

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 高 山 幸 也

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 7 年 5 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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。	

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）
1～4	1,270,000 1,016,000	一括	254,000	不明	不明
1	20,000				
2	10,000				
3	540,000				
4	700,000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 20 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.35 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.86 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 25 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 25 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.54 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月 4日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 柴 田 健 一

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 1, 2】

隣地（地番２５番４、２５番１３及び２５番３）と一体利用されており、各境界が不明確である。

本件土地は、売却対象外の土地（地番２５番２３）への通行のため利用されている。

【物件番号 1 ~ 4】

売却対象外の土地（地番25番4、25番13）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 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 20 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.35 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.86 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 25 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 25 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.54 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル |



令和6年(ケ)第20号
令和6年12月16日受理
令和7年2月3日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊賀支部

執行官 西 村 肇

(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 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 20 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.35 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 |
| | 地 番 | 25 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.86 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 名張市赤目町丈六字梅ノ木 25 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 25 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.54 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1・2
現況地目	☐ 宅地(物件) ■公衆用道路(物件 1・2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	■土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者らが公衆用道路の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建物 (目的外建物)	■ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	南東側にカーポート(約12㎡)が構築されている。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1・2の土地は、奥の隣地の人も道路として通行しています。 現在、本件建物には、私1人で住んでいます。 本件土地建物は誰にも貸していません。本件建物の不具合としては雨漏りはありませんが、和室の畳の傷みは激しいです。私は白蟻にやられていると思っています。 (令和7年1月20日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 所有者Aの陳述及び現況等より、本件各物件の占有関係については、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり認定した。
- 物件1・2土地は、隣接地（25-13、25-4、25-3）と一体利用されており各境界は判然としない。
なお、隣接地（25-3）は、いわゆる位置指定道路である。
- 物件3土地の北西側に目的外動産である簡易物置（約1.5㎡）1個が存在した。
- 物件3土地の北東側に工作物たる物置（約3㎡）が構築されている。
- 物件4建物の1階和室の畳に損傷が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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27日 (月) 10:30-11:00	津地方法務局伊賀支局	登記、公図等調査
7年1月8日 (水)	当庁執行官室	A宛て現況調査期日通知
7年1月15日 (水) 16:20-16:30	物件所在地	占有関係調査、外観写真撮影等
7年1月20日 (月) 9:55-10:30	物件所在地	面談調査 (A)、立入調査 (全室)、写真撮影、 評価人同行

(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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

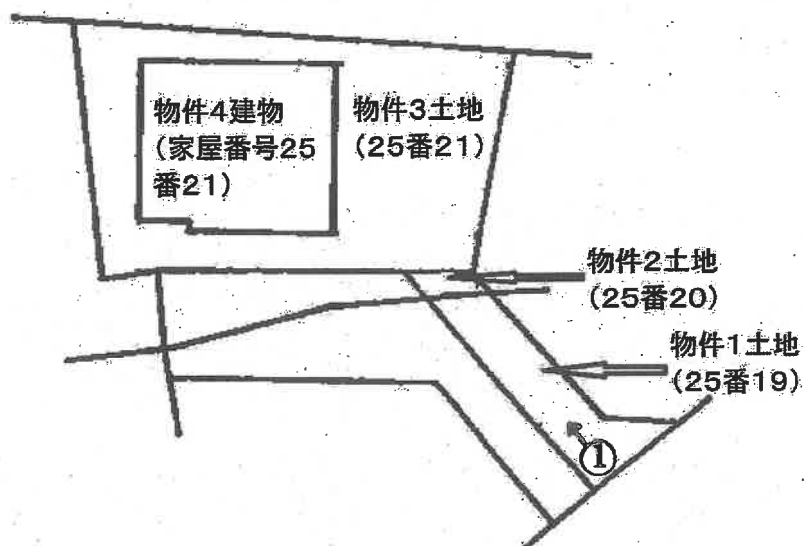
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

