

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月27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 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月24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 5月14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 5月 7日 午後 1時00分から 令和 8年 5月 7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 3月27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 | 度会郡玉城町佐田字寺田 |
| | 地 番 | 1 1 9 4 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡玉城町佐田字寺田 1 1 9 4 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 4 番 3 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4 . 5 9 平方メートル
2階 6 6 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 度会郡玉城町佐田字寺田 |
| | 地 番 | 1194番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡玉城町佐田字寺田1194番地32 |
| | 家屋 番号 | 1194番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 66.24平方メートル |



令和 7年(ケ)第 11号

令和 7年 9月11日受理

令和 7年10月22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 | 度会郡玉城町佐田字寺田 |
| | 地 番 | 1 1 9 4 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡玉城町佐田字寺田 1 1 9 4 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 4 番 3 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4 . 5 9 平方メートル
2階 6 6 . 2 4 平方メートル |

(1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
B (所有者の元妻)	<p>私は、物件1・2を所有しているAの元妻です。 私は、Aと共に本件物件に居住しておりましたが、Aが昨年5月頃に本件物件から出ていき、その頃に離婚をしました。 未成年の子が5人おり、養育費代わりに家のローンをAが支払っていくことになっており、そのまま住んでいっていいということでした。</p>

執行官の意見

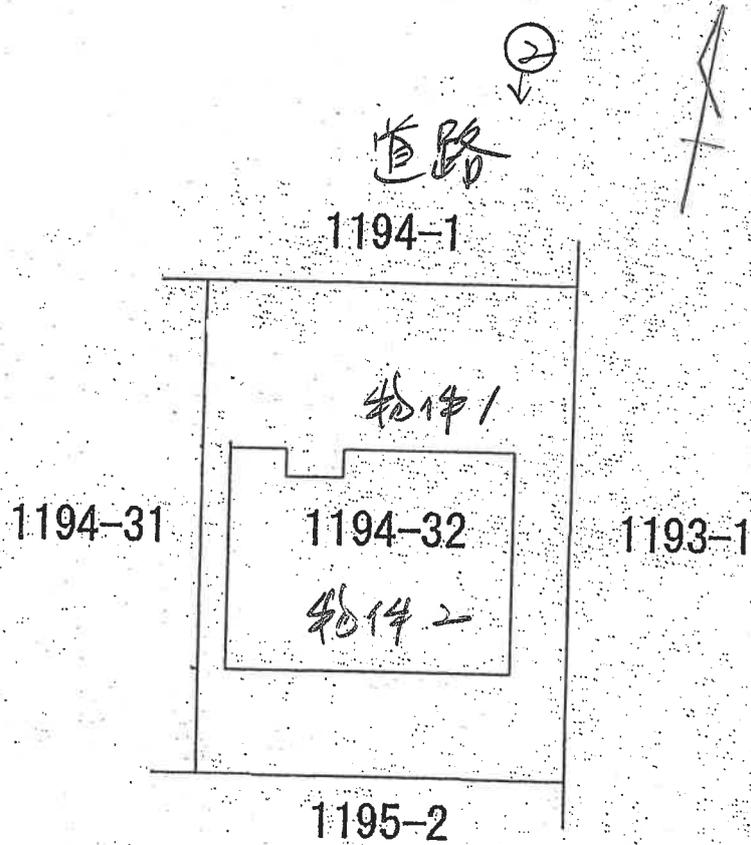
- 物件1は物件2の敷地となっている。
物件2は、所有者Aの元妻であるBが5人の子供と共に居住しているもので、その占有権原は使用借権と認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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9月11日(木) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年9月20日(土) 17:00-17:10	物件所在地	Bに面談
7年10月8日(水) 18:00-18:10	物件所在地	Bに面談
7年10月16日(水) 12:30-12:50	物件所在地	Bに面談 立ち入り調査 写真撮影
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて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
(4 枚目)

