

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。

注 意 書

買受申出をされる方へ

本件は、土地・建物の一括売却ではなく、

土地のみ（物件番号1）を売却しています。

入札を申し込む際はご注意ください。

物件番号の記載がない場合や誤りがある場合には、その入札の申込みが無効となるおそれがあります。

大津地方裁判所 民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21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11月 4日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月21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	660,000 528,000		132,000	18,116	0



物 件 目 録

1	所 在	大津市南小松字菖蒲谷
	地 番	1 5 9 4 番 9 0
	地 目	宅地
	地 積	1 6 6 . 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、下記の売却対象外の建物のために法定地上権が成立する。
記

(1) 家屋番号 未登記

種 類 物置

構 造 木造金属板葺平家建

床 面 積 約44.00平方メートル

(2) 家屋番号 未登記

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約12平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。同人所有の上記2記載の売却対象外建物が本件土地上に存在する。



11

5 その他買受けの参考となる事項

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1594番90）の登記が存在する。

《 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	大津市南小松字菖蒲谷
	地	番	1594番90
	地	目	宅地
	地	積	166.72平方メートル



令和7年(ケ)第4号
令和7年 3月 6日受理
令和7年 3月 25日提出

現況調査報告書

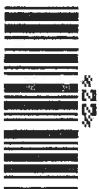
大津地方裁判所

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 | 大津市南小松字菖蒲谷 |
| | 地 番 | 1 5 9 4 番 9 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市南小松字菖蒲谷 1 5 9 4 番地 9 0 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 4 番 9 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 . 5 6 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： ☒ 滅失している		
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 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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	大津市南小松1594番地90
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造金属板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約44.00平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成20年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」・「関係人等の陳述」記載のとおり
2	所 在	大津市南小松1594番地90
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約12平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明 (平成25年以前)
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」・「関係人等の陳述」記載のとおり

(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、「●●板金」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(土地所在図)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、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、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る。

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、宅地であり、目的外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

目的土地空地部分には、雑草が繁茂していたり動産類が残置されている状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

また、目的土地は下記5記載のとおり南東側で前面道路にほぼ等位で接しているが、目的建物敷地部分は前面道路よりも概ね約0.5メートル高くなっている。

3 目的建物の状況等

現地では、下記4記載の目的外建物2棟が存するのみであり、目的建物は存しなかった。

関係人の陳述等によれば、目的建物を17年以上前に取り壊し、その後に目的外建物等を建築したとのことであった。

そのため、目的建物は既に滅失しているものと思われる。

4 目的外建物

目的土地上に目的建物とは「種類・構造・床面積」が異なる2棟の建造物が存し、建物としての効用を有していた。法務局での調査によれば目的土地上に目的建物以外の建造物の登記は存しなかった。しかし、市役所では目的外建物1(目的土地北西側に位置し床面積が大きい建造物)について「固定資産課税台帳」に記載され課税されていた。この課税証明書によれば、目的外建物1は平成20年建築とのことであった。また、目的外建物2(目的土地南西側に位置する)については課税されていなかったため、建築年等は不明であるが、関係人の陳述によれば、目的外建物1建築後5年以内に建築したとのことであり、そうであれば、少なくとも平成25年以前に建築されたものと思われる。

また、目的外建物1・2の概要については、3枚目記載のとおりである。

なお、関係人の陳述によれば、目的外建物は建築確認を取らずに建築したものとのことであり、違法建築の可能性があるものと思われる(評価人より聴取)。

5 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5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4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

