

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 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 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。	



513

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, 2	21, 380, 000 17, 104, 000	一括	4, 276, 000	474, 721	101, 725
1	6, 430, 000				
2	14, 950, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大津市浜大津三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市浜大津三丁目 1 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 7 0 平方メートル
2 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
3 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
4 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大津市浜大津三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市浜大津三丁目 1 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 7 0 平方メートル
2 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
3 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
4 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル |



令和7年(ヌ)第2号

令和7年 2月18日受理

令和7年 3月26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 | 大津市浜大津三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市浜大津三丁目 1 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 7 0 平方メートル
2 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
3 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
4 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市浜大津三丁目1番38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店舗（空き家）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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 1階店舗部分(空室)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	債務者兼所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 ・・ 至 ・・	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 2階店舗部分(空室)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	債務者兼所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 ・・ 至 ・・	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 3階店舗部分(空室)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	債務者兼所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 ・・ 至 ・・	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 4階店舗部分(空室)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
	債務者兼所有者	☐ 倉 ☐ 他	自 ・・ 至 ・・	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
		☐ 倉 ☐ 他	自 ・・ 至 ・・	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円		
		☐ 倉 ☐ 他	自 ・・ 至 ・・	☐ 転 ☐ 他	☐ 他		☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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、「KAWAGUCHI PARK BUILD」の表示等が存した。

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枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

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

目的土地は、下記4記載のとおり、西側及び東側で前面道路に接しているが、目的建物敷地部分は前面道路よりは概ね約0.5メートル程高くなっている。

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・13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1階及び2階の南東側については、目的建物内から確認する限り壁面と造作との間に隙間が存していたが、その内部がどうなっているかは造作があるため不明であった。

(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乃至4階の北側部分で雨漏り跡」などが見受けられた。

(3) その他

目的建物3・4階は、添付写真のとおり、改装中というような状況で「店舗」として営業ができるような状態ではなかった。

また、目的建物では、4階から屋上に上る階段が存し、屋上では、「エレベーター機械室」が存した(写真㉔)。

4 前面道路調査

目的物件は、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と共に、東側で同法第42条2項に指定されている道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、西側が概ね約5～5.6メートル、東側が概ね約4.5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

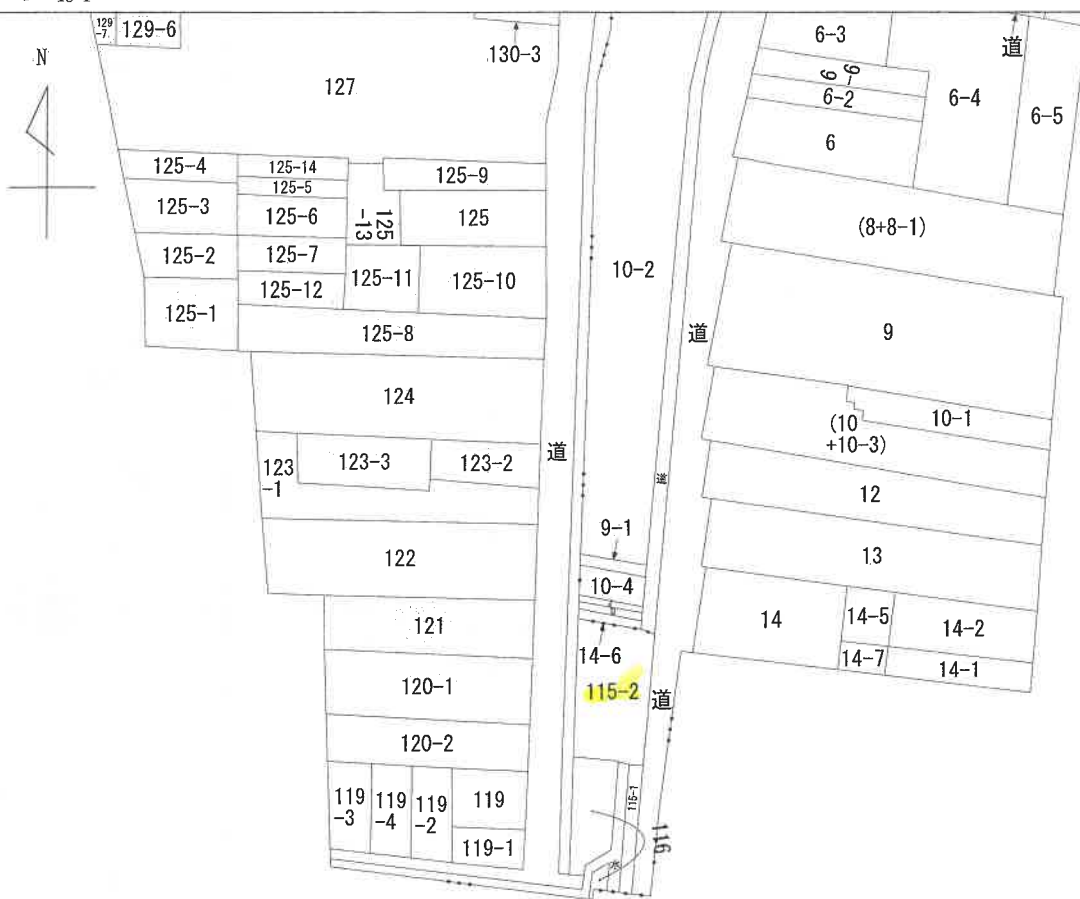
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者 成年後見人	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、何年も空き家の状態であり、誰にも貸したりしていません。目的物件の鍵は私が管理しています。 2 目的土地の範囲 目的土地の範囲は、現在使用しているところだと思います。 3 目的建物について 目的建物では、数年前から全く使用していないと聞いています。

