

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 3月24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 8年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24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 大津市湖青二丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 271.90平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 大津市湖青二丁目 5番地2
家屋 番号 5番2の3
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.73平方メートル
2階 154.00平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 2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】

1階部分を株式会社去住想が占有している。同社の代表者は本件共有者Bである。

2階部分を本件共有者B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 大津市湖青二丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 271.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 大津市湖青二丁目 5番地2
家屋 番号 5番2の3
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.73平方メートル
2階 154.00平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

令和7年(ケ)第37号
令和7年9月5日受理
令和7年11月12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 大津市湖青二丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 271.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 大津市湖青二丁目 5番地2
家屋 番号 5番2の3
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.73平方メートル
2階 154.00平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大津市湖青二丁目5番地2
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(建物共有持分権者B) 上記両名が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B(2階部分) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社去住想)(1階部分) 上記の者が本建物を居宅(2階部分)、店舗(葬儀場)(1階部分)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社去住想
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 (葬儀場) <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人 (<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権または無権原 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成12年4月7日ころ
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし (使用借権の場合)
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A, B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (株式会社去住想) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」に記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有開始時期は、登記記録上、建物の新築日として記載されている日付けの頃と認定した。</p> <p>(① 株式会社去住想は平成2年設立であり、建物の完成当時に既に存在していたこと ② 大津市役所資産税課が保有していた目的建物の設計者である建築士作成にかかる図面においては、現況と同様1階部分は「店舗」として記載がされていた。したがって当初より同社が葬儀場として使用することが予定されて建築されたものと認められる。)</p>	

(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

入口前に設置されたポストに「株式会社去住想」との表示が存した。

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（街区基本調査成果図）である。地積測量図は法務局での調査によると存しないとのことであった。（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。）

(2) 目的土地の形状等

上記公図、大津市役所資産税課の地番図及び現地地の境界明示物（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ように思われた。ただし、目的土地の正確な地積、形状、範囲、境界の確定について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2建物の敷地等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14メートルの舗装道路に概ね等高に、東側で現況幅員約6メートルの舗装道路に約2メートル高く接している。いずれの道路も建築基準法42条1項1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

1階部分は店舗（葬儀場）として利用されている。（ただし建物内の状況から現在は操業していないものと思われる。）

2階部分は所有者Bの居宅（空き家）として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

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。通常程度の維持管理はなされているように思われた。

(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

4 物件2建物、1階部分の占有者及び占有権原について

(1) 1階部分の占有者について

物件2建物の1階部分は別紙写真のとおり、店舗（葬儀場）として占有されている状態であった。1階入口部分には葬儀場の看板が設置されており、郵便受には「株式会社去住想」との表示が存した。

法務局において同社の法人登記を調査したところ、目的物件所在地を本店とする「株式会社去住想」の法人登記が存した。このため、1階部分の占有者は、前記のとおり「株式会社去住想」と認定した。

(2) 1階部分の占有権原について

「株式会社去住想」の代表者を法人登記で確認したところ、物件2建物の共有者であるBであった。このため、Bは自らが代表者を務める会社に対し、賃借権または使用借権等の占有権原を付与して葬儀場として使用させていたものと推認される状況であった。

もっとも、目的建物の水回りは長期間使用された形跡がなく、建物内部に全体的に埃が堆積している等、長期間、人の出入りがないと推認される状況であった。動産類も雑然と放置されており、同社は目的物件内においては相当前から操業していないと認められる状況であった。

