

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 6 月 3 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 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 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 7 月 22 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 7 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 4 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 6 月 3 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）
1～3	1,910,000 1,528,000	一括	382,000	24,072	0.
1	203,000				
2	177,000				
3	1,530,000				



物 件 目 録

1 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅
 地 番 1082番
 地 目 宅地
 地 積 105.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅
 地 番 1084番1
 地 目 宅地
 地 積 92.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅 1082番地、1084番地1

家屋 番号 1082番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 52.17平方メートル

所有者 B.



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、2】

本件所有者 A 及び本件債務者 B が占有している。本件所有者 A 所有の売却対象外建物（便所・未登記）が物件番号 1 土地上に存在する。

【物件番号 3】

本件所有者 B 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 1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 1083 番）への通行のため利用されている。

【物件番号 1、2】

隣地との境界が不明確である。

《 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



11

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 甲賀市信楽町宮尻字四十苅
地 番 1082番
地 目 宅地
地 積 105.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅
地 番 1084番1
地 目 宅地
地 積 92.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅 1082番地、1084番地1

家屋 番号 1082番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第53号
令和6年11月13日受理
令和7年1月14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 甲賀市信楽町宮尻字四十苅

地 番 1082番

地 目 宅地

地 積 105.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅

地 番 1084番1

地 目 宅地

地 積 92.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅 1082番地、1084番地1

家屋 番号 1082番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 B



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, 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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（A） ☒ その他の者（B） Aが下記建物の敷地を除く部分に構築物等を置いているほか、「その他の事項」欄 2（3）エ記載のとおり便所を所有して同部分を占有している。 Bが下記建物を所有して同建物の敷地部分を占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」及び「その他の事項」に記載のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（前記「占有者及び占有状況」欄のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり			
建物	物件 3			
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 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」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

そ の 他 の 事 項

1 表札等

表札等は見受けられなかった。

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。

（以下、「上記図面」という。）法務局での調査によると地積測量図は存しないとのことであった。

(2) 目的土地の形状等

上記図面、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確認したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の建物図面の記載に合致するように思われた。

なお上記図面及び建物図面の土地の形状は現況と概ね一致しているものの、甲賀市役所税務課の地番図に記載の土地の形状及び範囲はこれと相違していた。また方位についても、現地で確認した方位は建物図面に記載のものと概ね一致したが、上記図面に記載の方位はこれと相違していた。

また、上記建物図面の記載を前提にすると物件1土地及び2土地の面積の合計は、公簿面積より大きい可能性が認められ、両土地間の境界についても現況は不明確となっていた。

関係人からの聴取によっても事情は明らかにならず、目的土地の地積測量図も存しないことから、目的土地の正確な辺長、地積、範囲等を特定するには専門家による調査を要する。

(3) 目的土地の利用状況

ア 目的土地は物件3建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地上に木材や樹脂板等で構成された構築物や物置が存した。いずれも支柱部分が基礎等によって固定されていなかったことから、目的外の動産であるように思われる。関係人の陳述によると、いずれもA所有の物件であるとのことであった。

ウ 物件1土地上に庭石、石灯籠等が存した。関係人の陳述によると、いずれもA所有の物件であるとのことであった。

エ 東側隣地である1083番土地には建物が存在しており、関係人の陳述によるとAの自宅として使用されているとのことであった。法務局での調査によると同土地を所在地とする建物の登記が3つ（家屋番号1083番、1083番の2、1083番の3）存した。いずれもD名義となっていたが1083番の2及び1083番の3については表題部所有者の登記のみで甲区欄の登記がなされていない。いずれかの建物の附属建物と思われる便所（別紙写真⑦）が存したが、これら建物登記との対応関係は判然としなかった。なお、関係人の陳述によると、1083番土地上に存する建物は、いずれもA所有であるとのことであった。

なお同便所は物件1土地上に存するように見受けられた。

(4) 目的土地の接面道路について

物件1土地の西側で現況幅員約2.8メートルの道路に等高に接していた。

(5) 隣地1083番土地の接道について

東側隣地の1083番土地は目的土地を介して道路に接しているように見受けられた。

（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

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。

なお、建物を外部から観察したところ、屋根裏部分に部屋もしくは収納スペースがあるように見受けられたが、これらの部屋等に入るための出入口を発見することができなかった。

関係人の陳述によると建築時に屋根裏等を作る前提で設計をしたものの、実際の建築工事の際には3階または収納スペースを作らないことになり、出入口等も設けなかったとのことであった。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は空き家となっており、Bが動産類を残置して占有している。

