

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 8 月 4 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 8 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 29 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 9 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 8 月 4 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）
1～5	8,610,000 6,888,000	一括	1,722,000	74,044	17,171
1	1,750,000				
2	140,000				
3	90,000				
4	30,000				
5	6,600,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 大津市島の関
地 番 126番52
地 目 宅地
地 積 452.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454
- 2 所 在 大津市島の関
地 番 126番54
地 目 宅地
地 積 37.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の454
- 3 所 在 大津市島の関
地 番 126番44
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル
共有者 A 持分10000分の454
- 4 所 在 大津市島の関
地 番 131番5
地 目 宅地
地 積 8.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454



11

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市島の関 126 番地 52、126 番地 54、126 番地 44、131 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積 1 階 418.28 平方メートル
2 階 409.48 平方メートル
3 階 409.48 平方メートル
4 階 409.48 平方メートル
5 階 409.48 平方メートル
6 階 409.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島の関 126 番 52 の 31

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 93.90 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月26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

管理費等の滞納あり。売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 大津市島の関
地 番 126番52
地 目 宅地
地 積 452.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

2 所 在 大津市島の関
地 番 126番54
地 目 宅地
地 積 37.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

3 所 在 大津市島の関
地 番 126番44
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

4 所 在 大津市島の関
地 番 131番5
地 目 宅地
地 積 8.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市島の関 126 番地 52、126 番地 54、126 番地 44、131 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積 1 階 418.28 平方メートル
2 階 409.48 平方メートル
3 階 409.48 平方メートル
4 階 409.48 平方メートル
5 階 409.48 平方メートル
6 階 409.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島の関 126 番 52 の 31

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 93.90 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第22号
令和7年11月14日受理
令和7年12月15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 大津市島の関
地 番 126番52
地 目 宅地
地 積 452.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

2 所 在 大津市島の関
地 番 126番54
地 目 宅地
地 積 37.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

3 所 在 大津市島の関
地 番 126番44
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

4 所 在 大津市島の関
地 番 131番5
地 目 宅地
地 積 8.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市島の関 126番地52、126番地54、126番地44、131番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	418.28平方メートル
	2階	409.48平方メートル
	3階	409.48平方メートル
	4階	409.48平方メートル
	5階	409.48平方メートル
	6階	409.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島の関 126番52の31

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 93.90平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市島の関7番13-604号		
建物	物件5		
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：		
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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 12,691円 修繕積立金 12,692円 円 円	令和7年11月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある2016年7月分～2025年10月分 計金2,831,716円 ☐ 不明	
管理費等照会先	東洋コミュニティサービス株式会社 電話■■（■■■■）■■■■		
その他の事項	「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり		
土地	物件1乃至4		
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至4） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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」・「関係人の陳述等」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

そ の 他 の 事 項

- 1 表札などの表示
目的物件では、集合郵便受けに目的物件所有者の表示が存した。
- 2 目的土地（物件1乃至4，以下「目的土地」という）の状況等
目的土地については、7枚目のとおり公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、地積測量図は8乃至11枚目のとおりである。そのため、上記図面や12枚目の建物図面等を参考に現地を概観する限り、目的土地は、8乃至11枚目の地積測量図のとおりであり、目的建物の敷地などとして利用されているように思われた。
- 3 目的建物の状況等
 - (1) 目的建物の形状・間取り
目的建物の形状は、概ね12枚目の建物図面と一致し、同建物の間取りは13枚目の図面のとおりである。
 - (2) 目的建物の損傷等
目的建物内では、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に損傷などは見受けられなかった。
 - (3) その他
目的建物のベランダにつき、北東側隣地(目的外土地「126-47」)に越境している可能性が存すると思われた。
- 4 その他
 - (1) 管理費等
管理組合によれば、目的物件の管理費・修繕積立金以外の「その他の徴収金」は存しないとのことである。但し、管理修繕積立金について「組合員が期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、その未払金額について年14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士等費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して組合員に請求することができる」との規定(管理規約第20条)があり、目的物件については、この延滞金額が令和7年11月20日現在、金1,009,420円とのことである。
 - (2) 修繕積立金総額等
管理組合によれば、マンション管理組合の修繕積立金総額については、令和7年10月31日現在で金55,826,713円とのことである。また、修繕計画については、2022年に「2021年9月国土交通省制定の『長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン』及び各種団体の文献を基に30年サイクルで作成」した長期修繕計画が存するとのことである。
 - (3) その他
目的物件である「レジデンス琵琶」については、「指定建ぺい率80%」・「指定容積率400%」のところ、現況では、「建ぺい率」・「容積率」とともに基準を超えているとのことである(評価人より聴取)。
- 5 前面道路調査
前面道路については、評価人作成の評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

