

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3.3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 目 録

4 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 4 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 . 9 7 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 4 4 7 番

地 目 宅地

地 積 4 3 2 . 8 1 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

6 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺 4 4 7 番地、4 4 6 番地 1

家屋 番号 4 4 7 番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 7 5 . 6 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

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

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造波板葺平家建

床 面 積 約57平方メートル

所有者 A



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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4、5】

本件共有者4名が占有している。

【物件番号6】

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5】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号447番の2及び447番の3）の登記が存在する。

《 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 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 4 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 . 9 7 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 4 4 7 番

地 目 宅地

地 積 4 3 2 . 8 1 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

6 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺 4 4 7 番地、4 4 6 番地 1

家屋 番号 4 4 7 番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 7 5 . 6 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

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

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造波板葺平家建

床 面 積 約57平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第68号
(物件4～6)
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

4 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野字明宝寺

地 番 4 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 . 9 7 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 4 4 7 番

地 目 宅地

地 積 4 3 2 . 8 1 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



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 4, 5	
現 況 地 目	■宅地（物件 4, 5） □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 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 ■ある { 種 類 : 倉庫 構 造 : 鉄骨造波板葺平家建 床面積 : 約57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倉庫、車庫（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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある { 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

表札等は存しなかった。

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。地積測量図は別紙のとおりである。

（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限り A 3 サイズの図面を A 4 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

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を立入可能な目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するように思われた。

なお、目的土地は一体となって目的建物の敷地として利用されており、その境界を識別することはできなかった。

(3) 目的土地の利用状況

目的土地は目的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

東側で現況幅員約 4. 8 メートルの舗装道路（市道）に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。

北側で現況幅員約 3. 3 メートルの舗装道路（市道）に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法 4 2 条 2 項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（ただし未登記附属建物が存する。）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

目的建物は倉庫及び車庫（空き家）として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

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。

- ・外壁板の複数個所の損傷
- ・土間コンクリート部分を除く床の全体的なたわみ

空き家となってから一定の期間が経過していると認められ、前記の損傷状況を考慮すると維持管理の程度はやや劣っているように見受けられた。

そ の 他 の 事 項

4 未登記附属建物について

主建物の西側に連なる位置に倉庫が築造されていた。同倉庫と主建物の内部は隔壁がなく行き来できる構造となっていたが、外部から観察すると、同倉庫は主建物と外壁及び基礎部分等が物理的に分離しており、増築ではなく未登記附属建物と認められた。

5 その他

(1) 法務局で調査したところ、目的土地には次の建物の登記が存した。

・ 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野 447番地

家屋番号 447番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 56.19平方メートル

・ 所 在 甲賀市甲賀町鳥居野 447番地

家屋番号 447番の3

種 類 木造草葺平家建

床 面 積 37.19平方メートル

前記4に記載の建物の構造は上記2つの建物と異っており、上記2つの建物と前記4に記載の建物とは別の建物であると思料された。

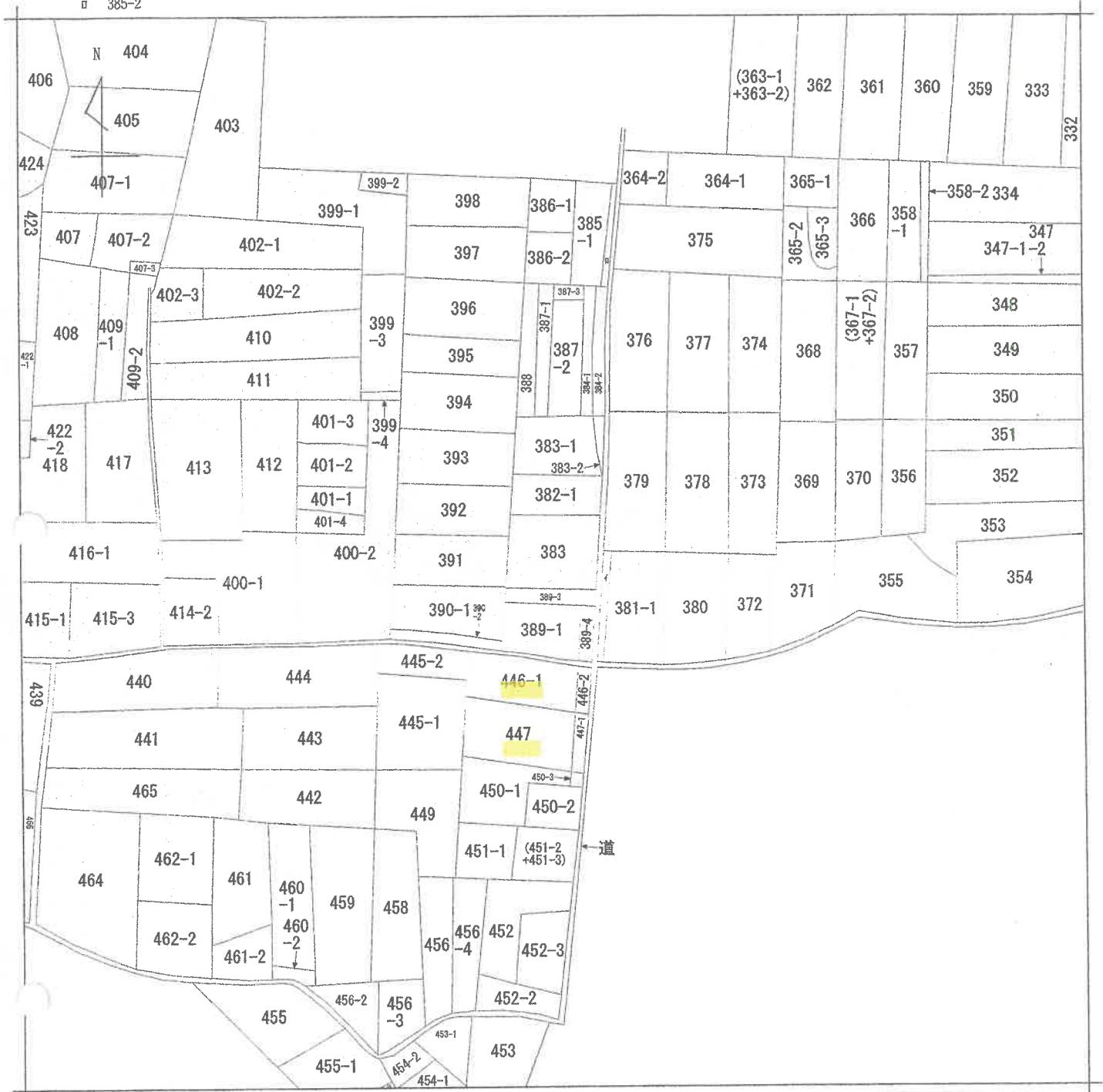
また、目的土地上に他に建物は存在しなかったことから、上記2つの建物は既に滅失しているものと思われる。

