

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 23 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 8 年 2 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,730,000 2,184,000	一括	546,000	108,815	不明
1	2,140,000				
2	590,000				



物 件 目 録

1 所 在 伊賀市ゆめが丘三丁目

地 番 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 1 8 3 . 0 4 平方メートル

2 所 在 伊賀市ゆめが丘三丁目 1 番地 1 0

家屋 番号 1 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 7 . 8 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- (1) 令和6年4月29日発生の火災により、半焼(り災証明書によると35.8平方メートル焼損)しており、現状では住居として使用することは困難と思われる。
- (2) 附属建物(車庫)内に、登録自動車(登録番号:530ろ2410、所有者:イオンプロダクトファイナンス株式会社、使用者:A)が残置されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 伊賀市ゆめが丘三丁目
 - 地 番 1 番 1 0
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 8 3 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 伊賀市ゆめが丘三丁目 1 番地 1 0
 - 家屋 番号 1 番 1 0
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 - 2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 2 7 . 8 9 平方メートル



令和 7年(ケ)第10号
令和 7年 9月19日受理
令和 7年10月15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 伊賀市ゆめが丘三丁目
地 番 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 伊賀市ゆめが丘三丁目 1 番地 1 0
家屋 番号 1 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 7 . 8 9 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	なし	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡A相続財産法人の相続財産清算人)	相続財産清算人の申立書類に記載されている事実のみ把握しています。そのため、同申立書類に記載の無い亡Aの死亡原因、対象物件の第三者への賃貸等の有無及び対象物件の火災時の状況等については全く把握していません。 対象物件の立入調査時には、現地にて立ち会わせてもらいます。 (令和7年9月29日 電話にて聴取) 対象物件のポストにC宛の郵便物が数通残置されている件ですが、断定はできないが、Cは亡Aの家族である可能性があるものと思います。 (令和7年10月8日 口頭にて聴取)
■対象物件の近隣住人	令和6年4月末頃、対象物件で火災が発生しました。はっきりとは分らないが、それが原因で亡Aは亡くなったのではないのでしょうか。 (令和7年9月29日 口頭にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況については、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（空き家）として占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物は、本件申立債権者の上申書、関係人の陳述及び物件の状況から、火災事故が発生したと認められる物件である。同建物内については、1階リビングルームが火災による損壊が最も酷く、同リビングが火元である可能性が高いものと見受けられた。その他の部分においても、1階キッチン、洗面脱衣所及び浴室がリビングルームに次いで、火災の熱による損壊及び煤の堆積が酷い状態であった。また、同建物の2階部分についても、火災の熱による照明スイッチ等のプラスチック素材部分の変形や床面上の煤の堆積が全て部屋について認められた。

