

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 2 月 10 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 8 年 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 10 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 3 月 31 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 3 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 2 月 10 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。	



913

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	8, 940, 000 7, 152, 000	一括	1, 788, 000	108, 554	0
1	1, 610, 000				
2	7, 330, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 湖南省吉永字東代
 地 番 223 番 266
 地 目 宅地
 地 積 170.72 平方メートル

- 2 所 在 湖南省吉永字東代 223 番地 266
 家屋 番号 223 番 266
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 61.56 平方メートル
 2 階 58.32 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.32 平方メートル



物件明細書

令和 7年12月24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



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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 湖南省吉永字東代
地 番 223 番 266
地 目 宅地
地 積 170.72 平方メートル
- 2 所 在 湖南省吉永字東代 223 番地 266
家屋 番号 223 番 266
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 61.56 平方メートル
2 階 58.32 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 17.32 平方メートル



令和7年(ケ)第25号
令和7年8月9日受理
令和7年10月29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 湖南省吉永字東代
 地 番 223 番 266
 地 目 宅地
 地 積 170.72 平方メートル

- 2 所 在 湖南省吉永字東代 223 番地 266
 家屋 番号 223 番 266
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 61.56 平方メートル
 2 階 58.32 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.32 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			
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 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 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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

表札等は存しなかった。

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、湖南省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 物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ 物件1建物の附属建物は掘り込み車庫である。

(4) 物件1土地の接面道路について

北側で現況幅員約5メートルの道路に約2メートルほど高く接しており、同道路は建築基準法42条1項1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（空き家）として利用されている。

建物内部には動産類がほとんど存在せず、所有者は既に目的建物から退去しているものと思われた。

(3) 目的建物の維持管理等

2階の床の一部に傷が認められたほかは経年相当の劣化がみられるにとどまり、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

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8月28日 (木) 10:00-10:15	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等請求
令和7年9月2日(火) 13:45-14:05	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9月2日(火) 14:30-14:45	湖南市役所 税務課	地番図、建物図面等請求
令和7年9月2日(火) 15:20-15:35	甲賀土木事務所	接道状況確認
令和7年9月18日(木) 11:50-12:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年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 199-30 ハ 199-58 ホ 199-71 ト 223-224 リ 199-96 ル 223-6
 ロ 199-53 ニ 199-66 ヘ 211-6 チ 199-88 ス 223-7 ヲ つづく



(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	湖南省吉永字東代				地番	223番266		
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。

(大津地方方法務局甲賀支局管轄)

令和7年8月28日

大津地方方法務局

ヲ 223-309
リ 223-285
カ 223-291
コ 223-303
ク 223-316

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。
(天津地方事務局田賣支局管轄)
令和7年8月28日 大津地方事務局

令和7年8月28日

大津地方法務局

海鹽池

A 4判に縮小

請求番号: 11-2 (1/2)

(たふさひ歌)

昭和二年二月二十日登記

前 223-196 後 223-196-263a-273

115649

地積測量圖

10.1/2

地番 223-240, -263~273

土地の所在

14
12.12.20

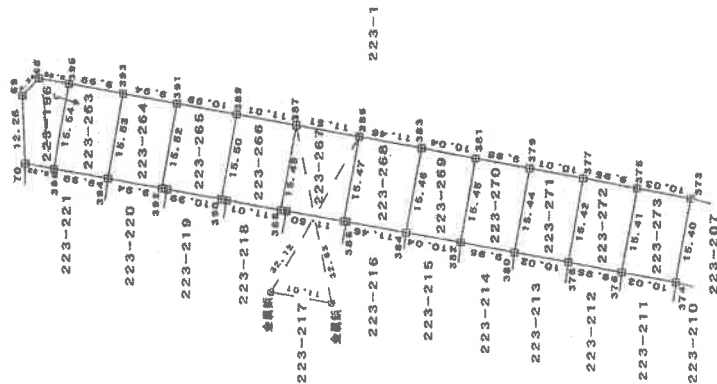
國家機關

地 署 ①	223-196	X_n	Y_n	$(X_n+1 - X_{n-1}) Y_n$
測 点				
70	697.793		525.514	7341.430580
396	699.600		520.496	-6669.635744
395	594.979		515.212	-8508.665332
68	593.089		520.442	336.807742
69	595.630		523.964	7704.366656
		份 面 積		206.303902
			104.1519510	
		場 積		104.15 ㎡

地 點	223-263	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
測 点	396	609.600	520.496	9371.530480
	394	612.984	511.095	-5736.530280
	393	596.376	505.815	-9107.192075
	395	594.979	515.212	5732.739488
			估 面 積	310.540613
			面 積	155.2703065
			地 積	155.27 m ²

地 号	223-264		$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$
	X_n	Y_n	
测点			
394	612.984	511.095	9182.465910
392	616.354	501.736	-5832.990072
391	601.757	496.460	-8829.357880
393	598.376	505.815	6678.765005
		估 面 积	308.902983
		面 积	154.451415
		地 积	154.45 m ²

