

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 3月25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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 5月13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 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3月25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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 草津市青地町字上田 |
| | 地 番 | 862番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草津市青地町字上田 862番地13 |
| | 家屋 番号 | 862番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.84平方メートル
2階 48.84平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月24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



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 | 草津市青地町字上田 |
| | 地 番 | 862番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草津市青地町字上田 862番地13 |
| | 家屋 番号 | 862番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.84平方メートル
2階 48.84平方メートル |



令和6年(ケ)第42号
令和6年 8月29日受理
令和6年 10月4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 | 草津市青地町字上田 |
| | 地 番 | 862番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草津市青地町字上田 862番地13 |
| | 家屋 番号 | 862番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.84平方メートル
2階 48.84平方メートル |



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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 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 <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が異なる(<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 種 類: <input type="checkbox"/> ある 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 上記の者が本建物を居宅として使用している <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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" 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(土地所在図)は7・8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枚目の公図及び7・8枚目の地積測量図(土地所在図)並びに9枚目の建物図面(各階平面図)や草津市総務部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ところ、目的土地の形状は7・8枚目の地積測量図(土地所在図)に概ね合致していると思われた。
なお、10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
目的土地は、下記4記載のとおり、西側で前面道路に接しているが、目的建物敷地部分は、前面道路より概ね約0.5メートル程高く接している。
- 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11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9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、目的建物北側及び南側に「工作物(雨除けやベランダ及びその上に伸びる工作物)」が存したが、位置関係及び用途など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、特段の瑕疵などは見受けられなかった。
 - (3) その他
目的建物南側の「工作物(ベランダ)」は、その下を「車庫」として利用されていると共に、「ベランダ」から目的建物屋上に出れるようになっており、目的建物屋上にも「工作物」が存した。
- 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4.4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
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的物件の占有 目的物件は、私が、居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。</p> <p>2 目的土地 目的土地の範囲は、現在使用している範囲だと思います。</p> <p>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。 目的建物1階浴室の浴槽については、私は、購入後、一度も利用していません(シャワーだけ利用しています)。</p> <p>4 その他 目的物件は、公共上水及び公共下水に接続しています。 また、目的建物北側の工作物や南側の工作物は、私が目的物件を購入した際に既に設置されていました。 目的建物南側の工作物(ベランダ)には、目的建物の屋上に出れる階段があり、目的建物屋上にでることができ、目的建物屋上にも工作物があります。</p>

(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9月3日(火) 14:45-15:10	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件所有者と面談し聴取および次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R6年9月3日(火) 15:25-15:45	草津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R6年9月4日(水) : - :	当庁	目的物件所有者から連絡があり立入調査日時の調整
R6年9月10日(火) 16:30-16:50	大津地方法務局	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
R6年9月12日(木) 10:15-10:45	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「罫」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	草津市青地町字上田		地番	862番13			
出力縮尺	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	平成6年3月31日		備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和45年6月29日

地積測量図

001175

地番	
土地の所在	蒙新行賣地町字上田



製作年月日	昭和四十五年六月十九日	製作者	土地家屋調査士	申請人	
-------	-------------	-----	---------	-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

(日調理 9)

