

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 20 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 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 14 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 4 月 17 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 4 月 17 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 2 月 20 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, 050, 000 1, 640, 000	一括	410, 000	40, 193	不明
1	750, 000				
2	1, 300, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊賀市希望ヶ丘西三丁目 |
| | 地 番 | 4 4 7 4 番 2 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3. 7 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市希望ヶ丘西三丁目 4 4 7 4 番地 2 1 6 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 4 番 2 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1. 0 0平方メートル
2階 6 0. 0 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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



11

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 | 伊賀市希望ヶ丘西三丁目 |
| | 地 番 | 4 4 7 4 番 2 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市希望ヶ丘西三丁目 4 4 7 4 番地 2 1 6 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 4 番 2 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1 . 0 0 平方メートル
2階 6 0 . 0 0 平方メートル |



令和 7年(ケ)第12号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 1月19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 | 伊賀市希望ヶ丘西三丁目 |
| | 地 番 | 4 4 7 4 番 2 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市希望ヶ丘西三丁目 4 4 7 4 番地 2 1 6 |
| | 家屋 番号 | 4 4 7 4 番 2 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1. 0 0 平方メートル
2階 6 0. 0 0 平方メートル |



(土地・建物用)

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

(2 枚目)

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)	対象物件には、私と私の家族が住んでいます。第三者へは賃貸等はしていません。 対象物件の不具合等については、現在把握している限りありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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が居宅として占有しているものと認定した。

3 物件2の建物の各部屋には、A及びその家族のものと思われる家電、生活用品及び衣類等が存在し、関係人の陳述のとおり、Aらが現に占有し、生活している生活感が感じられた。

また、このような同建物内の状況等から、Aら以外の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。

4 物件1の土地と隣接地との境界については、法務局備え付けの地積測量図には境界標の記載は無いものの、同土地の北東側角及び南東側角に境界を示すために設けられたと思われるコンクリート杭が確認できた。このような現地の状況を勘案すると、東側については側溝部分が、北側、南側及び西側部分については隣接地との間に存在するコンクリートブロック部分が隣接地との境界であると考えられる。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 12月 24日 (水) 11:00 - 11:30	津地方法務局伊賀支局	登記事項照会書、公図等取得
7年 12月 24日 (水) 13:30 - 13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
7年 12月 24日 (水) : - :	当庁	伊賀市役所へ建物平面図等交付申請
8年 1月 19日 (月) 13:20 - 14:00	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、解錠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



4474-208

4474-215

家屋番号
4474-216
(物件 2 建物)

4474-209

市 道

4474-216
(物件 1 土地)



