

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 高 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 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 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 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	7, 070, 000 5, 656, 000	一括	1, 414, 000	155, 306	0
1	3, 880, 000				
2	3, 190, 000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 甲賀市信楽町長野字中林
地 番 1268番
地 目 宅地
地 積 1090.90平方メートル
- 2 所 在 甲賀市信楽町長野字中林 1268番地
家屋 番号 1268番
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 476.68平方メートル
2階 25.07平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 祠
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約1平方メートル

別紙機械器具等目録記載の機械器具等あり



機械器具等目録

番号	種 類	メーカ―	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	サイドスリップテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2235	
2	ブレーキテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2020	
3	スピードメーターテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2420	
4	ブレーキテスター	BANZAI(株)	昭和40年頃	不明	BBT-51A	
5	ヘッドライトテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成17年頃	不明	IM-2720	
6	排ガステスター	(株)アルテリア橋本 (光明理化学工業(株))	平成19年	不明	UREX-5000	
7	黒鉛テスター (ジーゼル排気黒鉛測定器)	光明理化学工業(株)	昭和40年頃	不明	ST-100	
8	タイヤチェンジャー	コーツ社(アメリカ)	平成5年以前	不明	SUPER WW-A	
9	ホイールバランサー (中・小型車用)	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成5年以前	不明	WS-3242	
10	BTCハイリフト	萬歳自動車(株)	昭和40年頃	不明	TPY-25	2機
11	2柱リフト	オリオンテクノ(株)	平成17年頃	不明	LM8200-0005	
12	油圧プレス	NAGASAKI JACK(株)	昭和55年頃	不明	NSP-15	
13	エアーコンプレッサー (空気圧縮機)	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	不明	不明	CM-7070-6000	

※ 設置年は関係人の陳述等による

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 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

【物件番号 2】

抵当権の効力は、別紙機械器具等目録記載の供用物件に及ぶ。ただし、各供用物件は工場抵当法3条の目録に記載されていない。

《 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 甲賀市信楽町長野字中林
地 番 1268番
地 目 宅地
地 積 1090.90平方メートル
- 2 所 在 甲賀市信楽町長野字中林 1268番地
家屋 番号 1268番
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 476.68平方メートル
2階 25.07平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 祠
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約1平方メートル

別紙機械器具等目録記載の機械器具等あり



機械器具等目録

番号	種 類	メーカ―	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	サイドスリップテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2235	
2	ブレーキテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2020	
3	スピードメーターテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2420	
4	ブレーキテスター	BANZAI(株)	昭和40年頃	不明	BBT-51A	
5	ヘッドライトテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成17年頃	不明	IM-2720	
6	排ガステスター	(株)アルテティア橋本 (光明理化学工業(株))	平成19年	不明	UREX-5000	
7	黒鉛テスター (ジーゼル排気黒鉛測定器)	光明理化学工業(株)	昭和40年頃	不明	ST-100	
8	タイヤチェンジャー	コーツ社(アメリカ)	平成5年以前	不明	SUPER WW-A	
9	ホイールバランサー (中・小型車用)	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成5年以前	不明	WS-3242	
10	BTCハイリフト	萬歳自動車(株)	昭和40年頃	不明	TPY-25	2機
11	2柱リフト	オリオンテクノ(株)	平成17年頃	不明	LM8200-0005	
12	油圧プレス	NAGASAKI JACK(株)	昭和55年頃	不明	NSP-15	
13	エア―コンプレッサー (空気圧縮機)	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	不明	不明	CM-7070-6000	

※ 設置年は関係人の陳述等による

大津地方裁判所

裁判官 殿

令和 7 年 3 月 2 4 日

大津地方裁判所

執行官 村 井 秀 樹

補 充 報 告 書

債権者 滋賀県信用保証協会

債務者 A

上記当事者間の大津地方裁判所令和 6 年（ケ）第 3 0 号不動産競売事件における現況調査報告書（1）につき、下記のとおり補充します。

記

現況調査報告書 3 枚目の「3（4）」を補充するために、目的建物内に存した機械器具等につき、別紙「機械器具等目録」を追加します。

以 上

機械器具等目録

番号	種 類	メーカー	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	サイドスリップテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2235	
2	ブレーキテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2020	
3	スピードメーターテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	昭和40年頃	不明	IM-2420	
4	ブレーキテスター	BANZAI(株)	昭和40年頃	不明	BBT-51A	
5	ヘッドライトテスター	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成17年頃	不明	IM-2720	
6	排ガステスター	(株)アルティア橋本 (光明理化学工業(株))	平成19年	不明	UREX-5000	
7	黒鉛テスター (ジーゼル排気黒鉛測定器)	光明理化学工業(株)	昭和40年頃	不明	ST-100	
8	タイヤチェンジャー	コーツ社(アメリカ)	平成5年以前	不明	SUPER WW-A	
9	ホイールバランス (中・小型車用)	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成5年以前	不明	WS-3242	
10	BTCハイリフト	萬歳自動車(株)	昭和40年頃	不明	TPY-25	2機
11	2柱リフト	オリオンテクノ(株)	平成17年頃	不明	LM8200-0005	
12	油圧プレス	NAGASAKI JACK(株)	昭和55年頃	不明	NSP-15	
13	エアークンプレッサー (空気圧縮機)	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	不明	不明	CM-7070-6000	

※ 設置年は関係人の陳述等による

令和6年(ケ)第30号
令和6年 9月 6日受理
令和6年10月21日提出

現況調査報告書(1)

物件1・2

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

物 件 目 録

1 所 在 甲賀市信楽町長野字中林

地 番 1268番

地 目 宅地

地 積 1090.90平方メートル

2 所 在 甲賀市信楽町長野字中林 1268番地

家屋 番号 1268番

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 476.68平方メートル
2階 25.07平方メートル

