

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,080,000 4,864,000	一括	1,216,000	不明	不明
1	730,000				
2	5,350,000				



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊賀市千歳字西之芝 |
| | 地 番 | 9 0 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊賀市千歳字西之芝 9 0 4 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 9 0 4 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24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】

本件共有者A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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 伊賀市千歳字西之芝
地 番 904番22
地 目 宅地
地 積 176.96平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 伊賀市千歳字西之芝904番地22
家屋 番号 904番22
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 50.51平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 5月28日受理
令和 7年 6月30日提出

現況調査報告書

津裁判所伊賀支部
執行官 四十洲 一哉

(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 伊賀市千歳字西之芝
地 番 904番22
地 目 宅地
地 積 176.96平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 伊賀市千歳字西之芝904番地22
家屋 番号 904番22
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 50.51平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	伊賀市千歳904番地の22				
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	☒ 共有者AB ☐ 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					
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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 ☐ 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
■ A (共有者)	現在、私は名古屋に住んでいます。対象物件は、空き家の状態です。他人には、貸したりしていません。現在、共有者Bとは別居中で、共有者Bは、別の住所に住んでいます。 現況調査当日は、予定がありますので立ち合いできません。当日は、建物内に立ち入って調査してもらっても構いません。 (令和7年6月23日 電話にて聴取)

(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

- 1 本件各物件の状況については、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係については、物件の状況及び関係人の供述から、物件2の建物は居宅（空き家）として、Aが単独で使用しているものと認定した。共有者Bについては、住民票の記載によると平成30年9月以降現在に至るまで、Aとは別住所にて住民登録がされており、関係人の供述のとおり、A・Bは現在別居状態にあることがうかがえることから、本件建物はAの単独占有にあるものと認定した。
- 3 物件1の土地上のカーポート部分は、伸びた雑草が生育している状態であり、物件2の建物内には、残置された生活用品もほとんどなく、関係人の供述のとおり、現状、人が居住している状態は見受けられなかった。
- 4 物件2の建物の東側には、カーポート（約25㎡）が存在する。物件1の土地へ定着性が認められるため、付合物と認定した。
- 5 物件2の建物の2階屋根上には、太陽光パネルが存在する。物件2の建物への定着性が認められるため、付合物と認定した。

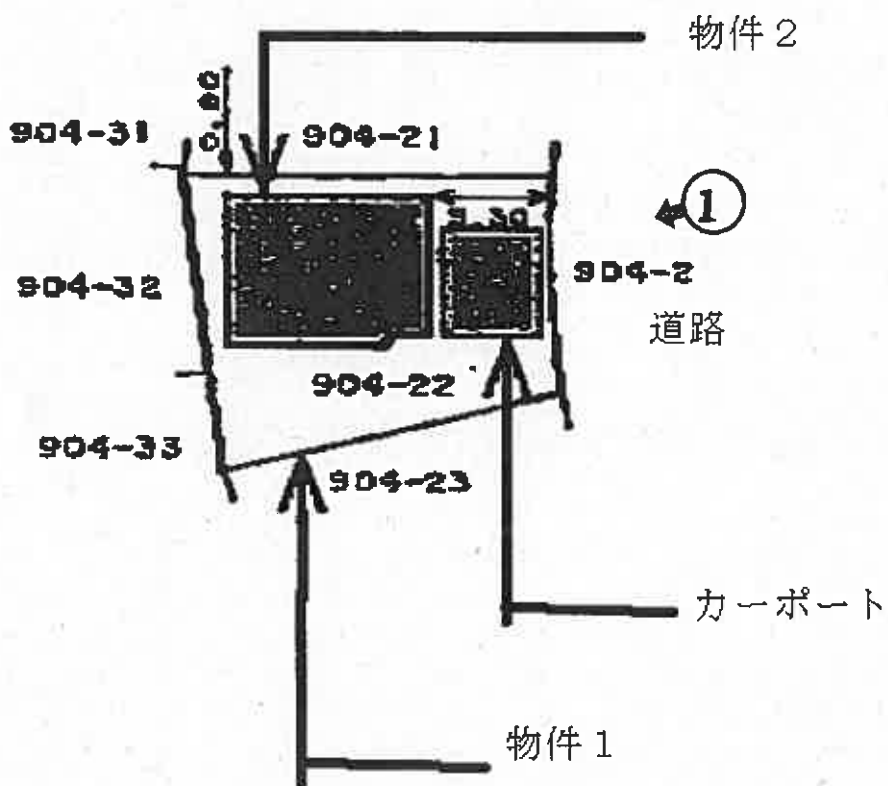
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

