

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月24日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 中 川 治

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11月14日 午前 9時00分から 令和 7年11月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月16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12月12日 午後 1時00分から 令和 7年12月12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10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	17, 630, 000 14, 104, 000	一括	3, 526, 000	160, 674	不明
1	17, 490, 000				
2	140, 000				



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊賀市四十九町字桜谷 |
| | 地 | 番 | 2 2 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 4 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊賀市四十九町字鍋沢 |
| | 地 | 番 | 2 6 7 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 中 川 治

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1, 2】

本件共有者4名が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

各隣地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なし、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 伊賀市四十九町字桜谷
地 番 2 2 3 7 番
地 目 雑種地
地 積 3 4 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1

- 2 所 在 伊賀市四十九町字鍋沢
地 番 2 6 7 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
共有者 D 持分 4 分の 1



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 6月25日受理
令和 7年 7月30日提出

現況調査報告書

津地方裁判所 伊賀支部
執行官 四十洲 一哉

(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 伊賀市四十九町字桜谷

地 番 2 2 3 7 番

地 目 雑種地

地 積 3 4 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 伊賀市四十九町字鍋沢

地 番 2 6 7 4 番 1

地 目 雑種地

地 積 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1



(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) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1～2) ☐ 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 ☒ 土地概略図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☒ 上記の者が更地 (空地) 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ E (共有者 A B の代理人弁護士)	B の亡夫が生前、共有者の代表的な立場（固定資産税等の代表名義届け出人及び登記権利証の保管等）で事実上管理していた物件である。亡夫の後を継いで B が現在管理している。第三者へは賃貸等しておらず、現状空き地として管理している。 (令和 7 年 7 月 17 日 電話にて聴取)
☒ C (共有者)	物件を事実上管理しているのは、B である。共有者として、固定資産税は分担して負担している。遠方に住んでいるため、調査には立ち会えない。調査は進めてもらって構わない。 (令和 7 年 7 月 2 日 電話にて聴取)
☒ D (共有者)	物件を事実上管理しているのは、B である。遠方に住んでいるため、調査には立ち会えない。調査は進めてもらって構わない。 (令和 7 年 7 月 3 日 電話にて聴取)

