

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 | 伊勢市浦口四丁目 |
| | 地 番 | 670番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市浦口四丁目 |
| | 地 番 | 670番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市浦口四丁目 |
| | 地 番 | 753番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢市浦口四丁目 |
| | 地 番 | 753番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.05平方メートル |
| 5 | 所 在 | 伊勢市浦口四丁目753番地3、670番地34 |
| | 家屋 番号 | 753番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	76.11平方メートル
	2階	55.99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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者A及び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 伊勢市浦口四丁目
地 番 670番34
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 伊勢市浦口四丁目
地 番 670番35
地 目 宅地
地 積 10.98平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 伊勢市浦口四丁目
地 番 753番2
地 目 宅地
地 積 15.93平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 伊勢市浦口四丁目
地 番 753番3
地 目 宅地
地 積 73.05平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 伊勢市浦口四丁目753番地3、670番地34

家屋 番号 753番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 76.11平方メートル
2階 55.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 7月14日受理
令和 7年 9月 1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 伊勢市浦口四丁目
地 番 670番3.4
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 伊勢市浦口四丁目
地 番 670番3.5
地 目 宅地
地 積 10.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 伊勢市浦口四丁目
地 番 753番2
地 目 宅地
地 積 15.93平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 伊勢市浦口四丁目
地 番 753番3
地 目 宅地
地 積 73.05平方メートル



(1枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 伊勢市浦口四丁目753番地3、670番地34

家屋 番号 753番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 76.11平方メートル
2階 55.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(2枚目)

執行官の意見

- 物件1～4は、一体として物件2の敷地となっており、建物周囲は雑草が繁茂した状態となっている。
- 近隣での聞き取りによると、本件物件には前所有者が死亡後、相続人であるA・Bが居住していたが、どこかに転居したとのことで、現在は動産類が放置された空家の状態で共有者A・Bが占有しているものと認められる。
- 物件5に庇状物置(約5㎡)が付加されている。

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15日(火) 10:50-11:10	物件所在地	近隣で聞き取り調査 外観調査 写真撮影
7年8月5日(火) 11:30-11:50	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 () : - :		

(特記事項)

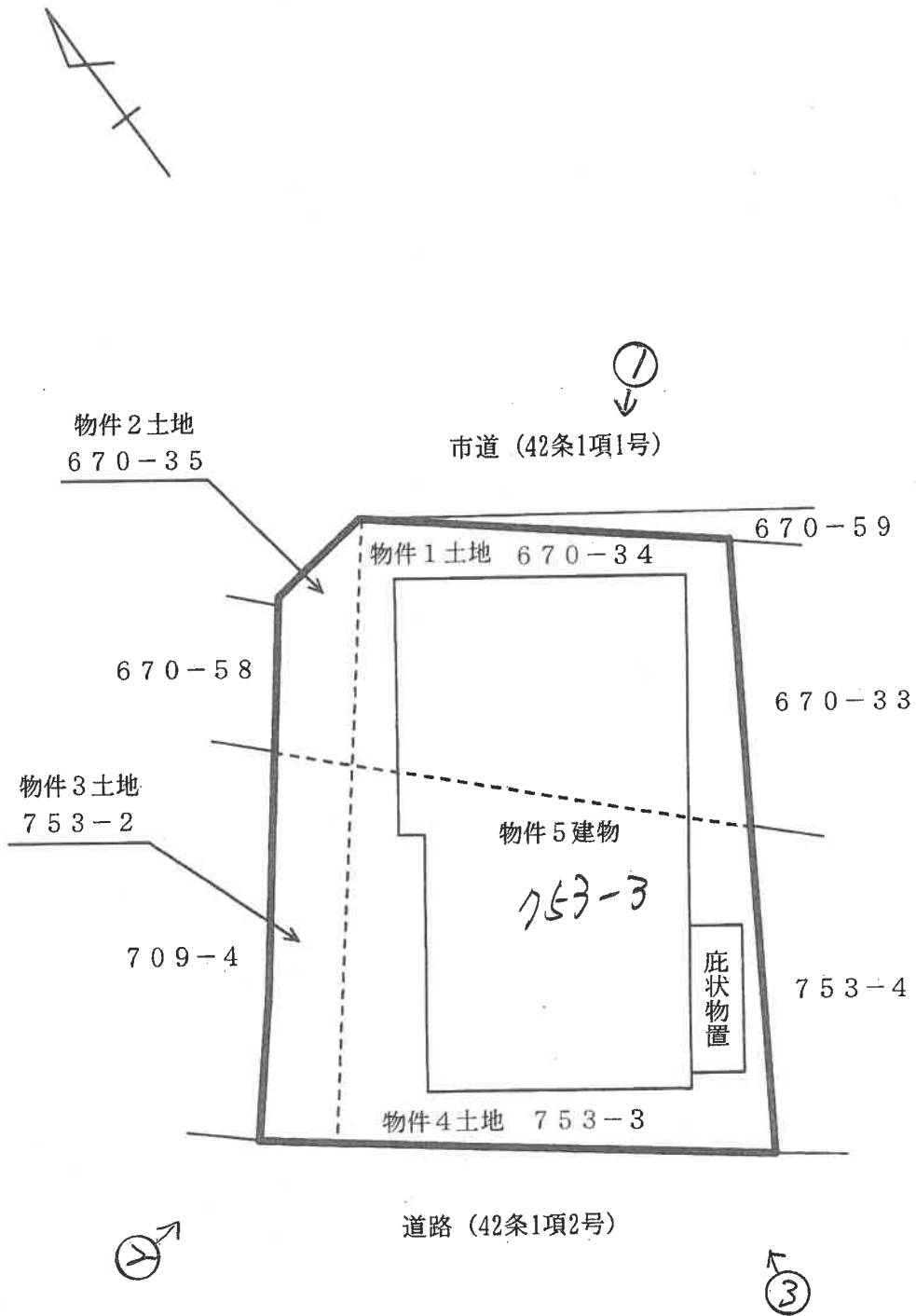
令和 7年 8月 5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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。

