

令和6年（ヌ）第5号

令和7年（ヌ）第2号

注 意 書

本件は、令和6年（ヌ）第5号事件に、令和7年（ヌ）第2号事件を併合して、一括して売却するものです。

ご面倒をおかけしますが、次の点にご注意ください。

- 1 現況調査報告書及び評価書は、併合後のもののみ掲載しております。
- 2 期間入札の公告、現況調査報告書、評価書及び物件明細書記載の物件番号4及び物件番号7は同じ伊賀市上野車坂町650番135の土地で、それぞれ持分1／2につき、物件番号4と物件番号7と番号がつけられていますが、あくまで同土地1筆を対象としています。各書面の記載が分かりにくくなっている点はご了承ください。
- 3 入札に参加される場合、入札書等の事件番号欄には、欄が小さくてご不便をおかけしますが、
「令和6年（ヌ）第5号
令和7年（ヌ）第2号」と併記してください。

津地方裁判所伊賀支部執行係

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 中 川 治

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）
1～7	3,970,000 3,176,000	一括	794,000	89,576	不明
1	520,000				
2	130,000				
3	40,000				
4、7	1,450,000				
5	100,000				
6	1,730,000				
		</			



11

物 件 目 録

1 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 6 5 0 番 1 2 2
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 4 8 平方メートル

持分 1 0 分の 5

2 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 6 5 0 番 1 2 3
地 目 宅地
地 積 7 1 . 7 8 平方メートル

持分 1 0 分の 5

3 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 6 5 0 番 1 2 7
地 目 雑種地
地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 6 5 0 番 1 3 5
地 目 原野
地 積 5 8 9 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

持分 2 分の 1

5 所 在 伊賀市上野車坂町

地 番 6 5 0 番 1 3 6

地 目 原野

地 積 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 伊賀市上野車坂町 6 5 0 番地 1 2 2、6 5 0 番地 1 2
3、6 5 0 番地 1 2 4

家屋 番号 6 5 0 番 1 2 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 8 . 5 2 平方メートル
2 階 8 4 . 4 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 2 . 8 1 平方メートル



物 件 目 録

持分2分の1

7 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番135
地 目 原野
地 積 589平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～5、7】

本件債務者Aが占有している。

【物件番号6】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

(1) 境界不明確

【物件番号1、2】

ア 物件番号1と2の各土地間の境界が不明確である。

イ 隣地(地番650番124)との境界が不明確である。

【物件番号3～5、7】

ア 物件番号3から5及び7の各土地間の境界が不明確である。

イ 物件番号4及び7の土地と隣地(地番650番124)との境界が不明確である。

ウ 物件番号4、5及び7の各土地と隣地(地番650番98)との境界が不明確である。

エ 物件番号3及び5の各土地と隣地（地番650番2）との境界が不明確である。

オ 物件番号3の土地と隣地（地番650番148）との境界が不明確である。

(2) 通路として利用

【物件番号3～5、7】

本件各土地は通路として利用されている。

(3) 敷地利用権の設定

【物件番号6】

本件建物のために、その敷地（地番650番124，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

(4) 持分の売却

【物件番号1、2】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号6】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 伊賀市上野車坂町
地 番 650番122
地 目 宅地
地 積 271.48平方メートル
共有者 A 持分10分の5

2 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番123
地 目 宅地
地 積 71.78平方メートル
共有者 A 持分10分の5

3 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番127
地 目 雑種地
地 積 19平方メートル
(現況)

地 目 宅地
所有者 A

4 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番135
地 目 原野



物 件 目 録

地 積 589平方メートル
(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 伊賀市上野車坂町

地 番 650番136

地 目 原野

地 積 41平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 伊賀市上野車坂町650番地122、650番地123、650番地124

家屋. 番号 650番122

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 148.52平方メートル
2階 84.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 伊賀市上野車坂町

地 番 650番135

地 目 原野

地 積 589平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1



令和 6 年(ヌ)第 5 号、令和 7 年(ヌ)第 2 号
令和 7 年 5 月 23 日受理
令和 7 年 6 月 30 日提出

現況調査報告書

津地方裁判所伊賀支部
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 伊賀市上野車坂町
地 番 650番122
地 目 宅地
地 積 271.48平方メートル

共有者 A 持分10分の5

2 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番123
地 目 宅地
地 積 71.78平方メートル

共有者 A 持分10分の5

3 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番127
地 目 雑種地
地 積 19平方メートル

所有者 A

4 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番135
地 目 原野
地 積 589平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 6年(又)第 5号
令和 7年(又)第 2号

物 件 目 録

5 所 在 伊賀市上野車坂町
地 番 650番136
地 目 原野
地 積 41平方メートル

所有者 A

6 所 在 伊賀市上野車坂町650番地122、650番地123、650番地124

家屋 番号 650番122

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 148.52平方メートル
2階 84.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

7 所 在 伊賀市上野車坂町

地 番 650番135

地 目 原野



令和 6 年 (ヌ) 第 5 号
令和 7 年 (ヌ) 第 2 号

物 件 目 録

地 積 5 8 9 平方メートル

順位 5 番の差押分を除く



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	伊賀市上野車坂町650番地の122				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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6				
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	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本主たる建物を居宅として、附属建物を物置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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号				
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	伊賀市上野車坂町650番地の122
土地	物件3～5、7
現況地目	☒ 宅地（物件3～5、7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が駐車場及び公道に至る通路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 月 日 第 号
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）
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

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件6関係)			
所 在	伊賀市上野車坂町		
地 番	650番124		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	403.30平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権・ ☐		
占有開始時期	平成 年 月 日		
最初 の 契約日	平成 年 月 日		
契約等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の 期 間 契約等	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(6 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
☒ A (債務者)	現在、物件6の建物には、私の父Bと母Cが2人で住んでいます。同建物の附属建物及び物置等の目的外動産についても、両名が使用しています。 私も同建物の共有者ですが、同建物の敷地である目的外土地（650-124）の所有者Bとは父子関係にありますので、使用の対価は支払っていません。 物件3～5及び7の土地は、父Bと母Cが駐車場及び公道に至る通路として使用しています。私と両名は親子関係にありますので、使用の対価は受け取っていません。 物件4及び7の土地の東側には南北にわたり鉄製フェンス柵を設置していますが、同柵の東側の法面の下部分まで同土地に含まれていると思います。同土地と隣接地（650-98）との境界は、昔から法面の下部分の北東角にある目印杭あたりだと思っています。 物件3及び5の土地は、南側の公道（650-2）と接していると思います。もっとも、同物件と同公道との境界は不明です。また、同物件と同公道（同物件と接している部分について）は、時期は覚えていませんが私たちが自費で舗装しました。 (令和7年6月25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

- 1 本件各物件の状況は、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 本件各物件の占有状況については、Aの陳述及び現場の状況から、BCが居宅、居宅の敷地、駐車場及び公道に至る通路として使用しているものと認定した。
- 3 物件1～2の土地及び目的外土地（650-124）は、物件6の建物の敷地として一体的に利用されており、同物件間の境界は境界標等も存在しないため判然としない。
- 4 物件3～5及び7の土地は、駐車場及び公道に至る通路として一体的に利用されており、同物件間の境界は境界標等も存在しないため判然としない。同様の理由により、物件4、7の土地と目的外土地（650-124）との境界も判然としない。
- 5 物件4、7の土地と隣接地（650-98）との境界は判然としない。物件5の土地と隣接地（650-98）との境界は判然としない。物件3、5の土地と隣接地（650-2）との境界は判然としない。物件3の土地と隣接地（650-148）との境界は判然としない。
- 6 物件3及び5の土地は、南側で公道（650-2）と接しているが、同物件と接している部分の公道幅員が建築基準法上の道路の幅員未満の可能性も考えられる。そのため、新たに建築物を建設する際には、同部分について、同法の道路指定が必要となる場合もあると考える。
- 7 物件6の建物のA共有部分の目的外土地（650-124）に対する敷地利用権限については、Aは父子の関係にあることから、Aの陳述のとおり期間の定めなき使用借権であると認定した。物件3～5及び7の土地は、BCが駐車場及び公道に至る通路として使用しているが、その利用権限については、AとBCが親子関係にあることから、Aの陳述のとおり期間の定めなき使用借権であると認定した。
- 8 物件6の主たる建物の西側に庇状物置（約17㎡）が、同建物の1階南東側和室の前面に庇（約6㎡）がそれぞれ構築されている。同構築物は、同物件への定着性が認められるため、同物件の付合物と認定した。
- 9 物件6の主たる建物の北東側に近接して雨除け屋根（木造ビニールトタン葺・約32㎡）が、構築されている。同構築物は、目的外土地（650-124）への定着性が認められるため、同目的外土地の付合物と認定した。
- 10 物件6の附属建物（符号1）の近辺に物置（木造ビニールトタン葺・約9㎡）及び物入（木造ビニールトタン葺・約3㎡）が、目的外動産として構築されている。
- 11 物件4及び7の土地の東側には、南北にわたり鉄製フェンス柵が構築されている。同構築物は、同物件への定着性が認められるため、同物件の付合物と認定した。
- 12 物件6の主たる建物の2階階段下り口手前の天井部分に数か所のシミの痕跡が見受けられた。同建物の2階の洋室の南側壁に直径2cm程度の損傷が見受けられた。
- 13 物件1～2及び6の物件の競売対象は共有持分であり、共有者は各々共有持分に応じて共有物全体を使用できることから、同物件の買受人は他の共有者BCと使用等につき協議が必要になるものとする。また、目的外土地（650-124）に対する占有権限についても、改めて土地所有者Bとの協議が必要になるものとする。

