

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 6年 4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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 5月24日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,490,000 9,192,000	一括	2,298,000	87,273	0
1	2,750,000				
2	8,740,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 湖南省日枝山手台二丁目 |
| | 地 番 | 84番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省日枝山手台二丁目 84番地 |
| | 家屋 番号 | 84番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.75平方メートル
2階 56.50平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月13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】

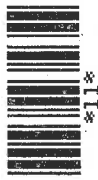
本件所有者が占有している。

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 湖南省日枝山手台二丁目 |
| | 地 番 | 84番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省日枝山手台二丁目 84番地 |
| | 家屋 番号 | 84番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.75平方メートル
2階 56.50平方メートル |



令和5年(ケ)第55号
令和5年11月10日受理
令和5年11月30日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 井ノ口 尚人

(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 湖南省日枝山手台二丁目
地 番 84番
地 目 宅地
地 積 186.00平方メートル
- 2 所 在 湖南省日枝山手台二丁目 84番地
家屋 番号 84番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 56.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	湖南省日枝山手台二丁目84番地	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図（7枚目）のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） 上記の者が本建物の居宅（空き家）を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 表札表示等
目的物件の門柱に、目的物件所有者の表札(苗字)が存した。
- 2 物件1土地(以下、「目的土地」という。)の状況等
 - (1) 目的土地の形状及び範囲について
 - ア 目的土地は、令和4年3月に土地区画整理法による換地処分が発生した土地である。
 - イ 5枚目の公図(法第14条1項)は、縮尺500分の1の土地区画整理所在図である。
 - ウ 8枚目の土地建物位置関係図は、現地で上記図面等を参考に、目的土地と隣接する道路やコンクリートブロック塀等を確認し、現況の目的土地の辺長等を概測して作成したものである。
 - エ 現地で目的土地を概測した結果、目的土地の形状は概ね公図に記載の形状に合致し、目的土地の現況面積は、公図における目的土地の辺長を三角スケールで計測した数値に概ね合致していると認められた。
 - (2) 目的土地の状況
 - ア 目的土地は、物件2建物の敷地として使用されている。
 - イ 目的土地は、同土地南側隣接地(81番)に比べ約0.7m低い。
- 3 物件2建物(以下、「目的建物」という。)の状況等
 - (1) 目的建物の形状及び間取り等について
 - ア 同建物の外観は写真①のとおりである。
 - イ 同建物の形状は、各階平面図(7枚目)の形状に概ね合致していると認められた。
 - ウ 同建物の間取りは概ね9枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真④乃至⑯のとおりである。
 - エ 同建物はオール電化である。
 - オ 同建物の北側の屋根部分を除く3面の屋根には太陽光パネルが設置されていた。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 同建物1階の玄関ホールのクロス壁(写真④)やLDKのクロス壁(写真⑥、⑨)には、落書きや剥がれ等の損傷が見受けられた。
 - イ 同建物1階のLDKへの出入口扉にも落書き等の損傷が見受けられた。
 - ウ その他、目的建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等が見受けられた。
- 4 構築物について
目的土地の北東側にカーポートが存し、同構造及び用途から目的土地に定着した構築物と認めた(写真①)。
- 5 目的外動産について
目的土地の南西側にスチール製の物置が据え置かれていた(写真③)。
- 6 接面道路について(以下は評価人からの聴取による。)
目的土地は北側で、幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真②)。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

