

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 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 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。	



513

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	5, 980, 000 4, 784, 000	一括	1, 196, 000	35, 893	0
1	1, 620, 000				
2	4, 360, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 湖南省石部西二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省石部西二丁目 2 6 6 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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



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。

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 | 湖南省石部西二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省石部西二丁目 2 6 6 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第21号
令和7年 5月20日受理
令和7年 6月11日提出

現況調査報告書

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 | 湖南省石部西二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省石部西二丁目 2 6 6 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	湖南省石部西二丁目11番37号		
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： ☐ 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」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 令和 年（ ）第 号 〔 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、目的物件所有者の氏の表示が存した。

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、目的土地についての地積測量図は8・9枚目のとおりである。

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枚目の地積測量図並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や湖南省資産税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ところ、目的土地の形状は8・9枚目の地積測量図に概ね合致していると思われる。

なお、11枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を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、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

(3) その他

目的土地東側空地部分に「プレハブ物置」が存した。同物置は、単に地上に据え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね10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、目的建物東側に「工作物」が存したが、位置関係及び用途等から目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(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ほか、目視で確認できる範囲では、室内各所でクロスなどの損傷が見受けられた以外は、特段の瑕疵は見受けられなかった。

なお、関係人の陳述によれば、「給湯機(エコキュート)」が故障しているとのことである。

(3) その他

目的建物内では、動物(猫)が飼育されていた。

また、関係人の陳述によれば、目的建物は「オール電化」とのことである。

4 前面道路調査

目的物件は、西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。

この道路の現況幅員は、概ね約4.8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

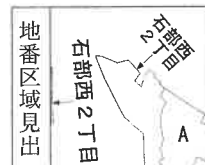
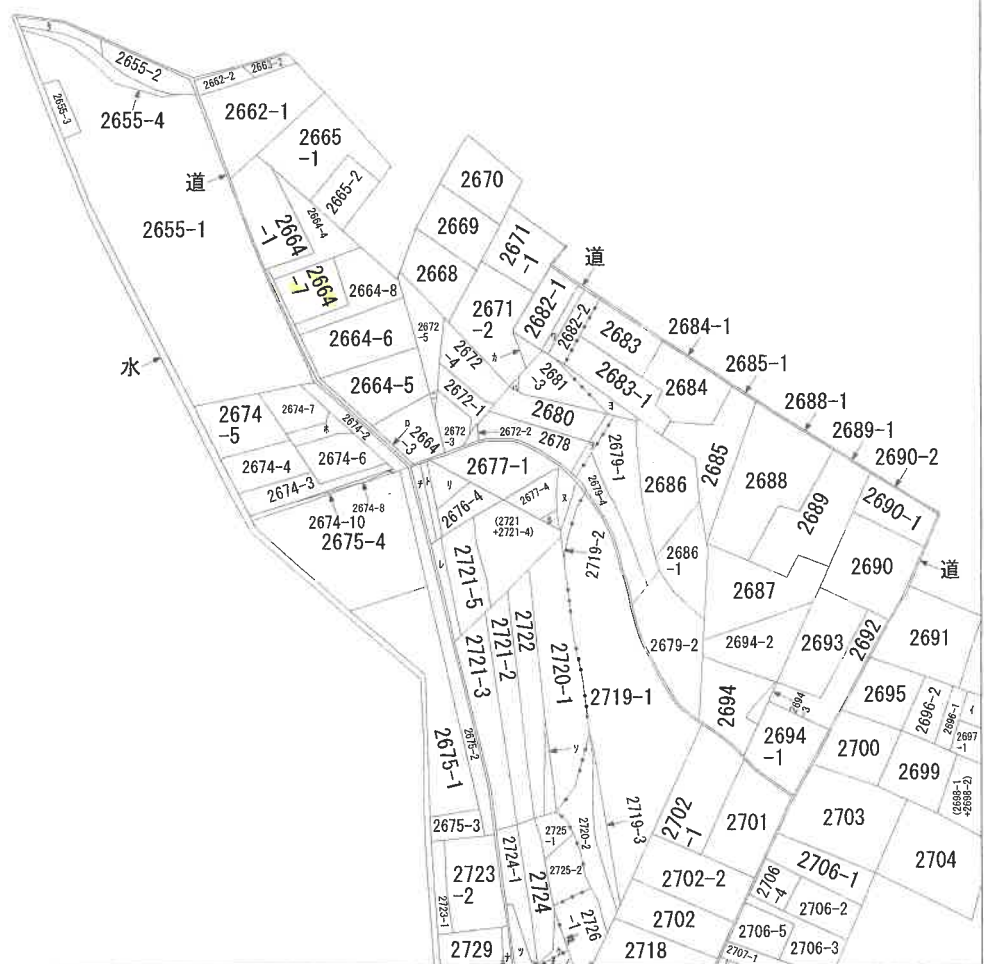
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私が家族と共に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲です。 北側や南側のフェンスなどは隣地所有者が設置したものです。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむ等の瑕疵はありませんが、給湯機(エコキュート)が故障しています。 目的建物は、建築後に「オール電化」に変更しました。 また、目的建物内で、猫3匹を飼育しています。 4 その他 目的建物東側にある「工作物」は、私のために親族が設置してくれたもので、倉庫として利用しています。