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)

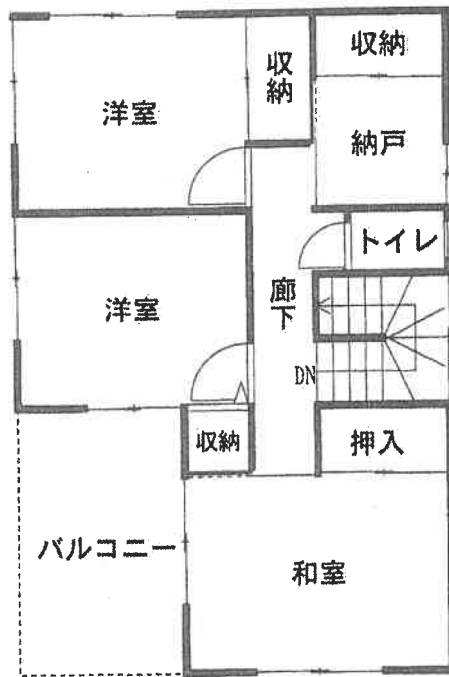
土地建物位置関係図



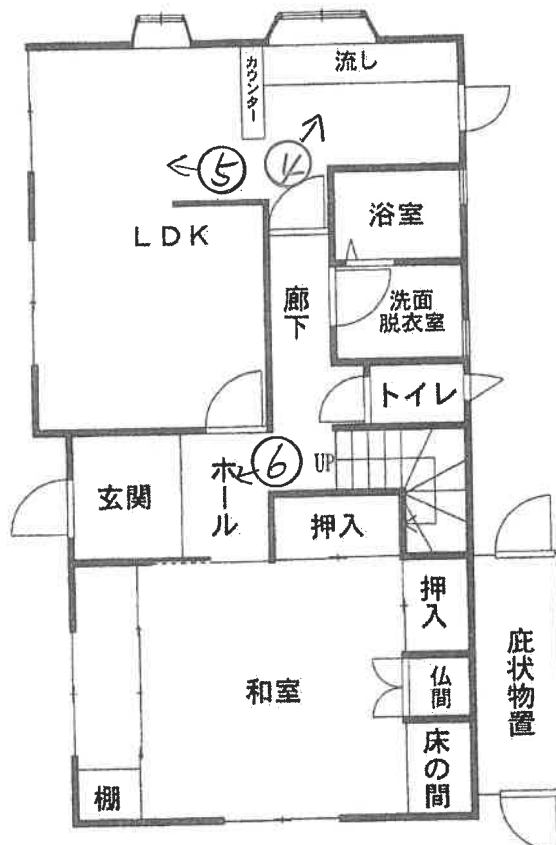
←○ 写真撮影方向位置番号

(6 枚目)

間 取 図



2階



1階

←○ 写真撮影方向位置番号
(7 枚目)



①



②

物件5

物件1~4



③

物件5

物件1~4

(8 枚目)



④

物件5
内部



⑤

同5



⑥

同5

(9 枚目)

