

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 | 伊勢市勢田町字津摩利石 |
| | 地 番 | 9 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市勢田町字津摩利石9 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 5 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 5 0 平方メートル
2階 5 0. 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9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】
本件共有者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



11

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 伊勢市勢田町字津摩利石
地 番 955番
地 目 宅地
地 積 248.24平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99
- 2 所 在 伊勢市勢田町字津摩利石955番地
家屋 番号 955番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.50平方メートル
2階 50.50平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99



令和 7年(ケ)第 18号

令和 8年 1月15日受理

令和 8年 3月 2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 伊勢市勢田町字津摩利石
地 番 955番
地 目 宅地
地 積 248.24平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99
- 2 所 在 伊勢市勢田町字津摩利石955番地
家屋 番号 955番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.50平方メートル
2階 50.50平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99



(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 (債務者兼所有者)	私は、物件1・2を母であるAと共有しています。 本件物件は、私が家族と共に居住するものです。

執行官の意見

- 物件1は物件2の敷地となっている。
物件2は、共有者Bが家族と共に居住するほか第三者の占有は認められない。
物件1の外構のフェンスに一部破損がみられる。

(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
8年1月15日(木) 14:00-14:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
8年1月24日(土) 11:30-11:40	物件所在地	Bに面談
8年2月15日(日) 10:00-10:20	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 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月15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)

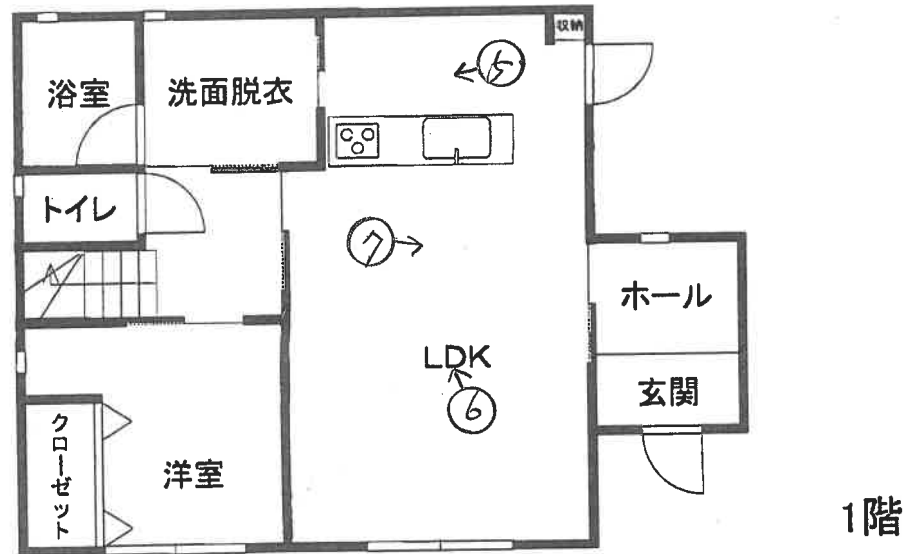
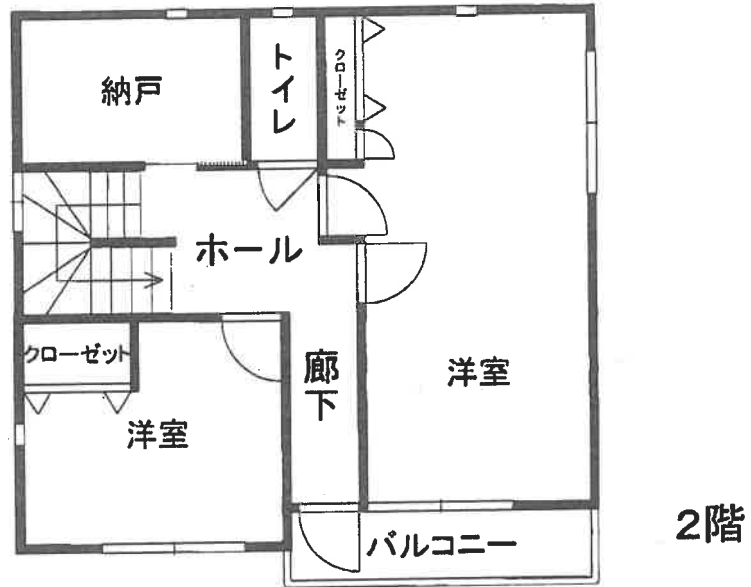
土地建物位置關係圖



