

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21日 午前10時00分 場 所 津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 9日 午前 9時50分 場 所 津地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 5日 午後 1時00分から 令和 8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 8年 4月24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 多気郡明和町大字池村字大林  
地 番 376番91  
地 目 宅地  
地 積 210.11平方メートル
- 2 所 在 多気郡明和町大字池村字大林376番地91  
家屋 番号 376番91  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 65.17平方メートル  
2階 61.85平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約70.03平方メートル  
2階 61.85平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 3月 5日

津地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤 有美子

- 
- 
- 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  
【物件番号2】  
団地内集中浄化槽の利用料の滞納あり。

### 《 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 多気郡明和町大字池村字大林  
地 番 376番91  
地 目 宅地  
地 積 210.11平方メートル
- 2 所 在 多気郡明和町大字池村字大林376番地91  
家屋 番号 376番91  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 65.17平方メートル  
2階 61.85平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約70.03平方メートル  
2階 61.85平方メートル



令和 7年(ケ)第 56号

令和 7年11月20日受理

令和 8年 1月14日提出

# 現況調査報告書

津 地 方 裁 判 所

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   | 多気郡明和町大字池村字大林                    |
|   | 地 番   | 376番91                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 210.11平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 多気郡明和町大字池村字大林376番地91             |
|   | 家屋 番号 | 376番91                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 65.17平方メートル<br>2階 61.85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)	<p>私は、物件1・2を所有しており、本件物件は、私達夫婦と子供が居住するもので、第三者の占有はありません。</p> <p>物件2内の破損穴は、自分達でつけてしまったものです。</p> <p>物件2内の壁クロスは、触れるとすぐに白い粉がつくもので、リコール品と聞いていますが、保証期間も切れており、自費で直す必要があります。</p> <p>また、2階の洗面所の上辺りに風向きにより雨漏りがします。</p> <p>物件1には、個別浄化槽が埋設されておりますが、周辺の団地には集中浄化設備があり、個別浄化槽で処理した汚水をそこへ流している関係から、自治会から使用料を請求されています。</p> <p>請求されている金額は月額5,500円で、建築時から約14年支払っていません。</p>

## 執行官の意見

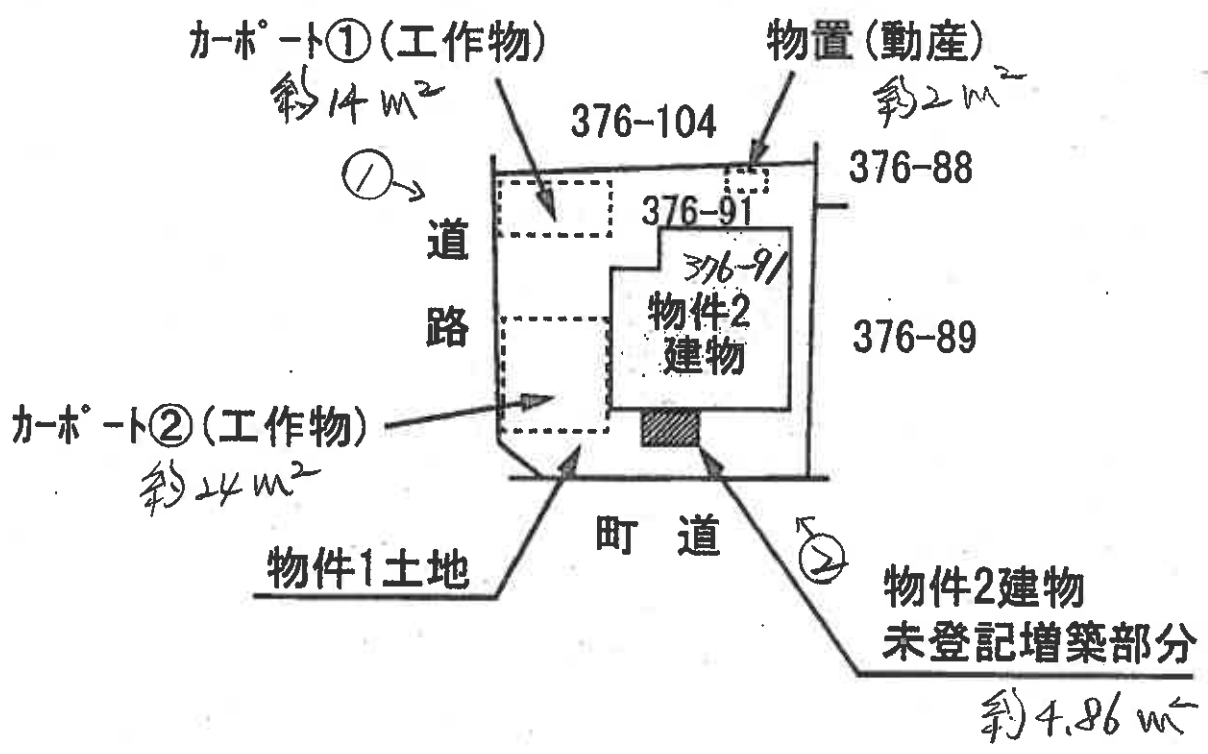
- 物件1・2は、Aが所有し、家族と共に居住するほか第三者の占有は認められない。
- 物件1にある個別浄化槽から近隣の団地の集中浄化設備に排水している関係から、自治会から使用料を請求されているが、令和8年1月時点で約14.5年間支払いがなされていない。

