# 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。

令和　８年（ケ）第　　２号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
大津地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　髙　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１２月　１日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１５日　午前１０時００分<br>大津地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１２日　午前１０時００分<br>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１２月１８日　午前１０時００分から<br>令和　８年１２月１８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。<br>（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。<br>（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１１月１７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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 12, 790, 000<br>10, 232, 000 | 一括 | 2, 558, 000 | 66, 339 | 0 |
| 1 | 1, 910, 000 | | | | |
| 2 | 10, 880, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目

　　地　　番　　４８２２番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．８８平方メートル

２　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目　４８２２番地２１

　　家屋　番号　　４８２２番２１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　2号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月16日
大津地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　髙　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。

令和　８年（ケ）第　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目

　　地　　番　　４８２２番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．８８平方メートル

２　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目　４８２２番地２１

　　家屋　番号　　４８２２番２１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

令和８年(ケ)第２号
令和８年２月２０日受理
令和８年４月20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**

令和　８年（ケ）第　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目

　　地　　番　　４８２２番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．８８平方メートル

２　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目　４８２２番地２１

　　家屋　番号　　４８２２番２１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　５１．３４平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 湖南市宝来坂二丁目１１番１１号 |
| **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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>□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 |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している<br>□「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<br>□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 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>保管開始日　平成　　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、湖南市役所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。

（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。

（4）物件１土地の接面道路等

南西側で現況幅員約6.1メートルの舗装道路に概ね等高に接しており、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。

なお宅盤部分は道路に対して約０．８メートル高くなっている。

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（空き家）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た。通常の維持管理はなされているように見受けられた。なお、目視で確認できる範囲では１階の建具の一部に損傷が存した。

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（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8年3月4日(水)<br>11：45－12：00 | 湖南市役所 | 目的物件の地番図、建物図面等交付請求 |
| 令和8年3月4日(水)<br>12：30－12：50 | 物件所在地 | 目的物件の所在確認、占有状況等確認 |
| 令和8年3月5日(木)<br>15：30－15：45 | 大津地方法務局 | 登記事項証明書、図面等調査 |
| 令和8年3月6日(金)<br>13：40－13：55 | 甲賀土木事務所 | 目的土地の接道状況確認 |
| 令和8年3月26日<br>(木)<br>13：50－14：40 | 物件所在地 | 立入調査、評価人帯同 |
| 年 月 日( )<br>： ― ： | | |
| 年 月 日( )<br>： ― ： | | |

（特記事項）

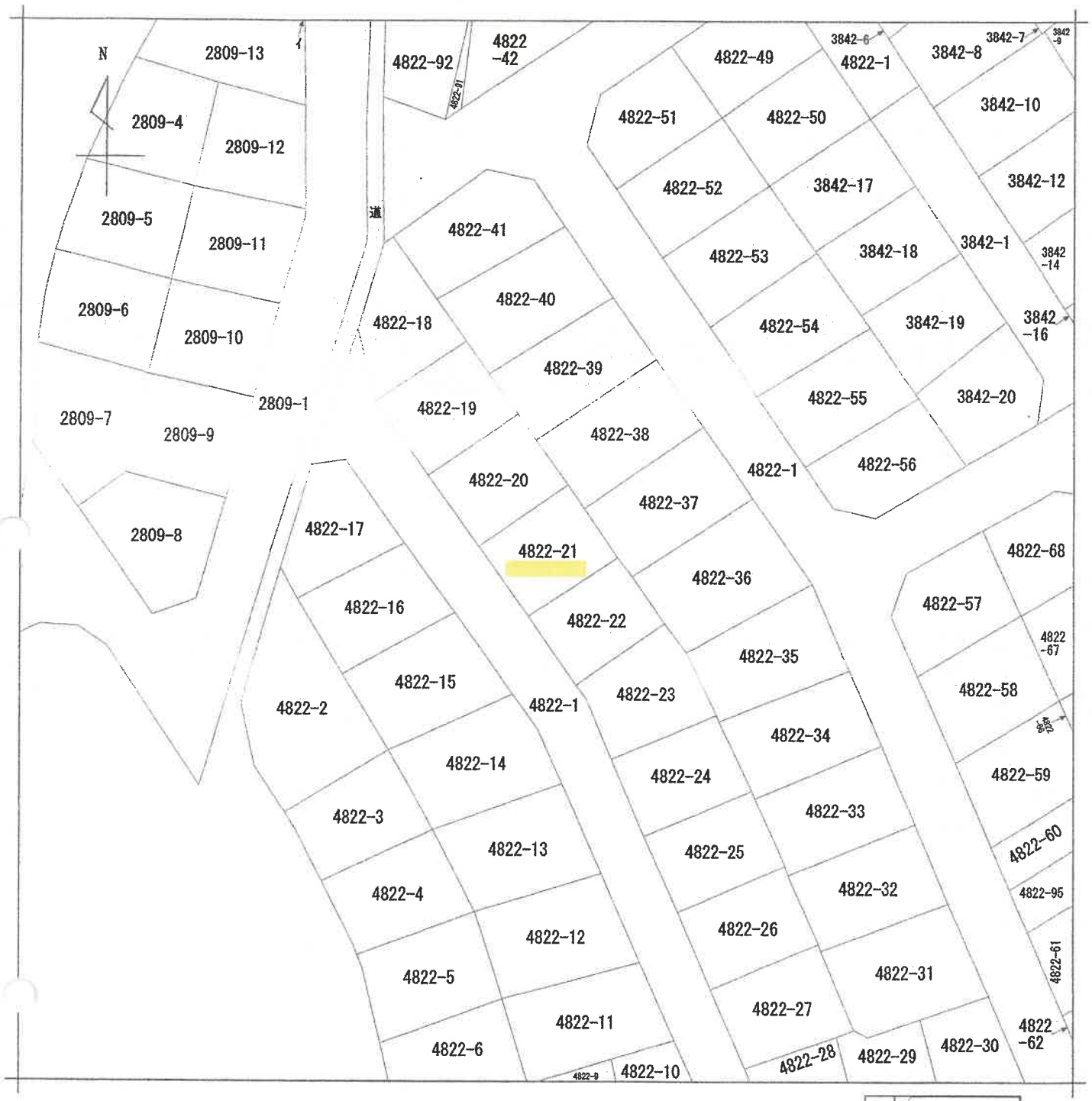
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和８年３月２６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。

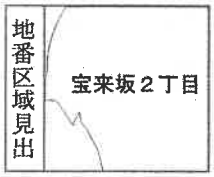
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**




(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。




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 湖南市宝来坂二丁目 | | | | 地番 | 4822番21 | | |
| 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) | 平成17年3月31日 | | | 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8年3月5日

大津地方法務局

請求番号：2-1　　登記官

(1/1)

5

登記年月日：昭和50年5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。
（大津地方法務局甲賀支局管轄）
令和8年3月5日　大津地方法務局
登記官
[redacted]

前 4822 後 4822-1～-7

# 土地所在図 地積測量図

205289 昭和50年5月24日登記

| | |
|---|---|
| 地番 | 4822-1～-73～-87 |
| 土地の所在 | ~~甲賀郡石部町大字石部字室来坂~~ |

湖南市　室来坂二丁目

作製年月日 昭和五〇年五月廿貳日

作製者 土地家屋調査士 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

請求番号：2-2

登記年月日：昭和50年5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。
（大津地方法務局甲賀支局管轄）
令和8年3月5日　大津地方法務局

