

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月19日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札及び特別売却に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 3日 午前 9時00分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月17日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所伊勢支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月 6日 午前 9時30分 場 所 津地方裁判所伊勢支部
特別売却 実施期間	令和 7年11月 5日 午後 1時00分から 令和 7年11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 7年 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,480,000 8,384,000	一括	2,096,000	112,916	26,435
1	2,320,000				
2	8,160,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢市河崎三丁目 |
| | 地 番 | 7 5 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 7 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市河崎三丁目7 5 0番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 5 3平方メートル
2階 5 7. 3 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

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】

本件共有者A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 伊勢市河崎三丁目

地 番 750番

地 目 宅地

地 積 167.70平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

2 所 在 伊勢市河崎三丁目750番地

家屋 番号 750番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.53平方メートル

2階 57.35平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1



令和 7年(ケ)第 1号

令和 7年 2月 6日受理

令和 7年 3月24日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊勢支部

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 伊勢市河崎三丁目

地 番 750番

地 目 宅地

地 積 167.70平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

2 所 在 伊勢市河崎三丁目750番地

家屋 番号 750番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.53平方メートル

2階 57.35平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1



(1枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	伊勢市河崎3丁目15番12号		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を共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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用して占有している ☐ 「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	屋根にソーラーパネルが設置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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)

執行官の意見

■物件1は、物件2の敷地となっている。

近隣での聞き取りによると、以前は物件2にAが妻子と共に居住していたが、現在は、Aが一人で居住しており、回覧板等の受け取りにも応じることはなく、近所付き合いもなされていない状況である。立ち入り調査前に書面を送付しても連絡はなく、共有者Aが一人で居住して有しているものと認められる。

物件2内部は、動産類が放置されており、小型犬1匹が飼育されている。

屋根にソーラーパネルが設置されているものと思われるが、詳細は不明である。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月7日(金) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年3月1日(土) 13:10-13:20	物件所在地及び近隣	不在につき近隣での聞き取り調査
7年3月11日(火) 10:00-10:30	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 () : - :		

(特記事項)

