

## 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<br>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 令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 津地方裁判所伊賀支部売却場                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                                | 日 時 令和 8 年 1 2 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 津地方裁判所伊賀支部                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                              | 令和 8 年 1 2 月 1 1 日 午後 1 時 0 0 分から<br>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<br>提供方法                                                          | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>制限（民事執行規<br>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。 |                                                                                                                           |



\*516\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 4, 670, 000<br>3, 736, 000 | 一括       | 934, 000   | 38, 696  | 不明       |
| 1    | 2, 050, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 620, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 名張市春日丘二番町                                    |
|   | 地 番   | 9 3 番                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 1 2 . 7 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 名張市春日丘二番町 9 3 番地                             |
|   | 家屋 番号 | 9 3 番                                        |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 5 0 平方メートル<br>2 階 6 1 . 5 0 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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   | 名張市春日丘二番町                        |
|   | 地 番   | 93番                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 212.70平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 名張市春日丘二番町93番地                    |
|   | 家屋 番号 | 93番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.50平方メートル<br>2階 61.50平方メートル |



令和8年(ケ)第9号  
令和8年6月24日受理  
令和8年8月3日提出

## 現況調査報告書

津地方裁判所伊賀支部

執行官 永田 昌宏

(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 名張市春日丘二番町  
 地 番 93番  
 地 目 宅地  
 地 積 212.70平方メートル
  
- 2 所 在 名張市春日丘二番町93番地  
 家屋 番号 93番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 65.50平方メートル  
 2階 61.50平方メートル

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                   |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 地図 (法14条1項) のとおり                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上の下記建物とともに管理している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項          | 本件土地上に目的外動産であるスチール製簡易物置 (約1.5㎡) が存在する。                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 建物              | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) 。<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居 (非居住) として管理している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                        |  |  |
| 上記以外の敷地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部    平成    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                          |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等             |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)   | 陳述内容等                                                         |
| ■ B<br>(所有者Aの破産管財人) | 本件土地建物は、所有者Aの破産管財人である当職が管理しています。<br>本件土地建物は、誰にも貸したり等はしておりません。 |

(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)

