

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 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 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	8,310,000 6,648,000	一括	1,662,000	82,381	不明
1	2,900,000				
2	5,410,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊賀市服部町一丁目
地 番 2 1 番 1 9
地 目 宅地
地 積 2 2 0 . 8 4 平方メートル
- 2 所 在 伊賀市服部町一丁目 2 1 番地 1 9
家屋 番号 2 1 番 1 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 9 0 平方メートル
2 階 4 9 . 8 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 6 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 1】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 2】

本件所有者 A の元妻 B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 伊賀市服部町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市服部町一丁目 2 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 9 0 平方メートル
2 階 4 9 . 8 4 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 2号

令和 8年 4月 8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 伊賀市服部町一丁目
地 番 21 番 19
地 目 宅地
地 積 220.84 平方メートル
- 2 所 在 伊賀市服部町一丁目 21 番地 19
家屋 番号 21 番 19
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 53.90 平方メートル
2 階 49.84 平方メートル



(1枚目)

(土地・建物用)

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A ☐ 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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 建物所有者の元妻B 上記の者が家族と共に居住して占有している Bの占有権原は使用借権によるものと認められる。			
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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 支部 平成 年()第 号 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
B (債務者兼所有者の元妻)	私は、本件物件を所有するAの元妻です。本件物件には、Aと私が子供と共に居住していたものですが、6年位前に離婚する時に、養育費を払うことができないので、そのまま住んでいていいとの話で居住しているものです。調査の日には立ち会うことができないので、私の母に立ち会ってもらうようにします。
C (Bの母親)	私は、Bの母親です。 今日は、たまたま留守番に来ていたものですが、調査の日には立ち会いをいたします。

執 行 官 の 意 見

■物件1は、物件2の敷地となっている。

本件物件は、債務者兼所有者の元妻であるBが家族と共に居住して占有しているもので、その占有権原は使用借権によるものと認められる。

壁クロスに破れがみられる。

(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)

(調査経過用)

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15日(水) 12:30-12:40	物件所在地	外観調査 写真撮影
8年4月28日(火) 13:00-13:10	物件所在地	不在につき近隣で聞き取り調査
8年5月8日(金) 8:00-8:10	物件所在地	B・Cに面談
8年5月13日(水) 11:00-11:20	物件所在地	C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)

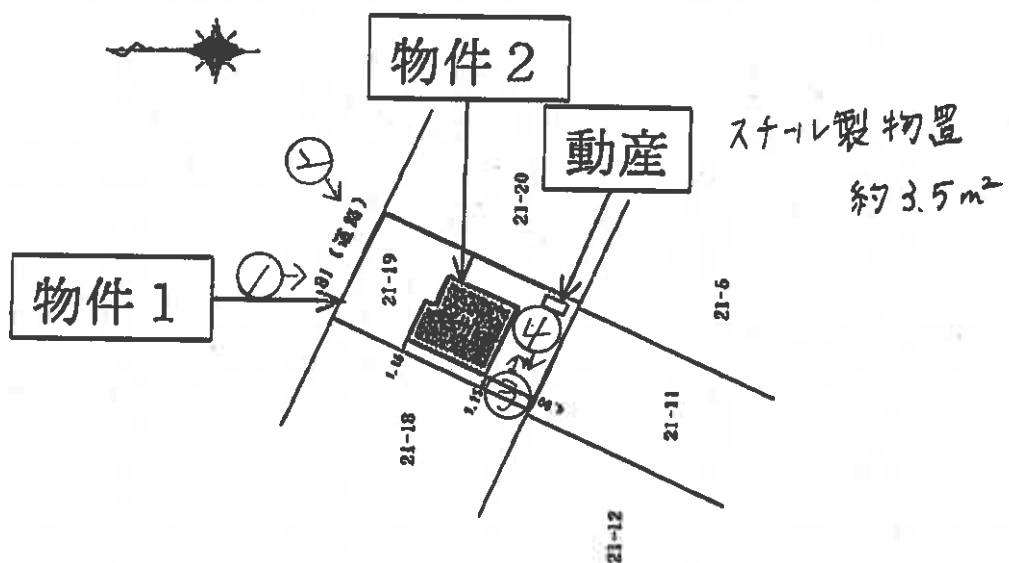
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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)

