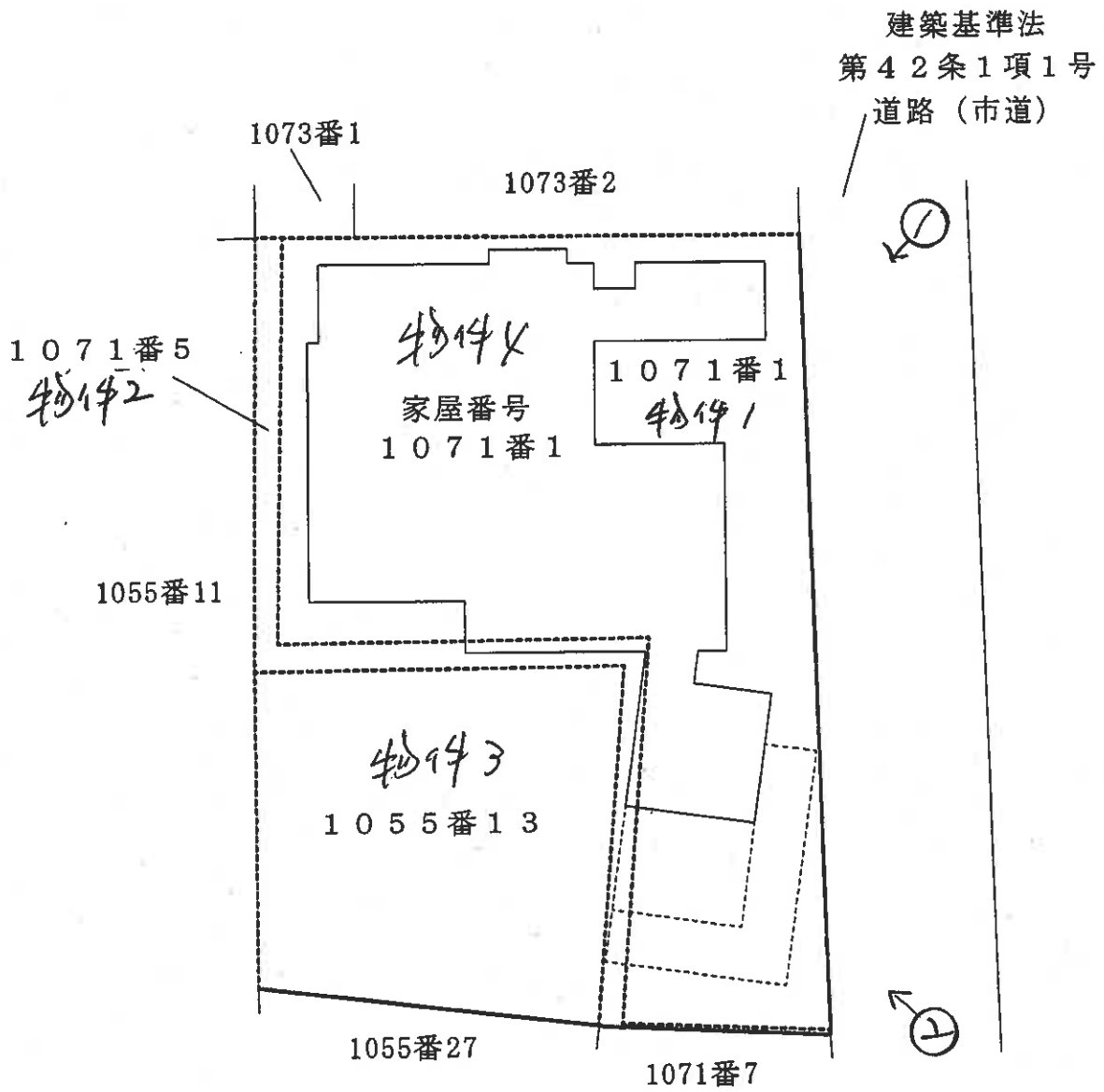
- 物件1～3は、一体として物件4の敷地として利用されており、その境界は判然としない。北側及び西側隣接地との境界も判然としない。
- 物件4は、居住者はなく、1階の一部に増築、滅失部分があるほか2階全部が増築されており、住宅及び寄宿舍として利用されていたものと思われる。
- 物件4附属建物符号1は現存しない。
- 本件物件については、第三者の占有を窺がわせるものもなく、共有者らが空家の状態で共有して占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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25日(火) 11:00-11:20	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年12月9日(火) 13:00-13:30	物件所在地	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 9日 目的物件は不在で無施錠であったので、Bを立ち会わせて上で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
(5枚目)

