

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12月23日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

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 8年 1月13日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月27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 8年 2月17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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月23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。	

物 件 目 録

4 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424 番地 1、1425 番地 1、1426 番地 1

家屋 番号 1424 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・銅板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 279.52 平方メートル
2 階 121.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 164.22 平方メートル

所有者 株式会社澤善

5 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424 番地 1、1423 番地 1

家屋 番号 1424 番 1 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 323.54 平方メートル
2 階 317.62 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.18 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 266 平方メートル

所有者 株式会社澤善

6 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426 番地 1

家屋 番号 1426 番 1

種 類 旅館・店舗

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 271.71 平方メートル
2 階 153.42 平方メートル
3 階 113.40 平方メートル

所有者 株式会社澤善

7 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426 番地 1

家屋 番号 1426 番 1 の 1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 296.99 平方メートル



11

物 件 目 録

2階 80.60平方メートル

所有者 株式会社澤善

8 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1423番1
地 目 宅地
地 積 846.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1424番1
地 目 宅地
地 積 971.25平方メートル

所有者 A

10 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1425番1
地 目 宅地
地 積 875.87平方メートル

所有者 A

11 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1426番1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1006.51平方メートル

所有者 A

12 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426番3

地 目 宅地

地 積 140.62平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 17 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

1 不動産の表示

【物件番号 4 ～ 12】

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 4 ～ 12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4 ～ 7】

本件所有者株式会社澤善が占有している。

【物件番号 8 ～ 12】

本件債務者株式会社澤善が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 8 ～ 12】

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

4 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、1425番地1、1426番地1

家屋 番号 1424番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・銅板ぶき2階建

床 面 積 1階 279.52平方メートル
2階 121.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 164.22平方メートル

所有者 株式会社澤善

5 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、1423番地1

家屋 番号 1424番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造銅板葺2階建

床 面 積 1階 323.54平方メートル
2階 317.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約266平方メートル

所有者 株式会社澤善

6 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1

家屋 番号 1426番1

種 類 旅館・店舗

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根3階建

床 面 積 1階 271.71平方メートル

2階 153.42平方メートル

3階 113.40平方メートル

所有者 株式会社澤善

7 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1

家屋 番号 1426番1の1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 296.99平方メートル



物 件 目 録

2階 80.60平方メートル

所有者 株式会社澤善

8 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1423番1
地 目 宅地
地 積 846.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1424番1
地 目 宅地
地 積 971.25平方メートル

所有者 A

10 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1425番1
地 目 宅地
地 積 875.87平方メートル

所有者 A

11 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1426番1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1006.51平方メートル

所有者 A

12 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426番3

地 目 宅地

地 積 140.62平方メートル

所有者 A



大津地方裁判所

裁判官 殿

令和 7 年 4 月 2 1 日

大津地方裁判所

執行官 村 井 秀 樹

上 申 書

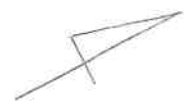
大津地方裁判所令和 6 年（ケ）第 4 7 号不動産競売事件における現況調査報告書（2）につき，明らかな誤りがありましたので，下記のとおり訂正します。

記

- 1 9 頁の 1 行目の「占有者及び占有権原（物件 8 乃至 1 4 関係）」とあるを
「占有者及び占有権原（物件 8 乃至 1 2 関係）」に
- 2 1 0 頁の 2（1）アの 2 行目の右側で「物件 8 乃至・9 について」とあるを
「物件 8・9 について」に
各々，訂正します。
- 3 また，2 7 頁につき，別紙と差し替えます。

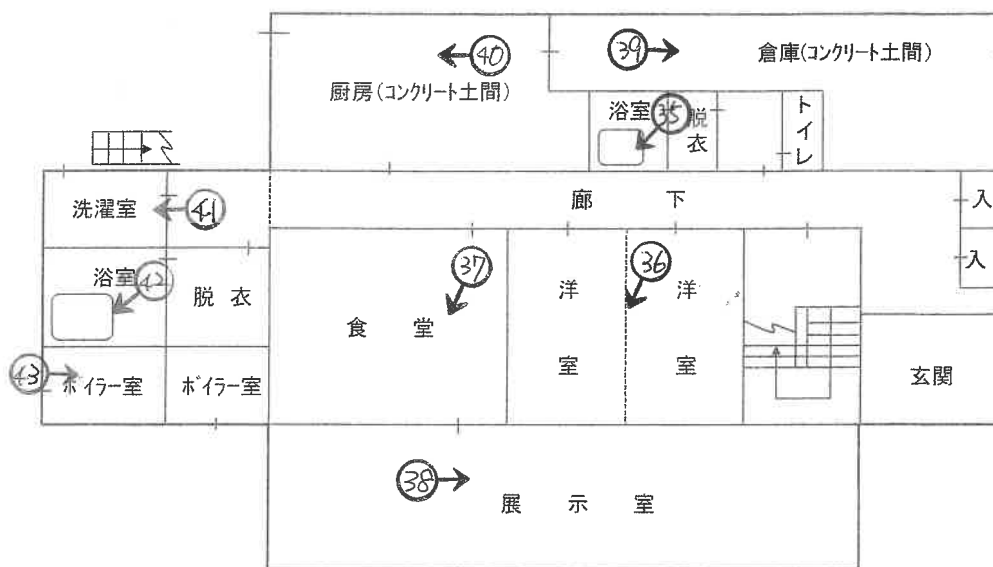
以 上

間 取 図

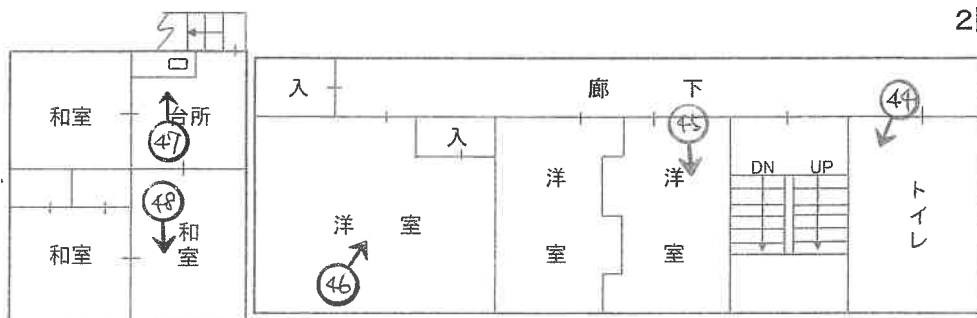


物件6建物

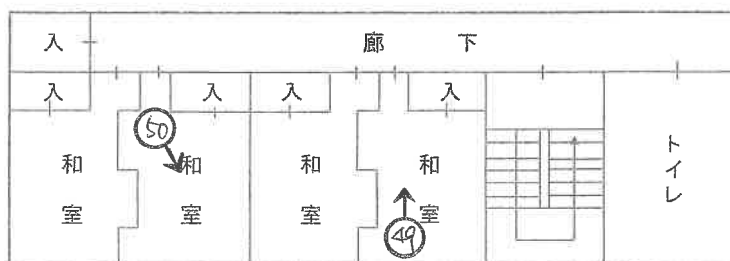
1階



2階



3階



○→写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第47号
令和6年10月 3日受理
令和6年11月 29日提出

現況調査報告書(2)

(物件4乃至12)

大津地方裁判所

執行官 村 井 秀 樹

(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 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1 4 3 7 番
地 目 雑種地
地 積 9 9 1 平方メートル
所有者 株式会社澤善

2 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1 4 3 8 番
地 目 雑種地
地 積 9 9 1 平方メートル
所有者 株式会社澤善

3 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1 4 4 1 番
地 目 雑種地
地 積 9 9 1 平方メートル
所有者 株式会社澤善

4 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1 4 2 4 番地 1、1 4 2
5 番地 1、1 4 2 6 番地 1
家屋 番号 1 4 2 4 番 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・銅板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 279.52平方メートル
2階 121.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 164.22平方メートル

所有者 株式会社澤善

5 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、1423番地1

家屋 番号 1424番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造銅板葺2階建

床 面 積 1階 323.54平方メートル
2階 317.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.18平方メートル

所有者 株式会社澤善

6 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1



物 件 目 録

家屋 番号 1 4 2 6 番 1
種 類 旅館・店舗
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根 3 階
建
床 面 積 1 階 2 7 1 . 7 1 平方メートル
2 階 1 5 3 . 4 2 平方メートル
3 階 1 1 3 . 4 0 平方メートル

所有者 株式会社澤善

7 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1 4 2 6 番地 1

家屋 番号 1 4 2 6 番 1 の 1
種 類 店舗
構 造 木・鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 2 9 6 . 9 9 平方メートル
2 階 8 0 . 6 0 平方メートル

所有者 株式会社澤善

8 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1 4 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 8 4 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

9 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1 4 2 4 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 971.25平方メートル

所有者 A

10 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1425番1

地 目 宅地

地 積 875.87平方メートル

所有者 A

11 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426番1

地 目 宅地

地 積 1006.51平方メートル

所有者 A

12 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426番3

地 目 宅地

地 積 140.62平方メートル

所有者 A

13 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2196番地、2188番地10、2197番地



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 8 乃至 12				
現況地目	☒ 宅地（物件 8 乃至 12） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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て占有している ☒ 「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」記載のとおり				
建物	物件 4				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗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」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☒ 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	住居表示未実施				
土地	物件8乃至12				
現況地目	☒ 宅地（物件8乃至12） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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て占有している ☒ 「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」記載のとおり				
建物	物件5				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：作業所 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約266平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：作業所 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約266平方メートル
{	種類：作業所 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約266平方メートル				
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店舗・作業場・物置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」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☒ 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	住居表示未実施	
土地	物件 8 乃至 12	
現況地目	☒ 宅地（物件 8 乃至 12） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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て占有している ☒ 「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」記載のとおり	
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 種類： ☐ ある { 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旅館・店舗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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

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 8 乃至 12		
現況地目	☒ 宅地（物件 8 乃至 12） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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て占有している ☒ 「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」記載のとおり		
建物	物件 7		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗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」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件8乃至14関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 (株式会社澤善) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ 目的土地所有者)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和59年7月頃 (債務者の本店移転の頃)	
最初の契約日	昭和59年7月頃 (債務者の本店移転の頃)		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 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 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり (補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
関係人の陳述によれば、土地所有者が法人名義の別の不動産に居住しており、その家賃と地代を相殺ということで、実質的には金銭の授受はないとのことであった (株式会社澤善の業績が良かった時は、現実に法人から個人に対して地代の支払いがあったが、1990年以降は、地代の支払いはないとのことである)。 現場の状況及び関係人の陳述などから上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、債務者の表示などが存した。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は13枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地の地積測量図は、14・15枚目のとおりであり、物件8乃至・9については地積測量図は存せず、物件10・11については残地扱いである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、13枚目の公図及び14・15枚目の地積測量図並びに16乃至23枚目の建物図面(各階平面図)や甲賀市税務課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが24枚目の図面である。なお、境界杭等の表示が存せず、土地の範囲などは不明であり、公簿上の面積があるかどうか不明である。

また、24枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物等の敷地などとして利用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地北側空地部分に「登り窯の設備」及び「工作物」が存したほか、目的土地各所に「工作物」や「置き物」等が存する。また、目的土地北東側空地部分に「郵便ポスト」が、目的土地南東側空地部分に「公衆電話」が、それぞれ、存した。

そして、目的土地空地部分(駐車場部分以外)では、雑草が繁茂したり、動産類が残置されているような状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね25乃至28枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね16乃至23枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。

なお、物件5建物の地下に建造物が存した。位置関係及び用途などから未登記ではあるが、物件5建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。また、同未登記附属建物では床面の損傷からドアの開閉ができず、北側の「脱衣室」・「浴室」については室内を確認できなかったため、現況と齟齬が生ずる可能性があると思われる。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、目視の範囲では、「物件5建物の未登記附属建物での雨漏り跡」・「物件6建物の1階の床面の傾斜・2階天井の損傷」・「物件7建物の2階の雨漏り跡」等が見受けられた。

(3) その他

目的建物内外で、動産類が多数残置されており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で国道に接している。詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