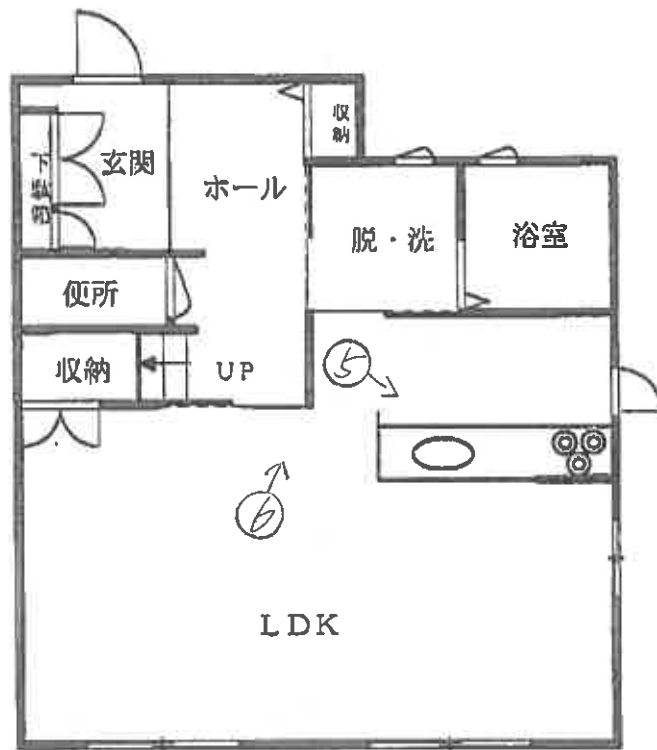
土地建物位置関係図



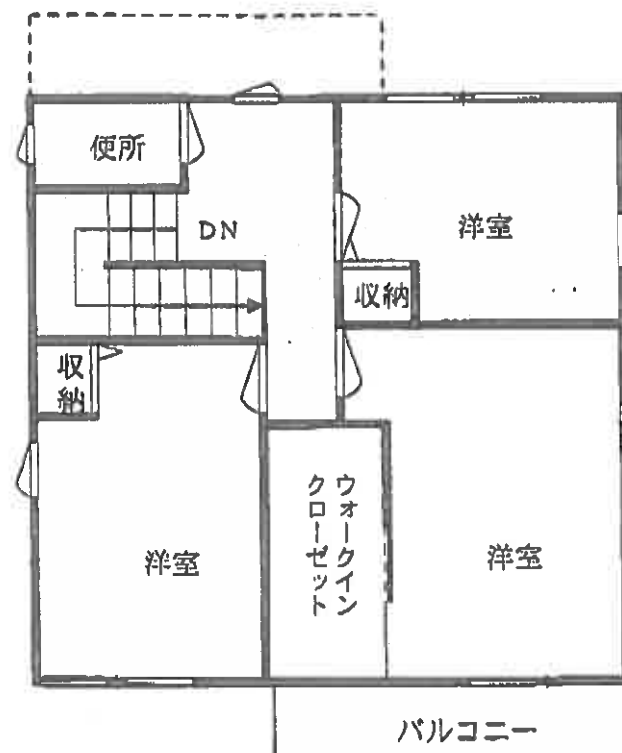
←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)

間 取 図



< 1 階 >



< 2 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1

④



(8枚目)

⑤
物件2
内部



⑥
同上



(9枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 2 号	
令和 8 年 5 月 1 3 日	現地調査
令和 8 年 5 月 1 9 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

藤 川 勝 彦

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,900,000 円
物件2（建物）	金 5,410,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うこと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	伊賀市服部町一丁目	
	地 番	2 1 番 1 9	
	地 目	宅地	
	地 積	220.84 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	伊賀市服部町一丁目 2 1 番地 1 9	
	家屋番号	2 1 番 1 9	
	種 類	居宅	
	構 造	軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建	
	床 面 積	1階 53.90 m ² 2階 49.84 m ² 延べ 103.74 m ²	
	所 有 者	A	
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「上野市」駅 北東方 直線距離 約 1 k m	
付 近 の 状 況	伊賀市中心部より北東方に位置する，一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	都市計画区域内（非線引）
	用 途 地 域	無指定
	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	日影規制 北平野（1）地区計画 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外
画 地 条 件	・地積：220.84 m² ・長形状画地 ・間口：約 11m，奥行：約 20m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約 6 m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路と等高に接する。	
土地の利用状況等	・物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	有
	ガス配管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	前面道路にガス管あり。 動産（スチール製・物置・約 3.5 m²）あり。	

