

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 6月 2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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月21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 7月 3日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番22      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 0.77平方メートル  |                 |
| 2 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番29      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 26.15平方メートル |                 |
| 3 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番30      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 76.76平方メートル |                 |
| 4 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番31      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 16.54平方メートル |                 |
| 5 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 | 147番地30、147番地29 |
|   | 家屋 番号 | 147番30      |                 |
|   | 種 類   | 居宅          |                 |



## 物 件 目 録

構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 52.98平方メートル
	2階 43.06平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 4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

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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



\*11\*

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   | 大津市大江六丁目字惣山                 |
|   | 地 番   | 147番22                      |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 0.77平方メートル                  |
| 2 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山                 |
|   | 地 番   | 147番29                      |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 26.15平方メートル                 |
| 3 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山                 |
|   | 地 番   | 147番30                      |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 76.76平方メートル                 |
| 4 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山                 |
|   | 地 番   | 147番31                      |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 16.54平方メートル                 |
| 5 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 147番地30、147番地29 |
|   | 家屋 番号 | 147番30                      |
|   | 種 類   | 居宅                          |



## 物件目録

構造	木造スレート葺2階建
床面積	1階 52.98平方メートル
	2階 43.06平方メートル



令和7年(ケ)第58号  
令和7年10月31日受理  
令和7年11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   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番22      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 0.77平方メートル  |                 |
| 2 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番29      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 26.15平方メートル |                 |
| 3 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番30      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 76.76平方メートル |                 |
| 4 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番31      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 16.54平方メートル |                 |
| 5 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 | 147番地30、147番地29 |
|   | 家屋 番号 | 147番30      |                 |
|   | 種 類   | 居宅          |                 |



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.98平方メートル  
2階 43.06平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市大江六丁目38番16号		
<b>土 地</b>	物件1乃至4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1乃至4)	<input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 )	<input type="checkbox"/> (物件 )
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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」記載のとおり		
<b>建 物</b>	物件5		
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 checked="" 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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input 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」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 [ 保管開始日	支部 令和 年( )第 号 令和 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 checked="" 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

## その他の事項

- 1 表札などの表示  
目的物件では、目的物件所有者が個人で営んでいたと思われる屋号の表示が存した。
- 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12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12枚目の地積測量図並びに13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12枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。  
なお、14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  
目的土地空地部分では、雑草・雑木が繁茂しており、その一部は前面道路にはみ出しているような状況であり、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15枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね13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、目的建物北東側及び南西側に工作物が存したが、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。
- (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、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、各部屋で動産類が残置されたままとなっており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。  
また、目的建物内では、従前、動物(犬と思われる)が飼育されていたように見受けられた。  
なお、目的物件は、東海道新幹線の軌道から比較的近距离にあるため、新幹線が通過する度に騒音が発生するよう思われた。
- 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6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	[執行官が、令和7年11月4日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年11月6日付で目的物件所有者に照会書を送付するとともに、同年11月14日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。]
■近隣者	[陳述の要旨] 目的物件は、少なくとも4年以上前から空き家の状態です。目的土地に植栽されている樹木が繁茂し、道路にはみ出して非常に迷惑です。

(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11月4日(火) 10:45-10:55	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年11月4日(火) 11:25-11:50	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近隣者から聴取
R7年11月6日(木) : - :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R7年11月6日(木) 13:50-14:10	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11月11日(火) 9:30-9:50	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11月14日(金) 12:45-13:30	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
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11月14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



ヲ 141-8  
ワ 147-11  
カ 147-4  
ヨ 147-6  
タ 水  
レ 水  
ソ 112-1  
ツ 114-2  
ネ 114-3  
ナ 114-4  
ラ 114-5  
ム 115  
ク 116  
ノ 148-1  
オ 148-4  
ク 142-2  
ヤ 147-8  
マ 149-15  
ケ 149-16  
フ 146-13  
コ 146-3

1220015

土地積算図

地番 147-19~-22  
土地の所在 大津市大江六丁目字惣山

三斜求積表

**B**

地番 符号	147-19 底辺	高さ	積
1	7.10	1.98	14.058000
2	9.61	1.21	11.628100
3	3.61	2.68	9.674800
		合計	35.360900
		面積	17.680450
		地積	17.68㎡

**C**

地番 符号	147-20 底辺	高さ	積
1	10.20	3.84	39.168000
2	10.20	3.66	37.332000
3	11.43	1.19	13.601700
4	2.46	1.17	2.878200
		合計	92.979900
		面積	46.489950
		地積	46.48㎡

**D**

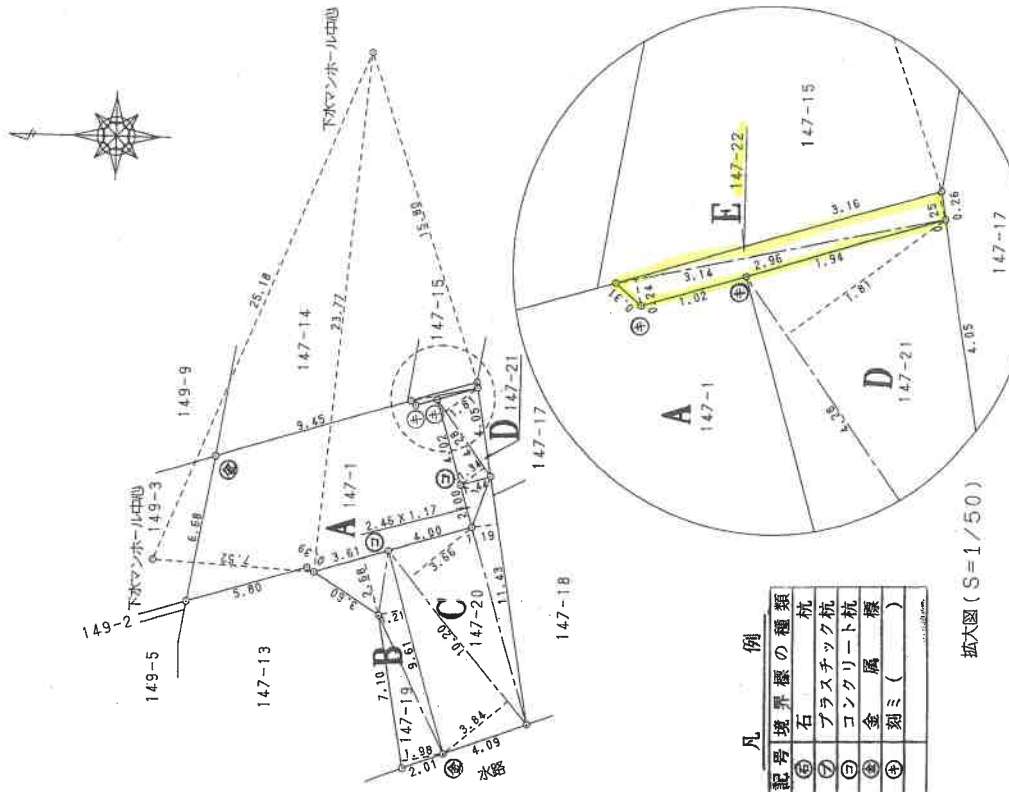
地番 符号	147-21 底辺	高さ	積
1	4.28	1.34	5.735200
2	4.28	1.81	7.746800
		合計	13.482000
		面積	6.741000
		地積	6.74㎡