(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
R7年5月21日 (水) 10:30-10:55	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
R7年5月21日 (水) 11:10-11:30	湖南市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写(家屋見取り図は所持していないとのこと)
R7年5月29日 (木) 11:05-11:15	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件占有者不在につき、再度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年5月29日 (木) 12:05-12:30	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 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R7年5月30日 (金) : - :	当庁	目的物件所有者から連絡があり聴取
R7年6月4日 (水) 13:05-13:40	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、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 2697-2 ハ 2671-3 ホ 2674-1 ト 2676-1 リ 2676-3 ル 2677-3
ロ 2664-2 ニ 2672-6 ヘ 2674-9 チ 2676-2 ヌ 2677-2 っ 2677-3



A 石部西1丁目

請 求 部 分	所 在	湖南省石部西二丁目				地 番	2664番7			
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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		

ヲ 2679-3
リ 2682-3
カ 2681-2
ヨ 2681-1
タ 2656-2
レ 2721-1
ソ 2722-1
ク 2724-2
ス 2726-3
ナ 2729-1
ラ 2729-2
ム 2707-2
ウ 2726-4
ノ (2728-1)
オ (2728-4)
ク 2724-3
ヤ 2724-4
マ 2591-2
ケ 2590-2
フ 2588-2
コ 2587-3
エ 2587-2
テ 2585-1
7 水

昭和7年10月27日登記

前 2664-2 後・新 1/3

202139

地積測量図

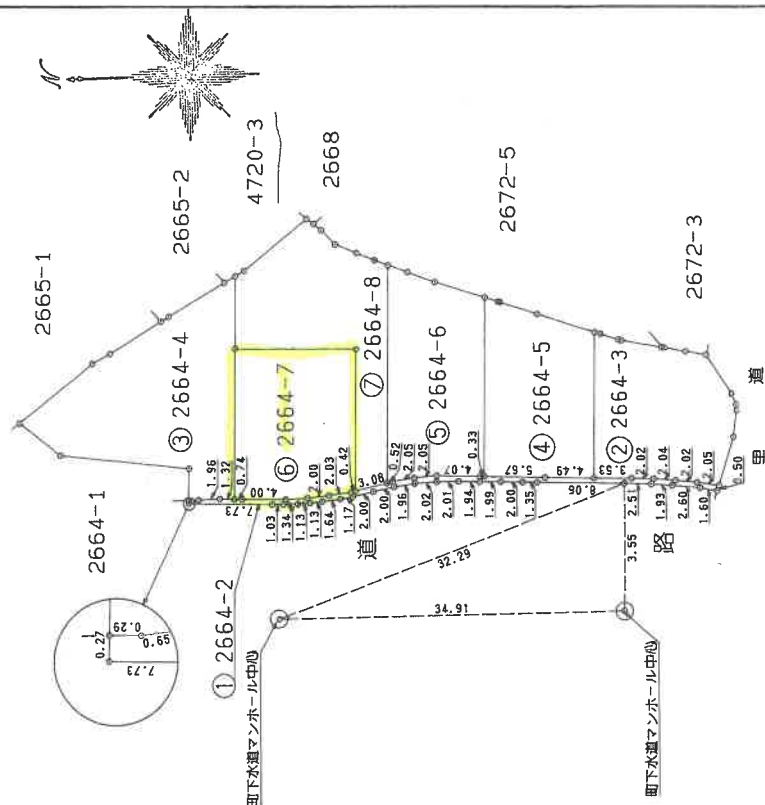
地番 2664-2
2664-3~2664-8

土地の所在 甲斐郡石部町大字石部字御神田

湖南市 石部西二丁目

座標求積表

地番	① 2664-2
公積	998.340000
合算面積	996.035684
敷地	2.304316
地積	2.30 m ²



(タテザリ製)

作製者

土地家屋調査士

平成7年10月18日
(年 月 日作製)