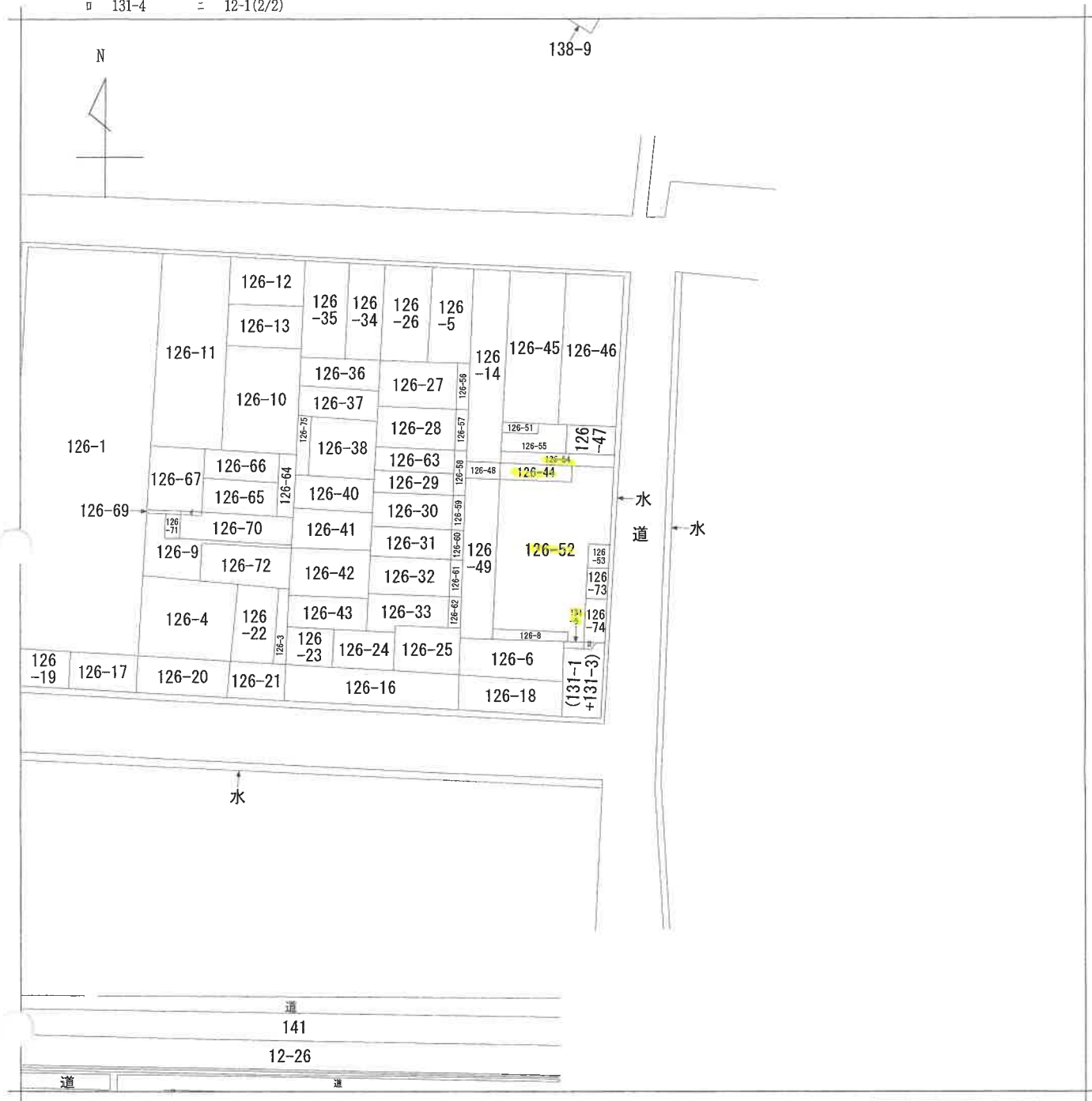
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私が家族と共に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 2 目的建物 目的建物に瑕疵などはありません。又、下の階から騒音の騒音について苦情を言われたこともありません。 一度、7～8年前ほどに雨漏りがありましたが、修繕済みです。

(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17日（月） 10：10－10：20	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年11月17日（月） 10：45－11：10	物件所在地	物件及び占有確認，写真撮影，目的物件占有者と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R7年11月17日（月） ：－：	当庁	管理会社に照会書送付（FAX）
R7年11月18日（火） 13：00－13：20	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12月5日（金） 10：50－11：55	物件所在地	評価人帯同，立入調査，図面作成，関係人から聴取
年 月 日（ ） ：－：		
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 126-68 ハ 12-1(2/2)
ロ 131-4 ニ 12-1(2/2)



請求部	所在	大津市島の関				地番	126番52			
出力縮	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)				補記事項		

2680063

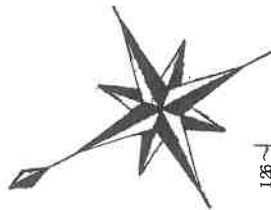
126-8

地積測量図

地番 126-52-53

土地の所在 大津市島の関

552.25



① 126-52

求積

13.23X 6.55 = 86.6565
13.23X 1.20 = 15.8760
11.98X 3.38 = 40.4924
24.98X 2.50 = 62.4500
29.65X 1.052 = 31.19180
29.65X 3.45 = 102.2925
26.87X 1.052 = 28.26724
4.55X 0.37 = 1.6835
計 = 904.0413

地積 4520.2m²
X 0.50 = 45202065 m²

② 126-53

求積

17.31X 4.70 = 81.3570
17.31X 4.72 = 81.7032
計 = 163.0602

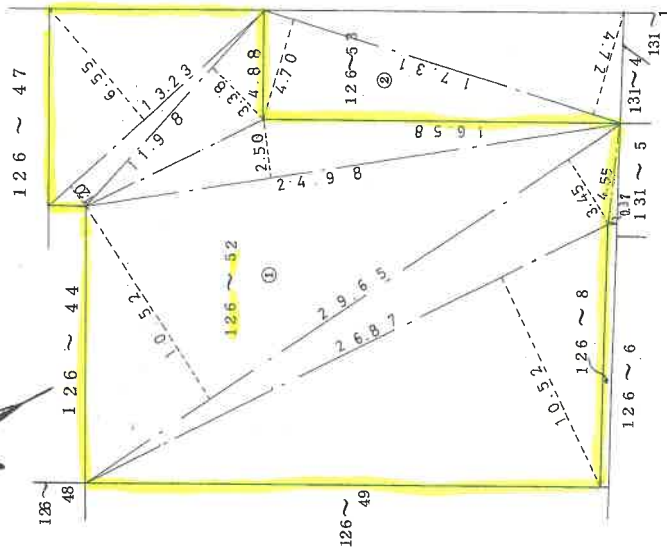
地積 81.53m²
X 0.50 = 815301 m²

126-8

求積

550.78 - 4520206 - 815301
= 172293m²

地積 17222 m²



作製者

土地家屋調査士

昭和55年2月24日作製

申請人

縮尺

1/250

(大津地方法務局並滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

2680064

126-47

地積測量図 2680064

地番	126-54-55
----	-----------

土地の所在 大津市島の間

255.47

① 126-54

求積

$21.45 \times 1.75 = 37.5375$
 $21.45 \times 1.75 = 37.5375$
計 = 75.0750
 $\times 0.50 = 37.5375 \text{ m}^2$

