

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 2 0 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 7 年 7 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 8 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 津地方裁判所伊賀支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 8 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 8 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 7 年 6 月 2 0 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	3, 530, 000 2, 824, 000	一括	706, 000	不明	不明
1	870, 000				
2	2, 660, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊賀市桐ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 . 4 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市桐ヶ丘六丁目 1 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3 . 0 0平方メートル
2階 6 3 . 0 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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 | 伊賀市桐ヶ丘六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市桐ヶ丘六丁目 1 5 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月26日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊賀支部

執行官 野 添 学

(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 伊賀市桐ヶ丘六丁目
地 番 1 5 8 番
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 伊賀市桐ヶ丘六丁目 1 5 8 番地
家屋 番号 1 5 8 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 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	土地建物位置関係図記載の位置にカーポート(約27.5㎡、附設工作物)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が異なる(☐ 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 上記の者が本建物を元住居の状態で使用占有している ☐ 「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 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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
■ (株)決断next担当者 (物件所在地に存在した看板に記載された仲介業者の担当者)	当社は、本件物件所有者のAさんからの依頼を受けて、本件物件の売却について仲介を行っているものです。

(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

- 1 本件物件の現況は別添写真のとおりであり、物件2建物内の一部の室にはベッドや戸棚、エアコン等の残置動産が存在したものの、現に人が起居している様子はなかった。また、物件2建物の玄関ドアには、「売物件」という文字と仲介業者の連絡先が記載された掲示物が貼られていた。
- 2 物件2建物内部には、宛名部分に債務者名が記載された年賀状が残されていた。
- 3 本件物件の所有者宛に、占有関係に関する照会書面を送付したが、本報告書提出までに回答がなかった。
- 4 本件物件の占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況を踏まえ、本報告書2枚目記載のとおり認定した。
- 5 物件2建物は、壁クロスやドアの一部に汚れや損傷箇所が存在した(写真④、⑤)。
- 6 物件1土地上、土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置(約1.9㎡、動産)が存在した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月 4日 (火) 9:25-9:55	津地方法務局 伊賀支局	公図、登記等調査
7年 3月 4日 (火) 10:30-10:40	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影
7年 3月 4日 (火)	執行官室	所有者宛、期日通知書及び占有関係に関する照会書面 送付
7年 3月 4日 (火) 16:05-16:20	伊賀市役所	家屋平面図調査
7年 3月14日 (金) 10:00-10:25	物件所在地	物件立入調査 (全室)、写真撮影、評価人同行
7年 3月24日 (月) 10:20-10:25	電話	仲介業者担当者から電話聴取
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7年3月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。

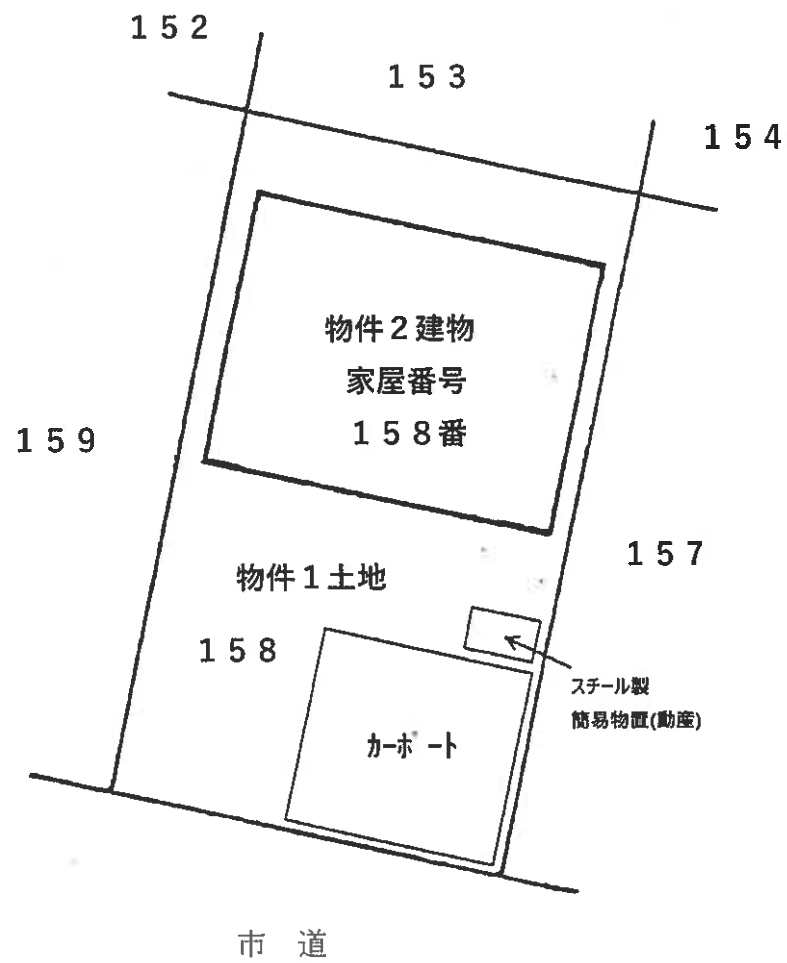
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

