

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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 2 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 10 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 3 月 6 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 1 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	1,970,000 1,576,000	一括	394,000	43,567	0
1	180,000				
2	1,790,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内 |
| | 地 番 | 1 3 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内 1 3 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6 . 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 3 2 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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

【物件番号1】

隣地(地番1395番)との境界が不明確である。

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 | 南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内 |
| | 地 番 | 1 3 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内 1 3 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6 . 5 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 3 2 . 5 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 23号

令和 7年 7月 1日受理

令和 7年 8月 **13**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 | 南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内 |
| | 地 番 | 1 3 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内 1 3 9 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6 . 5 4 平方メートル |



(

(

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、物件1・2及び目的外土地(1395)を所有しています。 物件1と目的外土地は一体として利用していたもので、目的外土地上の建物(1395)は私と弟が共有するものです。1395建物で私の母親の世話をしておりました。 物件1と1395土地及び周辺土地との境界については、よく分かりません。物件2は私と妻が居住するもので、第三者の占有はありません。 私は、破産開始決定を受けており、Bが破産管財人に選任されています。

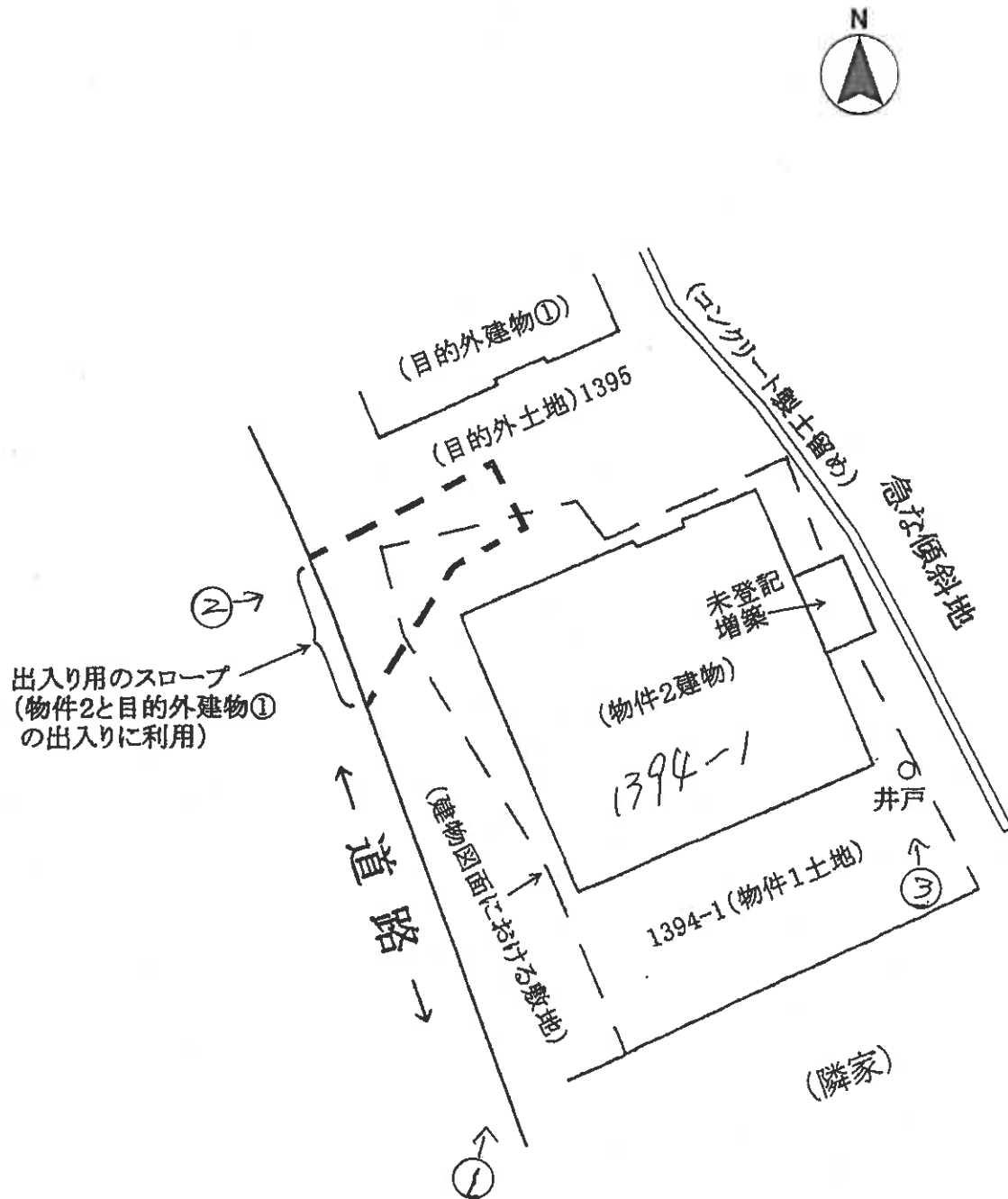
執行官の意見
■物件1は、隣接する1395土地と一体として利用されており、その境界は判然としない。 物件2はAが妻と居住するもので、本件物件に対する第三者の占有は認められない。

