

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 目 録

- 1 所 在 伊勢市有滝町字大里
地 番 1975番
地 目 宅地
地 積 300.24平方メートル
- 2 所 在 伊勢市有滝町字大里1975番地
家屋 番号 1975番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 108.14平方メートル
(現況)
床 面 積 約132.14平方メートル
- 3 所 在 伊勢市有滝町字大里1975番地
家屋 番号 1975番の2
種 類 物置・倉庫
構 造 木造・土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.29平方メートル
2階 34.96平方メートル
(現況)
種 類 物置・倉庫・居宅

物 件 明 細 書

令和 8年 5月11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1～3】

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2, 3】

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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、関係者の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 伊勢市有滝町字大里
地 番 1975番
地 目 宅地
地 積 300.24平方メートル
- 2 所 在 伊勢市有滝町字大里1975番地
家屋 番号 1975番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 108.14平方メートル
(現況)
床 面 積 約132.14平方メートル
- 3 所 在 伊勢市有滝町字大里1975番地
家屋 番号 1975番の2
種 類 物置・倉庫
構 造 木造・土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.29平方メートル
2階 34.96平方メートル
(現況)
種 類 物置・倉庫・居宅



令和 7年(ヌ)第 6号

令和 7年 7月 2日受理

令和 7年 8月25日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 | 伊勢市有滝町字大里 |
| | 地 番 | 1975番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 300.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市有滝町字大里1975番地 |
| | 家屋 番号 | 1975番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 108.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市有滝町字大里1975番地 |
| | 家屋 番号 | 1975番の2 |
| | 種 類 | 物置・倉庫 |
| | 構 造 | 木造・土蔵造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.29平方メートル
2階 34.96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)	<p>私は、物件1～3を所有しております。</p> <p>物件1～3は、私が親から相続したもので、土地の形状等についてはよく分かりません。</p> <p>物件2・3は、私と妻が居住するもので第三者の占有はありません。</p>
B (債務者の妻)	<p>私は、Aの妻です。</p> <p>Aは病気でしゃべりにくいので、私がお答えいたします。</p> <p>物件1～3は、Aが親から相続したもので、土地の形状等についてはよく分かりません。東側の道までが元々の土地だと聞いていますが、分筆等の経緯も分からず、本件物件のし尿の汲み取りも東側の道路からホースを引いて行っています。</p>