地 點	223-265		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	Xn	Yn		
332	816.354	501.736	9192.305256	
330	820.078	491.391	-5336.506260	
339	805.494	486.120	-8906.704520	
331	801.757	496.460	8391.555600	
		佔 面 積	341.150078	
		面 積	170.5750380	
		地 積	170.57	m



田	コロンチスチック	印	牛
中	ブラスチック	ト	坂
三	刺	一	
四	ア	銀	
五	金	銀	
六	べ	ン	
七	本		

製作監督

人讀由

縮尺 $\frac{1}{1000}$

一九八二年十二月（平日作製）

登記年月日：平成12年12月20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。
(大津地方裁判所申立書管轄)
令和7年8月28日 大津地方裁判所

登記官

8

A4判に縮小

請求番号：11-2

(2/2)

(タカヤシ製)

作製者

12年12月20日(作製)

申請人

縮尺 1/

平成15年12月20日登記

地番 223-256
223-257
223-258

115650
地積測量図

土地の所在 甲賀郡甲賀市吉永字東代 湖南市

地番	223-256				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
380	620.078	491.391	8999.926155		
386	623.809	481.028	-5214.343520		
387	608.238	475.782	-8713.581030		
389	605.494	486.120	5269.540800		
		倍面積	341.442415		
		面積	170.7212075		
		地積	170.72 m ²		

地番	223-257				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
388	623.809	481.028	8984.987160		
386	627.708	470.189	8011.380942		
385	613.151	464.837	8587.386390		
387	609.238	475.782	8070.671396		
		倍面積	356.491224		
		面積	178.2456120		
		地積	178.24 m ²		

地番	223-258				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
386	627.708	470.189	8671.409958		
384	631.593	459.409	-4896.840531		
383	617.049	454.152	8379.471184		
385	613.151	464.837	4969.763483		
		倍面積	354.861726		
		面積	177.4308630		
		地積	177.43 m ²		

地番	223-259				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
384	631.593	459.409	8249.472732		
382	634.997	449.955	-5007.549195		
381	620.464	444.702	-7081.511495		
383	617.049	454.152	5054.257608		
		倍面積	310.669649		
		面積	155.3348245		
		地積	155.33 m ²		

地番	223-270				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
382	634.897	449.955	8056.894230		
380	638.370	440.587	-4911.683876		
379	623.849	435.338	-7795.162228		
381	620.464	444.702	4957.537896		
		倍面積	307.806022		
		面積	153.9030110		
		地積	153.80 m ²		

地番	223-271				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
380	638.370	440.587	7893.116105		
378	641.764	431.159	-4792.322285		
377	627.255	425.915	-7630.267225		
379	623.849	435.338	4838.781870		
		倍面積	309.298465		
		面積	154.6492325		
		地積	154.64 m ²		

地番	223-272				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
378	641.764	431.159	7709.122920		
376	645.135	421.797	-4693.335219		
375	630.637	416.557	-7448.039160		
377	627.255	425.915	4739.156205		
		倍面積	306.904746		
		面積	153.4523730		
		地積	153.45 m ²		

地番	223-273				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
376	645.135	421.797	7548.479112		
374	648.533	412.368	-4571.813146		
373	634.048	407.122	-7285.855312		
375	630.637	416.557	4618.367459		
		倍面積	309.178113		
		面積	154.5890565		
		地積	154.58 m ²		

登記年月日：平成27年9月8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。

(大津地方法務局甲賀支局管轄)

令和7年8月28日

大津地方法務局

登記官

9

A4判に縮小

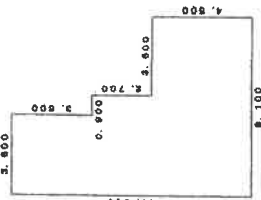
建物図面 各階平面図

家屋番号 223番266

建物の所在 湖南市吉永字兼代223番地266

主たる建物1階

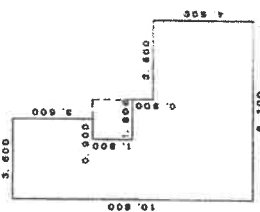
3.600 × 3.600	=	12.9600
4.500 × 2.700	=	12.1500
8.100 × 4.500	=	36.4500
計		61.5600



床面積 61.56 m²

主たる建物2階

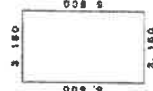
3.600 × 3.600	=	12.9600
2.700 × 1.800	=	4.8600
4.500 × 0.900	=	4.0500
8.100 × 4.500	=	36.4500
計		58.3200



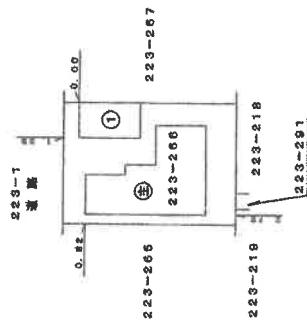
床面積 58.32 m²

附属建物(符号1)

