

## 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 伊勢市二見町今一色字北浜  
地 番 874番75  
地 目 宅地  
地 積 565.28平方メートル
- 2 所 在 伊勢市二見町今一色字北浜874番地75  
家屋 番号 874番75  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 57.96平方メートル

(現況)

未登記附属建物

種 類 倉庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 約51.23平方メートル

## 物件明細書

令和 8年 5月14日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松田尚樹

- 
- 
- 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  
【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 伊勢市二見町今一色字北浜  
地 番 874番75  
地 目 宅地  
地 積 565.28平方メートル
- 2 所 在 伊勢市二見町今一色字北浜874番地75  
家屋 番号 874番75  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 57.96平方メートル  
(現況)  
未登記附属建物  
種 類 倉庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 約51.23平方メートル

令和 8年(ケ)第 2号

令和 8年 3月 2日受理

令和 8年 4月23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   | 伊勢市二見町今一色字北浜                     |
|   | 地 番   | 874番75                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 565.28平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊勢市二見町今一色字北浜874番地75              |
|   | 家屋 番号 | 874番75                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |

(1枚目)





## 執行官の意見

- 物件1は物件2の敷地となっており、近隣との境界は判然としない。  
物件1上には、物件2及び未登記の倉庫が存在し、同倉庫は物件2の附属建物と認められる。  
近隣での聞き取りによると、物件2はAが昨年11月頃から居住していない状態であり、Aの高齢の母親の話では仕事に行くと言って出かけたままであるとのことで、Aが長期不在の状態に占有しているものと認められる。

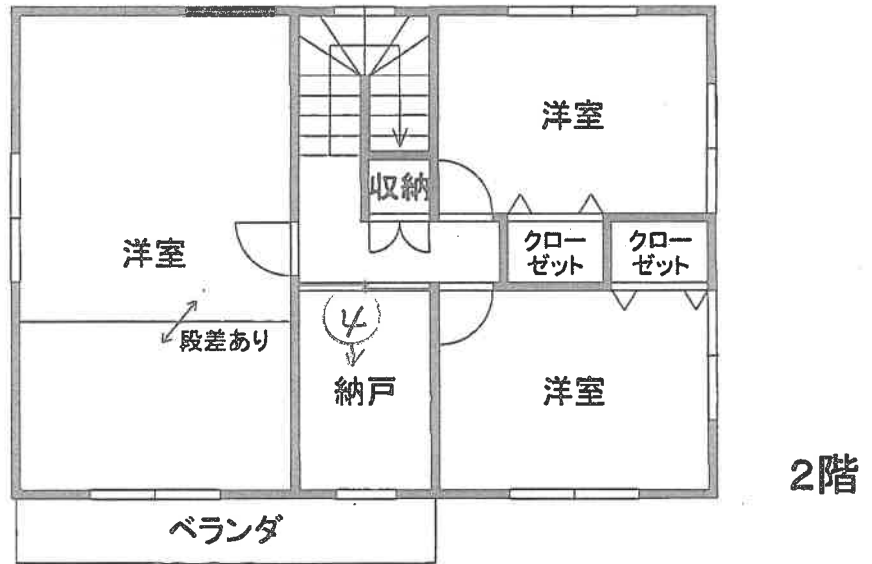
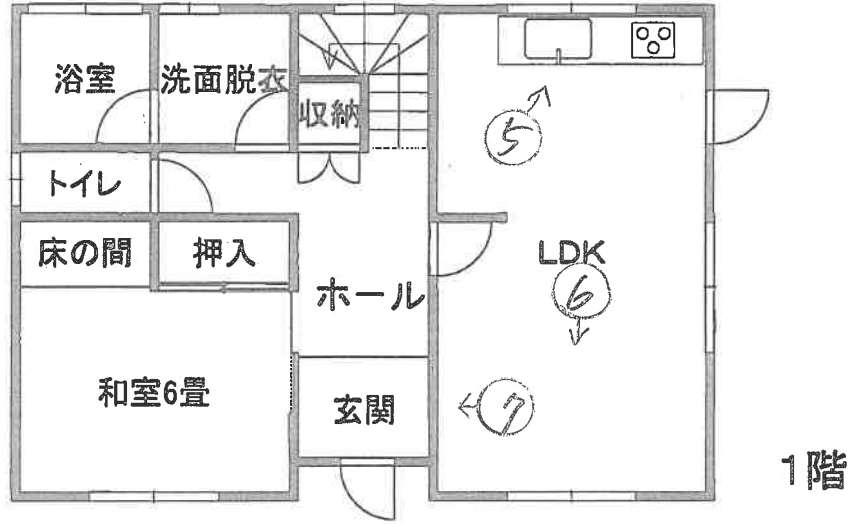
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月2日(月) 15:00-15:20	物件所在地	外観調査 写真撮影 近隣で聞き取り調査
8年3月12(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 3月12日 目的物件は施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、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)

