

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 10 月 13 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 8 月 21 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 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 1 9 0 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 4 4 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 4 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 0 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 6 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 0 8 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 7 平方メートル |



物 件 目 録

10	所 在	伊賀市長田字塩谷
	地 番	4209番
	地 目	山林
	地 積	416平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 22 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, 6 ~ 10】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 6 ~ 10】

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

【物件番号 1, 6 ~ 10】

隣地境界及び各土地筆界が不明確である。

《 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 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 1 9 0 番 |
| | 地 | 目 | 山林 (現況 雑種地) |
| | 地 | 積 | 9 4 4 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 4 番 |
| | 地 | 目 | 山林 (現況 雑種地) |
| | 地 | 積 | 4 0 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 (現況 雑種地) |
| | 地 | 積 | 9 6 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 0 8 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4 2 0 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 7 平方メートル |



11

物 件 目 録

10 所 在 伊賀市長田字塩谷
地 番 4209番
地 目 山林(現況 雑種地)
地 積 416平方メートル



令和 6 年(ケ)第 6 号
令和 8 年 2 月 18 日受理
令和 8 年 3 月 30 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 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4190番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 944平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4204番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 405平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4205番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 967平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4205番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 208平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 伊賀市長田字塩谷 |
| | 地 | 番 | 4205番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 157平方メートル |
- (枚目)



物 件 目 録

10	所 在	伊賀市長田字塩谷
	地 番	4209番
	地 目	山林
	地 積	416平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1、6～10
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(造成工事中の空き地及び一部が原野(低湿地)) ☐ 山林(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 ☒ 土地所在図のとおり(ただし、正確な所在場所は確認できない)
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地(造成工事中の空き地等)の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
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 (対象物件の前々所有者 (実質的な前所有者))	対象物件については、昔、私の先祖が畑として耕作していた場所です。そのため、現地に行ってもらおうと分かりますが、周囲の土地に比べて一段低くなっている部分（低湿地）が対象物件の範囲だと思います。対象物件の目印ですが、北側に小道と細い水路があり、東側に小道があります。 隣接地との境界については、私が把握している限り、境界を示す杭等は存在しません。 対象物件の南側の隣接地も昔、私の先祖が所有していました。同隣接地については、国道が開設した時、工事で発生した土砂を同隣接地に搬入してもらった経緯があります。そのため、同隣接地は周囲の土地にくらべて地面が土砂の盛土で高くなっています。 国道から対象物件に至る側道がありますので、そこから対象物件に行くことができます。 (令和8年3月9日 口頭にて聴取)
■ 伊賀市農林事務所の担当者	対象物件については、農地等に該当しません。 (令和8年3月17日 電話にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

