

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月22日  
 津地方裁判所伊勢支部  
 裁判所書記官 松本 行弘

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 6年 4月 5日 午前 9時00分から 令和 6年 4月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 4月19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 6年 5月 9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 6年 5月 8日 午後 1時00分から 令和 6年 5月 8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 6年 3月22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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 520, 000 1, 216, 000	一括	304, 000	6, 043	2, 589
1	880, 000				
2	640, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢市小俣町本町  
地 番 1342番  
地 目 宅地  
地 積 109.37平方メートル
- 2 所 在 伊勢市小俣町本町1342番地  
家屋 番号 1342番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 47.50平方メートル  
2階 27.52平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 9.42平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 2月26日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 松本 行弘

---

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。

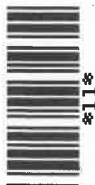
---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

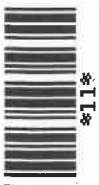
### 《 注 意 書 》

- 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



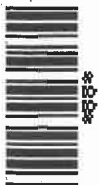
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢市小俣町本町  
地 番 1342番  
地 目 宅地  
地 積 109.37平方メートル
- 2 所 在 伊勢市小俣町本町1342番地  
家屋 番号 1342番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 47.50平方メートル  
2階 27.52平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 9.42平方メートル



令和 5年(ヌ)第 10号  
令和 5年 9月27日受理  
令和 5年11月 8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 伊勢市小俣町本町  
地 番 1342番  
地 目 宅地  
地 積 109.37平方メートル
- 2 所 在 伊勢市小俣町本町1342番地  
家屋 番号 1342番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 47.50平方メートル  
2階 27.52平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 9.42平方メートル



(1枚目)