(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
R7年2月19日 (水) 10:45-10:50	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年2月19日 (水) 12:45-13:10	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測
R7年2月19日 (水) 14:10-14:30	大津市中消防署	目的物件に関して所持する図面の交付申請
R7年2月19日 (水) : - :	当庁	目的物件所有者成年後見人に連絡して聴取及び立入調査日時打合せ
R7年3月4日 (火) 11:50-12:10	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3月7日 (金) 16:30-16:50	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3月13日 (木) 14:50-15:50	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 () : - :		
(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。 ☐		

(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 12-1
ロ 13-1



地番区域見出
浜大津3丁目
浜大津
2丁目

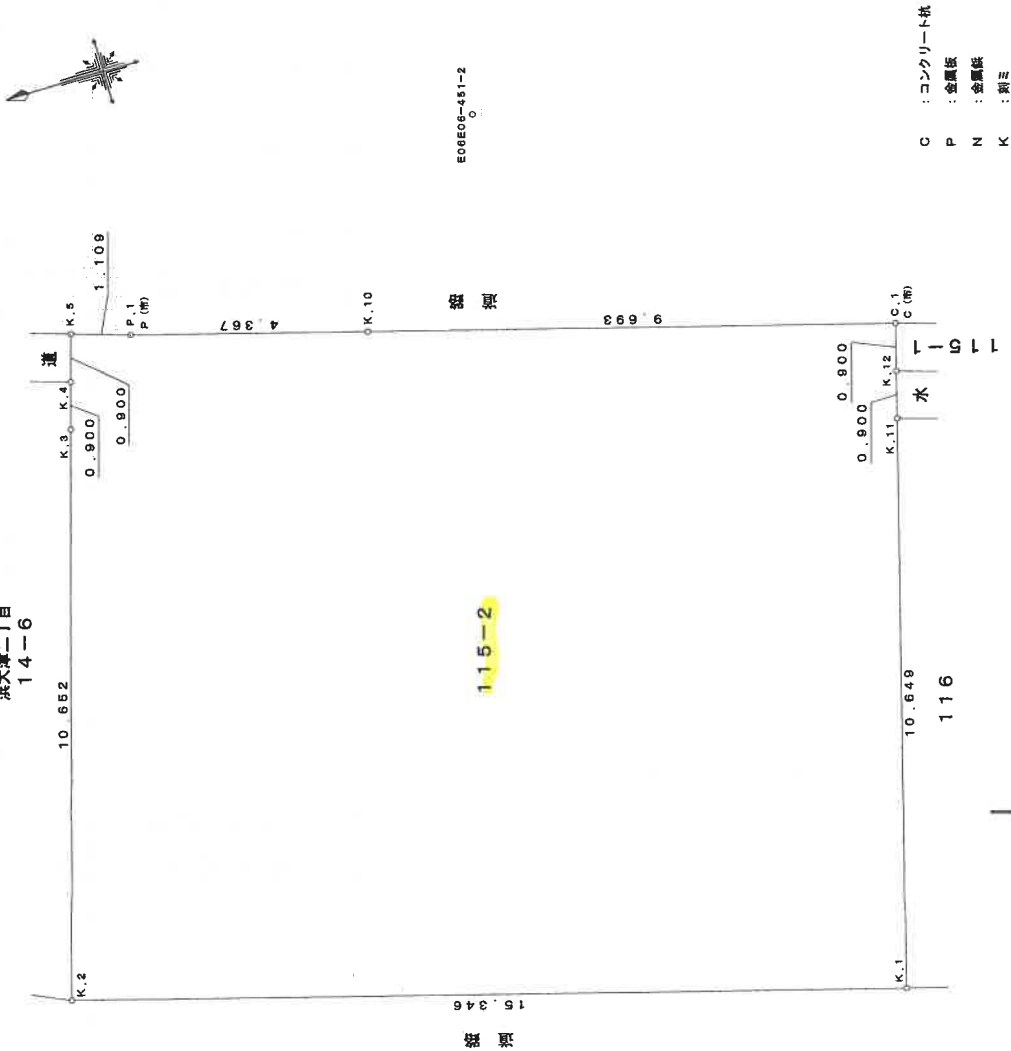
請 求 部 分	所 在	大津市浜大津三丁目					地 番	115番2		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 項	

地番115-2

土地の所在大津市浜大津三丁目

浜大津二丁目
14-6

引照点	境界点	距離
E06E06-451-2	K.1	18.218 m
E06E06-451-2	K.2	18.092 m
E06E06-451-2	K.3	9.428 m
E06E06-451-2	K.4	8.898 m
E06E06-451-2	K.5	8.427 m
E06E06-451-2	K.10	4.470 m
E06E06-451-2	K.11	9.693 m
E06E06-451-2	K.12	9.178 m
E06X430	K.1	24.307 m
E06X430	K.2	38.684 m
E06X430	K.3	37.087 m
E06X430	K.4	37.091 m
E06X430	K.5	37.113 m
E06X430	K.10	31.643 m
E06X430	K.11	21.892 m
E06X430	K.12	21.915 m



作成者土地家屋調査士

(令和元年5月21日測量)
(令和元年8月3日作成)

