

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 22 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 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 7 年 10 月 14 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 7 年 10 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 8 月 22 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	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	95,643	不明
1	1,710,000				
2	1,280,000				



物件目録

- 1 所 在 伊賀市緑ヶ丘南町
- 地 番 4014番4
- 地 目 宅地
- 地 積 267.21平方メートル
- 2 所 在 伊賀市緑ヶ丘南町4014番地4
- 家屋 番号 4014番4
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 41.03平方メートル
2階 125.39平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約90.03平方メートル
2階 125.39平方メートル

所在 伊賀市緑ヶ丘南町4014番地4、伊賀市緑ヶ丘南町4014番地4先

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 64.33平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 柴 田 健 一

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】

本件共有者Cが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

南東側に隣接する水路部分約60㎡を暗渠にして一体利用されている。

【物件番号2】

主である建物の未登記増築部分が、上記水路上に存する。

《 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 伊賀市緑ヶ丘南町

地 番 4 0 1 4 番 4

地 目 宅地

地 積 2 6 7 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 2

2 所 在 伊賀市緑ヶ丘南町 4 0 1 4 番地 4

家屋 番号 4 0 1 4 番 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 1 . 0 3 平方メートル
2 階 1 2 5 . 3 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 0 . 0 3 平方メートル
2 階 1 2 5 . 3 9 平方メートル

所在 伊賀市緑ヶ丘南町 4 0 1 4 番地 4、伊賀市緑ヶ丘南町 4 0 1 4 番地 4 先

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6 4 . 3 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分3分の2



令和6年(ケ)第19号
令和6年12月16日受理
令和7年2月12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 伊賀市緑ヶ丘南町

地 番 4014番4

地 目 宅地

地 積 267.21平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の2

2 所 在 伊賀市緑ヶ丘南町4014番地4

家屋 番号 4014番4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建

床 面 積 1階 41.03平方メートル

2階 125.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 64.33平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分3分の2



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(地図に準ずる図面)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(共有)者ABC ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 床面積: 約 90.03 m ² (1階部分)	
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(共有)者C ☐ その他の者 上記の者が本主建物及び附属建物を住居として、それぞれ使用している ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
■ C (物件1・2所有(共有)者)	物件1土地と物件2建物とも、姉A妹B私Cの共有名義になっています。現在、物件2建物には、私と妻の二人で住んでいます。物件2建物について、第三者との貸借関係はありませんし、雨漏り等の不具合は特にありませんが、もう古いので色々と傷んでいると思います。 物件1土地の南東側に水路がありますが、私の子どもが小さいときに水路に落ちそうになり危ないので、私の父が伊賀市にその水路に蓋をしてほしいと要望しました。しかし、伊賀市は水路に蓋をしてくれませんでした。それで、仕方がないので、私の父は水路に蓋をしました。 なお、伊賀市は水路を塞ぐことには私の父に許可していたとは思いますが、水路の上に家を建てることについてまで伊賀市が許可していたかどうかは分かりません。 (令和7年1月20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

- 物件1・2の占有関係については、Cの陳述及び現況等から本報告書2枚目に記載のとおり認定した。
- 物件1土地と南東側の水路部分（約60㎡）を暗渠にして一体利用されている。
- 物件2附属建物の南側部分に存在するスチール製簡易物置3個及び犬小屋は目的外動産と認められる。
- 物件2建物1階の未登記増築部分は約49㎡である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日 (金) 9:00-9:30	津地方法務局伊賀支局	登記、公図等調査
6年12月27日 (金)	当庁執行官室	C宛て現況調査期日通知
7年1月15日 (水) 13:50-14:00	物件所在地	占有関係等調査、建物外観写真撮影等
7年1月20日 (月) 13:00-14:40	物件所在地	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。