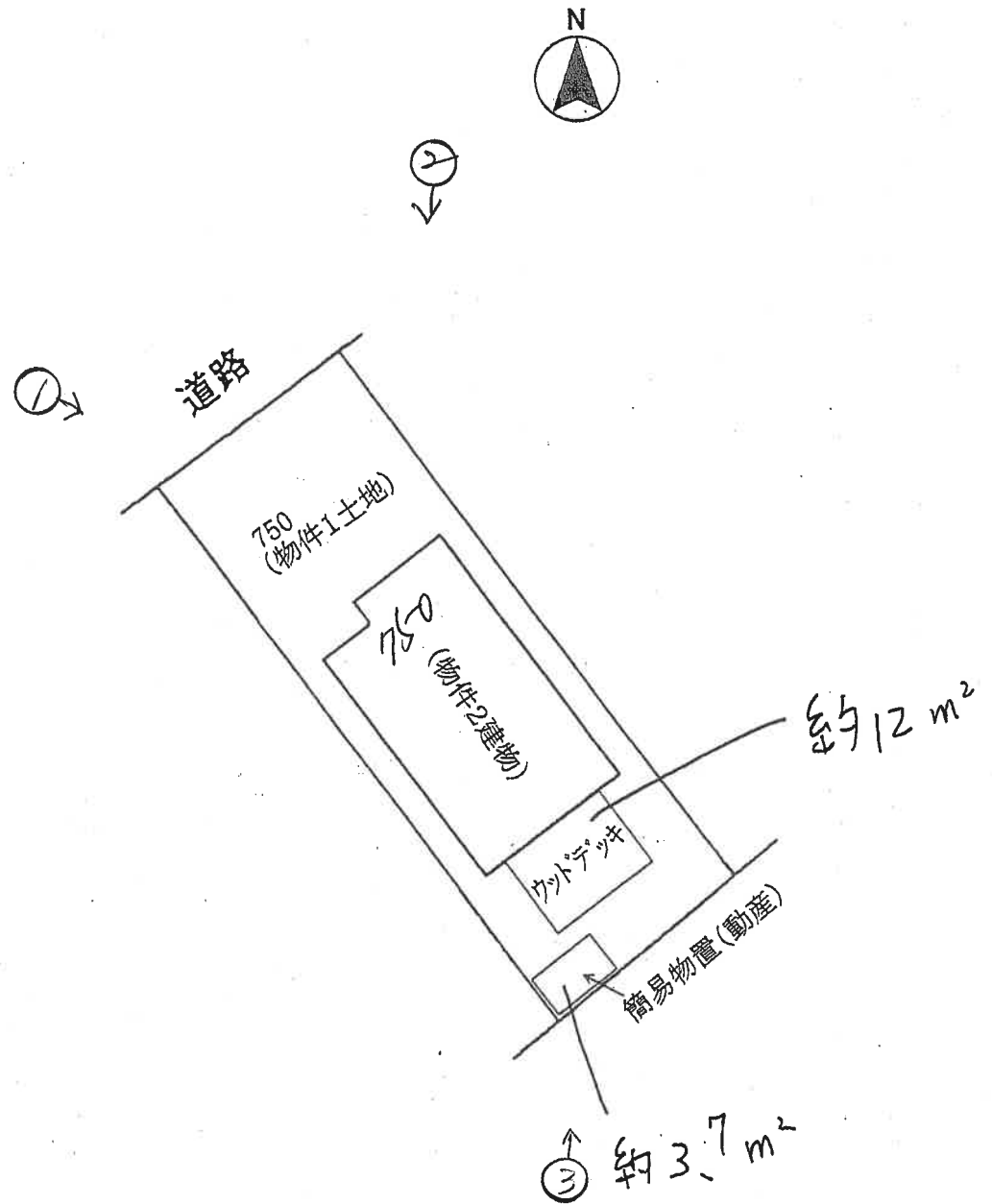
☒ 令和 7年 3月 11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

