

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 9 月 16 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 7 年 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 9 月 16 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 | 大津市千町一丁目字岩崎 |
| | 地 番 | 46 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市千町一丁目 46 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 46 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.98 平方メートル
2 階 28.27 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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2】

本件所有者及び本件債務者が占有している。本件債務者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 | 大津市千町一丁目字岩崎 |
| | 地 番 | 46 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市千町一丁目 46 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 46 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.98 平方メートル
2 階 28.27 平方メートル |



令和6年(ケ)第82号
令和7年 2月21日受理
令和7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 | 大津市千町一丁目字岩崎 |
| | 地 番 | 46 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市千町一丁目 46 番地 15 |
| | 家屋 番号 | 46 番 15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.98 平方メートル
2 階 28.27 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市千町一丁目16番7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 ☐ 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 種類： ☐ ある 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・事務所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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階洋室	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■目的物件所有者兼占有者代表者)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4年 8月 3日 (法人設立時)	
最初の契約日	平成4年 8月 3日 (法人設立時)		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	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」・「関係人等の陳述」欄記載のとおり		
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	
関係人の陳述及び現場の状況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、占有者及び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7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(土地所在図)は8・9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枚目の公図及び8・9枚目の地積測量図(土地所在図)並びに10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、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は8・9枚目の地積測量図(土地所在図)に概ね合致していると思われる。

なお、11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

目的土地北東側空地部分に「カーポート」が存し、その支柱は土地に固定されていると見受けられた。関係人の陳述等から、同カーポートは目的物件所有者が設置したものとのことであり、そうであれば、目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地南東側空地部分に「電柱及び支線」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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね10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、目的建物北西側及び北東側に工作物(目的建物の壁面を利用して工作(三方を囲い)を行い、目的建物からは出入りができないため、増築ではなく工作物と思われた)が存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(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、「1階洗面付近の床のたわみ」・「1階キッチン・ダイニングの床の傾斜」・「2階廊下及び洋室の床の傾斜」・「2階和室天井付近の雨漏り跡」などが見受けられた。

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、概ね約7.3メートルである。

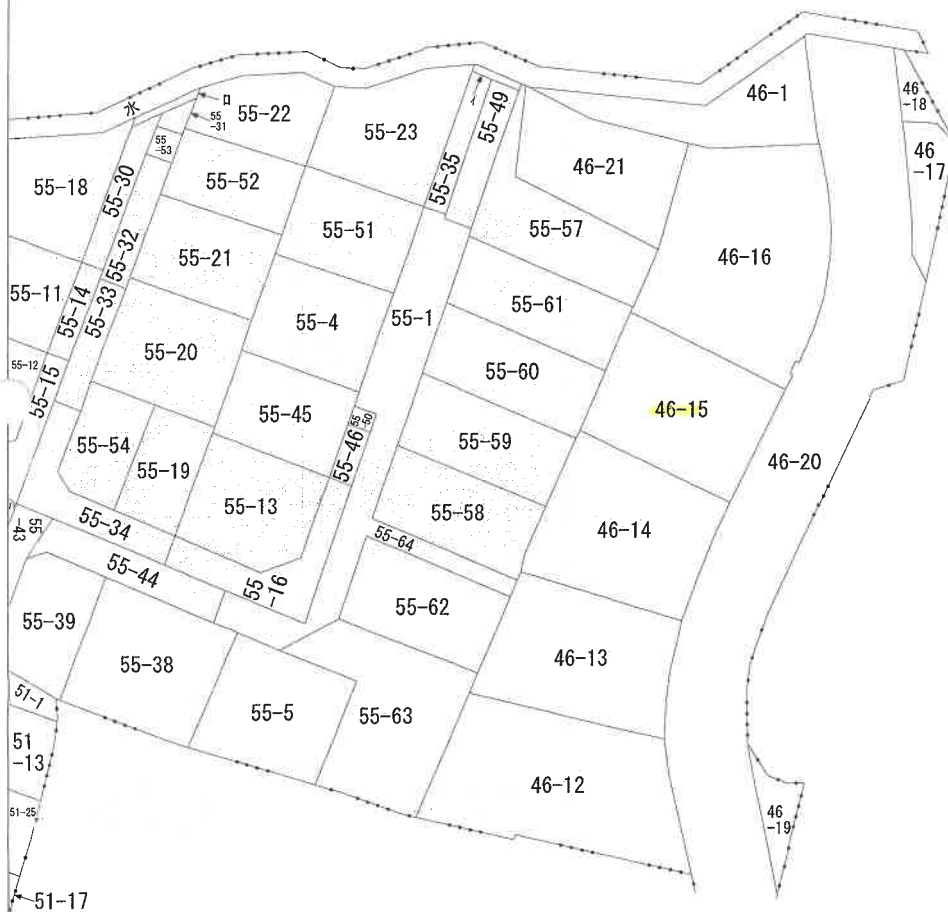
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者兼債務者代表者	[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おり、誰にも貸したりしていません。 なお、私が代表者を務める債務者の本店所在地は目的物件にあり、1階洋室を事務所として使用しています。法人設立は平成4年ですが、私個人と法人との間に目的物件使用に関して金銭の授受はありません。 2 目的土地の範囲 目的土地の範囲は、現在使用しているところです。 目的土地南西側空地部分に電力会社の「電柱及び支線」があります。 3 目的建物について 目的建物では、「1階勝手口」のドアの建付けが悪くなっています。これは、床面の傾斜が原因だと思います。 また、「2階和室天井付近」には雨漏り跡がありますが、これは、インターネット等の線を建物内に引き込む際に空けた穴等から雨水が入ってきたりしてできたものだと思います。穴等の位置を変更して以降は、雨漏りのような現象はありません。 そして、「2階廊下及び洋室」の床の傾斜ですが、言われるまで気が付きませんでした。確かに傾斜しているようです。 4 その他 目的土地北東側空地部分にある「カーポート」は、平成4年頃に、当時、目的物件の所有者であった亡父が設置したものです。