以上

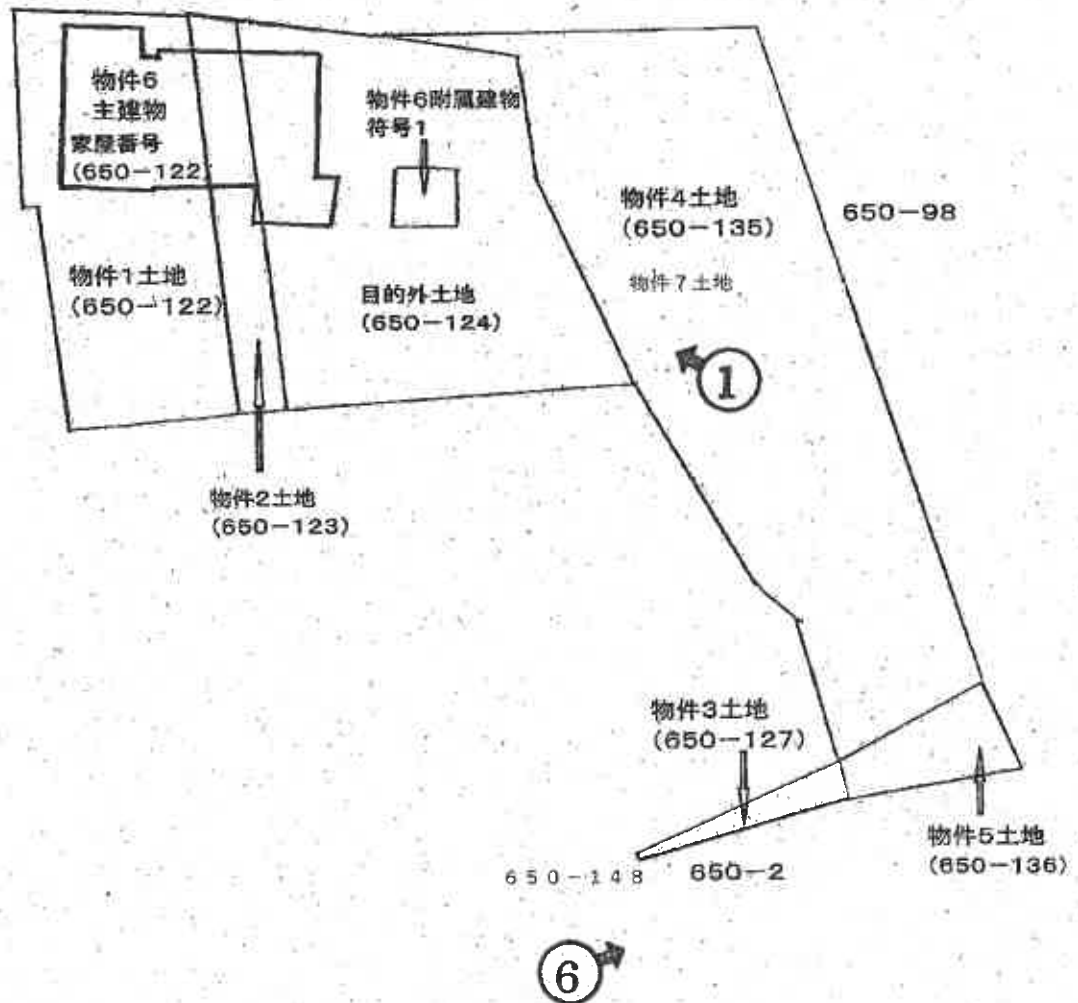
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5月 26日 (月) 12:00 - 12:30	伊賀市役所	公課証明書及び建物平面図取得、接道状態調査、住民票等取得
7年 5月 26日 (月) 13:10 - 13:40	津地方法務局伊賀支局	登記事項証明書、公図等取得
7年 5月 26日 (月) 13:50 - 14:05	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影等
7年 5月 28日 (水) : - :	当庁	現況期日調整通知を発送
7年 6月 25日 (水) 12:50 - 13:30	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。
年 月 日 () : - :		
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 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

土地建物位置関係図

1F floor plan details:

- Room 4 (洋室):** Located at the top left, containing a "ワークインクローゼット" (Work-in closet), "便所" (Toilet), and "押入" (Built-in closet).
- Room 5 (洋室):** Located at the bottom left, containing a "洗面" (Sinks).
- Central Area:** Features a staircase labeled "廊下" (Hallway) and "dn" (down), and a row of four "クローゼット" (Closets).
- Room 6 (洋室):** Located at the bottom right, containing a "物入 (服・靴収納)" (Closet for clothes/shoes).

物件6・主たる建物／1階

底状物置

棚

物置

押入

押入

飾り棚

和室

仏間

和室

床の間

縁側

3

物件6・附属建物・符号1

物置

便所

納戸

浴室

洗面・脱衣室

洗濯室

勝手口

廊下

up

物入

物入

2

ホール

居間(L)

食堂(D)・台所(K)

便所

(板敷)

和室

押入

物入

ポーチ

廊下

玄関

庇

建物間取図

①



②



(12 枚目)

③



④



⑤



⑥



(14 枚目)

令和 6年 (又) 第 5号	
令和 7年 (又) 第 2号	
令和 7年 6月 25日	現地調査
令和 7年 7月 2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

榊田 毅 印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 3,970,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金 520,000 円	
物件2 (土地)	金 130,000 円	
物件3 (土地)	金 40,000 円	
物件4, 7 (土地)	金 1,450,000 円	
物件5 (土地)	金 100,000 円	
物件6 (建物)	金 1,730,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3、物件4、7、物件5及び物件6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1～3、物件4、7及び物件5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の内訳価格は物件1～3、物件4、7、物件5及び後記目的外土地にかかる土地利用権等価格を加算した価格である。
- 4 物件1、2に関しては持分10分の5、物件3、物件4、7及び物件5に関しては完全所有権、物件6に関しては持分2分の1がそれぞれ対象である。

* * * 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（※評価の方針を含む。）

- ・ 本件土地は、登記上、「所在：伊賀市上野車坂町、地番：650番124、地目：宅地、地積：403.30㎡、所有者：B」の土地（以下、当該土地を「目的外土地」という。）を挟んで物件1、2の纏まりと物件3～5、7（※物件4、7は同一土地）の纏まりに分かれるが、現地は、本件建物である物件6の直接の敷地に当たる物件1、2及び目的外土地と、公道からの進入路や駐車場等に供されている物件3～5、7が一体となって1つの画地を形成している。従って、本件土地の評価においては目的外土地を含めた土地6筆から成る一体画地の状態を基本とし、売却対象外となる目的外土地に関しては本件建物のための土地利用権等を考慮する扱いとする。

* * * 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	伊賀市上野車坂町	—
	地 番	650番122	—
	地 目	宅地	—
	地 積	271.48㎡	—
	共 有 者	A 持分10分の5	※特記事項参照
2	所 在	伊賀市上野車坂町	—
	地 番	650番123	—
	地 目	宅地	—
	地 積	71.78㎡	—
	共 有 者	A 持分10分の5	※特記事項参照
3	所 在	伊賀市上野車坂町	—
	地 番	650番127	—
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	19㎡	—
	所 有 者	A	—
4	所 在	伊賀市上野車坂町	—
	地 番	650番135	—
	地 目	原野	宅地
	地 積	589㎡	—
	共 有 者	A 持分2分の1	※特記事項参照
5	所 在	伊賀市上野車坂町	—
	地 番	650番136	—
	地 目	原野	宅地
	地 積	41㎡	—
	所 有 者	A	—

