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。

令和　８年（ケ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
大津地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　髙　野　美貴子

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１２月　１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 大津地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午前１０時００分 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１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１７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	4, 780, 000 3, 824, 000	一括	956, 000	35, 309	0
1	1, 070, 000				
2	3, 710, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目

　　地　　番　　２５５９番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．５８平方メートル

２　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目　２５５９番地３６

　　家屋　番号　　２５５９番３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　４７．０３平方メートル
　　２階　４２．０８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　明　細　書

令和　8年10月16日
大津地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　髙　野　美貴子

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】
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。

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目

　　地　　番　　２５５９番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．５８平方メートル

２　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目　２５５９番地３６

　　家屋　番号　　２５５９番３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　４７．０３平方メートル
　　２階　４２．０８平方メートル

令和８年(ケ)第１号
令和８年　２月１８日受理
令和８年　３月 6 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

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目

　　地　　番　　２５５９番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．５８平方メートル

２　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目　２５５９番地３６

　　家屋　番号　　２５５９番３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　４７．０３平方メートル
　　２階　４２．０８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：
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（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」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

その他の事項

1　表札などの表示

目的物件では，郵便受けに目的物件所有者の表示が存した。

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６枚目のとおりであり，この公図は１４条図面であり縮尺は５００分の１である。また，目的土地についての地積測量図は７枚目のとおりである。

イ　目的土地の形状

目的土地につき，６枚目の公図及び７枚目の地積測量図並びに８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６枚目の公図及び７枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお，９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

目的土地は下記４記載のとおり北西側で前面道路とほぼ等位に接しているが，目的建物敷地部分は前面道路よりも概ね０．６メートル程高くなっている。

また，目的土地北西側空地部分に「プレハブ物置」が存したが，同物置は単に地上に据え置かれただけであり，動産として取り扱うのが相当と思われる。

そして，目的土地北東側空地部分に「ポール」が存した。

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１０枚目の図面のとおりであり，同建物の形状は，概ね８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，「２階廊下（階段付近）天井に雨漏り跡」等が見受けられた以外は，特段の瑕疵は見受けられなかった。

（3）その他

目的建物では，屋上に塔屋が設けられ，屋上に出るための階段も存した。

また，目的建物内では，電気・ガスが閉栓（線）されており，空き家の状況と見受けられたが，各部屋で動産類が残置されたままとなっており，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，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。

この道路の現況幅員は，概ね約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
■目的物件所有者	〔執行官が，令和８年２月２０日に目的建物占有者不在につき，本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ，同年３月４日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが，何らの連絡などはなかった。〕
■不動産仲介会社	〔陳述の要旨〕 当社は，目的物件所有者から目的物件を売却したいとの依頼を受けて現在手続き中です。 売却にあたっては，現状渡しという条件となっています。 また，２階廊下の天井の雨漏り跡については，目的物件所有者から「以前，雨漏りがあったため屋上の防水の修理をおこないました。現在は，もう雨漏りはしていません」と聞いていますが，当社としてそれ以上の確認はしていません。

（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
R8年2月20日（金） 13：15－13：40	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
R8年2月24日（火） 11：30－11：40	物件所在地	物件及び占有確認，前回，差し入れた封書がそのままになっていることを確認
R8年2月24日（火） 11：55－12：20	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
R8年2月24日（火） 13：15－13：25	甲賀土木事務所	前面道路確認
R8年2月24日（火） 13：30－13：50	甲賀市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R8年3月4日（水） 10：40－11：20	物件所在地	評価人帯同，概測，写真撮影，図面作成
R8年3月5日（木） ：　－　：	当庁	不動産仲介会社に連絡して聴取
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

