令和　８年（ヌ）第　　７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分 津地方裁判所伊勢支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前　９時３０分 津地方裁判所伊勢支部
特別売却実施期間	令和　９年　１月　６日　午後　１時００分から 令和　９年　１月　６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１１月２０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	870, 000 696, 000	一括	174, 000	22, 839	5, 622
1	470, 000				
2	400, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢市大湊町字今道

　　地　　番　　６１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．３０平方メートル

２　所　　在　　伊勢市大湊町字今道６１番地６

　　家屋　番号　　６１番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５２．９９平方メートル
　　２階　４４．７１平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２９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
【物件番号２】
本件債務者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地（地番６２番５、６２番７）との境界が不明確である。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢市大湊町字今道

　　地　　番　　６１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．３０平方メートル

２　所　　在　　伊勢市大湊町字今道６１番地６

　　家屋　番号　　６１番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５２．９９平方メートル
　　２階　４４．７１平方メートル

令和　８年(ヌ)第　７号
令和　８年　８月１８日受理
令和　８年　９月１８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

令和　8年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　伊勢市大湊町字今道

　　地　　番　６１番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３２．３０平方メートル

2　所　　在　伊勢市大湊町字今道６１番地６

　　家屋　番号　６１番６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　５２．９９平方メートル
　　２階　４４．７１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が異なる（□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居宅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）

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 ）	対象物件については、私と私の家族が住んでいます。第三者に賃貸等はしていません。 物件２の建物内で猫２匹を飼っています。 対象物件の不具合等については、物件２の建物の１階の和室に台風等の風雨が強い時、雨漏りが発生するようです。 同建物の１階の脱衣所の床が腐食して傷んだため、ＤＩＹでコンパネを床に貼っています。その際、その原因であった洗面台を撤去しました。 （令和８年９月１４日　口頭にて聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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、物件の状況及び関係人の陳述から、Aが居宅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A及びその家族が使用していると思われる家電、衣類、雑貨及び生活用品等が見受けられ、Aらが現に生活し、占有している生活感等が感じられた。なお、A ら以外の第三者が占有している徴表は感じられなかった。

4　物件２の建物内については、関係人の陳述のとおり、同建物の１階の和室の天井付近に雨ジミ跡が見受けられた。同建物の１階の脱衣所の床について、関係人の陳述のとおり、コンパネで補修されており、洗面台も撤去されている状態であった。同建物の１階の廊下の床が傷んでおり、足で踏むとへこむ部分が複数箇所存在した。

同建物外については、軒下天井の天板の傷み及び剥がれが複数箇所存在した。

5　物件２の建物内において、１階の各部屋を比較的自由に移動できる状態で、飼い猫２匹が飼育されているのを確認した。

6　物件１の土地と隣接地との境界については、本件調査時において、同土地と隣接地の間に境界標等の存在は確認できなかった。そのため、隣接地との境界も判然としない。

もっとも、本件調査時において、同土地と隣接地の境界を示すと推測される、同土地の北東側の側溝、北側から南側に渡るコンクリート塀、東側角のコンクリート塀跡及び南東側角付近の植え込みの存在が確認できた。これらの存在並びに隣接地の位置及び状況を勘案すると、同土地らの位置、範囲及び形状については、おおよそ法務局備え付け図面に記載のとおりと考えられる。

7　物件１の土地については、同土地の南西側にスチール製簡易物置（約3.4㎡）が設置されている。同物置については、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。

8　物件２の建物については、同建物の１階の南西側に庇（約8.6㎡）が設けられている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年　8月　20日（木） 13：00　－　13：10	伊勢市役所	伊勢市へ建物平面図等交付申請
8年　8月　20日（木） 13：15　－　13：25	津地方法務局伊勢支局	登記事項証明書、公図等取得
8年　8月　20日（木） 14：20　－　14：40	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年　9月　14日（月） 9：50　－　10：30	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（　） ：　－　：		