(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
7年7月5日(土) 12:00-12:20	物件所在地	外観調査 写真撮影 所有者に面談
7年7月8日(火) 10:30-10:40	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書等受交付
7年7月10日(木) 13:30-13:40	紀宝町役場税務課	現況地番図受交付
7年7月22日(火) 10:30-10:40	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
7年7月24日(木) 13:00-13:20	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 () : - :		
(特記事項) ☐ 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 目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わ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)

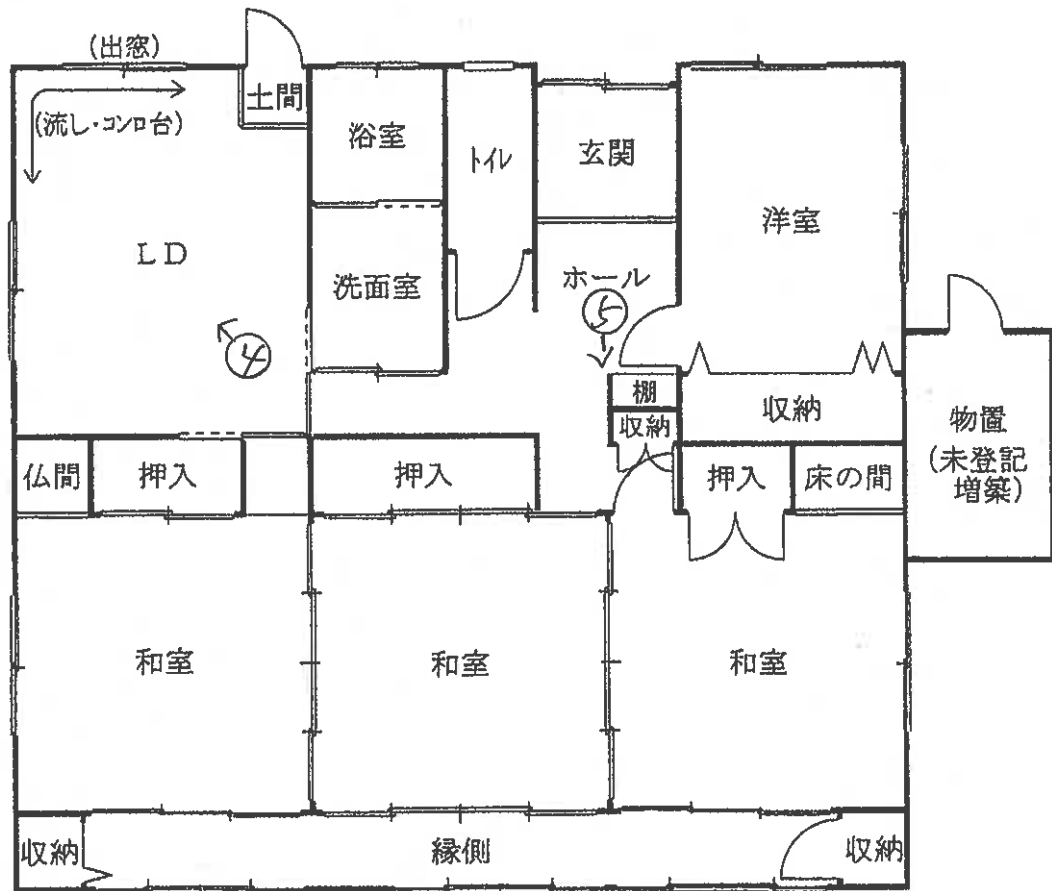
土地建物位置関係図



←○ 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



1395
坪
物件 1
物件 2

2



(7枚目)



