

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 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 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, 2	7, 340, 000 5, 872, 000	一括	1, 468, 000	60, 130	10, 680
1	3, 140, 000				
2	4, 200, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 |
| | 地 番 | 539番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 539番地12 |
| | 家屋 番号 | 539番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 |
| | 地 番 | 539番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 539番地12 |
| | 家屋 番号 | 539番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 39.74平方メートル |



令和6年(ケ)第50号
令和6年10月3日受理
令和6年12月18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 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 |
| | 地 番 | 539番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 539番地12 |
| | 家屋 番号 | 539番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 39.74平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		滋賀県栗東市安養寺五丁目2番29-1	
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 □ある { 種 類： 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 □ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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

目的建物の門柱に所有者 A の名字である「a」と表示された表札が設置されていた。

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、栗東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思料される。

(3) 目的土地の利用状況

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 南東側にカーポートが存する。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、目的土地に附合した工作物であると認められた。

ウ 南東側の車庫部分に、ナンバープレートのない車両が駐車されていた。なお建物内に所有者の同居家族と思われる B 宛の自動車用品の納品書が存したことから、同車両は B が目的土地上に駐車したものと思われた。

(4) 物件 1 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 4 2 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。なお目的建物の 2 階には小屋裏収納が存する。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅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、次の損傷等が見られた。

・玄関ドアのへこみ・1 階床の汚れ・浴室のカビ・クロス汚れ・トイレの汚れ

また、目的建物内は清掃が不十分でゴミ類が多数見受けられ、多数の動産類が雑然と置かれている。したがって、維持管理の状態は劣っているものと認められた。

4 目的物件の占有者について

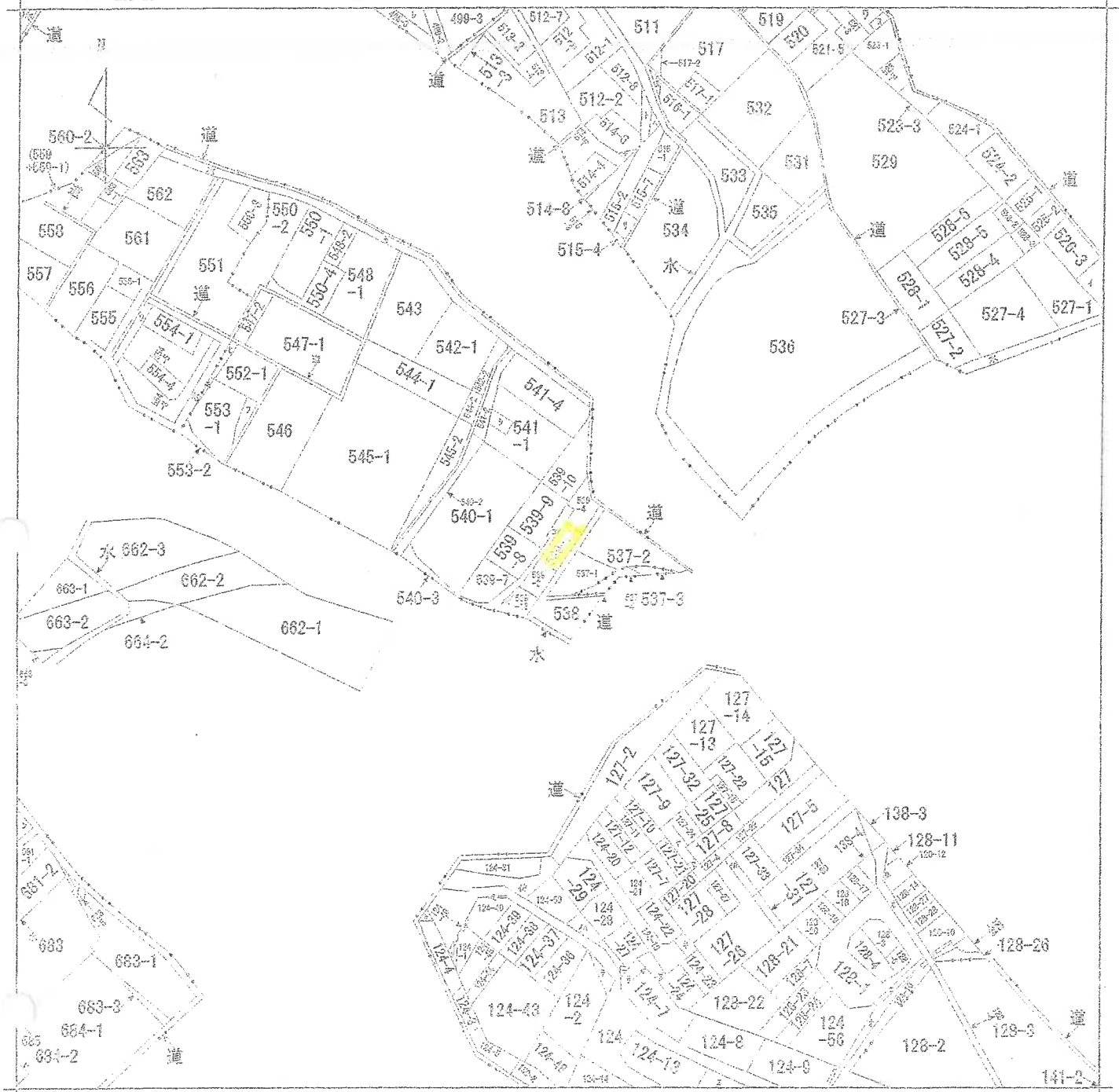
所有者や同居家族等には出会えなかったが、目的建物内には所有者宛ての郵便物等が多数存し、同人が勤務先にて着用していると思われる制服等が認められた。また債務者の同居家族と思われる B 宛の宅配便の空き箱等も認められた。

