

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 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 7 年 5 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 6 月 12 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 6 月 4 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 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 4 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



153

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 180, 000 5, 744, 000	一括	1, 436, 000	不明	不明
1	1, 170, 000				
2	6, 010, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 志摩市磯部町恵利原字新開 |
| | 地 番 | 1 2 2 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市磯部町恵利原字新開 1 2 2 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 2 4 平方メートル
2 階 6 6 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年10月23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 | 志摩市磯部町恵利原字新開 |
| | 地 番 | 1 2 2 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市磯部町恵利原字新開 1 2 2 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 2 4 平方メートル
2 階 6 6 . 2 3 平方メートル |



令和 6年(ヌ)第 6号

令和 6年 7月 4日受理

令和 6年 8月 14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 | 志摩市磯部町恵利原字新開 |
| | 地 番 | 1 2 2 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志摩市磯部町恵利原字新開 1 2 2 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 2 4 平方メートル
2 階 6 6 . 2 3 平方メートル |



23

(1枚目)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 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（債務者の妻）	私は、物件1・2を所有するAの妻です。 Aは、認知機能に問題があり、身体も不自由なため、施設に入所しています。 本件物件には、現在は私が一人で居住し、プロパンガス販売店舗を営んでいるもので、本件物件に第三者の占有はありません。 強制競売にあたっては、買受申し出をしたいので、通知をいただきたいと思います。

執行官の意見
■物件1・2は、債務者の妻Bが一人で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7月5日(金) 14:00-14:20	物件所在地	Bに面談 外観調査 写真撮影
6年7月22日(月) 10:00-10:30	物件所在地	B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 () : - :		
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)

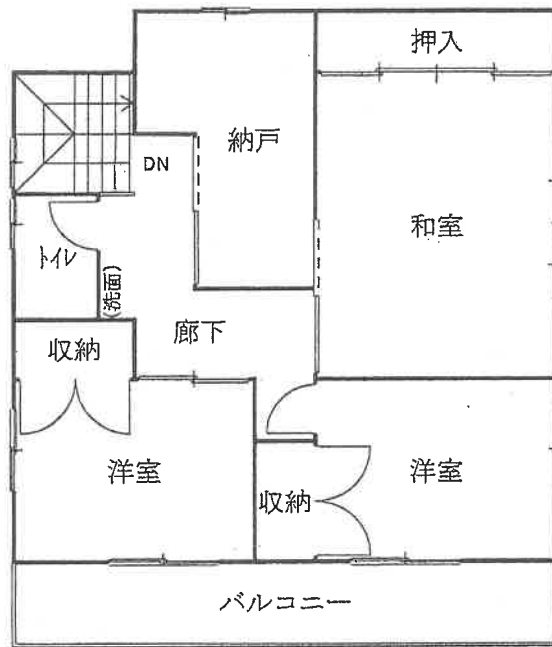
土地建物位置関係図



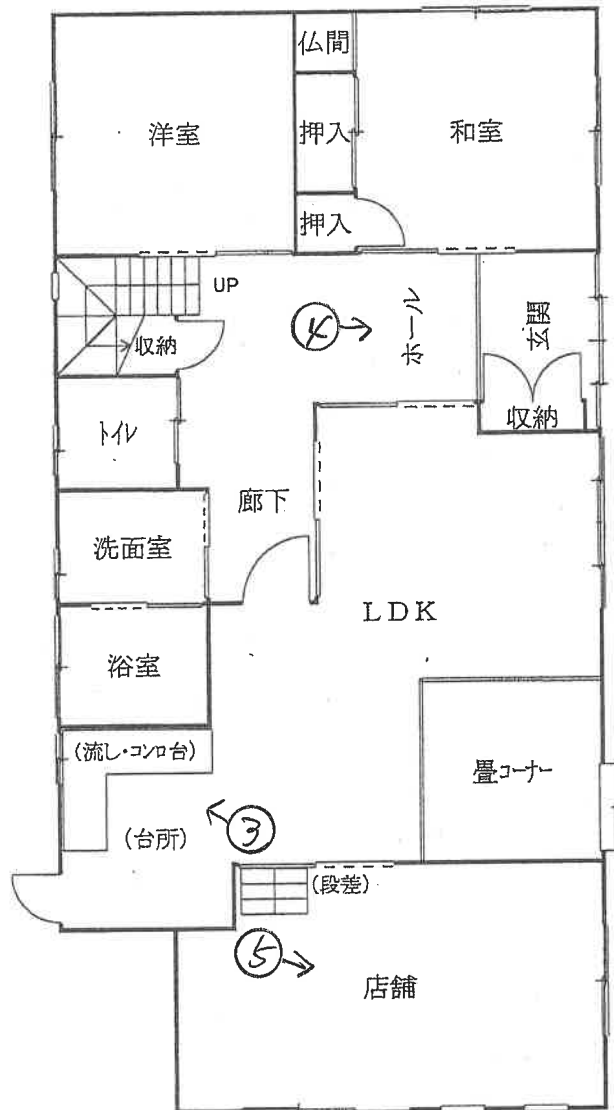
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



