

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 | 伊勢市上地町字上中野 |
| | 地 | 番 | 1741番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 552.93平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊勢市上地町字上中野 |
| | 地 | 番 | 1741番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 237平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 伊勢市上地町字上中野1741番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 1741番1の2 |
| | 種 | 類 | 遊技場 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 44.71平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 事務所 |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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1～3】

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

【物件番号1, 2】

本件建物(物件番号3)の敷地、駐車場用地として一体的に利用されている。

《 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。



11

- 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 | 伊勢市上地町字上中野 |
| | 地 番 | 1741番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 552.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市上地町字上中野 |
| | 地 番 | 1741番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 237平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市上地町字上中野1741番地1 |
| | 家屋 番号 | 1741番1の2 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 44.71平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所 |



令和 7年(ケ)第 16号

令和 7年12月24日受理

令和 8年 2月18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 | 伊勢市上地町字上中野 |
| | 地 番 | 1741番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 552.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市上地町字上中野 |
| | 地 番 | 1741番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 237平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市上地町字上中野1741番地1 |
| | 家屋 番号 | 1741番1の2 |
| | 種 類 | 遊技場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 44.71平方メートル |

(1枚目)



執行官の意見

■物件1は物件2と一体として利用されている。

物件1上に物件3が存在し、物件2は駐車場用地の一部となっている。

物件3は事務所となっており、内部の状況から令和7年9月頃から使用されていないものと思われる。本件物件に隣接する債務者兼所有者事務所所在地は空家状態となっており、本件物件に第三者の占有を窺がわせるものもなく、債務者兼所有者が使用を中止した状態で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

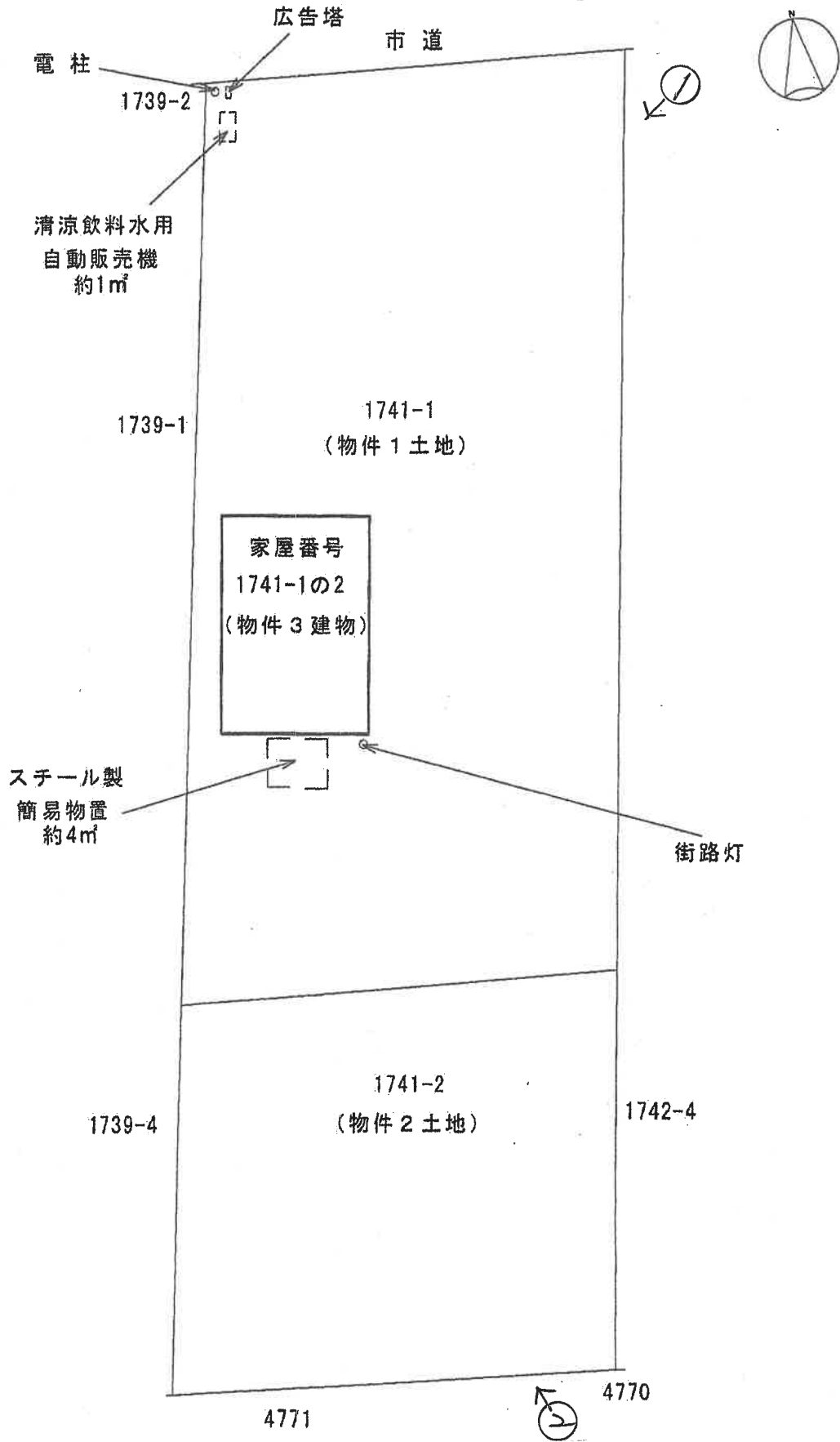
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日(金) 12:10-12:20	物件所在地	外観調査 写真撮影
8年1月22日(木) 10:00-10:30	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 () : - :		
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 8年 1月22日 目的物件は施錠されていたので、立会人 A 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)

