

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 鳥羽市安楽島町字高山
地 番 1075番86
地 目 雑種地
地 積 4102平方メートル
(現況)
地 目 山林
- 3 所 在 鳥羽市安楽島町字高山
地 番 1075番87
地 目 雑種地
地 積 3859平方メートル
(現況)
地 目 山林

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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2, 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

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 鳥羽市安楽島町字高山
地 番 1075番86
地 目 雑種地
地 積 4102平方メートル

(現況)

地 目 山林

3 所 在 鳥羽市安楽島町字高山
地 番 1075番87
地 目 雑種地
地 積 3859平方メートル

(現況)

地 目 山林



令和 6年(ケ)第 25号

令和 7年 1月20日受理

令和 7年 3月 4日提出

現況調査報告書

(物件2・3)

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 | 鳥羽市安楽島町字高山 |
| | 地 | 番 | 1075番86 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4102平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鳥羽市安楽島町字高山 |
| | 地 | 番 | 1075番87 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3859平方メートル |



(1枚目)

執行官の意見

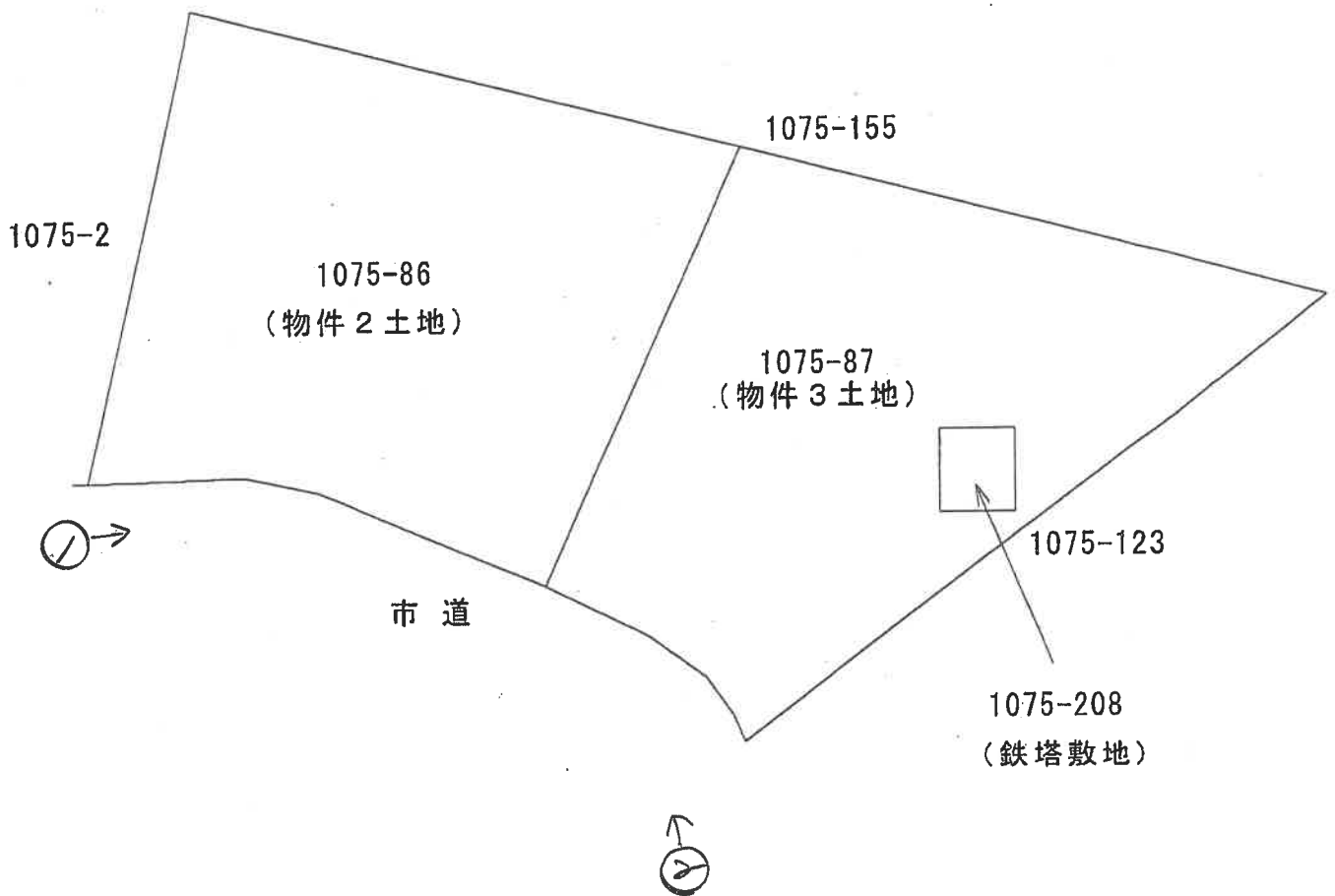
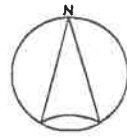
- 物件2・3は、一体として雑木の繁茂した山林の状態ですべての所有者が占有しているものと認められる。物件3の中に物件3から分筆された1075-208土地が存在し、電力会社の高圧線鉄塔が建てられ、架線されている。

