

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 12 月 23 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 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 17 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 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 30 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 12 月 23 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）
13～17	20,990,000 16,792,000	一括	4,198,000	516,778	0
13	8,080,000				
14	6,620,000				
15	2,140,000				
16	2,330,000				
17	1,820,000				



物件目録

13 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2196番地、2188番地10、2197番地

家屋 番号 2196番

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 310.82平方メートル
2階 264.65平方メートル

所有者 株式会社澤善

14 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2197番地、2188番地10、2196番地

家屋 番号 2197番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 659.56平方メートル
2階 659.56平方メートル

(現況)

別紙機械器具目録記載の機械器具あり

所有者 株式会社澤善

15 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2188番10

地 目 宅地

地 積 641.00平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A

16 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷
地 番 2196番
地 目 宅地
地 積 689.23平方メートル

所有者 A

17 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷
地 番 2197番
地 目 宅地
地 積 545.45平方メートル

所有者 A



機械器具目録

番号	名 称	記号番号	供用年月	購入価格	設置場所	備 考
①	電気炉(丸二陶料製)	OEL-30S	昭和62年	1,700,000円	2階北西側	
②	4m ³ 素焼炉(丸二陶料製)	OGS	昭和63年	800,000円	1階中央西側	
③	4m ³ ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和49年	4,000,000円	1階中央西側	
④	4m ³ ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和49年	4,000,000円	1階中央西側	
⑤	1m ³ ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和43年	1,000,000円	1階南西側	
⑥	急熱急冷炉(ニイミ製)	不明	昭和54年	2,250,000円	1階南西側	

物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号13～17】

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14】

賃借権

範 囲 2階南側96平方メートル

賃借人 丸二陶料株式会社

期 限 令和14年8月31日

賃 料 年75万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

(1) 1階部分は、本件所有者株式会社澤善が占有している。

(2) 2階部分は、Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号14】

上記3に記載した賃借権の範囲を除く部分は、本件所有者株式会社澤善が占有している。



11

【物件番号15～17】

本件債務者株式会社澤善が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号14】

抵当権の効力は、別紙機械器具目録記載の供用物件に及ぶ。ただし、各供用物件は3条目録に記載されていない。

【物件番号15～17】

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

13 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2196番地、2188番地10、2197番地

家屋 番号 2196番

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 310.82平方メートル
2階 264.65平方メートル

所有者 株式会社澤善

14 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2197番地、2188番地10、2196番地

家屋 番号 2197番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 659.56平方メートル
2階 659.56平方メートル

(現況)

別紙機械器具目録記載の機械器具あり

所有者 株式会社澤善

15 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2188番10

地 目 宅地

地 積 641.00平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

16 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷
地 番 2196番
地 目 宅地
地 積 689.23平方メートル

所有者 A

17 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷
地 番 2197番
地 目 宅地
地 積 545.45平方メートル

所有者 A



機械器具目録

番号	名 称	記号番号	供用年月	購入価格	設置場所	備 考
①	電気炉(丸二陶料製)	OEL-30S	昭和62年	1,700,000円	2階北西側	
②	4㎡素焼炉(丸二陶料製)	OGS	昭和63年	800,000円	1階中央西側	
③	4㎡ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和49年	4,000,000円	1階中央西側	
④	4㎡ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和49年	4,000,000円	1階中央西側	
⑤	1㎡ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和43年	1,000,000円	1階南西側	
⑥	急熱急冷炉(ニイミ製)	不明	昭和54年	2,250,000円	1階南西側	

令和6年(ケ)第47号
令和7年 5月 8日受理
令和7年 6月 9日提出

補 充 現 況 調 査 報 告 書 (3)

(物件 1 4)

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

14 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2197番地、2188
番地10、2196番地

家屋 番号 2197番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 659.56平方メートル
2階 659.56平方メートル



補 充 調 査 そ の 他 の 事 項

1 目的物件の状況

目的物件の外観は令和6年11月29日付現況調査報告書時点の外観と概ね変わっていなかった。

2 物件14建物内の窯等の機械・器具その他工場の用に供する物について

物件14建物内の窯等の「機械・器具その他工場の用に供する物」については、上記報告書9頁3(3)に記載済みのとおりであるが、その詳細については、下記のとおりである。

記

番号	名称	記号番号	供用年月	購入価格	設置場所	備考
①	電気炉(丸二陶料製)	0EL-30S	昭和62年	1,700,000円	2階北西側	
②	4m ³ 素焼炉(丸二陶料製)	0GS	昭和63年	800,000円	1階中央西側	
③	4m ³ ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和49年	4,000,000円	1階中央西側	
④	4m ³ ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和49年	4,000,000円	1階中央西側	
⑤	1m ³ ガス炉(ニイミ製)	不明	昭和43年	1,000,000円	1階南西側	
⑥	急熱急冷炉(ニイミ製)	不明	昭和54年	2,250,000円	1階南西側	

(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 (目的物件土地所有者)	〔陳述の要旨〕 物件14建物内に機械・器具として設置されているのは、「電気炉1基」、「素焼炉1基」、「ガス炉3基」、「急熱急冷炉1基」です。 電気炉及び素焼炉は、「丸二陶料製」であり、昭和62年や同63年に供用開始をしたものです。購入額は、電気炉170万円、素焼炉80万円、です。 ガス炉は、いずれも「ニイミ製」であり、4m³のものが2基、1m³のものが1基です。4m³のものは昭和49年供用で、購入価格は、いずれも400万円、1m³のものは昭和43年供用で、購入価格は100万円です。 急熱急冷炉も「ニイミ製」で、3個一体(急熱した後に急冷する)で、昭和54年に供用で、購入価格は225万円です。 これらは、現在、下取り価格は購入時の価格と同額か、それ以上になっていると思います。

(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
R7年5月19日(月) : - :	当庁	A親族に連絡
R7年5月23日(金) : - :	当庁	A親族から連絡
R7年6月2日(月) 13:45-13:55	物件所在地	Aと面談し聴取
R7年6月4日(水) 10:15-10:45	物件所在地	評価人帯同、設備等確認、関係人から陳述
年 月 日 () : - :		
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 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

大津地方裁判所

裁判官 殿

令和 7 年 4 月 2 5 日

大津地方裁判所

執行官 村 井 秀 樹

上 申 書

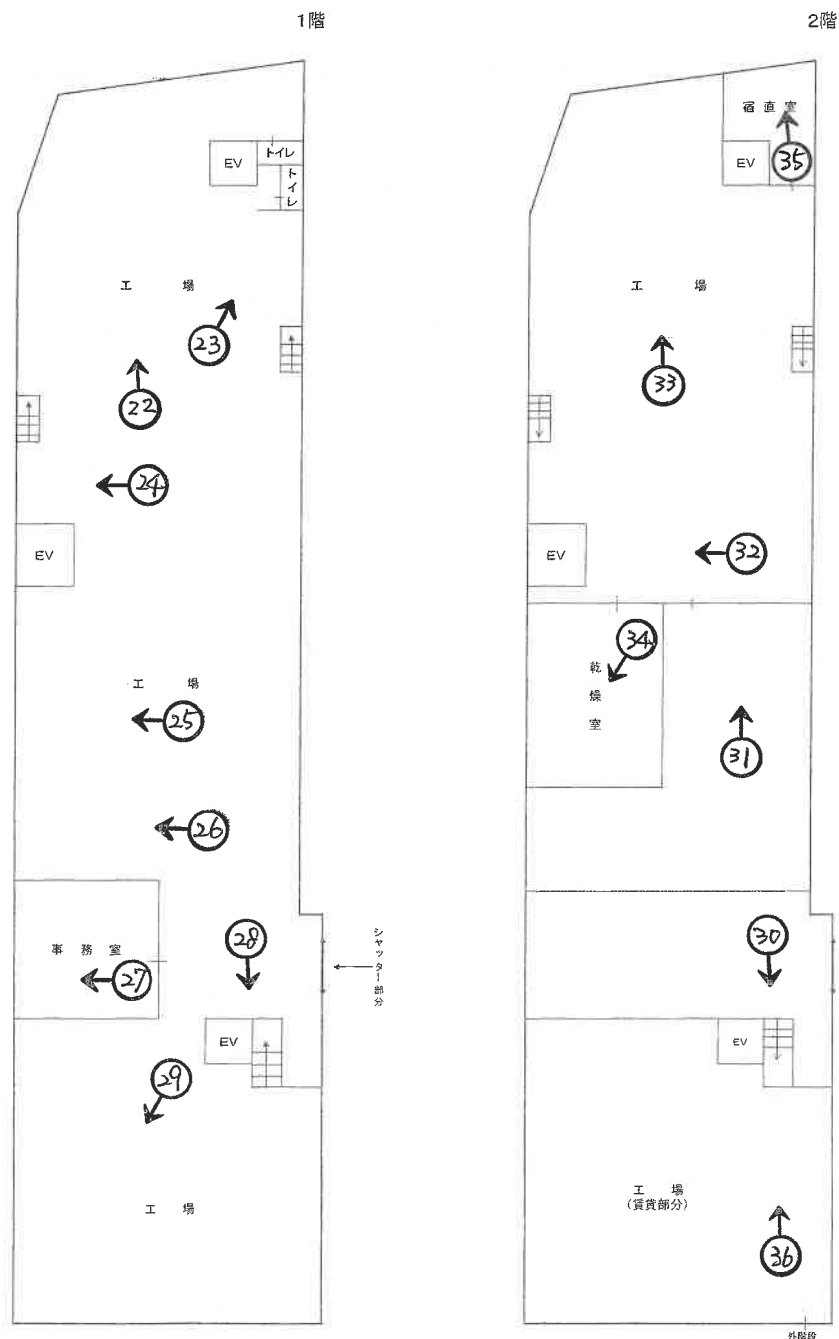
大津地方裁判所令和 6 年（ケ）第 4 7 号不動産競売事件における現況調査報告書（3）につき，明らかな誤りがありましたので，1 8 頁につき，別紙と差し替える方法にて訂正します。

