

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 5 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 11 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 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 9 月 18 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	650,000 520,000	一括	130,000	26,110	不明
1	360,000				
2	290,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田 |
| | 地 番 | 2 1 8 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田 2 1 8 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 4 2 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件共有者らが占有している。

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 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田

地 番 2187番8

地 目 宅地

地 積 178.23平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田2187番地8

家屋 番号 2187番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 82.42平方メートル

2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和 7年(ケ)第 23号

令和 8年 2月 5日受理

令和 8年 3月24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 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田

地 番 2187番8

地 目 宅地

地 積 178.23平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田2187番地8

家屋 番号 2187番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 82.42平方メートル

2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



(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)

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 は通電はされているが居住者はなく、近隣での聞き取りによると、本件物件には誰も居住していないとのことで、共有者らが空家の状態で共有して占有してい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
8年2月6日(金) 16:30-16:40	物件所在地	外観調査 写真撮影 近隣で聞き取り調査
8年3月13日(金) 10:00-10:30	物件所在地	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 () : - :		

(特記事項)

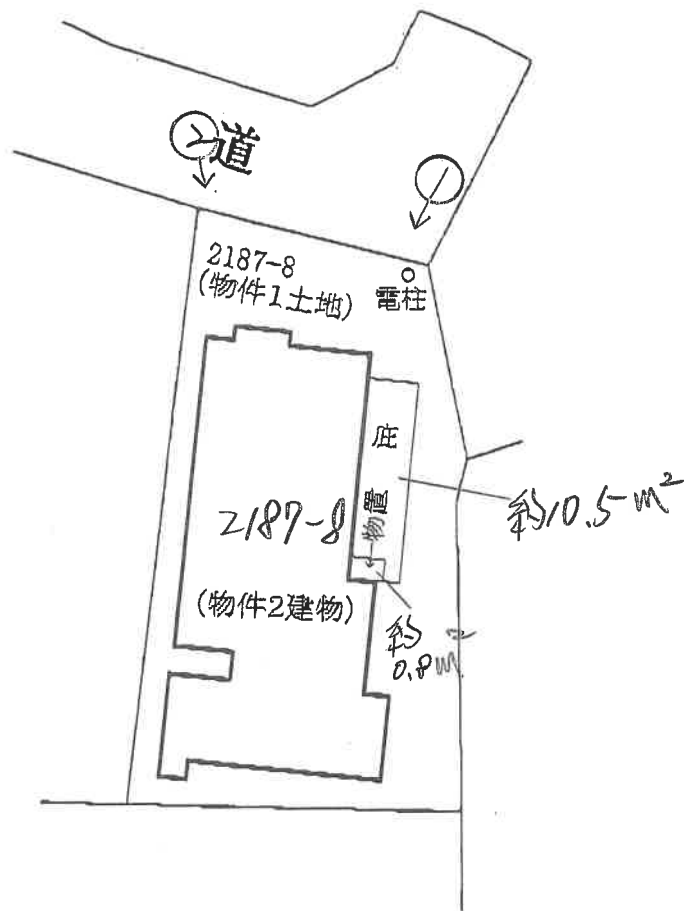
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 3月13日
目的物件は施錠されていたので、立会人 D 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)

