

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,680,000 4,544,000	一括	1,136,000	69,285	0
1	1,570,000				
2	4,110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 草津市上寺町字中荒木
地 番 347番4
地 目 宅地
地 積 165.17平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 草津市上寺町字中荒木 347番地4
家屋 番号 347番4の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 50.51平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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, 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



11

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 草津市上寺町字中荒木
地 番 347番4
地 目 宅地
地 積 165.17平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1

2 所 在 草津市上寺町字中荒木 347番地4
家屋 番号 347番4の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 50.51平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



令和7年(ケ)第18号
令和7年5月22日受理
令和7年8月18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 草津市上寺町字中荒木
地 番 3 4 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1

2 所 在 草津市上寺町字中荒木 3 4 7 番地 4
家屋 番号 3 4 7 番 4 の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1



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		
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	☒ 土地所有者ら ☐ 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（B） ☐ 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」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 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等

表札等は見受けられなかった。

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

ア 目的土地は目的建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地の南西側に物置が存した。同物置は基礎等がなく、目的土地上に置かれた動産であると認められた。

ウ 目的土地の南西側に目的建物に接してウッドデッキが設置されていた。設置状況や構造等から目的土地上に置かれた動産（目的建物の従物）であると認められた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北東側で現況幅員約3.3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2項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Bの居宅として利用されている。なお内部の家財道具の多くが搬出された形跡があり、既に退去済みと認められた。Bの陳述によると既に目的建物からは転居しているが動産類を残置しているとのことであった。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られた。そのほか内壁のクロスが全体的に汚損、損傷していた。

(4) その他

屋根に太陽光パネルが設置されていた。所有者Bから同パネルは自己所有物件である旨の陳述が得られている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

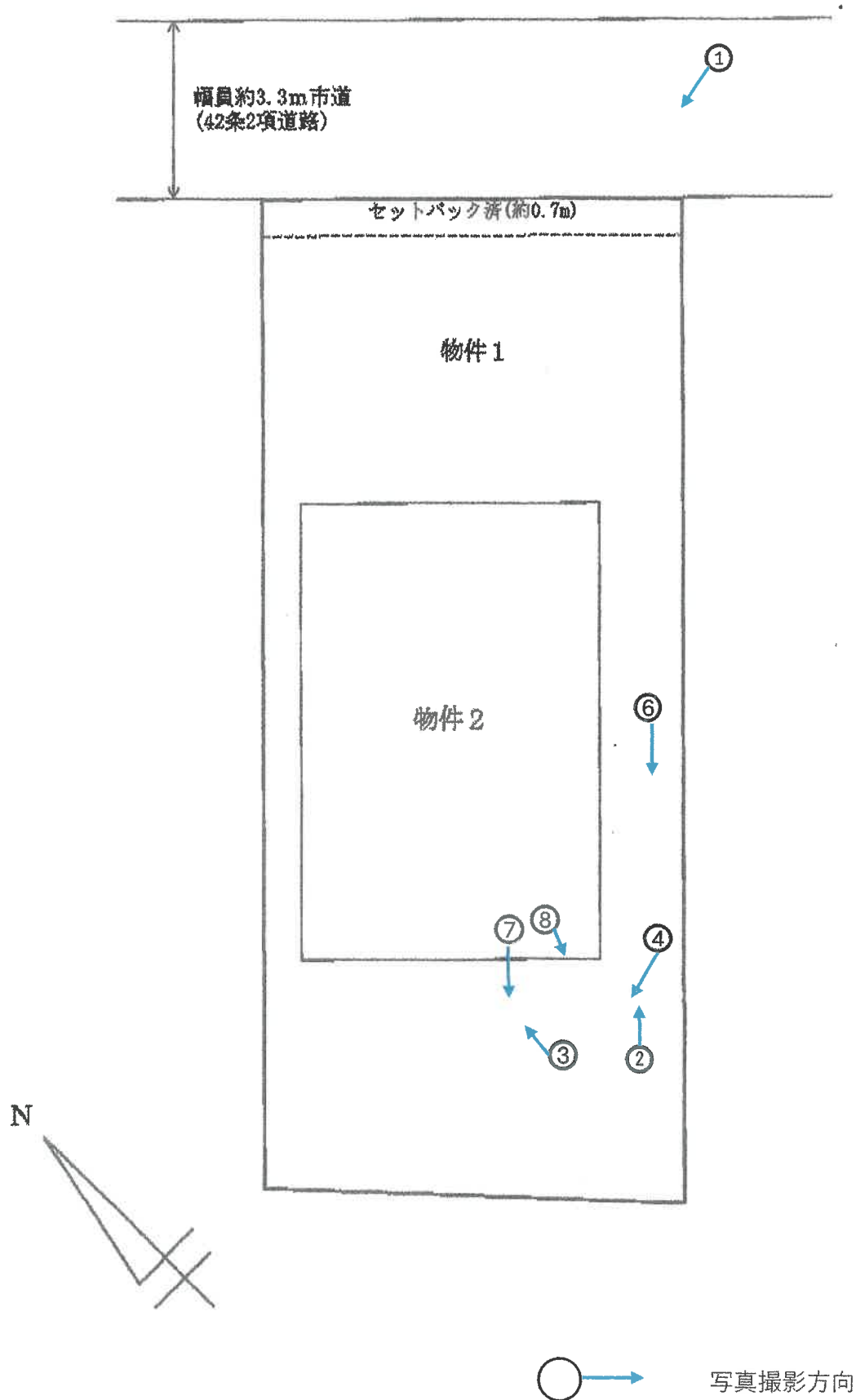
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者B	1 目的物件の所有者Aと私は元夫婦です。 2 Aは既に目的物件から転居しており、居住していません。 3 最近まで目的建物は私と子供たちの居宅として使用していましたが、先日転居しました。内部の動産類は大半を搬出しましたが、現在も若干の動産類を残置していますが、これらについても搬出する予定です。 4 目的建物にはソーラーパネルが設置されています。パネルはリース物件等ではなく自己所有の物件です。

