

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 7 年 8 月 12 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村 田 將 尚

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 7 年 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 7 年 9 月 30 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 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 年 8 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,190,000 8,152,000	一括	2,038,000	78,863	19,838
1	2,859,000				
2	1,000				
3	7,330,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 459 番 69
 地 目 宅地
 地 積 138.30 平方メートル

- 2 所 在 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 462 番 4
 地 目 宅地
 地 積 0.05 平方メートル

- 3 所 在 大津市雄琴四丁目字深田 459 番地 69
 家屋 番号 459 番 69
 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 66.97 平方メートル
 2 階 64.07 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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1～3】

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3】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 4 5 9 番 6 9
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8. 3 0 平方メートル

- 2 所 在 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 4 6 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 0. 0 5 平方メートル

- 3 所 在 大津市雄琴四丁目字深田 4 5 9 番地 6 9
 家屋 番号 4 5 9 番 6 9
 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 6 6. 9 7 平方メートル
 2 階 6 4. 0 7 平方メートル



令和6年(ケ)第73号
令和6年12月17日受理
令和7年 1月 29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 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 459番69
 地 目 宅地
 地 積 138.30平方メートル

- 2 所 在 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 462番4
 地 目 宅地
 地 積 0.05平方メートル

- 3 所 在 大津市雄琴四丁目字深田 459番地69
 家屋 番号 459番69
 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 66.97平方メートル
 2階 64.07平方メートル



223

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市雄琴四丁目3番11号		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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3		
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 ☐ ある 地方裁判所 令和 年 月 日 保管開始日 支部 令和 年()第 号		
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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階南西側和室	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年11月 1日(住民票による)	
最初の	契約日	平成23年11月 1日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
関係人の陳述は、上記のとおりであり、現場の状況及び占有者と目的物件所有者とが親族であることなどから、上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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や占有者の表示が存した。

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7・8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、9乃至11枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7・8枚目の公図及び9乃至11枚目の地積測量図並びに12枚目の建物図面(各階平面図)や大津市総務部資産税課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は9乃至11枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、13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

目的土地は一体となって宅地であり、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

目的土地南東側空地部分に「電柱」が存する。

また、目的土地北西側空地部分に「プレハブ物置」が2個存するが、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。

なお、目的土地空地部分では、雑草等が繁茂したり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。

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14枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね12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1階南西側には一方向を壁で囲われていない外気に晒された部分(約5平方メートル)が存する。

(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階洋室等の天井のクロスの剥がれ(原因不明)」等が見受けられた。

なお、目的建物では、各室に動産類が多数残置されており、一部の居室では床面が確認できないような状況であったため、確認できなかった瑕疵が存する可能性は否定できないものと思われる。

(3) その他

目的建物内では、各室に動産類が多数残置されており、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、南東側で建築基準法第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9.2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

