

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢市勢田町字滝ヶ谷 |
| | 地 番 | 6 5 6 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 9 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市勢田町字滝ヶ谷 6 5 . 6 番地 1 3 4 |
| | 家屋 番号 | 6 5 6 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 9 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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 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

なし

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 | 伊勢市勢田町字滝ヶ谷 |
| | 地 番 | 6 5 6 番 1 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 9 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市勢田町字滝ヶ谷 6 5 6 番地 1 3 4 |
| | 家屋 番号 | 6 5 6 番 1 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 9 . 4 4 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 5号
令和 8年 4月24日受理
令和 8年 5月27日提出

現況調査報告書

津地方裁判所 伊勢支部

執行官 四十洲一哉

(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 伊勢市勢田町字滝ヶ谷
地 番 6 5 6 番 1 3 4
地 目 宅地
地 積 5 0 9 . 4 8 平方メートル

2 所 在 伊勢市勢田町字滝ヶ谷 6 5 6 番地 1 3 4
家屋 番号 6 5 6 番 1 3 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 2 0 9 . 4 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	なし		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を介護支援サービス事業所（空き事業所）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況から、所有者が介護支援サービス事業所（空き事業所）として占有しているものと認定した。

3 物件2の建物内は、各部屋に所有者が事業のため使用していたと思われる複合機、パソコン、事業に係る書類（利用者管理ファイル等）が残置されていた。特に、廊下の各所には、ビニール袋等に詰められた書類が大量に放置されている状態であった。また、通所介護サービス利用者が使用していたと思われる介護用品やソファ等も多数残置されていた。このように、同建物内については、所有者が以前は事業に使用し、占有していた様子が窺えるも、現状、空き事業所の状態にあるものと思われた。

また、同建物へ複数回訪れた際も、常時雨戸の全てが閉められたまま状態であり、本件立入調査時の建物内の状況も勘案すると、所有者以外の第三者が占有している徴表は感じられなかった。

同建物の外に設置されていた郵便受けには、複数の所有者宛の郵便物が存在した。

伊勢市上下水道部へ照会したところ、所有者名義での供給契約は令和7年10月28日付けで終了しており、現在も閉栓中との回答であった。

なお、法人登記事項証明書に記載のある所有者の代表者理事Aの住所宛に占有関係照会書を郵送したが、本報告書提出時までに回答は無かった。

4 物件2の建物内については、全体的に経年劣化等による壁等の傷み及び汚れが見受けられ、特に、事業所としての運営の際、介護用器具等の接触によって発生したと思われる砂壁のスレ傷跡が廊下部分を中心に多数見受けられた。また、一部の砂壁に穴及びひび割れで損傷している部分が存在した。また、玄関口天井の雨漏りによるとと思われる雨ジミ跡、脱衣所天井付近のカビ及び汚れ等も見受けられた。

同建物外については、軒裏部分の板張りが一部剥がれている箇所が見受けられた。

5 物件1の土地と隣接地との境界については、同土地において法務局備付けの地積測量図は存在するも、同図には境界標の記載は無いものである。もともと、本件調査時、同土地の南東側にコンクリート杭が存在することが確認できた。同杭については、法務局備付け図面及び現地の物理的状況から、同土地及び隣接地（656-117、656-126）の境界を示すために設置されている可能性があるものと考えられる。

このような境界標等の存在及び現地の物理的状況から、北側は側溝が、東側はコンクリートブロック及び樹木の植込みが、南側はコンクリート擁壁の法面下方部が、西側は隣接地（656-148）所有者が設けたと見受けられるブロック塀外側が隣接地との境界である可能性が考えられる。

6 物件1の土地については、同土地の北西側（約25㎡）及び北側（約11㎡）にカーポートが設けられている。同土地の北側の玄関アプローチに和風門戸（約6㎡）が設けられている。同土地の東側に底状物干し（約12㎡）が設けられている。これらの工作物については、同土地への定着性が認められるため、同土地の付合物と認定した。