申請人

縮尺

1/

500M

平成7年10月27日登記

202141

地積測量図

2664-3-2664-8

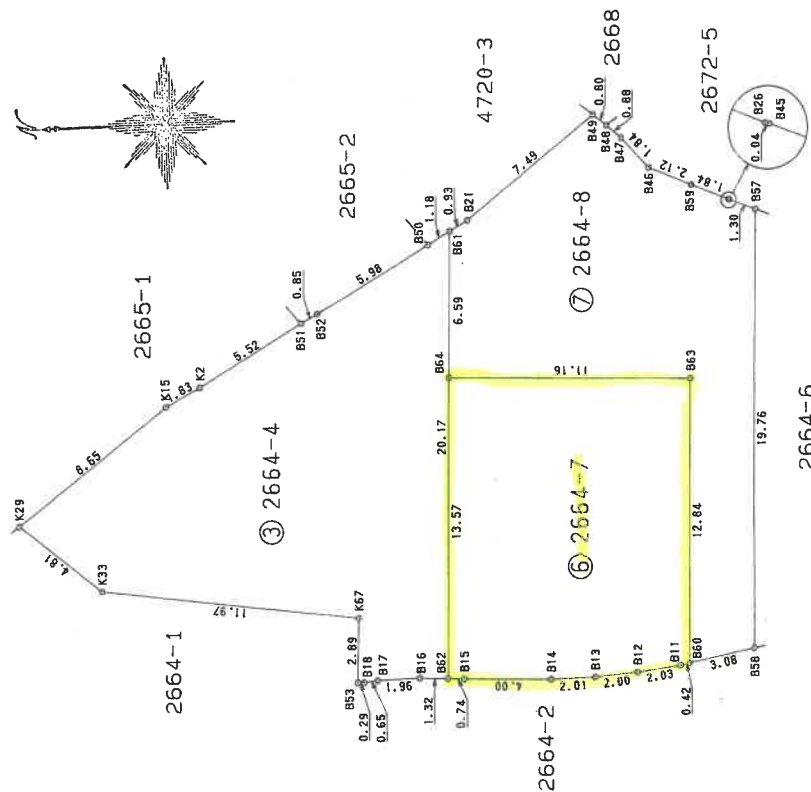
番

座標求積表

地番	③ 2664-4	X	座標	Y	座標	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-2})$
862		42.746	15.912	18.434	767.979764		
861		35.746	18.696	34.829	668.307216		
850		36.906	34.608	-1.341	-49.490946		
852		42.790	33.488	-1.280	-54.771200		
851		43.630	33.328	-1.270	-55.410100		
K2		49.042	32.218	-1.382	-67.776044		
K15		50.853	31.946	-2.956	-152.355888		
K29		59.064	29.222	-6.802	-401.753228		
K33		56.507	25.144	-9.318	-526.532226		
K67		45.734	19.904	-7.937	-362.990758		
853		46.774	17.207	-2.803	-131.107522		
818		46.502	17.101	-0.239	-11.113978		
817		45.860	16.968	-0.706	-32.37160		
816		43.982	16.395	-1.056	-46.444952		
面積和						435.836862	
面積						217.918431	
面積						217.91 m ²	

地番	座標名	X	座標	Y	座標	$Y_{n-1}-Y_{n-2}$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_{n-2})$
863		27.561	24.764	15.923	438.853803		
864		38.036	28.640	-8.852	-336.694672		
862		42.746	15.912	-12.957	-555.599762		
815		42.056	15.643	-1.678	-70.569568		
814		38.306	14.234	-2.000	-76.612000		
813		36.376	13.643	-1.062	-38.631312		
812		34.428	13.172	-0.874	-30.090072		
811		32.438	12.769	-0.455	-14.759290		
860		32.019	12.717	11.995	384.067905		
					面積和	300.005368	
					面積	150.002684	
					面積	150.00	m ²

地番	測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n-1}-Y_{n-2}$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_{n-2})$
⑦ 2664-8							
860		32.019	12.717	-12.430	-397.996170		
858		28.962	12.334	18.157	525.863034		
857		22.101	30.874	19.376	428.228976		
845		23.108	31.710	0.864	19.965312		
826		23.142	31.738	1.240	28.696080		
859		24.532	32.950	2.626	64.421032		
846		26.121	34.364	3.106	81.131826		
847		26.868	36.056	2.445	65.692260		
848		27.330	36.809	1.431	39.109230		
849		27.756	37.487	-1.805	-50.095580		
821		34.828	35.004	-2.658	-92.572824		
861		35.746	34.829	-6.364	-227.487544		
864		38.036	28.640	-10.065	-382.832340		
863		27.561	24.764	-15.923	-438.853803		
面積和							336.734511
面積							168.3672555
面積							168.36 m ²



(タテマシ製)

土地家屋調査士

平成7年10月18日

申請人

縮尺

1/250M

A4判に縮小

201245

建物図面

2664番7

家屋番号

甲賀郡宮部町西2丁目2664番地7

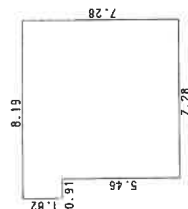
建物の所在

湖南市

H
9.3.24

各階平面図

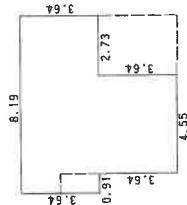
主建物 1階



求積表

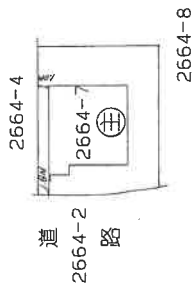
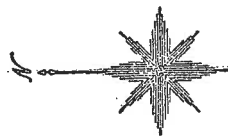
8.19	x	1.82	=	14.9058
7.28	x	5.46	=	39.7488
合計				54.6546
床面積				54.65 m ²

