

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 8月 4日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

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 8月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 1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 9月 29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 9月 4日 午前10時00分から 令和 8年 9月 4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 8月 4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）
1～3	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	46,632	9,991
1	590,000				
2	10,000				
3	2,390,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 8 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 8 . 6 0 平方メートル |



令和7年（ケ）第48号
令和7年9月16日受理
令和7年12月10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 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 8 . 6 0 平方メートル |



(土地用)

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、2、3
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地関係図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地関係図のとおり

(土地・建物用)

その他の事項

1 表札等

目的土地上に所有者名で「売物件」と記載された看板が設置されていた。

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

ア

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。

目的土地は3筆で1画地の土地である。

イ

物件1土地は西側の接面道路に対し、等高から約0.5メートル高く接面しており、物件2及び3土地は接面道路に対し約1.2メートル高い状態となっていた。

(3) 目的土地の利用状況

ア 目的土地は1画地の土地であり、いずれも更地の状態となっている。

イ 物件1土地は土間コンクリートで舗装されており、駐車スペースとして使用されていたものと推認された。

物件2および3土地の周囲には擁壁や金属製の柵等が存したことから、かつては建物敷地として利用されていたものと推認された。

ウ 物件2及び3土地には雑草や雑木が繁茂していた。

(4) 目的土地の接面道路について

西側で現況幅員約6メートルから約7メートルの舗装道路に概ね等高から約1.2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。

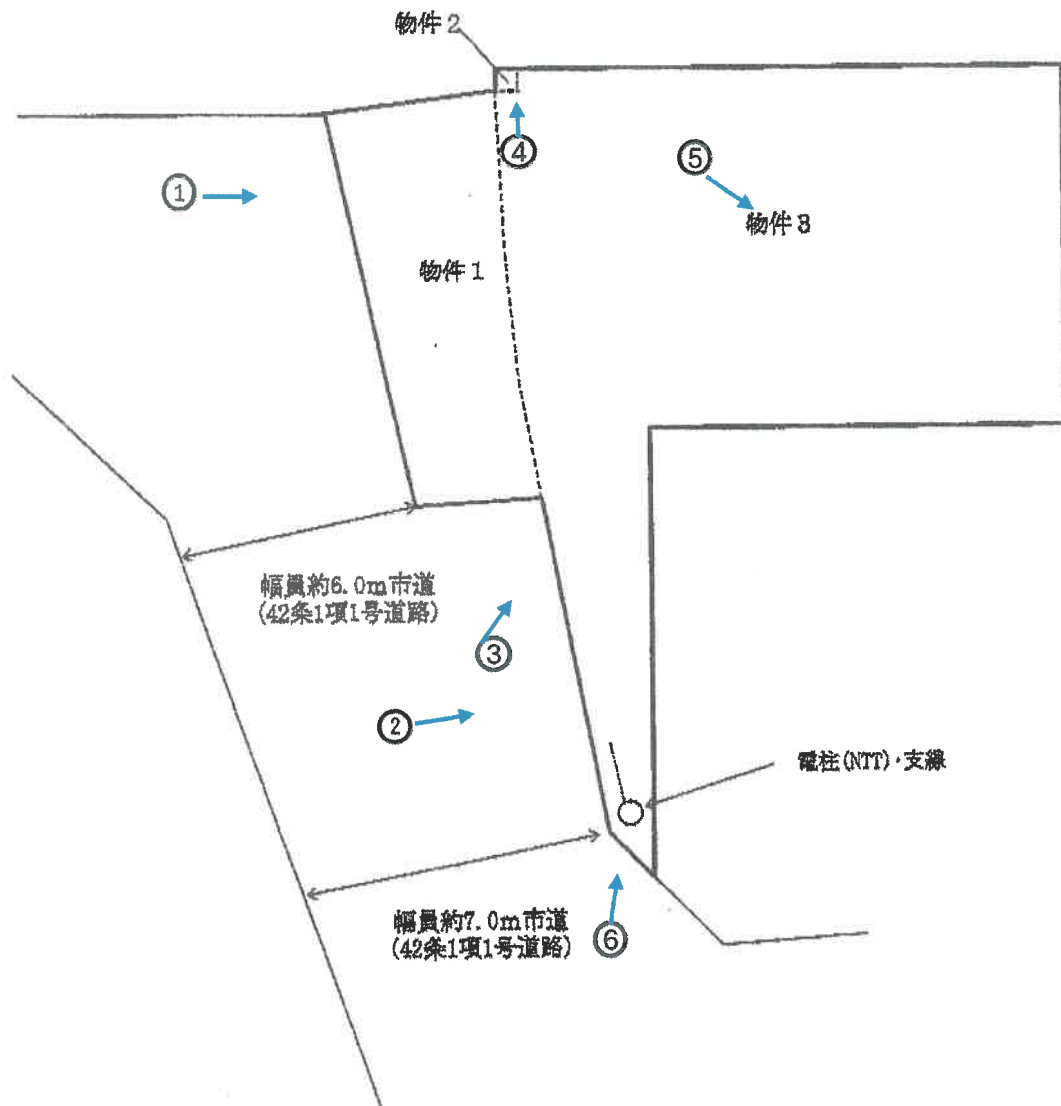
(5) その他

目的土地の南側に電柱が存した。

(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9月26日 (金) 11:25-11:40	草津市役所	目的土地の地番図等交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年9月26日 (金) 12:00-12:15	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10月7日 (火) 12:00-12:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年10月9日 (木) 10:00-10:10	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 () : - :		
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 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。 ☐		

令和7年(ケ)第48号

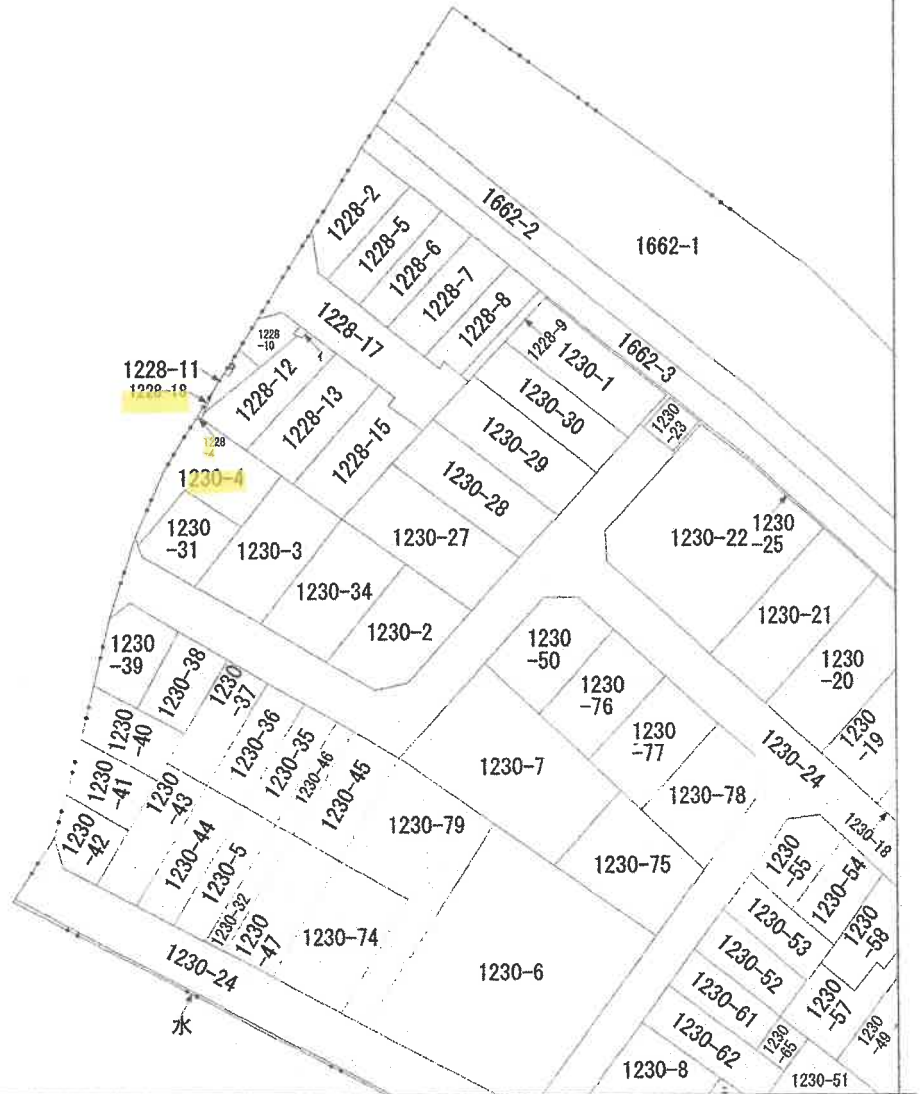


N

土地関係図



写真撮影方向



(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	草津市木川町字中林				地番	1228番18			
出力縮尺	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10月9日
大津地方法務局

