

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,620,000 2,896,000	一括	724,000	17,629	0
1	1,230,000				
2	2,390,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 甲賀市甲南町寺庄字小池
地 番 262番40
地 目 宅地
地 積 218.96平方メートル
- 2 所 在 甲賀市甲南町寺庄字小池 262番地40
家屋 番号 262番40
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.02平方メートル
2階 24.60平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約84.02平方メートル
2階 24.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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】

- (1) 店舗及び事務所部分について、株式会社H&Aが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
- (2) 居宅部分について、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (3) その余の部分について、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 甲賀市甲南町寺庄字小池
 地 番 262番40
 地 目 宅地
 地 積 218.96平方メートル

- 2 所 在 甲賀市甲南町寺庄字小池 262番地40
 家屋 番号 262番40
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 65.02平方メートル
 2階 24.60平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約84.02平方メートル
 2階 24.60平方メートル



令和7年(ケ)第23号
令和7年 5月14日受理
令和7年 6月 9日提出

現況調査報告書

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 | 甲賀市甲南町寺庄字小池 |
| | 地 番 | 2 6 2 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市甲南町寺庄字小池 2 6 2 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 0 2 平方メートル
2階 2 4 . 6 0 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1） ☐ 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 土地所有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」記載のとおり		
建物	物件2		
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：1階 約84.02平方メートル		
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（一部店舗・事務所）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2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 店舗及び事務所部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社H&A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者兼目的物件所有者代表者))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		令和2年5月頃(法人設立時)	
最初の	契約日	令和2年5月頃	
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	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、「占有者及び目的物件所有者の決算書上は、占有者は目的物件所有者に対して月々賃料を支払っていることになっているが、実際は金銭の授受はない」とのことであり、そうであれば、占有者の占有権原は使用借権に基づく占有と思われる、現場の状況及び関係人の陳述等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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 居宅部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(目的物件所有者代表者兼占有者))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		平成29年12月頃(所有権移転時)	
最初の	契約日	平成29年12月頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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、目的物件所有者の決算書上は、占有者は目的物件所有者に対して月々賃料を支払っていることになっているが、実際は金銭の授受はないとのことであり、そうであれば、占有権原は使用借権に基づく占有と思われる、現場の状況及び関係人の陳述等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、目的物件所有者及び占有者である株式会社H&Aの表示が存した。

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8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、目的土地についての地積測量図は9・10枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、8枚目の公図及び9・10枚目の地積測量図並びに11枚目の建物図面(各階平面図)や甲賀市資産税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ところ、目的土地の形状は9・10枚目の地積測量図に概ね合致していると思われたが、目的土地と目的土地北西側隣地とは相当程度の高低差があり、12枚目の図面のとおり目的土地北西側は一部のり面となっており、目的土地の有効利用面積は公簿上の面積よりも少なくなっている。

なお、12枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を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、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

(3) その他

目的土地南東側空地部分に「カーポート」が存し、その基礎は土地に固定されているように見受けられた。関係人の陳述によれば、目的物件所有者が目的物件を購入した際に同カーポートは既に存していたとのことであり、そうであれば、同カーポートは目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地は下記4記載のとおり南東側で前面道路にほぼ等位で接しているが、目的土地付近は南側から北側への傾斜地形であり、目的土地と南東側隣地や北東側隣地とは相当程度の高低差が生ずる。

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13枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね11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が、1階北西側につき、増築されていた。増築部分の床面積は約19平方メートルである。

(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ほか、目視で確認できる範囲では、特段の瑕疵は見受けられなかった。

(3) その他

目的建物1階では、南側につき「店舗・事務所」として利用されているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。この道路の現況幅員は、概ね約4.6メートルである。