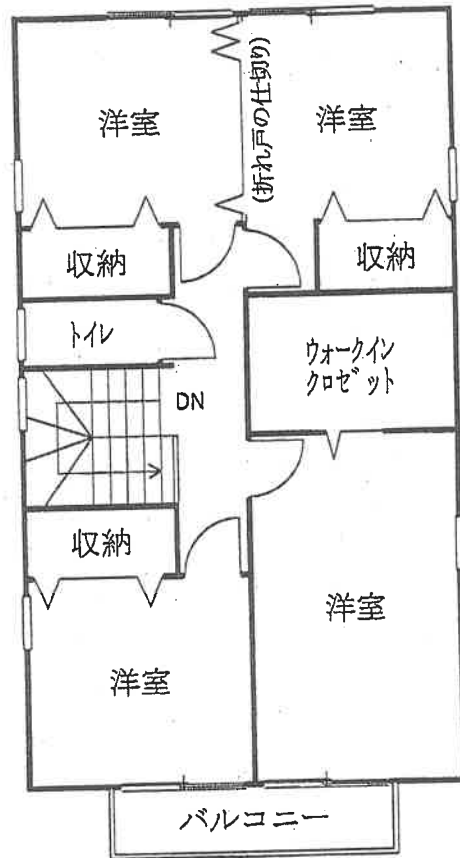
土地建物位置関係図



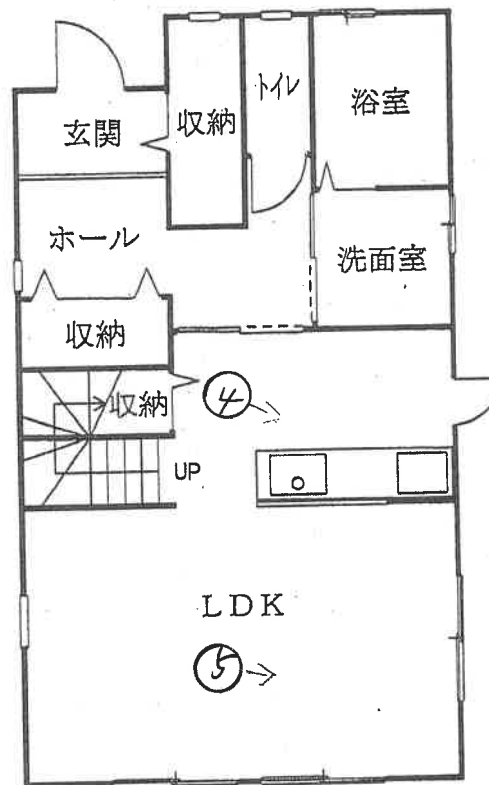
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



2階



1階

←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)



①



②

物件 2

物件 1



③

物件 2

(7 枚目)

④

物件2
内部



⑤

同工



(8 枚目)

令和7年（ケ）第1号			
令和	7年	3月11日	現地調査
令和	7年	3月20日	評価

津 地 方 裁 判 所 伊 勢 支 部 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 10,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,320,000 円
物件 2 (建物)	金 8,160,000 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	伊勢市河崎三丁目	
	地番	750番	
	地目	宅地	
	地積	167.70 m ²	
	所有者	A (持分100分の99) B (持分100分の1)	
2	所在	伊勢市河崎三丁目750番地	
	家屋番号	750番	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき2階建	
	床面積	1階 55.53 m ² 2階 57.35 m ² 延べ 112.88 m ²	
	所有者	A (持分100分の99) B (持分100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）

位 置・交 通	近鉄・JR線「伊勢市」駅 北東方・直線距離 約910m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	河川（勢田川）背後の戸建住宅、駐車場等が見られる地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	80%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	・特別用途地区（大規模集客施設制限地区） ・伊勢市景観計画区域の「一般地区」
画 地 条 件	・地積：167.70㎡（登記簿数量） ・形状：略長方形 ・間口：約7.6m，奥行：約22m ※机上概測 ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北西側 幅員約5.7～5.9m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対して概ね等高に接面	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2建物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	※下記特記事項
	下 水 道	無
特 記 事 項	・本件土地は文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にあるとのこと。 ・ガス会社の回答図によると都市ガス本管が前面道路にあるが、引込の有無は不明。 ・近くに河川（勢田川）がある。 ・近くに地域のゴミ収集箱がある。	

(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30年7月24日 新築
	経 過 年 数	7 年（切上）
	経済的残存耐用年数	19 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フローリングなど
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	55.53 m ²
	延べ	112.88 m ²
現況用途等	2 階	57.35 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	・ オール電化住宅と思われる。 ・ 屋根に太陽光発電のソーラーパネルが存在する。 ・ 建物内にて小型犬が一匹飼われていた。	

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	38,600	1.00	167.70	1.00	6,470,000

※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

※格差計上は不要と判定した。

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	155,000	112.88	0.63	11,020,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{19 \text{ <注1>}}{(7 + 19) \text{ <注2>}} \right\} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.15)}$$

$$= 0.63$$

※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	6,470,000	0.40 法定地上権	2,590,000

※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	6,470,000	－ 2,590,000		1.00	0.60	2,320,000
2	11,020,000	＋ 2,590,000	1.00	1.00	0.60	8,160,000
一 括 価 格 (合計)						10,480,000

※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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 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5.7m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：伊勢－1

所 在：伊勢市常磐1丁目1160番
 価 格：47,900 円／㎡
 位 置：JR参宮線「山田上口」駅の東方 道路距離約210m
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：122 ㎡
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：北側，幅員6.2m市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅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
令和7年1月1日	47,900	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{124}$	= 38,600

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 124 (交通，環境条件格差等を考慮した)