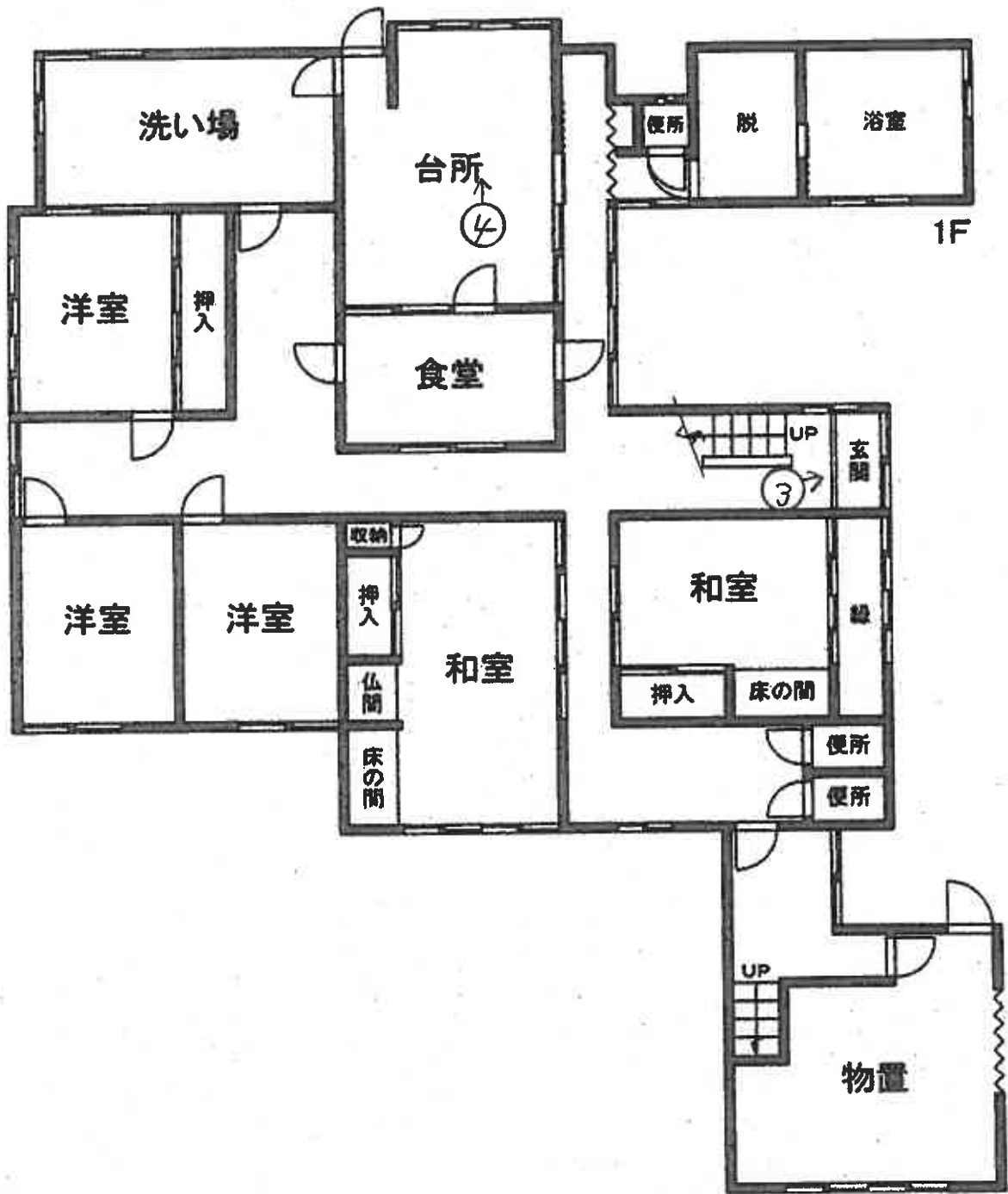
土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