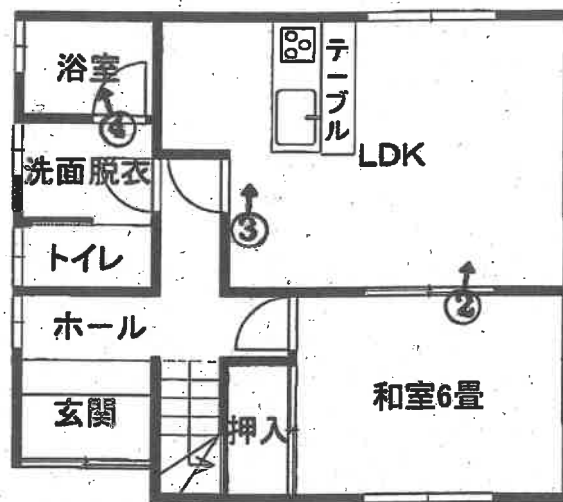
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

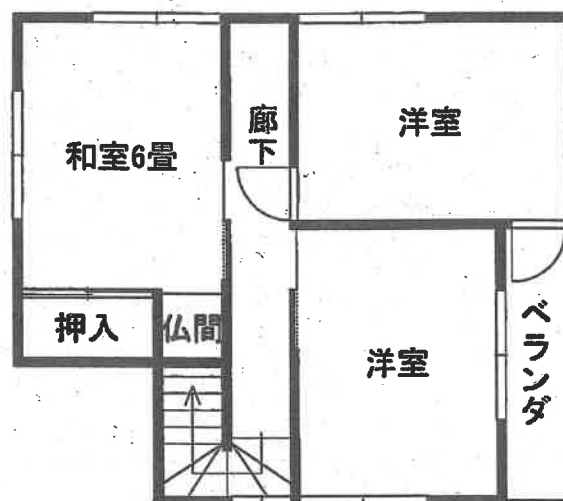


土地建物位置関係図





1階



2階

目的物件4
建物間取図
(概略)

←○印写真撮影位置方向番号

①

物件 4 建物 物件 3 土地 物件 2 土地 物件 1 土地



②

物件 4 建物内部（リビング）



③

物件 4 建物内部（キッチン）



④

物件 4 建物内部（浴室）



令和6年（ケ）第20号	
令和7年1月20日ほか	現地調査
令和 7年 1月20日	評 価

津地方裁判所 伊賀支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 2 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 7 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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（カーポートを含む）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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。

ー以下余白ー

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、瑕疵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

土地については、建物及びその敷地（物件3及び物件4）、現況公衆用道路部分（物件1及び物件2）を合算して価格を求めるほか、特になし。

ー以下余白ー

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	名張市赤目町丈六字梅ノ木	
	地 番	2 5 番 1 9	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	1 9 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	名張市赤目町丈六字梅ノ木	
	地 番	2 5 番 2 0	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	2 . 3 5 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項 (5 ～ 6 頁参照)		
1 , 2	_____		

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在	名張市赤目町丈六字梅ノ木	
	地 番	2 5 番 2 1	
	地 目	宅地	
	地 積	1 3 3 . 8 6 m ²	
	所 有 者	A	
4	所 在	名張市赤目町丈六字梅ノ木 2 5 番地 2 1	
	家 屋 番 号	2 5 番 2 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 4 5 . 5 4 m ² , 2階 3 9 . 7 4 m ² 延べ 8 5 . 2 8 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特記事項（物件3につき5～6頁，物件4につき7頁参照）		
3, 4	_____		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1及び物件2並びに物件3）

