

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 4 月 22 日

大津地方裁判所民事部執行係

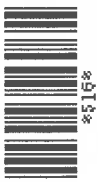
裁判所書記官 井 上 浩

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 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 27 日 午前 10 時 00 分 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 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 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 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 4 月 22 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	6, 870, 000 5, 496, 000	一括	1, 374, 000	47, 409	0
1	4, 810, 000				
2	2, 060, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 湖南省石部南六丁目
地 番 227番1
地 目 宅地
地 積 232.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖南省石部南六丁目 227番地1
家屋 番号 227番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 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 1】

本件債務者 B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

本件所有者 B 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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 湖南省石部南六丁目
地 番 227 番 1
地 目 宅地
地 積 232.58 平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖南省石部南六丁目 227 番地 1
家屋 番号 227 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 62.10 平方メートル
2 階 62.93 平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第54号
令和6年10月3日受理
令和7年2月4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 湖南省石部南六丁目
地 番 227番1
地 目 宅地
地 積 232.58平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 湖南省石部南六丁目 227番地1
家屋 番号 227番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	滋賀県湖南市石部南六丁目1番5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(B) 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (物件2建物の所有者兼債務者・Aの配偶者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(物件1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8年5月18日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者B ☐ 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			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有開始時期は物件2建物の登記記録上の新築日と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり (目的外建物用〈単独〉)

その他の事項

1 表札等

目的建物の門柱に所有者Bの氏である「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

上記地図、地積測量図、湖南省役所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認められた。

(3) 目的土地の利用状況

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。

(4) 物件1土地の接面道路について

東側で現況幅員約5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42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。

(2) 目的建物の利用状況等

ア

目的建物は所有者及び家族の居宅として利用されている。

イ

目的建物内で動物（犬）が飼育されている。

(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、次の損傷等が見受けられた。

- ・2階の天井の一部に亀裂のある箇所を認めた。
- ・階段東側の外壁と接する内壁部分に膨張や壁紙の破れ等を認めた。他の内壁部分が固い状態となっているのに対して、当該箇所は手で押してみるとやや柔らかい感触となっていた。当該箇所と接する外壁を観察するとサイディングの浮き等の損傷が見られた。このため、当該損傷部分からの雨水の侵入等によって湿潤状態となった内壁が膨張し、上記損傷等が生じたものと推認された。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (物件1土地所有者・ Bの配偶者)	1 Bの所有する物件2建物は私の所有する物件1土地に建っていますが、 私たちは夫婦ですので、賃料の約束や支払等はありません。
☒ B (物件2建物所有者・ 債務者・Aの配偶者)	1 物件2建物は私たち家族の居宅として使用しています。 2 2階の天井の一部に、地震の後にできたと思われる亀裂があります。 3 階段横の内壁が膨張して、亀裂の入っている箇所があります。 4 建物内で動物(犬)を飼育しています。

(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
令和6年11月25日 (月) 15:50-16:00	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26日 (火) 13:05-13:20	湖南市役所 税務課	地番図、建物図面等交付申請
令和6年11月26日 (火) 14:05-14:15	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 所有者Aから事情聴取
令和6年11月29日 (金) 13:20-14:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者Bから事情聴取
令和6年12月2日 (月) 11:40-11:50	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 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産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概略を記載した図面です。



A 丸山1丁目
B 丸山1丁目

請求部	所在	湖南省石部南六丁目				地番	227番1			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(大津地方法務局甲賀支局管轄)

令和6年11月26日

大津地方法務局

登記官

7

A 4判に縮小

203876

湖南市 石部南七丁圖

7. 12. 19

求積表

地番	227-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
110		999.575	1000.566	-17.325	-17317.636875
201		1003.074	980.134	-20.853	-20917.102122
8		1001.688	979.745	-0.689	-690.163032
9		1000.574	979.448	-2.198	-2199.261652
10		995.679	977.515	-3.282	-3287.618478
11		991.774	976.163	1.277	1266.495398
12		990.782	978.792	21.295	21099.693472
1		990.200	997.459	21.774	21560.614800
				合計	-465.178489
				合計	232.5892445

