

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 | 伊勢市船江二丁目 |
| | 地 番 | 2248番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市船江二丁目 |
| | 地 番 | 2248番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市船江二丁目2248番地12、2248番地2 |
| | 家屋 番号 | 2248番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 155.16平方メートル
2階 115.52平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約159.91平方メートル
2階 115.52平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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



11

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 | 伊勢市船江二丁目 |
| | 地 番 | 2248番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市船江二丁目 |
| | 地 番 | 2248番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市船江二丁目2248番地12、2248番地2 |
| | 家屋 番号 | 2248番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 155.16平方メートル
2階 115.52平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約159.91平方メートル
2階 115.52平方メートル |



令和 6年(ケ)第 21号
令和 7年 1月 9日受理
令和 7年 2月/3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 | 伊勢市船江二丁目 |
| | 地 番 | 2248番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢市船江二丁目 |
| | 地 番 | 2248番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢市船江二丁目2248番地12、2248番地2 |
| | 家屋 番号 | 2248番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 155.16平方メートル
2階 115.52平方メートル |

(1枚目)



執行官の意見

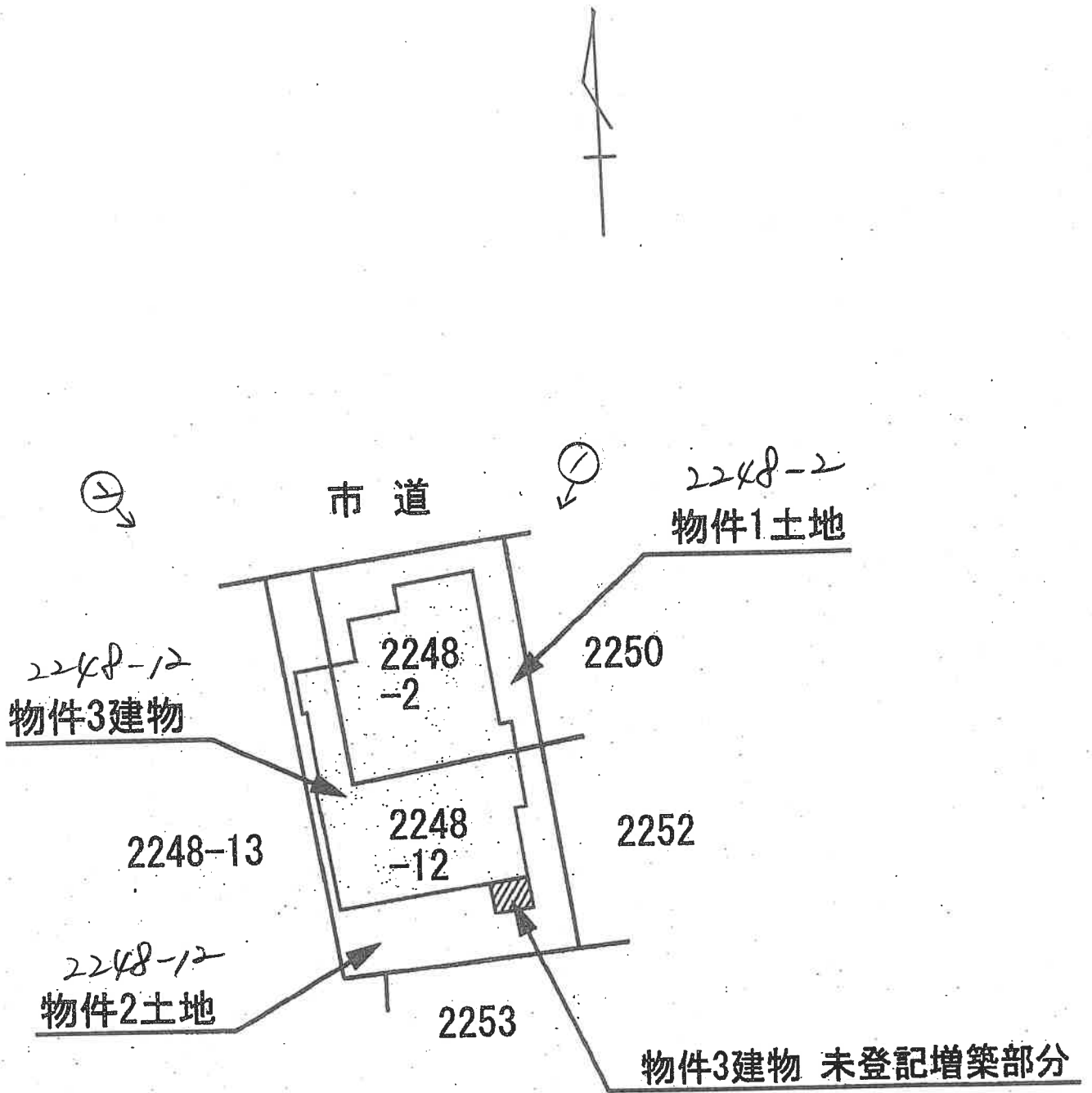
- 物件1・2は、物件3の敷地となっており、物件3は居住者はなく、所有者が、動産類が放置された空家の状態で所有して占有しているものと認められる。
物件3の1階北側洋室に雨漏り跡がみられる。