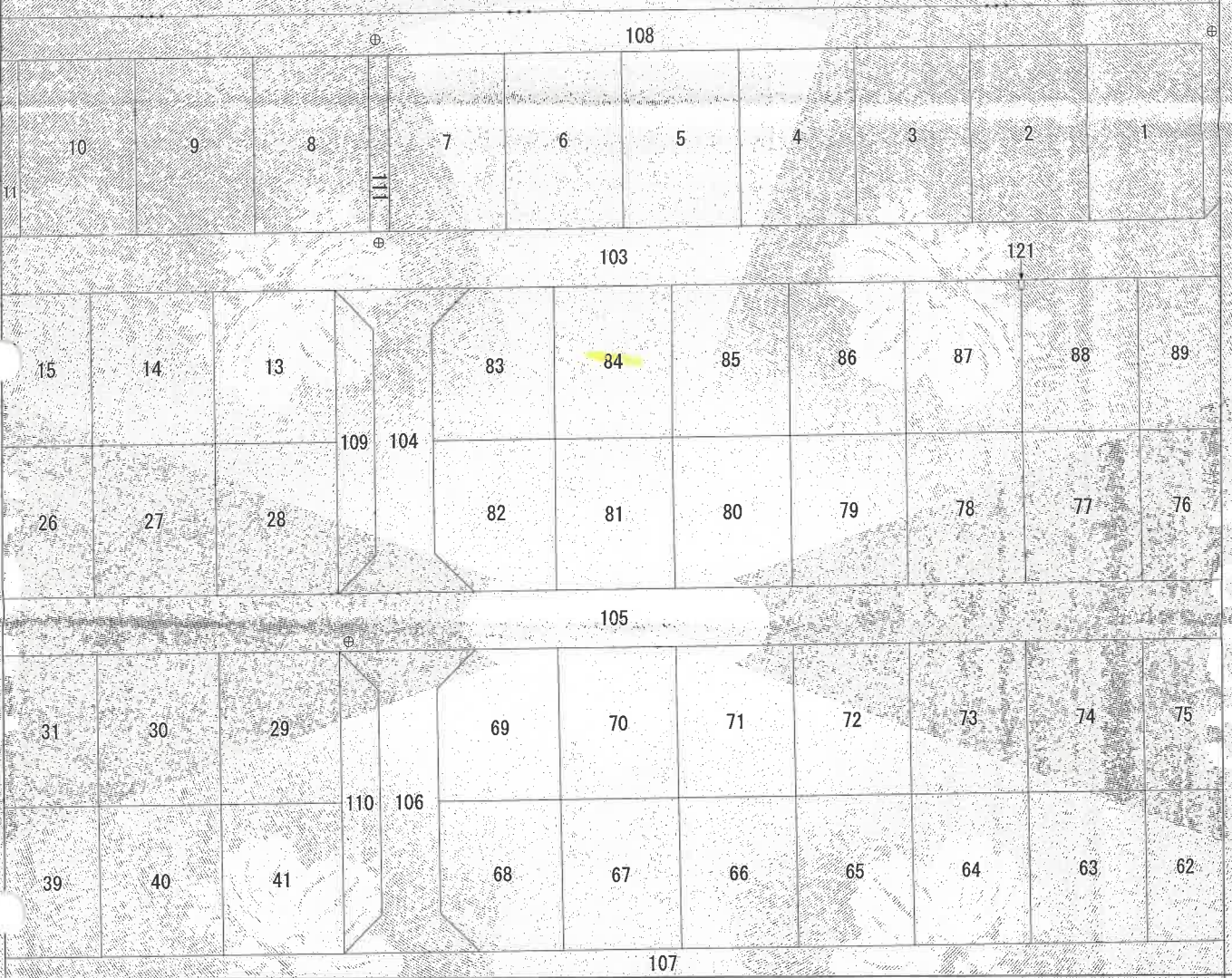
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民の方	1 目的建物には現在、誰も住んで居られません。 2 去年から空き家です。

(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
令和5年11月10日(金) 14:00-14:20	大津地方法務局	目的物件の公図, 地積測量図, 建物図面等交付申請
令和5年11月13日(月) 12:30-12:50	湖南省役所東庁舎 資産税課	目的物件の地番図等交付申請
令和5年11月13日(月) 13:20-13:40	物件所在地	目的物件の所在確認, 近隣住民の方から目的物件の占有状況等聴取
令和5年11月20日(月) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 接面道路等確認, 評価人と帯同
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年11月20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。 <input type="checkbox"/> 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
(4枚目)



地番区域見出
日枝山手台
2丁目

請求部	所在	湖南市日枝山手台二丁目				地番	84番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和4年2月14日			備付年月日(原図)	令和4年3月			補事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(大津地方務局甲賀支局管轄)

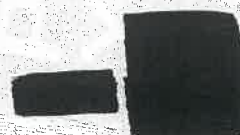
令和5年11月10日

大津地方務局

請求番号：8-1

(1/1)

登記官



公用

(5枚目)