←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6枚目)

①



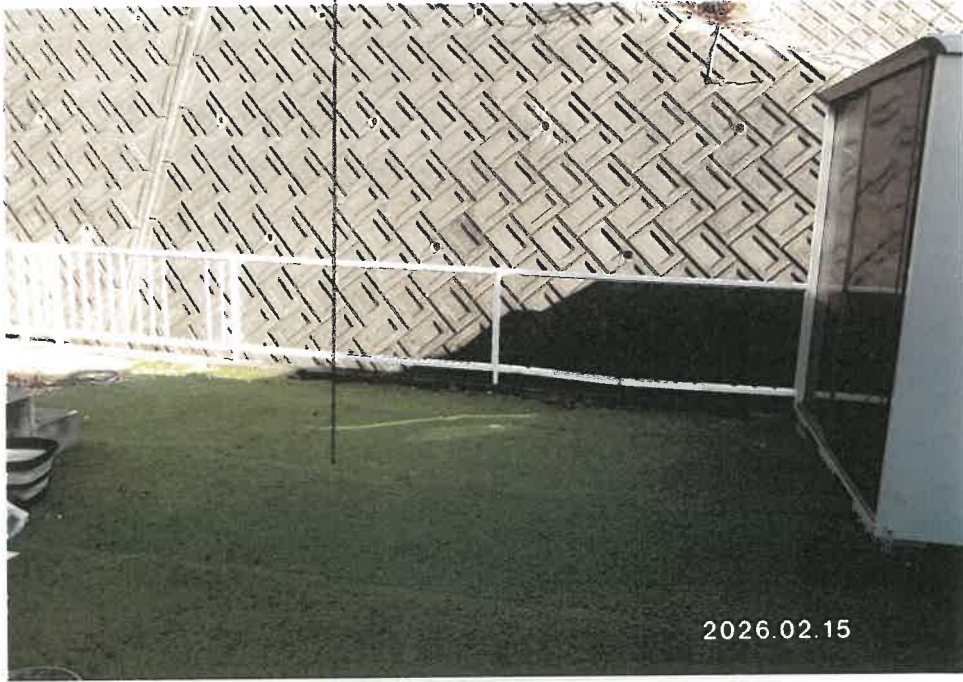
物件2 物件1

②



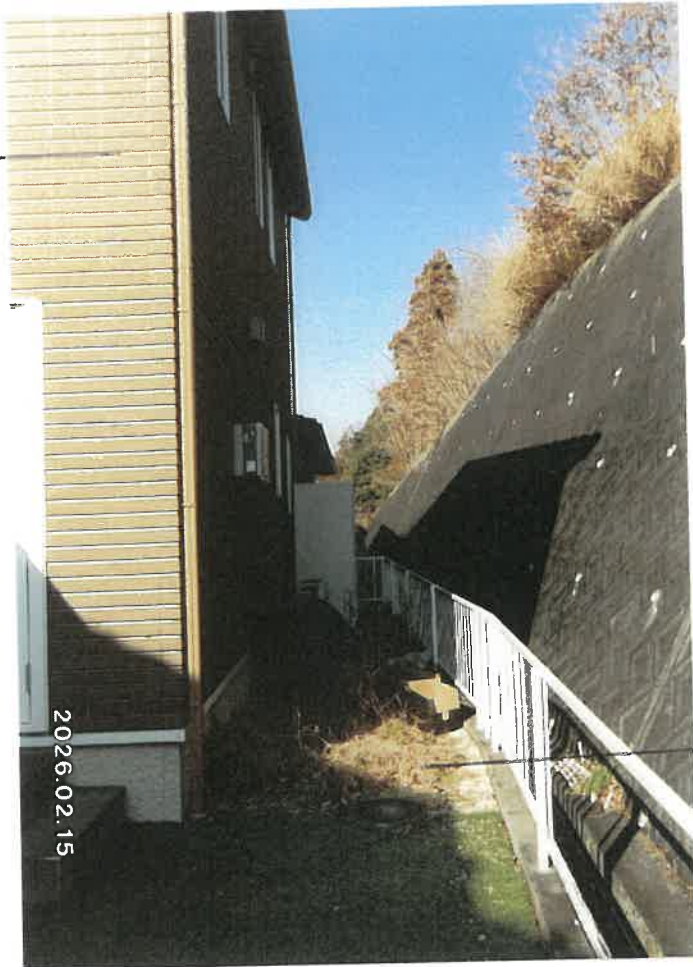
物件1

3



物件2

4



物件1

(8 枚目)



2026.02.15

⑤
物件2
内部



2026.02.15

⑥
同上



2026.02.15

⑦
同上

(9 枚目)

令和7年(ケ)第18号	
令和8年 2月15日	現地調査
令和8年 2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 9,610,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,660,000円
物件 2 (建物)	金 6,950,000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	伊勢市勢田町字津摩利石	
	地番	955番	
	地目	宅地	
	地積	248.24m ²	
	共有者	A 持分100分の1 B 持分100分の99	
2	所在	伊勢市勢田町字津摩利石 955番地	
	家屋番号	955番	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき2階建	
	床面積	1階 57.50m ² 2階 50.50m ² 延べ108.00m ²	
	共有者	A 持分100分の1 B 持分100分の99	

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	近鉄鳥羽線「五十鈴川」駅の西方直線距離約1.3km	
付近の状況	区画整理済の区画整然とした住宅地域。街路連続性はやや雑然としている。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	第1種低層住居専用地域
	指定建ぺい率	50%
	指定容積率	100%
	防火規制	なし
その他の規制	土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）	
画地条件（規模、形状等）	間口約14.5m，奥行約17m，地積248.24㎡（登記数量）の概ね長方形の中間画地。概ね地勢平坦。路面等高，建物敷地部は若干高位。目的物件の背面は切り立った傾斜地でコンクリート擁壁が築造されている（本件土地のほぼ全域が土砂災害警戒区域）。	
接面道路	南側幅員約6m舗装市道勢田28号線に接する（建築基準法第42条第1項第1号該当）。背面につき画地条件欄参照。	
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	有（但し本件はオール電化仕様）
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場あり。 ・敷地の北東端にスチール製簡易物置（概測約1㎡）あり。 ・敷地の東側に別添建物配置図のとおり自転車の駐輪場（鉄骨支柱；概測約4.5㎡）が構築されている。 ・土壌汚染の端緒の存否は不明である。 	

(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）	平成29年12月7日
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	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 57.50㎡ 2階 50.50㎡ 延べ108.00㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+S（納戸）
品等	普通	
保守管理の状態	建物共有者が占有し居住の用に供しているが、普通（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	建物共有者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"> ・オール電化仕様（太陽光パネルあり）。 ・有害物質含有建材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)

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	44,200	0.90	248.24	1.00	9,870,000

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…………… 0.90

画地条件等 0.90 (下記項目の相乗積)

・方位+6 (1.06)

・背面傾斜地-15 (0.85)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………1.00 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	108.00	0.46	7, 9 4 0, 0 0 0

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＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} + 19 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.34) ÷ 0.46 (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	9,870,000	0.50	法定地上権	4,940,000

(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断し、その割合を50%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	9,870,000	-4,940,000	/	0.90	0.60	2,660,000
2	7,940,000	+4,940,000	1.00	0.90	0.60	6,950,000
一 括 価 格 (合 計)						9,610,000

(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（土砂災害警戒区域）内の建物及びその敷地一体としての市場性減退を認め、0.90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
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（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 m²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 (伊勢-3)

所 在 : 伊勢市中之町字浅香山 20 番 50

価 格 : 59, 100 円/m²

位 置 : 近鉄鳥羽線「五十鈴川」駅の西方道路距離約 950mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 332 m²