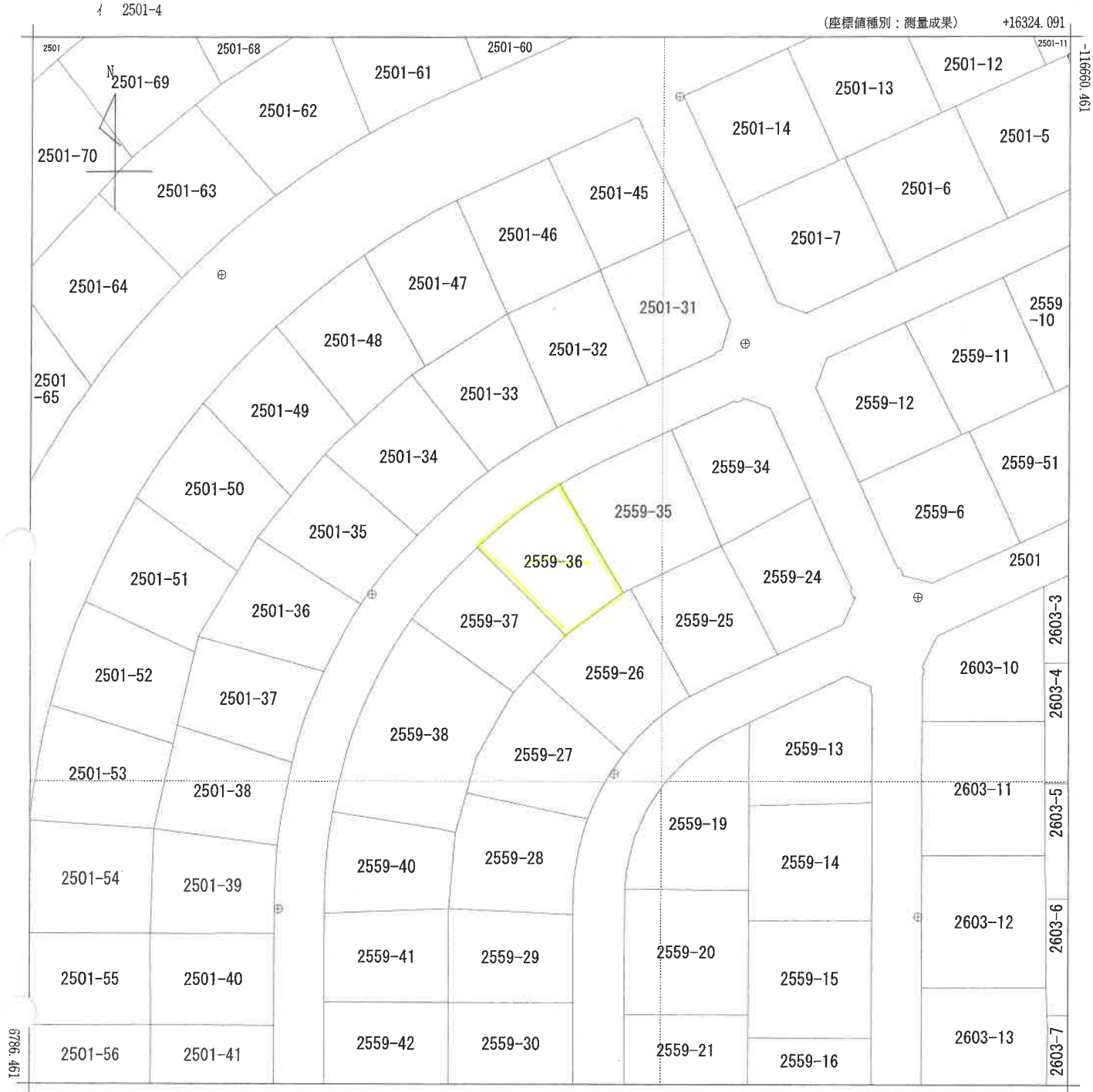
□　令和　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年　３月　４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



請求部分	所在	甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目				地番	2559番36		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：6-9
(1/1)

6

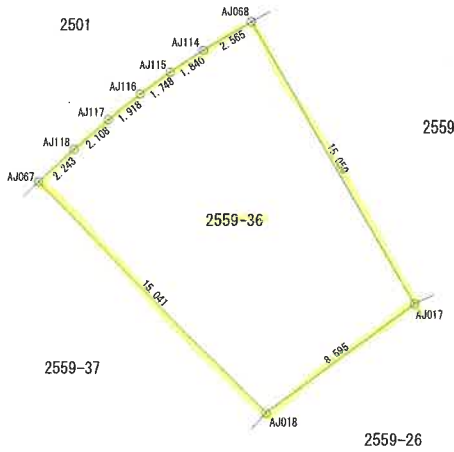
A４判に縮小

公用

登記年月日：平成24年3月5日

地番	2559-36	~~土地所在図~~ 地積測量図
土地の所在	甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目	

地番	2559-36					
筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界標種別	座標値種別	備考
AJ068	-116,714.394	16,262.753				
			15.050	コンクリート標	実測値	
AJ017	-116,727.396	16,270.334				
			8.595	コンクリート標	実測値	
AJ018	-116,732.529	16,263.439				
			15.041	コンクリート標	実測値	
AJ067	-116,721.849	16,252.847				
			2.243	金属標	実測値	
AJ118	-116,720.335	16,254.503				
			2.108	金属標	実測値	
AJ117	-116,718.979	16,256.118				
			1.918	金属標	実測値	
AJ116	-116,717.794	16,257.627				
			1.748	金属標	実測値	
AJ115	-116,716.772	16,259.046				
			1.840	金属標	実測値	
AJ114	-116,715.733	16,260.565				
			2.565	金属標	実測値	
AJ068	-116,714.394	16,262.753		コンクリート標	実測値	
計算方法	2F=Σ｜Yn(Xn+1 - Xn-1)｜					
倍面積	319.163265					
面積（㎡）	159.5816325					
地積	159.58 ㎡					



