

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 0 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 8 年 3 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 月 1 7 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 4 月 1 7 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 2 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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	3,040,000 2,432,000	一括	608,000	30,976	不明
1	1,790,000				
2	1,250,000				
					</



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
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
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
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	☒ 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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
■ A (所有者)	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。 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。 ペットは飼っていません。 (令和7年8月18日 面談にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

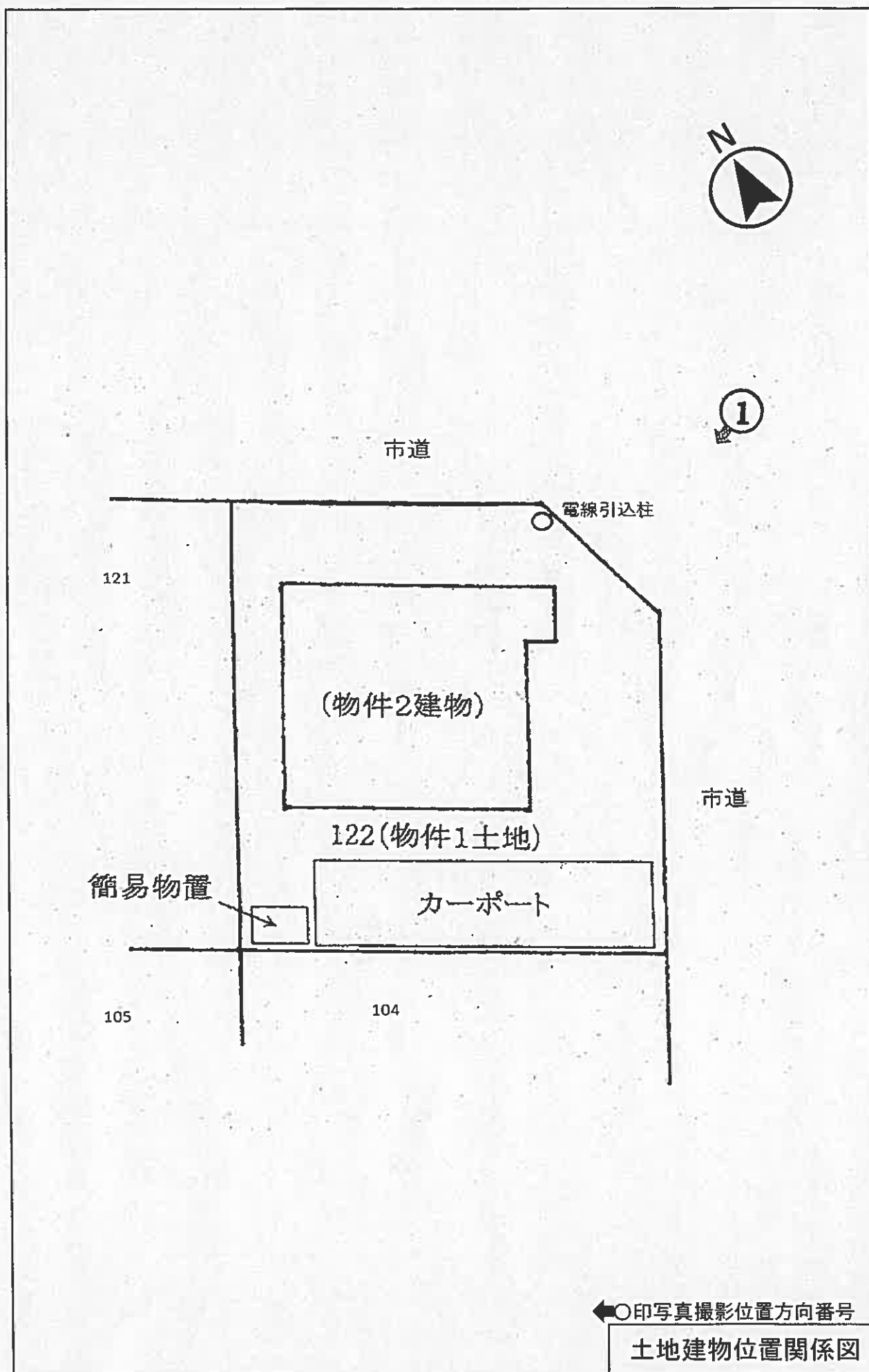
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の陳述から、所有者Aが居宅として使用しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内には、所有者A及びその家族の私物及び家財道具等が存在し、同人らの生活実態が認められ、同人ら以外の第三者の占有の徴表はうかがえなかった。
- 4 物件1の土地の南西側に、カーポート（約31㎡）が構築されている。同土地への定着性が認められるため、付合物と認定した。
- 5 物件1の土地の北東側の角に、電線の引込柱が設置されている。
- 6 物件1の土地の西側の角に、プ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