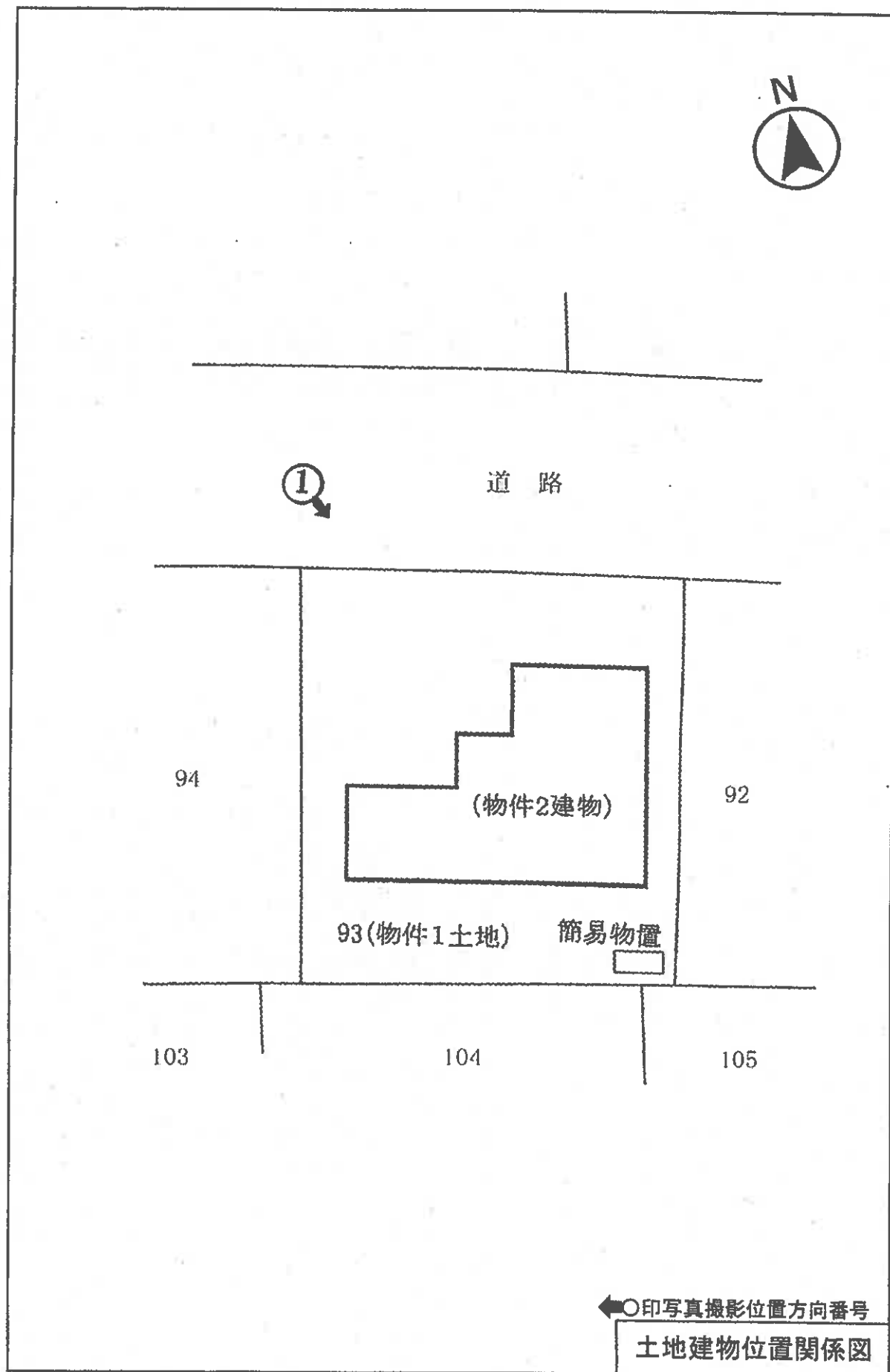
執行官の意見

- 本件物件は、名張市南方の丘陵地に造成された団地の一区画である。
- 本件建物の内部調査及び所有者A破産管財人Bからの聴取調査の結果等からして、物件番号1・2の土地建物は所有者A破産管財人Bが居宅（非居住）として管理している以外、第三者の占有は無いものと思われた。
- 本件建物の南側掃き出し窓の床部分にフロアの傷みが見られた（写真④）。

(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)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                    |
| 8年7月13日 (月)<br>9:00-9:30                                                                                                                                                                                                                                                                     | 津地方法務局伊賀支局  | 公図(地図)の写し, 証明書等交付              |
| 8年7月13日 (月)<br>11:30-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 物件・外観調査                        |
| 8年7月13日 (月)<br>14:00-14:05                                                                                                                                                                                                                                                                   | 津地方裁判所四日市支部 | 所有者A破産管財人Bに電話で聴取調査             |
| 8年7月13日 (月)<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                           | 同上          | 名張市役所に固定資産評価証明書等申請             |
| 8年7月16日 (木)<br>9:50-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地       | 物件・立入調査(全室)、写真撮影(評価人 岡原康志 同行)。 |
| 年月日 ()<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                                | (以下空白)      |                                |
| 年月日 ()<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>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<br/>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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和年月日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                |