作成者	土地家屋調査士 [redacted] (平成24年 2月 29日作成)	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	1／250

公用 A4判に縮小

請求番号：6-10

登記年月日：平成11年10月29日

706243

各階平面図

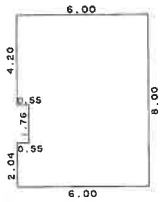
建物図面 各階平面図

家屋番号	2559番36
建物の所在	滋賀県~~甲賀郡甲南町~~希望ケ丘本町1丁目2559番地36

甲賀市甲南町

H 11.10.29

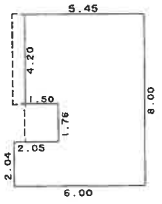
1階



求積表

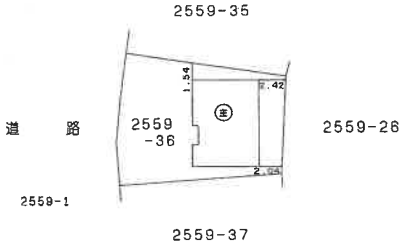
2.04	×	0.55	=	1.1220
4.20	×	0.55	=	2.3100
8.00	×	5.45	=	43.6000
合計				47.0320
床面積				47.03 ㎡

2階



求積表

2.04	×	2.05	=	4.1820
4.20	×	1.50	=	6.3000
8.00	×	3.95	=	31.6000
合計				42.0820
床面積				42.08 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted] 平成 11 年 10 月 26 日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連12）

