

## 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 山 田 昌 彦

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 | 4,350,000<br>3,480,000 | 一括       | 870,000    | 30,976   | 不明       |
| -1   | 2,560,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,790,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 名張市桔梗が丘二番町五街区                                |
|   | 地 番   | 1 2 2 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 1 . 0 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 名張市桔梗が丘二番町五街区 1 2 2 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 番                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 6 平方メートル<br>2 階 3 6 . 1 0 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 田 昌 彦

---

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   | 名張市桔梗が丘二番町五街区                                |
|   | 地 番   | 1 2 2 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 1 . 0 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 名張市桔梗が丘二番町五街区 1 2 2 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 番                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 6 平方メートル<br>2 階 3 6 . 1 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 6号  
令和 7年 7月31日受理  
令和 7年 8月25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   | 名張市桔梗が丘二番町五街区                                |
|   | 地 番   | 1 2 2 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 1 . 0 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 名張市桔梗が丘二番町五街区 1 2 2 番地                       |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 番                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 6 平方メートル<br>2 階 3 6 . 1 0 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 住居表示           | 三重県名張市桔梗が丘二番町五街区122番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 構造：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 床面積： </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; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 地方裁判所 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 支部 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 平成 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 年（ ）第 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 号<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 保管開始日 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 平成 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 年 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 月 <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 日 </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。同建物の2階の一部屋に私の孫を住まわせていますが、間貸し等ではなく使用の対価は受け取っていません。また、第三者にも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。</p> <p>ペットは飼っていません。</p> <p>(令和7年8月18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

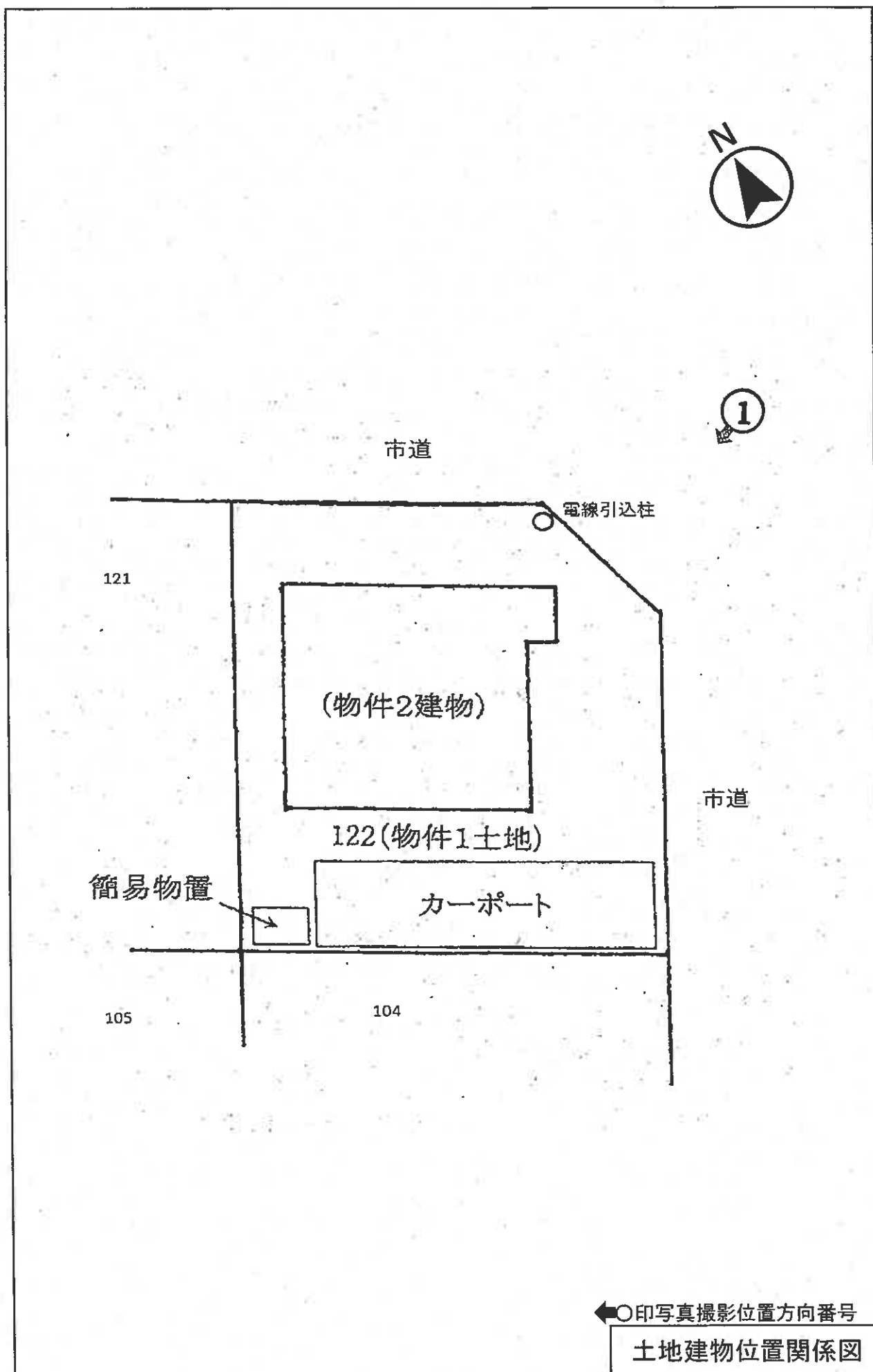
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、所有者Aが居宅として使用しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内には、所有者A及びその家族の私物及び家財道具等が存在し、同人らの生活実態が認められ、同人ら以外の第三者の占有の徴表はうかがえなかった。
- 4 物件1の土地の南西側に、カーポート（約31㎡）が構築されている。同土地への定着性が認められるため、付合物と認定した。
- 5 物件1の土地の北東側の角に、電線の引込柱が設置されている。
- 6 物件1の土地の西側の角に、プレハブ簡易物置（約2㎡）が目的外動産として設置されている。
- 7 物件2の建物の2階部分の南西側に、バルコニー（約5㎡）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