(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、次の損傷等が見受けられた。

ア 湿気によるものと思われるカビが複数個所に見受けられた。特に脱衣所は壁の大半がカビで黒く変色していた。

イ 窓枠に湿気によるものと思われる腐食や、損傷が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3建物の敷地部分	
占有者		☒ 債務者B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (占有者Bの母、所有者Aの配偶者) ☐ ())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16年5月19日	
最初の契約等	契約日	不明	
	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	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	
目的建物は登記記録によると、平成12年11月6日新築となっているが、平成16年5月19日付で財産分与を原因としてBの元夫から現在の占有者であるBに所有権が移転しているため、占有開始時期は同所有権移転の日とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件3建物所有者) ■ C (物件1及び2土地所有者 Aの妻、上記Bの母)	1 目的建物は私たち家族の自宅として使用していましたが、現在は退去しており、住居としては使用していません。 2 住居としては使用していませんが、目的建物内に家財道具等を置いたままにしています。 1 目的建物にはBとその家族が住んでいましたが、現在は転居しており、目的建物には誰も住んでいません。 2 目的建物内にはBやその子供たちの動産類が置かれたままになっています。 3 目的建物はA所有の目的土地の上に建っていますが、AとBは親子ですので、AはBに無償で土地を使用させています。 4 目的建物は外から見ると、屋根裏にスペースがあるように見える形状になっていますが、実際には屋根裏が使用できるような構造になっておらず、屋根裏に入るための入口も設けられていません。 5 Aと私は目的土地の隣地である地番1083番土地と、その土地上に存する建物を自宅として使用しています。これらの建物についてはDが所有者として登記されておりますが、DはAの祖父にあたる人物で、既に他界しています。相続登記は未了ですが、相続によりこれらの建物の所有権はAが承継しています。 物件1土地上にあるかどうかはよくわかりませんが北側にある便所は、私たちが便所として使用しています。 6 もともと目的土地はAが庭や畑として使用していたのですが、B夫婦が自宅を建てる際に、その一部を敷地として無償で使用させることにしたのです。 7 目的土地は建物図面に記載の形状及び範囲であるとの認識です。 市役所の図面とはその形状及び範囲が異なっているように見えるとのことですが、その原因等についてはよくわかりません。 8 Aと私の自宅がある1083番土地は目的土地を通して公道に至る位置関係にあります。現在も私たちは目的土地を通して公道に出ています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

