

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 湖南省サイドタウン二丁目  
地 番 328番364  
地 目 宅地  
地 積 120.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖南省サイドタウン二丁目 328番地364  
家屋 番号 328番364  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル

所有者 B



## 物件明細書

令和 8年 5月 7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1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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

隣地(地番328番160)との境界が不明確である。

### 《 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 湖南省サイドタウン二丁目  
地 番 328番364  
地 目 宅地  
地 積 120.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖南省サイドタウン二丁目 328番地364  
家屋 番号 328番364  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第62号  
令和7年10月30日受理  
令和7年12月17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 湖南省サイドタウン二丁目  
地 番 328番364  
地 目 宅地  
地 積 120.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖南省サイドタウン二丁目 328番地364  
家屋 番号 328番364  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	湖南省サイドタウン二丁目14番11号														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者・物件2建物所有者) <input type="checkbox"/> Bの母 (Aの妻))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年2月26日 (登記記録における物件2建物の新築日)
最初の契約日	不明
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(その他の事項用)

## 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。

（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。）

#### (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ように思われた。もっとも北側隣地（地番328番160）との境界が不明確な状態となっており、目的土地の正確な地積、形状、範囲、境界の確定については専門家による測量を要する。

#### (3) 目的土地の利用状況

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。

南東側にウッドデッキが設置されていた。用途性及び建物に接していることから、目的建物の従物であるように思われた。

#### (4) 物件1土地の接面道路について

南西側で現況幅員約5.2メートルの舗装道路に約0.6メートル高く接しており、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。

北西側で現況幅員約2.8メートルの舗装道路（法外道路）に等高から約0.6メートル高く接面する。

### 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、壁紙やドアの一部に動物によるものと思われるひっかき傷が存した。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

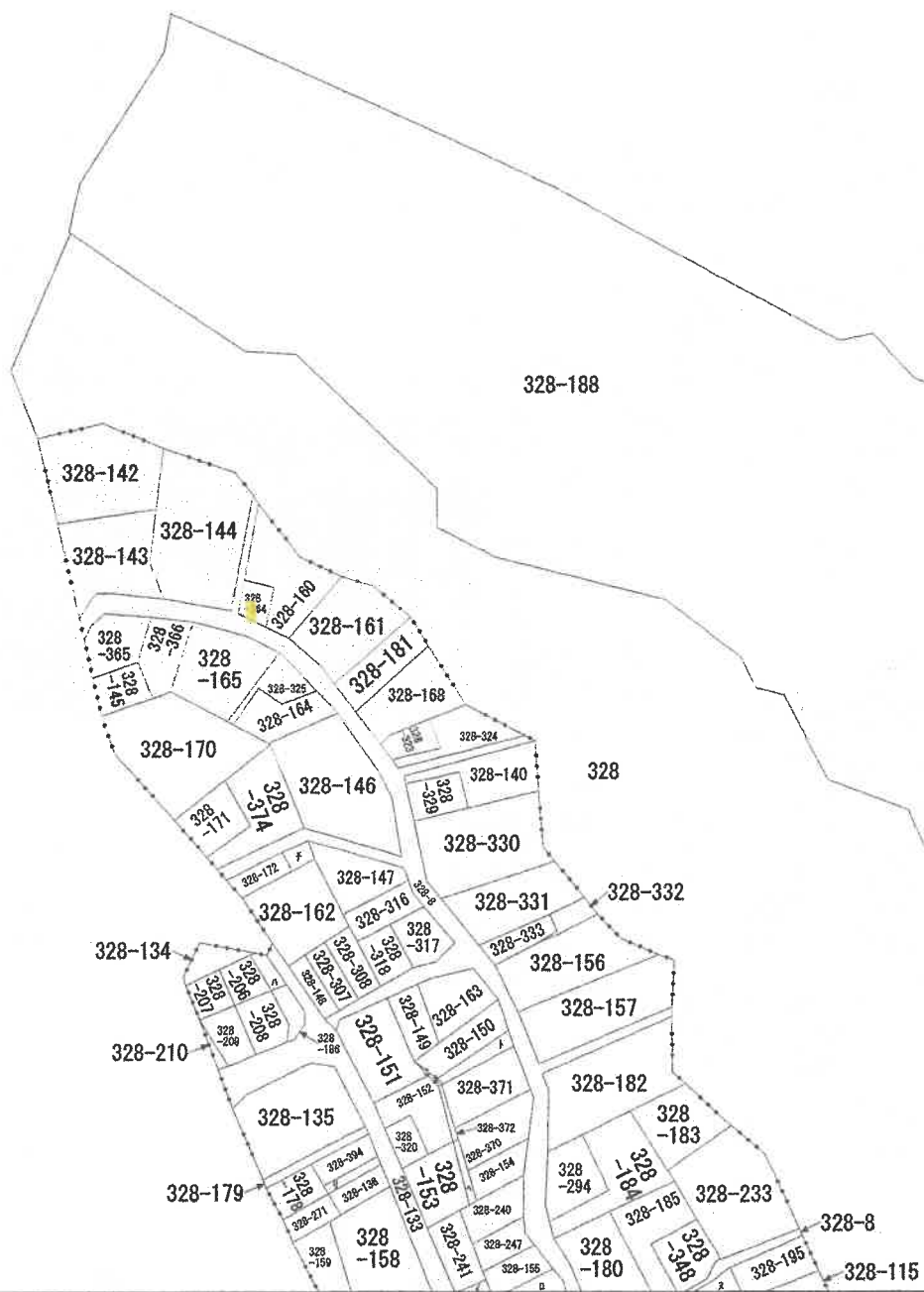
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (物件2建物所有者、 物件1土地所有者Aの 子)	1 物件2建物は私と家族の居宅として使用しています。 2 物件1土地所有者は私の父です。
Bの母、Aの妻	1 AとBは親子の関係にありますので、物件1土地は物件2建物の敷地とな っていますが、地代の支払等はなく、無償で貸与しています。 2 目的建物内で動物(猫)を飼育しています。

