

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 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 10 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 8 年 3 月 31 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 8 年 3 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 8 年 2 月 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,578,000 2,862,400	一括	715,600	42,220	9,046
1	2,000,000				
2	28,000				
3	1,550,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目字庄境 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目字庄境 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8.59 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目 8 1 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 1 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 33.00 平方メートル
2 階 24.30 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 旅館 |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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1～3】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目字庄境 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目字庄境 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8.59 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目 8 1 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 1 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 33.00 平方メートル
2 階 24.30 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 旅館 |



令和7年(ケ)第29号
令和7年7月3日受理
令和7年8月18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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目字庄境 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目字庄境 |
| | 地 番 | 8 1 2 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大津市朝日が丘一丁目 8 1 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 1 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 33.00平方メートル
2 階 24.30平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市朝日が丘一丁目9-38		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。（物件1） ☐ 「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」に記載のとおり		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：旅館 ☐ 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旅館（ゲストハウス）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」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

目的建物の玄関部分に表札が取り外された痕跡が認められた。他方、外構部分に「TP GUEST HOUSE」と表記された看板が設置されていた。

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。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、大津市役所資産税課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。もっとも目的土地の正確な地積、形状、範囲、隣地との境界を確定するには専門家による測量を要する。

(3) 目的土地の利用状況

物件1土地は物件3建物の敷地等として利用されている。

物件2土地は公衆用道路として利用されている。

(4) 物件1土地の接面道路について

西側で現況幅員約4メートルの道路に約0.5メートルから約1メートル程度高く接しており、同道路は建築基準法42条1項5号道路に指定されている。

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

次の理由により、目的建物は「旅館」として利用されているものと認めた。

ア 外構部分に「TP GUEST HOUSE」との看板が認められた。

イ 建物内部には寝具や家具など、生活に必要な動産類が存する一方で、食品類や衣服が存在しないなど、特定人の居住の用に供されている形跡が認められなかった。

ウ 建物内部に避難経路図及び外国人宿泊者向けの利用案内が存した。

エ いわゆる「民泊」として利用されているか否かについて、住宅宿泊事業法に基づく滋賀県知事に対する届出がなされているかを調査したが、同届出はなされていなかった。（旅館業法の適用のない宿泊施設については不動産登記法上、「旅館」としては扱われない。）

オ 他方、目的物件については所有者を営業者とする旅館業（簡易宿泊営業）の施設一覧の登録が存した。このため、目的建物は所有者が旅館として利用、占有しているものと認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(3) 目的建物の維持管理等

目視で確認できる範囲では、経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では特段の損傷等は見受けられなかった。清掃等も通常程度のものはなされていた。

(4) その他

東側に金属製の支柱、樹脂製の屋根、トタン製の壁、木製の床等で築造された物干しスペース（ウッドデッキ）が存した。同スペースは基礎等がなく定着性が不十分であり、増築とは認められなかった。したがって目的建物に付着した工作物と認められた。

2階の西側にバルコニーが存した。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月9日(水) 15:00-15:15	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年7月14日 (月) 11:10-11:25	大津市役所 資産税課 建築指導課	目的物件の地番図、建物図面等交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年7月14日 (月) 12:40-13:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年7月31日 (木) 12:40-13:05	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年8月1日(金)	当庁	目的物件に掲示されていた連絡先電話番号に 架電するも応答なし
令和7年8月15日 (金)	当庁	滋賀県HP及び大津市HPにおいて目的物件の住宅宿泊事 業、旅館業の状況について調査
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7年7月31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



(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。



A 朝日が丘1丁目

請求部	所在	大津市朝日が丘一丁目字庄境				地番	812番7		
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)			補事項		

