

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月23日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

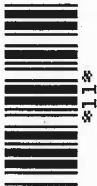
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札及び特別売却に付します。

記

入札期間	令和 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20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 8年 3月12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 8年 3月 4日 午後 1時00分から 令和 8年 3月 4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）
1～3	11,380,000 9,104,000	一括	2,276,000	127,777	29,274
1	870,000				
2	430,000				
3	10,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢市村松町字堀コウヘ |
| | 地 番 | 5 1 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市村松町字堀コウヘ |
| | 地 番 | 5 0 9 9 番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市村松町字堀コウヘ5 1 0 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 0. 8 0 平方メートル
2階 7 7. 8 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 伊勢市村松町字堀コウヘ |
| | 地 番 | 5 1 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市村松町字堀コウヘ |
| | 地 番 | 5 0 9 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市村松町字堀コウヘ 5 1 0 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 8 0 平方メートル
2 階 7 7. 8 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 9号

令和 7年 7月31日受理

令和 7年 9月 7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 | 伊勢市村松町字堀コウヘ |
| | 地 番 | 5 1 0 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市村松町字堀コウヘ |
| | 地 番 | 5 0 9 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市村松町字堀コウヘ 5 1 0 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 0 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 8 0 平方メートル
2 階 7 7. 8 4 平方メートル |



(1枚目)

91

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
氏名不詳（所有者女性事務員）	本件物件は，任意売却を依頼中です。物件２の鍵を不動産業者に預けるので，そちらと連絡を取って立ち入りをしてください。

執 行 官 の 意 見

- 物件１・２は、一体として物件３の敷地等となっている。
物件３は、家具等が置かれた空家の状態となっており、売物件の掲示がなされているもので、本件物件に対する第三者の占有は認められない。

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31日(木) 12:00-12:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年8月20日(水) 10:00-10:10	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	所有者に電話聴取
7年9月2日(火) 10:00-10:20	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)

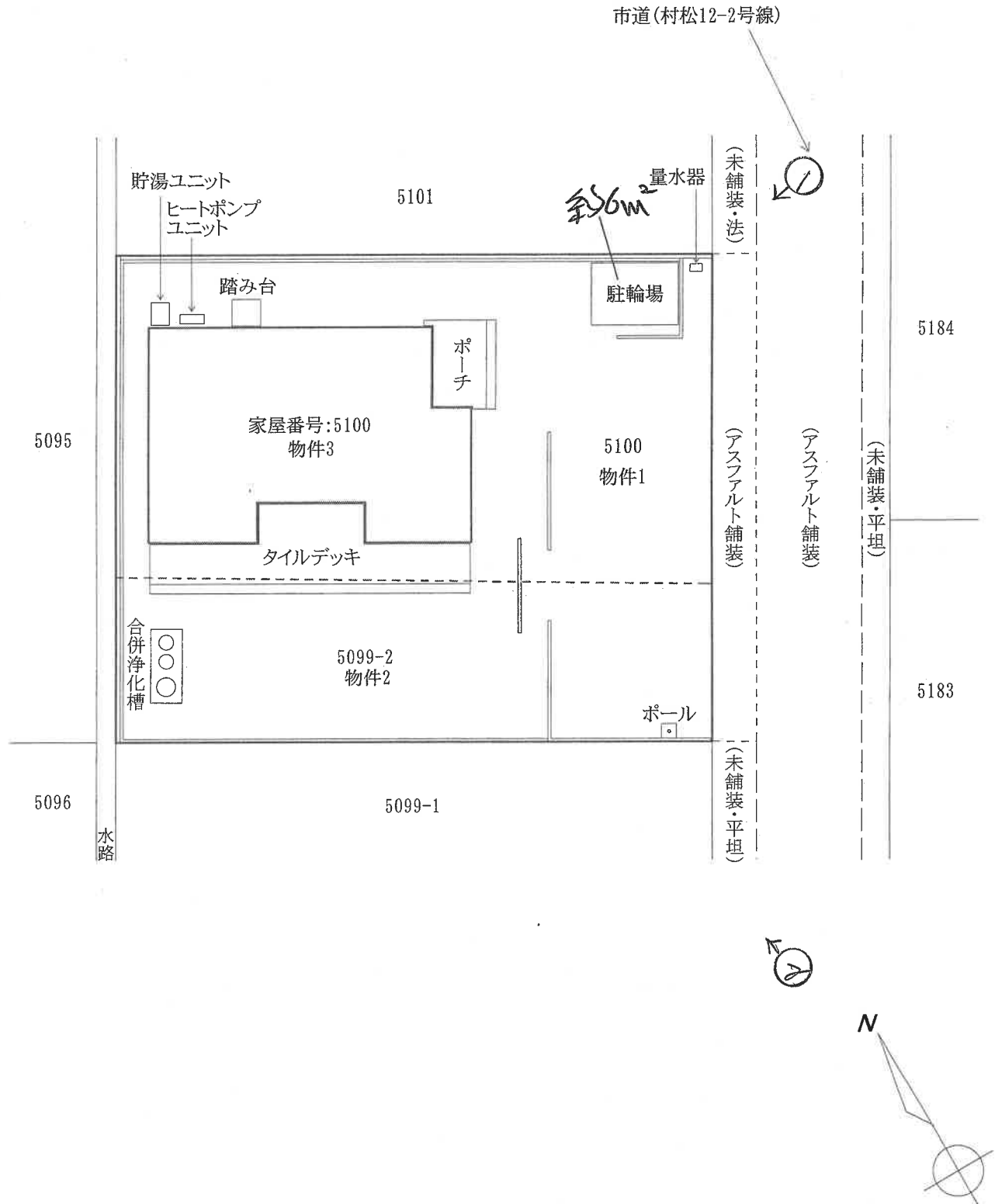
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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
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