4474-210

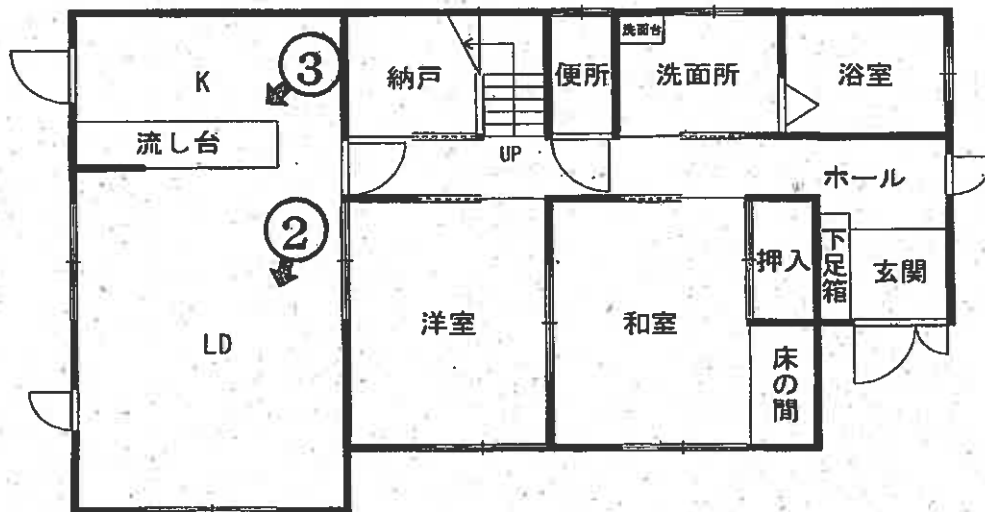
4474-217

←○印写真撮影位置方向番号

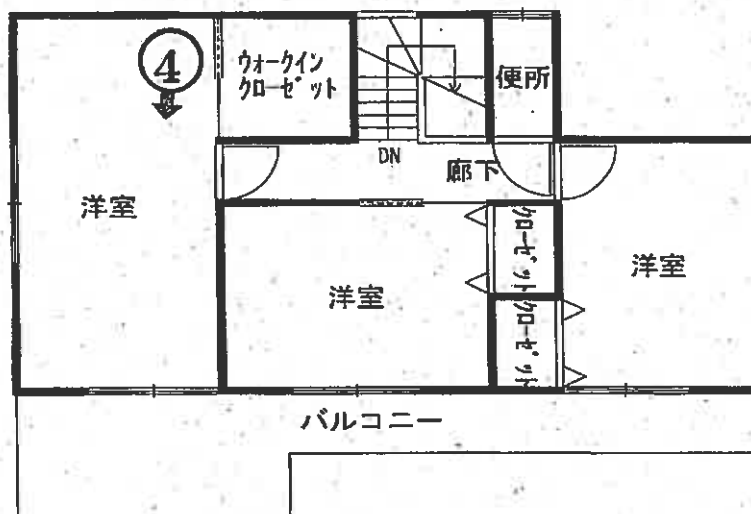
土地建物位置関係図



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12号	
令和8年1月19日	現地調査
令和8年1月21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 2,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 750,000 円
物件 2 (建物)	金 1,300,000 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	伊賀市希望ヶ丘西三丁目	
	地 番	4 4 7 4 番 2 1 6	
	地 目	宅 地	
	地 積	213.74 m ²	
2	所 在	伊賀市希望ヶ丘西三丁目 4 4 7 4 番地 2 1 6	
	家屋番号	4 4 7 4 番 2 1 6	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造スレート葺 2階建	
	床 面 積	1階 91.00 m ² 2階 60.00 m ² 延べ 151.00 m ²	
番号	特 記 事 項		
1 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	J R 関西本線「新堂」駅 南東方 約4.3 k m（直線） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地を開発した空地の多い大規模住宅団地の一角を占める。	
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	都市計画区域・非線引区域
	用 途 地 域	指定無
	指 定 建 ぺ い 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	郊外住宅団地区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・地積：213.74m² ・長方形 ・間口：約12m、奥行：約18m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・東側 幅員約6.5m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路に対し、対象土地はほぼ等高。	
土地の利用状況等	・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	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	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。	

（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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	平成14年3月6日 新築
	経 過 年 数	24 年
	経済的残存耐用年数	1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	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、畳、クッションフロアシート等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	_____
床面積(現況)	1 階	91.00 m ²
	2 階	60.00 m ²
現況用途等	延べ	151.00 m ²
	現 況 用 途	居 宅
品 等	間 取	附属資料「建物見取図」参照
	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・おおむね経年相応程度の劣化の状態と判断される。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	目視した限りにおいて、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 (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	8,200	1.03	213.74	1.00	1,800,000

※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・・・・・・ 1.03

・画地条件（方位）1.03

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	180,000	151.00	0.06	1,630,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{1}{(24 + \frac{1}{\text{観察減価率}})} \right\} \times (1 - 0.30)$$

$$= 0.06$$

※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	1,800,000	0.30 法定地上権	540,000

※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 (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	1,800,000	－ 540,000		1.00	0.60	750,000
2	1,630,000	＋ 540,000	1.00	1.00	0.60	1,300,000
一 括 価 格 (合計)						2,050,000

