

## 期間入札の公告

令和 8年 6月19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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 6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29日 午後 1時00分から 令和 8年 7月29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 6月19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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,210,000 968,000	一括	242,000	21,127	0
1	450,000				
2	760,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在   | 志摩市阿児町国府字下ノ東        |
|   | 地 番   | 3878番4              |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 133.01平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 志摩市阿児町国府字下ノ東3878番地4 |
|   | 家屋 番号 | 3878番4              |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建          |
|   | 床 面 積 | 62.10平方メートル         |

## 物件明細書

令和 8年 4月30日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 市川 貴哉

---

---

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1, 2】

本件債務者が占有している。

---

---

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   | 志摩市阿児町国府字下ノ東        |
|   | 地 番   | 3878番4              |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 133.01平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 志摩市阿児町国府字下ノ東3878番地4 |
|   | 家屋 番号 | 3878番4              |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建          |
|   | 床 面 積 | 62.10平方メートル         |



令和 7年(ヌ)第 13号

令和 7年10月10日受理

令和 7年11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   | 志摩市阿児町国府字下ノ東        |
|   | 地 番   | 3878番4              |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 133.01平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 志摩市阿児町国府字下ノ東3878番地4 |
|   | 家屋 番号 | 3878番4              |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建          |
|   | 床 面 積 | 62.10平方メートル         |

(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
A (債務者)	私は、物件1・2を所有し、本件物件に一人で居住しております。 本件物件について、第三者の占有はありません。

## 執行官の意見

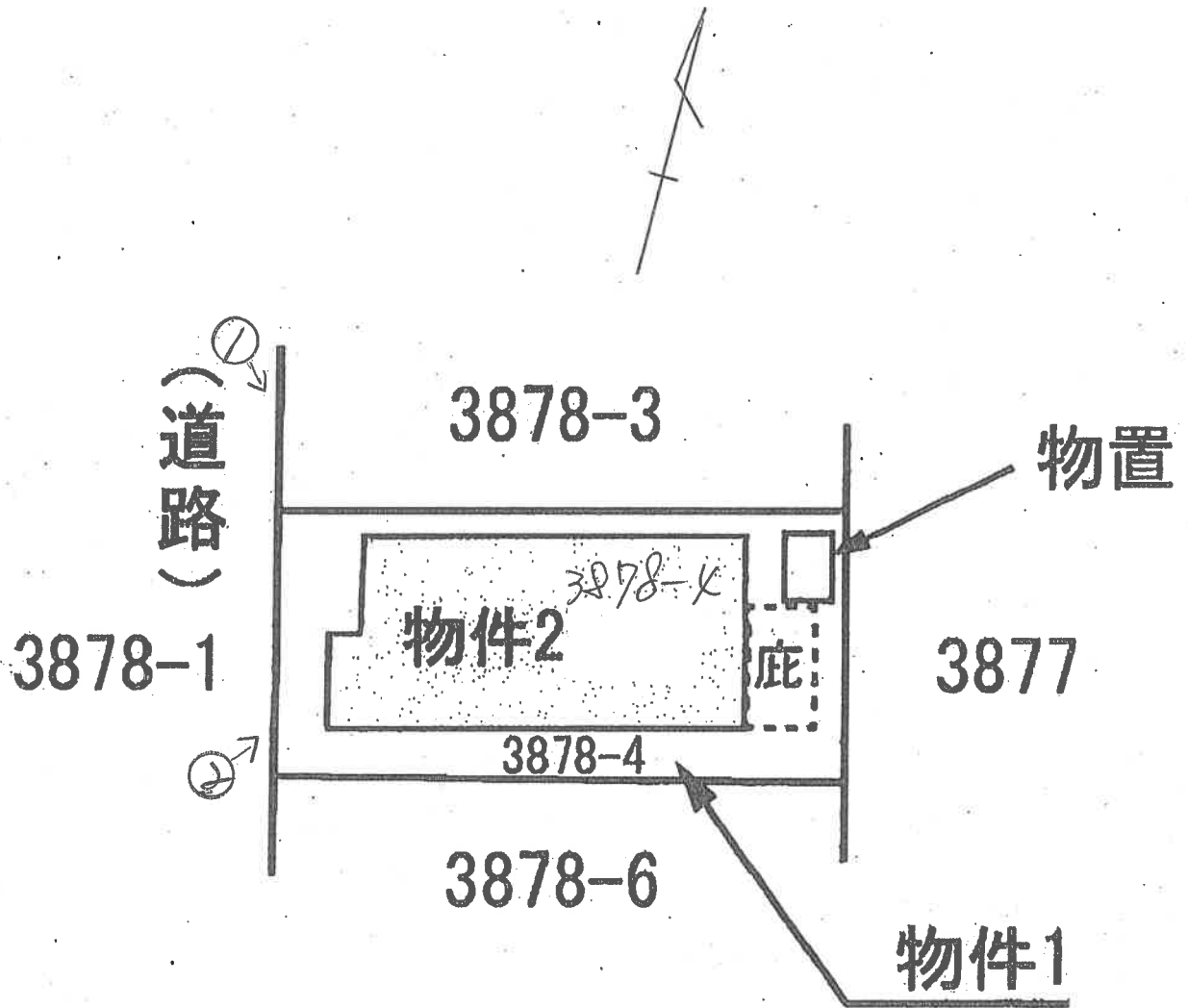
- 物件1は、物件2の敷地となっている。  
 本件物件は、債務者が一人で居住するほか第三者の占有は認められない。  
 物件1の東側に簡易物置(約3㎡)が存在し、物件2の東側に庇(約7㎡)が付加されている。  
 物件2の室内で猫が1匹飼育されており、汚損がみられる。  
 接面道路部分(3878-1, 3879-1)は、債務者らの共有する公衆用道路となっている。

