

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 4月23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

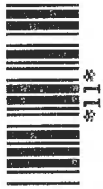
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月11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 5月24日 午前10時00分から 令和 6年 5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 6年 4月23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	5,000,000 4,000,000	一括	1,000,000	106,134	25,151
1	110,000				
2	1,890,000				
3	3,000,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 402番159  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6.63平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 432番11   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 110.64平方メートル                                       |
| 3 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原 432番地11                               |
|   | 家屋 番号 | 432番11   |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 70.06平方メートル<br>2階 66.42平方メートル<br>3階 66.42平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月14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1～3】

本件所有者が占有している。また、一部について有限会社イケヒロ企画が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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。



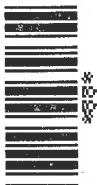
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



\*11\*

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 402番159  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6.63平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 432番11   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 110.64平方メートル                                       |
| 3 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原 432番地11                               |
|   | 家屋 番号 | 432番11   |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 70.06平方メートル<br>2階 66.42平方メートル<br>3階 66.42平方メートル |



令和 5年(ケ)第 65号  
令和 5年12月28日受理  
令和 6年2月20日提出

# 現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 和田 考 博

(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   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 402番159  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6.63平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 432番11   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 110.64平方メートル                                       |
| 3 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原 432番地11                               |
|   | 家屋 番号 | 432番11   |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 70.06平方メートル<br>2階 66.42平方メートル<br>3階 66.42平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大津市一里山一丁目16番1
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 その余の部分をもとの者が動産等をおいて、占有している。 <input checked="" 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」のとおり
<b>建 物</b>	物件3
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者等が本建物の1階を店舗(空き家)として また、建物所有者が2階、3階を居宅として使用している <input checked="" 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」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 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input 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

占有者及び占有権原 (物件1乃至物件3の関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1乃至物件2の目的建物の敷地部分を除く範囲 物件3の1階部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (有限会社イケヒロ企画) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成10年 6月 1日〔債務者(法人)の設立年月日〕
最初の契約日	平成10年 6月 1日
契約等期間	平成10年 6月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	無
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>(占有状況等) 債務者(占有者)は、平成10年6月1日に、所有者を代表取締役として設立している。現況調査時点でも、債務者が店舗として使用していた1階では、債務者の動産や帳票類等が残置されており、郵便受けにも債務者名が記されていた。 店舗先には、所有者の苗字を屋号にした看板が存在した。 店舗部分については、所有者と債務者が共同で目的物件を占有していると認められる。</p> <p>(占有権原) 所有者から相談を受けている弁護士から連絡があり、所有者と債務者との間に賃料の授受はなく、その占有権原は使用借権であるとのことであった。</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

## その他の事項

### 1 表札等の表示

目的物件の郵便受けには、債務者名が記され、店舗先の看板には所有者の苗字を使った屋号が存在した。

### 2 目的土地の状況及び形状等

ア 目的土地は、目的建物の敷地として利用され、物件1と物件2の土地の間には水路が存在し、その水路をコンクリートで暗渠し、一体で利用している。

イ 評価人の調査によると、水路の占用許可申請はされていないとのことであった。

ウ 物件1の土地を北西側隣接地（402-122）境界から、8枚目の地積測量図を参考に計測したところ、添付写真③-3のとおり、道路沿いに建つ塀や郵便受け、またテントなどは、南東側隣接地に越境していると思われる。

エ 11枚目の土地建物位置関係図は、目的土地と目的建物のおおよその位置や形状を示した物であり、正確な土地の形状や境界については、専門家の調査を要すると考える。

### 3 目的建物について

#### (1) 目的建物の形状等

ア 目的建物の形状及び間取りは、おおよそ12枚目の間取図のとおりである。

イ 目的建物は、空き家であったが、1階は花屋の店舗として使用されていたもので、冷蔵庫やショーケース等が置かれ、奥の和室には、債務者の帳票類等が置かれたままであった。

また、2階、3階部分は居宅として利用されていたもので、所有者宛及び家族の名前が記された通帳や書類等が存在した。

#### (2) 目的建物の損傷等

目的建物は、長期間、空き状態であり、経年以上の傷みや汚れが認められた。

### 4 前面道路について

評価人の調査によると、上記2-ア記載のとおり、物件2の土地及び目的建物は水路を介して、北東側で、建築基準法第42条1項1号（幅員約12m）道路に面しているとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	照会文書を郵送するも回答なし。

