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　　７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　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	6, 940, 000 5, 552, 000	一括	1, 388, 000	74, 151	0
1	920, 000				
2	6, 020, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲賀市甲賀町田堵野字市川原

　　地　　番　　９２３番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．６４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　　甲賀市甲賀町田堵野字市川原　９２３番地１７

　　家屋　番号　　９２３番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル
　　３階　３８．０９平方メートル

　　所有者　Ｃ

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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1】
C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。
【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　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲賀市甲賀町田堵野字市川原

　　地　　番　　９２３番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．６４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　　甲賀市甲賀町田堵野字市川原　９２３番地１７

　　家屋　番号　　９２３番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル
　　３階　３８．０９平方メートル

　　所有者　Ｃ

令和８年(ケ)第７号
令和８年　４月　１日受理
令和８年　5月　8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　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　甲賀市甲賀町田堵野字市川原

　　地　　番　　９２３番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７．６４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　　甲賀市甲賀町田堵野字市川原　９２３番地１７

　　家屋　番号　　９２３番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル
　　３階　３８．０９平方メートル

　　所有者　Ｃ

（土地・建物用）

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（破産管財人）　□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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■Ｃ破産管財人
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■Ｃ破産管財人（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１７年　２月　２日（目的建物建築時）
最初の契約等	契約日	平成１７年　２月　２日
	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
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（目的土地前所有者） □その他の者（　　）
	借主	■占有者（Ｃ） □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」欄記載のとおり

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

関係人の陳述等は上記のとおりであり，現場の状況などから上記のとおりと思われた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　表札などの表示

目的物件では，表札等の表示は存せず，郵便受けにも表示等は存しなかった。

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，目的土地についての地積測量図は９枚目のとおりである。

イ　目的土地の形状

目的土地につき，７・８枚目の公図及び９枚目の地積測量図並びに１０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枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお，１１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

目的土地東側隣地上の建物の庇が目的土地に越境しているように見受けられた。

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１２枚目の図面のとおりであり，同建物の形状は，概ね１０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階キッチン付近の天井に雨漏り跡や建具の損傷」等が見受けられた。

（3）その他

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，各部屋で動産類がある程度残置されたままとなっており，目的建物の維持管理が，若干，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６．３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
■C破産管財人	〔陳述の要旨〕 私は、目的建物所有者であるCの破産管財人です。 目的建物は、破産財団から放棄などはしておらず、破産財団に属しています。 目的土地の所有者は、目的建物建築時はCの祖母であり、現在はCの母や親族の所有となっています。Cが目的建物を目的土地上に建築して、目的土地を利用するについて、目的土地所有者との間には金銭の授受などはなく、使用借権に基づく占有となっています。
■A	〔陳述の要旨〕 目的建物は、以前は、私やCが居住して占有していましたが、１年程前にCが家族と共に退去して、それ以降に私も目的建物から退去し、現在は、空き家の状況です。 目的建物２階のに雨漏れ跡があるとのことですが、私は１階に居住しており、２階はCが家族と共に使用していましたので、２階のことはよく判りません。

（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4月3日（金） 11：50－12：25	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4月7日（火） 13：55－14：15	甲賀市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認（市道であることを確認）
R8年4月7日（火） 14：20－14：40	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4月22日（水） 13：00－14：05	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
R8年4月24日（金） ：　－　：	当庁	C破産管財人に連絡して聴取
R8年4月28日（火） ：　－　：	当庁	Aから連絡があり、聴取
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。

