

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 11 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所伊賀支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 13 日 午前 10 時 00 分 津地方裁判所伊賀支部
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。		



215

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, 4～6☆	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	4,097	不明
1	150,000				
2	1,120,000				
4	20,000				
5	200,000				
6	290,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 0 8 番
地 目 畑
地 積 1 0 7 6 平方メートル

☆2 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 0 9 番
地 目 畑
地 積 5 7 9 4 平方メートル

4 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 2 0 番
地 目 雑種地
地 積 5 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部山林

☆5 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 2 1 番
地 目 畑
地 積 1 1 6 8 平方メートル

(現況)

地 目 畑、一部雑種地



物 件 目 録

☆6 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 2 2 番
地 目 畑
地 積 1 5 4 1 平方メートル



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 山 田 昌 彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4～6】

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

【物件番号4, 5】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：物置、
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約59平方メートル）の
ために法定地上権が成立する。

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, 4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4～6】

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

【物件番号1, 2, 5, 6】

青蓮寺用水土地改良区の用水配管が通っており、物件番号1, 2,
5, 6の畑4筆で、年額51,824円の経常賦課金が徴収される。

【物件番号1, 2, 4～6】

本件各土地間及び各隣地との境界が不明確である。

《 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 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 0 8 番
地 目 畑
地 積 1 0 7 6 平方メートル

2 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 0 9 番
地 目 畑
地 積 5 7 9 4 平方メートル

4 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 2 0 番
地 目 雑種地
地 積 5 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部山林

5 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 2 1 番
地 目 畑
地 積 1 1 6 8 平方メートル

(現況)

地 目 畑、一部雑種地



11

物 件 目 録

6 所 在 伊賀市治田字菅谷
地 番 5 4 2 2 番
地 目 畑
地 積 1 5 4 1 平方メートル



令和6年(ケ)第21号
令和7年 1月16日受理
令和7年 2月18日提出

現況調査報告書 (物件1, 2, 4～6)

津地方裁判所伊賀支部

執行官 永田 昌宏

(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 | 伊賀市治田字菅谷 |
| | 地 | 番 | 5408番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1076平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊賀市治田字菅谷 |
| | 地 | 番 | 5409番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5794平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 伊賀市治田字菅谷 |
| | 地 | 番 | 5420番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 522平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 伊賀市治田字菅谷 |
| | 地 | 番 | 5421番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1168平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 伊賀市治田字菅谷 |
| | 地 | 番 | 5422番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1541平方メートル |



(土地用)

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)		付近
土地	物件 1, 2, 4～6		
現況地目	☒ 農地 (物件1, 2, 5, 6) ☒ 雑種地 (物件4)		
形状	☐ 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 (物件4～6) ☒ 土地位置図のとおり (物件1, 2)		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 土地所有者が物件1, 2, 5, 6を非管理状態の農地 (ブドウ畑) として、物件4, 5を未登記建物の敷地等として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件1, 2及び物件4, 5, 6の各境界は不明瞭であり、各隣地との境界も不明瞭である。 物件4上に目的外動産であるユニットハウス (約8㎡)、仮設トイレ (約0.7㎡)、冷蔵庫 (約4.8㎡) が存在する。		
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		
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
(2 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件4, 5関係)	
所在	伊賀市治田字菅谷5420番, 5421番
家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約59㎡
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	未登記建物の北西側に底 (約30㎡) 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
(3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
☒ 近隣農地の耕作者	今から3年程前までは、本件各土地はブドウ畑として利用されていましたが、その後は誰も使わなくなり、現在では鹿等の野生動物を見かけます。
☒ C (以前の耕作者)	私は、3年程前までAさんから本件各土地と小屋を借りてブドウ栽培をしていましたが、契約期限も切れたことから借りるのを辞めました。
☒ B (所有者の息子)	私の父Aは、現在施設に入所しています。要介護5の状況に変わりはなく、本件についてもどこまで理解できているかわかりません。裁判所からの手紙は施設を通じて私の手元に届いていますが、私も実家を離れて時間が経っており、土地の位置や範囲及び利用状況等についてはよくわかりません。
☒ 評価人	本件各土地一帯には青蓮寺用水土地改良区の用水配管が通っており、物件1, 2, 5, 6の畑4筆で、年額51,824円の経常賦課金の支払いが必要になるようです。