3 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷

地 番 525番33

地 目 宅地

地 積 89.65平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲賀市信楽町長野字平谷 525番地5、525番地
32、525番地33

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 信楽町長野 525番33

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦・スレート葺2階建



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て占有している ☐ 「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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類：資材置場・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類：祠 ☒ ある 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約1平方メートル		
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工場・事務所(空き家)として管理して占有している ☐ 「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、目的物件所有者が営んでいた屋号の表示が存した。

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・7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、目的土地については、地積測量図が存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6・7枚目の公図及び8・9枚目の建物図面(各階平面図)や甲賀市総務部税務課備付の地番図や関係人の陳述などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが10枚目の図面である。これによれば、目的土地は、8・9枚目の建物図面(各階平面図)に概ね合致しているものと思われたが、現地では、境界杭等の表示が存せず、土地の範囲などは不明であり、その正確な形状及び位置は不明である。

また、10枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で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、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は宅地であり、目的建物の敷地等として利用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地北西側空地部分では、工作物(簡易トイレ等)が存した。

また、目的土地は、下記4記載のとおり、北側及び南側で前面道路に接しているが、北側の前面道路とは概ね約1.2メートル程の高低差が存する。

そして、下記3記載のとおり、目的建物は「自動車整備工場」として使用されていたため、土壌汚染の可能性が否定できないものと思われる。

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11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8・9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) 未登記附属建物の存在

目的土地西側空地部分に建造物が存した。同建造物は建物として効用を備えており、目的物件所有者が設置したとのことであり、位置関係及び用途などから未登記ではあるが、目的建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。この建造物の種類・構造などは2枚目記載のとおりである。

(3) 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、1階事務所部分の天井に雨漏り跡等が見受けられた。

(4) その他

目的建物は、登記簿上では「工場・事務所」となっており、目的建物内には、「2柱リフト1個」・「サイドスリップテスター」・「ブレーキテスター」・「測定器」等の自動車の修理や車検のための検査の機械設備等が存した。破産管財人事務所で記録を閲覧したところ、「機械装置」としては、「オートリフト」・「エアーコンプレッサー」・「油圧プレス」・「洗車機」・「二柱リフト」・「洗車機改造」・「リフト」などが記載されていたがいずれも購入後相当年数が経過しているものであった。

(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

4 前面道路

目的物件は、南側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に、北側で建築基準法第42条2項に指定されている道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、南側が概ね約6.5メートル、北側が概ね約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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

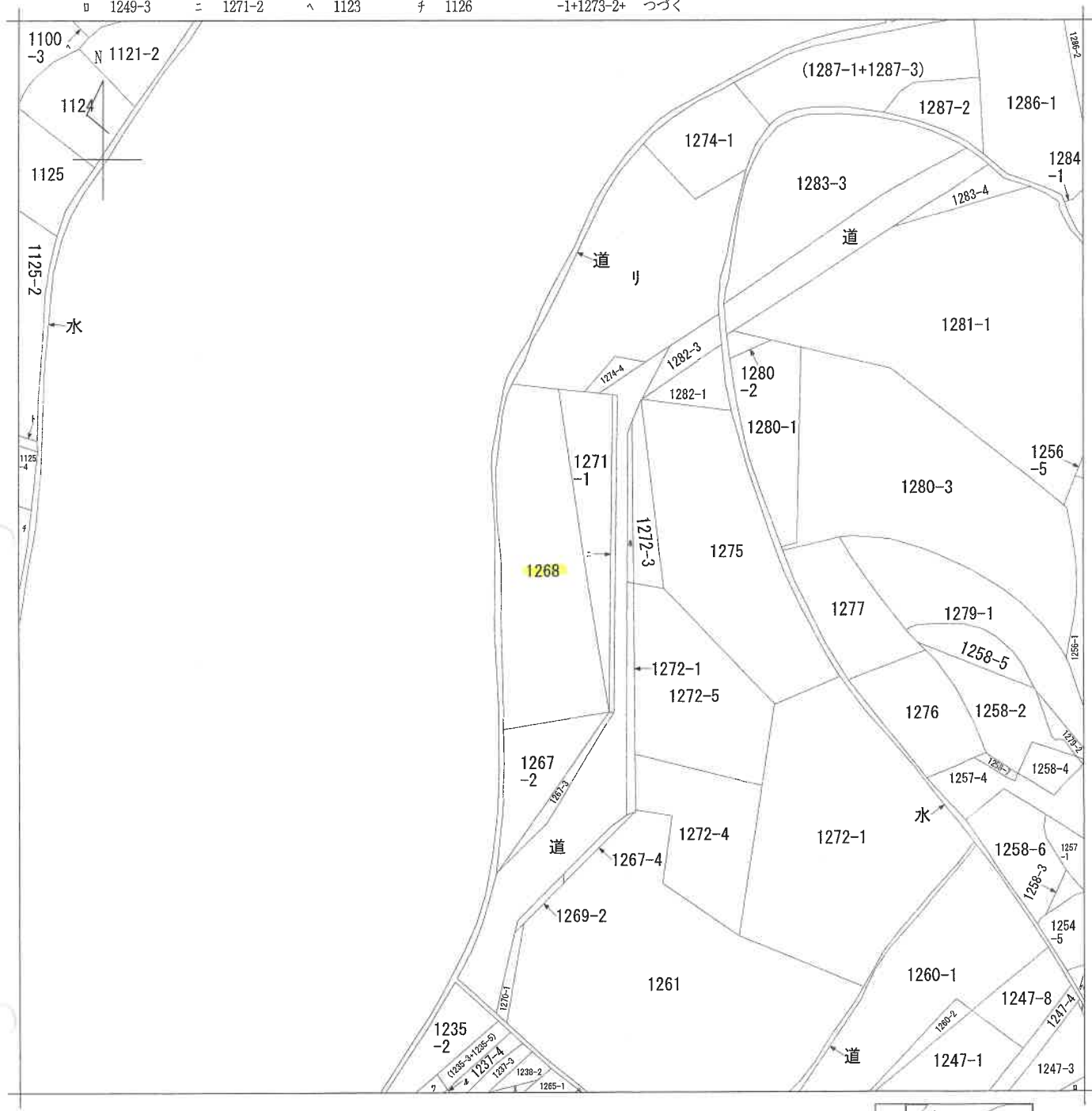
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	[陳述の要旨] 私は、目的物件所有者です。目的物件は、私が営んでいた事業のために使用していました。事業は既に閉鎖しています。 建物内に置いてある機械設備は、操業していた時まで使用していたものであり、いずれも現在も使用できると思います。
■ B	[陳述の要旨] 私は、目的物件所有者の破産管財人です。 目的物件は、私が、管理して占有しています。

