令和　８年（ケ）第　　１１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	12, 390, 000 9, 912, 000	一括	2, 478, 000	315, 248	67, 552
1	5, 090, 000				
2	7, 300, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　伊勢市村松町字明野

　　地　　番　１３８０番１１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９５９．６３平方メートル

2　所　　在　伊勢市村松町字明野１３８０番地１１

　　家屋　番号　１３８０番１１

　　種　　類　事務所

　　構　　造　鉄骨造合金メッキ銅板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　７７．３１平方メートル
　　２階　１０４．００平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月３０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】
破産管財人Ａが管理占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地（地番１３８０番１０）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。

11

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　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢市村松町字明野

　　地　　番　　１３８０番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９５９．６３平方メートル

２　所　　在　　伊勢市村松町字明野１３８０番地１１

　　家屋　番号　　１３８０番１１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造合金メッキ銅板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７７．３１平方メートル
　　２階　１０４．００平方メートル

令和　８年(ケ)第１１号
令和　８年　８月１２日受理
令和　８年　９月１６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　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　伊勢市村松町字明野

　　地　　番　１３８０番１１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９５９．６３平方メートル

2　所　　在　伊勢市村松町字明野１３８０番地１１

　　家屋　番号　１３８０番１１

　　種　　類　事務所

　　構　　造　鉄骨造合金メッキ銅板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　７７．３１平方メートル
　　２階　１０４．００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事務所（空き事務所）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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 破産管財人Ａの事務所の案件担当事務員	対象物件については、Ａが破産管財人として管理しています。第三者に賃貸等はしていません。 Ａが物件２の建物の鍵を保管していますので、貸与します。 お尋ねの対象物件に株式会社タイセイ・ホームメークの看板及び有限会社大勢宛の郵便物が存在する件についてですが、過去に対象物件を使用していたものと思われます。もっとも、現在は対象物件を使用していませんし、占有もしていません。 （令和８年８月２０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、南勢ポンプ株式会社が事務所（空き事務所）として占有しているものと認定した。

3　物件２の建物については、株式会社タイセイ・ホームメーク等の以前、同建物を使用していたと思われる者の事務用備品類及び事業書類等が残置されている状態であった。もっとも、同建物内の壁に掛けられていた複数のカレンダーは、いずれも「２０２４年」のものであること、同建物は「ガス止め」状態であったこと等、現状、同建物において、関係人の陳述のとおり、これらの者を含め第三者が占有している徴表は感じられなかった。

4　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、同土地の北東側の水路、南東側のコンクリートブロック塀、南西側の側溝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。

5　物件１の土地については、同土地の北側角付近に大型の商業看板が設けられている。同土地の南西側にスチール製電柱が３本設けられている。同土地の南側角付近に井戸（直径約1m）が存在する。

同土地については、同土地の南西側に庇状物置（約4㎡）が設けられている。

6　物件１の土地と隣接地（市道（4132））との間には高低差が存在する（物件１の土地が高所にある）。同市道から物件１の土地に至るため、物件１の土地側がスロープ状になっている。

7　物件２の建物については、同建物の屋上であるため目視できなかったが、同建物の壁にパワーコンディショナーのような設備が存在したことから、同建物の屋上に太陽光パネルが存在する可能性がある。

（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　14日（金） ：　－　：	当庁	伊勢市等へ建物平面図等交付申請
8年　8月　14日（金） 9：00　－　9：10	津地方法務局伊勢支局	登記事項証明書、公図等取得
8年　8月　17日（月） 10：40　－　11：00	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） 13：20　－　14：00	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）

