

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 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------------------|
| 5 | 所 在 | 伊賀市佐那具町字上町 |
| | 地 番 | 458 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.92 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 伊賀市佐那具町字上町 |
| | 地 番 | 460 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.85 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 伊賀市佐那具町 460 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 460 番 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 34.71 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 84.29 平方メートル
2 階 66.11 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約96.98平方メートル
2階 約82.39平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 44.62平方メートル

(現況)

床 面 積 約45.54平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.76平方メートル
2階 9.91平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約34.86平方メートル

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.30平方メートル

(現況)

床 面 積 約8.66平方メートル



物 件 目 録

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 66.11 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約27.14 平方メートル
2 階 約23.28 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約62.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約59.36 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月12日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 本 有 似

1 不動産の表示

【物件番号5～7】

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5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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5】

隣地(地番457番3, 456番1)との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 5 | 所 在 | 伊賀市佐那具町字上町 |
| | 地 番 | 458番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 320.92平方メートル |
| 6 | 所 在 | 伊賀市佐那具町字上町 |
| | 地 番 | 460番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.85平方メートル |
| 7 | 所 在 | 伊賀市佐那具町 460番地3 |
| | 家屋 番号 | 460番3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 34.71平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.29平方メートル
2階 66.11平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約 96.98 平方メートル
2階 約 82.39 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 44.62 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 45.54 平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1階 28.76 平方メートル
2階 9.91 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 34.86 平方メートル

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.30 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 8.66 平方メートル



物 件 目 録

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 66.11 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 6

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積	1階	19.83 平方メートル
	2階	19.83 平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約27.14 平方メートル
	2階	約23.28 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約62.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約59.36 平方メートル



令和5年(ケ)第12号
令和5年9月26日受理
令和5年11月29日提出

現況調査報告書

(その2－物件5、6、7関係分)

津地方裁判所伊賀支部

執行官 野 添 学

(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

5 所 在 伊賀市佐那具町字上町
 地 番 458番
 地 目 宅地
 地 積 320.92平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊賀市佐那具町字上町
 地 番 460番3
 地 目 宅地
 地 積 555.85平方メートル

所有者 A

7 所 在 伊賀市佐那具町 460番地3
 家屋 番号 460番3
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.71平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 84.29平方メートル
 2階 66.11平方メートル

物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.62平方メートル
符 号	3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 28.76平方メートル 2階 9.91平方メートル
符 号	4
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.30平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	66.11平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺2階建
床 面 積	1階 19.83平方メートル 2階 19.83平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

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 5, 6		
現況地目	■宅地(物件 5, 6) □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			
建物	物件 7		
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) □種類: } □構造: } 「その他の事項」記載のとおり □床面積: }		
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: } 構造: } 「その他の事項」記載のとおり 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元住居等の状態で荷物を残置して使用している □「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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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
(3枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 登記上、物件7建物は建物種類が「店舗」の主たる建物と、6棟の附属建物で構成されているが、その現況は後述するとおり登記と大きく異なる。なお、物件7建物には法務局に建物図面の備付けがないことから、登記上の各建物が現況で存在する各建物のどれに該当するのかを確定的に判定することは困難を伴うが、本報告書においては伊賀市役所財務部課税課が保有する家屋平面図と、本件の評価人が同課から聴取した内容並びに課税台帳の記載内容を参考に、後述のとおり各建物の認定を行った。
 なお、物件7建物の閉鎖登記簿によると、同建物の所有権保存登記がなされたのは昭和63年のことであり、登記簿表題部の記載も踏まえると昭和50年には建物の表示登記が存在していたことが窺われるものの、課税台帳上、本件土地を所在とする建物の建築年次はいずれも不詳扱いであり、現況で存在する各建物の建築年次は不明である。ただし、関係人の陳述や物件の現況を踏まえると、相当古い建物である蓋然性は高いものと思料する。
- 2 現況で本件土地上に存在した各建物の位置関係については、土地建物位置関係図及び間取図に記載したとおりであり、いくつかの附属建物等は現況では合体している状況にあった。
- 3 物件7の主たる建物は、税務課の認定では存在しない扱いとなっているとのことである。ただし、課税台帳にはAを所有者とする家屋番号のない木造瓦葺平家建店舗（62.81㎡）が物件6土地に存在する形で登載されており、現地調査の結果では、間取図中に「未登記附属建物①」として記載した土間になっている部分が課税台帳上の当該建物(店舗)に面積的にも概ね合致するものと認めた。未登記附属建物①の部分が物件7の主たる建物に該当する可能性も否定できないものの、本報告書においては課税上の認定を尊重し、物件7の未登記附属建物(木造瓦葺平家建店舗、約62.81㎡)と認定した。
- 4 物件7の附属建物符号5(木造瓦葺平家建物置、66.11㎡)は、現況では存在を確認できなかったことから、現況不存在と認定した(課税台帳上は登載されたままとなっている。)。その他の登記上の附属建物の現況については下記のとおりと認めた。