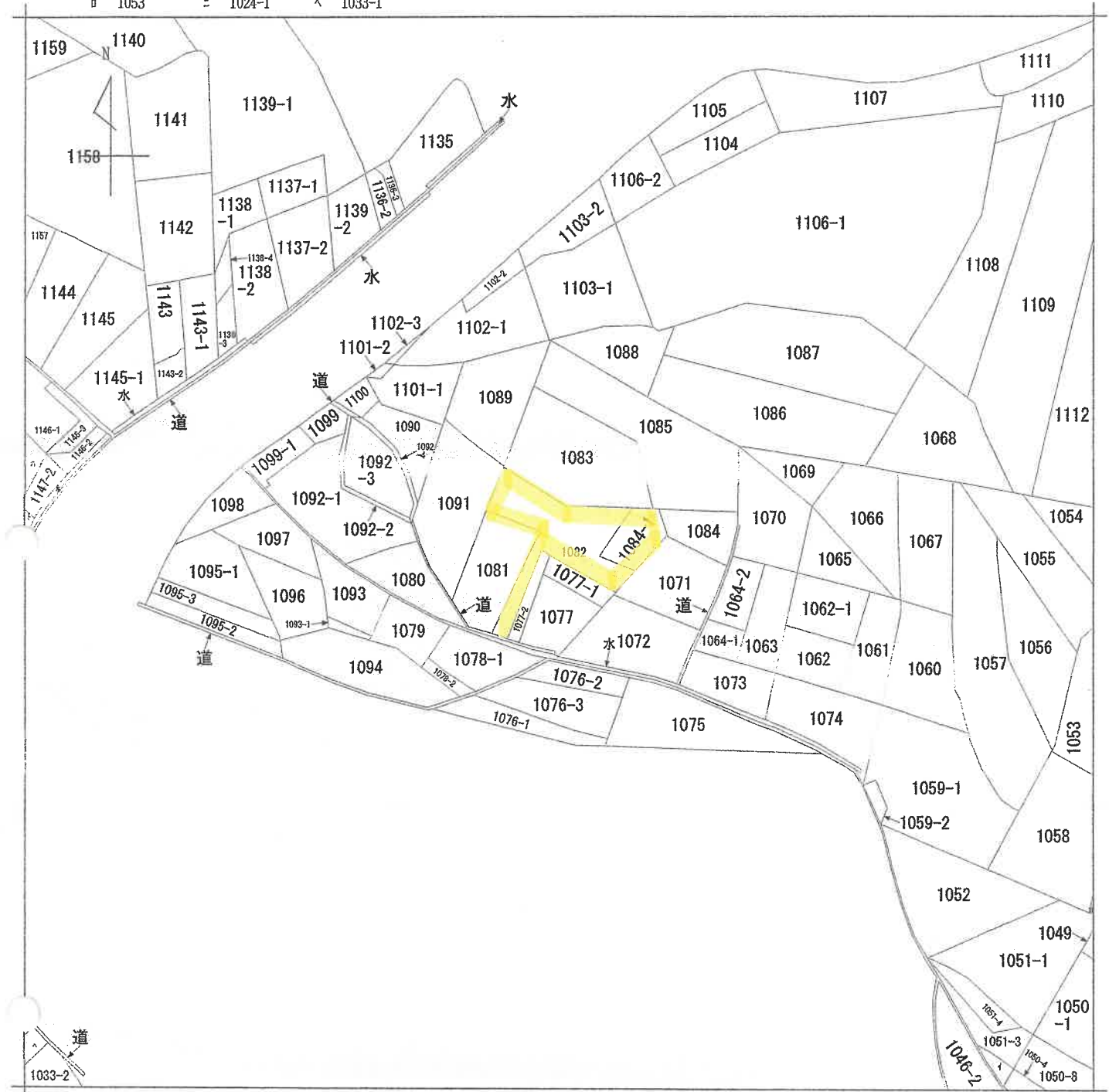
1 隣地1083番土地の所有者の通行権について

東側隣地の1083番土地は目的土地を介して道路に接しているように見受けられた。このため買受人は民法210条以下の規定に従って、同土地所有者のために通行の負担を負う可能性があるように思われた。

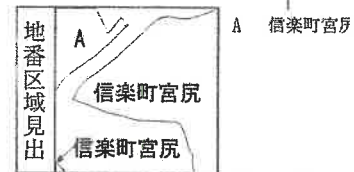
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月25日 (月) 16:10-16:20	大津地方法務局	目的物件及び周辺物件の登記事項証明書、 図面等交付請求
令和6年12月2日 (月) 11:20-11:30	甲賀土木事務所	目的物件の接道状況確認
令和6年12月2日 (月) 11:40-11:55	甲賀市役所 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和6年12月10日 (火) 16:20-16:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年12月13日 (金) 17:00-17:10	当庁	Bより事情聴取 (電話)
令和7年1月8日 (水) 10:50-11:45	物件所在地	評価人帯同、立入調査、Cより事情聴取
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。 ☐		

(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 1051-2 ハ 1147-1 ホ 水 1033-1 ト 1150-4
ロ 1053 ニ 1024-1 ヘ



(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	甲賀市信楽町宮尻字四十苅				地番	1082番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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: 3-3

(1/1)

A 4判に縮小

登記年月日：平成12年11月15日

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。

(大津地方法務局申賀支局管轄)

令和6年11月26日

大津地方法務局

10 登記官

A4判に縮小

請求番号：3-4

304696

建築物図面

家屋番号 1082番

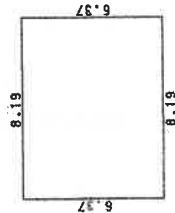
甲賀市信楽町

中興地-信楽町本寺宮所字四十和1082番地、1084番地1

建築物の所在

H
12.11.15

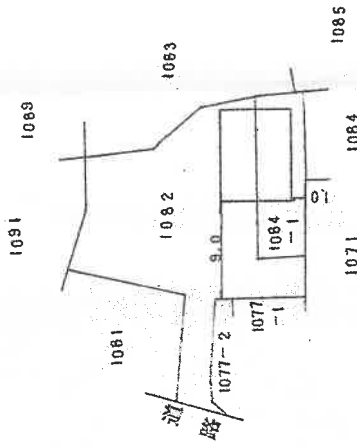
1階、2階各階同型



求積表

$$8.19 \times 6.37 = 52.1703$$

床面積 52.17 m^2



作製者

土地家屋調査士

12年11月7日(作製)