A4判に縮小

湖南市日枝山手台2丁目84

(1) 令和4年3月22日
所在 湖南市日枝山手台2丁目84番地
家屋番号 84番

(6枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-2

(2/2)

16枚目

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

登記年月日：平成26年6月2日

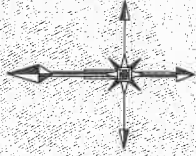
次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

家屋番号 499番421の5

建物図面

建物の所在 湖南市岩根字ワシワシ山499番地421
(保留地 大津湖南都市計画日枝土地区画整理事業地内13街区13画地)



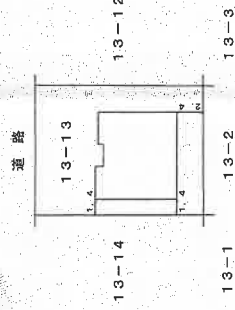
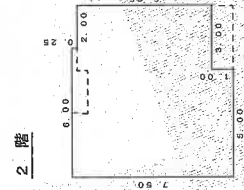
1 階

求積表	
3.00 x 0.75	= 2.2500
8.00 x 6.75	= 54.0000
3.00 x 0.50	= 1.5000
合計	57.7500
床面積	57.75 ㎡



2 階

求積表	
6.00 x 0.25	= 1.5000
8.00 x 6.25	= 50.0000
5.00 x 1.00	= 5.0000
合計	56.5000
床面積	56.50 ㎡



作成者

(平成26年 6月 2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(大津地方事務所甲賀支店管轄)
令和5年11月10日 大津地方事務所

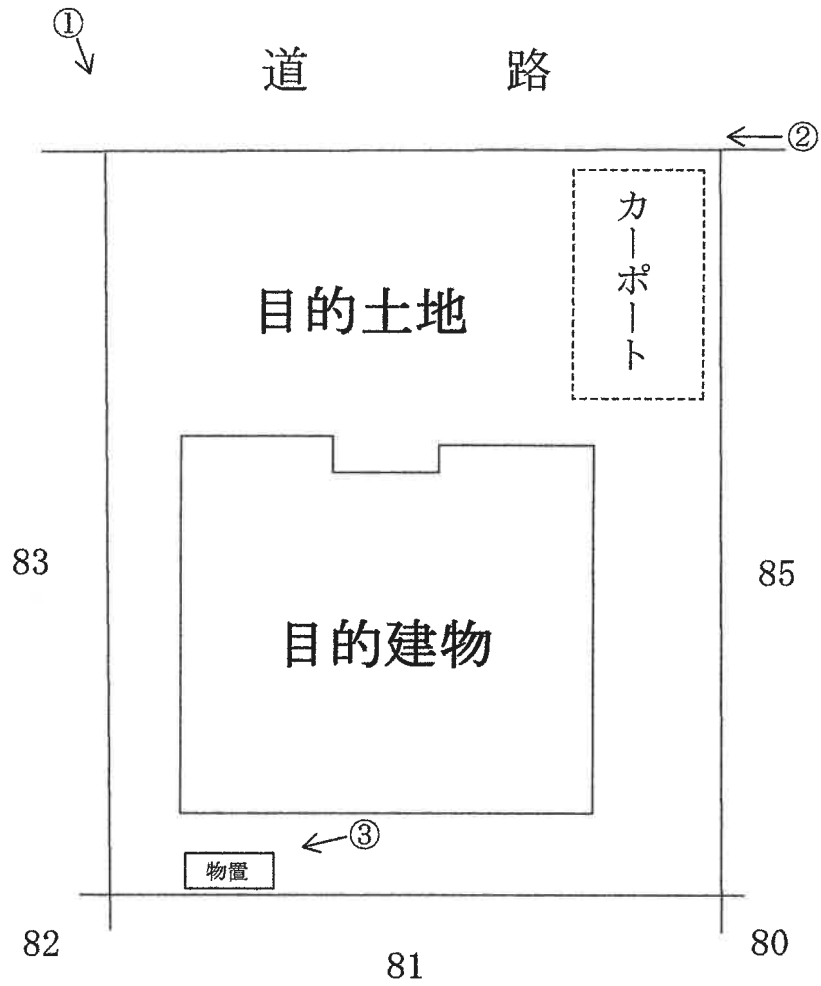
登記官

(7枚目)

