

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

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 伊勢市上地町字大久保 |
| | 地 番 | 2691番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 375.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢市上地町字大久保2691番地38 |
| | 家屋 番号 | 2691番38 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 304.80平方メートル |

物件明細書

令和 8年 5月15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2, 4】

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2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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2】

隣地(地番2691番37)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

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 伊勢市上地町字大久保 |
| | 地 番 | 2691番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 375.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢市上地町字大久保2691番地38 |
| | 家屋 番号 | 2691番38 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 304.80平方メートル |



令和 7年(ケ)第 2号

令和 7年 3月27日受理

令和 7年 5月/3日提出

現況調査報告書

(物件2・4)

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

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 伊勢市上地町字大久保 |
| | 地 番 | 2691番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 375.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊勢市上地町字大久保2691番地38 |
| | 家屋 番号 | 2691番38 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 304.80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 (債務者兼所有者前代表者)	<p>私は、物件2・4を所有する神麦商事有限会社の前代表者で、代表者が現代表者になった後も雇われ社長として事業を継続していましたが、資金提供がなくなったので、神麦商事有限会社の事業は営業を停止している状態です。私の身分は、今も神麦商事有限会社の従業員のままです。</p> <p>物件4内部の冷蔵保管庫の室内機及び室外機は、リース物件であり、近日中に取り外される予定です。</p>

執行官の意見

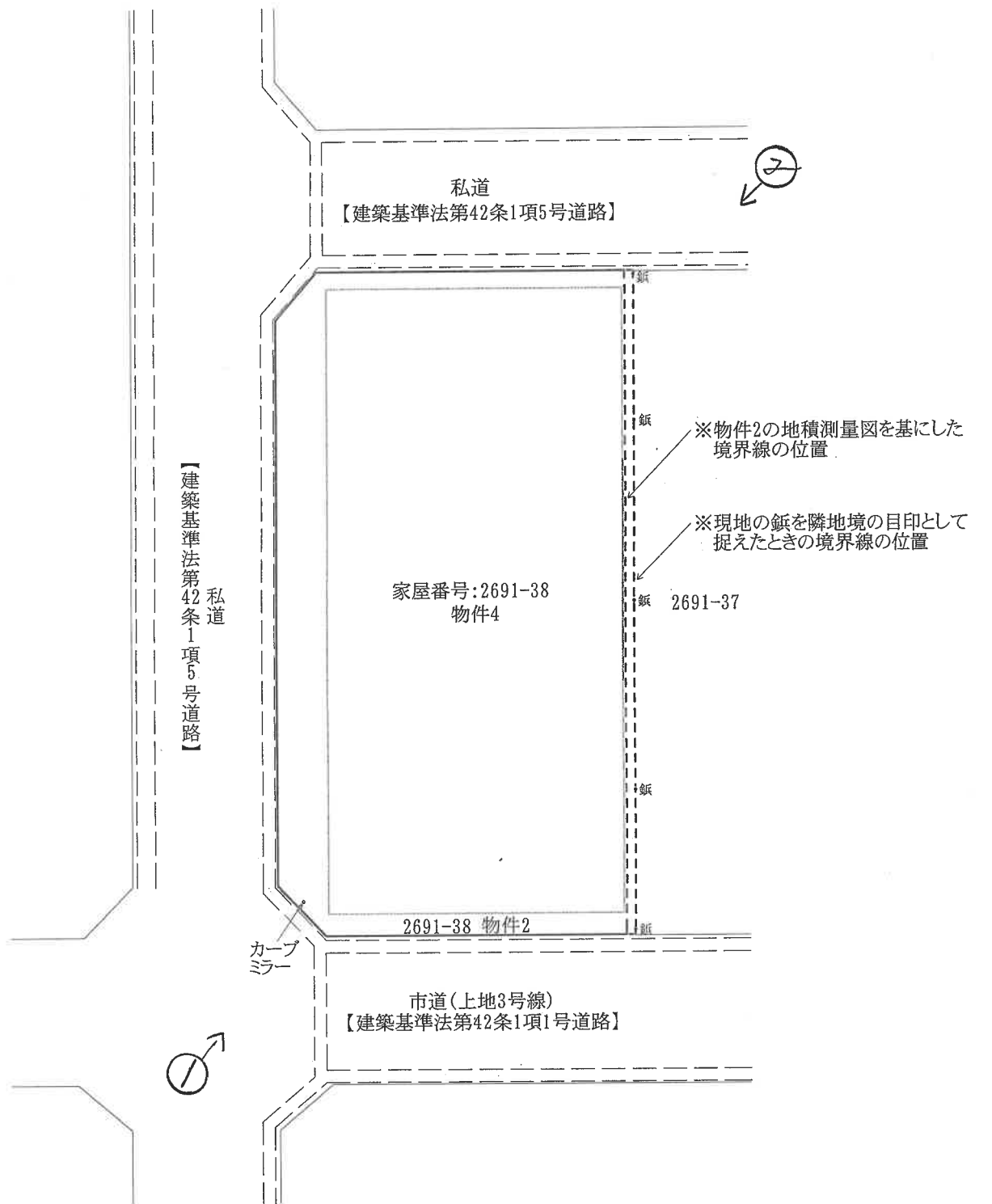
■物件2は、物件4の敷地となっており、物件4は所有者が事業を停止した状態で倉庫として所有して占有しているものと認められ、第三者の占有は認められない。