(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1月28日(火) 15:20-15:30	鳥羽市役所税務課	現況地番図受交付
7年2月19日(水) 12:10-12:20	物件所在地	立ち入り調査 写真撮影
7年3月3日(月) 15:10-15:20	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
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)

見 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

①



物件2.3

②



(6 枚目)

令和6年(ケ)第25号 物件2・3	
令和7年2月12日	現地調査
令和7年2月21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 1,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 520,000 円
物件 3 (土地)	金 490,000 円

- 1 一括価格は、物件2・3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。

* * * 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
2	所在	鳥羽市安楽島町字高山	
	地番	1075番86	
	地目	雑種地	山林
	地積	4,102 m ²	
	所有者	株式会社陽いずる紅の宿勝浦観光ホテル	
3	所在	鳥羽市安楽島町字高山	
	地番	1075番87	
	地目	雑種地	山林
	地積	3,859 m ²	
	所有者	株式会社陽いずる紅の宿勝浦観光ホテル	
番号	特記事項		
—	本事件の目的物件のうち、物件2・3から離れたところに位置する物件1・4～7に関しては、本評価書では対象から除外する。		

* * * 以下余白 * * *

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2・3）

（土地及び立木）

位置・交通	近鉄志摩線「志摩赤崎」駅 北東方 約1.5km（直線） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	分譲地が山林のまま放置されている地域。周辺には比較的数量多くのリゾート関連施設が見られるが、宅地化の影響の程度は、それほど高くない。	
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
	森林法	地域森林計画対象民有林
	自然公園法	伊勢志摩国立公園普通地域
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・安楽島風致地区 ・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊；物件2土地のほぼ全域が指定範囲）
画地条件 （規模・形状等）	<ul style="list-style-type: none"> ・地積7,961㎡ ・間口約100m、奥行約60m ・ほぼ台形（ただし、物件3土地の中を鉄塔敷地（地番1075番208）が介在） ・高压線下地（物件3土地のうち167.23㎡の範囲。本件所有者と電力会社との間で、地役権設定契約が締結されているが、登記はされていない。） 	
自然的条件	標高	40～50m程度
	方位・傾斜	約15度のおおむね北向き傾斜
道路条件及び交通接近条件等	接面道路	南側 幅員約6m（種別；市道）、舗装あり ※行き止まり路である当該市道では、対象土地手前のところで車両止めが設置されているため、対象土地への車両での往来はできない。
	交通接近条件	最寄りの集落（安久志集会所）まで約1.6km。
土地の利用状況	対象土地内には雑木、雑草が繁茂している。	
立木	上記のとおり対象土地内に存するのは雑木であり、また保守管理の状態等に鑑みて、対象土地上の立木は市場価値が無いと判定した。	
特記事項	対象土地が存する「鳥羽小湧園緑の村」の管理会社によると、対象土地の買受人に対し、建物を建設するまでは年額34,968円（1筆あたり17,484円）の管理費を請求する、とのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格を下記の通り求めた。なお、前述のとおり立木の価値は無いものと判定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220	0.97	4,102	870,000
3	220	0.97	3,859	820,000
		合計	7,961	1,690,000

※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・・・・・・ 0.97

・画地条件（形状、高圧線下地）0.97

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

番号	更地価格 (円) <1エ> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
2	870,000	1.00	1.00	0.60	520,000
3	820,000	1.00	1.00	0.60	490,000
				合計	1,010,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：不要と判断した。

エ 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
- ・ 法14条地図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 略配置図
- ・ 適正取得証明書

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6mの市道に接面する林地（規模約8,000㎡）

(2) 取引事例に基づく比準価格

NO.	所 在				種 別	取 引 時 点
1	鳥羽市安楽島町 地内				林 地	令和5年1月
2	志摩市阿児町鷺方 地内				林 地	令和5年1月
NO.	取引価格 円/㎡ ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域 要因 オ	比準価格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ×オ
1	440	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{196}$	= 220
2	350	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{148}$	= 230
					比準価格 ※両事例を重視	= 220