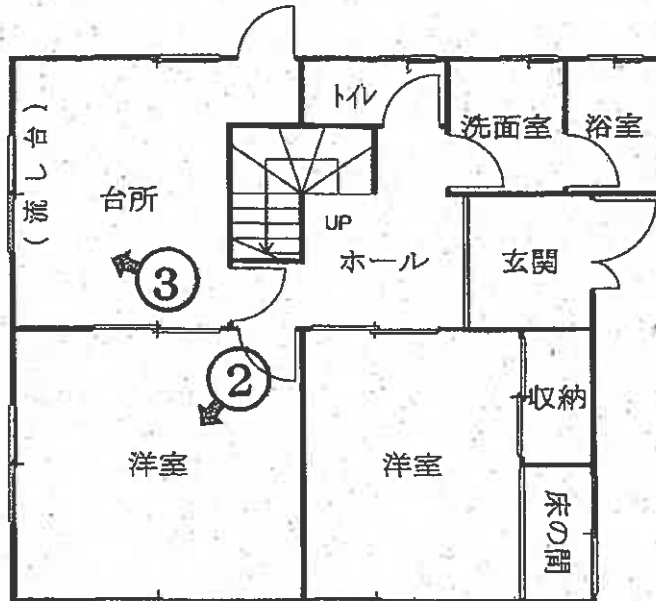
(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等       |
| 7年 8月 4日 (月)<br>15:30 - 15:45                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、外観写真撮影等 |
| 7年 8月 4日 (月)<br>16:00 - 16:10                                                                                                                                                                                                                                                                       | 名張市役所       | 建物図面等取得           |
| 7年 8月 7日 (木)<br>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 8月 7日 (木)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当庁          | 債務者へ通知発送          |
| 7年 8月 18日 (月)<br>13:30 - 14:10                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、評価人同行等  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                   |

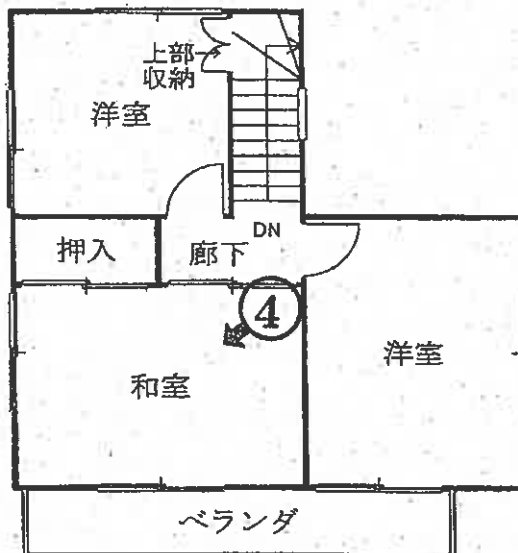
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件 2 建物



