

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。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 湖南省石部南六丁目 |
| | 地 番 | 216番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.44平方メートル |
| 5 | 所 在 | 湖南省石部南六丁目 216番地16 |
| | 家屋 番号 | 216番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.87平方メートル
2階 49.84平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 湖南省石部南六丁目 |
| | 地 番 | 216番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.44平方メートル |
| 5 | 所 在 | 湖南省石部南六丁目 216番地16 |
| | 家屋 番号 | 216番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.87平方メートル
2階 49.84平方メートル |



令和7年(ケ)第28号
令和7年 7月10日受理
令和7年 8月18日提出

現況調査報告書(3)

物件4, 5

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 守山市赤野井町字西ノ辻

地 番 250 番 3

地 目 宅地

地 積 402.88 平方メートル
- 2 所 在 守山市小島町字長慶

地 番 1341 番 2

地 目 宅地

地 積 150.82 平方メートル
- 3 所 在 守山市小島町字長慶 1341 番地 2

家屋 番号 1341 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル
- 4 所 在 湖南市石部南六丁目

地 番 216 番 16

地 目 宅地

地 積 174.44 平方メートル
- 5 所 在 湖南市石部南六丁目 216 番地 16

家屋 番号 216 番 16



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 48.87 平方メートル 2 階 49.84 平方メートル
6 所 在	湖南省中央一丁目
地 番	55 番
地 目	宅地
地 積	190.82 平方メートル
7 所 在	湖南省中央一丁目 55 番地
家屋 番号	55 番
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 72.83 平方メートル 2 階 43.06 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	湖南省石部南六丁目1番17号		
土地	物件4		
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 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て占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件5		
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 ☐ 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」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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の表示（『売物件』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、地積測量図は8・9枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8・9枚目の地積測量図並びに10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ものが11枚目の図面であるが、これによれば、目的土地の形状は概ね8・9枚目の地積測量図に合致しているものと思われた。

なお、11枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で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、あくまでも概測によるものである。

(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ように見受けられた。

(3) その他

目的土地南東側空地部分に「工作物」が設置されており、この支柱は土地に固定されていると認められ、同工作物は目的土地に付合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記載のとおり南西側及び北西側で前面道路に接しているが、目的土地は、南西側道路とは概ね約0～0.6メートル程高く、北西側道路とは概ね約1.2～1.5メートル程高く、接している。

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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は概ね10枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。なお、目的建物北東側及び南西側に工作物が存したが、いずれも、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

(3) その他

目的建物は、目的物件前所有者から現在の所有者に名義が変更になって以降、リフォームを実施されたように見受けられた。

また、目的建物では、『1階キッチン』付近に『床下収納』が存した。

4 前面道路調査

目的物件は、南西側及び北西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。これらの道路の現況幅員は、南西側及び北西側共に概ね約6.6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
☒ 目的物件所有者	執行官が、令和7年7月11日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年7月30日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。 また、目的物件所有者に対して令和7年7月25日に目的物件使用に関する照会書を送付したが何らの回答・連絡がない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり (調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月11日（金） 13：10－13：35	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年7月11日（金） 14：20－14：40	湖南省役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年7月15日（火） 11：50－12：10	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7月15日（火） 13：00－13：05	甲賀土木事務所	前面道路確認
R7年7月25日（金） ：－：	当庁	目的物件所有者に照会書送付（郵送）
R7年7月30日（水） 9：20－10：00	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
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 7月30日

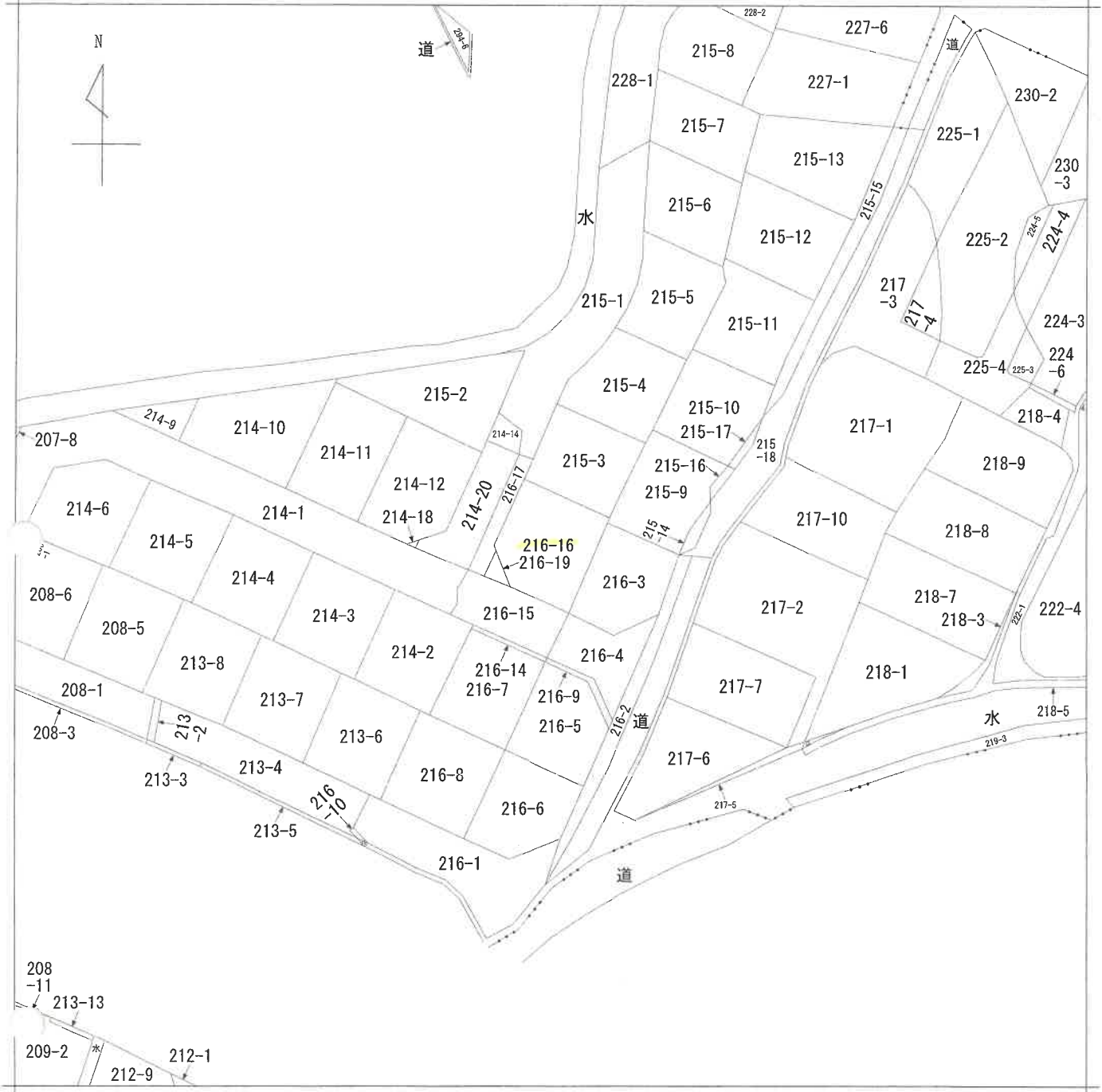
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