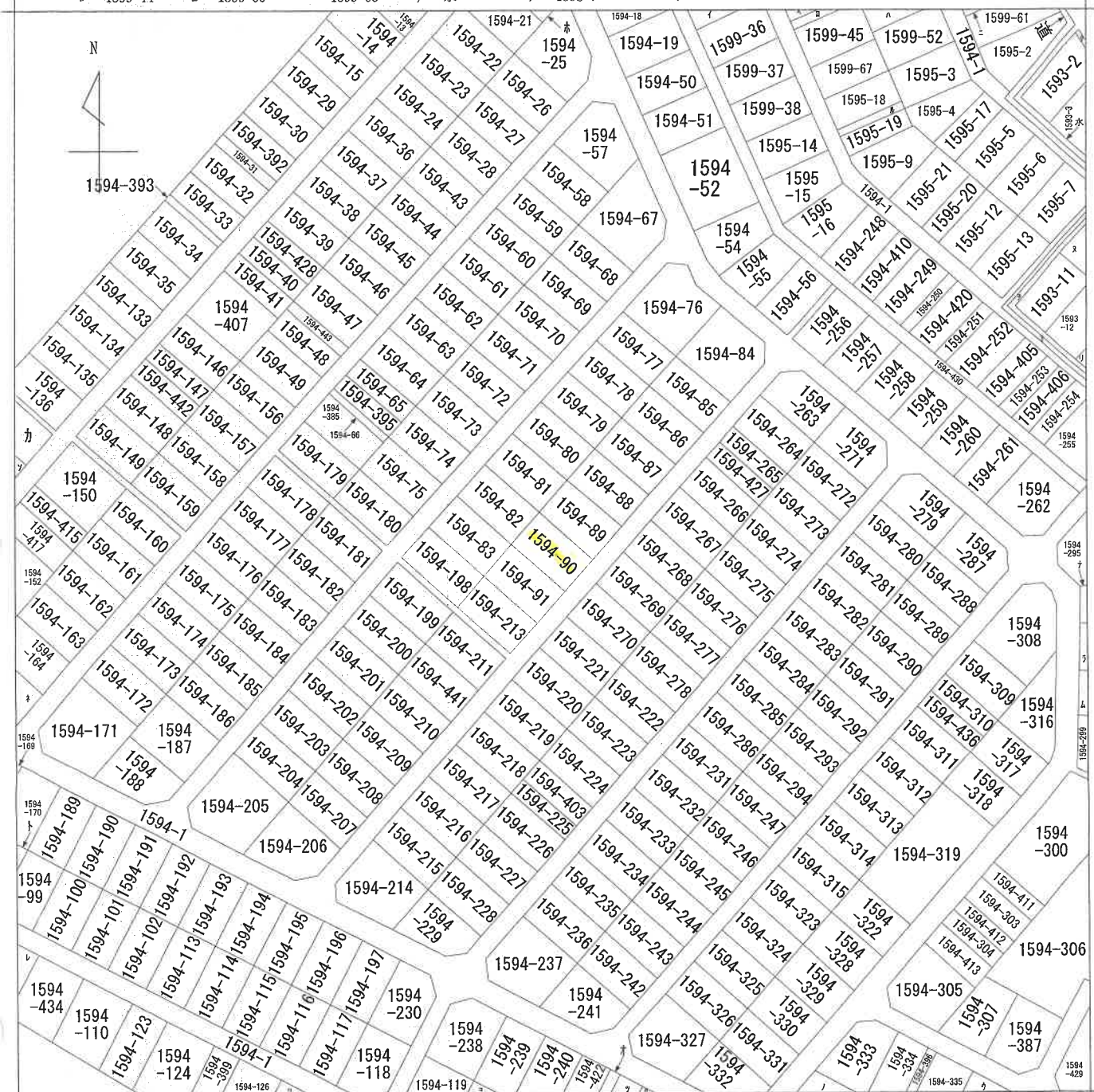
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 目的土地上に、私が目的外建物2棟を建築して占有しており、誰にも貸したりしていません。 なお、目的土地にある「●●板金」の表示は、私が平成17年から個人で営んでいた事業の屋号であり、この事業については、令和2年に法人化（「株式会社せいしょう」）しています。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在使用している範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物は、現在の目的外建物を建築する前に取り壊し、目的外建物1（目的土地北西側空地部分に建築した床面積の大きい方）を建築しました。目的外建物1は市役所で課税されていますので、建築年もわかると思います。 目的外建物2（目的土地南西側空地部分に建築したものは、目的外建物1建築後、5年以内に建築しました。 これらの目的外建物は、建築確認等とはっていません。 これらの目的外建物は、いずれも現在は使用してませんが、建物内には動産類を置いたままになっています。中には、私個人と「株式会社せいしょう」の動産類が置いてあります。

(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3月11日 (火) 12:10-12:45	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測,
R7年3月11日 (火) 13:00-13:15	目的物件所有者宅	目的物件の占有及び目的建物滅失等について聴取
R7年3月12日 (水) 14:25-15:05	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) 12:10-12:30	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
R7年3月18日 (火) 11:20-11:55	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
R7年3月19日 (水) : - :	当庁	目的物件所有者に連絡し聴取
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 1599-35 ハ 1599-51 ホ 1594-20 ト 1594-98 リ 1593-13 ル 1595-8
ロ 1599-44 ニ 1599-60 ヘ 1599-68 チ 水 ヌ 1593-7 ヅ つづく



地番区域見出
南小松

請求部	所在	大津市南小松字菰蒲谷				地番	1594番90		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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 1594-120
ワ 1594-127
カ 1594-137
コ 道
タ 道
レ 1594-401
ソ 1594-426
ツ 1594-414
ネ 1594-435
ナ 1594-296
ラ 1594-297
ム 1594-298
ウ 1594-336
ノ 1594-337
オ 1594-341
ク 1594-342

