

期間入札の公告

令和 8年 4月24日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松田尚樹

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6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 8年 6月 3日 午後 1時00分から 令和 8年 6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 8年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢市上地町字川西 |
| | 地 番 | 3102番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市上地町字川西3102番地30 |
| | 家屋 番号 | 3102番30 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 101.98平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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】

V i V i - P L A N E T株式会社占有している。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 伊勢市上地町字川西
地 番 3102番30
地 目 宅地
地 積 363.65平方メートル
- 2 所 在 伊勢市上地町字川西3102番地30
家屋 番号 3102番30
種 類 事務所
構 造 鉄骨造セメント屋根平家建
床 面 積 101.98平方メートル
(現況)
種 類 事務所・店舗



令和 7年(ケ)第 13号

令和 7年10月 6日受理

令和 7年11月17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 | 伊勢市上地町字川西 |
| | 地 番 | 3102番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市上地町字川西3102番地30 |
| | 家屋 番号 | 3102番30 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 101.98平方メートル |



(1枚目)

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、所有者が代表者となる一人会社（ViVi-PLANET株式会社）が店舗等として使用しているものと思われ、その占有権原は使用借権によるものと思われる。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月6日(月) 12:30-12:40	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年10月31日(金) 10:00-10:10	物件所在地	不在につき通知書投函
7年11月7日(金) 10:00-10:20	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
7年11月14日(金) 10:00-10:10	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 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 7日 目的物件は施錠されていたので、立会人 B 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。</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



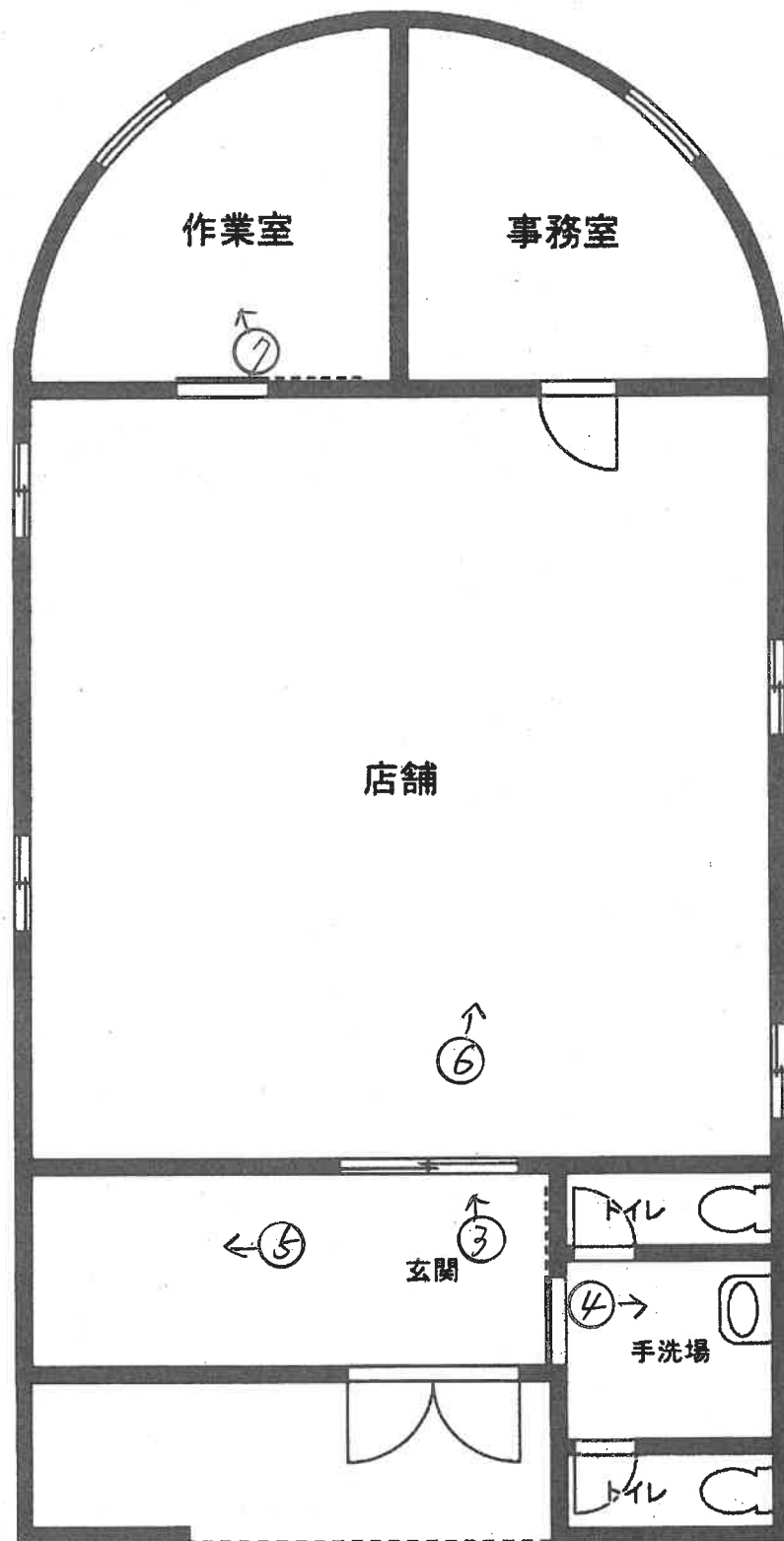
建築基準法
第42条1項1号
道路(市道)



