

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19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 5月10日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6月13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 6月 5日 午後 1時00分から 令和 6年 6月 5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3.3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 4月19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	1,970,000 1,576,000	一括	394,000	不明	0
1	220,000				
2	1,750,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥羽市坂手町字尾ヶ崎 |
| | 地 番 | 373番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市坂手町字尾ヶ崎373番地46 |
| | 家屋 番号 | 373番46 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 63.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月13日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 中川 あゆみ

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2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番373番12)を通行のため利用している。

《 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 鳥羽市坂手町字尾ヶ崎
地 番 373番46
地 目 宅地
地 積 132.26平方メートル
- 2 所 在 鳥羽市坂手町字尾ヶ崎373番地46
家屋 番号 373番46
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 63.76平方メートル



令和 5年(ケ)第 23号

令和 6年 1月23日受理

令和 6年 3月 4日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊勢支部

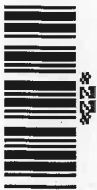
執行官 鈴木 敏 夫

(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 鳥羽市坂手町字尾ヶ崎
地 番 373番46
地 目 宅地
地 積 132.26平方メートル
- 2 所 在 鳥羽市坂手町字尾ヶ崎373番地46
家屋 番号 373番46
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 63.76平方メートル

(1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
B (物件1・2所有者の母)	<p>私は、物件1・2を所有しているAの母親です。 当初は、物件2にAも居住しておりましたが、現在は私が一人で居住しているものです。Aはたまに電話がある程度で、何年も帰ってきていませんし、連絡先等も知りません。</p>

執行官の意見

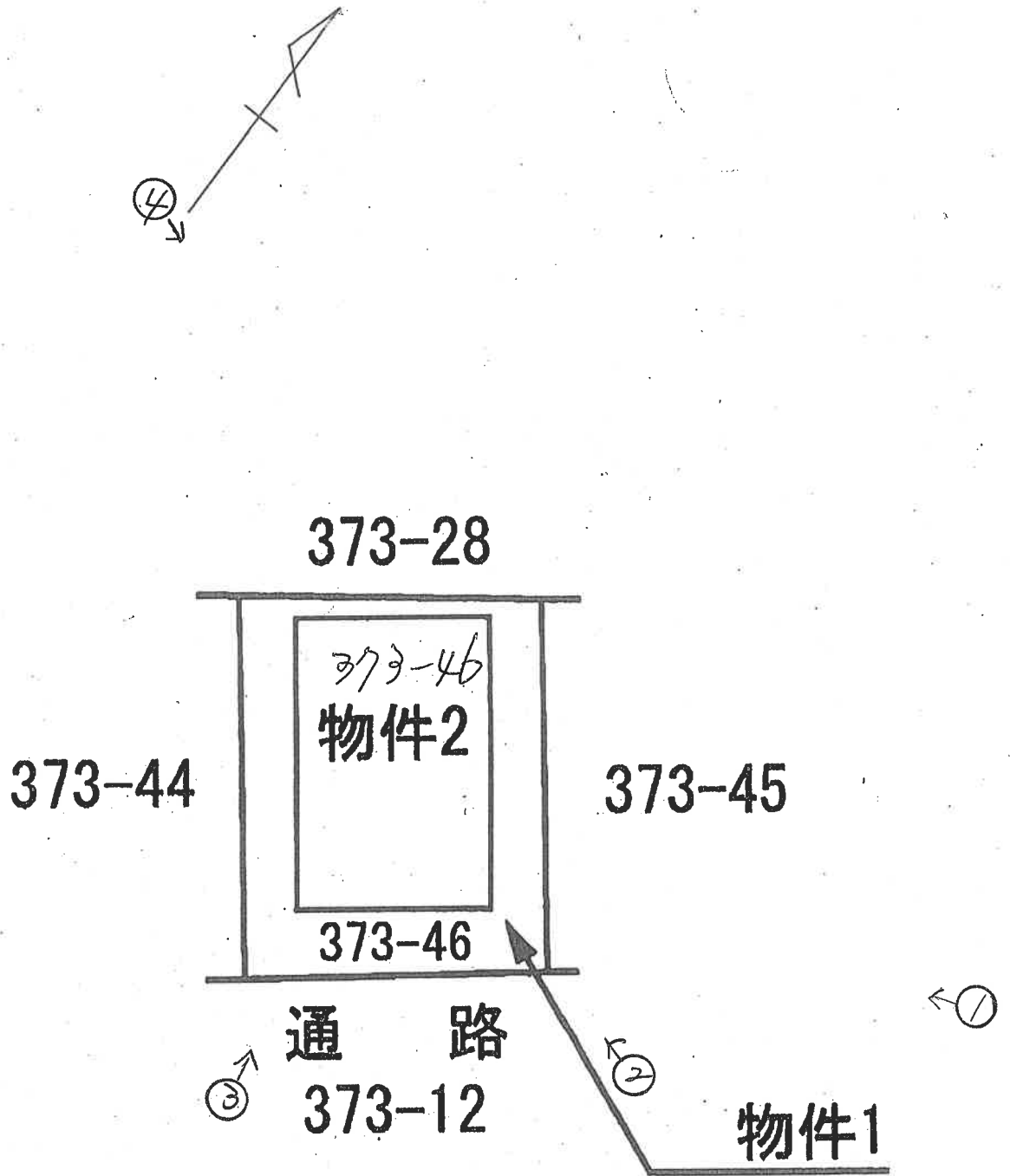
■物件1は、Aが共有する目的外土地(373-12)が進入路として利用されている。
物件1・2は、Aが所有するほか、物件2に母親であるBが一人で居住するもので、Bの占有権原は、親族間の使用借権と認められる。