(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
令和7年11月14日 (金) 11:50-12:35	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 Bの母から事情聴取
令和7年11月14日 (金) 15:00-15:10	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
令和7年11月14日 (金) 16:10-16:25	湖南市役所	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和7年11月20日 (木) 10:50-11:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同 Bから事情聴取
令和7年12月16日 (火) 8:40-8:50	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等請求
年 月 日 ( ) : - :		
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 type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月20日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。</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



(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	湖南省サイドタウン二丁目			地番	328番364		
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。

(大津地方法務局甲賀支局管轄)

令和7年12月16日

大津地方法務局

請求番号：8-1

登記官

登記年月日：平成20年10月9日

前 328-160 後・新

20.10.9 地積測量図 42

地番 328-160, 328-364

土地の所在 湖南省 菩提寺字 徳尾 112260

サイタウン二丁目

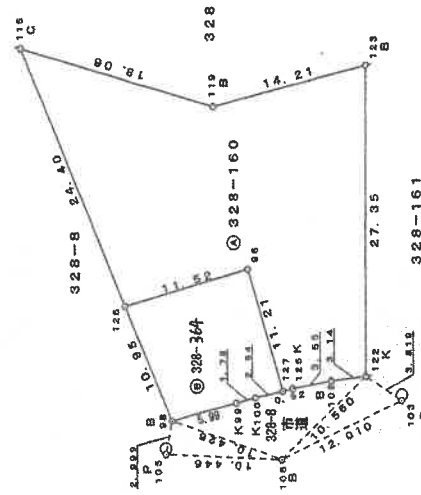
求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt1</sub> -Y <sub>nt-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>nt1</sub> -Y <sub>nt-1</sub> )	
328-160	115	139.399	93.921	-11.626	-1620.652774	
	125	115.349	98.088	15.667	1807.172783	
	96	116.067	109.588	12.189	1414.618773	
	127	104.804	110.277	1.809	168.726176	
	125	104.886	111.197	4.374	468.170484	
	102	104.758	114.781	6.883	700.084348	
	122	104.446	117.880	9.166	957.352036	
	123	131.127	128.917	-8.166	-1070.783082	
	119	130.626	109.714	-88.996	-3918.257496	
	合計					-1082.688752
	合計					546.2843760

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>nt1</sub> -Y <sub>nt-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>nt1</sub> -Y <sub>nt-1</sub> )
328-364	126	115.349	98.088	-9.631	-1110.326219
	98	104.567	99.657	7.863	822.131691
	98	104.786	105.951	7.775	814.711190
	100	104.358	107.732	4.328	453.815708
	127	104.804	110.277	1.866	194.827584
	96	118.057	109.588	-12.189	-1414.618773
合計					-240.458859
合計					120.2294296

総合計面積 868.6138055 m<sup>2</sup>

引張点	名称	X座標	Y座標
105	P...マンホール (円シヤク)	101.818	93.735
106	B...橋	98.043	108.806
103	P...マンホール (円シヤク)	101.867	120.632



境界点	境界線の種類
C	コンクリート杭
B	金属板
K	金属標

作成者

土地家屋調査士

申請人 (平成 20 年 9 月 10 日作成)

縮尺 1/250

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。  
 (大津地方法務局 調査局 管轄)  
 令和 7 年 12 月 16 日 大津地方法務局

登記簿

請求番号：8-2

公用

登記年月日：平成21年2月18日

H. 21.2.18 110867  
建物図面

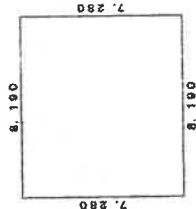
家屋番号  
328番364

建物の所在  
湖南市サイドタウン二丁目328番地364

### 各階平面図



1階2機(各機別型)

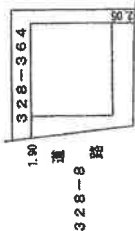


求積表

$$8.190 \times 7.280 = 59.6232$$

床面積 59.62 m<sup>2</sup>

328-160



328-8 道

328-8 道

328-160

作成者

士 家 産  
士 家 産

1年 2月 17日(作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

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。

(天津地方法務局申覆支局管轄)