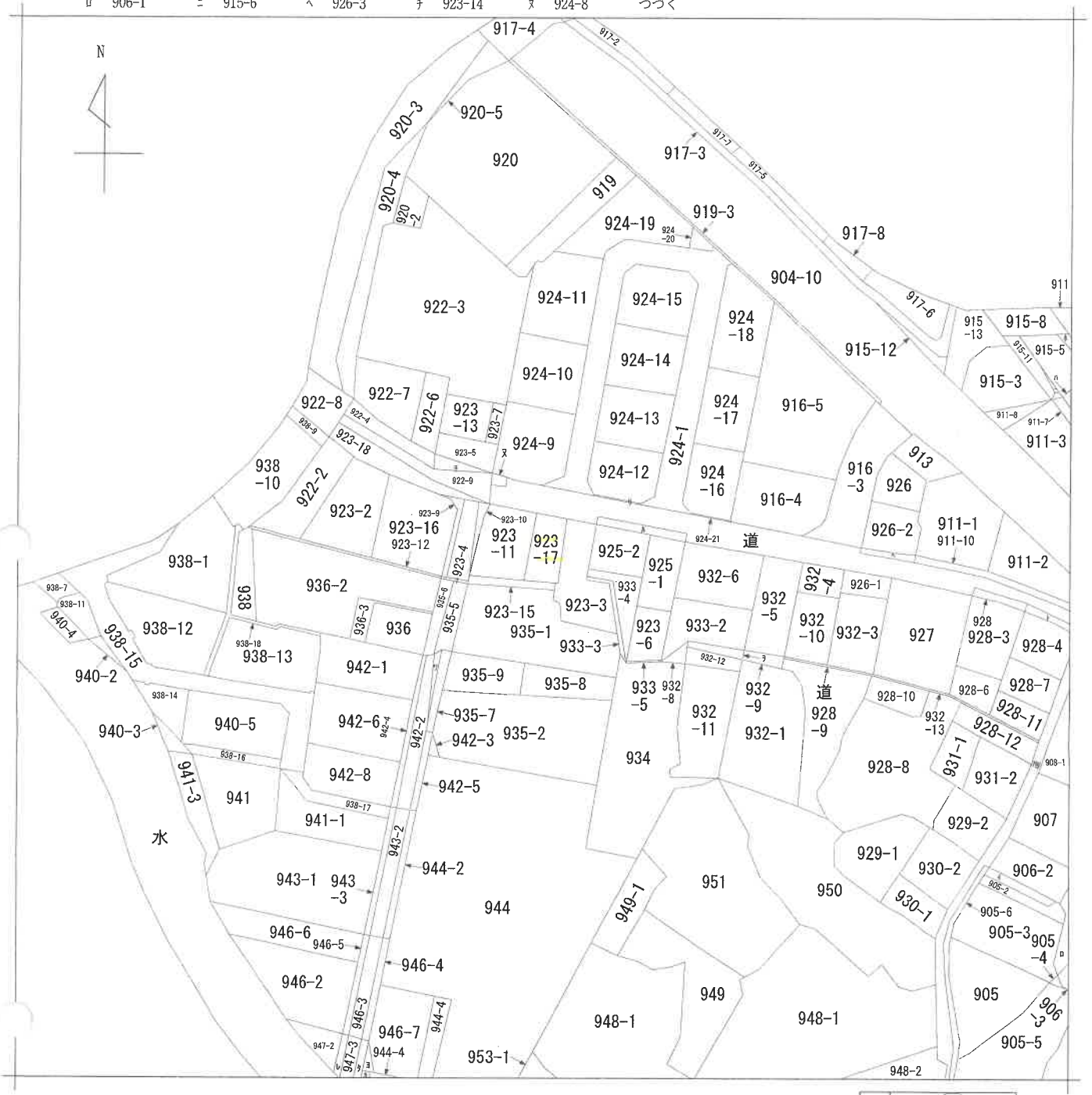
■　令和８年　４月２２日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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 905-1　ロ 906-1　ハ 912-3　ニ 915-6　ホ 915-7　ヘ 926-3　ト 928-1　チ 923-14　リ 924-22　ヌ 924-8　ル 925-3　つづく



地番区域見出　甲賀町田堵野

請求部分	所在	甲賀市甲賀町田堵野字市川原	地番	923番17
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	

請求番号：11-2
(1/2)

A4判に縮小

公用

ヲワカヨタレソ　932-7
　　935-3
　　944-5
　　947-1
　　947-4
　　947-5
　　道

A4判に縮小

登記年月日： 平成5年2月17日

昭和
平成 5 年 2 月 17 日登記

[redacted]

前923-3

後・新

410992

地番	923-3、-17・
土地の所在	~~甲賀郡甲賀町大字~~田堵野字市川原

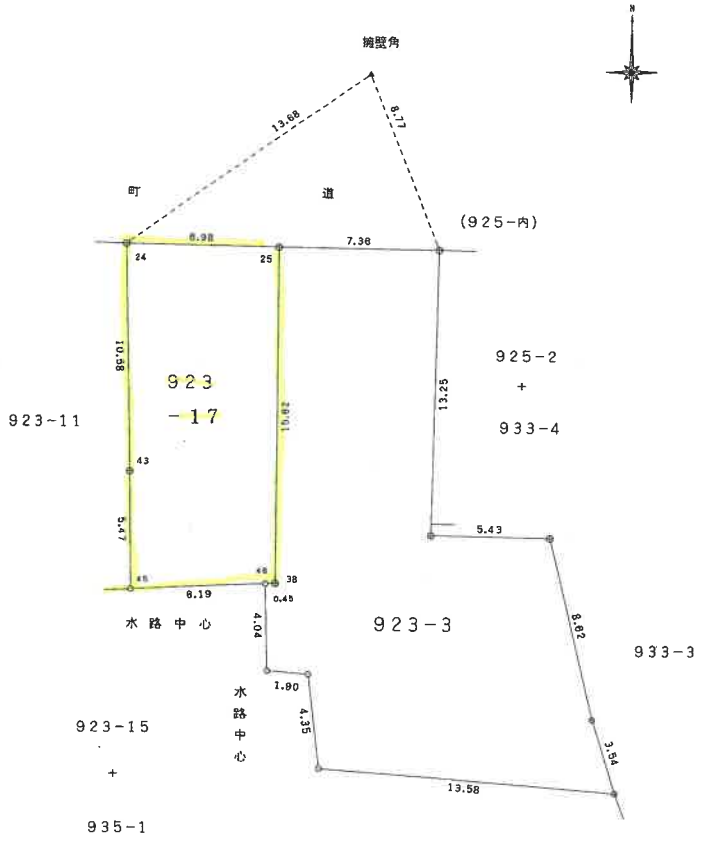
地積測量図

甲賀市甲賀町

地番 923-17

測点	X座標	Y座標	距離
24	97.785	85.019	6.98
25	96.210	91.823	15.62
38	80.945	88.502	0.45
46	81.018	88.057	6.19
45	82.021	81.947	5.47
43	87.387	83.021	10.58
	倍面積	215.286248	
	面積	107.6431240	
	地積	107.64㎡	