(次ページに続く)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在	伊賀市上野車坂町650番地122, 650番地123, 650番地124	—
	家 屋 番 号	650番122	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造瓦葺2階建	—
	床 面 積	1階 148.52㎡ 2階 84.41㎡ 延232.93㎡	※特記事項参照
	(附属建物)		
	符 号	1	—
	種 類	物置	—
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	—
	床 面 積	12.81㎡	—
	共 有 者	A 持分2分の1	※特記事項参照
7	所 在	伊賀市上野車坂町	—
	地 番	650番135	—
	地 目	原野	宅地
	地 積	589㎡	—
	順位5番の差押分を除く		※特記事項参照
番 号	特 記 事 項		
3～5, 7	地 目	本件建物である物件6の直接の敷地に当たる物件1, 2及び目的外土地との一体的利用関係を踏まえ, 物件3～5, 7の現況地目を宅地にて把握した。	
6	床 面 積	物件6・主たる建物の2階東隅に設けられている物入(13.25㎡)は, 天井高が低い屋根裏収納になっている。なお, 課税上の現況床面積においては当該物入部分の床面積が除かれているが, 各階平面図上は床面積に算入されていることから, 評価数量については登記床面積を採用する。	
1, 2, 6	共 有 者	物件1, 2は個人3名による共有, 物件6は個人2名による共有になっており, それぞれAの持分のみが対象となる。	
4, 7		物件4, 7を併せて完全所有権の扱いとなる。	

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1～5, 7） ※ 目的外土地を含めた一体面地の状態を基本に述べる。

位 置 ・ 交 通	伊賀鉄道伊賀線「広小路」駅 東方・直線距離 約1.1km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧上野市街地の東縁の一角に戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。道路は幅の狭い箇所や行止り箇所が目につく。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路幅員等の 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	200%
	防 火 規 制	防火・準防火地域の指定無
	そ の 他 の 規 制	周知の埋蔵文化財包蔵地, 本件土地の一部について都市計画道路の区域指定あり
画 地 条 件	・ 地積:1395.56㎡(物件1～5, 7の各登記数量合計992.26㎡(※但し, 物件4, 7は同一土地) + 目的外土地の登記数量403.30㎡) ・ 形状:不整形 ・ 間口:約22.9m, 奥行:約50m ・ 地勢:平坦部分を主体とし, 一部傾斜部分(法面)を含む	
接 面 道 路	・ 南側幅員約3.5m～約4.5m(種別:公道), 舗装有, 路面と等高 ※登記上, 「所在:伊賀市上野車坂町, 地番:650番2, 地目:公衆用道路, 地積:466㎡, 所有者:伊賀市」の一部に当たるが, 物件3, 5との接面区間は市道認定を受けておらず, 建築基準法上の道路にも該当しない。 ※道路境界線が判然としないため, 上記幅員は概略把握による。	
土地の利用状況等	・ 物件1, 2及び目的外土地が物件6の直接の敷地として, 又, 物件3～5, 7が進入路や駐車場等としてそれぞれ利用されており, これ等が一体となって1つの画地を形成している。なお, 物件2と物件4, 7の間に目的外土地が位置している。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	有(※特記事項参照)
	下 水 道	無
特 記 事 項	・ 市によると, 本件土地については埋蔵文化財包蔵地である「上野城下町遺跡」及び「柿之木団地遺跡」に重複指定されているとのことである。 ・ 物件3, 5の全部と物件4, 7の南側部分が計画幅員16mの都市計画道路(田端新居線)の建設予定地に指定されている(別添「伊賀市用途地域閲覧図」参照)。なお, 市によると, 当該都市計画道路は計画決定の段階に止まり, 事業具体化の見通しまでは立っていないとのことであった。ちなみに, 都市計画道路の区域指定により, 当該部分ではいわゆる	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	都市計画制限(建築制限)が存続することになるが、その位置や利用状況等から実質的な影響は殆どないと思われるので、評価上は留意に止める扱いとする。 ・ 本件土地である物件1～5, 7(※物件4, 7は同一土地)及び目的外土地の各登記数量は、全て地積測量図に基づく実測の裏付けを有している。 ・ 本件土地と目的外土地を併せた画地に関しては、現状では建築基準法上の接道義務を満たしていない模様である。ちなみに、物件6・主たる建物の建築の際には、目的外土地の辺りと南方の市道を南北に結ぶ幅約3m, 奥行約30mの路地状地を隣地側に設け、いわゆる旗竿敷地とすることによって接道が確保されていた模様である(建築計画概要書に基づいて把握)。なお、A(本件共有者)による説明では、その後、当該隣地に住宅が建ち、上記路地状地を使用できなくなったため、新たな進入路として物件3～5, 7を手当てしたとのことであった。 ・ 現地は、物件3, 5の全部と市有地である650番2の土地の一部が一体舗装されて、西側の市道(車坂柿之木線)と接続する現況幅約3.7m～約6mの出入口通路に供されている。なお、当該出入口通路の先には、奥の土間打ちされた駐車スペースへと通じる物件4, 7の舗装通路部分(幅約8m)が続いている(別添「参考図」参照)。 ・ 都市ガスは、物件6・主たる建物の北西角より北西方30m辺りの道路内に埋設されている本管から、物件1, 2の北側隣地(登記上、「所在:伊賀市上野車坂町, 地番:650番3, 地目:宅地, 地積:846.40㎡, 所有者:伊賀市」)の南端辺りを經由して、物件1内に設置されているガスメーターまで引かれている模様である(ガス事業者提供の埋設管図面に基づいて把握)。 ・ 物件4, 7の東側部分は最大落差4mくらいの法面である。 ・ 本件土地に関して土壤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。 ・ 物件6・主たる建物の東側に近接して雨よけ屋根(木造ビニールタン葺, 約32㎡)が設置されている。又、物件6・附属建物・符号1の近辺には、目的外動産である物置(木造ビニールタン葺, 約9㎡)及び物入(木造ビニールタン葺, 約3㎡)の存置が認められた。 ・ 東方近くに河川(矢谷川)が流れており、本件画地との間に畑や未利用地が広がっている。
---------	---

(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、目的土地内への引き込みがなされている。

※「無」: 該当施設の本管から、目的土地内への引き込みがなされていない。

* * * 以 下 余 白 * * *

2-1 建物の概況及び利用状況（物件6・主たる建物）

区 分	主たる建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成7年9月30日新築
経済的残存	経過年数	30年
耐用年数	経済的残存耐用年数	5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	リシン吹付仕上げ
	内 壁	ビニールクロス, 砂壁等
	天 井	ビニールクロス, 合板等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	台所, 浴室, 便所(1, 2階)等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 148.52㎡ 2階 84.41㎡ 延 232.93㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	6LDK+物置+WIC(ウォークインクローゼット)+物入(屋根裏収納)
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね良好	
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3部屋, 2階に洋室3部屋の計6部屋である。 ・便所が1階に2つ, 2階に1つ備わっている。 ・標準的な一般住宅と比べて延床面積が広い。 ・令和6年9月に実施した1回目の立入調査の際に, 3年前に外壁塗装を行ったとの説明があった。 ・2階階段下り口手前の天井部分に雨漏り跡が見受けられた。又, 2階中間に位置する洋室の南側壁に直径2cm程度の損傷が見受けられた。 ・築約30年が経過するが, 管理状態は概ね良好であるように見受けられた。このことから経済的耐用年数は満了までにもう少し年数を残しているものと捉えた。 ・西側に庇状物置(約17㎡)が付帯しており, 又, 1階南東側和室の前面に庇(約6㎡)が付帯している。	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6・附属建物・符号1）

区 分	附属建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記録)	平成6年10月30日新築
経済的残存	経過年数	31年
耐用年数	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	金属系サイディング
	内 壁	合板
	天 井	合板
	床	合板
	設 備	—
	そ の 他	—
床面積(現況)	12.81㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間 取 り	間仕切りなし
品 等	劣る	
保守管理の状態	普通	
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	・簡易な造りの小建物であり、築年数も30年を超えていることから、評価上は備忘価格の計上が相当と判断される。	

* * * 以下余白 * * *

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1～5, 7, 目的外土地）※物件4, 7は一括にて処理する。

目的土地及び目的外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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	26,100	0.46	271.48	0.95	5/10	1,540,000
2	26,100	0.46	71.78	0.95	5/10	400,000
3	26,100	0.46	19	0.95		210,000
4, 7	26,100	0.46	589	0.95		6,710,000
5	26,100	0.46	41	0.95		460,000
目的外 土地	26,100	0.46	403.30	0.95	1/2	2,290,000
合計			1395.56			11,610,000

