

## 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<br>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<br>場 所 津地方裁判所伊賀支部売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年12月16日 午前10時00分<br>場 所 津地方裁判所伊賀支部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年12月12日 午後 1時00分から<br>令和 7年12月12日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 8,410,000<br>6,728,000 | 一括       | 1,682,000  | 56,029   | 不明       |
| 1    | 3,400,000              |          |            |          |          |
| 2    | 5,010,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 伊賀市ゆめが丘六丁目                           |
|   | 地 番   | 20 番 1                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 238.88 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 伊賀市ゆめが丘六丁目 20 番地 1                   |
|   | 家屋 番号 | 20 番 1                               |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 80.00 平方メートル<br>2 階 75.54 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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   | 伊賀市ゆめが丘六丁目                       |
|   | 地 番   | 20番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 238.88平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊賀市ゆめが丘六丁目20番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 20番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 80.00平方メートル<br>2階 75.54平方メートル |



令和 7年(ケ)第 5号  
令和 7年 7月25日受理  
令和 7年 8月18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   | 伊賀市ゆめが丘六丁目                       |
|   | 地 番   | 20番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 238.88平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊賀市ゆめが丘六丁目20番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 20番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 80.00平方メートル<br>2階 75.54平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 住居表示           | 三重県伊賀市ゆめが丘6丁目20番地の1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>地方裁判所</div> <div>支部 平成 年( )第 号</div> </div> <div>保管開始日 平成 年 月 日</div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                             |
| ■ A<br>(所有者)      | <p>現在、本件建物には、私及び私の家族と住んでいます。第三者に貸したりはしていません。</p> <p>私が把握している限り、水回り等の設備類及び建物の損傷箇所は無いと思います。強いて挙げれば、公道に至る玄関口前の通路に部分的に植木の根等による若干隆起した箇所が見受けられるぐらいです。</p> <p>ペットは飼っていません。</p> <p>(令和7年8月13日 面談にて聴取)</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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、所有者Aが居宅として使用しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内には、所有者A及びその家族の私物及び家財道具等が存在し、同人らの生活実態が現に認められ、同人ら以外の第三者の占有の徴表はうかがえなかった。
- 4 物件1の土地の南側の角に、カーポート（約20㎡）が構築されている。同土地への定着性が認められるため、付合物と認定した。
- 5 物件1の土地の北側の角に、電線の引込柱が設置されている。
- 6 物件1の土地の東側の角に、プレハブ簡易物置（約4㎡）が設置されている。同土地への定着性が認められないため、目的外動産と認定した。
- 7 物件2の建物の南東側に、庇（約9㎡）が設置されている。

(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 7月30日 (水)<br>16:00 - 16:15 | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、外観写真撮影等 |
| 7年 7月30日 (水)<br>: - :         | 当庁          | 債務者へ通知発送          |
| 7年 8月 4日 (月)<br>9:30 - 10:00  | 津地方法務局伊賀支局  | 登記事項証明書、公図等取得     |
| 7年 8月 4日 (月)<br>10:15 - 10:30 | 伊賀市役所       | 建物図面等取得           |
| 7年 8月 7日 (木)<br>: - :         | 当庁          | 伊賀市上下水道部へ照会書発送    |
| 7年 8月13日 (水)<br>9:00 - 9:35   | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、評価人同行等  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :            |             |                   |

(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



電線引込柱

スチール製  
簡易物置  
約4㎡

20-2

市道

家屋番号  
20-1  
(物件2建物)

庇  
約9㎡

20-17

20-1  
(物件1土地)