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。

令和7年7月9日
大津地方方法務局
登記官

請求番号：31-2

登記年月日：昭和50年12月12日

812-1

地番 812-3 812-13

土地の所在 大津市朝日ヶ丘一丁目字庄境

S50、12、12

0140364

地積測量図

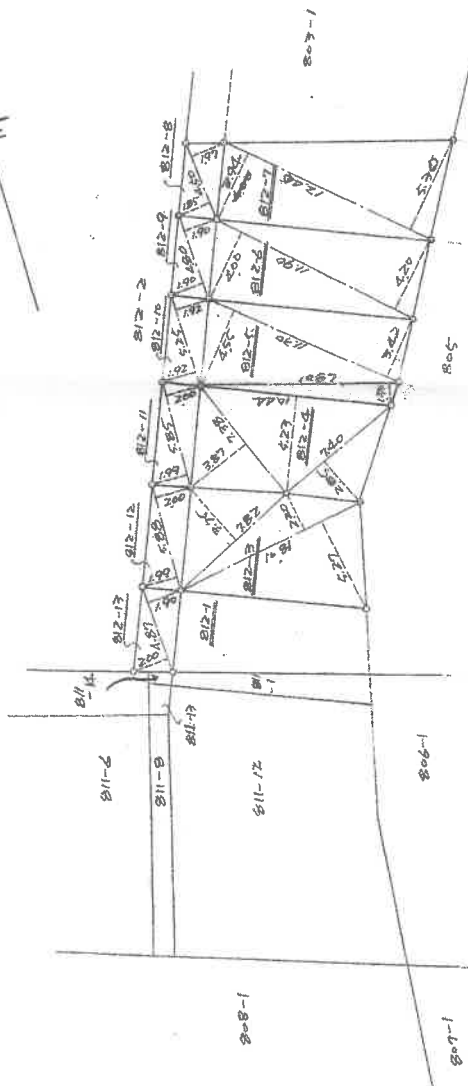
昭和50年12月6日

作製者

土地測量所

申人

IN



求積表

812-3	$10.81 \times (5.27 + 2.20) \times \frac{1}{2}$	10.775
	2.82	14.6625
	3.75	55.0378
812-4	$7.78 \times \frac{1}{2}$	14.2803
	$10.44 \times \frac{1}{2}$	27.3006
	$2.40 \times \frac{1}{2}$	10.5650
	52.1259	52.12
812-5	$10.87 \times \frac{1}{2}$	2.0655
	$11.30 \times (4.55 + 3.42) \times \frac{1}{2}$	15.0305
	42.0960	52.09
812-6	$11.90 \times (4.00 + 4.20) \times \frac{1}{2}$	48.7900
812-7	$12.40 \times (3.84 + 5.70) \times \frac{1}{2}$	57.2880
	58.3094	57.30
812-8	$4.50 \times (1.84 + 1.97) \times \frac{1}{2}$	8.5950
812-9	$4.80 \times (1.90 + 1.90) \times \frac{1}{2}$	9.1200
812-10	$5.25 \times (1.92 + 1.92) \times \frac{1}{2}$	10.0800
812-11	$5.85 \times (1.99 + 2.00) \times \frac{1}{2}$	11.6707
812-12	$5.88 \times (1.99 + 2.00) \times \frac{1}{2}$	11.7306
812-13	$4.87 \times (2.00 + 1.90) \times \frac{1}{2}$	9.4965
812-1	36.722	36.72
	10.68	10.68