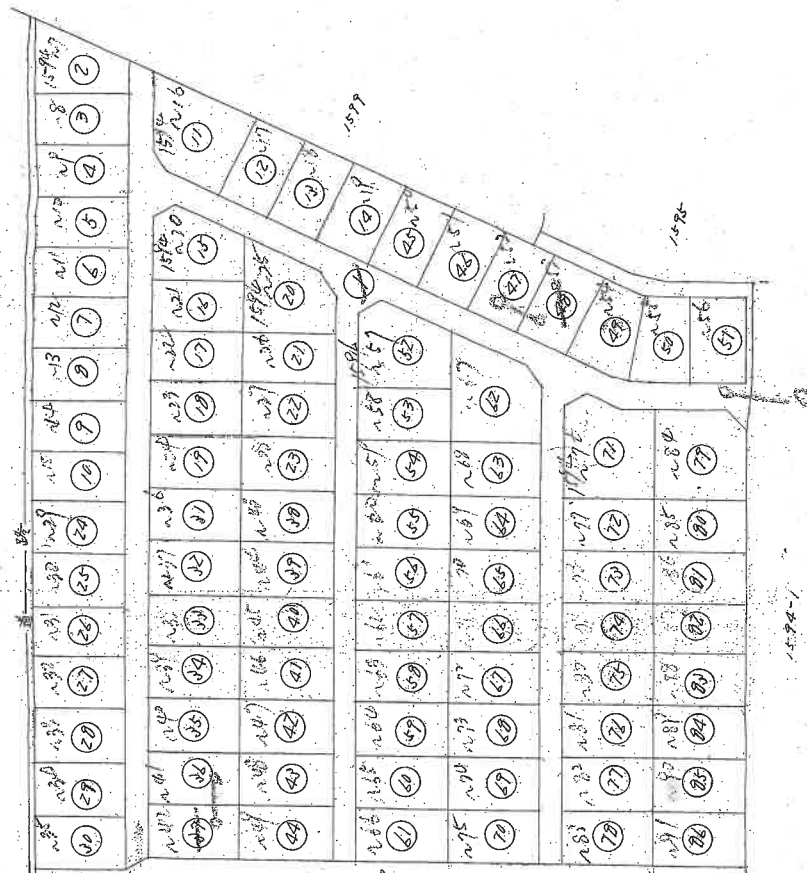
地番	1594-1-7-1
土地の所在	大津市高津区

4701067

+1594-1
+1594-41
+1594-52

S 45, 1.23

1/7 地積測量図



作製年月日	昭和45年1月23日
作製者	大津市測量所
申請人	[Redacted]