(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10月14日(火) 17:00-17:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年10月17日(金) 14:30-14:50	物件所在地	債務者に面談
7年10月22日(水) 14:30-14:50	物件所在地	債務者に面談 立ち入り調査 写真撮影
7年10月29日(水) 13:30-13:40	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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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)

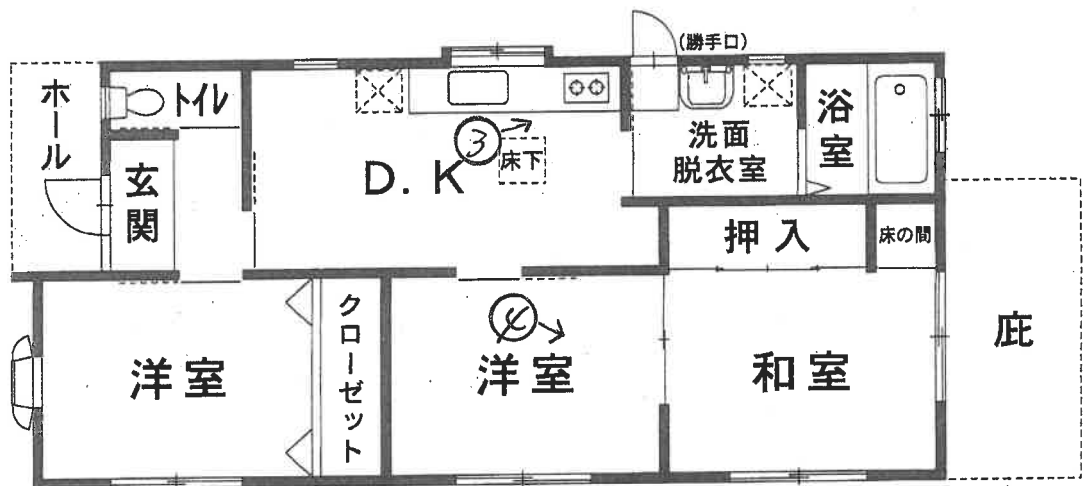
土地建物位置関係図



←○ 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1      物件2

②



(7 枚目)

③

物件2  
内部



④

同上



( 8 枚目 )

令和7年（又）第13号	
令和7年10月22日	現地調査
令和7年11月12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

