

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 8年 4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 8年 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 8年 6月16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 8年 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 8年 4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。	





## 物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1492番259                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1562番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.19平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目 1492番地259、1562番地5     |
|   | 家屋 番号 | 1492番259                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 38.82平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

B及びCが占有している。

Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

Cの占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1492番259                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1562番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.19平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目 1492番地259、1562番地5     |
|   | 家屋 番号 | 1492番259                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 38.82平方メートル |



令和7年(ケ)第45号  
令和7年 9月 2日受理  
令和7年10月 3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   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1492番259                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1562番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.19平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目 1492番地259、1562番地5     |
|   | 家屋 番号 | 1492番259                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 38.82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																
<b>土地</b>	物件1・2																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1・2）	<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"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり															
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																
<b>建物</b>	物件3																
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 <input type="checkbox"/> ある	<table border="0"> <tr> <td rowspan="3">}</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	<table border="0"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年（　）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>[</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> </tr> <tr> <td>]</td> <td></td> <td></td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年（　）第	号	[	保管開始日	令和	年	月	]			日	
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 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A破産管財人、 <input checked="" type="checkbox"/> B、 <input checked="" type="checkbox"/> 管理会社担当者 ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 住宅賃貸借契約書、 <input checked="" type="checkbox"/> 管理受託契約書 )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> C、 <input checked="" type="checkbox"/> B ) <input type="checkbox"/> 文書 ( )
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	2023年 4月 1日	2023年 6月 9日
最初の契約日	2023年 3月 21日	年 月 日
契約等期間	2023年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 2025年 3月 31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	2025年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 2027年 3月 31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ( 株式会社TESキャピタル )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ( B )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 ( B ) <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月金70,000円 (毎月27日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 金70,000円 ]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円 ]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」・「関係人の陳述等」欄記載のとおり	「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	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  占有者等から提出を受けた賃貸借契約書では貸主は上記のとおりとなっているが、同契約の貸主である株式会社TESキャピタルから提出を受けた目的物件所有者Aとの契約は管理受託契約となっている。そのため、Bの占有権原は賃借権に基づく占有と思われる、占有開始時期等のその他は上記のとおりと思われる。	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  占有者であるCは、賃借人であるBと夫婦の間柄であり、現場の状況や関係人の陳述等から、専ら目的建物で寝起きしているのはCとのことであるので、Cにも独自の占有があるものと思われる。なお、Bも目的建物を使用しているので、目的建物はBとCの共同占有と思われる。

(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、B及びC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7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8乃至11枚目のとおりであるが、物件1土地については残地扱いであり辺長の記載はない。  
イ 目的土地の形状  
目的土地につき、7枚目の公図及び8乃至11枚目の地積測量図並びに12・13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12・13枚目の建物図面に概ね合致していると思われたが、現地では、境界杭などの境界を明示するものが存せず、その範囲や境界などは不明である。  
なお、14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、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。
- (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と思われる。
- (3) その他  
目的土地東側空地部分にカーポートが存する。同カーポートの基礎は目的土地に固定されており、目的物件所有者が目的物件所有者になった段階で設置済みであったと思われることから、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、目的土地は下記4記載のとおり北東側で前面道路に接しているが、目的土地付近は東から西への傾斜地形であり、目的建物敷地部分は前面道路より概ね約0～1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15枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね12・13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
- (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  
目的建物内では、屋根裏収納が存した。
- 4 前面道路調査  
目的物件は、北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6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
■ A破産管財人	<p>[陳述の要旨]</p> <p>私は、目的物件所有者であるAの破産管財人です。目的建物は、2023年4月1日からBさんが賃借しています。この物件については、Aと株式会社TESキャピタルとの間の契約があり、その契約に基づいて株式会社TESキャピタルとBさんとの間で賃貸借契約があります。</p> <p>現在は、目的物件は破産財団に属していますが、今後、財団から放棄する予定です。</p>
■ 株式会社TESキャピタル担当者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>当社とAさんとの間の管理受託契約に基づき、当社がBさんと賃貸借契約を締結して、目的建物はBさんが使用しています。</p> <p>当社は、Aさんから賃借しているということではなく、Aさんから管理を受託しているだけです。</p>
■ 仲介会社担当者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>当社は、株式会社TESキャピタルとBさんとの賃貸借契約について仲介しました。</p>
■ C	<p>[陳述の要旨]</p> <p>私はBの配偶者です。目的建物は、Bが2023年4月から月額7万円で賃借し、私たち家族が使用しています。なお、Bは近くの実家との間を行き来しています。</p>
■ B	<p>[陳述の要旨]</p> <p>私は目的建物を2023年4月から月額7万円で賃借し、配偶者のCなどと共に目的建物を使用しています。</p> <p>私は、目的建物と近くにある実家とを行き来しており、私の住民票は実家の方にあります。目的建物で寝起きしているのは専らCであり、Cは2023年6月に目的建物に住民票を移動したと思います。</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
R7年9月2日(火) 13:50-14:20	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9月3日(水) 14:30-14:50	湖南市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年9月3日(水) : - :	当庁	A破産管財人に連絡して聴取
R7年9月9日(火) 13:30-14:00	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9月9日(火) 14:05-14:10	甲賀土木事務所	前面道路確認
R7年9月9日(火) 15:10-15:20	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件占有者不在につき再度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年9月9日(火) : - :	当庁	A破産管財人に連絡し、占有者に連絡がとれるのであれば、立入調査日時を伝えてもらうように連絡。
R7年9月11日(木) 13:20-13:25	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件占有者不在につき再度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年9月18日(木) 9:55-10:50	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
R7年9月18日(木) 11:45-12:00	湖南市役所	B及びその配偶者の住民票謄本交付申請
R7年9月18日(木) 13:00-13:10	A破産管財人事務所	破産管財人が所持している契約書を閲覧
R7年9月18日(木) : - :	当庁	Cから連絡があり聴取 仲介会社に連絡し聴取 株式会社TESキャピタル担当者に連絡し聴取
R7年10月1日(水) : - :	当庁	株式会社TESキャピタル担当者から連絡があり聴取 Bに連絡して聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 9月18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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



