

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月20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 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 4月 8日 午後 1時00分から 令和 8年 4月 8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 2月20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	4, 550, 000 3, 640, 000	一括	910, 000	174, 990	不明
1	1, 310, 000				
2	3, 240, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 志摩市磯部町迫間字穂落前 |
| | 地 番 | 1 8 5 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市磯部町迫間字穂落前 1 8 5 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6 . 3 8 平方メートル
2 階 1 0 3 . 6 8 平方メートル
3 階 1 0 3 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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】

A、B及びCが占有している。同人らの占有権原の存在はいずれも認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番1851番1)との境界が不明確である。

《 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 | 志摩市磯部町迫間字穂落前 |
| | 地 番 | 1 8 5 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市磯部町迫間字穂落前 1 8 5 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 6 . 3 8 平方メートル
2階 1 0 3 . 6 8 平方メートル
3階 1 0 3 . 6 8 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 3号

令和 7年 7月 9日受理

令和 7年 8月25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 | 志摩市磯部町迫間字穂落前 |
| | 地 番 | 1 8 5 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市磯部町迫間字穂落前 1 8 5 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 6 . 3 8 平方メートル
2階 1 0 3 . 6 8 平方メートル
3階 1 0 3 . 6 8 平方メートル |

(1枚目)



22

(土地・建物用)

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」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１８５１－１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（Ａ・Ｂ・Ｃ） 上記の者が本建物を占有権原なく住居として使用して占有している。					
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	猫が１匹飼育されている。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 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
C (亡所有者の息子)	物件1・2は私の父が所有していたものですが、子供であるA、B、私が相続放棄をしており、相続人はおりません。 物件2には、姉であるAと私とが居住し、兄であるBは、荷物を置いたままで、名古屋市で生活をしています。 私達は相続放棄をしているので、本件物件について何ら権利はないのは承しておりますが、父が亡くなった後もそのまま居住しているものです。 父の相続財産について相続財産管理人が選任されていることは知りませんでした。 物件1に隣接する1851-1土地も父が所有していた土地なので、一体として利用しており、本件物件の浄化槽の一部やブロック塀が1851-1土地にはみ出していると思います。

執行官の意見
■物件1は、物件2の敷地となっている。 物件1と隣接する1851-1土地の境界は判然とせず、本件物件の浄化槽の一部やブロック塀が1851-1土地にはみ出しているものと思われる。 物件2は、A・B・Cが相続放棄をした後も占有権原なく居住等して占有しているものと認められる。

(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7月9日(水) 15:10-15:20	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	Aに電話で聴取
7年7月9日(水) 18:00-18:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年8月3日(日) 10:00-10:40	物件所在地	Cに面談 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。

