令和　８年（ケ）第　　１３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	9, 020, 000 7, 216, 000	一括	1, 804, 000	138, 240	不明
1	920, 000				
2	8, 100, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　度会郡玉城町勝田字久保

　　地　　番　　２８６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．５７平方メートル

２　所　　在　　度会郡玉城町勝田字久保２８６０番地２

　　家屋　番号　　２８６０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２８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。

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　度会郡玉城町勝田字久保

　　地　　番　　２８６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．５７平方メートル

２　所　　在　　度会郡玉城町勝田字久保２８６０番地２

　　家屋　番号　　２８６０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和　８年(ケ)第１３号
令和　８年　８月２８日受理
令和　８年１０月　２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（ケ）第　　13号

物　件　目　録

1　所　　在　　度会郡玉城町勝田字久保

　　地　　番　　２８６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．５７平方メートル

2　所　　在　　度会郡玉城町勝田字久保２８６０番地２

　　家屋　番号　　２８６０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

（土地・建物用）

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（空き家）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
■対象物件の近隣住民	対象物件には、以前、Ａ及びその家族が住んでいたようです。正確な時期は不明ですが、今年の１月頃以降、対象物件にてＡらが生活している様子を見かけていません。もっとも、時々、Ａが対象物件に荷物等を取りに来ているように見受けられます。 （令和８年１０月１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

（執行官の意見用）

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（空き家）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、各部屋において、若干の家具、衣類及び生活用品等が残置されていたが、既に大半の生活用品等の動産類は搬出済みであった。また、各部屋のエアコンは既に撤去され、同建物内の所々に衣類等の不用品が詰められたゴミ袋が複数個残置されている状態であった。このような物件の状況から、A及びA以外の第三者が対象物件にて現に生活し、占有していると思われる徴表は感じられなかった。

同建物の玄関口外のポスト内には、A宛の郵便物が数通存在することが確認できた。

玉城町役場に照会したところ、対象物件における上下水道契約者の名義はAであり、現在も供給契約中との回答であった。もっとも、既に物件２の建物外のプロパンガスボンベは撤去されており、検針メーターも「ガス止め」の状態であった。

Aに対して占有関係照会書を郵送したところ、本件調査書提出までに回答は無かった。

4　物件１の土地と隣接地との境界については、同土地には法務局備え付けの地積測量図が存在しない。また、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、同土地と隣接地との境界は判然としない。

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、同土地の北側のコンクリートブロック塀及びU字溝、西側及び南側のコンクリートブロック塀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。

（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　9月　3日（木） 8：30　－　8：40	津地方法務局伊勢支局	登記事項証明書、公図等取得
8年　9月　3日（木） 9：10　－　9：30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年　9月　3日（木） 9：40　－　9：50	玉城町役場	接道確認
8年　10月　1日（木） 13：50　－　14：30	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（　） ：　－　：		