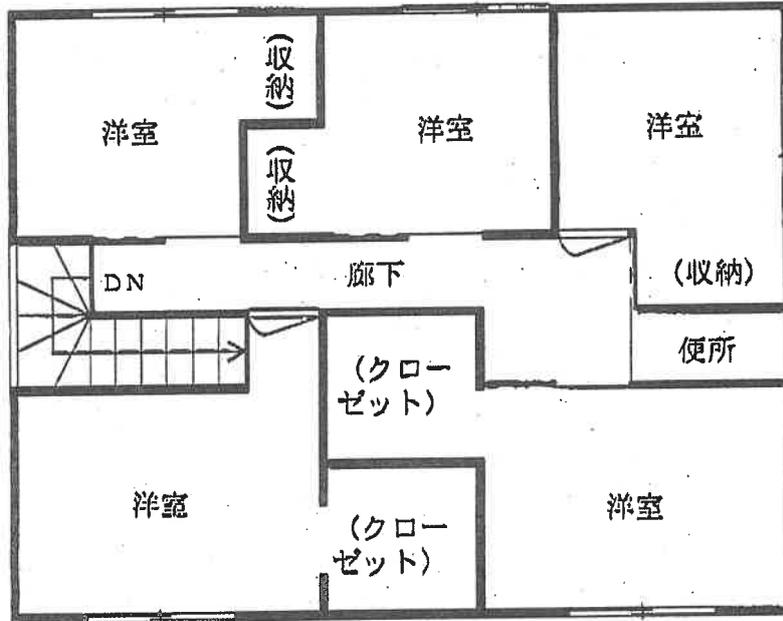
土地建物位置関係図



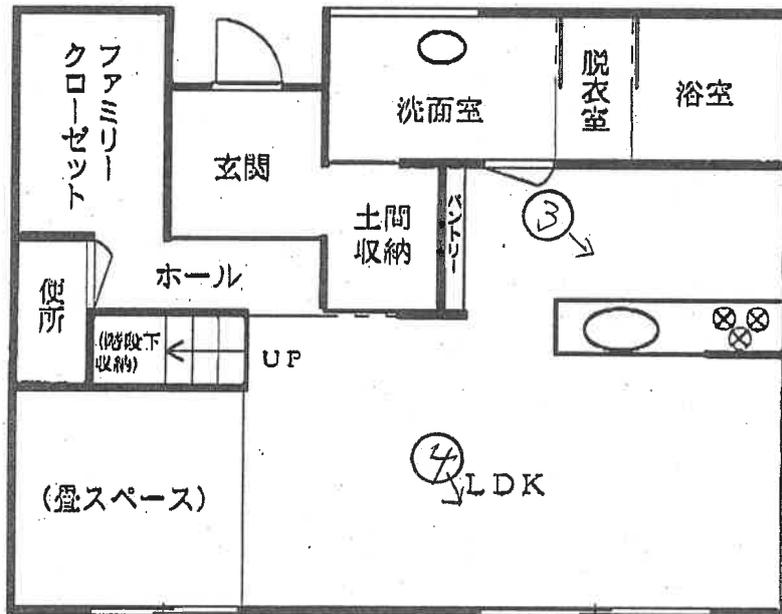
←○ 写真撮影方向位置番号

(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1

物件2

②



③

物件2
内部



④

同上



(8 枚目)

令和7年(ケ)第11号	
令和7年10月16日	現地調査
令和7年10月17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 13,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,370,000 円
物件2 (建物)	金 10,990,000 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	度会郡玉城町佐田字寺田	
	地 番	1 1 9 4 番 3 2	
	地 目	宅地	
	地 積	192.02 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	度会郡玉城町佐田字寺田 1 1 9 4 番地 3 2	
	家屋番号	1 1 9 4 番 3 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
	床面積	1階 64.59 m ² 2階 66.24 m ² 延べ 130.83 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	JR参宮線「田丸」駅 北東方 直線距離 約 690 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	玉城町中心部に近い北東部に位置する，農地等の中に新たに開発された住宅地域。(リアルタウン玉城佐田)	
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	都市計画区域内（非線引）
	用途地域	第1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	埋蔵文化財包蔵地（寺田遺跡） 日影規制
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：192.02 m² ・ほぼ長方形 ・間口：約 11.8m，奥行：約 16.2m ・ほぼ平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北側 幅員約 6 m（種別：開発道路），舗装有 ※建築基準法 42 条 1 項 2 号道路 ※接面道路と等高に接する。 ・南側 幅員約 3 m（種別：道路），舗装無 ※建築基準法上の道路ではない ※接面道路と等高に接する。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	電柱あり。	

(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）	令和5年8月7日新築
	経 過 年 数	3 年
	経済的残存耐用年数	22 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	畳・フローリングなど
	設 備	電気，給・排水，衛生，ガスなど
	そ の 他	無
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 64.59 m ² 2階 66.24 m ² 延べ 130.83 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	5LDK+畳スペース+ファミリークローゼット+土間収納
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		

