

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11月18日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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12月 2日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1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12月19日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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 | 草津市木川町字神保ヶ町 |
| | 地 番 | 849 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草津市木川町字神保ヶ町 |
| | 地 番 | 851 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.04 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草津市木川町字神保ヶ町 849 番地 7、851 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 849 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.04 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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】

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 草津市木川町字神保ヶ町
地 番 849番7
地 目 宅地
地 積 96.18平方メートル
- 2 所 在 草津市木川町字神保ヶ町
地 番 851番4
地 目 宅地
地 積 56.04平方メートル
- 3 所 在 草津市木川町字神保ヶ町 849番地7、851番地4
家屋 番号 849番7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 72.04平方メートル
2階 63.76平方メートル



令和7年(ケ)第16号
令和7年5月2日受理
令和7年6月24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 | 草津市木川町字神保ヶ町 |
| | 地 番 | 849 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 草津市木川町字神保ヶ町 |
| | 地 番 | 851 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.04 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 草津市木川町字神保ヶ町 849 番地 7、851 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 849 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.04 平方メートル
2 階 63.76 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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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 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 3	
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 ☐ 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 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等

目的建物の門柱に2つの氏(うち1つは所有者の氏)が表示された表札が設置されていた。なお所有者の妻の陳述によると所有者の氏と異なる氏は、同人の旧姓であるが、当該氏を名乗る者は現在、目的物件に居住していないとのことであった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図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、草津市役所税務課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簡易計測したところ、その形状は概ね別紙の土地建物位置関係図のとおりであった。また面積についても概ね公簿面積に一致しているように思われた。

(3) 目的土地の利用状況

ア 物件1及び2土地は物件3建物の敷地等として一体的に利用されており、両土地間の境界を識別することはできなかった。

イ 別紙写真②番のとおりカーポートが設置されていた。同カーポートは支柱部分が土間コンクリート内に埋め込まれており、目的土地に定着した工作物であると認められた。

(4) 目的土地の接面道路について

南西側で現況幅員約4.9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5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

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(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、一部に内壁クロスが剥がれ等が見受けられた。通常の維持管理はなされているように見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

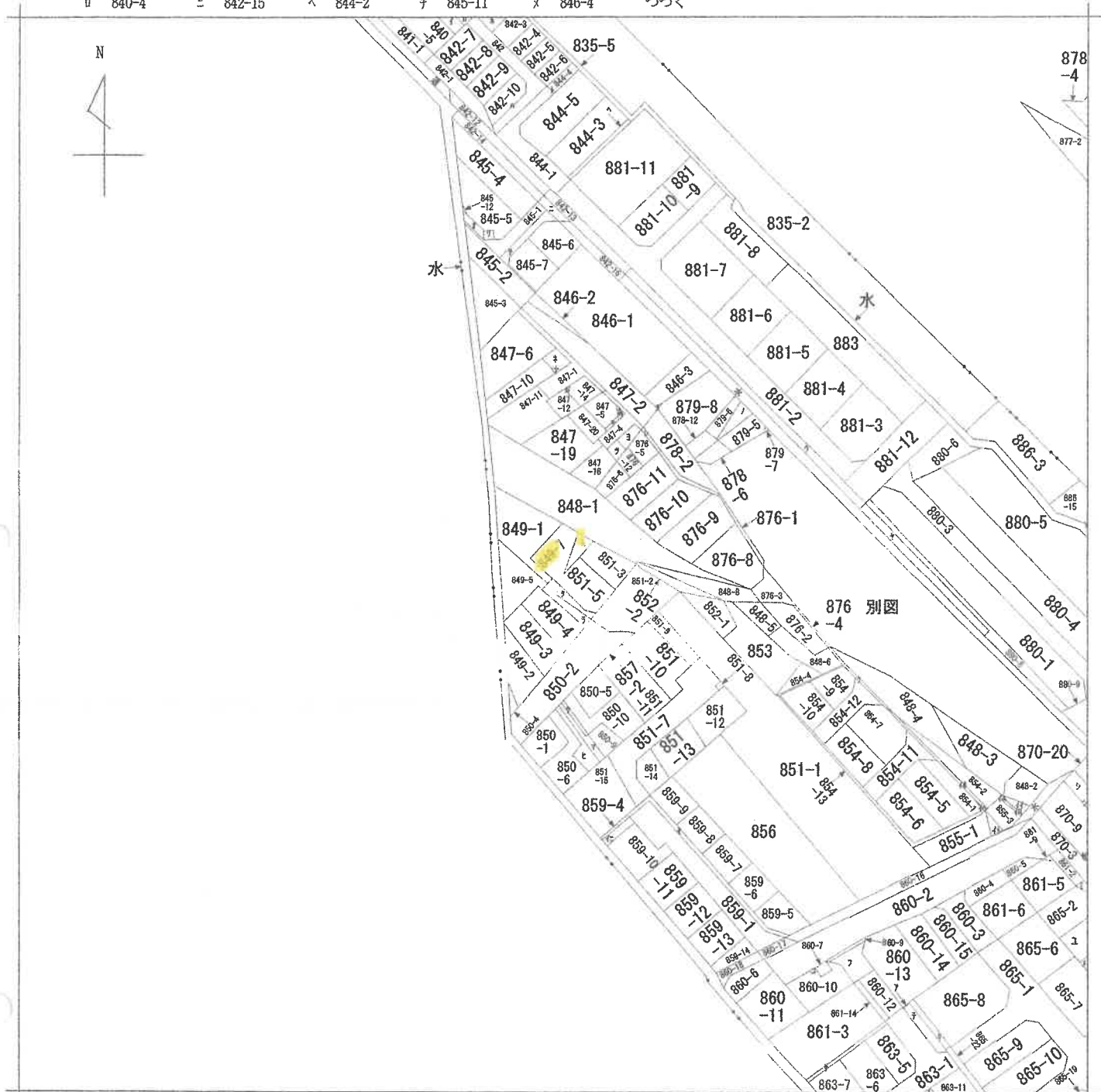
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	1 目的建物の外構部分に二つの氏の表札が存在しますが、それらの氏は所有者の氏と私の旧姓です。現在は私の旧姓を名乗る者は居住していません。 2 目的建物は所有者と、その家族の居宅として使用しています。 3 目的建物の1階でうさを飼っています。 4 目的土地北東側の隣地との境界の位置は金網フェンスのある場所ではなく地面に埋め込まれたコンクリートブロック部分であると思います。 5 目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 6 下水設備については、前面道路に下水の本管が設置されていると市役所から聞いていますが、目的建物の下水設備は浄化槽を使用しています。

(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
令和7年5月14日 (水) 14:00-14:15	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年5月23日 (金) 16:00-16:15	草津市役所	目的物件の地番図、建物図面交付申請 接道状況調査
令和7年5月23日 (金) 17:00-17:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年5月28日 (水) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者の妻から事情聴取
年 月 日 () : - :		
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

イ 840-10 ハ 842-11 ホ 842-2 ト 844-6 リ 845-9 ル 847-13
ロ 840-4 ニ 842-15 ヘ 844-2 チ 845-11 ス 846-4 ツ 847-13



(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。



請求部	所在	草津市木川町字神保ヶ町				地番	849番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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。

令和7年5月15日
大津地方務局

請求番号：3-12
(1/2)

登記官

6

ヲ 847-15
ワ 847-17
カ 847-18
コ 847-7
タ 851-6
レ 876-7
ソ 886-2
ツ 847-21
ネ 847-8
ナ 847-9
ラ 849-6
ム 851-4
リ 道
ノ 879-9
オ 845-8
ク 848-9
ヤ 880-7
マ 850-7
ケ 850-8
フ 860-1
コ 860-8
エ 863-10
テ 863-2
ア 863-3
サ 863-4
キ 865-21
ユ 865-3
メ 865-4
ミ 869-3
シ 870-4
ヒ 850-11
モ 859-3
セ 870-10
ス 870-21
ソ 870-1
イ 855-2
ロ 855-5
ハ 855-4
ニ 859-2
ホ 854-3
ヘ 854-14
ベ 855-6