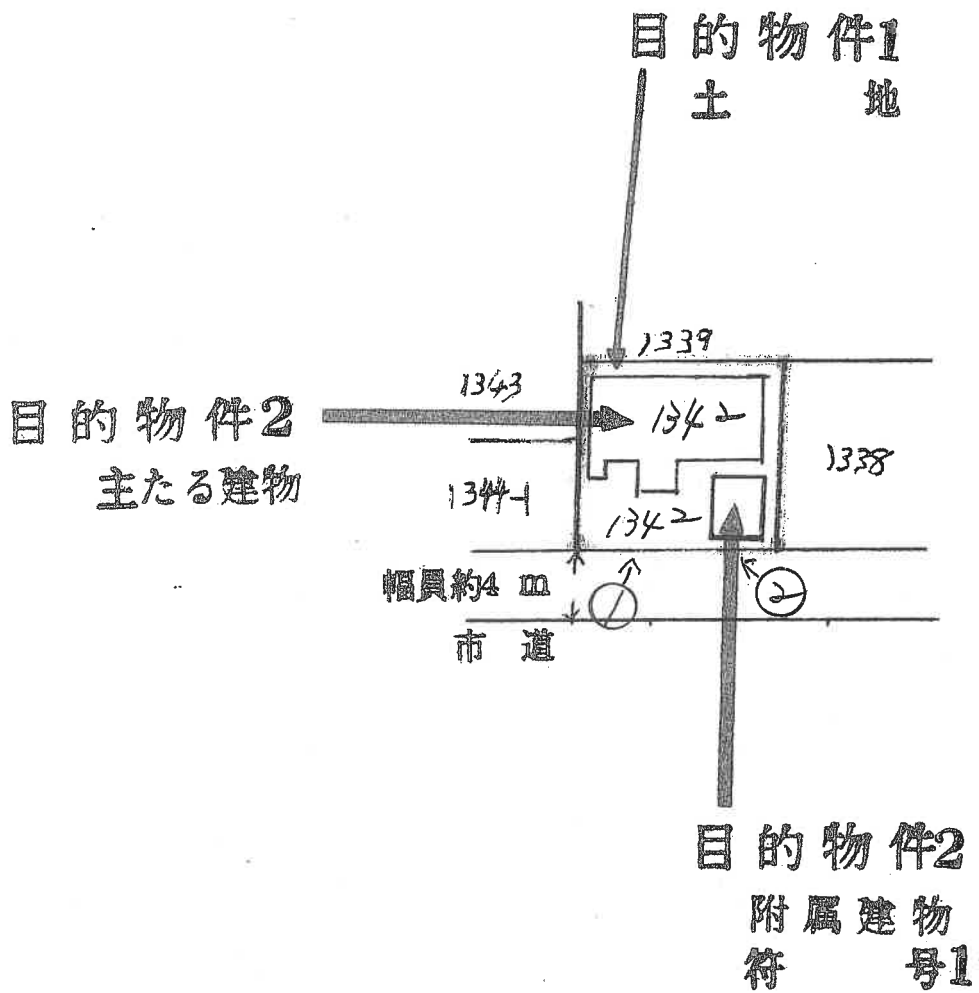
## 執行官の意見

- 物件1は物件2の敷地となっている。  
物件2は、若干の家財道具類が放置されているが、居住者はなく、本件物件は債務者Aが空家の状態で占有しているものと認められる。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月29日(金) 11:30-11:40	物件所在地	外観調査 写真撮影
5年10月25日(水) 10:00-10:20	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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせて上で解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

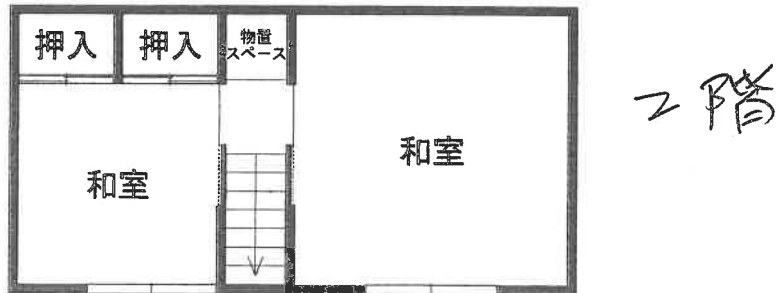
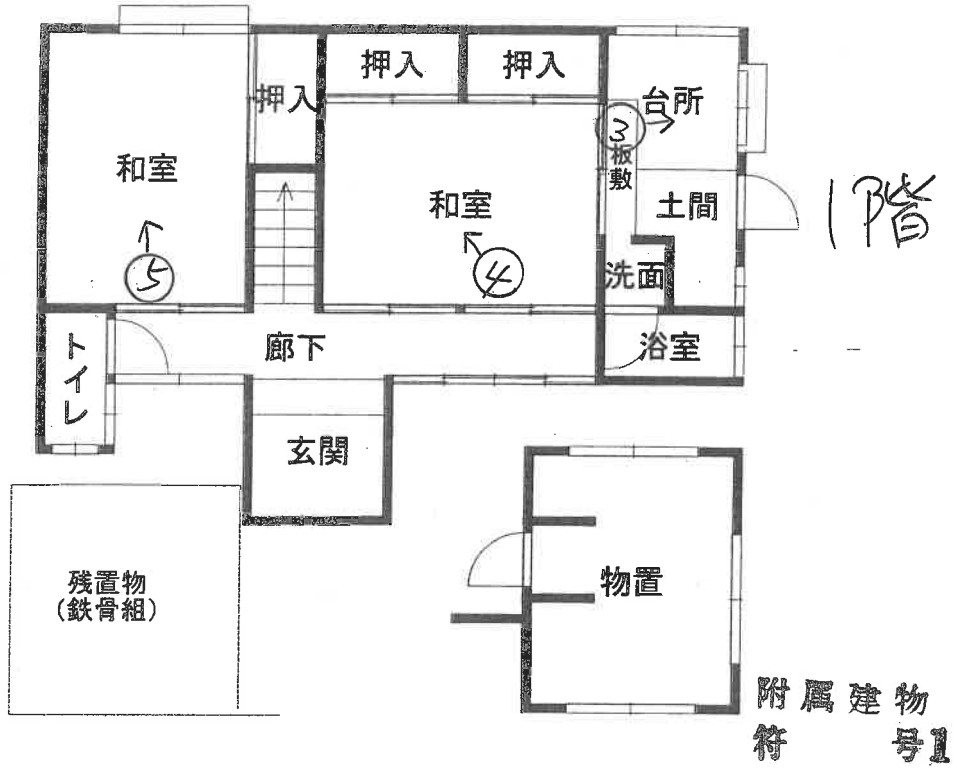