縮尺

1/250

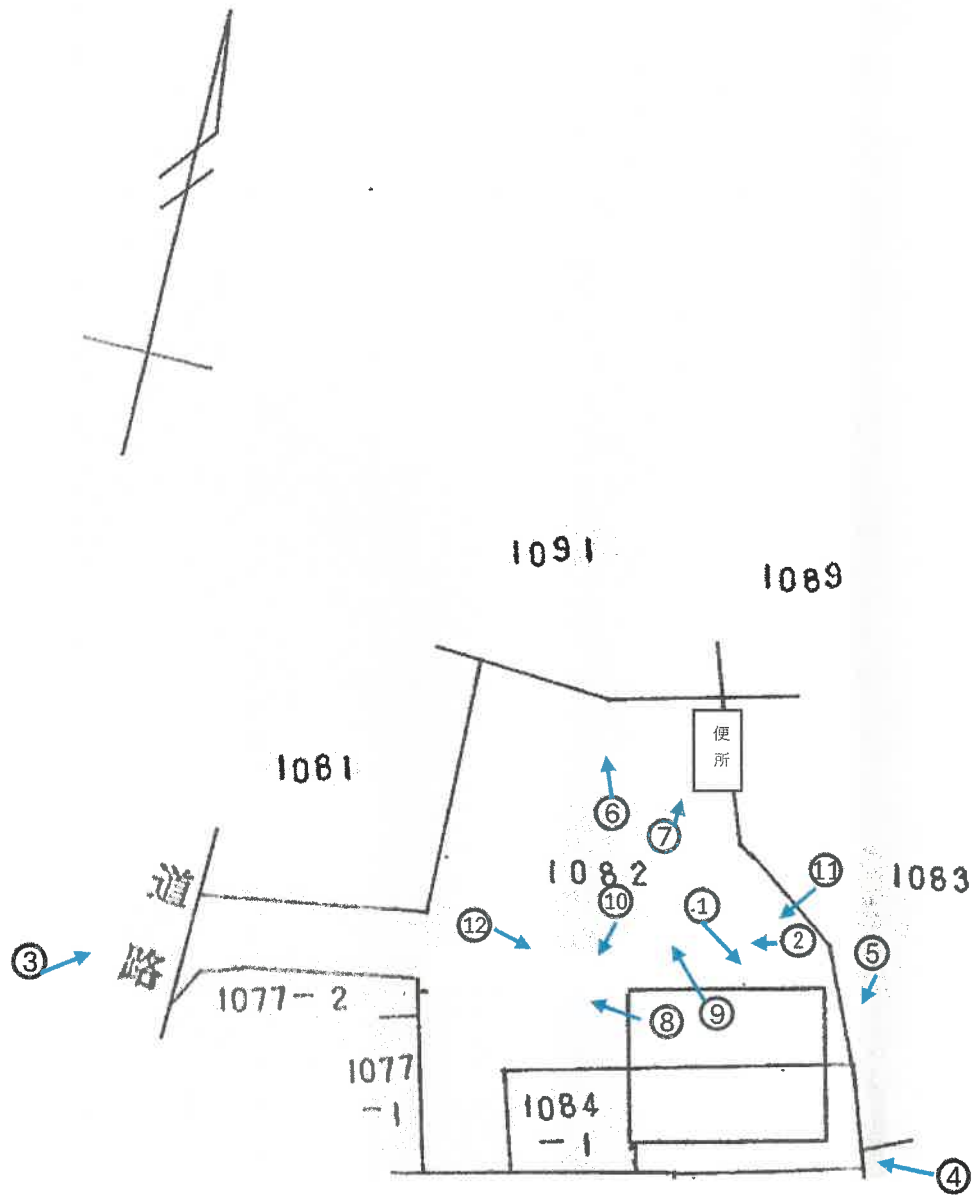
申請人

縮尺

1/500

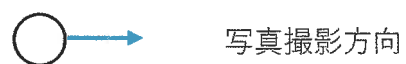
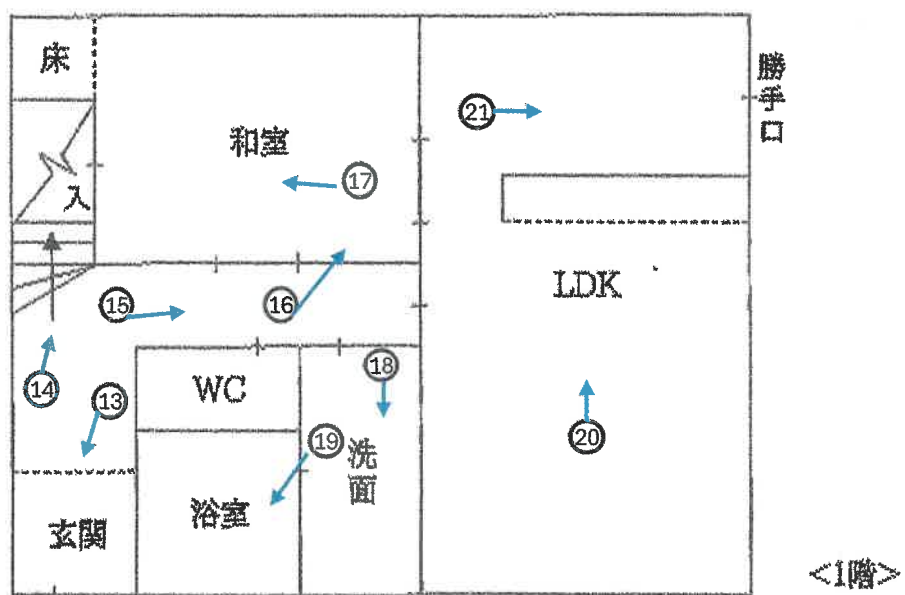
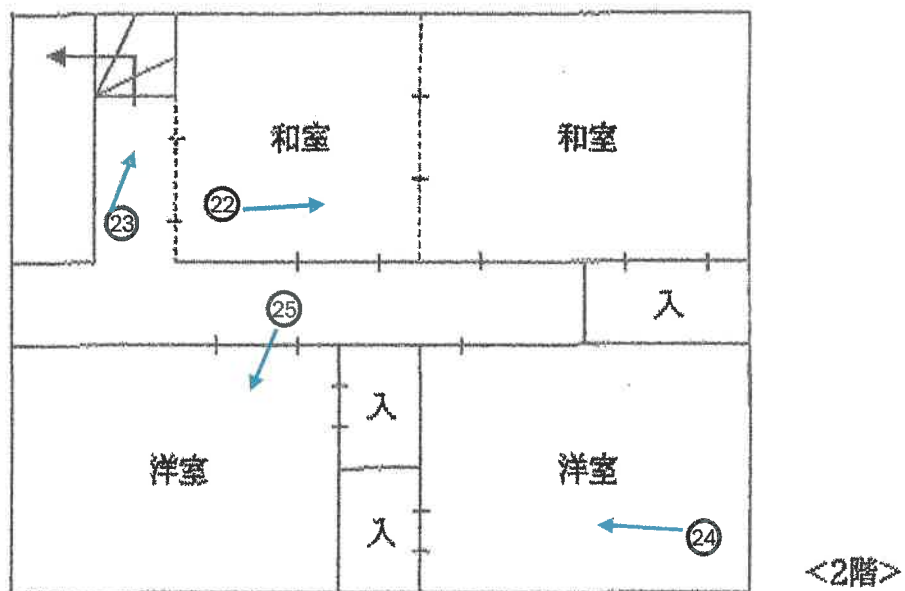
(タテサマ)

土地建物位置関係図 (建物図面を一部引用)



○ → 写真撮影方向

問





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 53 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 日 評価
発行番号 第25-5814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 1,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 203,000 円
物件2 (土地)	金 177,000 円
物件3 (建物)	金 1,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	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)(2)の地積については、執行官による現況調査報告書を参照 (1及び2の現況合計面積は、登記簿面積より大きい可能性がある)		

物 件 目 録

1 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅

地 番 1082番

地 目 宅地

地 積 105.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅

地 番 1084番1

地 目 宅地