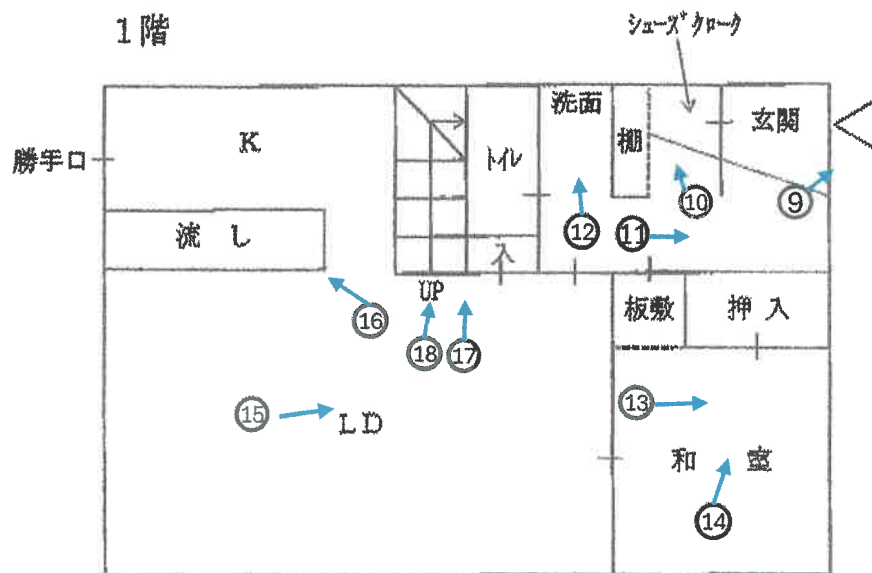
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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23日 (金) 14:45-15:05	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23日 (金) 16:40-16:55	草津市役所	目的物件の地番図、建物図面交付申請 目的土地の接道状況確認
令和7年6月26日 (木) 16:30-16:45	大津地方法務局	目的物件の登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年7月11日 (金) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者B(占有者)から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年7月11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。 解錠を準備していたところ、Bが現れ、同人が玄関ドアを解錠した。同人はほどなく物件所在地を立ち去ったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 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。 □		

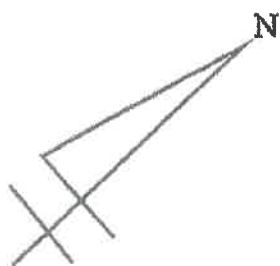
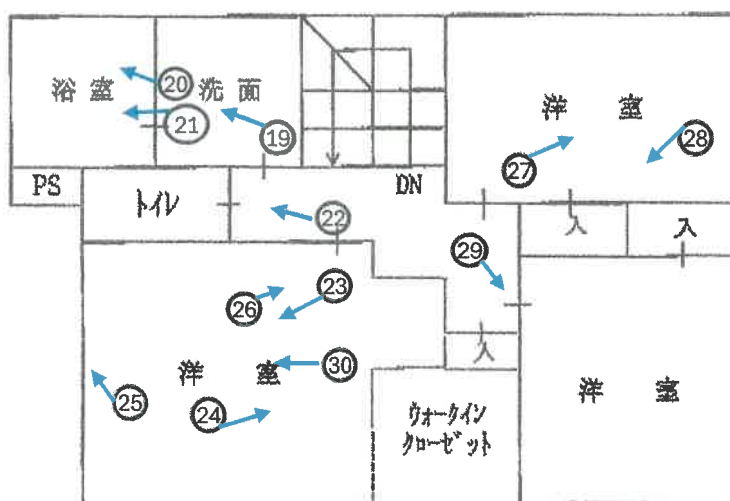
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



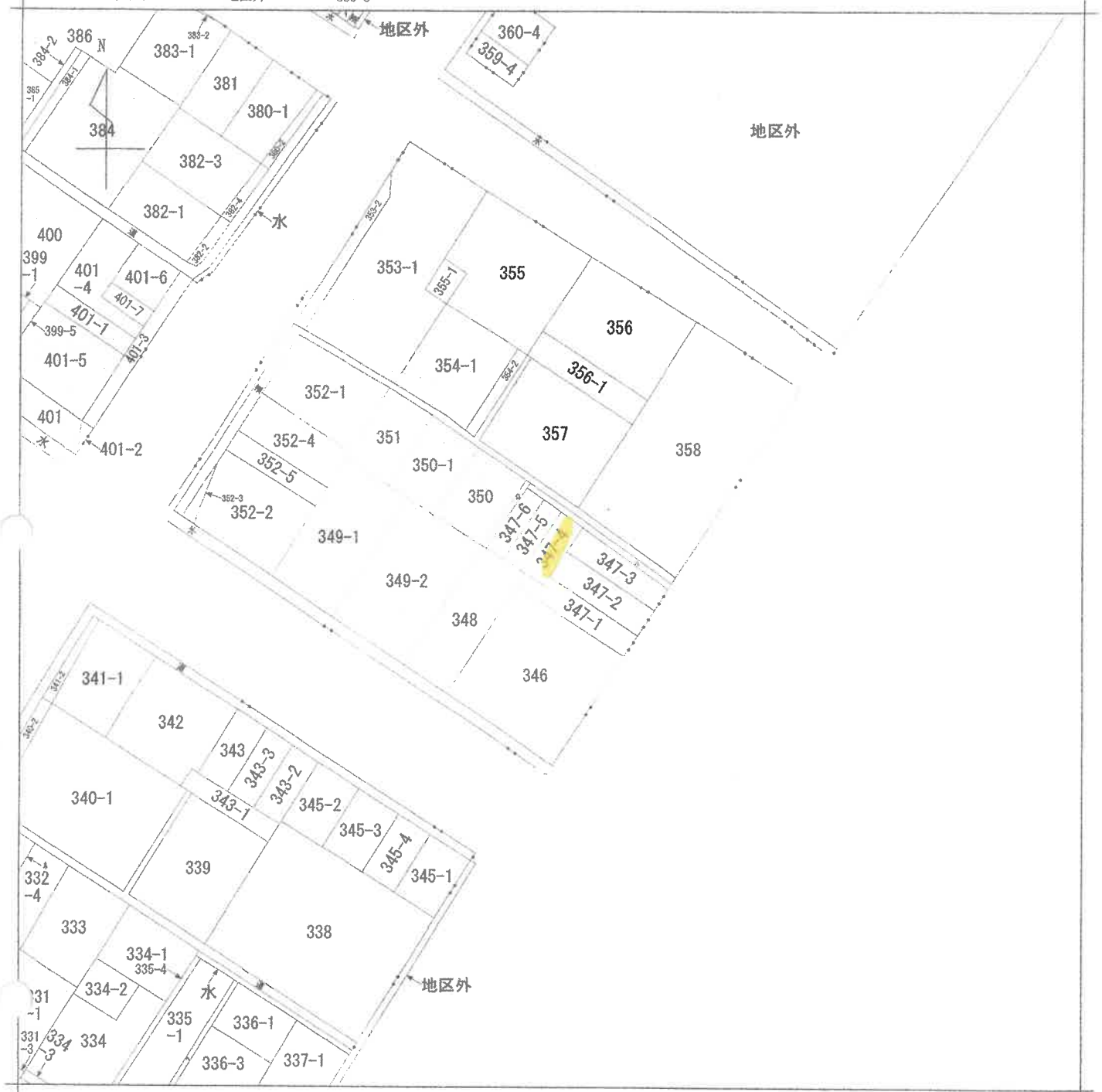


2階



建物間取図

イ 379-2 ハ 347-8 ホ 332-1
ロ 347-7 ニ 地区外 ヘ 335-3



(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 上寺町
B 上寺町
C 上寺町
D 上寺町

請求部	所在	草津市上寺町字中荒木				地番	347番4		
出力縮	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。