←○ 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1

物件2

②

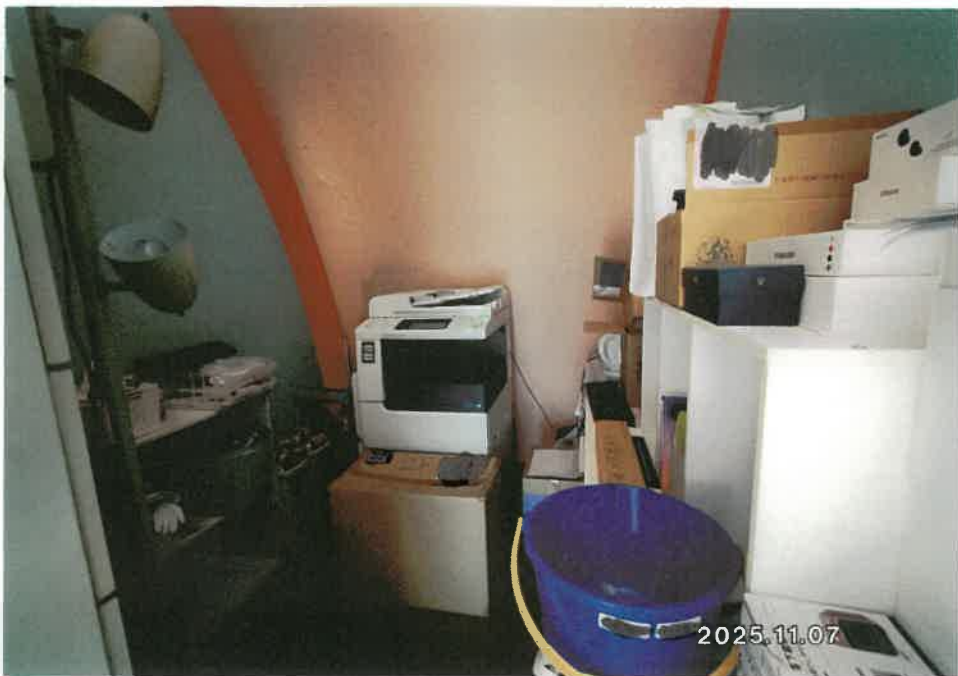




③
物件2
内部



④
同上

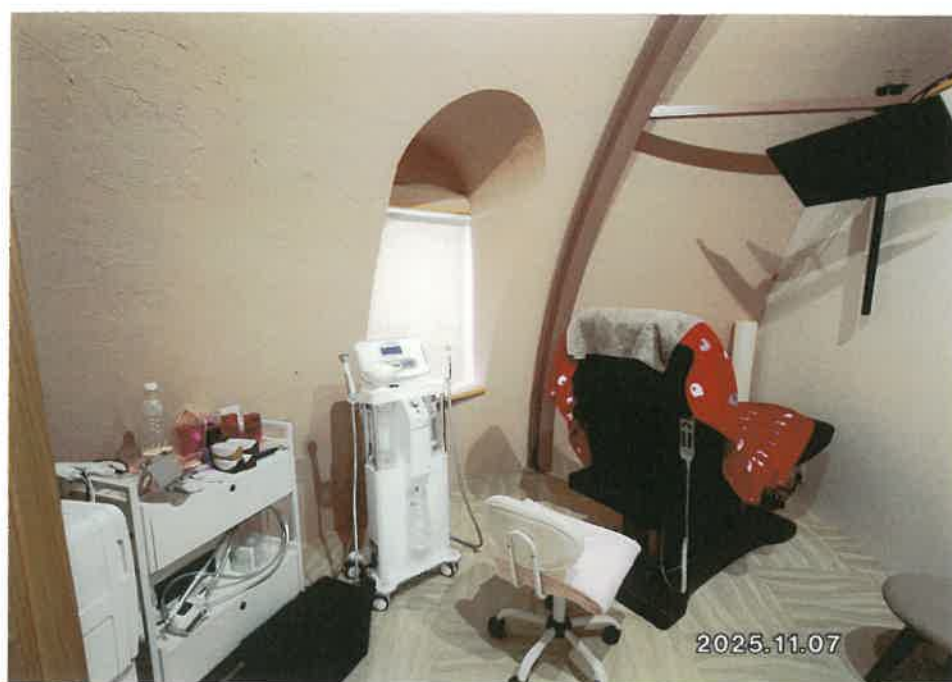


⑤
同上

(& 枚目)



⑥
物件2
内部



⑦
同上

(9 枚目)



令和7年(ケ)第13号		
令和	7年11月7日	現地調査
令和	7年11月13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

前田 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,740,000 円
物件 2 (建物)	金 11,070,000 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	伊勢市上地町字川西	
	地番	3102番30	
	地目	宅地	
	地積	363.65 m ²	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市上地町字川西3102番地30	
	家屋番号	3102番30	
	種類	事務所	事務所・店舗
	構造	鉄骨造セメント屋根 平家建	
	床面積	1階 101.98 m ² 延べ 101.98 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
-	○特になし。		

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「宮川」駅 西方・直線距離 約1.3km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模開発による住宅地域	
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	用途地域の指定無
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
その他の規制	特定用途制限地域 (北側：第二種田園・集落地区 南側：幹線道路沿道流通・業務地区)	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：363.65㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・略台形状画地 ・間口：約22.6m，奥行：約16.8m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側 幅員約6.0m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高～約0.2m高い 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・目的物件2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	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的物件1は、現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性は低いと思料するが、土壌調査を行っていないため詳細は不明である。 	