地番	NO.	X _n	Y _n	$\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n-1} - \bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_{n-1} - \bar{X}_{n-1}$
227-6	110	999.575	1000.566	22.909	22899.253675		
	2	1007.051	1003.043	1.264	1272.912464		
	3	1009.729	1001.830	14.755	14899.951395		
	4	1015.454	998.288	14.336	14599.548594		
	5	1013.946	997.494	1.422	1441.431212		
	6	1014.252	996.866	5.849	5932.359948		
	7	1008.052	981.645	6.732	6786.206064		
	201	1003.074	980.134	16.321	18979.163154		
				合計	465.157870		
				平均	232.5789350		
				標準	332.5789350		

合計面積	465.1681795	m ²
------	-------------	----------------

地番	面積
④ 227-1	232.5892446 m ²
⑤ 227-6	232.5789350 m ²

境界点	境界標の種類
⑤	石杭
⑥	金属標
⑦	コンクリート杭
⑧	プラスチック杭

人請申

縮尺	1/250
----	-------

(平成7 年10月25日作製)

土地家屋調査士

(《公羊傳》)

文淵閣

請求番号: 2-2

A 4 判に縮小

平面图 5.22
建筑物

227-1

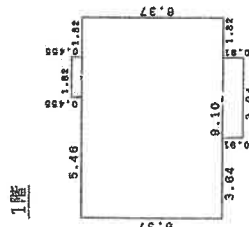
亭蘭室

甲賀郡石部野大字西寺字荒堀 227番地 1

202298

湖南省南部六丁图

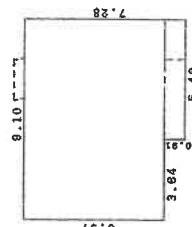
H 8.5.22



證

求積表

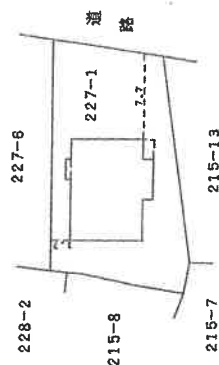
9.10	×	6.37	=	57.9970
3.84	×	0.91	=	3.3124
1.82	×	0.455	=	0.8281
計				62.1075

床面積 62.10 m²

2階

求積表

9.10	x	6.37	=	57.9670
5.46	x	0.91	=	4.9686
<u>計</u>				62.9356

床面積 62.93 m²

(タチザノ新)

著作

土地調查士

年 月 日(製作)

正

1/250

人請申

K
S

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。

(天津地方法務局甲賀支局管轄)

