

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 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 7 年 8 月 26 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 7 年 8 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 7 年 7 月 8 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 370, 000 3, 496, 000	一括	874, 000	63, 768	0
1	970, 000				
2	3, 400, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲賀市水口町山字梅畑 |
| | 地 番 | 3858番155 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町山字梅畑 3858番地155 |
| | 家屋 番号 | 3858番155 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5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

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】

1階和室部分について株式会社ダイエー工業（代表者は本件所有者）が占有し、その余の部分について本件所有者が占有している。

株式会社ダイエー工業の占有権原の存在は認められない。

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



11

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 | 甲賀市水口町山字梅畑 |
| | 地 番 | 3858番155 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町山字梅畑 3858番地155 |
| | 家屋 番号 | 3858番155 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和6年(ケ)第68号
令和6年11月15日受理
令和7年3月19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 | 甲賀市水口町山字梅畑 |
| | 地 番 | 3858番155 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町山字梅畑 3858番地155 |
| | 家屋 番号 | 3858番155 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 52.99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 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 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 { 種 類： □ある { 構 造： { 床面積：						
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 ■その他の者（株式会社ダイエー工業） 上記の者らが本建物を居宅及び事務所（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 平成 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 □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2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階和室部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ダイエー工業	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		平成26年3月4日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ 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			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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 表札等

目的建物の門柱に所有者の名字が表示された表札が設置されていた。

また外構部分に「D株式・・・工業」との表示が存した。

（（・・・）部分は損壊されており判読不能である。）

2 目的土地の状況等

（1）目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面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。

（2）目的土地の形状等

上記図面、地積測量図、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ものと認められた。

（3）目的土地の利用状況等

ア 物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ 別紙写真のとおり目的土地内には複数の動産類が放置されている。

ウ 目的土地の北側に物置が存する。同物置は基礎等が設けられておらず、土地の上に置かれた動産であると認められた。

エ 目的土地の南西側にカーポートが存した。同カーポートは土間コンクリートに支柱が埋め込まれており、目的土地に定着した工作物であると認められた。

（4）目的土地の接面道路について

北西側で現況幅員約6メートルの道路に概ね等高に接しており、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

目的建物は所有者の居宅及び「占有者及び占有権原（物件2関係）」欄記載の占有者の事務所として占有されている。ただし、次の事由により、いずれの占有者も既に退去しており、現在は空き家となっているものと思料された。

（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

ア シンクやトイレ、風呂等が乾燥している等、水回りが長期間使用されていない形跡が認められた。

イ 内部に食品等が存在しなかった。

ウ 約1年前の回覧板や多量の郵便物等が玄関付近を中心に散乱していた。

エ 布団や食器等の家財道具の一部が搬出された形跡があり、引っ越し業者のダンボールが建物内に残した。

オ 当職が初回臨場時に玄関ドアに差し込んだ通知書が2回目臨場時にそのままの状態となっていた。

カ 所有者兼占有者株式会社ダイエー工業代表者の住民票の記載では、同人は令和6年3月29日付で目的物件から転出している。

(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、次の損傷等が見られた。

- ・外壁の一部に経年以上の汚損や、サイディングの浮き、水染みが見られた。
- ・屋根上のアンテナが破損していた。
- ・目的建物内には多量の動産が雑然と放置されている。

このため、目的建物の維持管理はやや劣るものと認められた。

執行官の意見

株式会社ダイエー工業の占有権原について

1 占有の主体について

1 階和室部分には「株式会社ダイエー工業」名義の書類、同社宛ての郵便物、同社従業員の令和5年分の源泉徴収票のほか、「セルクラス株式会社」と記載された紙片やゴム印が存した。

「セルクラス株式会社」については法務局での調査によると、当該名称の法人は存在しないとのことであった。したがって1 階和室部分については「株式会社ダイエー工業」が占有しているものと認められた。

2 占有開始時期について

法務局で法人登記事項について調査すると、目的物件所在地を本店とし、平成26年3月4日に設立された「株式会社ダイエー工業」の法人登記が存した。したがって占有開始時期は同社の設立日である平成26年3月4日であると考えられる。

3 占有権原の種別について

(1)

「株式会社ダイエー工業」の代表者は目的物件の所有者であることから、通常、無権原で占有を開始したとは考えられず当初は所有者から使用借または賃貸借の占有権原が付与されていたものと推認される。

(2)

もっとも、「その他の事項」欄に記載したとおり、目的建物は相当長期間、空き家となっているものと認められ、「株式会社ダイエー工業」の代表者である所有者も住民票によると令和6年3月29日に目的物件から転出していることから、少なくとも同社は1年近く目的物件所在地での営業を行っていないものと考えられる。

