

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 18 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 10 月 8 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 9 月 30 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 30 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 8 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



15

物 件 目 録

1 0	所 在	度会郡玉城町妙法寺字西浦
	地 番	2 5 番 2
	地 目	宅地
	地 積	5 3 5 . 3 9 平方メートル
1 1	所 在	度会郡玉城町妙法寺字西浦 2 5 番地 2
	家屋 番号	2 5 番 2
	種 類	居宅・車庫
	構 造	木造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 1 6 7 . 0 0 平方メートル 2 階 8 6 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 20 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 10, 11】

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 10, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 11】

F が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|----|-----|--------------|
| 10 | 所 在 | 度会郡玉城町妙法寺字西浦 |
| | 地 番 | 25番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 535.39平方メートル |
-
- | | | |
|----|-------|-----------------------------------|
| 11 | 所 在 | 度会郡玉城町妙法寺字西浦25番地2 |
| | 家屋 番号 | 25番2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 167.00平方メートル
2階 86.00平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 15号

令和 7年10月20日受理

令和 7年12月18日提出

現況調査報告書

(物件10・11)

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

10 所 在 度会郡玉城町妙法寺字西浦
地 番 25番2
地 目 宅地
地 積 535.39平方メートル

11 所 在 度会郡玉城町妙法寺字西浦25番地2
家屋 番号 25番2
種 類 居宅・車庫
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 167.00平方メートル
2階 86.00平方メートル

(1枚目)



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 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10・11を所有しております。 物件10・11は、私のしていた事業を引き継いだ甥が所有していたものですが、事業に失敗して競売になるとのことで、私が買うことで話をつけたものです。現在は、甥の元妻であるFがその母親と居住するもので、かわいそうなので家賃はもらっていません。
F (物件11占有者)	私は、物件10・11を所有していたAの甥の元妻です。 物件10・11が競売にかけられることになるとのことで、Aに買ってもらってそのまま住んでいます。家賃としての支払いはありません。

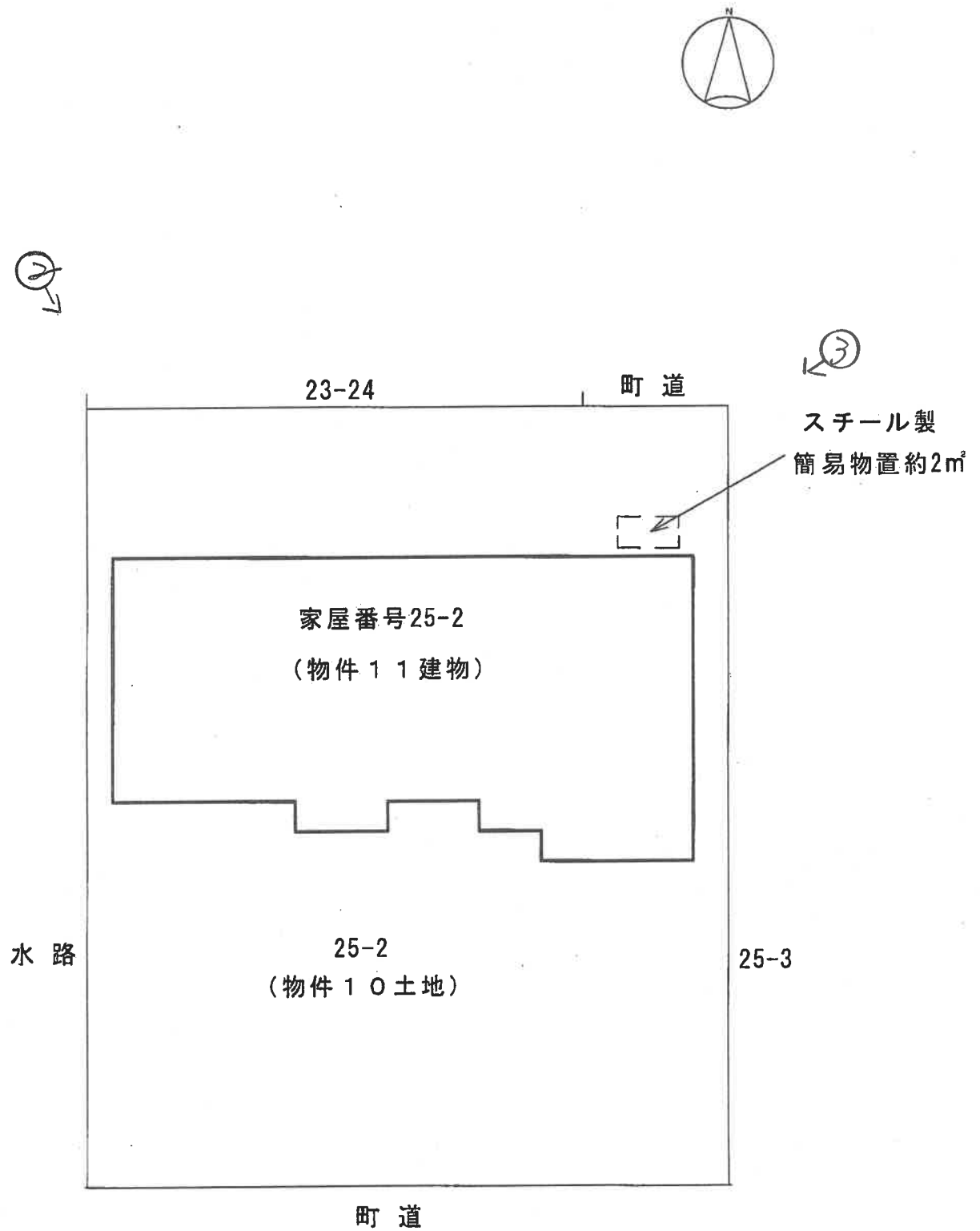
執行官の意見
■物件10は物件11の敷地となっている。 物件11は、元所有者の妻であるFが家族と共に居住するもので、その占有権原は使用借権によるものと認められる。