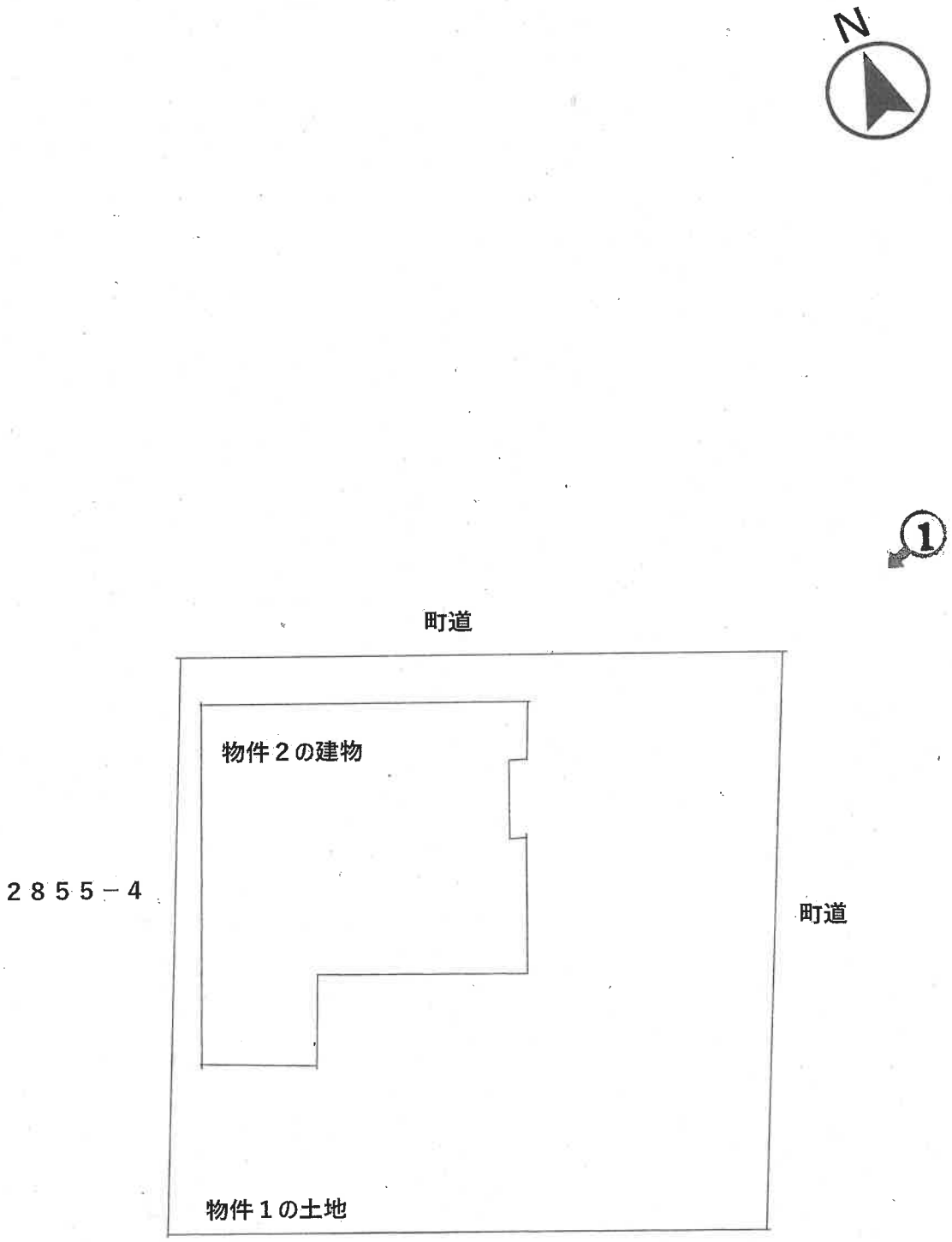
（特記事項）

□　令和　　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１０月　１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。

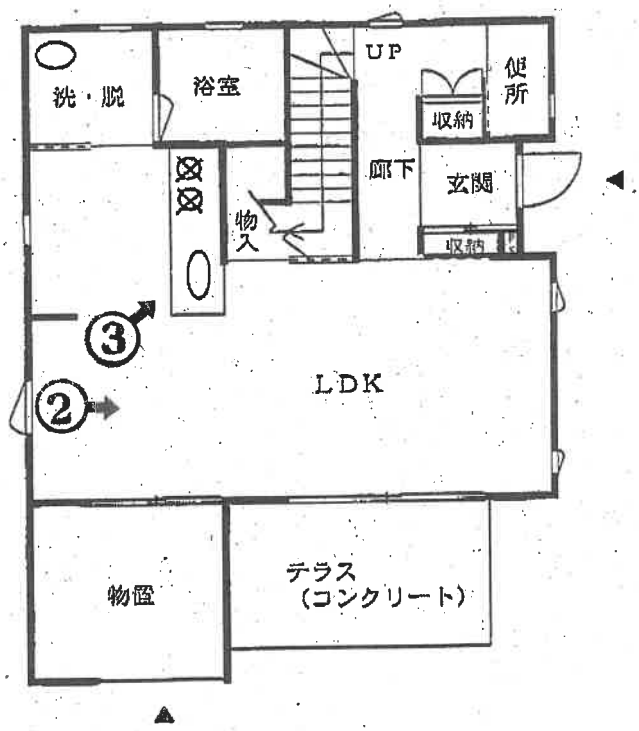
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