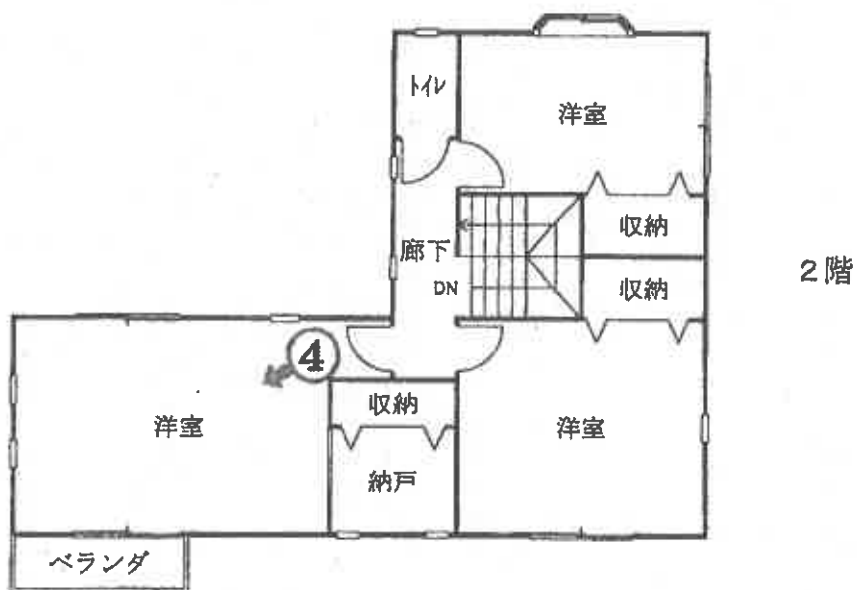
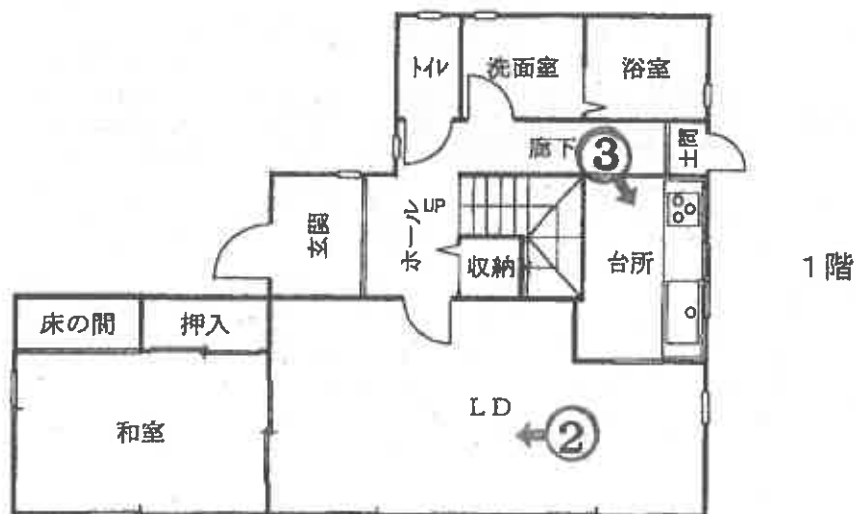
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり  
( 5枚目)



( 6枚目 )



物件 2 建物



←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

物件 2

物件 1

①

物 件  
外 観



②

物件 2  
内 部



( 8 枚目 )

③

物件 2  
内 部



④

物件 2  
内 部



( 9 枚目 )

|            |    |       |      |
|------------|----|-------|------|
| 令和8年（ケ）第9号 |    |       |      |
| 令和         | 8年 | 7月16日 | 現地調査 |
| 令和         | 8年 | 7月30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

岡原   康志      印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 4,670,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 2,050,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 2,620,000 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    | 名張市春日丘二番町                                                                   |    |
|    | 地番    | 93番                                                                         |    |
|    | 地目    | 宅地                                                                          |    |
|    | 地積    | 212.70 m <sup>2</sup>                                                       |    |
|    | 所有者   | A                                                                           |    |
| 2  | 所在    | 名張市春日丘二番町93番地                                                               |    |
|    | 家屋番号  | 93番                                                                         |    |
|    | 種類    | 居宅                                                                          |    |
|    | 構造    | 木造スレート葺2階建                                                                  |    |
|    | 床面積   | 1階 65.50 m <sup>2</sup> 2階 61.50 m <sup>2</sup><br>延べ 127.00 m <sup>2</sup> |    |
|    | 所有者   | A                                                                           |    |
| 番号 | 特記事項  |                                                                             |    |
|    | 特にない。 |                                                                             |    |

