

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 | 鳥羽市安楽島町字安久志 |
| | 地 番 | 1197番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市安楽島町字安久志1197番地1 |
| | 家屋 番号 | 1197番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.05平方メートル
2階 65.25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 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

【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 | 鳥羽市安楽島町字安久志 |
| | 地 番 | 1197番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市安楽島町字安久志1197番地1 |
| | 家屋 番号 | 1197番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.05平方メートル
2階 65.25平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 12号

令和 7年10月 1日受理

令和 7年11月11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 | 鳥羽市安楽島町字安久志 |
| | 地 番 | 1197番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市安楽島町字安久志1197番地1 |
| | 家屋 番号 | 1197番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.05平方メートル
2階 65.25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)	私は、物件1・2を所有しております。 私は、現在、大阪の方で生活をしており、本件物件には年に数回しか帰ってきません。

執行官の意見

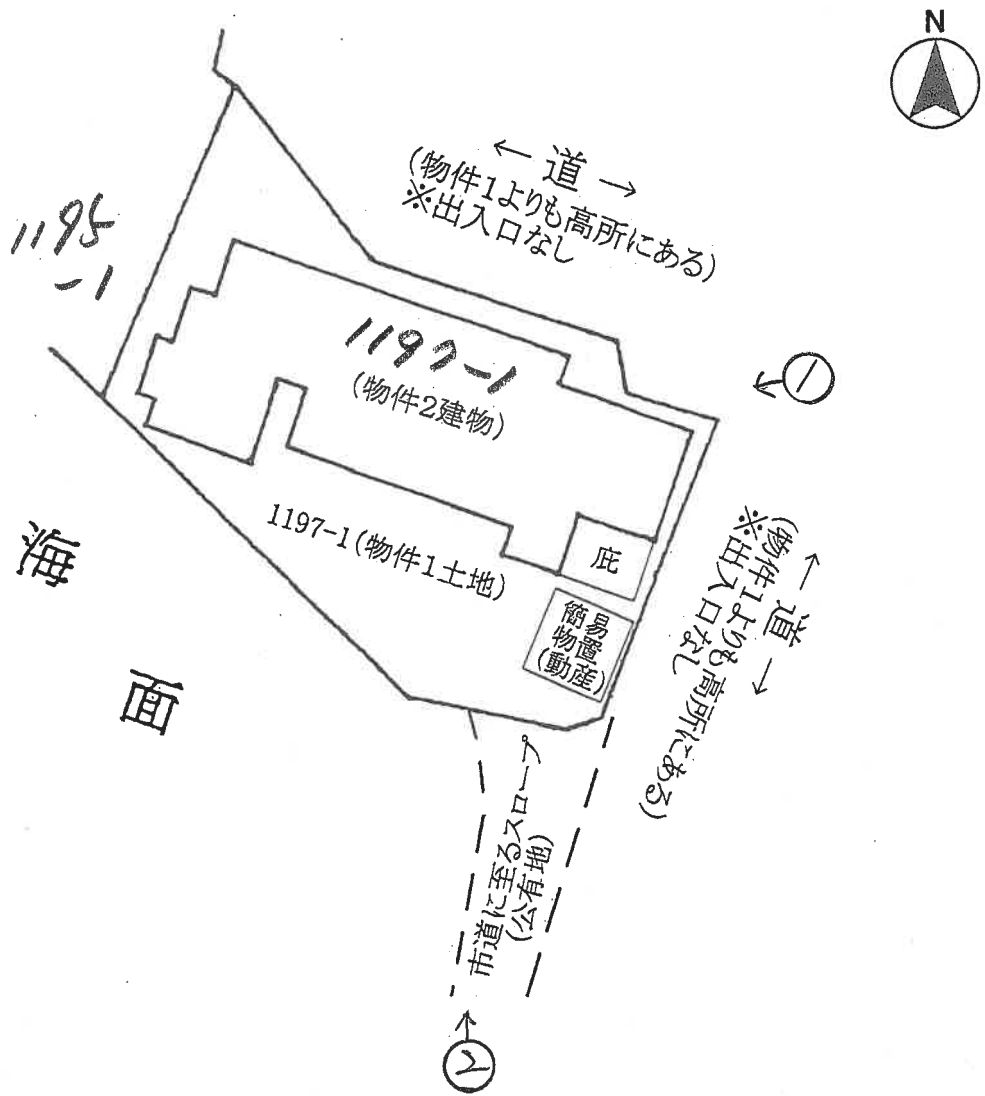
- 物件1は物件2の敷地となっている。
本件物件は、債務者が長期不在の状態です。所有するほか第三者の占有は認められない。

