

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 8月12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 8月26日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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 9月30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 9月12日 午前10時00分から 令和 7年 9月12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 8月12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, 840, 000 3, 872, 000	一括	968, 000	67, 744	0
1	1, 010, 000				
2	3, 830, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲賀市水口町山字梅畑 |
| | 地 番 | 3858番9 |
| | 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9 |
| | 家屋 番号 | 3858番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.51平方メートル
2階 76.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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】

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



11

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲賀市水口町山字梅畑 |
| | 地 番 | 3858番9 |
| | 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9 |
| | 家屋 番号 | 3858番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.51平方メートル
2階 76.16平方メートル |



令和6年（ケ）第74号

現況調査報告書の訂正申立書

令和7年7月10日

大津地方裁判所 御中

大津地方裁判所

執行官 山下 洋介

頭書事件の現況調査報告書のうち、別紙添付のページについて、別紙のとおり訂正する。

【訂正箇所】

「(4) 物件1土地の接面道路等について

南西側で現況幅員約6メートルの道路に概ね等高に接し」とあるのを

「(4) 物件1土地の接面道路等について

南東側で現況幅員約6メートルの道路に概ね等高に接し」

と訂正。

その他の事項

1 表札等

所有者の名字が表示された表札が玄関前に設置されていた。

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。
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 目的土地の南東側にカーポートが設置されていた。同カーポートは支柱部分が土間コンクリートに埋め込まれており、目的土地に定着した工作物と認められた

ウ 目的土地の北西側にストックヤードが設置されていた。同ストックヤードは支柱部分が土間コンクリートに埋め込まれており、目的土地に定着した工作物と認められた。

エ 目的土地の西側に金属製の物置が設置されていた。同物置は基礎等が設けられておらず、コンクリートブロックの上に置かれている状態であった。このため目的外の動産であるものと認められた。

(4) 物件1土地の接面道路等について

南東側で現況幅員約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。

(5) その他

道路接面部分と建物敷地との間には約1メートルの高低差が存した。

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（空き家）として利用されている。

(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、建具の一部に損傷（穴）が存した。

(4) その他

目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されていた。

令和6年(ケ)第79号
令和7年1月17日受理
令和7年4月4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9

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9

家屋 番号 3858番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 74.51平方メートル
2階 76.16平方メートル

2

そ の 他 の 事 項

1 表札等

所有者の名字が表示された表札が玄関前に設置されていた。

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。
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 目的土地の南東側にカーポートが設置されていた。同カーポートは支柱部分が土間コンクリートに埋め込まれており、目的土地に定着した工作物と認められた

ウ 目的土地の北西側にストックヤードが設置されていた。同ストックヤードは支柱部分が土間コンクリートに埋め込まれており、目的土地に定着した工作物と認められた。

エ 目的土地の西側に金属製の物置が設置されていた。同物置は基礎等が設けられておらず、コンクリートブロックの上に置かれている状態であった。このため目的外の動産であるものと認められた。

(4) 物件1土地の接面道路等について

南西側で現況幅員約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。

(5) その他

道路接面部分と建物敷地との間には約1メートルの高低差が存した。

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（空き家）として利用されている。

(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、建具の一部に損傷（穴）が存した。

(4) その他

目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	目的物件には、所有者とその家族が住んでいたと思います。もともと、この1か月ほど、目的建物から人が出入りするところを見ていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

