

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19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 7月10日 午前 9時00分から 令和 8年 7月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月10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 8月 7日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 7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 6月19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	4,390,000 3,512,000	一括	878,000	79,709	不明
1	1,050,000				
2	3,340,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 伊賀市猪田字木瓜谷 |
| | 地 番 | 530番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市猪田字木瓜谷530番地50 |
| | 家屋 番号 | 530番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.84平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月14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 | 伊賀市猪田字木瓜谷 |
| | 地 番 | 530番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市猪田字木瓜谷530番地50 |
| | 家屋 番号 | 530番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.84平方メートル |



令和 7年(ケ)第14号
令和 8年 2月 4日受理
令和 8年 3月16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 | 伊賀市猪田字木瓜谷 |
| | 地 番 | 530番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市猪田字木瓜谷530番地50 |
| | 家屋 番号 | 530番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 94.84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	<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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <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 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の長女)	<p>現在、所有者Aとその家族は別の住所地に住んでいますので、対象物件所在地には住んでいません。そのため、対象物件は、現在、空き家の状態です。また、第三者へは賃貸等はしていません。</p> <p>対象物件の不具合等については、壁にテレビやエアコンを固定していたネジ穴が開いていますが、それ以外については、現在把握している限り無いと思います。</p> <p>(令和8年3月11日 口頭にて聴取)</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

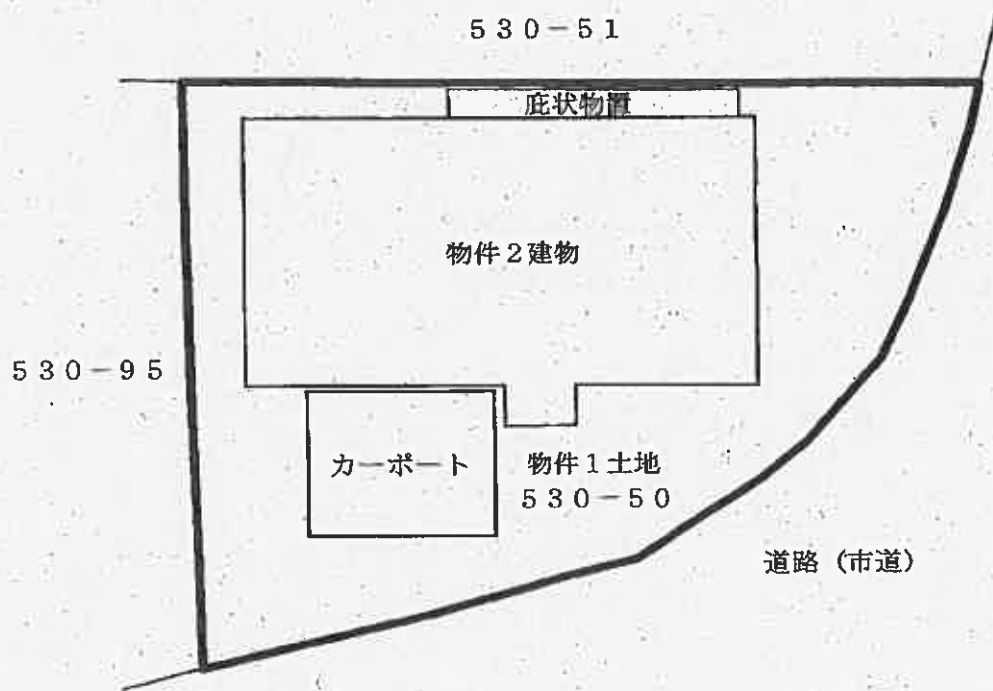
- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の状況から、所有者Aが居宅（空き家）として占有しているものと認定した。
- 3 物件2の建物内については、日常生活に必要と思われる衣類、生活用品及び家電等は、既に同建物内より搬出されている様子であり、同建物内には目的外動産類がほぼ皆無の状態であった。そのため、関係人の陳述のとおり、Aらが現に生活し、占有している生活感等は感じられなかった。また、同様に、A以外の第三者が占有していると思われる徴表も感じられなかった。
伊賀市役所へ調査したところ、Aは対象物件所在地から他所へ転出済みとのことであった。また、伊賀市上下水道部へライフライン調査をしたところ、令和7年1月31日付にてA名義の供給契約は既に終了し、現在も閉栓中とのことであった。
- 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記載が無いものの、北側角、東側角及び西側角に境界を示すために設置されたものと思われるコンクリート杭が確認できた。同コンクリート杭及び現地の状況を勘案すると、東側から西側に渡る部分については側溝が、北東側及び北西側についてはコンクリート土台付金属製柵が、隣接地との境界であると考えられる。
- 5 物件2の建物については、関係人の陳述にある壁のネジ穴の他、建築後の経年劣化及び日常使用等による小範囲の壁紙の剥がれ、フローリング床の線傷等が見受けられた。洋室の1室において、子供が貼付したと思われるキャラクターシールがクローゼット扉等に多数貼付されている状態が見受けられた。
- 6 物件1の土地については、西側にカーポート（約18㎡）設けられている。同土地への定着性が認められるため、同土地の付合物と認定した。
- 7 物件2の建物については、北東側に庇状物置（約7㎡）が設けられている。

