

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 6年 3月26日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 田 村 安都子

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 6年 6月18日 午前 9時00分から 令和 6年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月 2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 6年 9月24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 6年 7月 5日 午前10時00分から 令和 6年 7月 5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 6年 3月26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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1〜3☆	1,240,000 992,000	一括	248,000	66,754	0
1	580,000				
2	570,000				
3	90,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大津市桐生二丁目字鳩山
地 番 2 2 2 5 番
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 大津市桐生二丁目 2 2 2 5 番地
家屋 番号 2 2 2 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 6 9 . 3 5 平方メートル
2階 6 1 . 1 2 平方メートル
- ☆3 所 在 大津市桐生二丁目字鳩山
地 番 2 2 2 6 番
地 目 田
地 積 1 1 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物件明細書

令和 6年 1月15日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 田村 安都子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3】

本件土地の東方にある市道に通じる道路について、売却対象外の土地を通行のため利用している可能性がある。

隣地(2227番, 2227番1, 2227番2)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地の一部は、売却対象外の上記隣地や西方の畑や山林への通行のため利用されている。

本件土地の地下に、上記隣地の所有者が引き込んだ上水道管が通っている可能性がある。

《 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 大津市桐生二丁目字鳩山
地 番 2 2 2 5 番
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 大津市桐生二丁目 2 2 2 5 番地
家屋 番号 2 2 2 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 6 9 . 3 5 平方メートル
2階 6 1 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 大津市桐生二丁目字鳩山
地 番 2 2 2 6 番
地 目 田
地 積 1 1 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和5年(ケ)第36号
令和5年7月27日受理
令和5年9月15日提出

現況調査報告書

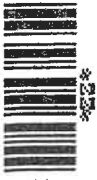
大津地方裁判所

執行官 井ノ口 尚人

(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 | 大津市桐生二丁目字鳩山 |
| | 地 番 | 2 2 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市桐生二丁目 2 2 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 6 9 . 3 5 平方メートル
2階 6 1 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大津市桐生二丁目字鳩山 |
| | 地 番 | 2 2 2 6 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 1 9 平方メートル |



その他の事項

1 表札表示等

物件2建物(以下、「目的建物」という。)の玄関先に目的物件所有者の表札が存した。

2 物件1土地及び物件3土地(以下、「目的土地」という。)の状況等

(1) 目的土地の形状及び範囲等について

物件1土地及び物件3土地(登記地目は「田」)は、いずれも現況宅地であり、地続きの一体土地である。

目的土地については、法務局備付けの公図(7枚目)が存するが地積測量図が存しないため、目的土地所有者と目的土地の西側隣接地である本件外土地(2227-1及び2227-2)と同土地の南側隣接地である本件外土地(2227)の所有者(B)が現地で立会のうえ、上記公図や目的建物の建物図面(8枚目)等を参考に境界等を確認し、目的土地の範囲等を確認した。

確認の結果、目的土地の形状は9枚目の土地建物位置関係図の形状に概ね合致していると推認されたが、本件外土地所有者(B)と目的土地所有者(A)は親族関係にあつて、これまでに本件外土地と目的土地との境界確定等が行われておらず、境界が判然としない。

また、物件1土地と物件3土地との境界は杭等で明示されておらず、目的土地と同土地南側隣接地とは傾斜状の地続きであり(写真③、⑤)、同様に境界が杭等に明示されておらず、いずれも境界が判然としない。

そのため、目的土地の現況面積と登記面積との照合が困難であり、目的土地の正確な地積を求めるためには、隣接地境界を確定させたいうえ、専門家による測量を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況等について

ア 9枚目の図面のとおり、目的土地は、物件1土地と地続きの物件3土地が、物件2建物の敷地として、一体利用されている。

イ 9枚目の図面のとおり、本件外土地(2227, 2227-1, 2227-2)は、目的土地所有者(A)が所有する本件外(主)建物及び本件外(附属)建物の敷地として一体利用されており、目的土地とも一体利用されている状況である。

ウ 目的土地へは、東方に存する市道から幅約3.0mの未舗装道路を通して出入りしている(写真①、④)。目的土地所有者(A)の陳述によれば、「以前、同道路は畦道ほどの道路であったが、私の父親が生前、市道と目的土地との間に存する土地(田)所有者らとの間で、道路の拡幅を行うために、同所有者らから従前畦道に沿う形で1.0m~2.0mの幅の土地を各購入し、現状の幅約3.0mの道路としたが、分筆や登記はできていない。」とのことであった。

エ 上記のとおり、東方の市道から目的土地へ至る幅約3.0mの道路(法定外)は、目的土地の南東方に存する倉庫所有者、本件外土地所有者及び本件外土地西方のバラ畑や山林所有者等の出入りに使用されており、また、当該道路は物件3土地付近から東方の市道に繋がっていると推認され、目的土地の隣接地所有者である本件外土地所有者や本件外土地の西方のバラ畑や山林所有者は、物件3土地(写真⑤)の一部を通行しなければ、東方の市道に出入りできない状況である(本件外土地所有者や同土地西方のバラ畑や山林所有者等は、9枚目の図面の点線で通路と示した部分(写真⑤の通路と示した部分)を通っている状況である。)

オ 本件外土地所有者(B)の陳述によると、去年、同人が所有している西方のバラ畑の水やり等のために、物件3土地付近の地下に上水道管を引き込んだ、とのことであったが、物件3土地の範囲が判然としないため、上水道管が物件3土地下を通っているか否か不明である。

(3) 物件3土地(登記地目:田)に対する大津市農業委員会での調査等について

同土地につき、当庁執行係が農業委員会から得た回答の要旨及び当職が同委員会において聴取した要旨は、概ね次のとおりである。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