以 上

間 取 図



物件14建物



○→写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第47号
令和6年10月 3日受理
令和6年11月 29日提出

現況調査報告書(3)

(物件13乃至17)

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、「圖」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 971.25 平方メートル

所有者 A

10 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1425 番 1

地 目 宅地

地 積 875.87 平方メートル

所有者 A

11 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426 番 1

地 目 宅地

地 積 1006.51 平方メートル

所有者 A

12 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1426 番 3

地 目 宅地

地 積 140.62 平方メートル

所有者 A

13 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2196 番地、2188 番地 10、2197 番地



物 件 目 録

家屋 番号 2196番

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 310.82平方メートル
2階 264.65平方メートル

所有者 株式会社澤善

14 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2197番地、2188番地10、2196番地

家屋 番号 2197番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 659.56平方メートル
2階 659.56平方メートル

所有者 株式会社澤善

15 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2188番10

地 目 宅地

地 積 641.00平方メートル

所有者 A

16 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2196番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 689.23平方メートル

所有者 A

17 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2197番

地 目 宅地

地 積 545.45平方メートル

所有者 A



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15乃至17		
現況地目	☒ 宅地（物件15乃至17） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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13		
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店舗・居宅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

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15乃至17		
現況地目	☒ 宅地（物件15乃至17） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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14		
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工場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15乃至17関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者(株式会社澤善) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ 目的土地所有者)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		昭和47年4月頃(物件14建物新築時)	
最初の	契約日	昭和47年4月頃(物件14建物新築時)	
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		「その他の事項」・「関係人の陳述等」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	
関係人の陳述によれば、土地所有者が法人名義の物件13建物2階を居宅として利用しており、その家賃と地代を相殺ということで、実質的には金銭の授受はないとのことであった(株式会社澤善の業績が良かった時は、現実に法人から個人に対して地代の支払いがあったが、1990年以降は、地代の支払いはないとのことである)。 現場の状況及び関係人の陳述などから上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件13関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
☒ 関係人(☒ 目的土地所有者)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3年12月頃 (物件13建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成3年12月頃 (物件13建物新築時)	
	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	
	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		「その他の事項」・「関係人の陳述等」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	
関係人の陳述によれば、土地所有者であるAが物件13建物2階を居宅として利用するについては、A名義の目的土地やその他の土地上に法人名義で建物を建築して利用している地代と、家賃を相殺ということ、実質的には金銭の授受はないとのことであった。 現場の状況及び関係人の陳述などから上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件14関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階南側96平方メートル		
占有者	☐ 債務者 ☒ 丸二陶料株式会社		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置 ☒ 工場		
■関係人(■占有者代表者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成4年9月頃		
最初の契約日	平成4年9月頃		
契約等期間	平成4年9月1日から ☒ 平成14年8月31日まで10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	令和4年9月1日から ☒ 令和14年8月31日まで10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	毎年金750,000円(毎年8月31日限り当年分支払) ☐ 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」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 現場の状況及び関係人の陳述などから上記のとおりと思われる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、債務者の表示などが存した。

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12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、目的土地の地積測量図は、13枚目のとおりであり、物件15・17については地積測量図は存せず、物件16については残地扱いである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、12枚目の公図及び13枚目の地積測量図並びに14・15枚目の建物図面(各階平面図)や甲賀市税務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ものが16枚目の図面であるが、これによれば、目的土地の形状は、14・15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。なお、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、公簿上の面積を有しているか不明である。

また、16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、目的建物等の敷地などとして利用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地付近は、土砂災害警戒区域となっており、目的土地については、物件14建物北西側以北は傾斜地形となっており、宅地として利用できない状況であり、目的土地の有効利用面積としては、相当程度少なくなるものと思われた。

また、目的土地南側空地部分に工作物が存した。

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17・18枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね14・15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。なお、関係人の陳述によれば、南西側に存する目的建物2階に上がる外階段は、賃借人が設置したものであるとのことであった。

(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以外に、目視の範囲では、「物件13建物では外壁に亀裂」等が見受けられた。

(3) その他

物件14建物は、種類が工場となっており、賃借していない部分には、「1階に3台、2階に1台の『窯』」が存した。関係人の陳述では、「窯は、いずれも30年以上経過しているが使用できる状況であり、購入する際に数百万円程度の費用がかかった」とのことであった。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で国道に接している。詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

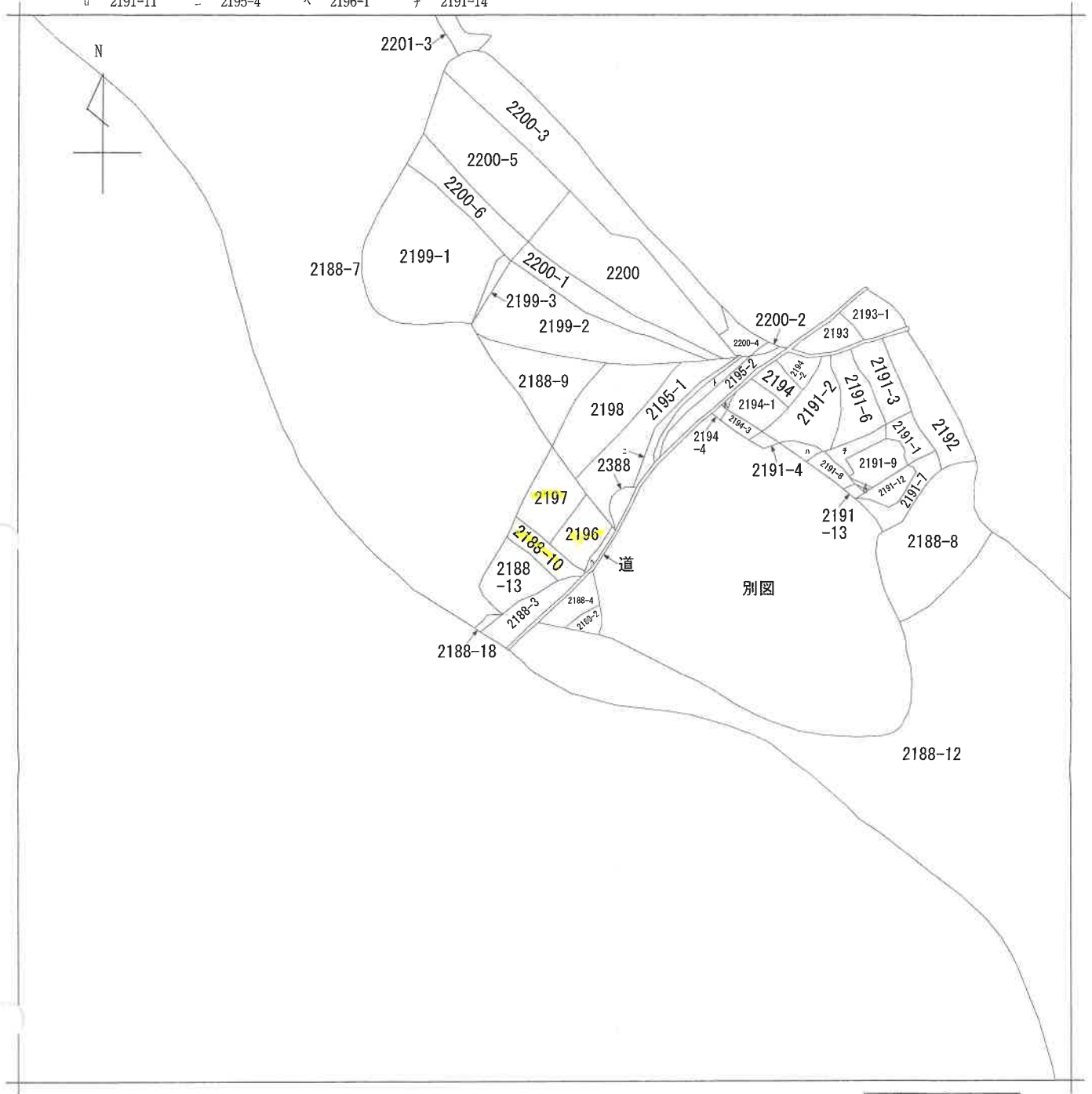
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的物件土地所有者)	[陳述の要旨] 私は、目的土地の所有者で、目的建物所有者の前代表者です。目的土地は、目的建物の敷地として利用されており、目的物件は、株式会社澤善が昭和47年頃から事業のために使用しています。 私名義の目的土地を(株)澤善が使用するについては、私が物件13建物2階を居宅として利用しており、その家賃と目的土地等の地代と相殺した形をとっています。実際には、金銭の授受はなく、双方、使用借のような形です。 また、物件14建物の2階南側約96平方メートルは、丸二陶料株式会社さんが30年以上前から使用しています。賃貸借契約があり、家賃を支払ってもらっています。 私が居住している物件13建物2階については、建物に瑕疵などはありません。 物件13建物1階は、(株)澤善が利用していましたが、現在は、空き家の状態です。 また、物件14建物の丸二陶料株式会社に賃貸している以外の部分は、以前、(株)澤善が工場として利用していましたが、これも現在は利用しておらず、空き家の状態で、動産類が多数置いてあります。この工場の中には「1階に3台、2階に1台、『窯』」が置いてあります。これらは30年以上経過したものですが、現在でも使用できます。これらは、それぞれ、費用を数百万円かけて設置しました。
■ 丸二陶料株式会社代表者	[陳述の要旨] 当社は、物件14建物の2階南側約96平方メートルを30年以上前から賃借しています。地代は年75万円で、毎年8月末日までに当年分を支払う約定で、現在の契約は、令和4年9月1日から10年間です。 当社とすれば、少なくとも来年7月までは、賃借物件を利用したいと思っています。

