

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 小林 善明

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊賀市東高倉字妙覚寺 |
| | 地 番 | 2 3 7 8 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市東高倉字妙覚寺 2 3 7 8 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 8 番 8 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 9 . 3 7 平方メートル
2階 8 2 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 小 林 善 明

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1, 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 | 伊賀市東高倉字妙覚寺 |
| | 地 番 | 2 3 7 8 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市東高倉字妙覚寺 2 3 7 8 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 8 番 8 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 9. 3 7 平方メートル
2階 8 2. 8 1 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 1号
令和 8年 3月18日受理
令和 8年 5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 鈴木 敏 夫

(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 | 伊賀市東高倉字妙覚寺 |
| | 地 番 | 2 3 7 8 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市東高倉字妙覚寺 2 3 7 8 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 8 番 8 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 9 . 3 7 平方メートル
2階 8 2 . 8 1 平方メートル |

(1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 (債務者兼所有者)	私は、本件物件を所有しております。以前は本件物件に居住しておりましたが、現在は夫の家に居住しており、本件物件は空家の状態です。

執行官の意見

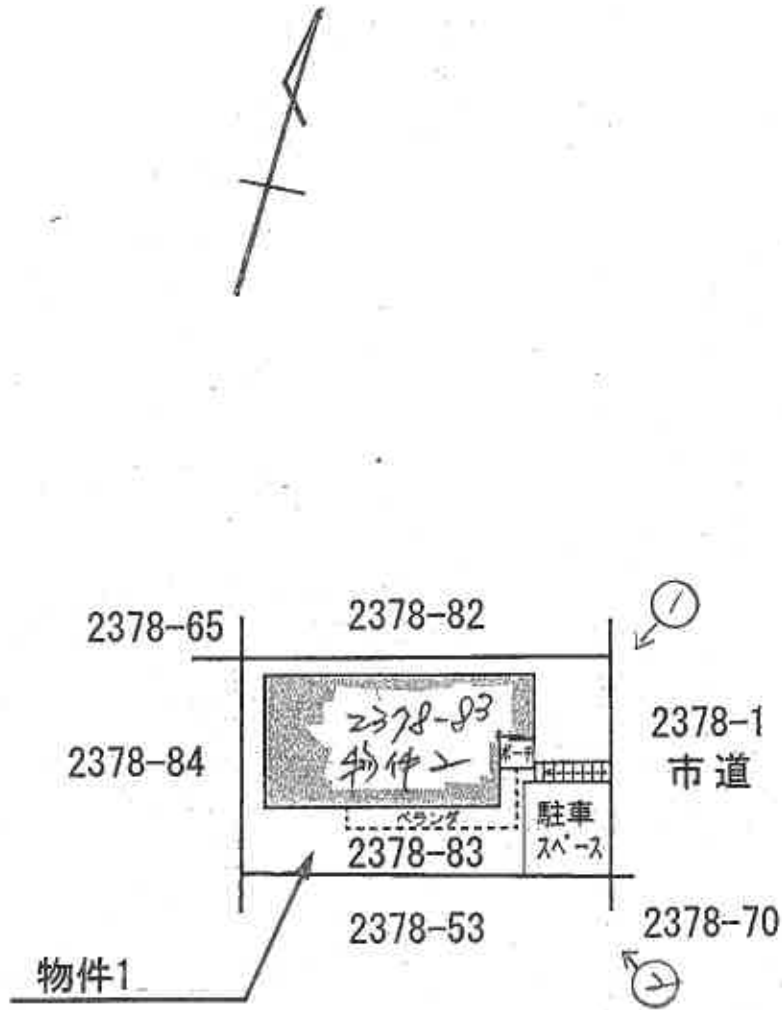
- 物件1は、物件2の敷地となっている。
- 物件2は、Aが空家の状態で所有しているものと認められ、第三者の占有は認められない。
- 玄関ドアに破損がみられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月1日(水) 17:30-17:40	物件所在地およびA住 所地	外観調査 Aに面談
8年4月8日(月) 14:00-14:30	物件所在地	Aに面談 立ち入り調査 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠がされていなかったため、立会人 を立ち会わせての上で建物内に立ち 入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(4 枚目)