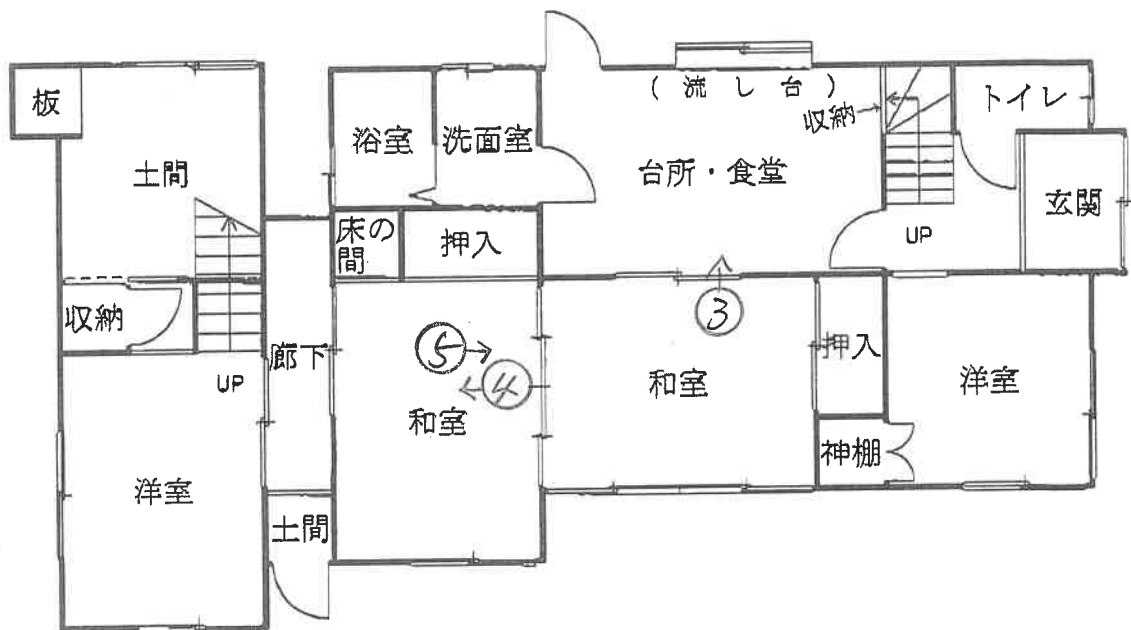
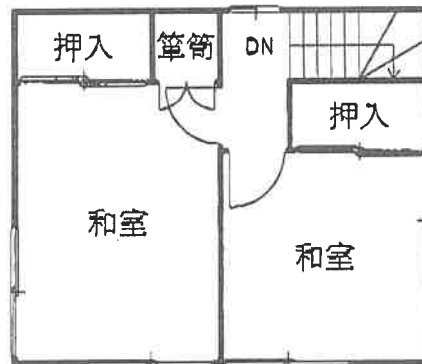
土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

1



2



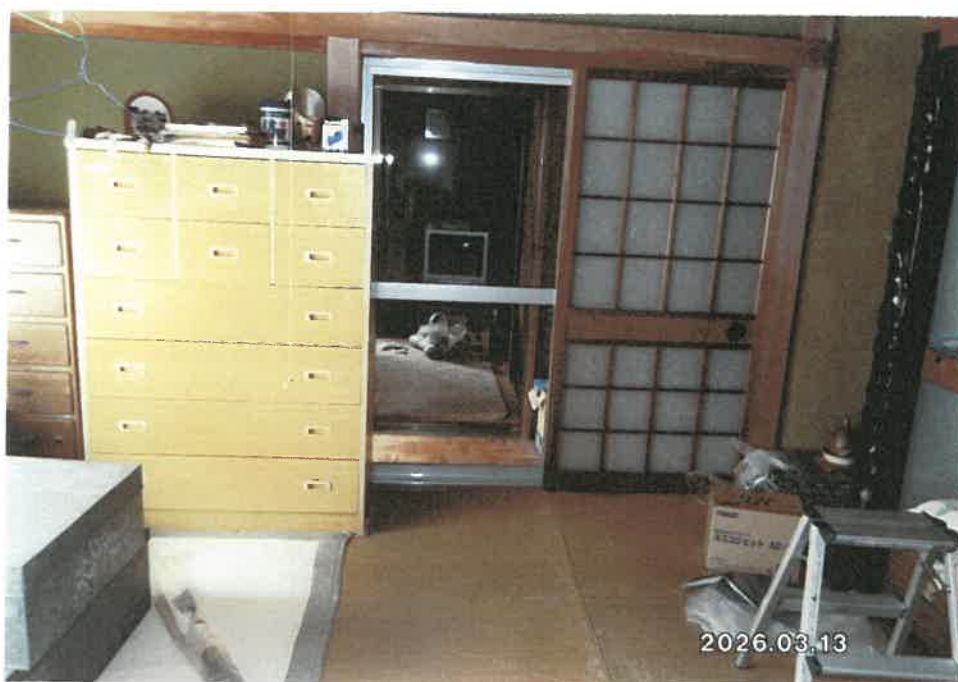
物件2

物件1

(7 枚目)



③
物件2
内部



④
同上



⑤
同上

(8 枚目)

求 意 見 書

岡 原 康 志 殿

令和 8年 7月30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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 8月 5日

評価人

岡原 康志



物 件 目 録

- 1 所 在 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田
地 番 2187番8
地 目 宅地
地 積 178.23平方メートル
- 2 所 在 志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田2187番地8
家屋 番号 2187番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート・瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.42平方メートル
2階 44.71平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第23号			
令和	8年	3月13日	現地調査
令和	8年	3月23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 930,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 510,000 円
物件 2 (建物)	金 420,000 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	志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田	
	地番	2 1 8 7 番 8	
	地目	宅地	
	地積	178.23 m ²	
	所有者	A (持分3分の1) B (持分3分の1) C (持分3分の1)	
2	所在	志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田 2 1 8 7 番地 8	
	家屋番号	2 1 8 7 番 8	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート・瓦葺2階建	
	床面積	1階 82.42 m ² 2階 44.71 m ² 延べ 127.13 m ²	
	所有者	A (持分3分の1) B (持分3分の1) C (持分3分の1)	
番号	特記事項		
	特にない。		