（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22年4月22日新築
	経 過 年 数	16 年
	経済的残存耐用年数	11 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	かわら・ソーラーハネルぶき
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼など
	天 井	クロス貼など
	床	フローリングなど
	設 備	電気、給・排水、衛生など
	そ の 他	－
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 53.90 m ² 2階 49.84 m ² 延べ 103.74 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	3LDK＋ウォークインクローゼット
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	オール電化住宅である。 汚損あり。	

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	36,500	1.00	220.84	1.00	8,060,000

※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……標準的

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	160,000	103.74	0.35	5,800,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{11 \text{ <注1>}}{16 + 11} \right\} \times (1 - 0.20 \text{ 観察減価率}) \\
 &= 0.35
 \end{aligned}$$

<注1> 経済的残存耐用年数
 <注2> 経過年数

※小数点第3位四捨五入

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	8,060,000	0.40	法定地上権	3,220,000

※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40%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) (1①オ) (1②エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①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	8,060,000	-3,220,000		1.00	0.60	2,900,000
2	5,800,000	+3,220,000	1.00	1.00	0.60	5,410,000
一括価格(合計)						8,310,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……特にない。

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
- ・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・各階平面図（概略）
- ・建物見取図（同上）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 6m舗装道路沿いの規模約 220 m²の整形地

(2) 地価調査価格「伊賀(県)－13」

所 在：伊賀市平野東町 77 番

価 格：45,400 円/m²

位 置：伊賀鉄道伊賀線「広小路」駅の北東方道路距離約 800
m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：232 m²

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：北側，幅員 6m市道

用 途 指 定 等：非線引区域・第一種住居地域

(指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅等が混在する区画整理済の住宅地
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 ア×イ×ウ×エ
R7.7.1	45,400	$\times \frac{100.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{125}$	36,500

ウ 主たる標準化補正内訳……標準的

エ 主たる地域要因内訳……125 (交通，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， 36,500 円/m²と決定した。