令和7年12月16日

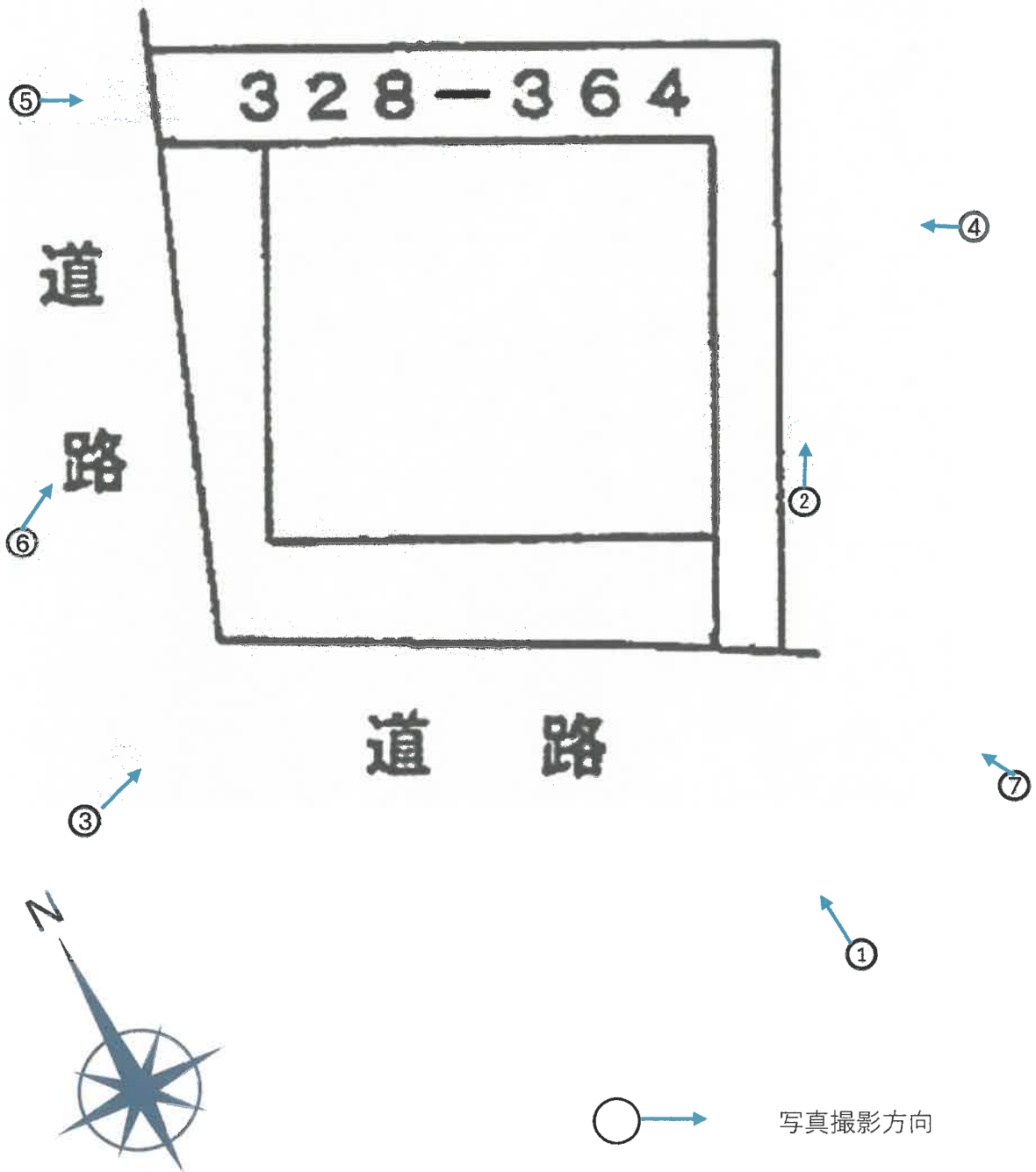
天津地方法務局

登記官

# 土地建物位置関係図

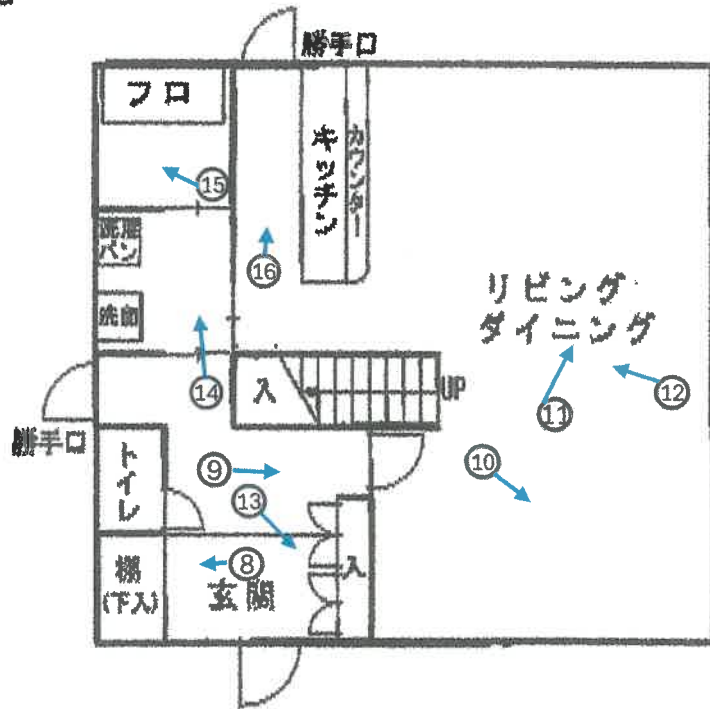
(建物図面を一部引用)