A4判に縮小

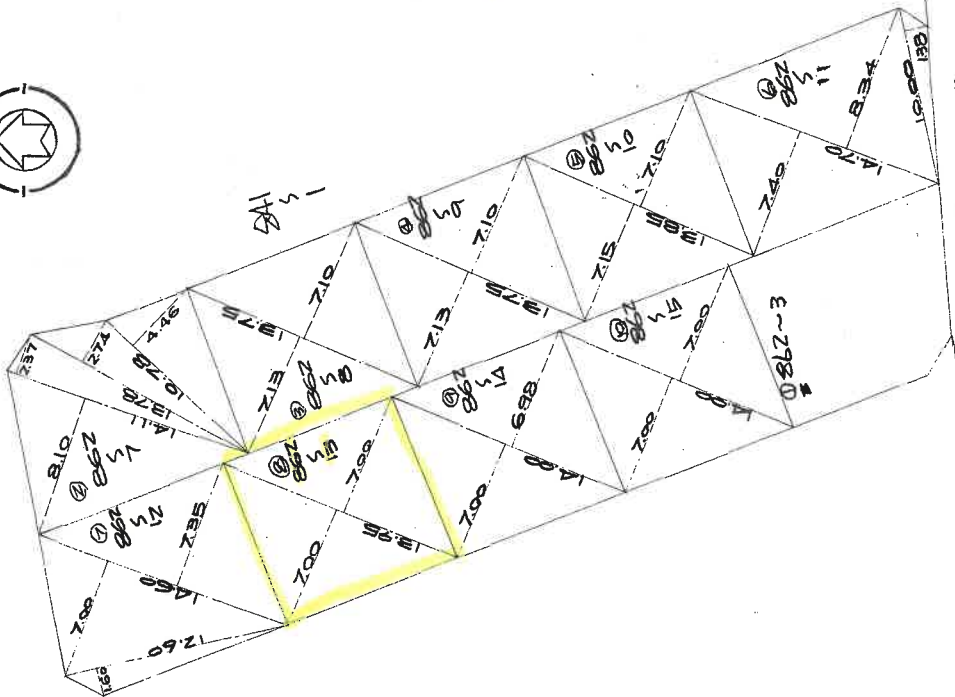
001176

地番 ②862~7.....②862~15
 土地の所在 草津市青地町原上田

地積測量図

求積表

②862-7	10.78	×	4.46	=	48.0788
	13.78	×	2.74	=	37.7672
	14.11	×	(2.37 + 8.10)	=	147.7317
			計		233.5777
			二除		116.788844
②862-8	13.78	×	(7.10 + 7.13) × 1/2	=	97.83125M ²
②862-9	13.78	×	(7.10 + 7.13) × 1/2	=	97.83125M ²
②862-10	13.85	×	(7.15 + 7.10) × 1/2	=	98.68125M ²
②862-11	14.70	×	(7.40 + 8.34)	=	221.3780
	10.00	×	1.38	=	13.8000
			計		245.7800
			二除		122.8900M ²
②862-12	14.60	×	(7.35 + 7.00)	=	209.5100
	12.60	×	1.60	=	20.1600
			計		229.6700
			二除		114.8350M ²
②862-13	13.75	×	(7.00 + 7.00) × 1/2	=	97.6500M ²
②862-14	14.00	×	(7.00 + 6.98) × 1/2	=	97.8600M ²
②862-15	14.00	×	(7.00 + 7.00) × 1/2	=	98.0000M ²



(日調連 9)

昭和四十五年六月拾八日
 製作 土地家屋調査士
 申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/3000