(3)

また「その他事項」欄に記載したとおり、外構部分に「D株式・・・工業」との表示が存し（（・・・）部分は損壊されており判読不能である。）、当該表示はかつて「株式会社ダイエー工業」の表示がなされていたものが、何らかの事由で損壊したまま放置されていると見るのが相当であり、この点も前記（2）に記載した事情を裏付けるものである。

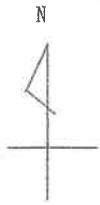
(4)

したがって現在では両者の貸借関係は終了しているものとするのが自然であり、「株式会社ダイエー工業」の占有権原は「占有者及び占有権原（物件2関係）」欄に記載のとおり無権原と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月25日 (月) 14:20-14:35	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和6年12月2日 (月) 11:10-11:25	甲賀土木事務所	目的物件の接道状況確認
令和6年12月2日 (月) 11:40-11:55	甲賀市役所 税務課	目的物件の建物図面、地番図等交付請求
令和6年12月2日 (月) 12:30-12:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年12月23日 (月) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年3月18日 (火) 13:10-13:25	大津地方法務局	占有者の法人登記について調査
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6年12月23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



(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	甲賀市水口町山字母畑				地番	3858番155		
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6年11月26日

大津地方法務局

登記官

請求番号: 3-1

(1/2)

A 4判に縮小

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支庁管轄)

令和6年11月26日

大津地方方法務局

登記官

9

A4用紙に縮小

地番	3858-145-180, 228~234	3/13	地積	昭和48年(月)12日登記 3858(-145~-180) (-228~-234) 619235	作製年月日	昭和48年12月26日	作製者	三浦清義	申請人	三浦清義
土地の所在	甲賀市水口町 甲賀郡水口町大字山学城火田	大字春日	大字春日			大字春日				
縮尺	1/500									

登記年月日：平成20年12月9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。

(大阪地方裁判所 甲賀支部 管轄)

令和6年10月15日

大阪法務局

登記官

A4型に縮小

(日調連印)

作成者

土地調査士
栗田 隆

(平成20年12月9日作成)

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

建物図面

各階平面図

平成20.12.9

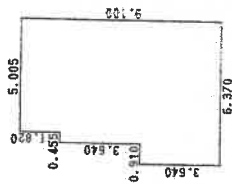
家屋番号 3858番155

建物の所在 甲賀市水口町山字樹畑3858番地155

613285

各階平面図

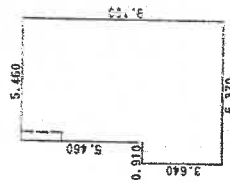
主建物 1階



求積表

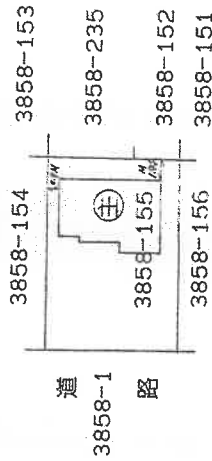
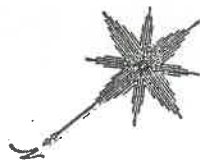
5.005 x 1.820	=	9.109100
5.460 x 3.640	=	19.874400
6.370 x 3.640	=	23.186800
合計		52.170300
床面積		52.17 m ²