(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10月1日(水) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年10月29日(水) 13:00-13:20	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 () : - :		
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 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)

土地建物位置関係図

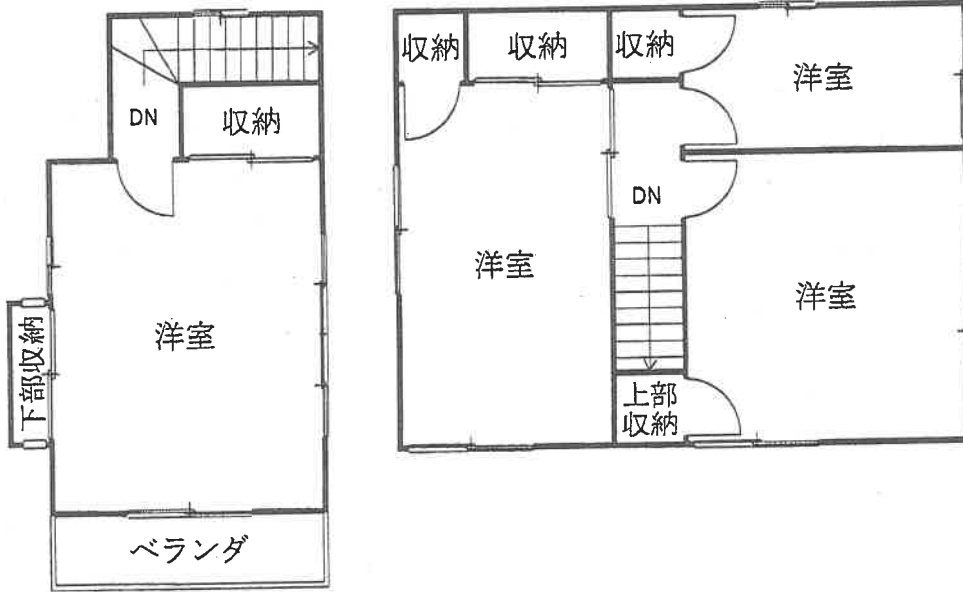


←○ 写真撮影方向位置番号

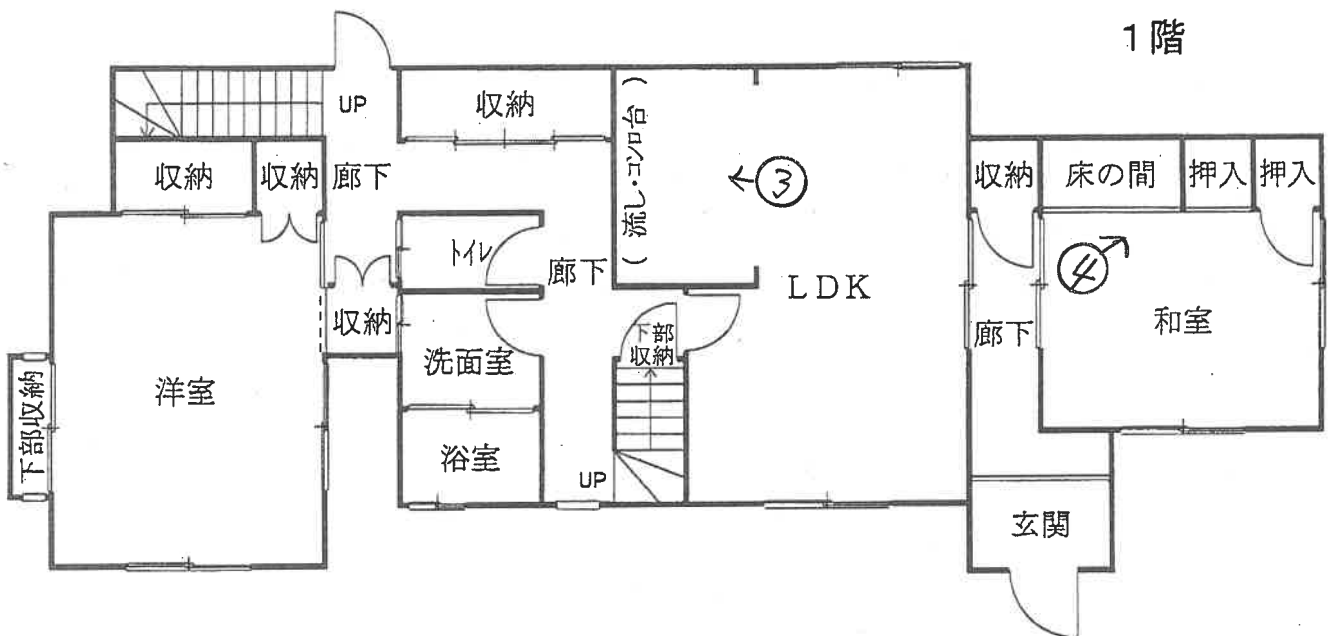
(5 枚目)

間 取 図

2階



1階



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



物件2 物件1

②



(7 枚目)



③
物件2
内部



④
同上

(8 枚目)

令和7年(又)第12号		
令和	7年10月29日	現地調査
令和	7年11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

岡原 康志 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 990,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 490,000 円
物件 2 (建物)	金 500,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在	鳥羽市安楽島町字安久志	
	地番	1197番1	
	地目	宅地	
	地積	206.20 m ²	
	所有者	A	
2	所在	鳥羽市安楽島町字安久志1197番地1	
	家屋番号	1197番1	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨・木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 90.05 m ² 2階 65.25 m ² 延べ 155.30 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