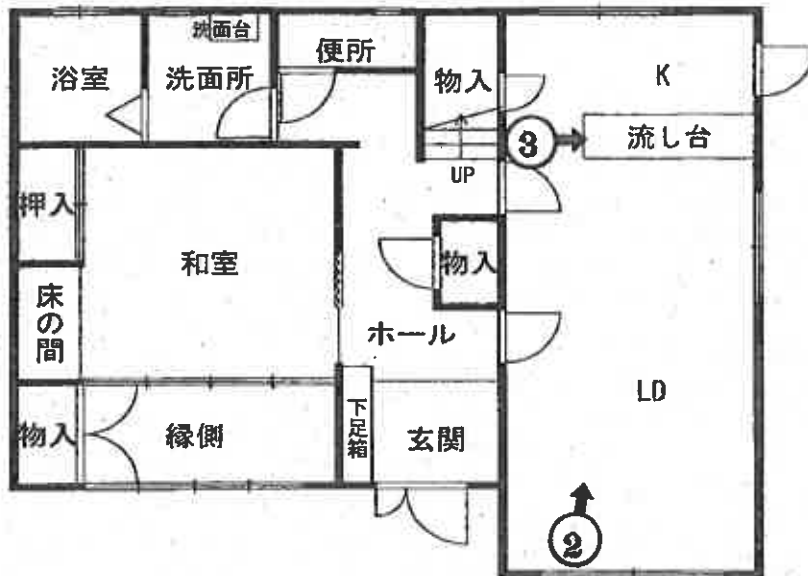
カーポート  
約20㎡

市道

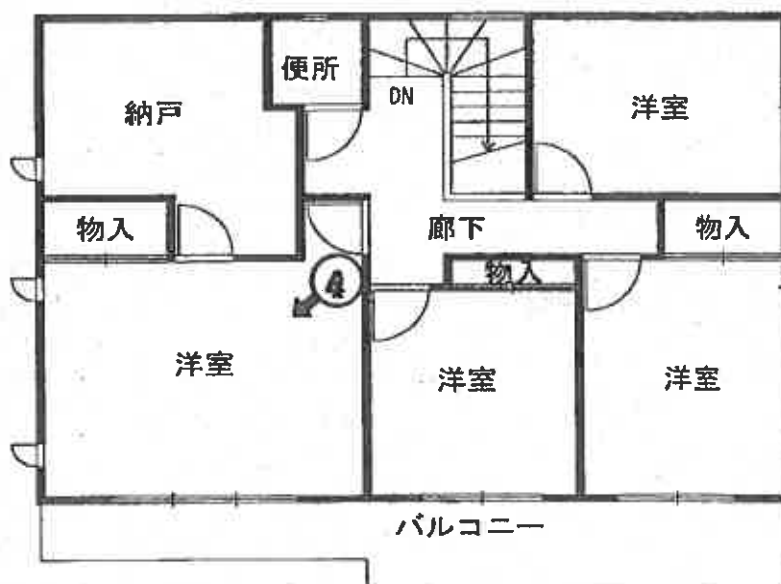


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



1 階



2 階

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



③



④



|                  |      |
|------------------|------|
| 令和7年（ケ）第5号       |      |
| 令和 7 年 8 月 1 3 日 | 現地調査 |
| 令和 7 年 8 月 1 4 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

市 川 裕 規

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,410,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 3,400,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 5,010,000 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   | 伊賀市ゆめが丘六丁目                                                                  |    |
|        | 地番   | 20番1                                                                        |    |
|        | 地目   | 宅地                                                                          |    |
|        | 地積   | 238.88 m <sup>2</sup>                                                       |    |
| 2      | 所在   | 伊賀市ゆめが丘六丁目 20番地1                                                            |    |
|        | 家屋番号 | 20番1                                                                        |    |
|        | 種類   | 居宅                                                                          |    |
|        | 構造   | 軽量鉄骨造瓦葺 2階建                                                                 |    |
|        | 床面積  | 1階 80.00 m <sup>2</sup> 2階 75.54 m <sup>2</sup><br>延べ 155.54 m <sup>2</sup> |    |
| 番号     | 特記事項 |                                                                             |    |
| 1<br>2 | なし   |                                                                             |    |