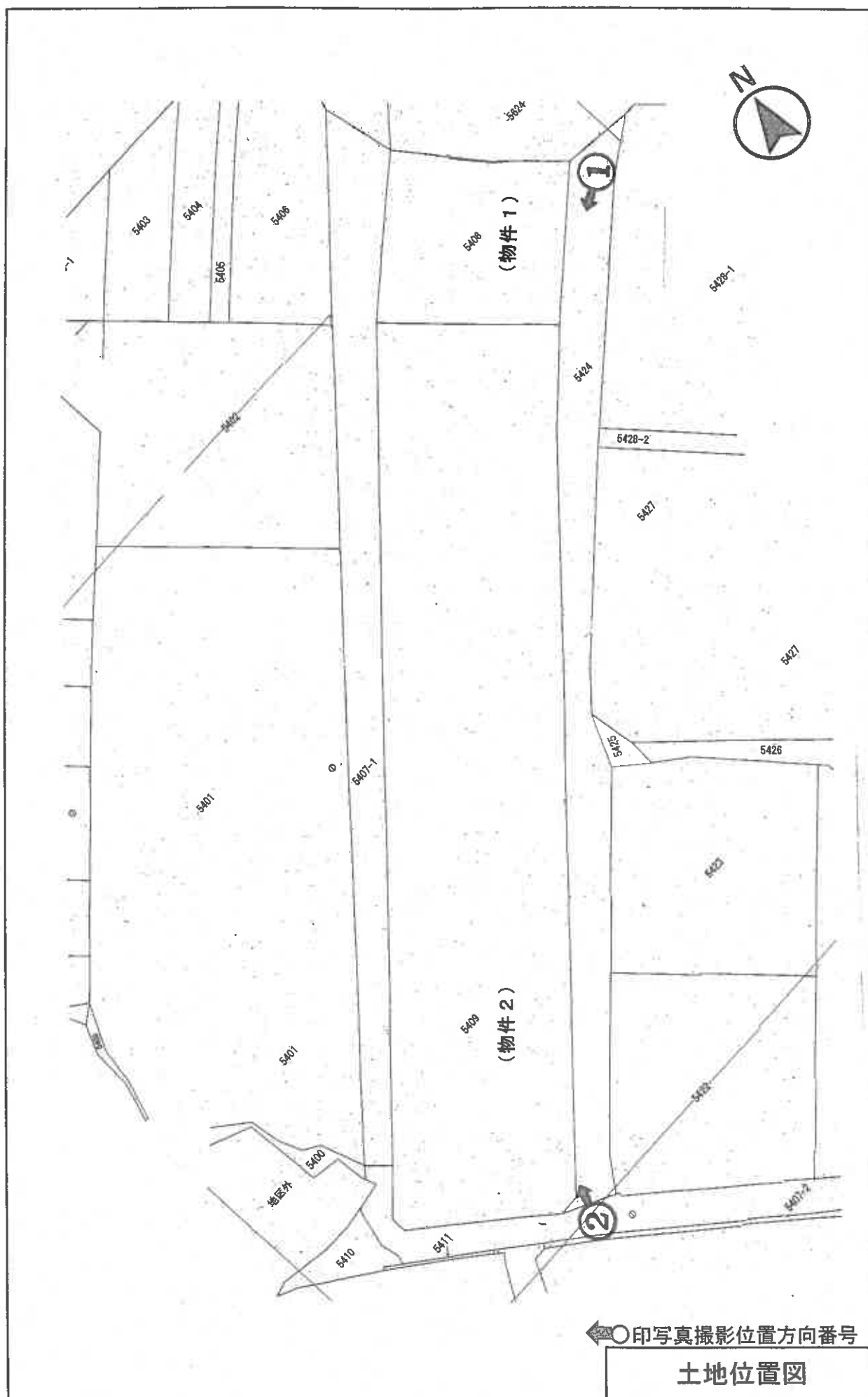
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