登記年月日：平成4年9月22日

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。
令和7年5月15日 大津地方裁判所

登記官

012504

地積測量図

地番 851-3, 851-4
851-5, 851-6

土地の所在 草津市木川町字神保ケ町

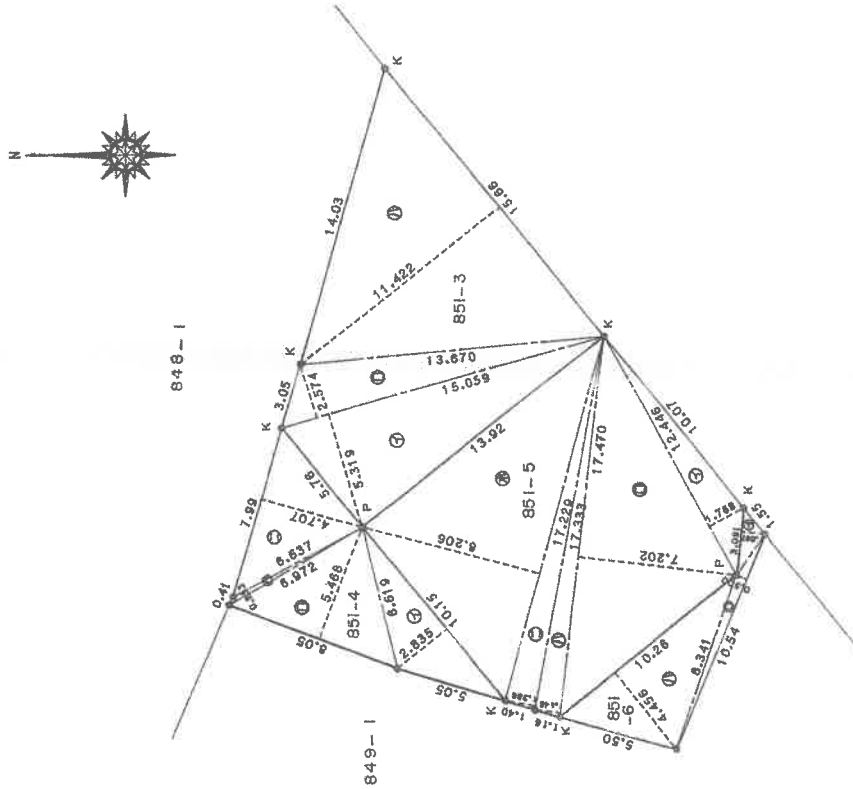
H4.9.22

地番① 851-3			
符号	延辺	高さ	積算積
イ	15.059	5.319	80.098821
ロ	15.059	2.574	38.761866
ハ	15.664	11.422	178.914208
ニ		積算積	297.774995
ホ		面積	148.8674475
ヘ		地積	148.88㎡
ヘ		坪数	45.03

地番② 851-4			
符号	延辺	高さ	積算積
イ	10.159	2.835	28.800765
ロ	8.057	5.468	44.055676
ハ	6.972	0.233	1.624476
ニ	7.992	4.707	37.618344
ホ		積算積	112.099261
ヘ		面積	56.0496305
ヘ		地積	56.04㎡
ヘ		坪数	16.95

地番③ 851-5			
符号	延辺	高さ	積算積
イ	12.446	1.768	22.004528
ロ	17.470	7.202	125.818940
ハ	17.470	1.145	20.003150
ニ	17.333	1.386	24.023538
ホ	17.229	8.206	141.361174
ヘ		積算積	333.231330
ヘ		面積	166.8156650
ヘ		地積	166.81㎡
ヘ		坪数	50.40

地番④ 851-6			
符号	延辺	高さ	積算積
イ	3.091	1.097	3.390827
ロ	10.546	0.500	5.273000
ハ	10.269	4.456	45.758664
ニ		積算積	54.422491
ホ		面積	27.2112455
ヘ		地積	27.21㎡
ヘ		坪数	8.23



K 金属プレート
P プラスチック杭

(目録表9)

(目録表)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成4年8月8日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和7年5月15日 大津地方公務局

登記官

地番 851-7~15

地積測量図

土地の所在 草津市木川町字神保ヶ町 ①②

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
K49	510.0047	365.0294	マンホール蓋中心
K50	539.9768	395.9663	マンホール蓋中心

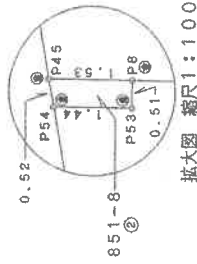
境界点表

引照点	境界点	距離	引照点	境界点	距離
K49	P2	7.45	K50	P2	38.39
K49	P29	26.41	K50	P29	18.10
K49	P41	37.01	K50	P41	24.11
K49	P55	54.41	K50	P55	41.54

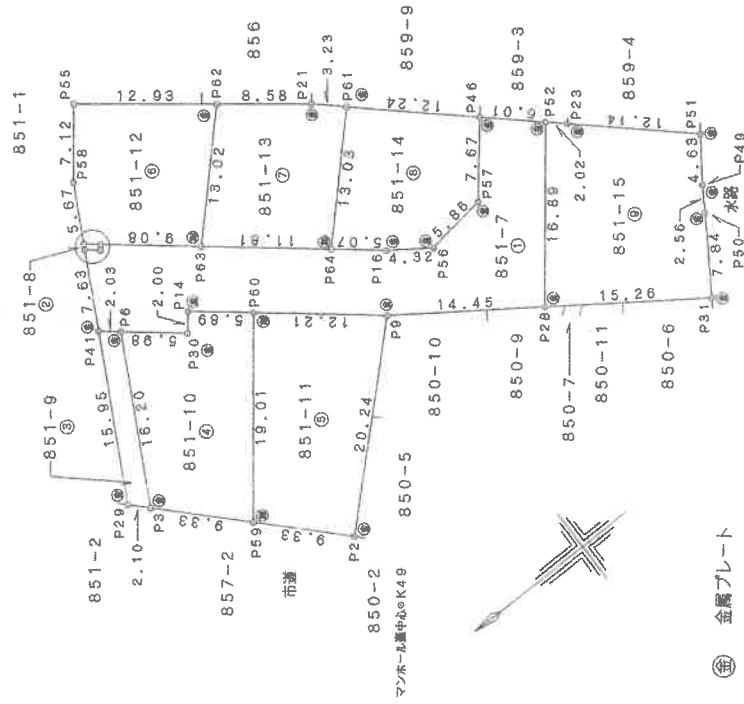
直角座標法求積表

地番	(1) 851-7	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P8		511.4689	407.6846	5.3478	2735.23383
P53		511.7898	407.2882	0.5074	259.682145
P54		512.9052	408.1920	-5.8207	-2088.544729
P41		516.5079	401.4615	-8.0234	-4144.149485
P4		514.9408	400.1666	-5.0626	-2606.939294
P50		510.3038	396.3989	-2.2278	-1136.854806
P14		509.0302	397.9408	-2.1854	-1112.434599
P60		504.4687	394.2135	-11.4531	-5777.730408
P9		495.0137	386.4877	-15.9799	-7910.269425
P28		483.1537	378.2336	5.0550	2442.776792
P52		472.7579	391.5436	17.3501	8202.366841
P46		477.2016	395.5937	-1.9270	-919.567483
P57		482.0229	389.6166	-6.7937	-3274.718976
P56		487.8201	388.7900	1.6416	800.805476
P16		491.3871	391.2582	5.6781	2790.031531
P64		495.2952	394.4681	10.6822	5290.842385
P63		504.4394	401.9404	13.2165	6666.923330
	合計				-682.517382
	合計面積				341.2586910
	合計面積				341.25 m ²

地番	(2) 851-8	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
P45		512.6598	408.6504	0.5074	260.123583
P54		512.9052	408.1920	-1.3822	-698.079483
P63		511.7898	407.2882	0.5074	-259.682145
P8		511.4689	407.6846	1.3672	696.722996
	合計				-1.515099
	合計面積				0.7575445
	合計面積				0.75 m ²



拡大図 縮尺1:100



⑤ 金属プレート
⑥ コンクリート刻み

作成者

土地家屋調査士

19年 2月 9日作成

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年2月19日

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。
令和7年5月15日 大津地方裁判所

登記官

10

地積測量図

番 851-7-15

②

土地の所在 草津市木川町字神保ヶ町

地番 点名	(3) 851-9			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	
P6	514.9408	400.1888	15.5745	8019.945490
P41	516.5079	401.4615	-12.7717	-6596.683946
P29	524.0390	387.3969	-15.5745	-8161.645406
P3	522.5795	385.8870	12.7717	6674.228600
			合計面積	-64.155282
			合計地積	32.076310
				32.07 m ²