申請人

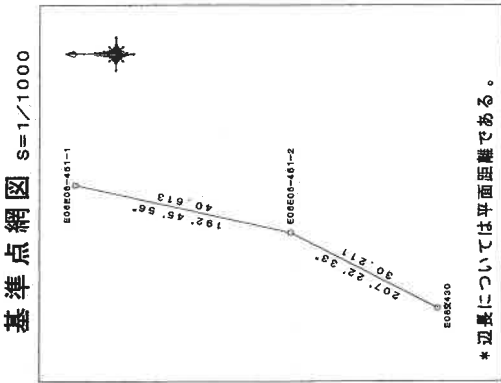
縮尺1/100

地番115-2

土地の所在
大津市浜大津三丁目

座標求積表 (世界測地 第6系)

地番	115-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K.1		-109878.885	-12705.236	-5.910	648202.210350
K.2		-109864.161	-12700.912	14.518	-1582104.289398
K.3		-109867.251	-12690.718	11.056	-1212481.127056
K.4		-109867.510	-12689.856	1.723	-188967.119730
K.5		-109867.773	-12688.985	0.518	-56807.908414
P.1		-109868.828	-12688.338	-1.568	171960.722304
K.10		-109873.020	-12690.563	-8.934	431453.660680
G.1		-109882.327	-12693.272	-3.574	392004.636698
K.12		-109882.077	-12694.137	-1.730	188749.993210
K.11		-109881.829	-12695.002	-11.099	1217358.620071
合計				合計	379.400715
合計面積				合計面積	189.7003575
				地積	189.70
				坪	坪



座標一覧表 (世界測地 第6系)

点名	X座標	Y座標	備考
E06E06-451-1	-108636.407	-12678.271	測量基準点
E06E06-451-2	-108676.016	-12687.245	測量基準点
E06E06-451-3	-108702.844	-12701.137	測量基準点

縮尺係数(0.999902)

作成者
土地家屋調査士
[Redacted]

申請人
[Redacted]

縮尺
1/

(令和元年5月21日測量)
(令和元年8月3日作成)

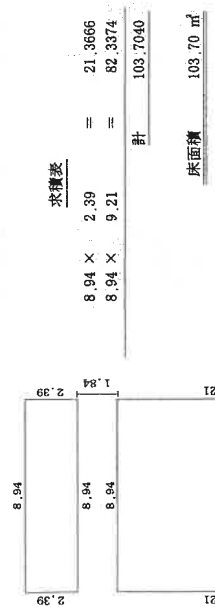
各階平面図

家屋番号 115番2の1

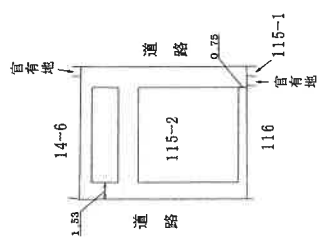
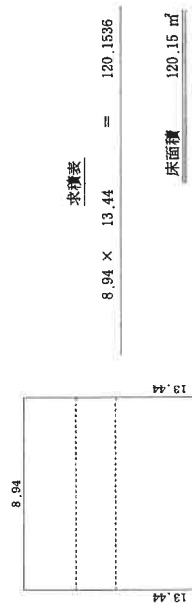
建物図面
各階平面図

建物の所在 大津市浜大津三丁目115番地2

1階平面図



2階・3階・4階平面図 (各階同型)



作成者

和元年8月5日作成

縮尺

1 / 250

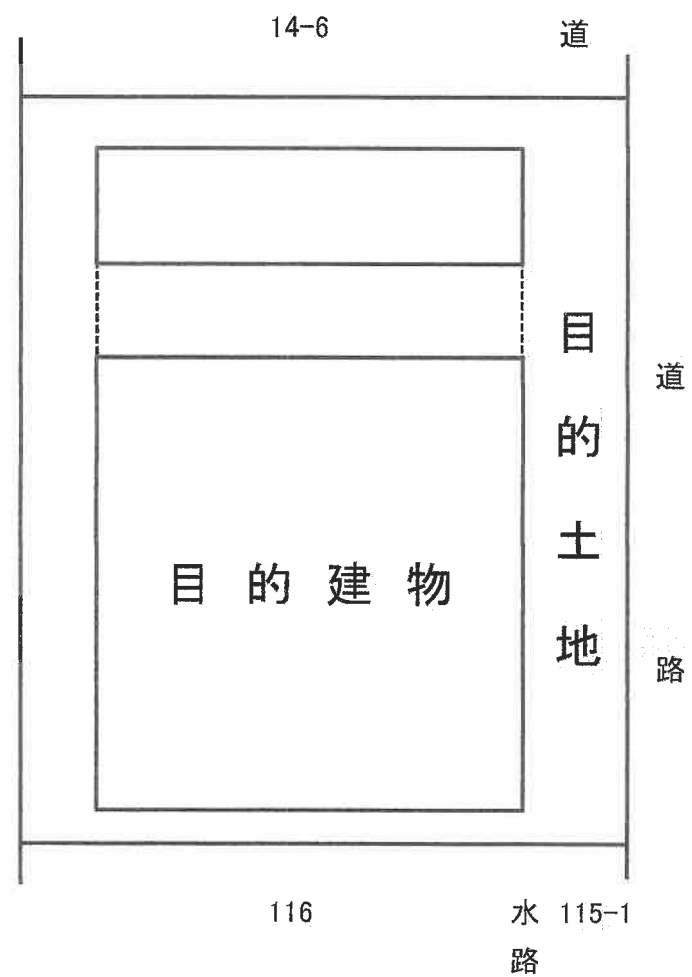
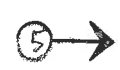
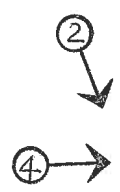
申請人