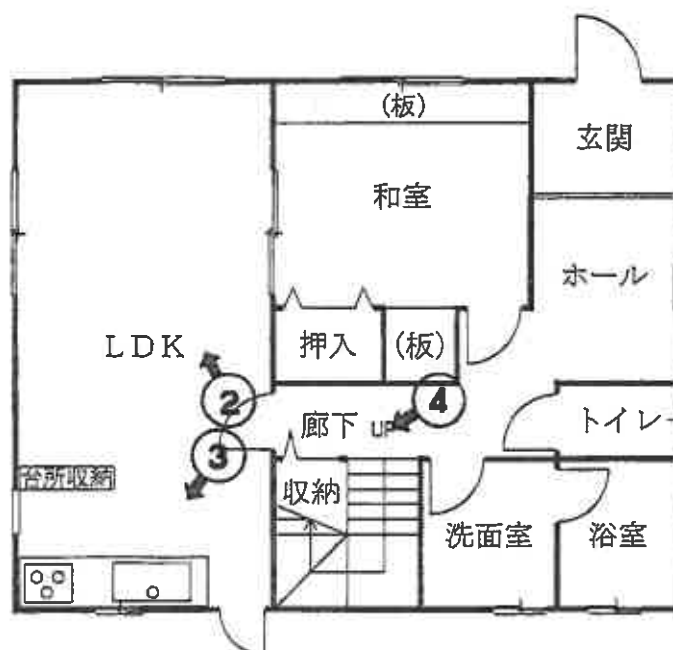


土地建物位置関係図

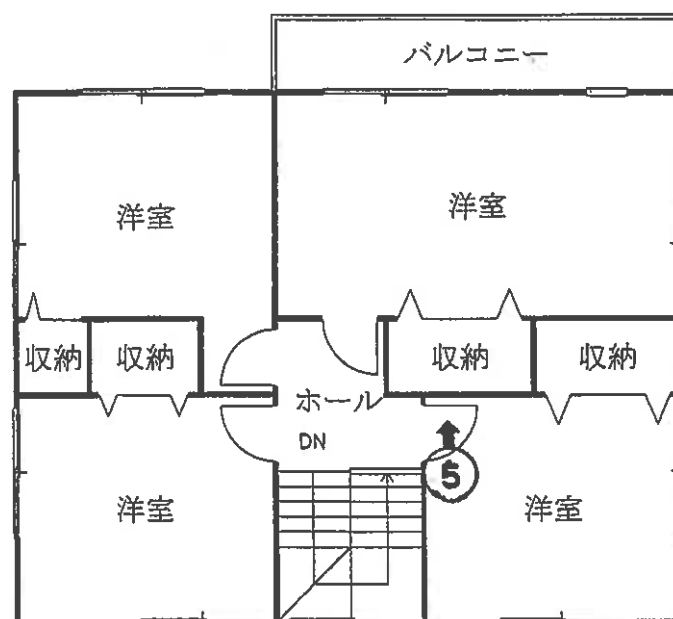


←○の印は写真の撮影位置方向番号

間 取 図



1 階



2 階

←○の印は写真の撮影位置方向番号

①



物件 2 建物

物件 1 土地

②



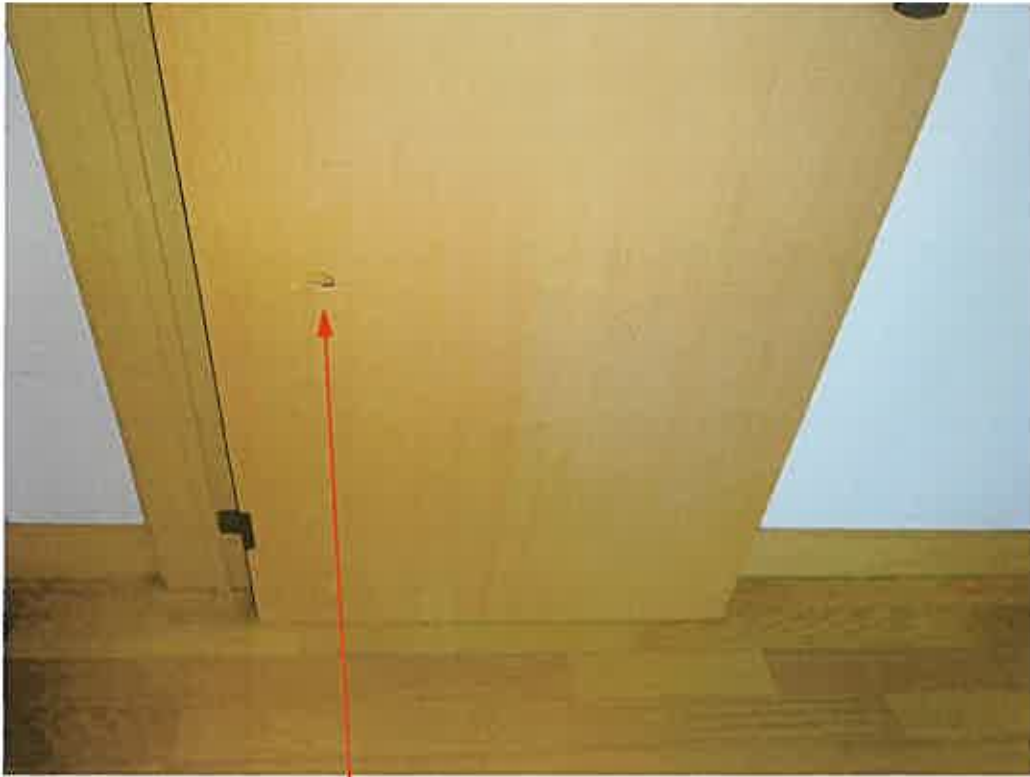
③



④



⑤



ドアの損傷箇所

令和7年（ケ）第1号			
令和	7年	3月14日	現地調査
令和	7年	3月31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 3,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 870,000 円
物件 2 （建物）	金 2,660,000 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	伊賀市桐ヶ丘六丁目	
	地 番	1 5 8 番	
	地 目	宅地	
	地 積	181.49 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	伊賀市桐ヶ丘六丁目 1 5 8 番地	
	家屋番号	1 5 8 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 63.00 m ² 2 階 63.00 m ² 延べ 延べ 126.00 m ²	
	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「青山町」駅 南東方・直線距離 約2.3km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	青山町駅南東方に位置する丘陵地の大規模住宅団地内の戸建住宅を主体とした地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 ぺ い 率	60% (都市計画法41条形態制限)
	指 定 容 積 率	100% (都市計画法41条形態制限)
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	・過去に本件土地の範囲を含む周辺一帯において都市計画法上の開発許可（この開発許可による本件土地についての用途は「専用住宅」）を受けている（都市計画法第42条）。 この開発許可により本件土地の存するエリアに都市計画法41条の形態制限が定められている（建ぺい率、容積率等）。（詳細の問い合わせ先：三重県伊賀建設事務所建築開発室） ・伊賀市の適正な土地利用に関する条例における「郊外住宅団地区域」
画 地 条 件	・地積：181.49㎡（登記簿数量） ・形状：略長方形 ・間口：約10.2m，奥行：約17.6m ※机上概測 ・概ね平坦地勢（道路近くは少し傾斜あり）	
接 面 道 路	・南側 幅員約6.5m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※路面に対して概ね等高～0.5m程度高く接面	
土地の利用状況等	・現況宅地 ・物件2建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有（集中プロパン）
	下 水 道	有（集中浄化）
特 記 事 項	・カーポートあり。 ・本地内にガスメーターが確認されたことからガス（集中プロパン）の引込はあると思われた。 ・土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）「自然現象の種類：土石流」に若干かかる可能性あり（南東角部分）。	