(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
7年1月10日(金) 13:30-13:40	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年2月5日(水) 10:00-10:30	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 7年 2月 5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

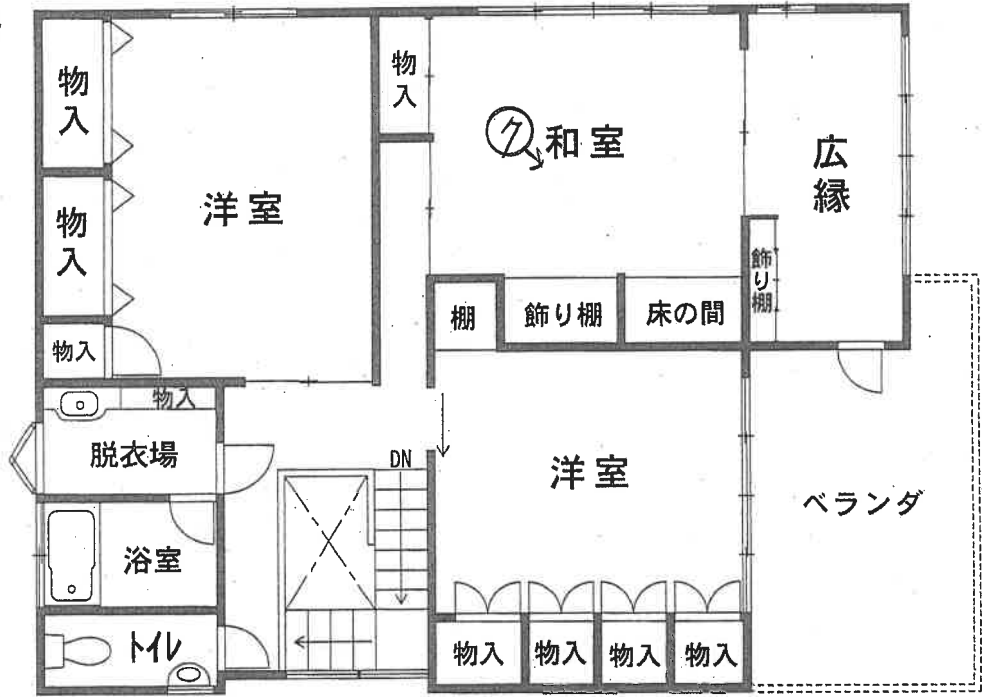


←○ 写真撮影方向位置番号

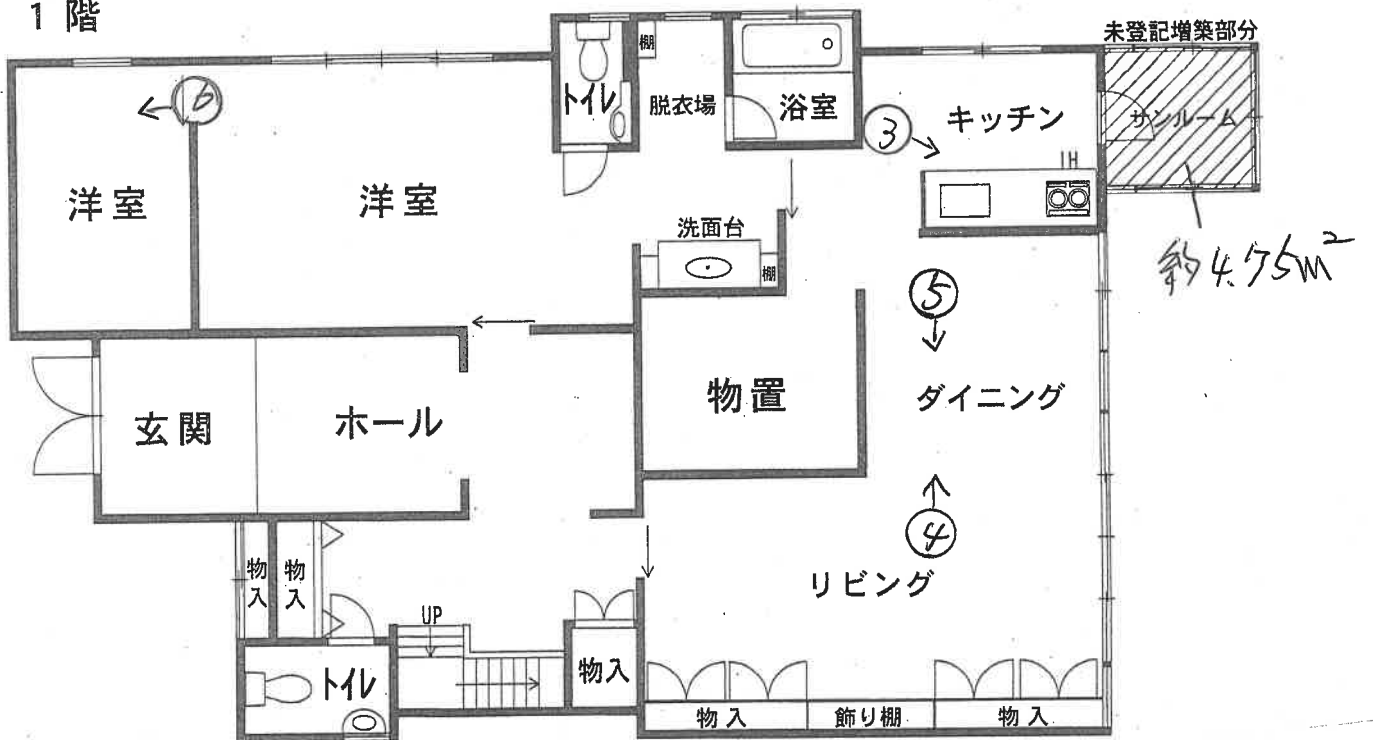
(5 枚目)

