

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

津地方裁判所伊賀支部

裁判所書記官 山 本 有 似

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 6年 5月17日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月18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 6年 6月17日 午後 1時00分から 令和 6年 6月17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 6年 4月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,290,000 1,832,000	一括	458,000	不明	不明
1	880,000				
2	1,410,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 伊賀市桐ヶ丘七丁目  
地 番 143番  
地 目 宅地  
地 積 188.08平方メートル
- 2 所 在 伊賀市桐ヶ丘七丁目 143番地  
家屋 番号 143番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 26.49平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4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   | 伊賀市桐ヶ丘七丁目                        |
|   | 地 番   | 143番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 188.08平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊賀市桐ヶ丘七丁目 143番地                  |
|   | 家屋 番号 | 143番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |

令和5年(ケ)第21号  
令和6年1月22日受理  
令和6年2月26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   | 伊賀市桐ヶ丘七丁目                        |
|   | 地 番   | 143番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 188.08平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 伊賀市桐ヶ丘七丁目 143番地                  |
|   | 家屋 番号 | 143番                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 26.49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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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附設工作物たるカーポート(約15.4㎡)が存在する。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を荷物を残置した空き家の状態で使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	間取図記載の位置に附設工作物たる庇(1階東側のものが約11㎡、2階南側のものが約7.9㎡)が存在する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 近隣住民	<p>1 本件の建物は、元々別宅のようにお使いになられていた建物のように、恒常的に人が住んでいるご様子はありませんでした。私自身も住人の方にお会いしたことはありません。</p> <p>2 2年くらい前までは、年に1回くらい業者が草刈りに来ていましたが、ここ1年くらいは草刈りもされていない様子です。それ以外にはここ何年も人が出入りしているのをお見かけしません。</p>

(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る。門柱には本件物件所有者Aの名字が記載された表札が存在し、物件2建物附設の電気メーターの液晶表示から、物件2建物は電気の供給が停止されていることを確認した。また、敷地内は雑草が繁茂し、庭木も剪定がなされていない様子であった。
- 2 所有者Aは本件物件所在地には住民票上の住所を置いておらず、県外在住である。なお、Aは相続を原因としてその前所有者であるAの母Bから本件土地建物を相続取得しており、Bの住民票上の記録によると、本件物件所在地に住民票上の住所を置いていた時期があるものの、平成26年10月には本件物件所在地から転出している模様である。
- 3 伊賀市上下水道部に照会した結果によると、本件物件への上水道の供給は令和5年5月に停止されており、閉栓時の名義人(使用者)は本件物件所有者Aであることを確認した。
- 4 物件2建物の内部には、冷蔵庫、電子レンジ、食器棚、テレビ台、タンス、掃除機、照明器具、エアコン、寝具、衣類等が残されていたほか、内容物が不明の段ボール箱が山積みされている室も存在したが、現に人が起居しているような状況は認められなかった。また、室内には平成28年10月のカレンダーが壁に掛けられたままとなっていたほか、A宛の古い水道使用量の検針票や、B宛の医療費明細書が存在した。
- 5 本件物件の占有関係については、前記の調査結果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。なお、所有者A宛に占有関係に関する照会書面を送付したが、本報告書提出時までに回答がなかった。
- 6 物件2建物の南側、土地建物位置関係図記載の位置にスチール製簡易物置(動産、約1.6㎡)が存在する。

