

競売物件の入札をするには、
入札書毎に下記の各書面が必要となります。

●暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人を問わず）

- ・ 入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ・ 提出後の訂正はできません。

※「陳述書」の書式は執行官室にて配布します。

●個人の場合 **住民票** 法人の場合 **資格証明書**

- ・ 入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ・ 個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ・ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、
マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ・ 入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

●宅地建物取引業者の場合 **宅地建物取引業の免許証の写し**

- ・ 有効期限内のものを提出してください。

※ 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者がいる場合は、
別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」
さらに、自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が法人の場合は、
別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」
も、提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村 田 將 尚

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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。郵送による買受申出は、入札期間最終日の午後 5 時必着です。特別売却実施期間中の買受申出の受付は、期間中の金曜日 (祝日を除く) の午前 10 時から午後 4 時までです。	



515

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	7,080,000 5,664,000	一括	1,416,000	86,306	0
1	1,770,000				
2	5,310,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲賀市水口町下山字廣野 |
| | 地 番 | 802番103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町下山字廣野 802番地103 |
| | 家屋 番号 | 802番103 |
| | 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 57.96平方メートル
2階 48.01平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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 | 甲賀市水口町下山字廣野 |
| | 地 番 | 802番103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町下山字廣野 802番地103 |
| | 家屋 番号 | 802番103 |
| | 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 57.96平方メートル
2階 48.01平方メートル |



令和6年(ケ)第74号
令和6年12月6日受理
令和7年2月26日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山下 洋 介

(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 | 甲賀市水口町下山字廣野 |
| | 地 番 | 802番103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町下山字廣野 802番地103 |
| | 家屋 番号 | 802番103 |
| | 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 57.96平方メートル
2階 48.01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	☒ 宅地（物件 ） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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	「その他の事項」に記載のとおり	
建物	物件	
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） ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ 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	「その他の事項」に記載のとおり	
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

その他の事項

1 表札等

目的建物の門柱に所有者Aの名字である「a」と表示された表札が設置されていた。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。
地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、甲賀市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や、道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するよう思われた。

(3) 目的土地の利用状況

ア

物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ

目的土地の北西端付近に物置が設置されていた。当該物置には基礎等が設けられておらず、単に目的土地の上に置かれた動産であると認められた。

(4) 物件1土地の接面道路について

南東側で現況幅員約6メートルの道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

なお、建物敷地等の部分は別紙の写真①番のとおり、道路よりも高くなっている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

ア

目的建物は所有者の居宅（空き家）として利用されている。

イ

目的建物内は生活感が希薄であり、残置された動産類の品目、数量等から見ても、既に居住者は退去しており、空き家となっているように思われた。

(3) 目的建物の維持管理等

目視で確認できる範囲では経年相当の劣化のほかは特段の瑕疵は見受けられなかった。通常の維持管理はなされているように思われる。

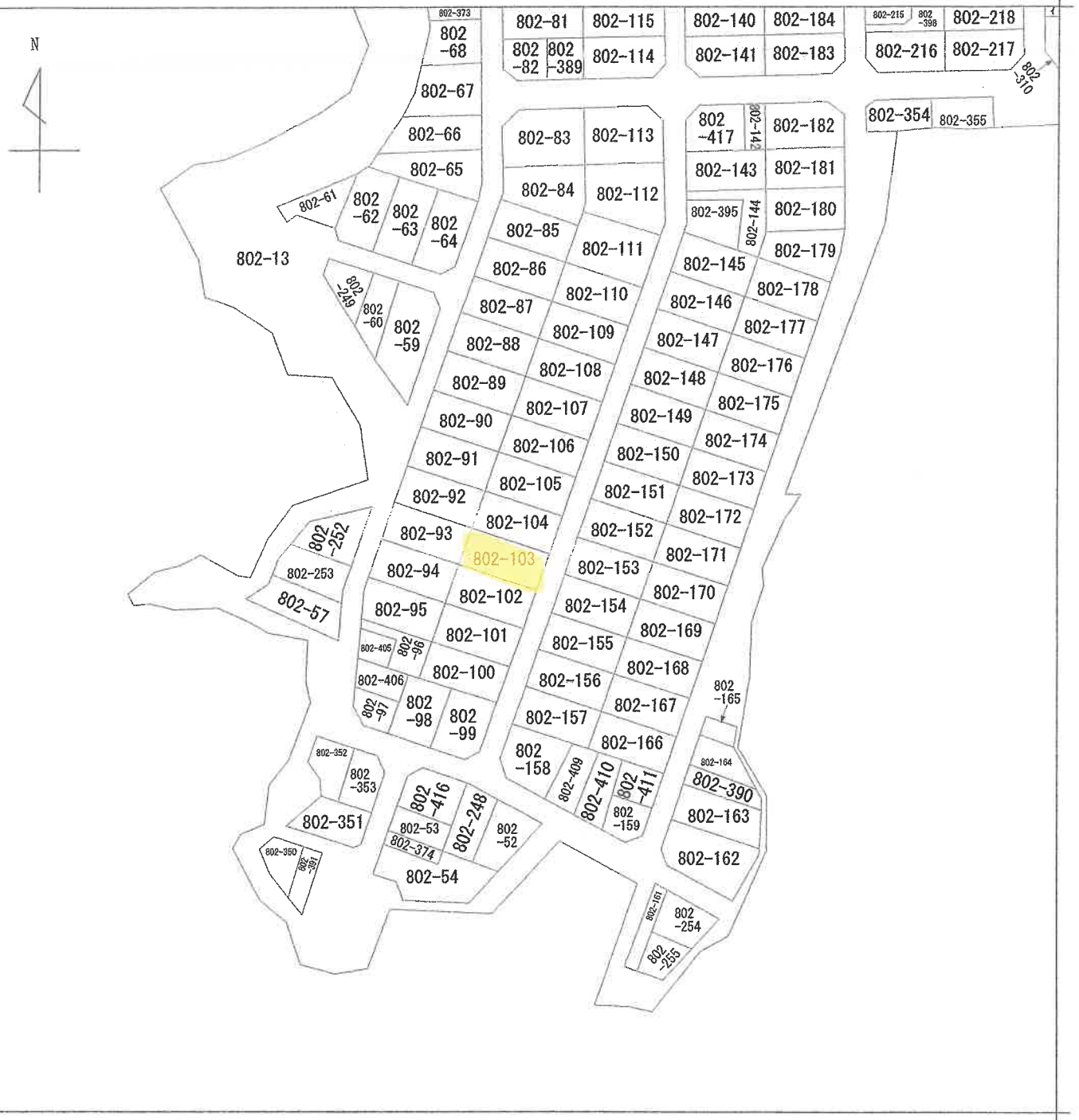
(4) その他

目的建物には太陽光パネル及び蓄電池が設置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月19日 (木) 16:05-16:25	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年12月19日 (木) 16:40-16:50	甲賀市役所 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付申請
令和6年12月23日 (月) 10:40-11:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和6年12月23日 (月) 13:20-13:30	甲賀土木事務所	目的土地の接面道路確認
令和7年2月14日 (金) 16:00-16:10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
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6年12月23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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出