主建物 2階



求積表

8.19	x	3.64	=	29.8116
4.55	x	3.64	=	16.5620
合計				46.3736
床面積				46.37 m ²



作製者

土地家屋調査士

年 3月24日
月 日 作製

縮尺

1/250M

申請人

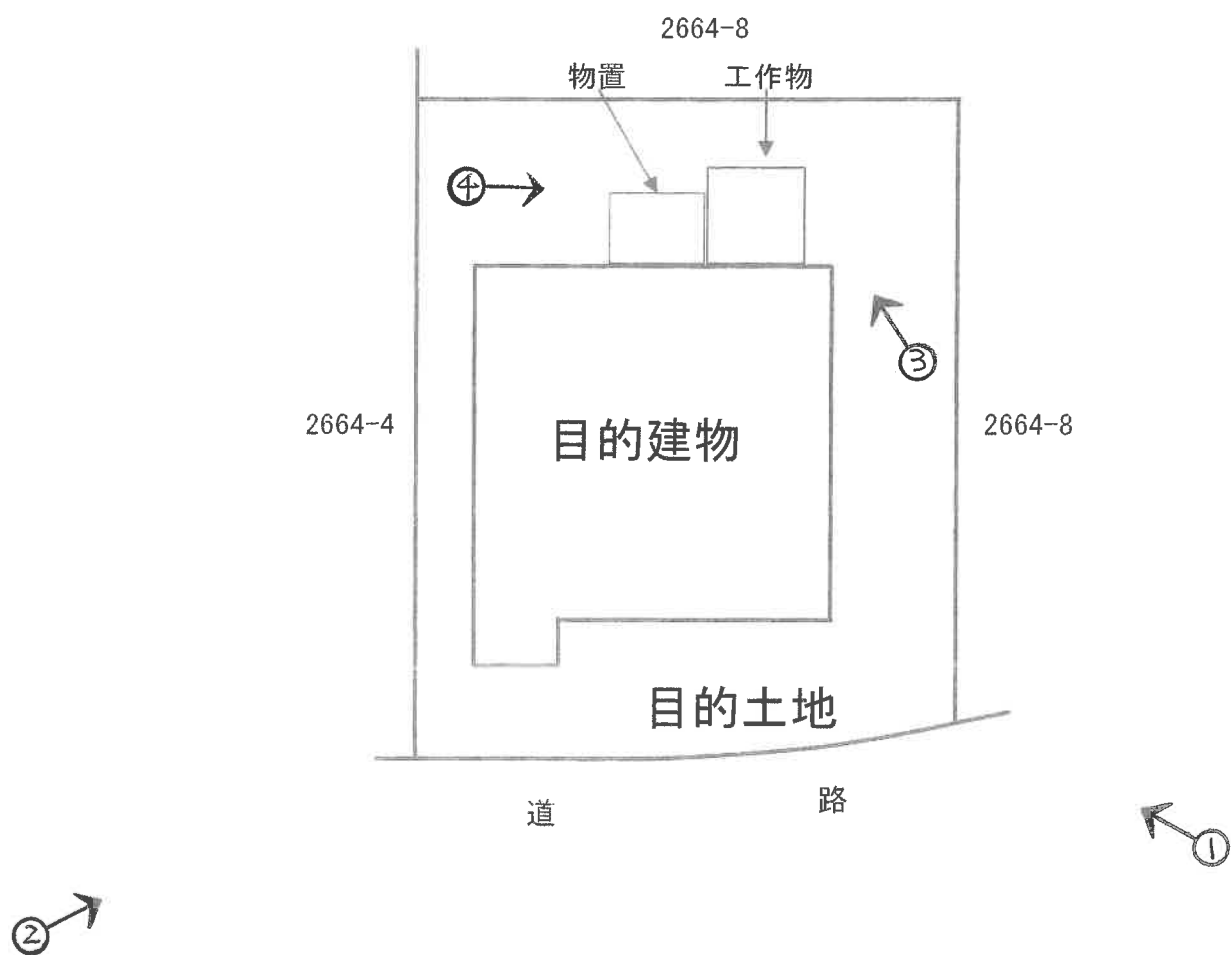
縮尺

1/500M

(タテマシ)



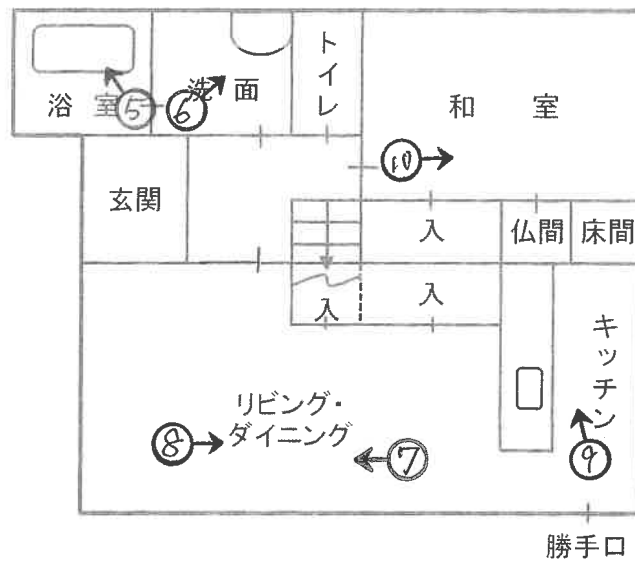
土地建物位置関係図



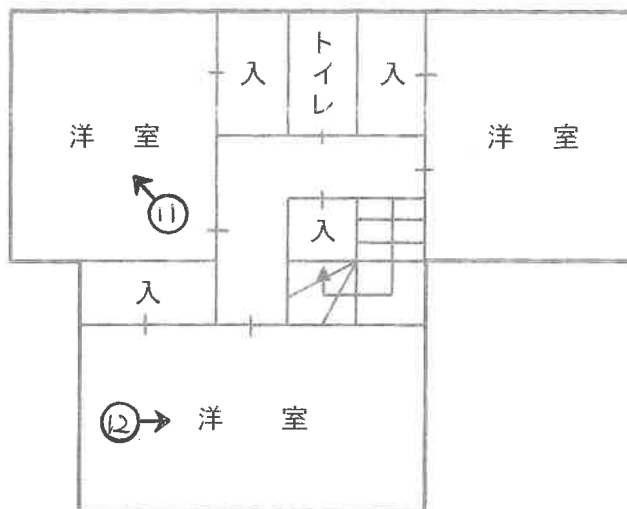
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 浴室

