

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 | 度会郡玉城町妙法寺字向山 |
| | 地 番 | 6 4 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡玉城町妙法寺字向山 6 4 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 4 9 平方メートル
2 階 7 5 . 8 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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2】

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

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 | 度会郡玉城町妙法寺字向山 |
| | 地 番 | 6 4 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡玉城町妙法寺字向山 6 4 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 4 9 平方メートル
2 階 7 5 . 8 4 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 6号
令和 7年 8月18日受理
令和 7年10月 7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 | 度会郡玉城町妙法寺字向山 |
| | 地 番 | 6 4 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 度会郡玉城町妙法寺字向山 6 4 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 2 . 4 9 平方メートル
2階 7 5 . 8 4 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
B (所有者の妻)	<p>私は、物件1・2を所有しているAの妻です。 本件物件は、私達夫婦が居住しておりますが、不在がちにしております。 ほかに第三者の占有はありません。 物件1の西側の土地は、開発業者が私達が知らない間に擁壁をして第三者に売却をしており、雨水が物件1に入ってくるので困っています。</p>

執行官の意見

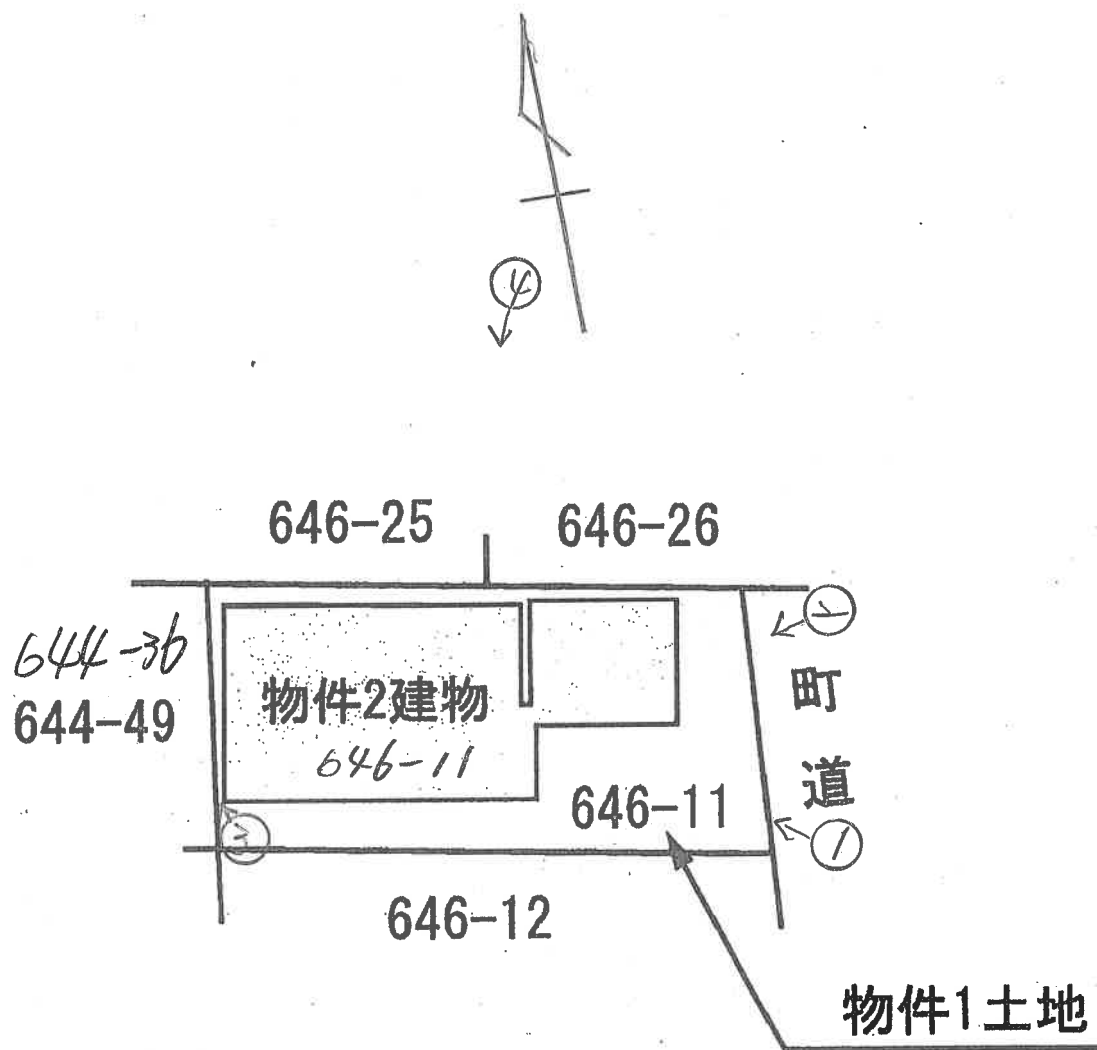
- 物件1は、物件2の敷地となっている。物件1の西側境界付近に擁壁がなされている。
物件2は、Aが住居として使用しており、第三者の占有は認められない。