縮尺 1/300.0

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。

令和7年7月9日

大津地方方法務局

登記官

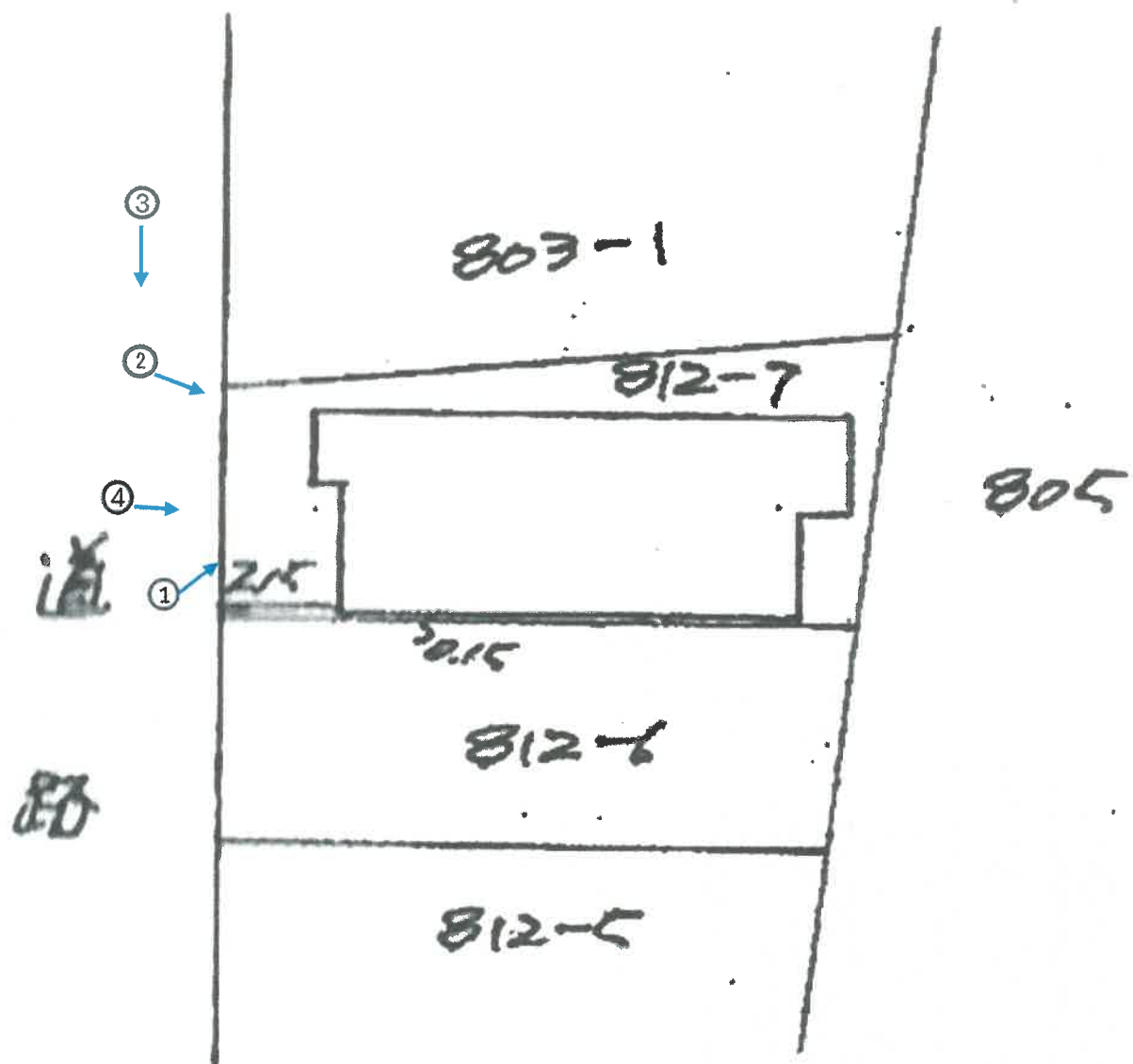
令和7年7月9日 大津地方公務局

登記官

家屋番号 0145724		建物番号 812-7		建物名称 大津市朝日が丘一丁目 812-7																	
建築年月日 昭和51年4月2日		建築者 土橋 賢一		申請人 土橋 賢一																	
1階平面図  2階平面図  求積表 <table border="1"><thead><tr><th>階</th><th>面積</th><th>延床面積</th><th>床面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>1階</td><td>135</td><td>845</td><td>2607</td></tr><tr><td>2階</td><td>135</td><td>845</td><td>2607</td></tr><tr><td>合計</td><td>270</td><td>1690</td><td>5214</td></tr></tbody></table> 縮尺 1/500m						階	面積	延床面積	床面積	1階	135	845	2607	2階	135	845	2607	合計	270	1690	5214
階	面積	延床面積	床面積																		
1階	135	845	2607																		
2階	135	845	2607																		
合計	270	1690	5214																		