(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

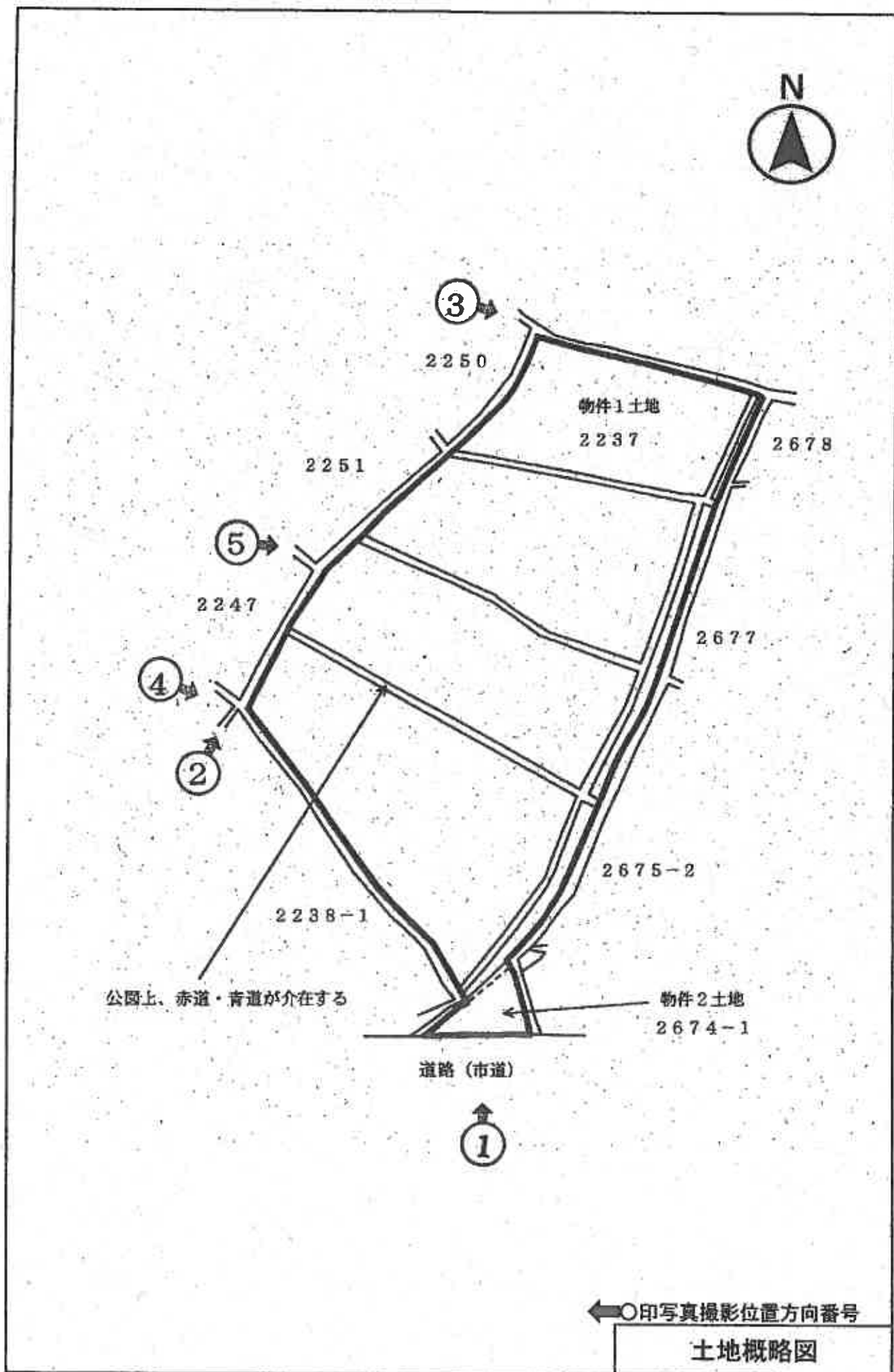
1. 本件各物件の状況は、土地概略図及び添付した写真のとおりである。
2. 本件各土地の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述から、共有者が更地（空地）として占有しているものと認定した。
3. 物件1～2の土地は、人間の背丈程度に伸びた雑草及び灌木が一面に生い茂っている原野に近い状態である。目視にて確認できる限りにおいて、建物等の構築物は存在しなかった。上記のような物件の状態であることから、目視による確認はできなかったが、物件1の土地には法務局に存在する公図上、赤道・青道が介在している。
4. 本件各物件については、物件2の土地が公道に接する南側部分及び繁茂した雑草等のため目視確認できなかった東側部分を除き、隣接地との境界部分と思われる場所に用水路状の溝が確認できた。また、部分的にはコンクリート製目印杭や側溝のコンクリート壁が確認できた箇所も存在したが、境界標等も存在せず、本件各物件と隣接地との境界は判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月30日 (月) 15:20 - 15:50	伊賀市役所	地番図等取得
7年 6月30日 (月) 16:00 - 16:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影等
7年 6月30日 (月) : - :	当庁	共有者へ調査通知送付
7年 7月 2日 (水) 9:00 - 9:30	津地方法務局伊賀支局	登記事項証明書、公図等取得
7年 7月23日 (水) 15:00 - 15:30	物件所在地	立入調査、外観写真撮影、評価人同行等
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、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



①



②



③



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第3号		
令和7年	7月23日	現地調査
令和7年	7月30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

佐々木勝己 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 17,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 17,490,000 円
物件2（土地）	金 140,000 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。

