

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 15 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 12 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 11 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 10 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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	6, 340, 000 5, 072, 000	一括	1, 268, 000	66, 573	不明
1	1, 370, 000				
2	4, 970, 000				



物 件 目 録

1 所 在 名張市富貴ヶ丘四番町

地 番 2 7 2 4 番 3 4

地 目 宅地

地 積 2 0 4 . 5 3 平方メートル

2 所 在 名張市富貴ヶ丘四番町 2 7 2 4 番地 3 4

家屋 番号 2 7 2 4 番 3 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 4 6 . 3 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者B及びC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 名張市富貴ヶ丘四番町

地 番 2 7 2 4 番 3 4

地 目 宅地

地 積 2 0 4 . 5 3 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

2 所 在 名張市富貴ヶ丘四番町 2 7 2 4 番地 3 4

家屋 番号 2 7 2 4 番 3 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 4 6 . 3 7 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1



令和 8年(ケ)第 7号

令和 8年 6月 8日受理

令和 8年 7月 10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 名張市富貴ヶ丘四番町
地 番 2 7 2 4 番 3 4
地 目 宅地
地 積 2 0 4 . 5 3 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1
- 2 所 在 名張市富貴ヶ丘四番町 2 7 2 4 番地 3 4
家屋 番号 2 7 2 4 番 3 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 4 6 . 3 7 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1



(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	☒ 土地共有者B・C ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共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	カーポート(約26㎡)が存在する。		
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	☒ 建物共有者B・C ☐ その他の者 上記の者が空家の状態で共有して占有している		
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
D (債務者兼所有者Cの夫)	私は、本件物件をBと共有しているCの夫です。 本件物件は、Cの姉である亡Aが所有し、居住していたものですが、Aが亡くなったので、CとCの弟のBが相続しているものです。 Aが亡くなった後の片づけをしたままで、誰も居住しておりません。

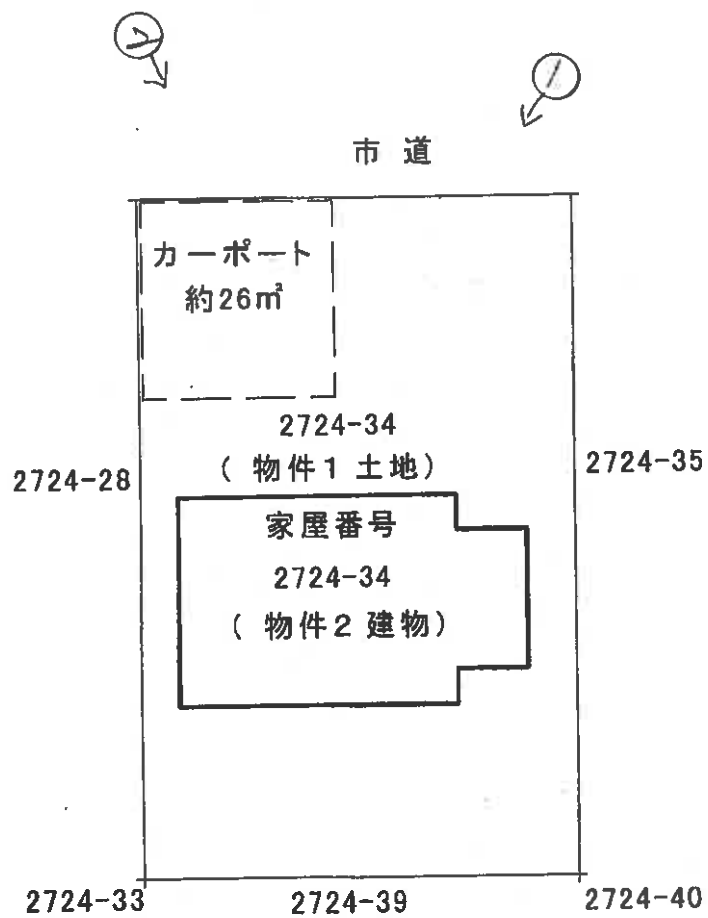
執行官の意見
■本件物件は、共有者B・Cが空家の状態で共有するほか第三者の占有は認められない。