登記官

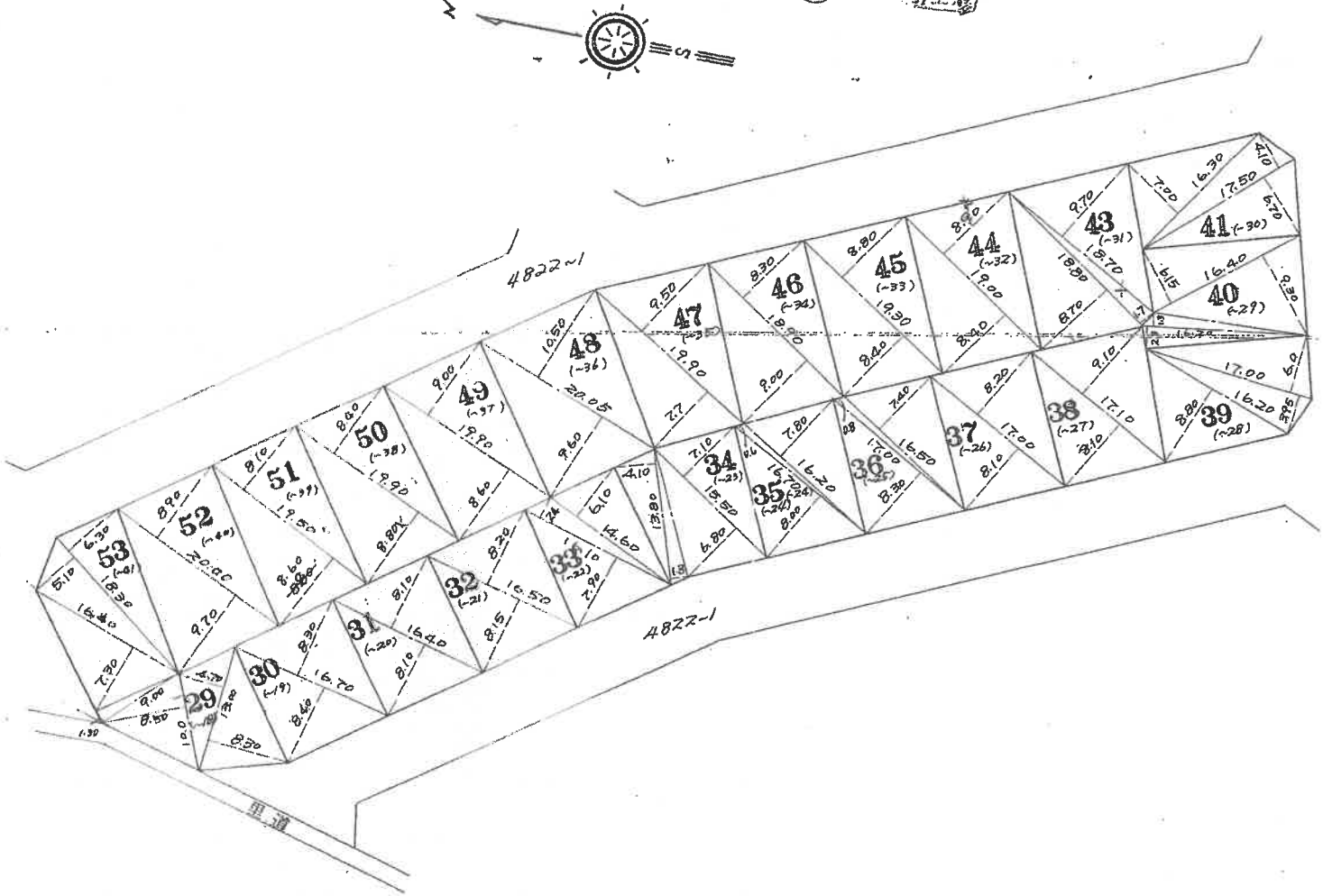
| 地番 | 4822-18 ～ 4822-41 | 2/2 |
|---|---|---|
| 土地の所在 | 甲賀郡石部町大字石部字宝来坂 | |

# 地積測量図

205291　昭和50年5月24日登記

湖南市　宝来坂二丁目

(2/8)




| 縮尺 | 1/500 |
|---|---|

作製年月日　昭和50年五月廿日
作製者

昭和50.5.24

（タケザワ）

請求番号：2-2

登記年月日：昭和50年5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。
（大津地方法務局甲賀支局管轄）
令和8年3月5日　大津地方法務局　登記官

地番　~~4822-18, -425~~　1/2

土地の所在　~~甲賀郡石部町大字石部字宝来坂~~
湖南市　宝来坂二丁目

# 地積測量図

~~昭和~~ 50年 5月 24日登記　205299

## 求積表

| 符号 | 底辺 | 高さ | 面積 |
|---|---|---|---|
| 29 | 9.00 | 1.30 | 11.7000 |
| | 10.00 | 8.50 | 85.0000 |
| | 13.00 | 4.70 | 61.1000 |
| | 13.00 | 8.30 | 107.9000 |
| 4822 (-18) | | | 265.7000 |
| | | | 132.8500 |
| | 面積 132.85 M² | | |
| 30 | 16.70 | 8.40 | 140.2800 |
| | 16.70 | 8.30 | 138.6100 |
| | | | 278.8900 |
| ~19 | | | 139.4450 |
| | 面積 139.44 M² | | |
| 31 | 16.40 | 8.00 | 131.2000 |
| | 16.40 | 8.10 | 132.8400 |
| | | | 264.0400 |
| ~20 | | | 132.0200 |
| | 面積 132.02 M² | | |
| 32 | 16.50 | 8.15 | 134.4750 |
| | 16.50 | 8.20 | 135.3000 |
| | | | 269.7750 |
| ~21 | | | 134.8875 |
| | 面積 134.88 M² | | |
| 33 | 16.10 | 7.80 | 127.1900 |
| | 16.10 | 2.40 | 38.6400 |
| | 19.60 | 6.10 | 89.0100 |
| | | | 254.8400 |
| ~22 | | | 127.4650 |
| | 面積 127.44 M² | | |
| 34 | 13.80 | 4.10 | 56.5800 |
| | 13.80 | 1.80 | 24.8400 |
| | 15.50 | 6.80 | 105.4000 |
| | 15.50 | 7.10 | 110.0500 |
| | | | 296.8700 |
| ~23 | | | 148.4350 |
| | 面積 148.43 M² | | |
| 35 | 16.70 | 8.00 | 133.6000 |
| | 16.70 | 0.60 | 10.0200 |
| | 16.20 | 7.80 | 126.3600 |
| | | | 269.9800 |
| ~24 | | | 134.9900 |
| | 面積 134.99 M² | | |
| 36 | 17.00 | 8.30 | 141.1000 |
| | 16.50 | 7.40 | 122.1000 |
| | 17.00 | 0.80 | 13.6000 |
| | | | 276.8000 |
| ~25 | | | 138.4000 |
| | 面積 138.40 M² | | |
| 37 | 17.00 | 8.10 | 137.7000 |
| | 17.00 | 8.20 | 139.4000 |
| | | | 277.1000 |
| ~26 | | | 138.5500 |
| | 面積 138.55 M² | | |

