

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10月13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11月10日 午前 9時00分から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月24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12月15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11月27日 午前10時00分から 令和 8年11月27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10月13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, 2	10,980,000 8,784,000	一括	2,196,000	90,059	15,404
1	3,830,000				
2	7,150,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 栗東市御園字大平田 |
| | 地 番 | 1 7 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗東市御園字大平田 1 7 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 14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、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、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



111

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 | 栗東市御園字大平田 |
| | 地 番 | 1 7 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗東市御園字大平田 1 7 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第4号

令和8年 3月 3日受理

令和8年 3月 18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 | 栗東市御園字大平田 |
| | 地 番 | 1 7 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 栗東市御園字大平田 1 7 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 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1） ☐ 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 土地所有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」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 ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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枚目の地積測量図並びに8枚目の建物図面(各階平面図)や栗東市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ところ、目的土地の形状は7枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。なお、9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

目的土地南側空地部分に「工作物(パイプ製倉庫)」が存したが、同工作物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。また、目的土地北東側及び北西側空地部分に、それぞれ、プレハブ物置が存したが、これらはいずれも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、多数の動産類が残置されているような状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

なお、目的土地は下記4記載のとおり、北西側で前面道路に接しているが、前面道路との境界沿いの上空に電線が存した。

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10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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が、「1階洋室」については入口付近に多数の動産が置かれていたため、室内を確認することができなかったため、関係人の陳述等を参考に図面を作成したものであり、現況と齟齬が生じている可能性は否定できない。

(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、「壁面・建具の損傷」・「2階リビングダイニングの床の損傷」等が見受けられた。

なお、目的建物内では、各室等に多数の動産類が置かれており、床面などが確認できない箇所が多く、隠れた瑕疵が存する可能性は否定できない。また、関係人の陳述によれば、目的建物内で洗濯機を使用すると建物全体が揺れるとのことであった。

(3) その他

関係人の陳述等によれば、以前、目的建物内で動物(犬)を飼育していたとのことである。

また、目的建物内では、動産類が多数置かれており、目的建物の維持管理が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、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。

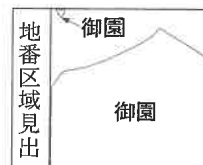
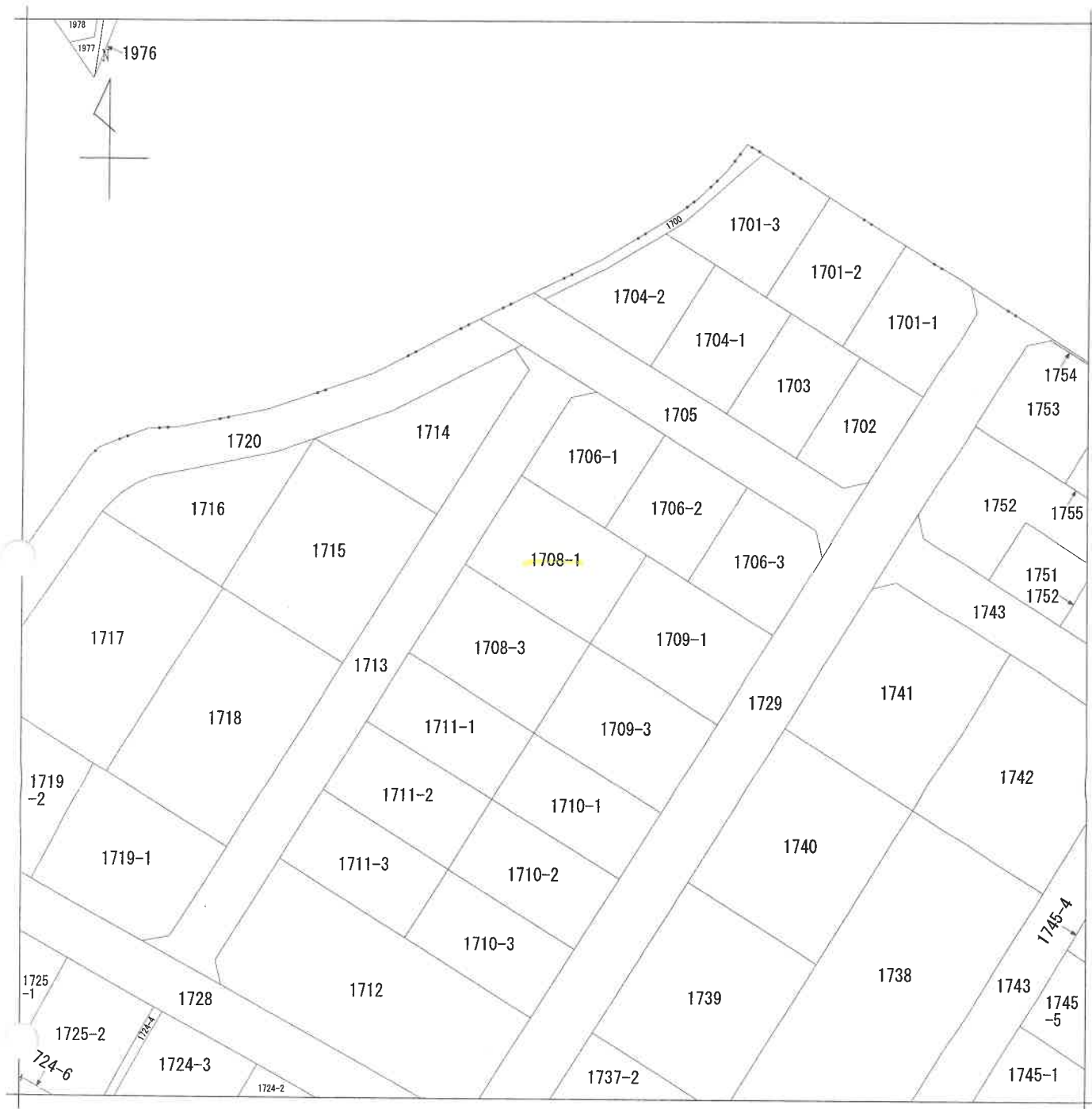
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 目的物件は、私が家族と共に居住して使用しており、誰にも貸したりしていません。 2 目的土地の範囲 目的土地の範囲は、現在、利用している範囲のところだと思います。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむ等の瑕疵は有りません。 以前、目的建物内で動物(犬)を飼育していました。その関係で、壁面や2階リビングダイニングの床面に損傷があります。 また、目的建物では、洗濯機を使用すると家全体が揺れます。 なお、1階玄関右手の部屋の手前には多数の動産が置いてあり、入れませんが、部屋は洋室とクローゼットがあります。 4 その他 目的土地南東側空地部分に存する「パイプ製倉庫」は私が2年ほど前に作ったものです。これは単に地上に据え置いているだけです。この倉庫とプレハブ物置は目的物件から退去する際に持っていく予定です また、目的物件は、上下水道に接続しており、ガスはプロパンを利用しています。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8年3月4日 (水) 14:10-14:40	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
R 8年3月6日 (金) 11:15-11:25	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R 8年3月9日 (月) 10:45-11:05	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
R 8年3月10日 (火) 13:00-13:20	栗東市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R 8年3月10日 (火) 14:10-14:20	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件所有者と面談し次回立入日時等について打ち合わせ
R 8年3月12日 (木) 12:50-13:40	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
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, 立会人を立ち合わせ, 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