3.150 × 5.500	=	17.3250
---------------	---	---------



床面積 17.32 m²



(京調令2)

作成者

土地家屋調査士

(平成27年9月4日作成)

縮尺 1/250

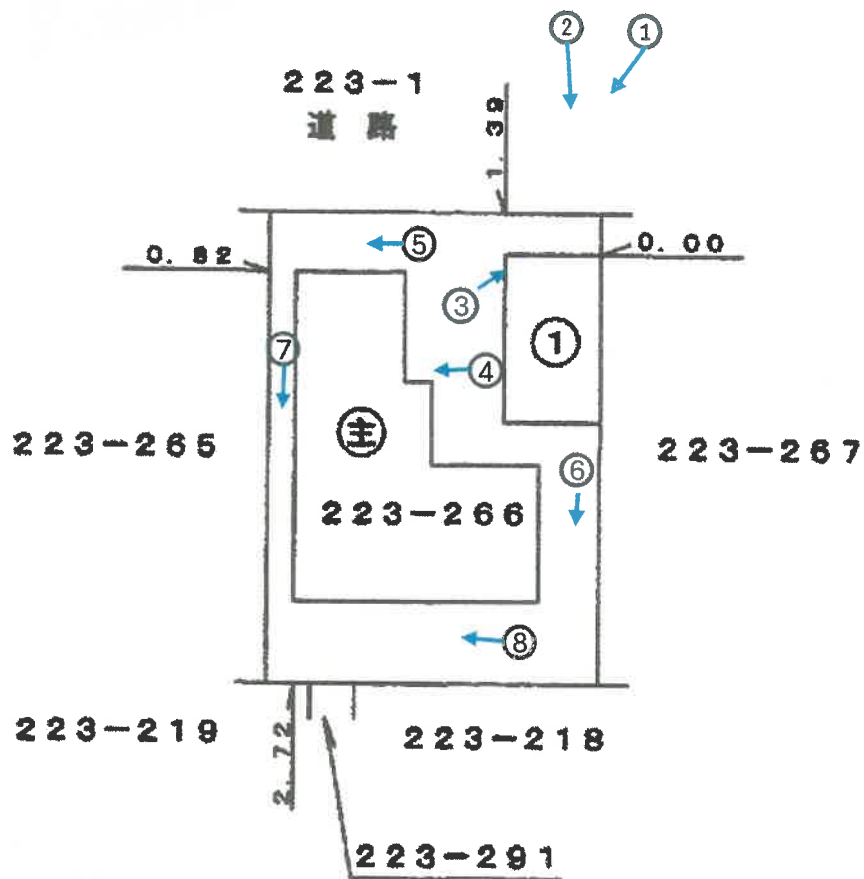
申請人

縮尺 1/500

(京都土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



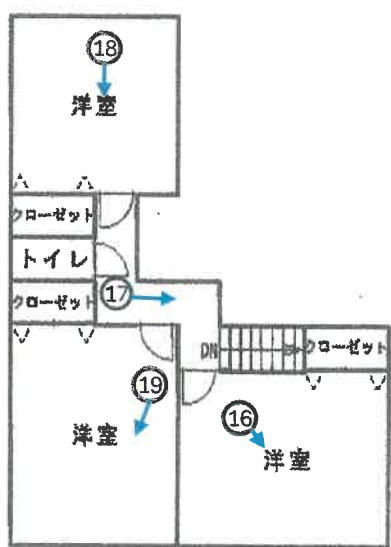
写真撮影方向

間取図

1 階



2 階



附属建物符号 1



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

⑧



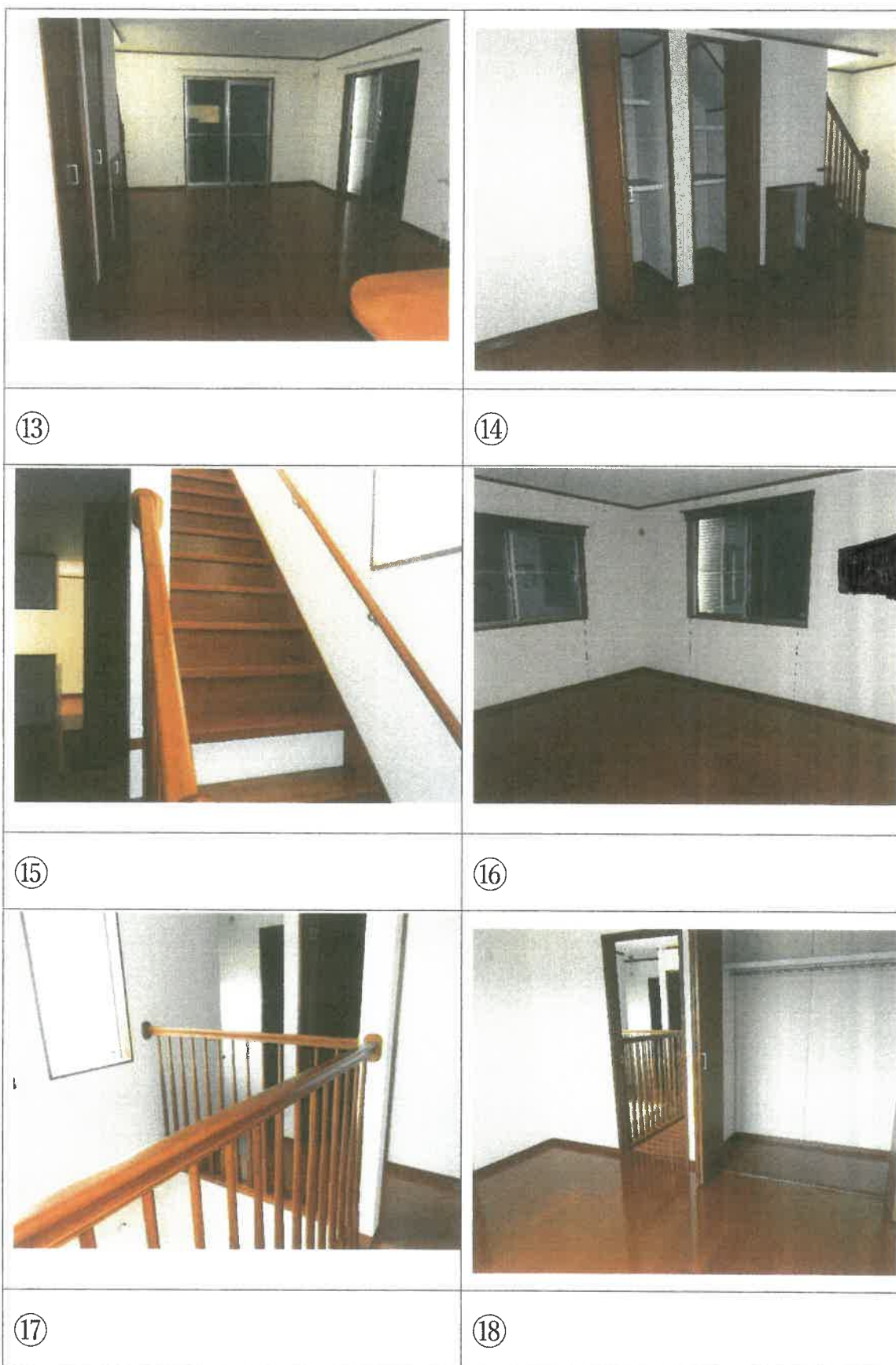
⑨

⑩



⑪

⑫



	
①9	②0
21	22
23	24

令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 10 月 1 日 評価

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,610,000 円
物件2 (建物)	金 7,330,000 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、瑕疵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 (附属建物) 符 号 1 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 湖南省吉永字東代
 地 番 223番266
 地 目 宅地
 地 積 170.72平方メートル

- 2 所 在 湖南省吉永字東代 223番地266
 家屋 番号 223番266
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 61.56平方メートル
 2階 58.32平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.32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)

位 置 ・ 交 通	JR草津線「三雲」駅の西方・道路距離約 1.9 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所「瑞美ヶ丘」の東方・約 50 m (※乗合タクシー)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種低層住居専用地域 60% 150% 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、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件	規模 170.72 m ² (公簿) 間口 約11m、 奥行 約16m、 長方形地 ○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。	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5.0mの舗装市道(瑞美ヶ丘5号線)に約2m程高くに接面する。 (建築基準法第42条第1項1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道 ガス配管 下 水 道	前面道路に本管あり なし 前面道路に本管あり
土 壌 汚 染 等	当該物件には水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。 1980年(昭和55年)の住宅地図では針葉樹林、1994年(平成6年)の住宅地図では宅地となっている。 閉鎖登記簿及び登記簿謄本によると、物件1の分筆前の223番196は当初(平成元年)より地目は山林となっており、合筆を経て、平成12年12月に物件1が分筆され、平成25年11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		

(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）：平成27年8月8日新築 経過年数：10年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング貼ほか 内壁：ビニールクロス貼ほか 天井：ビニールクロス貼、化粧板貼ほか 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	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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○下記の附属建物が存する。 [附属建物符号1] 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：17.32㎡ 建築時期：昭和51年3月13日新築

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	29,100	1.00	170.72	0.90	4,470,000
			170.72		4,470,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 湖南 -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

29,200円/㎡ × 99.5/100 × 100/100 × 100/100 = 29,100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
100/99 × 100/100 × 100/101 × 100/100 = 100/100

イ 個 別 格 差 : なし (相乗積 100/100)

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主	200,000	119.88	0.43	10,310,000
2附1	130,000	17.32	0.05	110,000
合計		137.20		10,420,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2主たる建物)