(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
7年11月29日(土) 11:00-11:10	物件所在地	外観調査 写真撮影
7年12月18日(木) 18:00-18:10	物件所在地	債務者の妻に面談
8年1月6日(火) 10:30-11:00	物件所在地	債務者に面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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 目的物件は無施錠であったので、立会人 を立ち会わ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

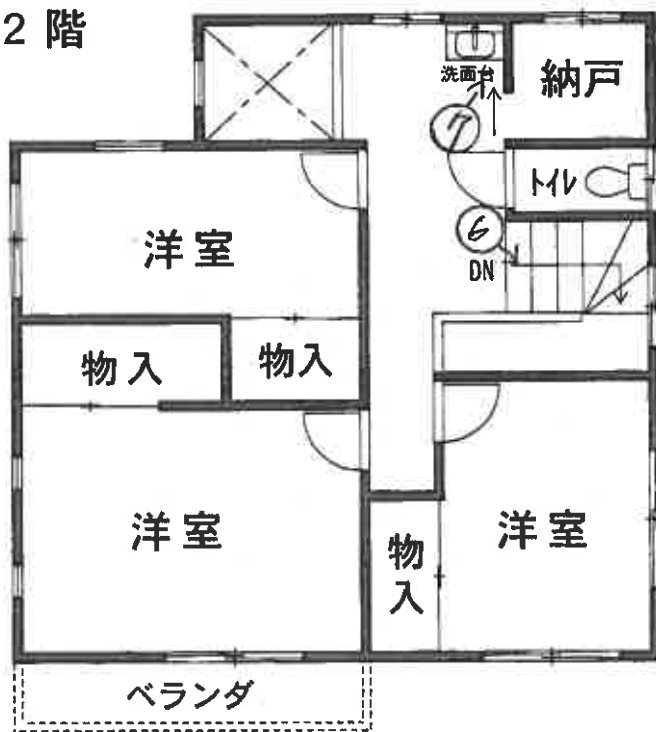


←○ 写真撮影方向位置番号

( 5 枚目 )

間 取 図

2 階



1 階



未登記増築部分

←○ 写真撮影方向位置番号  
(6 枚目)

1



物件1

物件2

2



(7枚目)

3

物件2  
内部



4

部屋



(8枚目)



⑤  
物件2  
内部



⑥  
同 =



⑦  
同 =

(9枚目)