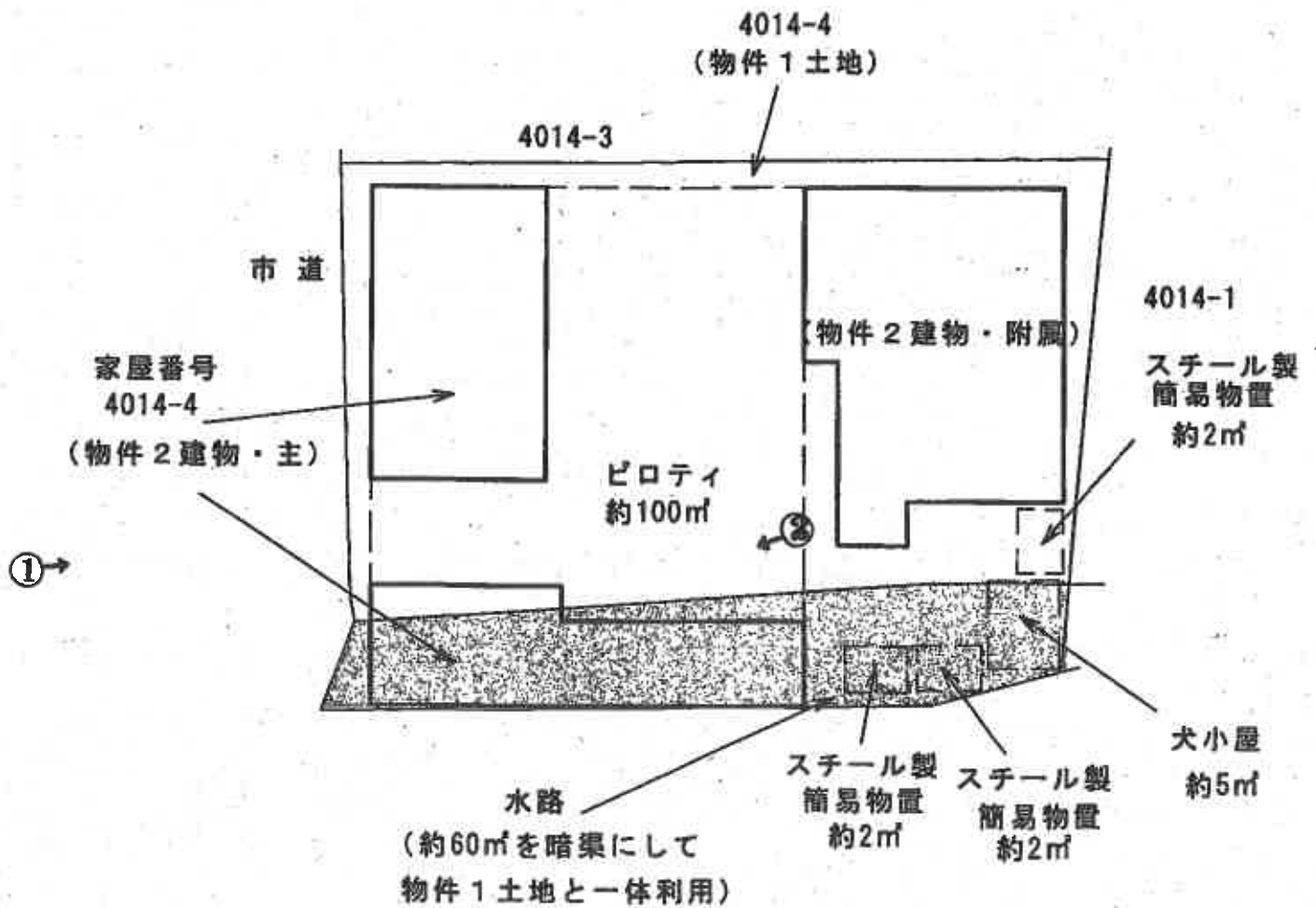
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