(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6月23日(火) 11:00-11:20	物件所在地及び近隣	外観調査 写真撮影 Dに面談
8年6月30日(火) 10:30-10:50	物件所在地	D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 () : - :		
(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。		

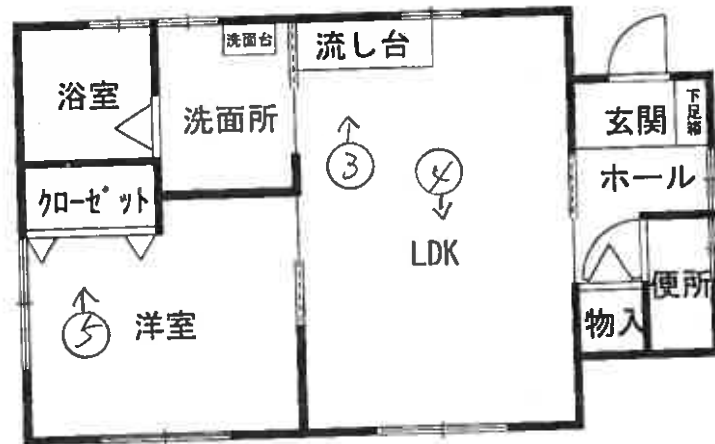
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影方向位置番号

(5 枚目)



←○ 写真撮影方向位置番号
(6 枚目)

①



物件1

物件2

②



(少枚目)



③
物件2
内部



④
同上



⑤
同上

(8枚目)

令和8年（ケ）第7号	
令和 8 年 6 月 3 0 日	現地調査
令和 8 年 7 月 3 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

市 川 裕 規

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,370,000 円
物件 2 (建物)	金 4,970,000 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	名張市富貴ヶ丘四番町	
	地番	2724番34	
	地目	宅地	
	地積	204.53 m ²	
	所有者	B（持分2分の1）、C（持分2分の1）	
2	所在	名張市富貴ヶ丘四番町 2724番地34	
	家屋番号	2724番34	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき 平家建	
	床面積	46.37 m ² 延べ 46.37 m ²	
	所有者	B（持分2分の1）、C（持分2分の1）	
番号	特記事項		
1 2	なし		

* * * 以下余白 * * *

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	近鉄大阪線「名張」駅 東方 約2.1km（直線） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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	都市計画区域・非線引区域
	用 途 地 域	指定無
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	100%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	・地積：204.53㎡ ・長方形 ・間口：約11m、奥行：約18m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・北西側 幅員約6m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路に対し、対象土地は0～1.5m程度高い。	
土地の利用状況等	・物件2建物の敷地として利用されている。 ・南東側隣接地は、対象土地よりも2m程度高い。	
供 給 処 理 施 設 （注）	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
特 記 事 項	○前面道路部分にガス管あり。 ○対象土地内にカーポートが設置されていた。 ○対象土地において、その利用履歴や現行の土地利用状況からは土壌汚染の端緒を確認することができなかったが、実際の汚染の有無は不明。	

（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）	令和4年3月31日 新築
	経 過 年 数	5 年
	経済的残存耐用年数	20 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニルクロス、マテリアルボード等
	天 井	ビニルクロス等
	床	フローリング、カーペット、タイル貼り等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	オール電化
床面積（現況）		46.37 m ²
	延べ	46.37 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居 宅
	間 取	附属資料「建物見取図」参照
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	普 通 ・築浅の建物であり、目立った損傷等は確認されなかった。	
建物の利用 状 況	※利用状況は「現況調査報告書」参照。	
特 記 事 項	アスベスト使用が全面禁止となって以降に新築された建物であり、アスベ スト含有建材の使用の可能性は小さいと判断される。	

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/㎡) 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	19,100	0.98	204.53	1.00	3,820,000