目的建物内には家財道具や食品等が多数認められ、現に居宅として使用中であることが推認された。したがって、目的物件は所有者が居宅として占有しているものと認められた。

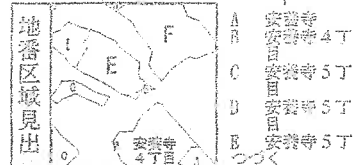
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月30日 (水) 9:00-9:15	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 占有者宛通知書投函
令和6年10月30日 (水) 9:20-9:30	栗東市役所 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付申請
令和6年11月5日 (火) 12:20-13:00	物件所在地	評価人帯同、立入調査
令和6年11月25日 (月) 15:20-15:30	大津地方法務局	登記事項証明書、図面交付請求
令和6年11月29日 (金) 11:00-11:10	甲賀土木事務所	目的物件の接道状況確認
年 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6年11月5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 526-1 ハ 128-33 タ 128-9 ト 514-3 ニ 515-5 ヌ 516-1
 128-13 124-57 514-2 514-7 516-2 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不審査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真実を記載した図面です。



請求部	所在	栗東市安養寺五丁目字村之内				地番	535番12		
出力	縮尺不明	精度	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)			備考	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。

令和6年11月26日
 大津地方裁判所

5

A4判に縮小

請求番号: 19-4

登記官

(1/2)

ヲ	521-1		目
ワ	521-2	F	安養寺 5 丁
カ	521-4		目
ヨ	522-2	G	安養寺 6 丁
タ	道		目
レ	498-1	H	安養寺 6 丁
ソ	499		目
シ	554-2	I	安養寺 6 丁
ネ	564-2		目
ナ	564-4	J	安養寺 6 丁
ラム	499-4		目
ム	500-1		
ウ	512-6		
ノ	124-47		
オ	124-52		
ク	124-55		
ヤ	127-17		
マ	127-23		
タ	125-3		
フ	546-1		
コ	539-1		
エ	124-12		
テ	124-17		
ア	124-25		
サ	124-26		
キ	124-30		
ユ	124-33		
メ	124-41		
ミ	124-42		
シ	541-3		
ヒ	552-2		
モ	553-3		
セ	水		
ス	道		
ソ	680		
イ	683-6		
ロ	127-19		
ハ	124-58		
ニ	124-6		
ホ	124-60		
ヘ	539-11		