A 丸山1丁目
B 石部南6丁目

請 求 部 分	所 在	湖南省石部南六丁目				地 番	216番16			
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		

昭和58年10月28日登記

前 216-16 後・新

203843

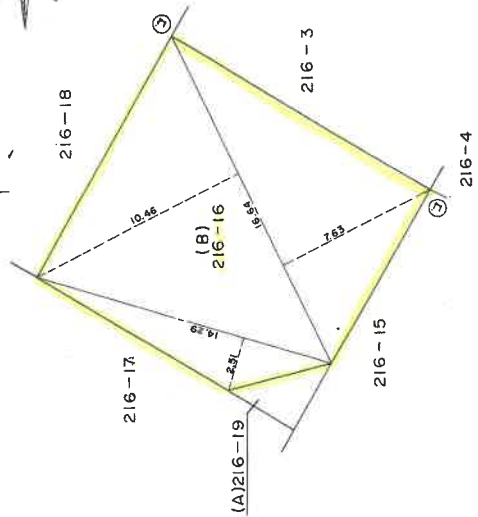
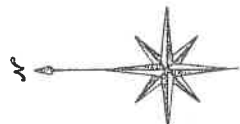
地積測量図

地 番 216-16, 19

土地の所在 千葉県千葉市中央区新大塚町

S 湖南市 石部南六丁目

58.10.28 216-16, 19 216-16 合算



(B) 216-16

14.29 X 2.51 = 35.8679
16.64 X 10.46 = 174.0544
16.64 X 7.63 = 126.9632
合 計 336.8855
1/2 = 168.44275

面積 168.44 m²

(A) 216-19

174.28125 - (B) = 5.8385

(タテ)

作製者

(58 年 10 月 25 日作製)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

昭和58年10月28日登記

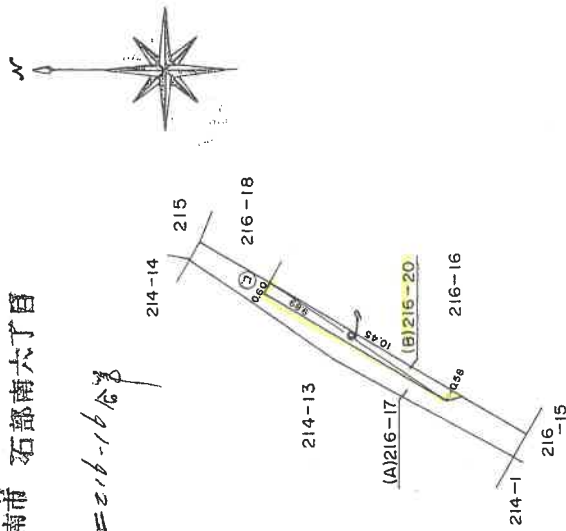
前 216-17 216-17-20 203844 地積測量図

地番 216-17-16

土地の所在 千葉県市川市大字堀子字瑞地

58.10.28 湖南市 石部南六丁目

216-20 = 216-16 合



(B) 216-20
 $9.89 \times 0.60 = 5.9340$
 $10.45 \times 0.58 = 6.0610$
合 計 = 11.9950
1/2 = 5.9975

面積 5.99 m

(A) 216-17
 $24.7212 - (B) = 18.7237$

(ふたきり製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

202289

建築物図面

家屋番号 216番16

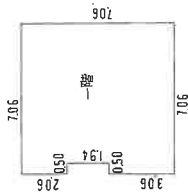
建築物の所在 甲賀郡石部町大字西志字荒堀 216番地16

所在地 石部南六丁目

S 59.8.20

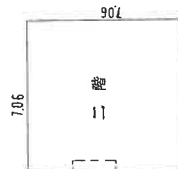
各階平面図

第一階平面図



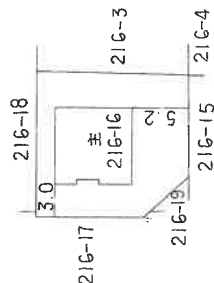
一階床面積

$$\begin{aligned}
 &7.06 \times 7.06 = 49.8436 \\
 &- 0.50 \times 1.94 = -0.9700 \\
 &\hline
 &48.8736 \\
 &\text{床面積} \quad 48.87 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



