

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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 010, 000 4, 808, 000	一括	1, 202, 000	81, 534	18, 604
1	1, 090, 000				
2	4, 920, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊勢市御薮町小林字屋敷跡 |
| | 地 番 | 1 4 1 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 1 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市御薮町小林字屋敷跡 1 4 1 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9. 0 0平方メートル
2階 6 0. 0 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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

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 | 伊勢市御菌町小林字屋敷跡 |
| | 地 番 | 1417番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市御菌町小林字屋敷跡1417番地5 |
| | 家屋 番号 | 1417番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.00平方メートル
2階 60.00平方メートル |



令和 7年(ケ)第 17号

令和 7年12月22日受理

令和 8年 2月10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 | 伊勢市御薗町小林字屋敷跡 |
| | 地 番 | 1 4 1 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市御薗町小林字屋敷跡 1 4 1 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 0 0 平方メートル
2 階 6 0. 0 0 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
B（所有者の元妻）	私は、物件１・２を所有しているＡの元妻です。 本件物件は、基本的にはＡが一人で住んでいるものです。 昨年１１月に離婚して私は実家に戻りましたが、子供の学校のこと等があり、引越が完全に住んでおらず、時々出入りをしている状態です。 物件２の屋根にソーラーパネルがありますが、現在は売電はしておらず、自家用として使用しており、物件２はオール電化住宅となっております。 物件２内で小型犬を飼っており、最終的には私が連れていく予定です。

執行官の意見
■物件１は物件２の敷地となっている。 物件２は、所有者Ａが住居として使用して占有しているものと認められる。 物件２の屋根にソーラーパネルが存在し、自家用として使用しており、オール電化住宅となっている。 物件２内で小型犬をが飼育されており、内壁に汚損が認められる。

（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12月22日(月) 12:00-12:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
8年1月14日(水) 13:00-13:10	物件所在地	Bに面談
8年1月28日(水) 10:00-10:30	物件所在地	B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 () : - :		

(特記事項)

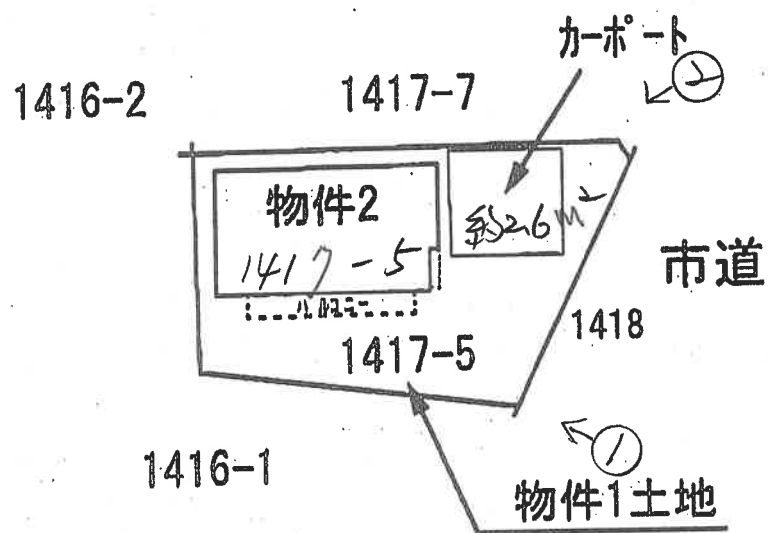
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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)