写真 ③



写真 ⑥



1階 洗面

写真 ⑦



1階 リビング

写真 ⑧



1階 ダイニング

写真 ⑨



1階 キッチン

写真 ⑩



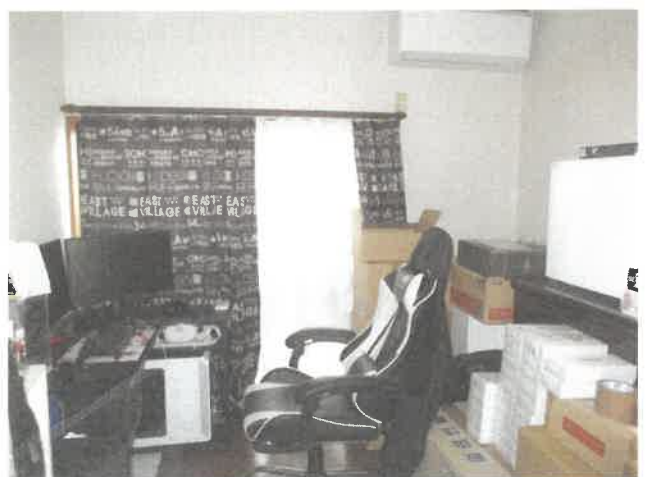
1階 和室

写真 ⑪



2階 洋室

写真 ⑫



2階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 6 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 4 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

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,620,000 円
物件2（建物）	金 4,360,000 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 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 | 湖南省石部西二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省石部西二丁目 2 6 6 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 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	JR草津線 「 石 部 」 駅 の 南 方 ・ 道 路 距 離 約 600 m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 西御旅 」 の 西 方 ・ 約 400 m	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区 域(第6種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域内、都 市機能誘導区域内)
画 地 条 件	規模 150.00 m ² (公簿) 間口 約11m、 奥行 約14m、 長方形地 ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.8mの舗装市道(御神田線)に等高に接面する。 (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(集中プロパン) 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。 1994年(平成6年)の住宅地図では竹林、広葉樹林となっている。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件1の分筆前の2664番2は当初(昭和10年) から地目は畑となっており、昭和11年に地目が畑から山林へと変更され、平成7年10 月に地目が山林から宅地へと変更、2673番を合筆、物件1が分筆され、現在に至 る。	
特 記 事 項	○東側に物置(工作物)が存する。	

(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	主たる建物
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9年3月24日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング貼りほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、上水道、下水道 そ の 他：オール電化
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	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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。

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	33,300	1.00	150.00	0.90	4,500,000
			150.00		4,500,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 湖南 -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
 $34,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/102 = 33,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : なし (相乗積 100/100)

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

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	200,000	101.02	0.27	5,460,000
合計		101.02		5,460,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 10 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) = 0.27

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	4,500,000	0.40	法定地上権	1,800,000

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	4,500,000	-1,800,000		1.00	0.60	1.00	1,620,000
2	5,460,000	+1,800,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,360,000
一 括 価 格(合計)							5,980,000

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (湖南-3)

所 在 : 湖南省石部西2丁目2646番外「石部西2-10-28」

価 格 : 34,100 円/㎡

位 置 : JR草津 線「石部」駅の 南 方・道路距離約 400 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 288 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 北東 5.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

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 : 一般住宅等の建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