(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12年1月30日 新築
	経 過 年 数	26 年（切上）
	経済的残存耐用年数	6 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	A L C板（吹付タイル仕上）など
	内 壁	クロスなど
	天 井	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	63.00 m ²
	2 階	63.00 m ²
現況用途等	延べ	126.00 m ²
	現 況 用 途	居宅
品 等	間 取	附属資料「間取図」ご参照
	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ※但し、老朽化が進行しており、汚れや畳の劣化等が見られた。	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ドアに破損箇所（穴が開いている）あり。 ・アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。	

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	12,800	1.05	181.49	1.00	2,430,000

※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・・・・・・ 1.05

・画地条件（方位等）1.05

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	145,000	126.00	0.19	3,470,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{6 \times \text{観察減価率}}{(26 + 6)} \right\} \times (1 - 0.15)$$

$$= 0.19$$

※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	2,430,000	0.40 法定地上権	970,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合

- ・土地利用権等が法定地上権であることを前提に、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) <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	2,430,000	－ 970,000		1.00	0.60	870,000
2	3,470,000	＋ 970,000	1.00	1.00	0.60	2,660,000
一 括 価 格 (合計)						3,530,000

※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）
- ・ 地積測量図写し（同上）
- ・ 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6.5m舗装道路沿いの規模約180㎡の整形地

(2) 地価公示価格：伊賀－6

所 在 : 伊賀市桐ヶ丘5丁目137番

価 格 : 13,200 円/㎡

位 置：近鉄大阪線「青山町」駅の南東方 道路距離約2.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地積：188 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：西側、幅員6.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域・用途地域指定なし

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

(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7年1月1日	13,200	$\times \frac{99.9}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{102}$	= 12,800

※百元未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・ 方位:+1

エ 主たる地域要因内訳・・・ 102 (交通、環境条件格差等を考慮した)

