

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

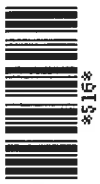
津地方裁判所伊勢支部

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7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 7月 1日 午後 1時00分から 令和 8年 7月 1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 5月22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   | 志摩市浜島町浜島字汐見成                     |
|   | 地 番   | 3417番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 135.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 志摩市浜島町浜島字汐見成3417番地               |
|   | 家屋 番号 | 3417番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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】  
本件所有者B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 志摩市浜島町浜島字汐見成  
地 番 3 4 1 7 番  
地 目 宅地  
地 積 1 3 5 . 5 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 志摩市浜島町浜島字汐見成 3 4 1 7 番地  
家屋 番号 3 4 1 7 番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 6 6 . 2 4 平方メートル  
2階 4 6 . 3 7 平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 15号  
令和 7年11月19日受理  
令和 8年 1月16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 志摩市浜島町浜島字汐見成  
地 番 3 4 1 7 番  
地 目 宅地  
地 積 1 3 5 . 5 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 志摩市浜島町浜島字汐見成 3 4 1 7 番地  
家屋 番号 3 4 1 7 番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 6 6 . 2 4 平方メートル  
2階 4 6 . 3 7 平方メートル

所有者 B

(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
C (債務者Bの妻)	<p>私は、物件2を所有するBの妻です。                      物件1の所有者Aは、私とBの息子で、本件物件は、息子の所有する土地に父親であるBが家を建てているものです。                      土地の使用に関しては、親子間のことなので、特に取り決めはなく、Bが家を建てたかったので建てているものです。                      私達夫婦は年金暮らしで、Bは病気がちです。</p>
B (債務者兼物件2所有者)	<p>私は、物件2を所有して家族と共に居住しております。                      物件1の所有者は息子ですので、家を建てるのに特に取り決めはありません。</p>

## 執行官の意見

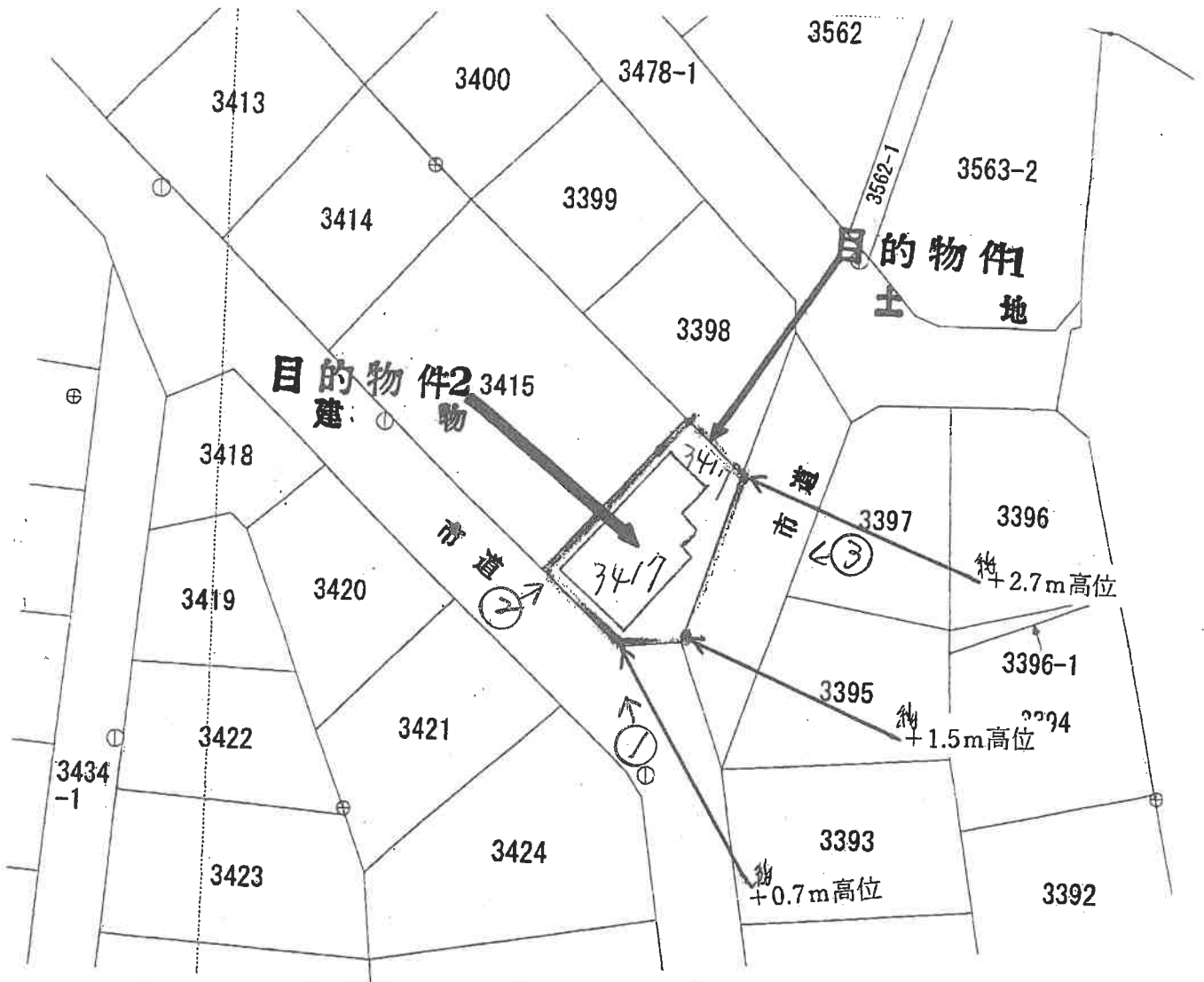
- 物件1は物件2の敷地となっている。  
 物件1所有者Aは、物件2所有者Bの息子であり、Bの物件1に対する占有権原は、親族間の黙示による使用借権と認められる。