執行官の意見

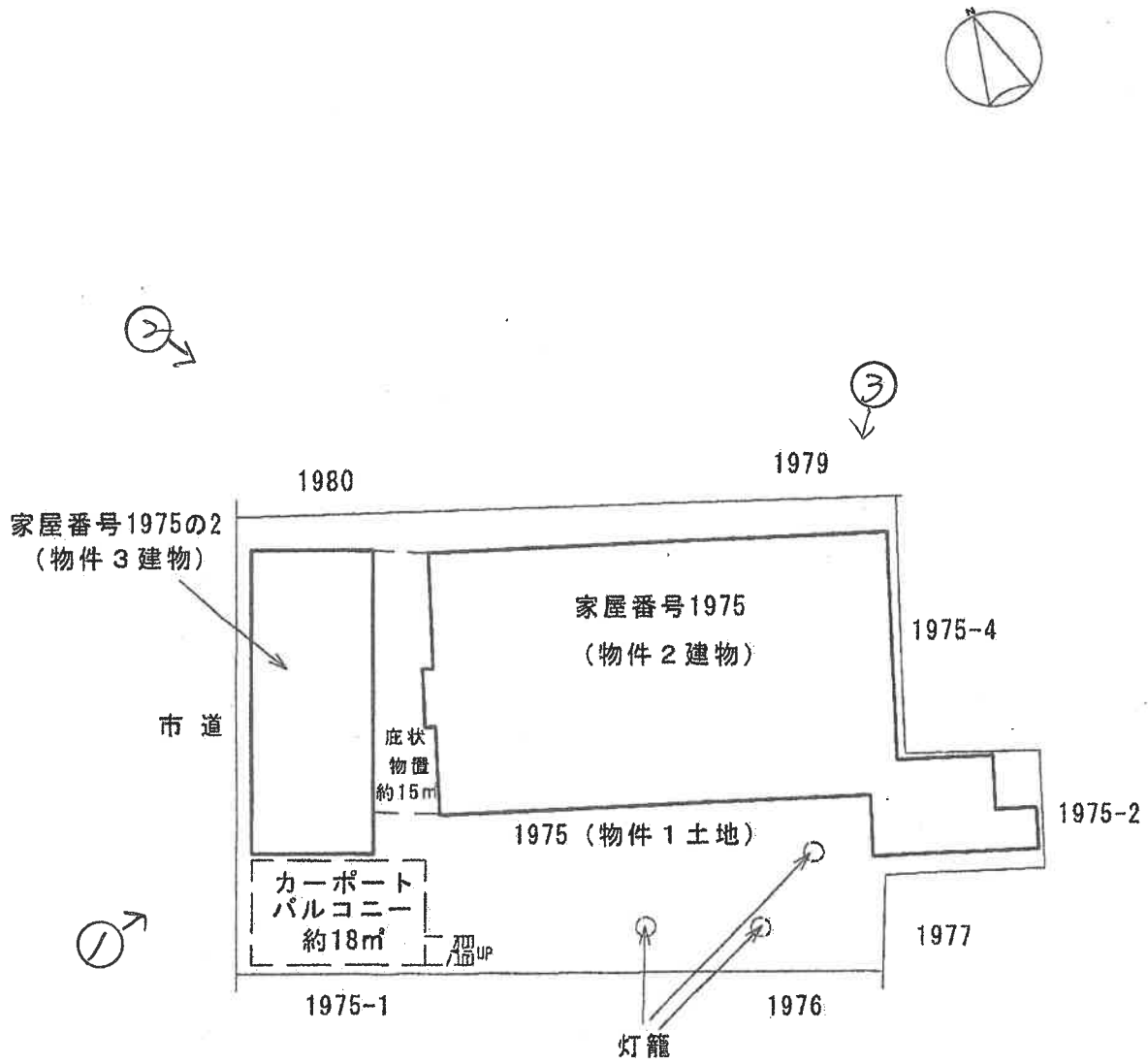
- 物件1は物件2・3の敷地となっている。
- 物件1の形状は、現況は土地建物位置関係図の通りと思われるが東側の境界線は判然としない。
- 物件2・3は、債務者が家族と共に居住して占有しているものと認められるほか第三者の占有は認められない。物件1上にカーポート・バルコニー（約18㎡）が存在するほか灯籠（3基）が存在し、物件2・3間に庇状物置（約15㎡）が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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7月2日(水) 13:10-13:20	物件所在地	外観調査 写真撮影 Bに面談
7年7月7日(月) 10:00-10:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
7年7月22日(火) 10:00-10:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
7年7月23日(水) 10:00-10:50	物件所在地	A・Bに面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

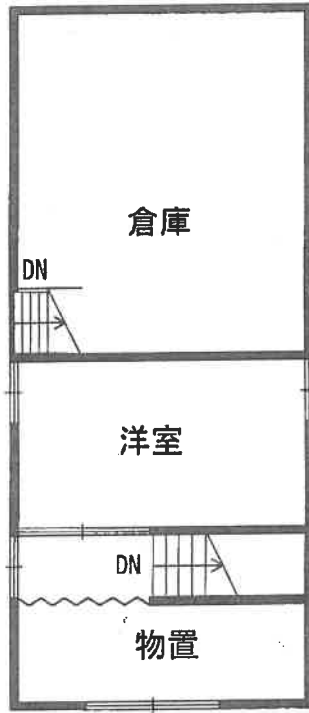
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図

