

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月28日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

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 7年 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月25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 7年 5月15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 7年 5月 7日 午後 1時00分から 令和 7年 5月 7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 7年 3月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥羽市安楽島町字村山 |
| | 地 番 | 1449番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市安楽島町字村山1449番地21 |
| | 家屋 番号 | 1449番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

津地方裁判所伊勢支部

裁判所書記官 小 川 幸 彦

-
- 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 | 鳥羽市安楽島町字村山 |
| | 地 番 | 1 4 4 9 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市安楽島町字村山 1 4 4 9 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 9 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 23号

令和 6年12月 4日受理

令和 7年 1月22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 | 鳥羽市安楽島町字村山 |
| | 地 番 | 1449番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥羽市安楽島町字村山1449番地21 |
| | 家屋 番号 | 1449番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 44.71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
A (債務者兼所有者)	私は、物件1・2を所有しております。 本件物件は、私が家族と共に居住しているもので、第三者の占有はありません。

執行官の意見

■本件物件は、所有者であるAが家族と共に居住するほか第三者の占有は認められない。

(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12月5日(木) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
6年12月21日(土) 8:00-8:10	物件所在地	Aに面談
7年1月16日(木) 8:30-9:00	物件所在地	Aに面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

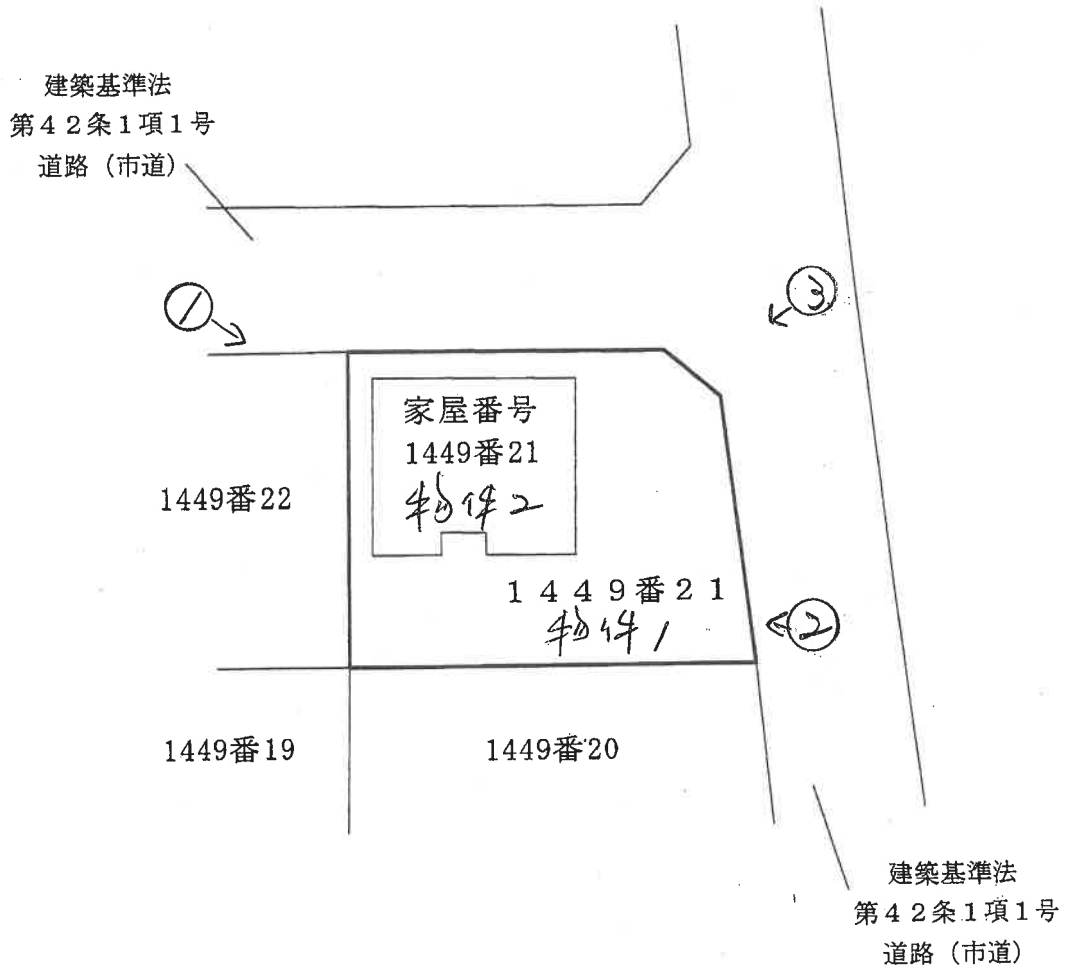
令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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 を立ち会わせて上で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
(4 枚目)