同土地については、庭石及び石灯籠が庭園等の装飾物として複数個設置されている。同庭石等については、同土地への定着性が認められないため、目的外動産と認定した。

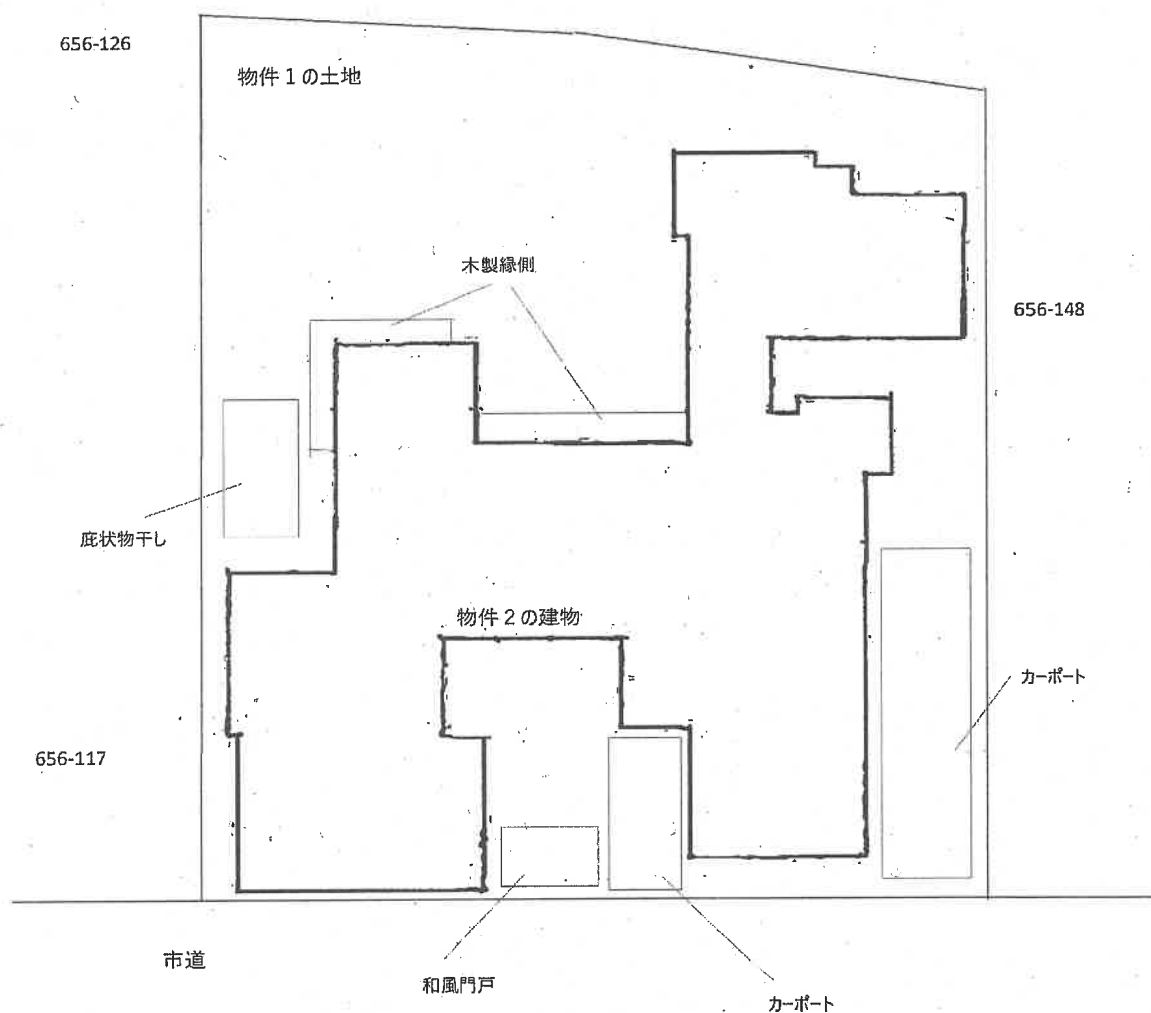
7 物件2の建物については、同建物の南西側角の洋室に屋根裏物置（約12㎡）が設けられている。同建物の1階リビングの室外に木製縁側（約6㎡）及び木製縁側（約4㎡）設けられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月 24日 (金) 14:00 - 14:10	津地方法務局伊勢支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 4月 24日 (金) 14:15 - 14:25	伊勢市役所	伊勢市へ建物平面図等交付申請
8年 4月 24日 (金) 15:30 - 15:45	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 5月 26日 (火) 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
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 8年 5月26日 目的物件は不在で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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