(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3月31日(月) 11:40-12:00	物件所在地	近隣で聞き取り調査 外観調査 写真撮影
7年4月8日(火) 18:10-18:20	伊勢市河崎3丁目	Aに聴取
7年4月26日(土) 13:00-13:30	物件所在地	Aに面談 立ち入り調査 写真撮影
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>		

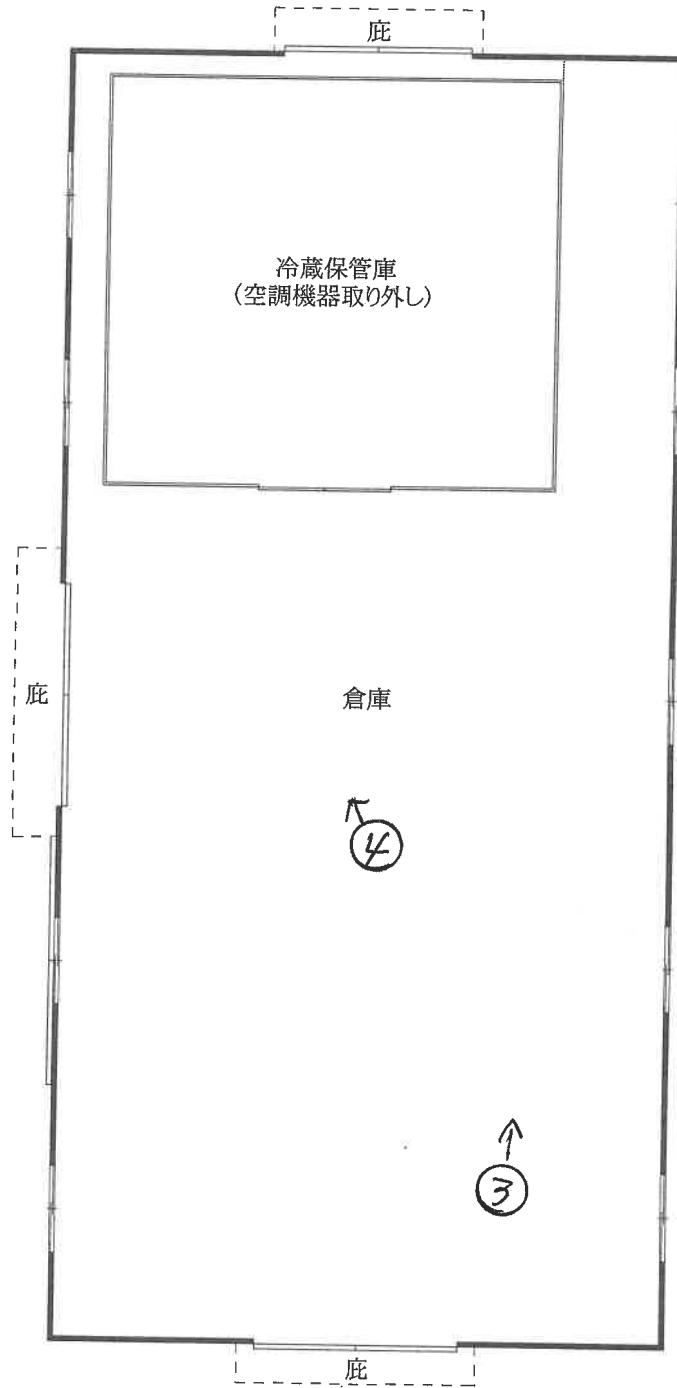
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

土地建物位置関係図



(5 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



物件4

②



物件2

(7 枚目)

③

物件
内部



④

同工



(8 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 2号	物件2, 4
令和 7年 4月 26日 外	現地調査
令和 7年 5月 14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

梶田 毅 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,100,000 円	
内訳価格	
物件2 (土地)	金 2,800,000 円
物件4 (建物)	金 1,300,000 円

- 1 一括価格は、物件2、4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うこと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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
従って、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
2	所 在	伊勢市上地町字大久保	—
	地 番	2691番38	—
	地 目	宅地	—
	地 積	375.32㎡	※特記事項参照
	所 有 者	神麦商事有限会社	—
4	所 在	伊勢市上地町字大久保2691番地38	—
	家 屋 番 号	2691番38	—
	種 類	倉庫	—
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建	—
	床 面 積	304.80㎡	—
	所 有 者	神麦商事有限会社	—
番 号	特 記 事 項		
2	地 積	物件2の登記地積については地積測量図に基づく実測を反映したものであるが、後記のとおり隣地境界の一部が不明瞭であるように思われ、当該境界位置の把握次第では現況規模の方が少し広い可能性も見込まれる。	

* * * 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2)