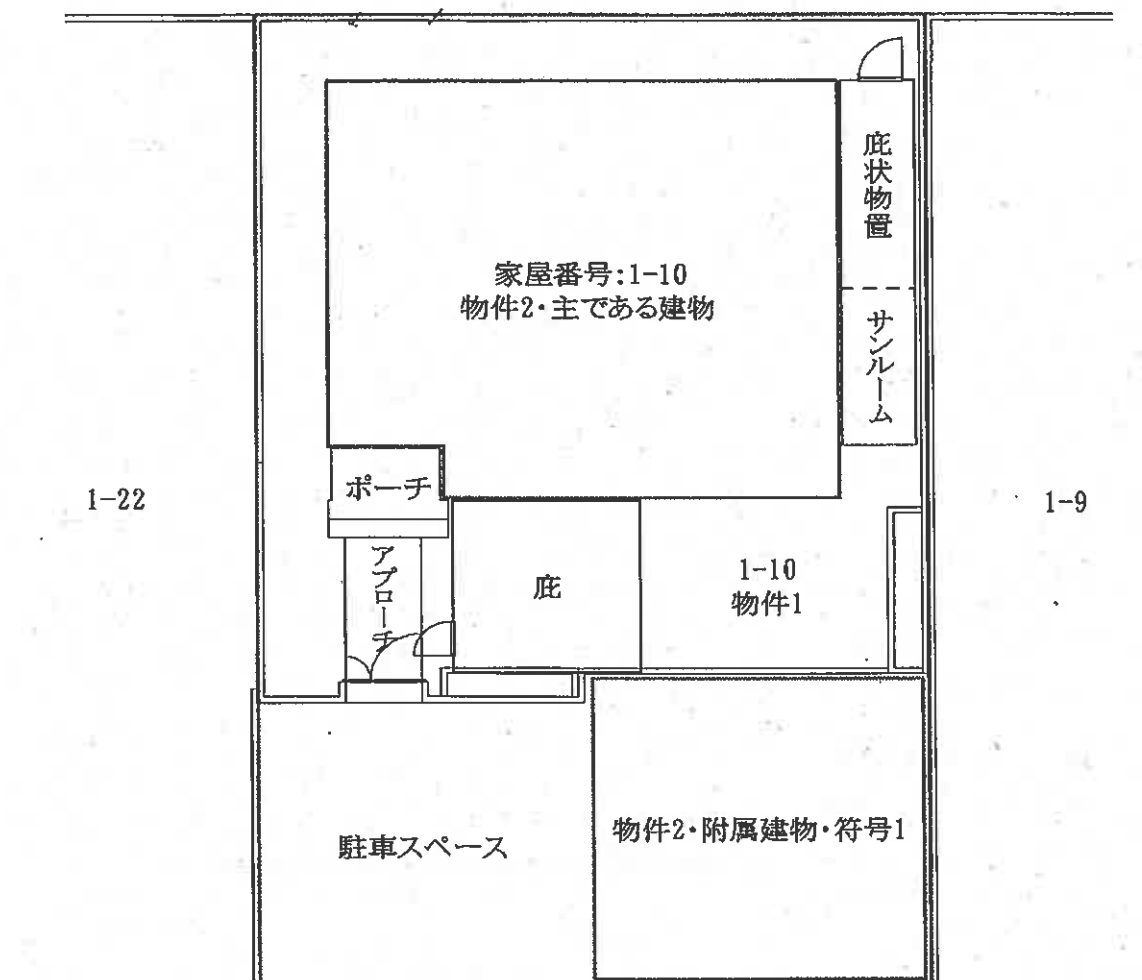
同建物の1階トイレの便器及び貯水タンクが取り外されて搬出された状態であった。同建物の1階玄関ドアの飾りガラス部分が著しく損壊している状態であった。
- 4 同建物内は、各部屋に所有者やその家族等のものと思われる衣類、雑貨及びゴミ類等が一部残置されていたが、火事による損壊が甚大な1階部分を除き、生活に必要なと思われる家電等の動産類の多くについては既に搬出済みの様子で残置されておらず、床面には搬出者のものと思われる何者かの多数の土足跡が残されていた。そのため、所有者以外の所有者の家族又は第三者が現に占有していると思われる徴表は感じられなかった。
- 5 対象物件のポスト内にC宛の郵便物が数通残置されていた。もっとも、伊賀市から取得した住民票の写しの記載では、Cは令和5年7月27日付にて対象物件所在の住所地から転出済みであり、現在は対象物件とは別住所地にて住民登録がされている。また、物件の状況からも対象物件に対するCの現在の占有は認められないものと認定した。
- 6 物件2の建物の北東側には、庇状物置（約4㎡）及びサンルーム（約3㎡）が存在する。但し、同サンルームは、火災により著しく損壊している。同建物の南東側には、庇（約9㎡）が存在する。同庇には、片側のみ出入口ドア付の壁が設けられている。同建物の南東側の玄関アプローチ部分には、コンクリートブロック及び木材で作られた門扉及び塀が設けられている。
- 7 物件2の建物の2階屋根上には、太陽光パネルが存在する。物件2の建物への定着性が認められるため、付合物と認定した。
- 8 物件2の建物の附属建物（車庫）内には、登録自動車1台（所有者：イオンプロダクトファイナンス株式会社、使用者：A）が残置されている。