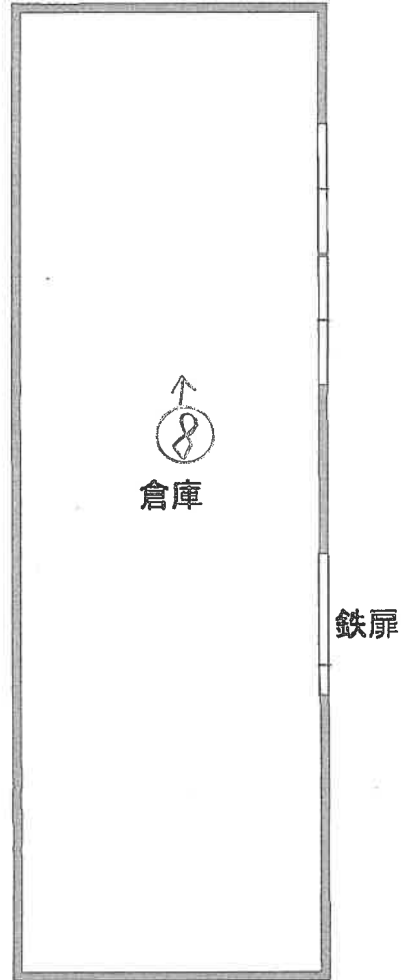


物件 2



←○ 写真撮影方向位置番号  
( 6 枚目)

間 取 図



未登記附属建物

←○ 写真撮影方向位置番号  
( 7 枚目)

①



物件1

②



( 8 枚目 )

倉庫

物件1

物件2

(3)



(4)

物件2  
内部



(9 枚目)

⑤

物件  
内部



⑥

同上



(10 枚目)



①

物件  
部



②

倉庫  
部

( // 枚目 )

令和8年（ケ）第2号	
令和8年 3月12日	現地調査
令和8年 4月10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 2, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 4 9 0, 0 0 0 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	伊勢市二見町今一色字北浜	
	地番	874番75	
	地目	宅地	
	地積	565.28㎡	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市二見町今一色字北浜 874番地75	
	家屋番号	874番75	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 57.13㎡ 2階 57.96㎡ 延べ115.09㎡	
	所有者	A	

## 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	JR参宮線「二見浦」駅の北西方直線距離約3.1km	
付近の状況	堤防至近に一般住宅、倉庫、事業所等が見られる混在地域。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	無指定
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%
	防火規制	なし
その他の規制	国立公園第3種特別地域（自然公園法） 第2種田園集落地区 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）	概略間口約19m、概略奥行約31m、地積565.28㎡（登記数量）の概ね長方形の画地。概ね地勢平坦。	
接面道路	北西側幅員約7.2m舗装市道今一色1号線（建築基準法第42条第1項第1号該当）に空白地（次頁※）を介して接する。	
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。隣接地は空地、住宅等。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2主たる建物の南西側に未登記附属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建倉庫、概測約51.23㎡）あり。その北東側に旧建物と思われる朽廃した残材がある。</li> <li>・港湾隣接地域に指定されているが特に行為の規制はないとのこと。</li> <li>・堤防至近に位置し、伊勢市ハザードマップでは津波・高潮での浸水想定区域内（災害懸念あり）。</li> <li>・土壌汚染の端緒の存否は不明である。</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」：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。