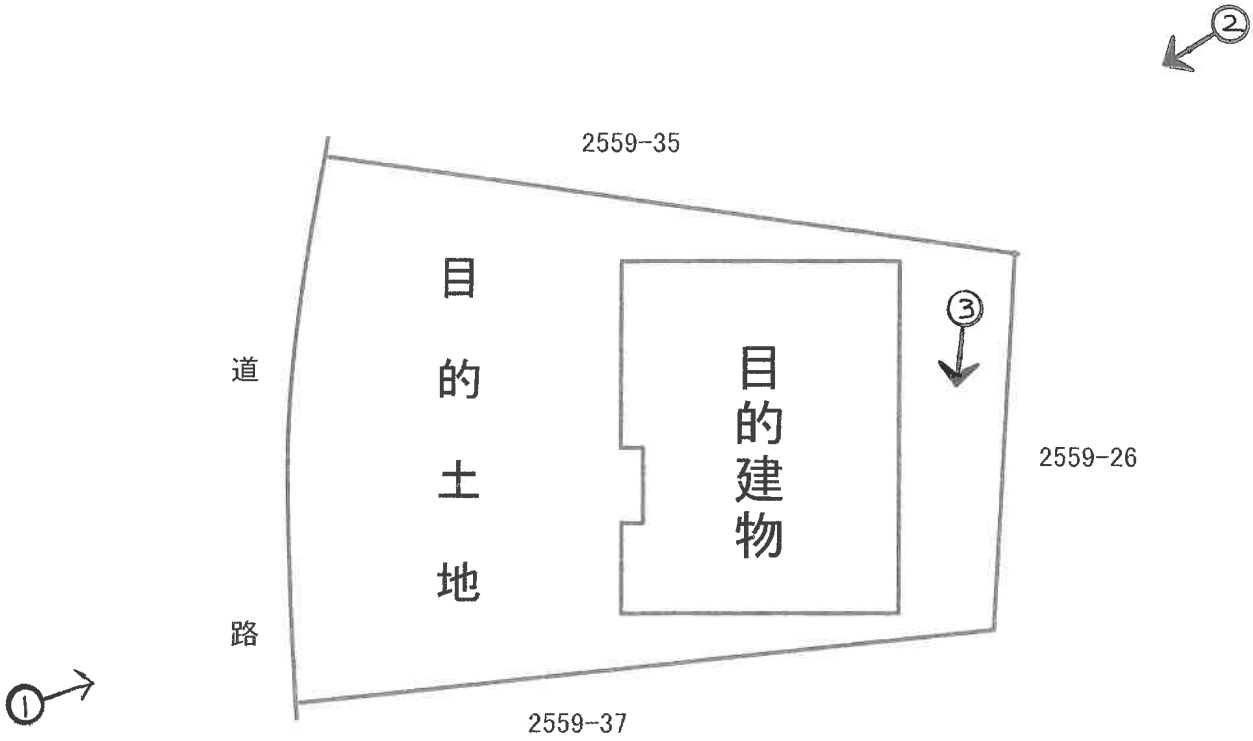
（日加納）

公用

A4判に縮小

請求番号：6-11

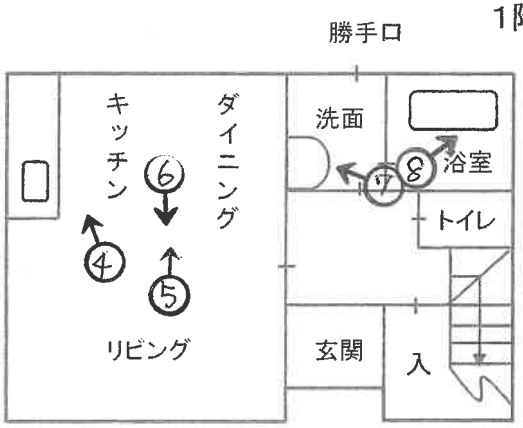
土地建物位置関係図



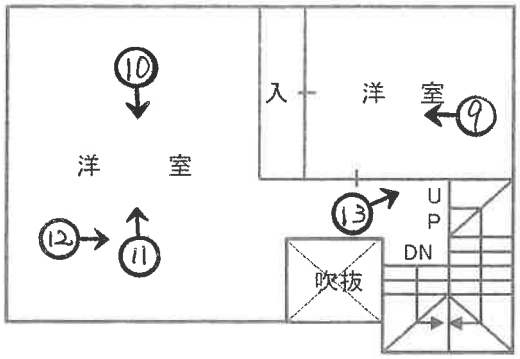
○→写真撮影位置・方向

間　取　図

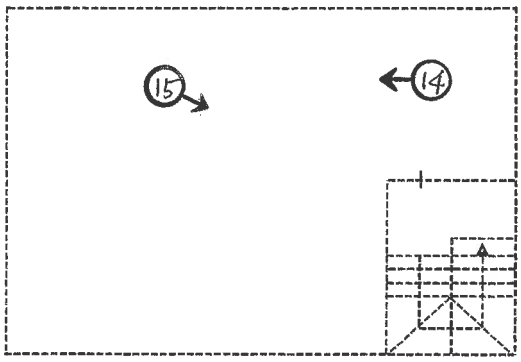
1階



2階



屋上



○→写真撮影位置・方向

写　真　①



写　真　②



写　真　③



写　真　④



1階　キッチン

写　真　⑤



1階　キッチン・ダイニング

写　真　⑥



1階　リビング

写　真　⑦



1階　洗面

写　真　⑧



1階　浴室

写　真　⑨



2階　洋室

写　真　⑩



2階　洋室

写　真　⑪



2階　洋室

写　真　⑫



2階　洋室・廊下

写　真　⑬



2階　廊下天井付近

写　真　⑭



屋上

写　真　⑮



屋上

令和　8年　（ケ）　第　　1　号
令　和　8　年　3　月　4　日現　地　調　査
令　和　8　年　3　月　9　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 4,780,000 円	
内　訳　価　格	
物件1 （土地）	金 1,070,000 円
物件2 （建物）	金 3,710,000 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 地番 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」	
番号	特記事項		

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目

　　地　　番　　２５５９番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．５８平方メートル

2　所　　在　　甲賀市甲南町希望ケ丘本町一丁目　２５５９番地３６

　　家屋　番号　　２５５９番３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　４７．０３平方メートル
　　２階　４２．０８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　「　甲南　」駅の　北東　方　・　道路距離 約　2.7　km （別添「位置図」参照） 最寄バス停　「 希望ヶ丘本町1丁目　」の　南西　方・約　100 m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台にある住宅地域	
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　159.58 ㎡（公簿） 間口　約12m、　奥行　約15m、　略長方形地 ○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	北西側で幅員約6.0mの舗装市道（希望ヶ丘本町2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　前面道路に本管あり ガス配管　なし 下水道　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）の住宅地図では空地となっている。 土地台帳、閉鎖登記簿及び登記簿によると、物件1の分筆前の2559番は当初から地目は山林となっており、昭和48年3月に合筆を経て、昭和48年6月に物件1が分筆され、平成11年10月に地目が山林から宅地へと変更され、現在に至る。	
特記事項	○都市計画法第34条11号の区域に該当。 ○宅盤、約0.6m高い。	