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	34,300	1.00	192.02	1.00	6,580,000

※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……標準的（二方路の効用増は無し）

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	150,000	130.83	0.80	15,690,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率}0.05 + (1-0.05) \times \frac{22 \text{ <注1>}}{3 + 22} \right\} \times (1 - 0.10) \\
 &= 0.80
 \end{aligned}$$

<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	6,580,000	0.40	法定地上権	2,630,000

※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	6,580,000	-2,630,000	/	1.00	0.60	2,370,000
2	15,690,000	+2,630,000	1.00	1.00	0.60	10,990,000
一括価格 (合計)						13,360,000

※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 6m舗装道路沿いの規模約 200 m²の整形地

(2) 地価調査価格「玉城（県）－3」

所 在：度会郡玉城町佐田字杉原新畑 957 番 20

価 格：27,400 円/m²

位 置：J R 参宮線「田丸」駅の北東方道路距離約 1.1 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：187 m²

供給処理施設：水道，下水道

接 面 街 路：東側，幅員 6m町道

用途指定等：非線引区域・2 中専（建ぺい率 60%，容積率 200%）

地域の概要：一般住宅、小規模開発地の中に農地等が見られる住宅
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/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
R7.7.1	27,400	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{80}$	34,300

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳……80（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，34,300 円/m²と決定した。