その他の事項

- ア 同土地に関しては、賃借権、使用貸借権等の設定について、賃借権等の設定はなく、農地法上の許可は無い。
- イ 同土地については、転用許可等はなされていない。
- ウ 同土地は、市街化調整区域であり、農業振興地域内の農用地区域外の土地であり、買受人は「買受適格証明書」の提出が必要である。
- エ 同土地については、原状回復命令を発する見込みは無い。
- 3 目的建物の状況等
- (1) 目的建物の形状及び間取り等について
- ア 同建物の外観は写真①及び⑥のとおりである。
- イ 同建物の形状は、各階平面図（8枚目）の形状に概ね合致していると認められた。
- ウ 同建物の間取りは概ね10枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑬乃至⑳のとおりである。
- (2) 目的建物の損傷等
- ア 目的建物所有者(A)の陳述によれば、以前、同人が誤って目的建物の玄関付近に車を衝突させた、とのことであり、玄関の柱や扉は損壊し、玄関から建物内には出入りできない状況であった(写真⑫)。
- イ 同建物の南東側部分の屋根が相当傷んでいる(写真⑥)。
- ウ 同建物1階の広縁の天井板は剥がれ等の傷みが激しい(写真⑬)。
- エ 同建物内では、2,30匹の猫が住み着いており、建物内は動物臭が激しく、また、猫の排泄物等により、床、建具、襖等を含む建物内全体の傷みが激しい。
- オ 同建物内の部屋には蜘蛛の巣が張られたままの部屋も存し(写真㉑)、維持管理状況等は良くない。
- カ 同建物内の損傷等は相当進行しており、居住に際しては多額の修繕費用が必要と推認される。
- 4 構築物等について
- (1) 目的建物の北西側にストックヤードが存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた(写真⑪)。
- (2) 9枚目の図面に記載のとおり、目的土地所有者(A)が所有する本件外(附属)建物に附着した構築物(物置)は、目的土地に越境して構築されている(写真⑧、⑩)。
- 5 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)
- 目的土地は南東側で幅員約3.0mの未舗装の法定外道路に概ね等高に接面する(写真④)。
- 6 その他
- 目的土地と同土地西側隣接地の本件外土地の境界付近では、目的建物と本件外(主)建物の屋根の底部分が重なるように建築されている(写真⑨)。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (目的物件所有者)</p>	<p>1 目的建物は私が住居として使用していますが、建物内では保護活動で飼っていた猫を含み2,30匹の猫が住み着いているため、建物内全体の傷み等が激しく、私は建物内の南東側の一部で生活しています。</p> <p>2 以前、私は誤って、目的建物の玄関付近に車を衝突させたため、同建物の玄関の柱や扉は損壊し、玄関から同建物に出入りできなくなっています。</p> <p>3 目的土地と姉が所有する本件外土地と境界及び物件3土地の範囲等については、範囲等がわかる資料等もなく、明確な範囲を特定できません。</p> <p>4 物件3土地の田が、現在の宅地の状態になったのは今から50年以上前のことだと思います。</p> <p>5 目的土地へは東方に存する市道から未舗装道路を通過して出入りしていますが、以前、同道路は畦道ほどの道路であったが、私の父親が生前、市道と目的土地との間に存する土地(田)所有者らとの間で、道路の拡幅を行うために、同所有者らから従前畦道に沿う形で1.0m~2.0mの幅の土地を各購入し、現状の幅約3.0mの道路としたが、分筆や登記はできていません。</p> <p>6 目的土地の東方の市道から目的土地へ至る上記未舗装道路は、目的土地の南西方に存する倉庫所有者、本件外土地所有者及び本件外土地西方のバラ畑や山林所有者等の出入りに使用されており、また、目的土地の隣接地所有者である本件外土地所有者や本件外土地の西方のバラ畑や山林所有者等は物件3土地の一部を通行しなければ、東方の市道に出入りできない状況であるため、物件3土地の一部を第三者が通路として無償で使用しています。</p> <p>7 本件外土地上の本件外(主)建物及び本件外(附属)建物は私が所有する物置や倉庫で、誰も住んで居ません。</p> <p>8 本件外土地所有者(B)は私の姉なので、目的土地の使用料等で、賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もありません。</p>
<p>■ B (本件外土地所有者)</p>	<p>1 私は9枚目の図面の本件外土地(2227, 2227-1, 2227-2)所有者で、目的物件所有者(A)の姉です。</p> <p>2 目的土地と本件外土地とは一体的に使用されている状況であり、両土地の境界については杭等で明示されていないため、境界が判然としません。</p> <p>3 去年私は、私が所有する本件外土地西方のバラ畑等への水やり等のために、物件3土地付近の地下に上水道管を引き込んでいます。 物件3土地の範囲が判然としないので、上水道管が物件3土地下を通過しているか否か、私には判りません。</p> <p>4 目的土地の東方の市道から目的土地へ至る未舗装道路については、目的土地所有者(A)が申し述べたとおりであり、本件外土地や本件外土地西方のバラ畑や山林等へは、物件3土地の一部を通行しなければ出入りできない状況です。</p> <p>5 物件3土地の通行等使用料や弟が利用している本件外土地の本件外建物の敷地利用等、姉弟間での賃貸借契約等はなく、賃料等の授受もありません。</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
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年7月27日(木) 12:40-13:00	大津地方法務局	目的物件の公図, 地積測量図, 建物図面等交付申請
令和5年7月27日(木) 13:40-14:00	大津市役所 資産税課	目的土地の地番図等交付申請
令和5年7月27日(木) 14:00-14:40	大津市役所 農業委員会	物件3土地(農地)の現況等調査
令和5年7月27日(木) 15:20-15:40	物件所在地	目的物件の所在確認, 目的物件所有者と面談, 目的物件の占有状況等確認
令和5年8月28日(月) 10:00-12:00	物件所在地	目的物件所有者(A)及び本件外土地所有者で目的物件所有者の姉(B)立会いのうえ目的土地の立入調査, A立会いのうえ目的建物の立入調査, 写真撮影, 接面道路等確認, 評価人と帯同
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



(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。



請求部分	所在		大津市桐生二丁目字鳩山		地番	2225番		
出力縮尺	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	

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5年7月27日
大津地方法務局

請求番号：16-8
(1/1)

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和57年5月17日

2165100

各階平面図

2225

建築物図面

2225

大津市柳生町

桐生三丁目

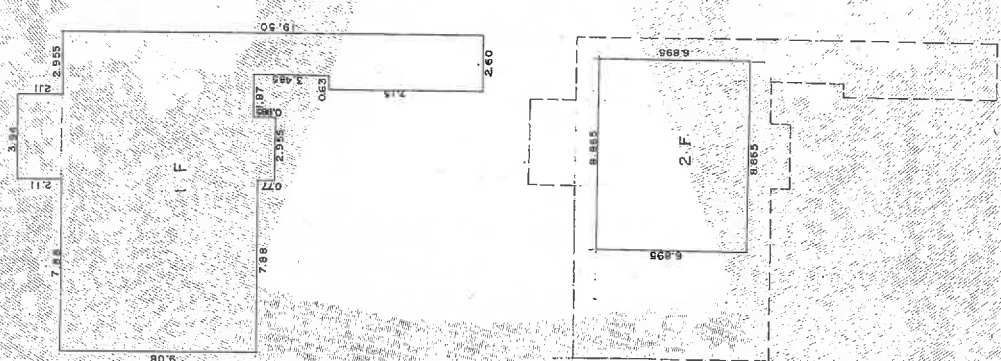
S 57-5-17

1 F

$3.94 \times 2.11 = 8.3134$
 $14.775 \times 8.865 = 130.980375$
 $7.88 \times 0.215 = 1.6942$
 $2.955 \times 0.885 = 2.910675$
 $1.97 \times 3.485 = 6.86545$
 $2.60 \times 7.15 = 18.5900$
 $T = 169.3540 \text{ m}^2$

2 F

$8.865 \times 6.895 = 61.124175 \text{ m}^2$



作製者 土地調査士 [Redacted]	縮尺 1/250 月 7 日(作製)	申請人 [Redacted]	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5年7月27日 大津地方支庁 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