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

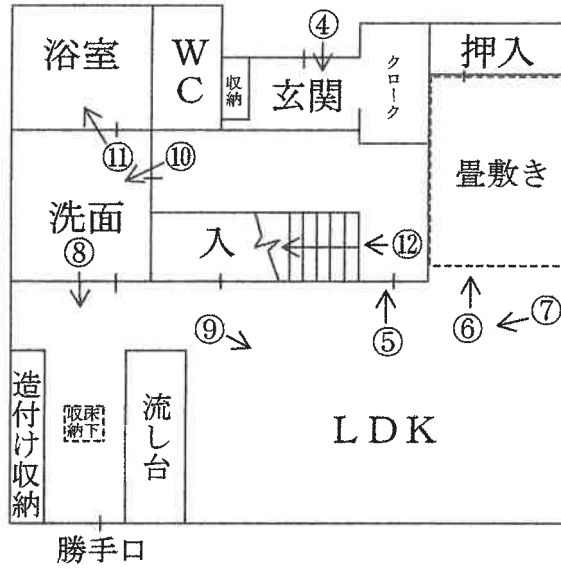


【 間 取 図 略 図 】

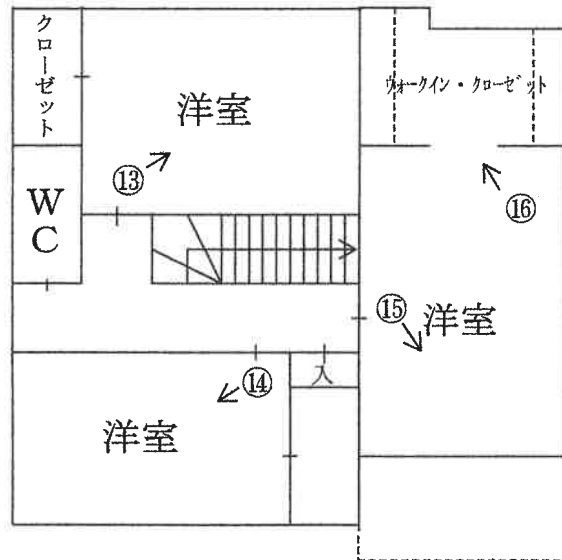
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(/2 枚目)

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



(15 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 55 号
令和 5 年 11 月 20 日 現地調査
令和 5 年 12 月 1 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,750,000 円
物件2 (建物)	金 8,740,000 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 | 湖南省日枝山手台二丁目 |
| | 地 番 | 84番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省日枝山手台二丁目 84番地 |
| | 家屋 番号 | 84番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.75平方メートル
2階 56.50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「三雲」駅の 北 方・道路距離約 6700 m 最寄バス停「日枝中学校」の 北西 方・約 300 m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 砂防指定地
画地条件	規模 186.00 m ² (公簿) 間口約 12.0m、 奥行約 15.5m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道(日枝山手台8号線)にほぼ等高接面 (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 ガス配管 下水道	前面道路に本管あり 前面道路に本管あり 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。 1979年の住宅地図では当該土地は山林、1991年の住宅地図では果樹園の敷地、2014年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和48年3月に保安林から山林に地目変更され、令和4年3月の土地区画整理法による換地処分後に宅地として登記されている。また所有者については、昭和38年及び平成10年(一部移転)に「甲賀郡甲西町」、平成21年に「西村建設株式会社」、令和4年に「日枝土地区画整理組合」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地は南側隣接地(地番81番)に比べ、約0.7m低い。 ・目的土地の北東側にカーポートが存する(目的土地に定着した構築物) ・目的土地の南西側にスチール製の物置が存する(目的外動産) 	

(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26年6月2日 新築 経 過 年 数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：軽量気泡コンクリート等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング貼、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：オール電化、太陽光パネル等
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（1階玄関ホールのカクロス壁、LDKのカクロス壁、LDKへの出入口扉に落書きや剥がれ等の損傷が見られる。）
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 (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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	43,300	1.00	186.00	0.95	7,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 湖南 (県) -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,100\text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/88 = 43,300\text{円/m}^2$

◇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 : 特になし (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
 $100/101 \times 100/102 \times 100/85 \times 100/100 = 100/88$