令和7年6月26日
大津地方事務局

請求番号：24-1

(1/1)

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月26日 大津地方支務局 登記官

地積測量図

地番 347-1~8

土地の所在 草津市上寺町字中荒木

全葉2の内1

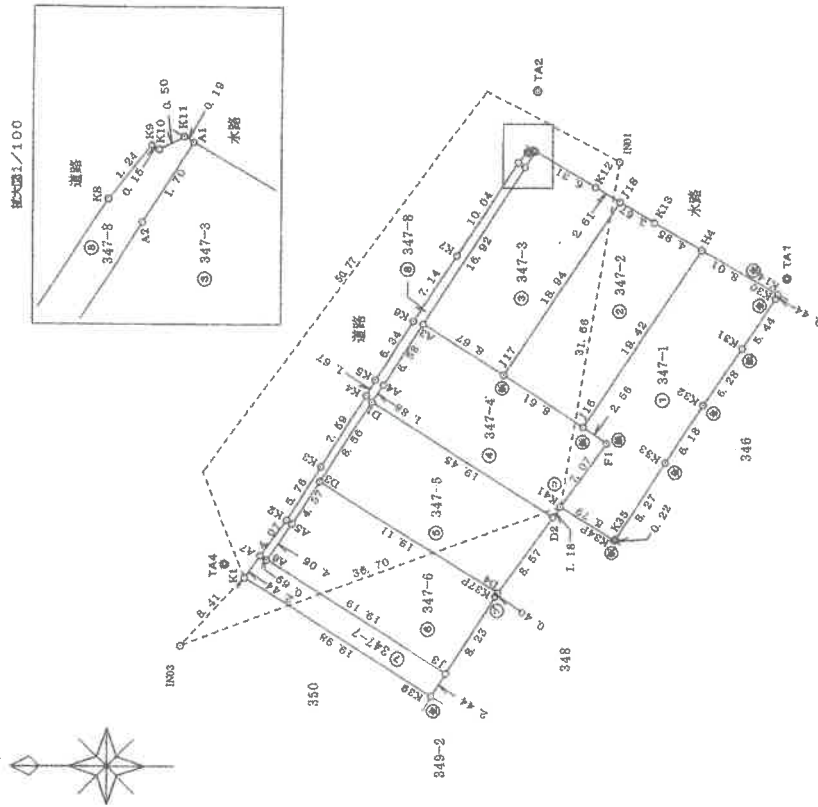
求積表

世界測地

地番	① 347-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
J16		-105252.478	-3788.029	-17.609	1853380.885102
F1		-105254.626	-3788.435	-7.147	752254.812022
K41		-105250.496	-3795.176	-8.820	928309.374720
K34P		-105255.411	-3796.255	-2.893	304503.904023
K35		-105255.531	-3798.069	7.137	-751288.724747
K33		-105260.027	-3791.118	12.133	-1277119.907591
K32		-105263.411	-3785.936	10.391	-1093792.103701
K31		-105266.934	-3780.727	9.750	-1026352.606500
K30		-105269.942	-3776.186	4.929	-518875.644118
K14		-105270.165	-3775.798	4.360	-458977.919400
H4		-105283.199	-3771.826	-12.231	1287474.186669
合計				合計	-393.643221
合計面積				合計	196.82 m ²

地番	② 347-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
J17		-105245.268	-3783.311	-20.517	2159317.163556
J16		-105252.478	-3788.029	11.485	-1208924.709830
H4		-105283.199	-3771.826	18.661	-1964316.506539
K13		-105253.892	-3760.368	4.314	-454096.860088
J18		-105255.721	-3767.512	-13.943	1467580.517903
合計				合計	-330.444988
合計面積				合計	165.22 m ²

地番	③ 347-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
J18		-105255.721	-3767.512	17.117	-1801662.176357
J17		-105245.268	-3783.311	11.146	1178326.020528
A3		-105237.916	-3778.708	18.637	-1982366.823692
A2		-105247.071	-3764.474	15.671	-1649326.849641
A1		105247.986	-3763.937	-1.730	181026.553120
K12		-105253.468	-3768.194	-4.476	471009.269300
合計				合計	330.545972
合計面積				合計	165.27 m ²



縮尺 1/100

境界点	境界線の種類
①	金属標
②	金属標
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	印

報告書 NO. 0800095

作成者

土地家屋調査士 (平成0年10月28日作成)

申請人

縮尺 1/500

(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6月26日 大津地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 347-1~8

土地の所在 草津市上寺町字中荒木

全葉2の内2

地番	⑧ 347-8	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A1	-105247.996	-3763.037	1.537	-161766.16952	
K11	-105247.823	-3762.937	-0.129	13576.969167	
K10	-105247.369	-3763.166	-0.147	15471.963243	
K9	-105247.232	-3763.084	-0.885	93143.800320	
K8	-105246.441	-3764.051	-0.381	987316.863021	
K7	-105240.963	-3772.465	-14.390	1514417.457570	
K6	-105237.041	-3778.441	-11.321	1191388.541161	
K5	-105233.629	-3783.786	-6.805	716114.846345	
K4	-105232.816	-3785.246	-7.864	827550.865024	
K3	-105228.739	-3791.650	-11.248	1183612.856272	
K2	-105225.613	-3796.494	-8.170	859693.258210	
A7	-105223.261	-3799.820	-3.695	388799.949395	
A6	-105223.850	-3800.189	2.996	-315290.654600	
A5	-105226.125	-3796.824	7.193	-1157094.004484	
D3	-105228.629	-3792.996	10.966	-920581.074612	
D1	-105233.319	-3785.823	8.748	-749268.593360	
A4	-105234.353	-3784.248	7.120	-2060974.550984	
A3	-105237.916	-3778.708	19.774	-1649326.849641	
A2	-105247.071	-3764.474	15.671	-86.645930	
合計面積					33.3229650
地積					33.32

1104.7745570 m²

地番	面積
① 347-1	196.8216105 m ²
② 347-2	165.2724990 m ²
③ 347-3	165.2729860 m ²
④ 347-4	165.1745495 m ²
⑤ 347-5	165.1518300 m ²
⑥ 347-6	165.1669195 m ²
⑦ 347-7	48.6411975 m ²
⑧ 347-8	33.3229650 m ²

引照点	名称	X座標	Y座標
INO1	下水人孔中心	-105246.459	3763.936
INO3	下水人孔中心	-105216.093	-3807.956

点名	X座標	Y座標	備考
T41	-105270.950	-3774.336	金属釘
T42	-105246.180	3757.531	金属釘
T44	-105220.091	-3800.570	金属釘

(目録表9)