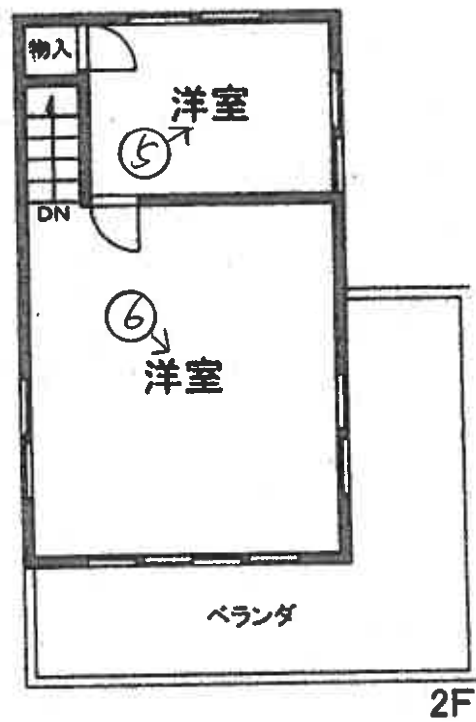
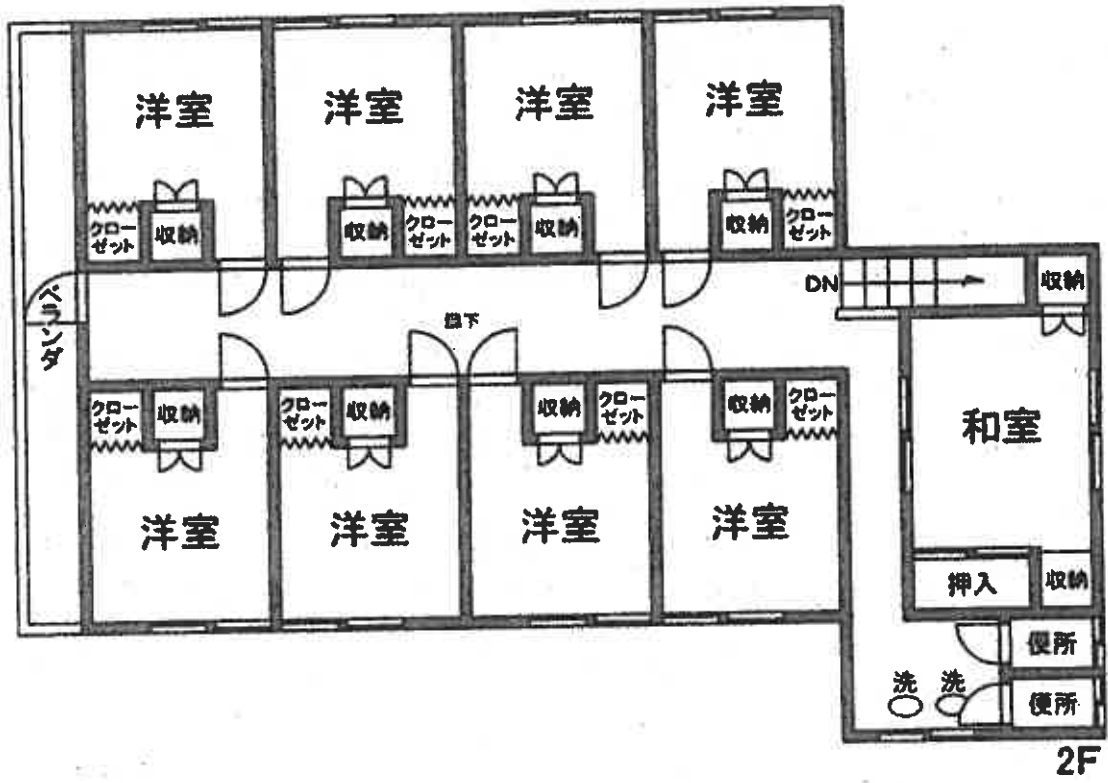
(6 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(7 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(8 枚目)

1



2



(9 枚目)

③

物件4
内部



④

(17)上



(10 枚目)



⑤
物件4
内部



⑥
同上



令和7年(ケ)第44号	
令和 7年12月 9日	現地調査
令和 7年12月17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 4,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,510,000 円
物件 2 (土地)	金 180,000 円
物件 3 (土地)	金 1,510,000 円
物件 4 (建物)	金 1,430,000 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 物件1, 2の内訳価格は物件4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4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	松阪市久保町字下垣戸	
	地番	1071番1	
	地目	宅地	
	地積	316.03 m ²	
	所有者	共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1 共有者 A 持分2分の1	
2	所在	松阪市久保町字下垣戸	
	地番	1071番5	
	地目	宅地	
	地積	37.42 m ²	
	所有者	共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1 共有者 A 持分2分の1	
3	所在	松阪市久保町字下垣戸	
	地番	1055番13	
	地目	宅地	
	地積	188.62 m ²	
	所有者	共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1 共有者 A 持分2分の1	