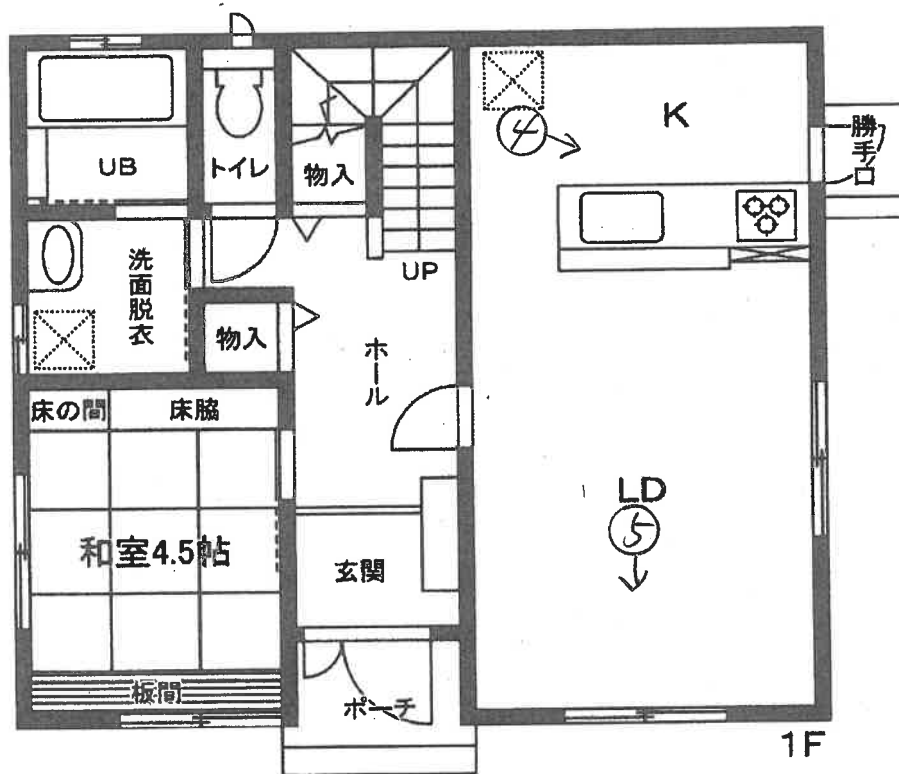
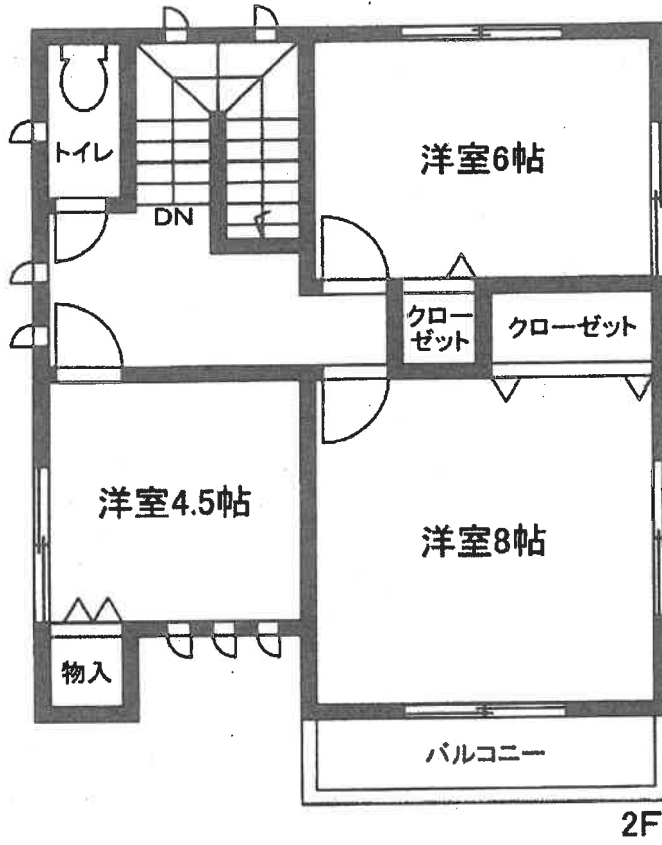
土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)