位置・交通	近鉄大阪線「赤目口」駅の南方約430m（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	古くに河川近くに小規模に開発された、やや雑然とした街路構成の戸建住宅地域。周囲には農家集落的形態も見られ、現状維持で推移するものと予測される。	
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	無指定
	指定建ぺい率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件（規 模， 形 状 等）	〔物件1及び物件2〕物件1の南側で幅約4mで位置指定道路に接面、概ね2m幅程度の別添公図写の如き現況公衆用道路の一部を構成。 〔物件3〕南西側間口約14m，奥行約9.6m，地積133.86㎡（登記数量）の概ね長方形状の中間画地。概ね地勢平坦，路面等高。	
接 面 道 路	〔物件1，2〕南側で幅員約4mの舗装道路（建築基準法第42条第1項第5号該当の所謂位置指定道路「第60道3号」；地番25番3）に接する。 〔物件3〕南西側で現況幅員約4m舗装私道（物件1及び2の部分と目的外の25番4及び25番13とが現況では一体構成される公衆用道路）に接し，そのうち物件1及び2の部分である約2m幅に接する。物件1・2がさらに南側で位置指定道路に接している。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件3が物件4の建物敷地であり，物件1・2が私道の一部を構成して位置指定道路へと接続している。隣接は戸建住宅。	
供給処理施設 （注）	上 水 道	有
	ガス配管	集中プロパン
	下 水 道	無（次頁特記事項④参照）
特 記 事 項	次頁参照。	

（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，目的物件への引込がなされていない。

特記事項

①物件1及び物件2は現況では一体としてアスファルト舗装の公衆用道路を構成しているため、物件相互及び道路部分の隣接地番(25番4及び25番13)である他人所有の公衆用道路との境界範囲は現況一見では判然としない。

②物件4の建物自体は、建築当時は物件1及び物件2の現況道路部分を進入路とし、さらに南側の位置指定道路「第60道3号」(25番3)に接する敷地として建築確認を受けたとのこと。

25番4: 公衆用道路, 39 m², 物件3の西側隣接地所有者所有。

25番13: 公衆用道路, 17 m², 物件3の西側隣接地所有者所有。

25番3: 公衆用道路, 182 m², 新喜総合株式会社

③カーポート(概測約12 m²)あり。カーポート南東端に電柱あり。尚、カーポート南側のコンクリート床は破損し亀裂が見られる。

④当団地は農業集落排水が整備されているところ、名張市下水道維持室によれば、本件物件には引込はなく、かつ、団地の供給容量を超えているので新規の申込及び引込はできないとのことであった。

⑤カーポート北側に概測3 m²程度の物置(木板で囲われた程度の工作物)及び物件3の北西端にスチール製簡易物置(概測約1.5 m²)が存在する。

⑥河川に近く、名張市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域に区分されている。

⑦土壤汚染の端緒の存否は不明である。

ー以下余白ー

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	昭和63年2月22日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス、繊維壁等
	天 井	クロス、天井板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	便所、浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階 45.54㎡、2階 39.74㎡ 延べ 85.28㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	所有者が占有しているが、やや劣る。	
建物の利用状況	所有者が占有している（詳細は現況調査報告書参照）。	
特記事項	・外壁に亀裂部分が見られるほか、1階和室の床に汚損が見られる。 ・屋根に古い朝日ソーラーのパネルが存在するが、現在は使われていないとのこと。 ・有害物質含有建材の使用の有無は不明。	

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及び物件2，物件3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた（原則；万円未満切捨）。

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	13,000	0.20	19	1.00	40,000
2	13,000	0.20	2.35	1.00	10,000 (極小値につき、備忘価格程度の0と ならない最小の万円単位と判定した)
3	13,000	0.92	133.86	0.90	1,440,000

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

[物件1及び物件2] : 0.20 <下記条件>

画地条件等 0.20

・現況公衆用道路－80(0.20)

[物件3] : 0.92 <下記条件の相乗積 $0.90 \times 0.97 \times 1.05$ >

街路条件 0.90

・系統連続性（私道介在）－10（0.90）

環境条件 0.97

・下水排水関係－3（0.97）

画地条件 1.05

・方位＋5(1.05)

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………建物敷地である物件3につき 0.90 と判定

(2) 建物価格 (物件 4)

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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

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
4	146,000	85.28	0.07	870,000