(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10月21日 (月) 15:10-15:35	物件所在地	物件及び占有確認, 概測, 写真撮影, 目的物件占有者と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R6年10月21日 (月) : - :	当庁	目的物件所有者代表者に連絡するも不在
R6年10月23日 (水) 13:30-13:50	甲賀市役所	地番図閲覧謄写
R6年10月23日 (水) 13:55-14:30	甲賀消防本部	目的物件について所持している図面謄写申請
R6年10月23日 (水) 14:50-15:50	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 近隣の土地の要約書等交付申請
R6年11月14日 (木) 9:40-11:40	物件所在地	評価人帯同, 立入調査, 概測, 図面作成 関係人から聴取
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 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 2191-10 ハ 2191-5 ホ 2194-5 ト 2195-3
ロ 2191-11 ニ 2195-4 ヘ 2196-1 チ 2191-14



請求部	所在	甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷				地番	2188番10		
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	

昭和59年2月9日登記
平成

後・新

前2196

305600

地積測量図

地番
2196-1
3196

土地の所在
甲賀郡信楽町大字勸旨字岩ノ谷

甲賀市信楽町

(B) 2196-1.

3.8 x 0.6 = 2.28
3.9 x 0.7 = 2.73
11.8 x 1.0 = 11.80
8.4 x 0.6 = 5.04
8.4 x 0.3 = 1.68
6.6 x 0.5 = 3.30
10.8 x 0.4 = 4.32
4.3 x 0.4 = 1.72
4.3 x 0.4 = 1.72
4.2 x 0.6 = 2.52
4.2 x 0.9 = 3.78
3.5 x 0.9 = 3.15
9.3 x 0.6 = 5.58
合計 49.62
1/2 = 24.81

面積 24.81㎡

(A) 2196.

714.04 - (B) = 689.23

2197

2195-1

(A)
2196-1

公印

A4判に縮小

所有者

印

作製者

申請人

縮尺 1/250

(59年1月7日作製)

302095

各階平面図

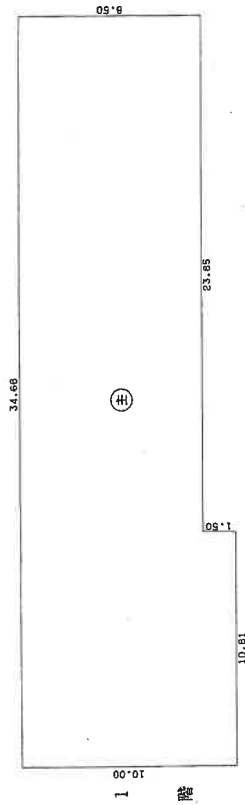
家屋番号 2196

建物図面

建物の所在 中賀郡信楽町大字勅旨字岩ノ谷2196番地 2197番地 2188番地10

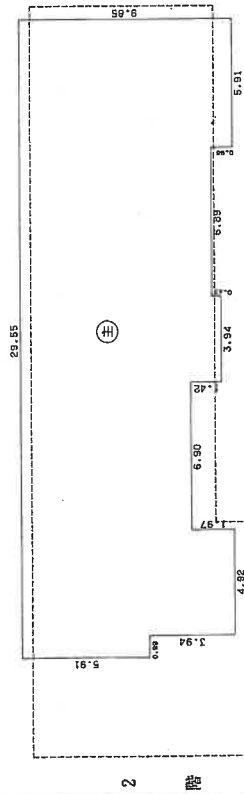
甲賀市信楽町

H 4.8.12



求積表

10.81 x 10.00 = 108.1000
23.85 x 8.50 = 202.7250
合計 310.8250
床面積 310.82 m²



求積表

0.99 x 5.91 = 5.8909
4.92 x 9.88 = 48.4920
6.90 x 7.88 = 54.3720
3.94 x 9.30 = 36.6420
6.89 x 8.87 = 61.1143
5.91 x 9.85 = 58.2135
合計 264.6547
床面積 264.65 m²

道路

製作者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

4.8.12



A4判に縮小

302096

各階平面図

家屋番号 2197

建物図面

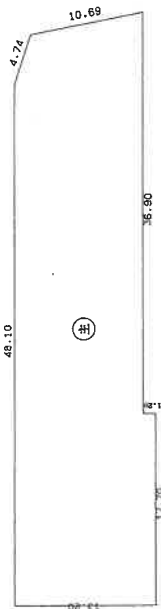
建物の所在 甲賀郡信楽町大字勅旨字岩ノ谷2197番地

甲賀市信楽町

2188番地10, 2196番地

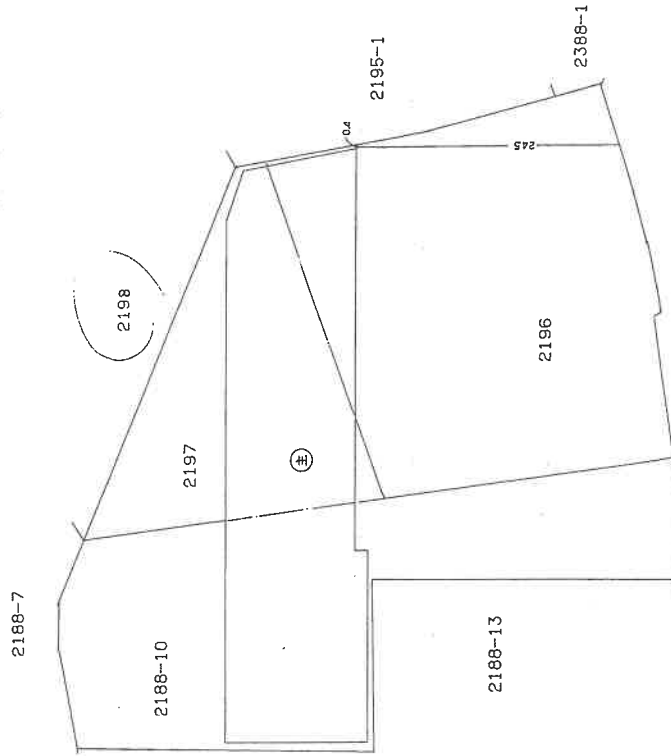
H 6.2.15

1階, 2階
(各階同型)



求積表

17.70 x 13.20	=	233.64000
30.40 x 12.00	=	364.80000
(12.00 + 10.50) x 4.50 / 2	=	50.62500
2.00 x 10.50 / 2	=	10.50000
合計		659.56500
床面積		659.56 m ²



道

作製者

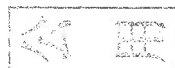
土地家屋調査士

(6 年 2 月 1 日作製)

申請人

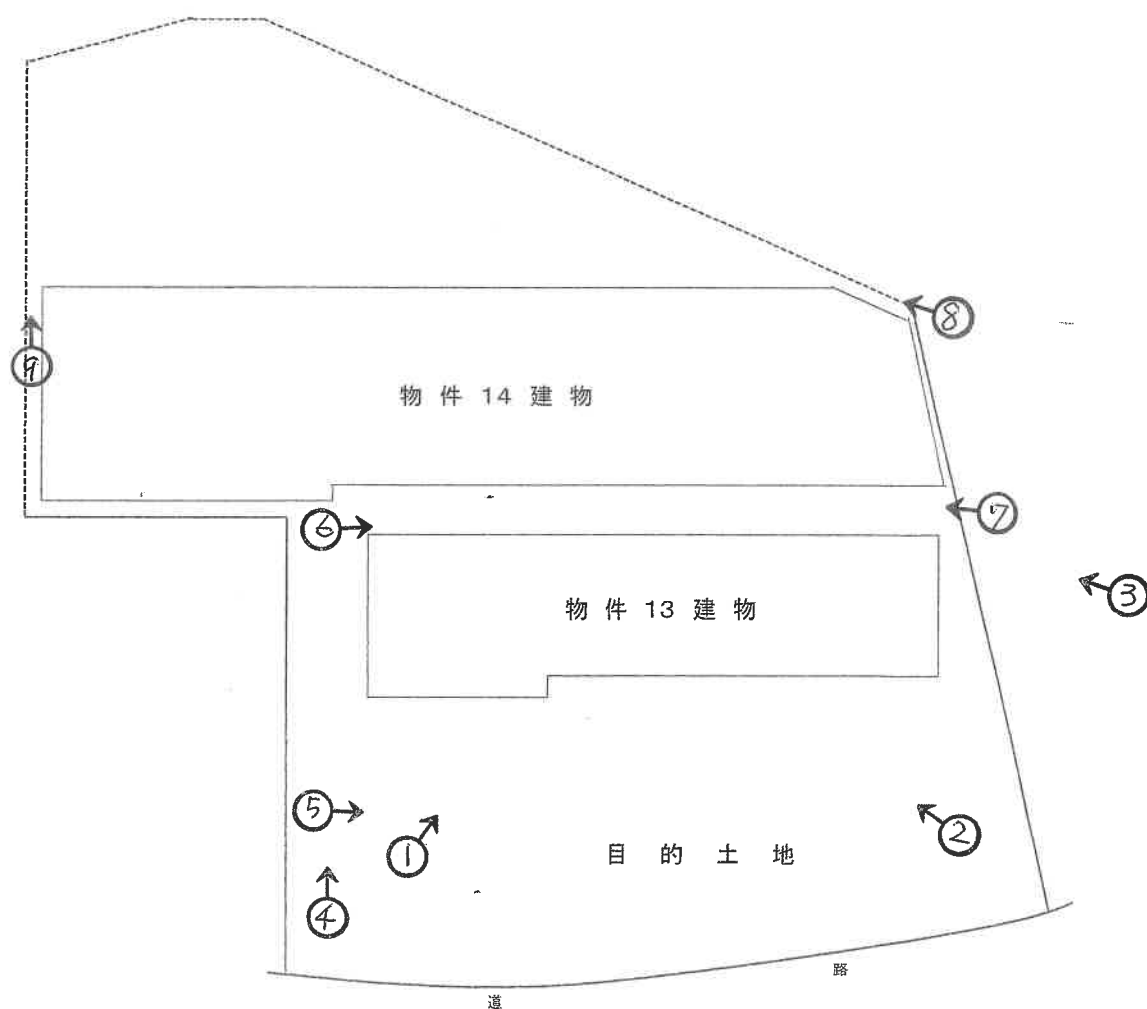
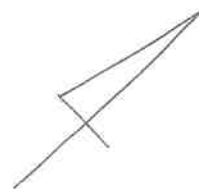
縮尺