(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 7年2月21日 (金) 11:05-11:10	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R 7年2月21日 (金) 15:40-16:05	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件所有者親族と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R 7年2月25日 (火) : : :	当庁	目的物件所有者から連絡があり立入調査日時を打ち合わせ
R 7年2月27日 (木) 15:10-15:30	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 7年3月5日 (水) 10:35-11:00	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R 7年3月14日 (金) 8:55-9:30	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	所在	大津市千町一丁目字岩崎				地番	46番15			
出力縮	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		

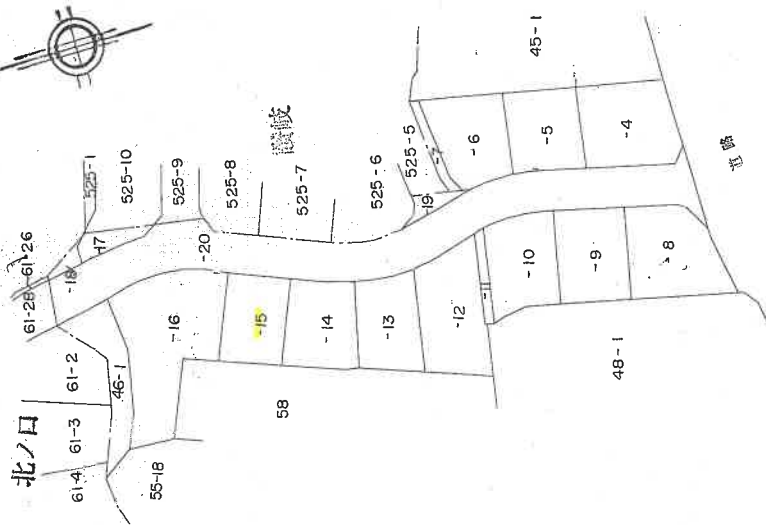
3200135

土地所在図

地番 46-4~20

土地の所在 大津市千町一丁目字岩崎

53.11.17



残地計算
46-1 3914.00 m²
46-4~20 3804.6089 m²
46-1 109.3911 m²

縮尺 1/1000

申請人

昭和53年10月26日
(昭和 年 月 日作製)