※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

・環境条件（隣接地の状況）0.98

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	180,000	46.37	0.81	6,760,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{20 \text{ <注1>}}{(5 + 20) \text{ <注2>}} \right\} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1 - 0.00)}$$

$$= 0.81$$

※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	3,820,000	0.40 法定地上権	1,530,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・法定地上権の成立を前提とした。

(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	3,820,000	－ 1,530,000		1.00	0.60	1,370,000
2	6,760,000	＋ 1,530,000	1.00	1.00	0.60	4,970,000
一 括 価 格 (合計)						6,340,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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）
- ・ 土地所在図/地積測量図写し（同上）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物見取図
- ・ 仮名一覧表

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約6m舗装市道沿いの規模約200㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：名張 一 5

所 在 : 名張市緑が丘東125番

価 格 : 22,300 円/m²

置：近鉄大阪線「桔梗が丘」駅の西方 道路距離約1.1km

価格時点：令和8年1月1日

地 積 : 209 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側、6m市道に接面

用途指定等：都市計画区域・非線引区域・指定無

(指定建蔽率 60%，指定容積率 100%)

地域の概要：一般住宅の中に空地が見られる郊外の住宅地域

(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/㎡ 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	22,300	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{116}$	= 19,100

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 116 (交通接近、環境条件格差を考慮した)