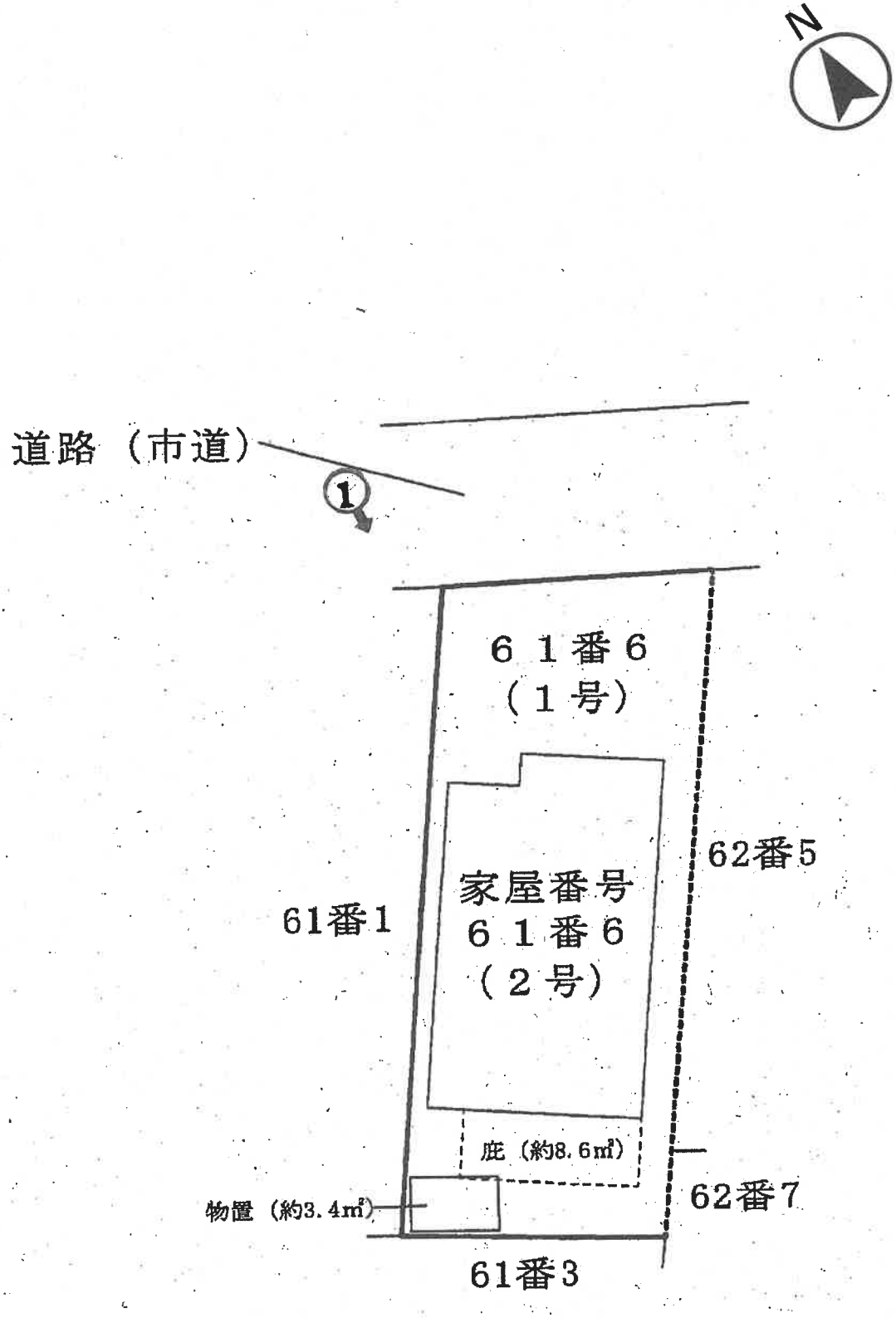
（特記事項）

■　令和　8年　9月14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
目的物件は不在で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。

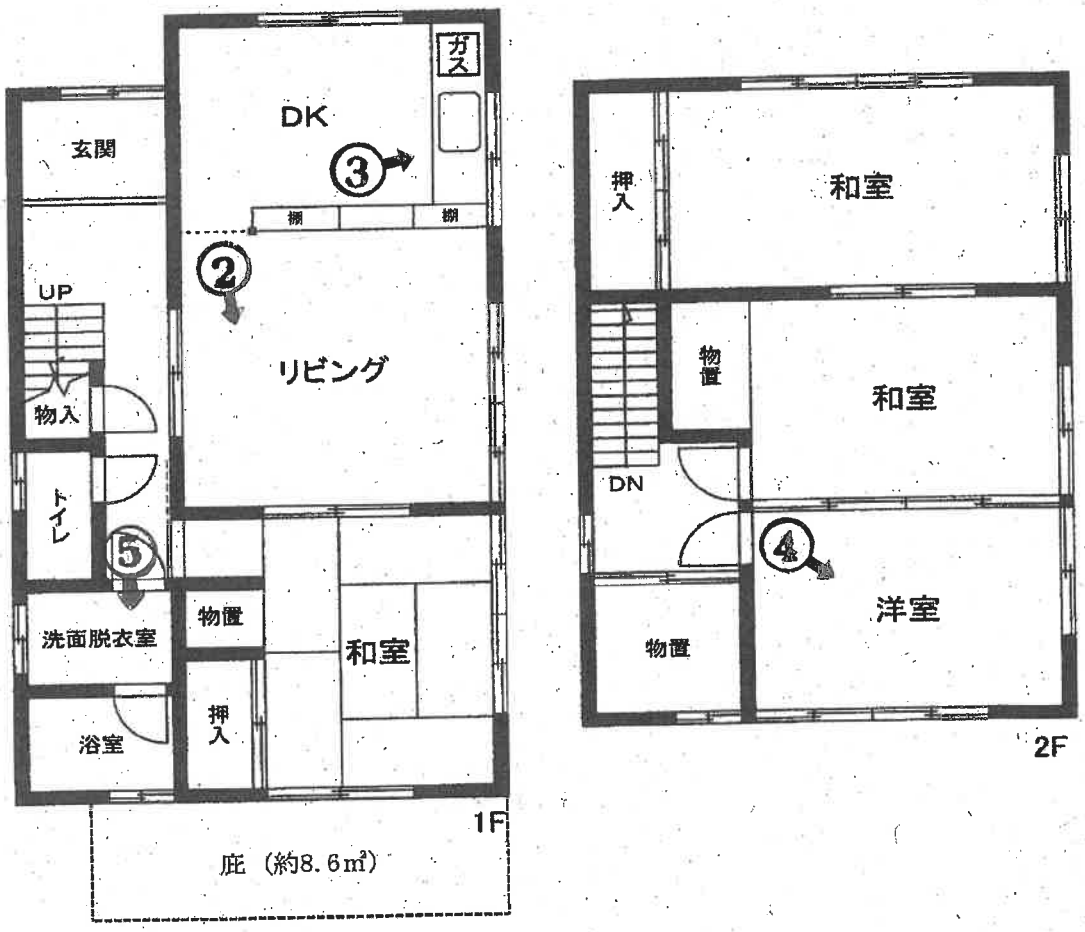
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