縮尺

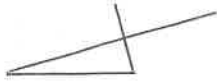
1 / 500

A4判に縮小

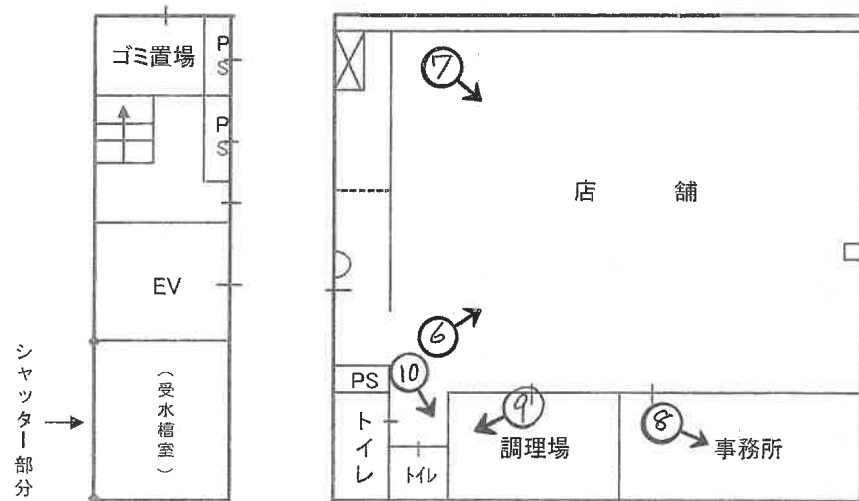
土地建物位置関係図



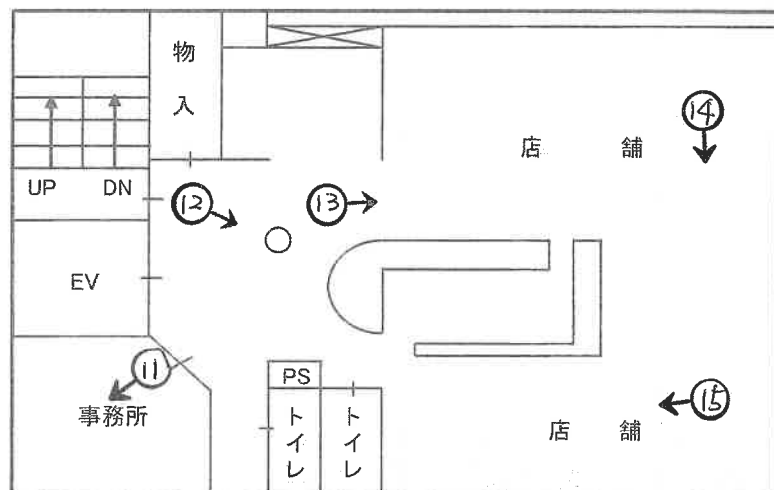
間 取 図



1階

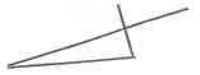


2階

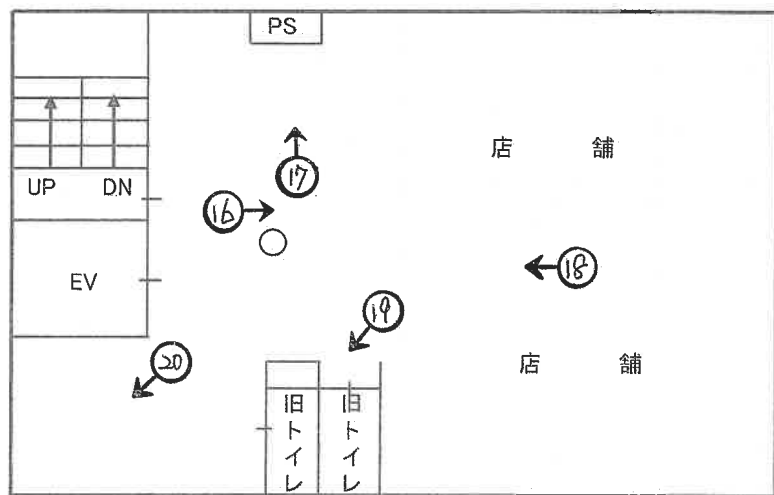


○→写真撮影位置・方向

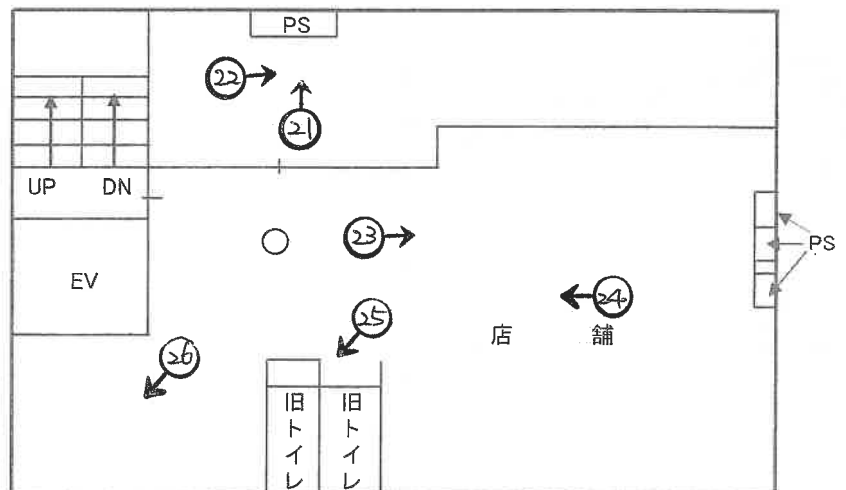
間 取 図



3階



4階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



1階 店舗

写真 ⑦



1階 店舗

写真 ⑩



1階

写真 ⑧



1階 事務所

写真 ⑪



2階 事務所

写真 ⑨



1階 調理場

写真 ⑫



2階 店舗

写真 ⑬



2階 店舗

写真 ⑯



3階 店舗

写真 ⑭



2階 店舗

写真 ⑰



3階 店舗

写真 ⑮



2階 店舗

写真 ⑱



3階 店舗

写真 ⑱



3階 旧トイレ

写真 ㉒



4階 店舗

写真 ㉓

写真 ㉔



3階 店舗天井付近



4階 店舗

写真 ㉕

写真 ㉖



4階 店舗



4階 店舗

写 真 ②⑤



4階 旧トイレ

写 真 ②⑥



4階 店舗天井付近

写 真 ②⑦



屋上 EV機械室

令和 7 年 (ヌ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 日 評価
発行番号 競25-0259

