

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 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 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 大津市石山寺四丁目字別所

地 番 171番7

地 目 宅地

地 積 143.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大津市石山寺四丁目字別所 171番地7

家屋 番号 171番7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル

2階 49.67平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月13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】

地役権(設定登記平成20年10月9日受付第28993号)原因・目的・範囲等は別紙のとおり

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A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 大津市石山寺四丁目字別所
地 番 171番7
地 目 宅地
地 積 143.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大津市石山寺四丁目字別所 171番地7
家屋 番号 171番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 49.67平方メートル

所有者 A



別紙

地役権

原因 平成20年10月1日設定

目的 1. 電線の支持物を除く電線路の設置（張替、増強等を含む）、及びその保守運営のための土地立入、又は通行もしくは使用の認容

2. 電線路の最下垂時における電線の高さから3.00mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止

3. 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い、及び貯蔵の禁止

4. 電線路に支障となる立竹木の生育及びその他電線路に支障となる行為一切の禁止

範囲 送電線路線下両保安線間の土地103.86㎡

要役地 大津市富士見台字野海道842番3

地役権図面第93号

令和7年(ケ)第35号
令和7年 8月29日受理
令和7年 9月29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 大津市石山寺四丁目字別所

地 番 171番7

地 目 宅地

地 積 143.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大津市石山寺四丁目字別所 171番地7

家屋 番号 171番7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル

2階 49.67平方メートル

所有者 A



そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、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6・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、6・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、12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) 地役権の設定

目的土地については、平成20年10月に「電線の支持物を除く電線路の設置(張替, 増強等を含む), 及びその保守運営のための土地立入, 又は通行もしくは使用の認容」と「電線路の最下垂時における電線の高さから3・00メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止」と「爆発性, 引火性を有する危険物の製造, 取扱い及び貯蔵の禁止」と「電線路に支障となる立竹木の生育及びその他電線路に支障となる行為一切の禁止」を目的として地役権が設定されており、その範囲は11枚目の地役権図面のとおりである。

(4) その他

目的土地北側空地部分に「電柱及び支線」が存する。又、目的土地北側空地部分に「カーポート」が存する(関係人の陳述等から目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当)。

また、目的土地空地部分では動産類が多数残置されていると共に雑草等が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

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。

(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階洋室建具に損傷」が見受けられた以外は、特段の瑕疵は見受けられなかった。

(3) その他

目的建物内では、太陽光発電システムが存した。関係人の陳述によれば、目的建物を建築してから約2年後にクレジットで設置したとのことである(関係人の陳述等からクレジットの所有権留保になっていると思われる)。また、関係人の陳述によれば、目的建物は「オール電化」とのことである。

4 前面道路調査

目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項2号に指定されている道路に接していると共に南西側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約4メートル、南西側が概ね約2.7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(目的建物) 所有者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的物件の占有</p> <p>目的物件は、私が居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。目的建物は私の所有であり、目的土地は私と元配偶者との共有ですが、目的建物建築時から現在まで目的土地上に私名義の建物を建築して目的土地を利用するについて私と元配偶者との間で金銭の授受は有りません。</p> <p>2 目的土地</p> <p>目的土地の範囲は、現在、使用している範囲です。</p> <p>目的土地北側空地部分に「カーポート」がありますが、これは、目的物件購入した後に(約5年後)、私たちが設置したものです。</p> <p>また、目的土地には「地役権」が設定されています。</p> <p>3 目的建物</p> <p>目的建物では、雨漏りや床がきしむ等の瑕疵はありません。</p> <p>目的建物は、建築した約2年後に「太陽光発電システム」を設置して「オール電化」に変更しました。</p> <p>この「太陽光発電システム」は、クレジットを利用して設置したものであり、残債務が残っているため所有権留保となっていると思います。</p> <p>4 その他</p> <p>目的土地空地部分に置いてある動産類等は、私が別の場所で営んでいた事業で使用していたものであり、事情があつて同所を明渡したためにやむなく目的土地上に持ってきて置いてあるものです。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年9月1日(月) 15:15-15:20	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年9月2日(火) 9:45-10:10	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年9月4日(木) 13:00-13:40	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9月8日(月) 13:15-13:25	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年9月9日(火) : - :	当庁	目的建物所有者から連絡があり聴取
R7年9月17日(水) 9:15-9:40	大津地方法務局	公図・地積測量図・建物図面・地役権図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R7年9月17日(水) 13:15-13:55	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
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 type="checkbox"/> 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。</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

リ 170-2
ヌ 170-20
ル 170-21
ヲ 170-22
ワ 170-24
カ 170-26
ヨ 170-27
タ 170-32
レ 170-33
ソ 170-34
ツ 170-4
ネ 170-5
ナ 170-6
ラ 170-7
ム 170-8
ウ 170-9
ノ 172-1
オ 172-2
ク 173-1
キ 174-1
マ 175-2
ゲ 171-9
フ 170-30
コ 170-31
エ 道
テ. 238-5