| 符号 | 底辺 | 高さ | 面積 |
|---|---|---|---|
| 38 | 17.10 | 8.10 | 139.5100 |
| | 17.10 | 9.10 | 155.6100 |
| | | | 295.1200 |
| ~27 | | | 147.0600 |
| | 面積 147.06 M² | | |
| 39 | 16.20 | 8.80 | 142.5600 |
| | 17.00 | 3.95 | 67.1500 |
| | 17.00 | 6.00 | 102.0000 |
| | | | 311.7100 |
| ~28 | | | 155.8500 |
| | 面積 155.85 M² | | |
| 40 | 16.20 | 2.30 | 37.2600 |
| | 16.20 | 1.30 | 21.0600 |
| | 16.40 | 6.15 | 100.8600 |
| | 16.40 | 9.30 | 152.5200 |
| | | | 311.7000 |
| ~21 | | | 155.8500 |
| | 面積 155.85 M² | | |
| 41 | 16.30 | 7.00 | 114.1000 |
| | 17.50 | 4.10 | 71.7500 |
| | 17.50 | 6.70 | 117.2500 |
| | | | 303.1000 |
| ~30 | | | 151.5500 |
| | 面積 151.55 M² | | |
| 43 | 19.70 | 9.70 | 191.3900 |
| | 18.80 | 8.70 | 163.5600 |
| | 18.80 | 1.70 | 30.9600 |
| | | | 385.9100 |
| ~31 | | | 192.9550 |
| | 面積 188.45 M² | | |
| 44 | 19.00 | 8.40 | 159.6000 |
| | 19.00 | 8.90 | 169.1000 |
| | | | 328.7000 |
| ~32 | | | 164.3500 |
| | 面積 164.35 M² | | |
| 45 | 19.30 | 8.40 | 162.1200 |
| | 19.30 | 8.80 | 169.8400 |
| | | | 331.9600 |
| ~33 | | | 165.9800 |
| | 面積 165.98 M² | | |
| 46 | 18.90 | 9.00 | 170.1000 |
| | 18.90 | 8.30 | 156.8700 |
| | | | 326.9700 |
| ~34 | | | 163.4850 |
| | 面積 163.48 M² | | |
| 47 | 19.90 | 7.70 | 153.2300 |
| | 19.90 | 9.50 | 189.0500 |
| | | | 342.2800 |
| ~35 | | | 171.1400 |
| | 面積 171.14 M² | | |

| 符号 | 底辺 | 高さ | 面積 |
|---|---|---|---|
| 48 | 20.05 | 9.60 | 192.4800 |
| | 20.05 | 10.50 | 210.5250 |
| | | | 403.0050 |
| ~36 | | | 201.5025 |
| | 面積 201.50 M² | | |
| 49 | 19.90 | 8.60 | 171.1400 |
| | 19.90 | 9.00 | 179.1000 |
| | | | 350.2400 |
| ~37 | | | 175.1200 |
| | 面積 175.12 M² | | |
| 50 | 19.90 | 8.80 | 175.1200 |
| | 19.00 | 8.40 | 167.1600 |
| | | | 342.2800 |
| ~38 | | | 171.1400 |
| | 面積 171.14 M² | | |
| 51 | 19.50 | 8.60 | 167.7000 |
| | 19.50 | 8.10 | 157.9500 |
| | | | 325.6500 |
| ~39 | | | 162.8250 |
| | 面積 162.82 M² | | |
| 52 | 20.00 | 9.70 | 194.0000 |
| | 20.00 | 8.90 | 178.0000 |
| | | | 372.0000 |
| ~40 | | | 186.0000 |
| | 面積 186.00 M² | | |
| 53 | 18.30 | 6.30 | 115.2900 |
| | 18.30 | 5.10 | 93.3300 |
| | 16.40 | 7.30 | 119.7200 |
| | | | 328.3400 |
| ~41 | | | 164.1700 |
| | 面積 164.17 M² | | |

375.15

縮尺　1/

作製年月日　昭和五〇年五月廿日

作製者　土地家屋調査士　[redacted]　印

昭和50.5.24

請求番号：2-2　(11/13)

登記年月日：令和4年2月9日

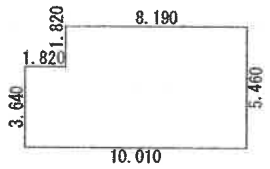
# 各階平面図

# 建物図面

| 家屋番号 | 4822番21の2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 湖南市宝来坂二丁目4822番地21 |

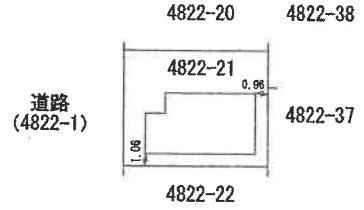



1階、2階
(各階同型)




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.190 | × 5.460 | = | 44.717400 |
| 1.820 | × 3.640 | = | 6.624800 |
| | 合計 | | 51.342200 |
| | 床面積 | | 51.34 ㎡ |




| 作製者 | [redacted] 土地家屋調査士 [redacted] (平成 4 年 2 月 7 日作製) | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

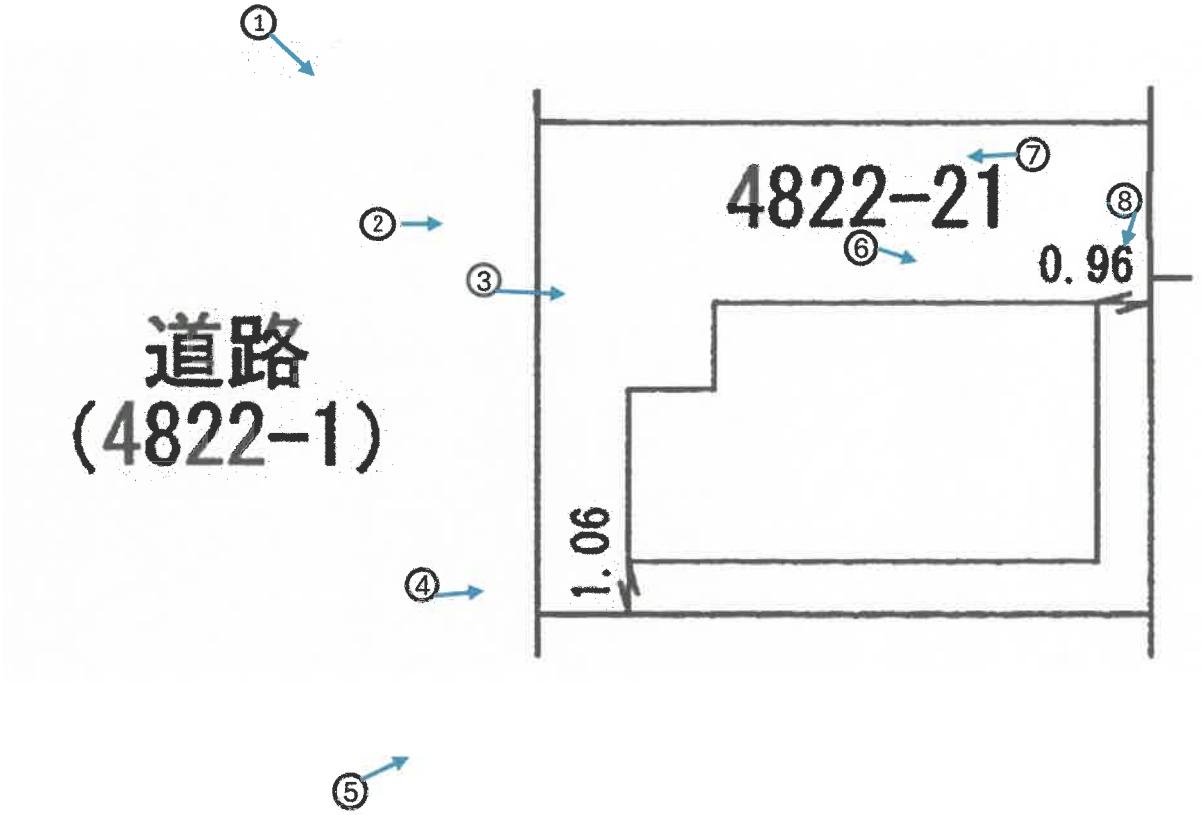
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大津地方法務局甲賀支局管轄）
令和8年3月5日　大津地方法務局
登記官
[redacted]