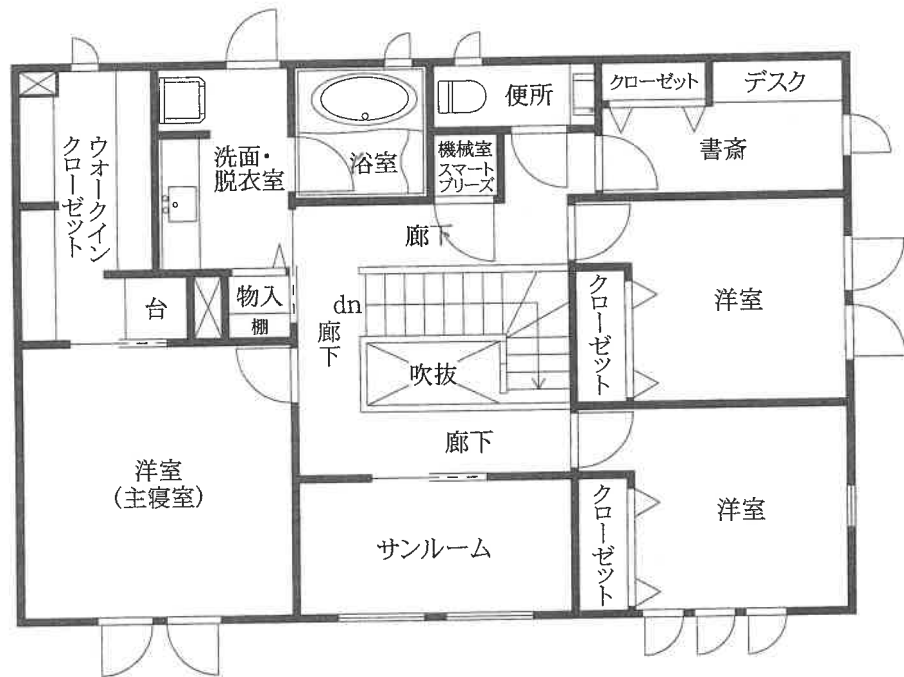


←○ 写真撮影方向位置番号

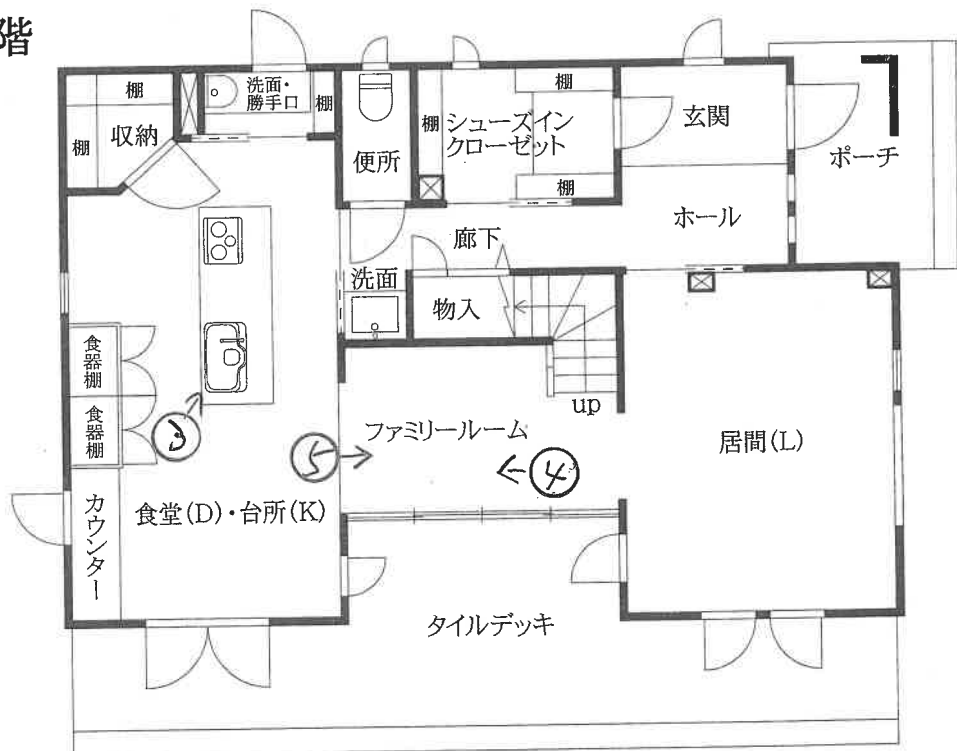
(5 枚目)