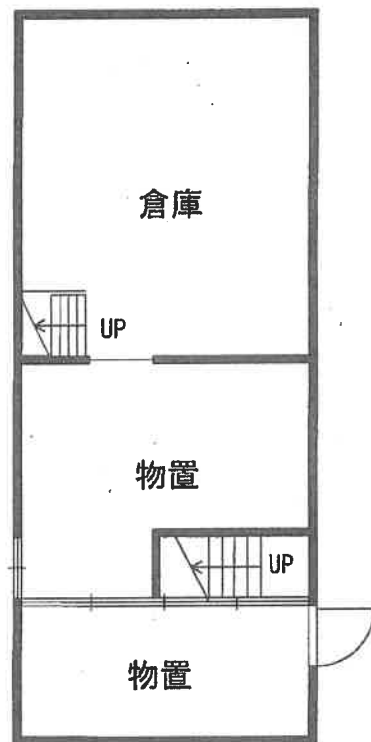


←○ 写真撮影方向位置番号

(6 枚目)



2 階



1 階

①



物件 2

物件 3

②



(枚目)

物件 2

③



物件 2

④



⑤

物件2
内部



⑥

同上



令和7年(又)第6号 物件1~3	
令和7年7月23日	現地調査
令和7年8月1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 2,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,580,000 円
物件 2 (建物)	金 260,000 円
物件 3 (建物)	金 230,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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 物件1の内訳価格は物件2、3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、3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	伊勢市有滝町字大里	
	地番	1975番	
	地目	宅地	
	地積	300.24 m ²	
2	所在	伊勢市有滝町字大里 1975番地	
	家屋番号	1975番	
	種類	居宅	
	構造	木造 瓦葺平家建	
	床面積	108.14 m ² 延べ 108.14 m ²	約132.14m ²
3	所在	伊勢市有滝町字大里 1975番地	
	家屋番号	1975番の2	
	種類	物置・倉庫	物置・倉庫・居宅
	構造	木造・土蔵造 瓦葺2階建	
	床面積	1階 36.29 m ² 2階 34.96 m ² 延べ 71.25 m ²	
番号	特記事項		
1	<p>現地調査及び関係者への聴取に基づいて確認された物件1土地の形状は、目的物件に関連する公図、地積測量図、建物図面の何れもとは、異なっていた。隣接地の中でも、特に東側の隣接地境界線が不明瞭と認定した。なお、確認された形状を前提とした場合、物件1土地の面積は、登記内容とおおむね一致していた。</p>		

* * * 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）

位置・交通	近鉄山田線「小俣」駅 北東方・直線距離 約3.5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	海域に近い低地の既成住宅地域であり、主に戸建住宅が見られる。	
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	第二種田園・集落地区
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：300.24㎡（登記面積） ・不整形 ・間口：約14m、奥行：約25m ・ほぼ平坦地勢 ・下記のとおり、接面道路は幅員が4mに満たない建築基準法第42条2項道路に付、対象土地のうち2%程度の範囲については、道路後退が必要になると判断した。 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・西側 幅員約3.2m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条2項道路 ※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2・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>○対象土地内にはカーポートバルコニー（約18㎡）が設置されていた。なお、物件2・3建物に加え、当該工作物も建ぺい率の算入対象とされた場合、指定された建ぺい率を超過している可能性が認められる。</p> <p>○灯籠が対象土地内に置かれていた。</p> <p>○水道の引込管は、東側に隣接する他人名義の土地（地番1975番2、1975番3外）土地付近を経由しているものとみられる。</p> <p>○関係者によると、し尿収集も当該東側隣接地を経由している、とのこと。</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、土壌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（登記記載）	昭和43年12月9日 新築
	経 過 年 数	57 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	瓦葺
	外 壁	板貼り、漆喰、モルタル等
	内 壁	ビニルクロス、板貼り、タイル貼り、繊維壁等
	天 井	ビニルクロス、杉柵合板等
	床	畳、カーペット、タイル貼り、フロアパーケット等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	—————
床面積(現況)		132.14 m ²
	延べ	132.14 m ²
※現況床面積は、登記面積108.14m ² に未登記増築部分約24m ² （概測）を加えたもの。		
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	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 ・雨漏り跡部分があるなど、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	○小屋裏収納あり。 ○物件2建物と物件3建物との間に、庇状物置が設置されていた。 ○目視した限り、物件2建物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。	