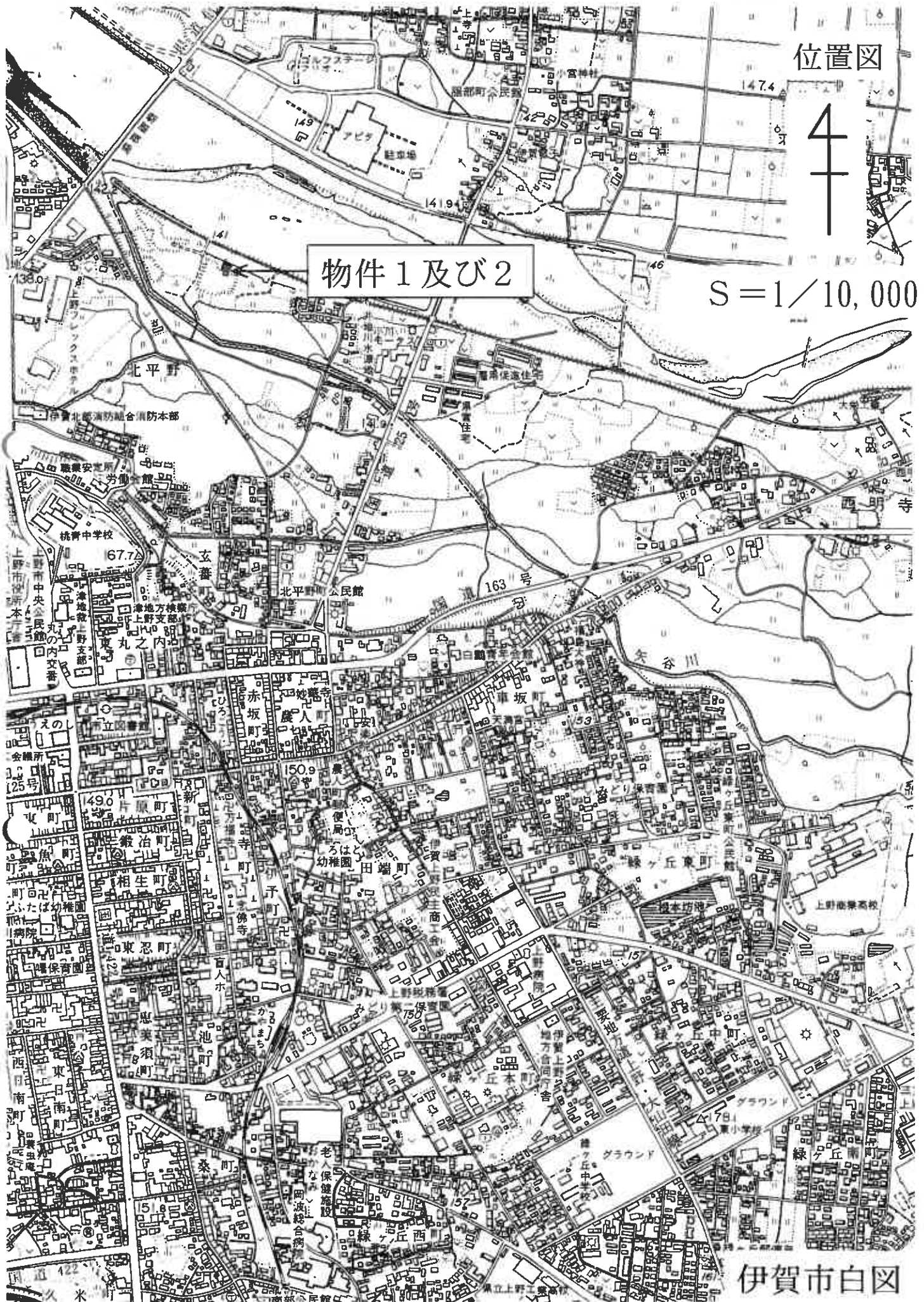
○ 標準価格 36,500 円/m²

位置図

4

物件 1 及び 2

S = 1 / 10,000



位置図



S=1/2,500

物件1及び2

平野城北町

これは水辺公園
冬の広場

中川原橋

樋之口橋

これは水辺公園
秋の広場

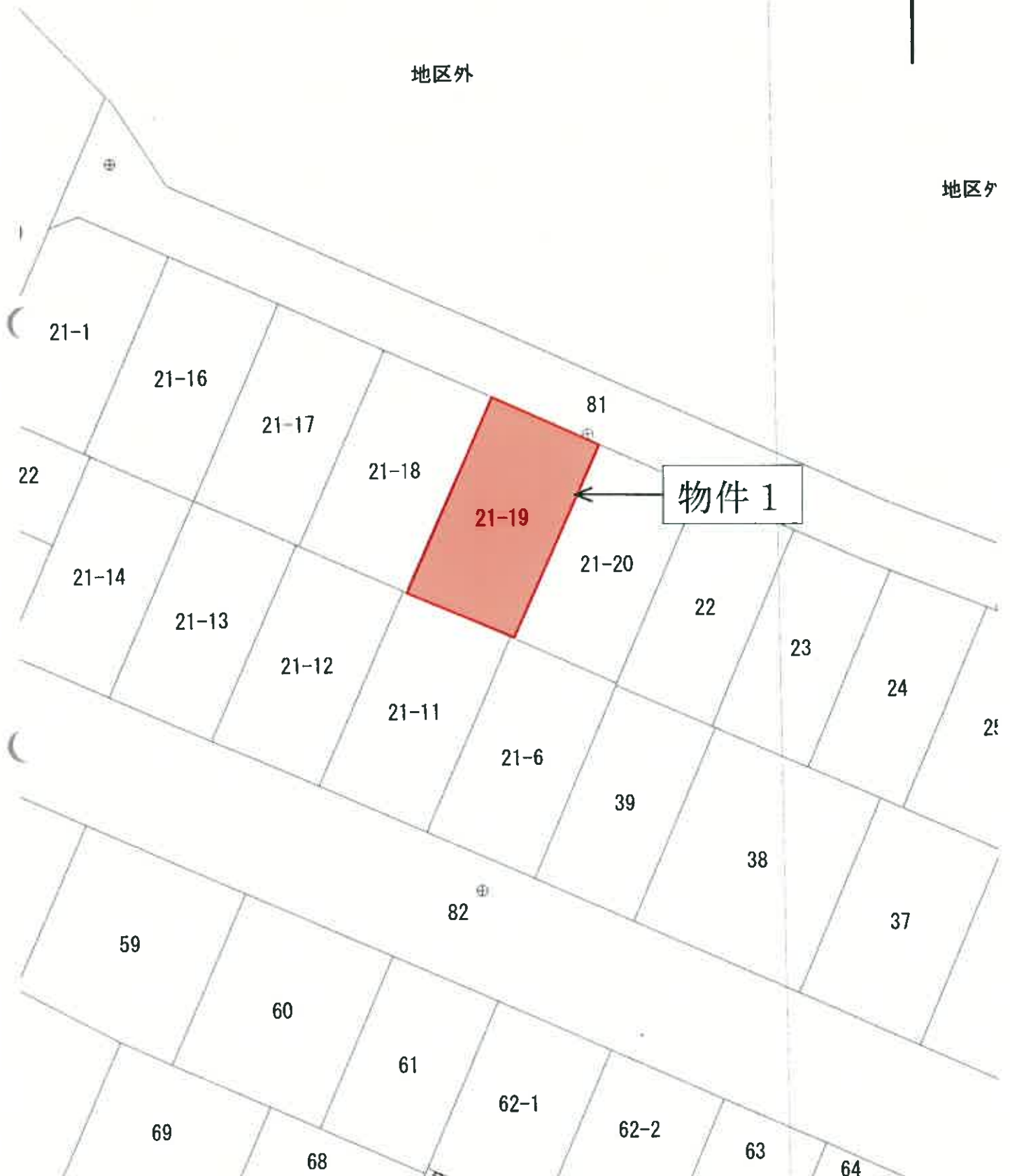
