

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10月13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11月10日 午前 9時00分から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月24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12月15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11月27日 午前10時00分から 令和 8年11月27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10月13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, 2	5, 140, 000 4, 112, 000	一括	1, 028, 000	25, 887	11, 094
1	5, 080, 000				
2	60, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番6
地 目 宅地
地 積 158.64平方メートル
所有者 B

2 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番1
地 目 宅地
地 積 199平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 B 持分69分の11



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 7 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 9 1 0 番 6 の 2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

法定地上権

範 囲 売却対象外の建物（家屋番号 9 1 0 番 6 の 2）の敷地部分

地上権者 株式会社ホームステーション

存続期間 定めなし

地 代 月額 7 9 0 0 円

地代確定訴訟（大津地方裁判所令和 6 年（ワ）第 6 6 5 号）の判決がある。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

売却対象外の建物の敷地部分について、株式会社ホームステーションが占有している。その余の部分は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 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番6
地 目 宅地
地 積 158.64平方メートル

所有者 B

2 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番1
地 目 宅地
地 積 199平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 B 持分69分の11



令和7年(ヌ)第18号

現況調査報告書の訂正申立書

令和8年6月2日

大津地方裁判所 御中

大津地方裁判所

執行官 山下 洋介

頭書事件の現況調査報告書のうち、1ページ目(物件目録)につき、次のとおり訂正する。

【訂正箇所】

「所有者A」とあるのを「所有者B」

「共有者A」とあるのを「共有者B」

とそれぞれ訂正する。

以上

令和7年(ヌ)第18号
令和7年9月26日受理
令和7年12月9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 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番6
地 目 宅地
地 積 158.64平方メートル
所有者 A

2 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番1
地 目 宅地
地 積 199平方メートル
共有者 A 持分69分の11



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	滋賀県大津市錦織三丁目11番19号
土地	物件1, 2
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 上記の者が物件1土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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
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）
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

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	滋賀県大津市錦織三丁目11番19号
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 910番6の2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約66.93㎡ (登記記録上の面積(63.73㎡)よりも増築があるように見受けられた。) 2階 約43.67㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社ホームステーション) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和39年12月10日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 床面積の記載は登記記録、建物図面の記載及び外部からの観察による概略である。 2 建築年月日及び建築者は登記記録の記載による。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ホームステーション	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☒ 不動産登記記録の記載 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 法定地上権	
占有開始時期		令和6年12月2日 (登記記録上の所有権移転日)	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金7,900円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」に記載のとおり 占有者宛てに書面で照会したところ、上記法定地上権については地代確定訴訟の判決がなされている旨の回答があり、判決正本の写しが提出された。(大津地方裁判所令和6年(ワ)第665号)	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
登記記録の記載により目的外建物のために、目的土地につき法定地上権の成立要件を満たしているものと思料された。			

(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

1 表札等

目的外建物の門柱に同建物の前所有者の名字が表示された表札が存した。

2 目的土地に対する調査について

物件1土地については樹木や雑草が繁茂して人が立ち入ることのできる部分が無く、土地内への立入を行うことができなかった。このため、目的土地の調査については隣接する道路上からの調査にとどまり、通常の調査に比して調査の範囲が限定的であることに注意を要する。

3 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は不動産登記法第14条1項に基づく地図である。地積測量図は別紙のとおりである。(添付の図面についてはA3サイズの図面をA4サイズに縮小したものである。)

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、及び現地の境界明示物(塀や水路、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地積測量図に合致するように思われた。ただし、上記2に記載のとおり、立入の範囲が限定的である点に注意を要する。

(3) 目的土地の利用状況

ア 物件1土地は目的外建物の敷地等として利用されている。なお、同土地内には樹木や雑草が繁茂しており、宅地としての維持管理は劣っている。

イ 物件2土地は東側に隣接する909番1土地とともに、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

東側で現況幅員約4メートルの舗装私道に等高に接しており、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。

(4) 目的外建物の居住者について

近隣住民より前所有者であるBが現在も居住している旨の陳述が得られている。

4 その他

目的外建物の図面は別紙のとおりである。(添付の図面についてはA3サイズの図面をA4サイズに縮小したものである。)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣住民	目的外建物にはBが住んでいると思います。家に出入りするところを日常的に見かけています。