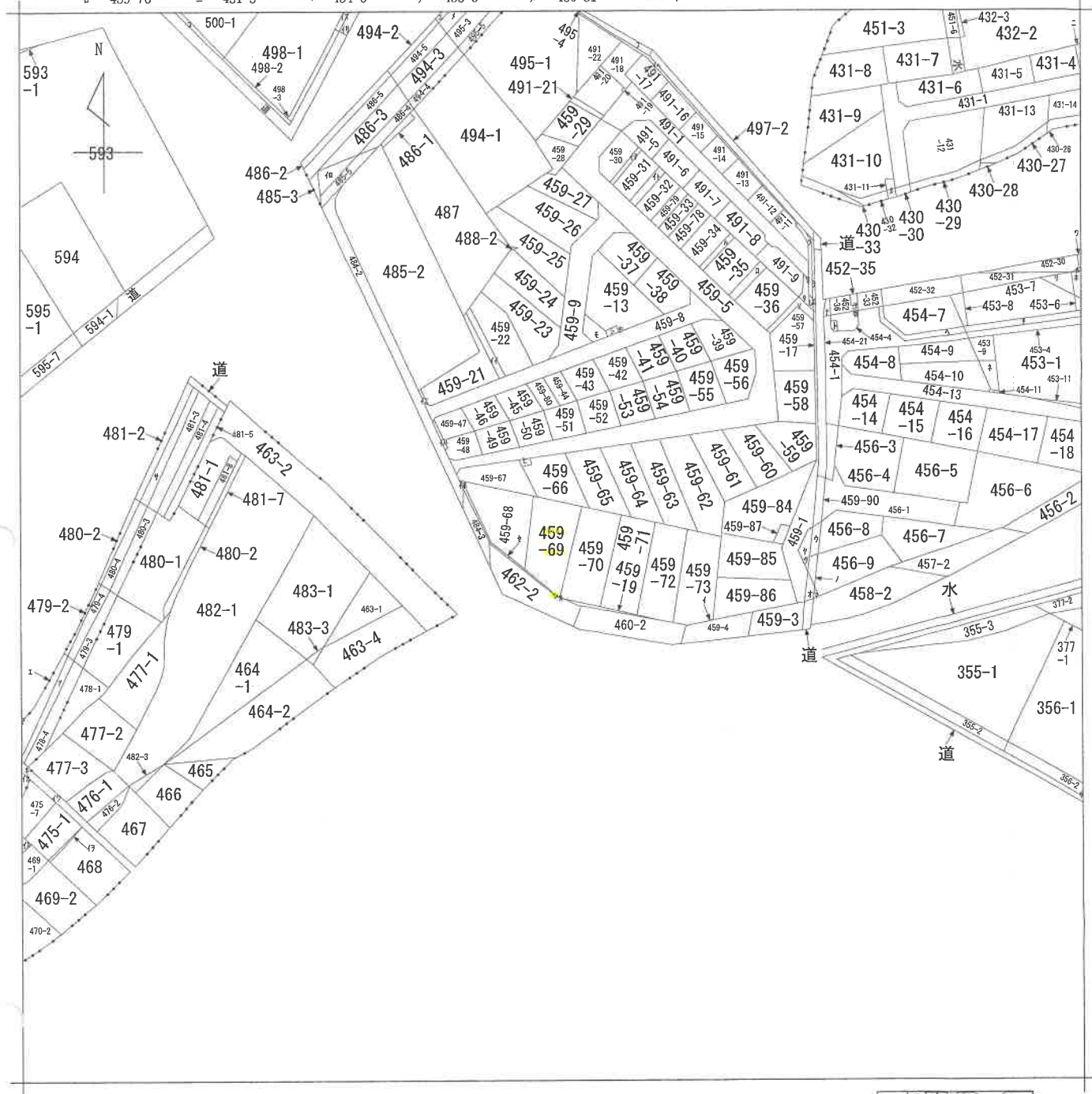
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	〔執行官が、令和6年12月25日及び本年1月7日並びに同年1月16日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同7年1月17日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。〕
■B	〔陳述の要旨〕 私は、目的物件所有者の親族(母)です。 目的物件は、目的物件所有者が居住して占有しています。 私も以前は、目的物件で居住していましたが、現在は、目的物件から転居しています。しかし、目的物件内には、まだ、私の荷物が残っています。 私は目的物件で「詩吟教室」等を行っており、その際の氏名 XXXXXXXXXX が目的物件に表示されたままとなっています。また、「自然食品館 円心堂」は、亡くなった私の夫が営んでいた「屋号」です。この事業はいまはだれもやっていません。

(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
R6年12月25日 (水) 11:55-12:00	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R6年12月25日 (水) 13:05-13:35	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1月6日 (月) 13:20-13:45	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年1月7日 (火) 12:25-12:35	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
R7年1月14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1月16日 (木) 13:05-13:15	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
R7年1月17日 (金) 14:30-15:15	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
R7年1月22日 (水) : : :	当庁	Bに連絡して聴取
R7年1月27日 (月) 14:30-14:45	大津市役所	Bの住民票謄本交付申請
(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 1月17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ところ, 不在であったが施錠されていなかったため, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 459-20 ハ 459-77 ホ 452-11 ト 454-3 リ 452-13 ル 452-29
ロ 459-76 ニ 431-3 ヘ 454-6 チ 453-5 ス 430-31 ヅ つづく



A 雄琴 4丁目
B 雄琴 4丁目
C 雄琴 3丁目
D 雄琴 3丁目
E 雄琴 3丁目

請求部	所在	大津市雄琴四丁目字深田				地番	459番69			
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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		

ヲ 452-34
ワ 452-28
カ 454-5
ヨ 491-24
タ 491-10
レ 491-3
ソ 459-16
ウ 497-3
ネ 453-10
ナ 452-37
ラ 497-4
ム 491-4
ウ 459-91
ノ 459-92
オ 459-93
ク 459-89
ヤ 459-88
マ 456-10
ケ 357-2
フ 496-2
コ 500-2
エ 478-2
テ 478-3
ア 478-5
サ 481-6
キ 道
ユ 495-2
メ 495-6
ミ 459-11
シ 459-14
ヒ 459-15
モ 459-12
セ 459-18
ス 462-3
ン 462-4
イ 459-83
ロ 485-4
ハ 459-74
ニ 459-75
ホ 459-10
ヘ 491-23
ベ 159-82
テ 459-81
リ 498-4
ヌ 498-5
ル 474-1
イ 475-6
ウ 道
カ 475-4