(2) 目的土地の東側に存する土間コンクリート部分は外形上目的土地の一部であるかのような状況となっているが、建物図面及び地積測量図上は道路の一部となっている。東側の隣地（地番446番2、447番1）は登記記録においては、いずれも目的土地から分筆された土地で、地目は公衆用道路、所有者は甲賀郡甲賀町として登記されている。

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) 9:40-9:50	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) 17:00-17:15	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) 9:50-10:00	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) 15:10-15:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年2月3日(火) 11:45-11:55	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		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局甲賀支局管轄)

令和8年1月23日

大津地方法務局

請求番号：2-4

登記官

地積測量図

昭和41年8月16日登記
411223

前 446 後、新
番 446-2、-1

土地の所在 甲賀郡甲賀町大字烏居野 慈明堂寺

甲賀市中賀町

41.8.16

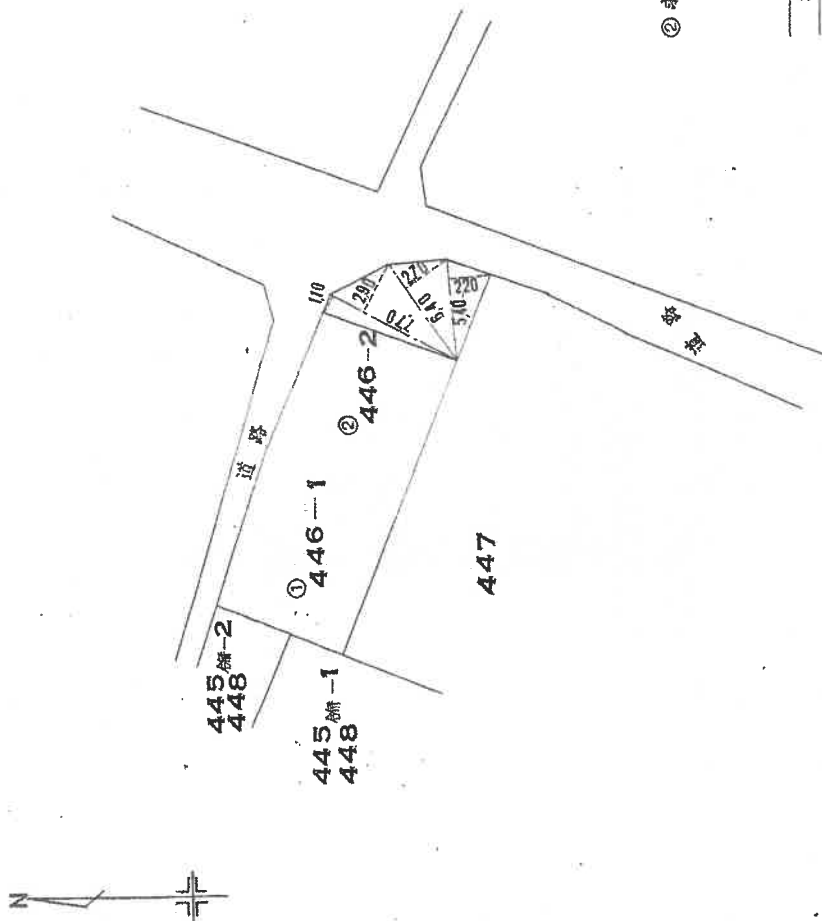
滋賀県市町村

昭和四拾一年八月参日

作製年月日

作製者

申請人



② 求積	$(7.70 \times 1.10) \div 2 =$	4,235.0
	$(1.70 \times 2.90) \div 2 =$	11,165.0
	$(6.40 \times 2.70) \div 2 =$	8,640.0
	$(5.40 \times 2.20) \div 2 =$	5,940.0
計		29,980.0
地積		29

m²

(京都、大津地方方法務局・京都、滋賀県土地家屋調査士会鑑定用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方方法務局甲賀支局管轄)