請 求 部 分	所 在	栗東市御園字大平田					地 番	1708番1		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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	昭和56年12月15日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

地積測量図

地番 1708-1、-3

土地の所在 栗東市御園字大平田

求積表

地番 ① 1708-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
AP04	108.917	83.849	20.894	2275.711798
AP08	120.205	88.640	-0.506	-60.823730
AP10	122.437	83.343	-18.101	-1971.98137
AP01	127.045	72.539	-15.597	-1981.520865
AP05	115.752	57.746	11.310	1309.155120
合計			214.41	
合計面積			214.41 m ²	

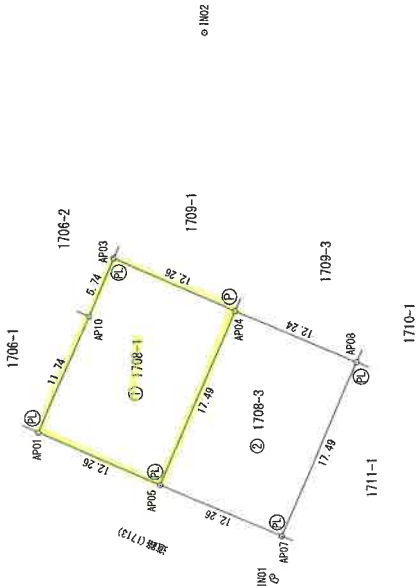
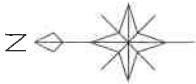
地番 ② 1708-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
AP07	104.458	62.953	11.318	1182.255944
AP08	97.645	79.064	20.896	2040.389920
AP04	108.917	83.849	-11.318	-1232.722506
AP05	115.752	57.746	-20.896	-2418.753792
合計			-428.930834	
合計面積			214.4154170	

総計面積 428.933240 m²

地番	面積
① 1708-1	214.4179070 m ²
② 1708-3	214.4154170 m ²

引照点	名称
IN01	消火栓角
IN02	マンホール中心

引照点	境界点	距離
IN01	AP05	19.42
IN01	AP04	24.88
IN02	AP05	41.90
IN02	AP04	25.80



境界線の種類

①・・・金属プレート

②・・・プラスチック杭

御園土地区画整理事業成果に基づき任意路線による作図
測量年月日 平成25年5月13日

作成者

土地家屋調査士

申請人

1/500

(平成25年5月15日作成)