主建物 2階



求積表

5.460 x 5.460	=	29.811600
6.370 x 3.640	=	23.186800
合計		52.998400
床面積		52.99 m ²

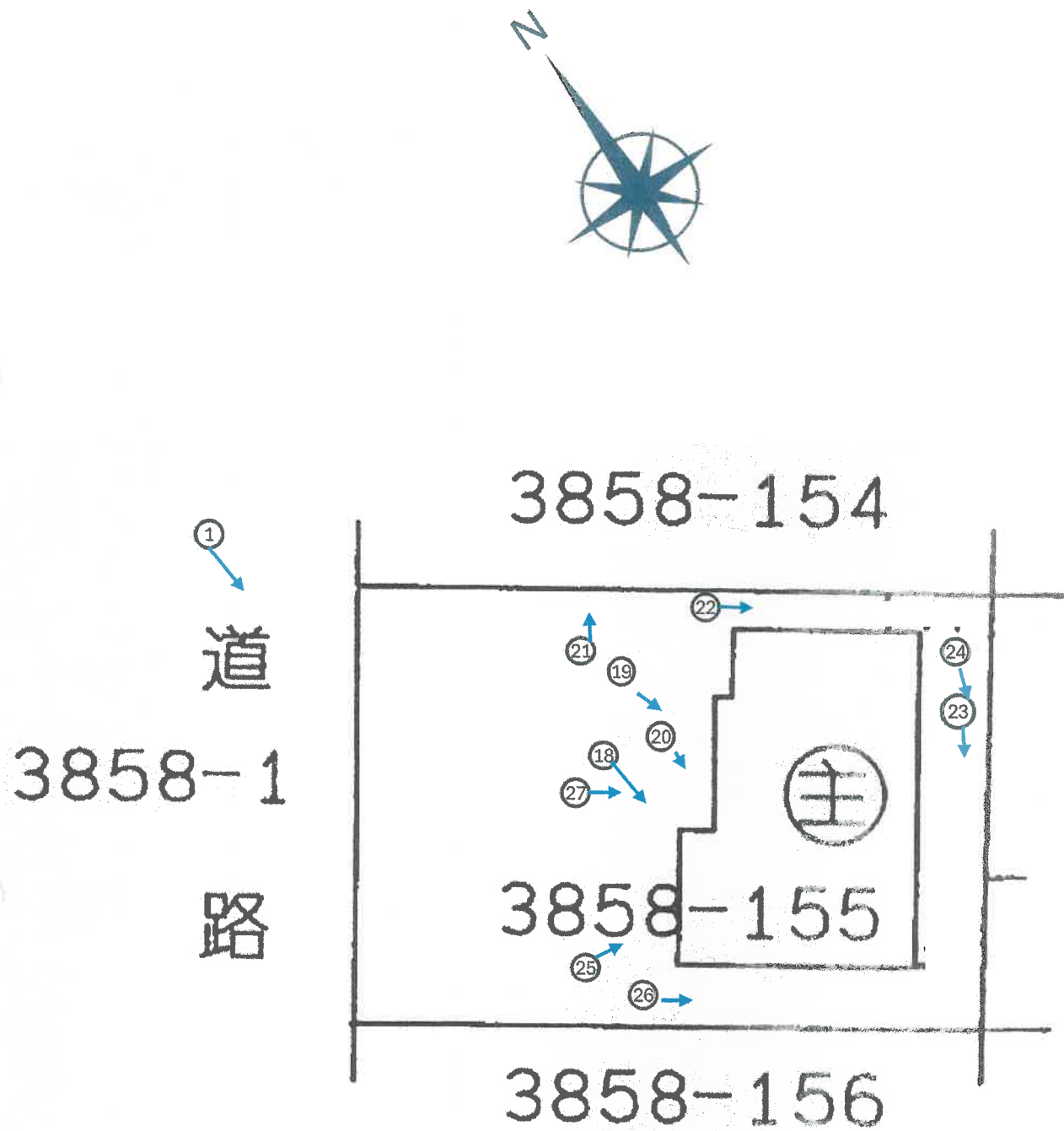


道
3858-1

路

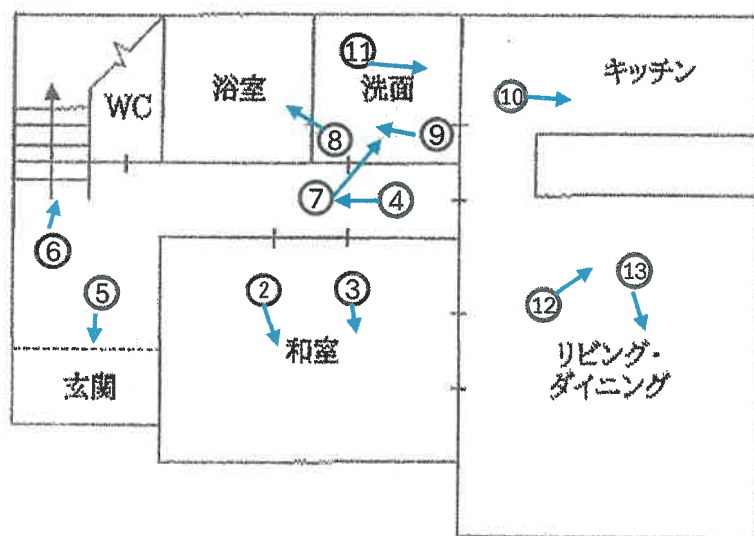
土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