←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図

主たる建物



←○ 写真撮影方向位置番号  
(6 枚目)

①



②



物件2  
(注)

符1

(7枚自)





③  
物件2(主)  
内部



④  
同上



⑤  
同上

( 8 枚目 )

令和 5年 (又) 第10号	
令和5年10月25日ほか	現地調査
令和5年10月27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

吉川輝樹 印



## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 4 0, 0 0 0 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（附属建物を含む）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（附属建物を含む）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，登記事項証明書と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在	伊勢市小俣町本町	
	地番	1342番	
	地目	宅地	
	地積	109.37㎡	
	所有者	A	
2	所在	伊勢市小俣町本町 1342番地	
	家屋番号	1342番	
	種類	居宅	
	構造	木造セメント瓦葺2階建	
	床面積	1階 47.50㎡ 2階27.52㎡ 延べ 75.02㎡	
	所有者	A	
番号	特記事項		
1, 2	—		

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
2 附 属 建 物	符 号	1	
	種 類	物置	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積	9.42㎡	
番号	特 記 事 項		
2	—		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR参宮線「宮川」駅の南西方直線距離約290m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	密集気味に住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。概ね現状維持で推移するものと予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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
	用途地域	第2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	なし
	その他の規制	特になし
画地条件(規模, 形状等)	間口約11m, 奥行約10m, 地積109.37㎡(登記数量)の長方形状の中間画地。概ね地勢平坦, 路面等高。	
接面道路	南側幅員約4m舗装市道小俣本町7号線(建築基準法第42条第1項第1号該当)に接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件2の建物(附属建物を含む)の敷地として利用されている。隣接地は住宅。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有
特記事項	・物件2の建物の南西部に現在では屋根も全くない鉄骨組(概測約10㎡, 南北約3m程度)が残置する。現状では少なくとも普通自動車の駐車スペース確保は困難である。	

(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29年月日不詳新築
	経過年数	約70年（推定）
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦
	外 壁	外装鉄板，リプトタン等
	内 壁	合板，繊維壁，タイル等
	天 井	天井板等
	床	畳，カーペット敷，板材等
	設 備	便所，浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 47.50㎡ 2階27.52㎡ 延べ 75.02㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4K（台所スペース）
品 等	劣る	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあり，劣る。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（現況調査報告書参照）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総じて古く，外壁は錆びて赤茶けた部分も見られ，内部は動産類が置かれたままである。窓ガラス破損箇所あり。</li> <li>・狭い浴室スペース，台所スペース（K：キッチン）は土間上に造作されたものなど，機能的には劣る。</li> <li>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</li> </ul>	

### 3 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物 符号1	
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36年月日不詳新築
	経過年数	約63年（切上）
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート等
	内 壁	合板, タイル等
	天 井	天井板等
	床	板材等
	設 備	特になし
	その他	特になし
床面積（現況）	9.42㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	物置
品 等	劣る	
保守管理の状態	ほぼ空家の状態にあるが、劣る。	
建物の利用状況	ほぼ空家の状態にある（現況調査報告書記載のとおり）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部には動産類が置かれたままの状態にある。</li> <li>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</li> </ul>	

## 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 (万円未満切捨)。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	32,800	0.90	109.37	0.85	2,740,000

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 (下記条件等)

画地条件等 0.90 (下記項目相乗積)

・規模小-5 (0.95)

・鉄骨残置物の所在-5 (0.95)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………0.85 と判断 (現況建物の建付等を考慮)

—以下余白—



(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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

物件 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 (主たる建 物)	136,000	75.02	0.008	80,000
2 (附属建物 符号1)	——	9.42	—	10,000 (下記の物件2附属建 物符号1の箇所参照)

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。

物件2 主たる建物

現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 70 \text{ 年} + 2 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.70) \div 0.008 \text{ (極小値につき小数点第4位四捨五入)}$$

物件2附属建物符号1については、構造、規模、現況等から建物単独での市場価値はほとんどなく、残材価値等も考慮の上、備忘価格程度の10,000円と判定した。

以上より、附属建物を含む物件2の建物合計価格を 80,000 円 + 10,000 円 = 90,000 円と求めた。

—以下余白—

## 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

物件 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	2,740,000	0.40	法定地上権	1,100,000