(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
令和7年10月3日 (金) 11:45-12:00	大津市役所	目的物件の接道状況確認、図面等請求
令和7年10月3日 (金) 13:00-13:15	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7日 (火) 9:40-9:55	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等請求
令和7年10月9日(木) 14:00-14:30	物件所在地	評価人帯同、現地調査、近隣住民より事情聴取

(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



-12958.531

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
← 錦織2丁目
錦織3丁目

請求 部分	所 在	大津市錦織三丁目字雀ヶ森				地 番	910番6			
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(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成27年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図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8日
大津地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成27年2月26日

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10月8日 大津地方法務局

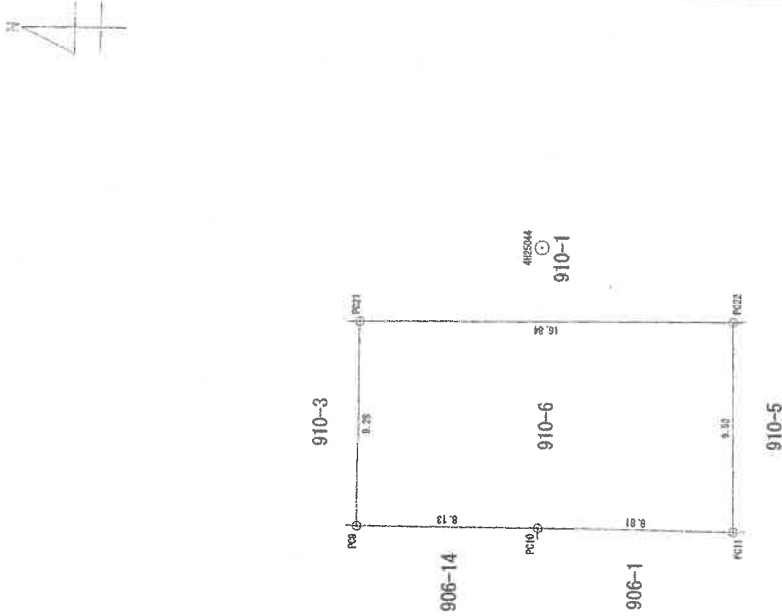
登記官

地番	910-6	土地所在図
土地の所在	大津市錦織三丁目字雀ヶ森	

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	点名	X座標	
世界公共基準点	座標変換	4H25044	-107,643.556	Y座標
世界公共基準点	無	4H25045	-107,689.572	金属標

境界点		境界距離		備考
地番	座標(X,Y)	距離	方向	
910-6				
PC9	-107,635.360 -12,900.639	9.28	実測値	TS値
PC21	-107,635.361 -12,891.353	16.84	実測値	TS値
PC22	-107,652.205 -12,891.710	9.52	実測値	TS値
PC11	-107,652.308 -12,900.797	8.81	実測値	TS値
PC10	-107,643.494 -12,900.686	8.13	実測値	TS値
計算方法		$21 > [Xn(Yn+1 - Yn-1)]$		
借面積		317.294762		
面積(m ²)		158.6473810		
地積		158.64		

測量年月日	平成26年11月20日
座標系	VI系



作成者	縮尺	1 / 250
申請人	計画機関	大津地方法務局

(平成27年 2月 26日作成)

請求番号: 4-4

登記年月日：昭和49年5月7日

3825056

家屋番号 910番6の2

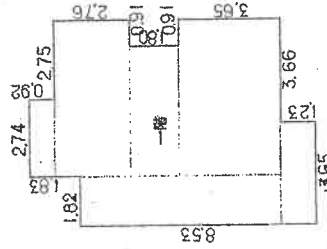
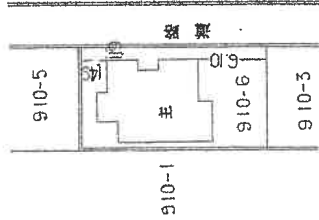
建物の所在 大津市錦織三丁目九号〇番地六

建築物階平面図

249.5.7

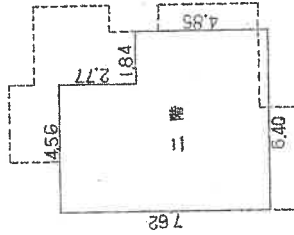
各階平面図

建物図面



一階求積表

092 × 27.4 =	2,520.8
276 × 5.49 =	1,515.24
180 × 4.58 =	824.4
3.65 × 5.49 =	20.0385
7.30 × 1.82 =	13.2860
1.23 × 3.65 =	4.4895
計	63.7312
求積表	63.73㎡