0420066

18.8.28
地積測量図

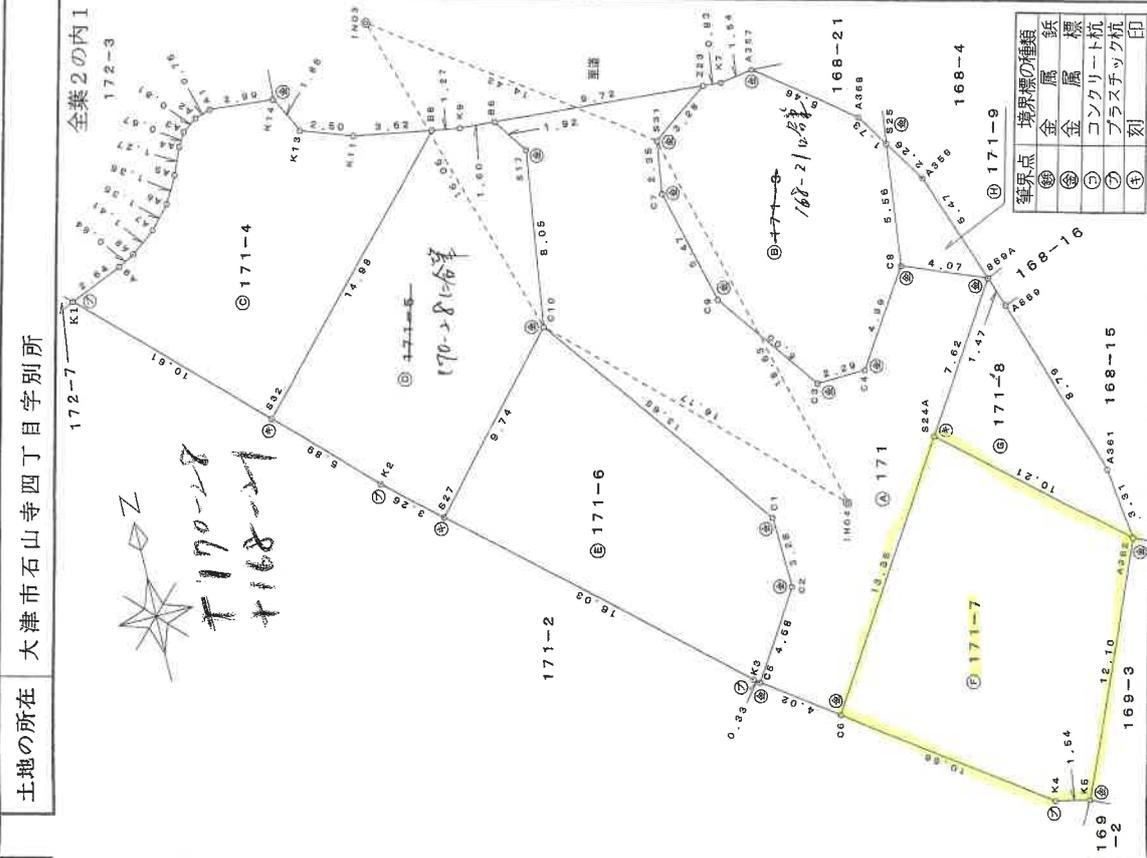
地番 171
171-3~-9
土地の所在 大津市石山寺四丁目字別所

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
④ 171					
C6	449,769	441,855	10,492	4718,976348	
S24A	461,017	449,067	11,325	5221,017525	
869A	467,433	453,180	0,322	150,513426	
C8	468,930	449,389	-6,515	-3055,078950	
C4	464,740	446,665	-5,013	-2329,741620	
C3	464,665	444,376	-5,885	-2734,553525	
C9	469,471	440,780	-4,965	-2330,923515	
C7	474,776	439,411	-1,046	-496,615696	
S31	477,108	439,734	2,983	1423,213164	
Z23	479,033	442,394	-7,040	-3372,392320	
B6	479,719	432,894	-8,571	-4111,671549	
S17	478,163	433,823	0,018	8,606934	
C10	470,183	432,712	7,088	3322,657104	
C1	469,260	440,911	8,326	3823,798760	
C2	465,973	441,038	-2,336	-1065,152928	
C5	452,103	438,575	0,817	369,368151	
合計				-447,978691	
合計面積				223,9893455	
合計地積				223,98 m ²	

168番2/に合筆

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
⑤ 171-3					
Z23	479,033	442,394	3,491	1672,304203	
K7	478,974	443,225	2,359	1129,899666	
A357	479,233	444,753	5,856	2806,388448	
A358	475,891	449,081	5,293	2518,891063	
S25	474,454	450,046	0,308	146,131832	
C8	468,930	449,389	-3,381	-1585,462330	
C4	464,740	446,665	-5,013	-2329,741620	
C3	464,665	444,376	-5,885	-2734,553525	
C9	469,471	440,780	-4,965	-2330,923515	
C7	474,776	439,411	-1,046	-496,615696	
S31	477,108	439,734	2,983	1423,213164	
合計				219,541690	
合計面積				109,7708450	
合計地積				109,77 m ²	



縮尺 1/250
申請人 [Redacted]
作成者 [Redacted]

(平成18年 8月18日作成)

(日本土地家屋調査士管理会専用紙)

(日調連9)