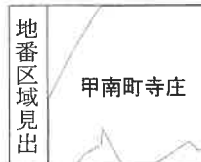
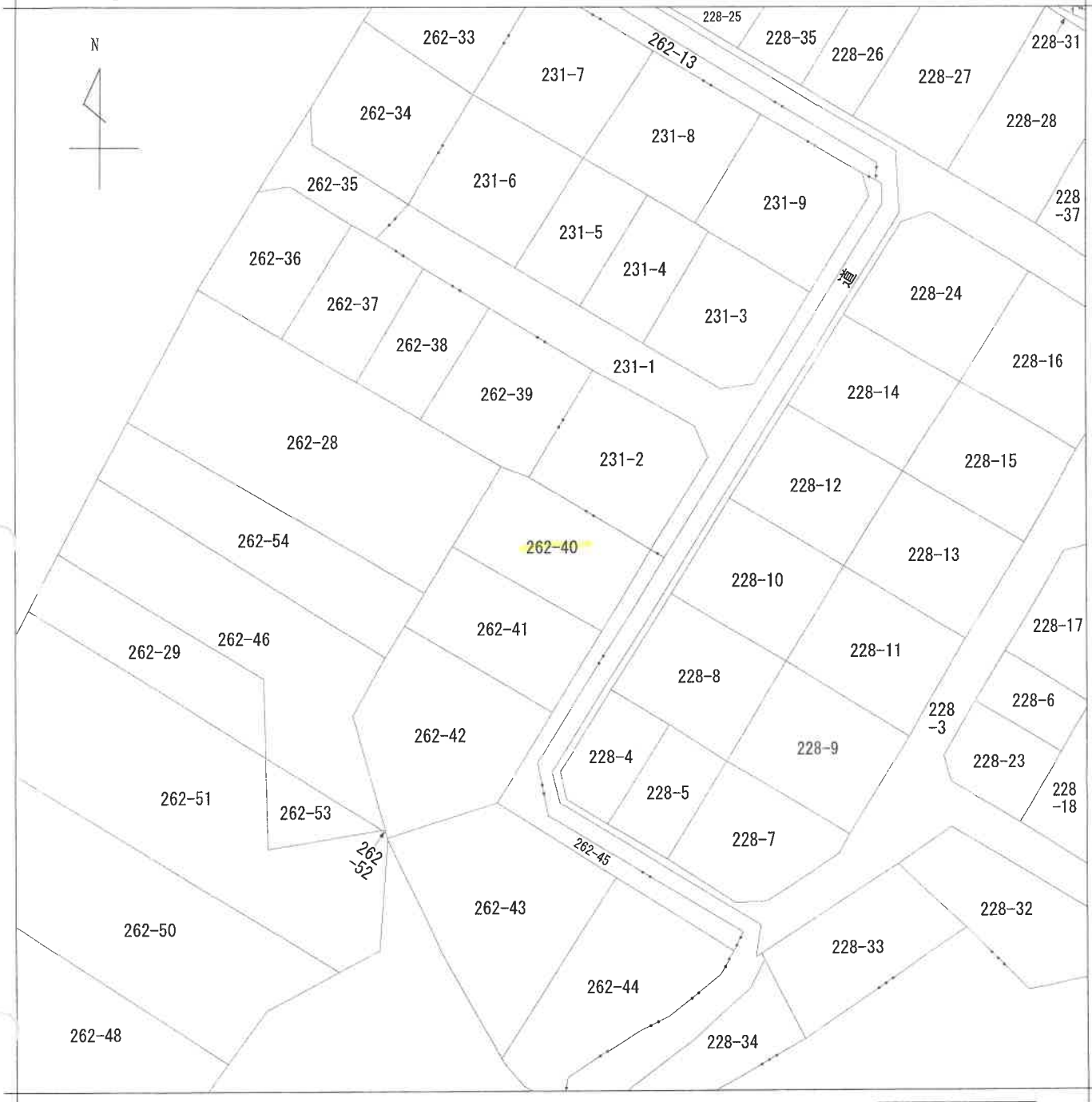
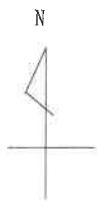
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	[陳述の要旨] 私は、目的物件所有者の代表者です。目的建物は、目的物件所有者の他に株式会社H&Aと私が使用して占有しています。 目的物件所有者や株式会社H&Aの決算書では、目的物件所有者に対して占有者である株式会社H&Aから月々家賃が支払われていることになっています。しかし、実際は金銭の授受はありません。それは、私が使用している居宅部分も同じです(目的物件所有者の決算書では私から家賃が入っている形になっています)。目的物件所有者や株式会社H&Aや私個人のお金も一緒になっているため、実際に家賃などの支払いはありません。 目的建物北西側の増築部分は、目的物件所有者が目的物件を購入した際に既に存していました。それは、目的土地南東側空地部分に存する「カーポート」も同様です。目的物件所有者とすれば、現状のままで目的物件を購入したという認識です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月15日(木) 11:00-11:30	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、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
R7年5月15日(木) 11:45-12:15	甲賀市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年5月21日(水) 11:50-12:15	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 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R7年5月21日(水) 13:45-13:55	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件占有者不在につき、再度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年5月28日(水) : - :	当庁	A(占有者)から連絡があり聴取
R7年5月29日(木) 13:15-13:50	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
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7年 5月29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



請求部	所在	甲賀市甲南町寺庄字小池				地番	262番40		
出力	縮尺不明	精度	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)	平成17年3月31日			補記 事項	

705428

昭和47年1月27日登記

新・後

所在地積測量

地番	262-13 262-33	262-45
土地の所在	滋賀県甲賀郡甲南町寺庄小地 甲賀市甲南町	

昭和47.1.27



申請人	[Redacted]
申請人	[Redacted]

申請人	[Redacted]
申請人	[Redacted]