令和7年(ケ)第56号	
令和8年1月6日	現地調査
令和8年1月7日	評価

津地方裁判所 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 2,980,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 640,000 円
物件 2 (建物)	金 2,340,000 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	多気郡明和町大字池村字大林	
	地番	376番91	
	地目	宅地	
	地積	210.11㎡	
2	所在	多気郡明和町大字池村字大林376番地91	
	家屋番号	376番91	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき2階建	
	床面積	1階	65.17㎡
2階		61.85㎡	2階 61.85㎡
延べ		127.02㎡	延べ 約131.88㎡
物件番号	特記事項		
2	・物件2建物の1階南側のサンルーム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）

位置・交通	近鉄山田線「斎宮」駅, 南方, 直線距離 約2.1km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	郊外のゴルフ場近くの熟成した住宅団地。(伊勢サンシャインハイツ)	
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	—
	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"> <li>・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制</li> <li>・特定用途制限地域(田園居住地区)</li> <li>・三重県景観計画区域に指定</li> </ul>	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積: 210.11m<sup>2</sup></li> <li>・ほぼ整形地, 角地</li> <li>・間口: 約13m, 奥行: 約15m</li> <li>・平坦地勢</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側 幅員約4m(種別: 道路), 舗装有, 行き止り, ほぼ等高から約0.8m高く接面</li> <li>・南側 幅員約6.3m(種別: 町道), 舗装有, 約0.8m高く接面</li> </ul> ※西側道路は建築基準法第42条1項5号道路(位置指定道路) 南側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"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件2の建物の敷地として利用されている。</li> <li>・物件1土地の北西側にカーポート①(工作物, 約14m<sup>2</sup>), 西側にカーポート②(工作物, 約24m<sup>2</sup>)が設置されているほか, 北東側に物置(動産, 約2m<sup>2</sup>)が所在している。</li> </ul> (附属資料: 配置図参照)	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	有(団地内集中浄化槽が整備されているが利用しておらず、合併浄化槽を設置して利用している。)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内集中浄化槽エリアであるが, 施工した工務店が合併浄化槽を設置したため, 直接的には団地内集中浄化槽を使用していないが, 浄化した水を流しているということで自治会から使用料の請求がきているが支払っていない。</li> <li>(滞納金額: 月5,500円(税込み)×12カ月×約14.5年)</li> <li>・以前は犬1匹を飼っていたが, 今はいない。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・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。</li> </ul>	

(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23年6月20日新築
	経 過 年 数	15年
	経済的残存耐用年数	10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	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	オール電化
床面積（現況）	1階	65.17㎡（既登記）+約4.86㎡（未登記増築）
	2階	61.85㎡
	延べ	127.02㎡（既登記）+約4.86㎡（未登記増築）
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	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	<p>・所有者が居宅として使用している。</p> <p style="text-align: right;">（現況調査報告書参照）</p>	
特 記 事 項	<p>・物件2建物1階の南側にサンルーム（約4.86㎡）が未登記で増築されている。</p> <p>・物件2建物1階のリビングの壁が破損しているほか、2階の階段の壁の破損や洗面台の天井に雨漏りの形跡がみられた。</p>	

## 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	11,200	1.02	210.11	1.00	2,400,000

※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・・・・・・ 1.02  
・画地条件（角地：1.02）

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	147,000	131.88	0.22	4,260,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10 \text{ <注1>}}{(15 + 10) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.50) \text{ 観察減価率 <注1>}$$

$$= 0.22$$

※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	2,400,000	0.40	法定地上権	960,000

※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	2,400,000	- 960,000	/	0.75	0.60	<b>640,000</b>
2	4,260,000	+ 960,000	1.00	0.75	0.60	<b>2,340,000</b>
一 括 価 格 (合 計)						<b>2,980,000</b>

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：団地内集中浄化槽の滞納した利用料について、買受人は滞納金を承継するかを含め自治会との交渉の負担が生じるなどを考慮して査定。