地番	④ 347-4	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
A3		-105237.916	-3778.708	-0.937	98607.927292
K4		-105234.353	-3784.248	-7.120	749268.593360
D1		-105233.319	-3785.828	-11.893	1251539.862867
D2		-105249.810	-3796.141	-9.348	983875.223680
K41		-105250.496	-3795.176	6.706	-705809.826176
F1		-105254.628	-3789.435	7.147	-752254.812022
J16		-105252.478	-3788.029	6.124	-644566.175272
J17		-105245.268	-3783.311	9.321	-980991.143028
合計面積				合計	-330.349098
地積				合計	165.1745495

地番	⑤ 347-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
D1		-105233.319	-3785.828	3.145	-330968.786255
D3		-105228.629	-3792.996	-17.305	1820981.424845
D4		-105244.840	-3803.133	-3.145	330995.021800
D2		-105249.810	-3796.141	17.305	-1821347.962050
合計				合計	-330.309660
面積				合計面積	165.1518300
				地積	165.15

地番	⑥ 347-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
D3		-105228.629	-3792.996	6.309	-663887.420361
A5		-105226.125	-3796.824	-7.193	766891.517125
A6		-105223.850	-3800.189	-13.542	1424941.376700
J3		-105240.124	-3810.366	-3.272	344345.685728
K37P		-105244.607	-3803.461	7.233	-761234.242431
D4		-105244.840	-3803.133	10.465	-1101387.250600
合計				合計	-330.333839
面積				面積	165.1669195

地番	⑦ 347-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
A7		-105223.261	-3799.820	-1.626	171093.022396
K1		-105221.850	-3801.815	-12.593	1325058.157050
K39		-105238.795	-3812.413	-8.551	898996.939345
J3		-105240.124	-3810.366	12.224	-1286456.275776
A6		-105223.850	-3800.189	10.546	-1109690.722100
				合計	-97.282395
				合計面積	48.6411975
				地積	48.64

作成者

土地家屋調査士

(平成20年10月28日作成)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成21年8月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月26日 大津地方法務局

登記官

請求番号：24-3

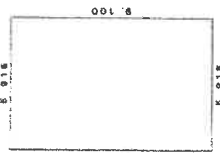
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 347番402

建物の所在 草津市上寺町字中荒木347番地4

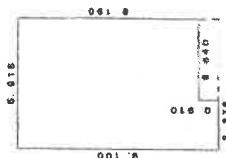
1階



求積表

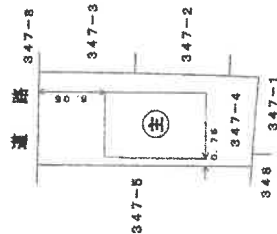
9.100 x 5.915 = 53.826500
床面積 53.82㎡

2階



求積表

5.915 x 8.100 = 48.443850
2.275 x 0.910 = 2.070250
合計 50.514100
床面積 50.51㎡



(目録第12)

作成者

土地調査士
家建

年 月 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



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 18 号
令和 7 年 7 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 18 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 07 - 006 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 5,680,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,570,000 円
物件2 (建物)	金 4,110,000 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 番 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		
1	北東側市道沿いはセットバック済(幅約0.7m、延長約8.5m)である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 草津市上寺町字中荒木
地 番 347番4
地 目 宅地
地 積 165.17平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1

- 2 所 在 草津市上寺町字中荒木 347番地4
家屋 番号 347番4の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 50.51平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1

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東海道本 線「 栗 東 」駅の 北 西 方 ・ 道路距離 約 3600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 有
画 地 条 件	規模 165.17 m ² (公簿) 間口 約8.5m 奥行 約19.5m～約19.8m ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約3.3mの舗装市道(上寺2号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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。 ・ 住宅地図の記載は、昭和56年及び平成12年ともに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れば、物件1の元地番347番は平成20年8月に348番1及び348番2を合筆し、その後物件1を分筆している。347番は明治時代から地目は宅地、348番1は昭和56年に348番2は昭和10年にともに畑から宅地へ地目変更されている。所有者については、347番、348番1及び348番2は3筆とも戦前から個人名での記載が続いたが、平成20年6月に株式会社山科ハウジングセンターに所有権移転され、その後物件1が分筆され、平成20年12月に個人へ所有権移転され、現在に至っている。	
特 記 事 項	・ 現地で概測したところ、幅約0.7mでセットバック済である。 ・ 草津市担当課によれば、物件1は都市計画法第34条第11号の開発許可を受けることができる「草津市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」で指定した区域内に所在するので、自己居住用の一戸建住宅の建築は可能とのことであるが、その他詳細については担当課への問い合わせを要する。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地(南溝畑遺跡)の範囲に含まれており、担当課によれば平成21年に試掘済であり遺跡はなかったとの回答があった。	

(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21年8月17日 新築 経過年数: 16年 経済的残存耐用年数: 14年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル塗等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼等 床 : 畳、フローリング貼等 設 備 : 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 : オール電化、太陽光発電
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	・ 一部にクロスの剥がれはあるものの、全体的に建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。 ・ 関係人によれば太陽光発電設備は買取り済とのことであり、当該設備は建物価格に含めている。

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	30,500	0.96	165.17	0.90	4,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 草津 (県) - 14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,500\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 30,500\text{円/㎡}$

◇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 1.00)

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

イ 個 別 格 差 : セットバック済 △4 (相乗積 96/100)

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	140,000	104.33	35%	5,110,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 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) = 0.35

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	4,350,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,740,000

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	4,350,000	-1,740,000		1.00	0.60	1.00	1,570,000
2	5,110,000	+1,740,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,110,000
一 括 価 格(合計)							5,680,000

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (草津(県)ー14)

所 在 : 草津市穴村町字きとろ248番4外

価 格 : 30,500 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 栗東 」駅の 北西 方・道路距離約 3400 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 228 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 3.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅が混在する古くからの住宅地域