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



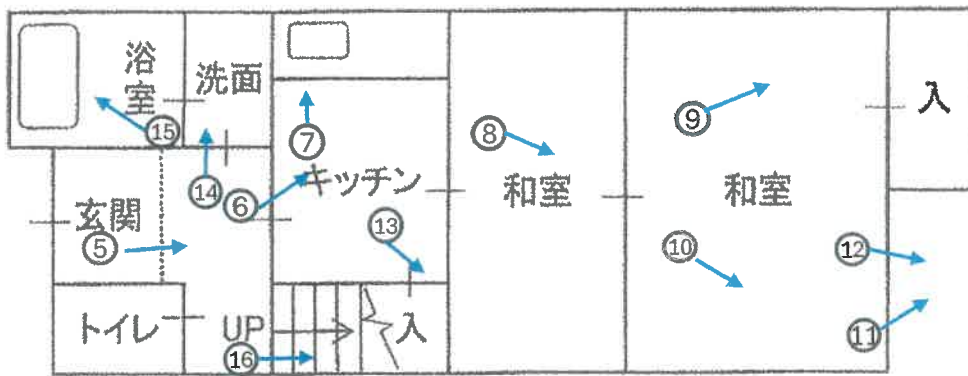
写真撮影方向

間取図

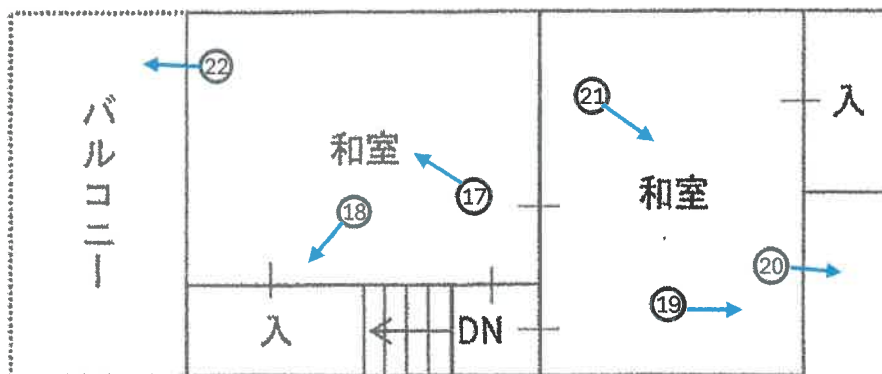
令和7年(ケ)第29号



1階間取図



2階間取図



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑪



⑫



⑬



⑭



21



22

令和 7 年 (ケ) 第 29 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 日 評価
発行番号 競25-0265

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 3,578,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000,000 円
物件2 (土地)	金 28,000 円
物件3 (建物)	金 1,550,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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		
2	・物件2は道路部分(位置指定道路)である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 大津市朝日が丘一丁目字庄境
 地 番 8 1 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 57.28 平方メートル

- 2 所 在 大津市朝日が丘一丁目字庄境
 地 番 8 1 2 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.59 平方メートル

- 3 所 在 大津市朝日が丘一丁目 8 1 2 番地 7
 家屋 番号 8 1 2 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 33.00 平方メートル
 2 階 24.30 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東海道本 線「 大津 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 400 m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % なし 第6種高度地区、特別用途地区(大規模集客施設制限 区)、市街地景観地域(旧東海道沿道地区)、沿道市街地 景観区、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(都市機能誘導区域外)、宅地造成等工 事規制区域、太陽光条例の規制区域(抑制区域)に指定 されている。
画 地 条 件	規模 65.87 m ² (公簿) 間口 約4.0m	※物件1・2の画地条件を記載 奥行 約13.4m(北側) ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)に約0.5m～約 1.0m程度高く接面する画地。	
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58年の住宅地図では建物居住者名の記載があり、平成7年及び平成12年の住宅地図では、建物居住者名の記載は無く、平成31年の住宅地図では、「ゲストハウス」の記載があり、現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。土地登記簿及び閉鎖登記簿によると、物件1については、従前の地目は山林であり、昭和50年10月に宅地へ、物件2については、昭和48年9月に山林から公衆用道路へと地目変更されていることが確認できた。また所有者について、物件1及び物件2は昭和50年12月に「812番1」から分筆されており、分筆前地番(812番1)によると、昭和15年当時は個人の所有であり、相続や共有物分割を原因として幾度かの持分移転があり、昭和50年9月に売買により「株式会社サンエー」及び「株式会社三宝住研」の所有となった。その後分筆され、物件1及び物件2ともに昭和51年4月に個人へ、平成28年6月に「合同会社CO-SEI」へ、平成28年10月に現在の所有者へそれぞれ売買を原因として所有権が移転され、現在に至っている。	
特 記 事 項	・目的土地については、法務局備付の公図及び地積測量図が存する。 ・現地にて簡易計測の結果、目的土地の形状は公図及び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。 ・物件2(812番8)は位置指定道路部分である。 ・物件2(812番8)は、周辺の目的外土地と一体となって、公衆用道路として利用され、物件1土地は目的建物の敷地などとして利用されている。 ・位置指定道路部分は【指定番号:第36-5号・指定年月日:昭和36年7月5日・幅員4m、延長133.20m】である。	