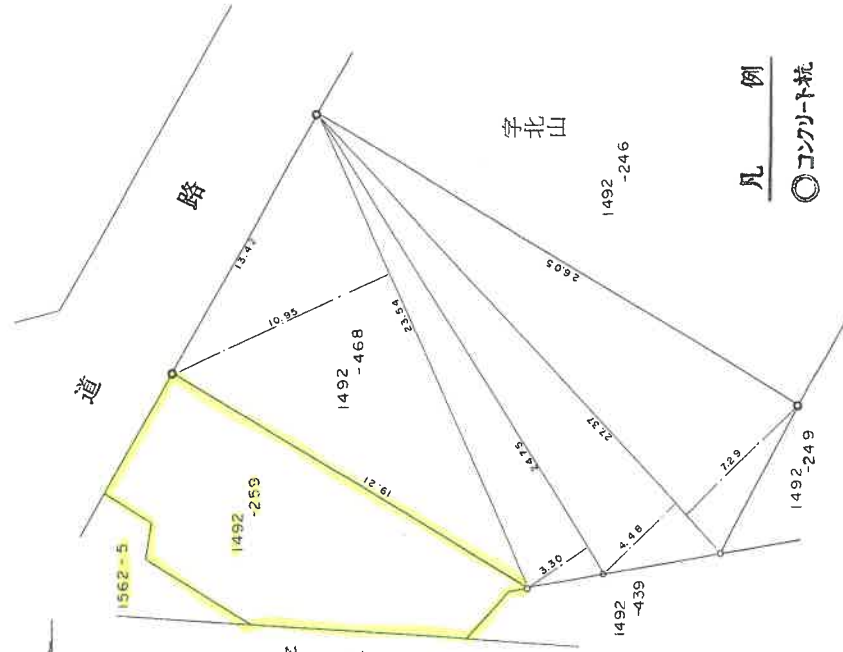
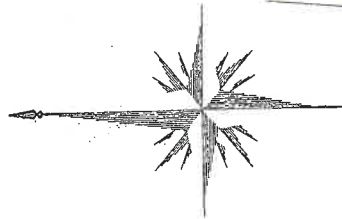
昭和60年3月13日登記

前 1492-257 後・新 1492-259  
1492-468

# 地積測量図

110403

土地の所在 湖南省 里賀郡里賀町大字菩提寺字北山



字勝所ヶ崎

\*\*\* 寸法表ヒヨク \*\*\*

寸法	1492-468	1492-259
チハツ	1492-468	1492-259
テハツ	23.54	23.54
ウチ	10.95	10.95
コソ	X	X
サカ	3.30	3.30
ウチ	X	X
コソ	4.48	4.48
サカ	X	X
ウチ	7.29	7.29
コソ	X	X
サカ	1/2	1/2
ウチ	257.7630	257.7630
コソ	81.6750	81.6750
サカ	122.6176	122.6176
ウチ	199.5273	199.5273
コソ	661.5829	661.5829
サカ	330.7914M <sup>2</sup>	330.7914M <sup>2</sup>
ウチ	432.5650	432.5650
コソ	330.791452	330.791452
サカ	101.7735M <sup>2</sup>	101.7735M <sup>2</sup>

(日調連9)

(日加納)

製作者 土地家屋調査士

昭和60年3月7日(製)

申請人

縮尺 1/250

公用  
A4判に縮小

- (1) 平成24年11月5日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。図面  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。



A4判に縮小



(1) 平成24年11月5日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

A4判に縮小

108980

建築物図面

1492番259

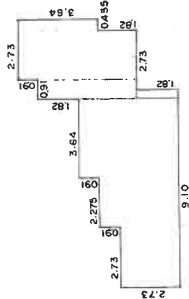
家屋番号

甲賀郡甲西町大字菩提寺字北山1492番地259  
字膳所ヶ崎1562番地5  
湖南市

建物の所在

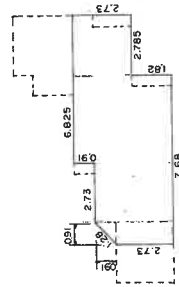
Σ 631019

各階平面図



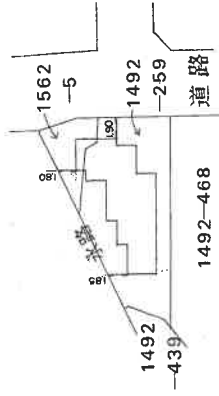
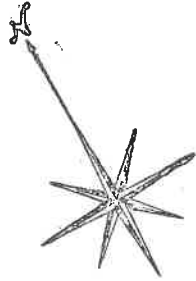
1階

求積  
 $2.73 \times 2.73 = 7.4529$   
 $2.275 \times 3.64 = 8.2810$   
 $3.64 \times 4.55 = 16.5620$   
 $0.455 \times 1.82 = 0.8281$   
 $0.91 \times 4.55 = 4.1405$   
 $2.275 \times 5.46 = 12.4215$   
 $0.455 \times 3.64 = 1.6562$   
 合計 = 51.3422  
 1階床面積 = 51.34 ㎡