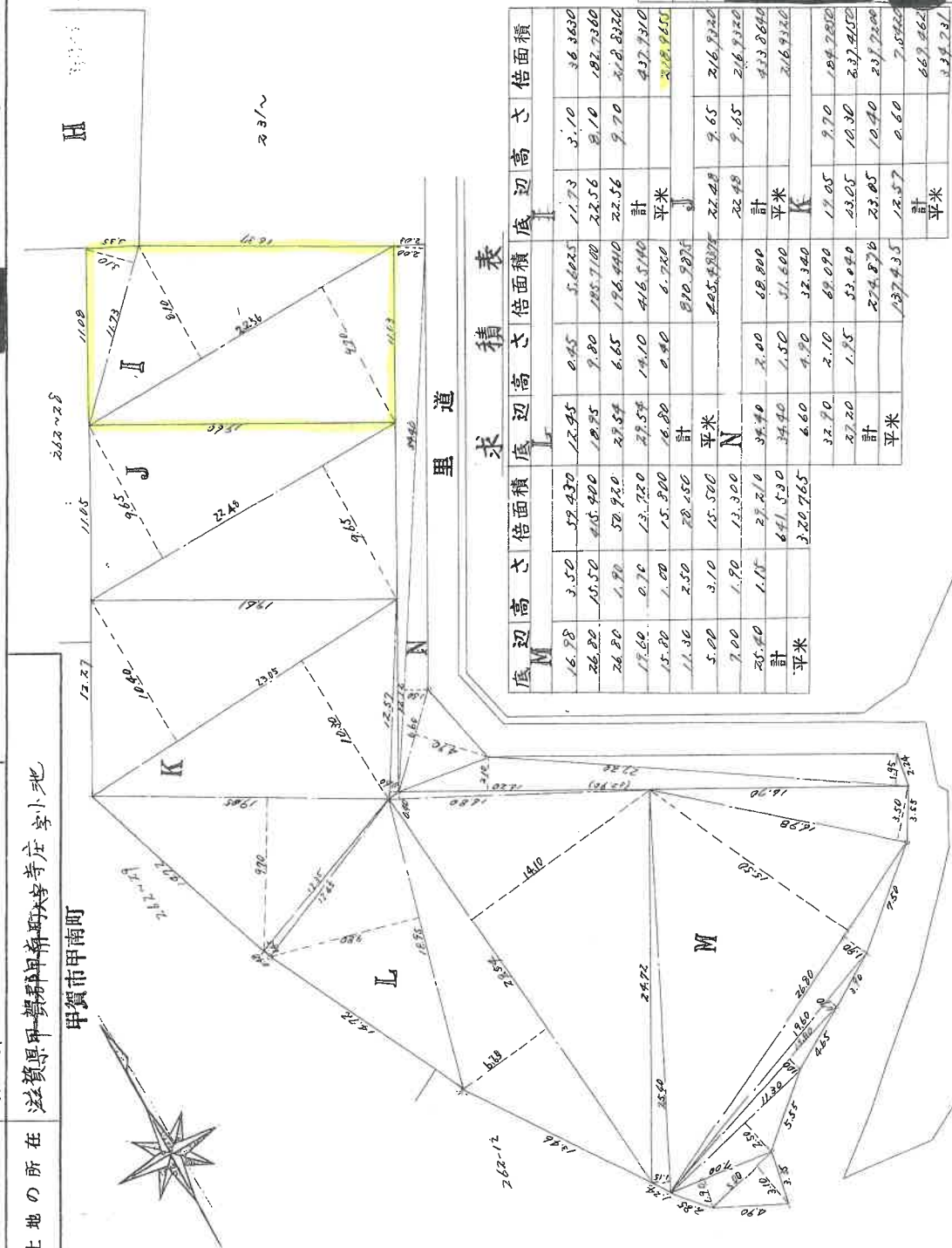
縮尺 1/500

昭和47年（月）27日登記

705430

地番	262-41	262-42	262-43
土地の所在	滋賀県甲賀郡甲賀市南町	滋賀県甲賀郡甲賀市南町	滋賀県甲賀郡甲賀市南町

地積測量



里道

底辺	高さ	倍面積	底辺	高さ	倍面積	底辺	高さ	倍面積
16.98	3.50	59.430	12.95	0.45	5.625	11.73	3.10	36.360
26.80	10.50	281.400	10.95	9.80	107.710	22.56	8.10	182.230
26.80	1.90	50.920	28.54	6.65	190.440	22.56	9.70	218.820
19.60	0.70	13.720	28.54	14.10	401.510	計		437.930
15.80	1.00	15.800	16.80	0.40	6.720			218.9650
11.36	2.50	28.450	計		810.985			
5.00	3.10	15.500	平米		22.48	9.65	216.7320	
7.00	1.90	13.300	N		22.48	9.65	216.7320	
25.40	1.15	29.210	35.40	2.40	84.800	計		437.9320
計		641.530	14.40	1.50	21.600	平米		216.9360
		3.20.765	6.60	4.90	32.340	K		
			32.80	2.10	68.890	19.05	9.70	184.2810
			27.20	1.85	50.040	23.05	10.30	237.4150
			計		274.876	23.05	10.40	239.7200
			平米		137.435	12.57	0.60	7.5420
					計			662.4620
					平米			334.731

縮尺 1/300

建築物各階平面図

702017

家屋番号 262-40

建物の所在 甲賀郡甲南町大字寺小池262番地40

甲賀市甲南町

昭和五十五年〇月式参日

作製年月日

作製者

土地家屋調査士

申請人

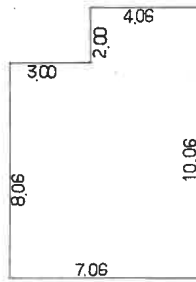
印

S
51.10.26

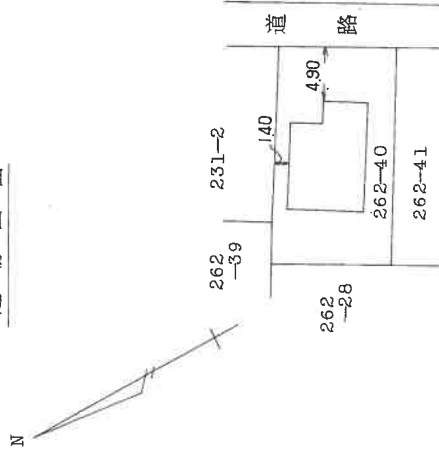
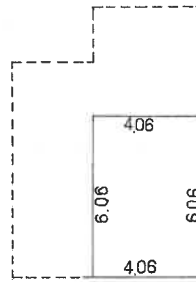
建築物平面図