(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
R6年9月10日 (火) 10:55-11:25	甲賀市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R6年9月10日 (火) 14:10-15:10	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
R6年9月10日 (火) 15:15-15:20	A宅	目的物件所有者親族と面談し, 占有等確認。
R6年9月11日 (水) : - :	当庁	破産管財人から連絡があり聴取
R6年9月13日 (金) 11:05-11:30	大津地方法務局 甲賀支局	公図・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
R6年9月18日 (水) 13:10-13:50	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
R6年10月11日 (金) 11:00-11:25	破産管財人事務所	破産管財人が所持している書類を閲覧及び聴取
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 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。 ☒ 令和6年 9月18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, 目的物件所有者親族から貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。		

(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 1247-6 ハ 1254-6 ホ 1272-2 ト 1125-3 リ (1273+1273 1273-3+127
ロ 1249-3 ニ 1271-2 ヘ 1123 チ 1126 -1+1273-2+ つづく



地番区域見出
信楽町長野
信楽町長野

請求部	所在	甲賀市信楽町長野字中林				地番	1268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	

3-4+1273-5
+1273-6+12
73-7+1273-
8+1273-9+1
273-10+127
3-11+1273-
12+1273-13
+1273-14+1
273-15)
ア 1238-3
キ 1237-5
ク 1262
コ (1235-1+12
35-6)

各階平面図

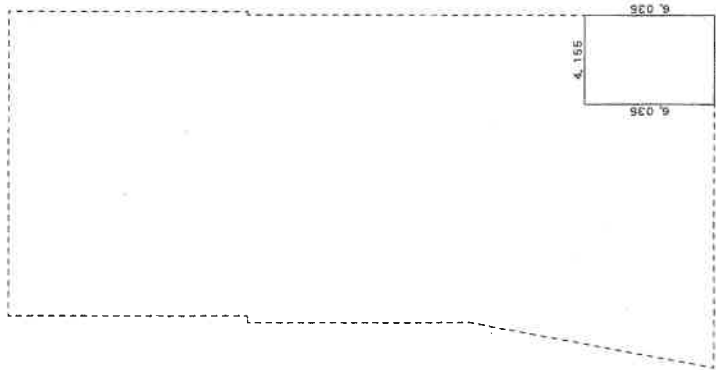
平成13年12月6日 登記
No. 2/2 面

家屋番号	1268番
建物の所在	甲賀郡信楽町大字長野字中林1268番地

303453

甲賀市信楽町

2階

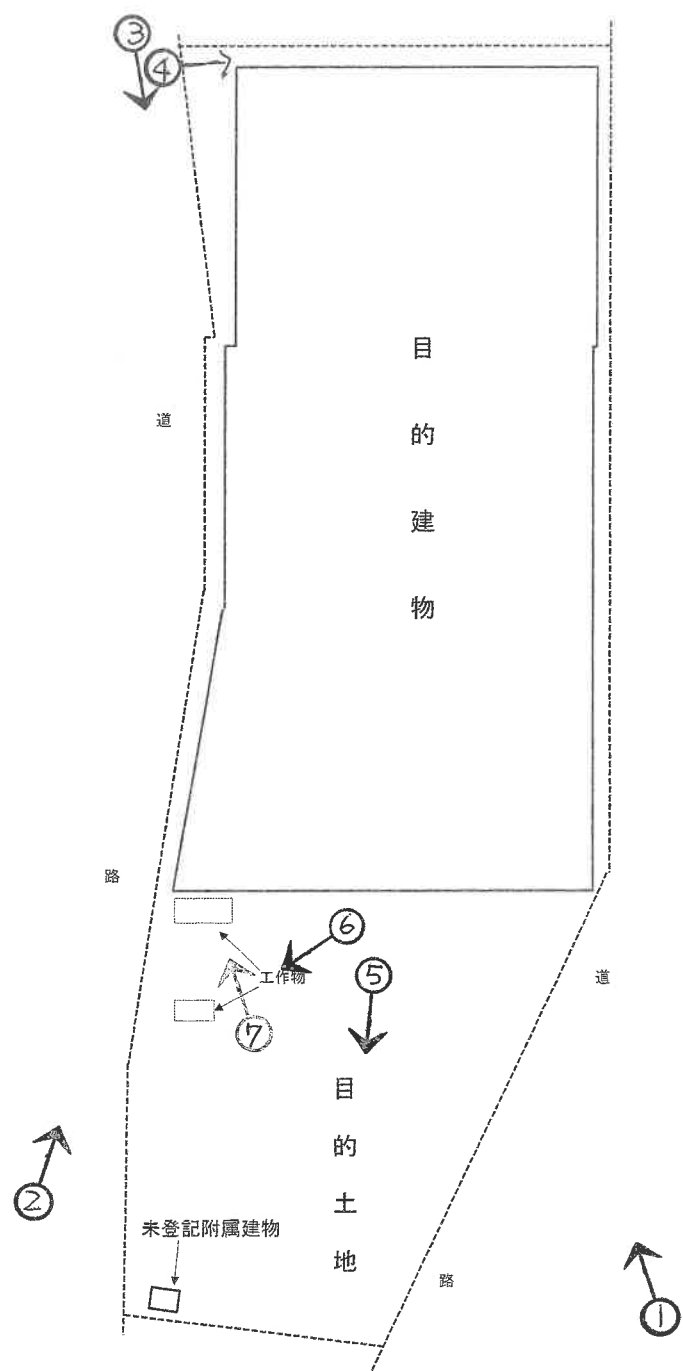
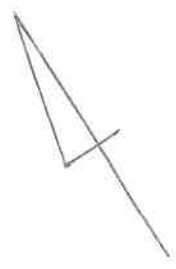