間 取 図

2階



1階



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



物件3

物件1.2

②



(7枚目)



③

移住3
内部

2025.09.02



④

同じ

2025.09.02



⑤

同じ

2025.09.02

(8 枚目)

令和 7年 (ㄱ) 第 9号	
令和 7年 9月 2日 外	現地調査
令和 7年 9月 18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

梶田 毅 印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 11,380,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 870,000 円	
物件2（土地）	金 430,000 円	
物件3（建物）	金 10,080,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
従って、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	伊勢市村松町字堀コウヘ	—
	地 番	5100番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	221.00m ²	—
	所 有 者	有限会社海商	—
2	所 在	伊勢市村松町字堀コウヘ	—
	地 番	5099番2	—
	地 目	宅地	—
	地 積	109.99m ²	—
	所 有 者	有限会社海商	—
3	所 在	伊勢市村松町字堀コウヘ5100番地	—
	家 屋 番 号	5100番	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造スレートぶき2階建	—
	床 面 積	1階 70.80m ² 2階 77.84m ² 延 148.64m ²	—
	所 有 者	有限会社海商	—
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, 2）

位置・交通	近鉄山田線「明野」駅 北東方・直線距離 約2.9km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	当方面の基幹道路である国道23号と村松町地内の沿岸部に展開する既存集落を南北に結ぶ県道(村松明野停車場線)の西側背後の一角に農地を介在させて住宅, 倉庫等が点在する地域である。	
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)
	用途地域	指定無
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定無
	その他の規制	特定用途制限地域における第一種田園・集落地区
画地条件	・地積:330.99㎡(物件1, 2の各登記数量合計) ・形状:長方形 ・間口:約16.5m, 奥行:約20.1m ・地勢:ほぼ平坦	
接面道路	・南東側幅員約6m(種別:市道「村松12-2号線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※物件前面は, 舗装部分が約5.1m, 対面側の未舗装部分が約0.9mである。	
土地の利用状況等	・物件3の敷地としての利用である。なお, 敷地内の道路沿いに駐車スペース及び駐輪場(サイクルポート, 約6㎡あり)が確保されている。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	・道路側を除く三方のうち, 北東側及び南西側の両サイド隣地は雑草が生えた未利用地, 細い水路を介した北西側背後地は雑草の他に自然生えの低木も見られる未利用地である。なお, 特に荒れが目につく北西側からは一부분本件土地内への枝葉等の越境が見受けられた。一方, 本件土地内においても部分的に雑草等の繁茂が認められた。 ・本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが, 実地調査は行っていないため, 正確なところは不明である。	

(注) 供給処理施設の「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, 目的外物件内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から, 目的外物件内への引き込みがなされていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物	
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日 (登 記 記 録)	平成26年1月5日新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	12年(※端数切上)
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	16年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	吹付仕上げ
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, カーペット等
	設 備	台所(1階), 浴室(2階), 便所(1, 2階)等
	そ の 他	全館空調システム
床面積(現況)	1階 70.80㎡ 2階 77.84㎡ 延 148.64㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	下記特記事項及び別添「間取図」参照
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・居室は洋室3部屋で全て2階部分に配置されている。なお、当該居室とは別に、1階にはLDK(セパレートタイプ)及びファミリールーム、2階には書斎及びサンルームがそれぞれ設けられている。 ・通常のクローゼットや物入の他に、1階にはシューズインクローゼット、2階にはウォークインクローゼットが設けられており、収納機能の充実が窺われる。 ・2階の便所手前のスペースに全館空調システムの制御機器が格納されている。 ・窓ガラスの一部には防犯対応の複層ガラスが用いられている。 ・天窓が取り付けられている。 ・1階の南西側に広めのタイルデッキが設置されている。 ・外壁は白を基調としているが、北東面にやや変色が見受けられた。 ・大手ハウスメーカーの建物である。	

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, 2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	11,600	0.95	221.00	1.00	2,430,000
2	11,600	0.95	109.99	1.00	1,210,000
合計			330.99		3,640,000

※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・・・・・・ 0.95（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

