

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 高 山 幸 也

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 7 年 5 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所伊賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 7 年 4 月 25 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 910, 000 1, 528, 000	一括	382, 000	26, 005	不明
1	970, 000				
2	940, 000				



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 名張市つつじが丘北四番町 |
| | 地 番 | 286 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市つつじが丘北四番町 286 番地 |
| | 家屋 番号 | 286 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.27 平方メートル
2 階 48.20 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 26 日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 中 川 治

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 | 名張市つつじが丘北四番町 |
| | 地 番 | 286番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市つつじが丘北四番町286番地 |
| | 家屋 番号 | 286番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 48.20平方メートル |



令和6年(ケ)第16号
令和6年11月5日受理
令和6年12月13日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊賀支部

執行官 西 村 肇

(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 | 名張市つつじが丘北四番町 |
| | 地 番 | 286番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 名張市つつじが丘北四番町286番地 |
| | 家屋 番号 | 286番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 48.20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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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下に下記建物を所有し、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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)	
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	現在、本件建物には、私と妻の2人で住んでいます。 本件土地建物は誰にも貸していません。本件建物の不具合としては、雨漏りはありませんが、キッチン付近の床のたわみと壁クロスに穴が開いている箇所があります。 本件建物内で小型犬2匹を飼っていましたが、昨年亡くなりました。 本件建物に付設しているウッドデッキと庇は、私が作りました。 (令和6年12月2日聴取)

(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

- 所有者Aの陳述及び現況等より、本件各物件の占有関係については、本報告書2枚目に記載のとおり認定した。
- 物件1土地の南西端に目的外動産であるスチール製簡易物置（約0.9㎡）が存在した。
- 物件2建物の南側に庇（約15㎡）が、西側に庇（約7.2㎡）がそれぞれ構築されている。同南側庇の直下にはウッドデッキ（約12.8㎡）が存在した。
- 物件2建物の2階北東側に屋根裏を活用した物入部分（約6.26㎡）が存在した。
- 物件2建物内に、壁クロスの損傷及びキッチン付近の床に浮き沈みが認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月11日 (月) 9:00-9:30	津地方法務局伊賀支局	登記、公図等調査
6年11月13日 (水) 11:40-11:50	物件所在地	占有関係調査、外観写真撮影等
6年11月19日 (火)	当庁執行官室	A宛て現況調査期日通知
6年12月2日 (月) 10:00-10:35	物件所在地	面談調査 (A)、立入調査 (全室)、写真撮影、 評価人同行