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年3月30日

各階平面図

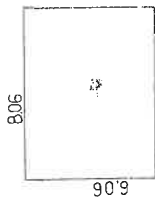
建物図

面 54.3.30

家屋番号 862番13

建物の所在 草津市青地町862番地13

写し



1階

806×909=488.46

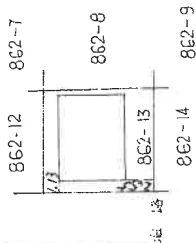
床面積 488.46 m²



2階

806×909=488.46

床面積 488.46 m²



作製者

土地調査士
家屋

昭和54年3月27日作製

縮尺 1/250

申請人

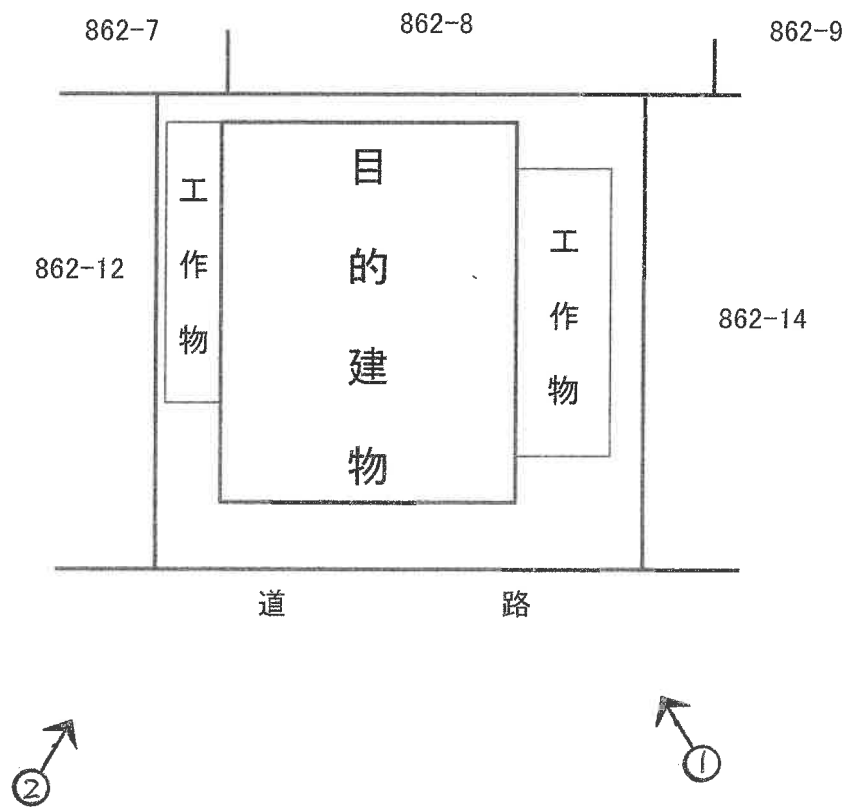
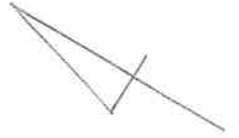
縮尺

1/500

(大津地方法務局立証買戻土地家屋調査士会指定用紙)

A4判に縮小

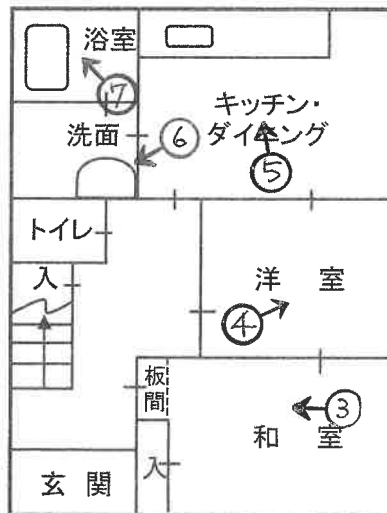
土地建物位置關係圖



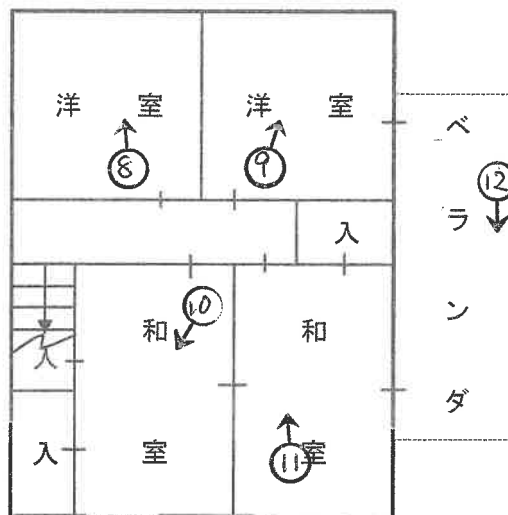
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1階 洋室