位置・交通	JR参宮線「宮川」駅 西方・直線距離 約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主要地方道鳥羽松阪線を前面(南西側)に据え、北西側には外城田川が流れる「伊勢問屋センター」内であり、飲食店、事務所、小工場、作業場、倉庫等が集まる業務地域である。	
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(非線引)
	用途地域	指定無
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定無
	その他の規制	特定用途制限地域(幹線道路沿道流通・業務地区)
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積:375.32㎡(登記数量) ・形状:ほぼ長方形 ・間口(南東側):隅切りを含めて約15m, 奥行:約27m ・地勢:平坦 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側幅員約6m(種別:市道「上地3号線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ・南西側幅員約5.9m(種別:私道), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項5号道路に該当する。 ・北西側幅員約5.8m(種別:私道), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項5号道路に該当する。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4の敷地としての利用である。なお、敷地内における物件4の周囲には十分なスペースがない状態である。 	
供給処理施設 (注)	上水道	無(※但し、各接面道路内に本管の埋設あり)
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・問屋センター内の開設道路は当初全体が位置指定道路(番号:44-伊-36, 年月日:昭和45年3月11日)として整備され、その後一部が市道認定されており、本件接面道路も市道部分と私道部分に分かれている。ちなみに、接面道路の登記内容については、市道認定の如何を問わず、「所在:伊勢市上地町字大久保, 地番:2691番1, 地目:宅地, 地積:6825.01㎡, 所有者:協同組合伊勢問屋センター」となっている。 ・南西側及び北西側の位置指定道路の概測による現況幅員は上記のとおりであるが、道路位置指定にかかる申請書及び設計図(三重県備付)では道路幅員が6mと記されている。 	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問屋センター内の県道に近い所は飲食店や事務所といった商業系用途が目につくのに対して、それより奥に入ると小工場、作業場、倉庫といった工業系用途が中心となり、本件土地は後者の方に含まれる。 ・ 本件土地の北東側の境界線に関しては、地積測量図を基にした場合と現地の鋺を基にした場合でずれが発生しているように見受けられる(別添配置図参照)。なお、現地では本件土地の隣の2691番37とその隣の2691番36との境辺りにも幾つかの鋺の存在が認められ、当該鋺と本件土地の方の鋺との間隔を概測すると、2691番37の地積測量図上の間口の長さ(12.20m)と一致することから、鋺が境界位置と対応している可能性があり、これにより本件土地の範囲が地積測量図と現況で若干相違している(現況の方が少し広がっている)ことも考えられる。 ・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。 ・ 本件土地内にカーブミラー1基が設置されているが、評価上、この点は留意に止める。
---------	---

(注) 供給処理施設の「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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

* * * 以下余白 * * *

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	昭和47年12月10日新築
経済的残存	経過年数	49年(※特記事項参照)
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
	内 壁	スレート
	天 井	スレート
	床	コンクリート土間
	設 備	電気
	そ の 他	—
床面積(現況)	304.80㎡	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添間取図参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿によると、昭和47年12月10日新築時における床面積は183.60㎡となっており、昭和58年10月8日増築を経て現床面積へと移っている。ちなみに、課税資料によると、増築にかかる寸法及び床面積は12.00m×10.10m=121.20㎡となっており、立会時における関係者Aの説明や現地外壁の僅かな色合いの違いから、本件建物の北西側が当該増築箇所該当するものと思われる。なお、評価上の経過年数については、新築部分と増築部分のそれぞれの経過年数を面積按分することにより、$53年 \times 183.60㎡ / 304.80㎡ + 42年 \times 121.20㎡ / 304.80㎡ = 約31.9年 + 約16.7年 = 約48.6年 \approx 49年$と把握した。 ・登記上の床面積及び地積を基にした建ぺい率は、$304.80㎡ \div 375.32㎡ = 0.8121\dots$から約81.2%にて捉えられ、指定建ぺい率である60%を超過している。この場合、接面している位置指定道路の幅員を本来の6mでみると角地又は二方路に伴う建ぺい率の緩和(10%加算)が見込まれる点、本件建物の増築当時の指定建ぺい率は70%であった点(※平成16年5月17日より60%に変更あり)、前記の境界位置との関係で敷地の現況規模が登記地積よりも多少広い可能性がある点を全て加味すると、増築時における基準建ぺい率80%をぎりぎりクリアしていた可能性は考え得るものの、正確なところは不明である。ちなみに、新築及び増築にかかる建築確認は取られていない模様である。 	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 屋内には高さのある冷蔵保管庫(約72m³)が備わっているが、関係する内外の空調機器に関しては取り外される予定とのことであった。・ 目視の範囲において飛散性のある吹付材の使用は見当たらなかった。・ 新築時期は新耐震基準(昭和56年6月1日)適用前, 増築時期は適用後に当たる。
---------	--

* * * 以下余白 * * *

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2）

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	36,200	0.82	375.32	0.75	8,350,000

※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・・・・・・・・・0.82（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入

街路条件:幅員 0.94

環境条件(総和):周辺の利用状況(-15), 水道の引き込み
状況(-1) 小計 0.84

画地条件(相乗積):三方路(+5), 一部隣地境界不明瞭(位
置指定道路の幅員把握に関する事項も含めて考える)(-1)
小計(1.05×0.99=1.04)

交通接近条件, 行政的条件, その他条件に関しては, 何れも
格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・本件建物は規模の面で敷地との適応性を欠くことや, 老朽化
が認められること等を踏まえて当減価を反映させた。

② 建物価格（物件4）

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, 建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	70,000	304.80	0.01	210,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(49 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.80) \langle \text{注3} \rangle = 0.01$$

※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

〈注3〉観察減価率・・・・・・・・・規模, 仕様, 設備等の個別性並びに敷地との適応状態を総合
的に考慮した。

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
2	8,350,000	0.30	法定地上権	2,510,000