伊賀市白図

公図（写）

4

地区外

地区々



地積測量図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

別記第一号(第七十四条第三項関係)

土地積測量図
土地所在図

前ノノ後 新

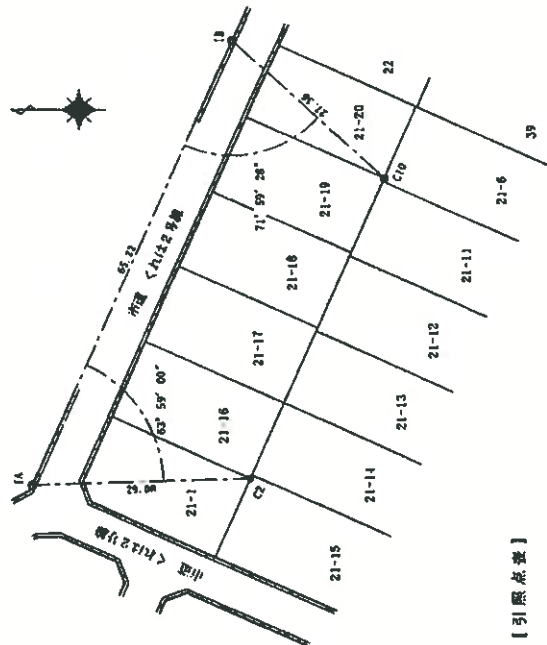
地番 21-1, 21-16, 21-17
21-18, 21-19, 21-20