③

物件2

物件1



④

物件2
内部



⑤

同工

(8枚目)

令和7年（ケ）第23号			
令和	7年	7月24日	現地調査
令和	7年	8月11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

岡原 康志 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 180,000 円
物件 2 (建物)	金 1,790,000 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	南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内	
	地番	1394番1	
	地目	宅地	
	地積	280.99 m ²	
	所有者	A	
2	所在	南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内1394番地1	※下記特記事項
	家屋番号	1394番1	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	1階 126.54 m ² 2階 ー m ² 延べ 126.54 m ²	1階：約132.54m ² 延べ：約132.54m ²
	所有者	A	
番号	特記事項		
1	物件1（1394番1）の公図はないが、1394番の公図がある。また1394番を親番とする土地（登記のある土地）は物件1（1394番1）のほかに1394番、1394番2がある。		
2	物件2の現況床面積は東側の未登記増築部分の面積（概測約6m ² ）を登記面積に加算して上記とした。 建物図面の敷地から考えるとこの未登記増築部分は物件1の東側の目的外土地にはみ出ている可能性もあるように思われた（公図が混乱しており確定的な内容は不明であるが、建物図面によると物件1の東側隣地は1394番となっている）。		

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	J R 紀勢本線「鵜殿」駅 北西方・直線距離 約7.0km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	内陸方面の集落内にある戸建住宅を主体とした地域。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	—
	指 定 容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	・物件1の敷地境界は不明瞭であるが、物件2の建物図面にある物件1の敷地に基づく土砂災害防止法の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の範囲に物件1土地の一部が所在し、また物件1の残りの部分は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の範囲に所在することとなる（指定年月日：いずれも平成30年12月11日、自然現象の種類：急傾斜地の崩壊）。土砂災害特別警戒区域における建築物の構造規制等にも注意を要する。 なお、物件2建物の登記記載の新築時期は上記の土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定日よりも前の平成12年6月29日となっている。 ・三重県建築基準条例第6条（通称：崖条例）
画 地 条 件	・地積：280.99㎡（登記簿数量） ・形状：不明 ・地勢：平坦部分が多いと思われるが、道路からの出入り用のスロープ部分や南端の傾斜地が含まれる可能性がある。	
接 面 道 路	西側に幅員約6mの町道（舗装有）があるが、物件1土地と町道との間にA所有の目的外土地が介在する可能性がある。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2建物が所在する。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有 ※目的外建物①と同じ引込を使用
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無 ※目的外建物①と同じ個別浄化槽を使用
特 記 事 項	(次頁に記載)	

