

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 8年 3月24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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 8年 3月24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

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 3 | 所 在   | 甲賀市信楽町長野字平谷   |
|   | 地 番   | 683番  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1423.00平方メートル                                       |
| 4 | 所 在   | 甲賀市信楽町長野字平谷 683番地                                   |
|   | 家屋 番号 | 683番  |
|   | 種 類   | 店舗・倉庫   |
|   | 構 造   | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 477.68平方メートル<br>2階 209.86平方メートル<br>3階 8.40平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月12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3、4】

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3、4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、4】

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3】

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

- 3 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷  
地 番 683番  
地 目 宅地  
地 積 1423.00平方メートル
- 4 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷 683番地  
家屋 番号 683番  
種 類 店舗・倉庫  
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建  
床 面 積 1階 477.68平方メートル  
2階 209.86平方メートル  
3階 8.40平方メートル



大津地方裁判所

裁判官 殿

令和8年 2月 9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7年（ケ）第24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、4頁につき、別紙と差し替える方法にて訂正します。

以 上

## そ の 他 の 事 項

### 1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者名の表示が存した。

### 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7・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、地積測量図は9枚目のとおりであるが、合筆前の合筆される「694-1」の測量図であり、「694-1」は残地扱いである。

##### イ 目的土地の形状

目的土地については、面積が大きいのり面もあり立入困難な箇所もあるため、7・8枚目の公図及び9枚目の地積測量図並びに10・11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12枚目の図面であるが、これによれば、目的土地の形状は概ね10・11枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと思われたが、一部については立入が困難であり、隣地との境界などは不明であった。

なお、12枚目の図面は、上記のとおり現地を概観した上で関係書類等を参考に机上概測するなどして位置や形状を把握したものであり、目的土地の正確な位置・形状を調べるには専門家による調査を必要と考える。

#### (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ように見受けられた。

#### (3) その他

目的土地北側と南側では、相当程度の高低差が存する。また、目的土地西側については、「のり面」になっているように見受けられた。

そして、目的土地北西側空地部分に境界付近に設置されたフェンスに沿って「工作物」が複数存したが、いずれもその基礎は土地に固定されておらず、土地上に設置された工作物(動産)として取り扱うのが相当と思われる。

### 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10・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。

#### (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、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

#### (3) その他

目的建物は、南北に高低差のある目的土地上に建築されており、高低差を利用して1階南側部分は1階北側部分から階段で下に降りる形で築造されており、2階は1階北側部分より若干高く設置されている。

### 4 前面道路調査

目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に北東側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約6メートル、北東側が概ね約1.9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

令和7年(ケ)第24号  
令和7年 5月30日受理  
令和7年 7月14日提出

## 現況調査報告書(2)

物件3, 4

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 甲賀市信楽町長野字平谷  
地 番 665番3  
地 目 宅地  
地 積 372.86平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷 665番地3  
家屋 番号 665番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 142.04平方メートル  
2階 77.91平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷  
地 番 683番  
地 目 宅地  
地 積 1423.00平方メートル  
所有者 丸元製陶株式会社
- 4 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷 683番地  
家屋 番号 683番  
種 類 店舗・倉庫



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 477.68平方メートル  
2階 209.86平方メートル  
3階 8.40平方メートル

所有者 丸元製陶株式会社



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3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3）	<input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）	<input type="checkbox"/> （物件 ）												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・倉庫などとして使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）														
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の返還分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

## 1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者名の表示が存した。

## 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7・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、地積測量図は9枚目のとおりであるが、合筆前の合筆される「694-1」の測量図であり、「694-1」は残地扱いである。

## イ 目的土地の形状

目的土地については、面積が大きくのり面もあり立入困難な箇所もあるため、7・8枚目の公図及び9枚目の地積測量図並びに10・11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12枚目の図面であるが、これによれば、目的土地の形状は概ね10・11枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと思われるが、一部については立入が困難であり、隣地との境界などは不明であった。

なお、12枚目の図面は、上記のとおり現地を概観した上で関係書類等を参考に机上概測するなどして位置や形状を把握したものであり、目的土地の正確な位置・形状を調べるには専門家による調査を必要と考える。

## (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ように見受けられた。

## (3) その他

目的土地北側と南側では、相当程度の高低差が存する。また、目的土地西側については、「のり面」になっているように見受けられた。

そして、目的土地北西側空地部分に境界付近に設置されたフェンスに沿って「工作物」が複数存したが、いずれもその基礎は土地に固定されておらず、土地上に設置された工作物(動産)として取り扱われるのが相当と思われる。

## 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10・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。

## (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、階段の瑕疵などは見受けられなかった。

## (3) その他

目的建物は、南北に高低差のある目的土地上に建築されており、高低差を利用して1階南側部分は1階北側部分から階段で下に降りる形で築造されており、2階は1階北側部分より若干高く設置されている。

## 4 前面道路調査

目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に北東側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約6メートル、北東側が概ね約11.9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
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者代表者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的物件の占有            目的物件は、私が代表者である債務者会社が、店舗・倉庫として利用しており、誰にも貸したりしていません。</p> <p>2 目的土地            目的土地は、現在使用している範囲だと思います。            目的土地は元々、「694-1」であり、南側の「683」を合筆して目的土地となりました。そのため、南北に長く、敷地内で高低差のある土地となっています。            また、北西側隣地である目的外土地「694-3」の南側にも目的土地があると聞いています。その土地は、現況で「のり面」となっており、立ち入りが困難な状況となっています。</p> <p>3 目的建物            目的建物は、債務者会社が店舗・倉庫として利用していますが、1階北側は「事務所」として、2階南側は商品の「展示場」として、それぞれ利用しています。            目的建物に特段の瑕疵はありません。</p>