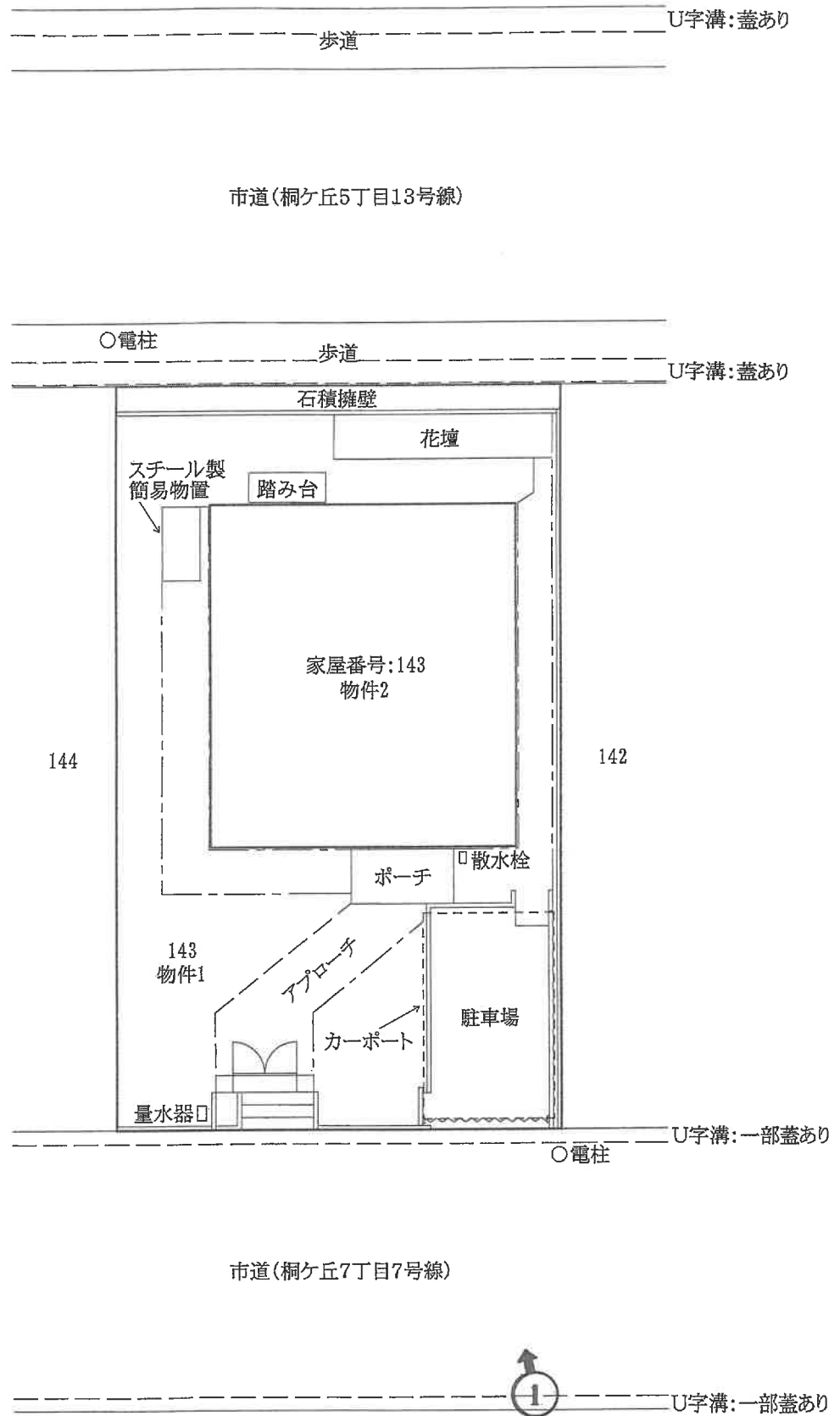
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月22日 (月) 9:40-10:10	津地方法務局 伊賀支局	公図、登記等調査
6年 1月22日 (月) 10:50-11:00	物件所在地	現場所在確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年 1月22日 (月)	執行官室	所有者宛、事務連絡文書・占有関係に関する照会書面送付 伊賀市役所宛、家屋平面図照会文書送付(1/31回答)
6年 1月30日 (火)	執行官室	所有者宛、現地調査期日通知書送付 伊賀市上下水道部宛、照会文書送付(2/7回答)
6年 2月 5日 (月) 11:35-11:50	伊賀市役所	本件物件の前所有者に関する住民票調査
6年 2月 6日 (火)	執行官室	東大阪市宛、戸籍関係に関する照会文書送付(2/22回答)
6年 2月 7日 (水) 10:00-10:40	物件所在地	物件立入調査(全室)、写真撮影、評価人同行 近隣住民から面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)