間 取 図

2 階



1 階



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



物件2

②



(7 枚目)



③
物件3
内部



④
同上



⑤
同上

(8 枚目)

⑥

物件3
内部



⑦

同上



(9 枚目)

令和6年(ケ)第21号	
令和7年2月5日	現地調査
令和7年2月18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 16,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,580,000 円
物件 2 (土地)	金 3,570,000 円
物件 3 (建物)	金 10,560,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	伊勢市船江二丁目								
	地番	2248番2								
	地目	宅地								
	地積	116.25㎡								
2	所在	伊勢市船江二丁目								
	地番	2248番12								
	地目	宅地								
	地積	161.13㎡								
3	所在	伊勢市船江二丁目2248番地12, 2248番地2								
	家屋番号	2248番12								
	種類	居宅								
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺2階建								
	床面積	<table border="0"> <tr> <td>1階</td> <td>155.16㎡</td> <td>1階 約159.91㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>115.52㎡</td> <td>2階 115.52㎡</td> </tr> <tr> <td>延べ</td> <td>270.68㎡</td> <td>延べ 約275.43㎡</td> </tr> </table>	1階	155.16㎡	1階 約159.91㎡	2階	115.52㎡	2階 115.52㎡	延べ	270.68㎡
1階	155.16㎡	1階 約159.91㎡								
2階	115.52㎡	2階 115.52㎡								
延べ	270.68㎡	延べ 約275.43㎡								
物件番号	特記事項									
3	・物件3建物の1階南東側は未登記で増築されている。									

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, 2）

位置・交通	JR・近鉄線「伊勢市」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	市街地中心部に近い一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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	都市計画区域 (非線引き)
	用途地域	第一種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条区域
その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制 ・伊勢市景観計画 (一般地区) に指定されている。 ・立地適正化計画 (居住誘導区域内) に指定されている。 	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積: 277.38㎡ ・長方形, 中間画地 ・間口: 約13m, 奥行: 約22m ・平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側 幅員約12m (種別: 市道), 舗装有, 歩道有. 幅員は両側側溝込み, ほぼ等高に接面 ※道路は建築基準法第42条1項1号道路 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件3の建物の敷地として利用されている。 <p style="text-align: right;">(附属資料: 配置図参照)</p>	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	有
	下水道	有
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3）

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2年12月17日新築
	経 過 年 数	35年
	経済的残存耐用年数	10年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	タイル貼り等
	内 壁	クロス, タイル等
	天 井	天井ボード等
	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	155.16㎡（既登記）+約4.75㎡（未登記増築）
	2階	115.52㎡
	延べ	270.68㎡（既登記）+約4.75㎡（未登記増築）
現況用途等	現 況 用 途	住宅
	間 取	附属資料「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	・所有者が住宅として管理している。 （現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	・物件3建物1階の南東部にサンルーム（約4.75㎡）が増築されている。 ・物件3建物1階の北東部の洋室の天井が破損しており雨漏りの形跡がみられる。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は判然としない。	

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, 2)

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	61,700	1.00	116.25	1.00	7,170,000
2	61,700	1.00	161.13	1.00	9,940,000

※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・・・・・・ 1.00

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3)

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
3	230,000	275.43	0.17	10,760,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10 \text{ <注1>}}{(35 + 10) \text{ <注2>}} \right\} \times \text{観察減価率} \\ = 0.17$$

※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	7,170,000	0.40	法定地上権	(※1) 2,870,000
2	9,940,000	0.40	法定地上権	(※2) 3,980,000

※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	7,170,000	(※1) - 2,870,000	/	1.00	0.60	2,580,000
2	9,940,000	(※2) - 3,980,000	/	1.00	0.60	3,570,000
3	10,760,000	(※1+※2) + 6,850,000	1.00	1.00	0.60	10,560,000
一 括 価 格 (合 計)						16,710,000

※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

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約12m舗装市道沿いの規模約300㎡の整形地

(2) 地価調査価格：伊勢-1

所 在：伊勢市船江4丁目1837番69「船江4-14-39」
 価 格：51,900 円/㎡
 位 置：JR・近鉄線「伊勢市」駅の北方 道路距離約2km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：222 ㎡
 供給処理施設：水道, 下水道, ガス
 接 面 街 路：南側, 幅員6m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域, 第一種中高層住居専用地域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域