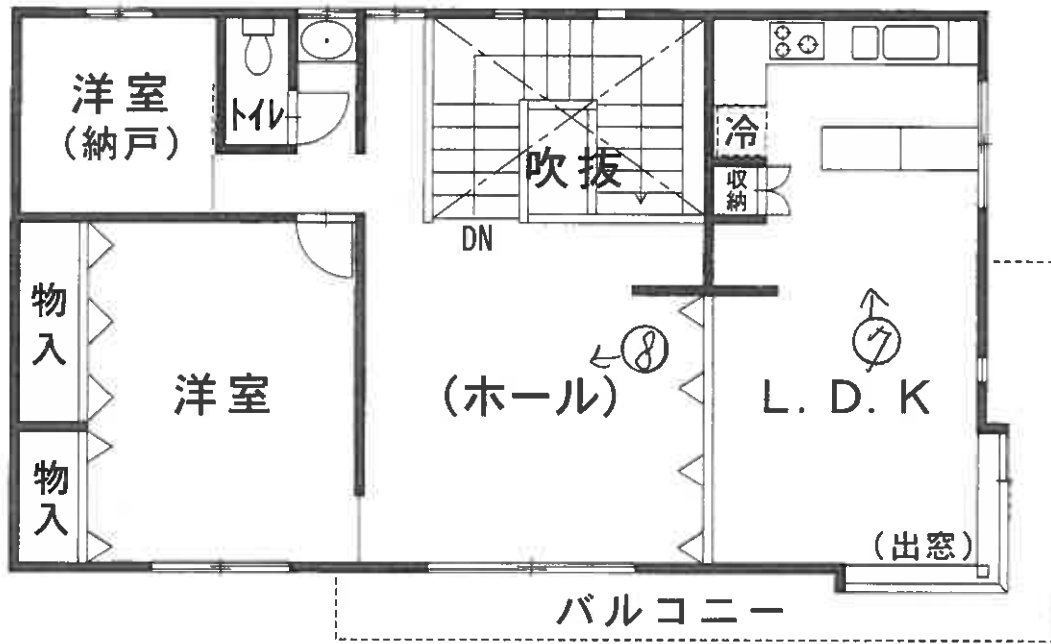
土地建物位置関係図



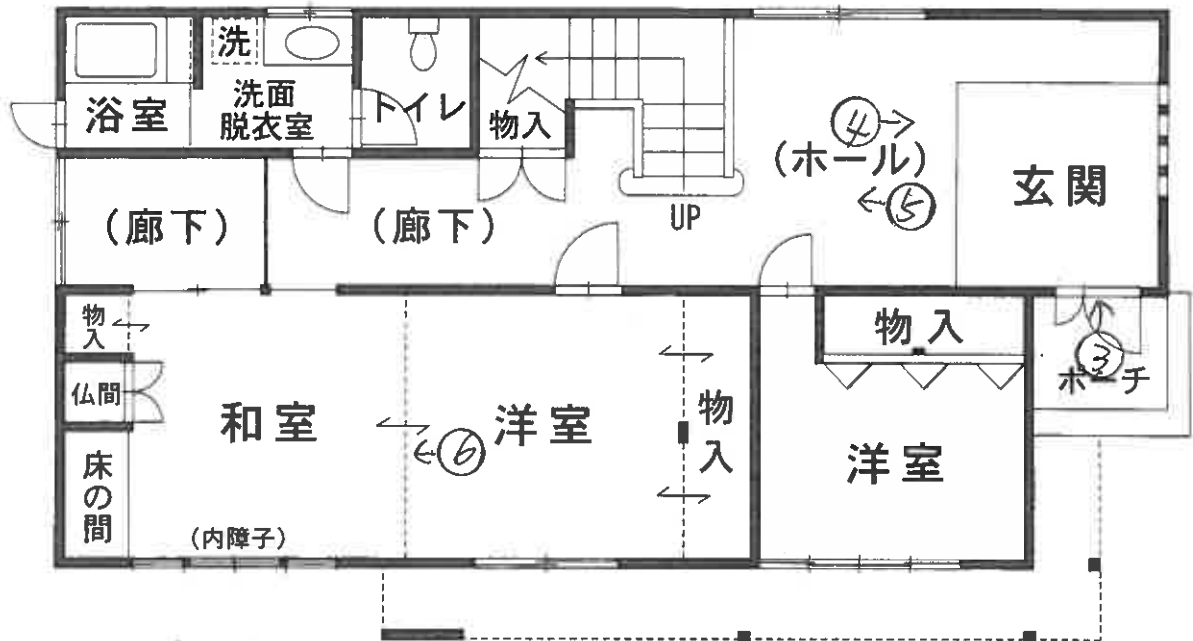
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



2 階



1 階

←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



②



物件2

物件1

(7枚目)



③
物件2
内部



④
同上



⑤
同上

(8 枚目)



⑥
物件之
内部

2026.04.08



⑦
同上

2026.04.08



⑧
同上

2026.04.08

(9 枚目)

令和8年(ケ)第1号	
令和8年4月8日	現地調査
令和8年5月7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

酌 井 美 江 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,090,000円
物件2 (建物)	金1,690,000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。

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。

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。

物件番号	所在等	登記	現況					
1	所在	伊賀市東高倉字妙覚寺						
	地番	2378番83						
	地目	宅地						
	地積	241.00㎡						
2	所在	伊賀市東高倉字妙覚寺2378番地83						
	家屋番号	2378番83						
	種類	居宅						
	構造	木造スレート葺2階建						
	床面積	<table border="0"> <tr> <td>1階</td> <td>99.37㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>82.81㎡</td> </tr> <tr> <td>延べ</td> <td>182.18㎡</td> </tr> </table>	1階	99.37㎡	2階	82.81㎡	延べ	182.18㎡
1階	99.37㎡							
2階	82.81㎡							
延べ	182.18㎡							
物件番号	特記事項							
	特になし。							

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「新居」駅，北西方，直線距離 約1.1 km (附属資料「位置図 1/10,000」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか未利用地も見られる古くに開発された郊外の住宅地域である。	
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	指定なし
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域
そ の 他 の 規 制	伊賀市の適正な土地利用に関する条例（基本区域： 郊外住宅団地区域）	
画 地 条 件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積241.00㎡ ・間口約12m，奥行約20m，形状は長方形。 ・接面する道路より0～1m程度高い。 	
接 面 道 路	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側，幅員約4.6m市道(舗装有)，0～1m程度高く接面する。 ※道路は建築基準法第42条1項1号に該当する。 ※幅員には両側側溝(一部開渠)を含む。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・現況宅地 ・物件2の建物の敷地として利用されている。 ・駐車スペースあり。 ・玄関へのアプローチ階段のタイルが剥がれている。 	
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"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から，土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが汚染の有無は不明である。 	