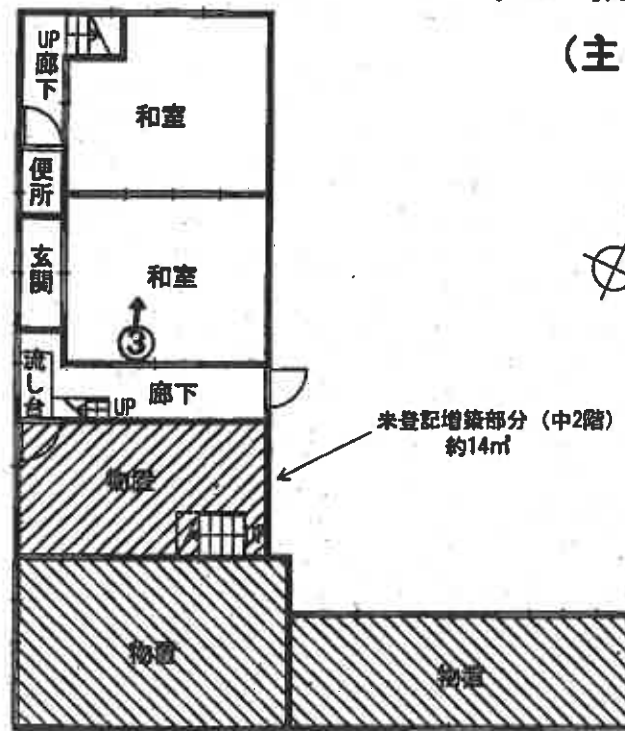
土地建物位置関係図



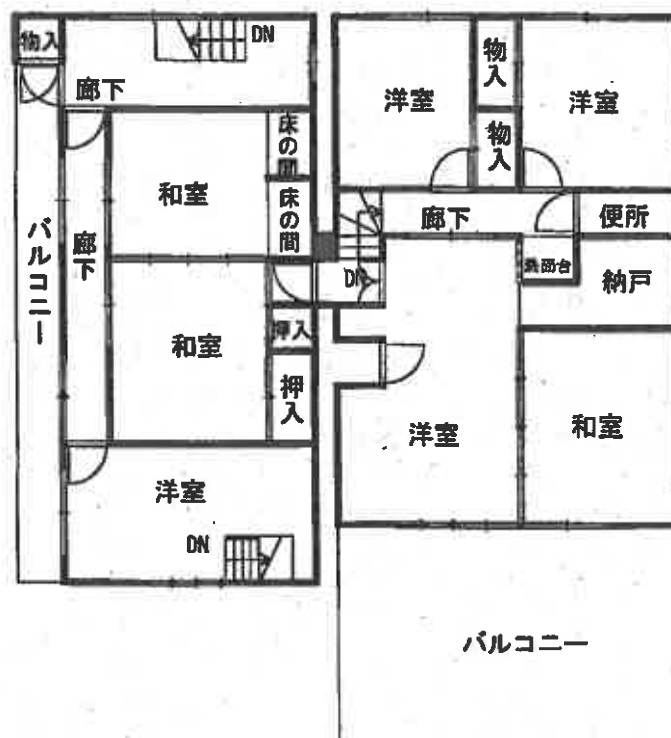
◀○印写真撮影位置方向番号

建物間取図

(主である建物)



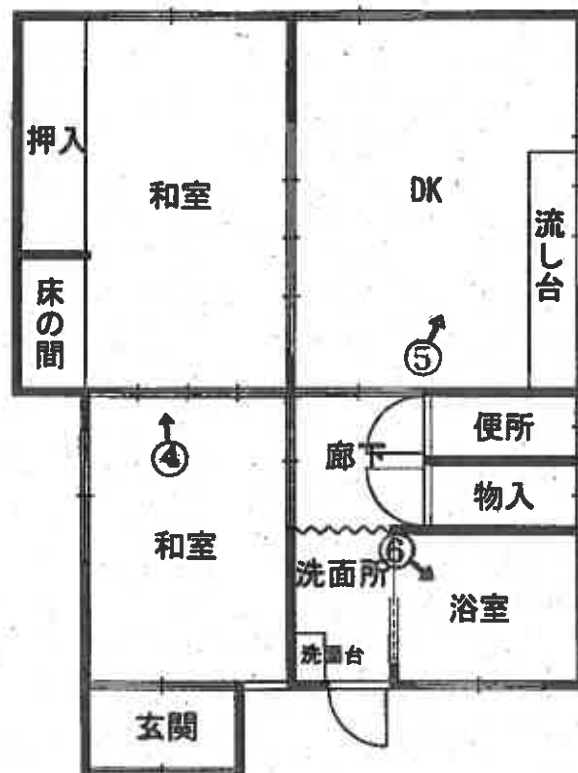
1 階



2 階

建物間取図

(附属建物)



①

物件 1 土地

物件 2 主建物

同未登記増築部分



②

物件 2 主建物未登記増築部分（物置）



(9 枚目)

③

物件 2 主建物内部（1 階和室）



④

物件 2 附属建物内部（和室）



⑤

物件 2 附属建物内部 (DK)



⑥

物件 2 附属建物内部 (浴室)



求 意 見 書

市 川 裕 規 殿

令和 7 年 6 月 17 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 7 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 6 月 20 日

評価人

市 川 裕 規

物 件 目 録

1 所 在 伊賀市緑ヶ丘南町

地 番 4 0 1 4 番 4

地 目 宅地

地 積 2 6 7 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 2

2 所 在 伊賀市緑ヶ丘南町 4 0 1 4 番地 4

家屋 番号 4 0 1 4 番 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 1 . 0 3 平方メートル