(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8月23日(土) 12:40-12:50	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年8月25日(月) 10:40-10:50	物件所在地	不在につき近隣で聞き取り調査
7年9月19日(金) 16:30-16:40	物件所在地	不在につき在宅依頼書投函
7年9月22日(月) 11:30-11:40	津地方裁判所伊勢支部 執行官室	Bに電話聴取
7年10月1日(水) 16:30-17:20	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 () : - :		
<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

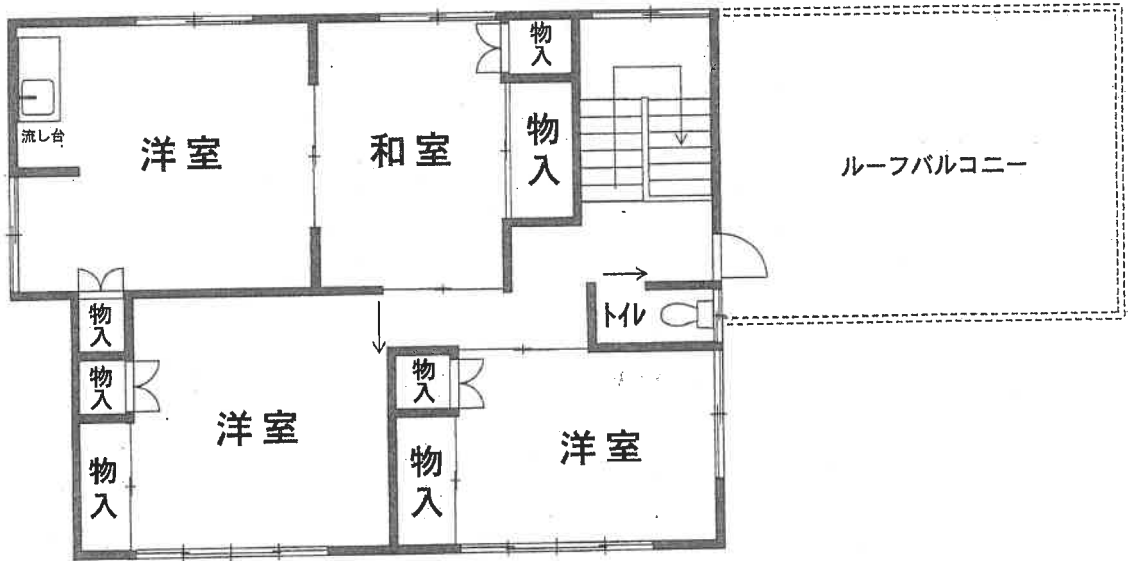


←○ 写真撮影方向位置番号

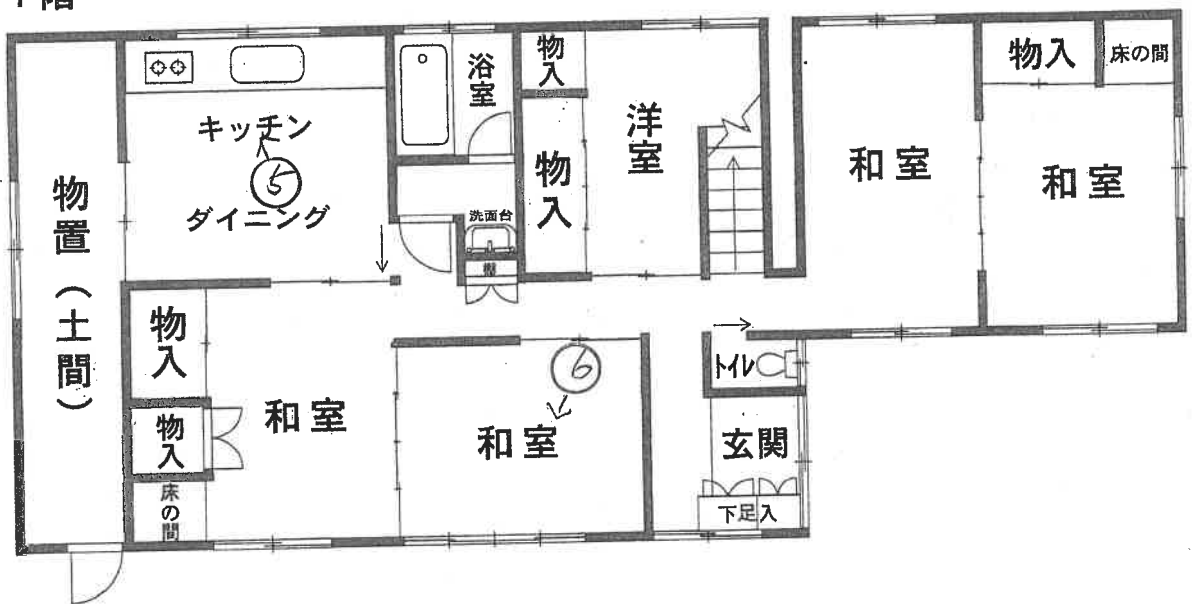
(5 枚目)