二階求積表

277 × 4.56 =	12,631.2
4.85 × 6.40 =	31,040
計	43,671.2
求積表	43.67㎡

昭和四十九年四月参〇日

製作者

大津市下坂本町五参七番地
土堤隆雄建築士

申請人

縮尺 1/500 1/200

(原紙、大津地方裁判所鑑定用紙)

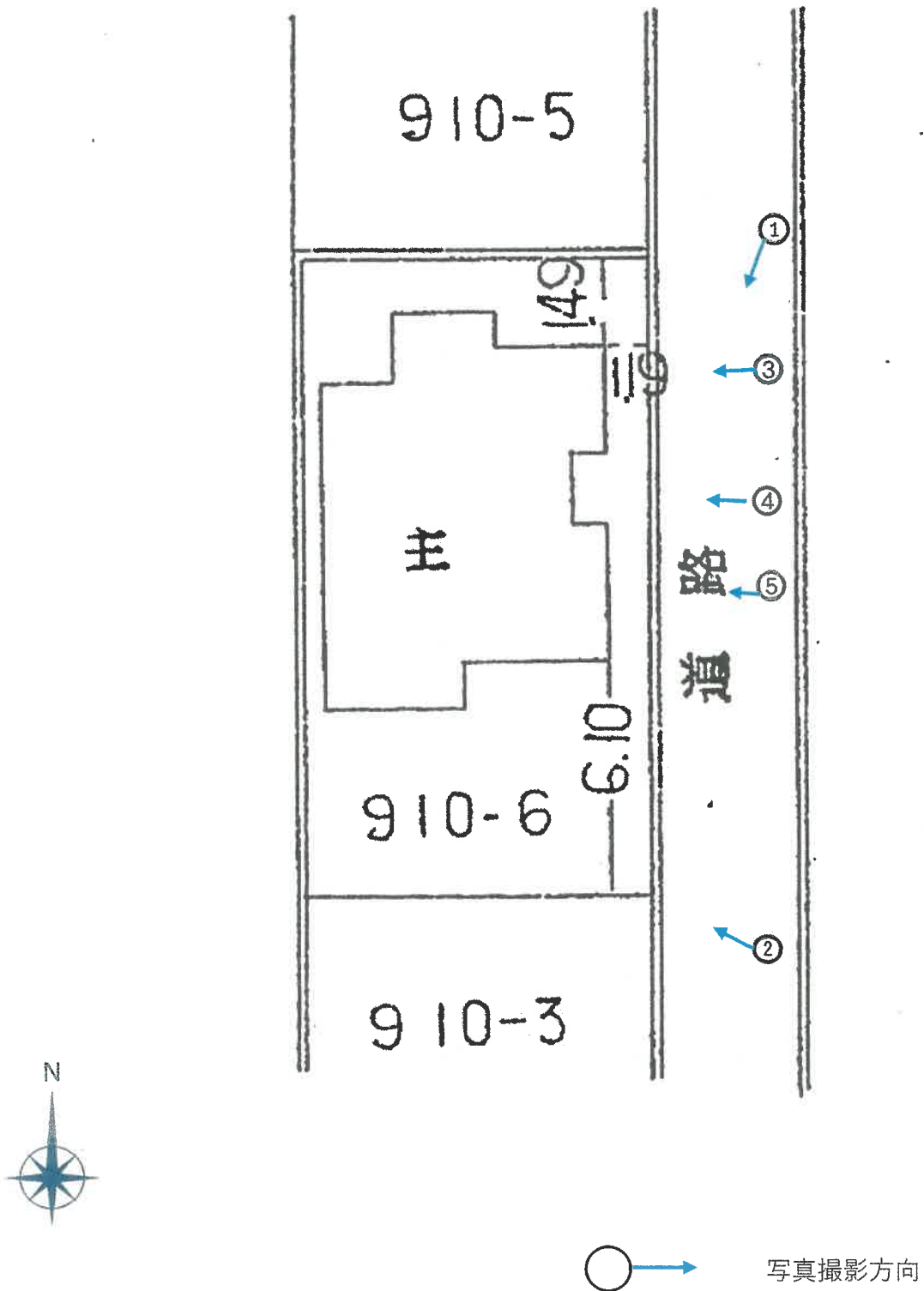
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月8日 大津地方裁判所