(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、19,100 円/㎡と決定した。

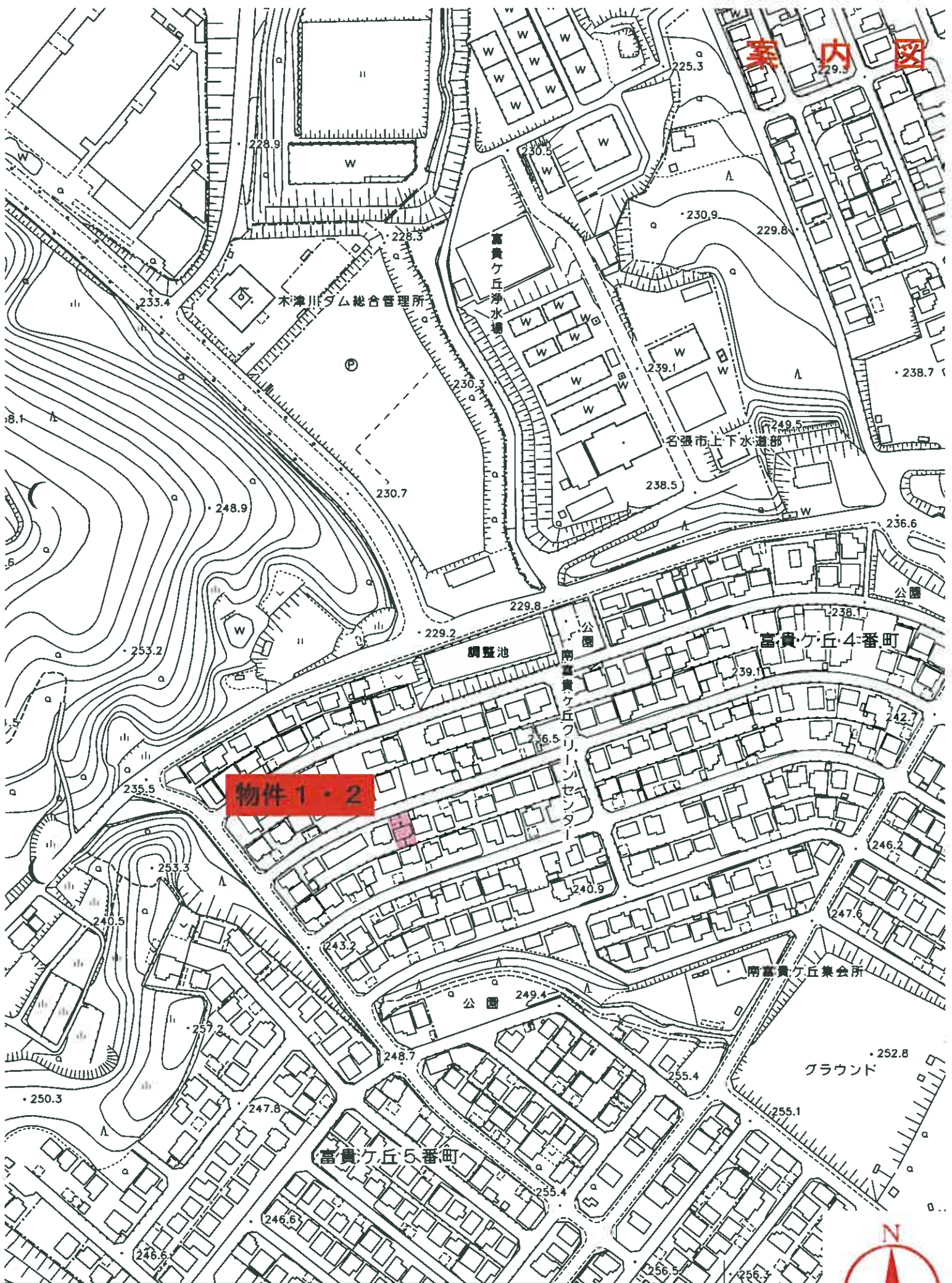