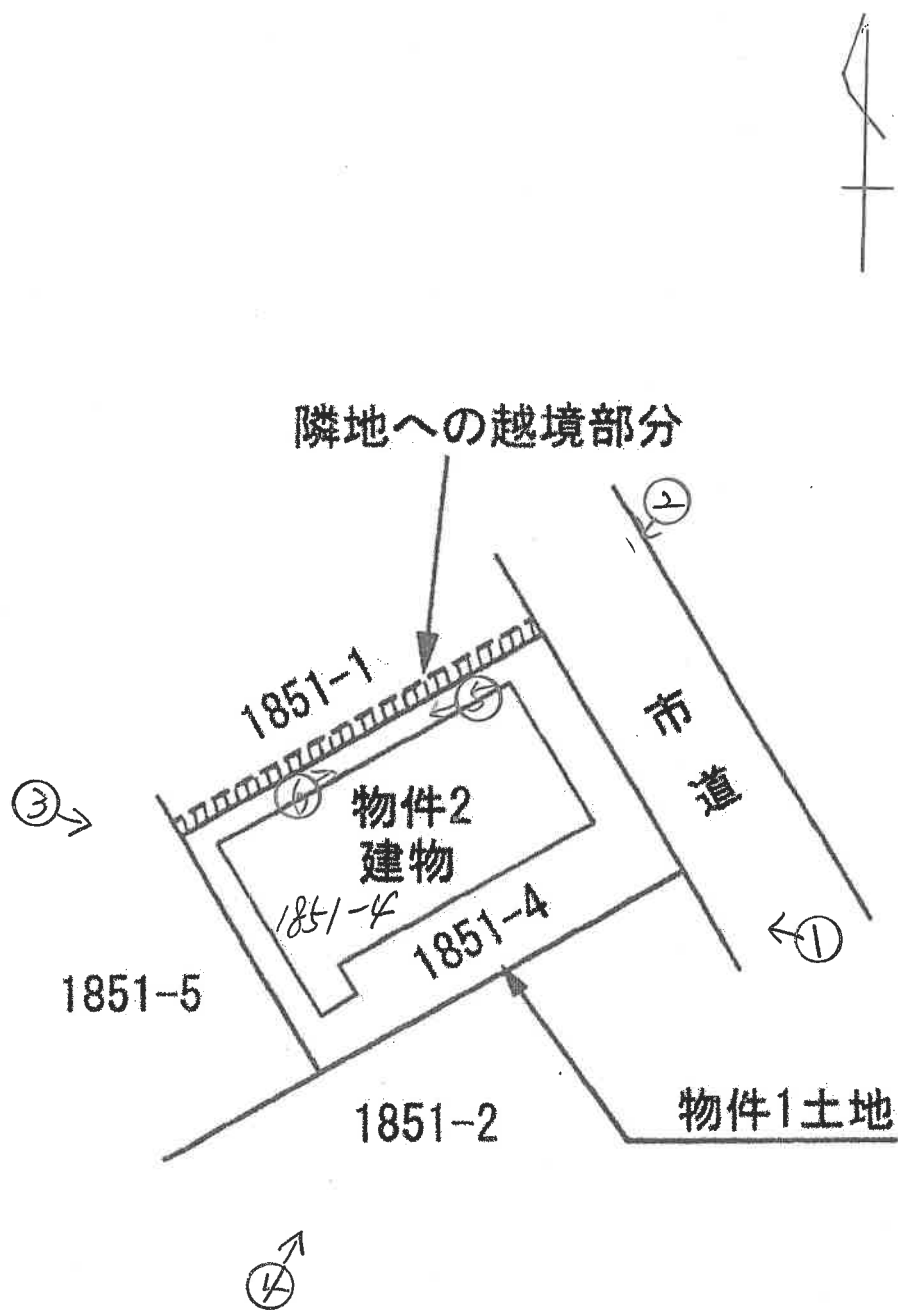
☐ 令和 年 月 日
目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 8月 3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