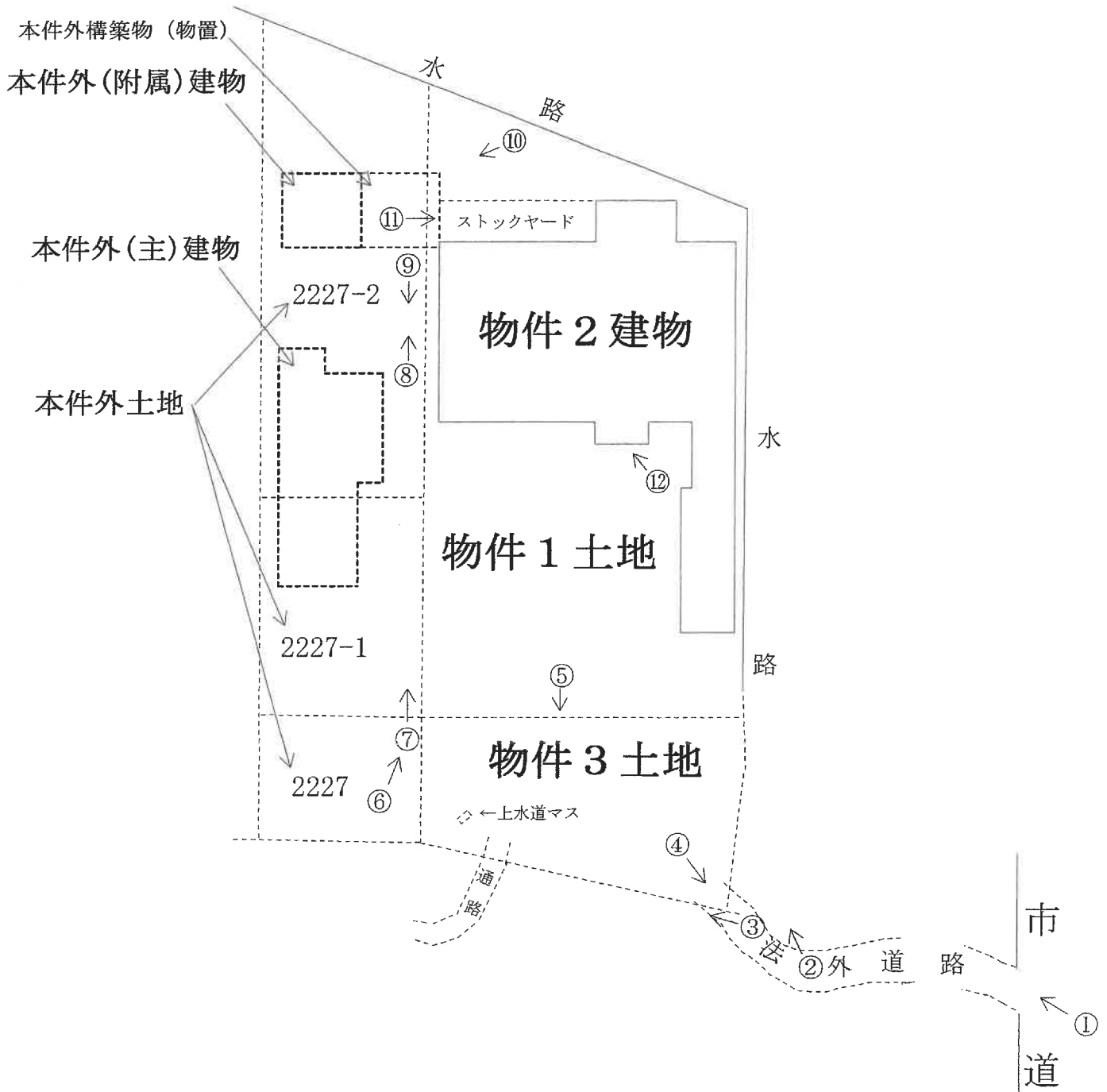
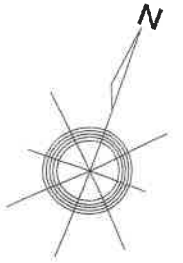
請求番号：16-9

(8枚目)

公用

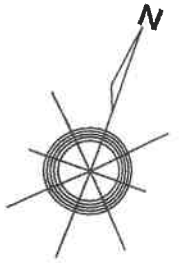
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