(注) 「有」，「無」の基準は以下のとおり。

「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」：上記以外。

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(登記記録)	平成4年12月2日 新築
	経 過 年 数	34年
	経済的残存耐用年数	2年
主な仕様等	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタルリシン仕上等
	内 壁	ビニールクロス, 合板, タイル等
	天 井	ビニールクロス, 目透かし天井等
	床	フローリング, 畳, タイル等
	設 備	電気, 給排水, 衛生設備等
床 面 積 (現 況)	1階	99.37㎡
	2階	82.81㎡
	延べ	182.18㎡
現況用途等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理状態	やや劣る	<ul style="list-style-type: none"> ・室内でペットを飼育していた様子で、内壁のクロス等に引っ掻き傷が見られる。玄関扉が一部破損しているほか、建具の損傷や開閉に難がある箇所も見られる。親族がリフォームをしていたようで、扉が塞がれていたり、廊下に仕切りが設置されているなど、複数箇所でのその痕跡が見られた。 ・外壁には汚れやクラックが見られるほか、基礎部分に複数のクラックや補修後が見られるが、原因は不明である。
建物利用状況	第三者の占有はない。（詳細については現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	建築確認は受けているが、完了検査の記録はない。（検査済証の交付なし）	

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) オ=ア×イ×ウ×エ
1	10,900	1.00	241.00	1.00	2,620,000

※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・・・・・・ 1.00 概ね標準的

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 建物と敷地の適応状態等を考慮した。

(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。

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) エ=ア×イ×ウ
2	160,000	182.18	0.07	2,040,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{2 \text{ <注1> 観察減価率}}{(34 + 2) \text{ <注2> <注1>}} \right\} \times (1 - 0.30)$$

$$= 0.07$$

※小数第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

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) ウ=ア×イ
1	2,620,000	0.30	法定地上権	790,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合・・・土地利用権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

物件 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	2,620,000	-790,000	/	1.00	0.60	1,090,000
2	2,040,000	+790,000	1.00	1.00	0.60	1,690,000
一 括 価 格 (合計)						2,780,000

※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（評価人作成，1/10,000，1/1,500）
- ・ 地図に準ずる図面（法務局備付）
- ・ 地形図及び所在図，地積測量図，求積式（法務局備付）
- ・ 建物図面及び各階平面図（法務局備付）
- ・ 配置略図（評価人作成）
- ・ 建物間取図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約4.6mの市道沿い、規模約240㎡の整形地（中間画地）

(2) 地価公示価格：伊賀－9

所 在：伊賀市東高倉字田中寺1244番外
 価 格：12,700円/㎡
 位 置：伊賀鉄道伊賀線「新居」駅の南西方、道路距離約600m
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：320㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：東側、幅員4m市道
 用途指定等：都市計画区域内、非線引区域、第一種住居地域
 （指定建蔽率60%、指定容積率200%）
 地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域

(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8年1月1日	12,700	× $\frac{99.7}{100}$	× $\frac{100}{101}$	× $\frac{100}{115}$	= 10,900

(百円未満切捨)

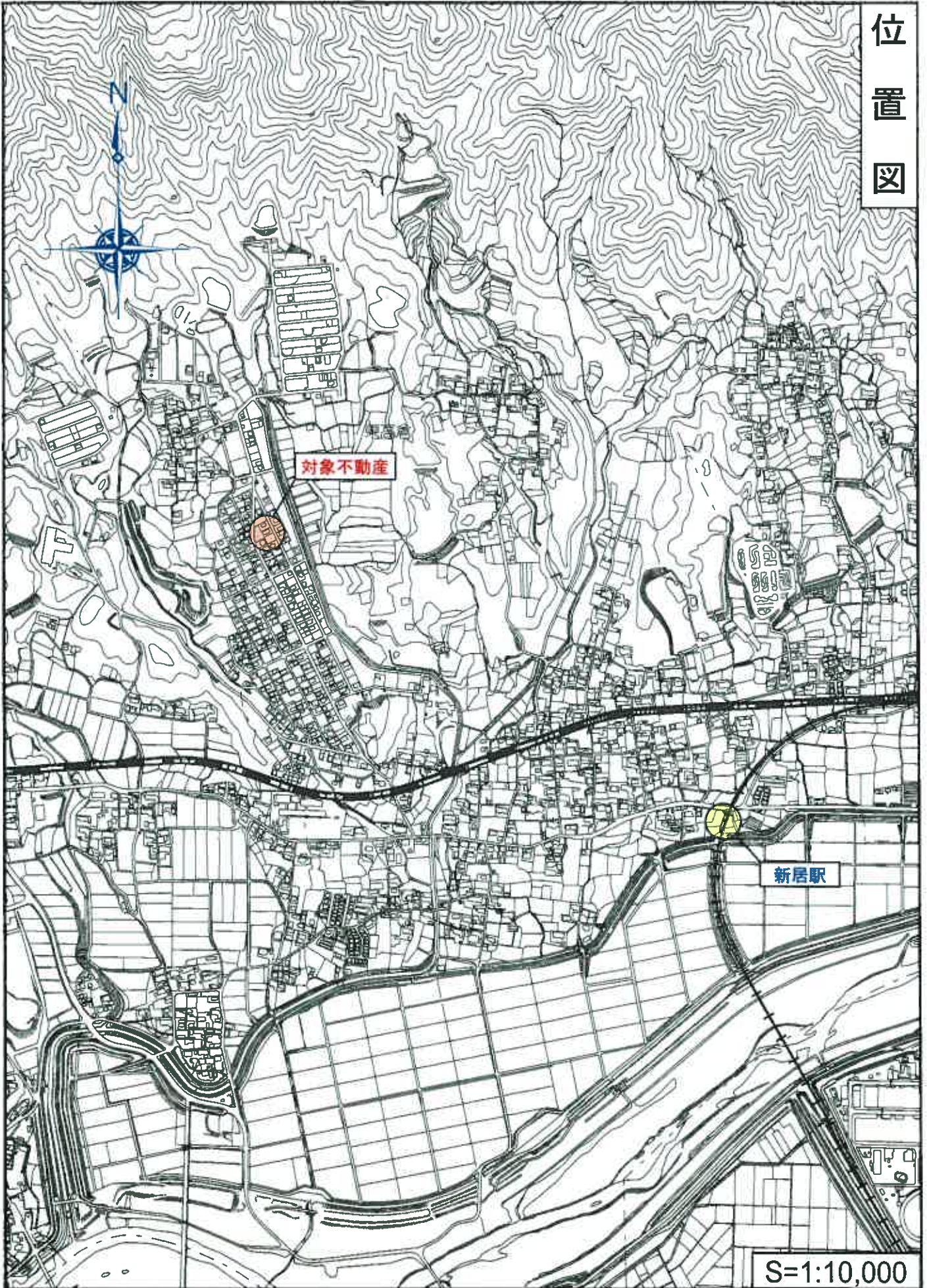
ウ 主たる標準化補正内訳・・・101（方位を考慮した）
 エ 主たる地域要因内訳・・・115（交通接近、街路、環境条件格差等を考慮した）