地積 37.53 m²

② 126-55

求積

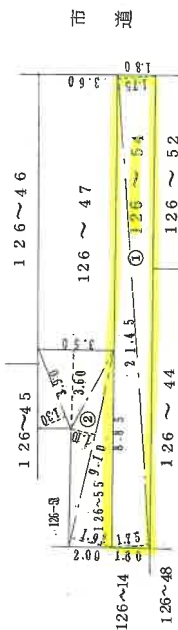
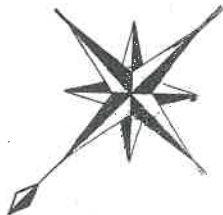
$3.90 \times 1.30 = 5.0700$
 $3.50 \times 3.60 = 12.6000$
 $9.10 \times 1.93 = 17.5630$
 $9.10 \times 1.10 = 10.0100$
計 = 45.2430
 $\times 0.50 = 22.6215 \text{ m}^2$

地積 22.62 m²

126-47

$10.548 \times 37.5375 = 22.6215 = 45.3210 \text{ m}^2$

地積 45.32 m²



作製者

土地家屋調査士

昭和55年4月5日作製

申請人

縮尺

1/250

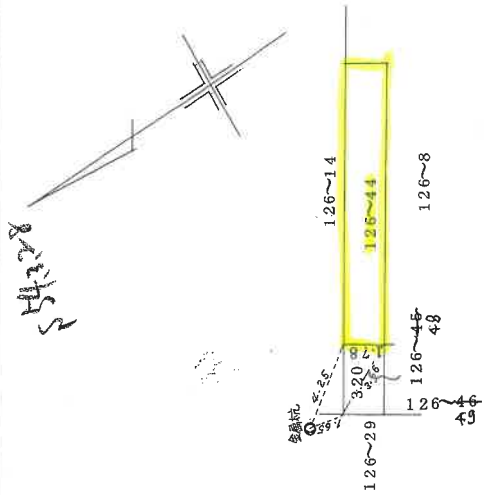
(大津地方方法務局近江賀賀県土地家屋調査士会指定用紙)

2680059

126-44 四角計

地積測量図

地番	126-45-48
土地の所在	大津市島ノ関



48
126~48
求積 $320 \times 1.78 = 576.00\text{m}^2$
地積 5.76 m^2
126~44
求積 $28.3910 - 5.7600 = 22.6310\text{m}^2$

作製者	土地家屋調査士	昭和54年3月26日
申請人		縮尺 1/250

(大津地方裁判所近畿支部土地家屋調査士会指定用紙)

2680090

121-4

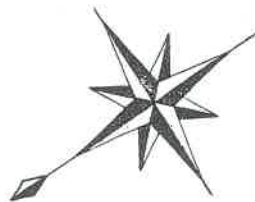
支審計

地積測量図

地番 131~5

土地の所在 大津市島の関

55221



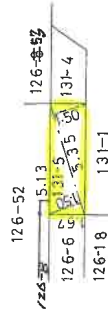
131~5

求積

5.35×1.50= 80250
5.35×1.50= 80250
計=160500
×0.50= 80250 m²
地積 802 m²

131~4

求積 1204- 80250= 40150 m²



作製者

土地家屋調査士

昭和55年2月19日作製

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

2685145

各階平面図

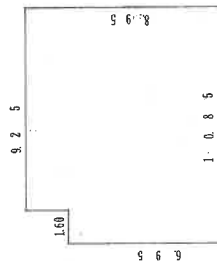
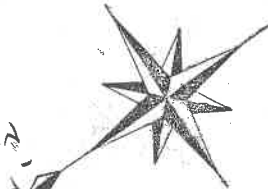
家屋番号
126番52~31

建物図面

2685145

建物の所在
大津市島の関126番地52・126番地54・126番地4年・126番地5・

57.2



求積
9.25×8.95=82.7875
1.60×6.95=11.1200
計=93.9075㎡

床面積 93.90㎡



建物の存する部分
六階

作製者

土地調査
家屋

昭和55年5月29日作成

縮尺

1/250

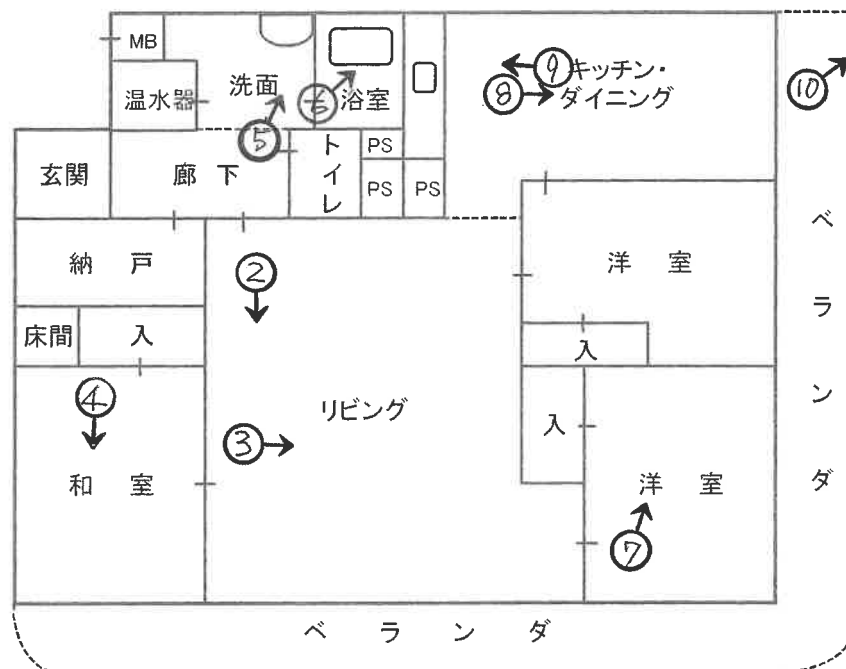
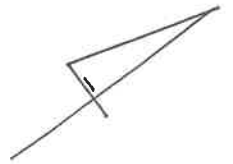
申請人