(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
7年10月21日(火) 11:50-12:00	物件所在地(10・11)	外観調査 写真撮影
7年10月22日(水) 11:50-12:10	物件所在地(物件4～9)	Aに面談
7年11月4日(火) 10:50-11:00	物件所在地(10・11)	外観調査 写真撮影
7年11月14日(金) 10:50-11:20	物件所在地(10・11)	Fに面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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 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
(4 枚目)

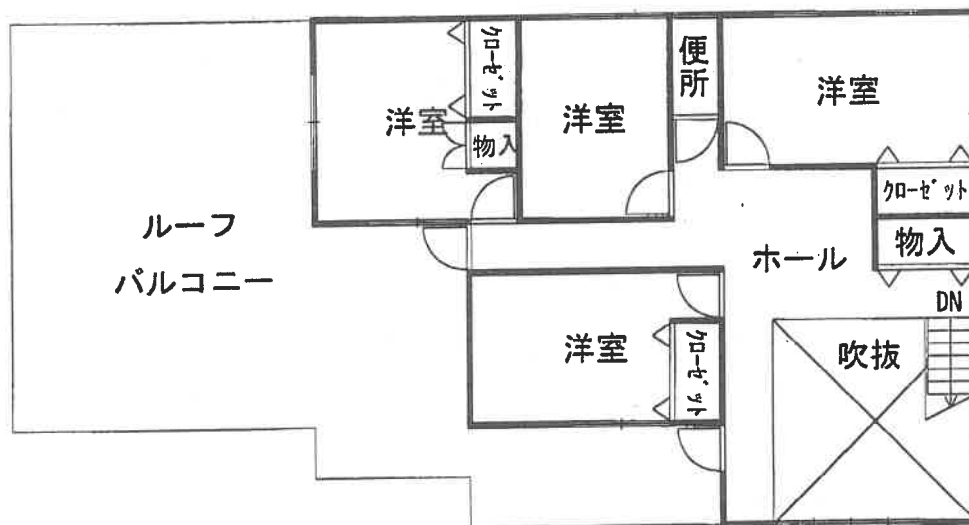
土地建物位置関係図



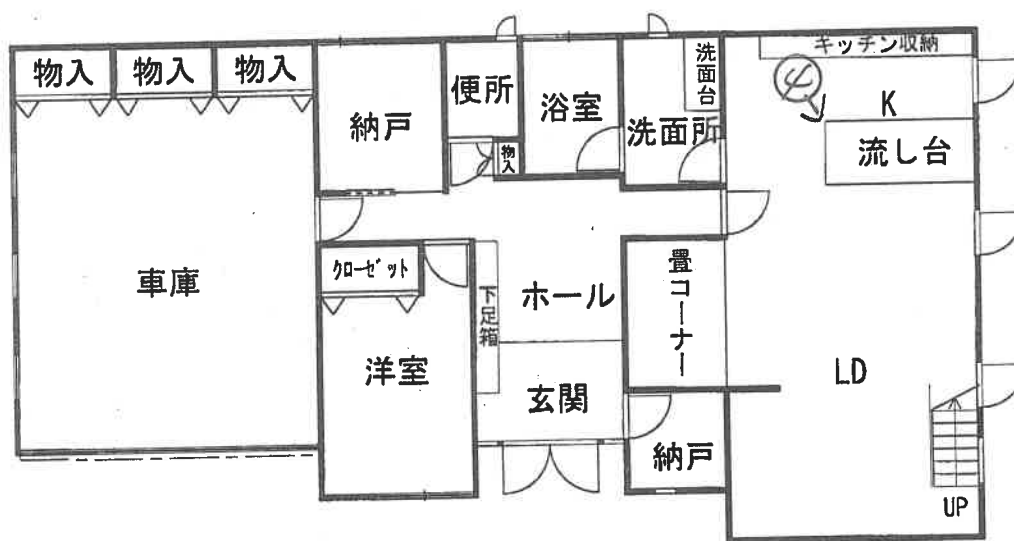
←○ 写真撮影方向位置番号

(5枚目)

2 階



1 階



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)



物件11

物件11



4

物件11
内部

(8 枚目)

令和7年(又)第15号 物件10・11	
令和7年11月14日	現地調査
令和7年12月3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

市 川 裕 規

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件 10 (土地)	金 2,520,000 円
物件 11 (建物)	金 9,360,000 円

- 1 一括価格は、物件10、11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10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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
10	所在	度会郡玉城町妙法寺字西浦	
	地番	25番2	
	地目	宅地	
	地積	535.39 m ²	
11	所在	度会郡玉城町妙法寺字西浦 25番地2	
	家屋番号	25番2	
	種類	居宅・車庫	
	構造	木造スレートぶき 2階建	
	床面積	1階 167.00 m ² 2階 86.00 m ² 延べ 253.00 m ²	
番号	特記事項		
10 11	なし		

* * * 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10）

位 置・交 通	J R 参宮線「田丸」駅 北東方 約670m（直線） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺には農地も見られる住宅地域であり、地域内には戸建住宅が建ち並ぶ。	
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・非線引区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	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	・地積：535.39㎡ ・長方形 ・間口：約21.0m、奥行：約25.5m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約5.5m（種別：町道）、舗装あり ・北側 幅員約6m（種別：町道）、舗装あり ※隣接する狭小带状地・地番25番7は、南側道路の一部である。 ※二方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。 ※接面道路に対し、対象土地はほぼ等高。	
土地の利用状況等	・物件11建物の敷地として利用されている。 ・西側隣接地に水路あり。	
供 給 処 理 施 設 （注）	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	○前面道路部分に下水道管あり。 ○対象土地内に、スチール製簡易物置が置かれていた。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

（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 1 1）

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）		平成19年12月31日 新築	