2階

求積  
 $0.91 \times 0.91 \div 2 = 0.41405$   
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$   
 $2.73 \times 3.64 = 9.9372$   
 $4.04 \times 4.55 = 18.3820$   
 $2.785 \times 2.73 = 7.60305$   
 合計 = 38.8206  
 2階床面積 = 38.82 ㎡



作製者  
土地家屋調査士  
(昭和63年10月16日作製)

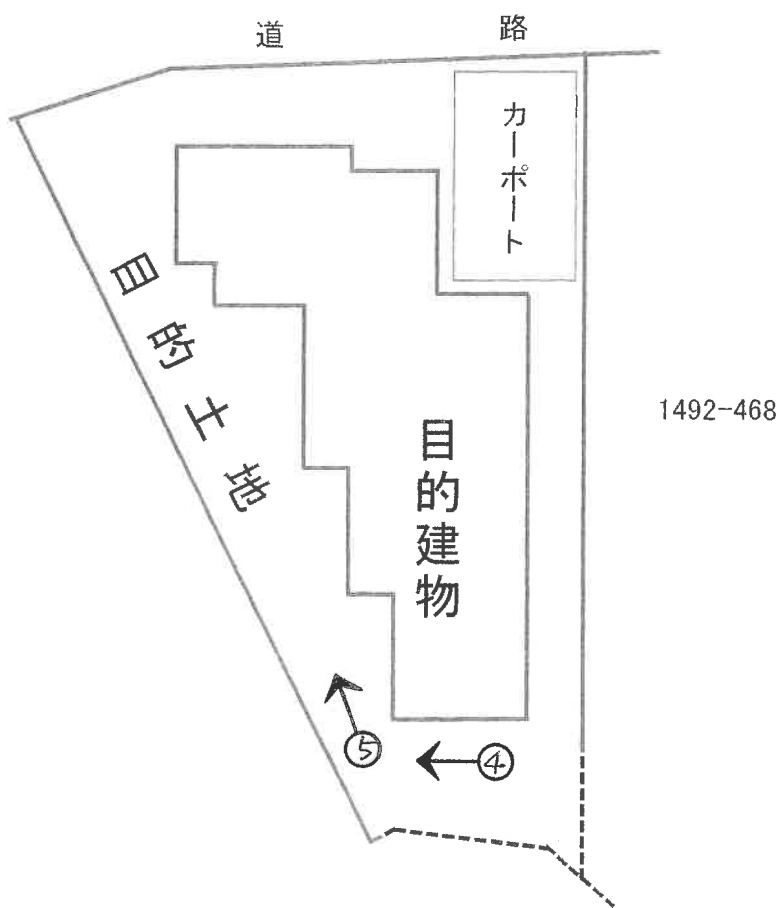
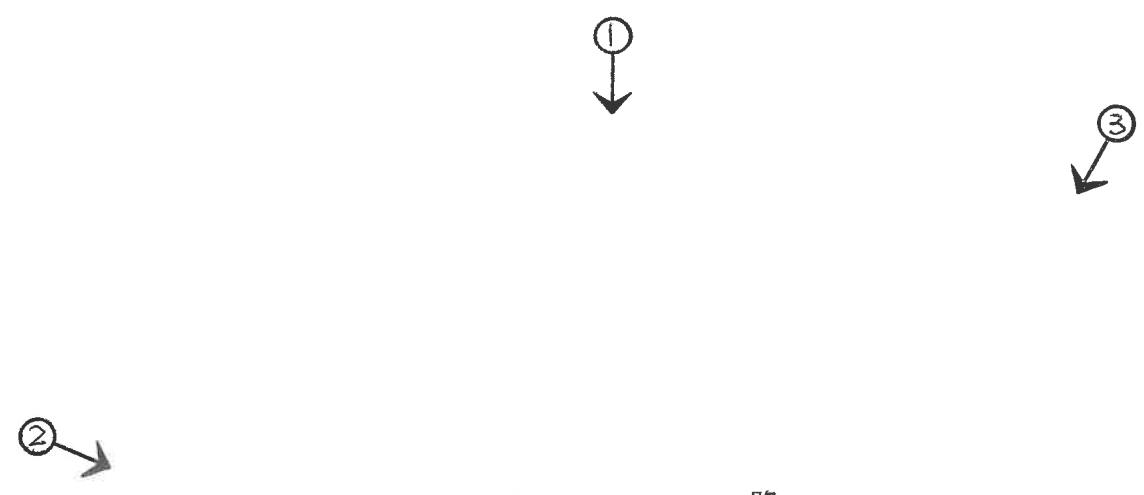
縮尺 1/250