※公図上の空白地部分と道路の範囲について

堤防尻から約7.2m程度までが舗装された現況道路となっている。但し、伊勢市維持課では現況の舗装道路部分が市道の範囲と思われるが空白地を含め正確な道路の範囲はわからないとのこと。また、三重県伊勢建設事務所管理課では、一部が港湾施設（港湾道路）との重複認定であるが、その範囲は空白地も含めわからないとのこと（一方で古い記録には堤防尻から3mが港湾施設との資料もあるようであるが現況での舗装部分と幅員も異なり判然としないとのこと）。舗装の途切れた所から空白地の南東方向約10m程度のあたりに下水の汚水マスが設置されており、このあたりから南東側が本件土地であると推定されるが、境界範囲は現況では判然としない。

本件物件2の建物の建築確認では市道今一色1号線を接面道路として建築された模様であるが（平成8年8月2日付け、H08認建伊土0685）、現時点で本件土地の接面道路かどうかについては道路とされる範囲も含め確答できないとのこと、再築等に当たっては三重県伊勢建設事務所建築開発課に要相談・要確認のこと。同時に、自然公園法上の国立公園第3種特別地域であるので、建物取壊等は申請及び許可が必要であり、事前に伊勢志摩国立公園管理事務所に相談・協議をお願いしたいとのことであった。

現時点では結局、どこからどこまでが建築基準法上の道路なのかにつき不明点が残ると言わざるを得ない。正確には官民境界を含め隣接地との立会、測量等境界確定が望ましいと思料する。

—以下余白—

## 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9年1月7日新築
	経過年数	約30年（切上）
	経済的残存耐用年数	約4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，畳等
	設備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積(現況)	1階 57.13㎡ 2階 57.96㎡ 延べ115.09㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+S（納戸）
品等	普通	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあり，劣る（現況調査報告書参照）。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（現況調査報告書参照）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内には動産類が放置されたままであり，ガスコンロなど汚損の著しい箇所も見られる。</li> <li>・有害物質含有建材の使用の有無は不明。</li> </ul>	

未登記附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建，倉庫，概測約51.23㎡。建築年月日不詳。建築確認の履歴なし。室内には動産類が見られる。鉄扉は赤茶けて錆びている。経緯等の詳細は不明であるが，位置関係，用途等より物件2の未登記附属建物と把握した。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	8,800	0.68	565.28	0.90	3,040,000

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……………0.68（下記条件等の相乗積）

画地条件等 0.72（下記項目の相乗積）

・境界範囲が判然としないー20（0.80）

・規模大ー10（0.90）

行政的条件 0.95

・規制の程度ー5（0.95）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………0.90 と判断（複数の古い建物の建付等を考慮）

ー以下余白ー

(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	115.09	0.10	1,840,000

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＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年} + 4 \text{ 年}} \right\} \times (1 -$$

0.40) ÷ 0.10 (小数点第3位四捨五入)

未登記附属建物については詳細不明な点があるので、現状及び構造、規模、用途等を勘案の上、備忘価格程度の50,000円をもって基礎となる価格と判定した。

∴物件2の建物合計価格：1,840,000円 + 50,000円 = 1,890,000円

—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	3,040,000	0.40	法定地上権	1, 2 2 0, 0 0 0

(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	3,040,000	-1,220,000		0.80	0.60	870, 000
2	1,890,000 (未登記附属建物 を含む)	+1,220,000	1.00	0.80	0.60	1, 4 9 0, 0 0 0
一 括 価 格 (合 計)						2, 3 6 0, 0 0 0

(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：災害懸念がある沿岸部の古い建物及びその敷地一体として、また不明事項を含むことによる市場性減退を認め、0.80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（A3サイズをA4サイズに縮小）
- ・ 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

幅員約 6m市道に接する規模 200 m<sup>2</sup>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-12)

所 在 : 伊勢市二見町今一色字北浜 8 7 4 番 3 7 5 外

価 格 : 10,700円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR参宮線「二見浦」駅の北西方道路距離約 3.4kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 194m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 北東側幅員 4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域 (指定建ぺい率 70%, 指定容積率 200%)