(2階)



物件2建物

(1階)

←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

1



物件2

物件1

2



(7 枚目)



③
物件2
内部



④
同上



⑤
同上

(8 枚目)

令和6年（又）第6号			
令和	6年	7月22日	現地調査
令和	6年	8月13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

岡原 康志 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,170,000 円
物件 2 (建物)	金 6,010,000 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	志摩市磯部町恵利原字新開	
	地番	1 2 2 0 番 3	
	地目	宅地	
	地積	246.64 m ²	
	所有者	A	
2	所在	志摩市磯部町恵利原字新開 1 2 2 0 番地 3	
	家屋番号	1 2 2 0 番 3	
	種類	居宅・店舗	
	構造	鉄骨造スレート葺 2 階建	
	床面積	1 階 130.24 m ² 2 階 66.23 m ² 延べ 196.47 m ²	
	所有者	A	
番号	特記事項		
	特にない。		

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「志摩磯部」駅 北方・直線距離 約650m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧磯部町内にあって近鉄志摩線背後に住宅や商店等が見られる地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	・自然公園「伊勢志摩国立公園」の普通地域（自然公園法）
画 地 条 件	・地積：246.64㎡（登記簿数量） ・形状：略台形 ・間口：約12.5m，奥行：約20～26m ※机上概測 ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約4～4.2m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路とのこと ※路面に対して概ね等高に接面	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・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	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・南西角部分に看板あり。 ・物件1土地内に置かれた個別プロパンのガスボンベは東側隣家も使用しているとのことであった（隣家用のガスメーターは物件2建物の外壁に設置されているとのこと）。この東側隣家の敷地との間には明確な仕切りがなかった。	

(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12年4月7日 新築
	経 過 年 数	25 年（切上）
	経済的残存耐用年数	10 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス、羽目板など
	天 井	クロス、ボード、目透かし天井など
	床	フローリング、畳など（店舗部分：土間床）
	設 備	電気、給排水、衛生など
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	130.24 m ²
	2 階	66.23 m ²
現況用途等	延べ	196.47 m ²
	現 況 用 途	居宅・店舗
	間 取	附属資料「間取図」ご参照
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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	13,500	0.98	246.64	1.00	3,260,000

※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・・・・・・ 0.98

・画地条件（形状等）0.98

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	185,000	196.47	0.24	8,720,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10 \text{ } \langle \text{注1} \rangle \text{ 観察減価率}}{(25 + 10) \text{ } \langle \text{注2} \rangle \text{ } \langle \text{注1} \rangle} \right\} \times (1 - 0.25)$$

$$= 0.24$$

※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	3,260,000	0.40 法定地上権	1,300,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等が法定地上権であることを前提に、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	3,260,000	－ 1,300,000		1.00	0.60	1,170,000
2	8,720,000	＋ 1,300,000	1.00	1.00	0.60	6,010,000
一 括 価 格 (合計)						7,180,000

※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
- ・ 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）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：志摩－ 2

所 在： 志摩市磯部町穴川字中街道 1 6 5 4 番
 価 格： 17,300 円／㎡
 位 置： 近鉄志摩線「近鉄志摩磯部」駅の南西方 道路距離約450m
 価 格 時 点： 令和5年7月1日
 地 積： 237 ㎡
 供給処理施設： 水道
 接 面 街 路： 北東側，幅員6m市道
 用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域・用途地域指定なし
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要： 駅に近い空地も見られる区画整然とした住宅地域

(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5年7月1日	17,300	× $\frac{98.7}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{126}$	= 13,500

※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・・・ 126 (交通，環境条件格差等を考慮した)