←○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



物件２の建物の１階の脱衣所の床

⑤



⑥

副

令和８年（ヌ）第７号	
令和　８年　９月１４日	現地調査
令和　８年　９月２８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

前田 直人 印

第1　評 価 額

一　括　価　格	
金　８７０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　１（土地）	**金**　４７０，０００　円
物件　２（建物）	**金**　４００，０００　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	伊勢市大湊町字今道	
	地番	６１番６	
	地目	宅地	
	地積	132.30 ㎡	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市大湊町字今道６１番地６	
	家屋番号	６１番６	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺 ２階建	
	床面積	１階　52.99 ㎡　２階　44.71 ㎡ 延べ　97.70 ㎡	
	所有者	A	

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	ＪＲ参宮線「五十鈴ヶ丘」駅　北方・直線距離　約3.4km （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模に開発された住宅地域	
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	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	埋蔵文化財包蔵地（大湊遺跡群） 宅地造成等工事規制区域
画　地　条　件	・地積：132.30㎡（登記地積） ※境界確定測量が実施されていないため，現況と異なる可能性がある。 ・略長方形状画地 ・間口：約6.9m，奥行：約19.5m ・概ね平坦地勢	
接　面　道　路	・北側　幅員約4.6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・目的物件２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	有
特　記　事　項	・東側隣接地との境界が判然としない。 ・物置が存する。 ・目的物件１は，現在までの利用履歴や現在の利用状況から土壌汚染の可能性は低いと思料するが，土壌調査を行っていないため詳細は不明である。	

（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」：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49年12月25日　　新築
	増築年月日（登記記載）	昭和57年5月13日
	経　過　年　数	52 年（新築年月日からの経過年数）
	経済的残存耐用年数	0 年

仕　　様		
	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	亜鉛メッキ鋼板など
	内　　壁	砂壁，合板など
	天　　井	合板など
	床	フロア合板など
	設　　備	電気，給排水，衛生など
	そ　の　他	――――――

床面積(現況)				
	１階	52.99 ㎡	２階	44.71 ㎡
	延べ	97.70 ㎡		

現況用途等		
	現 況 用 途	居宅
	間　　取	別添建物見取図参照

品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	・居宅として利用 ・所有者Ａが居宅として占有している（「現況調査報告書」参照）。
特記事項	・１階の和室の天井付近に雨ジミ跡が見られた。 ・１階脱衣所の床がコンパネで補修されており，洗面台が撤去されていた。 ・１階の廊下の床が傷んでおり，踏むとへこむ部分が存在した。 ・内外装に損傷している箇所が見られた。 ・南側に庇が附設されている。 ・建築後相当の期間が経過しており，機能的・経済的な減価が大きい。 ・中古建物の市場での取引価格水準を勘案して後記建物価格の算定における観察減価率を査定した。

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	15,900	0.90	132.30	0.70	1,320,000

※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　　下記条件による

・画地条件　0.90（間口・奥行の関係）

ウ　地　　積・・・・・・・　登記数量による。

エ　建 付 減 価・・・・・　建物の大規模修繕費用又は取壊費用の発生可能性等を考慮した。

（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	97.70	0.01	140,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0\ \langle\text{注1}\rangle}{(52 + 0\ )\ \langle\text{注2}\rangle\ \langle\text{注1}\rangle} \right\} \times (1 - 0.80)\ \text{観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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	1,320,000	0.40	法定地上権	530,000