(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）： 昭和51年3月20日 新築 経過年数： 49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：モルタル吹付等 内 壁：塗壁、板貼、聚楽等 天 井：化粧合板等 床：クッションフロアー、畳等 設 備：電気、水道、排水、プロパンガス等 そ の 他：ウッドデッキ、バルコニー
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	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、建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・目的建物は、経年相応の傷みや汚れが認められたほか、目視の範囲では特段の瑕疵などは見受けられなかった。 ・目的建物1階の東側に「ウッドデッキ」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。 ・目的建物2階の西側に「バルコニー」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・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	108,000	1.00	57.28	0.90	5,570,000
2	108,000	0.05 道路価値率	8.59		46,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 - 16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $157,000\text{円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/102 \times 100/145 = 108,000\text{円/㎡}$

◇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

$100/103 \times 100/98 \times 100/144 \times 100/100 = 100/145$

イ 個 別 格 差 : 標準的 (相乗積 100/100)

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	125,000	57.30	0.05	360,000

ウ 現価率

(物件3)

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	5,570,000	0.40	法定地上権	2,230,000
2	46,000			0

イ 土地利用権等割合：(物件3)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	5,570,000	-2,230,000		1.00	0.60	1.00	2,000,000
2	46,000	0		1.00	0.60	1.00	28,000
3	360,000	+2,230,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,550,000
一 括 価 格(合計)							3,578,000

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

地価公示価格 (大津-16)

所 在 : 大津市朝日が丘1丁目字梅林838番28 「朝日が丘1-14-1」

価 格 : 157,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 大津 」駅の 南東 方・道路距離約 600 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 140 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東 6.9 m 市道、背面道

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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

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 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7年度)