写真 ②



写真 ⑤



1階 キッチン

写真 ③



1階 和室

写真 ⑥



1階 洗面

写真 ⑦



1階 浴室

写真 ⑩



2階 和室

写真 ⑧

写真 ⑪



2階 洋室



2階 和室

写真 ⑨

写真 ⑫



2階 洋室



ベランダから屋上への階段

令和 6年 (ケ) 第 42 号
令和 6年 9月 12日 現地調査
令和 6年 9月 30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 2,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,390,000 円
物件2 (建物)	金 1,360,000 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 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 | 草津市青地町字上田 |
| | 地 番 | 862番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草津市青地町字上田 862番地13 |
| | 家屋 番号 | 862番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.84平方メートル
2階 48.84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東海道本線「草津」駅の南東方・道路距離約 3800 m 最寄バス停「志津小前」の南西方・約 390 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	郊外の戸建住宅が建ち並ぶ古くに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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 景観計画区域(丘陵部ゾーン) 屋外広告物規制(第1種許可地域)
画地条件	規模 97.65 m ² (公簿) 間口約 10.0m 奥行約 9.8m ほぼ正方形	
接面道路の状況	西側で幅員約4.4mの舗装市道(青地南2号線)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。 昭和45年の住宅地図では建物等の記載がない白地であり、昭和58年、平成10年、平成25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、合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、田であり、昭和45年7月に田から宅地へと地目変更されている。また所有者については明治以降、個人での所有が続き、昭和45年5月に山田木材株式会社、昭和46年5月に個人、平成7年6月に個人、平成26年3月に現在の所有者に所有権移転している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 目的土地のうち目的建物の敷地部分は、前面道路より概ね約0.5m程度高い。 目的土地は市街化調整区域に存するため、建物建築等については制限を受ける。草津市開発調整課によると、都市計画法第34条11号の指定区域であり、同規模、同用途であれば60条証明で建替可能である。詳細は同課等に確認を要する。 	

(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54年3月26日 新築 経過年数： 45年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： スレート葺 外 壁： サイディングボード貼等 内 壁： 板貼、クロス貼等 天 井： ボード貼、板貼等 床： 畳、フローリング、カーペット等 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、特段の瑕疵など見受けられなかった。 ・目的建物の北側及び南側に工作物（雨除けやベランダ及びその上に伸びる工作物）が存した（目的建物に付着した工作物）。 ・目的建物の南側の工作物（ベランダ）は、その下を車庫として利用されているとともに、ベランダから目的建物屋上に出れるようになっており、目的建物屋上にも工作物が存した。

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	46,500	1.00	97.65	0.85	3,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 草津 (県) -15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/76 = 46,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/75 \times 100/100 = 100/76$

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	150,000	97.68	0.05	730,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,860,000	0.40	法定地上権	1,540,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①カ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,860,000	-1,540,000	/	1.00	0.60	1.00	1,390,000
2	730,000	+1,540,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,360,000
一 括 価 格(合計)							2,750,000

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 (草津(県)-15)

所 在 : 草津市青地町字堤戸810番3

価 格 : 35,300 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 草津 」駅の 南東 方・道路距離約 3600 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 500 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 5 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 : 農地の中に農家住宅、一般住宅等が点在する住宅地域