(4) 標準価格の決定

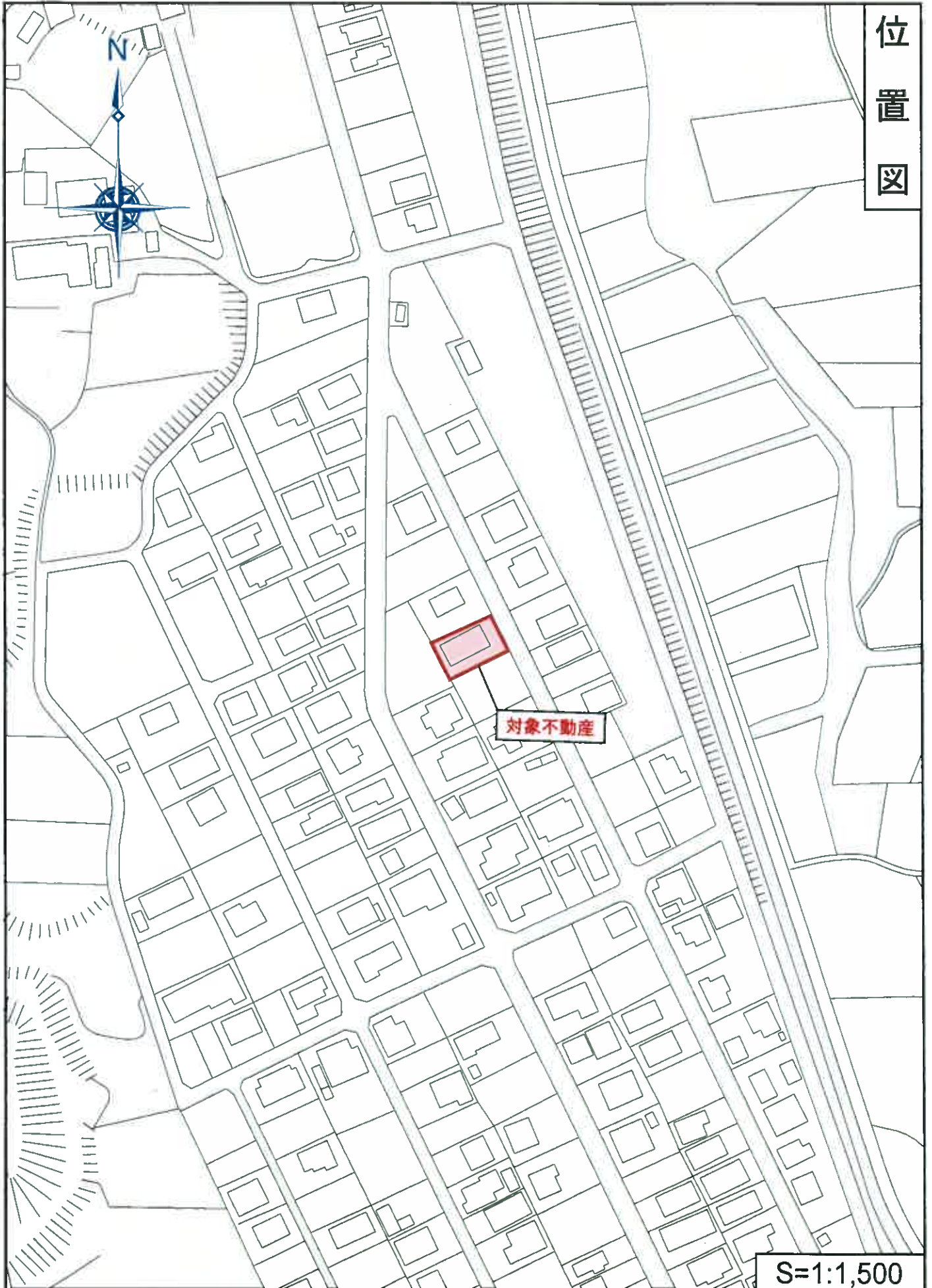
標準画地の価格は、(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し、10,900円/㎡と決定した。

