

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 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 1 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 2 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 津地方裁判所伊賀支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 2 月 1 1 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 1 2 月 1 1 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 1 0 月 2 3 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,380,000 6,704,000	一括	1,676,000	137,283	0
1	2,770,000				
2	5,610,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 名張市美旗町中一番 |
| | 地 番 | 1 9 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 6 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市美旗町中一番 1 9 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 9 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 8 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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 2】

本件債務者が占有している。

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 名張市美旗町中一番
地 番 1 9 0 番 3
地 目 宅地
地 積 4 2 6 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 名張市美旗町中一番 1 9 0 番地 3
家屋 番号 1 9 0 番 3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建
床 面 積 1 1 8 . 6 0 平方メートル



令和 8年(ヌ)第 1号

令和 8年 5月14日受理

令和 8年 6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 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 名張市美旗町中一番
地 番 190番3
地 目 宅地
地 積 426.85平方メートル
- 2 所 在 名張市美旗町中一番 190番地3
家屋 番号 190番3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建
床 面 積 118.60平方メートル



(1枚目)

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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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て占有している。 ☐ 「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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が家族と共に居住して占有している		
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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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（債務者）	私は、本件物件1・2を所有し、妻と二人で居住しております。 本件物件に第三者の占有はありません。

執行官の意見
☒ 本件物件は、債務者Aが所有し、妻と二人で居住しているもので、第三者の占有は認められない。

（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5月15日(金) 17:50-18:00	物件所在地	外観調査 写真撮影
8年5月27日(水) 18:00-18:10	物件所在地	Aに面談
8年6月5日(金) 10:00-10:10	物件所在地	不在につき立ち入り調査中止 Aに電話聴取
8年6月6日(土) 10:00-10:20	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 () : - :		

(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がされていなかったため、立会人 を立ち会わせて上で建物内に立ち入った。

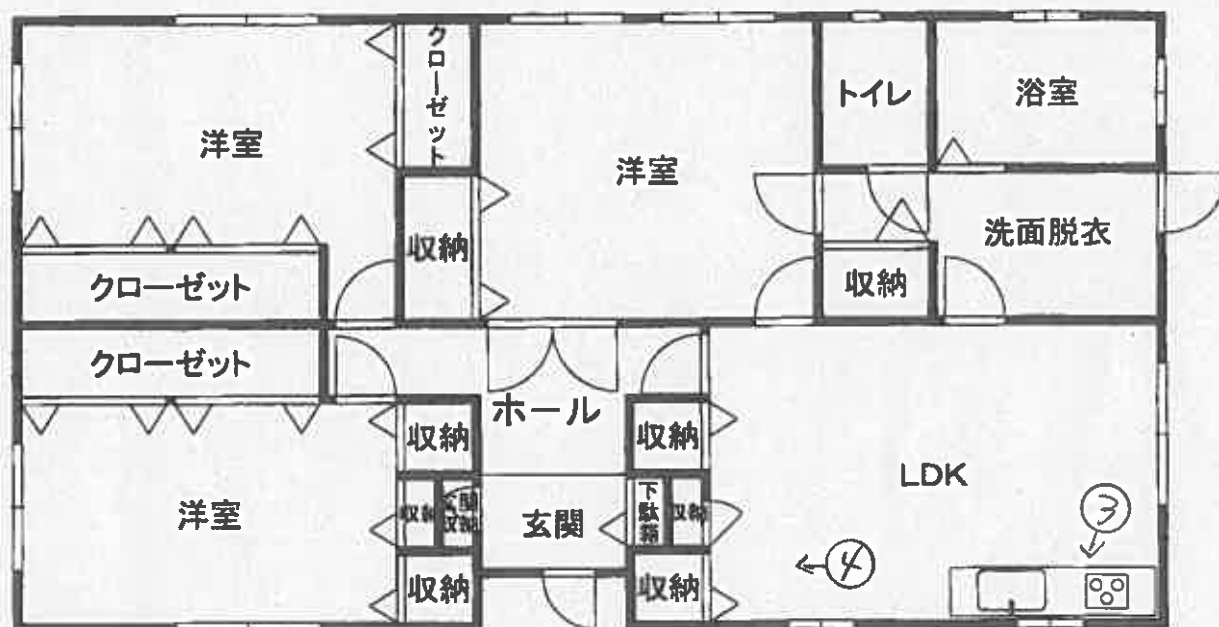
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