（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）：平成11年10月26日新築 経過年数：27年 経済的残存耐用年数：10年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：陸屋根 外　壁：ALC板ペイント仕上げほか 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	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。 ○塔屋があり屋上に出ることができる。

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	20,700	1.00	159.58	0.90	2,970,000
			159.58		2,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　甲賀　　-18

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
21,100円/㎡	×	101.1/100	×	100/100	×	100/103	＝	20,700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　：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
100/100	×	100/102	×	100/101	×	100/100	＝	100/103

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	89.11	0.28	4,990,000
合計		89.11		4,990,000

イ 現況延床面積
公簿延床面積
ウ 現価率
（物件2）
経過年数　27　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　0.10)　≒　　0.28

　　注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

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	2,970,000	0.40	法定地上権	1,190,000

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	2,970,000	-1,190,000		1.00	0.60	1.00	1,070,000
2	4,990,000	+1,190,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,710,000
一括価格(合計)							4,780,000

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。

注:計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

第6　参考価格資料

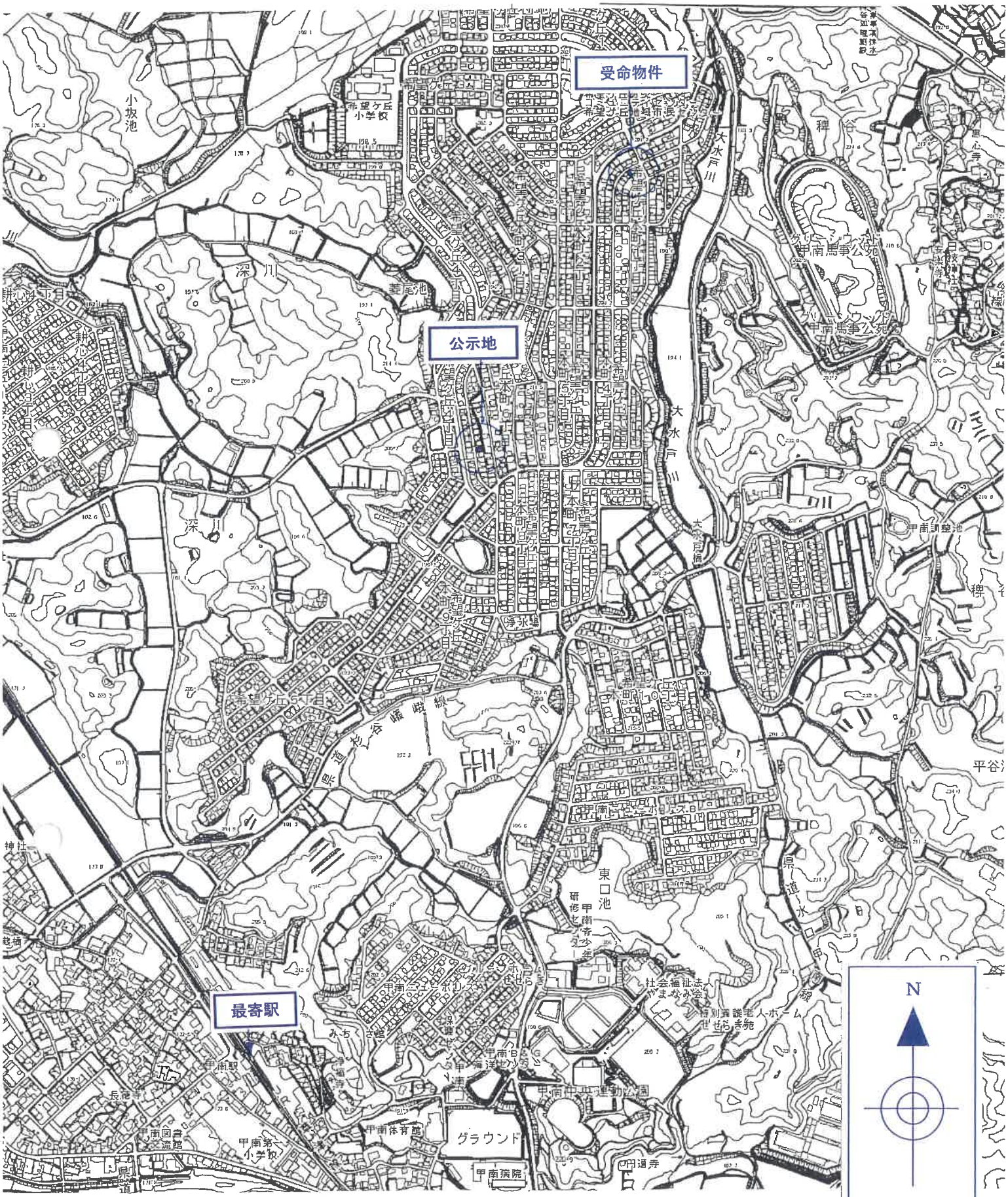
地価公示価格（　　甲賀－18　　）
所　　在：甲賀市甲南町希望ケ丘4丁目8番7
価　　格：　21,100　円/㎡
位　　置：　JR草津線　線「　甲南　」駅の　北　方・道路距離約　1.7　km
価格時点：令和　7年　1月　1日
地　　積：　171　㎡
供給処理施設：水道・下水道・ガス
接面街路：　西　6.5　m　市道
用途指定等：市街化調整区域　（建ぺい率　70 %、容積率　200 %）
用途指定なし
防火地域の指定無
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7　附属資料