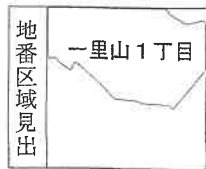
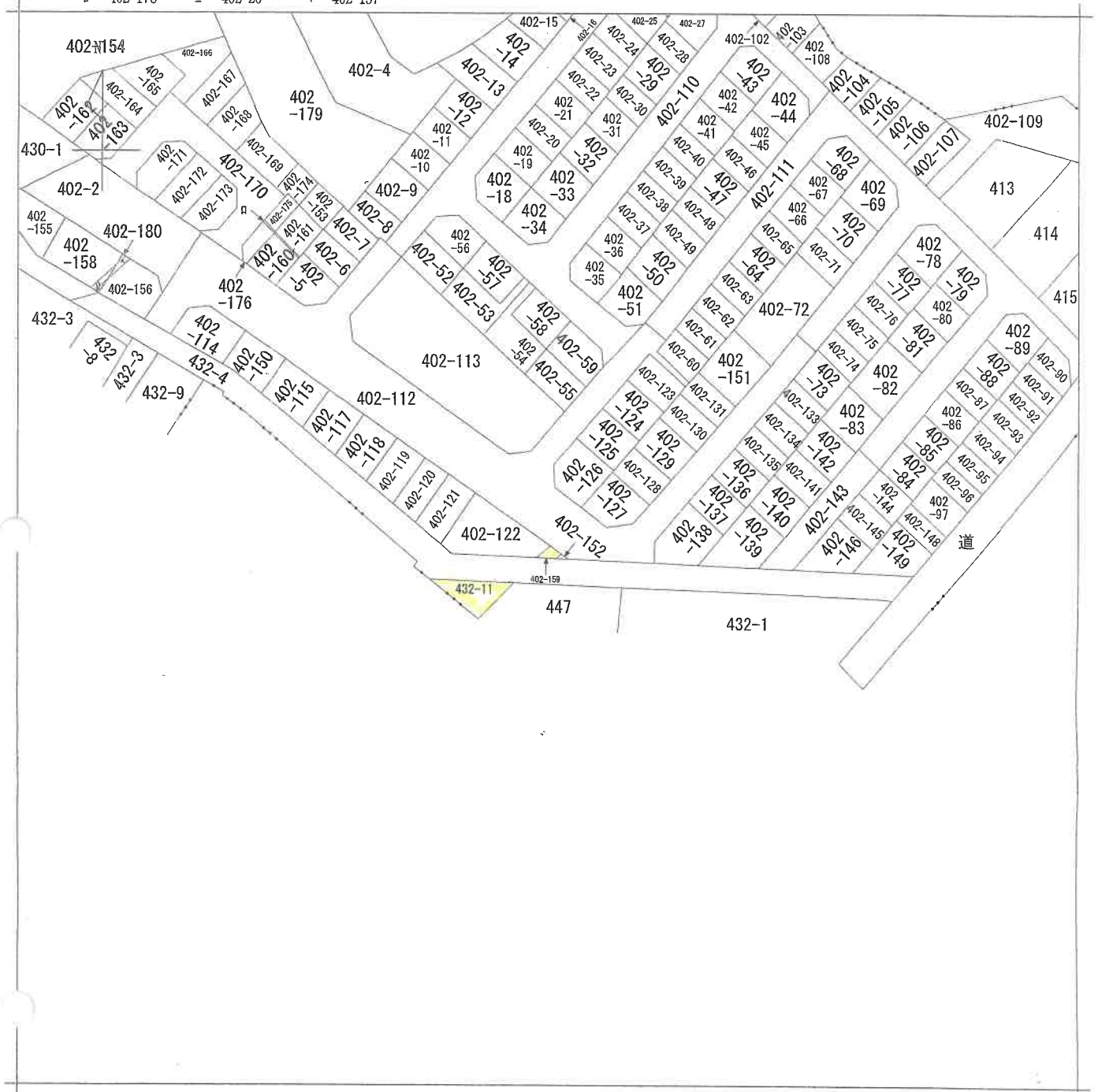
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R6年1月5日(金) 9:00-9:10	大津地方法務局	目的物件及び周辺の登記及び各種図面の確認
R6年1月5日(金) 11:15-11:25	物件所在地	目的物件の概要及び占有状況等の確認
R6年1月9日(火) 14:45-15:00	物件所在地	物件1の所在地を再調査
R6年1月9日(火) : - :	当庁	目的物件所有者宛に照会文書を郵送
R6年1月30日(火) 10:00-11:40	物件所在地	評価人と帯同で目的物件の調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月30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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 402-177    ハ 402-181    ホ 402-182  
 ロ 402-178    ニ 402-26    ヘ 402-157