地積測量図

459-5, -8~-75

地番

土地の所在 大津市雄琴四丁目字深田

1/12

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-67	AK39	-5.603	168.386	-11.712	65.622336
	AK42	-16.539	157.823	-10.471	173.178859
	AK43	-20.800	157.915	1.882	-39.145600
	KE209	-22.526	159.705	17.085	-385.081970
	KE234	-13.044	175.010	15.866	-208.260504
	KE219	-12.635	175.671	-5.475	69.176625
	AK40	-6.720	169.535	-7.285	48.955200
合計					137.7770220
合計面積					137.77 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-68	KE209	-22.526	159.705	-12.328	277.700528
	KE33	-25.398	162.682	7.896	-203.082408
	KE34	-26.585	167.701	16.471	-437.521115
	KE235	-22.897	178.153	7.309	-167.354173
	KE234	-13.044	175.010	-19.448	253.679712
合計					138.3042280
合計面積					138.30 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-69	KE235	-22.897	178.153	12.690	-290.502930
	KE201	-20.159	187.700	10.987	-218.423333
	KE202	-19.547	189.740	1.777	-34.735019
	KD3	-19.308	189.477	0.164	-3.166512
	KD4	-19.421	188.804	0.601	-11.672051
	KE233	-19.382	190.078	-5.054	97.856628
	KE232	-6.947	184.850	-14.407	100.085458
	KE219	-12.635	175.671	-9.840	124.328400
	KE234	-13.044	175.010	3.482	-45.418208
合計					138.3042280
合計面積					138.30 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-70	KE233	-19.382	190.078	6.063	-117.513056
	KE203	-19.195	190.913	8.610	-165.288950
	KE204	-16.863	188.688	6.190	-136.107970
	KE231	-16.713	198.103	-5.788	96.734844
	KE230	-1.960	192.900	-12.725	24.841000
	KE217	-6.001	186.378	-6.050	48.308030
	KE232	-6.947	184.850	3.700	-25.703900
合計					138.3048960
合計面積					138.30 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-71	KE231	-16.713	198.103	13.926	-232.745238
	KE226	-13.916	206.826	0.857	-11.926012
	KE225	-29.163	199.960	-12.081	-29.163834
	KE215	-0.817	194.745	-7.060	5.768020
	KE230	-1.960	192.900	4.359	-8.541580
合計					-276.609444
合計面積					138.3042220
合計地積					138.30 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-72	KE226	-13.916	206.826	8.759	-121.590244
	KE205	-13.230	208.719	4.781	-63.252530
	KE206	-11.992	211.607	5.472	-65.620224
	KE224	-10.767	214.191	-4.754	51.186318
	KE223	6.685	206.853	-12.211	-81.630535
	KE213	3.656	201.980	-6.893	-25.269738
	KE225	2.414	199.950	4.845	11.698244
合計					-294.778808
合計面積					147.3894045
合計地積					147.38 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-73	KE224	-10.767	214.191	10.287	-110.760129
	KD10	-9.368	217.140	5.352	-50.137536
	KE207	-8.031	219.543	4.183	-33.844653
	KE208	-7.085	221.323	-5.796	40.948740
	KE129	10.956	213.747	-12.317	-134.945052
	KE211	8.019	209.006	-6.894	-55.282986
	KE223	6.685	206.853	5.185	34.651725
合計					-309.359891
合計面積					154.679455
合計地積					154.67 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
459-74	AK91	2.839	134.846	-7.885	-22.385516
	AK69	1.423	134.873	10.721	15.255983
	AK70	-8.891	145.567	11.383	-101.206253
	AK105	-8.165	146.256	-2.809	22.935485
	AK106	-4.792	142.758	-11.410	54.678720
合計					-30.723580
合計面積					15.3617900
合計地積					15.36 m ²

作成者

測量士

(平成21年3月23日作成)

申請人

縮尺

1/

地積測量図

地番 462-2, -3, -4

土地の所在 大津市雄琴四丁目字深田

求積表

地番	① 462-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
KM91	-25.583	172.386	-6.608	143.469464	
AK113	-35.139	184.468	26.777	-940.917003	
AK114	-30.866	199.163	13.674	-422.061684	
AK115	-25.987	199.142	-2.836	73.699132	
KD5	-17.987	196.327	-7.229	130.028023	
KE203	-19.195	190.913	-6.225	119.488875	
KE250	-19.439	190.102	-1.173	22.801947	
KE202	-19.547	189.740	-0.026	0.508222	
KC21	-19.852	190.076	-17.354	344.511608	
		合計		-828.471416	
		合計面積		264.2357080	m ²

地番	② 462-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
KE203	-19.195	190.913	-0.024	0.460680	
KE233	-19.382	190.078	-0.811	15.718802	
KE250	-19.439	190.102	0.835	-16.231585	
		合計		-0.052083	
		合計面積		0.0260415	m ²