○ 標準価格 10,900円/㎡

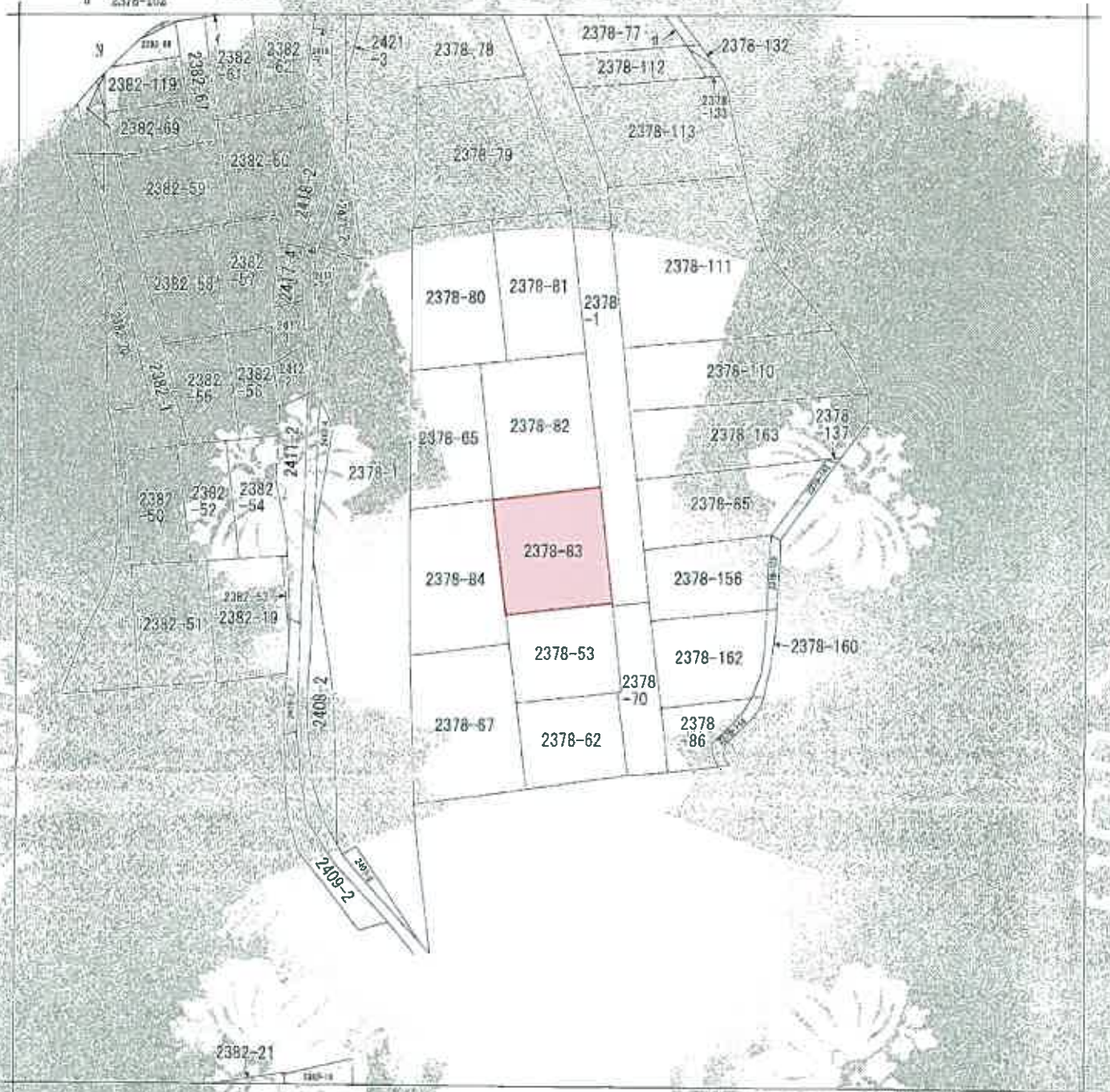
位置図



位置図



S=1:1,500



注) 地図に準ずる図面は、土地の登記簿記載した不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして納付付けられていた図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記簿 区分	所在地	伊賀市東高倉字妙覚寺	地番	2378番83			
出願 方名	権限不明	権限 区分	標準 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	田舎地を概略地図
作成 年月日	明治35年2月	備忘 年月日 (原図)	補記 事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