※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、その割合を地域性や建物の状態等を勘案のうえ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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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
2	8,350,000	- 2,510,000	/	0.80	0.60	2,800,000
4	210,000	+ 2,510,000	—	0.80	0.60	1,300,000
一 括 価 格 (合 計)						4,100,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・地域性や目的物件の個別性により需要が限定される可能性が見込まれることから、市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正・・・第2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。

* * * 以下余白 * * *

第6 附属資料

- ・位置図
- ・都市計画図(市役所備付図面に基づく)
- ・公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・土地所在図写し並びに地積測量図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・建物図面写し並びに各階平面図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・間取図
- ・配置図

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約10m舗装市道沿い、規模約700m²の整形地(県道寄りの中間画地を想定)

(2) 地価公示価格：三重明和5-1

所 在：多気郡明和町大字金剛坂字宇田817番7外
 価 格：34,800円/m²
 位 置：近鉄山田線「斎宮」駅の南西方 道路距離約1.6km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：1068m²
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北東側幅員12m県道に接面
 用途指定等：都市計画区域(非線引) 用途地域指定無(建ぺい率60%，容積率200%)
 地 域 の 概 要：各種店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域

(3) 地価公示価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/m ² 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 ² ア×イ×ウ×エ
令和7年1月1日	34,800	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{96}$	= 36,200

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100

エ 主たる地域要因内訳・・・96 (街路条件、環境条件等の格差を考慮した)