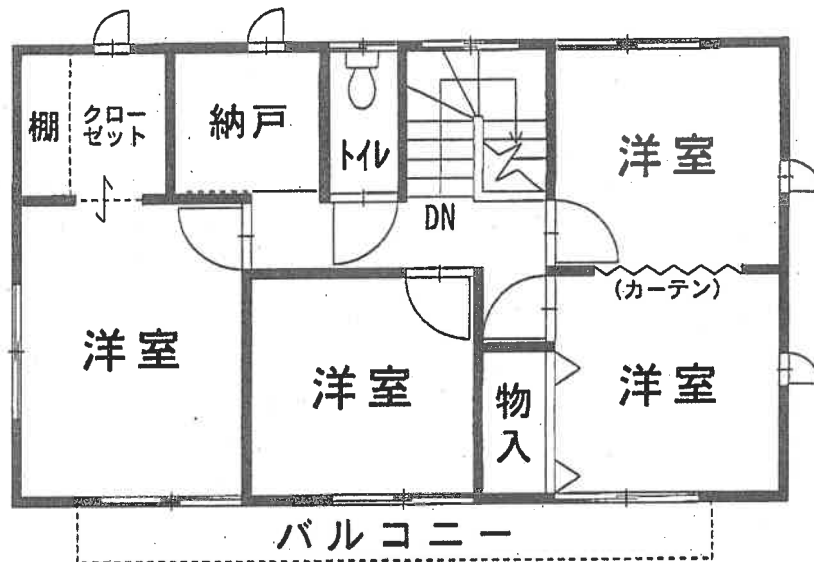
土地建物位置関係図



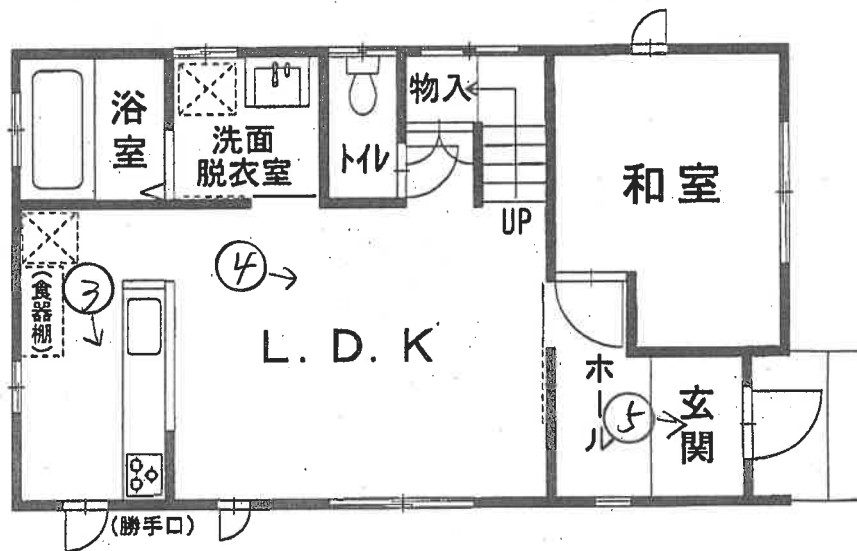
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