A4判に縮小

0420067

18.8.28

171-3~9 年月地積測量図

土地の所在 大津市石山寺四丁目字別所

全葉2の内2

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 171-7	S24A	461.017	449.067	-14.999	-6914.793963
	C6	449.769	441.855	1.480	665.656120
	K4	443.581	450.547	467.187666	467.187666
	K5	443.284	452.061	6.307	2795.792188
	A362	454.402	456.854	-2.994	-1360.479588
			合計		-286.635577
			合計面積		143.3177685
			合計地積		143.31 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 171-8	S24A	461.017	449.067	3.674	1693.776458
	A362	454.402	456.854	7.333	3332.129866
	A361	457.684	456.400	-3.188	-1469.096592
	A869	466.044	453.666	-3.220	-1500.651680
	869A	467.433	453.180	-4.599	-2149.724367
			合計		-83.576315
			合計面積		41.7881575
			合計地積		41.78 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 171-9	C8	468.930	449.389	3.134	1469.626620
	869A	467.433	453.180	1.920	897.471360
	A369	472.577	451.309	-3.134	-1481.056318
	S25	474.454	450.046	-1.920	-910.951680
			合計		-24.910018
			合計面積		12.4560090
			合計地積		12.45 m ²

総合計面積 908.8859995 m²

地番	面積
④ 171	223.9893455 m ²
④ 171-3	109.7708450 m ²
④ 171-4	120.8463820 m ²
④ 171-5	130.3085960 m ²
④ 171-6	126.4098960 m ²
④ 171-7	143.3177685 m ²
④ 171-8	41.7881575 m ²
④ 171-9	12.4550090 m ²

引張点	名称	X座標	Y座標
INO3	下水人孔中心	485.549	428.026
INO4	下水人孔中心	459.057	444.478

作成者 土地家屋調査士 (平成18年 8月18日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会)

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 171-4	S22	469.136	419.565	17.902	8398.472672
	B8	480.051	429.836	6.703	3217.781853
	K11	480.671	426.268	-5.934	-2862.301714
	K13	481.494	423.902	-3.239	-1559.559066
	K14	483.162	423.029	-3.854	-1862.106348
	A1	483.419	420.048	-3.696	-1768.716624
	A2	483.185	419.333	-1.381	-667.278485
	A3	482.721	418.667	-1.022	-493.340862
	A4	482.151	418.311	-0.862	-415.614162
	A5	480.984	417.805	-1.168	-561.789312
	A6	479.794	417.143	-1.571	-753.756374
	A7	478.793	416.234	-2.040	-976.737120
	A8	477.947	415.103	-1.866	-891.849102
	A9	477.537	414.368	-3.169	-1513.314753
	K1	476.509	411.934	5.197	2476.417273
			合計		-241.692724
			合計面積		120.8463620
			合計地積		120.84 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 171-5	S27	462.885	426.257	8.910	4124.305350
	C10	470.183	432.712	7.566	3557.404878
	S17	478.163	433.823	-0.018	-8.606934
	B6	479.719	432.694	-2.728	-1308.673432
	K9	479.832	431.095	-2.858	-1371.359856
	B8	480.051	429.836	-11.530	-5534.988030
	S32	469.136	419.565	-6.034	-2830.786624
	X2	465.043	423.802	6.692	3112.067756
			合計		-260.617192
			合計面積		130.3085960
			合計地積		130.30 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 171-6	C10	470.183	432.712	-14.654	-6890.061682
	S27	462.885	426.257	5.590	2587.527150
	K3	452.288	436.302	12.318	5571.406764
	C5	452.103	438.575	2.736	1236.953808
	C2	455.973	441.038	2.336	1065.152928
	C1	459.260	440.911	-8.326	-3823.798760
			合計		-252.819792
			合計面積		126.4098960
			合計地積		126.40 m ²

申請人 縮尺 1/

A4判に縮小

登記年月日：平成20年6月9日

0425046

各階平面図

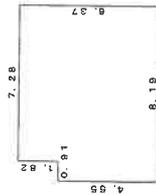
平成20年6月9日

家屋番号 171番7

建物の所在 大津市石山寺4丁目字別所171番地7

建物図面各階平面図

1階



求積表

0.91	X	4.55	=	4.1405
7.28	X	6.37	=	46.3736
計				50.5141

床面積 50.51 m²

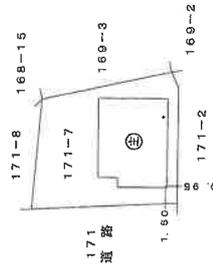
2階



求積表

8.49	X	2.73	=	23.1777
7.28	X	3.64	=	26.4992
計				49.6769

床面積 49.67 m²



(百縮連12)

作成者

土地調査士
家屋

20年 6月 9日(作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

93

地役権図面

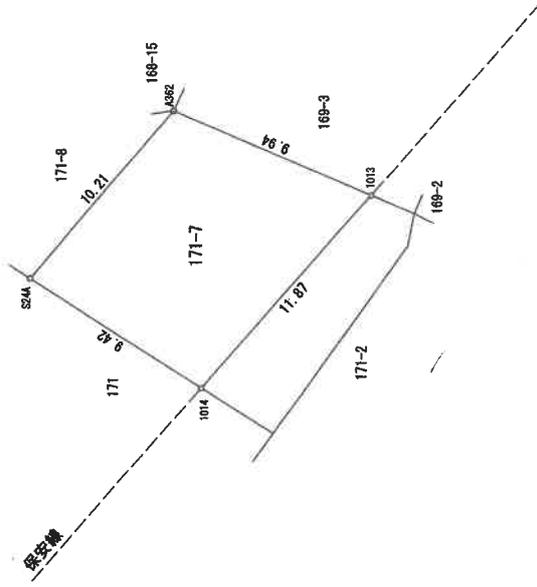
171-7

承の地役所
承の地役所在

大津市石山寺四丁目字別所

求積表

地番 点名	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}
171-7				
S24A	461.017	446.067	-5834.210824	
1014	453.087	443.982	1745.291124	
1013	445.273	452.919	5731.554056	
A362	454.402	456.854	-1750.356504	
		合計	-207.722148	
		面積	103.8610740	
		地積	103.86	㎡