請求 部分	所在 大津市一里山一丁目葛原				地番	402番159		
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標 系又 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	

A4判に縮小

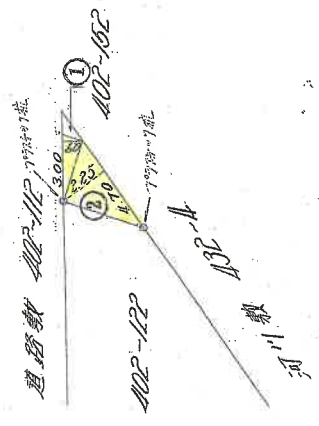
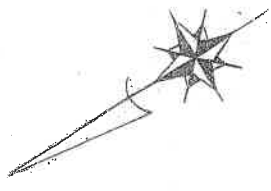
登記年月日：昭和52年12月12日

0460046

地番	402-152-159
土地の所在	大津市瀬田本町丁5番地

地積測量図

昭和五十二年



求積表

①	170	228	18.575
②	300	0.90	13.225
面積	1	2	31.800 m <sup>2</sup>

402-159

製作年月日	昭和五十二年十二月拾日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小



登記年月日：昭和47年12月13日

8200880

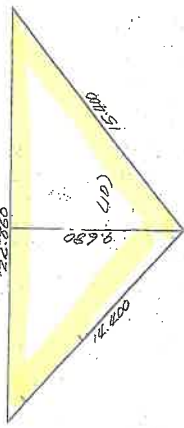
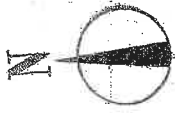
地積測量図

地番 400-11

土地の所在 大津市瀬田清大菅町字夢茶  
山丁目

0460069

同地



432-11

大	斜	小	斜	倍	積	2除	平方米
22.860	9.680	22.860	48	110.6424	110.6424	110.6424	
(10)			前				

昭和四十七年 月 日 製作

申請人

縮尺 1/200

A4判に縮小

(9枚目)

登記年月日：平成4年11月13日

0465192

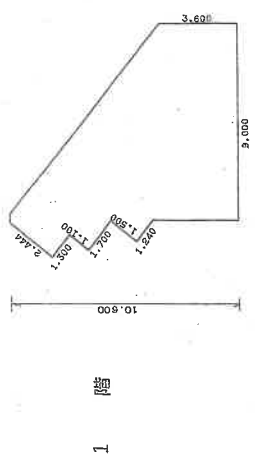
各階平面図

家屋番号 432番11

建築物の所在

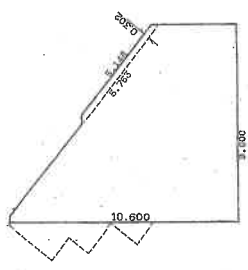
大崎市一里山一丁目学薮原432番地11

H4、11、13



求積表

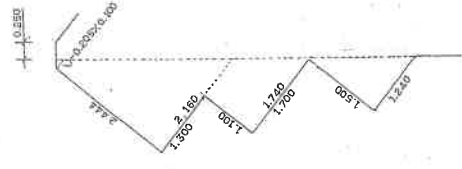
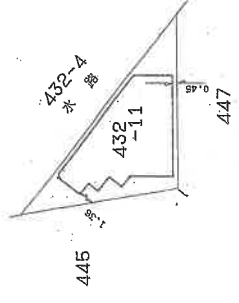
9.000 x 3.600	= 32.400000
(9.000+0.250) x 7.000 x 1/2	= 32.375000
(1.240+0.040) x 1.500 x 1/2	= 0.960000
(1.740+0.860) x 1.100 x 1/2	= 1.430000
(2.160+0.205) x 2.444 x 1/2	= 2.890030
0.205 x 0.100 x 1/2	= 0.010250
合計	= 70.065280
床面積	= 70.06 ㎡



2階, 3階  
(各階同型)

求積表

9.000 x 3.600	= 32.400000
(9.000+0.250) x 7.000 x 1/2	= 32.375000
(5.148+5.763) x 0.302 x 1/2	= 1.647561
合計	= 66.422561
床面積	= 66.42 ㎡



