

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。	



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）
3, 4	9, 660, 000 7, 728, 000	一括	1, 932, 000	204, 312	43, 781
3	2, 790, 000				
4	6, 870, 000				
			</		



物 件 目 録

- 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
- 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
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 270.41平方メートル
2階 60.68平方メートル

別紙機械器具目録記載の機械器具あり



機械器具目録

番号	種 類	メーカ―	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	サンアーム	日本通酸(株)	平成9年	70000円	S4-301	
2	卓上電気グラインダー	日立工機(株)	1990年1月	合計で50,000円	GT21 No.10506	
3	エレキトリックベルトサンダー	(株)淀川電機製作所	平成9年		YS-2N	
4	インバーター-ELECOM	(株)ダイヘン	平成9年	600,000円	300P	故障して使用不可
5	WATER TANK	(株)ダイヘン	平成9年	不明	PU-201(S-1)	溶接機(故障で使用不可)とセット
6	Dyna Auto	(株)ダイヘン	平成9年	300,000円	CPXS 350	
7	ワイヤ送給装置	(株)ダイヘン	平成9年	250,000円	CM-231	

※ 「製造/設置年」・「取得価格」は、関係人の陳述による。

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 9 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 3、4】

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 3、4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件債務者有限会社重信製作所が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地（地番 2 0 6 番及び 2 0 6 番 5）との間で所有権確認等に関する調停（大津簡易裁判所平成 1 9 年（ユ）第 1 号）が成立している。

【物件番号 4】

抵当権の効力は、別紙機械器具目録記載の供用物件に及ぶ。ただし、各供用物件は工場抵当法 3 条の目録に記載されていない。

《 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

- 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
- 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
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 270.41平方メートル
2階 60.68平方メートル
- 別紙機械器具目録記載の機械器具あり



機械器具目録

番号	種類	メーカー	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	サンアーム	日本通酸(株)	平成9年	70000円	S4-301	
2	卓上電気グラインダー	日立工機(株)	1990年1月	合計で50,000円	GT21 No.10506	
3	エレクトリックベルトサンダー	(株)淀川電機製作所	平成9年		YS-2N	
4	インバーター-ELECOM	(株)ダイヘン	平成9年	600,000円	300P	故障して使用不可
5	WATER TANK	(株)ダイヘン	平成9年	不明	PU-201(S-1)	溶接機(故障で使用不可)とセット
6	Dyna Auto	(株)ダイヘン	平成9年	300,000円	CPXS 350	
7	ワイヤ送給装置	(株)ダイヘン	平成9年	250,000円	CM-231	

※ 「製造/設置年」・「取得価格」は、関係人の陳述による。

令和7年(ケ)第2号
令和7年 3月 5日受理
令和7年 4月 8日提出

現況調査報告書(2)

物件3, 4

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 3832番88
地 目 宅地
地 積 149.40平方メートル
- 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
- 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
- 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

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 270.41平方メートル
2階 60.68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3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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4		
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（有限会社重信製作所破産管財人） 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社重信製作所破産管財人	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
☒ 関係人 (☒ 有限会社重信製作所破産管財人兼目的物件所有者破産管財人 (占有者) の陳述) / ☐ 提示文書 (有限会社重信製作所決算書の要旨)			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成9年 9月22日 (法人設立時)	
最初の	契約日	平成9年 9月22日 (法人設立時)	
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 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ 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		「その他の事項」・「関係人の陳述等」欄記載のとおり	
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	
占有者の代表者は目的物件所有者であり、関係人の陳述では、「占有者の決算書では占有者から目的物件所有者に対して賃料の支払いの記載があるが、実際には金銭の授受はない」とのことであり、そうであれば、上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、「重信製作所」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9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10枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、9枚目の公図及び10枚目の地積測量図並びに11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ものが12枚目の図面である。これによれば、目的土地の形状は10枚目の地積測量図に概ね合致していると思われたが、北側の現況が地積測量図と相違しており、関係人の陳述によれば、現況の形状で隣地との境界について調停が確定しているとのことであったが、詳細は不明であり目的土地の正確な位置及び形状は不明である。また、目的土地敷地内西側から南側及び東側にかけて擁壁が存し、その上の土地(のり面)とは相当程度の高低差があるため、目的土地の有効利用面積は公簿上の面積の概ね約7割程度と思われる。

なお、12枚目の図面は、上記の図面や現地において立入可能な範囲を概測したり関係人の陳述等を参考にして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な位置及び範囲については専門家による測量が必要と思われる。

(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

目的土地南東側空地部分に「変電設備」及び「地蔵」並びに「電柱の支線」が存した。

なお、目的土地は下記4記載のとおり、東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メートル程高くなっている。

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13枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね11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、目的建物南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特段の損傷などは見受けられなかった。