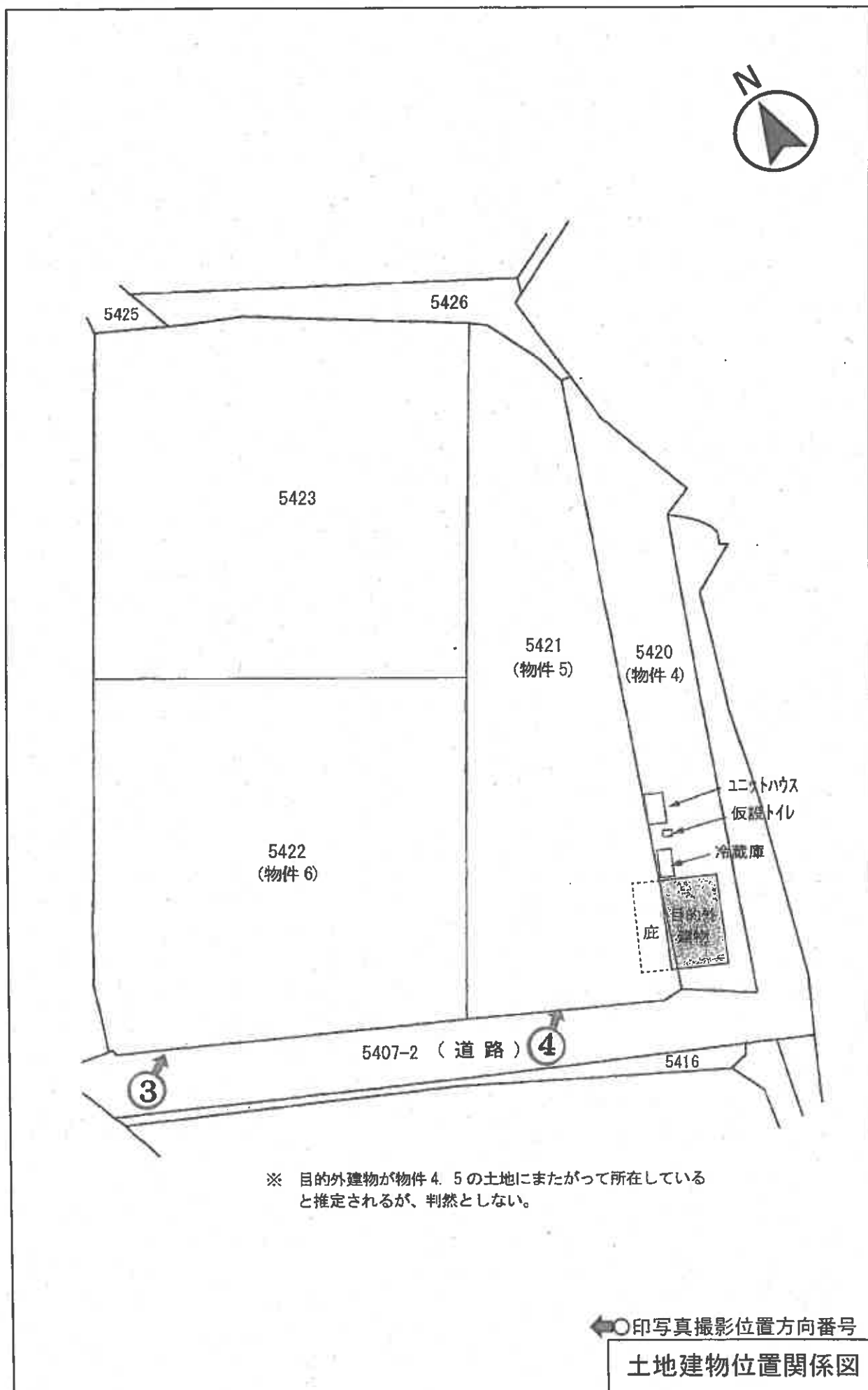
執行官の意見

- 物件1, 2, 5, 6は、ブドウ畑等として使用されていた形跡はあったが、現在は草や樹木が生い茂っている状況であって、そこには第三者の占有を伺わせるものは無かった。
- 伊賀市農業委員会の回答書によると、物件1, 2, 5, 6の各土地についての現在の賃貸借契約はないとのことである。但し、農地であることから、買受適格証明書は必要になる。
- 物件4及び5上には3枚目に記載した未登記建物とユニットハウス等の目的外動産が存在した。同未登記建物の建築時期は不明であるが、関係人の陳述等からすると、本件各土地の所有者であるA所有になるものと考えられる。
- 物件4, 5土地が売却されることによって、前記未登記建物の敷地の占有権原が問題となる。同未登記建物の建築時期は不明ではあるが、その外観からすると本件抵当権の設定時期である昭和62年より古い建築であるように見られたことから、同建物についてはその敷地部分につき法定地上権が成立するものと考えた。
- 物件1, 2と物件4～6は道路で隔てられているが、その利用形態からすると一括売却することが望ましいと考えられる。
- 本件各土地は各土地間及び各隣地との境界が不明瞭であるが、法14条第1項地図が存在することから復元は可能であると考えられる。
- 本件各土地一帯には、青蓮寺用水土地改良区の用水配管が通っており、本件1, 2, 5, 6の畑を購入した場合、年額51, 824円の経常賦課金の支払いが必要になるようである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月16日 (木) 14:30-15:00	津地方法務局伊賀支局	地図 (公図) 等の写し, 証明書等交付
7年1月16日 (木) 15:30-15:50	物件所在地	物件・立入調査、写真撮影、近隣作業者に聴取調査
7年1月21日 (火) 16:00-16:05	津地方裁判所	前使用者Cに電話で聴取調査
7年1月22日 (水) 13:00-13:05	津地方裁判所	所有者Aの息子Bに電話で聴取調査
7年2月4日 (火) 16:30-16:35	津地方裁判所	評価人に電話で聴取調査
年月日 () : - :	(以下空白)	
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
(6枚目)





物件: 2

物件: 1

①

物 件
外 観



物件: 2

②

物 件
外 観



物件: 6

③

物件
外觀



物件: 5

物件: 4

目的外建物

④

物件
外觀



令和6年（ケ）第21号	
令和7年1月29日	現地調査
令和7年2月19日	評 価

津地方裁判所 伊賀支部 御中

評 価 書
(そ の 1)

評価人 不動産鑑定士

酌 井 美 江 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金1,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金150,000円
物件2（土地）	金1,120,000円
物件4（土地）	金20,000円
物件5（土地）	金200,000円
物件6（土地）	金290,000円

- ① 一括価格は、物件1，2，4～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行な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4の内訳価格は、目的外建物の土地利用権等価格を控除した価格である。

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、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、民事執行法第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とする。
5. その他の特別評価条件
なし

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	伊賀市治田字菅谷	
	地 番	5 4 0 8 番	
	地 目	畑	
	地 積	1, 0 7 6 m ²	
2	所 在	伊賀市治田字菅谷	
	地 番	5 4 0 9 番	
	地 目	畑	
	地 積	5, 7 9 4 m ²	
4	所 在	伊賀市治田字菅谷	
	地 番	5 4 2 0 番	
	地 目	雑種地	一部山林, 目的外建物あり
	地 積	5 2 2 m ²	
5	所 在	伊賀市治田字菅谷	
	地 番	5 4 2 1 番	
	地 目	畑	一部雑種地
	地 積	1, 1 6 8 m ²	
6	所 在	伊賀市治田字菅谷	
	地 番	5 4 2 2 番	
	地 目	畑	
	地 積	1, 5 4 1 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
1, 2, 5, 6	(農業委員会の回答) ・土地の現況：農地(物件1,2,5,6) ・許可転用等の有無：無 ・市からの指示事項：現状回復命令を行なわない ・賃貸借契約の有無：無 ・農地法第3条許可, 第5条許可の必要性：要 ・買受適格証明書の要否：要		