エ 主たる標準化補正内訳・・・ NO.1、NO.2： 標準的

オ 主たる地域要因内訳・・・

NO.1： 196 （宅地化条件等格差を考慮）

NO.2： 148 （宅地化条件等格差を考慮）

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

規準とすることができる地価公示地点や地価調査地点はない。

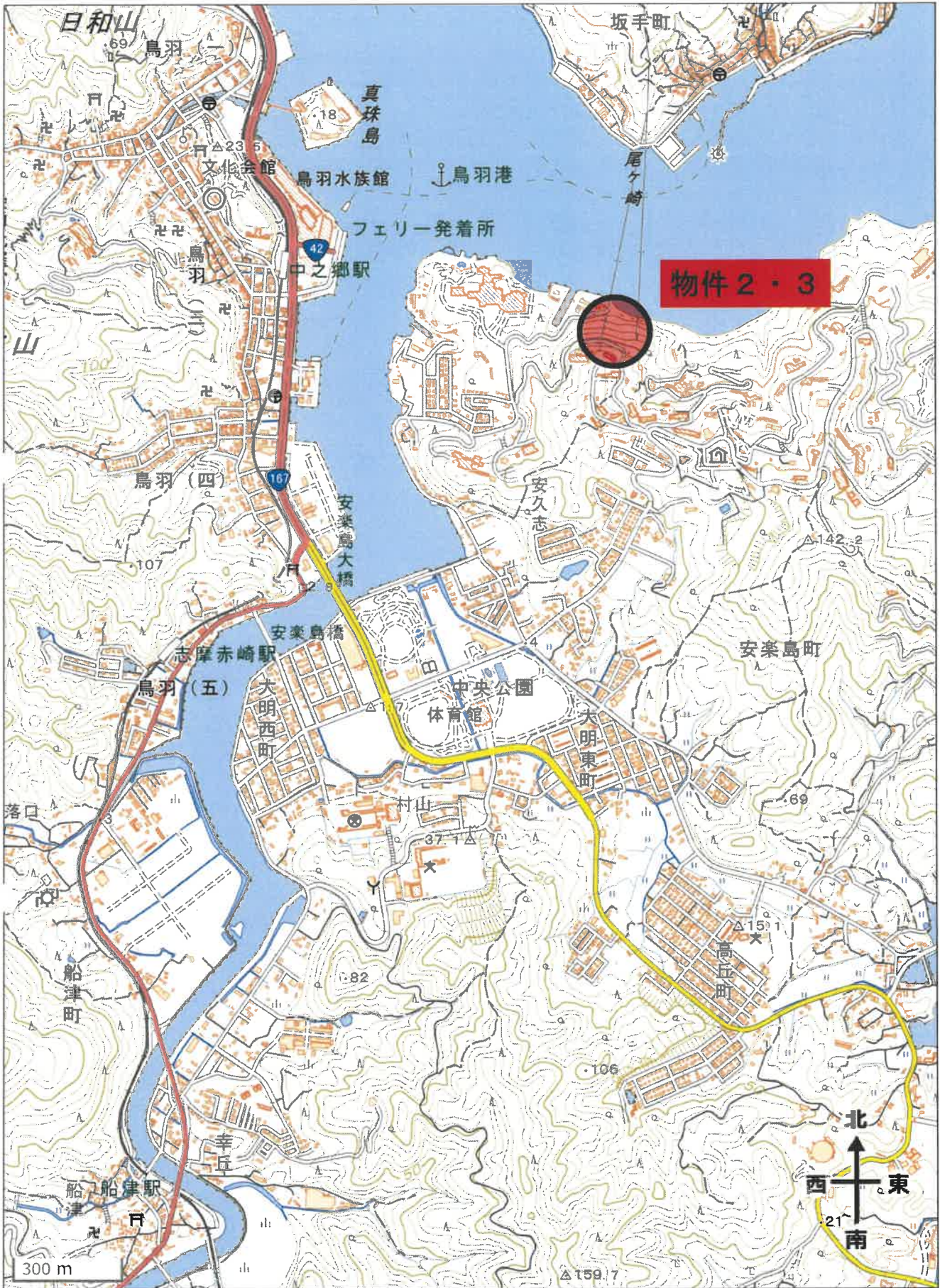
(4) 標準価格の決定

標準画地の価格は、(2)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、220 円/㎡と決定した