(3) 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	51,900	× $\frac{100.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{84}$	= 61,700

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

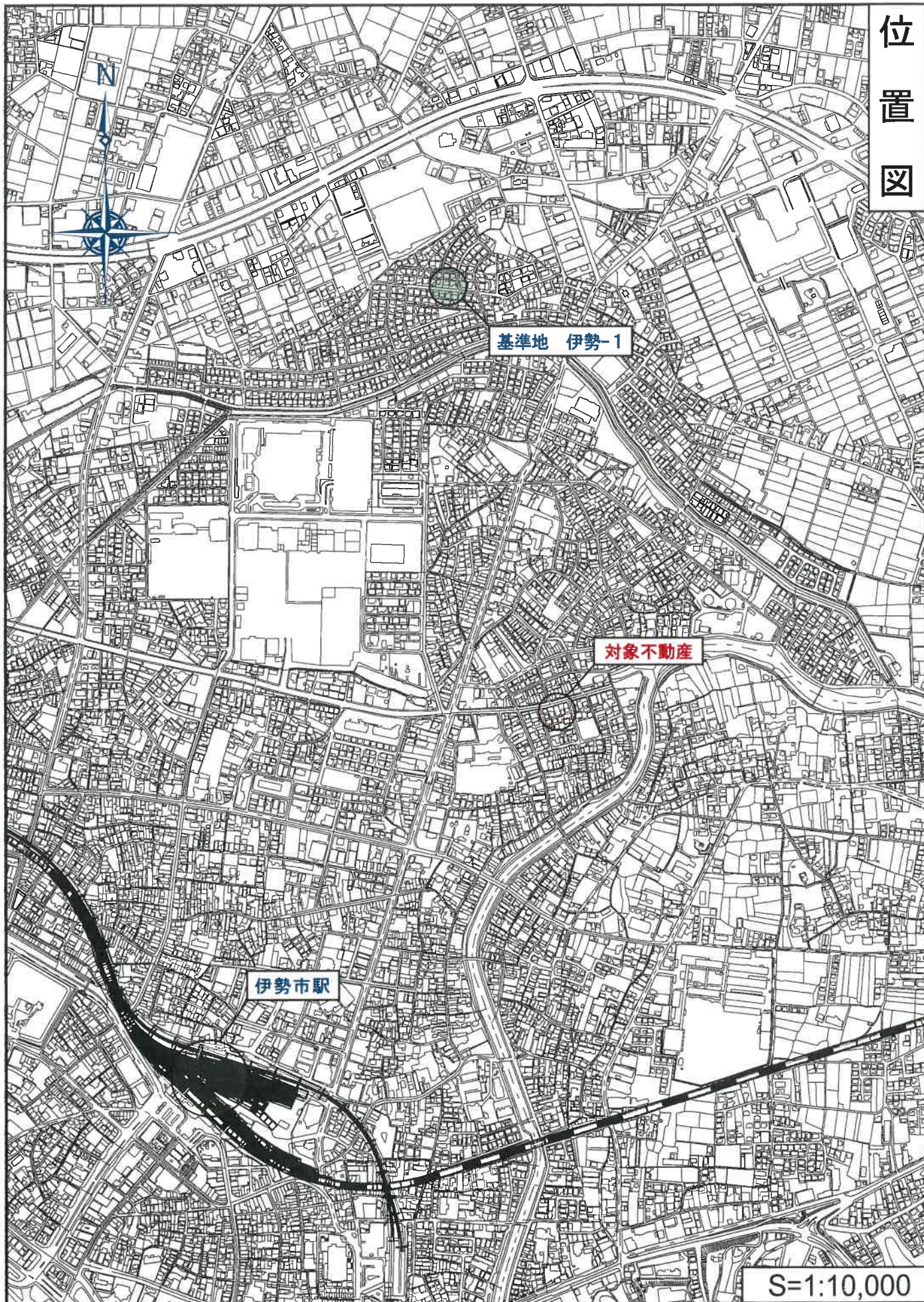
エ 主たる地域要因内訳・・・ 84 (街路, 接近, 環境条件等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