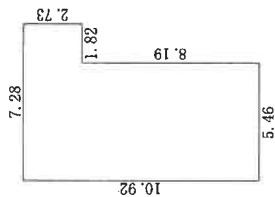
各階平面

家屋番号
1708番1

建物図面

建物の所在
栗東市御園字大平田1708番地1

1階、2階
(各階同型)



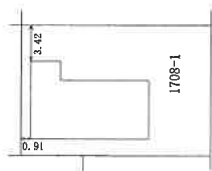
求積表

1.82×2.73	$=$	4.9686
5.46×10.92	$=$	59.6232
合計		64.5918
床面積		64.59 m ²

1709-1

1709-3

1706-2



1708-3

1706-1

1713
(道路)

作製者

土地家屋調査士

平成25年12月17日(作製)

縮尺

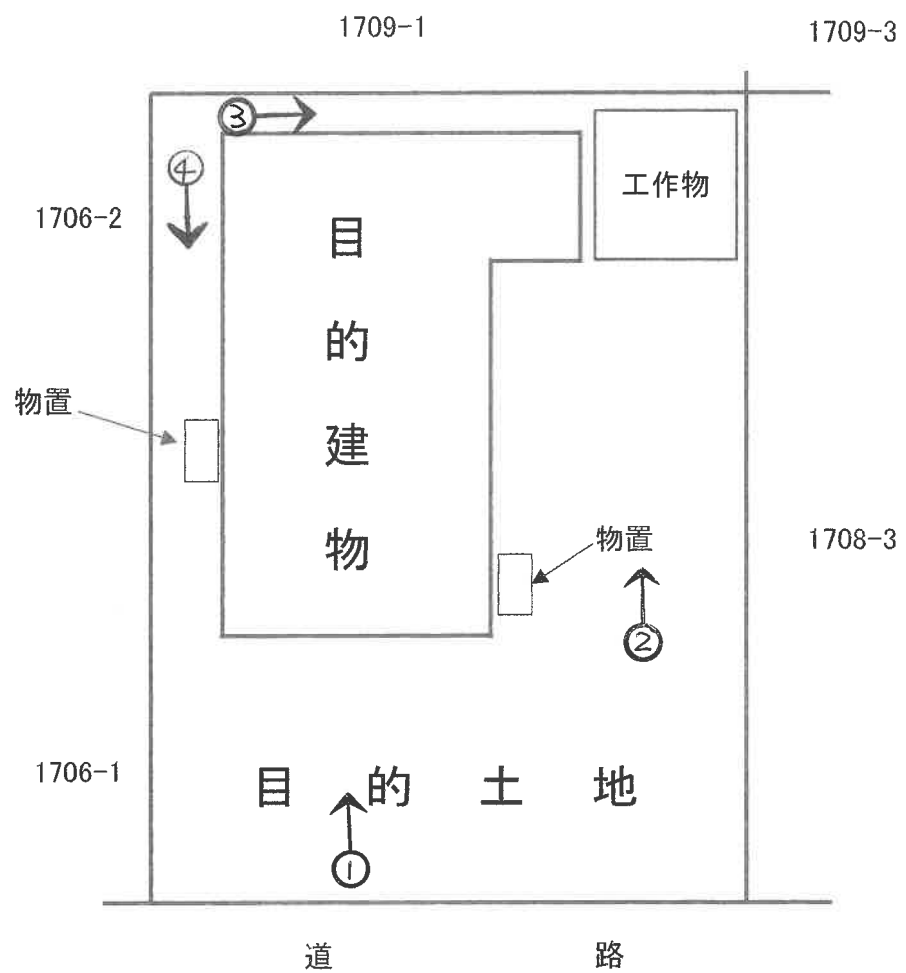
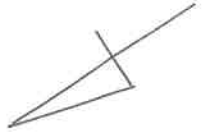
250