令和6年11月26日

大津地方法務局

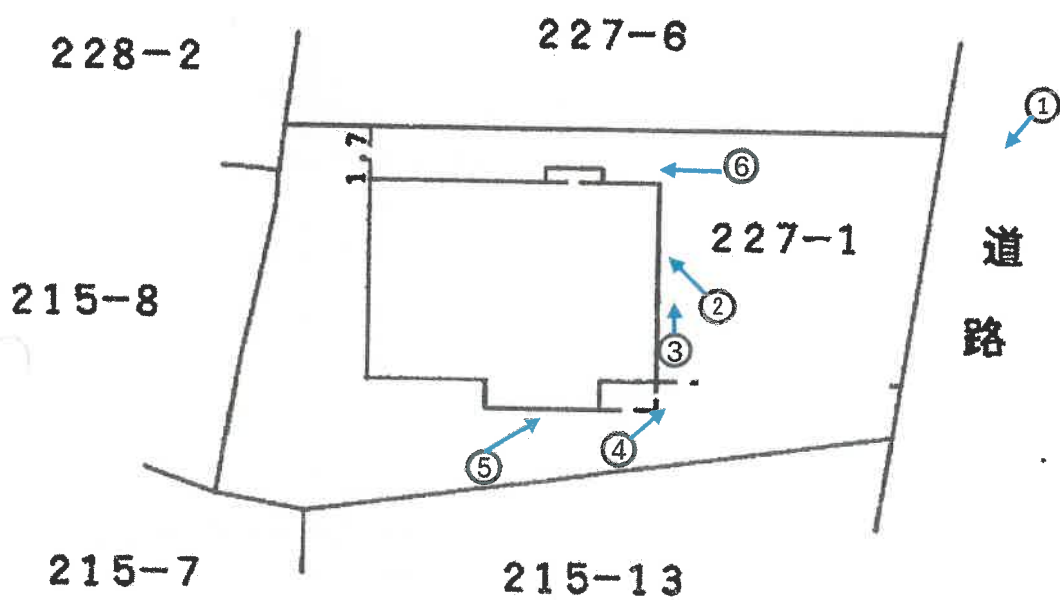
登記證

A 4 半刊

請求番号: 2-3

土地建物位置関係図

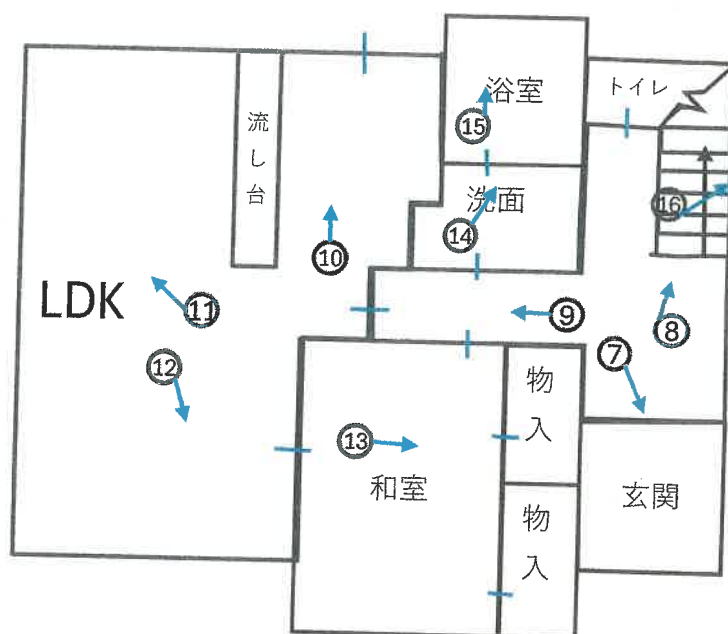
(建物図面を一部引用)