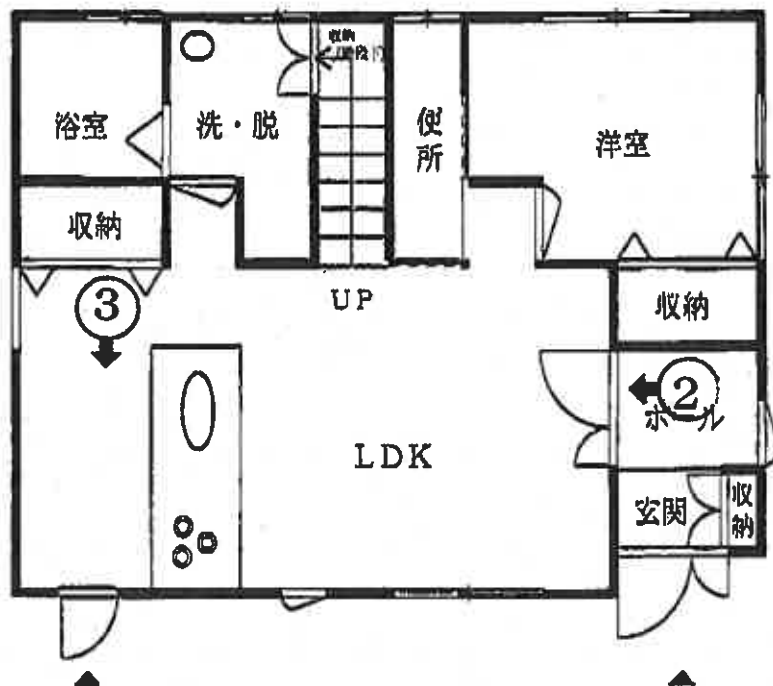
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 2日 (月) 11:15 - 11:45	伊賀市役所	建物平面図等調査
7年 6月 2日 (月) 13:00 - 13:30	津地方法務局伊賀支部	登記事項証明書、公図等調査
7年 6月 2日 (月) 13:45 - 14:00	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影等
7年 6月 2日 (月) : - :	当庁	現況期日調整通知発送
7年 6月23日 (月) : - :	当庁	債務者から物件現況の電話聴取。
7年 6月24日 (火) 13:15 - 13:40	物件所在地	立入調査、占有調査、建物内写真撮影、評価人同行等。
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 6月24日 目的物件は全戸不在で施錠されている虞も予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。もっとも、当日は債務者から連絡指示されたキーBOX内に鍵が存在したため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

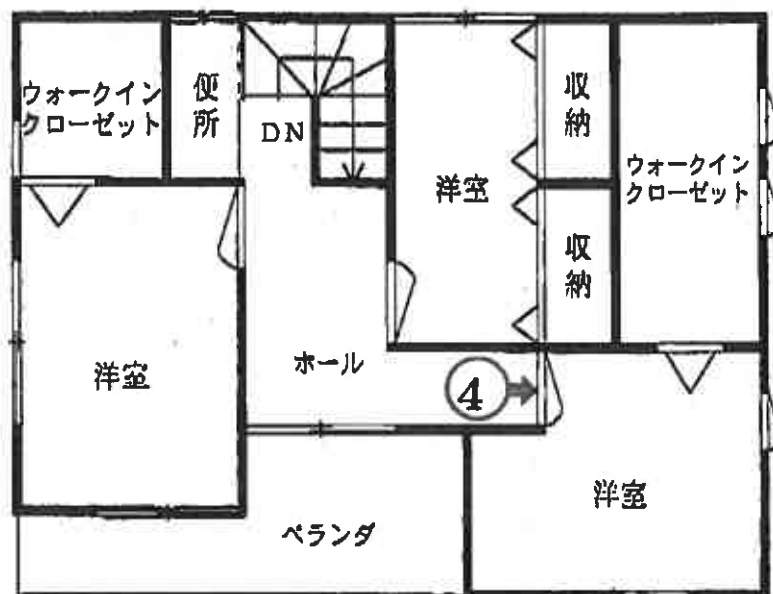


←○印写真撮影位置方向番号

土地建物位置関係図



< 1 階 >



< 2 階 >

←○印写真撮影位置方向番号

建 物 間 取 図

①



②



③



④



令和 7 年（ケ） 第 2 号	
令和 7 年 6 月 2 4 日	現地調査
令和 7 年 6 月 2 6 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