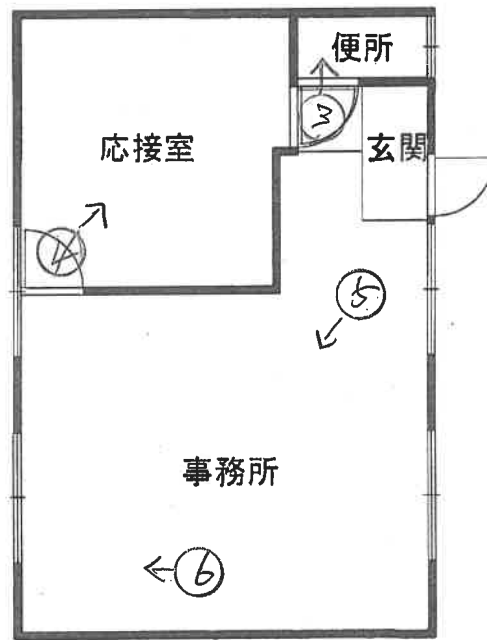
土地建物位置関係図



←○ 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3

物件1

②



物件2

(枚目)

③
物件3
内部



④
同上



(8 枚目)

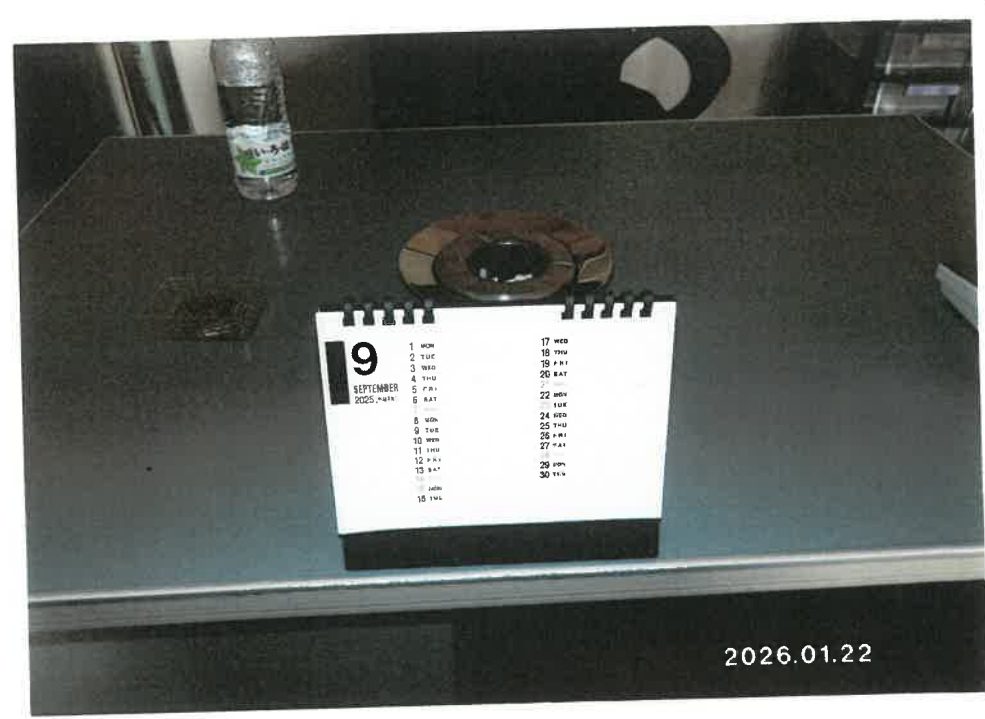
⑤

物件3
内部



⑥

⑩上



(9 枚目)