間 取 図

2階



1階



←○ 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



物件一

物件二

4



(8 枚目)

⑤

物件工
内部



⑥

同E



(9 枚目)

令和7年(ケ)第6号	
令和7年 10月1日	現地調査
令和7年 10月6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

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,590,000 円
物件 2 (建物)	金 1,540,000 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）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

物件番号	所在等	登記	現況							
1	所在	度会郡玉城町妙法寺字向山								
	地番	646番11								
	地目	宅地								
	地積	204.75㎡								
2	所在	度会郡玉城町妙法寺字向山646番地11								
	家屋番号	646番11								
	種類	居宅								
	構造	木造瓦葺2階建								
	床面積	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>112.49㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>75.84㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>延べ</td> <td>188.33㎡</td> </tr> </table>	1階	112.49㎡	2階	75.84㎡	<hr/>		延べ	188.33㎡
1階	112.49㎡									
2階	75.84㎡									
<hr/>										
延べ	188.33㎡									
物件番号	特記事項									

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	JR参宮線「田丸」駅, 北東方, 直線距離 約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	町中心部近くに戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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(非線引き)
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制 ・三重県景観計画区域に指定 	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積: 204.75㎡ ・ほぼ長方形, 中間画地 ・接道間口: 約10m, 奥行: 約20m 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・東側 幅員約4m(種別: 町道), 舗装有, 幅員は両側側溝を含む, ほぼ等高に接面 ※道路は建築基準法第42条1項1号道路 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 (附属資料: 配置図等参照)	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無(プロパンガス)
	下水道	無(下水供用エリアであるが未接続で現状は合併浄化槽設置)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。 	

(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49年11月13日 新築 昭和52年5月16日 増築 平成元年7月20日 増築
	経 過 年 数	51年
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	木造, コンクリートブロック造
	屋 根	瓦葺, 陸屋根
	外 壁	サイディング, 吹付, タイル等
	内 壁	合板, タイル等
	天 井	合板等
	床	フローリング, 畳, タイル等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	112.49㎡
	2階	75.84㎡
	延べ	188.33㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が居宅として使用している。 <p style="text-align: right;">（詳細については現況調査報告書参照）</p>	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内部の随所に床のふわつきが認められるほか, 内壁に水が染み出た痕が見られる。 	

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,900	0.99	204.75	1.00	4,430,000

※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・・・・・・ 0.99

・街路条件（行止り：-1）0.99

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) ア×イ×ウ=エ
2	145,000	188.33	0.03	810,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 \text{ <注1>}}{(51 + \frac{1}{\text{<注2>}})} \right\} \times (1 - 0.50) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.03$$

※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

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	4,430,000	0.40 法定地上権	1,770,000

※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定し、その割合を40%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	4,430,000	- 1,770,000	/	1.00	0.60	1,590,000
2	810,000	+ 1,770,000	1.00	1.00	0.60	1,540,000
一 括 価 格 (合計)						3,130,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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
- ・ 公図写し（法務局備付）
- ・ 地積測量図写し（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（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4m舗装町道沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：玉城－3

所 在： 度会郡玉城町佐田字杉原新畑957番20
 価 格： 27,400 円/㎡
 位 置： JR「田丸」駅の北東方 道路距離約1.1km
 価 格 時 点： 令和7年7月1日
 地 積： 187 ㎡
 供給処理施設： 水道, 下水
 接 面 街 路： 東側, 幅員6m町道
 用 途 指 定 等： 都市計画区域, 第二種中高層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 一般住宅, 小規模開発地の中に農地等が見られる住宅地域