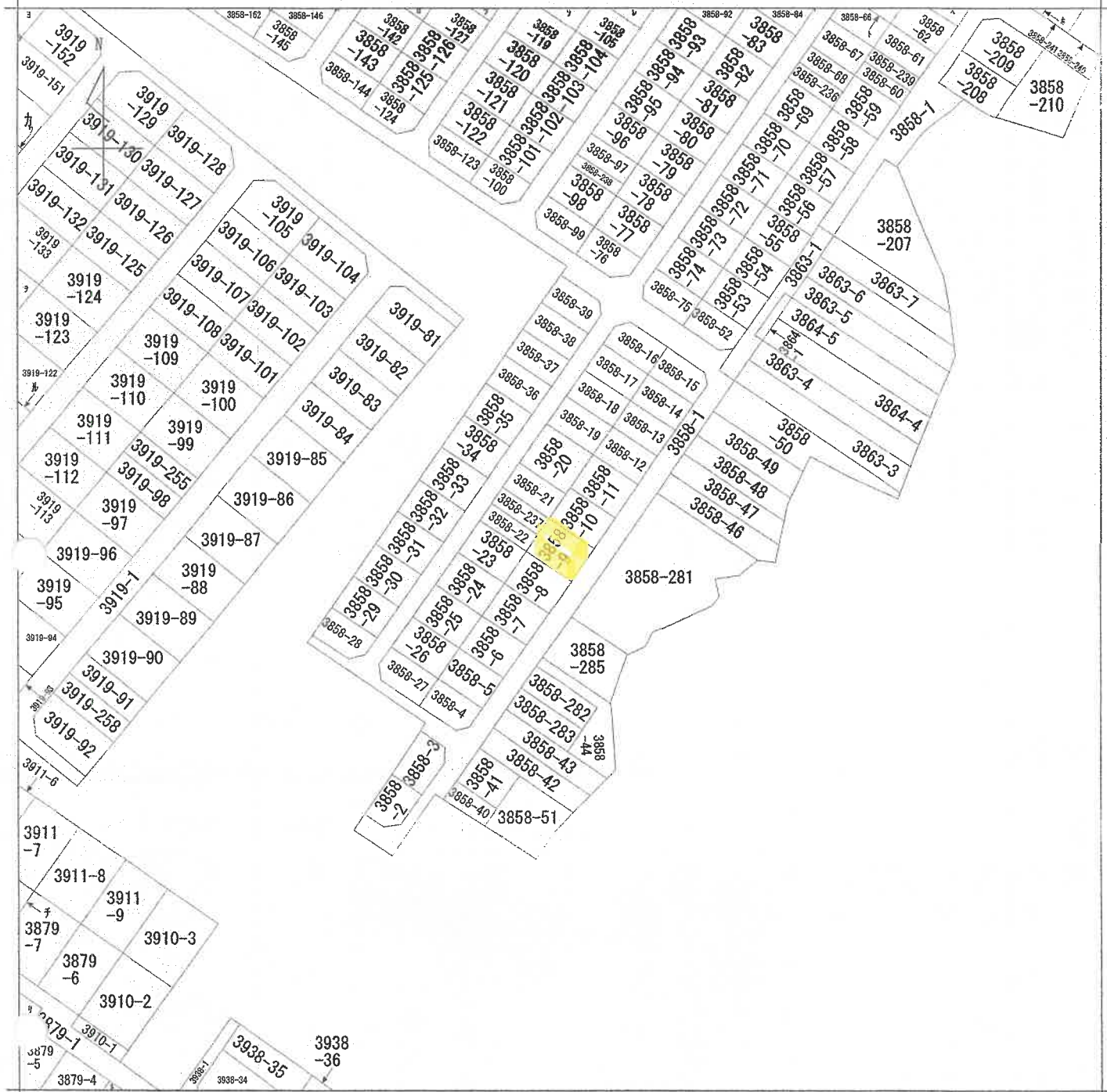
1 目的建物の占有について

- (1) 目的建物内や郵便ポストには所有者宛ての郵便物が複数認められた一方で、第三者の占有をうかがわせる状況は存しなかった。
- (2) 目的建物内には動産類が置かれていたものの、衣類がほとんどなく、その他の家財道具についても、一部を運び出した形跡があった。水回りは長期間使用された形跡がなかった。ガレージ部分には軽自動車が駐車されており、車体に埃が堆積している等、長期間使用していないように見受けられた。
- (3) 「関係人の陳述」欄に記載したとおり、近隣住民から、以前は所有者が家族で住んでいたものの、1か月ほど人の出入りを見かけていない旨の陳述が得られている。
- (4) 以上の事情から目的建物に所有者は居住していないものの、所有者が動産類を残置し空き家として占有しているものと認めた。

(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7年2月4日(火) 14:50-15:15	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年2月4日(火) 16:30-16:45	甲賀市役所 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付申請
令和7年2月14日 (金) 11:40-11:50	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
令和7年2月14日(金) 13:00-14:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同、近隣住民から事情聴取
令和7年2月14日(金) 16:00-16:10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
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7年2月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



A	水	口	町	山
B	水	口	町	山
C	水	口	町	山

請求 部分	所在地	甲賀市水口町山字榎畑			地番	3858番9		
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標 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				備考 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7年2月18日

大津地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/2)

A 4判に縮小

公用

ヲ 3919-134
ワ 3919-149
カ 3919-150
ヨ 3919-153
タ 3919-154
レ 3858-106
ソ 3858-118
ツ 3858-128
ネ 3879-3
ナ 3908-2

登記年月日：昭和47年11月17日

前 3858 14 3858-1~51

地 番 3858-1~44、46~51
土地の所在 甲賀市水口町 甲賀郡水口町大字山字柳畑

地 形 図 量 測 図

昭和47年11月17日登記
平成47年11月17日登記
619227

3858-1~51

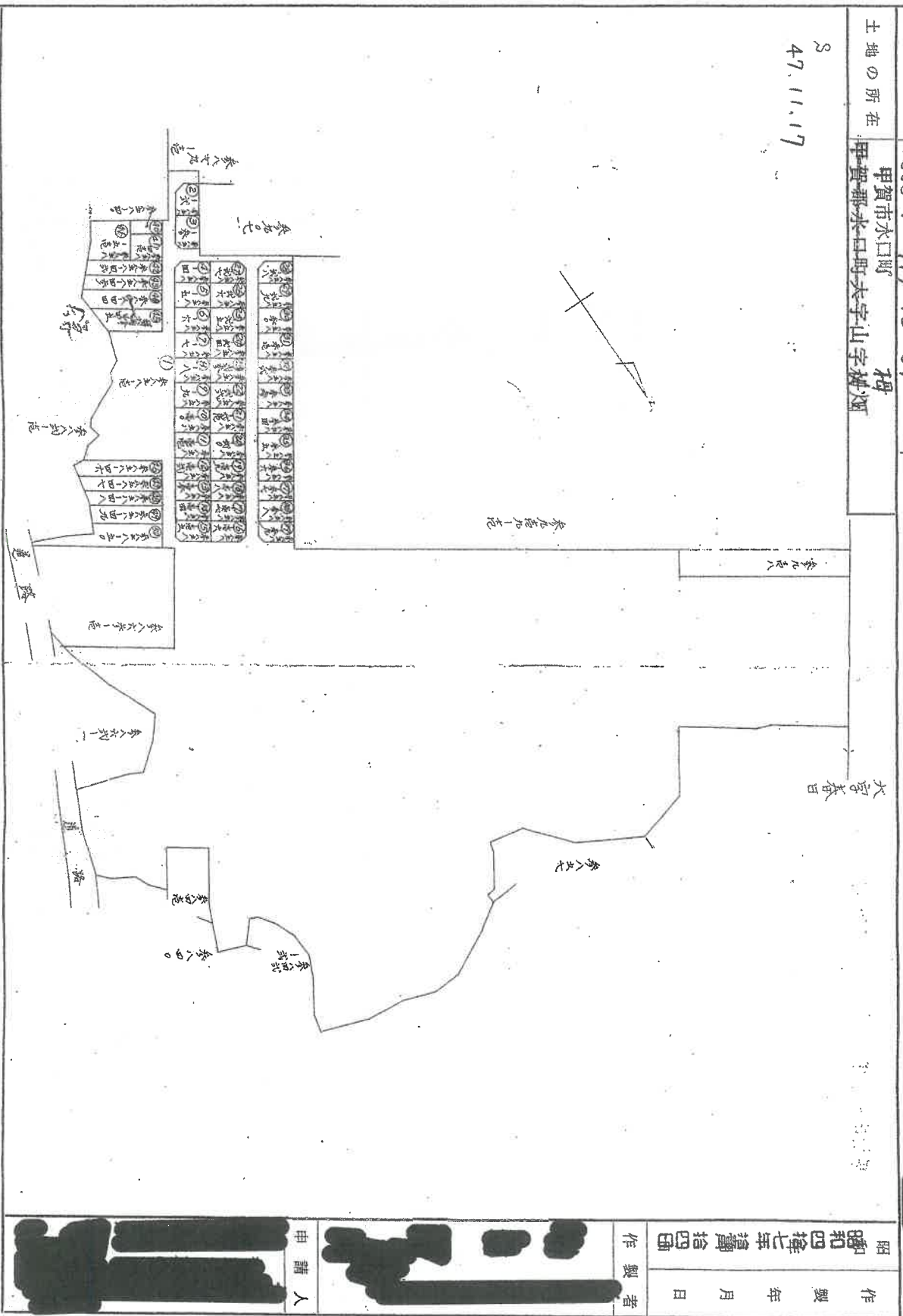
1/3

不課税土地A4

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。

令和7年2月18日 大津地方方法務局 登記官

登記官



(弘文堂印刷社)

14

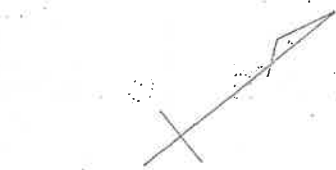
(51)