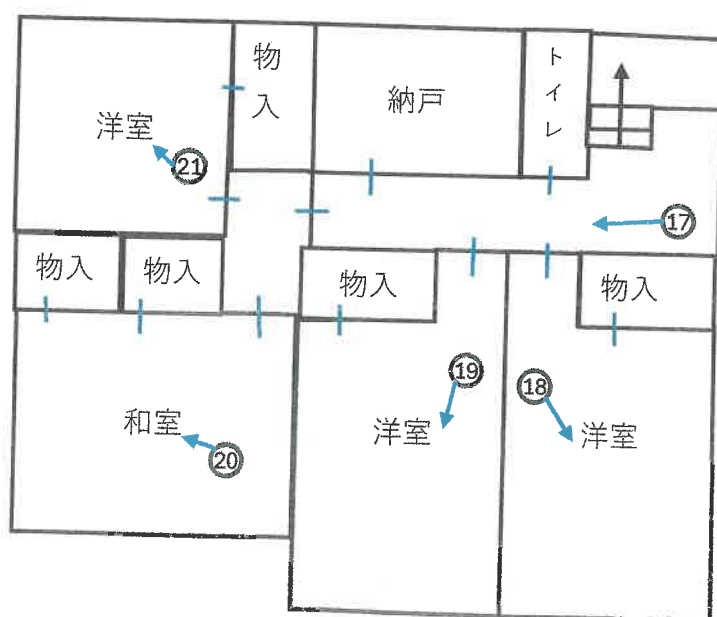
写真撮影方向

間取図

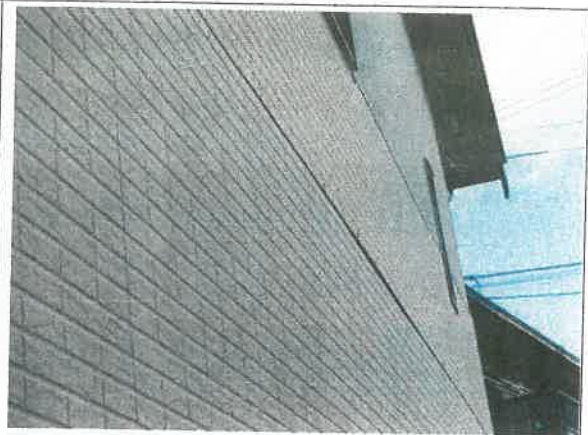
1階



2階



写真撮影方向



①

②



③

④



⑤

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



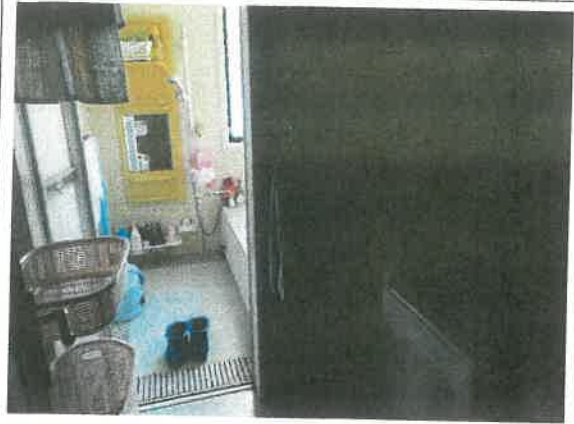
⑪



⑫



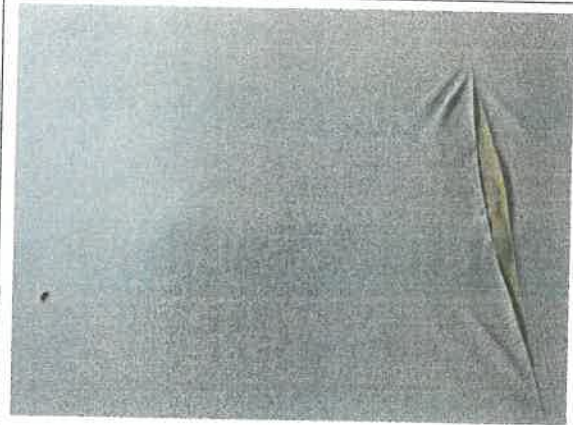
⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



19



20



21

22

23

24



令和 6 年 (ケ) 第 54 号
令和 6 年 11 月 29 日 現地調査
令和 6 年 12 月 5 日 評価
発行番号 第24-5812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 6,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,810,000 円
物件2 (建物)	金 2,060,000 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 湖南省石部南六丁目
地 番 227 番 1
地 目 宅地
地 積 232.58 平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖南省石部南六丁目 227 番地 1
家屋 番号 227 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 62.10 平方メートル
2 階 62.93 平方メートル

所有者 B



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 南東 方 ・ 道路距離 約 3.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の市営住宅のほか中規模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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし
画 地 条 件	規模 232.58 m ² (公簿) 間口 約9.9m 奥行 約21m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約5mの舗装市道に接面 (建築基準法第42条第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(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。1980年(昭和55年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、当時まだ宅地開発されていなかったことが伺える。閉鎖登記簿等によれば、物件(1)は平成8年5月に地目が雑種地から宅地へと変更されている。また、昭和63年2月に227番から分筆されているが、昭和63年1月に雑種地へと地目変更される以前は地目田であったことがわかる。	
特 記 事 項		

(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8年5月18日 経 過 年 数 ： 29 年 経済的残存耐用年数： 6 年程度
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り等 内 壁 ： ビニールクロス貼等 天 井 ： ビニールクロス貼等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 ： 特にない
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	やや劣る
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-326（平成7年6月27日） 完了検査なし 2階居室天井や廊下・階段の壁面等、クロスに亀裂や膨張等がみられる。

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	42,100	1.01	232.58	0.90	8,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 湖南(県)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,000\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/95 = 42,100\text{円/㎡}$