令和7年(ケ)第16号	
令和8年1月22日	現地調査
令和8年1月23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

市川 裕規

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,000,000 円
物件 2 (土地)	金 2,850,000 円
物件 3 (建物)	金 2,760,000 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 目的土地の内訳価格は目的建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、目的建物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	伊勢市上地町字上中野	
	地番	1741番1	
	地目	宅地	
	地積	552.93 m ²	
	所有者	メスディック中央株式会社	
2	所在	伊勢市上地町字上中野	
	地番	1741番2	
	地目	雑種地	
	地積	237 m ²	
	所有者	メスディック中央株式会社	
3	所在	伊勢市上地町字上中野 1741番地1	
	家屋番号	1741番1の2	
	種類	遊技場	事務所
	構造	木造 スレート葺平家建	
	床面積	44.71 m ² 延べ 44.71 m ²	
	所有者	メスディック中央株式会社	
番号	特記事項		
1 2 3	なし		

* * * 以下余白 * * *

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	JR参宮線「宮川」駅 南西方・直線距離 約1.9km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や事務所等が混在する住宅地域。	
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	都市計画区域・非線引区域
	用途地域	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（第二種田園・集落地区）、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：789.93㎡ ・ほぼ長方形 ・間口：約15m，奥行：約49m ・ほぼ平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路に対し、対象土地はほぼ等高。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3建物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	<p>○対象土地内に、電柱、広告塔及び街路灯が設置されていた。このほか、スチール製簡易物置、清涼飲料水用自動販売機が置かれていた。</p> <p>○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壤汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。</p>	

(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3）

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1年8月18日 新築
	経 過 年 数	37 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、カラー鉄板等
	内 壁	ビニルクロス等
	天 井	ビニルクロス等
	床	塩ビシート、クッションフロアシート、モルタル等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	—————
床面積(現況)	44.71 m ² 延べ 44.71 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	事務所
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・全般的に劣化の進行が認められた。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

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。

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	20,100	1.00	552.93	1.00	11,110,000
2	20,100	1.00	237	1.00	4,760,000

※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

・標準的

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
3	130,000	44.71	0.03	170,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(37 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.50)}$$

$$= 0.03$$

※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	11,110,000	0.40	法定地上権	4,440,000
2	4,760,000	—	—	—

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

物件1土地のみ、法定地上権が成立することを前提とした。

(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	11,110,000	－ 4,440,000	/	1.00	0.60	4,000,000
2	4,760,000	—	/	1.00	0.60	2,850,000
3	170,000	＋ 4,440,000	1.00	1.00	0.60	2,760,000
一 括 価 格 (合計)						9,610,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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。

* * * 以下余白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 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）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約800㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：伊勢 - 7

所 在：伊勢市中須町字西別当988番外
 価 格：22,300 円/㎡
 位 置：JR参宮線「山田上口」駅の南西方 道路距離約2.3km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：423 ㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：東側、幅員6m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域・非線引区域・指定無
 (指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)
 地 域 の 概 要：周辺では宅地化が進む旧街道沿いに住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

(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	22,300	× $\frac{99.6}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{110}$	= 20,100

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 110 (環境条件格差を考慮)