請求番号：3-7

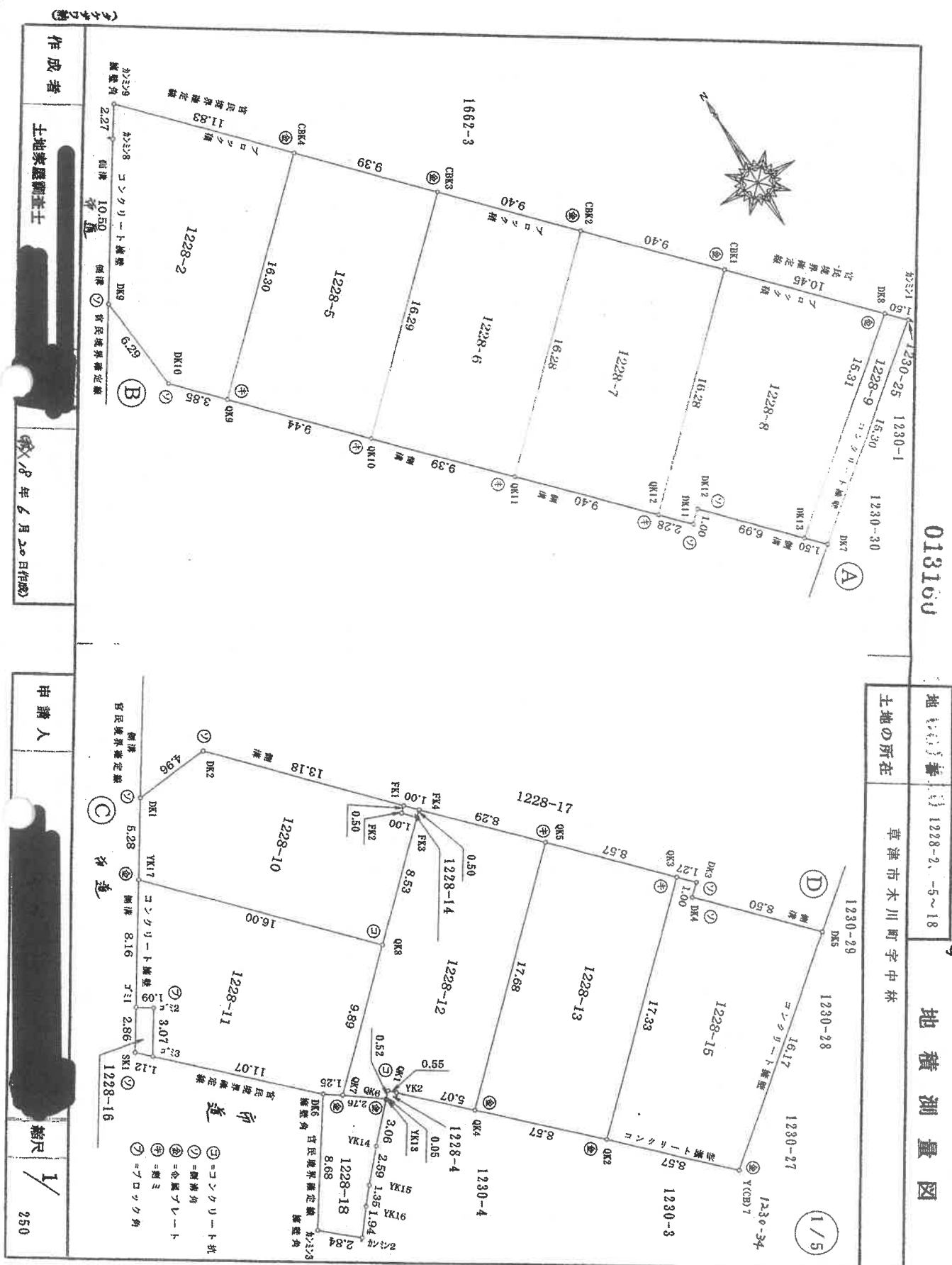
登記官



母體

請求番号: 3-8

(1/5)



登記年月日：平成18年6月21日

013161

地積測量図

1228-2、-5～18

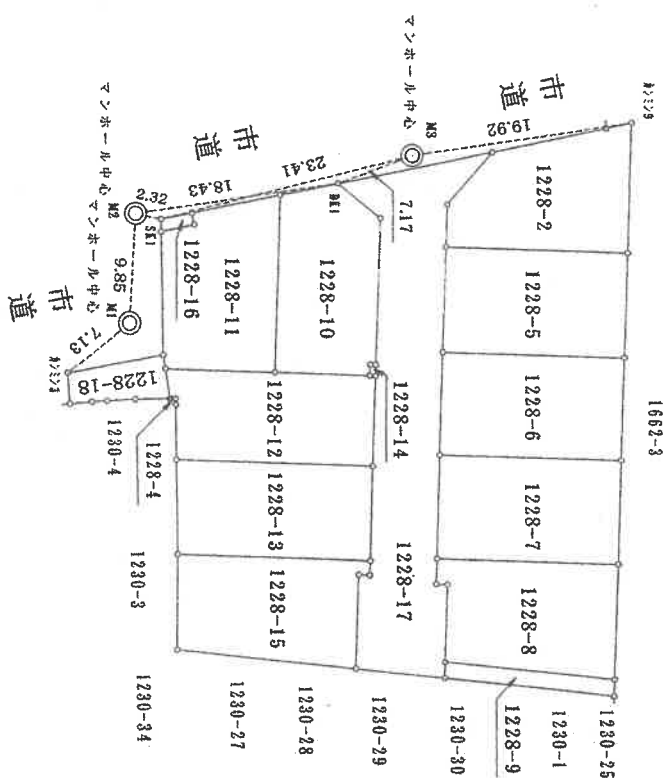
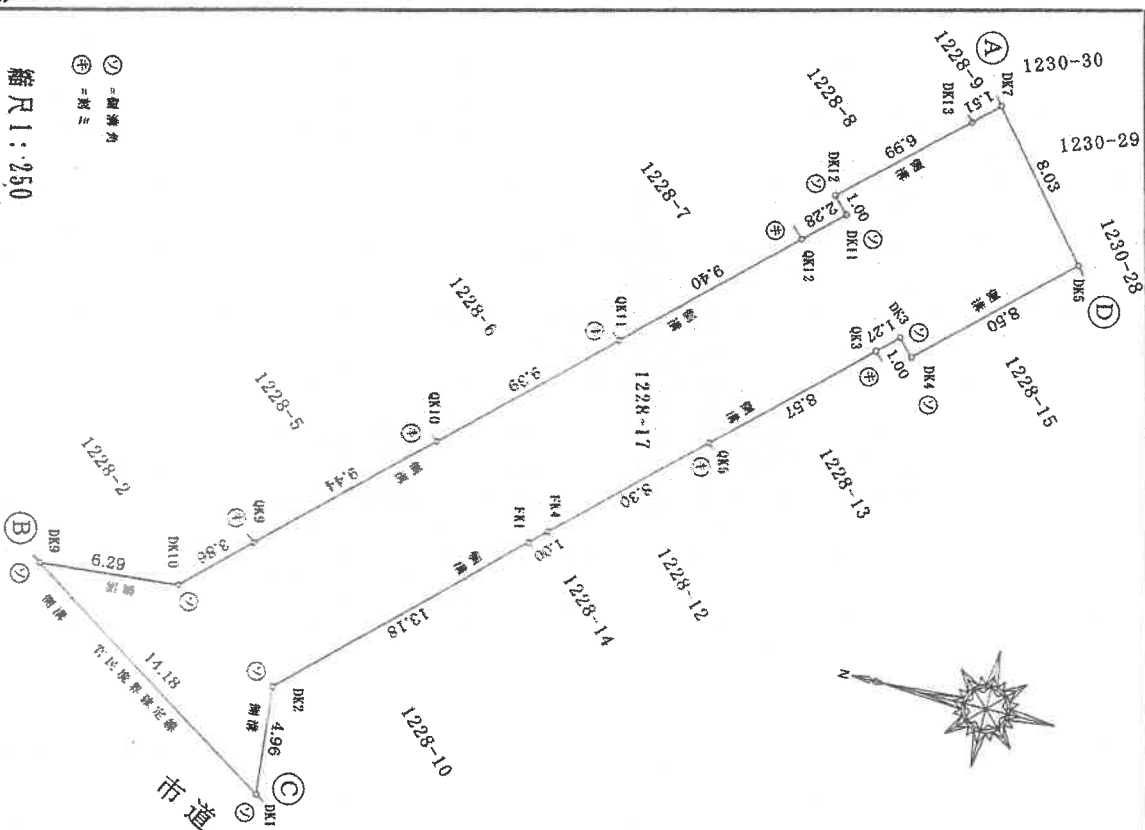
草津市木川町字中林