(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
6年1月24日(水) 10:00-10:40	物件所在地	外観調査 写真撮影 Bに面談
6年2月17日(土) 13:30-14:00	物件所在地	Bに面談 立ち入り調査 写真撮影
6年3月1日(金) 11:00-11:10	津地方法務局伊勢支局	全部事項証明書受交付
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 type="checkbox"/> 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)

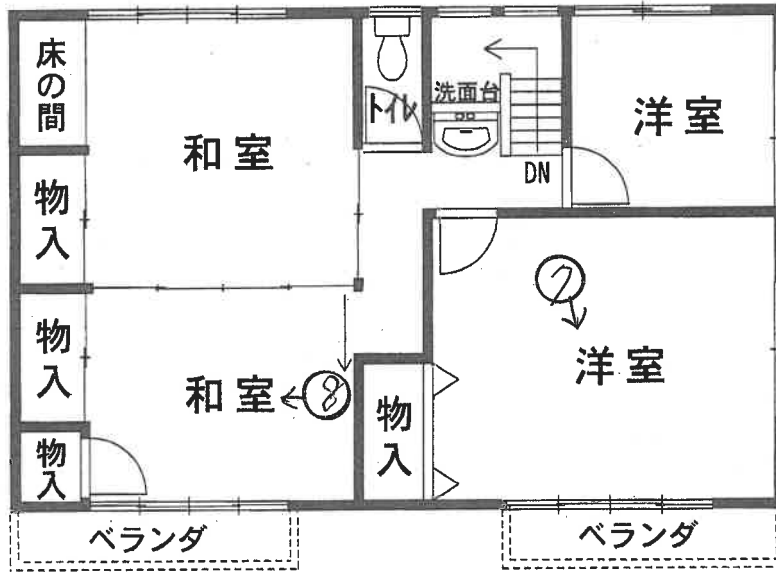
土地建物位置関係図



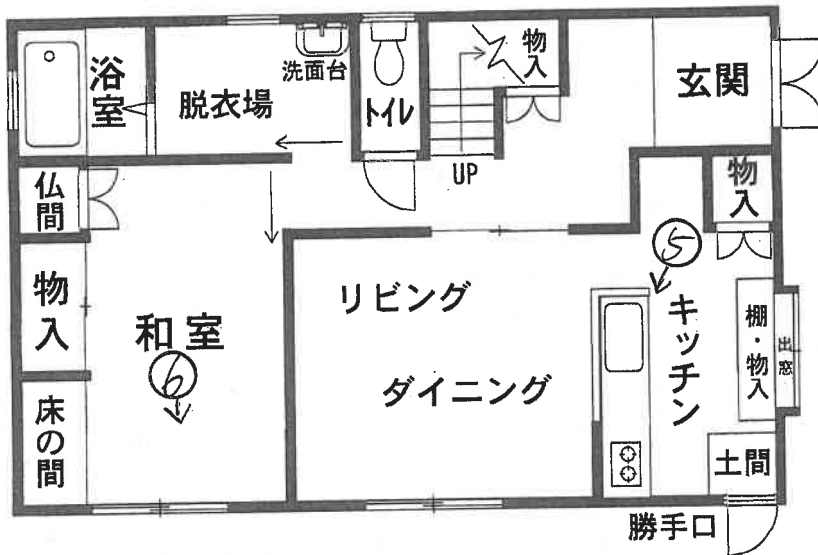
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