(3) 工場抵当

目的建物1階部分は工場として使用されており、工場内に存した「機械器具」は別紙目録記載のとおりである。

(4) その他

目的建物内では、工場及び事務所に動産類が残置されており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。また、2階に上がる外階段が目的建物西側に設置されていた。

4 前面道路調査

目的物件は、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8.7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

機械器具目録

番号	種 類	メーカー	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	サンアーム	日本通酸(株)	平成9年	70000円	S4-301	
2	卓上電気グラインダー	日立工機(株)	1990年1月	合計で50,000円	GT21 No.10506	
3	エレキトリックベルトサンダー	(株)淀川電機製作所	平成9年		YS-2N	
4	インバーター-ELECOM	(株)ダイヘン	平成9年	600,000円	300P	故障して使用不可
5	WATER TANK	(株)ダイヘン	平成9年	不明	PU-201(S-1)	溶接機(故障で使用不可)とセット
6	Dyna Auto	(株)ダイヘン	平成9年	300,000円	CPXS 350	
7	ワイヤ送給装置	(株)ダイヘン	平成9年	250,000円	CM-231	

※ 「製造/設置年」・「取得価格」は、関係人の陳述による。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者及び有限会社重信製作所破産管財人	〔陳述の要旨〕 私は、有限会社重信製作所(以下、法人といいます)及び目的物件所有者(以下、所有者といいます)の破産管財人です。目的物件は、法人が工場及び事務所として使用していましたが、現在は、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。 目的建物は、法人が、1階を工場・2階を事務所、として使用していました。そのため、その関係の動産や書類が置かれたままとなっています。決算書では、法人から家賃として毎月30万円が所有者に支払われていることになっていますが、現実に支払われているかどうかは判りません。私が管財人に就任して以降は、契約解除で何の支払いもありません。 目的土地の範囲については、北側について地積測量図と現況が異なっており、所有者などにも聞いたところ、現況の状況で調停が確定しているとのことです。 目的建物内の「動産(機械・工具類・什器備品)」で換価可能なものは裁判所の許可を得て売却していますが、買受人が搬出できず、一部残っているものがあると思います。
■目的物件所有者	〔陳述の要旨〕 目的土地北側隣地との境界は現況のところですが、当初はコンクリート(セメント)の色分けのところだと思って使用していましたが、隣地所有者から自分のところの土地が少ないのでおかしいと裁判(調停)を起こされ、現況のところと確定しています。西側境界は、擁壁(ブロック)の上の山林のところ、南側境界は墓地に行く道路の北側の側溝のところ、ここにもフェンスを設置してもらえということでしたが、そのままになっています。 有限会社重信製作所から私に対する目的物件の賃料については、決算書上は毎月月末限り当月分30万円支払いとしていましたが、実際には事業が芳しくないため支払いはありませんでした。 機械器具で、現在、目的建物内に残っているものは、法人設立当初に設置したものはばかりで、いずれも減価償却が終了しており、決算書にも載っていないものが殆どだと思います。
■有限会社重信製作所の動産類の買受人	〔陳述の要旨〕 当社は、目的建物内の「動産(機械・工具類・什器備品)」で買受可能なものを管財人から購入しましたが、一部動産について搬出が未了です。現状では、搬出に相当程度の費用が掛かるため、今後も搬出に費用がかかるようであれば、搬出せずに、放棄する予定です。
■北側隣地所有者代表者	〔陳述の要旨〕 私は目的土地北側隣地所有者の代表者です。目的土地と当方の所有地との境界は、現況のオレンジの線のところ、法務局にある測量図と異なっているとのことですが、裁判所で調停を行い、このオレンジの線で確定したので、それ以降、現況のままで使用しています。

(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3月7日 (金) 12:00-12:35	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) 14:30-14:50	湖南広域消防局 南消防署	目的物件に関して所持する書面の閲覧謄写申請
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12日 (水) 9:20-9:40	草津市役所	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) 前面道路確認
R7年3月24日 (月) 16:40-17:00	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
R7年3月26日 (水) 10:20-11:45	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
R7年3月31日 (月) 13:15-14:10	破産管財人事務所	破産記録を閲覧等
R7年3月31日 (月) : - :	当庁	目的物件所有者に連絡し聴取
R7年4月1日 (火) : - :	当庁	目的建物内の動産類の買受人に連絡して聴取 隣地所有者に連絡し聴取
R7年4月2日 (水) 13:45-14:20	物件所在地	隣地所有者代表者と面談して聴取及び調停調書(写) 閲覧
(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26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

イ 175-4 ハ 216-3 ホ 220-8 ト 217-4
 □ 206-7 ニ 219-4 ヘ 227-3



別図



請求部	所在	草津市山寺町字東谷				地番	206番4			
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	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