令和7年12月26日
津地方法務局伊賀支局
登記官

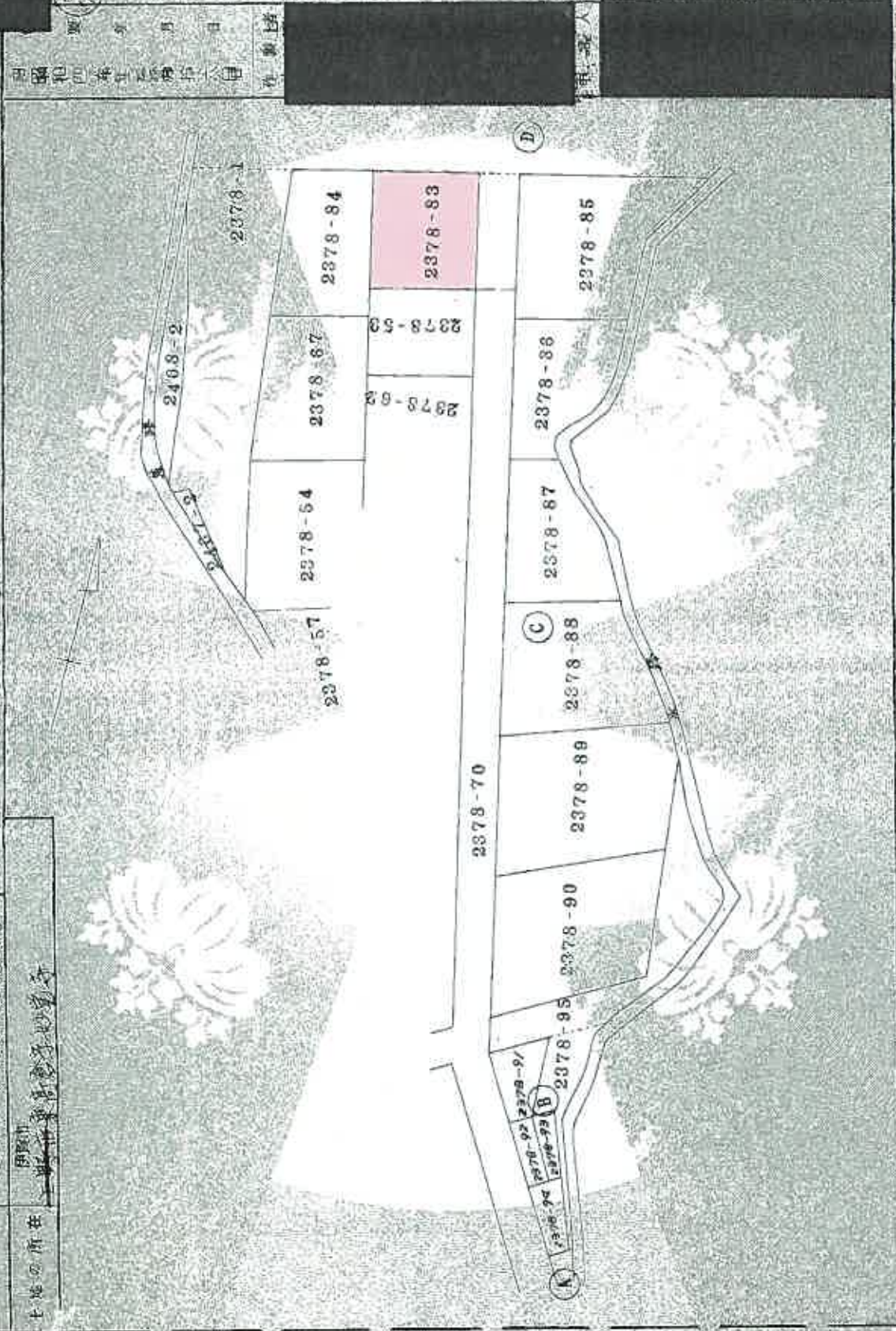
登記年月日：昭和46年10月28日

119369 1枚目と同様

地番	2378-1
	2378-73 2378-98

土地の所在
伊賀市
新東高野字妙覚寺

地形図及測量図
所在地図



昭和四十六年十月二十八日
測量員
伊賀市測量課

測量員
伊賀市測量課

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(重野土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/600