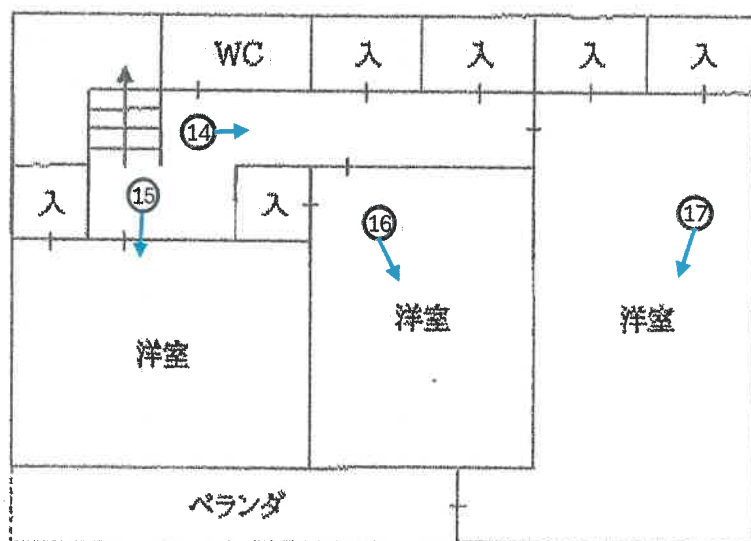


○ → 写真撮影方向

間取図



<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

	
25	26
	
27	28
29	30



令和 6 年 (ケ) 第 68 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 9 日 評価
発行番号 第25-5815号

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

浜 本 博 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 970,000 円
物件2（建物）	金 3,400,000 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		

物 件 目 録

- 1 所 在 甲賀市水口町山字榎畑
 地 番 3858番155
 地 目 宅地
 地 積 203.84平方メートル

- 2 所 在 甲賀市水口町山字榎畑 3858番地155
 家屋 番号 3858番155
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 52.99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	近江鉄道本 線「水口松尾」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 6.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか空地も混在する郊外の住宅地域	
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 都市計画法第34条第12号指定区域
画 地 条 件	規模 203.84 m ² (公簿) 間口 約12m 奥行 約17m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約6m程度の舗装市道に接面(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)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、すでに宅地開発されており、空地が多いように伺えるものの、現在と同じように宅地として利用されていたことがわかる。閉鎖登記簿等によれば、平成20年12月に山林から宅地へと地目変更されている。また、物件(1)は、昭和48年1月に3858番1から分筆されているが、3858番1も地目山林であった。	
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、通常のコスト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	主である建物
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20年12月6日 新築 経過年数：16年 経済的残存耐用年数：9年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：特になし
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	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	建築確認 第H20確認建築滋建住02781号(平成20年9月11日) 完了検査 第H20 03755号(平成20年12月15日)

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	14,600	1.00	203.84	0.90	2,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲賀-13

公示価格等 16,400円/㎡ × 時点修正 100.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/113 = 標準画地価格 14,600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 : 方位±0% (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/103 × 接近条件 100/110 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/113

イ 個 別 格 差 : 方位±0% (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	125,000	105.16	0.35	4,600,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 9 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) = 0.35

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	2,680,000	0.40	法定地上権	1,070,000

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	2,680,000	-1,070,000		1.00	0.60	1.00	970,000
2	4,600,000	+1,070,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,400,000
一 括 価 格(合計)							4,370,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (甲賀-13)

所 在 : 甲賀市水口町山字菖蒲谷1640番297

価 格 : 16,400 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「水口松尾」駅の 北 方・道路距離約 4.0 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 197 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東 6 m 市道

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 : 中規模住宅のほか空地も見られる郊外の住宅地域

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 し
- 4 土 地 所 在 図 写 し
- 5 地 積 測 量 図 写 し
- 6 建物図面写し、各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