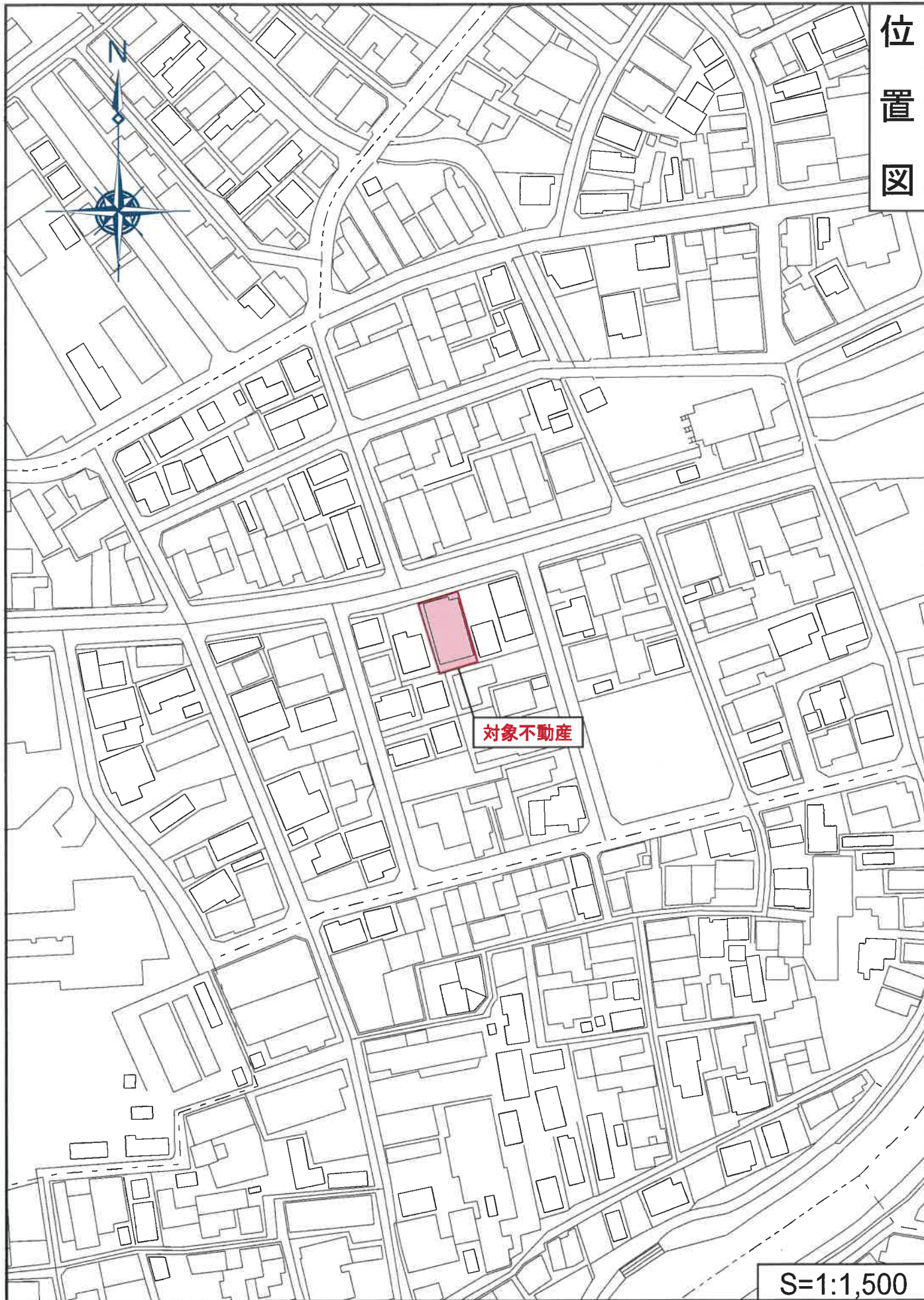
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、61,700 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 61,700 円/㎡

位置図



位置図



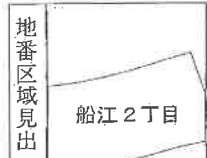
対象不動産

S=1:1,500



+65814.910 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在	伊勢市船江二丁目		地番	2248番12				
出力縮尺	1/600	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日(原図)			補記事項		