申請人

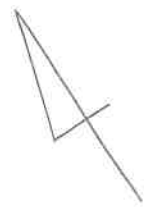
縮尺

500

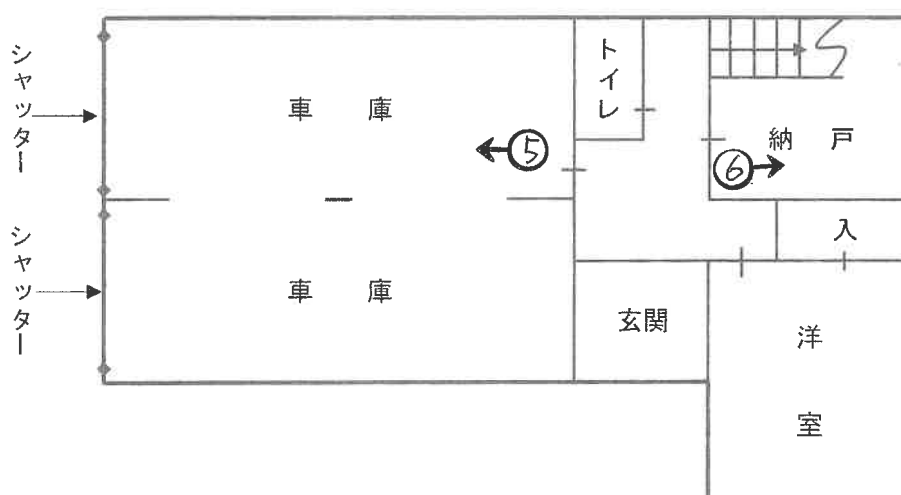
土地建物位置関係図



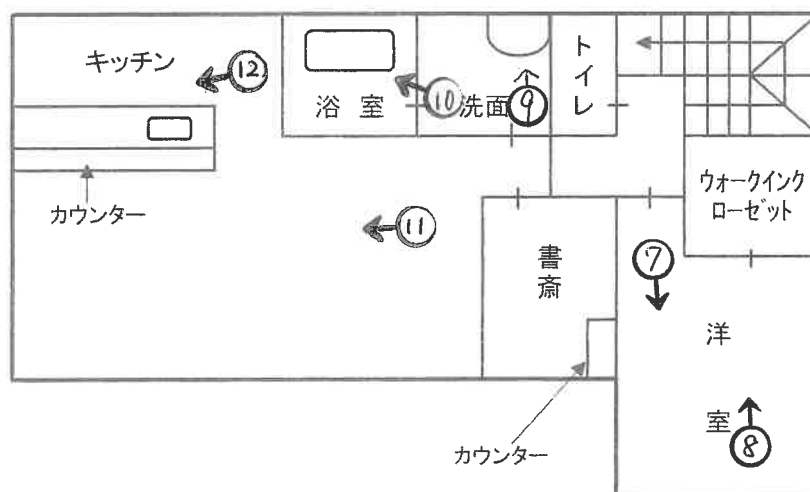
間 取 図



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 車庫

写真 ③



写真 ⑥



1階 納戸

写真 ⑦



2階 洋室

写真 ⑩



2階 浴室

写真 ⑧

写真 ⑪



2階 洋室

写真 ⑨



2階 リビングダイニング

写真 ⑫



2階 洗面



2階 キッチン



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 12 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 30 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 08 ー 001 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 10,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,830,000 円
物件2 (建物)	金 7,150,000 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 栗東市御園字大平田
 地 番 1 7 0 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4 . 4 1 平方メートル
- 2 所 在 栗東市御園字大平田 1 7 0 8 番地 1
 家屋 番号 1 7 0 8 番 1
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
 2 階 6 4 . 5 9 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 手原 駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 4700 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昭和50年代後半に区画整理事業により開発された住宅地域	
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 第1種高度地区(最高15m) 日影規制(二) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 214.41 m ² (公簿) 間口 約12.3m、 奥行 約17.5m、 長方形地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約6mの舗装市道(大平田街区4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 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。 住宅地図の表記は、昭和55年は宅地開発前で周辺も含め田の地図記号が記載され、平成2年は宅地開発後で建物名や個人名の記載はない。 全部事項証明書及び閉鎖登記簿によると物件1は昭和56年12月に土地区画整理法による換地処分が行われており、換地処分時の地目は田であったが、平成25年5月に宅地へ地目変更されている。所有者については、区画整理事業施工前から所有者は個人であったが、平成25年4月に株式会社ハウストゥへ、同年7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	北西側市道との境界沿いの上空を電線が通過している。	

(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。

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25年12月15日 新築 経過年数：12年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：ALC版貼 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング貼等、車庫はコンクリート土間 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・車庫 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・1階洋室は入口付近に多数の動産が置かれていたため、立ち入り困難であった。 ・建物の内部及び外部とも概ね経年相当の摩滅・損耗が認められたほか、内壁クロス、建具及び床の一部に損傷が認められた。 ・関係人によれば、洗濯機使用中は建物全体が振動するとのことであった。

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	55,700	0.99	214.41	0.90	10,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 栗東 — 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,800\text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/102 \times 100/104 = 55,700\text{円/㎡}$

◇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 : 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
 $100/103 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/100 = 100/104$

イ 個 別 格 差 : 電線存在 △1 (相乗積 99/100)

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	160,000	129.18	37%	7,650,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 12 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 0.40) = 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	10,640,000	0.40	法定地上権 (物件2)	4,260,000

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	10,640,000	-4,260,000		1.00	0.60	1.00	3,830,000
2	7,650,000	+4,260,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,150,000
一 括 価 格(合計)							10,980,000