○ 標準価格 19,100 円/㎡

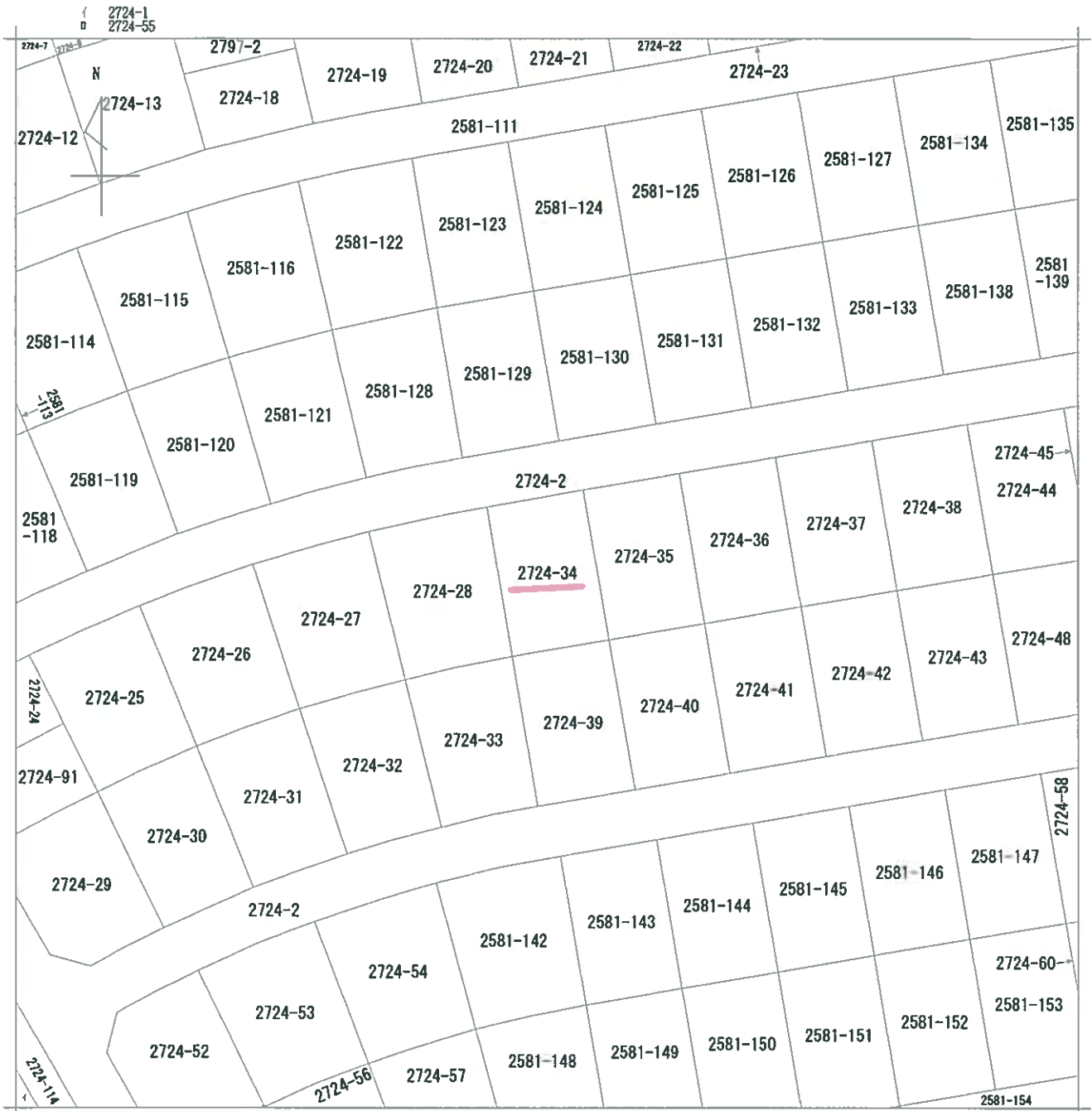
附 属 資 料

位置図



案内図





地番
区域見出
富貴ヶ丘四番町