(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。

特 記 事 項	・ 物件 1 の敷地境界は不明瞭である。公図が混乱しており位置関係等の詳細は不明確であるが周辺には登記上の所有者が A（A は目的物件の所有者）である目的外土地が複数ある。なお、本書附属資料の配置図は物件 2 建物や下記記載の目的外建物①の建物図面も参考にして作成した。 ・ 物件 2 建物の北側には目的外建物①（家屋番号 1395 番の建物で、登記上の所在地番は 1395 番）があり、物件 2 建物と目的外建物①は同じ一体的敷地（石積等で囲われ一体的となった敷地）の中に建っている。A によると両建物の上水道は同じ引込を利用しており、浄化槽も同じものを使っているとのことであった。 ・ なお、目的外土地 1395 番の登記上の所有者は A であり、目的外建物①の登記上の所有者は A と他 1 名の共有となっている。 ・ 又、物件 2 の建物図面に記載のある目的外土地 1394 番及び 1403 番 4 や目的外土地 1393 番 3 の登記上の所有者も A であり、これらの土地も上記の一体的敷地の構成部分になっている可能性があると思われた。上記のほかにも土地の登記をいくつか調べたが、この中において登記地目が山林の目的外土地 1396 番及び 1397 番の登記上の所有者も A であった。 ・ 1393 番 3 の公図によると上記の一体的敷地内には里道や水路等の無番地の帯状地が介在する可能性がある。 ・ 上記の一体的敷地内には道路との出入り用のスロープが設置されている。このスロープよりも南側にある敷地部分は西側町道の路面に対しておよそ 1.5m ～ 2m 程度高く接面する。 ・ 一体的敷地の中にある上水道のメーターボックス、浄化槽、出入り用のスロープ、カーポートなどが物件 1 の敷地内にあるか否か、あるいはどの程度物件 1 の敷地にあるのかは不明確である。 ・ 物件 2 建物の南東角近くに井戸が存在する（物件 1 の敷地内にあるのかは不明確）。 ・ 本地の東側は急な傾斜地となっており（目的土地側よりもかなり高くなっている）、この傾斜地の斜面下部にはコンクリート製の土留めが設置されている（この土留めに貼られたプレートの表示の中に「平成 12 年度小規模治山事業」との記述が見られた）。
----------------	--

* * * 以 下 余 白 * * *

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12年6月29日 新築
	経 過 年 数	26 年（切上）
	経済的残存耐用年数	6 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	ボード（多くがリシン吹付塗装仕上）など
	内 壁	クロス、ジュラク壁など
	天 井	クロス、竿縁天井など
	床	フローリング、畳など
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	オール電化とのこと
床面積（現況）	1 階	約132.54 m ²
	2 階	— m ²
現況用途等	延べ	約132.54 m ²
	間 取	附属資料「間取図」ご参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・屋根に太陽光発電のソーラーパネルが存在していた。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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	4,100	0.50	280.99	1.00	570,000

※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・・・・・・ 0.50

※一体的敷地の一部である目的土地の状況、周囲の状態（東側の傾斜地の状況）や公法上の規制等を考慮して査定

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	180,000	132.54	0.16	3,810,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{6 \text{ (注1)}}{(26 + 6) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.16$$

※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	570,000	0.30 法定地上権	170,000

※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30%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	570,000	－ 170,000		0.75	0.60	180,000
2	3,810,000	＋ 170,000	1.00	0.75	0.60	1,790,000
一 括 価 格 (合計)						1,970,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

- ・目的物件が一体的に構成されている土地建物の一部であることによる市場性を考慮し、所要の修正を行った。

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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）※参考公図
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

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500m²の整形地

(2) 地価調査価格：御浜－1

所在：南牟婁郡御浜町大字志原字平見1983番1

価 格 : 12,400 円/㎡

位置：JR紀勢本線「神志山」駅の北西方 道路距離約1.5km

価格時点：令和6年7月1日

地積：305 m²

供給処理施設：水道

接面街路：南東側、幅員8m町道

用途指定等：非線引都市計画区域・用途地域指定なし

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅及び農家住宅が点在する住宅地域

(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6年7月1日	12,400	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{300}$	= 4,100

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 補正率±0

エ 主たる地域要因内訳・・・ 300 (交通、環境条件格差等を考慮した)