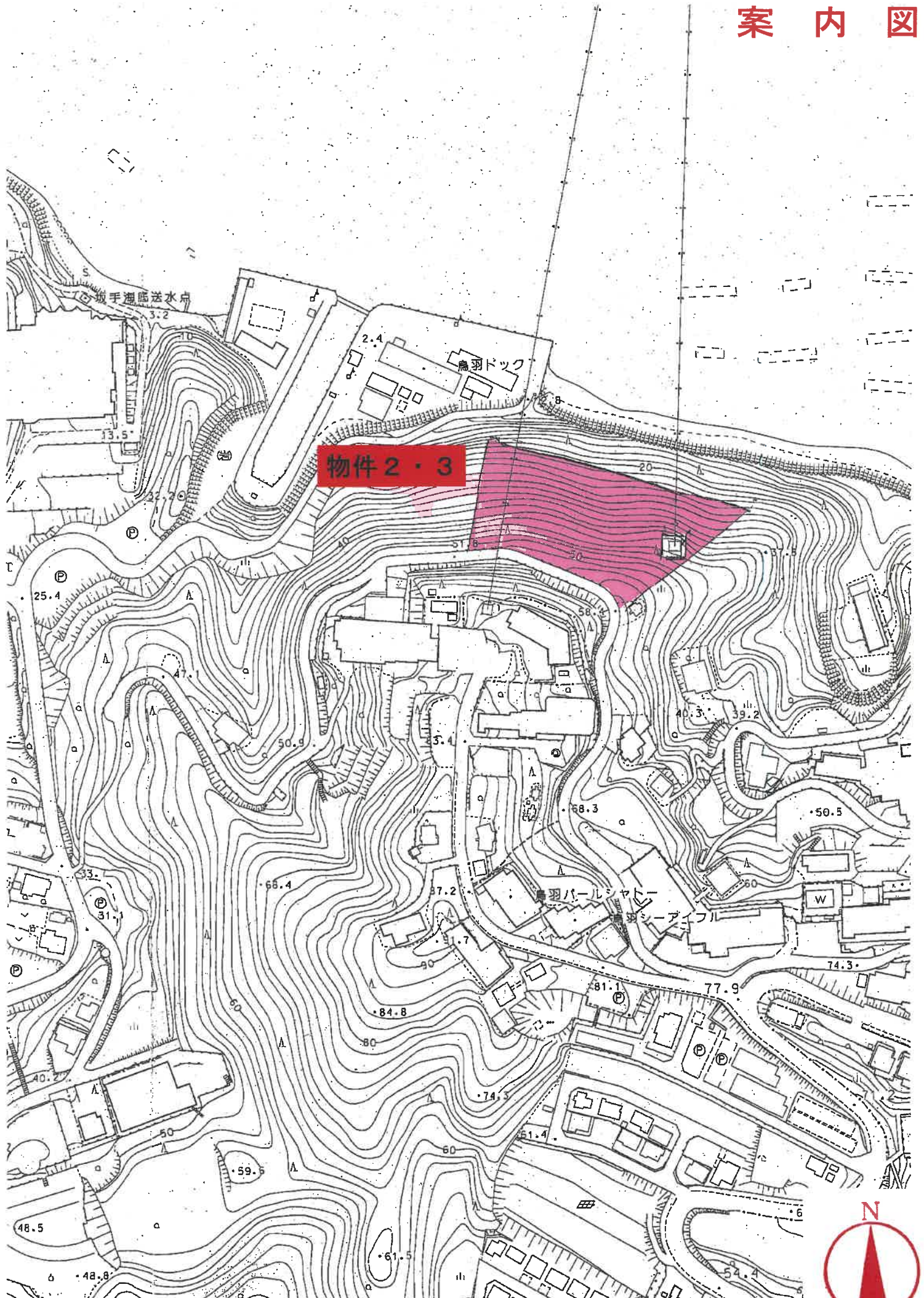
○ 標準価格： **220 円/㎡**

附 属 资 料

位置図



案内図



物件2・3

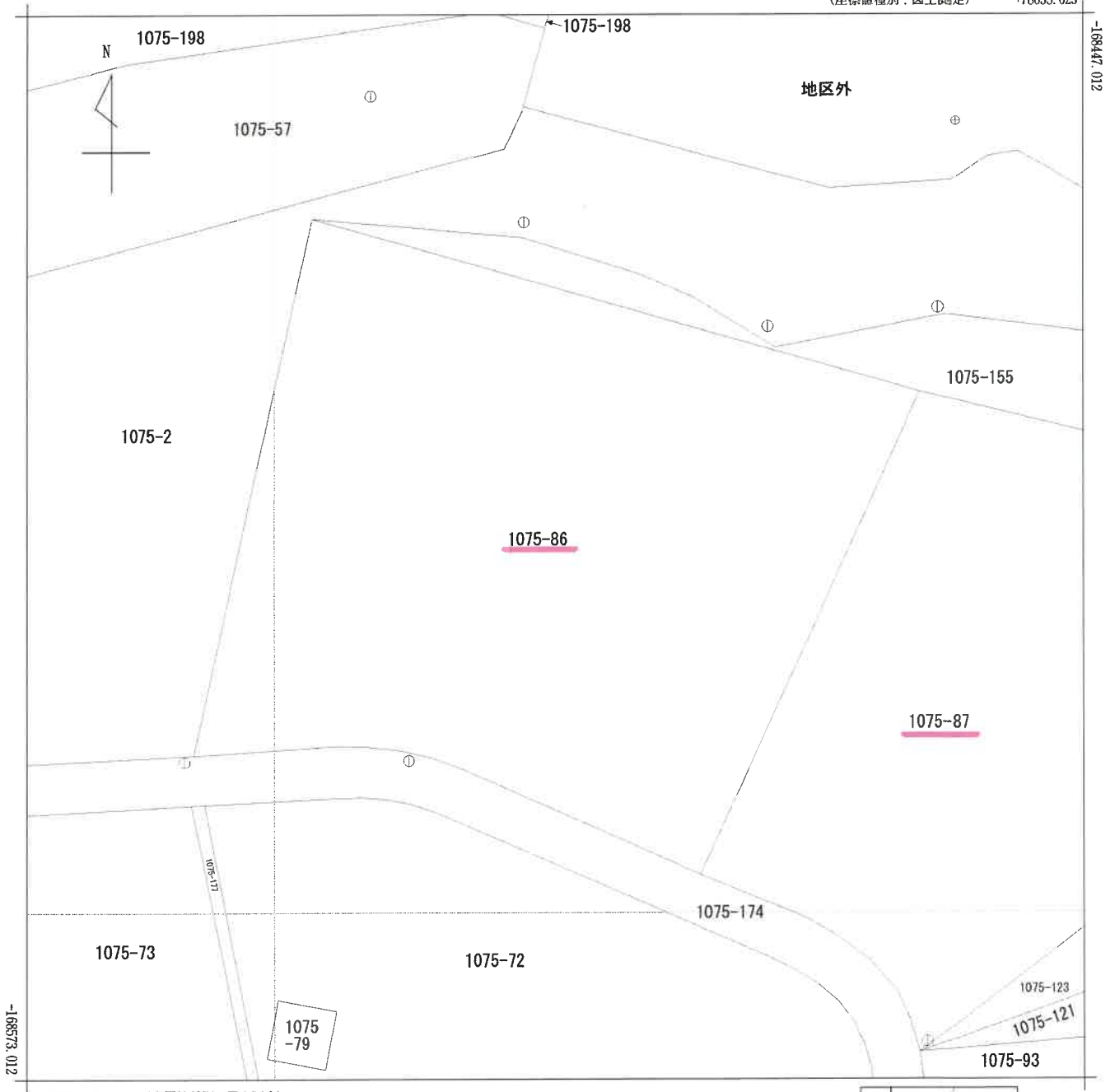


法14条地図

表示年月日：2025/02/19

(座標値種別：図上測定)