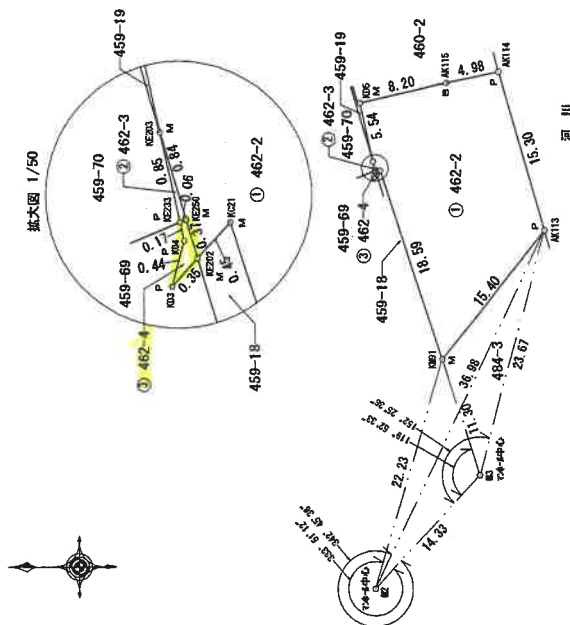
地番	③ 462-4				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
KE233	-19.382	190.078	-0.198	3.837636	
KD4	-19.421	189.904	-0.601	11.672021	
KD3	-19.308	189.477	-0.164	3.166512	
KE202	-19.547	189.740	0.625	-12.216875	
KE250	-19.439	190.102	0.338	-6.570382	
		合計		-0.111088	
		合計面積		0.055440	m ²

合計面積 264.3172935 m²

地番	面積
① 462-2	264.2357080 m ²
② 462-3	0.0260415 m ²
③ 462-4	0.055440 m ²

引張点	名称	X座標	Y座標
M2	マンホール中心	-19.260	191.068
M3	マンホール中心	-28.973	181.606

境界線の種類	
(K)	キ
(M)	金属標
(C)	コンクリート杭
(P)	プラスチック杭
(B)	旗



作成者

土地家屋調査士

嘱託者

縮尺

1/500

(H21) 年 4 月 7 日作成

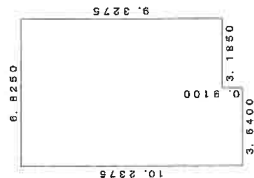
各階平面図

建物図面図

家屋番号 459番69

建物の所在 大津市雄琴四丁目字深田459番地69

1階

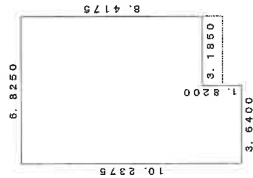


求積表

6.8250 × 9.3275	=	63.66018750
3.6400 × 0.9100	=	3.31240000
計		66.97258750

床面積 66.97 m²

2階

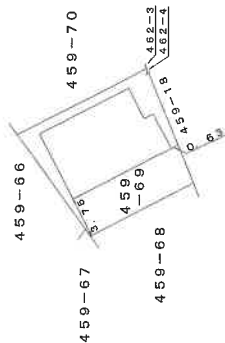


求積表

6.8250 × 8.4173	=	57.44943750
3.6400 × 1.8200	=	6.62480000
計		64.07423750

床面積 64.07 m²

(日測連12)



作成者

土地調査士
家屋

(平成23年 1月 4日作成)

縮尺

1 / 250

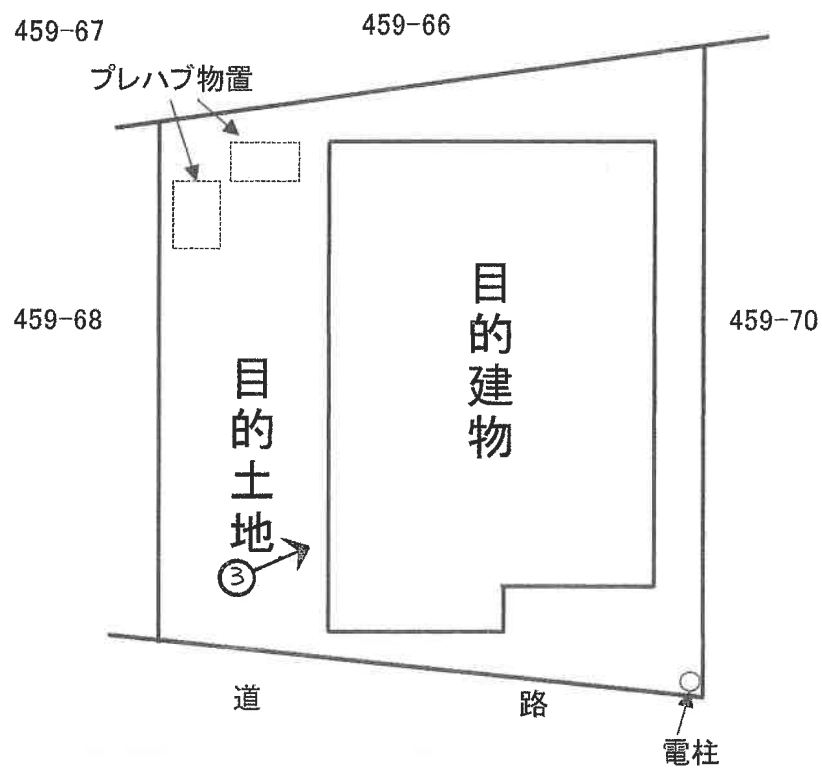
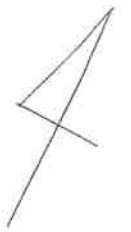
申請人

縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

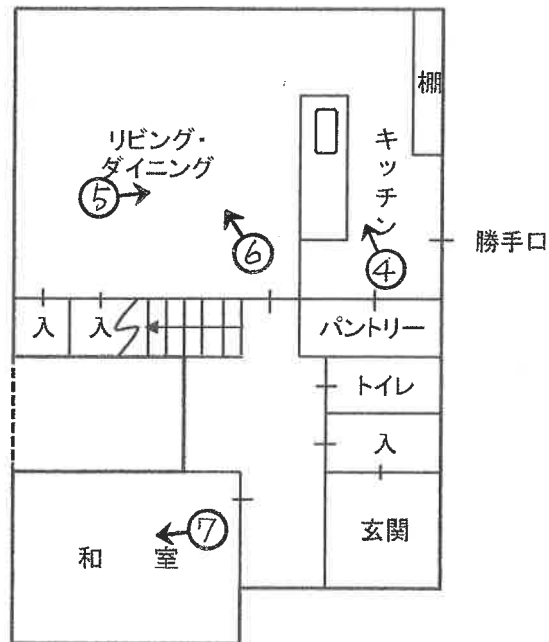
土地建物位置関係図



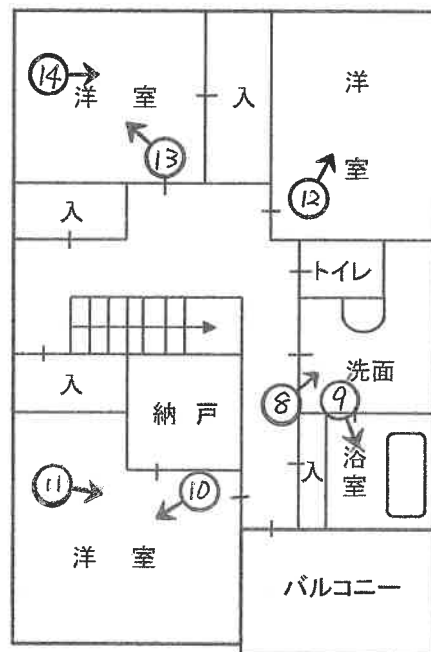
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1階 キッチン

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 リビング・ダイニング

写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑩



2階 洋室

写真 ⑧



2階 洗面

写真 ⑪



2階 洋室

写真 ⑨



2階 浴室

写真 ⑫



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 1 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 28 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

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,859,000 円
物件2 (土地)	金 1,000 円
物件3 (建物)	金 7,330,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	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 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 4 5 9 番 6 9
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8 . 3 0 平方メートル

- 2 所 在 大津市雄琴四丁目字深田
 地 番 4 6 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 0 . 0 5 平方メートル

- 3 所 在 大津市雄琴四丁目字深田 4 5 9 番地 6 9
 家屋 番号 4 5 9 番 6 9
 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 6 6 . 9 7 平方メートル
 2 階 6 4 . 0 7 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)

位 置 ・ 交 通	JR湖西 線「 おごと温泉 」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	河川沿いに戸建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種住居地域 60 % 200 % なし 第1種高度地区 景観計画区域(一般市街地景観区) 屋外広告物規制(第1種許可地域) 一部河川保全区域
画 地 条 件	規模 138.35 m ² (公簿) 間口約 11.5m 奥行約 10.7～13.5m ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約9.2mの舗装市道(北4049号線)に等高に接面 (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がないことを確認した。 昭和60年、平成7年、平成17年の住宅地図では田、平成27年の住宅地図では戸建住宅となっている。 目的土地の分筆、合筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、明治以降、田であり、平成21年に宅地へ地目変更されている。また所有者については、目的物件1は明治以降、寺社の所有から始まり、農林省が所有権保存登記を行い、その後は個人の所有が続き、平成20年に㈱日新地研、平成22年に現在の所有者に所有権移転している。目的物件2は明治以降、個人の所有が続き、平成4年に滋賀県、平成6年に建設省、平成21年に㈱日新地研、平成22年に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地の南東側空地部分に電柱が存する。 ・目的土地の北西側空地部分にプレハブ物置が2個存する(動産)。 ・目的土地の空地部分には、雑草が繁茂したり動産類が残置されている。	

(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 3)