(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 9月 24日 (水) 12:30 - 13:00	津地方法務局伊賀支局	登記事項証明書、公図等取得
7年 9月 29日 (月) 10:00 - 10:20	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影等
7年 10月 1日 (水) : - :	当庁	伊賀市へ住民票交付、ライフライン照会書発送 相続財産清算人へ電話連絡
7年 10月 8日 (水) 14:00 - 14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行。
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



市道



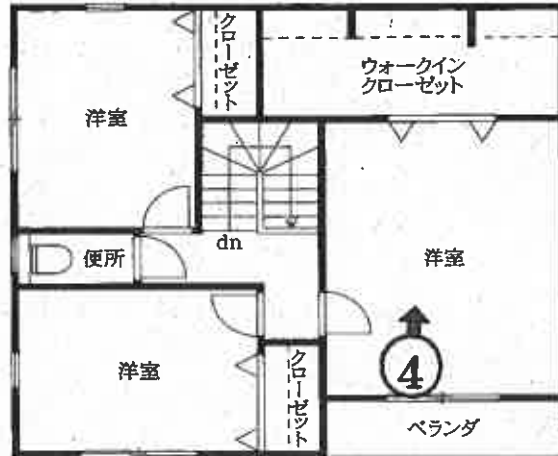
←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図

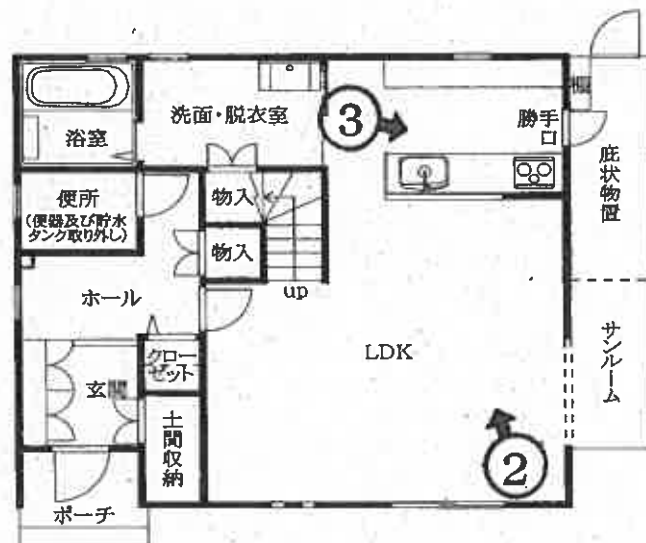


2階

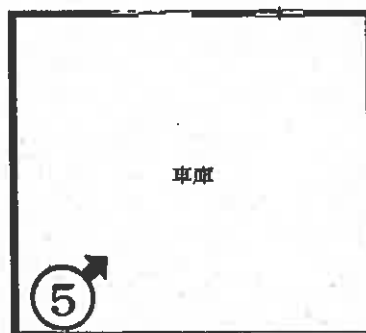
主たる建物



1階



附属建物・符号1



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7年 (ケ) 第 10号	
令和 7年 10月 8日	現地調査
令和 7年 11月 13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