※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
- ・ 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（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6.5m舗装市道沿いの規模約210㎡の整形中間画地

(2) 地価調査価格：伊賀 - 8

所 在：伊賀市希望ヶ丘西4丁目4291番152（希望ヶ丘西4-3-6）

価 格：8,350 円/㎡

位 置：JR関西本線「新堂」駅の南東方 道路距離約6.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：213 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側、6.5m市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域・非線引区域・用途無指定
(指定建蔽率60%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：丘陵地を開発した空地の多い大規模住宅団地

(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7月1日	8,350	$\times \frac{99.4}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{100}$	= 8,200

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位：+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 100 (地域格差無しと判断した)

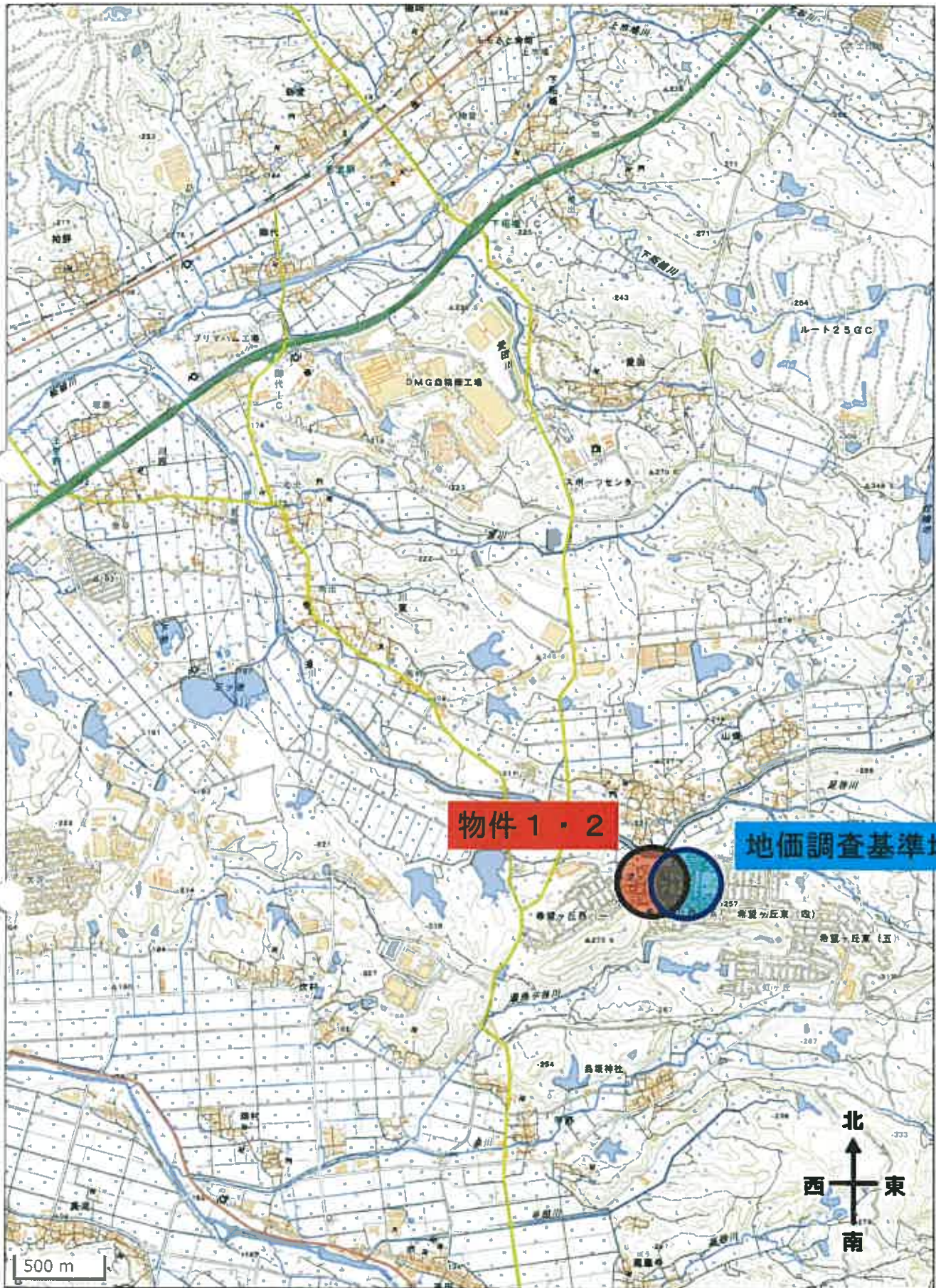
(4) 標準価格の決定

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、8,200 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 8,200 円/㎡