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。

現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 36 \text{ 年} + 5 \text{ 年}} \right\} \\ \times (1 - 0.45) \div 0.07 \text{ (小数点以下第 3 位四捨五入)}$$

—以下余白—

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3の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（万円未満四捨五入）

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
3	1,440,000	0.30	法定地上権	430,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を30%と査定した。

ー以下余白ー

(2) 内訳価格及び一括価格（原則；万円未満切捨）

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 ≒カ
1	40,000	±0	1.00	0.90	0.60	20,000
2	10,000	±0	1.00	0.90	0.60	10,000 (極小値につき、備忘価格程度の0 とならない最小の万円単位と判定 した)
3	1,440,000	-430,000	1.00	0.90	0.60	540,000
4	870,000	+430,000	1.00	0.90	0.60	700,000
一 括 価 格 (合 計)						1,270,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：河川近くにあつて災害懸念なしとしない、古い団地の私道付き建物
及びその敷地としての市場性の減退を認め、0.90と判定した。

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。

ー以下余白ー

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 地積測量図写（同上）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

北側及び北西側幅員4m市道に接する規模200㎡程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価調査価格（名張－8）

所 在：名張市赤目町新川263番51
 価 格：18,100円/㎡
 位 置：近鉄大阪線「赤目口」駅の南方道路距離約510mに位置する。
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：219㎡
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：南東側幅員6m舗装市道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域（指定建ぺい率60%，指定容積率100%）
 地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ熟成した戸建住宅地域

(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
R 6 . 7 . 1	18,100	× 99.8/100	× 100/105	× 100/132	13,000

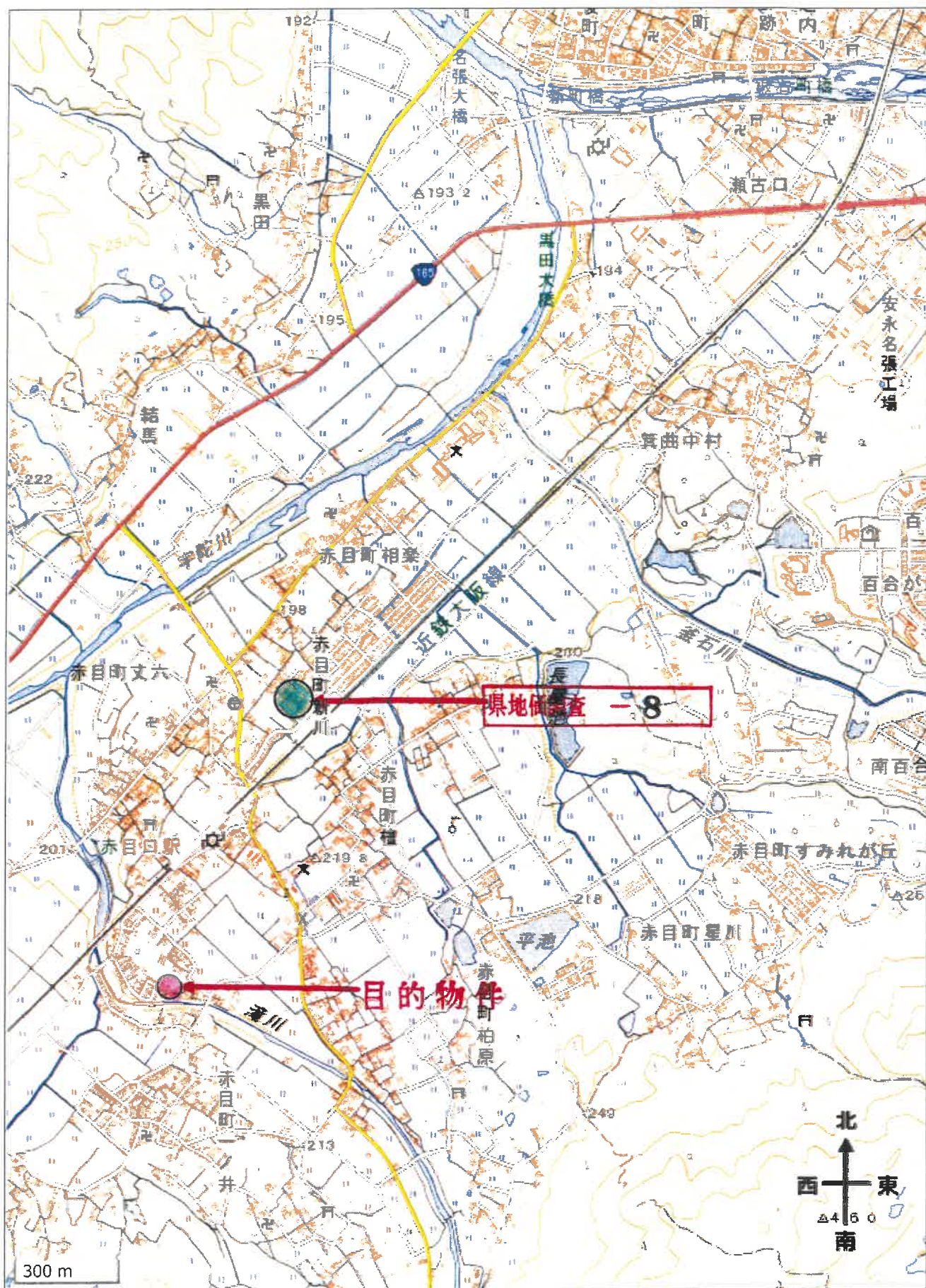
（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳：方位
 エ 主たる地域要因内訳：132（街路条件，交通接近条件，環境条件等を考慮）