**E**

地番 符号	147-22 底辺	高さ	積
1	3.14	0.24	0.753600
2	3.16	0.25	0.790000
		合計	1.543600
		面積	0.771800
		地積	0.77㎡

**A**

地番	147-1	公簿	面積
		合計	146.661500
		面積	71.683200
		地積	74.978300
		面積	74.97㎡



凡例

記号	境界線の種類
⑤	石杭
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
④	金属杭
③	刻ミ

拡大図 (S=1/50)

製作者

土地家屋調査士

平成8年 6月 25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成9年6月18日

1220021

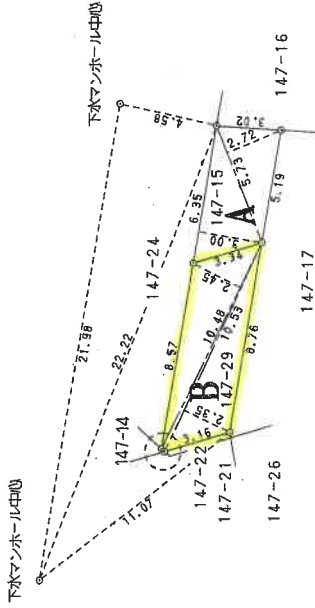
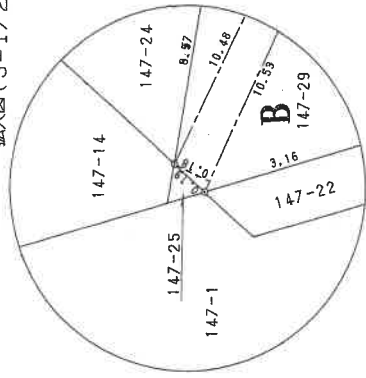
地積測量図

地番 147-15, -29

土地の所在 大津市大江六丁目字惣山

H9, 6, 18

縮大図 (S=1/25)



三斜求積表

地番 147-15		底辺	高さ	積
1	符号	6.35	3.00	19.050000
2	符号	5.73	2.72	15.585600
	合計			34.635600
	面積			17.317800
	地積			17.31 <sup>m<sup>2</sup></sup>

地番 147-29		底辺	高さ	積
1	符号	10.53	2.35	24.745500
2	符号	10.53	0.18	1.895400
3	符号	10.48	2.45	25.676000
	合計			52.316900
	面積			26.158450
	地積			26.15 <sup>m<sup>2</sup></sup>

総合計 43.47625<sup>m<sup>2</sup></sup>

(多分ちり製)

土地家屋調査士

(平成 9年 6月 17日作製)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小



1220023

147-24

地積測量図

地番 147-31,-32

土地の所在 大津市大江六丁目字惣山

149.6.18

三斜求積表

**B**

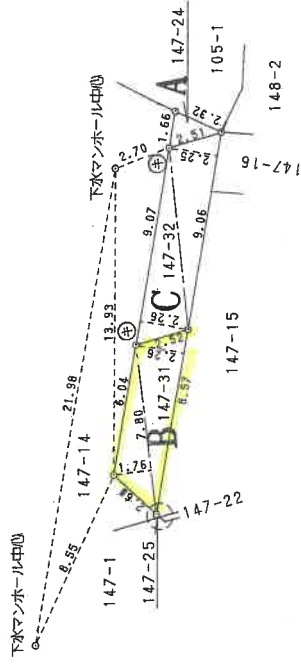
地番	147-31	高さ		積
符号		底辺	高さ	
1		7.80	1.76	13.728000
2		8.57	2.26	19.368200
		合計		33.096200
		面積		16.548100
		地積		16.54 m <sup>2</sup>

**C**

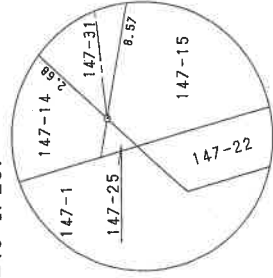
地番	147-32	高さ		積
符号		底辺	高さ	
1		9.07	2.26	20.498200
2		9.06	2.25	20.385000
		合計		40.883200
		面積		20.441600
		地積		20.44 m <sup>2</sup>

**A**

地番	147-24	公簿		積
		合計		38.748800
		面積		36.989700
		地積		1.757100
		地積		1.75 m <sup>2</sup>



拡大図 (S=1/25)



凡例

記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属
④	石
⑤	刻ミ ( )

(タケノコ製)

製作者 土地家屋調査士

申請人 (平成9年 6月 17日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成9年11月10日

1225009

各階平面図

家屋番号 147-30

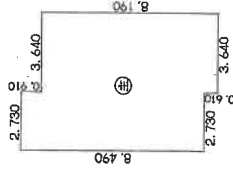
建物図面

平成9.11.11

建物の所在 大津市大江六丁目字懸山147番地30・147番地29

H9.11.10

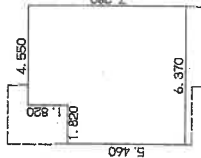
1階平面図



求積表

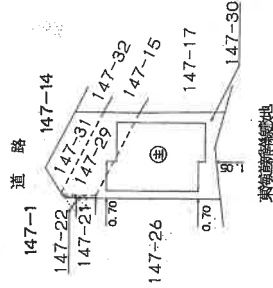
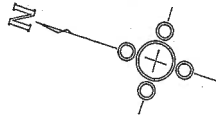
8.490 × 2.730	=	23.177700
8.190 × 3.640	=	29.811600
合計		52.989300
床面積		52.98m <sup>2</sup>

2階平面図



求積表

5.460 × 1.820	=	9.937200
7.290 × 4.550	=	33.124000
合計		43.061200
床面積		43.06m <sup>2</sup>



多クサリ製

製作者

土地株式会社

平成9年10月31日(作製)

