

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10月21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11月 4日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年11月18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12月 9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11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月21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。



515

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	3, 060, 000 2, 448, 000	一括	612, 000	30, 348	0
1	1, 780, 000				
2	1, 280, 000				



物 件 目 録

1 所 在 湖南省宝来坂一丁目

地 番 3832番88

地 目 宅地

地 積 149.40平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 湖南省宝来坂一丁目 3832番地88

家屋 番号 3832番88

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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】

本件共有者A及び同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。



物 件 目 録

1 所 在 湖南省宝来坂一丁目

地 番 3832番88

地 目 宅地

地 積 149.40平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 湖南省宝来坂一丁目 3832番地88

家屋 番号 3832番88

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第2号

令和7年 3月 5日受理

令和7年 4月 3日提出

現況調査報告書(1)

物件1, 2

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 湖南省宝来坂一丁目

地 番 3 8 3 2 番 8 8

地 目 宅地

地 積 1 4 9 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 湖南省宝来坂一丁目 3 8 3 2 番地 8 8

家屋 番号 3 8 3 2 番 8 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル

2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

3 所 在 草津市山寺町字東谷

地 番 2 0 6 番 4

地 目 宅地

地 積 7 2 6 . 7 3 平方メートル

所有者 B

4 所 在 草津市山寺町字東谷 2 0 6 番地 4

家屋 番号 2 0 6 番 4

種 類 工場・事務所



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	湖南省宝来坂一丁目9番6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（A及びB破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号		
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、表札等の表示は存せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。

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乃至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枚目の公図及び7乃至9枚目の地積測量図(土地所在図)並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や湖南省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乃至9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、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。

(3) その他

目的土地南西側空地部分にカーポート(屋根損傷)が存し、同カーポートの基礎は土地に固定されているように見受けられたため、目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地北西側及び北東側空地部分にプレハブ物置が存したが、同物置は単に地上に据え置かれているだけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

そして、目的土地空地部分では、動産類が残置されている状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

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、目的建物北西側及び東側に工作物(北西側工作物につき屋根損傷)が存したが、いずれも、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「外壁や基礎に亀裂」が見受けられた。なお、目的建物内では、各室及び廊下等にゴミなどの動産類が多数残置されており、床面が確認できない箇所が多く存したため、その他に瑕疵が存する可能性を否定できないものと思われる。

(3) その他

目的建物屋上に「太陽熱温水器」が設置されており、配管などが建物に付属しているものと思われ、そうであれば、建物の附合物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的建物内では、各室及び廊下等にゴミ等の動産類が多数残置されており、目的建物の維持管理が著しく劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で建築基準法第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4.5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
☒ B破産管財人	[陳述の要旨] 私は、有限会社重信製作所及び目的物件共有者であるBの破産管財人です。目的物件については、私が破産管財人として管理して占有しており、財団から放棄などはしていません。

(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3月7日 (金) 12:50-13:20	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3月7日 (金) 13:40-14:00	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3月11日 (火) : - :	当庁	破産管財人に連絡して聴取
R7年3月14日 (金) 11:45-11:50	甲賀土木事務所	前面道路確認
R7年3月14日 (金) 12:00-12:20	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3月19日 (水) 10:15-11:10	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

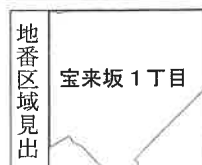
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年 3月19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。

☐ 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



公 用

前 3832 14 3832-1~109

工地区図

昭和44年11月4日登記

地 番 3832-1~109

地 積 測 量

205180

土地の所在 甲賀郡石井町大字石井大字塚

湖南市 宝来坂一丁目

作 製 年 月 日
昭和44年11月5日

作 製 者
測量士補

申 請 人



縮 尺 1/

(本文裏印)