イ個別格差 : 特になし (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	190,000	114.25	0.53	11,500,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 16 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) = 0.53

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	7,650,000	0.40	法定地上権 (物件2)	3,060,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	7,650,000	-3,060,000	/	1.00	0.60	1.00	2,750,000
2	11,500,000	+3,060,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,740,000
一 括 価 格(合計)							11,490,000

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

地価調査価格（ 湖南(県)－5 ）

所 在： 湖南省若竹町8番39

価 格： 38,100 円/㎡

位 置： JR草津 線「 三雲 」駅の 北 方・道路距離約 4600 m

価 格 時 点： 令 和 5 年 7 月 1 日

地 積： 184 ㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 西側 7 m 市道

用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 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5年度)

物 件 1： 4,594,200 円

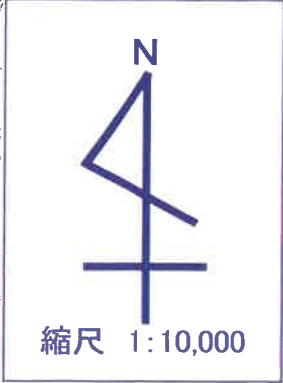
物 件 2： 5,468,181 円

以 上



地価調査基準地

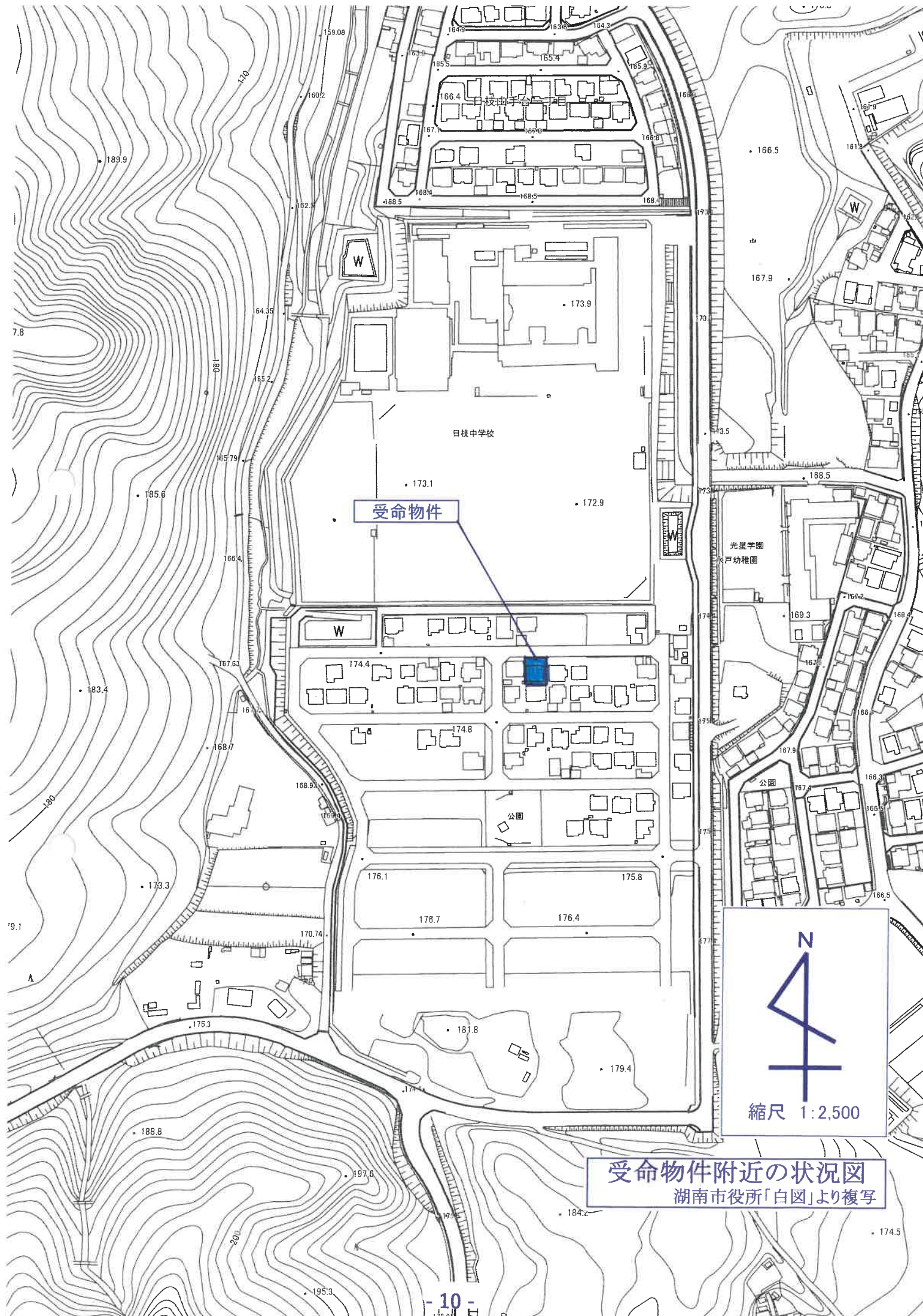
受命物件



受命物件の位置図
 湖南省役所「白図」より複写

(宅地造成中)