②



物件 2

物件 1

2024.12.05

物件 1

物件 2

③



(8 枚目)

2024.12.05



④
物件2
内部



⑤
1/25

(9枚目)



令和6年(ケ)第23号			
令和	7年	1月16日	現地調査
令和	7年	1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

前田 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,920,000 円
物件 2 (建物)	金 4,380,000 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	鳥羽市安楽島町字村山	
	地番	1449番21	
	地目	宅地	
	地積	199.14 m ²	
	所有者	A	
2	所在	鳥羽市安楽島町字村山1449番地21	
	家屋番号	1449番21	
	種類	居宅	
	構造	木造かわらぶき 2階建	
	床面積	1階 57.96 m ² 2階 44.71 m ² 延べ 102.67 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
-	○特になし。		

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「志摩赤崎駅」 南東方・直線距離 約900m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ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	第一種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	150%
	防火規制	—————
その他の規制	三重県宅地開発事業の基準に関する条例（がけ条例）	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：199.14㎡（登記地積） ※現況と特に著しい相違は認められない。 ・長形状画地 ・間口：約13m, 奥行：約16.2m ・概ね平坦地勢（駐車場部分は北東方へ傾斜している） 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・東側 幅員約6.0m（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～約2m高い ・北側 幅員約6.0m（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～約2m高い 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	平成24年1月27日 新築		
	経 過 年 数	14 年		
	経済的残存耐用年数	8 年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	瓦葺		
	外 壁	サイディングなど		
	内 壁	クロスなど		
	天 井	クロスなど		
	床	フローリング，畳など		
	設 備	電気，給排水，衛生など		
	そ の 他	オール電化設備		
床面積（現況）	1階	57.96 m ²	2階	44.71 m ²
	延べ	102.67 m ²		
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	普通			
建物の利用 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・居宅として利用されている。 ・所有者が占有している（「現況調査報告書」参照）。 			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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	28,800	0.93	199.14	1.00	5,330,000

※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・・・・・・ 0.93 下記条件による

・画地条件 0.93（角地，高低差）

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	102.67	0.28	5,170,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{8 \text{ <注1>}}{(14 + 8) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.28$$

※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	5,330,000	0.40 法定地上権	2,130,000

※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	5,330,000	- 2,130,000	/	1.00	0.60	1,920,000
2	5,170,000	+ 2,130,000	1.00	1.00	0.60	4,380,000
一 括 価 格 (合計)						6,300,000

※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6.0m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：鳥羽－1

所 在：鳥羽市高丘町442番87
 価 格：28,600 円/㎡
 位 置：近鉄志摩線「志摩赤崎」駅の南東方 道路距離約2.3km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：297 ㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南西側，幅員7m市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：100%)
 地 域 の 概 要：区画の整然とした中規模の分譲住宅地域