(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11月19日(水) 17:00-17:10	物件所在地	外観調査 写真撮影 Cに面談
7年12月16日(火) 10:00-10:30	物件所在地	A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 ( ) : - :		
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)

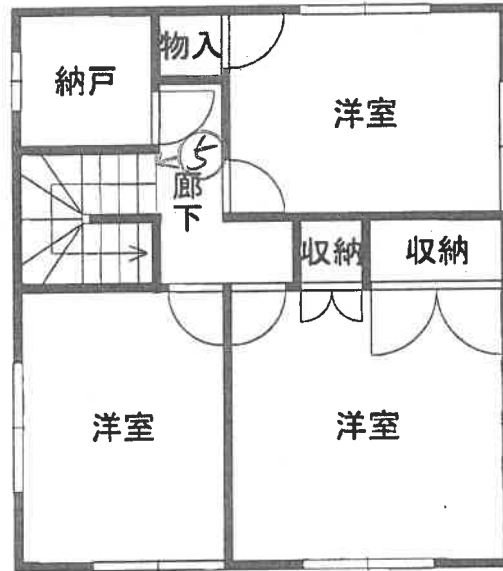
# 土地建物位置關係圖



←○ 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



②

物件2

物件1

(7 枚目)



③

物件2



④

物件2  
内部



⑤

同±

( 8 枚目 )

令和7年(ケ)第15号	
令和7年12月16日	現地調査
令和7年12月19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

吉川輝樹 印

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 8 0, 0 0 0 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、登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	志摩市浜島町浜島字汐見成	
	地番	3417番	
	地目	宅地	
	地積	135.50m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
2	所在	志摩市浜島町浜島字汐見成 3417番地	
	家屋番号	3417番	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 66.24m <sup>2</sup> 2階 46.37m <sup>2</sup> 延べ112.61m <sup>2</sup>	
	所有者	B	

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	近鉄志摩線「鵜方」駅の南西方直線距離約6.8km	
付近の状況	住宅の中に空地が見られる区画整理済の住宅地域（汐見成団地）で街路は傾斜起伏を伴う区部が多い。概ね現状維持と予測する。	
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（非線引き）
	用途地域	無指定
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
その他の規制	国立公園普通地域（自然公園法） 特定盛土等規制区域（盛土規制法）	
画地条件（規模，形状等）	南西側間口約8m，奥行約15m，地積135.50㎡（登記数量）の別添法第14条地区の如き形状の角地。建物敷地部は概ね地勢平坦。南西側市道とは概ね等高，南側接面部は0.7m～1.5m程度高位，東側市道とは1.5m～2.7m程度高位。南側から東側の接面部はコンクリート擁壁（内部に複数の排水溝あり）が設置されている。	
接面道路	南西側幅員約6m舗装市道浜島127号線（南東方向へ下り傾斜）及び東側幅員約6m舗装市道浜島114号線（北方向へ下り傾斜）に接する（いずれも建築基準法第42条第1項第1号該当）。但し，東側道路とは高低差のため直接の出入りはできない状況にある。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件2の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅等。	
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"> <li>敷地内に駐車場スペースはない。</li> <li>志摩市ハザードマップ上は津波浸水想定区域とされている。</li> <li>土壌汚染の端緒の存否は不明である。</li> </ul>	

（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8年5月14日
	経過年数	約30年（切上）
	経済的残存耐用年数	約3年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス, 繊維壁, タイル等
	天井	天井板, クロス等
	床	畳, フローリング等
	設備	便所, 浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 66.24㎡ 2階 46.37㎡ 延べ112.61㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK+2S（納戸）
品等	やや劣る	
保守管理の状態	建物所有者Bが占有し居住の用に供しているが、劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	建物所有者Bが占有し居住の用に供している（現況調査報告書参照）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物の土地利用権原は使用借権と推定される。</li> <li>・ 建物内部は汚損が見られる箇所があるほか、1階廊下及びDKの床には自重で浮沈する程度のきしみが見られた（床に留意）。</li> <li>・ 有害物質含有建材の使用の有無は不明。</li> </ul>	