(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
■ 目的物件土地所有者	[陳述の要旨] 私は、目的土地の所有者で、目的建物所有者の前代表者です。目的土地は、目的建物の敷地として利用されており、目的物件は、株式会社澤善が昭和59年頃から事業のために使用していますが、私が、代表者を降りて以降は、「陶芸教室」を行っていただけであり、その陶芸教室も現在は行っていないと思います。 私名義の目的土地を(株)澤善が使用するについては、私が(株)澤善名義の別の建物を居宅として利用しており、その家賃と目的土地等の地代と相殺した形をとっています。実際には、金銭の授受はなく、双方、使用借のような形です。 以前、(株)澤善の事業が好調だった時は、会社から私に対して地代の支払いがあった時期もありましたが、1990年代以降は、地代の支払いもなく前述の状況です。 また、7年程前から、奈良や和歌山等の宗教団体が、月に1～2度、目的土地の駐車場部分を利用しています。利用代金は、一日1台550円です。これについては、特に契約などなく、口約束で利用してもらっています。
■ 目的建物所有者代表者が代表者の別法人の担当者	[陳述の要旨] 私は、ソレイユホールディングス株式会社の従業員です。当社の代表者は、令和4年4月に、株式会社澤善の代表者となりました。 株式会社澤善は、当社が、M&Aで買収したと聞いています。 目的物件については、当社が買収後、「陶芸教室」等を行っていましたが、雨漏りなどでお客様にご迷惑をおかけしてしまい、現在は、故障・修理中で、営業していません。

(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
R6年10月21日 (月) 14:10-15:00	物件所在地	物件及び占有確認, 概測, 写真撮影, 目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年10月21日 (月) : - :	当庁	目的物件所有者代表者に連絡するも不在
R6年10月23日 (水) 13:30-13:50	甲賀市役所	地番図閲覧謄写
R6年10月23日 (水) 13:55-14:30	甲賀消防本部	目的物件について所持している図面謄写申請
R6年10月23日 (水) 14:50-15:50	大津地方法務局 甲賀支局	公図・地積測量図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地の要約書等交付申請
R6年11月14日 (木) 12:30-15:35	物件所在地	評価人帯同, 立入調査, 概則, 図面作成
R6年11月21日 (木) : - :	当庁	目的物件所有者代表者が代表者の別法人の担当者と連絡し聴取
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。 ☒ 令和6年11月14日 目的物件は, 不在であったが無施錠であったので, 立会人を立ち会わせ, 目的建物に立ち入ったほか, 物件7建物で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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在	甲賀市信楽町勅旨字下川原				地 番	1425番1			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区		座標系 番号 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和31年10月6日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

前 1425-1 後 1425-1 1425-3

地 番 新 1425-1
土地の所在 甲賀郡信楽町大字東指字下川原
甲賀市信楽町

地 積 測 量 図
昭和49年9月17日登記
平成

305384

作 製 年 月 日 昭和四十九年八月廿七日	作 製 者 土地家屋調査士	申 請 人 [Redacted]
--------------------------	------------------	---------------------

求積表

① $\frac{1}{2} \times 17.3 \times (8.0 + 8.2) = 140.13$
② $1016 - 140.13 = 875.87$

縮 尺 1/300

前 1426-1 後・新平 49年9月2日登記

305385

地 積 測 量 図

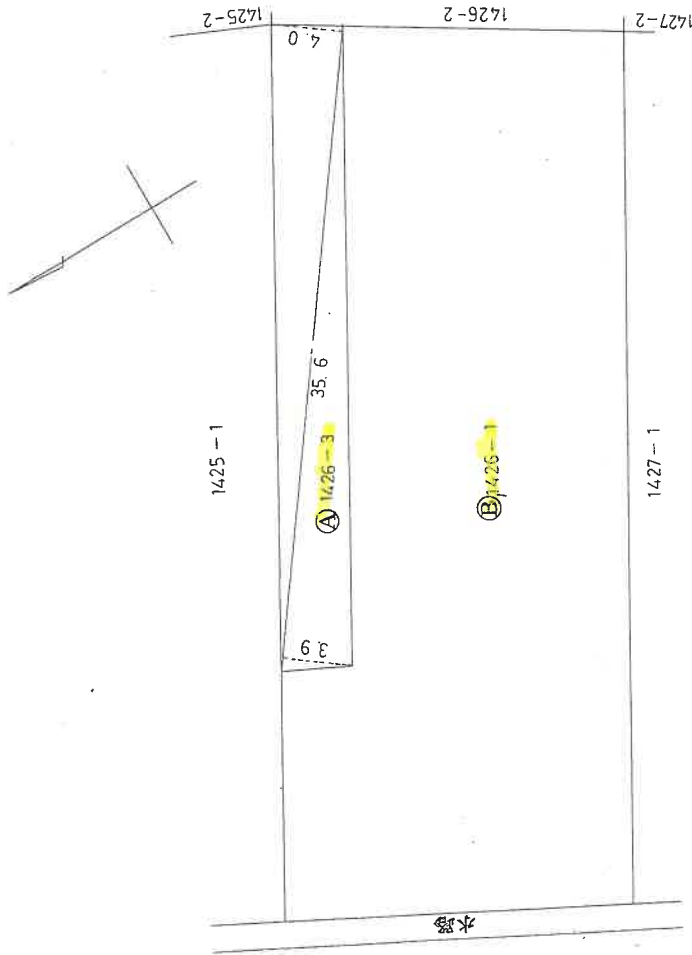
地 番	1426-3, 1426-1
土地の所在	甲賀市信楽町大字新平下川原

測量者 〇〇〇

作 製 年 月 日
昭和四十九年八月廿七日

作 製 者
土地家屋調査士

申 請 人



求 積 表

$$\begin{aligned} \text{① } & \frac{1}{2} \times 35.6 \times (3.9 + 4.0) = 140.62 \\ \text{② } & 1007 - 140.62 = 866.38 \end{aligned}$$

縮 尺 1/300

各階平面図

建物図面図

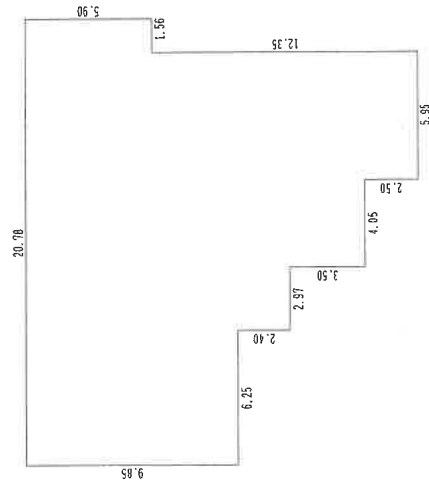
1424番1

家屋番号

建物の所在
甲賀市信楽町勸旨字下川原1424番地1、1425番地1、1426番地1

1/2

主である建物1階

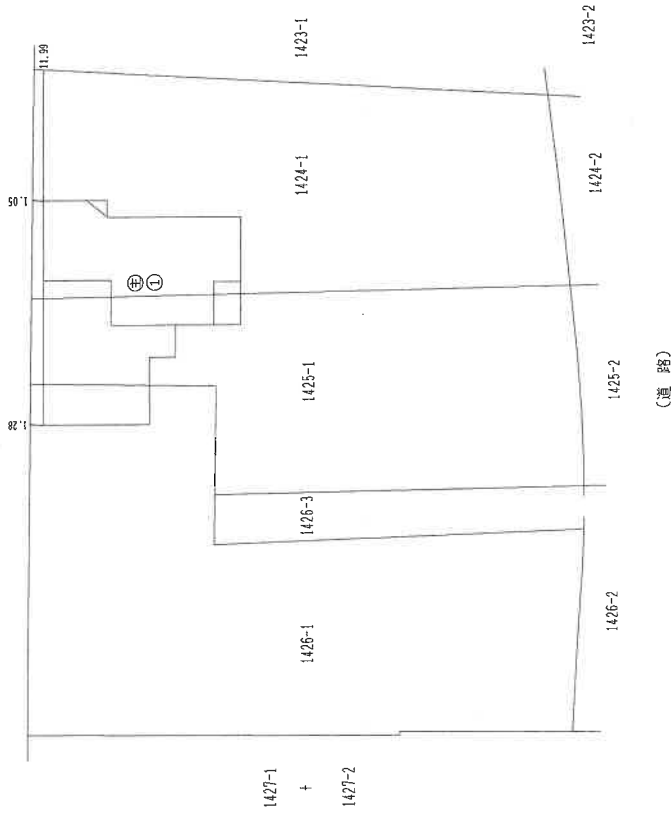


求積表

6.25 × 9.85	=	61.56250
2.97 × 12.25	=	36.38250
4.05 × 15.75	=	63.78750
5.95 × 18.25	=	108.58750
1.56 × 5.90	=	9.20400
計		279.52400

床面積 279.52 m²

水路



作成者

土地調査士
家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成31年4月19日作成)

各階平面図

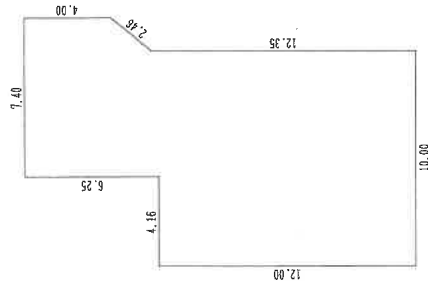
家屋番号 1424番1

各階平面図

建物の所在 甲賀市信楽町勸旨字下川原1424番地1、1425番地1、1426番地1

2/2

附属建物(符号1)

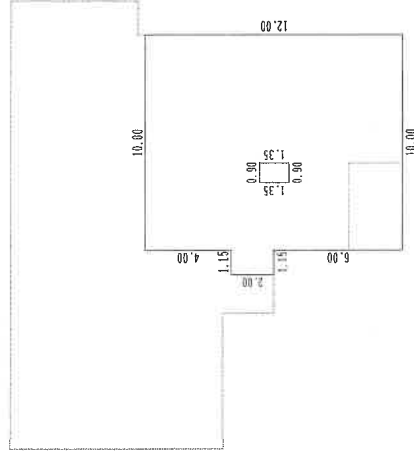


求積表

$5.84 \times 18.25 = 106.58000$
 $(4.00 + 5.90) \times 1.56 / 2 = 7.72200$
 $4.16 \times 12.00 = 49.92000$
計 164.22200

床面積 164.22 m²

主である建物2階



求積表

$10.00 \times 12.00 = 120.00000$
 $1.15 \times 2.00 = 2.30000$
 $0.90 \times 1.35 = 1.21500$
計 121.08500

床面積 121.08 m²

作成者

士田 剛彦士
家屋

(平成31年4月19日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

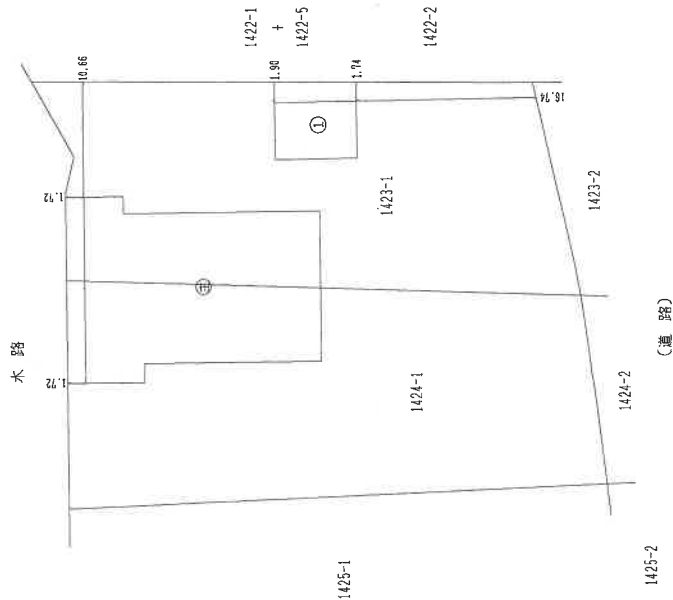
家屋番号 1424番1の2

建物図面

各階平面図

建物の所在 甲賀市信楽町勅旨字下川原1424番地1、1423番地1

1/2



作成者

土地調査士
家屋

(平成31年4月19日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

各階平面図

家屋番号 1424番1の2

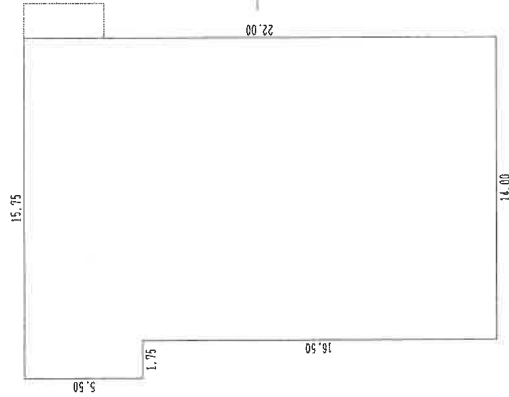
建物図面

各階平面図

建物の所在 甲賀市信楽町勅旨字下川原1424番地1、1423番地1

2/2

主である建物2階

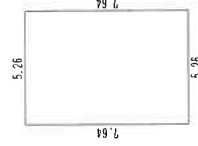


求積表

$1.75 \times 5.50 = 9.62500$
 $14.00 \times 22.00 = 308.00000$
 計 317.62500

床面積 317.62 m²

附属建物(符号1)