## 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 南東方・直線距離 約2.0km<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                | 丘陵部に形成された住宅団地内にある一般住宅を主体とした地域。                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                             | 非線引都市計画区域                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                          | 用 途 地 域                                                                                                                                                 | 指定なし                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                          | 指 定 建 ぺ い 率                                                                                                                                             | 50% (形態制限による数値)                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                          | 指 定 容 積 率                                                                                                                                               | 100% (形態制限による数値)                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                          | 防 火 規 制                                                                                                                                                 | —————                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                          | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                             | <p>・都市計画法上の開発許可により開発整備されたエリア内に所在し、都市計画法第41条及び42条による形態及び用途に関する制限がある。</p> <p>・建築協定あり（春日丘建築協定の「一般住宅地区」に所在）。当該建築協定においてさまざまな取り決め事項あり（建築物の用途、建築物の高さ10m以下及び軒高7m以下、壁面後退距離1m以上 等々）。</p> <p>※物件1土地には一定の要件を満たせば一戸建専用住宅の建築は可能。<br/>         本地へ建築可能な建築物用途や各種規定等に関する詳細の問い合わせ先は「名張市都市整備部都市計画室」。</p> |
| 画 地 条 件                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積：212.70㎡（登記簿数量）</li> <li>・形状：略長方形</li> <li>・間口：約14m，奥行：約15m ※机上概測</li> <li>・敷地内高低差あり。道路前部分に傾斜あり。</li> </ul>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 接 面 道 路                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側 幅員約7.5m（種別：市道），舗装有</li> <li>※建築基準法第42条1項1号道路</li> <li>※路面に対して概ね等高に接面</li> <li>※本地前は東から西に向かって下り傾斜。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 土地の利用状況等                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況宅地</li> <li>・物件2建物の敷地として利用されている。</li> </ul>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 供 給 処 理 施 設<br>(注)                                       | 上 水 道                                                                                                                                                   | 有                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                 | 有（都市ガス）                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                          | 下 水 道                                                                                                                                                   | 有（公共下水）                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 特 記 事 項                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東角付近の電柱の支線が本地に固定されているように推測された。</li> </ul>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

(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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                     | 平成11年4月14日 新築            |
|                         | 経 過 年 数                                                                                                         | 28 年（切上）                 |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                       | 3 年                      |
| 仕 様                     | 構 造                                                                                                             | 木造                       |
|                         | 屋 根                                                                                                             | スレート葺                    |
|                         | 外 壁                                                                                                             | サイディング                   |
|                         | 内 壁                                                                                                             | クロスなど                    |
|                         | 天 井                                                                                                             | クロス、ボードなど                |
|                         | 床                                                                                                               | フローリング、畳など               |
|                         | 設 備                                                                                                             | 電気、給排水、衛生など              |
|                         | そ の 他                                                                                                           | —                        |
| 床面積(現況)                 | 1 階 65.50 m <sup>2</sup><br>延べ 127.00 m <sup>2</sup>                                                            | 2 階 61.50 m <sup>2</sup> |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途                                                                                                         | 居宅                       |
|                         | 間 取                                                                                                             | 附属資料「間取図」ご参照             |
| 品 等                     | 普通                                                                                                              |                          |
| 保 守 管 理<br>の 状 態        | 普通                                                                                                              |                          |
| 建物の利用<br>状 況            | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                 |                          |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・吐き出し窓近くの床（フローリング）に痛みが見られた。</li> <li>・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</li> </ul> |                          |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 26,800               | 1.00          | 212.70         | 1.00      | 5,700,000                 |

※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

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 2  | 150,000             | 127.00             | 0.11     | 2,090,000              |

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{3 \times \text{観察減価率}}{(28 + 3)} \right\} \times (1 - 0.20)$$

$$= 0.11$$

※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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 5,700,000         | 0.40 法定地上権    | 2,280,000                |