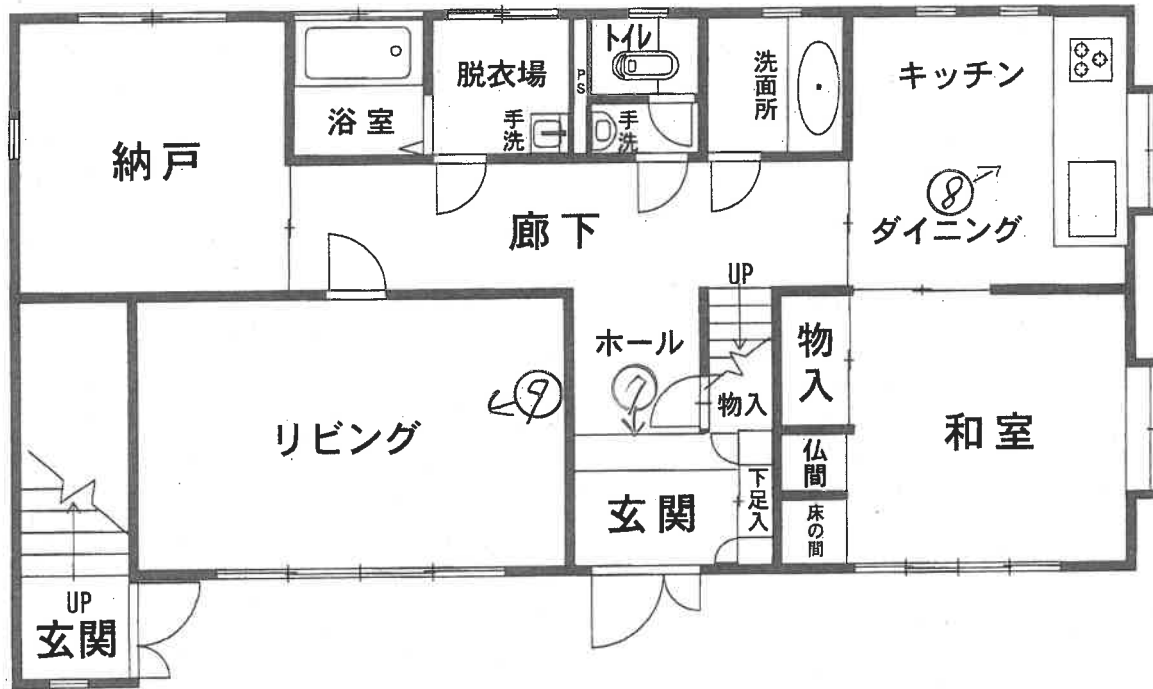


←○ 写真撮影方向位置番号

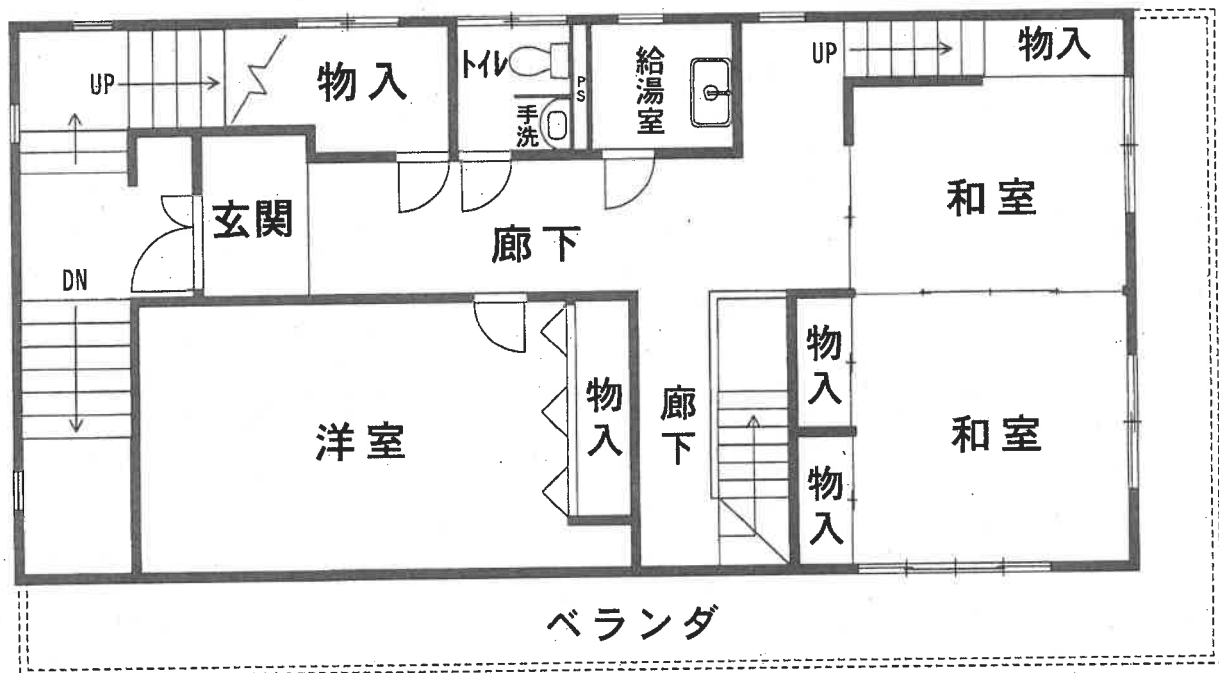
(5 枚目)