藤川 勝彦

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 730,000 円
物件2（建物）	金 5,350,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び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。

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

物件1の東側にカーポート（軽量鉄骨造ポリカーボネート葺・約25㎡）が認められた為、これを土地の評価対象に含めた。

* * * 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	伊賀市千歳字西之芝	
	地 番	9 0 4 番 2 2	
	地 目	宅地	
	地 積	176.96 m ²	
	所 有 者	A 持分10分の7 B 持分10分の3	
2	所 在	伊賀市千歳字西之芝9 0 4 番地2 2	
	家屋番号	9 0 4 番 2 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 57.13 m ² 2階 50.51 m ² 延べ 107.64 m ²	
	所 有 者	A 持分10分の7 B 持分10分の3	
番号	特 記 事 項		

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	J R関西本線「佐那具」駅 南方 直線距離 約 1.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊賀市中心部より北東部に位置する住宅団地・ハイツ芭蕉である。	
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	都市計画区域内（非線引）
	用 途 地 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%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	高さ制限 10m 日影規制 居住誘導区域外
画 地 条 件	・地積：176.96 m² ・長形状画地 ・間口：約 9.5m，奥行：約 16.4m ・ほぼ平坦地勢	
接 面 道 路	・北東側 幅員約 7 m（種別：市道），舗装有 ※建築基準法第42条1項1号道路 ※接面道路と等高に接する。	
土地の利用状況等	・物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	有
	ガス配管	無
	下 水 道	無
特 記 事 項	前記カーポートあり。	

（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27年4月30日新築
	経 過 年 数	11 年
	経済的残存耐用年数	14 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロス貼など
	天 井	クロス貼など
	床	フローリングなど
	設 備	電気，給・排水，衛生など
	そ の 他	オール電化住宅
床 面 積 （ 現 況 ）	1階 57.13㎡ 2階 50.51㎡ 延べ 107.64㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取	4LDK+ウォークインクローゼット(2)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	太陽光パネルあり。	

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	9,800	1.01	176.96	1.00	1,750,000

※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……画地条件（方位） 1.01

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	150,000	107.64	0.52	8,390,000

※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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{14 \text{ <注1>}}{11 + 14 \text{ <注1>}} \right\} \times (1 - 0.10 \text{ 観察減価率}) \\
 &= 0.52
 \end{aligned}$$

<注1> 経済的残存耐用年数
 <注2> 経過年数

※小数点第3位四捨五入

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	1,750,000	0.30	法定地上権	530,000

※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30%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) (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	1,750,000	-530,000		1.00	0.60	730,000
2	8,390,000	+530,000	1.00	1.00	0.60	5,350,000
一括価格(合計)						6,080,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正……特にない。

エ 市場性修正……特にない。

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
- ・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・各階平面図（概略）
- ・建物見取図（同上）

以上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

幅員約 7m 舗装道路沿いの規模約 180 m²の整形地

(2) 地価調査価格「伊賀(県)－14」

所 在：伊賀市阿山ハイツ 1440 番 6

価 格：8,700 円/m²

位 置：J R 関西本線「佐那具」駅の北東方道路距離約 1.6 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：244 m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東側，幅員 6m 市道

用 途 指 定 等：都市計画区域内・非線引区域

(指定建ぺい率 60%，指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

(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/m ² 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/m ² ア×イ×ウ×エ
R6.7.1	8,700	× $\frac{99.5}{100}$	× $\frac{100}{103}$	× $\frac{100}{86}$	9,800

ウ 主たる標準化補正内訳……方位 +3

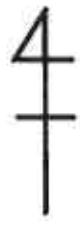
エ 主たる地域要因内訳……86 (交通，環境条件格差等を考慮した)