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

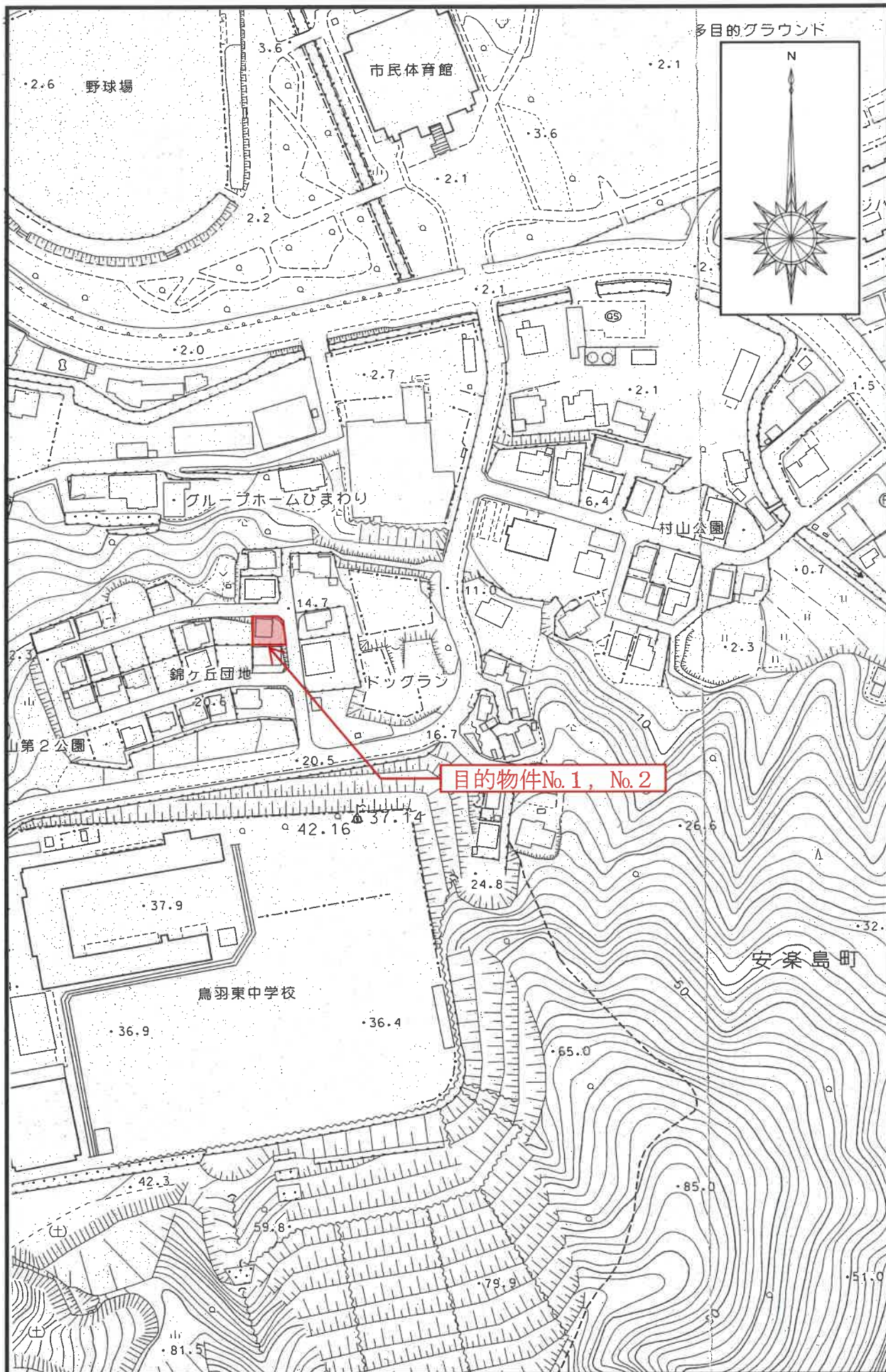
価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/㎡ ア	時 点 修 正 イ	標 準 化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規 準 と し た 価 格 円/㎡ ア×イ×ウ×エ
令和6年7月1日	28,600	× $\frac{99.7}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{99}$	= 28,800

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的
 エ 主たる地域要因内訳・・・ 99 (街路，接近，環境条件格差等を考慮した)