二階床面積

$$\begin{aligned}
 &7.06 \times 7.06 = 49.8436 \\
 &\text{床面積} \quad 49.84 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



作製者

土地家屋
調査士

昭和59年8月20日(作製)

縮尺 1/250

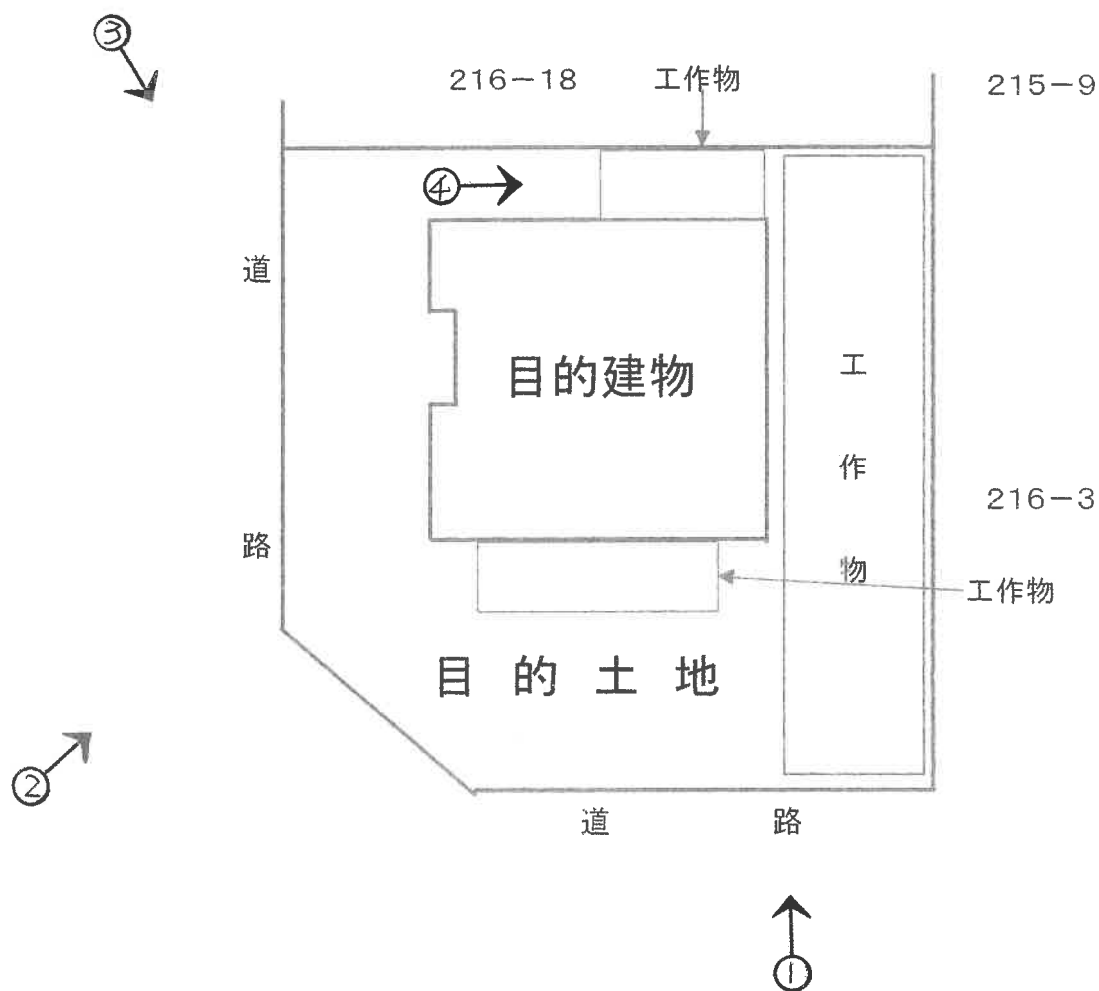
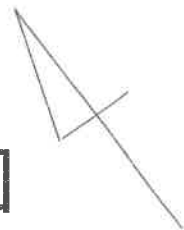
申請人