申請人

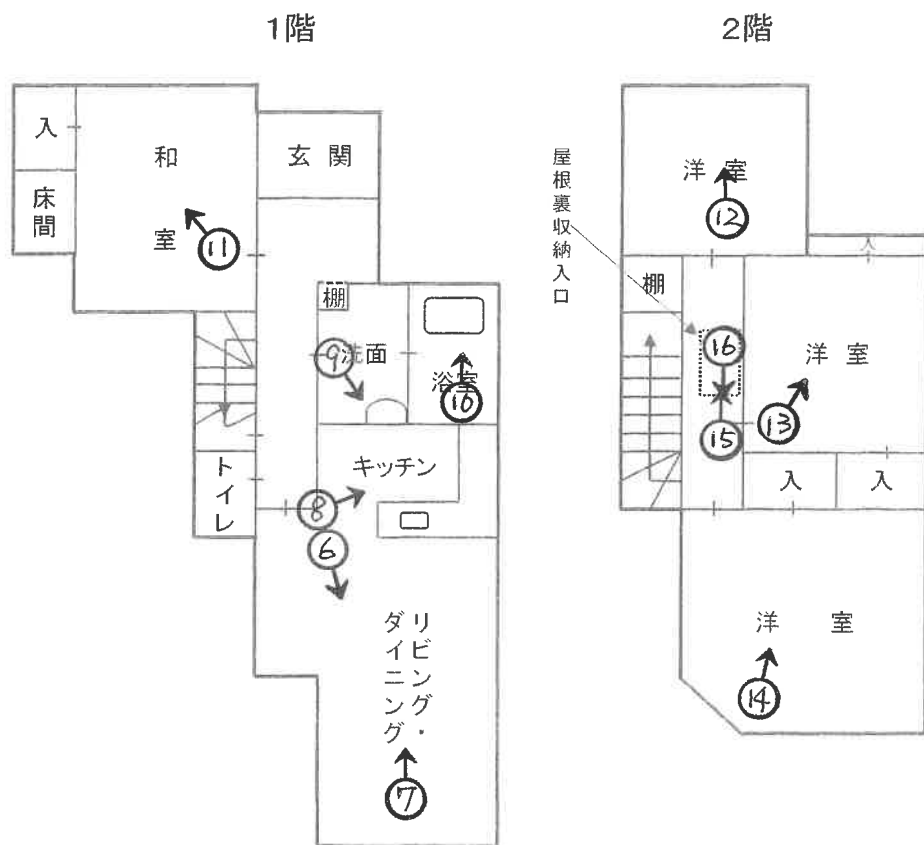
縮尺 1/500

- (1) 平成24年11月5日  
この図面に記録されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は家屋番号が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

# 土地建物位置関係図



# 間 取 図



○→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



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑦



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑧



1階 キッチン

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑩



1階 洗面

写真 ⑪



1階 和室



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑯



屋根裏収納内

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



屋根裏収納入口

令和 7年 (ケ) 第 45 号  
令和 7年 9月 18日 現地調査  
令和 7年 10月 10日 評価

大津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,170,000 円
物件2 (土地)	金 170,000 円
物件3 (建物)	金 3,460,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	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   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1492番259                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 101.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目                       |
|   | 地 番   | 1562番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 15.19平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 湖南省菩提寺東二丁目 1492番地259、1562番地5     |
|   | 家屋 番号 | 1492番259                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 38.82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、2 )

位置・交通	JR東海道本線 「 野洲 」 駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 7.3 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 みどりの村東口 」 の 南東 方 ・ 約 200 m	
付近の状況	戸建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種中高層住居専用地域、一部、第1種低層住居専用地域 60% 一部、60% 200% 一部、100% なし 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第8種地域、一部、第4種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、一部、都市機能誘導区域外)
画地条件	規模 116.96 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約12m、 奥行 約20m、 略台形地 ○建物図面、地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われるが、正確な境界や規模を把握するには専門家の調査を要する。	
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0mの舗装市道(三上丘1号線、三上丘14号線)に約0～1.0m高く接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
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。 1980年(昭和55年)の住宅地図では空地、1994年(平成6年)の住宅地図では宅地となっている。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件1は分筆前の1492番16は当初(昭和44年)から地目は山林となっており、昭和45年7月に物件1が分筆され、昭和60年3月に1492番468番が分筆され、昭和63年7月に地目が山林から宅地へと変更され、現在に至る。 物件2は分筆前の1562番1は当初(明治22年)から地目は山林となっており、昭和45年7月に物件2が分筆され、昭和63年7月に地目が山林から宅地へと変更され、現在に至る。	
特記事項	○物件1と物件2の境界は不詳。 ○物件1と物件2に跨って物件3が存する。 ○西側、約1.3m高い。 ○西側に幅約0.7mの水路が存する。 ○東側にカーポート(工作物)が存する。	

(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 3 )

区 分	主たる建物
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63年10月15日新築 経過年数：37年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道、下水道 その他：特別なものはない
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	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	○躯体は経年相応の老朽化がみられる。 ○内装は近年リフォームされた模様。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2(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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1、2	37,000	0.90	116.96	0.90	3,510,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 湖南 -9

公示価格等 34,000円/m<sup>2</sup> × 時点修正 98.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/91 = 標準画地価格 37,000円/m<sup>2</sup>

◇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 100/100 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/91

イ個別格差 : 形状△10 (相乗積 90/100)

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3 (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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	90.16	0.23	4,150,000
合計		90.16		4,150,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件3主たる建物)

経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 10 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) = 0.23

## 2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

### 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、2	3,510,000	0.40	法定地上権	1,400,000

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 積算価格

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	積 算 価 格 (円) ア±イ=ウ	構 成 比
1、2	3,510,000	-1,400,000	2,110,000	28%
3	4,150,000	+1,400,000	5,550,000	72%
積 算 価 格 (合計)			7,660,000	100%

## II 収益価格の試算

### 1 賃貸借条件の概要 ( 令和7年10月1日 現在)

物件概要	用途	賃貸戸数	1 室	
		入居戸数	1 室	
		空室率	0%	
		築後年数	37 年	
	家賃	月額支払賃料	70,000 円/月	
		年額支払賃料	840,000 円	
	一時金	敷金総額	70,000 円	対支払家賃月額 約 1 ヶ月
		要返還敷金	70,000 円	対支払家賃月額 約 1 ヶ月

