

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 9月15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10月 6日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月20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11月10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10月23日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月15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）
1～3	1,430,000 1,144,000	一括	286,000	22,765	0
1	680,000				
2	190,000				
3	560,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 383 番

地 目 宅地

地 積 307.66 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 389 番 3

地 目 宅地

地 積 85.95 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺 383 番地、389 番地 3

家屋 番号 383 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 116.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.24平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

本件共有者 4 名が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

隣地（地番 389 番 1 及び 389 番 4）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 383 番

地 目 宅地

地 積 307.66 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 389 番 3

地 目 宅地

地 積 85.95 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺 383 番地、389 番地 3

家屋 番号 383 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 116.64 平方メートル

(附属建物)・

符 号 1



物 件 目 録

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.24平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



令和7年(ケ)第68号
(物件1～3)
令和7年12月24日受理
令和8年2月18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 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 383 番

地 目 宅地

地 積 307.66 平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 389 番3

地 目 宅地

地 積 85.95 平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺 383 番地、389 番地3

家屋 番号 383 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 116.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.24平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

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、2								
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 （ただし、「その他の事項」を要参照）								
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ 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 3								
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><tr><td>種類：</td></tr><tr><td>構造：</td></tr><tr><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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅、店舗（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 <table><tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和 年（ ）第 号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>平成 年 月 日</td><td></td></tr></table>			地方裁判所	支部	令和 年（ ）第 号	保管開始日	平成 年 月 日	
地方裁判所	支部	令和 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（ただし「その他の事項」を要参照）								

(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

主建物に前所有者（所有者らの被相続人）の氏名が記載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

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は法務局での調査によると存しないとのことであった。

（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。）

(2) 目的土地の形状等

ア

上記地図、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につき立入可能な範囲で調査を行った。

イ

目的土地の現況は別紙写真のとおりである。

ウ 物件1と物件2土地間の境界不明確

現況は、長方形の一群の土地の上に、物件3建物のほか、土間コンクリート部分や樹木等が存する空き地部分が存する状態となっており、目的土地間の境界は判別できない状態となっている。

エ 地番389番1土地との境界不明確

公図の記載では物件2土地の南側に地番389番1と地番389番4土地が存することとなっているが、現況を観察するに、物件1及び2土地は地番389番1土地と一体化しており、その境界も判別できない状態となっていた。

地番389番1土地の登記記録を確認したところ、地目は畑となっており所有者は本件所有者と別人となっていた。

オ 地番389番4土地との境界不明確

地番389番4土地の登記記録においては、同土地の地目は公衆用道路、所有者が甲賀郡甲賀町となっていたことから、同土地は前面道路の一部であるようにも思われた。もっとも公図記載の土地の形状と現地の状況を照合すると物件1土地及び物件2土地と一体化して境界不明確となっている可能性も認められた。

カ 甲賀市税務課の地番図の記載

なお、甲賀市税務課の地番図では、地番389番1土地は概ね前記の土間コンクリートの部分として表示されており、その他の部分が物件1土地及び物件2土地として記載されていた。このため同地番図と公図の記載とは土地の形状や配置において異なるものとなっていた。もとより同地番図は課税資料にすぎないため、筆界や地番配列を証明するものではない。

キ

以上のとおりであるから、目的土地の正確な地積、形状、範囲、境界の確定等については専門家による調査を要する。

そ の 他 の 事 項

(3) 目的土地の利用状況

物件1及び2土地は物件3建物の敷地等として利用されている。

(4) 目的土地の接面道路について

南東側で現況幅員約4.7メートルの舗装道路(市道)に約0.3メートル高く接しており、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。

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

主たる建物は居宅、附属建物は1階部分の一部が店舗(新聞店と思われる。)その他の部分が居宅として利用されていた。(いずれも空き家)

(3) 目的建物の維持管理等

目的建物は長期間空き家となっているように見受けられ、適切な維持管理がなされていない状態であった。経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では次の損傷等が認められた。

- ・ 全体的な床のたわみ(主建物・附属建物)
- ・ 複数の箇所に内壁の穴、天井の穴(主建物・附属建物)
- ・ 複数個所の腐食(主建物・附属建物)
- ・ 複数個所の崩落(主建物)