(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/㎡ 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	27,400	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{125}$	= 21,900

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

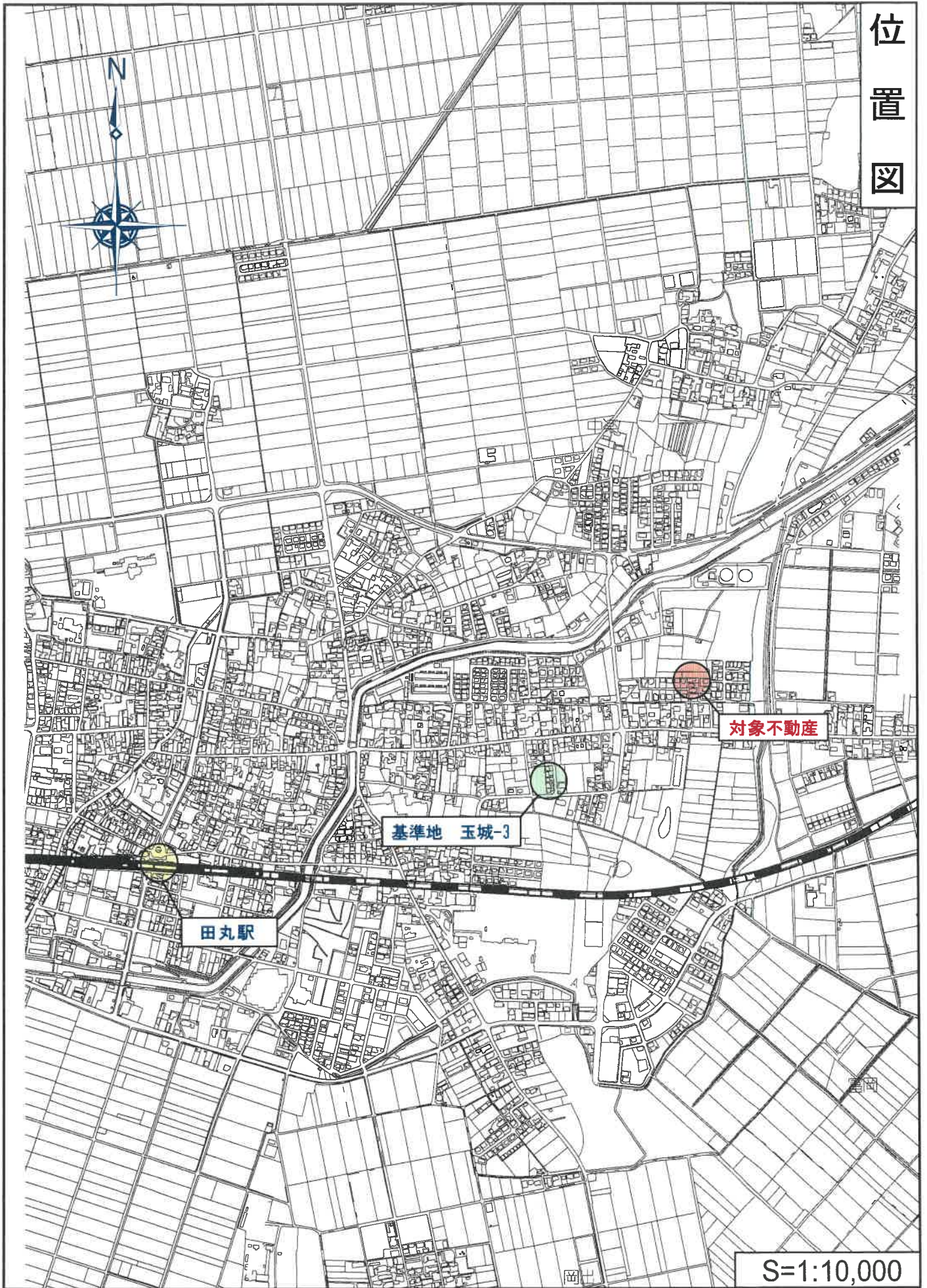
エ 主たる地域要因内訳・・・ 125 (街路・接近・環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