○ 標準価格 34,300 円/m²

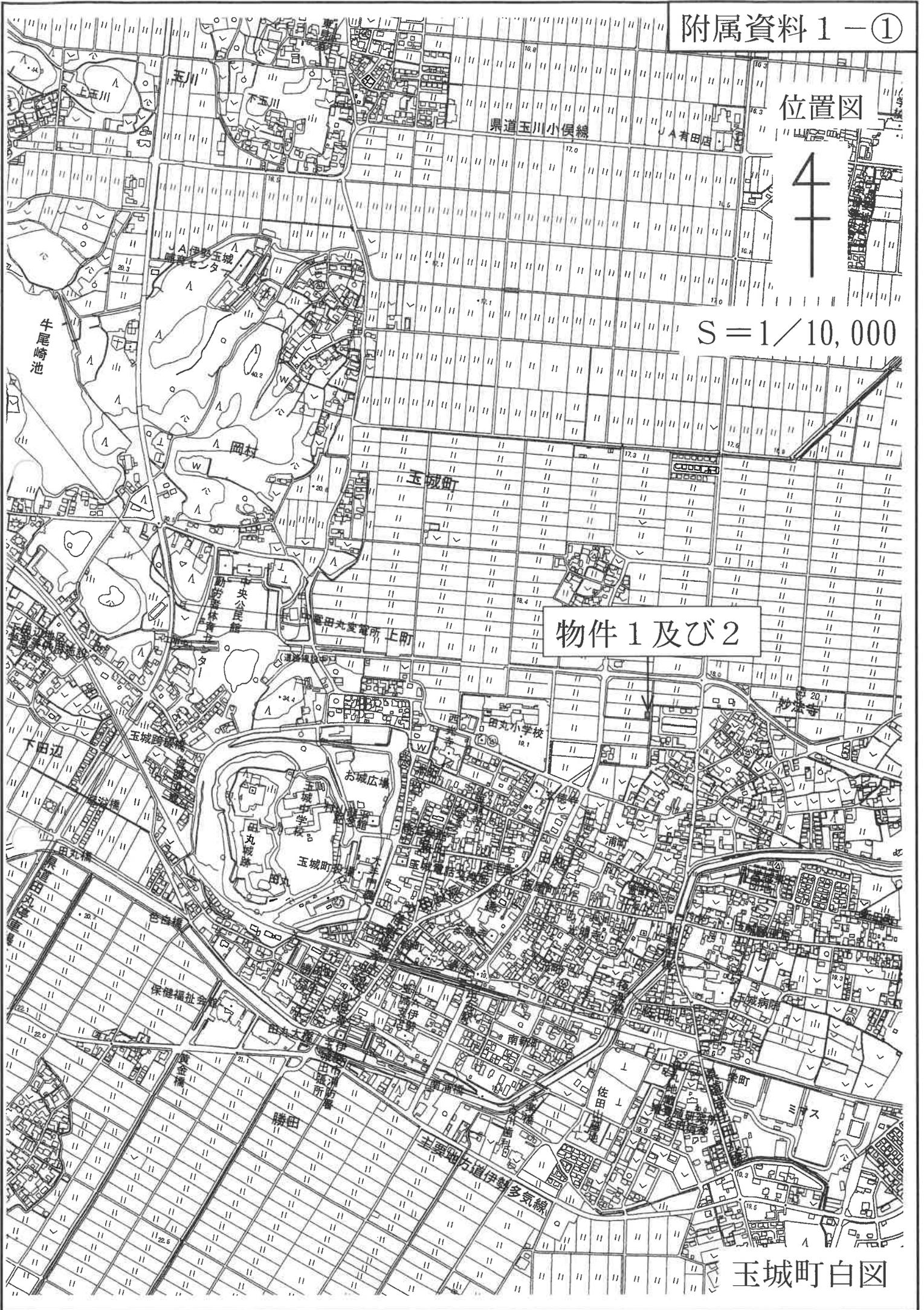
位置図



S = 1 / 10,000

物件 1 及び 2

玉城町白図



位置図



S = 1/2,500

物件 1 及び 2



玉城町白図

公図 (写)

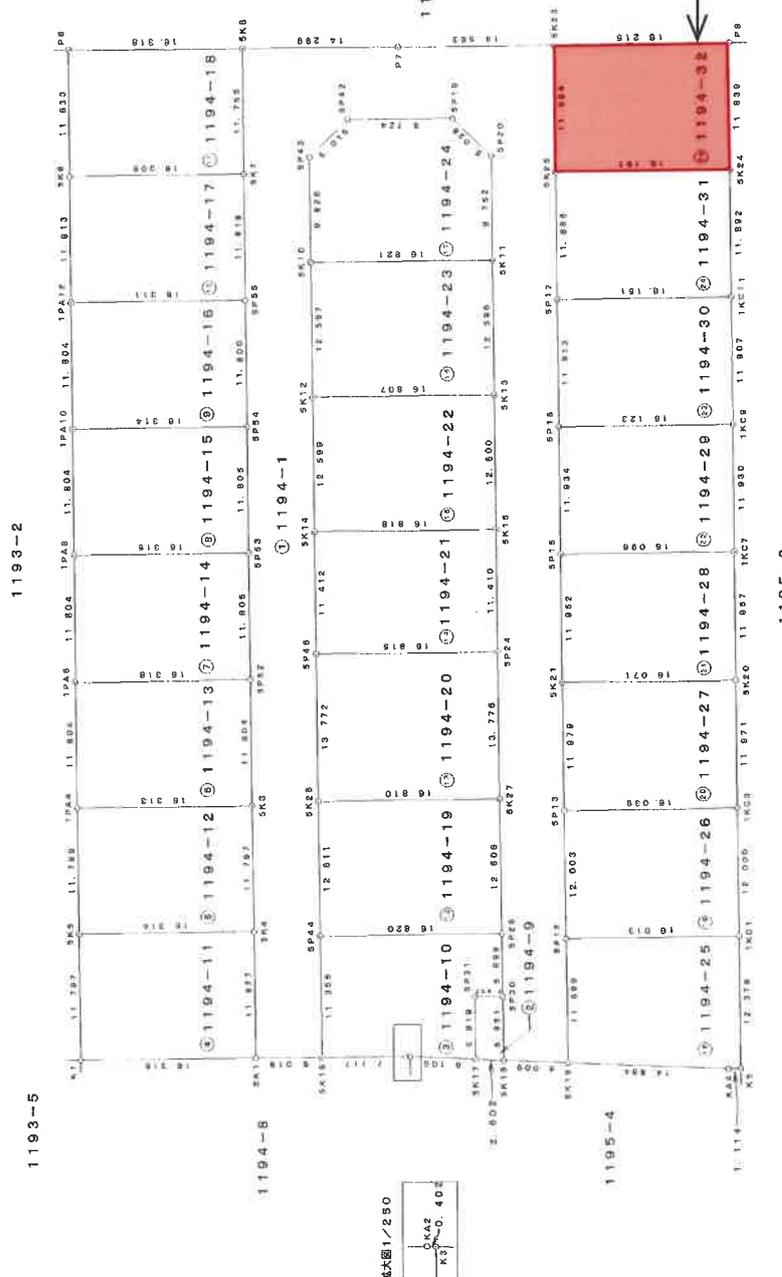
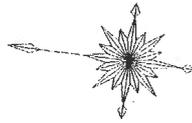


