

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 6月 2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 6月 16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 30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 7月 21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 7月 3日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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 草津市上笠四丁目字舟橋
地 番 768番9
地 目 宅地
地 積 170.36平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 草津市上笠四丁目字舟橋 768番地9
家屋 番号 768番9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.70平方メートル
2階 51.76平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



物件明細書

令和 8年 5月 1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A及び同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 草津市上笠四丁目字舟橋
地 番 768番9
地 目 宅地
地 積 170.36平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 草津市上笠四丁目字舟橋 768番地9
家屋 番号 768番9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.70平方メートル
2階 51.76平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



令和7年(ケ)第57号
令和7年10月23日受理
令和7年11月12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 草津市上笠四丁目字舟橋
地 番 768番9
地 目 宅地
地 積 170.36平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 草津市上笠四丁目字舟橋 768番地9
家屋 番号 768番9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.70平方メートル
2階 51.76平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



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6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7・8枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7・8枚目の地積測量図並びに9枚目の建物図面(各階平面図)や草津市総務部税務課資産税係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7・8枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、10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、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と思われる。

(3) その他

目的土地南西側空地部分に「カーポート」が存し、その支柱は土地に固定されているように見受けられた。関係人からの陳述によれば、目的物件所有者が平成21年頃に設置したとのことであり、そうであれば同カーポートは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、目的土地北西側空地部分に「プレハブ物置」が2個存したが、同物置らは単に地上に据え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

そして、目的土地空地部分では、雑草・雑木が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が若干、劣っているように見受けられた。

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11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9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、目的建物北西側に工作物が存したが、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、「2階洋室の建具の損傷」等が見受けられた以外は、特段の瑕疵は見受けられなかった。

(3) その他

目的建物内では、1階各部屋で動産類が残置されたままとなっており、目的建物の維持管理が若干、劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南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

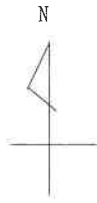
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	<p>[陳述の要旨]</p> <p>目的物件は、誰にも貸したりしていません。</p> <p>目的土地空地部分に存する「カーポート」は、私たち目的物件所有者が平成21年頃に設置したものです。</p>

(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10月27日(月) 10:00-10:10	大津地方法務局	目的物件の住居表示を確認するも判明せず
R7年10月27日(月) : - :	当庁	草津市役所に架電して目的物件の住居表示を確認
R7年10月27日(月) 10:40-11:15	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10月28日(火) 14:50-15:10	草津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年10月30日(木) : - :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R7年11月4日(火) 9:20-9:40	大津地方法務局	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11月6日(木) 9:45-10:20	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
年 月 日 () : - :		
<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11月6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> <p><input type="checkbox"/></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

イ 841-2
 □ 768-42



道



642-2



A 上笠町
 B 上笠1丁目

請求部分	所在	草津市上笠四丁目字舟橋				地番	768番9		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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	

地積測量図 1/5

地番 768-1
768-6~45

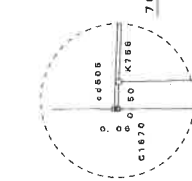
土地の所在 草津市上笠四丁目舟橋

参照点座標リスト	
点名	座標
X	Y
T. 4	-107164.975 -5198.993
T. 5	-107103.551 -5241.905

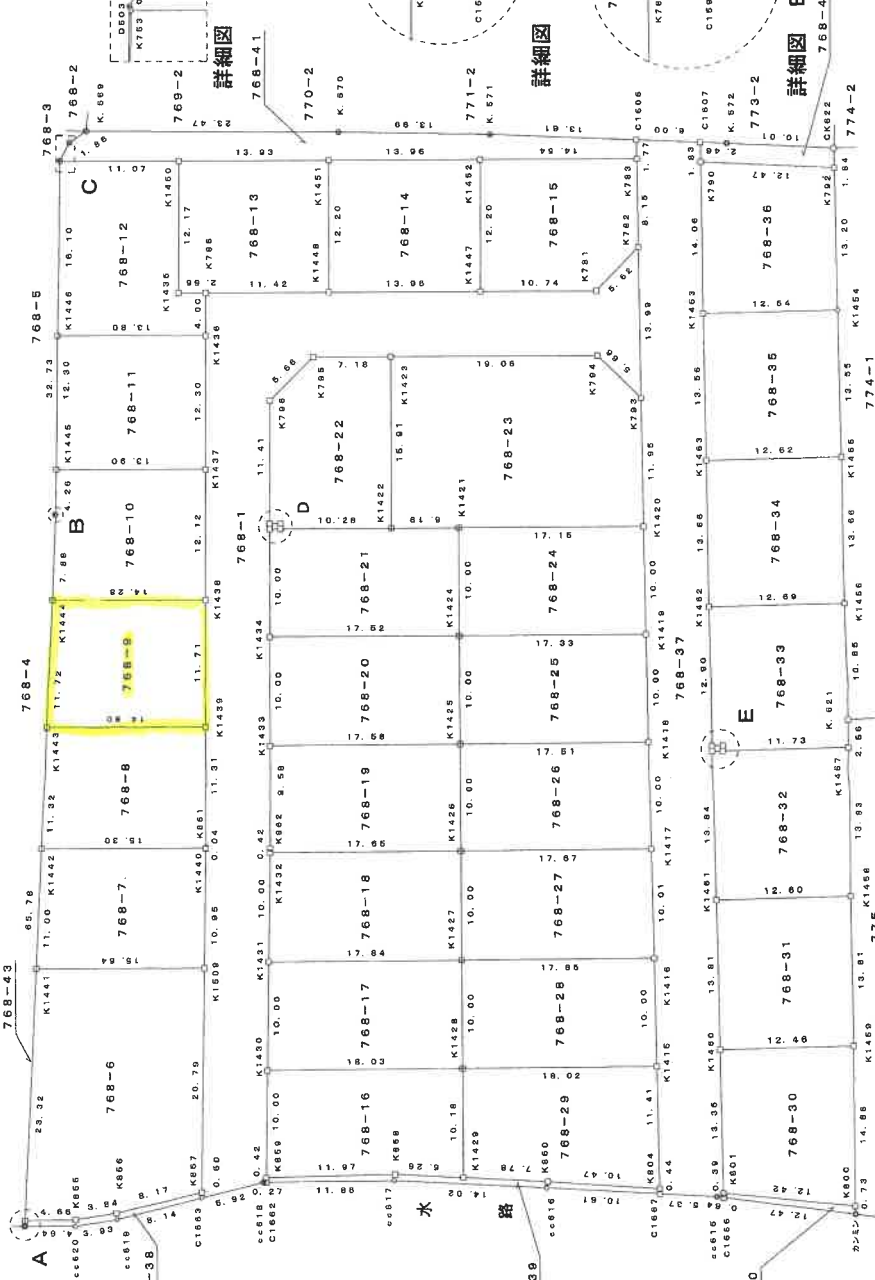
参照点	測点	方向	距離	測点	方向	距離
T. 5	K857	209-21-45	30.63	T. 4	226-59-04	23.19
	K800	212-56-40	91.42	K792	217-28-52	83.67

金属板 T. 4

詳細図 B 1:100



詳細図 A 1:100



(日 欄 記)

世界測地系

作成者 土地家屋調査士

平成 20年 9月 12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)