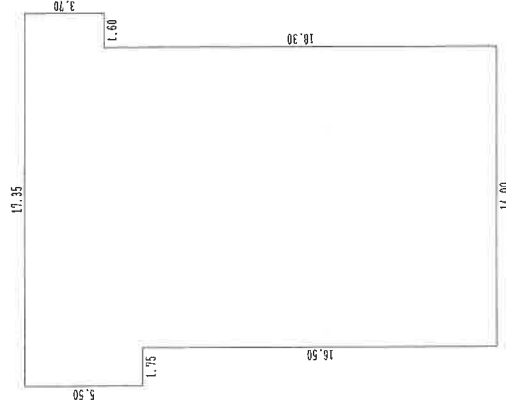


求積表

$5.26 \times 7.64 = 40.18640$

床面積 40.18 m²

主である建物1階



求積表

$1.75 \times 5.50 = 9.62500$
 $14.00 \times 22.00 = 308.00000$
 $1.60 \times 3.70 = 5.92000$
 計 323.54500

床面積 323.54 m²

作成者

土地調査士 家屋調査士 (平成31年4月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

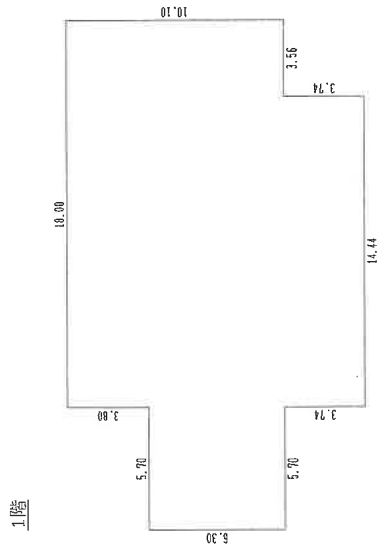
各階平面図

建物図面図

家屋番号 1426番1

建物の所在 甲賀市信楽町勅旨字下川原1426番地

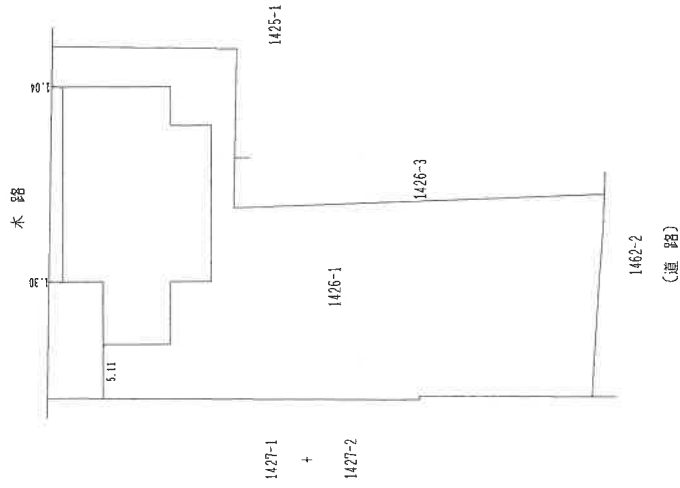
1/2



求積表

5.70 X 6.30	=	35.91000
18.00 X 10.10	=	181.80000
14.44 X 3.74	=	54.00560
計		271.71560

床面積 271.71 m²



1427-1
+
1427-2

作成者

土地調査士
家屋

(平成31年4月19日作成)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

各階平面図

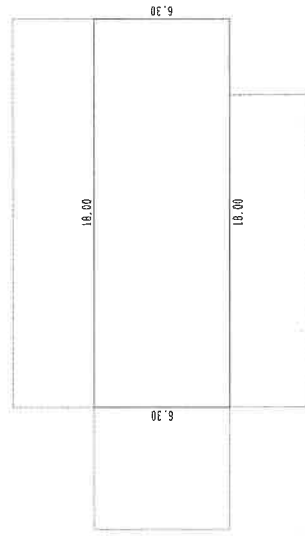
家屋番号
1426番1

各階平面図

建物の所在
甲賀市信楽町勅旨字下川原1426番地

2/2

3階

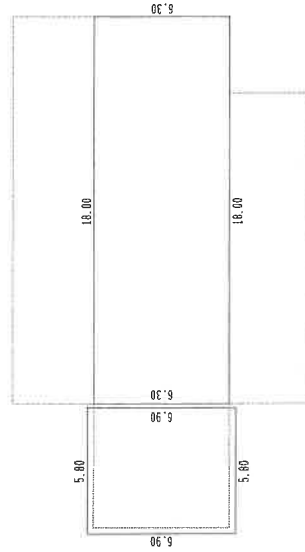


求積表

18.00 x 6.30 = 113.40000

床面積 113.40 m²

2階



求積表

5.80 x 6.90 = 40.02000
18.00 x 6.30 = 113.40000

計 153.42000

床面積 153.42 m²

作成者

土地調査士
家屋調査士

(平成31年4月19日作成)

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/250

各階平面図

建物図面図

1426番1の1

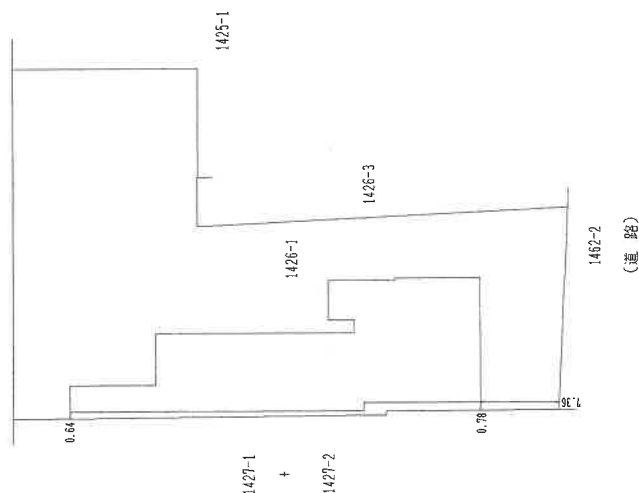
家屋番号

建物の所在
甲賀市信楽町勅旨字下川原1426番地

1/2



水路



(道路)

作成者

土地調査士
家屋調査士
(平成31年4月19日作成)

縮尺
1/250

申請人

縮尺

1/500

各階平面図

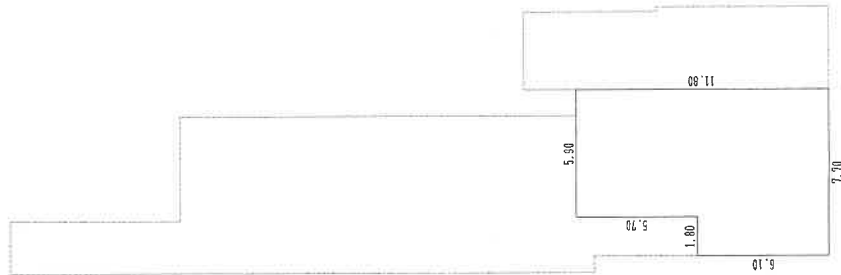
家屋番号 1426番1の1

各階平面図

建物の所在 甲賀市信楽町勅旨字下川原1426番地

2/2

2階

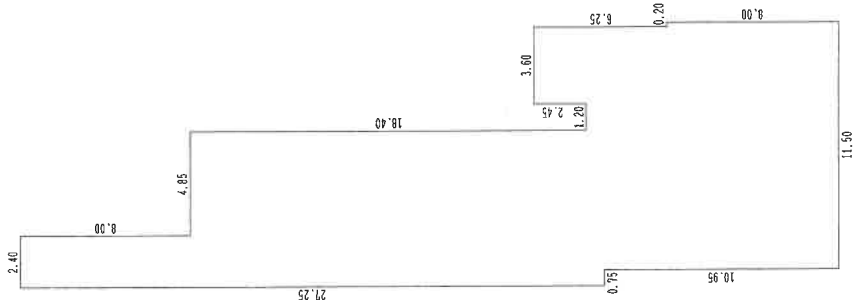


求積表

5.90 x 5.70	=	33.63000
7.70 x 6.10	=	46.97000
計		80.60000

床面積 80.60 m²

1階



求積表

2.40 x 8.00	=	19.20000
7.25 x 18.40	=	133.40000
3.96 x 2.45	=	8.82000
0.96 x 0.85	=	0.63750
11.30 x 11.80	=	133.34000
0.20 x 8.00	=	1.60000
計		296.99750

床面積 296.99 m²

作成者

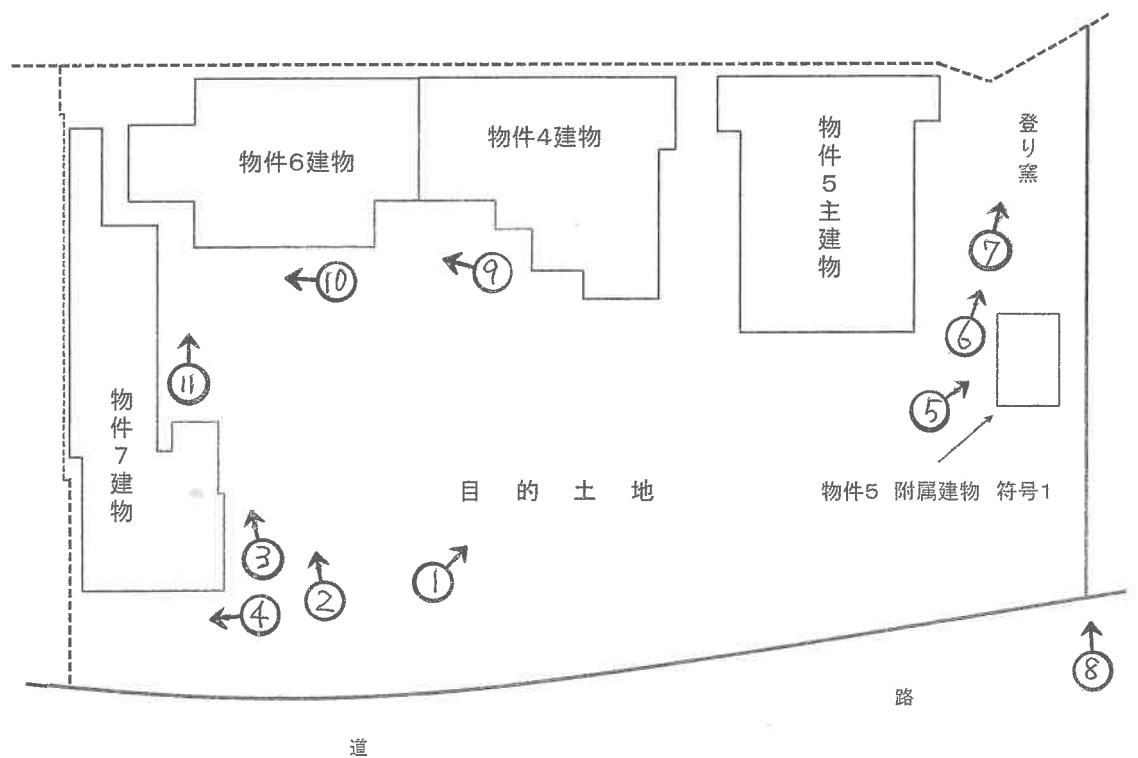
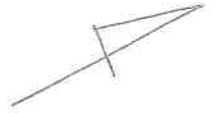
土地調査士
(平成31年4月19日作成)