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4m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価調査価格：明和-2

所 在：多気郡明和町大字有爾中字桜後1236番65  
 価 格：21,100 円/㎡  
 位 置：近鉄線「斎宮」駅の南東方 道路距離約2.4km  
 価 格 時 点：令和7年7月1日  
 地 積：240 ㎡  
 供給処理施設：水道  
 接 面 街 路：北西側，幅員4m町道  
 用途指定等：都市計画区域（非線引き）  
                   (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)  
 地 域 の 概 要：中規模の住宅が建ち並ぶ県道背後の熟成した住宅団地地域

(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7年7月1日	21,100	× $\frac{99.6}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{187}$	= 11,200

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

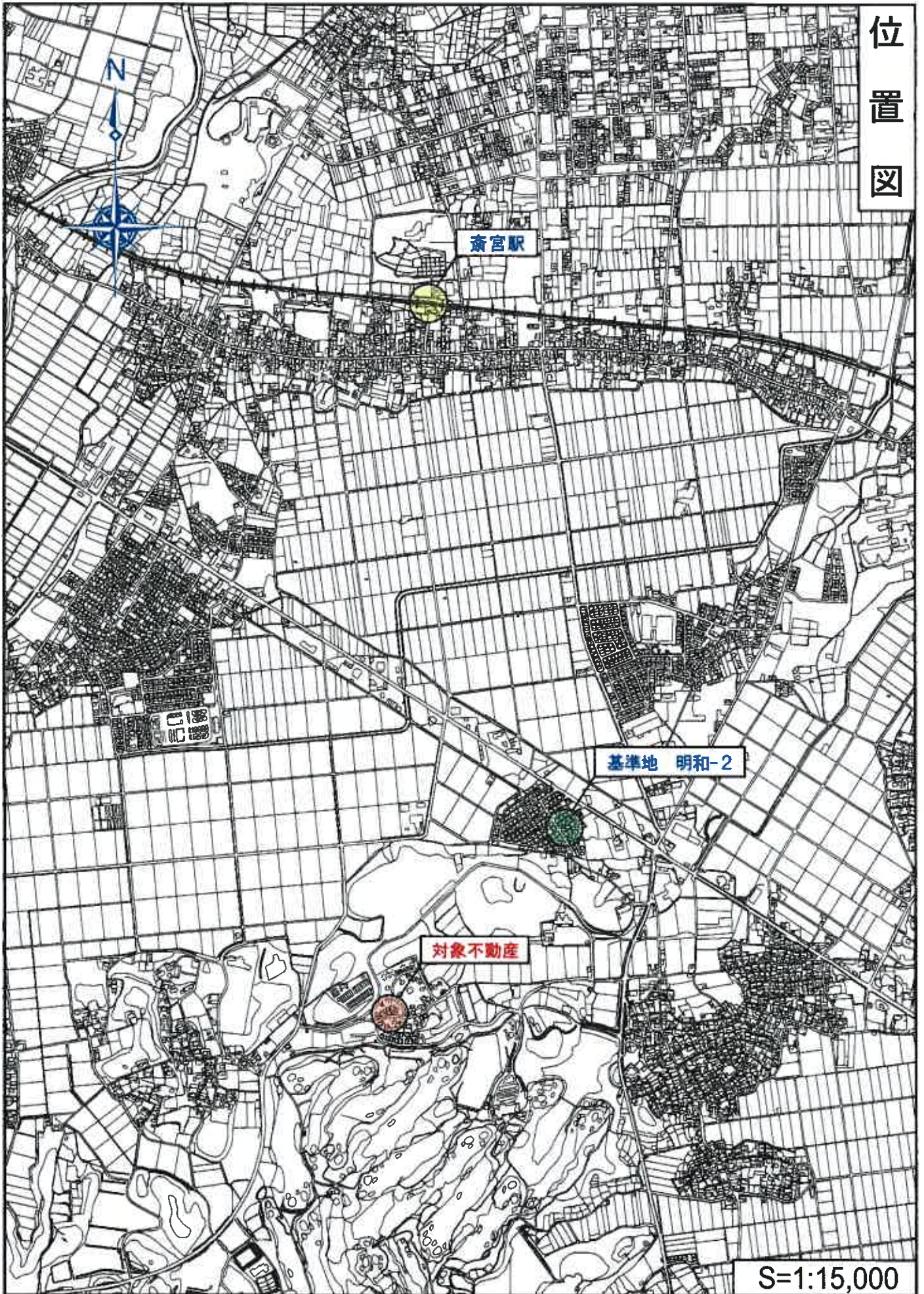
エ 主たる地域要因内訳・・・ 187 (街路, 接近, 環境条件等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