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 15 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) = 0.43

(物件2附属建物符号1)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	4,470,000	0.40	法定地上権	1,790,000

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	4,470,000	-1,790,000		1.00	0.60	1.00	1,610,000
2	10,420,000	+1,790,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,330,000
一 括 価 格(合計)							8,940,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 特にない。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価: 特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 湖南－6 ）

所 在： 湖南省三雲字奥山1372番19

価 格： 29,200 円/㎡

位 置： JR草津 線「 三雲 」駅の 南西 方・道路距離約 1.5 km

価 格 時 点： 令和 7 年 1 月 1 日

地 積： 202 ㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 北西 4.5 m 市道

用 途 指 定 等： 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 150 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅の多い古くに開発された住宅地域

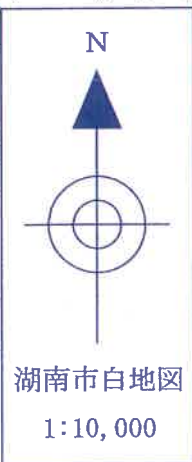
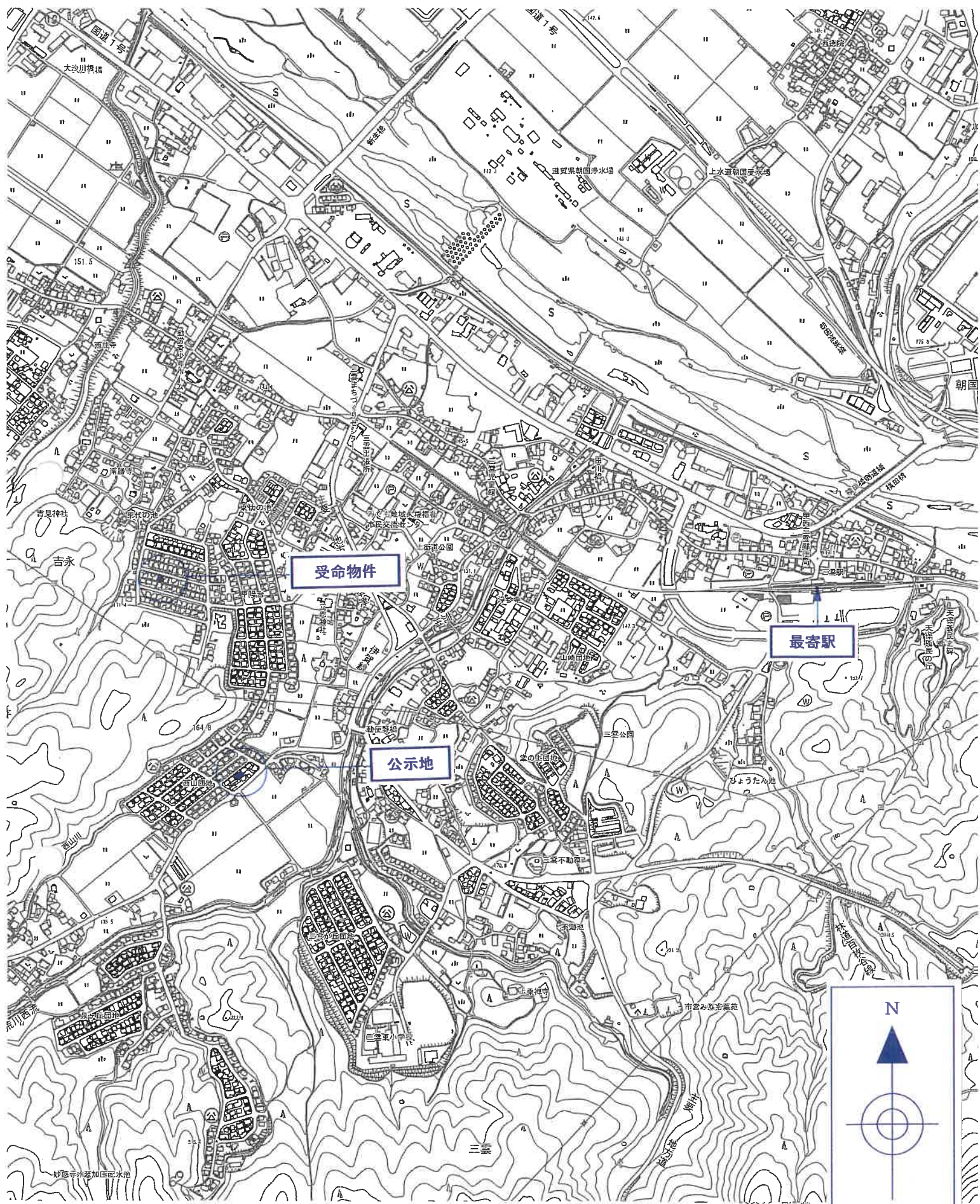
第7 附属資料

- 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)