(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，9,800 円/m²と決定した。

○ 標準価格 9,800 円/m²

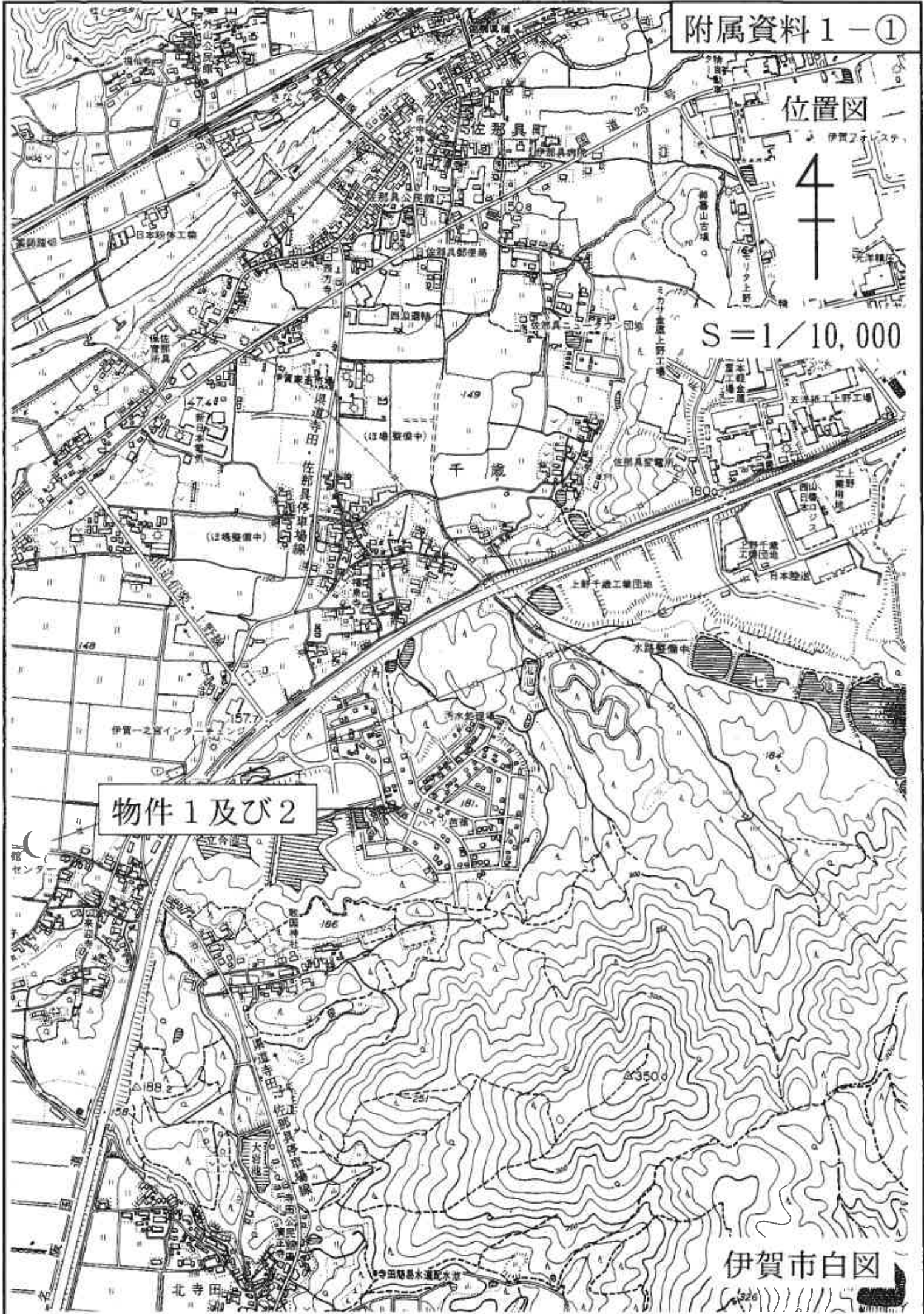
位置図



S = 1 / 10,000

物件 1 及び 2

伊賀市白図



位置図



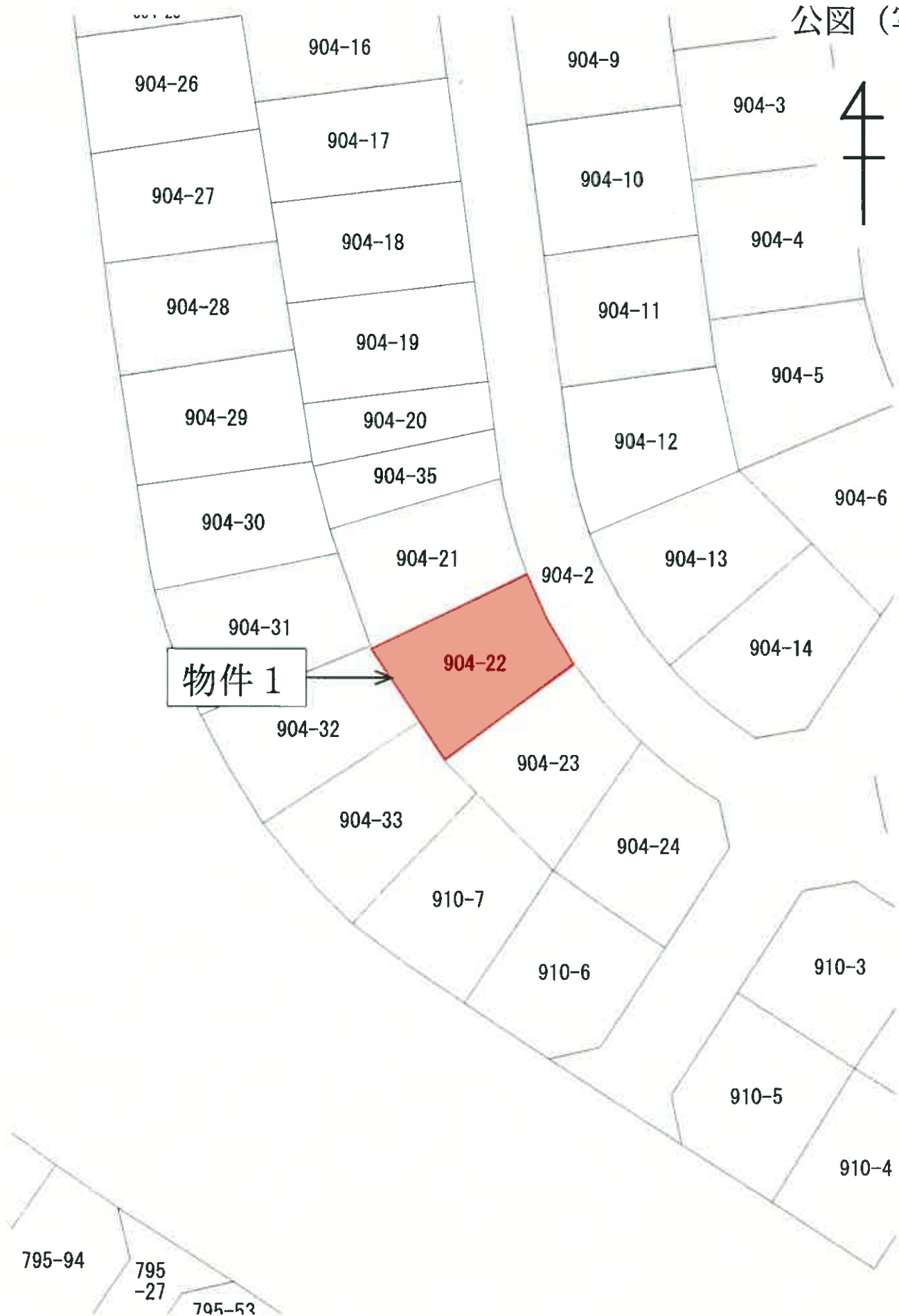
S=1/2,500



物件1及び2

伊賀市白図