※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	1,320,000	－ 530,000		1.00	0.60	**470,000**
2	140,000	＋ 530,000	1.00	1.00	0.60	**400,000**
一　括　価　格（合計）						**870,000**

※万円未満切捨

ウ　占有減価修正：特になし。

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
- 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）
- 各階平面図写し（同上）
- 略配置図
- 建物見取図
- 仮名一覧表

以　　上

標準画地価格決定表

（1） 標準画地の概要

※幅員約4.6m舗装道路沿いの規模約130㎡の整形地

（2） 地価調査価格：伊勢－4

所　　在 ： 伊勢市大湊町字鮓沖220番65

価　　格 ： 18,400 円／㎡

位　　置 ： ＪＲ参宮線「伊勢市」駅の北東方　道路距離約5.0km

価格時点 ： 令和8年7月1日

地　　積 ： 176 ㎡

供給処理施設 ： 水道，下水

接面街路 ： 西側，幅員7.2m市道

用途指定等 ： 非線引都市計画区域・第１種住居地域

（指定建ぺい率：60％，指定容積率：200％）

地域の概要 ： 中規模住宅が建ち並ぶ海岸に近い区画整然とした住宅団地

（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8年7月1日	18,400	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{115}$	＝ 15,900

ウ 主たる標準化補正内訳・・・　標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・・　115　　（街路，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，15,900　円／㎡と決定した。