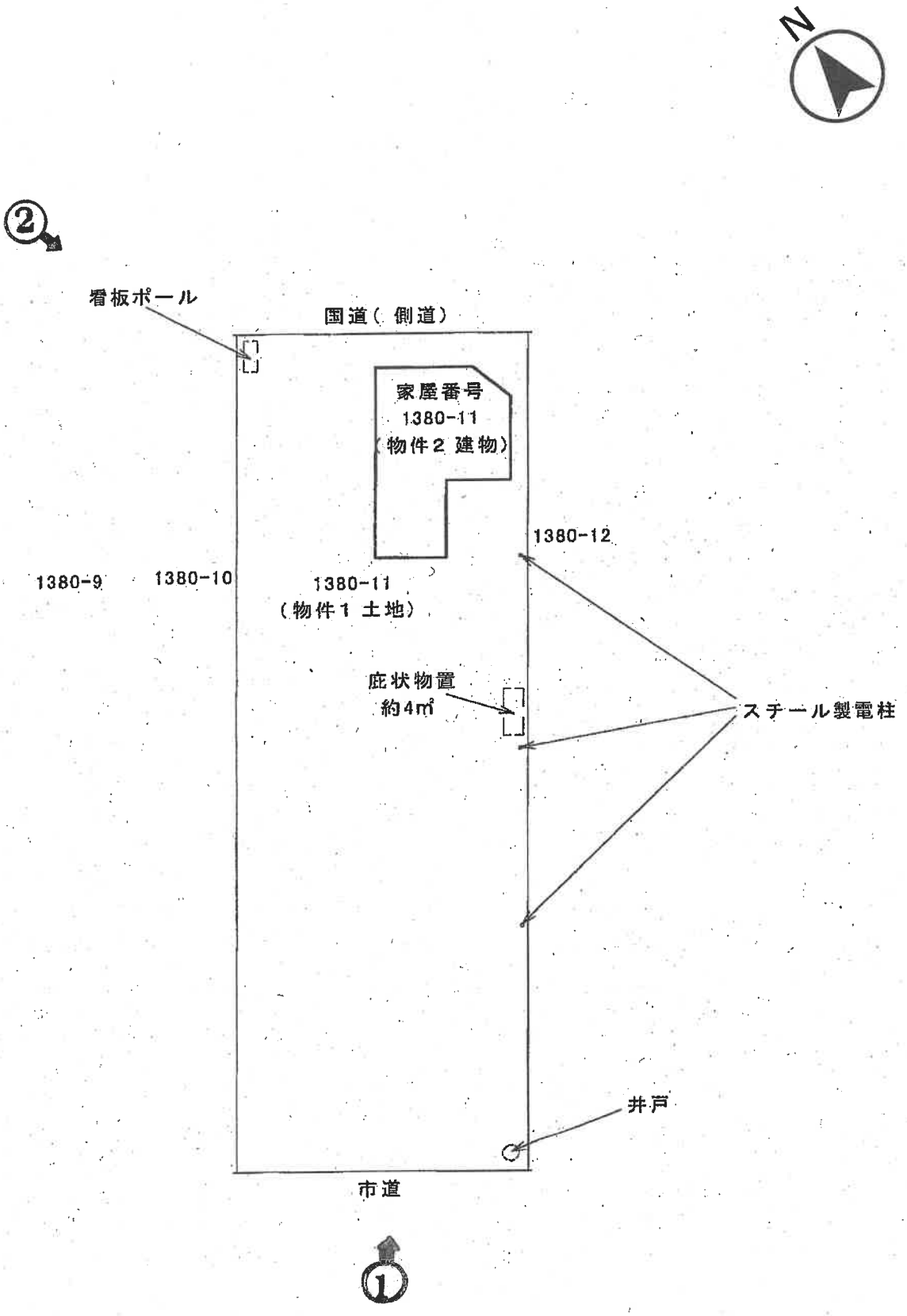
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　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。

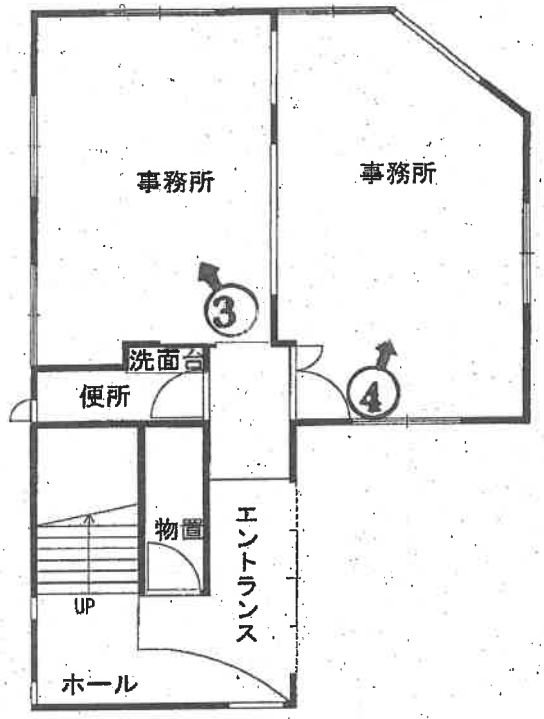
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

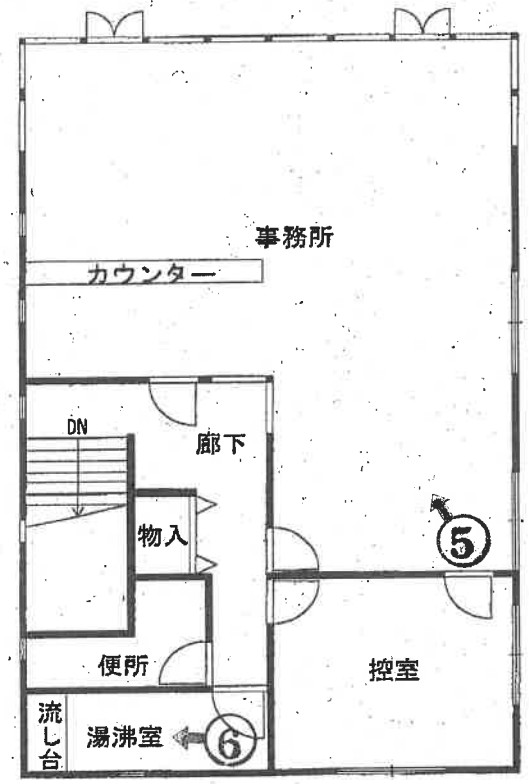


○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



1 階



2 階

印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



③



④



⑤



⑥



令和８年（ケ）第１１号	
令和　８　年　９　月１４日	現地調査
令和　８　年　９　月１５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