	経 過 年 数		18 年	
	経済的残存耐用年数		7 年	
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	スレートぶき		
	外 壁	サイディング		
	内 壁	ビニルクロス等		
	天 井	ビニルクロス、化粧石膏ボード等		
	床	フローリング、タイル貼り、カーペット等		
	設 備	電気、給排水、衛生等		
	そ の 他	オール電化（太陽光パネルあり）		
床面積（現況）	1 階	167.00 m ²	2 階	86.00 m ²
	延べ	253.00 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居 宅		
	間 取	附属資料「建物見取図」参照		
品 等	やや優る			
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。			
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。			
特 記 事 項	アスベスト使用が全面禁止となって以降に新築された建物であり、アスベ スト含有建材の使用の可能性は小さいと判断される。			

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10）

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
10	14,700	0.89	535.39	1.00	7,000,000

※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・・・・・・ 0.89 <下記各条件の相乗積>
※小数点第3位四捨五入

・画地条件（規模、二方路）0.91

・環境条件（隣接地の状況）0.98

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11）

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
11	230,000	253.00	0.22	12,800,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{7 \text{ (注1)}}{(18 + 7) \text{ (注2)}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ (観察減価率)} \\
 &= 0.22 \\
 &\text{※小数点第3位四捨五入}
 \end{aligned}$$

<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 0	7,000,000	0.40 法定地上権	2,800,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・法定地上権の成立を前提とした。

(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 0	7,000,000	－ 2,800,000		1.00	0.60	2,520,000
1 1	12,800,000	＋ 2,800,000	1.00	1.00	0.60	9,360,000
一 括 価 格 (合計)						11,880,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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。

* * * 以 下 余 白 * * *

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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約5.5m舗装町道沿いの規模約200㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：玉城 一 3

所 在 : 度会郡玉城町佐田字杉原新畑957番20

価 格 : 27,400 円/㎡

置：JR参宮線「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 m²

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・非線引区域・第2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7月1日	27,400	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{186}$	= 14,700