家賃・一時金 : 現況調査報告書記載の額による。家賃には賃料・駐車場利用料を含む。

### 2 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

年額支払賃料(円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ=オ
840,000	1.00	10.0%	1.00	8,400,000

ア 年額支払賃料 : 現況調査報告書記載の額による。

イ 家賃等補正 : 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り : 10.0% と判断した。

エ その他補正 : 必要なし (1.00)

### Ⅲ 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮のうえ、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価 (敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1、2	8,000,000	28%	1.00	0.60	1.00	1,340,000
3		72%	1.00	0.60	1.00	3,460,000
一括価格(合計)						4,800,000

ウ 市場性修正 : 特にない。

エ 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。

オ その他の控除減価 : 特にない。

#### 内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下の通り算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m <sup>2</sup> ) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	101.77	87%	1,340,000	1,170,000
2	15.19	13%		170,000
合計	116.96	100%	—	1,340,000

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 湖南-9 )

所 在 : 湖南省菩提寺西7丁目2093番365「菩提寺西7丁目10-19」

価 格 : 34,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 野洲 」駅の南東方・道路距離約 6.5 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 248 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道、ガス

接 面 街 路 : 北東 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 100%)

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高台の閑静な住宅地域

## 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
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

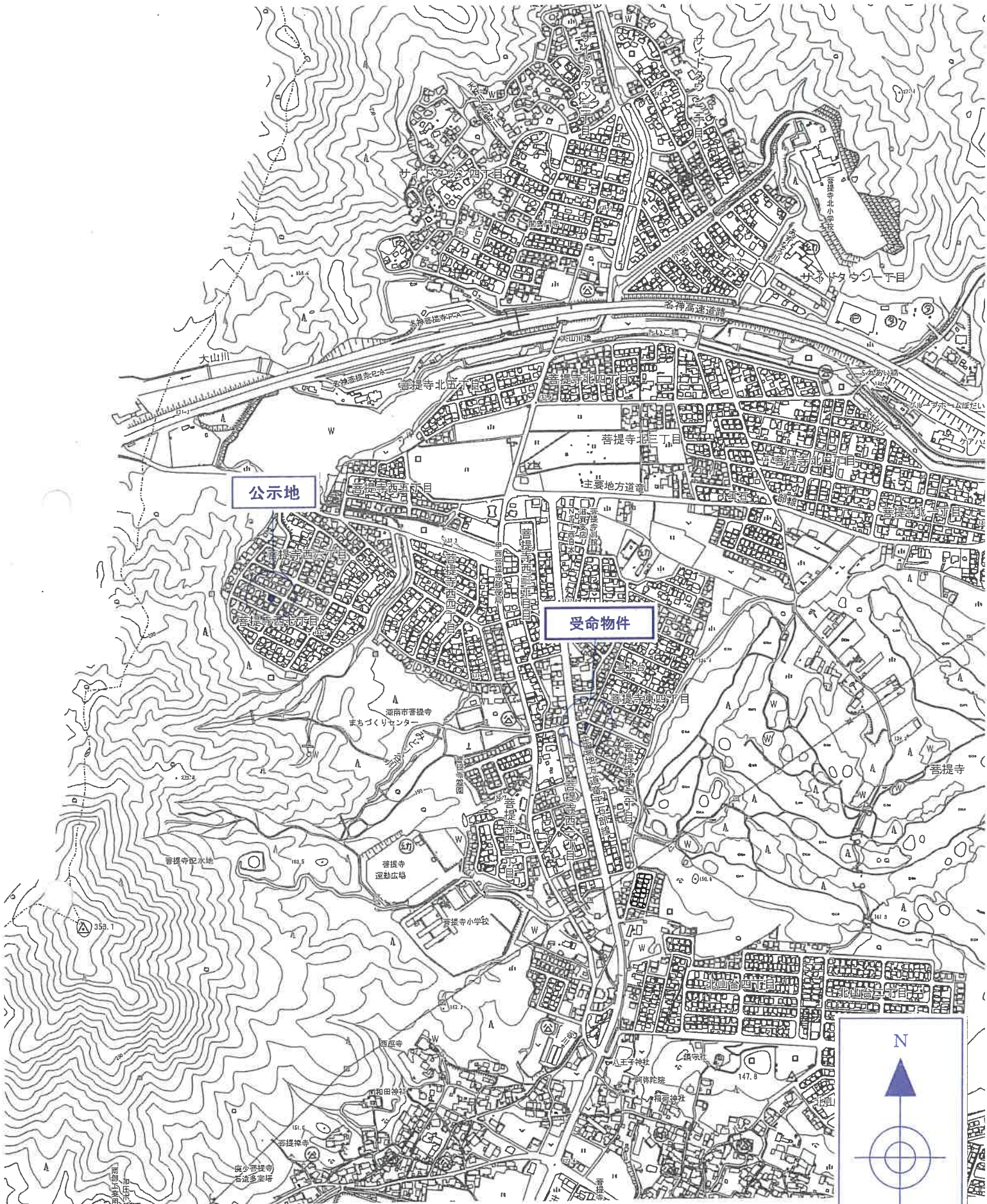
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 2,400,143 円