第7 附属資料

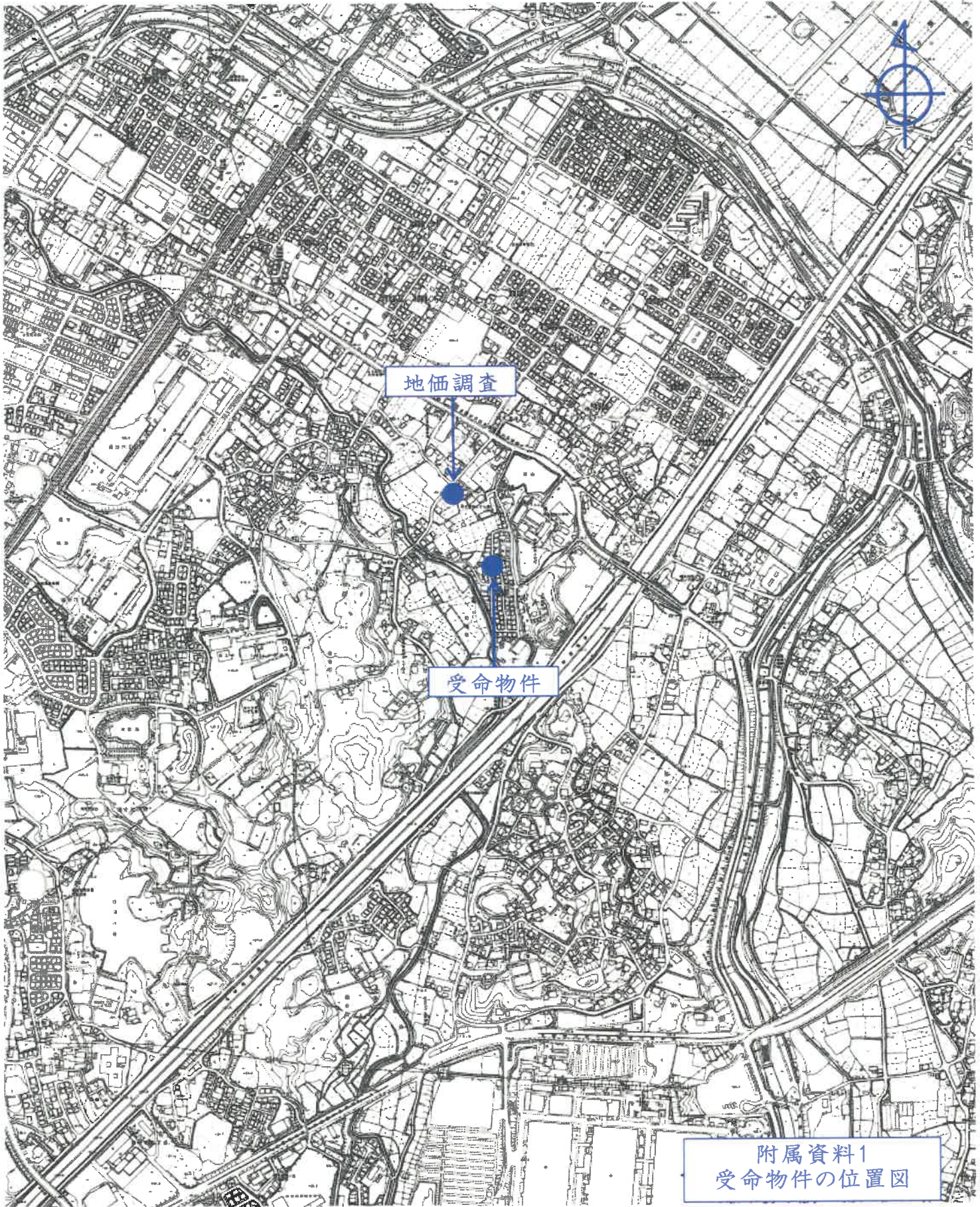
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 3,251,745 円