梶田 毅 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,140,000 円
物件2（建物）	金 590,000 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）を行うこと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。
従って、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	伊賀市ゆめが丘三丁目	—
	地 番	1番10	—
	地 目	宅地	—
	地 積	183.04㎡	—
	所 有 者	亡A相続財産	—
2	所 在	伊賀市ゆめが丘三丁目1番地10	—
	家 屋 番 号	1番10	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造スレートぶき2階建	—
	床 面 積	1階 57.96㎡ 2階 56.31㎡ 延 114.27㎡	—
	(附属建物)		
	符 号	1	—
	種 類	車庫	—
	構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	—
	床 面 積	27.89㎡	—
	所 有 者	亡A相続財産	—
番 号	特 記 事 項		
2	主たる建物	令和6年4月に発生した当建物内での火災による焼損や汚損が調査時もそのまま放置されている状態であった。ちなみに、り災証明書(管轄消防署発行)には、「延べ114.27㎡のうち35.8㎡が焼損した(半焼)」と記載されている。	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	伊賀鉄道伊賀線「市部」駅の北東方約1.8km（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	伊賀市中心部既成市街地の南東方郊外に位置する大規模住宅団地「ゆめが丘」内にあって、整然と配された街路沿いの区画に中規模一般住宅が建ち並んでいる。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域・非線引区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定無
	その他の規制	市部下友生線沿道地区（上野新都市地区地区計画）、副次的拠点区域（伊賀市の適正な土地利用に関する条例の土地利用基本計画における基本区域の一つ）
画地条件	・地積:183.04㎡（登記数量） ・形状:長方形 ・間口:約10.8m, 奥行:約17m ・地勢:部分的な段差はあるものの、全体としてほぼ平坦	
接面道路	・南東側幅員約6m（種別:市道「ゆめが丘4号線」）、舗装有、路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	・物件2（主たる建物及び附属建物・符号1）の敷地としての利用である。なお、附属建物・符号1は車庫として駐車のために供されている。	
供給処理施設 （注）	上水道	有
	ガス配管	無（※特記事項参照）
	下水道	有
特記事項	・当団地内における住宅敷地の標準規模（240㎡程度）と比べると小規模であるが、利用面で特段の不便はないように思われる。 ・都市ガスの整備状況をガス事業者にお問い合わせところ、接面道路内には都市ガスの本管が埋設されているが、当該本管から本件土地内への引き込み管はないとの回答を得た。 ・本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとのことである。 ・本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが、実地調査は行っていないため、正確なところは不明である。	

（注）供給処理施設の「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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」:該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2・主たる建物）

区 分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成27年4月21日新築
経済的残存	経過年数	11年(※端数切上)
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様 (※右には元々の使用資材等を表記したが、現状は屋内を中心に火災による傷みや汚れが広範囲に及んでおり、又、設備の一部(1階便所の便器及び貯水タンク)は取り外されてなくなっている状況にある。)	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	台所、浴室、便所(1, 2階)等
	そ の 他	太陽光パネルの設置あり、オール電化
床面積(現況)	1階 57.96㎡ 2階 56.31㎡ 延 114.27㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK+WIC(ウォークインクローゼット)
品 等	劣る(※火災による焼損等を考慮)	
保守管理の状態	劣る(※火災の発生とその後の管理の状態を考慮)	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・り災証明書によると、令和6年4月29日の火災により半焼被害を受けている。 ・外観を一見しただけでは火災による被害が判りにくいですが、調査時における屋内は、LDK部分を中心に天井、壁、床の焼け焦げが顕著であり、台所横に位置する洗面・脱衣室や浴室においても煤による汚損等が酷い状態であった。又、LDK部分と直接繋がっている階段は壁や床が一面煤で汚れており、2階の各洋室やWICは床への煤の堆積が目立つ状態であった。 ・玄関ドアの飾りガラスが激しく損傷しており、ガラス片が床に散らばった状態であった。 ・1階北東側に底状物置(約4.3㎡)及びサンルーム(約3.2㎡)が付帯している。なお、当該サンルームは火災による傷みが目立ち、DK部分とサンルームとの間の掃き出し窓もなくなっているため、現状は屋内が直接外気に触れる形で放置されている。 ・火災被害とその後の放置を受けて急速な劣化の進行が危惧されるなか、修繕により元の状態に回復させるのは困難が予想されることや、仮に修繕が可能であったとしても高額なコストが見込まれると共に、本件火災を原因として元所有者Aが死亡している模様につき、再入居への心理的影響が懸念されることを踏まえると、取壊しの可能性があるように思われる。	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2・附属建物・符号1）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成27年4月4日新築
経済的残存	経過年数	11年(※端数切上)
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	亜鉛メッキ鋼板(外壁と兼用), 合板
	天 井	合板
	床	コンクリート土間
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	27.89㎡	
現況用途等	現況用途	車庫
	間 取 り	間仕切りなし
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る(※直接の火災被害はないものの, 主たる建物と同じとした)	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・簡易な造りの車庫である。 ・敷地の再活用の観点からは, 主たる建物と併せて撤去となる可能性があるように思われる。	