令和8年1月23日

大津地方方法務局

登記簿

昭和41年8月16日登記 411224

地積測量図

前 447 後 新
番 447-1、447

土地の所在 甲賀郡甲賀町大字鳥居野字明室寺

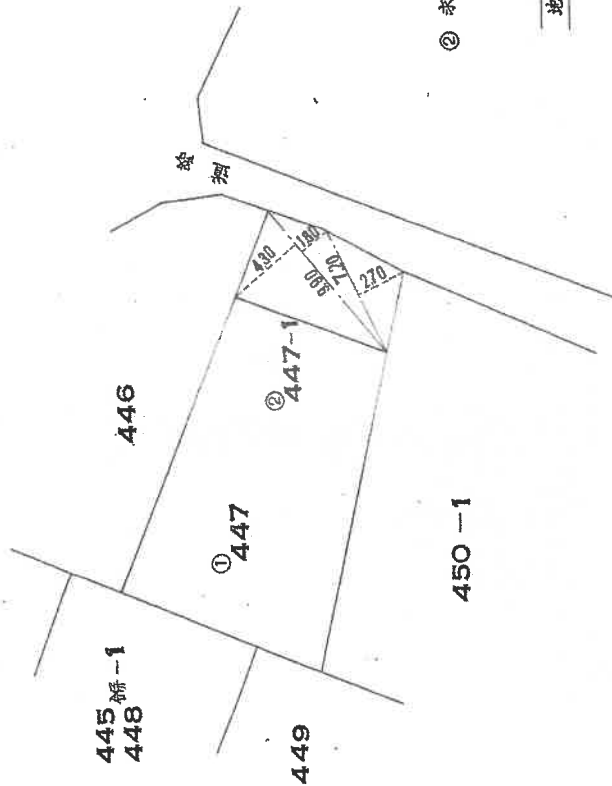
甲賀市甲賀町

41.8.16

昭和四拾壹年八月十六日
作製年月日

作製者

申請人



② 求積 $(9.90 \times 4.30) \div 2 = 21.2850$
 $(9.90 \times 1.80) \div 2 = 8.9100$
 $(7.20 \times 2.70) \div 2 = 9.7200$
計 39.9150 m^2
地積 39.91 m^2

縮 尺 1/300

(京都、大津地方方法務局・京都、滋賀県土地家屋調査士会館使用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方方法務局甲賀支局管轄)

令和8年1月23日

大津地方方法務局

登記官

登記年月日：平成7年5月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大津地方方法務局甲賀支局審判)
令和8年1月23日 大津地方方法務局