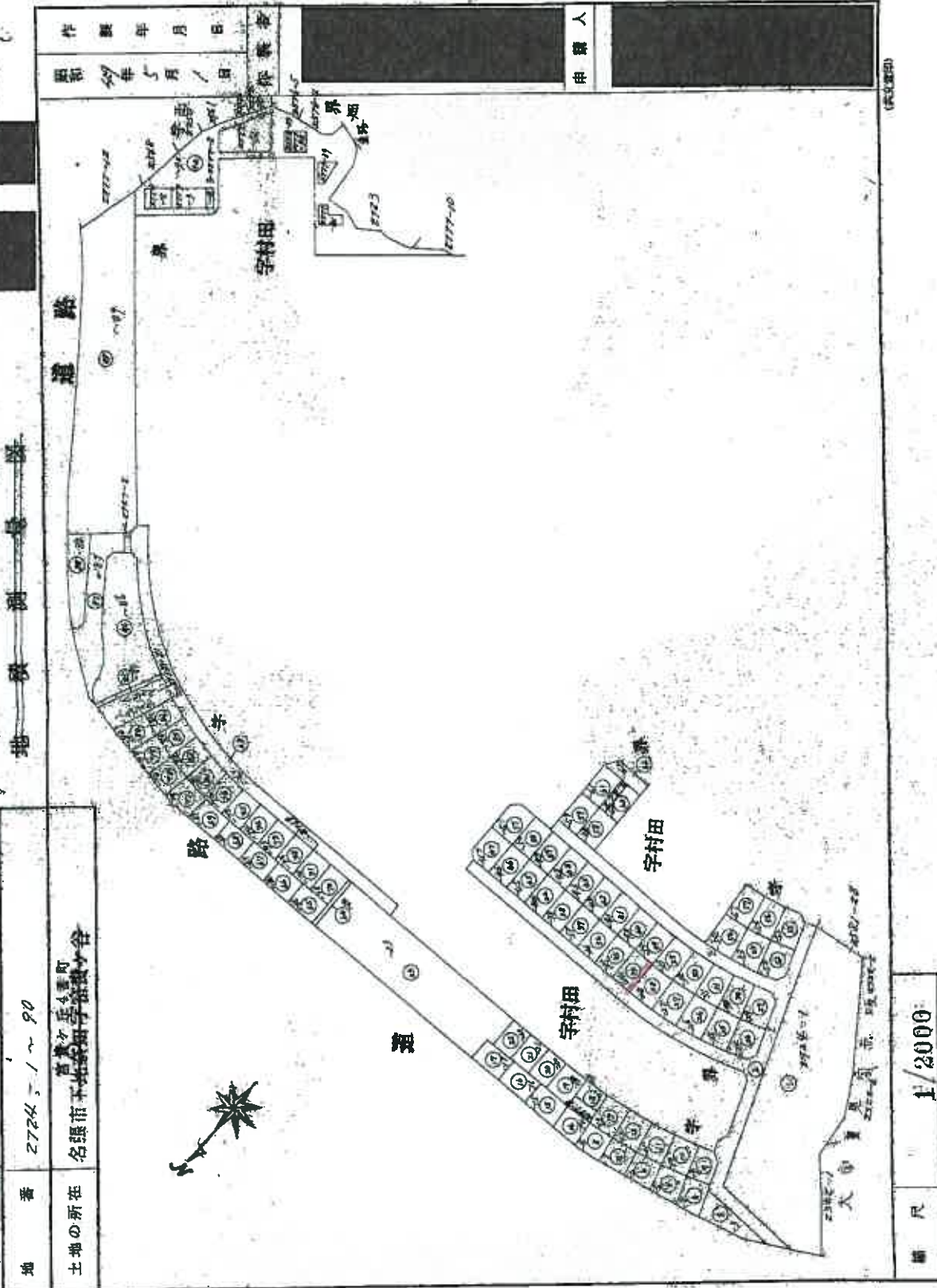
請求部	所在	名張市富貴ヶ丘四番町				地番	2724番34			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和49年5月2日