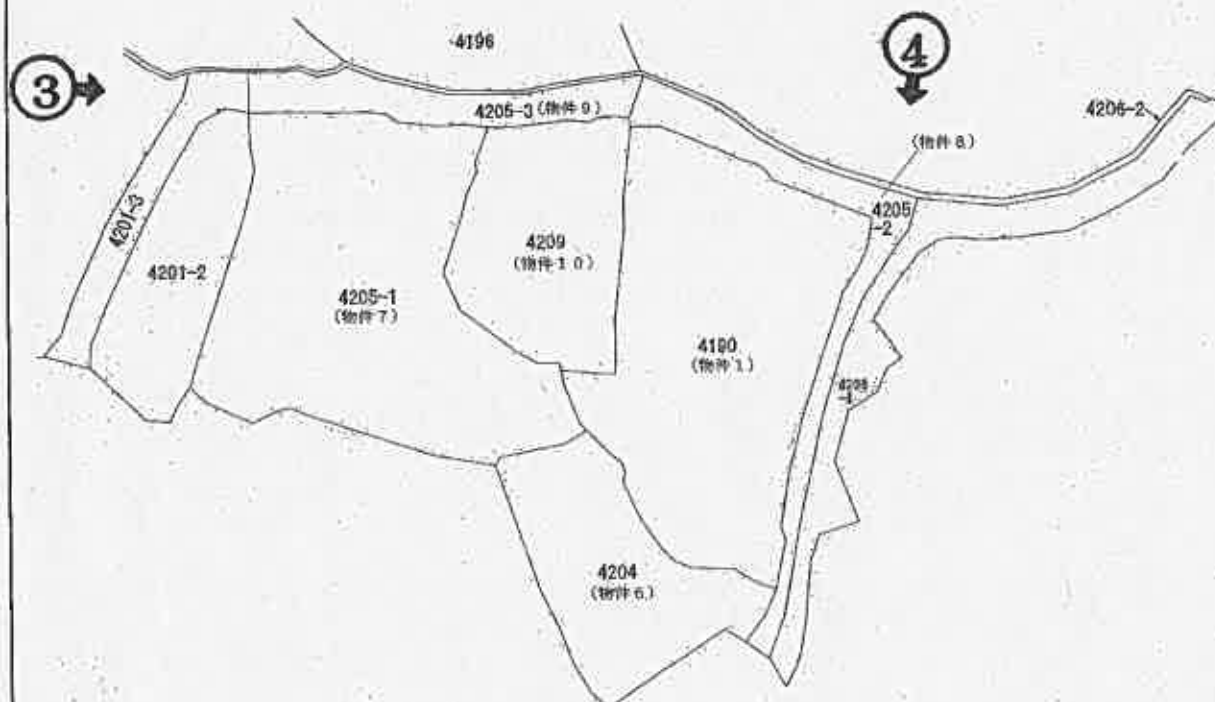
執行官の意見

1. 本件各物件の状況は、土地所在図及び添付した写真のとおりである。
2. 本件各土地の占有状況については、現地の状況から、所有者が更地（造成工事中の空き地等）として占有しているものと認定した。
3. 物件1、6～10の土地については、大半の部分は造成工事中で盛土が堆積し、北側の一部分に雨水等が溜まっている低湿地の様な部分が存在する雑種地である。目視にて確認できる限りにおいて、建物等の構築物は存在しなかった。
4. 物件1、6～10の土地については、一体の状態で存在しており、各土地間の境界は判然としない。
同土地らについては、一般的に現地指示能力及び現地復元能力を有する法務局備え付けの公図（不動産登記法第14条1項地図）が存在するが、現地の状況では、同公図作成の基礎となる隣接地との境界点を示す境界標等の存在も確認できず、本件各物件と隣接地との境界は判然としない。同土地らが位置する場所においては、他の市街地等と同様の同公図が有する現地指示能力及び現地復元能力を調査の基礎資料とするには、別途測量等の手続きが必要になるものと思われる。
同土地らの北側には、東西に渡って小さな水路のような部分が走っており、法務局備え付けの公図（不動産登記法第14条1項地図）に記載された隣接地（4206-2、地目：井溝）の可能性も考えられる。
物件8～9の土地については、関係人の陳述によると、その他の対象物件の北側及び東側に位置する小道とのことであるが、北側部分については、現地の状況では、一部が低湿地の様な状態であり、関係人の陳述の小道か否か判然としない。また、東側部分については、南側に位置する国道のアンダーパスの延長上にあるものと推測されるが、関係人の陳述の小道であるか否か及び隣接地（4206-1）との境界について判然としない。
5. 本来であれば、同物件らについては、周囲の隣接地を含めて、南側に位置する国道より相応に低い位置にあるものであるが、関係人の陳述のとおり、同物件らの南側隣接地には、同国道に匹敵する高さ程の土砂が搬入され盛土となっている状態である。そのため、同土砂が造成工事のため隣接地から同物件らに搬入されて堆積しているものと推測される。
6. 伊賀農林事務所に照会したところ、森林計画簿等の資料は存在しないとのことであり、対象物件の位置及び範囲等については把握していないとの回答であった。
伊賀市に照会したところ、対象物件の航空写真付き地番図が存在した。もともと、同図はあくまでも参考図面にすぎないため、正確性について担保されていないものとする。
7. 伊賀市農業委員会に照会したところ、対象物件は農地等に該当しないとの回答であった。
8. 所有者及び所有者の代表者Aに対して、占有関係照会書等を送付したが、本報告書提出時までに回答はなかった。
9. 以上のことを考え合わせると、本件対象物件は、土地所在図及び添付した写真に示す付近に位置するものと推測される。しかし、それ以上のことは不明である。同物件らの位置、同物件らと隣接地の境界について正確に把握するには、境界点を明確にさせるべく別途測量等の手続きが必要になるものと思われる。