登記官

10

請求番号：2-8

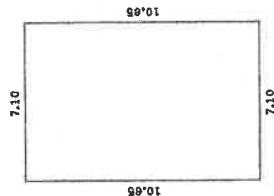
403419

建築物図面

家屋番号	447番
建物の所在	甲賀郡甲賀町大字鳥居野字明宝寺447番地、446番地1

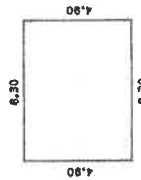
甲賀市甲賀町

H 7.5.17

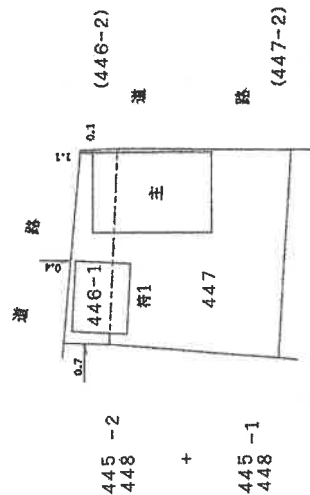


求積表
10.65 × 7.10 m 75.6150
床面積 75.61 m²

付1



求積表
4.90 × 6.30 m 30.8700
床面積 30.87 m²

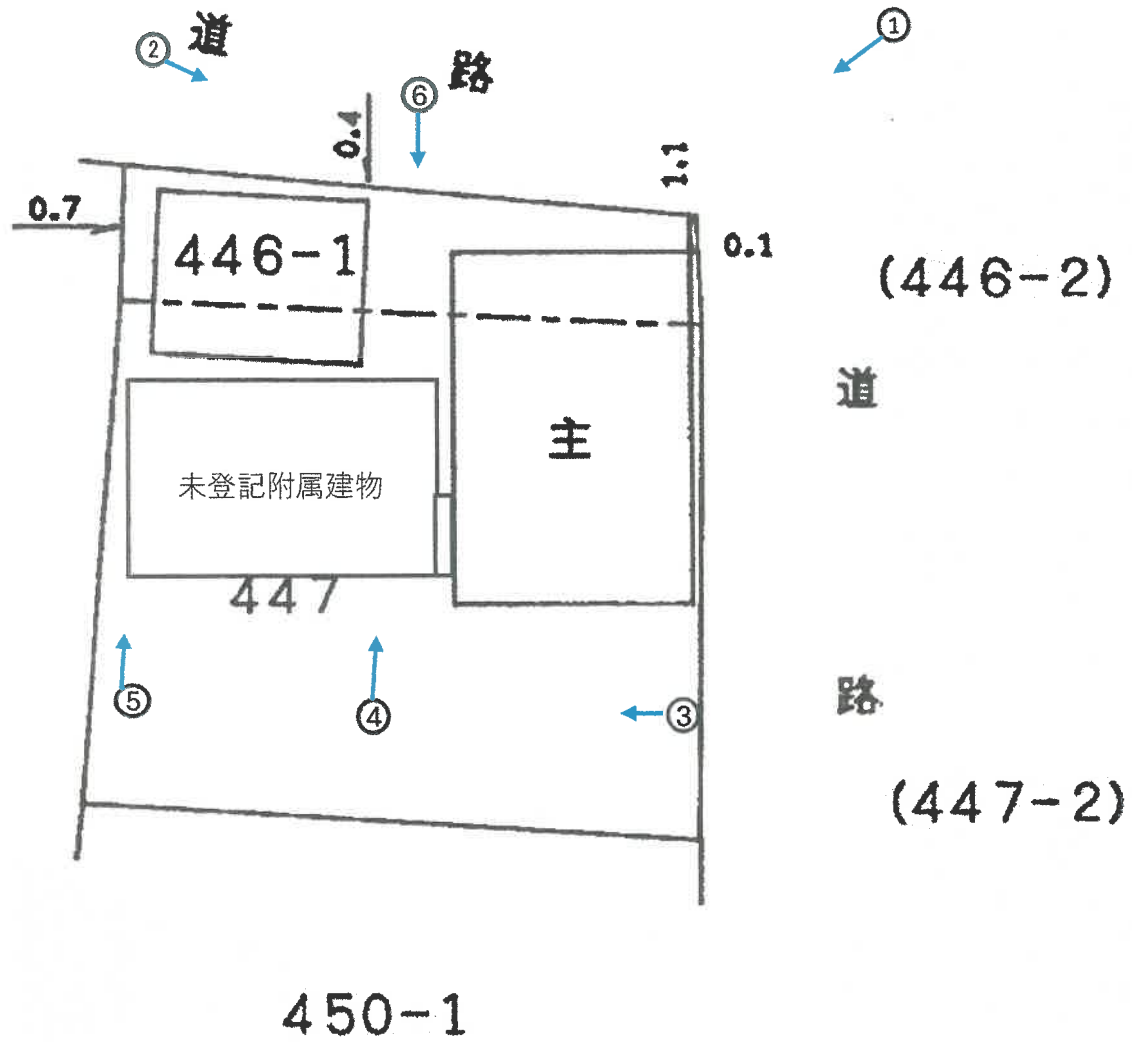


甲賀

作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
作年月日 平成7年5月1日			

土地建物位置関係図

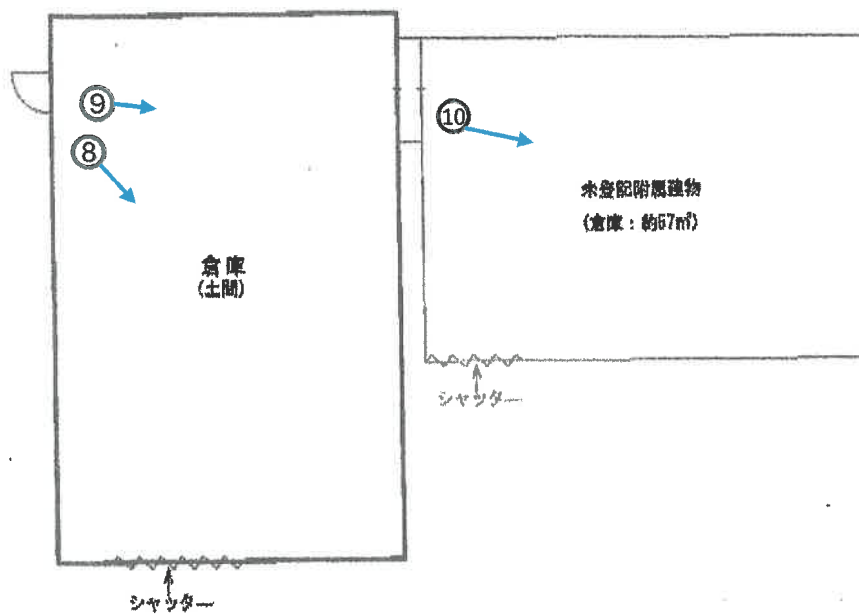
(概略・建物図面を一部引用)