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23年1月27日 新築 経過年数：14年 経済的残存耐用年数：11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング、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	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	・目的建物の1階南西側には、一方向を壁で囲われていない外気に晒された部分（約5㎡）が存する。 ・全体的に経年相当の傷みや汚れ等が認められたほか、目視で確認できる範囲では、2階洋室等の天井のクロスの剥がれ等が見受けられた。また目的建物内では、各室に動産類が多数残置されており、一部の居室では床面が確認できないような状況であったため、確認できなかった瑕疵が存する可能性は否定できない。 ・目的建物内では、各室に動産類が多数残置されており、目的建物の維持管理がやや劣るよう見受けられた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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・2	64,400	0.99	138.35	0.90	7,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) - 38

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $62,900\text{円/㎡} \times 101.23/100 \times 100/102 \times 100/97 = 64,400\text{円/㎡}$

◇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 100/102)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/97$

イ 個 別 格 差 : 方位+2、形状▲3 (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3（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
3	164,000	131.04	0.42	9,030,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 11 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) = 0.42

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・2	7,940,000	0.40	法定地上権	3,180,000

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・2	7,940,000	-3,180,000		1.00	0.60	1.00	2,860,000
3	9,030,000	+3,180,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,330,000
一 括 価 格(合計)							10,190,000

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。

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とおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	138.30	99.96%	2,860,000	2,859,000
2	0.05	0.04%		1,000
合 計	138.35	100.0%	—	2,860,000

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大津(県)－38)

所 在 : 大津市雄琴5丁目字横辺300番23
「雄琴5－14－40」

価 格 : 62,900 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「おごと温泉」駅の 東 方・道路距離約 800 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 122 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ琵琶湖岸に近い住宅地域

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 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6年度)

物 件 1 : 5,877,750 円

物 件 2 : 2,125 円

物 件 3 : 4,653,250 円

以 上



附属資料1
受命物件の位置図

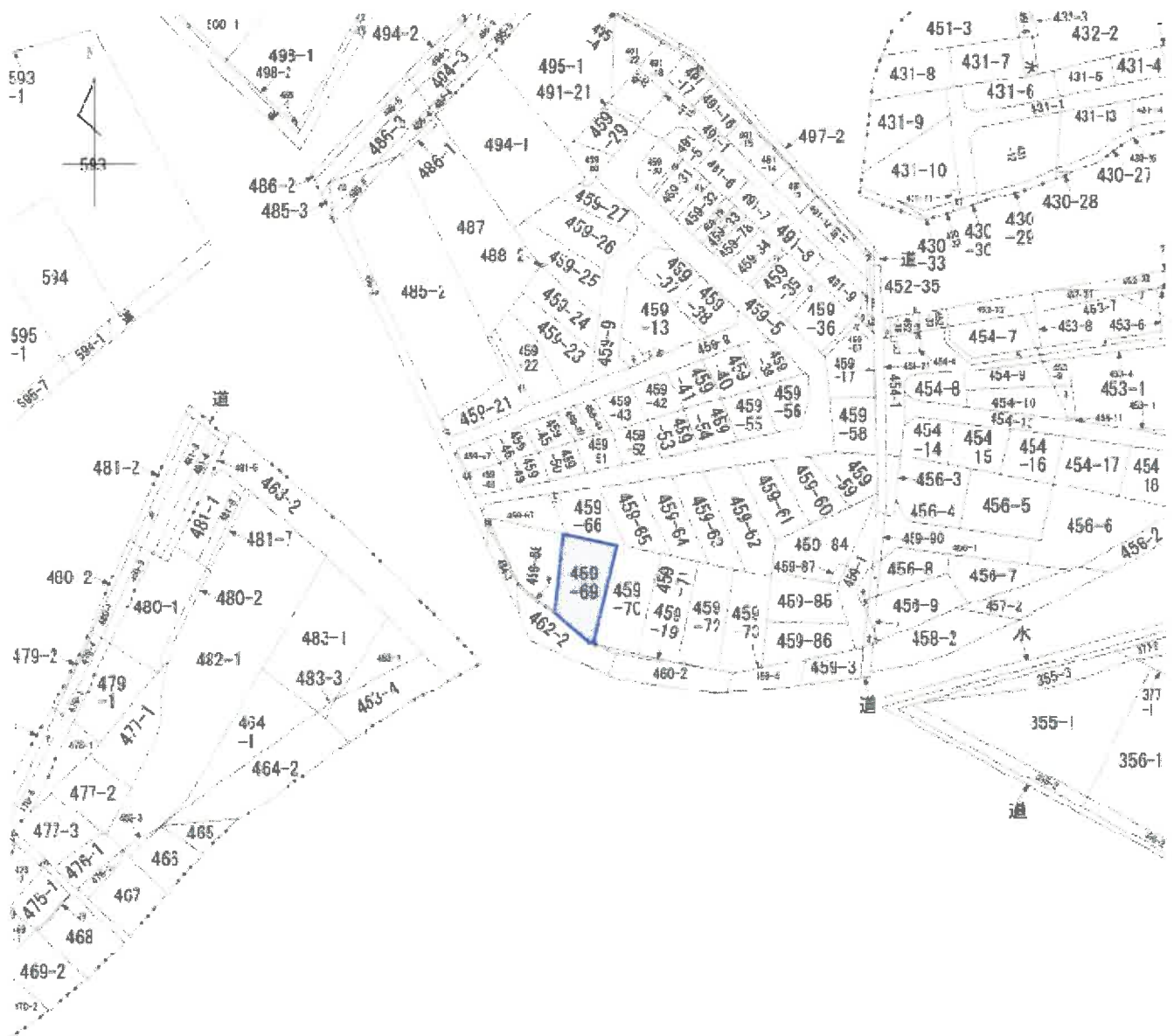
大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図