3 2 8 - 1 6 0

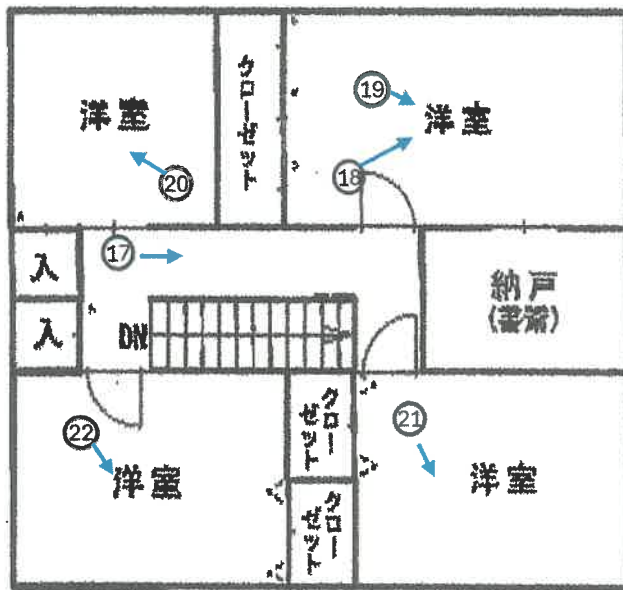


# 間取図

1階



2階



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

令和 7年 (ケ) 第 62 号  
令和 7年 11月 20日 現地調査  
令和 7年 12月 12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 8,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,920,000 円
物件2 (建物)	金 6,830,000 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 湖南省サイドタウン二丁目  
地 番 328番364  
地 目 宅地  
地 積 120.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖南省サイドタウン二丁目 328番地364  
家屋 番号 328番364  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル

所有者 B

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「野洲」駅の南東方・道路距離約 8 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「ハイウェイサイドタウン」の北東方・約 600 m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ高台にある閑静な住宅地域	
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 60% 100% なし 景観計画区域(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第4種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)、法第22条区域
画地条件	規模 120.22 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約10m、 奥行 約11m、 略長方形地 ○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が、北側隣地との境界が不明で、正確な面積を求めるためには専門家による実測を行う必要がある。	
接面道路の状況	南西側で幅員約5.2mの舗装市道(菩提寺団地23号線)に約0.6m高く接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 北西側で幅員約2.8mの舗装道路に約0～0.6m高く接面する。 (建築基準法外)	
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)の住宅地図では空地、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によると、物件1の分筆前の328番160は当初(昭和42年)から地目は山林となっており、昭和50年12月に地目が山林から宅地へと変更され、平成20年10月に物件1が分筆され、現在に至る。	
特記事項	○土石流の警戒区域に該当。	

(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21年2月17日新築 経過年数：16年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング貼りほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 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。

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	32,300	1.02	120.22	0.90	3,560,000
			120.22		3,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 湖南 -9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $34,000\text{円/m}^2 \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/104 = 32,300\text{円/m}^2$

◇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  
 $100/101 \times 100/102 \times 100/101 \times 100/100 = 100/104$

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	119.24	0.37	11,030,000
合計		119.24		11,030,000

イ 現況延床面積  
公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 10 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 0.10) ÷ 0.37

## 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	3,560,000	0.10	使用借権	360,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を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	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,560,000	-360,000	/	1.00	0.60	1.00	1,920,000
2	11,030,000	+360,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,830,000
一 括 価 格(合計)							8,750,000

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-9 )

所 在 : 湖南省菩提寺西7丁目2093番365「菩提寺西7-10-19」

価 格 : 34,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本線 線「野洲」駅の南東方・道路距離約 6.5 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 248 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 北東 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種低層住居専用地域