次頁へ続く

番号	所在等	登記	現況
4 (主たる建物)	所在	松阪市久保町字下垣戸1071番地1	
	家屋番号	1071番1	
	種類	居宅	居宅・寄宿舍
	構造	木造瓦葺平家建 コンクリートブロック造陸屋根平家建 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	木造瓦葺2階建 コンクリートブロック造陸屋根平家建 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積	1階 152.81 m ² 延べ 152.81 m ²	登記面積 152.81m ² 増築部分 約209m ² 減失部分 約1.2m ² 合計 約360.61m ²
所有者	共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1 共有者 A 持分2分の1		
4 (附属建物)	所在	松阪市久保町字下垣戸1071番地1	現存しない
	符号	1	
	種類	物置	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1階 45.04 m ² 延べ 45.04 m ²	
所有者	共有者 東海リアルエステート株式会社 持分2分の1 共有者 A 持分2分の1		
番号	特記事項		
—	○特にない		

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1～3）

位置・交通	J R 紀勢本線「徳和」駅 西方・直線距離 約1.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか事務所等も介在する住宅地域	
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	第一種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：542.07㎡（登記地積） ※境界確定測量が実施されていないため、現況と異なる可能性がある。 ・略長形状画地 ・間口：約27m，奥行：約20m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・南側 幅員約0.9m（種別：私道），舗装有 ※建築基準法の道路ではない ※接面道路とほぼ等高 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・目的物件4建物の敷地等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（特記事項に記載）
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公図と現況が異なり，特に北側及び西側隣接地との境界が判然としない。目的物件の地積測量図及び隣接周辺の建物図面並びに現地調査を踏まえ，別添略配置図のとおり把握した。隣接周辺所有者の立会による境界確定により異なるものとなる可能性がある。 ・東邦ガス株式会社への聴取によると，東側道路にガス本管が埋設されているとのことである。 ・目的物件1～3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の端緒は認められないが，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4）

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）	昭和38年3月11日 新築		
		昭和39年4月1日 増築、附属建物合棟		
	経 過 年 数	63 年		
	経済的残存耐用年数	0 年		
仕 様	構 造	木造，コンクリートブロック造など		
	屋 根	瓦葺，陸屋根，亜鉛メッキ鋼板葺など		
	外 壁	サイディング，金属張など		
	内 壁	合板など		
	天 井	合板など		
	床	畳，合板など		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	—————		
床面積（現況）	①登記面積	152.81 m ²	②増築面積	209 m ²
	③減失面積	1.2 m ²	合計（①+②-③）	360.61 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅・寄宿舍		
	間 取	別添建物見取図参照		
品 等	普通			
保守管理 の 状 態	劣る			
建物の利用 状 況	・所有者による占有状態である。 （「現況調査報告書」参照）			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁や内装に損傷が見られた。 ・一部床が沈む箇所が見られた。 ・建具の開閉が困難な箇所が見られた。 ・建築後相当の期間が経過しており，機能的・経済的な減価が大きい。 ・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1～3）

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	33,000	0.81	316.03	0.50	4,220,000
2	33,000	0.81	37.42	0.50	500,000
3	33,000	0.81	188.62	0.50	2,520,000

※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・・・・・・ 0.81 <下記条件による>

・画地条件 0.81（規模，境界不明確）

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（建物の取壊費用の発生可能性）等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	140,000	360.61	0.01	500,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(63 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率 <注1>}$$

$$= 0.01$$

※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	権利等割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	4,220,000	1.00	0.40	法定地上権	1,690,000
2	500,000	1.00	0.40	法定地上権	200,000

※万円未満四捨五入

ウ 土地利用権等割合

・目的物件に係る土地利用権等を上記のとおりと判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(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)エ> 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	4,220,000	- 1,690,000	/	1.00	0.60	1,510,000
2	500,000	- 200,000	/	1.00	0.60	180,000
3	2,520,000	/	/	1.00	0.60	1,510,000
4	500,000	+ 1,890,000	1.00	1.00	0.60	1,430,000
一括価格(合計)						4,630,000