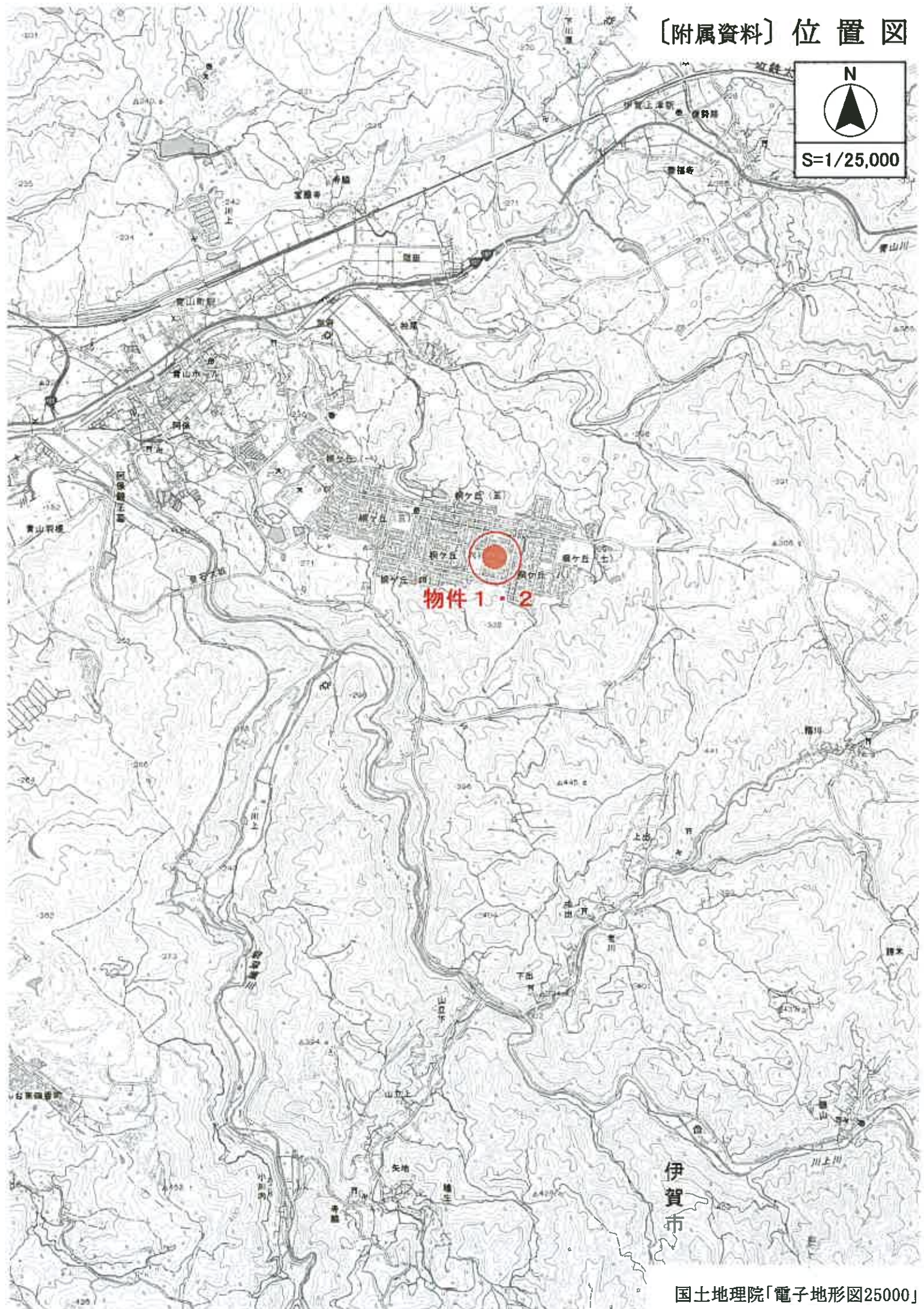
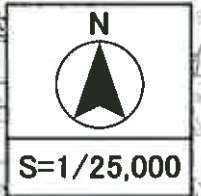
(4) 標準価格の決定