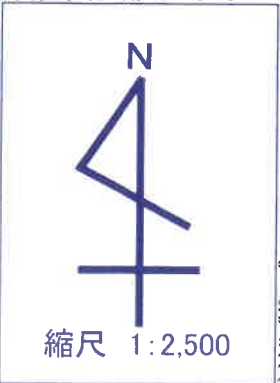


受命物件

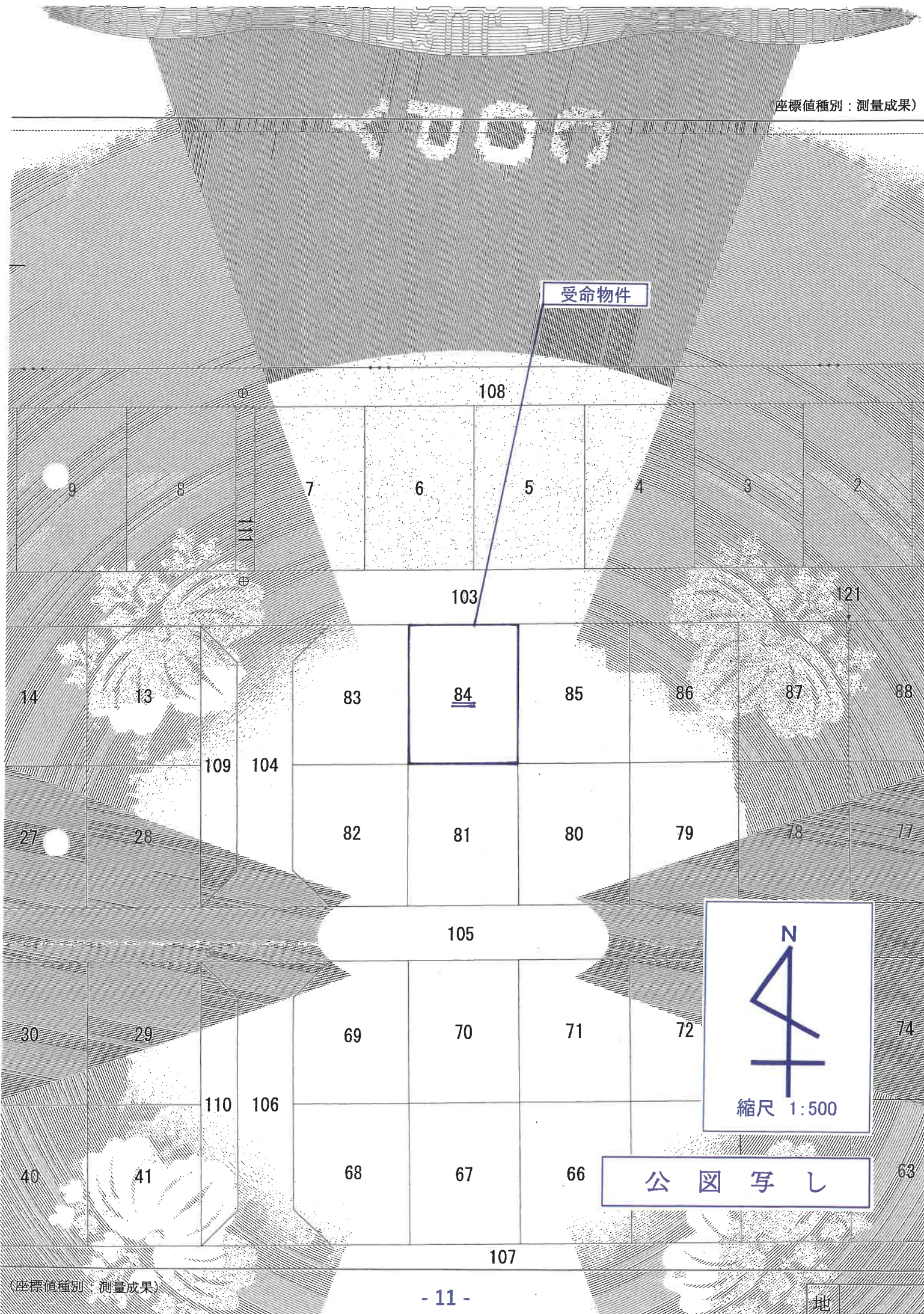
日枝中学校

光星学園
水戸幼稚園

公園



受命物件附近の状況図
湖南省役所「白図」より複写



受命物件

108

103

105

106

107

9

8

7

6

5

4

3

2

121

14

13

83

84

85

86

87

88

109

104

82

81