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

地価公示価格（ 栗東-4 ）

所 在： 栗東市御園字大平田991番1

価 格： 58,800 円/㎡

位 置： JR草津 線「 手原 」駅の 南東 方・道路距離約 4800 m

価 格 時 点： 令和 8 年 1 月 1 日

地 積： 150 ㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 南西側 9 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： 一般住宅のほかに水田等が見られる住宅地域

第7 附属資料

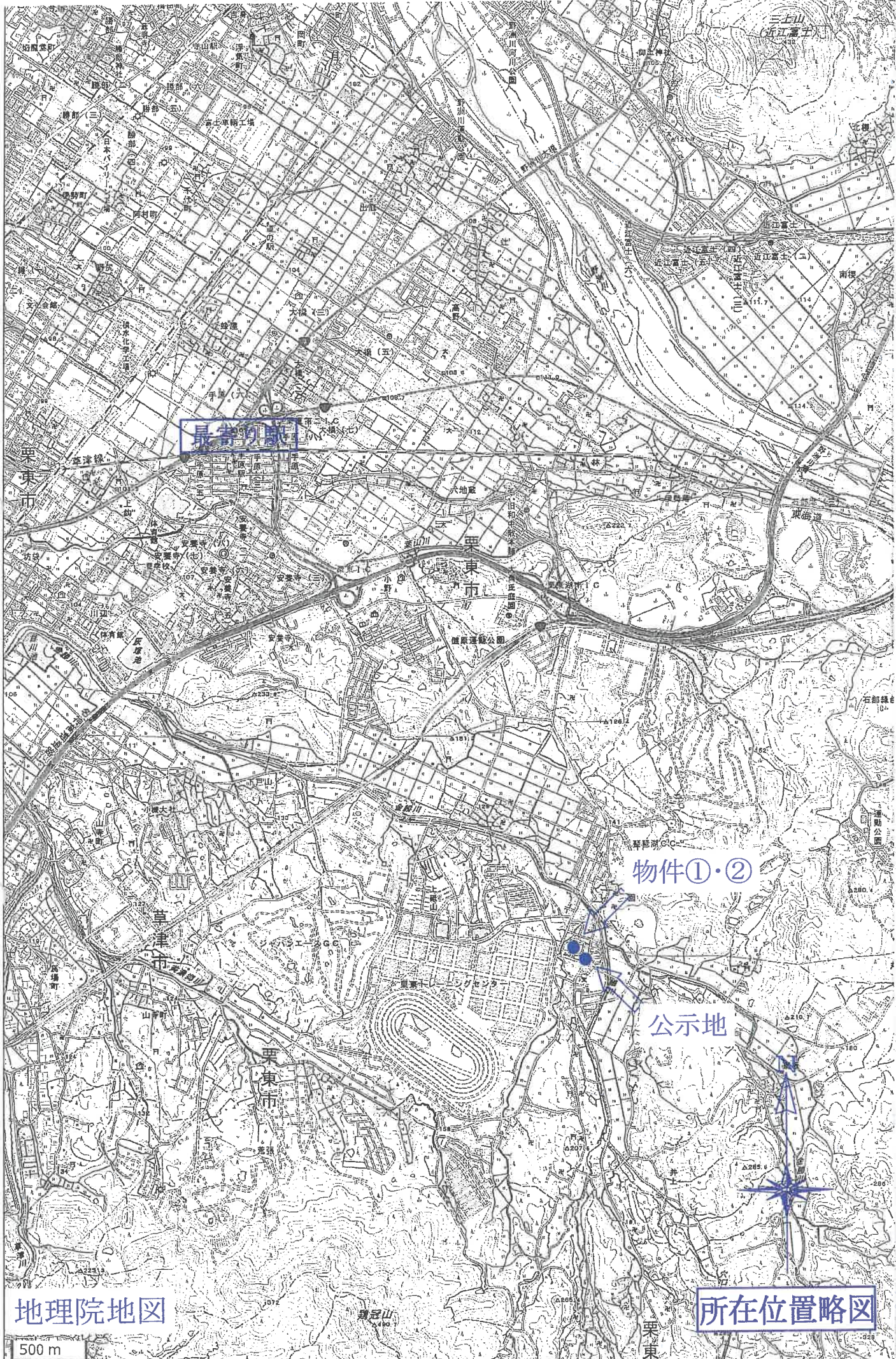
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1： 7,139,853 円