環境条件:周辺土地の状況 0.96

画地条件:規模の相違は影響なし 1.00

その他条件:手入れの状態 0.99

街路条件, 交通接近条件, 行政的条件に関しては, 何れも格差なし 1.00

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や建物と付近環境との適合の状態等を検討し, 当減価は不要と判断した。

② 建物価格（物件3）

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並びに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。

物件 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
3	220,000	148.64	0.47	15,360,000

※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。

現価率 = { 残価率0.05 + (1 - 0.05) × $\frac{16 \text{ (注1)}}{(12 \text{ (注2)} + 16 \text{ (注1)})}$ } × (1 - 0.20) = 0.47

※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

〈注3〉観察減価率・・・・ 再入居に際しての適宜手入れの必要性, 間取り等の個別性等を総合的に考慮した。

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

物件 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	2,430,000	0.40	法定地上権	970,000
2	1,210,000	0.40	法定地上権	480,000
合計				1,450,000

※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断し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	2,430,000	-970,000		1.00	0.60	870,000
2	1,210,000	-480,000		1.00	0.60	430,000
3	15,360,000	+1,450,000	—	1.00	0.60	10,080,000
一 括 価 格 (合 計)						11,380,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・市街地から離れた市域縁部に位置し、住宅需要はある程度限定される傾向にあるものの、建物の築年数や状態等を踏まえると比較的物品等の良い中古住宅として一定の市場性が見込まれるため、当減価は不要と判断した。

オ 競売市場修正・・・第2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・物件2のみ(同上)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図
- ・ 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(一部未舗装)市道沿い, 規模約300m²の整形地

(2) 地価調査価格：伊勢－9

所 在 : 伊勢市村松町字西里159番
 価 格 : 12,600円/m²
 位 置 : 近鉄山田線「明野」駅の北東方 道路距離約3.8km
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 357m²
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 南側幅員3m市道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域(非線引) 用途地域指定無(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 海岸近くの平野部に農家住宅等が密集する半農半漁の既成住宅地域

(3) 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
令和7年7月1日	12,600	$\times \frac{99.9}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{108}$	= 11,600

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・108 (街路条件, 環境条件等の格差を考慮した)