問 取 図



2 階



1 階

←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



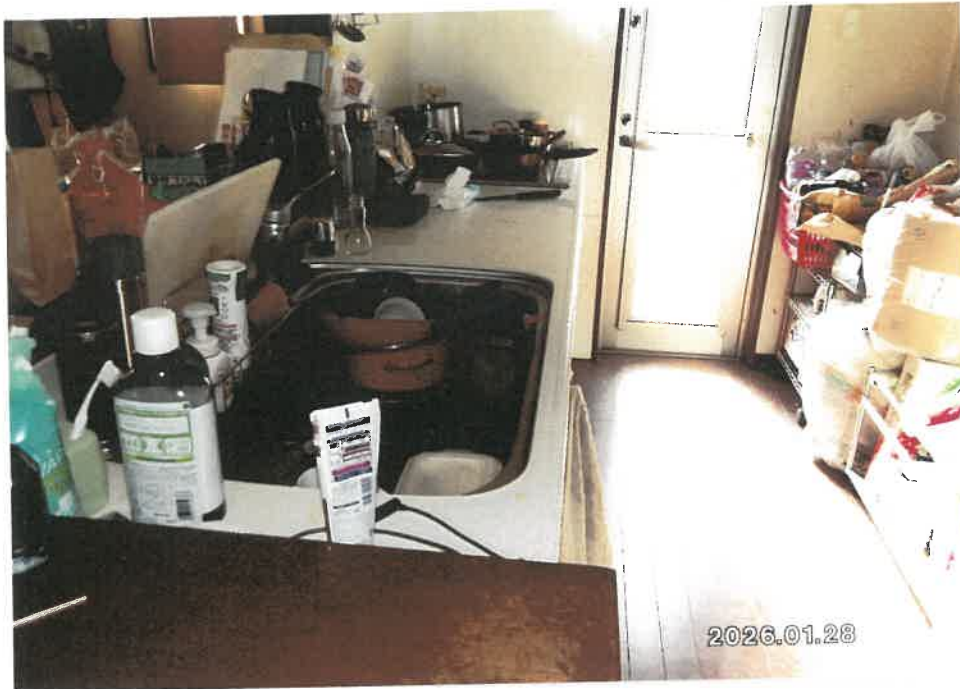
物件1

物件2

②



(7 枚目)



③
物件2
内部

2026.01.28



④
同上

2026.01.28



⑤
同上

2026.01.28

(8 枚目)

令和7年（ケ）第17号	
令和8年1月28日	現地調査
令和8年2月2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

酌 井 美 江 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,090,000円
物件2（建物）	金 4,920,000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。

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。

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。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	伊勢市御薮町小林字屋敷跡	
	地 番	1 4 1 7 番 5	
	地 目	宅地	
	地 積	2 0 1. 1 2 m ²	
2	所 在	伊勢市御薮町小林字屋敷跡 1 4 1 7 番地 5	
	家屋番号	1 4 1 7 番 5	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1 階 5 9. 0 0 m² 2 階 6 0. 0 0 m² 延べ 1 1 9. 0 0 m²	
物件 番号	特 記 事 項		
1	・カーポートあり（但し、屋根の一部が破損している。）		

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	・近鉄山田線「小俣」駅，北東方，直線距離約3.3km ・近鉄山田線「宮町」駅，北東方，直線距離約3.3km （附属資料「位置図 1/20,000」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか農地も見られる宮川河口沿いの住宅地域である。	
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，非線引区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条第1項の指定区域
	そ の 他 の 規 制	特定用途制限地域：第二種田園・集落地区
画 地 条 件	・地積201.12㎡ ・間口約12.7m，奥行約14.5～20m，形状はやや台形 ・中間画地，概ね平坦地	
接 面 道 路	・東側，幅員約4～4.5m市道，舗装有，ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・カーポートあり。（屋根の一部が破損している。約26㎡，工作物） ・敷地の南東端に電柱あり。	
供 給 処 理 施 設 （注）	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	・敷地の一部が埋蔵文化財包蔵地（小林遺跡）に含まれるものと思われる。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが汚染の有無は不明である。	

（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」：上記以外。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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23年1月27日 新築
	経 過 年 数	16年
	経済的残存耐用年数	9年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス，合板等
	天 井	ビニールクロス，目透かし天井等
	床	フローリング，畳，クッションフロア等
	設 備	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	屋根に太陽光パネルあり，オール電化住宅。
床 面 積 (現 況)	1 階	59.00m ²
	2 階	60.00m ²
	延 べ	119.00m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理状態	やや劣る ※室内で犬を飼育しており，内壁等に汚損が見られる。	
建物利用状況	第三者の占有はない。（詳細は現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・室内で犬の飼育あり。 ・検査済証の交付あり。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。	

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。

物件 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) オ＝ア×イ×ウ×エ
1	15,400	0.98	201.12	1.00	3,030,000

※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・・・・・・ 0.98 画地条件：形状 0.98

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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。

物件 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) エ＝ア×イ×ウ
2	190,000	119.00	0.31	7,000,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{9 \text{ <注1>}}{(16 + 9) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.20) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.31$$

※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

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) ウ＝ア×イ
1	3,030,000	0.40	法定地上権	1,210,000

※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

物件 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	3,030,000	-1,210,000		1.00	0.60	1,090,000
2	7,000,000	+1,210,000	1.00	1.00	0.60	4,920,000
一 括 価 格 (合計)						6,010,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・不要