物 件 2 : 358,240 円

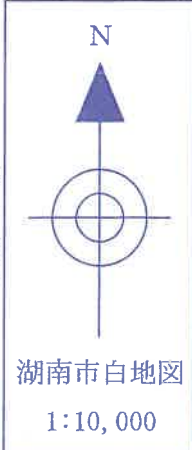
物 件 3 : 1,251,889 円

以 上

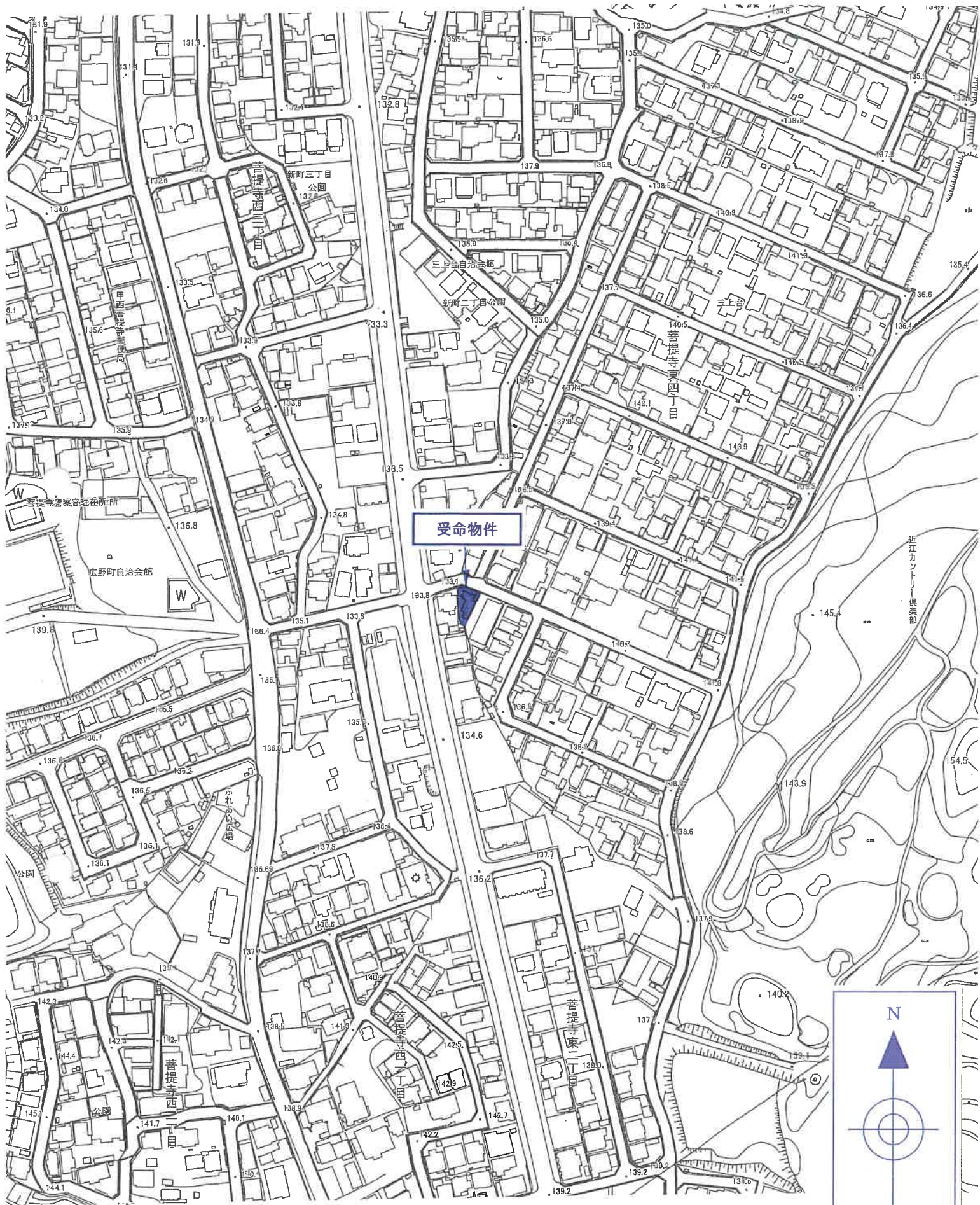


公示地

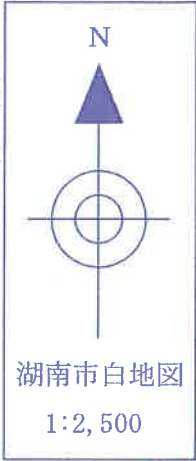
受命物件



附属資料 1 受命物件の位置図

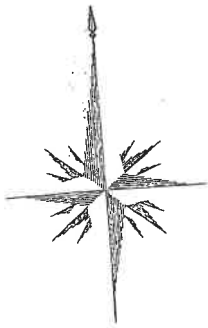


受命物件



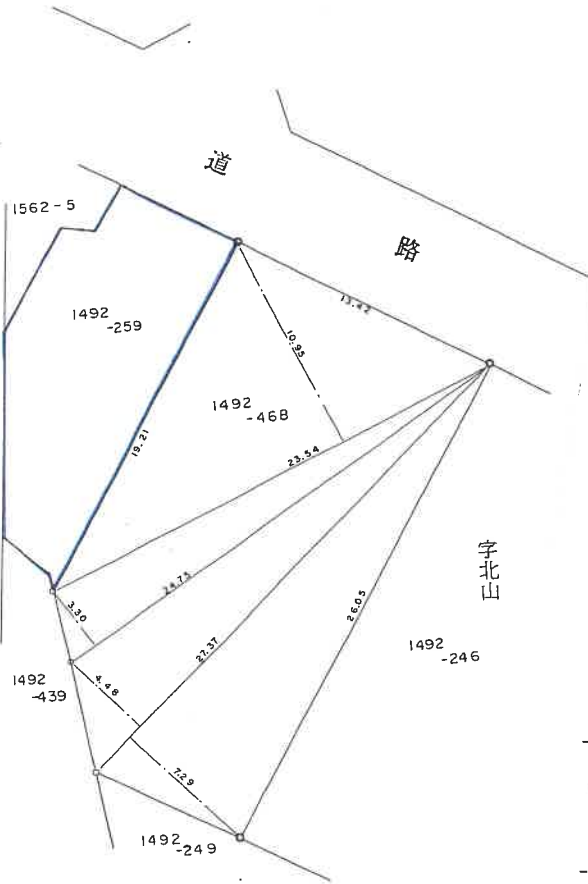
附属資料 2 受命物件附近の状況図





字 籬 所 ケ 崎

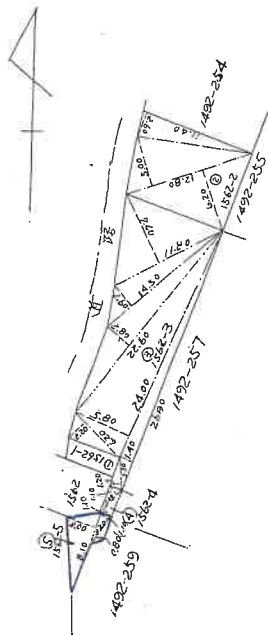
字 界



\*\*\* キヨウセキヒョウ \*\*\*

チハン 1492-468		タカサ	ハイツ
テイハン			
23.54	X	10.95	= 257.7630
24.75	X	3.30	= 81.6750
27.37	X	4.48	= 122.6176
27.37	X	7.29	= 199.5273
		ハイツ	661.5829
		1/2	330.7914M <sup>2</sup>
チハン 1492-259			
		コウホ	432.5650
		ソウゲイ	330.79145
		マンセキ	101.7735M <sup>2</sup>

原図縮尺 : 1/250



① 求積(1562-5)

$$\begin{aligned}
 8.10 \times 3.00 &= 24.30 \\
 3.20 \times 1.10 &= 3.52 \\
 3.20 \times 0.80 &= 2.56 \\
 &30.38 \\
 30.38 \times \frac{1}{2} &= 15.19 \text{M}^2
 \end{aligned}$$

② 求積(1562-2)

$$\begin{aligned}
 11.40 \times 2.60 &= 29.64 \\
 12.80 \times 5.00 &= 64.00 \\
 12.80 \times 6.20 &= 79.36 \\