記

符号1	登記・・・木造瓦葺2階建居宅、1階 84.29㎡、2階 66.11㎡ 現況・・・木造瓦葺2階建居宅、1階約96.98㎡、2階約82.39㎡ (課税台帳上の数値を採用した上、トイレに続く廊下部分(約3.8㎡)を加算)
符号2	登記・・・木造瓦葺平家建物置、44.62㎡ 現況・・・木造瓦葺平家建物置、約45.54㎡ (課税台帳上の数値を採用)
符号3	登記・・・木造瓦葺2階建居宅、1階 28.76㎡、2階 9.91㎡ 現況・・・木造瓦葺平家建居宅、1階約34.86㎡ (課税台帳上の数値を採用)
符号4	登記・・・木造瓦葺平家建便所、3.30㎡ 現況・・・木造瓦葺平家建便所、約8.66㎡ (課税台帳上の数値を採用)
符号6	登記・・・土蔵造瓦葺2階建倉庫、1階 19.83㎡、2階 19.83㎡ 現況・・・土蔵造瓦葺2階建倉庫、1階約27.14㎡、2階約23.28㎡ (課税台帳上の数値を採用)
- 5 以上の建物のほか、間取図中に「未登記附属建物②」と記載した建物については、登記簿に記載された附属建物のいずれにも相応しないことから、現況の床面積を踏まえ、物件7の未登記附属建物(木造瓦葺平家建居宅、約59.36㎡)と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	1 本件物件所在地は、旧宅で、元は私の両親が住んでいたところです。物件5, 6土地の前所有者が亡父のBで、物件7建物の前所有者が亡母のCです。母は平成17年3月に、父は令和4年1月にそれぞれ亡くなっており、私がその相続をしています。 2 本件物件につき、第三者との間に何らの貸借関係ありません。 3 物件5, 6土地の登記簿上、私への所有権移転登記の原因の欄に「推定令和4年1月13日相続」との記載があるということですが、父は本件建物内で病死し、数日後に死亡が確認されたためです。 4 物件7建物では、今から40年以上前のことですが、食料品販売のお店をしていたこともあります。 5 物件7建物の最初の建物は、おそらく明治時代に建てられたものではないかと思います。 6 伊賀市の認定では物件7建物の主たる建物がなくなっているということですが、私にはその辺りのことは分かりません。現況で存在する建物が登記上のどの附属建物に該当するのかも分かりません。
■ 本件の評価人	伊賀市の課税課によると、物件7建物の主たる建物は存在していないとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 物件5, 6土地と物件7建物の位置関係は土地建物位置関係図記載のとおりである。物件5土地と物件6土地の間には伊賀市所有の井溝(地番455-9)が存在する。なお、現況では物件5土地と地番457番3, 456番1との境界が判然としないものの、本件土地とその周辺土地については法務局に現地復元能力を有する公図の備付けがあることから、本格的に測量すれば土地の所在範囲を確定することは可能と思われる。
- 2 物件7建物は物件6土地上にのみ所在しているが、物件5土地には簡易物置(動産)が置かれ、物件6土地からは通用口で物件5土地に出られるようになっていること、物件5土地は課税上の地目も宅地になっていることから、本報告書においても物件5土地の現況を宅地と認定した。
- 3 物件7建物については法務局に建物図面の備付けがない上、登記と建物の現況とに大きな相違が見られた。その詳細は「その他の事項」に記載したとおりである。
- 4 物件7建物内は、長期間人の出入りがない様子で、建物内のあちこちに蜘蛛の巣がかかっていた。また、建物内には所有者Aの亡父B宛の郵便物が存在した。
- 5 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書3枚目記載のとおりと認めた。
- 6 物件7建物内は全般的に老朽化が目立ち、トイレへと続く廊下のところには雨漏りを受けるためのバケツが複数置かれていた。
- 7 土地建物位置関係図記載の位置に井戸が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 9月27日 (水) 9 : 30 - 10 : 00	津地方法務局 伊賀支局	公図, 登記等調査
5年 9月27日 (水)	執行官室	所有者宛、事務連絡文書送付 伊賀市役所宛、照会書面送付(10/10回答)
5年 9月27日 (水) 15 : 30 - 15 : 45	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、外構関係調査
5年10月 2日 (月) 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	所有者から電話聴取
5年10月16日 (月) 10 : 00 - 10 : 10	津地方法務局 伊賀支局	閉鎖登記簿調査
5年11月 6日 (月) 10 : 00 - 12 : 35	物件所在地	物件立入調査 (全室)、写真撮影、所有者から面談聴取、評価人同行
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。