地積測量図

1/5

地番
1194-1
1194-9~32

土地の所在
度会郡玉城町佐田字寺田



点名	X座標	Y座標	備考
LL-2A-1	-166761.091	58471.788	都市部管理境界基本多角点
LL交3	-166780.639	58348.426	都市部管理境界基本多角点
LL-210-1	-166860.006	58380.375	都市部管理境界基本多角点

世界測地法第6条 令和3年4月7日測量

筆界点はすべて金属標を設置

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

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 (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 (写)

地番 1194-1
1194-9-32

地積測量図

5/5

土地の所在 度会郡玉城町佐田字寺田

地番	測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔX × Y _n	距離
② 1194-29	SP15	-166838.036	58430.215	-17.655	-1031585.445825	16.096
	1K07	-166853.960	58432.569	-14.221	-830969.421539	11.930
	1K09	-166852.257	58444.367	17.655	1031835.299385	16.123
	SP16	-166836.305	58442.023	14.221	831104.090083	11.934
				倍面積	384.441104	
			面積	192.2205520		
			地積	192 m ²		
			坪数	58.14 坪		

地番	測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔX × Y _n	距離
③ 1194-30	SP16	-166836.305	58442.023	-17.679	-1033196.524617	16.123
	1K09	-166852.257	58444.367	-14.253	-830007.562851	11.907
	1K11	-166850.558	58456.152	17.679	1033446.311208	16.151
	SP17	-166834.578	58453.810	14.253	833142.153930	11.913
				倍面積	384.377670	
			面積	192.1888350		
			地積	192 m ²		
			坪数	58.13 坪		

地番	測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔX × Y _n	距離
④ 1194-31	SP17	-166834.578	58453.810	-17.716	-1035567.697960	16.151
	1K11	-166850.558	58456.152	-14.283	-834929.219016	11.892
	5K24	-166848.861	58467.922	17.716	1035817.706152	16.191
	5K25	-166832.842	58465.569	14.283	835063.722027	11.886
				倍面積	384.511203	
			面積	192.2556015		
			地積	192 m ²		
			坪数	58.15 坪		

地番	測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔX × Y _n	距離
⑤ 1194-32	5K25	-166832.842	58465.569	-17.736	-1036945.331784	16.191
	P8	-166848.861	58467.922	-14.329	-837786.854338	11.839
	5K23	-166831.125	58479.640	17.736	1037194.895040	16.215
				倍面積	384.055250	
				面積	192.0276250	
			地積	192 m ²		
			坪数	58.08 坪		

総合計面積 5807.3965815 m²

地番	面積
① 1194-1	1264.6504435 m ²
② 1194-9	15.2743440 m ²
③ 1194-10	178.0709635 m ²
④ 1194-11	192.7170410 m ²
⑤ 1194-12	192.4755070 m ²
⑥ 1194-13	192.5892525 m ²
⑦ 1194-14	192.6090415 m ²
⑧ 1194-15	192.5846835 m ²
⑨ 1194-16	192.5237075 m ²
⑩ 1194-17	192.7150945 m ²
⑪ 1194-18	192.3943460 m ²
⑫ 1194-19	212.0182890 m ²
⑬ 1194-20	231.5737080 m ²
⑭ 1194-21	191.8879650 m ²
⑮ 1194-22	211.8320355 m ²
⑯ 1194-23	211.8026420 m ²
⑰ 1194-24	211.8224045 m ²
⑱ 1194-25	192.3070925 m ²
⑲ 1194-26	192.3384325 m ²
⑳ 1194-27	192.2614680 m ²
㉑ 1194-28	192.2685165 m ²
㉒ 1194-29	192.2205520 m ²
㉓ 1194-30	192.1888350 m ²
㉔ 1194-31	192.2556015 m ²
㉕ 1194-32	192.0276250 m ²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/

