

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 21 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 12 月 11 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 12 月 3 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 3 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 10 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	14, 490, 000 11, 592, 000	一括	2, 898, 000	146, 826	36, 166
1	2, 750, 000				
2	11, 740, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢市小俣町湯田 |
| | 地 番 | 803番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 461.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市小俣町湯田803番地1 |
| | 家屋 番号 | 803番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 145.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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1, 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804番4及び地番804番6）との境界が不明確である。

本件土地の一部が上記売却対象外隣地（地番804番4及び地番804番6）と一体利用され、通路として利用されている。

【物件番号2】

ソーラーパネル（太陽光パネル）については、本件所有者が独立した設備だとして所有権を主張している。

《 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）。



11

- 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 | 伊勢市小俣町湯田 |
| | 地 番 | 803番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 461.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市小俣町湯田803番地1 |
| | 家屋 番号 | 803番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 145.74平方メートル |



令和 6年(ケ)第 24号

令和 7年 1月28日受理

令和 7年 3月12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 | 伊勢市小俣町湯田 |
| | 地 番 | 803番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 461.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市小俣町湯田803番地1 |
| | 家屋 番号 | 803番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 145.74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	隣接する 8 0 4 - 4 , 8 0 4 - 6 土地との境界は判然としない。		
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 ☐ 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、物件1・2を所有し、住居として使用しております。 物件1に隣接する804-4, 804-6土地は、私が後から購入した土地で、通路部分になっています。 物件2の屋根にソーラーパネルが設置されておりますが、後付けしたもので、簡易に取り外せるので取り外す予定です。

執行官の意見
■物件1は、物件2の敷地となっており、Aが所有する804-4, 804-6土地を含んだ形で一部が通路部分となっており、804-4, 804-6土地との境界は判然としない。 物件2は、Aが住居として使用しており、第三者の占有は認められない。 物件2の屋根に設置されているソーラーパネルは、取り外す予定とのことで、簡易な接続によるものと思われる。

(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1月28日(火) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年2月17日(月) 12:10-12:20	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	Aに電話で聴取
7年2月26日(水) 11:00-11:20	物件所在地	Aに面談 立ち入り調査 写真撮影
7年3月10日(月) 11:00-11:20	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

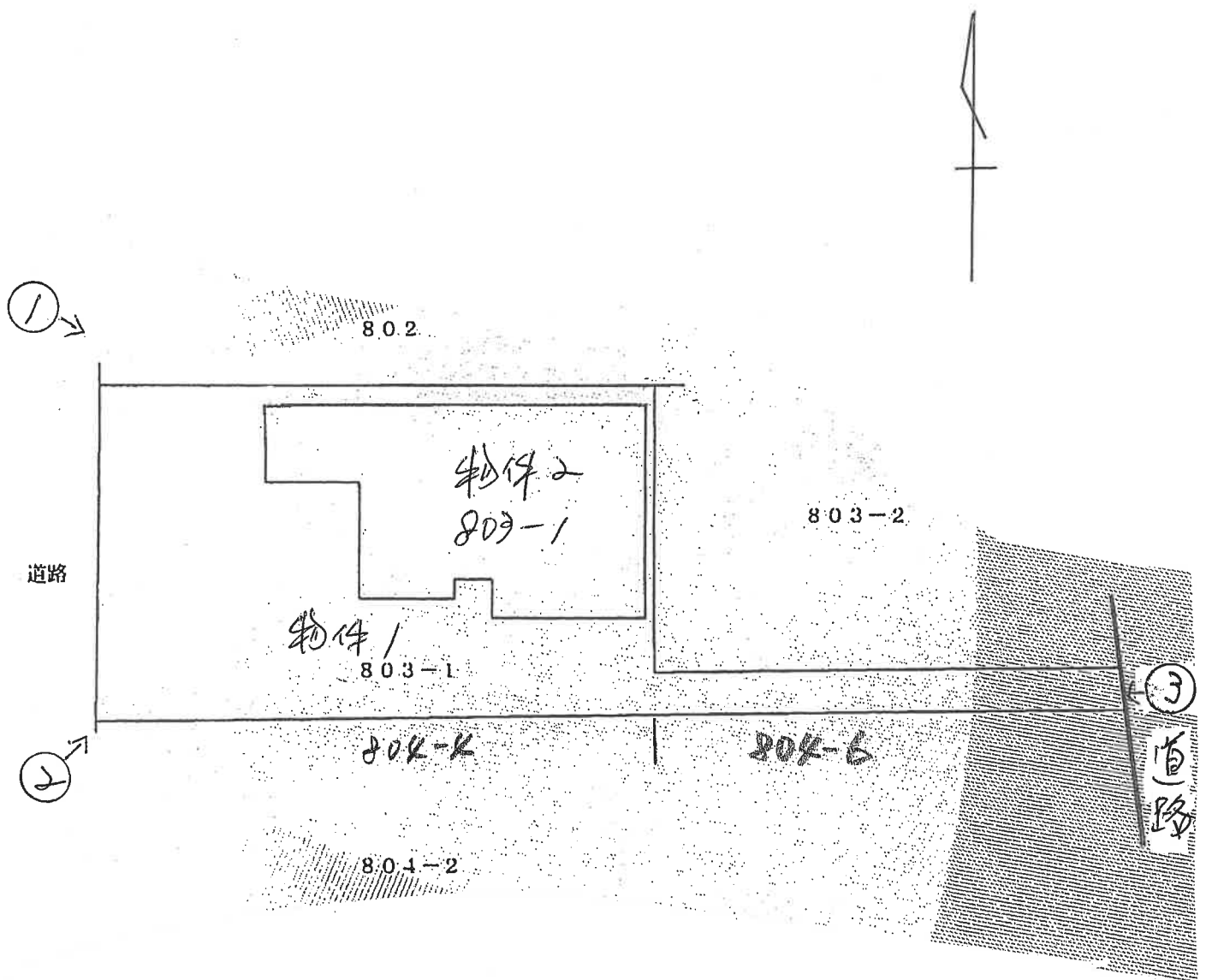
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