物 件 2 : 1,161,051 円

以 上



地価調査

受命物件

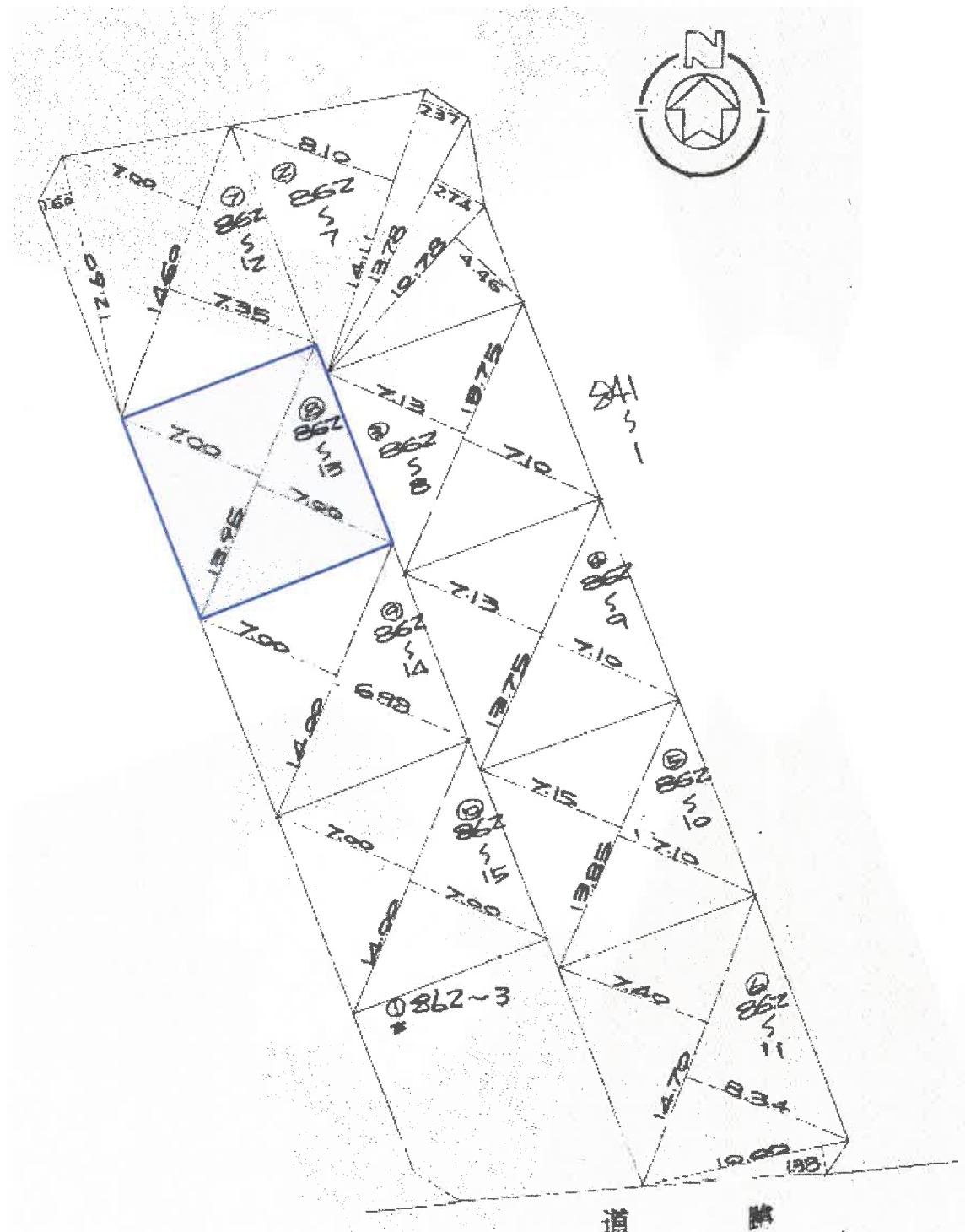
附属資料1
受命物件の位置図

草津市役所所有
縮尺1/10,000白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

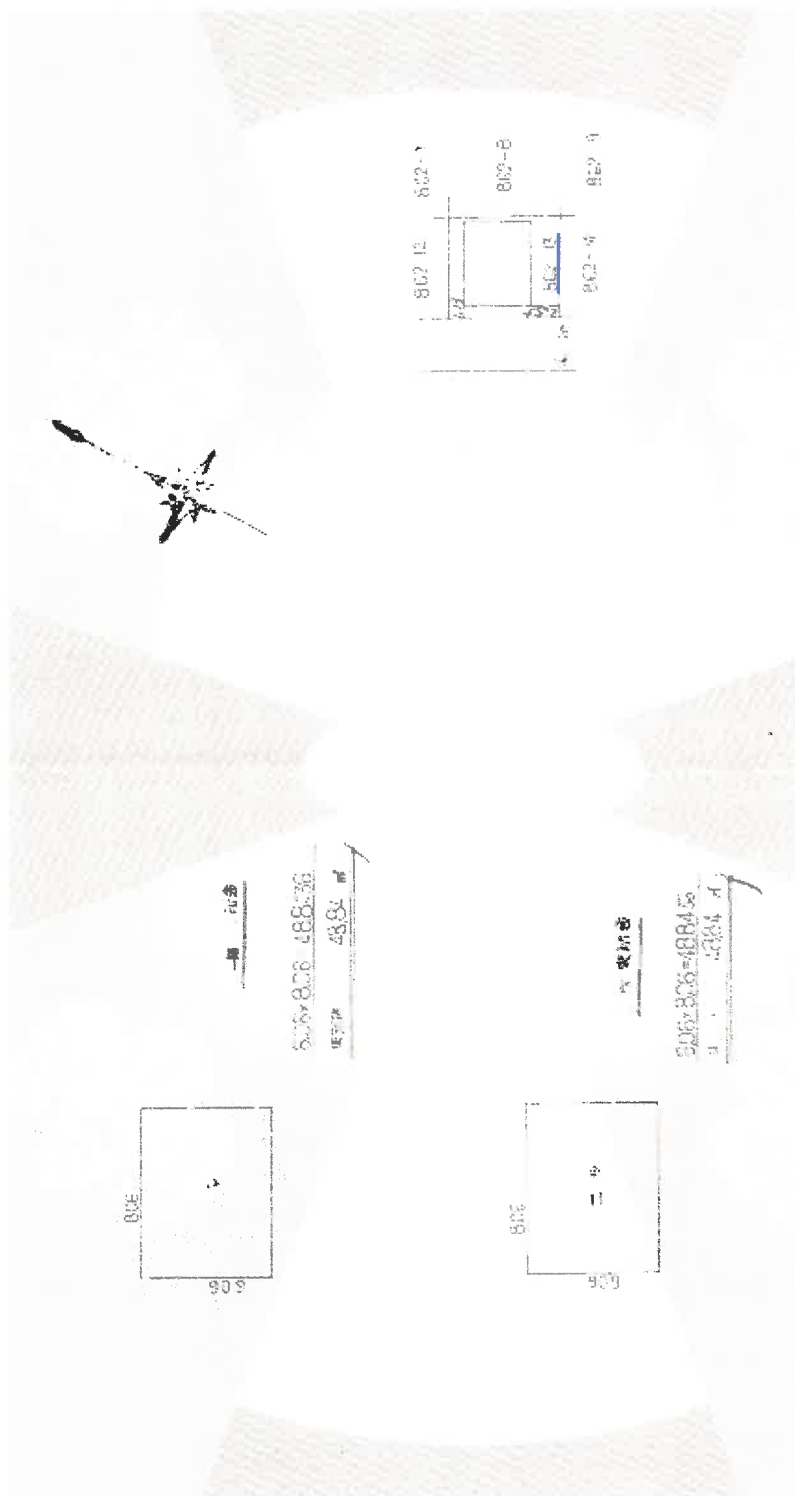
附属資料3
公図写し



$$\textcircled{862-13} \quad 13.75 \times (7.00 + 7.00) \times \frac{1}{2} = 971.6250 \text{ M}^2$$