2 階 1 2 5 . 3 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 0 . 0 3 平方メートル

2 階 1 2 5 . 3 9 平方メートル

所在 伊賀市緑ヶ丘南町 4 0 1 4 番地 4、伊賀市緑ヶ丘南町 4 0 1 4 番地 4 先

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6 4 . 3 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 2



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,440,000	1,710,000	0
2	1,830,000	1,280,000	0
1, 2	4,270,000	2,990,000	一括
(備 考)			



令和6年（ケ）第19号	
令和7年1月20日	現地調査
令和7年2月4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 4,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,440,000 円
物件 2 (建物)	金 1,830,000 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	伊賀市緑ヶ丘南町	
	地 番	4 0 1 4 番 4	
	地 目	宅 地	
	地 積	267.21 m ²	
	所 有 者	A (持分6分の1)、B (持分6分の1)、C (持分3分の2)	
2	所 在	伊賀市緑ヶ丘南町 4 0 1 4 番地 4	伊賀市緑ヶ丘南町 4014番地4、4014番 地4先
	家屋番号	4 0 1 4 番 4	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 41.03 m ² 2 階 125.39 m ² 延べ 166.42 m ²	1階約90.03m ²
	所 有 者	A (持分6分の1)、B (持分6分の1)、C (持分3分の2)	
	附属建物	符号 1	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造 瓦葺平家建	
	床 面 積	64.33 m ² 延べ 64.33 m ²	
	所 有 者	A (持分6分の1)、B (持分6分の1)、C (持分3分の2)	
番号	特 記 事 項		
1 2	南東側に隣接する水路は、約60m ² の範囲を暗渠にして、物件1土地と一体的に利用されている。物件2・主である建物の未登記増築部分が、その水路上に存する。なお、当該水路の占用許可が取られた記録に関しては、その存在を確認することができなかった。		

* * * 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	伊賀鉄道伊賀線「茅町」駅 南東方・直線距離 約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、事業所等も混在する地域。	
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	第1種中高層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	—————
	そ の 他 の 規 制	・広域的拠点区域 ・幹線道路沿道区域（幹線道路地区）
画 地 条 件	・地積：267.21㎡ ・ほぼ長方形 ・間口：約13m、奥行：約21m ・概ね平坦地勢	
接 面 道 路	・南西側 幅員約11m（種別：市道）、舗装あり ※建築基準法第42条1項1号道路 ※対象土地は、接面道路よりも0～0.5m程度低い。	
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。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有
	下 水 道	無
特 記 事 項	○対象土地内に、スチール製簡易物置が置かれていた。一体的に利用されている水路上にも、スチール製簡易物置が2基置かれていたほか、犬小屋が設置されていた。 ○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）

（1）主である建物の概要

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）	昭和48年12月25日 新築
	経 過 年 数	52 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板・瓦葺
	外 壁	リシン吹付、カラー鉄板、サイディング等
	内 壁	ビニルクロス、じゅらく、プリント合板等
	天 井	化粧石膏ボード、杉柵合板、あらわし等
	床	畳、クッションフロアシート、フロアパーケット、フローリング、カーペット等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	――
床面積（現況）	1 階	90.03 m ²
	2 階	125.39 m ²
	延べ	215.42 m ²
	※1階床面積は、登記面積41.03m ² に、未登記増築部分約49m ² （概測；うち約14m ² は中2階）を加えたもの。	
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	劣 る	
保 守 管 理 の 状 態	劣 る ・全般的に劣化の進行が認められた。室内の至るところで、生活物資等が 存置されていた。	
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	○物件2建物（主である建物＋附属建物）の規模は、法的に定められた建ぺい 率を超過している可能性がある。 ○登記記録によると、平成2年11月30日に一部取壊、また平成3年3月17日に増 築が行われている。新築時の床面積は、1階55.44m ² 、2階56.58m ² であった。 ○目視した限り、同建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は認められな かったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