地番 点名	(4) 851-10			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	
P60	504.4687	394.2135	18.7607	9484.185940
P14	509.0302	397.9408	2.1854	1112.434599
P50	510.3038	396.3989	2.2278	1135.854806
P6	514.9408	400.1888	-10.5119	-5413.006196
P3	522.5795	385.8870	-20.9865	-10968.159836
P59	516.0893	378.1801	8.3265	4297.300821
			合計面積	-370.389866
			合計地積	185.1949330
				185.19 m ²

地番 点名	(5) 851-11			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	
P60	504.4687	394.2135	-7.3076	-3686.455472
P59	516.0999	379.1801	-21.7403	-11220.153612
P2	508.6191	372.4732	7.3076	3724.092535
P9	495.0137	386.4877	21.7403	10761.746342
			合計面積	-420.770207
			合計地積	210.38 m ²
				210.38 m ²

地番 点名	(6) 851-12			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	
P62	495.3899	411.3039	17.3183	8579.310905
P55	505.5795	410.2587	2.3374	1181.741523
P58	508.9608	413.8413	-10.6083	-5400.817155
P45	512.8598	408.6504	-5.9587	-3053.760831
P8	511.4889	407.8846	-6.7100	-3431.956319
P63	504.4394	401.9404	3.6193	1825.717520
			合計面積	-308.764157
			合計地積	154.3820785
				154.38 m ²

地番 点名	(7) 851-13			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	
P62	495.3899	411.3039	-4.0812	-2021.785280
P63	504.4394	401.9404	-18.8358	-8492.640851
P64	495.2952	384.4681	1.9016	941.853352
P61	486.2385	403.8420	11.5535	5617.756510
P21	488.6236	406.0216	7.4619	3846.060441
			合計面積	-308.755808
			合計地積	154.3779040
				154.37 m ²

地番 点名	(8) 851-14			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	
P61	486.2385	403.8420	-1.1156	-542.447671
P64	495.2952	384.4681	-12.5838	-6232.095738
P16	491.3671	391.2582	-5.6781	-2790.031531
P56	487.8201	388.7900	-1.6416	-800.805476
P57	482.0229	389.6166	6.7837	3274.718976
P46	477.2016	395.5837	14.2254	6788.383641
			合計面積	-302.877799
			合計地積	151.4388995
				151.43 m ²

地番 点名	(9) 851-15			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	
P62	472.7579	391.5436	-11.9535	-5651.11558
P28	483.1537	378.2336	-22.0332	-10645.422103
P31	470.8279	368.5104	-2.1461	-1010.014536
P50	466.3698	376.0875	8.7185	4066.045101
P49	464.9750	378.2289	5.9147	2750.187633
P51	462.3007	382.0022	11.9582	5528.284231
P23	471.2645	390.1871	9.5414	4496.523100
			合計面積	-465.506132
			合計地積	232.7540660
				232.75 m ²

合計 1462.6268510

作成者

申請人

縮尺 1/

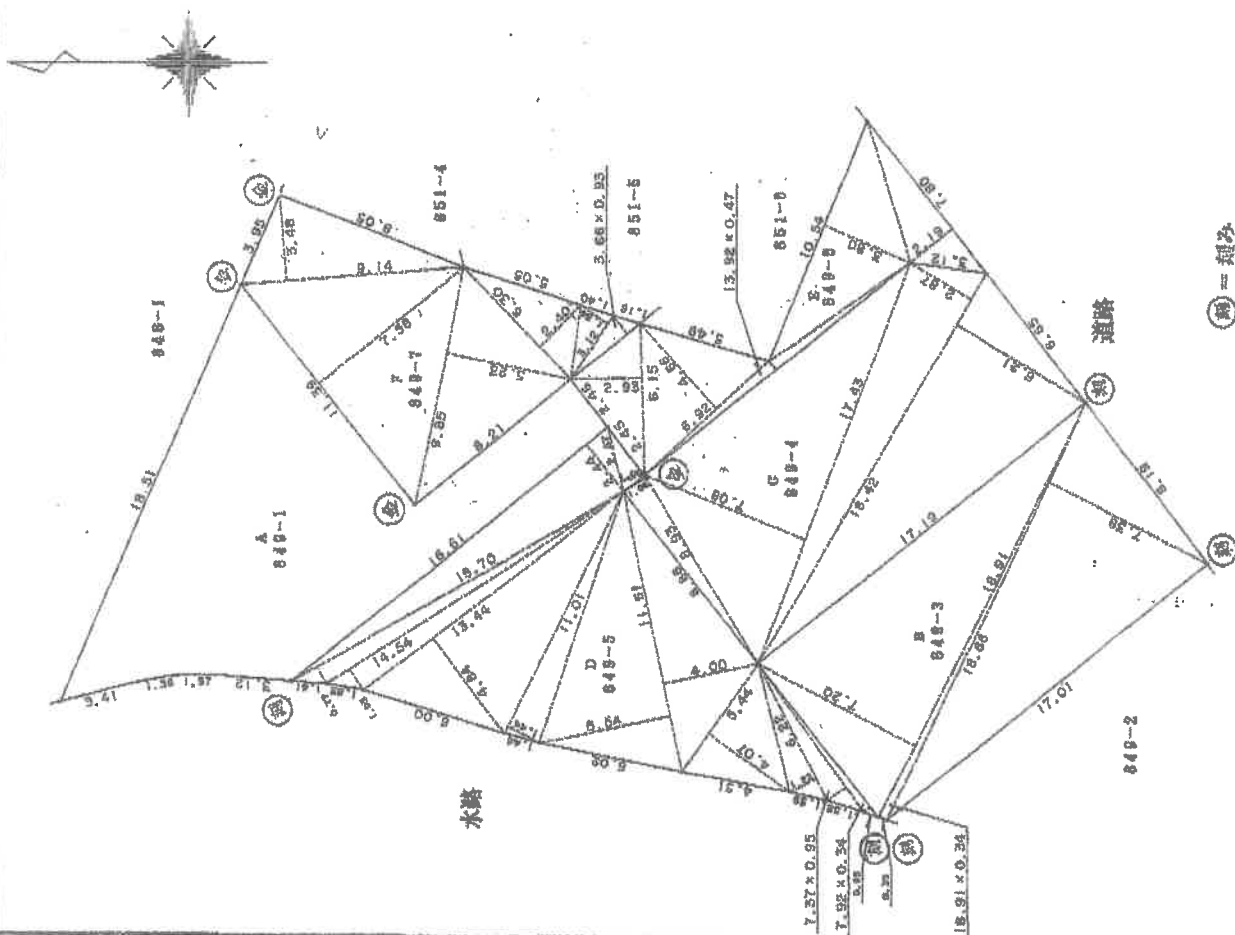
19年 2月 8日作成

012493

地積測量図

地番 848-3, -4, -5, -6, -7

土地の所在 草津市木川町字神保ヶ町



銅 = 銅み
金 = 金屑類

作製者

土地家屋調査士

平成 4 年 12 月 7 日作成

申請人

代表者

縮尺

1/250

登記年月日：平成4年12月7日

012494

地 番 849-3, -4, -5, -6, -7 - / 地 積 測 量 図

土地の所在 草津市木川町字神保分町

三 斜 京 領 美

H4.12.7

⑤ 849-8				
地 番 NO.	底 辺	高 度	倍 率	積 算
	6.15	2.93	18.0195	
	6.92	4.66	32.2472	
	13.92	0.47	6.5424	
	10.54	3.80	40.0520	
	7.80	2.19	17.0820	
		倍 率	113.9431	
		積 算	56.97155	
		地 積	56.97 m ²	

⑥ 849-7				
地 番 NO.	底 辺	高 度	倍 率	積 算
	9.14	3.48	31.8072	
	11.39	7.58	86.3362	
	9.85	5.23	51.5155	
	6.30	2.40	15.1200	
	3.12	1.34	4.1808	
	3.66	0.93	3.4038	
		倍 率	192.3635	
		積 算	96.18175	
		地 積	96.18 m ²	

④ 849-1		
地 番 公 積	積 算	地 積
749.02201	594.86385	154.15816
		154.15 m ²

⑧ 849-3				
地 番 NO.	底 辺	高 度	倍 率	積 算
	18.91	7.20	136.1520	
	18.91	0.34	6.4294	
	18.86	7.38	139.1868	
		倍 率	281.7682	
		積 算	140.88410	
		地 積	140.88 m ²	