作製者

縮 1/250  
平成4年11月13日(作製)

申請人

縮 1/500  
尺

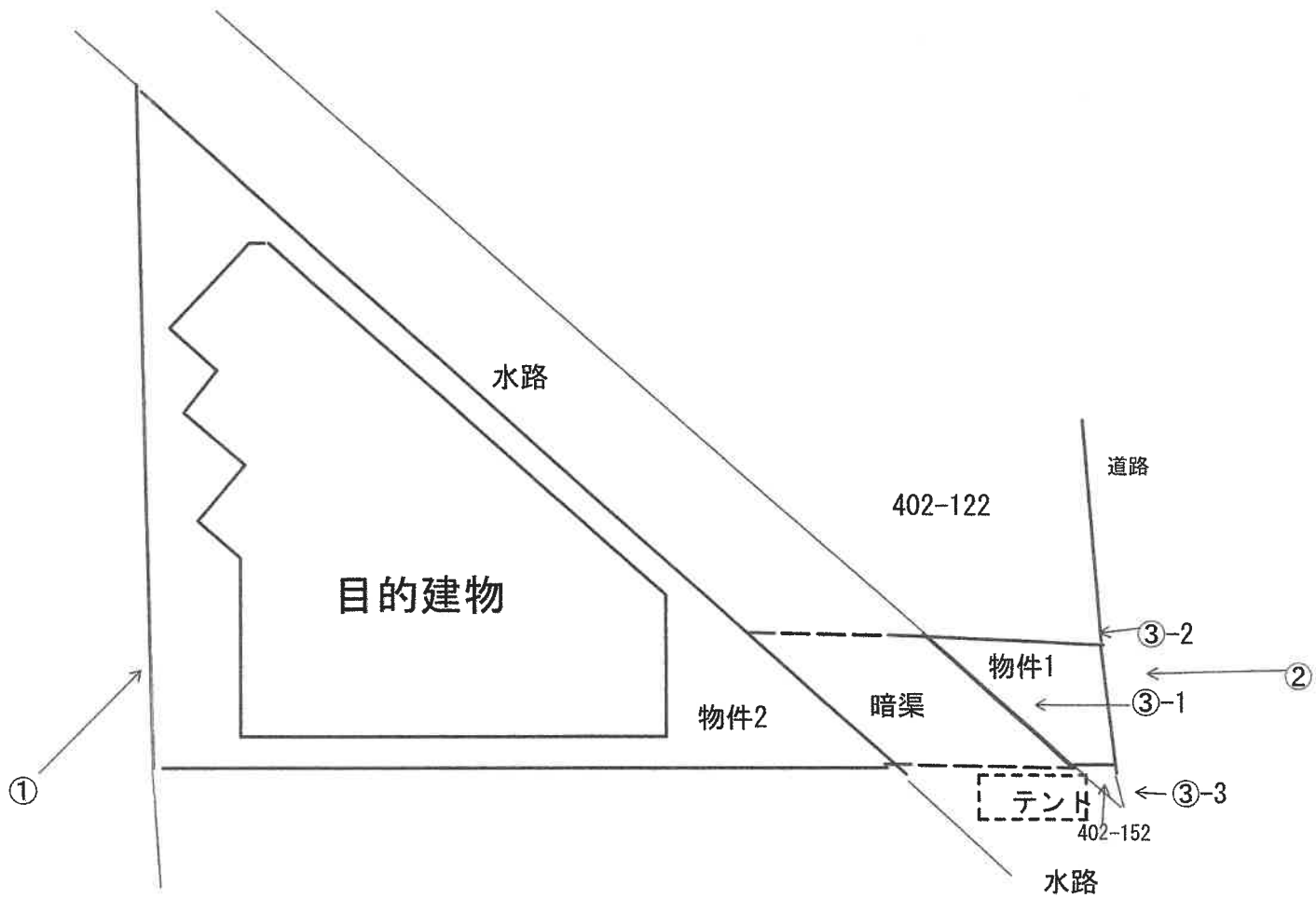
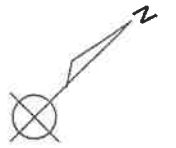
A4判に縮

(10枚目)

請求番号：4-5

(10枚目)