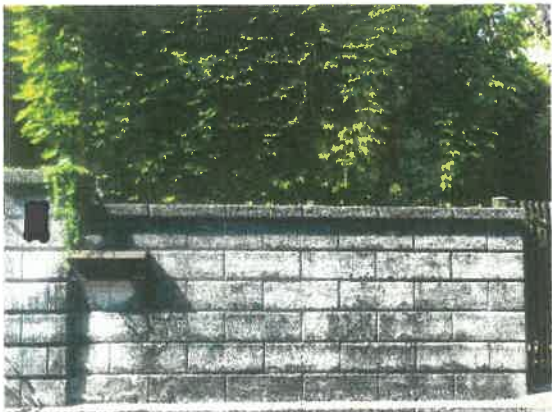
登記官

請求番号：4-3

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



	
①	②
	
③	④
	
⑤	⑥

大津地方裁判所 御中

評 価 書 （ 訂 正 ）

頭書事件について、令和7年10月17日付け評価書該当頁を別紙のとおり訂正する。

令和8年6月3日

評価人

不動産鑑定士

玉 瀧 光

物 件 目 録

1 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番6
地 目 宅地
地 積 158.64平方メートル
所有者 B

2 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番1
地 目 宅地
地 積 199平方メートル
共有者 B 持分69分の11



令和 7 年 (又) 第 18 号
令和 7 年 10 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 17 日 評 価

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地(建付地)用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,080,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 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の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路
番号	特記事項		
1	・物件1土地上に下記の目的外建物が存する。 【家屋番号910番6の2】 主たる建物：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 1階66.93㎡ 2階43.67㎡ 延べ110.60㎡ 昭和39年12月10日新築 昭和48年5月30日増築、変更		
2	・物件2は現況、公衆用道路にかかる持分である。		

物 件 目 録

1 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番6
地 目 宅地
地 積 158.64平方メートル
所有者 A

2 所 在 大津市錦織三丁目字雀ヶ森
地 番 910番1
地 目 宅地
地 積 199平方メートル
共有者 A 持分69分の11



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「大津京」駅の北方・道路距離約 800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶやや街路狭小な既成住宅地域	
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) 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 158.64 m ² (公簿) 間口約 16.8m 奥行約 9.5m ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4mの舗装私道に等高に接面 (建築基準法第42条1項5号道路) *物件2は当該道路の一部の持分69分の11である	
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がないことを確認した。 昭和63年、平成10年、平成20年、平成30年の住宅地図では戸建住宅となっている。 目的土地の土地閉鎖登記簿等によると、明治以降、田であり、昭和35年12月に宅地へ地目変更されている。また所有者については、明治以降、字錦織中の所有であり、昭和7年5月に個人へ所有権移転以降、個人での所有が続き、平成18年6月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項		

(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。

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 2)

位 置 ・ 交 通	JR湖西 線「 大津京 」駅の 北 方 ・ 道路距離 約 800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶやや街路狭小な既成住宅地域	
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) 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 199 m ² (公簿) 間口約 2.0m 奥行約 100m程度 带状地	
接面道路の状況	物件2そのものが道路の一部である。	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道 — ガスパ管 — 下 水 道 —	
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がないことを確認した。 昭和63年、平成10年、平成20年、平成30年の住宅地図では道路となっている。 目的土地及び分筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、明治以降、田であり、昭和35年12月に田から宅地へ地目変更されている。また所有者については、明治以降、字錦織中の所有であり、昭和7年5月に個人へ所有権移転された以降は、現在まで個人での所有が続いている。	
特 記 事 項	・供給処理施設(上下水道・都市ガス)については、本物件及び909番1土地から成る道路に埋設されている。	

(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。

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	110,000	1.01	158.64	0.80	14,100,000
2	110,000	0.05	$\frac{199}{\text{持分}11/69}$	1.00	170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) - 14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $129,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.98/100 \times 100/100 \times 100/120 = 110,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 標準的±0 (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
 $100/102 \times 100/102 \times 100/115 \times 100/100 = 100/120$

イ 個 別 格 差 : 物件1:方位+1 (相乗積 101/100)
 物件2:現況公衆用道路▲95 (相乗積 5/100)

ウ 地 積 : 物件1:登記数量による。
 物件2:199㎡のうち持分11/69

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	14,100,000	0.40	法定地上権	5,640,000

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) (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	14,100,000	-5,640,000		1.00	0.60	1.00	5,080,000
2	170,000			0.60	0.60	1.00	60,000
一 括 価 格(合計)							5,140,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件2は、現況、用途廃止の可能性が極めて低い位置指定道路の一部であるため、市場性修正を▲40と判定した。(持分69分の11)