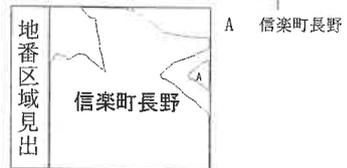
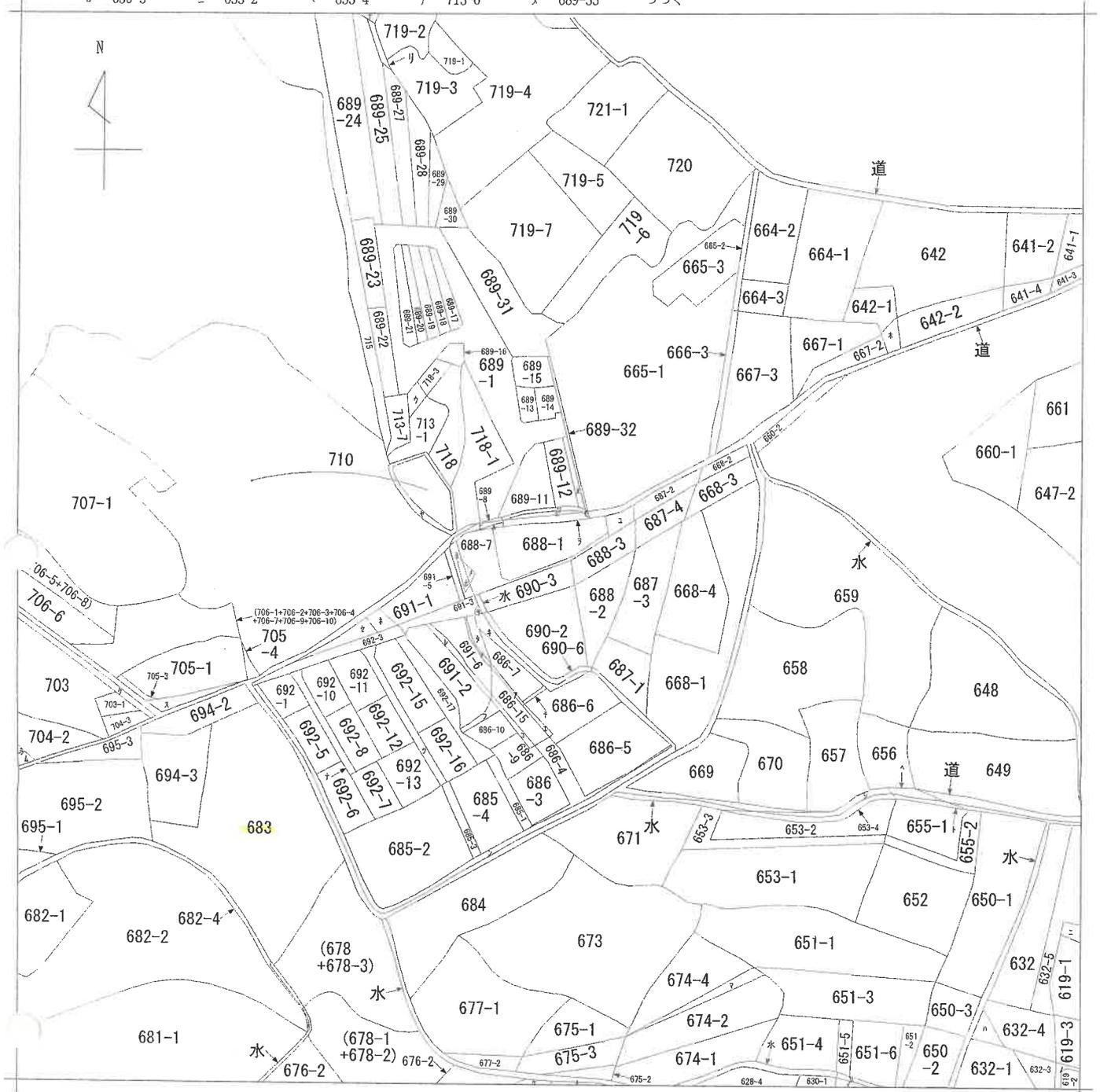
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり (調査経過用)

## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月2日（月） 11：15～12：10	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、目的物件占有者と面談し次回立入調査日時等を打ち合わせ
R7年6月2日（月） 13：15～13：40	信楽消防署	目的物件に対して所持している図面の確認等
R7年6月4日（水） 11：05～11：45	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6月4日（水） 11：50～12：00	甲賀広域行政組合 消防本部	目的物件に関して所持する図面の写し交付申請
R7年6月4日（水） 13：00～13：30	甲賀市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年6月12日（木） 11：40～11：50	甲賀広域行政組合 消防本部	所持する地面の写し交付及び確認
R7年6月26日（木） 14：25～15：20	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成 関係人から聴取
年 月 日（ ） ： ー ；		
<p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 630-2    ハ 632-2    ホ 642-3    ト 655-3    リ 689-26    ル 689-5  
 □ 630-3    ニ 633-2    ヘ 655-4    チ 713-6    ヌ 689-33    っつく



請求部	所在	甲賀市信楽町長野字平谷			地番	688番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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		

ヲ 689-6  
リ 689-9  
ホ 691-10  
ヨ 691-4  
ク 691-7  
レ 691-8  
ソ 691-9  
ツ 692-14  
ネ 692-4  
ナ 692-9  
ラ 696-1  
ム 696-2  
ウ 713-4  
ノ 623-8  
オ 628-2  
ク 水  
ヤ 水  
マ 674-5  
ケ 676-1  
フ 686-1  
コ 686-11  
エ 686-12  
テ 686-13  
ア 686-14  
サ 686-2  
キ 686-8  
コ 688-4  
メ 688-6  
ミ 689-10  
ソ 653-5  
セ 689-4  
モ 689-7  
セ 692-2  
ス 705-2  
ソ 水