作製者

土地調査士
家蔵

A4判に縮小

3200191

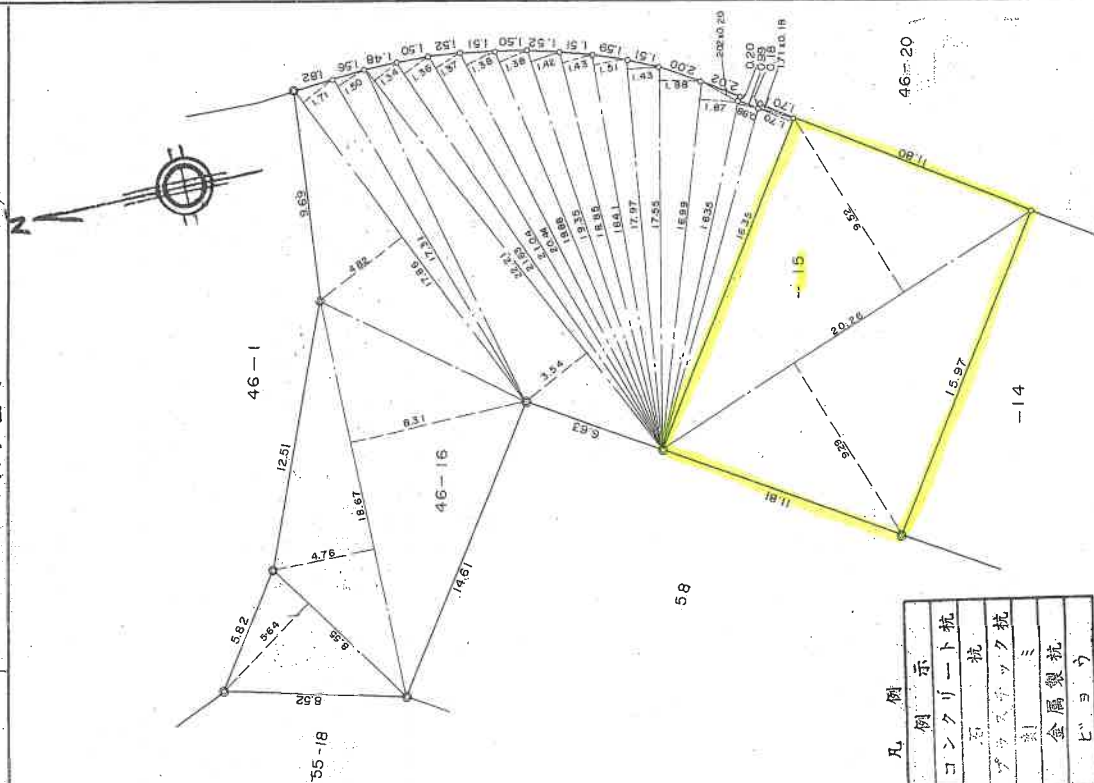
地積測量図

番 46-15~-16

土地の所在 天津市千町一丁目字岩崎

地番	算式	面積
46-15	20.26 x 9.52 x 1/2	9643760
	20.26 x 9.29 x 1/2	9410770
	合計	19054530
	855 x 5.64 x 1/2	2411100
	1867 x 4.76 x 1/2	4443460
	1867 x 8.31 x 1/2	7757385
	1786 x 4.82 x 1/2	4304260
	1786 x 1.71 x 1/2	1527030
	17.31 x 1.50 x 1/2	1298250
	22.21 x 3.54 x 1/2	3931170
	22.21 x 1.34 x 1/2	1488070
	21.63 x 1.36 x 1/2	1470840
	21.04 x 1.37 x 1/2	1441240
	20.44 x 1.38 x 1/2	1410360
	19.88 x 1.38 x 1/2	1371720
	19.35 x 1.42 x 1/2	1373850
	18.85 x 1.43 x 1/2	1347775
	18.41 x 1.51 x 1/2	1389955
	17.97 x 1.43 x 1/2	1284855
	17.55 x 1.88 x 1/2	1649700
	16.99 x 1.87 x 1/2	1588565
	202 x 0.20 x 1/2	020200
	16.35 x 0.98 x 1/2	801150
	16.35 x 1.70 x 1/2	1389750
	1.71 x 0.18 x 1/2	015390
	合計	43716075

- 16



凡例	記号	示
コンクリート杭	○	
杭	⊙	
鉄管杭	⊕	
金属製杭	⊗	
ビヨウ	○	

1/250

昭和53年10月16日

土地測量士

作製者

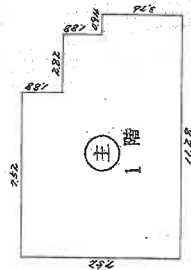
3205193

各階平面図

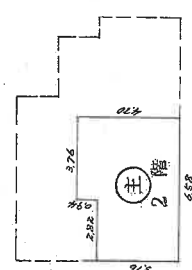
建物図面

家屋番号	46~15
建物の所在	大津市千町荻丁目46番地15

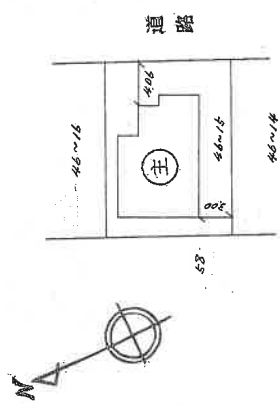
554.710



主 1 階
$25.2 \times 25.2 = 645.84$
$25.2 \times 5.64 = 142.328$
$4.84 \times 3.76 = 18.1792$
計
床面積 76.98 m^2



主 2 階
$2.22 \times 3.76 = 8.3472$
$3.76 \times 4.70 = 17.672$
計
床面積 28.27 m^2



作製者
土地調査士
家屋

昭和54年7月9日(作製)