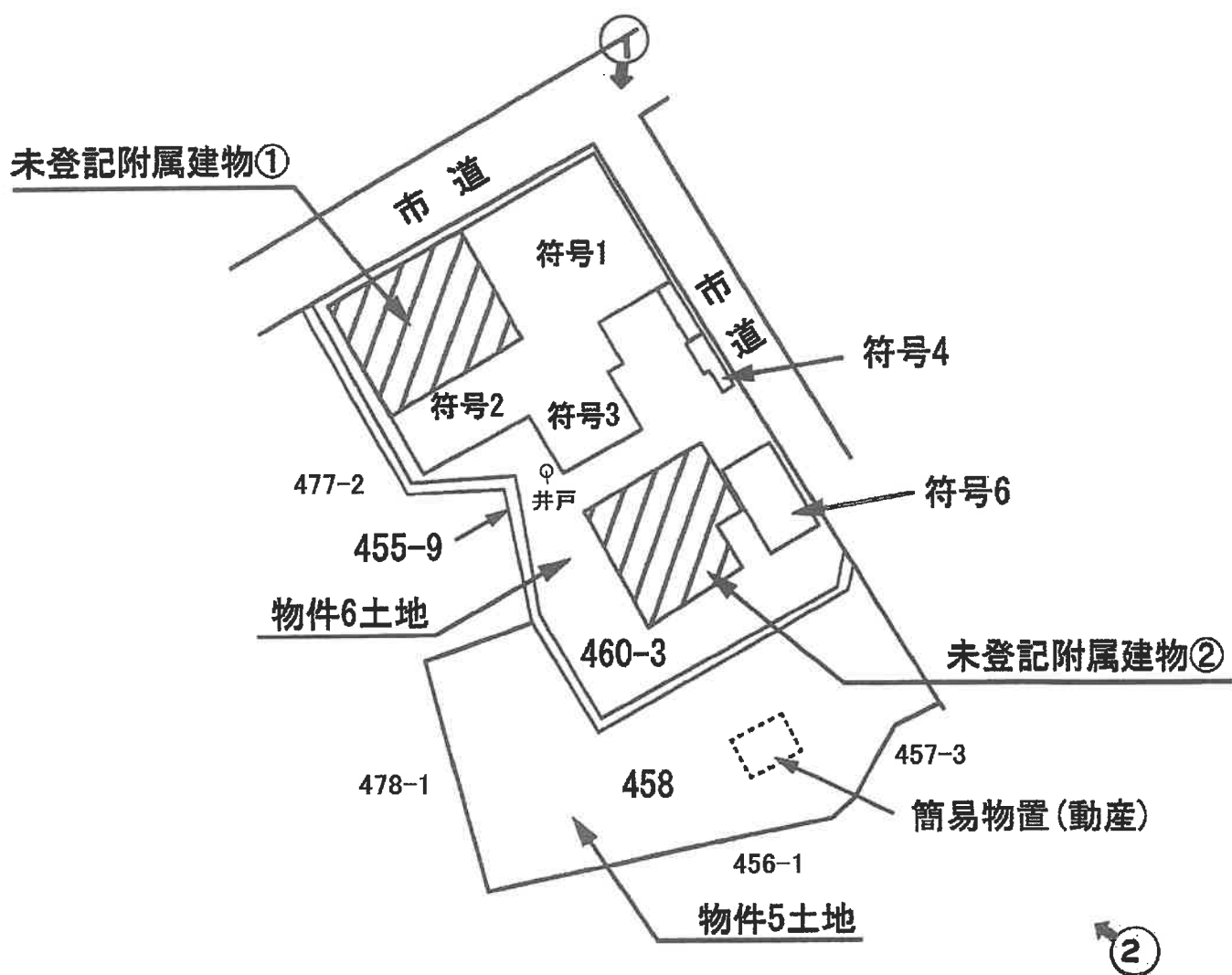
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(7 枚目)

土地建物位置関係図



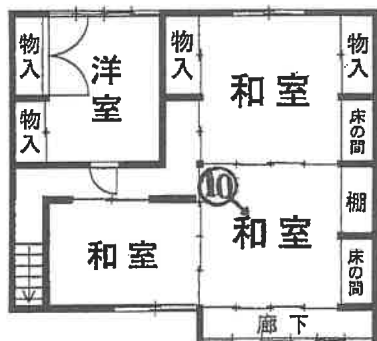
←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図