受命物件

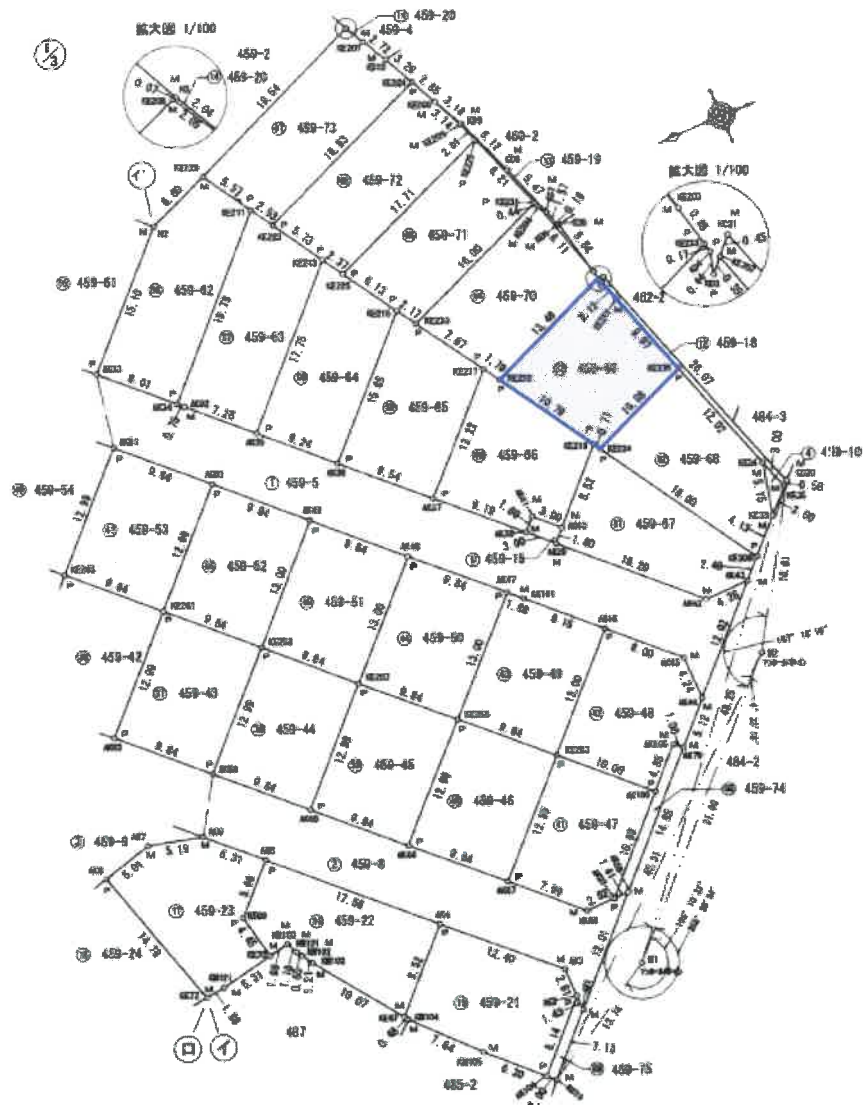
附属資料2
受命物件附近の状況図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