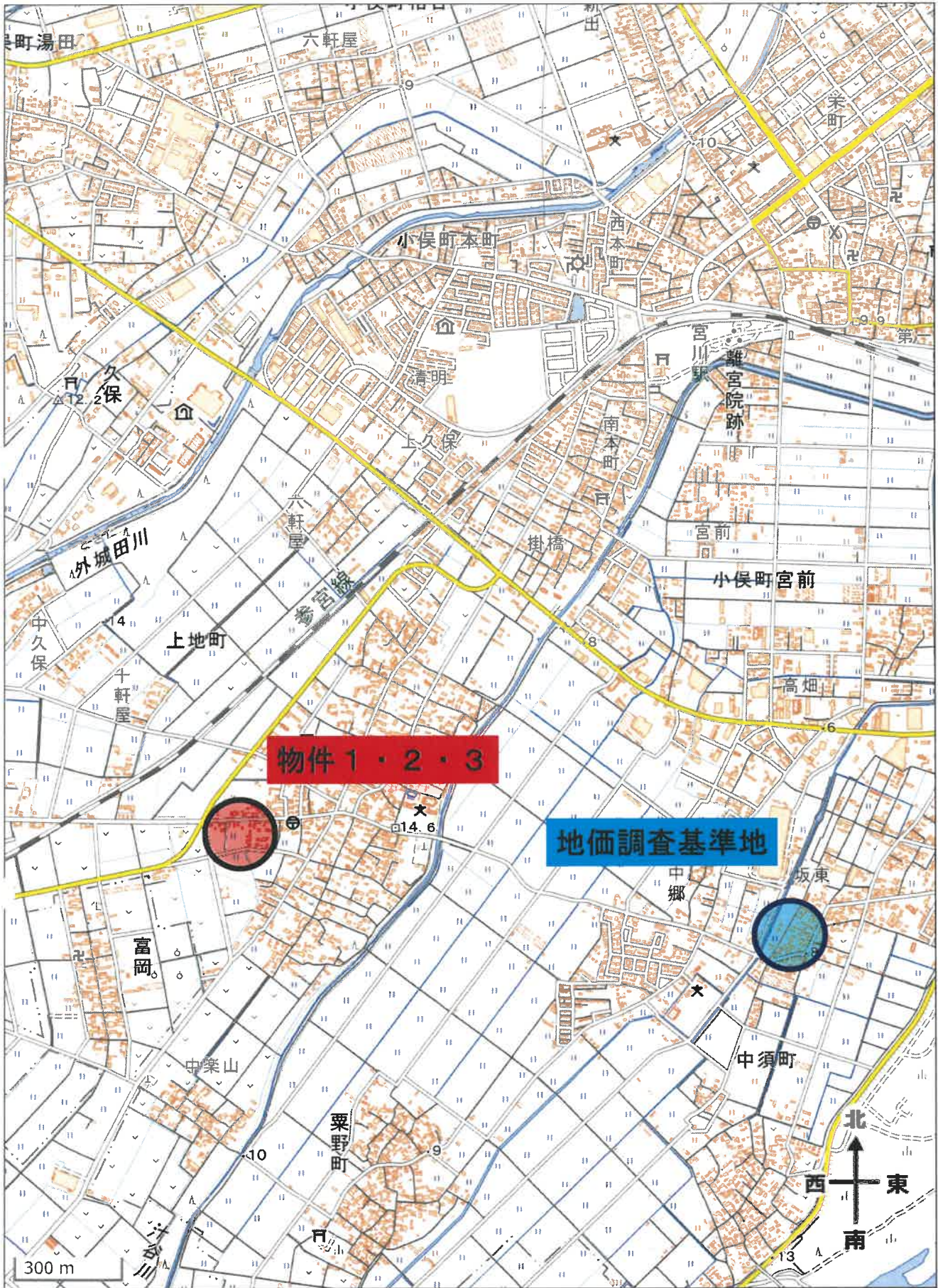
(4) 標準価格の決定

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、20,100 円/㎡と決定した。

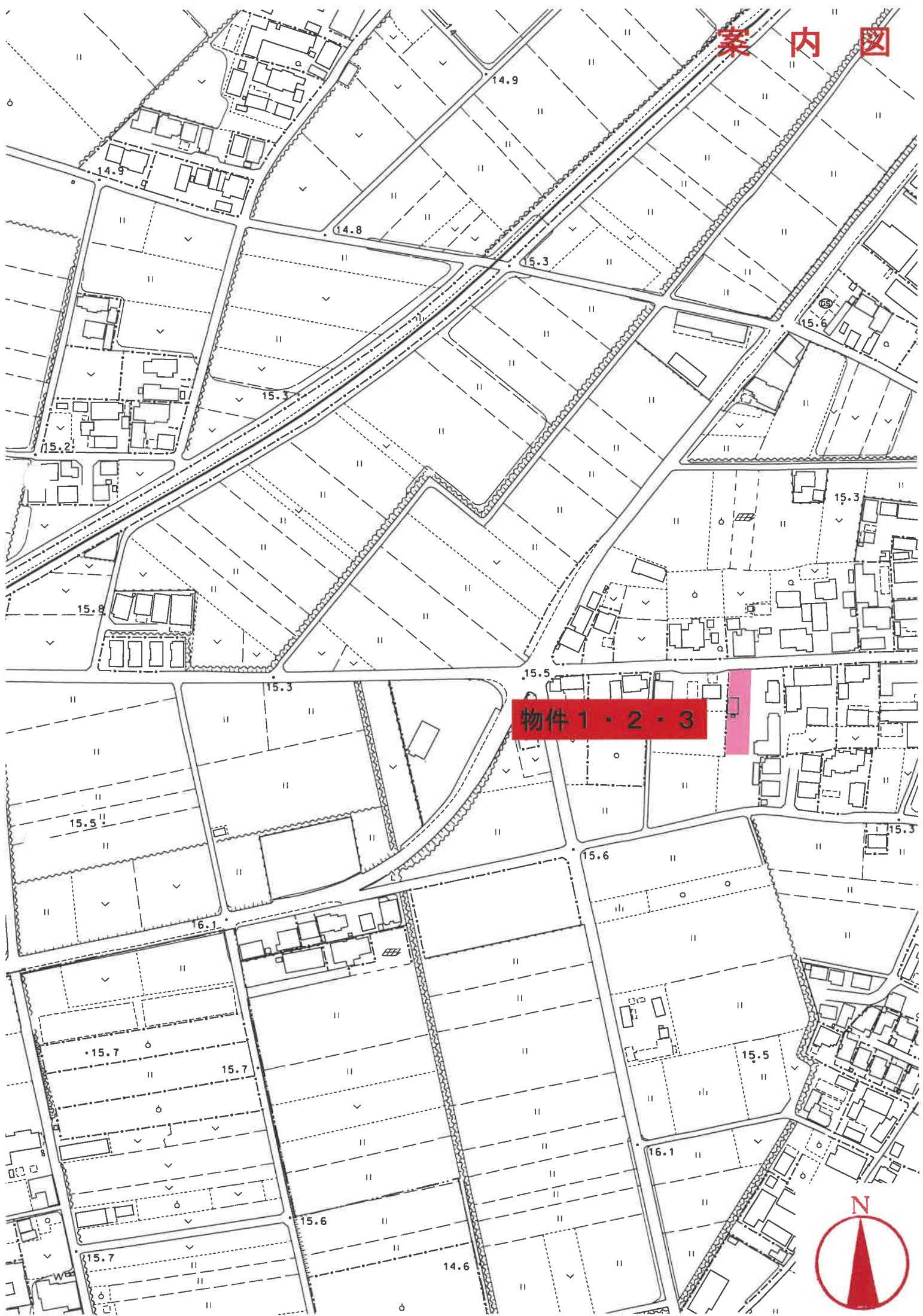
○ 標準価格 **20,100 円/㎡**

附 属 资 料

位置図



案内図

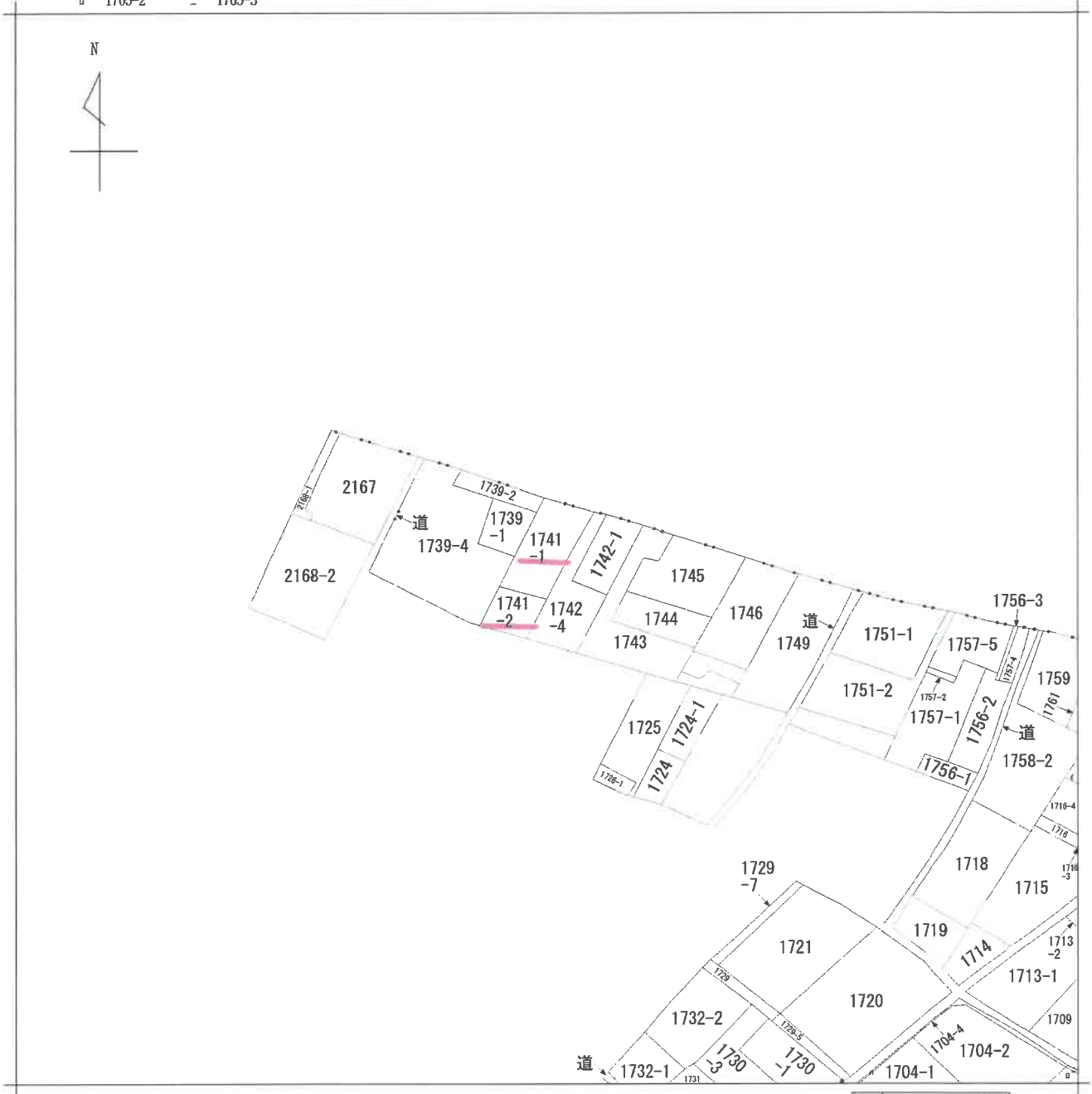


物件 1・2・3



表示年月日: 2026/01/22

イ 1716-1 ハ 1704-3 ホ 1730-4
 ロ 1705-2 ニ 1705-3



請求部分	所在		伊勢市上地町字上中野			地番	1741番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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			

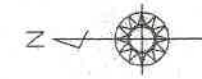