(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3年3月16日 新築
	経 過 年 数	5 年
	経済的残存耐用年数	25 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	セメント屋根塗装仕上げ
	外 壁	塗装仕上げなど
	内 壁	クロス，塗装仕上げなど
	天 井	塗装仕上げなど
	床	カーペットなど
	設 備	電気，給排水，衛生など
	そ の 他	_____
床面積（現況）	1階	101.98 m ²
	延べ	101.98 m ²
現況用途等	現 況 用 途	事務所・店舗
	間 取	別添建物見取図参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所・店舗として利用 ・ViVi-PLANE T株式会社が占有している（「現況調査報告書」参照）。 	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。 	

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	29,100	0.90	363.65	0.80	7,610,000

※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・・・・・・ 0.90 下記条件による
 ・画地条件 0.90（規模）

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ 戸建住宅地域の中にある事務用途の建物及びその敷地であり，需要者が限定されるものと思われるため減価した。

(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	101.98	0.84	15,410,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{25 \text{ <注1>}}{(5 + 25) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.00 \text{ 観察減価率})$$

$$= 0.84$$

※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	7,610,000	0.40 法定地上権	3,040,000

※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	7,610,000	- 3,040,000	/	1.00	0.60	2,740,000
2	15,410,000	+ 3,040,000	1.00	1.00	0.60	11,070,000
一 括 価 格 (合計)						13,810,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：第三者が占有しているが、使用借権であるため減価しない。

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
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6.0m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：玉城-3