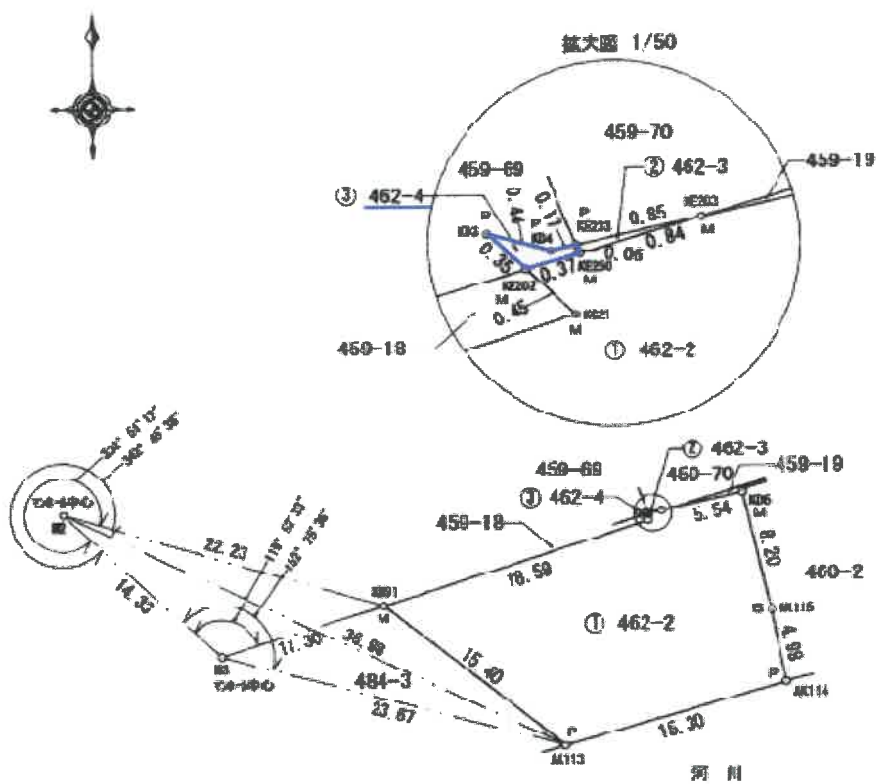
附属資料3
公図写し



NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K5238	-22.887	179.183	12.890	-296.50230
K5201	-20.159	187.709	10.527	-213.42333
K5202	-18.647	189.740	1.777	-33.782019
KD3	-19.808	188.477	0.164	-3.186612
KD4	-18.421	189.904	0.801	-14.878021
K5231	-19.382	189.078	-0.954	18.588228
K5232	-8.047	184.820	-14.407	116.099429
K5219	-12.633	179.671	-9.840	124.322100
K5234	-12.044	179.010	3.482	-42.119208
合計				-270.608568
面積				135.3042830
地積				135.30

縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し



地番	③ 462-4				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
KE233	-19.382	190.074	-0.188	3.637638	
KD4	-19.421	189.904	-0.801	11.672021	
KD3	-19.308	189.477	-0.184	3.166512	
KE202	-19.647	189.740	0.625	-12.216875	
KE250	-19.439	190.102	0.335	-6.970362	
合 計				-0.111088	
合 計 面 積				0.0555440	
地 積				0.05	m

縮尺1/500

附属資料4
地積測量図写し

1階



2階



縮尺1/250

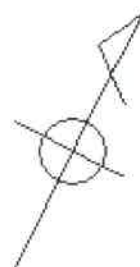
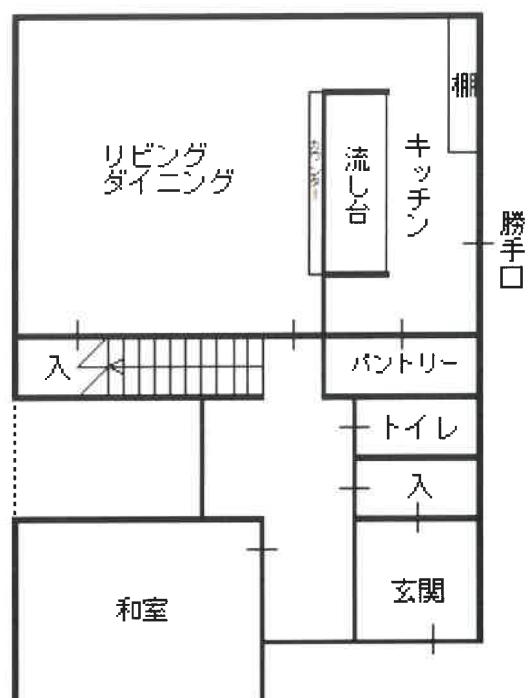
A3をA4に縮小

縮尺1/500

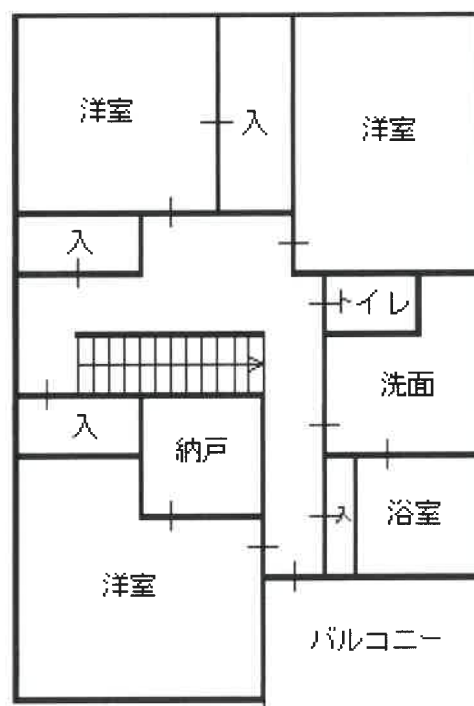
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

1 階



2 階



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①

物件3 主である建物



②

物件3 主である建物



附属資料8
現況写真