酌 井 美 江 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金1,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金450,000円
物件2（建物）	金760,000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。

## 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。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	志摩市阿児町国府字下ノ東	
	地 番	3 8 7 8 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	1 3 3. 0 1 m <sup>2</sup>	
2	所 在	志摩市阿児町国府字下ノ東 3 8 7 8 番地 4	
	家屋番号	3 8 7 8 番 4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺平家建	
	床面積	6 2. 1 0 m <sup>2</sup>	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・ 接面道路の共有持分は売却対象外である。		

## 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「鷺方」駅，東方，直線距離約4.4km (附属資料「位置図 1/40,000」参照)	
付近の状況	志摩市阿児町の海岸近くに古くに小規模開発された住宅地域である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	指定建蔽率	—
	指定容積率	—
	防火規制	—
その他の規制	伊勢志摩国立公園（普通地域）等	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記地積133.01㎡</li> <li>・間口約7.9m，奥行約16.8m，形状は長方形</li> <li>・中間画地，平坦地</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側，幅員約5mの行き止まり道路（舗装有，市道認定なし），ほぼ等高に接面する。</li> <li>※道路部分は，阿児町国府字下ノ東3878番1と3879番1から構成されており，道路に接面する土地所有者9名で共有されているが，本件所有者が各土地に有する共有持分は売却対象外である。（道路の管理や利用について共有者間の規約等があるのかは不明。）</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地で，物件2の建物の敷地として利用されている。</li> <li>・建物東側に庇（約7㎡）が設置されているほか，簡易物置（動産，約3㎡）が置かれている。</li> <li>・建物が敷地いっぱい建築されており，現状では十分な駐車スペースがない。</li> </ul>	
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>・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。</li> <li>・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無は不明である。</li> <li>・志摩市ハザードマップでは津波最大浸水深は7mの地域で，対象地の海拔は約2m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」：上記以外。

## 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（登記記録）	平成12年9月1日新築
	経 過 年 数	26年
	経済的残存耐用年数	3年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス，合板等
	天 井	ビニールクロス，目透かし天井等
	床	畳，フローリング，クッションフロア等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	62.10㎡	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	3DK（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理状態	室内は汚損が目立ち，保守管理の状態は劣る。	
建物利用状況	建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。</li> <li>・室内でペットの飼育あり。</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。

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) オ=ア×イ×ウ×エ
1	8,800	1.00	133.01	0.95	1,110,000

※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・・・・・・・・ 概ね標準的 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・ 建物が敷地いっばいに建築されており、現状では十分な駐車スペースがないこと等を考慮した。

#### (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) エ=ア×イ×ウ
2	160,000	62.10	0.10	990,000

※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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \text{ \langle注1\rangle}}{(26 + 3) \text{ \langle注2\rangle}} \} \times (1 - 0.30) \\ &= 0.10 \end{aligned}$$

※小数第3位四捨五入

観察減価率  
 \langle注1\rangle 経済的残存耐用年数  
 \langle注2\rangle 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) ウ=ア×イ
1	1,110,000	0.30	法定地上権	330,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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	1,110,000	-330,000	/	0.97	0.60	<b>450,000</b>
2	990,000	+330,000	1.00	0.97	0.60	<b>760,000</b>
一 括 価 格 (合計)						<b>1,210,000</b>

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・不要と判断した。

エ 市場性修正・・・接面道路の共有持分が売却対象外であり、直ちに利用上の支障はないものと思われるが、道路の維持管理等について今後、他の共有者と協議を要することも推定されること等を考慮した。

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。

## 第6 附 属 資 料

- ・ 位置図（評価人作成：1/40,000, 1/1,500）
- ・ 不動産登記法第14条第1項地図（法務局備付）
- ・ 土地所在図，地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（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 5.0 m の道路沿い (舗装有), 規模約 180 m<sup>2</sup> の整形地

(2) 地価調査価格 (志摩-8)