このため維持管理の程度は劣っている。

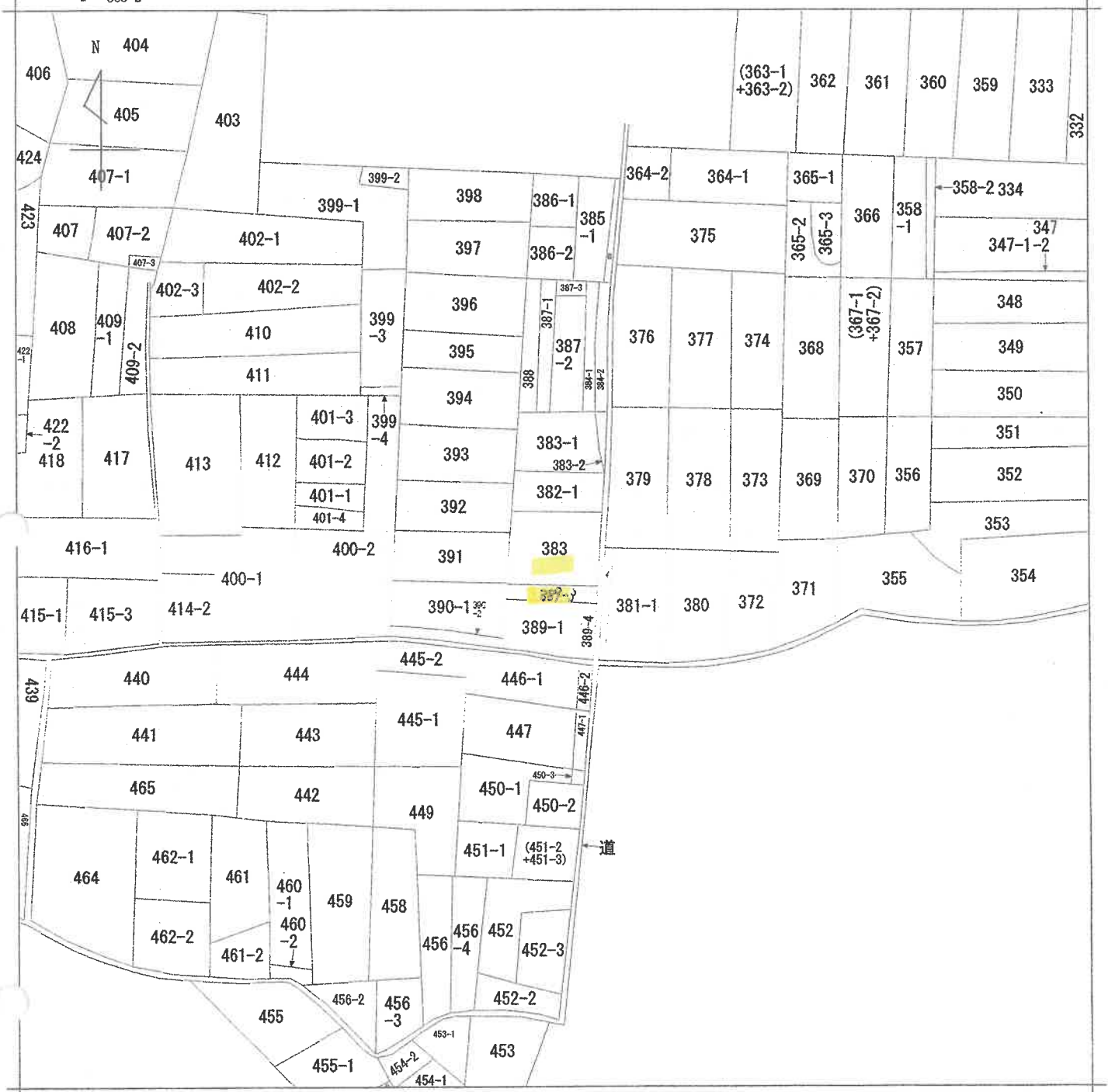
4 その他

電線が目的土地の一部を通過しているように見受けられた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月8日(木) 9:30-9:40	甲賀市役所	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和8年1月19日 (月) 16:40-17:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和8年1月22日 (木) 9:40-9:50	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等調査
令和8年1月26日 (月) 14:20-15:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年2月3日(火) 11:30-11:45	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年1月26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た。 不在であったため立会人を立ち会わせて目的建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 381-2
ロ 385-2 ハ 454-3



(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。



請求部	所在	甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺				地番	383番			
出力縮	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8年1月23日

大津地方法務局

請求番号: 2-4

登記官

7

403398

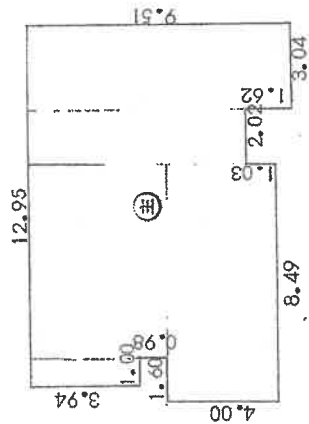
建物階平面図

家屋番号 383

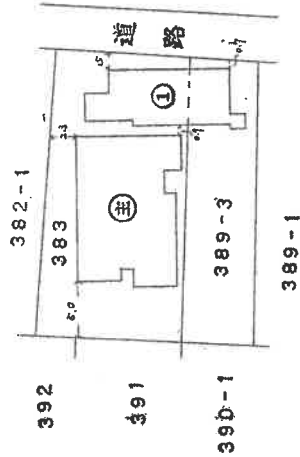
建物の所在 甲賀郡甲賀町大字鳥居野字明宝寺 383, 389-3

甲賀市甲賀町

各階平面図



建物図面



S 50.9.9

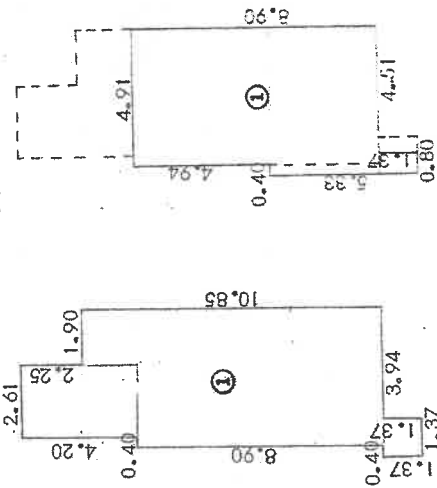
昭和五〇年九月参日

作製者

土地家屋調査士

申請人

式階



縮尺 1/200 m

求積

① 3.94 × 1.00 = 3.9400
4.92 × 6.89 = 33.8988
4.00 × 8.49 = 33.9600
7.89 × 2.02 = 15.9378
9.51 × 3.04 = 28.9104
計 116.64m²