附 属 資 料

位置図



物件1・2

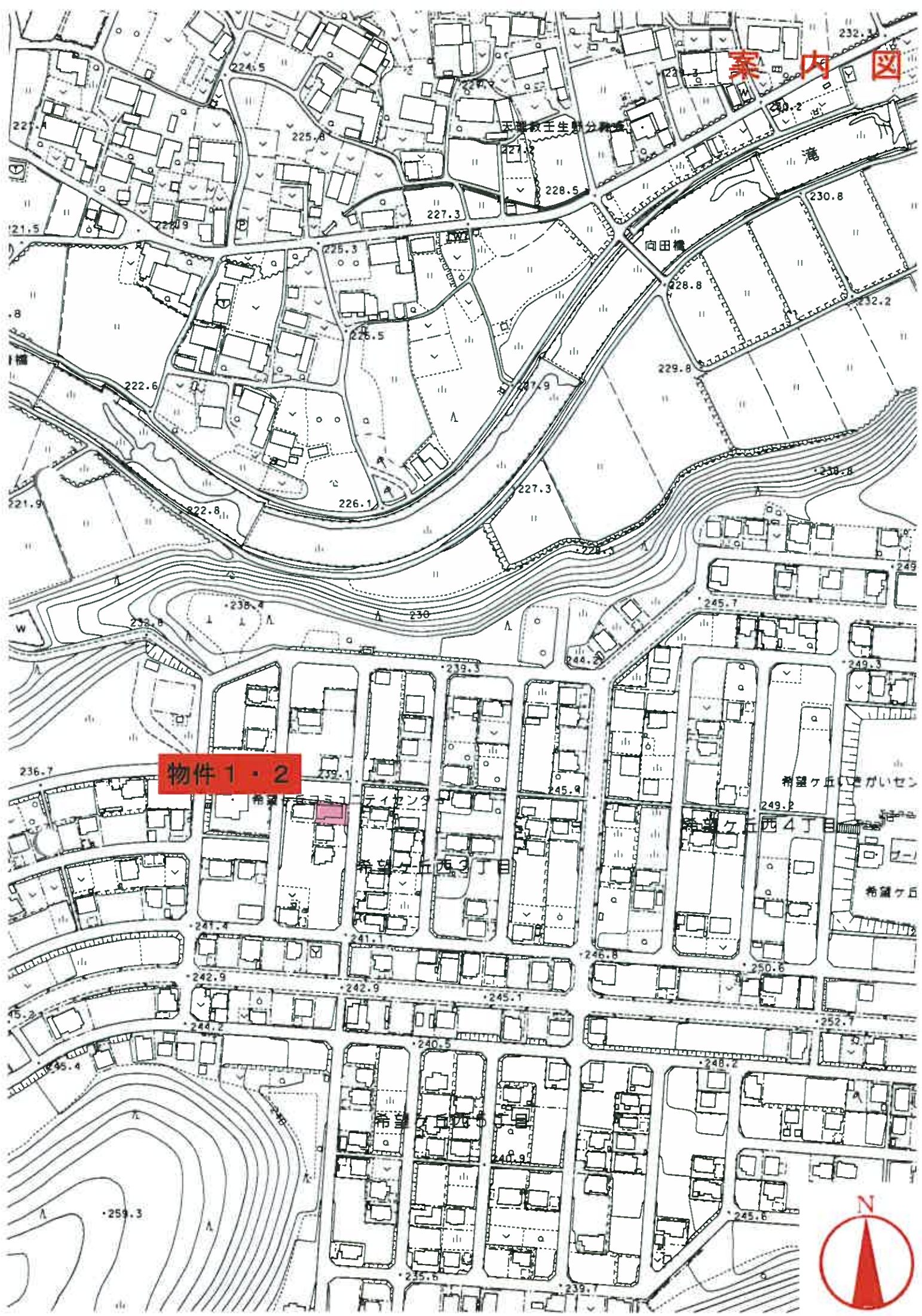
地価調査基準地



500 m

案内図

物件1・2





山畑
希望ヶ丘西
三丁目
3丁目
3丁目
3丁目

請求部	所在	伊賀市希望ヶ丘西三丁目				地番	4474番216			
出力縮	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	その他
作成年月日	昭和52年3月15日				備付年月日 (原図)		補事項			

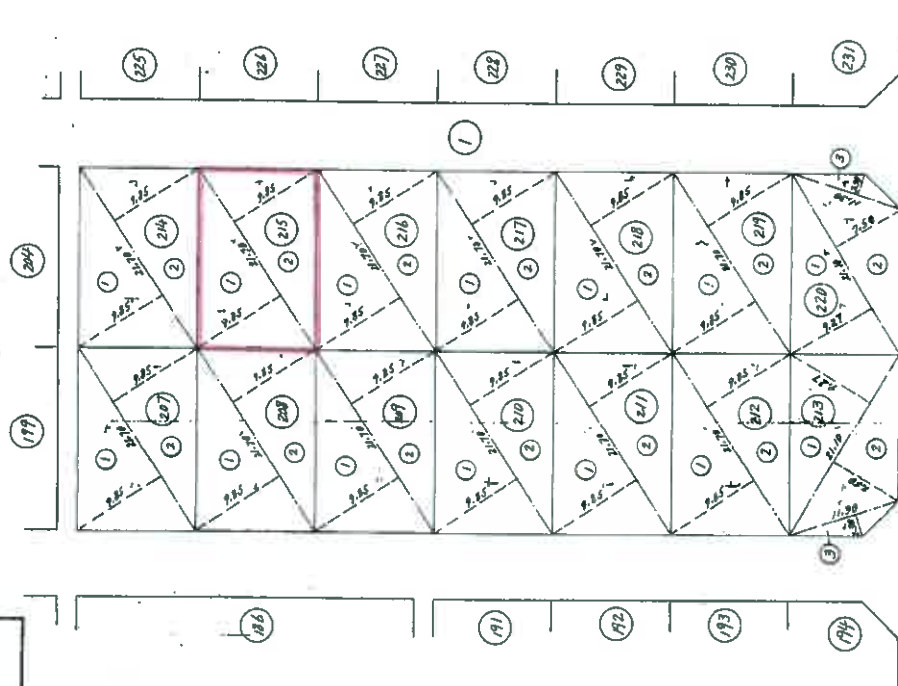
登記年月日：昭和50年6月13日

035114

1枚目と1枚

番	2474	-208	-221
土地の所在	阿比野伊賀野大寺山加子徳井		

伊賀市 葛城ヶ丘西三丁目



500

1 尺

(英文表示)

作製年月日
昭和50年6月12日

作製者

申請人

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。
(津地方支務局伊賀支庁管轄)

令和7年10月29日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M93692

(4/15)

登記年月日：昭和50年6月13日

035121

1枚目と同様

地番	4474	214~224
土地の所在	阿山郡伊賀町大字山畑字徳井	
	伊賀市豊望ヶ丘西三丁目	

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.10	9.27	95.5970
2	21.10	7.50	158.2500
3	11.30	2.30	25.9900
合	計		379.8370
	合		189.9185