(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, 11,600円/m²と決定した。

○ 標準価格 11,600円/m²

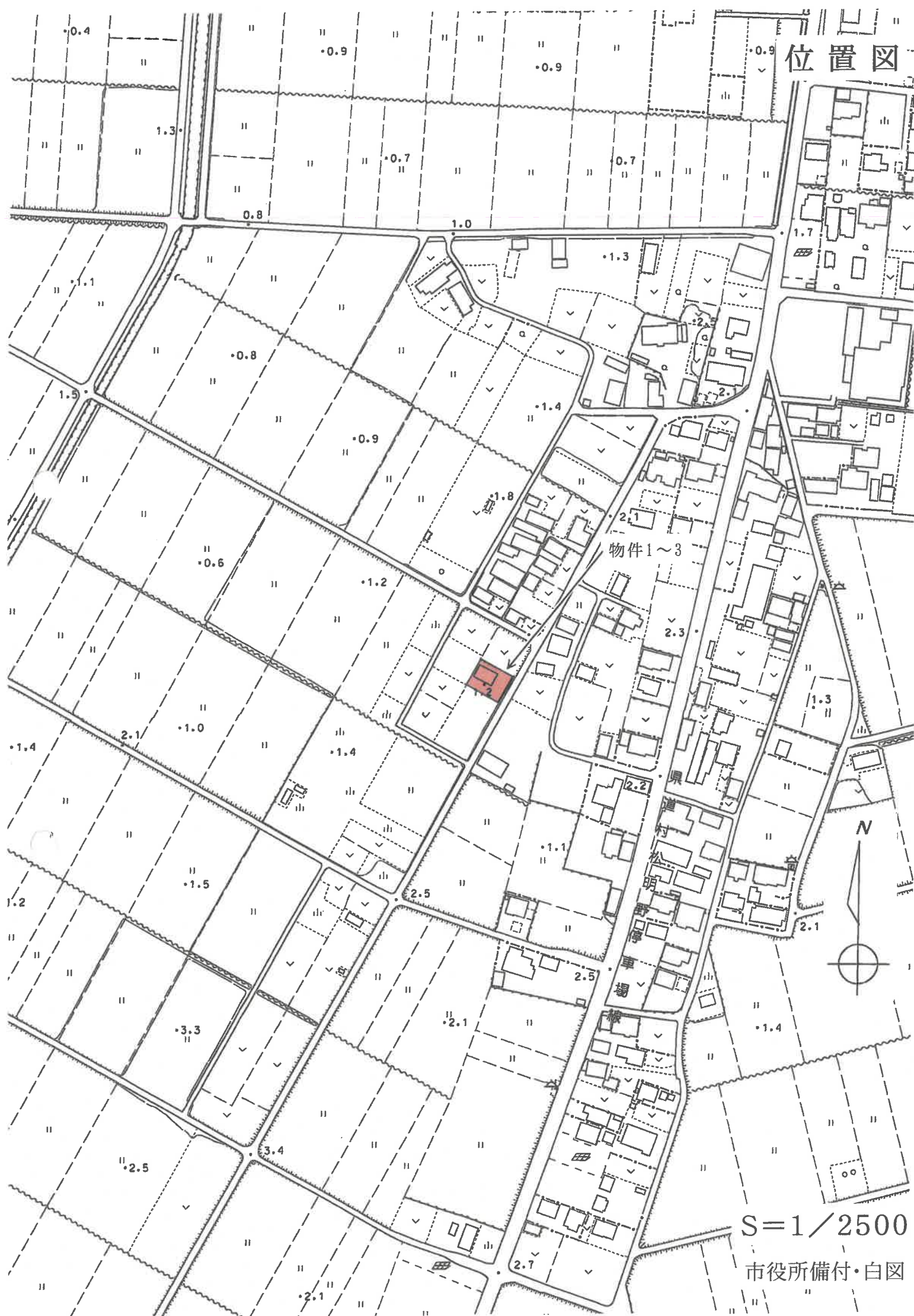
位置図



位置図



位置図

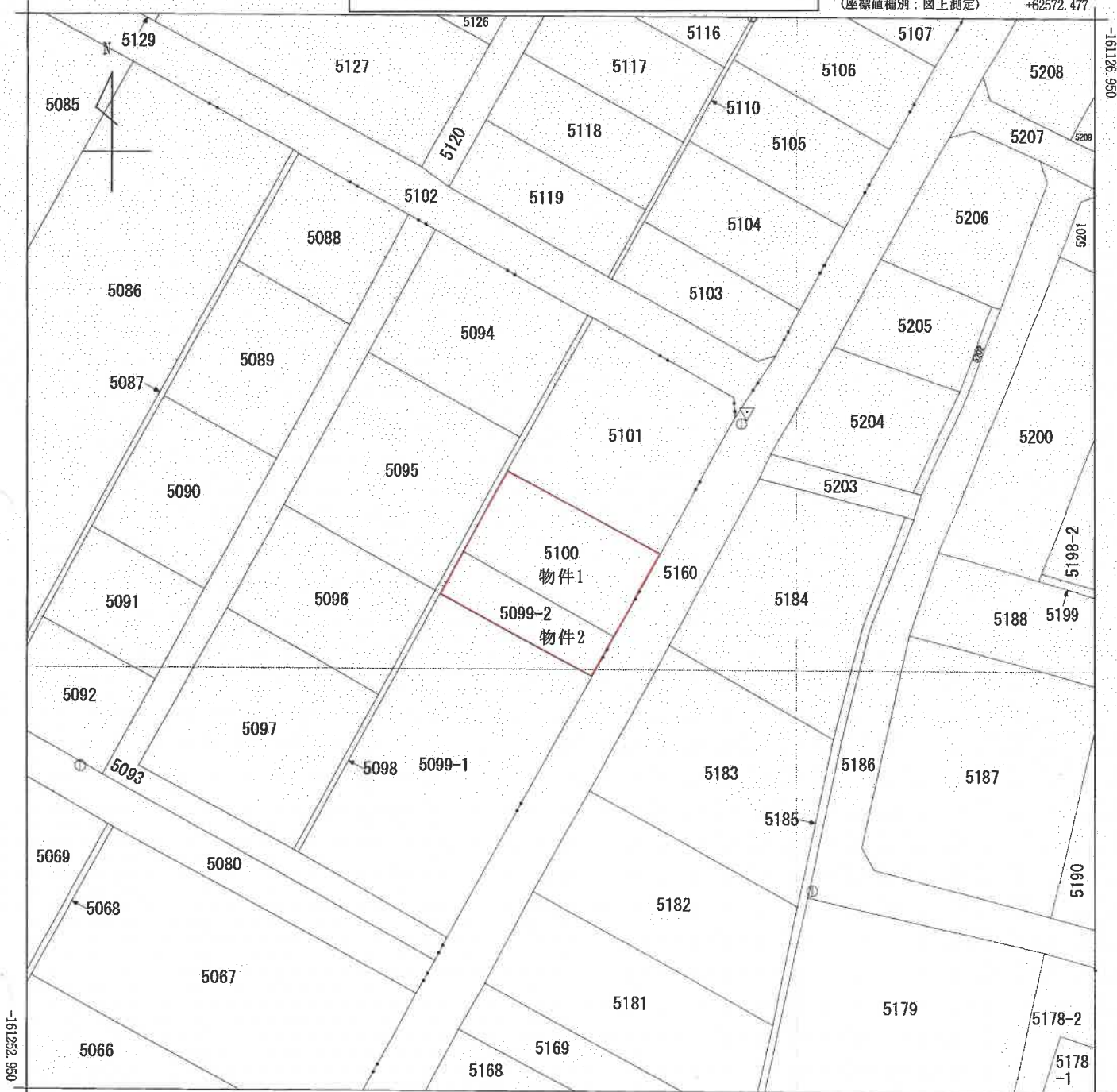

$$S = 1/2500$$

市役所備付・白図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値種別：図上測定)