床面積

① 式階 1.37 × 1.37 = 1.8769
4.91 × 8.90 = 43.6990
2.61 × 4.20 = 10.9620
1.90 × 1.95 = 3.7050
計 60.2429

床面積

式階 0.80 × 1.37 = 1.0960
5.31 × 3.96 = 21.0276
4.91 × 4.94 = 24.2554
計 46.3790

床面積

46.37m²

縮尺 1/

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。

(大津地方裁判所申渡支部管轄)

令和8年1月23日

大津地方裁判所

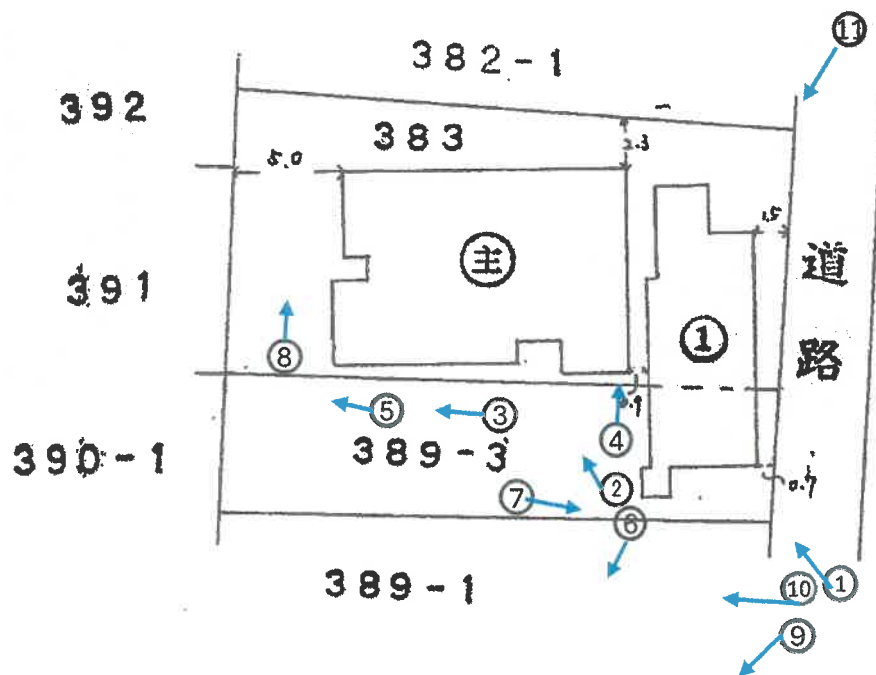
登記官

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

(土地の境界、地番等は現況調査報告書に記載のとおり不明確であることに注意を要する。)

建物図面

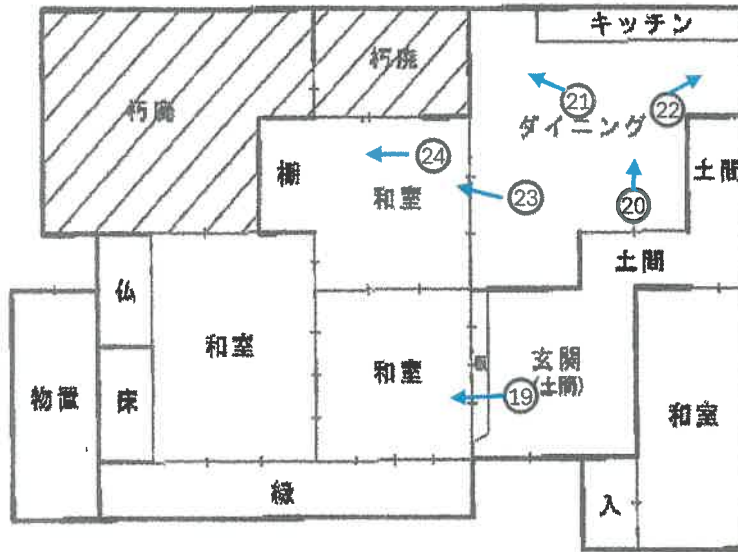


写真撮影方向

間取図

物件3主たる建物

1階



不明
(朽廃の為、立ち入れず)

物件3 附属建物符号1

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 7 年 (ケ) 第 68 号
(その1)
令和 8 年 1 月 26 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 16 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 1,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 680,000 円
物件2 (土地)	金 190,000 円
物件3 (建物)	金 560,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符 号 1 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 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 383番

地 目 宅地

地 積 307.66平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 389番3

地 目 宅地

地 積 85.95平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺 383番地、389番地3

家屋 番号 383番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 116.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物件目録