間 取 図

1 階



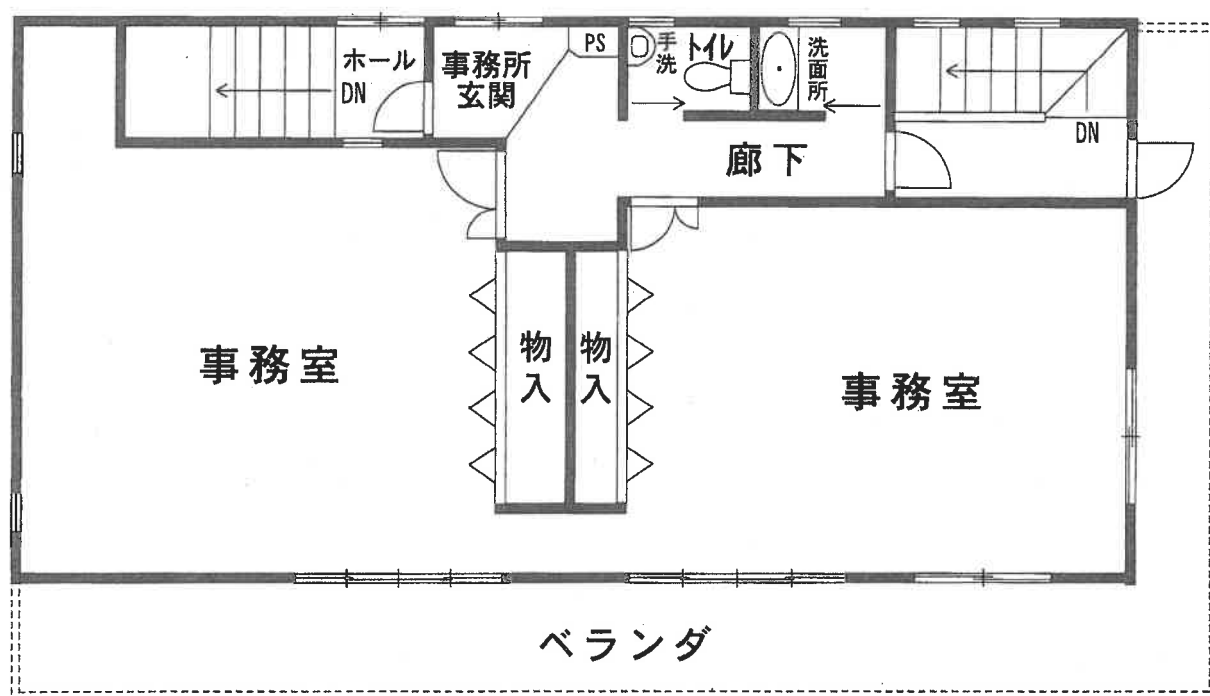
2 階



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

間 取 図

3 階



①



②



物件
2

(8 枚目)

③



物件2

④



物件2

(9 枚目)



⑤

物件2

物件1

2025.08.03



⑥

物件2

物件1

2025.08.03

(10 枚目)



⑦
物件工
内部



⑧
同上



⑨
同上

(// 枚目)

令和7年（ケ）第3号	
令和7年 8月 3 日	現地調査
令和7年 8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

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,550,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,310,000 円
物件 2 (建物)	金 3,240,000 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

物件 番号	所 在 等	登 記	現況
1	所 在	志摩市磯部町迫間字穂落前	
	地 番	1 8 5 1 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	2 1 5 . 8 6 m ²	
2	所 在	志摩市磯部町迫間字穂落前 1 8 5 1 番地 4	
	家屋番号	1 8 5 1 番 4	
	種 類	居宅・事務所	
	構 造	鉄骨造スレート葺3階建	
	床 面 積	1 階 1 0 6 . 3 8 m² 2 階 1 0 3 . 6 8 m² 3 階 1 0 3 . 6 8 m² 延べ 3 1 3 . 7 4 m²	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・物件1土地の北西側が隣地に越境している。		

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	近鉄志摩線「志摩磯部」駅, 西方, 直線距離 約130m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	志摩磯部駅に近い低層の店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域。	
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（非線引き）
	用 途 地 域	—
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	・道路斜線制限, 隣地斜線制限、日影規制 ・伊勢志摩国立公園（普通地域） ・志摩市景観計画区域（一般地区）
画 地 条 件	・地積：215.86㎡ ・長方形, 中間画地 ・接道間口：約12m, 奥行：約18m	
接 面 道 路	・北東側 幅員約6m（種別：市道），舗装有, 幅員は両側側溝を含む, 道路と等高から約0.6m高く接面 ※道路は建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・物件1土地の北西側のコンクリートブロック塀や浄化槽が隣地（1851番1, 宅地, 111.02㎡, 所有者：株式会社吉村塗装）に約0.8m越境している。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無（プロパンガス）
	下 水 道	無
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。	