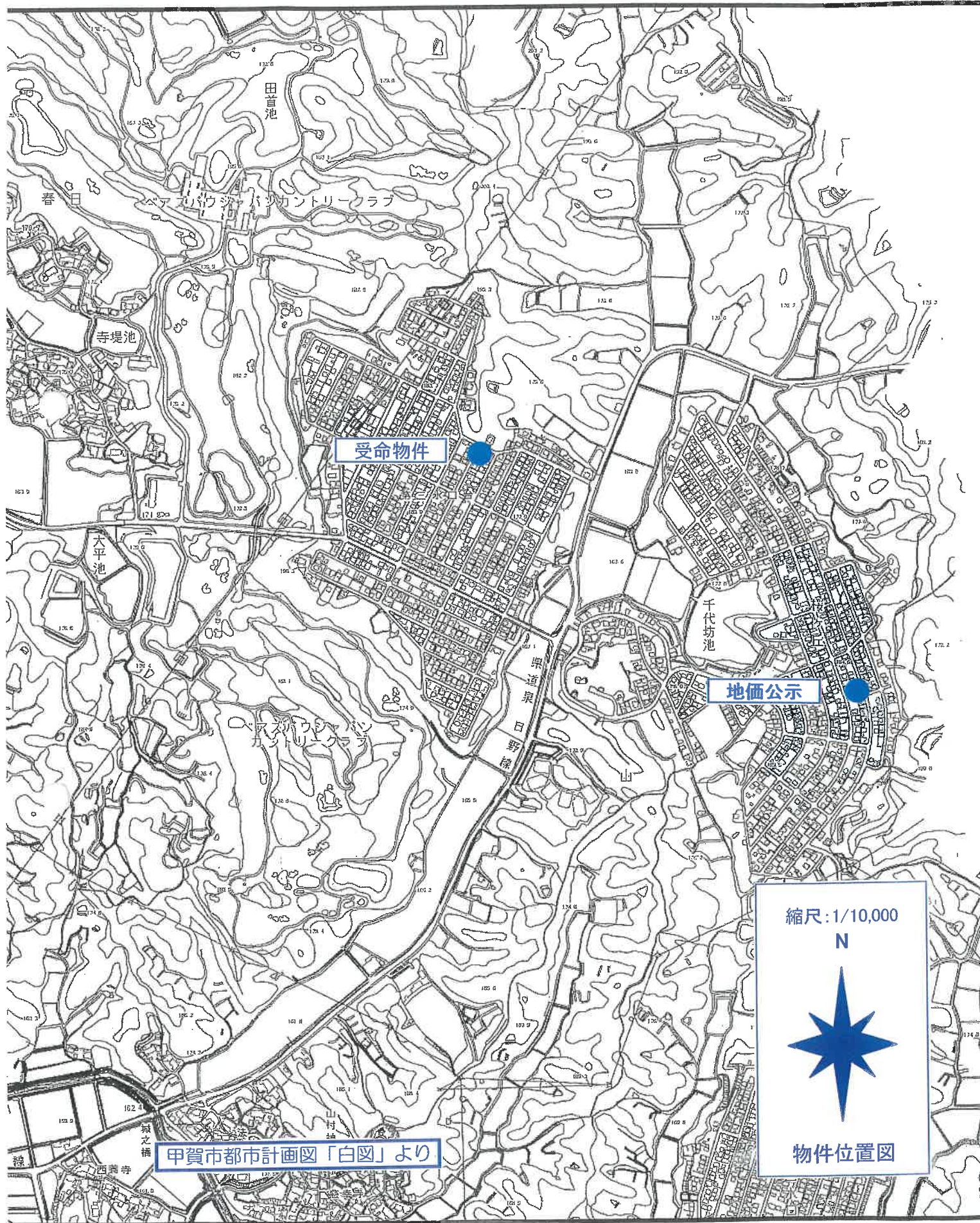
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 2,038,400 円