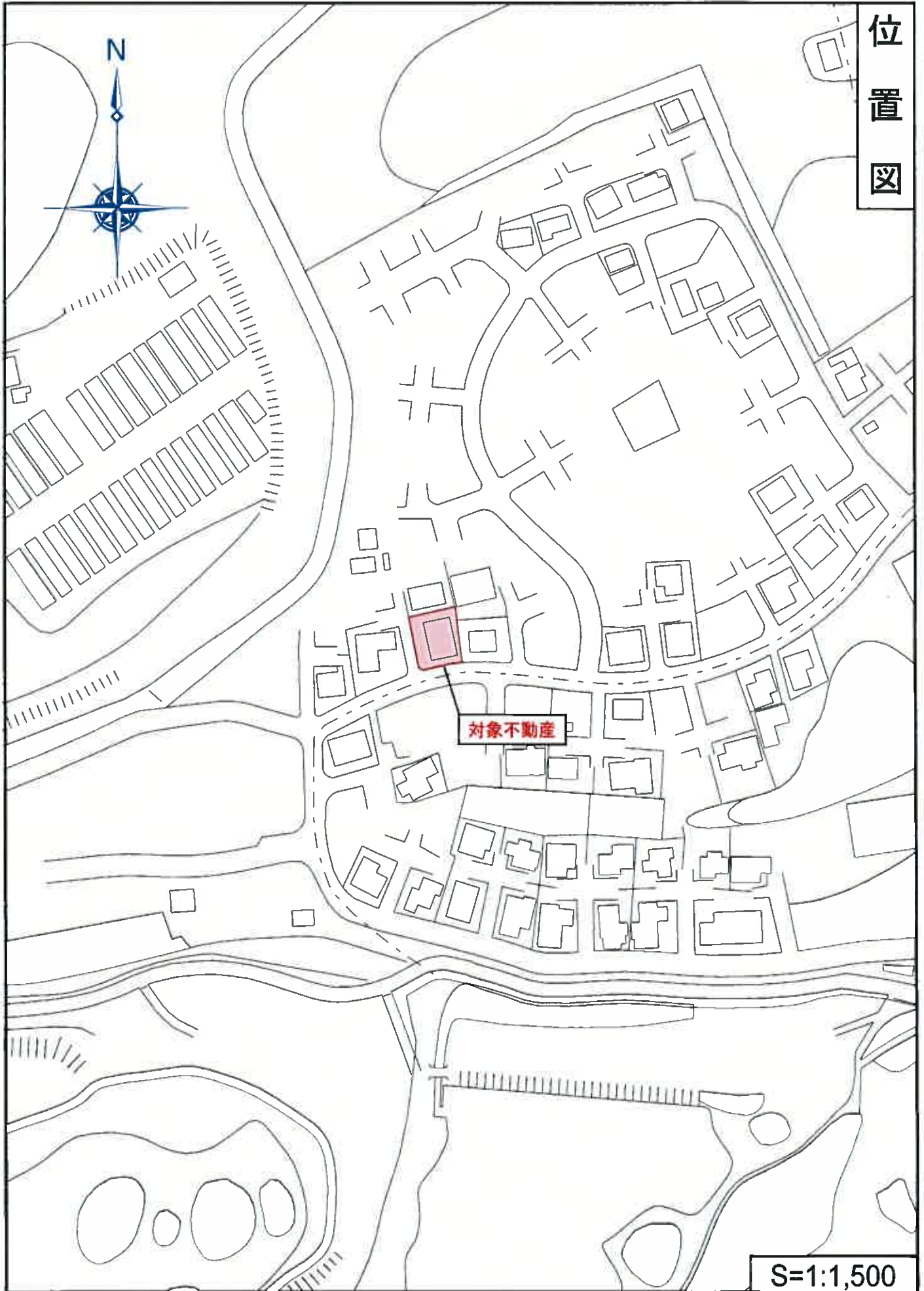
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，11,200 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 11,200 円/㎡