+62572.477



-161252.950

+62447.477

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

村松町

請求部	所在	伊勢市村松町字堀コウヘ				地番	5100番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成10年3月5日				備付年月日(原図)			補記事項		

土地所在図
地積測量図

地番	5099-1 5099-2
土地の所在	伊勢市村松町字堀コウヘ

別記第一号 (第七十四条第三項関係)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

求積表

地番	① 5099-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K36		1004.966	999.888	-34.429	-34599.974114
K37		974.522	983.111	0.729	710.4295538
K33		964.642	1000.617	34.429	33211.659418
K37		996.375	1017.540	-0.729	-725.628375
				合計	-1403.516833
				合計面積	701.7594165
				地積	701.7594165

物件2

地番	② 5099-2					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
K37	996.375	1017.540	20.232	20138.427000		
K35	1000.066	1020.120	-14.953	-14953.966598		
K34	1009.870	1002.587	-20.232	-20431.688640		
K36	1004.966	999.888	14.953	15027.255598		
			合計	-219.993140		
			合計面積	109.9965700		
			地積	109.9965700		

合計面積 811.7549865 m²

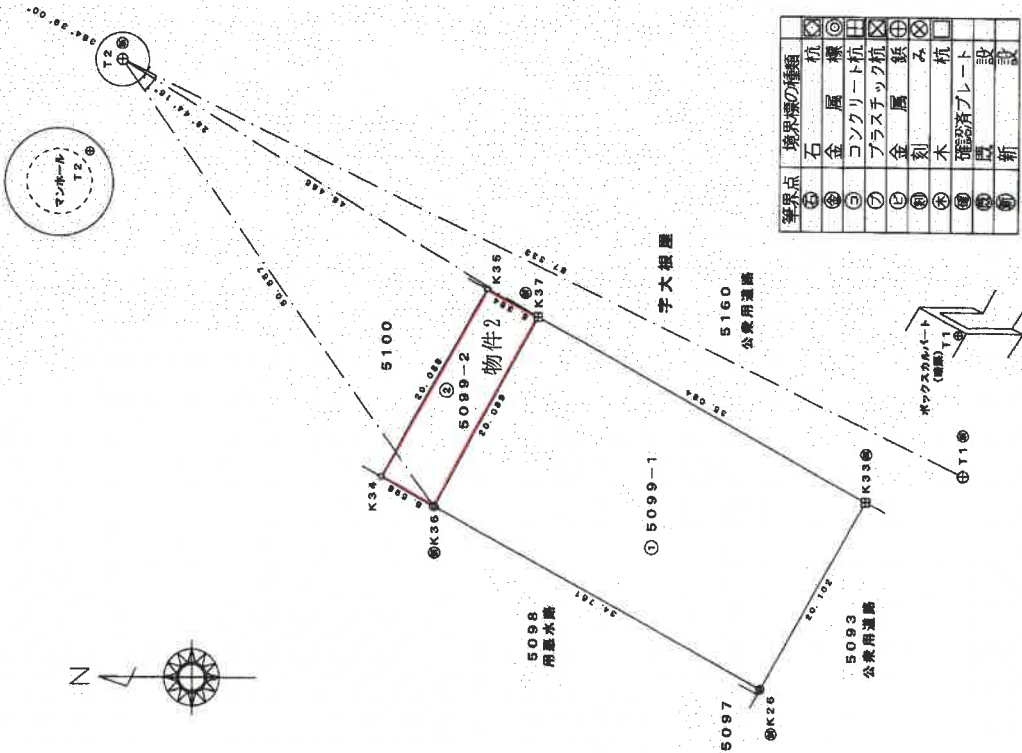
地番	面積
① 5099-1	701.7594165 m ²
② 5099-2	109.9965700 m ²

物件2

引照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
T1	965.671	1003.070	登記基準点金属板
T2	1034.309	1041.058	登記基準点金属板