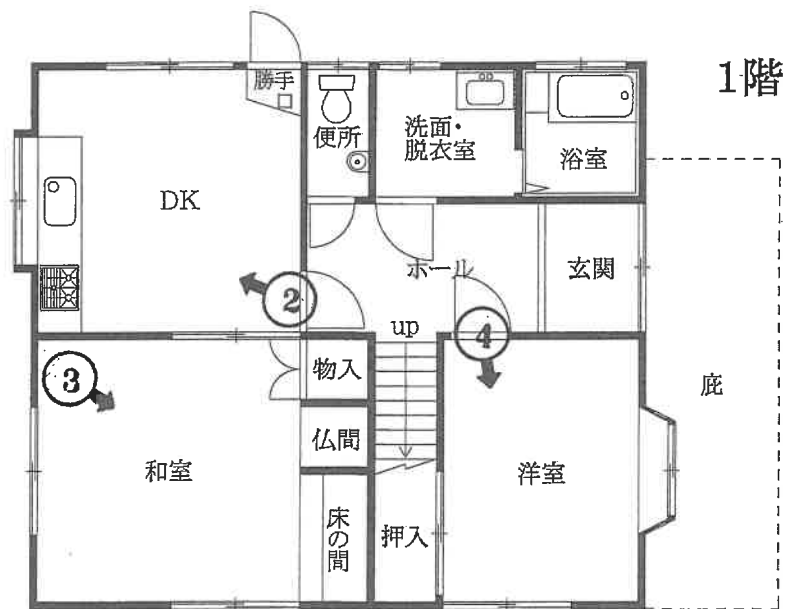
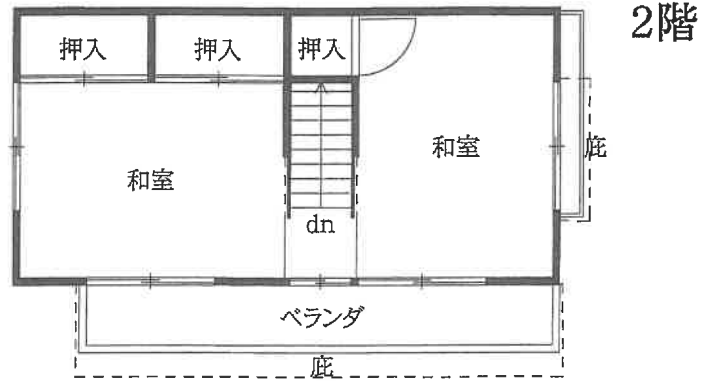
# 土地建物位置関係図



←○の印は写真の撮影位置方向番号



# 間取図



←○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



写真②～④は  
物件 2 建物の  
内部を撮影

③



④



(9枚目)

令和 5年 (ケ) 第 21号	
令和 6年 2月 7日	現地調査
令和 6年 2月 26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