◇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 : 方位±0% (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
 $100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/95$

イ 個 別 格 差 : 方位+1% (相乗積 101/100)

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	120,000	125.03	0.17	2,550,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 6 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 0.20) = 0.17

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	8,900,000	0.10	使用借権	890,000

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
1	8,900,000	-890,000		1.00	0.60	1.00	4,810,000
2	2,550,000	+890,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,060,000
一 括 価 格(合計)							6,870,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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)-1)

所 在 : 湖南省石部南7丁目24番11 「石部南7-3-5」

価 格 : 40,000 円/㎡

位 置 : JR草津 線「 石部 」駅の 南東 方・道路距離約 3.2 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 187 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北 4.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に公営住宅等がみられる住宅地域

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

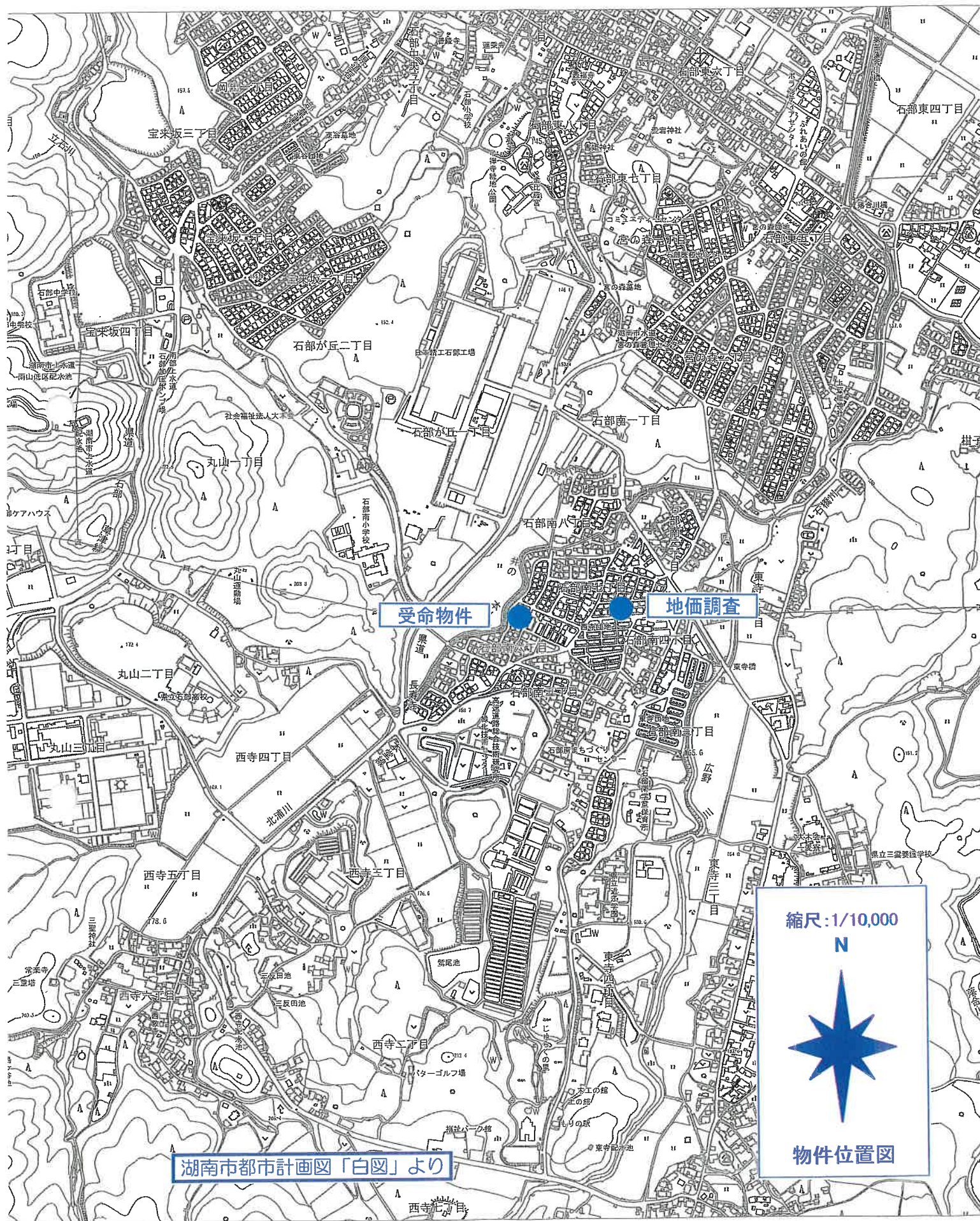
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 6,251,750 円