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)－14)

所 在 : 大津市錦織3丁目字水越967番6
「錦織3－8－10」

価 格 : 129,000 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「大津京」駅の 北 方・道路距離約 500 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 167 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側 5 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既成住宅地域

第7 附属資料

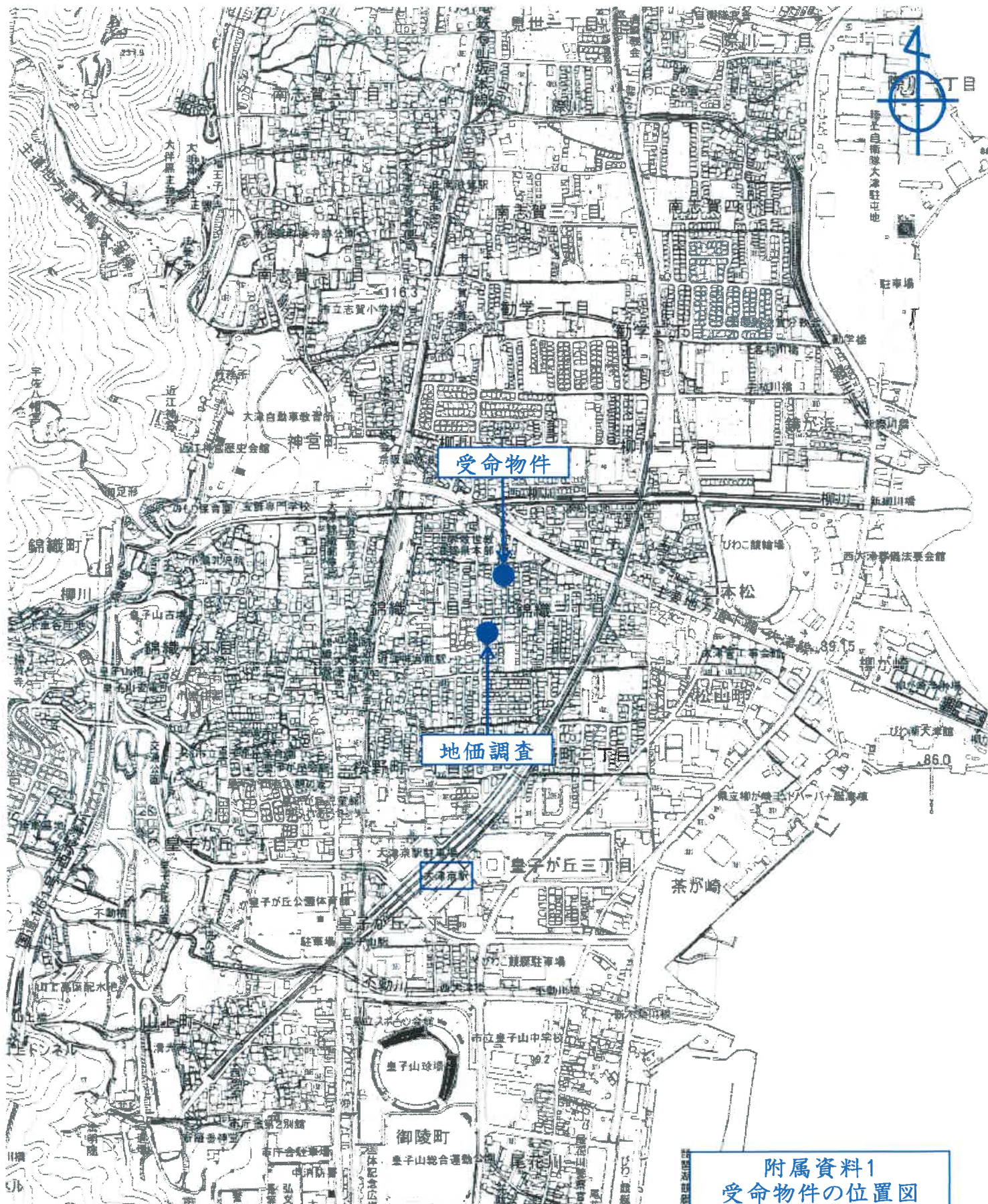
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 目的外建物の建物図面写し、各階平面図写し
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 11,094,805 円

物 件 2 : 0 円 (非課税)