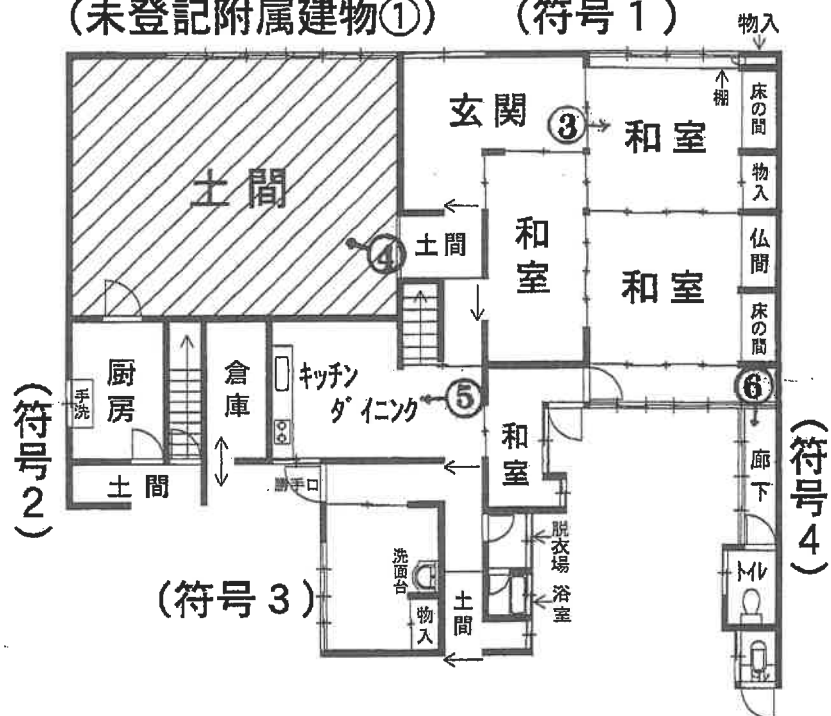
【物件 7 建物】



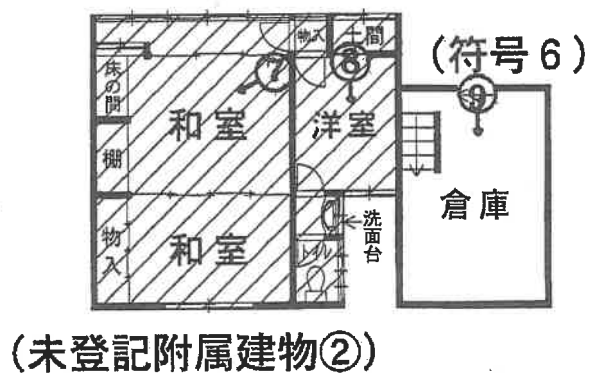
2 階
(符号 1)



1 階
(未登記附属建物①) (符号 1)



2 階
(符号 6)



←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



本件建物

②



この辺り
物件5土地

この辺りは件外土地

(10枚目)

③

写真③～⑩は
物件 7 建物の
内部を撮影



④



⑤



⑥



(1 2 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



令和5年（ケ）第12号	
令和7年 1 月 22日	現地調査
令和7年 2 月 6 日	評 価

津 地 方 裁 判 所 伊 賀 支 部 御 中

評 価 書
（再評価その1）

評価人 不動産鑑定士

三 輪 時 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,560,000 円	
内訳価格	
物件5（土地）	金 800,000 円
物件6（土地）	金 1,400,000 円
物件7（建物）	金 360,000 円

- 1 一括価格は、物件5～7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5, 6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。

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

本評価は、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮して行う再評価である。

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
5	所 在	伊賀市佐那具町字上町	
	地 番	4 5 8 番	
	地 目	宅地	
	地 積	3 2 0. 9 2 m ²	
6	所 在	伊賀市佐那具町字上町	
	地 番	4 6 0 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	5 5 5. 8 5 m ²	
7	所 在	伊賀市佐那具町 4 6 0 番地 3	特記事項参照
	家屋番号	4 6 0 番 3	
	種 類	店舗	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	3 4. 7 1 m ²	
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 8 4. 2 9 m ² 2 階 6 6. 1 1 m ² 延べ 1 5 0. 4 0 m ²	1 階 約 9 6. 9 8 m ² 2 階 約 8 2. 3 9 m ² 延べ 約 1 7 9. 3 7 m ²

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
7	(附属建物)		
	符 号	2	
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	44.62㎡	約45.54㎡
	(附属建物)		
	符 号	3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 28.76㎡	1階 34.86㎡
		2階 9.91㎡	2階 —
		延べ 38.67㎡	延べ 34.86㎡
	(附属建物)		
	符 号	4	
	種 類	便所	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	3.30㎡	約8.66㎡
	(附属建物)		
	符 号	5	特記事項参照
	種 類	物置	
	構 造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	66.11㎡	

物件 番号	所 在 等	登 記		現 況	
7	(附属建物)				
	符 号	6			
	種 類	倉庫			
	構 造	土蔵造瓦葺 2 階建			
	床 面 積	1 階	1 9 . 8 3 m ²	1 階	約 2 7 . 1 4 m ²
		2 階	1 9 . 8 3 m ²	2 階	約 2 3 . 2 8 m ²
		延べ	3 9 . 6 6 m ²	延べ	約 5 0 . 4 2 m ²
	(未登記附属建物①)				
	種 類	店舗		特記事項参照	
	構 造	木造瓦葺平家建			
	床 面 積	約 6 2 . 8 1 m ²			
	(未登記附属建物②)				
	種 類	居宅		特記事項参照	
	構 造	木造瓦葺平家建			
	床 面 積	約 5 9 . 3 6 m ²			
物件 番号	特 記 事 項				
7	・ 物件 7 建物の主たる建物及び附属建物符号 5 は確認できなかったが, 未登記附属建物 ①及び未登記附属建物②が建築されている。				

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5, 6）

位 置・交 通	J R 関西本線「佐那具」駅, 南東方, 直線距離 約400m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柘植川左岸沿いに一般住宅や店舗等が混在する近隣商業地域。	
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）
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	80%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域等
	そ の 他 の 規 制	・道路斜線制限, 隣地斜線制限, 日影規制
画 地 条 件	・地積：876.77㎡ ・不整形形状の角地 ・間口：約19m, 奥行：約42m ・平坦地勢	
接 面 道 路	・北西側, 幅員約4m（種別：市道）, 舗装有, ほぼ等高に接面 ※道路は建築基準法第42条1項1号道路 ・北東側, 幅員約2m（種別：市道）, 舗装有, ほぼ等高に接面 ※道路は建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件7建物（附属建物符号1～4, 6及び未登記附属建物①②）の敷地として利用されている。 ・物件5土地の東側に簡易物置（動産：約10㎡）が所在している。 ・物件6土地の中央部に井戸が認められた。 （附属資料：配置図等参照）	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	・物件5土地と物件6土地の間に伊賀市所有の井溝が所在している。 ・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, 土壌汚染の可能性は殆ど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7）