物 件 2 : 2,198,526 円

以 上

附 属 資 料







昭和47年12月19日登記

前227-1 後・新

地積測量図

地番 227-1, 227-6

土地の所在 甲賀郡西郷町大字西寺堂堀

H 湖南市 石部南七丁目

7.12.19

物件1

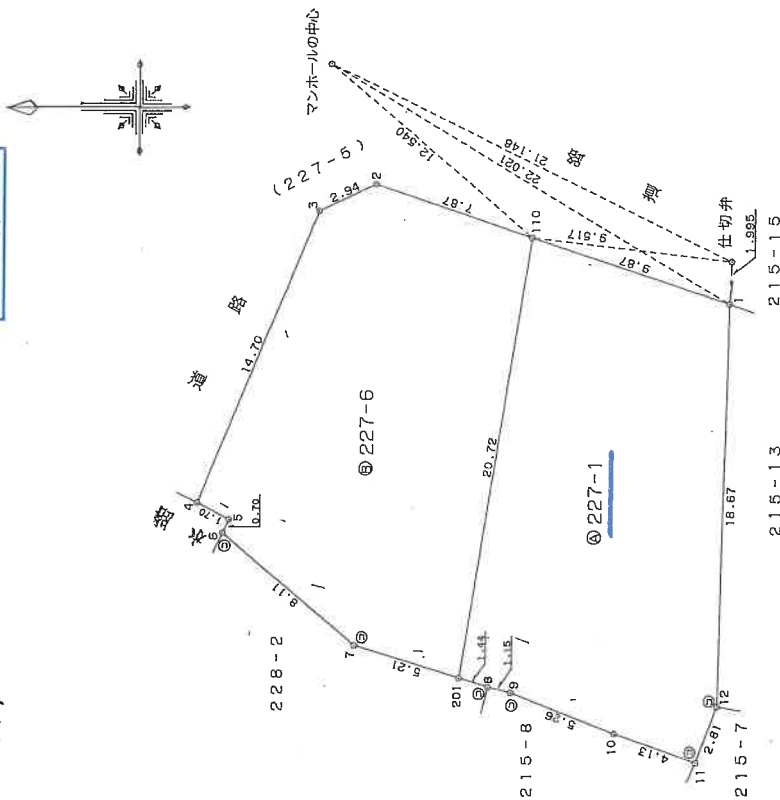
求積表

地番	④ 227-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
110		999.575	1000.566	-17.325	-17317.636875
201		1003.074	980.134	-20.853	-20917.102122
8		1001.688	979.713	-0.689	-690.163032
9		1000.574	979.445	-2.198	-2199.261652
10		995.679	977.515	-3.282	-3267.818478
11		991.774	976.163	-1.277	-1266.495398
12		990.782	978.792	21.296	21099.693472
1		990.200	997.459	21.774	21560.614800
			合計		-465.178489
			合計面積		232.5892445 m^2

地番	⑤ 227-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.					
110		999.575	1000.566	22.909	22899.263675
2		1007.051	1003.043	1.264	1272.912464
3		1008.729	1001.830	-14.755	-14896.551395
4		1015.454	988.288	-14.336	-14557.948544
5		1013.946	987.494	-1.422	-1441.831212
6		1014.252	986.866	-5.849	-5932.359948
7		1008.052	981.645	-6.732	-6736.206064
201		1003.074	980.134	18.921	18979.163154
			合計		-465.157870
			合計面積		232.5789350 m^2