第7 附属資料

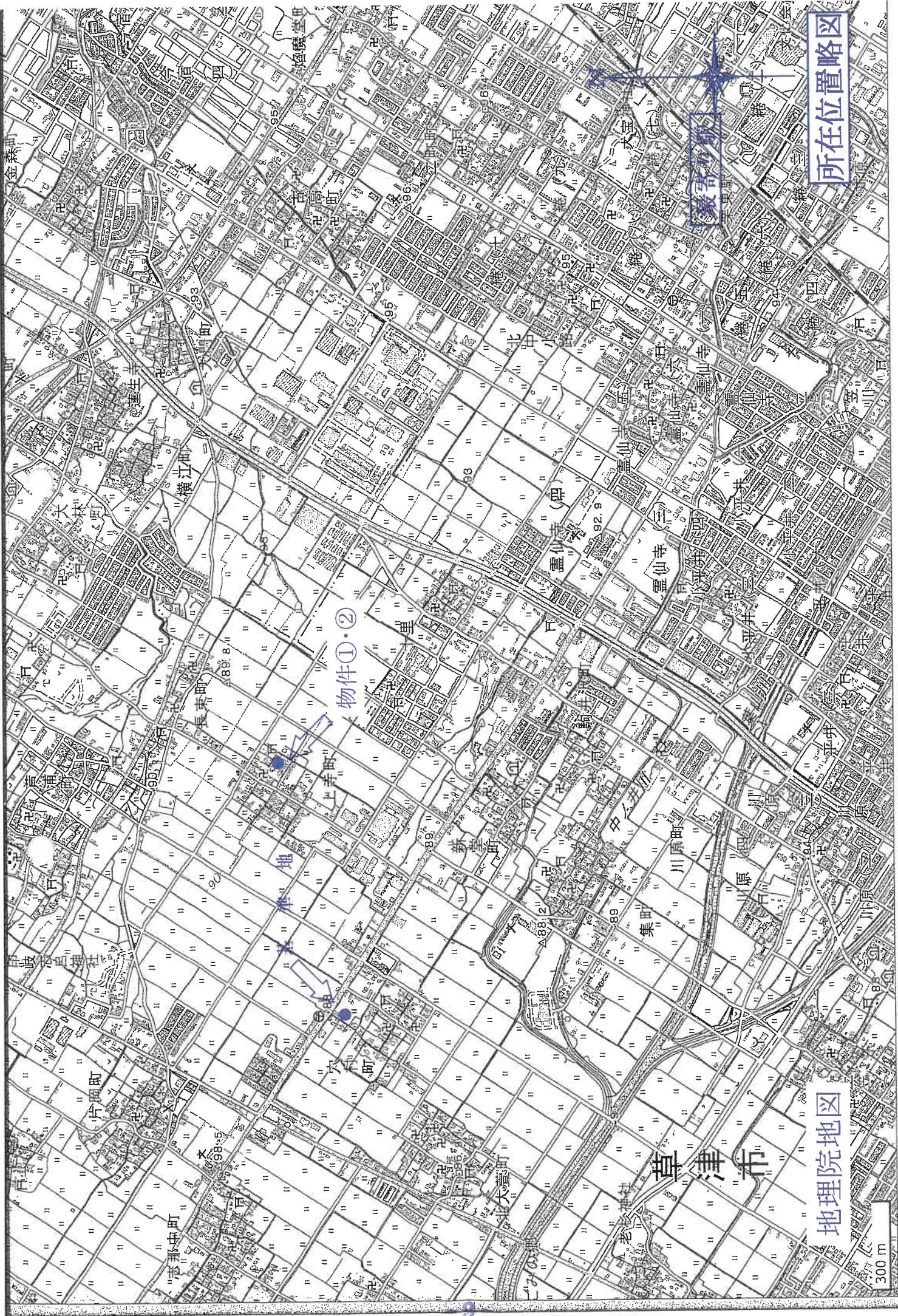
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 3,204,298 円