土地建物位置関係図



間 取 図



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

1



物件1 物件2

2



③

物件2
内部



④

廊上



令和8年（ヌ）第1号	
令和8年6月5日及び同 6月6日ほか	現地調査
令和 8年 6月19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

吉川輝樹

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8, 3 8 0, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 7 0, 0 0 0円
物件 2 (建物)	金 5, 6 1 0, 0 0 0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、瑕疵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、登記事項証明書記載と同じ。

番号	所 在 等	登記	現況
1	所 在	名張市美旗町中一番	
	地 番	190番3	
	地 目	宅地	
	地 積	426.85㎡	
	所 有 者	A	
2	所 在	名張市美旗町中一番 190番地3	
	家屋番号	190番3	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺平家建	
	床 面 積	118.60㎡	
	所 有 者	A	
番号	特記事項（物件1につき4頁，物件2につき5頁参照）		
—	—		

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）

位置・交通	近鉄大阪線「美旗」駅の南東方直線距離約190m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	駅近くに形成された区画整然とした住宅団地。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%（都市計画法第41条等による）
	指定容積率	100%（都市計画法第41条等による）
	防火規制	なし
	その他の規制	高さ10m制限等 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画地条件（規模、形状等）	間口約12m，奥行約35m，地積426.85㎡（登記数量）のやや不整形な画地。概ね地勢平坦，路面等高。	
接面道路	南東側幅員約6m舗装市道美旗駅前中央線（建築基準法第42条第1項第1号該当）に幅1m程度の水路（水路上にグレーチング設置あり）を介して接する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的物件2の居宅の敷地として利用されている。隣接地は住宅，水路。	
供給処理施設 (注)	上水道	有
	ガス配管	無（前面道路に団地内集中プロパンガス管の埋設はあるが本件敷地内への引込はなし）
	下水道	有（団地内集中浄化）
特記事項	・南西側水路とは高低差があるが，フェンスが設置されている。 ・敷地北西端部に簡易物置（概測約6㎡）が置かれている。 ・市道に至る接面水路は農業用水路とのこと。 ・名張市教育委員会文化生涯学習室によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地ではないが馬塚古墳の隣接であるので，区画形質の変更等には留意してほしいとのこと。	

(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）	平成13年6月27日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング等
	内 壁	内装壁タイル等
	天 井	天井ボード等
	床	フローリング等
	設 備	便所、浴室等
	その他	特になし
床面積（現況）	118.60㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	建物所有者が占有しており、概ね普通。	
建物の利用状況	建物所有者が占有している（現況調査報告書参照）。	
特記事項	・オール電化仕様とのこと（台所は簡易のガスコンロが使用されていたが詳細不明）。 ・有害物質含有建材等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（万円未満切捨）。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ÷オ
1	21,800	0.83	426.85	1.00	7,720,000

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…………… 0.83 <下記条件等>

画地条件等 0.83（下記項目の相乗積）

- ・形状－3（0.97）
- ・水路接面－5（0.95）
- ・規模大－10（0.90）

ウ 地 積……………登記地積を採用

エ 建付減価補正率……………1.00（現況建物の建付を考慮）

－以下余白－

(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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した (万円未満切捨)。

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) ア×イ×ウ÷エ
2	240,000	118.60	0.22	6, 2 6 0, 0 0 0

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。

主たる建物：現価率＝

$$\left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年} + 17 \text{ 年}} \right\}$$

× (1 - 0.50) ÷ 0.22 (小数点以下第3位四捨五入)

—以下余白—

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) ア×イ÷ウ
1	7,720,000	0.40	法定地上権	3,090,000

(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断し、その割合を40%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	7,720,000	-3,090,000		1.00	0.60	2,770,000
2	6,260,000	+3,090,000	1.00	1.00	0.60	5,610,000
一 括 価 格 (合 計)						8,380,000