申請人

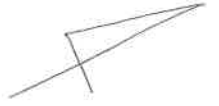
縮尺

1 / 250

土地建物位置関係図



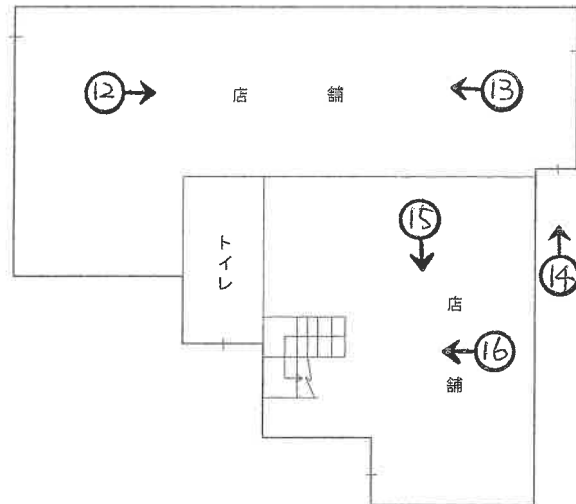
間 取 図



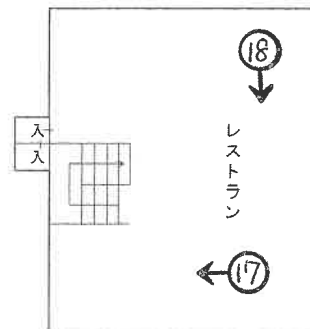
物件4建物

主たる建物

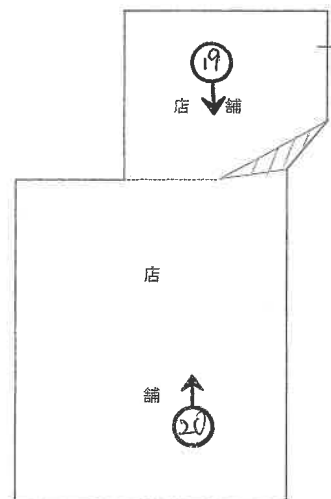
1階



2階

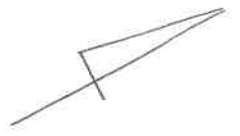


附属建物符号1



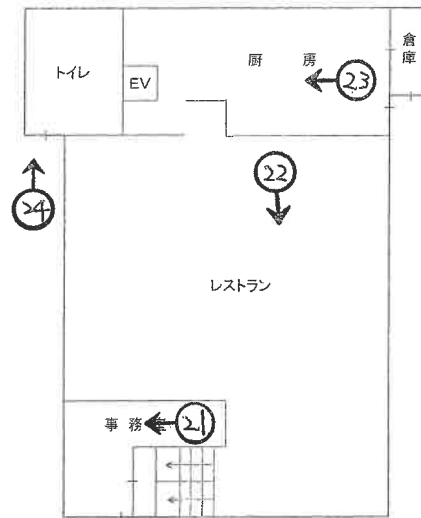
○→写真撮影位置・方向

間 取 図

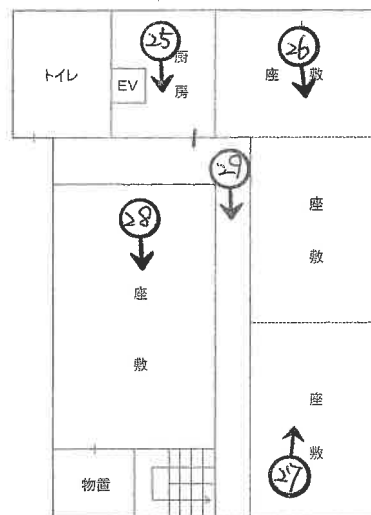


物件5建物

1階



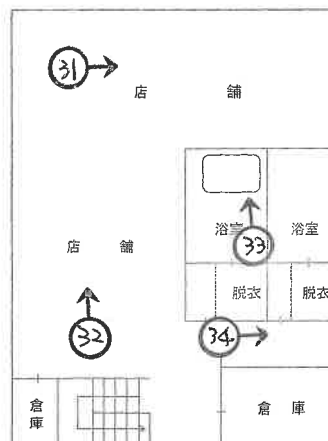
2階



附属建物符号1



未登記附属建物



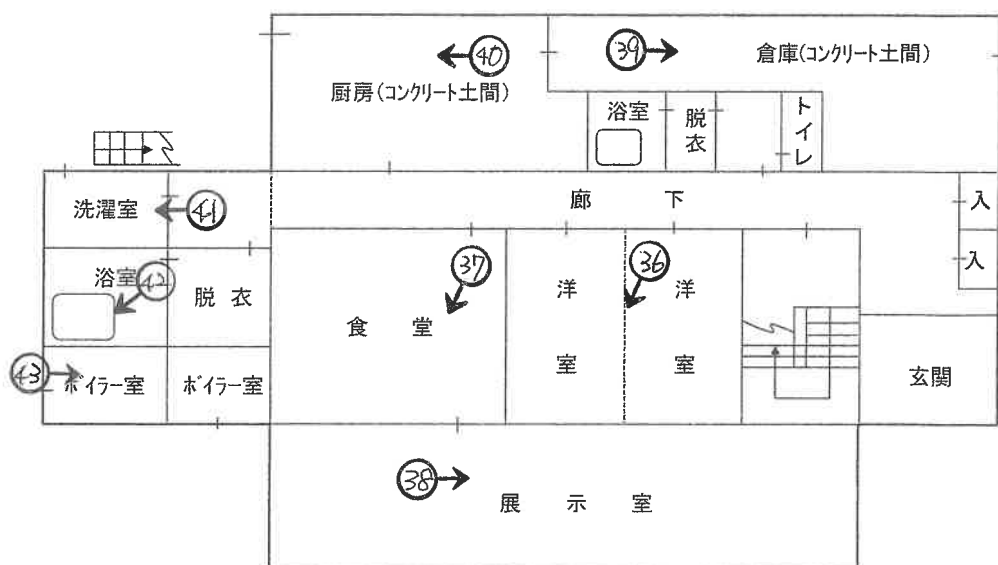
○→写真撮影位置・方向

間 取 図

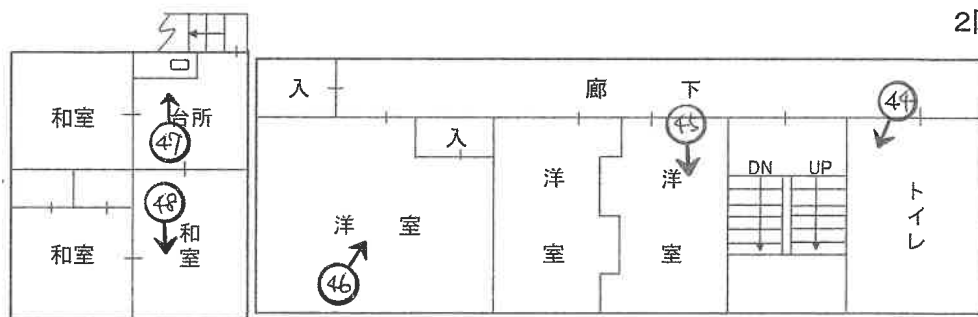


物件6建物

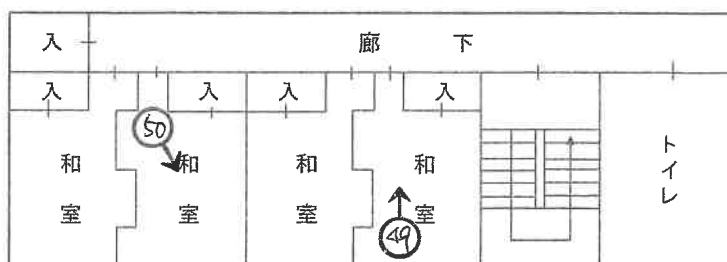
1階



2階

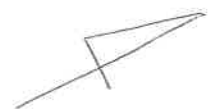


3階



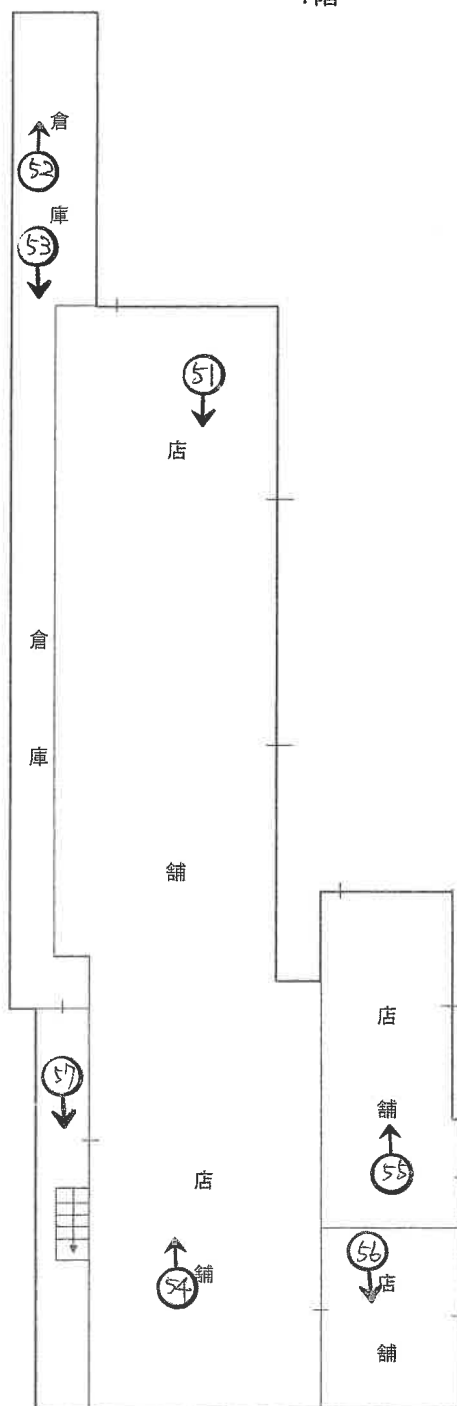
○→写真撮影位置・方向

間 取 図

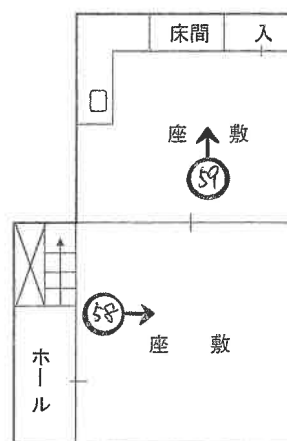


物件7建物

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



写真 ⑧



写真 ⑪



写真 ⑨



写真 ⑫



物件 4 主建物 1 階

写真 ⑬



物件 4 主建物主 1 階

写真 ⑯



物件 4 主建物 1 階

写真 ⑭

写真 ⑰



物件 4 主建物 1 階



物件 4 主建物 2 階

写真 ⑮

写真 ⑱



物件 4 主建物 1 階



物件 4 主建物 2 階

写真 ①⑨



物件 4 附属符号 1

写真 ②⑩

写真 ②②



物件 5 主建物 1 階

写真 ②③



物件 4 附属符号 1

写真 ②⑪



物件 5 主建物 1 階

写真 ②④



物件 5 主建物 1 階



物件 5 主建物 1 階

写真 ②⑤



物件 5 主建物 2 階

写真 ②⑥

写真 ②⑧



物件 5 主建物 2 階

写真 ②⑨



物件 5 主建物 2 階

写真 ②⑦



物件 5 主建物 2 階

写真 ③⑩



物件 5 主建物 2 階



物件 5 附属符号 1

写真 ③①



物件 5 未登記附属

写真 ③②



物件 5 未登記附属

写真 ③③



物件 5 未登記附属

写真 ③④



物件 5 未登記附属

写真 ③⑤



物件 6 1階

写真 ③⑥



物件 6 1階

写真 ③⑦



物件 6 1 階

写真 ③⑧

写真 ④⑩



物件 6 1 階

写真 ④⑪



物件 6 1 階

写真 ③⑨



物件 6 1 階

写真 ④⑫



物件 6 1 階



物件 6 1 階

写真 ④③



物件 6 1階

写真 ④④

写真 ④⑥



物件 6 2階

写真 ④⑦



物件 6 2階

写真 ④⑤



物件 6 2階

写真 ④⑧



物件 6 2階



物件 6 2階

写真 ④⑨



物件 6 3階

写真 ⑤⑩



物件 6 3階

写真 51



物件 7 1階

写真 52



物件 7 1階

写真 53



物件 7 1階

写真 54



物件 7 1階

写真 55



物件 7 1 階

写真 56



物件 7 1 階

写真 57



物件 7 1 階

写真 58



物件 7 2 階

写真 59



物件 7 2 階

令和 7 年 4 月 28 日

大津地方裁判所 御中

評価人 浜 本 博 志

訂 正 申 立 書 （ 評 価 書 ）

令和 6 年（ケ）第 47 号 にかかると発行済み評価書について、別紙の通り訂正
がありますので、ご報告します。

（鑑定評価書の発行番号：25-5811-2 号）

記

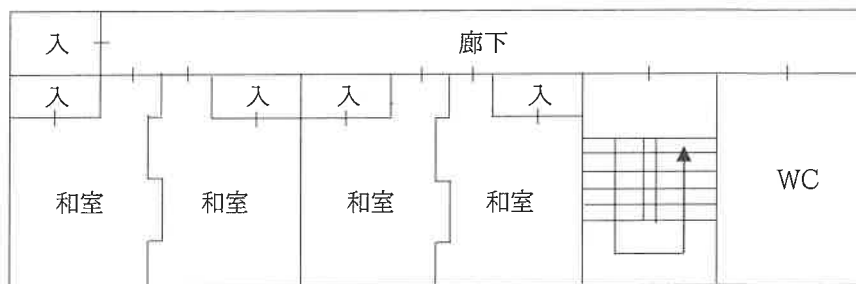
訂正箇所が含まれる評価書該当頁

評価書 33 頁

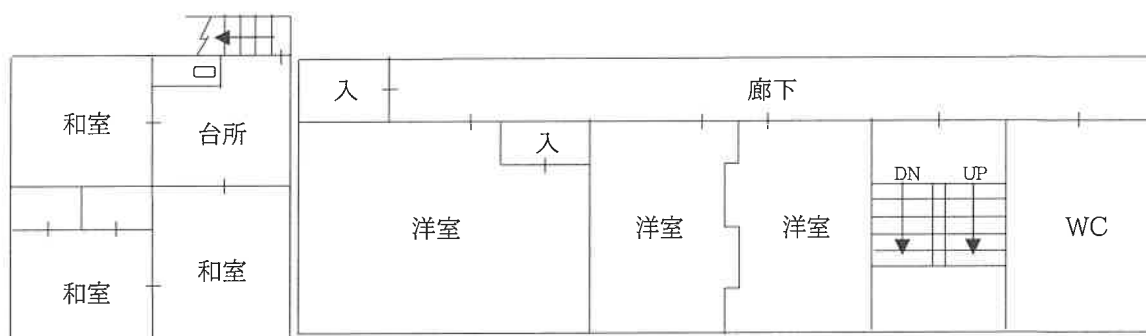
（物件 6 3 階部分 表記訂正）

上記の通り、訂正いたします。

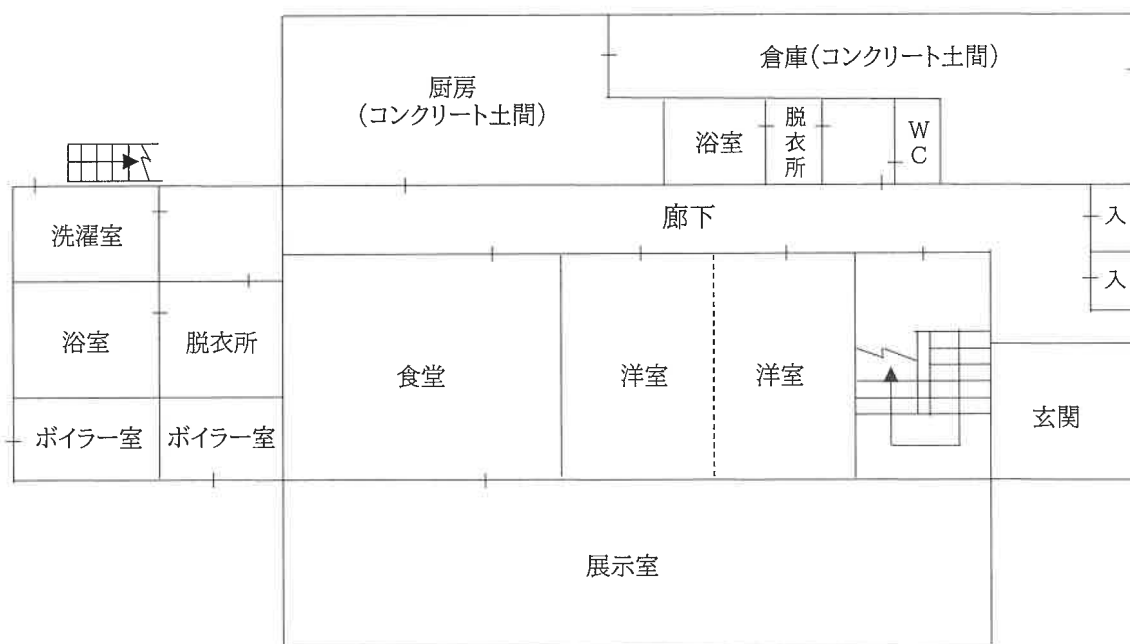
以上



<3階>



<2階>



<1階>



令和 6 年 (ケ) 第 47 号
令和 6 年 11 月 14 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評価
発行番号 第25-5811-2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 22,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (建物)	金 2,890,000 円
物件5 (建物)	金 3,380,000 円
物件6 (建物)	金 1,240,000 円
物件7 (建物)	金 1,300,000 円
物件8 (土地)	金 3,100,000 円
物件9 (土地)	金 3,530,000 円
物件10 (土地)	金 3,240,000 円
物件11 (土地)	金 3,670,000 円
物件12 (土地)	金 560,000 円

- 1 一括価格は、物件4～12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8～12の内訳価格は物件4～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～7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
4・6・7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	未登記附属建物あり
8～12	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
	物件(5)には、以下の未登記附属建物がある 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 作業所 床面積約266㎡		

物 件 目 録

1 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1437番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル
 所有者 株式会社澤善

2 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1438番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル
 所有者 株式会社澤善

3 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1441番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル
 所有者 株式会社澤善

4 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、1425番地1、1426番地1
 家屋 番号 1424番1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・銅板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 279.52平方メートル
2階 121.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 164.22平方メートル

所有者 株式会社澤善

5 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、1423番地1

家屋 番号 1424番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造銅板葺2階建

床 面 積 1階 323.54平方メートル
2階 317.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.18平方メートル

所有者 株式会社澤善

6 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1



物件目録

家屋 番号 1426番1

種 類 旅館・店舗

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根3階建

床 面 積 1階 271.71平方メートル
2階 153.42平方メートル
3階 113.40平方メートル

所有者 株式会社澤善

7 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1

家屋 番号 1426番1の1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 296.99平方メートル
2階 80.60平方メートル

所有者 株式会社澤善

8 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1423番1

地 目 宅地

地 積 846.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1424番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 971.25平方メートル

所有者 A

10 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1425番1

地 目 宅地

地 積 875.87平方メートル

所有者 A

11 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426番1

地 目 宅地

地 積 1006.51平方メートル

所有者 A

12 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426番3

地 目 宅地

地 積 140.62平方メートル

所有者 A

~~13 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2196番地、2188番地10、2197番地~~



物 件 目 録

家屋 番号 2196番
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 310.82平方メートル
2階 264.65平方メートル

所有者 株式会社澤善

14 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2197番地、2188番地10、2196番地

家屋 番号 2197番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 659.56平方メートル