 &173.00 \\
 173.00 \times \frac{1}{2} &= 86.50 \text{M}^2
 \end{aligned}$$

③ 求積(1562-3)

$$\begin{aligned}
 3.30 \times 1.20 &= 3.96 \\
 26.40 \times 1.40 &= 37.66 \\
 24.00 \times 5.80 &= 139.20 \\
 6.20 \times 2.20 &= 13.64 \\
 22.60 \times 2.80 &= 63.28 \\
 14.50 \times 2.60 &= 37.70 \\
 11.80 \times 7.40 &= 87.32 \\
 &382.76 \\
 382.76 \times \frac{1}{2} &= 191.38 \text{M}^2
 \end{aligned}$$

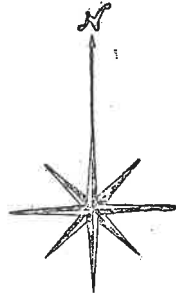
④ 求積(1562-4)

$$\begin{aligned}
 3.00 \times 1.10 &= 3.30 \\
 3.00 \times 1.10 &= 3.30 \\
 &6.60 \\
 6.60 \times \frac{1}{2} &= 3.30 \text{M}^2
 \end{aligned}$$

原図縮尺 : 1/500

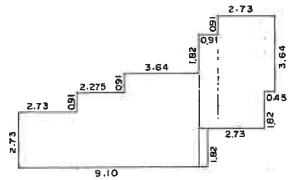
原図A3をA4に縮小

附属資料4 地積測量図写



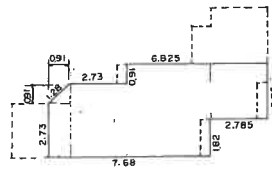
原図縮尺 : 1/500

1 階



求積	2.73	×	2.73	=	7.4529
	2.275	×	3.64	=	8.2810
	3.64	×	4.55	=	16.5620
	0.455	×	1.82	=	0.8281
	0.91	×	4.55	=	4.1405
	2.275	×	5.46	=	12.4215
	0.455	×	3.64	=	1.6562
			合計	=	5.13422
			1階床面積	=	5.134 m <sup>2</sup>