A4判に縮小

地積測量図

768-1
768-6~45

地番
土地の所在

草津市上笠四丁目字舟橋

座標求積表

地番	名	識	X	Y	辺	長
C1662	()	-107135.777	-5259.466	0.42		
K859	()	-107136.014	-5259.115	10.00		
K1430	()	-107141.614	-5250.825	10.00		
K1431	()	-107147.209	-5242.527	10.00		
K1432	()	-107152.814	-5234.236	0.42		
K862	()	-107153.047	-5233.884	9.58		
K1433	()	-107158.312	-5225.870	10.00		
K1434	()	-107163.806	-5217.503	10.00		
K798	()	-107169.286	-5209.137	0.50		
K797	()	-107169.558	-5208.716	11.41		
K796	()	-107175.836	-5198.180	5.66		
K795	()	-107181.382	-5198.018	7.18		
K1423	()	-107187.414	-5201.926	19.06		
K794	()	-107203.401	-5212.307	5.66		
K793	()	-107204.648	-5217.837	13.99		
K782	()	-107212.071	-5205.967	5.62		
K781	()	-107206.593	-5207.225	10.74		
K1447	()	-107197.574	-5201.375	13.96		
K1448	()	-107185.853	-5193.778	11.42		
K786	()	-107176.270	-5187.555	4.00		
K1436	()	-107174.085	-5190.907	12.30		
K1437	()	-107167.331	-5201.187	12.12		
K1438	()	-107160.673	-5211.325	11.71		
K1439	()	-107154.244	-5221.117	11.31		
K1440	()	-107148.034	-5230.578	0.04		
K861	()	-107148.009	-5230.615	10.95		
K1509	()	-107141.874	-5238.686	20.79		
K857	()	-107130.248	-5256.925	0.50		
C1663	()	-107129.969	-5257.340	5.92		
C6618	()	-107135.549	-5259.319	0.27		
					倍面積	1454.974745
					面積	727.4873725
					地積	727.48
					坪数	220.065

地番	名	識	X	Y	辺	長
K1509	()	-107141.874	-5239.686	10.95		
K861	()	-107148.009	-5230.615	0.04		
K1440	()	-107148.034	-5230.578	15.30		
K1442	()	-107155.241	-5222.172	11.00		
K1441	()	-107128.795	-5231.096	16.64		
					倍面積	340.387960
					面積	170.1939800
					地積	170.19
					坪数	51.484

地番	名	識	X	Y	辺	長
K1437	()	-107167.331	-5201.187	12.30		
K1436	()	-107174.085	-5190.907	13.80		
K1446	()	-107162.549	-5183.321	12.30		
K1445	()	-107155.711	-5193.546	13.90		
					倍面積	340.889592
					面積	170.4447910
					地積	170.44
					坪数	51.650

地番	名	識	X	Y	辺	長
K1440	()	-107148.034	-5230.578	11.31		
K1439	()	-107154.244	-5221.117	14.80		
K1443	()	-107141.868	-5212.994	11.92		
K1442	()	-107135.241	-5222.172	15.30		
					倍面積	340.659882
					面積	170.3289410
					地積	170.32
					坪数	51.524

地番	名	識	X	Y	辺	長
K1436	()	-107174.085	-5190.907	4.00		
K786	()	-107176.270	-5187.555	2.56		
K1435	()	-107174.193	-5186.142	12.17		
K1450	()	-107180.801	-5175.958	11.07		
K753	()	-107171.509	-5169.937	16.10		
K1446	()	-107162.549	-5183.321	13.80		
					倍面積	350.655841
					面積	180.3429205
					地積	180.34
					坪数	57.679

地番	名	識	X	Y	辺	長
K1439	()	-107154.244	-5221.117	11.71		
K1438	()	-107148.034	-5211.325	14.28		
K1444	()	-107148.727	-5203.488	11.72		
K1443	()	-107141.868	-5212.994	14.80		
					倍面積	340.721518
					面積	170.3605090
					地積	170.36
					坪数	51.534

地番	名	識	X	Y	辺	長
K786	()	-107176.270	-5187.555	11.42		
K1448	()	-107185.853	-5193.778	12.20		
K1451	()	-107192.484	-5183.541	13.93		
K1450	()	-107180.801	-5175.958	12.17		
K1435	()	-107174.193	-5186.142	2.56		
					倍面積	340.830583
					面積	170.3152915
					地積	170.31
					坪数	51.620

地番	名	識	X	Y	辺	長
K1438	()	-107160.673	-5211.325	12.12		
K1437	()	-107167.331	-5201.187	13.90		
K1445	()	-107155.711	-5193.546	4.26		
K754	()	-107159.347	-5197.088	7.98		
K1444	()	-107148.727	-5203.488	14.28		
					倍面積	340.873798
					面積	170.4368990
					地積	170.43
					坪数	51.557

地番	名	識	X	Y	辺	長
K1448	()	-107185.853	-5193.778	13.96		
K1447	()	-107197.574	-5201.376	12.20		
K1452	()	-107204.211	-5191.139	13.96		
K1451	()	-107192.484	-5183.541	12.20		
					倍面積	340.821050
					面積	170.4105260
					地積	170.41
					坪数	51.549

(日測連9)

世界測地系

作成者
土地家屋調査士

平成 年 月 日
成20年9月12日
日作成

申請人

縮尺
1/

A4判に縮小

登記年月日：平成21年3月18日

建物図面
各階平面図

家屋番号 768番9

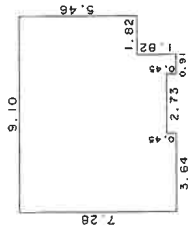
建物の所在 草津市上笠四丁目字舟橋768番地9

1階

求積表

7.28 X 6.83 = 49.7224
 3.64 X 0.45 = 1.6380
 0.91 X 0.45 = 0.4095
 1.82 X 5.46 = 9.9372
 計 61.7071

床面積 61.70 m²

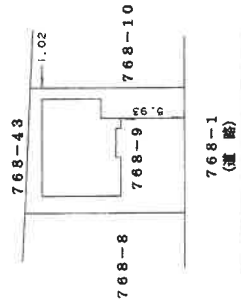
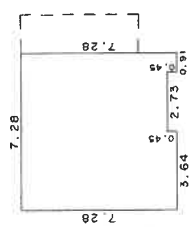


2階

求積表

7.28 X 6.83 = 49.7224
 0.91 X 0.45 = 0.4095
 3.64 X 0.45 = 1.6380
 計 51.7699

床面積 51.76 m²



(京調会2)

作成者

土地家屋調査士
 (平成21年3月17日作成)

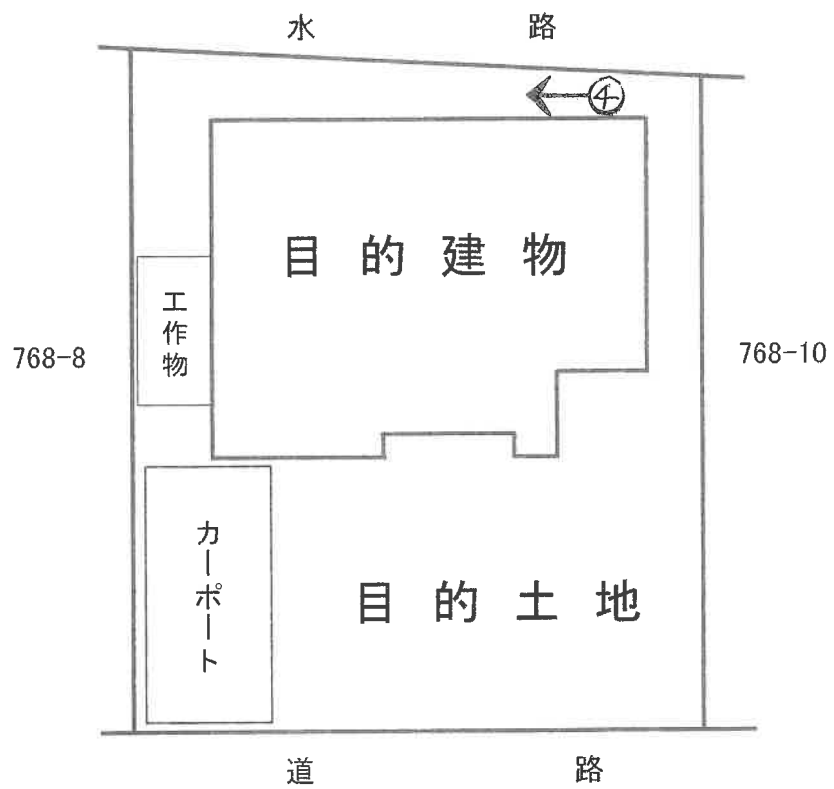
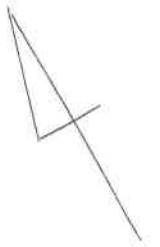
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