榎田 毅 印



## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 880,000 円
物件2 (建物)	金 1,410,000 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	伊賀市桐ヶ丘七丁目	—
	地 番	143番	—
	地 目	宅地	—
	地 積	188.08m <sup>2</sup>	—
	所 有 者	A	—
2	所 在	伊賀市桐ヶ丘七丁目143番地	—
	家 屋 番 号	143番	—
	種 類	居宅	—
	構 造	木造瓦葺2階建	—
	床 面 積	1階 59.62m <sup>2</sup> 2階 26.49m <sup>2</sup> 延 86.11m <sup>2</sup>	—
	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「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	木津川沿いの山間を抜ける国道165号を最寄り幹線道路とする郊外丘陵部の一角に大規模展開する桐ヶ丘住宅団地で、空地が残るなかに中規模一般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	指定無
	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	予定建築物の用途:専用住宅, 高さ制限:10m等	
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積:188.08㎡(登記数量)</li> <li>・形状:長方形</li> <li>・間口:約10.6m, 奥行:約17.7m</li> <li>・地勢:ほぼ平坦</li> </ul>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側幅員約6.7m(種別:市道「桐ヶ丘7丁目7号線」), 舗装有, 路面から等高ないし約0.6m高い ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。</li> <li>・西側幅員約9m(種別:市道「桐ヶ丘5丁目13号線」), 舗装有, 路面から約1.2m~約1.3m高い ※建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 ※両サイドに歩道あり。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の敷地としての利用である。なお、敷地内北東側にカーポート(約15.4㎡)が備わった駐車場が設けられている。</li> </ul>	
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(※集中浄化方式)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、東側と西側に道路が付く二方路画地である。なお、東側道路よりも西側道路の方が幅員が広く、両サイドに歩道も確保されているので道路としては優勢であるが、西側沿道には他の区画と共に石積み擁壁が延びており、西側道路からは出入りできない状態にあることから、東側が正面道路、西側が背面道路の位置付けとなる。</li> <li>・接面道路にかかる登記内容は、下記のとおりである。 〔東側:「伊賀市桐ヶ丘七丁目289番, 公衆用道路, 5354㎡, 伊賀市」 〔西側:「伊賀市桐ヶ丘五丁目432番, 公衆用道路, 6527㎡, 伊賀市」</li> </ul>	

(特記事項は次ページに続く)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地西隅のフェンス及びブロックは、道路境界線から石積み擁壁の幅だけ後退して築造されているので、宅地の有効率はその分低下していることになる。但し、低下の割合は僅かであることや、同じ並びの他の区画でも同様の仕様が見受けられることから、評価上は留意に止める。</li> <li>・敷地内は雑草が繁茂し、庭木も手入れ不足の様子であった。</li> <li>・本件土地にはスチール製簡易物置(約1.6㎡)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。</li> <li>・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。</li> <li>・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ないとのことである。</li> <li>・当団地は砂防指定地に該当するが、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。)</li> </ul>
---------	---

(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 \* \* \*

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63年11月25日新築
経済的残存	経過年数	36年
耐用年数	経済的残存耐用年数	4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	砂壁, 合板, ビニールクロス等
	天 井	合板, ボード等
	床	畳, フローリング等
	設 備	台所, 浴室, 便所等
	そ の 他	—
床面積(現況)	1階 59.62㎡ 2階 26.49㎡ 延 86.11㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通(※但し, 空き家の状態にある。)	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居室は, 1階に和室1部屋及び洋室1部屋, 2階に和室2部屋の計4部屋である。</li> <li>・ 団地内の標準的な2階建住宅と比べると延べ床面積が小さめである。</li> <li>・ 本件建物図面では, 東側の道路境界線から建物1階東側の壁芯までの距離が「6.10(m)」と表記されているが, 現地はそれよりも間隔が広がっているように見受けられた。なお, 別添配置図における建物位置については凡その現況を表示した。</li> <li>・ 過去のリフォーム履歴については不明であるが, 内外と通じて築年数の割に綺麗な状態が保たれている様子であった。なお, 設備類の動作確認は未実施につき, 不具合の有無については不明である。</li> <li>・ 1階東側と2階南側にそれぞれ大きめの庇(前者が約11㎡, 後者が約7.9㎡)が存在する。</li> </ul>	

## 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	12,500	1.05	188.08	1.00	2,460,000

※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（下記各条件の相乗積）※小数点第3位四捨五入  
画地条件(相乗積):二方路(+2), 方位(+3) 小計(1.02×1.03=1.05)  
街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件, 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・・・・・・・・・・本件建物にかかる敷地との適応状態や環境との適合状態等を勘案のうえ, 当減価は不要と判断した。

#### 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	160,000	86.11	0.10	1,370,000

※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。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率} 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{4 \langle \text{注1} \rangle}{(36 \langle \text{注2} \rangle + 4 \langle \text{注1} \rangle)} \right\} \times (1 - 0.30) = 0.10$$

※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・・・・・・・・入居に際しての適宜手入れの必要性, 規模・間取り等の個性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	2,460,000	0.40	法定地上権	980,000

※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	2,460,000	- 980,000	/	1.00	0.60	880,000
2	1,370,000	+ 980,000	-	1.00	0.60	1,410,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,290,000