（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
8年 2月25日 (水) 16:00 - 16:30	津地方法務局伊賀支局	登記事項証明書、公図等取得
8年 3月 9日 (水) 13:30 - 14:00	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影等
8年 3月 9日 (水) 14:10 - 14:30	前々所有者の自宅	物件特定情報の収集
8年 3月 9日 (水) : - :	当庁	所有者等へ照会書等送付
8年 3月 17日 (火) : - :	当庁	伊賀市農林事務所等へ電話照会
8年 3月 30日 (月) 9:45 - 10:40	物件所在地	立入調査、占有調査、評価人同行
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



←○印写真撮影位置方向番号

土地所在図

①



②



③



④



令和6年（ケ）第6号	
令和8年3月30日ほか	現地調査
令和 8年 4月28日	評 価

津地方裁判所 伊賀支部御中

評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

吉川輝樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 860,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 270,000円
物件 6 (土地)	金 110,000円
物件 7 (土地)	金 280,000円
物件 8 (土地)	金 50,000円
物件 9 (土地)	金 40,000円
物件10 (土地)	金 110,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件6～10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。

—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
土地6筆一体利用を前提とする価格を求める。

—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、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	伊賀市長田字塩谷	
	地 番	4 1 9 0 番	
	地 目	山林	雑種地
	地 積	9 4 4 m ²	
	所 有 者	伊賀開発株式会社	
6	所 在	伊賀市長田字塩谷	
	地 番	4 2 0 4 番	
	地 目	山林	雑種地
	地 積	4 0 5 m ²	
	所 有 者	伊賀開発株式会社	
番号	特 記 事 項		
1, 6	_____		

現況欄に記載のない事項については、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
7	所 在	伊賀市長田字塩谷	
	地 番	4 2 0 5 番 1	
	地 目	山林	雑種地
	地 積	9 6 7 m ²	
	所 有 者	伊賀開発株式会社	
8	所 在	伊賀市長田字塩谷	
	地 番	4 2 0 5 番 2	
	地 目	雑種地	
	地 積	2 0 8 m ²	
	所 有 者	伊賀開発株式会社	
番号	特 記 事 項		
7, 8	_____		

現況欄に記載のない事項については，登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
9	所 在	伊賀市長田字塩谷	
	地 番	4 2 0 5 番 3	
	地 目	雑種地	
	地 積	1 5 7 m ²	
	所 有 者	伊賀開発株式会社	
1 0	所 在	伊賀市長田字塩谷	
	地 番	4 2 0 9 番	
	地 目	山林	雑種地
	地 積	4 1 6 m ²	
	所 有 者	伊賀開発株式会社	
番号	特 記 事 項		
9, 1 0	—		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1及び物件6～10）

位置・交通	J R 関西本線「島ヶ原」駅の南東方約 2.3 k m 付近（直線距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	主要国道沿い及びその背後に、山林、雑種地等が見られる用途未分化の地域のうち、本件土地と思料される部分は国道背後に一部造成工事に着手された、粗造成中の土地（地目は雑種地と判断）となっている。概ね現状維持で推移するものと予測される。	
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（非線引き）
	用 途 地 域	無指定
	指定建ぺい率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特定盛土等規制区域（盛土規制法；R7.5 月指定） 伊賀市の適正な土地利用に関する条例 砂防指定地、道路法、三重県土砂条例等
画 地 条 件（規 模， 形 状 等）	一部盛土や搬入土が堆積する造成途中の起伏を伴う土地、一部に原野状の土地が見られる。形状不整形，規模 3097 m ² （6 筆合計；登記数量）。その他は次頁特記事項参照。	
接 面 道 路	本件土地のみでは上記国道へのアクセスは困難である（尚，次頁特記事項①参照）。正確な境界範囲や所在位置が不明な他の目的外土地を介し，南側で幅員約 12m 舗装国道 163 号（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号該当）に至る。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	現況造成工事に一部着手された（最終実査日時点では中止中と思料される）更地の区域一部と思料される。隣接地との関係は不明事項あり（次頁特記事項①参照）。	
供給処理施設 （注）	上 水 道	無
	ガス配管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	次頁参照	