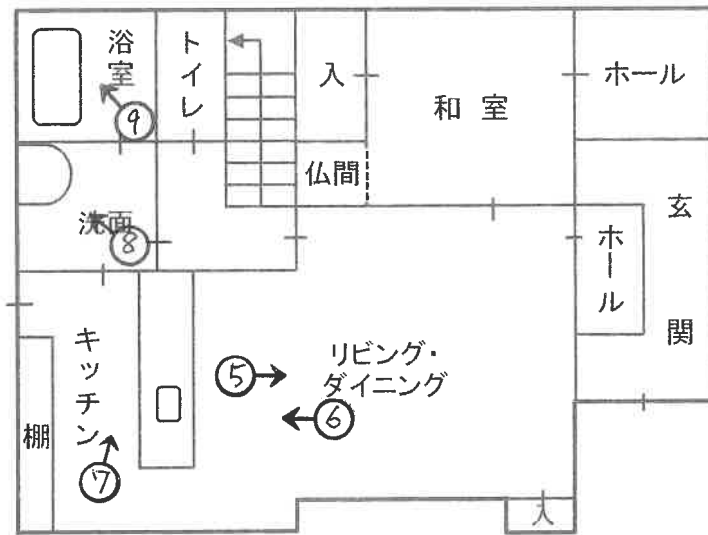
土地建物位置関係図



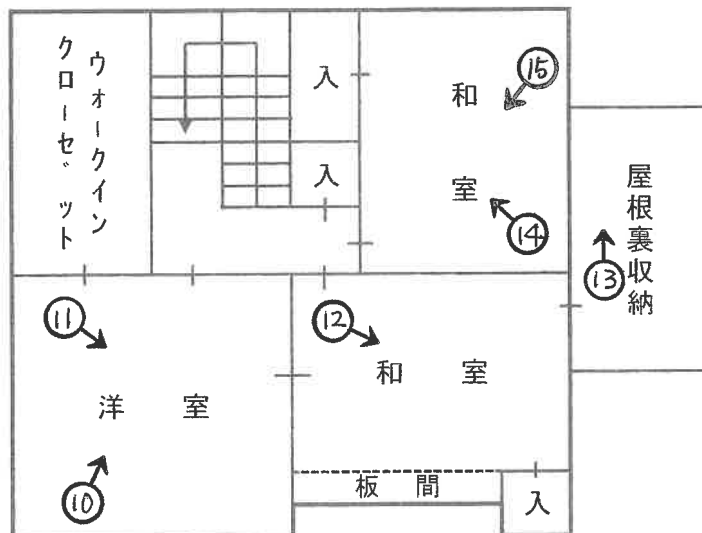
間取図



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 リビング・ダイニング

写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン

写真 ⑦



1階 キッチン

写真 ⑧



1階 洗面

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑩



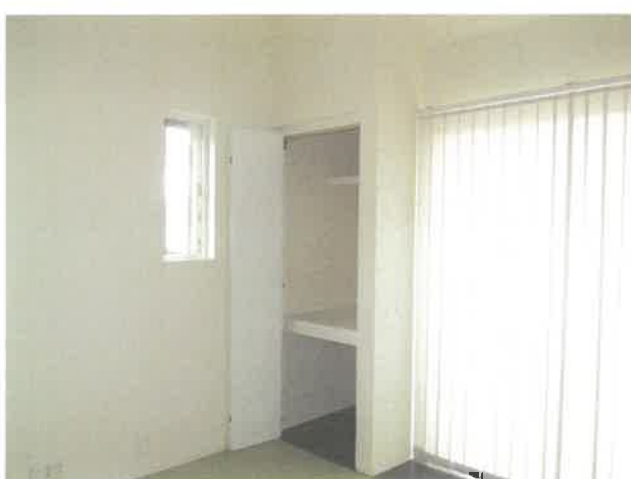
2階 洋室

写真 ⑪



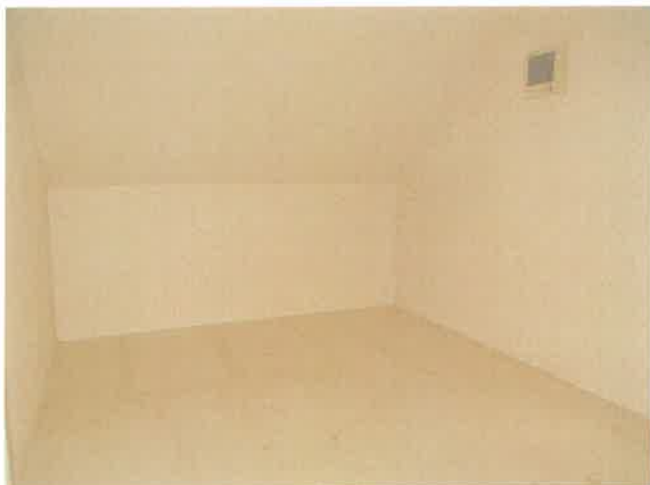
2階 洋室

写真 ⑫



2階 和室

写真 ⑬



2階 屋根裏収納内

写真 ⑭



2階 和室

写真 ⑮



2階 和室



令和 7年 (ケ) 第 57 号
令和 7年 11 月 6 日 現地調査
令和 7年 11 月 12 日 評 価
発行番号 あ諸 07-017 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 15,260,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 10,470,000 円
物件2 (建物)	金 4,790,000 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		

物 件 目 録

1 所 在 草津市上笠四丁目字舟橋
地 番 7.68番9
地 目 宅地
地 積 170.36平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 草津市上笠四丁目字舟橋 768番地9

家屋 番号 768番9

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 61.70平方メートル
2階 51.76平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10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 草津 駅の 北西方 ・ 道路距離 約 2500 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 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 無 日影規制(二) 宅地造成等工事規制区域
面地条件	規模 170.36 m ² (公簿) 間口 約11.7m、 奥行 約14.3m～約14.8m ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南西側で幅員約6.0mの舗装市道(上笠北19号線)にほぼ等高接面 (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 前面道路に本管あり 前面道路に本管あり
土壌汚染等	<p>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。</p> <p>平成元年の住宅地図では宅地開発前で、周辺も含め田の地図記号が記載されている。</p> <p>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の分筆前地番768番1は平成20年8月に複数筆を合筆しているが、768番1及び同筆に合筆された複数筆はいずれも平成20年8月に田から宅地へ地目変更されている。</p> <p>所有者については、物件1の元地番635番1と635番1に合筆された複数筆は従来から個人名での記載が続いていたが、平成19年6月に物件1が所在する住宅団地を開発した不動産業者である「近江ハウジング株式会社」に所有権移転され、その後物件1分筆後の平成21年3月に現所有者に所有権移転されている。</p>	
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3月12日 新築 経過年数：17年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：コンクリートパネル貼 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 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	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 (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	124,000	1.02	170.36	0.90	19,390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 草津 (県) - 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
 $122,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/100 = 124,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : ない (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 : 方位 +2 (相乗積 102/100)