合計面積 465.1681795 m^2

地番	面積
④ 227-1	232.5892445 m^2
⑤ 227-6	232.5789350 m^2



境界点	境界線の種類
④	石
⑤	金
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

※縮尺1/250
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

各階平面図

平成 8. 5. 22

建物図面

202298

家屋番号

227-1

建物の所在

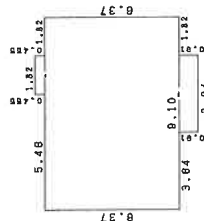
甲賀郡石部町大字西寺字荒堀227番地1

H 8. 5. 22

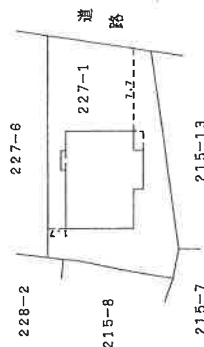
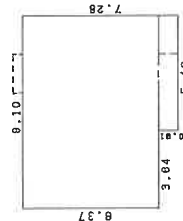
湖南市石部南六丁目

物件2

1階



2階



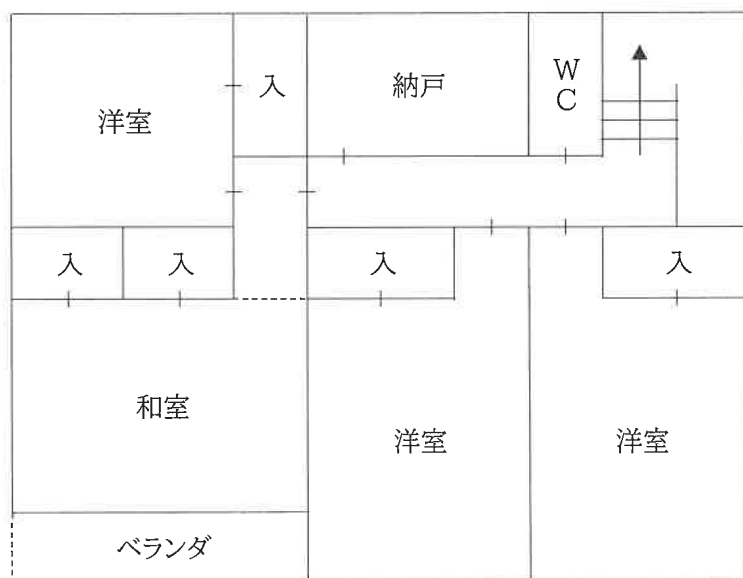
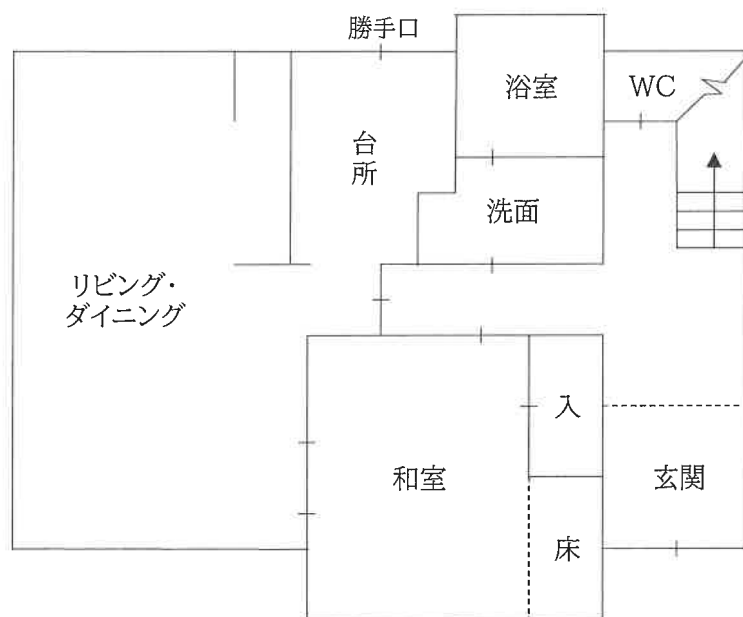
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