2 階

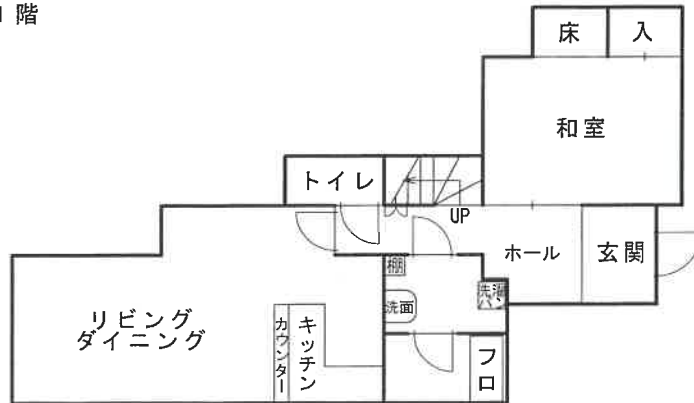


求積	0.91 × 0.91 ÷ 2	=	0.41405
	0.91 × 2.73	=	2.4843
	2.73 × 3.64	=	9.9372
	4.04 × 4.55	=	18.3820
	2.785 × 2.73	=	7.60305
	合計	=	38.8206
	2階床面積	=	38.82 m <sup>2</sup>

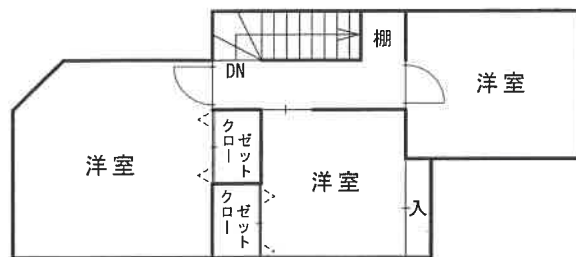
原図縮尺 : 1/250

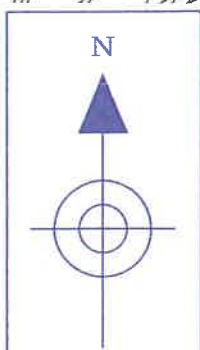
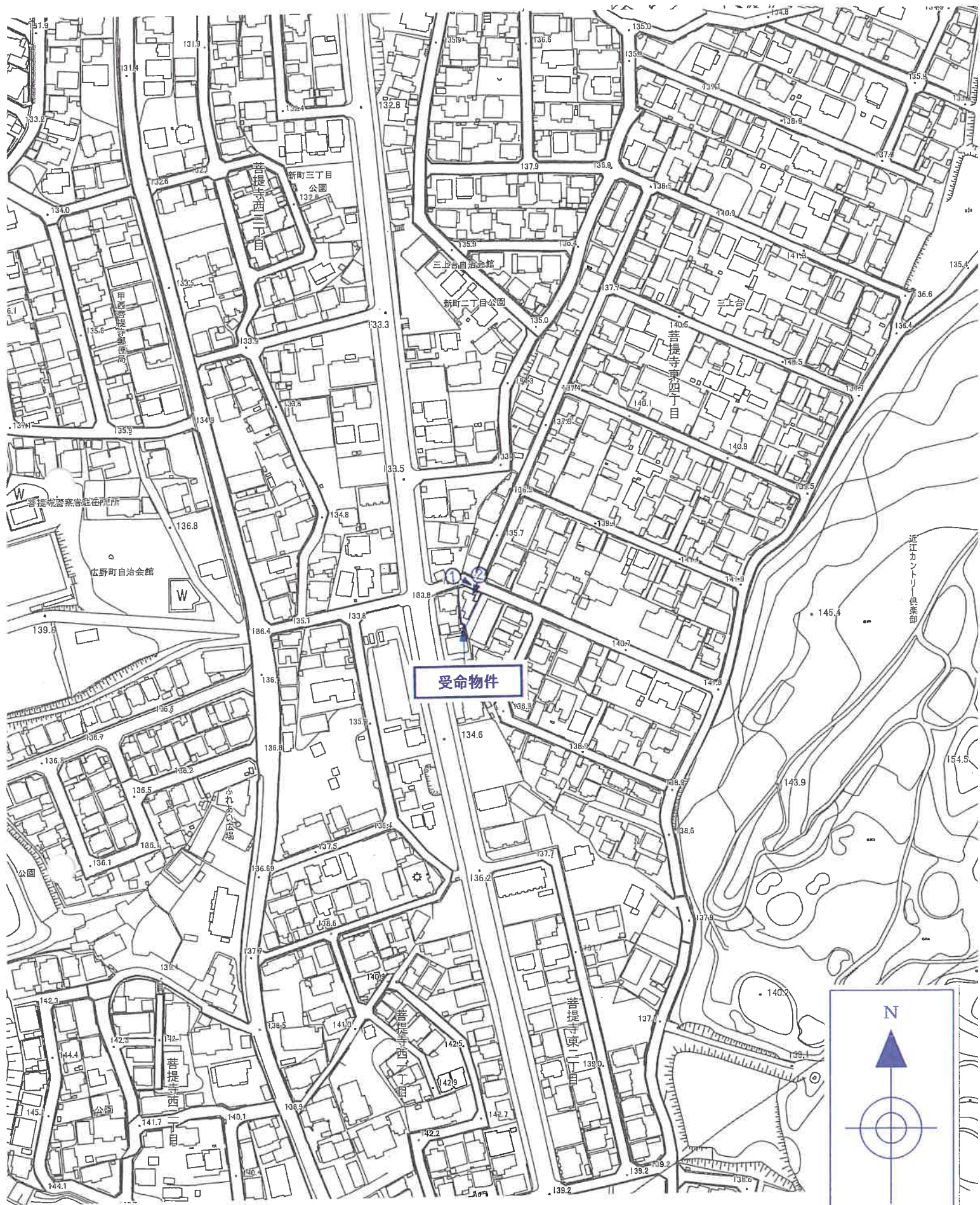
令和7年(ケ)第45号

1階



2階





湖南省白地図  
1:2,500

附属資料 7 写真撮影位置図



1



2



3