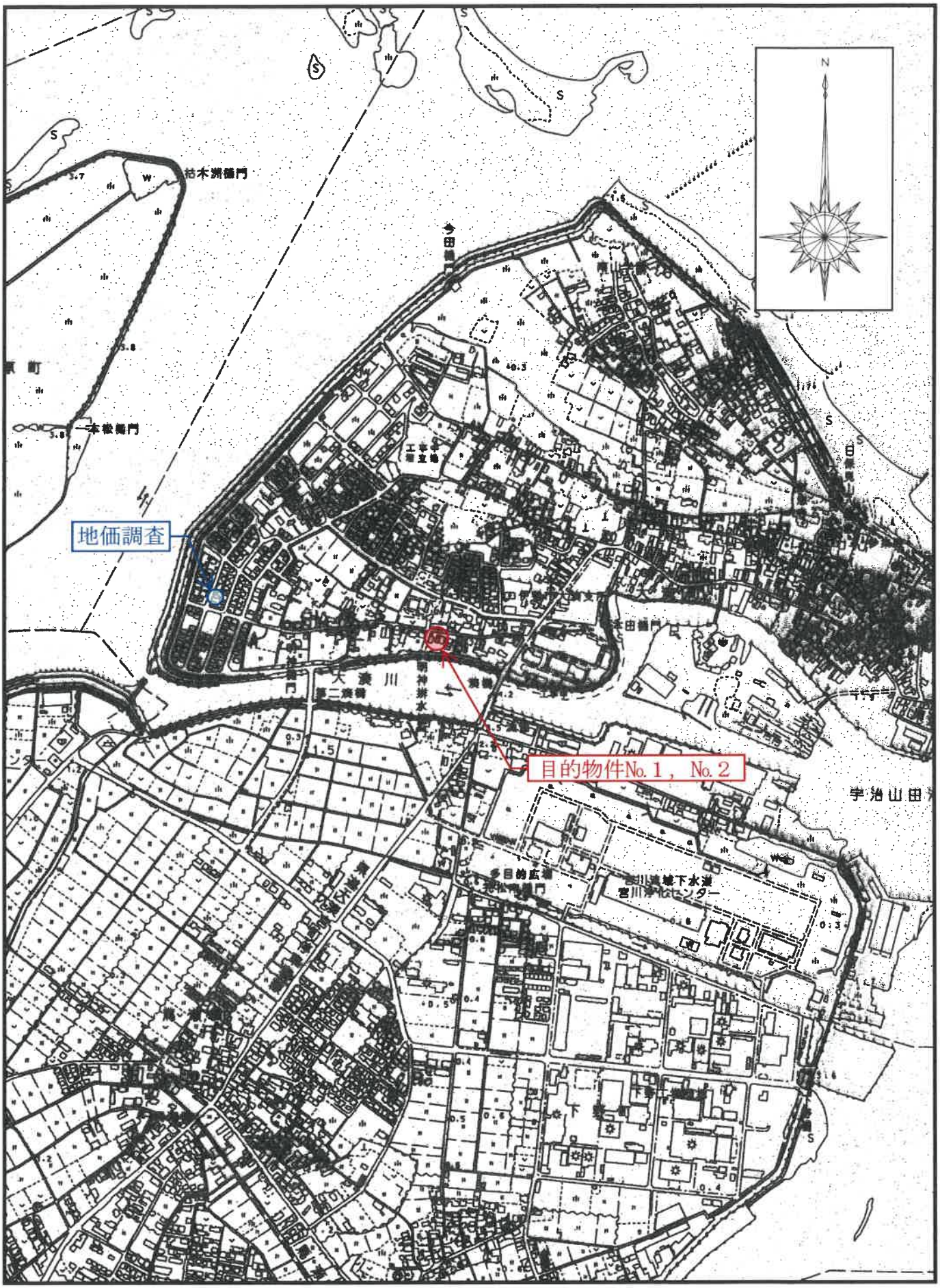
○ 標準価格　**１５，９００　円／㎡**

附　属　資　料



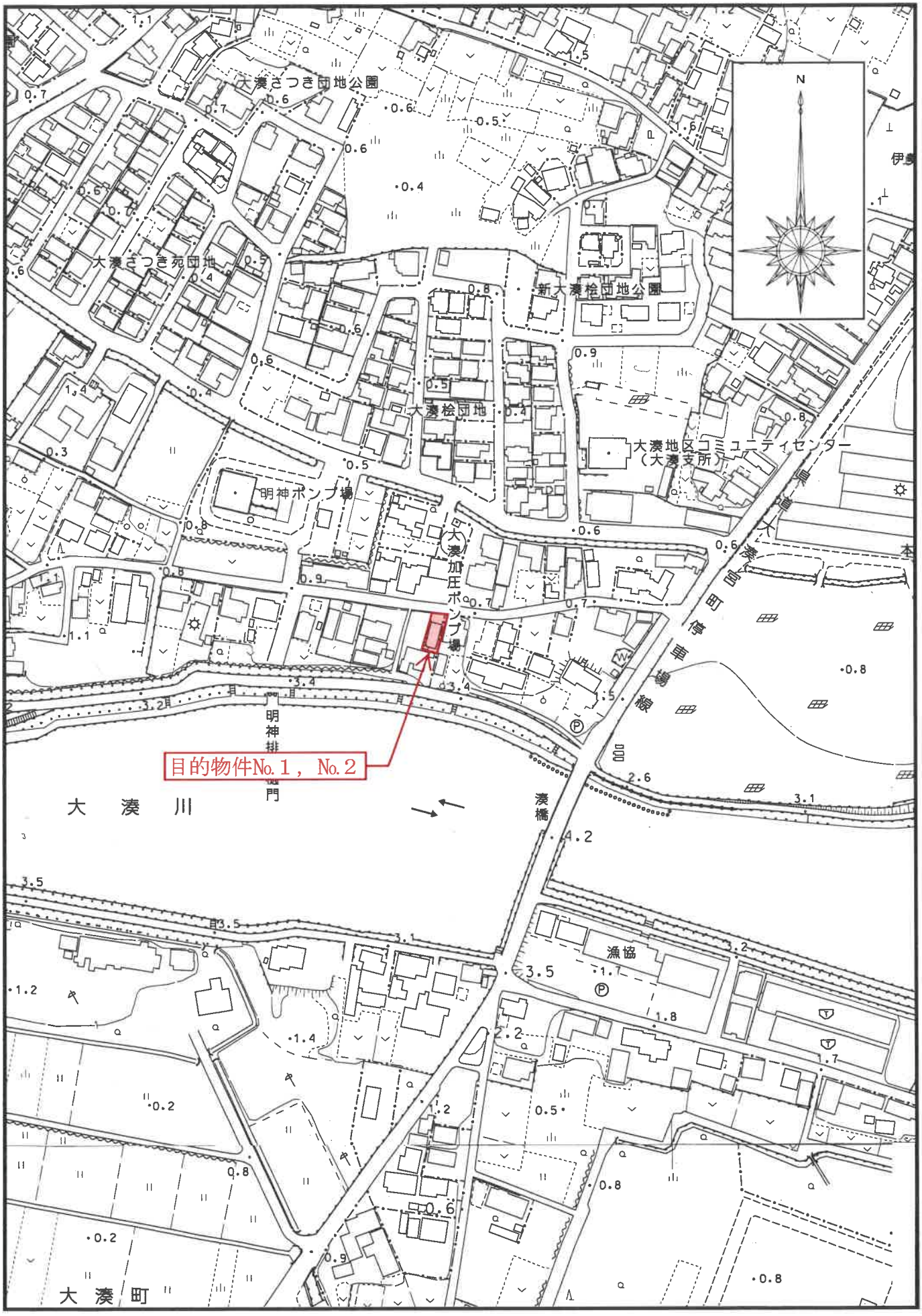
位置図Ｓ＝1：25000

※伊勢市役所『白図』



位置図 S ＝1：10000

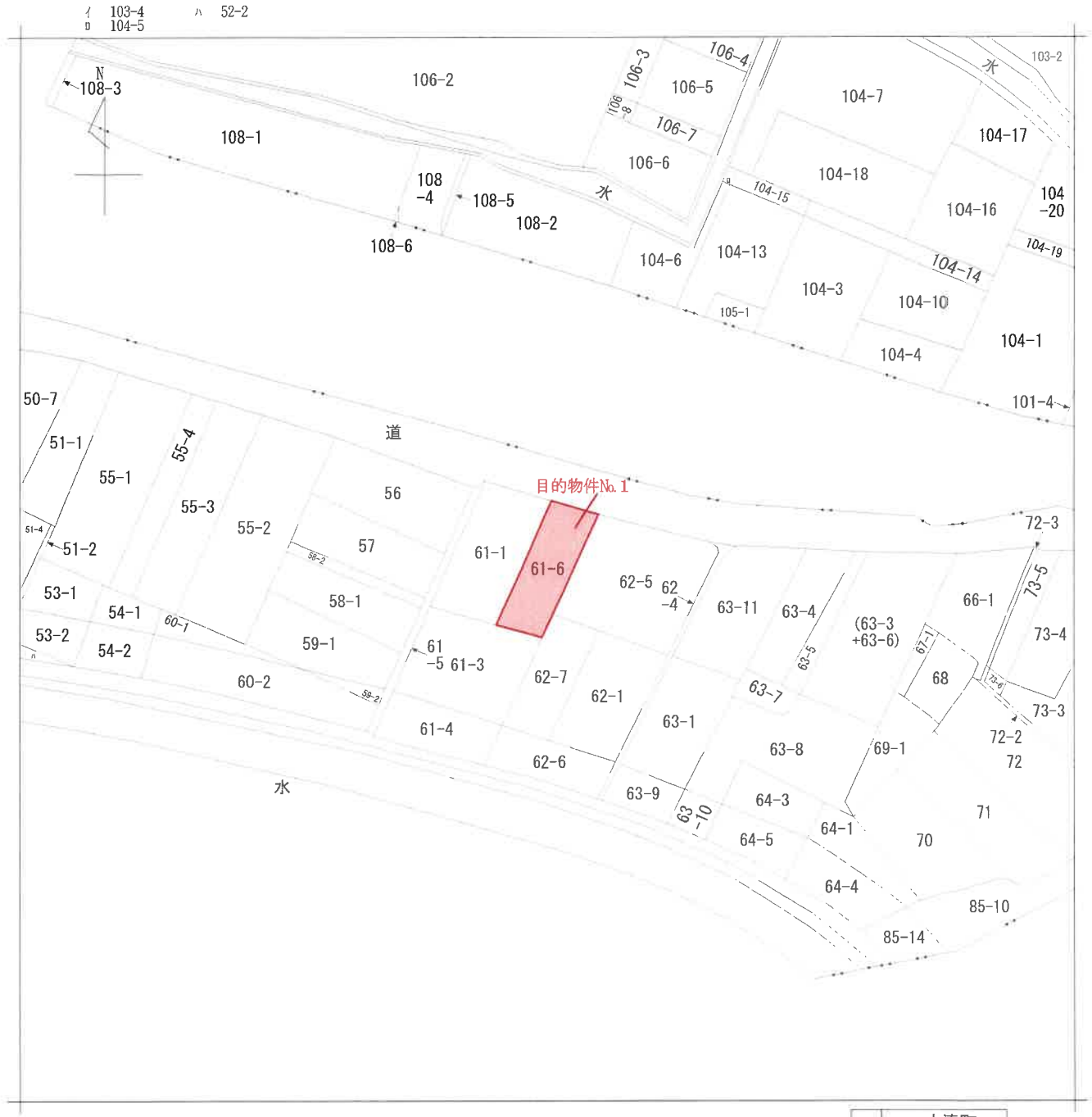
※伊勢市役所『白図』