2 階



1 階



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



②



物件2

物件1

(7 枚目)

物件2

3



物件2

4



(8枚自)

⑤

物干し
内部



⑥

同上



(9枚目)

⑦

物件2
内部



⑧

物件2
内部



(10枚目)

令和5年(ケ)23号	
令和6年2月17日	現地調査
令和6年3月1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

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 220,000 円
物件 2 (建物)	金 1,750,000 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

物件番号	所在等	登記	現況	
1	所在	鳥羽市坂手町字尾ヶ崎		
	地番	373番46		
	地目	宅地		
	地積	132.26㎡		
	所有者	A		
2	所在	鳥羽市坂手町字尾ヶ崎373番地46		
	家屋番号	373番46		
	種類	居宅		
	構造	木造瓦葺2階建		
	床面積	1階	63.76㎡	
		2階	63.76㎡	
延べ		127.52㎡		
所有者	A			
物件番号	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	近鉄志摩線「中之郷」駅, 北東方, 直線距離 約1 km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	坂手島南西部に位置する既成集落地域。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	指定建ぺい率	—
	指定容積率	—
	防火規制	—
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・伊勢志摩国立公園（普通地域） ・鳥羽市景観計画（海岸と島の景観ゾーン・漁港周辺近景保全地区）に指定されている。 	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：132.26㎡ ・長方形, 中間画地 ・間口：約10m, 奥行：約13m ・ほぼ平坦 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側 幅員約1m（種別：通路）, コンクリート舗装有, ほぼ等高に接面 ※接面通路（地番373番12, 宅地, 41.18㎡）は所有者A（持分8万52分の1万3226）を含む5名で共有され通路として利用されているため, 物件1土地の買受人は当該通路の利用について共有者らと協議する必要がある。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・物件2建物は所有者Aの母親Bが使用貸借で占有している。 (附属資料：配置図等参照) 	
供給処理施設 (注)	上水道	無 ※本管からの上水道の引き込みはないが, 南東側に位置する有限会社中西水道のメーターから引き込まれている模様で買受人は有限会社中西水道と協議する必要がある。
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から, 土壌汚染の危険性を示す端緒はないものと思われるが汚染の有無は不明である。 	

(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13年1月28日 新築
	経 過 年 数	24年
	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス, ボード等
	天 井	クロス, 合板等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気, 給排水, 衛生等（動作未確認）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階	63.76㎡
	2階	63.76㎡
	延べ	127.52㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	・建物所有者Aの母親Bが居宅として占有している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項		

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。

物件 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	5,300	0.90	132.26	1.00	630,000

※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

・街路条件（共有私道：-5）0.95

・環境条件（上水引き込み：-5）0.95

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。

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	150,000	127.52	0.14	2,670,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \text{ <注1> 観察減価率}}{(24 + 5) \text{ <注2> <注1>}} \right\} \times (1 - 0.35)$$

$$= 0.14$$

※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

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	630,000	0.40	法定地上権	250,000

※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

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	630,000	- 250,000	/	1.00	0.60	220,000
2	2,670,000	+ 250,000	1.00	1.00	0.60	1,750,000
一 括 価 格 (合計)						1,970,000