令和7年(ケ)第4号	
令和7年 8月 5日	現地調査
令和7年 8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

佐々木勝己 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 730,000 円
物件 2 (土地)	金 130,000 円
物件 3 (土地)	金 200,000 円
物件 4 (土地)	金 950,000 円
物件 5 (建物)	金 1,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	伊勢市浦口四丁目	
	地番	670番34	
	地目	宅地	
	地積	56.19 m ²	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所在	伊勢市浦口四丁目	
	地番	670番35	
	地目	宅地	
	地積	10.98 m ²	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
3	所在	伊勢市浦口四丁目	
	地番	753番2	
	地目	宅地	
	地積	15.93 m ²	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	

番号	所在等	登記	現況
4	所在	伊勢市浦口四丁目	
	地番	753番3	
	地目	宅地	
	地積	73.05 m ²	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
5	所在	伊勢市浦口四丁目753番地3、670番地34	
	家屋番号	753番3	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造瓦葺2階建	
	床面積	1階 76.11 m ² 2階 55.99 m ² 延べ 132.10 m ²	
	所有者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
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1～4）

位置・交通	JR参宮線「山田上口」駅 南方・直線距離 約1.5km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶほか、共同住宅や未利用地も介在する住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1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	—————
	その他の規制	—————
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：156.15㎡ ・略長形状画地 ・間口：約12m，奥行：約14m ・概ね平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側 幅員約5.6～6.5m（種別：道路），舗装有 ※建築基準法第42条1項2号道路 ※接面道路とほぼ等高 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件5建物の敷地として利用されている。 ・物件1～4土地は一体利用されており、各筆間の境界は判然としない。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壤汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は公共下水道の認可区域内であり、1年以内を目処に本管理設や公共マス設置工事が計画されているとのことである。（伊勢市上下水道部より聴取） ・北東側道路（幅員約6m舗装市道）との間には公図上、他人地（地番670番59）が介在している。 ・本件土地内は雑草が繁茂している。 	

(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5）

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62年8月12日 新築		
	経 過 年 数	38 年		
	経済的残存耐用年数	0 年		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造		
	屋 根	瓦葺		
	外 壁	フレキシブルボード，塗装等		
	内 壁	ビニールクロス等		
	天 井	ビニールクロス，目透かし天井等		
	床	フローリング，畳等		
	設 備	電気，給排水，衛生設備等		
	そ の 他	特になし		
床面積（現況）	1階	76.11 m ²	2階	55.99 m ²
	延べ	132.10 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居宅		
	間 取	4SLDK（附属資料「建物見取図」参照）		
品 等	普通			
保守管理 の 状 態	劣る			
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目視可能な範囲では、飛散性のあるアスベストは観察されなかったが、建材等の二次製品を含め正確には専門家による調査を行わなければ不明である。 ・ 本件建物東側に庇状物置（約5m²）が付設されている。 ・ 2階の各部屋と廊下に私物等が散乱し、特に突き当りの洋室はドアが開かず室内の確認が困難であった。 ・ 1階リビングの天井にボードが剥がれ落ちた箇所が見られた。 			

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1～4）

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 工	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,100	1.03	56.19	0.95	2,030,000
2	37,100	1.03	10.98	0.95	390,000
3	37,100	1.03	15.93	0.95	570,000
4	37,100	1.03	73.05	0.95	2,650,000

※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・・・・・・ 1.03
・画地条件1.03（方位）

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5）

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
5	160,000	132.10	0.03	630,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1> 観察減価率}}{(38 + 0) \text{ <注2> <注1>}} \right\} \times (1 - 0.40)$$

$$= 0.03$$

※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

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	2,030,000	0.40 法定地上権	810,000
2	390,000	0.40 法定地上権	160,000
3	570,000	0.40 法定地上権	230,000
4	2,650,000	0.40 法定地上権	1,060,000

※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

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	2,030,000	- 810,000		1.00	0.60	730,000
2	390,000	- 160,000		1.00	0.60	130,000
3	570,000	- 230,000		1.00	0.60	200,000
4	2,650,000	- 1,060,000		1.00	0.60	950,000
5	630,000	+ 2,260,000	1.00	1.00	0.60	1,730,000
一 括 価 格 (合計)						3,740,000

※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：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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