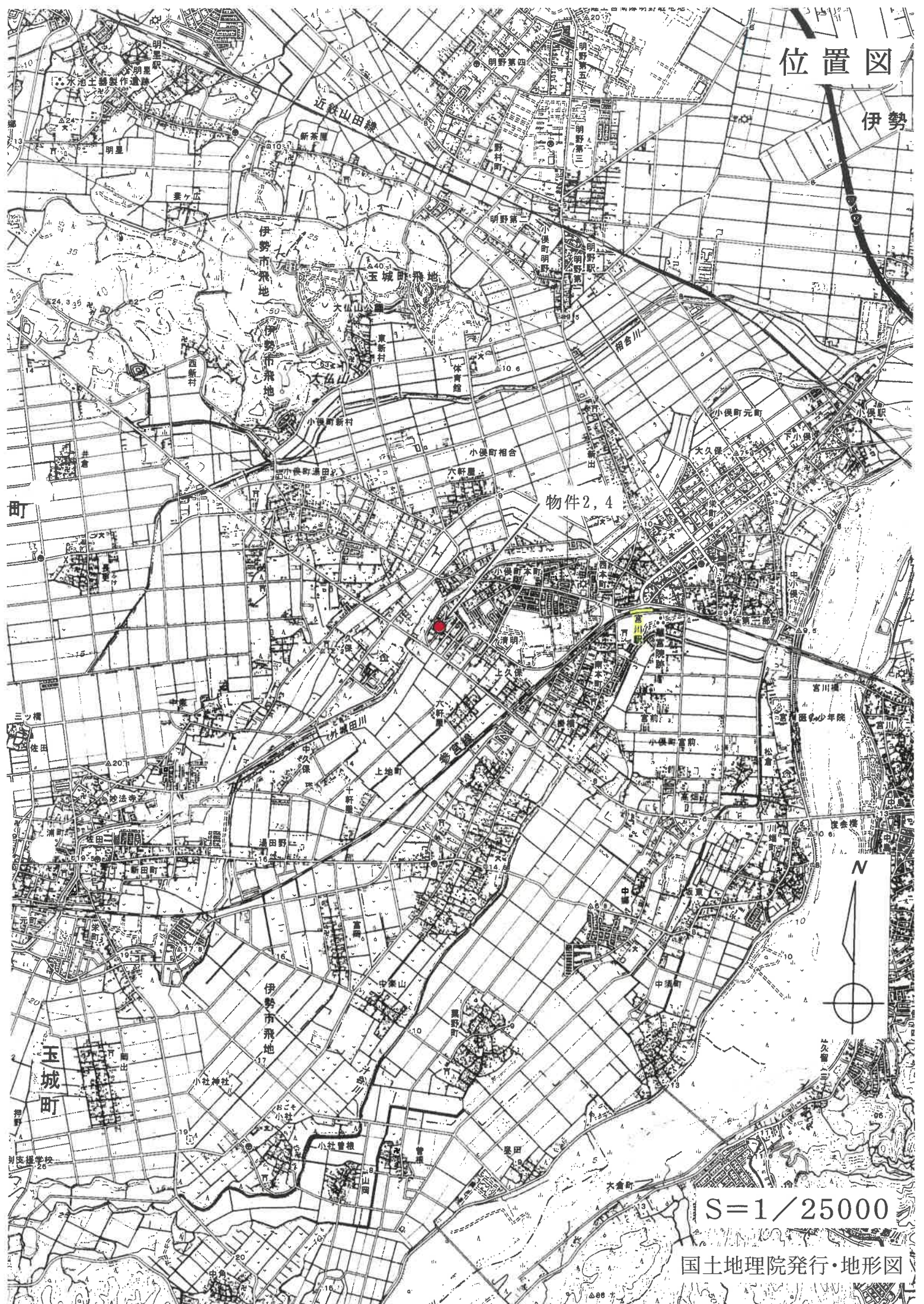
(4) 標準価格の決定

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、36,200円/m²と決定した。

○ 標準価格 36,200円/m²

位置図

伊勢



物件2, 4

N

S=1/25000

国土地理院発行・地形図

位置図

明和町

明和町

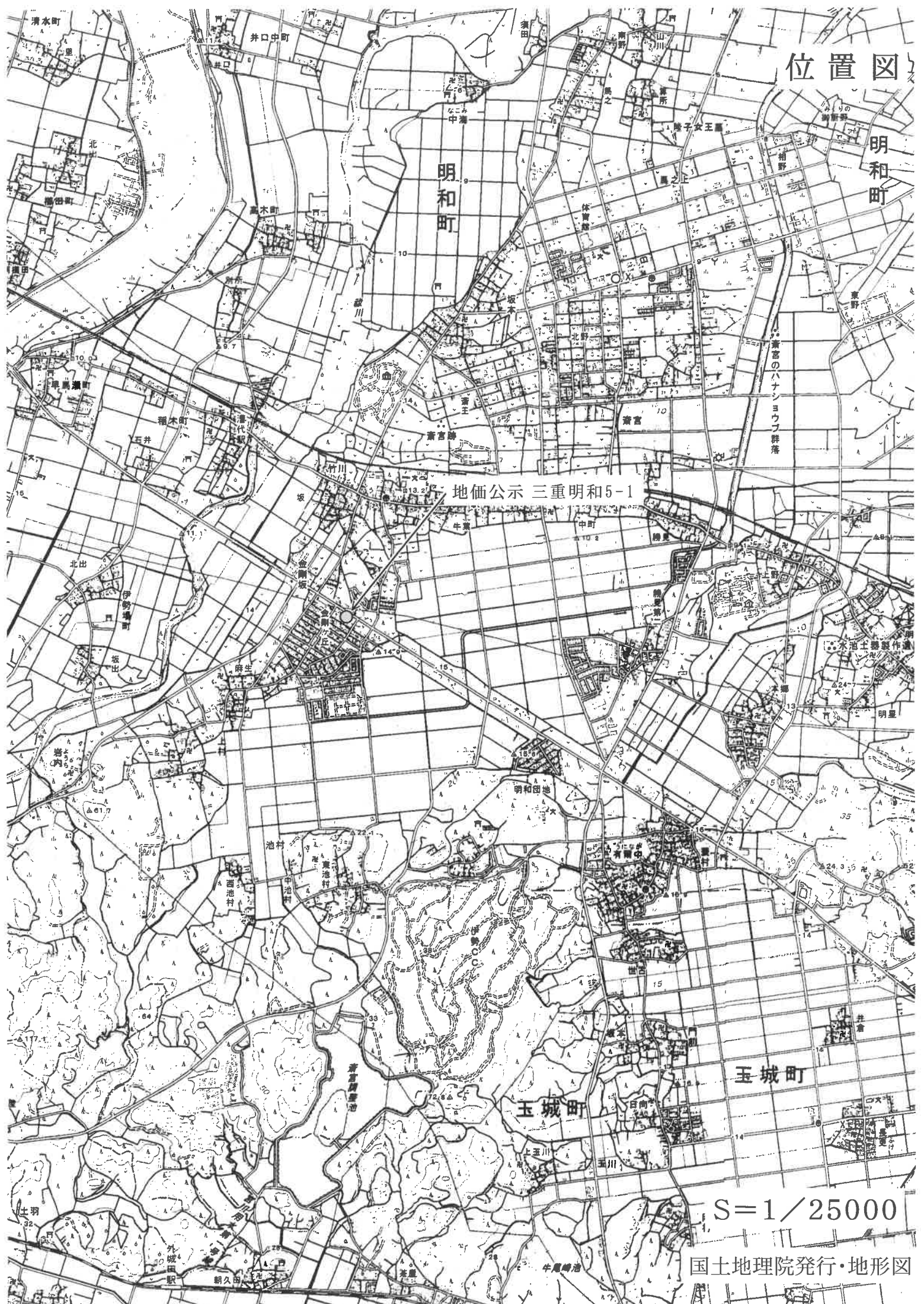
地価公示 三重明和5-1

玉城町

玉城町

S=1/25000

国土地理院発行・地形図



位置図