縮尺 1/300

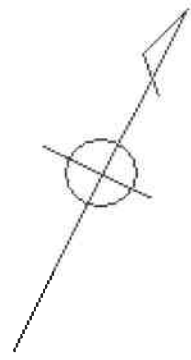
附属資料4
地積測量図写し



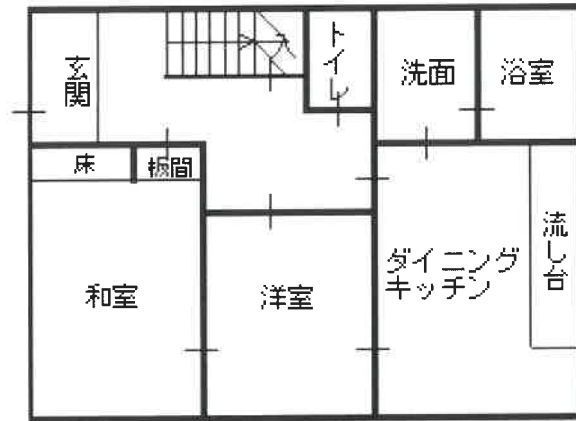
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

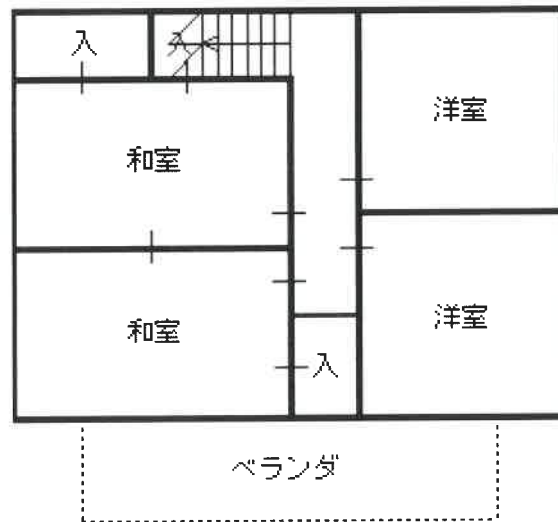
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