1	敷地境界は不明瞭であった。		

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	近鉄志摩線「志摩赤崎」駅 北東方・直線距離 約970m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	加茂川と海が交わるところに形成された湾の沿岸部にあり、住宅や事業用施設等が見られる。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園「伊勢志摩国立公園」の普通地域（自然公園法） ・海岸保全区域（海岸法） ・三重県建築基準条例第6条（通称：崖条例） ・鳥羽市景観計画における「一般地区（みなとまちの景観ゾーン）」「鳥羽湾眺望重点ゾーン（鳥羽湾周辺中景保全地区）」
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：206.20㎡（登記簿数量） ・形状：不整形（公図に基づく） ・地勢：概ね平坦地勢（但し、北西角付近の確認は困難であった。） 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南側にあるスロープ状の通路（目的外土地）を通過して本地よりも高所にある市道（建築基準法第42条1項1号道路）との出入りをする状況となっている。（次頁の特記事項もご参照） ・東側及び北側道路に対しては目的土地側が低所にあり、出入口も設けられていない。道路との高低差は場所によって異なり正確な高さは把握できなかったが、敷地の北東側付近ではおよそその見当で5m程度の高低差があると推察された。 <li style="padding-left: 20px;">東側 幅員約4.4～5.7m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※上記幅員は対面側の側溝部分を含む。 <li style="padding-left: 20px;">北側 幅員約2.9～4.2m（種別：市道認定なし），舗装有 ※建築基準法（第42条）上の道路に該当しないとのこと。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2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	(次頁に記載)	