市 川　裕 規

第1　評 価 額

一　括　価　格	
金　12,390,000 円	
内　訳　価　格	
物件　1（土地）	**金　5,090,000 円**
物件　2（建物）	**金　7,300,000 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	伊勢市村松町字明野	
	地　　番	１３８０番１１	
	地　　目	宅 地	
	地　　積	959.63 ㎡	
	所 有 者	南勢ポンプ株式会社	破産者南勢ポンプ株式会社　破産管財人A
2	所　　在	伊勢市村松町字明野　１３８０番地１１	
	家屋番号	１３８０番１１	
	種　　類	事務所	
	構　　造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき　２階建	
	床面積	１階　　77.31 ㎡　　２階　　104.00 ㎡ 延べ　　181.31 ㎡	
	所 有 者	南勢ポンプ株式会社	破産者南勢ポンプ株式会社　破産管財人A

番号	特　記　事　項
1	南勢ポンプ株式会社と関係する個人が所有者の南西側隣接地（地番1380番9・同番10）と、物件１土地とは一体的に利用されていた形跡が窺われた。物件１土地と南西側隣接地との間付近に整備された側溝が境界線に該当すると推測されるが、その実態は判然としない。

＊　＊　＊　　以　下　余　白　　＊　＊　＊

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「明野」駅　北方・直線距離　約2ｋｍ （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	陸上自衛隊明野駐屯地近くの、工場や事業所、低未利用地等がみられる地域。	
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	指定無
	指定建ぺい率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	――――――
	その他の規制	・特定用途制限地域（幹線道路沿道流通・業務地区） ・航空法（高さ制限あり） ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	・地積：959.63㎡ ・長方形 ・（南西側道路に対し）間口：約17m、奥行：約54m ・概ね平坦地勢	
接面道路	・南西側　幅員約5m（種別：市道）、舗装あり ・北東側　幅員約6.3m（種別：国道）、舗装あり ※二方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路。 ※北東側道路は、国道の側道である。 ※対象土地は、南西側道路に対して0～1m程度高い。北東側道路とは、ほぼ等高。	
土地の利用状況等	・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	無
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	○対象土地内に看板ポール、スチール製電柱及び井戸があった。このほか、庇状物置が設置されていた。 ○南西側道路部分に水道管あり。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

（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18年8月11日　　新築
	経　過　年　数	21 年
	経済的残存耐用年数	9 年
仕　　様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	合金メッキ鋼板ぶき
	外　　壁	サイディング
	内　　壁	ビニルクロス等
	天　　井	ビニルクロス、化粧石膏ボード等
	床	フローリング、タイル貼り等
	設　　備	電気、給排水、衛生等
	そ　の　他	対象建物の屋上部分に関しては目視できなかったが、建物の壁にパワーコンディショナーのような設備が存在したことから、屋上部分に太陽光パネルが存在する可能性がある。
床面積(現況)	１階　77.31 ㎡　２階　104.00 ㎡ 延べ　181.31 ㎡	
現況用途等	現 況 用 途	事務所
	間　　取	附属資料「建物見取図」参照
品　　等	普 通	
保守管理の状態	普 通 ・全般的に汚れが確認されたが、おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。	
建物の利用状況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特記事項	○登記記録によると、平成22年月日不詳に1階部分の増築が行われている。新築時の1階部分の床面積は13.60㎡であった。 ○目視した限りにおいて、アスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

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	14,600	1.01	959.63	1.00	14,150,000

※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・・・・・・・　1.01

・画地条件（二方路）1.01

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	181.31	0.20	6,520,000

※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。

$$現価率＝\left\{\text{残価率}0.05 + (1-0.05)\times\frac{9\ \langle注1\rangle}{(21+9)\ \langle注2\rangle\ \langle注1\rangle}\right\}\times(1-0.40)\ \text{観察減価率}$$

＝0.20

※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	14,150,000	0.40	法定地上権	5,660,000

※万円未満四捨五入

イ　土地利用権等割合

・法定地上権の成立を前提とした。

（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	14,150,000	－　5,660,000		1.00	0.60	**5,090,000**
2	6,520,000	＋　5,660,000	1.00	1.00	0.60	**7,300,000**
一　括　価　格（合計）						**12,390,000**