各階平面図

壹階



貳階



求積

7.06×8.06 = 56.9036

4.06×2.00 = 8.1200

合計 65.0236

床面積 65.02M²

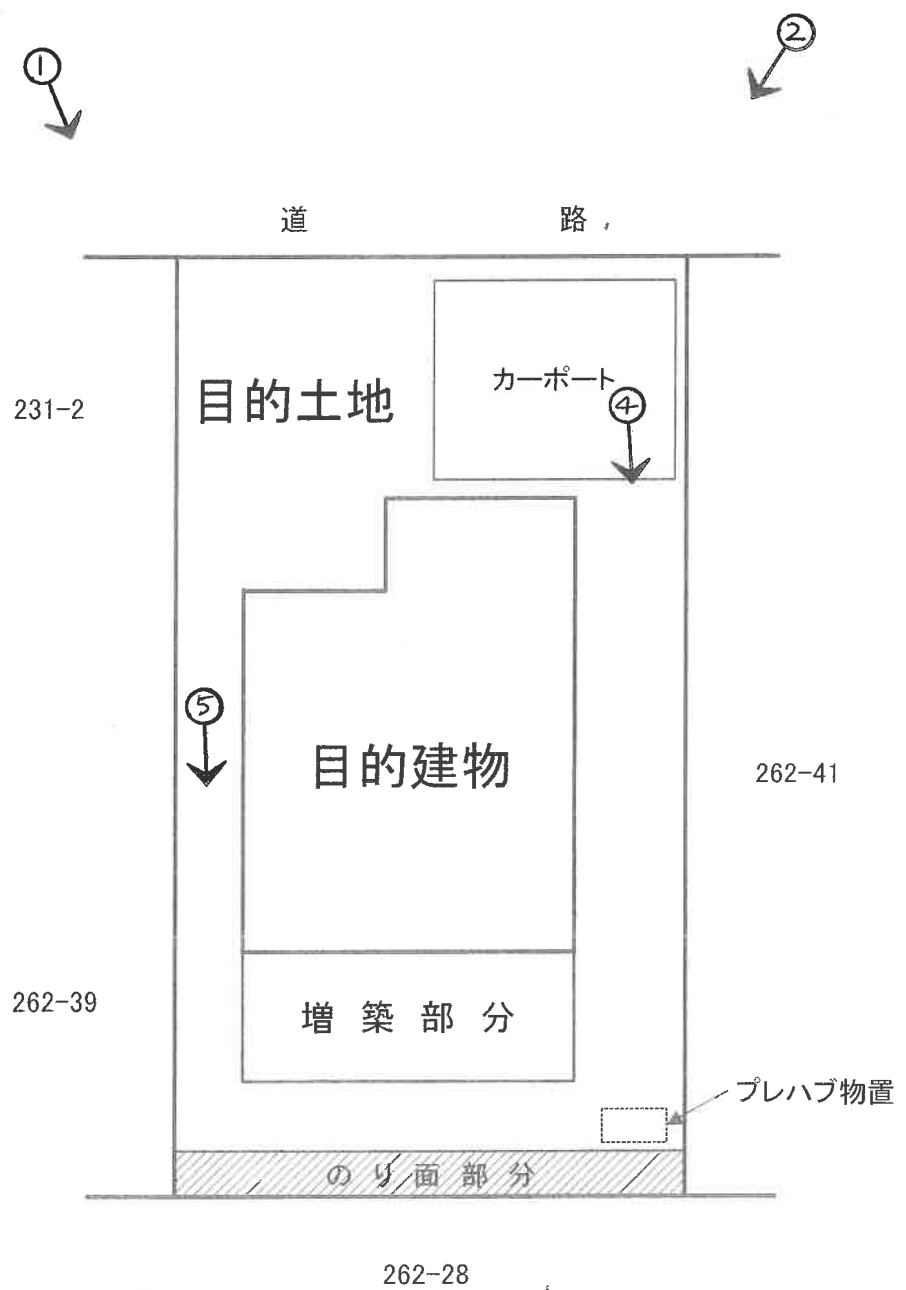
貳階

4.06×6.06 = 24.6036

床面積 24.60M²

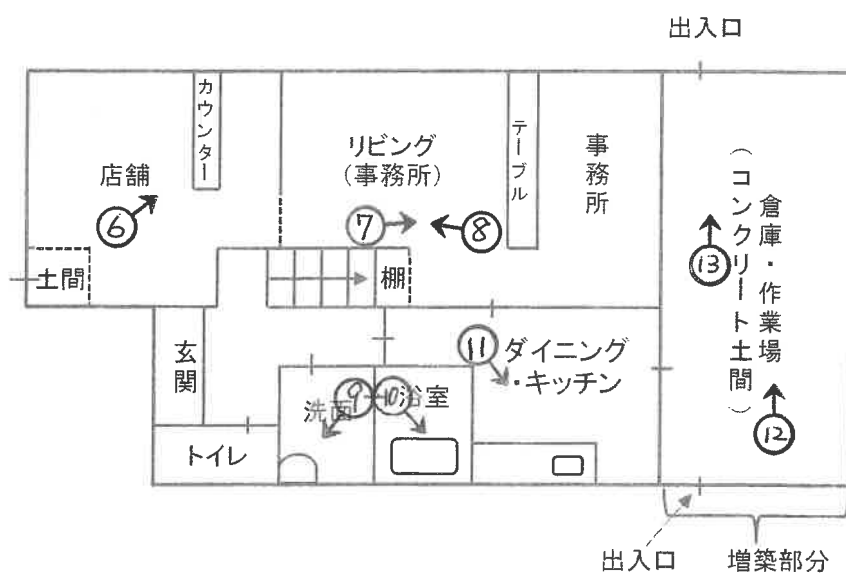
縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図

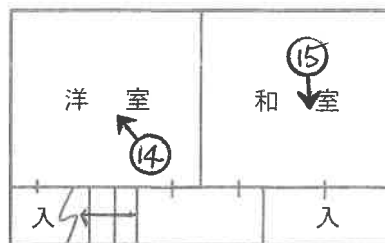


間 取 図

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



1階 店舗

写真 ⑦



1階 リビング(事務所)

写真 ⑧



1階 リビング(事務所)

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑩



1階 ダイニング・キッチン

写真 ⑫



1階 洗面



1階 倉庫・作業場

写真 ⑬



1階 倉庫・作業場

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 和室

令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 5 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 4 日 評 価