(建ぺい率 60%、容積率 100%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

## 第7 附属資料

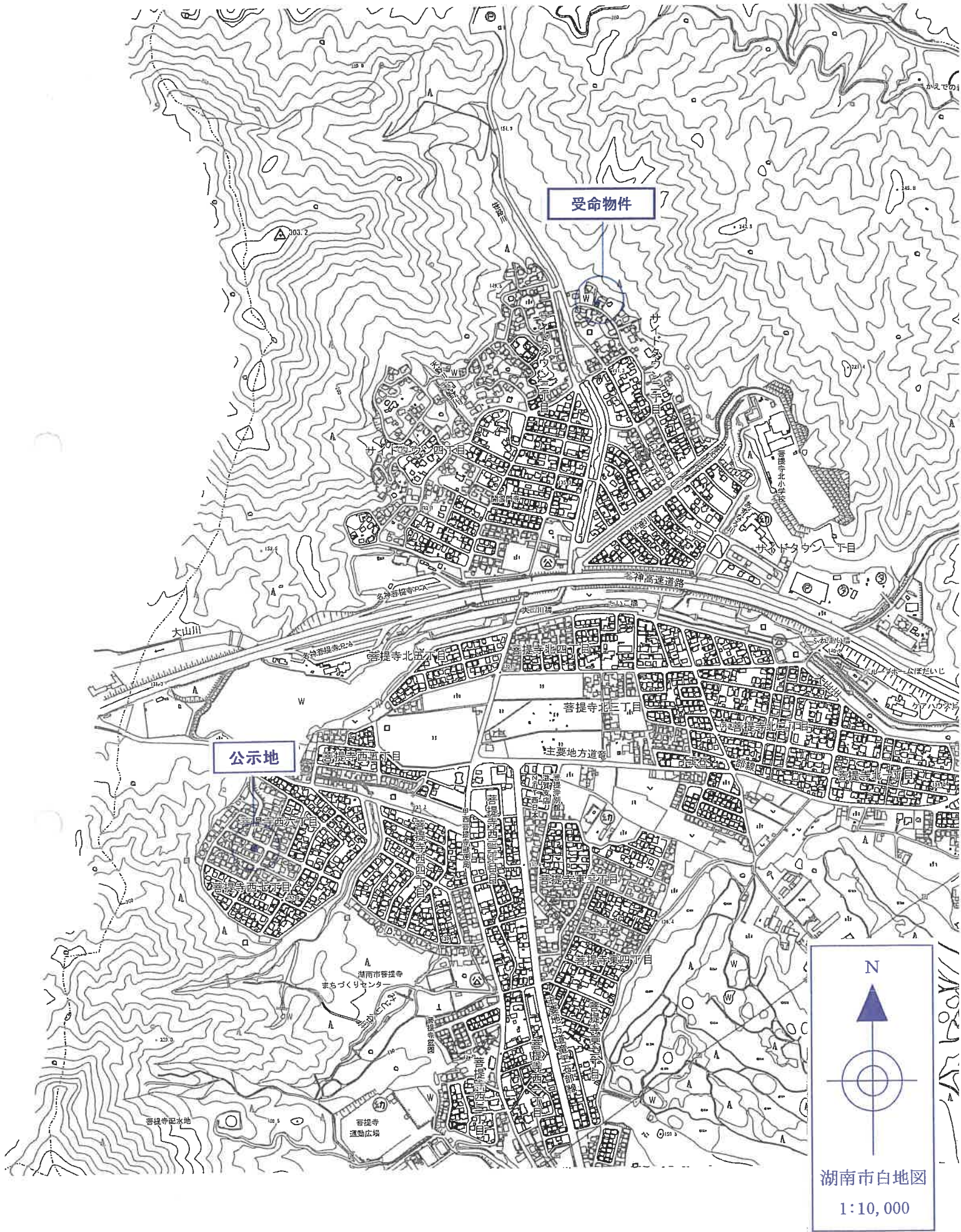
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