⑨ 849-4				
地 番 NO.	底 辺	高 度	倍 率	積 算
	8.93	1.08	9.6444	
	17.43	7.08	123.4044	
	18.42	2.87	52.8654	
	18.42	6.21	114.3882	
		倍 率	300.3024	
		積 算	150.15120	
		地 積	150.15 m ²	

⑩ 849-5				
地 番 NO.	底 辺	高 度	倍 率	積 算
	16.61	2.44	40.5284	
	2.67	1.00	2.6700	
	15.70	0.77	12.0890	
	14.54	1.03	14.9762	
	13.44	4.84	65.0496	
	11.01	1.44	15.8544	
	11.61	5.54	64.3194	
	11.61	4.00	46.4400	
	5.44	4.07	22.1408	
	6.22	1.22	7.5884	
	7.37	0.95	7.0015	
	7.92	0.34	2.6928	
		倍 率	301.3505	
		積 算	150.67525	
		地 積	150.67 m ²	

(タケザリ製)

作 製 者

土地家屋調査士

平成 4 年 12 月 7 日(製)

申 請 人

縮 尺

1 /

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。
令和 7 年 5 月 15 日 大津地方庁務局

登記官

登記年月日：平成5年3月30日

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。
令和7年5月15日 大津地方方法務局

登記官

13

各階平面図

111901

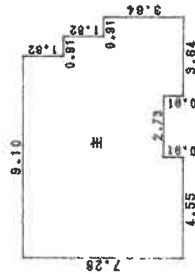
家屋番号 849番7

建物図面

建物の所在 草津市木川町字神保ヶ町849番地7, 851番地4

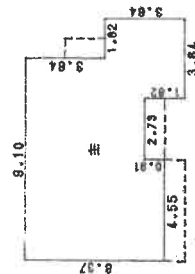
45.3.30

1階

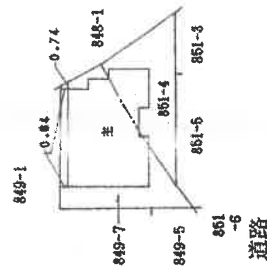
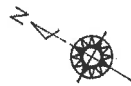


床面積 72.04㎡

2階



床面積 63.78㎡



(シールド)

作製者

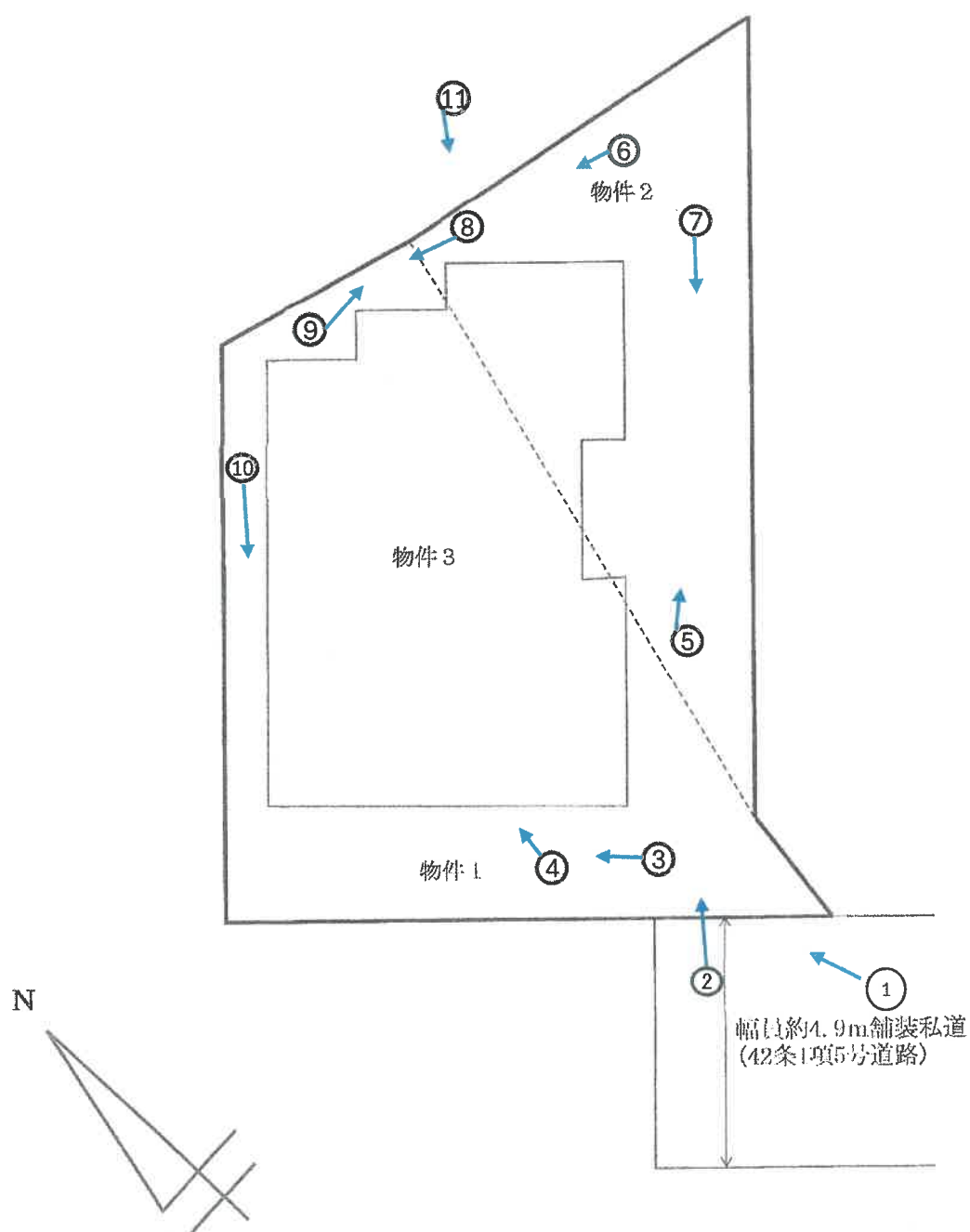
土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

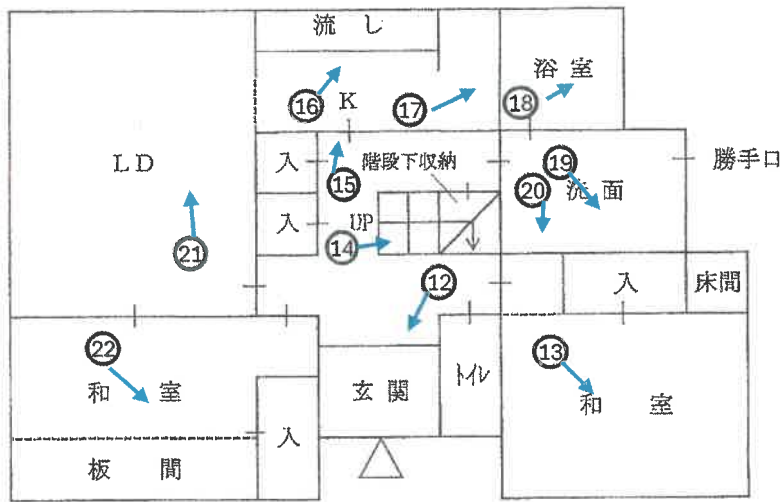
3月 30日(作製)



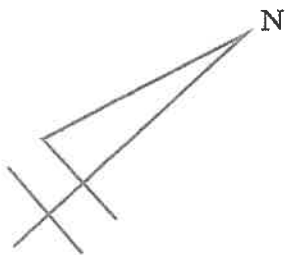
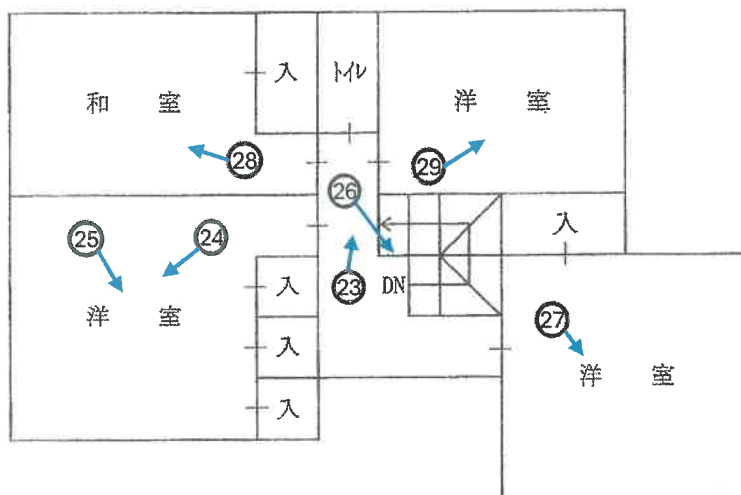
土地建物位置関係図