※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・・・・・・0.46〈下記各条件の相乗積〉※小数点第3位四捨五入

街路条件:接道義務との兼ね合いから画地条件において接面道路との関係を考慮するので、ここでは格差を見ない 1.00

環境条件:周辺土地の利用状況 0.98

画地条件(相乗積):規模(－20), 形状(－18), 法地が内在する(－5), 接面道路との関係(－25), 方位は影響なし(0)

小計(0.80×0.82×0.95×0.75×1.00=0.47)

行政的条件:周知の埋蔵文化財包蔵地に関しては影響なし 1.00

交通接近条件, 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・・・・・・規模や配置等に関し、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

オ 持分割合・・・・・・物件1, 2:10分の5, 目的外土地:2分の1相当

(※目的外土地にかかる持分割合については、物件6にかかるAの持分割合と同じとした。)

(次ページに続く)

* * * 以下余白 * * *

② 建物価格（物件6）

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。なお、附属建物・符号1に関しては、規模、品等、築年数等を勘案し、備忘価格の計上とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
6(主)	160,000	232.93	0.09	1/2	1,670,000
6(附属)	—	12.81	—	1/2	10,000 (※備忘価格)
合計					1,680,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{5 \langle \text{注1} \rangle}{(30 \langle \text{注2} \rangle + 5 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.50) = 0.09$$

観察減価率(注3)
※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・・・・規模、間取り等の個別性、敷地との適応の状態等を総合的に考慮した。

エ 持分割合・・・・・・・・2分の1

* * * 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	1,540,000	0.05	敷地占有利益	80,000
2	400,000	0.05	敷地占有利益	20,000
3	210,000	0.40	法定地上権	80,000
4, 7	6,710,000	0.40	法定地上権	2,680,000
5	460,000	0.40	法定地上権	180,000
目的外 土地	2,290,000	0.05	敷地占有利益	110,000
合計				3,150,000

※万円未満四捨五入

イ 土地利用権等割合:評価上は本件土地と目的外土地を併せた一体画地全体に対して本件建物のための土地利用権等が及ぶものと捉え、物件1, 2及び目的外土地にかかる土地利用権等を敷地占有利益(法定地上権不成立)、物件3, 物件4, 7及び物件5にかかる土地利用権等を法定地上権と判断し、前者の割合を5%, 後者の割合を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カ) (1②オ) 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	1,540,000	- 80,000		0.60	0.60	520,000
2	400,000	- 20,000		0.60	0.60	130,000
3	210,000	- 80,000		0.60	0.60	40,000

(次ページに続く)

4, 7	6,710,000	－ 2,680,000		0.60	0.60	1,450,000
5	460,000	－ 180,000		0.60	0.60	100,000
6	1,680,000	＋ 3,150,000	1.00	0.60	0.60	1,730,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						3,970,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価修正・・・・・・当減価は不要と判断した。

エ 市場性修正・・・・・・本件土地の一部と本件建物については共有持分が売却対象であること, 又, 敷地内に目的外土地が介在すること等により市場性の減退が顕著であると判断されるため, 当修正を反映させた。

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
- ・ 伊賀市用途地域閲覧図(市役所備付図面に基づく)
- ・ 公図写し(法務局備付図面に基づく)
- ・ 地積測量図写し並びに一部土地所在図写し(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(法務局備付図面に基づく)
- ・ 間取図
- ・ 参考図

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地の概要

※幅員約4m舗装市道沿い, 規模約200m²の整形地

(2) 地価公示価格：伊賀－13

所 在：伊賀市上野田端町920番25
 価 格：30,900円/m²
 位 置：伊賀鉄道伊賀線「広小路」駅の東方 道路距離約900m
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：211m²
 供給処理施設：水道, ガス
 接 面 街 路：東側幅員5.3m市道に接面
 用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引) 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要：新旧一般住宅の中に駐車場等も見られる住宅地域

(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/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
令和7年1月1日	30,900	$\times \frac{100.1}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{115}$	= 26,100

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・103 (方位+3)

エ 主たる地域要因内訳・・・115 (街路, 交通接近, 環境の各条件格差を考慮した)

(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, 26,100円/m²と決定した。

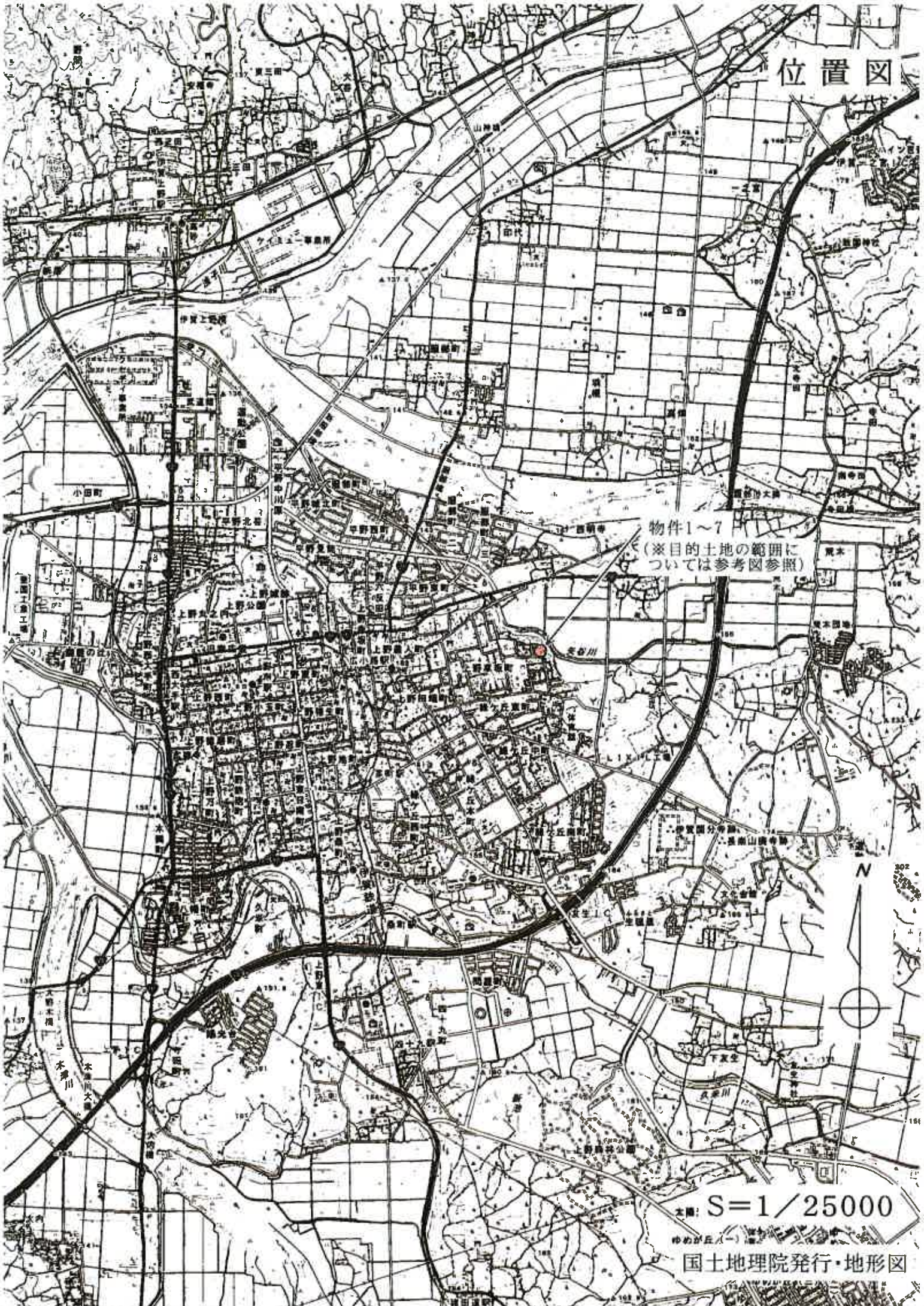
○ 標準価格26,100円/m²

位置図

物件1~7
(※目的土地の範囲に
ついては参考図参照)

本図: S=1/25000

国土地理院発行・地形図



位置図



物件1~7
(※目的土地の範囲については参考図参照)