(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。

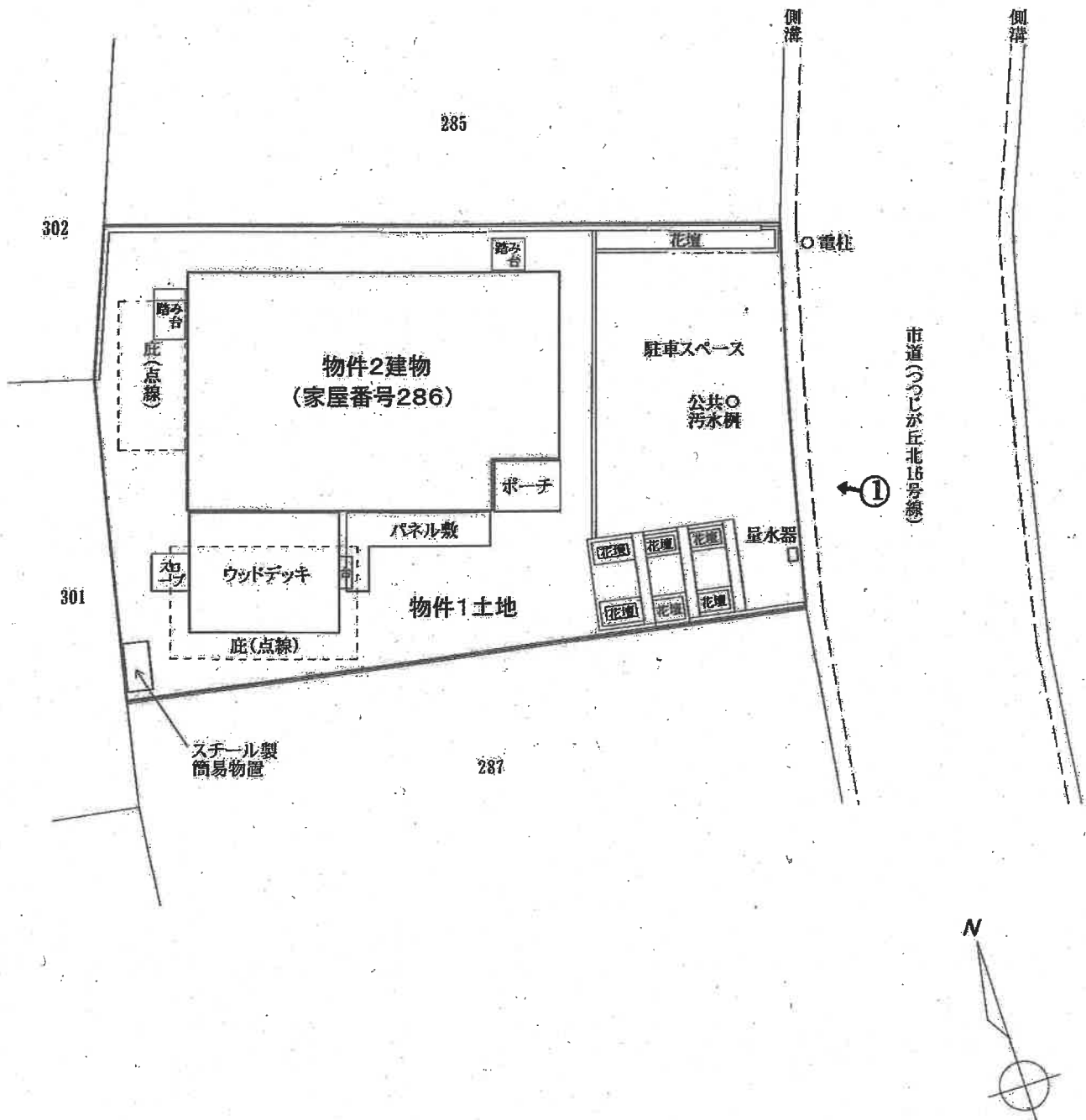
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

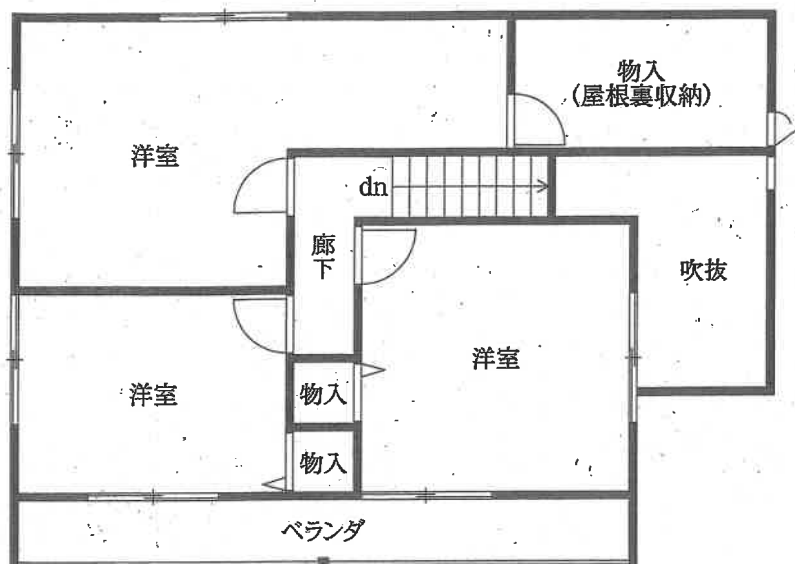
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