○ → 写真撮影方向

1階



2階



建物間取図

○ → 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



25



26



27



28



29

30



令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 5 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 13 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 07 - 005 号

大津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,770,000 円
物件2 (土地)	金 1,030,000 円
物件3 (建物)	金 3,800,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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		
1・2	物件1・2は2筆で物件3建物の敷地として一体的に利用されている。		

物 件 目 録

1 所 在 草津市木川町字神保ヶ町
 地 番 849番7
 地 目 宅地
 地 積 96.18平方メートル

2 所 在 草津市木川町字神保ヶ町
 地 番 851番4
 地 目 宅地
 地 積 56.04平方メートル

3 所 在 草津市木川町字神保ヶ町 849番地7、851番地4
 家屋 番号 849番7
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 72.04平方メートル
 2階 63.76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 草津 駅の 西 方 ・ 道路距離 約 1800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか共同住宅も見受けられる住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 無 日影規制(二)
画 地 条 件	規模 152.22 m ² (公簿) 間口 約3.6m、 奥行 約18.5m ほぼ台形地	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4.9mの舗装私道にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項5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。 住宅地図の表記をみると、昭和60年は宅地開発前で周辺も含め「田」の地図記号が記載されており、平成12年は宅地開発後で個人名が記載されている。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1は平成4年12月に849番1から分筆されており、分筆前地番849番1は平成3年9月に田から雑種地へ、分筆後の平成5年1月に雑種地から宅地へ地目変更されている。物件2は平成4年9月に851番3から分筆されており、分筆前地番851番3は平成2年3月に田から雑種地へ、分筆後の851番4は平成5年1月に雑種地から宅地へ地目変更されている。所有者については、物件1の分筆前地番849番1は明治時代から個人名での記載が続き、平成2年10月に有限会社一誠不動産へ、平成4年8月にオウミ住宅株式会社へ所有権移転され、物件1分筆後の平成5年4月に個人へ所有権移転されて以降は個人名での記載が続いている。物件2の分筆前地番851番1(851番3の分筆前地番)は明治時代から個人名での記載が続き、851番3分筆後の昭和62年2月に草津市へ、その後個人所有を挟み平成2年4月に京栄陸運株式会社へ所有権移転され、物件2分筆後の平成4年9月にオウミ住宅株式会社へ、平成5年4月に個人へ所有権移転されて以降は個人名での記載が続いている。	
特 記 事 項	物件1・2は2筆で物件3建物の敷地として一体的に利用されている。	

(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5年3月30日 新築 経 過 年 数 ： 32 年 経済的残存耐用年数： 8 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： セメント瓦葺 外 壁 ： 吹付タイル 内 壁 ： クロス貼、ジュラクボード貼等 天 井 ： クロス貼、合板貼等 床 ： フローリング貼、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	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	一部に内壁クロスの剥がれ等が見受けられるものの、建物の内部及び外部とも概ね経年相当の摩滅・損耗が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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/㎡) 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・2	66,700	0.85	152.22	0.90	7,770,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 草津 (県) - 10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,500\text{円/㎡} \times 103.0/100 \times 100/102 \times 100/143 = 66,700\text{円/㎡}$

◇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 +2 (相乗積 1.02)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/100 = 100/143$

イ 個 別 格 差 : 方位 +2 行止り △3 形状 △5 間口狭小 △10 (相乗積 85/100)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	140,000	135.80	17%	3,230,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 8 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 0.30) = 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・2	7,770,000	0.40	法定地上権 (物件3)	3,110,000

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・2	7,770,000	-3,110,000		1.00	0.60	1.00	2,800,000
3	3,230,000	+3,110,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,800,000
一 括 価 格(合計)							6,600,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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。

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とおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	96.18	63.2%	2,800,000	1,770,000
2	56.04	36.8%		1,030,000
合 計	152.22	100.0%	—	2,800,000

第6 参考価格資料

地価調査価格 (草津(県)ー10)

所 在 : 草津市木川町字五位366番66

価 格 : 94,500 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 草津 」駅の 西 方・道路距離約 1900 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 138 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 6 m 私道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 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 : 3,126,619 円