物 件 2 : 4,414,976 円

以 上

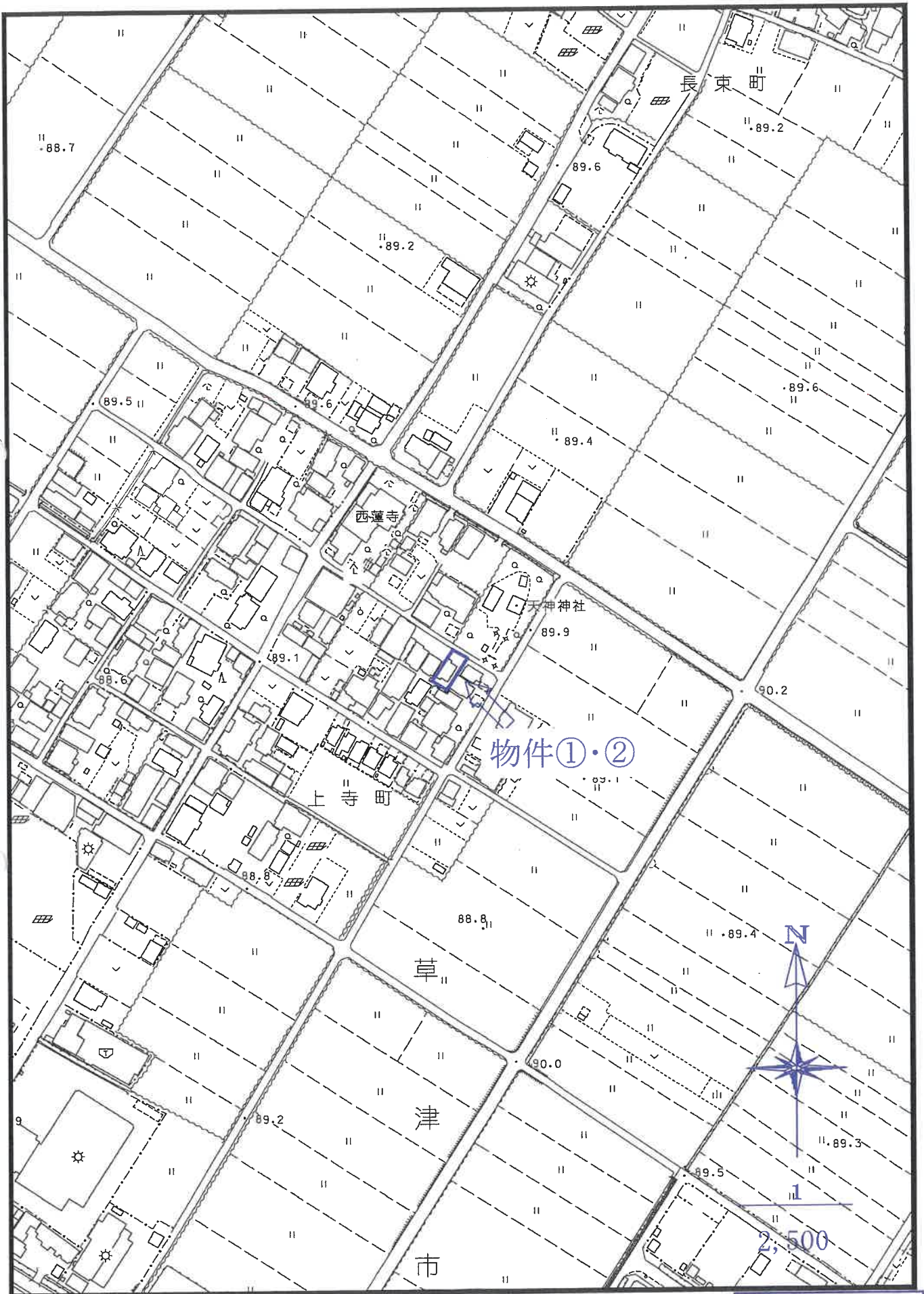


所在位置略図

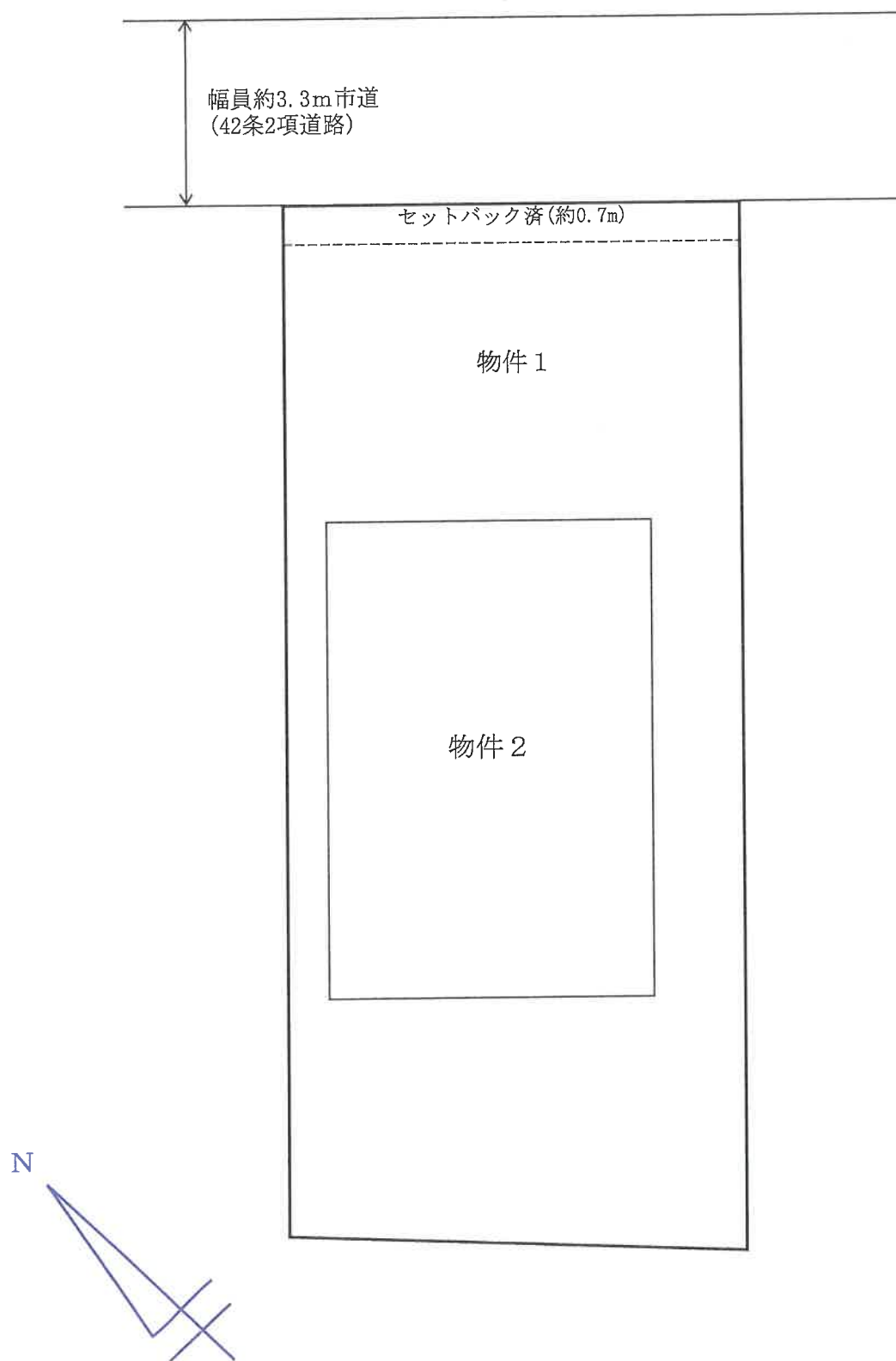
地理院地図

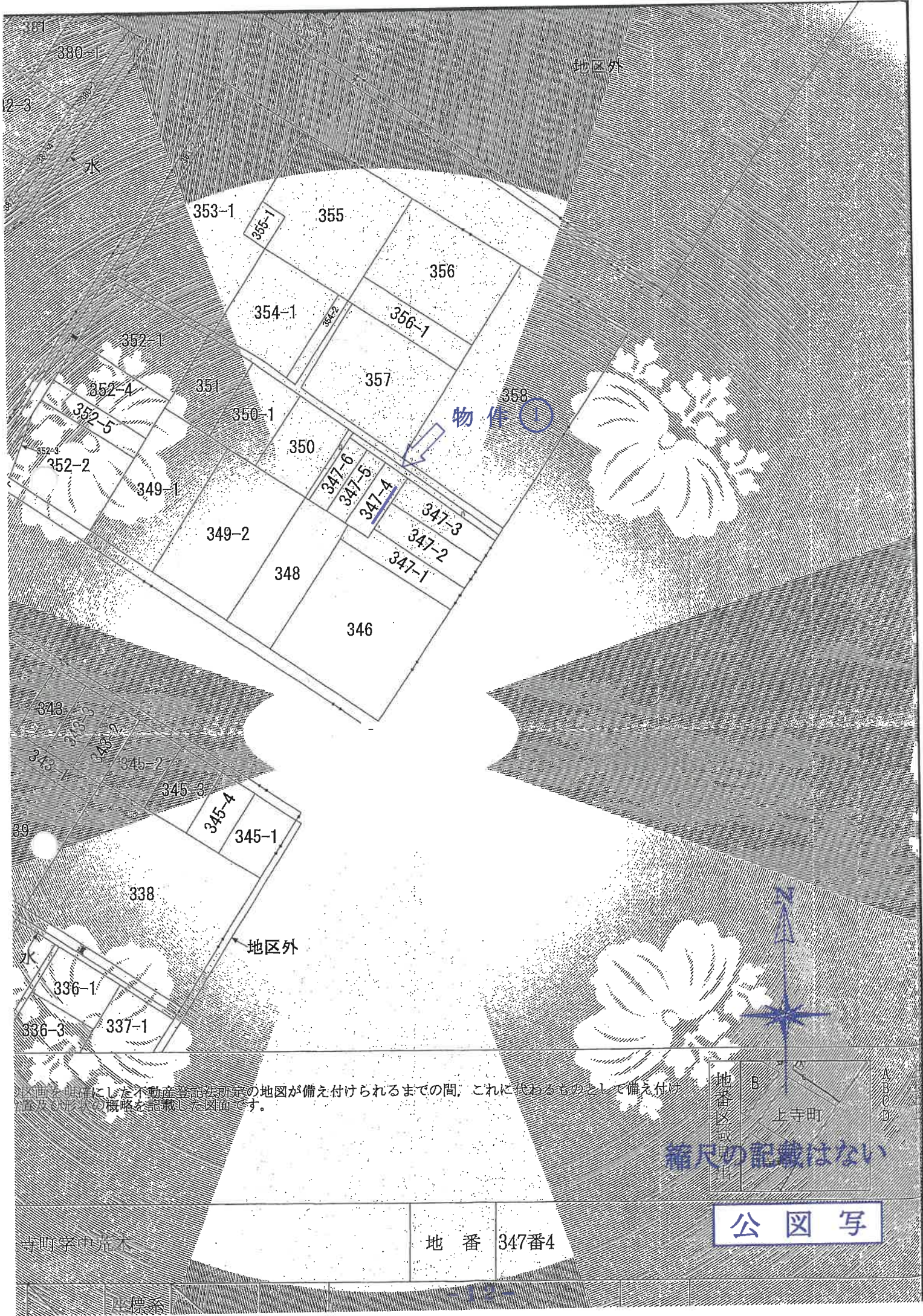
300 m

地図



所在位置略図





この図面を申請にした不動産登記を所定の地区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
た図面及び形状の概略を記載した図面です。