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「鵜方」駅 北東方・直線距離 約820m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	鵜方駅背後の高台方面にある一般住宅を主体とした地域。	
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	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	・自然公園「伊勢志摩国立公園」の普通地域（自然公園法）
画 地 条 件	・地積：178.23㎡（登記簿数量） ・形状：やや不整形 ・間口：およそ8m弱，奥行；最長およそ19m ※公図による机上概測 ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北側 幅員約4m（種別：私道 ※市道認定なし），舗装有 ※建築基準法第42条1項5号道路（位置指定道路） ※路面に対して概ね等高接面 ※上記幅員は両側側溝部分を含む。 〔参考〕2187番1及び2188番3の登記内容 所有権：個人2名の共有（2187番1及び2188番3の共有者に物件1及び物件2の所有者は含まれていない）	
土地の利用状況等	・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	・東隣に溜池あり。 ・本地の東端付近（敷地の囲い塀の内側）に側溝が設置されていた（東隣の低所に水が排出されるようになっていた）。当該側溝は前面道路の側溝と繋がっている。 ・敷地内に電柱あり（北東角付近）。	

(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52年11月12日 新築
	経 過 年 数	49 年（切上）
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート・瓦葺
	外 壁	鋼板など
	内 壁	合板、ジュラク壁、繊維壁など
	天 井	ボード、目透かし天井、合板など
	床	フローリング、畳、モルタルなど
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	82.42 m ²
	2 階	44.71 m ²
現況用途等	延べ	127.13 m ²
	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 ※建物は全体的に老朽化が目立つ。外壁には錆が目立つ。	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・登記には「昭和55年3月1日増築」とある。 ・戸が取り払われている箇所あり。 ・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	18,100	0.90	178.23	0.70	2,030,000

※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・・・・・・ 0.90

※電柱や側溝の存在、周囲の状態等を考慮して査定

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	127.13	0.01	190,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(49 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.75 \text{ 観察減価率})$$

$$= 0.01$$

※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	2,030,000	0.40 法定地上権	810,000

※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	2,030,000	－ 810,000		0.70	0.60	510,000
2	190,000	＋ 810,000	1.00	0.70	0.60	420,000
一 括 価 格 (合計)						930,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正

・建物が老朽化した状況を考慮し、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4m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：志摩－ 3

所 在： 志摩市阿児町鵜方字屋敷垣内 1 7 3 2 番 1

価 格： 22,400 円／㎡

位 置： 近鉄志摩線「鵜方」駅の北方 道路距離約450m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 399 ㎡

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 北側，幅員4.5m市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域・用途地域指定なし
(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

(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	22,400	$\times \frac{99.4}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{123}$	= 18,100

※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・・・ 123 (交通，環境条件格差等を考慮した)