区 分	附属建物符号 1, 2, 3, 4, 6	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	不明
	経 過 年 数	57年
		※過去のゼンリン住宅地図で最も古い1969年版（昭和44年）には既に建物が存在していたことから算定
	経済的残存耐用年数	1年
仕 様	構 造	木造, 土蔵造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	鋼板, 吹付, タイル等
	内 壁	クロス, タイル, 合板, 砂壁等
	天 井	天井板, 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	なし
床面積（現況）	1階	約213.18㎡
	2階	約105.67㎡
	延べ	約318.85㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅・物置・倉庫・便所
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状態	・所有者が居宅等（空き家）として荷物を残置して使用している。 （詳細については現況調査報告書参照）	
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。 ・新耐震設計基準（S56.6）以前の建物と推定され、耐震強度等についての詳細は不明である。 ・建物内には家具や家財が残置された状態である。	
未登記の附属建物 ①	・種 類：店舗 ・構 造：木造瓦葺平家建 ・床 面 積：約62.81㎡ ・建築年月日：不詳	
未登記の附属建物 ②	・種 類：居宅 ・構 造：木造瓦葺平家建 ・床 面 積：約59.36㎡ ・建築年月日：不詳	

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5, 6）

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
5	15,900	0.84	320.92	1.00	4,280,000
6	15,900	0.84	555.85	1.00	7,420,000

※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・・・・・・ 0.84

・画地条件
(規模:0.95, 角地:1.02, 形状:0.90, セットバック:
0.96)

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7）

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
7	130,000	441.02	0.01	570,000

※万円未満切捨

ア 再調達原価・・・・・・附属建物符号1～4, 6, 未登記附属建物①②の各建物等の建設費等を査定し、現況延床面積あたりの平均単価を求めた。

イ 現況延床面積・・・・・・附属建物符号1～4, 6, 未登記附属建物①②の各建物等の床面積の合計を求めた。

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(57 + \frac{1}{\text{注2}})} \} \times (1 - 0.90) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

※小数点第3位四捨五入

観察減価率
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
5	4,280,000	0.10	使用借権	(※1) 430,000
6	7,420,000	0.10	使用借権	(※2) 740,000

※万円未満四捨五入

イ、ウ 土地利用権

・土地利用権の及ぶ範囲及びその種類と割合を上記の通り査定した。

(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
5	4,280,000	(※1) － 430,000		0.35	0.60	800,000
6	7,420,000	(※2) － 740,000		0.35	0.60	1,400,000
7	570,000	(※1+※2) ＋ 1,170,000	1.00	0.35	0.60	360,000
一 括 価 格 (合計)						2,560,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正

・物件7の建物内に家具や家財が残置されている状態であること、昭和56年以前の旧耐震基準の建物であり、耐震強度等の詳細が不明であること、建物の規模が大きく、需要者が限定されること、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を総合的に勘案して－65%の市場性修正を行った。

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。

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 法第14条第1項地図（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舗装市道沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：伊賀 -5

所 在：伊賀市下柘植字物堂583番
 価 格：9,500 円/㎡
 位 置：JR関西本線「新堂」駅の北東方 道路距離約1km
 価 格 時 点：令和6年1月1日
 地 積：680 ㎡
 供給処理施設：水道, 下水
 接 面 街 路：東側, 幅員4.2m市道
 用 途 指 定 等：都市計画区域
 (指定建ぺい率：60%, 指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ国道背後の既成住宅地域

(3) 地価公示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1月1日	9,500	$\times \frac{98.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{59}$	= 15,900