位置図

S=1/10,000



地価公示

物件1~5

案内図

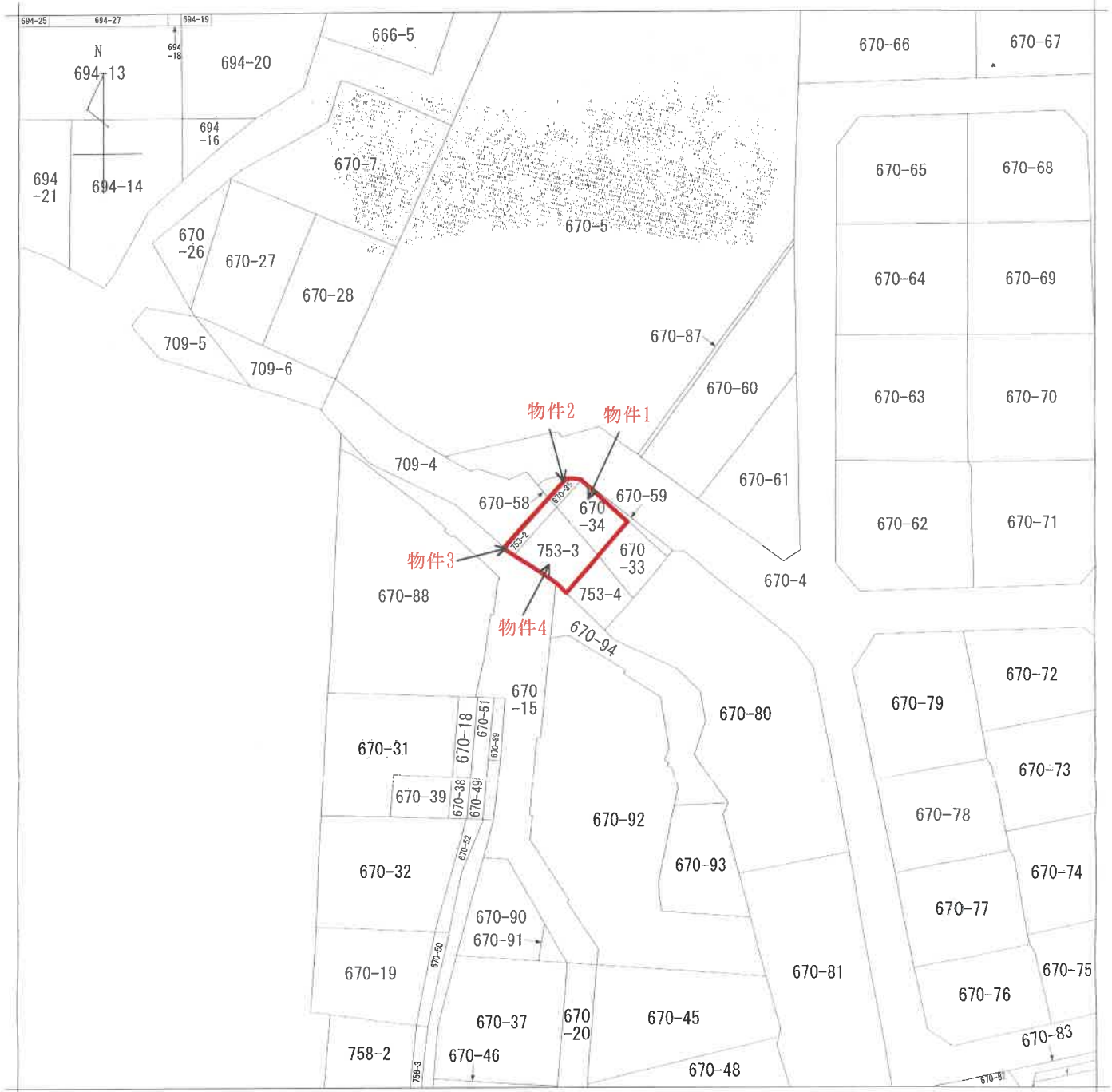
S=1/2,500



1:2,500

伊勢市役所『白図』

イ 670-84



(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	伊勢市浦口四丁目		地番	753番3	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