(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	主である建物	
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3年2月2日 新築
	経 過 年 数	35年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	ALCパネル等
	内 壁	クロス、タイル等
	天 井	クロス、ボード等
	床	フローリング、畳、タイル等
	設 備	電気、給排水、衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	106.38㎡
	2階	103.68㎡
	3階	103.68㎡
	延べ	313.74㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅・事務所
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・その他の者（亡 D 相続財産を相続放棄した）三名が居宅として占有している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・建物内部で猫1匹が飼われている。 ・建物内部はクロスの剥がれ、障子の破れ、2階北東部和室の物入付近の雨漏り跡等経年相応の劣化が認められる。	

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。

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	24,100	1.00	215.86	1.00	5,200,000

※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

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。

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
2	180,000	313.74	0.10	5,640,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ (注1)}}{(35 + 5) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.40) \text{ (観察減価率)}$$

$$= 0.10$$

※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

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	5,200,000	0.40 法定地上権	2,080,000

※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

物件 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	5,200,000	－ 2,080,000		0.70	0.60	1,310,000
2	5,640,000	＋ 2,080,000	1.00	0.70	0.60	3,240,000
一 括 価 格 (合計)						4,550,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：買受人に対抗できる占有者ではないため占有減価修正はなしと判断した。

エ 市場性修正：・物件2建物の用途は居宅・事務所であり、売却にあたり規模が大きく需要が限定されること及び物件1土地の一部が隣地（1851番1）に越境していることから買受人は隣地所有者との交渉の負担が生じるなどを考慮して査定。

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）
- ・ 地積測量図写し（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約220㎡の整形地

(2) 地価調査価格：志摩 5－1

所 在： 志摩市磯部町迫間字穂落前1802番
 価 格： 28,400 円／㎡
 位 置： 近鉄「志摩磯部」駅の北西方 道路距離約250m
 価 格 時 点： 令和6年7月1日
 地 積： 300 ㎡
 供給処理施設： 水道
 接 面 街 路： 東側，幅員9m市道、北側道
 用 途 指 定 等： 都市計画区域（非線引き）
 （指定建ぺい率：60％，指定容積率：200％）
 国立公園（普通地域）
 地 域 の 概 要： 磯部駅に近い低層の店舗等が多く見られる商業地域

(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／㎡ 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	28,400	× $\frac{98.1}{100}$	× $\frac{100}{105}$	× $\frac{100}{110}$	= 24,100