土地の所在 伊賀市服部町一丁目

117559

【引張点図】

1/700



【引張点表】

引張点	X座標	Y座標
IA	-136087.208	12533.876
IB	-136114.050	12593.219

引張点IA: 前面道路対面・L型境界、金属板
引張点IB: 前面道路対面・L型境界、金属板

【境界線の電源】

■ コンクリート杭 ● 金属板

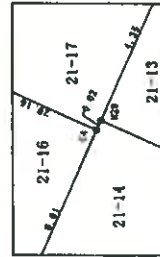
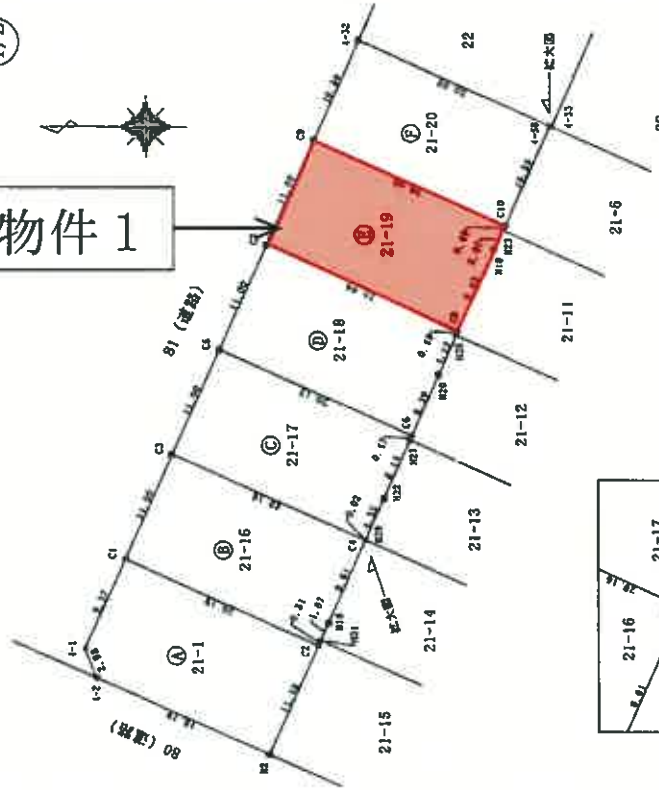
伊賀市役所
2012-2

登記
作成

(会費専用)

1/2

物件1



拡大図 1/10



拡大図 1/10

(単位: m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

117560

1枚目と同様

図
土地所在
図
土地積測量地番
21-1, 21-16, 21-17
21-18, 21-19, 21-20土地の所在
伊賀市服部町一丁目

別記第二号(第七十四条第三項関係)

2/2

座標表

地番	(B)21-19				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
C7	-136111.423	12573.024	-173847.202848		
C8	-136109.784	12564.861	-274052.183271		
H18	-136133.234	12572.556	-54049.418244		
H23	-136134.083	12574.450	-13215.748950		
C10	-136134.285	12574.899	227932.612174		
C9	-136115.957	12583.047	287673.620514		
		総面積	441.688475		
		面積	220.8442375		
		地積	220.84		㎡

地番	(F)21-20				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
C9	-136115.957	12583.047	-176162.658000		
C10	-136134.285	12574.899	-294507.089875		
4-58	-136138.582	12584.481	176182.734000		
4-32	-136120.285	12592.615	294907.914375		
		総面積	420.900500		
		面積	210.4502500		
		地積	210.45		㎡

合 計

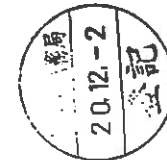
1326.0557470

地番	(A)21-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
C1	-136097.822	12542.953	279938.710960		
4-1	-136092.959	12534.412	34858.199772		
4-2	-136093.041	12531.626	-220807.250120		
H2	-136111.519	12534.268	-265990.403784		
C2	-136118.219	12534.748	172440.528236		
		総面積	459.785064		
		面積	229.8925320		
		地積	229.89		㎡

地番	(B)21-16				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
C1	-136097.822	12542.953	-174635.524819		
C2	-136118.219	12534.748	-233998.675884		
H31	-136118.490	12535.220	-12959.445160		
H16	-136117.287	12536.929	-53795.862339		
C4	-136120.781	12544.786	186929.856196		
C3	-136102.356	12552.976	288203.775984		
		総面積	444.014388		
		面積	222.0071940		
		地積	222.00		㎡