※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

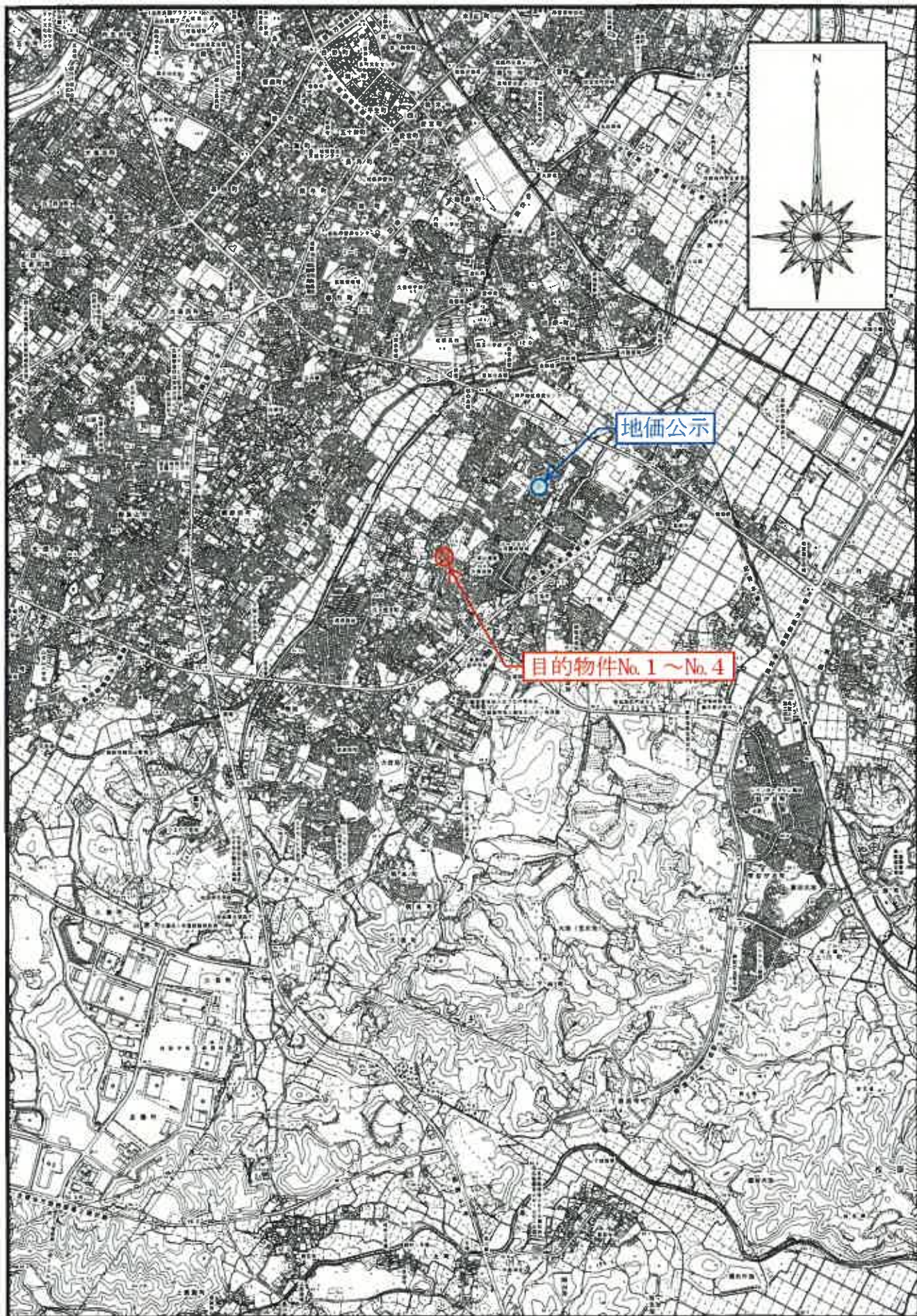
・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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