所 在： 度会郡玉城町佐田字杉原新畑957番20
 価 格： 27,400 円/㎡
 位 置： JR参宮線「田丸」駅の北東方 道路距離約1.1km
 価 格 時 点： 令和7年7月1日
 地 積： 187 ㎡
 供給処理施設： 水道，下水
 接 面 街 路： 東側，幅員6.0m町道
 用途指定等： 非線引都市計画区域・第2種中高層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：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/㎡ 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7月1日	27,400	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{94}$	= 29,100

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

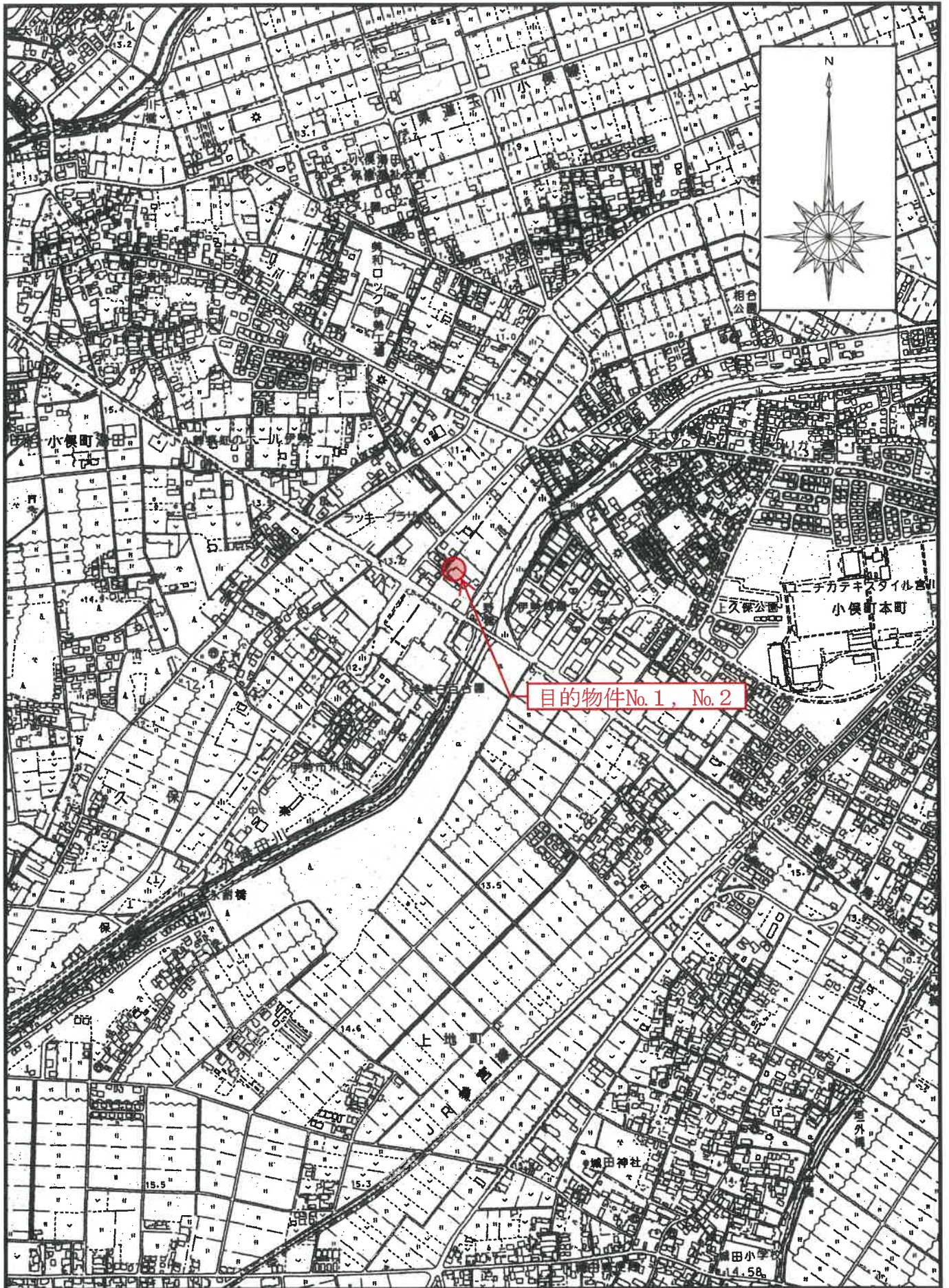
エ 主たる地域要因内訳・・・ 94 (街路，環境条件格差等を考慮した)