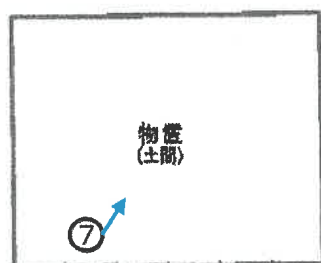
○ → 写真撮影方向

間取図

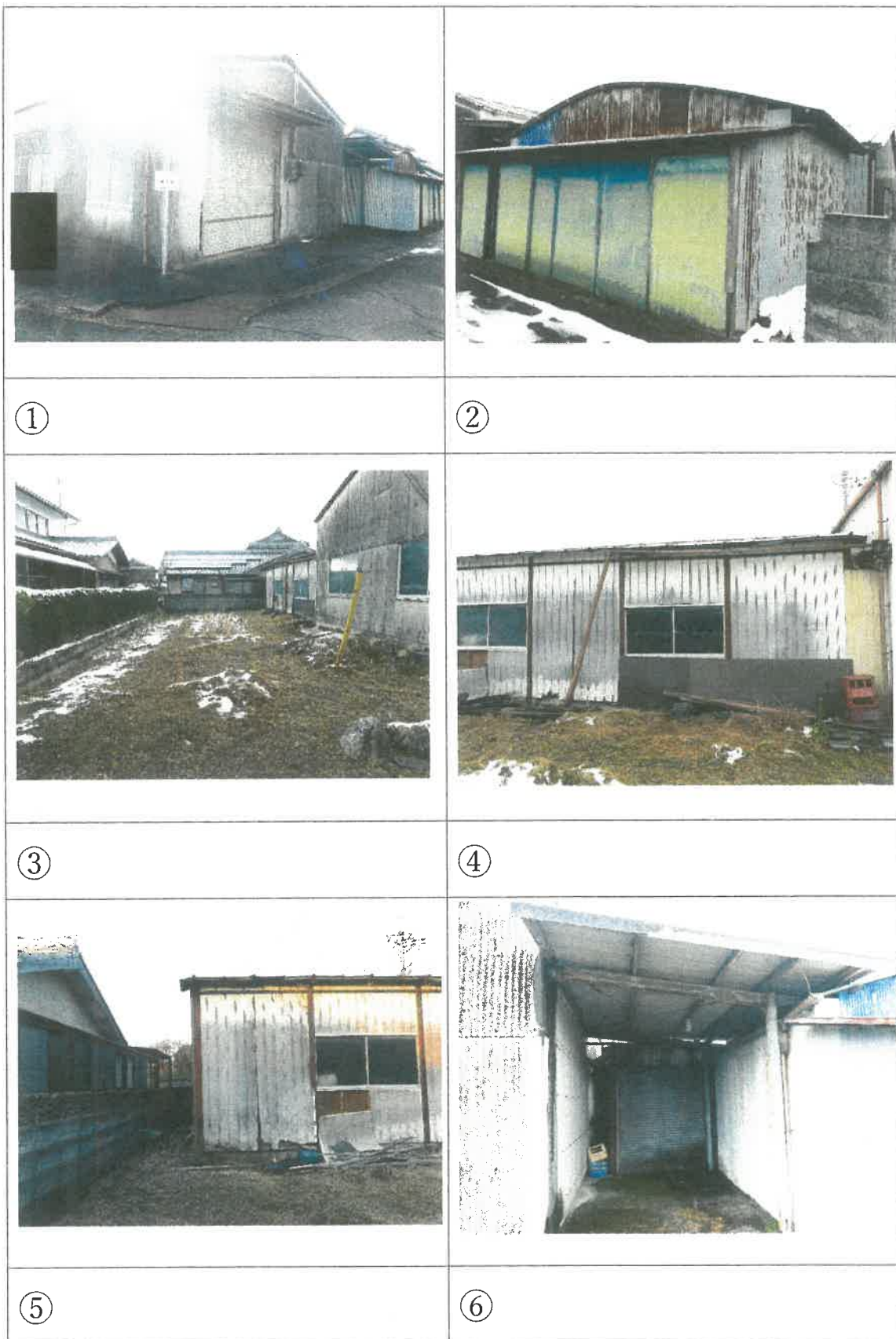
物件 6 主たる建物



物件 6 附属建物符号 1



写真撮影方向





⑦



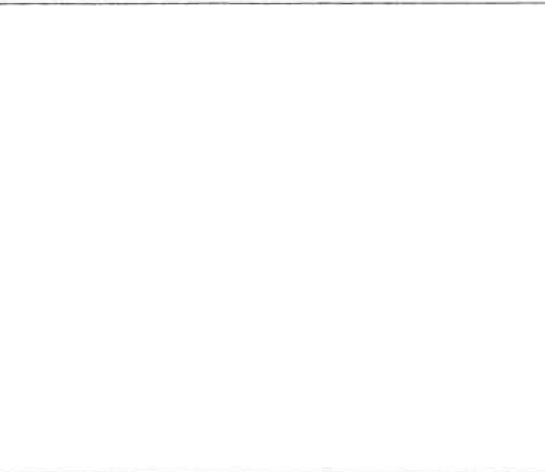
⑧



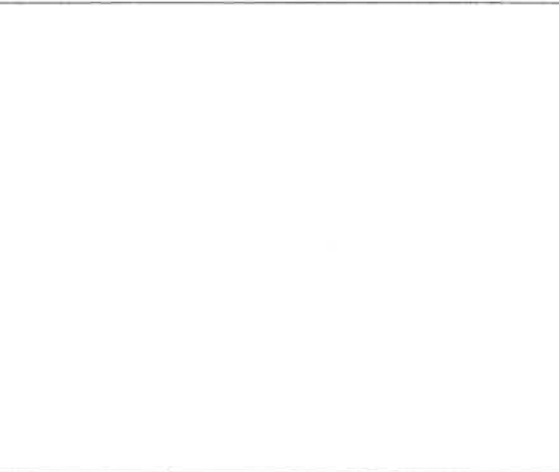
⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7 年 (ケ) 第 68 号
(その2)
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 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 130,000 円
物件5 (土地)	金 980,000 円
物件6 (建物)	金 1,040,000 円

- 1 一括価格は、物件4～6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4～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
6	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5上に物件6未登記附属建物が存する。		

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 4、5)

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 488.78 m ² (公簿) 間口 約19m、 奥行 約19m、 略正方形地 地積測量図(残地)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小さいと思われる。 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	北側で幅員約3.3mの舗装市道(祭礼線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条2項) 東側で幅員約4.8mの舗装市道(明宝寺線)に概ね等高に接面する。 (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(引込無) なし 前面道路に本管あり(引込無)
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4は分筆前の446番は当初より地目は山林となっており、その後物件4(年月日不詳)となり、昭和41年8月に446番2が分筆され、平成7年5月に地目が山林から宅地へと変更され、現在に至る。物件5は当初(明治43年)より地目は宅地となっており、昭和41年8月に447番1が分筆され、現在に至る。	
特 記 事 項	○物件4～5の境界は不明。 ○物件4と物件5に跨って物件6附属建物符号1が存する。 ○物件5の西側に物件6未登記附属建物が存する。	

(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 6)

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54年月日不詳新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：波板スレートほか 内壁：表わし 天井：表わし 床：土間コンクリートほか 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：倉庫 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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○物件6主たる建物と物件6未登記附属建物は行き来できる。 ○物件6附属建物符号1 用途：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㎡ 建築時期：年月日不詳新築 ○物件6未登記附属建物 用途：倉庫 構造：鉄骨造波板葺平家建 床面積：約57㎡ 建築時期：年月日不詳