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

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,430,000 円
物件2 (建物)	金 14,950,000 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 | 大津市浜大津三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市浜大津三丁目 1 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 . 7 0 平方メートル
2 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
3 階 1 2 0 . 1 5 平方メートル
4 階 1 2 0 . 1 5 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「 大津 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 1,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	公園や駐車場のほか、中低層の店舗併用住宅と共同住宅が多い古くからの商業地域	
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 商業地域 80 % 400 % なし 第7種高度地区、都心景観地域(大津・膳所都心地区)、 商業地景観区(容積率600%未満)、駐車場整備地区、大 津都心眺望景観保全地域【対応する重要眺望点:柳が崎 (びわこ大津館)、名神高速道路(大津SA)】、屋外広告物 規制区域(第3種許可地域)、大津市立地適正化計画(都 市機能誘導区域)、周知の埋蔵文化財包蔵地(大津城 跡)に指定されている。
画 地 条 件	規模 189.70 m ² (公簿) 間口 約15.3m	奥行 約12.4m 長方形
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約5m～5.6mの舗装市道中2515号線(建築基準法第42条1項1号道 路)と概ね等高～約0.5m程度高く、東側で幅員約4.5mの舗装市道中2516号線(建 築基準法第42条2項道路)と概ね等高に接面する二方路面地。	
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。 昭和49年の住宅地図では、店舗名及び建物居住者、昭和58年の住宅地図では 建物居住者の記載があり、平成8年の住宅地図では、飲食店舗名の記載があり、平 成12年の住宅地図ではビル名の記載があり、現在とほぼ同じ建物の敷地となっ ている。土地登記簿、閉鎖登記簿によると、従前から地目は宅地であったことが確認 できた。また所有者については、昭和25年当時は個人の所有であり、昭和51年9月 に相続により個人へ、平成5年10月に売買により「有限会社桃林」へ、平成11年4月 に競売による売却により個人へ所有権が移転されていることが確認でき、その後平 成12年11月に民法第646条第2項による移転を原因として、現所有者に所有権が 移転されて、現在に至っている。	
特 記 事 項	・現地にて簡易計測の結果、目的土地の形状は地積測量図の形状に概ね合致し、 目的土地の地積についても登記簿地積に概ね合致すると認められたが、目的土地 の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。 ・目的土地は、目的建物の敷地として使用されている。	

(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 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7年11月9日 新築 経過年数： 29年 経済的残存耐用年数： 6年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付、タイル貼等 内壁：ボード貼等 天井：ビニールクロス、ボード貼等 床：塩ビシート、タイルシート、カーペット、土間コンクリート、コンパネ等 設備：電気、水道、排水等 その他：受水槽室、エレベーター、屋上、エレベーター機械室
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：店舗 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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・目的建物1階及び2階の南東側については、目的建物内から確認する限り壁面と造作との間に隙間が存していたが、その内部は確認できなかった為、不明である。 ・目的建物内では、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階から4階の北側部分で雨漏り跡」などが見受けられた。 ・目的建物3階及び4階は、改装中というような状況で、「店舗」として営業ができるような状態ではなかった。 ・目的建物では、4階から屋上に上る階段が存し、屋上では、「エレベーター機械室」が存した。

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	121,900	1.03	189.70	0.90	21,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) 5-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $132,000\text{円/㎡} \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/110 = 121,900\text{円/㎡}$

◇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 : 標準的 (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
 $100/102 \times 100/100 \times 100/108 \times 100/100 = 100/110$

イ 個 別 格 差 : 二方路+3 (相乗積 103/100)

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	464.15	0.17	14,200,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 6 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.17$

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	21,440,000	0.50	法定地上権	10,720,000

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50%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	21,440,000	-10,720,000		1.00	0.60	1.00	6,430,000
2	14,200,000	+10,720,000	1.00	1.00	0.60	1.00	14,950,000
一 括 価 格(合計)							21,380,000

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

地価調査価格（ 大津(県)5-10 ）

所 在： 大津市長等3丁目516番 「長等3-2-24」

価 格： 132,000 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 大津 」駅の 北西 方・道路距離約 1,200 m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 436 ㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 北 7 m 市道

用 途 指 定 等： 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 500 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中低層の店舗併用住宅と共同住宅が多い古くからの商業地域

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、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： 15,017,600 円