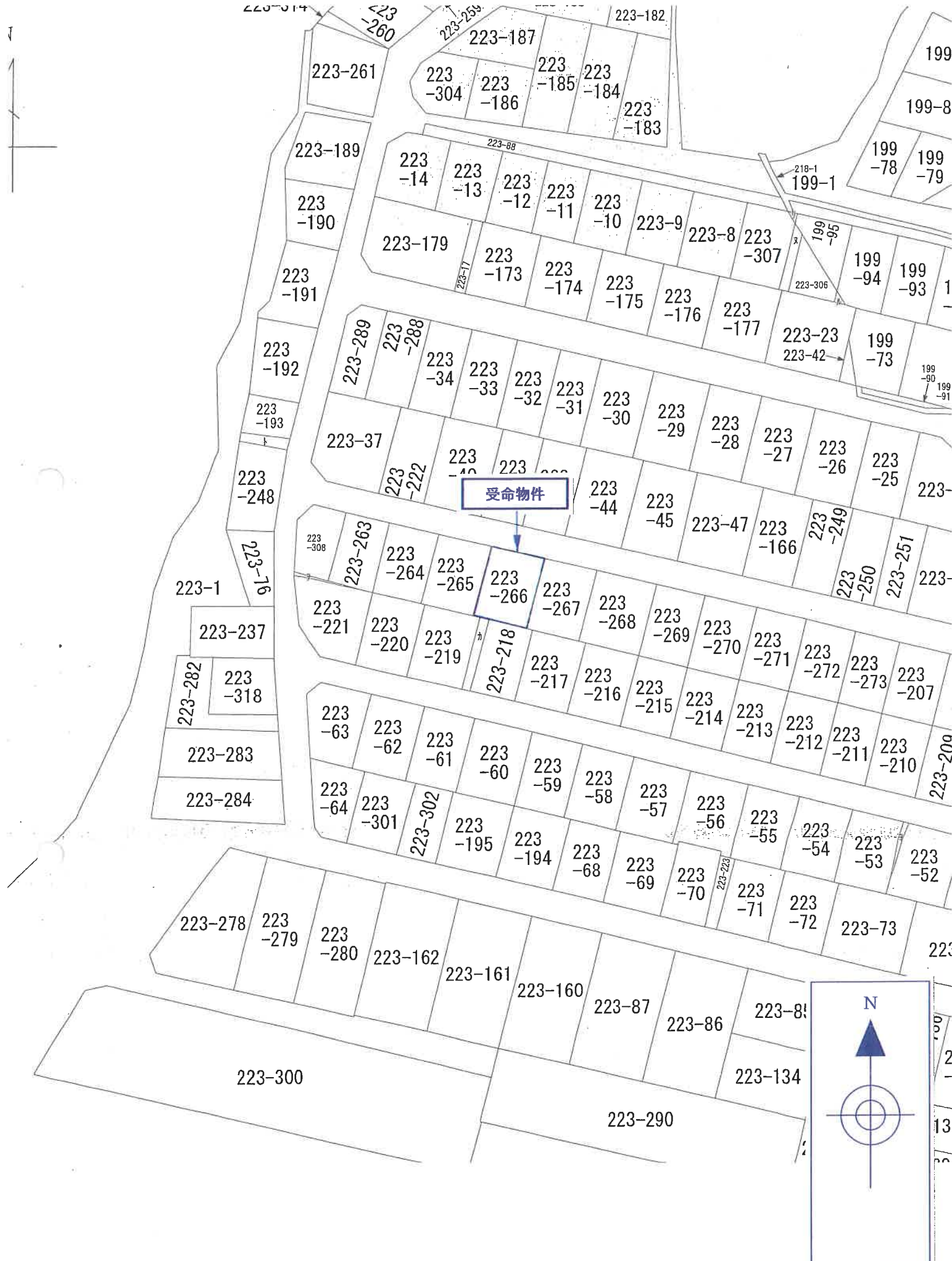
物 件 1：	2,868,096 円
物 件 2：	6,661,445 円 (119.88㎡)
物 件 2：	614,445 円 (17.32㎡)