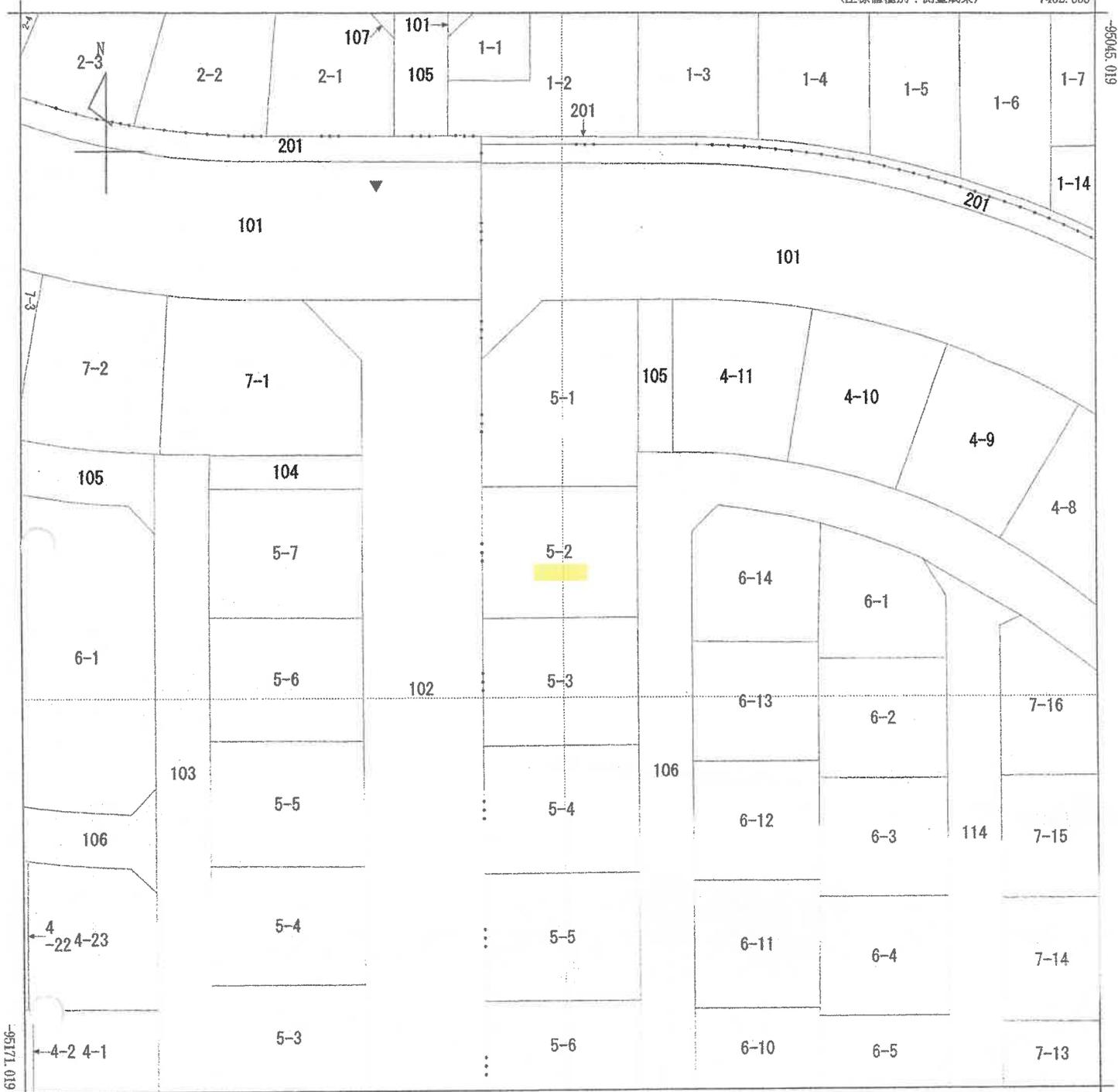
このような状況下では、少なくとも賃料の支払いを伴う賃借権が存続していると考えerことは困難であり、同社の占有権原は、使用借権または無権原と見るのが相当と思われた。

(3) 物件2建物、2階部分の占有者について

2階部分は別紙写真のとおり、かつては居宅として使用されていたと認められる状態であった。室内には建物共有者Bの居住を推認させる書類等が認められた。もっとも1階部分と同様、水回りが長期間使用されておらず、埃が堆積している等、現在は空き家であると推認される状態であった。

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9月30日 (火) 15:10-15:30	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10月1日(水) 14:00-14:15	大津市役所	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10月3日(金) 15:00-16:05	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年10月27日(月) 11:00-11:15	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求 占有者の法人登記調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月3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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-7587.853 (座標値種別：測量成果)

(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。

水明2丁目
朝日2丁目 湖青2丁目
地番区域見出

請求部	所在	大津市湖青二丁目		地番	5番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月		備付年月日(原図)	平成21年1月30日		補記事項			

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10月27日
大津地方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官