土地の所在

H.18.6.21.

土地所在図

2/5



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10月9日 大津地方裁判所 登記官

登記官

縮尺1:250

①=測量
②=測量
③=測量

作成者

土地家屋調査士

(平成18年6月20日作成)

申請人

縮尺

1/500

令和7年10月9日
大津地方支務局
登記官
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。

013162

地番 1228-2、-5~18

1/3 地積測量図

土地の所在 草津市木川町字中林

H18.6.21.

3/5

座標面積計算書

地番	1228-2			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
カミツ8	55,2474	-11,0645	6,9739	385,28984386
カミツ9	57,1483	-9,8238	9,3579	534,78807657
CBK4	48,5553	-1,7066	-3,7648	-182,72569744
QK9	37,3767	-13,5886	-14,5224	-642,79938808
DK10	40,1882	-16,2292	-3,2091	-128,96795262
DK9	46,4515	-16,7977	5,1645	235,89871715

座標面積計算書

地番	1228-8			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
QK12	16.8472	5.7917	10.2815	173.21448680
CBK1	28.0213	17.6379	18.9998	532.39909574
DK8	20.4007	24.7915	-4.7584	-97.07469088
DK13	10.7873	12.8795	-16.7028	-180.17811444
DK12	15.8694	8.0887	-5.5231	-87.64828314
DK11	15.1884	7.3564	-2.2970	-34.88775480
		併面積	305.82473928	
		面積	152.912369640	
		地積	152.91m ²	

地番	1228-5			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
QK9	37.3767	-13.5886	5.3985	201.77811495
CBK4	48.5353	-1.7066	18.3287	889.58895311
CBK3	41.7023	4.7401	5.3985	225.12986655
QK10	30.5127	-7.1051	18.3287	559.25812449
		併面積	306.97907702	
		面積	153.489538510	
		地積	153.48m ²	

地番	1228-9			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
DK13	10.7873	12.8795	10.8783	117.34748859
DK8	20.4007	24.7915	12.9428	264.04217996
カミツ	19.3025	25.8223	-10.8783	-209.97838575
DK7	9.6908	13.9132	-12.9428	-125.42608624
		併面積	45.95619356	
		面積	22.992596780	
		地積	22.99m ²	

地番	1228-6					Xn-(Yn+1-Yn-1)
測点名	X座標	Y座標	Yn+1	Yn-1		
QK10	30.5127	-7.1051		5.3982	164.71365714	
CBK3	41.7023	4.7401	18.2881		762.65683263	
CBK2	34.6608	11.1830		5.3982	188.18557056	
QK11	23.6831	-0.6581	18.2881		433.11890111	
			併面積	306.06501810		
			面積	153.032509050		
			地積	153.03m ²		

地番	1228-7			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
QK11	23.6831	-0.6581	5.3913	127.68269703
CBK2	34.8608	11.1830	18.2960	637.81319680
CBK1	28.0213	17.6379	5.3913	-151.07123469
QK12	16.8472	5.7917	18.2960	-308.23637120
		併面積	306.18828794	
		面積	153.094143970	
		地積	153.09m ²	

地番	1228-10				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
DK1	34.5773	-24.5575	7.8188	270.35299324	
DK2	35.0199	-19.6168	13.9867	489.81283533	
FK1	25.4320	-10.5708	8.6817	220.79299440	
FK2	25.0895	-10.9351	0.3228	-8.09889060	
FK3	24.3616	-10.2480	-5.5201	-134.47846816	
QK8	18.5071	-16.4552	-17.1876	-318.09263196	
YK17	30.1478	-27.4356	-8.1023	-244.26651994	
		併面積	292.22009351		
		面積	146.110046755		
		地積	146.11m ²		

(3/5)

作成者

土地家屋調査士

2018年6月20日作成

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成18年6月21日

013163

地積測量図

草津市木川町字中林

土地の所在

1228-2、-5~18

2/3

座標面積計算書

座標面積計算書

地番	1228-11				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
YK17	30.1478	-27.4356	15.4331	465.27401218	
QK8	18.5071	-16.4552	3.7833	70.01791143	
QK7	11.7190	-23.6523	-8.2244	-96.38174360	
DK6	12.4365	-24.6736	-8.9918	-111.82652070	
J33	20.1314	-32.6441	-6.2940	-126.70703160	
J32	22.7061	-30.9736	0.7558	7.16127038	
J31	23.3081	-31.8883	3.5380	82.46405780	
面積			300.00195539		
地積			150.000977945		150.00m ²

面積	150.000977945
地積	150.00m ²

地番	1228-12				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
QK7	11.7190	-23.6523	4.9589	58.11334910	
QK8	18.5071	-16.4552	3.4043	248.07472053	
FK3	24.3616	-10.2480	6.5708	160.40520128	
FK4	24.7048	-9.8844	6.0583	149.66908984	
QK5	18.6717	-4.1897	7.1618	133.72298106	
QK4	6.5365	-17.0462	16.4763	107.69733495	
YK2	10.0900	20.6660	4.0108	-40.16897200	
QK1	10.4727	21.0670	0.7481	-7.83462687	
QK6	10.0977	-21.4141	2.5963	26.70656081	
面積			300.00188506		
地積			150.000942530		150.00m ²

面積	150.000942530
地積	150.00m ²

地番	1228-13				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
QK4	6.5365	-17.0462	6.7237	43.96233805	
QK5	18.6717	-4.1897	18.7377	349.86471309	
QK3	12.4409	1.6915	6.7237	83.67376113	
QK2	0.5410	-10.9154	18.7377	10.13709570	
面積			300.01639431		
地積			150.008197155		150.00m ²