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

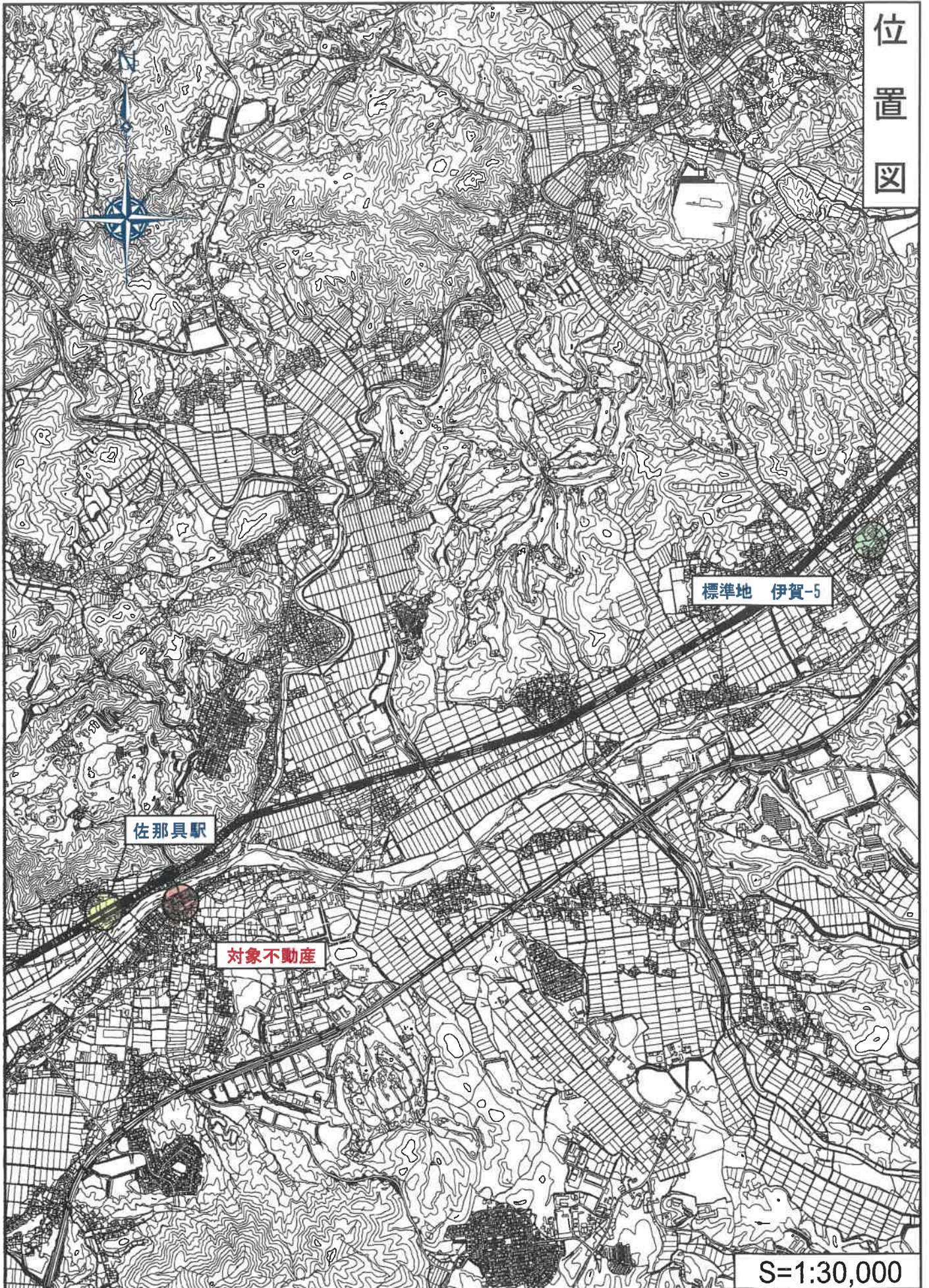
エ 主たる地域要因内訳・・・ 59 (接近, 環境条件格差等を考慮した)

(4) 標準価格の決定

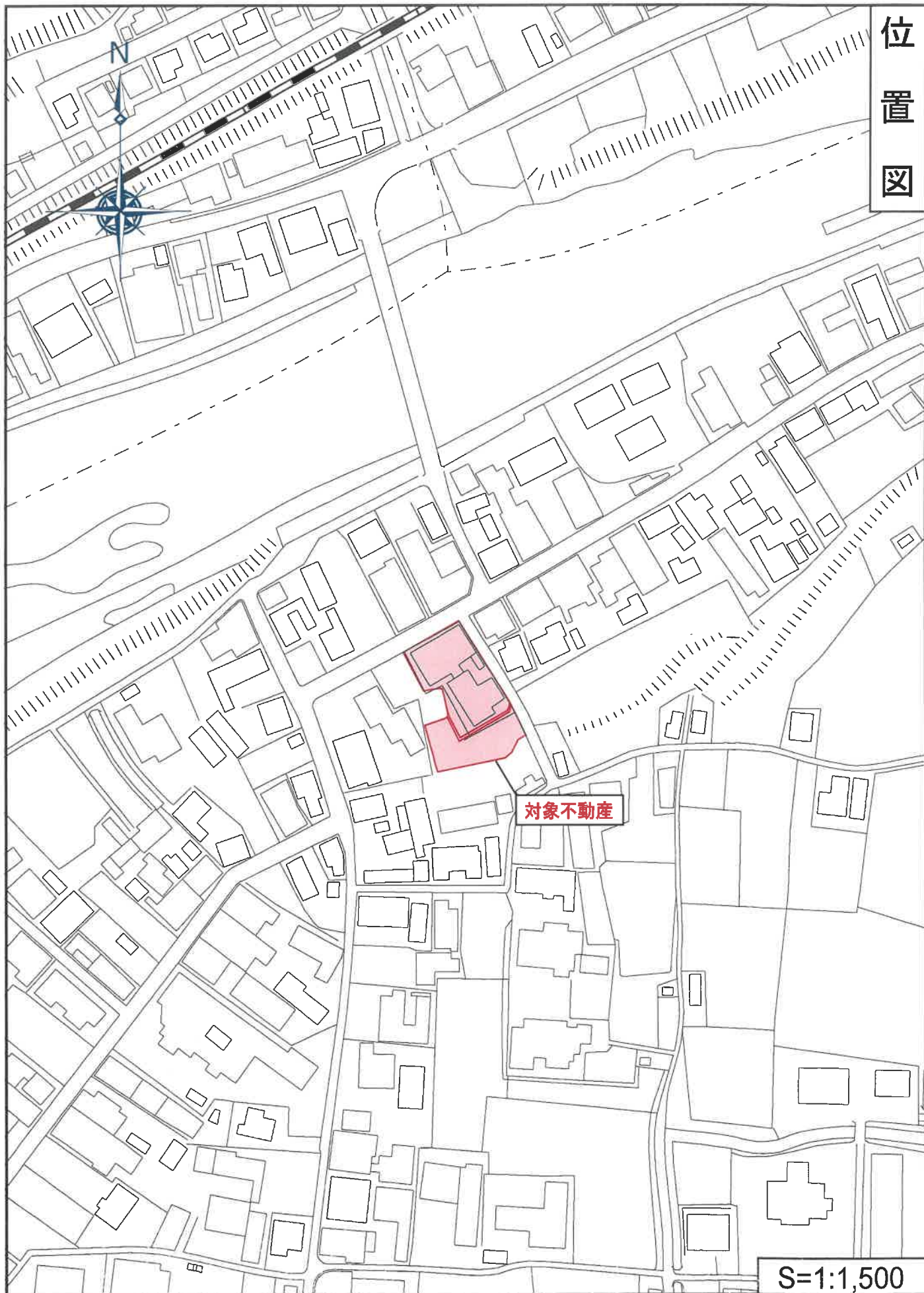
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、15,900 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 15,900 円/㎡