213
~214

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.70	9.85	213.7450
2	21.70	9.85	213.7450
合	計		427.4900
	合		213.7450

218
~219

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.70	9.85	213.7450
2	21.70	9.85	213.7450
合	計		427.4900
	合		213.7450

215
~216

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.70	9.85	213.7450
2	21.70	9.85	213.7450
合	計		427.4900
	合		213.7450

216
~217

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.70	9.85	213.7450
2	21.70	9.85	213.7450
合	計		427.4900
	合		213.7450

221
~222

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.70	9.85	213.7450
2	21.70	9.85	213.7450
合	計		427.4900
	合		213.7450

222
~223

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.70	9.85	213.7450
2	21.70	9.85	213.7450
合	計		427.4900
	合		213.7450

223
~224

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.10	9.27	195.5970
2	21.10	7.50	158.2500
3	11.30	2.30	25.9900
合	計		379.8370
	合		189.9185

220
~221

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	12.50	4.25	3.1250
2	11.90	5.10	60.6900
3	18.05	8.25	148.9125
4	12.55	2.60	32.6300
5	11.00	5.30	58.3000
合	計		303.6575
	合		151.82875

221
~222

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	8.00	4.90	39.2000
2	9.00	6.00	54.0000
3	9.80	0.50	4.9000
合	計		98.1000
	合		49.0500

222
~223

求積表

符号	底辺	高さ	積
1	21.90	10.30	225.5700
2	21.90	10.30	225.5700
合	計		451.1400
	合		225.5700

223
~224

作製年月日
昭和50年6月12日

作製者

申請人

(本文裏面)

縮尺 1

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。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和7年10月29日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成14年3月19日

各階平面図 311400

建物図面

家屋番号 4474-216

建物の所在 阿・山・群・伊・賀・町・希望ヶ丘西三丁目4474番地216

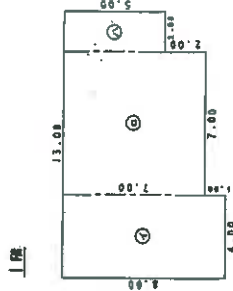
附録第八号ノ四



1階

①	4.00	8.00	32.0000
②	7.00	7.00	49.0000
③	2.00	5.00	10.0000
計			91.0000

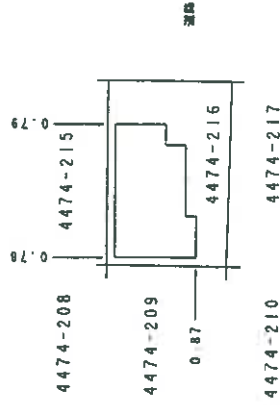
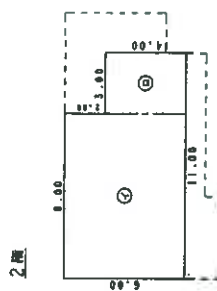
床面積 91.00㎡



2階

④	8.00	6.00	48.0000
⑤	3.00	4.00	12.0000
計			60.0000

床面積 60.00㎡



縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

(三重県土地家屋調査士会用紙)