A4判に縮小

昭和44年11月4日登記

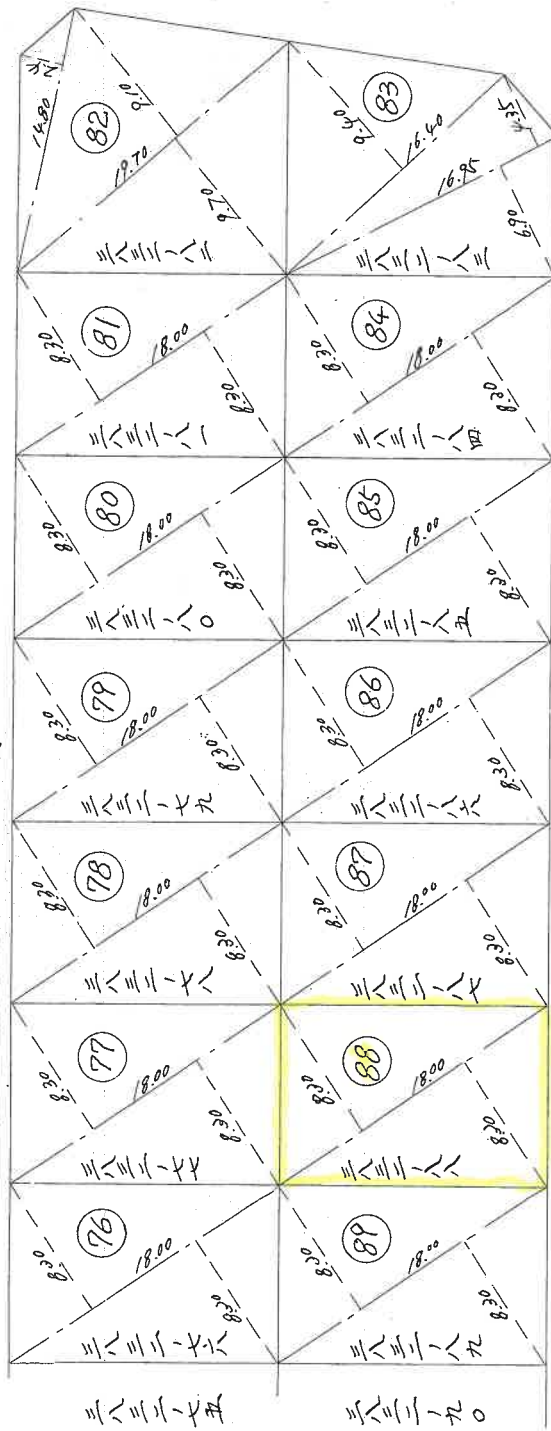
5/10 地積測量図

205185

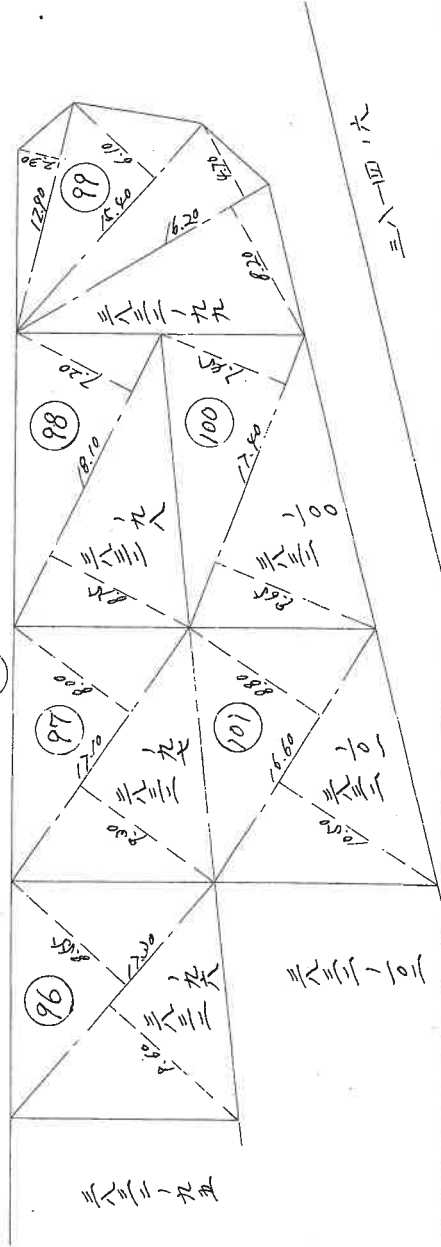
地番	5832-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101
土地の所在	千葉県千葉市中央区新大塚町

宝来坂一丁目

作製年月日	昭和44年11月5日
作製者	測量士補 [redacted]
申請人	[redacted]



(1) 三八三二一



縮尺 1/300

(英文蓋印)