縮尺

1/500

(大津地方方法務局近江滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写 真 ①



写 真 ④



和室

写 真 ②



リビング

写 真 ⑤



洗面

写 真 ③



リビング

写 真 ⑥



浴室

写真 ⑦



洋室

写真 ⑩



ベランダから

写真 ⑧



ダイニング

写真 ⑨



キッチン



令和 7 年 (ヌ) 第 22 号
令和 8 年 6 月 17 日 評 価
発行番号 あ諸 07-019号

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (補 充)

頭書事件について、「滞納している管理費等を考慮しない場合の価額」について、既提出の令和7年12月17日付評価書の1ページ、12ページ及び13ページを補充いたします。

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

一括価格	
金9,010,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,750,000円
物件2(土地)	金140,000円
物件3(土地)	金90,000円
物件4(土地)	金30,000円
物件5(建物)	金7,000,000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1～4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されることを前提とした適正価格を求めるものである。
頭書事件について、「滞納している管理費等を考慮しない場合の価額」について、既提出の

令和7年12月17日付評価書の1ページ、12ページ及び13ページを補充いたします。

- 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。

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、物件の個別性を反映した積算価格と市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格を比較考慮のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	10,480,000	1.00	10,480,000
② 比 準 価 格	17,220,000	1.00	17,220,000
③ 収 益 価 格	—		14,930,000
④ 調整後の価格	14,300,000		

イ 占有減価修正： なし

(2) 調整後の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1～4 土地	14,300,000	0.223	3,190,000
5 建物		0.777	11,110,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件番号	按分後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減 価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1～4 土地	3,190,000	0.90	0.70			2,010,000
5 建物	11,110,000	0.90	0.70	1.00	1.00	7,000,000

イ 市 場 性 修 正 : 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮したが、物件1～4の土地面積に対して一棟の建物は基準建ぺい率及び基準容積率を超過していること及び物件5の北東側並びに一棟の建物の北東側及び南東側のベランダがマンション敷地内の目的外土地上に張り出していること並びに当該マンション建築前の昭和41年の住宅地図では敷地の一部に塗装会社の作業所との記載があり、土壌汚染の可能性が否定できないこと等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の補正を行った。

ウ 競 売 市 場 修 正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 管理費等の滞納相当額を考慮しない。

オ その他の控除減価(敷金等) : 本件の場合不要。

内訳価格

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、端数整理する場合がある。

物件番号	面積 (㎡)	面積比率 (%)	評価額 (円)	内訳価格 (円)
1	452.02	86.9	2,010,000	1,750,000
2	37.53	7.2		140,000
3	22.63	4.4		90,000
4	8.02	1.5		30,000
合計	520.20	100.0		2,010,000



令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令和 7 年 12 月 17 日 評価
発行番号 あ諸 07-019号

大津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

一括価格	
金6,000,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,750,000円
物件2(土地)	金140,000円
物件3(土地)	金90,000円
物件4(土地)	金30,000円
物件5(建物)	金3,990,000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1～4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、引渡しを受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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
5	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積		
番号	特 記 事 項		
1～4	物件1～4は目的外土地(126番53ほか)と一体となり、物件5が所在する一棟の建物(レジデンス琵琶)の敷地として利用されている。		
5	建築計画概要書記載の建物の建築面積及び延面積からみて、物件5が所在する一棟の建物の建ぺい率及び容積率はともに超過している。		

物 件 目 録

1 所 在 大津市島の関
地 番 126番52
地 目 宅地
地 積 452.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

2 所 在 大津市島の関
地 番 126番54
地 目 宅地
地 積 37.53平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

3 所 在 大津市島の関
地 番 126番44
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

4 所 在 大津市島の関
地 番 131番5
地 目 宅地
地 積 8.02平方メートル
共有者 A 持分10000分の454

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	大津市島の関 126番地52、126番地54、126番地44、131番地5
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積	1階 418.28平方メートル 2階 409.48平方メートル 3階 409.48平方メートル 4階 409.48平方メートル 5階 409.48平方メートル 6階 409.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	島の関 126番52の31
建物の名称	604
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	6階部分 93.90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 1～4)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「大津」駅の北東方・道路距離約 900 m 京阪石山坂本線島ノ関駅の北方・道路距離約20m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層共同住宅と店舗併用住宅が混在する地域	
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 商業地域 80 % 400 % なし 埋蔵文化財の指定 なし 第7種高度地区(最高限度45m)
画 地 条 件	規模 520.20㎡(公簿)、間口約11.8m×奥行約21.3m、不整形地	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約7.9mの舗装市道(中3007号線)にほぼ等高接面 南西側で幅員約17mの舗装県道(大津草津線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北西側で幅員約3.9mの舗装市道(中3004号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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	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	土壌汚染の可能性に関する調査 ① 付近及び目的物件には水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の届出はない。 ② 昭和41年の住宅地図の表記は、「KK稲田工務店」・「西岡塗装KK作業所」のほか店舗や個人の住宅が記載されている。 ③ 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び土地台帳によれば、物件1～4の合計面積のうち90%近くを占める物件1の地目は戦前から現在に至るまで宅地である。所有者については、物件1は戦前の一時期太湖汽船株式会社の所有であった以外は個人名の記載が続き、当該マンション分譲以降はマンション所有者の共有となっている。	
特 記 事 項	- 物件1～4は目的外土地(126番53ほか)と一体となり、物件5が所在する一棟の建物(レジデンス琵琶)の敷地として利用されている。 - 北西側市道は42条2項道路であるが、当該マンション敷地についてセットバック済であるかどうかは不明である。 - 大津市の都市計画図によれば南西側県道沿いの一部が都市計画道路浜大津馬場線の予定線の範囲に含まれている可能性がある。	