縮尺 1/1000

4701070

1594-3-7-91

天津市南小松
滋賀県大津市南小松字萱蒲谷

5
6

4/7 地

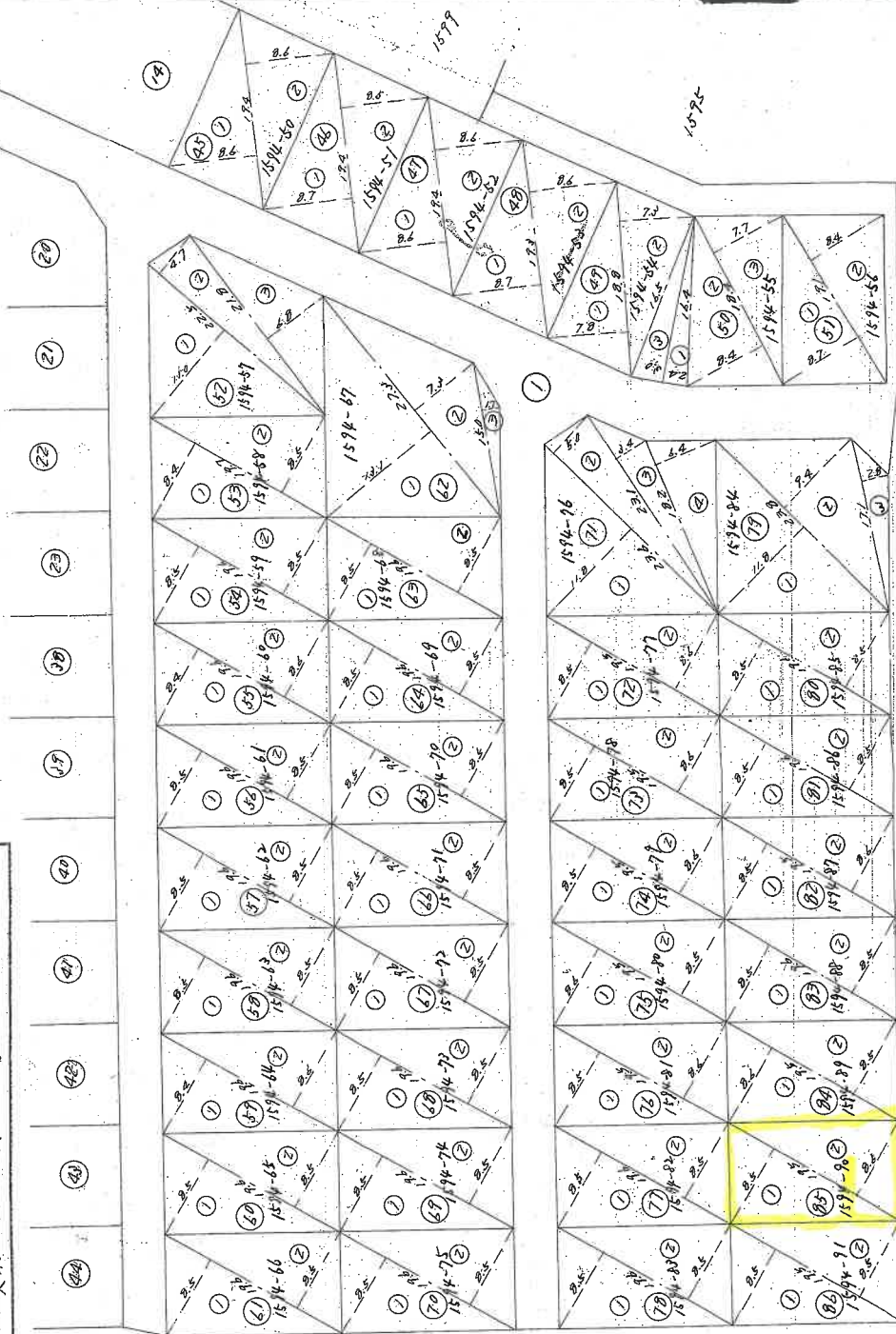
積測量

63.30 地香記訂正

昭和45年 / 月 / 日

作者製者

人請申



1594-1

縮尺 $\frac{1}{500}$

請求番号：8-2

(4/7)

A4判に縮小

4701073

地番 1594-3-7-91 地積測量図

土地の所在 滋賀県大津市南小松

大津市南小松

同じ

区画	底辺	高さ	面積
1	17.5	0.5	16.575
2	17.5	0.5	16.770
		計	33.345
1	17.5	0.5	16.575
2	17.5	0.5	16.660
		計	33.235
1	17.5	0.5	16.770
2	17.5	0.5	16.575
		計	33.345
1	17.5	0.5	16.575
2	17.5	0.5	16.770
		計	33.345
1	17.5	0.5	16.575
2	17.5	0.5	16.575
		計	33.150
1	17.5	0.5	16.575
2	17.5	0.5	16.770
		計	33.345

1594 02
~87

03
~88

04
~89

05
~90

06
~91

公法面積 14876.03^m2
②~⑧ 実測面積 14822.235^m2
① 残面積 53.795^m2

昭和45年 月 日 製作 年 月 日 製作者 申請人

縮尺

家屋番号 4705666

06-2651

建物の所在

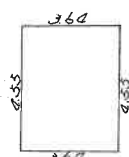
33 蕭子云 蘇蒲行 1592-90

13.6.31

昭和五拾年七月貳八日

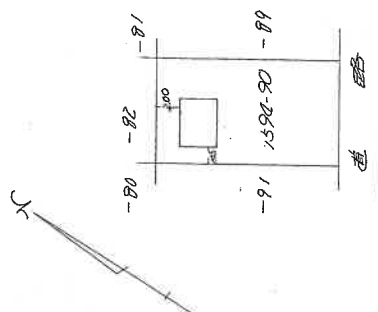
土地家園調查士

冊



床面積

$$3.6d \times 0.55 = 16.5620 \text{ m}^2$$



(454)