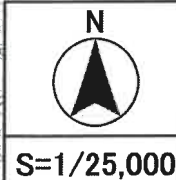
(4) 標準価格の決定

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，13,500 円／㎡と決定した。

○ 標準価格 13,500 円／㎡

附 属 資 料

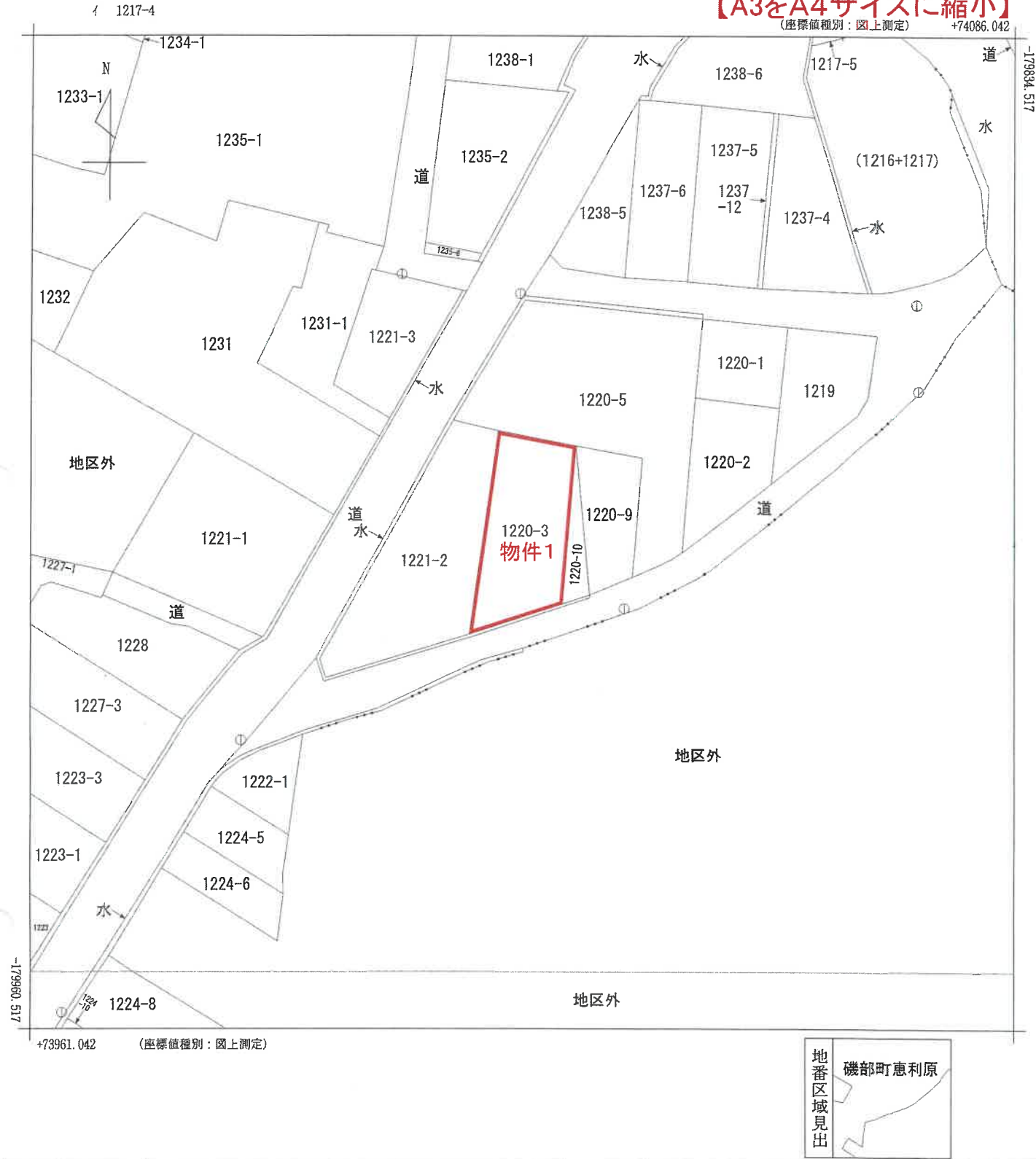
〔附屬資料〕 位置図



N

S=1/2,500





請求部	所在	志摩市磯部町恵利原字新開				地番	1220番3			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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42年3月				備付年月日(原図)	昭和54年10月1日		補記事項		