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6号 |    |       |      |
| 令和         | 7年 | 8月18日 | 現地調査 |
| 令和         | 7年 | 8月27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  
岡原 康志      印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 4,350,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 2,560,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 1,790,000 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     | 名張市桔梗が丘二番町五街区                                                                |    |
|    | 地 番     | 1 2 2 番                                                                      |    |
|    | 地 目     | 宅地                                                                           |    |
|    | 地 積     | 201.06 m <sup>2</sup>                                                        |    |
|    | 所 有 者   | A                                                                            |    |
| 2  | 所 在     | 名張市桔梗が丘二番町五街区 1 2 2 番地                                                       |    |
|    | 家屋番号    | 1 2 2 番                                                                      |    |
|    | 種 類     | 居宅                                                                           |    |
|    | 構 造     | 木造瓦葺 2 階建                                                                    |    |
|    | 床 面 積   | 1 階 59.56 m <sup>2</sup> 2 階 36.10 m <sup>2</sup><br>延べ 95.66 m <sup>2</sup> |    |
|    | 所 有 者   | A                                                                            |    |
| 番号 | 特 記 事 項 |                                                                              |    |
|    | 特にない。   |                                                                              |    |

## 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                                                  | 近鉄大阪線「桔梗が丘」駅 東方・直線距離 約580m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                            |             |
| 付 近 の 状 況                                                | 近鉄大阪線の東側に形成された住宅団地内にある戸建住宅を主体とした地域。                                                                                                                                                                                                    |             |
| 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                                                                                                                                                                                                                            | 非線引都市計画区域   |
|                                                          | 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                                                                                                                                                                                                                              | 100%        |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                | —————       |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                            | 絶対高さ制限10m   |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：201.06㎡（登記簿数量）</li> <li>・形状：長方形の1角を隅切りした形状</li> <li>・間口：（東側）約15m，奥行：約13m ※机上概測</li> <li>・地勢：平坦部分が多いが、緩い傾斜部分もある。（敷地内段差あり。）</li> </ul>                                                        |             |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側 幅員約6m（種別：市道），舗装有<br/>※建築基準法第42条1項1号道路<br/>※路面に対しておよそ0～1m程度高く接面<br/>※北側に向かって上り傾斜</li> <li>・北側 幅員約6m（種別：市道），舗装有<br/>※建築基準法第42条1項1号道路<br/>※路面に対しておよそ0.1～0.6m程度高く接面<br/>※西側に向かって上り傾斜</li> </ul> |             |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <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（都市ガス）     |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                  | 有（公共下水）     |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・カーポートあり。</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                     | 主たる建物                    |                      |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| 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）              | 昭和55年7月4日 新築         |
|                         | 経 過 年 数                  | 46 年（切上）             |
|                         | 経済的残存耐用年数                | 1 年程度                |
| 仕 様                     | 構 造                      | 木造                   |
|                         | 屋 根                      | 瓦葺                   |
|                         | 外 壁                      | モルタル掻き落とし仕上          |
|                         | 内 壁                      | クロス、合板など             |
|                         | 天 井                      | クロス、目透かし天井、ボードなど     |
|                         | 床                        | フローリング、畳など           |
|                         | 設 備                      | 電気、給排水、衛生など          |
|                         | そ の 他                    | —                    |
| 床面積（現況）                 | 1 階                      | 59.56 m <sup>2</sup> |
|                         | 2 階                      | 36.10 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 延べ                       | 95.66 m <sup>2</sup> |
|                         | 現 況 用 途                  | 居宅                   |
|                         | 間 取                      | 附属資料「間取図」ご参照         |
|                         | 品 等                      | 普通                   |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 普通 ※但し、老朽化が進行している。       |                      |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり          |                      |
| 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。 |                      |

## 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  | 41,800               | 1.06          | 201.06         | 0.80      | 7,120,000                 |

※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・・・・・・ 1.06

・画地条件（方位、角地等）1.06

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  | 150,000             | 95.66              | 0.01     | 140,000                |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(46 + 1)} \times \text{観察減価率} \right\} \times (1 - 0.80)$$

$$= 0.01$$

※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  | 7,120,000         | 0.40 法定地上権    | 2,850,000                |

※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

| 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            | 7,120,000                                 | － 2,850,000                                |                     | 1.00            | 0.60                | 2,560,000                     |
| 2            | 140,000                                   | ＋ 2,850,000                                | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 1,790,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 4,350,000                     |

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

## 標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装道路沿いの規模約200㎡の整形地

(2) 地価公示価格：名張－3

所 在：名張市桔梗が丘3番町4街区6番  
 価 格：42,000 円／㎡  
 位 置：近鉄大阪線「桔梗が丘」駅の北東方 道路距離約960m  
 価 格 時 点：令和7年1月1日  
 地 積：219 ㎡  
 供給処理施設：水道，ガス，下水  
 接 面 街 路：北西側，幅員6m市道  
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種低層住居専用地域  
                   (指定建ぺい率：50%，指定容積率：100%)  
 地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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7年1月1日         | 42,000          | $\times \frac{99.7}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | = 41,800                        |

※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・・・ 100 (交通，環境条件格差等を考慮した)