物 件 2 : 1,821,748 円

物 件 3 : 2,231,647 円

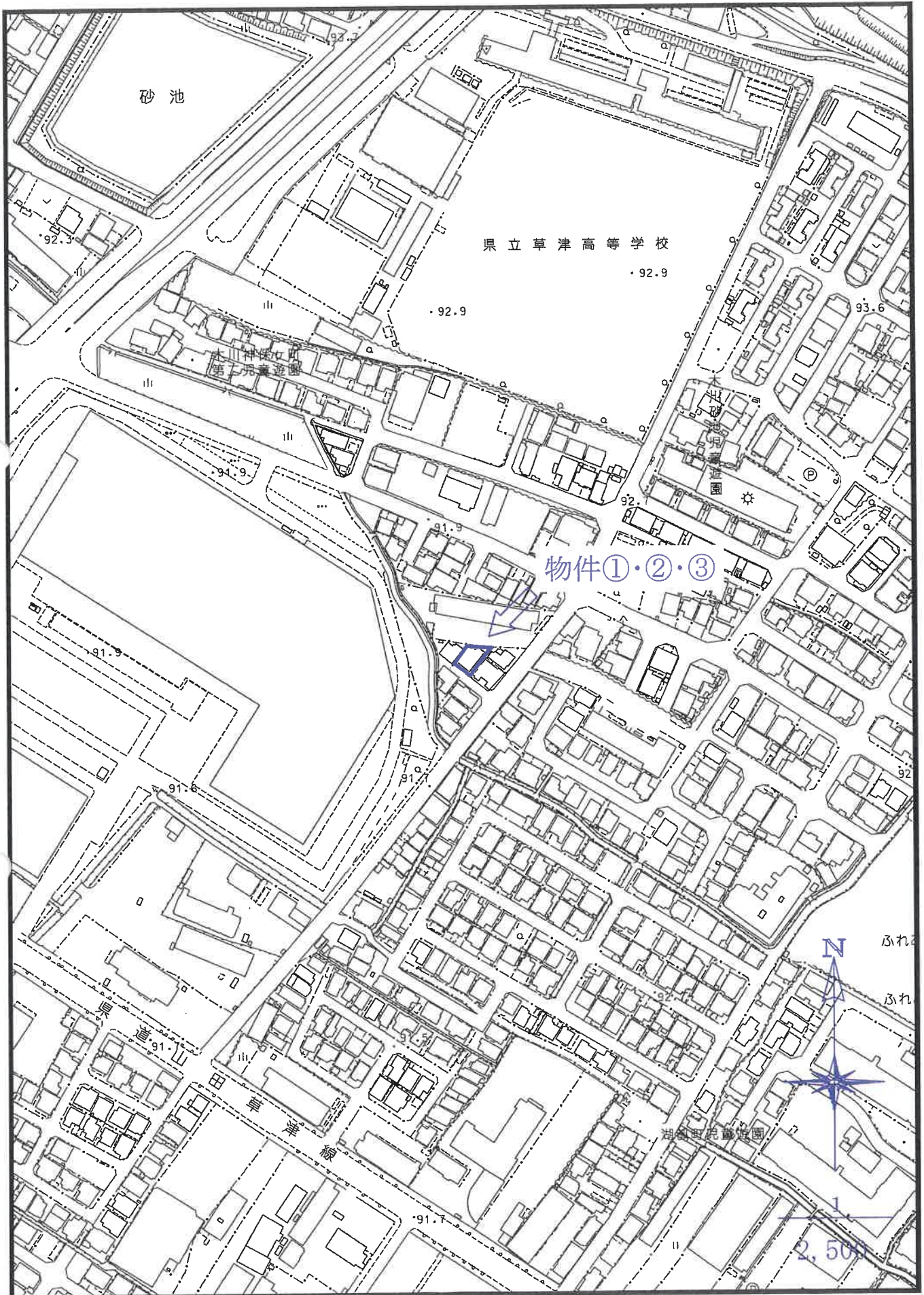
以 上



地理院地図

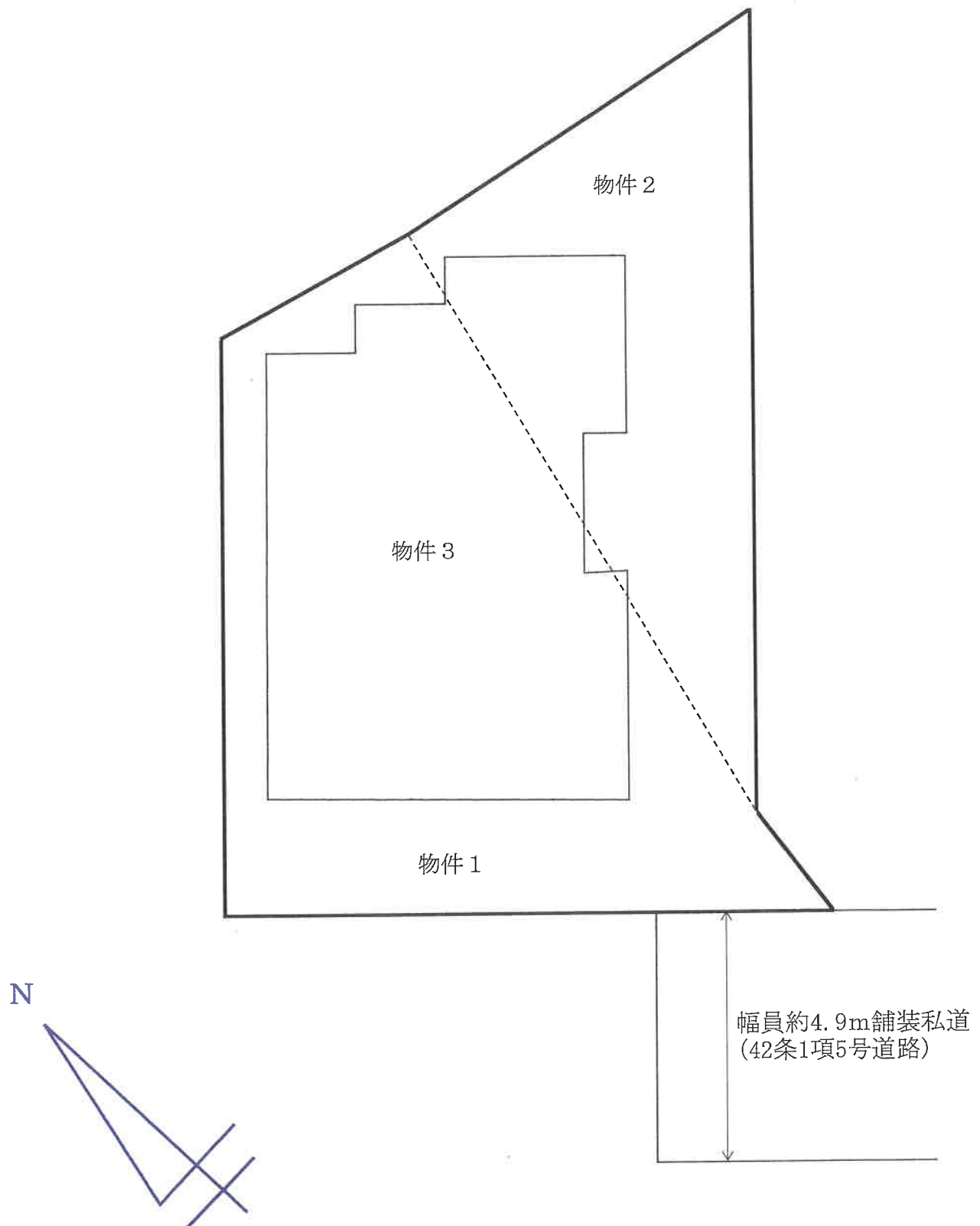
所在位置略図

地図

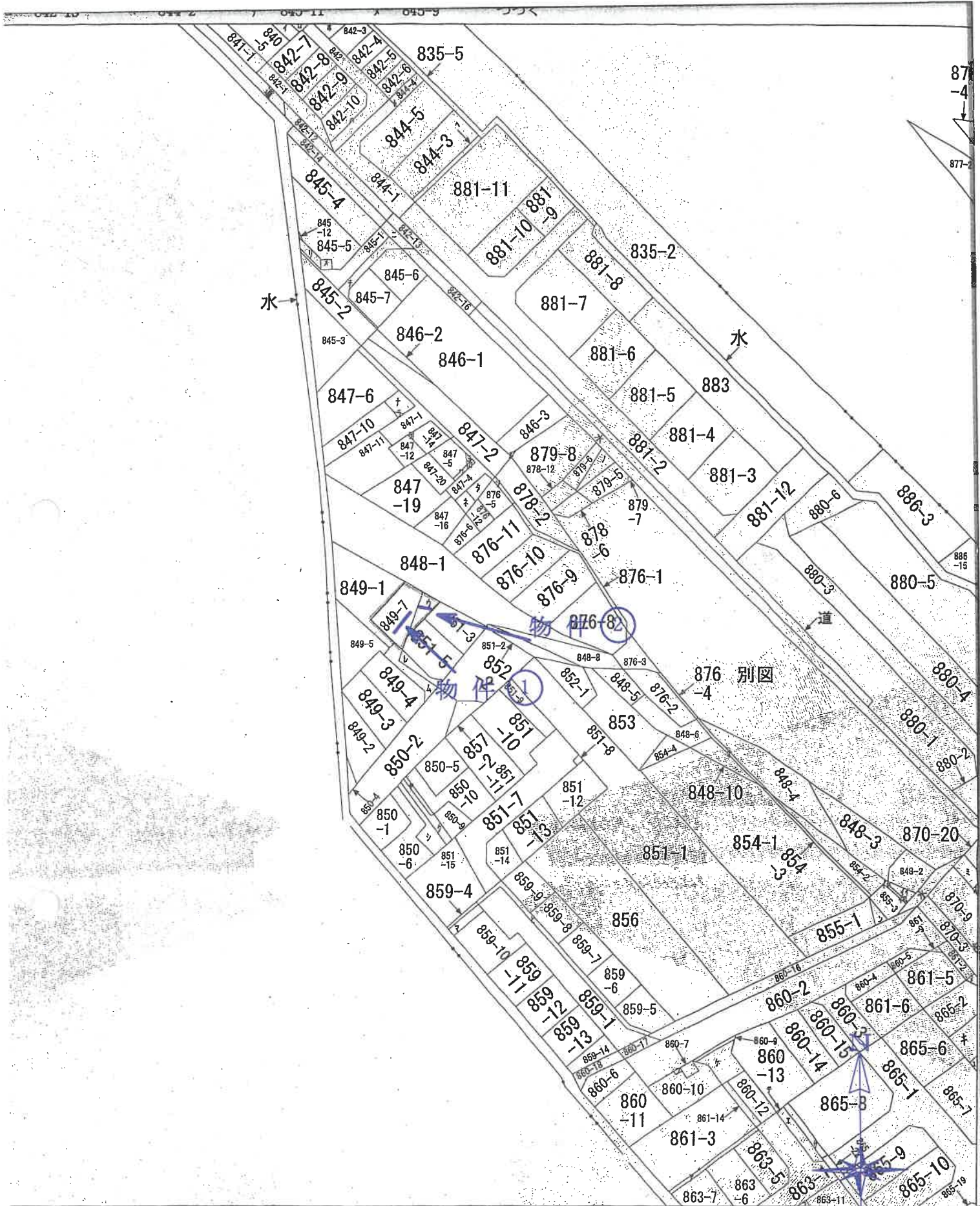


草津市役所「白図」

所在位置略図



土地建物位置関係図



本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置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
見出