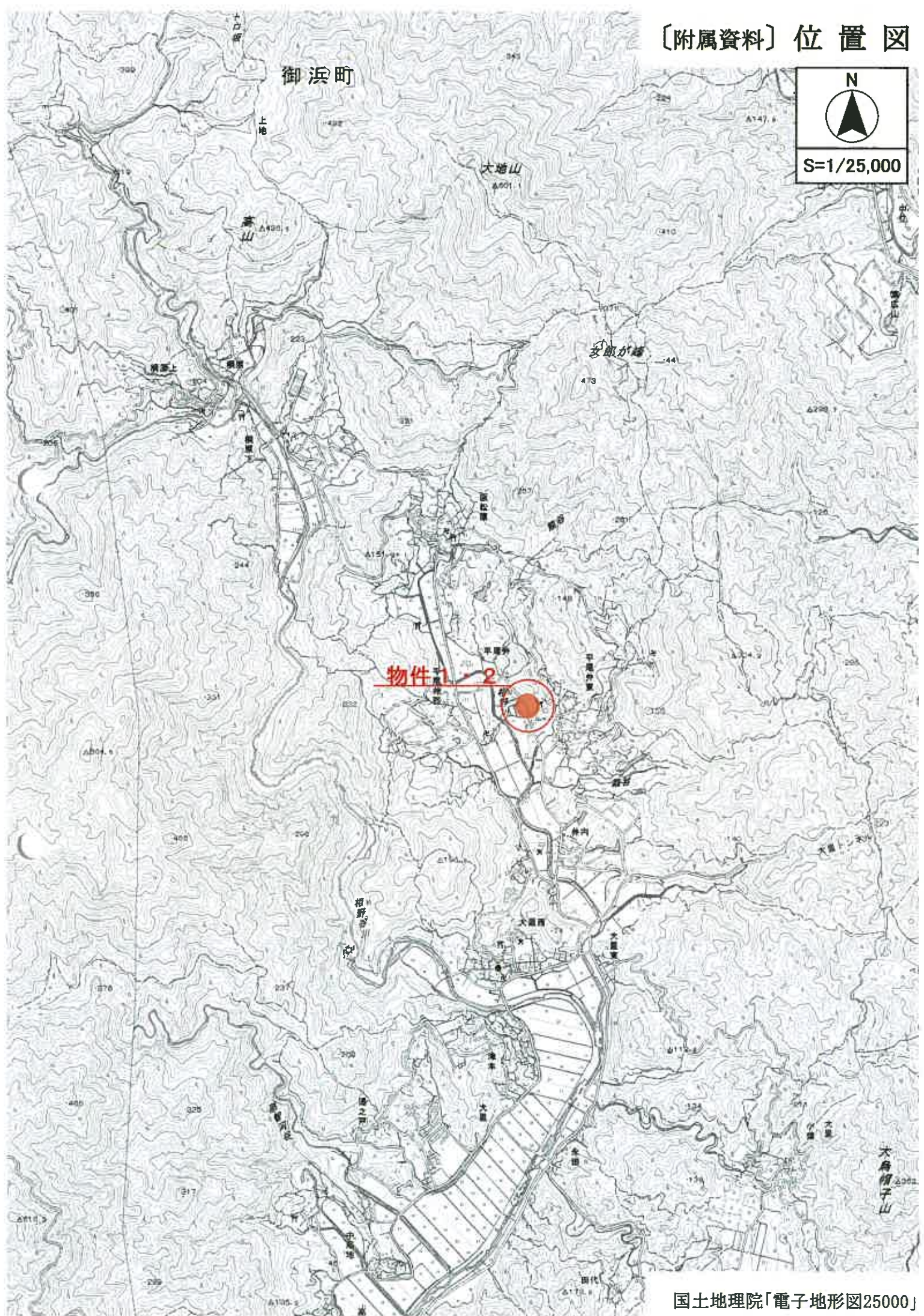
(4) 標準価格の決定

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、4,100 円/㎡と決定した。

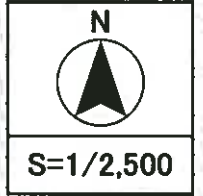
○ 標準価格 4,100 円/㎡

附 属 資 料

〔附属資料〕位置図



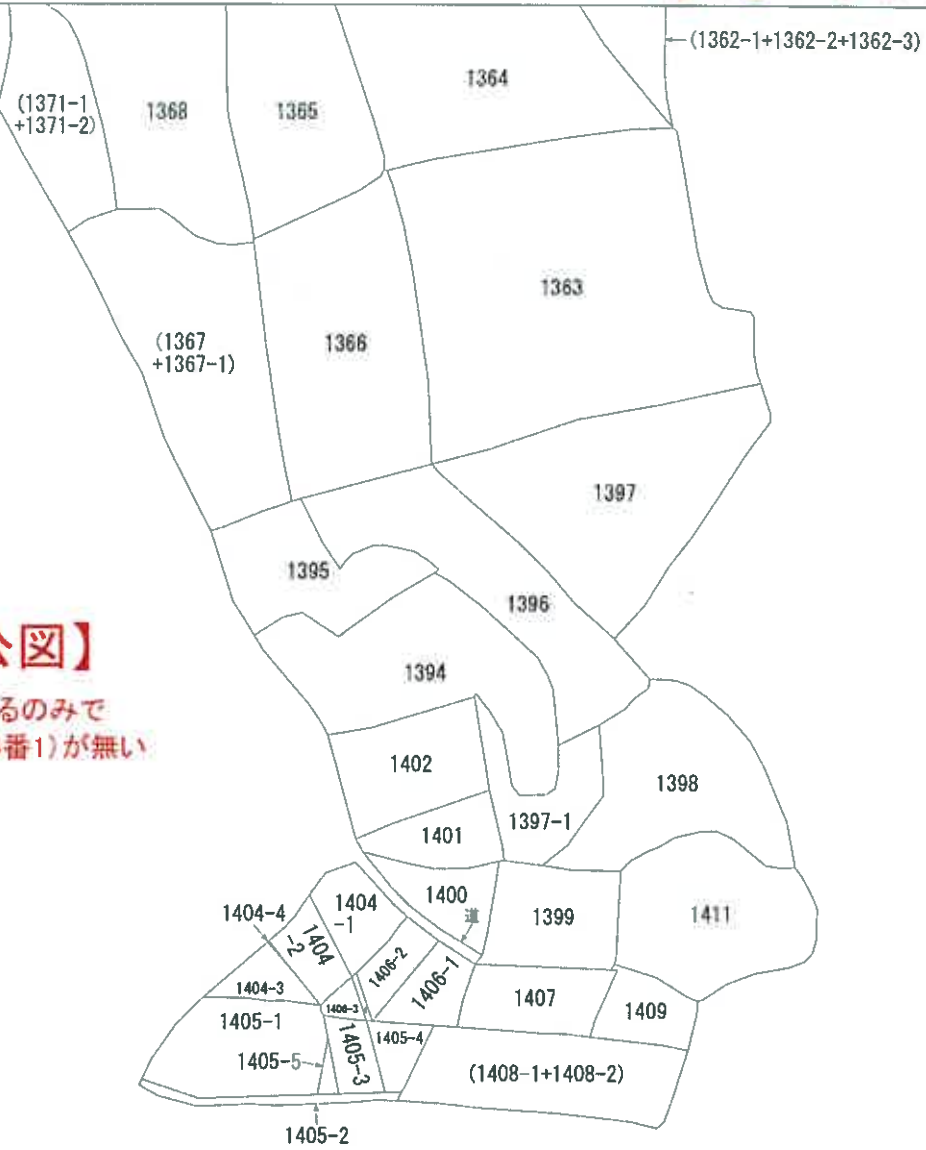
〔附属資料〕 案 内 図





【参考公図】

1394番があるのみで
物件1(1394番1)が無い



請求部	所在	南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内				地番	1394番			
出力縮	縮尺不明	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)				補事項		

登記年月日：平成12年7月6日

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。

(建地方法務局熊野支局管轄)

令和7年5月7日

福岡法務局

登記官

地籍簿番号：W71563

008782

各階平面図

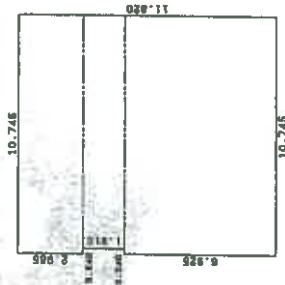
物件2

家屋番号 1394-1

建物図面

建物の所在 南牟婁郡紀宝町平尾井字内垣内1394番地1

附録第八号ノ四



求積表

2.985 x 10.745	=	32.073825
1.910 x 10.505	=	20.064550
6.925 x 10.745	=	74.409125
合計		126.547500
床面積		126.54 m ²



作製者

日付

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

物件 2 建物