(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。

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公図に基づくと本地の南側にあるスロープ状の通路は鳥羽市所有の土地であると推察されるが、市役所によるとこの通路部分は市道ではなく、建築基準法（第42条）上の道路にも該当しないとのことであった。 なお、このスロープ部分はコンクリート舗装されており、南方の市道と繋がる場所付近での幅はおよそ2.5m程度となっている。 ・ 前述したとおり本物件はスロープ状の通路部分（目的外土地）を通過して市道との出入りをしており、また高低差のある東側道路（建築基準法第42条1項1号道路）からは出入りができない状態であるため、建物建築における建築基準法第43条の接道義務について注意を要する。（詳細の問合せ先：志摩建設事務所建築開発課） ・ 本地は岸边に位置する（附属資料案内図ご参照）。 ・ 建物図面に基づくと南側のブロック塀付近は物件1土地からはみ出ている可能性もあるように思われた。
----------------	---

* * * 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）	昭和58年4月12日 新築		
	経 過 年 数	43 年（切上）※新築時から		
	経済的残存耐用年数	1 年程度		
仕 様	構 造	軽量鉄骨・木造		
	屋 根	スレート葺		
	外 壁	ボード		
	内 壁	クロス、合板など		
	天 井	クロス、合板、ボードなど		
	床	フローリング、絨毯敷き、クッションフロア、畳など		
	設 備	電気、給排水、衛生など		
	そ の 他	—		
床面積（現況）	1階	90.05 m ²	2階	65.25 m ²
	延べ	155.30 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居宅		
	間 取	附属資料「間取図」ご参照		
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"> ・登記に「昭和62年5月日不詳増築」「平成6年5月18日増築」とある。 ・立会時の話によると元々は軽量鉄骨造の建物があって、その東隣に木造の増築が最初に行われ、次に軽量鉄骨造部分の西隣に木造の増築が行われたとのことである。 ・踏んだ際に床が沈み込む箇所があった。 ・屋根に太陽熱温水器が見られた（使用していないとのこと）。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 			

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。

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	20,800	0.70	206.20	0.70	2,100,000

※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・・・・・・ 0.70

※道路との高低差、接道状況、形状、周囲の状況等を考慮して査定

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。

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	150,000	155.30	0.02	460,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1 - \text{観察減価率}}{(43 + 1)} \right\} \times (1 - 0.70)$$

$$= 0.02$$

※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	2,100,000	0.40 法定地上権	840,000

※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	2,100,000	- 840,000	/	0.65	0.60	490,000
2	460,000	+ 840,000	1.00	0.65	0.60	500,000
一 括 価 格 (合計)						990,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

- ・建物の老朽化が見られることや特殊性のある立地状況などを考慮し、所要の修正を行った。

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）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4.5m舗装道路沿いの規模約230㎡の整形地

(2) 地価公示価格：鳥羽－2

所 在：鳥羽市小浜町字カウジ村300番33
 価 格：27,300 円/㎡
 位 置：近鉄志摩線「鳥羽」駅の西方 道路距離約850m
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：175 ㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南東側，幅員7m市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第二種住居地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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/㎡ 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1月1日	27,300	× $\frac{99.2}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{130}$	= 20,800

※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・・・ 130 (交通，環境条件格差等を考慮した)

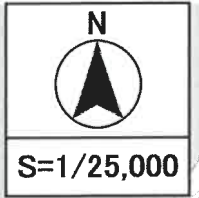
(4) 標準価格の決定

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，20,800 円/㎡と決定した。

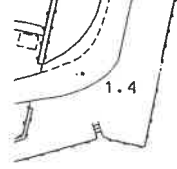
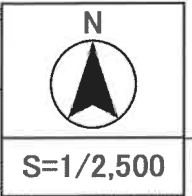
○ 標準価格 **20,800 円/㎡**