地価公示 伊賀-13

S=1/10000

市役所備付・白図

位置図

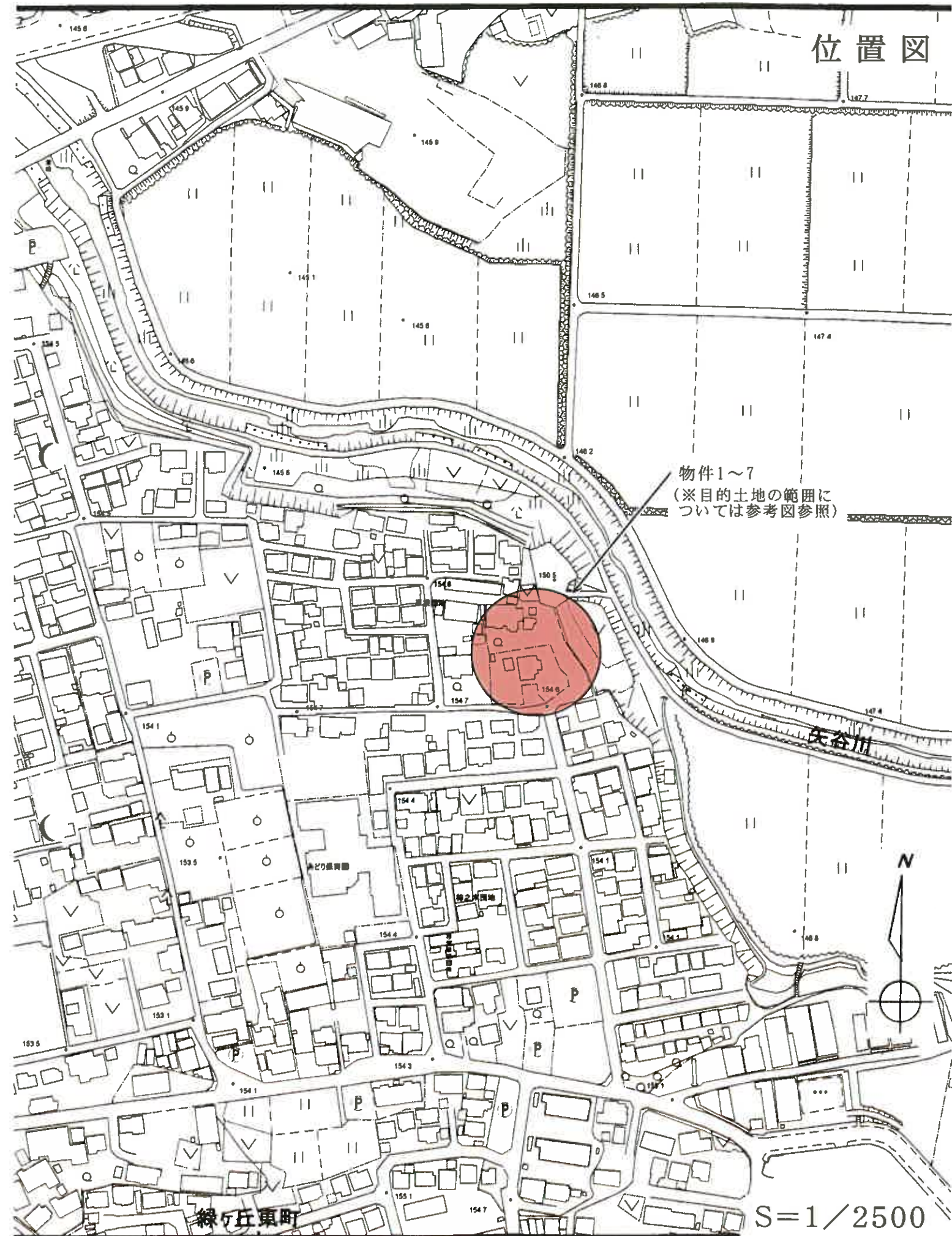
物件1～7
(※目的土地の範囲については参考図参照)

矢合川

緑ヶ丘東町

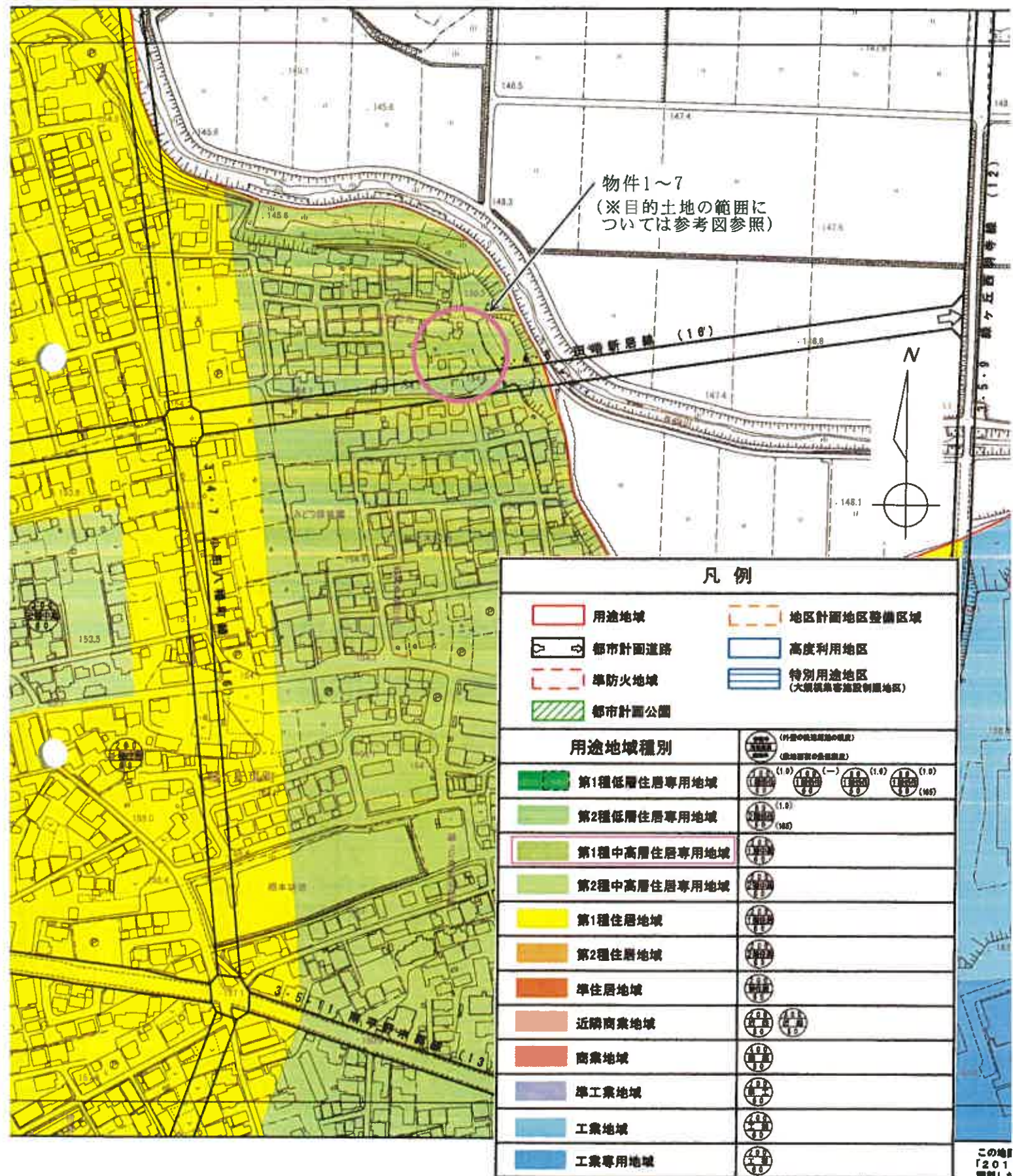
S=1/2500

市役所備付・白図



伊賀市用途地域閲覧図

E533-2



市役所備付

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局管轄)

令和6年6月24日

大阪法務局北出張所

登記官

013279

前 650-29 後 650-122
650-29 650-122
地 番 650-29 650-122

地 積 測 量 図

土地の所在
伊賀市上野

次積算

地 番	② 650-122	次積算	高 さ	倍 面 積
行 号	イ	17.898	8.157	145.883888
	ロ	25.536	10.213	260.788168
	ハ	14.892	8.380	124.784860
	ニ	12.473	0.913	111.387849
			合 計	542.875863
			面 積	271.4879815
			地 積	271 m ²

物件1

地 番	① 650-29	次積算	高 さ	倍 面 積
公 積	847	271.4879815	375.520185	375.520185
		地 積	375 m ²	