※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)
- ・地積測量図写し(同上)
- ・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6.5m舗装市道沿い, 規模約190m<sup>2</sup>の整形地(北側接面の中間画地を想定)

### (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：13,400円/m<sup>2</sup>  
 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5年1月1日  
 地 積：188m<sup>2</sup>  
 供給処理施設：水道, ガス, 下水  
 接 面 街 路：西側幅員6.5m市道に接面  
 用途指定等：都市計画区域(非線引) 用途指定無(建ぺい率60%, 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) 地価公示価格を規準とした価格

価 格 時 点 年 月 日	価 格 円/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ア×イ×ウ×エ
令和5年1月1日	13,400	× $\frac{99.2}{100}$	× $\frac{100}{101}$	× $\frac{100}{105}$	= 12,500

※百円未満切捨

ウ 主たる標準化補正内訳・・・101 (方位+1)

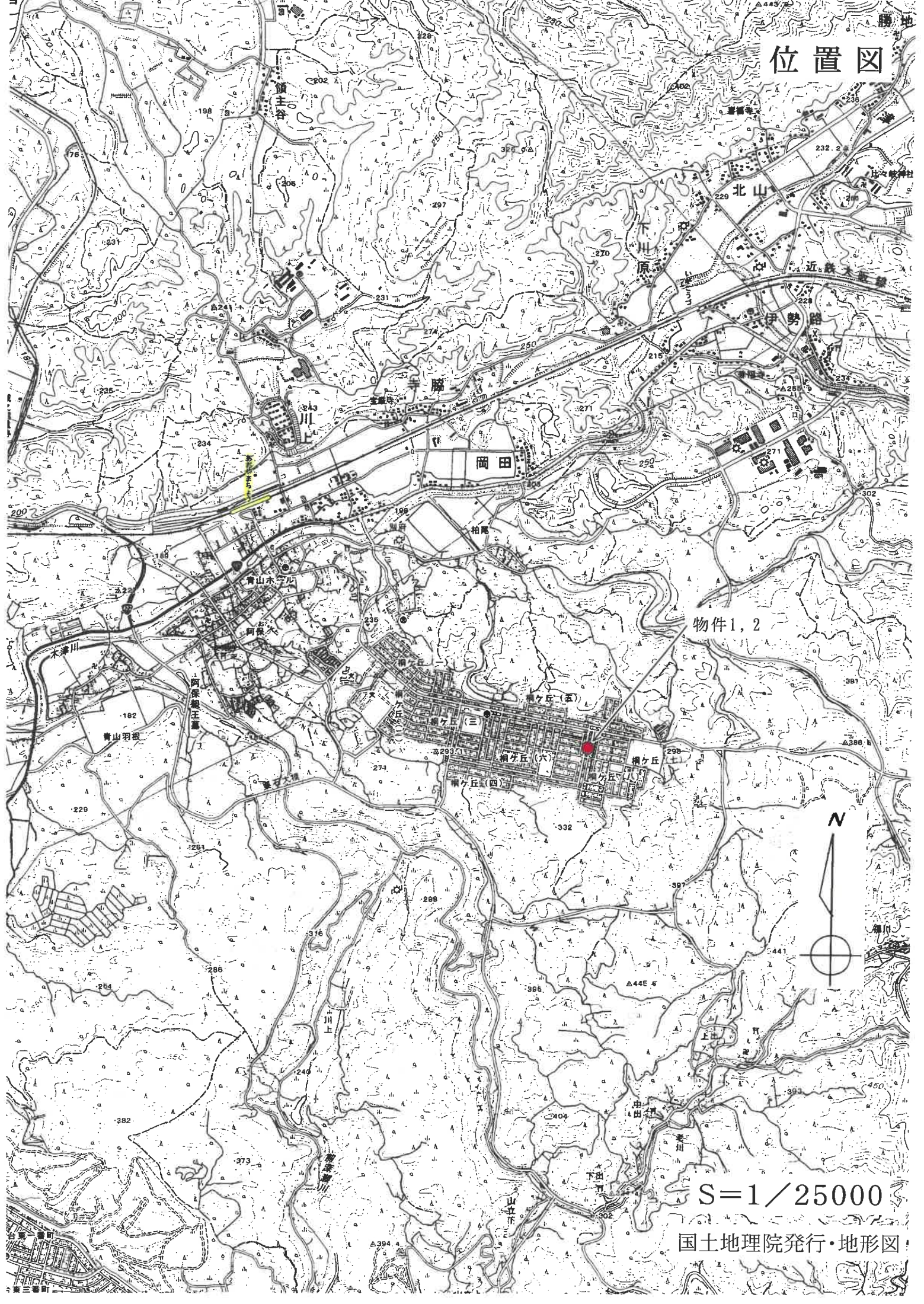
エ 主たる地域要因内訳・・・105 (団地内における位置的格差等を考慮した)