* * * 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	伊賀市四十九町字桜谷	
	地番	2 2 3 7 番	
	地目	雑種地	
	地積	3,401 m ²	
	所有者	A 持分4分の1 B 持分4分の1 C 持分4分の1 D 持分4分の1	
2	所在	伊賀市四十九町字鍋沢	
	地番	2 6 7 4 番 1	
	地目	雑種地	
	地積	29 m ²	
	所有者	A 持分4分の1 B 持分4分の1 C 持分4分の1 D 持分4分の1	
番号	特記事項		

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	伊賀鉄道伊賀線「四十九」駅 北東方・直線距離 約460m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線国道背後に事業所、小工場が見られるほか、雑種地や未利用地等も混在する地域	
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	工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	広域的拠点（特記事項参照）
画 地 条 件	・地積：3,430㎡ ・不整形形画地 ・間口：約17m，奥行：約100m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・南側 幅員約4m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高	
土地の利用状況等	・現況雑種地 ・所有者が更地として占有している。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	無

特 記 事 項	・ 本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 本件土地内に灌木や雑草が繁茂しており、各物件及び隣接地との境界は判然としない。 ・ 本件土地の北東部分は、僅かながら都市計画法における近隣商業地域に含まれる可能性がある。 ・ 本件土地の前記接面道路に上水道本管が布設されている。 ・ 本件土地は公図上、赤道・青道が介在している。 ・ 事業規模1,000㎡以上の開発行為許可の申請を行う場合、伊賀市宅地造成等事業に関する指導要綱による事前協議を要する。 ※平成30年4月2日より伊賀市全域に「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」が施行され、都市計画法で定められていた市街化区域や市街化調整区域（線引き）が廃止された。本件土地は、当該土地利用条例によって区分された10区域のうち、「①広域的拠点区域」に設定されており、建物の建て替えや増築においては、予定建築物の適合性について別途協議を要する。（伊賀市都市計画課より聴取）
---------	---

（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。

* * * 以 下 余 白 * * *

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	17,500	0.49	3,401	29,160,000
2	17,500	0.49	29	240,000

※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・・・・・・ 0.49 ※小数点第3位四捨五入

・画地条件0.49（下記項目①～⑤の相乗積）

①形状0.75

②規模がやや大きい0.85

③公図上、赤道・背道が介在0.90

④宅地整備を要する0.90

⑤境界不明確0.95

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

2 評価額の判定

評価額を次のとおり求めた。

番号	更地価格 (円/㎡) <1> ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,160,000	1.00	1.00	0.60	17,490,000
2	240,000	1.00	1.00	0.60	140,000
一 括 価 格 (合計)					17,630,000

※万円未満切捨

イ 占有減価修正：不要と判断した。

ウ 市場性修正：特になし。

エ 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）
- ・ 土地見取図

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1000㎡の整形地

(2) 地価公示価格：伊賀9-3

所 在：伊賀市西明寺2806番1外
 価 格：21,700 円/㎡
 位 置：伊賀鉄道伊賀線「桑町」駅の北東方 道路距離約1.8km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：1,521 ㎡
 供給処理施設：水道，ガス
 接 面 街 路：南側，幅員7.6m市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・準工業地域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：工場、倉庫のほかに一般住宅等が混在する地域

(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/㎡ $ア \times イ \times ウ \times エ$
令和7年1月1日	21,700	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{124}$	= 17,500

※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・・・ 124 (街路、交通・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、17,500 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 17,500 円/㎡