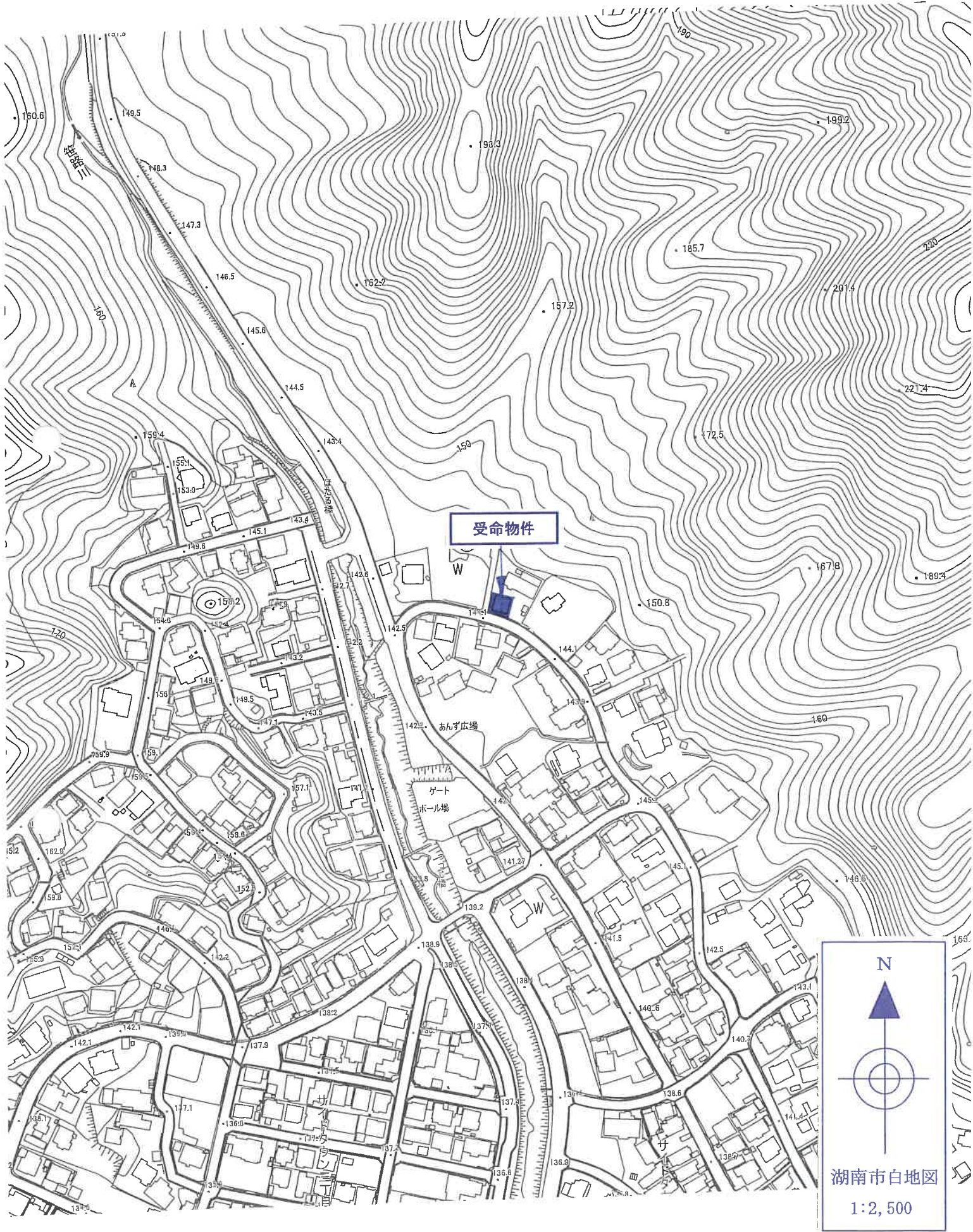
物 件 1 : 1,626,354 円

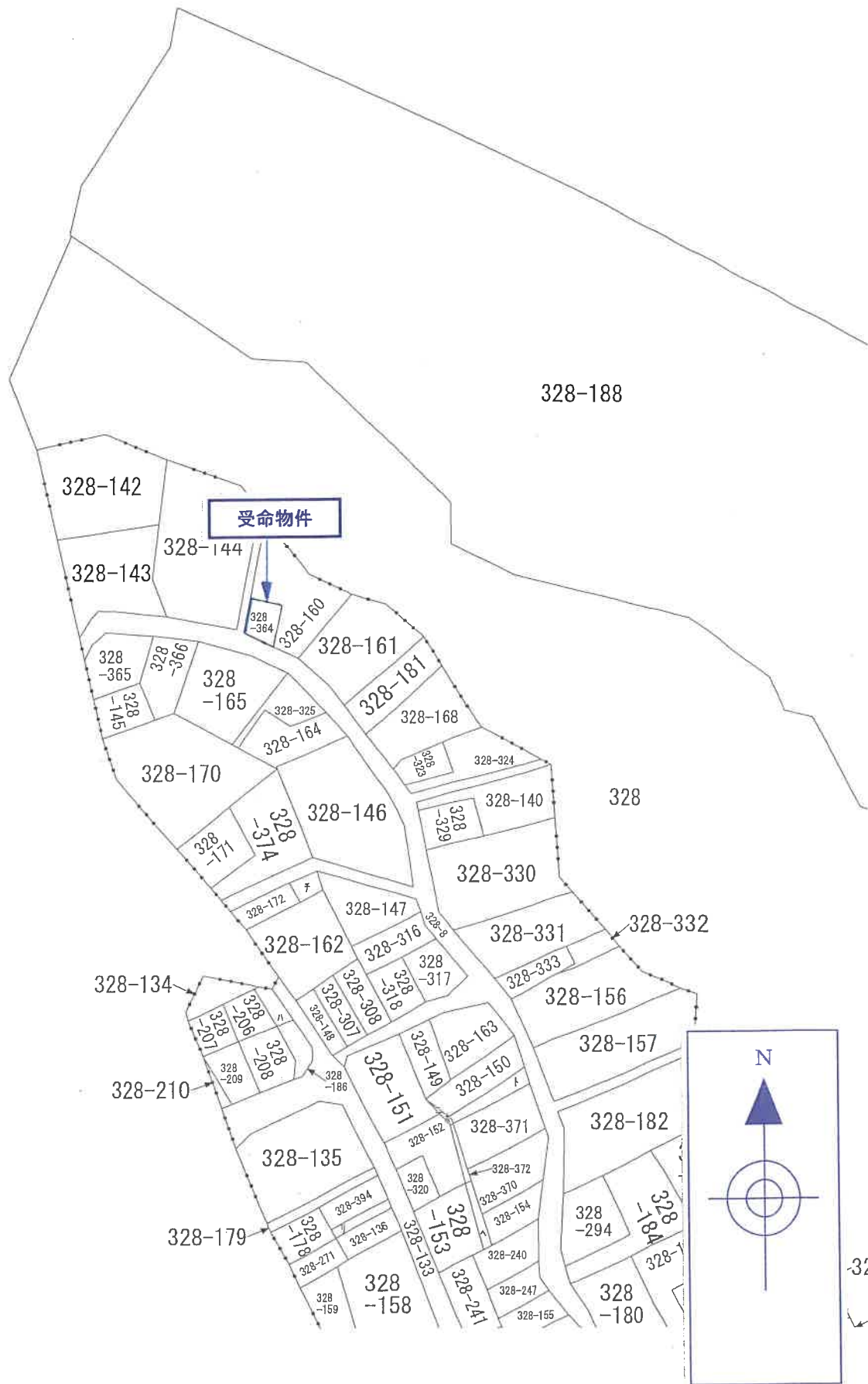
物 件 2 : 3,911,647 円

以 上

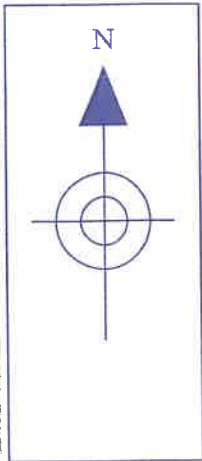


附属資料1 受命物件の位置図

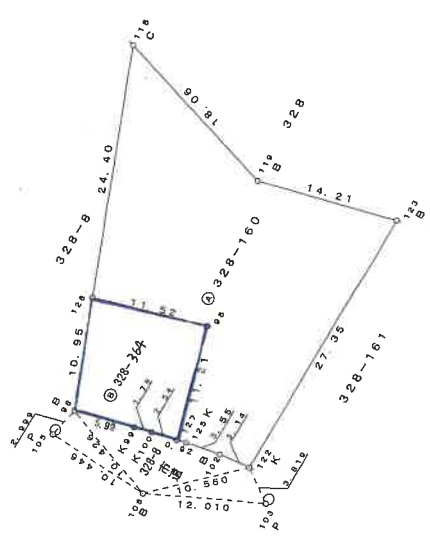




受命物件



附属資料 3 公図写



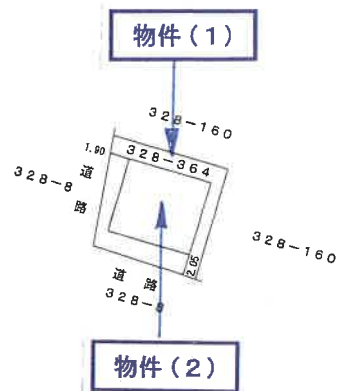
求積表

地番 ㊤ 328-160					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
115	139.399	93.921	-11.626	-1620.652774	
126	115.349	98.088	15.567	1807.172783	
96	116.057	109.588	12.189	1414.618773	
127	104.864	110.277	1.609	168.726176	
125	104.866	111.197	4.474	469.170484	
102	104.756	114.751	6.683	700.084349	
122	104.446	117.880	9.166	957.352036	
123	131.127	123.917	-8.166	-1070.783082	
119	130.626	109.714	-29.996	-3918.257496	
				合計	-1092.568752
				合計面積	546.2843760
				地積	546.28 m <sup>2</sup>

地番 ㊤ 328-364					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
126	115.349	98.088	-9.631	-1110.926219	
98	104.557	99.957	7.863	822.131691	
99	104.786	105.951	7.775	814.711150	
100	104.858	107.732	4.326	453.616708	
127	104.864	110.277	1.856	194.627584	
96	116.057	109.588	-12.189	-1414.618773	
				合計	-240.458859
				合計面積	120.2294285
				地積	120.22 m <sup>2</sup>

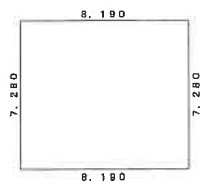
総合計面積	566.5138055 m <sup>2</sup>
-------	----------------------------

引照点	名称	X座標	Y座標
105	P・・・マンホール (ポンチ穴)	101.818	98.735
106	B・・・旗	99.043	108.806
103	P・・・マンホール (ポンチ穴)	101.687	120.522



原図縮尺: 1/500

1階2階 (各階同型)