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 角地：+5

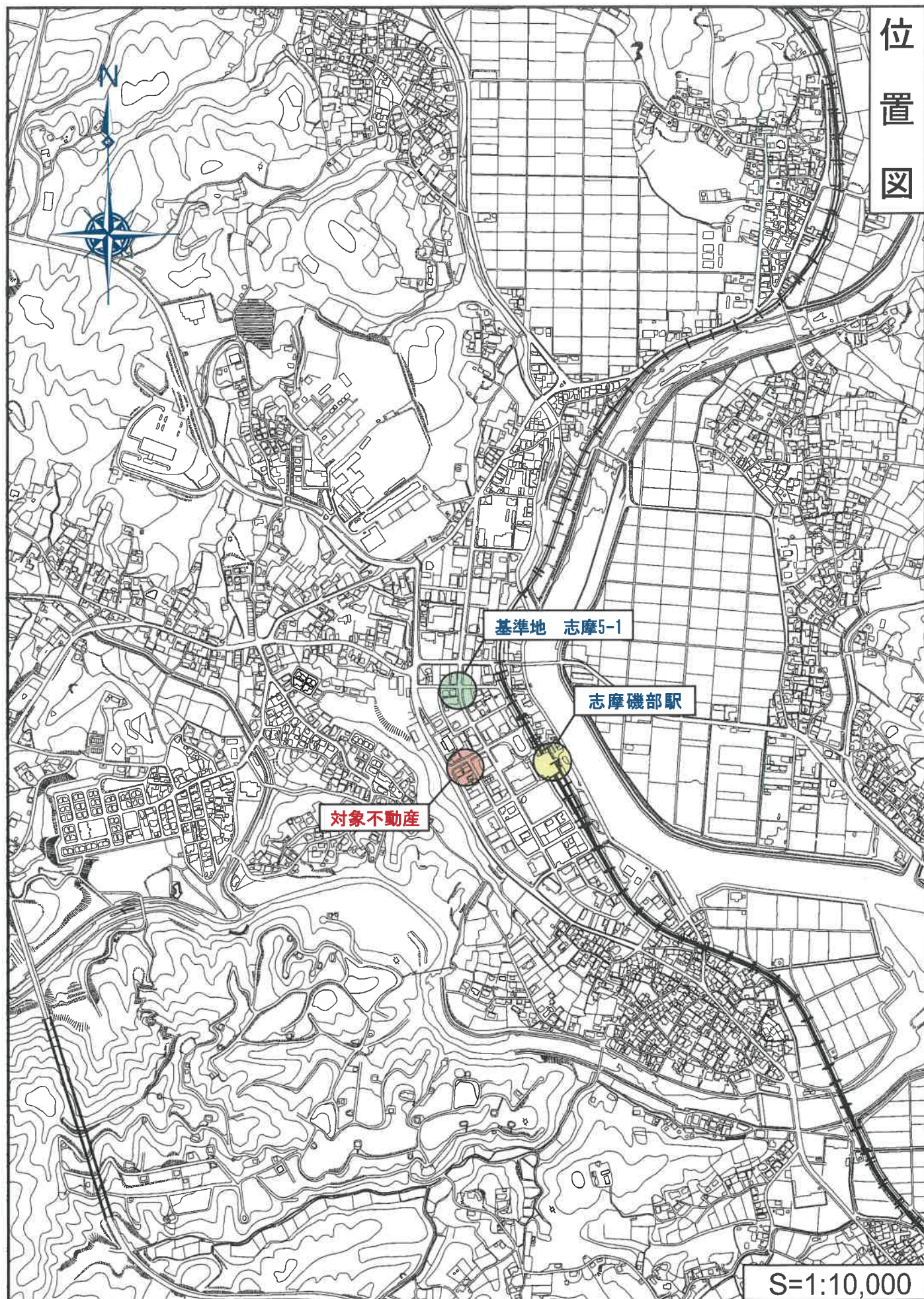
エ 主たる地域要因内訳・・・ 110 （街路・環境条件格差等を考慮した）

(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，24,100 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 **24,100 円／㎡**

位置図



S=1:10,000

位置図



S=1:1,500

【複製利用許諾番号：Z25KC第774号】



請求部	所在	志摩市磯部町迫間字穂落前				地番	1851番4	
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和62年9月23日				備考 付年月日 (原図)	補記事項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

登記年月日：平成1年10月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(津地方裁判所伊勢支庁書院)

令和7年3月24日

伊勢地方法務局

登記官

前1851-1後 新

平成1年10月19日登記

土地所在図

1851-1-4

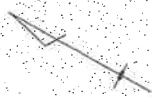
地番

土地の所在

三好郡磯部町迫間字穂落前

135456

附録第八号之二



1849 道路

1856 道路

1850 道路

(A) 1851-1

(B) 1851-4

1851-2

申請人

作製者

1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(1/2)