地番 923-3
公簿 354.2937055
合計面積 107.6431240
残地 246.6505815
地積 246.65㎡



作製者	[redacted] 土地家屋調査士 （平成4年12月5日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

2/2

A4判に縮小

全用

9

請求番号：11-3 (2/2)

登記年月日：平成17年2月9日

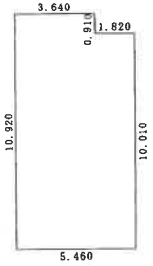
平成 17年 2月 9日 登記

各階平面図

建物図面 403275
各階平面図

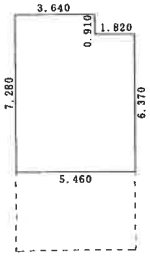
家屋番号	923番17
建物の所在	甲賀市甲賀町田堵野字市川原923番地17

1階、2階（各階同型）

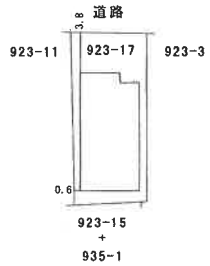


求積表		
5.460 × 10.010	＝	54.654600
3.640 × 0.910	＝	3.312400
合計		57.967000
床面積		57.96 ㎡

3階



求積表		
3.640 × 7.280	＝	26.499200
1.820 × 6.370	＝	11.593400
合計		38.092600
床面積		38.09 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted] 2 月 7 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)

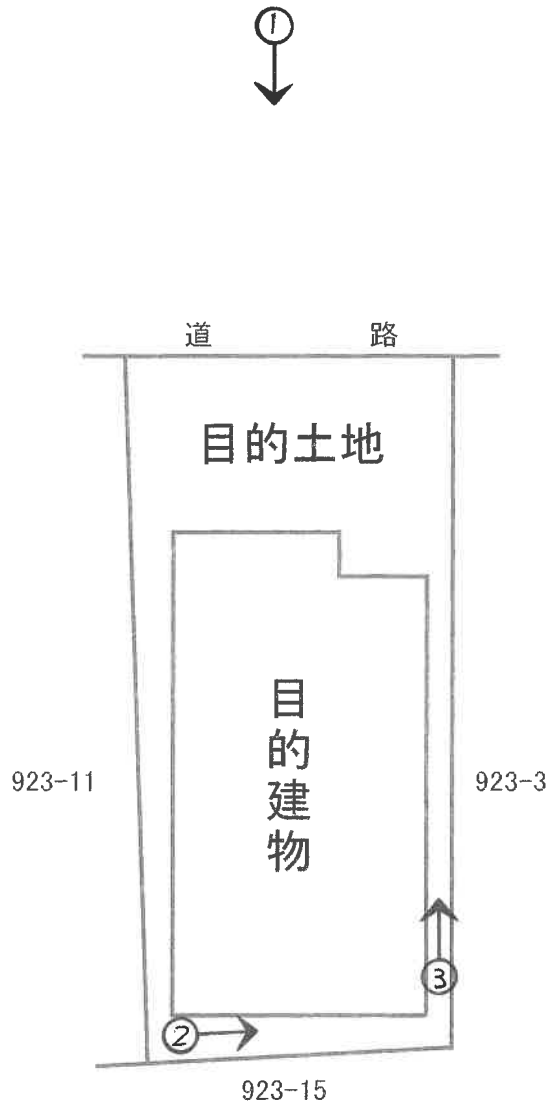
(日調連12)