物 件 2： 24,380,233 円

以 上

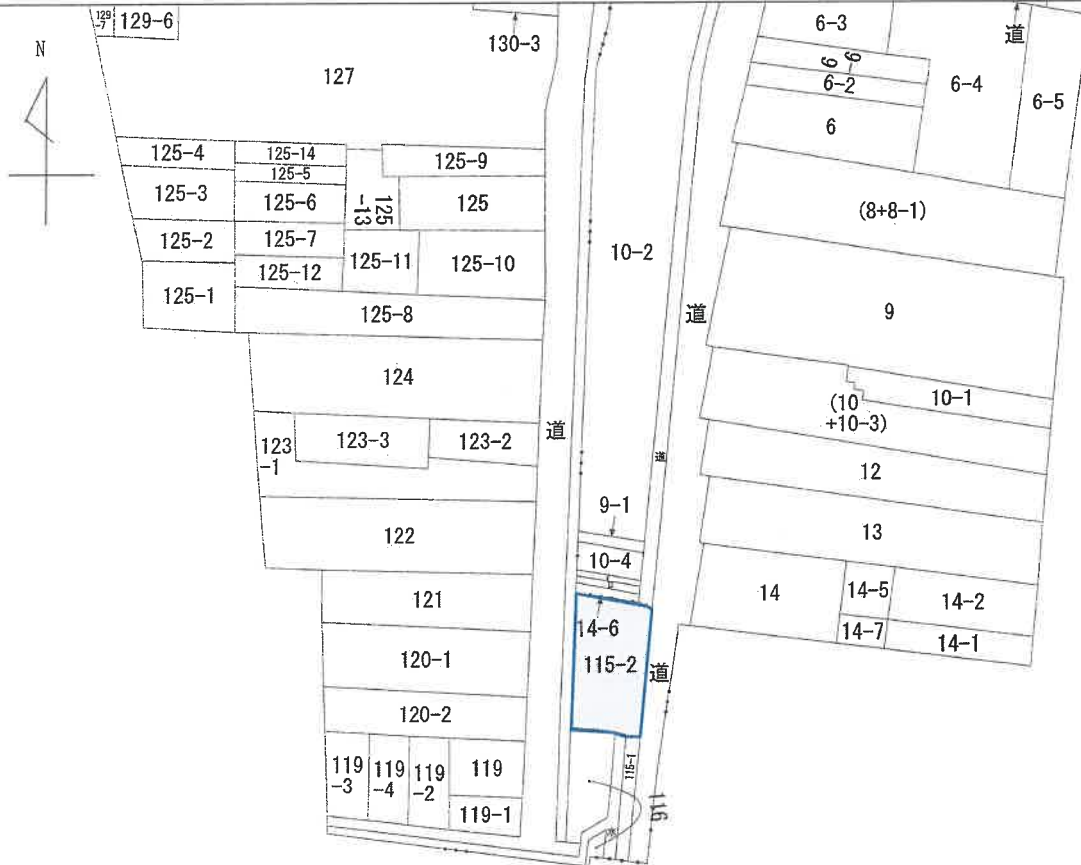
附 属 資 料



大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料2
受命物件附近の状況図

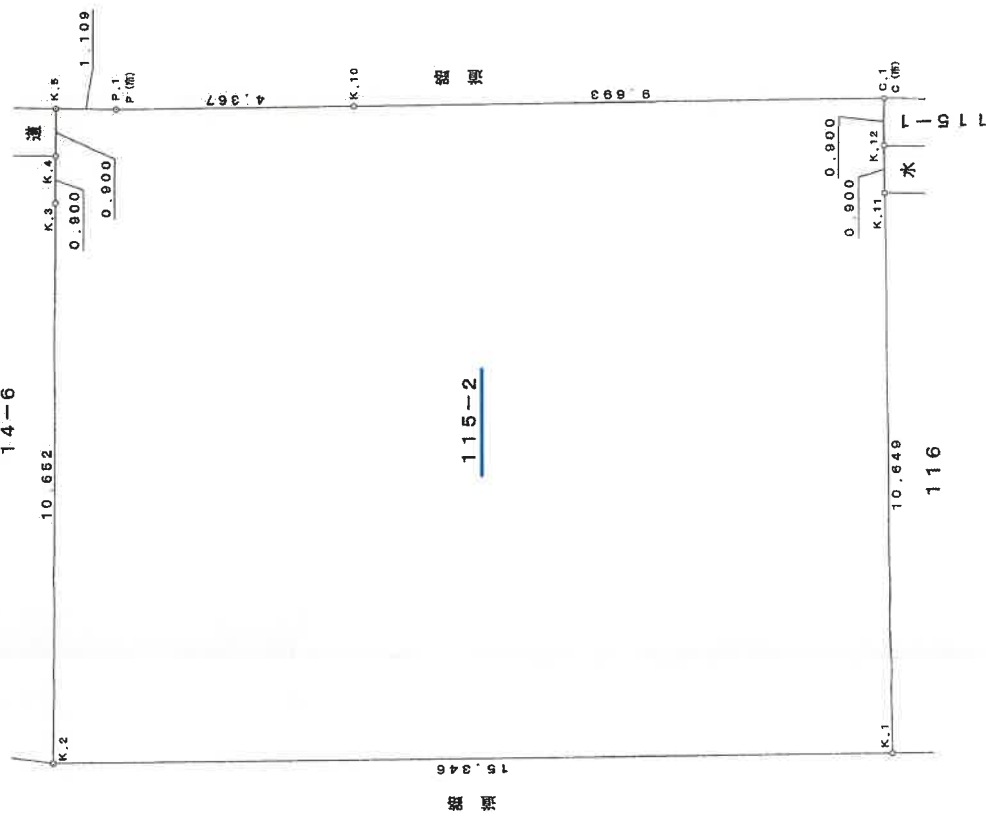
12-1
13-1



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

浜六郎二丁目
14-6



引照点	境界点	距離
E06E06-451-2 K.1	K.1	18.218 m
E06E06-451-2 K.2	K.2	18.082 m
E06E06-451-2 K.3	K.3	9.428 m
E06E06-451-2 K.4	K.4	8.898 m
E06E06-451-2 K.5	K.5	8.427 m
E06E06-451-2 K.10	K.10	4.470 m
E06E06-451-2 K.11	K.11	9.693 m
E06E06-451-2 K.12	K.12	9.178 m
E06E06-451-2 K.1	K.1	24.307 m
E06E06-451-2 K.2	K.2	38.684 m
E06E06-451-2 K.3	K.3	37.087 m
E06E06-451-2 K.4	K.4	37.091 m
E06E06-451-2 K.5	K.5	37.113 m
E06E06-451-2 K.10	K.10	31.643 m
E06E06-451-2 K.11	K.11	21.892 m
E06E06-451-2 K.12	K.12	21.916 m