所 在 : 志摩市阿児町国府字上ノ東 2974 番  
 価 格 : 10,000 円/m<sup>2</sup>  
 位 置 : 近鉄志摩線「鵜方」駅の北東方, 道路距離約 5.3 km  
 価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日  
 地 積 : 464 m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 : 水道  
 接 面 街 路 : 北西側, 幅員 5 m 市道  
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域外, 国立公 (普通地域)  
 地 域 の 概 要 : 中規模の農漁家住宅が建ち並ぶ海岸に近い集落地域

(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/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> ) ア×イ×ウ×エ
令和7年7月1日	10,000	× $\frac{99.3}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{112}$	= 8,800

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

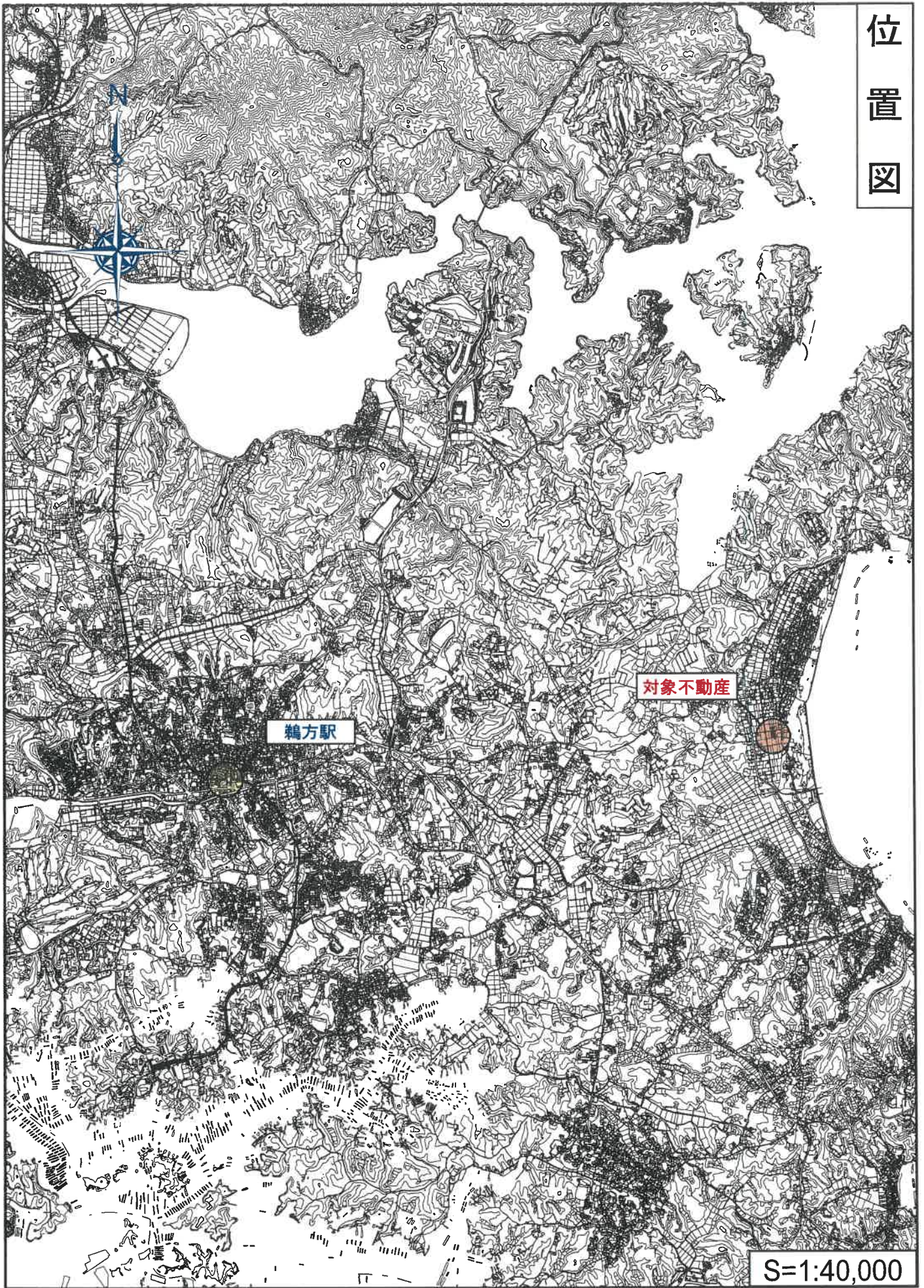
エ 主たる地域要因内訳・・・112 (交通接近, 街路, 環境条件等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