公用

登記年月日：平成12年4月13日

2305051 各階平面図

家屋番号 5番2の33

建築物図面

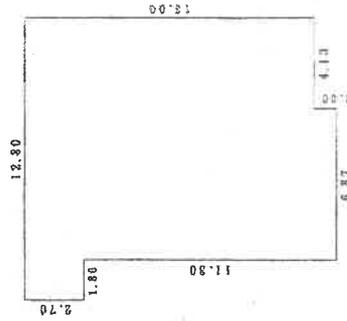
滋賀県志賀町本野湖青三丁目5番地2

大津市湖青三丁目

主たる建物

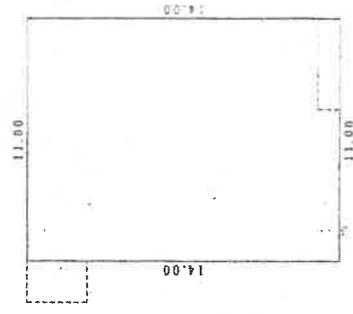
HA2.4.13

1 階



求積表			
1.80 × 2.70			4.8600
6.87 × 14.00			96.1800
4.13 × 13.00			53.6900
合計		154.7300	
床面積		154.73㎡	

2 階

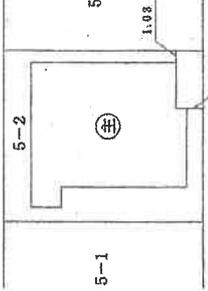


求積表			
11.00 × 14.00			154.0000
床面積		154.00㎡	



道路

106



道路

製作者

土地家屋調査士

12年4月/0日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

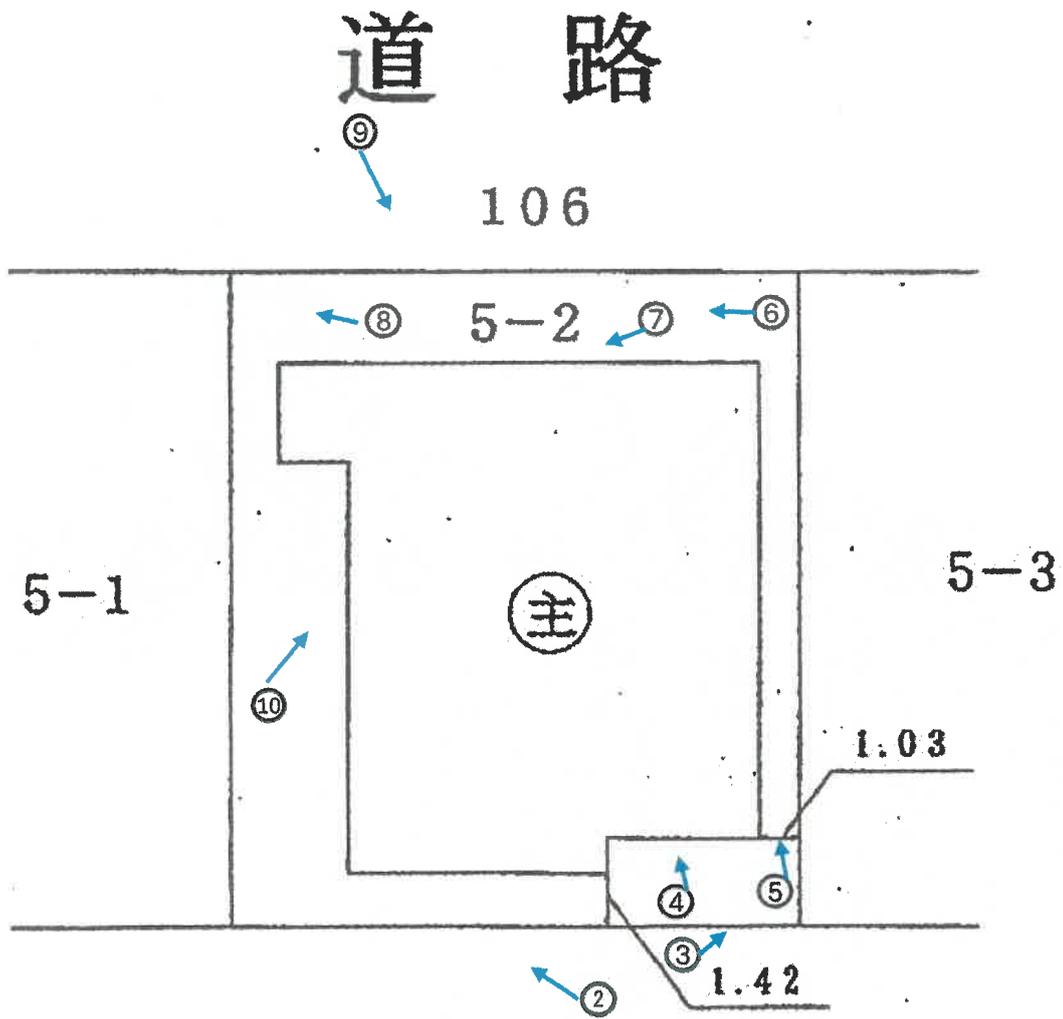
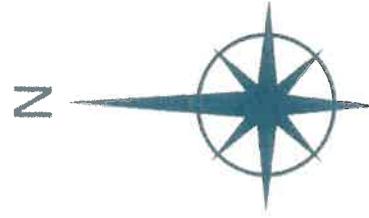
1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月27日 大津地方事務所