※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<br>(円)<br><1(1)オ><br><1(2)エ><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><2(1)ウ><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| 1            | 5,700,000                                 | － 2,280,000                                |                     | 1.00            | 0.60                | 2,050,000                     |
| 2            | 2,090,000                                 | ＋ 2,280,000                                | 1.00                | 1.00            | 0.60                | 2,620,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                                           |                                            |                     |                 |                     | 4,670,000                     |

※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
- ・ 案内図
- ・ 公図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 建物図面写し（同上）
- ・ 各階平面図写し（同上）
- ・ 間取図
- ・ 略配置図

以 上

# 標準画地価格決定表

## (1) 標準画地の概要

※幅員約7.5m舗装道路沿いの規模約210㎡の整形地

## (2) 地価調査価格：名張－5

所 在：名張市百合が丘東3番町77番  
 価 格：31,000 円/㎡  
 位 置：近鉄大阪線「名張」駅の南東方 道路距離約2.7km  
 価 格 時 点：令和7年7月1日  
 地 積：210 ㎡  
 供給処理施設：水道，ガス，下水  
 接 面 街 路：北側，幅員6m市道  
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種低層住居専用地域  
 (指定建ぺい率：60%，指定容積率：100%)  
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が連なる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<br>年 月 日 | 価 格<br>円/㎡<br>ア | 時点<br>修正<br>イ             | 標準化<br>補正<br>ウ           | 地域<br>要因<br>エ            | 規準とした価格<br>円/㎡<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 令和7年7月1日         | 31,000          | $\times \frac{99.7}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{115}$ | = 26,800                  |

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 標準的

エ 主たる地域要因内訳・・・ 115 (交通，環境条件格差等を考慮した)

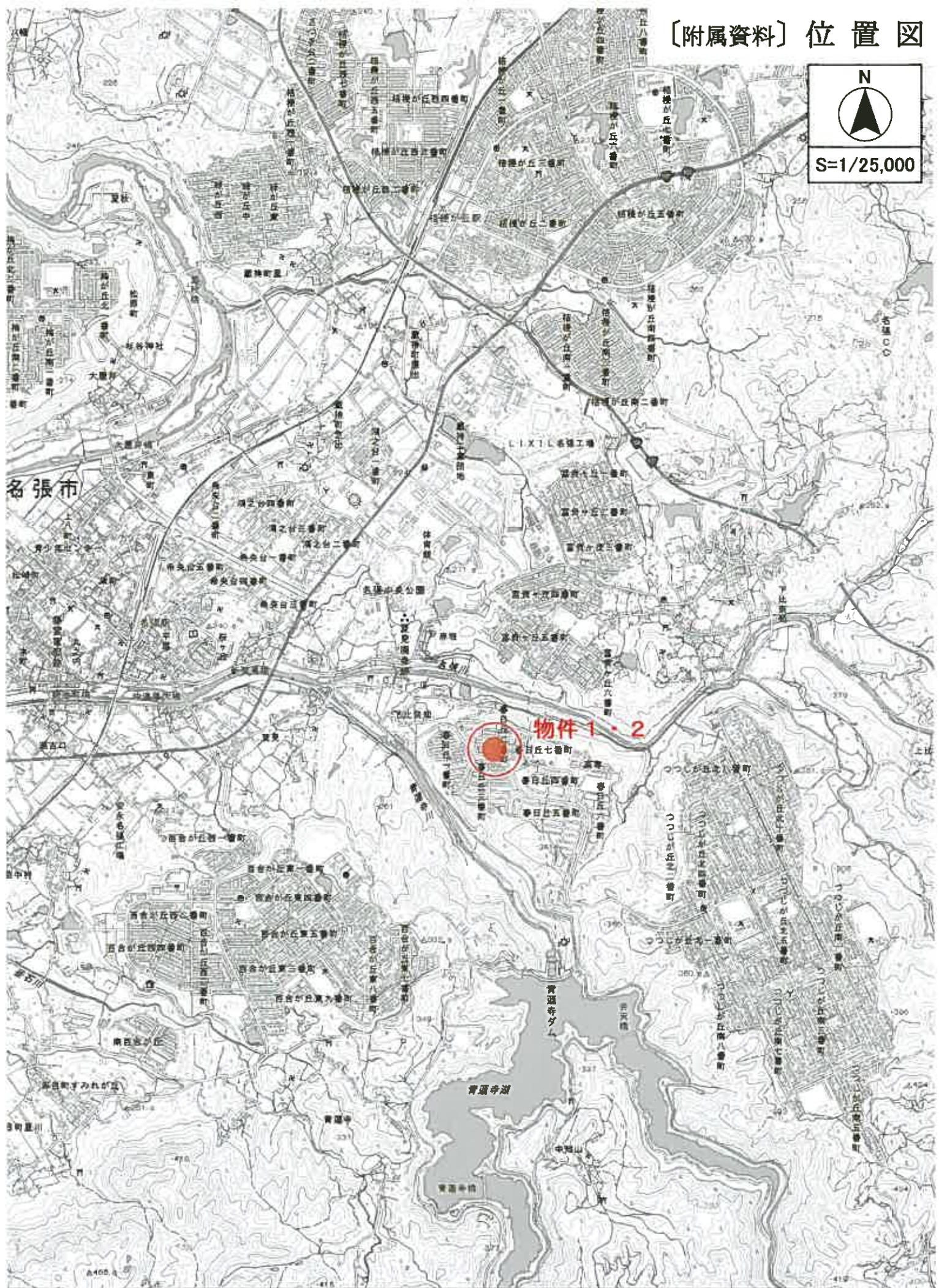
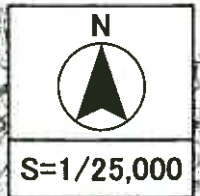
## (4) 標準価格の決定