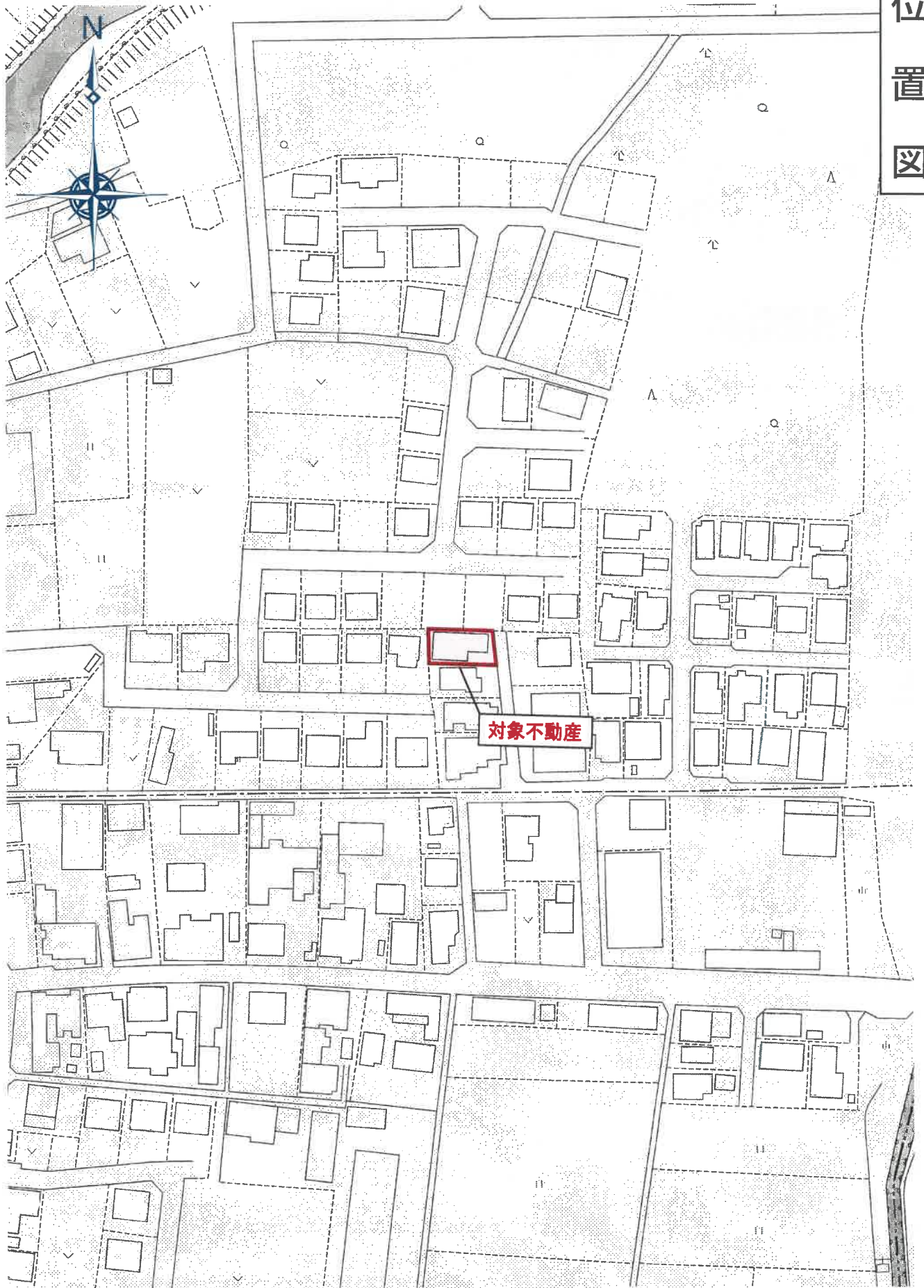
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、21,900 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 **21,900 円/㎡**