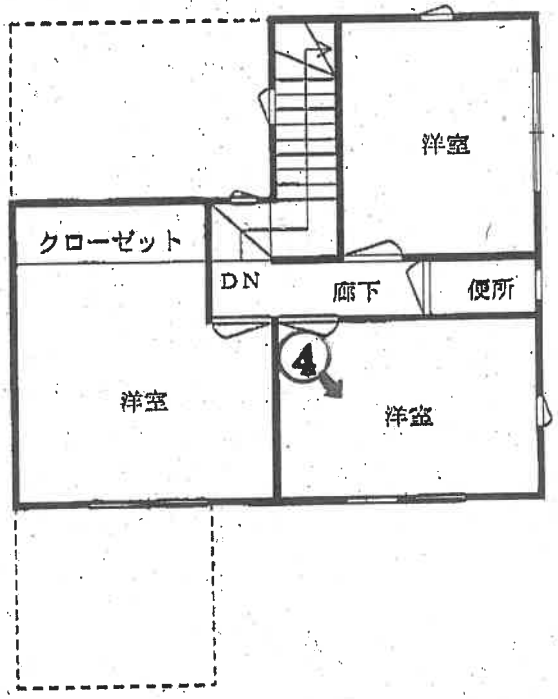


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



＜１階＞



＜２階＞

印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



③



④



令和８年（ケ）第１３号	
令和８年１０月１日	現地調査
令和８年１０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

藤川勝彦

第１　評　価　額

一　　括　　価　　格	
金　　９，０２０，０００　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　９２０，０００　円
物件２（建物）	金　８，１００，０００　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６１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）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２の南側にテラス（コンクリート・約 8.3 ㎡）が認められた為，建物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	度会郡玉城町勝田字久保	
	地　　番	２８６０番２	
	地　　目	宅地	
	地　　積	211.57㎡	
	所 有 者	A	
2	所　　在	度会郡玉城町勝田字久保２８６０番地２	
	家屋番号	２８６０番２	
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造合金メッキ鋼板ぶき２階建	
	床 面 積	１階　59.62㎡　　２階　43.06㎡ 延べ　　102.68㎡	
	所 有 者	A	

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	ＪＲ参宮線「田丸」駅　南西方　直線距離　約 1.4 ｋｍ	
付近の状況	玉城町中心部から南西方に位置する一般住宅，農家住宅，農地等が混在する地域	
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	都市計画区域（非線引区域）
	用途地域	無指定
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	－
	その他の規制	日影規制
画地条件	・地積：211.57 ㎡ ・整形状画地 ・間口：約 14m，奥行：約 14.5m ・ほぼ平坦地勢	
接面道路	・北側　幅員約 4.8 ｍ（種別：町道），舗装有 ※建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路 ※接面道路と等高に接する。 ・東側　幅員約 3.8 ｍ（種別：町道），舗装有 ※建築基準法上の道路でない。 ※接面道路と等高に接する。	
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	無（プロパン）
	下水道	有
特記事項		

（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）	令和４年６月１１新築
	経　過　年　数	４　年
	経済的残存耐用年数	２１　年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	合金メッキ鋼板ぶき
	外　　壁	サイディングなど
	内　　壁	クロス貼，合板貼など
	天　　井	クロス貼など
	床	フローリングなど
	設　　備	電気，給・排水，衛生，ガスなど
	その他	無
床　面　積（現　況）	１階　59.62㎡　　２階　43.06㎡ 延べ　102.68㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間　　取	３ＬＤＫ＋物置
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特　記　事　項	前記テラスあり。	

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。

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	11,900	1.02	211.57	1.00	2,560,000

※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……画地条件（二方路）　1.02

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。

尚，建付地価格はテラスを含めた価格である。

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	160,000	102.68	0.76	12,480,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1-0.05) \times \frac{21\ \text{＜注１＞}}{4\ \text{＜注２＞} + 21\ \text{＜注１＞}} \right\} \times \left(1 - 0.10\ \text{観察減価率} \right)$$

$$= 0.76$$

＜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	2,560,000	0.40	法定地上権	1,020,000

※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	2,560,000	−1,020,000		1.00	0.60	920,000
2	12,480,000	＋1,020,000	1.00	1.00	0.60	8,100,000
一括価格（合計）						9,020,000

※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・各階平面図写し（同上）
・建物見取図（概略）

以上

標準画地価格決定表

（１）標準画地の概要

幅員約 4.8m舗装道路沿いの規模約 210 ㎡の整形地

（２）地価調査価格「玉城(県)－１」

所　　在：度会郡玉城町野篠字村ノ内 301 番外
価　　格：13,700 円／㎡
位　　置：ＪＲ参宮線「田丸」駅の西方道路距離約２ｋｍ
価格時点：令和８年７月１日
地　　積：700 ㎡
供給処理施設：水道，下水
接面街路：南東側，幅員 4m町道
用途指定等：非線引区域
（指定建ぺい率 60％，指定容積率 200％）
地域の概要：農家住宅のほかに畑も見られる既存の住宅地域