これは図面に記録されている内容を証明した書明である。
令和6年11月26日 大塚地方裁判所 登記官

040270

地積測量図

平成16.10.4

地番 539-4, -12
土地の所在 東京都文京区湯島五丁目字村之内



地番	① 539-4	② 539-12
NO	X, Y	X, Y
KP20	101.325	149.514
KK3	108.818	153.847
KK4	109.765	152.560
K4-1	115.929	147.418
KA01	120.408	143.278
KA13	115.573	139.137
KA16	113.567	141.361
KP21	110.852	138.920
合計	144.9007370	140.0006330

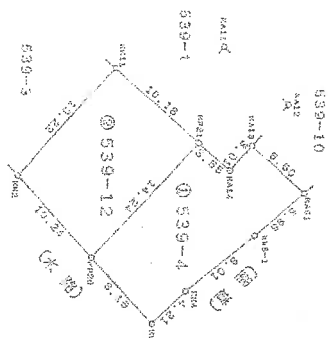
地番	① 539-4	② 539-12
NO	X, Y	X, Y
KK2	94.436	141.936
KP22	101.325	149.514
KP21	110.852	138.920
KK11	103.279	132.109
合計	140.001285	140.0006330

総面積 288.9013700 m²

地番	① 539-4	② 539-12
面積	148.9007370 m ²	140.0006330 m ²

引当	面積	用途
KA11	148.9007370	建築用地 (用途別-1)
KA12	140.0006330	建築用地 (用途別-1)

引当	面積	用途
KA11	9.10	建築用地
KP21	22.66	建築用地
KA12	8.79	建築用地
KP20	22.64	建築用地



作製者

土地家屋調査士

平成16年10月29日作成

申請人

土地家屋調査士

1/500

令和6年度第26回

天津地方税务局

これは國所に記録されている内容を説明した書面である。

1. *Handwritten notes*
 2. *Handwritten notes*
 3. *Handwritten notes*
 4. *Handwritten notes*
 5. *Handwritten notes*
 6. *Handwritten notes*

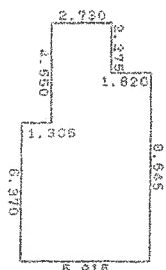
學
國
學
學

۱۰
 ۱۱
 ۱۲
 ۱۳
 ۱۴
 ۱۵

遺物の所在

廣東市城隍廟五丁園牌坊之內 539番地12

14



2000

3.275 ×	2.720	22	4.316720
2.275 ×	4.550	22	10.353500
6.270 ×	5.915	22	37.078600

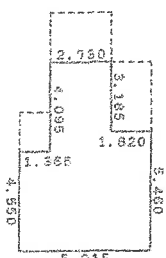
21

BA, ZÜRICH

陳國權

Figure 1

216



※續表

2.165 X	2.730	==	8.695059
0.916 X	4.550	==	4.140580
4.550 X	5.915	==	26.913250

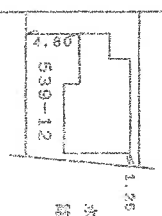
133

39,748,800

2019.03.17, 15:48:00

29.74

630-1



529-4

426

6244

主地關查士
察照

16年12月16日(作製)