附 属 資 料

[附属資料] 位置図



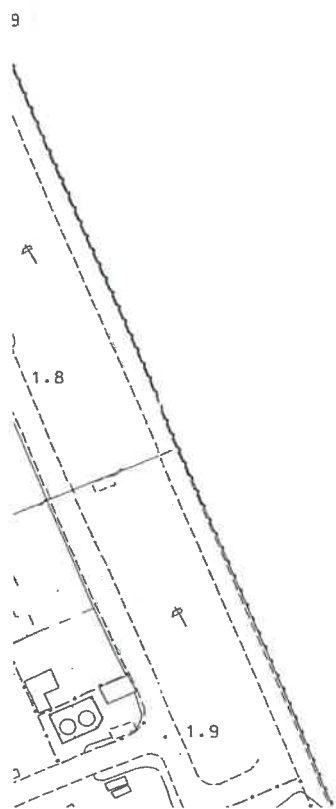
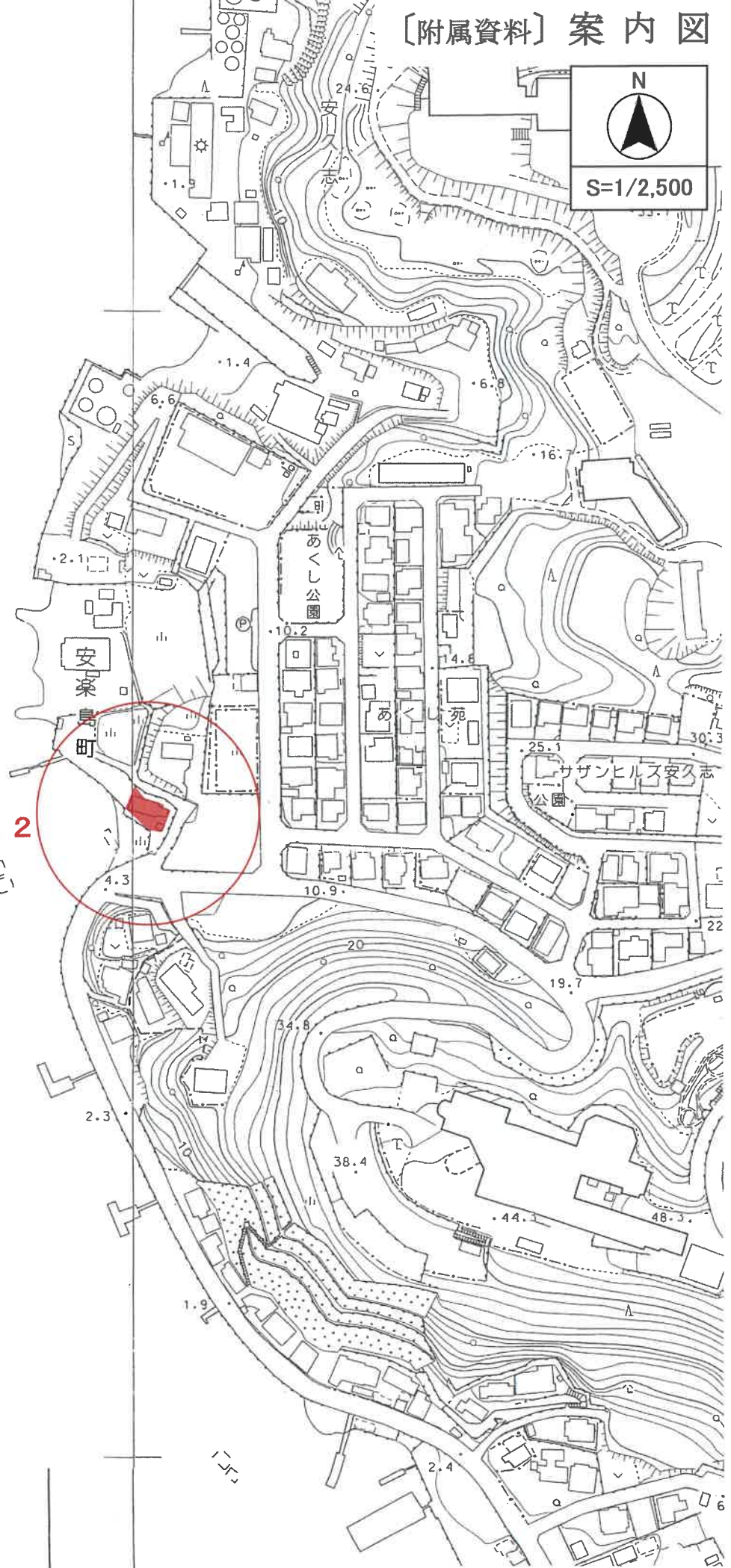
[附属資料] 案内図