位置図 S＝1：2500

※伊勢市役所『白図』

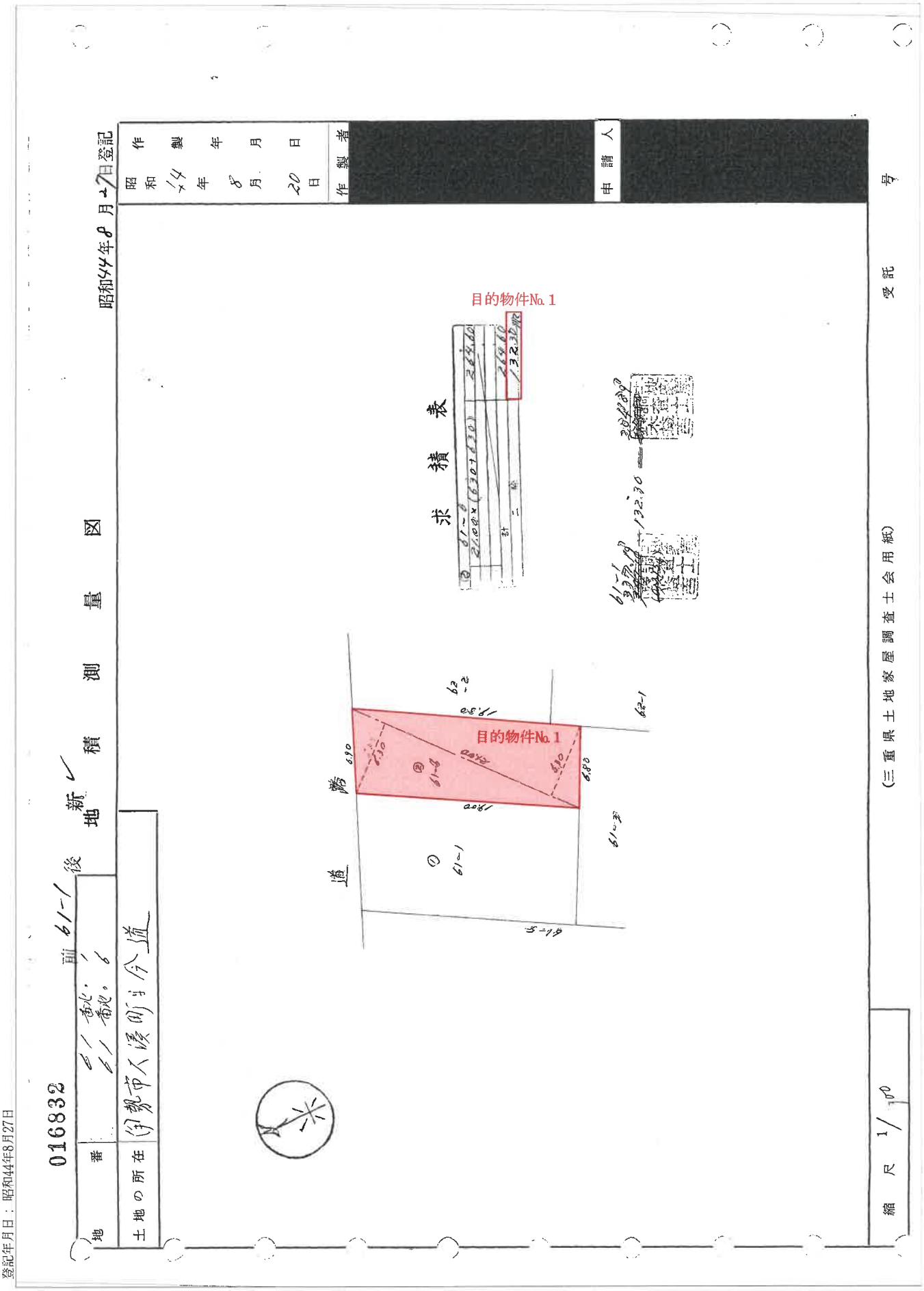
表示年月日：２０２６／０８／２０



請求部分	所在	伊勢市大湊町字今道				地番	61番6		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

公図写し

（Ａ３をＡ４に縮小）



登記年月日：昭和44年8月27日

地積測量図写し

（Ａ３をＡ４に縮小）

608835

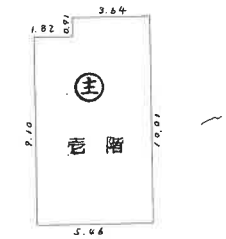
各階平面図

昭和57年5月21日登記

建物図面

家屋番号	61-6
建物の所在	伊勢市大湊町字今道61番地6

附録第八号ノ四



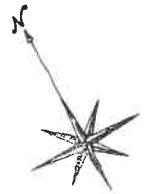
1.82 × 9.10 = 16.562
3.64 × 10.01 = 36.4364
計 52.9984