A4判に縮小

235

205189

三斜ニヨル面積計算

 $\frac{9}{10}$

特号 地番	算式	面積(m ²)	特号 地番	算式	面積(m ²)
(43) 3832 -63	15.50 x 2.25 17.20 x 2.25 17.20 x 2.20 15.20 x 1.20	73.62 09.02 151.36 20.07	(53) 3832 -53	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
	計 1/2	303.07	(54) 3832 -54	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
	1/2	151.53	(55) 3832 -55	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(44) 3832 -44	15.70 x 2.20 17.10 x 5.20 17.20 x 1.30	34.54 85.20 22.75	(56) 3832 -56	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
	計 1/2	142.49	(57) 3832 -57	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
	1/2	71.24	(58) 3832 -58	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(45) 3832 -45	15.00 (8.10 + 8.95) 13.10 x 3.15	272.97 41.26	(59) 3832 -59	15.10 x 8.65 12.00 (2.25 + 5.30)	130.61 152.80
	計 1/2	314.23	(60) 3832 -60	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
	1/2	157.11	(61) 3832 -61	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(46) 3832 -46	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 298.80	(62) 3832 -62	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(47) 3832 -47	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 298.80	(63) 3832 -63	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(48) 3832 -48	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 298.80	(64) 3832 -64	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(49) 3832 -49	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 298.80	(65) 3832 -65	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(50) 3832 -50	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 298.80	(66) 3832 -66	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(51) 3832 -51	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 298.80	(67) 3832 -67	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40
(52) 3832 -52	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 298.80	(68) 3832 -68	12.00 (8.30 + 8.30) 12.00 (8.30 + 8.30)	298.80 149.40

95056

1425:78

A 4判に縮小

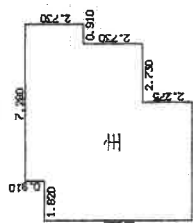
各階平面図 建物図面 203240

家屋番号 3832番88

建物の所在 甲賀郡石部町大字石部字大塚3832番地88

湖南市 宝来坂一丁目

1 階平面図

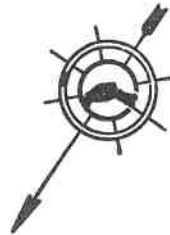


求積表	
5.825 X	1.820 = 12.421500
7.735 X	3.640 = 28.155400
5.460 X	2.730 = 14.906800
2.730 X	0.910 = 2.484300
合計	57.967000
床面積	57.96 ㎡

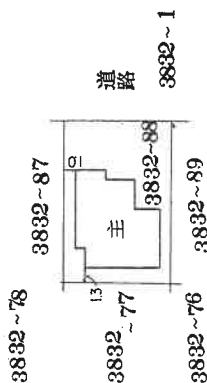
2 階平面図



求積表	
5.825 X	5.460 = 31.784500
4.550 X	2.730 = 12.421500
合計	49.686000
床面積	49.68 ㎡