物 件 2 : 4,208,799 円

以 上

附 属 資 料





甲賀市都市計画図「白図」より

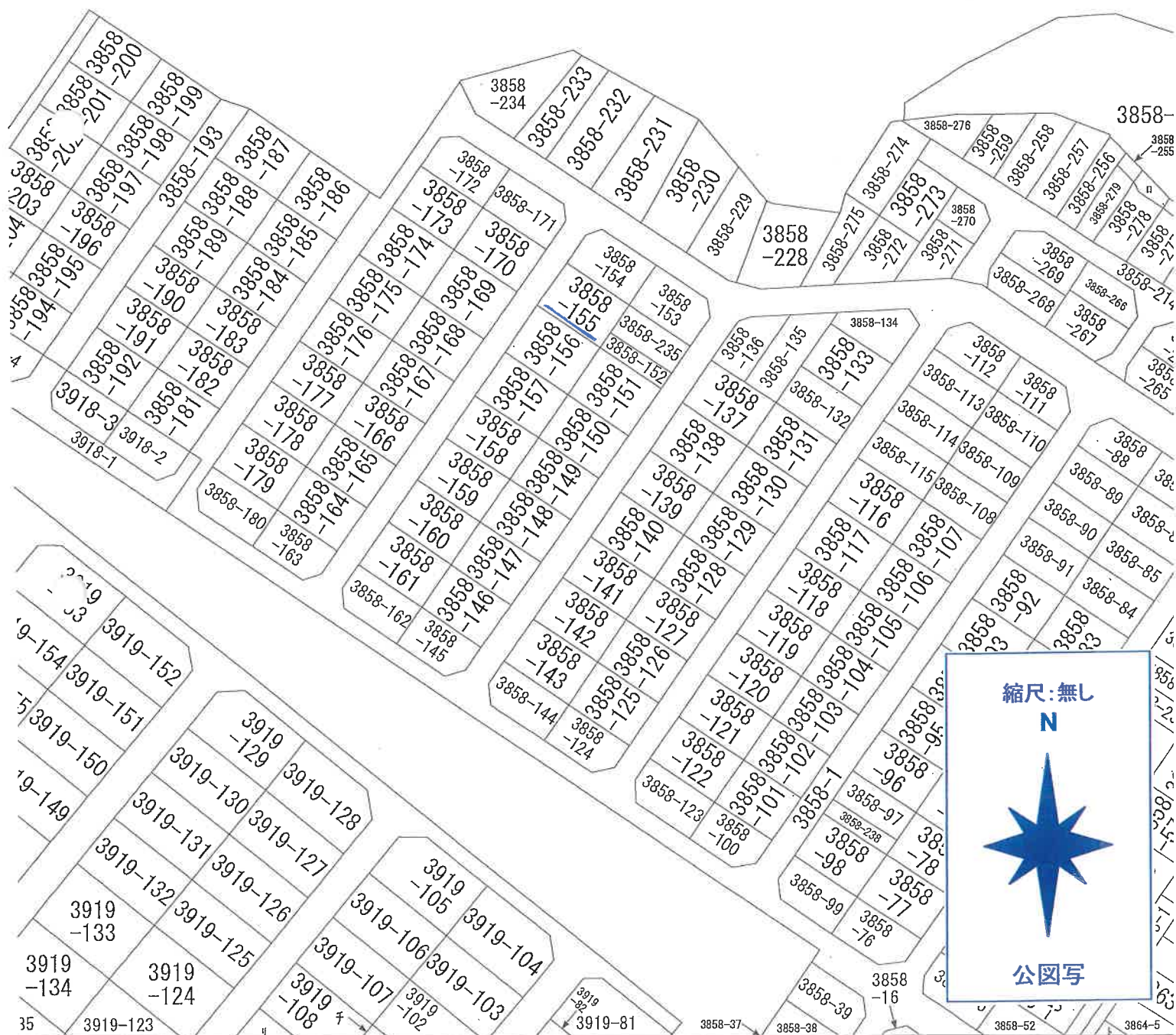
受命物件

縮尺: 1/2,500

N



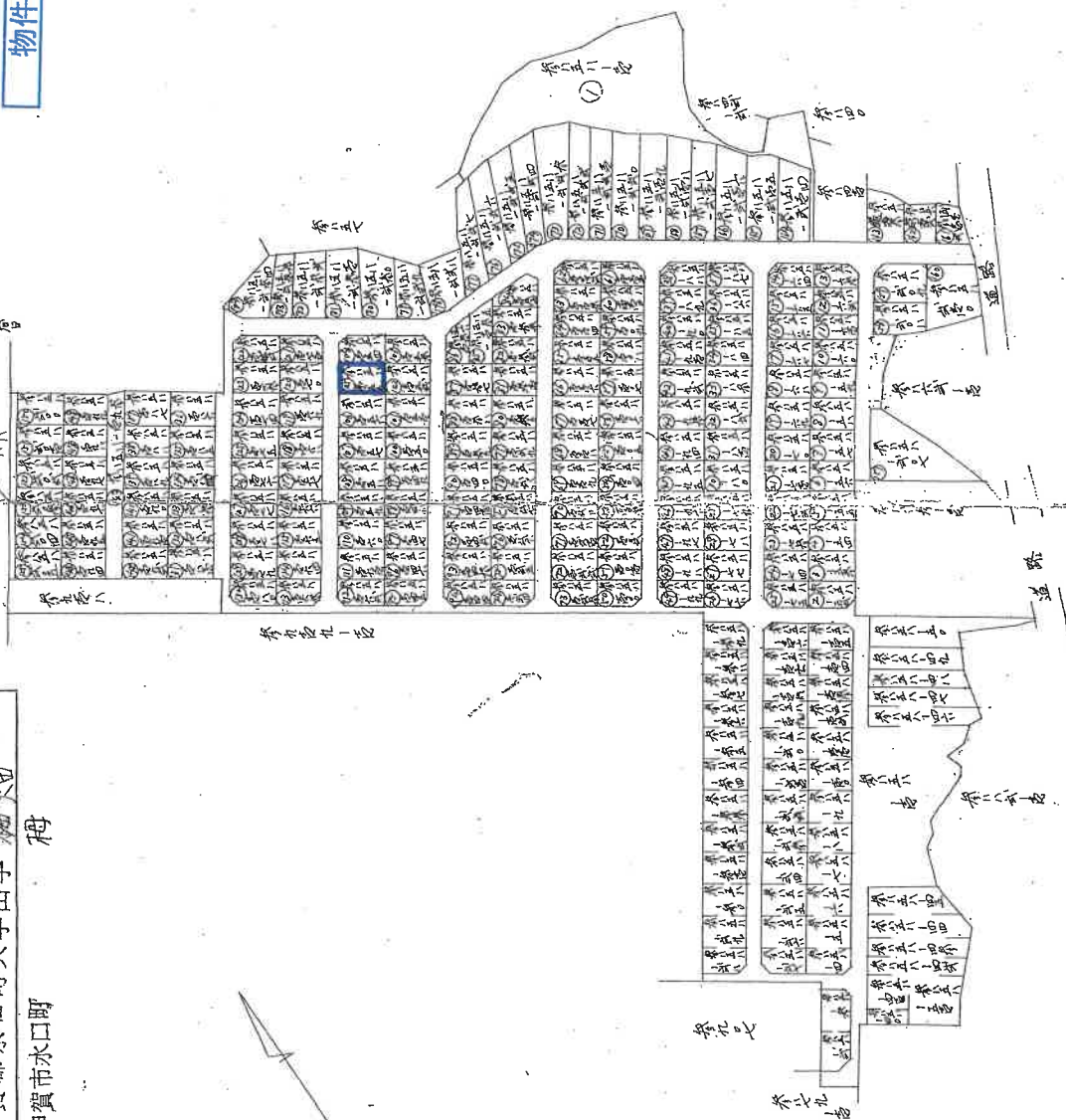
物件附近の状況図



昭和48年1月12日登記
3858(-)

[illegible]

物件1



※縮尺:無し
土地所在図写し
A3をA4に縮小

土地所在図写し

- 13 -

三斜二面體計算表

昭和48年1月12日登記

3858(-)36~-163

重慶

10/1

3858-1362/63

所在地 甲賀市水口町

母

母

物件1

[illegible]

建物図面
各階平面図

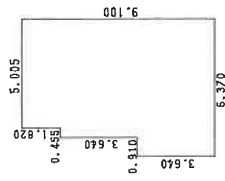
平成 20.12.9

家屋番号 3858番155

建物の所在 甲賀市水口町山字桐畑3858番地155

物件2