22

~~SECRET~~

附錄

遊

100

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

539-4

道路

539-1

②

④

③

①

539-12

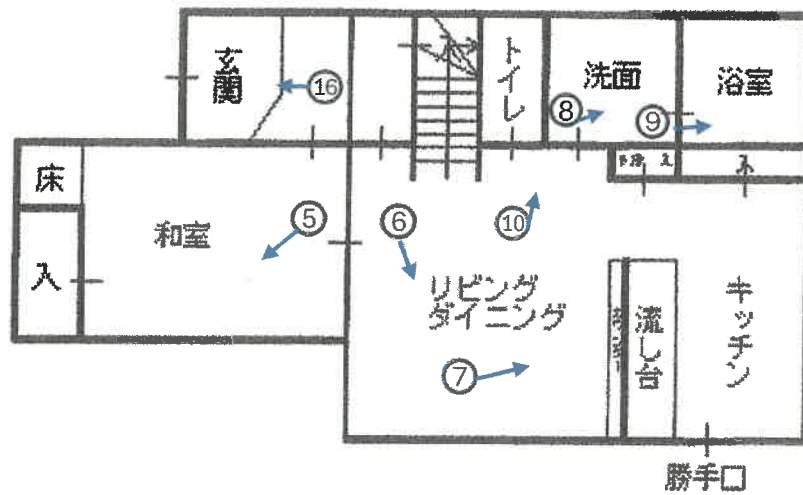
539-3



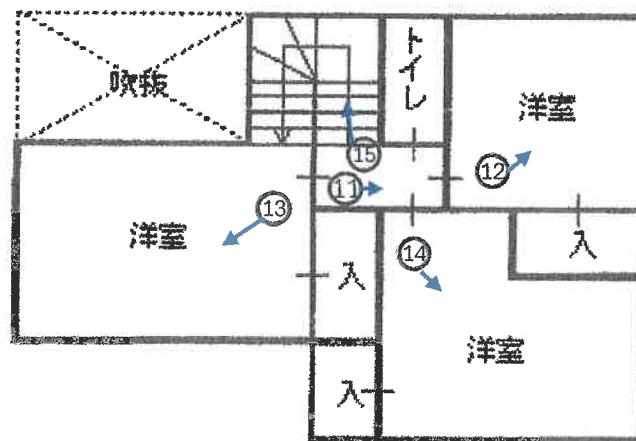
写真撮影方向

間取図

1 階



2 階



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



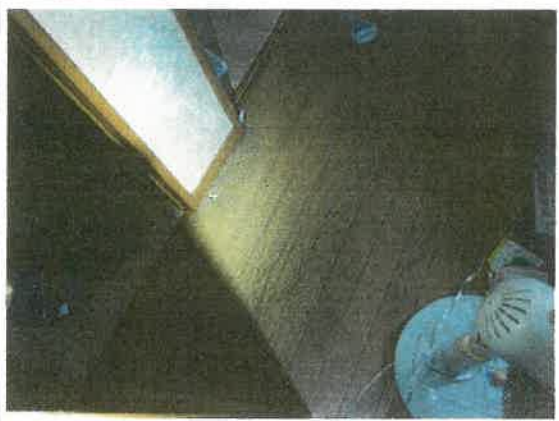
⑦



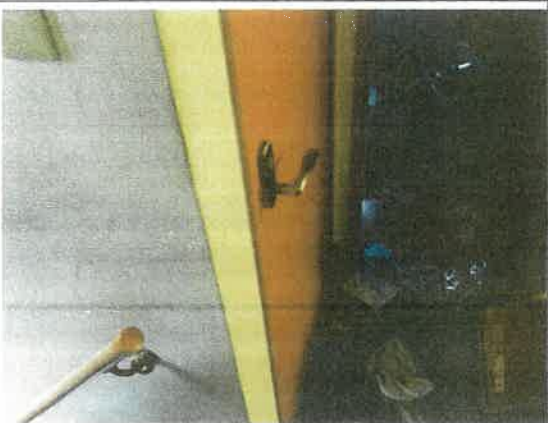
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