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	113.46	38%	6,040,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 18 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) = 0.38

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	19,390,000	0.10	敷地占有利益 (物件2)	1,940,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権は不成立であるが、当該物件の敷地占有利益を考慮して、その割合を10%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ					
1	19,390,000	-1,940,000	/	1.00	0.60	1.00	10,470,000
2	6,040,000	+1,940,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,790,000
一 括 価 格(合計)							15,260,000

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)-6)

所 在 : 草津市上笠4丁目字上熊川780番23 「上笠4-28-12」

価 格 : 122,000 円/m²

位 置 : JR東海道本 線「 草津 」駅の北西方・道路距離約 2200 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 129 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側 6.3 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

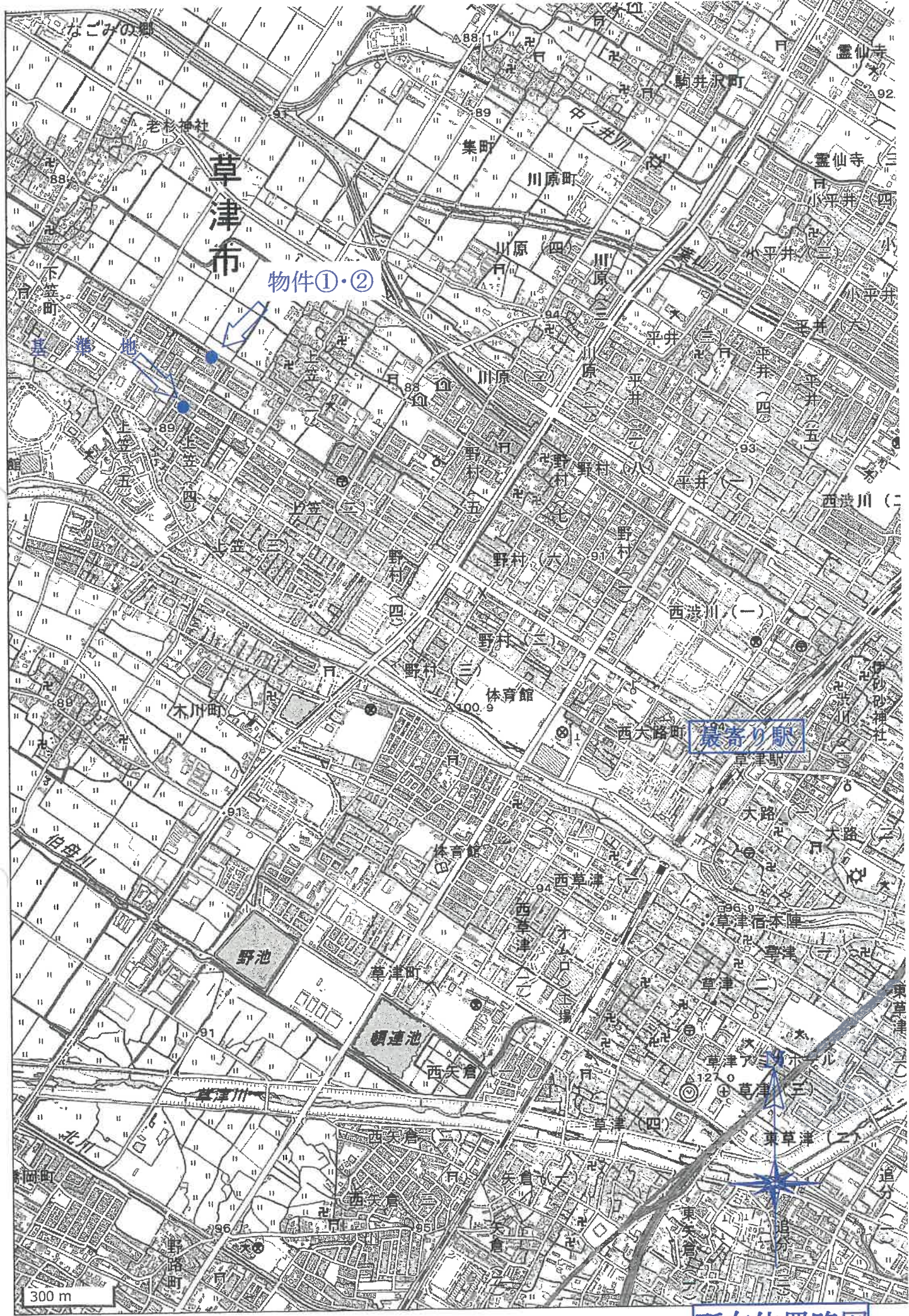
- 1 受命物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公 図 写 し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