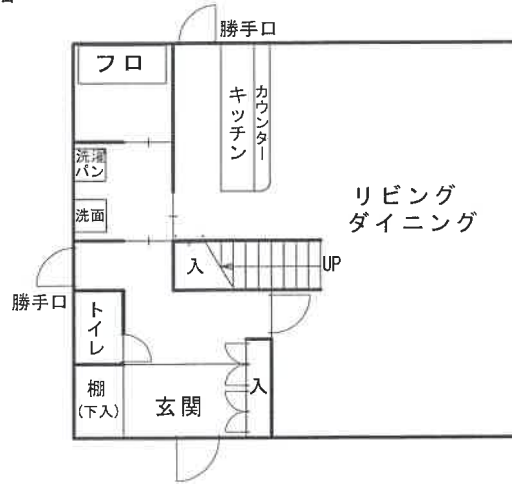
求積表

$$8.190 \times 7.280 = 59.6232$$

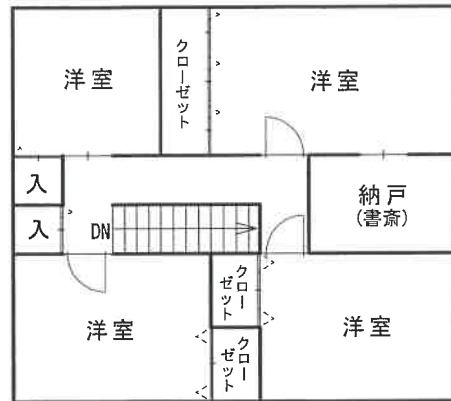
床面積 59.62 m<sup>2</sup>

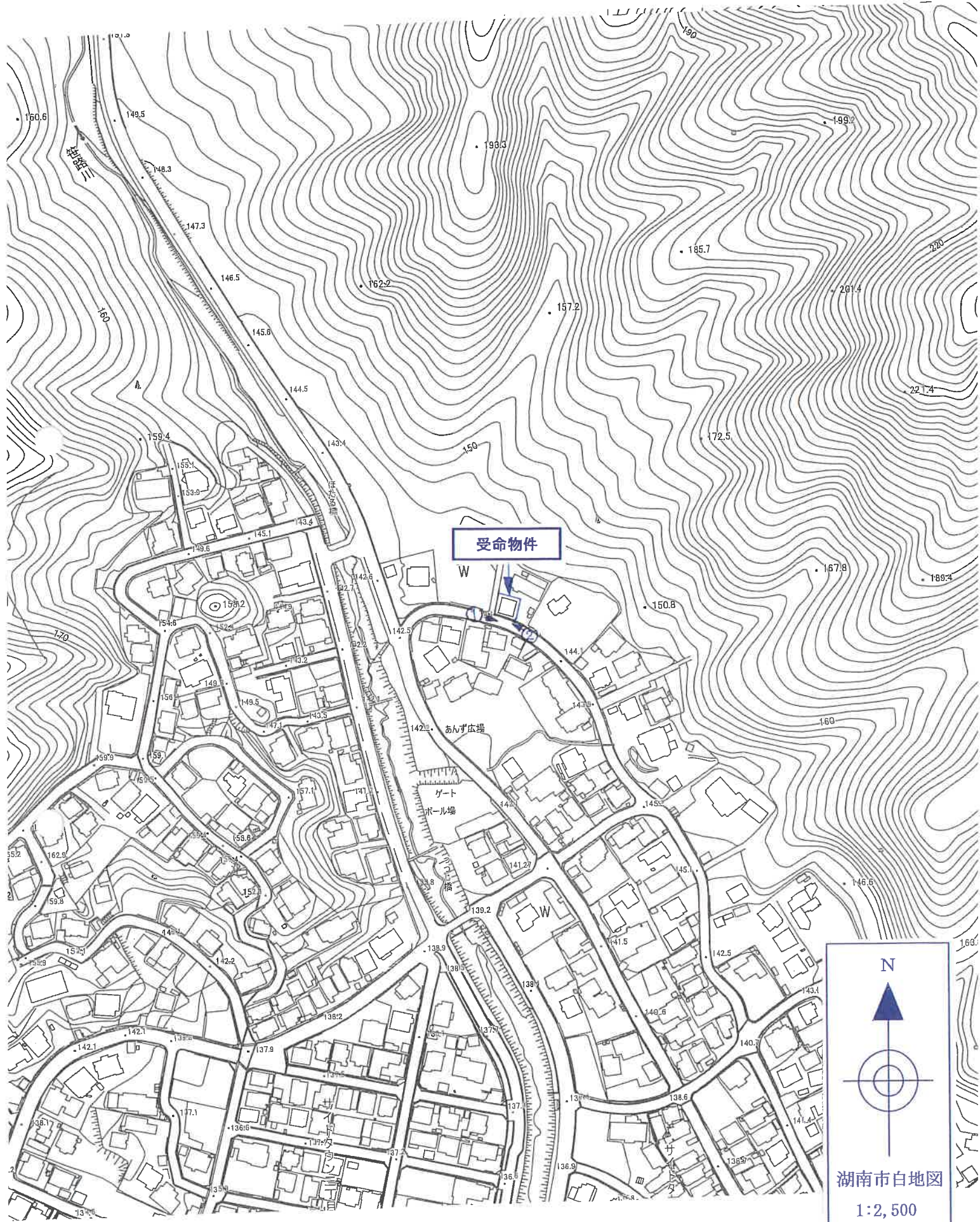
原図縮尺: 1/250

1階



2階







1



2



3