縮尺	1/500	1/200
縮尺	1/500	1/200

土地建物位置関係図

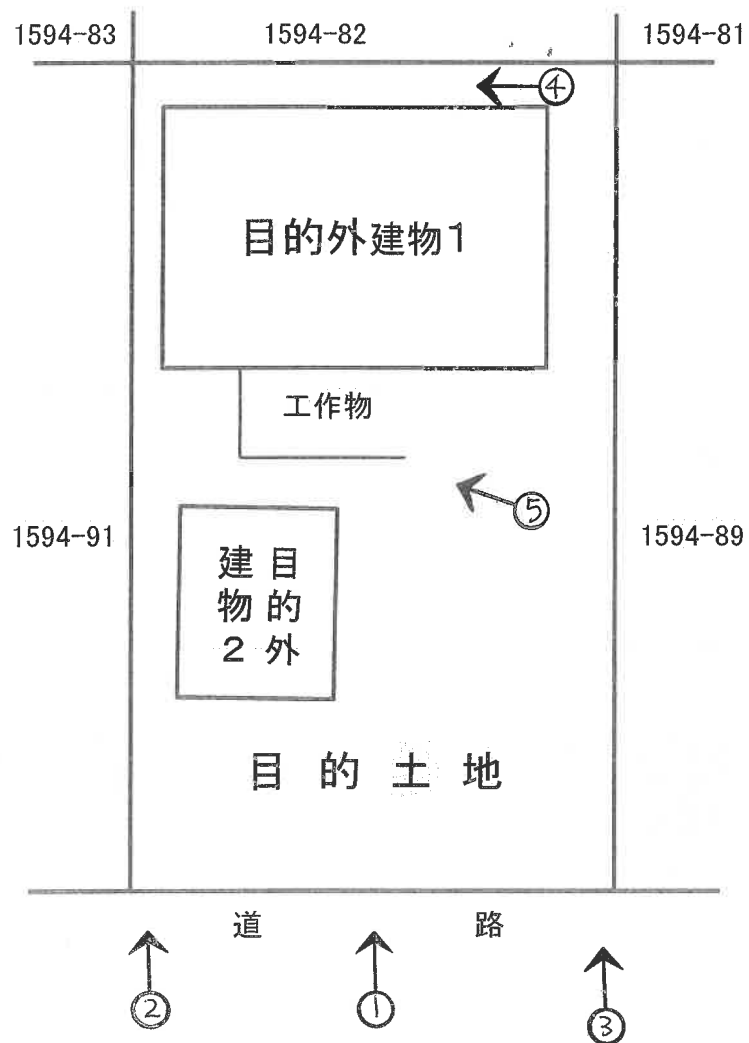
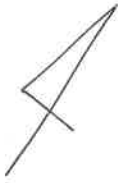


写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 26 日 評価

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地(建付地)用>

評価人 不動産鑑定士

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 660,000 円
物件2（建物）	滅失している

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」	滅失している
番号	特 記 事 項		
1	下記の目的外建物が2棟存する。 《目的外建物1の概要》 所在:大津市南小松1594番地90 家屋番号:未登記 種類:物置、構造:木造金属板葺平家建 床面積:約44.00m² 新築年月日:平成20年頃 所有者:目的土地所有者 《目的外建物2の概要》 所在:大津市南小松1594番地90 家屋番号:未登記 種類:事務所、構造:鉄骨造スレート葺平家建 床面積:約12m² 新築年月日:不明(平成25年以前) 所有者:目的土地所有者		

物 件 目 録

- 1 所 在 大津市南小松字菖蒲谷
地 番 1 5 9 4 番 9 0
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 大津市南小松字菖蒲谷 1 5 9 4 番地 9 0
家屋 番号 1 5 9 4 番 9 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート瓦葺平家建
床 面 積 1 6 . 5 6 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湖西 線「比良」駅の 北 方 ・ 道路距離 約 2100 m 最寄バス停「 」の 方 ・ 約 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等のほか空地も多く見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 166.72 m ² (公簿) 間口約 9.8m、 奥行約 17m、 ほぼ長方形地	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約4mの舗装位置指定道路(第45-185号)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項5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 ガスパ管 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。 1980年の住宅地図では当該物件は空地、1986年の住宅地図では別荘の敷地、2008年以降の住宅地図では現在と同じ事務所の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地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50年7月に山林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44年に「大倉建設株式会社」、平成19年に「昭栄物産株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地を所在として登記されている家屋番号1594番90の建物(物件2)は滅失している。 ・目的土地については、昭和46年に専用住宅を用途として都市計画法第43条の建築許可等を受けている。 ・目的土地上に、目的外建物が2棟存する(詳細は2ページの特記事項参照)が、建築確認を取らずに建築されており、大津市開発調整課によると、違法建築の可能性があるので、今後の対応等は同課及び建築指導課に確認を要する。 ・目的土地の空地部分は雑草が繁茂しているほか、動産類が残置されている状態である。 ・目的外建物の敷地部分は、前面道路よりも約0.5m高くなっている。	

(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。

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	15,300	1.02	166.72	1.00	2,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) - 54

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/127 = 15,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 特になし (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
 $100/98 \times 100/108 \times 100/120 \times 100/100 = 100/127$

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	2,600,000	0.40	法定地上権 (目的外建物)	1,040,000

イ 土地利用権等割合：(目的外建物)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	市場性 修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,600,000	-1,040,000	0.70	0.60	1.00	660,000
一 括 価 格(合計)						660,000

ウ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、目的外建物が存することの理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