(万円未満切捨)

ウ 占有減価修正：必要なしと判断。

エ 市場性修正：1.00 と判断。

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 附属資料の表示

- ・ 位置図
- ・ 都市計画図
- ・ 公図写（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）
- ・ 建物図面及び各階平面図写（同上）
- ・ 建物等配置図
- ・ 建物間取図
- ・ 仮名一覧表

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

北側又は北西側幅員 6m市道に接する規模 200 m²程度の整形な中間画地を標準画地として想定した。

(2) 地価調査価格（名張－6）

所 在：名張市美旗町中3番202番（表記は公報による）

価 格：26,200円/m²

位 置：近鉄大阪線「美旗」駅の南西方道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：190m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側幅員 6m市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域（指定建ぺい率 60%，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/m ² 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/m ²
R7. 7. 1	26,200	× 99.6/100	× 100/101	× 100/118	21,800

（百円未満切捨）

ウ 主たる標準化補正内訳・・・方位

エ 主たる地域要因内訳・・・118（街路条件，環境条件格差等を考慮した。）

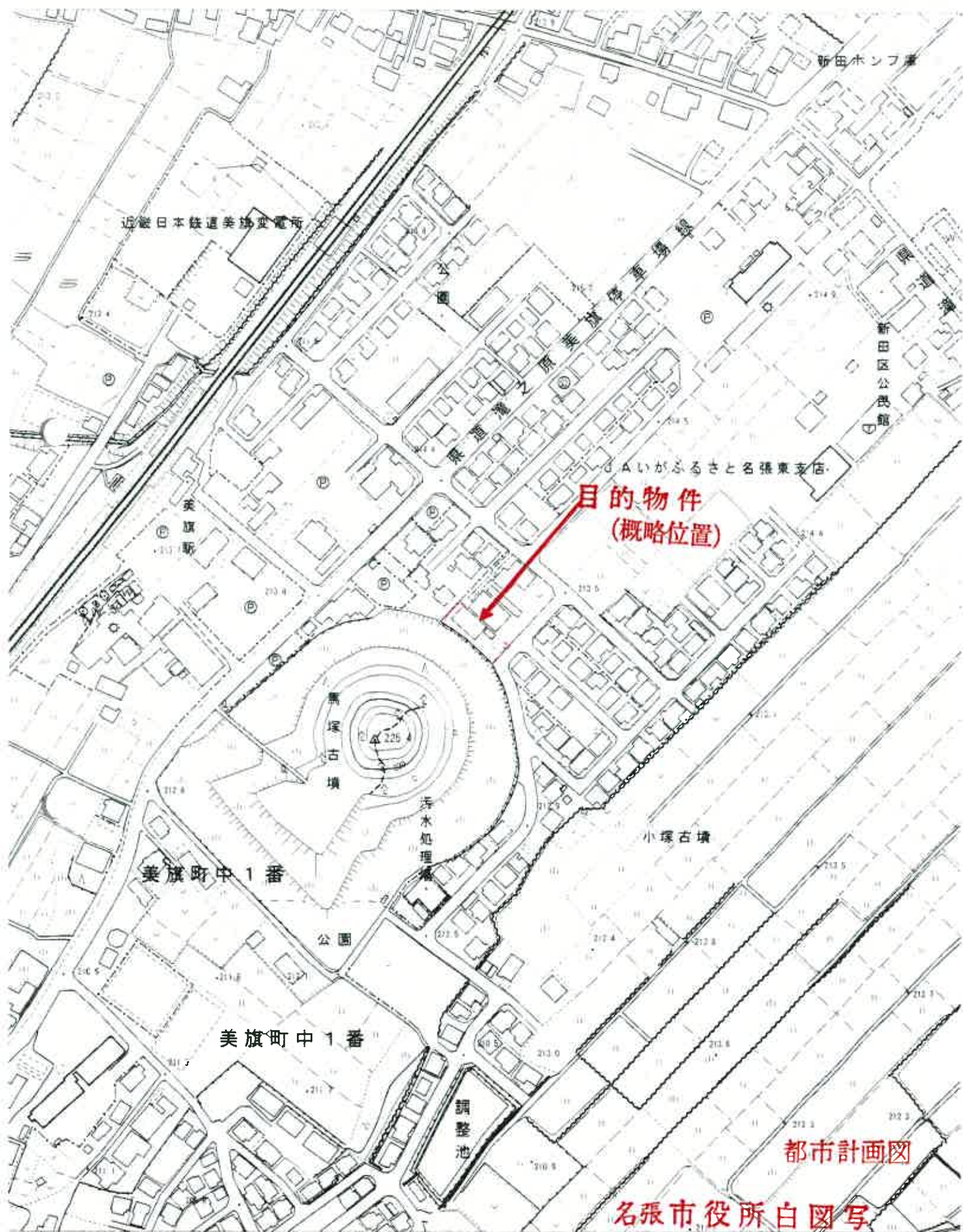
(4) 標準価格の決定

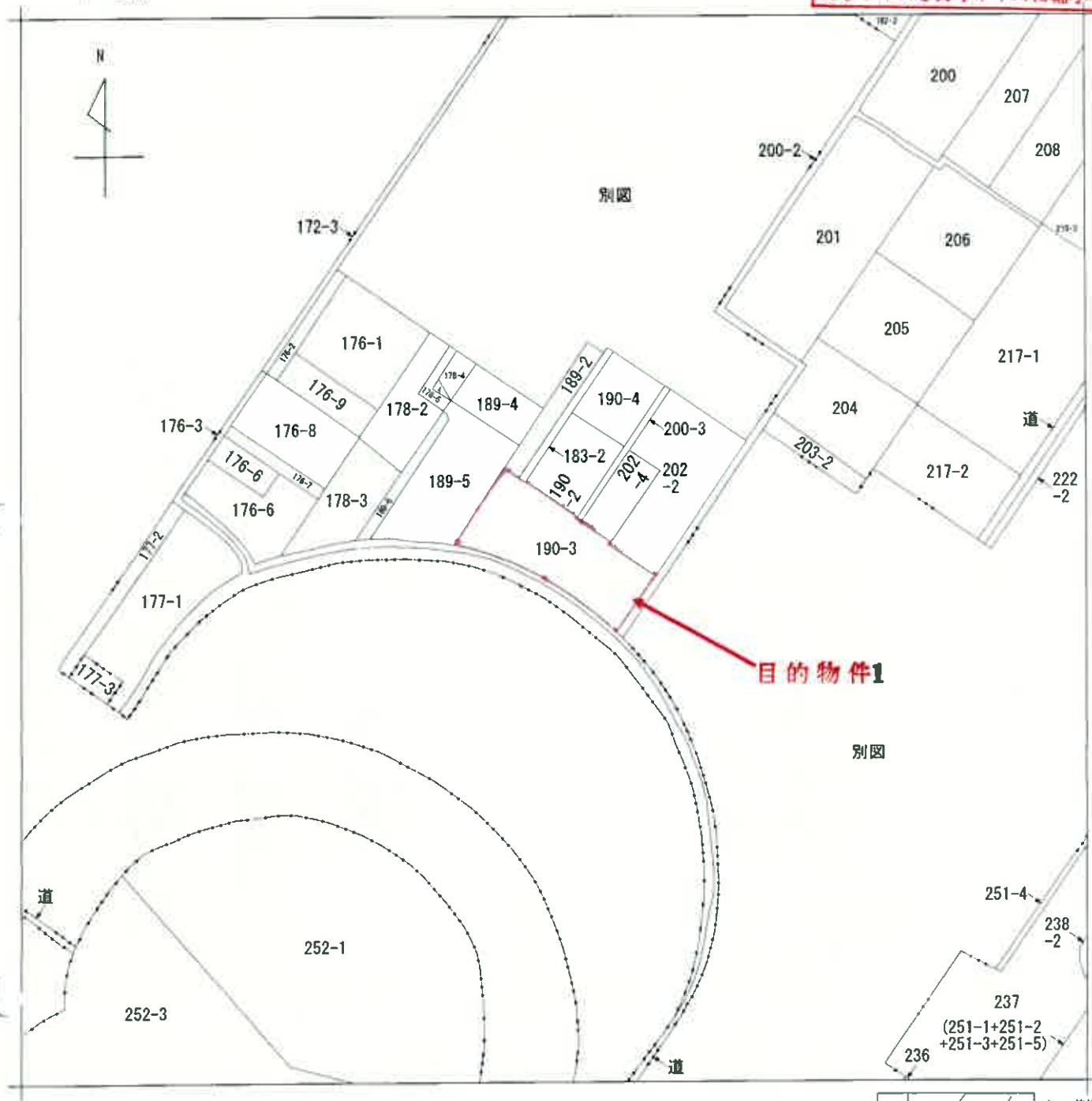
標準画地の価格は，（3）で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，21,800円/m²と決定した。