(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

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	レジデンス琵琶
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数32戸) (居宅28戸、店舗4戸)
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55年5月21日 新築 経過年数 : 46 年程度 経済的残存耐用年数 : 14 年程度
構 造	鉄筋コンクリート 造 6 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル等
設 備 等	エレベーター : 有 駐 車 場 : 有(5台分) マンションと南東側市道との間に駐車場は存在するが、当該 駐車場は目的外土地である。 集 会 所 : 無 その他の設備 :
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : 有 名 称 : レジデンス琵琶管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 東洋コミュニティサービス株式会社 管 理 形 態 : 管理人 無 非常駐 不明
管 理 の 状 況	やや劣る
積 立 金	積 立 金 : 令和7年10月31日現在 55,826,713円
特 記 事 項	「建築計画概要書」に記載されている物件5の一棟の建物の建築面積は457.89㎡、延面積は2,545.81㎡であり、目的外土地(126番53ほか)を除く物件1～4の合計面積520.20㎡に対して、建ぺい率は約88%、容積率は約489%となり、基準建ぺい率80%・基準容積率400%を超過している。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	6 階 (604 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位： 南東向き 角部屋
床 面 積	93.90 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : 化粧ボード貼、クロス貼等 床 : フローリング貼、畳等 内 壁 : ジュラクボード貼、ビニールクロス貼等 設 備 : 温水器 そ の 他 : バルコニー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 12,691円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 12,692円 (月額) 滞 納 額 : 2,831,716円 (令和7年11月20日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官作成の現況調査報告書の通り
特 記 事 項	・管理費及び修繕積立金の滞納期間:2016年7月～2025年10月分(令和7年11月20日現在) ・管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行使ができる。 ・管理組合によれば目的物件の管理費・修繕積立金以外の「その他の徴収金」はないが、管理費及び修繕積立金について「組合員が期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、その未払い金額について年14.6%の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して組合員に請求することができる」との規定が管理規約にあり、目的物件についてはこの延滞金額が1,009,420円(令和7年11月20日現在)とのことである。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 物件1～4（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	共有持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1～4	177,000	0.98	520.20	0.90	$\frac{454}{10000}$	3,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) 5-8
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $208,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.8/100 \times 100/100 \times 100/121 = 177,000\text{円}/\text{㎡}$
 ◇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 : 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
 $100/110 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/121$
 イ 個別格差 : 三方路 +1 不整形 △3 (相乗積 98/100)
 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の価格を求めた。

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
5	300,000	93.90	0.22	6,200,000

イ 専有面積 : 登記面積による。

ウ 現 価 率 :

経過年数 46年、経済的残存耐用年数 14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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.22$$

(2) 敷地利用権価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権価格を求めた。

物件番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1～4	3,690,000	敷地占有利益	0.40	1,480,000

イ 敷地利用権等割合 : (物件1～4) 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ (円)	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格割合
1～4	3,690,000	-1,480,000	1.06	2,340,000	0.223
5	6,200,000	1,480,000		8,140,000	0.777
合 計				10,480,000	

ウ 個別格差 : 階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から1.06 と判定した。

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大津市	大津市
構 造	RC 造	RC 造
階	5 階 / 6 階	6 階 / 6 階
面 積	約 94 ㎡ (登記面積)	約 58 ㎡ (登記面積)
建 築 時 期	昭和 55 年 5 月	昭和 55 年 5 月
取 引 時 点	令和 5 年 6 月	令和 7 年 9 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	202,000 円/㎡	171,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	202,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	185,000
B	171,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	161,000

◇ 事 情 補 正 : 取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

◇ 時 点 修 正 : 近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

◇ 標 準 化 補 正 : 取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 修 正 : 利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

◇ 建 物 品 等 比 較 : 建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 (階層・位置・品等程度) イ	専 有 面 積 (㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
173,000	1.06	93.90	17,220,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個 別 格 差 : 前記 1 (3) 積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (千円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (千円) イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (千円) イ÷ウ=エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価値現価 (千円) エ×オ=カ	
2,703 (18.1%)	1,198	8.0%	14,980	0.81629	12,228 (81.9%)	14,930 (100%)

ア・イ : 分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り : 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率 : 複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位: 千円]

項	目	1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,560	1,560	1,544	1,544
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,560	1,560	1,544	1,544
	空室損失	△ 78	△ 78	△ 77	△ 77
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	1,482	1,482	1,467	1,467
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	94	94	94	94
	長期計画修繕費	578	78	78	78
	公租公課	91	91	91	91
	損害保険料	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	769	269	269	269
	資本的支出	0	0	0	0
	総費用合計(イ)	769	269	269	269
ウ 経費率	(%) (運営支出/可能総収益)	49.29	17.24	17.42	17.42
エ 有効純収益	(ア-イ)	713	1,213	1,198	1,198
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	0.81629
カ 有効純収益の現価	(エ×オ)	666	1,059	978	978

注: 1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、物件の個別性を反映した積算価格と市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格を比較考慮のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	10,480,000	1.00	10,480,000
② 比 準 価 格	17,220,000	1.00	17,220,000
③ 収 益 価 格	—		14,930,000
④ 調整後の価格	14,300,000		