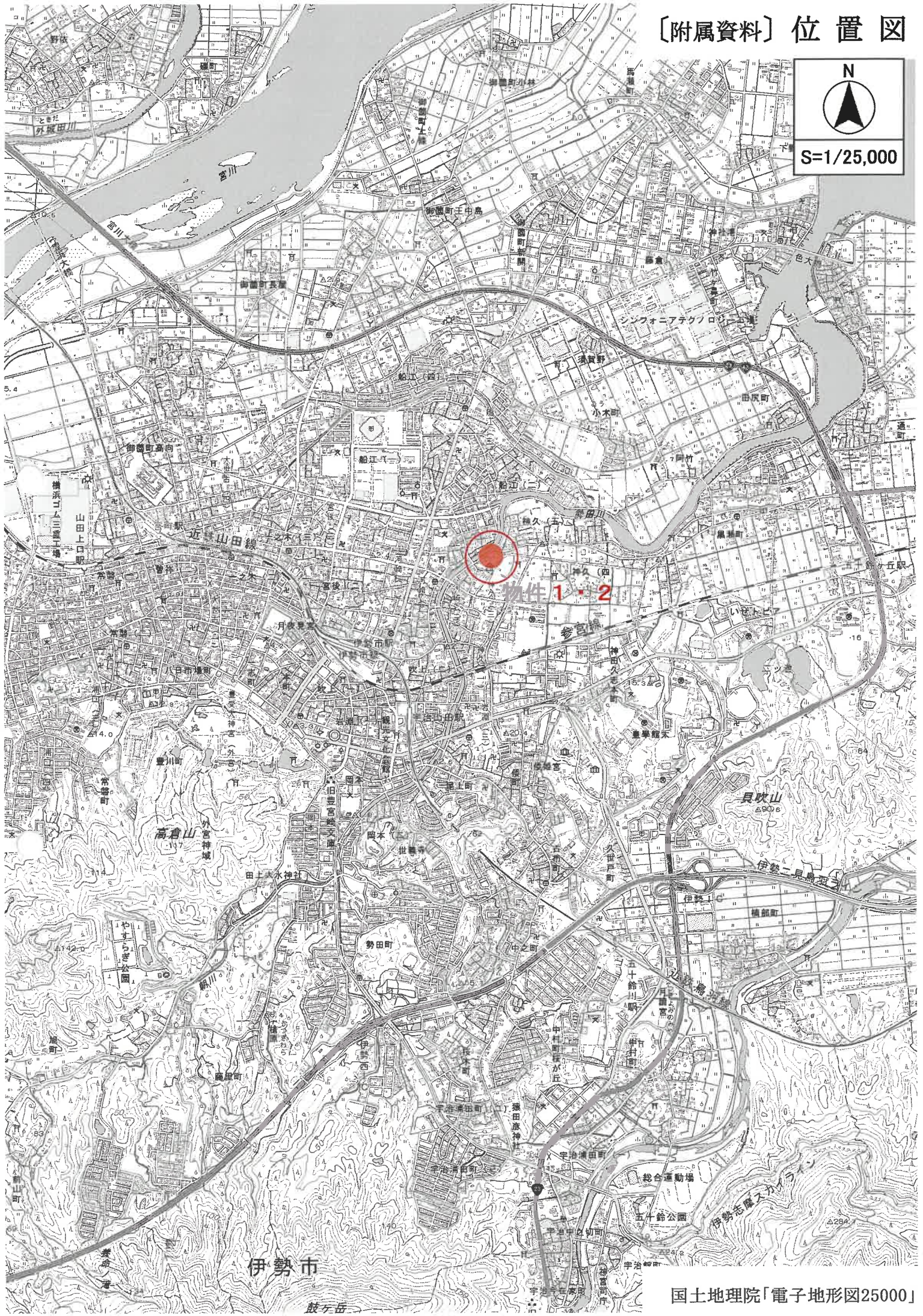
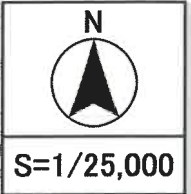
(4) 標準価格の決定