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.24平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

~~4 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺~~

~~地 番 446番1~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 55.97平方メートル~~

~~共有者 A 持分6分の3~~

~~共有者 B 持分6分の1~~

~~共有者 C 持分6分の1~~

~~共有者 D 持分6分の1~~

~~5 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺~~

~~地 番 447番~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 432.81平方メートル~~

~~共有者 A 持分6分の3~~

~~共有者 B 持分6分の1~~

~~共有者 C 持分6分の1~~

~~共有者 D 持分6分の1~~

物 件 目 録

~~6~~ ~~所~~ ~~在~~ ~~甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺~~ ~~447番地、446番~~
~~地1~~

~~家屋~~ ~~番号~~ ~~447番~~

~~種~~ ~~類~~ ~~倉庫~~

~~構~~ ~~造~~ ~~鉄骨造スレート葺平家建~~

~~床面積~~ ~~75.61平方メートル~~

~~(附属建物)~~

~~符~~ ~~号~~ ~~1~~

~~種~~ ~~類~~ ~~車庫~~

~~構~~ ~~造~~ ~~軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

~~床面積~~ ~~30.87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 1、2)

位 置 ・ 交 通	JR草津線 「 甲 賀 」 駅 の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 2.3 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 鳥居野口 」 の 北 方 ・ 約 100 m	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 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)、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 393.61 m ² (公簿) 間口 約18m、 奥行 約26m、 長方形地 甲賀市備付地番図、公図及び建物図面をもとに現地を確認し、形状は概ね合致していると思われるが、面積は公簿よりやや大きいと思われる。 南側隣地との境界が不明で、正確な面積を求めるためには専門家による実測を行う必要がある。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約4.7mの舗装市道(明宝寺線)に約0.3m高く接面する。 (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年)及び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、閉鎖登記簿及び登記簿によると、物件1は当初(明治31年)より地目は畑となっており、昭和6年3月に地目が畑から宅地へと変更され、現在に至る。物件2は当初(大正5年)より地目は畑となっており、昭和6年3月に地目が畑から宅地へと変更され、現在に至る。	
特 記 事 項	○物件1～2の境界は不明。 ○南側隣地との境界は不明。 ○物件1と物件2に跨って物件3附属建物が存する。	

(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 3)

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30年6月20日変更 経 過 年 数 ： 70 年（推定） 経済的残存耐用年数： 1 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外 壁 ： 板貼り・土壁ほか 内 壁 ： 板貼りほか 天 井 ： 板貼りほか 床 ： 板貼り、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	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	○建物全体に朽廃している。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3符1)

区 分	附属建物
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42年12月30日変更、増築 経過年数：60年（推定） 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板貼り、土壁ほか 内 壁：ビニールクロス貼り、土壁ほか 天 井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：板貼り、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：店舗・居宅 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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられ、一部朽廃している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(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、2	9,400	1.00	393.61	0.80	2,960,000
			393.61		2,960,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲賀 -15
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,400\text{円}/\text{m}^2 \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/108 = 9,400\text{円}/\text{m}^2$
 ◇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
 $100/106 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 = 100/108$
 イ 個 別 格 差 : なし (相乗積 100/100)
 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3 (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
3主	200,000	116.64	0.01	230,000
3附1	210,000	106.61	0.01	220,000
合計		223.25		450,000

イ 現況延床面積
公簿延床面積

ウ 現価率
(物件3)

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1%と認定した。

(物件3附属建物符号1)

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1%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
1、2	2,960,000	0.30	法定地上権	890,000

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30%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	共有持ち分割 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の控除減価(敷金等) キ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ×キ
1、2	2,960,000	-890,000		1.00	0.70	0.60	1.00	870,000
3	450,000	+890,000	1.00	1.00	0.70	0.60	1.00	560,000
一括価格(合計)								1,430,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 共有持ち分割：評価対象の共有持ち分割割合を採用

オ 市場性修正：境界が不明であることを考量。

カ 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量した。

キ その他の控除減価：特にない。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	307.66	78.2%	870,000	680,000
2	85.95	21.8%		190,000
合計	393.61	100.0%	—	870,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (甲賀-15)

所 在 : 甲賀市甲賀町鳥居野字西川原1203番1

価 格 : 10,400 円/㎡

位 置 : JR草津 線「 甲賀 」駅の 北東 方・道路距離約 1.4 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 507 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 南東 10 m 県道

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 : 農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