H
元.1.2/



作製者

土地調査士
家屋

平成1年1月17日作製

縮尺 1/250

申請人

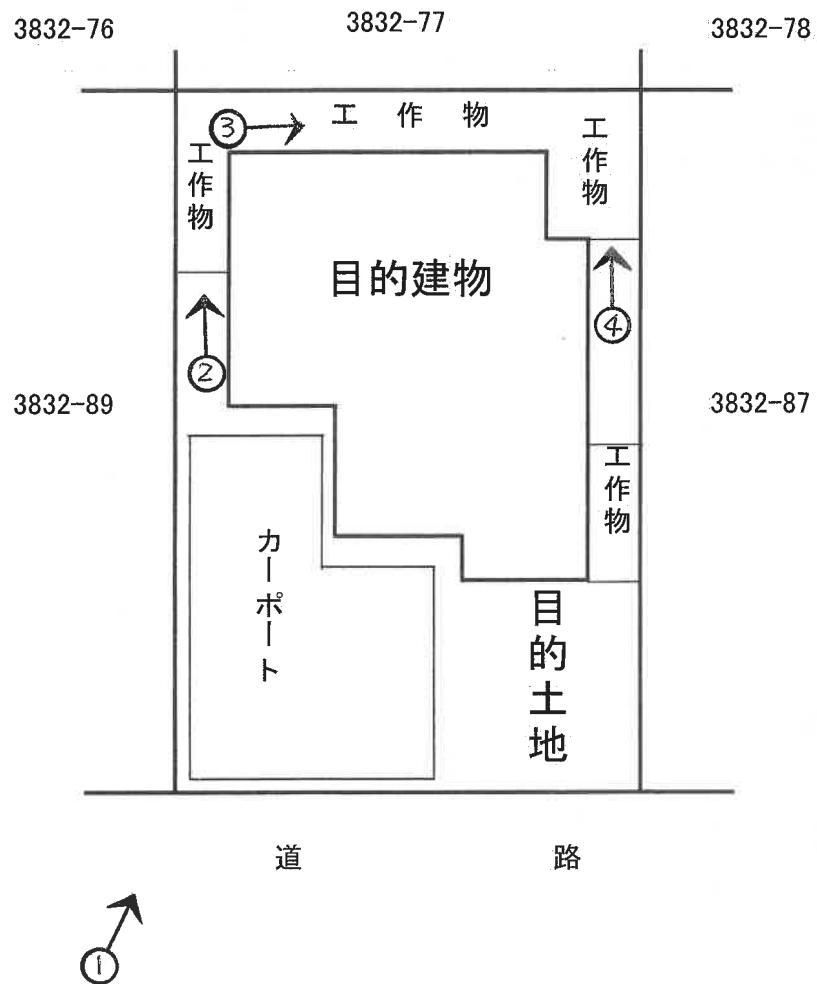
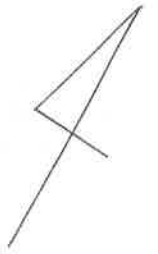
縮尺

1/500

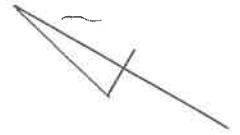
公 証

A4判に縮小

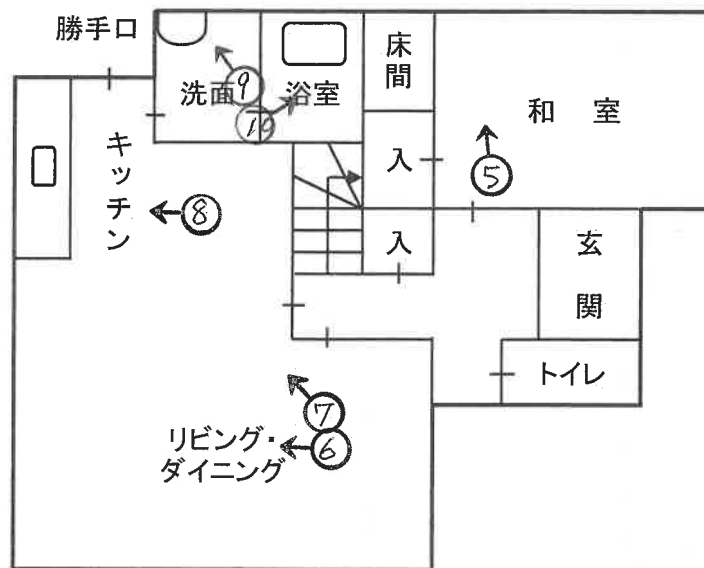
土地建物位置関係図



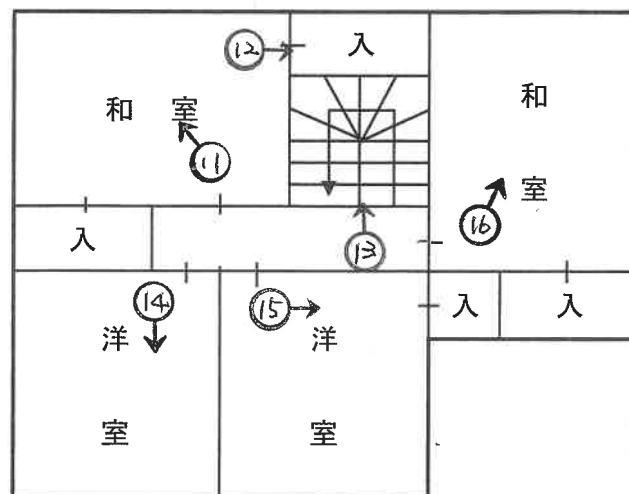
間 取 図



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 和室

写真 ③



写真 ⑥



1階 リビング

写真 ⑦



1階 ダイニング

写真 ⑧



1階 キッチン

写真 ⑨



1階 洗面

写真 ⑩



1階 浴室

写真 ⑪



2階 和室

写真 ⑫



2階 和室の「入」

写真 ⑬



2階

写真 ⑯



2階 和室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 19 日 現地調査
令和 7 年 4 月 27 日 評価
物 件 1・2