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 186 (環境条件格差等を考慮した)

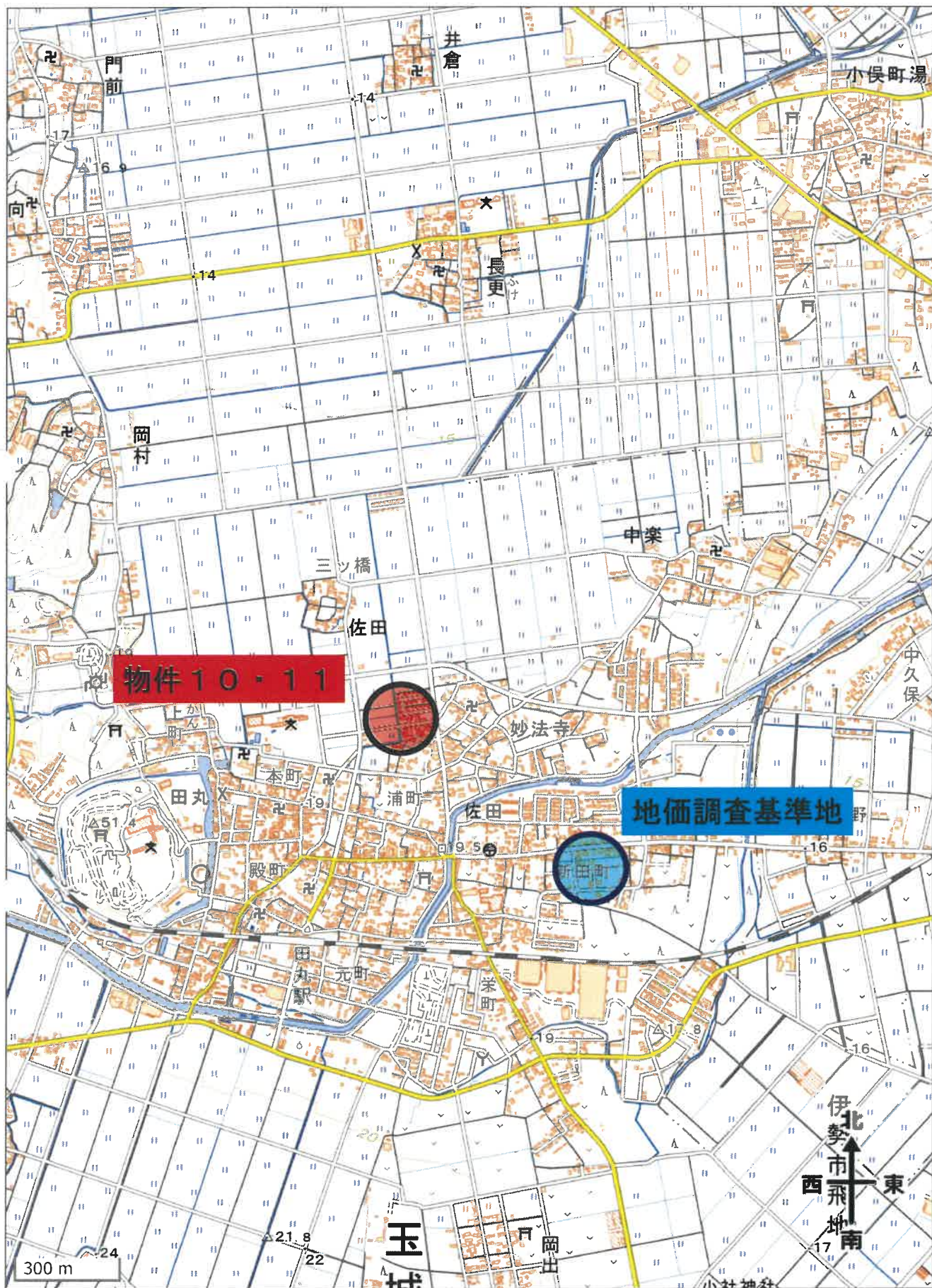
(4) 標準価格の決定