縮尺 1/250

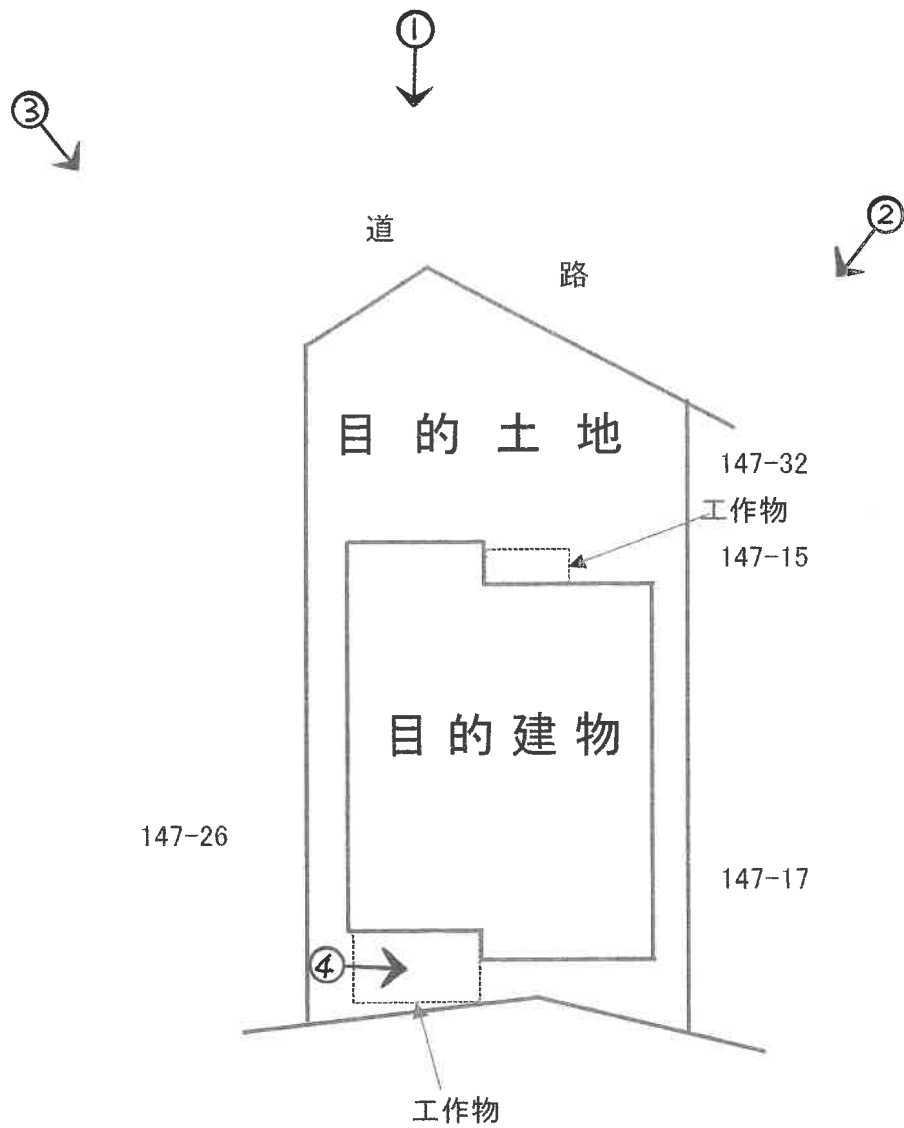
申請人

縮尺

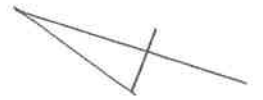
1/500

A4判に縮小

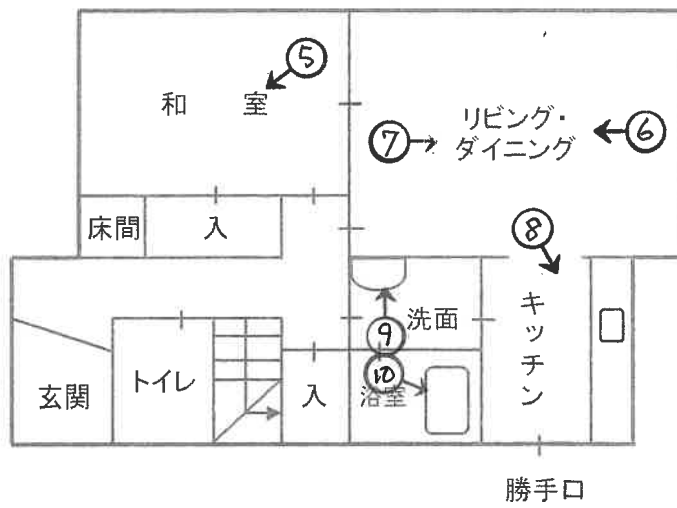
# 土地建物位置關係圖



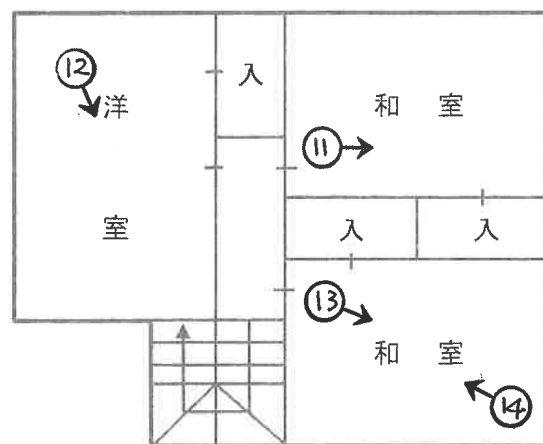
# 間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 和室

写真 ③



写真 ⑥



1階 リビング・ダイニング

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 和室

写真 ⑫



2階 洋室

写真 ⑬



2階 和室

写真 ⑭



2階 和室

令和 7年 (ケ) 第 58 号  
令和 7年 11月 14日 現地調査  
令和 7年 11月 21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 5,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000 円
物件2 (土地)	金 600,000 円
物件3 (土地)	金 1,750,000 円
物件4 (土地)	金 380,000 円
物件5 (建物)	金 2,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2・3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	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   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番22      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 0.77平方メートル  |                 |
| 2 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番29      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 26.15平方メートル |                 |
| 3 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番30      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 76.76平方メートル |                 |
| 4 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 |                 |
|   | 地 番   | 147番31      |                 |
|   | 地 目   | 宅地          |                 |
|   | 地 積   | 16.54平方メートル |                 |
| 5 | 所 在   | 大津市大江六丁目字惣山 | 147番地30、147番地29 |
|   | 家屋 番号 | 147番30      |                 |
|   | 種 類   | 居宅          |                 |



物 件 目 録

構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 52.98平方メートル
	2階 43.06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・3・4)

位置・交通	JR東海道本線「瀬田」駅の南方・道路距離約 2500 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほか共同住宅もみられるJR軌道敷背後の住宅地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % なし 第3種高度地区 景観計画区域(市街地景観エリア) 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
画地条件	規模 120.22 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 9.2m	奥行約 13.9~14.5m ほぼ長方形
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装私道に概ね等高に接面 (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56年の住宅地図では地図記号のない白地、平成2年の住宅地図では田、平成12年、平成22年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっている。 目的土地の土地閉鎖登記簿等によると、地目は明治以降、田であり、平成4年2月に雑種地、平成9年9月に宅地に地目変更されている。所有者は明治以降、個人での所有が続き、平成8年3月に株式会社礎商事、平成9年11月に現在の所有者に所有権移転している。	
特記事項	・目的土地1、2、3、4は一体となって目的建物の敷地等として利用されている。 ・目的土地の空地部分には、雑草、雑木が繁茂しており、その一部が前面道路にはみ出しているような状況であり、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 5 )

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9年9月20日 新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：モルタル吹付等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼、板貼等 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	劣る
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"> <li>・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、特段の瑕疵は見受けられなかった。</li> <li>・目的建物の北東側及び南西側に工作物が存する（目的建物に付着した工作物）。</li> <li>・目的建物内には各部屋で動産類が残置されたままとなっており、維持管理が劣っているように見受けられた。</li> <li>・目的建物内では、従前、動物（犬）が飼育されていたように見受けられた。</li> <li>・目的建物は、JR東海道新幹線の軌道敷に隣接しており、新幹線が通過する度に騒音が発生していた。</li> </ul>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3・4 (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・2・3・4	72,700	0.97	120.22	0.90	7,630,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -44