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「島ヶ原」駅，南東方，直線距離約 5.2 km (附属資料「位置図 1/50,000」参照)		
付近の状況等	土地改良済みの農地が広がる地域で，休耕農地等も見られる。		
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，非線引区域	
	用 途 地 域	指定なし	
	指 定 建 蔽 率	60%	
	指 定 容 積 率	200%	
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域	
	その他の規制	・ 伊賀市土地利用基本区域：保全区域 ・ 農業振興地域内：農用地区域，砂防指定地等	
画 地 条 件	・ 登記地積 1,076㎡ ・ 北東側間口約 34m，奥行約 32m，形状はほぼ正方形。 ・ 南西下りの緩傾斜あり。		
接 面 道 路	・ 北東側，幅員約 6m 市道 (舗装有)，一段低く接面する。 ・ 北西側，幅員約 3m 農道 (未舗装)，一段低く接面する。 ・ 南東側，幅員約 2.5～3m 農道 (舗装有)，一段低く接面する。 ※いずれも建築基準法上の道路ではない。 ※幅員は舗装された部分や通行可能と思われる部分を概測した数値で，路肩部分を含めると各道路区域は上記幅員より広いものと思われる。		
土地利用状況等	・ 非耕作の畑で，荒れた状態で長年放置されている。 ・ 第三者の占有はない。(詳細は現況調査報告書参照)		
供給処理施設 (注)	上 水 道	無	北東側市道には水道管が埋設されている。 (農業用水については，特記事項参照)
	ガ ス	無	
	公共下水道	無	
特 記 事 項	・ 農業用水については，青蓮寺用水土地改良区にて聴取したところ，土地面積に応じた経常賦課金が徴収されているとのことである。 (物件 1,2,5,6 の 4 筆の合計金額は年間 51,824 円) ・ また，地中には配水管が多く配置されている (土被り約 0.6m) ことも聴取した。 ・ 法務局には地図 (法第 14 条第 1 項) が備え付けられているが，現地では雑草や雑木等が生育しており，接面道路や物件 2 との境界は不明確である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・ 土地の履歴や周辺の土地利用状況等から土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無については不明である。		

(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」：上記以外。（以下同様）

1. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 関西本線「島ヶ原」駅，南東方，直線距離約 5.2 km (附属資料「位置図 1/50,000」参照)	
付近の状況等	土地改良済みの農地が広がる地域で，休耕農地等も見られる。	
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，非線引区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 蔽 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	建築基準法第 2 2 条指定区域
	その他の規制	・ 伊賀市土地利用基本区域：保全区域 ・ 農業振興地域内：農用地区域，砂防指定地等
画 地 条 件	・ 登記地積 5,794 m² ・ 南西側間口約 34 m，奥行約 170 m，形状はほぼ長方形。 ・ 南西下りの緩傾斜あり。	
接 面 道 路	・ 北西側，幅員約 3 m 農道 (未舗装)，一段低く接面する。 ・ 南東側，幅員約 2.5～3 m 農道 (未舗装)，ほぼ等高に接面する。 ・ 南西側，幅員約 3.0 m 農道 (一部未舗装)，ほぼ等高に接面する。 ※いずれも建築基準法上の道路ではない。 ※幅員は舗装された部分や通行可能と思われる部分を概測した数値で，路肩部分を含めると各道路区域は上記幅員より広いものと思われる。	
土地利用状況等	・ 非耕作の畑で，荒れた状態で放置されている。 ・ ブドウ棚が設置されており，雑草等が繁茂している。ブドウの木は立ち枯れているのか否か不明である。 ・ 第三者の占有はない。詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス	無
	公共下水道	無
特 記 事 項	・ 農業用水については，物件 1 と同様。(第 4 頁の特記事項参照) ・ 地中の配水管についても，物件 1 と同様。(第 4 頁の特記事項参照) ・ 法務局には地図 (法第 1 4 条第 1 項) が備え付けられているが，現地では雑草や雑木等が生育しており，接面道路や物件 1 との境界は不明確である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・ 土地の履歴や周辺の土地利用状況等から土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無については不明である。	

1. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位 置 ・ 交 通	J R 関西本線「島ヶ原」駅，南東方，直線距離約 5.3 km (附属資料「位置図 1/50,000」参照)	
付近の状況等	土地改良済みの農地が広がる地域で，休耕農地等も見られる。	
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，非線引区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	・伊賀市土地利用基本区域：保全区域 ・砂防指定地等
画 地 条 件	・登記地積 522㎡ ・間口約 7.8 m，奥行約 6.9 m，形状はやや不整形。 ・南東側に法地部分があるものと思われる。	
接 面 道 路	・南西側，幅員約 2 m 農道（未舗装），ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法上の道路ではない。 ※道路との境界が不明確で，幅員は通行可能と思われる部分を概測した数値である。 ・公図上では，南東側にも道路が存在するが，現地では判然としない。	
土地利用状況等	・現況雑種地，一部山林 ・南端部に未登記の目的外建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，物置，約 59㎡）が建築されているほか，動産類（ユニットハウス，仮設トイレ，冷蔵庫等）が置かれている。 ・北東側は雑木等が生育しており，山林状態である。 ・第三者の占有はない。詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス	無
	公共下水道	無
特 記 事 項	・法務局には地図（法第14条第1項）が備え付けられているが，現地では雑草や雑木等が生育しており，接面道路や物件5との境界は不明確である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無については不明である。	