平成24年2月16日測量 任意座標



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

(会 員 専 用)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

面 图 物 建

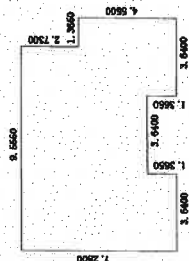
5100番

伊勢市村松町字堀コウへ5100番地

建物の所在

圖面階各

一



求積變

$$9.5550 \times 2.7300 = 26.08515000$$

$$10.9200 \times 3.1850 = 34.78020000$$

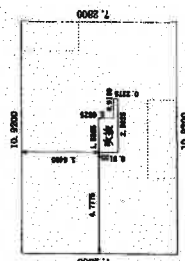
$$1.3650 \times 3,6400 = 4,98860000$$

$$1.3650 \times 3.6400 = 4.96860000$$

計 70,802,550.00

床面積 70.80 m²

2. 總



教授

$$7.2800 \times 10.9200 = 79.49760000$$

$$1.5925 \times 0.6825 = -1.08688125$$

$$0.2275 \times 2.5025 = -0.56931875$$

77.84140000

床面積 77.84 m²

作者

申請人

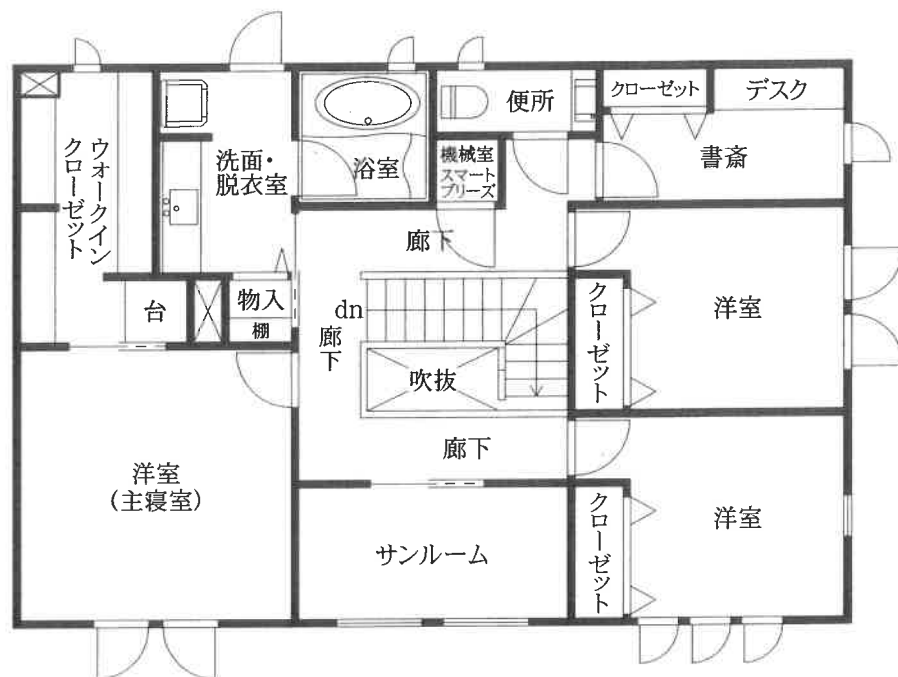
縮尺 $\frac{1}{500}$

箱尺 $\frac{1}{250}$

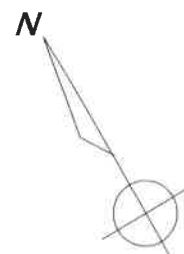
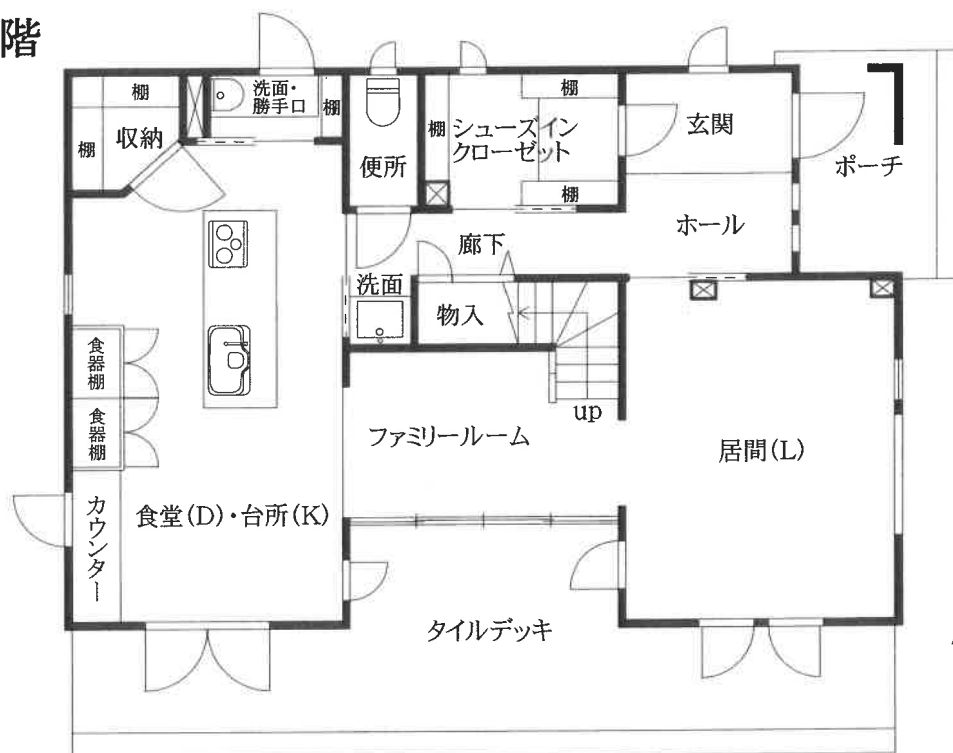
(平城60号丁方10日作成)