※万円未満切捨

ウ　占有減価修正：特になし。

エ　市場性修正：不要と判断した。

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）
- 地積測量図写し（同上）
- 建物図面写し（同上）
- 土地建物位置関係図
- 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5m舗装市道沿いの規模約900㎡の整形中間画地

（2） 地価調査価格：伊勢９ －１

所　　在 ： 伊勢市下野町字風宮654番208
価　　格 ： 12,000 円／㎡
位　　置 ： JR参宮線「伊勢市」駅の北東方　道路距離約4.7ｋｍ
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 3,305 ㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接面街路 ： 南側、幅員12m市道
用途指定等 ： 都市計画区域・非線引区域・工業専用地域
（指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%）
地域の概要 ： 中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地

（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7年7月1日	12,000	$\times\frac{100.0}{100}$	$\times\frac{100}{100}$	$\times\frac{100}{82}$	＝ 14,600

※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・・・・　82　　（環境条件格差等を考慮した）

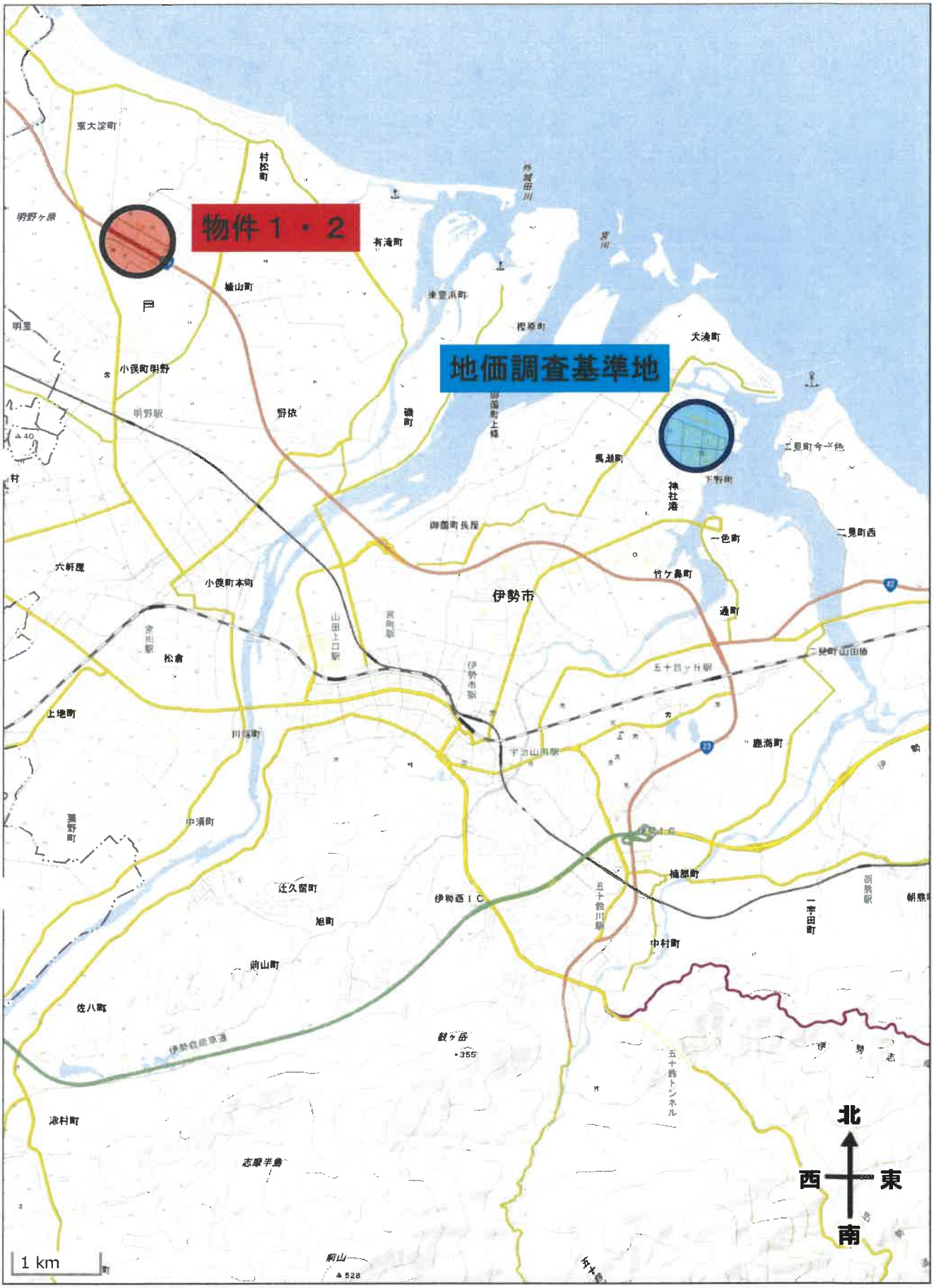
（4） 標準価格の決定

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，14,600　円／㎡と決定した。

○ 標準価格　**１４，６００　円／㎡**

附　属　資　料

位　置　図

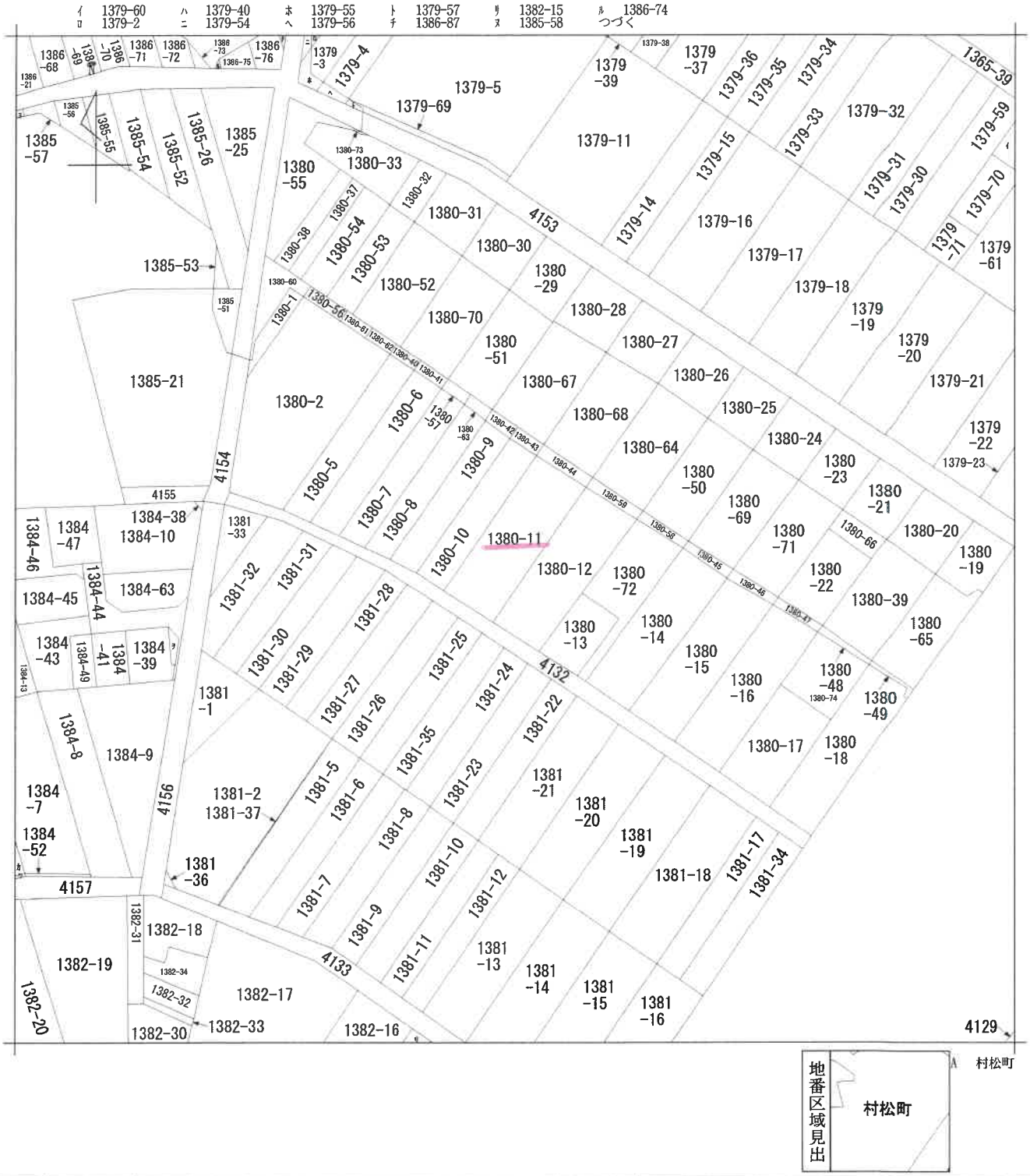


案内図



公　　図

表示年月日：２０２６／０９／１５



請求部分	所在	伊勢市村松町字明野		地番	1380番11		
出力縮尺	1/1200	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	その他
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項	

(1/2)