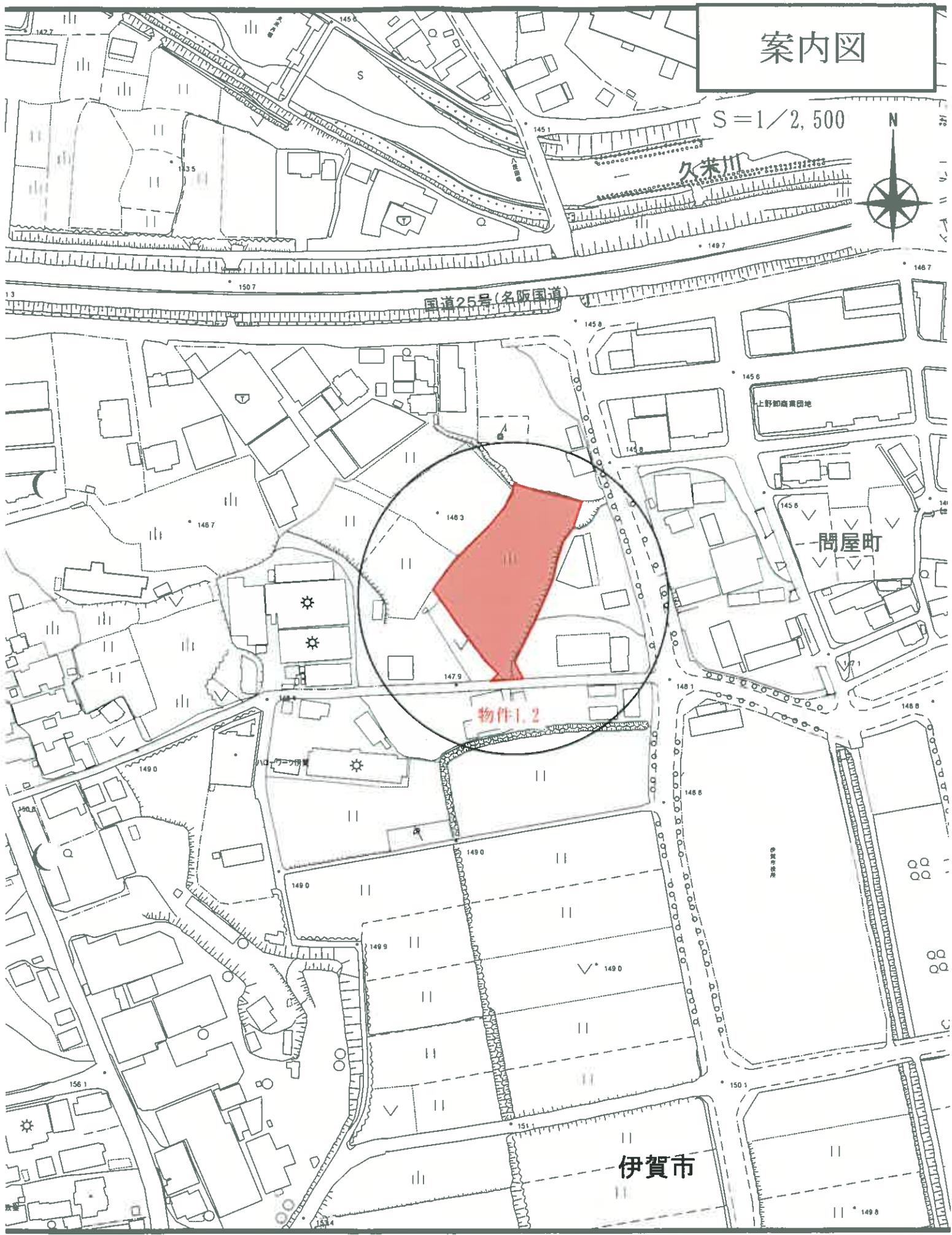
位置図

S=1/50,000

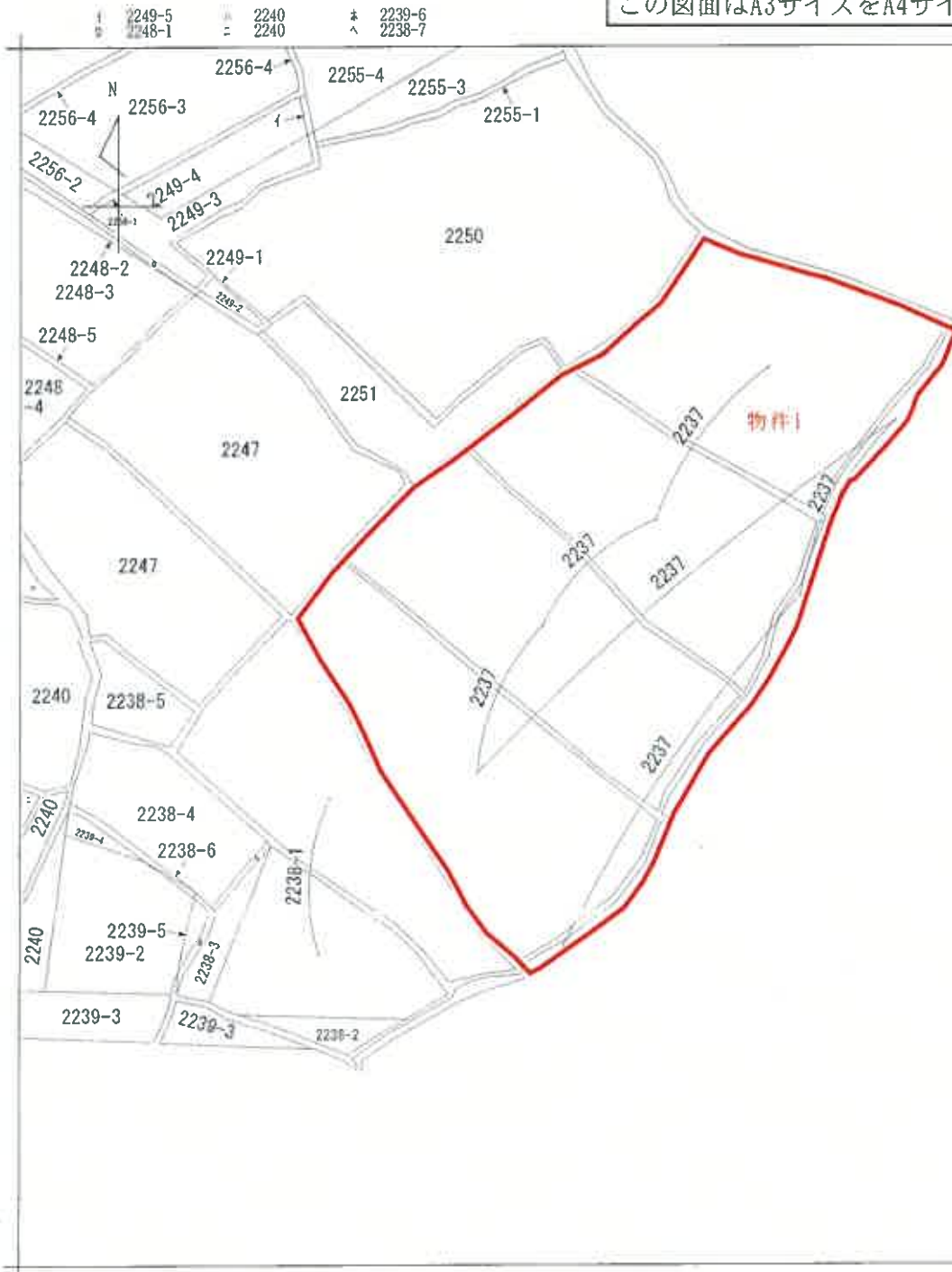


案内図

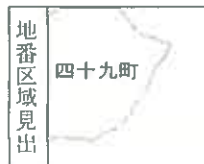
S=1/2,500



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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	所在	伊賀市四十九町字桜谷				地番	2237番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

令和7年4月22日
津地方法務局伊賀支局
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。

イ 2679-1
ロ 2679-6

ハ 2679-9
ニ 2687-3



(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	所在	伊賀市四十九町字鍋沢				地番	2674番1			
出力縮	縮尺不明	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。

令和7年4月22日
津地方法務局伊賀支局
登記官

土地見取図