(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，29,100 円/㎡と決定した。

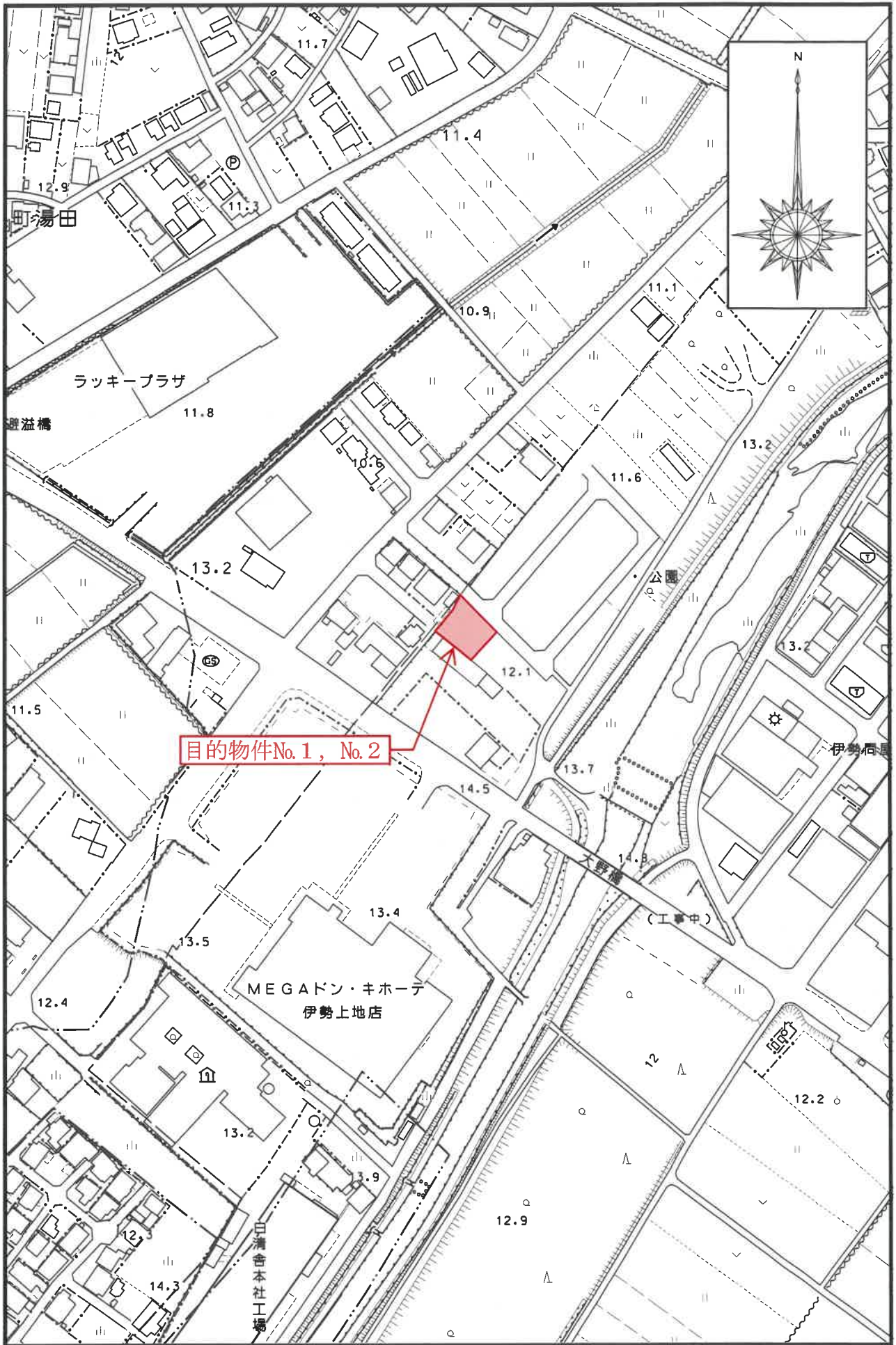