1. 土地の概況及び利用状況等（物件5）

位 置 ・ 交 通	J R 関西本線「島ヶ原」駅，南東方，直線距離約 5.3 km (附属資料「位置図 1/50,000」参照)	
付近の状況等	土地改良済みの農地が広がる地域で，休耕農地等も見られる。	
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，非線引区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 蔽 率	6 0 %
	指 定 容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	建築基準法第 2 2 条指定区域
	その他の規制	・ 伊賀市土地利用基本区域：保全区域 ・ 農業振興地域内：農用地区域，砂防指定地等
画 地 条 件	・ 登記地積 1, 1 6 8 m² ・ 間口約 2 2. 5 m，奥行約 7 7 m，形状はやや不整形。 ・ 概ね平坦地勢。	
接 面 道 路	・ 南西側，幅員約 2 m 農道 (未舗装)，ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法上の道路ではない。 ※道路との境界が不明確で，幅員は通行可能と思われる部分を概測した数値である。	
土地利用状況等	・ 非耕作の畑で，一部雑種地。 ・ 畑部分は管理されておらず，荒れた状態で放置されている。物件 6 と一体でブドウ棚が設置されており，雑草等が繁茂している。ブドウの木は立ち枯れているのか否か不明である。 ・ 雑種地部分には，目的外建物 (前頁参照) の一部がかかる可能性があるほか，底部分 (工作物) が越境しているものと思われる。またビニールハウスの骨組みが組まれており，中に耕運機等が放置されている。 ・ 第三者の占有はない。詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設 (注)	上 水 道	無 (特記事項に記載)
	ガ ス	無
	公共下水道	無
特 記 事 項	・ 農業用水については，物件 1 と同様。(第 4 頁の特記事項参照) ・ 地中の配水管についても，物件 1 と同様。(第 4 頁の特記事項参照) ・ 法務局には地図 (法第 1 4 条第 1 項) が備え付けられているが，現地では雑草や雑木等が生育しており，接面道路や物件 4， 6 との境界は不明確である。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・ 土地の履歴や周辺の土地利用状況等から土壤汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無については不明である。	

1. 土地の概況及び利用状況等（物件6）

位 置 ・ 交 通	J R 関西本線「島ヶ原」駅，南東方，直線距離約 5.3 km (附属資料「位置図 1/50,000」参照)	
付近の状況等	土地改良済みの農地が広がる地域で，休耕農地等も見られる。	
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，非線引区域
	用 途 地 域	指定なし
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	・伊賀市土地利用基本区域：保全区域 ・農業振興地域内：農用地区域，砂防指定地等
画 地 条 件	・登記地積 1,541㎡ ・南西側間口約 37 m，奥行約 40 m，形状はほぼ正方形。 ・概ね平坦地勢。	
接 面 道 路	・北西側，幅員約 2.5～3 m 農道（未舗装），ほぼ等高から一段低く接面する。 ・南西側，幅員約 2 m 農道（未舗装），ほぼ等高に接面する。 ※いずれも建築基準法上の道路ではない。 ※幅員は通行可能と思われる部分を概測した数値で，路肩部分を含めると各道路区域は上記幅員より広いものと思われる。	
土地利用状況等	・非耕作の畑で，荒れた状態で放置されている。 ・物件 5 と一体でブドウ棚が設置されており，雑草が繁茂している。ブドウの木は立ち枯れているのか否か不明である。 ・第三者の占有はない。詳細は現況調査報告書参照。	
供給処理施設 (注)	上 水 道	無
	ガ ス	無
	公共下水道	無
特 記 事 項	・農業用水については，物件 1 と同様。（第 4 頁の特記事項参照） ・地中の配水管についても，物件 1 と同様。（第 4 頁の特記事項参照） ・法務局には地図（法第 14 条第 1 項）が備え付けられているが，現地では雑草や雑木等が生育しており，接面道路や物件 5 との境界は不明確である。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土地の履歴や周辺の土地利用状況等から土壌汚染の可能性は殆どないものと思われるが，汚染の有無については不明である。	

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物にかかる土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、以下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 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ＝ア×イ×ウ
4	70,000	20%	0.30	法定地上権	10,000

※万円未満切上

イ、ウ 土地利用権等……目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲及びその種類と割合を上記のとおり査定した。当該建物は、物件5にも僅かに跨って建築されていると思われるが軽微であるため、建物が主に所在する物件4について査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ＜1 (1) オ＞ ア	土地利用権等価格 の控除 (円) ＜2 (1) エ＞ 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	330,000	—		0.80	0.60	150,000
2	2,350,000	—		0.80	0.60	1,120,000
4	70,000	－10,000		0.80	0.60	20,000
5	420,000	—		0.80	0.60	200,000
6	620,000	—		0.80	0.60	290,000
一 括 価 格 (合 計)						1,780,000

※万円未満切捨

ウ 占有減価……………必要ないものと判断した。

エ 市場性修正……………市街化調整区域内の農地で規模が大きく、買受適格証明書が必要であることや目的外建物の存在等から、需要が限定的になることを考慮して査定した。

オ 競売市場修正……………評価の条件欄記載の競売不動産の特殊性を考慮して査定した。

第6 附属資料

- ・位置図（1/50,000, 1/10,000, 1/2,500 評価人作成）
- ・公図集合図【法務局備付の地図（法第14条第1項）より評価人が作成】
- ・配置略図（評価人作成）

以 上

標準画地価格決定表

(1) 標準画地(畑)の概要

幅員約3mの道路沿い、規模約1,000㎡の整形地

(2) 取引事例に基づく比準価格

No.	所 在	地 目	区 域 区 分 等	取引時点
1	伊賀市予野地内	畑	非線引 (60, 200) 農用地区域	令和4年12月
2	伊賀市猪田地内	畑	非線引 (60, 200) 農用地区域	令和5年3月