A4判に縮小

公用

請求番号：11-4

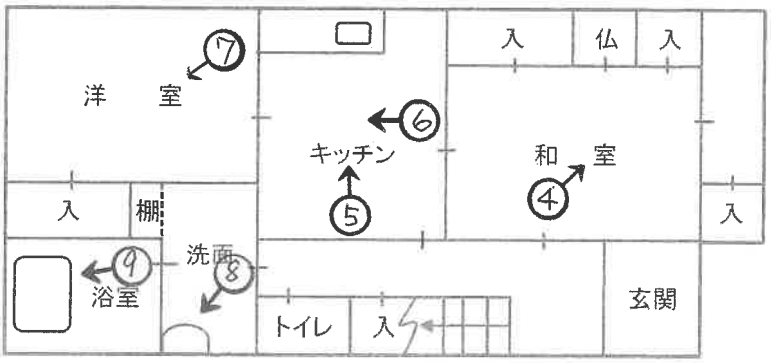
土地建物位置関係図



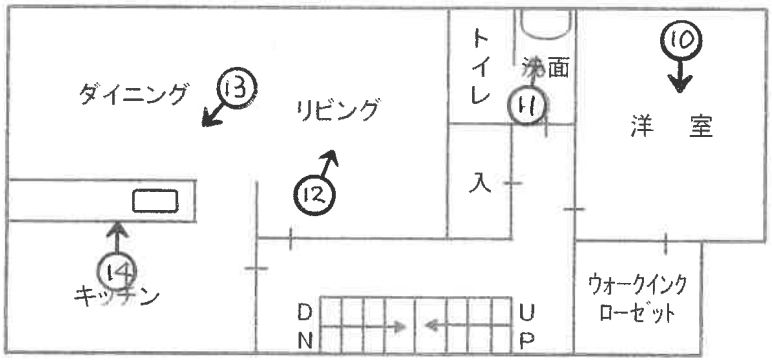
○→写真撮影位置・方向

間　取　図

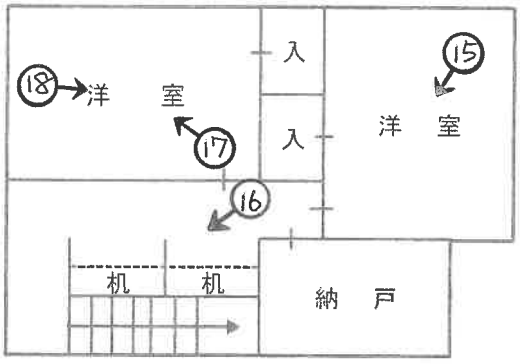
1階



2階



3階



○→写真撮影位置・方向

写　真　①



写　真　②



写　真　③



写　真　④



1階　和室

写　真　⑤



1階　キッチン

写　真　⑥



1階　キッチン

写　真　⑦



1階　洋室

写　真　⑧



1階　洗面

写　真　⑨



1階　浴室

写　真　⑩



2階　洋室

写　真　⑪



2階　洗面

写　真　⑫



2階　リビング

写　真　⑬



２階　キッチン

写　真　⑭



２階　ダイニング

写　真　⑮



３階　洋室

写　真　⑯



３階　机

写　真　⑰



３階　洋室

写　真　⑱



３階　洋室

令和　8年　（ケ）　第　　7　号
令　和　8　年　4　月　22　日現　地　調　査
令　和　8　年　5　月　1　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 6,940,000 円	
内　訳　価　格	
物件1 （土地）	金 920,000 円
物件2 （建物）	金 6,020,000 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　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　甲賀市甲賀町田堵野字市川原

　　地　　番　９２３番１７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０７．６４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　甲賀市甲賀町田堵野字市川原　９２３番地１７

　　家屋　番号　９２３番１７

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　１階　５７．９６平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル
　　３階　３８．０９平方メートル

　　所有者　C

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「　甲賀　」駅の　南東　方・道路距離 約　400　m 最寄バス停「甲賀駅南口」の　南東　方・約　400　m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、低層店舗等が建ち並ぶ古くからの地域	
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	市街化区域 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1種許可地域）、立地適正化計画（居住誘導区域内、都市機能誘導区域内）
画地条件	規模　107.64 ㎡（公簿） 間口　約7m、　奥行　約16m、　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	北側で幅員約6.3mの舗装市道（市ケ原線）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は分筆前の923番3は当初（明治42年）より地目が田となっており、昭和6年3月に地目が田から宅地へと変更され、合筆等を経て平成5年2月に同番が分筆され、現在に至る。	
特記事項		

（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17年2月2日新築 経　過　年　数　：　21年 経済的残存耐用年数：　10年
仕　　様	構　造　：木造 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　：化粧板貼り、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	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	17,600	1.00	107.64	0.90	1,710,000
			107.64		1,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　甲賀　（県）-9

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
16,700円/㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/95	＝	17,600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 100/99 × 接近条件 100/96 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 ＝ 格差率 100/95
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	154.01	0.32	9,860,000
合計		154.01		9,860,000

イ 現況延床面積
公簿延床面積
ウ 現価率
（物件2）
経過年数　21　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) ≒　0.32

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	1,710,000	0.10	使用借権	170,000

イ 土地利用権等割合 ：土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有割合を10%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	共有持ち分割合 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) (アエイ)×ウ×エ×オ×カ×キ
1	1,710,000	-170,000		1.00	1.00	0.60	1.00	920,000
2	9,860,000	+170,000	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	6,020,000
一括価格(合計)								6,940,000