平成20年10月9日
受付第28993号
地役権図面第23号

申請人

地役権者

20年
24日作成

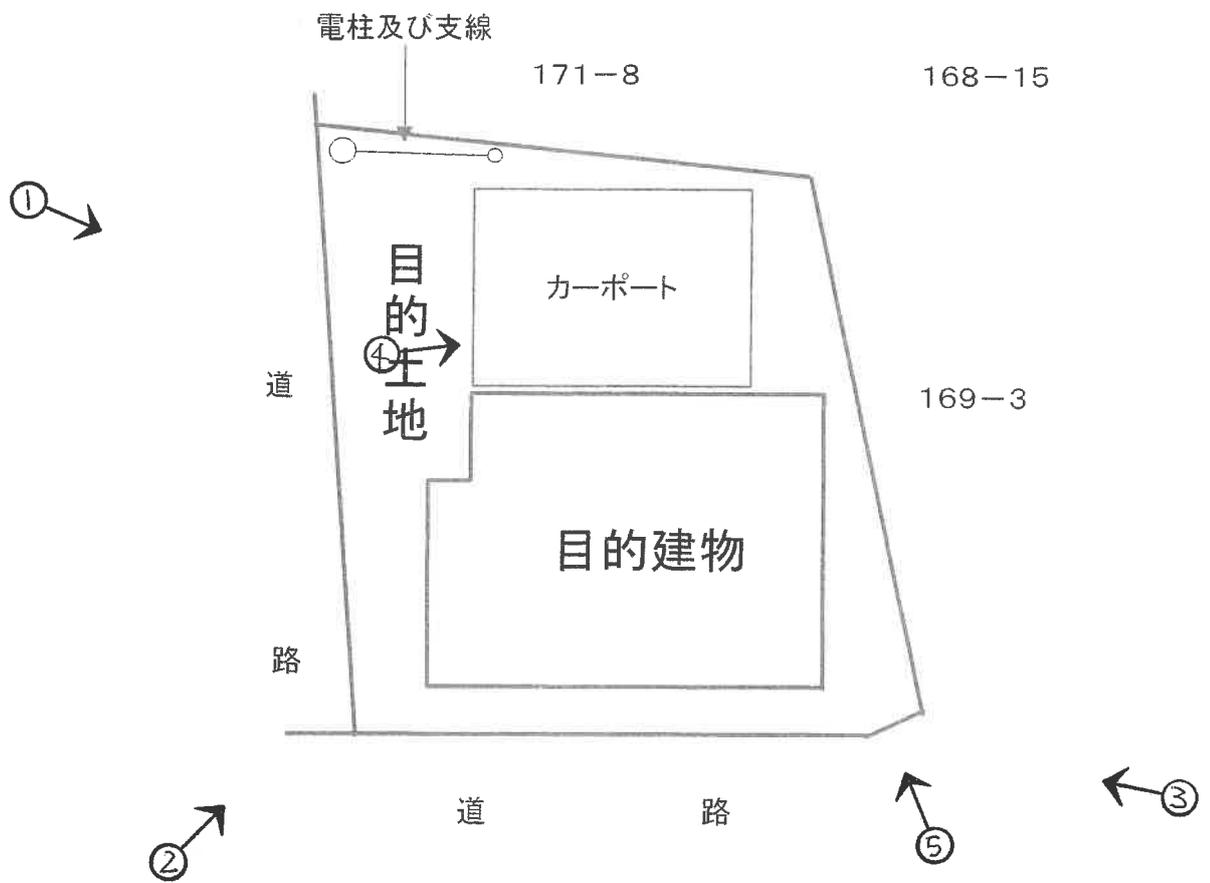
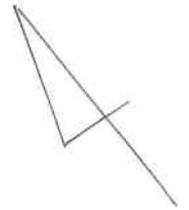
縮尺

1/250

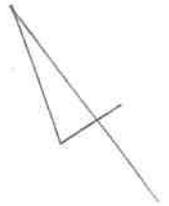
(みまかり製)