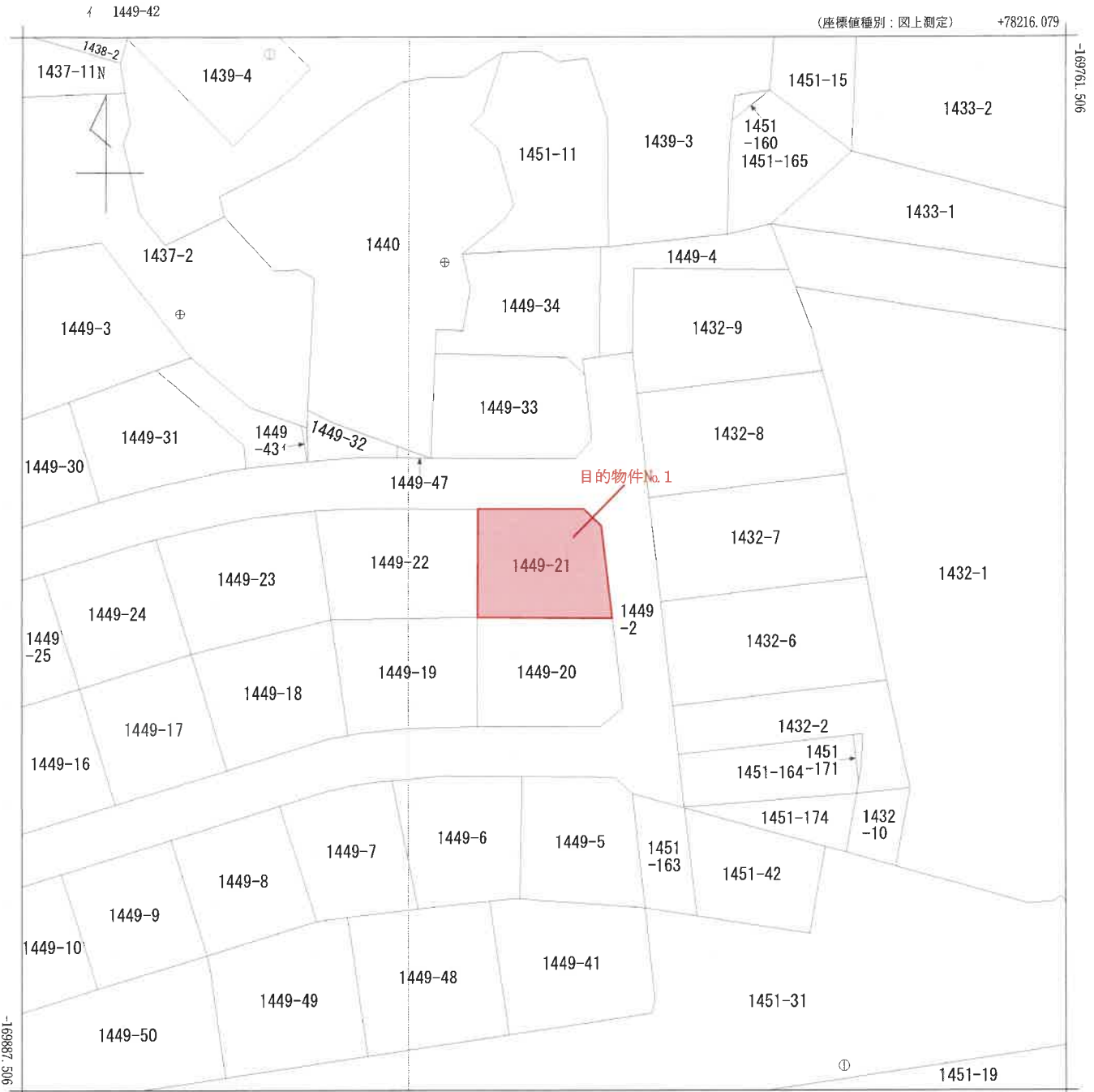
(4) 標準価格の決定
 標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，28,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 28,800 円/㎡

附 属 资 料



位置図S=1:2500
 ※鳥羽市役所『白図』



地番区域見出
安楽島町

請求分	所在	鳥羽市安楽島町字村山				地番	1449番21			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和63年3月				備付年月日(原図)	平成2年12月25日		補記事項		