3 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）	不詳		
	経過年数	63年（下記特記事項参照）		
	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・土蔵造		
	屋根	瓦葺		
	外壁	サイディング、カラー鉄板、タイル貼り、スレート波板等		
	内壁	ビニルクロス、プリント合板、繊維壁、漆喰等		
	天井	化粧石膏ボード、竿縁天井等		
	床	クッションフロアシート、カーペット、フロアパーケット等		
	設備	電気等		
	その他	—————		
床面積（現況）	1階	36.29 m ²	2階	34.96 m ²
	延べ	71.25 m ²		
現況用途等	現況用途	物置・倉庫・居宅		
	間取	附属資料「建物見取図」参照		
品等	やや劣る			
保守管理の状況	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	○登記上の新築年月日を確認することができなかったが、昭和37年9月13日付で、所有権の保存登記が行なわれている。上記経過年数は、当該保存年月日を起算日とした年数を表記したものである。 ○目視した限り、物件3建物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)

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	11,800	0.95	300.24	1.00	3,360,000

※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・・・・・・ 0.95

・画地条件 (形状) 0.95

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ここでは考慮しない。

(2) 建物価格 (物件2・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
2	140,000	132.14	0.02	360,000
3	100,000	71.25	0.02	140,000

※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。

【物件2】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(57 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.60) \text{ 観察減価率 <注1>}$$

$$= 0.02$$

※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

【物件3】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(63 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.60) \text{ 観察減価率 <注1>}$$

$$= 0.02$$

※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	3,360,000	0.04 場所的利益 (物件2)	130,000
		0.09 法定地上権 (物件3)	300,000
		合計	430,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

物件2建物のために法定地上権は不成立、一方、物件3建物においては、法定地上権が成立することを前提とした。加えて、これらの建物の利用範囲等を勘案し、土地利用権等割合を上のとおりとした。

(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	3,360,000	- 430,000	/	0.90	0.60	1,580,000
2	360,000	+ 130,000	1.00	0.90	0.60	260,000
3	140,000	+ 300,000	1.00	0.90	0.60	230,000
一 括 価 格 (合計)						2,070,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：①隣接地との境界が判然としないこと、②供給処理設備等の利用に際し、他人地を経由しているものとみられること、などの点を総合的に考慮。