物 件 2： 5,162,918 円

以 上



最寄り駅

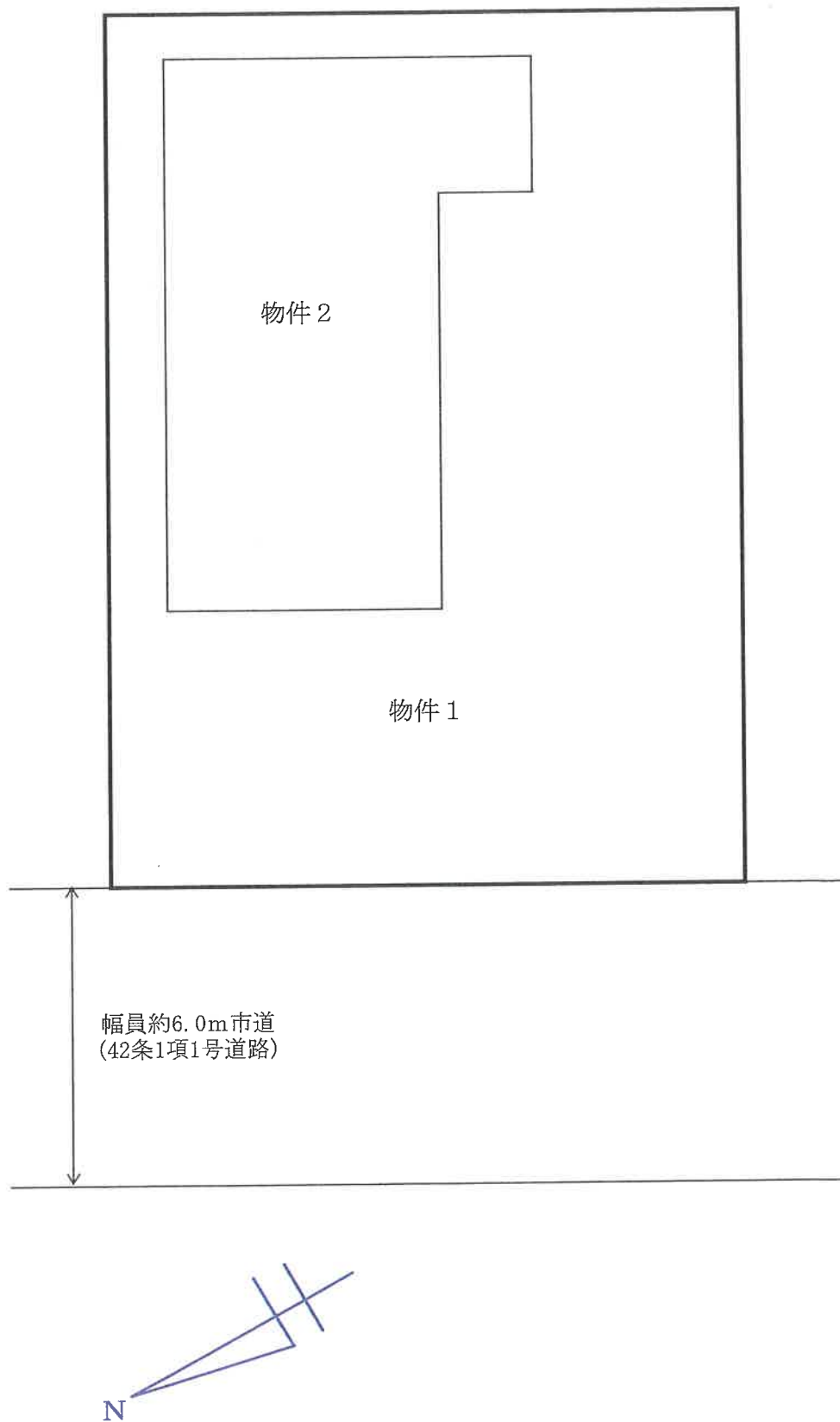
物件①・②

公示地

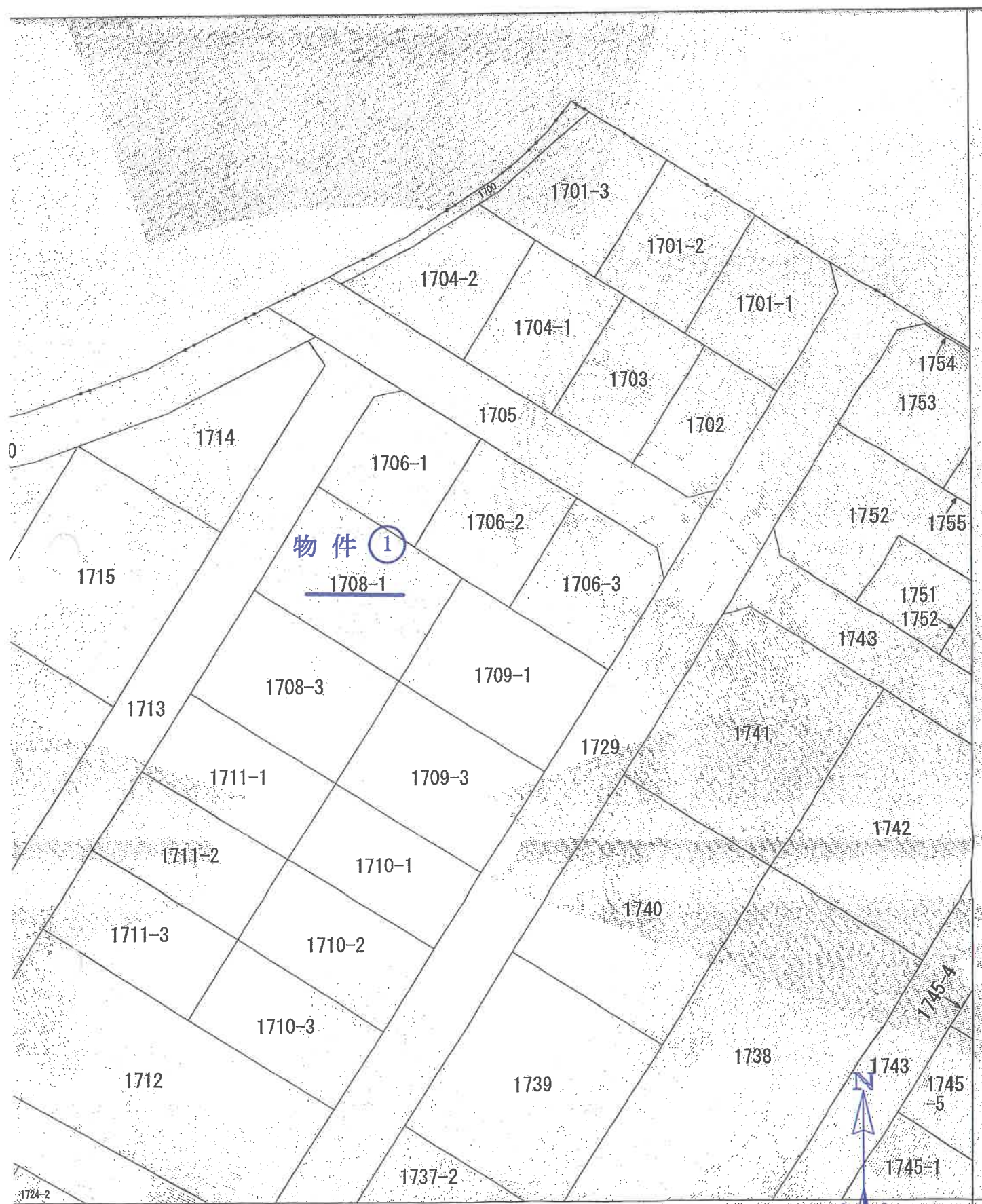
地理院地図

所在位置略図

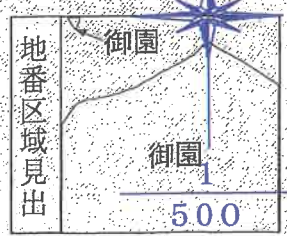
500 m



土地建物位置関係図



正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
 状の概略を記載した図面です。



登記年月日：平成25年5月29日

物件①

地積測量図

地番	1708-1,-3
土地の所在	栗東市御園字大平田

求積表

地番	① 1708-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO						
AP04		108.817	83.849	2276.711768	-0.804	-80.823750
AP08		120.208	88.840	-1871.368137	-16.101	-16.597
AP10		122.437	83.343	1308.155120	13.310	-428.835814
AP01		127.046	72.539			
AP05		116.782	67.748			
合計						214.41
合計面積						214.41 m^2

地番	② 1708-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot X_{n+1}$
NO						