(2) 附属建物の概要

区 分	附属建物・符号 1	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）	昭和53年5月1日 新築
	経 過 年 数	47 年
	経済的残存耐用年数	既に経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	タイル貼り、リシン吹付、トタン等
	内 壁	ビニルクロス、タイル貼り等
	天 井	化粧石膏ボード、竿縁天井等
	床	畳、タイル貼り、クッションフロアシート、フロアパーケット等
	設 備	電気、給排水、衛生等
	そ の 他	_____
床面積（現況）		64.33 m ²
	延べ	64.33 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	劣 る	
保 守 管 理 の 状 態	劣 る ・全般的に劣化の進行が認められた。	
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	目視した限り、同建物においてアスベスト含有吹付け材の使用は認められなかったが、形成板を含むアスベスト含有建材の実際の使用の有無は不明。	

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	38,300	0.95	267.21	1.00	9,720,000

※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・・・・・・ 0.95 <下記各条件の相乗積>
※小数点第3位四捨五入

・画地条件（方位、道路との高低差）0.98

・環境条件（隣接地の状態）0.97

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建 付 減 価・・・・・・ここでは考慮しない。

(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 (主)	180,000	215.42	0.01	380,000
2 (附属)	140,000	64.33	0.01	90,000

※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。

【主である建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(52 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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

【附属建物】

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率}0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{0 \text{ <注1>}}{(47 + 0) \text{ <注2>}} \right\} \times (1 - 0.80) \text{ 観察減価率}$$

$$= 0.01$$

※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	9,720,000	0.40 法定地上権	3,890,000

※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	9,720,000	－ 3,890,000		0.70	0.60	2,440,000
2 (主+附)	470,000	＋ 3,890,000	1.00	0.70	0.60	1,830,000
一 括 価 格 (合計)						4,270,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：①水路部分が物件1土地と一体的に利用され、その水路上に物件2建物が存すること、②物件2建物の規模が法的に定められた建ぺい率を超過している可能性があること、等を総合的に考慮。

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
- ・ 法14条地図写し（法務局備付図面に基づく）
- ・ 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11m舗装市道沿いの規模約260㎡の整形中間画地

(2) 地価公示価格：伊賀 - 4

所 在 : 伊賀市緑ヶ丘南町3968番12

価 格 : 39,000 円/㎡

置：伊賀鉄道伊賀線「茅町」駅の南東方 道路距離約1.6km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 142 m²

供給処理施設：水道、ガス

接面街路：北側、幅員5m市道

用途指定等：都市計画区域・非線引区域・第1種住居地域

(指定建ぺい率：60%，指定容積率：200%)

地域の概要：一般住宅の中に、アパートが見られる住宅地域

(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6年1月1日	39,000	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{102}$	= 38,300

※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・・・ 102 (環境条件格差等を考慮)