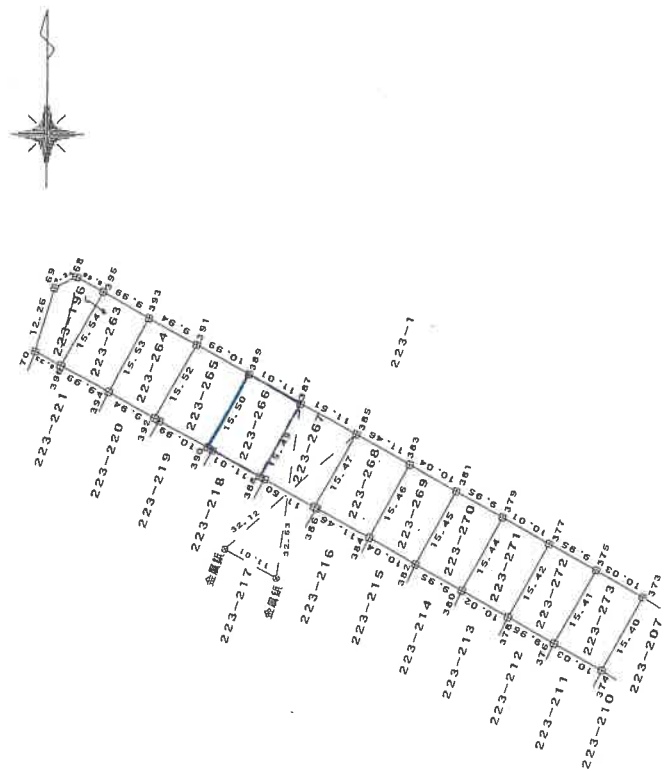
以 上



附属資料 1 受命物件の位置図





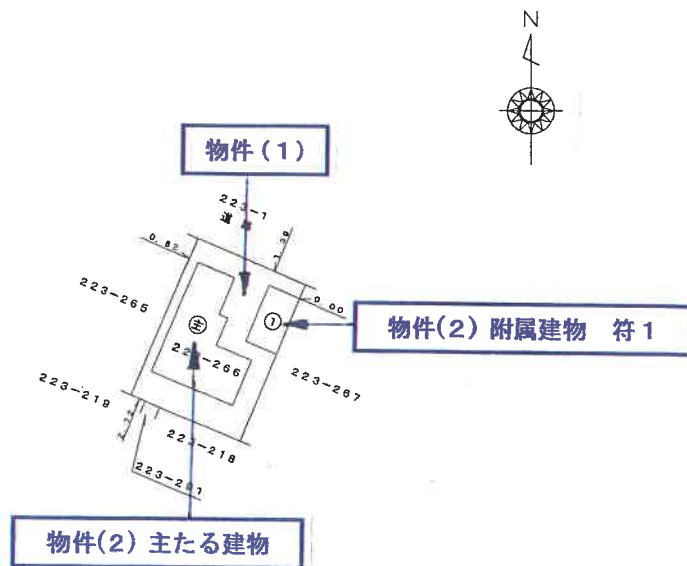


地番	223-266		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
390	620.078	491.391	8999.826165
388	623.809	481.028	-5214.343520
387	609.238	475.762	-8713.581030
389	605.494	486.120	5269.540800
		倍面積	341.442415
		面積	170.7212075
		地積	170.72 m ²

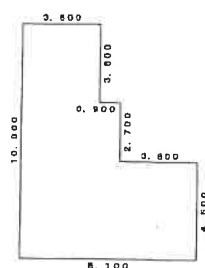
地番	223-267		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
388	623.809	481.028	8884.587160
386	627.708	470.199	-5011.380942
385	613.151	464.937	-8587.386390
387	609.238	475.762	5070.671396
		倍面積	356.491224
		面積	178.2456120
		地積	178.24 m ²

地番	223-268		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
386	627.708	470.199	8671.409958
384	631.593	459.409	-4896.840531
383	617.049	454.152	-8375.471184
385	613.151	464.937	4955.763483
		倍面積	354.861726
		面積	177.4308630
		地積	177.43 m ²

地番	223-269		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
384	631.593	459.409	8245.472732
382	634.997	449.955	-5007.549195
381	620.464	444.702	-7981.511496
383	617.049	454.152	5054.257608
		倍面積	310.669649
		面積	155.3348245
		地積	155.33 m ²



主たる建物1階



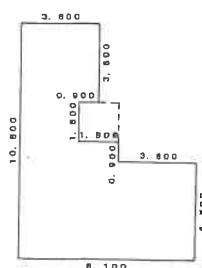
求積表

3.600×3.600	=	12.9600
4.500×2.700	=	12.1500
8.100×4.500	=	36.4500

計 61.5600

床面積 61.56 m²

主たる建物2階



求積表

3.600×3.600	=	12.9600
2.700×1.800	=	4.8600
4.500×0.900	=	4.0500
8.100×4.500	=	36.4500

計 58.3200

床面積 58.32 m²

附属建物(符号1)