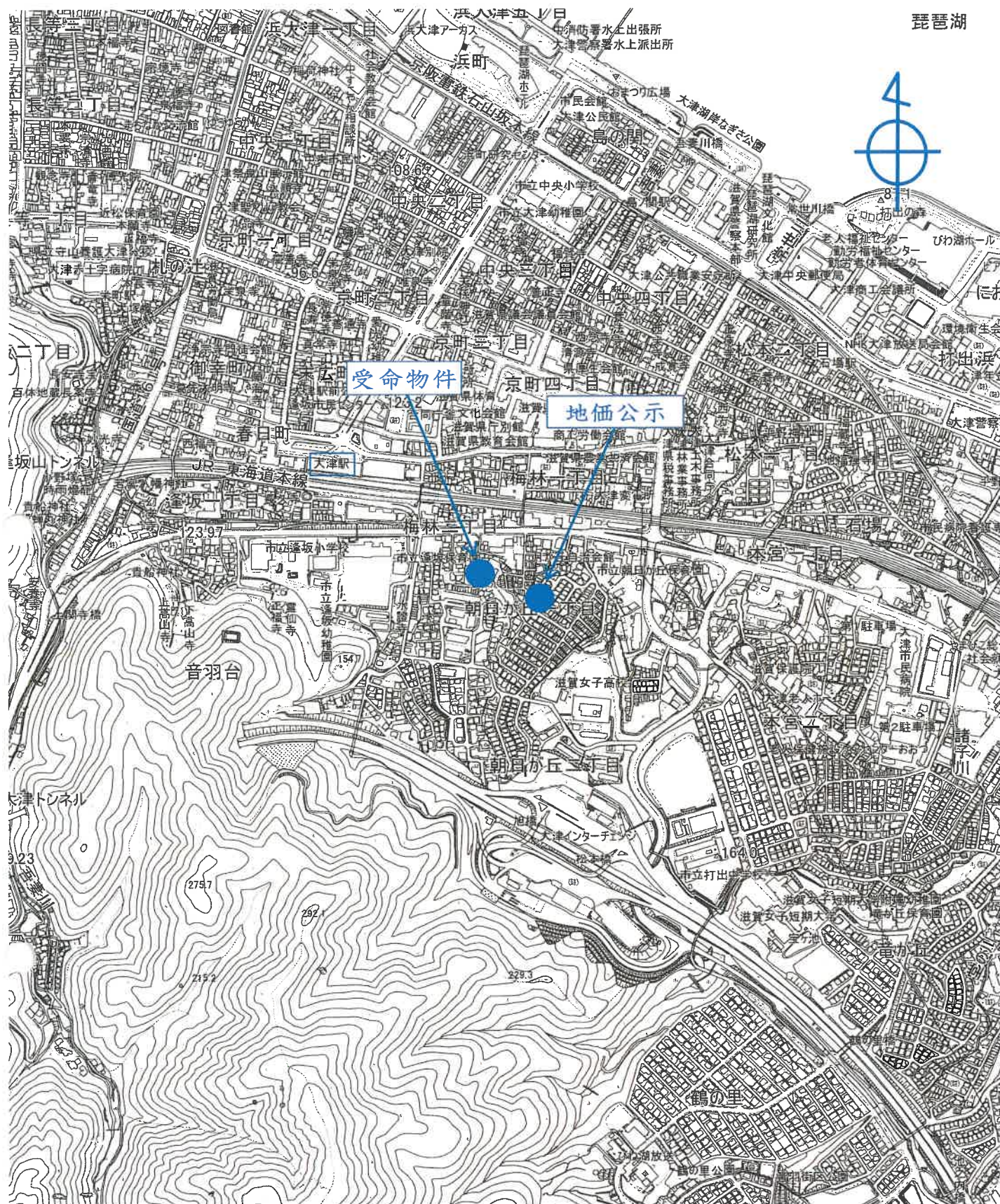
物 件 1 : 3,261,351 円

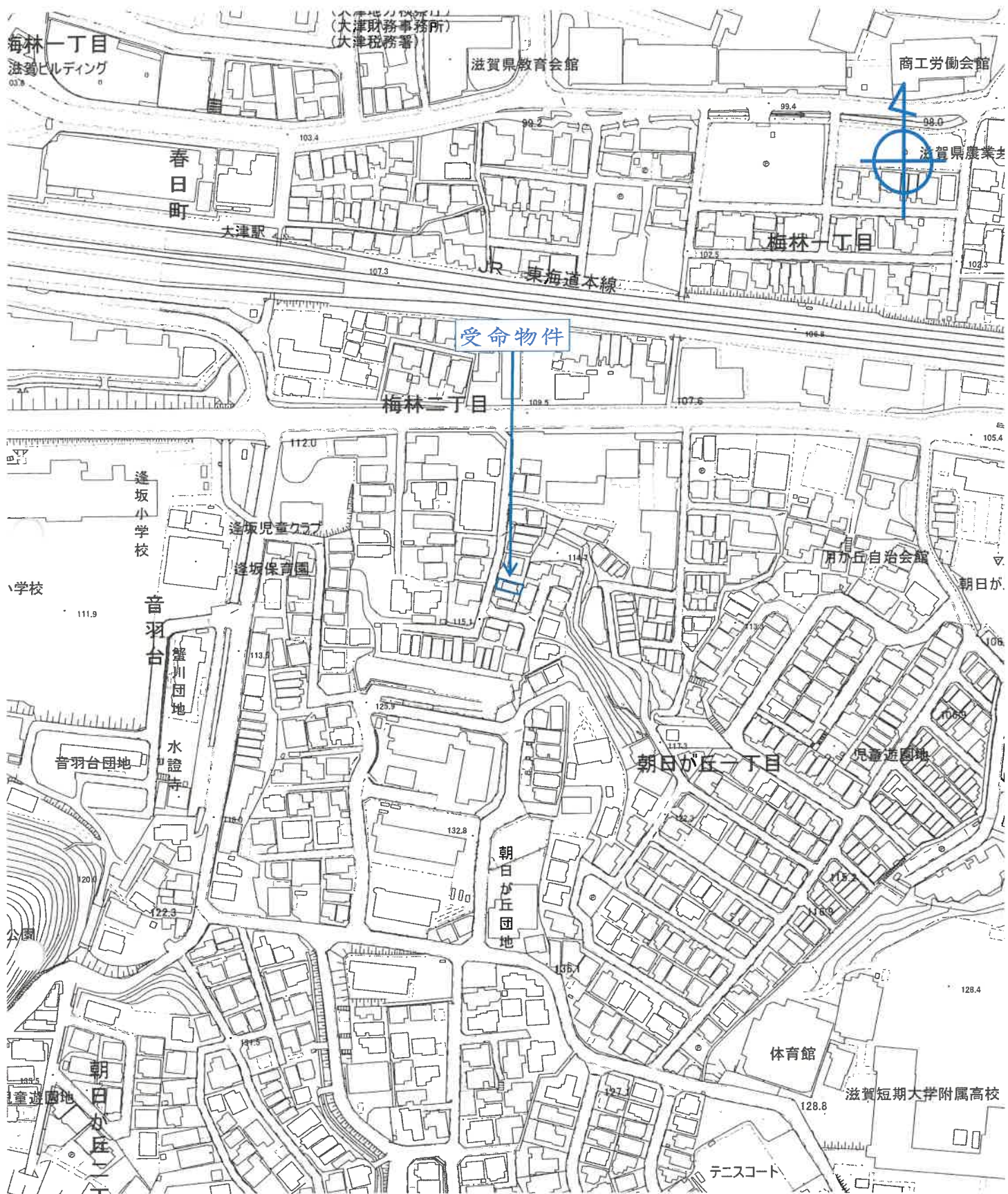
物 件 2 : 0 円

物 件 3 : 777,885 円

以 上

附 属 資 料





大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

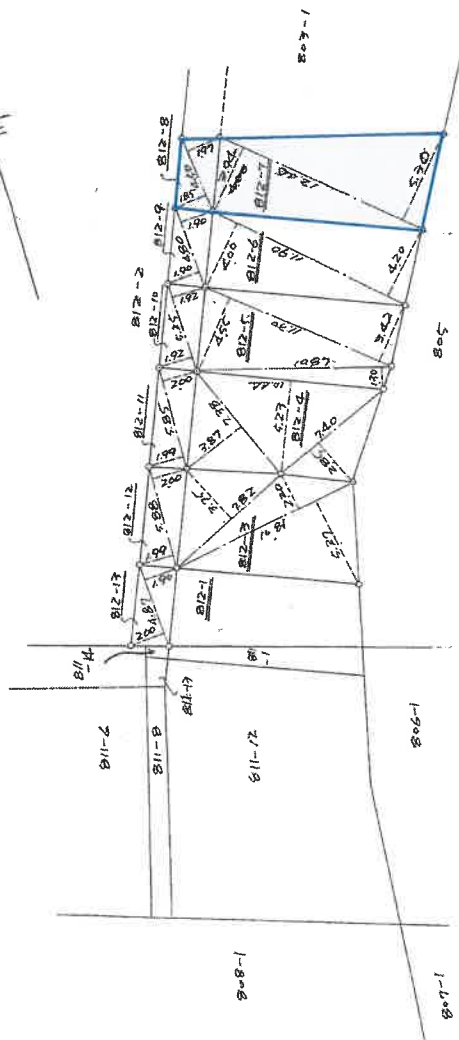
附属資料2
受命物件附近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

IN



求積表

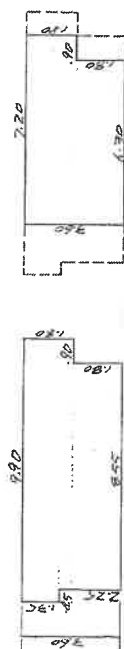
812-3	$= 10.81 \times (5.27 + 2.20) \times \frac{1}{2} = 40.3757$	
	$7.82 \times 3.25 = 25.415$	
812-4	$= 7.78 \times 3.87 \times \frac{1}{2} = 14.2807$	
	$10.44 \times 5.23 \times \frac{1}{2} = 27.3006$	
	$7.40 \times 3.85 \times \frac{1}{2} = 14.2475$	
812-5	$= 10.87 \times 1.30 \times \frac{1}{2} = 7.0655$	
	$11.30 \times (4.45 + 3.42) \times \frac{1}{2} = 45.0305$	
	$52.1259 = 52.12 \text{ m}^2$	
812-6	$= 11.90 \times (4.00 + 4.20) \times \frac{1}{2} = 48.7800$	
812-7	$= 12.40 \times (3.34 + 5.70) \times \frac{1}{2} = 58.2800$	
812-8	$= 4.50 \times (1.85 + 1.97) \times \frac{1}{2} = 8.5950$	
812-9	$= 4.80 \times (1.90 + 1.92) \times \frac{1}{2} = 9.1200$	
812-10	$= 5.25 \times (1.92 + 1.92) \times \frac{1}{2} = 10.0800$	
812-11	$= 5.85 \times (1.99 + 2.00) \times \frac{1}{2} = 11.6707$	
812-12	$= 5.88 \times (1.99 + 2.00) \times \frac{1}{2} = 11.7306$	
812-13	$= 4.87 \times (2.00 + 1.90) \times \frac{1}{2} = 9.4965$	
812-14	$= 366.22 - 52.1259 - 48.7800 - 58.2800 - 8.5950 - 9.1200 - 10.0800 - 11.6707 - 11.7306 - 9.4965 - 10.1800 = 10.68 \text{ m}^2$	