大津地方裁判所 御中

評価書(その①)

<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 3,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,780,000 円
物件2 (建物)	金 1,280,000 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 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 湖南省宝来坂一丁目

地 番 3832番88

地 目 宅地

地 積 149.40平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 湖南省宝来坂一丁目 3832番地88

家屋 番号 3832番88

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

3 所 在 草津市山寺町字東谷

地 番 206番4

地 目 宅地

地 積 726.73平方メートル

所有者 B

4 所 在 草津市山寺町字東谷 206番地4

家屋 番号 206番4

種 類 工場・事務所



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 2600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ、市街地からやや離れた丘陵地の住宅地域	
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 景観計画(市街地景観ゾーン) 屋外広告物条例(第4種地域) 砂防指定地
画 地 条 件	規模 149.40 m ² (公簿) 間口約 10.0m 奥行約 15.0m 長方形	
接面道路の状況	南東側で幅員約4.5mの舗装市道に等高に接面 (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 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54年の住宅地図では分譲住宅地(建物の記載はない)、平成元年、平成11年、平成22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、地目については、明治以降、畑であり、昭和42年に畑から山林へ、平成元年に山林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44年5月に株式会社東宝ランド、同年12月に個人に所有権移転された後は個人での所有が続き、平成元年1月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地南西側の空地部分にカーポート(屋根が損傷)が存する(目的土地に付着した工作物)。 ・目的土地北西側及び北東側空地部分にプレハブ物置が存する(動産)。 ・目的土地空地部分には動産類が残置されており、維持管理の状態が劣るように見受けられる。	

(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1年1月15日 新築 経過年数：36年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：クロス貼、板貼、繊維壁等 天 井：クロス貼、板貼等 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	・目的建物北西側及び東側に工作物（北西側工作物は屋根が損傷）が存する（目的建物に付着した工作物）。 ・目的建物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、外壁や基礎に亀裂が見受けられた。また目的建物内では、各室及び廊下等にゴミなどの動産類が多数残置されており、床面が確認できない箇所が多く存したため、その他に瑕疵が存する可能性を否定できない。 ・上記の通り、各室及び廊下等にゴミなどの動産類が多数残置されており、維持管理の状態が著しく劣るように見受けられた。 ・目的建物屋上に太陽熱温水器が設置されていた。

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	40,600	1.02	149.40	0.80	4,950,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 湖南 (県) -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,500\text{円/㎡} \times 99.81/100 \times 100/100 \times 100/107 = 40,600\text{円/㎡}$

◇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 : 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
 $100/103 \times 100/101 \times 100/103 \times 100/100 = 100/107$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 (相乗積 102/100)

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	107.64	0.01	160,000

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1%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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	4,950,000	0.40	法定地上権	1,980,000

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	4,950,000	-1,980,000		1.00	0.60	1.00	1,780,000
2	160,000	+1,980,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,280,000
一 括 価 格(合計)							3,060,000

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)-2)

所 在 : 湖南省宝来坂2丁目4822番31
「宝来坂2-11-29」

価 格 : 43,500 円/㎡

位 置 : JR草津 線「石部」駅の 南 方・道路距離約 2200 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 188 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側 7 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ、市街地からやや離れた丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