公示価格等 88,700円/㎡ × 時点修正 101.58/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/124 = 標準画地価格 72,700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 : なし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/101 × 接近条件 100/102 × 環境条件 100/120 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/124

イ個別格差 : 形状▲3 (相乗積 97/100)

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5 (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
5	150,000	96.04	0.05	720,000

ウ 現価率

(物件5 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1・2・3・4	7,630,000	0.40	法定地上権	3,050,000

イ 土地利用権等割合：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)	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	
1・2・3・4	7,630,000	-3,050,000	/	1.00	0.60	1.00	2,750,000
5	720,000	+3,050,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,260,000
一括価格(合計)							5,010,000

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。

#### 内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ		イ×ウ
1	0.77	0.6%	2,750,000	20,000
2	26.15	21.8%		600,000
3	76.76	63.8%		1,750,000
4	16.54	13.8%		380,000
合計	120.22	100.0%	—	2,750,000

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 大津-44 )

所 在 : 大津市神領3丁目字光来676番5  
「神領3-11-23」

価 格 : 88,700 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR東海道本 線「 石山 」駅の 南東 方・道路距離約 2200 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 127 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側 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 : 一般住宅が建ち並ぶ中規模開発の住宅地域

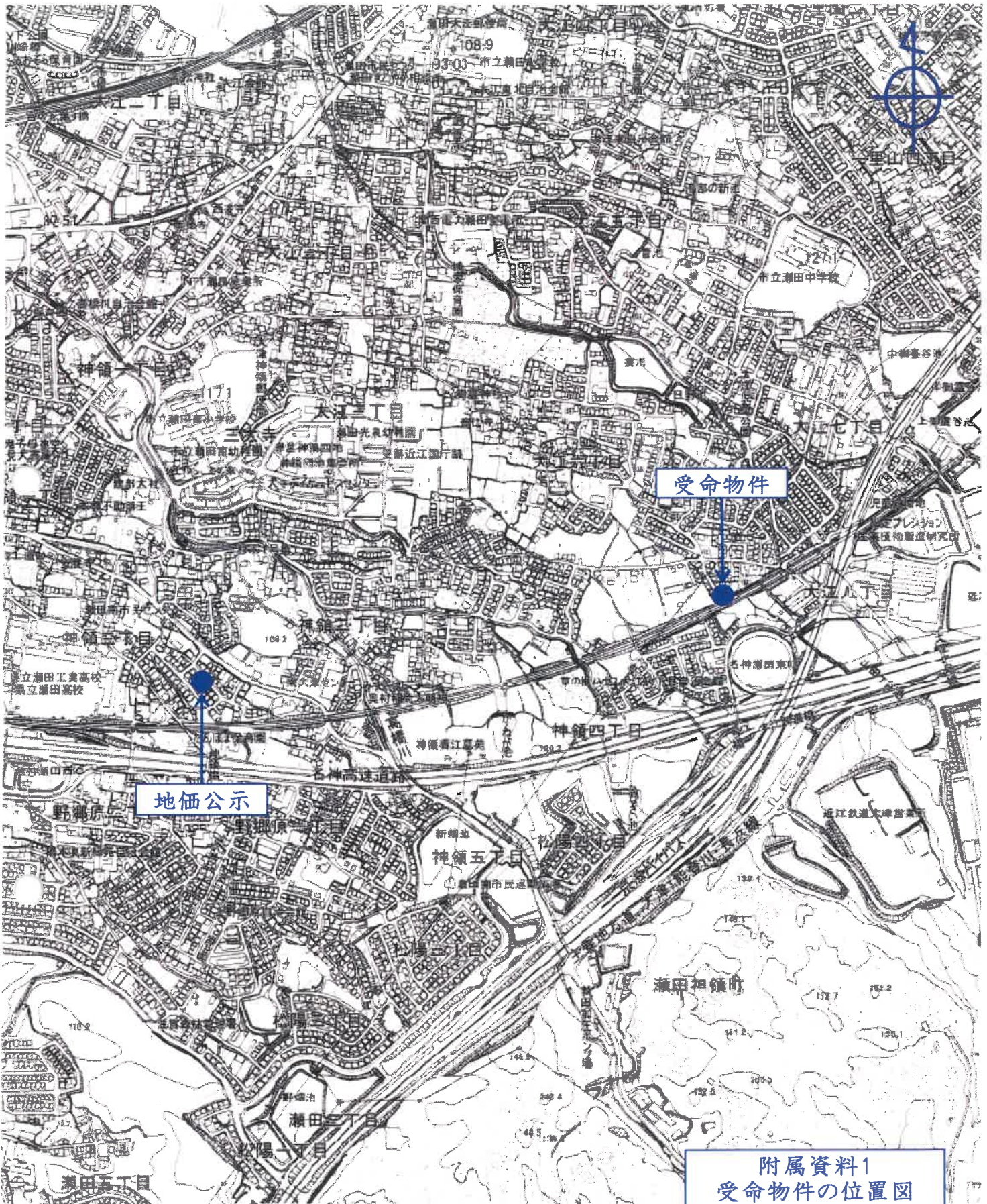
## 第7 附属資料

- 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 建物図面写し、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)

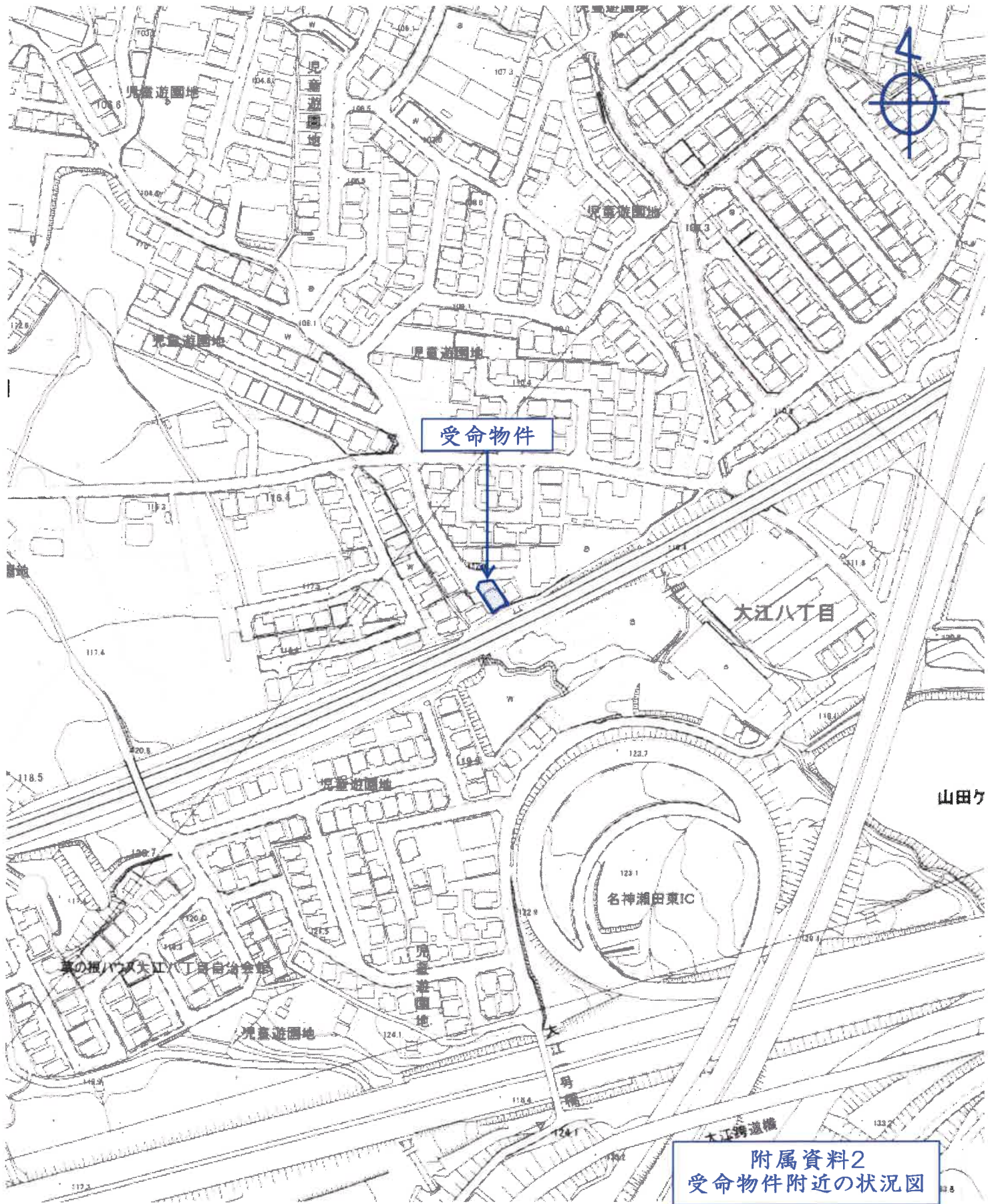
物 件 1 :	37,191 円
物 件 2 :	1,263,045 円
物 件 3 :	3,707,508 円
物 件 4 :	798,882 円
物 件 5 :	1,699,699 円