地 積 92.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 甲賀市信楽町宮尻字四十苅 1082番地、1084
番地1

家屋 番号 1082番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 B



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・2)

位 置 ・ 交 通	信楽高原鐵道 線「 信楽 」駅の 西 方 ・ 道路距離 約 13.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地からは遠く離れた山間部に位置する集落地域	
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	都市計画区域外 用途指定なし なし 屋外広告物(第2種許可地域) 土砂災害警戒区域に含まれる
画 地 条 件	規模 197.00 m ² (公簿) 間口 約5m 奥行 約23m程度 袋地状の形状	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約2.8m程度の舗装市道に接面	
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、すでに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(1)(2)いずれも地目畑から宅地へと変更されているが、地目変更の年月日は不詳である。	
特 記 事 項	物件(1)(2)は一体として利用されている。利用現況などからみて、その範囲は、法務局所蔵の建物図面(家屋番号1082番)に記された範囲とほぼ一致するものと思われるが、この範囲の図面上で概測した面積は、物件(1)及び(2)の合計登記簿面積よりも相当大きくなると見込まれる。よって、執行官による現況調査報告書にある通り、正確な土地の範囲・数量等は、専門家による再調査を要する。 なお、(1)及び(2)それぞれの土地間の境界についても、現況において不明確である。	