床面積 25.07 m²

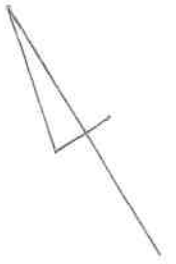
(タテマシ)

製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/250

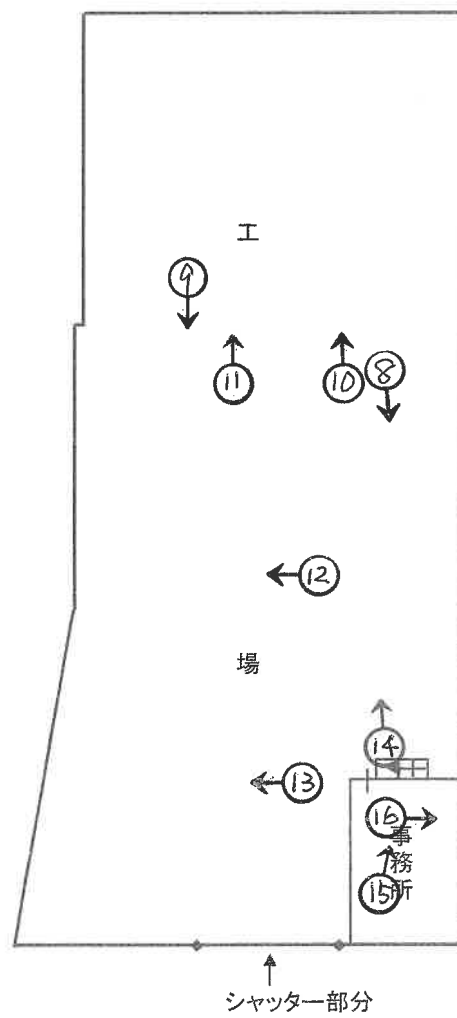
土地建物位置関係図



間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



1階 工場

写真 ⑧



1階 工場

写真 ⑪



1階 工場

写真 ⑨



1階 工場

写真 ⑫



1階 工場

写真 ⑬



1階 工場

写真 ⑯



1階 事務所

写真 ⑭

写真 ⑰



1階 工場(外階段から)



2階 ロッカー室

写真 ⑮

写真 ⑱



1階 事務所



中2階



令和 6 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 3 月 14 日 現地再調査
発行番号 第24-5809-1号(補充)

大津地方裁判所 御中

補 充 書

【補充事項】

当方発行の第24-5809-1号評価書について、物件(2)建物内部に存する機械器具につき補充いたします。

現地において確認できた機械器具等は添付の通りであるが、いずれも設置等から相当期間が経過していること、及び、動作確認ができていないこと等にくわえ、メンテナンスや、処分費、運搬費等を考慮して価値判定した。

評価人 不動産鑑定士

浜 本 博 志

1	サイドスリップテスター
---	-------------



メーカー	NISSALCO ニッサン自動車販売（株）
品番/型番	IM-2235
製造/設置年月日	昭和40年頃 設置
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

2	ブレーキテスター
---	----------



メーカー	NISSALCO ニッサン自動車販売（株）
品番/型番	IM-2020
製造/設置年月日	昭和40年頃 設置
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

3	スピードメーターテスター
---	--------------



メーカー	NISSALCO ニッサン自動車販売（株）
品番/型番	IM-2420
製造/設置年月日	昭和40年頃 設置
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

4	ブレーキテスター
---	----------



メーカー	BANZAI (株)
品番/型番	BBT-51A
製造/設置年月日	昭和40年頃 設置
保守状態等	経年相当 (劣る)

現在価値等 (市場価値・経済価値)	ほぼなし
----------------------	------

5	ヘッドライトテスター
---	------------



メーカー	NISSALCO ニッサン自動車販売（株）
品番/型番	IM-2720
製造/設置年月日	平成17年頃
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

6	排ガスター
---	-------



メーカー	販売元 (株) アルティア橋本 製造元 光明理化学工業 (株)
品番/型番	UREX-5000
製造/設置年月日	2007年製造
保守状態等	経年相当 (劣る)

現在価値等 (市場価値・経済価値)	ほぼなし
----------------------	------

7	ジーゼル排気黒鉛測定器
---	-------------



メーカー	光明理化学工業（株）
品番/型番	ST-100型
製造/設置年月日	昭和40年頃
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

8	タイヤチェンジャー
---	-----------



メーカー	コーツ社（アメリカ）
品番/型番	SUPER WW-A
製造/設置年月日	平成5年より以前
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

9	ホイール balancer (中・小型車用)
---	------------------------



メーカー	NISSALCO ニッサン自動車販売 (株)
品番/型番	WS-3242
製造/設置年月日	平成5年より以前
保守状態等	経年相当 (劣る)

現在価値等 (市場価値・経済価値)	ほぼなし
----------------------	------

10-1	BTC ハイリフト ①
------	-------------



メーカー	萬歳自動車（株）
品番/型番	TPY-25
製造/設置年月日	昭和40年頃
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

10-2	BTC ハイリフト ②
------	-------------



メーカー	萬歳自動車（株）
品番/型番	TPY-25
製造/設置年月日	昭和40年頃
保守状態等	経年相当（劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------