2/3

①

(天津地方事務局甲賀支局管轄)
 令和7年2月18日 天津地方事務局

請求番号: 8-2



(弘文堂印刷)

人 類 學 報

12/4

地積測

昭和47年11月17日登記

3858-8-23

3/3

3858-8-23, 32-33, 45-50,

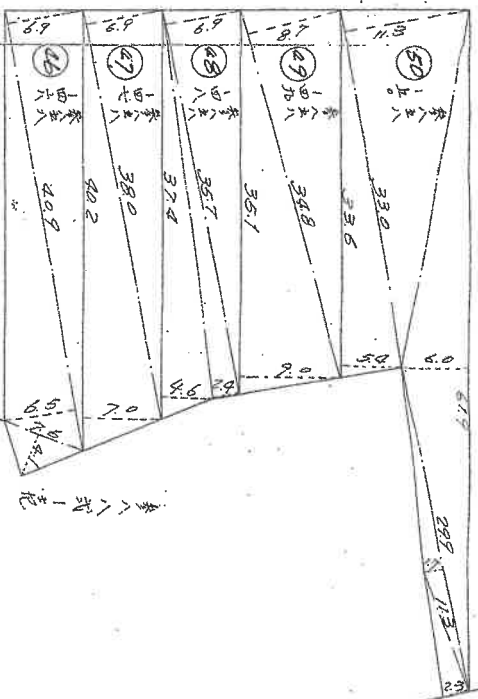
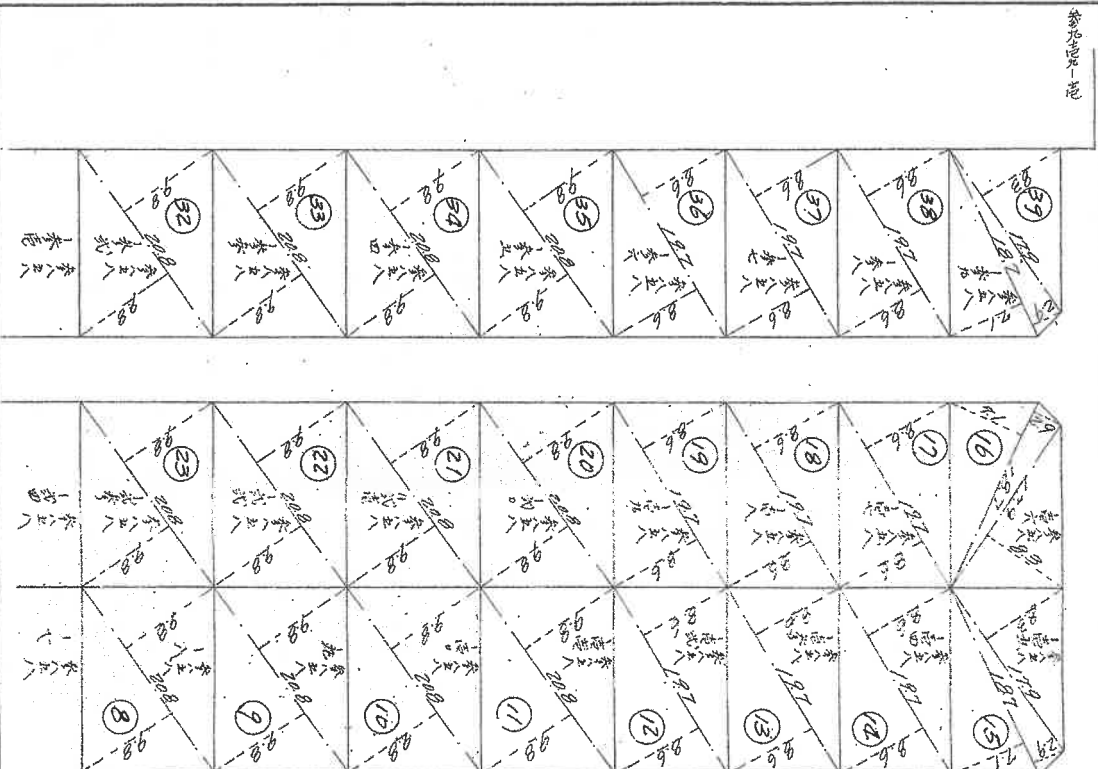
地番

甲賀市水口町 母 土地の所在

甲賀郡水口町大字山字柳畑

縮尺

1/500



① 水口山一花



作製者	昭和47年11月17日
申請人	[Redacted]

(印文蓋印用)

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。

(大津地方支務局甲賀支局管轄)

大津地方支務局

登記官

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。

請求番号: 8-2

作製者	昭昭和四拾年拾月拾四日
作製年月日	
申請人	

3858(1302-5)

(5/5)

[illegible]

613190

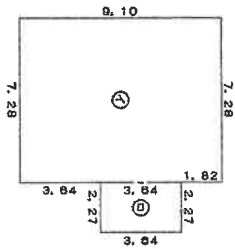
建物図面
各階平面図

家屋番号 3858-9

建物の所在 甲賀市水口町山字梅畑3858番地9 平成20.4.15

各階平面図

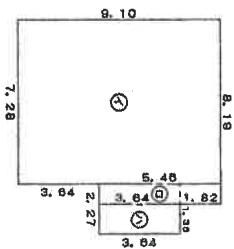
1階



①	7.28	x	8.10	=	60.2480
②	2.27	x	3.64	=	8.2628
計					74.51080

床面積 74.51 m²

2階



③	7.28	x	9.10	=	66.2480
④	0.91	x	5.46	=	4.9686
⑤	1.36	x	3.64	=	4.9504
計					76.16700