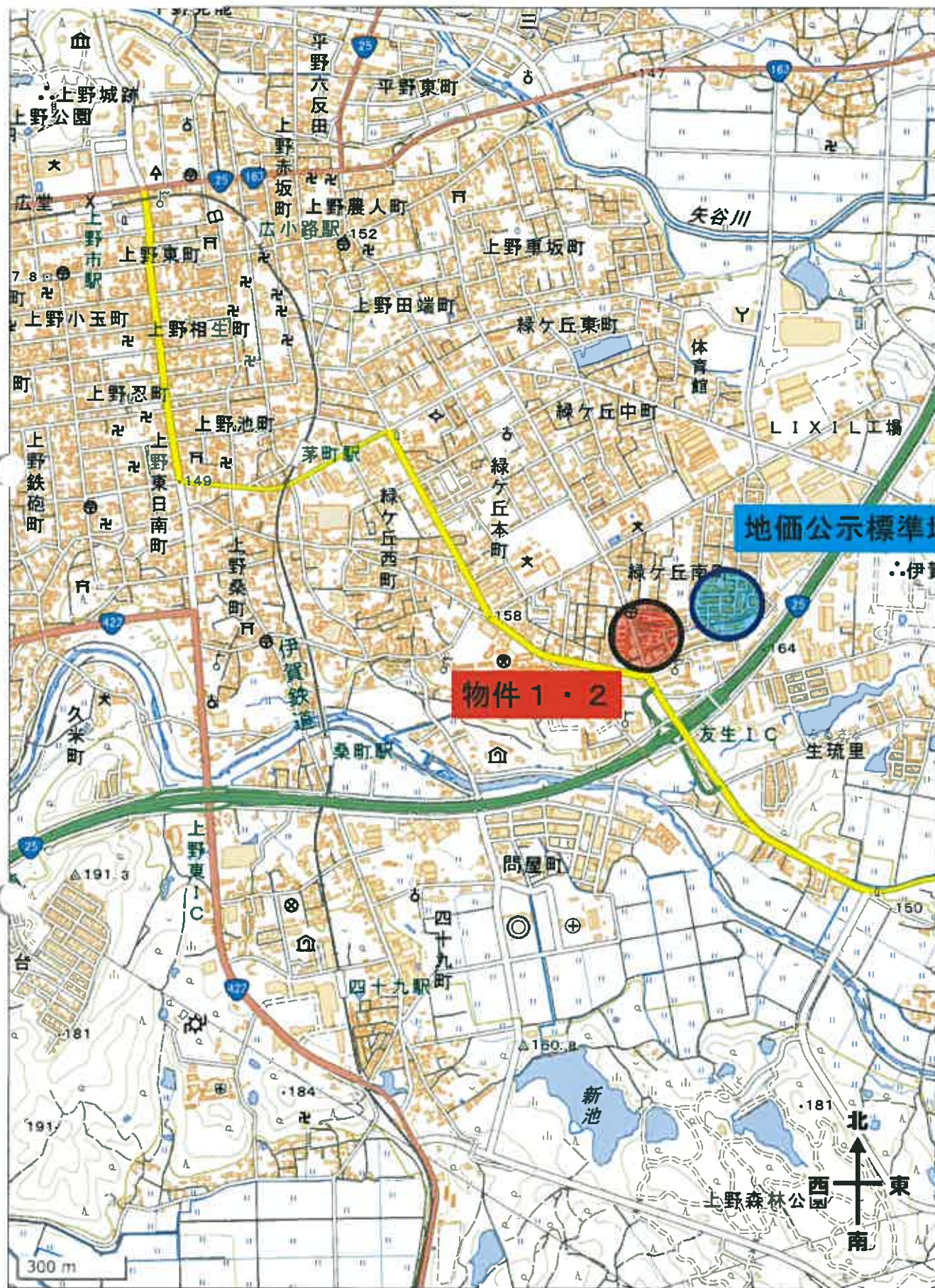
(4) 標準価格の決定

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、38,300 円/㎡と決定した。

○ 標準価格 38,300 円/㎡

附 属 資 料

位置図





緑ヶ丘中町

市営住宅緑ヶ丘中町南団地

緑ヶ丘中町集会所

上野東小学校

緑ヶ丘南町

中学校

上野緑ヶ丘郵便局

市営住宅緑ヶ丘南町団地

緑ヶ丘南町

物件1・2

緑ヶ丘南町公民館



登記年月日：平成3年3月26日

伊賀市 伊賀支局 登記

329524

各階平面図

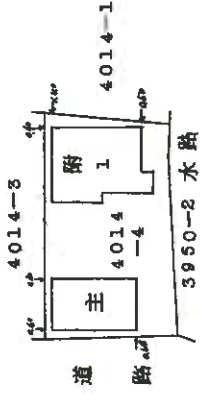
家屋番号 4014番4

建物図面

平成3年(平成3)日登記

主たる建物 1階	4.85 8.22 7.25	8.22 × 4.95 = 41.0355	床面積 41.03 m ²
2階	5.93 4.85 10.22 4.85 1.83	0.98 × 0.98 = 0.9604 11.20 × 4.95 = 55.4400 1.50 × 0.45 = 0.6750 10.15 × 6.83 = 69.3245 → 1.00 × 1.00 = 1.0000 計 125.3999	床面積 125.39 m ²
作製者	申請人		縮尺 1/500
(三重県土地家屋調査士会印)			

附録第八号ノ四



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局管轄)