請求 部	所在	甲賀市水口町下山字廣野				地番	802番103			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局甲賀支局管轄)

令和7年2月18日

大津地方法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和47年2月8日

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。
(大津地方方法務局甲賀支局管轄)
令和7年2月18日 大津地方方法務局

登記官

6

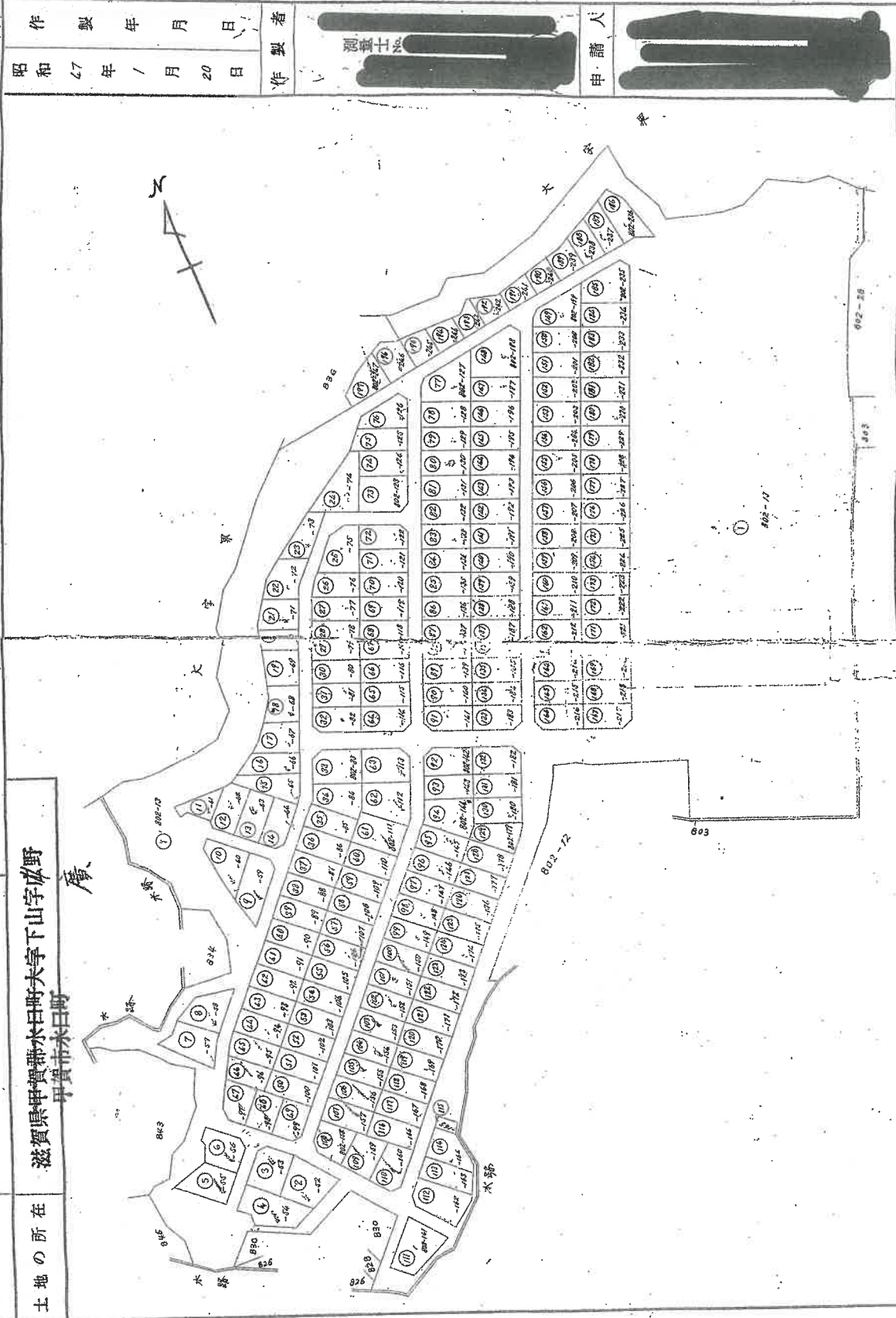
請求番号：9-2

前 802-13 後 802-52
802-13 802-52 802-161
新 802-247
土地 積 測 量 図

地 番 802-13
土地の所在 滋賀県甲賀郡水田町大字下宇成野
甲賀市水田町

昭和47年2月8日登記
新在園 量 図 608423

802-52~247



縮尺 1/2000

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年2月8日

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。
(大津地方方法務局甲賀支局管轄)
令和7年2月18日 大津地方方法務局

登記官

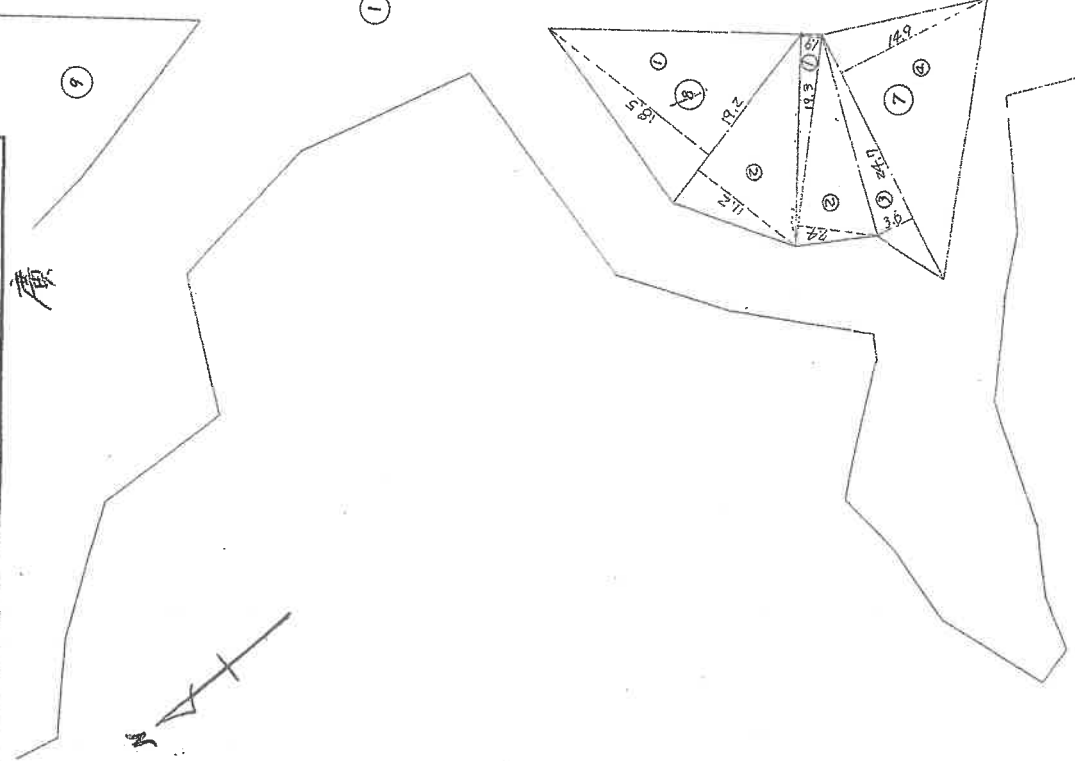
7

請求番号：9-2

(3/17)

地番 802-13, -52 ~ 247.