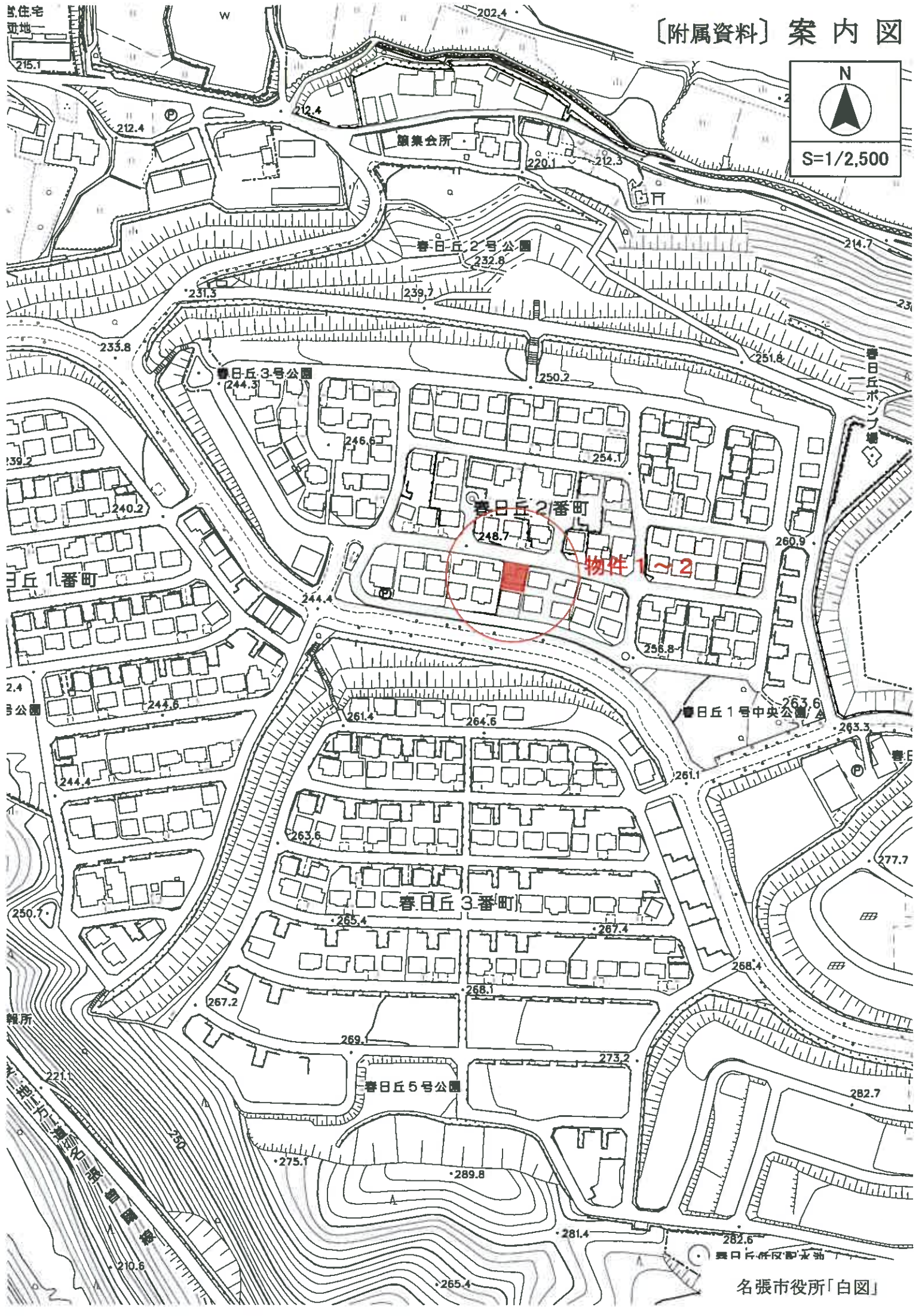
標準画地の価格は，(3)で求めた価格との均衡及び近時の地価動向の特徴等を総合的に勘案し，26,800 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 26,800 円/㎡