○ 標準価格 29,100 円/㎡

附 属 资 料



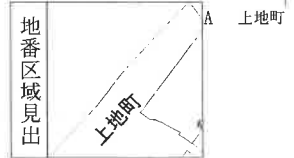
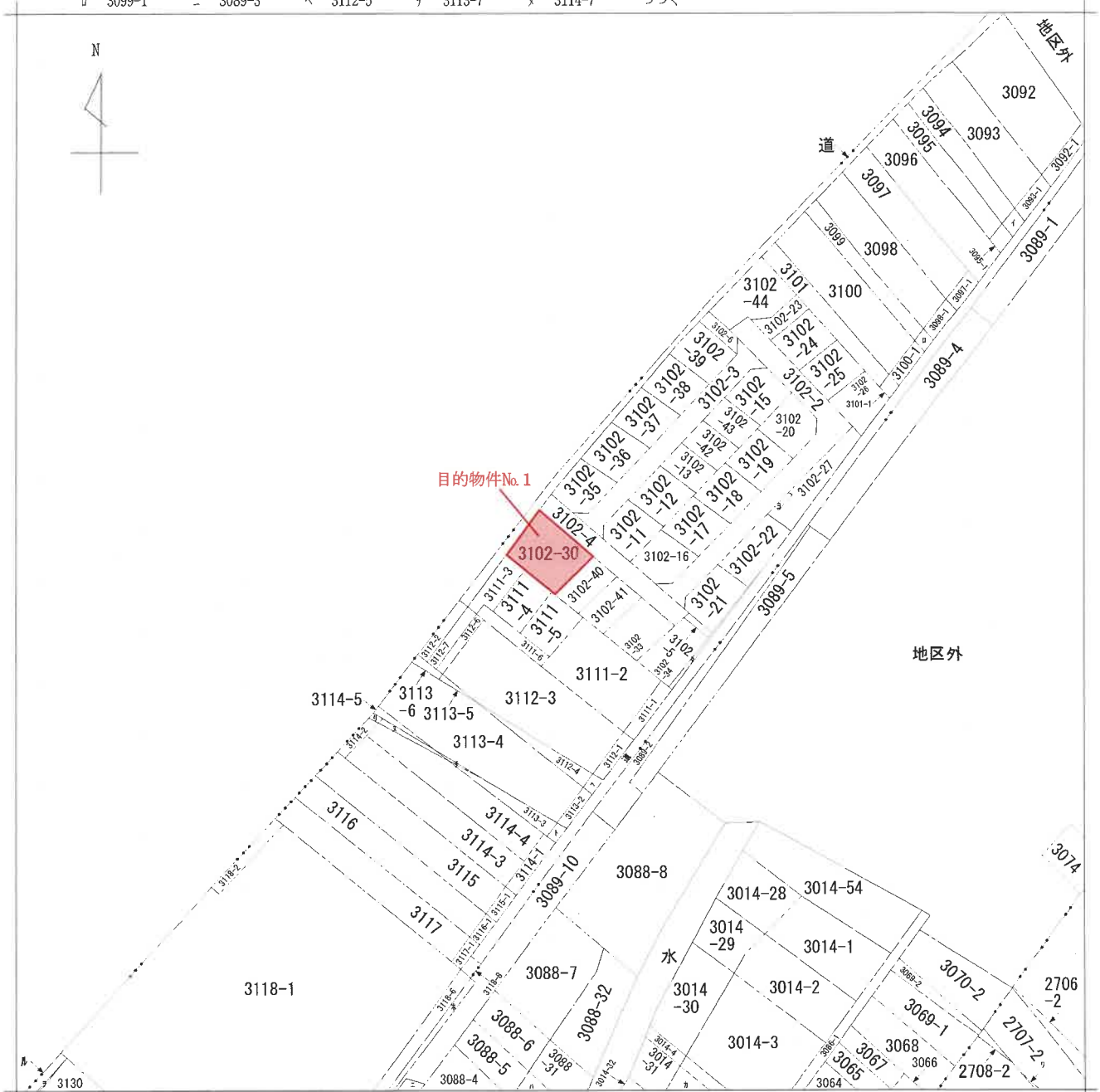
位置図 S = 1 : 10000