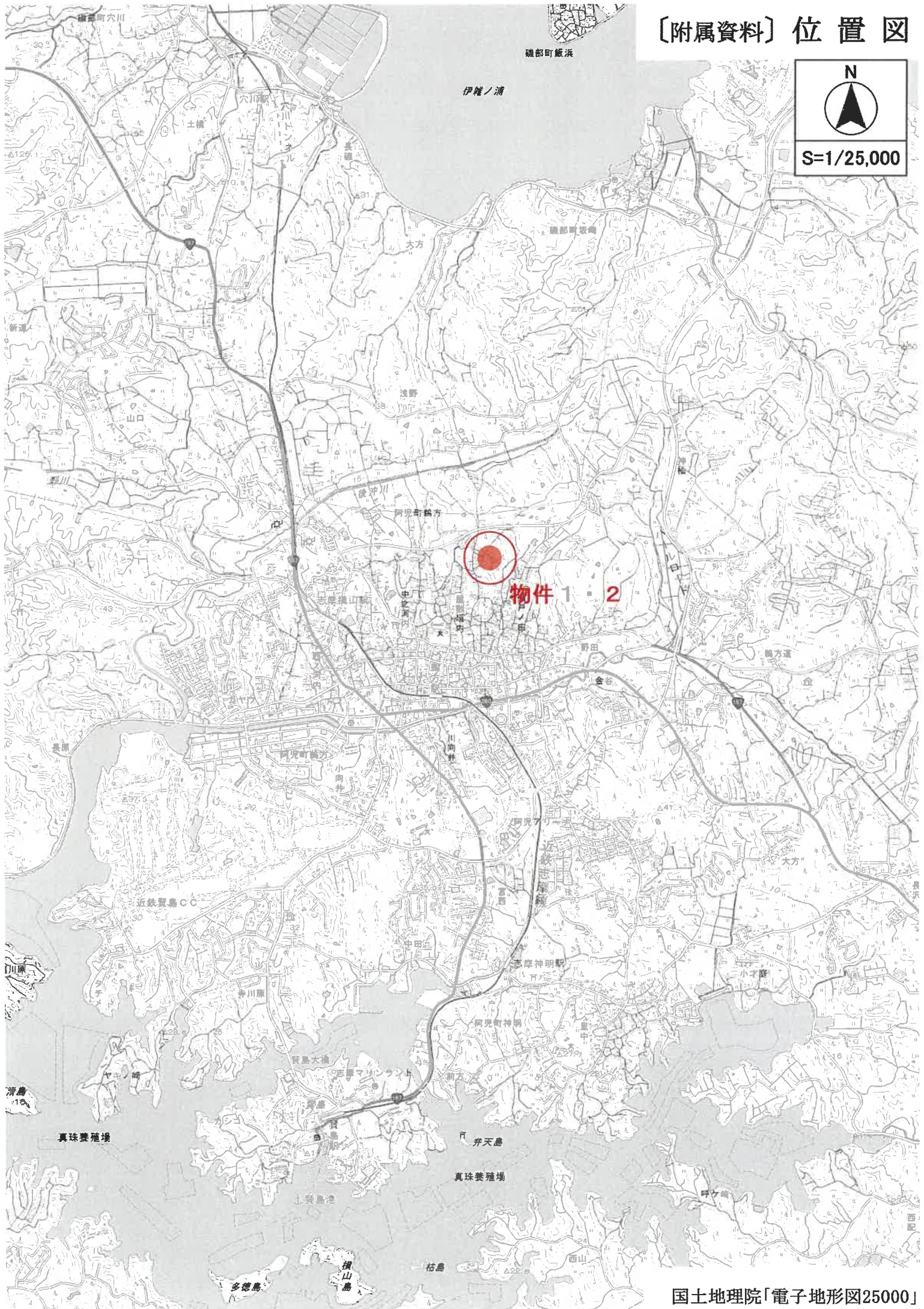
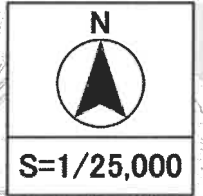
(4) 標準価格の決定