※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

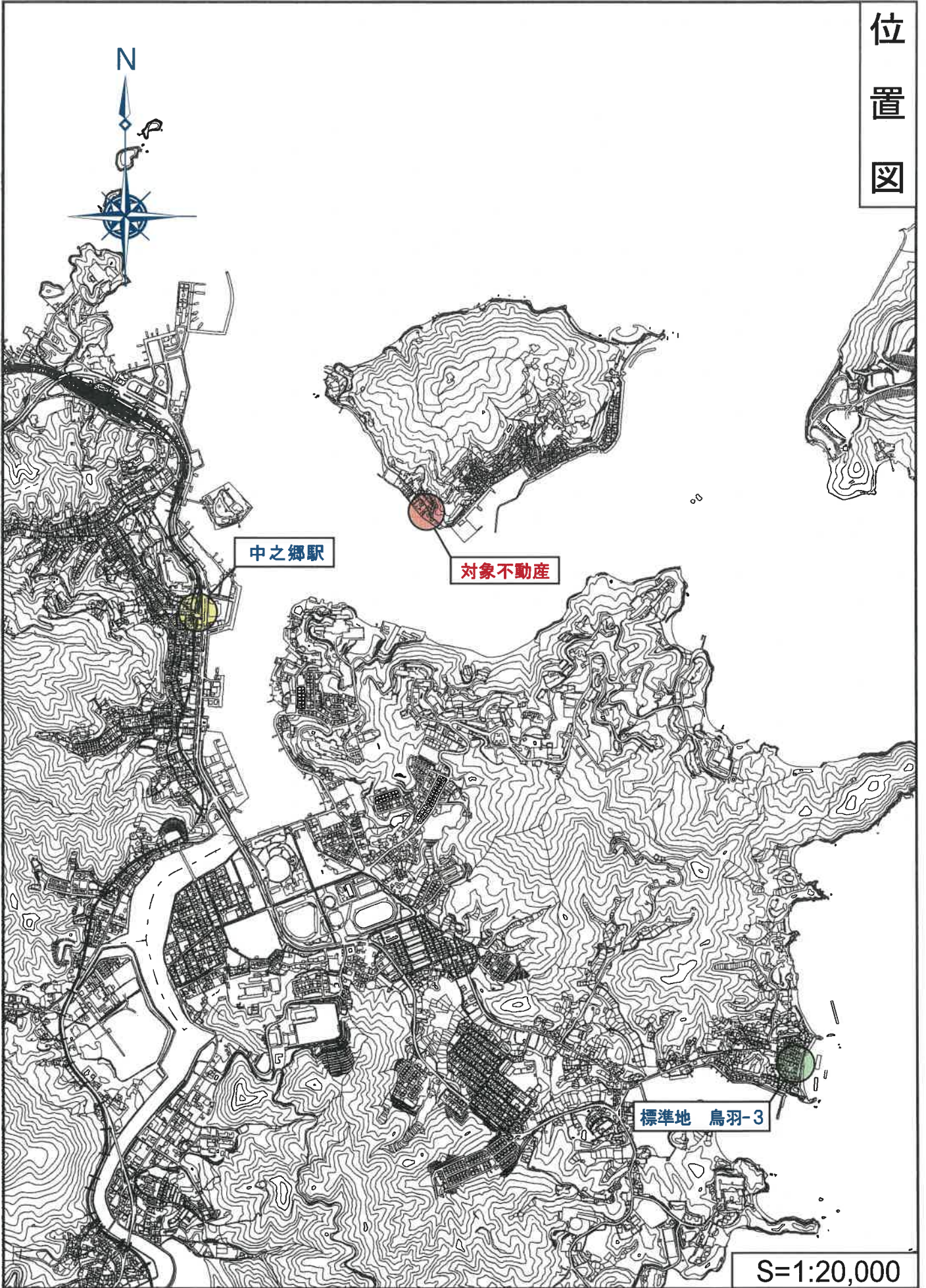
・評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し（法務局備付）
- ・ 地積測量図（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図写し（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