2階 659.56平方メートル

所有者 株式会社澤善

15 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2188番10

地 目 宅地

地 積 641.00平方メートル

所有者 A

16 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2196番



物 件 目 録

~~地 目 宅地~~~~地 積 689.23平方メートル~~~~所有者 A~~~~17 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷~~~~地 番 2197番~~~~地 目 宅地~~~~地 積 545.45平方メートル~~~~所有者 A~~

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 8～12)

位 置 ・ 交 通	信楽高原鐵道 線「 勅旨 」駅の 北 方 ・ 道路距離 約 350 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに主として陶器製造販売関連の店舗や事業所等が点在する地域	
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	都市計画区域外 用途指定なし なし 屋外広告物(第1種及び第2種許可地域) 国道307号沿道景観形成地区
画 地 条 件	規模 3,840.25 m ² (公簿) 間口 約75m 奥行 約50m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約10m程度の舗装国道に接面	
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 配 管 下 水 道	接面道路に本管あり なし 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。1988年(昭和63年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、ほぼ現在と変わらない利用状況にあることが伺える。閉鎖登記簿によると次の通り。 物件(8);昭和52年6月に田から雑種地に、昭和59年7月に宅地へと地目変更されている。 物件(9);昭和52年6月に田から雑種地に、昭和54年8月に宅地へと地目変更されている。 物件(10);昭和49年7月に田から宅地へと地目変更されている。 物件(11);昭和49年6月に田から宅地へと地目変更されている。 物件(12);物件(11)から昭和49年9月に分筆されて今にいたる。	
特 記 事 項	地上には物件(4)(5)(6)(7)が建っている。これ以外にも大型の構造物(登り窯、コンクリート製大型レリーフ等)の存在も認められる。	

(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、通常のコスト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 4)

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）：昭和54年8月25日 新築 経過年数：45年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板・銅板葺 外 壁：モルタル吹付、タイル貼り、トタン貼り等 内 壁：ビニールクロス貼り等 天 井：パネルボード、ビニールクロス貼り等 床：クロス貼り、コンクリート土間等 設 備：電気、水道、排水等 そ の 他：特になし
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：店舗 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	主建物の1階部分に年月日不詳の増築等がある（面積は登記簿に反映されている通り）。 また、登記簿にある附属建物符号1は、実質的には主建物の地下階層にあたる部分である。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 5)

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）：昭和59年7月16日 新築 経過年数：40年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：銅板葺 外壁：タイル貼り、モルタル吹付等 内壁：陶器タイル貼り、ビニールクロス等 天井：パネル貼り等 床：カーペット敷、コンクリート土間等 設備：電気、水道、排水等 その他：特になし
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：店舗 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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（主建物）：水確-884号（昭和58年10月25日） （完了検査あり） 附属建物符号1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建は主建物より以前に 建てられている模様であり、耐用年数を経過していること等から経済価値は ないものと判定した。 上記以外に下記の未登記附属建物がある。 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 作業所 約266㎡ ※当該未登記附属建物は、主建物の地下階層部分である。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

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）：昭和49年8月20日 新築 経過年数：50年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木・鉄筋コンクリート造 屋根：亜鉛メッキ鋼板・陸屋根 外壁：モルタル吹付 内壁：ビニールクロス貼り等 天井：モルタル吹付、パネルボード貼り等 床：コンクリート土間、タタミ等 設備：電気、水道、排水等 その他：特になし
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：旅館・店舗 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状況	劣る
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（主建物）：水確-1920号（昭和58年4月19日） （完了検査なし） 主建物の1階及び2階部分に年月日不詳の変更、増築の記載がある（面積は登記簿に反映されている通り）。 また、1階西側部分の床や壁の一部に傾きや亀裂が見受けられ、地盤沈下等の可能性が懸念される。2階の一部は、床、壁、天井の損傷の程度も激しく、本物件を同用途で継続使用等するにあたっては、これらの対応に相当費用を要するものと見込まれる。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 7)

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）：昭和54年4月20日 新築 経 過 年 数 ： 46 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木・鉄骨造 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： モルタル吹付、板貼り、セメントボード貼り等 内 壁 ： 板貼り、ボード貼り等 天 井 ： パネルボード貼り等 床 ： コンクリート土間、板貼り等 設 備 ： 電気、水道、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：店舗 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	主建物の1階及び2階部分に年月日不詳の一部取壊し、変更、増築の記載がある（面積は登記簿に反映されている通り）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 8・9・10・11・12（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
8~12	11,800	0.80	3,840.25	0.90	32,630,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲賀-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,600\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/131 = 11,800\text{円/㎡}$

◇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 : 標準的 (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/120 = 100/131$

イ 個 別 格 差 : 規模 △20% (相乗積 80/100)

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4・5・6・7（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
4	200,000	400.60	0.05	4,010,000
4附	150,000	164.22	0.05	1,230,000
5	150,000	641.16	0.05	4,810,000
5未	100,000	266.00	0.05	1,330,000
6	100,000	538.53	0.05	2,690,000
7	100,000	377.59	0.05	1,890,000

ウ 現価率

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

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
8～12	32,630,000	0.10	使用借権	3,260,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を10%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
8～12	32,630,000	-3,260,000		0.80	0.60	1.00	14,100,000
4	5,240,000	+777,700	1.00	0.80	0.60	1.00	2,890,000
5	6,140,000	+900,100	1.00	0.80	0.60	1.00	3,380,000
6	2,690,000	+755,900	1.00	0.60	0.60	1.00	1,240,000
7	1,890,000	+826,300	1.00	0.80	0.60	1.00	1,300,000
一 括 価 格(合計)							22,910,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物以外に撤去困難性の高い構造物などが残置することや、各建物の特殊性等を考慮して市場性修正を判定した。特に(6)は継続使用の危険性等も考慮した。