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4、5(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
4、5	9,400	1.03	488.78	0.80	3,790,000
			488.78		3,790,000

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

$$10,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/108 = 9,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 : 角地+5、セットバック-2 (相乗積 103/100)

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6 (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
6主	150,000	75.61	0.06	680,000
6附1	150,000	30.87	0.05	230,000
未登記 附属	150,000	57.00	0.05	430,000
合計		163.48		1,340,000

イ 現況延床面積
公簿延床面積

ウ 現価率

(物件6)

経過年数 47 年、経済的残存耐用年数 1 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.06$$

(物件6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5%と認定した。

(物件6未登記附属建物)

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
4、5	3,790,000	0.30	法定地上権	1,140,000

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
4、5	3,790,000	-1,140,000		1.00	0.70	0.60	1.00	1,110,000
6	1,340,000	+1,140,000	1.00	1.00	0.70	0.60	1.00	1,040,000
一括価格(合計)								2,150,000

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合を採用

オ 市場性修正：土地面積が狭小である蓋然性を考量した。

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
4	55.97	11.5%	1,110,000	130,000
5	432.81	88.5%		980,000
合計	488.78	100.0%	—	1,110,000

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

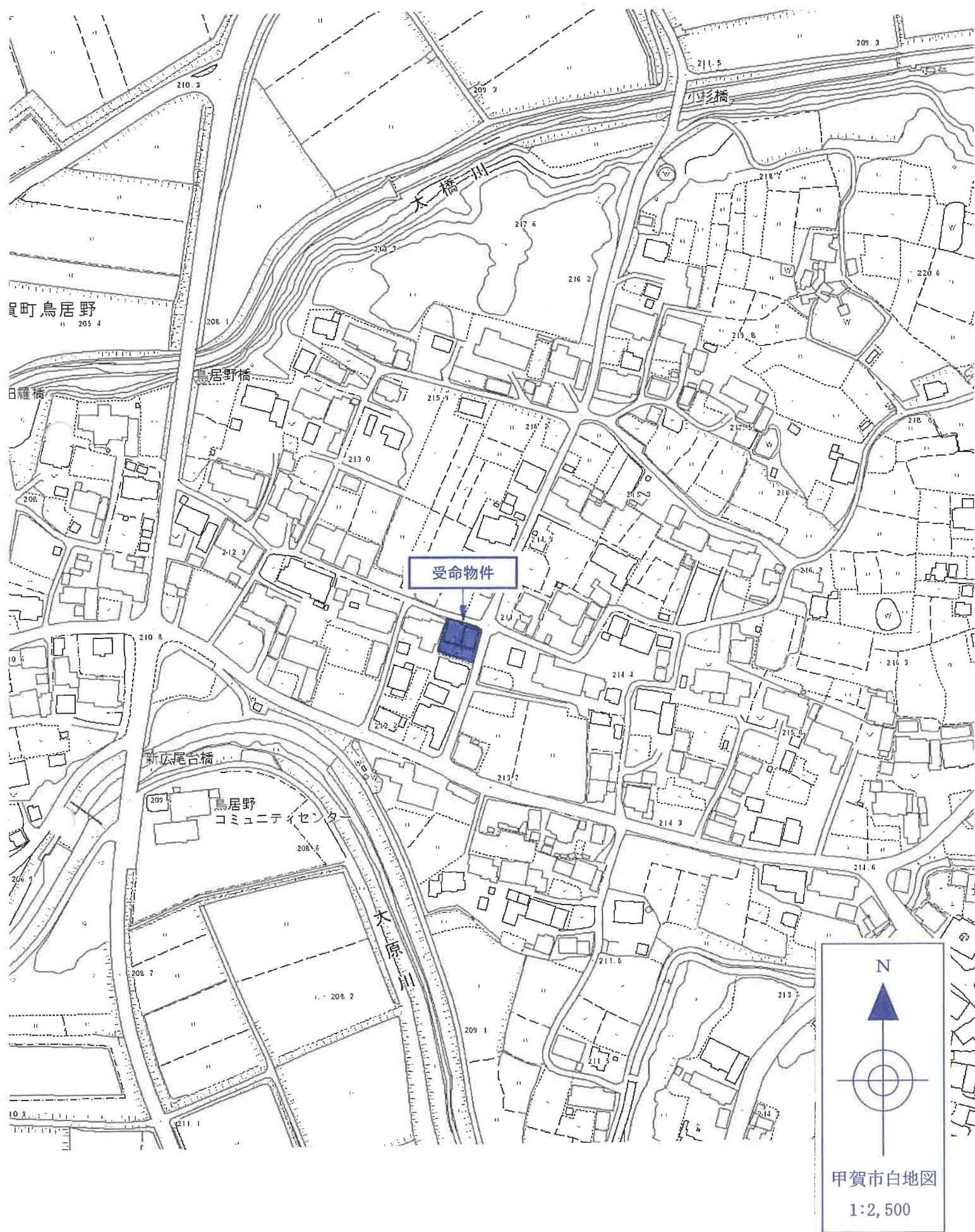
固定資産税評価額(令和7年度)