登記年月日：平成29年12月1日

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。
 (津地方務局伊勢支局管轄)
 令和7年10月28日 津地方務局伊勢支局

地積測量図

地番 1741-1

土地の所在 伊勢市上地町字上中野



求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	M _n	M _{n+1}
K00	1000.204	1000.155	1000.204	1000.155	17395.402506	17395.402506
K01	1000.204	1000.155	1000.204	1000.155	-13636.558467	-13636.558467
K02	1000.204	1000.155	1000.204	1000.155	-15485.353245	-15485.353245
K03	1000.204	1000.155	1000.204	1000.155	-1571.277204	-1571.277204
K04	1000.204	1000.155	1000.204	1000.155	-1690.268128	-1690.268128
K05	1000.204	1000.155	1000.204	1000.155	-1128.824048	-1128.824048
K06	1000.204	1000.155	1000.204	1000.155	14728.839000	14728.839000
合計					-1105.877569	-1105.877569
合計					552.9387845	552.9387845

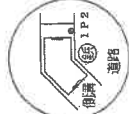
引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
IF1	1000.204	1000.155	30.314	89°54'27"
IF2	1000.155	978.320	30.314	269°54'27"

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
IF1	1000.204	1000.155	30.314	89°54'27"
IF2	1000.155	978.320	30.314	269°54'27"