位置図



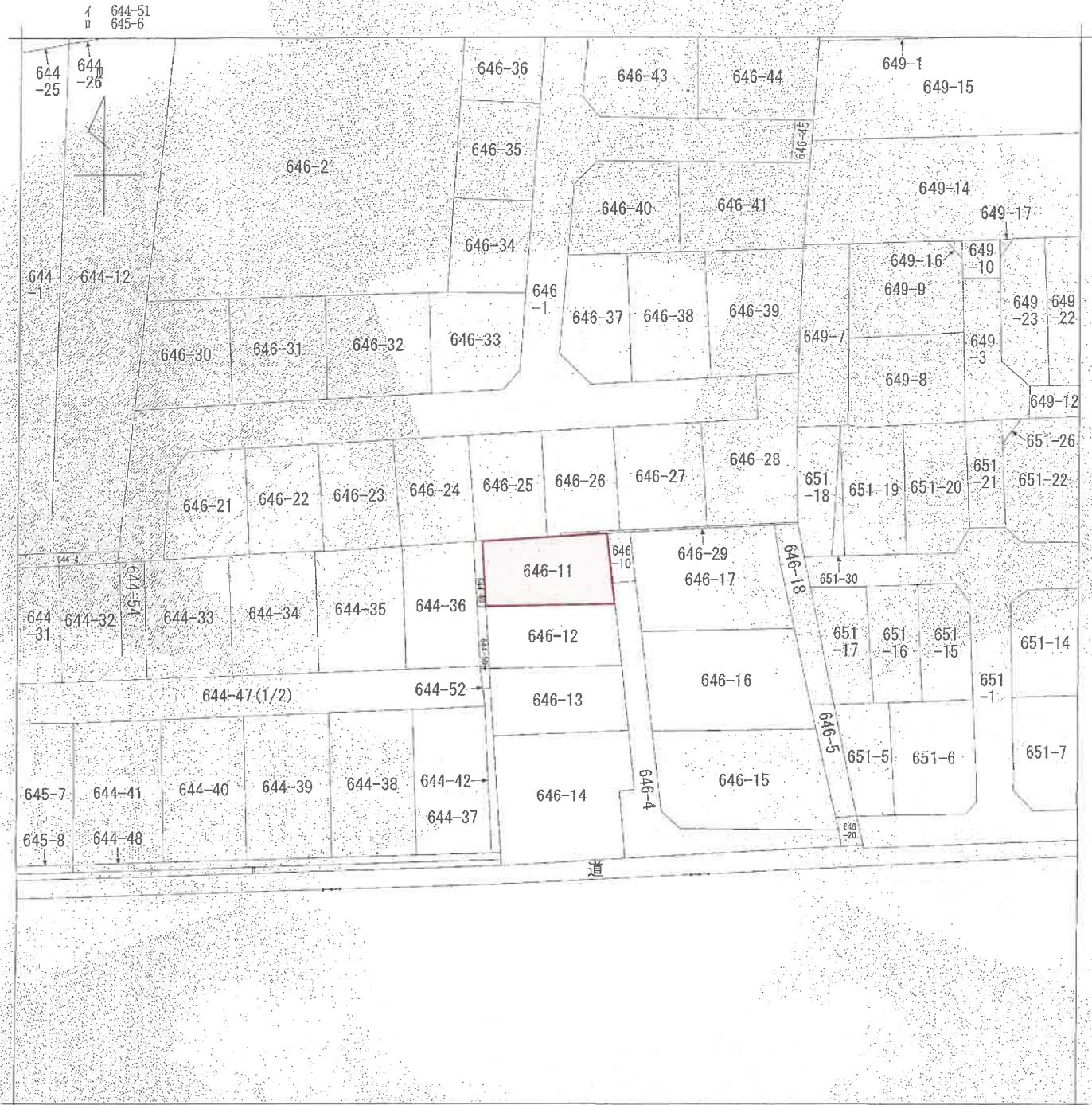
位置図



対象不動産

S=1:1,500

【複製利用許諾番号：Z24KC第727号】



(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。

地番区域見出
妙法寺

請求部	所在	度会郡玉城町妙法寺字向山		地番	646番11	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年4月11日
津地方務局伊勢支局
登記官