登記官

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

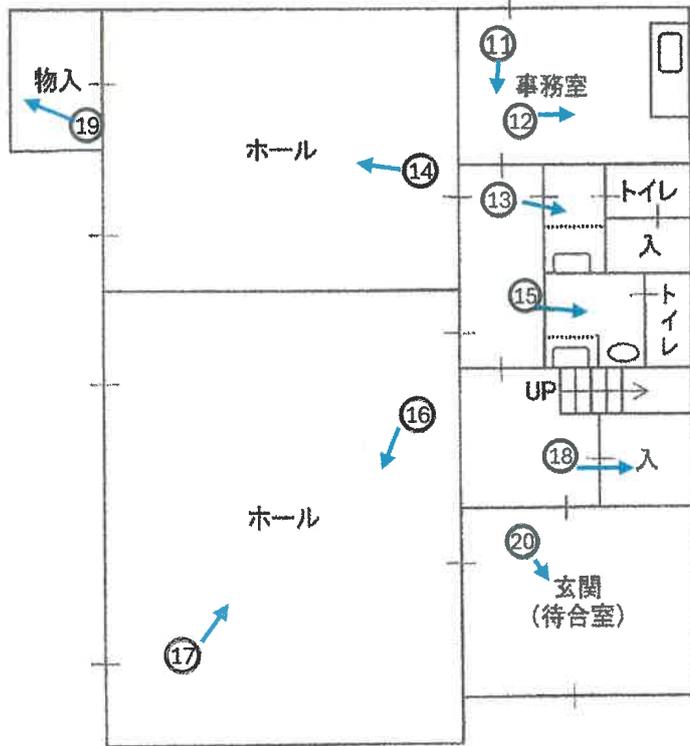


○ → 写真撮影方向

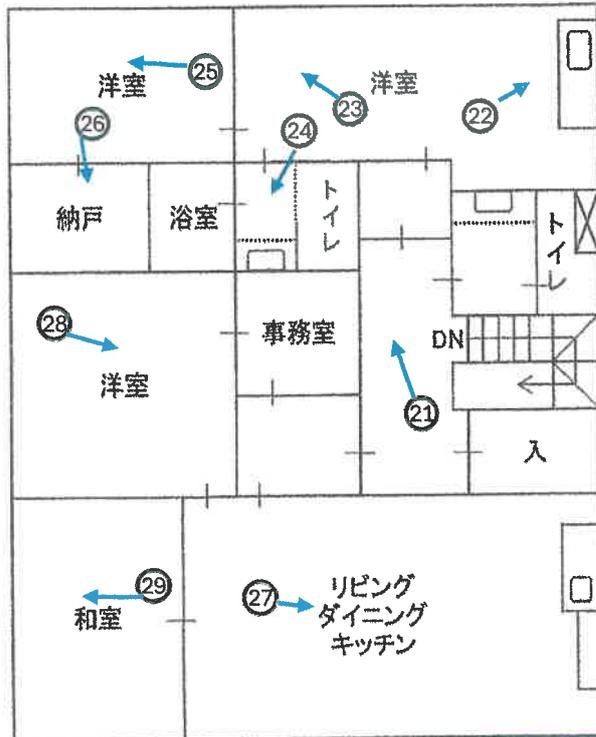
間取図

令和7年(ケ)第37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



⑰



⑱



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30

令和 7年 (ケ) 第 37 号
令和 7年 10月 2日 現地調査
令和 7年 10月 14日 評価
発行番号 競25-0272

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 10,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,940,000 円
物件2 (建物)	金 5,950,000 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 大津市湖青二丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 271.90平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 大津市湖青二丁目 5番地2
家屋 番号 5番2の3
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.73平方メートル
2階 154.00平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