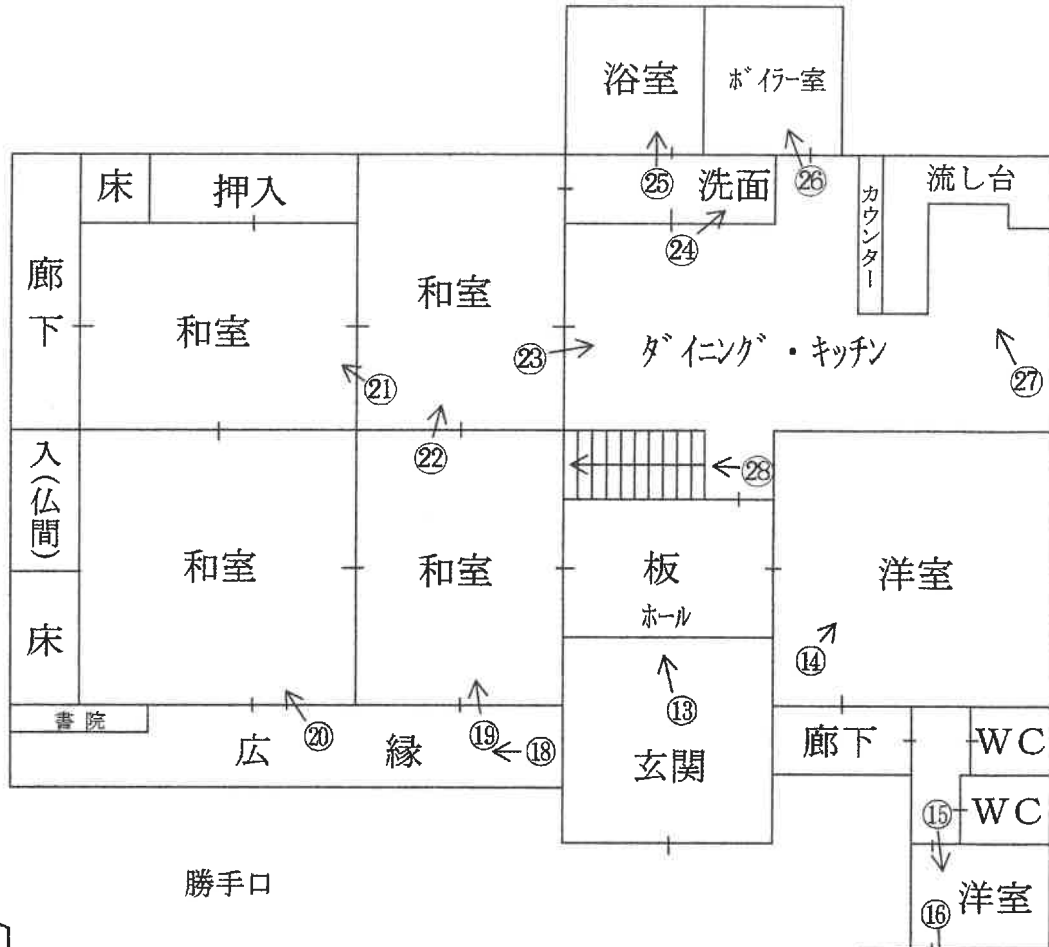


【 間 取 図 略 図 】

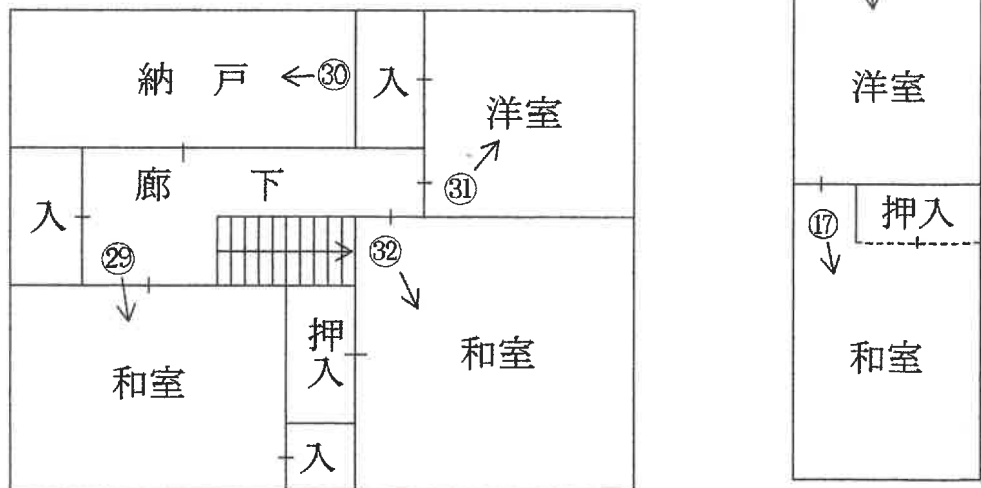
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

①



目的建物



②



③



(// 枚目)

④



⑤



目的建物



⑥



⑦



⑧



⑨



(13 枚目)

⑩



⑪



⑫



(14 枚目)

13



14



15



(15枚目)

16



17



18



(16 枚目)

19



20



21



(17 枚目)

22



23



24



25



26



27



(19 枚目)

28



29



30



(20 枚目)

31



32



令和 5 年 (ケ) 第 36号
令和 5 年 8 月 28 日 現地調査
令和 5 年 9 月 11 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 580,000 円
物件2 (建物)	金 570,000 円
物件3 (土地)	金 90,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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, 3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 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」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地

番号	特記事項
1 3	<p>【土地】</p> <p>①物件3は登記地目が田であるが、現況は宅地である。</p> <p>②物件1、3とも地積測量図はない。物件2の建物図面及び土地地番図を参考とし、関係人案内のもと、境界確認を行ったが、以下の不確定事項がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件1、3と西側本件外土地(2227、2227-1、2227-2)は一体的に利用されている。西側本件外土地所有者は本件土地所有者と親族関係にあり、これまでに境界確定等はされていない。また、南側土地とも、傾斜状の土地で地続きの状態である。したがって、物件1、3と隣接土地との境界は判然としない。 ・本件土地へは、東方にある市道から幅約3mの未舗装道路を通じて出入りしている。関係人によれば、過去は畦道ほどの道路であったが、道路拡幅をするため本件土地所有者の父が、市道と本件土地との間にある土地(田地)所有者から、従前畦道に沿う形で1m～2mの幅で土地を購入し、現状の幅約3mの道路とした。ただし、分筆や登記はしていない、とのことである。 ・市道から本件土地へ至る幅約3mの道路は、本件土地所有者のほかに、南東方にある倉庫所有者や西側の本件外土地所有者、西方の山林所有者等が出入りに利用しており、また、当該道路が物件3付近から市道に延びていると推定され、隣接土地所有者等は、物件3を通らなければ、東方市道に出入りできない。 <p>以上により、土地境界が判然とせず、また、登記数量と現地概測数量との照合も困難であったため、正確には、隣地境界確定の上、測量することが必須である</p> <p>③物件3について、農地転用許可はされていない。その他、農業委員会からの回答は、現況調査報告書参照。</p>
2	<p>【建物】</p> <p>④室内で多数の猫が住み着いており、これにより、猫の排せつ物等により、相当に傷みが進行している。居住に際しては、多額の修復費用が必要と推定されることに十分留意されたい。</p>

物 件 目 録

- 1 所 在 大津市桐生二丁目字鳩山
地 番 2225番
地 目 宅地
地 積 340.49平方メートル

- 2 所 在 大津市桐生二丁目 2225番地
家屋 番号 2225番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 169.35平方メートル
2階 61.12平方メートル

- 3 所 在 大津市桐生二丁目字鳩山
地 番 2226番
地 目 田
地 積 119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・3)

位置・交通	JR東海道本 線「南草津」駅の 南東 方・道路距離約 6,300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地のほか、住宅が散在する山裾の地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は劣る。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % ない 景観計画区域(緑地景観区)、屋外広告物規制区域(第3種許可地域)、農業振興地域(農用地区域外)、急傾斜地崩壊危険箇所
画地条件	規模 459.49 m ² (公簿) 間口 20.0m、 奥行 35.0m、 長方形地 ※上記画地条件については、後記特記事項参照。	
接面道路の状況	南東側:幅員約3m未舗装道路(法外道路)に概ね等高に接面しているものと推定されるが、当該道路の一部が本件土地内に存する可能性がある。	
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(※後記、特記事項参照) なし 前面道路に本管あり(※後記、特記事項参照)
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年及び平成11年の住宅地図では本件建物等の敷地となっている。 本件土地のうち物件1にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、昭和46年に相続により個人の所有となる以前も個人名義であり、その後、平成18年に相続により現所有者名義となっている。なお、地目について、閉鎖登記簿によっても宅地のままであった。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①前記、目的物件の特記事項記載の事項に十分留意されたい。 ②画地条件に記載の間口奥行等については、大津市備付の土地地番図を参考に記載したものであり、測量等によった場合には異なる可能性がある。 ③大津市担当課での確認によれば、本件土地は農業振興地域内の農用地外であり、買受人において、建物の建築利用については、事前に担当課への確認することが必要である。 ④大津市担当課での確認によれば、前記幅約3mの道路を介して、本件土地内に上水道及び公共下水道管の引込がされているが、実際に接続され、利用されているか否かについては、確認することができなかった。なお、関係人によれば、物件3付近に隣接土地利用のための上水道引き込み柵が存しているとのことであったが、物件3の範囲にあるか否かは特定することができなかった。 ⑤建物再建築について、大津市担当課での確認によれば、昭和45年の時点で建物利用されていることが確認できれば、一般住宅の建築が可能であるが、当該時点において、建物の存在が確認できなければ、農家住宅として建築許可を受けなければならない。なお、本件土地は建築基準法上の道路に接面していない状況であり、別途接道要件についても許可等を受ける必要がある、とのことである。したがって、建物再建築については、事前に担当課での確認が必須であることに十分留意されたい。</p>
----------------	--