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，38,600 円／㎡と決定した。

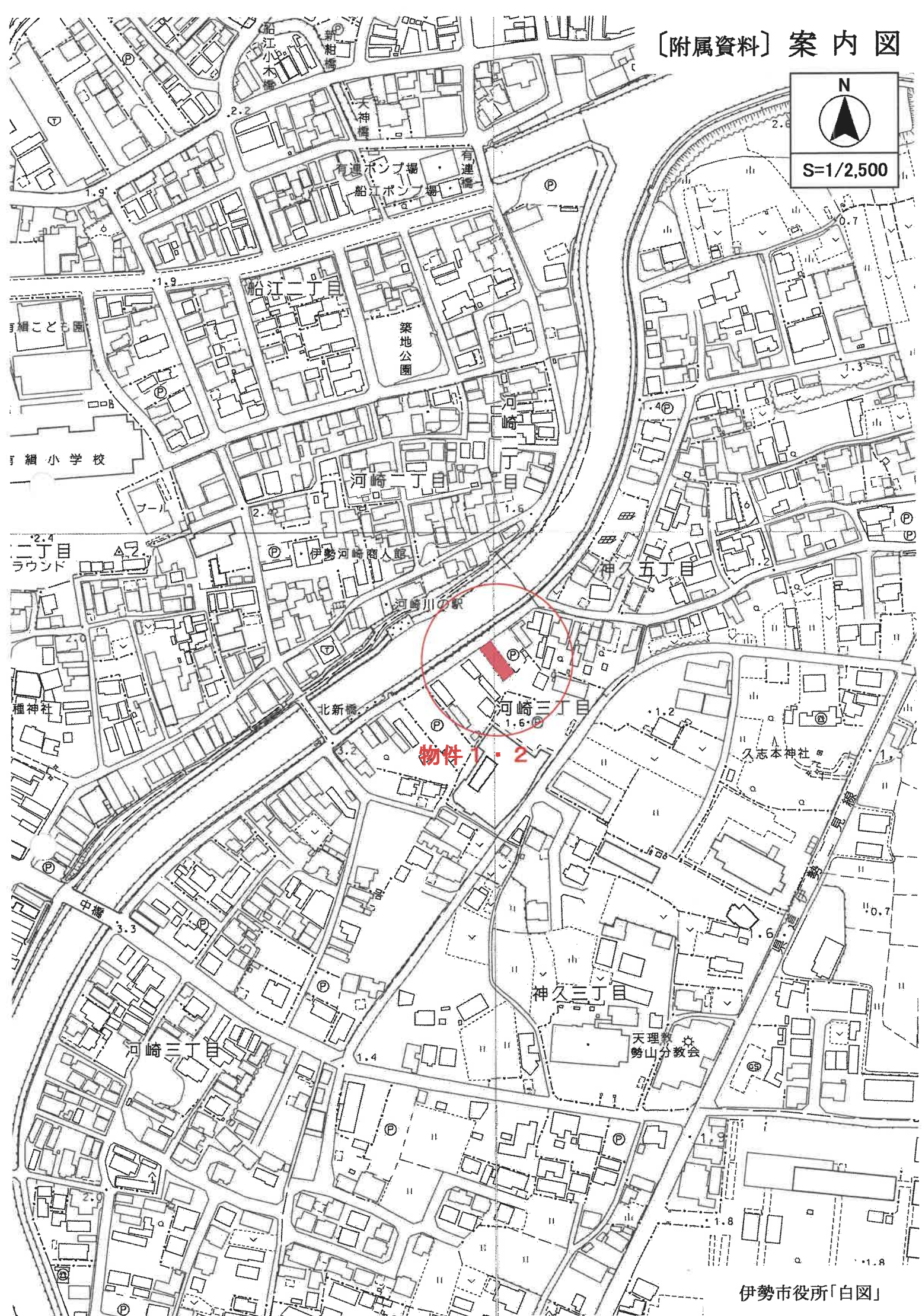
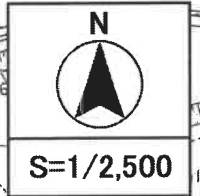
○ 標準価格 **38,600 円／㎡**