平成18年 7月26日
650-29 番を 650-122 番へ合筆



作 製 者

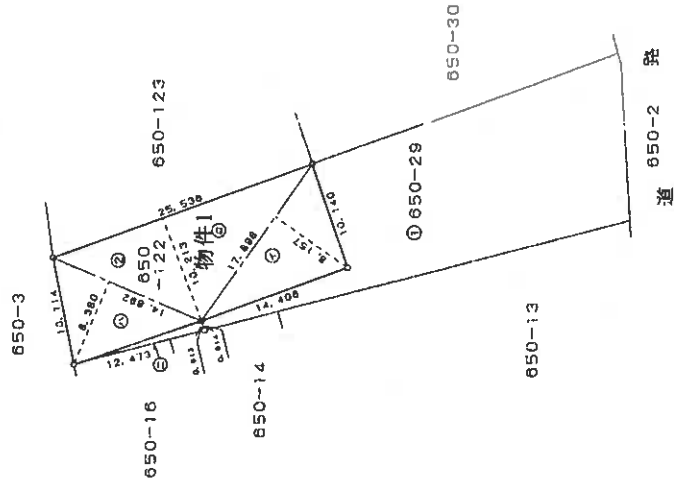
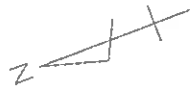
14 年 12 月 16 日 (作製)

申 請 人

(三重県土地家屋調査士会)

縮 尺 1 / 500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



013280

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局管轄)

令和6年6月24日

大阪法務局北出張所

登記官

昭和62年6月26日登記

前 650-30 後 650-123

新 650-123 積測量図

地番

土地の所在

上野市車坂町

伊賀市上野

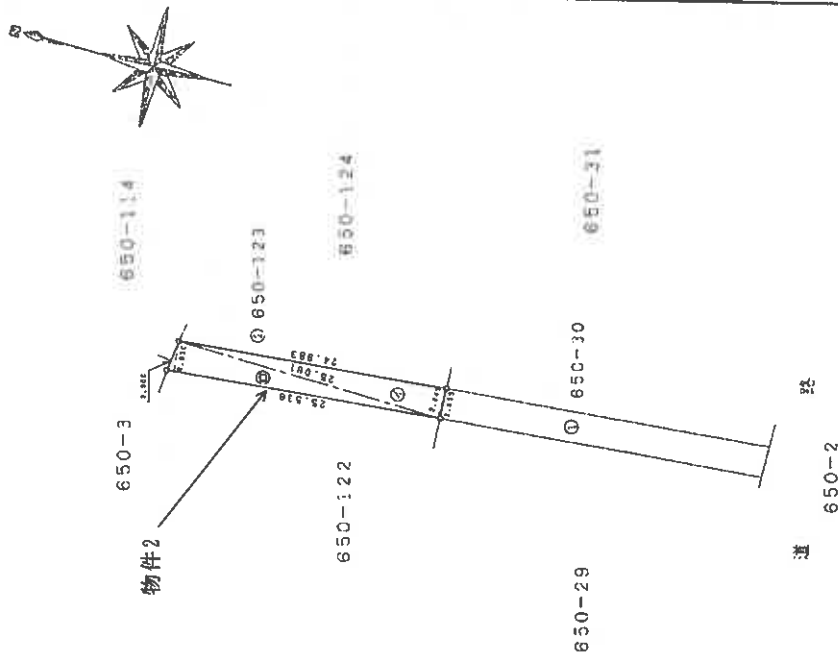
求積表

地番 ② 650-123			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	25.061	2.845	71.298545
ロ	25.536	2.830	72.298880
		合算	143.597425
		面積	71.7827125
		地積	71.7827125

地番	㊦ 650-30	
公簿	合計面積	積地
125	71.7827125	53.2172875
	挖槽	53.2172875

平成28年7月26日
650-30番を650-123番へ合筆

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

(62年4月6日作成)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

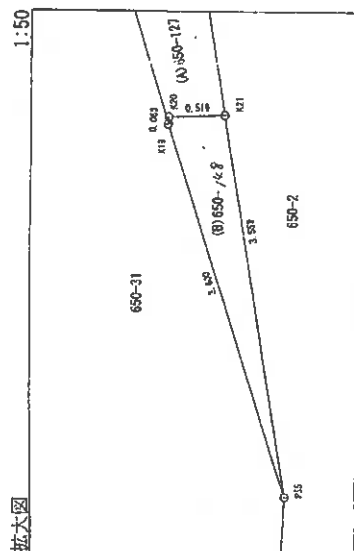
登記年月日：平成20年1月28日

013300

前 650-127 後 650-148 650-127 650-148
地番 (A) 650-127 (B) 650-148

地積測量図

土地の所在 伊賀市上野車坂町



地番	測点名	X座標	Y座標	辺長
(A) 650-127	Z24	453.165	565.797	2.450
	K19	449.247	553.329	13.069
	K20	449.244	553.389	0.060
	K21	448.725	553.409	0.519
	P10	450.730	566.065	12.814
倍面積		38.1453560		
面積		19.0726780		
地積		19 m ²		
地番	測点名	X座標	Y座標	辺長
(B) 650-148	K21	448.725	553.409	3.559
	K20	449.244	553.389	0.519
	K19	449.247	553.329	0.060
	P55	448.168	549.894	3.600
	倍面積		1.9104700	
面積		0.9552350		
地積		0.95m ²		

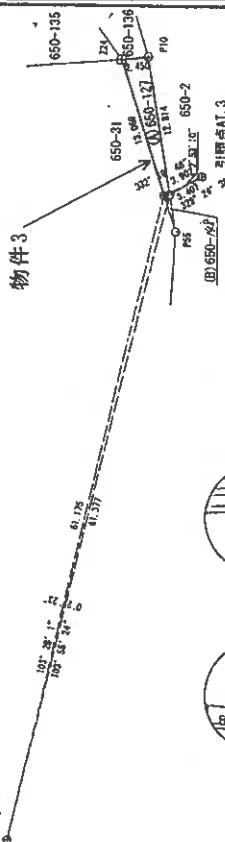
面積一覧表

地番	面積
(A) 650-127	19.0726780
(B) 650-148	0.9552350
合計	20.0279130



任意測量 平成20年1月5日測量

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



座標リスト

点名	X座標	Y座標
引張点AT.1	483.494	493.835
引張点AT.3	445.781	555.141

凡例

田	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
○	金目杭
◎	引張点

縮尺 1 / 500

申請人

平成20年1月5日(作製)

作製者

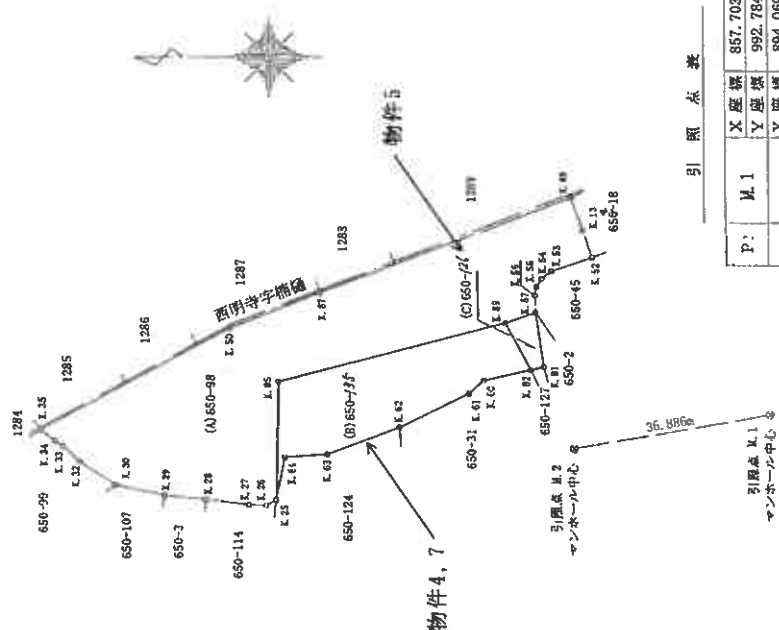



前 650-98 後 650-135 新 650-86 地

署地

土地の所在

土地所在図



引照点按

P:	M. 1	X座標	857.703
		Y座標	992.784
P:	M. 2	X座標	894.069
		Y座標	986.606

境界点	点 間		延 距
	P	i	
K. 64	90.133	53.459	
K. 60	53.393	20.829	

縮尺 1/1000

申請人

(平成17 年 7 月 25 日作製)

(三) 重慶土地家屋調查士會用紙)

天津地方方法務局
專17.8.-2
用 登 記 有

(2/1)