縮尺の記載はない

公図写

登記年月日：平成4年7月14日

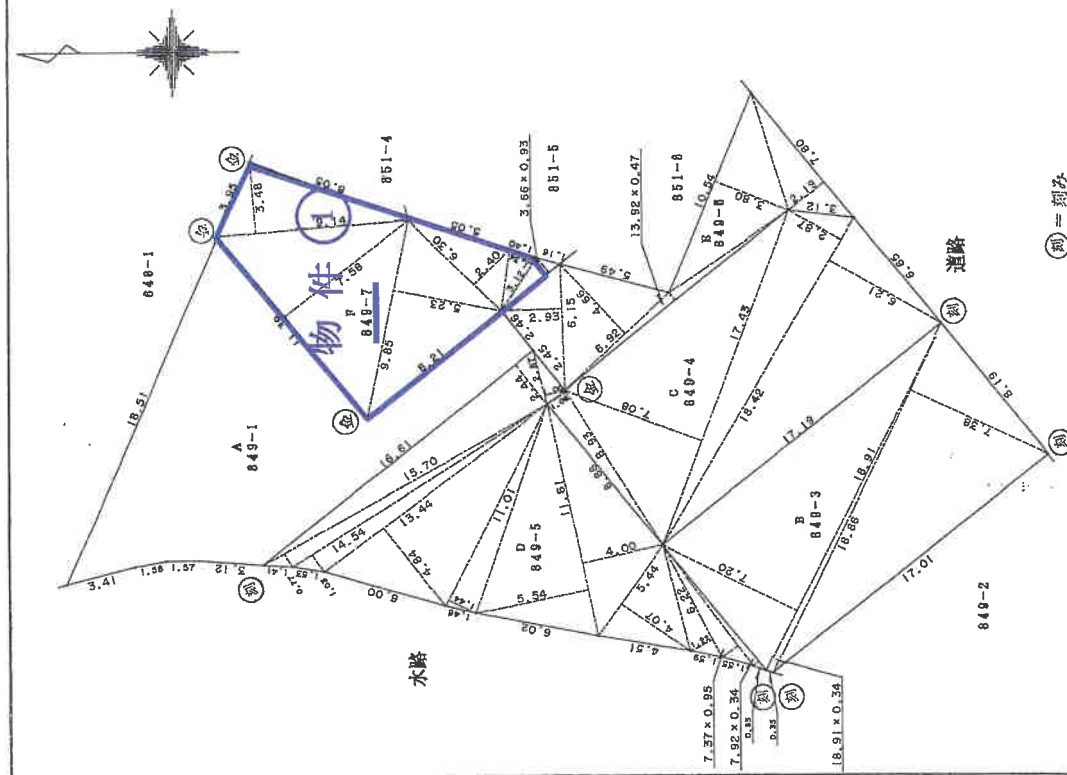
物件 ①

012493

地積測量図

地番 849-3.-4.-5.-6.-7

土地の所在 草津市木川町字神保ヶ町



① = 測み
= 金属標

作製者

(タカチカ)

成 4 年 12 月 7 日 (製)

申請人

A3をA4に縮小

縮尺 1/250

地積測量図写

登記年月日：平成4年12月7日

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。
令和7年3月18日 大津地方支庁

登記官

請求番号：36-2

物件 012494

地番 849-3-4-5-6-7

地積測量図

土地の所在 草津市木川町字神保ケ町

H4157

三斜求積表

地番	⑤	849-6	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
			6.15	2.93	18.0195	
			6.92	4.66	32.2472	
			13.92	0.47	6.5424	
			10.54	3.80	40.0520	
			7.80	2.19	17.0820	
				倍面積	113.9431	
				地積	56.97155	
					56.97	m ²

地番	⑥	849-7	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
			9.14	3.48	31.8072	
			11.39	7.58	86.3362	
			9.85	5.23	51.5155	
			6.30	2.40	15.1200	
			3.12	1.34	4.1808	
			3.66	0.93	3.4038	
				倍面積	192.3635	
				地積	96.18175	
					96.18	m ²

地番	⑦	848-1	公積	面積
			749.02201	594.86385
				154.15816
				154.15 m ²

地番	⑧	849-3	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
			18.91	7.20	136.1520	
			18.91	0.34	6.4294	
			18.86	7.38	139.1868	
				倍面積	281.7682	
				地積	140.88410	
					140.88	m ²

地番	⑨	849-4	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
			8.93	1.08	9.6444	
			17.43	7.08	123.4044	
			18.42	2.87	52.8664	
			18.42	6.21	114.3882	
				倍面積	300.3024	
				地積	150.15120	
					150.15	m ²

地番	⑩	849-5	底辺	高さ	倍	面積
NO.						
			16.61	2.44	40.5284	
			2.67	1.00	2.6700	
			15.70	0.77	12.0890	
			14.54	1.03	14.9762	
			13.44	4.84	65.0496	
			11.01	1.44	15.8544	
			11.61	5.54	64.3194	
			11.61	4.00	46.4400	
			5.44	4.07	22.1408	
			6.22	1.22	7.5884	
			7.37	0.95	7.0015	
			7.92	0.34	2.6928	
				倍面積	301.3505	
				地積	150.67525	
					150.67	m ²

(さくら町)

作製者

申請人

平成4年12月7日作成

A3をA4に縮小

地積測量図写

1/

登記年月日：平成4年9月22日

これは図面に記録されている図籍を証明した書面である。
令和7年3月18日 大津地方裁判所

登記官

物件②

012504

地積測量図

地番	851-3, 851-4 851-5, 851-6
土地の所在	草津市木川町字神保ケ町

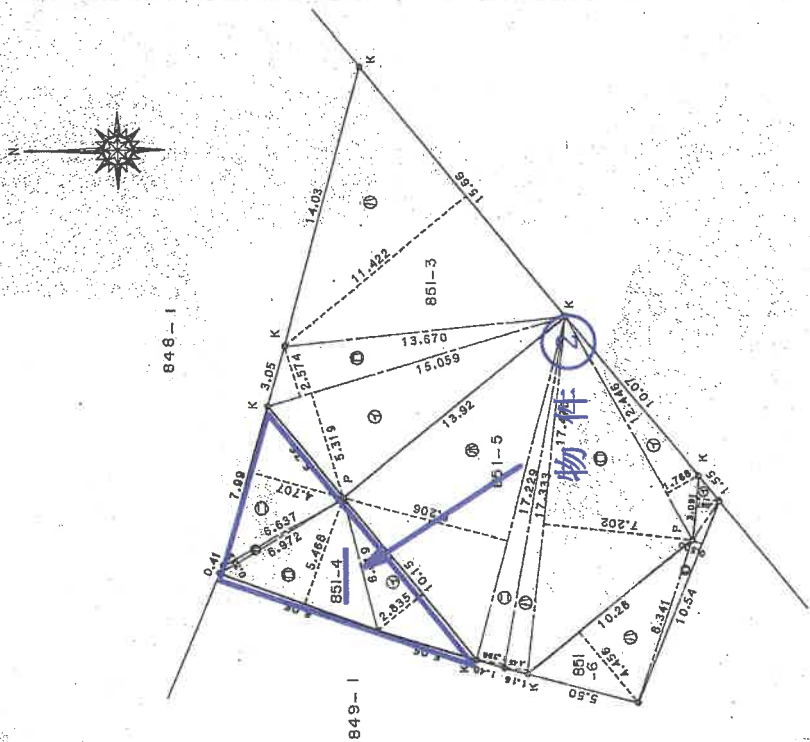
H4.922

地番	⑧	851-3	種号	底辺	高さ	側面積
イ	15.059	5.319	80.098821			
ロ	15.059	2.574	38.761866			
ハ	15.664	11.422	178.914208			
ニ	297.774895					
ヘ	148.8874475					
ホ	148.88					
坪	45.03					

地番	⑧	851-4	種号	底辺	高さ	側面積
イ	10.159	2.835	28.800765			
ロ	8.057	5.468	44.055676			
ハ	6.972	0.233	1.624476			
ニ	7.992	4.707	37.618344			
ヘ	112.099261					
ホ	56.0496305					
坪	56.04					
	16.95					

地番	⑧	851-5	種号	底辺	高さ	側面積
イ	12.446	1.768	22.004528			
ロ	17.470	7.202	125.818940			
ハ	17.470	1.145	20.003150			
ニ	17.333	1.386	24.023538			
ヘ	17.229	8.206	141.381174			
ホ	333.231330					
坪	186.6156650					
	186.61					
	50.40					

地番	⑧	851-6	種号	底辺	高さ	側面積
イ	3.091	1.097	3.390827			
ロ	10.546	0.500	5.273000			
ハ	10.269	4.456	45.758664			
ニ	54.422491					
ヘ	27.2112455					
ホ	27.21					
坪	8.23					



K 金属プレート
P プラスチック板

縮尺 1/250

申請人

8月 8日 作製

作製者

(自願提出)