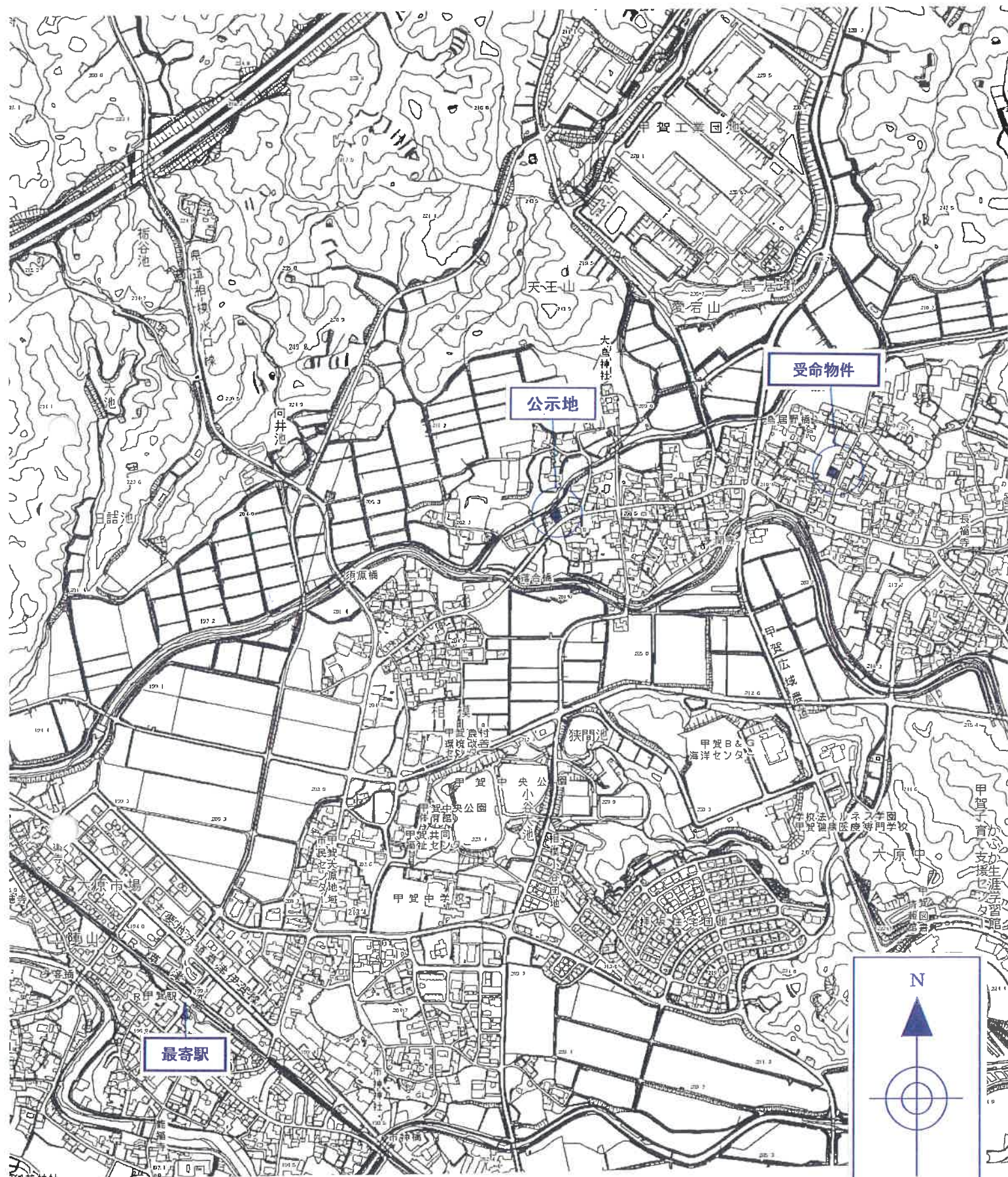
第7 附属資料

- 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)