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、12,800 円/㎡と決定した。

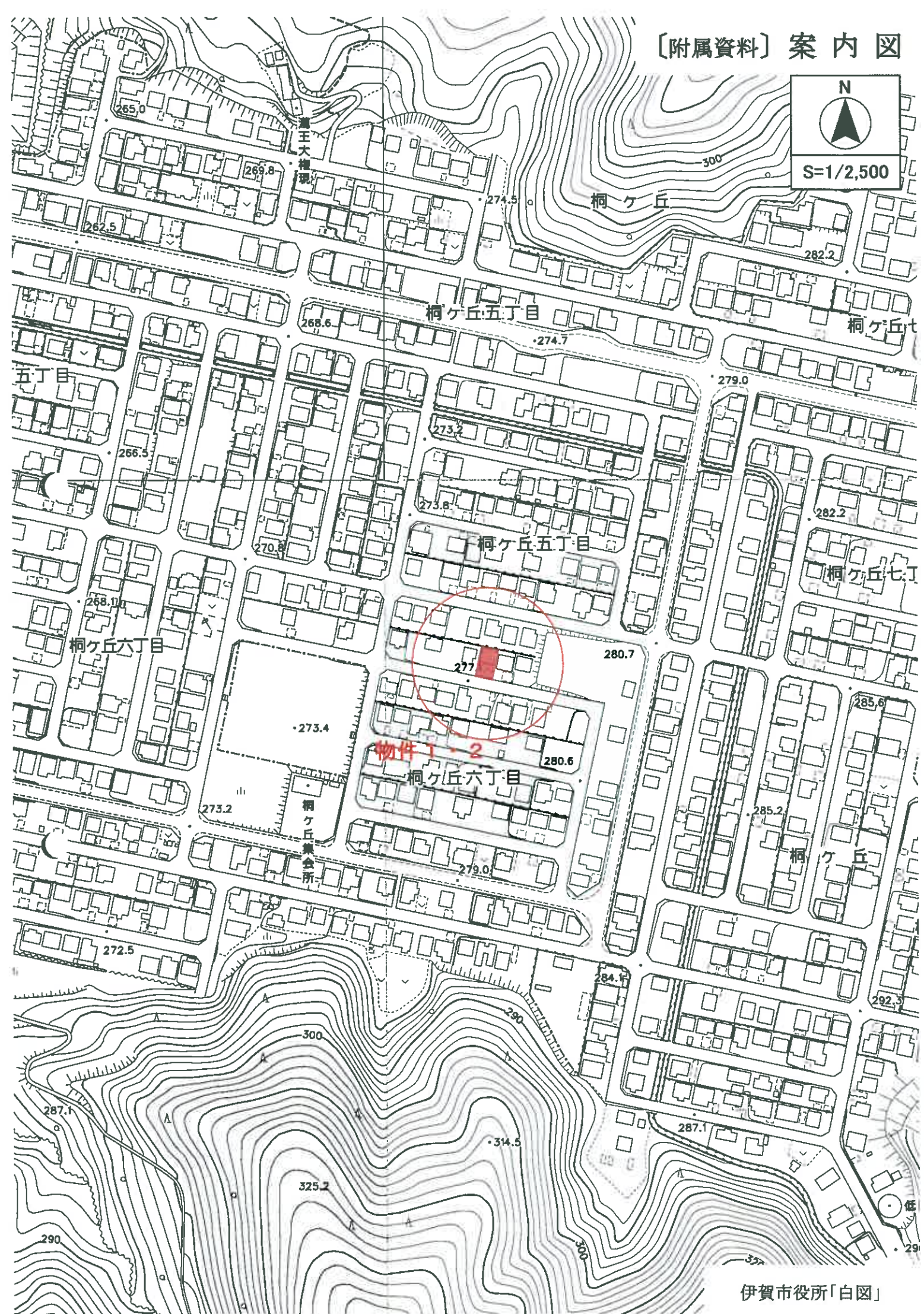
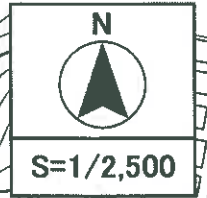
○ 標準価格 12,800 円/㎡