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（評価人作成，1/20,000，1/1,500）
- ・ 地図に準ずる図面（法務局備付）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約4mの舗装市道沿い，規模約200m²の整形地

(2) 地価調査：伊勢－12

所 在：伊勢市御薗町小林字屋敷跡401番3

価 格：15,600 円/m²

位 置：近鉄山田線「宮町」駅の北東方，道路距離約3.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：273m²

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北西側，幅員4m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内，非線引区域，用途指定なし

(指定建蔽率60%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地等が見られる既成の住宅地域

(3) 地価調査を規準とした価格

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7月1日	15,600	$\times \frac{99.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	= 15,400

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (概ね標準的)

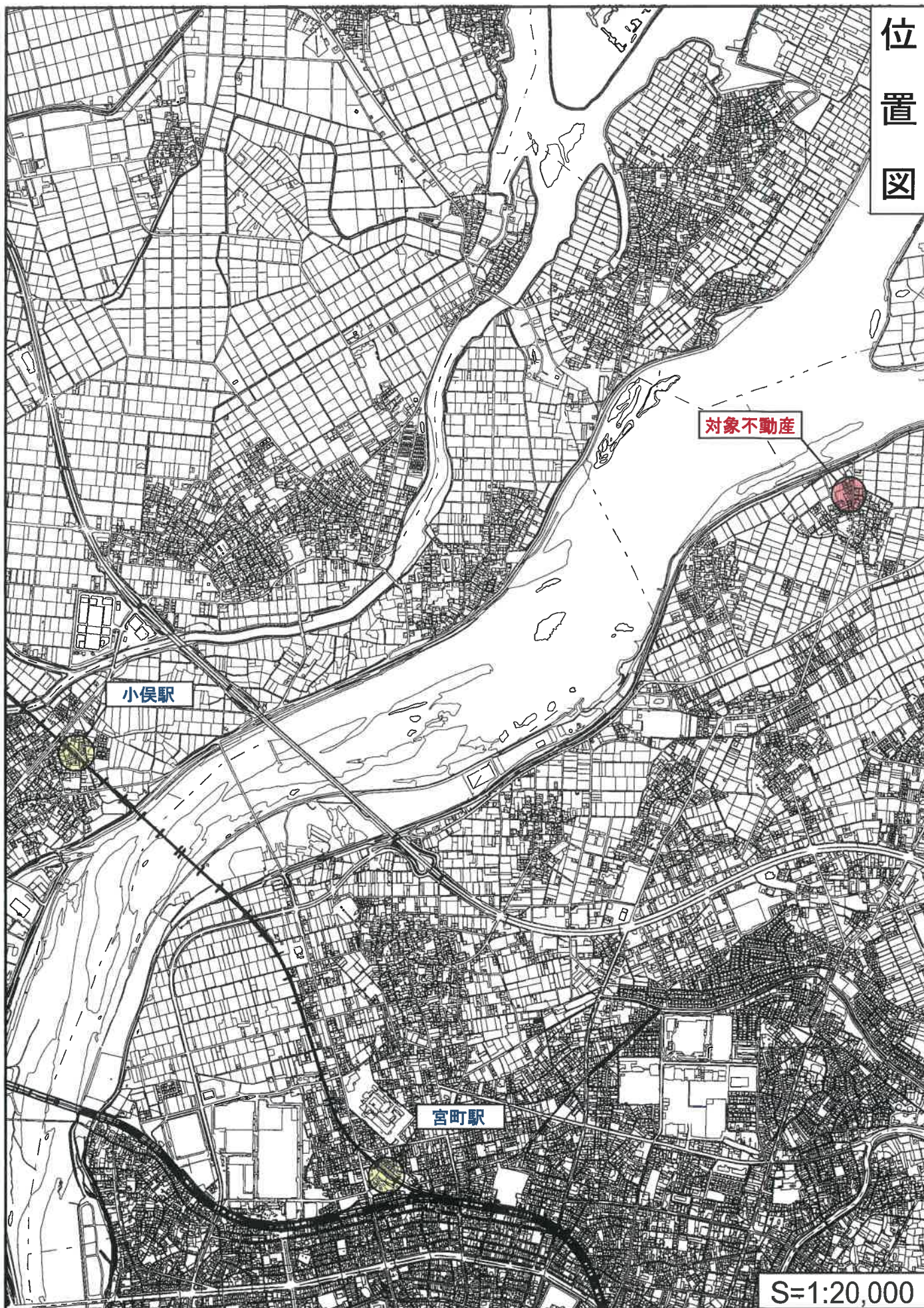
エ 主たる地域要因内訳・・・・100 (ほぼ同等)