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「小野」駅の北西方・道路距離約 750 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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2種低層住居専用地域 60 % 150 % なし 第5種高度地区、丘陵地景観地域(堅田・和邇丘陵地区)、低層住宅地景観区、大津市屋外広告物規制区域(禁止地域)、宅地造成等工事規制区域、大津市立地適正化計画(居住誘導区域)、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 271.90 m ² (公簿) 間口 約15.4m	奥行 約18m 長方形
接面道路の状況	西側で幅員約14mの舗装市道幹2157号線(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に、東側で幅員約6mの舗装市道北5049号線(建築基準法第42条1項1号道路)と約2m程度高く接面する二方路画地。	
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	前面道路に本管あり
	ガス配管	前面道路に本管あり
	下水道	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55年及び昭和62年の住宅地図では、建物居住者の記載があり、平成16年の住宅地図では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、昭和52年2月に土地区画整理法による換地処分によりできた土地であることが確認できた。また所有者については、従前は「京阪電気鉄道株式会社」であり、昭和53年9月、昭和61年4月にそれぞれ売買を原因として個人へと所有権が移転され、平成9年10月に売買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	<ul style="list-style-type: none"> 目的土地につき、法務局備付の公図は法14条図面で、縮尺は500分の1で存するが、地積測量図については存しない。現地にて、上記図面等を参考に立入可能な範囲で目的土地を概測したところ、目的土地の形状は上記図面等に概ね合致していると思われたが、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12年4月7日 新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：4年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：吹付等 内壁：ビニールクロス等 天井：石膏ボード等 床：塩ビシート、クッションフロアー、フローリング、畳等 設備：電気、水道、排水等 その他：特になし
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・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・目的建物は全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、目視の範囲では、特段の瑕疵は見受けられなかった。 ・目的建物の用途は登記上「居宅・店舗」であり、現況店舗部分は「葬儀場」であるように見受けられた。大津市建築指導課での調査によると、都市計画法上、第2種低層住居専用地域に指定されており、店舗として認められるのは、店舗・事務所等の部分が一定規模以下である兼用住宅であり、建物床面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ店舗部分の床面積合計が50㎡以下のものに限り建築可能であるとのことである。現況では、店舗部分の床面積合計は50㎡以上であるように見受けられた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	54,400	1.03	271.90	0.90	13,710,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/83 = 54,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/90 \times 100/97 \times 100/98 \times 100/97 = 100/83$

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	160,000	308.73	0.14	6,920,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 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 0.20) = 0.14

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	13,710,000	0.40	法定地上権	5,480,000

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	13,710,000	-5,480,000	/	1.00	0.60	1.00	4,940,000
2	6,920,000	+5,480,000	1.00	0.80	0.60	1.00	5,950,000
一 括 価 格(合計)							10,890,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 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、対象建物については、都市計画法上、現況の規模及び用途では認められない違法建築物である可能性が高い等の理由により、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。

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-19)

所 在 : 大津市水明2丁目17番11

価 格 : 45,400 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「 小野 」駅の 北西 方・道路距離約 1,100 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 199 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 建物図面、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