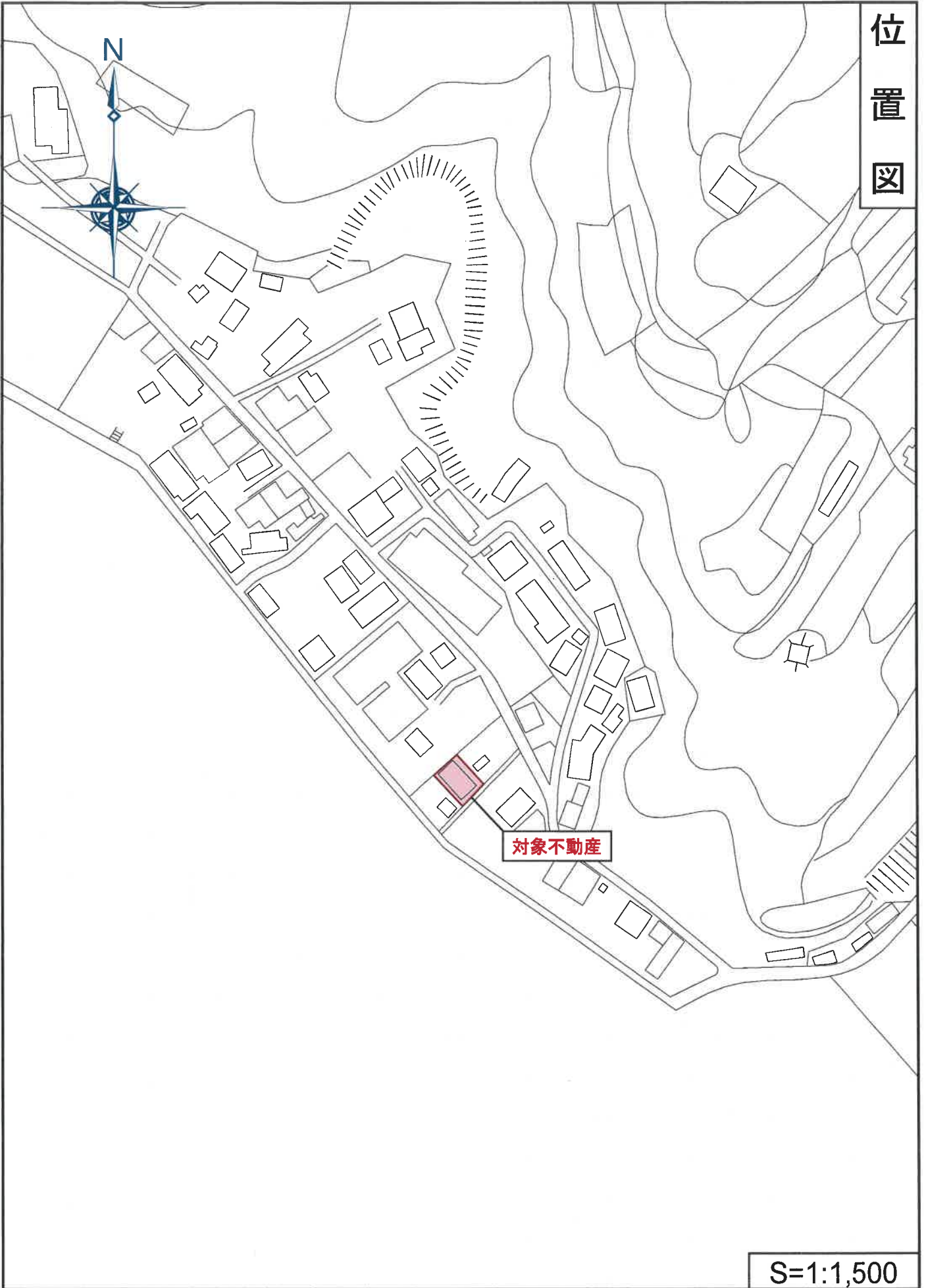
以 上

位置図



S=1:20,000

位置図

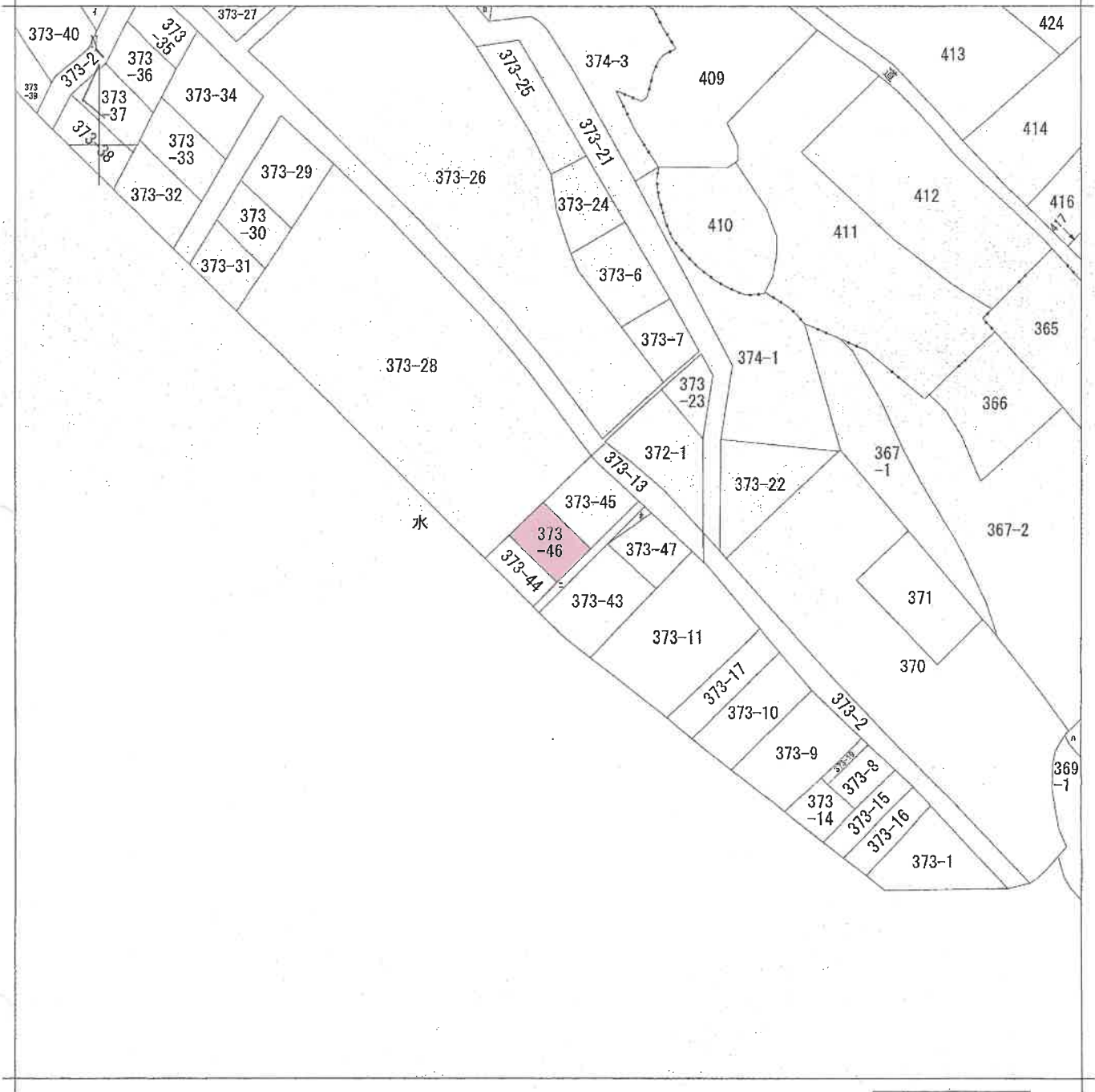


対象不動産

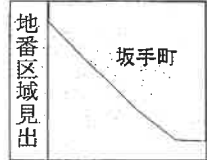
S=1:1,500

【複製利用許諾番号：Z23KC第694号】

イ 373-41 ハ 368 ※ 373-42
 □ 374-4 ニ 373-12



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鳥羽市坂手町字尾ヶ崎		地番	373番46	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる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11月24日

東京法務局中野出張所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

請求番号：20-1

(1/1)

登記年月日：平成10年1月30日

205402

新 築 築 前 373-44 後 新 し

地積測量図

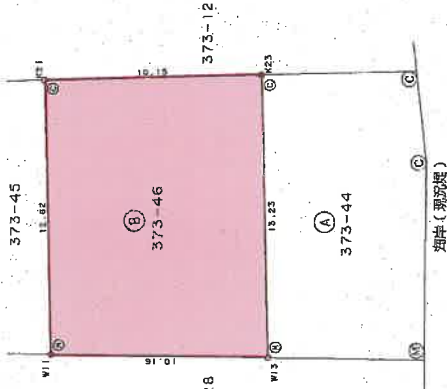
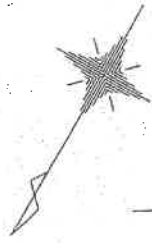
地番 373-44-46