A4判に縮小

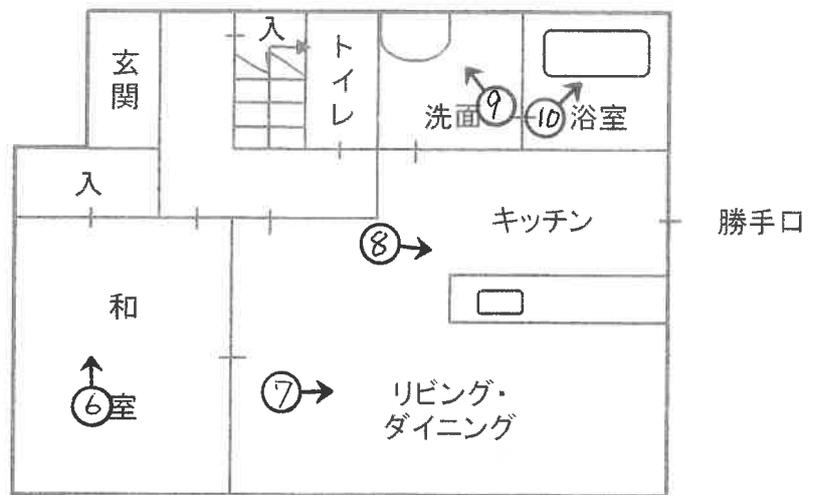
土地建物位置関係図



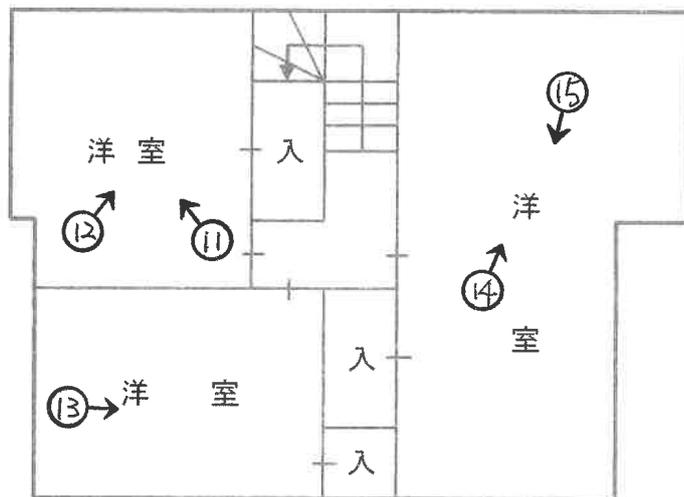
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



1階 和室

写真 ⑦



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑧



1階 キッチン

写真 ⑨



1階 洗面

写真 ⑩



1階 浴室

写真 ⑪



2階 洋室

写真 ⑫



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

令和 7年 (ケ) 第 35 号
令和 7年 9月 17日 現地調査
令和 7年 10月 4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

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,820,000 円
物件2 (建物)	金 3,890,000 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の内訳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 大津市石山寺四丁目字別所
地 番 171番7
地 目 宅地
地 積 143.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大津市石山寺四丁目字別所 171番地7
家屋 番号 171番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 49.67平方メートル
所有者 A



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 3200 m 最寄バス停「南谷口・西武団地口」の南東方・約 190 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 景観計画区域(中高層住宅地景観区、都市河川沿岸景観区) 屋外広告物規制(第1種許可地域) 宅地造成等工事規制区域 河川保全区域(南側の官民境界から5m以内)
画地条件	規模 143.31 m ² (公簿) 間口約 13.4m 奥行約 10.2~12m ほぼ台形	
接面道路の状況	北西側で幅員約4mの舗装市道(南3030号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項2号道路) 南西側で幅員約2.7mの舗装河川管理用道路に等高に接面 (建築基準法外道路)	
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。 昭和54年の住宅地図では地図記号のない白地、平成元年、平成11年の住宅地図では田、平成21年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっている。 目的土地、分筆前土地の土地閉鎖登記簿等によると、地目については、明治以降、田であり、平成18年8月に宅地に地目変更されている。また所有者については、明治以降、個人での所有が続き、平成18年6月に太陽住宅株式会社、平成18年9月株式会社アーサス、平成20年6月に現在の所有者に所有権移転している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の上空には送電線路が通過しており、平成20年10月に「電線の支持物を除く電線路の設置(張替、増強等を含む)、及びその保守運営のための土地立入、又は通行もしくは使用の認容」と「電線路の最下垂時における電線の高さから3.00メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止」と「爆発物、引火性を有する危険物の製造、取扱い、及び貯蔵の禁止」と「電線路の支障となる立竹木の生育及びその他電線路に支障となる行為一切の禁止」を目的とした地役権が設定されている。 ・目的土地の北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)。 ・目的土地の北側空地部分に電柱及び支線が存する。 ・目的土地の空地部分には動産類が多数残置されているとともに、雑草が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。 	

(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20年6月7日 新築 経過年数：17年 経済的残存耐用年数：8年
仕様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディングボード貼等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、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階洋室の建具に損傷が見受けられた以外は、特段の瑕疵は見受けられなかった。 ・目的建物内では、太陽光発電システムが存した。関係人の陳述によれば、目的建物を建築してから約2年後にクレジットで設置したとのことである（関係人の陳述等からクレジットの所有権留保になっていると思われる）。また関係人の陳述によれば、目的建物はオール電化とのことである。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	63,700	0.86	143.31	0.90	7,070,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,500\text{円/m}^2 \times 100.19/100 \times 100/100 \times 100/103 = 63,700\text{円/m}^2$

◇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 : 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
 $100/103 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/103$

イ個別格差 : 角地+1 高圧線下地▲15 (相乗積 86/100)

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。

なお、太陽光発電システムは所有権留保となっている可能性があり、所有者が異なることから評価に当たっては対象外とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	100.18	0.32	5,770,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 8 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 0.10) = 0.32

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	7,070,000	0.10	敷地占有利益	710,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①カ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,070,000	-710,000	/	1.00	0.60	1.00	3,820,000
2	5,770,000	+710,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,890,000
一 括 価 格(合計)							7,710,000

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

地価調査価格 (大津(県)-28)