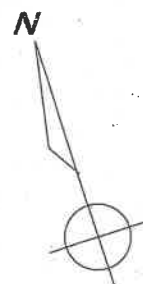
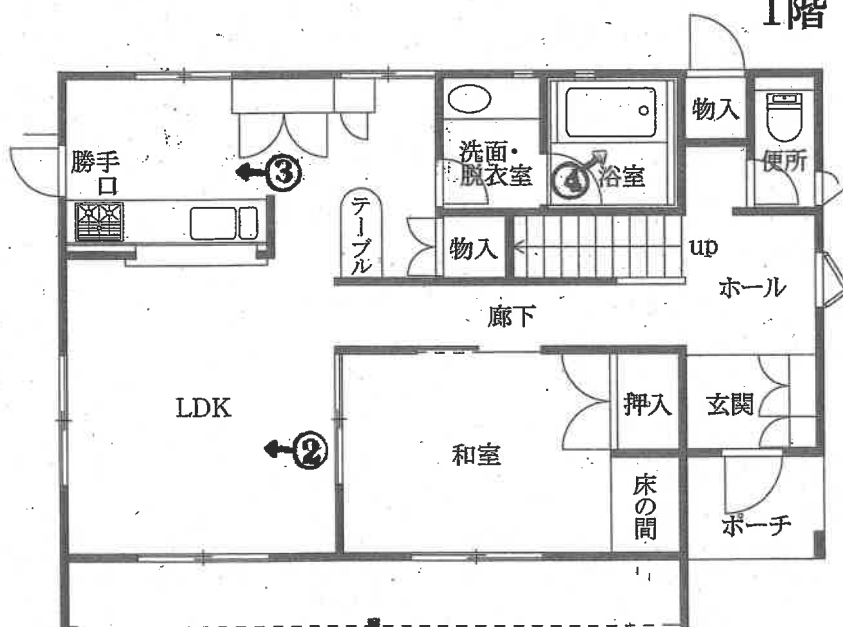


間取図

2階



1階



(7 枚目)

←○印写真撮影位置方向番号

①



②

物件 2 建物内部（リビングダイニング）



③

物件 2 建物内部（キッチン）



④

物件 2 建物内部（浴室）



令和 6 年（ケ）第 16 号	
令和 6 年 12 月 2 日	現地調査
令和 6 年 12 月 18 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

梶田 毅 印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 1,910,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 970,000 円	
物件2（建物）	金 940,000 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。
従って、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	名張市つつじが丘北四番町	—
	地 番	286番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	210.50m ²	—
	所 有 者	A	—
2	所 在	名張市つつじが丘北四番町 286番地	—
	家 屋 番 号	286番	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造スレート葺2階建	—
	床 面 積	1階 61.27m ² 2階 48.20m ² 延 109.47m ²	—
	所 有 者	A	—
番 号	特 記 事 項		
—	—	—	

* * * 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・直線距離 約3.2km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	名張駅を核とする中心市街地方面からは東方ないし南東方に位置する郊外北西垂れ丘陵部に大規模展開する「つつじが丘」住宅団地内であり、一部に空地を残して戸建住宅が建ち並んでいる。	
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)
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定無
	そ の 他 の 規 制	つつじが丘地区計画, 砂防指定地
画 地 条 件	・ 地積:210.50m²(登記数量) ・ 形状:ほぼ台形 ・ 間口:約10.3m, 奥行:約18.2m~18.5m ・ 地勢:一部段差を有するほぼ平坦地	
接 面 道 路	・ 東側幅員約6.3m(種別:市道「つつじが丘北16号線」), 舗装有, 路面と等高 ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※道路沿いの駐車スペースとその奥の建物直下及びその周囲との境に段差が付く。	
土地の利用状況等	・ 物件2の敷地としての利用である。道路沿いにコンクリート土間打ちされた駐車スペースが確保されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有(集中プロパン)
	下 水 道	有(公共下水道)
特 記 事 項	・ 建物周辺部において北側隣地からは約0.7m高く, 南側隣地からは約0.7m低い。又, 西側境界線のうち3分の2程度を接している301番の土地からは約2.1m低く, 3分の1程度を接している302番の土地からは約1.2m低い。ちなみに, これ等の各隣地境には垂直の擁壁が施されている。 ・ 接面道路にかかる登記内容は, 下記のとおりである。 「名張市つつじが丘北四番町311番, 公衆用道路, 11998m², 名張市」 ・ 本件土地に関して土壌汚染の端緒を示すものは特に見当たらなかったが, 実地調査は行っていないため, 正確なところは不明である。 ・ 本件土地については周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれてい	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	ないとのことである。 ・ 本件土地の南西端にスチール製簡易物置(約0.9㎡)の存置が認められたが、これは動産であることから評価上は留意に止める。 ・ 当団地が所在する辺りは広く砂防指定地に該当している模様であるが、個人住宅の建築であれば、土地の掘削等の制限行為にかかる許可申請は不要とのことである(三重県での確認による。)
---------	---