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

村本 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,230,000 円
物件2（建物）	金 2,390,000 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」	1階 84.02㎡
番号	特 記 事 項		
	○物件2に増築が存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 甲賀市甲南町寺庄字小池
 地 番 262番40
 地 目 宅地
 地 積 218.96平方メートル

- 2 所 在 甲賀市甲南町寺庄字小池 262番地40
 家屋 番号 262番40
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 65.02平方メートル
 2階 24.60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 「 寺 庄 」 駅 の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 750 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ古からの住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域(市全域)、屋外広告物規制区域(第3種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件	規模 218.96 m ² (公簿) 間口 約11m、 奥行 約20m、 長方形地 ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約4.6mの舗装市道(寺庄大成団地1号線)に等高に接面する。 (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 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。 1980年(昭和55)及び1994年(平成6年)の住宅地図では宅地となっている。 閉鎖登記簿及び登記簿によると、物件1の分筆前の262番13は当初(大正3年)から地目は山林となっており、昭和46年9月に地目が山林から雑種地へと変更、262番27を合筆、昭和47年1月に物件1が分筆され、昭和51年8月に地目が雑種地から宅地へと変更され、現在に至る。	
特 記 事 項	○南東側にカーポート(工作物)が存する。 ○北西側隣地とは3m程度、南西側・北東側隣地とは約0.5～0.8mの高低差が存する。	

(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	主たる建物
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51年10月20日新築 経過年数：49年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道、下水道 その他：特別なものはない
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	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○1階の北西側に約19㎡の増築が存する。 ○リフォームされているが時期は不詳。

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	17,000	1.02	218.96	0.90	3,420,000
			218.96		3,420,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 甲賀 (県) -10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/104 = 17,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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+2 (相乗積 102/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/104 \times 100/100 \times 100/100 = 100/104$

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	200,000	108.62	0.12	2,610,000
合計		108.62		2,610,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積(89.62㎡)に増築面積(約19㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 5 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) ÷ 0.12

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	3,420,000	0.40	法定地上権	1,370,000

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	3,420,000	-1,370,000		1.00	0.60	1.00	1,230,000
2	2,610,000	+1,370,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,390,000
一 括 価 格(合計)							3,620,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (甲賀(県)－10)

所 在 : 甲賀市甲南町寺庄字門田672番19

価 格 : 18,000 円/㎡

位 置 : JR草津線 線「 寺庄 」駅の 北 方・道路距離約 350 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 236 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 南西 5 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種住居地域

(建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

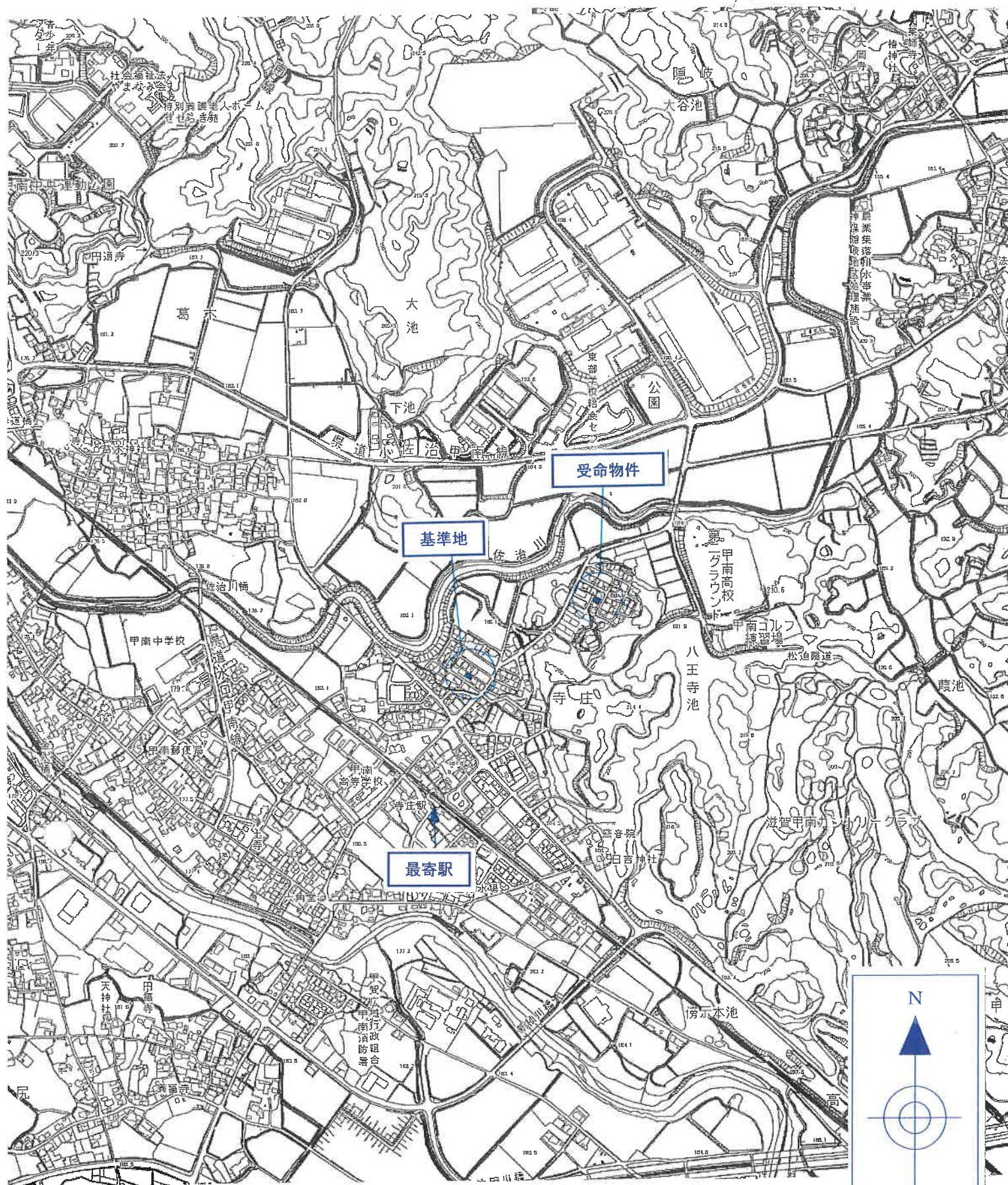
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写
- 4 土 地 所 在 図 写
- 5 地 積 測 量 図 写
- 6 建物図面写・各階平面図写
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 1,915,900 円