所 在 : 大津市石山寺2丁目字寺津138番9
「石山寺2-6-6」

価 格 : 65,500 円/m²

位 置 : JR東海道本 線「 石山 」駅の 南 方・道路距離約 3700 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 232 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 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%)

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

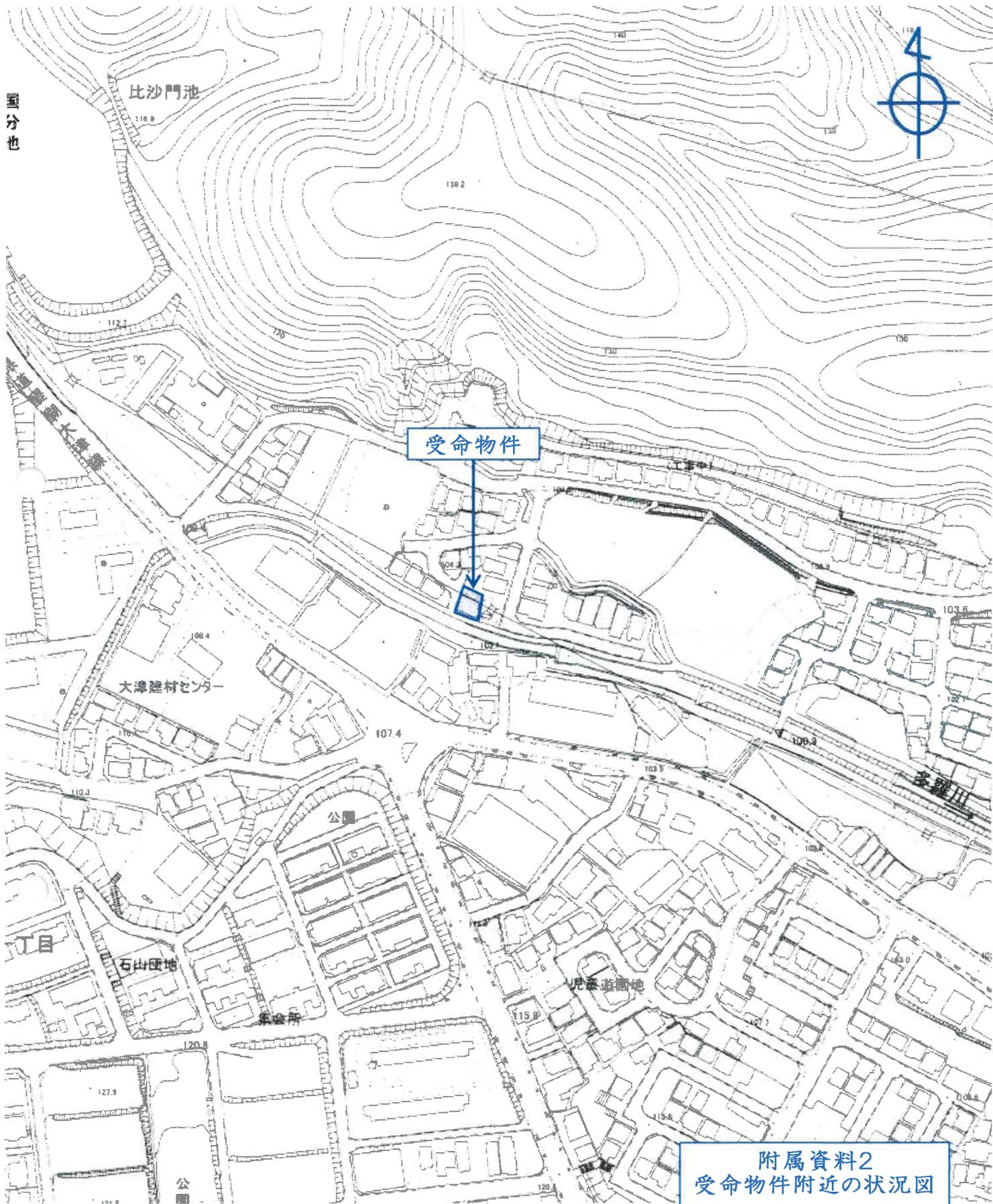
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 地 役 権 図 面 写 し
- 6 建物図面写し、各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 3,585,616 円