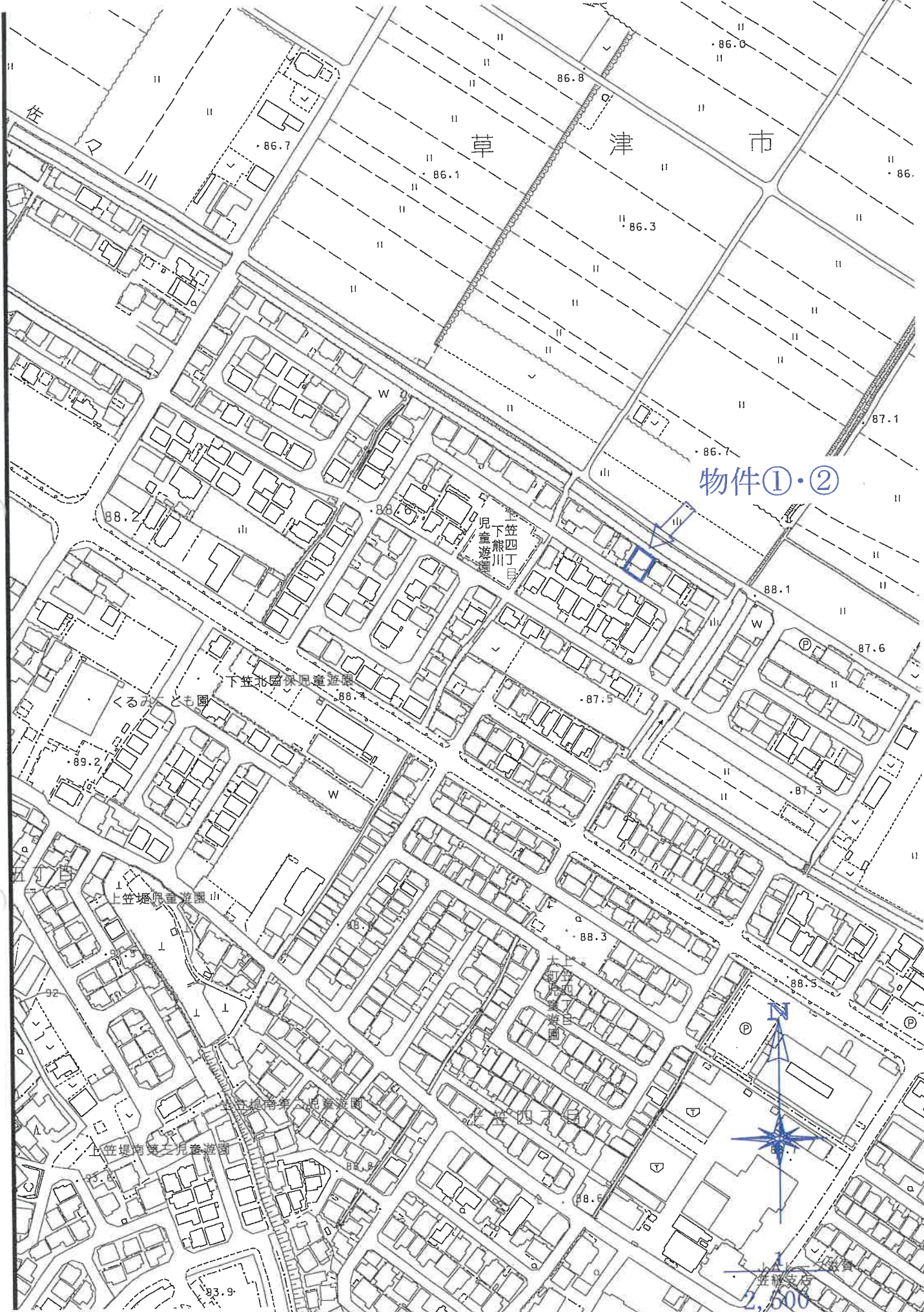
物 件 1 : 13,356,224 円

物 件 2 : 4,806,005 円

以 上



所在位置略図

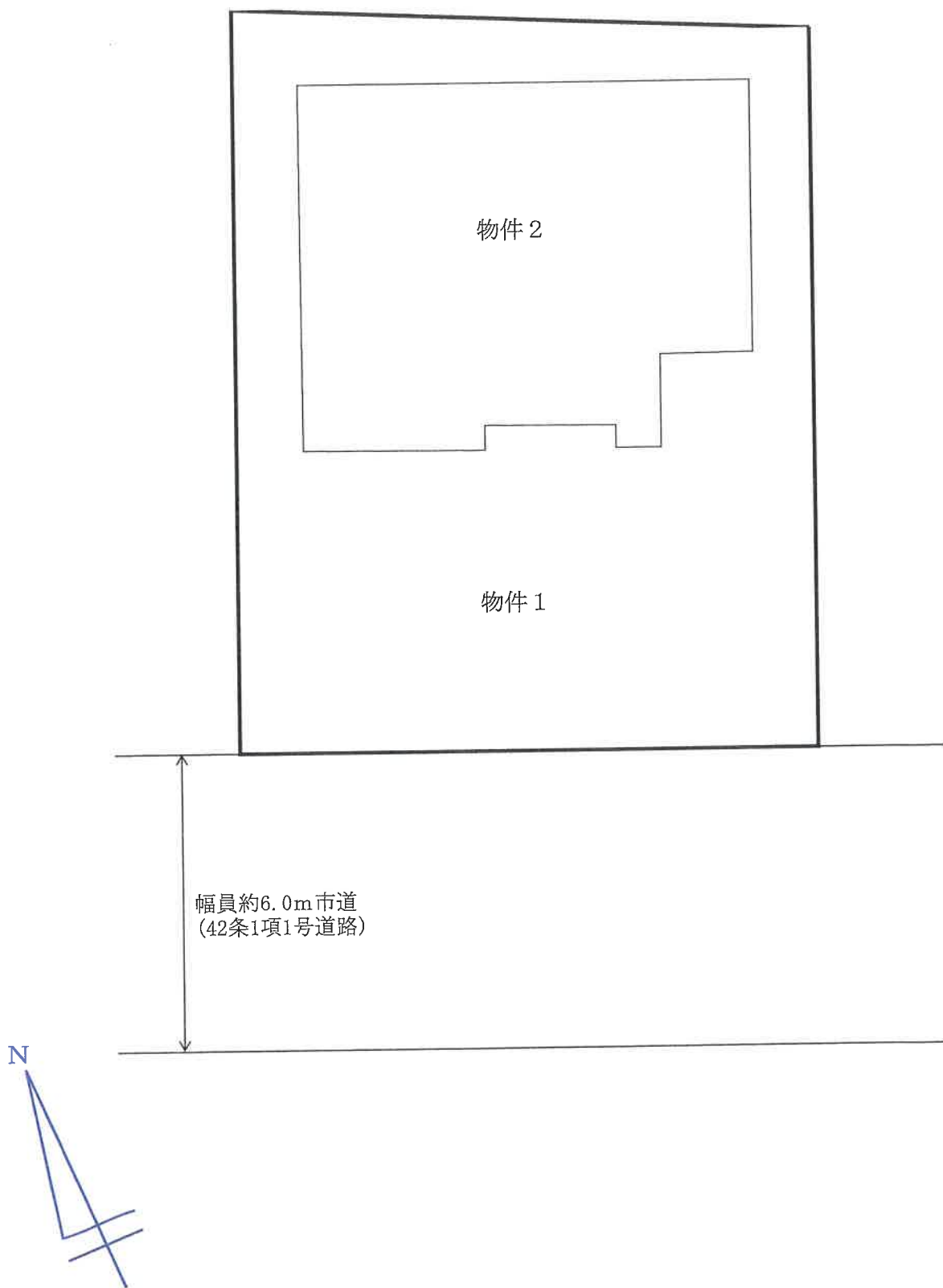


物件①・②

草津市役所「白図」

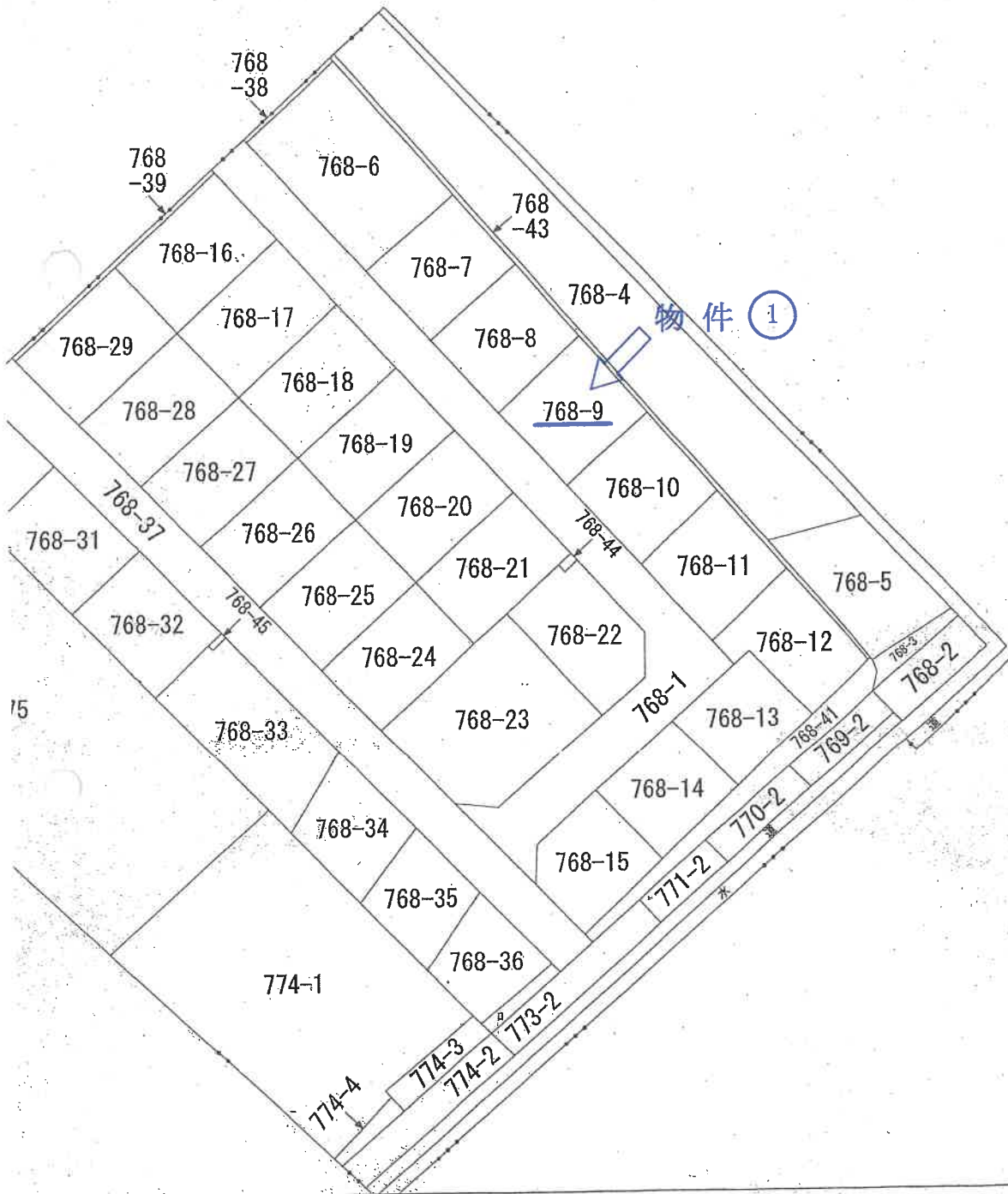
1 / 2,500

所在位置略図



土地建物位置関係図

道



物件①



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
 置の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺の記載はない

地
番
区
山

公 図 写

登記年月日：平成20年9月18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8月13日 大府地方支庁

登記官

物件 ①

地積測量図

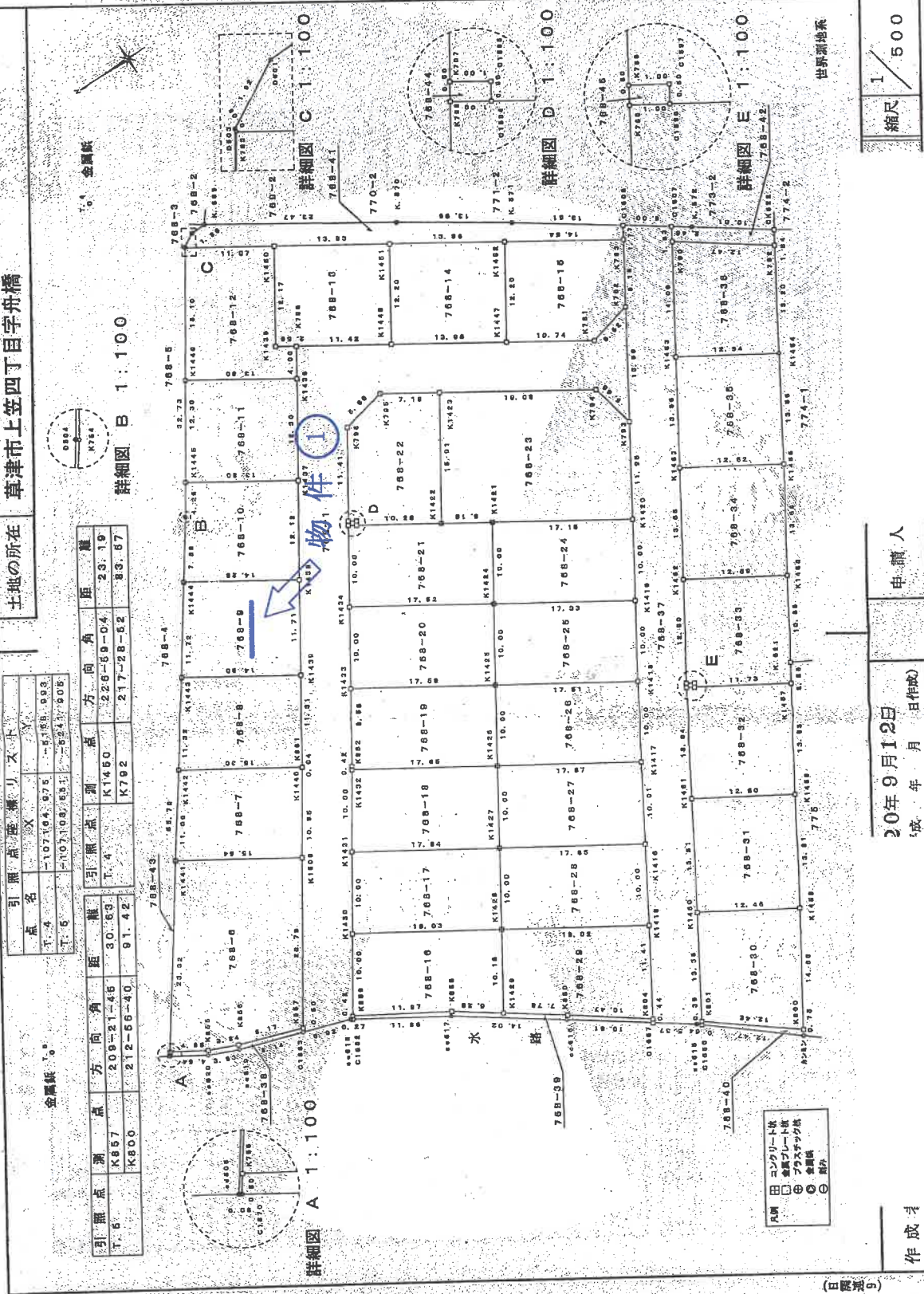
地番 768-1
768-6-4.5

土地の所在 草津市上笠四丁目学舟橋

1/5

点名	X	Y
T.4	-107194.975	-5158.992
T.5	-107198.531	-5247.605

引照点	測点	方向	角	距離	備
T.4	K857	209-21-46		30.63	23.19
T.5	K800	212-56-40		91.42	83.67



詳細図 B 1:100

詳細図 A 1:100

物件 ①

詳細図 D 1:100

詳細図 E 1:100

凡例
 □ コンクリート
 □ 金属プレート
 ⊕ プラスチック
 ⊙ 多層鉄
 ○ 跡

20年9月12日
成 年 月 日作成

申請人

作成者

(日 欄 裏)

縮尺 1/500

世界測地系

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成20年9月18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8月13日 大津地方公務局 登記官

2/5

地積測量図

768-1
768-6~4.5

草津市上笠四丁目舟橋

768-1
768-6~4.5

土地の所在

物件 1

測量求積表

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1062	()	-107138.777	-5289.488	0.42			
K859	()	-107138.014	-5289.115	10.00			