附 属 資 料

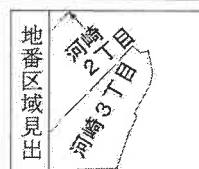
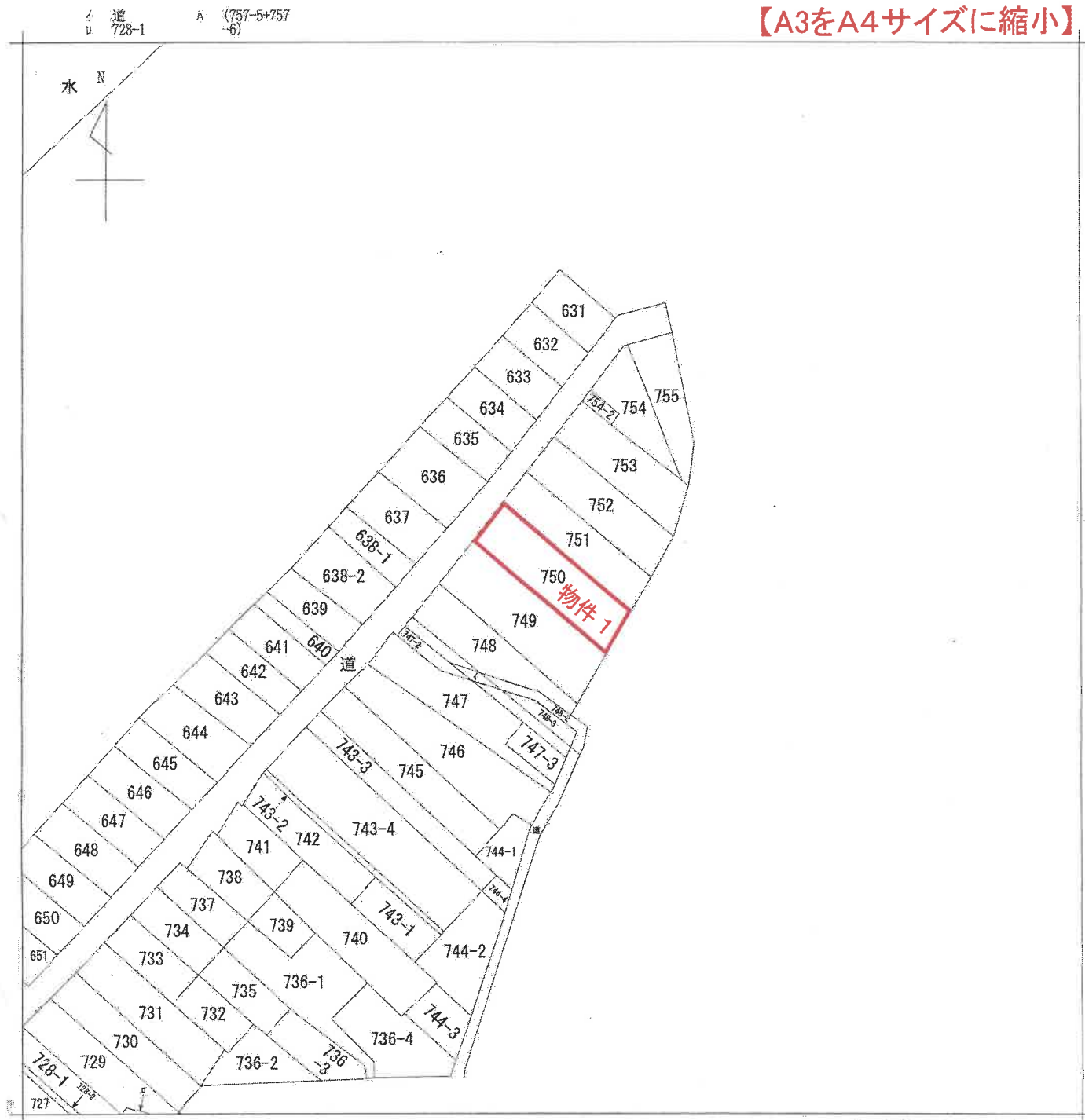
〔附属資料〕 位置図