また、同建物の屋根上には、太陽光パネルが設けられている。同建物への定着性が認められるため、同建物の付合物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

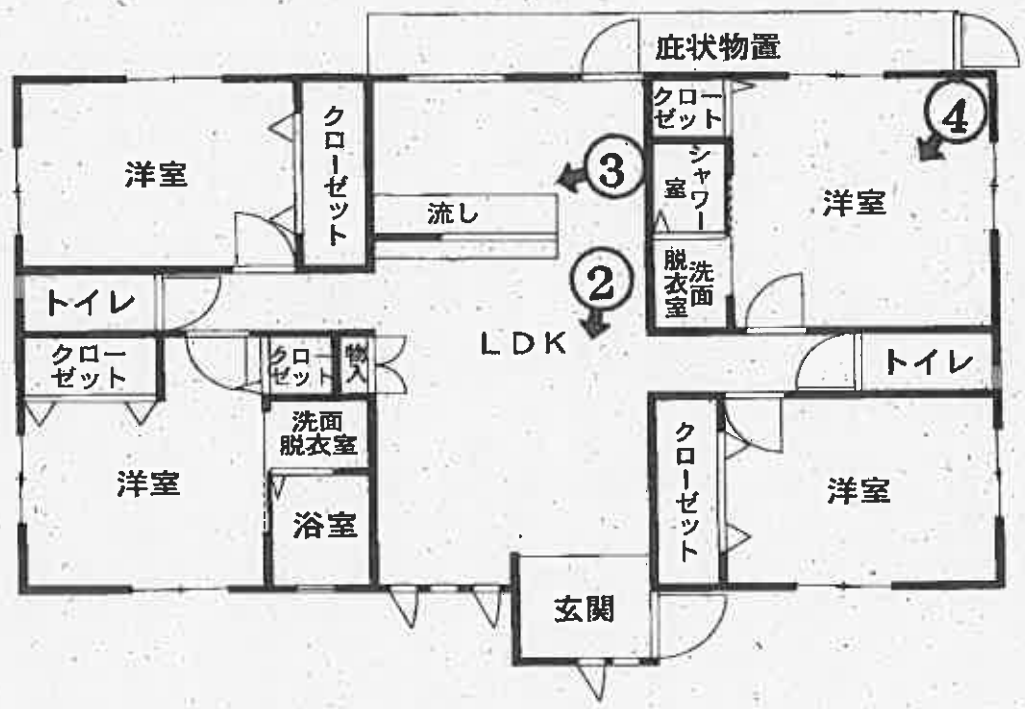
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月 4日 (水) : - :	当庁	伊賀市役所へ建物平面図等交付申請等
8年 2月 25日 (水) 13:00 - 13:30	津地方法務局伊賀支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 2月 25日 (水) 13:50 - 14:05	物件所在地	物件確認、占有調査、外観撮影等
8年 3月 11日 (水) 11:00 - 11:30	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



←○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

①



②



(8 枚用)

③



④



(9 枚目)

令和7年(ケ)第14号		
令和8年	3月11日	現地調査
令和8年	3月16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

佐々木勝己 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,050,000 円
物件 2 (建物)	金 3,340,000 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	伊賀市猪田字木瓜谷	
	地番	530番50	
	地目	宅地	
	地積	230.54 m ²	
2	所在	伊賀市猪田字木瓜谷530番地50	
	家屋番号	530番50	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき平家建	
	床面積	94.84 m ²	
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	伊賀鉄道伊賀線「猪田道」駅 南西方・直線距離 約2.4km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道368号(名張街道)背後に小規模開発された住宅地域	
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	指定なし
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	—————
	その他の規制	郊外住宅団地区域(特記事項参照)
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積: 230.54m² ・不整形画地 ・間口: 約25m, 奥行: 約15m ・ほぼ平坦地勢 	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南側 幅員約4.2m(種別:市道), 舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路とほぼ等高 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2建物の敷地として利用されているほか、カーポート(約18m²)が存在する。 	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無
	下水道	無
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の履歴調査及び周辺の土地利用状況等から、土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ※平成30年4月2日より伊賀市全域に「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」が施行され、都市計画法で定められていた市街化区域や市街化調整区域(線引き)が廃止された。本件土地は、当該土地利用条例によって区分された10区域のうち、「⑦郊外住宅団地区域」に設定されており、建物の建て替えや増築においては、予定建築物の適合性について別途協議を要する。(伊賀市都市計画課より聴取) 	