（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、目的物件への引込がなされていない。

特記事項

①物件1及び物件6～10については法第14条地図(昭和37年7月作成)が存在し、その各筆については位置範囲形状及び地積は、同図面上は復元可能としても、現地では境界標等の存在は確認できず、現況一見では各物件相互及び隣接地との境界範囲は判然としない。正確に現況で線引きするには別途測量・境界確定が必要と考える。よって、別添都市計画図に図示した部分は、あくまで図面上の概略位置の把握に止まり、本図のみをもって現地で復元することは困難と思われる。隣接するであろう本件目的外物件たる4203番(山林, 1183㎡)は公図はあるが公図混乱区域と思料され、方位や隣接地番等の所在もまちまちで現況とはかなりの齟齬があると見受けられ、確定しうる判断の基礎とできないと思料する。正確には、他の筆を含め境界立会測量することが必要となると思われる。したがって、本件評価にあたっては、図面上推定される、あくまで概略の位置範囲を前提に、評価するものであることを念のために注記する。

尚、法第14条地図によれば物件8及び物件9の北側に隣接地4206番2(地目;井溝)が存在するが、現況での水路状の部分がこれに該当すると推定する。

また、法第14条地図上、本件各目的物件と隣接する土地の地番と地目は以下※のとおりであり、同地図上は少なくとも建築基準法上の道路には接していない(同地図上には赤道表示はない;伊賀市建築指導審査係)。本件土地(物件8及び物件9)か、その隣接地(4206番1)の一部が通路状(小道)となっていた可能性はあるが(道路台帳上は当時の土地改良法に基づき築造された耕作道が市道三軒屋弁天池線とされている)、結局、現況では判然としなかった。いずれにせよ本件土地には道路法上の道路区域を含む可能性がある。道路区域での土地の区画形質の変更等には道路管理者の許可が必要となるので伊賀市建設政策課にて確認・相談のこと。

※4201番2(地目;原野), 4201番3(地目;雑種地), 4206番1(地目;雑種地)

②物件8及び物件9の土地あたりについては、北側の一部は相当にぬかるんでおり、低湿地状にある。

③その他の本件土地あたりは、造成に着手されている部分(区画形質の変更されていると思料される部分)となっており、現に土盛りされたり切り崩されたりする部分も見受けられ段差・高低差を生じているが、現地調査日時点では重機等は見当たらなかった。

④三重県森林・林業経営課森林計画班では、目的物件のあたり(地番での管理はなされていない)は林班1064, 準林班アに分類されるが、地域森林計画対象民有林ではないとのことであった。

ー以下余白ー

⑤本件と並行して、現所有者に対して県の行政指導が他の筆を含む造成工事に関連してなされている状況にあるという事実につき、付記する。

本件土地の調査に着手して以降、本件土地は造成工事範囲としては砂防指定地に指定されており、砂防法上の許可は得ているが、少なくとも、物件の特定性はともかく（行政指導は明確に位置範囲を特定したわけではなく搬入土砂の面積規模によるとのこと）、現に造成中（中止）の部分が 3000 m²を超えていて土砂が搬入されていたとすれば、土砂条例上、行政指導の対象となりうるとのことである。行政指導の法令上の効果はともかく（所有者に対してなされたもの）、このような行政指導がなされた、あるいはなされている土地であるため、買受人は新所有者として当該行政指導の是正勧告の対象となる可能性も否定できないとのこと（三重県伊賀地域防災総合事務所環境室）。

—以下余白—

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更地価格を下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ÷エ
1	1,400	0.39	944	510,000
6	1,400	0.39	405	220,000
7	1,400	0.39	967	520,000
8	1,400	0.39	208	110,000
9	1,400	0.39	157	80,000
10	1,400	0.39	416	220,000