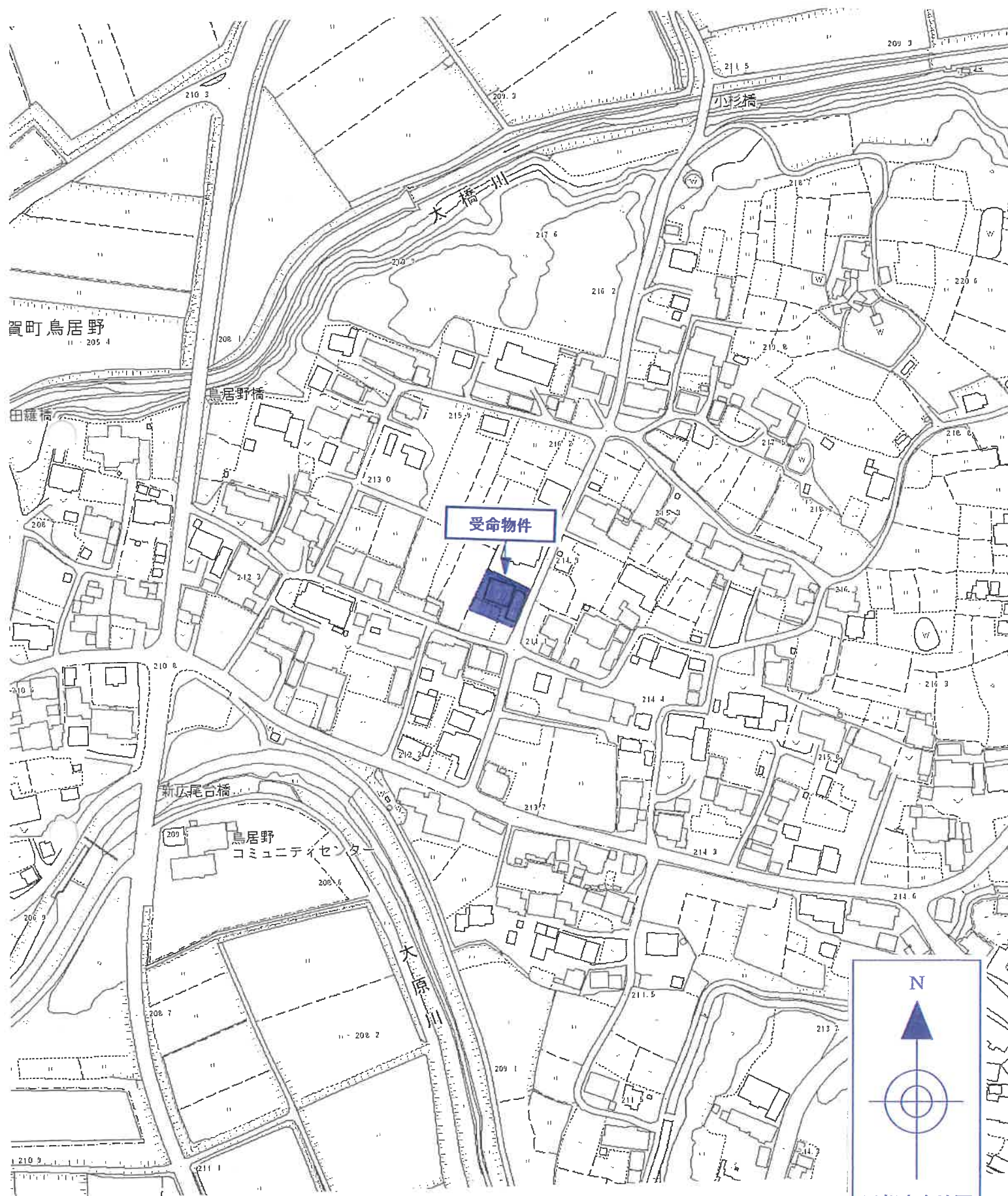
物 件 1 :	2,022,581 円
物 件 2 :	565,042 円
物 件 3 :	117,051 円 (99.99㎡)
物 件 3 :	853,373 円 (84.25㎡)
物 件 3 :	12,490 円 (4.95㎡)