※A3判をA4判に縮小

登記年月日　昭和47年2月1日

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。
令和8年6月30日　津地方法務局伊勢支局
登記官

048690　前1380-11後　新2

地積測量図

[redacted]　昭和47年2月1日登記

地番	1380-11

債務者

土地の所在　伊勢市 村松町字日月野

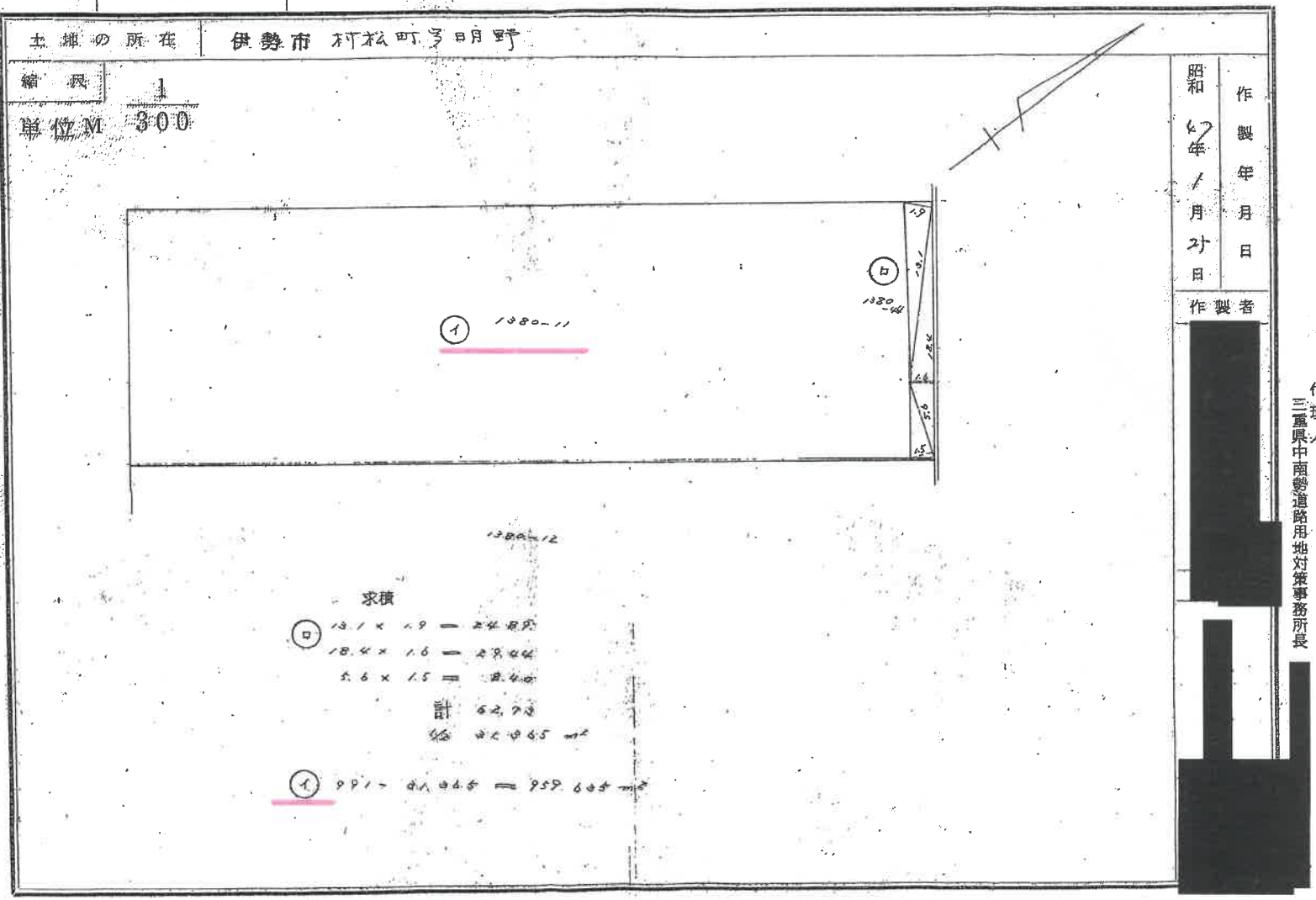
縮尺　1/300

単位M

作製年月日　昭和47年1月21日

作製者　[redacted]

代理人
三重県中南勢道路用地対策事務所長
[redacted]



[redacted]