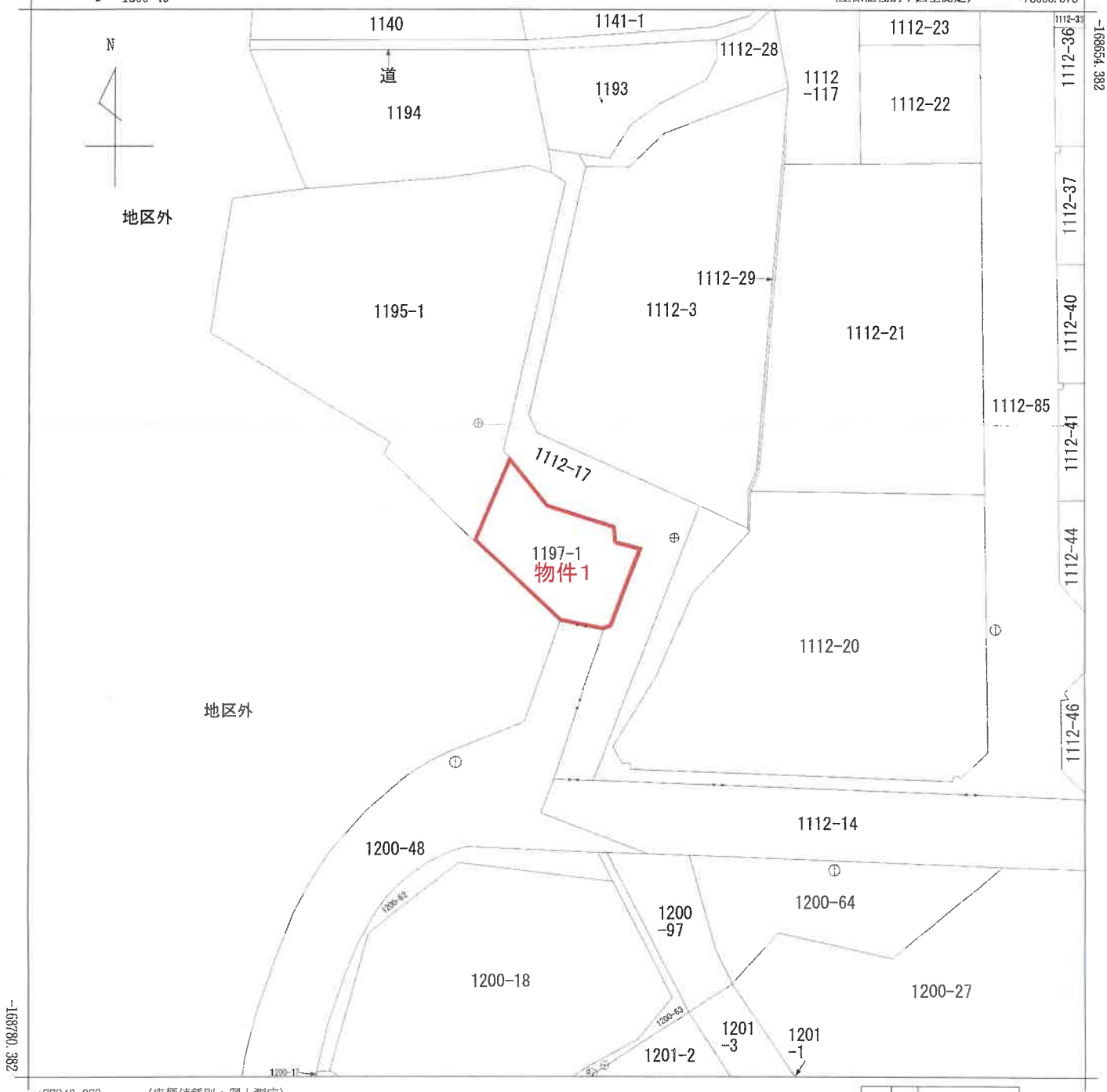
郷市宮定期船のりば
漁業協同組合（本所）
魚連鳥羽活魚流通センター

農区界

物件1・2



イ 1200-16
 ロ 1200-49



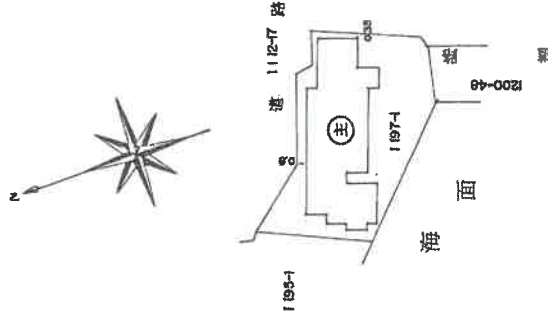
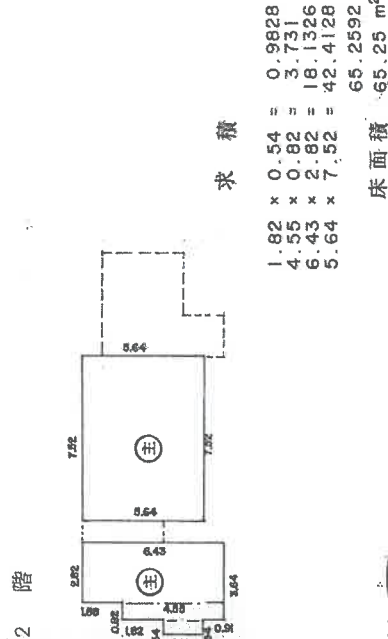
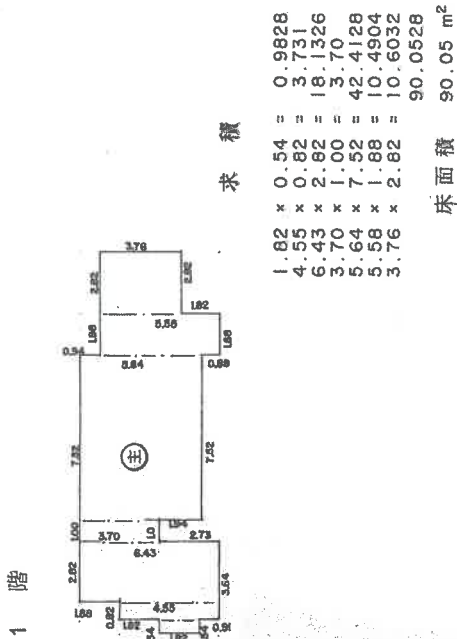
請求部	所在	鳥羽市安楽島町字安久志				地番	1197番1			
出力縮尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成4年3月27日		補記事項			

建物図面

家屋番号	1197-1
建物の所在	鳥羽市安楽島町字安久志1197番地1

物件2

801411 各階平面図



津地方法務局
6.5.23
処理

作製者	平	縮尺	1 / 250
申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

物件 2 建物