(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断し、その割合を40%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

物件 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	2,740,000	-1,100,000	/	0.90	0.60	880,000
2	90,000 (附属建物を含む)	+1,100,000	1.00	0.90	0.60	640,000
一 括 価 格 (合 計)						1,520,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：相当に古い建物及びその敷地（小規模宅地）であることによる当該市場性の減退を考慮し、0.90と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 位置図
- ・ 法第14条地図写（法務局備付図面に基づく；A4サイズに縮小）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 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 4m市道に接する規模 200 m<sup>2</sup>程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

### (2) 地価公示価格 (伊勢-11)

所 在 : 伊勢市小俣町宮前551番7

価 格 : 34,600円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR参宮線「宮川」駅の南東道路距離約850mに位置する。

価 格 時 点 : 令和4年1月1日

地 積 : 213m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 西側幅員5m私道に接面

用途指定等 : 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 : 一般住宅の中に農地, 空地等が見られる住宅地域

### (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/m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup>
R5.1.1	34,600	× 99.8/100	× 100/100	× 100/105	32,800

(百円未満切捨)

ウ 主たる標準化補正内訳・・・概ね標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・105 (街路条件, 交通接近条件, 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, 32,800円/m<sup>2</sup>と決定した。

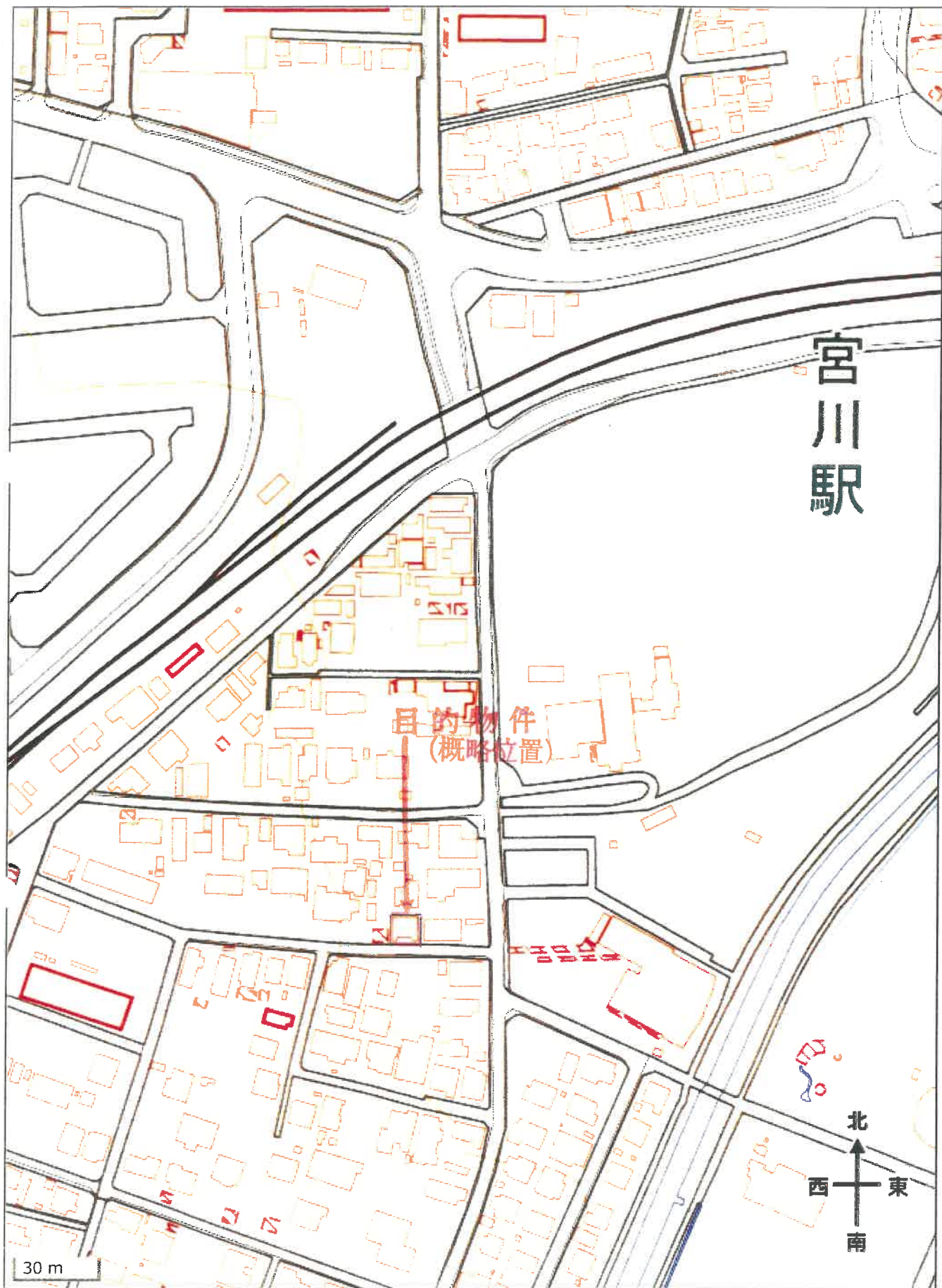
○標準価格 32,800円/m<sup>2</sup>





位置図  
(概略位置)







+61496.229 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 伊勢市小俣町本町				地番	1342番				
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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年1月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載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5年10月3日

津地方法務局

法第14条地図写



登記年月日：平成5年9月24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。  
(津地方法務局伊勢支局管轄)  
令和5年10月3日 津地方法務局 登記官

653462

各階平面図

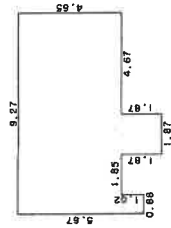
家屋番号 13442番

建物図面

建物の所在 伊勢郡小俣町本町1342番地

附録第八号ノ四

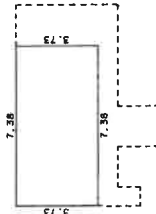
(主)1階



求積表

4.65 X 9.27	=	43.1055
1.02 X 0.88	=	0.8976
1.87 X 1.87	=	3.4969
合計		47.5000
床面積		47.50㎡

(主)2階



求積表

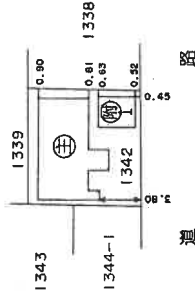
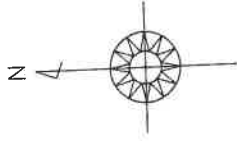
3.73 X 7.38	=	27.5274
		27.5274
床面積		27.52㎡

(附1)



求積表

3.39 X 2.78	=	9.4242
		9.4242
床面積		9.42㎡



作製者

5.9.24

処理

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

(三重県土地家屋調査士会用品紙)