（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
R8.7.1	13,700	× 100.0 / 100	× 100 / 100	× 100 / 115	11,900

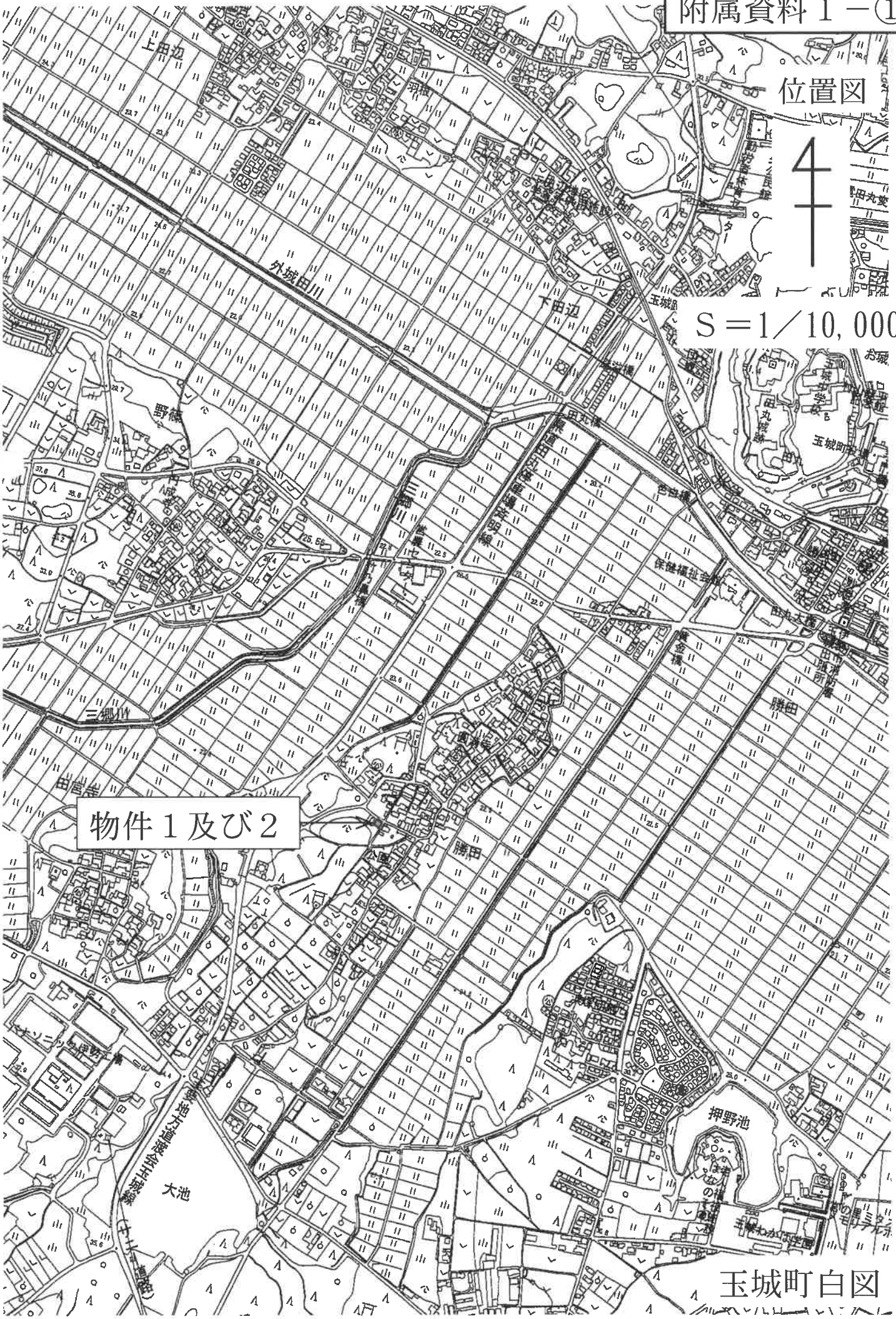
ウ　主たる標準化補正内訳・・・・・なし
エ　主たる地域要因内訳・・・・・・・115（交通，環境条件格差等を考慮した）