11	2柱リフト
----	-------



メーカー	製造 オリオンテクノ（株）
品番/型番	LM8200-0005
製造/設置年月日	平成17年頃
保守状態等	経年相当（やや劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------



メーカー	NAGASAKI JACK (株)
品番/型番	NSP-15
製造/設置年月日	昭和55年頃
保守状態等	経年相当 (相当劣る)

現在価値等 (市場価値・経済価値)	ほぼなし
----------------------	------

13	エアーコンプレッサー（空気圧縮機）
----	-------------------



メーカー	NISSALCO ニッサン自動車販売（株）
品番/型番	CM-7070-6000
製造/設置年月日	不明
保守状態等	経年相当（相当劣る）

現在価値等 （市場価値・経済価値）	ほぼなし
----------------------	------



令和 6 年 (ケ) 第 30 号
令和 6 年 9 月 18 日 現地調査
令和 6 年 10 月 11 日 評価
発行番号 第24-5809-1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 7,070,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,880,000 円
物件2（建物）	金 3,190,000 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(1)上には、以下の未登記附属建物が存する。 構造等:木造鋼板葺平家建 種類:祠 床面積:約1m²		

物 件 目 録

1 所 在 甲賀市信楽町長野字中林
 地 番 1268番
 地 目 宅地
 地 積 1090.90平方メートル

2 所 在 甲賀市信楽町長野字中林 1268番地
 家屋 番号 1268番
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 476.68平方メートル
 2階 25.07平方メートル

3 所 在 甲賀市信楽町長野字平谷
 地 番 525番33
 地 目 宅地
 地 積 89.65平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 甲賀市信楽町長野字平谷 525番地5、525番地
 32、525番地33

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 信楽町長野 525番33
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	95.65平方メートル
	2階	86.20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	信楽高原鐵道 線「 信楽 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅のほか作業場等も混在する地域	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60 % 200 % なし 屋外広告物(第2種許可地域)
面 地 条 件	規模 1090.90 m ² (公簿) 間口 約19.5m 奥行 約35～50m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6.5m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号) 北側で幅員約3m程度の舗装道路に約1.2m低く接面(建築基準法第42条2項)	
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。1988年(昭和63年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、ほぼ現在と変わらない利用状況にあることが伺える。閉鎖登記簿等からみても、相当以前から宅地であったことがわかる。 ただし、自動車整備工場として使用されてきた経緯及び現況からみて、土壤汚染の可能性は否定できない。	
特 記 事 項	北側道路とは約1.2m程度の高低差がある。	

(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 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）：昭和48年月日不詳増築 経 過 年 数 ：新築からの経過年数不明 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造 ：鉄骨造 屋 根 ：スレート葺 外 壁 ：波板鋼板、波板パネル等 内 壁 ：－ 天 井 ：－ 床 ：コンクリート土間 設 備 ：電気、水道、排水等 そ の 他 ：特にない
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：工場・事務所 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	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	本件建物の当初建築年月日は不明である（建築確認の概要書等も確認できなかった）。登記簿上は、昭和48年に増築されているが、既存個所と増築箇所の区別についても不明である。 なお、建物内部に残置されている機械・設備については、執行官現況調査報告書の通りである。 主建物以外に存する未登記建物や構築物等については、経済価値はないものと判断した。

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	21,100	0.65	1,090.90	0.90	13,470,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 甲賀(県)-12

公示価格等 22,000円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/102 = 標準画地価格 21,100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+2% (相乗積 102/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/97 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/105 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/102

イ 個 別 格 差 : 奥行長大 △15%、規模 △15% 形状 △10% (相乗積 65/100)

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	50,000	501.75	0.05	1,250,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

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
1	13,470,000	0.40	法定地上権	5,390,000

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	13,470,000	-5,390,000		0.80	0.60	1.00	3,880,000
2	1,250,000	+5,390,000	1.00	0.80	0.60	1.00	3,190,000
一 括 価 格(合計)							7,070,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性や建物内部に機械・設備等が残置されている点等を考慮した。

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

地価調査価格 (甲賀(県)-12)

所 在 : 甲賀市信楽町長野字三代出423番

価 格 : 22,000 円/㎡

位 置 : 信楽高原鐵道 線「 信楽 」駅の 西 方・道路距離約 800 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 178 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西 3 m 市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定あり (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い既成の住宅地域

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 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