登記年月日：昭和52年12月5日

前番 694-1 後・新 694-3, 683

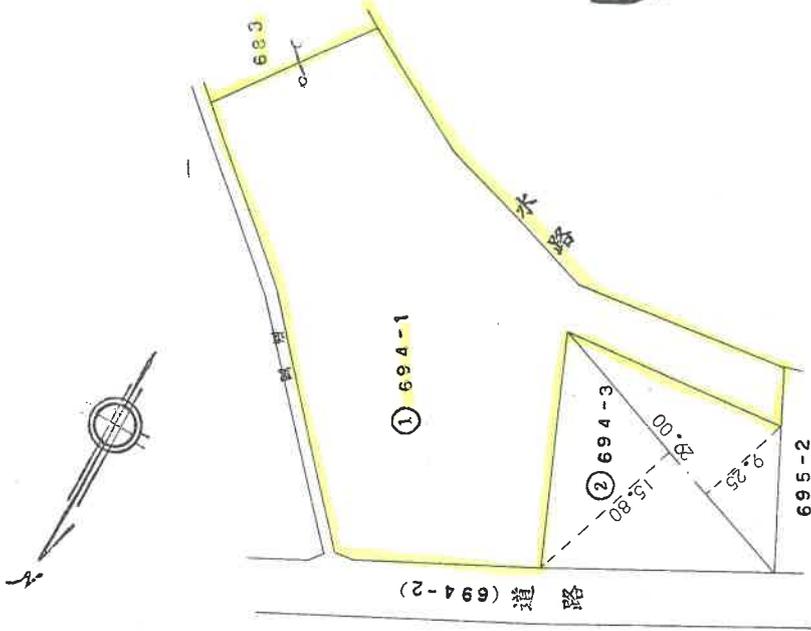
土地の所在 甲賀郡信楽町大字長野字平谷  
甲賀市信楽町

地積測量図

306803

昭和52年12月5日登記

作製年月日	昭和52年12月5日	作製者	土地家屋調査士	申請人	
-------	------------	-----	---------	-----	--



②  $29.00 \times 9.25 = 268.2500$   
 $29.00 \times 15.80 = 458.2000$   
 計書 726.4500  
 地積 363.2250

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：8-5

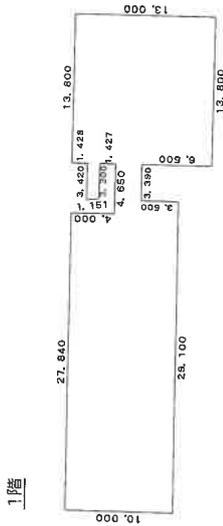
昭和52.12.5

建物図面  
各階平面図

家屋番号 683  
建物の所在 甲賀市信楽町長野字平谷683番地

302846

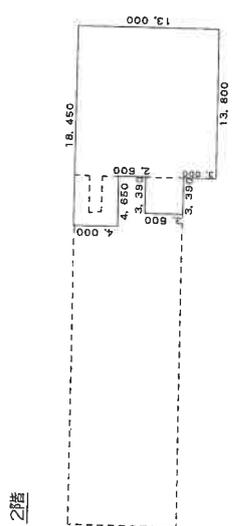
H  
19.12.10



面積表

27,840 x 10,000	= 278,400,000
( 3,300+3,420 ) x 1,145	= 7,847,200
1,260 x 6,000	= 7,560,000
13,800 x 13,000	= 179,400,000
3,390 x 2,500	= 8,475,000
<b>計</b>	<b>477,682,200</b>

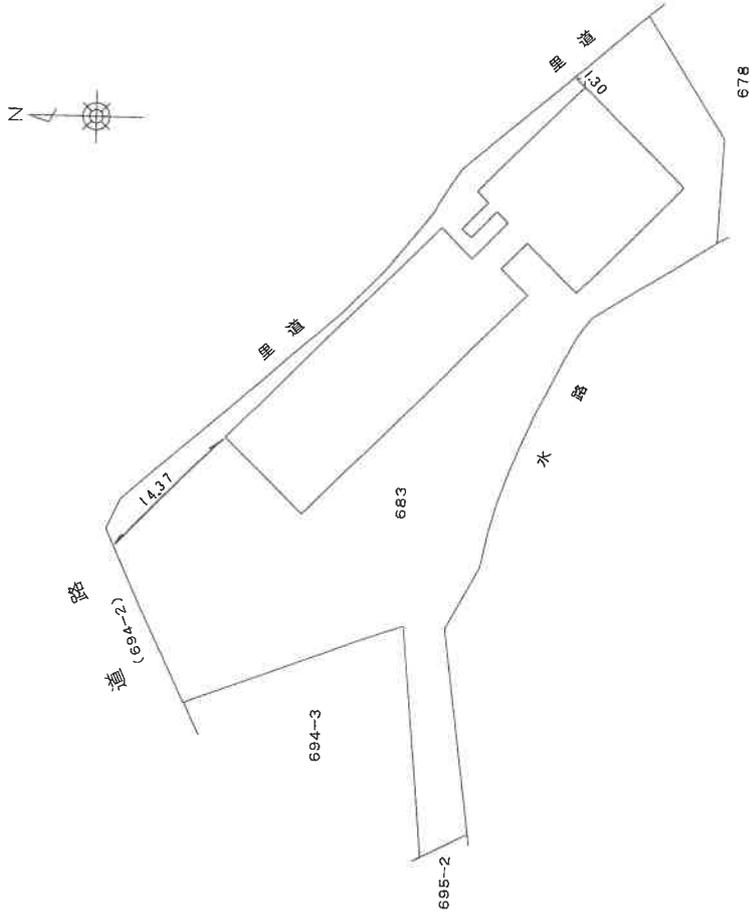
床面積 477.68



面積表

4,650 x 4,000	= 18,600,000
3,390 x 3,500	= 11,865,000
13,800 x 13,000	= 179,400,000
<b>計</b>	<b>209,865,000</b>

床面積 209.86



(百圓進12)

作製者

土地調査士  
家庭

平成19年12月10日(作製)