+78633.023



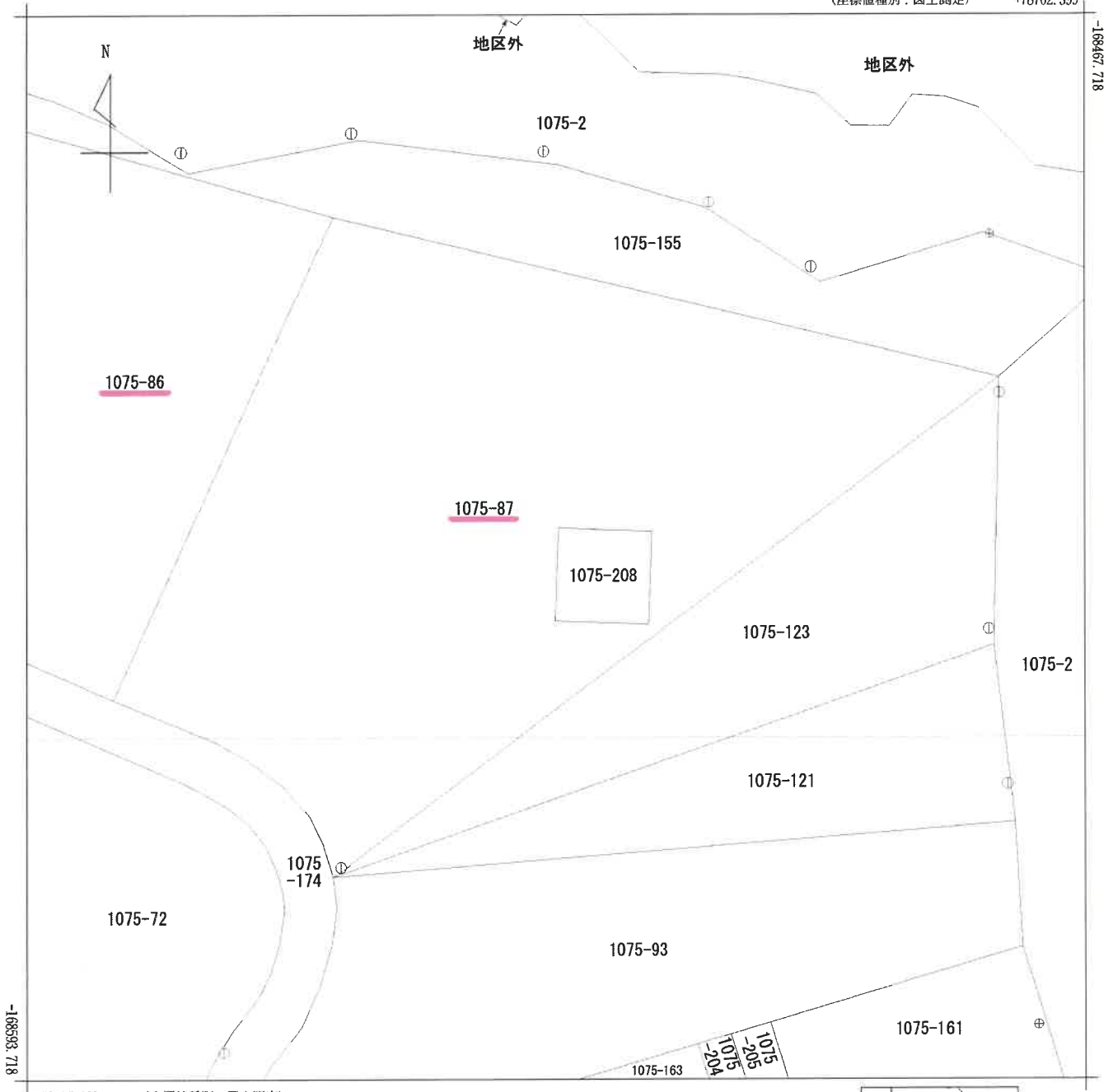
地番区域見出
安楽島町

請求部	所在	鳥羽市安楽島町字高山				地番	1075番86			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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		

法14条地図

表示年月日：2025/02/19

(座標値種別：図上測定) +78702.399



+78577.399 (座標値種別：図上測定)