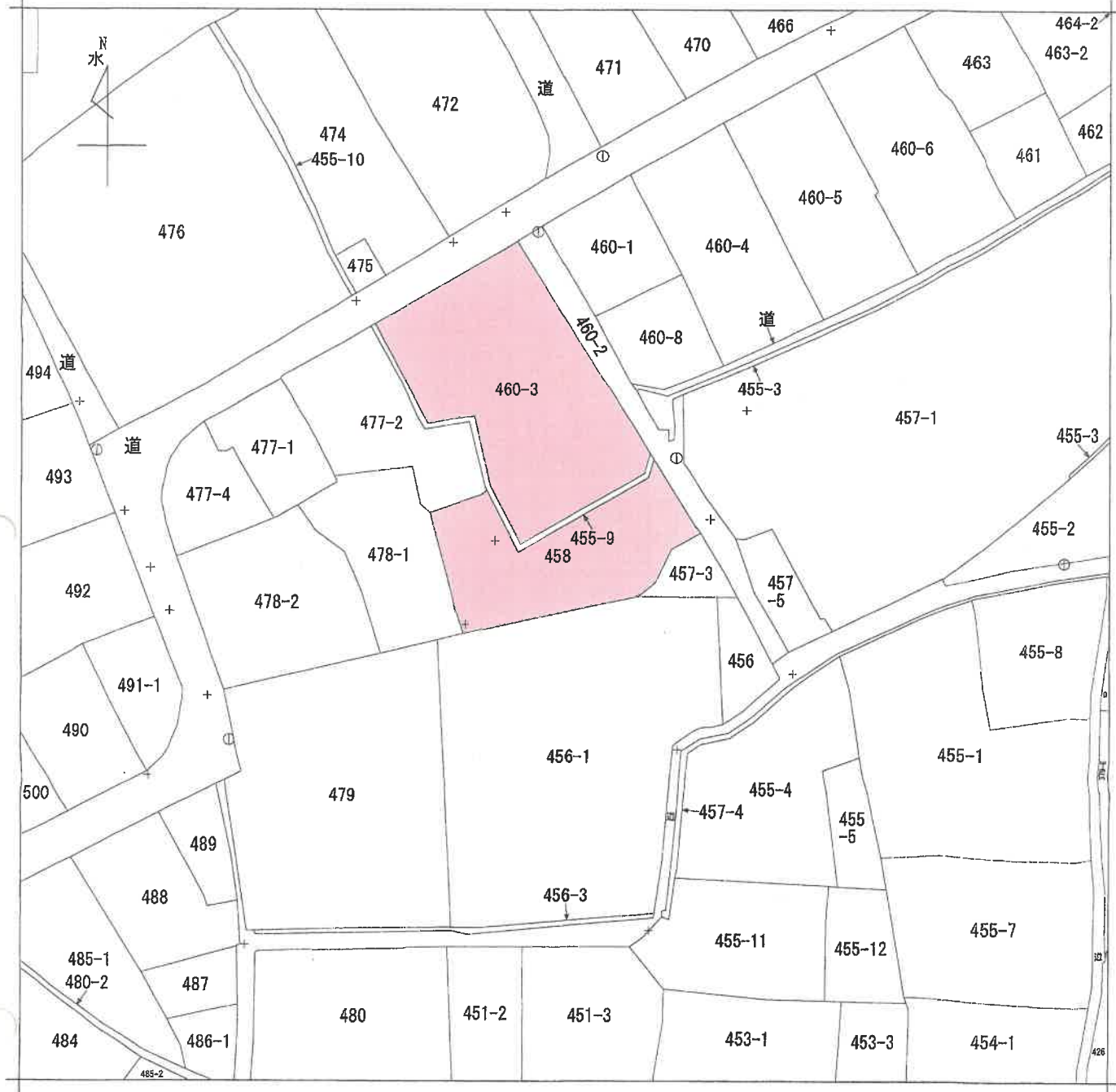
位置図



位置図



1 379-3
379-5



地番
区域見出
佐那具町

請求部	所在	伊賀市佐那具町字上町				地番	458番			
出力尺	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2月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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5年5月31日