申請人

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成19年12月10日

平成19.12.10

# 各階平面図

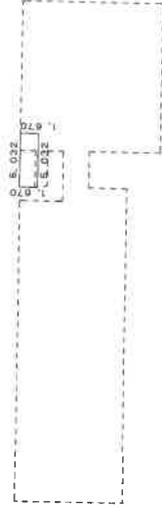
家屋番号 683

# 建物図面 302847 各階平面図

建物の所在 甲賀市信楽町長野字平谷683番地

H  
19.12.10

3階



求積表

8.032 x 1.670 = 8.403440

床面積 8.40

(日調連12)

作製者

土地家屋調査士

平成19年12月0日(作製)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 土地建物位置關係圖

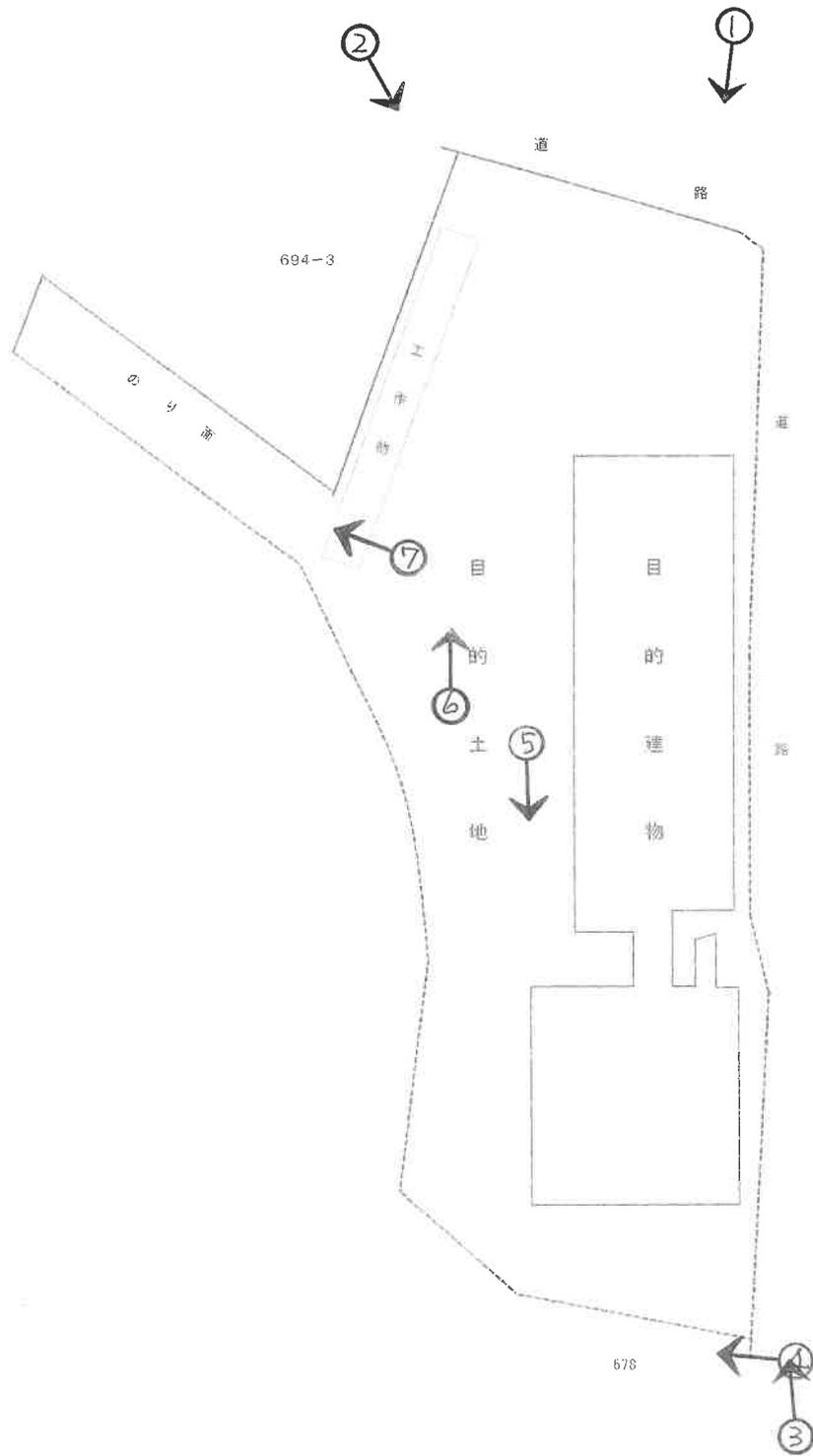




写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



写真 ⑧

1階 倉庫

写真 ⑪



1階 事務所

1階 倉庫

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 倉庫

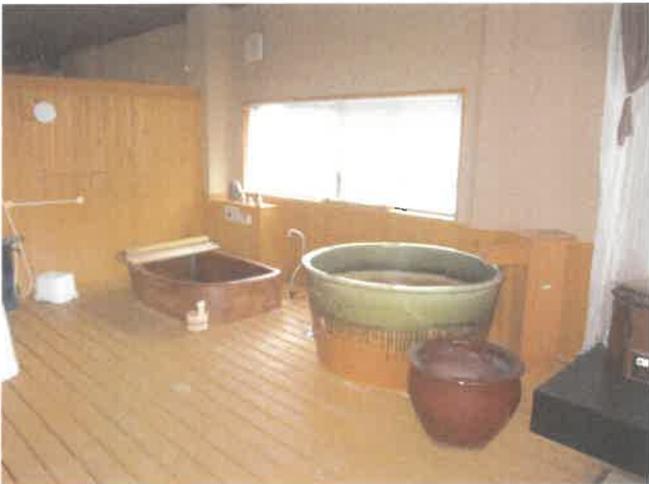
2階への階段

写真 ⑬



2階 倉庫(展示場)