* * * 以下余白 * * *

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	32,400	1.05	183.04	0.80	4,980,000

※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・・・・・・・・・1.05（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入
画地条件(相乗積): 方位(+5), 規模の相違による影響は特にないものと判断した(0) 小計(1.05×1.00＝1.05)
街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件, その他条件に関しては、何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・火災被害を受け、その後放置が続いている本件主たる建物の存在と、当該主たる建物との機能的、経済的結び付きが強い本件附属建物の存在を併せて考慮した。

② 建物価格（物件2）

主たる建物は火災被害等の影響により継続利用の困難性が窺われ、附属建物・符号1についても主たる建物との関連において経済価値は低いと思料されるため、建物ごとに備忘価格ないしそれに近い金額を計上することとした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2(主)	—	114.27	—	100,000
2(附属)	—	27.89	—	10,000
合計				110,000

* * * 以下余白 * * *

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,980,000	0.20	法定地上権	1,000,000

※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、その割合を地域性や建物の状態を考慮して20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,980,000	- 1,000,000		0.90	0.60	2,140,000
2	110,000	+ 1,000,000	—	0.90	0.60	590,000
一 括 価 格 (合 計)						2,730,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・—

エ 市場性修正・・・本件建物の影響については前記建付減価において相応の減価を反映させているが、現実に撤去する場合には解体費用の負担が顕在化するため、実額負担との兼合いから評価額の妥当性を検討した結果、一定の調整が必要と判断した。

オ 競売市場修正・・・第2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。

* * * 以下余白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 地積測量図写し(同上)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図
- ・ 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舗装市道沿い, 規模約240m²の整形地

(2) 地価調査価格 : 伊賀-13

所 在 : 伊賀市平野東町77番
 価 格 : 45,400円/m²
 位 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7年7月1日
 地 積 : 232m²
 供給処理施設 : 水道, ガス
 接 面 街 路 : 北側幅員6m市道に接面
 用 途 指 定 等 : 都市計画区域・非線引区域 第1種住居地域(建ぺい率60%, 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) 地価調査価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/m ² ア	時 点 修 正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 要 因 エ	規準とした価格 円/m ² ア×イ×ウ×エ
令和7年7月1日	45,400	$\times \frac{100.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{140}$	= 32,400

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・140 (交通接近, 環境にかかる各条件格差を考慮した)