(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 3)

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12年11月6日 新築 経過年数：24年 経済的残存耐用年数：6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：板貼、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	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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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・2	5,000	0.80	197.00	0.90	710,000

ア 標準画地価格 : 周辺の取引事例などを参考に上記の通り求めた。

イ 個別格差 : 形状△20

(相乗積 80/100)

ウ 地 積 : 現況面積が不明であるため登記数量による。

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3（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
3	125,000	104.34	0.19	2,480,000

ウ 現価率

(物件3 主たる建物)

経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.19$$

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	710,000	0.10	使用借権	70,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を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	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	710,000	-70,000		1.00	0.60	1.00	380,000
3	2,480,000	+70,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,530,000
一 括 価 格(合計)							1,910,000

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。

※1・2の内訳価格については以下の通り面積按分により求めた

物件	面積	面積比	内訳価格(円)
1	105.00	53.3%	203,000
2	92.00	46.7%	177,000
計	197.00	100.0%	380,000

第6 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

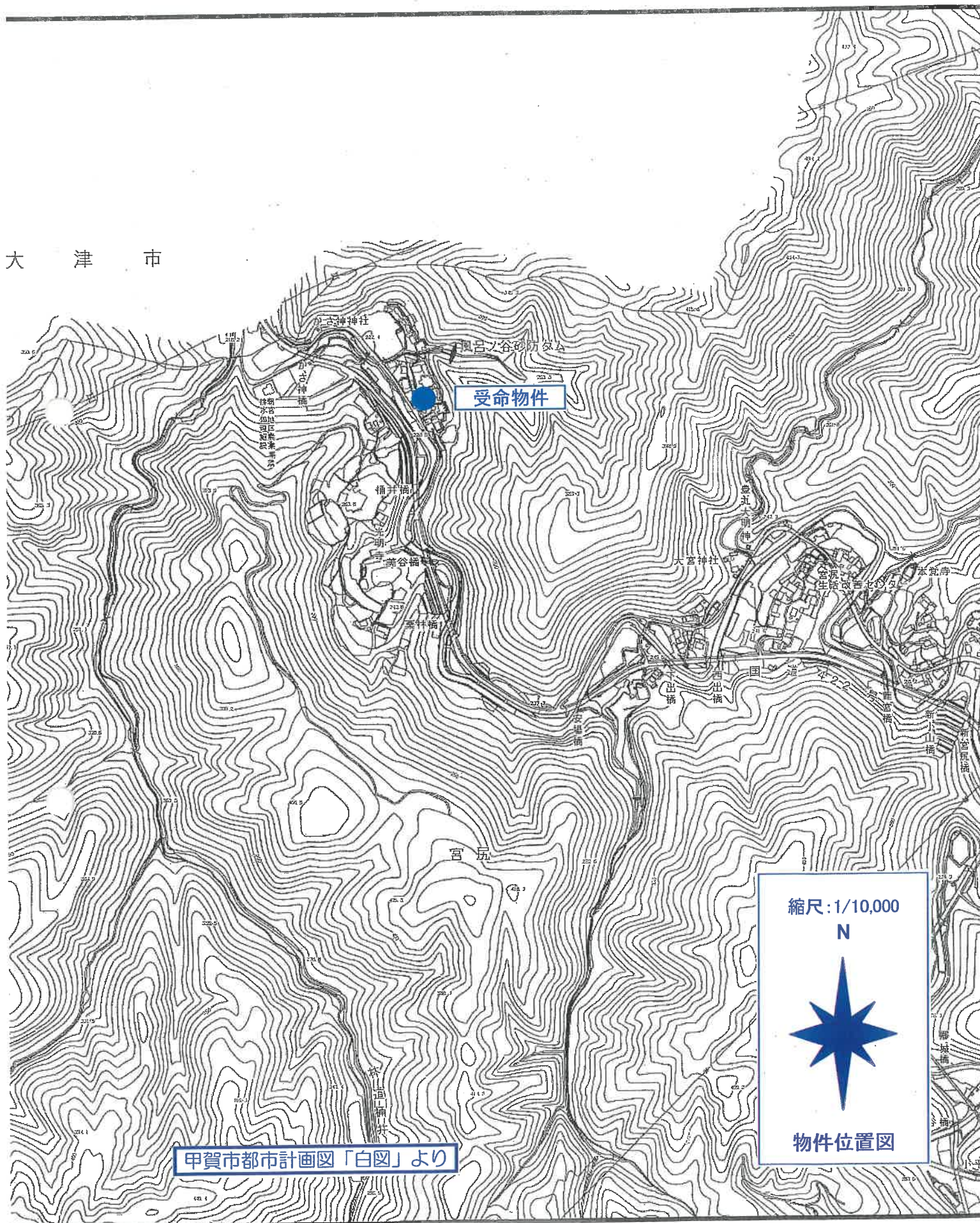
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件	1 :	249,355 円
物 件	2 :	218,482 円
物 件	3 :	1,577,694 円