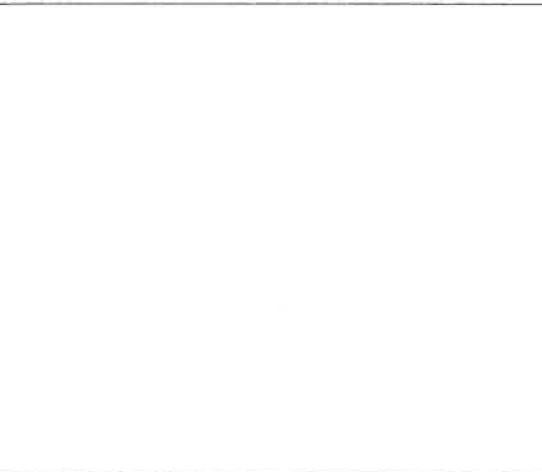
⑭



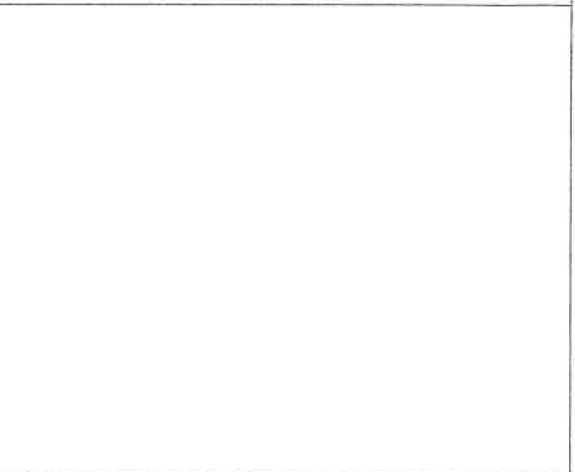
⑮



⑯



⑰



⑱

令和 6 年 (ケ) 第 50 号
令和 6 年 11 月 5 日 現地調査
令和 6 年 11 月 18 日 評価

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

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,140,000 円
物件2（建物）	金 4,200,000 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の内訳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 地目積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 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 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 | |
| | 地 番 | 539番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 140.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 栗東市安養寺五丁目字村之内 539番地12 | |
| | 家屋 番号 | 539番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.24平方メートル |
| | | 2階 | 39.74平方メートル |



22

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	JR草津 線「 手原 」駅の 南 方 ・ 道路距離 約 1200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	既成住宅地域に隣接して小規模開発された住宅地域	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区 景観計画区域(市街地景観エリア) 屋外広告物規制(第5種地域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(新開3号墳、新開5号墳、 新開6号墳)に含まれる
画 地 条 件	規模 140.00 m ² (公簿) 間口約 10.2m 奥行約 13.2～14.2m ほぼ長方形	
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装道路に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 ガスパ管 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。 昭和60年、平成7年、平成18年、平成28年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、明治以降、現在まで宅地である。また所有者については明治以降、個人での所有が続き、平成16年7月にサンレイク住宅販売株式会社、平成16年11月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・本地域内を走る市道の幅員は約6mであるが、目的土地は転回広場と接する部分が多く当該部分の幅員は約8mである。 ・目的土地の南東側にカーポートが存する(土地に附合した工作物)。 ・上記カーポート部分には自動車が残置されている。	

(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）：平成16年12月12日 新築 経過年数：20年 経済的残存耐用年数：5年
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：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：
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	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	・目的建物は全体的に経年相当の汚れや傷みが見受けられたほか、目視で確認できる範囲では、玄関ドアのへこみ、1階床の汚れ、浴室のカビ、各所にクロスの汚れ等の損傷等が見受けられた。 ・目的建物内には、各部屋等に動産類が多数残置されている。 ・目的建物の2階には小屋裏収納が存する。

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	69,200	1.00	140.00	0.90	8,720,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 栗東 -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $85,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/102 \times 100/122 = 69,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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 100/102)
 ◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/102 \times 100/120 \times 100/100 = 100/122$

イ 個 別 格 差 : なし (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	170,000	93.98	0.22	3,510,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 5 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.22$$

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	8,720,000	0.40	法定地上権	3,490,000

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カ、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	8,720,000	-3,490,000		1.00	0.60	1.00	3,140,000
2	3,510,000	+3,490,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,200,000
一 括 価 格(合計)							7,340,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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 (栗東-3)

所 在 : 栗東市安養寺2丁目字360番6
「安養寺2-11-19」

価 格 : 85,000 円/㎡

位 置 : JR草津 線「手原」駅の南方・道路距離約 900 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 202 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