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6年9月4日

名古屋法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



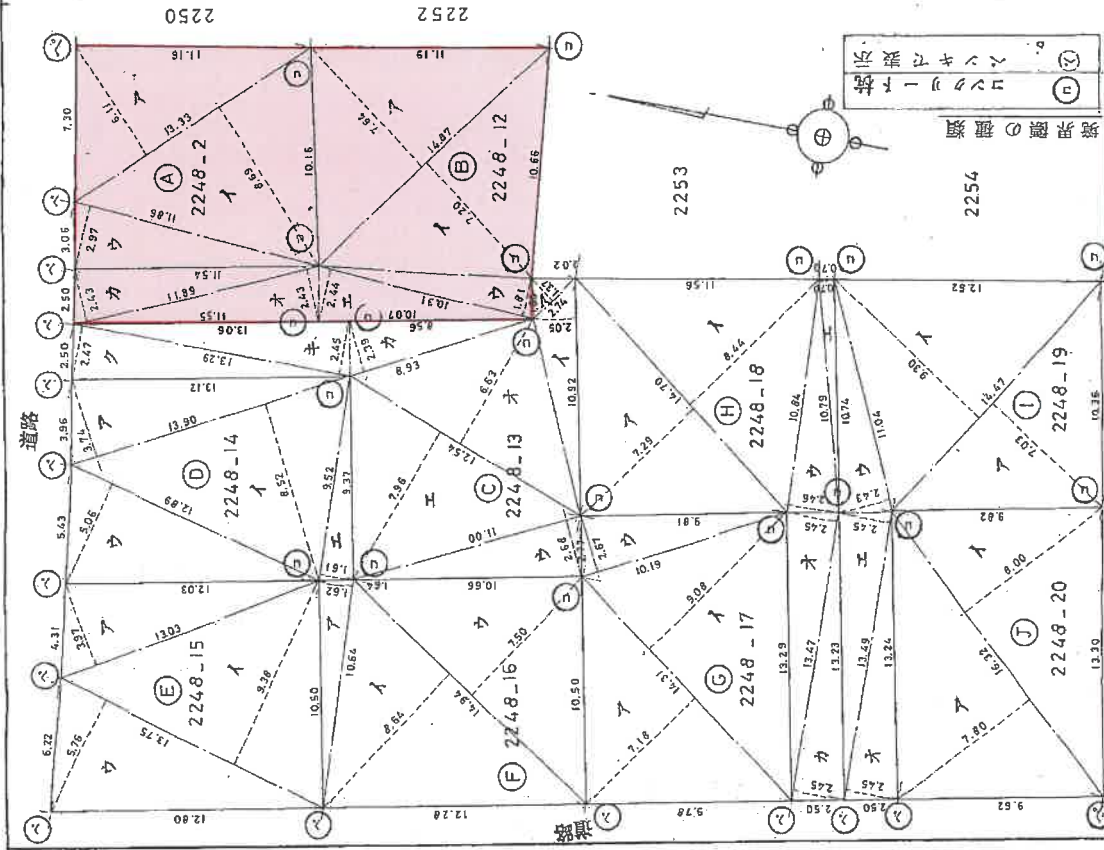
登記年月日：昭和57年7月12日

043859

前2248-2後 新
地番 2248-2-12~20

昭和57年7月12日登記
地積測量図

土地の所在 伊勢市船江三丁目



地番	A	H	S	面積
2248-2 (A)	13.33	6.11	81.4463	102.7458
2248-2 (イ)	13.33	8.69	115.8377	129.9348
2248-2 (ウ)	11.86	2.97	95.2242	27.2073
2248-2 (エ)			232.5082	259.8879
2248-2 (オ)			116.2541	129.94395
2248-12 (A)	14.87	7.64	113.6068	107.1630
2248-12 (イ)	14.87	7.20	107.0640	124.0680
2248-12 (ウ)	10.31	1.81	18.6611	26.6664
2248-12 (エ)	10.31	2.44	25.1564	7.5530
2248-12 (オ)	11.89	2.43	28.8927	33.0015
2248-12 (カ)	11.89	2.43	28.8927	33.0015
2248-12 (キ)			322.2737	331.4534
2248-12 (ク)			161.13685	165.7267
2248-13 (A)	2.74	1.37	3.7538	101.7241
2248-13 (イ)	10.92	2.05	22.3860	134.5710
2248-13 (ウ)	11.00	2.68	29.4800	26.8272
2248-13 (エ)	12.54	7.96	99.8184	33.0505
2248-13 (オ)	12.54	6.53	83.1402	33.0505
2248-13 (カ)	8.93	2.39	21.3427	329.2233
2248-13 (キ)	13.29	2.45	32.5605	164.61165
2248-13 (ク)	13.29	2.47	32.8263	
2248-13 (ケ)			325.3079	
2248-13 (コ)			162.65395	
2248-14 (A)	13.90	3.74	51.9860	127.2960
2248-14 (イ)	13.90	8.52	118.4280	130.5600
2248-14 (ウ)	12.89	5.06	65.2234	257.8560
2248-14 (エ)	9.52	1.61	15.3272	
2248-14 (オ)			250.9646	
2248-14 (カ)			125.4823	
2248-15 (A)	13.03	3.97	51.7291	1413.87375
2248-15 (イ)	13.75	9.38	128.9750	
2248-15 (ウ)	13.75	5.76	79.2000	
2248-15 (エ)			259.9041	
2248-15 (オ)			129.95205	
2248-16 (A)	10.64	1.62	17.2368	
2248-16 (イ)	14.94	8.64	129.0816	
2248-16 (ウ)	14.94	7.50	112.0508	
2248-16 (エ)			258.3684	
2248-16 (オ)			129.1842	

縮尺 1/250

申請人

作製者

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。

(津地方支務局伊勢支局管轄)

令和6年9月4日

名古屋支務局

登記簿

登記年月日：平成3年2月1日

629782

各階平面図

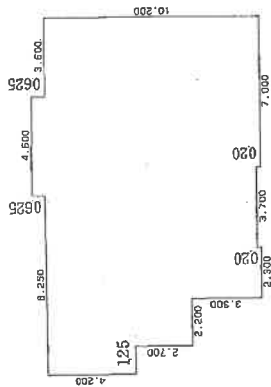
平成3年2月 | 登記

建物図面

家屋番号 2248番12

建物の所在 伊勢市船江2丁目2248番地12, 2248番地2

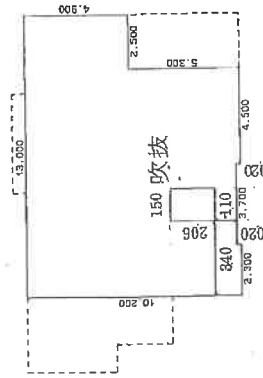
1階



求積

4.200 X 1.250	=	5.250000
6.900 X 2.200	=	15.180000
10.200 X 2.300	=	23.460000
10.000 X 3.700	=	37.000000
10.200 X 7.000	=	71.400000
0.625 X 4.600	=	2.875000
合計		155.165000
床面積		155.16 m²