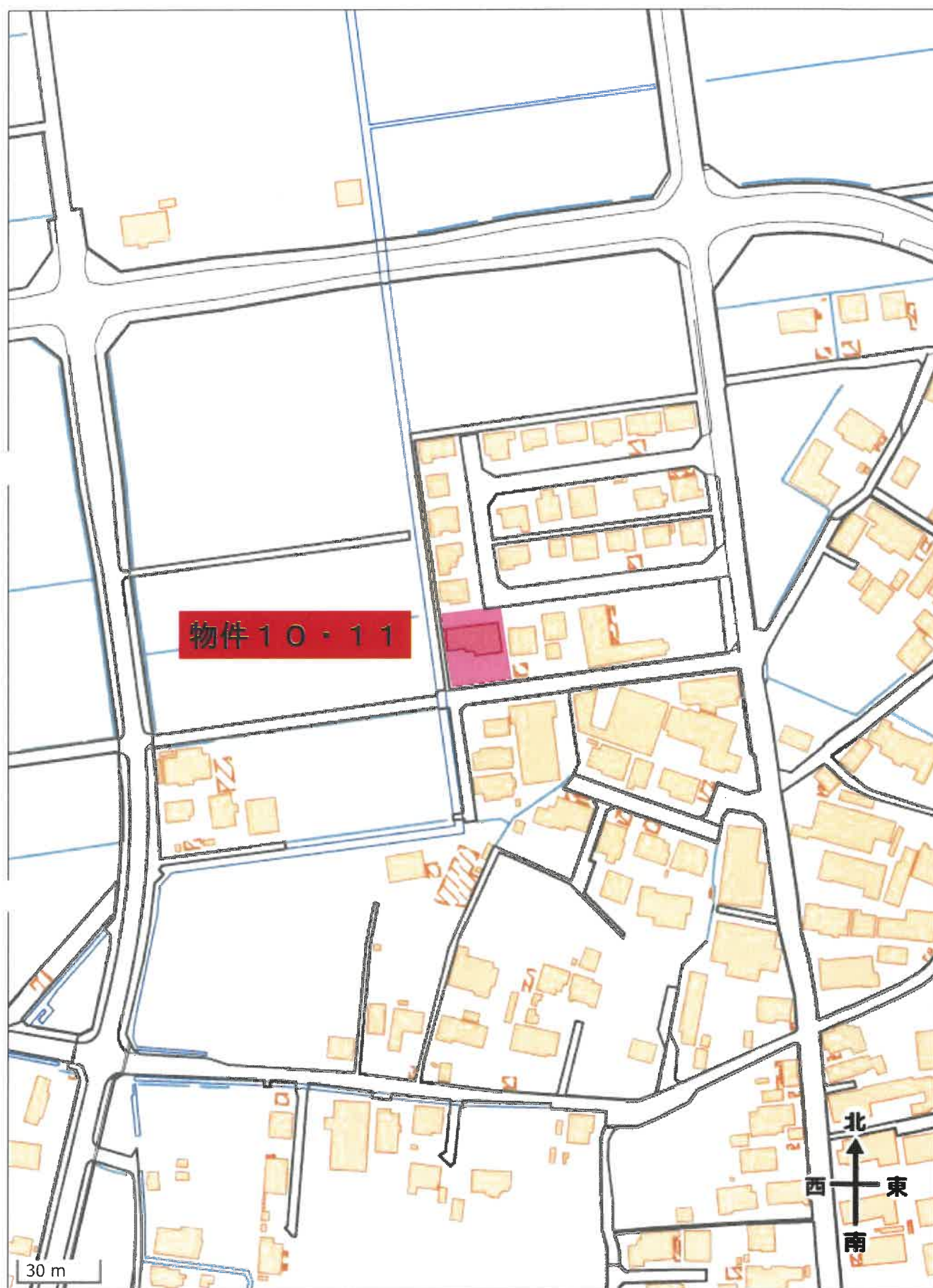
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、14,700 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 14,700 円/㎡