イ 占有減価修正： なし

(2) 調整後の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	按分後の価格(円) ア×イ
1～4 土地	14,300,000	0.223	3,190,000
5 建物		0.777	11,110,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件番号	按分後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減 価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1～4 土地	3,190,000	0.90	0.70			2,010,000
5 建物	11,110,000	0.90	0.70	0.57	1.00	3,990,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮したが、物件1～4の土地面積に対して一棟の建物は基準建ぺい率及び基準容積率を超過していること及び物件5の北東側並びに一棟の建物の北東側及び南東側のベランダがマンション敷地内の目的外土地上に張り出していること並びに当該マンション建築前の昭和41年の住宅地図では敷地の一部に塗装会社の作業所との記載があり、土壌汚染の可能性が否定できないこと等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の補正を行った。

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の延滞金額を含まない滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：本件の場合不要。

内訳価格

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、端数整理する場合がある。

物件番号	面積 (㎡)	面積比率 (%)	評価額 (円)	内訳価格 (円)
1	452.02	86.9	2,010,000	1,750,000
2	37.53	7.2		140,000
3	22.63	4.4		90,000
4	8.02	1.5		30,000
合計	520.20	100.0		2,010,000

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 大津(県)5-8
所 在 : 大津市中央4丁目1070番11外
価 格 : 208,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「大津」駅より北東方道路距離約1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 349㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西側 26m 県道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
防火地域の指定なし
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗や事務所が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公 図 写 し
- 3 地 積 測 量 図 写 し
- 4 建物図面写し、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土地:	49,993,412円 (×454/10000)
物件2土地:	4,150,818円 (×454/10000)
物件3土地:	2,502,878円 (×454/10000)
物件4土地:	887,012円 (×454/10000)
物件5建物:	4,853,720円

以 上

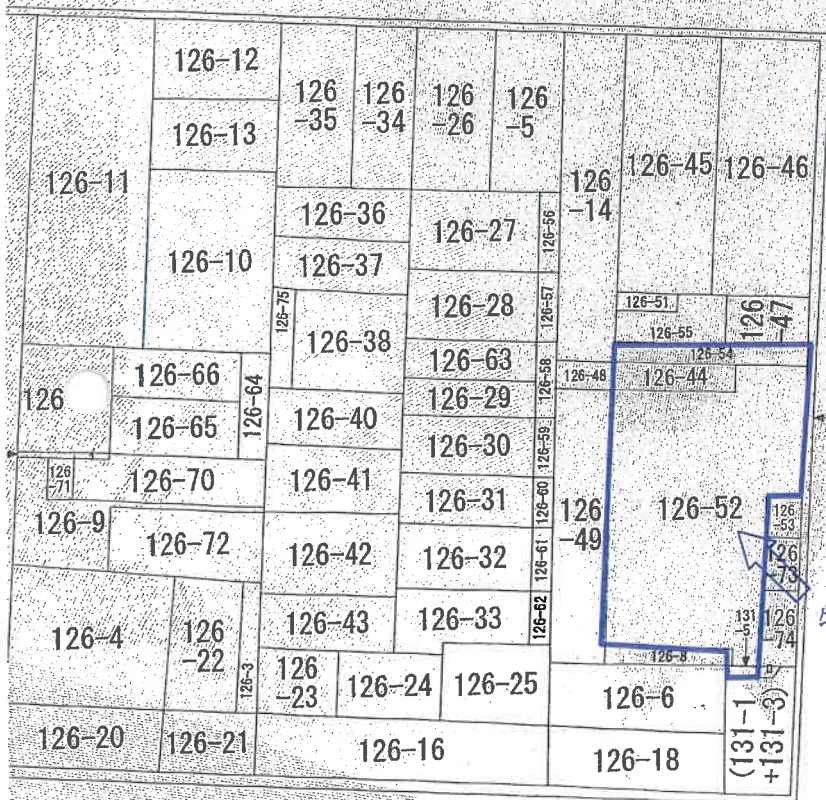


所在位置略図



大津市役所「白図」

所在位置略図



物件①・②・③・④

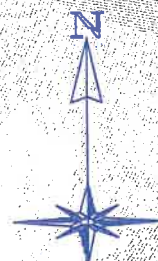
水

道

141

12-26

道



地產區域

品名

公 函 写

の問

土、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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺の記載はない

登記年月日：昭和55年2月25日

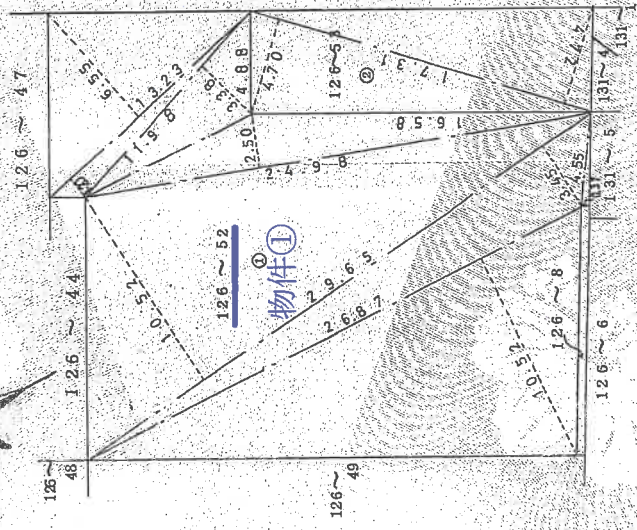
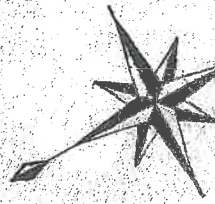
2680063

地積測量図

地番 126-52-53

土地の所在 大津市島の関

855225



① 126-52
求積
1333X 555 = 866565
1333X 120 = 158760
1798X 338 = 404924
2498X 250 = 624500
2905X 1052 = 3119180
2965X 345 = 1022925
2687X 1052 = 2825724
455X 037 = 16835
計 = 9040413
X 0.50 = 4520206.5 m²
地積 4520.2 m²
② 126-53
求積
1731X 470 = 813570
1731X 472 = 817032
計 = 1630602
X 0.50 = 815301 m²
地積 815.3 m²
126-8
求積
550.78 - 4520206 - 815301
= 172293 m²
地積 17.22 m²