請求番号：2-3

公用

# 土地建物位置関係図

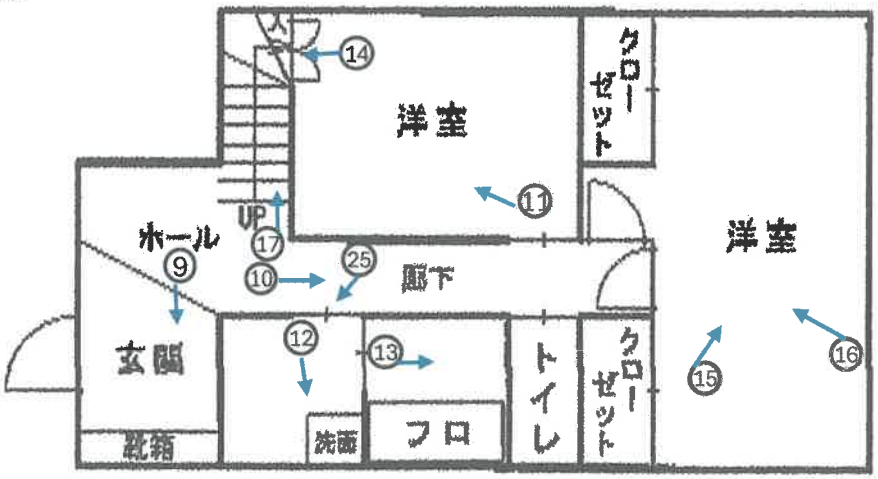
（建物図面を一部引用）



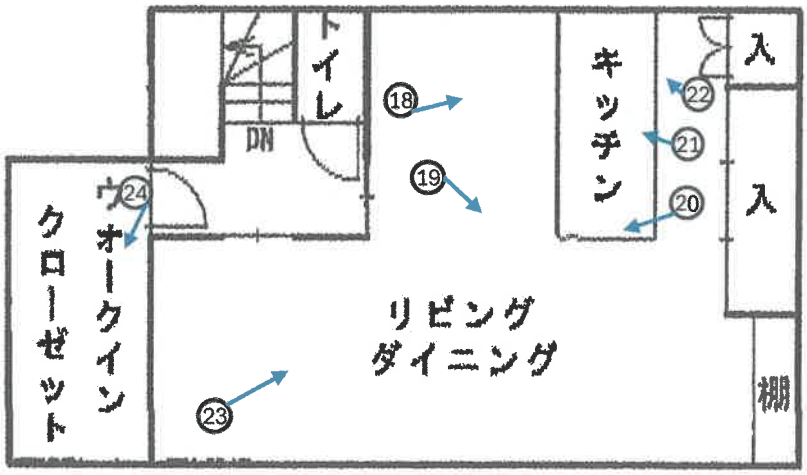

○→ 写真撮影方向

# 間取図

## 1階




## 2階



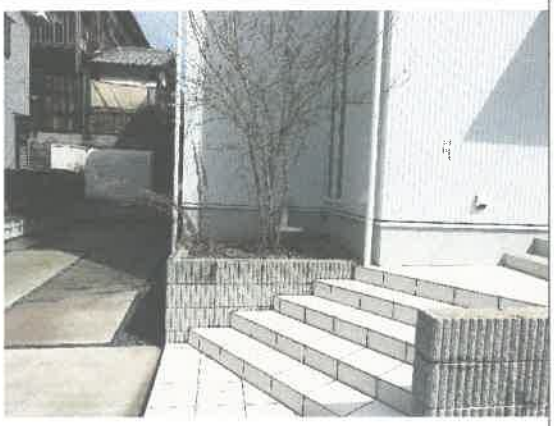

○→ 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥

| | |
|---|---|
|  |  |
| ⑦ | ⑧ |
|  |  |
| ⑨ | ⑩ |
|  |  |
| ⑪ | ⑫ |

| | |
|---|---|
|  |  |
| ⑬ | ⑭ |
|  |  |
| ⑮ | ⑯ |
|  |  |
| ⑰ | ⑱ |

| | |
|---|---|
|  |  |
| ⑲ | ⑳ |
|  |  |
| 21 | 22 |
|  |  |
| 23 | 24 |

| | |
|---|---|
|  | |
| 25 | 26 |
| | |
| 27 | 28 |
| | |
| 29 | 30 |

令和　8年　（ケ）　第　　2　号
令和 8 年 3 月 26 日現地調査
令和 8 年 3 月 30 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 12,790,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1 （土地） | 金 1,910,000 円 |
| 物件2 （建物） | 金 10,880,000 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<br>地番<br>地目<br>地積 | 「物件目録記載のとおり」 | |
| 2 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | | | |

令和　８年（ケ）第　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目

　　地　　番　　４８２２番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３４．８８平方メートル

２　所　　在　　湖南市宝来坂二丁目　４８２２番地２１

　　家屋　番号　　４８２２番２１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　５１．３４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　「　石部　」駅の　南　方・道路距離 約　2.1　km<br>（別添「位置図」参照）<br>最寄バス停　「　宝来坂　」の　南　方・約　100 m | |
| 付近の状況 | 一般住宅が建ち並ぶやや丘陵地の住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>なし<br>景観計画区域（市街地景観ゾーン）、屋外広告物規制区域（第4種地域）、立地適正化計画（居住誘導区域内、都市機能誘導区域外） |
| 画地条件 | 規模　134.88 ㎡（公簿）<br>間口　約11m、　奥行　約13m、　長方形地<br>○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。 | |
| 接面道路の状況 | 南西側で幅員約6.1mの舗装市道（宝来坂14号線）に等高に接面する。<br>（建築基準法第42条1項1号） | |
| 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　前面道路に本管あり<br>ガス配管　前面道路に本管あり<br>下水道　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。<br>1980年（昭和55年）及び1994年（平成6年）の住宅地図では宅地となっている。<br>土地台帳、閉鎖登記簿及び登記簿謄本によると、物件1の分筆前の4822番は当初（昭和26年）から地目は原野となっており、昭和50年4月に地目が原野から雑種地に変更、合筆を経て昭和50年5月に地目が雑種地から宅地へと変更、物件1が分筆され、現在に至る。 | |
| 特記事項 | ○宅盤、約0.8m程度高い。 | |

（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）：令和4年2月5日新築<br>経過年数：4年<br>経済的残存耐用年数：25年 |
| 仕　　様 | 構　造：木造<br>屋　根：合金メッキ鋼板葺<br>外　壁：サイディング貼りほか<br>内　壁：ビニールクロス貼りほか<br>天　井：ビニールクロス貼りほか<br>床　：フローリングほか<br>設　備：電気、上水道、下水道<br>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<br>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/㎡）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 | 42,900 | 1.02 | 134.88 | 0.90 | 5,310,000 |
| | | | | | |
| | | | 134.88 | | 5,310,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　湖南　（県）-2

| 公示価格等 | | 時点修正 | | 標準化補正 | | 地域格差 | | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 43,400円/㎡ | × | 99.8/100 | × | 100/100 | × | 100/101 | ＝ | 42,900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　：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 | × | 100/100 | × | 100/100 | × | 100/100 | ＝ | 100/101 |

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 | 200,000 | 102.68 | 0.78 | 16,020,000 |
| | | | | |
| 合計 | | 102.68 | | 16,020,000 |

イ 現況延床面積
公簿延床面積
ウ 現価率
（物件2）
経過年数　4　年、経済的残存耐用年数　25　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）≒　0.78


注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,310,000 | 0.40 | 法定地上権 | 2,120,000 |
| | | | | |