令和7年12月26日 土地家屋調査士会印紙
伊賀市測量課

登記簿

登記年月日：昭和46年11月18日

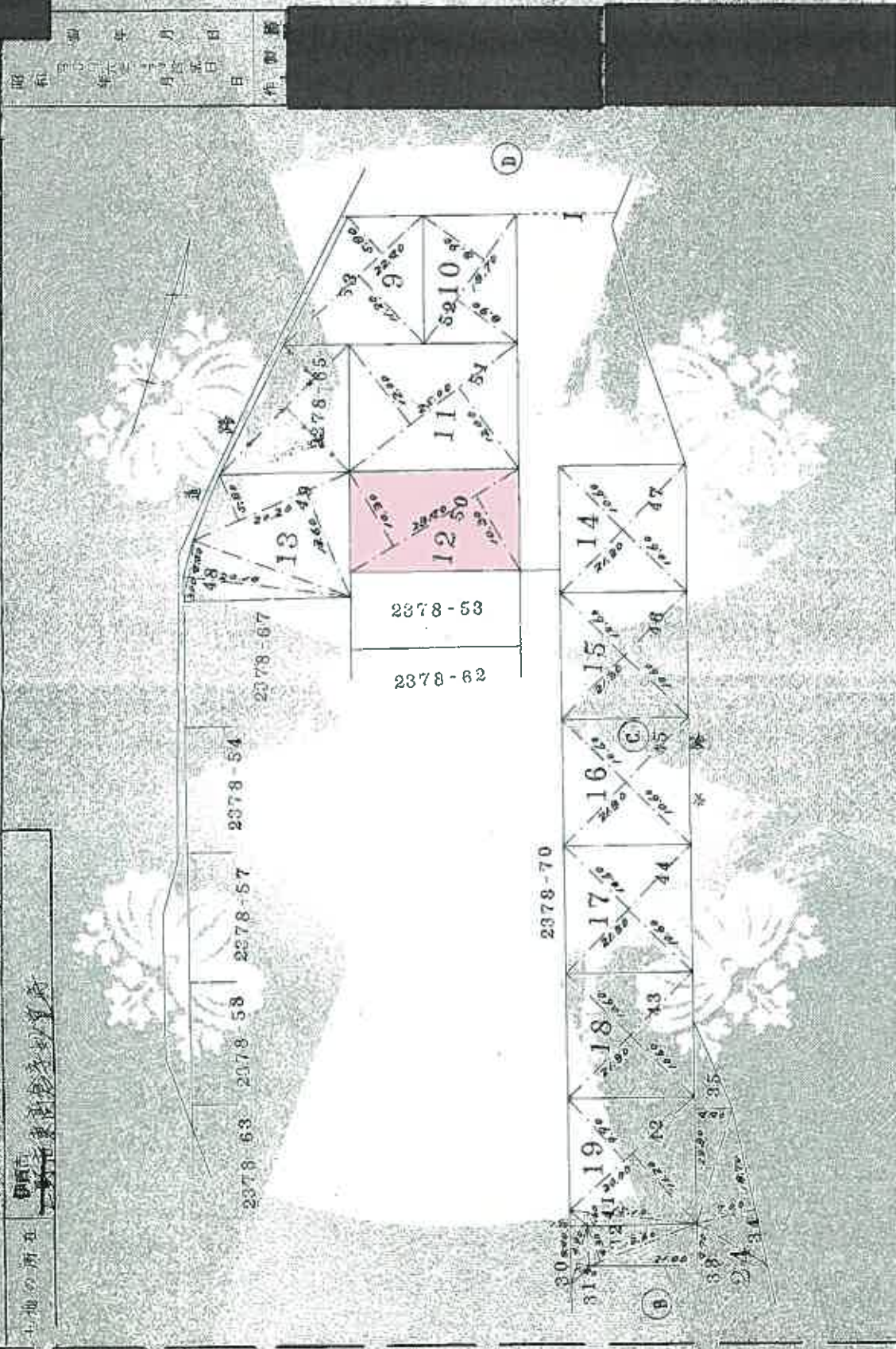
1 敷地と同様

119373

地番	2378-1	2378-06
	2378-73	4005

土地の所在	伊豆市 東新倉字新倉
-------	------------

地積測量図



昭和 年 月 日
 年 月 日
 作製 藤

4/6

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(三重県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

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26日 土地家屋調査士 登記簿

登記年月日：昭和46年11月18日

119375 1枚目と同様

地番 3078-1
2378-73 面積 2373.86

地積 求積式 図

地の所在 伊賀市
伊賀市伊賀郡伊賀町

昭和 年 月 日

作製部

地番	面積	求積式	平方米	知照
48	20.00	$(2.00 + 4.00)$	12.00	28
49	20.20	$(0.20 + 4.00)$	39.00	00
計		$0.20 \div 2$	270.31	270
2	2378-83	$23.50 \times (0.20 + 10.50) \div 2$	281.02	281
11	2378-82	$25.00 \times (2.00 + 2.00) \div 2$	50.00	300
10	2378-81	$18.70 \times (0.90 + 0.90) \div 2$	166.83	166
9	2378-80	$22.80 \times (1.20 + 1.00) \div 2$	190.00	190
8	2378-79	$23.20 \times (1.20 + 2.20) \div 2$	201.04	201
55	19.60	12.10	225.06	
7	2378-78	22.50×0.20	183.00	
計		$360.06 \div 2$	182.03	182
6	2378-77	$22.20 \times (1.30 + 1.00) \div 2$	240.12	240
5	2378-76	$23.20 \times (1.30 + 1.00) \div 2$	240.12	240
59	21.70	$(2.20 + 1.00)$	410.13	
4	2378-75	20.20×3.20	64.64	
計		$474.77 \div 2$	237.385	237
3	2378-74	$20.80 \times (0.10 + 0.50) \div 2$	169.82	169
82	14.00	4.50	61.92	
83	22.00	1.50	21.50	
84	11.50	2.10	24.15	
85	13.50	2.30	30.59	
86	24.00	0.60	14.40	
計		$162.54 \div 2$	81.27	81
計		$2966.04 - 6726.81$	6726.81	1433

(伊賀市伊賀郡伊賀町)

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証明の写しである
令和7年12月26日 伊賀市伊賀郡伊賀町

登記簿

324423

各階平面図

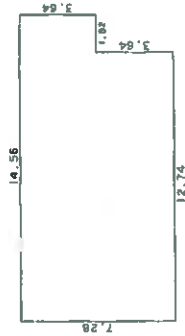
家屋番号 2378番83

建物図面

建物の所在 千葉県東高倉字妙覚寺2378番地83

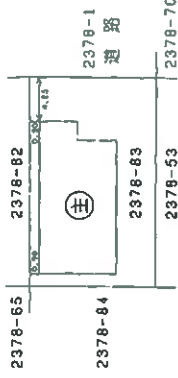
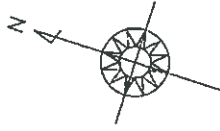
附録第八号ノ四