### (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、12,500円/m<sup>2</sup>と決定した。

○ 標準価格 12,500円/m<sup>2</sup>

# 位置図



物件1, 2

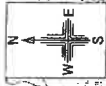


S=1/25000

国土地理院発行・地形図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

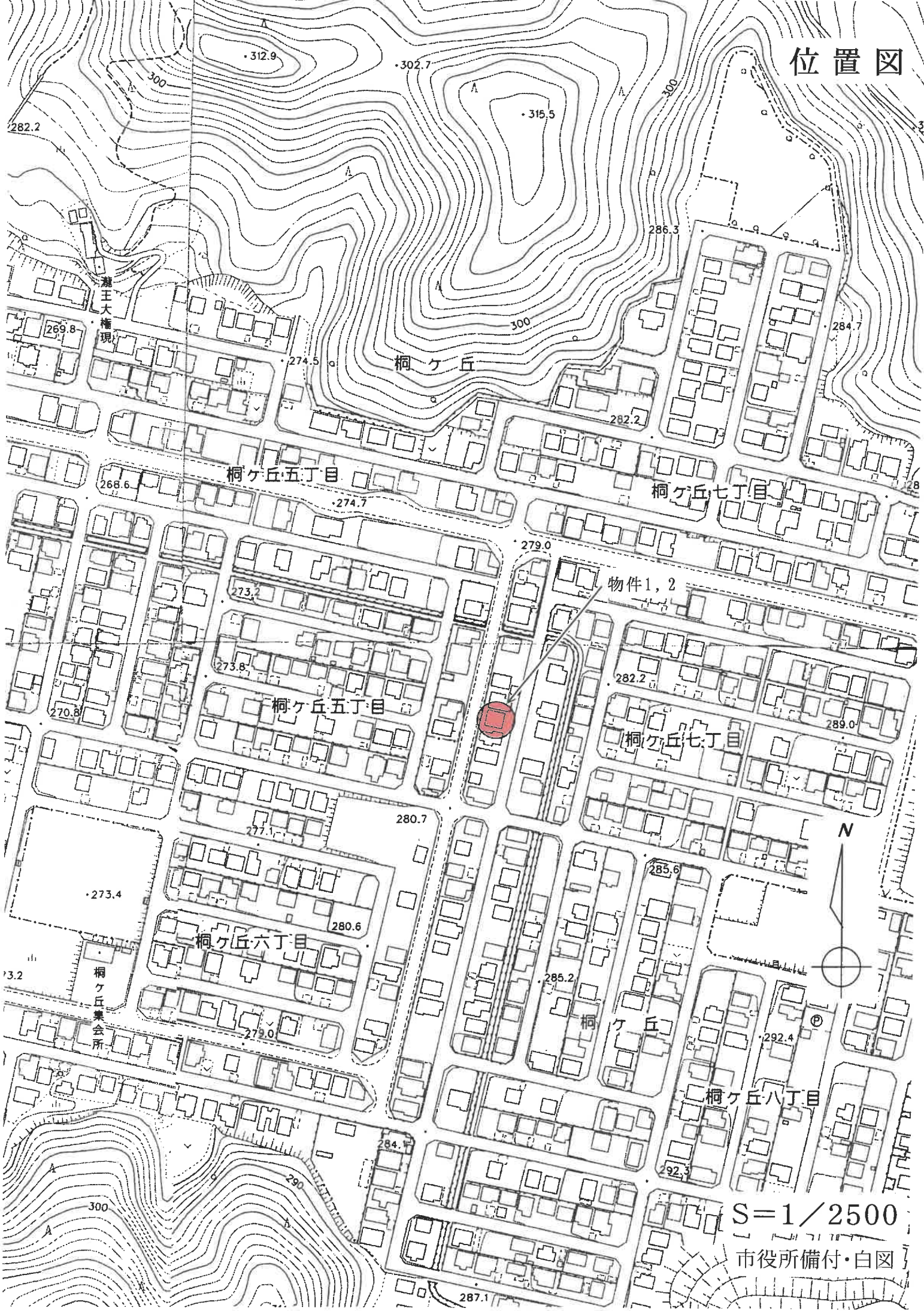
# 位置図



S=1/10000

市役所備付・白図

位置図



S=1/2500

市役所備付・白図

公図写  
(集成図)



143  
物件1



S=1/500

法務局備付

登記年月日：昭和58年3月17日

245113

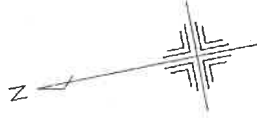
1枚目と同様

地番 143

土地の所在 岩賀郡青島町桐ヶ丘7丁目

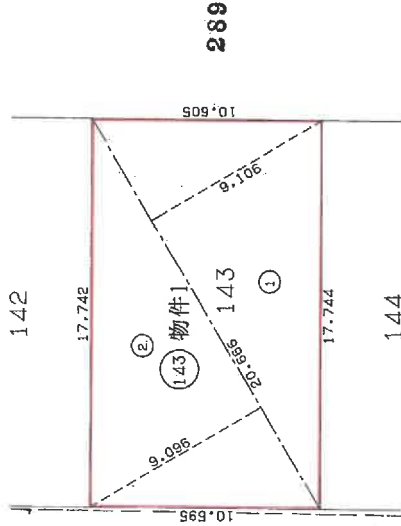
地積測量図

143-32-143



物件1 143

NO	L	H	L X H
1	20.666	9.106	188.184596
2	20.666	9.096	187.977936
TOTAL			376.162532
1/2			188.0812660
S			188.08 M2



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

境界の種類 コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

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5年12月21日

神戸地方法務局尼崎支局

登記官

請求番号：6-3

法務局備付

各階平面図

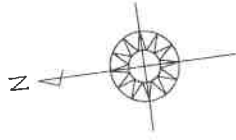
家屋番号 143番

建物図面

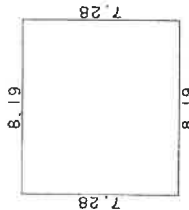
建物の所在 伊賀郡青田町桐ヶ丘7丁目143番地

365655

附録第八号ノ四



1階



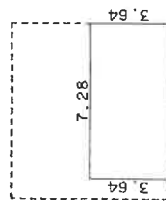
求積表

$$7.28 \times 8.19 = 59.6232$$

$$59.6232$$

床面積 59.62㎡

2階



求積表

$$3.64 \times 7.28 = 26.4992$$

$$26.4992$$

床面積 26.49㎡



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作製者

(三重県土地家屋調査士会用品)

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。

(津地方務局伊賀支局管轄)