以 上



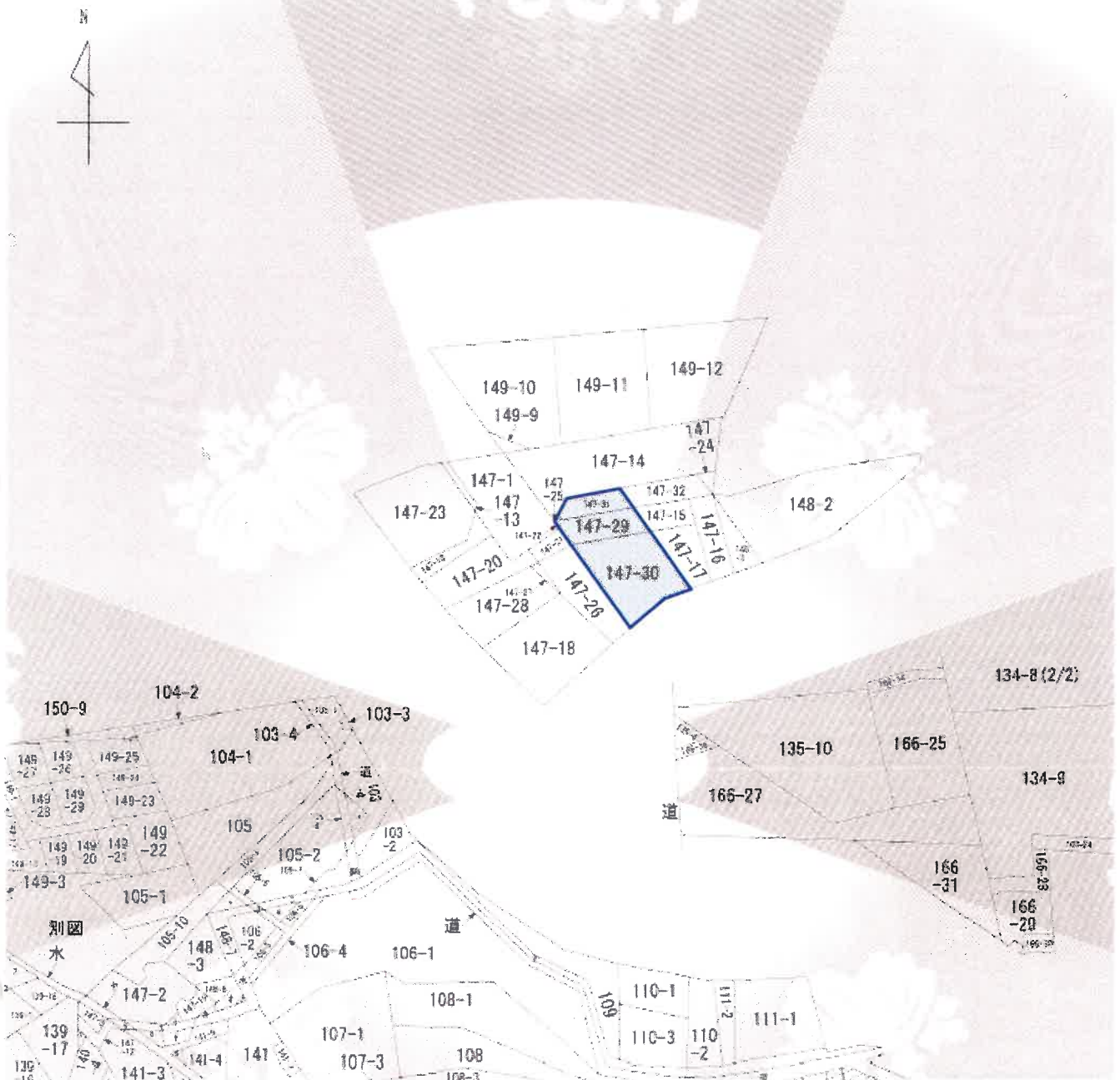
附属資料1  
受命物件の位置図

大津市役所所有  
縮尺1/10,000白地図



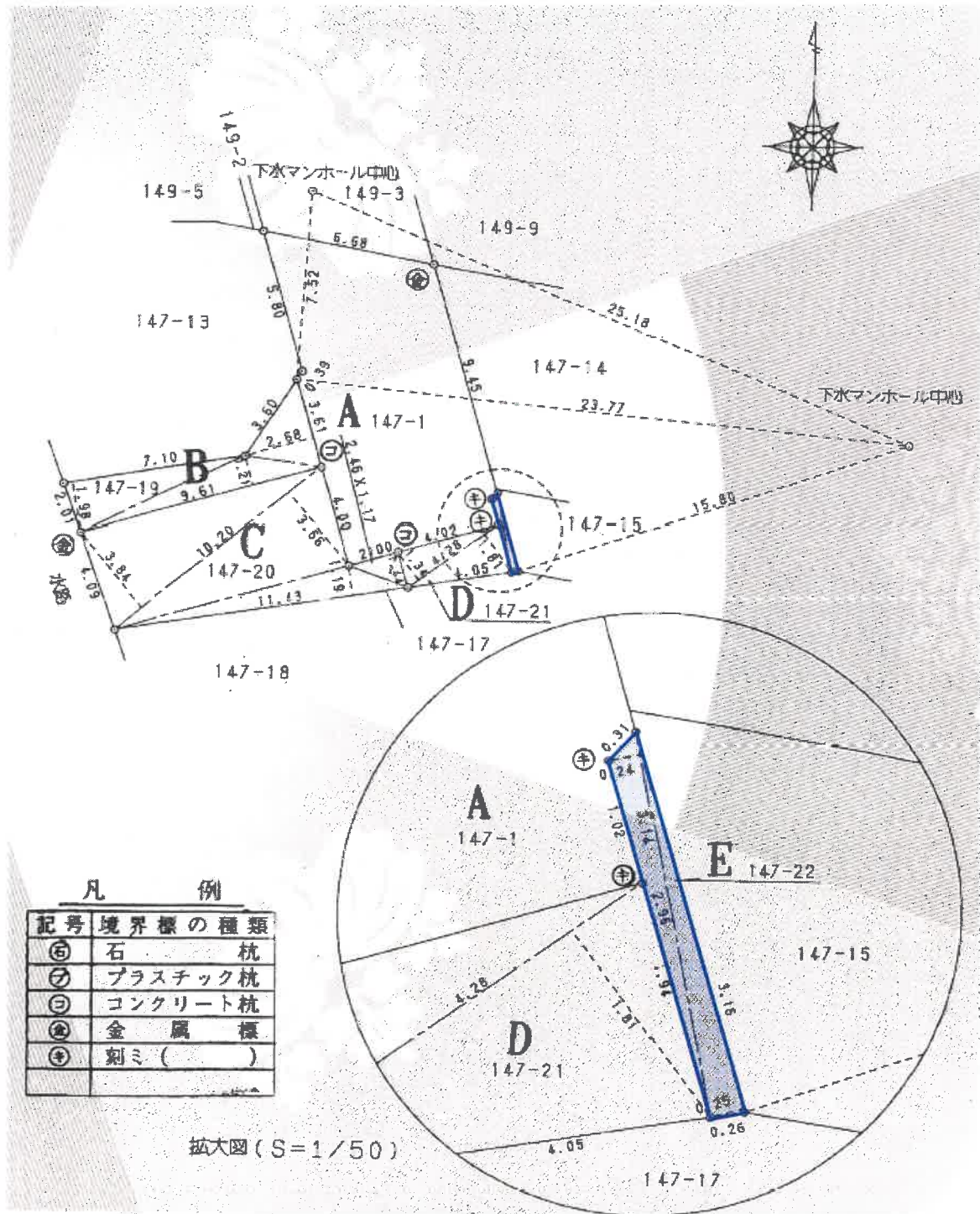
附属資料2  
受命物件附近の状況図

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