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……………0.39 下記条件等の相乗積 0.70×0.56

街路条件 0.70

- ・系統連続性（街路アクセス困難；道路関係の不明事項を考慮）－30（0.70）

画地条件等 0.56：下記項目の相乗積

- ・現況一見での境界範囲が不明確－20（0.80）
- ・粗造成途中の地勢地盤の状況－30（0.70）

ウ 地 積……………登記地積を採用

2. 評価額の判定

目的土地の評価額を下記のとおり求めた（万円未満切捨）。

番号	更地価格 (円) < 1 エ > ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	510,000	1.00	0.90	0.60	270,000
6	220,000	1.00	0.90	0.60	110,000
7	520,000	1.00	0.90	0.60	280,000
8	110,000	1.00	0.90	0.60	50,000
9	80,000	1.00	0.90	0.60	40,000
10	220,000	1.00	0.90	0.60	110,000
合 計 価 格					860,000

イ 占有減価率……………必要なしと判断。

ウ 市場性修正……………粗造成途中の土地自体のさらにその一部の取得は、特に取得者が限定されると見込まれるので、市場性の減退を認め、0.90 と判定した。

エ 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を考慮した。

第6 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図（A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 法第14条地図写（法務局備付図面に基づく；A 3 サイズをA 4 サイズに縮小）
- ・ 参考（航空写真）
- ・ 適正取得証明書
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 12m 国道に接する規模 1000 m²程度の整形な雑種地を標準画地と想定した（路面等高，地勢平坦）。

(2) 取引事例等に基づく比準価格

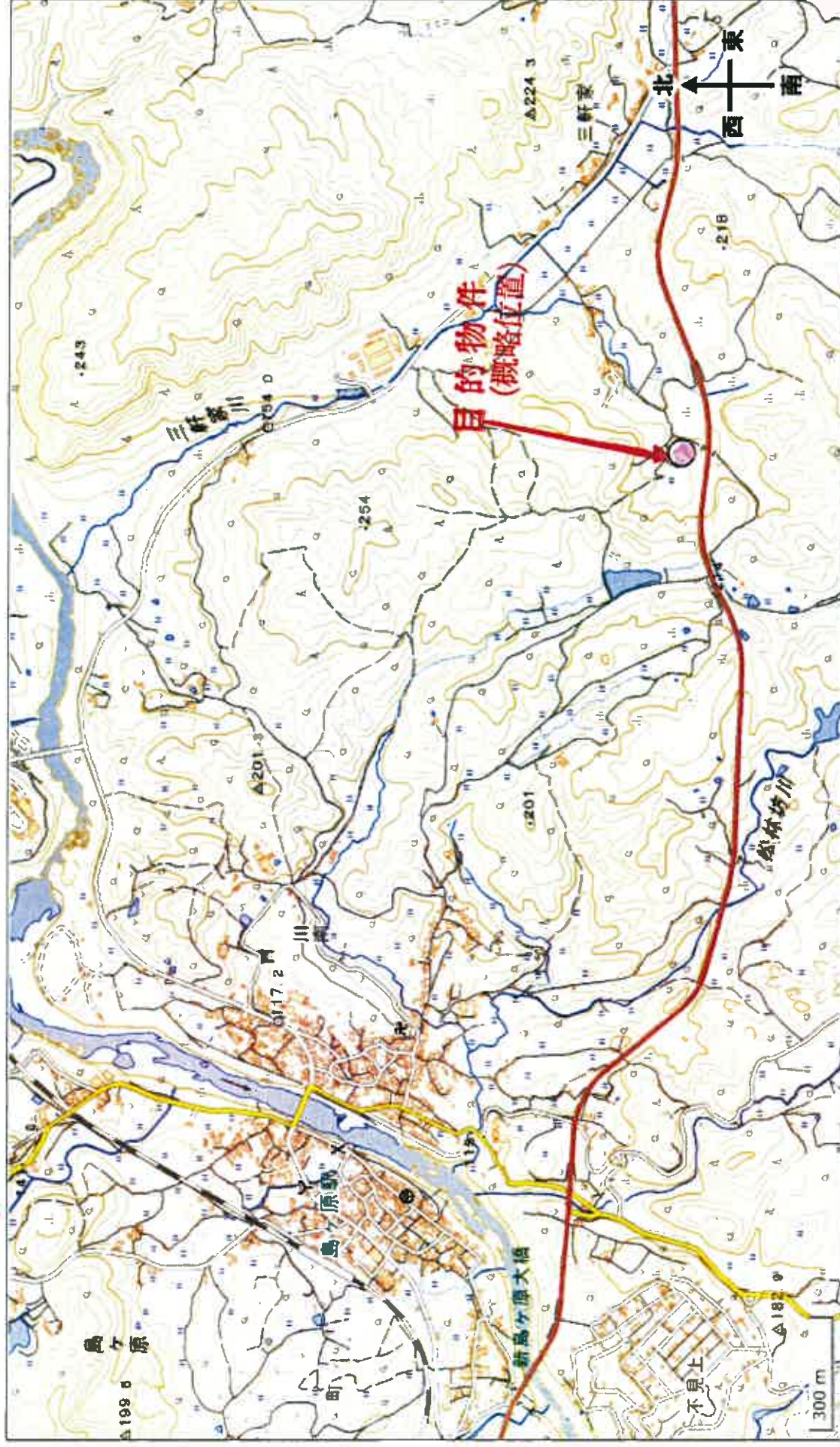
No.	所 在				地 目	取 引 時 点
1	伊賀市予野町地内				雑種地	令和 7 年 6 月
2	伊賀市大内地内				雑種地	令和 6 年 9 月
No.	取引価格 円／m ²	事 情 補 正	時 点 修 正	標準化 補正	地 域 要 因	比 準 価 格 円／m ²
1	1,130	× <u>100</u> 100	× <u>99.2</u> 100	× <u>100</u> 102 (角地)	× <u>100</u> 109	1, 0 0 0 (十円未満切捨)
2	1,928	× <u>100</u> 100	× <u>98.4</u> 100	× <u>100</u> 100	× <u>100</u> 105	1, 8 0 0 (十円未満切捨)
標準画地の比準価格 査定		両事例よりの価格を関連づけ，1, 4 0 0 円／m ² と査定した。				