請求番号: 7-8

登記年月日：平成17年8月2日

013290

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6月24日

大阪法務局北出張所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

地番 650-98
650-135・650-136

土地の所在 伊賀市上野草坂町

面積求積表

地番 (A) 650-98			
No.	Xn	Yn	面積No
K.35	992.837	990.172	K.34
K.34	990.237	988.140	K.33
K.33	987.137	987.137	K.32
K.32	983.634	984.324	K.30
K.30	978.986	978.880	K.29
K.29	969.848	977.928	K.28
K.28	962.192	977.145	K.27
K.27	954.236	976.124	K.26
K.26	951.049	975.972	K.25
K.25	948.188	976.958	K.24
K.24	948.644	986.922	K.23
K.23	948.644	986.922	K.22
K.22	948.644	986.922	K.21
K.21	948.644	986.922	K.20
K.20	948.644	986.922	K.19
K.19	948.644	986.922	K.18
K.18	948.644	986.922	K.17
K.17	948.644	986.922	K.16
K.16	948.644	986.922	K.15
K.15	948.644	986.922	K.14
K.14	948.644	986.922	K.13
K.13	948.644	986.922	K.12
K.12	948.644	986.922	K.11
K.11	948.644	986.922	K.10
K.10	948.644	986.922	K.9
K.9	948.644	986.922	K.8
K.8	948.644	986.922	K.7
K.7	948.644	986.922	K.6
K.6	948.644	986.922	K.5
K.5	948.644	986.922	K.4
K.4	948.644	986.922	K.3
K.3	948.644	986.922	K.2
K.2	948.644	986.922	K.1
K.1	948.644	986.922	
合計			1849.38

地積 1849㎡

物件4, 7

地番 (B) 650-135			
No.	Xn	Yn	面積No
K.89	906.717	1009.574	K.85
K.85	948.144	982.922	K.25
K.25	948.188	976.956	K.24
K.24	947.506	985.061	K.63
K.63	939.631	985.575	K.62
K.62	926.360	990.571	K.61
K.61	913.503	996.711	K.60
K.60	910.719	999.121	K.59
K.59	902.007	1000.982	K.58
合計			589.31

地積 589㎡

物件5

地番 (C) 650-136			
No.	Xn	Yn	面積No
K.89	906.717	1009.574	K.85
K.85	948.144	982.922	K.25
K.25	948.188	976.956	K.24
K.24	947.506	985.061	K.63
K.63	939.631	985.575	K.62
K.62	926.360	990.571	K.61
K.61	913.503	996.711	K.60
K.60	910.719	999.121	K.59
K.59	902.007	1000.982	K.58
合計			41.28

地積 41㎡

合計 2480.0001070

(平成17年 7月 25日作製)

(三重県土地家屋調査士会 用紙)



縮尺 1/500

申請人

法務局備付

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6月24日 大阪法務局北出事務所

登記官

013281

地番 650-31 後 650-124 新 650-124 昭和62年6月26日登記
地積測量図

土地の所在 伊賀市上野

上野市上野

求積表

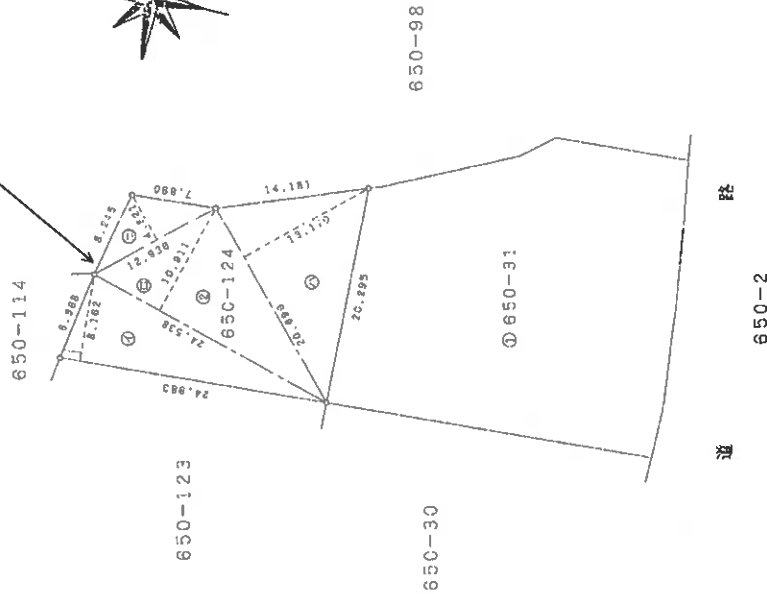
地番	② 650-124	底辺	高さ	面積
イ	24.989	8.162	203.911248	
ロ	24.538	10.911	267.794138	
ハ	20.699	13.170	272.605830	
ニ	12.938	4.821	82.364456	
	合計		806.615650	
	面積		403.3078250	
	地積		403 m ²	

目的外土地

地番	① 650-31	面積
公積	1057	853.9821750
		地積 853 m ²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

目的外土地



作製者

(62年4月6日作製)

申請人

縮尺

1/500

(三重県土地家屋調査士会印)

附錄第八号 / 四

建 物 圖 面

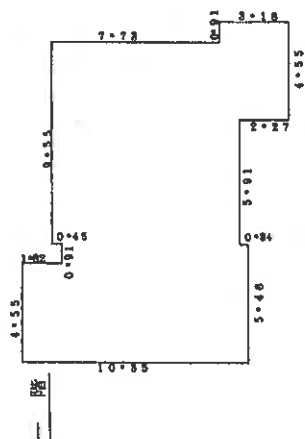
家屋番号 650番/22

上野市車坂町650番地/22、650番地/23、650番地/24

伊賀市上野

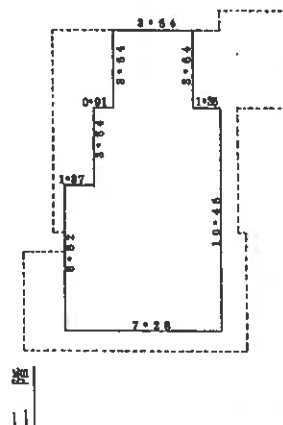
圖面階各

303213



求	4.55	×	10.35	=	47.0925
	0.91	×	8.53	=	7.7623
	5.91	×	8.64	=	51.0624
	3.64	×	10.91	=	39.7124
	0.91	×	3.18	=	2.8938
計					148.5234

— 階床面積 148.52 m^2



求 積			
5.82	×	7.28	= 49.6496
3.64	×	5.91	= 21.5124
3.64	×	3.64	= 13.2496
		計	84.416

二階床面積 84.44 m²

作者

Figure 1

縮尺 1/250

人
類
母

(三) 廣東土地家屋調查委員會用紙

500

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6月24日

大阪法務局北出張所

ସମ୍ପାଦକ

請求番号: 7-9

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。
(建地方務局伊賀支局電話)