請求番号：16-2

※A3判をA4判に縮小

地積測量図

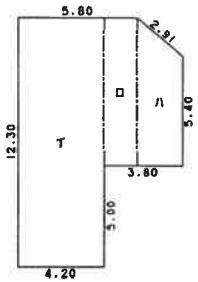
登記年月日：平成28年12月12日

各階平面図

家屋番号	1380番11
建物の所在	伊勢市村松町字明野1380番地11

建物図面

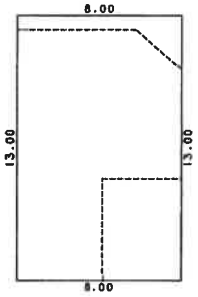
1階



求積表

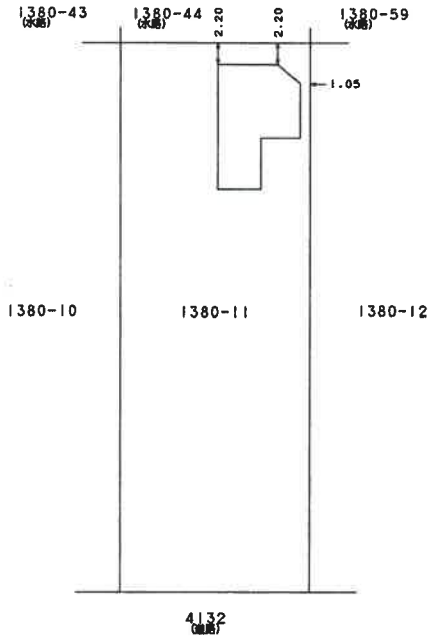
イ	4.20 × 12.30	= 51.6600
ロ	1.60 × 7.30	= 11.6800
ハ	(7.30 + 5.40) × 2.20 × 1/2	= 13.9700
	合計	77.3100
	床面積	77.31 ㎡

2階



求積表

8.00 × 13.00	= 104.0000
	104.0000
床面積	104.00 ㎡



(単位：m)

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

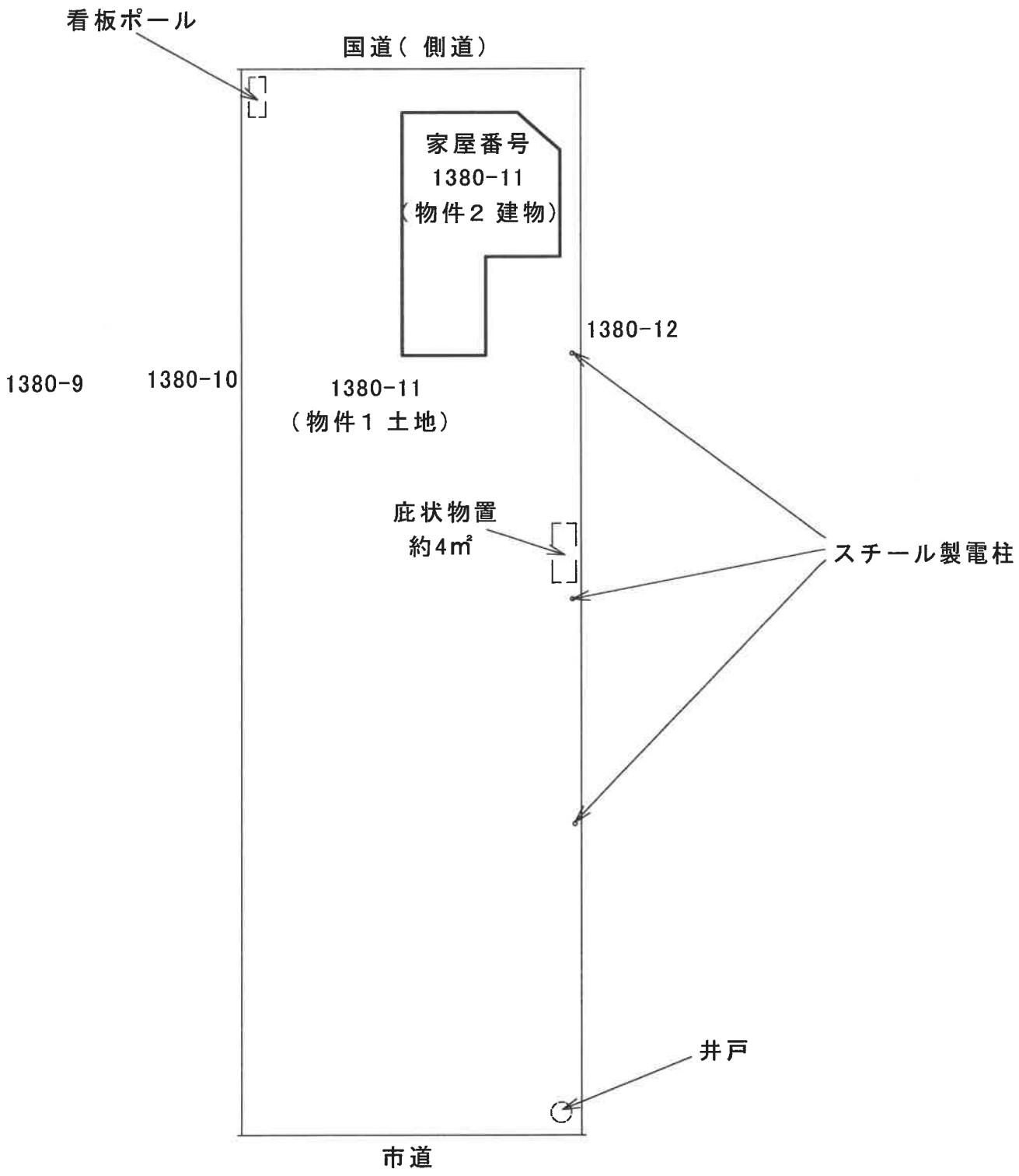
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