K1430	()	-107141.014	-5280.825	10.00			
K1431	()	-107147.205	-5242.827	10.00			
K1432	()	-107152.814	-5234.835	0.42			
K852	()	-107153.077	-5233.884	0.59			
K1433	()	-107158.312	-5225.870	10.00			
K1434	()	-107163.905	-5217.503	10.00			
K798	()	-107166.256	-5209.157	0.50			
K797	()	-107169.556	-5208.719	11.41			
K799	()	-107175.836	-5198.180	5.88			
K795	()	-107176.382	-5198.018	7.15			
K1423	()	-107187.414	-5201.925	19.06			
K794	()	-107203.401	-5212.307	8.66			
K793	()	-107204.648	-5217.837	18.99			
K782	()	-107212.071	-5205.957	8.52			
K781	()	-107209.683	-5207.225	10.74			
K1447	()	-107197.874	-5201.378	18.58			
K1448	()	-107185.853	-5193.778	11.42			
K786	()	-107178.270	-5187.555	4.00			
K1436	()	-107174.085	-5190.907	12.30			
K1437	()	-107187.331	-5201.187	12.12			
K1438	()	-107180.873	-5211.325	11.71			
K1439	()	-107184.244	-5221.117	11.31			
K1440	()	-107188.034	-5230.578	0.04			
K881	()	-107148.008	-5230.615	10.95			
K1509	()	-107141.874	-5235.680	20.78			
K887	()	-107130.248	-5258.925	0.50			
K1063	()	-107129.980	-5257.340	5.82			
G818	()	-107138.548	-5256.119	0.27			
倍面積							354.974745
面積							727.4873725
面積数							727.48
面積							220.085