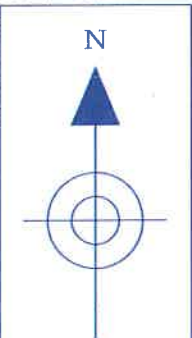
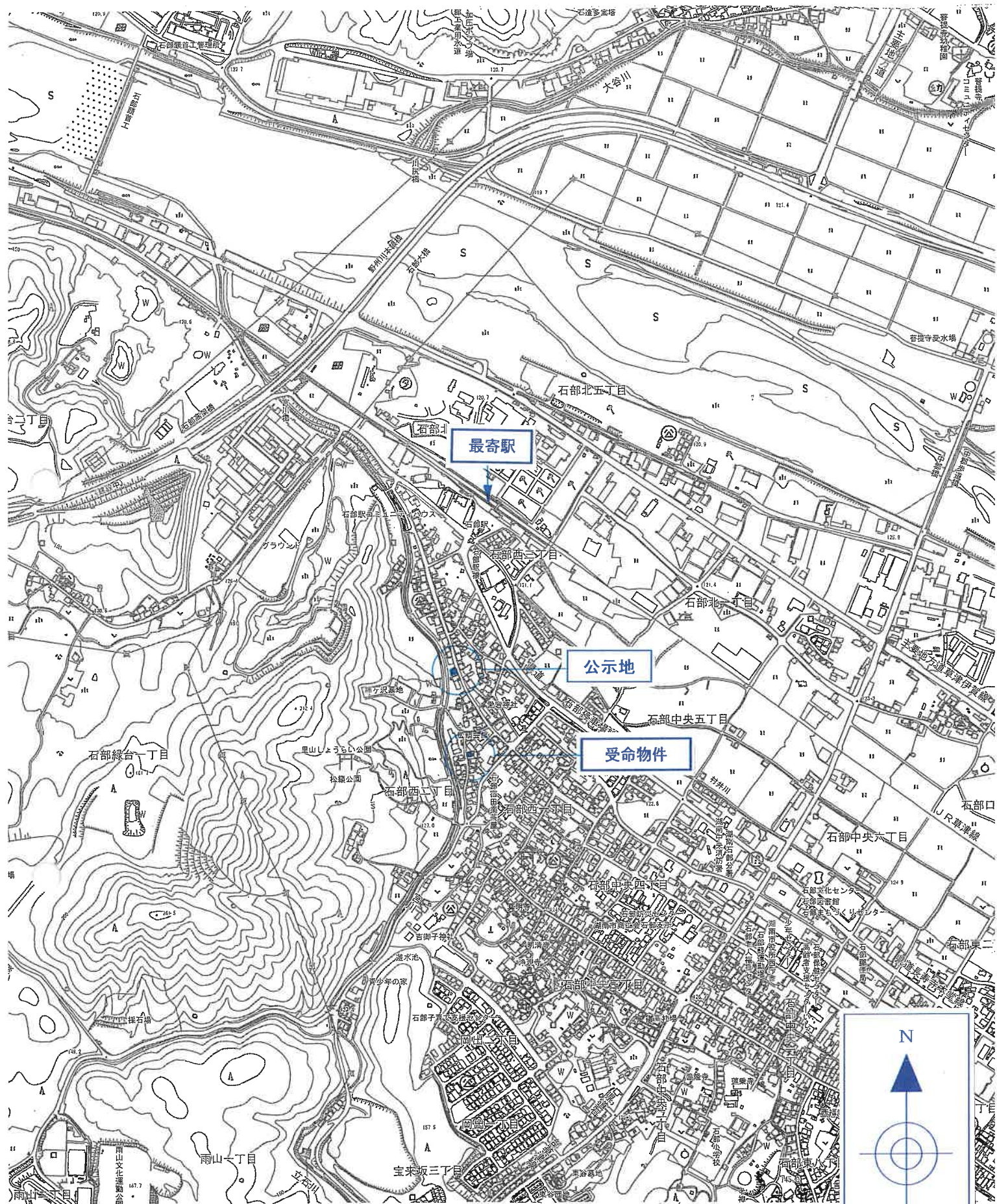
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

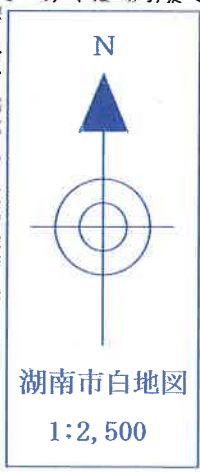
物 件 1 : 3,450,000 円

物 件 2 : 1,992,627 円

以 上

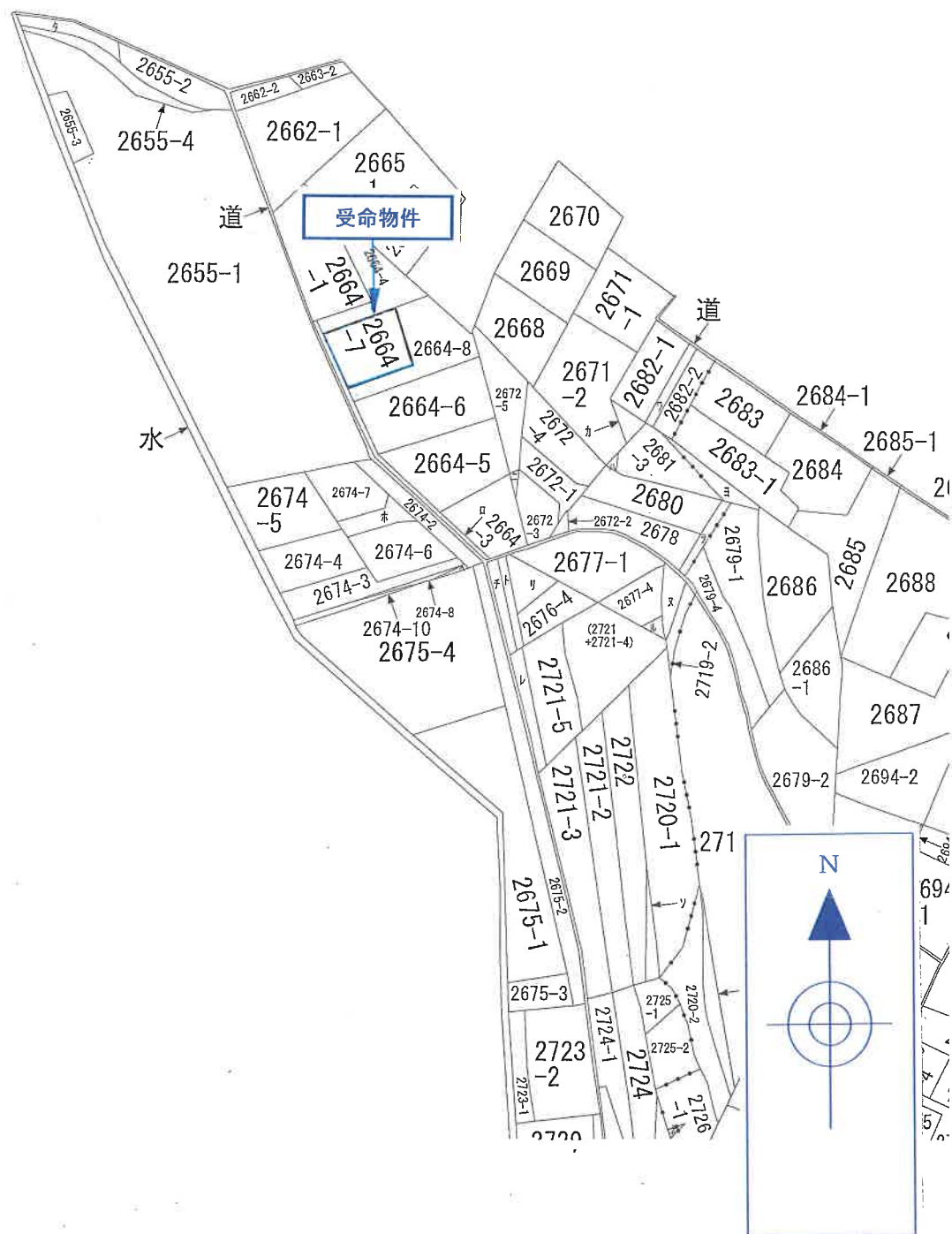
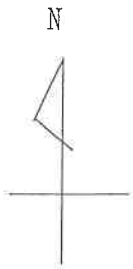