縮尺
1/250 m^2

縮尺

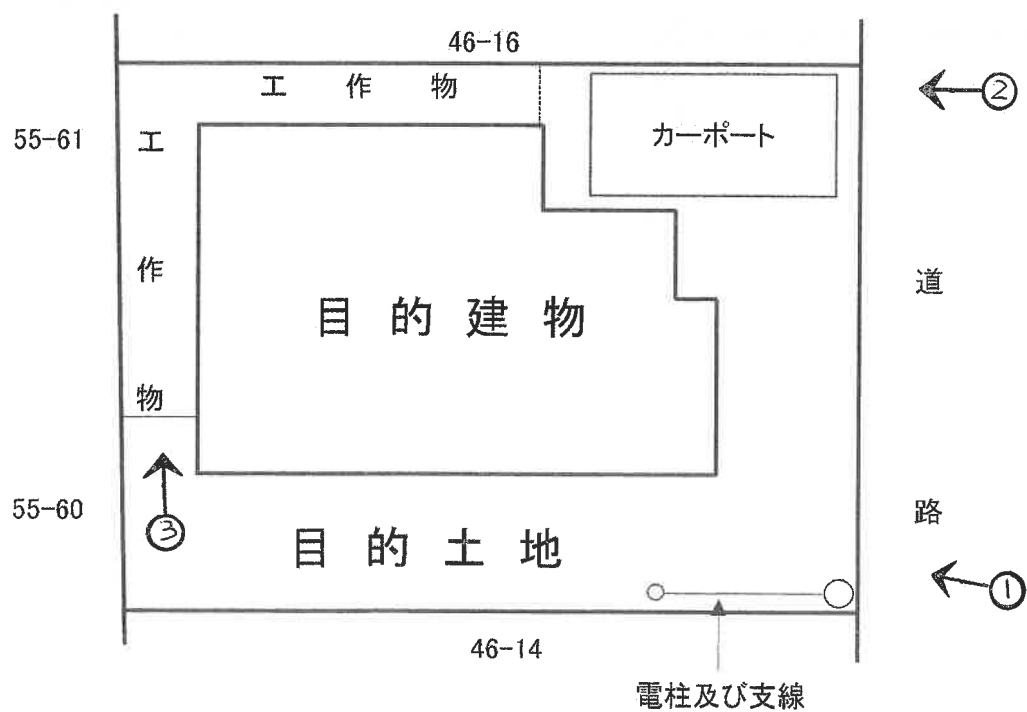
1/500 m

申請人

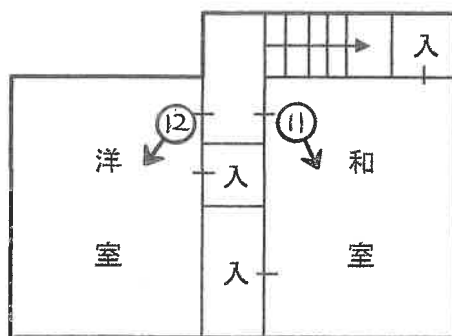
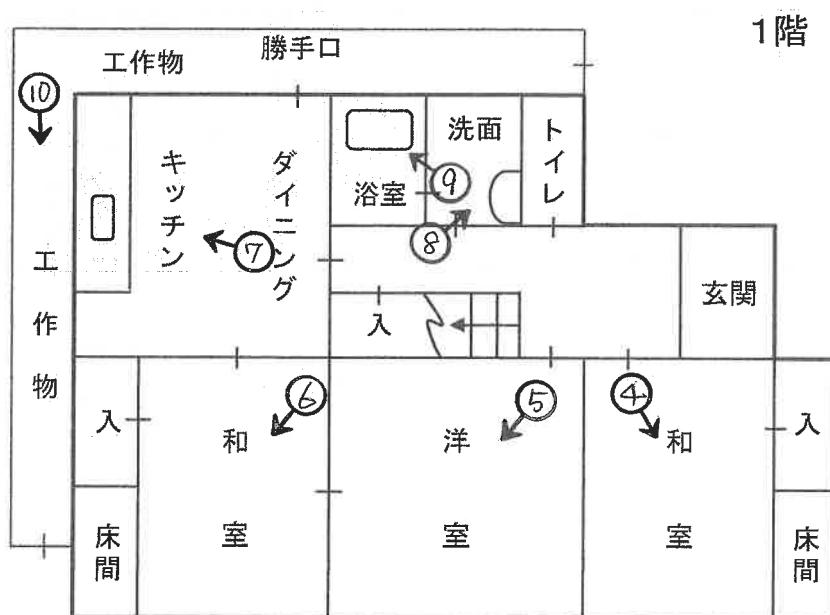


(大津地方営務 土地家屋調査士会指定用紙)

土地建物位置関係図



間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1階 和室

写真 ②



写真 ⑤



1階 洋室

写真 ③



写真 ⑥



1階 和室

写真 ⑦



1階 キッチン・ダイニング

写真 ⑧



1階 洗面

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑩



工作物内

写真 ⑪



2階 和室

写真 ⑫



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 82 号
令和 7 年 3 月 14 日 現地調査
令和 7 年 3 月 17 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,880,000 円
物件2 (建物)	金 3,160,000 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 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 | 大津市千町一丁目字岩崎 |
| | 地 番 | 46番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市千町一丁目 46番地15 |
| | 家屋 番号 | 46番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.98平方メートル
2階 28.27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東海道本 線「 石山 」駅の 南 方 ・ 道路距離 約 4900 m 最寄バス停「 北千町 」の 南東 方 ・ 約 450 m	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域	
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 第2種高度地区(高さの最高限度15m)
画 地 条 件	規模 190.54 m ² (公簿) 間口約 11.8m、 奥行約 16.3m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南東側で幅員約7.3mの舗装市道(南3320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 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。 1966年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1975年の住宅地図では空地(一部建物有り)、1979年の住宅地図では住宅の敷地、1994年の住宅地図では併用住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地は昭和51年4月に田から雑種地へ、昭和53年6月に雑種地から宅地へと地目変更されている。また、所有者については、昭和50年に「大成土地株式会社」、昭和53年に「西武不動産株式会社」へと移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地北東側空地部分にカーポートが存する。(土地に付着した工作物) ・目的土地南東側空地部分に電柱及び支線が存する。	

(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）： 昭和54年4月9日 新築 経過年数： 46 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： リシン吹付等 内 壁： クロス貼、砂壁等 天 井： クロス貼、板貼、ボード貼等 床： 板貼、畳等 設 備： 電気、水道、ガス、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
保守管理の状況	やや劣る （床のたわみや傾斜、雨漏り跡等が見受けられた）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物北西側及び北東側に工作物が存する。(建物に付着した工作物)

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	62,300	1.01	190.54	0.90	10,790,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,600\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/90 = 62,300\text{円/㎡}$

◇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 +1 (相乗積 100/101)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 = 100/90$

イ 個 別 格 差 : 方位 +1 (相乗積 101/100)

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	180,000	104.25	0.05	940,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

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	10,790,000	0.40	法定地上権 (物件2)	4,320,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	10,790,000	-4,320,000		1.00	0.60	1.00	3,880,000
2	940,000	+4,320,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,160,000
一 括 価 格(合計)							7,040,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (大津-22)

所 在 : 大津市千町1丁目字岩崎46番9
「千町1-17-6」

価 格 : 56,600 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 石山 」駅の 南 方・道路距離約 4900 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 223 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 東側 7 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 %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