面積	150.008197155
地積	150.00m ²

地番	1228-14				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
FK4	24.7048	-9.8844	0.3228	7.97470944	
FK3	24.3616	-10.2480	1.0507	25.59673312	
FK2	25.0895	-10.9351	-0.3228	-3.09889060	
FK1	25.4320	-10.5708	1.0507	26.72140240	
面積			1.00048812		
地積			0.500244060		0.50m ²

面積	0.500244060
地積	0.50m ²

座標面積計算書

地番	1228-15				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
QK2	0.5410	-10.9154	6.5783	3.55886030	
QK3	12.4409	1.6915	13.4792	167.6937928	
DK3	11.5110	2.5638	0.1451	1.67024610	
DK4	10.8245	1.8366	5.1037	55.24500065	
DK5	4.6435	7.6675	-6.7234	-31.22010790	
Y(CD)7	-5.5478	-4.8868	-18.5829	108.09421262	
面積			300.04159105		
地積			150.020795525		150.02m ²

面積	150.020795525
地積	150.02m ²

地番	1228-16				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
J31	23.3081	-31.8883	2.4781	57.75960261	
J32	22.7061	-30.9736	-0.7658	-17.16127038	
J33	20.1314	-32.6441	-2.4781	-49.88762234	
SK1	20.9117	-33.4517	0.7358	15.80506286	
面積			6.51597275		
地積			3.257986375		3.25m ²

面積	3.257986375
地積	3.25m ²

地番	1228-17				
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
DK7	9.6908	13.9132	-5.2120	-50.50844960	
DK5	4.6435	7.6675	-12.0766	-56.0769210	
DK4	10.8245	1.8366	-5.1037	-55.24500065	
DK3	11.5110	2.5638	-0.1451	-1.67024610	
QK3	12.4409	1.6915	-6.7355	-84.01961815	
QK5	18.6717	-4.1897	-11.5759	-216.14173203	
FK4	24.7048	-9.8844	-6.3811	-157.64379938	
FK1	25.4320	-10.5708	-9.7324	-247.51439680	
DK2	35.0199	-19.6168	-13.9867	-489.81283533	
DK1	34.5773	-24.5575	2.8191	97.47686643	
DK9	46.4515	-16.7977	8.3285	386.87131775	
DK10	40.1882	-16.2290	3.2091	128.6675262	
QK9	37.3767	-13.5886	9.1239	341.0217313	
QK10	30.5127	-7.1051	12.9305	394.5446735	
QK11	23.6831	-0.6581	12.8968	305.43620408	
QK12	16.8472	5.7917	8.0145	135.02188440	
DK11	15.1884	7.3564	2.2970	34.88775480	
DK12	15.8694	8.0887	5.5231	87.64828314	
DK13	10.7873	12.8795	5.8245	62.83062885	
面積			616.0726251		
地積			308.036431255		308.03m ²

面積	308.036431255
地積	308.03m ²

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10月9日
大津地方裁判所
登記官

登記官

作成者

土地家屋調査士

(秋18年6月20日作成)

申請人

1/

登記年月日：平成18年6月21日

013164

地積測量図
1228-2、-5~18

3/3
地積測量図

土地の所在
草津市木川町字中林

1186.21

5/5

座標面積計算書

地番	1228-18								
測点名	X座標	Y座標	Y_{n+1}	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$				
DK6	12,4365	24,6796		5,9029	73,41141585				
QK7	11,7190	-24,6523		3,2635	38,26839450				
QK6	10,0977	-21,4141		2,2033	22,24826241				
YK13	10,0610	-21,4490		2,1449	-21,57983890				
YK14	7,8450	-23,5696		-3,8430	-30,14833500				
YK15	5,9110	-25,2920		-2,6180	-15,47499800				
YK16	4,8900	-26,1770		-2,1134	-10,33452600				
カミソ2	3,3888	-27,4054		-3,3782	-11,44804416				
カミソ3	5,2519	-29,5552		-2,7255	-14,31562902				
面積					59,25795972				
座標					29,62m				

合計地積 = 1875.82758593m²

座標リスト

測点名	X座標	Y座標
M3	41,1450	-21,6860
M1	12,3430	-28,8310
M2	19,6750	-35,4090

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10月9日
大津地方裁判所
登記官

(5/5)

作成者

土地家屋調査士

(平成18年6月20日作成)

申請人

代表取締役

縮尺

1/

	
①	②
	
③	④
	
⑤	⑥



求 意 見 書

山 崎 琢 磨 殿



令和 8年 7月 9日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上

消

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 9 日

評価人

山 崎 琢 磨



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1228番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.62平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1228番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.30平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1230番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.60平方メートル |



(別紙)

[illegible]



令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 10 月 7 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 日 評価
発行番号 あ諸07-013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 4,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 990,000 円
物件2(土地)	金 10,000 円
物件3(土地)	金 3,980,000 円

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 番目積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1・2・3	物件1・2・3は3筆で一画地となっている。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 2 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0 . 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 草津市木川町字中林 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 8 . 6 0 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・2・3)

位置・交通	JR東海道本線「草津」駅の西方・道路距離約2700m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	中規模一般住宅が多い中、公営住宅も見受けられる地域			
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		
地条件	規模 148.52 m ² (公簿) 間口 約16.3 m	奥行 約17.0m	不整形地	
接面道路の状況	西側で幅員約6m～7mの舗装市道にほぼ等高～約1.2m高位接面 (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	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。 住宅地図の表記をみると、昭和56年及び平成元年は個人名が記載されている。 閉鎖建物登記簿によると令和6年10月1日に次の建物が取り壊されている。 所在:木川町字中林1230番地4 家屋番号:1230番4 木造瓦葺2階建 居宅 延84.24m ² 昭和48年9月10日建築 物件1・2・3のうち、面積の大部分を占める(面積比約80%)物件3は昭和48年3月に土地 区画整理法による換地処分が行われている。全部事項証明書、閉鎖登記簿によると、地 目は昭和48年の換地処分時から宅地であり、所有者は換地処分以前は個人所有で あったが昭和48年4月以降は複数の個人や法人間で所有権移転され、令和6年12月に 現所有者に所有権移転され現在に至っている。また、物件1については物件1の分筆前 地番1228番2は戦前に山林から宅地に地目変更されている。所有者については戦前か ら個人名の記載が続いた後平成17年にオウミ住宅株式会社に、令和6年12月に現所有 者に所有権移転され現在に至っている。			
特記事項	物件1は接面市道と等高ないしは約0.5m高く接面し、物件2・3は物件1の東側で物件1 や接面市道より約1.2m高く接面しており、物件1は駐車スペースとして、物件2・3は建物 敷地としてそれぞれ利用されていたものと推測される。			

(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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	69,000	0.81	148.52	8,300,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 草津 (県) - 10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $99,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.6/100 \times 100/102 \times 100/143 = 69,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 方位 +2 (相乗積 1.02)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/140 \times 100/100 = 100/143$

イ 個 別 格 差 : 不整形△5 道路及び物件間に高低差有 △15 (相乗積 81/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	市場性 修 正 イ	競売 市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,300,000	1.00	0.60	1.00	4,980,000
一 括 価 格(合計)					4,980,000

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下の通り算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	29.62	19.9%	4,980,000	990,000
2	0.30	0.2%		10,000
3	118.60	79.9%		3,980,000
合 計	148.52	100.0%	—	4,980,000

第6 参考価格資料

地価調査価格(草津(県)ー10)

所 在 : 草津市木川町字五位366番66

価 格 : 99,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本線「草津」駅の西方 道路距離約 1900 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 138 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側6m私道

用 途 指 定 等 : 第2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 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 写 真 撮 影 位 置 図
- 6 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