地番区	B	A
	上寺町	C
		D

縮尺の記載はない

公 図 写

寺町字中荒木

地 番 347番4

登記年月日：平成20年10月31日

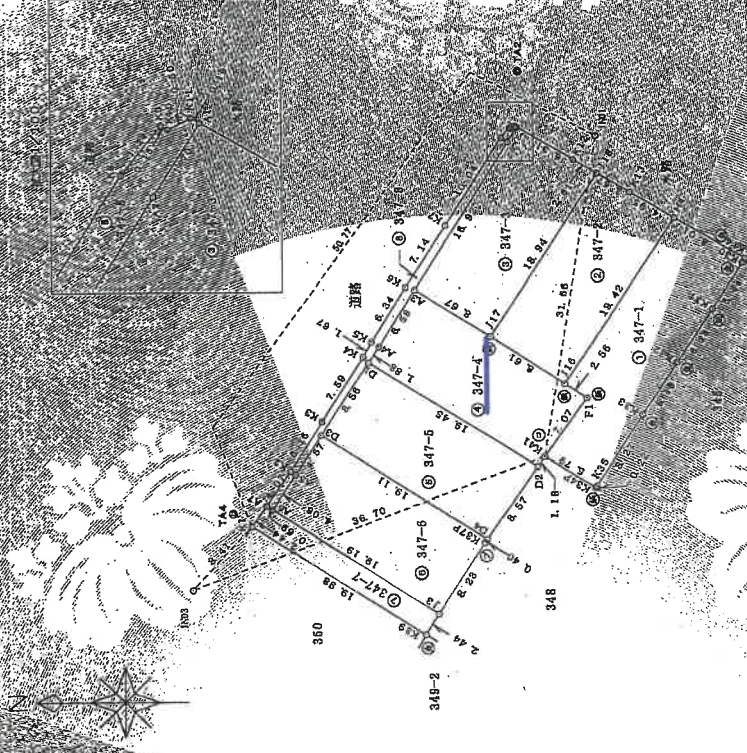
これは図面に記載されたものとは異なる可能性があります。
(大津地方建設局管理)
令和7年3月31日 大津建設局

地積測量図

番 347-1-1-8

土地の所在 津市山手町中元八

全図2の内1



測量の種別	①	②	③	④	⑤
測量の種別	①	②	③	④	⑤
測量の種別	①	②	③	④	⑤
測量の種別	①	②	③	④	⑤
測量の種別	①	②	③	④	⑤

測量番号 NO. 0300095

縮尺 500

地積測量図写

地番	① 347-1	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	1	105255.76	3788.029	105255.76	3788.029	2159317.183556	2159317.183556
116	105255.76	3788.029	3788.029	3788.029	3788.029	-1208824.705630	-1208824.705630
117	105255.76	3788.029	3788.029	3788.029	3788.029	-1944316.555639	-1944316.555639
118	105255.76	3788.029	3788.029	3788.029	3788.029	-454088.860088	-454088.860088
119	105255.76	3788.029	3788.029	3788.029	3788.029	1467580.517903	1467580.517903
120	105255.76	3788.029	3788.029	3788.029	3788.029	-350.444998	-350.444998
121	105255.76	3788.029	3788.029	3788.029	3788.029	165.2224990	165.2224990
122	105255.76	3788.029	3788.029	3788.029	3788.029	165.22	165.22
合計							

地番	② 347-2	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	1	105245.268	3783.311	105245.268	3783.311	2159317.183556	2159317.183556
116	105245.268	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-1208824.705630	-1208824.705630
117	105245.268	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-1944316.555639	-1944316.555639
118	105245.268	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-454088.860088	-454088.860088
119	105245.268	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	1467580.517903	1467580.517903
120	105245.268	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-350.444998	-350.444998
121	105245.268	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	165.2224990	165.2224990
122	105245.268	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	165.22	165.22
合計							

地番	③ 347-3	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
NO	1	105255.721	3783.311	105255.721	3783.311	2159317.183556	2159317.183556
116	105255.721	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-1208824.705630	-1208824.705630
117	105255.721	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-1944316.555639	-1944316.555639
118	105255.721	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-454088.860088	-454088.860088
119	105255.721	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	1467580.517903	1467580.517903
120	105255.721	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	-350.444998	-350.444998
121	105255.721	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	165.2224990	165.2224990
122	105255.721	3783.311	3783.311	3783.311	3783.311	165.22	165.22
合計							