(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, 32,400円/m²と決定した。

○ 標準価格 32,400円/m²

位置図

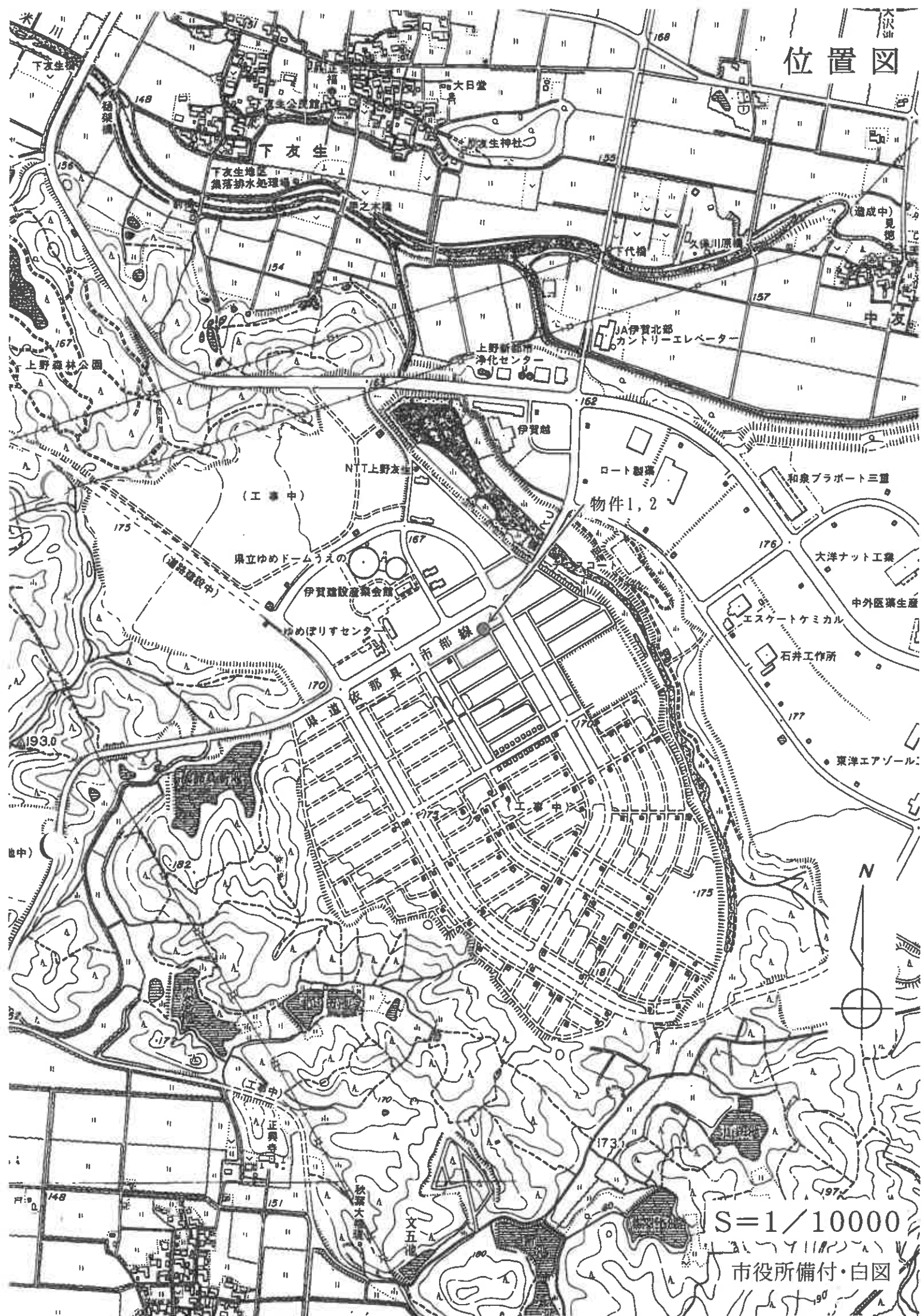
地価調査伊賀-13



S=1/25000

国土地理院発行・地形図

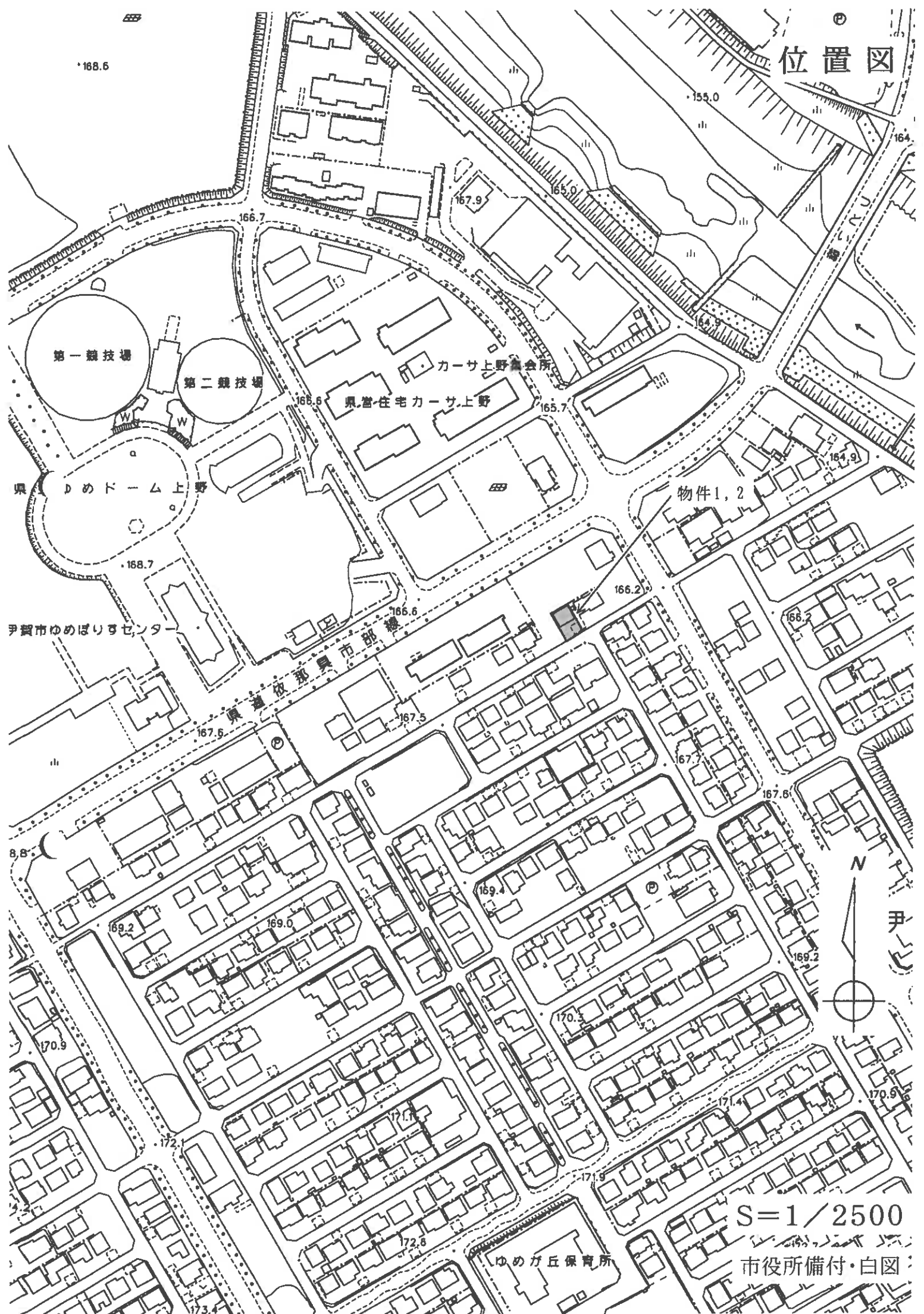
位置図



S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



S=1/2500

市役所備付・白図

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。
(所在地：法務局伊賀支局蔵)

令和7年7月16日 東京法務局

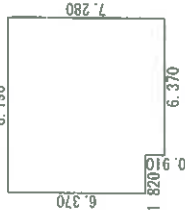
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	1番10
建物の所在	伊賀市ゆめが丘三丁目1番地10

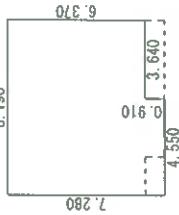
主たる建物
1階

求積表			
6.370×7.280	$=$	46.373600	
1.820×6.370	$=$	11.593400	
合計		57.967000	
床面積		57.96 m^2	



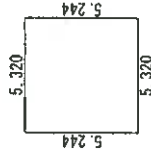
2階

求積表			
3.640×6.370	$=$	23.186800	
4.550×7.280	$=$	33.124000	
合計		56.310800	
床面積		56.31 m^2	