(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24年1月20日 新築
	経 過 年 数	15 年
	経済的残存耐用年数	10 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	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	電気，給排水，衛生設備等
	そ の 他	エコキュート，太陽光発電システム
床面積(現況)	94.84 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	4LDK（附属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通	
保守管理 の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物の北東側に庇状物置（約7m²）が付設されている。 ・ 本件建物の屋根に設置された太陽光発電パネルは、同建物の付加一体物として建物価格に含める。 	

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,700	0.98	230.54	0.95	2,510,000

※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・・・・・・ 0.98 ※小数点第3位四捨五入

・画地条件0.98 (下記項目①、②の相乗積)

①方位1.05

②形状0.93

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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	94.84	0.30	4,830,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10 \text{ <注1>}}{(15 + 10) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.30) \text{ 観察減価率 <注1>}$$

$$= 0.30$$

※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	2,510,000	0.30 法定地上権	750,000

※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30%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	2,510,000	- 750,000	/	1.00	0.60	1,050,000
2	4,830,000	+ 750,000	1.00	1.00	0.60	3,340,000
一 括 価 格 (合計)						4,390,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 建物見取図
- ・ 建物配置図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※北側幅員約4.2m舗装道路沿いの規模約230㎡の整形地

(2) 地価公示価格：伊賀-15

所 在：伊賀市猪田字横枕2612番1外
 価 格：8,600 円/㎡
 位 置：伊賀鉄道伊賀線「猪田道」駅の南西方 道路距離約1.6km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：772 ㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：東側、幅員4m市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)
 地 域 の 概 要：農地に囲まれた農家中心の既成住宅地域

(3) 地価公示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	8,600	× $\frac{98.7}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{72}$	= 11,700

※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・・・ 72 (交通・接近、環境条件格差等を考慮した)