床面積 76.16 m²

作成者

土地調査士

年月日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

小冊2冊に縮小

登記官

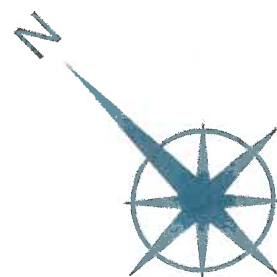
令和7年2月18日 大津地方支局管轄
大津地方支局 大津地方支局

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。

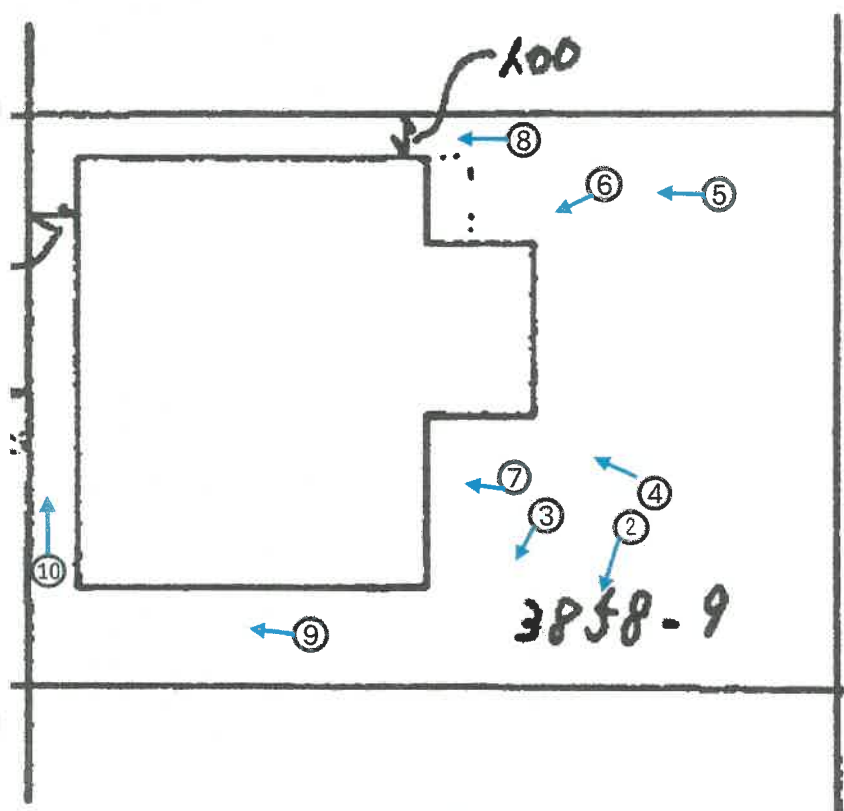
(日調書送)

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



3858-10



道路

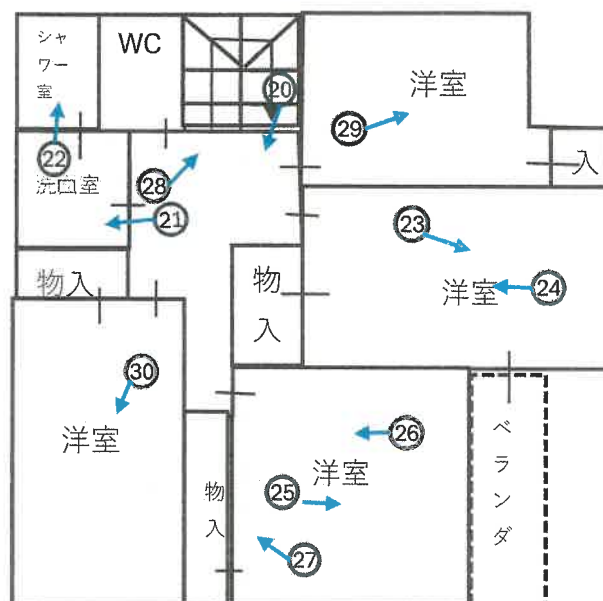
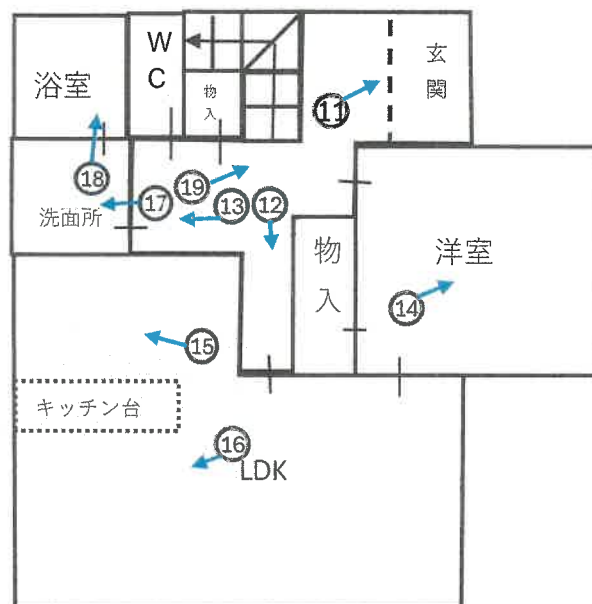
3858-8

3858-9



写真撮影方向

問取図



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 79 号
令和 7 年 2 月 14 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 日 評価
発行番号 第25-5821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 4,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,010,000 円
物件2 (建物)	金 3,830,000 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 甲賀市水口町山字梅畑
地 番 3858番9
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9
家屋 番号 3858番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 74.51平方メートル
2階 76.16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 5.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか事務所、駐車場、空地等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号認定団地 第3水口台団地
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	南東側で幅員約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4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47年11月に3858番から分筆されているが、3858番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）：平成20年4月8日 新築 経過年数：17年 経済的残存耐用年数：8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、フロアカーペット貼等 設 備：電気、水道、風呂、排水、ソーラーパネル等 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H19確認建築滋建住4251号(平成19年12月26日) 完了検査 第H20 00082号(平成20年4月8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	15,000	1.02	203.84	0.90	2,810,000

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 103.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/113 = 標準画地価格 15,000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+2% (相乗積 102/100)

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	150.67	0.28	5,270,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 8 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 0.20) = 0.28

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	2,810,000	0.40	法定地上権	1,120,000

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	2,810,000	-1,120,000		1.00	0.60	1.00	1,010,000
2	5,270,000	+1,120,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,830,000
一 括 価 格(合計)							4,840,000