(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、通常のコスト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）：昭和57年2月15日 新築 経過年数：42年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張りほか 内 壁：ジュラク系塗壁ほか 天 井：合板ほか 床：畳ほか 設 備：電気等 そ の 他：特別なものはない
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	やや劣る
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	①前記目的物件の特記事項記載の事項のほか、以下の事項が認められる。 ・以前、所有者が玄関付近に誤って車を衝突したことから、玄関の柱が折れ、玄関から室内に出入りできない。 ・南東側部分の屋根が相当に傷んでいる。 ・上水道及び下水道の利用の可否については、確認することができなかった。 ②北側で簡易な構造の合板等で囲われた物置が存する。また、西側本件外構築物(物置)の一部が、本件土地上に越境している可能性がある。 ③現地の状況及び固定資産税課税台帳によれば、南東側部分が当初建築され、その後、昭和57年に北側の部分が建築されたのではないかと推定される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、3(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	12,500	0.70	340.49	0.90	2,680,000
3	12,500	0.30	119	0.90	400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -55

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,900\text{円}/\text{m}^2 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/187 = 12,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/120 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/120 = 100/187$

※山裾に近く、急傾斜地崩壊危険箇所の指定がある要因は、行政的条件で考慮した。

イ 個別格差 : 物件1:建物の再建築可能性 0.70

物件3:宅地への転用可能性 0.30

ウ 地積 : 現況数量と登記数量との照合はできなかったが登記数量を採用したうえ、当該照合がで
 きなかったことによる不確定要因は、後記、市場性修正の項で考慮することとした。

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	150,000	230.47	0.01	350,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、維持管理が相当に劣ることを考慮して、現価率を1%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	2,680,000	0.40	法定地上権	1,070,000
3	400,000	0.40	法定地上権	160,000
計				1,230,000

イ 土地利用権等割合：本件においては、物件3を含めその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 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)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ					(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,680,000	-1,070,000	/	0.60	0.60	1.00	580,000
2	350,000	+1,230,000	1.00	0.60	0.60	1.00	570,000
3	400,000	-160,000	/	0.60	0.60	1.00	90,000
一 括 価 格(合計)							1,240,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合、以下の要因を考慮して、△40%の市場性減価を行った。
 ○物件3が農地としての買受適格証明が必要であり、買手が限定的となること。
 ○土地境界が判然とせず、また、登記数量と現況数量の照合ができなかったこと。
 ○建物の維持管理が相当に劣り、多額の改修費用が必要と推定されること。
 ○建物再建築について、接道要件等に制約が認められること。

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-55】

所 在： 大津市平野1丁目字里ノ内265番1

価 格： 23,900 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 瀬田 」駅の 南 方・道路距離約 6,300 m

価 格 時 点： 令和5年1月1日

地 積： 390 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南東側4.4m市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率60%、容積率200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 戸建住宅を中心とした既成住宅地域

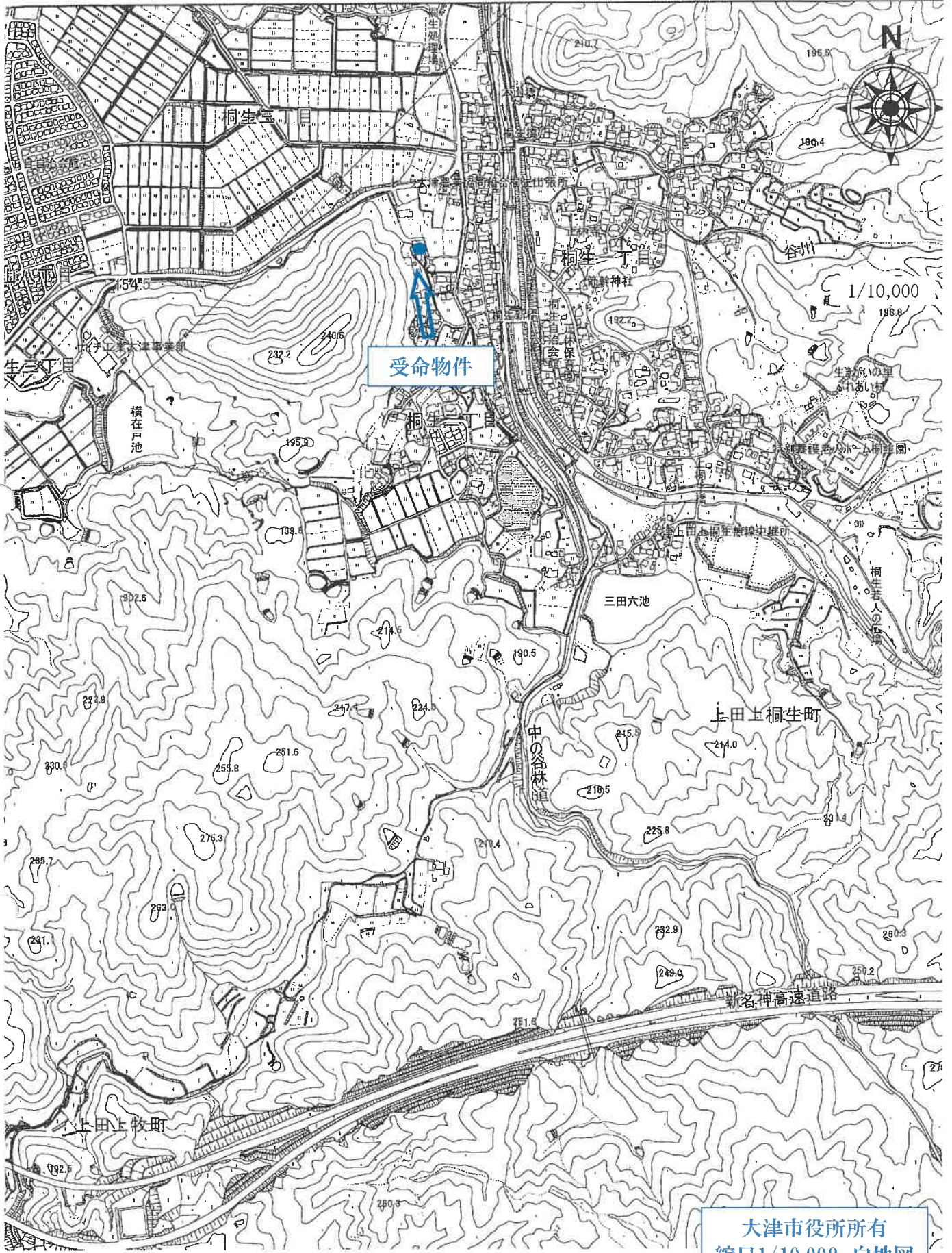
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 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5年度)