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

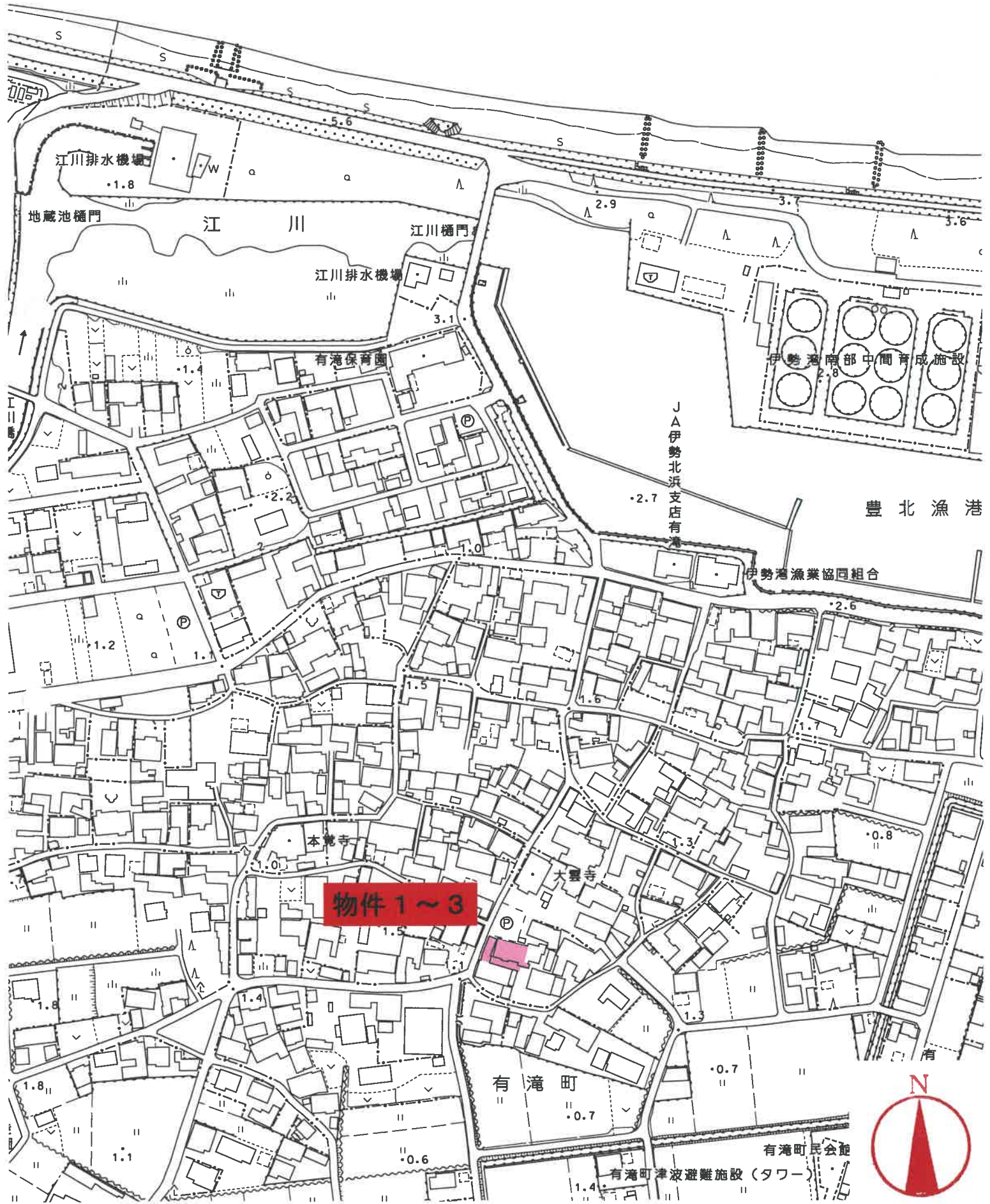
- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