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)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | その他の控除減価(敷金等)<br>カ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,310,000 | -2,120,000 | | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 1,910,000 |
| 2 | 16,020,000 | +2,120,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 10,880,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | 12,790,000 |

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。



注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

## 第6　参考価格資料

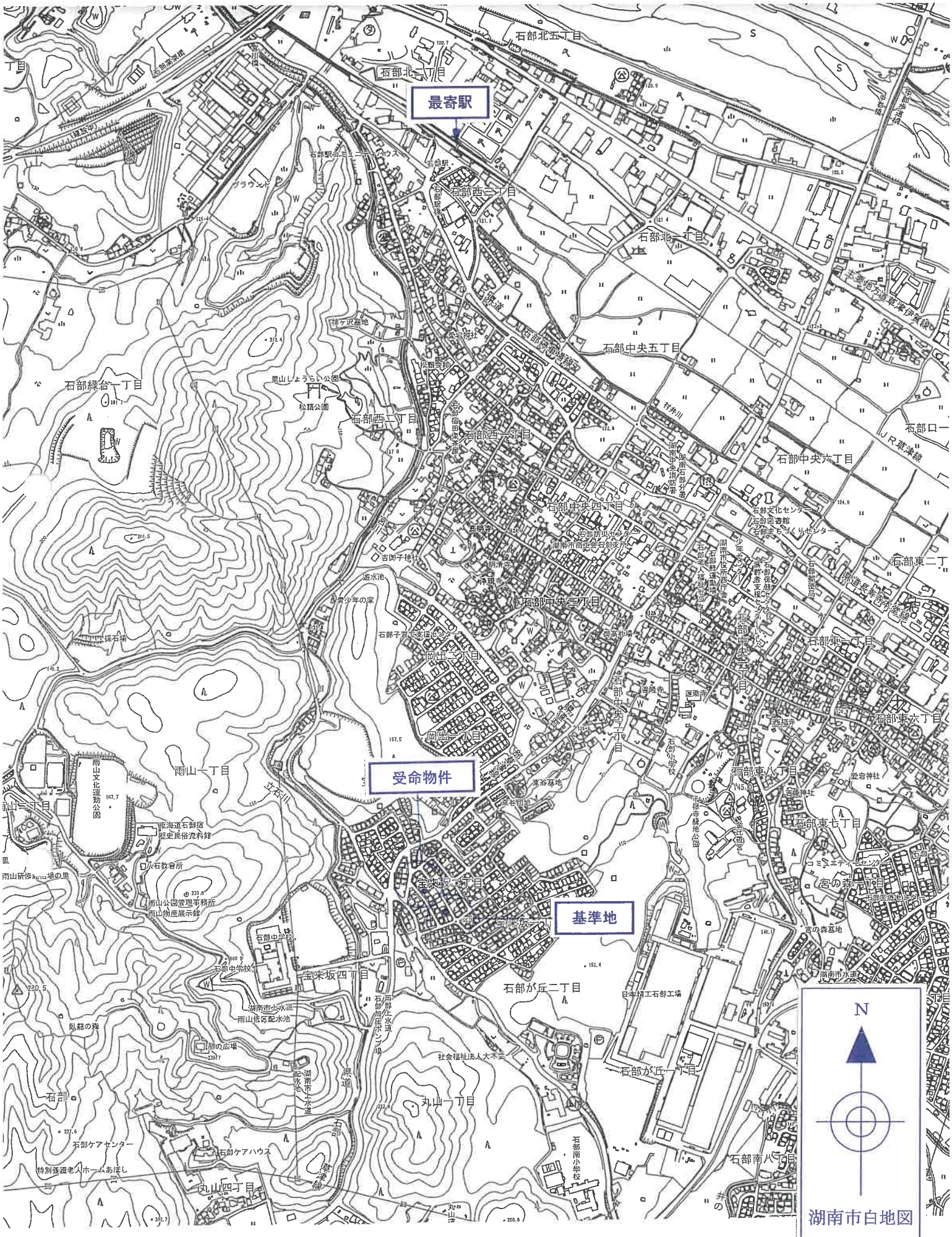
地価調査価格　（　湖南(県)－2　）
所　　在：湖南市宝来坂2丁目4822番31「宝来坂2-11-29」
価　　格：　43,400　円/㎡
位　　置：　JR草津　線「　石部　」駅の　南　方・道路距離約　2.2　km
価格時点：令和　7年　7月　1日
地　　積：　188　㎡
供給処理施設：水道・下水道・ガス
接面街路：　北東　7　m　市道
用途指定等：市街化区域
第1種低層住居専用地域　（建ぺい率　50％、容積率　80％）
防火地域の指定無
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ、市街地からやや離れた丘陵地の住宅地域

## 第7　附属資料

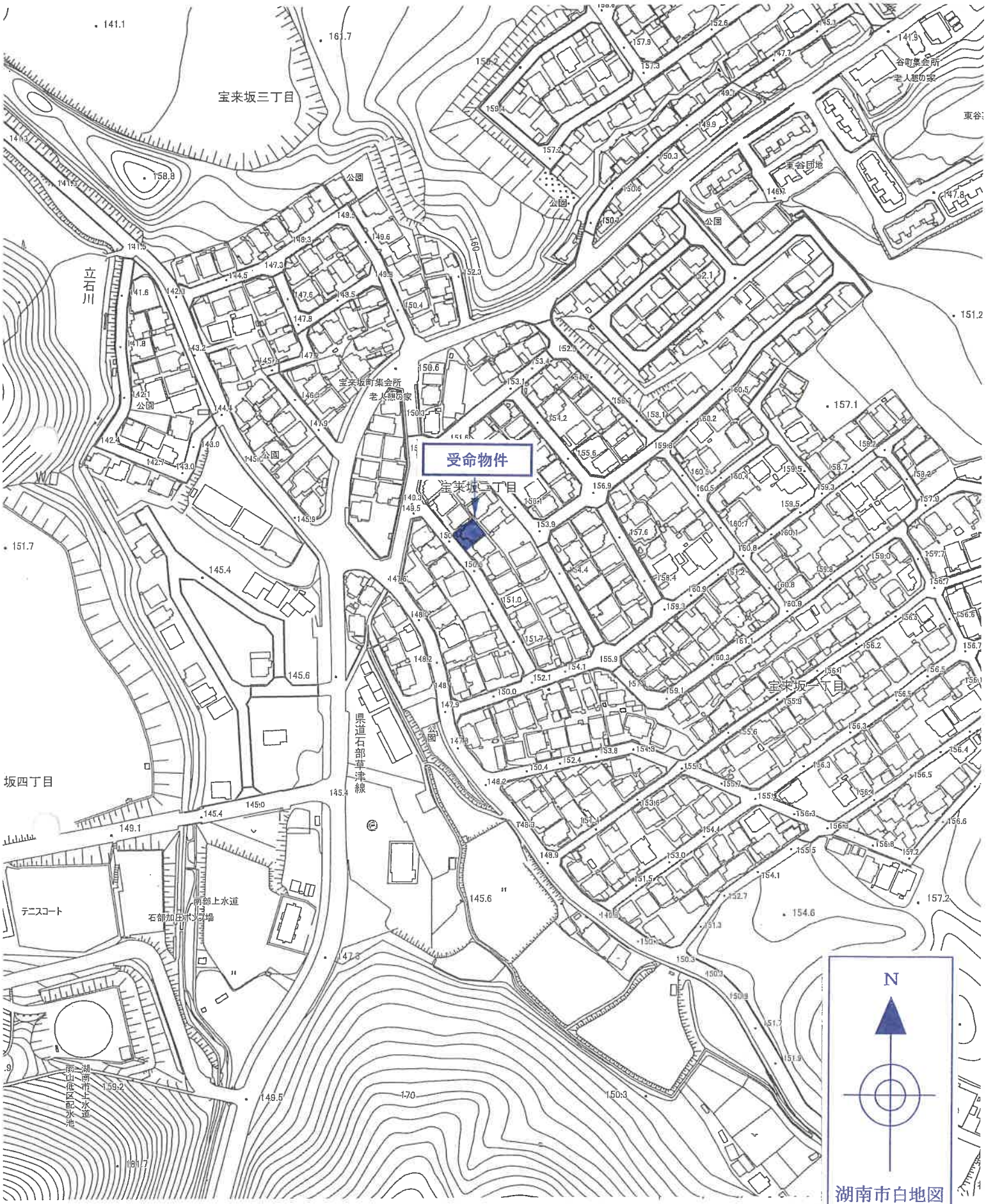
1　受命物件の位置図
2　受命物件附近の状況図
3　公図写
4　土地所在図写
5　地積測量図写
6　建物図面写・各階平面図写
7　建物間取図
8　写真撮影位置図
9　現況写真