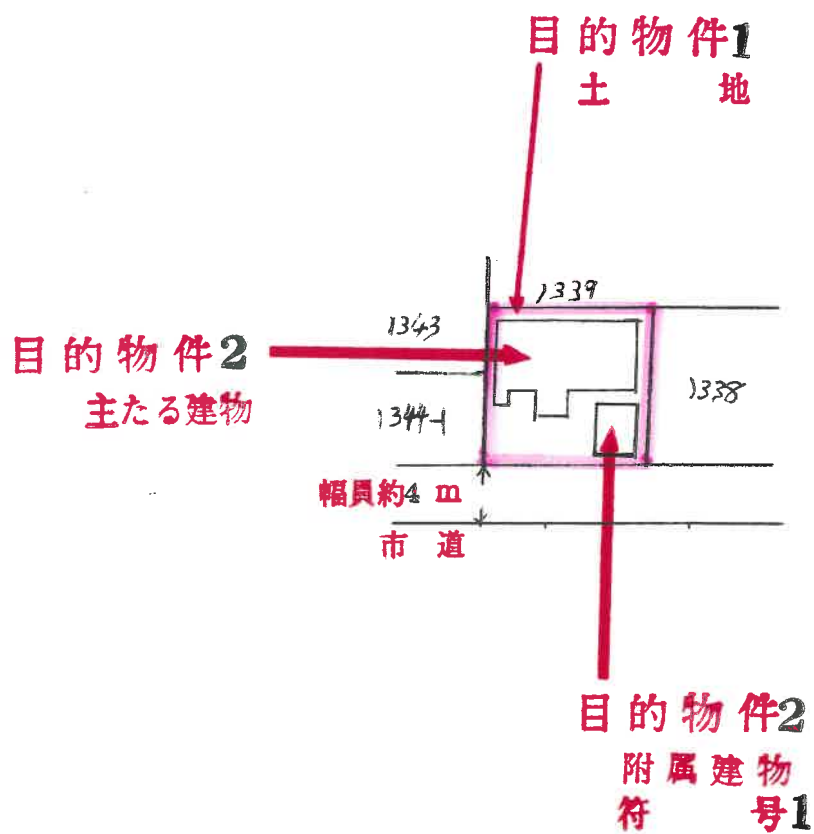
目的物 物件2

建物図面及び各階平面図写

請求番号：16-2



N  
4

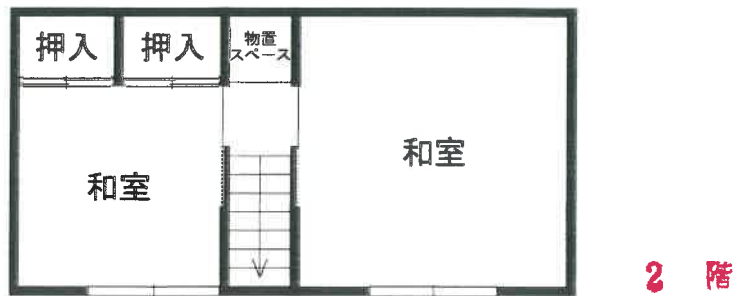
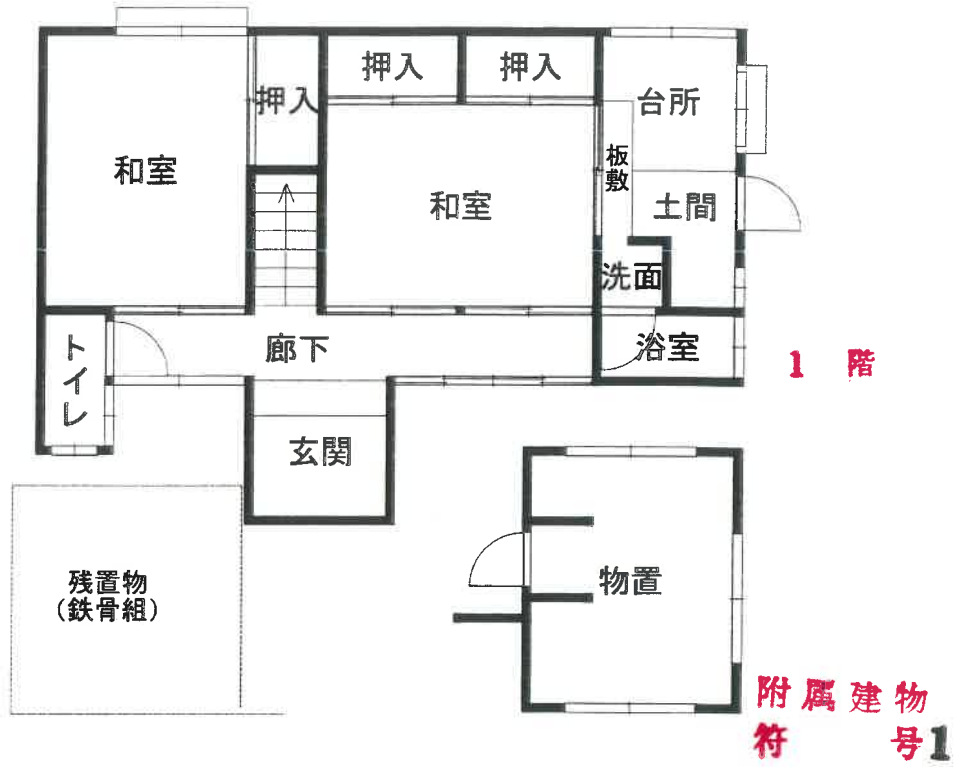


建物等配置図

(概略位置)



主たる建物



目的物件2

建物間取図  
(概略)