附 属 資 料

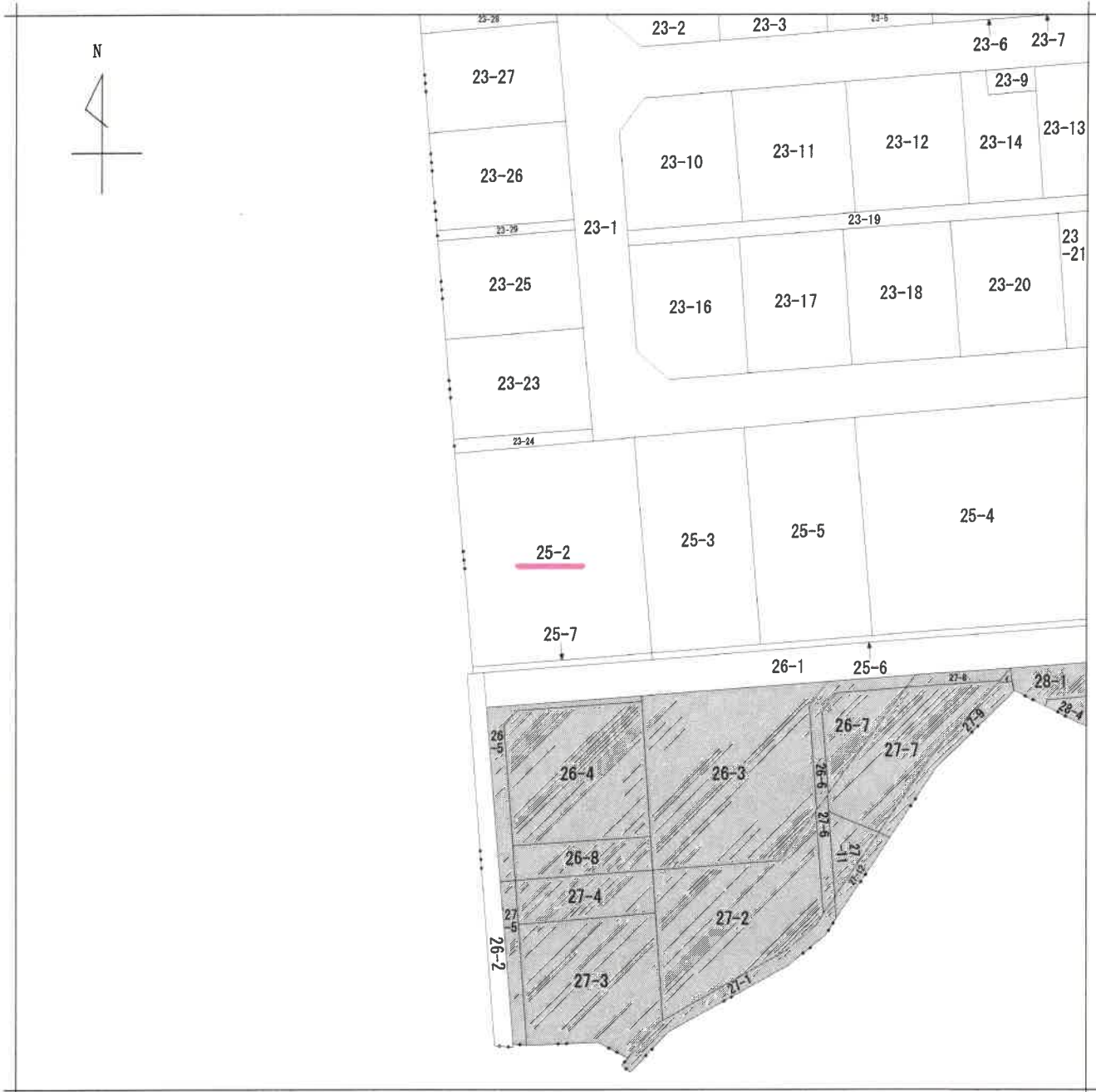
位置図





表示年月日：2025/11/19

27-10



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在 度会郡玉城町妙法寺字西浦					地 番	25番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項	

登記年月日：平成18年10月24日

312752

土地所在図
地積測量図

前25-2 後 新
地番 25-2, 25-7
土地の所在 慶会郡玉城町妙法寺字西堀



求積表

地番	25-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
18		105.611	95.040	21.953	2276.233883
19		106.011	116.032	20.434	2156.228774
11		131.515	115.474	-21.953	-2834.542795
04		131.091	94.479	-20.434	-2678.713494
合計					-1070.793632
合計面積					535.3968160 m ²

地番	25-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
18		105.611	95.040	-20.974	-2215.085114
01		104.811	98.088	21.010	2202.079110
10		106.211	116.050	20.974	2206.595514
19		106.011	116.032	-21.010	-2227.291110
合計					-33.601600
合計面積					16.8008000 m ²