\* \* \* 以下余白 \* \* \*

## 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                                                  | 伊賀鉄道伊賀線「猪田道」駅 南東方 約2.2km（直線）<br>（附属資料「位置図」参照）                                                                                                                     |                        |
| 付 近 の 状 況                                                | 中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。                                                                                                                                          |                        |
| 主な公法上の<br>規制等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制） | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                       | 都市計画区域・非線引区域           |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                           | 第1種低層住居専用地域            |
|                                                          | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                                       | 50%                    |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                         | 80%                    |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                           | —————                  |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                       | 地区計画（低層専用住宅地区）、副次的拠点区域 |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：238.88㎡</li> <li>・ほぼ長方形</li> <li>・（南西側道路に対し）間口：約17m、奥行：約14m</li> <li>・概ね平坦地勢</li> </ul>                                |                        |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり</li> <li>・北西側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり</li> </ul> <p>※二方の道路は、何れも建築基準法第42条1項1号道路<br/>※接面道路に対し0～0.5m程度高い</p> |                        |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2建物の敷地として利用されている。</li> </ul>                                                                                            |                        |
| 供 給 処 理 施 設<br>（注）                                       | 上 水 道                                                                                                                                                             | 有                      |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                           | 有                      |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                             | 有                      |
| 特 記 事 項                                                  | <p>○対象土地内にカーポート及び電線引込柱あり。このほか、スチール製簡易物置が置かれていた。</p> <p>○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。</p>                                       |                        |

（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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                               | 平成14年11月18日 新築        |
|                         | 経 過 年 数                                                                                   | 23 年                  |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                 | 4 年                   |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                       | 軽量鉄骨造                 |
|                         | 屋 根                                                                                       | 瓦葺                    |
|                         | 外 壁                                                                                       | サイディング                |
|                         | 内 壁                                                                                       | ビニルクロス等               |
|                         | 天 井                                                                                       | ビニルクロス等               |
|                         | 床                                                                                         | フローリング、クッションフロアシート、畳等 |
|                         | 設 備                                                                                       | 電気、給排水、衛生等            |
|                         | そ の 他                                                                                     | ――                    |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                                                                       | 80.00 m <sup>2</sup>  |
|                         | 延べ                                                                                        | 155.54 m <sup>2</sup> |
| 2 階                     | 75.54 m <sup>2</sup>                                                                      |                       |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                   | 居 宅                   |
|                         | 間 取                                                                                       | 附属資料「建物見取図」参照         |
| 品 等                     | 普 通                                                                                       |                       |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 普 通<br>・おおむね経年相応程度の劣化の状態にあると判断される。                                                        |                       |
| 建物の利用<br>状 況            | ※利用状況は「現況調査報告書」参照。                                                                        |                       |
| 特 記 事 項                 | ○建物南東面に庇あり。<br><br>○目視した限り、目的建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は、認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 31,800               | 1.07          | 238.88         | 1.00      | 8,120,000                 |

※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・・・・・・ 1.07

・画地条件（方位、角地）1.07

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 2  | 200,000             | 155.54             | 0.19     | 5,910,000              |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{4 \times \text{観察減価率}}{(23 + 4)} \right\} \times (1 - 0.00)$$

$$= 0.19$$

※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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 8,120,000         | 0.30 法定地上権    | 2,440,000                |

※万円未満四捨五入

#### イ 土地利用権等割合

- ・法定地上権の成立を前提とした。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号           | 基礎となる価格<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)ウ><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1            | 8,120,000                                 | － 2,440,000                                |                     | 1.00            | 0.60                | 3,400,000                     |
| 2            | 5,910,000                                 | ＋ 2,440,000                                | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 5,010,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 8,410,000                     |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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。

## 第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 案内図
- ・ 法14条地図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図

以 上

標準画地価格決定表

### (1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約200㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：伊賀 - 13

所 在 : 伊賀市平野東町77番

価 格 : 45,100 円/㎡

置：伊賀鉄道伊賀線「広小路」駅の北東方 道路距離約800m

価格時点：令和6年7月1日

地 積 : 232 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス

接面街路：北側、幅員6m市道

用途指定等：都市計画区域・非線引区域・第1種住居地域

(指定建ぺい率60%, 指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する区画整理済の住宅地域

(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<br>年 月 日 | 価格<br>円／㎡<br>ア | 時点<br>修正<br>イ              | 標準化<br>補正<br>ウ           | 地域<br>要因<br>エ            | 規準とした価格<br>円／㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和6年7月1日         | 45,100         | $\times \frac{100.4}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{142}$ | = 31,800                  |