縮尺1/100
A3をA4に縮小

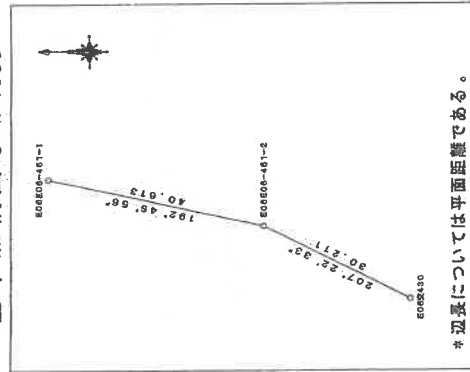
附属資料4
地積測量図写し

C : コンクリート杭
P : 金釘
N : 金目録
K : 金

座標求積表 (世界測地 第6系)

地番	115-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K.1	-109678.885	-12705.238	-5.910	648202.210350	
K.2	-109664.181	-12700.912	14.518	-1592104.289398	
K.3	-109667.251	-12690.718	11.086	-1212481.127058	
K.4	-109667.510	-12689.856	1.723	-188957.119730	
K.5	-109667.773	-12688.995	0.518	-56807.906414	
P.1	-109668.828	-12689.338	-1.568	171960.722304	
K.10	-109673.020	-12690.583	-3.934	431453.680680	
G.1	-109682.327	-12693.272	-3.574	392004.636688	
K.12	-109682.077	-12694.137	-1.730	189749.993210	
K.11	-109681.829	-12695.002	-11.099	1217358.620071	
合計				378.400715	
合計面積				189.7003576	189.70 m ²

基準点網図 S=1/1000



座標一覧表 (世界測地 第6系)

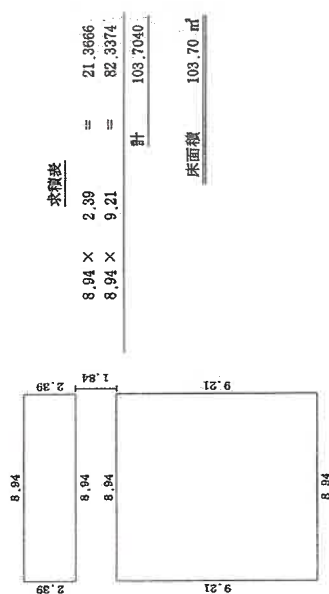
点名	X座標	Y座標	備考
E06E06-451-1	-109636.407	-12678.271	測量基準点
E06E06-451-2	-109676.016	-12687.245	測量基準点
E06E430	-109702.844	-12701.137	測量基準点

縮尺係数(0.9999902)

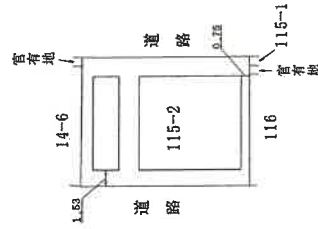
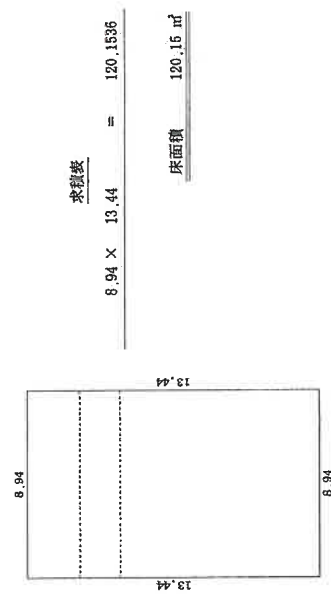
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

1 階平面図



2階・3階・4階平面図 (各階同型)



縮尺 1/250
A3をA4に縮小

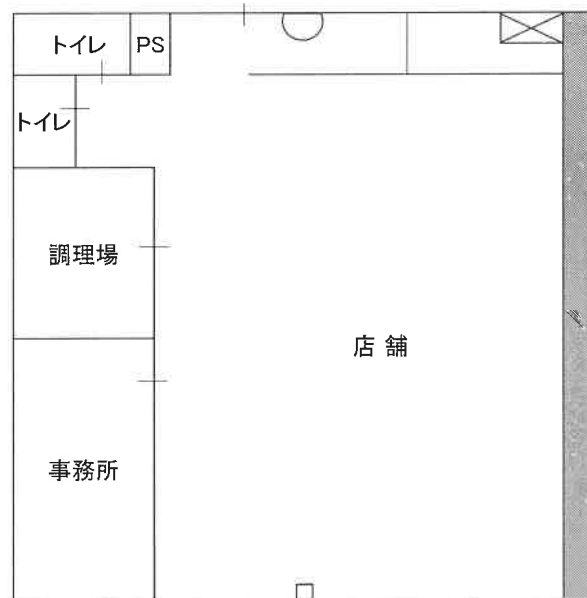
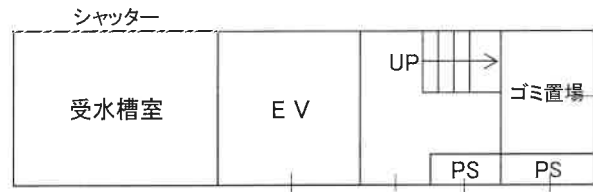
縮尺 1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