総合面積	552.1976160 m ²
------	----------------------------

地番	面積
25-2	535.3968160 m ²
25-7	16.8008000 m ²

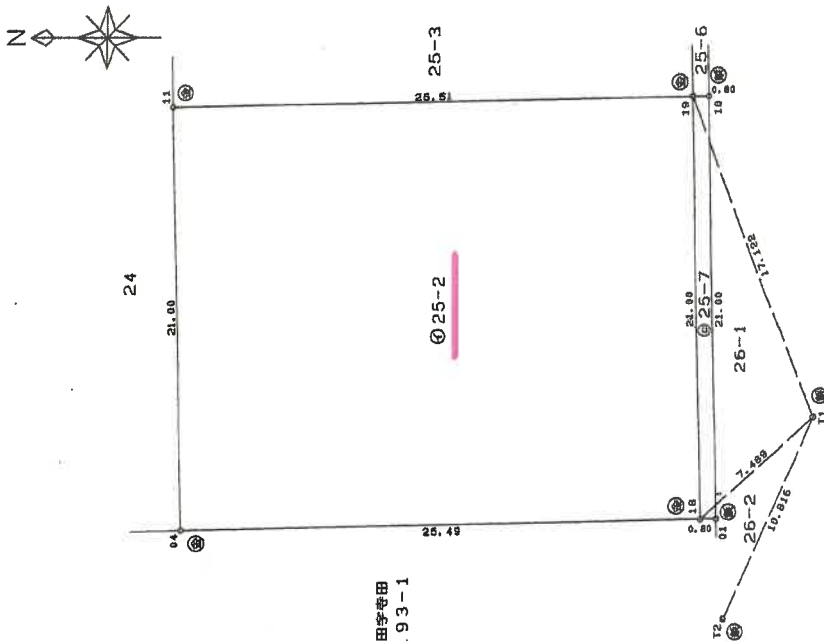
引張点	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T2	104.458	90.146



境界点	金	金	境界線の種類
25-2	25	25	境界線
25-7	25	25	境界線

(単位：m)

別記第二号 (第七十四条第三項関係)



佐田寺町
1193-1

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 /

作成者

(会 員 専 用)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：13-12

※A3判をA4判に縮小

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。
(津地方法務局伊勢支局管轄)
令和7年9月16日 津地方法務局

令和7年9月16日 津地方法務局

藥味品類如

※A3判をA4判に縮小

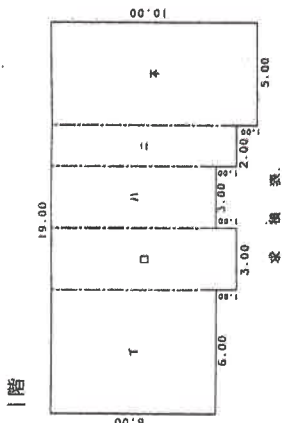
請求番号: 13-5

25番2

家屋番号

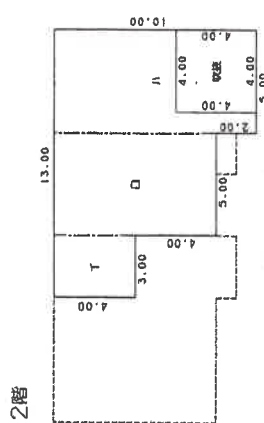
建物の所在

別記第二号 (第七十四条第二項関係)



	求 補 張
Y	6.00 × 8.00 = 48.0000
Q	3.00 × 9.00 = 27.0000
A	3.00 × 8.00 = 24.0000
二	2.00 × 9.00 = 18.0000
五	5.00 × 10.00 = 50.0000

合計	167.0000
床面積	167.00 m ²



	求 値
T	$3.00 \times 4.00 = 12.0000$
□	$5.00 \times 8.00 = 40.0000$
ハ	$5.00 \times 10.00 = 50.0000$
線	$4.00 \times 4.00 = 16.0000$

合 計	86.0000
床面積	86.00 m ²

(単位:m)