物件1	:	3,946,960 円
物件2	:	3,697,591 円
物件3	:	1,654 円

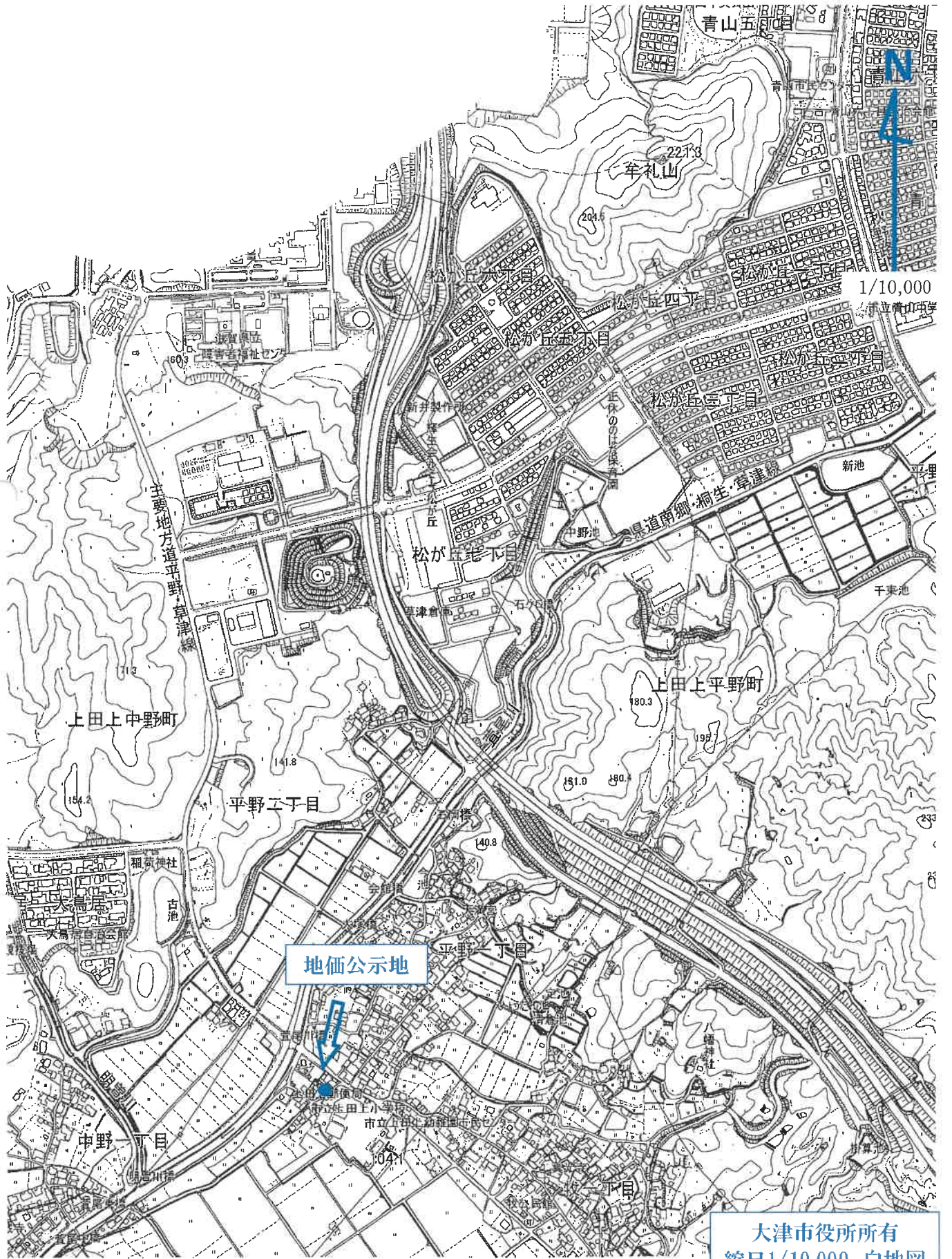
以 上



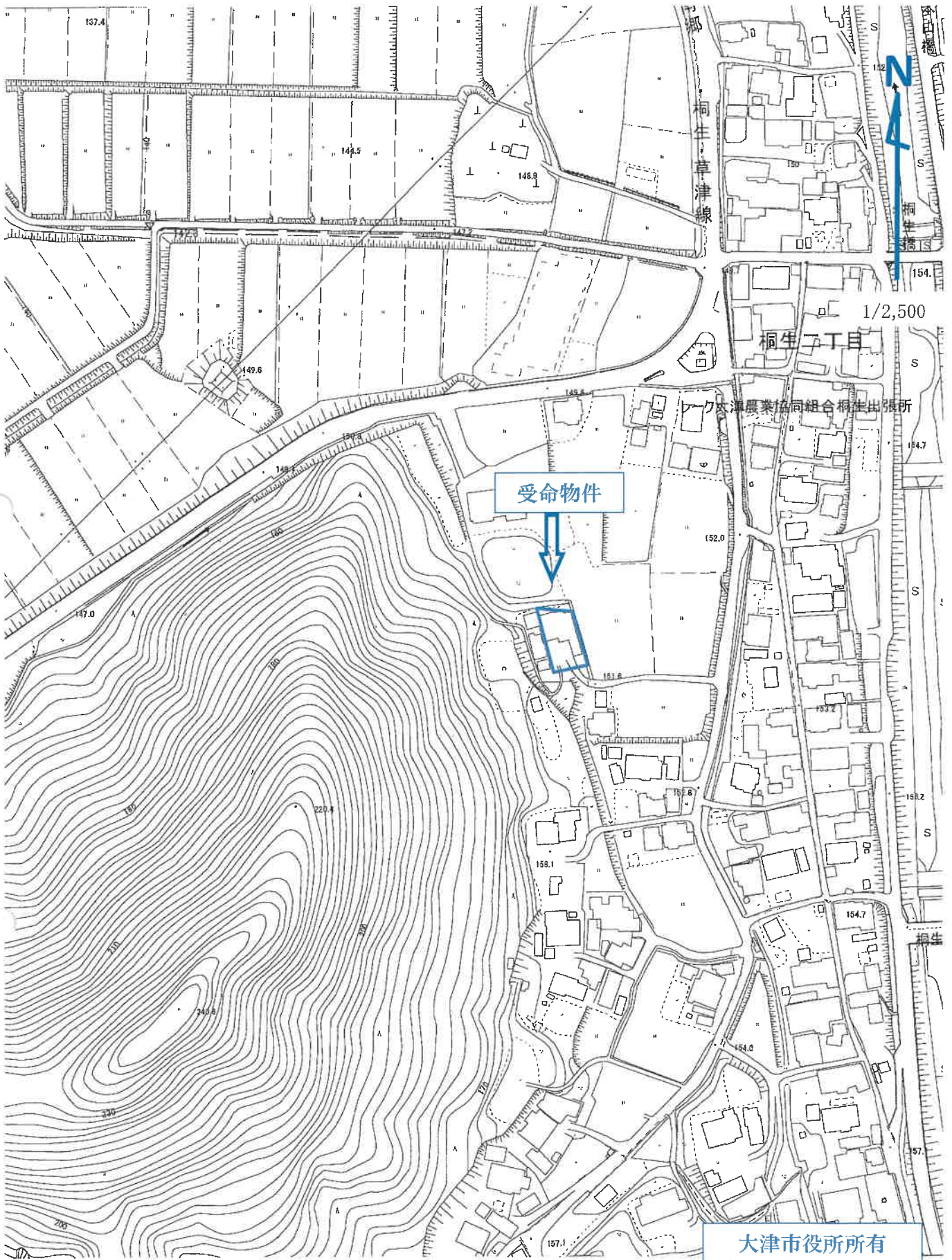
受命物件

大津市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図

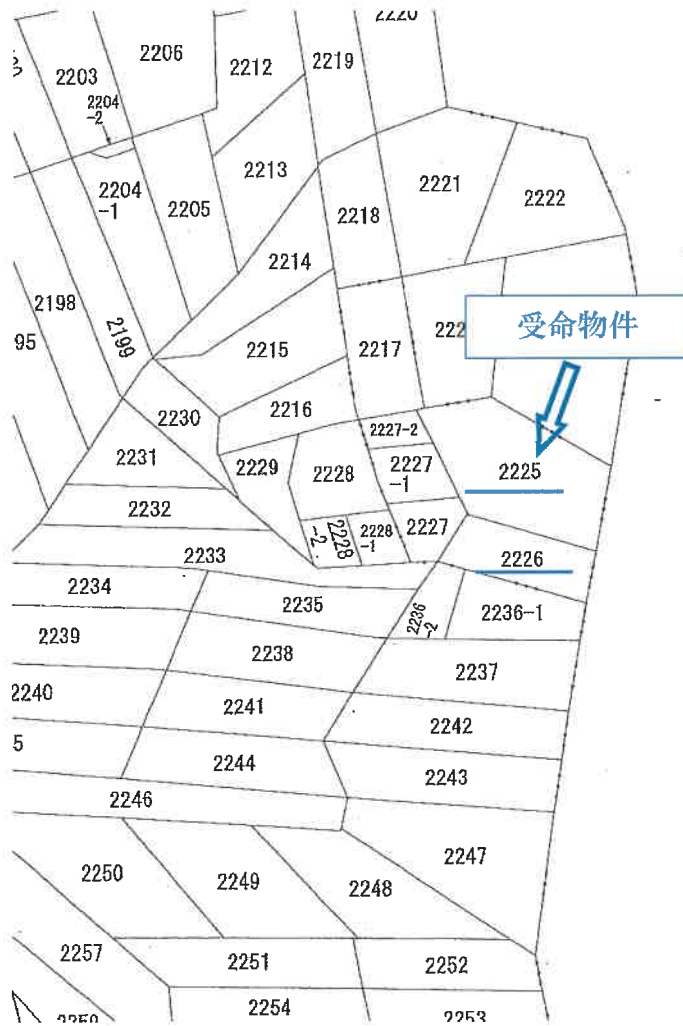


附属資料①
受命物件の位置図



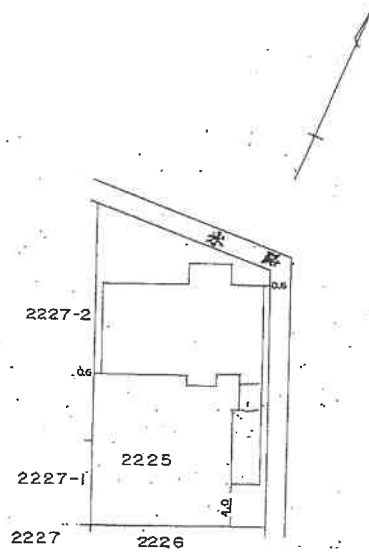
大津市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図

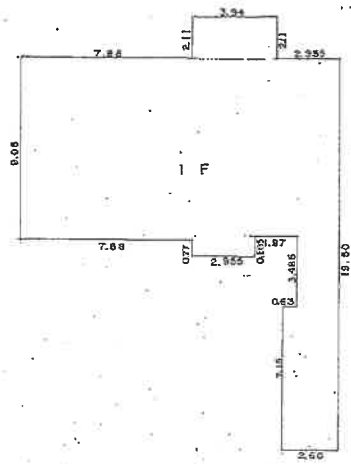


縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小



1 F		
3.94	x	2.11 = 8.3134
14.775	x	8.865 = 130.980375
7.88	x	0.215 = 1.6942
2.955	x	0.985 = 2.910675
1.97	x	3.485 = 6.86545
2.60	x	7.15 = 18.5900
		<u>T = 169.3540 m²</u>