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 1 : 6,272,000 円

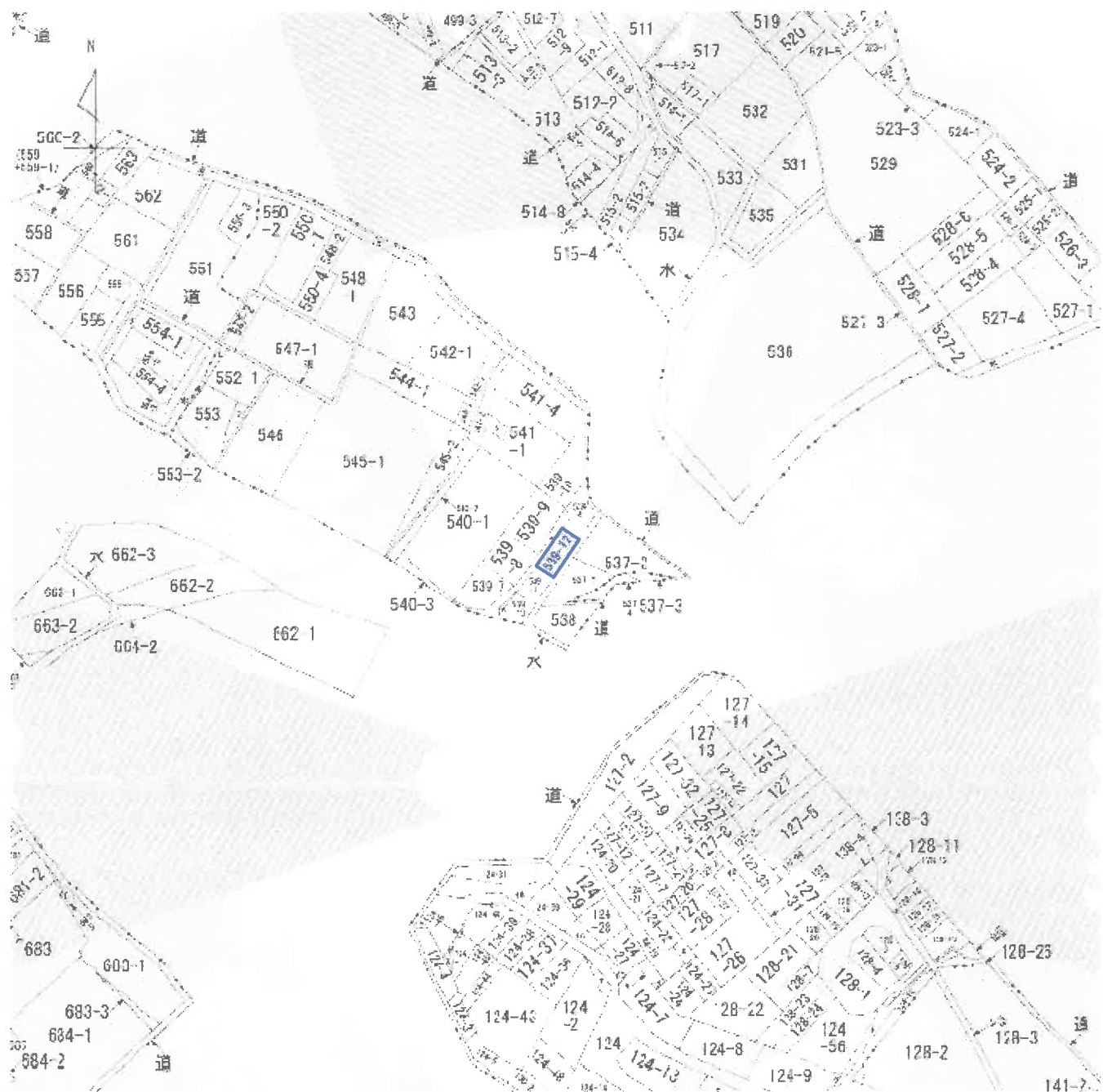
物 件 2 : 3,249,730 円

以 上



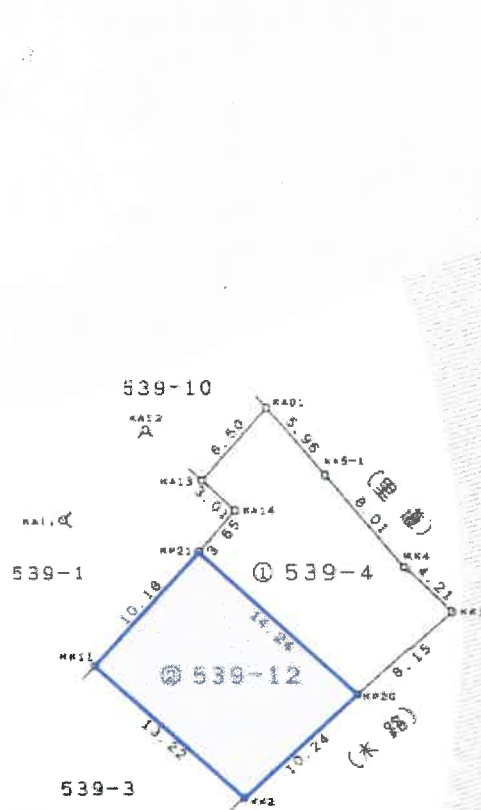
附属資料1
受命物件の位置図

栗東市役所所有
縮尺1/10,000白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



地 番 ② 539-12					
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \times (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
KK2	94.426	141.936	17.405	1643.484530	
KP20	101.325	149.514	-3.016	-305.596200	
KP21	110.852	138.920	-17.405	-1929.379060	
KK11	103.279	132.109	3.016	311.489464	
			合 計	-280.001266	
			面 積	140.0006330	
			地 積	140.00 m ²	

縮尺1/500