公図 (写)



地積測量図・土地所在図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

昭和54年7月17日登記
測量所 図 1/2

前904-2後 新904-2~904-35 土地所在

地番 904-3~904-34

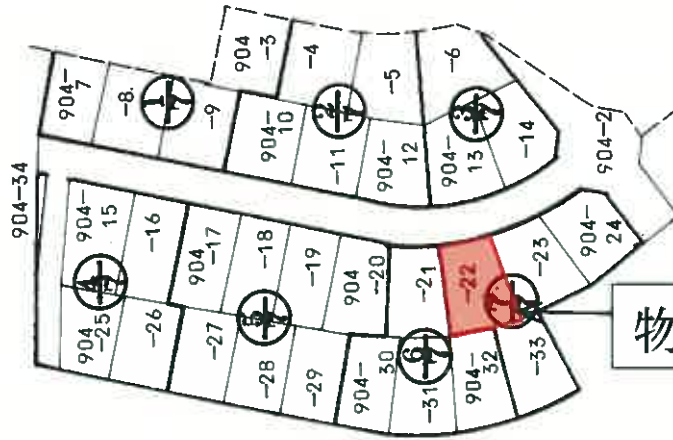
土地の所在 土野市千歳字己午谷

町 田 部

056907



字 己 午 谷



物件1

縮尺 1/1000

申請人

作成)