物 件 2 : 912,316 円

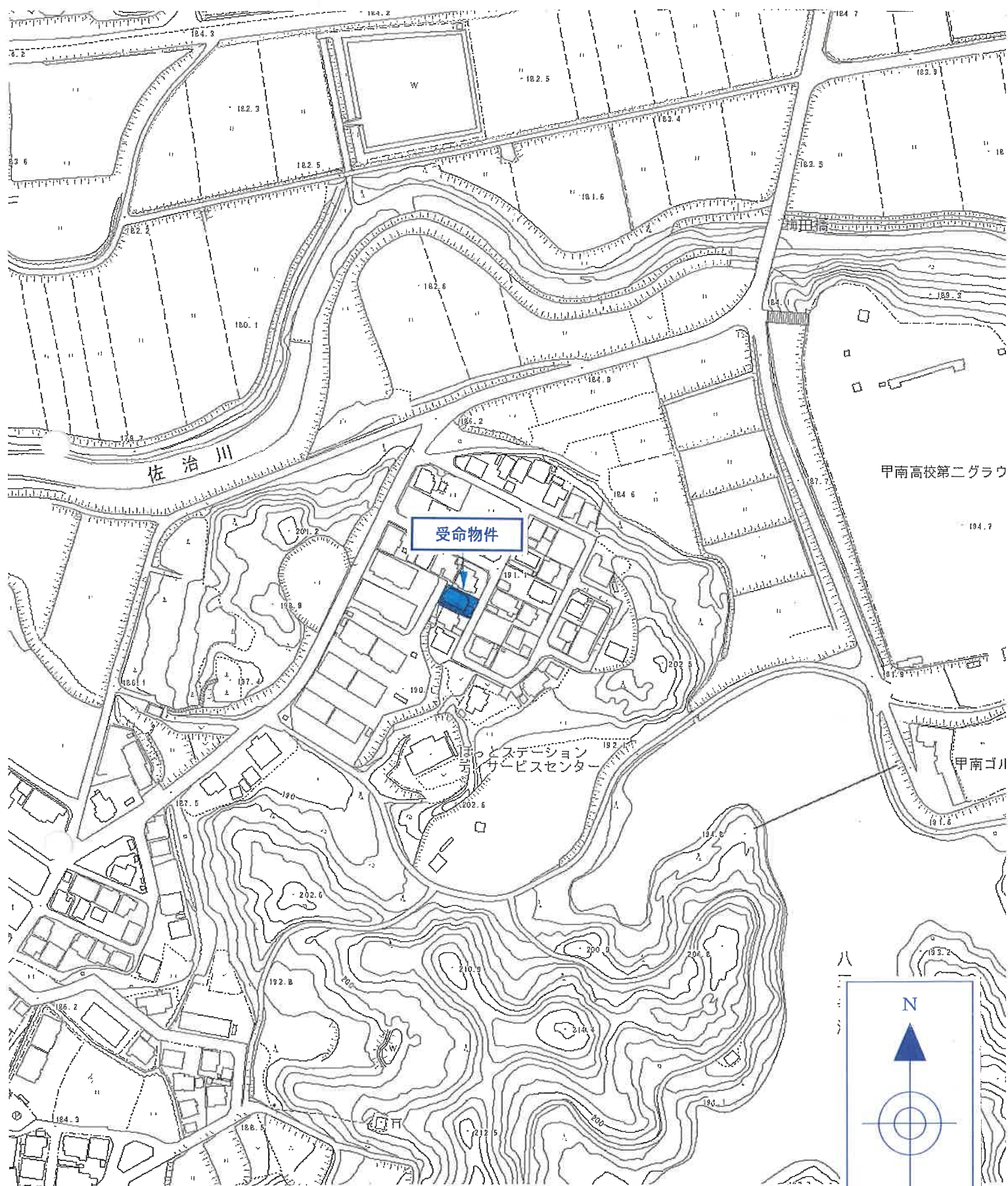
以 上



甲賀市白地図

1:10,000

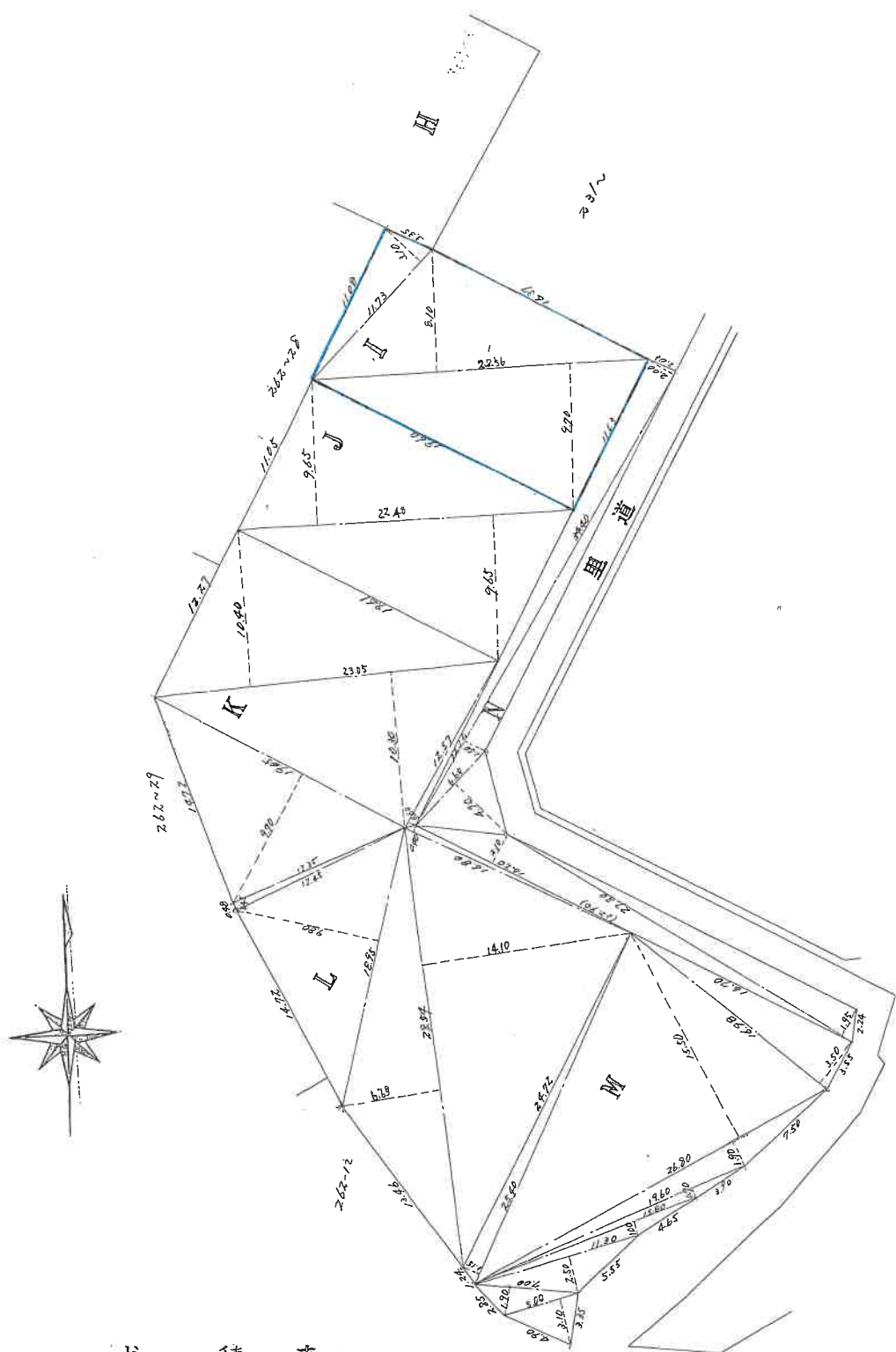
附属資料 1 受命物件の位置図



甲賀市白地図
1:2,500

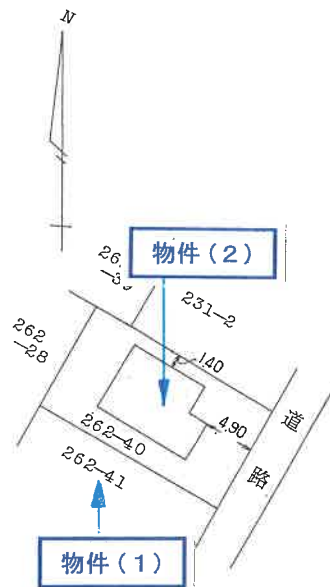






求 積 表

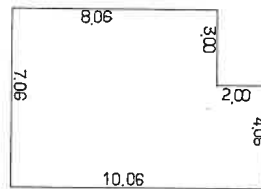
底	辺	高	さ	倍面積	底	辺	高	さ	倍面積	底	辺	高	さ	倍面積
M					L					I				
16.98	3.50	59.430	17.95	0.45	5.6025	11.73	3.10	36.3630						
26.80	15.50	415.400	18.75	9.80	183.7100	22.56	8.10	182.7360						
26.80	1.90	50.920	27.54	6.65	196.4410	22.56	9.70	218.8320						
17.60	0.70	12.320	27.54	14.10	416.5140	計		427.9310						
15.80	1.00	15.800	16.80	0.40	6.720	平米		218.9655						
11.30	2.50	28.250	計		870.9875	J								
5.00	3.10	15.500	平米		405.49875	22.48	9.65	216.9320						
7.00	1.90	13.300	N			22.48	9.65	216.9320						
25.40	1.15	29.210	35.40	2.00	68.800	計		423.8640						
計		641.530	34.40	1.50	51.600	平米		216.9320						
平米		320.765	6.60	4.90	32.340	K								
			32.90	2.10	69.090	19.05	9.70	184.7850						
			27.20	1.75	53.040	23.05	10.30	237.4150						
			計		274.876	23.05	10.40	237.7200						
			平米		127.435	12.57	0.60	7.5420						
						計		662.062						
						平米		324.731						