No.	取引価格 (円/㎡)	事 情 補 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因	比準価格 (円/㎡)
1	614	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.8}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	$\times \frac{100}{100}$	$\doteq 610$
2	538	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.1}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	$\doteq 550$
標準画地の比準価格査定						580円/㎡

※十円未満切捨

(3) 地価公示価格・地価調査価格を規準とした価格

同種別の比準可能な地価公示地・地価調査基準地はない。

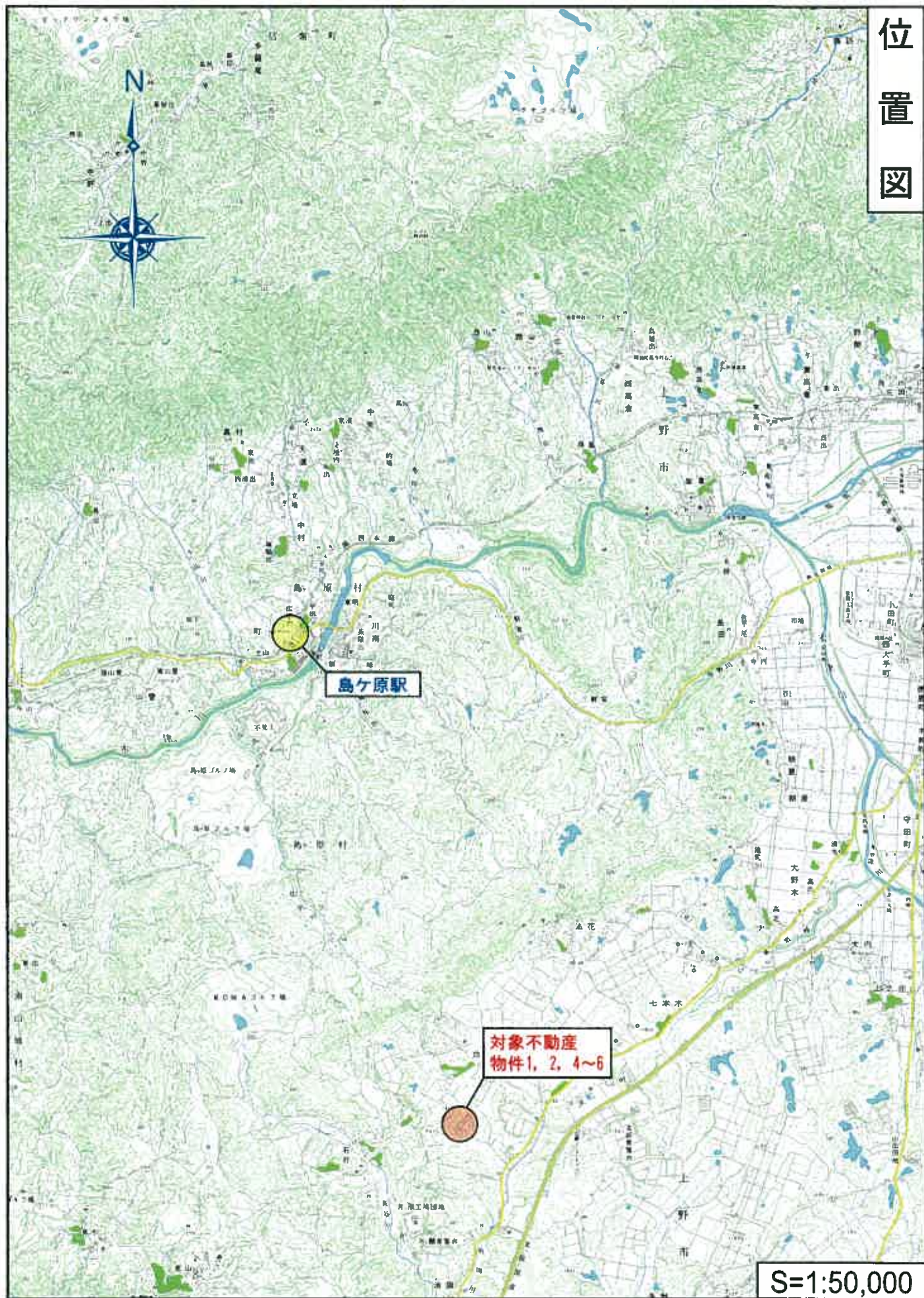
(4) 標準価格の決定

標準画地の価格は、(2)の比準価格を標準とし、近時の取引動向なども総合的に勘案し、580円/㎡と決定した。