国立公園普通地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ海岸部の既成住宅地域

### (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/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>
R 8 . 1 . 1	10,700	× 99.7/100	× 100/100	× 100/120	8,800

(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・・・120 (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、8,800円/m<sup>2</sup>と決定した。

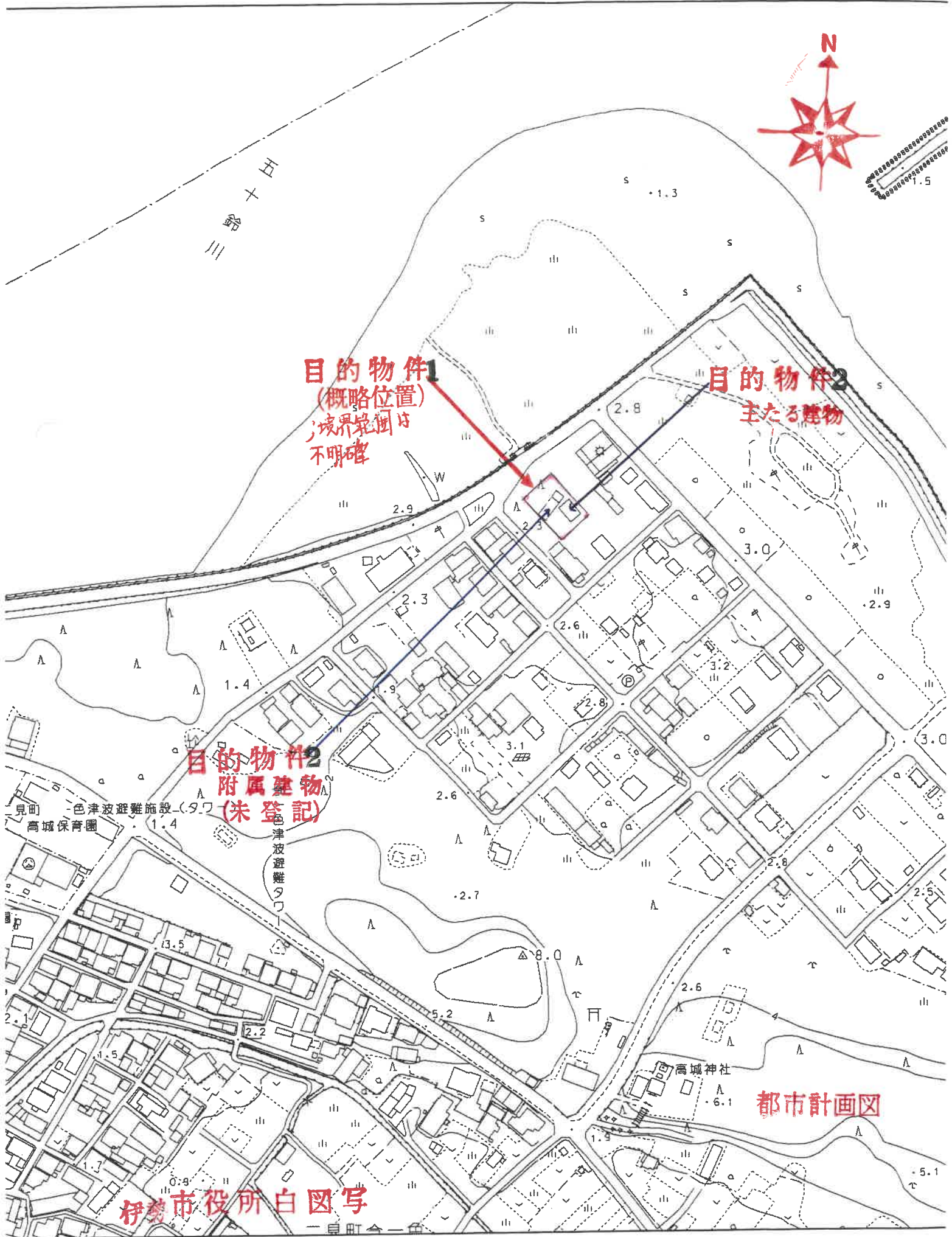
○標準価格 8,800円/m<sup>2</sup>



目的物件

地価公示 - 12

位置 (概略位置)