2階

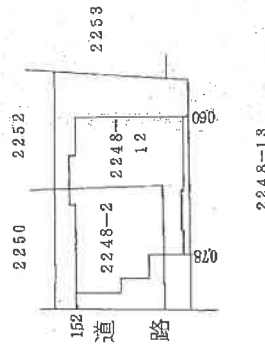
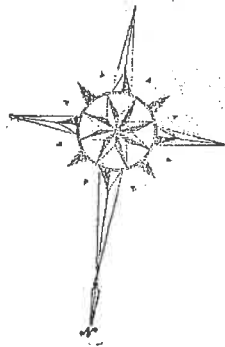


求積

10.200 X 2.300	=	23.460000
10.000 X 3.700	=	37.000000
10.200 X 4.500	=	45.900000
4.500 X 2.500	=	12.250000
合計		118.610000
床面積		118.61 m²

206X150=30900 吹抜

床面積 11552 m²



作製者

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。

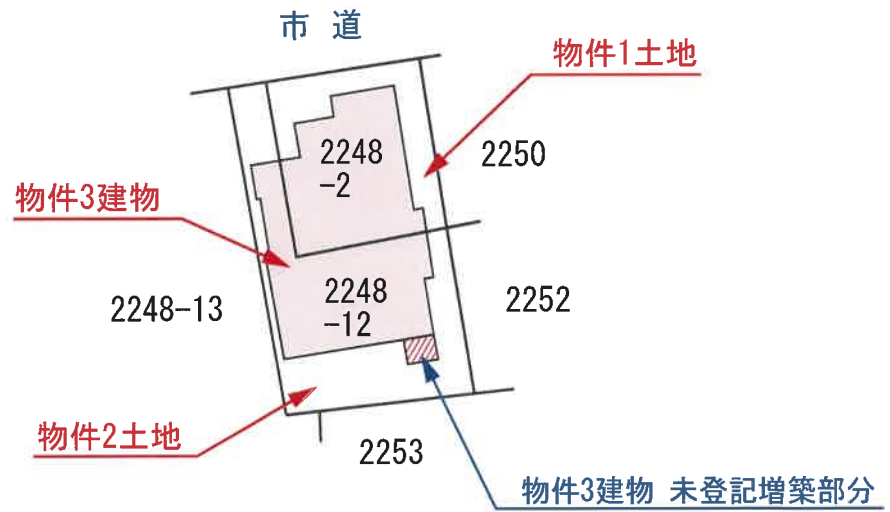
(津地方支務局伊勢支庁管轄)