津地方裁局

14.3.19

登記

作製者

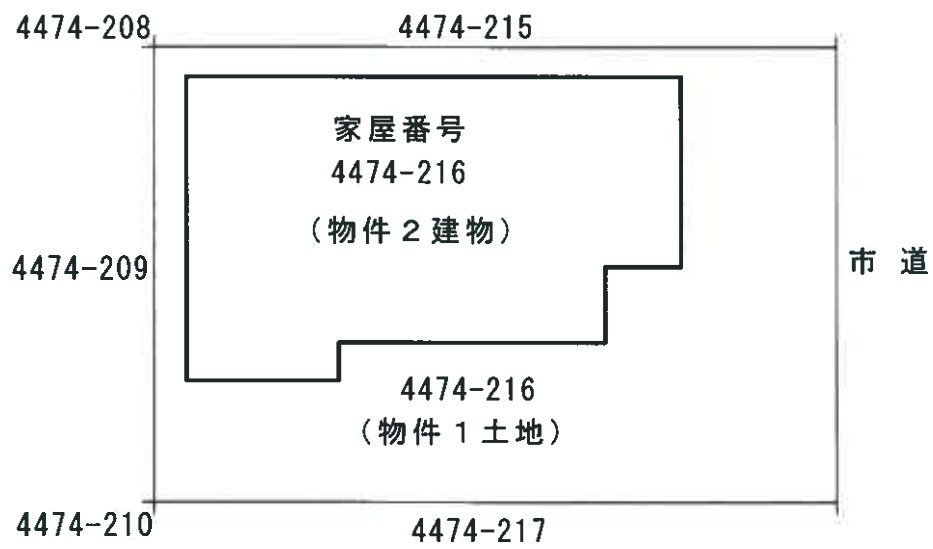
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(津地方裁局伊賀支局官製)
令和7年10月29日 東京法務局

登記号

地図管理番号 M93693

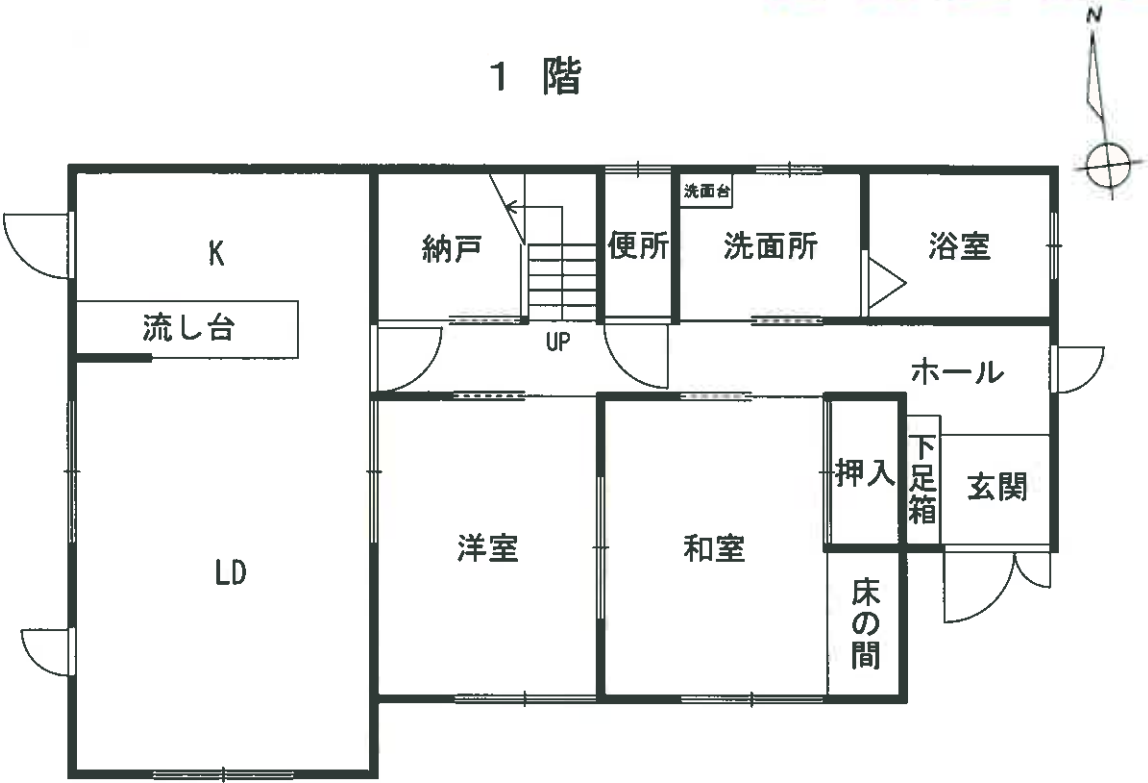
※A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



建物見取図

1 階



2 階