AP07		104.468	82.563	1182.205844	-11.318	-11.318
AP08		87.845	78.084	2040.388820	-20.888	-20.888
AP04		108.817	83.849	-1232.722808	-11.318	-11.318
AP05		116.782	67.748	-2416.783782	-20.888	-20.888
合計						-428.835814
合計面積						214.41 m^2

総合計面積 428.839640 m^2

地番	面積
① 1708-1	214.4178070 m^2
② 1708-3	214.4164170 m^2

引照点	名称
IN01	消防栓角
IN02	マンホール中心

引照点	標高	距離
IN01	AP08	13.42
IN01	AP04	24.88
IN02	AP05	41.50
IN02	AP04	25.80

境界線の種類
●・・・金属プレート
○・・・プラスチック杭

御園土地区画誌測量成果に
基づく任意測量による作図
測量年月日 平成25年5月13日

1/500

作成者

申請人

(平成25年5月15日作成)

登記年月日：平成26年12月17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。
(大津地方法務局管轄)

令和8年1月22日

大津地方法務局北出事務所

登記官

士業印

各階平面

物件②

家屋番号

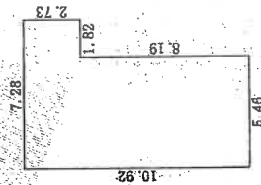
1708番1

建物図面

栗東市御園字大平田1708番地1

建物の所在

1階・2階
(各階同型)