036648

地積測量図

地番 206-4

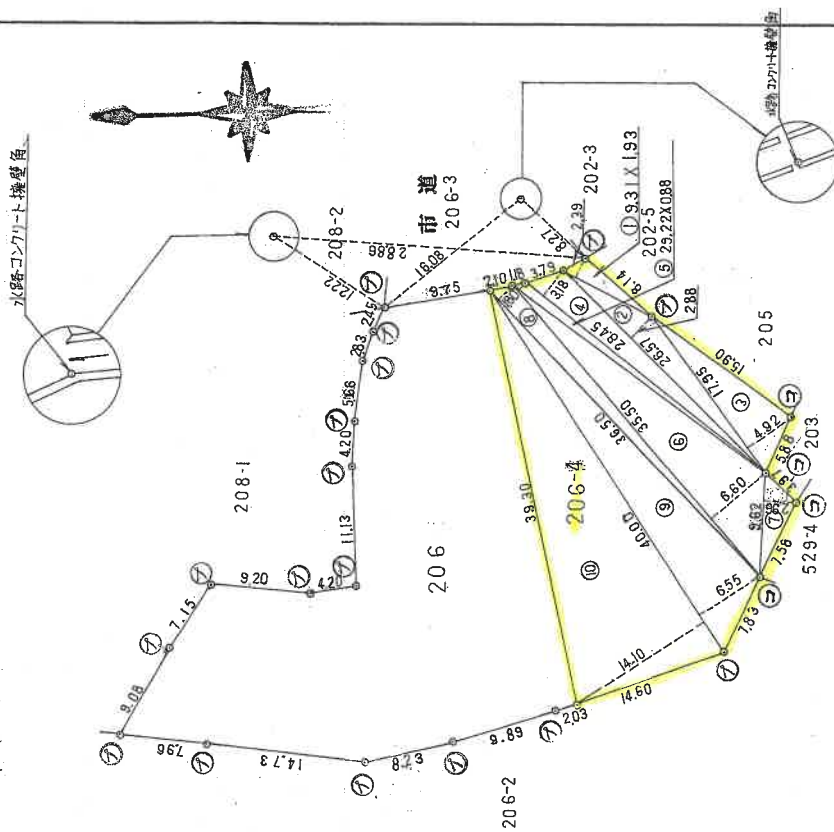
土地の所在 草津市山寺町字東谷

H7.9.27

求積表

地番 附号	底辺	高さ	積
1	9.31	1.93	17.9683
2	26.57	2.88	76.5216
3	17.95	4.92	88.3140
4	28.45	3.18	90.4710
5	29.22	0.88	25.7136
6	35.50	6.60	234.3000
7	9.62	2.96	28.4752
8	36.50	1.80	65.7000
9	40.00	6.55	262.0000
10	40.00	14.10	564.0000
合計			1453.4637
1/2			726.73185
地積			726.73㎡

地番 206
公簿面積 1662.07450 - 726.73185 = 935.34265
地積 = 935.34㎡



凡例	記号	境界線の種類
①	石	杭
②	プラスチック杭	杭
③	コンクリート杭	杭
④	金	旗
⑤	刻ミ	()

作製者

土地家屋
調査士

(平成7年9月25日作製)

申請人

縮尺

1/500

(タケサカ)

各階平面図

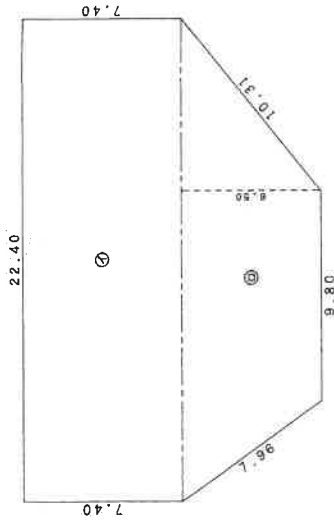
138657

建物図面

家屋番号 206-4

建物の所在 草津市山寺町字東谷206-4

1階

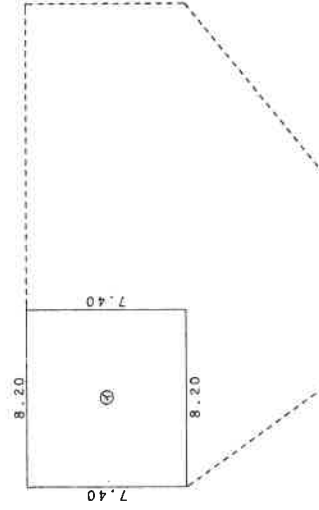


求積表

㊶ $22.40 \times 7.40 = 165.7600$
㊷ $(22.40 + 9.80) \times 6.50 \times 1/2 = 104.6500$
計 270.4100