これは図面に記載されている図形を証明した書面である。
 (本地方建設局伊賀支局管理)
 令和8年3月24日 福岡建設局 登記官

220504 前2724 後 新2724-1~99-99~103
 -104~24

土地所在図
 地積測量図



作製年月日	昭和49年5月1日
申請人	

縮尺 1/2000

登記年月日：昭和49年5月2日

1枚目と同様

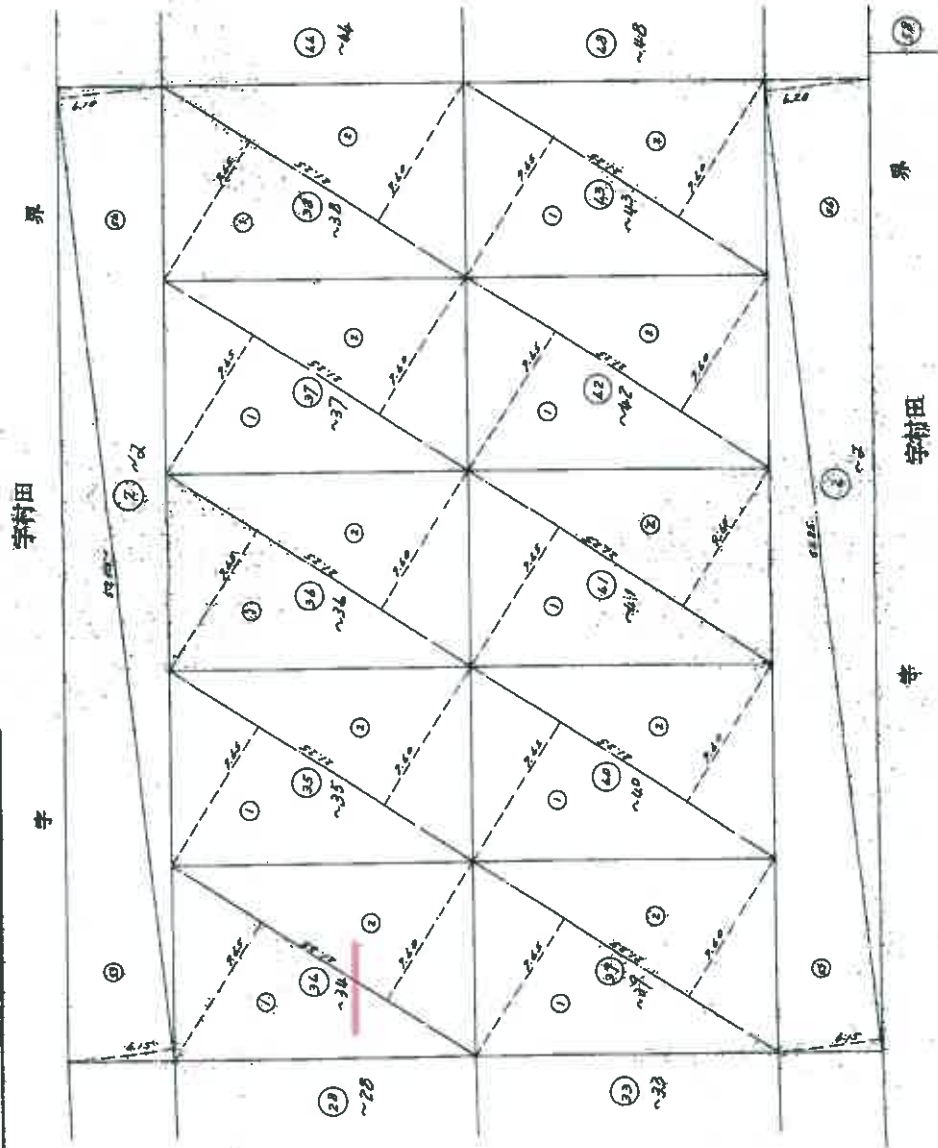
220512

地番	2724 344~43
土地の所在	高井ヶ丘4番町 名張市下比奈知字富貴ヶ谷

地積測量図

8/28

作製年月日	昭和49年5月1日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--



縮尺 1/300

地図整理番号：M84059 (9/29)

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。
(本地方務局伊賀支局管轄)
令和8年3月24日 伊賀市役所

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年5月2日

220527 1枚目と同様

地番	2724-21-36
土地の所在	東京都千代田区千代田4丁目 東京都千代田区千代田4丁目

求積表

件号	底辺	高さ	側面積
1	12.64	9.80	124.8320
2	12.64	9.81	124.8672
合計			249.6992
突面積			124.8320
1	19.10	6.25	119.3750
2	19.10	7.20	137.5200
合計			256.8950
突面積			256.8950
1	11.40	9.55	108.8700
2	51.65	16.00	826.4000
3	49.50	11.65	576.4575
4	60.65	24.55	1490.7575
5	60.75	24.90	1512.6075
6	60.75	25.80	1567.6500
合計			5026.3225
突面積			5026.3225
1	19.00	2.00	38.0000
2	20.10	4.10	82.4100
3	40.10	7.85	314.7850
4	18.80	5.65	106.4080
5	18.80	5.15	96.8240
合計			558.4270
突面積			558.4270
1	19.20	6.54	125.5680
2	19.20	6.00	115.2000
3	19.20	6.25	119.7600
4	20.20	6.50	131.9000
合計			472.4280
突面積			472.4280

求積表

件号	底辺	高さ	側面積
1	12.64	9.82	125.0368
2	12.64	9.83	125.0720
3	12.64	9.84	125.1072
4	12.64	9.85	125.1424
合計			500.3584
突面積			500.3584
1	19.20	6.70	128.6400
2	19.20	6.10	117.1200
3	19.20	6.50	124.8000
4	19.20	5.95	114.2400
合計			484.8000
突面積			484.8000
1	17.25	6.60	113.6550
2	17.25	6.20	107.0250
3	17.10	6.60	112.8660
4	17.10	5.80	99.1740
合計			432.6600
突面積			432.6600
1	18.30	2.80	51.2400
2	18.30	2.30	42.0900
3	18.30	2.80	51.2400
4	18.30	2.30	42.0900
5	18.30	2.80	51.2400
合計			238.9000
突面積			238.9000
1	19.00	6.10	115.9000
2	19.00	5.10	96.9000
3	19.00	6.05	114.9450
4	19.00	5.40	102.9600
合計			429.7050
突面積			429.7050