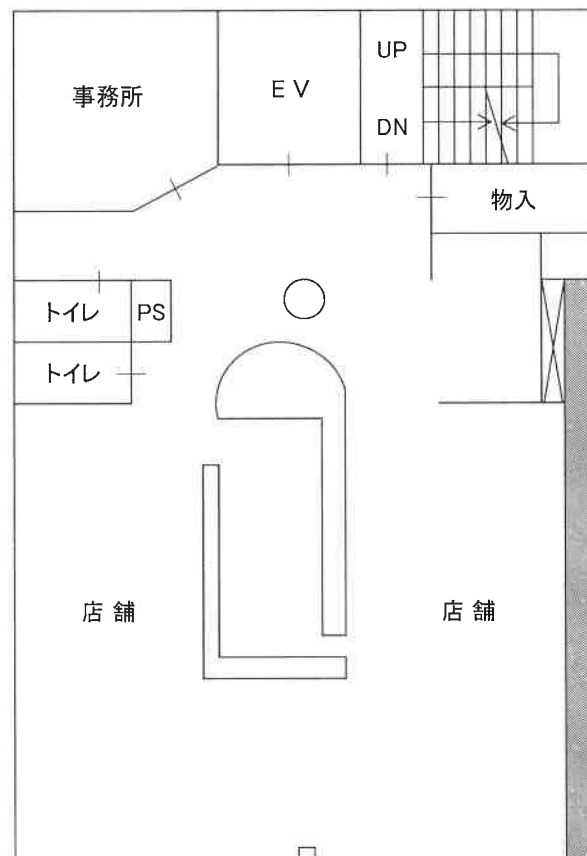
令和7年(又)第2号



【 1階 間取図 】



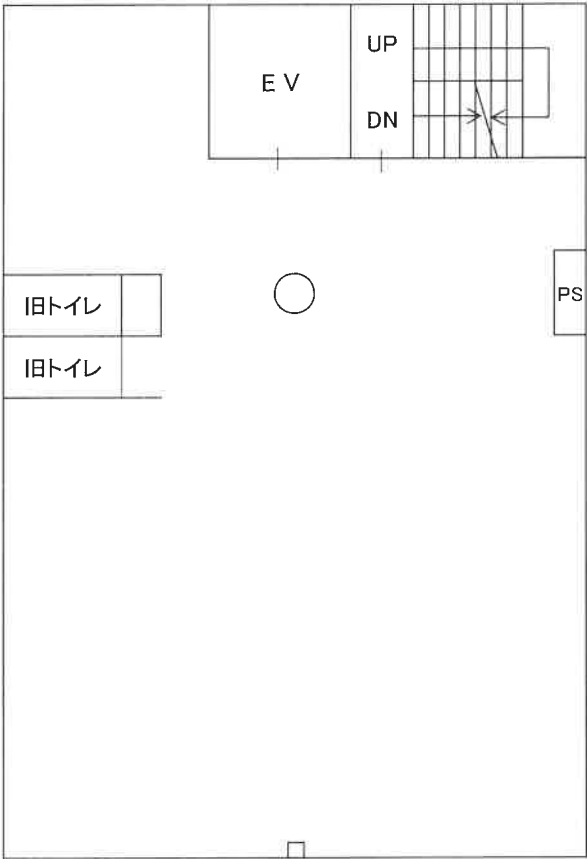
【 2階 間取図 】



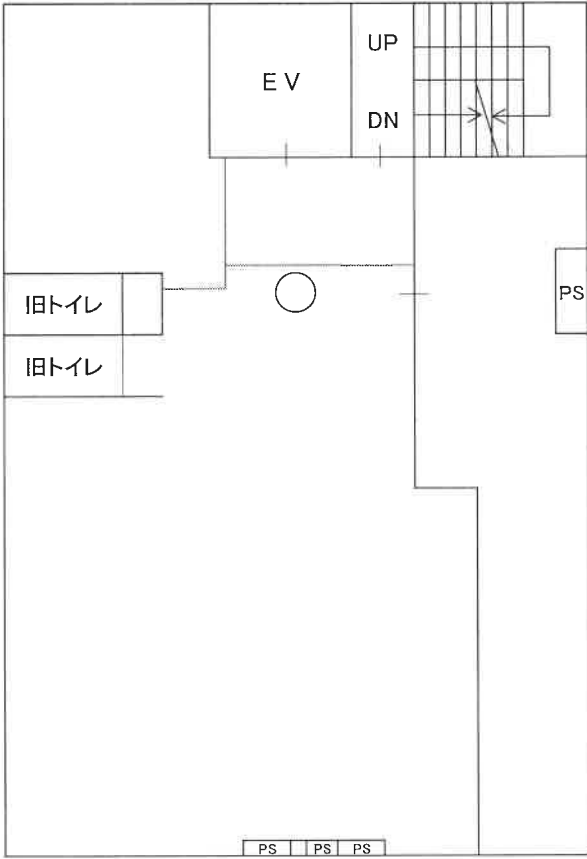
附属資料6
建物間取図



【 3階 間取図 】



【 4階 間取図 】



附属資料6
建物間取図

①



②



③



④



附属資料8
現況写真



附属資料8
現況写真