(注) 供給処理施設の「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、目的外物件内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的外物件内への引き込みがなされていない。

* * * 以 下 余 白 * * *

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	建築年月日(登記記載)	昭和61年6月13日新築
経済的残存	経過年数	39年(※端数切上)
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, ボード, 合板等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 61.27㎡ 2階 48.20㎡ 延 109.47㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 居室は, 1階に和室1部屋, 2階に洋室3部屋の計4部屋である。 ・ 2階北東側に屋根裏を活用した物入(約6.26㎡)が存在する。なお, 当該物入は各階平面図上, 床面積に参入されておらず, 評価上も床面積に含めていない。 ・ 外壁の表面塗装に浮き等の劣化が発生しており, その下地にも部分的に傷みが見受けられた。又, 鉄部においては錆びの発生が認められた。 ・ 台所付近の床に浮き沈みが認められた。又, 階段の上り口付近及び1階廊下の各内壁の一部に比較的小さい穴が空いているのを確認した。 ・ 本件建物の南側に約15㎡, 西側に約7.2㎡の庇がそれぞれ付帯している。又, 南側庇の直下にはウッドデッキ(約12.8㎡)が設置されている。	

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。

物件 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	13,100	0.98	210.50	1.00	2,700,000

※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・・・・・・・・・0.98〈下記各条件の相乗積〉※小数点第3位四捨五入

交通接近条件:位置的格差は特になし 1.00

環境条件:西側隣地からの落差がやや大きい 0.98

画地条件(相乗積):方位(+3), 形状(-3) 小計(1.03
×0.97=1.00)

行政的条件:用途地域の指定の有無は格差なし 1.00

街路条件, その他条件に関しては, 何れも格差なし 1.00

ウ 地 積・・・・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・・・・地上建物は経年に伴う老朽化や維持管理の不足等が窺われるが, ここでは減価を加味しない扱いとした。

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, 建物価格を求めた。

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	150,000	109.47	0.03	490,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \langle \text{注1} \rangle}{(39 \langle \text{注2} \rangle + 0 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.50) = 0.03$$

※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

〈注3〉観察減価率・・・間取り等の機能性や維持管理の状態等を総合的に考慮した。

* * * 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

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	2,700,000	0.40	法定地上権	1,080,000

※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

物件 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	2,700,000	- 1,080,000		1.00	0.60	970,000
2	490,000	+ 1,080,000	—	1.00	0.60	940,000
一 括 価 格 (合 計)						1,910,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・・・・—

エ 市場性修正・・・・・・市場性の観点からは減価不要と判断した。

オ 競売市場修正・・・・・・第2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。

* * * 以下余白 * * *

第6 附 属 資 料

- ・ 位置図
- ・ 公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 建物図面写し並びに各階平面図写し(同上)
- ・ 間取図
- ・ 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6m舗装市道沿い、規模約220㎡の整形地(位置は当団地内真中辺りとし、方位は北向きを基準とした。)

(2) 地価公示価格：名張－5

所 在：名張市緑が丘東125番
 価 格：22,500円/㎡
 位 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6年1月1日
 地 積：209㎡
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接 面 街 路：北側幅員6m市道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引) 用途地域指定無(建蔽率60%，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6年1月1日	22,500	$\times \frac{99.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{170}$	= 13,100

ウ 主たる標準化補正内訳・・・100 (標準的)

エ 主たる地域要因内訳・・・170 (交通接近条件、環境条件の格差を考慮した)