エ 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)ー54)

所 在 : 大津市南比良字中ノ町369番4外

価 格 : 19,600 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「比良」駅の南西方・道路距離約 550 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 568 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側 3 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ湖岸に近い既成住宅地域

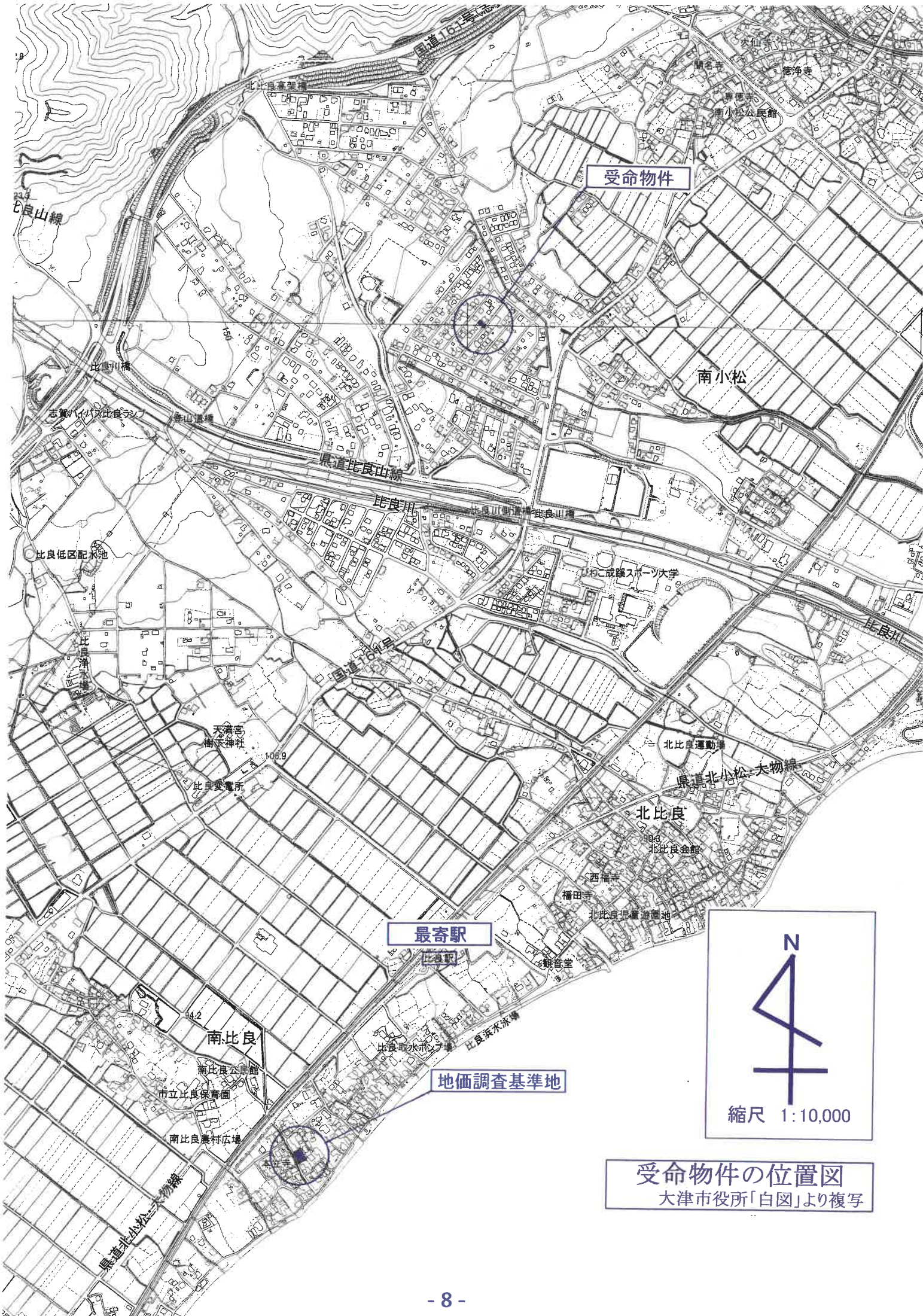
第7 附属資料

- 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 写 真 撮 影 位 置 図
- 6 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 1,848,591 円