固定資産税評価額(令和7年度)
物　件　1：　4,100,352　円
物　件　2：　8,110,298　円

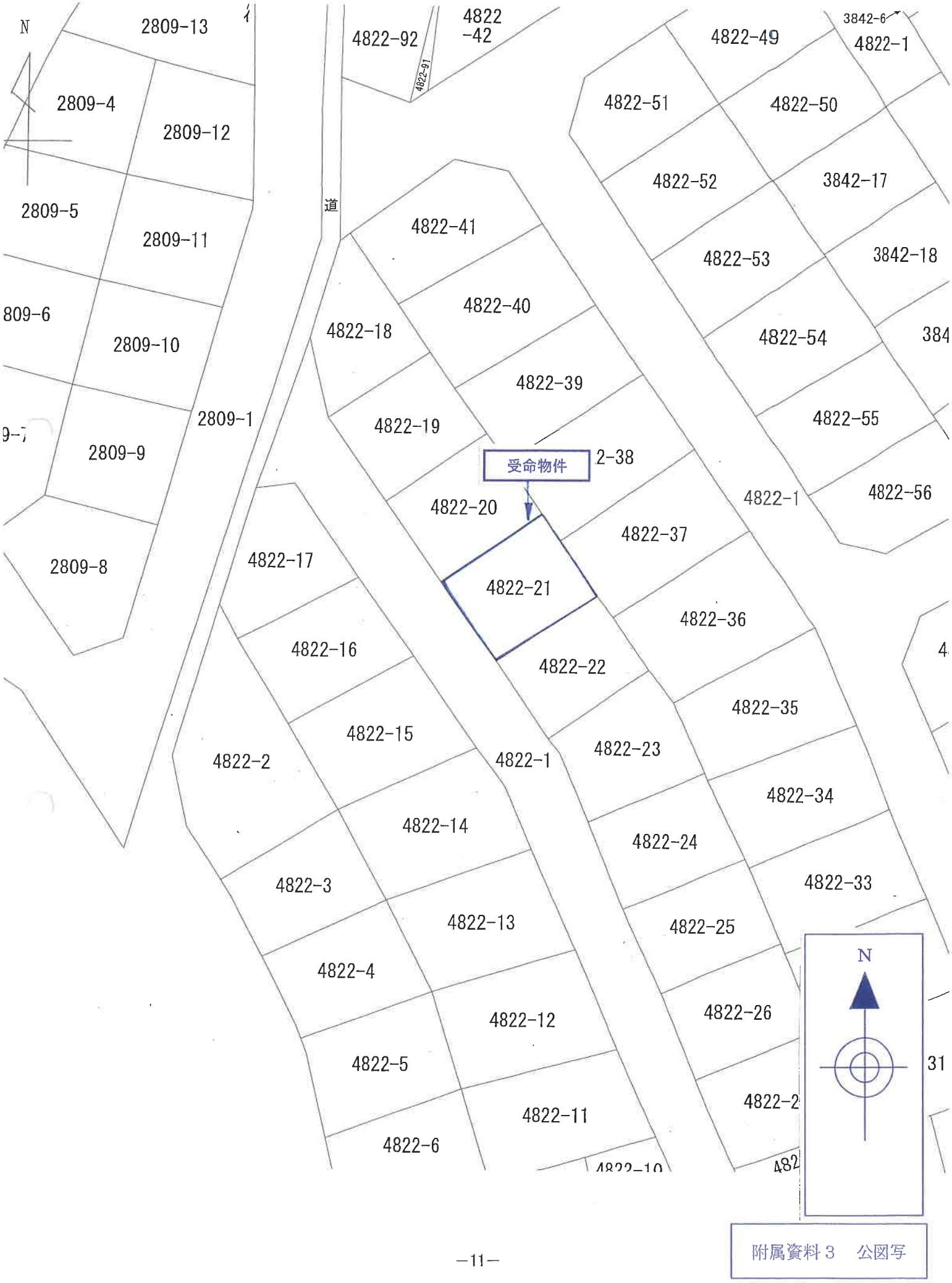
以　上



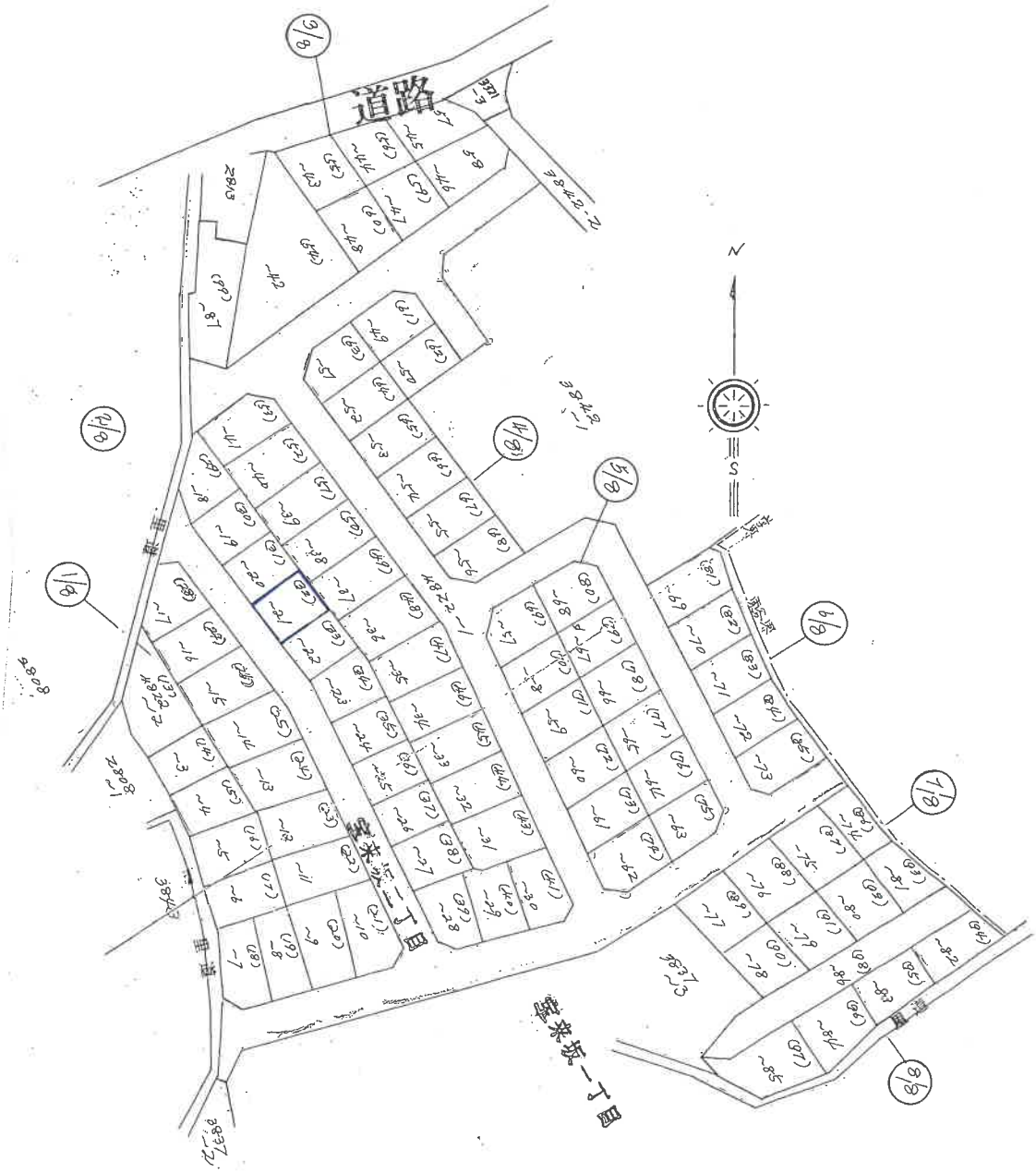

附属資料１　受命物件の位置図




附属資料２　受命物件附近の状況図


N
2809-13
2809-4
2809-12
2809-5
2809-11
809-6
2809-10
2809-1
9-7
2809-9
2809-8
4822-92
4822-91
4822-42
道
4822-41
4822-40
4822-18
4822-39
4822-19
受命物件
2-38
4822-20
4822-21
4822-17
4822-16
4822-15
4822-2
4822-1
4822-14
4822-3
4822-13
4822-4
4822-12
4822-5
4822-11
4822-6
4822-49
3842-6
4822-1
4822-51
4822-50
4822-52
3842-17
4822-53
3842-18
4822-54
384
4822-55
4822-56
4822-1
4822-37
4822-36
4822-22
4822-35
4822-23
4822-34
4822-24
4822-33
4822-25
4822-26
4822-2
31
N