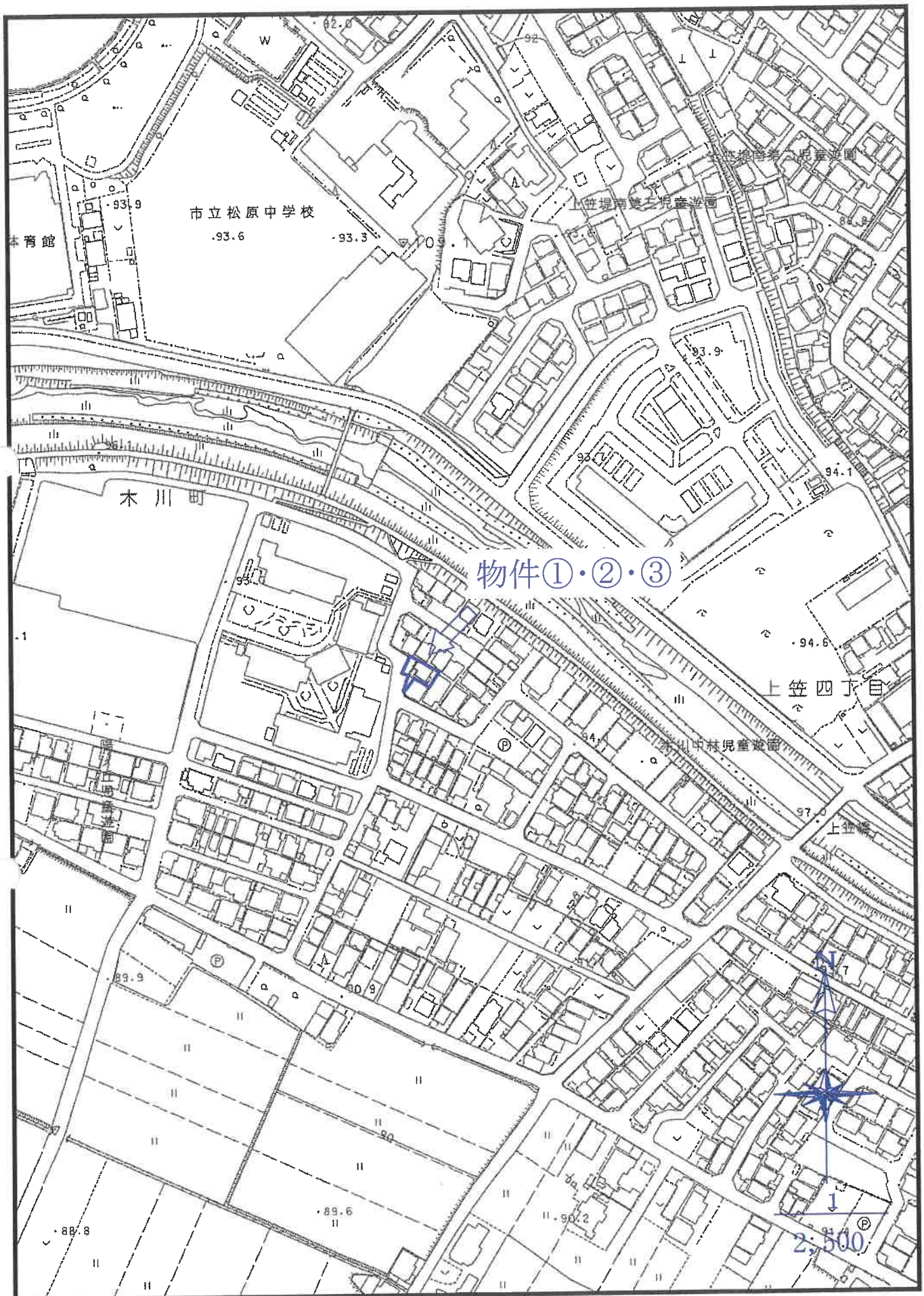
物 件 1 : 1,119,547 円

物 件 2 : 9,254 円

物 件 3 : 3,658,572 円

以 上

地図

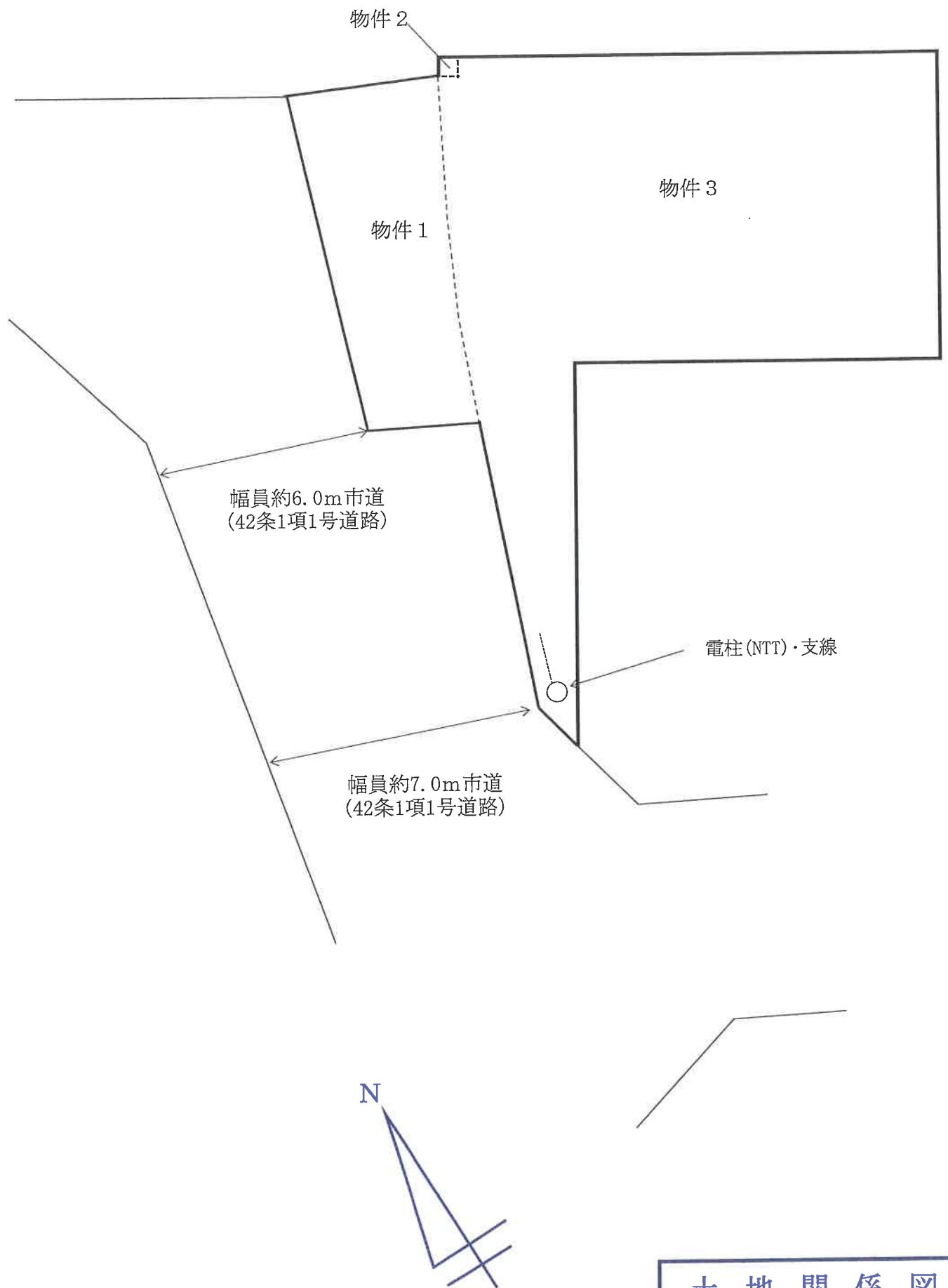


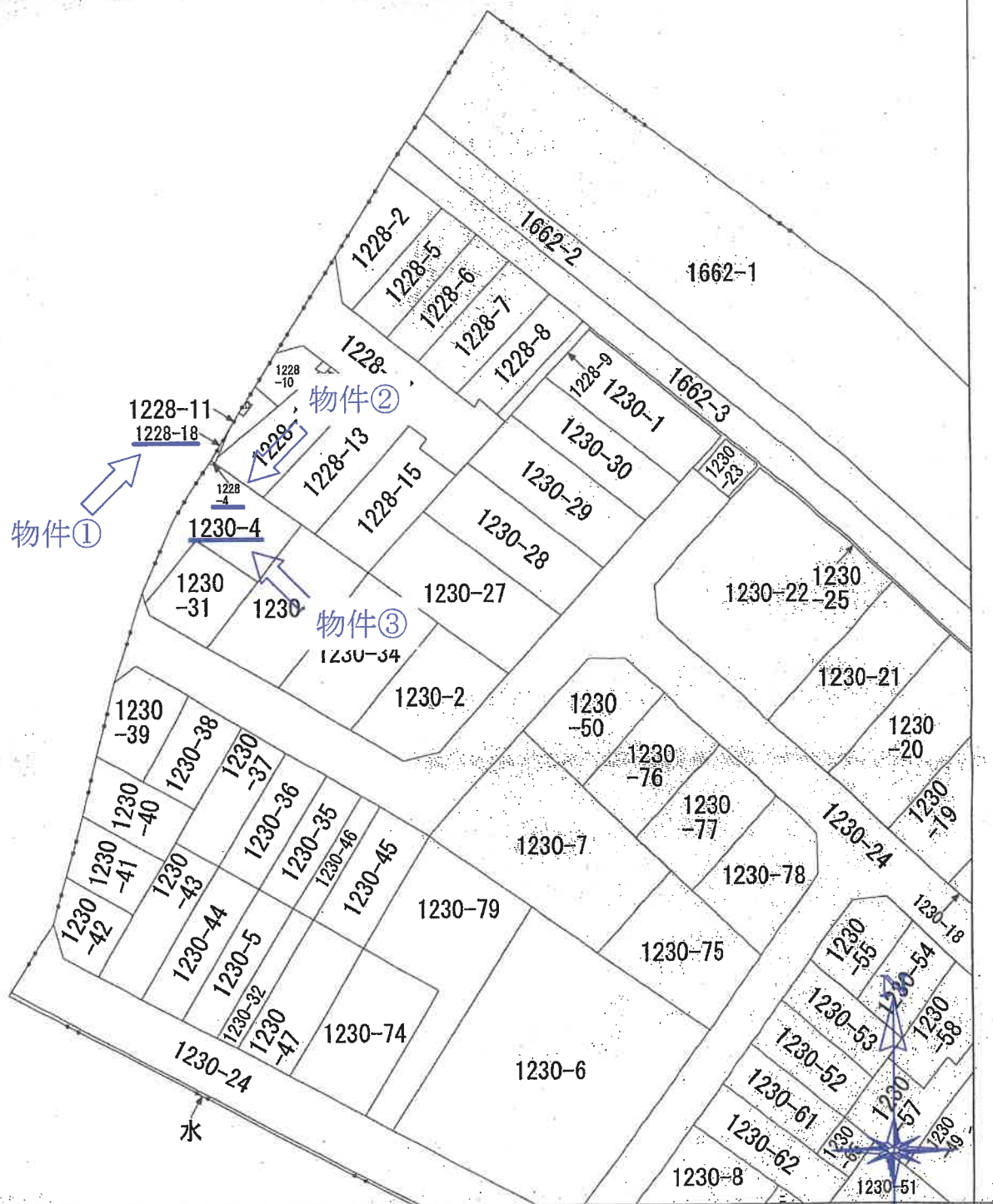
1 / 2,500

草津市役所「白図」

所在位置略図

令和7年(ケ)第48号





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