地図整理番号：N70106

135457

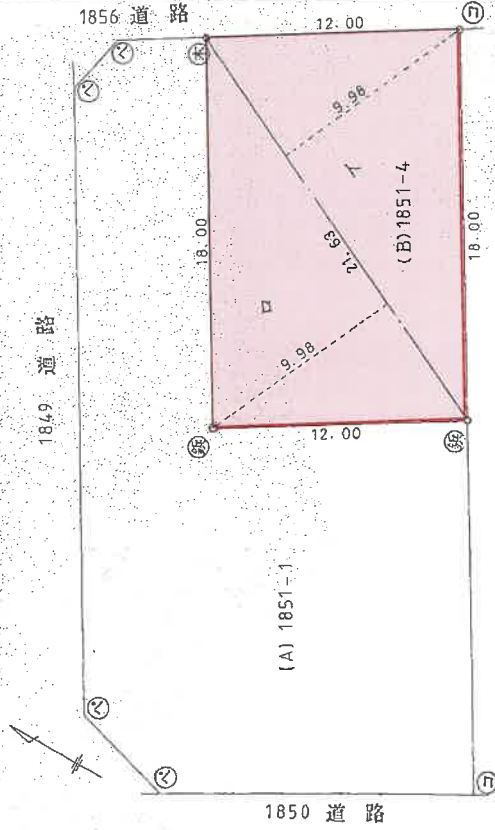
前 1851 後 新

平成1年10月19日登記

地積測量図

地番 1851-1, -4

土地の所在 志摩郡磯部町迫間字穂落前



境界の種類	境界の種類
コンクリート杭	杭
木	赤ペンキ
金	属

地番	NO	三	斜	求	積	表	面積	種類
(B) 1851-4	1	21.63	9.98	215.867400	215.867400	215.867400	215.867400	地積
(A) 1851-1	0	21.63	9.98	431.734800	431.734800	431.734800	431.734800	地積
				合計	215.867400	215.867400	215.867400	地積
				面積	832.166000	832.166000	832.166000	地積
				公積	215.867400	215.867400	215.867400	地積
				総計	416.232600	416.232600	416.232600	地積
				使用面積	JEC 28800	JEC 28800	JEC 28800	システム

作製者

申請人

1/250

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。

(津地方方法務局伊勢支庁管轄)

令和7年3月24日

福岡法務局

登記証

登記年月日：平成32年2月14日

平成32年2月14日登記
昭和

722825

各階平面図

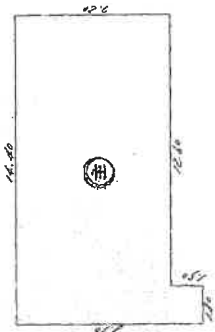
家屋番号 Y851番4

建物図面

建物の所在 志保町志保部町迫間多徳前 1851番地4

附録第八号ノ四

1 階

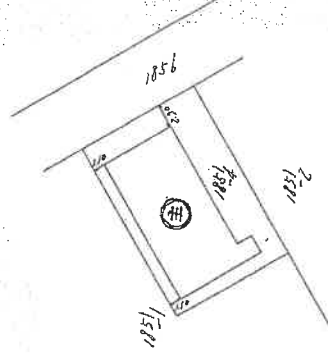


$$14.40 \times 7.20 = 103.680$$
$$1.80 \times 1.50 = 2.700$$
$$\text{計 } 106.380 \text{ m}^2$$
$$\text{床面積 } 106.38 \text{ m}^2$$

2階各階同型



$$14.40 \times 7.20 = 103.680 \text{ m}^2$$
$$\text{床面積 } 103.68 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

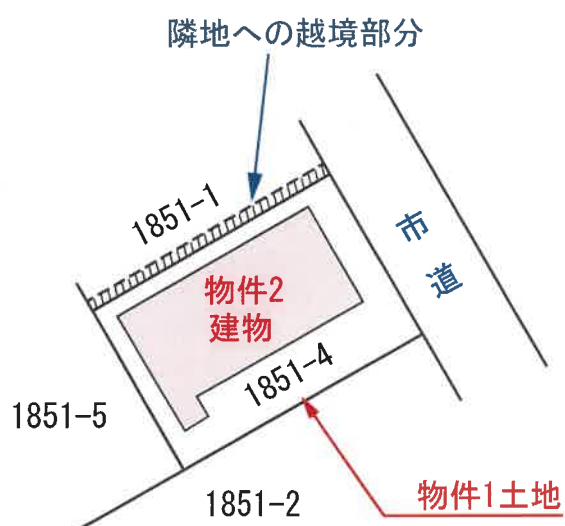
1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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。
(津地方方法務局伊勢支局管轄)
令和7年3月24日 福岡法務局