縮尺1/300

A3をA4に縮小

附属資料4

地積測量図写し



1 階平面図 2 階平面図

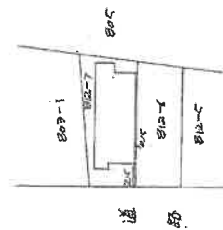
求積表

1 階

135	×	0.45	=	0.607
360	×	0.55	=	0.780
130	×	0.90	=	1.620
				
				33.007

2 階

360	×	0.30	=	0.680
130	×	0.90	=	1.620
				
				24.307



縮尺 1/200

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

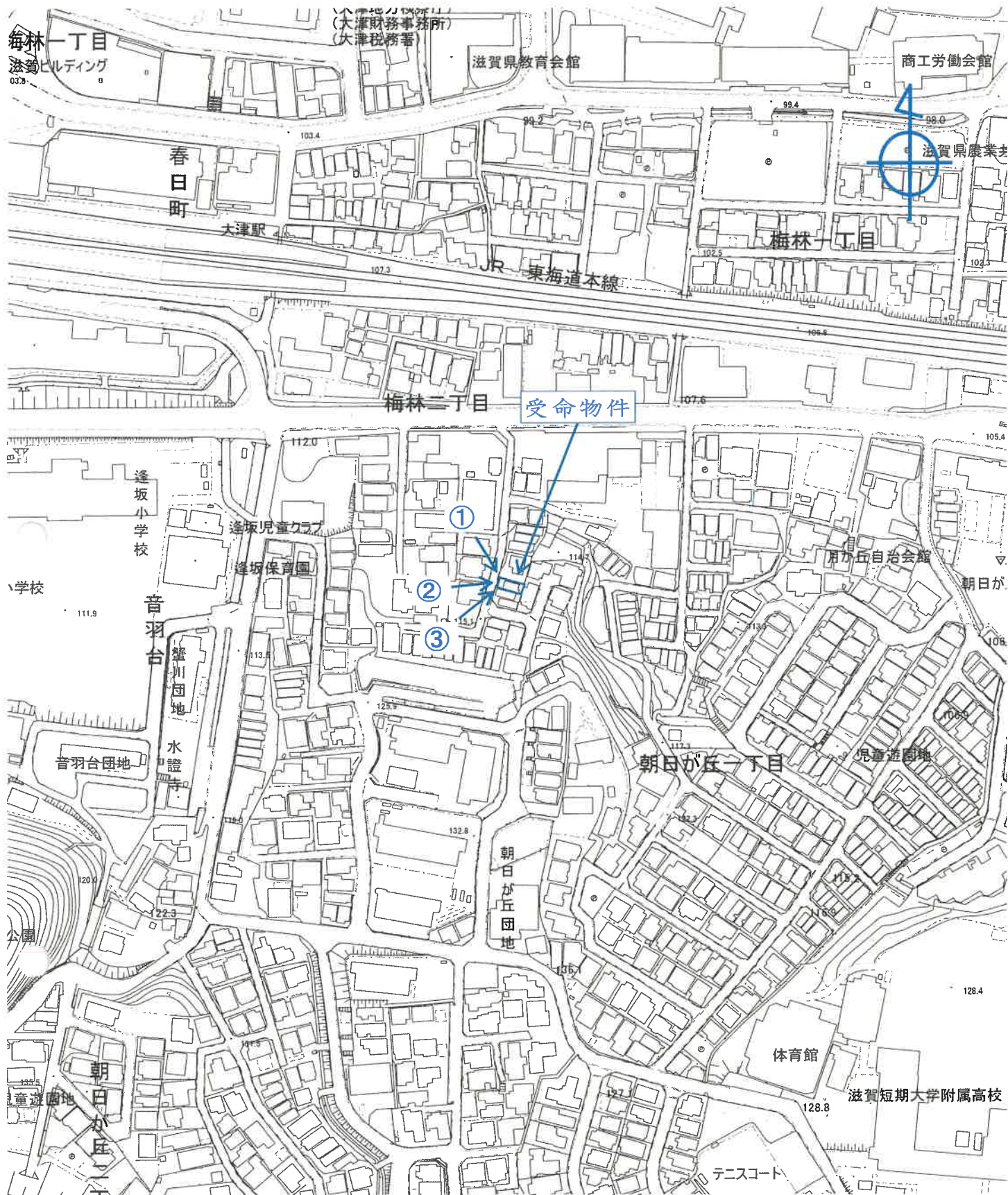


1階間取図



2階間取図





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



②



③



附属資料8
現況写真