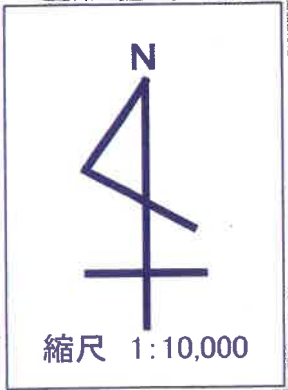
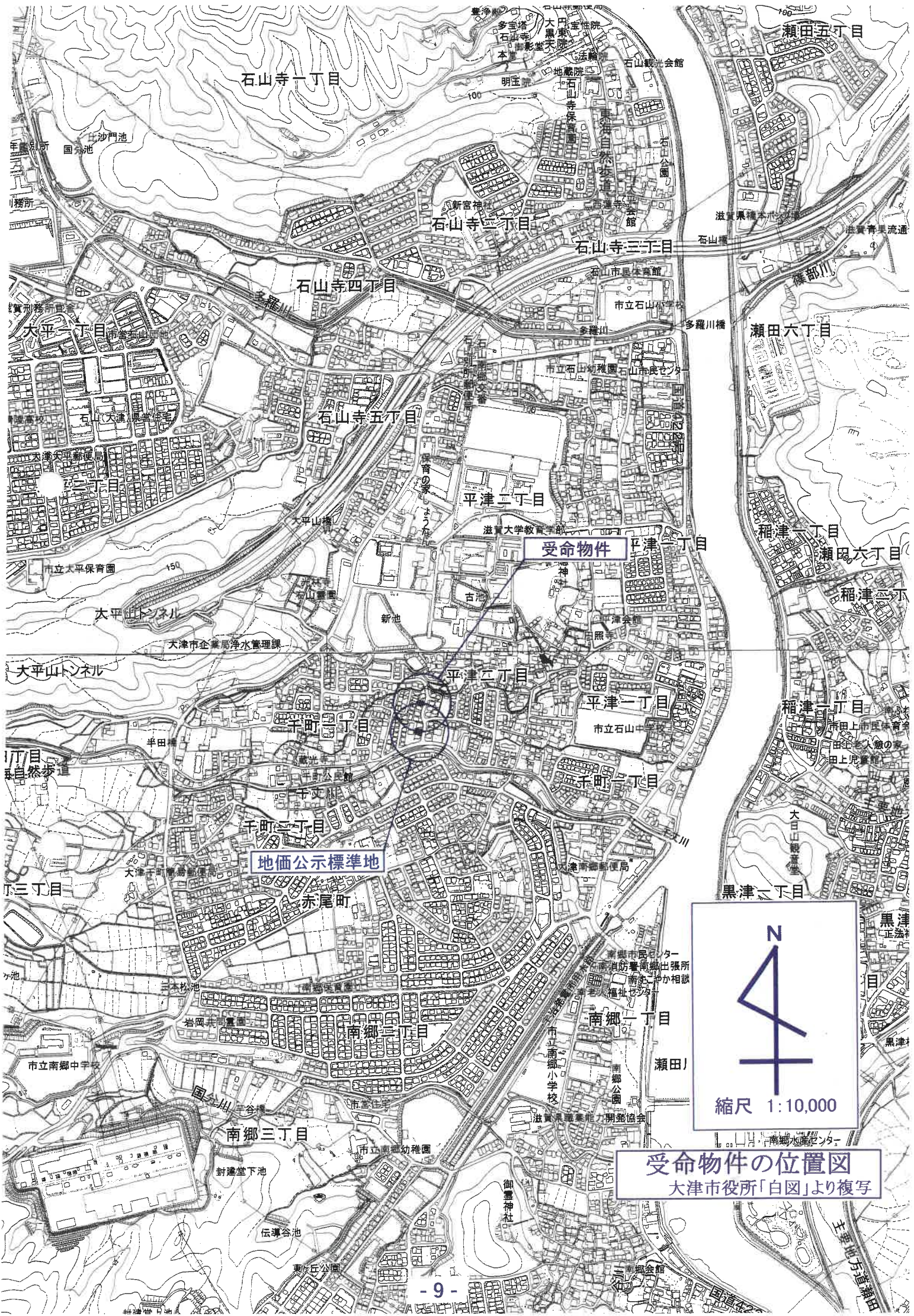
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 7,431,060 円