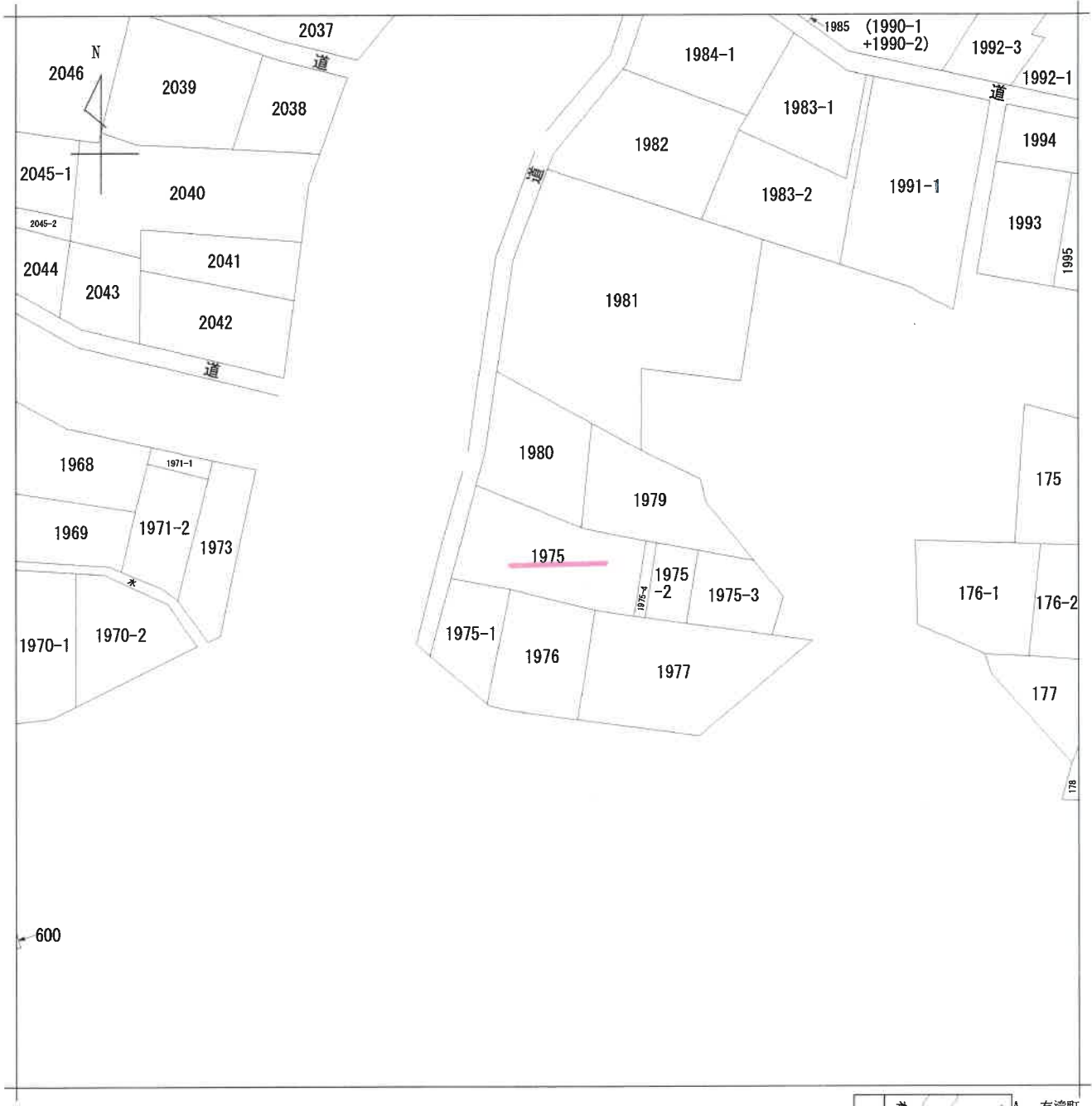
以 上

附 属 资 料



案内図





請求部分	所在	伊勢市有滝町字大里				地番	1975番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	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12年7月13日

600646 各階平面図

建物図面

家屋番号 1975番の2/1975

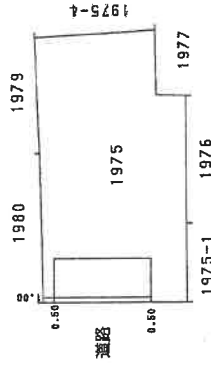
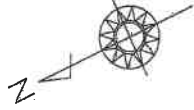
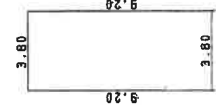
建物の所在 伊勢市有滝町宇大里1975番地