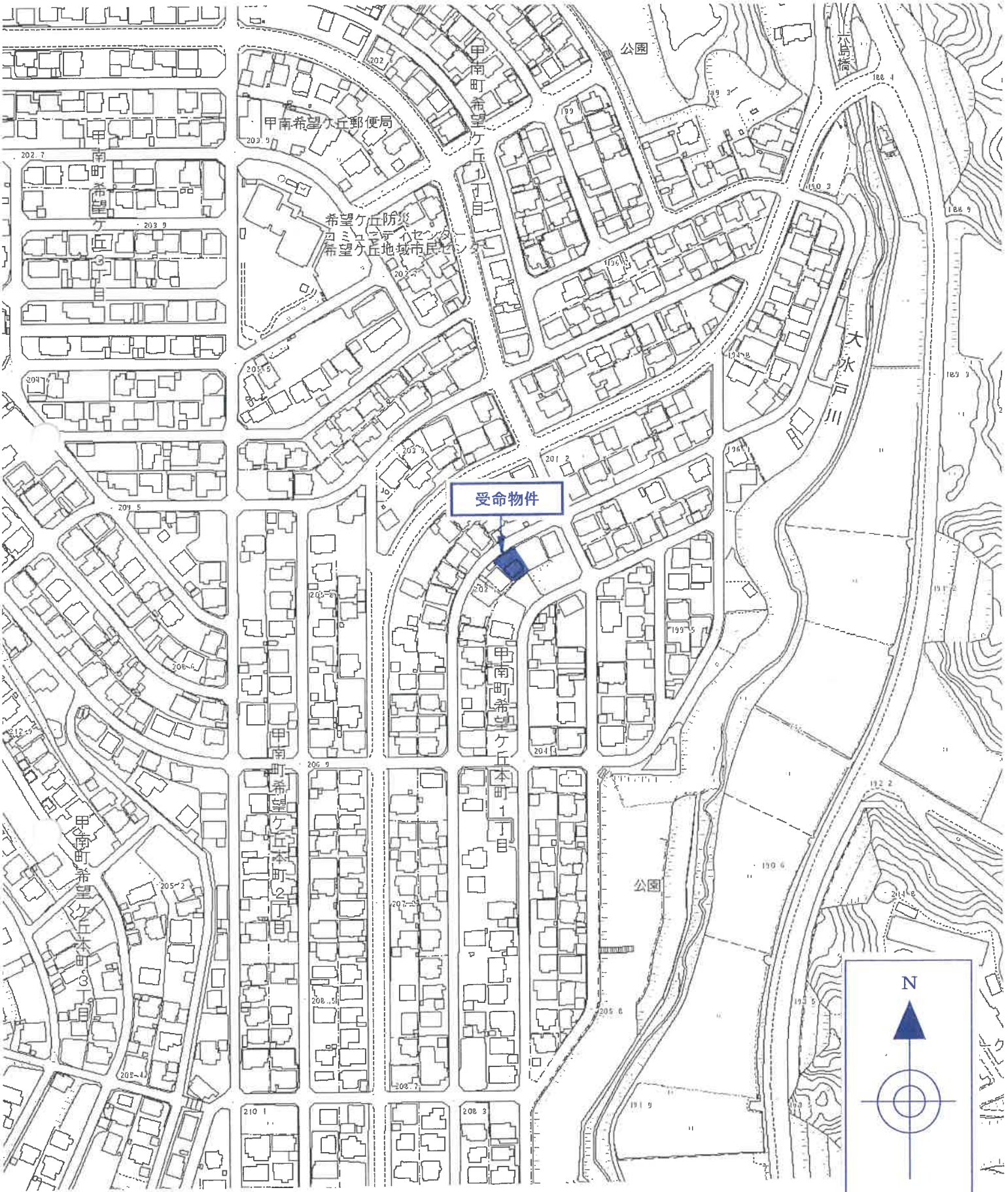
1　受命物件の位置図
2　受命物件附近の状況図
3　法第14条地図写
4　地積測量図写
5　建物図面写・各階平面図写
6　建物間取図
7　写真撮影位置図
8　現況写真