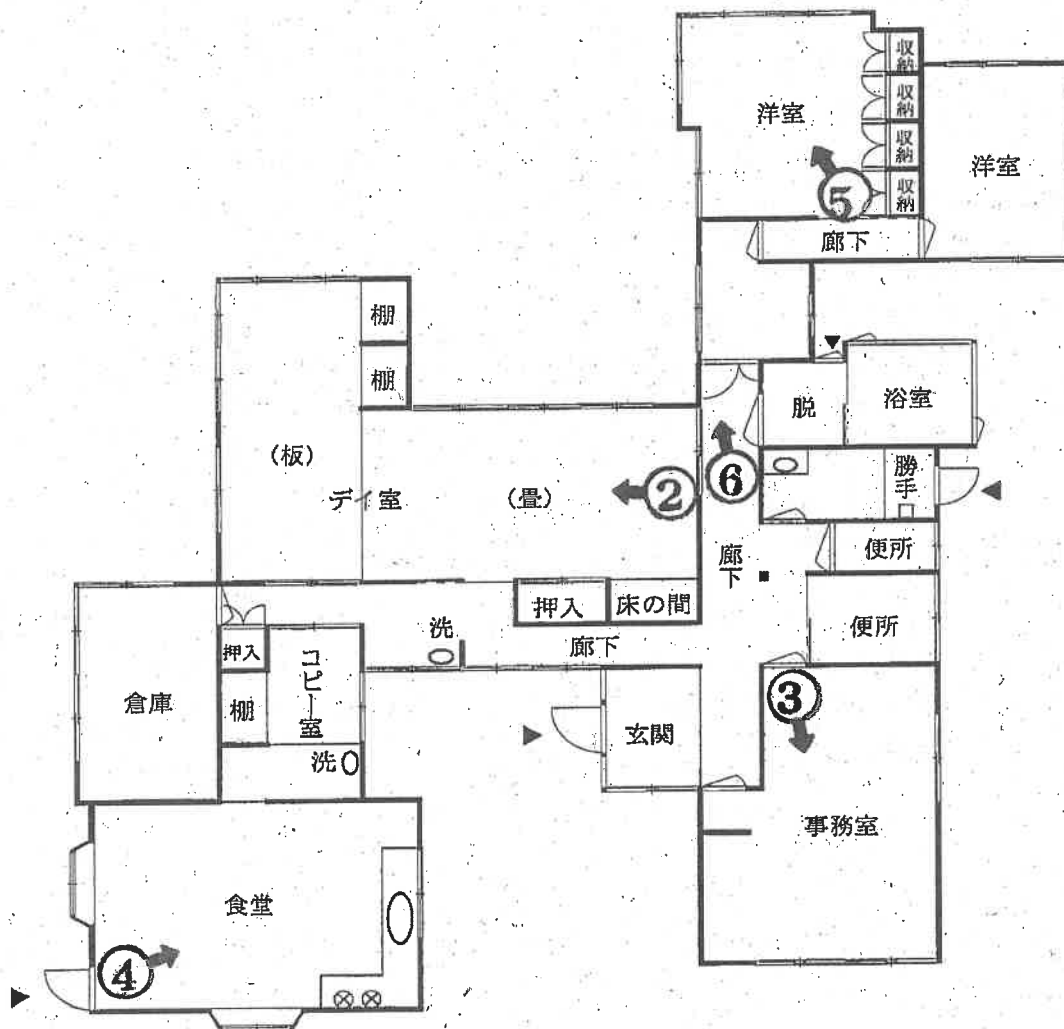
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