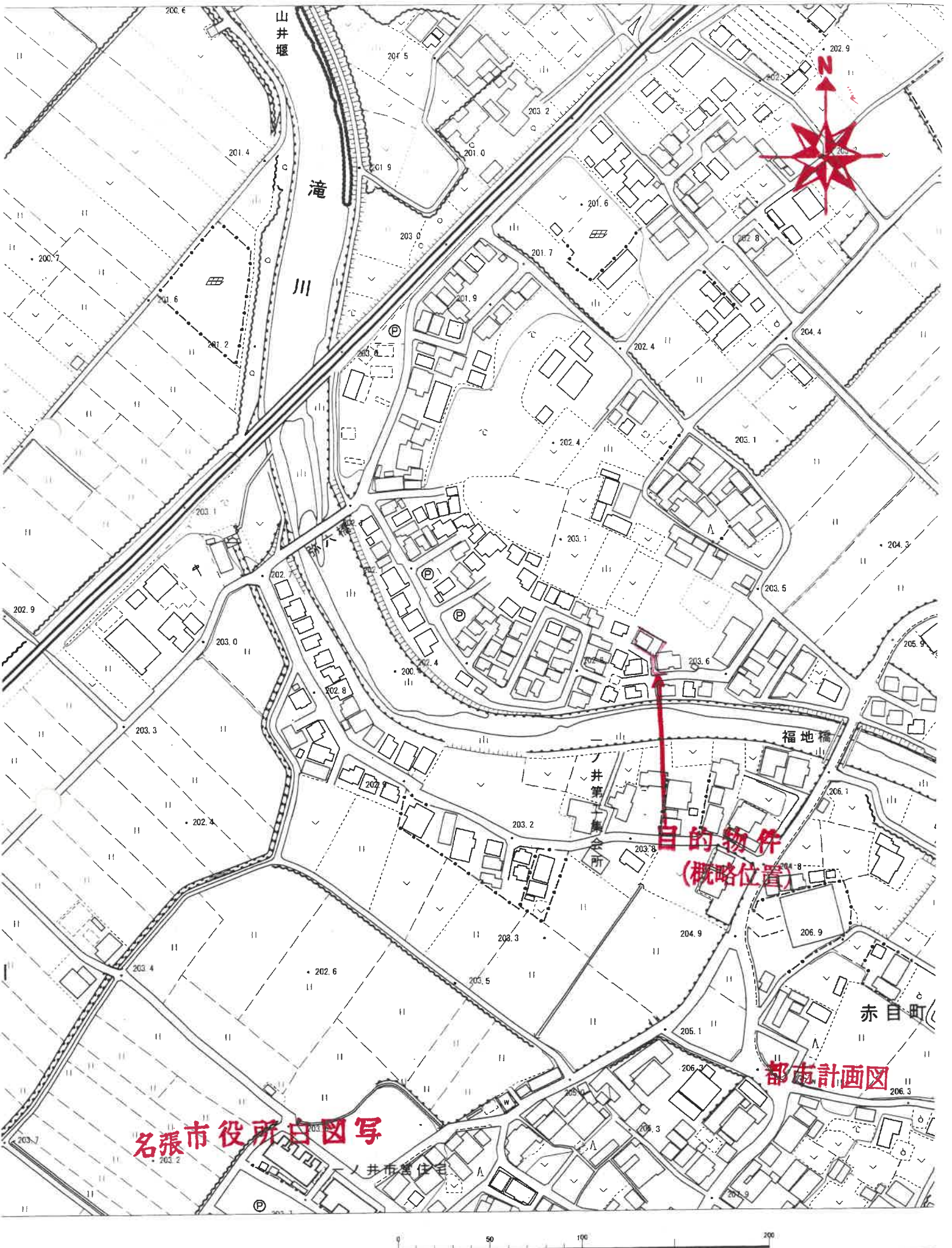
(4) 標準価格の決定

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，13,000円/㎡と決定した。

○標準価格 13,000円/㎡



位置図
(概略位置)



名張市役所白図写

目的物件
(概略位置)

都市計画图

イ 地区外 783-2 ハ 784-1 786-2 ホ 水 51-14 ト 52-30 782-6 リ 783-3

A3サイズをA4サイズに縮小



(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。

地番区域見出
赤目町丈六
赤目町丈六

請求部	所在	名張市赤目町丈六字梅ノ木				地番	25番21			
出力縮	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	明治24年				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。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和6年12月26日