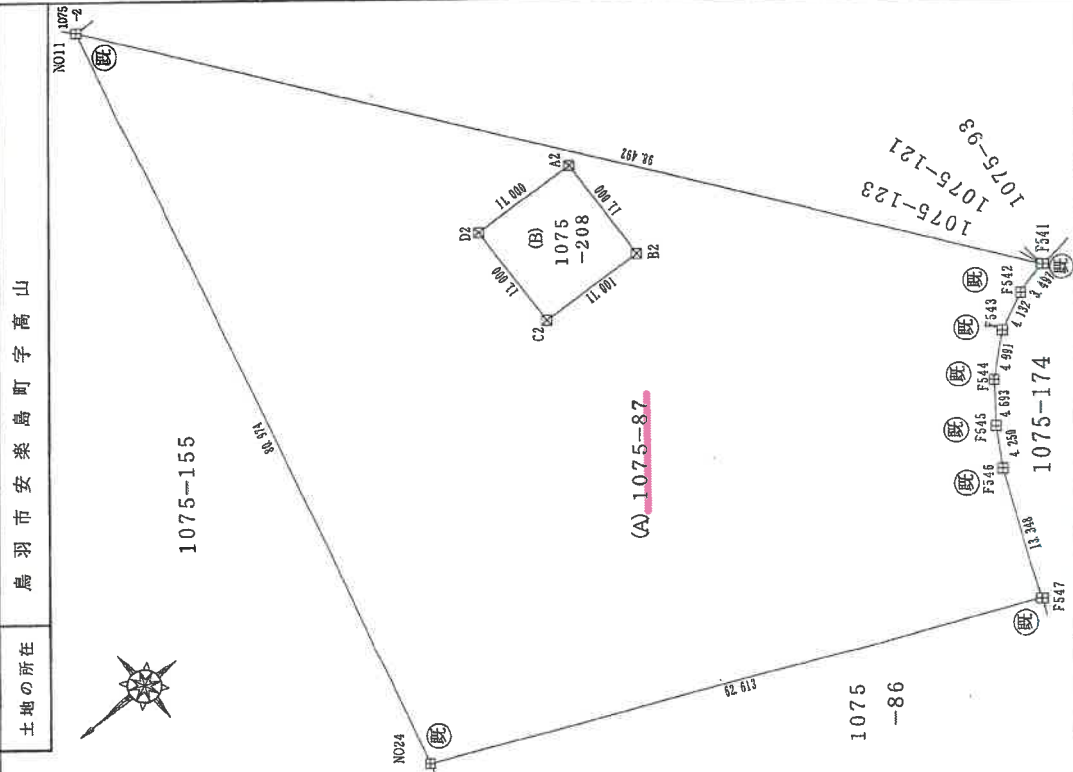
地番区域見出
安楽島町

請求部分	所在	鳥羽市安楽島町字高山				地番	1075番87			
出力縮尺	1/500	精度区分	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		

※A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 1075-87, 1075-208
土地の所在 鳥羽市安楽島町字高山



座標求積表 (旧測地系)

地番	(A) 1075-87				辺長
	X	Y	X-X	Y (X-X)	
NO11	-168857.398	78954.885	-78.075	-616440.2646375	98.492
F541	-168916.472	78876.076	-55.719	-439489.078644	3.497
F542	-168913.117	78875.089	7.122	561748.383858	4.132
F543	-168909.350	78873.391	7.520	598127.900320	4.991
F544	-168905.597	78870.101	6.578	518807.824378	4.693
F545	-168902.772	78866.353	4.980	392754.437940	4.250
F546	-168900.617	78862.690	7.320	577274.890800	13.348
F547	-168895.452	78850.382	14.412	1136391.705384	52.915
B2	-168886.205	78902.483	8.833	696945.632339	11.000
A2	-168886.619	78913.475	10.578	834746.738550	11.000
B2	-168875.627	78913.889	11.407	900170.731823	11.000
C2	-168875.212	78902.897	-10.578	-834634.844466	11.001
B2	-168866.205	78902.483	-20.240	-1596986.255920	52.915
F547	-168895.452	78850.382	47.808	3769673.062656	62.613
NO24	-168838.397	78876.172	38.054	3001553.849288	80.974
倍面積				3859.4840345	
地積				3859	m ²

地番	(B) 1075-208				辺長
	X	Y	X-X	Y (X-X)	
A2	-168886.619	78913.475	-10.578	-834746.738550	11.000
B2	-168886.205	78902.483	11.407	900040.623581	11.001
C2	-168875.212	78902.897	10.578	834634.844466	11.000
D2	-168875.627	78913.889	-11.407	-900170.731823	11.000
倍面積				-242.002326	
地積				121.001163	m ²

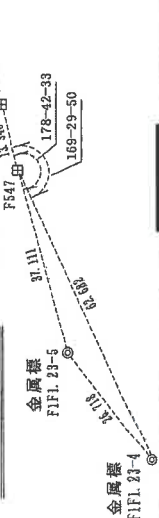
(A) + (B) 1075-87 合計面積 3980.4851975 m²
地積 3980

境界点	境界線の種類
(A)	石
(B)	金
(C)	コンクリート杭
(D)	名成御旗
(E)	金
(F)	新
(G)	新
(H)	新

引照点成果表 (旧測地系)

測点	X	Y
金属標 FIFL 23-4	-168882.139	78789.130
金属標 FIFL 23-5	-168881.866	78815.847

引照点概略図



申請人 [Redacted]
縮尺 1/500

作成者 [Redacted] (平成 22 年 7 月 16 日作成)
旧測地系 (第VI版測系)
平成 22 年 7 月 2 日測量

登記年月日: 平成22年11月12日

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。

(津地方務局伊勢立倉簿籍)