間取図

2階



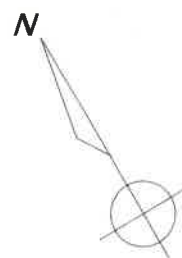
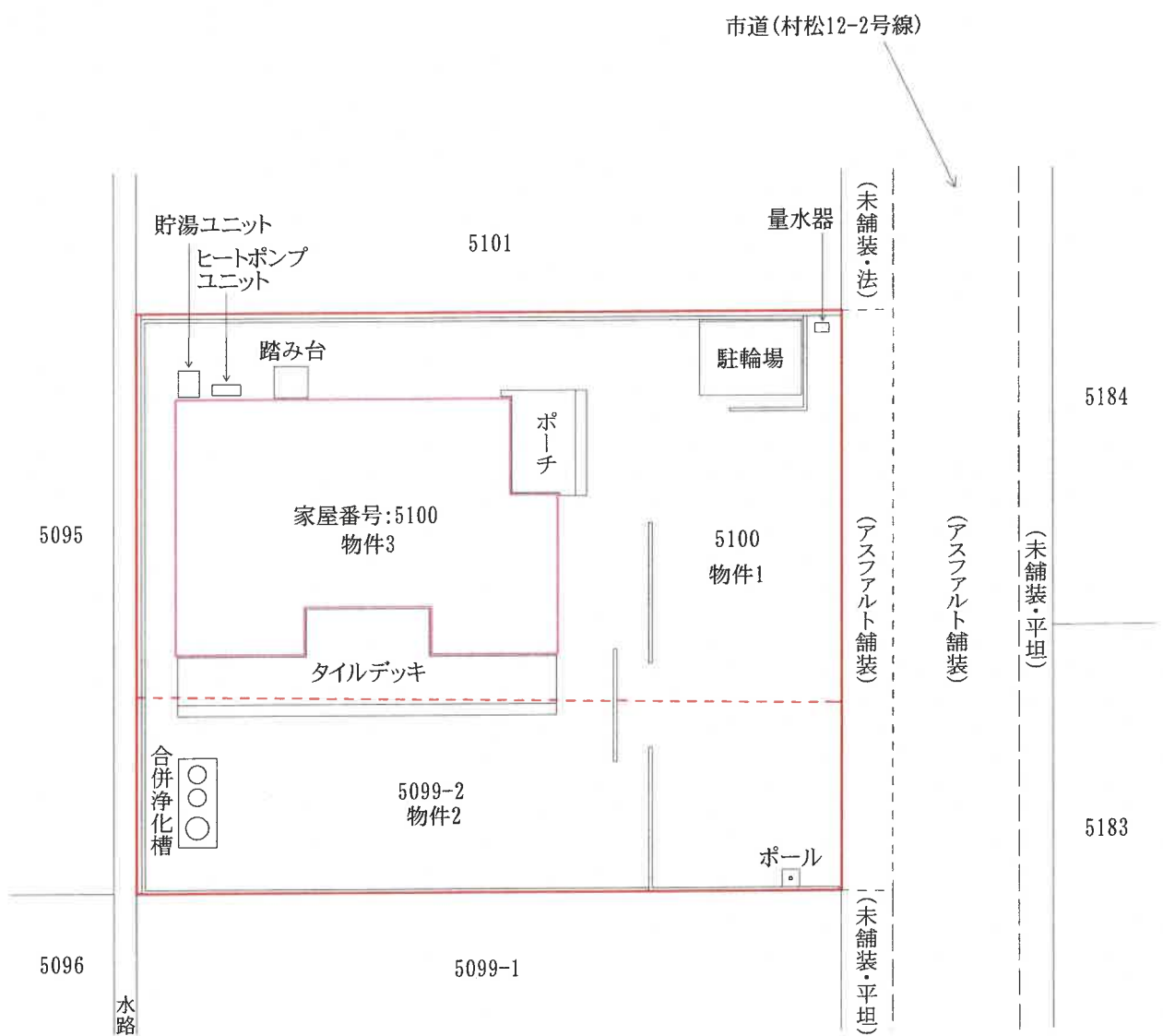
1階



S=1/100

配置図

(概略把握による)



S=1/200