写真 ⑭



2階 倉庫(展示場)

写真 ⑮



2階 倉庫(展示場)

写真 ⑯



1階 倉庫

写真 ⑰



1階 倉庫

写真 ⑱



3階 屋上

令和8年2月12日

大津地方裁判所 御中



評価人 村木康弘

## 変更上申書

令和7年(ケ)第24号(その2)評価書につき、以下の通り変更致します。

該当箇所	評価書記載内容	変更後記載内容
P 2 番号4種類・現況欄	倉庫(展示場)・事務所	削除・空白
P 6 現況用途等欄	現況用途:倉庫(展示場・事務所)	現況用途:店舗・倉庫

変更理由:現況調査報告書の記載に合わせ、登記と一致させるため。

以上

令和 7年 (ケ) 第 24 号  
(その2)

令和 7年 6月 26日 現地調査  
令和 7年 7月 11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

村木 康弘

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 4,000,000 円
物件4 (建物)	金 20,790,000 円

- 1 一括価格は、物件3～4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3の内訳価格は物件4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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	倉庫(展示場)・事務所
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

~~1 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷~~

~~地 番 665番3~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 372.86平方メートル~~

~~共有者 A 持分2分の1~~

~~共有者 B 持分2分の1~~

~~2 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷 665番地3~~

~~家屋 番号 665番3~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造スレート葺2階建~~

~~床 面 積 1階 142.04平方メートル~~

~~2階 77.91平方メートル~~

~~共有者 A 持分2分の1~~

~~共有者 B 持分2分の1~~

3 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷

地 番 683番

地 目 宅地

地 積 1423.00平方メートル

所有者 丸元製陶株式会社

4 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷 683番地

家屋 番号 683番

種 類 店舗・倉庫

## 物件目録

構造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建

床面積 1階 477.68平方メートル  
2階 209.86平方メートル  
3階 8.40平方メートル

所有者 丸元製陶株式会社

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 3 )

位置・交通	信楽高原鉄道「信楽」駅の南西方・道路距離約 1.4 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「平和堂」の北西方・約 350 m ※コミュニティバス	
付近の状況	一般住宅、農家住宅、店舗等が混在する古くからの地域	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% なし 景観計画区域(市全域)、屋外広告物規制区域(第2種許可地域)、特別工業地区(第2種地区)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画地条件	規模 1,423.00 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約18m、 奥行 約69m、 不整形地  ○甲賀市備付地番図、建物図面をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われるが、正確な境界や規模を把握するには専門家の調査を要する。	
接面道路の状況	北西側で幅員約6.0mの舗装市道(長野西線)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 なし
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)の住宅地図では田、1994年(平成6年)の住宅地図では宅地となっている。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件3は当初(明治31年)から地目は田となっており、平成19年12月に地目が田から宅地へと変更、694番1を合筆し、現在に至る。	
特記事項	○北東側に幅約1.9m里道、約1~3mの高低差が存する。 ○宅盤の北側と南側では概ね1階層分の高低差があり、南側が低い。 ○西側はのり面となっている。	

(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 4 )

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）：平成19年8月9日新築 経過年数：18年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：折板鋼板貼り 内 壁：表しほか 天 井：表しほか 床：土間コンクリートほか 設 備：電気、上水道 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：倉庫(展示場)・事務所 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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3(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
3	15,500	0.56	1,423.00	0.90	11,120,000
			1,423.00		11,120,000

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  
 $15,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/100 = 15,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : なし (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  
 $100/101 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個 別 格 差 : 規模△30、形状△20 (相乗積 56/100)

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 (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	140,000	695.94	0.31	30,200,000
合計		695.94		30,200,000

イ 現況延床面積  
公簿延床面積

ウ 現価率

(物件4)

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 10 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 0.20) ÷ 0.31

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
3	11,120,000	0.40	法定地上権	4,450,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
3	11,120,000	-4,450,000	/	1.00	0.60	1.00	4,000,000
4	30,200,000	+4,450,000	1.00	1.00	0.60	1.00	20,790,000
一 括 価 格(合計)							24,790,000

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： 15,500 円/㎡  
位 置： 信楽高原鉄道 「 信楽 」 駅の 南西 方・道路距離約 1.7 km  
価 格 時 点： 令和 7 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  
用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域  
第1種中高層住居専用地域 (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