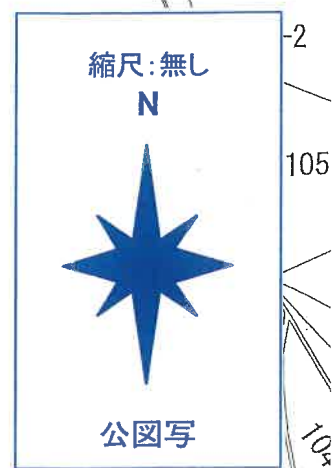
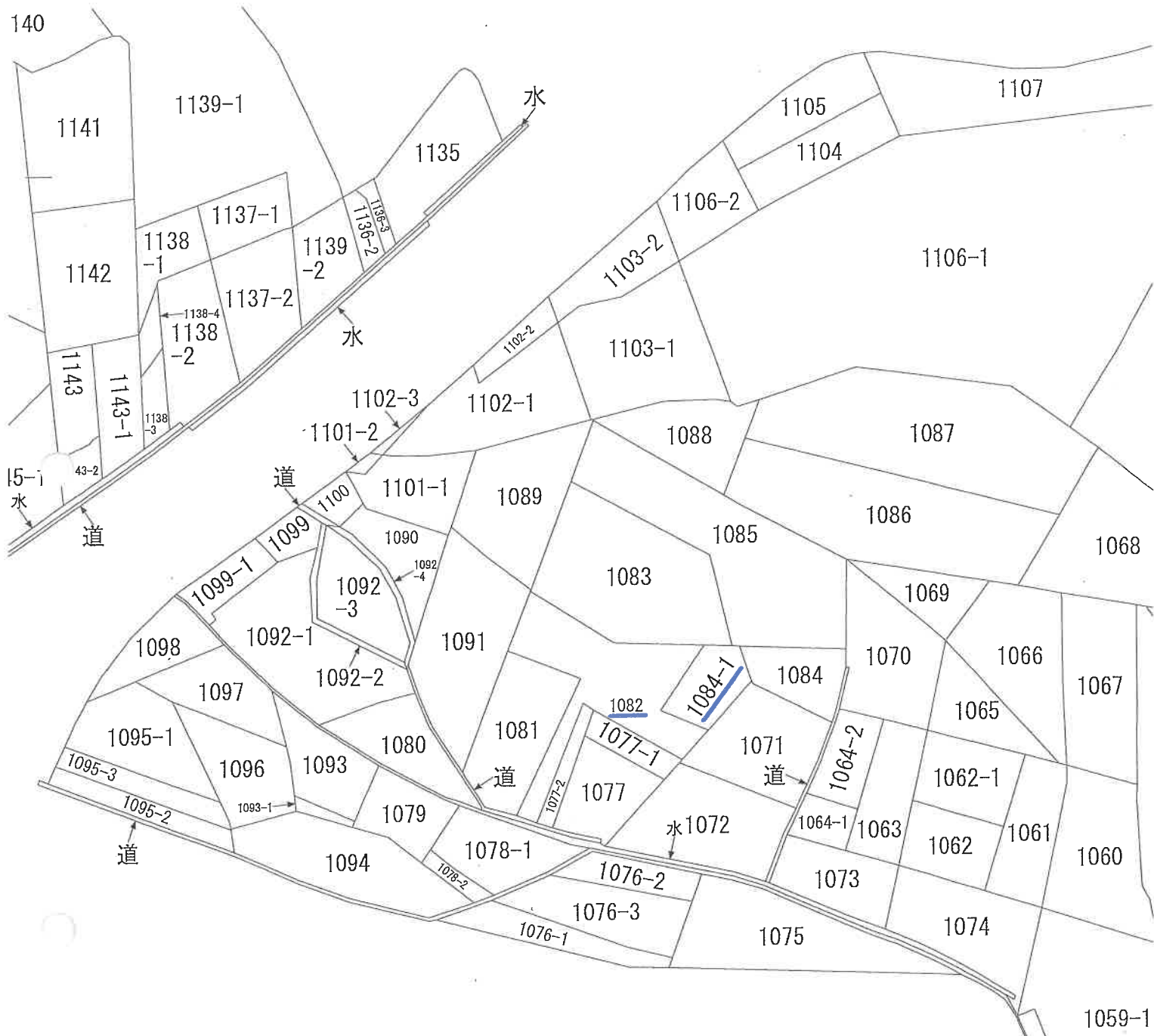
以 上