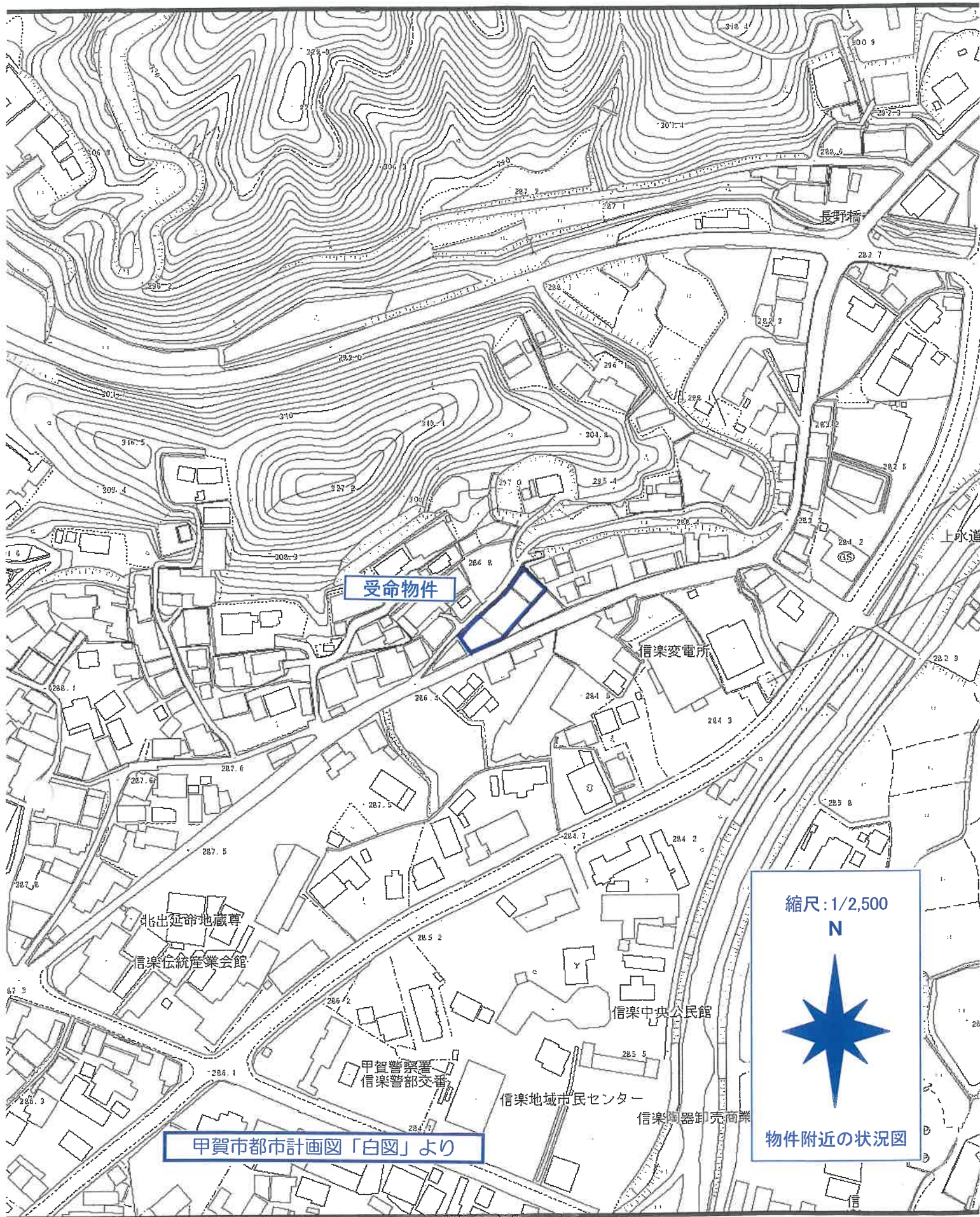
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 :	15,375,144 円
物 件 2 :	297,546 円
:	33,256 円