1/500



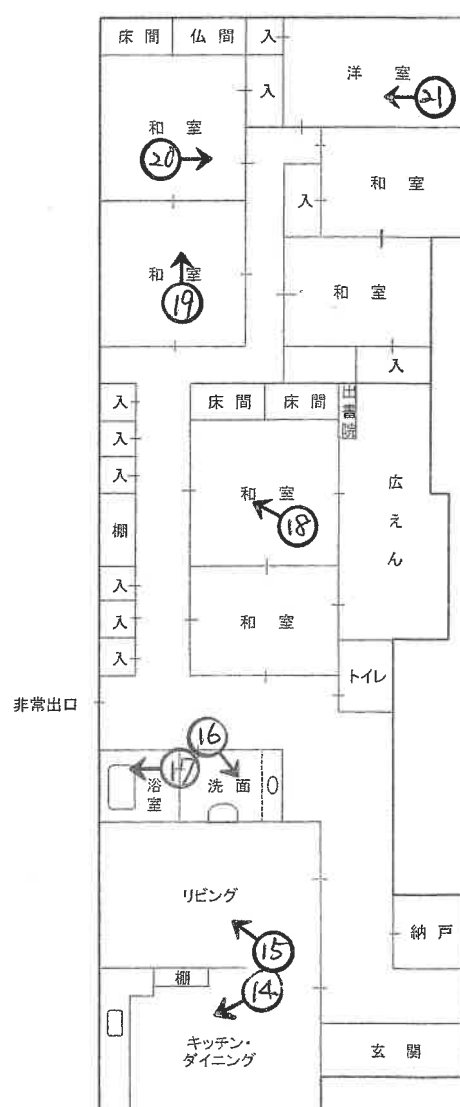
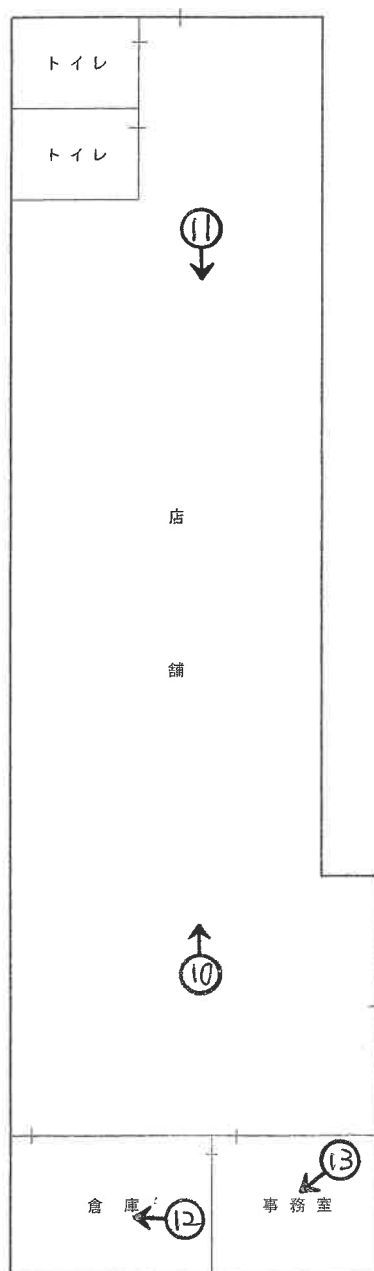
A4判に縮小

土地建物位置関係図



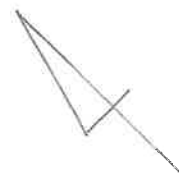
1階

2階



17

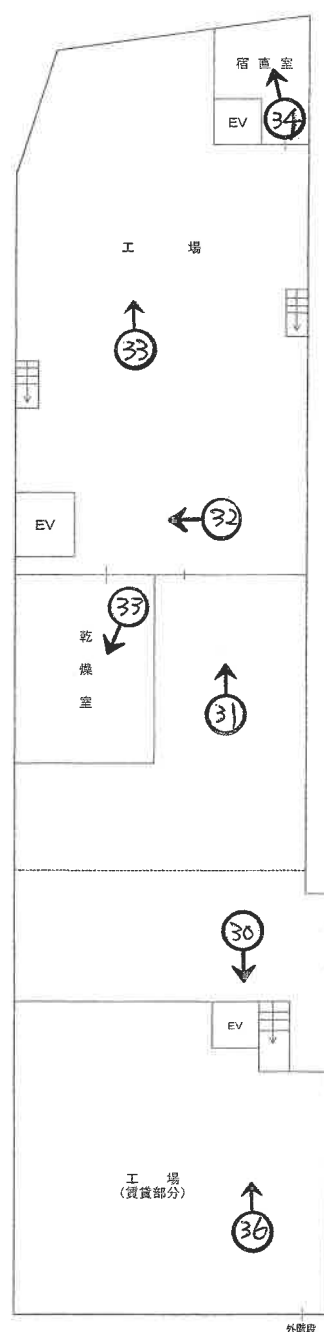
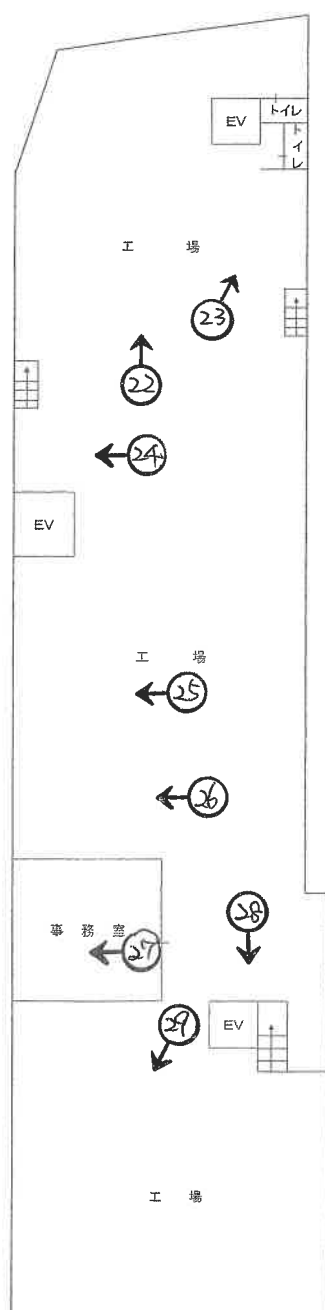
間 取 図



物件14建物

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



物件 1 3 1 階

写真 ⑧



写真 ⑪



物件 1 3 1 階

写真 ⑨



写真 ⑫



物件 1 3 1 階

写真 ⑬



物件 1 3 1 階

写真 ⑭



物件 1 3 2 階

写真 ⑮



物件 1 3 2 階

写真 ⑯



物件 1 3 2 階

写真 ⑰



物件 1 3 2 階

写真 ⑱



物件 1 3 2 階

写真 ⑱



物件 1 3 2階

写真 ⑳



物件 1 3 2階

写真 ㉑



物件 1 3 2階

写真 ㉒



物件 1 4 1階

写真 ㉓



物件 1 4 1階

写真 ㉔



物件 1 4 1階

写真 ㉔



物件 1 4 1 階

写真 ㉔

写真 ㉕



物件 1 4 1 階

写真 ㉕



物件 1 4 1 階

写真 ㉖



物件 1 4 1 階

写真 ㉗



物件 1 4 1 階



物件 1 4 2 階

写真 ③①



物件 1 4 2 階

写真 ③②

写真 ③④



物件 1 4 2 階

写真 ③⑤



物件 1 4 2 階

写真 ③③



物件 1 4 2 階

写真 ③⑥



物件 1 4 2 階



物件 1 4 2 階



令和 6 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 10 月 8 日 補充評価
発行番号 第25-5811号(補充)

大津地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浜本博志

評価額

評 価 額	
①	金 420,000 円
②	金 210,000 円
③	金 960,000 円
④	金 960,000 円
⑤	金 240,000 円
⑥	金 540,000 円
合 計 (参 考)	
金 3,330,000 円	