津地方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

公 図 写

登記年月日：昭和62年11月22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。
(津地方法務局伊賀支庁管轄)
令和6年12月26日 津地方法務局

改訂品也

請求番号：4-4

141489

前	25-4	後	新
地	番	25-4	-19

昭和6年11月22日登記

名張市赤日町丈六字梅之木

土地の所在

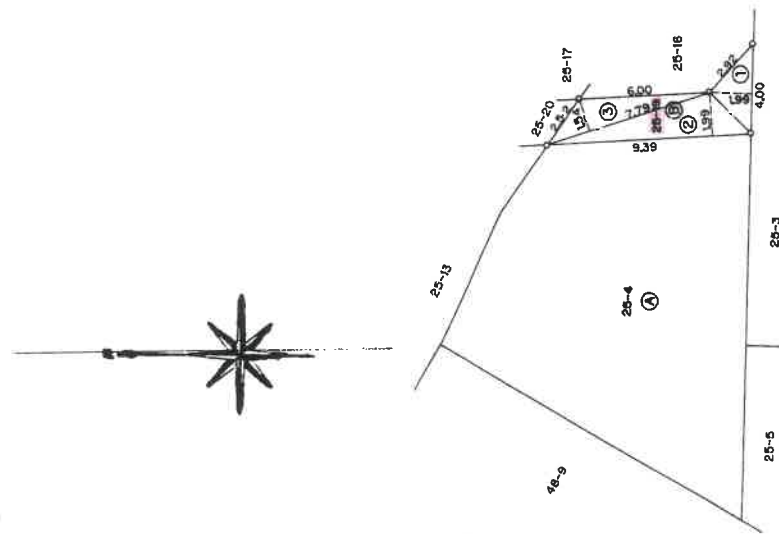
面積計算書

25-19				
1.	4.00	x 1.99	=	7.9600
2.	9.39	x 1.99	=	18.6861
3.	7.79	x 1.54	=	11.9966
			計	38.6427
			1/2	19.32135
			地積	19 m ²