登記年月日：平成15年3月4日

200947

平成15年7月10日
1449-35を1432-2へ合筆
1449-40

平成15年7月21日
1449-35を1432-2へ合筆
1449-40

前番
1449-2、-4、-41

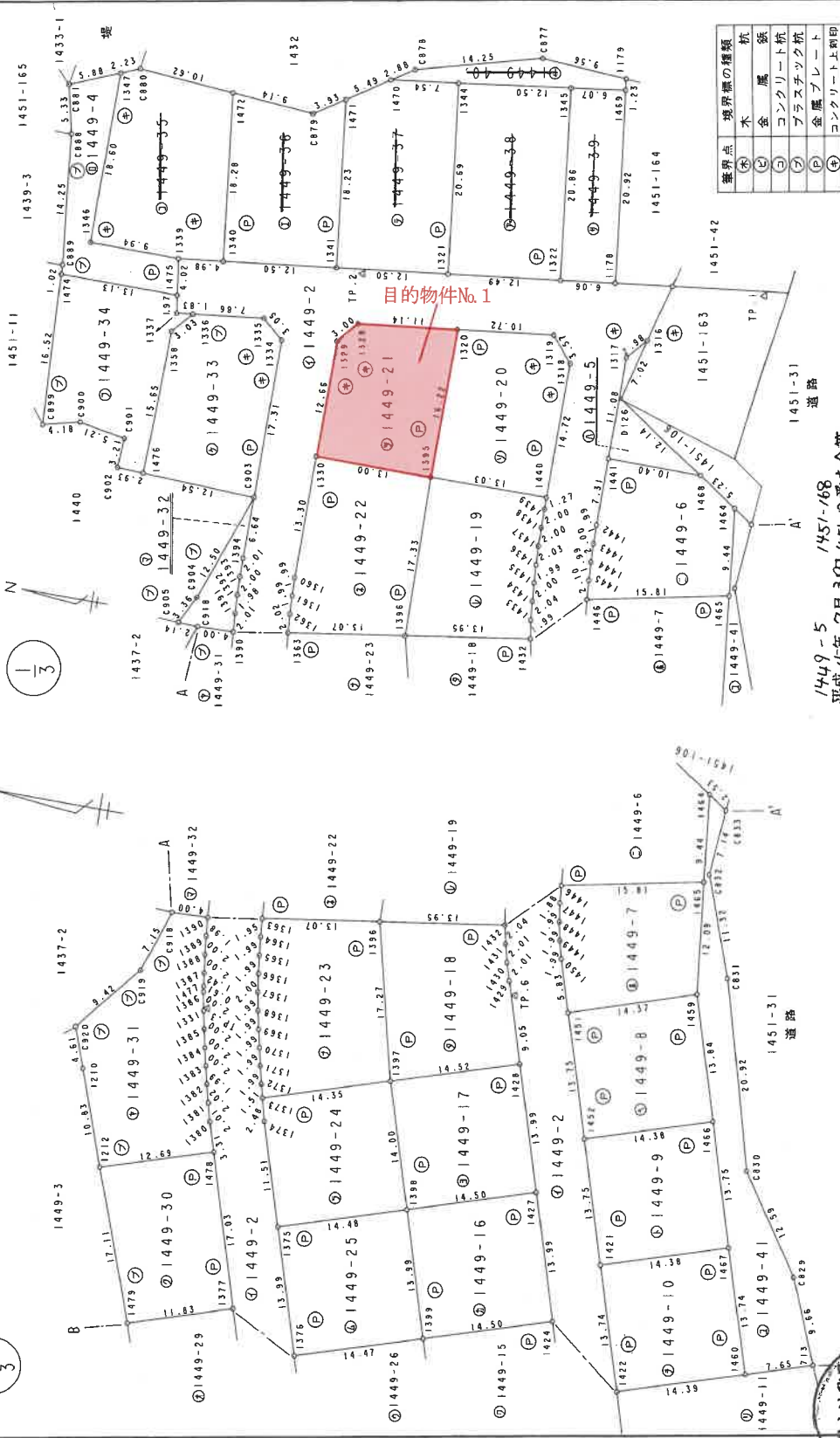
土地の所在
鳥羽市安楽島町字村山

地積測量図

<1/8>

任意座標旧測地系

2/3



津地方務局
15-3-4
作製

1449-5
平成15年7月3日
1451-168
1451-173
1451-163
1451-164

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成15年3月4日

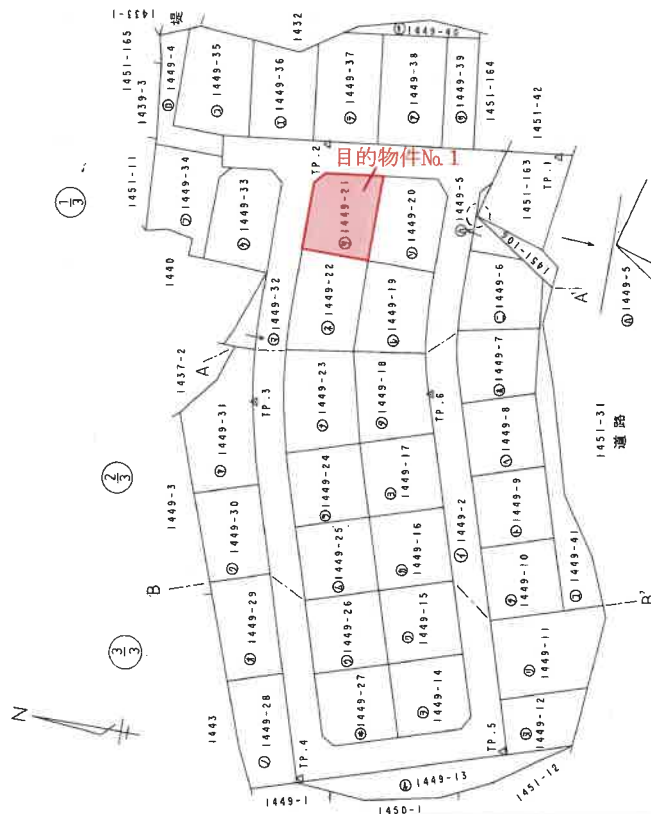
前 地番 1449-2, -4 ~ -41 新 1 枚目と同様 地積測量 28/2/8

任意基準旧測地系

土地の所在 鳥羽市安楽島町字村山

N 1449番 平成15年5月21日分筆

全図 S=1/1000



引照点の名称	X	Y
TP. 1 コンクリート御溝上金属鉄	-170210.887	78433.782
TP. 2 コンクリート御溝上金属鉄	-170166.359	78428.562
TP. 3 コンクリート御溝上金属鉄	-170160.594	78378.232
TP. 4 集水路上金属鉄	-170181.429	78309.645
TP. 5 集水路上金属鉄	-170219.141	78321.461
TP. 6 コンクリート御溝上金属鉄	-170194.002	78385.541



境界点	境界線の種類
(○)	杭
(△)	木
(◇)	金属鉄
(□)	コンクリート杭
(▽)	プラスチック杭
(◇)	金属プレート
(○)	コンクリート上印刷

津地方裁務局 任意基準旧測地系 平成15年 2月21日測量

15-3-4 登記簿

申請人

縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

地積測量図写し

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成15年3月4日

200951

任意座標 旧測地系

前後新 1枚目と同様

地番 1449-2.-4~-4-1

地積測量図

5/8 <5/8>

土地の所在 鳥羽市安楽島町字村山

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
1396	-170177.821	78390.781	328921.411837	17.33
1363	-170164.894	78388.821	-11230.883004	13.07
1362	-170164.771	78390.847	-663892.214689	2.02
1361	-170164.673	78392.840	-678106.221905	1.99
1360	-170164.631	78394.832	-2603518.864300	1.99
1330	-170164.704	78408.140	-2260808.257344	13.30
1395	-170177.712	78408.118	2954114.902608	13.00
合計			479.883293	
合計面積			239.94	坪
坪数			72.58	坪