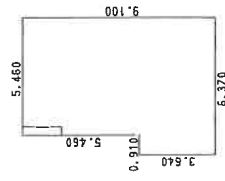
主建物 1階



求積表

5.005 × 1.820	=	9.109100
5.460 × 3.640	=	19.874400
6.370 × 3.640	=	23.186800
合計		52.170300
床面積		52.17 m ²

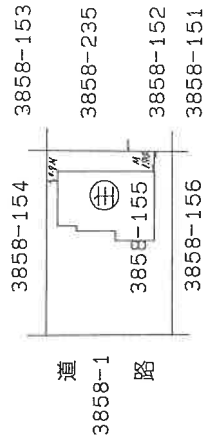
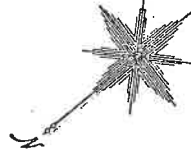
主建物 2階



求積表

5.460 × 5.460	=	29.811600
6.370 × 3.640	=	23.186800
合計		52.998400
床面積		52.99 m ²

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

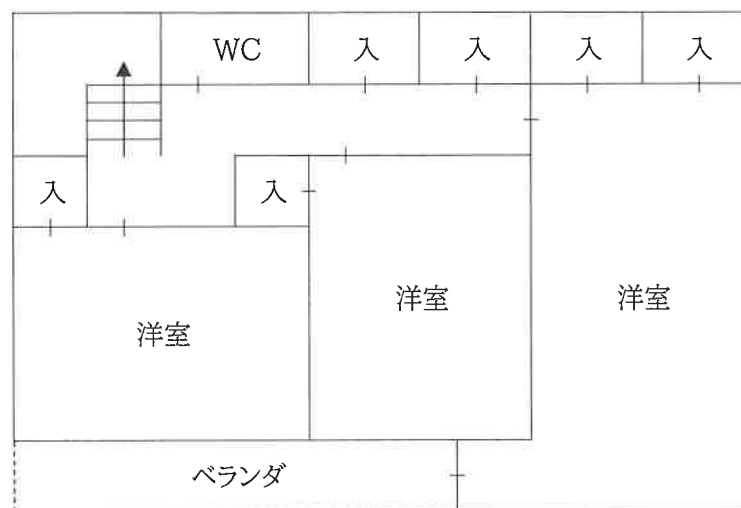
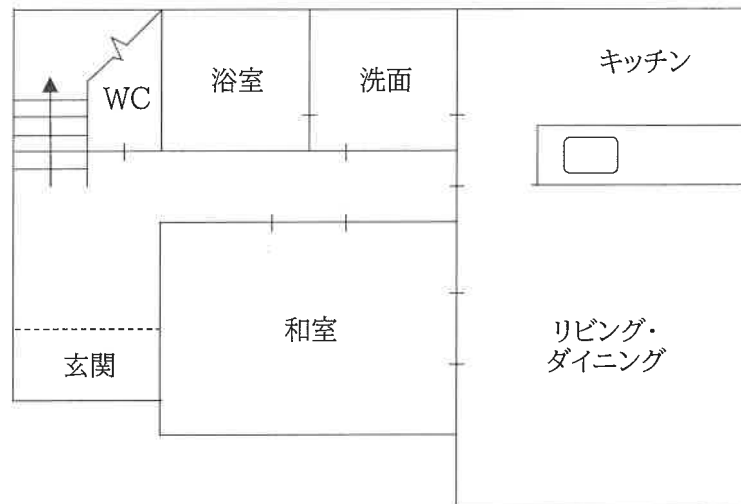