1 階

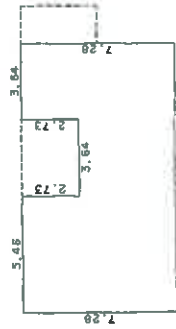


求積表

7.28 X 12.74	=	92.7472
3.64 X 1.82	=	6.6248
合計		99.3720
床面積		99.37㎡



2 階



求積表

7.28 X 5.46	=	39.7488
4.55 X 3.64	=	16.5620
7.28 X 3.64	=	26.4992
合計		82.8100
床面積		82.81㎡

製作者

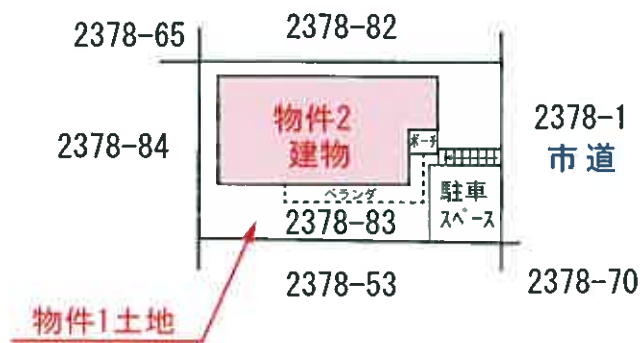
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

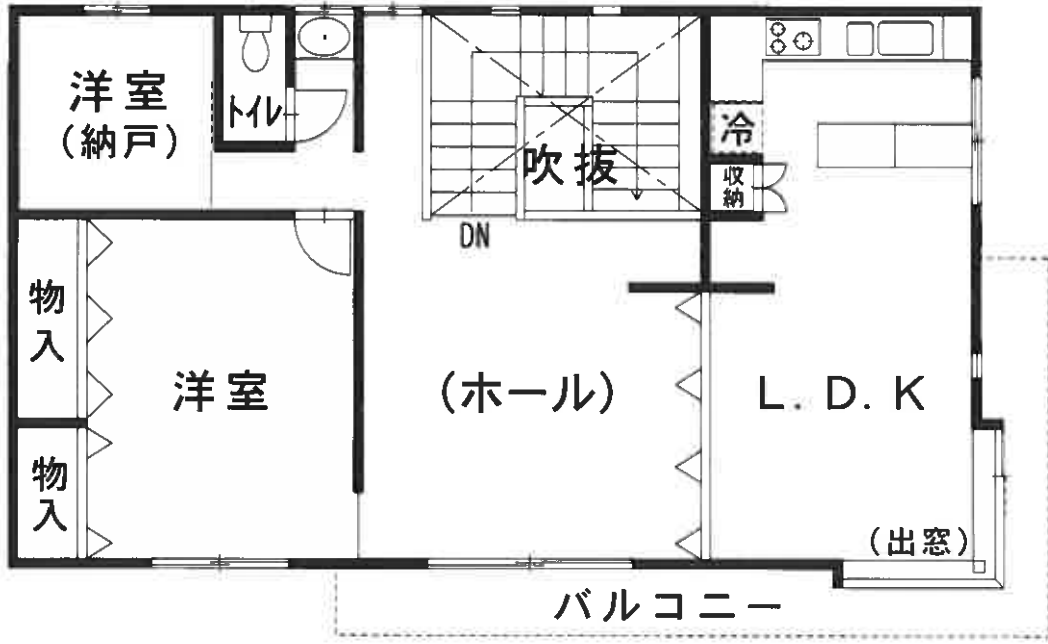
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

配置略図

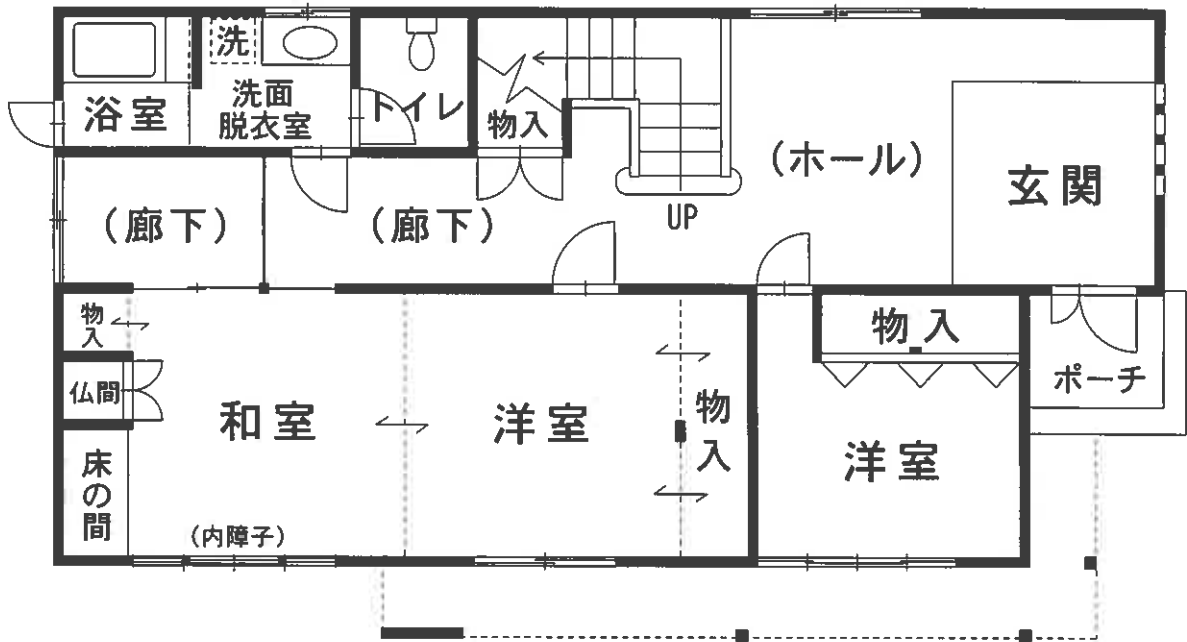


S ≒ 1:500

建物間取図



2階



1階