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K759	()	-107115.138	-5250.004	4.65			
K855	()	-107115.077	-5252.489	3.84			
K858	()	-107123.081	-5254.082	8.17			
K857	()	-107130.248	-5256.925	20.79			
K1508	()	-107141.874	-5239.684	15.84			
K1441	()	-107128.755	-5231.086	23.32			
倍面積							718.344737
面積							358.1783685
面積数							358.17
面積							108.550

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1508	()	-107141.874	-5235.689	10.89			
K861	()	-107148.008	-5230.615	0.04			
K1440	()	-107148.034	-5230.578	15.30			
K1442	()	-107138.241	-5222.117	11.00			
K1441	()	-107128.755	-5231.086	15.54			
倍面積							340.3879560
面積							170.1938900
面積数							170.19
面積							51.484

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1440	()	-107148.034	-5230.578	11.31			
K1439	()	-107154.244	-5221.117	14.50			
K1443	()	-107141.808	-5212.994	11.32			
K1442	()	-107136.241	-5222.172	15.30			
倍面積							340.853682
面積							170.3269410
面積数							170.32
面積							51.524

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1439	()	-107184.244	-5221.117	11.71			
K1438	()	-107180.873	-5211.325	14.28			
K1444	()	-107148.727	-5203.488	11.72			
K1443	()	-107141.888	-5212.894	14.80			
倍面積							340.721219
面積							170.3605090
面積数							170.36
面積							51.594

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1438	()	-107180.673	-5211.325	12.12			
K1437	()	-107187.381	-5201.187	13.90			
K1445	()	-107158.711	-5193.846	4.28			
K754	()	-107153.347	-5197.088	7.88			
K1444	()	-107148.727	-5203.488	14.28			
倍面積							340.873788
面積							170.4368900
面積数							170.43
面積							51.557

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1437	()	-107187.331	-5201.187	12.80			
K1436	()	-107174.085	-5190.907	13.80			
K1448	()	-107182.548	-5183.221	12.30			
K1446	()	-107185.711	-5183.845	13.90			
倍面積							340.880582
面積							170.4447810
面積数							170.44
面積							51.560

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1436	()	-107174.085	-5190.907	4.00			
K786	()	-107176.270	-5187.555	2.56			
K1435	()	-107174.133	-5186.142	12.17			
K1450	()	-107180.801	-5175.958	11.07			
K783	()	-107171.500	-5169.837	18.10			
K1448	()	-107182.548	-5183.221	15.80			
倍面積							360.886641
面積							180.3422905
面積数							180.34
面積							57.573

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K788	()	-107176.270	-5187.555	11.42			
K1448	()	-107185.853	-5193.778	12.20			
K1451	()	-107192.484	-5183.541	13.93			
K1450	()	-107180.801	-5175.958	12.17			
K1455	()	-107174.133	-5186.142	2.56			
倍面積							340.880583
面積							170.3182818
面積数							170.31
面積							51.550

地点	番	名	標	X	Y	辺	長
K1448	()	-107185.853	-5193.778	13.98			
K1447	()	-107187.874	-5201.375	12.20			
K1452	()	-107204.311	-5181.159	13.98			
K1451	()	-107182.484	-5183.841	12.20			
倍面積							340.821050
面積							170.4110580
面積数							170.41
面積							51.548

世界測地系

1/

申請人

20年9月12日
年 月 日(作成)

作成者

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成21年3月18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8月13日 大津地方法務局