形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

縮尺の記載はない

公図写

登記年月日：平成18年6月21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。
(大津地方方法務局管轄)
令和7年7月24日 大津地方方法務局申賀支局 登記官

013161

地積測量図

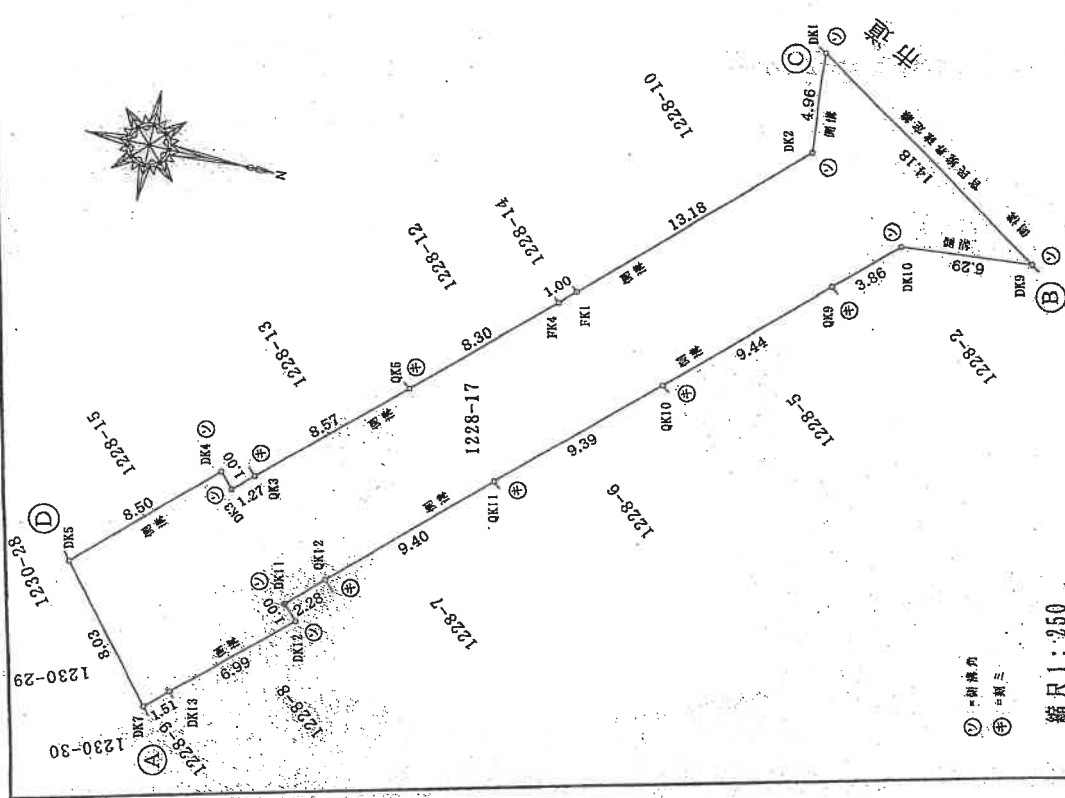
1228-2、-5~18

草津市木川町字中林

土地所在図

H.18.6.21.