(4) 標準価格の決定

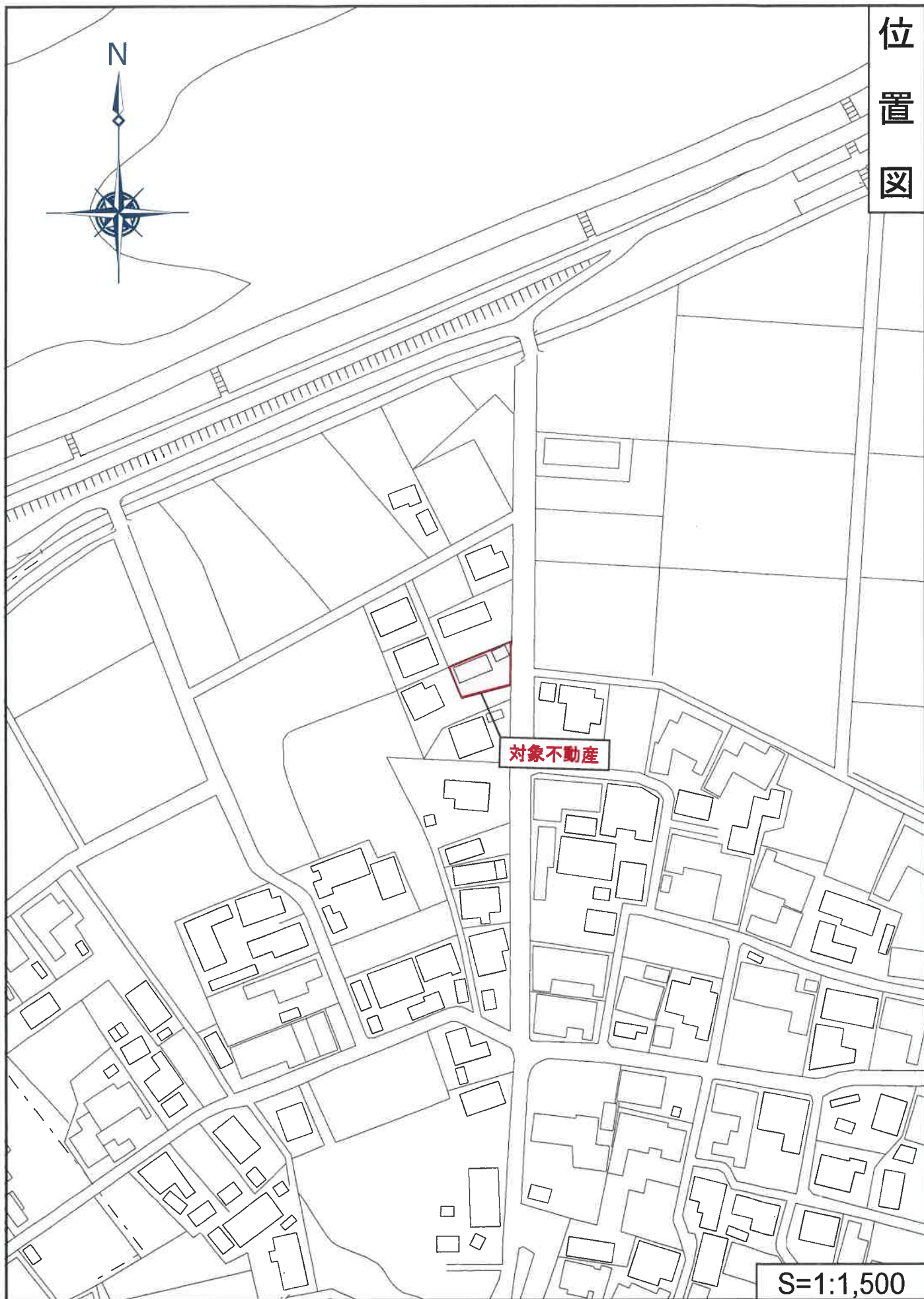
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，15,400 円/m²と決定した。