登記年月日：昭和47年4月27日

前 646-9 後 新 313257

地番	646-4	646-11	646-12
	646-13	646-14	646-15
	646-16	646-17	646-18

土地の所在 度会郡玉城町妙法寺字向山

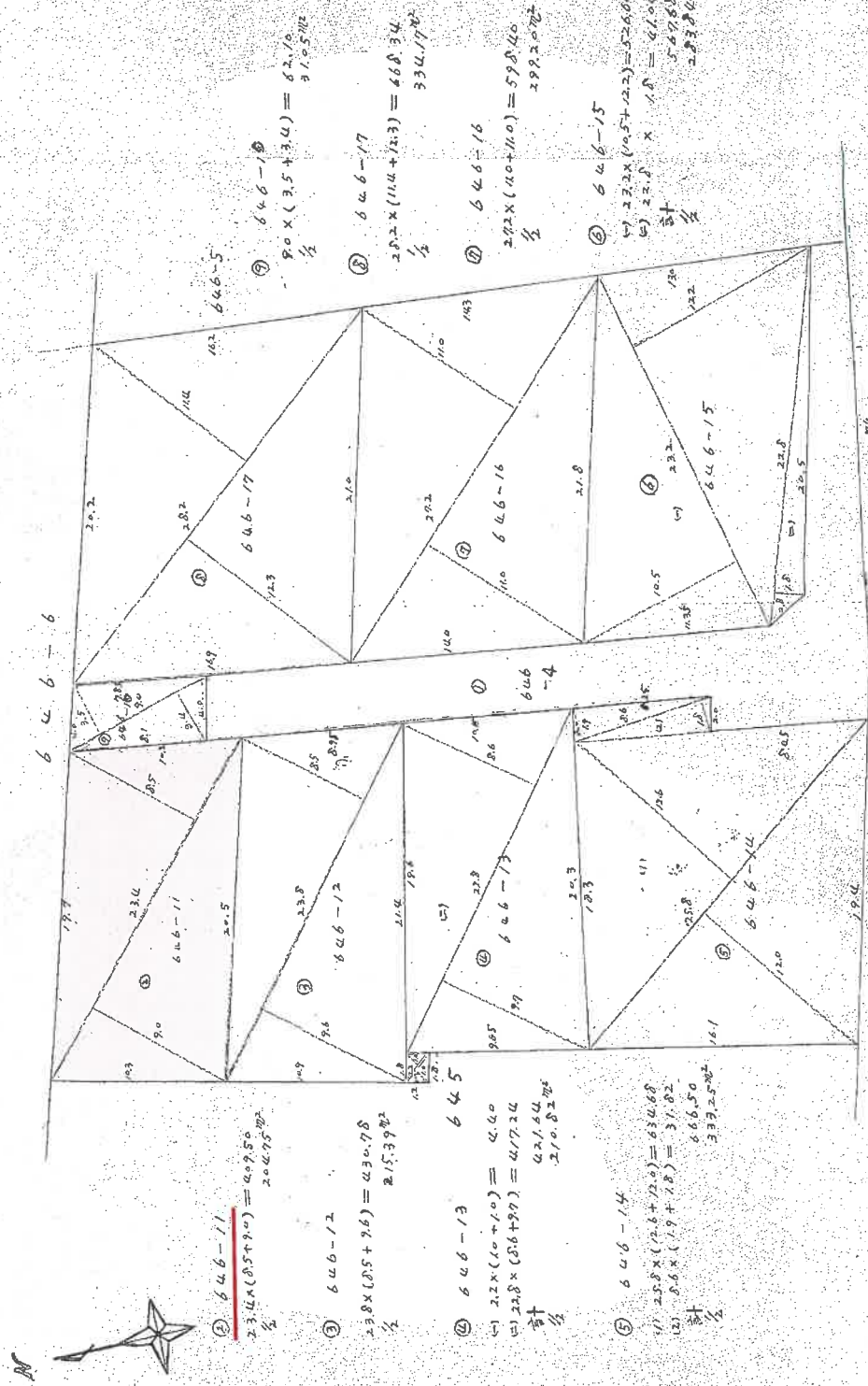
地積測量図

昭和47年4月27日登記

作 業 年 月 日
 昭和 47 年 4 月 27 日

作 業 者
 [Redacted]

申 請 人
 [Redacted]



① 646-11
 $23.4 \times (8.5 + 7.0) \div 2 = 40.950$
 $20.4 \times 7.5 = 20.4 \times 7.5 = 153.000$

② 646-12
 $23.8 \times (8.5 + 7.6) \div 2 = 430.78$
 $21.5 \times 9.8 = 211.260$

③ 646-13
 $2.2 \times (1.0 + 1.0) = 4.40$
 $22.8 \times (8.8 + 9.9) \div 2 = 417.24$
 $42.1 \times 4.4 = 184.640$
 210.820

④ 646-14
 $11.25 \times (2.6 + 2.8) = 63.068$
 $8.6 \times (7.9 + 7.8) = 37.82$
 66.50
 337.2502

⑤ 646-15
 $2.72 \times (2.5 + 2.2) = 5.260$
 $2.2 \times 1.8 = 3.960$
 5.6788
 2.8384

積 尺 1 / 300

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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。
 令和7年4月11日 津地方支庁伊勢支庁