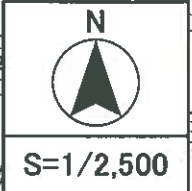
# 附 属 資 料

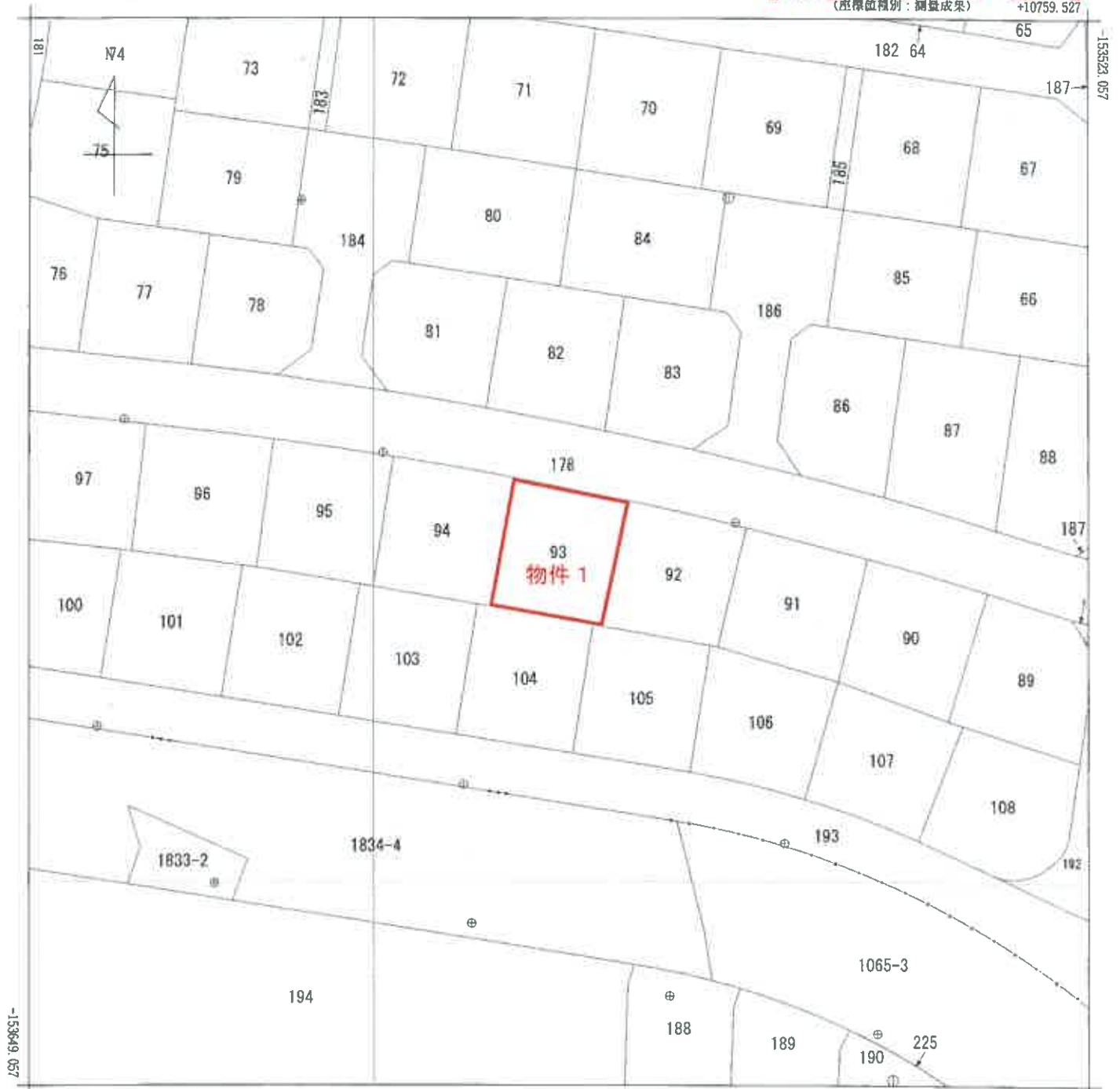
〔附属資料〕 位置図





〔附属資料〕案内図





|        |        |
|--------|--------|
| 地番区域見出 | 春日丘二番町 |
|        | 春日丘三番町 |

|              |            |           |    |                   |                      |           |              |     |            |     |
|--------------|------------|-----------|----|-------------------|----------------------|-----------|--------------|-----|------------|-----|
| 請 求 部 分      | 所 在        | 名張市春日丘二番町 |    |                   |                      |           | 地 番          | 93番 |            |     |
| 出 力 縮 小      | 1/500      | 精 度 区 分   | 甲二 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | VI                   | 分 類       | 地図(法第14条第1項) |     | 種 類        | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 | 平成24年3月31日 |           |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 平成28年9月5日 |              |     | 補 記<br>事 項 |     |

登記年月日：平成17年10月25日

階平面図

337035

建物図面

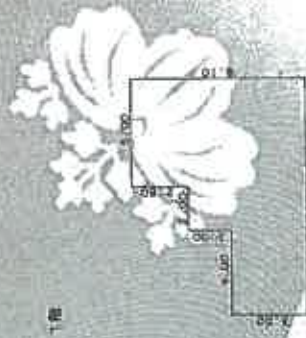
【物件2】

93番

家屋番号

名張市春日丘2番町93番地

建物の所在



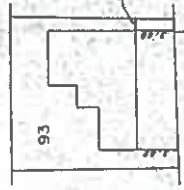
1階  
面積  
5.00x8.10=40.5000  
2.00x5.10=10.2000  
4.00x3.50=14.0000  
計 64.7000

2階



2階  
面積  
5.00x8.10=40.5000  
6.00x3.50=21.0000  
計 61.5000

3階



94

100

104

所面積

1階 64.7000  
2階 61.5000



作製者

土地調査課

登記簿記載の建物面積  
11.70m x 10.70m = 124.3900

縮尺 1/250

備考

縮尺 1/500

これは図面に記録されている図面を複製したもので、図面と一致しない場合は、図面を参照してください。

(土地方法務局伊賀支局管理)

令和8年4月10日

東京法務局伊賀支局

物件 2 建物