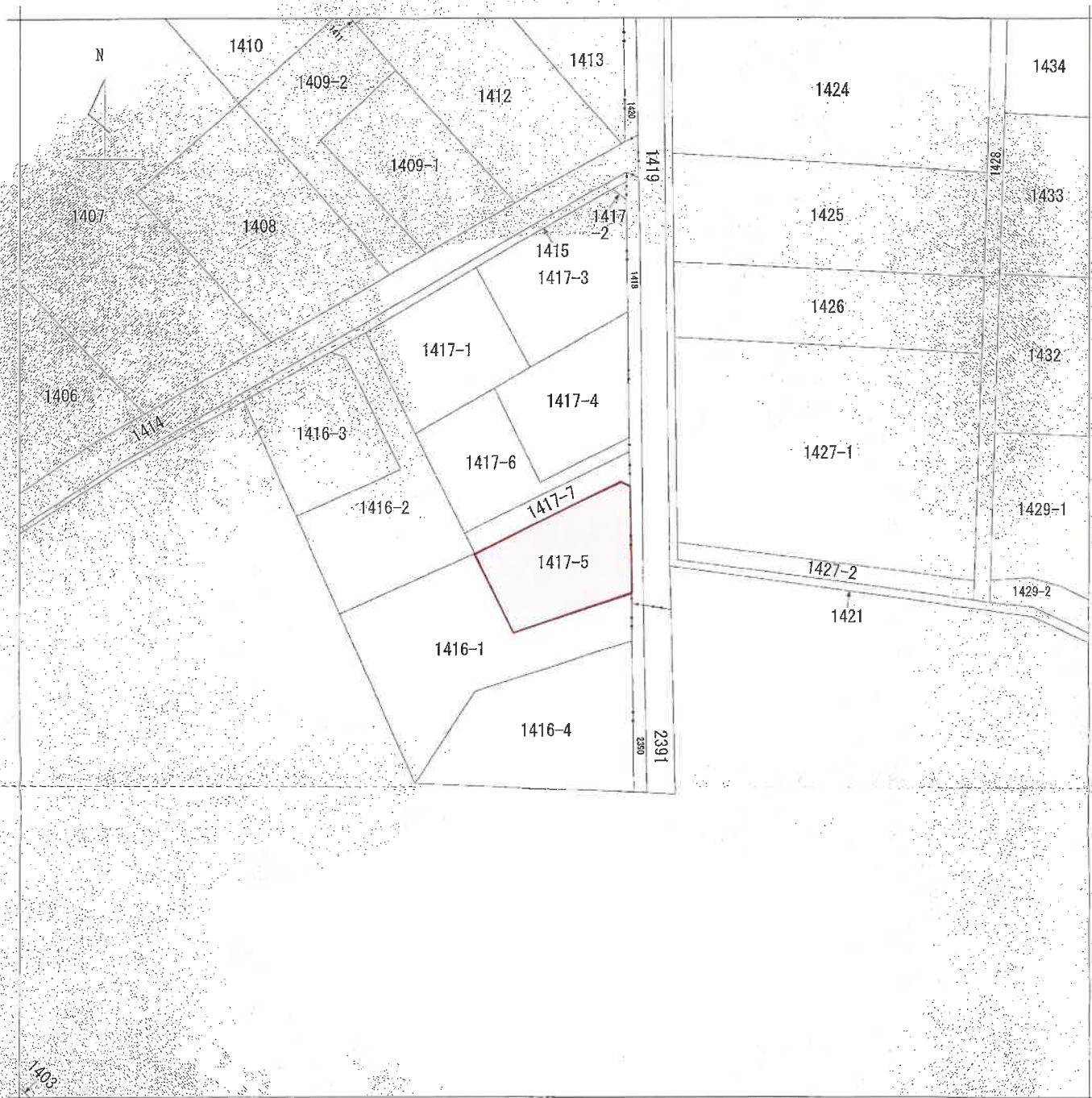
○ 標準価格 **15,400 円/m²**

位置図

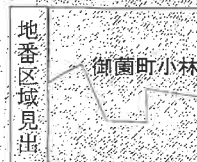


位置図





(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	伊勢市御園町小林字屋敷跡				地 番	1417番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 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	昭和55年6月2日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年11月4日
津地方法務局伊勢支局
登記官

登記年月日：平成28年2月1日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年11月4日 津地方支務局伊勢支局 登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号 1417番5