川 十 田

**目的物件1**  
(概略位置)  
境界範囲は  
不明確

**目的物件2**  
主たる建物

**目的物件2**  
附属建物  
(未登記)

見町  
高城保育園  
色津波避難施設(夕)

色津波避難施設(夕)

都市計画面

伊勢市役所白図写

1:2,500



登記年月日：平成9年1月9日

660293

各階平面図

家屋番号 074番7.5

建物図面

建物の所在 伊勢市二見町今一色

伊勢市二見町今一色

附録第八号ノ四

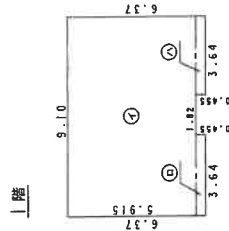
A3サイズをA4サイズに縮小

1階

①	9.10	×	5.915	=	53.8265
②	3.64	×	0.455	=	1.6562
③	3.64	×	0.455	=	1.6562
計					57.1389

床面積

床面積	57.13 m <sup>2</sup>
-----	----------------------

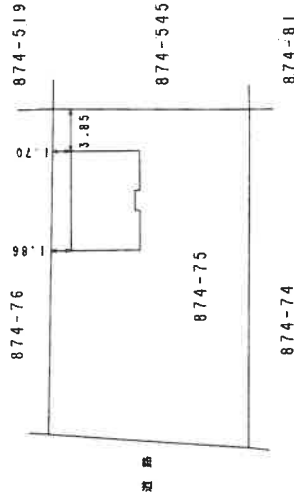
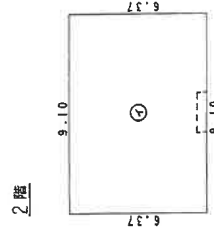


2階

①	9.10	×	6.37	=	57.9670
---	------	---	------	---	---------

床面積

床面積	57.96 m <sup>2</sup>
-----	----------------------



津地方務局 9.1. 処理

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用品)

目的物件2

建物図面及び各階平面図写

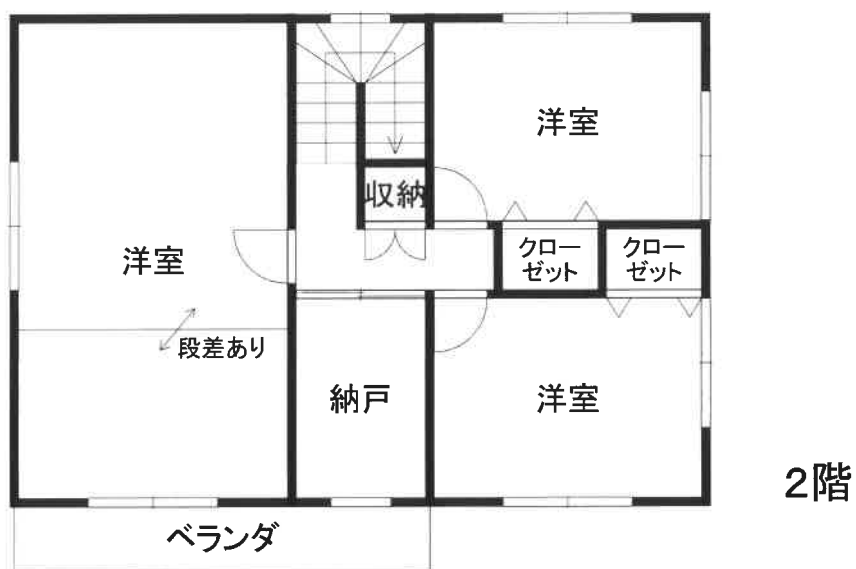
請求番号：12-2

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3月6日 津地方務局

登記官



目的物件2  
建物間取図  
(概略)



目的物件2  
未登記附属建物  
建物間取図  
(概略)