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

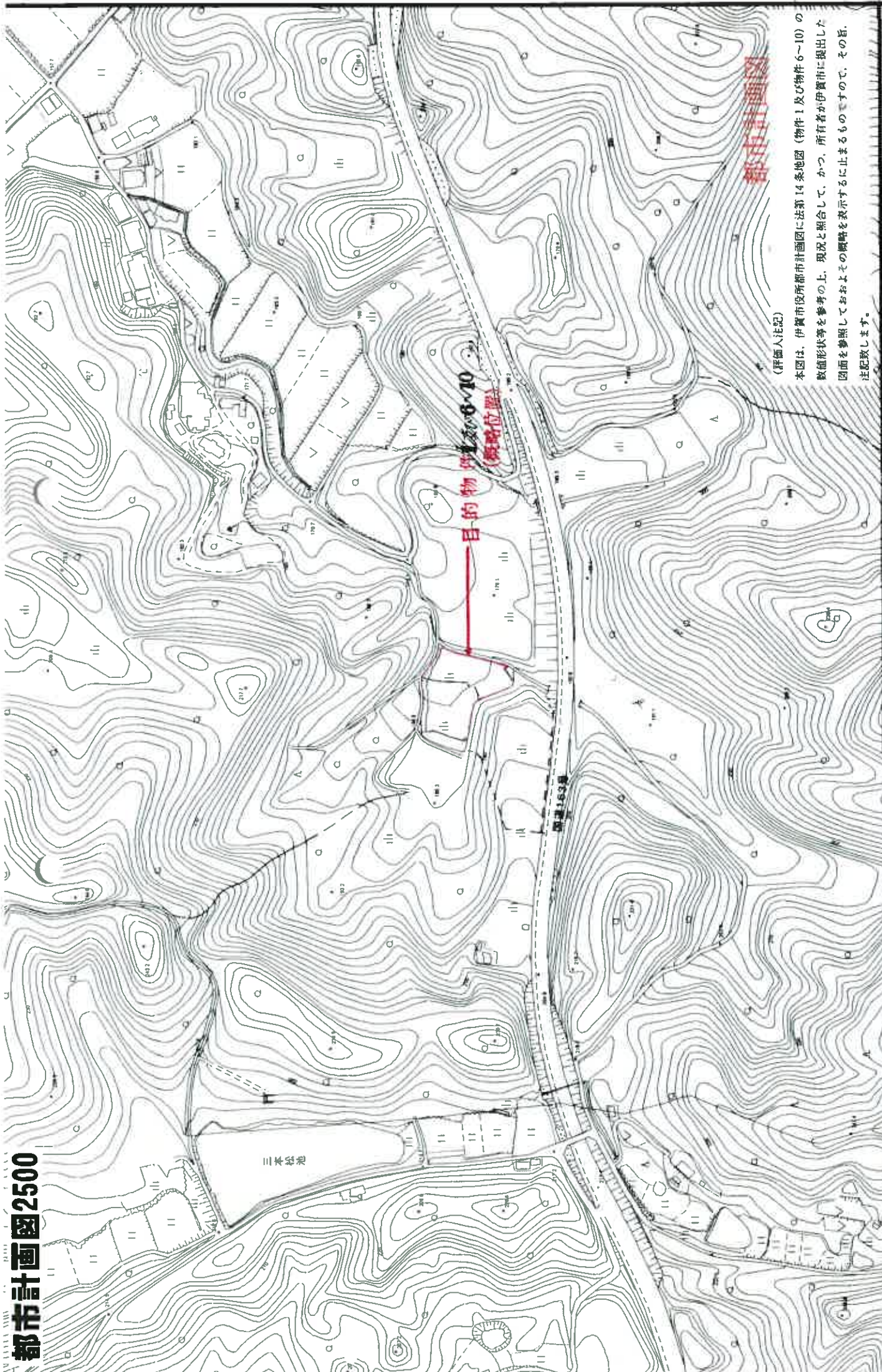
同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

(4) 標準価格の決定

標準画地の価格は，(2) の比準価格を標準とし，物件の特性並びに近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，1, 4 0 0 円／m²と決定した。



都市計画図2500



都市計画図

(評価人注記)

本図は、伊賀市役所都市計画図に法第14条地図（物件1及び物件6～10）の数値形状等を参考の上、現況と照合して、かつ、所有者が伊賀市に提出した図面を参照しておおよその概略を表示するに止まるもので、その後、注記致します。