令和6年6月24日 大阪法務局北出張所

303212

各階平面図

家屋番号

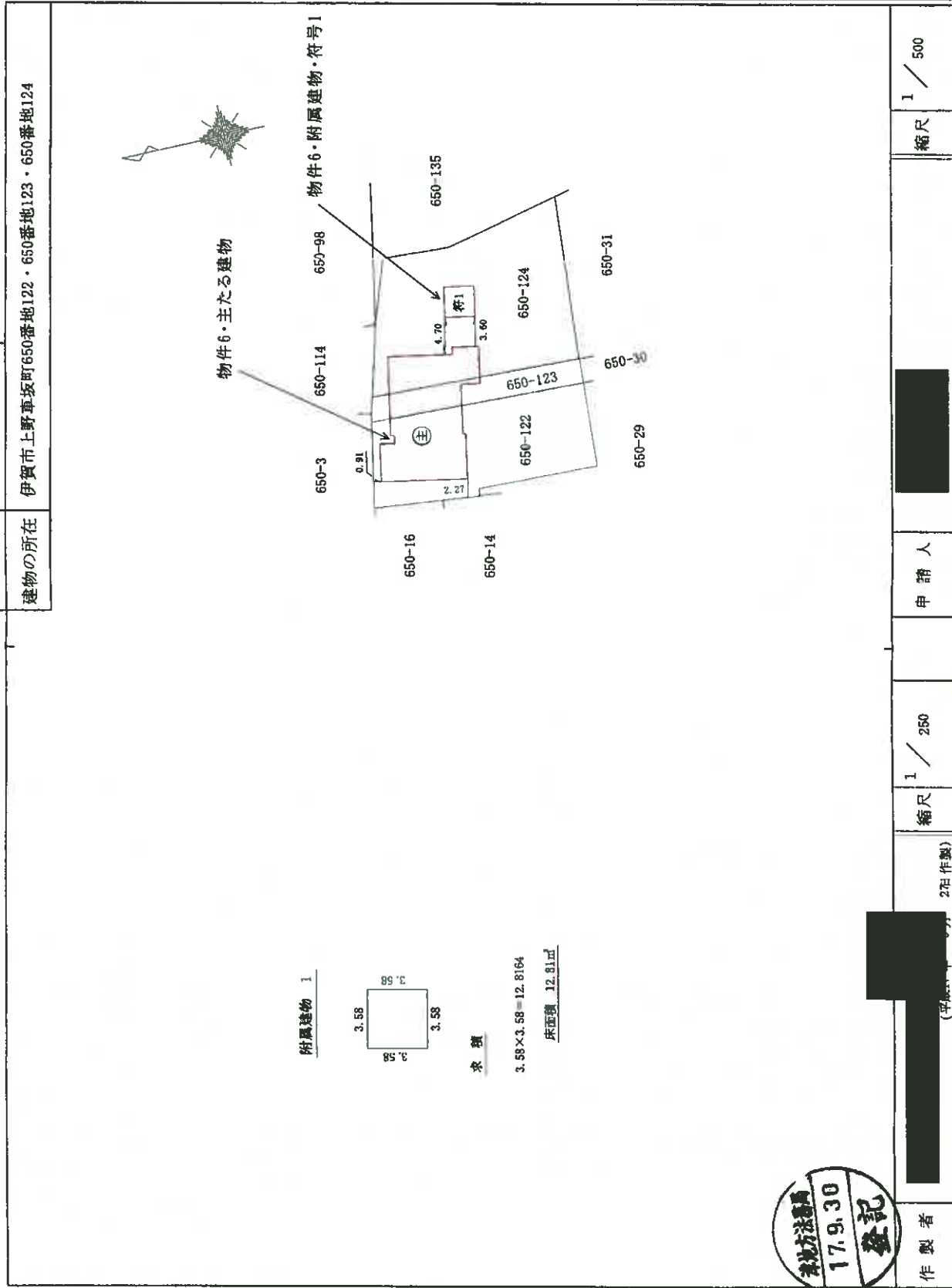
建物図面

650-122番 伊賀市上野車坂町650番地122・650番地123・650番地124

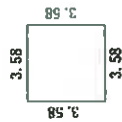
建物の所在

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



附属建物 1



求積

3.58×3.58=12.8164

床面積 12.81㎡

(会員専用)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

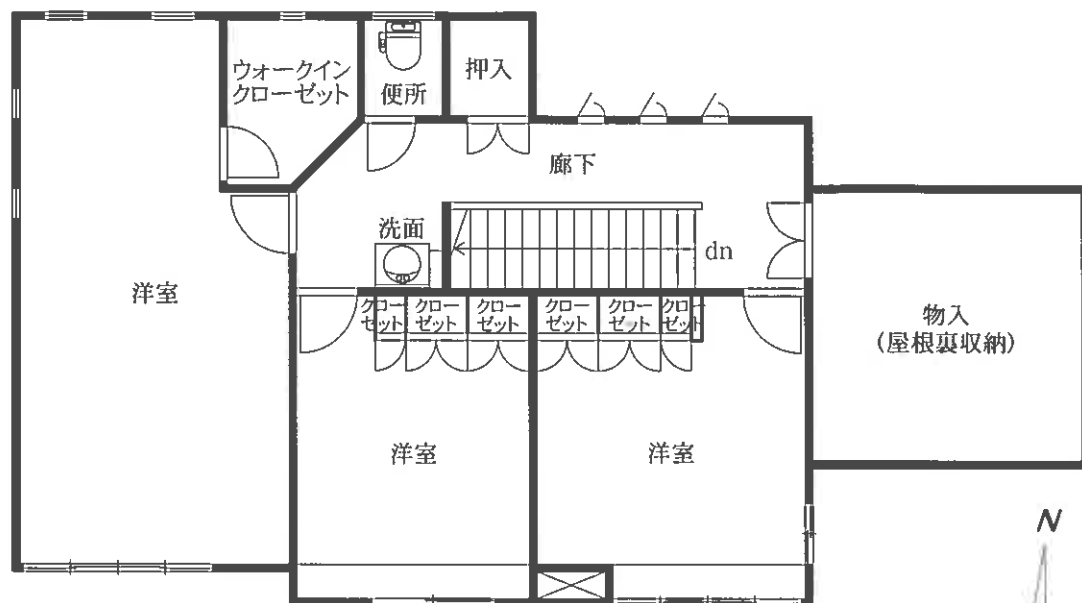
申請人

(平素の生活に支障を及ぼす恐れがあるため)

(三重県土地家屋調査士会用紙)

間取図

物件6・主たる建物／2階



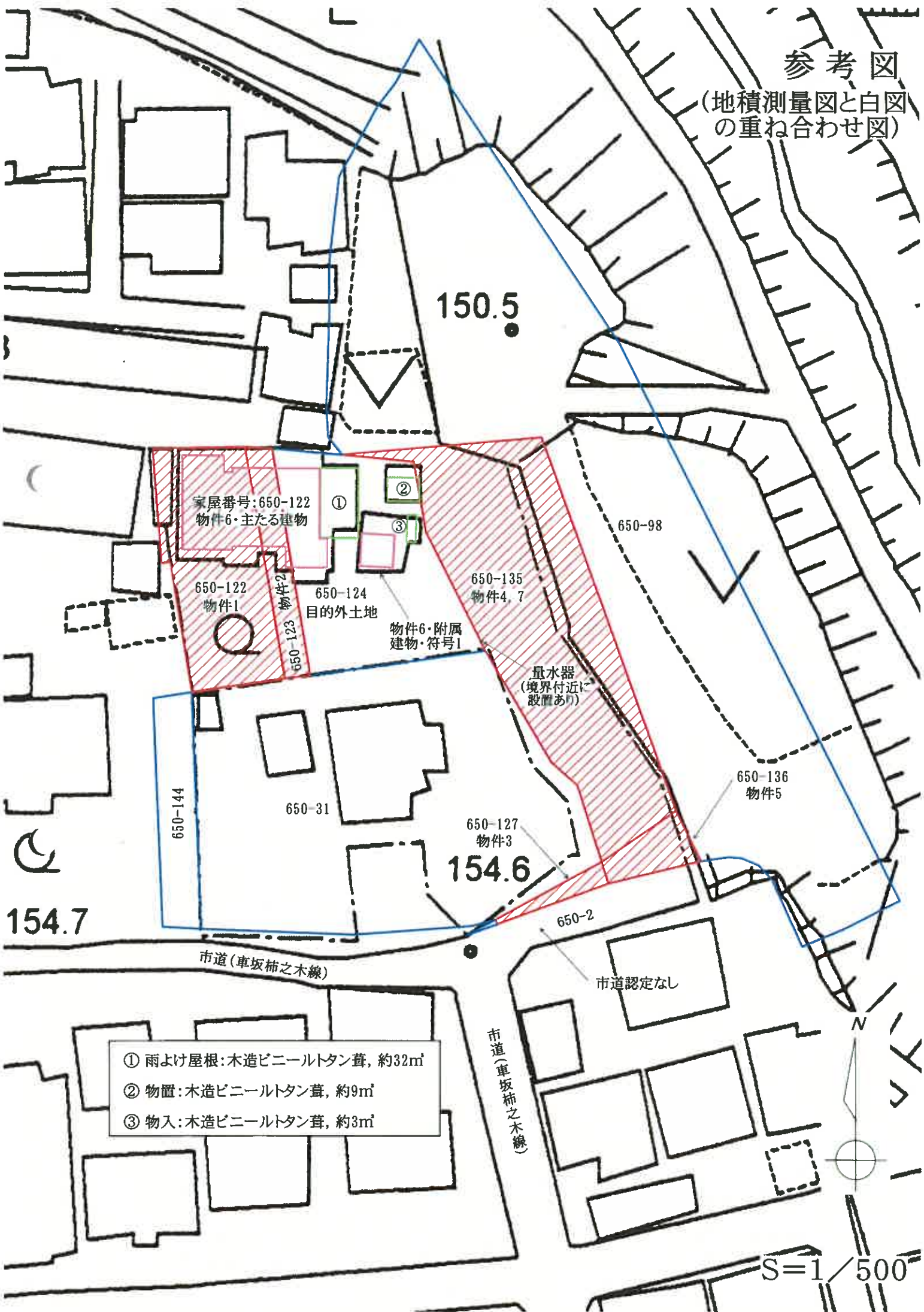
物件6・主たる建物／1階



物件6・附属建物・符号1



参考図
(地積測量図と白図
の重ね合わせ図)



- ① 雨よけ屋根: 木造ビニールタン葺, 約32㎡
- ② 物置: 木造ビニールタン葺, 約9㎡
- ③ 物入: 木造ビニールタン葺, 約3㎡