○標準価格 21,800円/m²



位置図
(概略位置)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法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備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 美旗中村
B 美旗中村
C 美旗町中一
D 美旗町中一
E 美旗新田

請求部分	所在地	名張市美旗町中一番					地番	190番3		
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(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。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

令和8年5月21日

津地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

公図写

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。
(津地方法務局伊賀支局管轄)
令和8年5月21日 津地方法務局

登記官

各階平面図

建物図面

190番地3

家屋番号

名張市美旗町中1番190番地3

建物の所在

358489



求積表

6.00 x 8.00	=	48.0000
2.00 x 7.30	=	14.6000
7.00 x 8.00	=	56.0000
合計		118.6000
床面積		118.60 m ²

津地方法務局

13.7.-4

登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

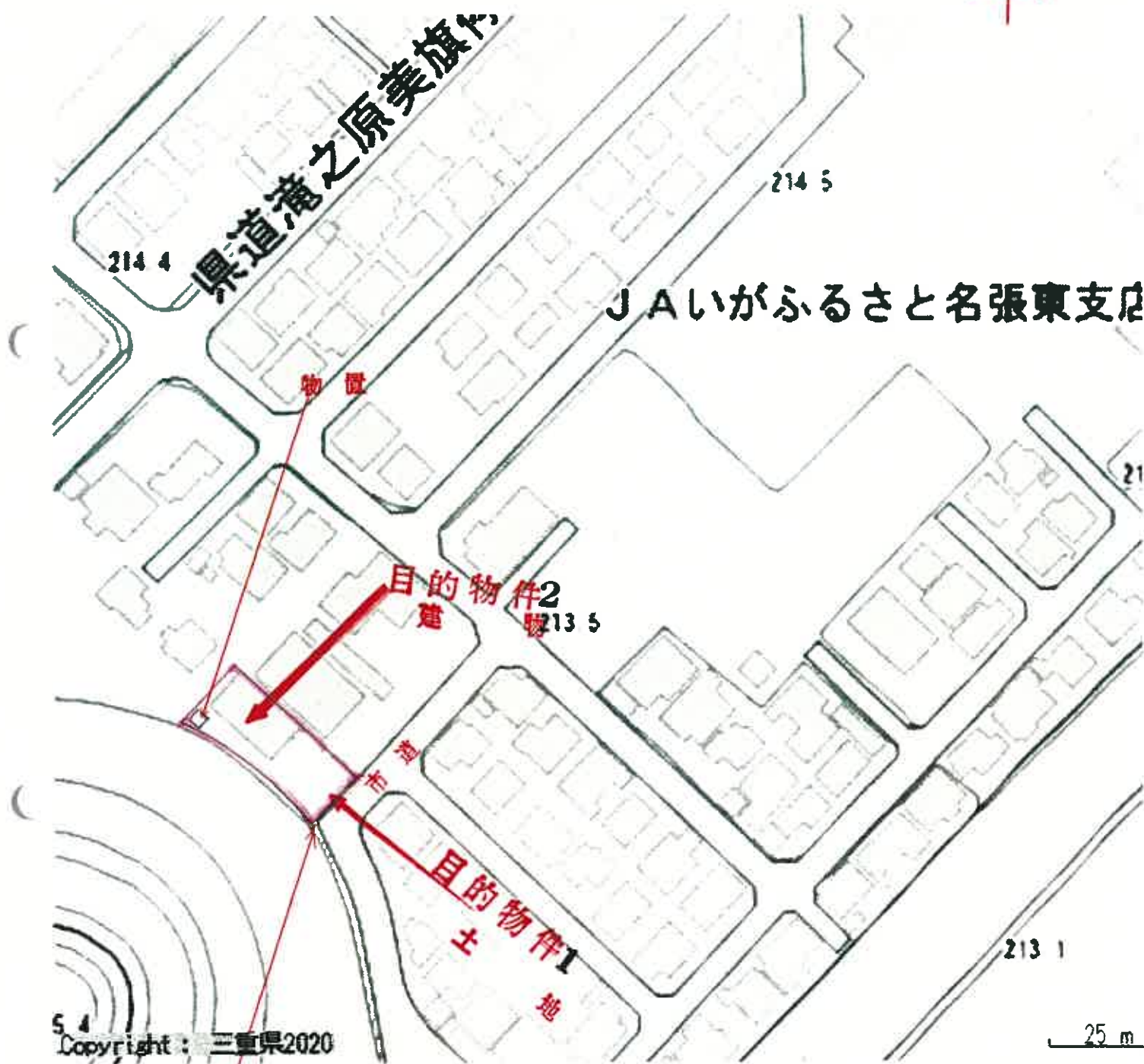
縮尺 1/500

(三重県土地家屋調査士会用紙)

目的物 件2

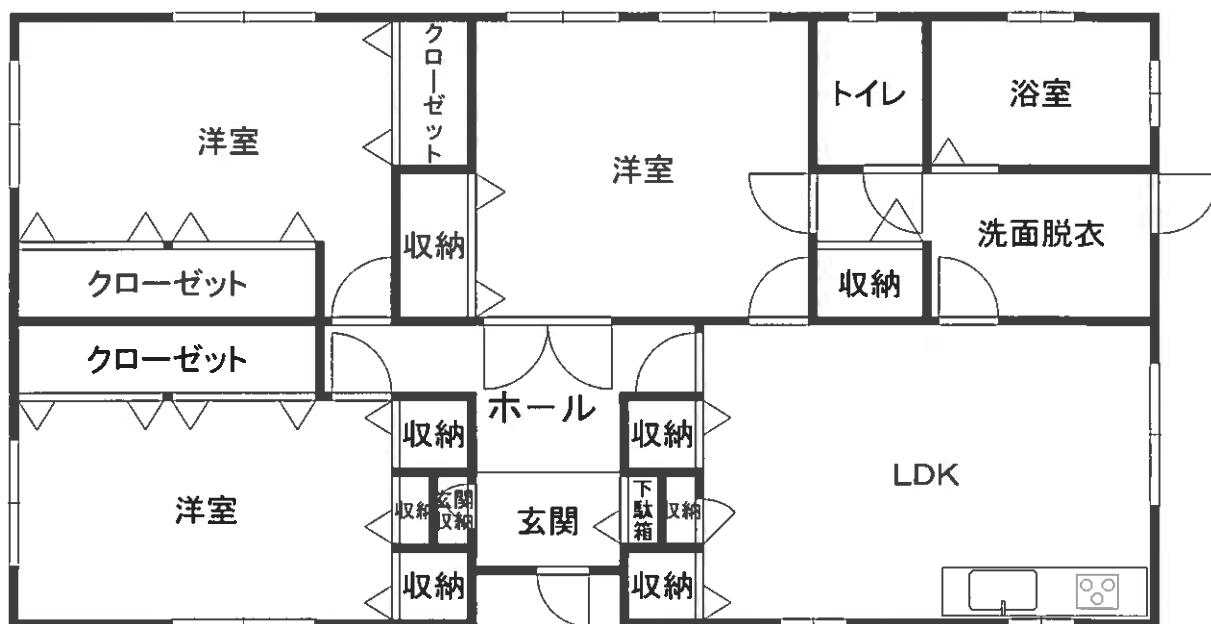
A3サイズをA4サイズに縮小

附録第八号ノ四



建物等配置図
(概略位置)

M-GISよりダウンロード



目的物件2
建物間取図
(概略)