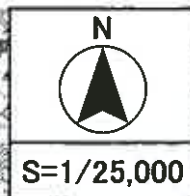
(4) 標準価格の決定

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，41,800 円／㎡と決定した。

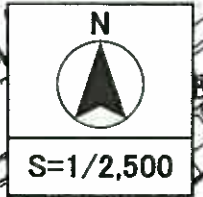
○ 標準価格 41,800 円／㎡

# 附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図



〔附属資料〕 案内図



桔梗が丘3番町1街区

桔梗が丘2番町6街区

桔梗が丘2番町5街区

桔梗が丘2番町4街区

物件1・2

桔梗が丘2番町3街区

桔梗が丘2番町第一区集会所

〔附属資料〕 公図写し  
※インターネット不動産登記情報  
【A3をA4サイズに縮小】



|       |            |               |  |           |           |    |          |  |    |           |
|-------|------------|---------------|--|-----------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 名張市桔梗が丘二番町五街区 |  |           |           | 地番 | 122番     |  |    |           |
| 出力縮   | 1/500      | 精度区           |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和54年7月21日 |               |  |           | 備付年月日(原図) |    | 補事項      |  |    |           |

登記年月日：昭和56年10月30日

昭和56年10月30日登記

【A3をA4サイズに縮小】

338376

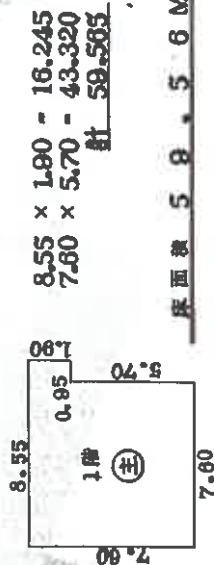
各階平面図

物件2

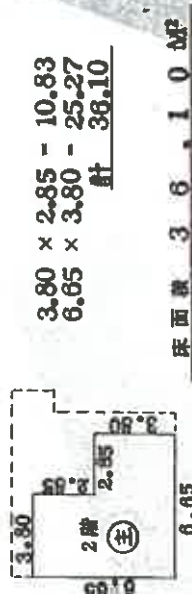
建物図面

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 122番                |
| 建物の所在 | 名古屋市桔梗が丘2番町5街区122番地 |

1階  
床



2階  
床



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(所在地法務局伊賀支庁管轄)

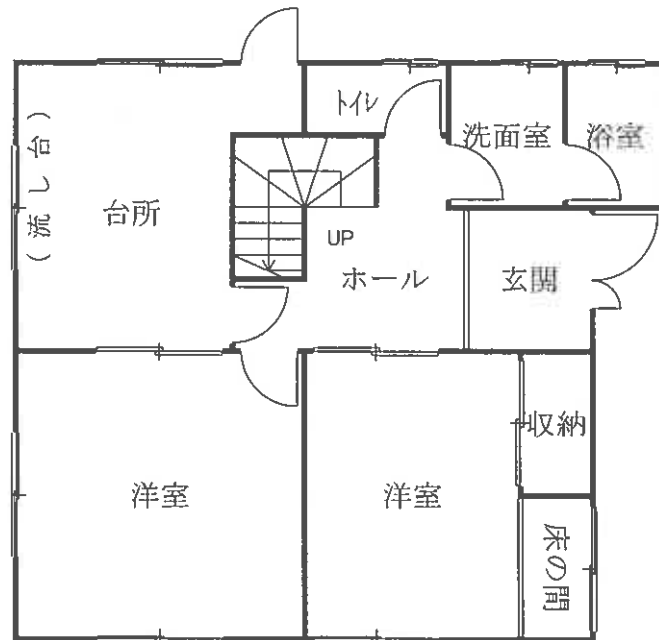
令和7年6月20日

名古屋法務局

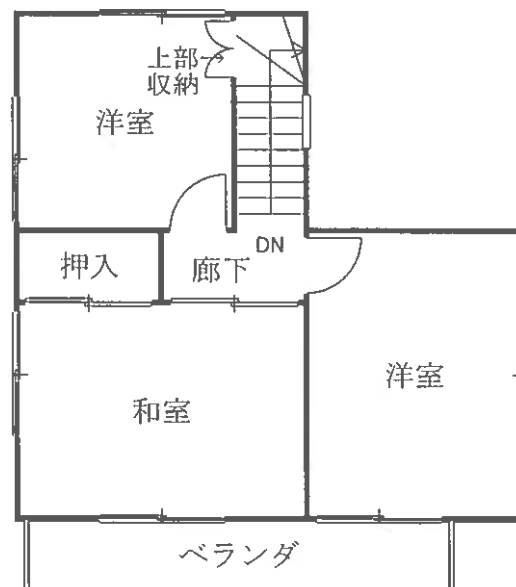
登記官

整理番号：H78729-1

物件 2 建物



1 階



2 階