縮尺

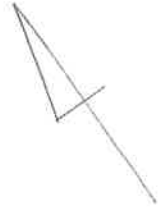
1/500

A4判に縮小

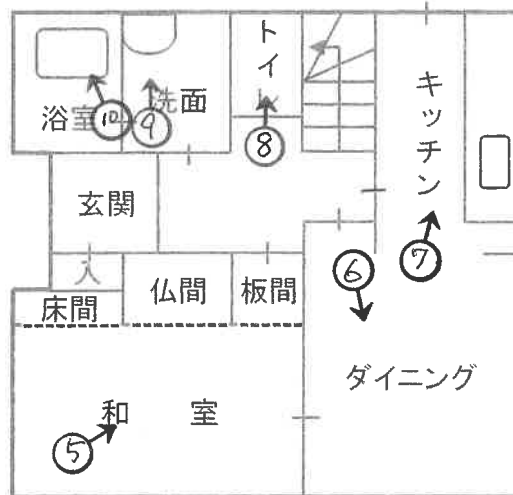
土地建物位置関係図



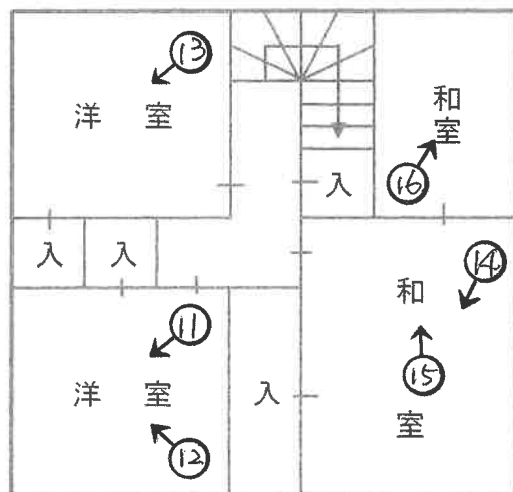
間 取 図



勝手口 1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 和室

写真 ③



写真 ⑥



1階 ダイニング

写 真 ⑦



1 階 キッチン

写 真 ⑩



1 階 浴室

写 真 ⑧



1 階 トイレ

写 真 ⑪



2 階 洋室

写 真 ⑨



1 階 洗面

写 真 ⑫



2 階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 和室

写真 ⑮



2階 和室

写真 ⑯



2階 和室

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評価
物件 4・5

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (3)

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 2,410,000 円
物件5 (建物)	金 2,670,000 円

- 1 一括価格は、物件4、5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しをうけるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
5	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 守山市赤野井町字西ノ辻~~

~~地 番 250 番 3~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 402.88 平方メートル~~

~~2 所 在 守山市小島町字長慶~~

~~地 番 1341 番 2~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 150.82 平方メートル~~

~~3 所 在 守山市小島町字長慶 1341 番地 2~~

~~家屋 番号 1341 番 2~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造スレートぶき 2 階建~~

~~床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル~~

4 所 在 湖南省石部南六丁目

地 番 216 番 16

地 目 宅地

地 積 174.44 平方メートル

5 所 在 湖南省石部南六丁目 216 番地 16

家屋 番号 216 番 16



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.87平方メートル
2階 49.84平方メートル~~6 所 在 湖南省中央一丁目~~~~地 番 55番~~~~地 目 宅地~~~~地 積 190.82平方メートル~~~~7 所 在 湖南省中央一丁目 55番地~~~~家屋 番号 55番~~~~種 類 居宅~~~~構 造 木造かわらぶき2階建~~~~床 面 積 1階 72.83平方メートル
2階 43.06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 4)

位 置 ・ 交 通	JR草津 線「石部」駅の 南 方 ・ 道路距離 約 3900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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1種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 景観計画(市街地景観ゾーン) 屋外広告物条例(第4種地域)
画 地 条 件	規模 174.44 m ² (公簿) 間口約 13.3m 奥行約 14.0m ほぼ正方形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6.6mの舗装市道(荒堀団地2号線)に等高～約0.6m高く接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北西側で幅員約6.6mの舗装市道(荒堀団地1号線)に約1.2m～1.5m高く接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道 ガス配管 下 水 道	前面道路に本管あり 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。 昭和55年の住宅地図では田、平成6年、平成16年、平成27年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆、合筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、地目は明治以降、田であり、昭和57年4月に雑種地に、昭和58年9月に宅地へ地目変更されている。また所有者については明治以降、個人の所有が続き、昭和59年2月に積水ハウス株式会社、同年8月に個人に所有権移転した後は個人の所有が続き、令和6年9月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	目的土地の南東側空地部分に工作物が存する(土地に付合した工作物)。	

(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、通常のコスト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 5)

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）： 昭和59年8月1日 新築 経過年数： 41 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード貼等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：クッションフロア、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	・目的建物は全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、特段の瑕疵等は見受けられなかった。 ・目的建物は、目的物件の前所有者から現在の所有者に名義変更された以降にリフォームが実施されたように見受けられた。 ・目的建物の北東側及び南西側に工作物が存した（建物に付着した工作物）。 ・1階キッチン付近に床下収納が存した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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
4	40,500	1.05	174.44	0.90	6,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 湖南 (県) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,000\text{円/㎡} \times 99.13/100 \times 100/100 \times 100/98 = 40,500\text{円/㎡}$

◇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 : 標準的 (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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 角地+3 (相乗積 105/100)

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5（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
5	180,000	98.71	0.10	1,780,000

ウ 現価率

(物件5 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を10%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
4	6,680,000	0.40	法定地上権	2,670,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
4	6,680,000	-2,670,000		1.00	0.60	1.00	2,410,000
5	1,780,000	+2,670,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,670,000
一 括 価 格(合計)							5,080,000

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (湖南(県)-1)

所 在 : 湖南省石部南7丁目24番11
「石部南7-3-5」

価 格 : 40,000 円/㎡

位 置 : JR草津 線「石部」駅の 南 方・道路距離約 3200 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 187 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北側 4.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に公営住宅等がみられる住宅地域