附録第八号ノ四

一階
 求積表
 $3.80 \times 9.55 = 36.2900$
 床面積 36.29 m²



二階
 求積表
 $3.80 \times 9.20 = 34.9600$
 床面積 34.96 m²



津地方務局
 127.13
 処理

作製者

縮尺 1/250
 6月15日作製

申請人

縮尺 1/500

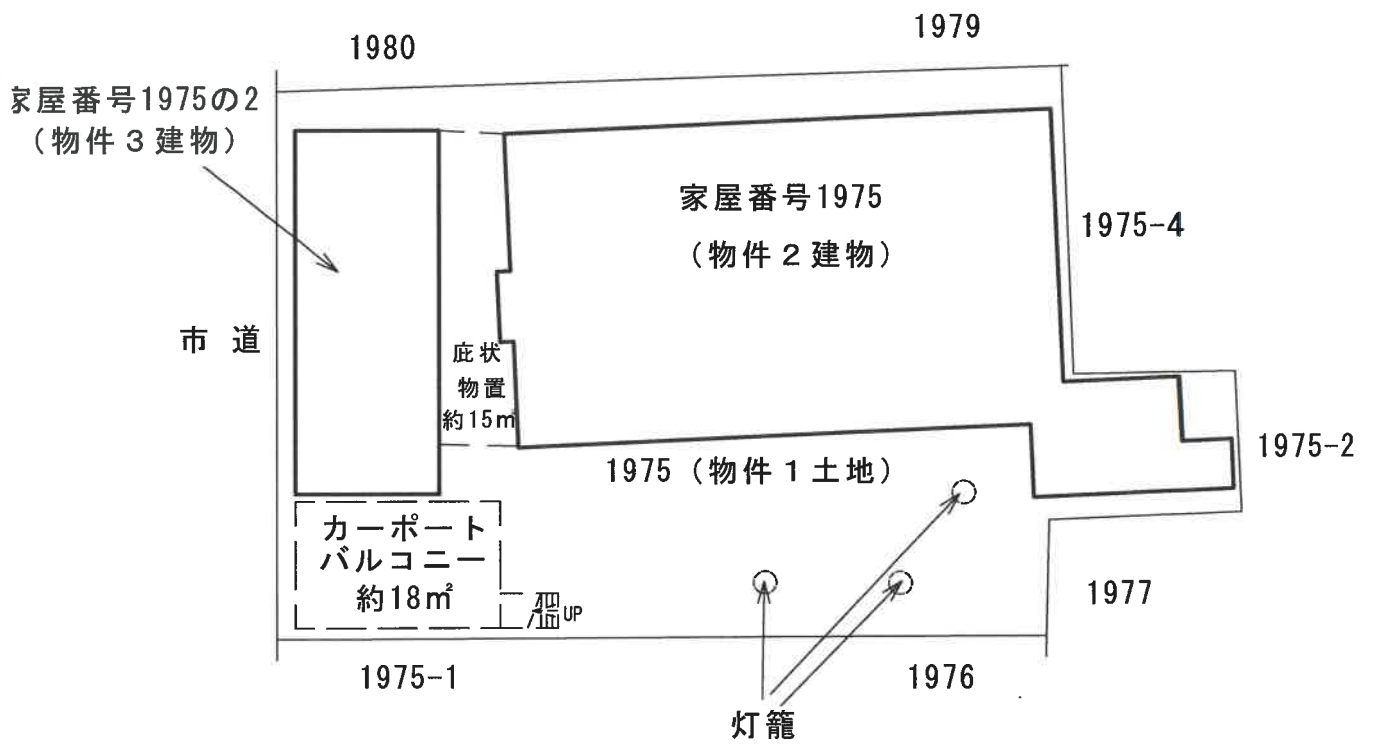
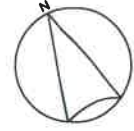
(三重県土地家屋調査士会用紙)