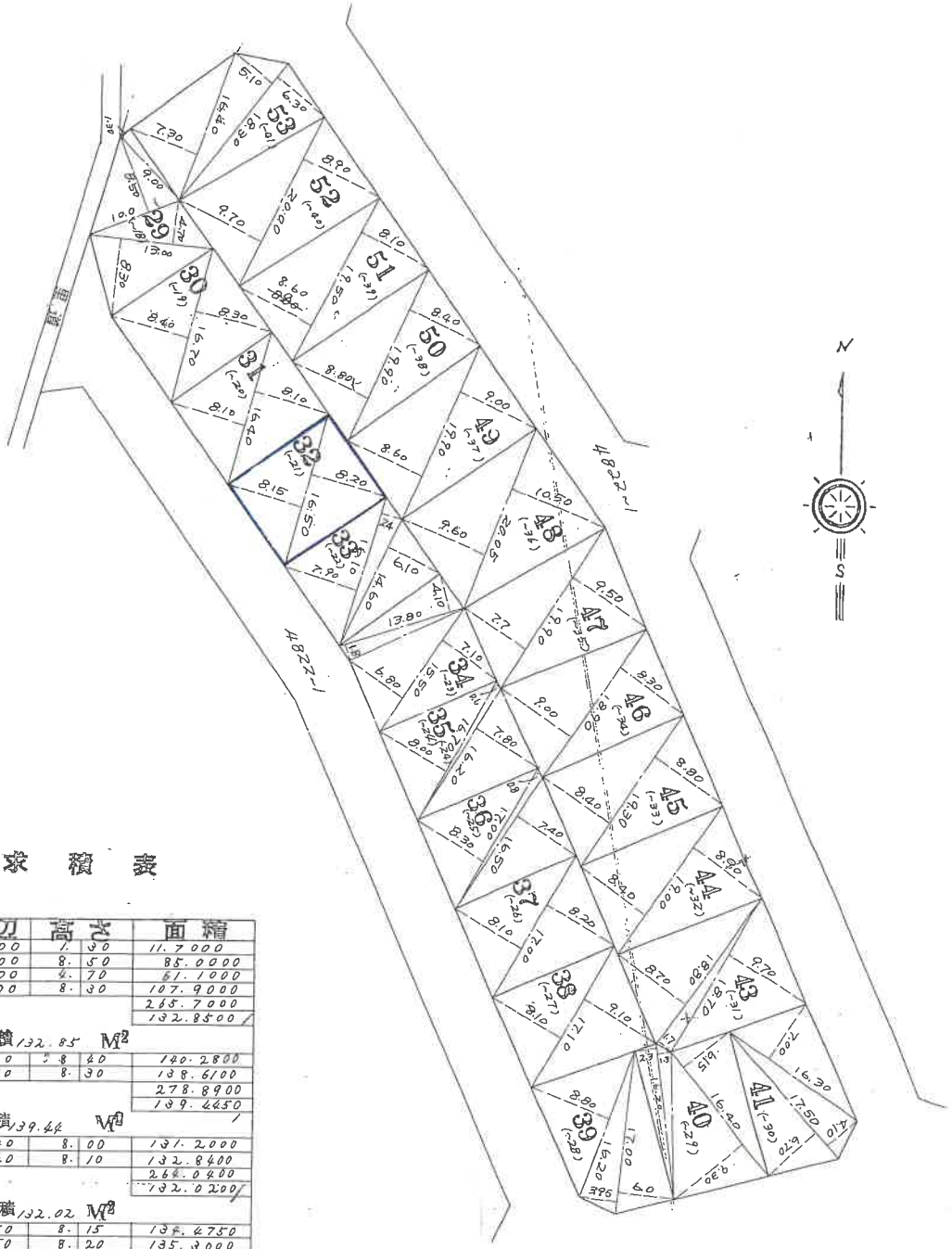
附属資料３　公図写






原図Ａ３（縮小：１/1,000）をＡ４に縮小

附属資料４　土地所在図写



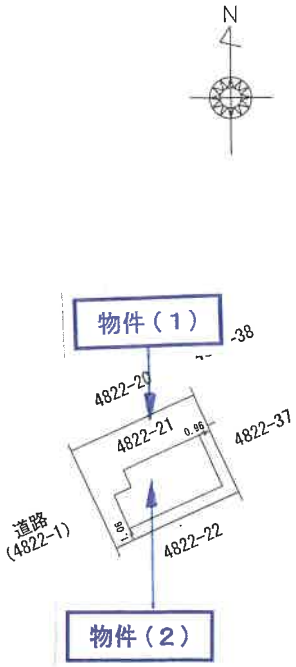

## 求積表

| 符号 | 底辺 | 高さ | 面積 |
|---|---|---|---|
| 29 | 9.00 | 1.30 | 11.7000 |
| | 10.00 | 8.50 | 85.0000 |
| | 13.00 | 4.70 | 61.1000 |
| | 13.00 | 8.30 | 107.9000 |
| | | | 265.7000 |
| 4822 (-18) | | | 132.8500 |
| | 面積 132.85 M² | | |
| 30 | 18.70 | 7.40 | 140.2800 |
| | 16.70 | 8.30 | 138.6100 |
| | | | 278.8900 |
| -19 | | | 139.4450 |
| | 面積 139.44 M² | | |
| 31 | 16.40 | 8.00 | 131.2000 |
| | 16.40 | 8.10 | 132.8400 |
| | | | 264.0400 |
| -20 | | | 132.0200 |
| | 面積 132.02 M² | | |
| 32 | 16.50 | 8.15 | 134.4750 |
| | 16.50 | 8.20 | 135.3000 |
| | | | 269.7750 |
| -21 | | | 134.8875 |
| | 面積 134.88 M² | | |
| 33 | 16.10 | 7.90 | 127.1900 |
| | 16.10 | 2.40 | 38.6400 |
| | 14.60 | 6.10 | 89.0600 |
| | | | 254.8900 |
| -22 | | | 127.4450 |
| | 面積 127.44 M² | | |
| 34 | 13.80 | 4.10 | 56.5800 |
| | 13.80 | 1.80 | 24.8400 |
| | 15.50 | 6.80 | 105.4000 |
| | 15.50 | 7.10 | 110.0500 |