# 土地建物位置関係図

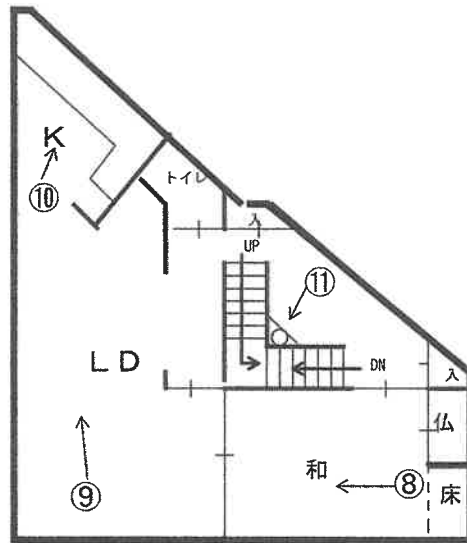


←○写真撮影位置・方向

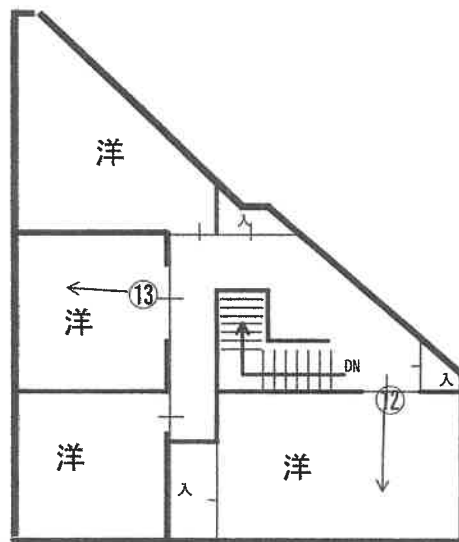
# 間取図



1階



2階



3階

←○ 写真撮影位置・方向

(12枚目)



写真 ①



写真 ②



写真 ③-1

水路部分 物件 1



写真 ③-2

プラ杭



写真 ③-3

塀やテントは越境していると思われる部分

物件1の土地



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨





写真 ⑩



写真 ⑪

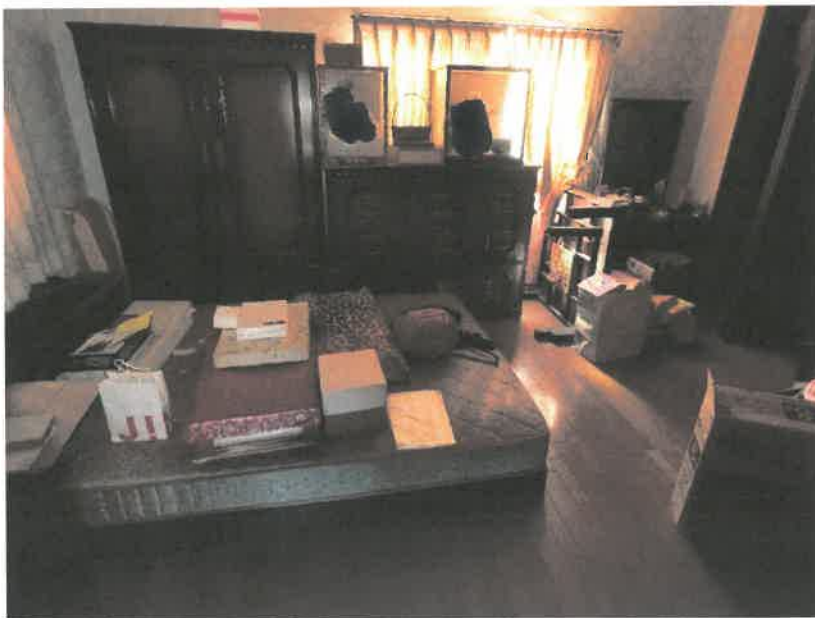


写真 ⑫



写真 ⑬

令和 5年 (ケ) 第 65 号  
令和 6年 1月 30日 現地調査  
令和 6年 2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 5,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 110,000 円
物件2 (土地)	金 1,890,000 円
物件3 (建物)	金 3,000,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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」	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
3	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		
1・2	目的土地につき、公図、地積測量図、建物図面、地番図等を参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したが、現地では境界杭などの境界を明示するものは存在しないため、目的土地の正確な範囲・形状・境界等を調べるためには専門家による調査が必要である。		

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 402番159  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6.63平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原                                       |
|   | 地 番   | 432番11   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 110.64平方メートル                                       |
| 3 | 所 在   | 大津市一里山一丁目字葛原 432番地11                               |
|   | 家屋 番号 | 432番11   |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1階 70.06平方メートル<br>2階 66.42平方メートル<br>3階 66.42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)