固定資産税評価額(令和7年度)
物　件　1：　1,991,558　円
物　件　2：　2,190,215　円

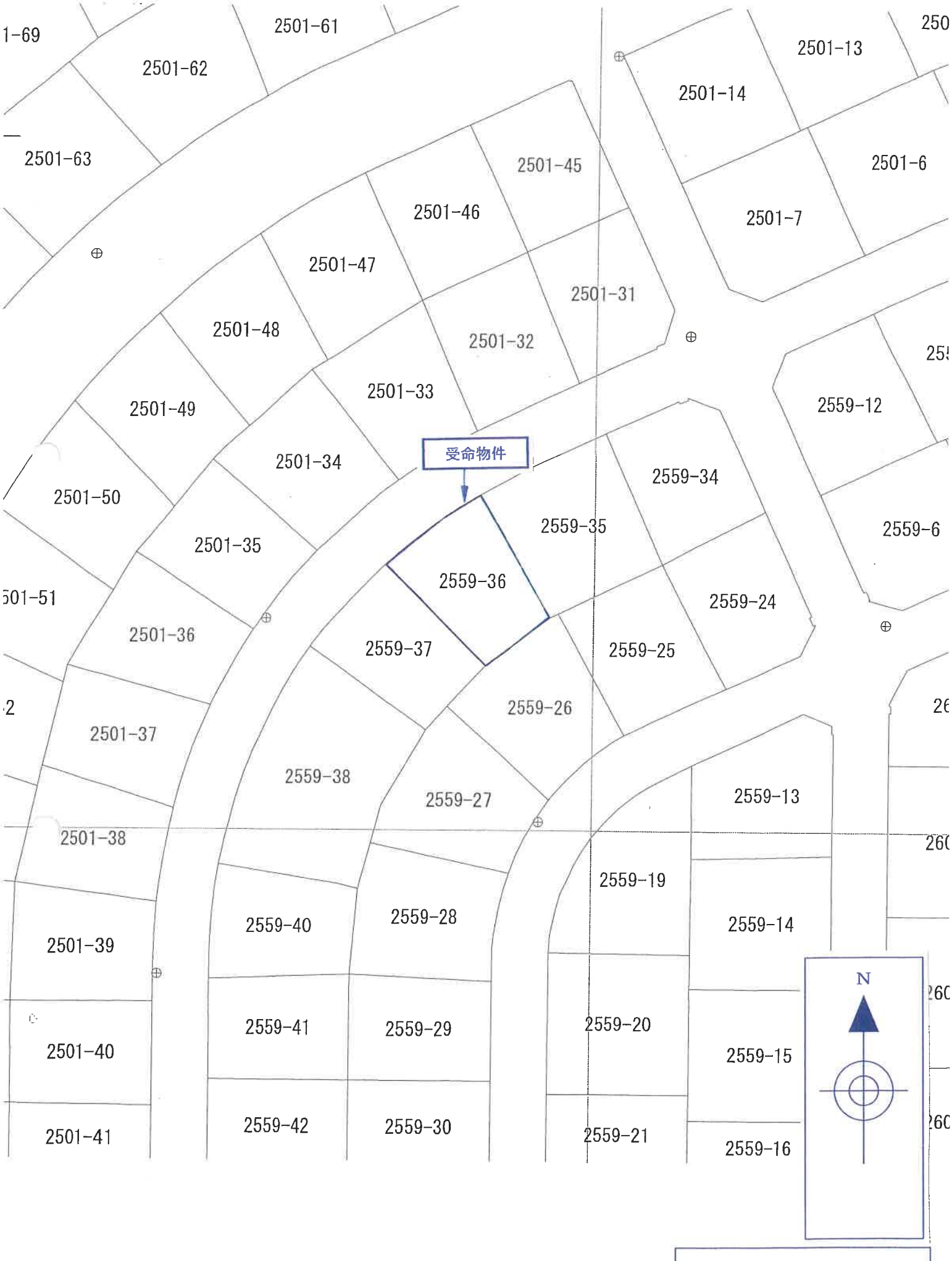
以　上



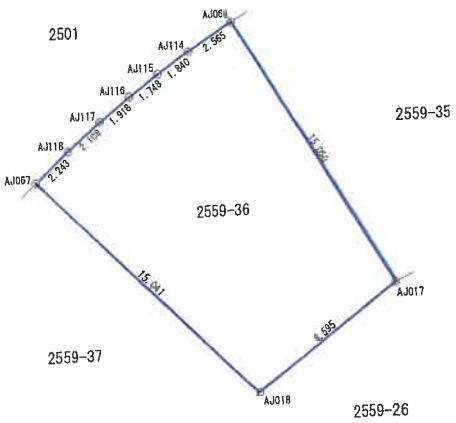
附属資料１　受命物件の位置図



附属資料２　受命物件附近の状況図



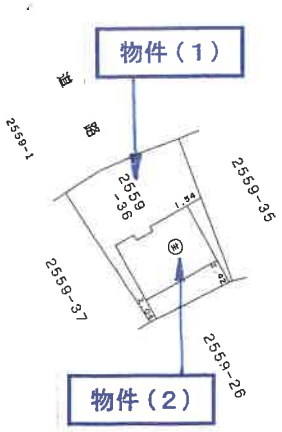
附属資料３　法１４条地図写



地番	2559-36					
筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	境界標種別	座標値種別	備考
AJ068	-116,714.394	16,262.753	15.050	コンクリート標	実測値	
AJ017	-116,727.396	16,270.334	8.595	コンクリート標	実測値	
AJ018	-116,732.529	16,263.430	15.041	コンクリート標	実測値	
AJ067	-116,721.849	16,252.847	2.243	コンクリート標	実測値	
AJ118	-116,720.335	16,254.503	2.108	金属標	実測値	
AJ117	-116,718.979	16,256.118	1.918	金属標	実測値	
AJ116	-116,717.794	16,257.627	1.748	金属標	実測値	
AJ115	-116,716.772	16,259.046	1.840	金属標	実測値	
AJ114	-116,715.733	16,260.565	2.565	金属標	実測値	