第7 附属資料

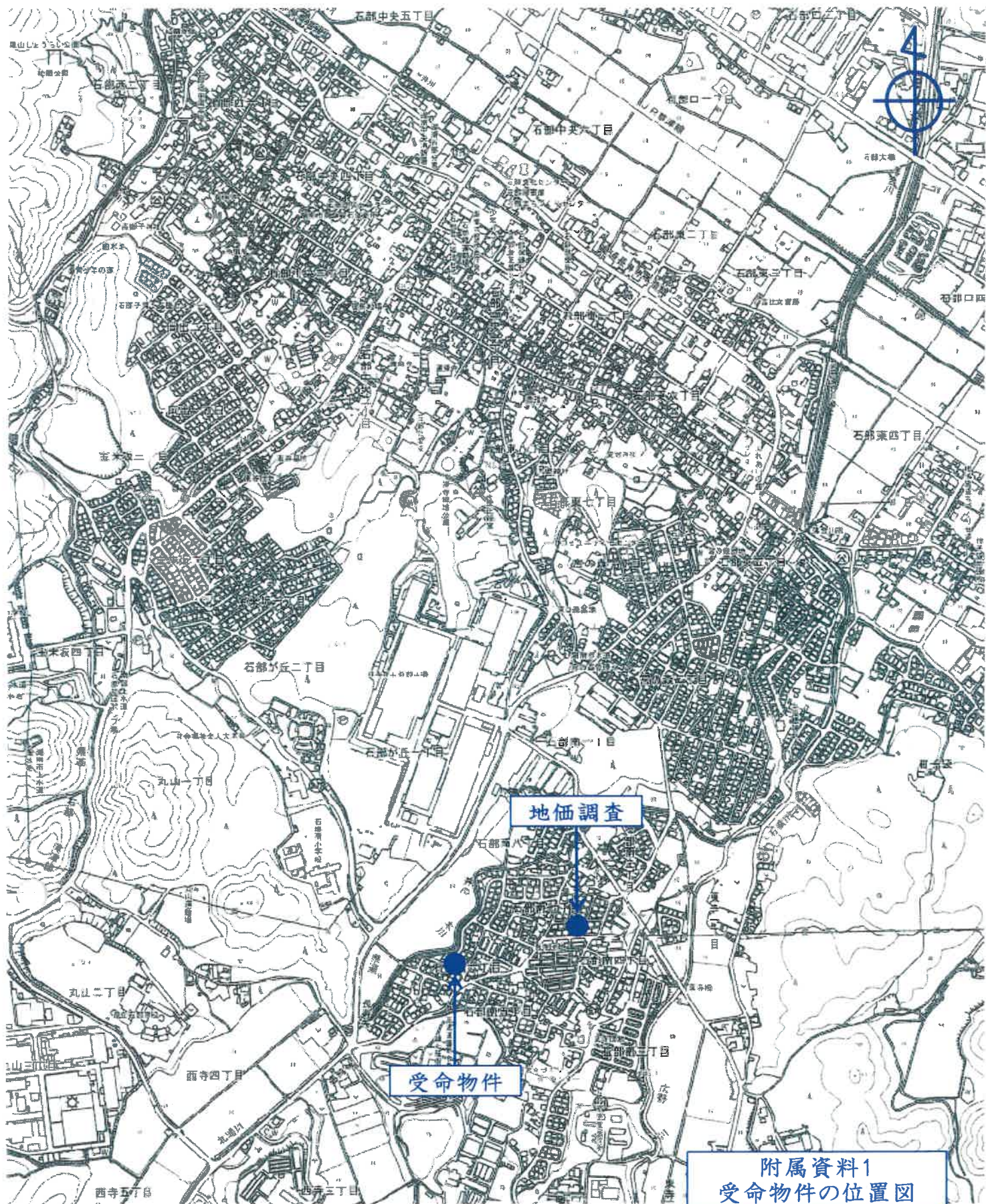
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地積測量図(合筆前) 写し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

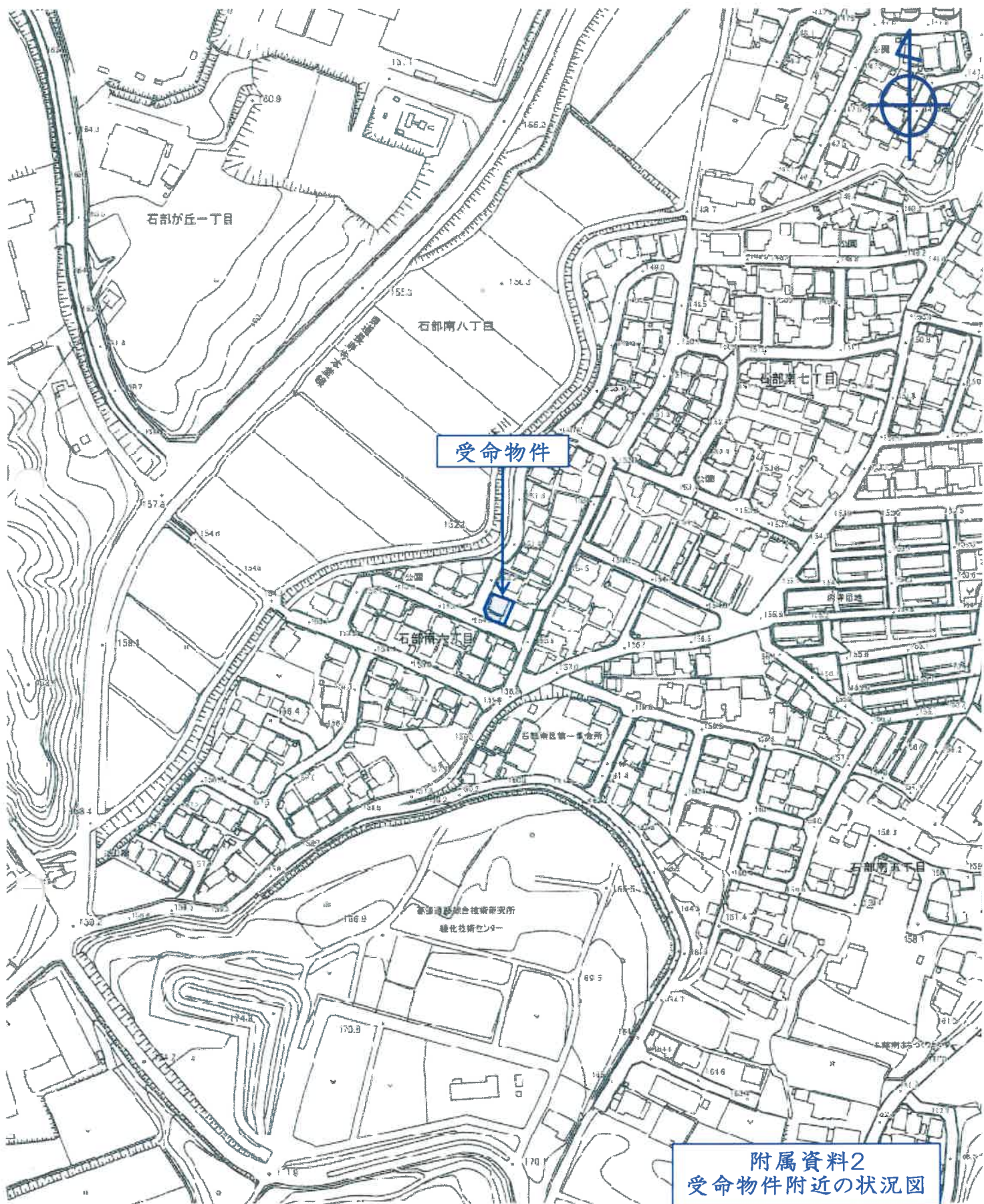
固定資産税評価額(令和7年度)