2/5



② 樹林
③ 雑草

縮尺 1:250

作成者

平成18年6月20日作成

申請人

物件① 物件②

縮尺 1/500

地積測量図写

A3をA4に縮小

(2/5)

請求番号：34-2

登記年月日：平成18年6月21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。
(天津地方事務局管轄)
令和7年7月24日 天津地方事務局申賀支局

登記官

請求番号：34-2

(1/5)

地積測量図

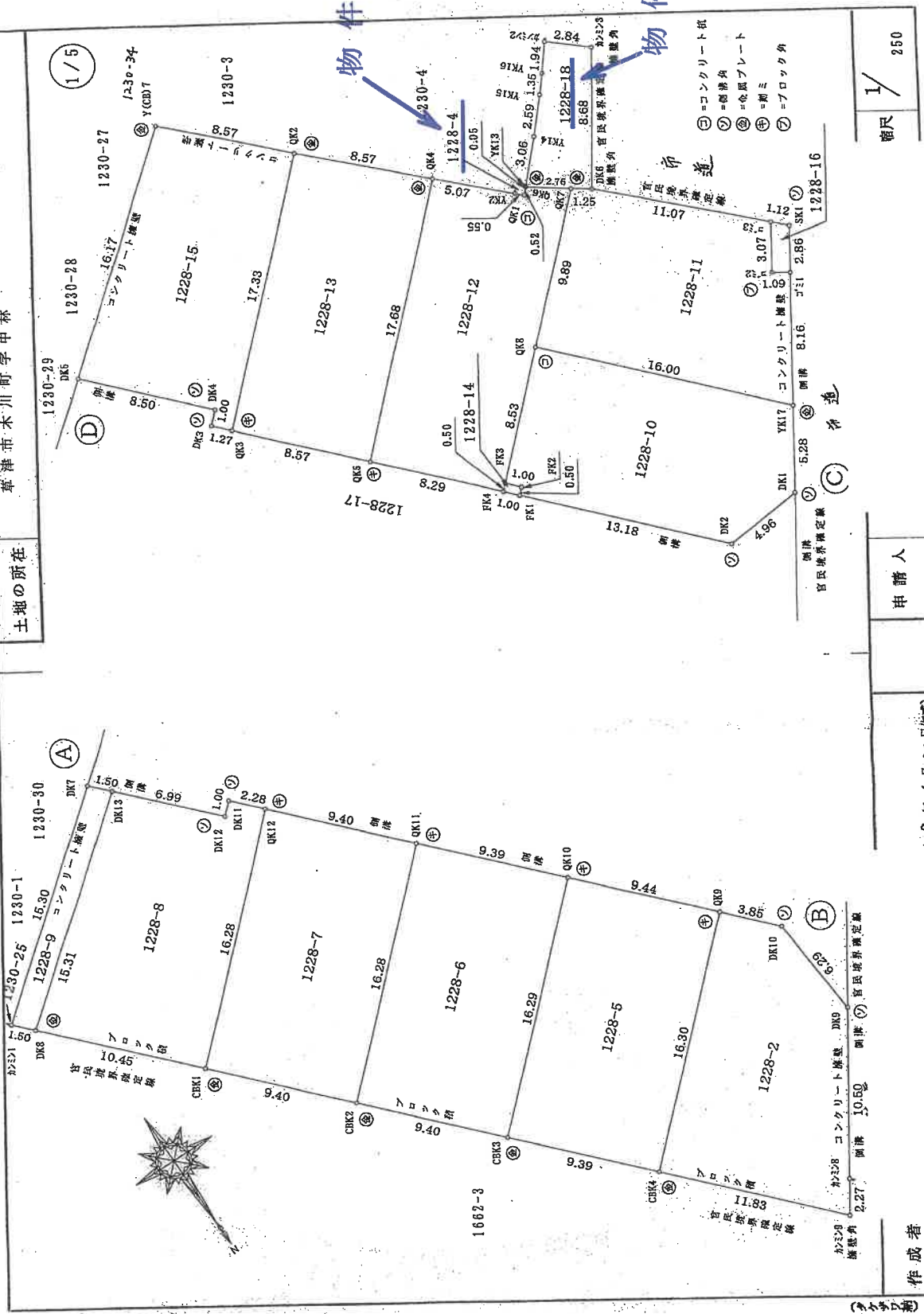
013160

1228-2、-5~18

草津市木川町字中林

土地の所在

03621



申請人

18年6月20日作成

作成者

地積測量図写

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年6月21日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(大津地方広務局管轄)

令和7年7月24日

大津地方広務局申領支局

登記官

作成者

請求番号：34-2

(5/5)

物件①

013164

地積測量図

3/3

1228-2, -5~18

土地の所在

草津市木川町字中林

H18.6.21

5/5

座標面積計算書

地番	1228-18	X座標	Y座標	$Y_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
測点名				
DK6	12.4365	-24.6796	5.9029	73.41141886
QK7	11.7190	-23.6523	3.2655	38.26839450
QK6	10.0977	-21.4141	2.2033	22.24826241
YK13	10.0610	-21.4490	-2.1449	-21.57983890
YK14	7.8450	-23.5590	-3.8430	-30.14833500
YK15	5.9110	-25.2920	-2.6180	-15.47499800
YK16	4.8900	-26.1770	-2.1134	-10.33452600
K2522	3.3888	-27.4054	-3.3782	-11.44804416
K2523	5.2619	-29.5552	2.7258	14.31562902
併面積				59.25795972
面積				29.628979860
地積				29.62m ²

合計地積 = 1875.82758593m²

座標リスト

測点名	X座標	Y座標
M3	41.1450	-21.6860
M1	12.3430	-28.8310
M2	19.6750	-35.4090

縮尺 1/

申請人

平成18年6月20日作成

地積測量図写

A3をA4に縮小

地積測量圖

013159

座標面積計算書

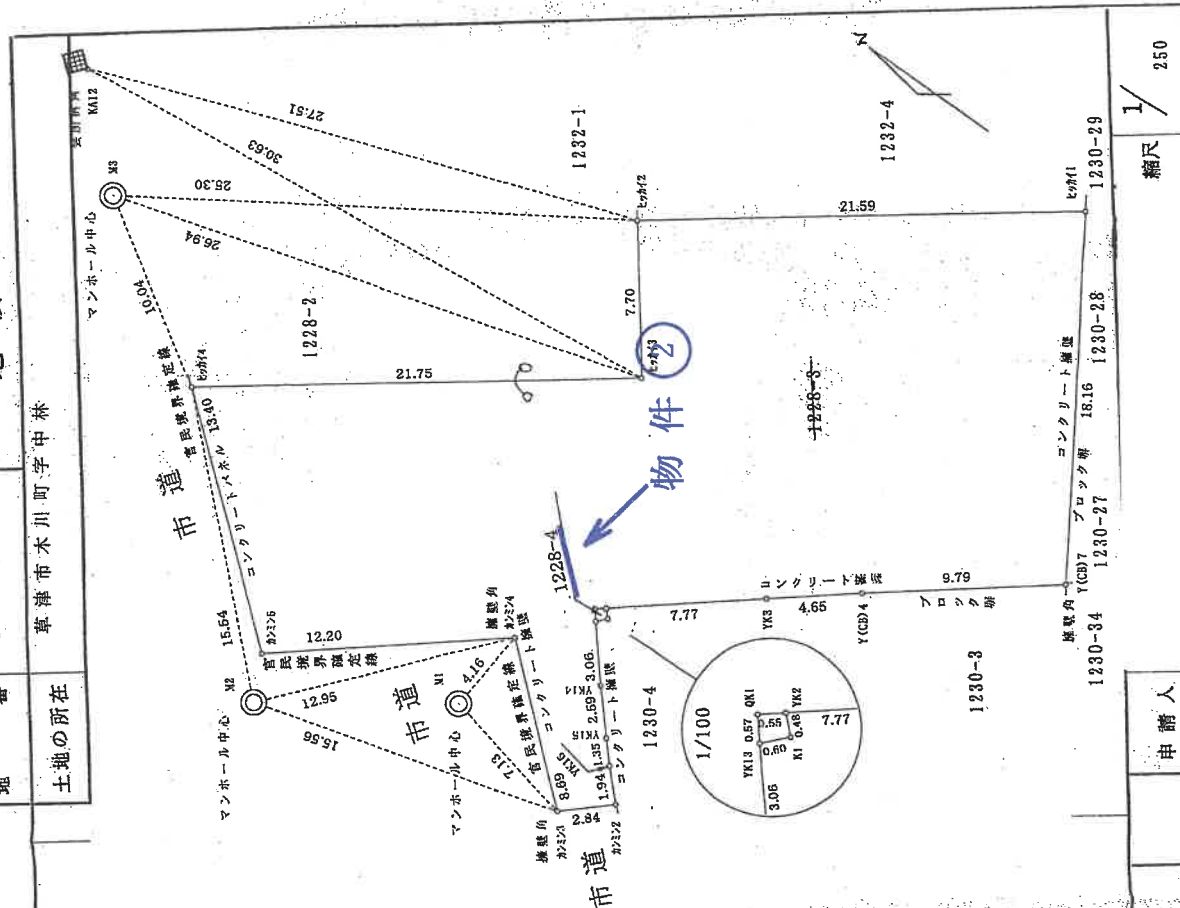
地帯	1228-3	(228-2)に合
湖沼名	文座標	Xm(Yn+1)-Yn-1
カサガ	20,912	-33,445
ヒナガ	32,141	-26,132
ヒナガ	16,324	-11,205
ヒナガ	17,607	-5,603
ヒナガ	6,849	9,209
Y(CB)7	-5,548	-4,887
Y(CB)4	1404	-11,789
YK3	4,655	-1,111
YK2	10,090	-20,565
YK1	10,473	-21,057
QK13	10,061	-21,449
YK14	7,845	-23,559
YK15	4,911	-25,292
YK16	4,890	-26,177
カサガ	3,389	-27,405
カサガ	5,252	-29,555
カサガ	12,438	-24,672
		備面積
		665.362505
		面積
		665.36㎡