床面積 270.41㎡

2階



求積表

㊸ $8.20 \times 7.40 = 60.6800$

床面積 60.68㎡

(タテマシ)

作製者

平成8年12月20日作製

縮尺 1/250

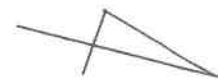
申請人

縮尺 1/500

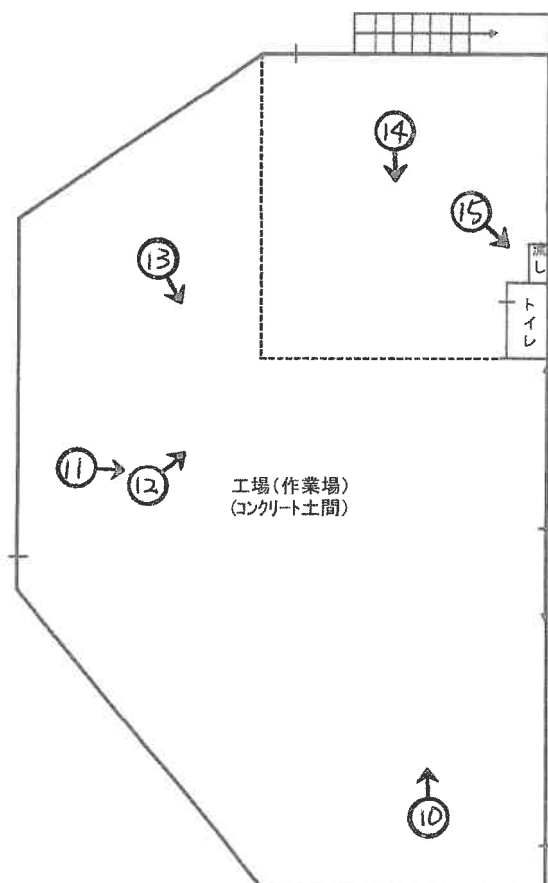


○→写真撮影位置・方向

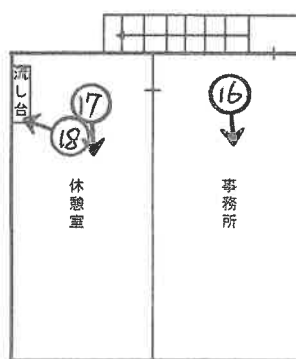
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



1 階

写真 ⑧



写真 ⑪



1 階

写真 ⑨



写真 ⑫



1 階

写真 ⑬



1階

写真 ⑯



2階

写真 ⑭



1階

写真 ⑰



2階

写真 ⑮



1階

写真 ⑱



2階

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 27 日 評 価
物 件 3・4

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (そ の ②)

< 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 9,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 2,790,000 円
物件4（建物）	金 6,870,000 円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
4	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		
3	目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は地積測量図に概ね合致していると思われたが、北側の現況が地積測量図と相違していた。関係人の陳述によれば、現況の形状で隣地との境界について調停が確定しているとのことであったが詳細は不明であり、目的土地の正確な位置、形状及び面積等については専門家による調査を要する。		

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



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 270.41平方メートル
2階 60.68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 3)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「 草津 」駅の 南 東 方 ・ 道路距離 約 3700 m 最寄バス停「 草津車庫前 」の 西 方 ・ 約 150 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家集落の近くに工場、事業所、駐車場等が存する工業地域	
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 工業地域 60 % 200 % なし 景観計画区域(丘陵部ゾーン) 屋外広告物規制(第2種許可地域)
画 地 条 件	規模 726.73 m ² (公簿) 間口約 9.5m 奥行約 39.3m ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約8.7mの舗装市道(山寺東13号線)に約0.5m高く接面 (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52年の住宅地図では地図記号のない白図、平成63年の住宅地図では林地、平成10年、平成22年の住宅地図では現在と同じ工場兼事務所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、山林であり、平成8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、明治時代から個人の所有が続き、平成8年に現在の所有者に所有権移転されている。 目的建物は金属加工、溶接等の工場兼事務所として利用されていたと考えられるため土壤汚染の可能性を否定できない。	
特 記 事 項	・目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は地積測量図に概ね合致していると思われたが、北側の現況が地積測量図と相違していた。関係人の陳述によれば、現況の形状で隣地との境界について調停が確定しているとのことであったが詳細は不明であり、目的土地の正確な位置、形状及び面積等については専門家による調査を要する。 ・目的土地敷地内西側から南側及東側にかけて擁壁が存し、その上の土地(法面)とは相当程度の高低差があるため、目的土地の有効利用面積は公簿上の面積の概ね7割程度と考えられる。 ・目的土地南東側空地部分に変電設備、電柱の支柱、地蔵が存した。 ・目的土地の南西側隣地は墓地である。	