地番	(C)21-17				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
C3	-136102.356	12552.976	-174385.942592		
C4	-136120.781	12544.786	-231238.040338		
H29	-136120.789	12544.804	-22487.743964		
H23	-136122.572	12548.780	-53922.107660		
H27	-136125.086	12554.387	-34022.388770		
C6	-136125.282	12554.823	228460.114131		
C5	-136106.889	12563.000	288019.338000		
		総面積	443.228807		
		面積	221.6144035		
		地積	221.61		㎡

地番	(D)21-18				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
C5	-136106.889	12563.000	-174110.617000		
C6	-136125.282	12554.823	-263751.721584		
H20	-136121.897	12560.656	-54048.498465		
H25	-136125.586	12564.419	-23709.058653		
C8	-136125.784	12564.861	228203.004482		
C7	-136111.423	12573.024	297869.384480		
		総面積	442.484260		
		面積	221.2471300		
		地積	221.24		㎡



(会 員 専 用)

作成者

縮尺 1/

申請人

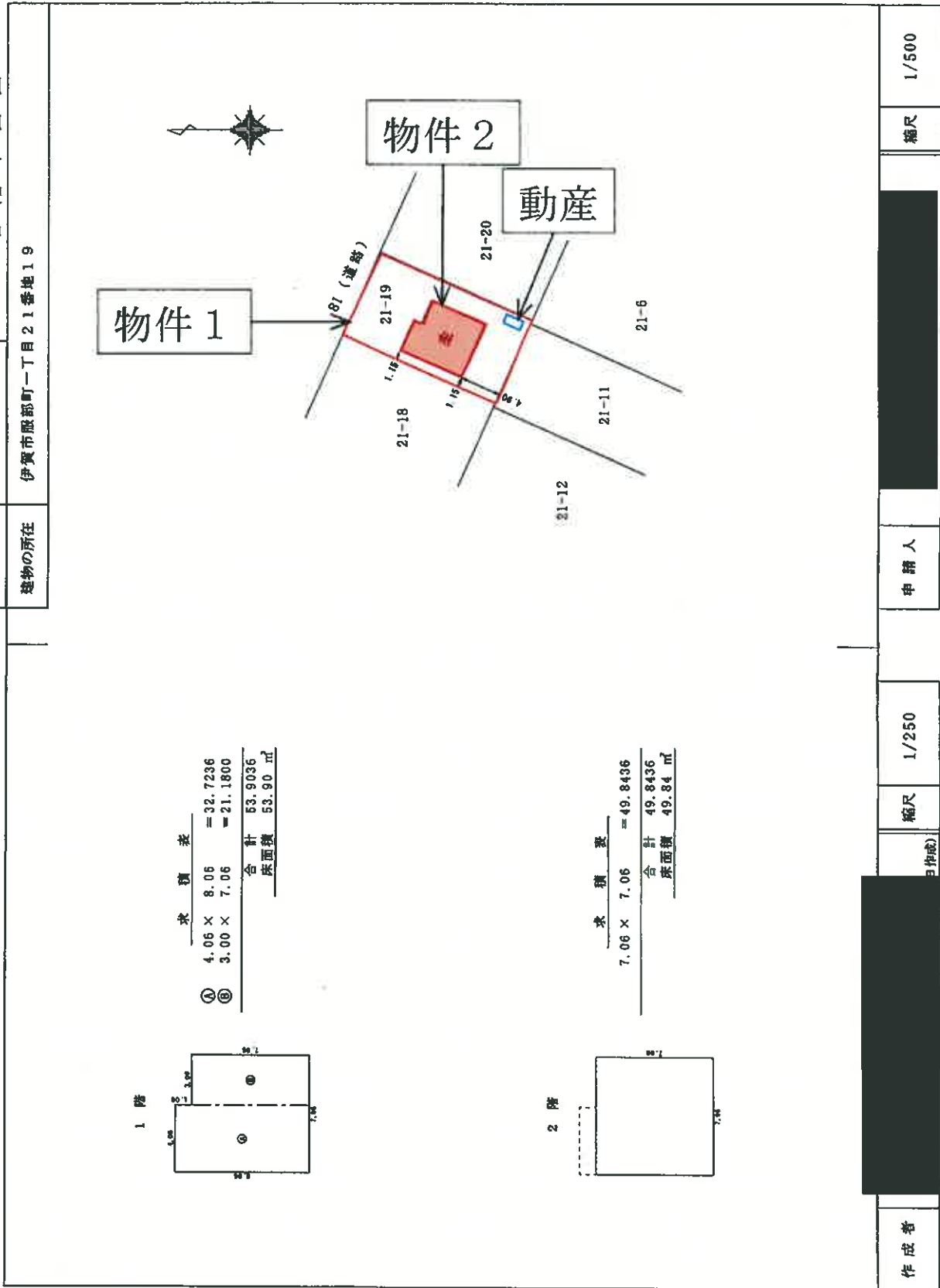
縮尺 1/

建物図面・各階平面図(概略)