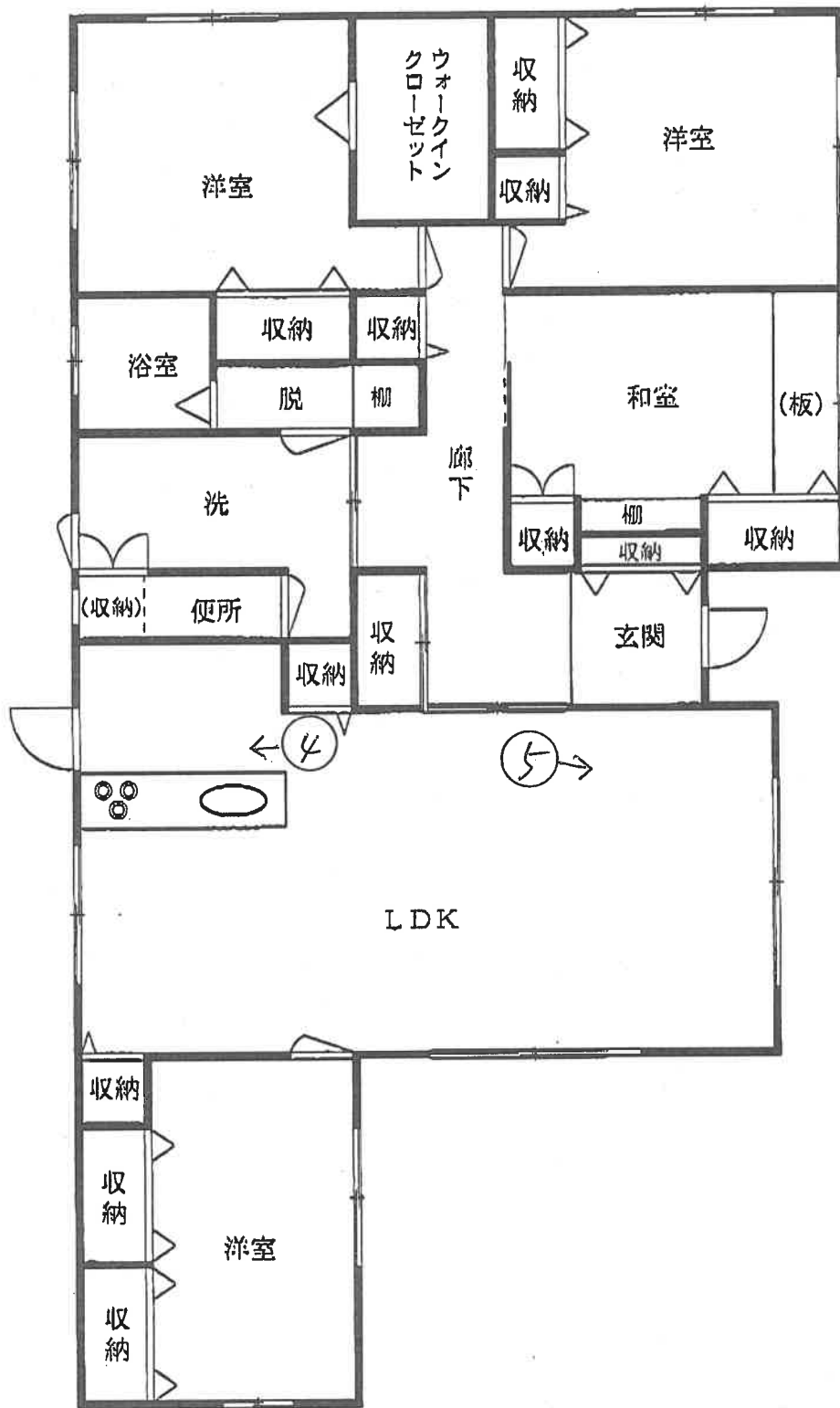
土地建物位置関係図



←○ 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



物件2: 物件1

804-K ②
1244



(7 枚目)

180K-6±α 物件1



③



④

物件2
内部



⑤

1/1 工

(8 枚目)

令和 6 年（ケ）第 2 4 号	
令和 7 年 2 月 2 6 日	現地調査
令和 7 年 3 月 4 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

藤川 勝彦

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,750,000 円
物件2（建物）	金 11,740,000 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）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	伊勢市小俣町湯田	
	地 番	8 0 3 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	461.01 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	伊勢市小俣町湯田 8 0 3 番地 1	
	家屋番号	8 0 3 番 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	145.74 m ²	
	所 有 者	A	
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	J R 参宮線「宮川」駅 西方 直線距離 約 1.8 k m	
付 近 の 状 況	伊勢市の北西部に位置する，一般住宅・未利用地等が混在する地域である。	
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（非線引区域）
	用 途 地 域	無指定
	指定建ぺい率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	—
	その他の規制	日影規制
画 地 条 件	・地積：461.01 m² ・不整形形状画地 ・間口：約 15.7m，奥行：約 49.1m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・西側 幅員約 3.5 m（種別：道路），舗装有 ※建築基準法上の道路でない。 ※接面道路と等高に接する。 ・東側 幅員約 4 m（種別：道路），舗装有 ※建築基準法第42条1項3号道路 ※接面道路と等高に接する。	
土地の利用状況等	・物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	有
	ガス配管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	対象地の一部が現況道路である。 物件外土地①（同所 804 番 4）及び物件外土地②（同所 804 番 6）と一体利用されている。	

（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29年5月9日新築
	経 過 年 数	8 年
	経済的残存耐用年数	17 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼など
	天 井	クロス貼など
	床	フローリング，畳など
	設 備	電気，給・排水，衛生など
	そ の 他	オール電化住宅など
床 面 積 （ 現 況 ）	145.74 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	4LDK＋ウォークインクローゼット
品 等	やや優る	
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	太陽光パネルあり。	

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。

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	20,000	0.83	461.01	1.00	7,650,000

※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……0.83 <下記条件の相乗積>

※小数点第3位四捨五入

画地条件（形状） 0.90

画地条件（一部道路敷等） 0.99

画地条件（二方路） 1.03

画地条件（物件外土地との一体利用） 0.90

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	145.74	0.63	16,520,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{17 \text{ <注1>}}{8 \text{ <注2>} + 17 \text{ <注1>}} \right\} \times (1 - 0.10 \text{ 観察減価率}) \\
 &= 0.63
 \end{aligned}$$