作製者

月 日 作成

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

地積測量図写

地図整理番号：K31082

登記目

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7月22日 大津地方裁判所

登記年月日：昭和55年4月7日

令和7年7月22日 大津地方地籍部

登記官

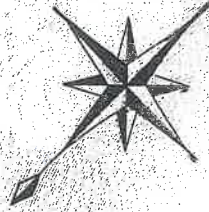
2680064

地番 126-54-55

土地の所在 大津市島の間

地積測量図 2680064

255.41



① 126-54

求積

2145×1.75=3753.75
2145×1.75=3753.75
計=7507.50
×0.60=3753.75m²
地積 3753.75

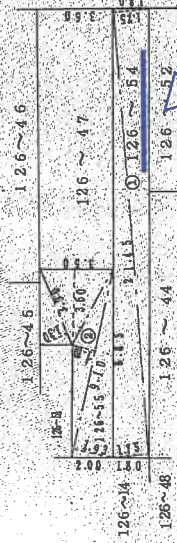
② 126-55

求積

390×1.30=507.00
350×3.60=1260.00
910×4.93=4756.90
910×1.10=1001.00
計=4524.90
×0.50=2262.45m²
地積 2262.45

126-47

10548-375375-226215=453210m²
地積 453210



物件 ②

作製者

4月 5日作製

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

A3をA4に縮小

登記年月日 昭和54年3月28日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年7月22日 大津地方延務局 登記官

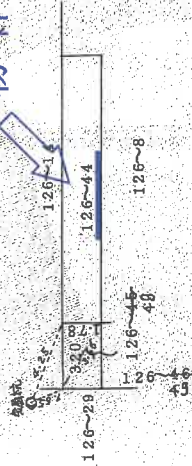
2680053

地積測量図

地番	126-44
土地の所在	大津市島ノ関

54328

物件 ③



126-48

求積 $320 \times 1.78 = 576.00\text{m}^2$

地積 5.76m^2

126-44

求積 $28.3910 - 5.7600 = 22.6310\text{m}^2$

月26日
日作製

申請人

作製者

縮尺 1/250

地積測量図写

A3をA4に縮小

地図整理番号: M31084

登記年月日：昭和55年2月21日

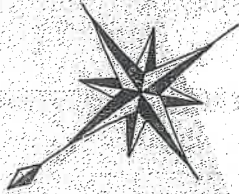
これは図面に記載されている地積を証明した書面である。
令和7年7月22日 大津地方延務局 登記官

2680090

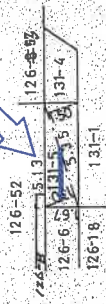
地積測量図

地番	131-4
土地の所在	大津市島の関

55221



物件 4



登記年月日：昭和57年2月2日

これは図面に記した内容を証明した書面である。
令和7年7月22日 大津地方法務局

令和7年7月22日

太津地方法務局

寶品堂

地圖整理番号: M31087

階平面図

鄭子真

五、

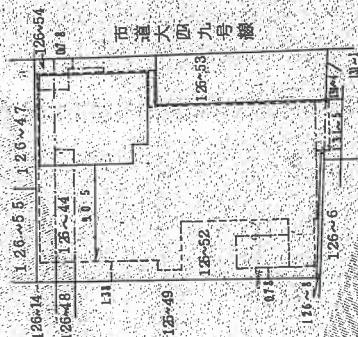
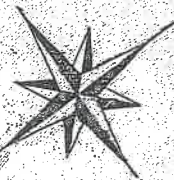
1990

面
圖
物
建

家屋番号 126番52~31

島の関

大津市島の関126番地52・126番地54・126番地54・126番地54・126番地54・126番地54



建物の存する部分

求積

$$9.25 \times 895 = 82,787.5$$
 $1.60 \times 6.95 = 11.1200$ $\Delta T = 9.3907 \text{ s}$ 床面積 93.90m²

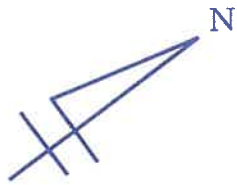
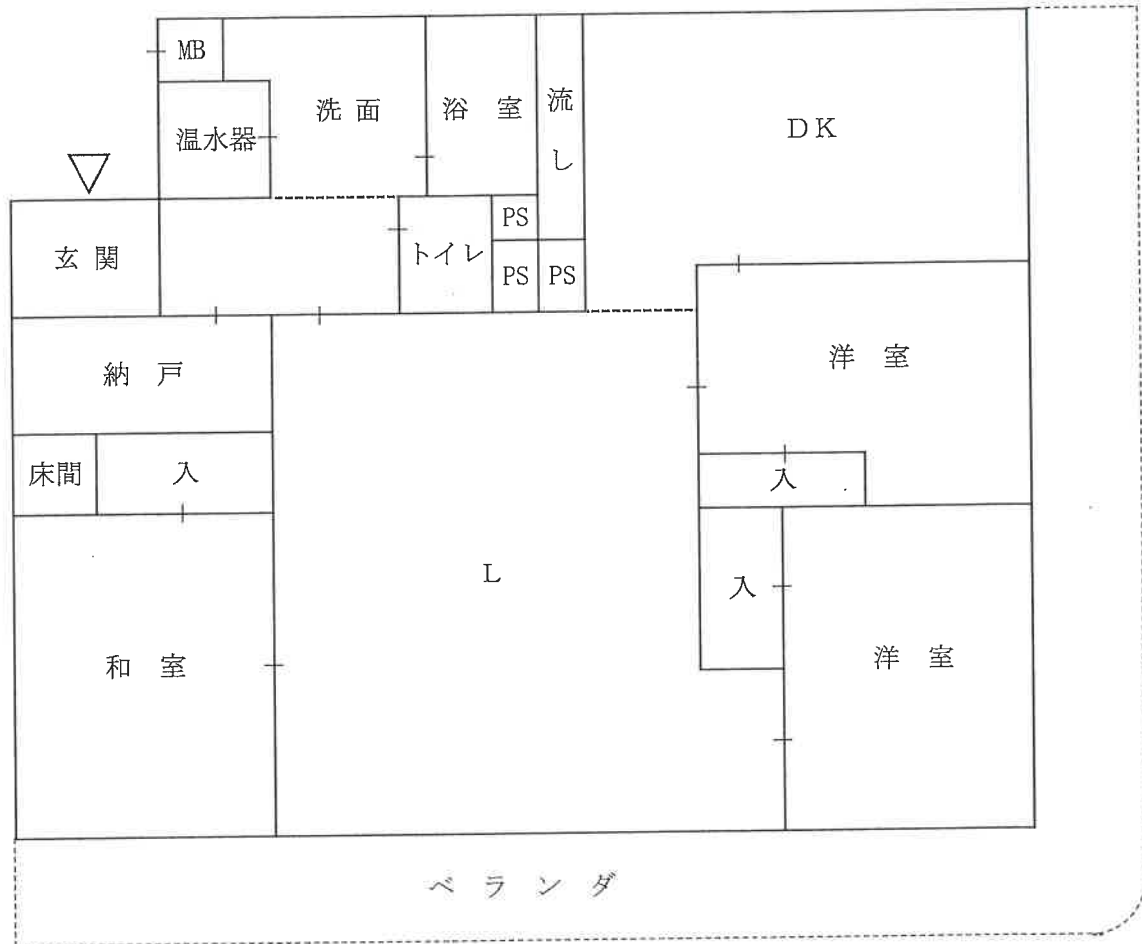
作者