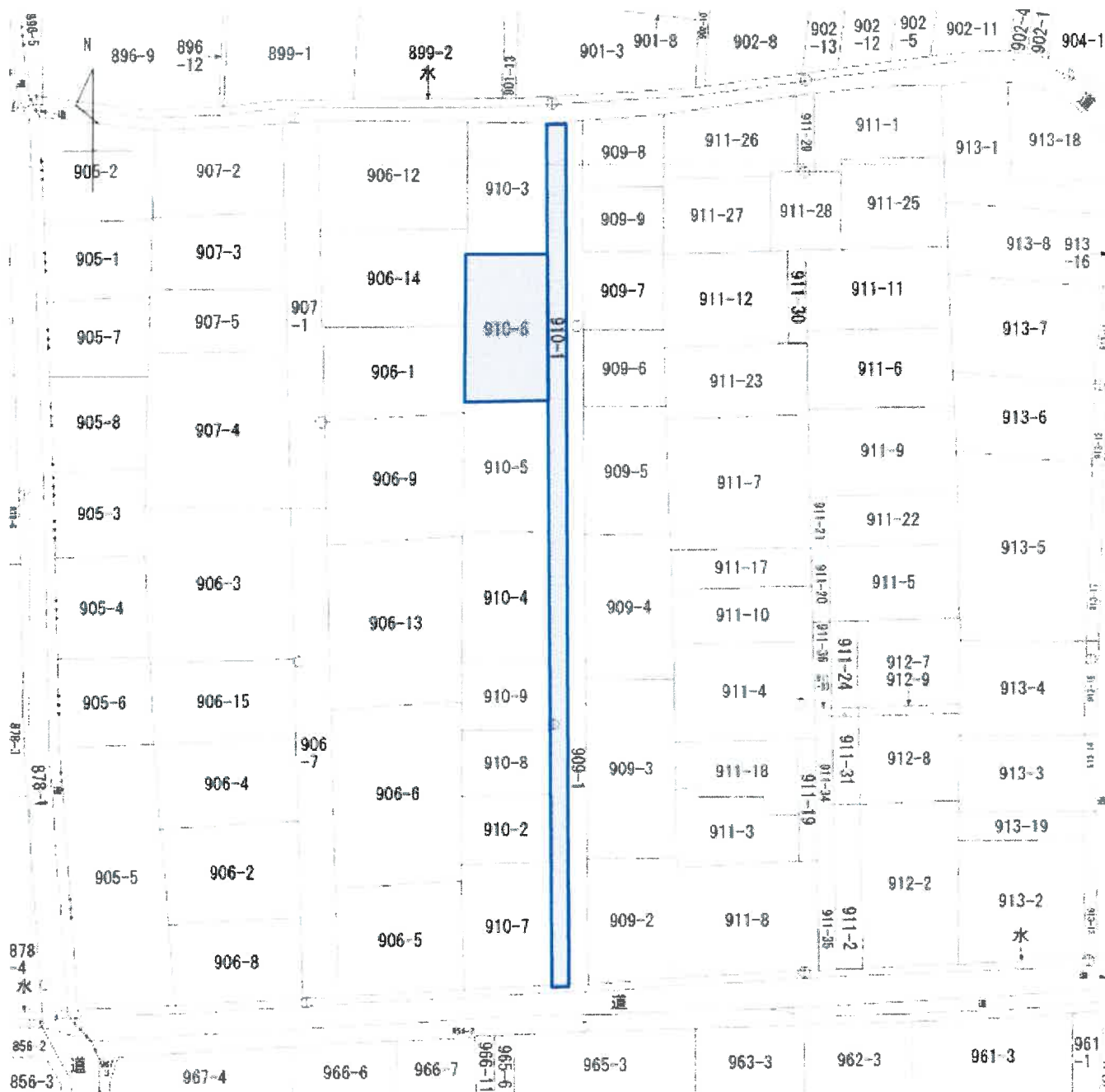
以 上





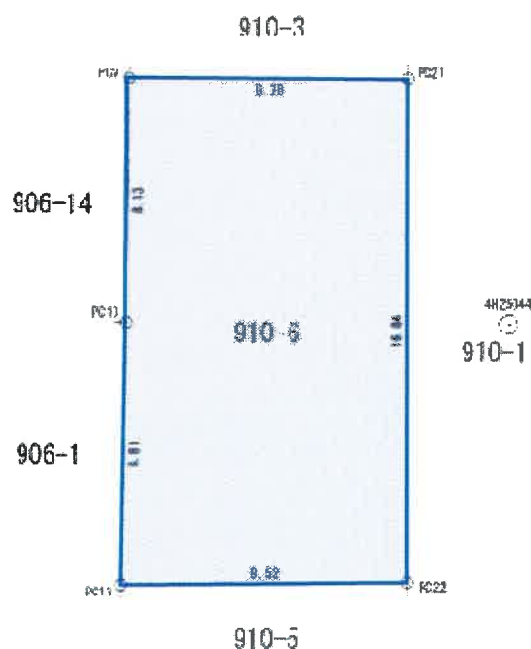
附属資料2
受命物件附近の状況図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺1/500
A3をA4に縮小

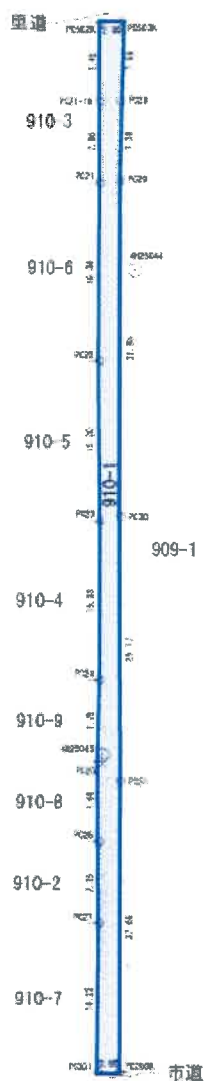
附属資料3
公図写し



地 番	910-6						
筆 界 点	X座標 (X _n)	Y座標 (Y _n)	点間距離	境界標種別	座標値種別	備 考	
PC9	-107,635.360	-12,900.639	9.28	その他	実測値	TS値	
PC21	-107,635.361	-12,891.355	18.64	その他	実測値	TS値	
PC22	-107,652.205	-12,891.270	9.52	金属標	実測値	TS値	
PC10	-107,652.300	-12,900.792	8.52	その他	実測値	TS値	
PC10	-107,643.494	-12,900.686	8.13	その他	実測値	TS値	
計 算 方 法	$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$						
倍 面 積	317.204762						
面 積 (㎡)	158.6473810						
地 積	158.34 m						

縮尺1/250

附属資料4
地積測量図写し



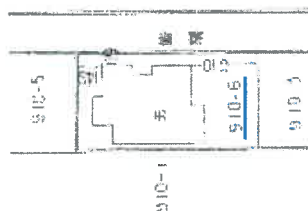
地番	番	910-1							
界	点	X座標 (X _n)	Y座標 (Y _n)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考		
	PC502K	-107,620.243	-12,891.369	2.00	-	計算			