土地の所在 滋賀県甲賀郡水口町大字下山字成野



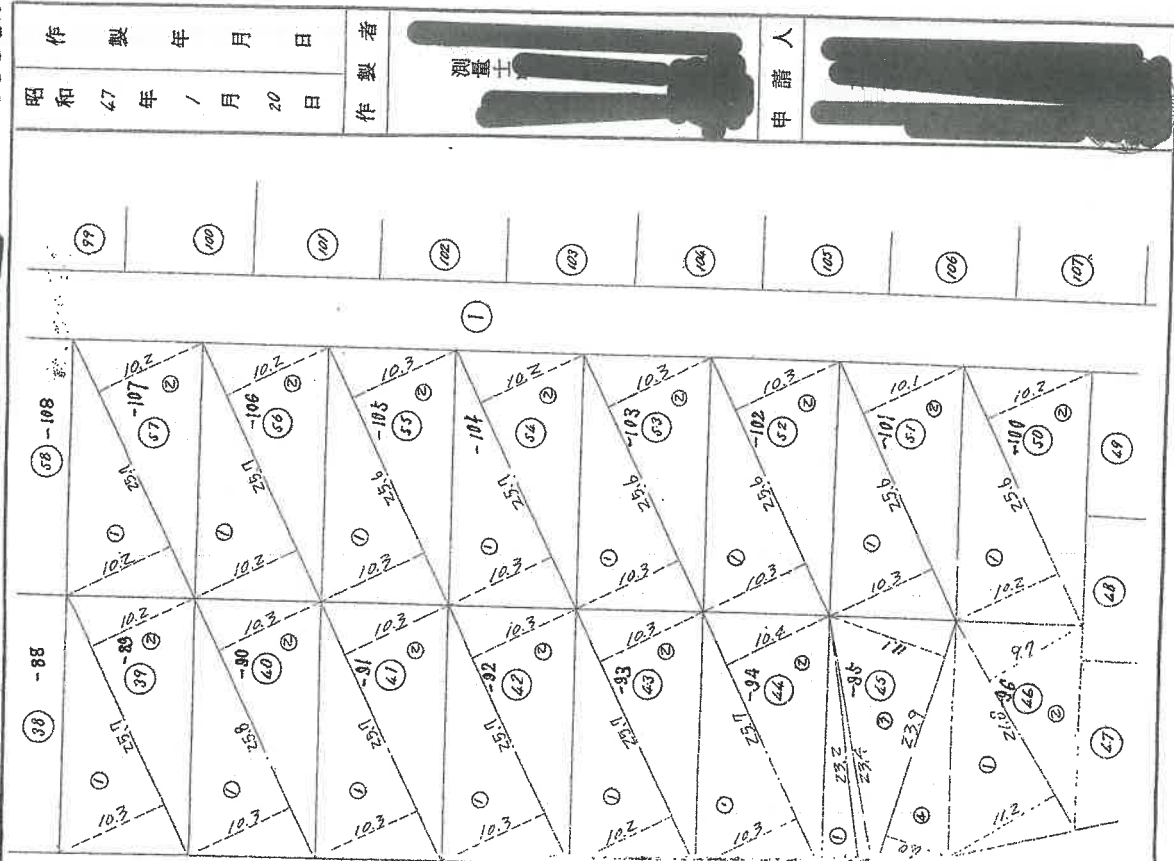
縮尺 1/500

昭和47年2月8日登記
測量図

802(-57 ~ 58)
(-89 ~ 96)
(-100 ~ 107)

2/16地積

608425



作製年月日 昭和47年 / 月 20 日
作製者 測量士
申請人

A4判に縮小

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。
(天津地方方法務局申領支局管轄)
令和7年2月18日 天津地方方法務局

地番	802-13, -52, ~247,	積測量図	昭和47年1月8日登記 608435	802(-83~-120)
土地の所在	滋賀県甲賀郡水口町大字下山字広野	甲賀市水口町		
作製年	昭和47年	1月	8日	20日
作製者	測量士			
申請人				