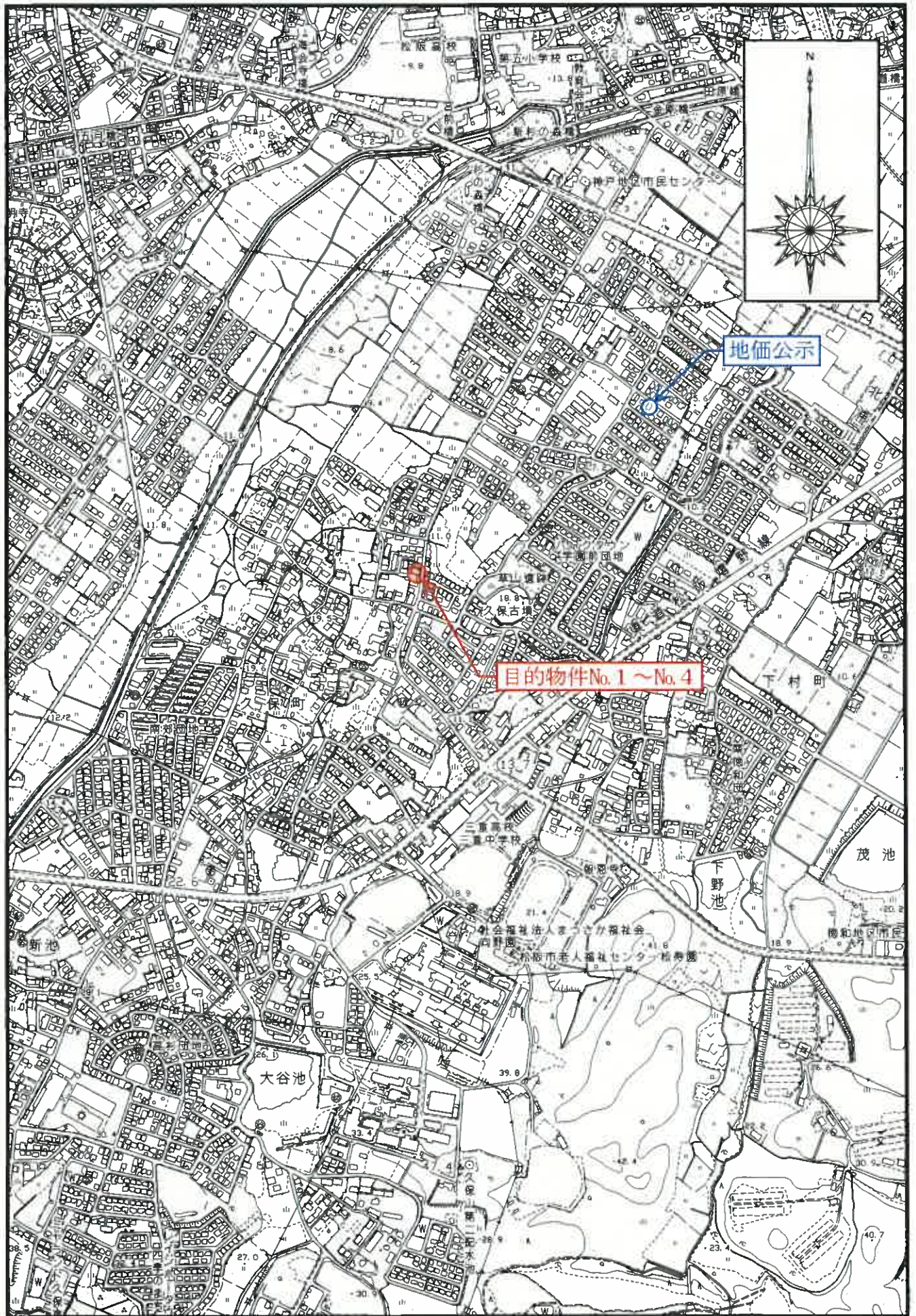
以 上

附 属 资 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』

集計年月日：昭和62年8月10日

032770

地積測量図

前 055-13
後 一

地番
1055-27
-13

土地の所在
松阪市久保町字下垣戸

昭和62年8月10日登記



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
11	103.606	103.295	1120.544160
12	103.341	102.553	-1176.231417
6	92.117	106.548	-1155.832704
7	92.493	107.256	1232.264184
合 計			18.744223
面積			9.3721115
地積			9.37 ㎡

目的物件No.3

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
1055-13	198	188.6278885	188.6278885
面積			188.6278885
地積			188.62 ㎡

製作者

申請人

縮尺 1/2500

(三重県土地家屋調査士会印)