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 142 (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、31,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 31,800 円/㎡

# 附 属 資 料

### 位置図



案内図



丘保育所

風の丘公園

天の川公園

ゆめが丘地区市民センター

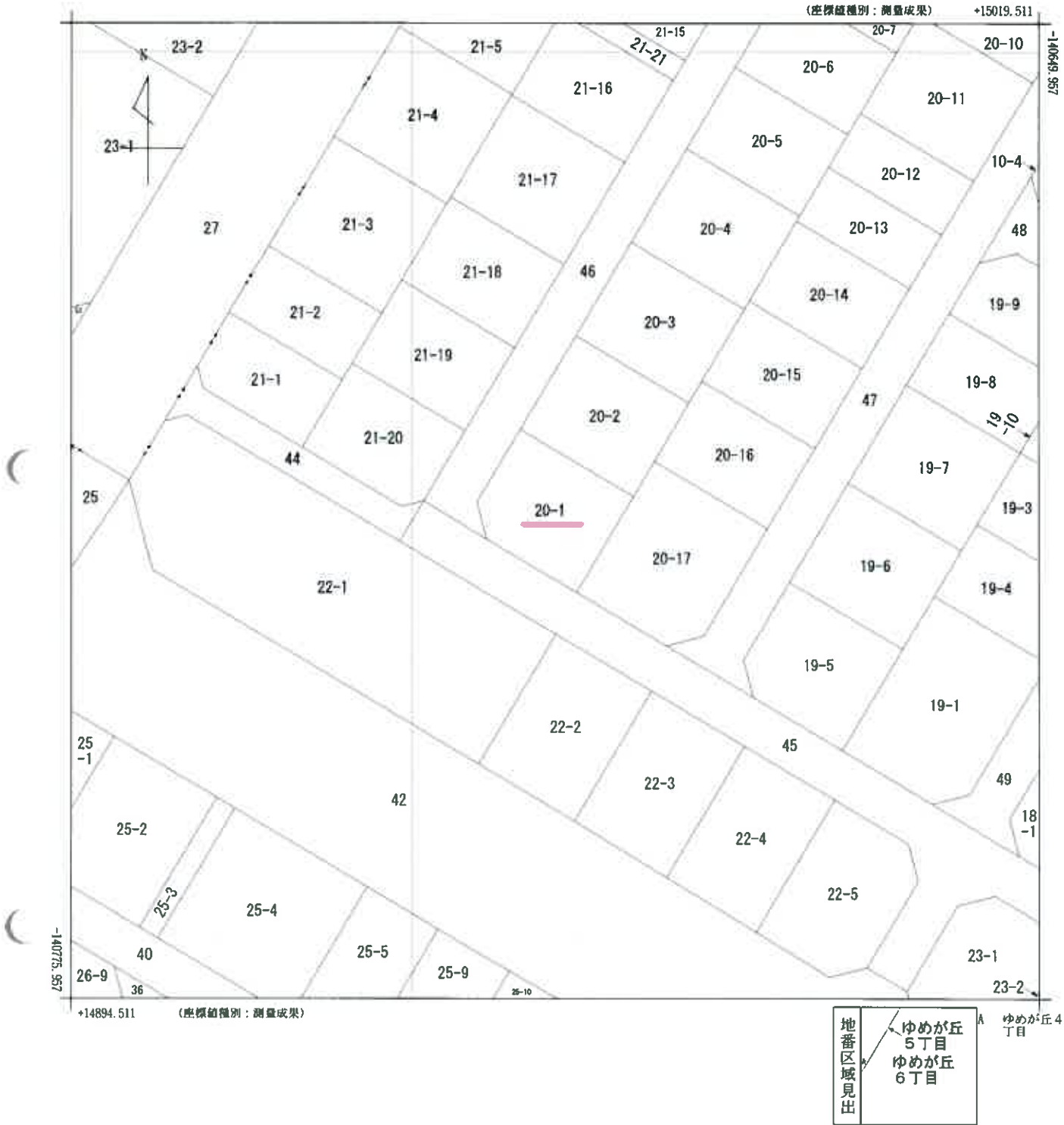
ゆめが丘多目的広場

物件1・2



法 1 4 条 地 図

表示年月日 2025/08/13



|           |         |            |    |                   |                 |     |                   |         |     |           |
|-----------|---------|------------|----|-------------------|-----------------|-----|-------------------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在     | 伊賀市ゆめが丘六丁目 |    |                   |                 | 地 番 | 20番1              |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500   | 精 度 区 分    | 甲一 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | VI              | 分 類 | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成12年9月 |            |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |                   | 補 記 事 項 |     |           |

登記年月日：平成14年11月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(土地方法務局伊賀支局管轄)  
令和7年5月23日 東京法務局中野出張所

登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：9-2

建物図面

各階平面図

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 20-1           |
| 建物の所在 | 伊賀市 伊賀町が丘20番地1 |

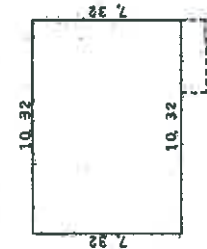
331561

附録第八号ノ四

1階  
求積表  
 $3.57 \times 1.25 = 4.4625$   
 $10.32 \times 7.32 = 75.5424$   
合計 80.0049  
床面積 80.00 m<sup>2</sup>



2階  
求積表  
 $10.32 \times 7.32 = 75.5424$   
床面積 75.54 m<sup>2</sup>



作製者

年11月24日(作製)

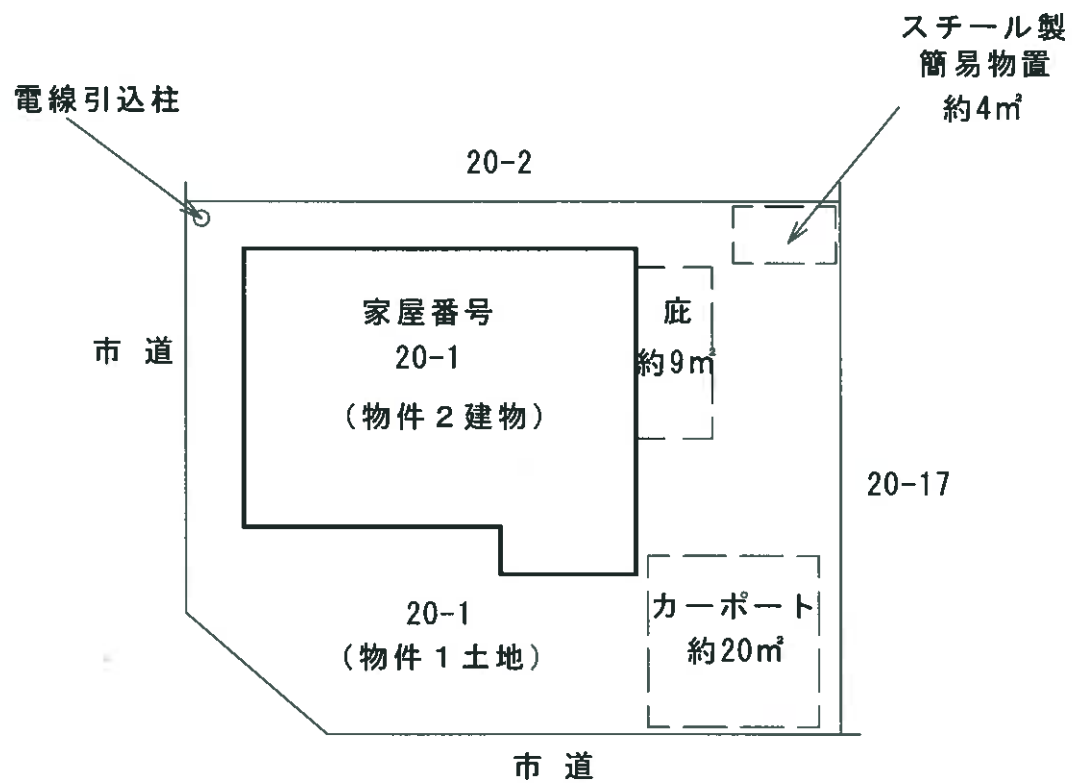
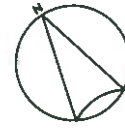
縮尺 1/250