図番	底辺	高さ	面積	図番	底辺	高さ	面積	図番	底辺	高さ	面積
33	1	16.4	90.84	32	1	25.6	263.68	62	1	25.6	261.12
	2	27.9	295.74		2	25.6	263.68		2	25.6	313.28
	3	27.9	362.70	-102			526.85		3	23.8	30.94
			749.28				263.225		4	23.8	128.52
			362.64	53	1	25.6	263.68				773.84
34	1	23.8	108.04		2	25.6	263.68	63	1	16.1	41.86
	2	23.8	261.80	-103			527.36		2	25.2	340.36
	3	23.9	74.20				263.18		3	25.2	309.96
	4	23.9	133.84	54	1	25.7	263.71				712.18
			279.16		2	25.7	263.71				866.09
			365.00	55	1	25.6	263.68	64	1	25.9	269.36
35	1	25.8	265.74	-104			526.85		2	25.9	217.06
	2	25.8	531.48		2	25.6	263.68		3	12.6	35.28
			265.74	56	1	25.7	263.71	65	1	25.7	264.71
36	1	25.8	265.74	-105			527.36		2	25.7	262.14
	2	25.8	531.48		2	25.7	262.14				522.20
			265.74	57	1	25.7	262.14	66	1	25.7	264.71
37	1	25.8	265.74	-106			524.28		2	25.7	262.14
	2	25.8	531.48		2	25.7	262.14				526.85
			265.74	58	1	25.7	262.14	67	1	25.7	264.71
38	1	25.8	265.74	-107			524.28		2	25.7	264.71
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				529.42
			265.74	59	1	25.7	264.71	68	1	25.7	264.71
39	1	25.7	264.71	-108			529.42		2	25.7	264.71
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				529.42
			265.74	60	1	25.7	264.71	69	1	25.7	264.71
40	1	25.8	265.74	-109			526.85		2	25.7	264.71
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				529.42
			265.74	61	1	25.7	264.71	70	1	25.7	267.28
41	1	25.7	264.71	-110			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	62	1	25.7	264.71	71	1	25.7	267.28
42	1	25.8	265.74	-111			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	63	1	25.7	264.71	72	1	25.7	267.28
43	1	25.7	264.71	-112			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	64	1	25.7	264.71	73	1	25.7	267.28
44	1	25.8	265.74	-113			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	65	1	25.7	264.71	74	1	25.7	267.28
45	1	25.7	264.71	-114			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	66	1	25.7	264.71	75	1	25.7	267.28
46	1	25.8	265.74	-115			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	67	1	25.7	264.71	76	1	25.7	267.28
47	1	25.7	264.71	-116			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	68	1	25.7	264.71	77	1	25.7	267.28
48	1	25.8	265.74	-117			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	69	1	25.7	264.71	78	1	25.7	267.28
49	1	25.7	264.71	-118			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	70	1	25.7	264.71	79	1	25.7	267.28
50	1	25.8	265.74	-119			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	71	1	25.7	264.71	80	1	25.7	267.28
51	1	25.7	264.71	-120			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	72	1	25.7	264.71	81	1	25.7	267.28
52	1	25.8	265.74	-121			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	73	1	25.7	264.71	82	1	25.7	267.28
53	1	25.7	264.71	-122			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	74	1	25.7	264.71	83	1	25.7	267.28
54	1	25.8	265.74	-123			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	75	1	25.7	264.71	84	1	25.7	267.28
55	1	25.7	264.71	-124			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	76	1	25.7	264.71	85	1	25.7	267.28
56	1	25.8	265.74	-125			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	77	1	25.7	264.71	86	1	25.7	267.28
57	1	25.7	264.71	-126			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	78	1	25.7	264.71	87	1	25.7	267.28
58	1	25.8	265.74	-127			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	79	1	25.7	264.71	88	1	25.7	267.28
59	1	25.7	264.71	-128			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	80	1	25.7	264.71	89	1	25.7	267.28
60	1	25.8	265.74	-129			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	81	1	25.7	264.71	90	1	25.7	267.28
61	1	25.7	264.71	-130			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	82	1	25.7	264.71	91	1	25.7	267.28
62	1	25.8	265.74	-131			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	83	1	25.7	264.71	92	1	25.7	267.28
63	1	25.7	264.71	-132			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	84	1	25.7	264.71	93	1	25.7	267.28
64	1	25.8	265.74	-133			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	85	1	25.7	264.71	94	1	25.7	267.28
65	1	25.7	264.71	-134			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	86	1	25.7	264.71	95	1	25.7	267.28
66	1	25.8	265.74	-135			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	87	1	25.7	264.71	96	1	25.7	267.28
67	1	25.7	264.71	-136			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	88	1	25.7	264.71	97	1	25.7	267.28
68	1	25.8	265.74	-137			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	89	1	25.7	264.71	98	1	25.7	267.28
69	1	25.7	264.71	-138			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	90	1	25.7	264.71	99	1	25.7	267.28
70	1	25.8	265.74	-139			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	91	1	25.7	264.71	100	1	25.7	267.28
71	1	25.7	264.71	-140			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	92	1	25.7	264.71	101	1	25.7	267.28
72	1	25.8	265.74	-141			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	93	1	25.7	264.71	102	1	25.7	267.28
73	1	25.7	264.71	-142			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.7	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	94	1	25.7	264.71	103	1	25.7	267.28
74	1	25.8	265.74	-143			526.85		2	25.7	267.28
	2	25.8	531.48		2	25.7	264.71				534.56
			265.74	95	1	25.7	264.71				

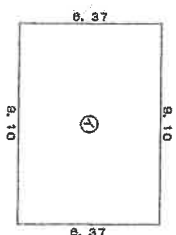
各階平面図

家屋番号 802番103

建物図面

建物の所在 甲賀市水口町下山平段野802番地103

1階



① 9.10 x 8.37

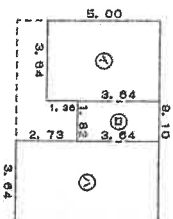
57.9870

床面積

片面積

57.9870

2階

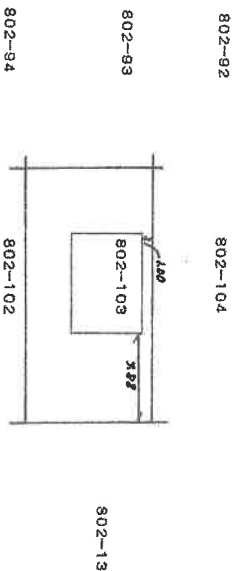


② 3.84 x 5.00
③ 1.82 x 3.84
④ 3.84 x 8.37

18.2000
6.6248
29.1868
48.01160

床面積

48.01160



多分サリ型

作製者

土地家屋調査士

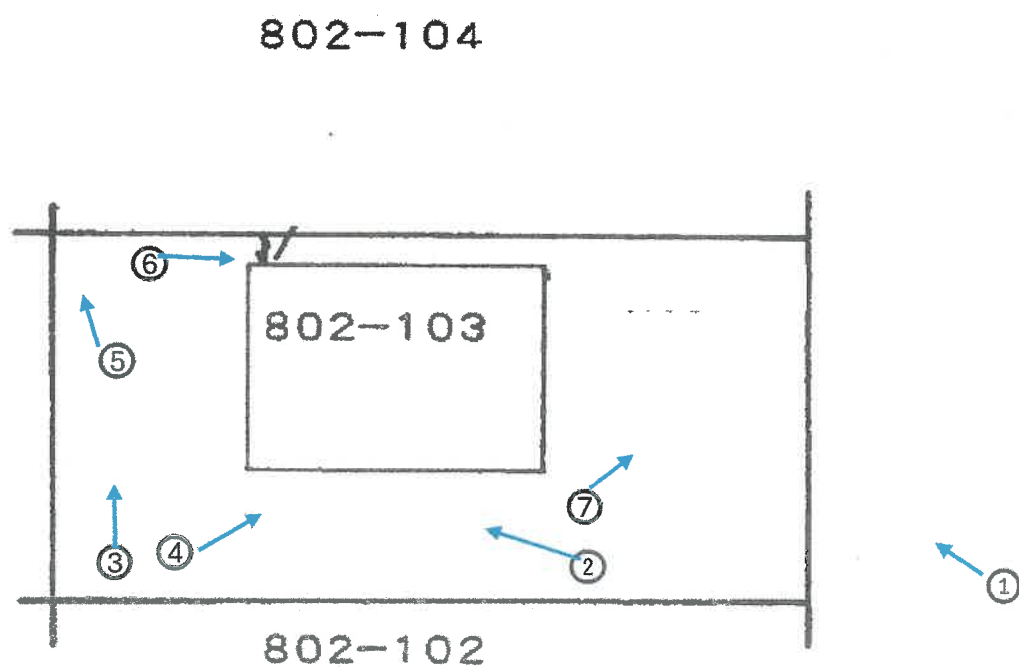
平成25年7月19日作成

縮尺 1/250

申請人

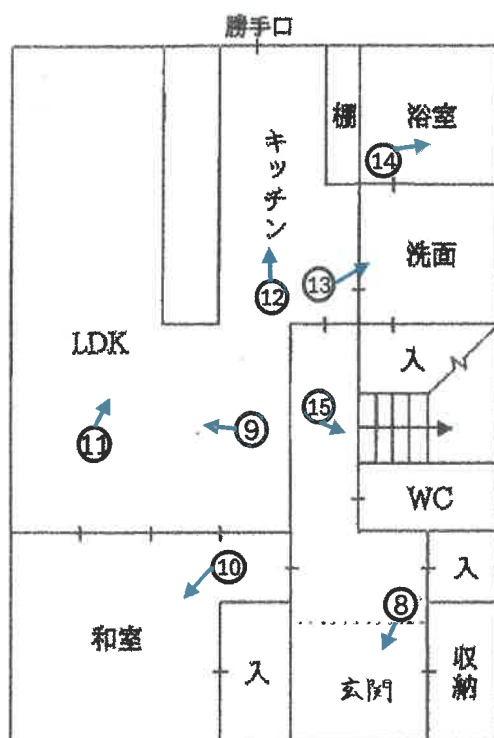
縮尺 1/500

土地建物位置関係図 (建物図面を一部引用)