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

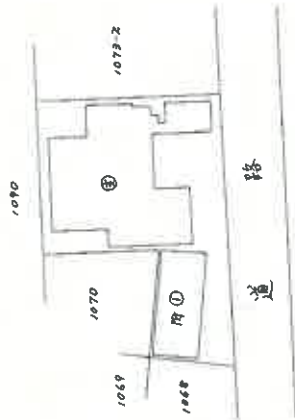
登記年月日：昭和42年8月30日

616934

建物図面

家屋番号 1071-1

建物の所在 札幌市久保町字下垣外 1071-1



作製者
申請人

受託 号

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500 m

目的物件No.4
建物図面・各階平面図写し
(A3をA4に縮小)

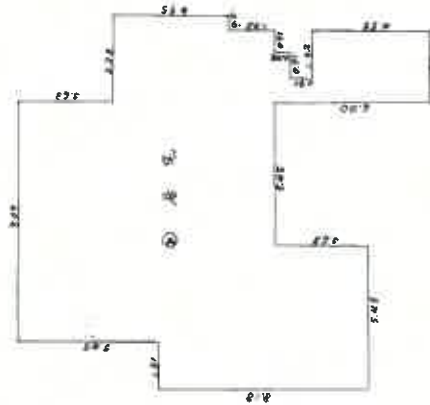
登記年月日：昭和42年8月30日

61693J

各階平面図 昭和44年4月30日登記

家屋番号 107/1-1

建物の所在 松阪市久保町字下垣外 1071-1



① 階 北	延 床	床 積	延 床	床 積
107	818	*	74,809	*
366	363	*	3,273	*
304	10,000	*	90,900	*
323	435	*	74,645	*
282	164	*	1,456	*
097	097	*	0,881	*
集計	273	*	24,275	*
			152,876	

階① 積置 455 45,040



縮尺 1/200

(三重県土地家屋調査士会印)