申請人

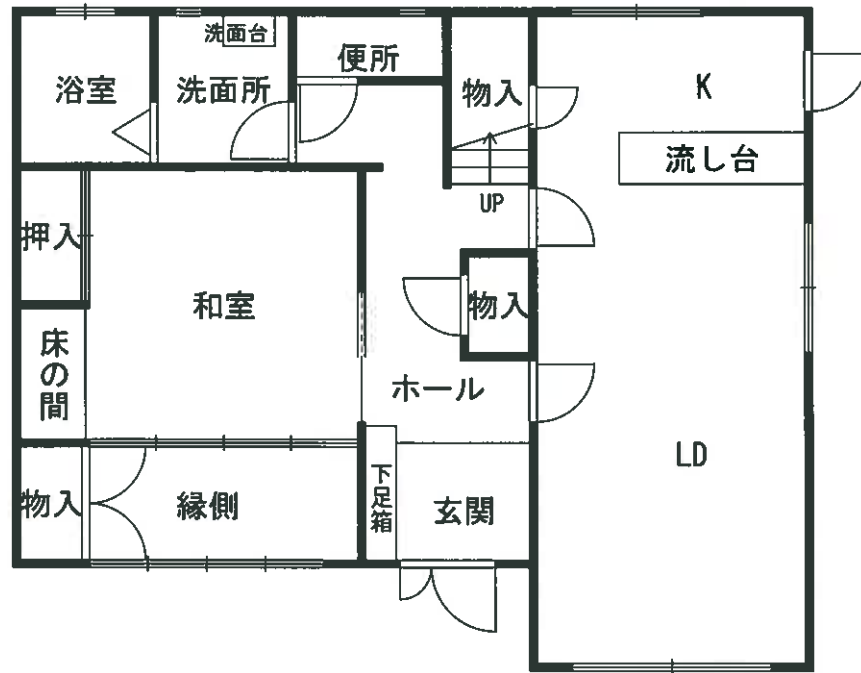
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

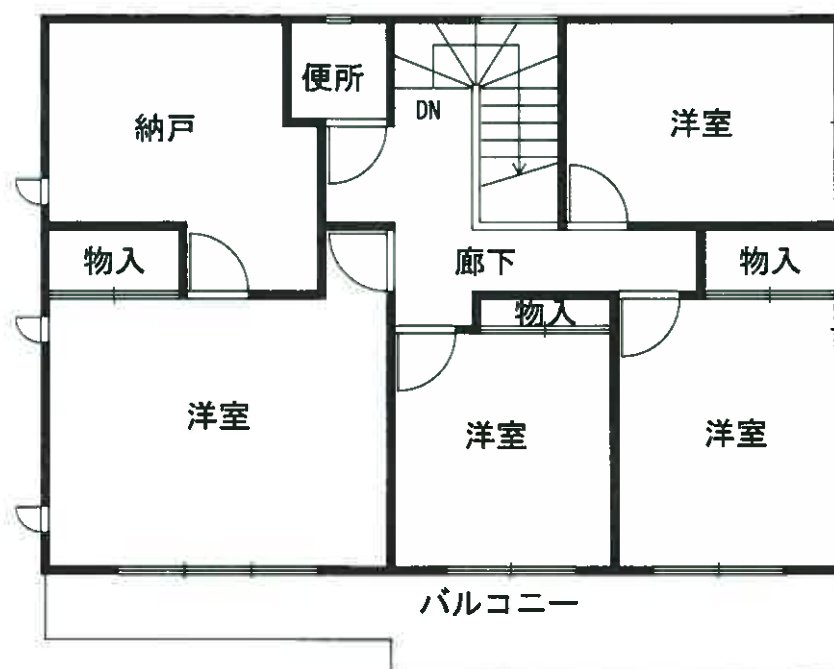
土地建物位置関係図



# 建物見取図



1 階



2 階