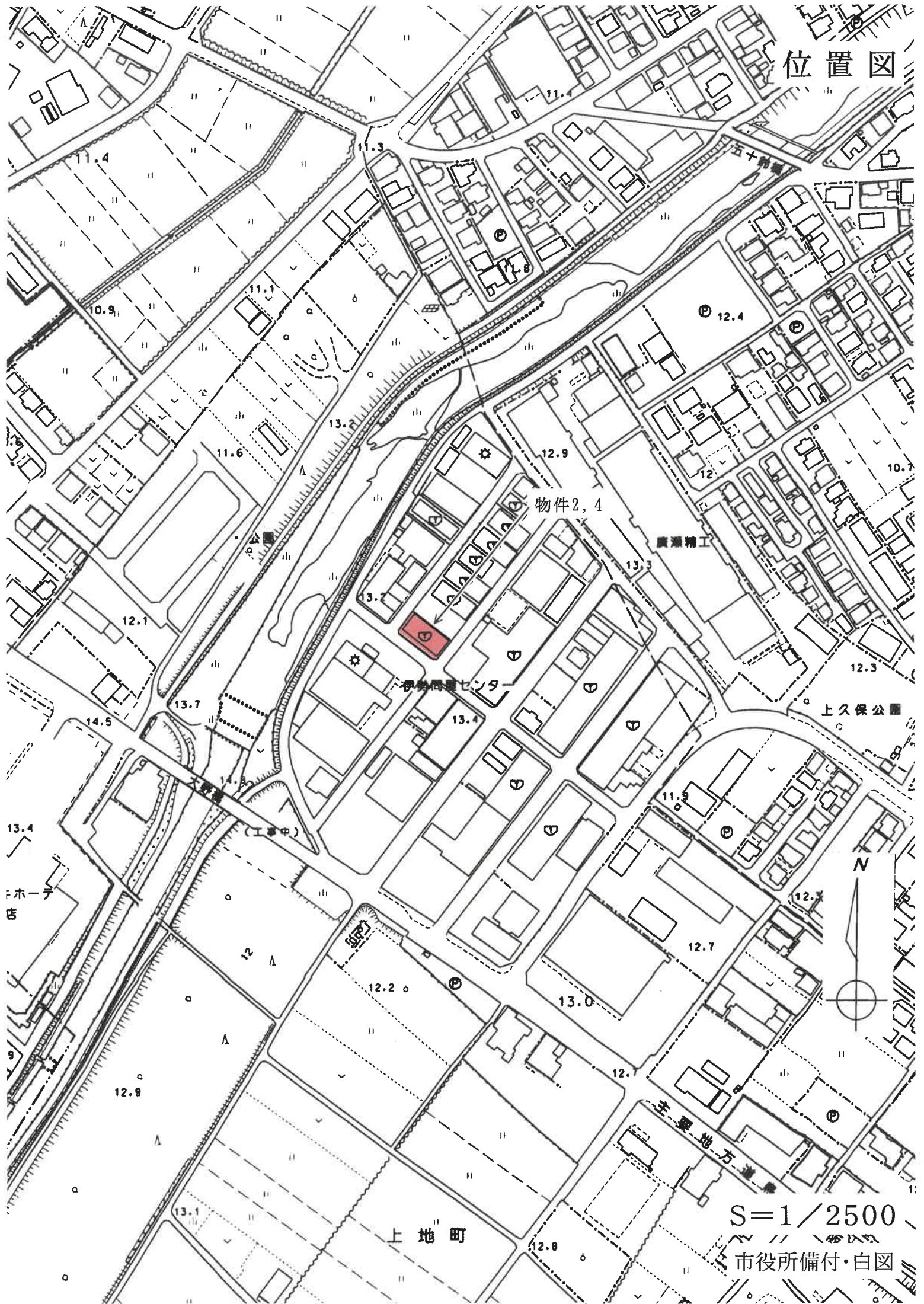


物件2, 4

S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



物件2, 4

廣瀬精工

伊勢問屋センター

上久保公園

(工事中)

主要地方道

上地町

S=1/2500

市役所備付・白図



S=1/1200

法務局備付

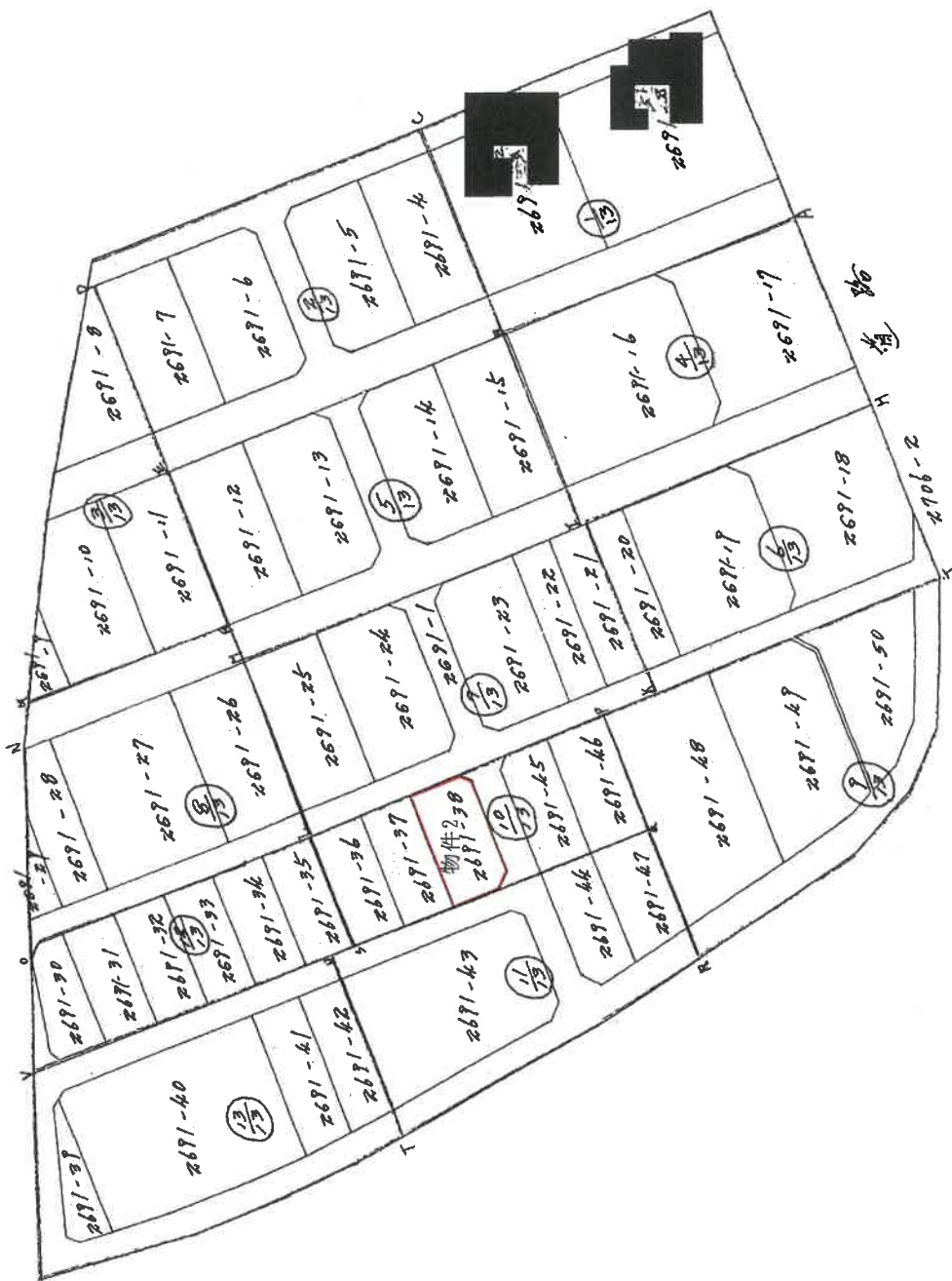
008884第2691-1 後 2691-1 4-27 11-27 20-54
2691-4 2691-54 2691-66
土地所在