受託 号

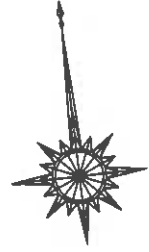
作製

申請

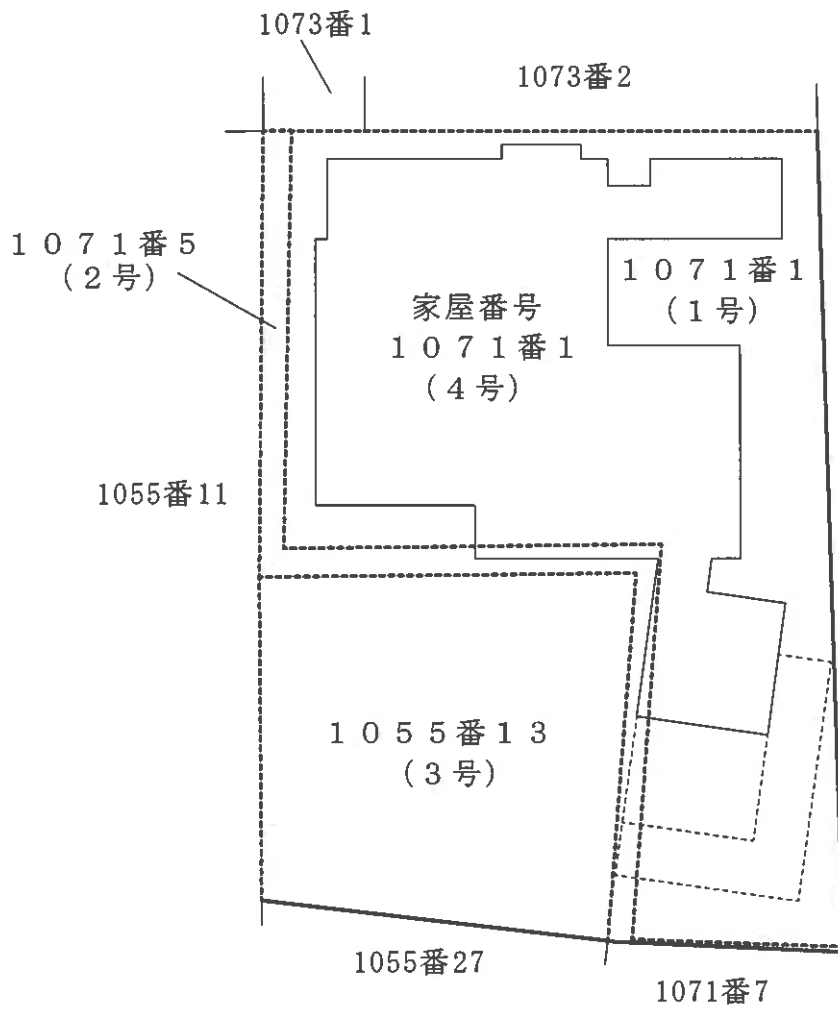
目的物件No.4

建物図面・各階平面図写し

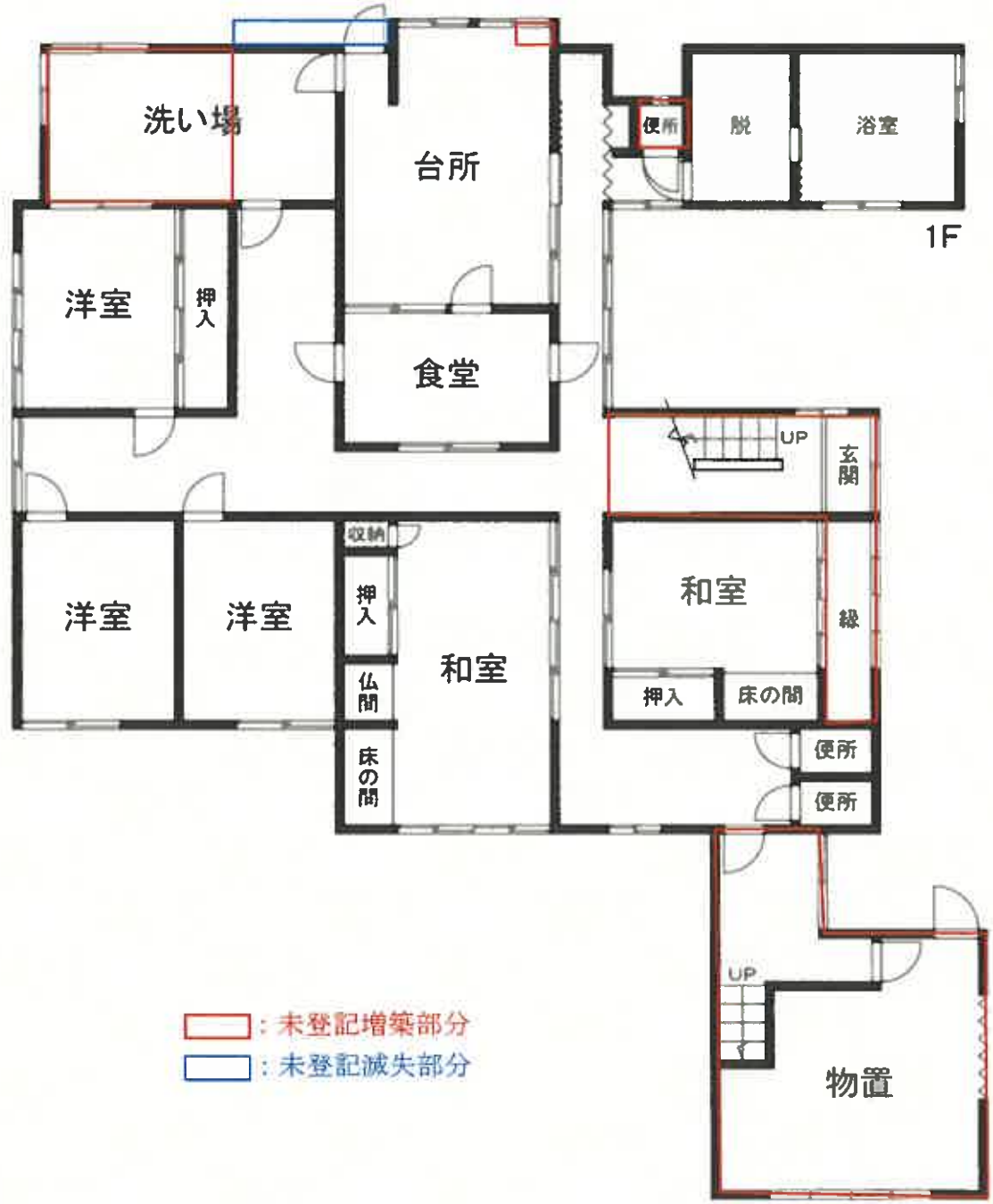
(A3をA4に縮小)



建築基準法
第42条1項1号
道路(市道)



略配置図



— : 未登記増築部分
— : 未登記減失部分

4号建物見取図



※ 2階は全て未登記増築部分

4号建物見取図