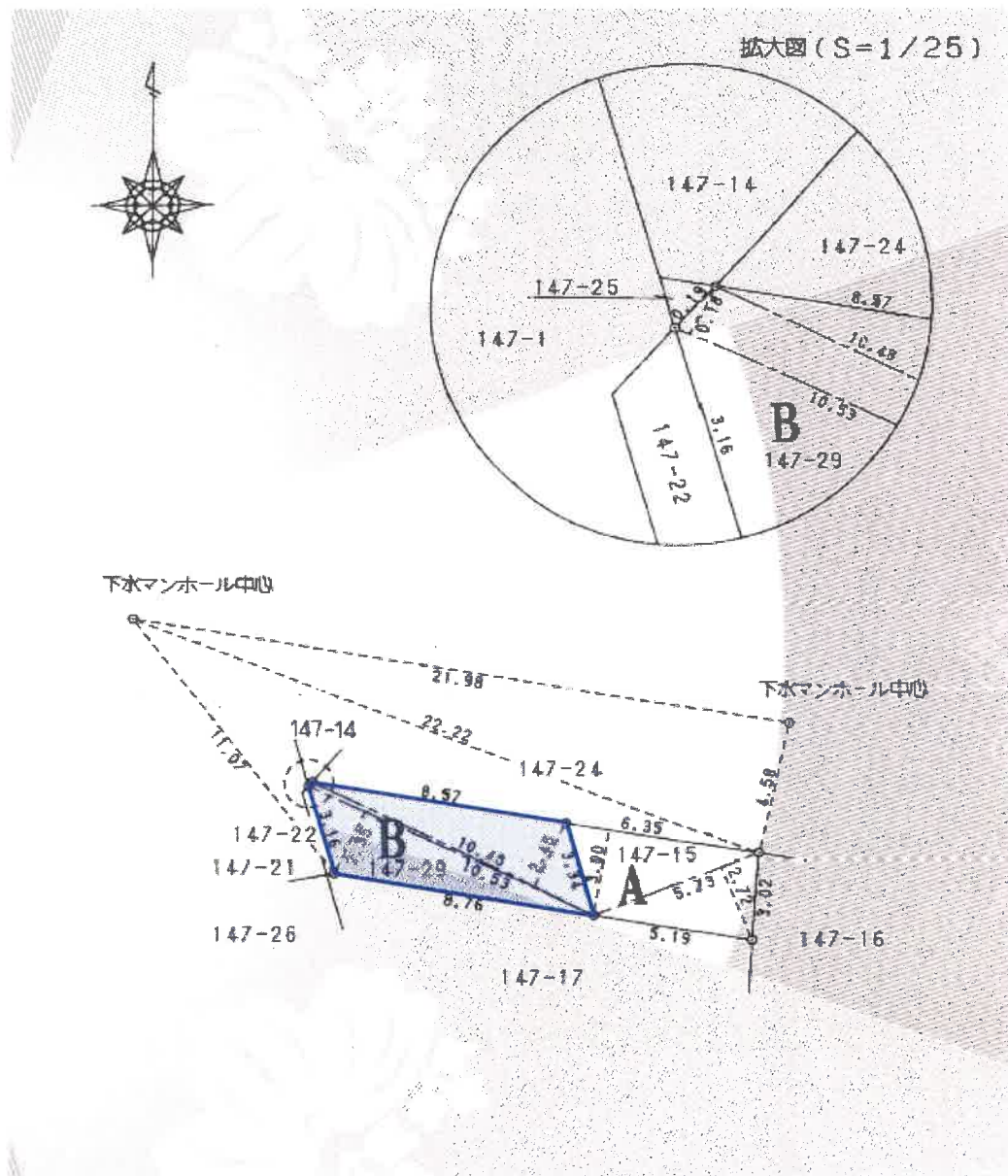
附属資料3  
公図写し



地番	147-22		
符号	底辺	高さ	積
1	3.14	0.24	0.753600
2	3.36	0.25	0.790000
		合計	1.543600
		面積	0.771800
		地積	0.77m <sup>2</sup>