(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 4)

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12月20日 新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：12年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板貼、コンクリートブロック等 内壁：現し(1階)、クロス貼等(2階) 天井：現し(1階)、パネル貼等(2階) 床：土間コンクリート(1階)、カーペット等(2階) 設備：電気、水道、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：工場・事務所 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
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損傷等は見受けられなかった。 ・目的建物南側に工作物が存した（目的建物に付着した工作物）。 ・目的建物1階は工場として使用されており、工場内には機械器具が存する（現況調査報告書を参照）が、稼働はしておらず、耐用年数も満了しており市場価値はないものと判断した。 ・目的建物内では、工場及び事務所に動産が残置されており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。また2階に上がるための外階段が目的建物西側に設置されていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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
3	35,300	0.48	726.73	0.90	11,080,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 草津 (県) 9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,600\text{円/㎡} \times 104.02/100 \times 100/100.0 \times 100/96 = 35,300\text{円/㎡}$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 = 100/96$

イ 個 別 格 差 : 形状▲15、一部傾斜地▲30、面積過小の可能性▲10、間口狭小▲10 (相乗積 48/100)

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4（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
4	120,000	331.09	0.30	11,920,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 12 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) = 0.30

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
3	11,080,000	0.40	法定地上権	4,430,000

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
3	11,080,000	-4,430,000		0.70	0.60	1.00	2,790,000
4	11,920,000	+4,430,000	1.00	0.70	0.60	1.00	6,870,000
一 括 価 格(合計)							9,660,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的土地は正確な位置、形状及び面積等が不明であること、目的建物は金属加工等の工場兼事務所として利用されていたと考えられるため土壤汚染の可能性を否定できないこと等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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)9-1)

所 在 : 草津市山寺町字東谷203番外

価 格 : 32,600 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 草津 」駅の 南東 方・道路距離約 3900 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 14,942 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 9 m 市道 北東 側道

用 途 指 定 等 : 工業地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 大、中規模工場が建ち並ぶ農家集落に近い工業団地