※A3判をA4判に縮小

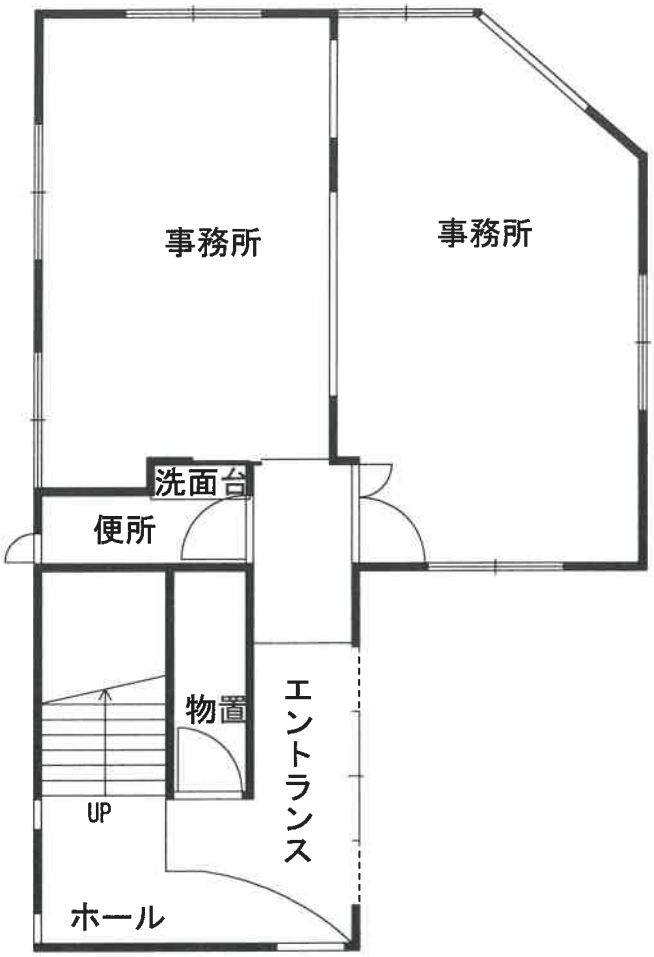
表示年月日：2026/09/15

建物図面

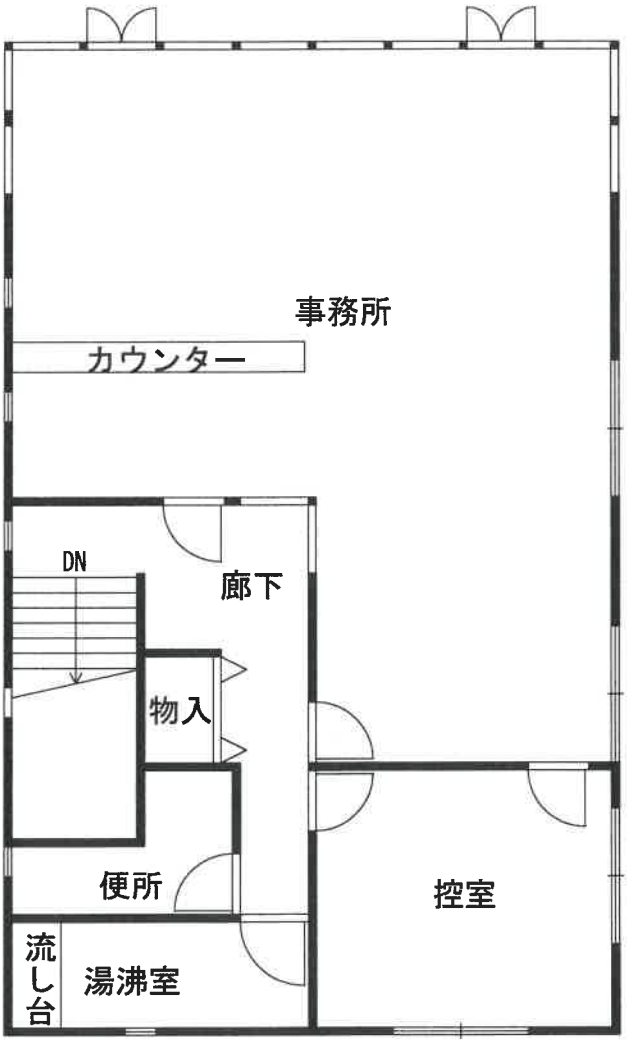
土地建物位置関係図


看板ポール
国道（ 側道）
家屋番号
1380-11
（物件2 建物）
1380-12
1380-9
1380-10
1380-11
（物件1 土地）
庇状物置
約4㎡
スチール製電柱
井戸
市道

建物見取図



1 階



2 階