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

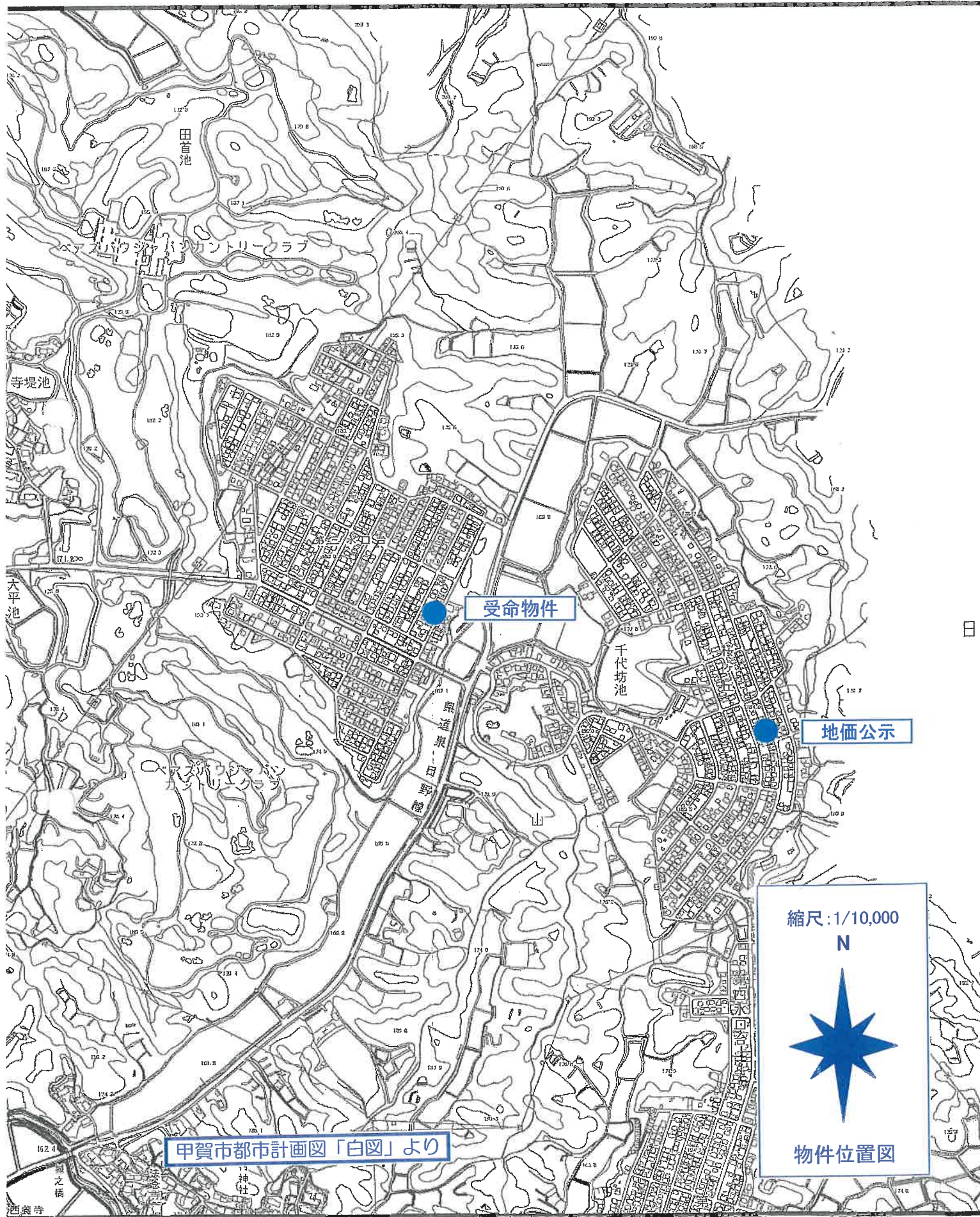
固定資産税評価額(令和6年度)