著作

縮尺 $1/250$

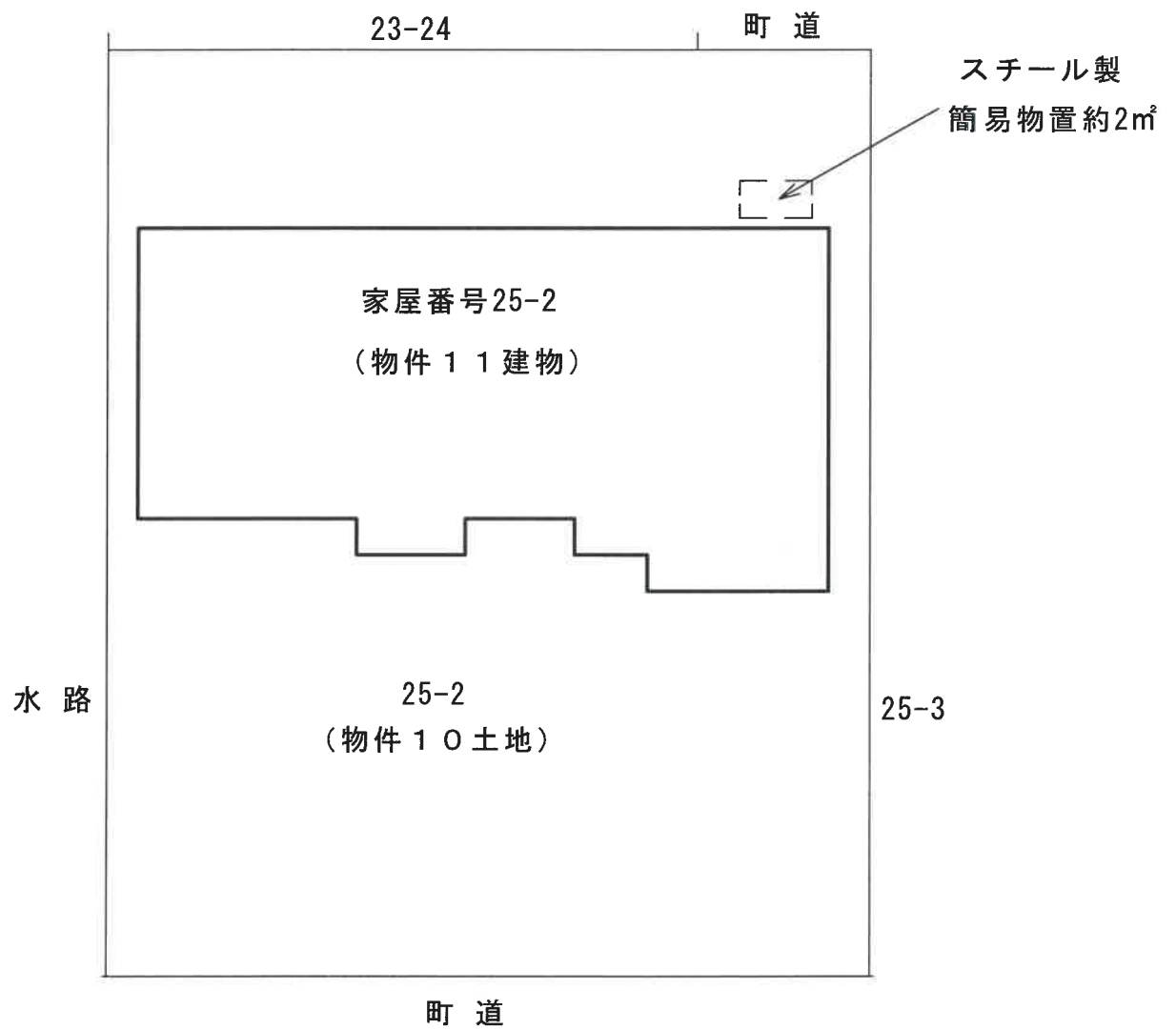
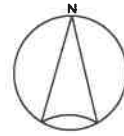
人
性
世

$$\frac{1}{500}$$

作成)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

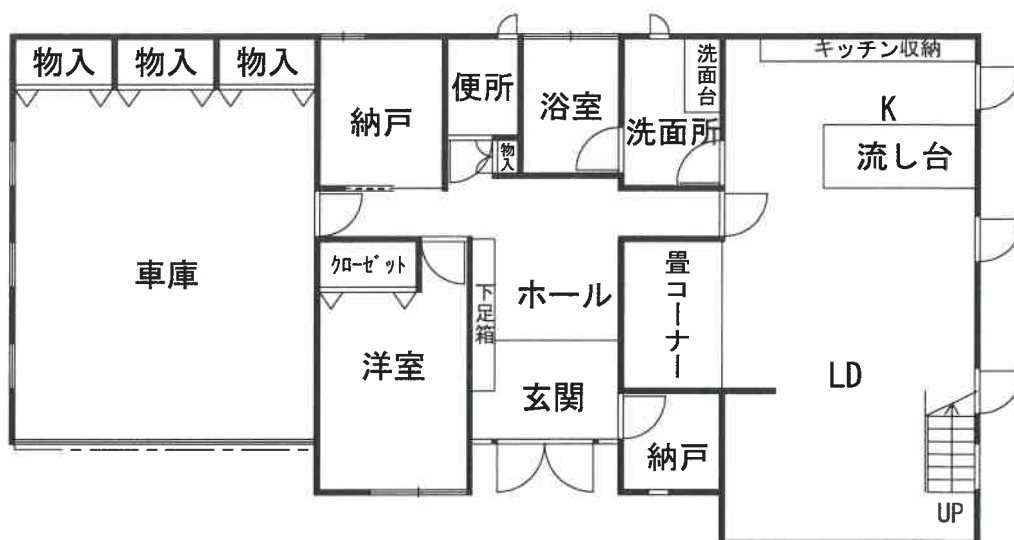
土地建物位置関係図



建物見取図



1 階



2 階