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5月2日 津地方務局 登記官

請求番号：36-4

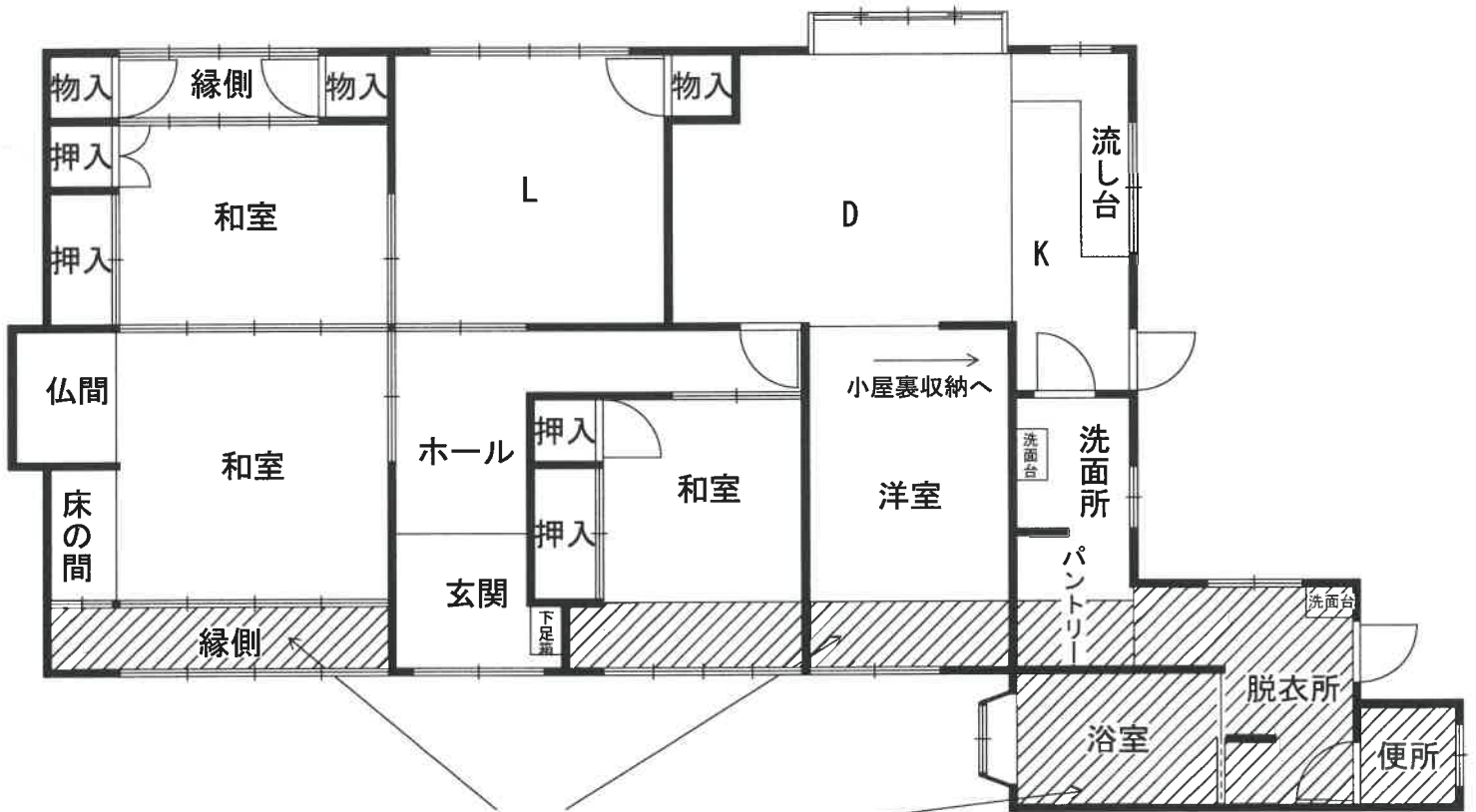
※A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



建物見取図

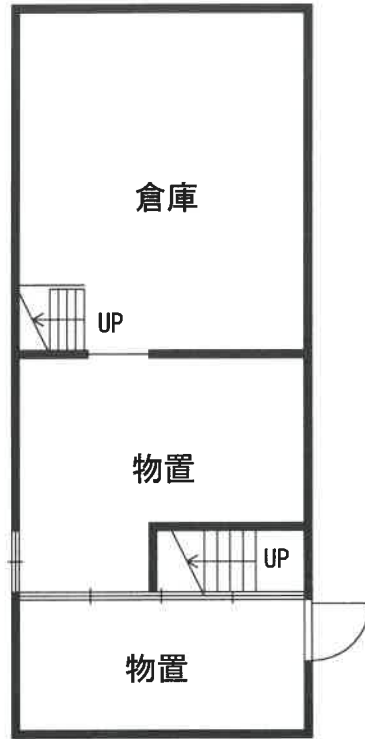
(物件2建物)



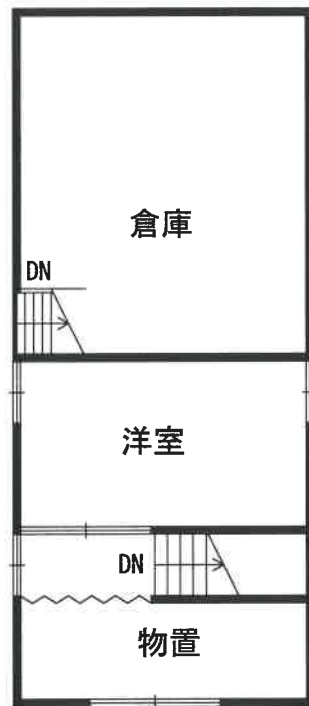
未登記増築部分約24㎡

建物見取図

(物件3建物)



1 階



2 階