物件番号14の建物内に備え付けられた別紙機械器具目録記載の機械器具について評価額を補充するものである

なお、当該評価額は、本物件内において継続して使用することを前提に、市場性等を十分考慮して算出した価格である。

別紙

機械器具目録

番号	名称	記号番号	製造/設置年	設置場所	備考
①	電気炉（丸二陶料製）	OEL-30S	昭和62年	2階北西側	
②	4m ³ 素焼炉（丸二陶料製）	OGS	昭和63年	1階中央西側	
③	4m ³ ガス炉（ニイミ製）	不明	昭和49年	1階中央西側	
④	4m ³ ガス炉（ニイミ製）	不明	昭和49年	1階中央西側	
⑤	1m ³ ガス炉（ニイミ製）	不明	昭和43年	1階南西側	
⑥	急熱急冷炉（ニイミ製）	不明	昭和54年	1階南西側	

①	電気炉
---	-----



メーカー	丸二陶料製
品番/型番	OEL-30S
製造/設置年	昭和62年
保守状態等	経年相当

基礎となる価格 (市場価値・経済価値)	700,000円
競売市場修正率	0.6
評価額	420,000円

②	4㎡素焼炉
---	-------



メーカー	丸二陶料製
品番/型番	OGS
製造/設置年	昭和63年
保守状態等	経年相当

基礎となる価格 (市場価値・経済価値)	350,000円
競売市場修正率	0.6
評価額	210,000円

③

4m³ガス炉

メーカー	ニイミ製
品番/型番	不明
製造/設置年	昭和49年
保守状態等	経年相当

基礎となる価格 (市場価値・経済価値)	1,600,000円
競売市場修正率	0.6
評価額	960,000円

④	4m ³ ガス炉
---	---------------------



メーカー	ニイミ製
品番/型番	不明
製造/設置年	昭和49年
保守状態等	経年相当

基礎となる価格 (市場価値・経済価値)	1,600,000円
競売市場修正率	0.6
評価額	960,000円

⑤	1m ³ ガス炉
---	---------------------



メーカー	ニイミ製
品番/型番	不明
製造/設置年	昭和43年
保守状態等	経年相当

基礎となる価格 (市場価値・経済価値)	400,000円
競売市場修正率	0.6
評価額	240,000円

⑥

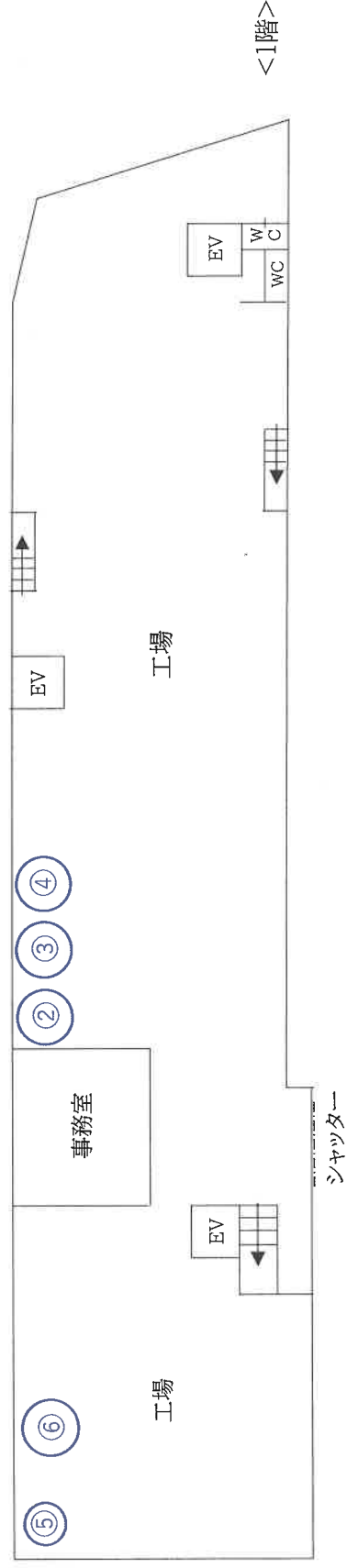
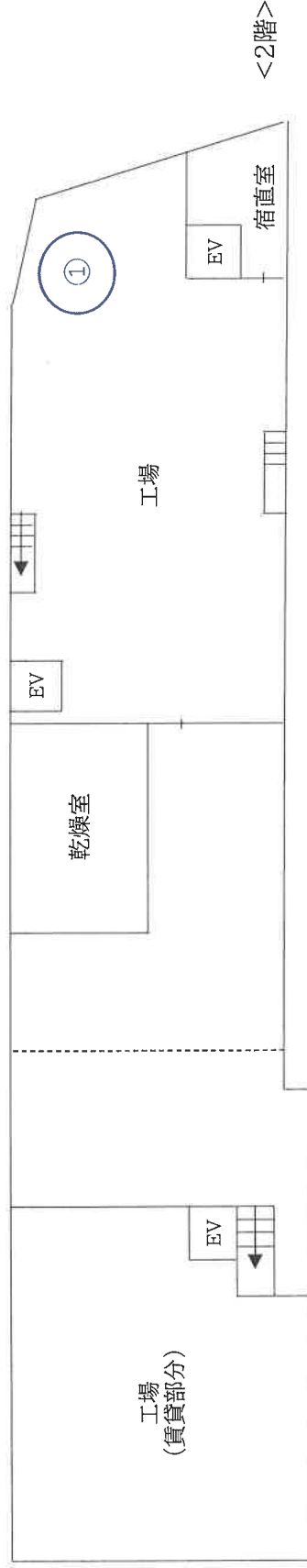
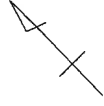
急熱急冷炉



メーカー	ニイミ製
品番/型番	不明
製造/設置年	昭和54年
保守状態等	経年相当

基礎となる価格 (市場価値・経済価値)	900,000円
競売市場修正率	0.6
評価額	540,000円

物件14





令和 6 年 (ケ) 第 47 号
令和 6 年 11 月 14 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評価
発行番号 第25-5811-3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 17,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件13 (建物)	金 8,080,000 円
物件14 (建物)	金 3,290,000 円
物件15 (土地)	金 2,140,000 円
物件16 (土地)	金 2,330,000 円
物件17 (土地)	金 1,820,000 円

- 1 一括価格は、物件13～17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15・16・17の内訳価格は物件13・14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13・14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
13	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
14	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
15 16 17	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		

物件目録

1 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1437番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル
 所有者 株式会社澤善

2 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1438番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル
 所有者 株式会社澤善

3 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1441番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル
 所有者 株式会社澤善

4 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、142
 5番地1、1426番地1
 家屋 番号 1424番1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・銅板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 279.52平方メートル
2階 121.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 164.22平方メートル

所有者 株式会社澤善

5 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、1423番地1

家屋 番号 1424番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造銅板葺2階建

床 面 積 1階 323.54平方メートル
2階 317.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.18平方メートル

所有者 株式会社澤善

6 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1



物 件 目 録

家屋 番号 1426番1

種 類 旅館・店舗

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根3階建

床 面 積 1階 271.71平方メートル
2階 153.42平方メートル
3階 113.40平方メートル

所有者 株式会社澤善

7 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1

家屋 番号 1426番1の1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 296.99平方メートル
2階 80.60平方メートル

所有者 株式会社澤善

8 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1423番1

地 目 宅地

地 積 846.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1424番1



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 971.25平方メートル
所有者 A

10 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1425番1
地 目 宅地
地 積 875.87平方メートル
所有者 A

11 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1426番1
地 目 宅地
地 積 1006.51平方メートル
所有者 A

12 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1426番3
地 目 宅地
地 積 140.62平方メートル
所有者 A

13 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2196番地、2188番地10、2197番地



物 件 目 録

家屋 番号 2196番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 310.82平方メートル
 2階 264.65平方メートル

所有者 株式会社澤善

14 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2197番地、2188番地10、2196番地

家屋 番号 2197番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 659.56平方メートル
 2階 659.56平方メートル

所有者 株式会社澤善

15 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷
 地 番 2188番10
 地 目 宅地
 地 積 641.00平方メートル

所有者 A

16 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷
 地 番 2196番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 689.23平方メートル

所有者 A

17 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2197番

地 目 宅地

地 積 545.45平方メートル

所有者 A



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 15・16・17)

位 置 ・ 交 通	信楽高原鐵道 線「 信楽 」駅の 北 方 ・ 道路距離 約 1.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに主として陶器製造販売関連の店舗や事業所等が立地する地域	
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	都市計画区域外 用途指定なし なし 屋外広告物(第1種及び第2種許可地域) 土砂災害警戒区域に含まれる 国道307号沿道景観形成地区
画 地 条 件	規模 1,875.68 m ² (公簿) 間口 約35m 奥行 約46m程度 やや不整形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約10m程度の舗装国道に接面	
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、ほぼ現在と変わらない利用状況にあることが伺える。閉鎖登記簿によると次の通り。 物件(15);昭和49年1月に山林(保安林)から宅地へと地目変更されている。 物件(16);昭和42年11月に田から宅地へと地目変更されている。 物件(17);昭和35年12月に山林から宅地へと地目変更されている。	
特 記 事 項	物件(15)及び物件(17)のうち、物件(14)が建っている位置より北西側は、傾斜地であり、雑木等も繁茂する状態である。	

(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 13)

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3年12月5日 新築 経過年数：33年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：鉄骨・木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付、タイル貼り等 内 壁：ビニールクロス貼り等 天 井：板貼り、ビニールクロス貼り等 床：フローリング、タタミ、コンクリート土間等 設 備：電気、水道、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・店舗 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	建築確認：水確-1652号（平成3年1月31日） 完了検査なし

2 建物の概況及び利用状況

(物件 14)