令和6年9月4日

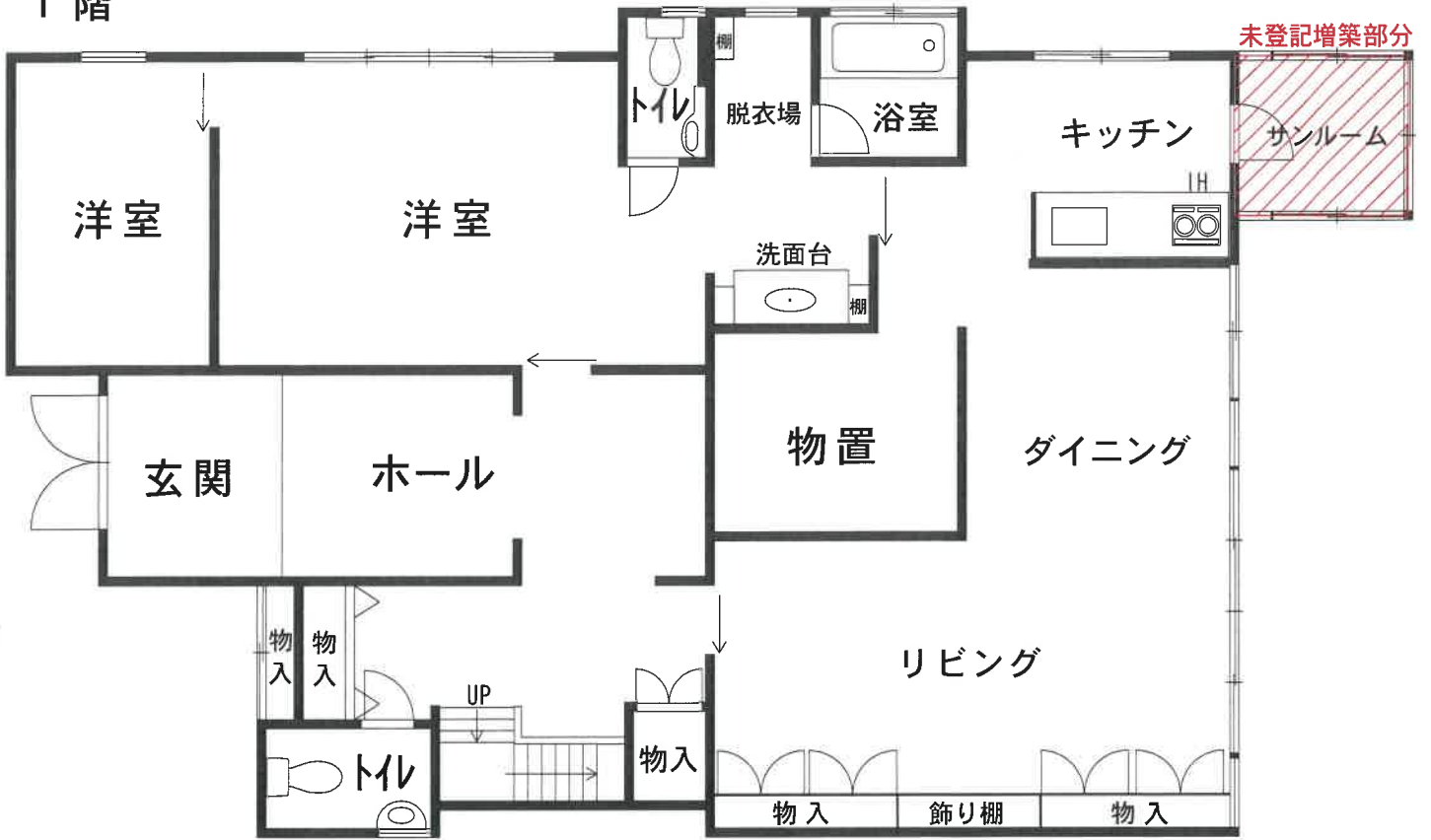
名古屋支務局

登記簿

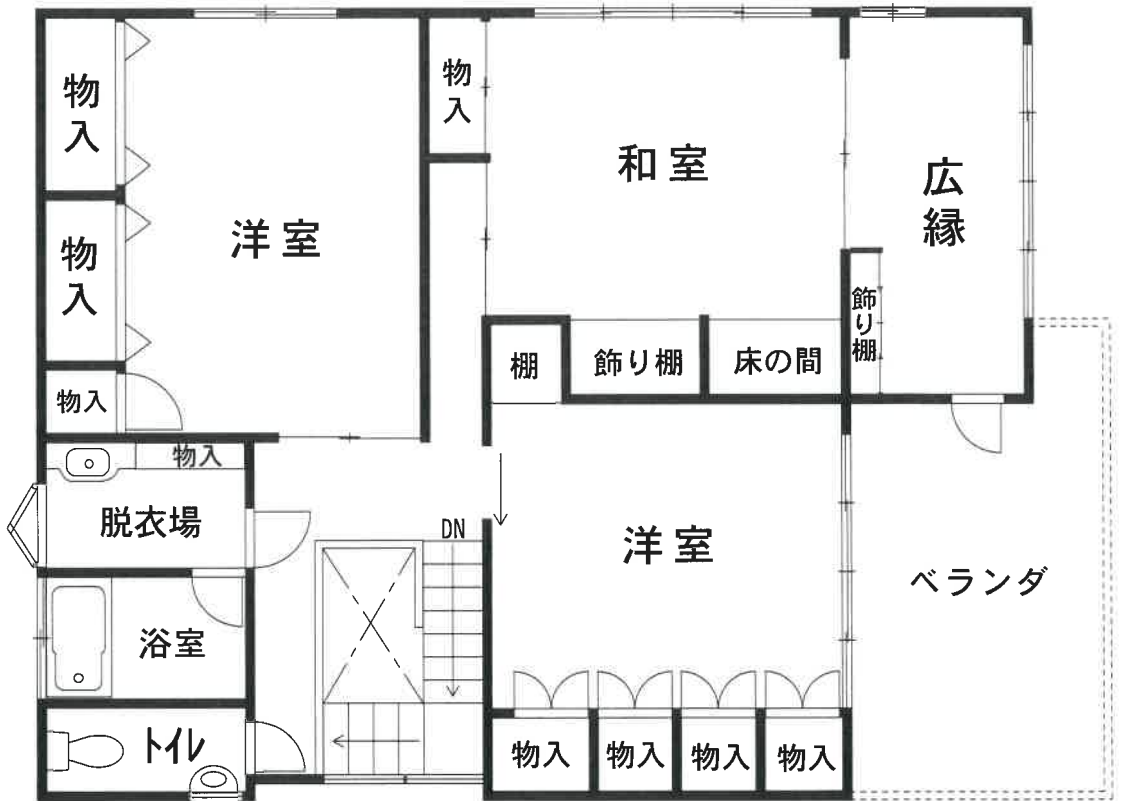
配置略図



1 階



2 階



建物間取図

(物件 2 建物)