〔附属資料〕 案内図



物件 1・2



請求部	所在	伊勢市河崎三丁目				地番	750番			
出力縮尺	縮尺不明	精度分		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30年8月16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。
令和6年12月12日 津地方支務局伊勢支局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 750 物件2

建物の所在 伊勢市河崎三丁目750番地

1階



求積表

3.73	×	0.91	=	3.3943
5.73	×	9.10	=	52.1430
				計 55.5373

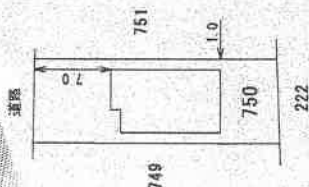
床面積 55.53 ㎡

2階



求積表

5.73	×	10.01	=	57.3573
				床面積 57.36 ㎡



(会員専用)

作成者

(平成30年8月16日作成)

縮尺 1/250

申請人

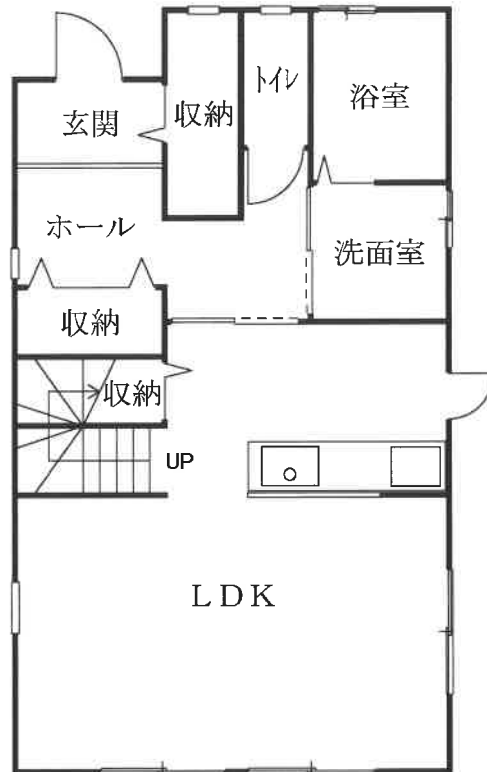
縮尺

1/500

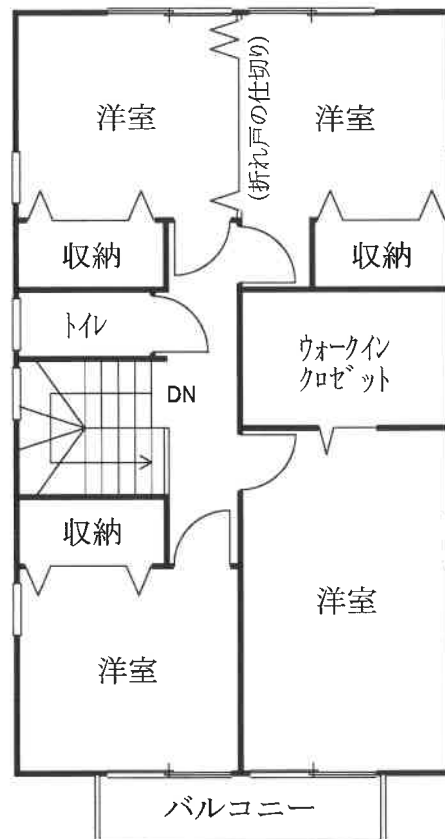
【A3をA4サイズに縮小】

別記第二号 (第七十四条第二項関係)

物件 2 建物



1 階



2 階