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47年4月1日 新築 平成2年12月31日 増築 経過年数：53年 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：工場 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	建築確認（新築）：水確第1071号（昭和48年11月13日） 建築確認（増築）：水確-878号（平成2年8月24日） （いずれも完了検査なし） 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。なお、2階南側部分（96㎡）は賃貸借に供されている。（年額75万円） ※その他詳細は執行官による現況調査報告書の通り

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件15・16・17（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
15・16 17	13,700	0.63	1,875.68	0.90	14,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲賀-8

公示価格等 15,600円/㎡ × 時点修正 99.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/113 = 標準画地価格 13,700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 : 標準的 (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/90 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/105 × 行政条件 100/120 × 格差率 = 100/113

イ 個 別 格 差 : 形状 △10% 傾斜地含む △30% (相乗積 63/100)

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13・14（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
13	150,000	575.47	0.19	16,400,000
14	100,000	1319.12	0.05	6,600,000

ウ 現価率

(物件13 主たる建物)

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 7 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) = 0.19

(物件14 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
15・16 17	14,570,000	0.10	使用借権	1,460,000

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
15・16 17	14,570,000	-1,460,000		0.80	0.60	1.00	6,290,000
13	16,400,000	+438,000	1.00	0.80	0.60	1.00	8,080,000
14	6,600,000	+1,022,000	0.90	0.80	0.60	1.00	3,290,000
一 括 価 格(合計)							17,660,000

ウ 占有減価修正：物件(14)の一部には、最優先順位の抵当権に優先する賃貸借が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を10%と判定した。

エ 市場性修正：土壤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。

※15・16・17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)
15	641	34%	2,140,000
16	689.23	37%	2,330,000
17	545.45	29%	1,820,000
計	1875.68	100.0%	6,290,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (甲賀-8)

所 在 : 甲賀市信楽町江田字小麦生597番外

価 格 : 15,600 円/㎡

位 置 : 信楽高原鐵道 線「 信楽 」駅の 南西 方・道路距離約 1.7 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 466 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西 7 m 県道 背面道

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 : 住宅、小工場等が混在する県道沿いの住宅地域

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

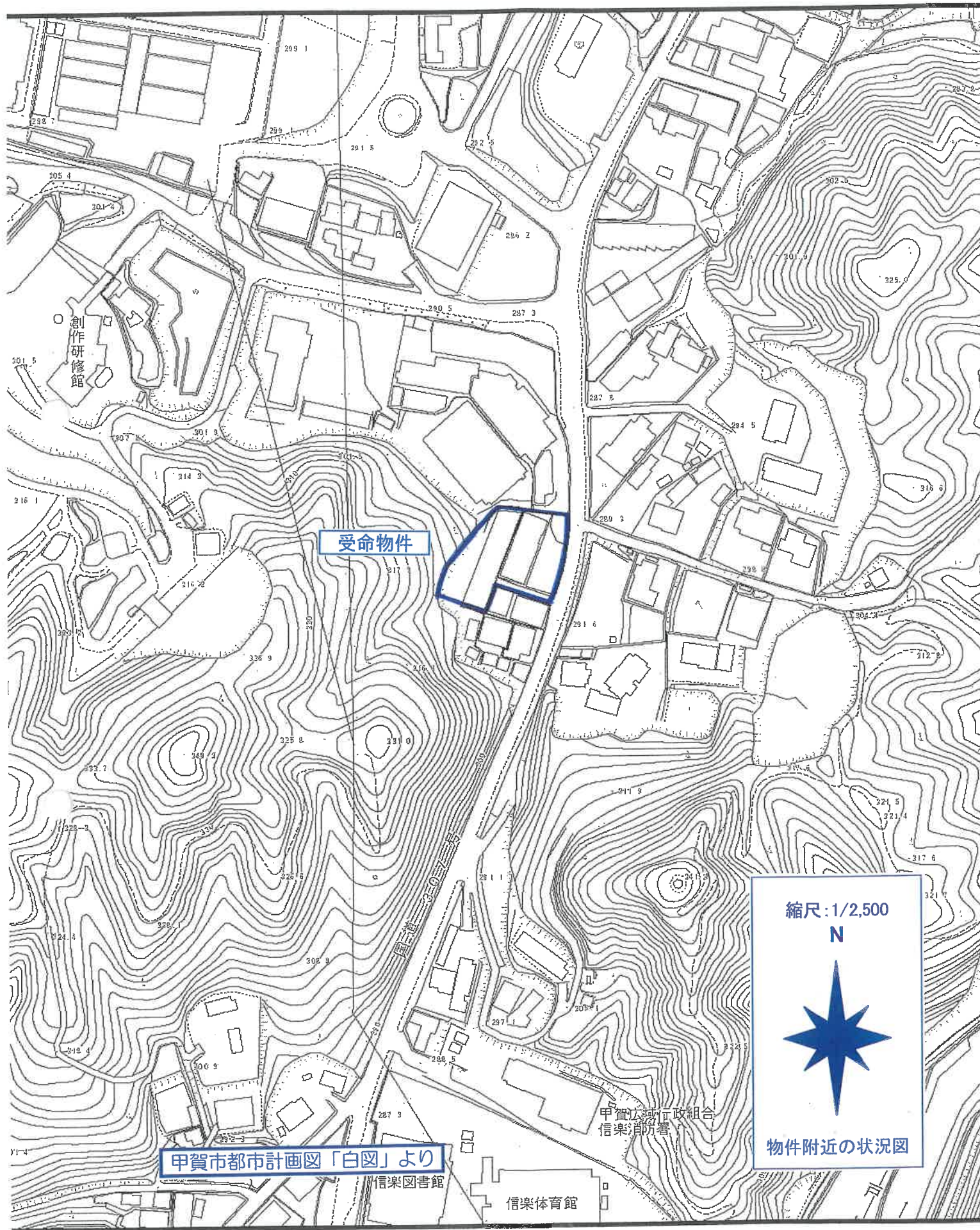
固定資産税評価額(令和6年度)

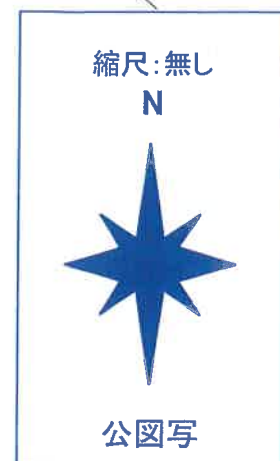
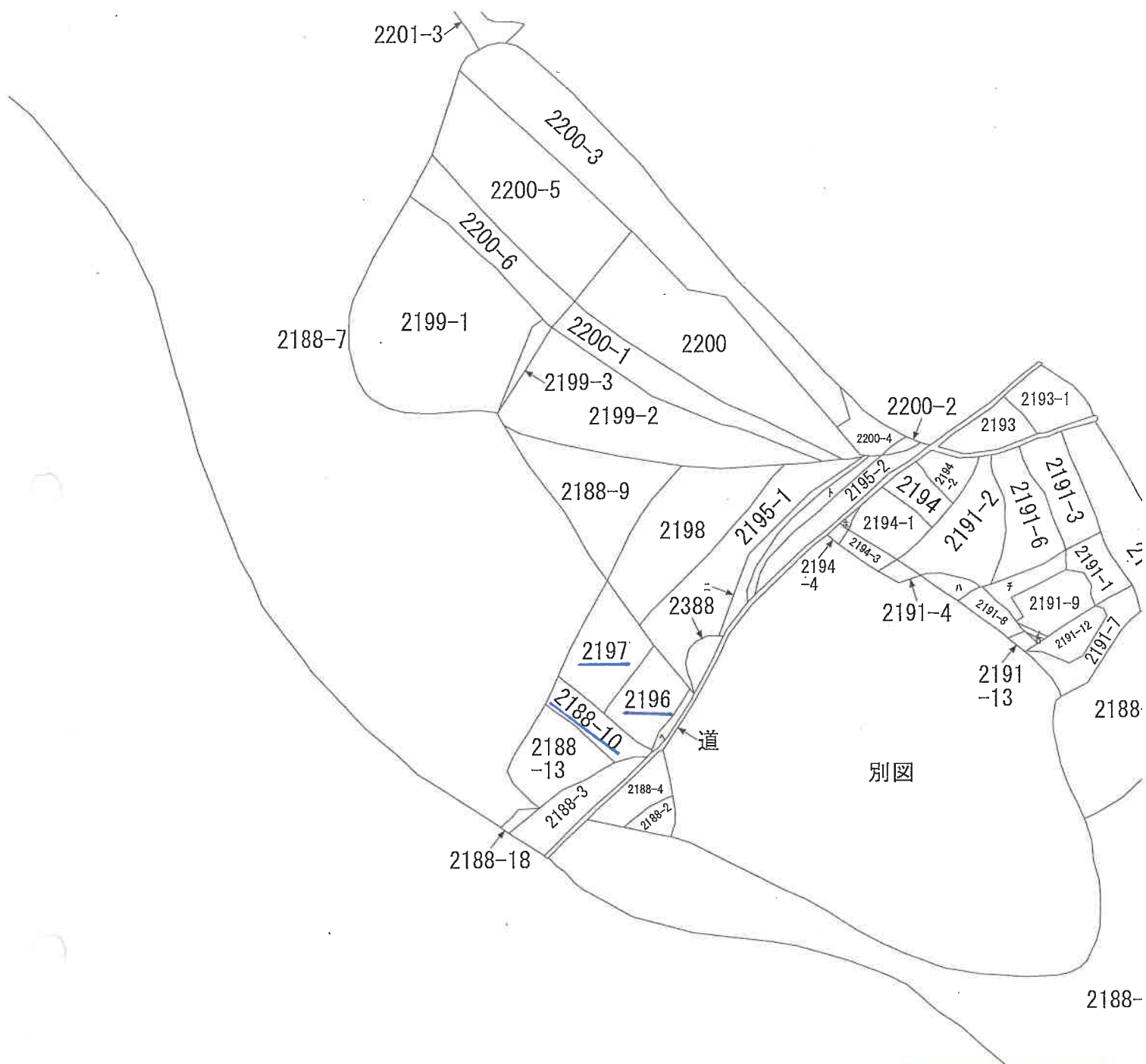
物 件 13	:	13,373,231 円
	:	9,383,980 円
物 件 14	:	3,694,405 円
	:	4,532,625 円
物 件 15	:	6,420,666 円
物 件 16	:	6,903,768 円
物 件 17	:	5,463,576 円