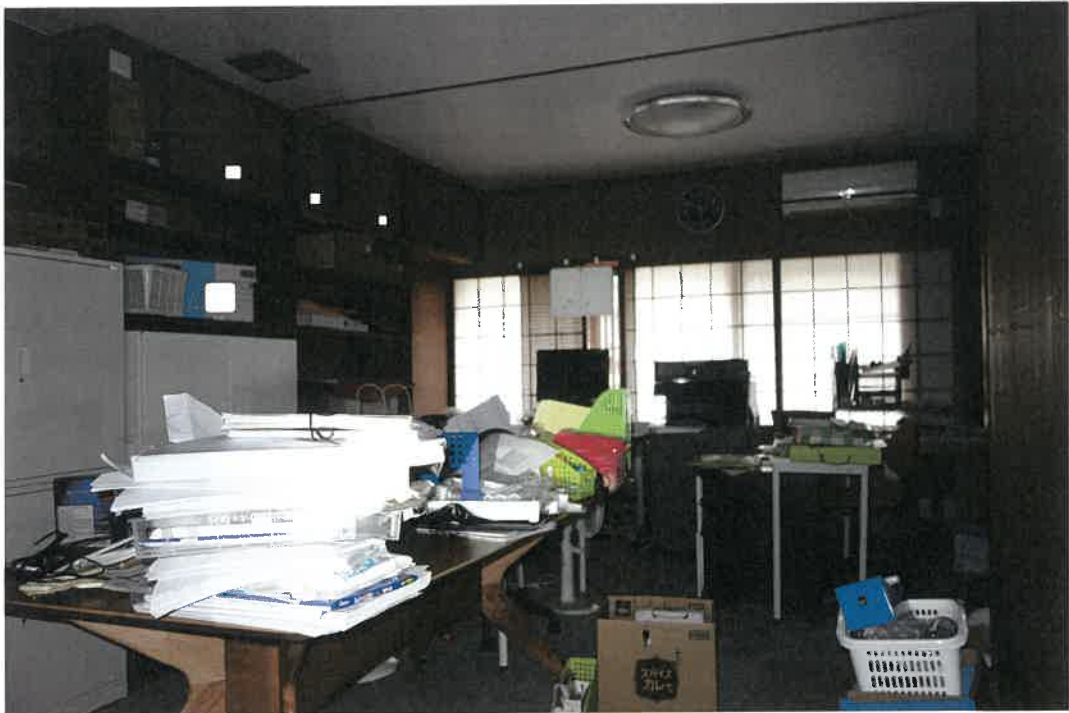
①



②



③



④



⑤



壁の損傷

⑥



令和 8 年（ケ）第 5 号	
令和 8 年 5 月 26 日	現地調査
令和 8 年 5 月 29 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

藤 川 勝 彦

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 3 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 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

物件1の北側にカーポート①（軽量鉄骨造ポリカーボネート葺・約11㎡）、北西側にカーポート②（軽量鉄骨造ポリカーボネート葺・約25㎡）、北側に構築物①（門戸・木造垂鉛メッキ鋼板葺・約5.8㎡）、東側に構築物②（物干・木造垂鉛メッキ鋼板葺・約11.5㎡）が認められた為、これらを土地の評価対象に含めた。

* * * 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	伊勢市勢田町字滝ヶ谷	
	地 番	6 5 6 番 1 3 4	
	地 目	宅地	
	地 積	509.48 m ²	
	所 有 者	特定非営利活動法人和泉	
2	所 在	伊勢市勢田町字滝ヶ谷 6 5 6 番地 1 3 4	
	家屋番号	6 5 6 番 1 3 4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦・スレート葺平家建	
	床面積	209.44 m ²	
	所 有 者	特定非営利活動法人和泉	
番号	特 記 事 項		

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	近鉄鳥羽線「宇治山田」駅 南方 直線距離 約 950 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊勢市中心市街地に位置する一般住宅を主体とし、事業所・共同住宅等が混在する住宅地域である。	
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	都市計画区域内（非線引）
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	居住誘導区域内 日影規制など
画 地 条 件	・地積：509.48㎡ ・ほぼ整形形状画地 ・間口：約21m，奥行：約25m ・ほぼ平坦地勢だが、南側は法面である。	
接 面 道 路	・北側 幅員約 5 m（種別：道路），舗装有 ※建築基準法第42条3号道路 ※接面道路と等高に接する ※行き止まりである ・南側 幅員約 4 m（種別：道路），舗装有 ※建築基準法第42条3号道路 ※接面道路より約数m程高く接する ※行き止まりである	
土地の利用状況等	・物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	有
特 記 事 項	前記カーポート①，カーポート②，構築物①及び構築物②あり。 南側は数mの法面であるが、耐震化等において脆弱となる玉石擁壁であるため、崩落等が危惧されるとともにいわゆる崖地条例の制限を受ける可能性がある。	