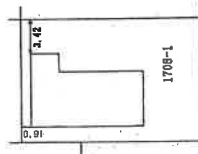
求積表

1.82 × 2.73	4.9686
5.46 × 10.92	59.6232
合計	64.5918
床面積	64.59 m ²

1708-3

1708-1

1708-2



1708-3

1708-1

1713
(道路)

作製

日作製

縮尺 250

申請

縮尺 500

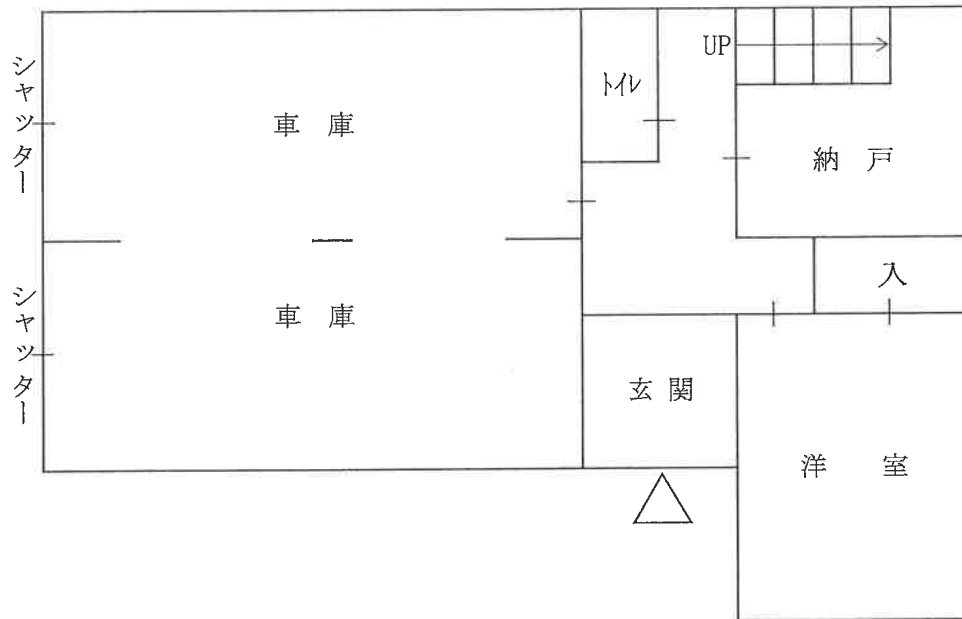
A3をA4に縮小

地図整理番号：M12689

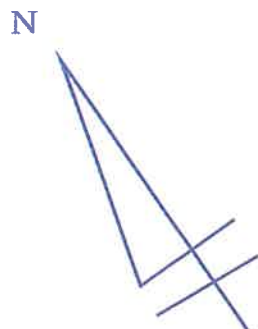
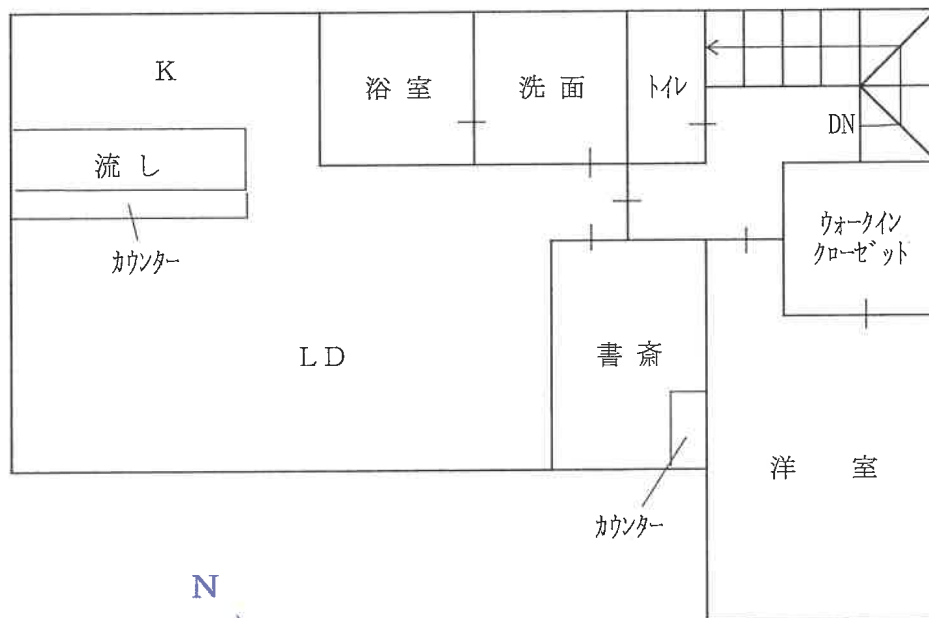
各階平面図写

建物図面写

1階



2階



建 物 間 取 図

地形図 栗東市



本図は、権利や義務の発生するものや取引の資料と

2,500

【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