25-4

$$189.14755 \text{ m}^2 - 19.32135 = 169.8262 \text{ m}^2$$

提出用地规划图线用



作者

年10月30日作製)

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物件1

地籍测量图例

141490

令和6年12月26日 津地方法務局

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。
(津地方法務局伊賀支局管轄)

登記官

前25-13 地積測量図 25-13 25-19 25-20 25-21 25-22 25-23 25-24 25-25 25-26 25-27 25-28 25-29 25-30 25-31 25-32 25-33 25-34 25-35 25-36 25-37 25-38 25-39 25-40 25-41 25-42 25-43 25-44 25-45 25-46 25-47 25-48 25-49 25-50 25-51 25-52 25-53 25-54 25-55 25-56 25-57 25-58 25-59 25-60 25-61 25-62 25-63 25-64 25-65 25-66 25-67 25-68 25-69 25-70 25-71 25-72 25-73 25-74 25-75 25-76 25-77 25-78 25-79 25-80 25-81 25-82 25-83 25-84 25-85 25-86 25-87 25-88 25-89 25-90 25-91 25-92 25-93 25-94 25-95 25-96 25-97 25-98 25-99 25-100

地番 25-13 25-19 25-20 25-21 25-22 25-23 25-24 25-25 25-26 25-27 25-28 25-29 25-30 25-31 25-32 25-33 25-34 25-35 25-36 25-37 25-38 25-39 25-40 25-41 25-42 25-43 25-44 25-45 25-46 25-47 25-48 25-49 25-50 25-51 25-52 25-53 25-54 25-55 25-56 25-57 25-58 25-59 25-60 25-61 25-62 25-63 25-64 25-65 25-66 25-67 25-68 25-69 25-70 25-71 25-72 25-73 25-74 25-75 25-76 25-77 25-78 25-79 25-80 25-81 25-82 25-83 25-84 25-85 25-86 25-87 25-88 25-89 25-90 25-91 25-92 25-93 25-94 25-95 25-96 25-97 25-98 25-99 25-100

土地の所在 名張市赤目町丈六字梅之木

面積計算書

25-20
1. $2.52 \times 0.81 = 2.0412$
2. $2.72 \times 0.98 = 2.6656$
計 4.7068
1/2 2.3534
地積 2.35 m^2

25-21
1. $10.13 \times 5.41 = 54.8033$
2. $12.10 \times 8.59 = 103.9390$
3. $12.40 \times 1.21 = 15.0040$
4. $12.40 \times 7.58 = 93.9920$
計 267.7383
1/2 133.86915
地積 133 m^2

分筆する土地の地積合計. . 136.22255 m^2

25-13
 $380.08695 m^2 - 136.22255 = 243.8644$
地積 243 m^2

提出済地積測量図参照

作製者

年10月30日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物件2,3

地積測量図写

登記年月日：昭和63年3月11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。
(津地方務局伊賀支局管轄)
令和6年12月26日 津地方務局

登記官

請求番号：4-3

建物図面及び各階平面図写

(三重県土地家屋調査士会用品)