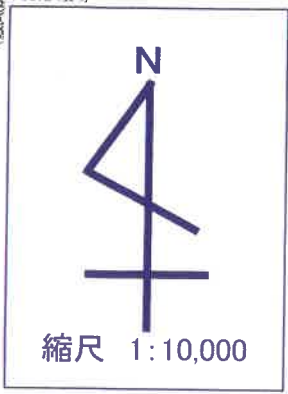
以 上



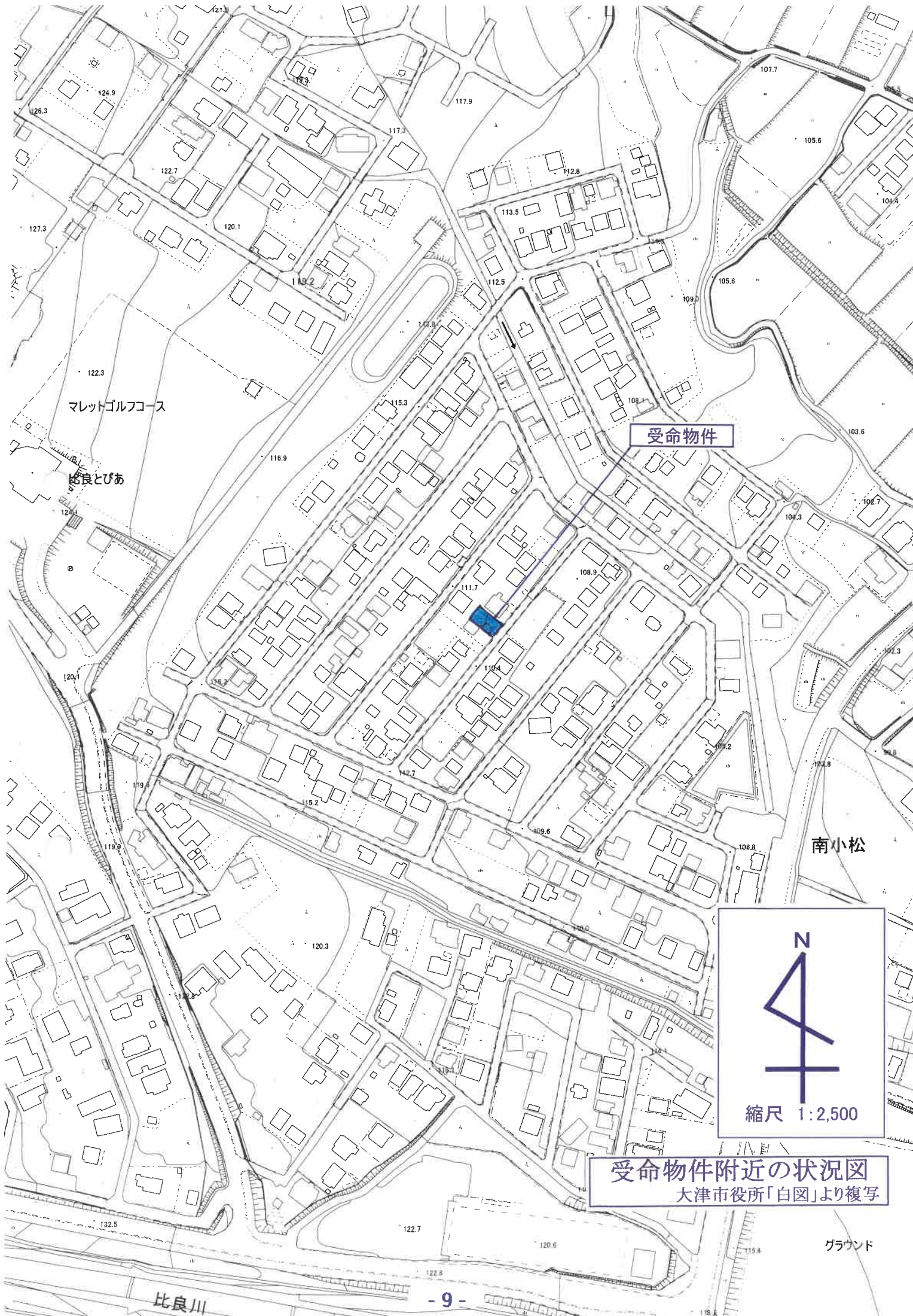
受命物件

最寄駅

地価調査基準地



受命物件の位置図
大津市役所「白図」より複写



受命物件

マレットゴルフコース

比良とびあ

南小松



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

グラウンド

比良川

35 1599-51 1594-20 1594-98 1593-13 1595-8
14 1599-60 1593-68 水 1593-7





縮尺 1:500

B4→A4: 縮尺81%

地積測量図写し

区画番号	底辺	高さ	面積
82	19.5	8.5	166.25
82	19.5	8.5	166.25
計			332.50
83	19.5	8.5	166.25
83	19.5	8.5	166.25
計			332.50
84	19.5	8.5	166.25
84	19.5	8.5	166.25
計			332.50
85	19.5	8.5	166.25
85	19.5	8.5	166.25
計			332.50
86	19.5	8.5	166.25
86	19.5	8.5	166.25
計			332.50