作成者

地積測量図(写)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

1枚目と同様

056914

地番 904-22-24-33

地積測量図

土地の所在 伊賀市 土野市千歳字西之芝

求積表

904-22			
17.517 X	7.971	=	139.628007
17.517 X	3.168	=	55.493856
15.979 X	3.244	=	51.835876
15.799 X	2.453	=	38.754947
15.799 X	4.318	=	68.220082
3"ウチ	353.932768	=	353.932768
1/2	176.9663840	=	176.9663840
904-23			
15.588 X	4.345	=	67.729860
15.588 X	2.188	=	34.106544
15.024 X	2.444	=	36.718656
15.371 X	2.388	=	36.705948
16.212 X	2.026	=	32.845512
16.212 X	9.223	=	149.523276
3"ウチ	357.629796	=	357.629796
1/2	178.8148980	=	178.8148980
904-24			
14.997 X	2.616	=	39.232152
14.889 X	1.806	=	26.889534
15.559 X	1.721	=	26.777039
16.981 X	2.511	=	42.639291
16.981 X	4.890	=	83.037090
16.618 X	8.662	=	143.945116
3"ウチ	362.520222	=	362.520222
1/2	181.2601110	=	181.2601110
904-33			
18.186 X	4.266	=	77.581476
18.186 X	1.201	=	21.841386
17.853 X	3.787	=	67.609311
17.196 X	3.593	=	61.785228
17.753 X	4.232	=	75.130696
17.753 X	4.020	=	71.367060
3"ウチ	375.315157	=	375.315157
1/2	187.6575785	=	187.6575785

計 724.617715 904-2 1616 m²

(全頁専用)

作製者

日作製

申請人

縮尺

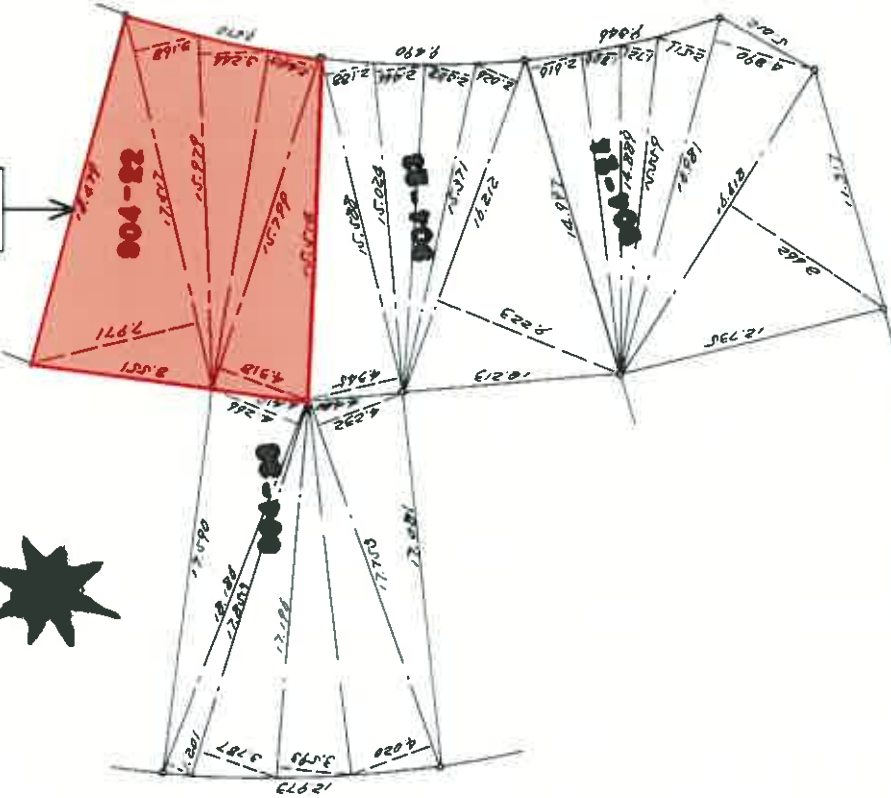
1/250

(名古屋土地家屋調査士会印)