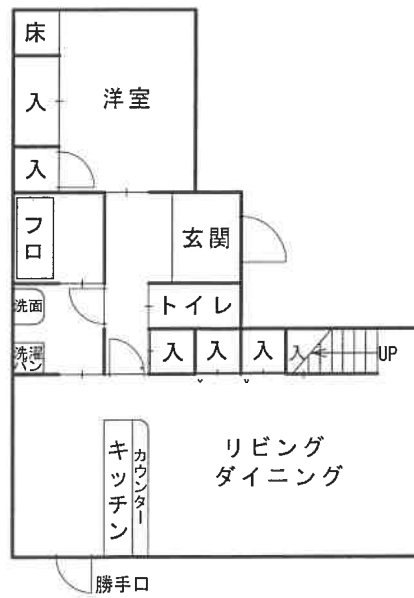


求積表

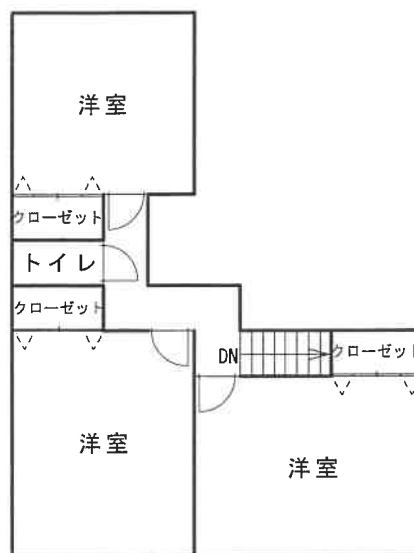
3.150×5.500	=	17.3250
----------------------	---	---------

床面積 17.32 m²

1 階

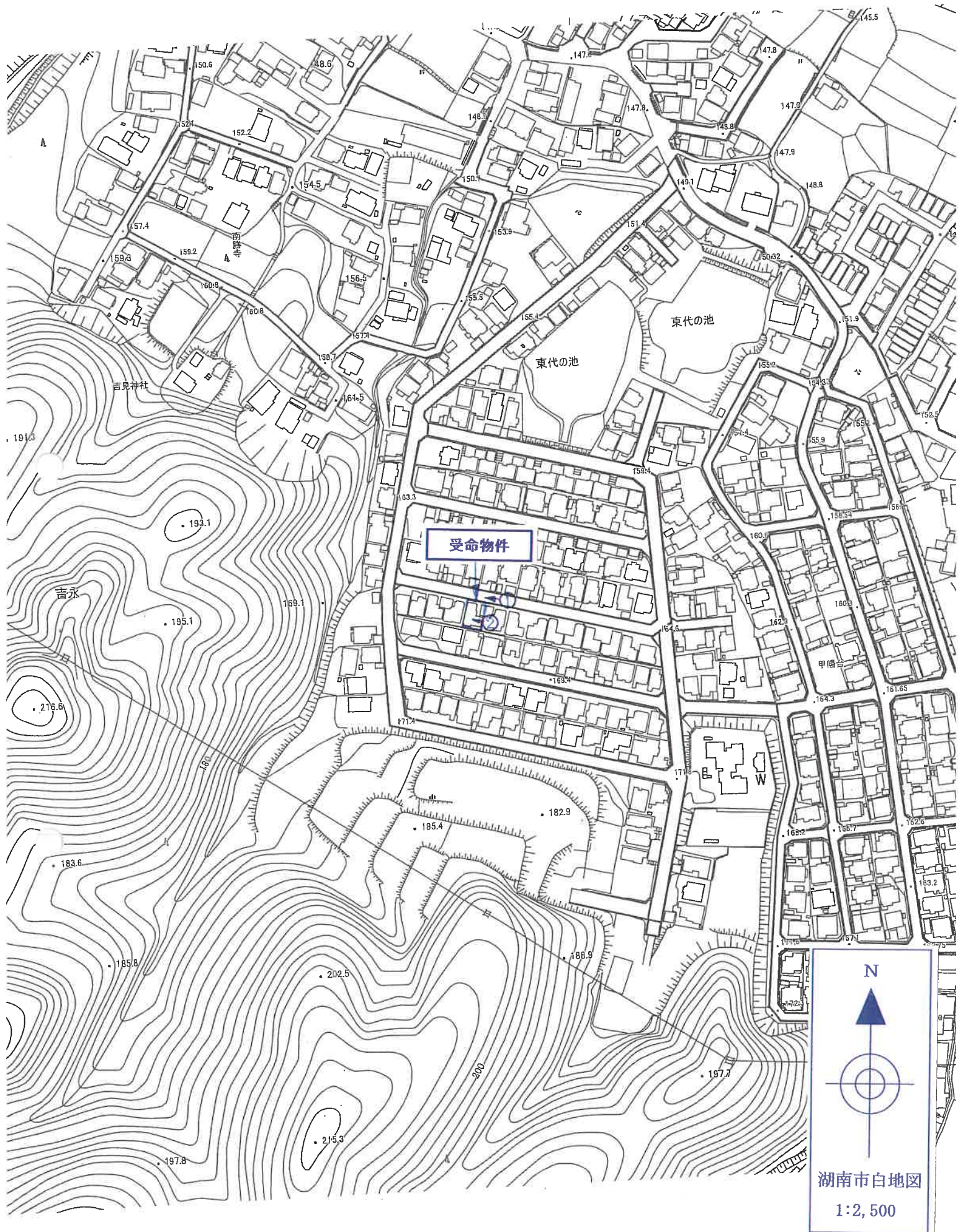


2 階



附属建物符号 1







1



2



3