登記簿

登記年月日：平成1年8月2日

845251

各階平面図

家屋番号 646番11

建物図面

平成1年8月2日登記

建物の所在 度会郡玉城町妙法寺字向山646番地11

附録第八号ノ四



求積表

7.68 X 10.90	=	83.7120
3.84 X 0.45	=	1.7280
7.65 X 0.26	=	1.9890
4.72 X 5.31	=	25.0632
合計		112.4922
床面積		112.49㎡

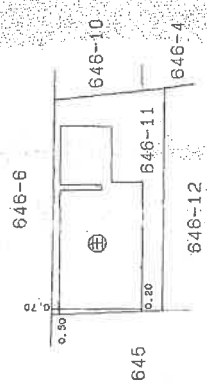
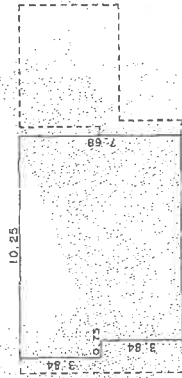
1 階



求積表

3.84 X 0.75	=	2.8800
7.68 X 9.50	=	72.9600
合計		75.8400
床面積		75.84㎡

2 階



寸法単位 米

作製者

縮尺 1/250

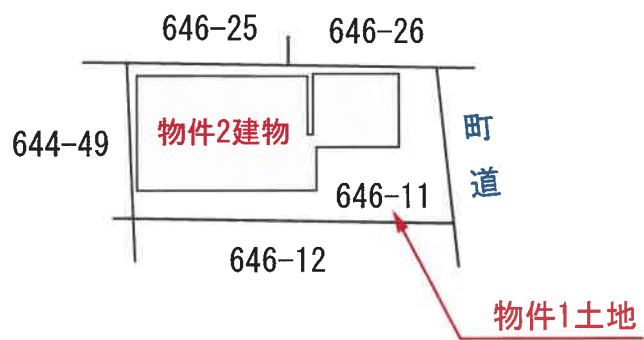
申請人

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

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
令和7年4月11日 津地方務局存続委員会 登記官

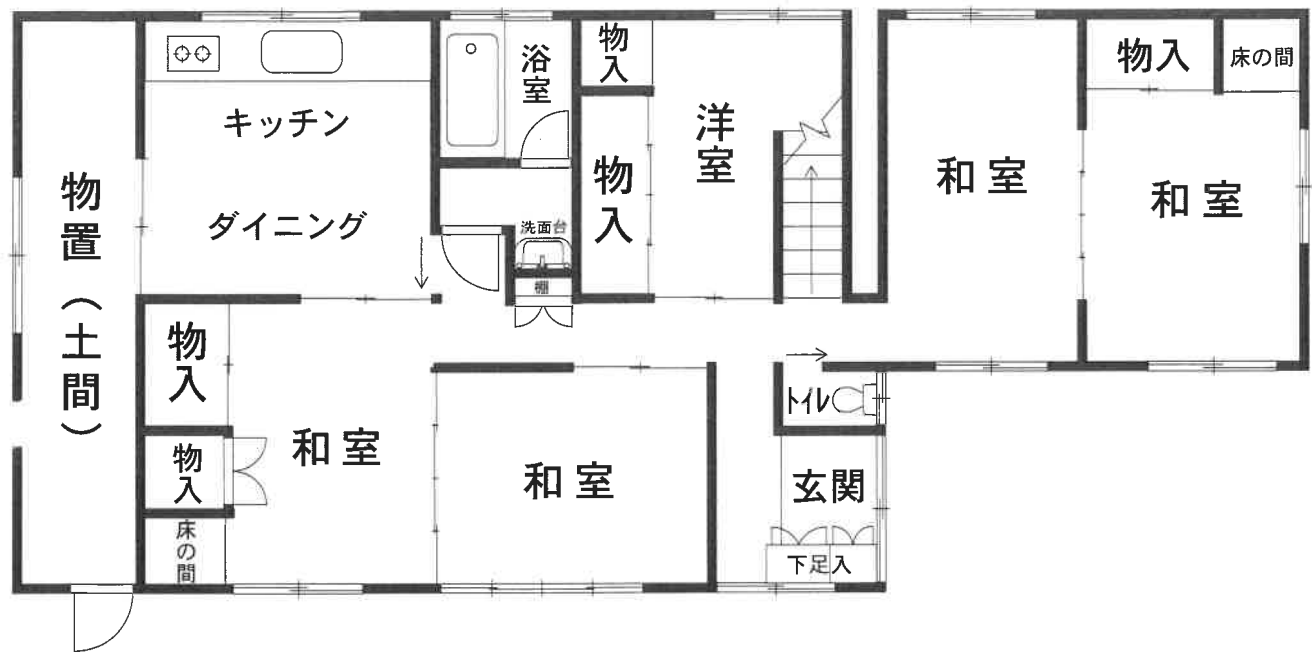
配置略図



建物間取図

(物件2建物)

1階



2階