登記年月日：平成12年2月24日

125150

新 1220-3 後 1220-10

地積測量図

土地の所在 志摩郡磯部町恵利原字新開

三重県志摩市

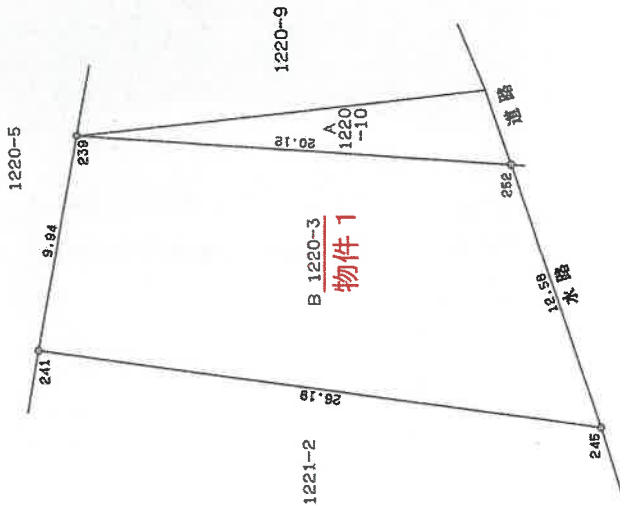


座標求積表

地番	N	O	座標	X	Y	辺	長	測	線
B 1220-3	239	(木 敷)	-233.000	93.300	9.94	239	-	241	
	241	(コンクリート敷)	-231.111	83.533	26.19	241	-	245	
	245	(コンクリート敷)	-257.026	79.684	12.58	245	-	252	
	252	(金 網 垣)	-253.054	91.629	20.12	252	-	239	
			倍面積	493.290384	m ²				
			面積	246.6451920	m ²	地積			

残地求積表

A 1220-10	公積	260.480000	m ²
	総計	246.6451920	m ²
	残地	33.834808	m ²



物件 1



作製者

平成12年2月19日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会印)

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6年5月13日

津地方法務局

登記官

登記年月日：平成12年4月13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。

(津地方方法務局伊勢支局管轄)

令和6年5月13日

津地方方法務局

登記官

【A3をA4サイズに縮小】

附録第八号ノ四

【物件2】

建物図面

家屋番号 1220番3

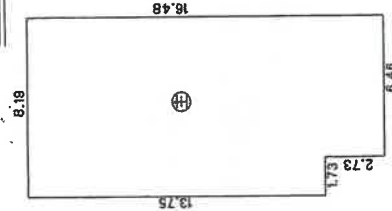
建物の所在 志摩郡磯部町恵利原字新開1220番地3

三重県志摩市

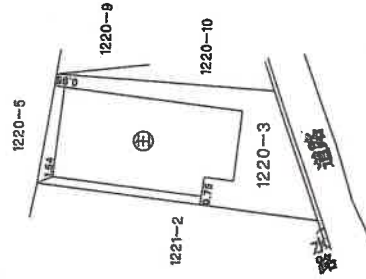
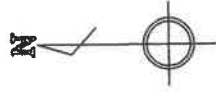
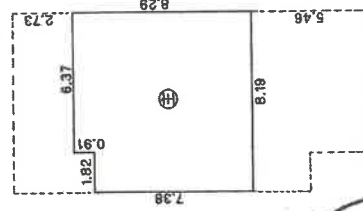
各階平面図

720844

1 階



2 階



作製者

平成12年4月8日 作製

縮尺 1/250

申請人

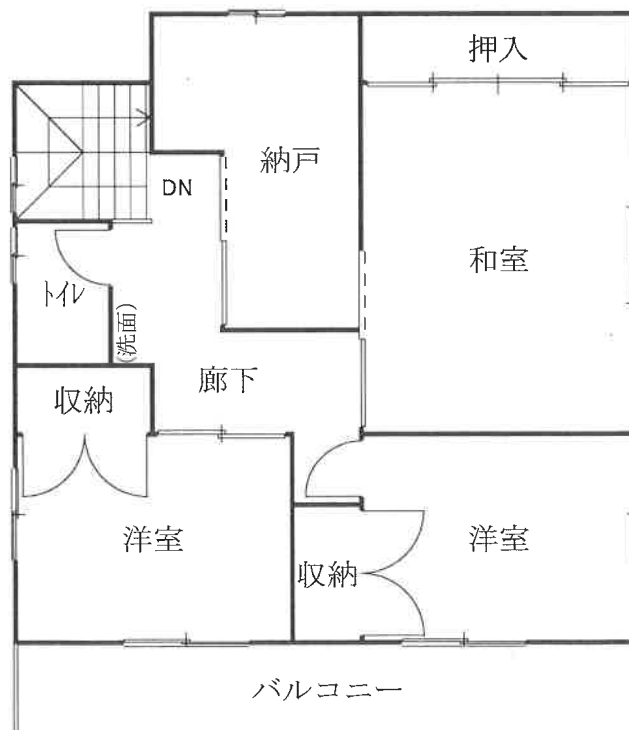
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)



物件 2 建物

(1 階)



(2 階)