	PC503K	-107,620.101	-12,889.367	7.59	-	計算			
	PC28	-107,627.696	-12,889.381	7.38	金属標	実測値	TS値		
	PC29	-107,635.076	-12,889.353	31.88	金属標	実測値	TS値		
	PC30	-107,666.957	-12,889.174	25.17	金属標	実測値	TS値		
	PC31	-107,692.130	-12,889.011	27.66	金属標	実測値	TS値		
	PC200K	-107,719.793	-12,888.872	2.00	-	計算			
	PC201	-107,719.840	-12,890.879	14.22	金属標	実測値	TS値		
	PC27	-107,705.618	-12,890.944	7.75	金属標	実測値	TS値		
	PC26	-107,697.865	-12,890.986	7.66	その他	実測値	TS値		
	PC25	-107,690.203	-12,891.040	7.75	その他	実測値	TS値		
	PC24	-107,682.447	-12,891.079	15.03	その他	実測値	TS値		
	PC23	-107,667.414	-12,891.177	15.20	その他	実測値	TS値		
	PC22	-107,652.206	-12,891.270	16.84	金属標	実測値	TS値		
	PC21	-107,635.361	-12,891.355	7.66	その他	実測値	TS値		
	PC21-1K	-107,627.698	-12,891.382	7.45	-	計算			
計算方法		$Z = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$							
積面積		399.858381							
面積 (㎡)		199.9296905							
地積		199.92							

縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し



建築物面



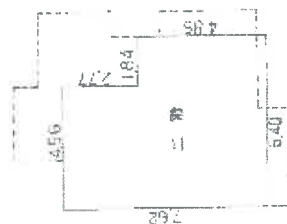
各階平面図



一階平面図

092 × 274 = 25208
276 × 549 = 151324
180 × 458 = 82440
365 × 549 = 200385
130 × 182 = 23660
123 × 363 = 44649
計 637312
求積法 637312

二階平面図



277 × 456 = 126312
455 × 640 = 291200
計 417512
求積法 417512

縮尺1/500

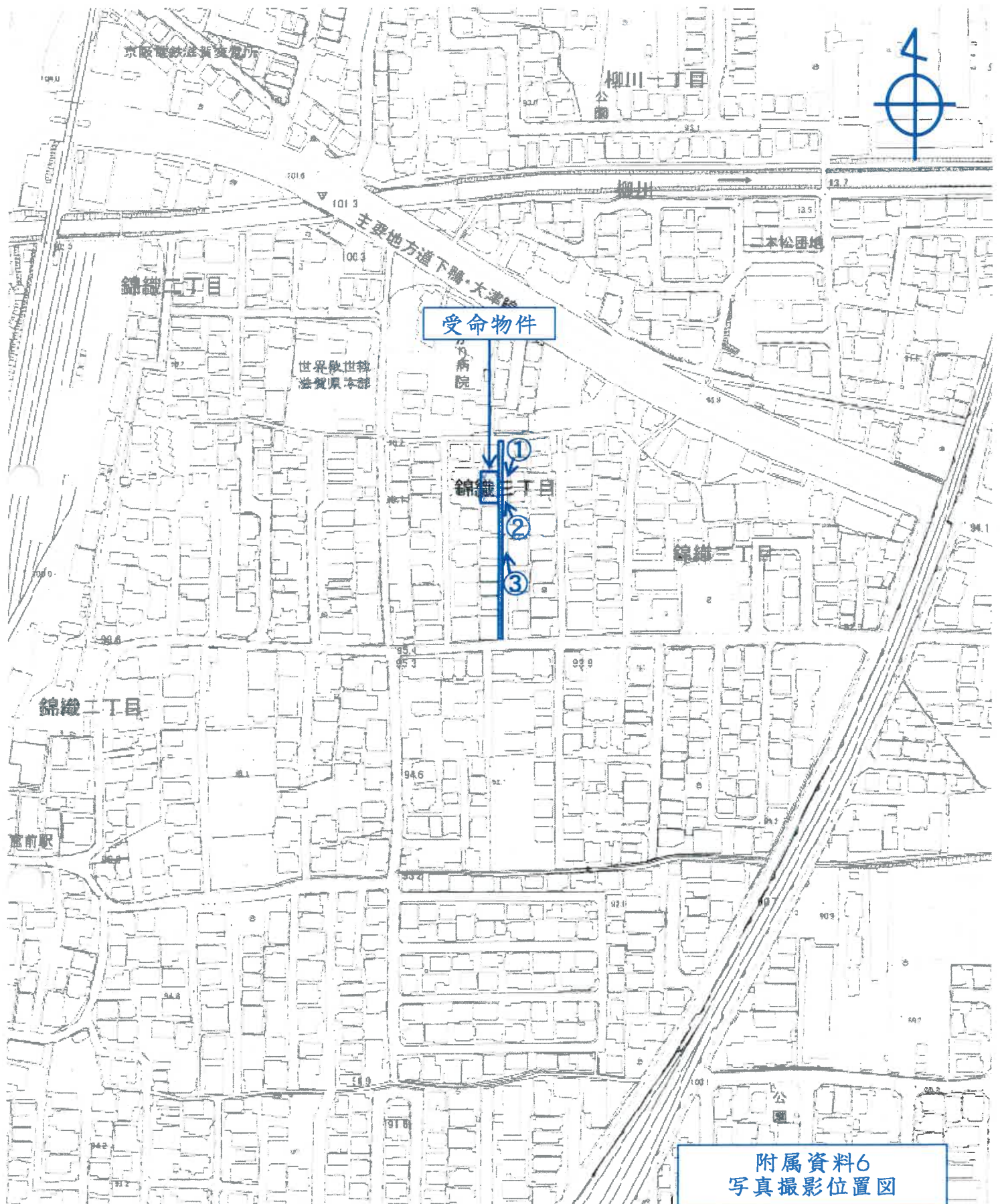
A3をA4に縮小

縮尺1/200

A3をA4に縮小

附属資料5

目的外建物の建物図面、
各階平面図写し



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