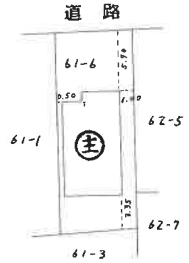
52.99 m²



5.46 × 8.19 = 44.7174

44.71 m²





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

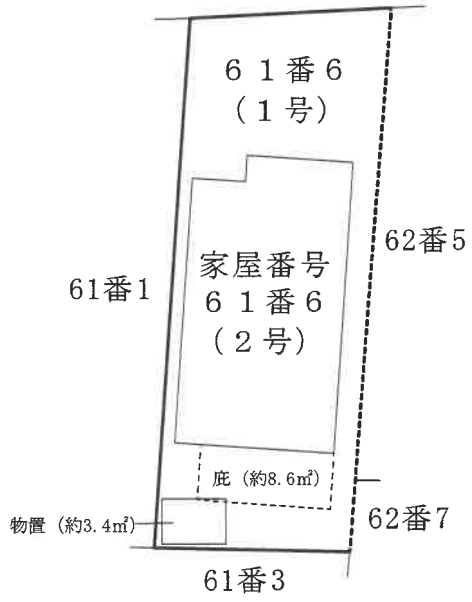
（三重県土地家屋調査士会用紙）

表示年月日：2026/08/20

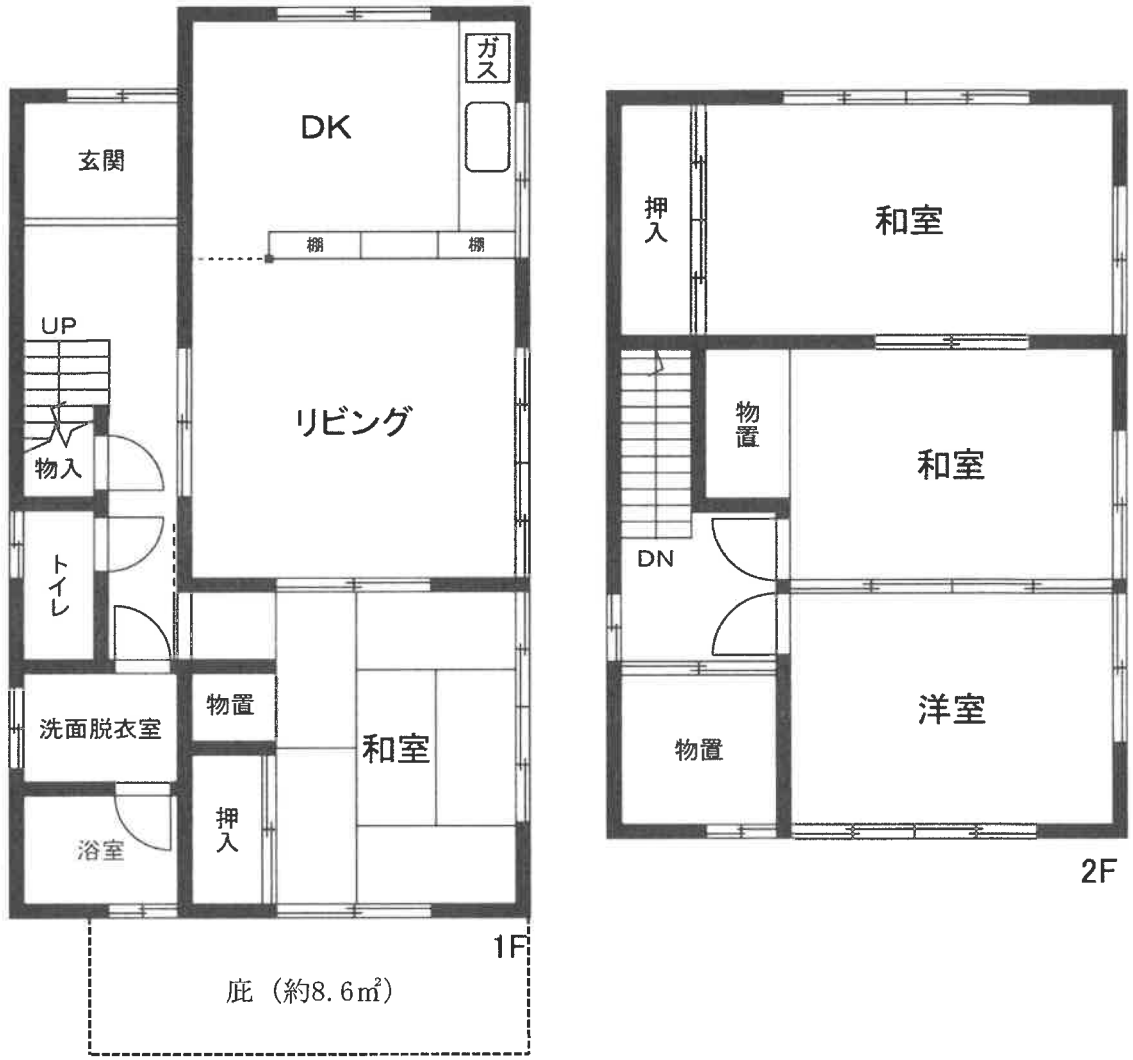
目的物件No. 2
建物図面・各階平面図写し
（A3をA4に縮小）



建築基準法
第４２条１項１号
道路（市道）



略配置図


ガス
DK
玄関
棚
棚
UP
リビング
物入
トイレ
洗面脱衣室
物置
和室
浴室
押入
1F
庇（約8.6㎡）
押入
和室
物置
和室
DN
物置
洋室
2F

2号建物見取図