以 上

附 属 資 料







昭和59年2月9日登記

前2196 後・新

305600 地積測量図

地番	2196-1
土地の所在	甲賀郡信楽町大字助旨字岩ノ谷

甲賀市信楽町

物件16

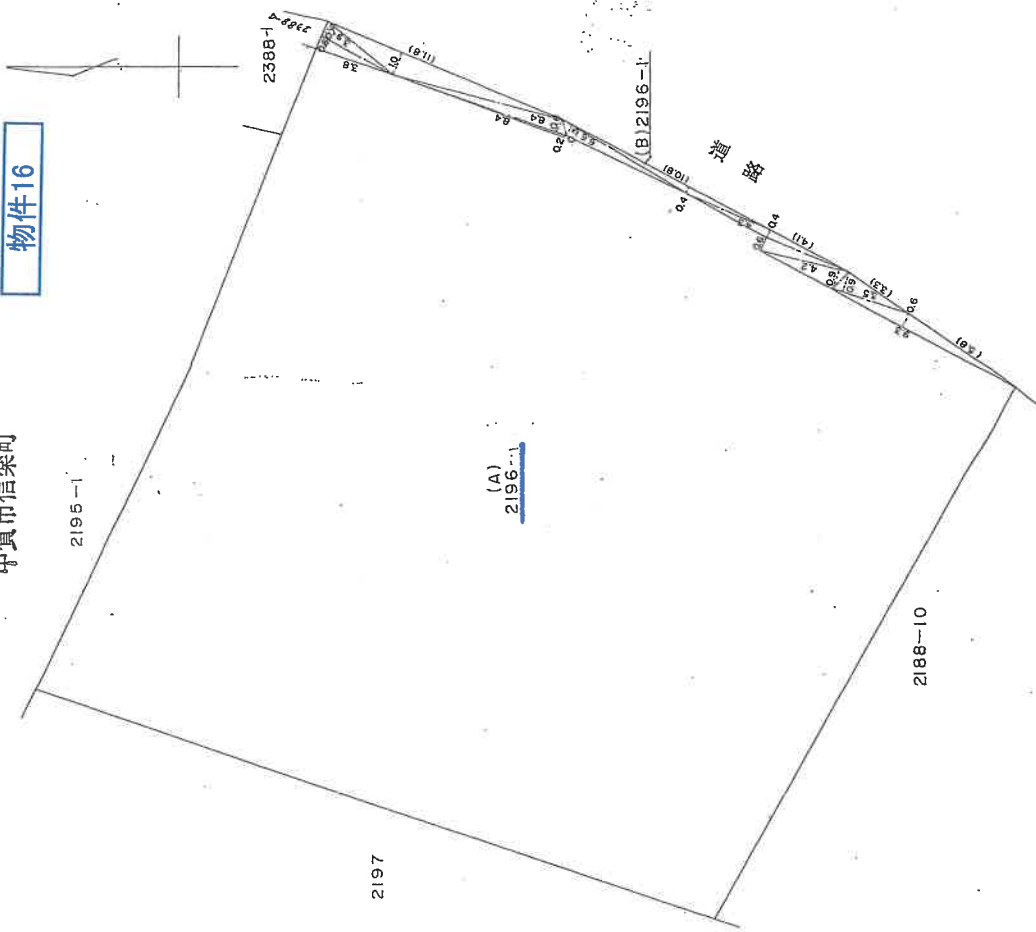
(B) 2196-1:

3.8 X 0.6 = 2.28
3.9 X 0.7 = 2.73
11.8 X 1.0 = 11.80
8.4 X 0.6 = 5.04
8.4 X 0.3 = 1.68
6.6 X 0.5 = 3.30
10.8 X 0.4 = 4.32
4.3 X 0.4 = 1.72
4.3 X 0.4 = 1.72
4.2 X 0.6 = 2.52
4.2 X 0.9 = 3.78
3.5 X 0.9 = 3.15
9.3 X 0.6 = 5.58
合 計 = 49.62
1/2 = 24.81

面積 24.81㎡

(A) 2196-1:

714.04 - (B) = 689.23



※縮尺1/250
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

302095

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 2196

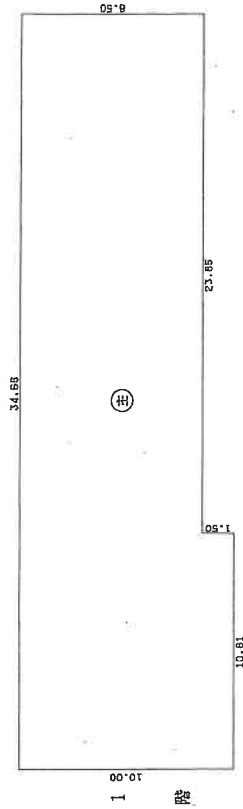
建 物 図 面

建物の所在 甲賀郡信楽町大字勅旨字岩ノ谷2196番地 2197番地 2188番地 10

甲賀市信楽町

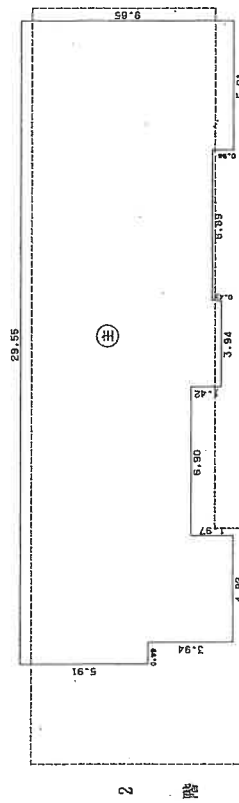
物件13

H 4.8.12



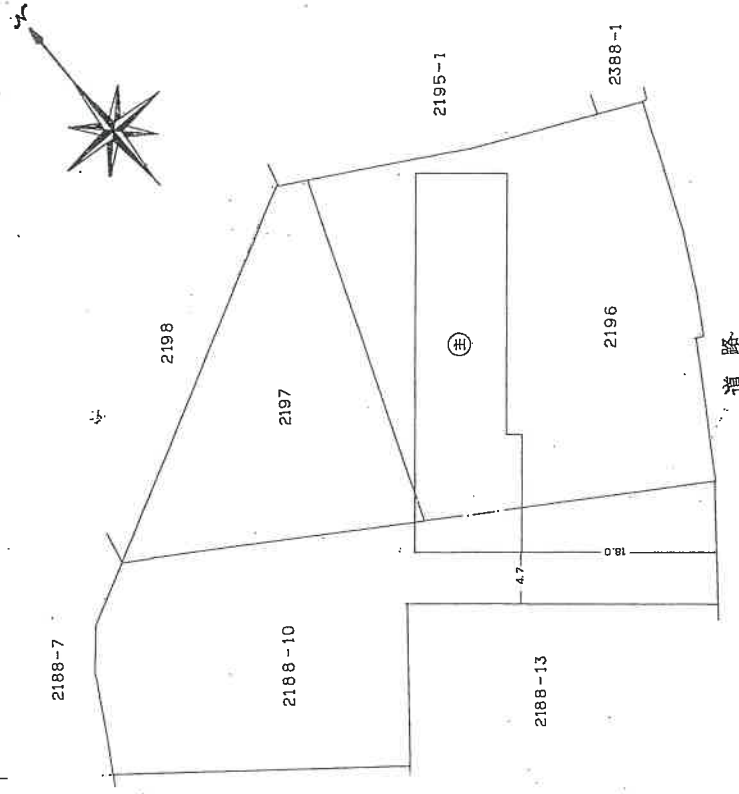
求 積 表

$10.81 \times 10.00 = 108.1000$
 $23.85 \times 8.50 = 202.7250$
 合 計 310.8250
 床面積 310.82 m²



求 積 表

$0.99 \times 5.91 = 5.8509$
 $4.92 \times 9.85 = 48.4620$
 $6.90 \times 7.88 = 54.3720$
 $3.94 \times 9.30 = 36.6420$
 $6.69 \times 8.87 = 61.1143$
 $5.91 \times 9.85 = 58.2135$
 合 計 264.6547
 床面積 264.65 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