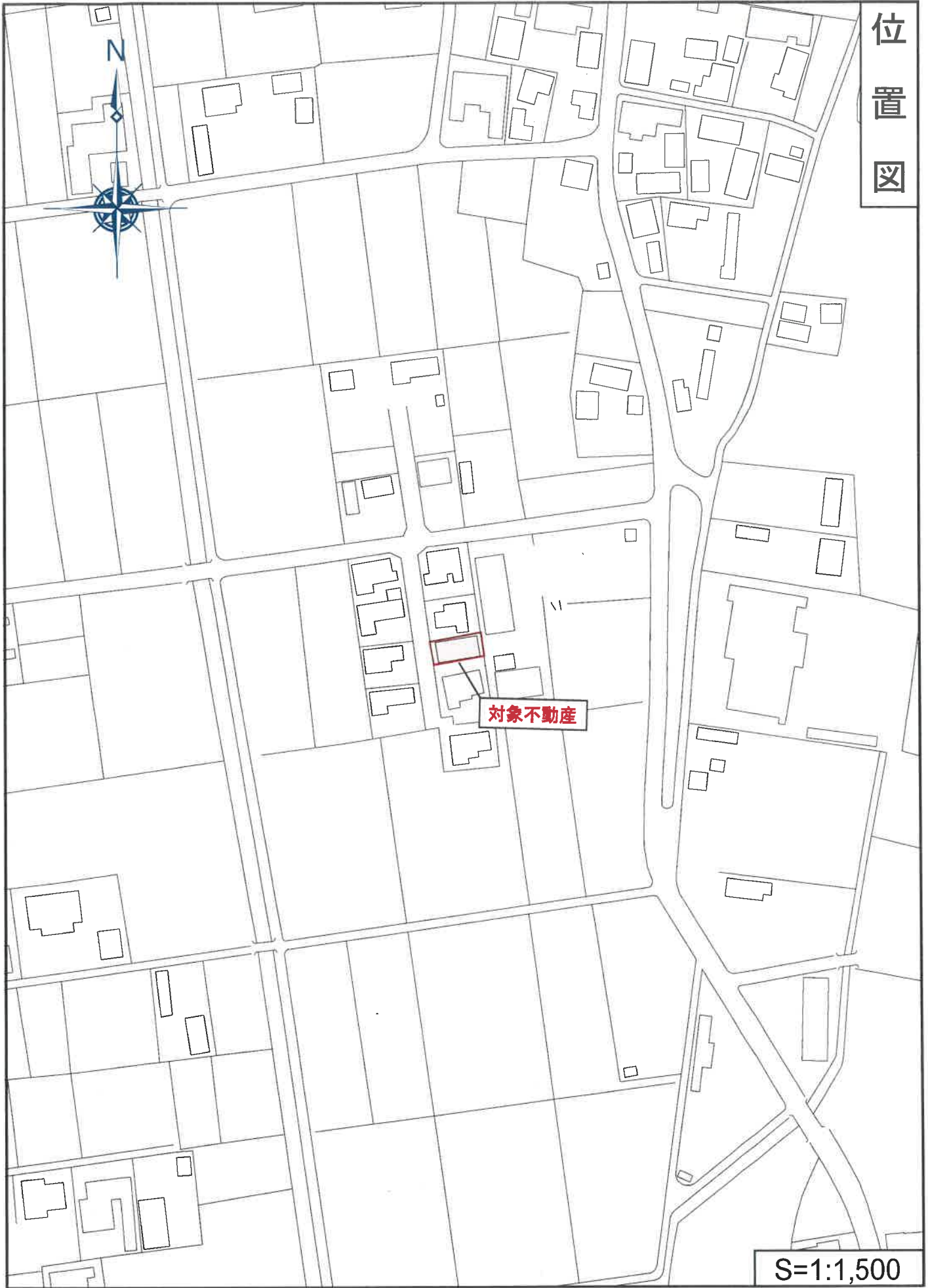
標準画地の価格は, (3) で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し, 8,800 円/m<sup>2</sup>と決定した。