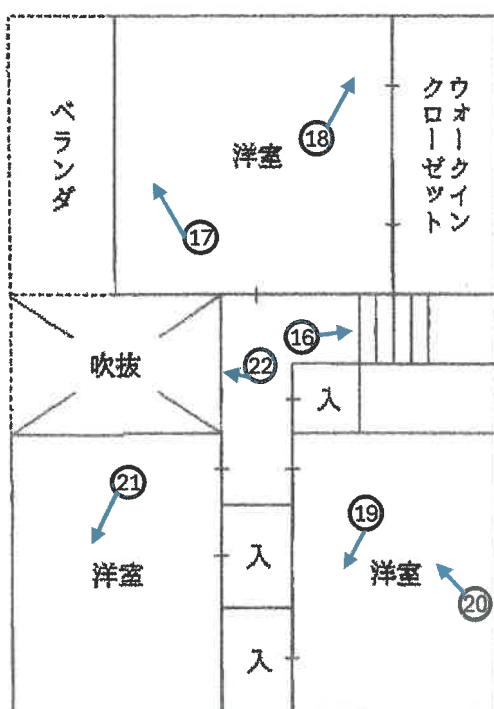


写真撮影方向

間取図



<1階>



<2階>



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



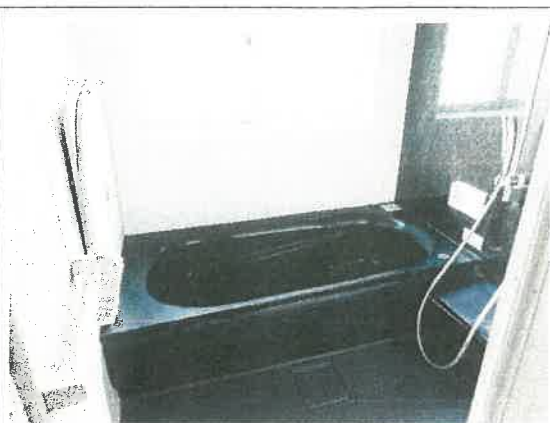
⑪



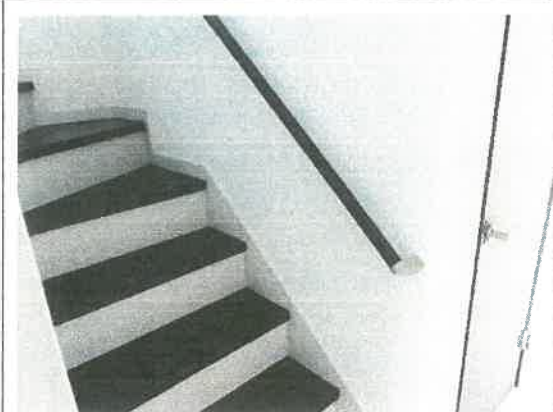
⑫



⑬



⑭



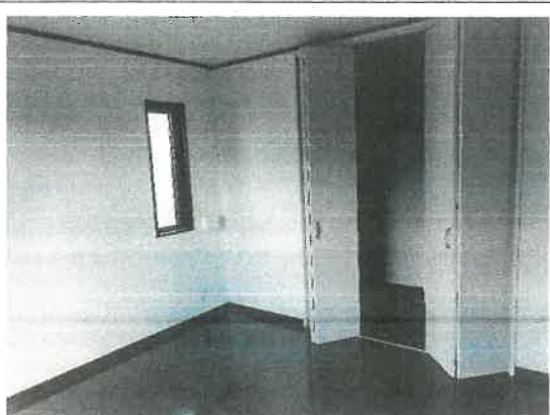
⑮



⑯



⑰



⑱

	
①9	②0
	
21	22
23	24



令和 6 年 (ケ) 第 74 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 9 日 評価
発行番号 第25-5817号

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

浜 本 博 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,770,000 円
物件2（建物）	金 5,310,000 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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、引渡しをう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。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 甲賀市水口町下山字廣野 |
| | 地 番 | 802番103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.68平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町下山字廣野 802番地103 |
| | 家屋 番号 | 802番103 |
| | 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 57.96平方メートル
2階 48.01平方メートル |



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	JR草津 線「 三雲 」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 3.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一部に空地も介在するが、概ね中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 都市計画法第34条第11号指定区域
画 地 条 件	規模 263.68 m ² (公簿) 間口 約11.5m 奥行 約23m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり
土 壌 汚 染 等	当該物件には水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。1980年(昭和55年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、すでに宅地開発されており、空地が多いように伺えるものの、現在と同じように宅地として利用されていたことがわかる。閉鎖登記簿等によれば、平成25年7月に雑種地から宅地へと地目変更されている。また、物件(1)は、昭和47年2月に802番13から分筆されているが、802番13も合分筆を繰り返しており、昭和46年10月以前は地目山林であった。	
特 記 事 項		

(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(以下、施設管)が通っており、通常の費用で敷地内へ引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、供給者での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

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）：平成25年7月19日 新築 経 過 年 数 ： 11 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 14 年程度
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： サイディングボード貼等 内 壁 ： ビニールクロス貼等 天 井 ： ビニールクロス貼等 床 ： フローリング、タタミ等 設 備 ： 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 ： 特にない
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 ： 居宅 間 取 り ： (附属資料 建物間取図のとおり)
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	建築確認 第H24確認建築滋建住03253号(平成24年12月7日) 完了検査 第H24確合建築滋建住A3253号(平成25年8月21日)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	20,300	1.02	263.68	0.90	4,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲賀-13

公示価格等 16,400円/㎡ × 時点修正 100.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/81 = 標準画地価格 20,300円/㎡

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位±0% (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/90 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/81

イ 個 別 格 差 : 方位+2% (相乗積 102/100)

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 物件2（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	125,000	105.97	0.52	6,890,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 5% + (1 - 0.05) × [経済的残存耐用年数 / (経済的残存耐用年数 + 経過年数)]} × (1 - 観察減価 0.10) = 0.52

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	4,910,000	0.40	法定地上権	1,960,000