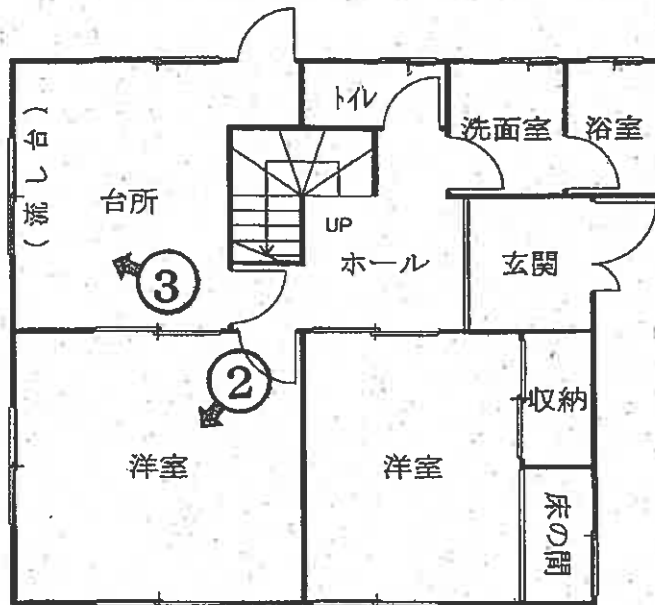
(調査経過用)

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) 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) 16:00 - 16:10	名張市役所	建物図面等取得
7年 8月 7日 (木) 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) : - :	当庁	債務者へ通知発送
7年 8月 18日 (月) 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 () : - :		
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。 ☐		

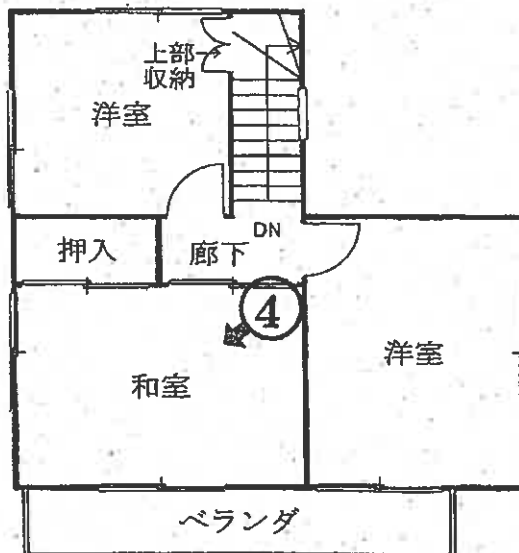
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



求 意 見 書

岡 原 康 志 殿

令和 7年 12月 16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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 12月 19日

評価人

岡 原 康 志



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
2 階 3 6 . 1 0 平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,560,000	1,790,000	0
2	1,790,000	1,250,000	0
1, 2	4,350,000	3,040,000	一括
(備 考)			



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 ²	
	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 ² 2 階 36.10 m ² 延べ 95.66 m ²	
	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 (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 規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	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	・地積：201.06㎡（登記簿数量） ・形状：長方形の1角を隅切りした形状 ・間口：（東側）約15m，奥行：約13m ※机上概測 ・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。）	
接 面 道 路	・東側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対しておよそ0～1m程度高く接面 ※北側に向かって上り傾斜 ・北側 幅員約6m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対しておよそ0.1～0.6m程度高く接面 ※西側に向かって上り傾斜	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (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	・カーポートあり。	

(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 経済的残存耐 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 ²
	2 階	36.10 m ²
現況用途等	延べ	95.66 m ²
	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 の 状 態	普通 ※但し、老朽化が進行している。	
建物の利用 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 (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	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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) 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。

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

$\frac{1}{(46 + 1)}$

$\frac{1}{(46 + 1)}$

$$= 0.01$$

※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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) 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 (円) <1(1)オ> <1(2)エ> ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) <2(1)ウ> イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
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 年 月 日	価格 円／㎡ ア	時点 修正 イ	標準化 補正 ウ	地域 要因 エ	規準とした価格 円／㎡ ア×イ×ウ×エ
令和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)