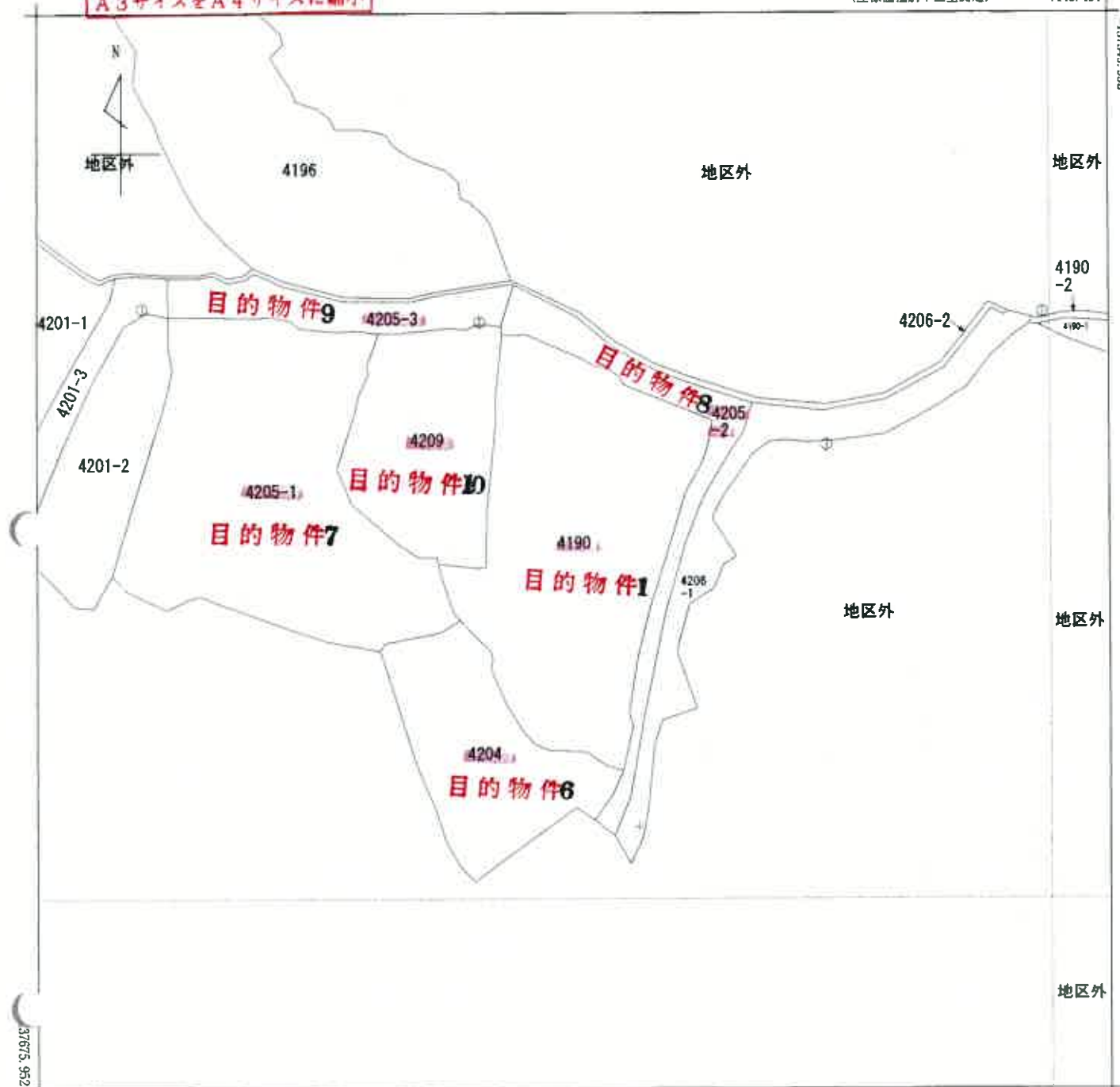
A3サイズをA4サイズに縮小

この地図は三重県市町村総合事務組合等協会の承認を得て、同組合所有の「2017 三重県共有デジタル地図（数値地形図2500（縮尺1:2500））」を使用し、調整したものである。（承認番号：三総合地第9号）本成果を複製あるいは使用して地図を調整する場合は、同組合の承認を必要とする。

A 3サイズをA 4サイズに縮小

(座標値種別：図上測定)

+7145.434



+7020.434

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	伊賀市長田字塩谷				地番	4190番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和37年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録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8年4月10日

津地方法務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

法第14条地図写



適正取得証明書

閲覧データを取得した会員
古川理論不動産鑑定事務所
古川 輝樹 様

この証明書は、上記会員が業務の遂行にあたり利用した閲覧データ（個人データ）について、個人情報保護法に定める個人データの共同利用者として、適正に取得した事を証する **(※)** のものであり、当連合会の規程によって、成果物等に添付することを定められたものであります。個人情報保護法における公表事項等については、当連合会ホームページまたは受任者にお尋ねください。

なお、閲覧データは個人情報保護法における個人データであり、個人情報保護法を遵守するために依頼者を含む第三者への開示・譲渡・公開は行っておりませんのでご了承ください。

※取得時点において共同利用者であることを証するものです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

① 案件を特定する番号・業務名

8-5

② 利用目的

価格等調査である(価格等調査ガイドラインの適用範囲)

③ 業務提携

無

④ この案件等において利用した情報の管理

05853-24-000002270

05853-24-000002271

05853-24-000002272

以下空白