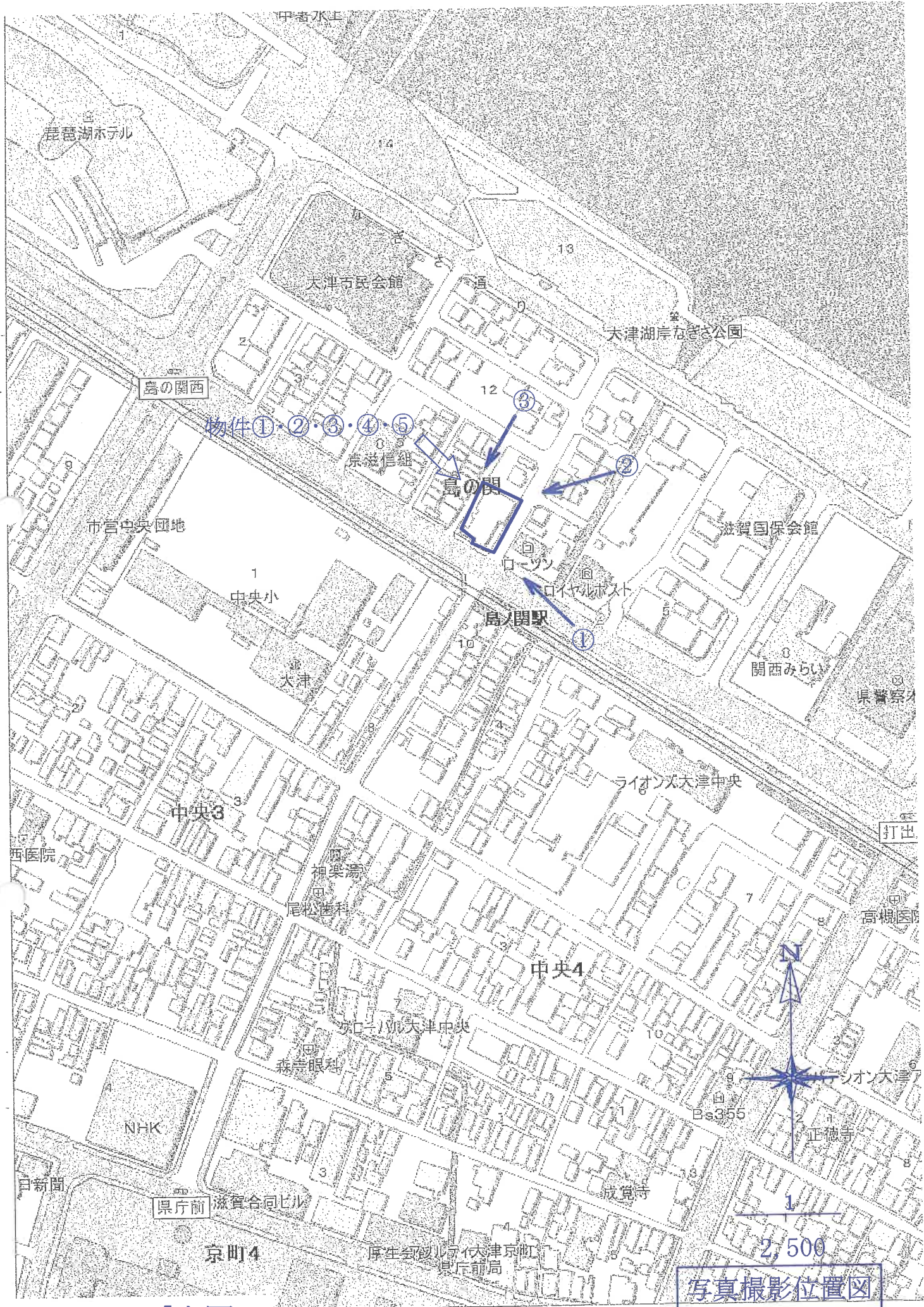
音尺 $\frac{1}{250}$

人
讀
車

A3をA4に縮小

各階平面図 写 建物図面図 写





大津市役所「白図」

【物件】①～⑤

【写真】1



【物件】①～⑤

【写真】2



【物件】①～⑤

【写真】3



現況写真

【物件】⑤
【写真】4



【物件】⑤
【写真】5



【物件】⑤
【写真】6



現況写真