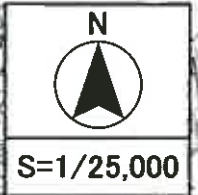
(4) 標準価格の決定

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。

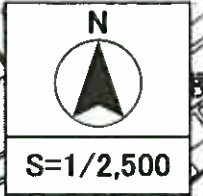
○ 標準価格 41,800 円／㎡

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

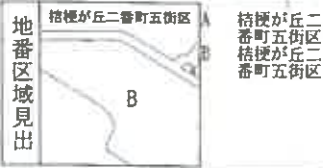
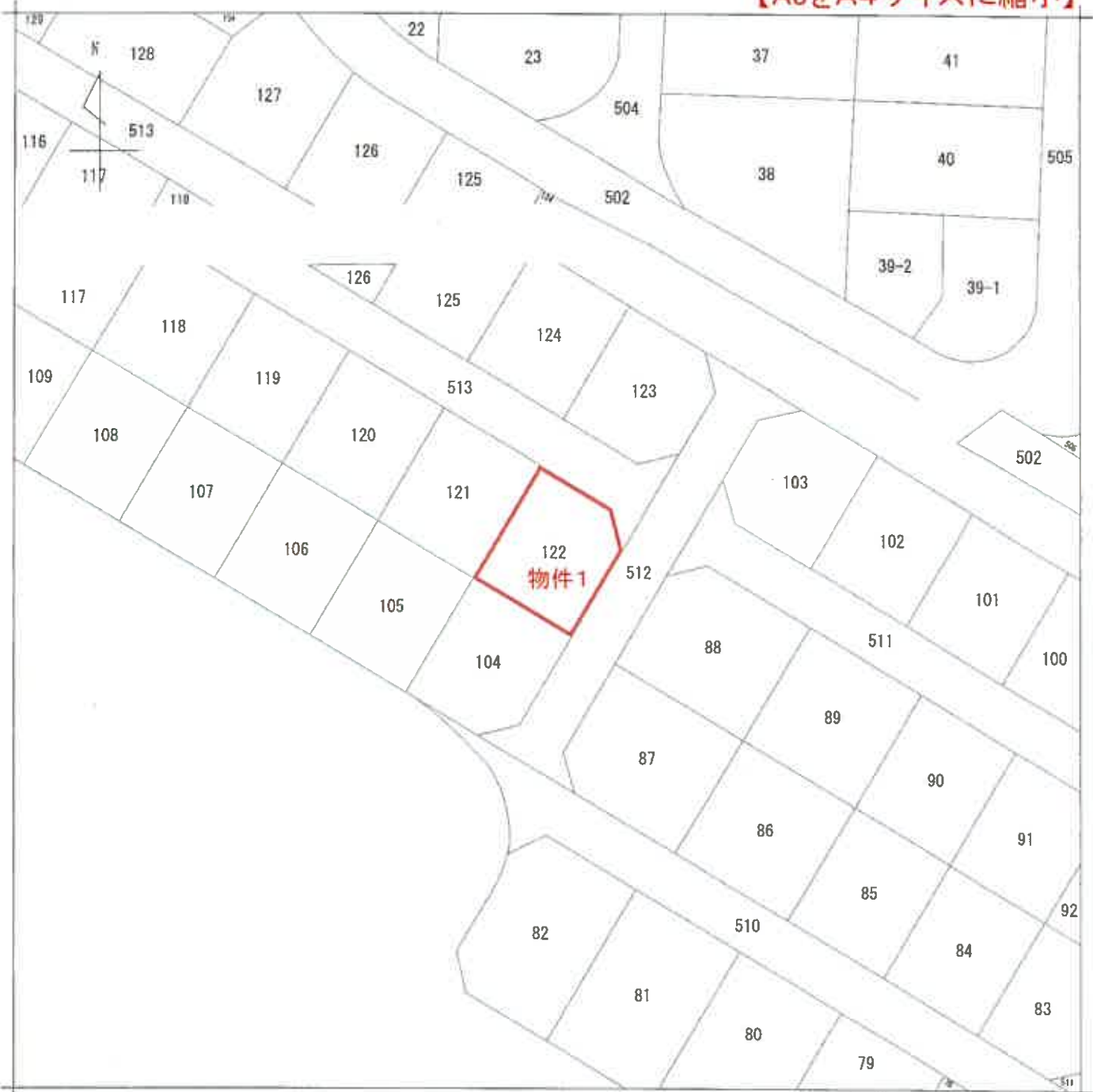
桔梗が丘2番町4街区

公園

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



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	力尺 1/500	精度分	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	記項	

登記年月日：昭和56年10月30日

昭和56年10月30日登記

338376

各階平面図

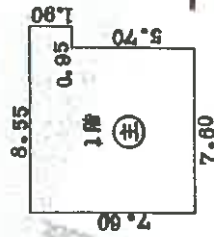
物件2

家屋番号 122番

建物図面

建物の所在 名張市桔梗が丘2番町5街区122番地

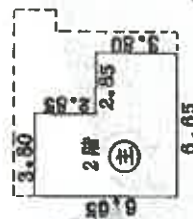
1階
求積



$8.55 \times 1.90 = 16.245$
 $7.60 \times 5.70 = 43.320$
計 59.565

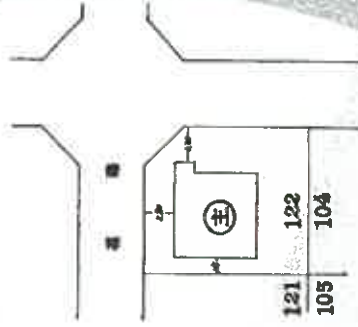
床面積 59.56㎡

2階
求積



$3.80 \times 2.85 = 10.83$
 $6.65 \times 3.80 = 25.27$
計 36.10

床面積 36.10㎡



作製者

(56年10月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録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6月20日

名古屋法務局

登記官



物件 2 建物