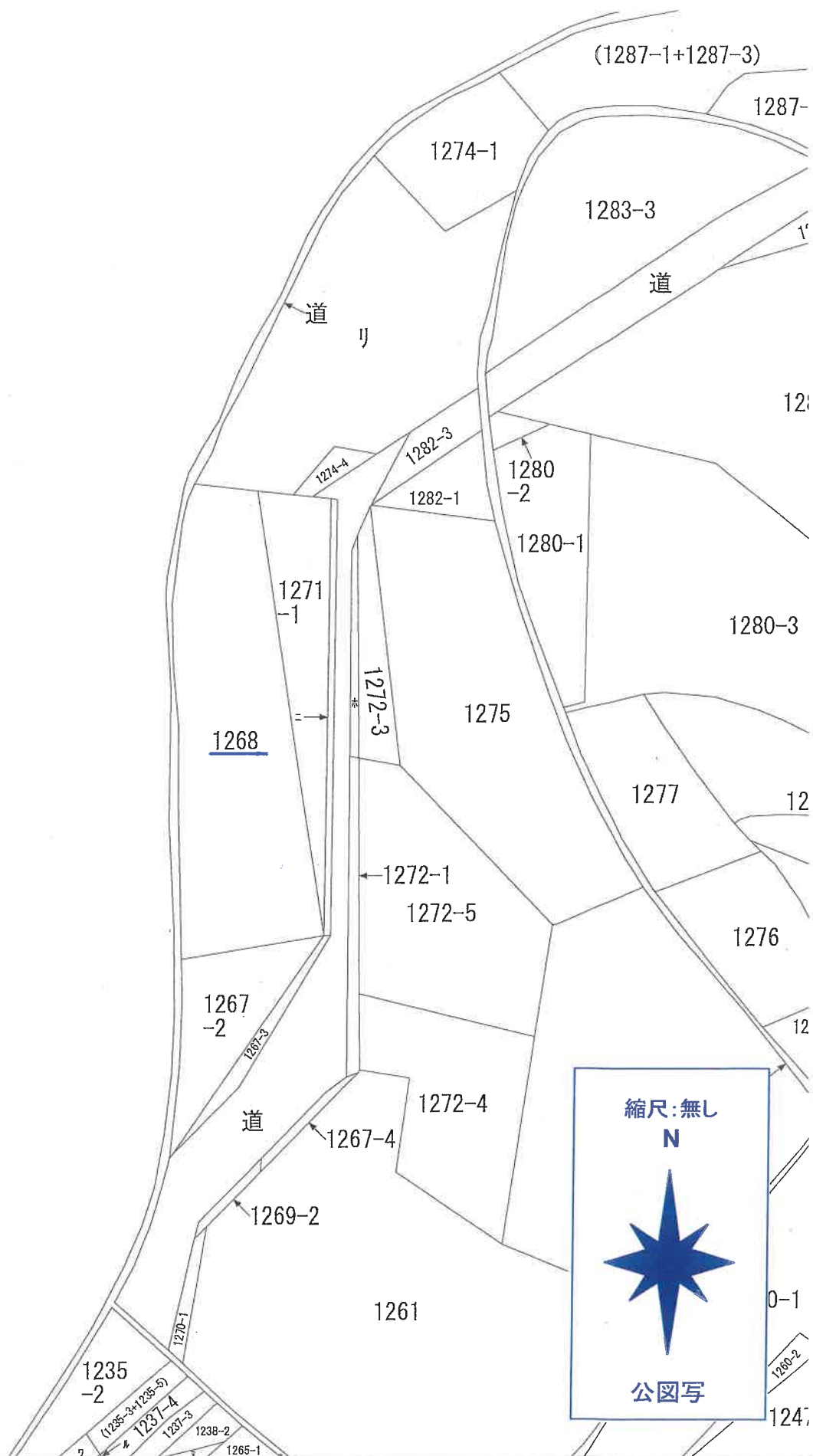
以 上

附 属 資 料





1121-2



平成 13 年 12 月 6 日 登記 ~~No. 1/2~~

建 物 図 面

303452

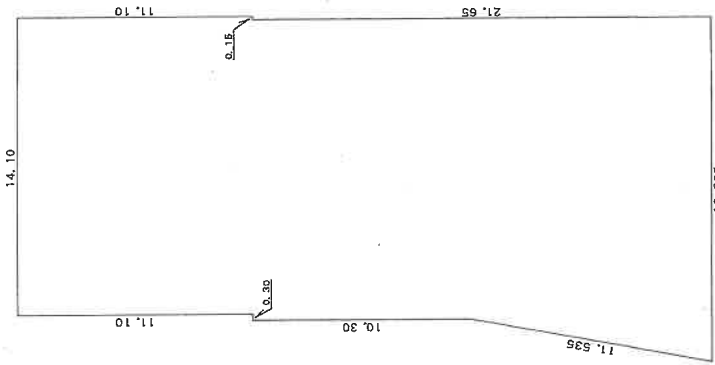
家 屋 番 号 1268 番

建物の所在 甲賀郡信楽町大寺長野字中林 1268 番地

甲賀市信楽町

1 階

物件 2

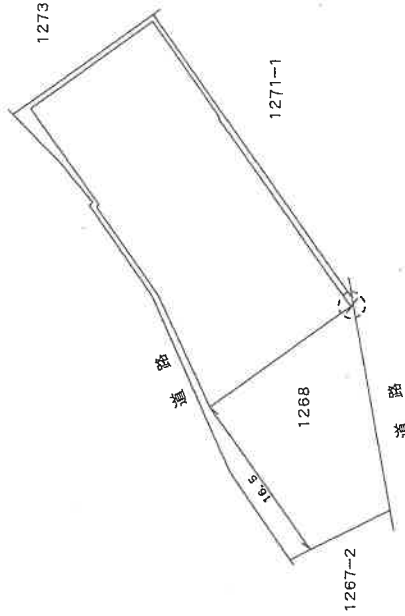
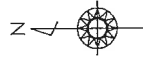


求積表

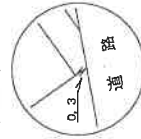
14.10	x	11.10	=	156.5100
14.25	x	10.30	=	146.7750
(16.30+14.25)	x	11.35	/ 2	= 173.39963
計				476.68463