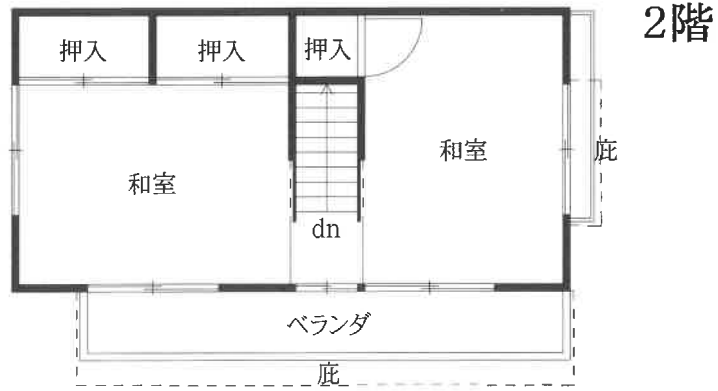
令和5年12月21日

神戸地方務局尼崎支局

登記官

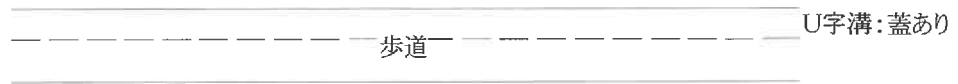


# 間取図

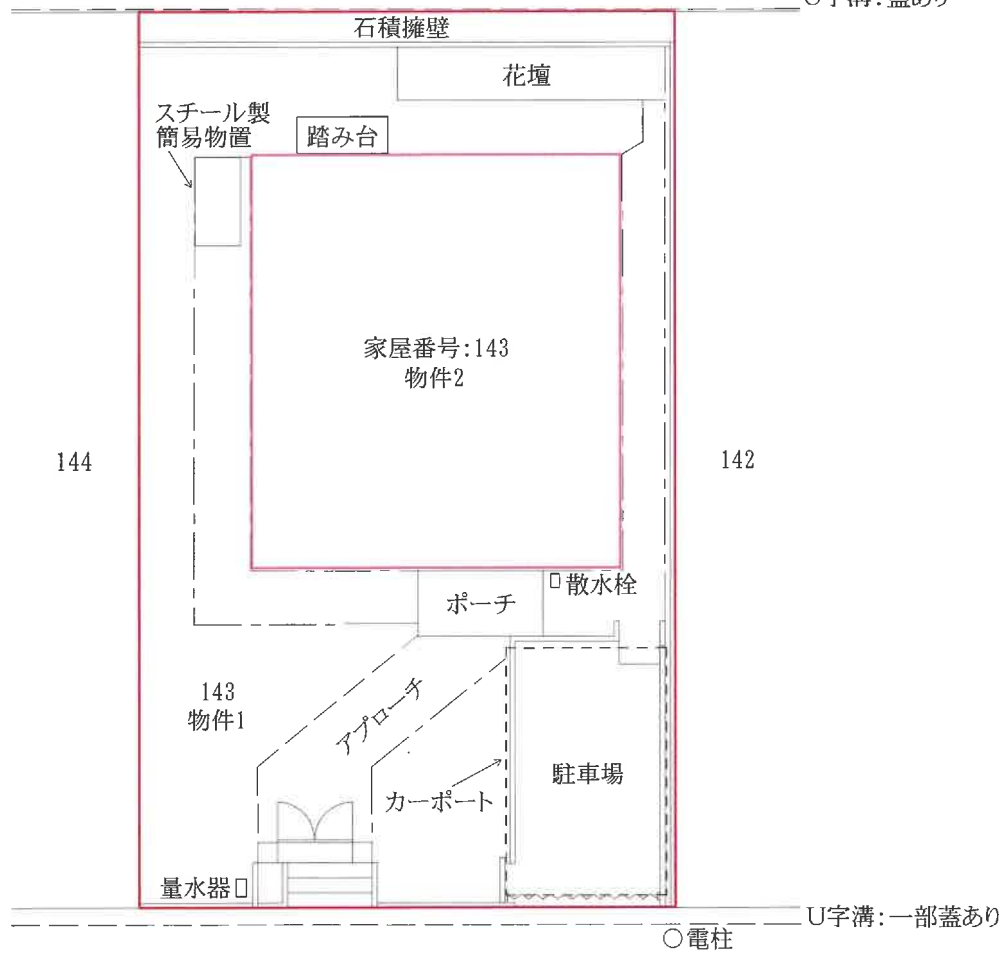


S=1/100

# 配置図 (概略把握による)



市道(桐ヶ丘5丁目13号線)



市道(桐ヶ丘7丁目7号線)