（４）標準価格の決定

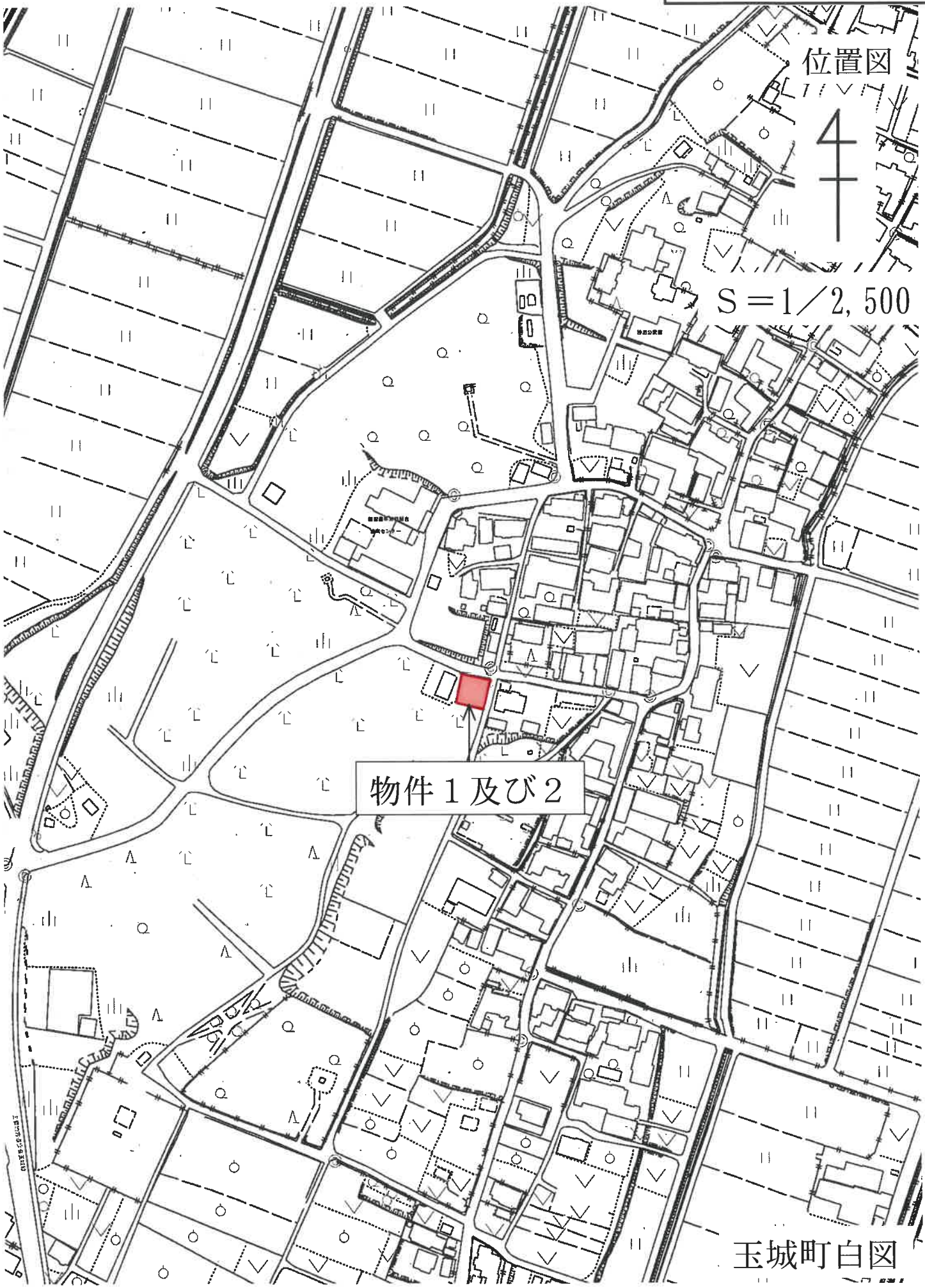
標準画地の価格は，（３）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，＿＿１１，９００＿＿円／㎡と決定した。