令和7年3月17日
津地方務局伊勢支局
登記官

登記年月日：昭和62年9月17日

607703

各階平面図

家屋番号 753番3

建築物の所在

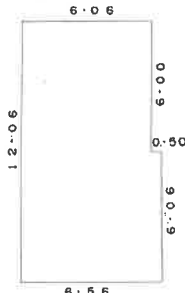
伊勢市浦口4丁目753番地3, 670番地34

建築物図面

昭和62年9月17日登記

附録第八号ノ四

1階



求積

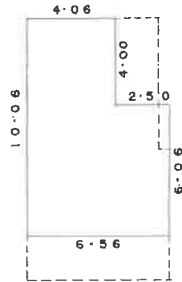
$$6.56 \times 6.06 = 39.7536$$

$$6.06 \times 6.00 = 36.3600$$

$$\hline 76.1136$$

床面積 76.11 m²

2階



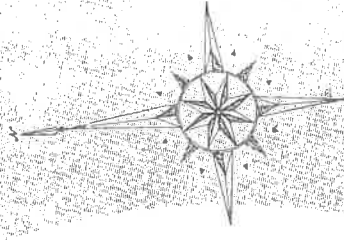
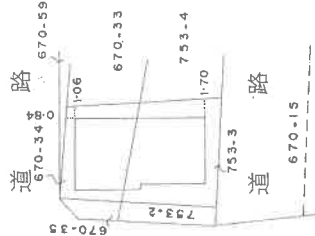
求積

$$6.56 \times 6.06 = 39.7536$$

$$4.06 \times 4.00 = 16.2400$$

$$\hline 55.9936$$

床面積 55.99 m²



単位：m

製作者

縮尺 1/250

申請人

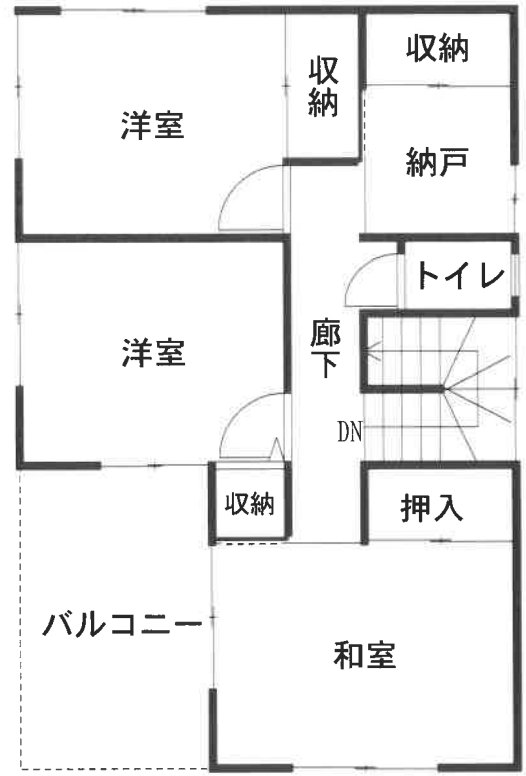
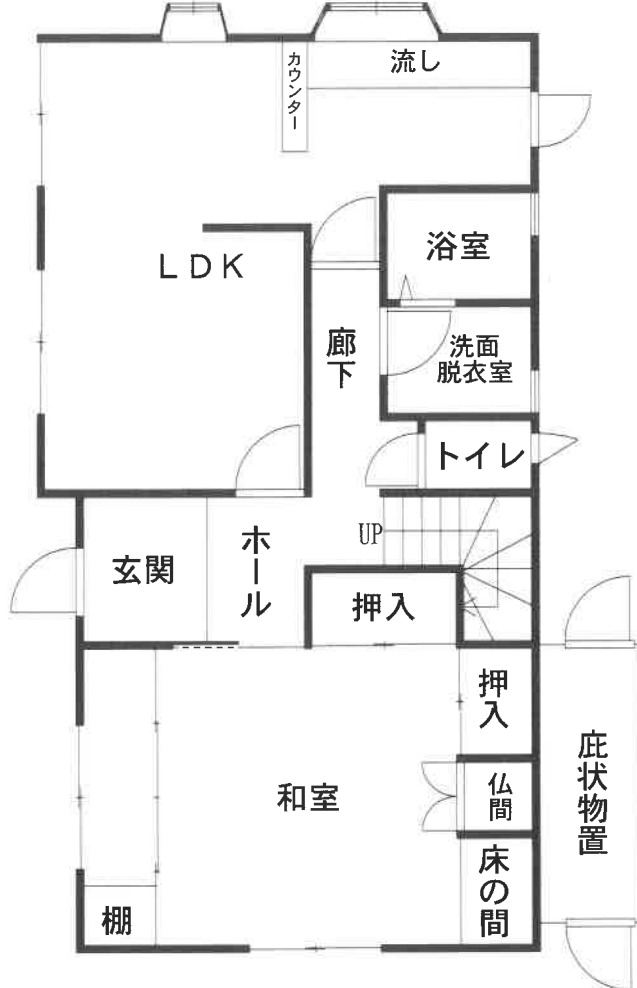
縮尺 1/500

(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。
令和7年3月17日 津地方務局伊勢支局 登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物見取図



建物配置図