以 上



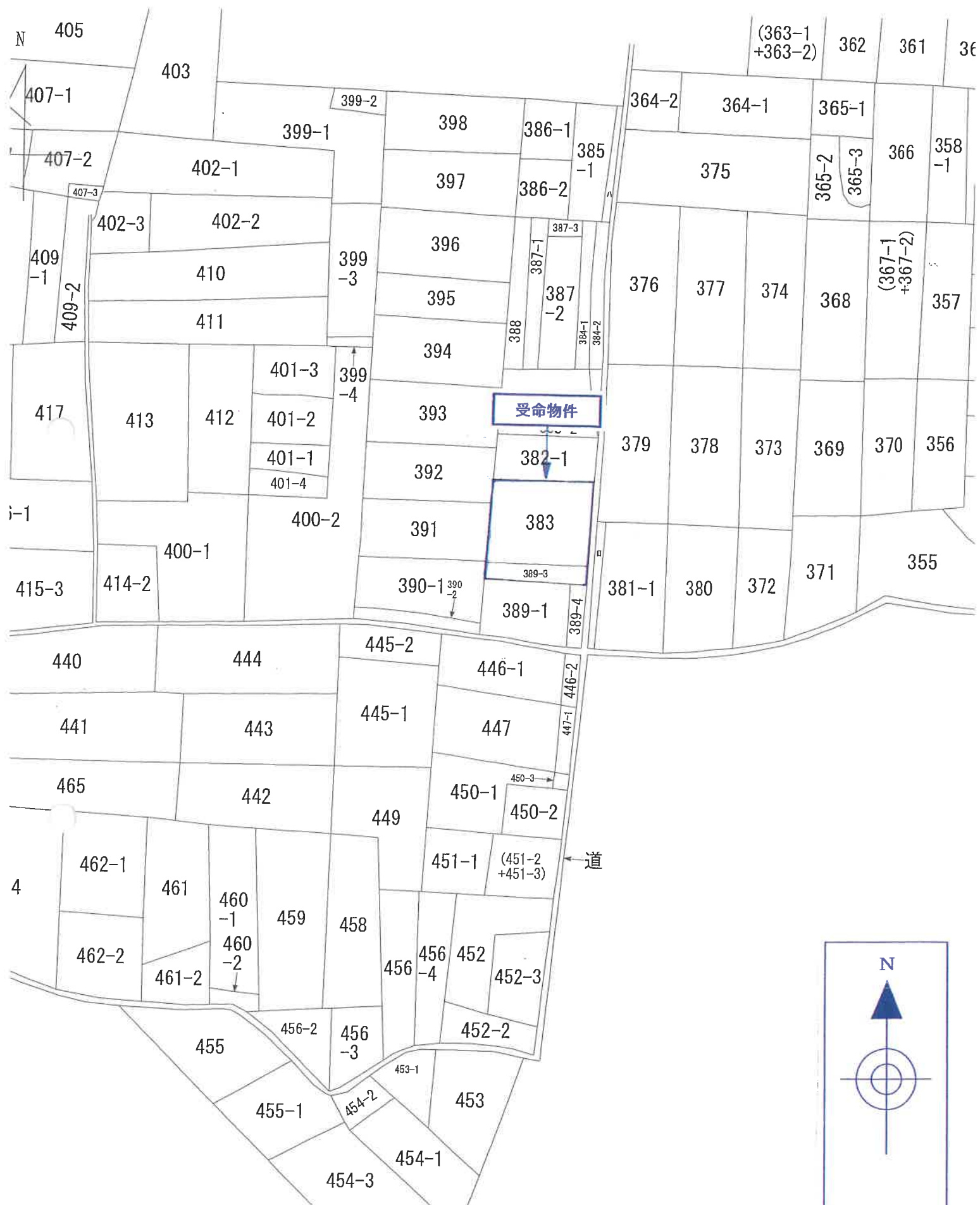
甲賀市白地図
1:10,000

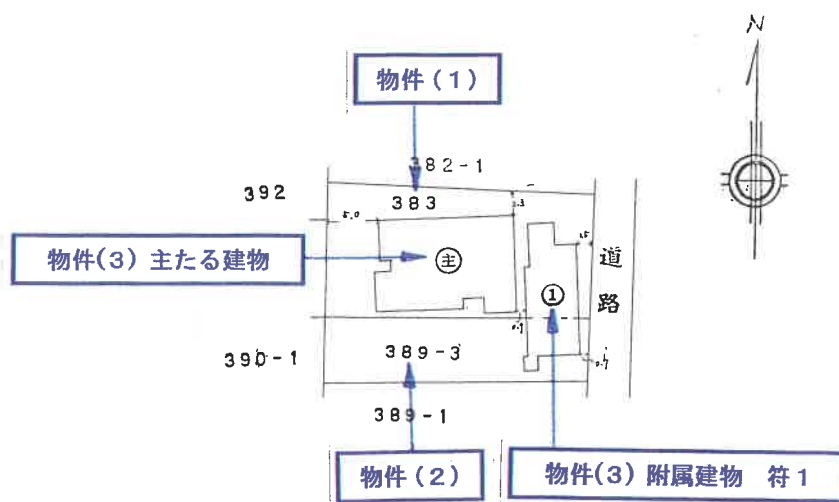
附属資料1 受命物件の位置図



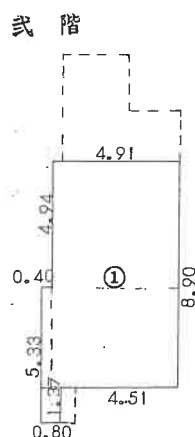
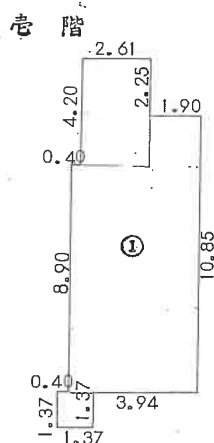
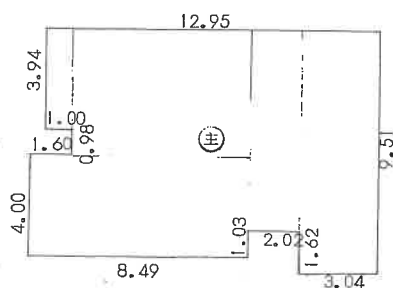
甲賀市白地図
1:2,500

附属資料 2 受命物件附近の状況図





原図縮尺 : 1/500



求積

③	3.94	×	1.00	=	3.9400
	4.92	×	6.89	=	33.8988
	4.00	×	8.49	=	33.9600
	7.89	×	2.02	=	15.9378
	9.51	×	3.04	=	28.9104
			計		116.6470

床面積 116.64m²

① 主階	1.37	×	1.37	=	1.8769
	4.91	×	8.90	=	43.6990
	2.61	×	4.20	=	10.9620
	1.90	×	1.95	=	3.7050
			計		60.2429

床面積 60.24m²

② 二階	0.80	×	1.37	=	1.0960
	5.31	×	3.96	=	21.0276
	4.91	×	4.94	=	24.2554
			計		46.3790