○　標準価格　１１，９００　円／㎡

附属資料１－①


位置図
S＝1／10,000
物件１及び２
玉城町白図
上田辺
外城田川
下田辺
野添
三郷川
勝田
大池
押野池
玉城町役所
保健福祉会館
玉城小学校
玉城町立図書館
丸城跡
田丸橋
金橋
宮地橋
三郷橋
玉城駅
JR紀勢本線
近鉄山田線
伊勢自動車道
玉城わかば住宅

附属資料　１－②



附属資料　2

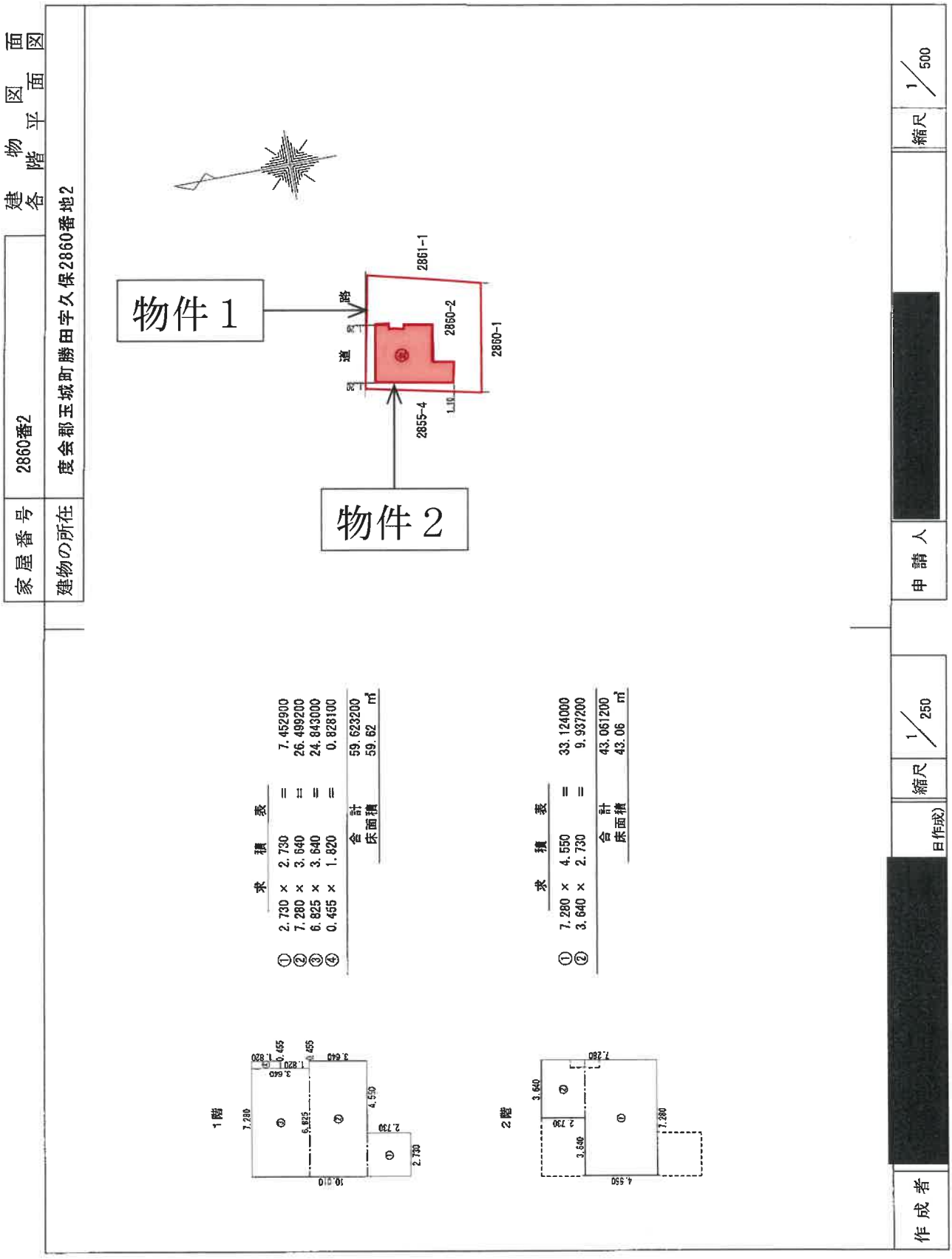
公図（写）


2825
2830
2831
2832
2837
2837-2
2837-3
2836-4
2835
2836-1
2837-1
物件１
2862
2862-2
2860-2
2855-5
2855-6
2861-2
2854-2
2865
2861-1
40-1
2860-1
2855-4
2866
2854-1
2868
2869
2859
2856
2849
2853
2870
2871
2850
2873-2
2846
2852
2858
2873-1