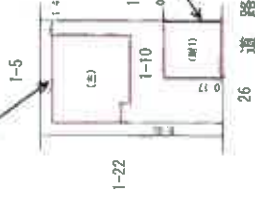
附属建物符号1

求積表			
5.320×5.244	$=$	27.898080	
合計		27.898080	
床面積		27.89 m^2	



物件2・主たる建物

物件2・附属
建物・符号1



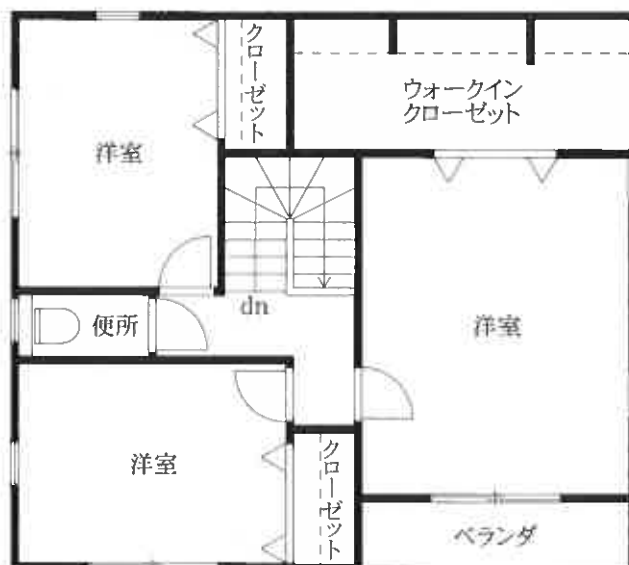
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

作製者	申請人	縮尺	540
250			
(平成 28 年 8 月 30 日作製)			

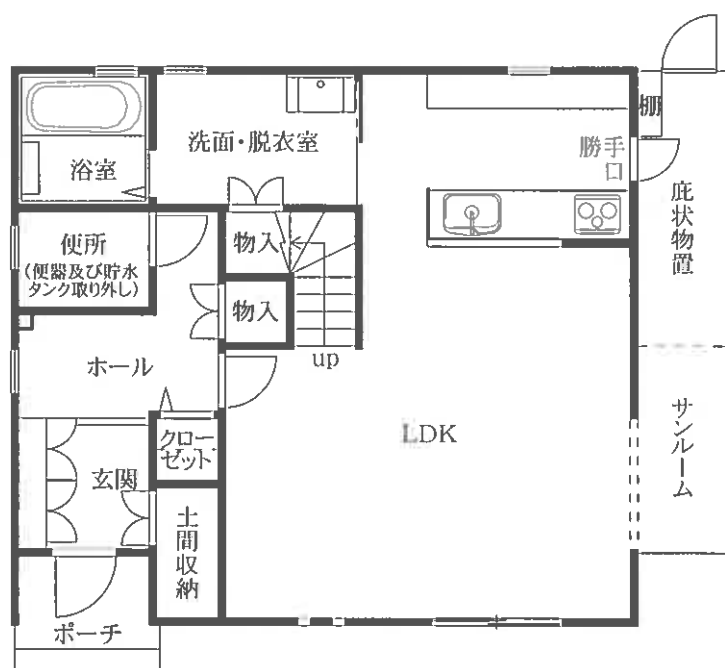
間取図

主たる建物

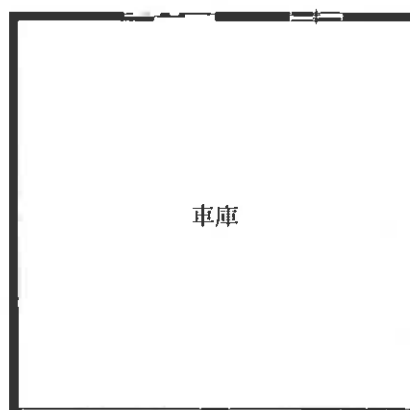
2階



1階



附属建物・符号1



S=1/100

配置図 (概略把握による)