令和6年11月1日

大阪法務局

登記官

※A3判をA4判に縮小

請求番号：24-2

登記年月日：昭和53年6月1日

昭和59年6月1日登録

329525 各階平面図

建筑物剖面

方量104

野番屋敷

建物の所在
士野市緑ヶ丘南町4014番地4

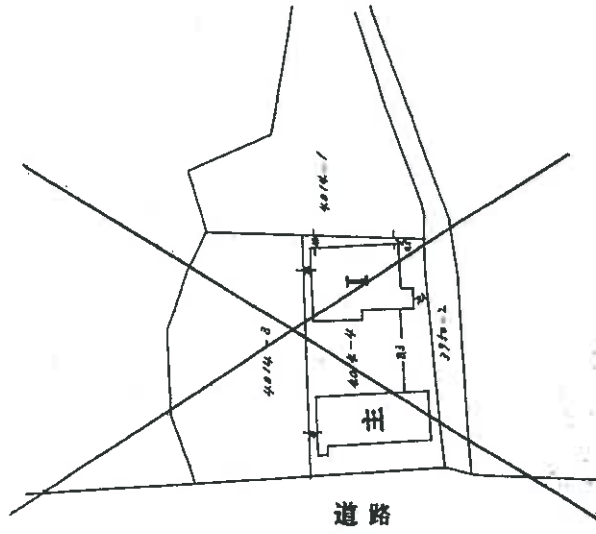
伊賀市

附錄第八号、四


$$\begin{aligned} 8.88 \times (4.42 + 2.00) &= 57.0096 \\ 2.00 \times 1.24 &= 2.48 \\ 4.96 \times 0.98 &= 4.8648 \end{aligned}$$
$$2.00 \times 1.24 = 2.48 \checkmark$$
 $4.94 \times 0.98 = 4.842$

計 64,3308

床面積 $64.33 m^2$



道路

作 到 老

1/050

申請人

縮尺 1/500

154号

(三) 重慶土地家屋調查工作用表

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。

(津地方法務局伊賀支局管轄)

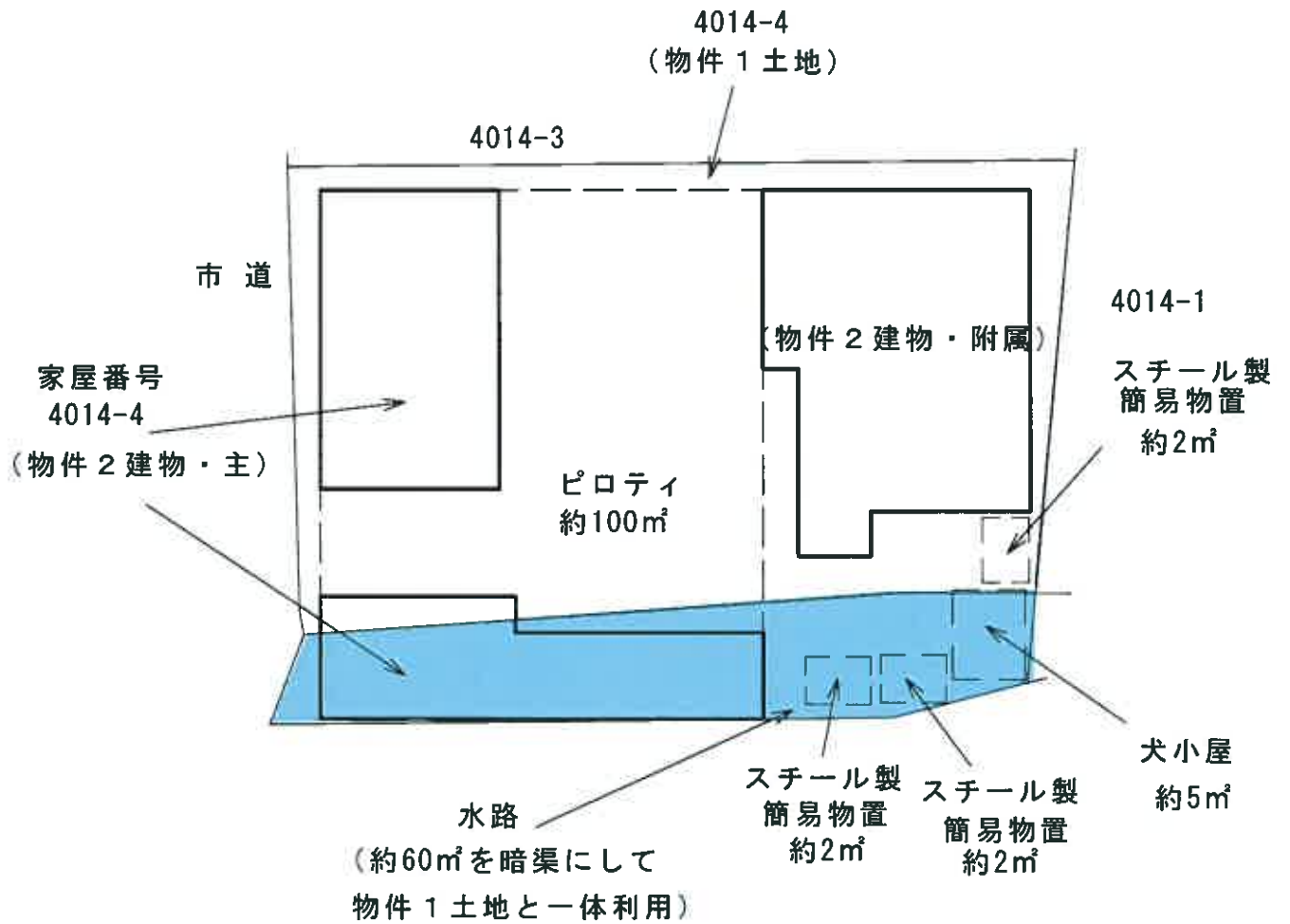
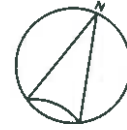
令和6年11月1日 大阪法務局