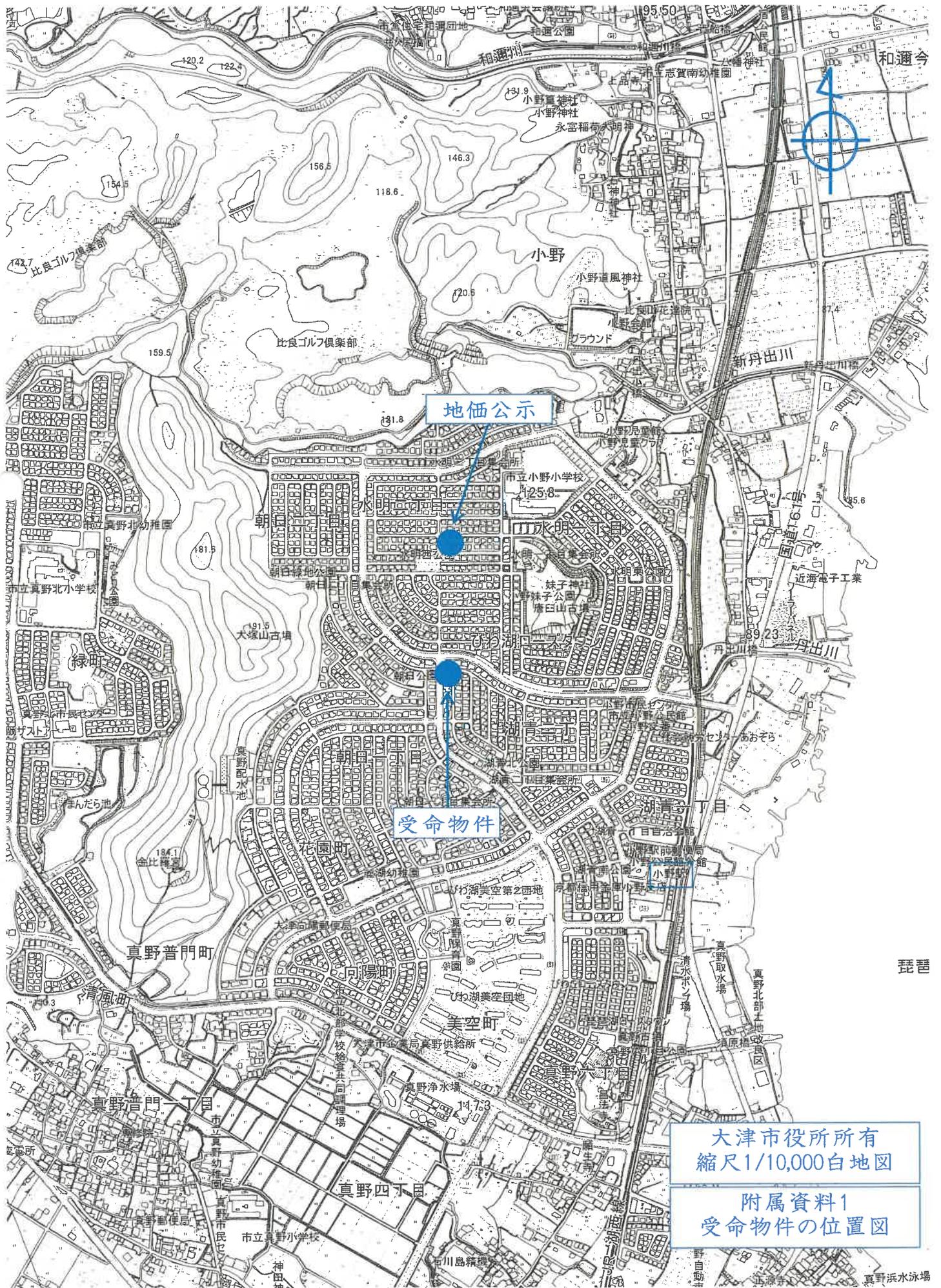
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 10,588,329 円

物 件 2 : 15,562,827 円

以 上

附 属 资 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

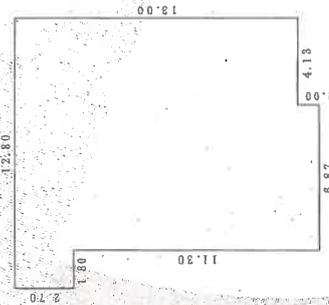


縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

主たる建物

1 階

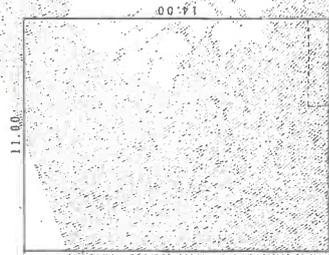


求積表

$1.80 \times 2.70 = 4.8600$
 $6.87 \times 14.00 = 96.1800$
 $4.13 \times 13.00 = 53.6900$