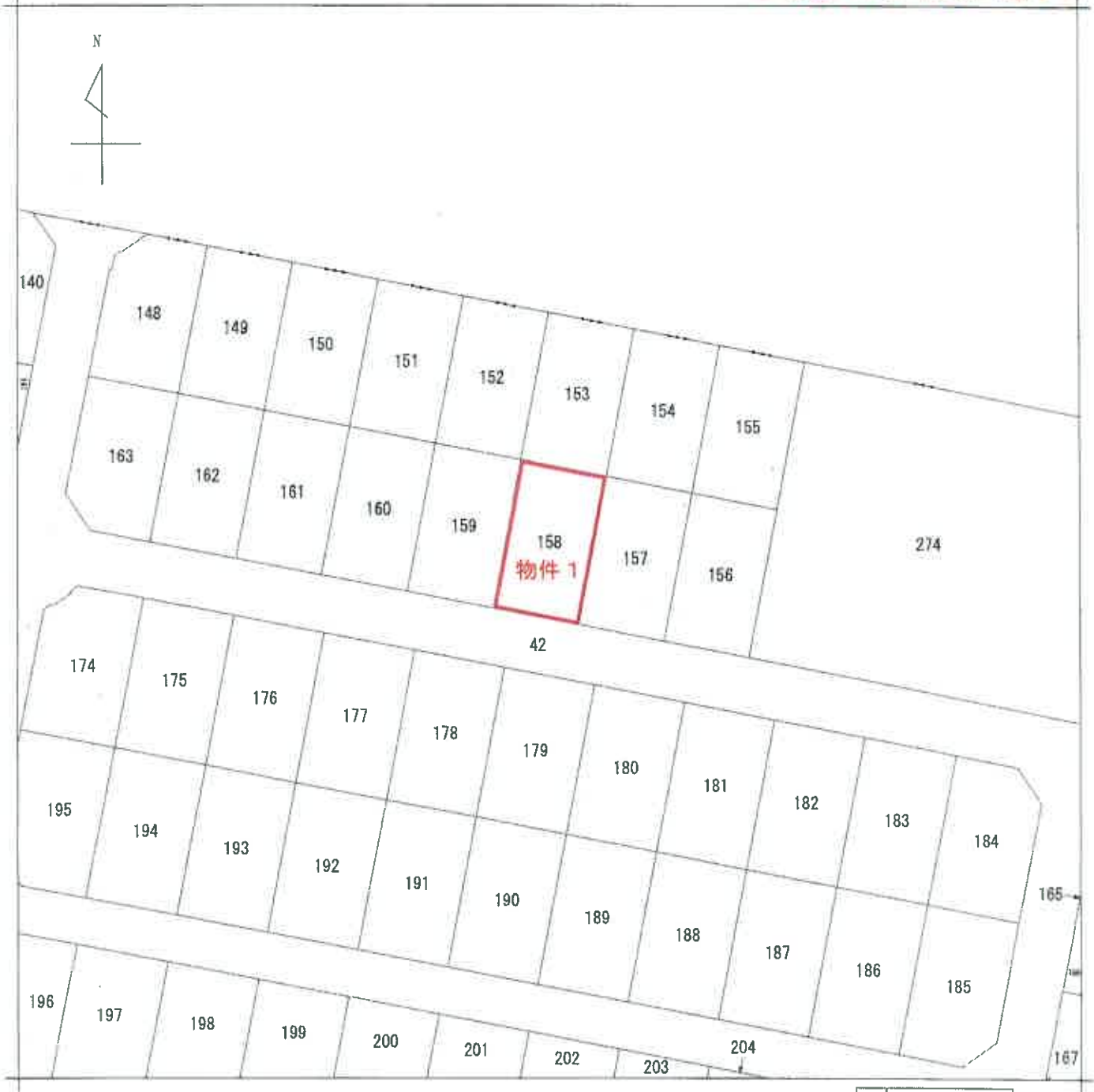
附 属 資 料

〔附属資料〕 位置図



〔附属資料〕 案内図





地番区域見出
桐ヶ丘6丁目

請 求 部 分	所 在	伊賀市桐ヶ丘六丁目				地 番	158番			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和58年3月15日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

【A3をA4サイズに縮小】

244815

1枚目と同様

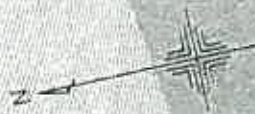
地番 158

地積測量図 158-158

土地の所在 伊賀市山崎町ヶ丘6丁目

(158) 158

NO	L	H	L X H
1	20.249	8.876	181.505324
2	20.449	8.875	181.484875
TOTAL			362.990199
1/2			181.4950995
S			181.49 M2



境界の位置
コンタリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

（印） 58 3月15日作成

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

（伊賀市地籍課伊賀支所）

令和7年1月6日

伊賀市地籍課中野出事務所

登記簿

登記年月日：平成12年2月16日

【A3をA4サイズに縮小】

建物図面

家屋番号 158番 物件2

建物の所在 伊賀市伊賀町桐ヶ丘6丁目158番地

各階平面図

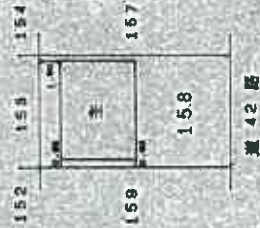
365456

主たる建物 1階～2階
(各階同型)



求積表

7.00 x 9.00	63.0000
床面積	63.0000
	63.00 m ²



道 42 区



作製者

伊賀市伊賀町桐ヶ丘6丁目158番地

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書類である

(伊賀地方支庁伊賀市伊賀町桐ヶ丘6丁目158番地)

令和7年1月6日

東京法務局中野出張所

登記簿

物件 2 建物