目的物件4

各階平面図

332673

25番21

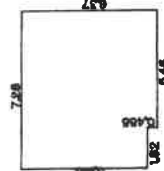
家屋番号

昭和63年3月11日登記

建物図面

名張市赤目町丈六字梅之木25番地21

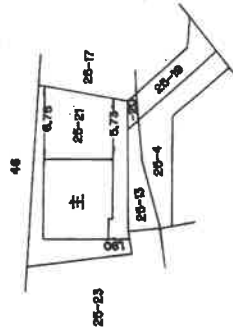
建物の所在



面積計算書

1 階

6.37 x 5.46 = 34.7802
5.915 x 1.82 = 10.7653
計 45.5455
床面積 45.54 m²



面積計算書

2 階

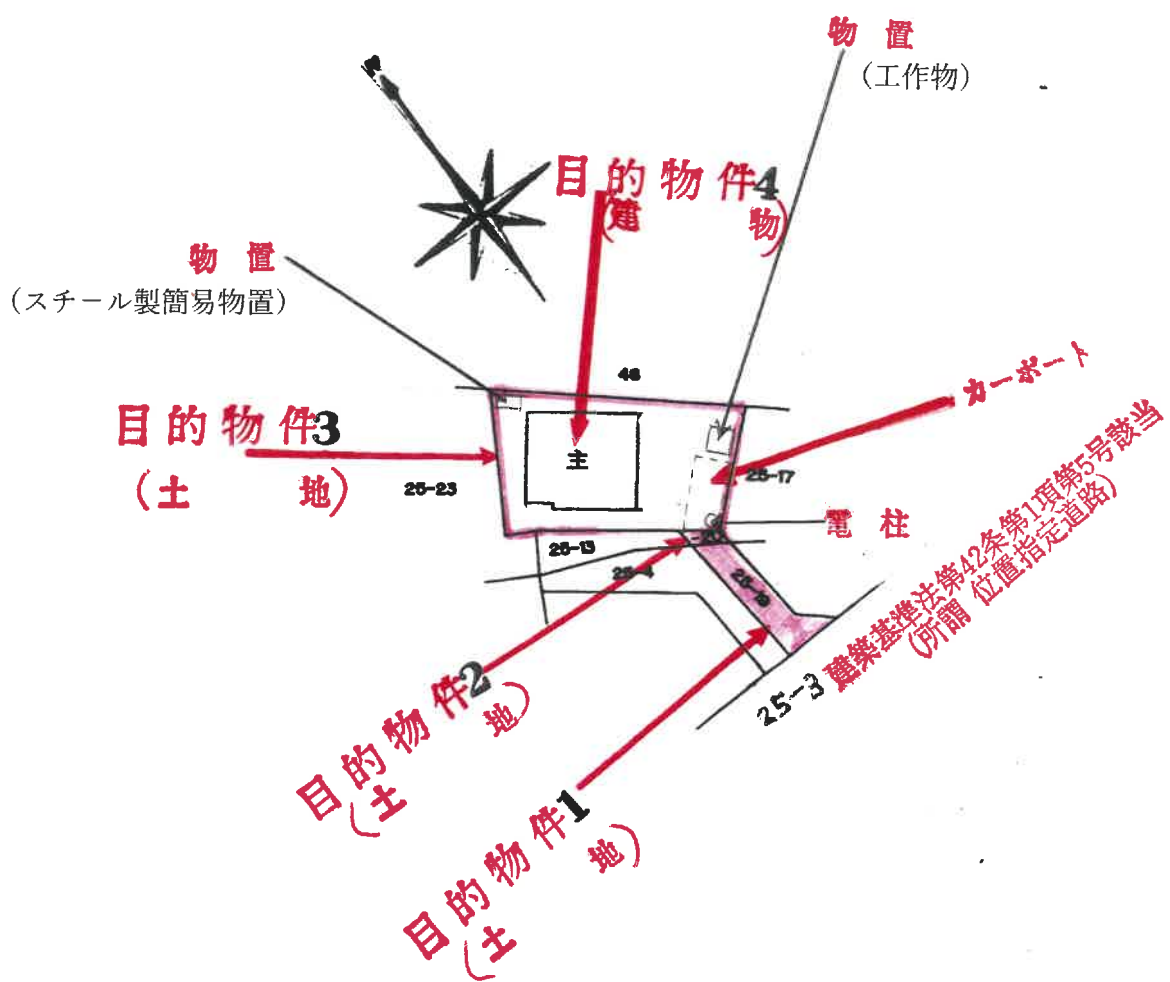
4.55 x 1.82 = 8.2810
6.37 x 4.55 = 28.9835
2.73 x 0.91 = 2.4843
計 39.7488
床面積 39.74 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



建物等配置図
(概略位置)



1階



2階

目的物件4
建物間取図
(概略)