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	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,910,000	-1,960,000		1.00	0.60	1.00	1,770,000
2	6,890,000	+1,960,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,310,000
一 括 価 格(合計)							7,080,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特にない。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (甲賀-13)

所 在 : 甲賀市水口町山字菖蒲谷1640番297

価 格 : 16,400 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「水口松尾」駅の 北 方・道路距離約 4.0 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 197 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模住宅のほか空地も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 土 地 所 在 図 写 し
- 5 地 積 測 量 図 写 し
- 6 建物図面写し、各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

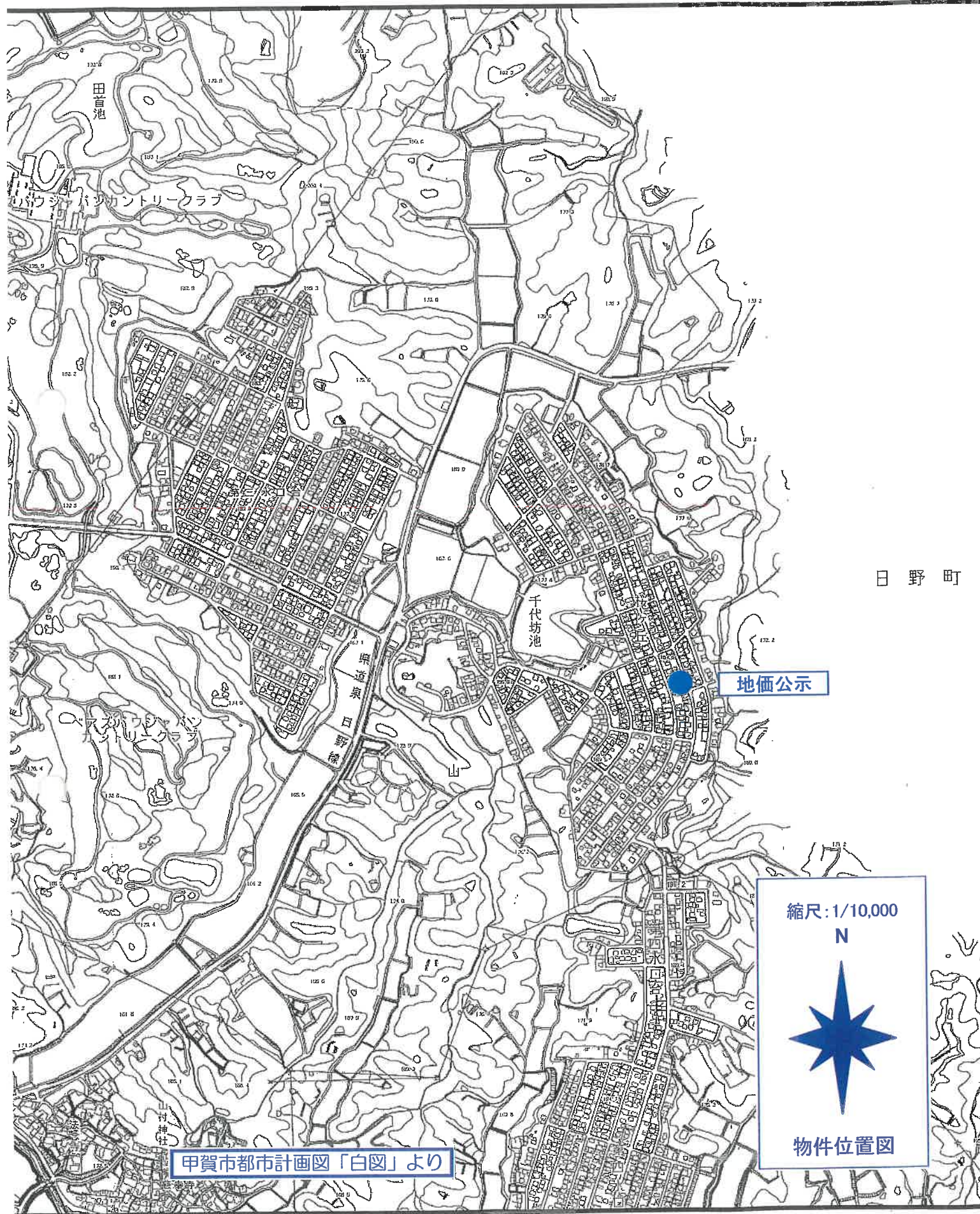
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 3,823,360 円