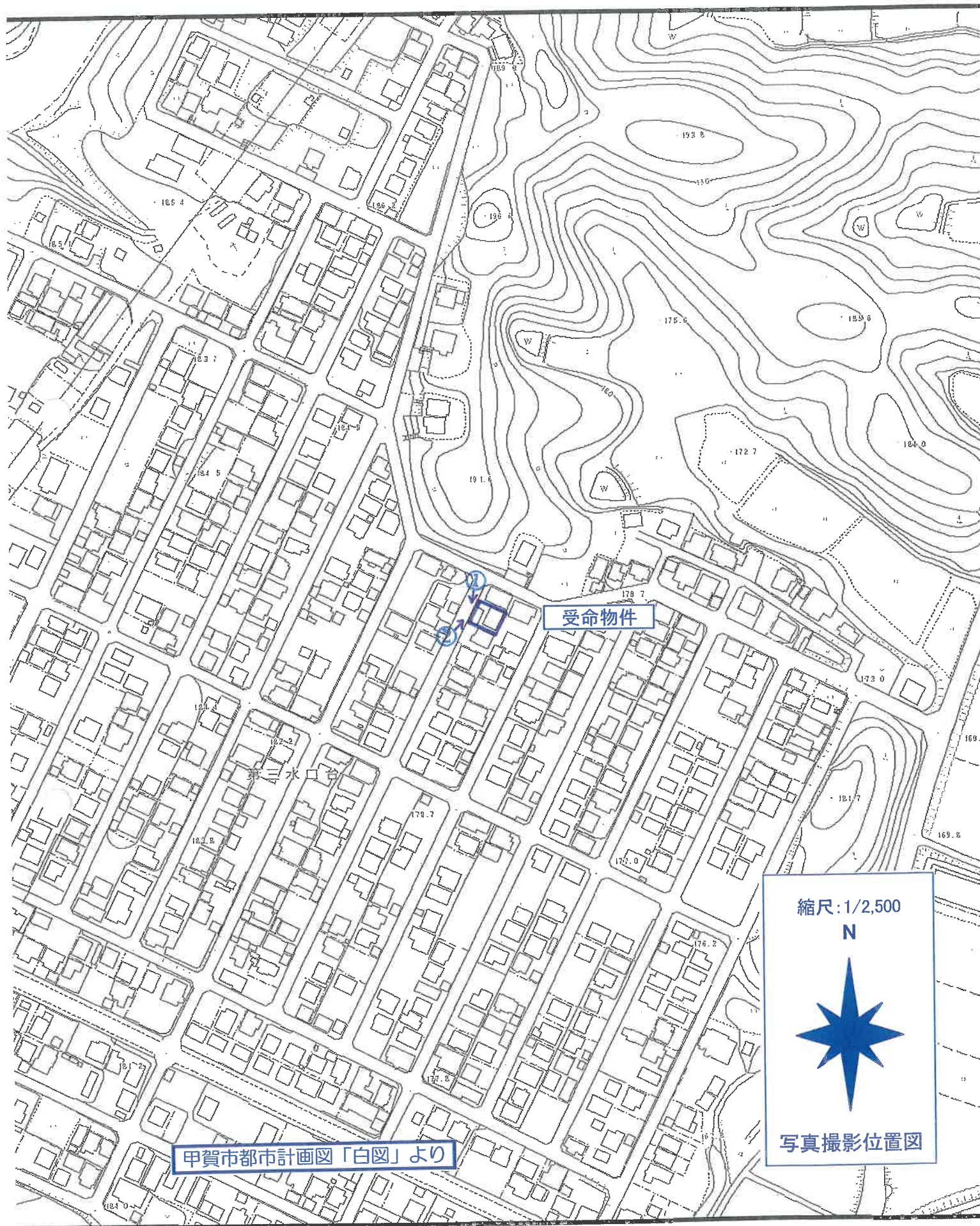
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

令和6年(ケ)68号 建物間取図

物件2





①			
②			
③			

現況写真