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 : 12,640,014 円

物 件 2 : 7,009,742 円

以 上



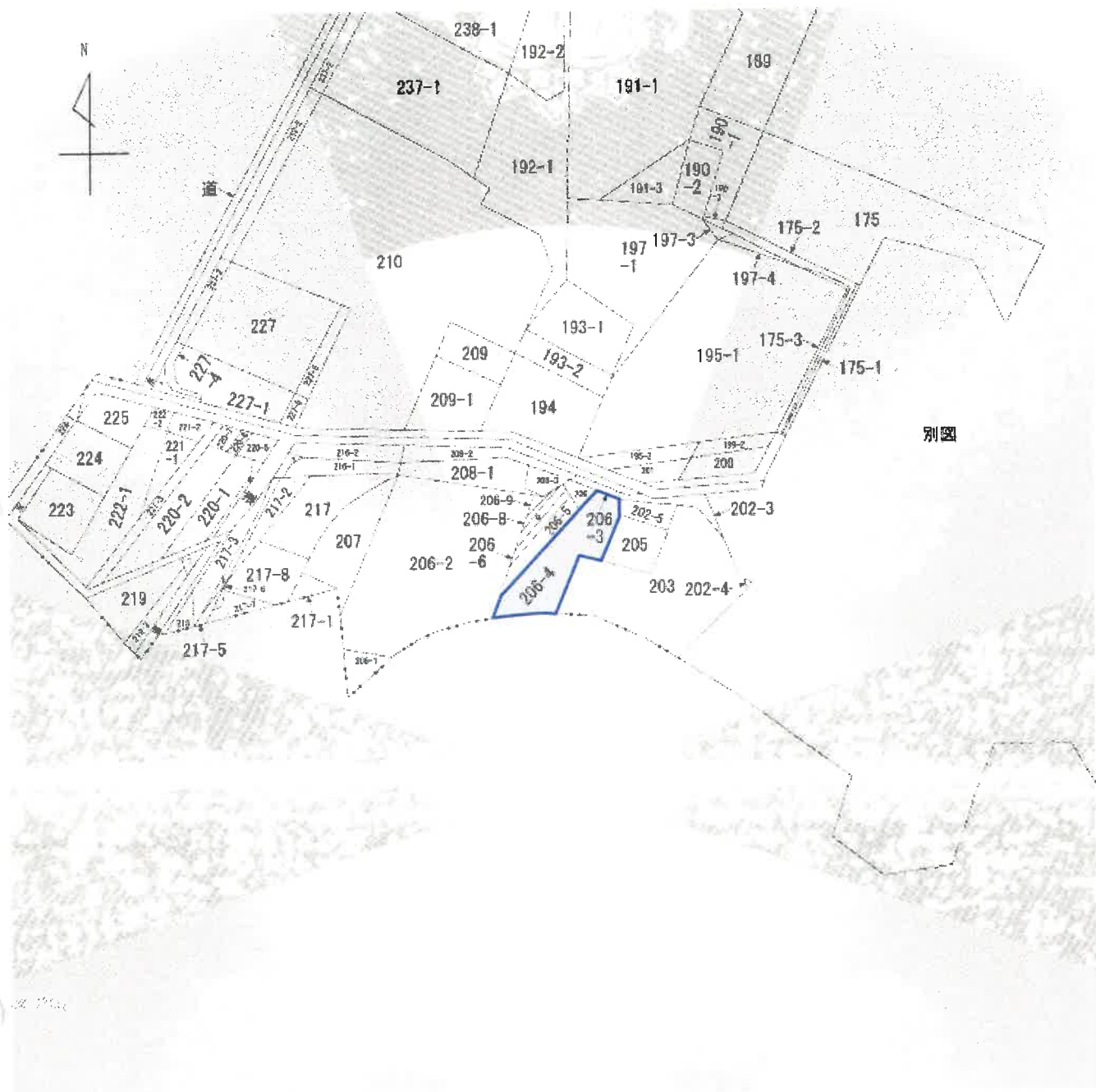
附属資料1
受命物件の位置図

草津市役所所有
縮尺1/10,000白地図



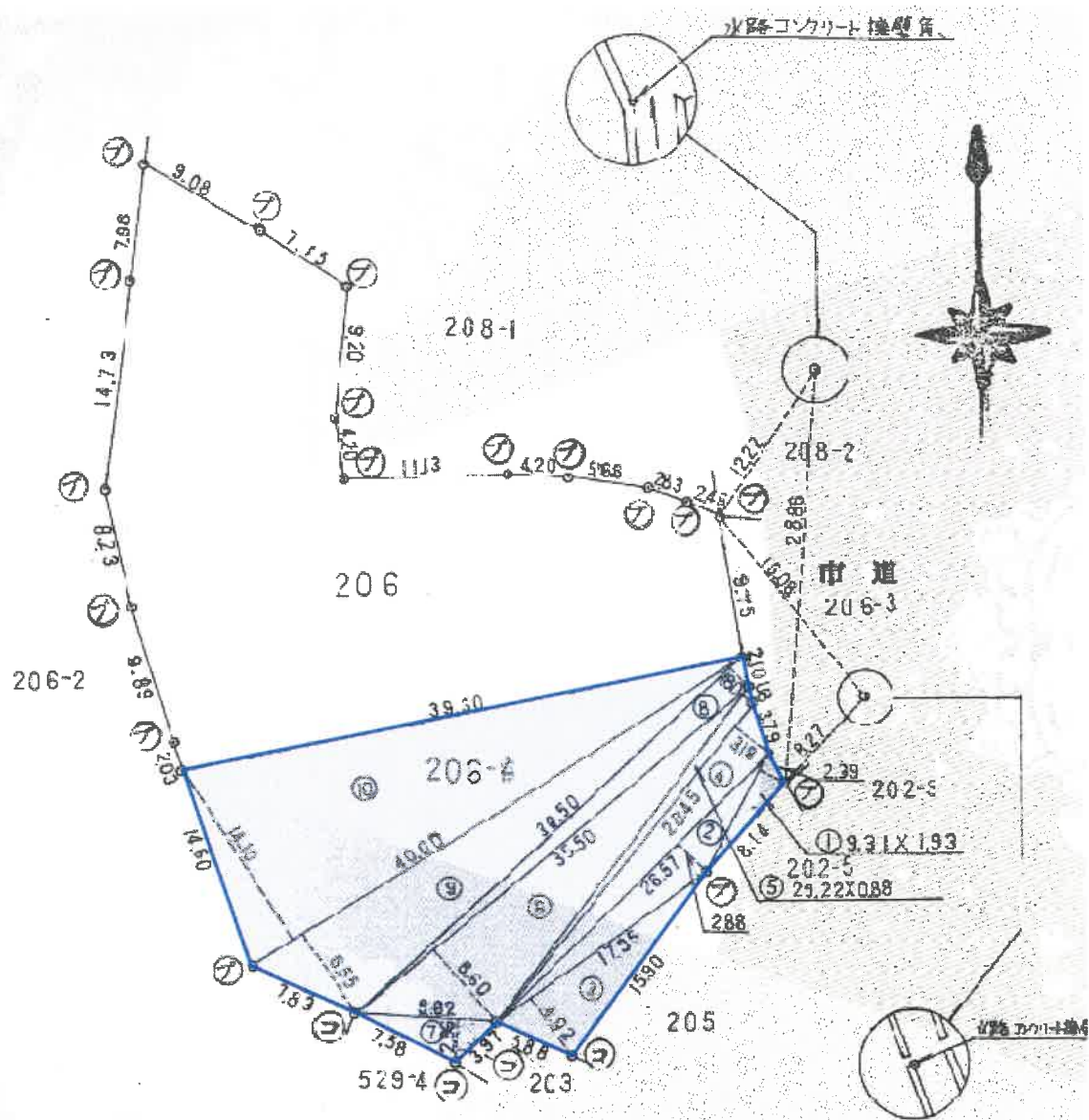
附属資料2
受命物件附近の状況図

草津市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



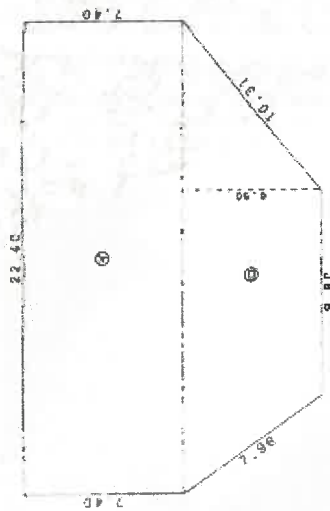
求 積 表

地 附	番 号	底 辺	高 さ	延 面 積
1	206-4	9.31 X	1.93	7.9683
2		26.57 X	2.88	76.5216
3		17.05 X	4.92	83.8140
4		28.45 X	3.18	90.4710
5		29.22 X	0.88	25.7136
6		35.50 X	6.60	234.3000
7		9.62 X	2.96	28.4752
8		36.50 X	1.80	65.7000
9		40.00 X	6.55	262.0000
10		40.00 X	14.10	564.0000
合 計				1453.4637
1/2				726.73185
地 積				726.73㎡