境界線の概要



境界線の概要



境界点	境界線の概要
K00	金庫
K01	金庫
K02	金庫
K03	金庫
K04	金庫
K05	金庫
K06	金庫

測量年月日	測量者
平成29年11月1日	任意

単位：メートル

作成者

申請人

縮尺 1/250

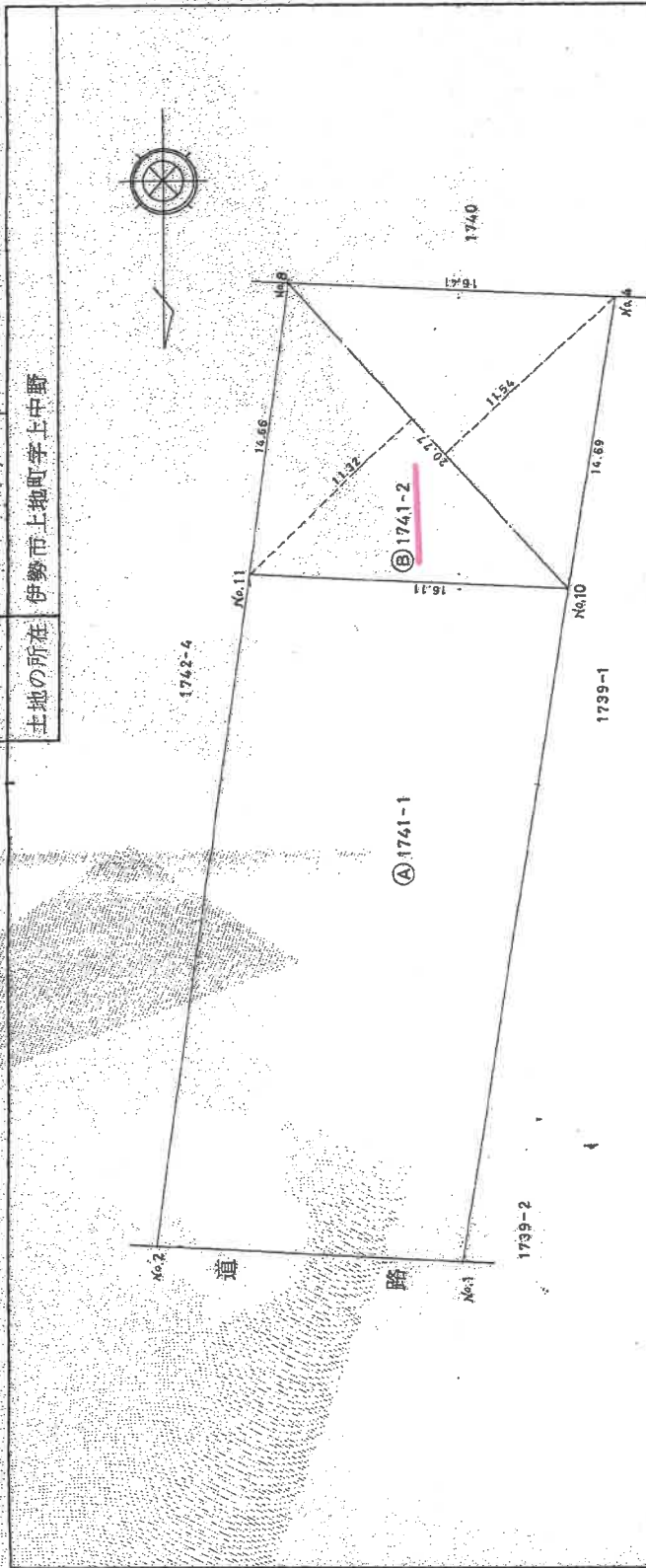
(平成29年11月17日作成)

登記年月日：昭和54年10月12日

008734

前 154 / 後 新 ✓
 地 番 1741-2, 7
 土地の所在 伊勢市上柳字上中野

昭和54年10月12日登記
 地積測量図



⑤求積
 $20.77 \times 11.37 = 235.7164$
 $20.77 \times 11.54 = 239.5858$
 TOTAL 474.8022
 1/2 237.4011 地積 237.40

④求積
 $737.00 - 237.4011 = 499.5989$ 地積 499.60

製作者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250

(昭和54年10月8日作製)

(三重県土地家屋調査士会用品)

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。
 (津地方務局伊勢支局管轄)

令和7年10月28日

神戸地方務局姫路支局

登記官

請求番号：21-4

登記年月日：平成2年7月2日

平成2年7月2日登記

604385

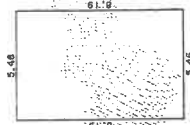
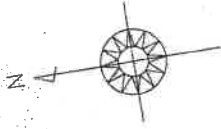
各階平面図