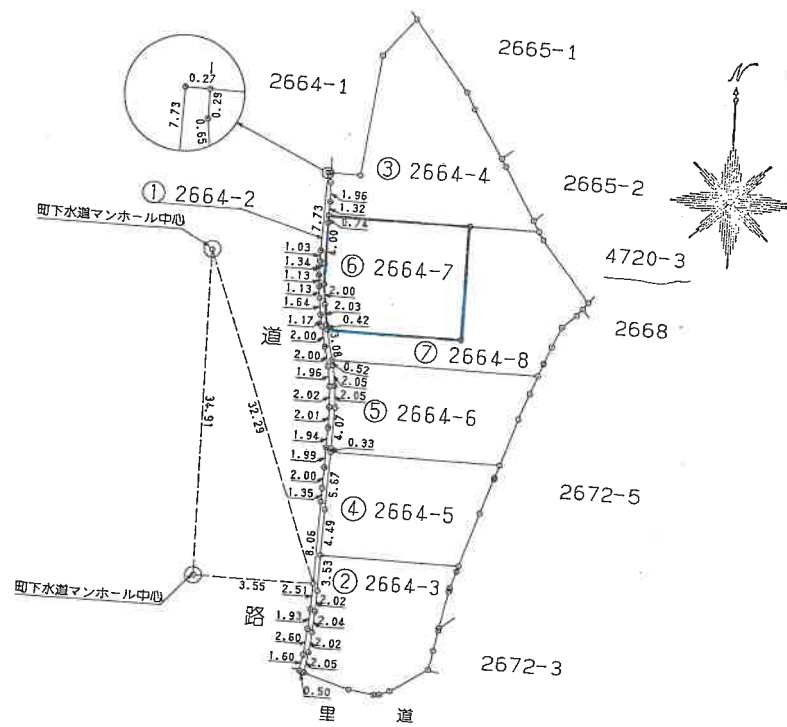
湖南市白地図
1:10,000



附属資料 2 受命物件附近の状況図

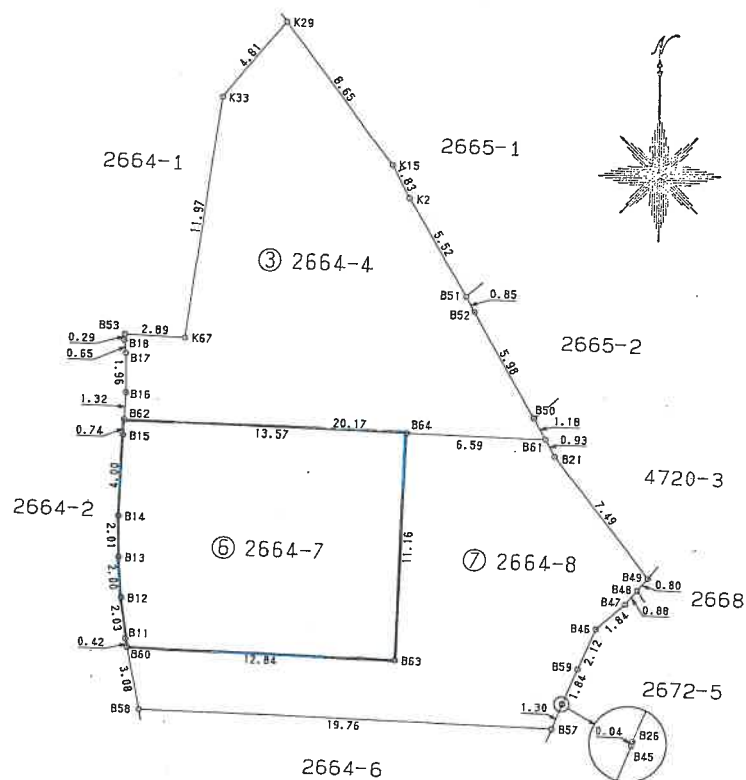
イ	2697-2	ハ	2671-3	ホ	2674-1	ト	2676-1	リ	2676-3	ル	2677-3
ロ	2664-2	ニ	2672-6	ヘ	2674-9	チ	2676-2	ス	2677-2		