縮尺1/500

附属資料4
地積測量図写し

1階

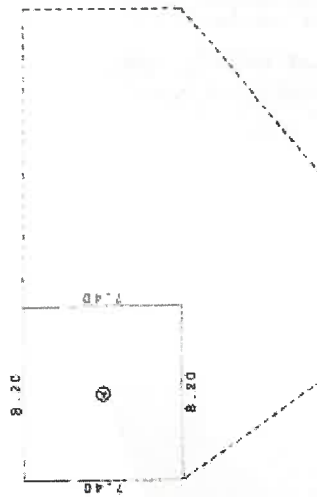


求積表

㊶	22.40 × 7.40	㎡	165.7600
㊷	(22.40 + 8.80) × 6.50 × 1/2	㎡	104.6500
合		㎡	270.4100

床面積 270.41㎡

2階



求積表

㊸	8.20 × 7.40	㎡	60.6800
---	-------------	---	---------

床面積 60.68㎡

縮尺1/250

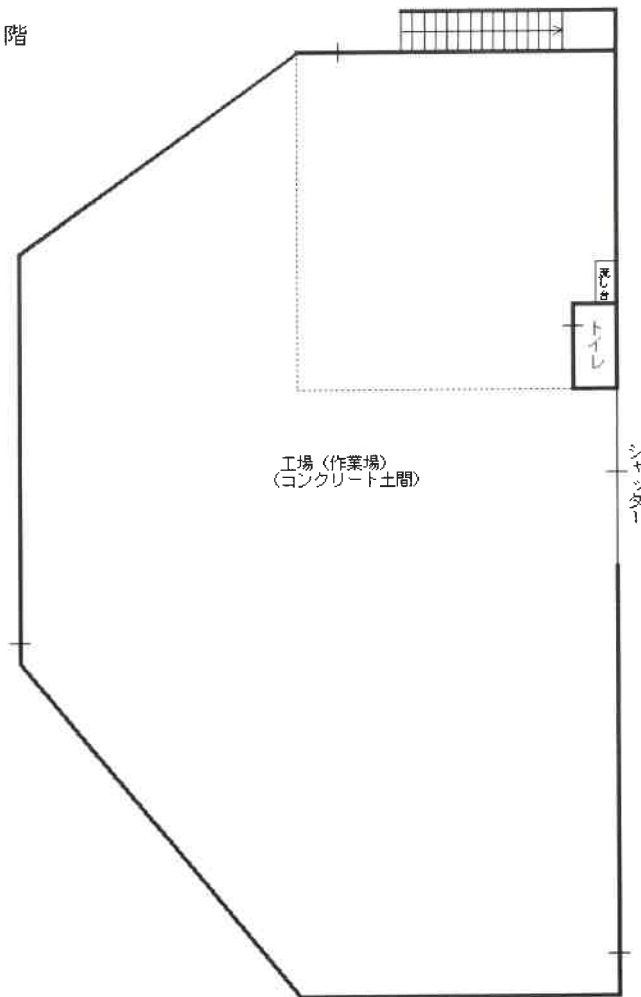
A3をA4に縮小

縮尺1/500

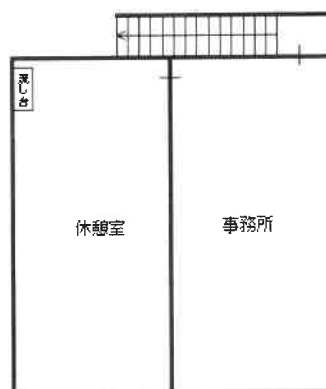
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

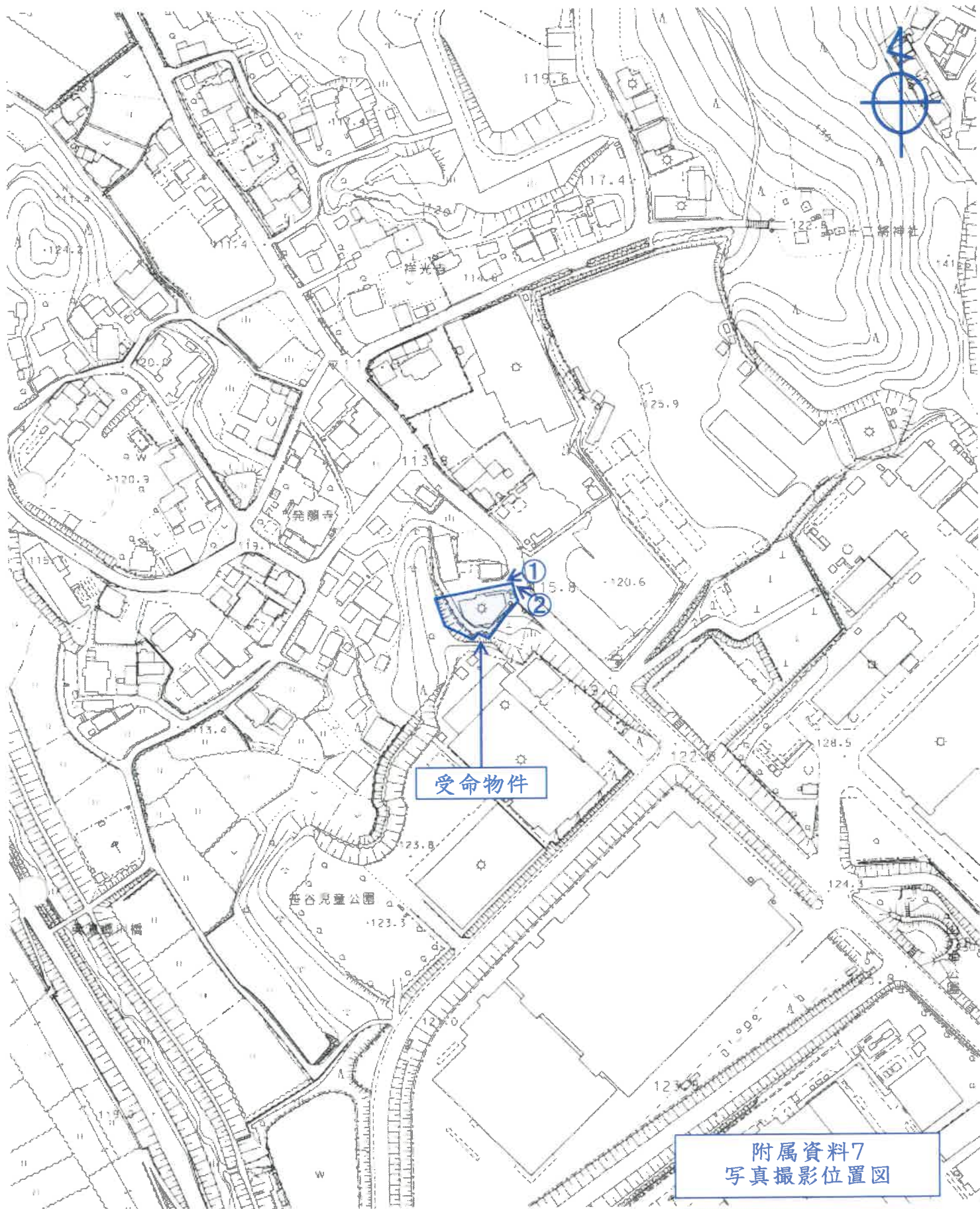
1階



2階



附属資料6
建物間取図



受命物件

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4 主である建物

②



物件4 主である建物



附属資料8
現況写真