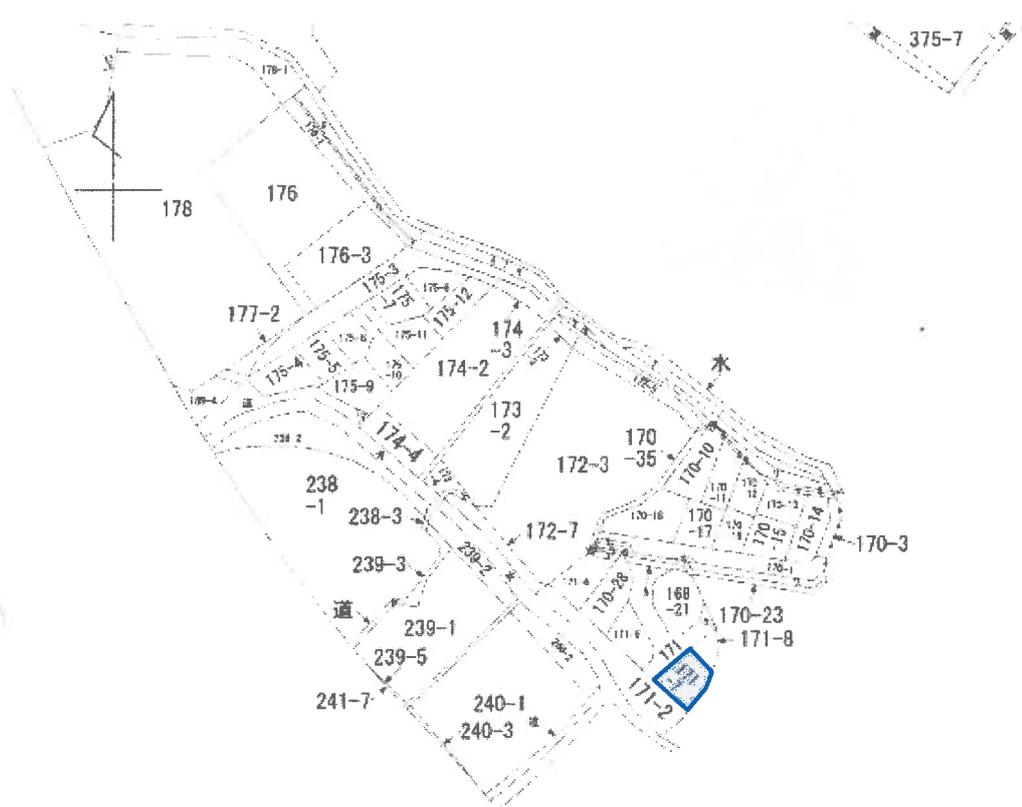
物 件 2 : 3,026,378 円

以 上



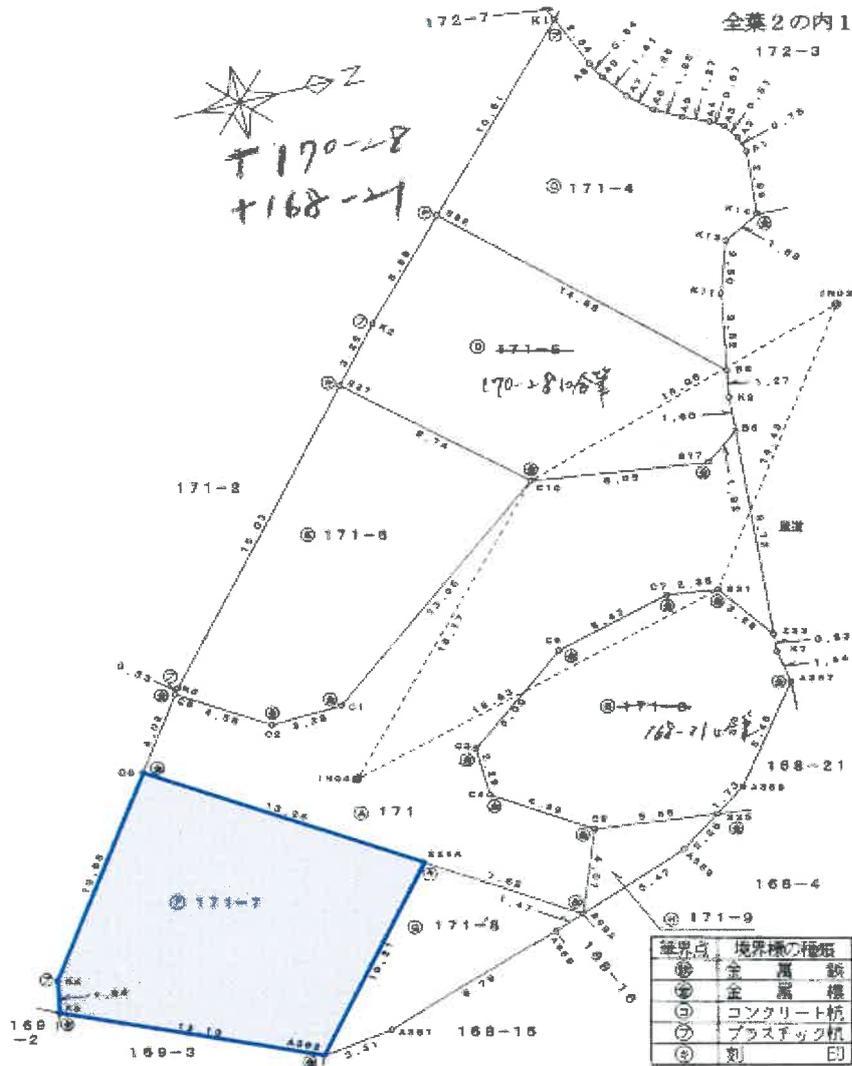
附属資料2
受命物件附近の状況図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