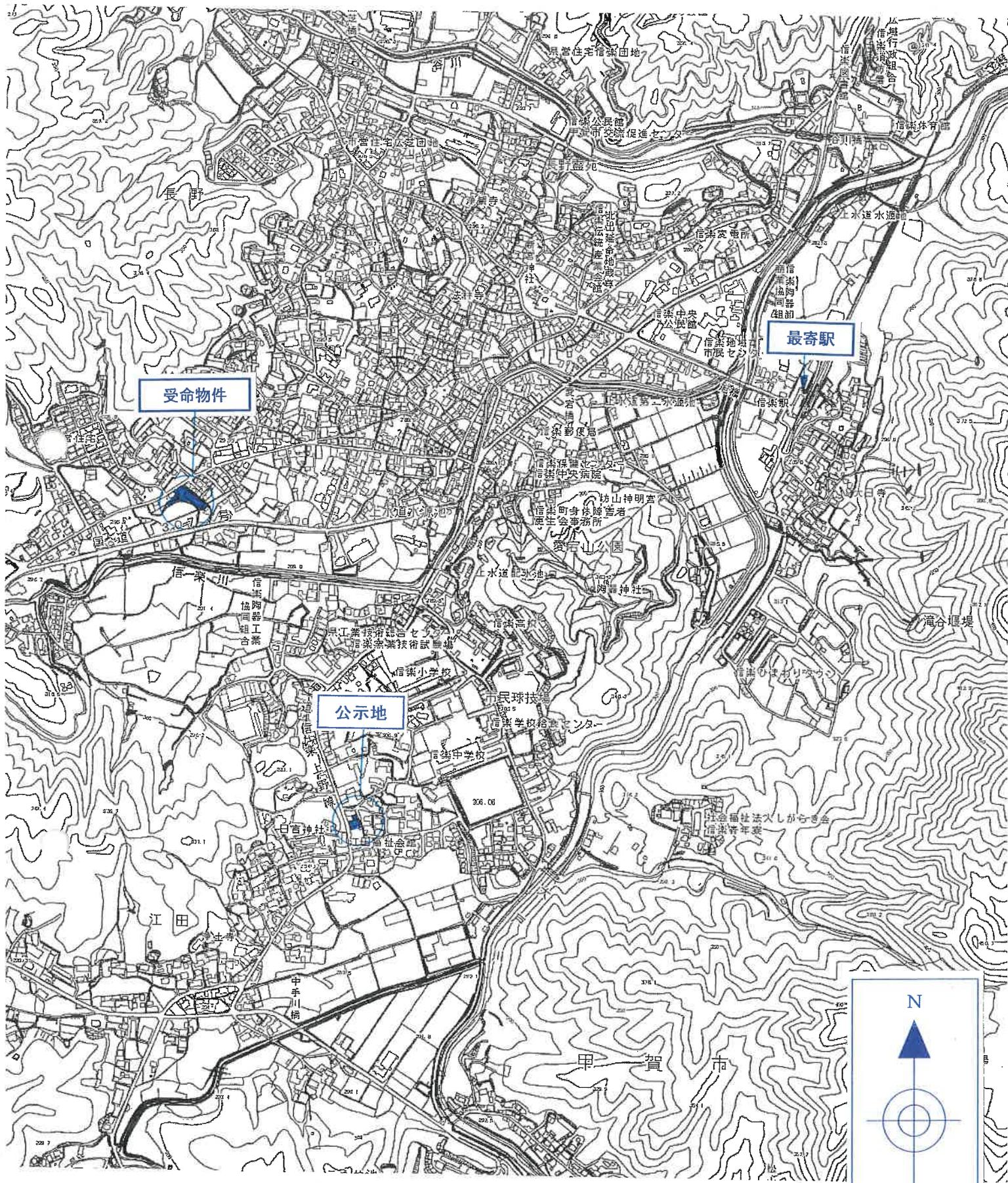
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 3： 8,458,070 円  
物 件 4： 21,933,058 円