地番	1228-4			Y 座標	Y 座標	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
	測点名	X 座標	Y 座標				
	YK13	10.061	-21.449	-0.098	9.85978		
	QK1	10.473	-21.057	0.783	8.200359		
	YK2	10.090	-20.566	0.098	0.988820		
	K1	9.705	-20.959	-0.783	-7.599015		
				倍面積	0.604186		
				面積	0.3020930		
				規格	0.30m		

合計地積 = 565.6653435m²

座標リスド

測点名	X座標	Y座標
KAP2	46.217	-17.905
M1	12.343	-28.831
M2	19.675	-35.409
M3	41.145	-21.686



人語

月 / 目 (資料)

糖尺 1/250

地積測量図写

A3をA4に縮小

著作

(九六五) 五

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。

(天津地方法務局管轄)

令和7年7月24日

大津地方法務局甲賀支局

“故曰：‘不勝其任’也。”

登記年月日：昭和48年7月24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。

(大津地方支務局管轄)

令和7年7月24日

大津地方支務局申賀支局

登記官

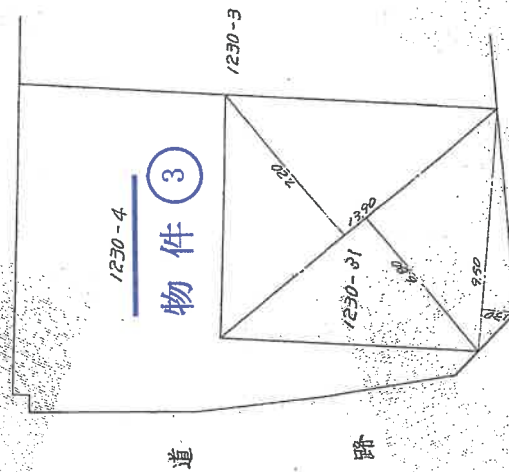
0131/4 地積測量図

地番	1230-31、-4
土地の所在	滋賀県大津市木川町中林

3,488.734

作製年月日	昭和四十八年七月廿四日
作製者	吉

申請人



1230 * (6.80 + 7.20) =	194.600
950 * 130 =	123500
計	206.9500
2畧	10347.50M ²

道路 1230-24

(目録連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

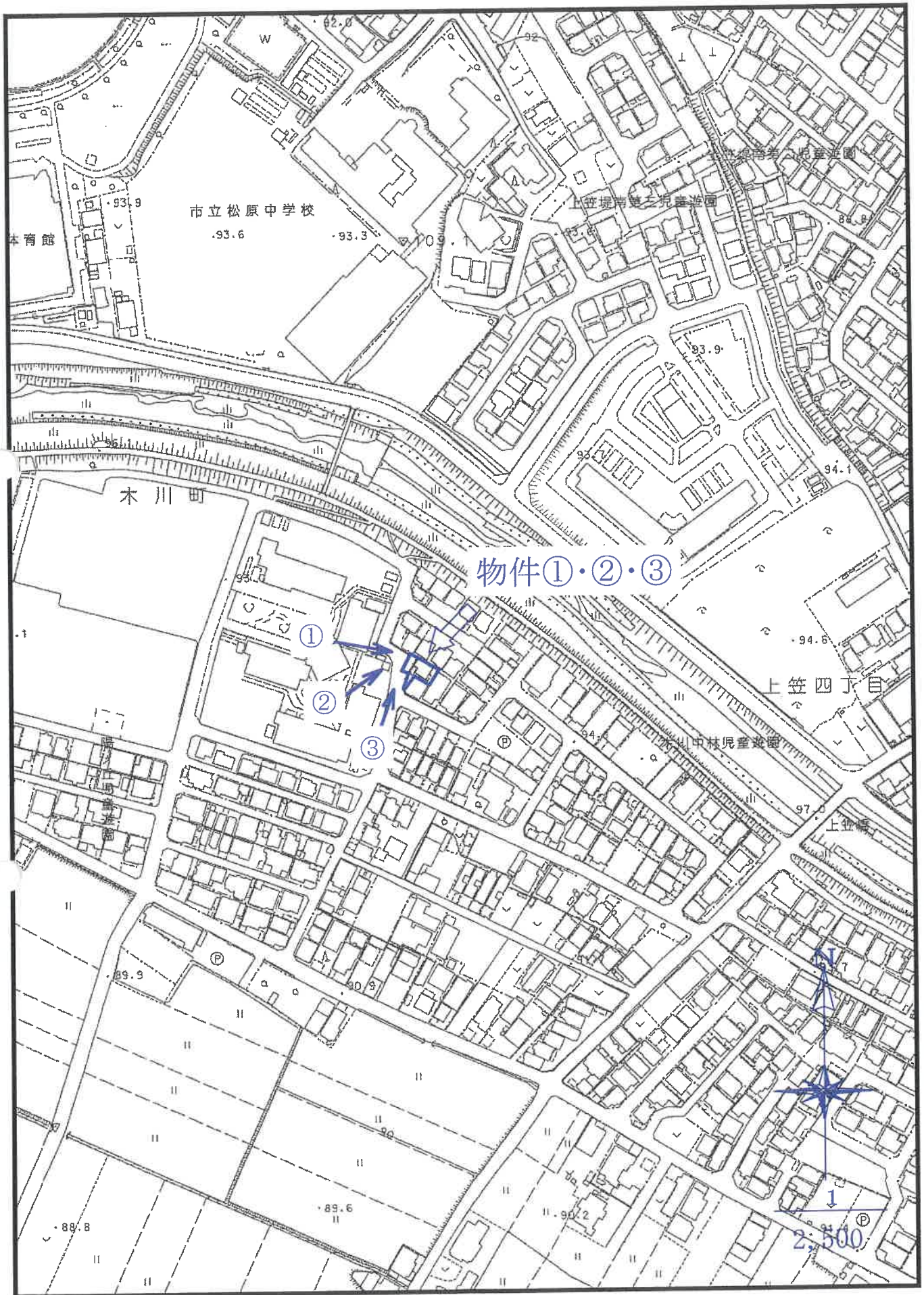
縮尺	1/200
----	-------

A3をA4に縮小

地積測量図写

請求番号：34-4

地図



1 / 2,500

草津市役所「白図」

写真撮影位置図

【物件】①②③

【写真】1



【物件】①②③

【写真】2



【物件】①②③

【写真】3



現況写真