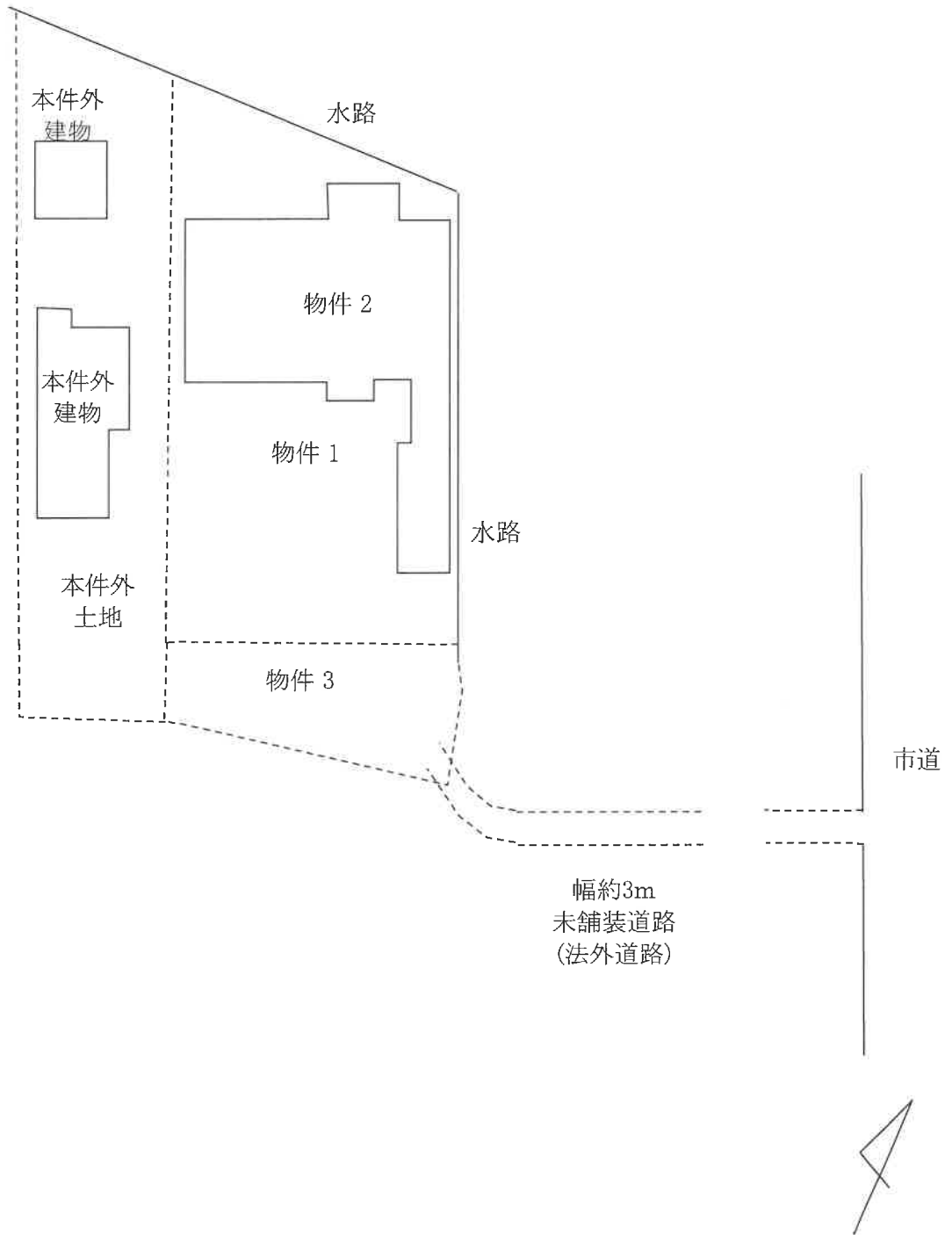


2 F		
8.865	x	6.895 = 61.124175 m ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

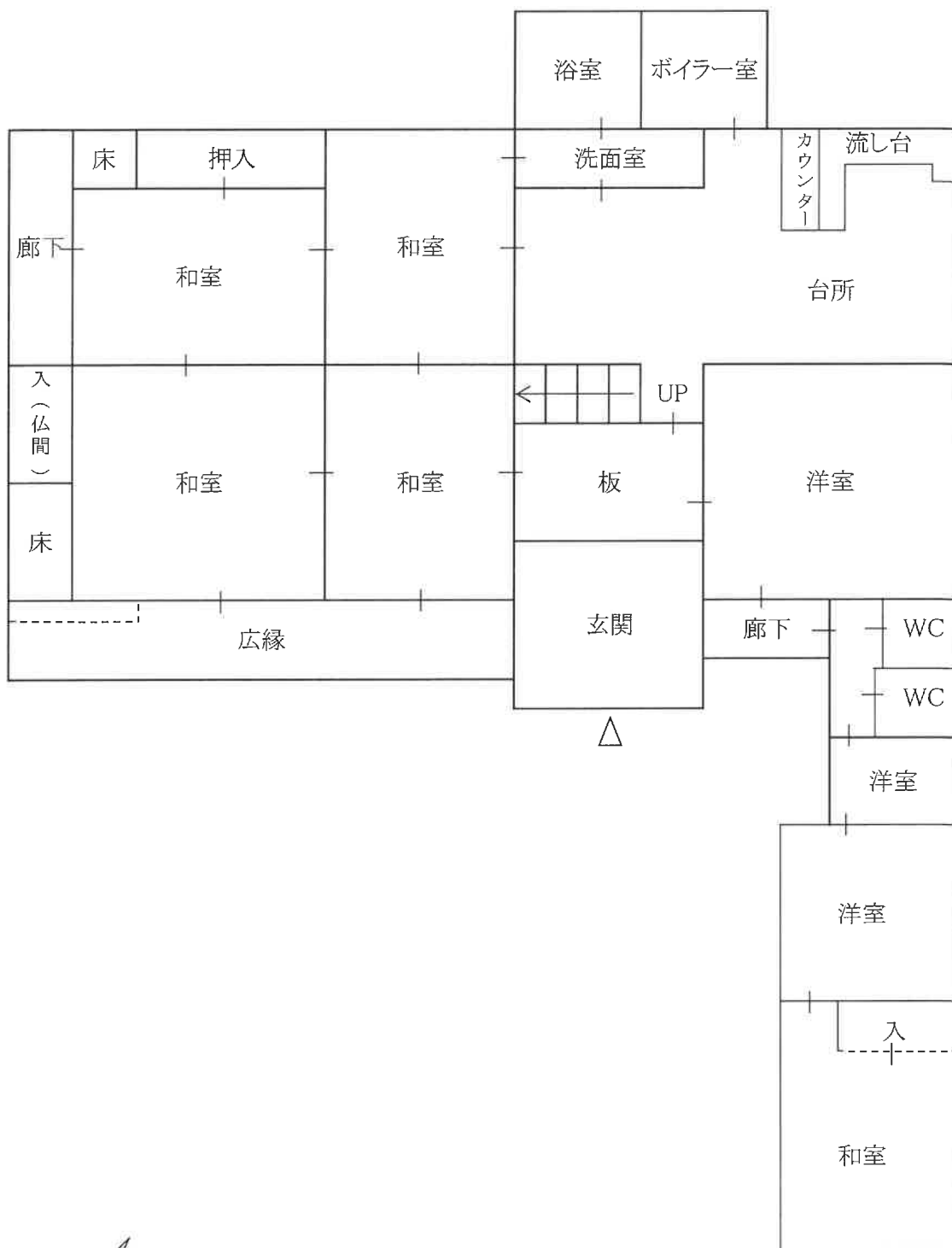
附属資料④
建物図面写

土地建物位置関係図



建物間取図 (概略)

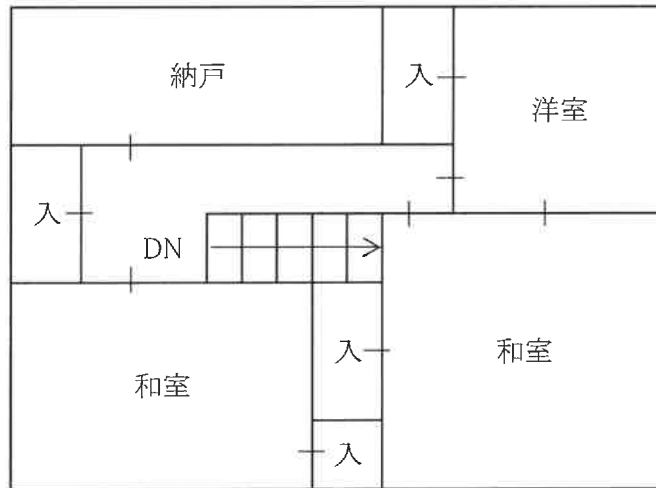
1階



令和5年(ケ)第36号

附属資料⑥
建物間取図

2階



令和5年(ケ)第36号

附属資料⑥
建物間取図



附属資料⑦
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑧
現況写真



3



4

附属資料⑧
現況写真