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
1397	-170181.966	78374.010	3585904.205588	17.27
1373	-170168.273	78369.710	483107.727047	14.35
1372	-170167.887	78371.171	-577890.144252	1.51
1371	-170167.416	78373.106	-661270.578576	1.99
1370	-170166.979	78375.057	-663991.592058	1.99
1369	-170166.551	78377.008	-664840.714797	1.99
1368	-170166.137	78378.954	-667391.599314	1.99
1367	-170165.772	78380.930	-671814.487856	1.99
1366	-170165.495	78382.912	-673885.194705	2.00
1365	-170165.261	78384.889	-673684.268299	1.99
1364	-170165.051	78386.871	-669088.980532	1.99
1363	-170164.894	78388.821	-665344.735540	1.99
1396	-170177.821	78390.781	2520503.706831	13.07
合計			513.413575	
合計面積			256.7067875	坪
坪数			77.65	坪

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
1398	-170186.167	78360.554	3010593.294230	14.00
1375	-170172.343	78356.320	-1132326.770322	14.48
1374	-170168.909	78367.308	-2278561.691510	11.51
1373	-170168.273	78369.710	-1140467.765646	2.48
1397	-170181.966	78374.010	1541167.884086	14.35
合計			404.950848	
合計面積			202.4754240	坪
坪数			61.24	坪

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
1432	-170191.625	78392.841	684680.907375	1.99
1396	-170177.821	78390.781	-259808.571417	13.95
1395	-170177.712	78408.118	-2952923.658624	17.33
1440	-170190.743	78408.133	214099.954894	13.03
1439	-170190.734	78406.860	550395.798254	1.27
1438	-170190.733	78404.852	682464.839330	2.00
1437	-170190.757	78402.850	685668.750710	2.00
1436	-170190.850	78400.822	683146.071900	2.03
1435	-170190.984	78398.836	677530.307304	1.99
1434	-170191.130	78396.841	686210.656160	2.00
1433	-170191.297	78394.804	680765.188000	2.04
合計			432.223686	
合計面積			216.1118430	坪
坪数			65.37	坪

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
1440	-170190.743	78408.133	2508781.742563	14.72
1395	-170177.712	78408.118	-2757900.000672	13.03
1320	-170177.855	78424.339	-2972496.593285	16.22
1319	-170188.504	78425.585	251878.985920	10.72
1318	-170190.823	78422.859	2970170.242896	3.57
合計			434.377322	
合計面積			217.1887610	坪
坪数			65.69	坪

地番	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n+1}	距離
1395	-170177.712	78408.118	2756708.756688	16.22
1330	-170164.704	78408.140	-2158028.776128	13.00
1329	-170164.790	78420.800	-2535285.206210	12.66
1328	-170166.787	78423.039	-602220.259193	3.00
1320	-170177.855	78424.339	2539223.774455	11.14
合計			398.289612	
合計面積			199.1448050	坪
坪数			199.14	坪

目的物件No.1

津地方法務局
15.3.4-
登記
作製者

申請人
縮尺 1/

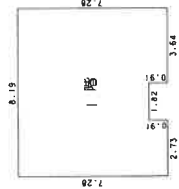
(三) 座標系 任意座標系 十合用

登記年月日：平成24年2月20日

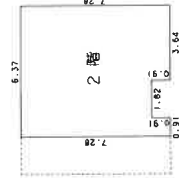
建物図面 各階平面図

家屋番号 1449-21
 建物の所在 鳥羽市安楽島町字村山1449-21

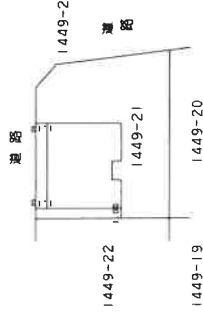
別記第三号(第七十四条第三項関係)



$8.19 \times 7.28 = 59.6232$
 $\rightarrow 1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 合計 57.9670
 床面積 57.96㎡



$6.37 \times 7.28 = 46.3736$
 $\rightarrow 1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 合計 44.7174
 床面積 44.71㎡



(会 員 専 用)

作成者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

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)

1449番22

家屋番号
1449番21
(2号)

1449番21
(1号)

1449番19

1449番20

建築基準法
第42条1項1号
道路(市道)

略配置図