## 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 (万円未満切捨)。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	14,900	0.74	135.50	0.90	1,340,000

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……………0.74

画地条件等 0.74 (下記項目の相乗積)

- ・角地+2 (1.02)
- ・方位+6 (1.06)
- ・街路傾斜部にあたり高低差あり-20 (0.80)
- ・形状-10 (0.90)
- ・現況では駐車場スペースなし-5 (0.95)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………0.90 と判断

—以下余白—

(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、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

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	160,000	112.61	0.04	720,000

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。

主たる建物 現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年} + 3\text{年}} \right\} \times (1 -$$

0.60) ÷ 0.04 (小数点第3位四捨五入)

—以下余白—

## 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	1,340,000	0.10	使用借権	130,000

(万円未満四捨五入)

#### イ 土地利用権等割合

土地利用権等を使用借権と判断し、その割合を10%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	1,340,000	-130,000	/	0.95	0.60	680,000
2	720,000	+130,000	1.00	0.95	0.60	480,000
一 括 価 格 (合 計)						1,160,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：災害懸念がある区域の建物及びその敷地一体としての市場性減退を認め、0.95と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 地形図
- ・ 法第14条地図写（法務局備付図面に基づく；A3サイズをA4サイズに縮小）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 仮名一覧表

以上

## 標準画地価格決定表

### (1) 標準画地の概要

北側又は北西側幅員約 6m市道に接する規模 200 m<sup>2</sup>程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

### (2) 地価公示価格（三重志摩－4）

所 在：志摩市浜島町浜島字汐見成 3 3 5 4 番  
 価 格：15,100円/m<sup>2</sup>  
 位 置：近鉄志摩線「鵜方」駅の南西方道路距離約9kmに位置する。  
 価 格 時 点：令和7年1月1日  
 地 積：262m<sup>2</sup>  
 供給処理施設：水道  
 接 面 街 路：北側幅員6m市道に接面  
 用 途 指 定 等：都市計画区域（指定建ぺい率70%，指定容積率200%）  
                   国立公園普通地域  
 地 域 の 概 要：住宅の中に空地が見られる区画整理済の住宅地域

### (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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
R 7 . 1 . 1	15,100	× 98.8/100	× 100/100	× 100/100	14,900

（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・100（同一団地内）

### (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、14,900円/m<sup>2</sup>と決定した。

○標準価格 14,900円/m<sup>2</sup>





地形図  
(概略)



登記年月日：平成8年5月27日

782847

各階平面図

建物図面

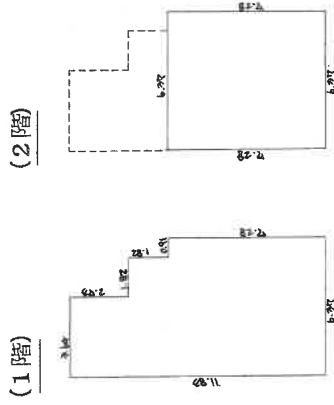
3417番

家屋番号

三重県津市浜島町大字浜島字汐見成3417番地

建物の所在

附録第八号ノ四



求積

(1階)  
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$   
 $5.46 \times 1.82 = 9.9372$   
 $6.37 \times 7.28 = 46.3736$   
 計 = 66.2480 m<sup>2</sup>  
 床面積 = 66.24 m<sup>2</sup>

(2階)  
 $6.37 \times 7.28 = 46.3736$  m<sup>2</sup>  
 床面積 = 46.37 m<sup>2</sup>

津地方事務所  
 8.5.27  
 処理

作製者

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物件2

A3サイズをA4サイズに縮小

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。  
 (津地方事務所伊勢高岡管理)

令和7年12月1日

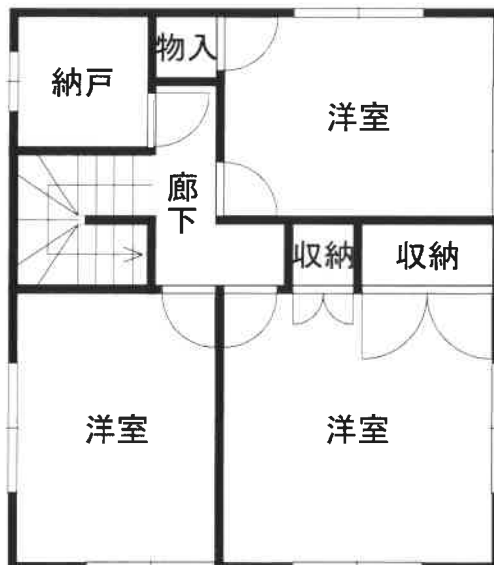
津地方事務所

登記官





1階



2階

目的物件2  
建物間取図  
(概略)