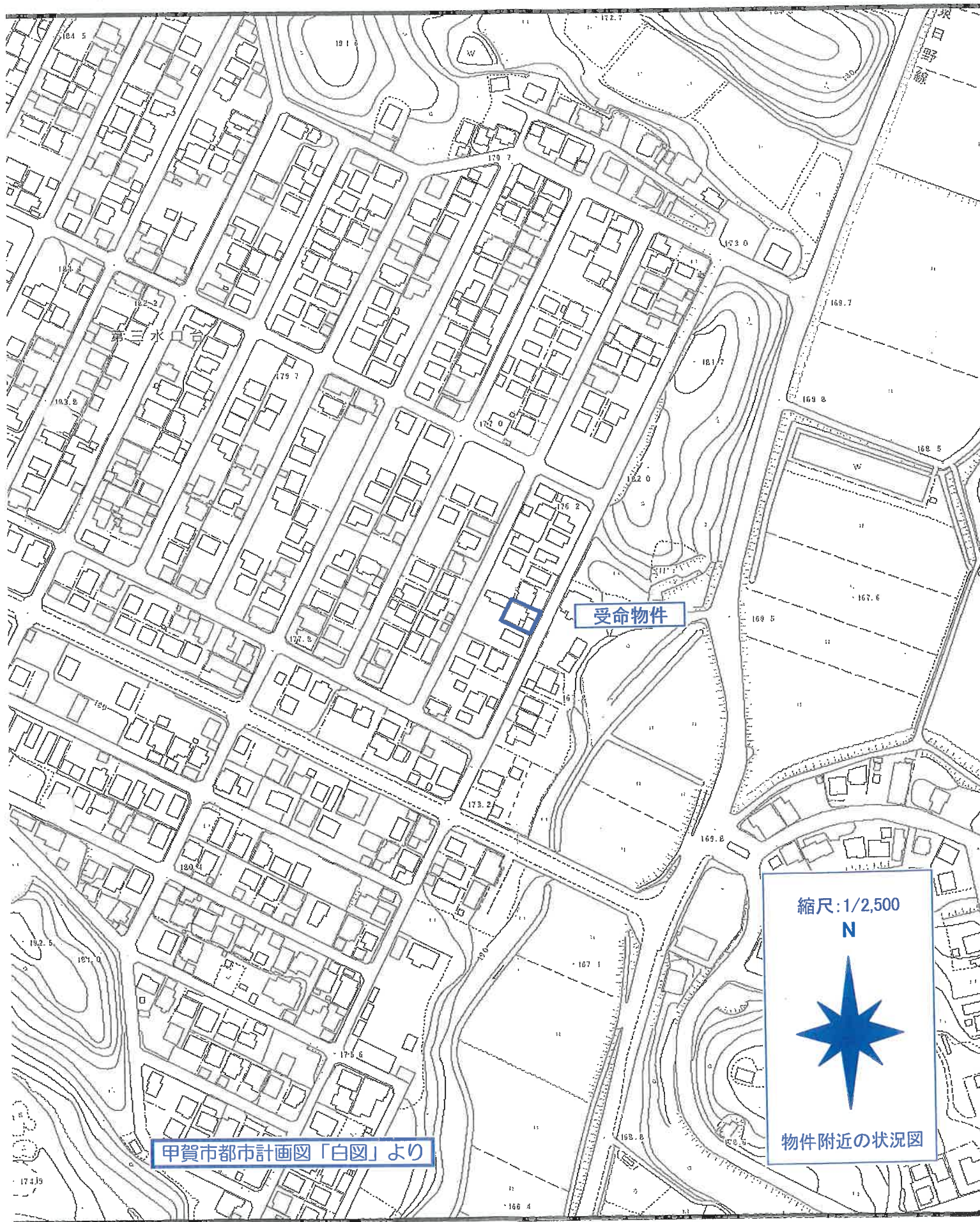
物 件 1 : 2,038,400 円

物 件 2 : 4,492,805 円

以 上

附 属 資 料





前 3858 後 3858-1~51

地 番 ~~3858-2~51~~
3858-1~44,-46~51

土地の所在 甲賀市水口町 母
甲賀郡水口町大字山字被畑

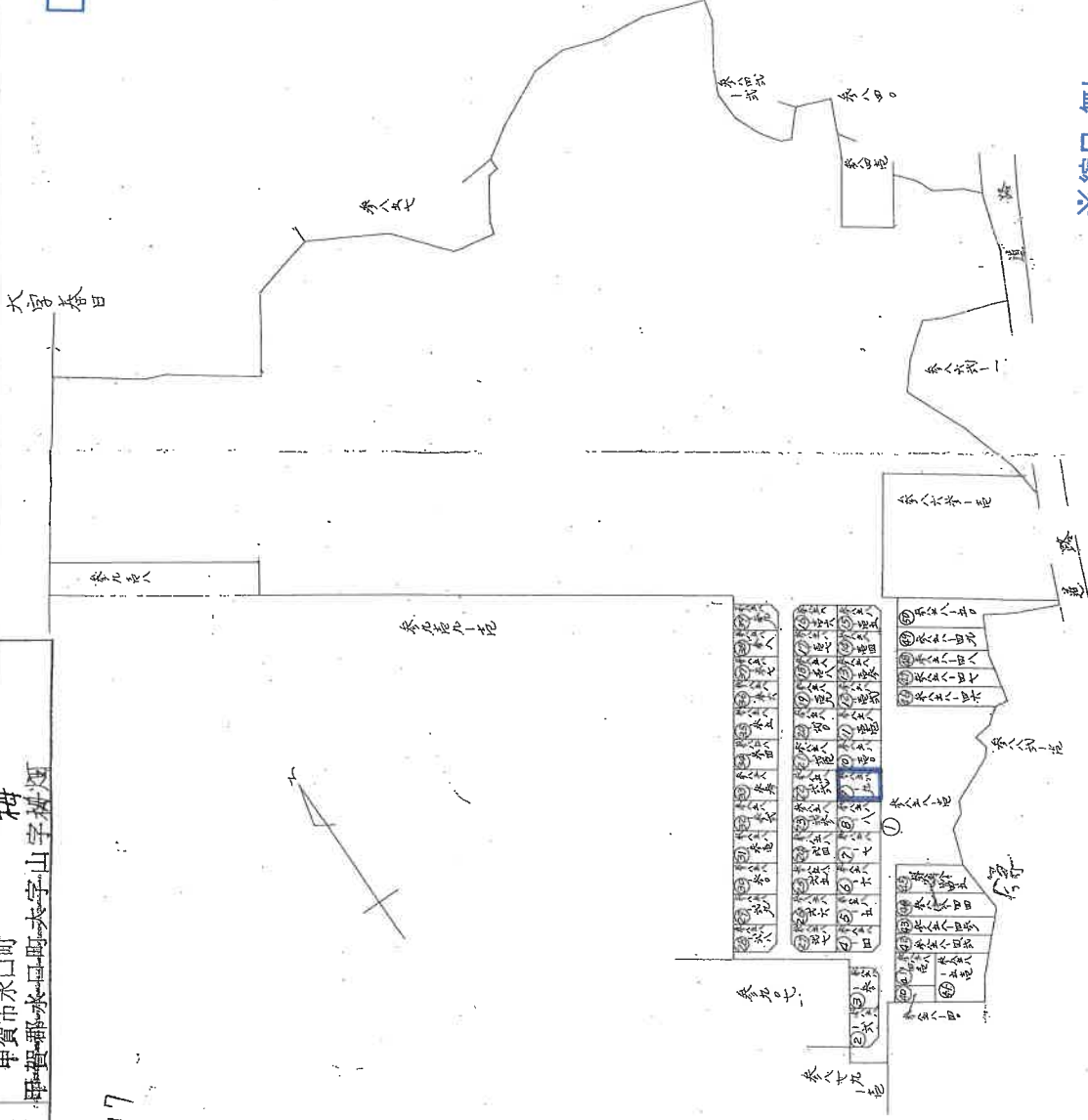
S
47.11.17

地 形 図
地 積 測 量

昭和 47 年 11 月 17 日登記

619227

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

地積測量図

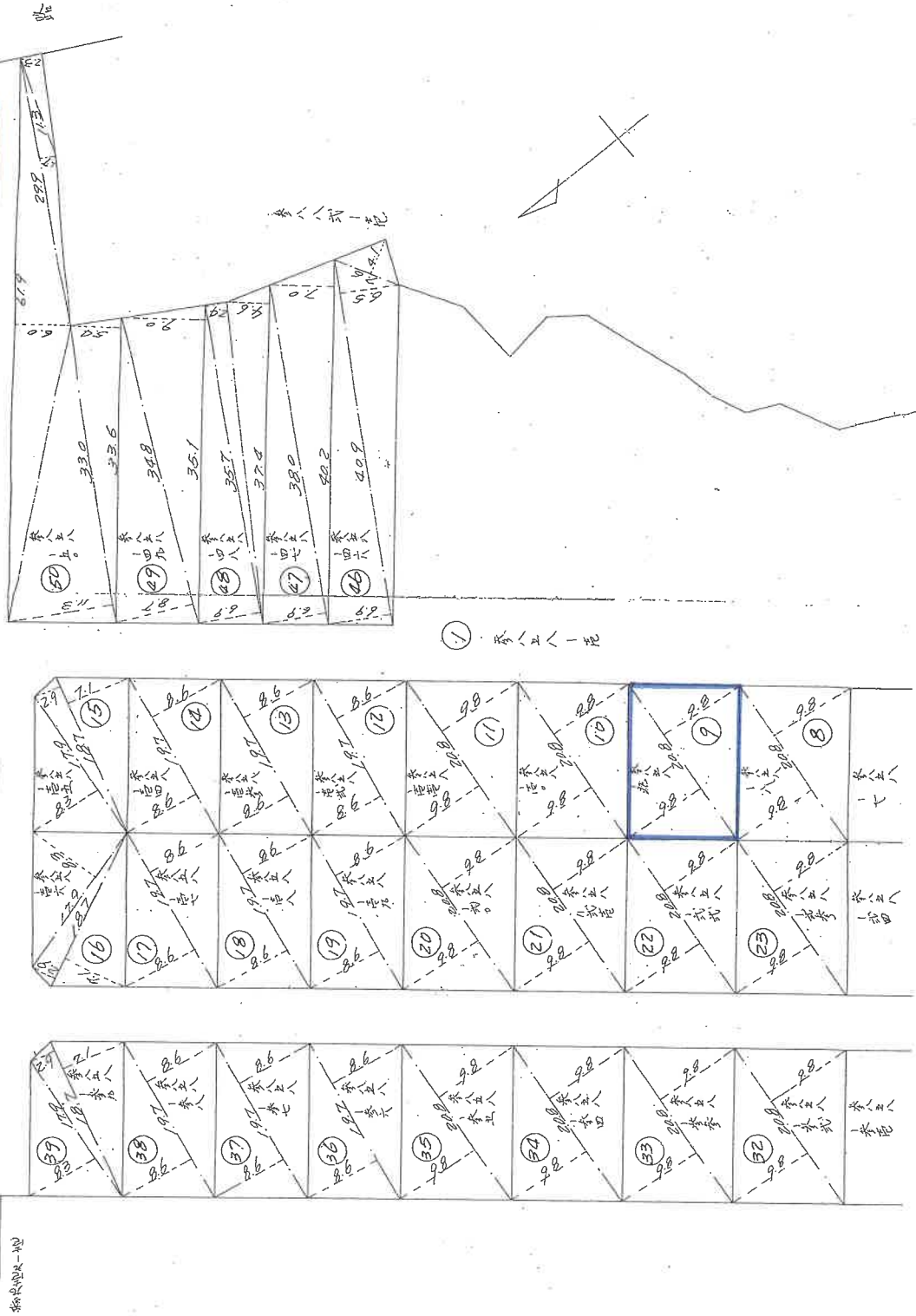
2/4

地番 3858-8-23, 32~39, 45~50,

土地の所在 甲賀市水口町 母 甲賀郡水口町大字山字柳畑

昭和47年11月17日登記 3858-8-23, 32~39, 45~50, 地積測量図 619229

物件1



※縮尺1/500
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

昭和47年11月17日登記

3858(-2~-29)

3/4

地積測量

3858-2~29

749

甲賀市水口町

甲賀郡水口町大字山字畑ノ畑

物件1

地番	算式	面積(m ²)	地番	算式	面積(m ²)	地番	算式	面積(m ²)	地番	算式	面積(m ²)
② 3858 -2	17.7 18.1 18.1 倍面積 1/2	8.7 2.9 10.4 35.1 17.9	⑨ 3858 -9	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑩ 3858 -10	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑪ 3858 -11	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3
③ 3858 -3	18.1 18.1 17.7 倍面積 1/2	8.0 2.9 8.7 35.1 17.9	⑩ 3858 -10	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑪ 3858 -11	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑫ 3858 -12	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9
④ 3858 -4	17.9 18.7 18.7 倍面積 1/2	8.3 2.9 2.9 33.5 16.7	⑫ 3858 -12	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9	⑬ 3858 -13	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9	⑭ 3858 -14	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9
⑤ 3858 -5	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑬ 3858 -13	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9	⑭ 3858 -14	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9	⑮ 3858 -15	18.7 18.7 倍面積 1/2	7.1 7.1 28.7 14.3
⑥ 3858 -6	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑮ 3858 -15	18.7 18.7 倍面積 1/2	7.1 7.1 28.7 14.3	⑯ 3858 -16	18.7 18.7 倍面積 1/2	7.1 7.1 28.7 14.3	⑰ 3858 -17	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9
⑦ 3858 -7	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑰ 3858 -17	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9	⑱ 3858 -19	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9	⑲ 3858 -19	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9
⑧ 3858 -8	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	⑲ 3858 -19	19.7 19.7 倍面積 1/2	8.6 8.6 33.8 16.9	⑳ 3858 -20	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉑ 3858 -21	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3
			㉑ 3858 -21	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉒ 3858 -22	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉓ 3858 -23	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3
			㉒ 3858 -22	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉔ 3858 -24	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉕ 3858 -25	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3
			㉔ 3858 -24	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉖ 3858 -26	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉗ 3858 -27	18.7 18.7 倍面積 1/2	7.1 7.1 28.7 14.3
			㉖ 3858 -26	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉘ 3858 -28	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉙ 3858 -29	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3
			㉘ 3858 -28	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉚ 3858 -29	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3	㉛ 3858 -29	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3
			㉚ 3858 -29	20.8 20.8 倍面積 1/2	9.8 9.8 40.7 20.3						