物 件 2 : 1,526,830 円

以 上



受命物件の位置図
大津市役所「白図」より複写



国立大学法人滋賀大学教育学部

古池

新池

受命物件

平津三丁目団地

平津三丁目

児童遊園地

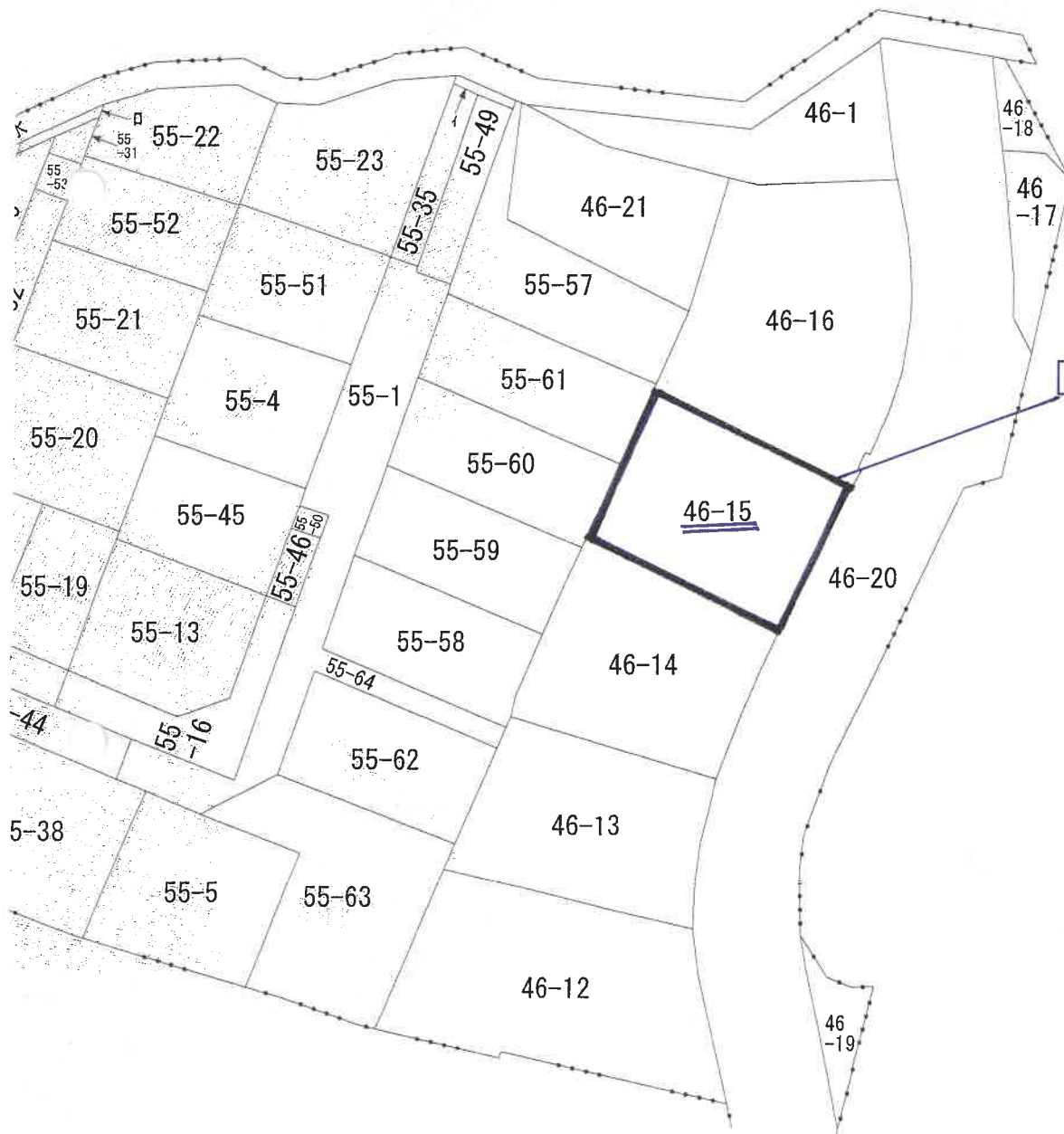
児童遊園地

児童遊園地

丸山公園

縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図
大津市役所「白図」より複写



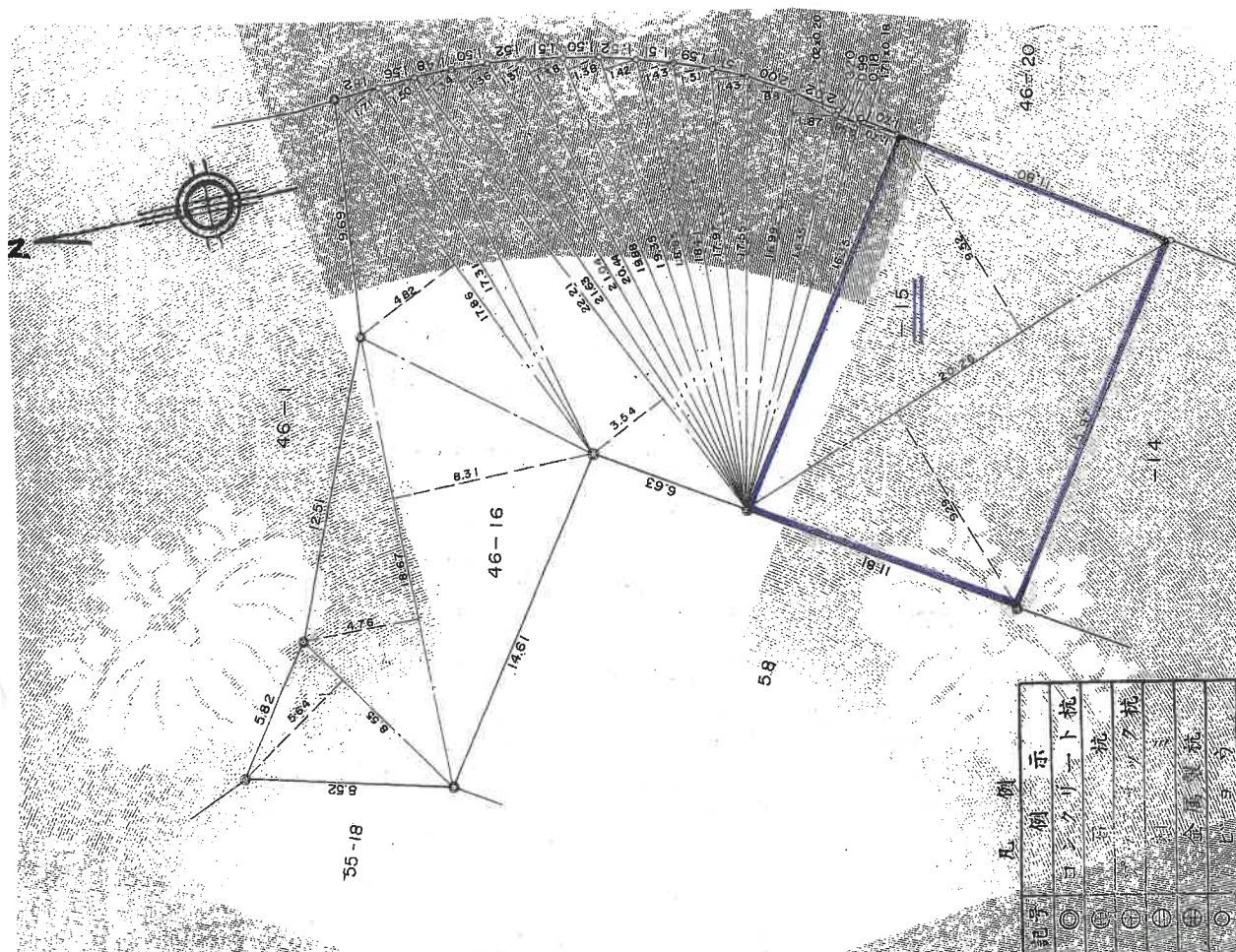
受命物件



公 図 写 し

地番	算式	面積
46-15	2026 x 9.52 x 1/2	9643760
	2026 x 9.29 x 1/2	9410770
	合計	19054530
	855 x 5.64 x 1/2	2411100
	1867 x 4.76 x 1/2	4443460
	1867 x 8.31 x 1/2	7757385
	1786 x 4.82 x 1/2	4304260
	1786 x 17.1 x 1/2	1527030
	1731 x 1.50 x 1/2	1298250
	22.21 x 3.54 x 1/2	3931170
	22.21 x 1.34 x 1/2	1488070