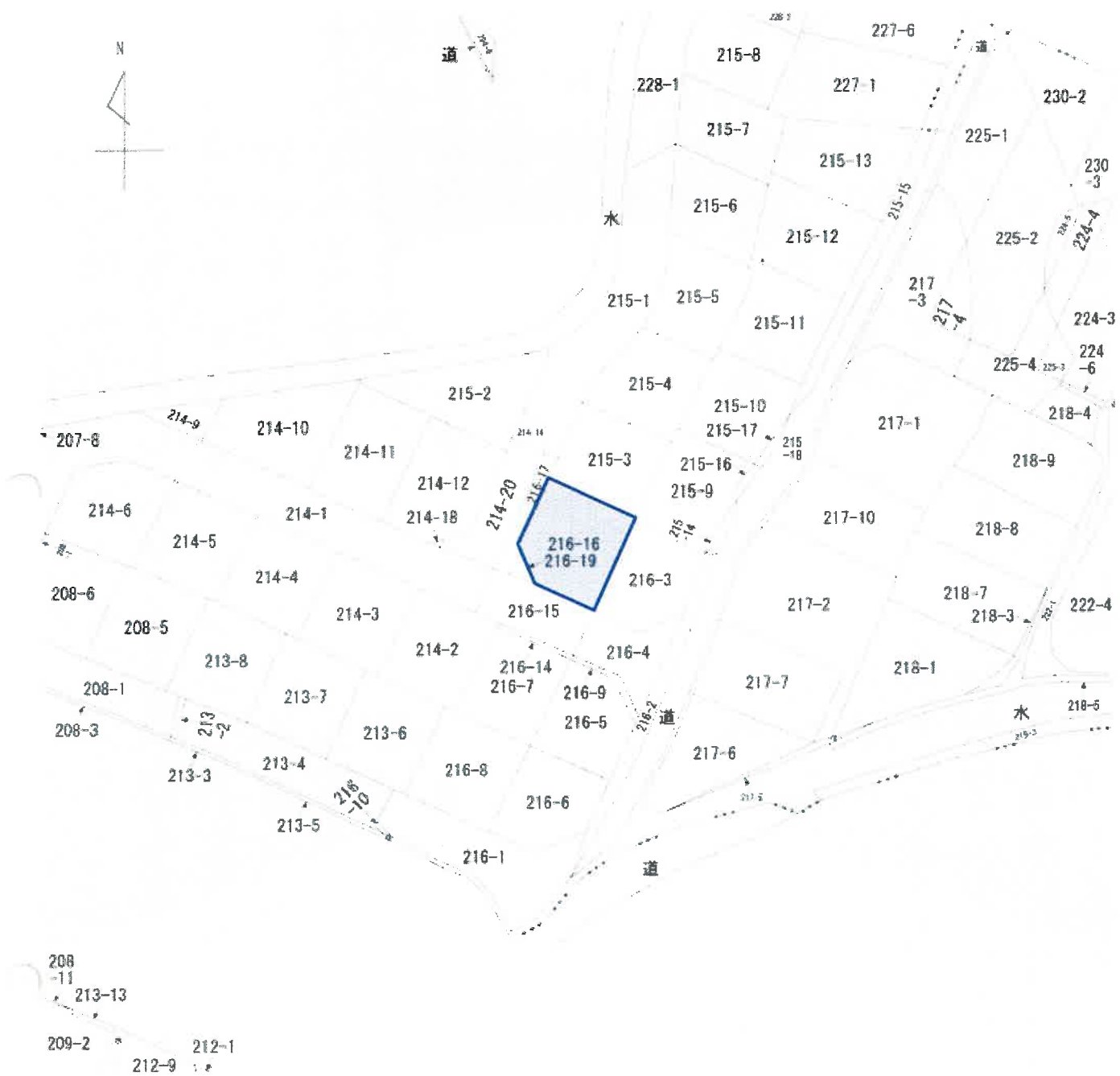
物 件 4 : 5,101,148 円

物 件 5 : 1,256,586 円

以 上

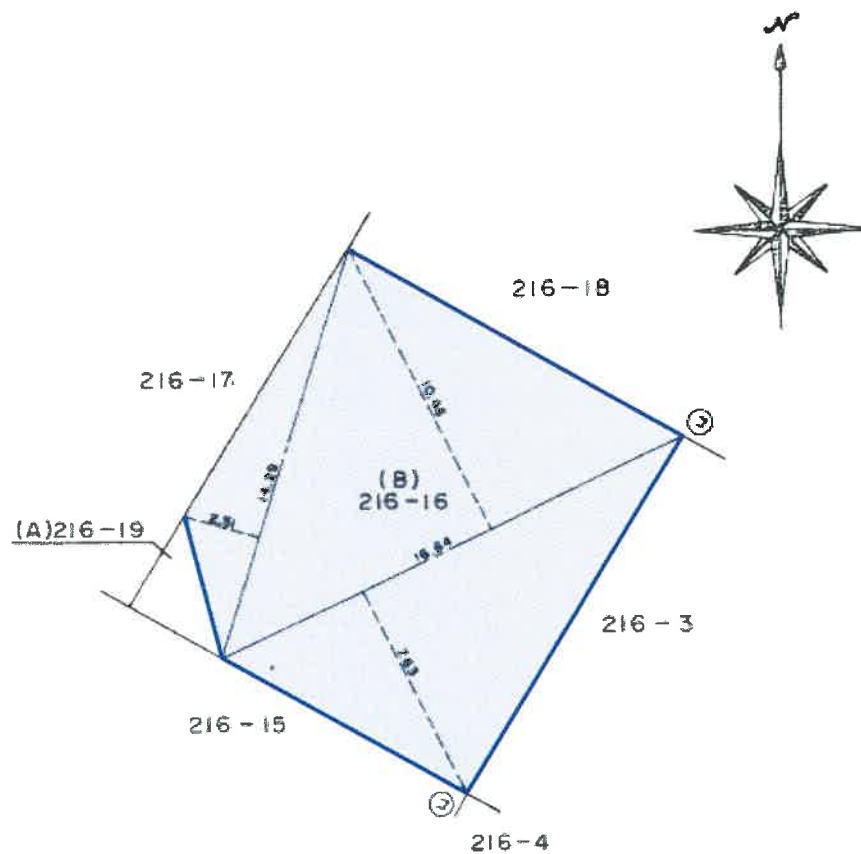






縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



(B) 216-16

$$\begin{aligned}
 14.29 \times 2.51 &= 35.8679 \\
 16.64 \times 10.46 &= 174.0544 \\
 16.64 \times 7.63 &= 126.9632 \\
 \text{合計} &= 336.8855 \\
 1/2 &= 168.44275
 \end{aligned}$$

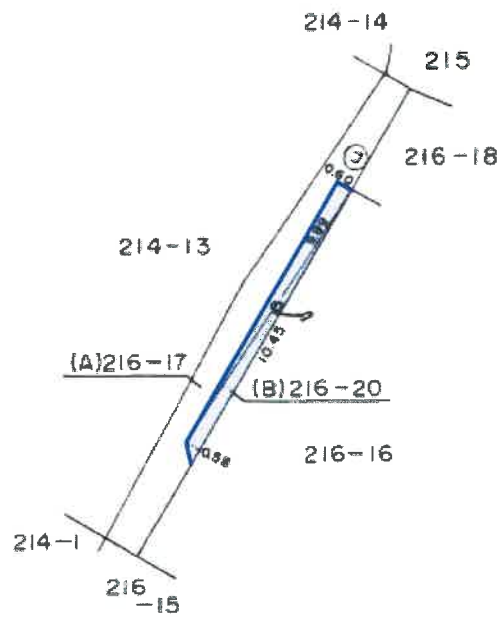
面積 168.44 ㎡

(A) 216-19

$$174.28125 - (B) = 5.8385$$

縮尺 1/250

附属資料4
地積測量図(合筆前)写し



(B) 216-20

$$\begin{aligned}
 9.89 \times 0.60 &= 5.9340 \\