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。

※各建物の建築面積比

物件	建築面積	面積比
4	279.52	24%
5	323.54	28%
6	271.71	23%
7	296.99	25%
計	1,171.76	100%

※8・9・10・11・12の内訳価格については以下の通り面積按分により求めた

物件	面積	面積比	内訳価格(円)
8	846.00	22%	3,100,000
9	971.25	25%	3,530,000
10	875.87	23%	3,240,000
11	1,006.51	26%	3,670,000
12	140.62	4%	560,000
計	3,840.25	100%	14,100,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (甲賀-8)

所 在 : 甲賀市信楽町江田字小麦生597番外

価 格 : 15,600 円/㎡

位 置 : 信楽高原鐵道 線「 信楽 」駅の 南西 方・道路距離約 1.7 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 466 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西 7 m 県道 背面道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定あり (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 住宅、小工場等が混在する県道沿いの住宅地域

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 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物件4主建物 : 6,814,412 円

物件4附属建物 : 835,364 円

物 件 5 : 13,820,737 円

物 件 6 : 7,099,446 円

物 件 7 (1) : 277,547 円

物 件 7 (2) : 1,959,875 円

物 件 8 : 8,896,857 円

物 件 9 : 10,214,034 円

物 件 1 0 : 9,210,981 円

物 件 1 1 : 10,584,841 円

物 件 1 2 : 1,478,813 円

以 上

附 属 資 料



昭和49年9月17日登記

地積測量

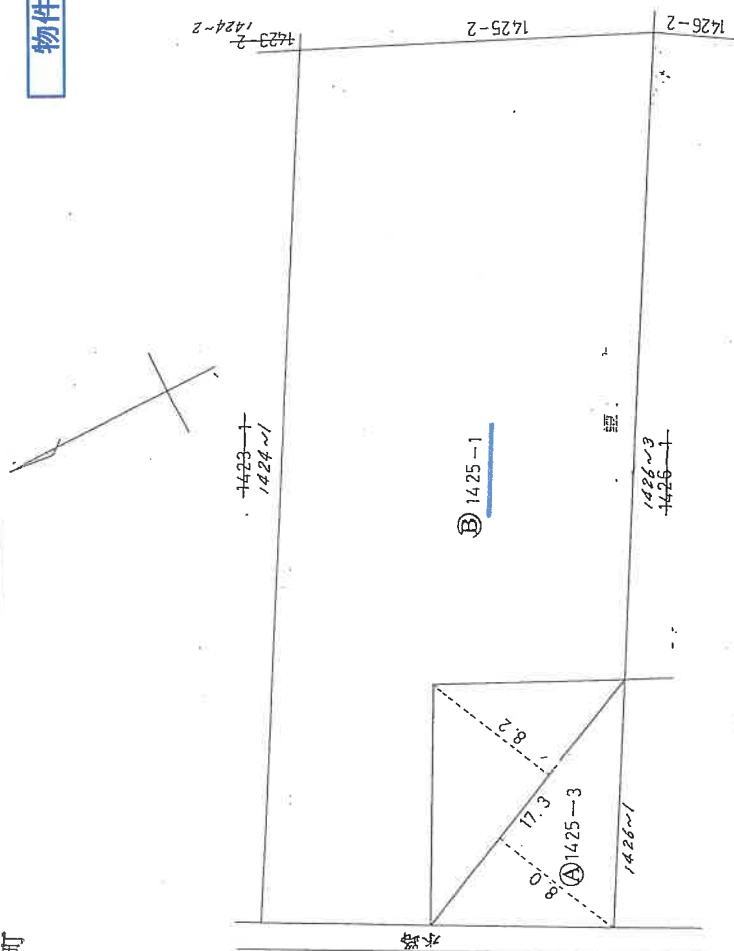
後 1425-1 1425-3

$$\begin{array}{r} 1425 \\ 1425 \\ \hline 2850 \end{array}$$

一 甲賀郡信衆町大字勅旨字下川原

甲賀市信楽町

物件10



求積表

$$\textcircled{A} \quad \frac{1}{2} \times 17.3 \times (8.0 + 8.2) = 140.13$$

$$\textcircled{B} \quad 1016 - 140.13 = 875.87$$

※縮尺1/300
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

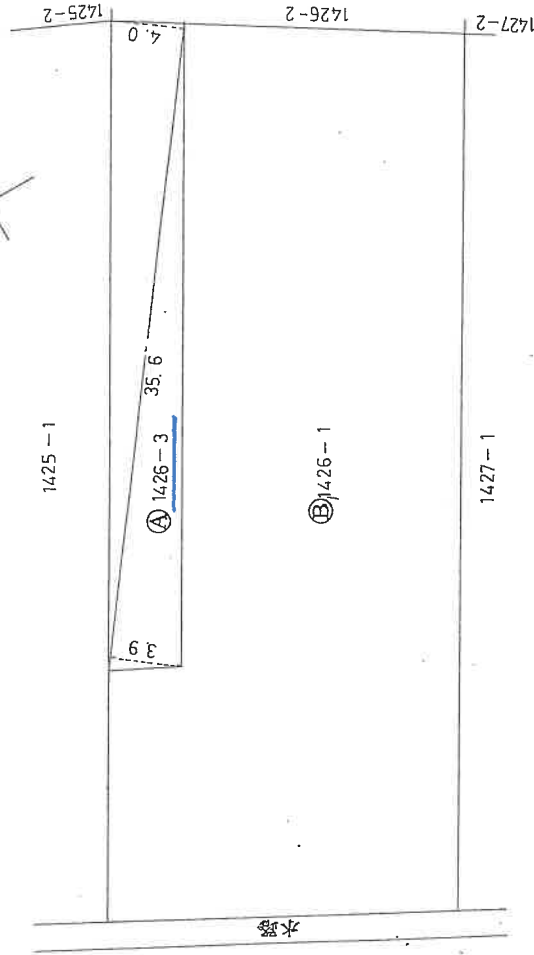
昭和49年9月2日登記
前1426-1後・新平城

地番 1426-3, 1426-1

土地の所在 甲賀郡信楽町大字初音字下川原
甲賀市信楽町

地積測量図

物件11



求積表

$$\textcircled{A} \frac{1}{2} \times 35.6 \times (3.9 + 4.0) = \frac{140.62}{1007 - 140.62} = 866.38$$

※縮尺1/300
地積測量図写し
A3をA4に縮小

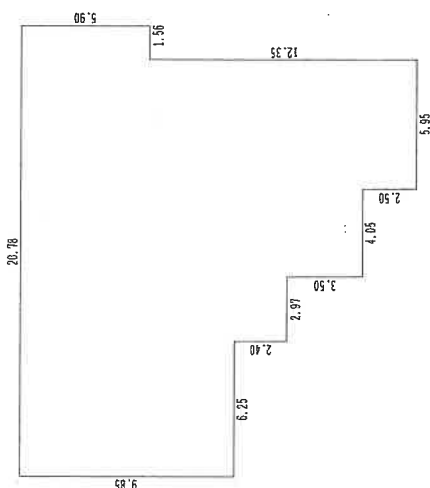
建物図面
各階平面図

家屋番号	1424番1
建物の所在	甲賀市信楽町勸旨字下川原1424番地1、1425番地1、1426番地1

1/2

物件4

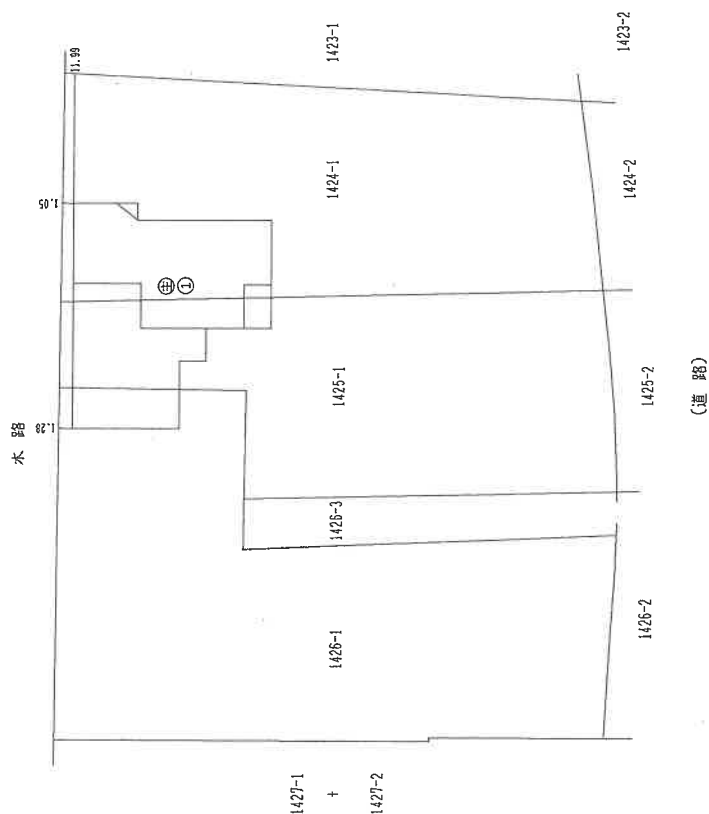
主である建物1階



求積表

5.25 x 9.85	=	61.56250
2.57 x 12.25	=	36.38250
4.05 x 15.75	=	63.78750
5.95 x 16.25	=	108.56750
1.56 x 5.90	=	9.20400
計		279.52400

床面積 279.52 m²



※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

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

1 4 2 4 番 1

各 階 平 面 図

建物の所在

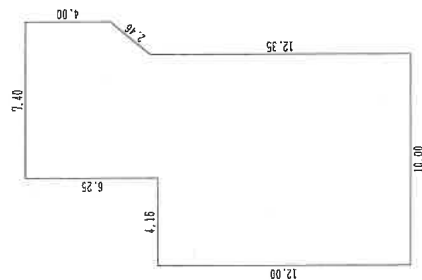
甲賀市信楽町勸旨字下川原1424番地1、1425番地1、1426番地1

2/2

物件4

主である建物2階

附属建物(符号1)



求積表

$5.84 \times 18.25 = 106.58000$
 $(4.00 + 5.10) \times 5.6 / 2 = 7.72000$
 $4.15 \times 12.00 = 49.92000$
 計 164.22000

床面積 164.22 m²

求積表

$10.00 \times 12.00 = 120.00000$
 $1.15 \times 2.00 = 2.30000$
 $0.90 \times 1.35 = 1.21500$
 計 121.08500

床面積 121.08 m²

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

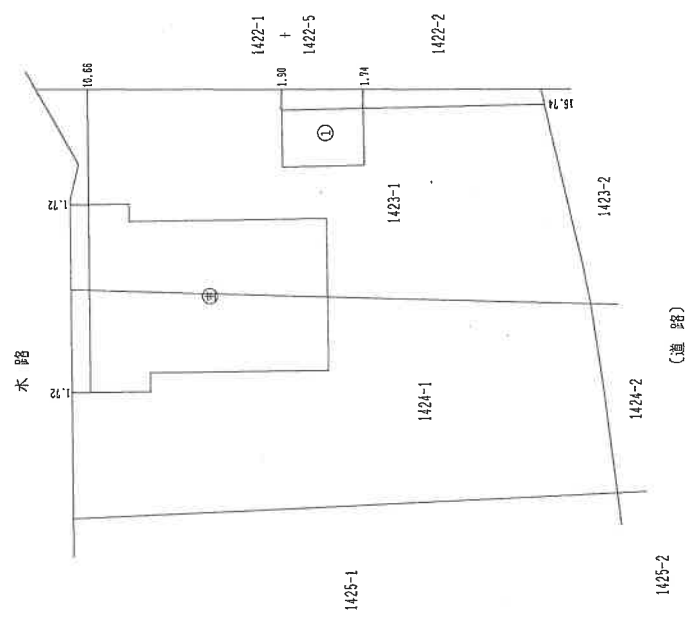
建物図面図

各階平面図

家屋番号	1424番1の2
建物の所在	甲賀市信楽町勸旨字下川原1424番地1、1423番地1

1/2

物件5



※縮尺1/500
建物図面写真
A3をA4に縮小

建物図面図

家屋番号 1424番1の2

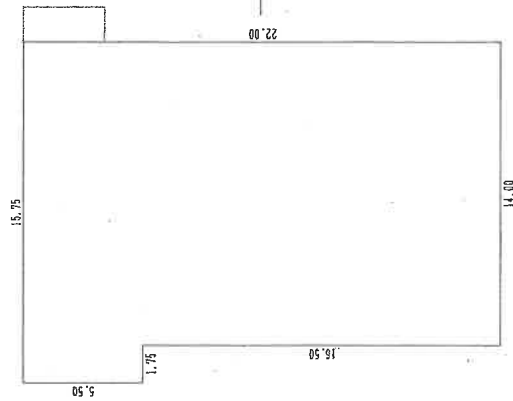
建物の所在 甲賀市信楽町勅旨字下川原1424番地1、1423番地1

2/2

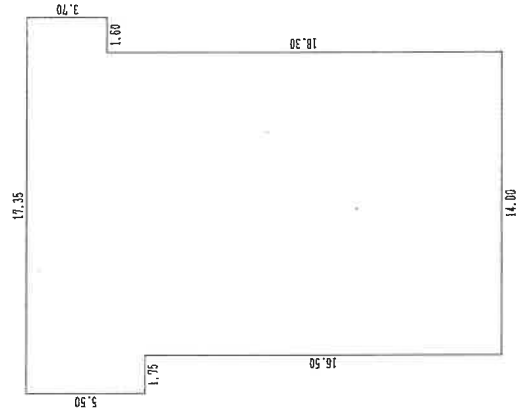
物件5

各階平面図

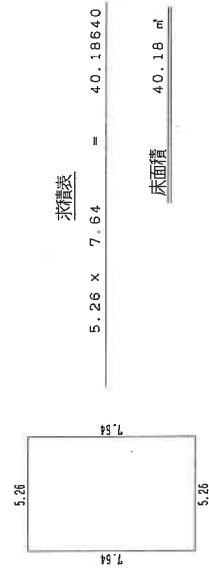
主である建物2階



主である建物1階



附属建物(符号1)