地積測量図写

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年3月30日

物件③

各階平面図

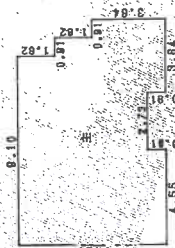
111901

家屋番号 849番7

建物図面

建物の所在 草津市木川町字神保ヶ町849番地7、851番地4

1階

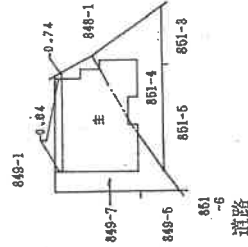


床面積 72.04㎡

2階



床面積 63.76㎡



(スケッチ)

作製

縮尺 1/250

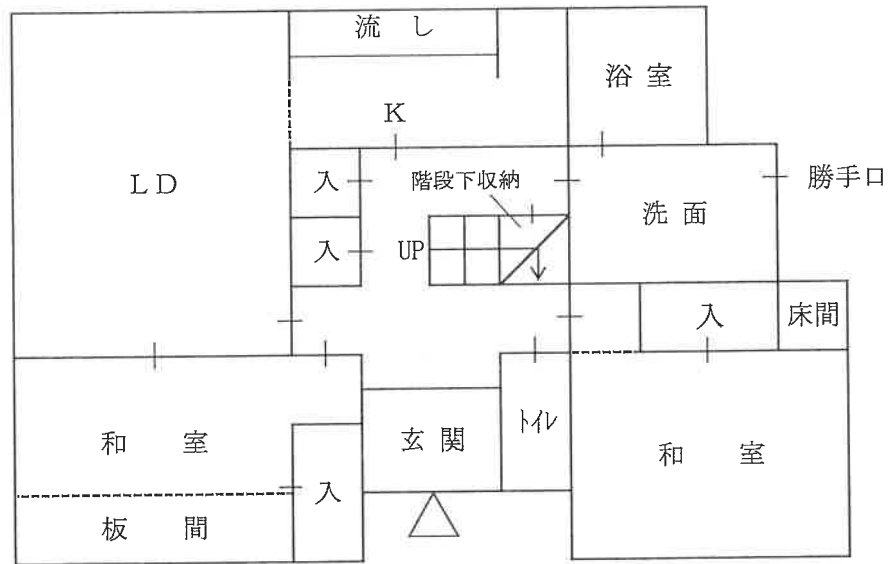
申請

縮尺 1/500

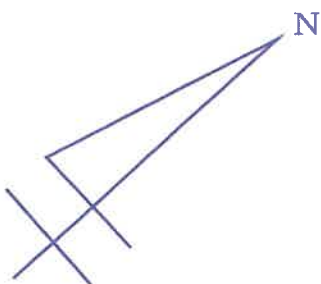
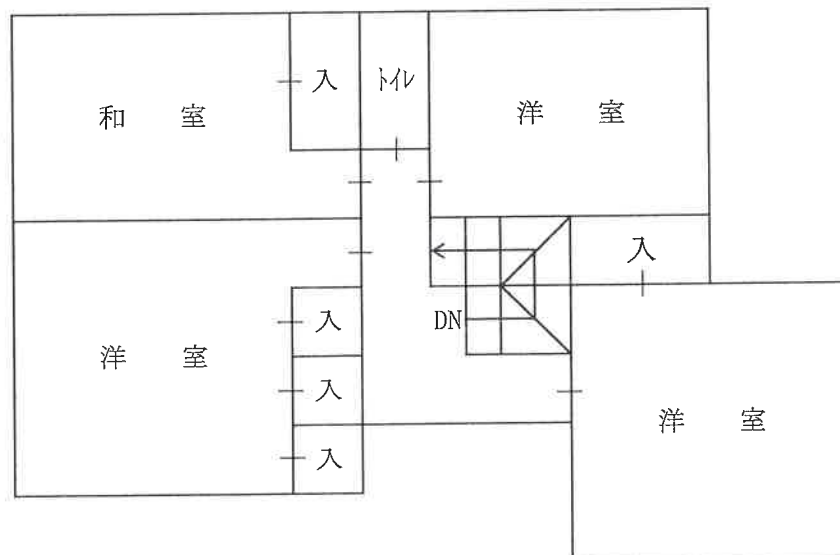
A3をA4に縮小

各階平面図写 建物図面写

1階

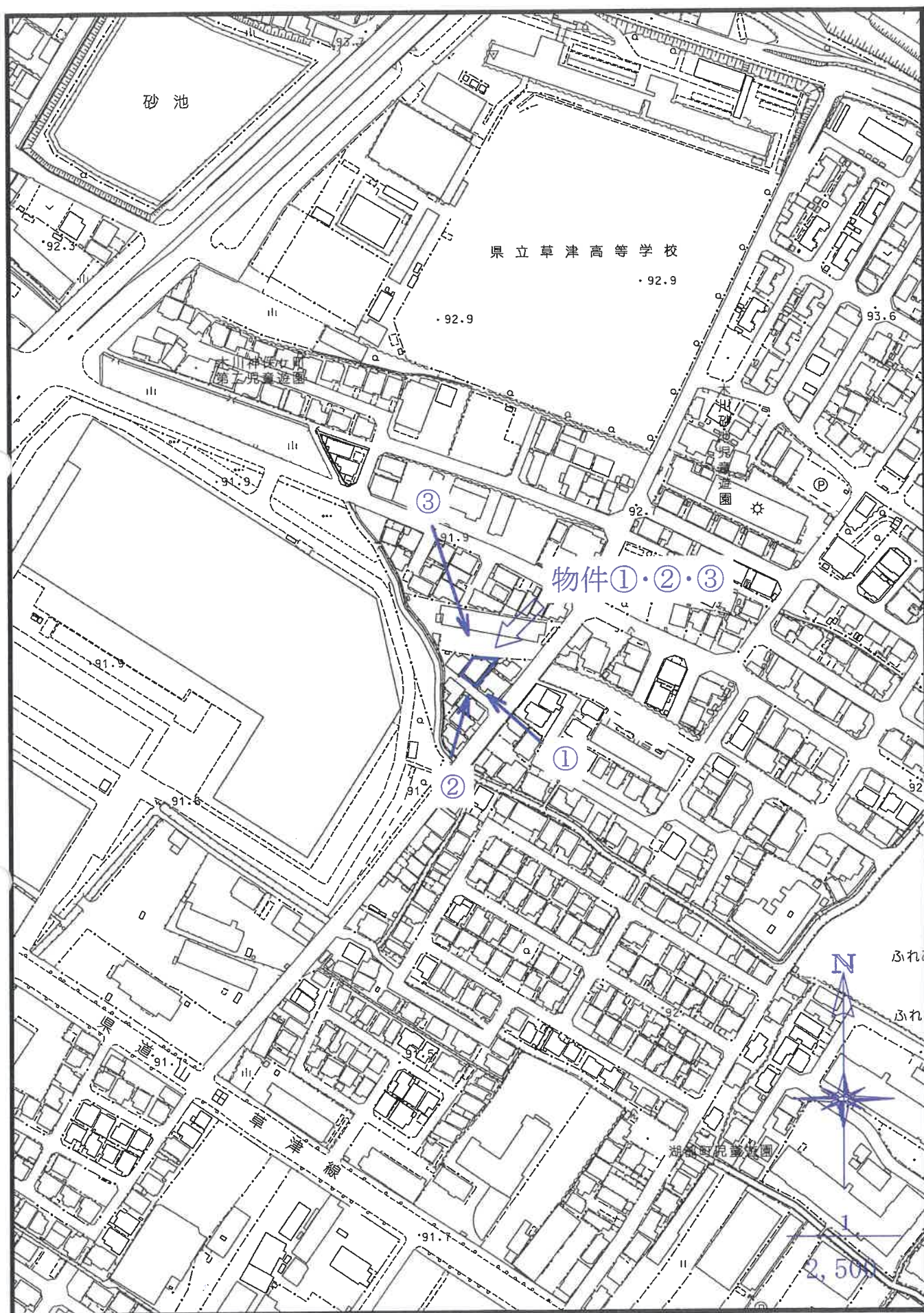


2階



建物間取図

地図



草津市役所「白図」

写真撮影位置図

【物件】①②③
【写真】1



【物件】①②③
【写真】2



【物件】①②③
【写真】3



現況写真

【物件】③

【写真】4



【物件】③

【写真】5



【物件】③

【写真】6



現況写真