附属資料　3

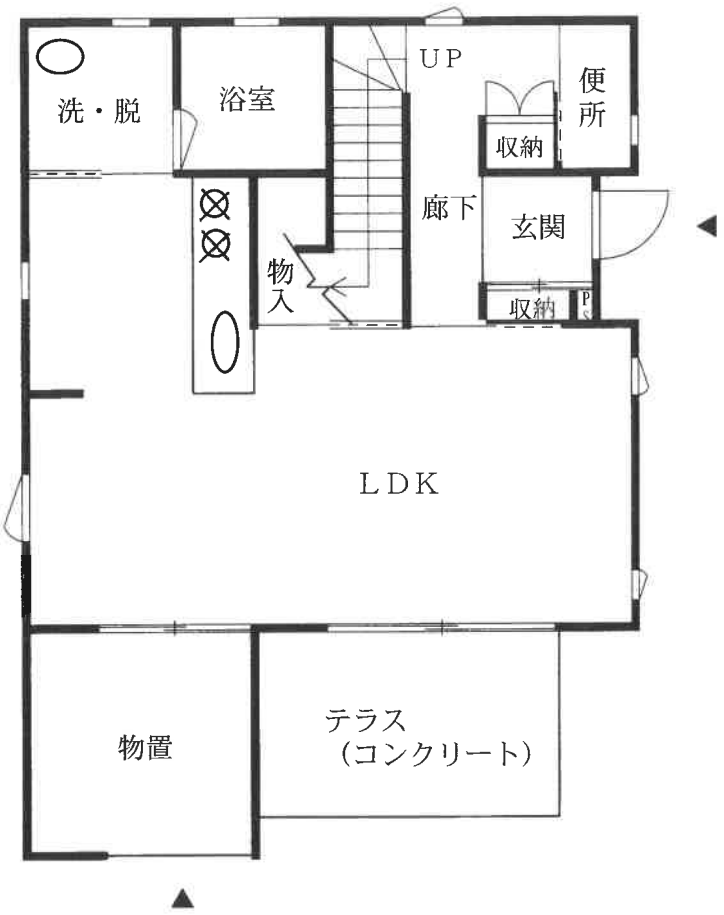
建物図面・各階平面図(写)

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています

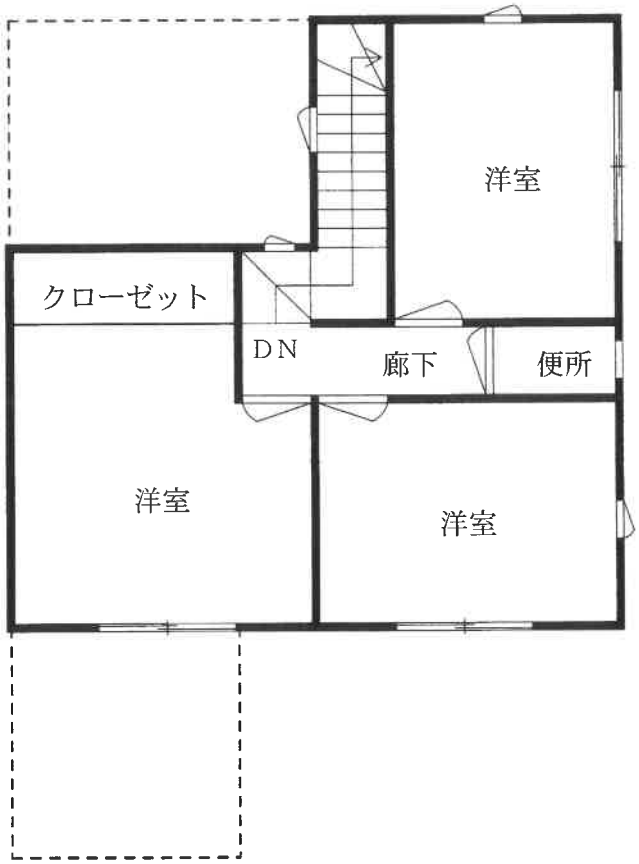


附属資料　4

建物見取図（概略）



＜１階＞



＜２階＞