ウ 占有減価修正 ：特にない。

エ 共有持ち分割合 ：特にない。

オ 市場性修正 ：特にない。

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慮した。

キ 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

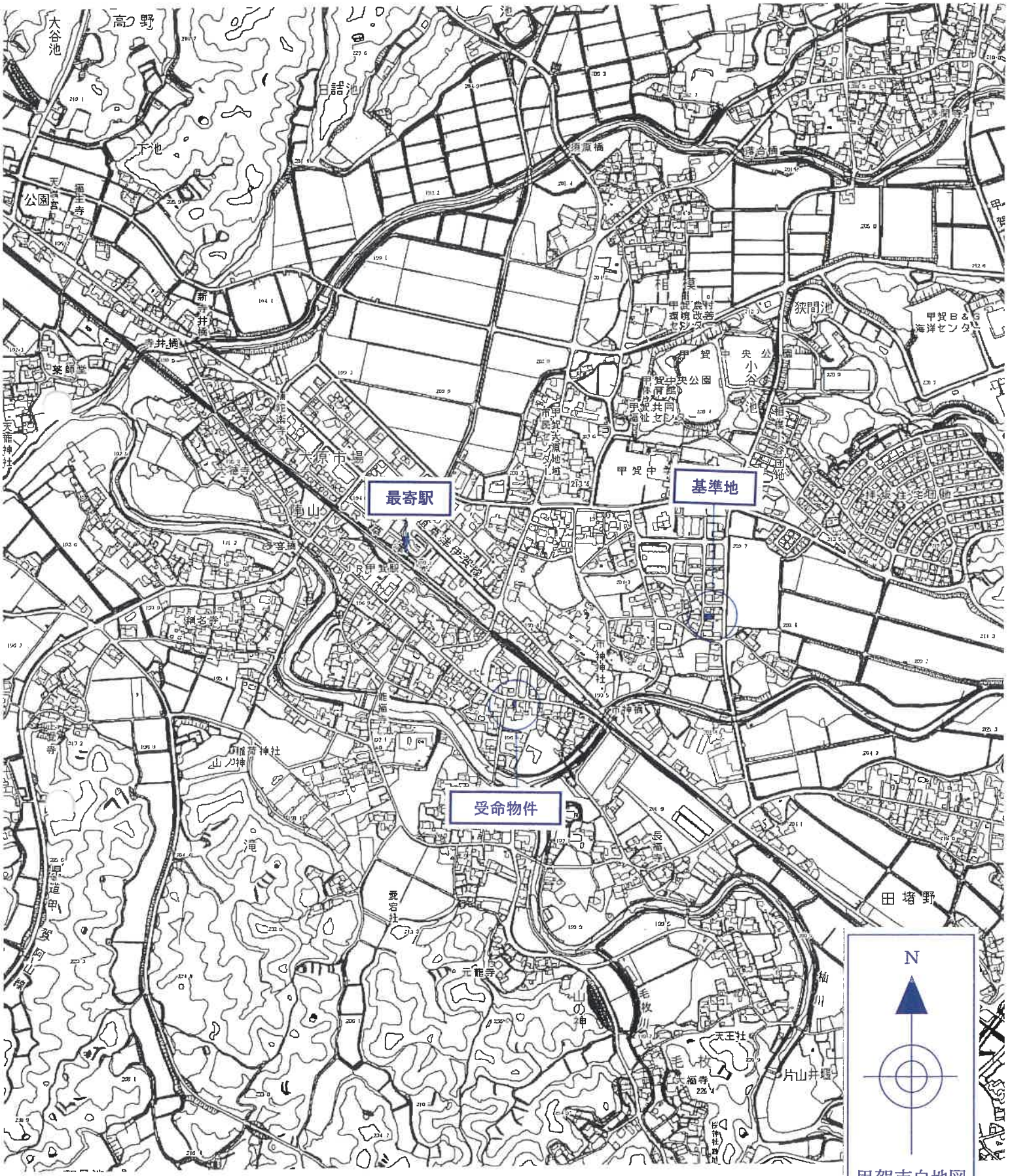
地価調査価格（　甲賀(県)－9　）
所　　在：甲賀市甲賀町大原中字野代1072番6
価　　格：16,700　円/㎡
位　　置：JR草津　線「　甲賀　」駅の　東　方・道路距離約　950　m
価格時点：令和　7年　7月　1日
地　　積：300　㎡
供給処理施設：水道・下水道
接面街路：西　5.5　m　市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域　（建ぺい率　60％、容積率　200％）
防火地域の指定無
地域の概要：中規模一般住宅、低層の共同住宅等が混在する住宅地域