物 件 2 : 5,373,649 円

以 上

附 属 資 料



田首池

パシフィック・カントリークラブ

千代坊池

日野町

地価公示

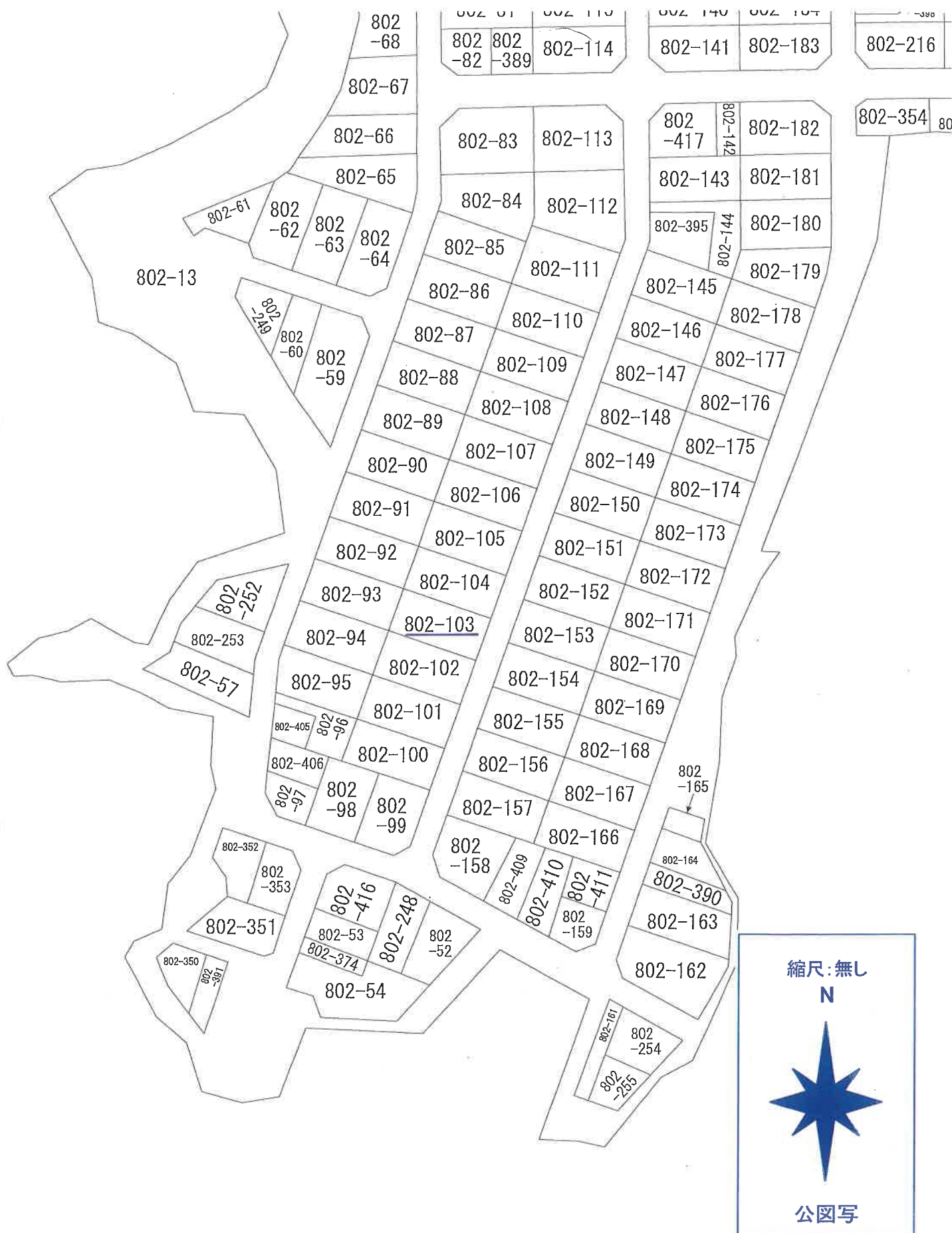
縮尺: 1/10,000

N



物件位置図

甲賀市都市計画図「白図」より

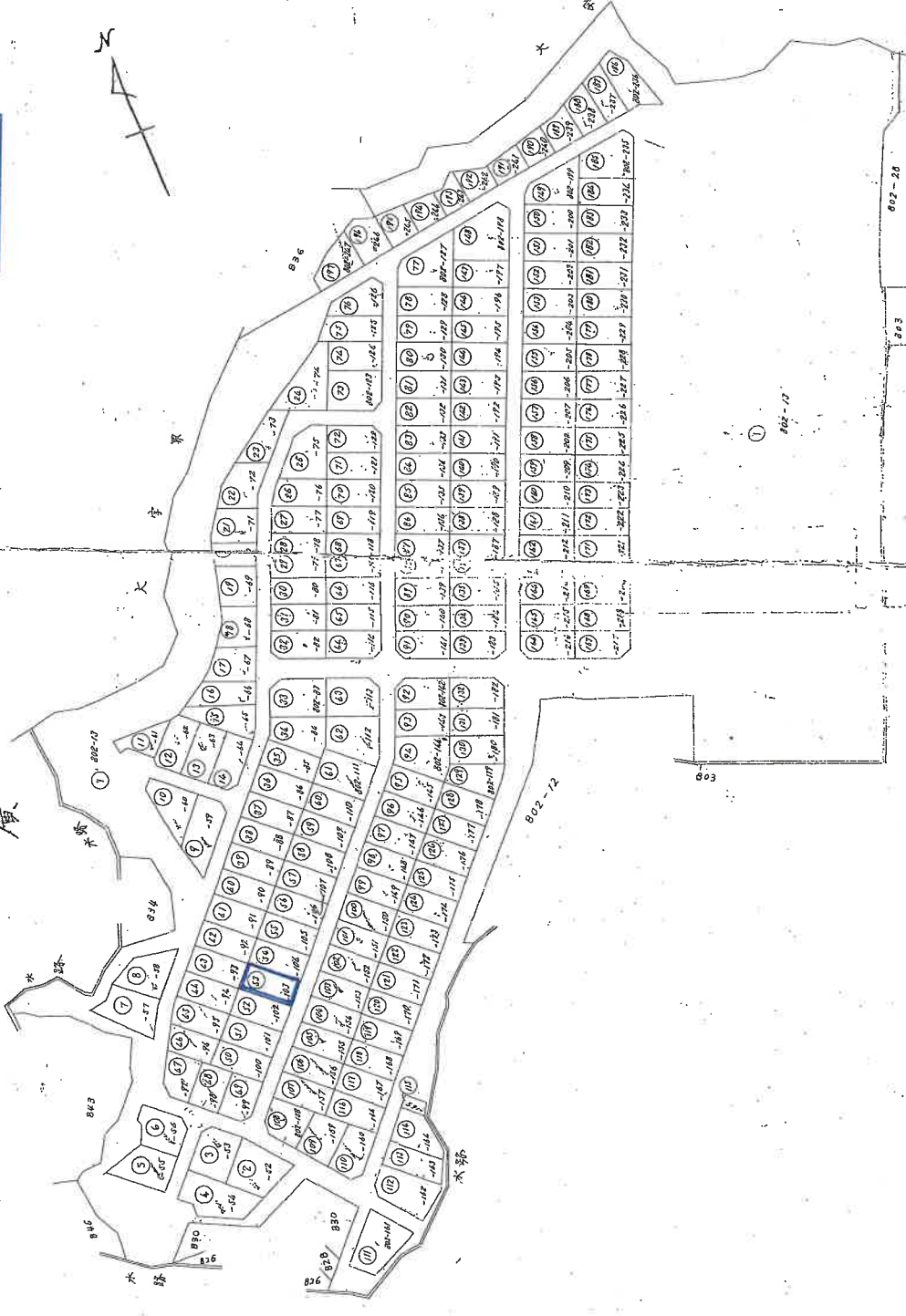


前 802-13 後 802-52 新 802-13, 802-52~-54, -57
 802-57~-159, 802-161~-247
 昭 和 47 年 2 月 8 日 登 記
 新 在 園 地 積 測 量 図 608423