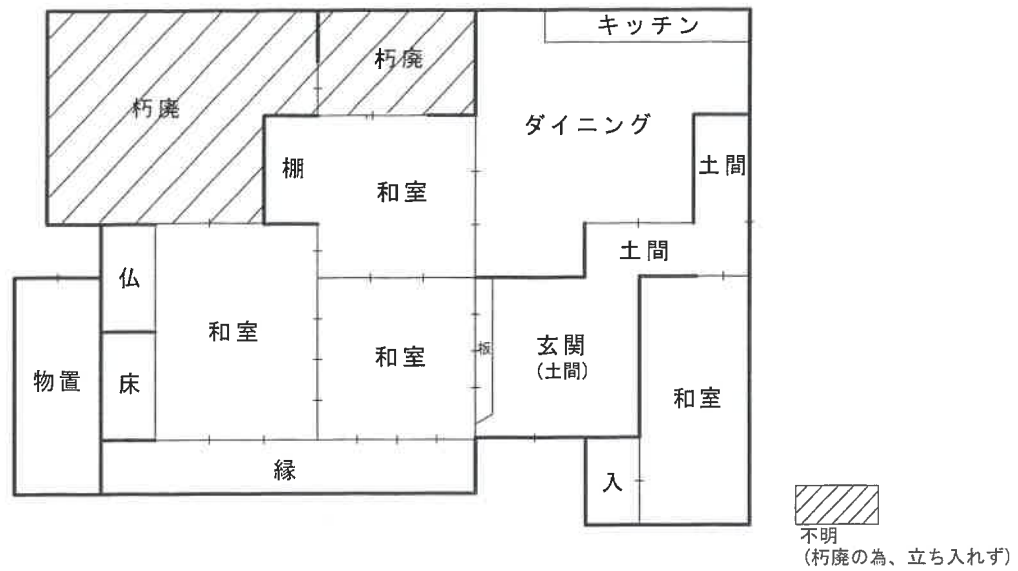
床面積 46.37m²

原図縮尺: 1/200

令和7年(ケ)第68号(その1)

物件3主たる建物

1階



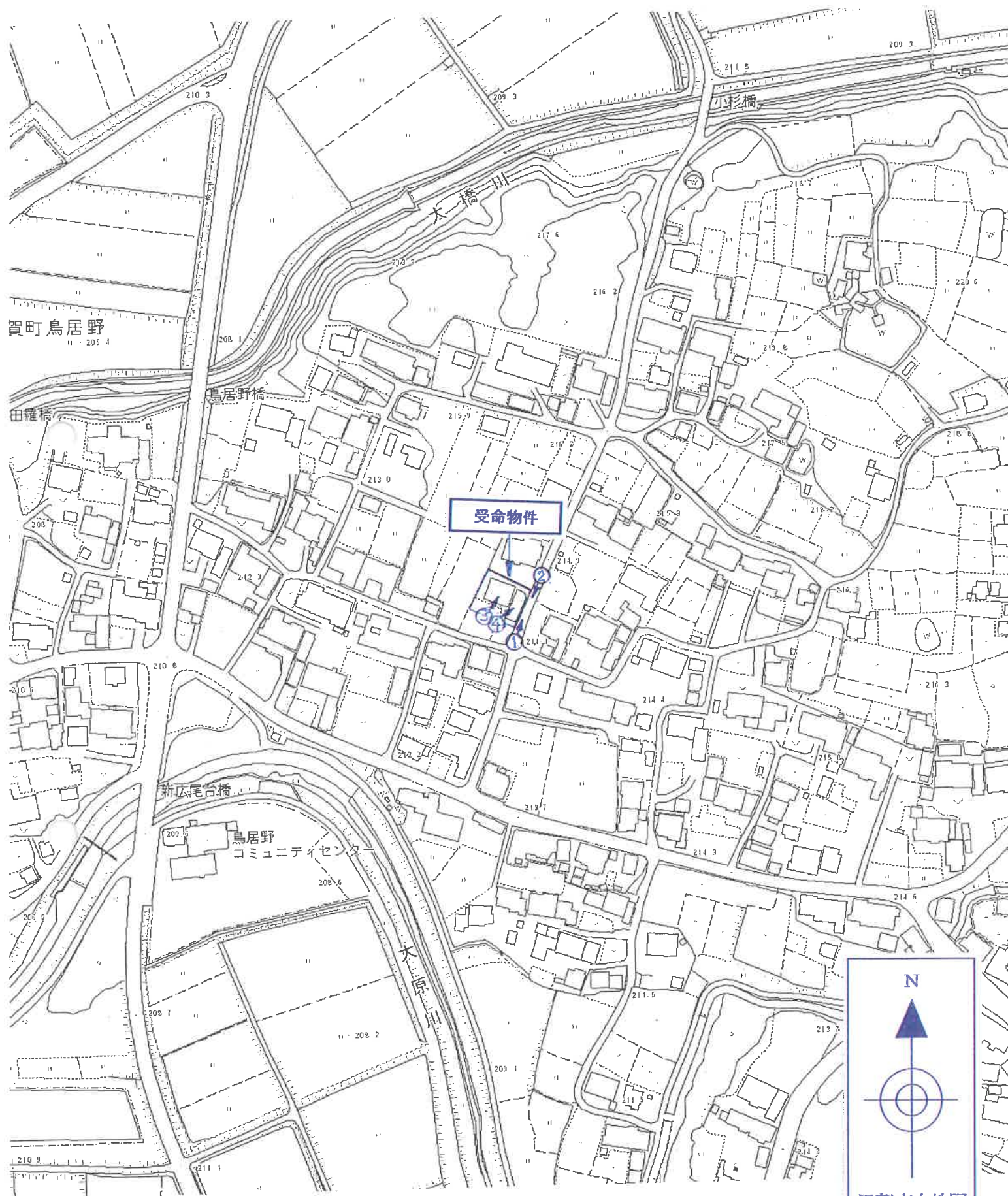
物件3 附属建物符号1

1階



2階





N

甲賀市白地図
1:2,500

附属資料6 写真撮影位置図



1



2



3

(物件3主たる建物)



4

(物件3附属建物符号1)



5

(物件3主たる建物)



6

(物件3附属建物符号1)