	21.63 x 1.36 x 1/2	1470840
	21.04 x 1.37 x 1/2	1441240
	20.44 x 1.38 x 1/2	1410360
	19.88 x 1.38 x 1/2	1371720
	19.35 x 1.42 x 1/2	1373850
	18.85 x 1.43 x 1/2	1347775
	18.41 x 1.51 x 1/2	1389955
	17.97 x 1.43 x 1/2	1284855
	17.55 x 1.88 x 1/2	1649700
	16.99 x 1.87 x 1/2	1588565
	202 x 0.20 x 1/2	020200
	16.35 x 0.98 x 1/2	801150
	16.35 x 1.10 x 1/2	1389750
	17.1 x 0.18 x 1/2	015390
	合計	43716075

- 16

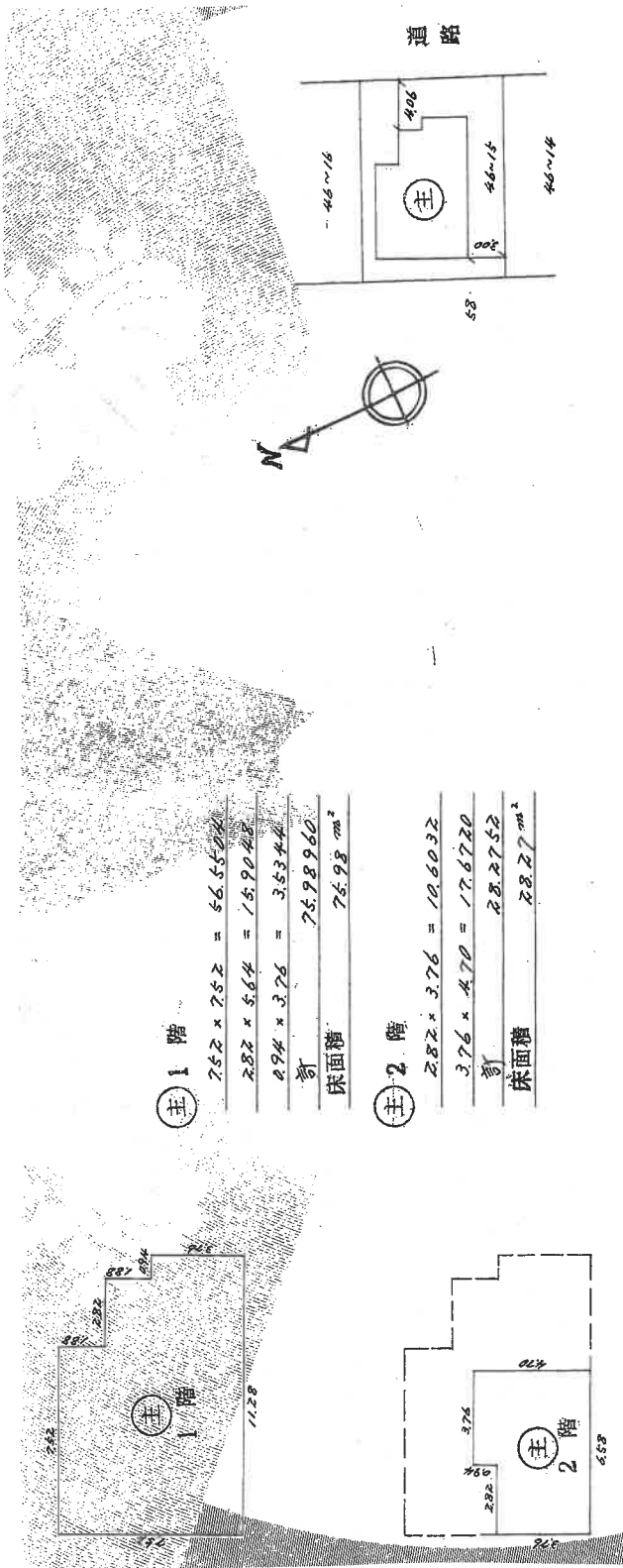


縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

建物図面写し、各階平面図写し



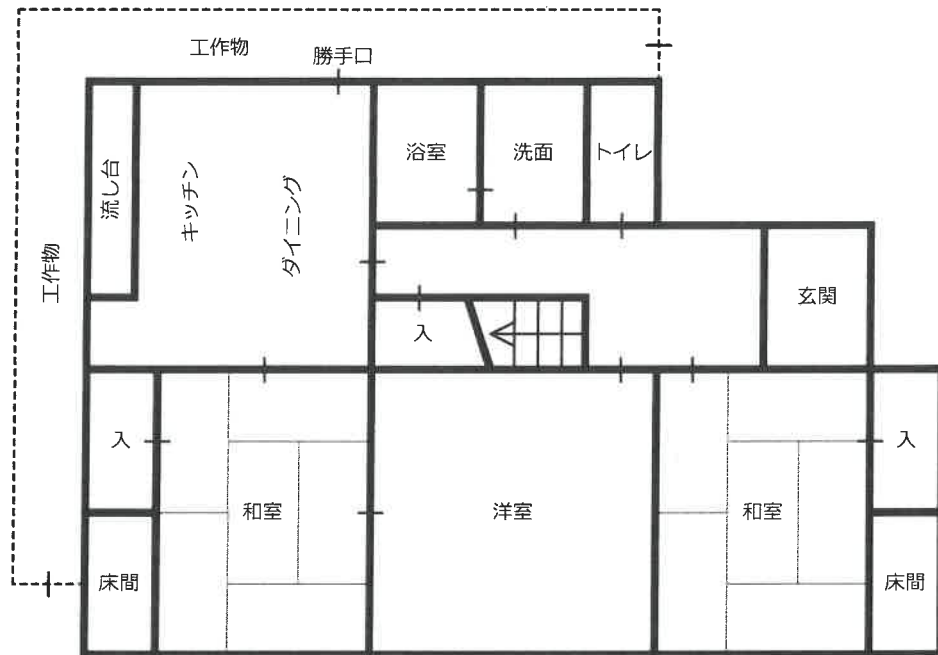
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