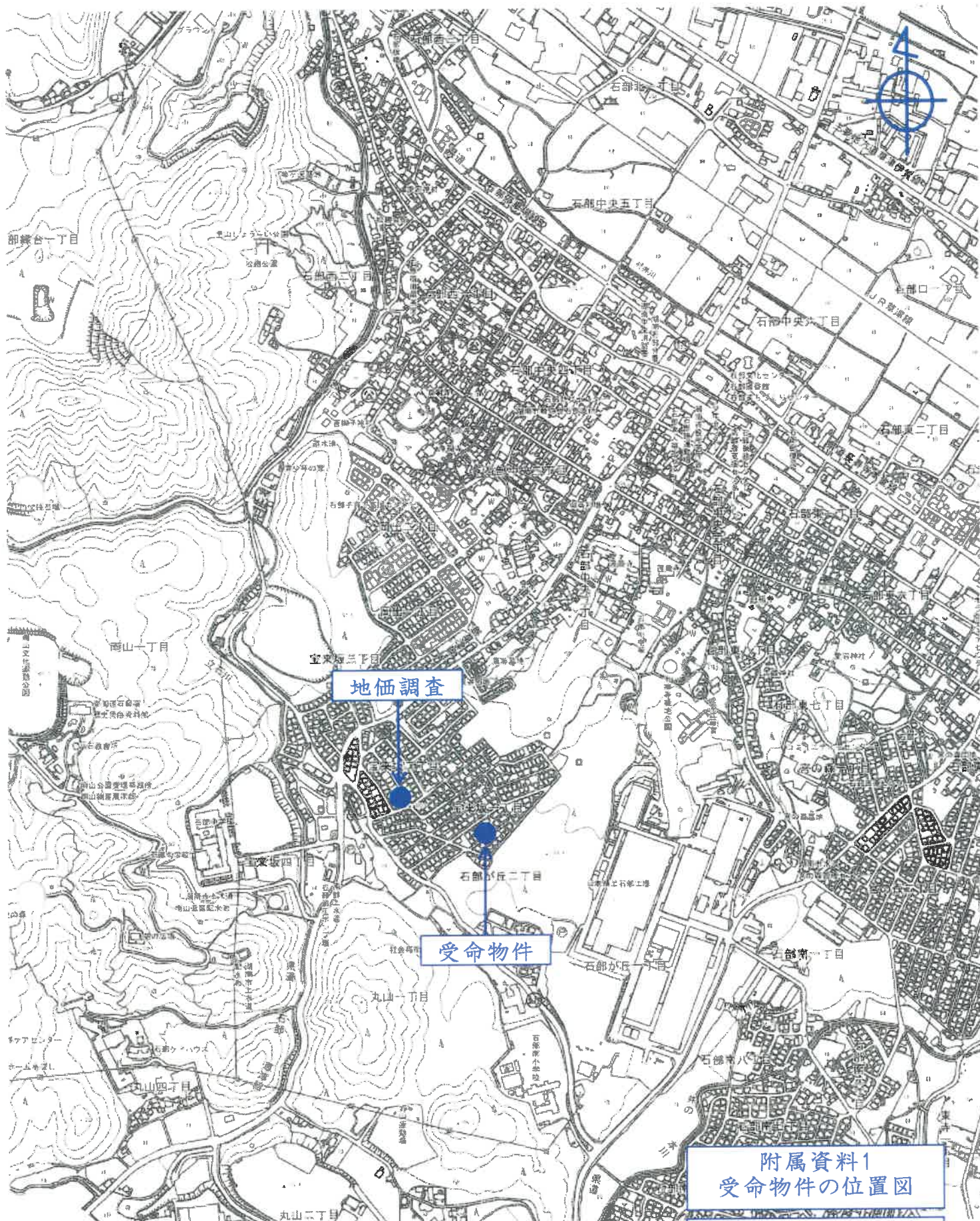
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 4,287,780 円

物 件 2 : 1,453,156 円

以 上



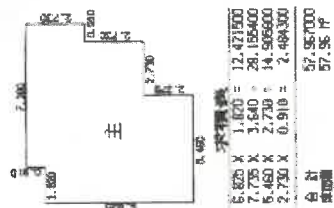




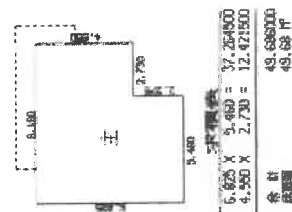
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

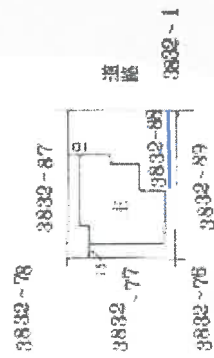
1 階平面図



乙 戲水圖



11-11



縮尺 1/250

A3をA4に縮小

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

附屬資料5
建物図面、各階平面図写し

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