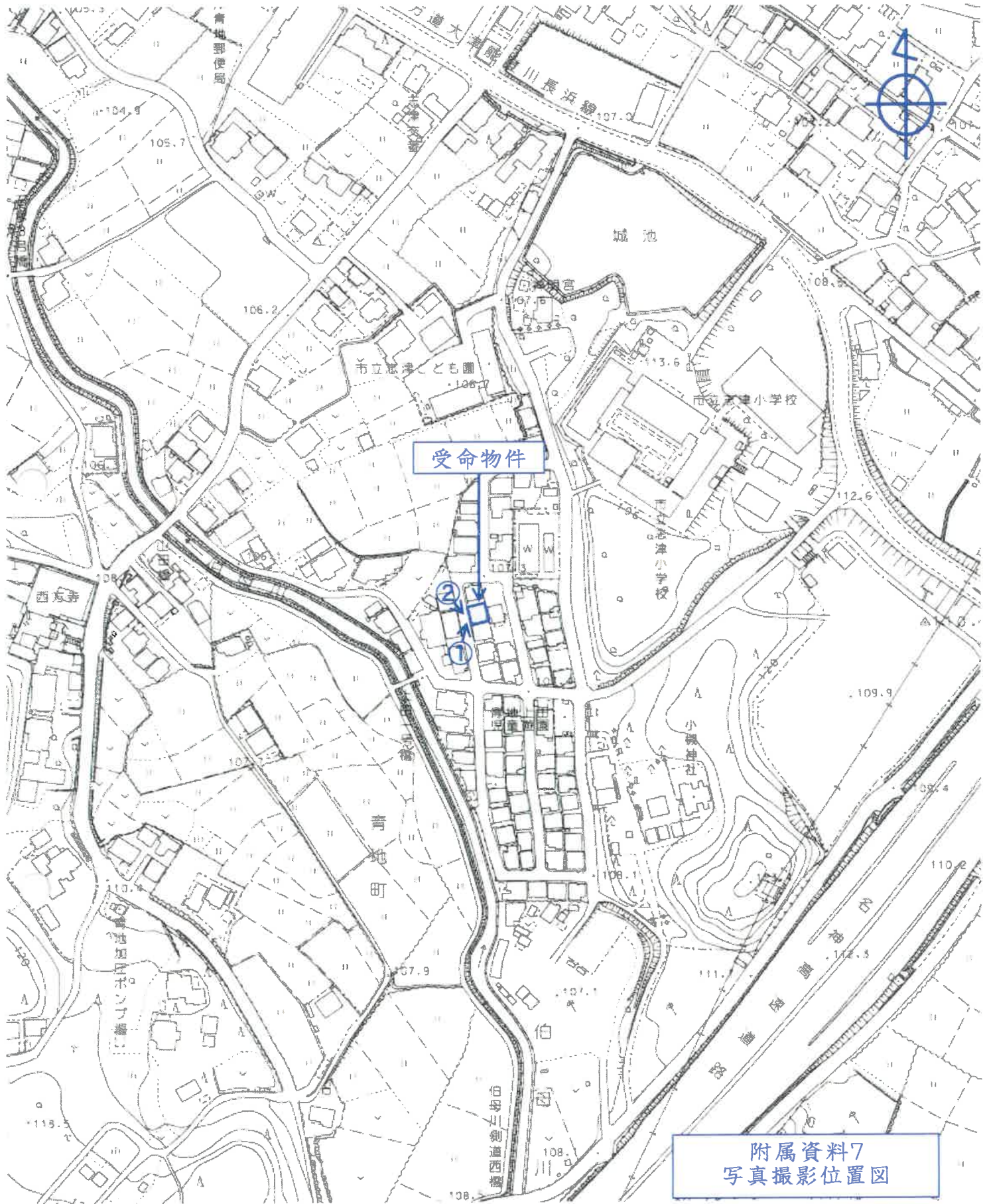
1 階



2 階



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

草津市役所所有
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