 10.45 \times 0.58 &= 6.0610 \\
 \text{合 計} &= 11.9950 \\
 1/2 &= 5.9975
 \end{aligned}$$

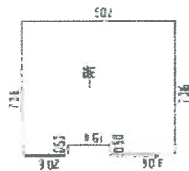
面 積 5.99 m²

(A) 216-17

$$24.7212 - (B) = 18.7237$$

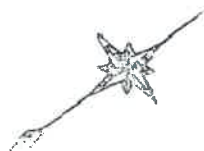
縮尺 1/250

附属資料4
地積測量図(合筆前)写し



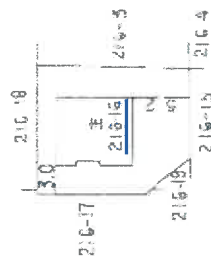
一階求積表

7.06 X 7.06 = 49.8436
- 0.50 X 1.94 = - 0.9700
計 48.8736
坪数 48.87 ㎡



二階求積表

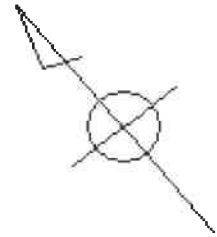
7.06 X 7.06 = 49.8436
坪数 49.84 ㎡



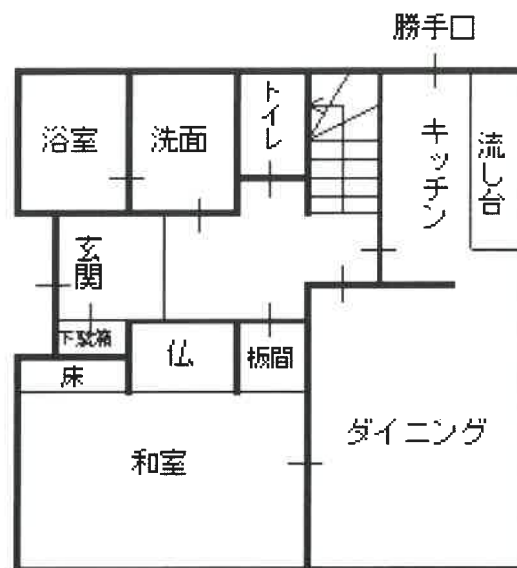
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