AJ068	-116,714.394	16,262.753		コンクリート標	実測値	
計算方法						2F=Σ｛Yn(Xn+1 − Xn−1)｝
倍面積						319.163265
面積（㎡）						159.5816325
地積						159.58 ㎡

原図Ａ３（縮小：１/250）をＡ４に縮小

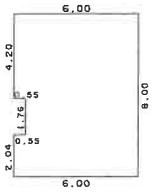
附属資料４　地積測量図写





原図縮尺：1/500

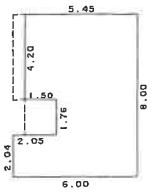
1　階



求積表

2.04	×	0.55	=	1.1220
4.20	×	0.55	=	2.3100
8.00	×	5.45	=	43.6000
合　計				47.0320
床面積				47.03 ㎡

2　階



求積表

2.04	×	2.05	=	4.1820
4.20	×	1.50	=	6.3000
8.00	×	3.95	=	31.6000
合　計				42.0820
床面積				42.08 ㎡

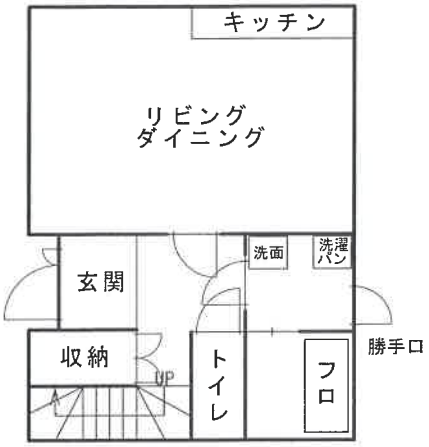
原図縮尺：1/250

A３をA４に縮小

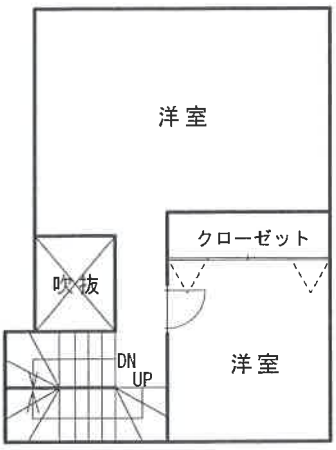
附属資料５　建物図面・各階平面図写

令和８年（ケ）第１号

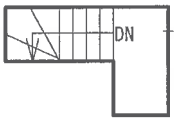
１階



２階



塔屋



附属資料６　建物間取図



附属資料７　写真撮影位置図



1



2



3

附属資料８　現況写真