座 標 求 積 表

地 番	① 2664-2		
		公 積	998.340000
		合計面積	996.035684
		残 地	2.304316
		地 積	2.30 m ²

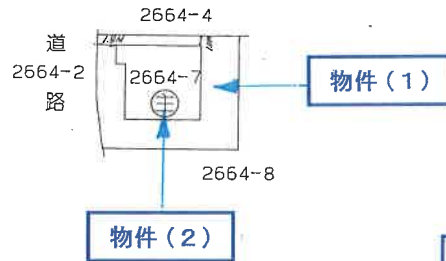
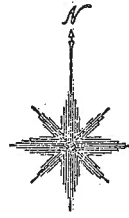


座標求積表

地番	③ 2664-4					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
B62	42.745	15.912	18.434			787.979764
B61	35.745	34.829	18.696			668.307216
B50	36.906	34.608	-1.341			-49.490946
B52	42.790	33.488	-1.280			-54.771200
B51	43.630	33.328	-1.270			-55.410100
K2	49.042	32.218	-1.382			-67.776044
K15	50.853	31.946	-2.996			-152.355808
K29	59.054	29.222	-6.802			-401.753328
K33	56.507	25.144	-9.318			-526.532226
K67	45.734	19.904	-7.937			-362.990758
B53	46.774	17.207	-2.803			-131.107522
B18	46.502	17.101	-0.239			-11.113978
B17	45.860	16.968	-0.706			-32.377160
B16	43.982	16.395	-1.056			-46.444992
				合計		435.836862
				面積		217.918431
				地積		217.91 m ²

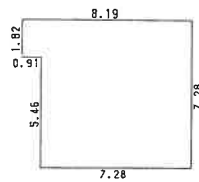
地番	⑥ 2664-7					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
B63		27.561	24.764	15.923		438.853803
B64		38.036	28.640	-8.852		-336.694672
B62		42.746	15.912	-12.997		-555.569762
B15		42.056	15.643	-1.678		-70.569968
B14		38.306	14.234	-2.000		-76.612000
B13		36.376	13.643	-1.062		-38.631312
B12		34.428	13.172	-0.874		-30.090072
B11		32.438	12.769	-0.455		-14.759290
B60		32.019	12.717	11.995		384.067905
				合計		300.005368
				面積		150.002684
				地積		150.00 m ²

地番	⑦ 2664-8					
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
B60		32.019	12.717		-12.430	-397.996170
B58		28.962	12.334		18.157	525.863034
B57		22.101	30.874		19.376	428.228976
B45		23.108	31.710		0.864	19.955312
B25		23.142	31.738		1.240	28.696080
B59		24.532	32.950		2.626	64.421032
B46		26.121	34.364		3.106	81.131826
B47		26.868	36.056		2.445	65.692260
B48		27.330	36.809		1.431	39.109230
B49		27.756	37.487		-1.805	-50.099580
B21		34.828	35.004		-2.658	-92.572824
B51		35.746	34.829		-6.364	-227.487544
B64		38.036	28.640		-10.065	-382.832340
B63		27.561	24.764		-15.923	-438.853803
				係數		336.734511
				面積		168.3672555
				地積		168.36 m ²



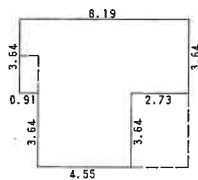
原図縮尺: 1/500

主 建物 1階



求 積 表				
8.19	×	1.82	=	14.9058
7.28	×	5.46	=	39.7488
合 計				54.6546
床面積				54.65 m ²

主 建物 2階

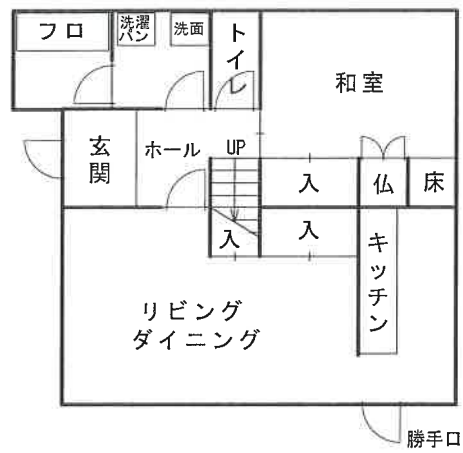


求 積 表				
8.19	×	3.64	=	29.8116
4.55	×	3.64	=	16.5620
合 計				46.3736
床面積				46.37 m ²

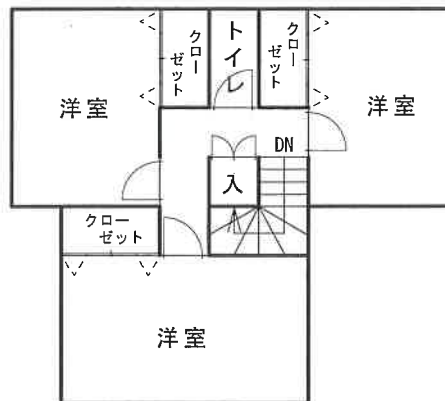
原図縮尺: 1/250

令和7年（ケ）第21号

1 階



2 階





1



2



3