○ 標準価格 580円/㎡

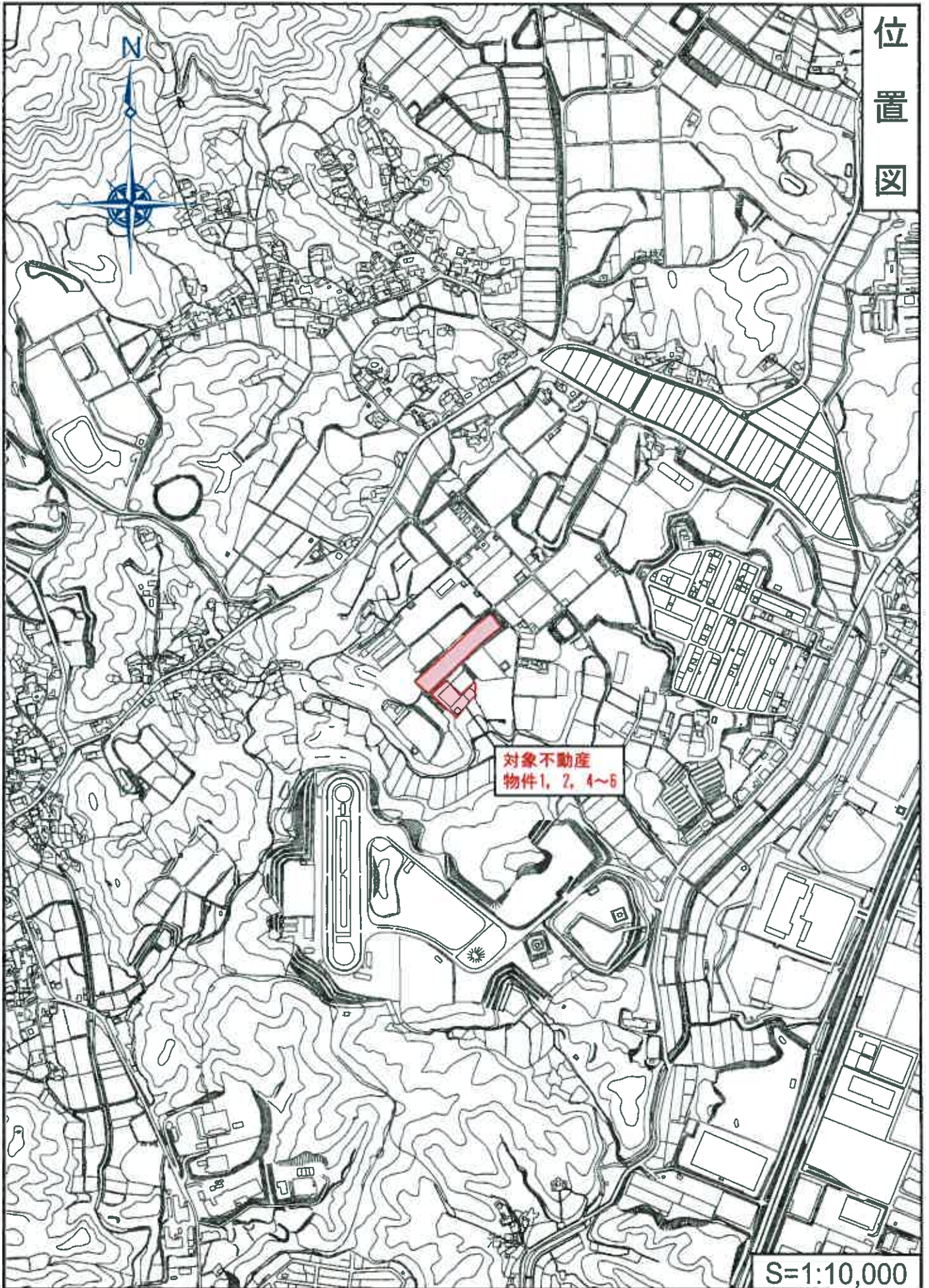
附 属 資 料

位置図

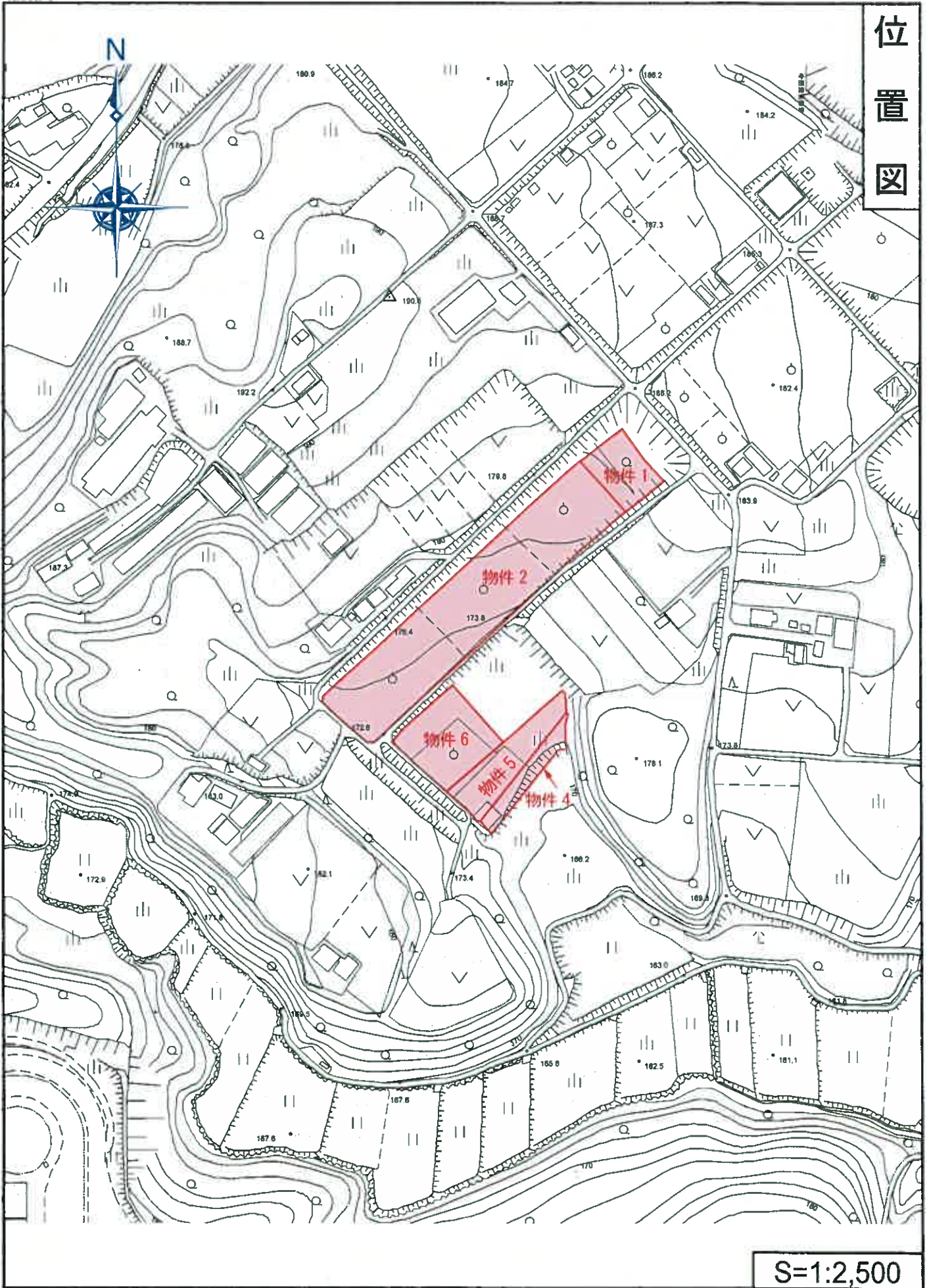


S=1:50,000

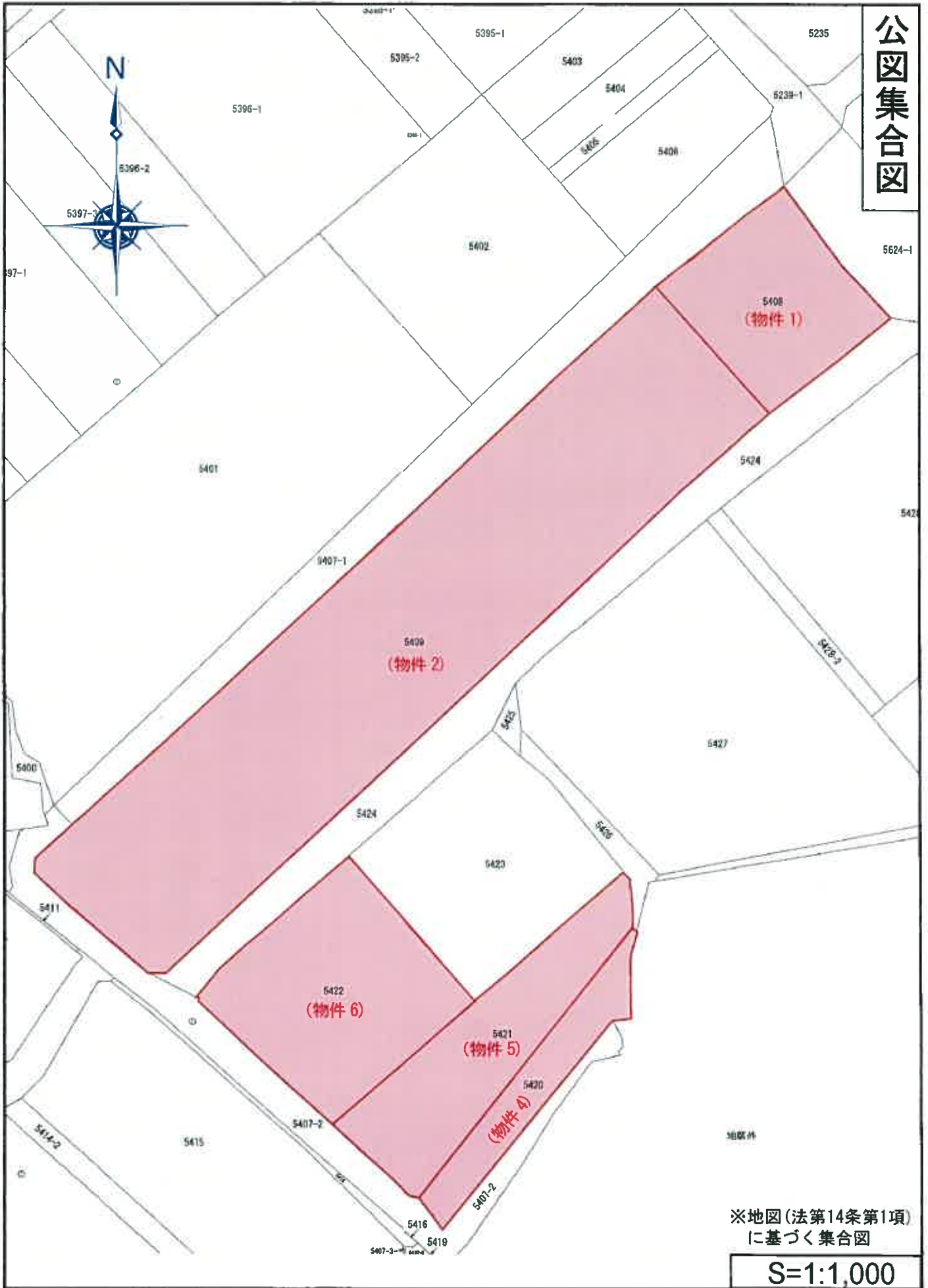
位置図



位置图



公図集合図



配置略図



※ 目的外建物が物件 4. 5 の土地にまたがって所在していると推定されるが、判然としない。

S ≒ 1:500