（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」：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48年1月10日新築 昭和61年6月25日増築
	経 過 年 数	53 年
	経済的残存耐用年数	－ 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・スレート葺
	外 壁	サイディング，木板張など
	内 壁	クロス貼，合板貼，ジュラク壁など
	天 井	クロス貼，プラスターボードなど
	床	フローリング，畳など
	設 備	電気，給・排水，ガス，衛生など
	そ の 他	無
床 面 積 (現 況)	209.44 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	介護支援サービス事業所（空き事業所）
	間 取	デイ室＋食堂＋事務室＋コピー室＋倉庫＋ 2室
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	南西側角に屋根裏部屋（約11.5 m ² ）あり。 汚損あり。 雨漏り跡あり。	

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。

尚、建付地価格はカーポート①、カーポート②、構築物①及び構築物②を含めた価格である。

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	40,400	0.72	509.48	0.70	10,370,000

※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……0.72 <下記条件の相乗積>

※小数点第3位四捨五入

画地条件（法面の状態） 0.80

画地条件（背後との高低差） 0.90

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	180,000	209.44	0.04	1,500,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{＜注1＞}}{\text{＜注2＞} + \text{＜注1＞}} \right\} \times (1 - \text{観察減価率} 0.30) \\
 &= 0.04
 \end{aligned}$$

<注1> 経済的残存耐用年数
 <注2> 経過年数

※小数点第3位四捨五入

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	10,370,000	0.40	法定地上権	4,150,000

※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) (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
1	10,370,000	-4,150,000		1.00	0.60	3,730,000
2	1,500,000	+4,150,000	1.00	1.00	0.60	3,390,000
一 括 価 格 (合 計)						7,120,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……特にない。

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
- ・公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・建物図面・各階平面図（概略）
- ・建物見取図（同上）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 5 m舗装道路沿いの規模約 400 m²の整形地

(2) 地価公示価格「伊勢-2」

所 在：伊勢市古市町字西裏 12 番 3

価格：42,400 円/m²

位置：近鉄鳥羽線「宇治山田」駅の南東方道路距離約 1.4 km

価格時点：令和8年1月1日

地積：267 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：東側，幅員5 m市道

用途指定等：非線引区域・第1種低層住居専用地域

(指定建ぺい率 50%, 指定容積率 100%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

(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
R8.1.1	42,400	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{105}$	40,400

ウ 主たる標準化補正内訳……なし

エ 主たる地域要因内訳……………105 (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、40,400 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 40,400 円/m²