地番	2691-1 2691-4
土地の所在	津市上野町5丁目

図

昭和50年6月18日登記

作製年月日	昭和50年6月12日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

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。
(津地方務局伊勢支店 簿籍課)
令和7年1月8日 津地方務局 登記官

登記年月日：昭和50年6月18日

008894 前 後 新 1枚目と同様 地

昭和50年6月18日 10/13

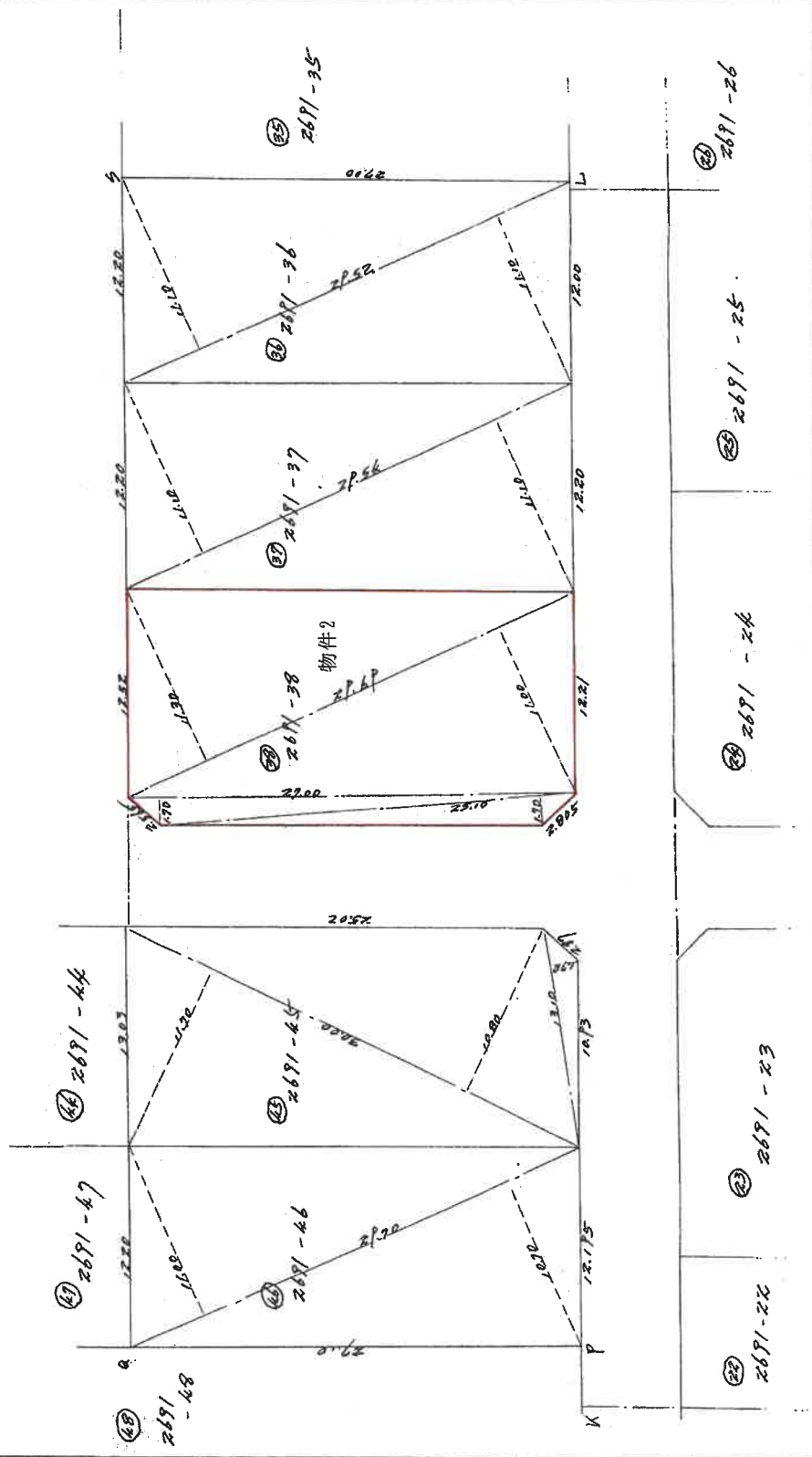
地番	2691-1 2691番地4 かい 2691番地
土地の所在	出羽市上地町宮本久保