613190

建物図面

各階平面図

家屋番号

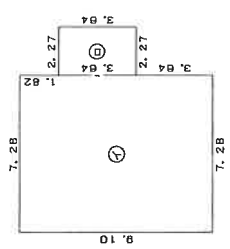
3858-9

建物の所在

甲賀市水口町山字樺畑3858番地9

平成20.4.15

1階



①

7.28

×

9.10

=

66.2480

②

2.27

×

3.64

=

8.2628

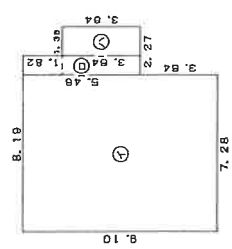
計

74.51080

床面積

74.51 m²

2階



①

7.28

×

9.10

=

66.2480

②

2.27

×

3.64

=

8.2628

計

74.51080

床面積

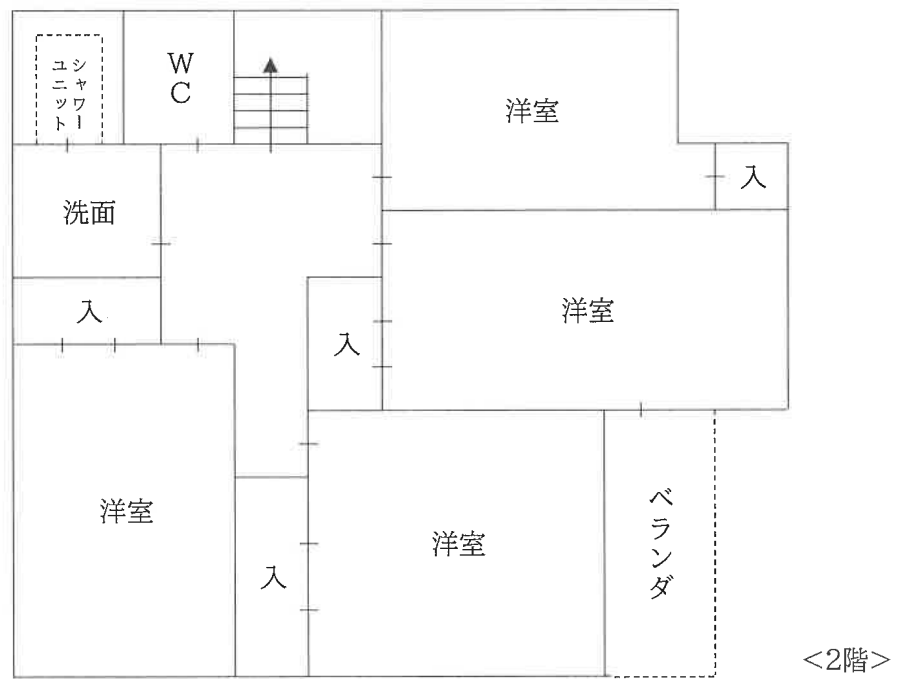
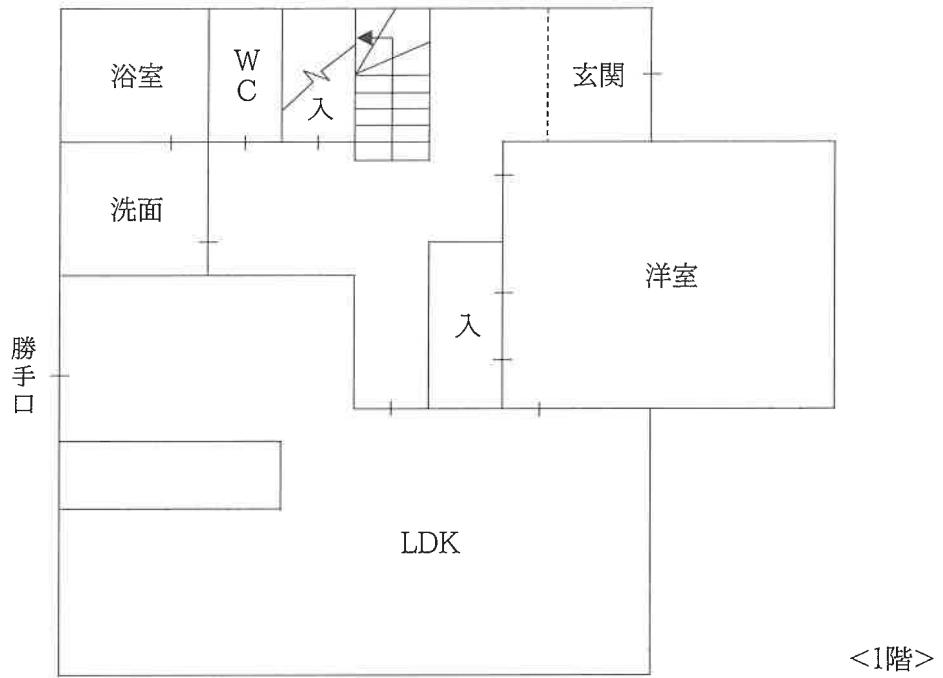
74.51 m²

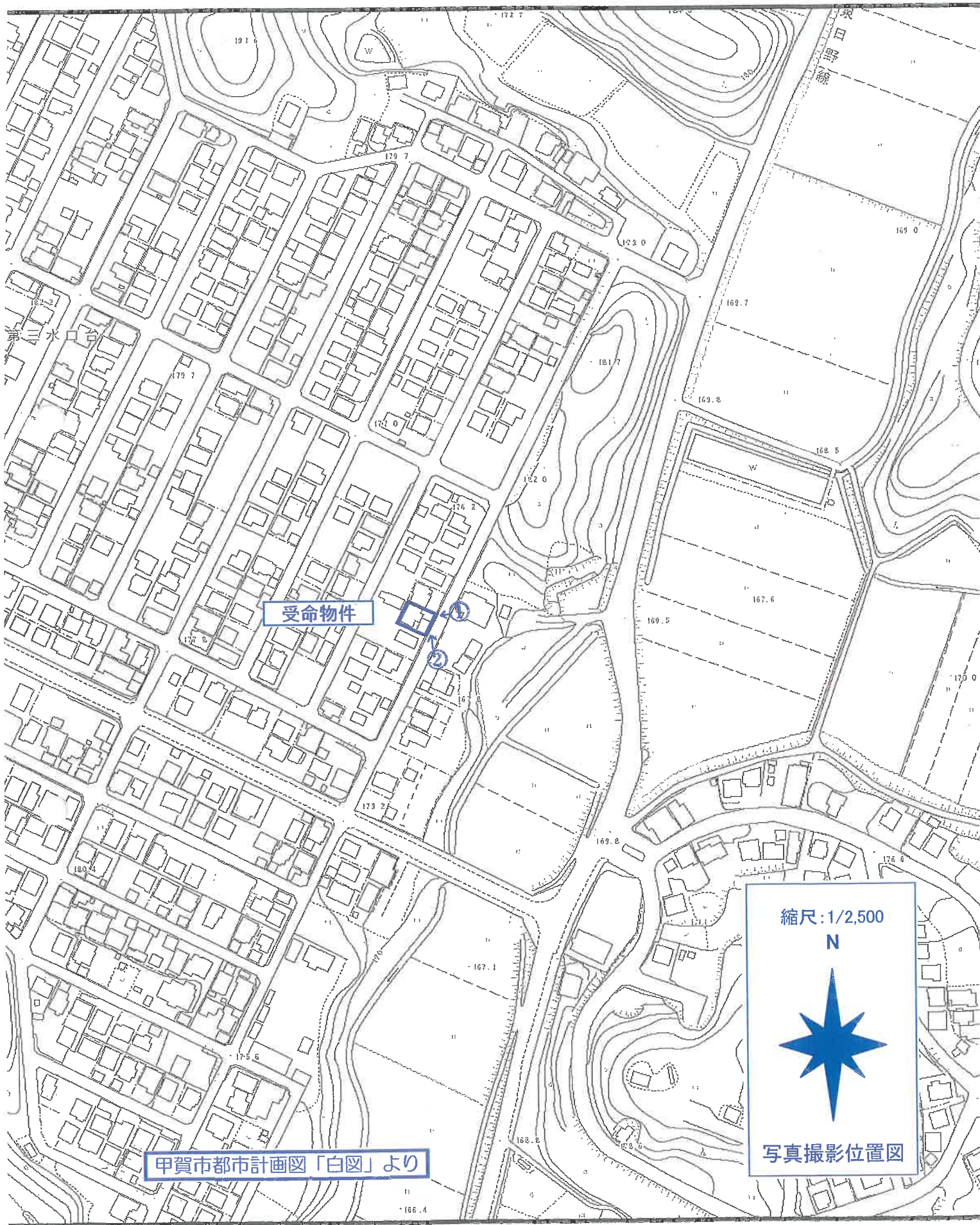
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

令和6年(ケ)79号 建物間取図

物件2





受命物件

縮尺: 1/2,500
N



写真撮影位置図

甲賀市都市計画図「白図」より

①			
②			
③			

現況写真