如品制

請求番号: 24-3

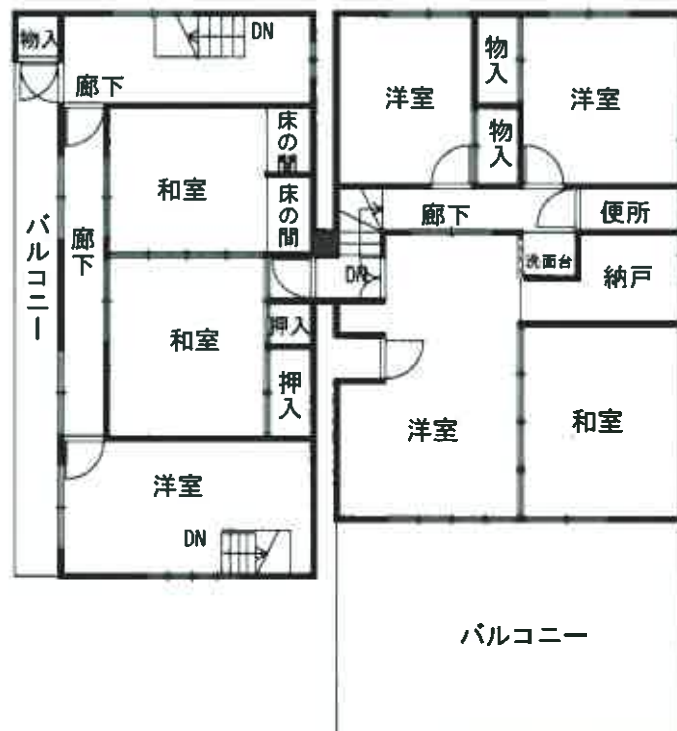
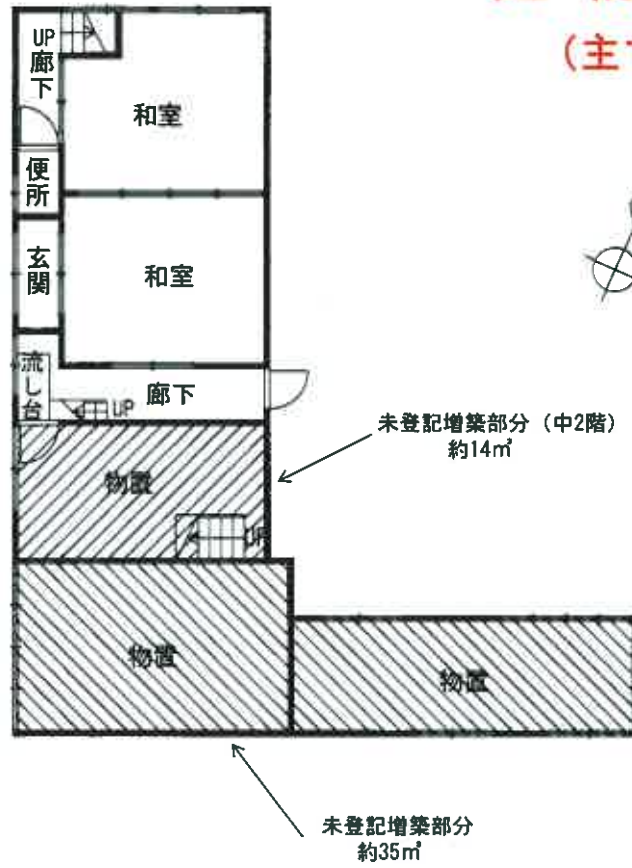
※A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



建物見取図

(主である建物)



建物見取図

(附属建物)