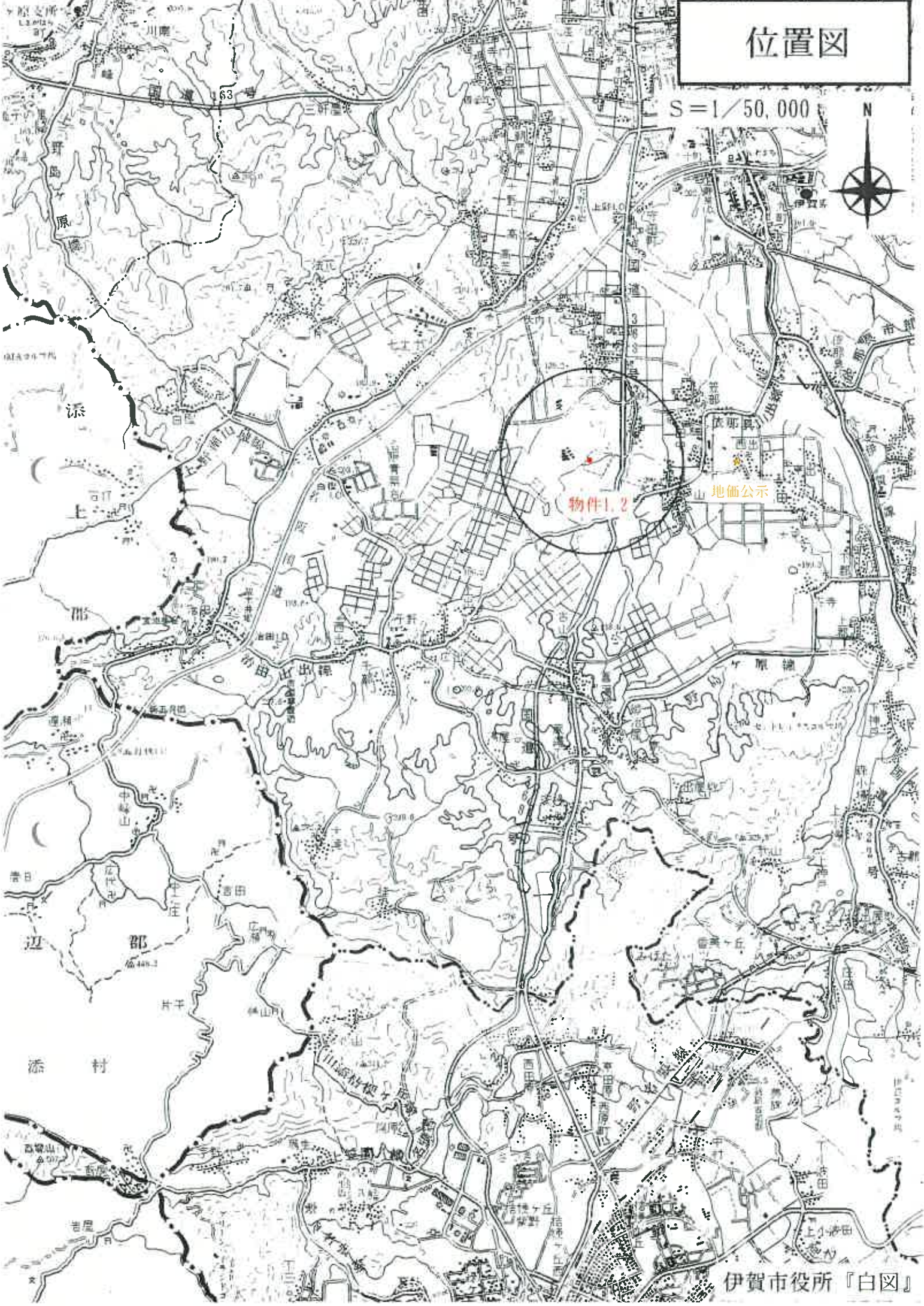
(4) 標準価格の決定

標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、11,700 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 11,700 円/㎡