※伊勢市役所『白図』



位置図 S = 1 : 2500
 ※伊勢市役所『白図』

イ 3094-1 ハ 3088-30 ホ 3089-9 ト 3113-1 リ 3114-6 № 3128-2
 ロ 3099-1 ニ 3089-3 ヘ 3112-5 チ 3113-7 ス 3114-7 つづく



請求部	所在	伊勢市上地町字川西			地番	3102番30		
出力縮	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)			補記事項	

地積測量図

地番 3102-30
3102-40・3102-41

土地の所在 伊勢市上地町字川西

座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
① 3102-30	57	634.148	501.836	-649.367552
	BN2	625.310	511.068	9289.605380
	P6	619.956	516.692	10707.260076
	P7	631.988	528.359	3857.022764
	BK1	637.385	522.795	-10355.594095
	BKA3	647.752	512.112	-13576.234168
	倍面積			-727.307615
面積			363.6538075	
地積			363.65 m ²	

地番	測点	X _n	Y _n	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
② 3102-40	P7	631.988	528.359	-10175.006800
	P6	619.956	516.692	-4464.303156
	BN4	615.692	521.158	4484.700528
	P9	613.000	523.976	8846.203000
	P8	624.977	535.569	5509.797232
	BK3	627.690	532.792	-4538.198700
	倍面積			-336.807896
面積			168.4039480	
地積			168.40 m ²	

地番	測点	X _n	Y _n	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 3102-41	P8	624.977	535.569	-11798.315806
	P9	613.000	523.976	-6644.307000
	58	612.261	524.750	4484.199564
	BN6	606.018	531.300	10871.349872
	BK5	617.934	542.854	2650.318926
	倍面積			-336.754444
面積			168.3772220	
地積			168.37 m ²	

合計面積 700.43 m²

引照点	種類	X座標	Y座標
A6	金属板	735.427	535.751
A7	金属板	663.091	476.763

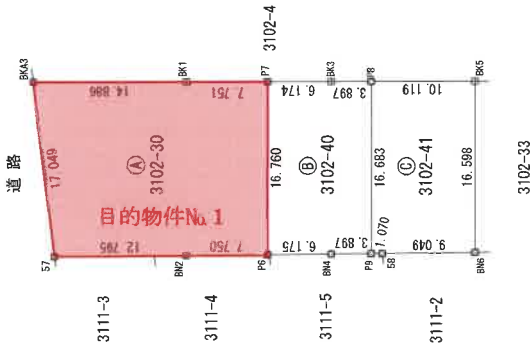
(平成29年2月18日 任意座標にて測量)



引照点詳細図



目的物件No.1



境界標の種類	
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属プレート
区	金属板
区	杭
区	石刻印
区	引照点

申請人

作成者

縮尺 1/500

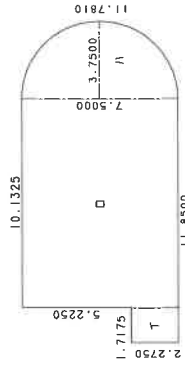
登記年月日：令和3年3月19日

各階平面図

建物図面

家屋番号 3102番30

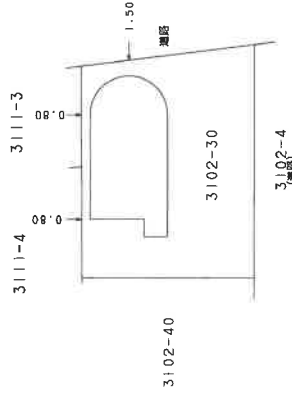
建物の所在 伊勢市上地町字川西3102番地30



求積表

T 1.7175 x 2.2750 = 3.90731250
 □ 10.1325 x 7.5000 = 75.99375000
 ▽ 3.11415 x 3.7500² x SIN [180-0-0] / 360
 - 3.7500² x SIN [180-0-0] x 1/2 = 22.08867187

合計 101.98973437
 床面積 101.98 m²



(単位：m)

作製者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

目的物件No.2

建物図面・各階平面図写し

(A3をA4に縮小)



建築基準法
第42条1項1号
道路（市道）