附属資料4
地積測量図写し

1階



床面積

2.275 × 2.275	=	6.210750
2.275 × 4.350	=	10.151250
6.370 × 5.915	=	37.698550
計		54.240550

床面積 54.24 m²

2階



床面積

3.185 × 2.275	=	8.650050
6.910 × 4.550	=	4.140500
4.550 × 5.915	=	26.913250
計		39.748800

床面積 39.74 m²

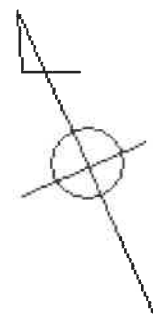
縮尺1/250

A3をA4に縮小

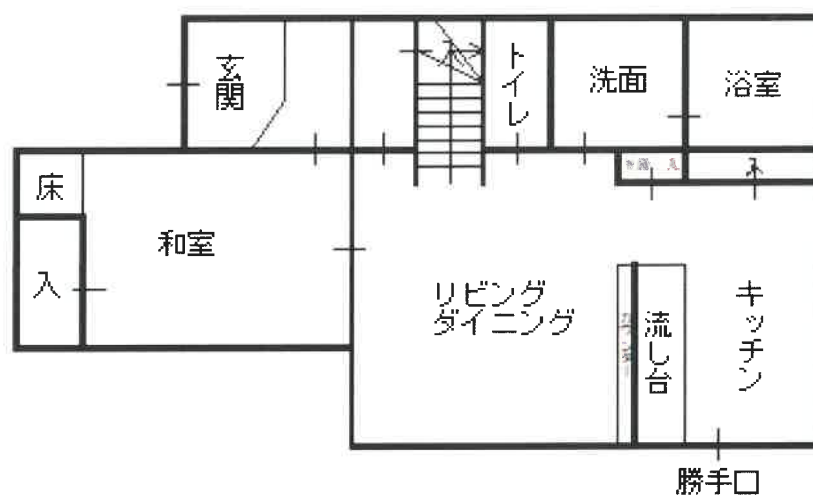
縮尺1/500

A3をA4に縮小

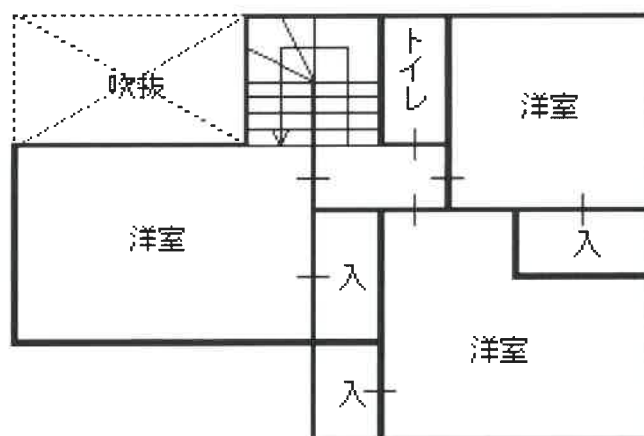
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



1 階



2 階



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

栗東市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①

物件2 主である建物



②

物件2 主である建物



附属資料8
現況写真