※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

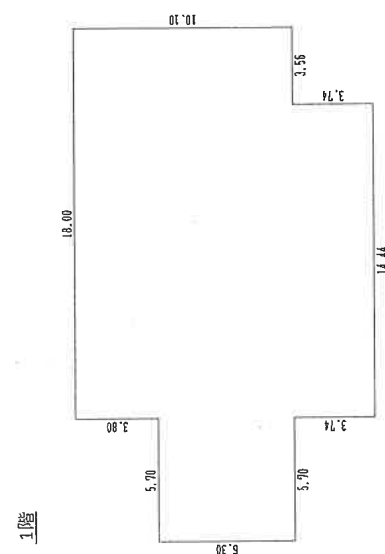
建物図面図

家屋番号	1426番1
建物の所在	甲賀市信楽町勸旨字下川原1426番地

各階平面図

1/2

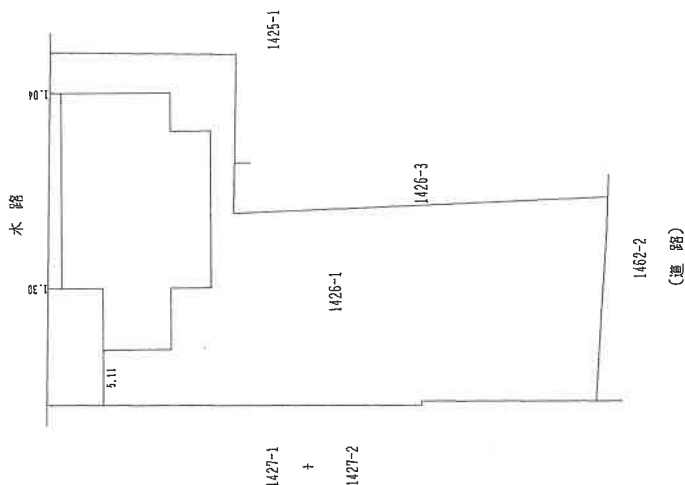
物件6



求積表

5.70 X 6.30	=	35.91000
18.00 X 10.10	=	181.80000
14.44 X 3.74	=	54.00560
計		271.71560

床面積 271.71 m²



※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

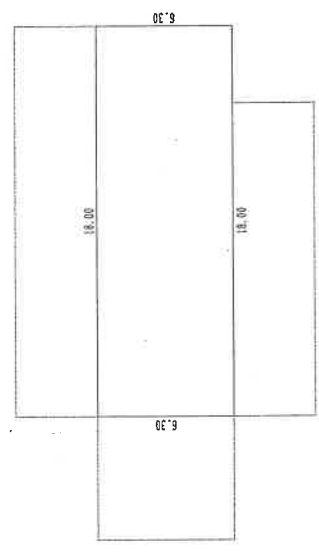
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

各 階 平 面 図		1 4 2 6 番 1	各 階 平 面 図
家 屋 番 号		1 4 2 6 番 1	
建物の所在		甲 賀 市 信 楽 町 勅 旨 字 下 川 原 1 4 2 6 番 地	

2/2

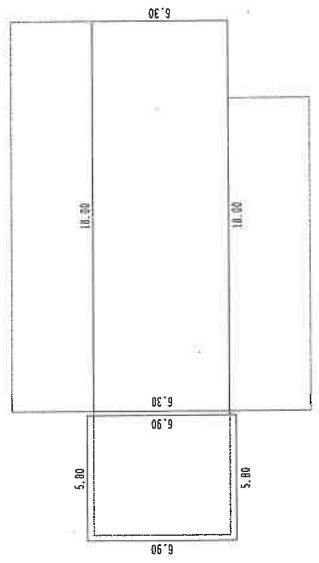
物件6

3階



求積表	
18.00 x 6.30	= 113.40000
床面積 113.40 m ²	

2階



求積表	
5.80 x 6.90	= 40.02000
18.00 x 6.30	= 113.40000
計 153.42000	
床面積 153.42 m ²	

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

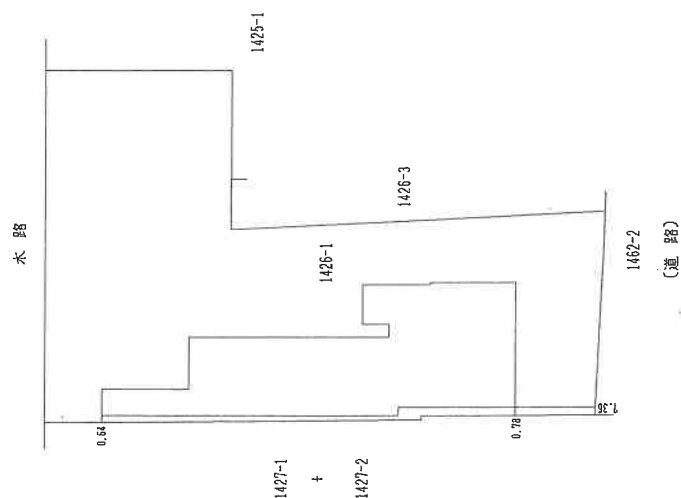
建物図面図

各階平面図

家屋番号	1426番1の1
建物の所在	甲賀市信楽町勘旨字下川原1426番地

1/2

物件7



※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 1426番1の1

各階平面図

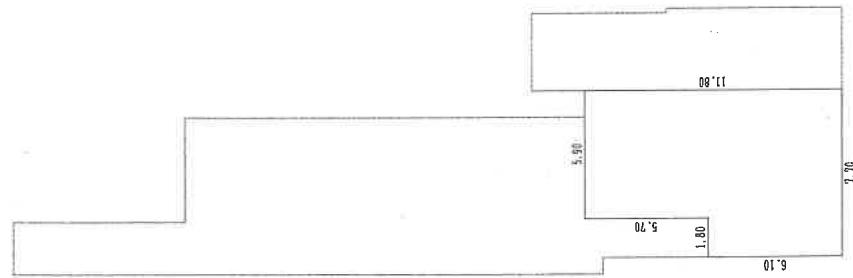
建物の所在

甲賀市信楽町勅旨字下川原1426番地

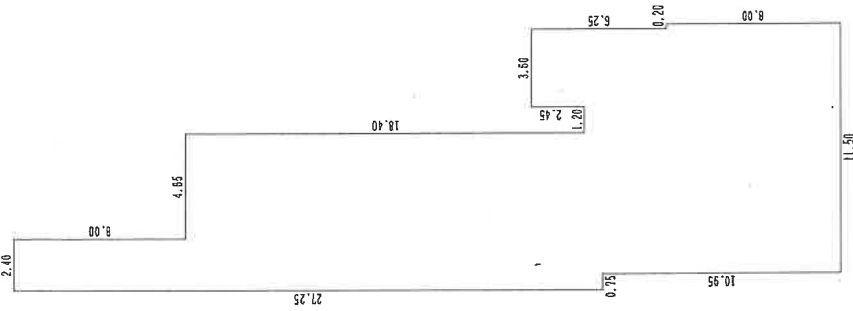
2/2

物件7

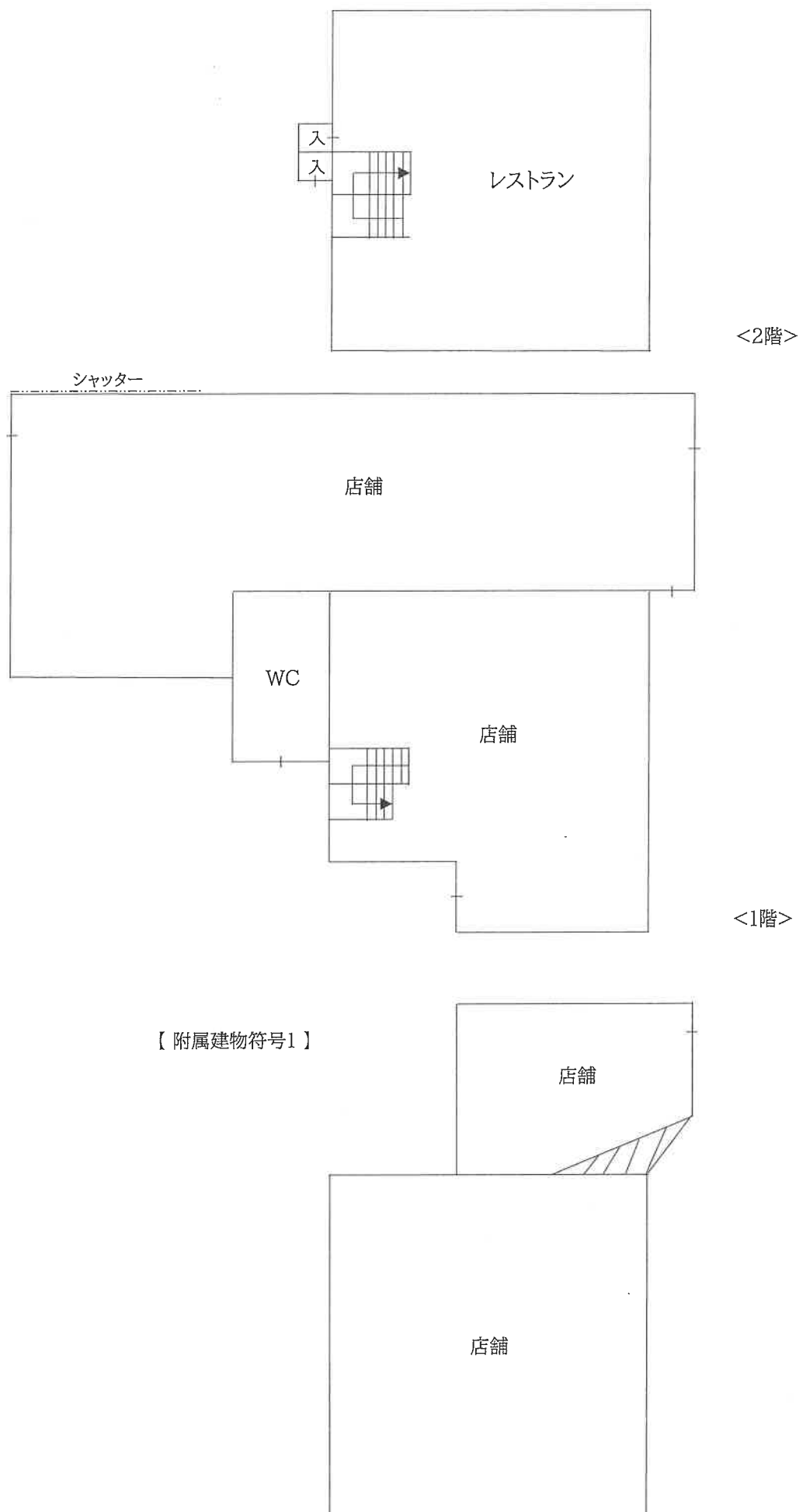
2階

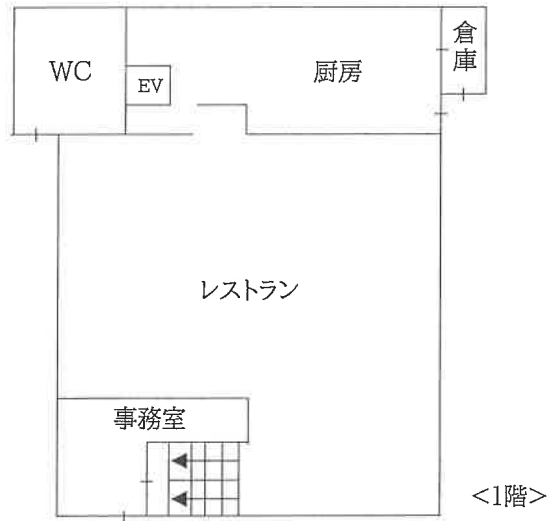


1階



※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小



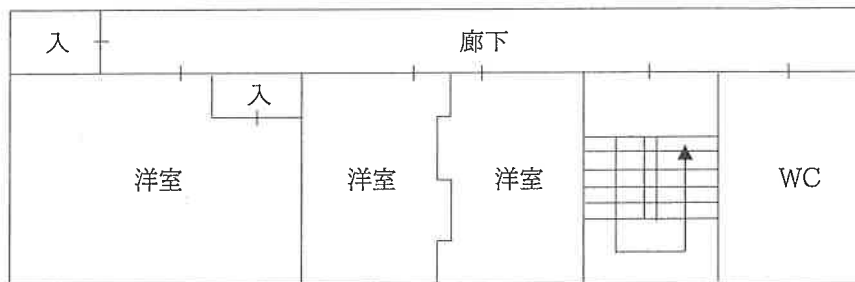


(附属建物符号1)