<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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	7,650,000	0.40	法定地上権	3,060,000

※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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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	7,650,000	-3,060,000		1.00	0.60	2,750,000
2	16,520,000	+3,060,000	1.00	1.00	0.60	11,740,000
一 括 価 格 (合 計)						14,490,000

※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・各階平面図写し（同上）
- ・建物見取図（概略）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 3.5m舗装道路沿いの規模約 300 m²の整形地

(2) 地価調査価格「伊勢(県)－11」

所 在：伊勢市小俣町湯田 540 番

価 格：21,100 円/m²

位 置：近鉄山田線「明野」駅の南西方道路距離約 3 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：807 m²

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南側，幅員 4m市道

用 途 指 定 等：非線引区域

(指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：中規模農家住宅が多い一般住宅地域

(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/m ² 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/m ² ア×イ×ウ×エ
R6.7.1	21,100	$\times \frac{99.7}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	20,000

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳………105 (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，20,000 円/m²と決定した。

○ 標準価格 20,000 円/m²

位置図

4
+

S=1/10,000

物件 1 及び 2

伊勢市白図



位置図



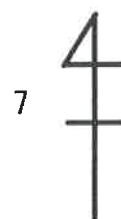
S=1/2,500



物件1及び2

伊勢市白図

公囟 (写)



地積測量図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

地番 803-1, 803-2

土地の所在 伊勢市小俣町梯田

物件1



求積表

地番	(A) 803-1		合計			m ²
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
K12		127.552	50.162	-26.952	-3437.781504	
K11		119.178	49.742	-0.790	-94.150620	
P1		111.786	49.372	48.732	5447.555352	
P2		110.375	98.474	48.947	5402.525125	
K13		112.380	98.319	-22.317	-2507.984460	
K14		113.018	76.157	-21.625	-2444.014250	
K12		126.493	76.694	-25.995	-3288.185335	
合計					-922.035892	
合計面積					461.0179460	
					461.01	

地番	(B) 803-2		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
182		126.493	76.694	-21.148	-2675.072964
184		113.018	76.157	21.625	2444.014250
183		112.380	98.319	21.743	2443.478340
K13		117.795	97.900	-1.014	-119.444130
K9		125.671	97.305	-21.206	-2664.972726
合計			合計	合計	-572.004730
合計面積			合計面積	合計面積	286.00 m ²

総面積 747.0203110 m²

地番	面積
(A) 803-1	461.0179450 m ²
(B) 803-2	286.0023650 m ²

測量年月日	平成29年 3月 4日
図面係	任意差備

引張点	種別	X座標	Y座標
測点1	基準点	101.600	102.532
測点2	基準点	150.487	97.334

境界線の種類	筆界点
金属	金
金属	鉄
金属	板
コンクリート杭	コ
プラスチック杭	プ
新設	☐
既設	☐

作成者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

建物図面・各階平面図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面

家屋番号 803番1

建物の所在 伊勢市小浜町湯田803番地1

各階平面図



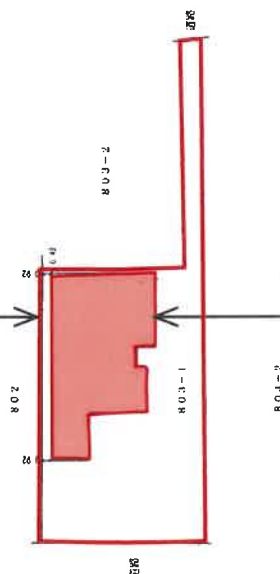
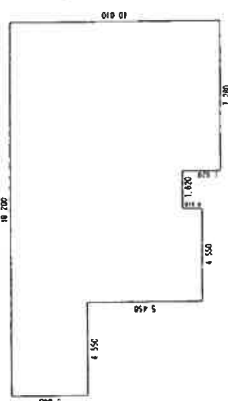
物件 1

物件 2

床面積

4.350 × 3.640 = 16.5620
 13.650 × 8.190 = 111.7935
 4.550 × 0.910 = 4.1405
 7.240 × 1.820 = 13.2496
 計 145.7456

床面積 145.74 m²



縮尺 1/500

申

縮尺 1/250

作成者

平成 29 年

建物見取図（概略）