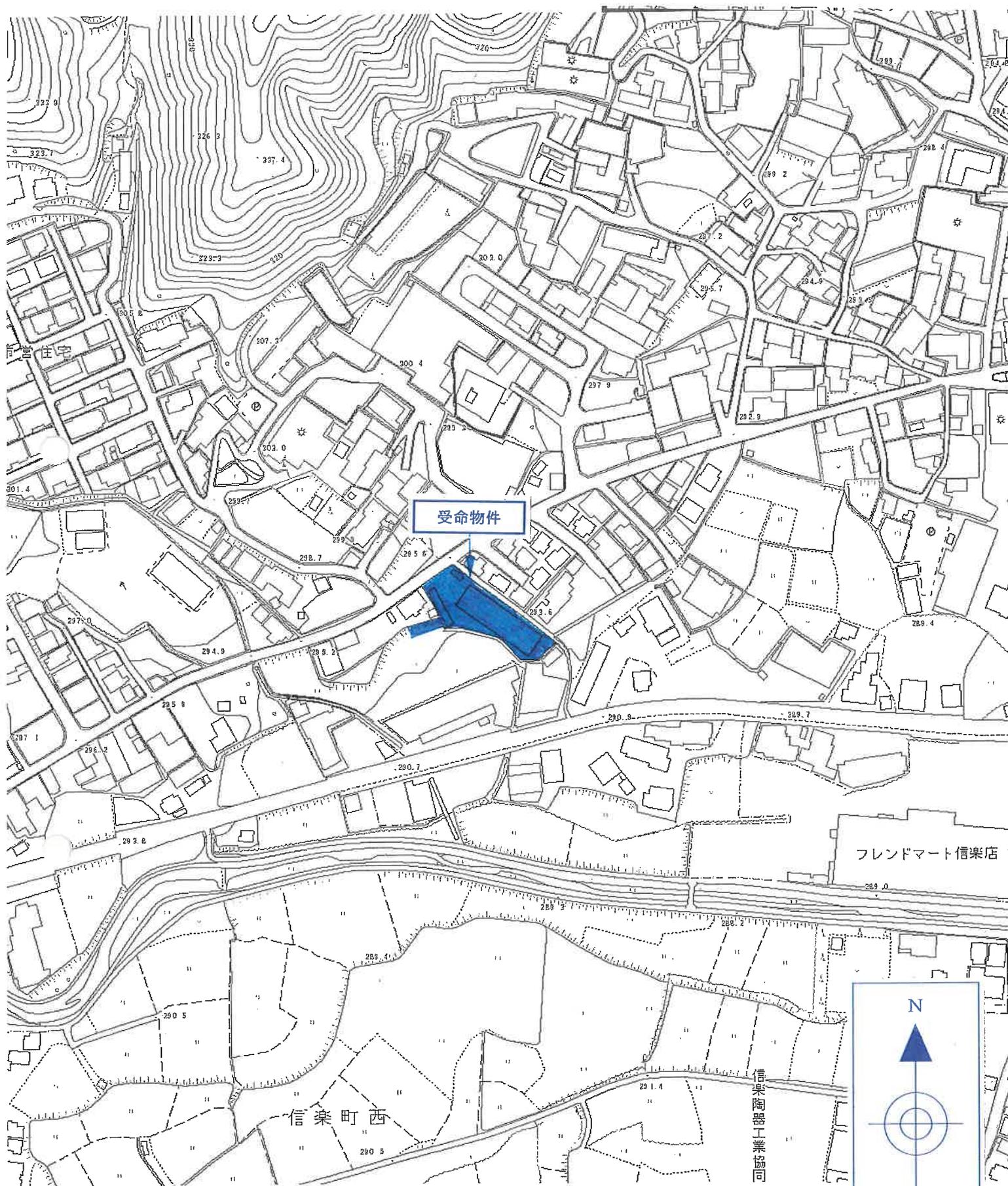
以 上



N

甲賀市白地図  
1:10,000

附属資料 1 受命物件の位置図



受命物件

フレンドマート信楽店

信楽町西

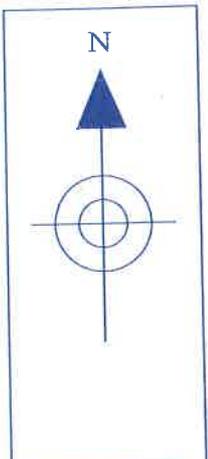
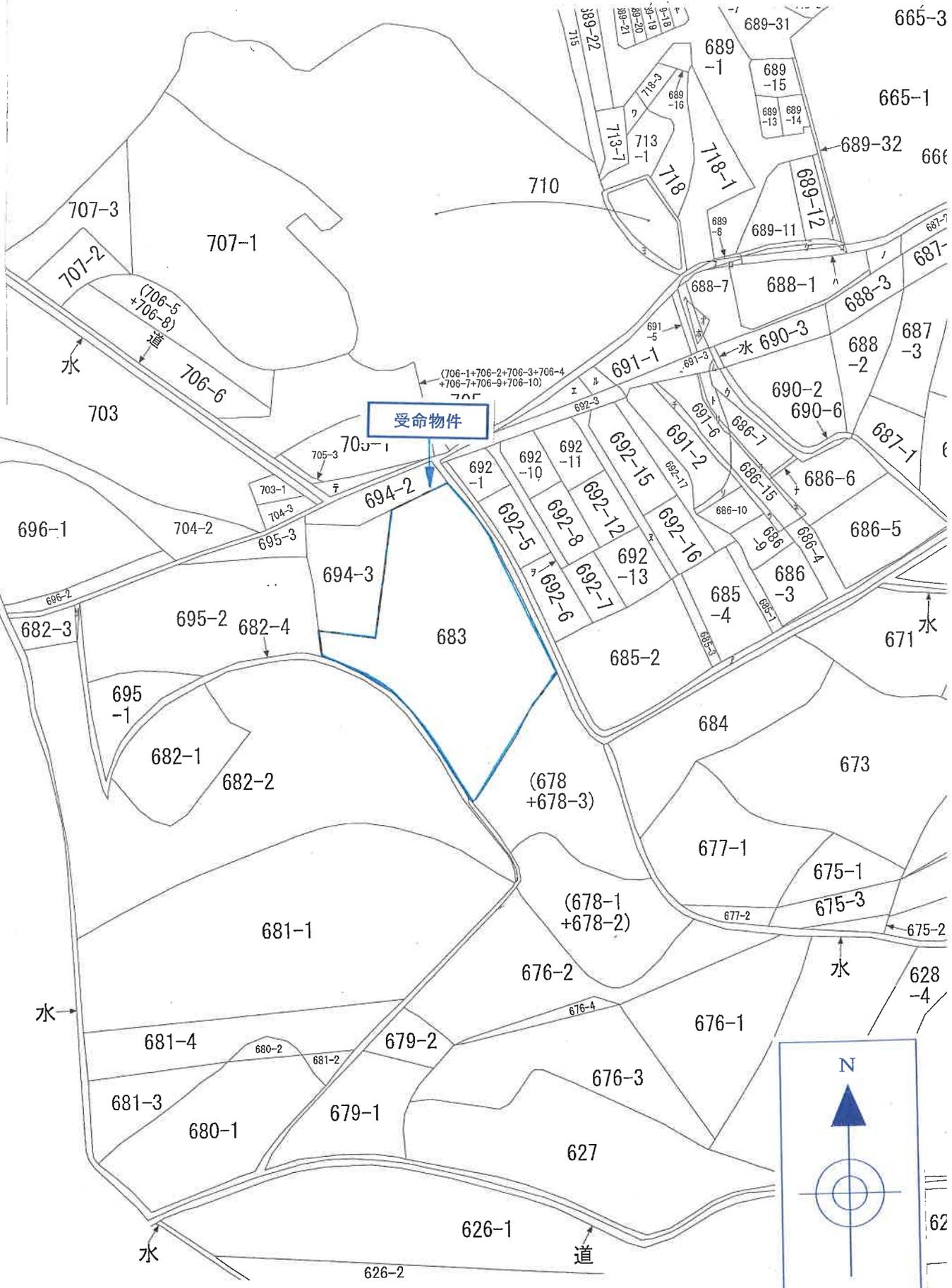
信楽陶器工業協同