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

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

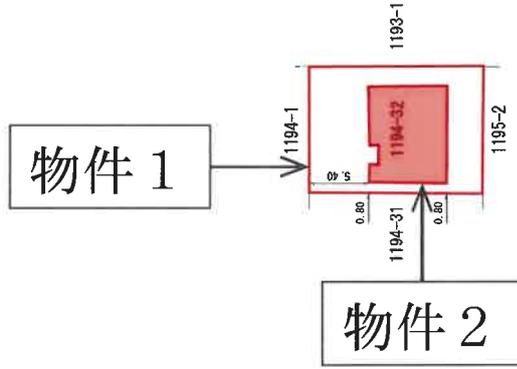
建物図面
各階平面図

1194-32

度会郡玉城町佐田字寺田1194番地32

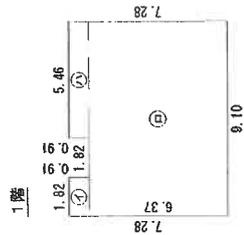
家屋番号

建物の所在



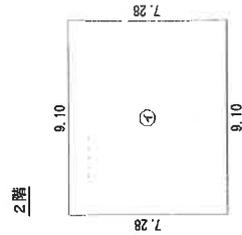
求積表

①	1.82 x 0.91 =	1.6552
②	9.10 x 6.37 =	57.9670
③	5.46 x 0.91 =	4.9686
計		64.5918
床面積		64.59㎡



求積表

①	9.10 x 7.28 =	66.2480
床面積		66.24㎡



縮尺 1/500

申請人

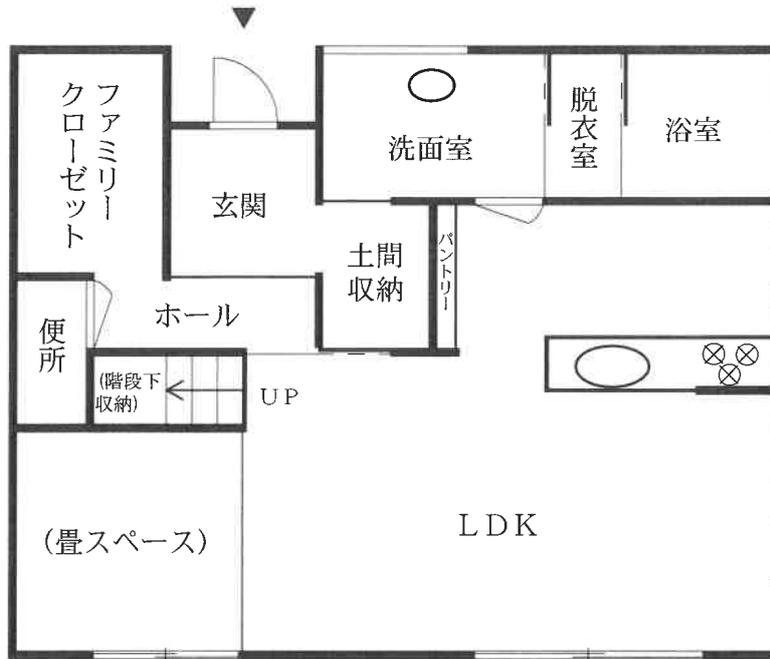
縮尺 1/250

作成者

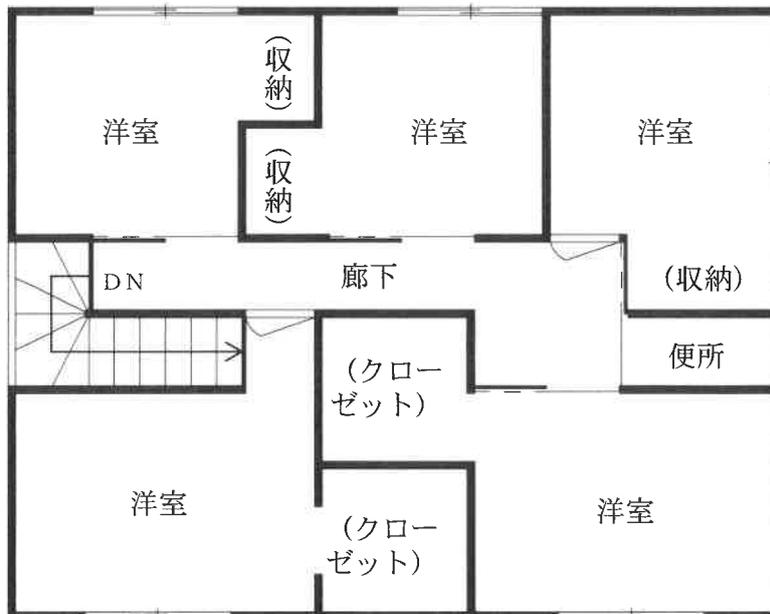
(会 員 専 用)

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

建物見取図 (概略)



< 1階 >



< 2階 >