位置図

4

S = 1 / 10,000

物件 1 及び 2

伊勢市白図

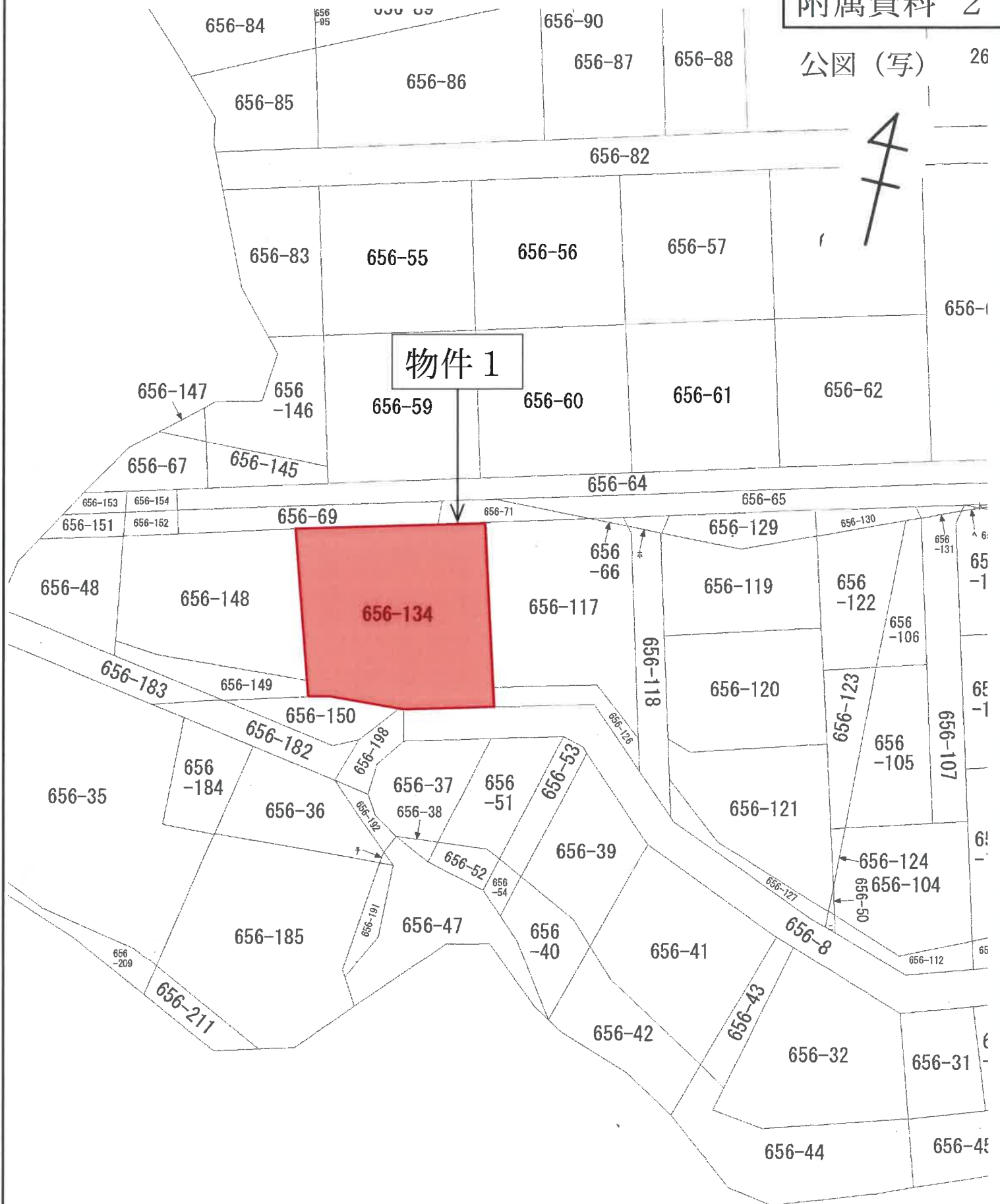
位置図 

4

$$S = 1/2, 500$$

物件 1 及び 2

伊勢市白図



建物図面・各階平面図（概略）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

附録第八号ノ四

昭和62年1月8日登記

建物図面

家屋番号 656番134

建物の所在 伊勢市 勢田町字勢ヶ谷 656番地134

各階平面図

618357



物件2

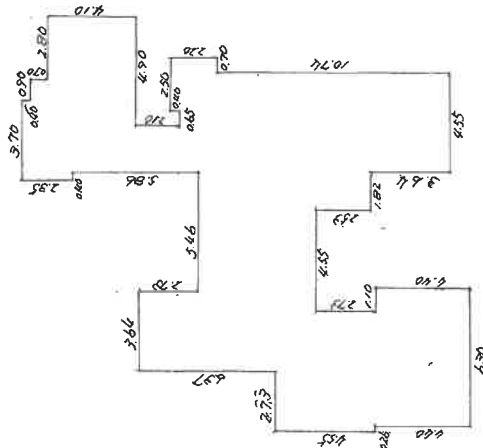
物件1

カーポート②

カーポート①

構築物①

構築物②



求積

3.64	×	2.73	=	9.972
4.55	×	5.46	=	24.843
3.64	×	2.73	=	9.972
6.37	×	5.46	=	34.7802
4.55	×	12.54	=	57.057
1.82	×	2.53	=	4.6046
4.30	×	4.40	=	18.92
6.70	×	2.20	=	14.74
1.80	×	0.40	=	0.72
2.10	×	2.10	=	4.41
7.00	×	4.10	=	28.70
6.40	×	2.35	=	15.04
4.10	×	0.70	=	2.87
3.30	×	0.40	=	1.32
				計 209.492 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2月17日作製

作製者

建物見取図（概略）