縮尺1/250

附属資料4  
地積測量図写し

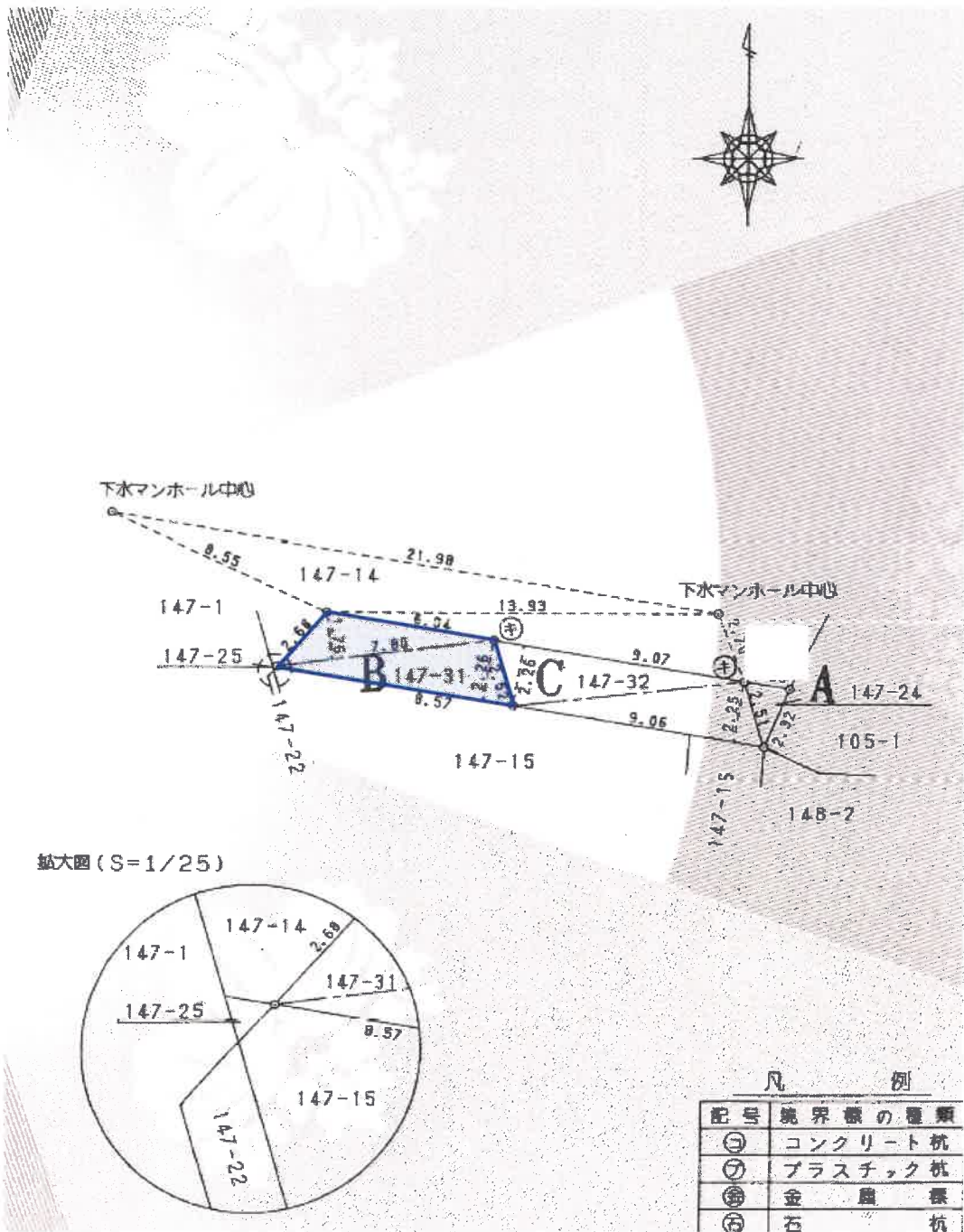


地番	147-29		
符号	底辺	高さ	積
1	10.53	2.35	24.745500
2	10.53	0.18	1.895400
3	10.48	2.45	25.676000
		合計	52.316900
		面積	26.158450
		地積	26.15m <sup>2</sup>

縮尺1/250

附属資料4  
地積測量図写し

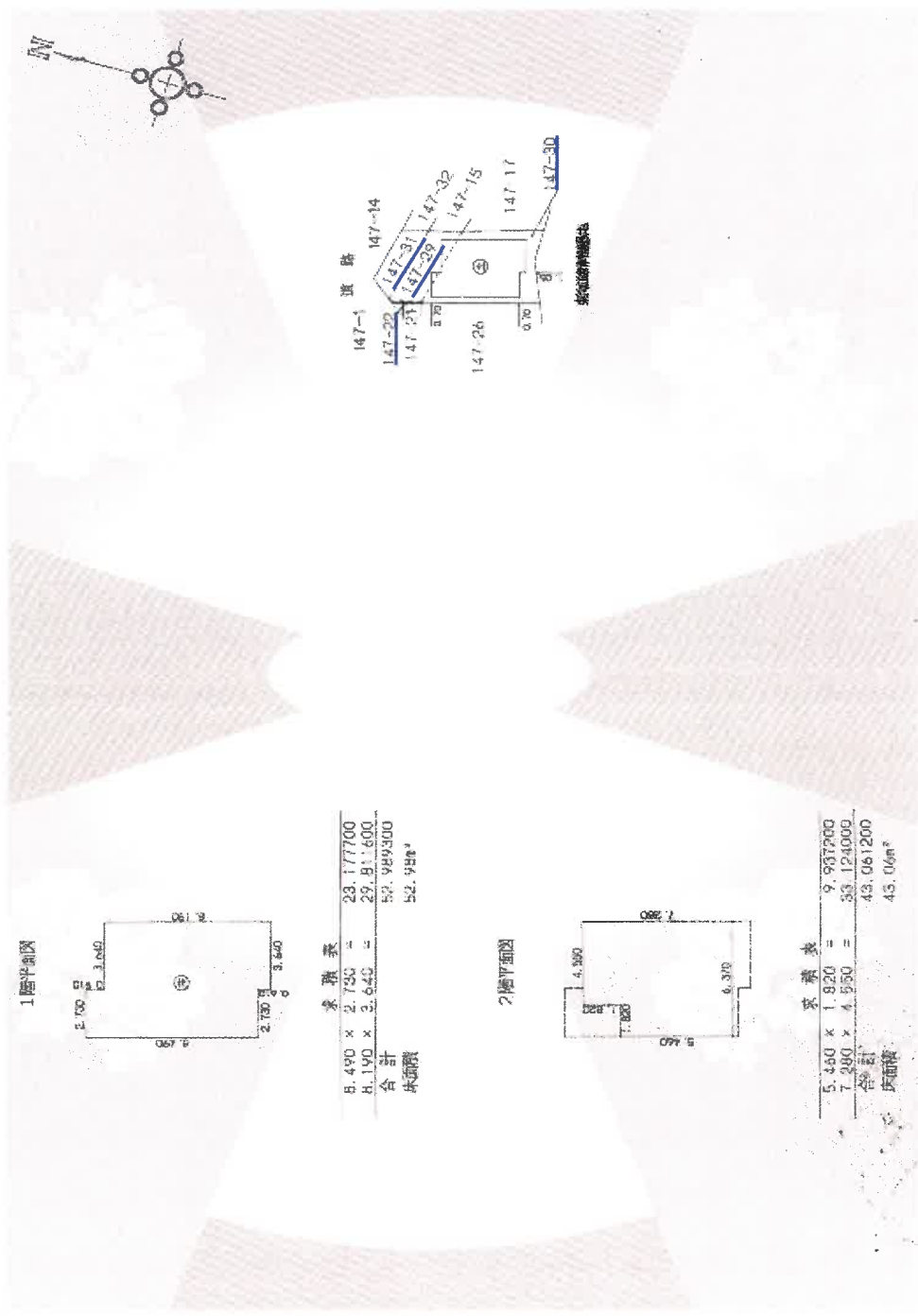




地番	147-31		
符号	底辺	高さ	積
1	7.80	1.76	13.728000
2	8.57	2.26	19.368200
		合計	33.096200
		面積	16.548100
		地積	16.54m <sup>2</sup>