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 北東側幅員 6m市道に接面

用途指定等 : 都市計画区域, 第 1 種住居地域 (指定建ぺい率 60%, 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

(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
R 7 . 1 . 1	59,100	× 101.1/100	× 100/100	× 100/135	44, 200

(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・・・135 (環境条件等を考慮)

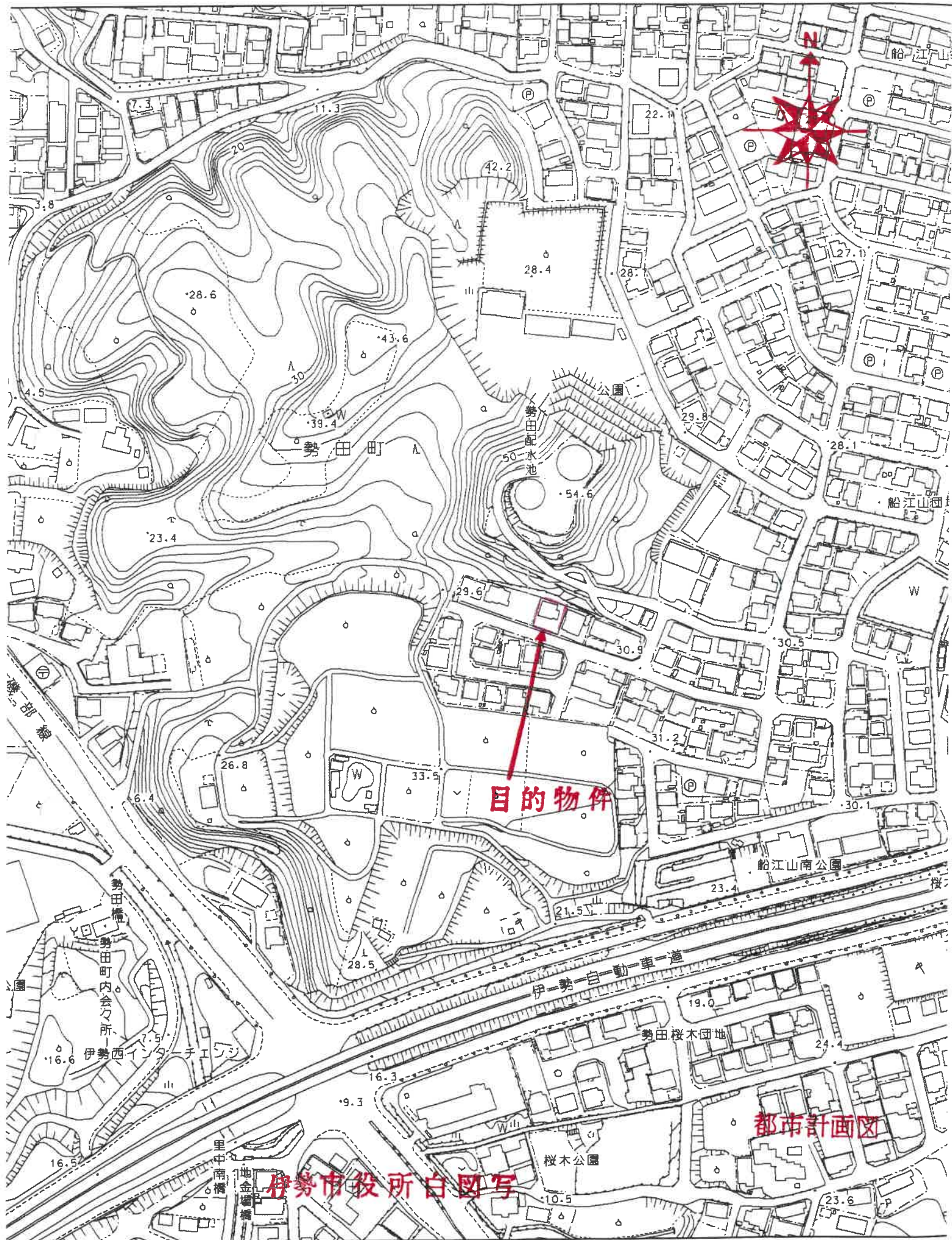
(4) 標準価格の決定

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、44, 200 円/m²と決定した。

○標準価格 44, 200 円/m²



位置図
(概略位置)