地 番 802-52-13

土地の所在 滋賀県甲賀郡水日町夫寧下山字成野
 甲賀市水日町 廢

物件1



※縮尺1/2000
 土地所在図写し
 A3をA4に縮小

土地所在図写し

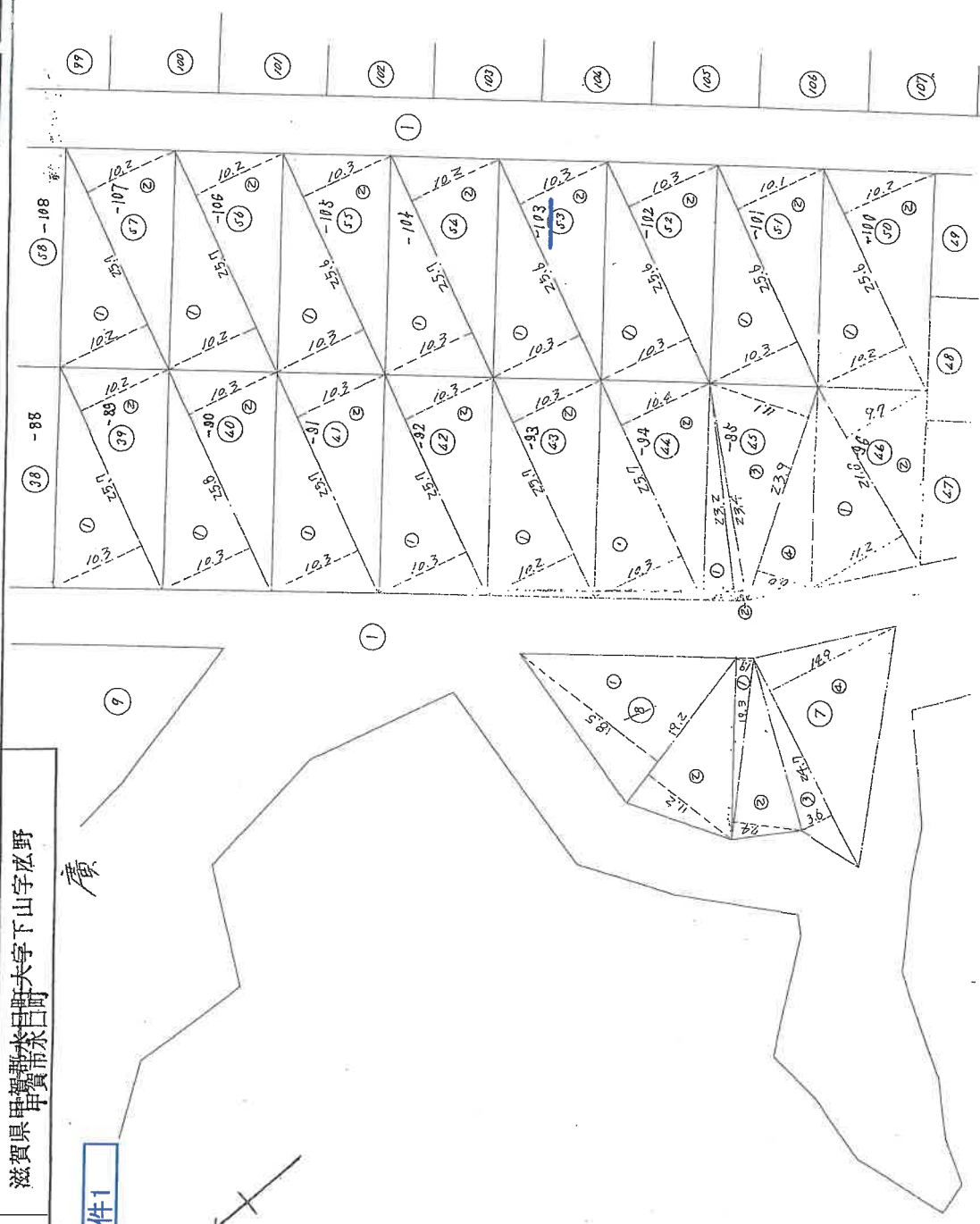
昭和47年11月8日登記
 平成
 802-5
 1-8
 1-10

2/16地積測量図

地番	802-13, -52, ~ 247,
土地の所在	滋賀県甲賀郡水口町大字下山字広野 甲賀市水口町

物件1

廣



※縮尺1/500
 地積測量図写し
 A3をA4に縮小

地積測量図写し

8021-852-212

廣

件1

258/265

2692.635

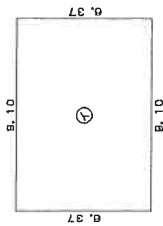
各階平面図

建物図面

家屋番号 802番103

建物の所在 甲賀市水口町下山手廣野802番地103

1階

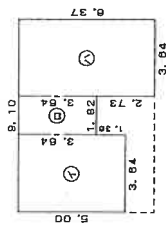


床面積

9.10 x 6.37 = 57.9670

床面積 57.96 m²

2階

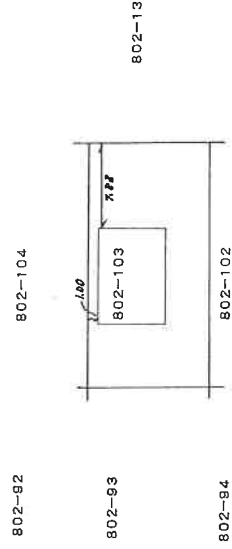


床面積

2.84 x 5.00 = 14.2000
1.82 x 3.64 = 6.6248
3.64 x 3.37 = 12.2668
計 48.01160

床面積 48.01 m²

物件2



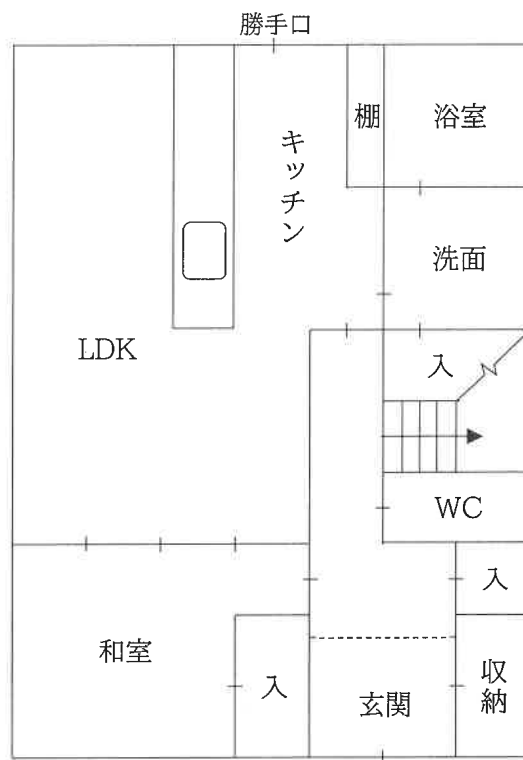
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

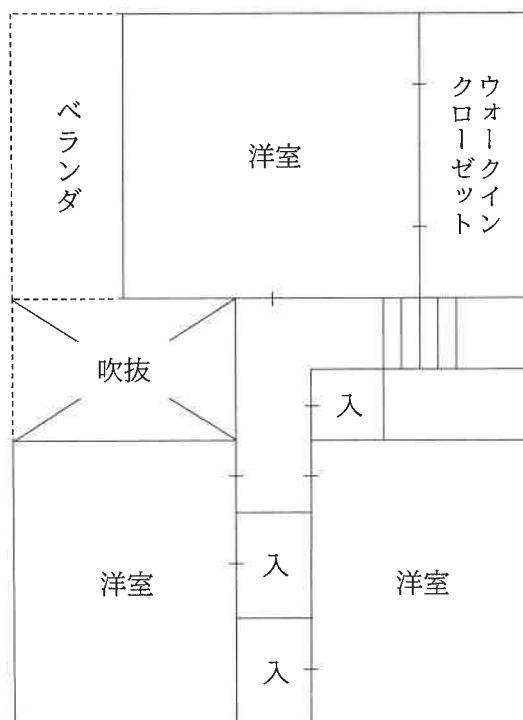
建物図面・各階平面図写し

令和6年(ケ)74号 建物間取図

物件2



<1階>



<2階>

①			
②			
③			

現況写真