第7　附属資料

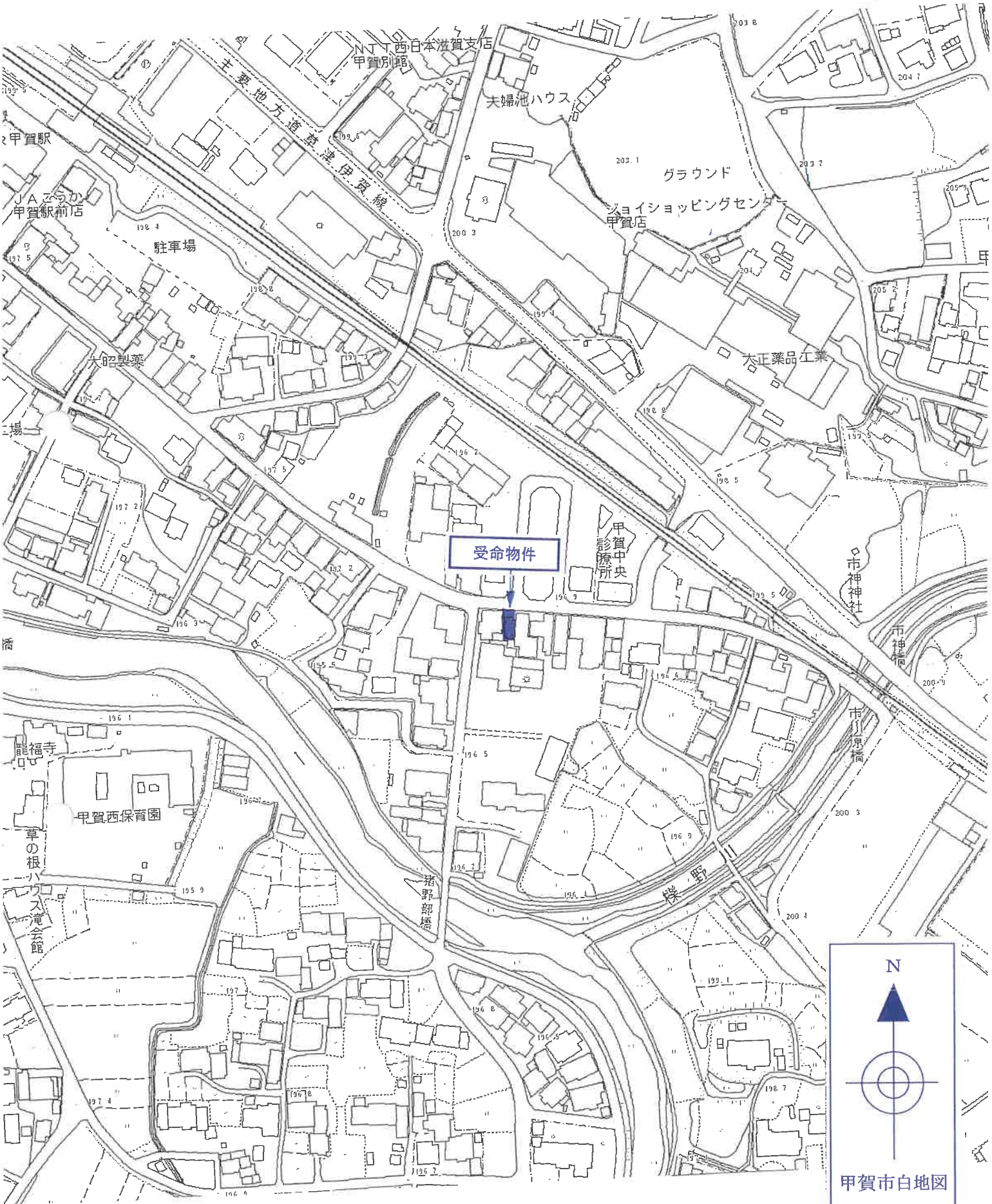
1　受命物件の位置図
2　受命物件附近の状況図
3　公図写
4　地積測量図写
5　建物図面写・各階平面図写
6　建物間取図
7　写真撮影位置図
8　現況写真