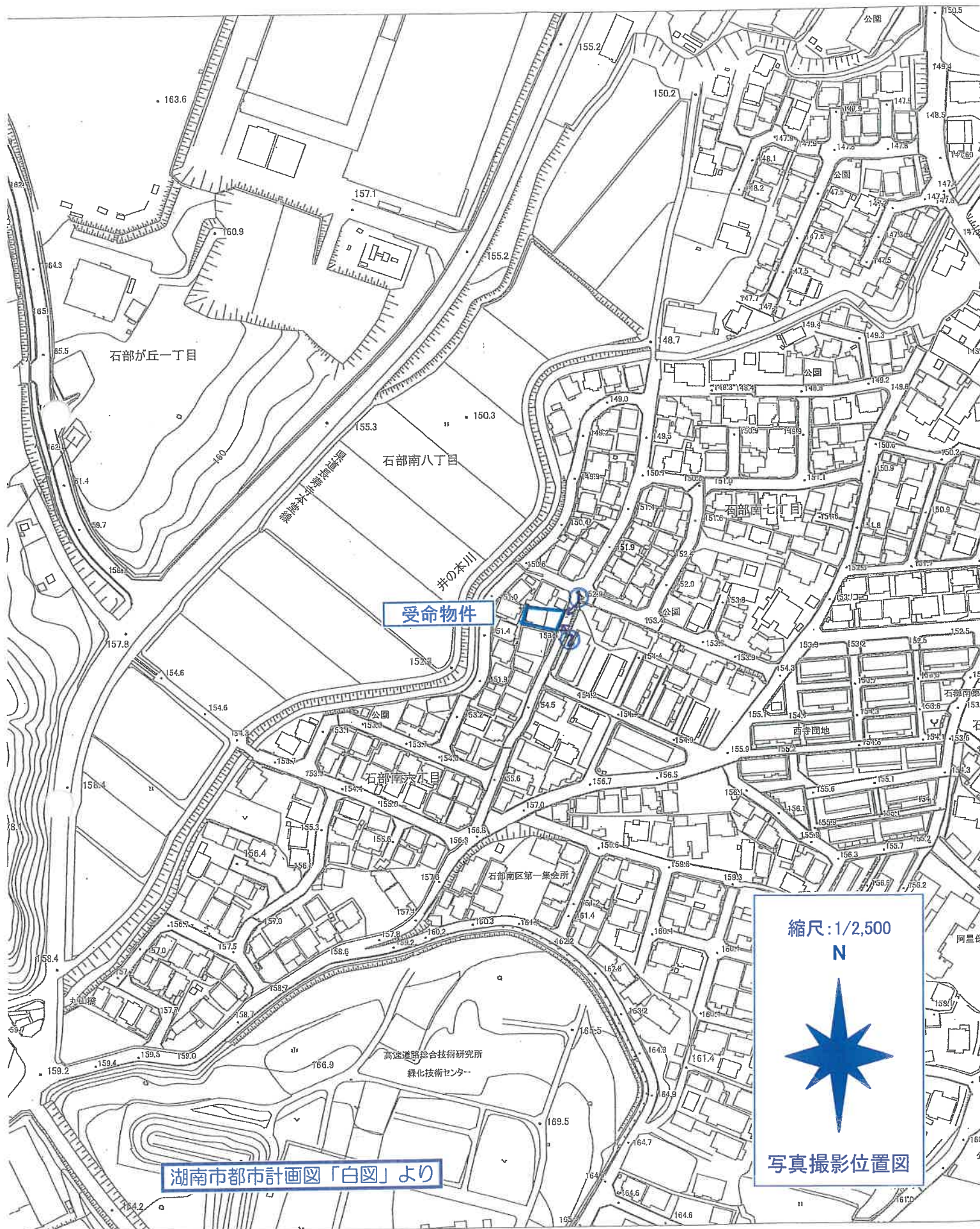
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

令和6年(ケ)54号 建物間取図

物件2





湖南省都市計画図「白図」より

縮尺:1/2,500

N



写真撮影位置図

①			
②			
③			

現況写真