80

79

78

77

27

28

30

29

69

70

71

72

74

110

106

68

67

66

40

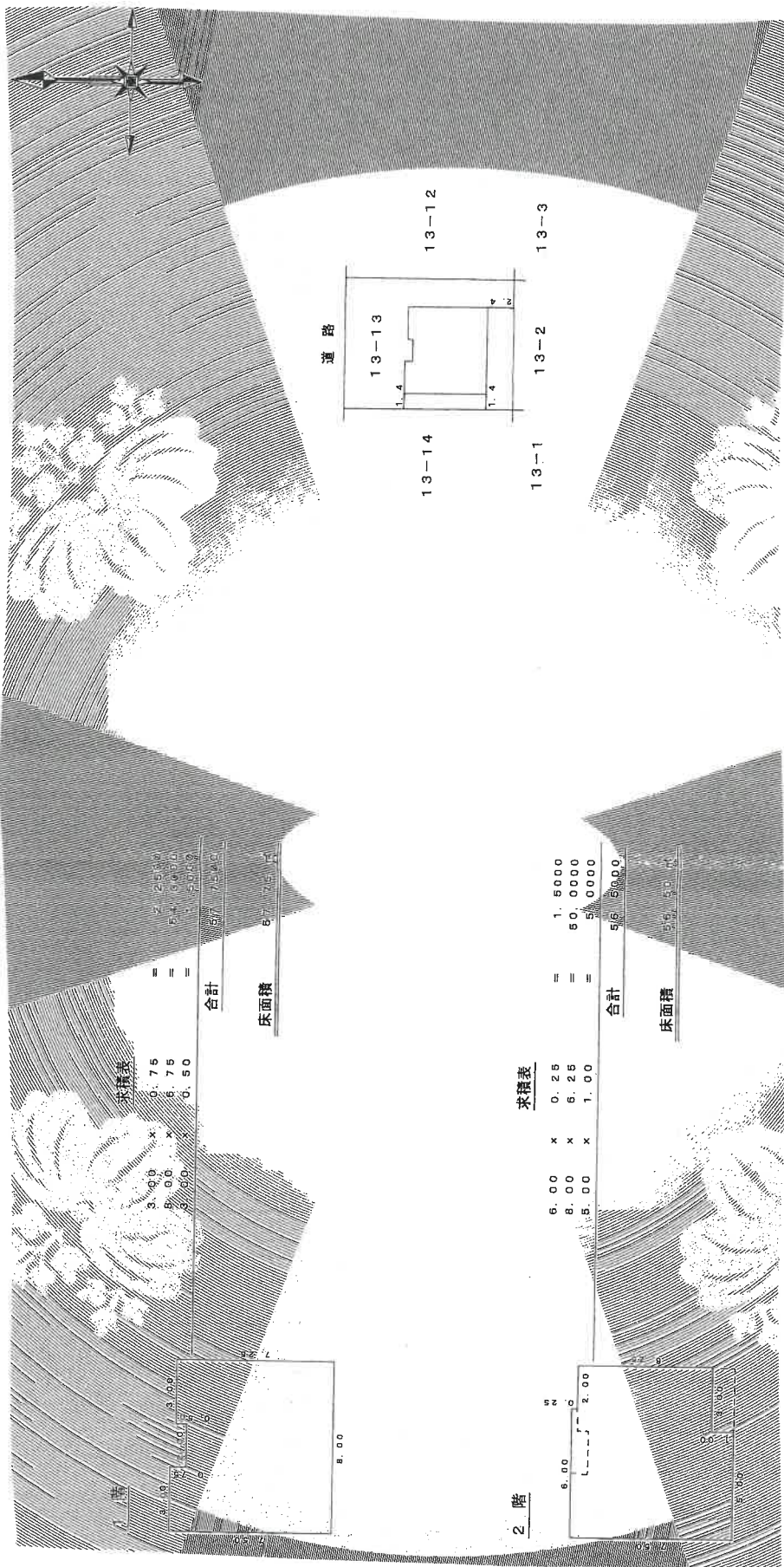
41

63



縮尺 1:500

公図写し

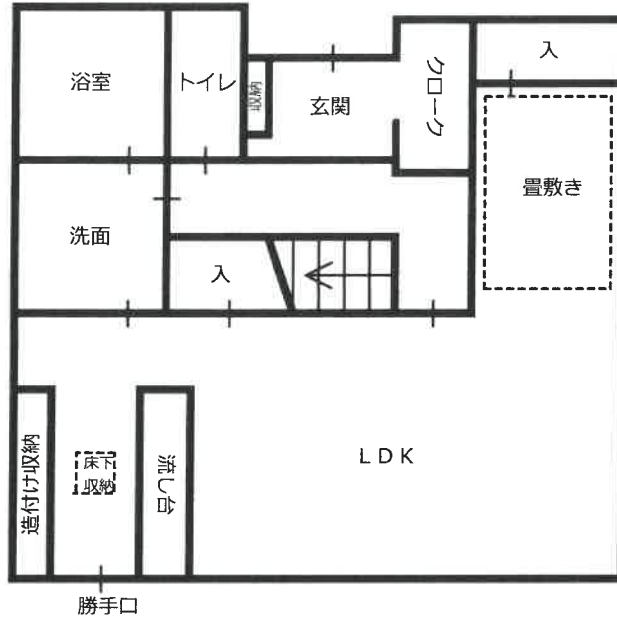


縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