(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、13,100円/㎡と決定した。

○ 標準価格 13,100円/㎡

位置図

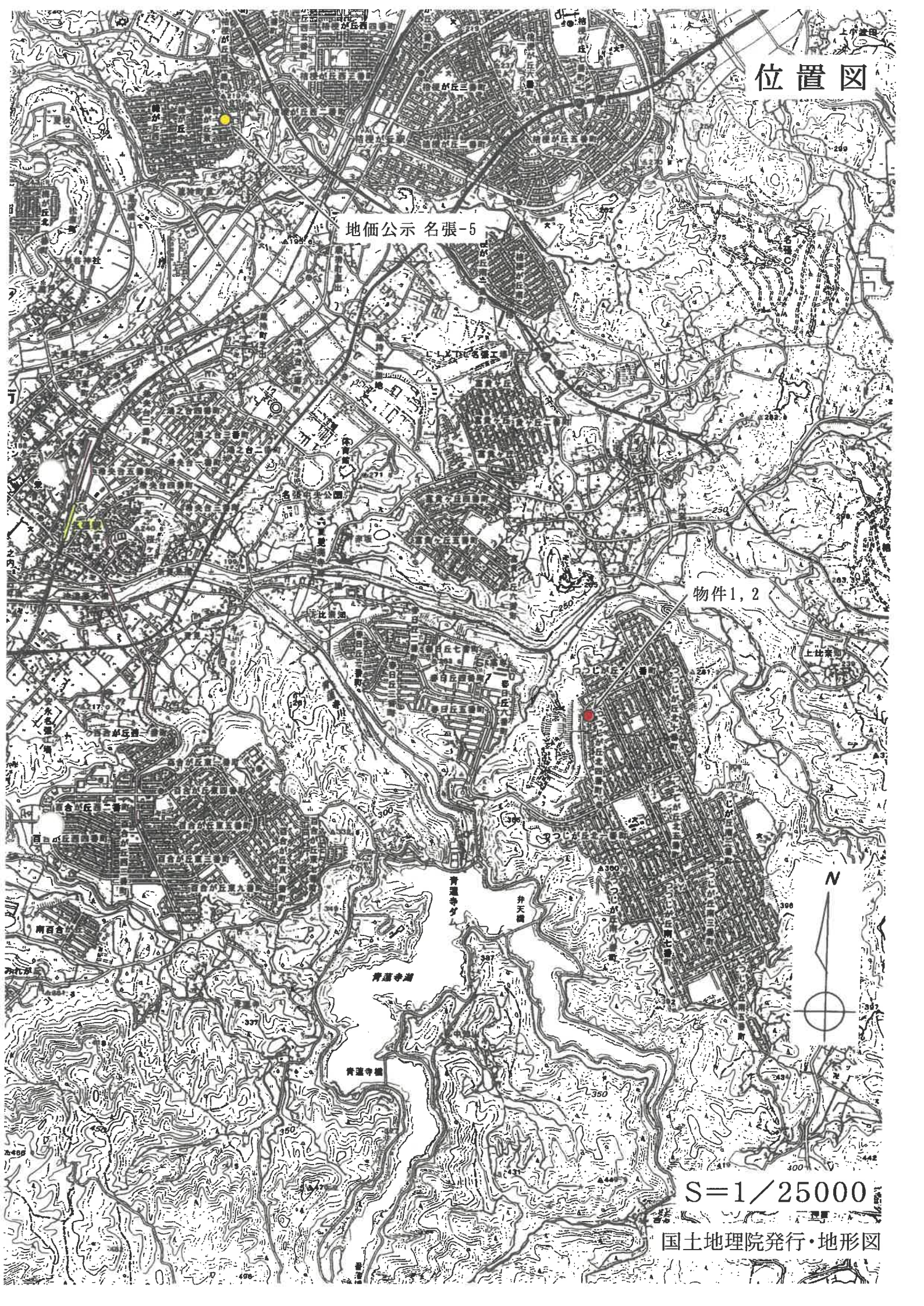
地価公示 名張-5

物件1, 2

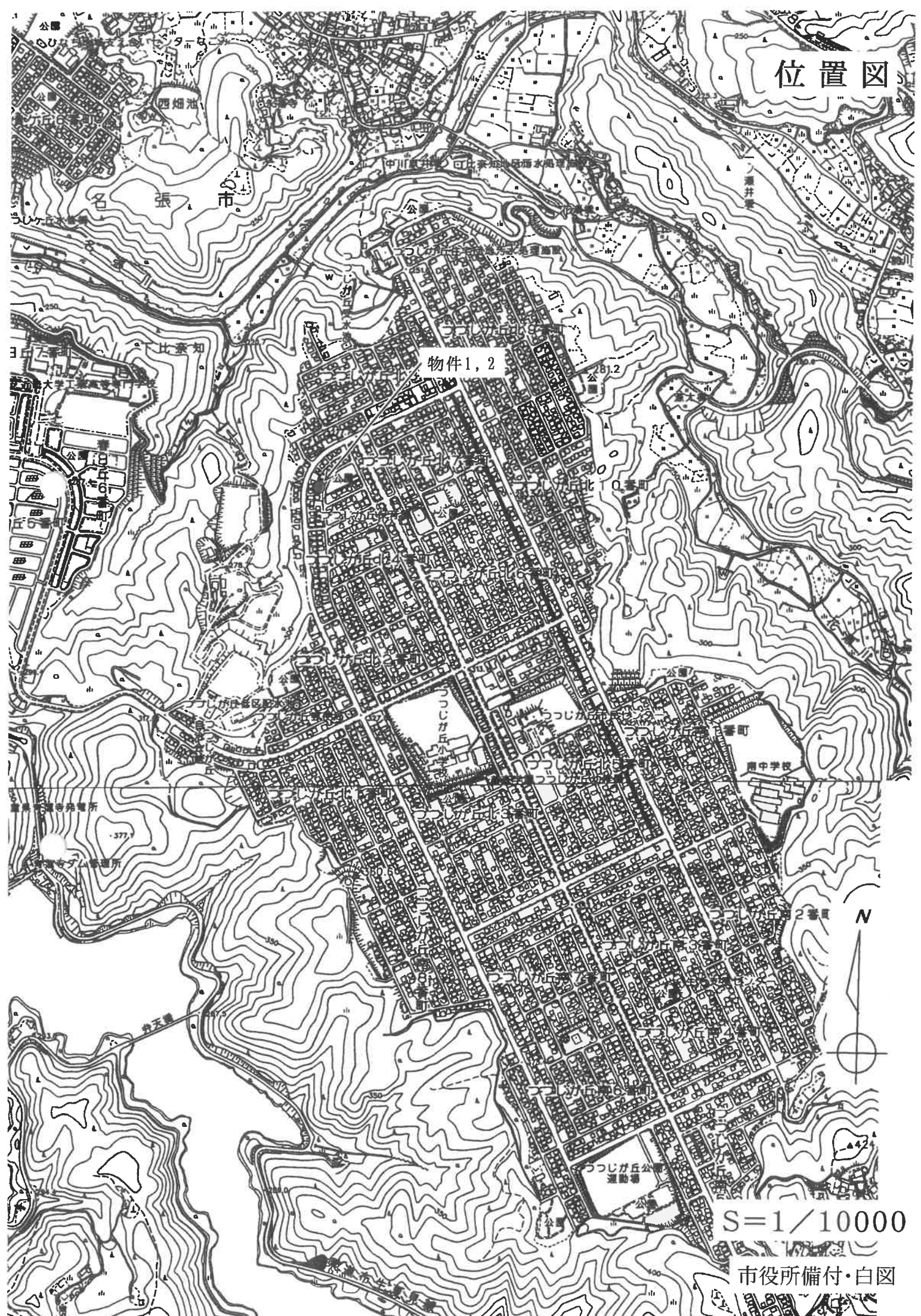
N

S=1/25000

国土地理院発行・地形図



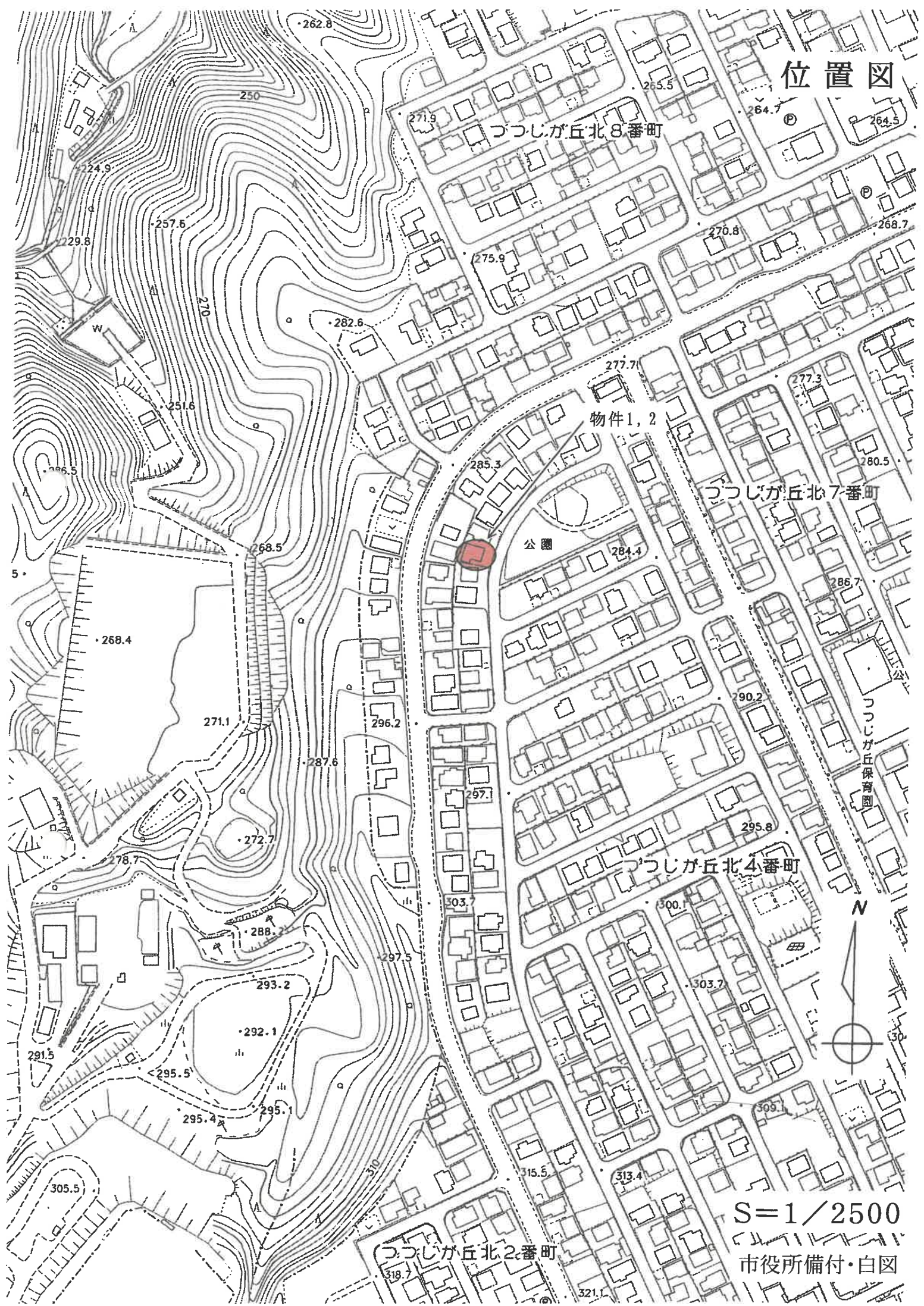
位置図



S=1/10000

市役所備付・白図

位置図





(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。

地番区域見出
つつじが丘北四番町

請求部	所在	名張市つつじが丘北四番町				地番	286番			
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年10月29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)

法務局備付

令和6年9月12日
東京法務局中野出張所
登記官

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。
(津地方法務局伊賀支庁管理課)
令和6年9月12日 東京法務局生野出張所

登記官

昭和61年7月14日登記

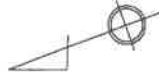
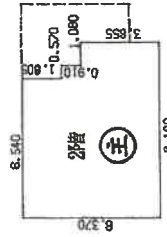
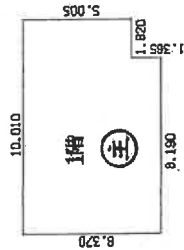
349499 各階平面図

建物図面

家屋番号	286番
建物の所在	名張市つじが丘北4番町286番地

附録第八号ノ四

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



作製者	申請人	縮尺	1/500
(61年7月)			

(三重県土地家屋調査士会用紙)

間取図

2階



1階



S=1/100

配置図 (概略把握による)