目的物件

都市計画面図

伊勢市役所白図写

1:2,500



目的物件1



66928.734

+65507.502 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊勢市勢田町字津摩利石				地番	955番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

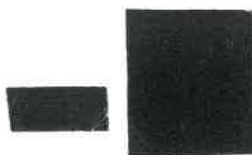
(津地方法務局伊勢支局管轄)

令和8年1月23日

津地方法務局松阪支局

登記官

公 図 写



登記年月日：平成29年12月11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8年1月23日 津地方務局松阪支局 登記官

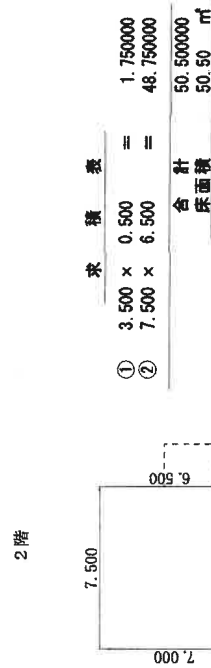
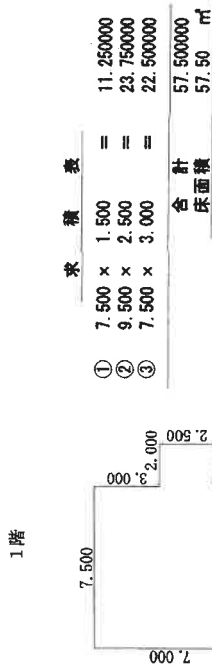
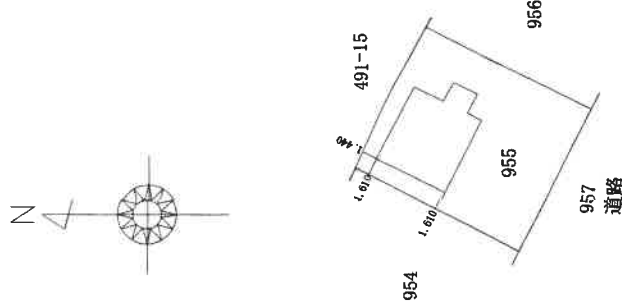
建物図面
各階平面図



家屋番号 955番

建物の所在 伊勢市勢田町宇津藤利石955番地

別記第二号 (第七十四条第三項関係)