建物図面・各階平面図写し

各階平面図

家屋番号 2197

302096 建物図面

建物の所在 甲賀郡信楽町大字勅旨字岩ノ谷2197番地

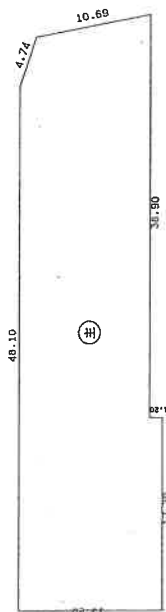
2188番地10, 2196番地

甲賀市信楽町

H 6.2.15

物件14

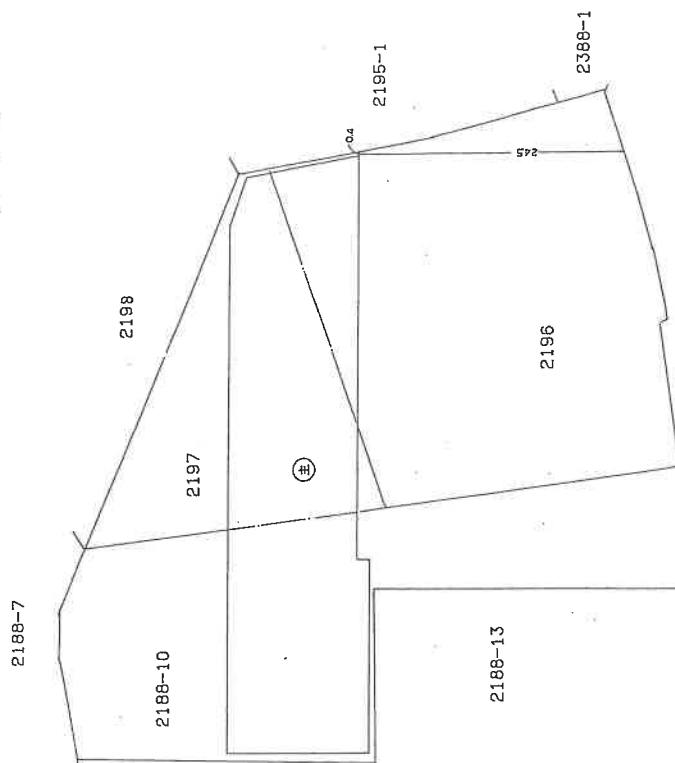
1階, 2階
(各階同型)



求積表

17.70 x 13.80	=	233.64000
30.40 x 12.00	=	364.80000
(12.00 + 10.50) x 4.50 / 2	=	50.62500
2.00 x 10.50 / 2	=	10.50000
合計		659.56500
床面積		659.56 m ²

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

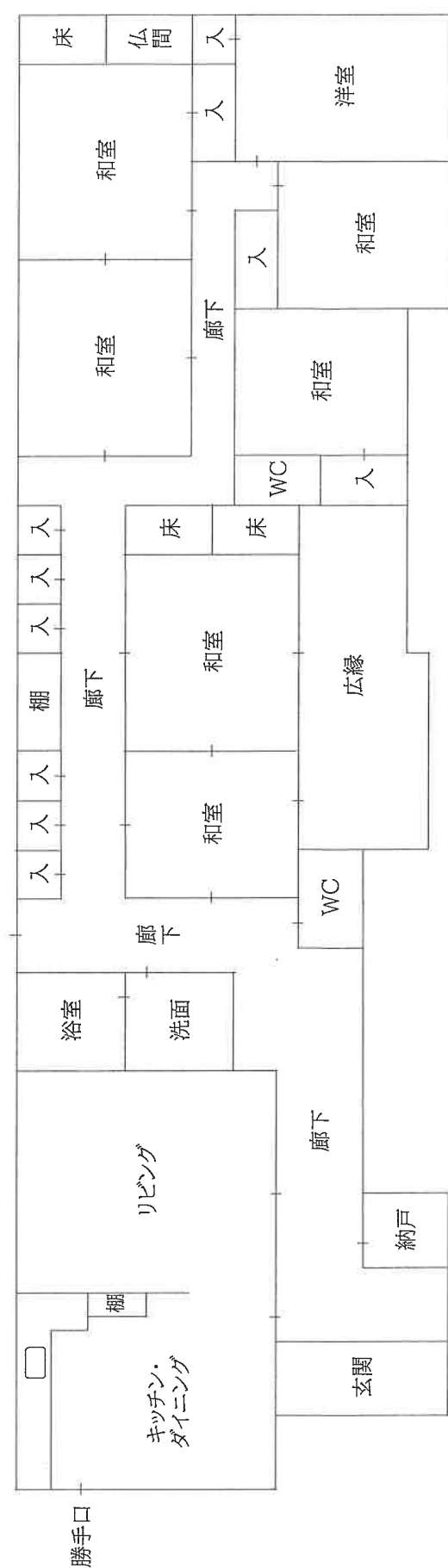
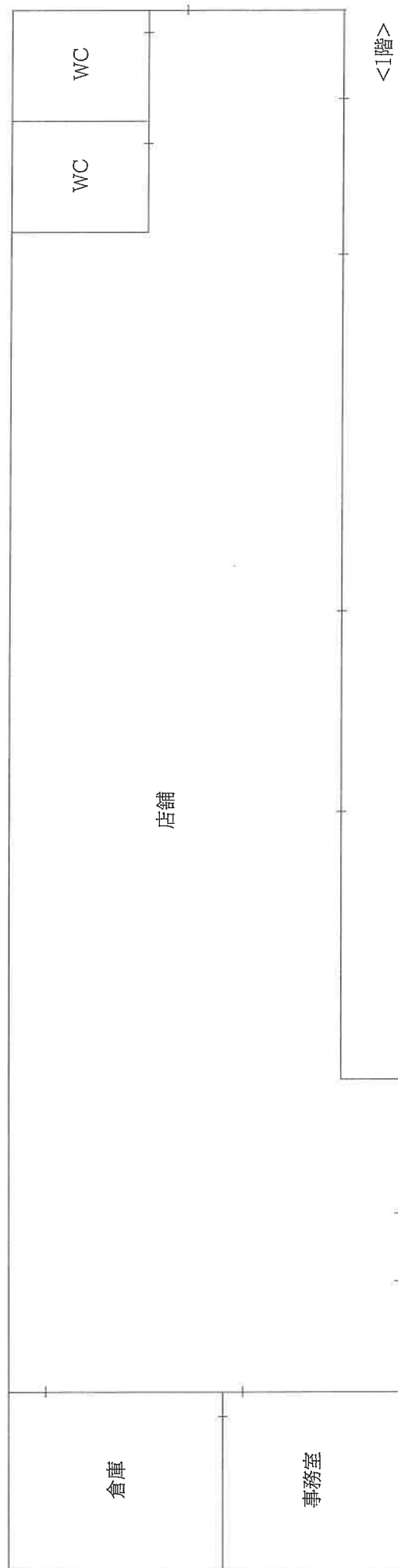


道路

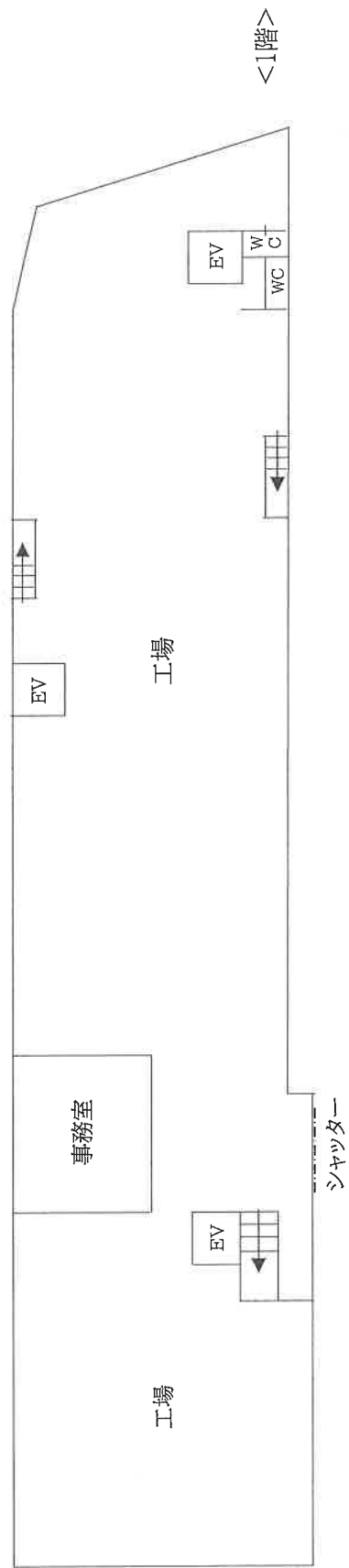
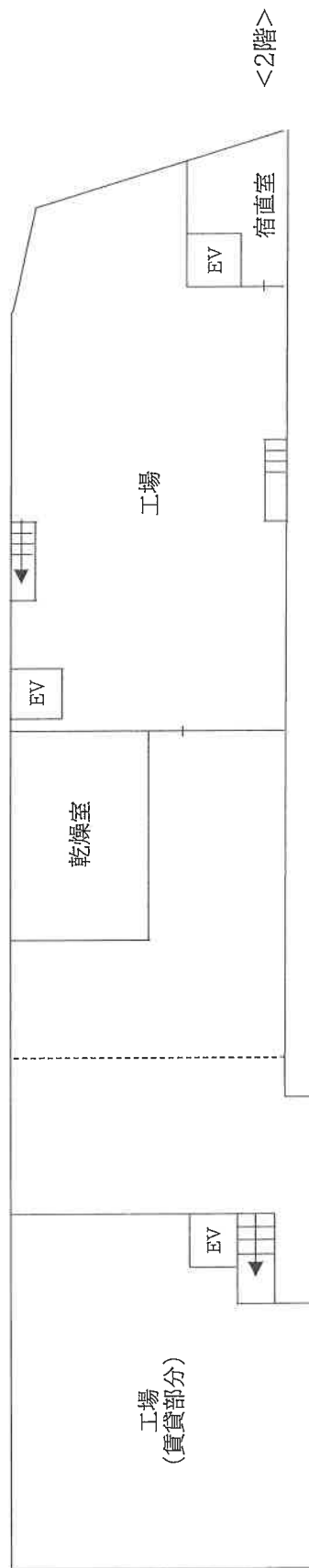
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

令和6年(ケ)47号 建物間取図

物件13



物件14





①			
②			
③			

現況写真