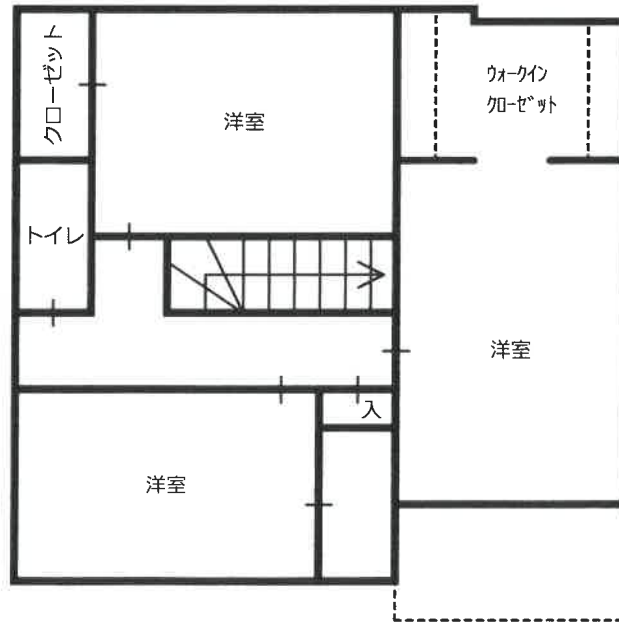
縮尺 1:250
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

1 階



2 階



建物間取図



1

2



174.8

公園

N

縮尺 1:625

写真撮影位置図
 湖南省役所「白図」より複写

175.8

物件2 主である建物



撮影位置 1

現況写真

物件2 主である建物



撮影位置 2

現 況 写 真



物件2 主である建物内部