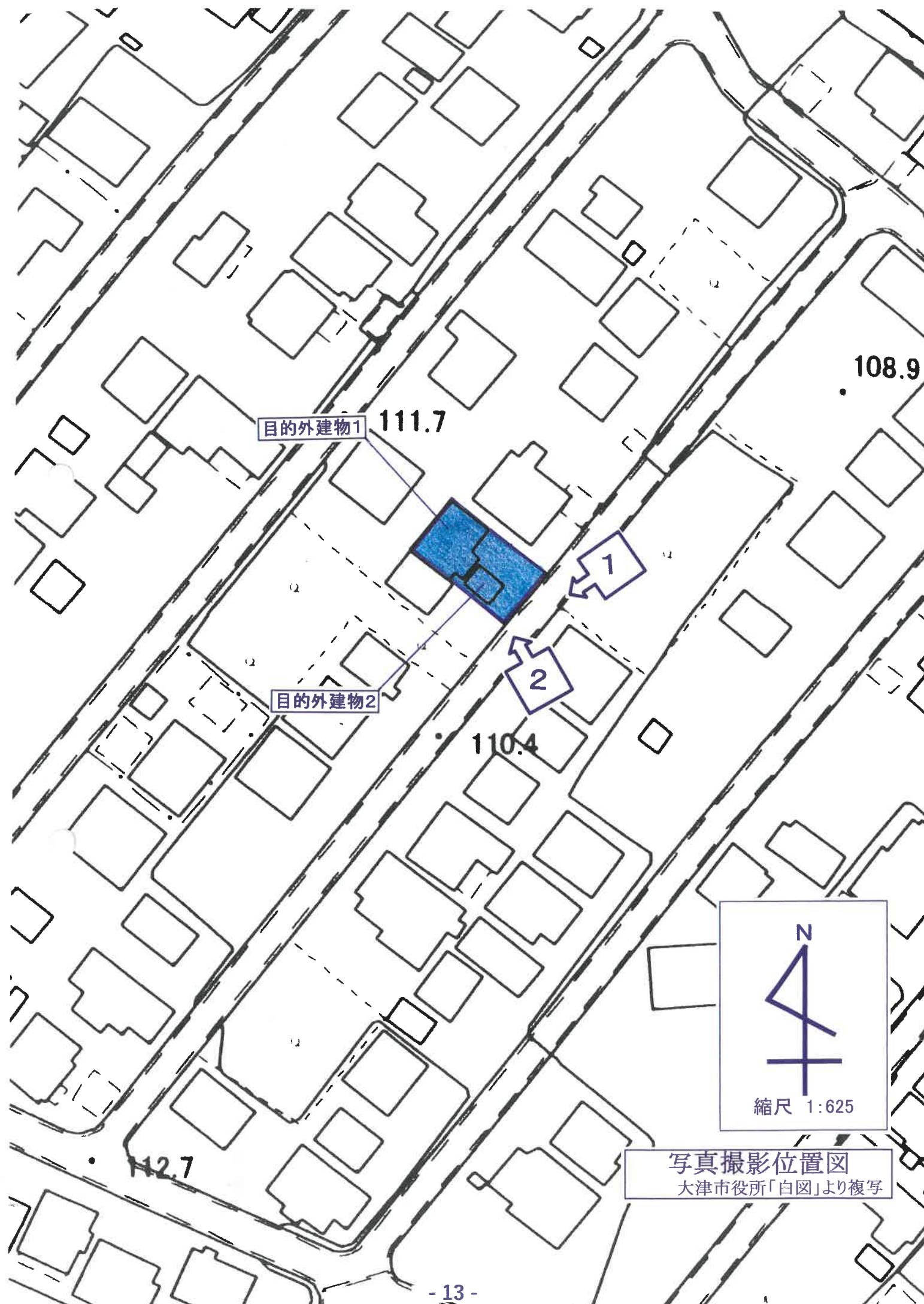
公営面積

素測面積

残面積

14876.03^{m2}
14876.03^{m2}
332.50^{m2}

地積測量図写し



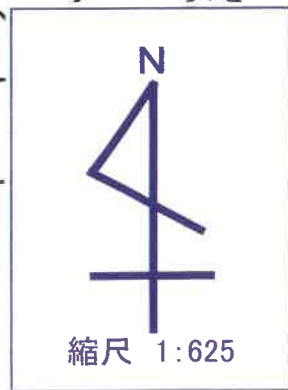
目的外建物1 111.7

目的外建物2 110.4

108.9

110.4

112.7



写真撮影位置図
大津市役所「白図」より複写

目的外建物1

目的外建物2



撮影位置 1



目的外建物1

目的外建物2

撮影位置 2