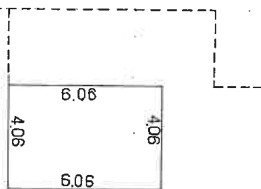
原図縮尺：1/500

各階平面図

壹階



貳階



求 積

壹階

$$7.06 \times 8.06 = 56.9036$$

$$4.06 \times 2.00 = 8.1200$$

$$\text{合 計} \quad 65.0236$$

$$\text{床面積} \quad 65.02\text{M}^2$$

貳階

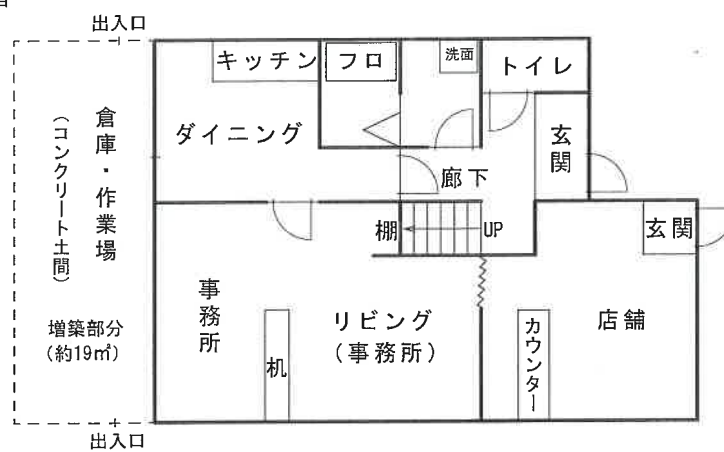
$$4.06 \times 6.06 = 24.6036$$

$$\text{床面積} \quad 24.60\text{M}^2$$

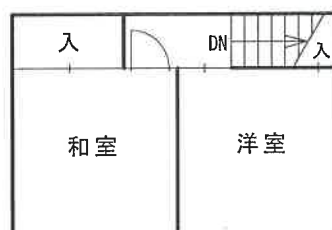
原図縮尺：1/200

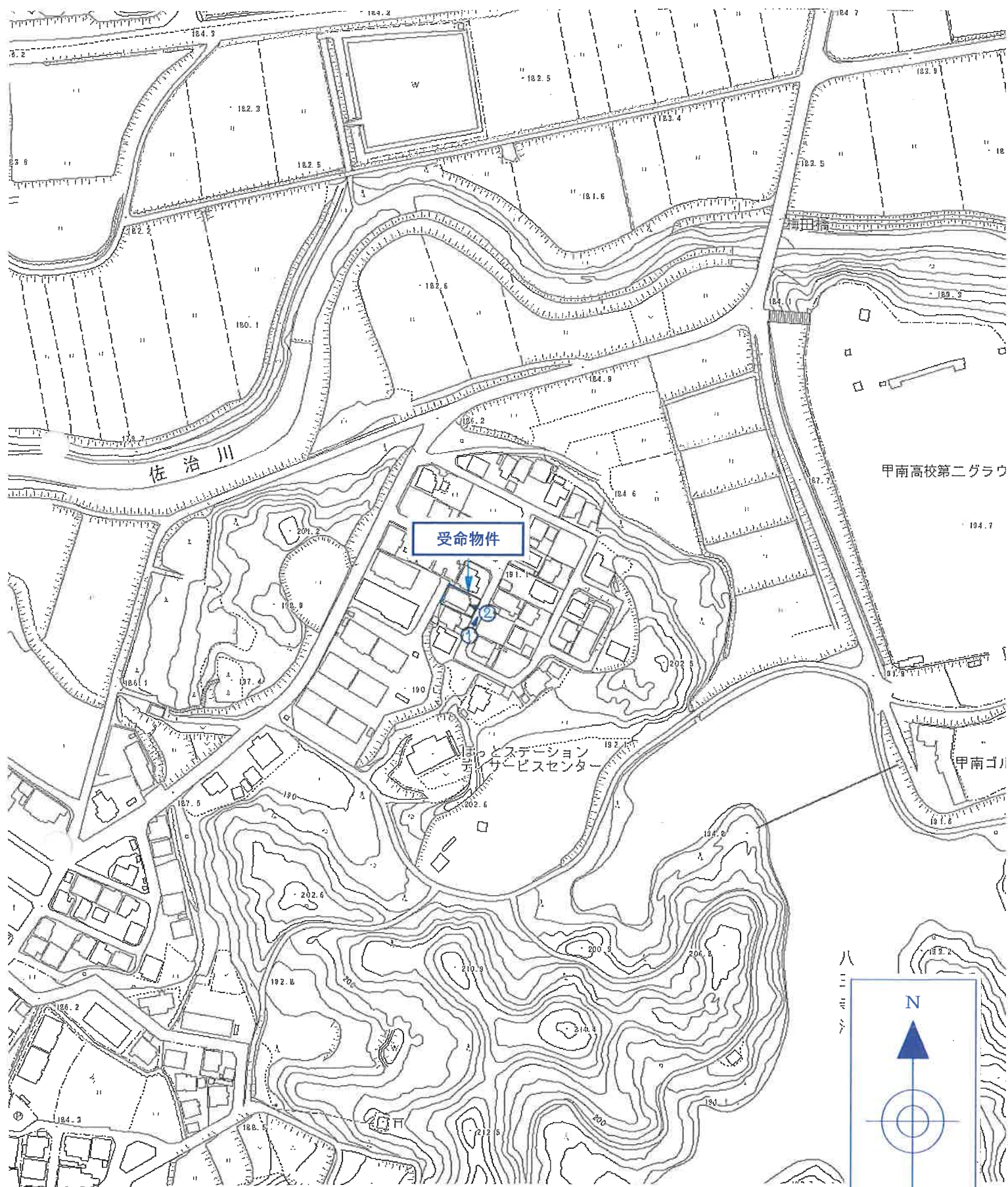
令和7年（ケ）第23号

1 階



2 階







1



2



3