家屋番号 1741番1の2

建物図面

建物の所在 伊勢市上池町字上中野1741番地1

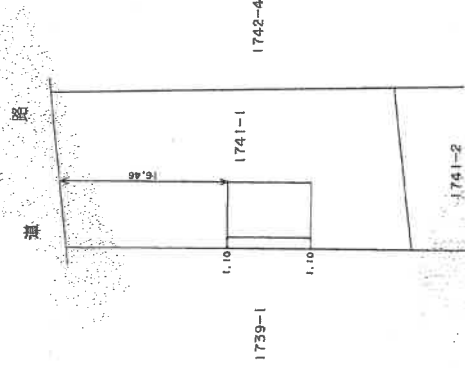
附録第八号ノ四



求積表

$$8.19 \times 5.46 = 44.7174$$

床面積 44.71㎡



縮尺 1/500



申請人

申請人

縮尺 1/250



申請人

申請人

作製者



作製者

作製者

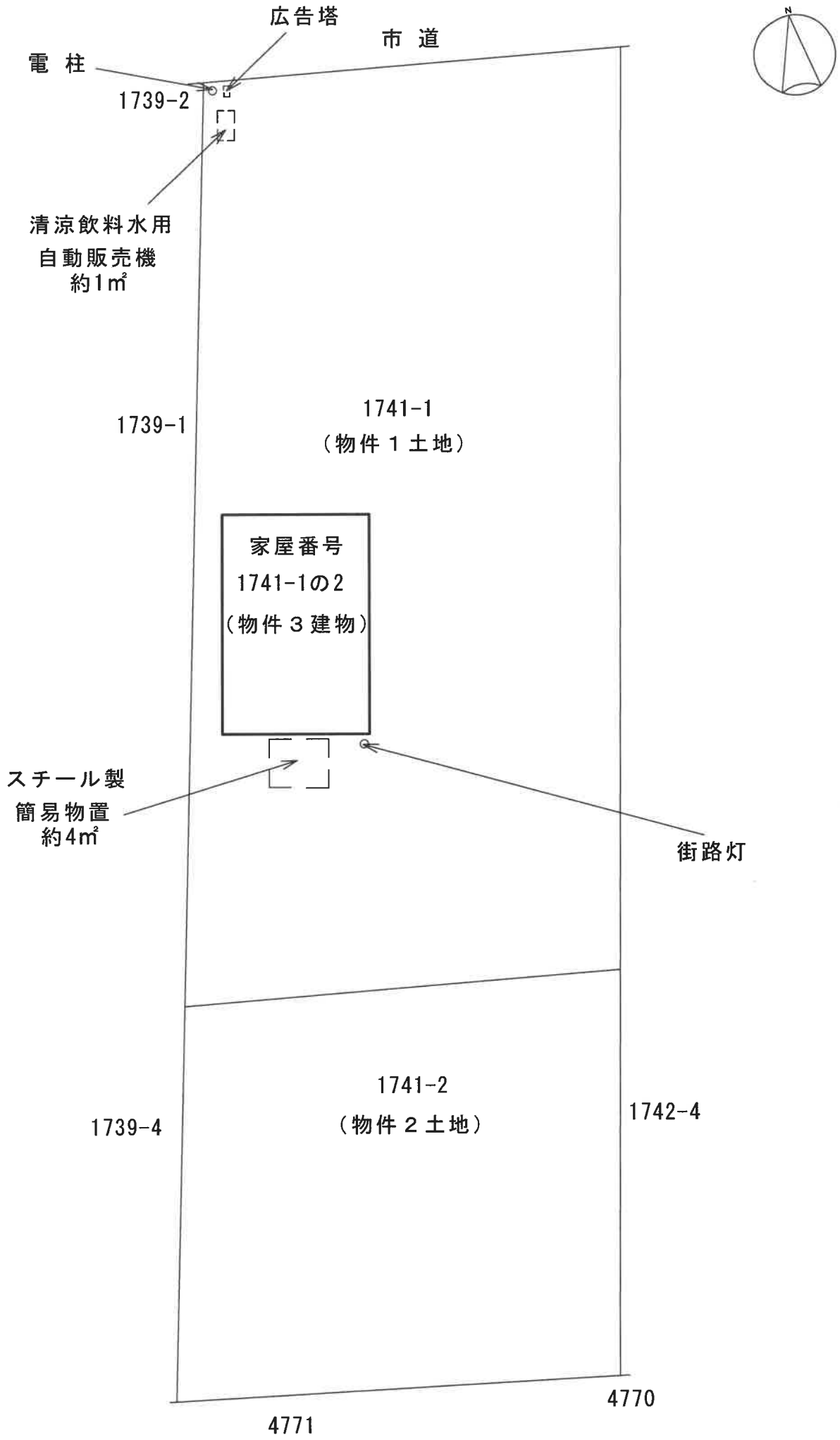
(三重県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。
 (津地方支務局伊勢支庁管轄)
 令和7年10月28日 神戸地方支務局姫路支局 登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：21-2

土地建物位置関係図



建物見取図