土地の所在 鳥羽市坂手町字屋ヶ崎

座標求積表

地番点	④ 373-46	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
K21		277.694	289.639	4700.840970	
W11		286.662	282.993	1712.390643	
W13		283.745	-274.100	-4448.643000	
K23		272.432	280.956	-1700.064756	
合 計				264.523857	
面 積				132.2619285	
地 積				132.26	m ²

地番	④ 373-44	公簿	232.339751	總計	132.2619285
地積				地積	100.0778225
				地積	100.07



境界線略号	略号
④	石
◎	コンクリート
○	アスファルト
⊖	金網
⊕	列柱(鉄筋)
△	木
▽	ベ
+	鉄



作製者

申請人

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小してあります

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (津地方事務所伊勢支店管理)
 令和5年11月24日 東京事務所中野出張所 登記官

登記年月日：平成13年2月5日

806315

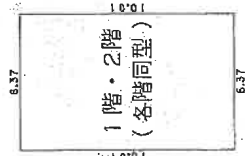
各階平面図

建物図面

家屋番号 373-46

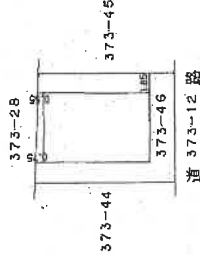
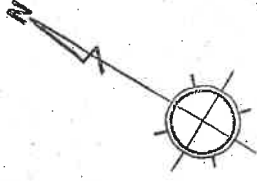
建物の所在 鳥羽市坂手町字尾ヶ崎 373-46

附録第八号ノ四



6.37 X 10.01 = 63.7637

床面積 63.76㎡



製作者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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。

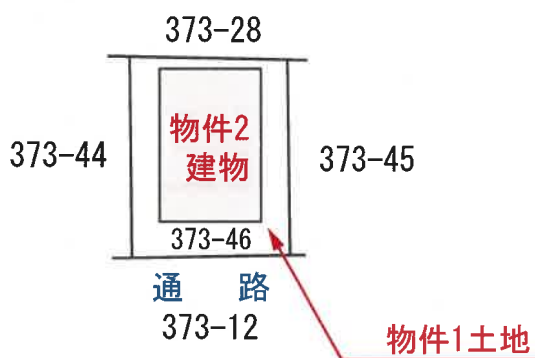
(津地方事務所伊勢支庁管轄)

令和5年11月24日

東京事務所中野出張所

登記官

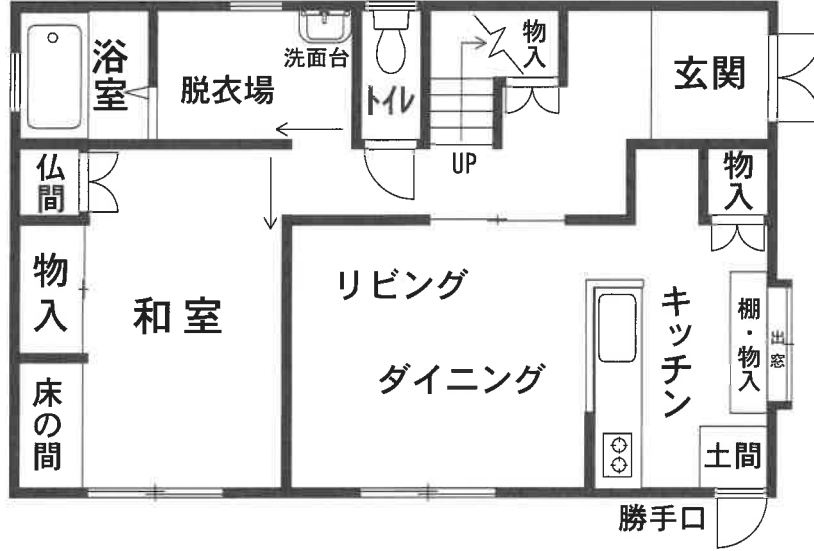
配置略図



建物間取図

(物件2建物)

1階



2階