作製年月日
昭和50年6月12日

作製者
申請人



10/13



縮尺 1/480

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

受託 号

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記載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 高層権)
 令和7年1月8日 津地方法務局 登記官

登記年月日：昭和58年2月6日

昭和58年2月6日登記

604730

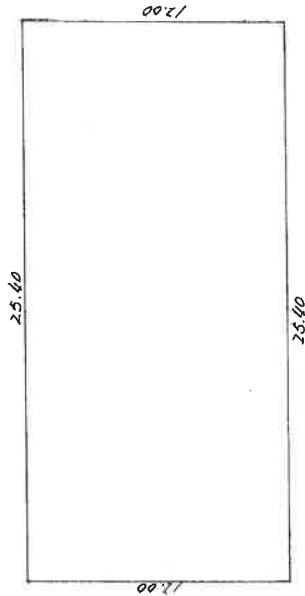
各階平面図

家屋番号 269 / 番38

建物図面

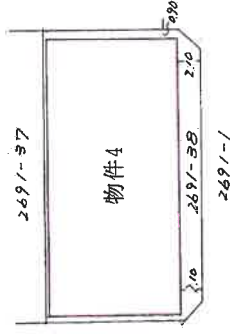
建物の所在 伊勢市 上町字大久保 269 / 番即38

附録第八号ノ四



面積

$25.40 \times 12.00 = 304.80 \text{ m}^2$



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

作製者

58年11月21日(作製)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

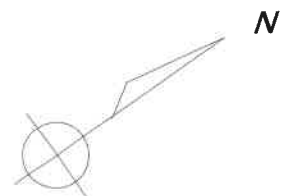
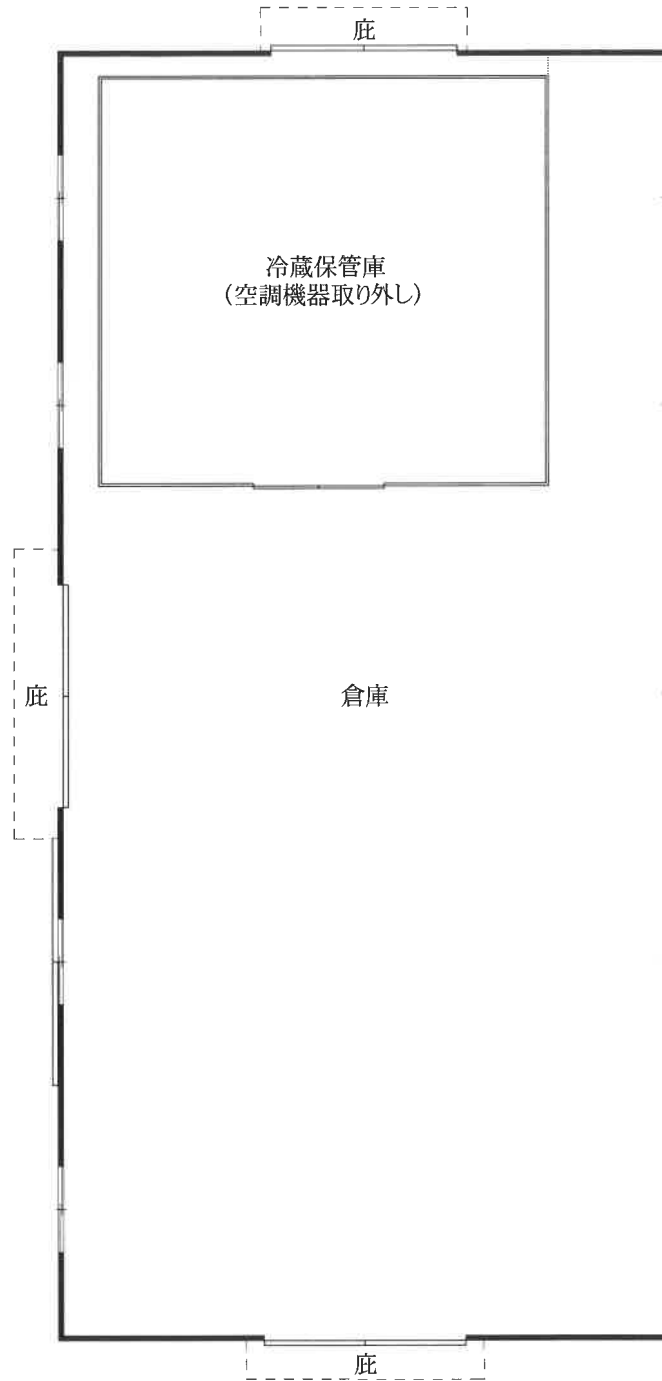
(津地方法務局伊勢支局管轄)

令和7年1月8日

津地方法務局

登記官

間取図



S=1/150