合計	154.7300
床面積	154.73㎡

2 階



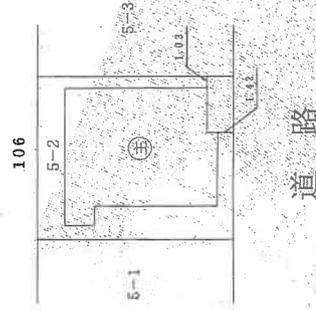
求積表

$11.00 \times 14.00 = 154.0000$

床面積	154.00㎡
-----	---------



道路



道路

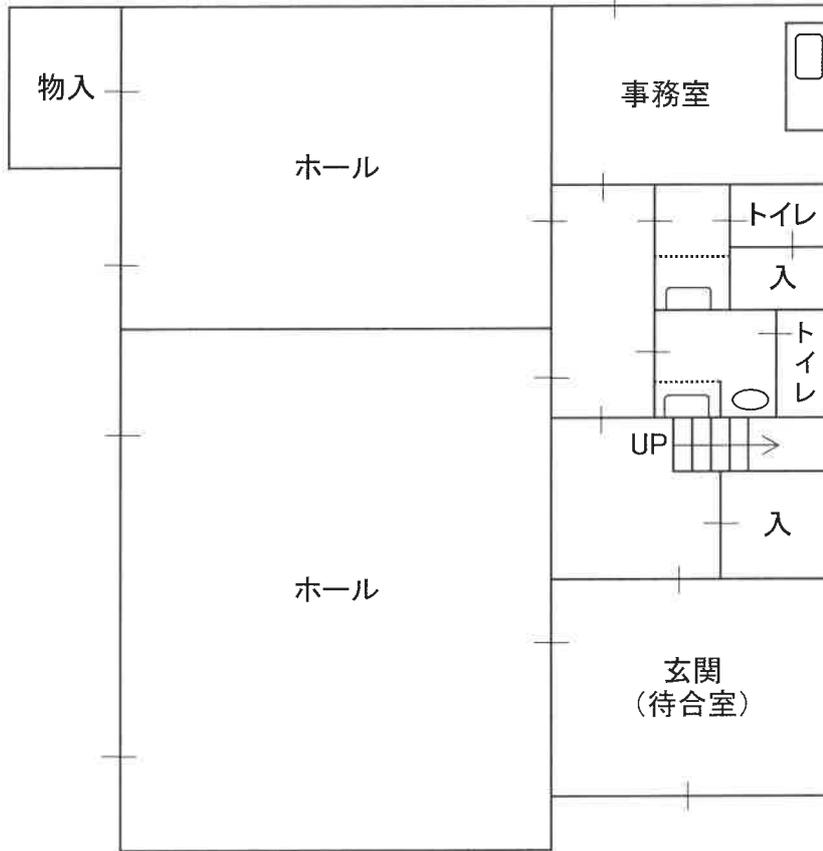
縮尺 1/500
A3をA4に縮小

縮尺 1/250