| | | | 296.8700 |
| -23 | | | 148.4350 |
| | 面積 148.43 M² | | |
| 35 | 16.70 | 8.00 | 133.6000 |
| | 16.70 | 0.60 | 10.0200 |
| | 16.20 | 7.80 | 126.3600 |
| | | | 269.9800 |
| -24 | | | 134.9900 |
| | 面積 134.99 M² | | |
| 36 | 17.00 | 8.30 | 141.1000 |
| | 16.50 | 7.40 | 122.1000 |
| | 17.00 | 0.80 | 13.6000 |
| | | | 276.8000 |
| -25 | | | 138.4000 |
| | 面積 138.40 M² | | |
| 37 | 17.00 | 8.10 | 137.7000 |
| | 17.00 | 8.20 | 139.4000 |
| | | | 277.1000 |
| -26 | | | 138.5500 |
| | 面積 138.55 M² | | |



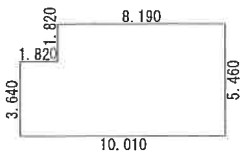
原図Ａ３（縮小：１/500）をＡ４に縮小

附属資料５　地積測量図写




原図縮尺:1/500

1階、2階
(各階同型)




求　積　表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 8.190 | × | 5.460 | ＝ | 44.717400 |
| 1.820 | × | 3.640 | ＝ | 6.624800 |
| | | 合　計 | | 51.342200 |
| | | 床面積 | | 51.34 ㎡ |

原図縮尺：1/250

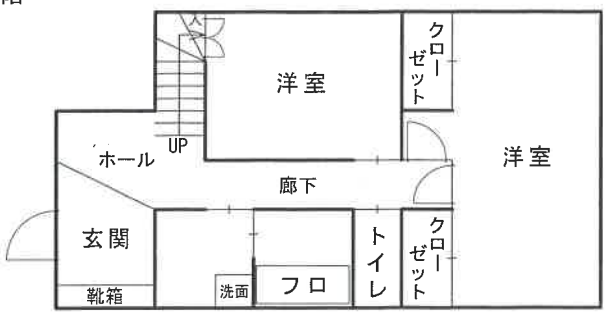


Ａ３をＡ４に縮小

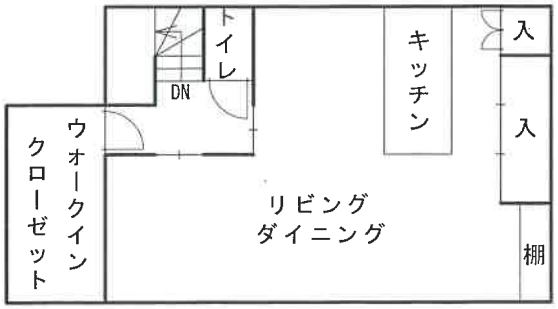
附属資料６　建物図面・各階平面図写

令和８年（ケ）第２号

１階

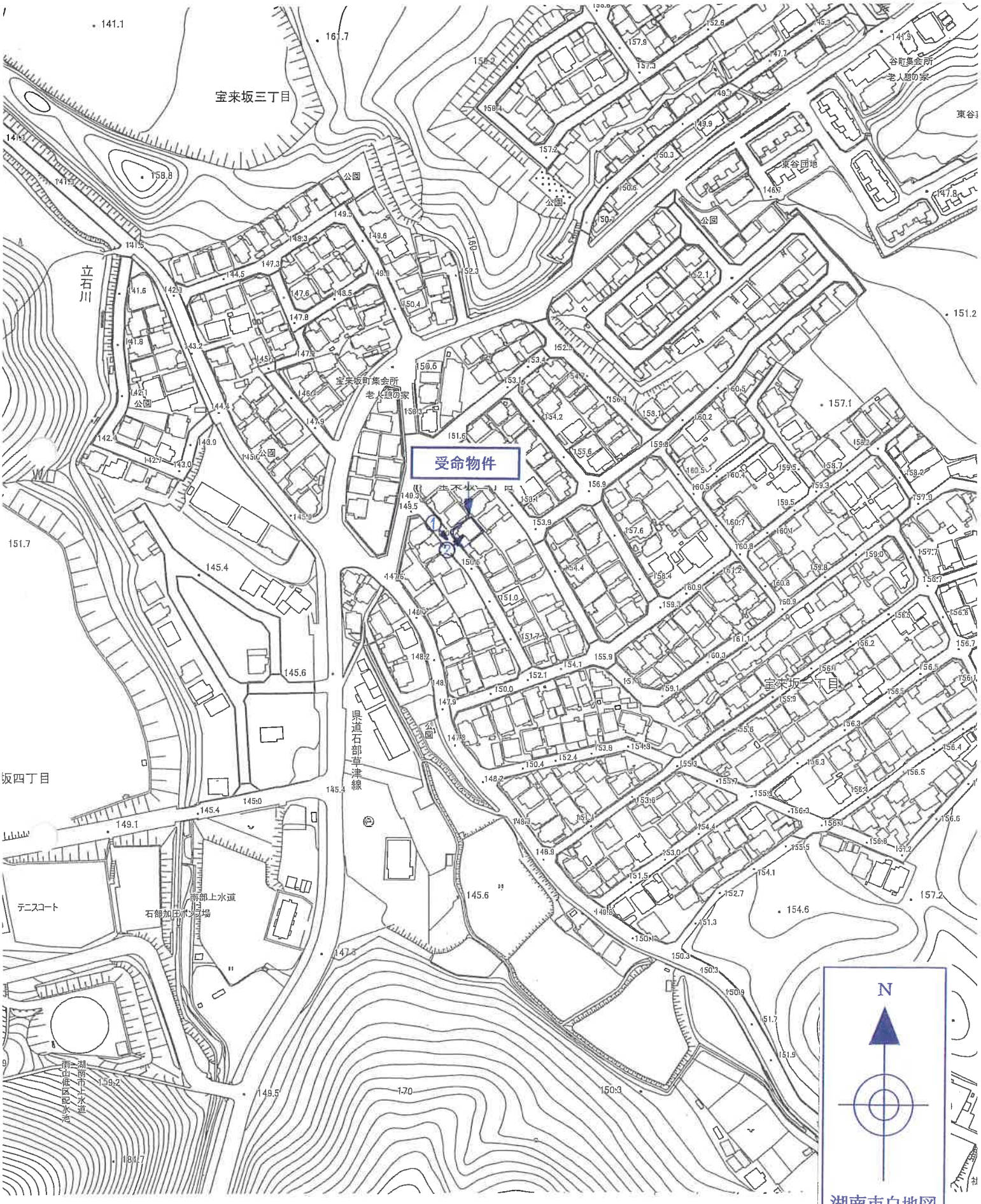



２階






附属資料７　建物間取図




附属資料８　写真撮影位置図



1



2



3

附属資料９　現況写真