物件 1

7/7

8/8



建物図面・各階平面図(概略)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物図面

904番22

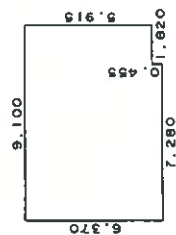
家屋番号

伊賀市千歳字西之芝904番地22

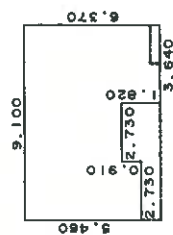
建物の所在

各階平面図

1階



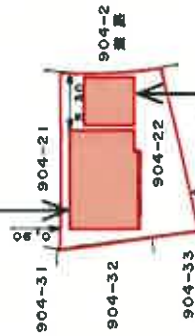
2階



物件 2

物件 1

カーポート



縮尺 1/500

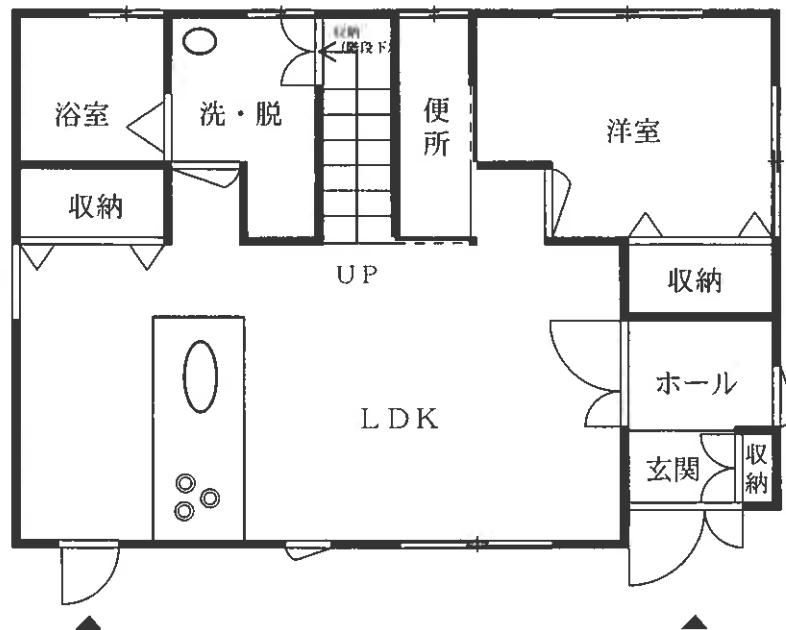
申請

縮尺 1/250

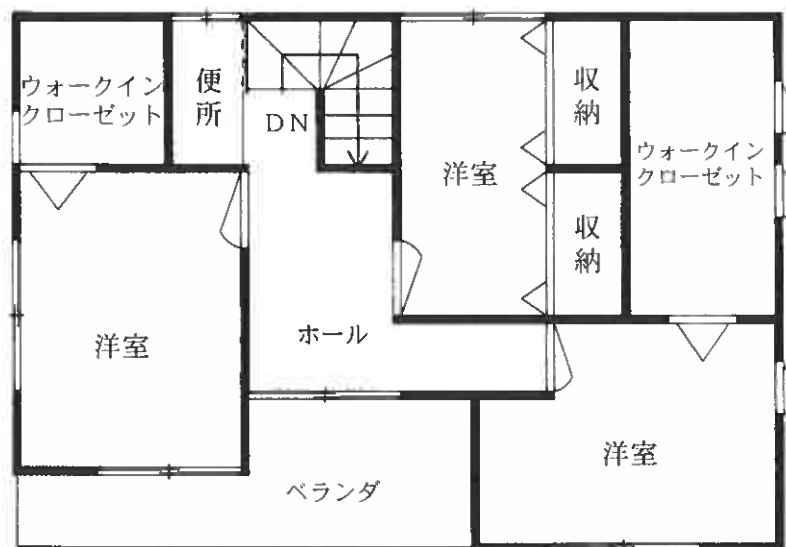
作成

建物見取図（概略）

4



< 1 階 >



< 2 階 >