作成者

測量士 山手町中元八

測量士 山手町中元八

縮尺 500

登記年月日 平成28年01月20日

これは図面に記載されている内容と証明した書類です。
(大津地方公務局(管轄))
令和7年3月31日 大坂法務局

各階平面図

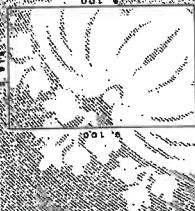
物件②

家屋番号 347番地2

建物の所在 京都市山崎町字中荒木347番地4

建物図面
各階平面図

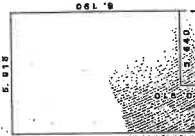
1階



求積表

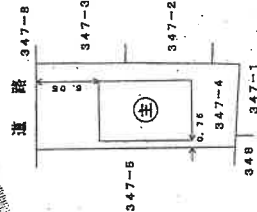
9.100 x 5.915 = 53.826500
床面積 53.82㎡

2階



求積表

9.100 x 5.915 = 53.826500
床面積 53.82㎡



作成者

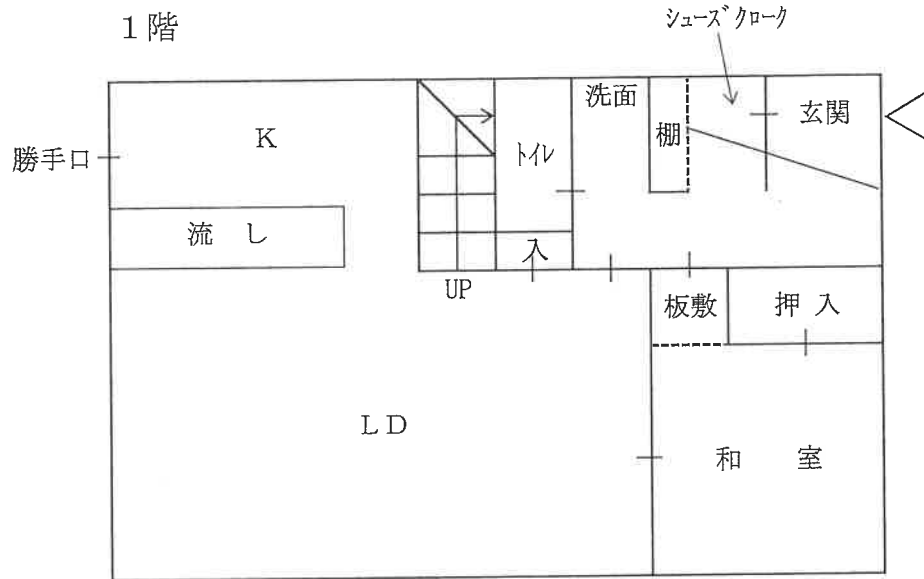
500

市役所

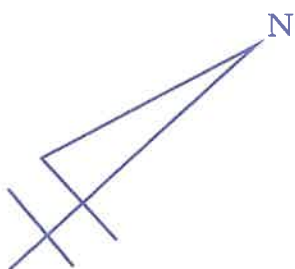
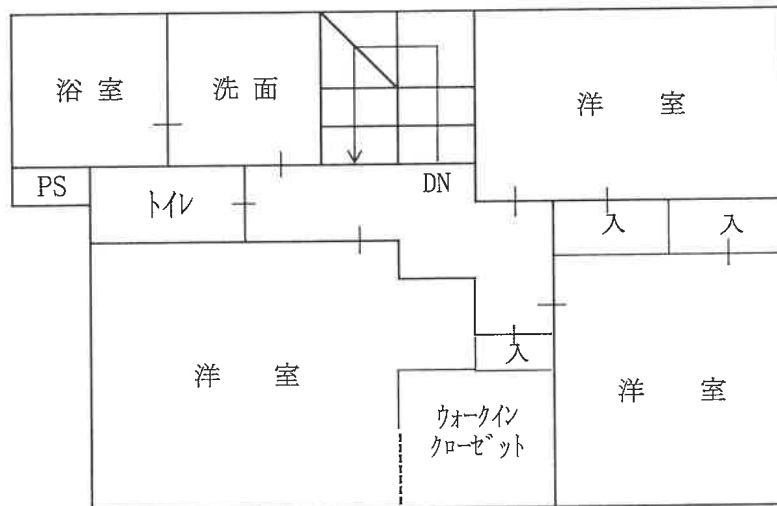
A3をA4に縮小

各階平面図写

建物図面写

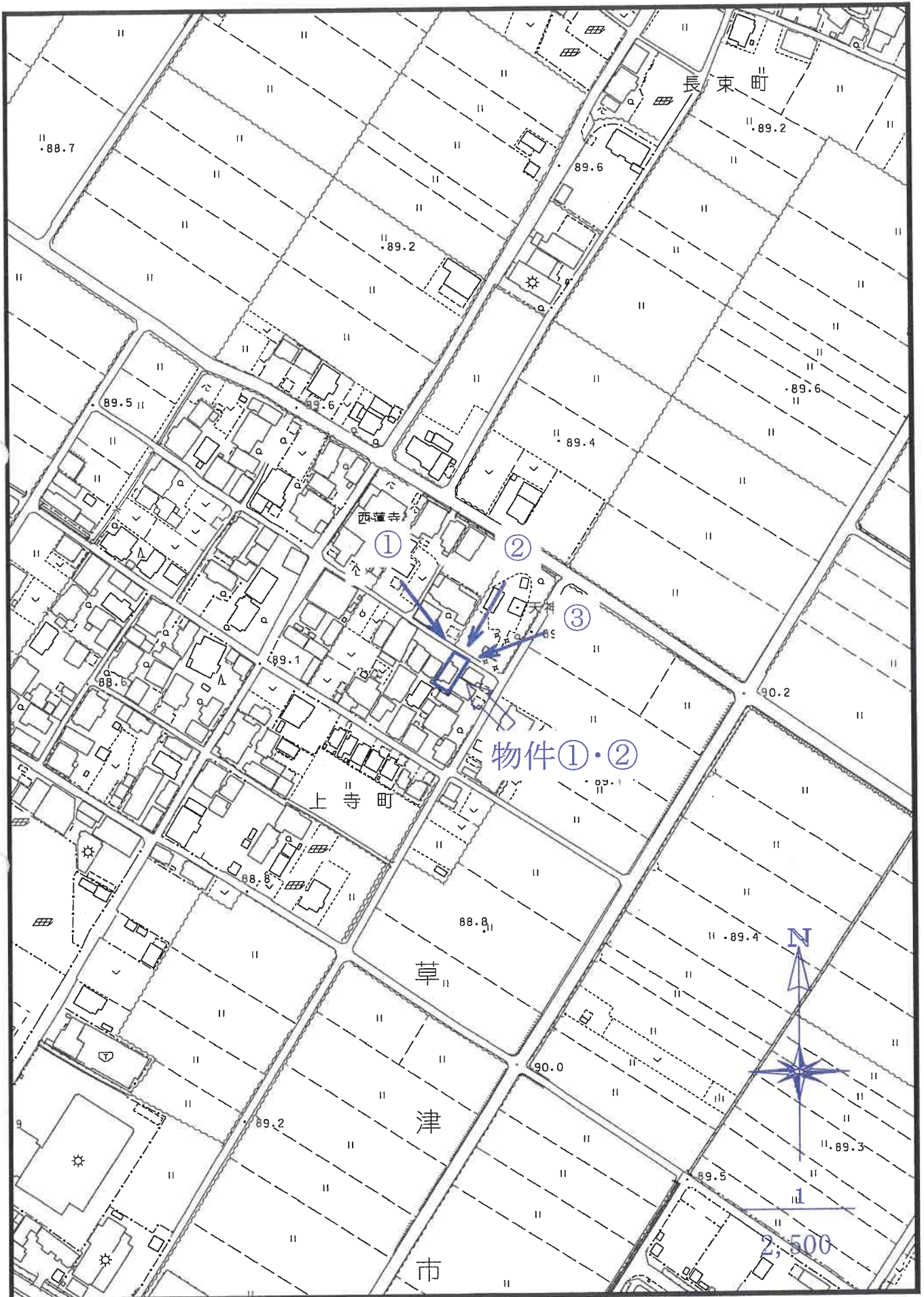


2 階



建 物 間 取 図

地図



【物件】①②

【写真】1



【物件】①②

【写真】2



【物件】①②

【写真】3



現況写真

【物件】②

【写真】4



【物件】②

【写真】5



【物件】②

【写真】6



現況写真