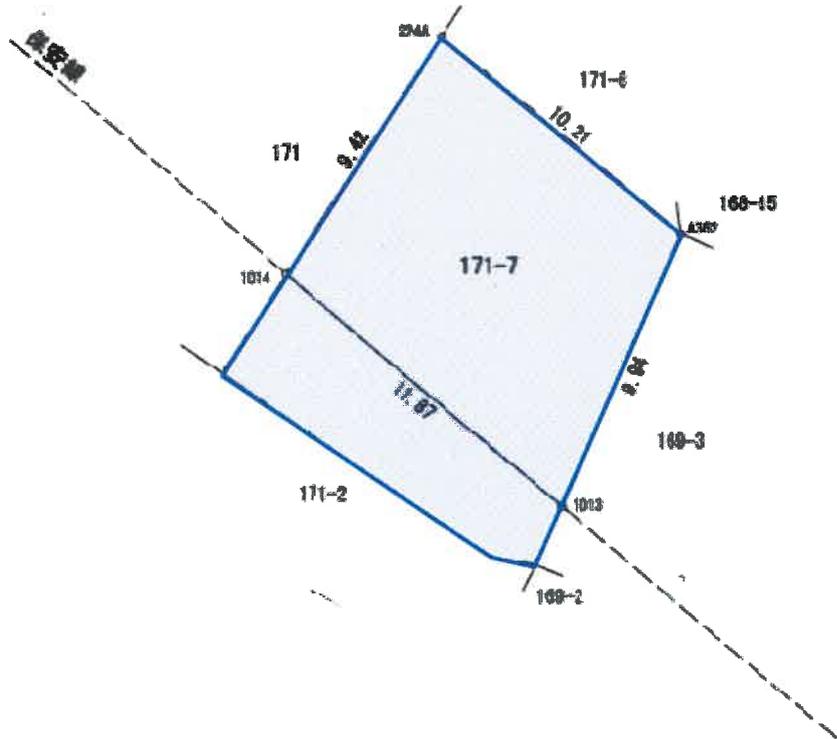
附属資料3
公図写し



地番 ① 171-7					
NO	X_n	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
S24A	481.017	440.067	-14.999		-6914.793983
C6	449.769	441.856	1.480		666.060120
K4	443.681	450.647	10.208		4327.187686
K5	443.284	452.061	6.307		2795.792188
A362	454.402	456.854	-2.004		-1360.478588
			合計		-286.636577
			合計 面積		143.3177885
			地積		143.31 m ²

縮尺 1/250
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

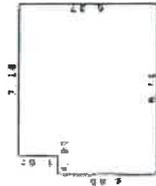


地番	171-7		
点名	X_n	Y_n	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
S24A	461.017	449.067	-5834.210624
1014	463.087	443.982	1745.291124
1013	445.273	452.919	5731.554056
A302	454.402	456.864	-1759.356504
		合計	-207.722148
		面積	103.8610740
		地積	103.86 m ²

縮尺1/250

附属資料5
地役権図面写し

1階



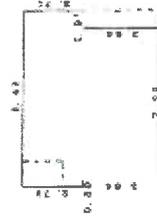
床面積

0.21 × 6.00	=	4.1406
7.58 × 6.07	=	45.9726
計		50.1131

床面積 50.11 m²



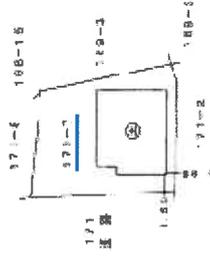
2階



床面積

9.48 × 2.73	=	23.1577
7.28 × 3.84	=	25.4992
計		43.3769

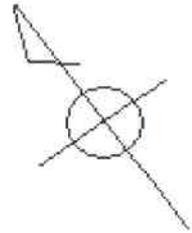
床面積 43.37 m²



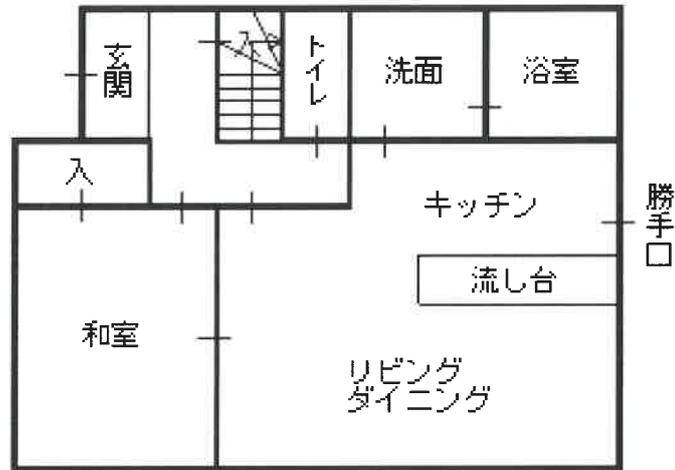
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

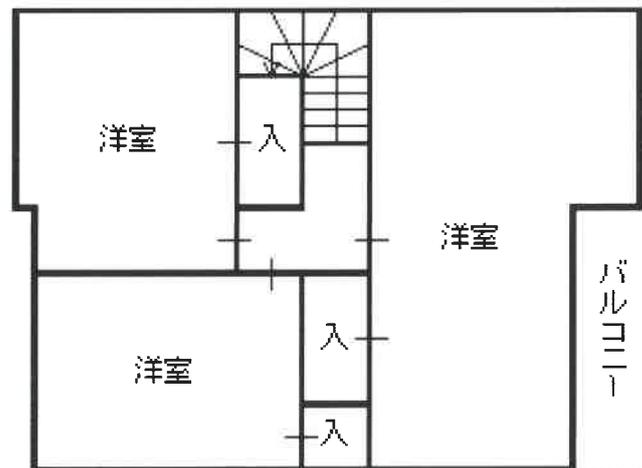
附属資料6
建物図面、各階平面図写し



1階



2階



附属資料7
建物間取図

①

物件2 主である建物



②

物件2 主である建物



附属資料9
現況写真