固定資産税評価額(令和7年度)
物件1：1,281,346 円
物件2：5,083,014 円

以　上

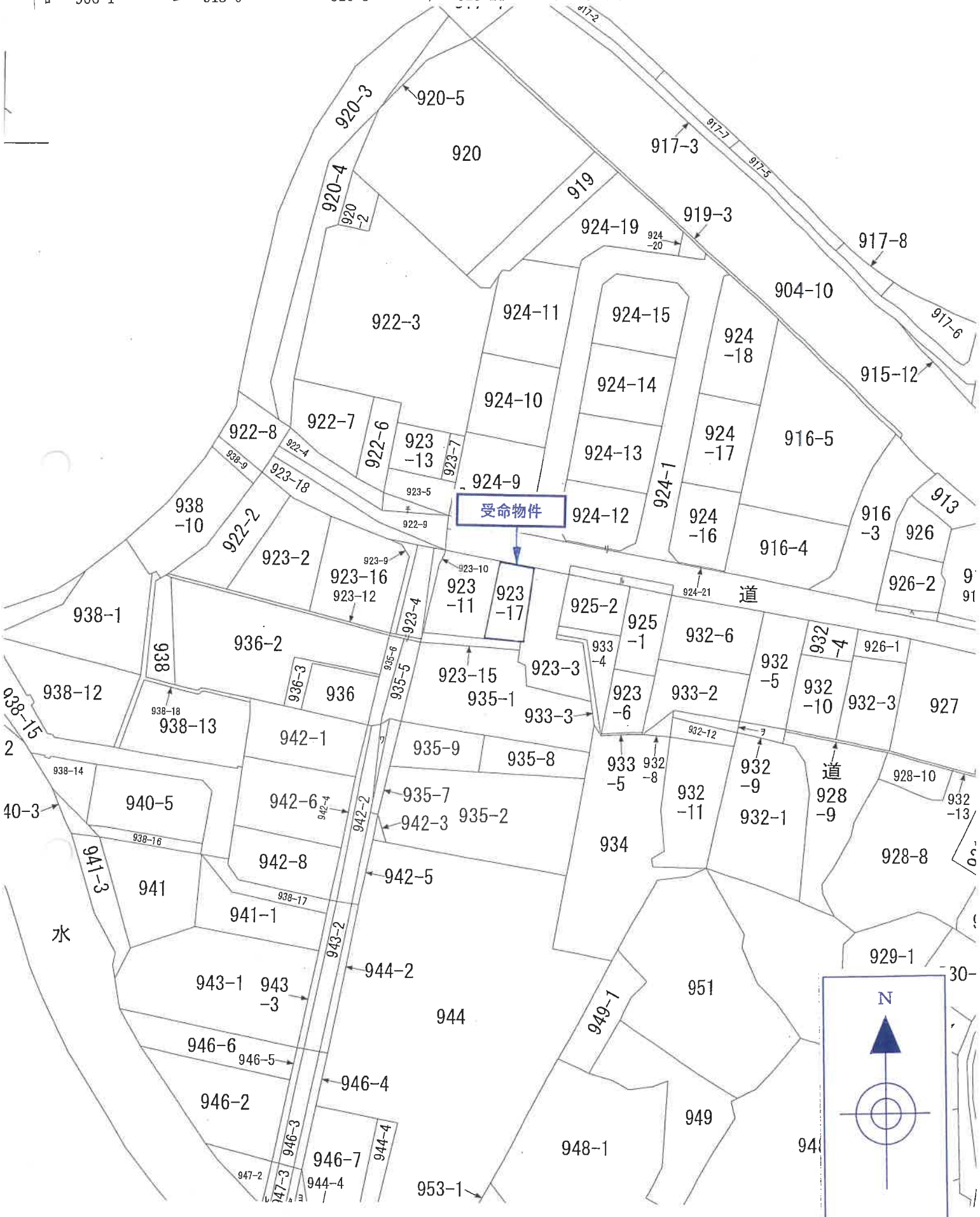


附属資料１　受命物件の位置図

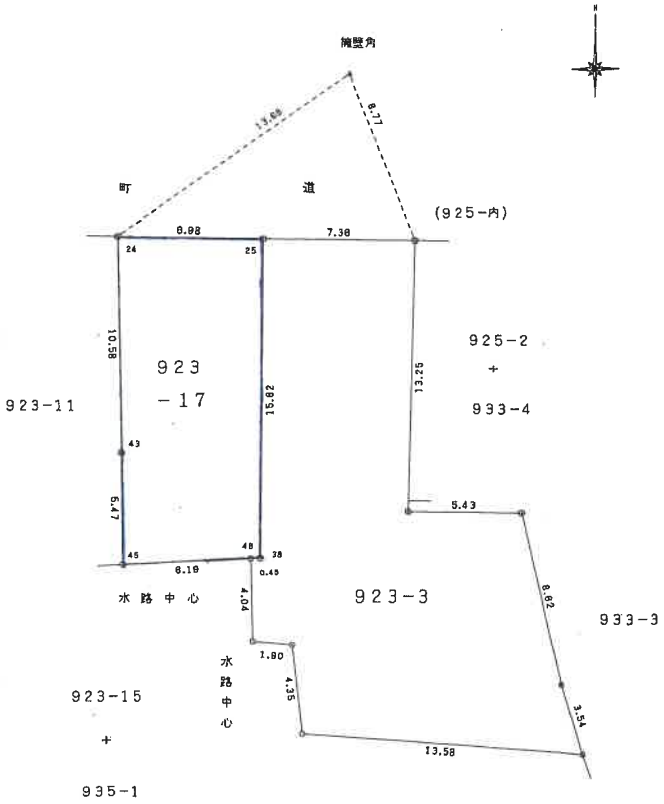


附属資料２　受命物件附近の状況図

イ 905-1　ハ 912-3　ホ 915-7　ト 928-1　リ 924-22　ル 925-3
ロ 906-1　ニ 915-6　ヘ 926-3　チ 923-14　ヌ 924-8



附属資料３　公図写



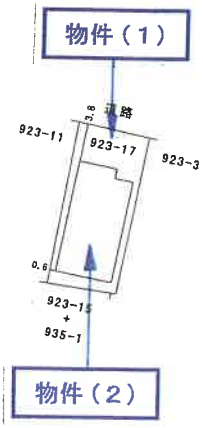
地番	923-17		
測点	X座標	Y座標	距離
24	97.785	85.019	6.98
25	96.210	91.823	15.62
38	80.945	88.502	0.45
46	81.018	88.057	6.19
45	82.021	81.947	5.47
43	87.387	83.021	10.58
	倍面積	215.286248	
	面積	107.6431240	
	地積	107.64㎡	