附 属 資 料

大 津 市







各 階 平 面 図

家 屋 番 号

1082番

建 物 図 面

甲賀市信楽町

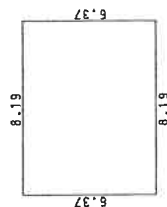
申渡部信楽町太寄宮所字四十町1082番地、1084番地1

H

12.11.15

物件3

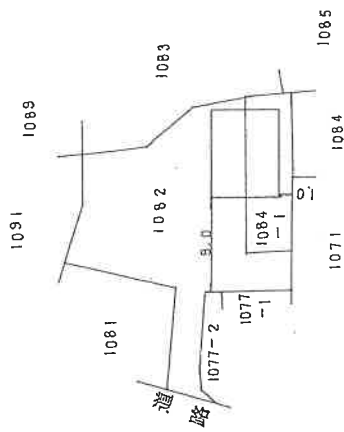
1階、2階各階同型



求積表

$$8.19 \times 6.37 = 52.1703$$

床面積 52.17 ㎡



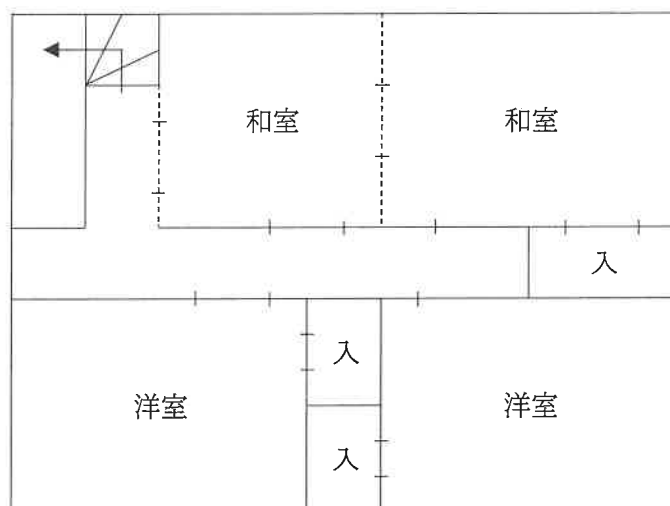
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

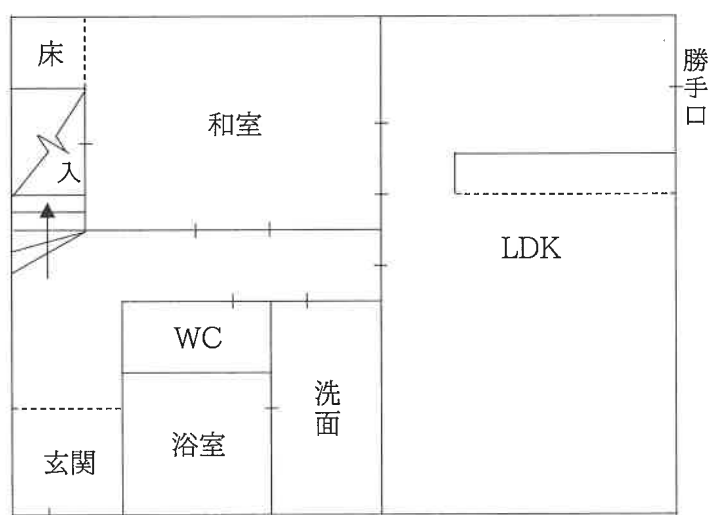
建物図面・各階平面図写し

令和6年(ケ)53号 建物間取図

物件3



<2階>



<1階>



①			
②			
③			

現況写真