津地方法務局四日市支局

登記官

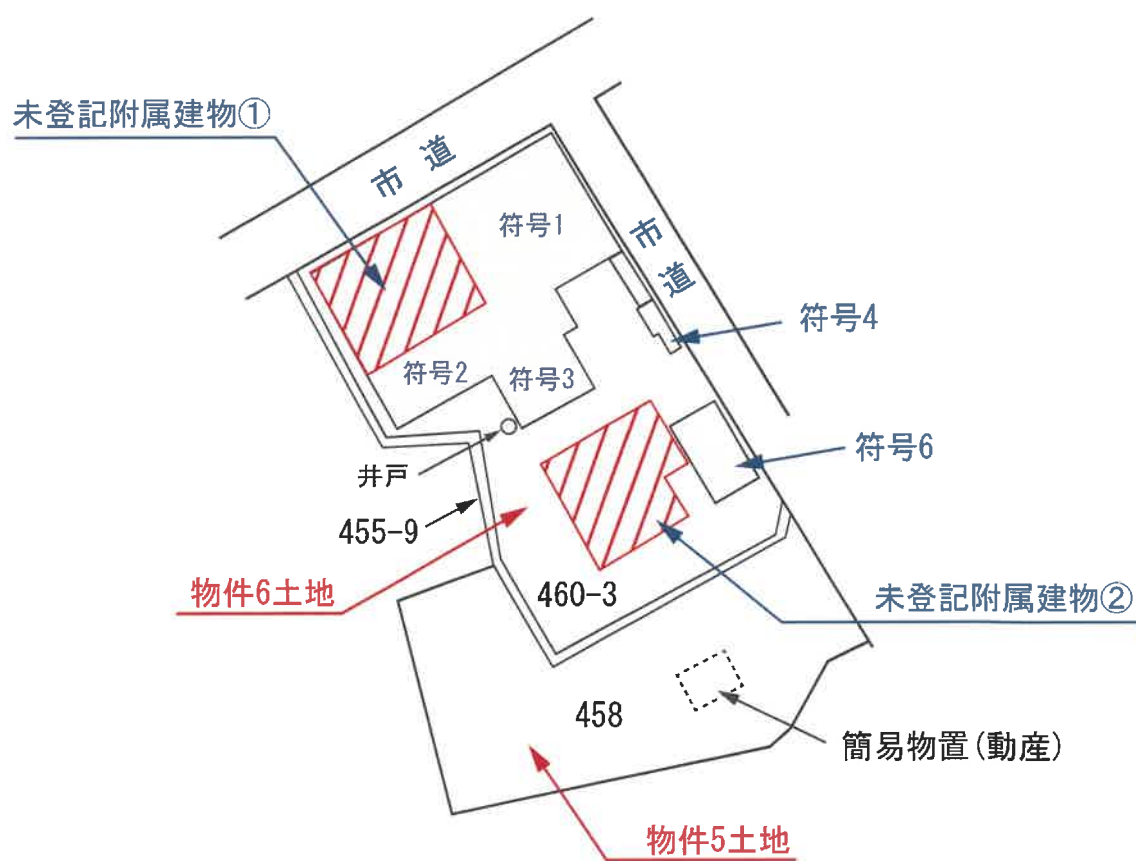
請求番号: 14-2

(1/1)

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



(物件 7・附属建物・符号 1、符号 4・符号 6・未登記附属建物)

(物件 7・附属建物・符号 1、符号 4・符号 6・未登記附属建物)

1F

物入 洋室 物入 和室 物入 床の間 棚 床の間

和室 和室

廊下

(未登記附属建物①) (符号1)

土間

玄関

和室

和室

和室

土間

土間

厨房

手洗

倉庫

キッチン

ダイニング

廊下

脱衣場

浴室

トイレ

洗面台

物入

土間

(符号2)

(符号3)

 倉庫

Diagram of a house layout showing rooms and their connections:

- 和室 (Japanese Room):** Two rooms, one in the top-left and one in the bottom-left.
- 洋室 (Western Room):** One room in the top-right.
- 洗面台 (Sink/Washbasin):** Located between the two Japanese rooms and the Western room.
- トイレ (Toilet):** Located below the sink/washbasin.
- 物入 (Storage Room):** Located to the left of the top-left Japanese room.
- 土間 (Dirt Floor):** Located to the right of the top-left Japanese room.
- 倉庫 (Warehouse/Storage Room):** Located to the right of the Western room.
- 床の間 (Tokonoma):** Located to the left of the top-left Japanese room.
- 棚 (Shelf):** Located to the left of the bottom-left Japanese room.
- 符号 (Symbol):** A symbol indicating a connection or transition, located to the right of the Western room.