求積表

件号	底辺	高さ	側面積
1	18.70	5.25	98.1750
2	18.70	5.25	98.1750
3	18.70	5.25	98.1750
4	18.70	5.25	98.1750
合計			392.7000
突面積			392.7000
1	19.00	5.15	97.8500
2	19.00	5.10	96.9000
3	19.00	5.15	97.8500
4	19.00	5.15	97.8500
合計			390.5500
突面積			390.5500
1	18.75	6.20	116.2500
2	18.75	5.20	97.5000
3	19.00	5.80	110.2200
4	19.00	5.60	106.4000
合計			430.4700
突面積			430.4700
1	21.25	5.65	120.0625
2	21.25	5.60	119.0000
合計			239.0625
突面積			239.0625
1	21.25	5.45	115.8125
2	21.25	5.40	115.3500
合計			231.1625
突面積			231.1625
1	20.25	5.25	106.3125
2	20.25	5.25	106.3125
合計			212.6250
突面積			212.6250

作製年月日
昭和49年5月/日

作製者

申請人

(実印)

縮尺

(24/20)

地籍整理番号：M84059

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。
(土地方法務局伊賀市管理課)
令和8年3月24日 福岡法務局 登記官

※A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年4月14日

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。

(所在地：法務局伊賀支庁事務)

令和4年3月24日

福岡法務局

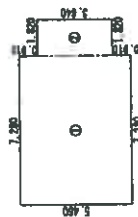
登記目

建物図面
各階平面図

家屋番号	2724番34
建物の所在	名張市富貴分丘四番町2724番地34

求積表

①	7 280 × 5.460	=	39.748800
②	1.820 × 3.640	=	6.628800
合計			46.377600
床面積			46.37 m ²



縮尺 1/500

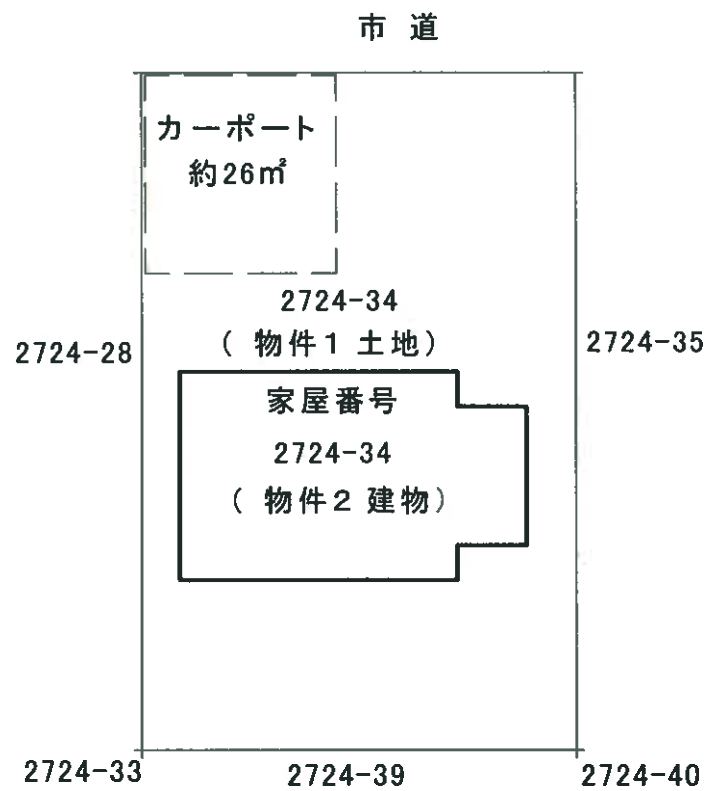
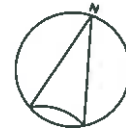
申請人

縮尺 1/250

11日作成

作成者

土地建物位置関係図



建物見取図