縮尺1/250

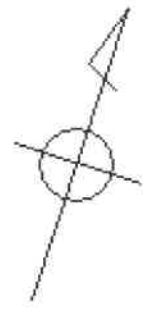
附属資料4  
地積測量図写し



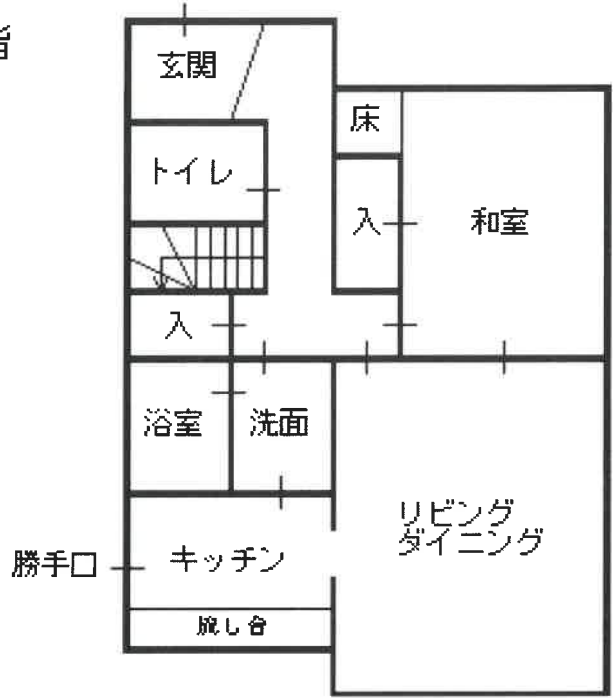
縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附属資料5  
建物図面、各階平面図写し

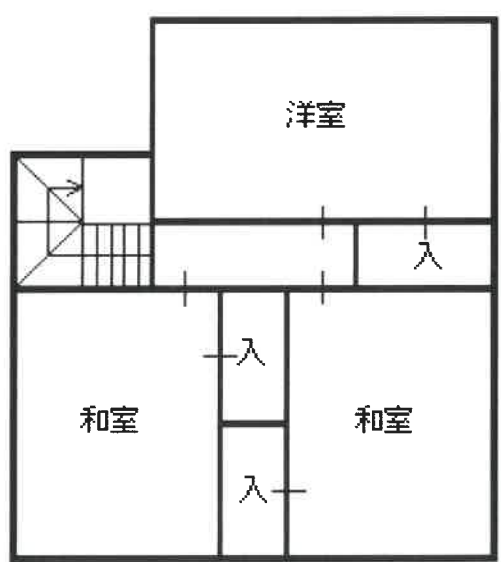
縮尺1/250  
A3をA4に縮小



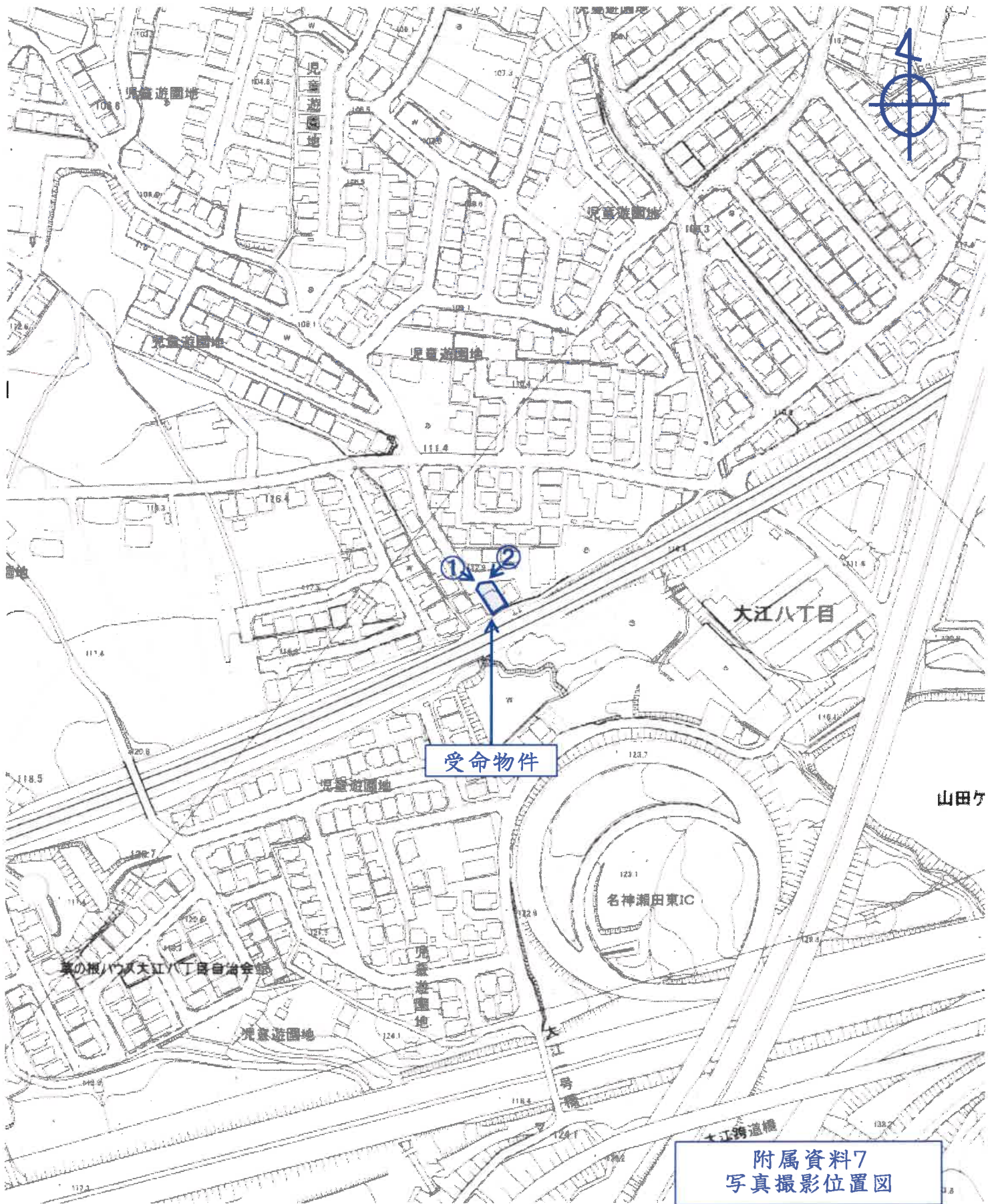
1階



2階



附属資料6  
建物間取図



受命物件

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



附属資料8  
現況写真