A3をA4に縮小

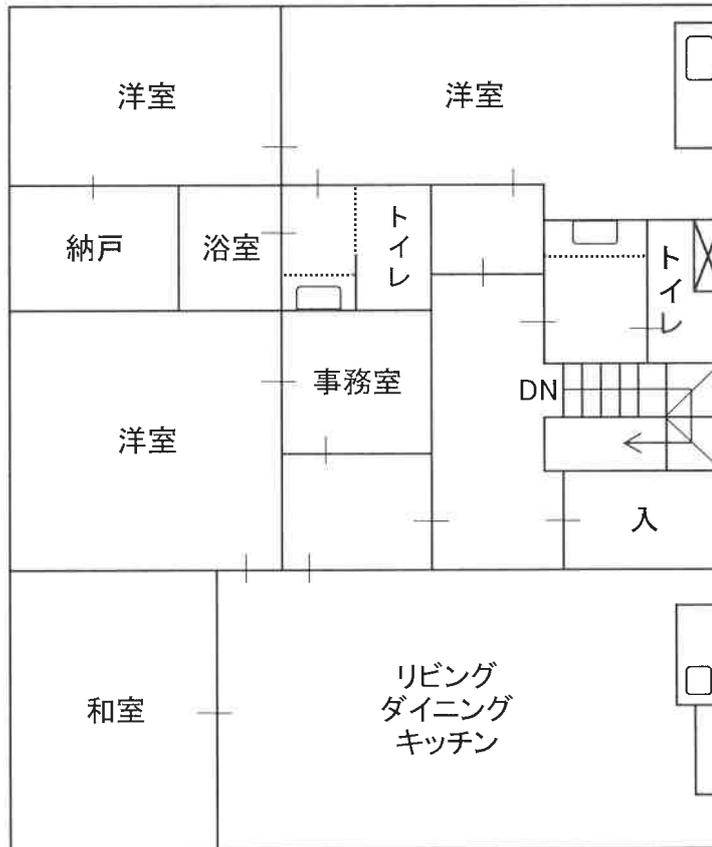
附属資料4
 建物図面、各階平面図写し



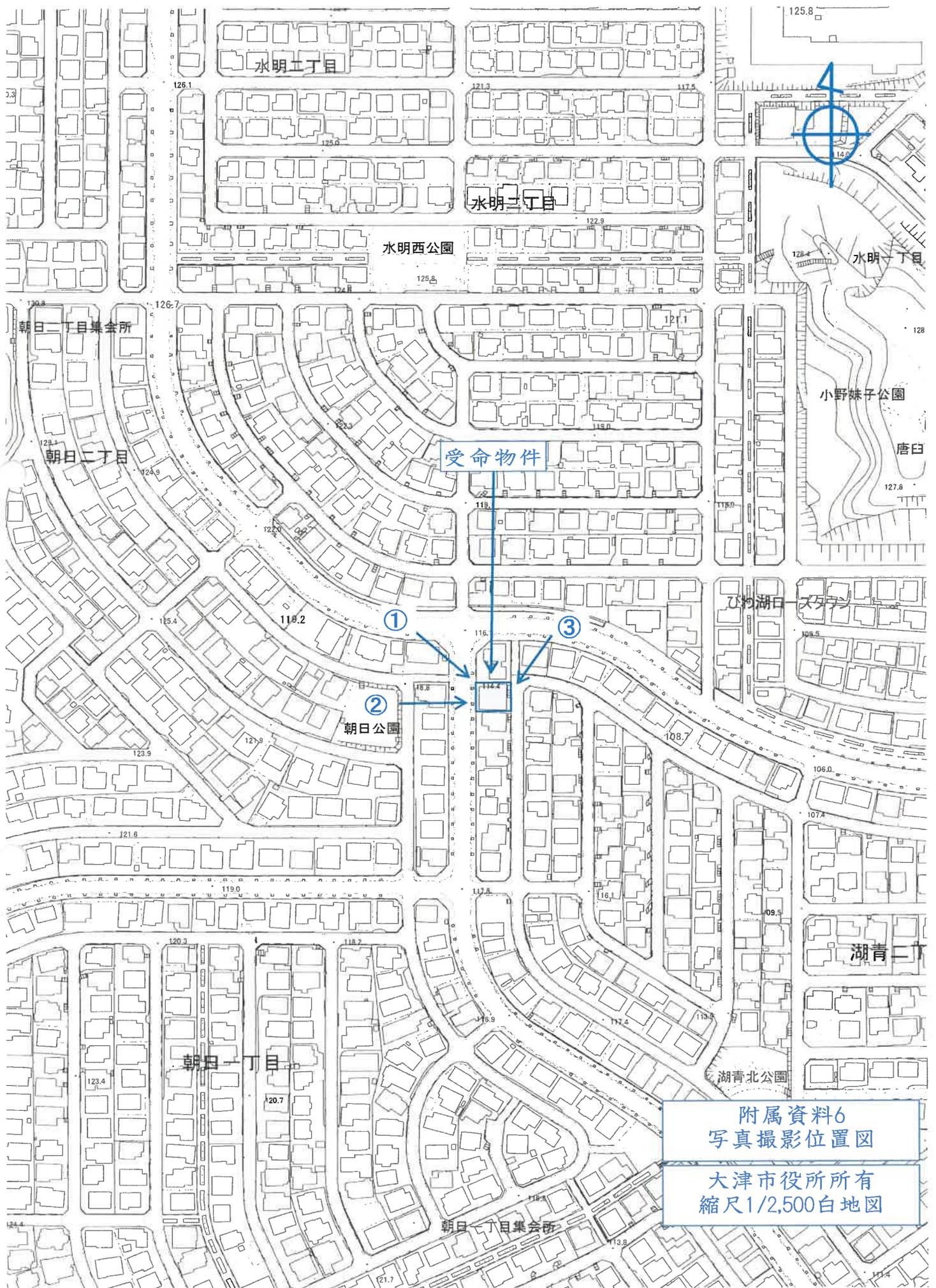
1階間取図



2階間取図



附属資料5
建物間取図



附属資料6
 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7
現況写真



附属資料7
現況写真