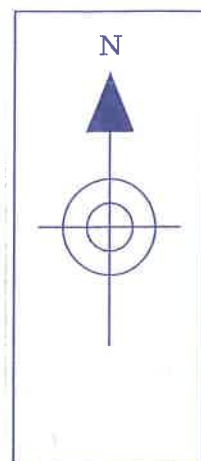
物 件 4 : 388,300 円

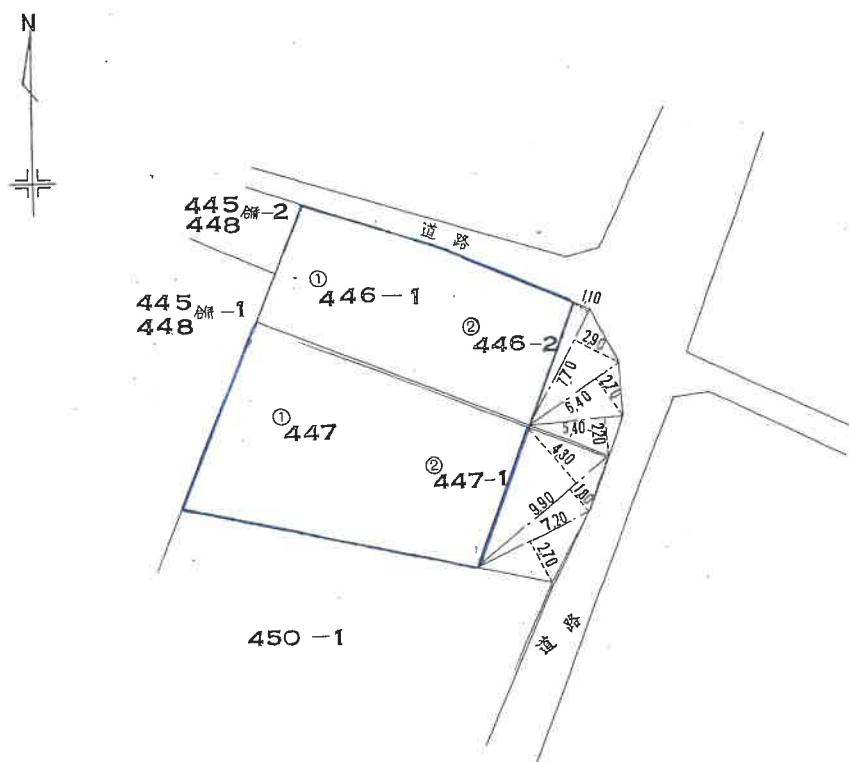
物 件 5 : 3,055,638 円

物 件 6 : 413,893 円 (74.90㎡)

以 上

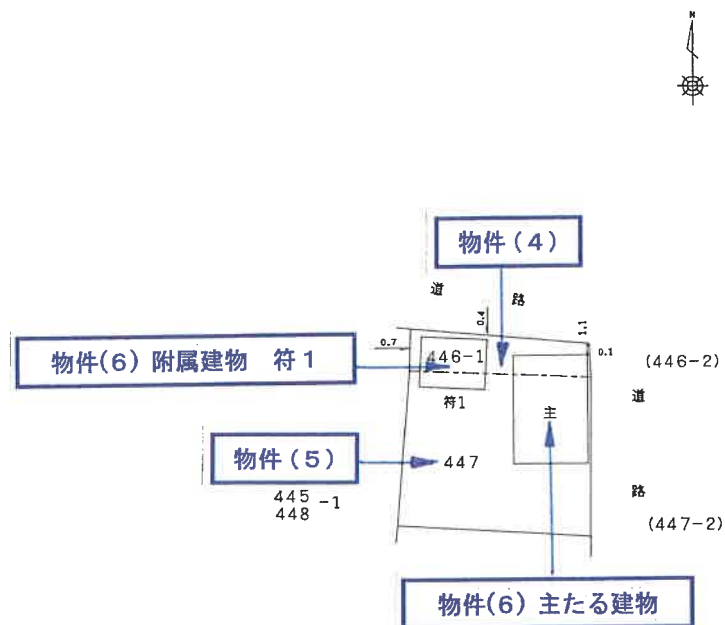






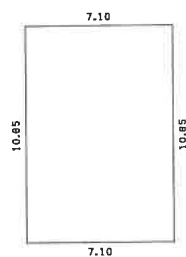
② 求積	$(7.70 \times 1.10) \div 2 = 4.2350$
	$(7.70 \times 2.90) \div 2 = 11.1650$
	$(6.40 \times 2.70) \div 2 = 8.6400$
	$(5.40 \times 2.20) \div 2 = 5.9400$
計	29.9800
地積	29 m^2

② 求積	$(9.90 \times 4.30) \div 2 = 21.2850$
	$(9.90 \times 1.80) \div 2 = 8.9100$
	$(7.20 \times 2.70) \div 2 = 9.7200$
計	39.9150
地積	39.91 m^2