N

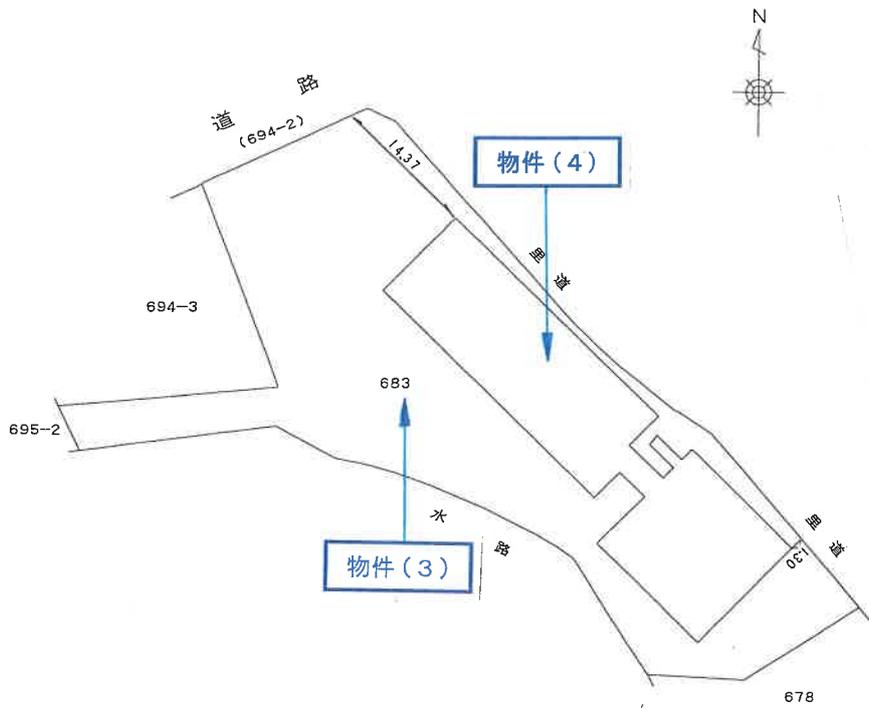
甲賀市白地図  
1:2,500

附属資料2 受命物件附近の状況図

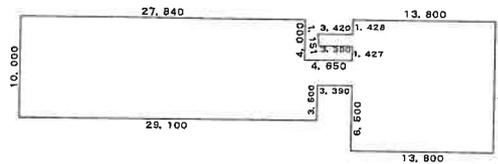
692-9  
 713-4  
 水  
 水道  
 674-5  
 686-1  
 686-11  
 686-12  
 686-13  
 686-14  
 686-2  
 686-8  
 688-4  
 688-6  
 689-10  
 689-17  
 689-23  
 653-5  
 689-4  
 689-7  
 692-2  
 705-2  
 水  
 水  
 653-4  
 623-8  
 水



附属資料3 公図写



1階

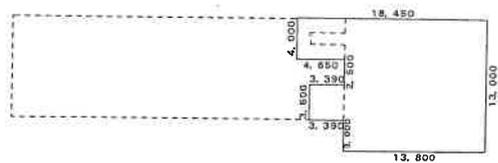


求積表

27,840	×	10,000	=	278,400,000
(3,300+3,420)	×	1,145	2=	3,847,200
1,260	×	6,000	=	7,560,000
13,800	×	13,000	=	179,400,000
3,390	×	2,500	=	8,475,000
<b>計</b>				<b>477,682,200</b>

床面積 477.68

2階

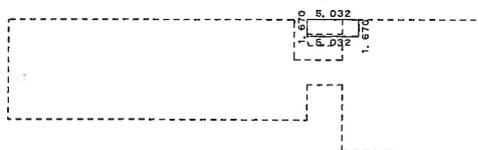


求積表

4,650	×	4,000	=	18,600,000
3,390	×	3,500	=	11,865,000
13,800	×	13,000	=	179,400,000
<b>計</b>				<b>209,865,000</b>

床面積 209.86

3階

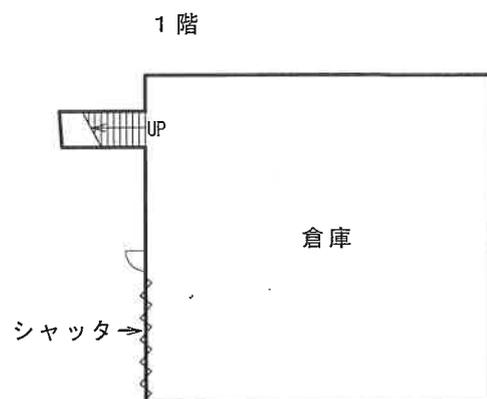
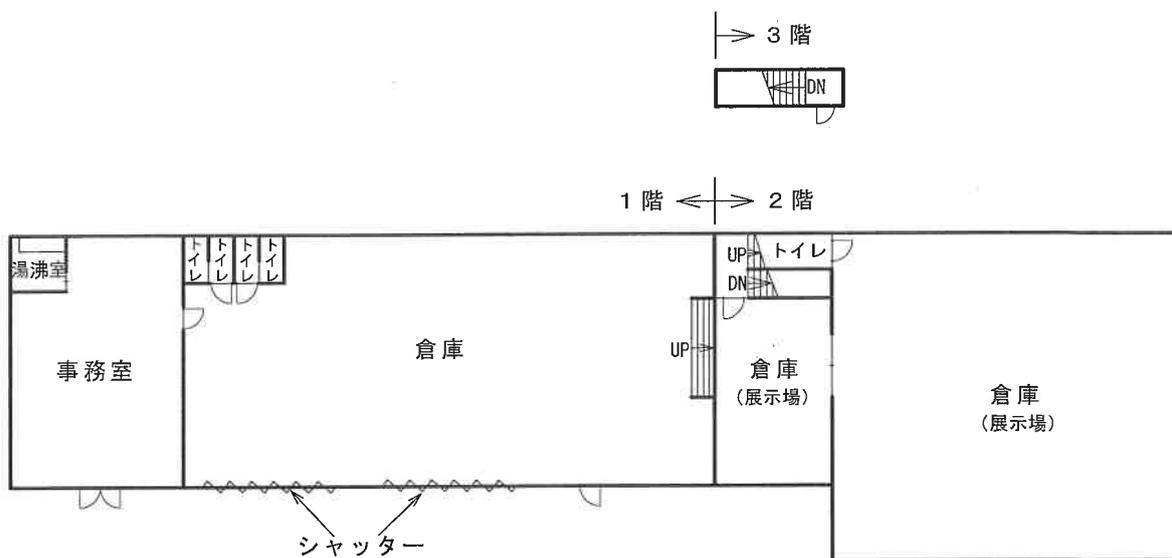


求積表

5,032	×	1,670	=	8,403,440
-------	---	-------	---	-----------

床面積 8.40

令和7年(ケ)第24号(その2)







1



2



3