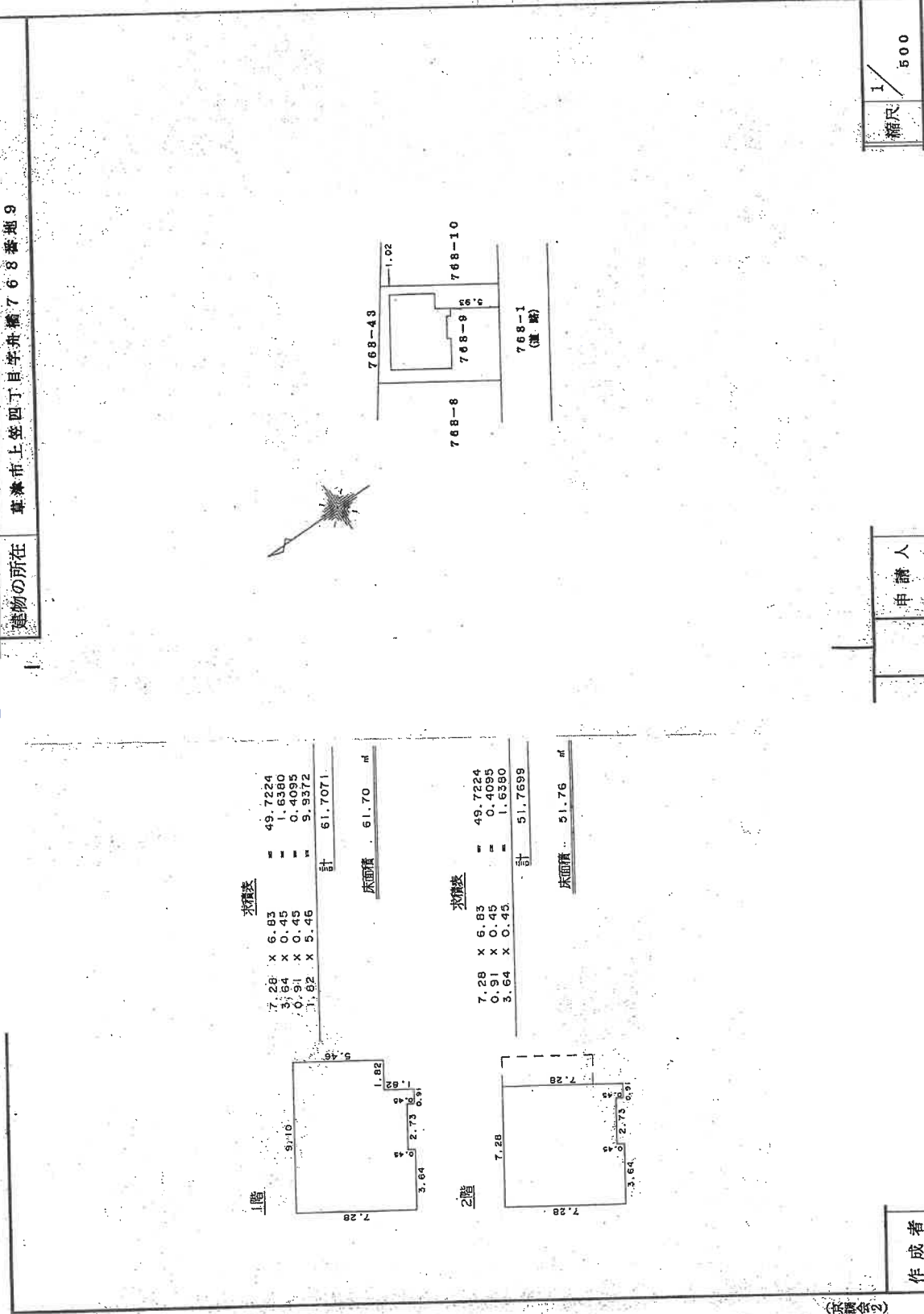
登記官

物件 2

建物平面図

家屋番号 768番9

建物の所在 草津市上笠四丁目字舟橋768番地9

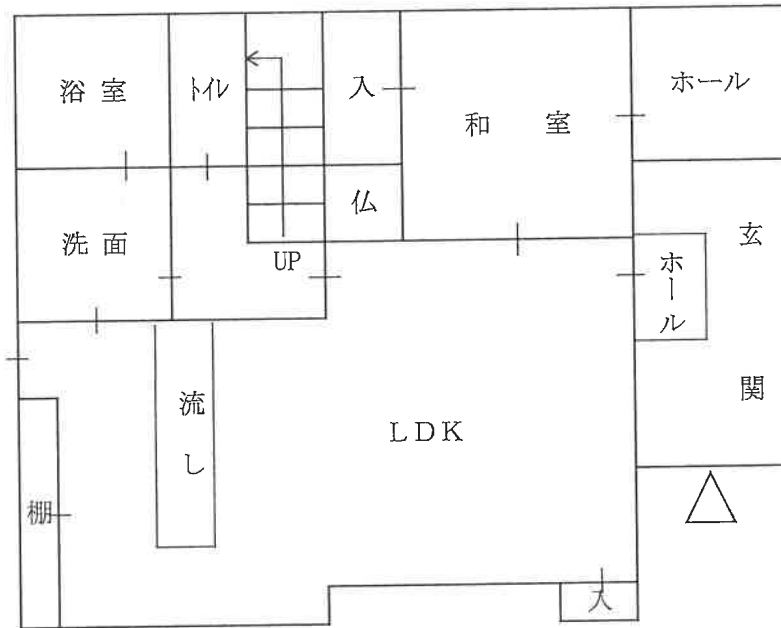


建物図面写 各階平面図写

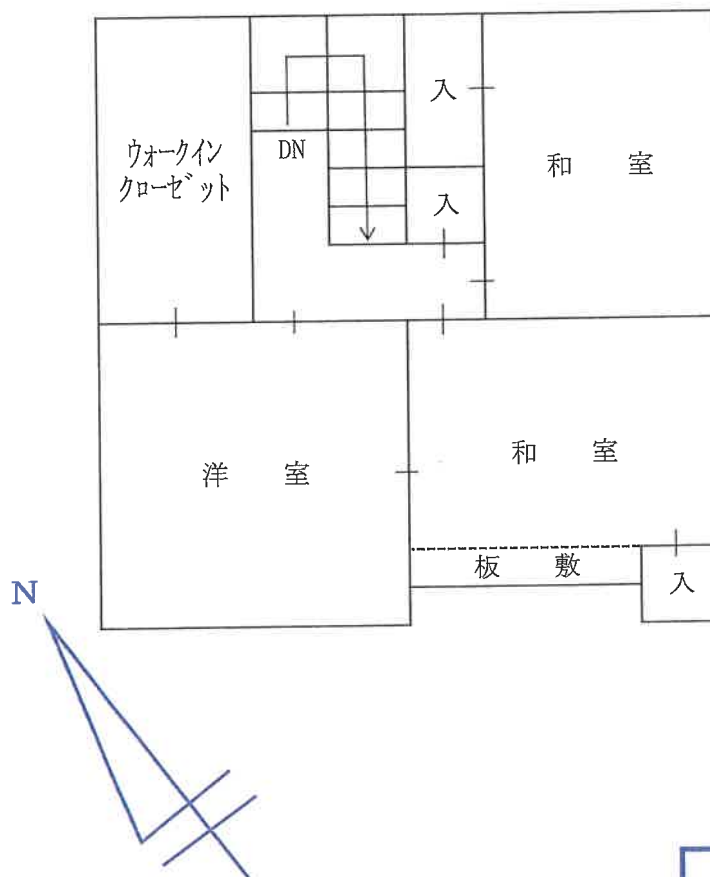
A3をA4に縮小

整理番号：R52916-3

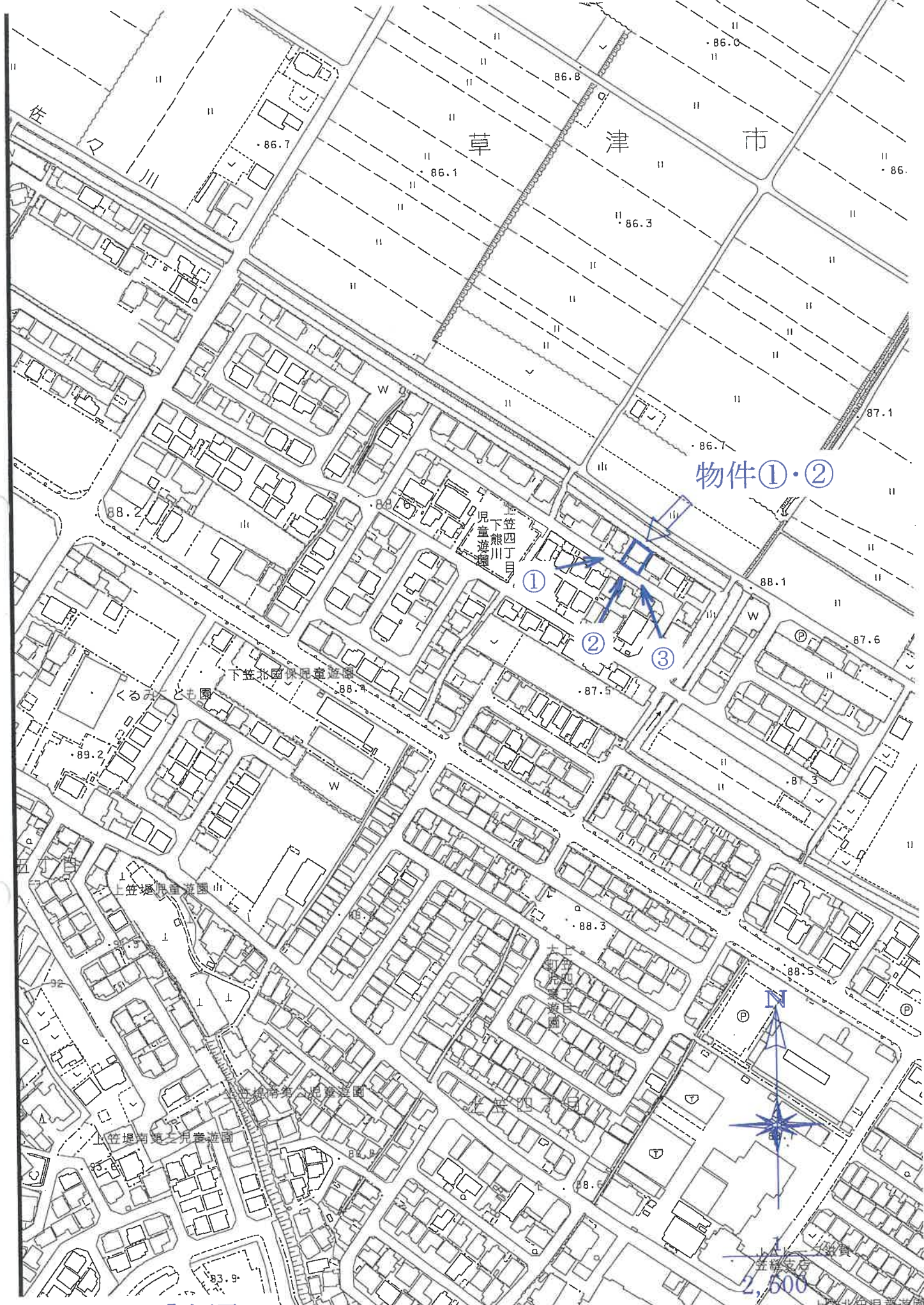
1階



2階



建物間取図



物件①・②

草津市役所「白図」

1 / 2,500 写真撮影位置図

【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