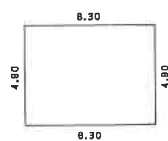
原図縮尺: 1/500

主



求積表	
10.65 × 7.10 =	75.6150
床面積	75.61 m²

符1

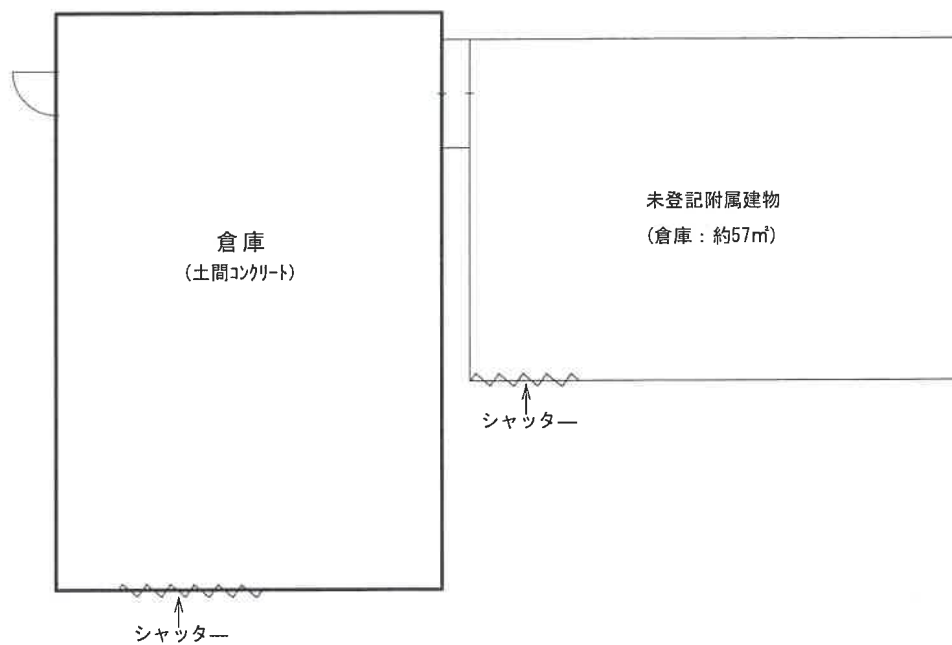


求積表	
4.90 × 6.30 =	30.8700
床面積	30.87 m²

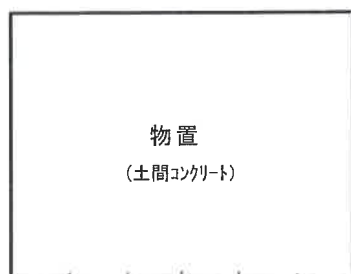
原図縮尺: 1/250

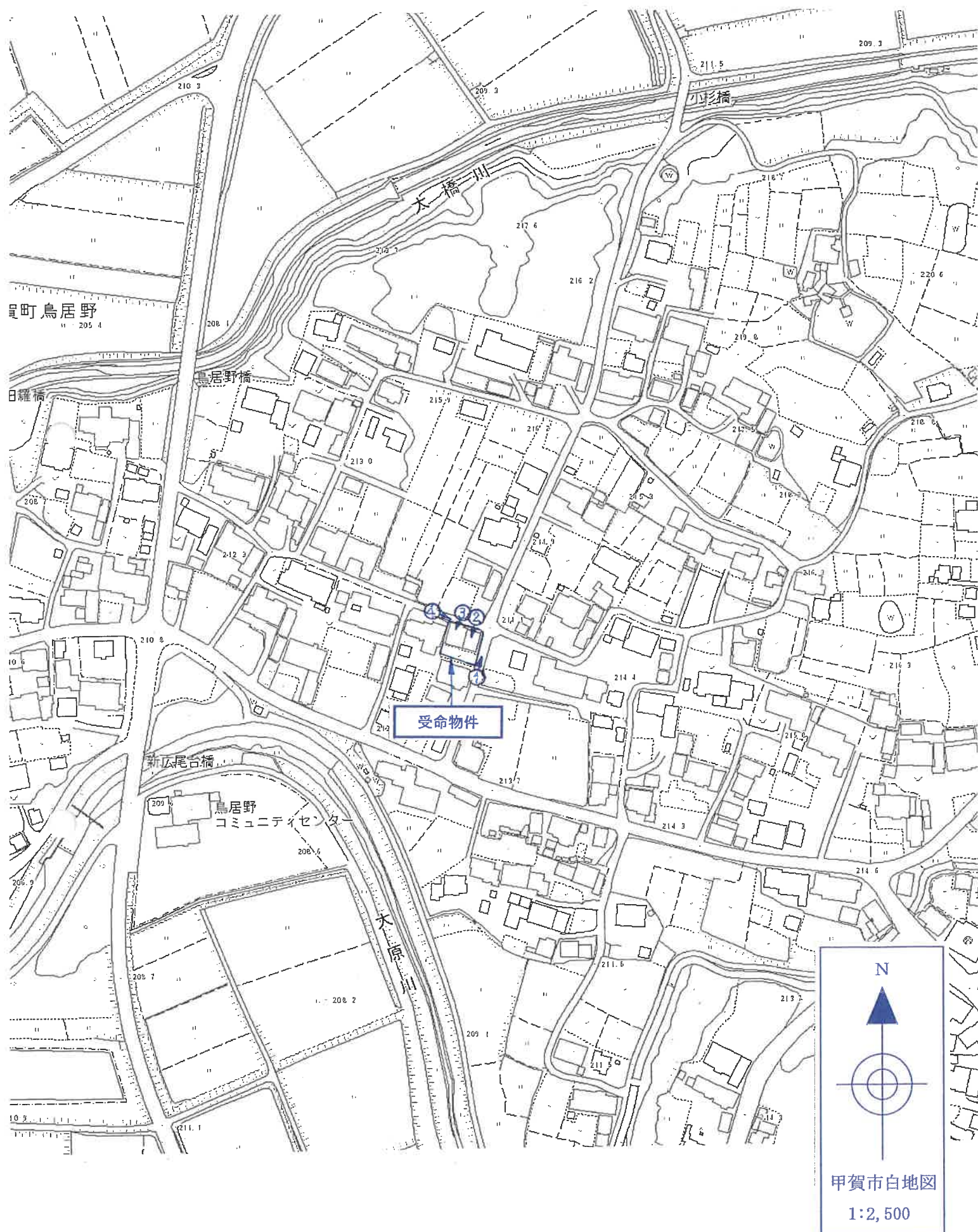
令和 7 年（ケ）第 6 8 号（その 2）

物件 6 主たる建物



物件 6 附属建物符号 1







1



2

(物件6主たる建物)



3

(物件6附属建物符号1)



4



5

(物件6主たる建物)



6

(物件6未登記附属建物)