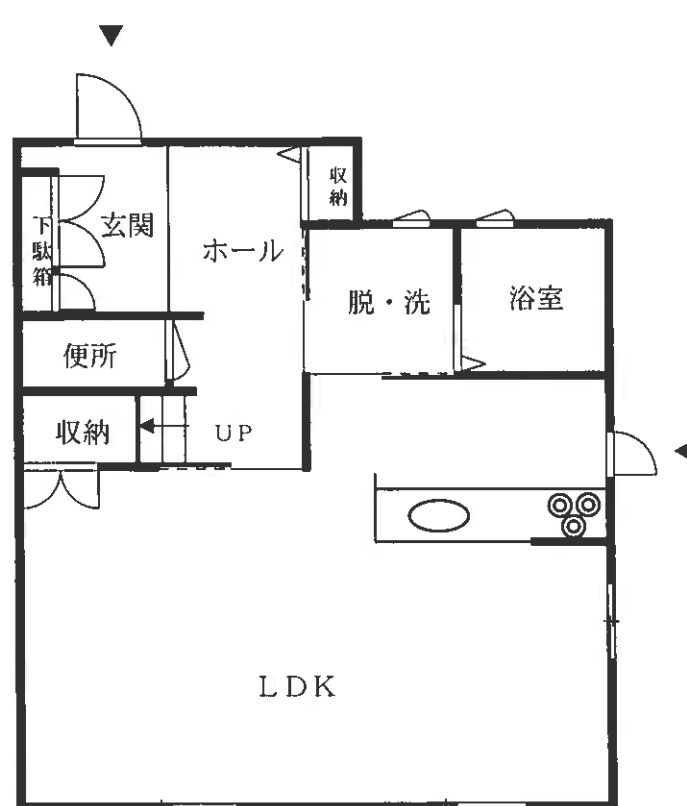
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面
各階平面図

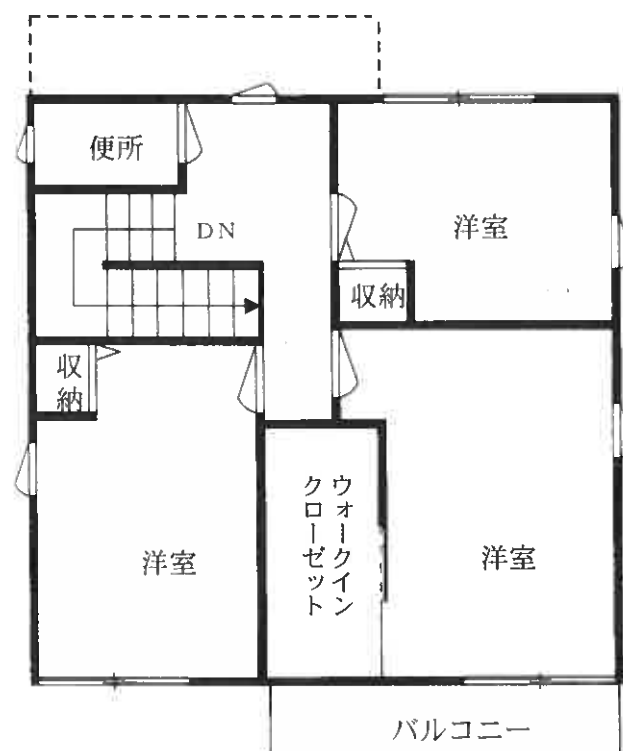
家屋番号	21番19
建物の所在	伊賀市服部町一丁目21番地19



建物見取図（概略）



< 1 階 >



< 2 階 >