床面積 476.68 ㎡

※縮尺 1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小



拡大図 1/100



※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

登記
No. 2/2

平成13年12月6日 登記
建物図面

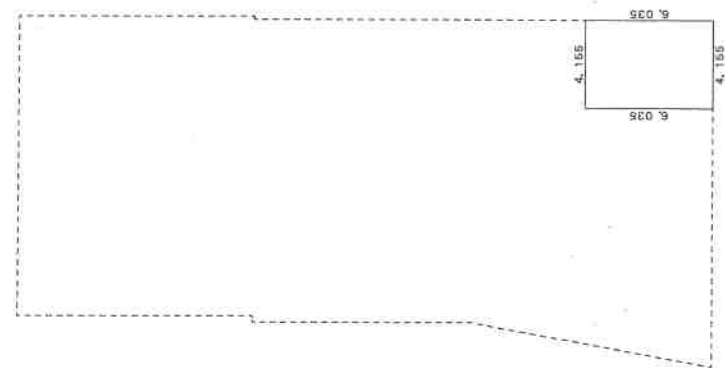
家屋番号	1268番
建物の所在	甲賀郡信楽町大字長野字中林1268番地

303453

甲賀市信楽町

物件2

2階



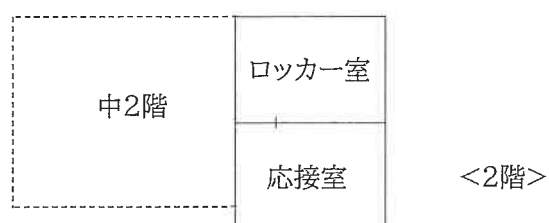
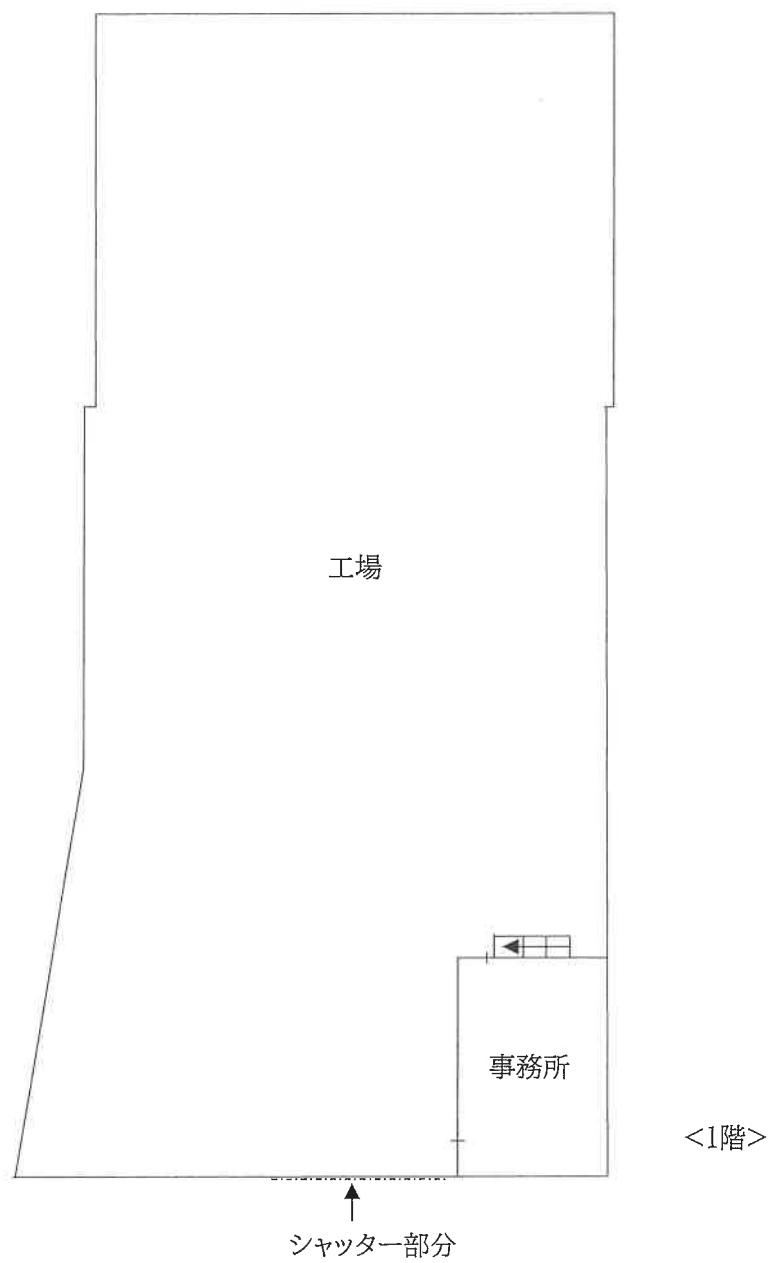
求積表				
4.15	×	5.03	=	25.0754

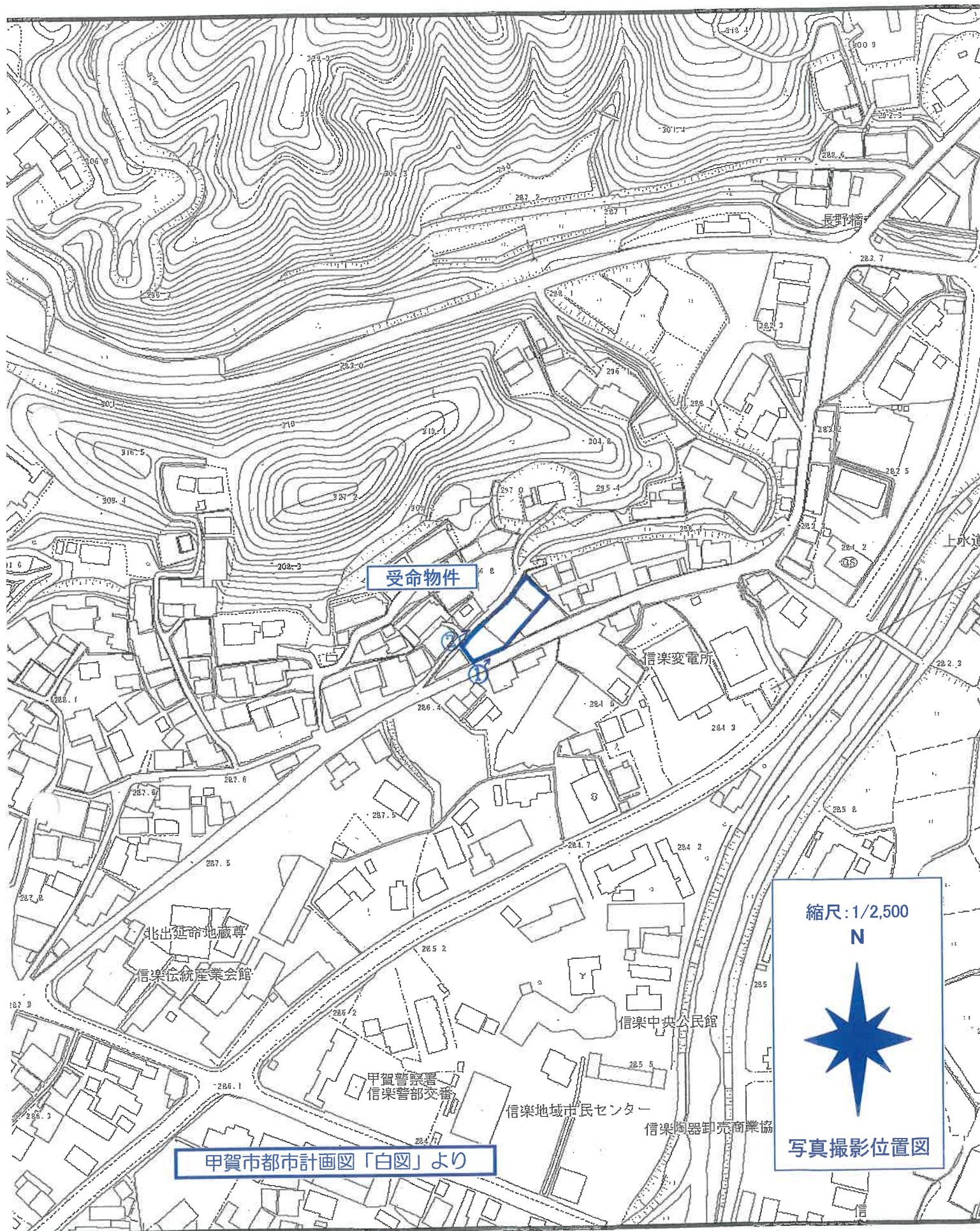
床面積	25.07 m ²
-----	----------------------

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

令和6年(ケ)30号 建物間取図

物件2





①			
②			
③			

現況写真