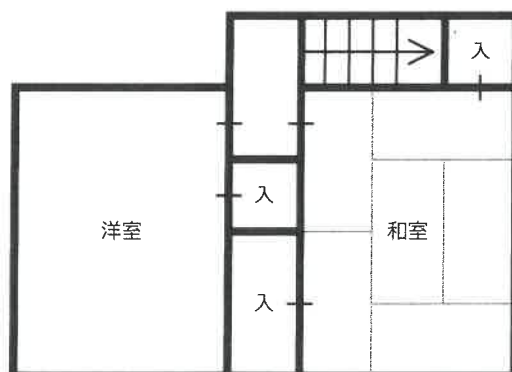
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

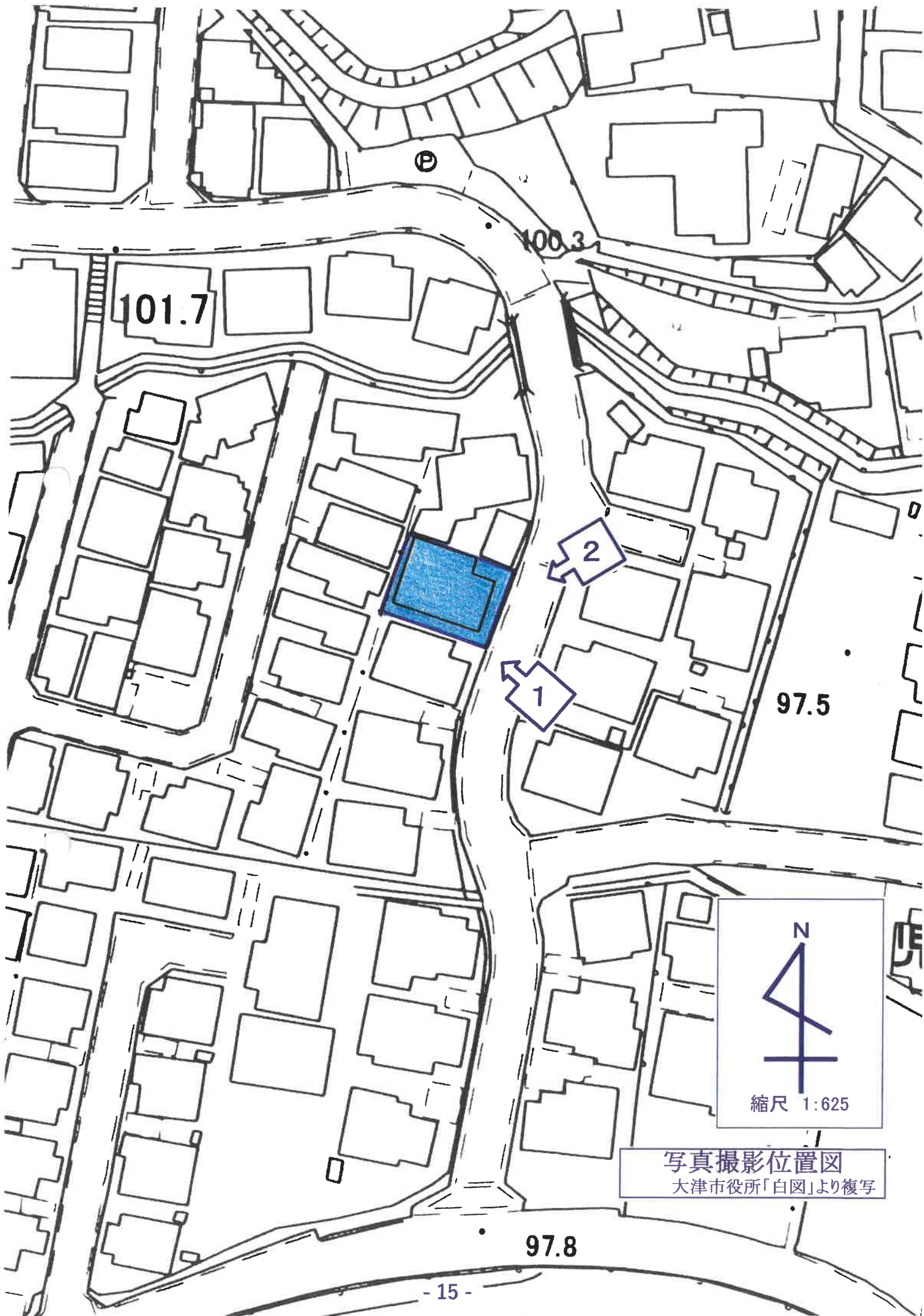
1 階



2 階



建 物 間 取 図



写真撮影位置図
大津市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

現 況 写 真

物件2 主である建物



撮影位置 2



物件2 主である建物内部