登記官

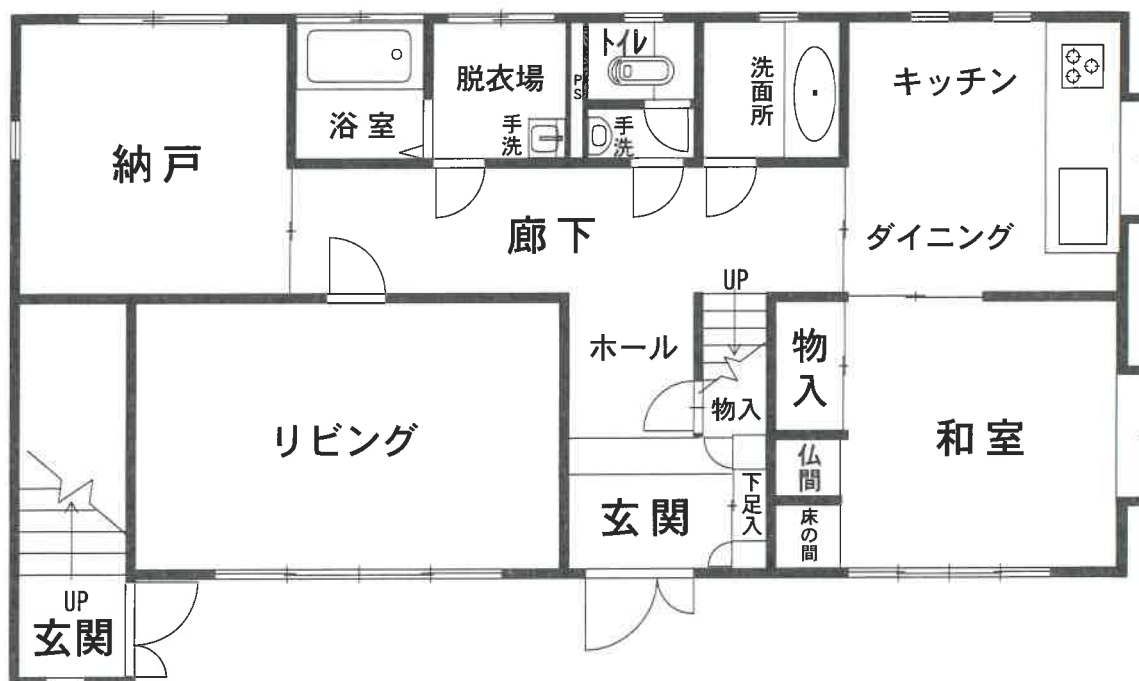
配置略図



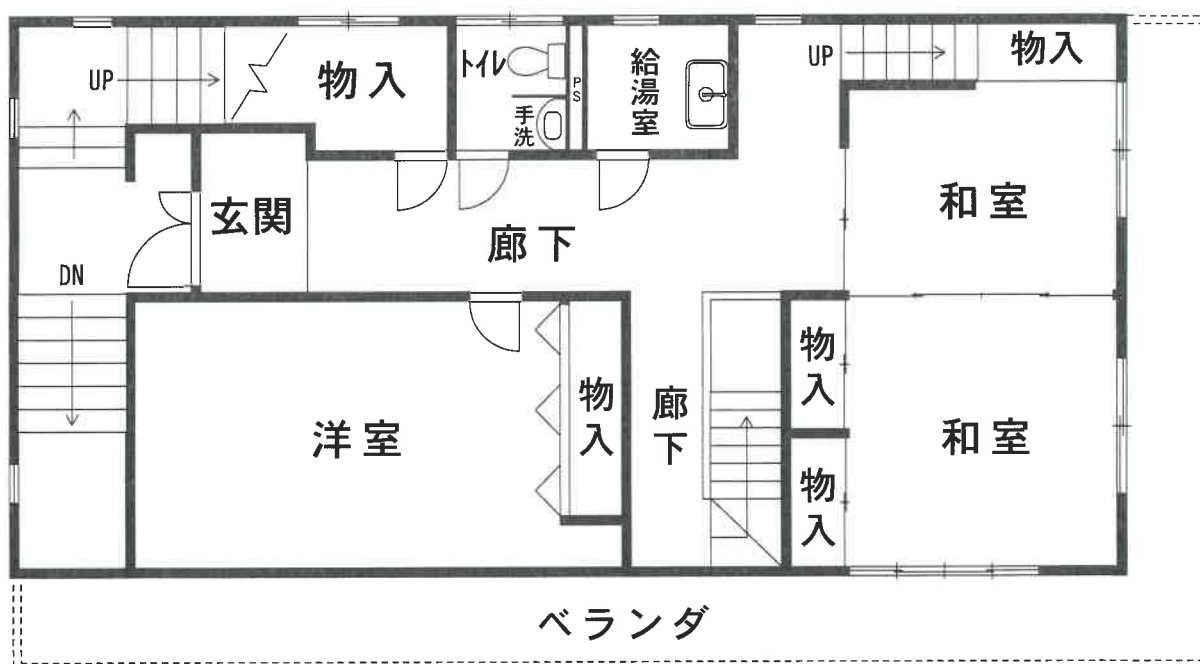
建物間取図

(物件2建物 1階・2階)

1 階



2 階



建物間取図

(物件2建物 3階)

3 階