位置図



位置図



S=1:1,500

1 376-11  
2 376-30



(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簿等の理由が認められるまでの間、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	多気郡明和町大字池村字大林			地番	376番91		
出力尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			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。

(津地方法務局松阪支局管轄)

令和7年1月7日  
東京法務局

地図整理番号：M83122

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



登記年月日：平成23年6月29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。  
（簿地方務局松阪支店管理）  
令和7年1月7日 東京法務局 登記官

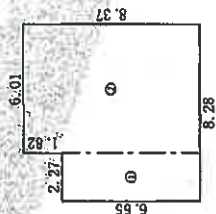
# 建物図面 各階平面図

家屋番号 376-91

建物の所在  
多気郡明和町大字池村字大林376番地91

別記第二号 第七十四条第三項関係

1階

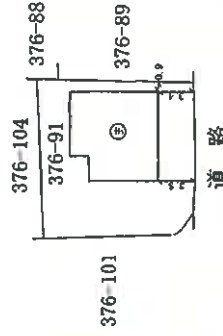


求積表	
①	2.27 × 6.55 = 14.8685
②	6.01 × 8.37 = 50.3037
合計	65.1722
床面積	65.17 m <sup>2</sup>

2階



求積表	
①	4.09 × 6.55 = 26.7895
②	4.19 × 8.37 = 35.0703
合計	61.8598
床面積	61.85 m <sup>2</sup>



(会員専用)

作成者

縮尺 1/250

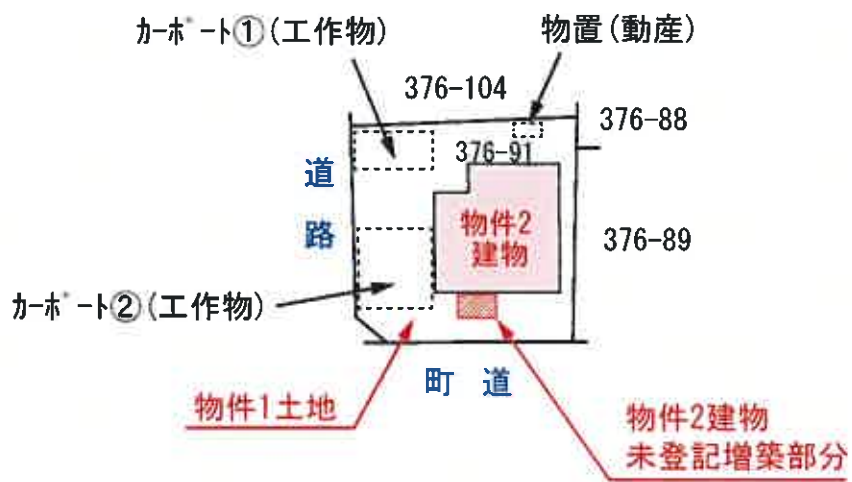
申請人

縮尺 1/500

(三直床土系家庭用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図



# 建物間取図

(物件2建物)