令和 6 年 10 月 21 日

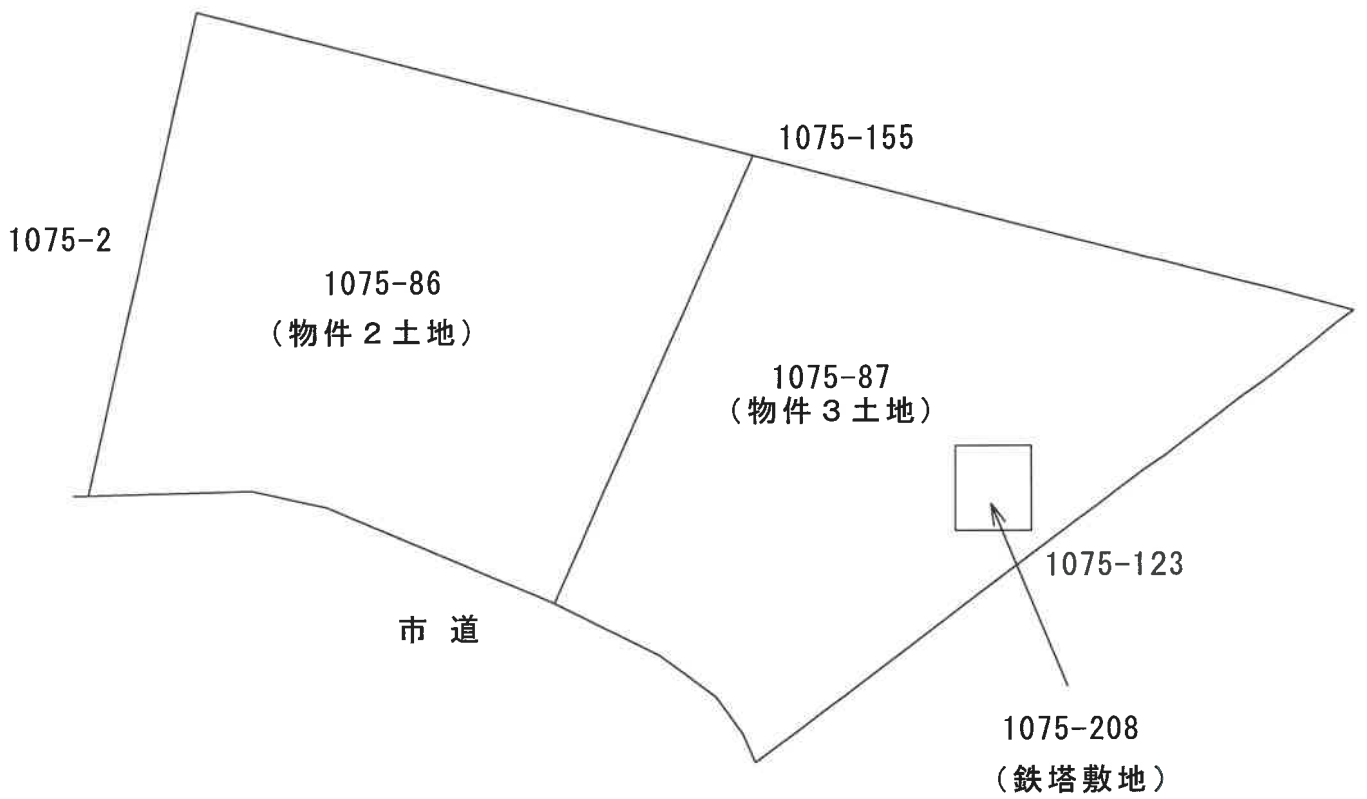
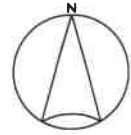
東京法務局 提出 事務所

登記官

地図整理番号: M49711

※A3判をA4判に縮小

略配置図



適正取得証明書

閲覧データを取得した会員

様

この証明書は、上記会員が業務の遂行にあたり利用した閲覧データ（個人データ）について、個人情報保護法に定める個人データの共同利用者として、適正に取得した事を証する（※）ものであり、当連合会の規程によって、成果物等に添付することを定められたものであります。個人情報保護法における公表事項等については、当連合会ホームページまたは受任者にお尋ねください。

なお、閲覧データは個人情報保護法における個人データであり、個人情報保護法を遵守するために依頼者を含む第三者への開示・譲渡・公開は行っておりませんのでご了承ください。

※取得時点において共同利用者であることを証するものです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

- ① 案件を特定する番号・業務名
令和6年（ケ）第25号
- ② 利用目的
価格等調査ではない(価格等調査ガイドラインの適用範囲ではない)
- ③ 業務提携
無
- ④ この案件等において利用した情報の管理
24-000001438 24-000001439

以下余白