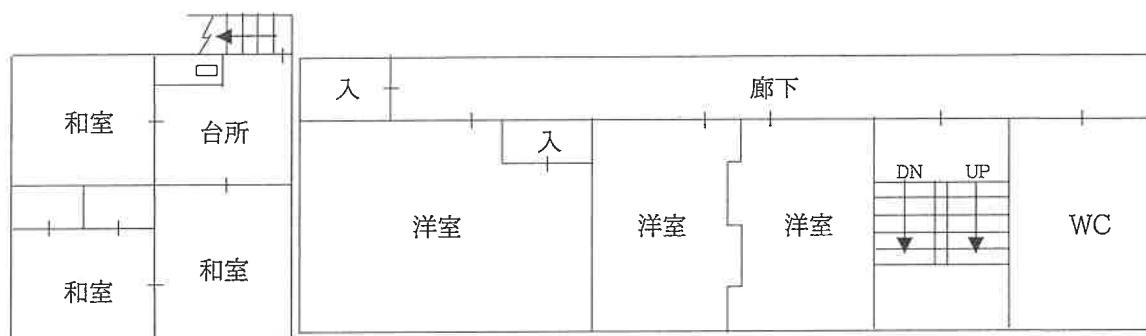


(未登記附属建物)

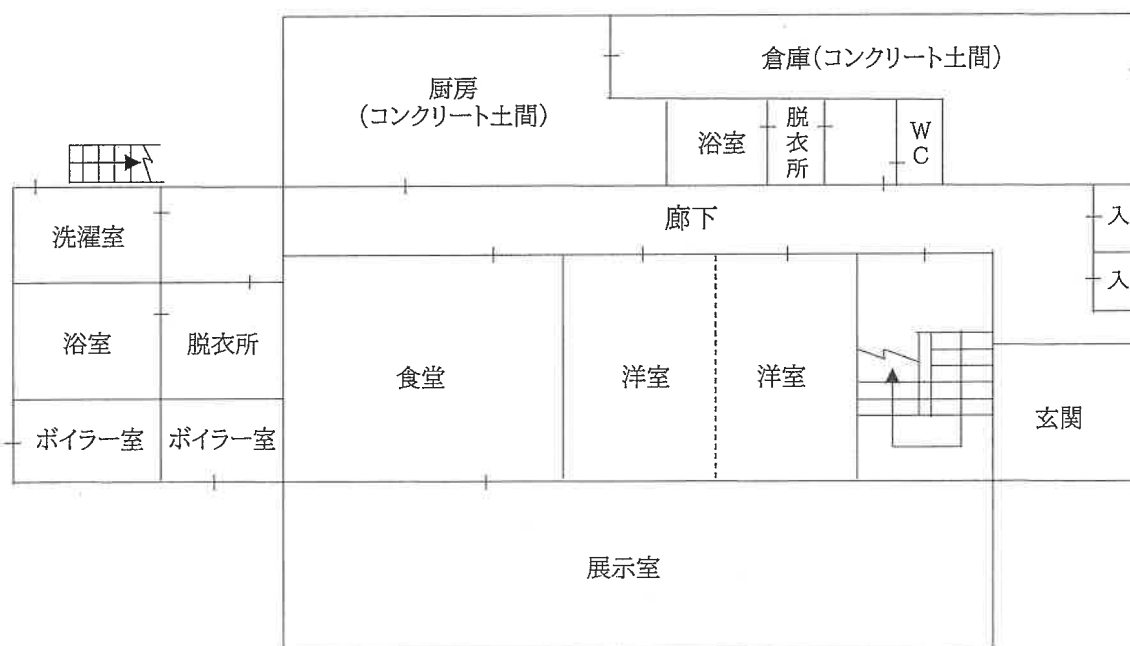




<3階>

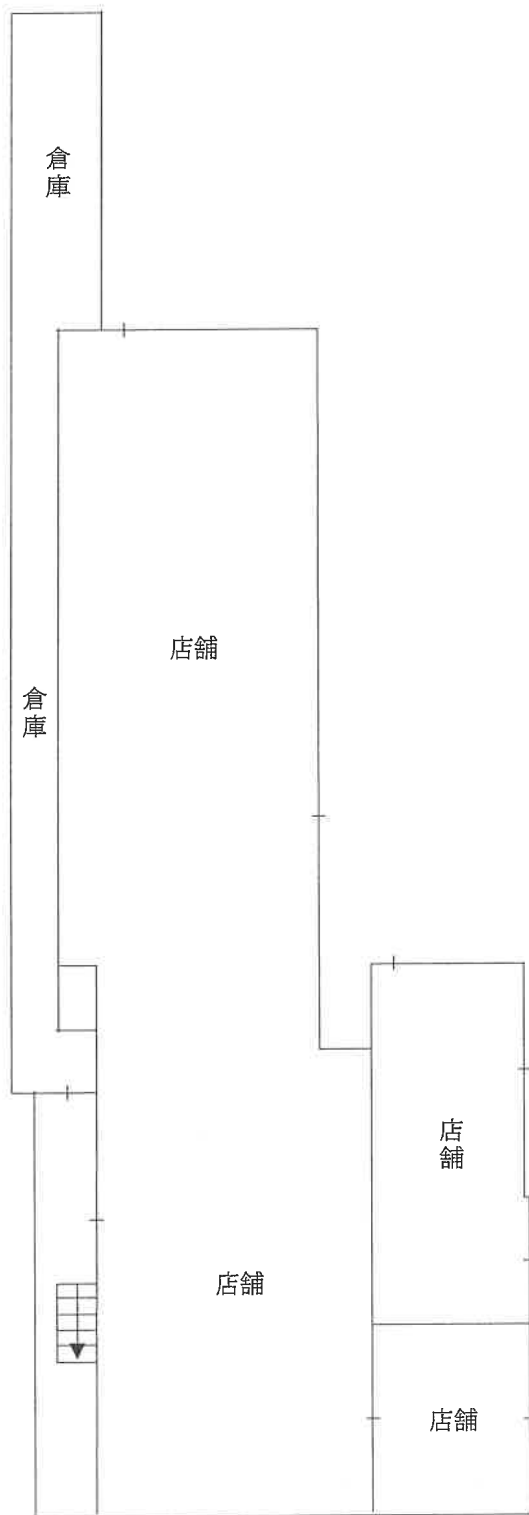


<2階>

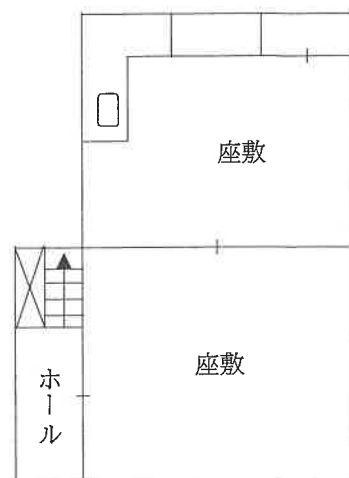


<1階>

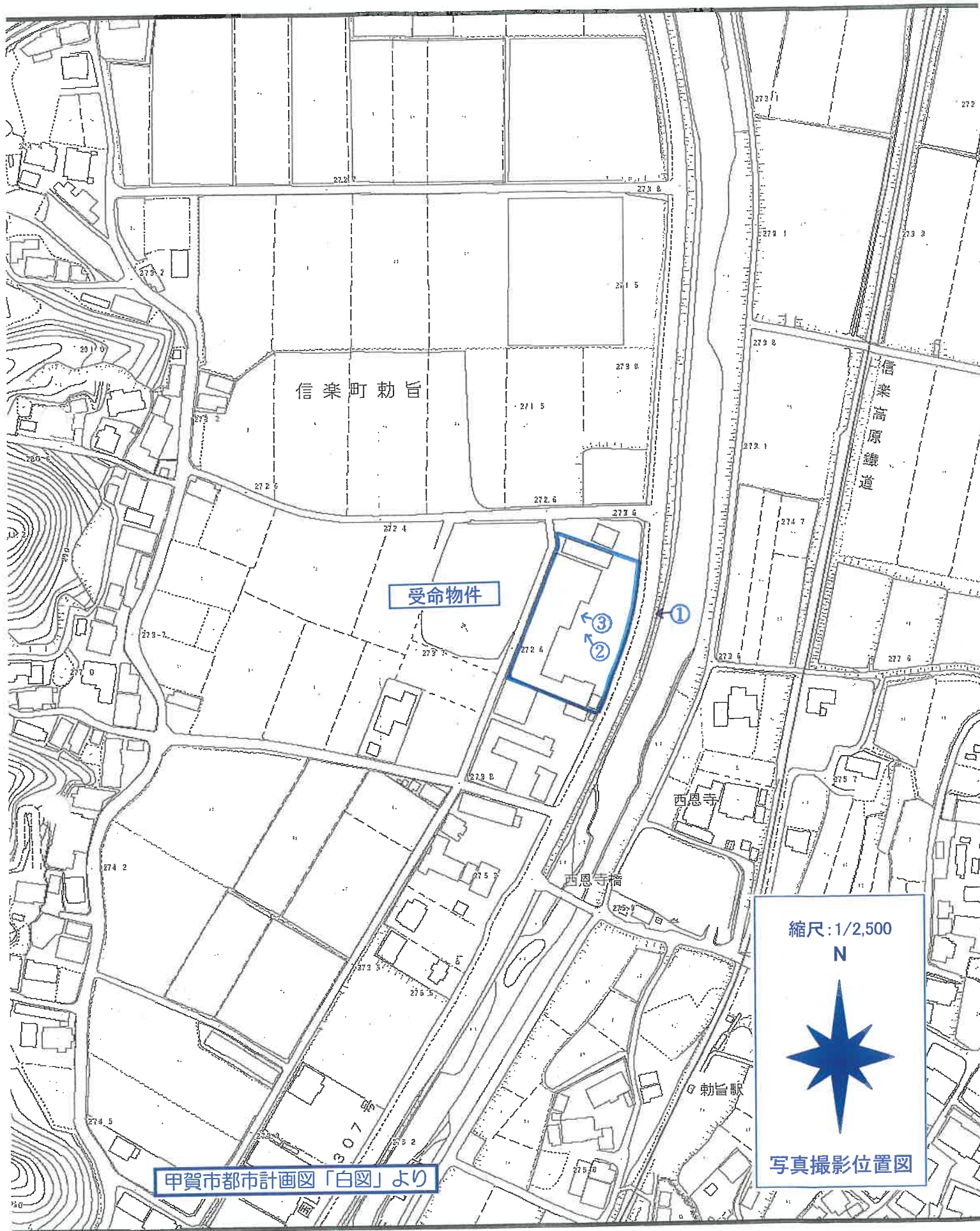
物件7



<1階>



<2階>



①			
②			
③			

現況写真

④			
⑤			
⑥			

現況写真