縮尺 1 / 500

申請人

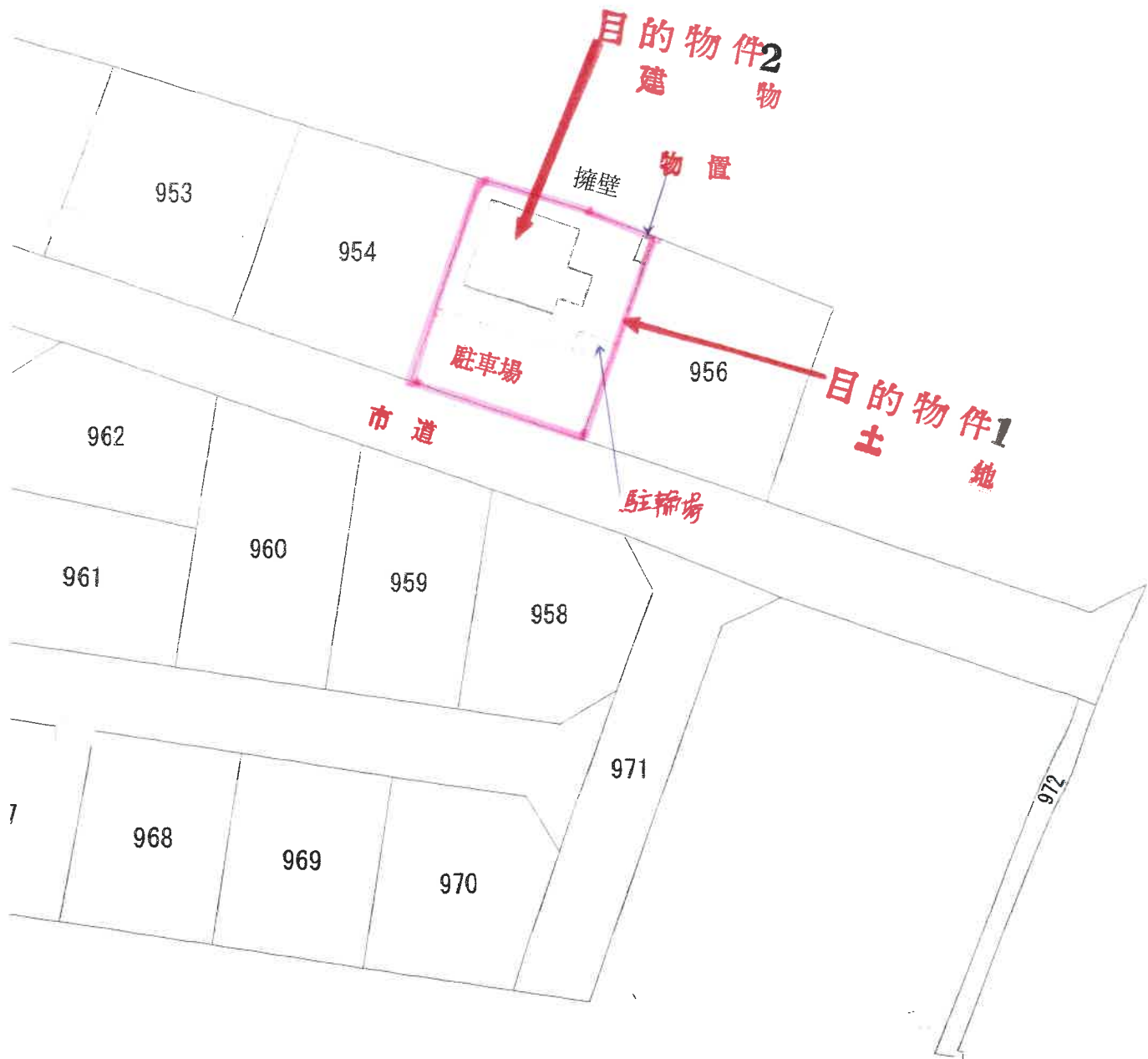
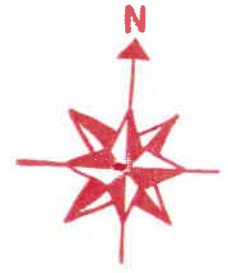
縮尺 1 / 250

作成者

(会 員 専 用)

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

目的物件2

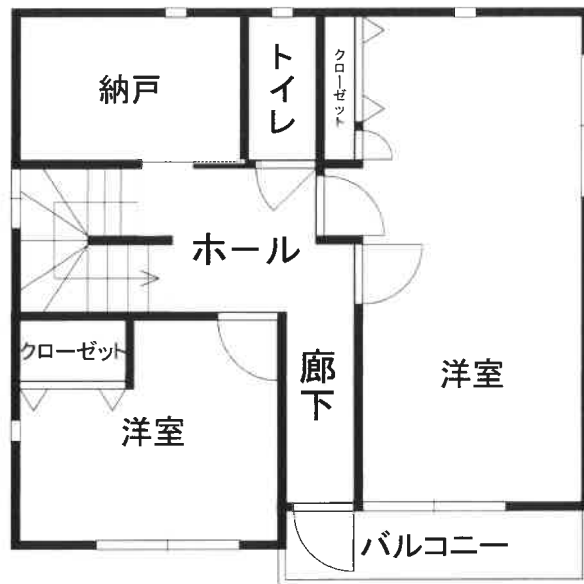


建物等配置図

(概略位置)



1階



2階

目的物件2
建物間取図
(概略)