地番	923-3
公縛	354.2937055
合計面積	107.6431240
残地	246.6505815
地積	246.65㎡

原図Ａ３(縮小：１/250)をＡ４に縮小

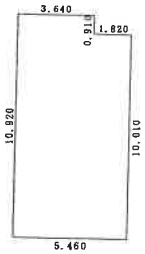
附属資料４　地積測量図写





原図縮尺：1/500

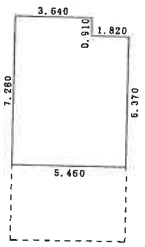
（1階、2階 各階同型）



求積表

5.460 ×	10.010	＝	54.654600
3.640 ×	0.910	＝	3.312400
	合計		57.967000
	床面積		57.96 ㎡

3階



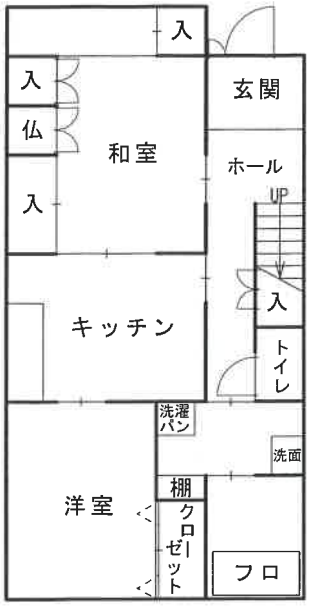
求積表

3.640 ×	7.280	＝	26.499200
1.820 ×	6.370	＝	11.593400
	合計		38.092600
	床面積		38.09 ㎡

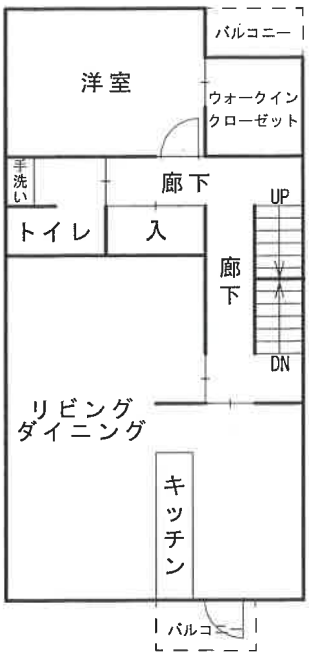
原図縮尺：1/250

令和８年（ケ）第７号

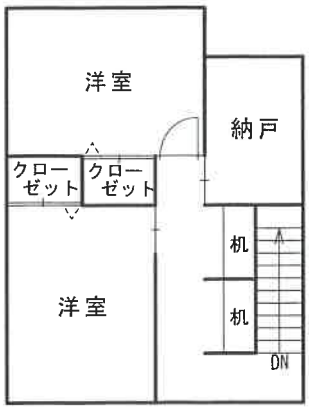
１階



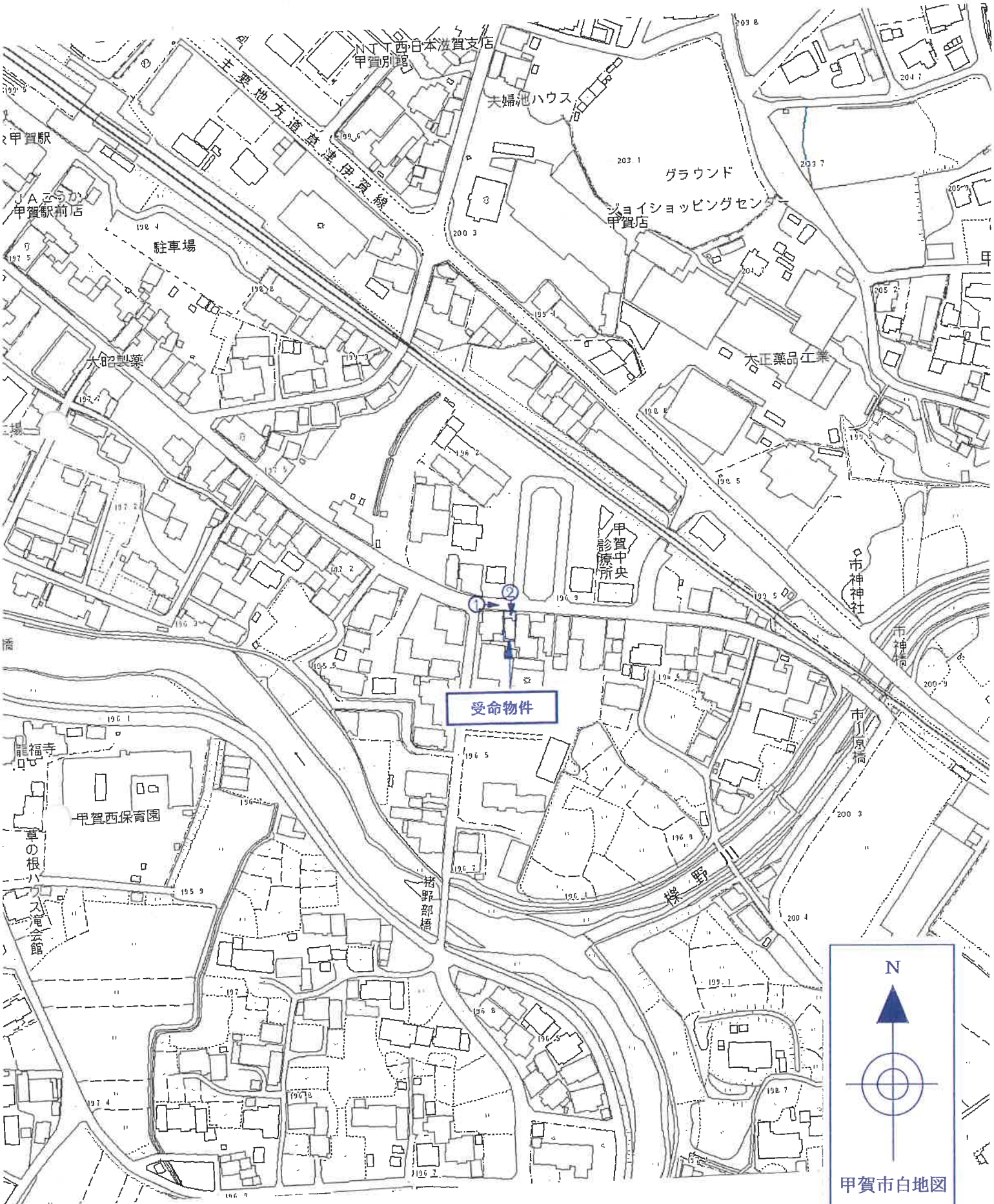
２階



３階



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