位置図

S=1/50,000



伊賀市役所「白図」

案内図

S=1/2,500



みかずみ池

物件1.2

伊賀市



登記年月日：昭和47年3月28日

土地所在図

前 530-50 後 530-50 新 530-95
土地所在図

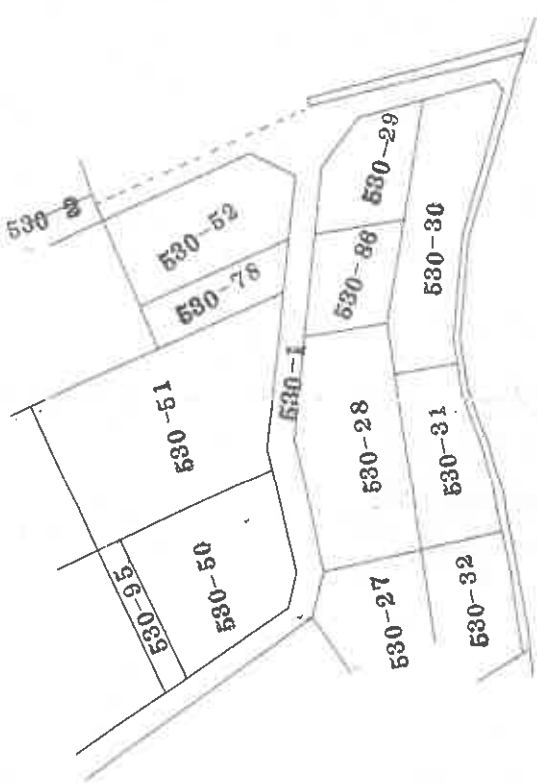
009220

地番	530-50, 530-95
土地の所在	三重県上野市猪田字木瓜谷 伊賀市

昭和47年3月15日登記

作製年月日	昭和47年3月15日
作製者	

申請人	
-----	--



縮尺	
----	--

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。
令和7年12月1日 津地方支務局伊賀支局 登記官

登記年月日：昭和47年3月28日

前 530-50 後 530-95
新 530-72 530-78 530-51

009221

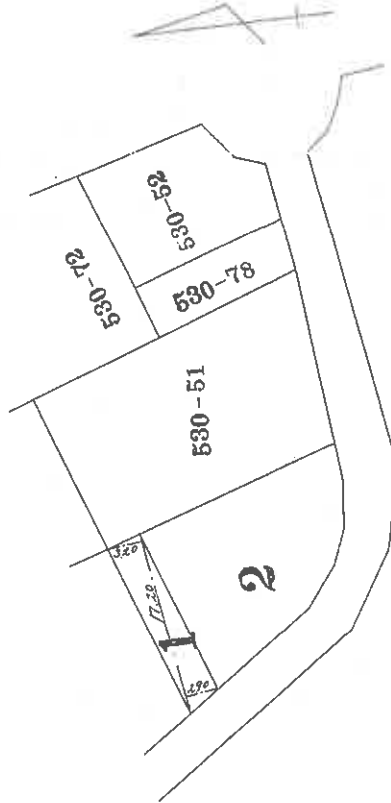
地番 530-50 , 530-95

土地の所在 三重県上野市猪田字木瓜谷
伊賀市

地積測量図

昭和47年3月28日登記

地番	面	積	計	算	式	平方	
						米	分
530-95	1	17.40	X	(2.90 + 3.20) ÷ 2	52.46	52	
530-50	2	283.00	-	52.46	230.54	230	



作製年月日 昭和47年3月15日

作製者

申請人

ヤマト印刷

縮尺 1:500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

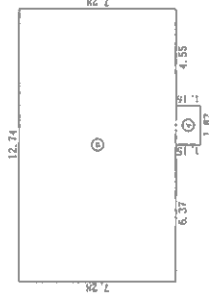
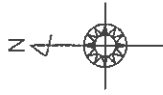
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月1日 津地方法務局伊賀支局 登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

別記第二号 (第七十四条第三項関係)

建物図面
各階平面図

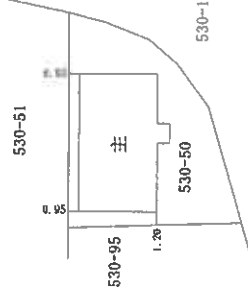
家屋番号	530番50
建物の所在	伊賀市猪田字木瓜谷530番地50



求積表

\textcircled{A} $1.82 \times 1.15 = 2.0930$
 \textcircled{B} $12.74 \times 7.28 = 92.7472$

合計 94.8402
床面積 94.84 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(会 員 専 用)

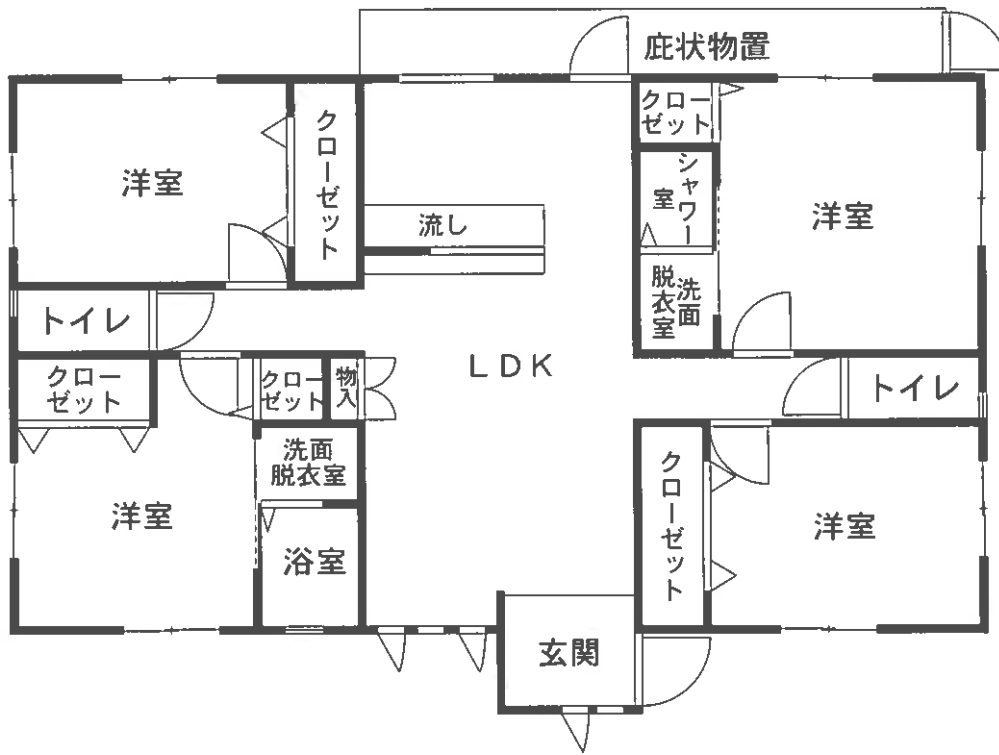
(三重県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成24年2月8日

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。
 令和7年12月1日 律地方法務局伊賀支局

登記書

建物見取図



建物配置図