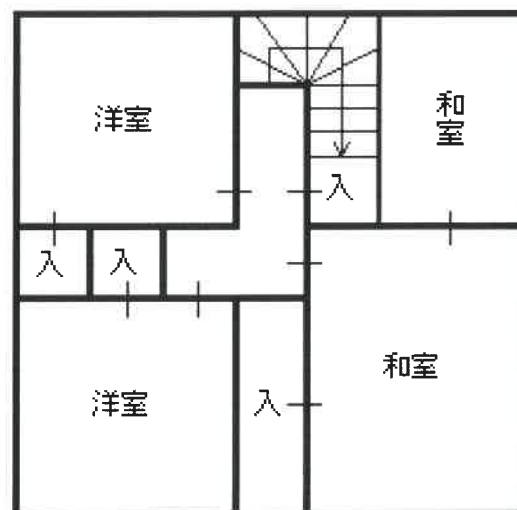
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



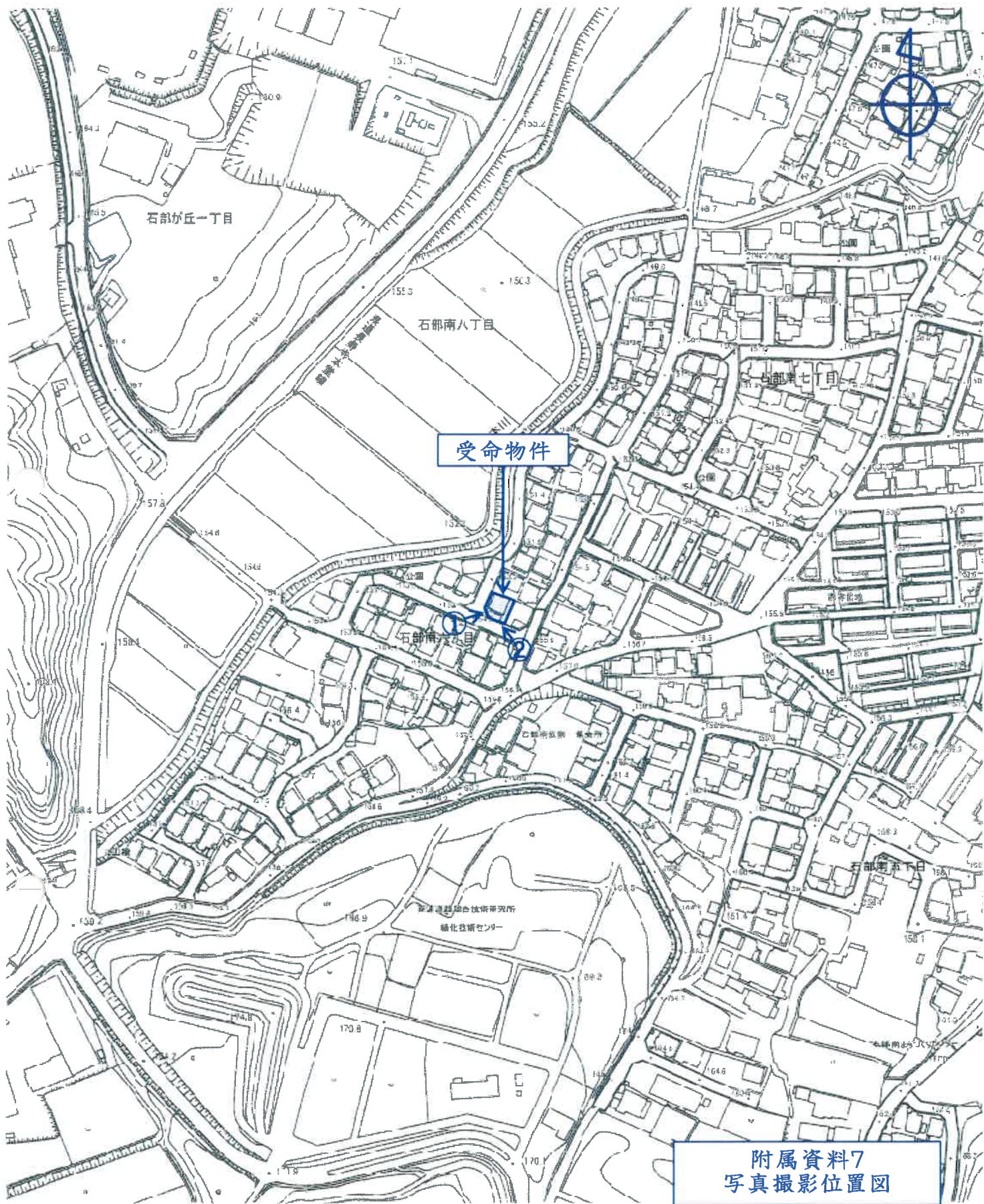
1 階



2 階



附属資料6
建物間取図



湖南市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①

物件5 主である建物



②

物件5 主である建物



附属資料8
現況写真