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，18,100 円／㎡と決定した。

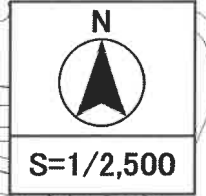
○ 標準価格 **18,100 円／㎡**

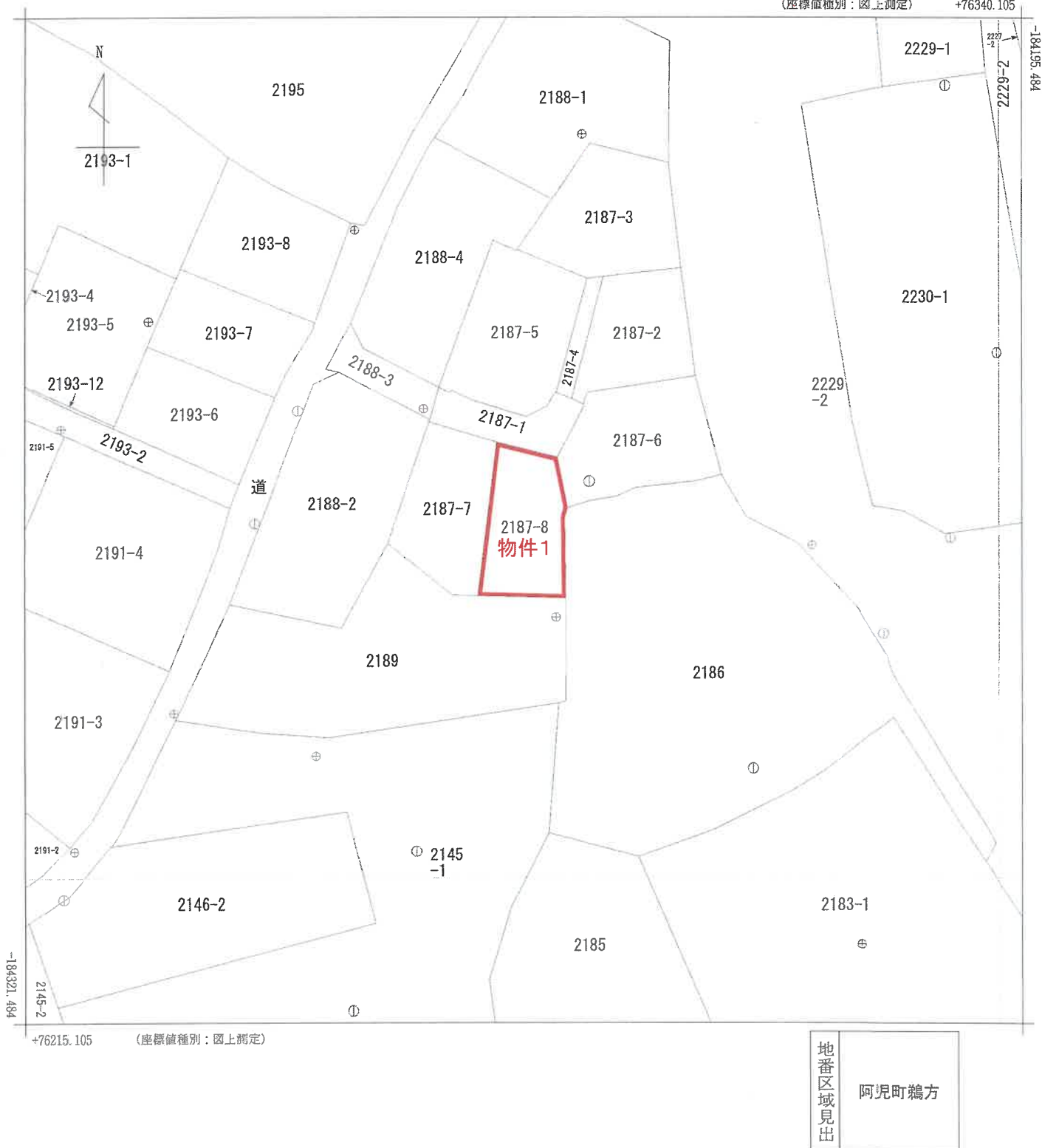
附 属 資 料

〔附属資料〕位置図



〔附属資料〕 案内図





請 求 部 分	所 在	志摩市阿児町鵜方字瀬戸ノ田					地 番	2187番8		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅵ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和60年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成11年9月1日		補 記 事 項		

三重県土地家屋調査士会(用紙)

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12月8日 津地方法務局

令和7年12月8日 津地方法務局

ଶିଖର ଲେଖକ

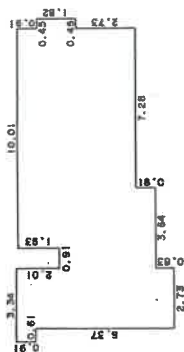
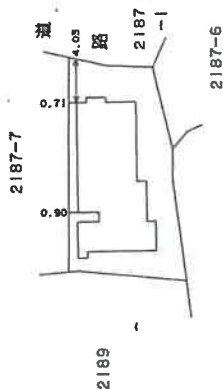
家屋番号 2187番8

面
圖
物
建

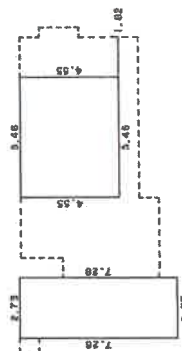
家屋番号 2187番8

赤松郡岡見町鶴方字瀬戸ノ田2187番地8

三重県志摩市

[illegible]

25



求積表	
4.55 X 5.46	= 24.8430
7.28 X 2.73	= 19.8744
合計 44.7174	
床面積	44.71 m ²



著作

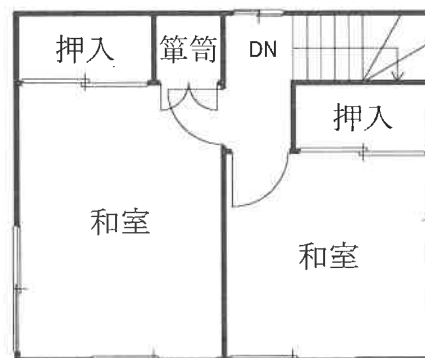
$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

人譜

縮尺

500

物件 2 建物



2 階