○ 標準価格      **8,800 円/m<sup>2</sup>**

位置図



位置図



S=1:1,500



登記年月日：平成12年4月27日

107952

前3878-4後 新  
地番 3878-4.-6

土地所在図  
測量図全図  
土地所在図

土地の所在 志摩郡阿児町国府字下ノ東

附録第八号ノ二



3878-3

(A)3878-4

3878-1

3877

(B)3878-6

3878-5



作製者

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

登記年月日：平成12年4月27日

107953

前番地 3878-4-6

地番 3878-4.-6

土地の所在

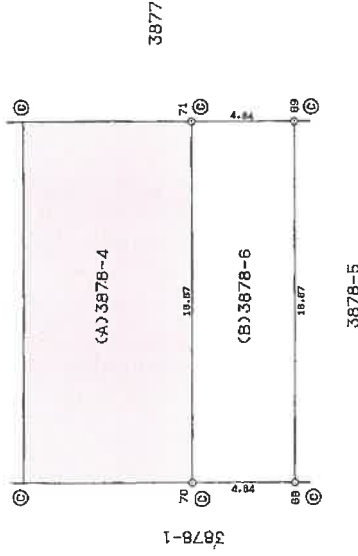
地積測量図

三重県志摩郡阿児町国府字下ノ東

※※ 座標求積表 ※※

地番	NO	XN	YN	(XN+1-XN-1)*YN	座積
(B)3878	70	1037.344	997.664	4939.434464	16.67
-6	68	1042.185	997.632	4719.796992	4.84
	69	1042.075	980.959	-4856.728009	16.67
	71	1037.234	980.994	-4641.082614	4.84
			倍積	161.420833	
			面積	80.7104165	
(A)3878		公積	213.7230390	㎡	
-4		総積	80.7104165	㎡	
		残積	133.0126225	㎡	133.01

※使用線図名 JBC GEO STATION システム



境界種別	号	統
石	①	
コンクリート杭	②	
プラスチック杭	③	
金	④	
鋼	⑤	
鋼	⑥	

※ 永久杭の表示  
コンクリート杭(セメントでの根巻き)

津地方法務局  
124.27  
処理

作製者

申請人

縮尺 1/250

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12年10月12日

705617

各階平面図

家屋番号 3878番4

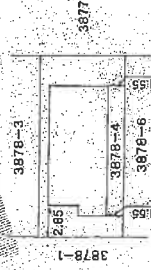
建物図面

志摩郡阿児町国府字下ノ東3878番地4



求積表

$2.73 \times 0.91 = 2.4843$   
 $2.23 \times 10.92 = 24.3516$   
 $9.46 \times 11.83 = 111.9318$   
 合計積  $136.7677$



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

(津地方法務局伊勢支局登録)

令和7年9月8日

重喜法務用品川出事務所

登記官

作製者

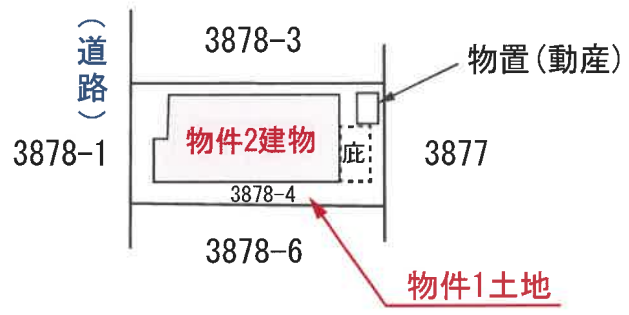
縮尺 250

縮尺 500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地図整理番号：M85631

配置略図



建物間取図

(物件2建物)