建物の所在 伊勢市御通町小林子屋敷跡1417番地5



求積表

0.50	x	4.00	=	2.0000
9.50	x	6.00	=	57.0000
計				59.0000

床面積 59.00 m²

求積表

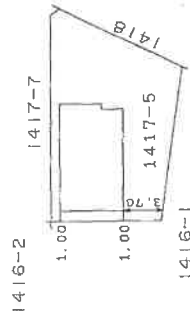
10.00	x	6.00	=	60.0000
-------	---	------	---	---------

床面積 60.00 m²

一階



二階



作成者

縮尺 1/250

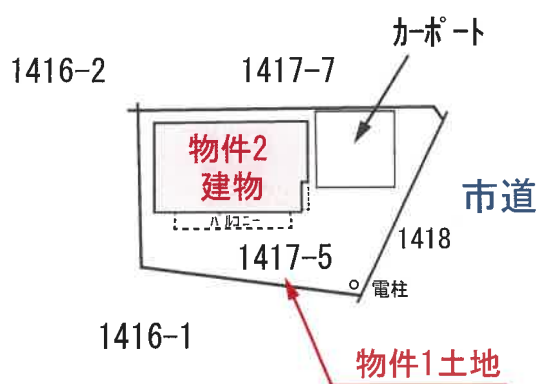
申請人

縮尺 1/500

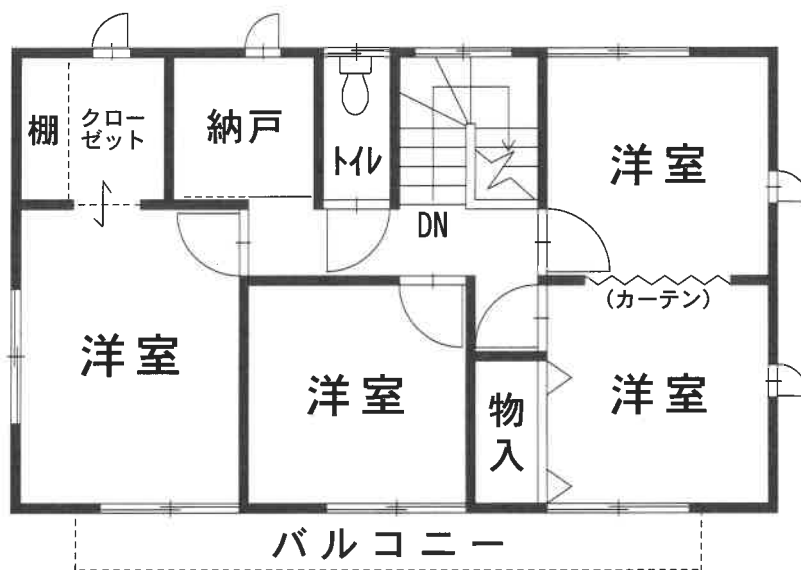
(三重県土地家屋調査士会印紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図



建物間取図



2 階



1 階