位置・交通	JR東海道本線「瀬田」駅の南東方・道路距離約 670 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗兼居宅等が混在する地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % なし 第3種高度地区 景観計画区域(一般市街地景観区) 屋外広告物規制(第1種許可地域)
画地条件	規模 117.27 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 3.0m 奥行約 9.7m 不整形	
接面道路の状況	北東側で幅員約12mの舗装市道(幹2152号線)に等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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54年、平成元年、平成12年、平成22年の住宅地図では店舗兼居宅となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件1土地、物件2土地ともに、昭和47年9月に田から宅地へと地目変更されている。また所有者については、物件1土地、物件2土地ともに、明治以降、個人での所有が続き、昭和46年10月に大昭建設株式会社、昭和52年12月に個人、平成11年8月に相続により現在の所有者に所有権移転されている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地と、物件2土地の間には大津市が管理する水路が介在する。当該水路をコンクリートで暗渠とし、一体で利用している。</li> <li>・上記の通り、物件1土地と物件2土地の間には水路が介在するため、物件2土地が建築基準法上の接道義務を満たすためには、当該水路の占用許可を取得する必要があるが、大津市に確認したところ水路の占用許可は取得されていない(詳細は大津市路政課にて確認されたい)。</li> <li>・目的土地につき、公図、地積測量図、建物図面、地番図等を参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したが、現地では境界杭などの境界を明示するものは存在しないため、目的土地の正確な範囲・形状・境界等を調べるためには専門家による調査が必要である。</li> <li>・物件1土地を北西側隣地(402番122土地)との境界付近から、地積測量図を参考に計測したところ、道路沿いに建つ塀や郵便受け、又はテントなどが、南東側隣接地に越境しているものと思われる。</li> <li>・目的土地のうち、目的建物の敷地として利用されている部分以外に、債務者が動産等を置いて占有している。</li> <li>・上記「画地条件」に記載の奥行は、物件2についての奥行である。</li> </ul>	

(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 3 )

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4年11月8日 新築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 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：タイル貼、フローリング、塩化ビニールシート、畳等 設備：電気、水道、風呂、排水等 その他：なし
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・店舗 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	やや劣る
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、空き家であったが、1階は花屋の店舗として使用されていたもので、冷蔵庫やショーケース等が置かれていた。また、2階、3階部分は居宅（空き家）として利用されていた。</li> <li>・目的建物は、長期間、空き家状態であり、経年以上に痛みや汚れ等が認められた。</li> <li>・建物所有者及び債務者が、目的建物の1階を店舗（空き家）として使用し、建物所有者が2階、3階を居宅として使用している。</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 (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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1・2	142,200	0.56	117.27	0.85	7,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) - 34

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $164,000\text{円/m}^2 \times 100.8/100 \times 100/102 \times 100/114 = 142,200\text{円/m}^2$

◇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 : 二方路+2 (相乗積 100/102 )

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/97 \times 100/98 \times 100/120 \times 100/100 = 100/114$

イ個別格差 : 形状▲30、水路介在▲20 (相乗積 56/100 )

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3 (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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	150,000	202.90	0.13	3,960,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 4 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 0.15) = 0.13

## 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	7,940,000	0.40	法定地上権	3,180,000

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オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	
1・2	7,940,000	-3,180,000	/	0.70	0.60	1.00	2,000,000
3	3,960,000	+3,180,000	1.00	0.70	0.60	1.00	3,000,000
一括価格(合計)							5,000,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1土地と物件2土地の間には水路が介在するが、当該水路の占用許可を取得しておらず、物件2土地については建築基準法上の接道義務を満たしていない可能性があること等を考慮し、市場性が劣るものと判断し所要の修正を行った。

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	6.63	5.7%	2,000,000	110,000
2	110.64	94.3%		1,890,000
合計	117.27	100.0%	—	2,000,000

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 ( 大津(県)-34 )

所 在 : 大津市一里山3丁目字茶屋前1356番56  
「一里山3-24-26」

価 格 : 164,000 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR東海道本 線「 瀬田 」駅の 南東 方・道路距離約 900 m

価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 190 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 9 m 市道 背面道

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 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5年度)

物 件 1 :	408,653 円
物 件 2 :	4,409,999 円
物 件 3 :	6,778,053 円

以 上

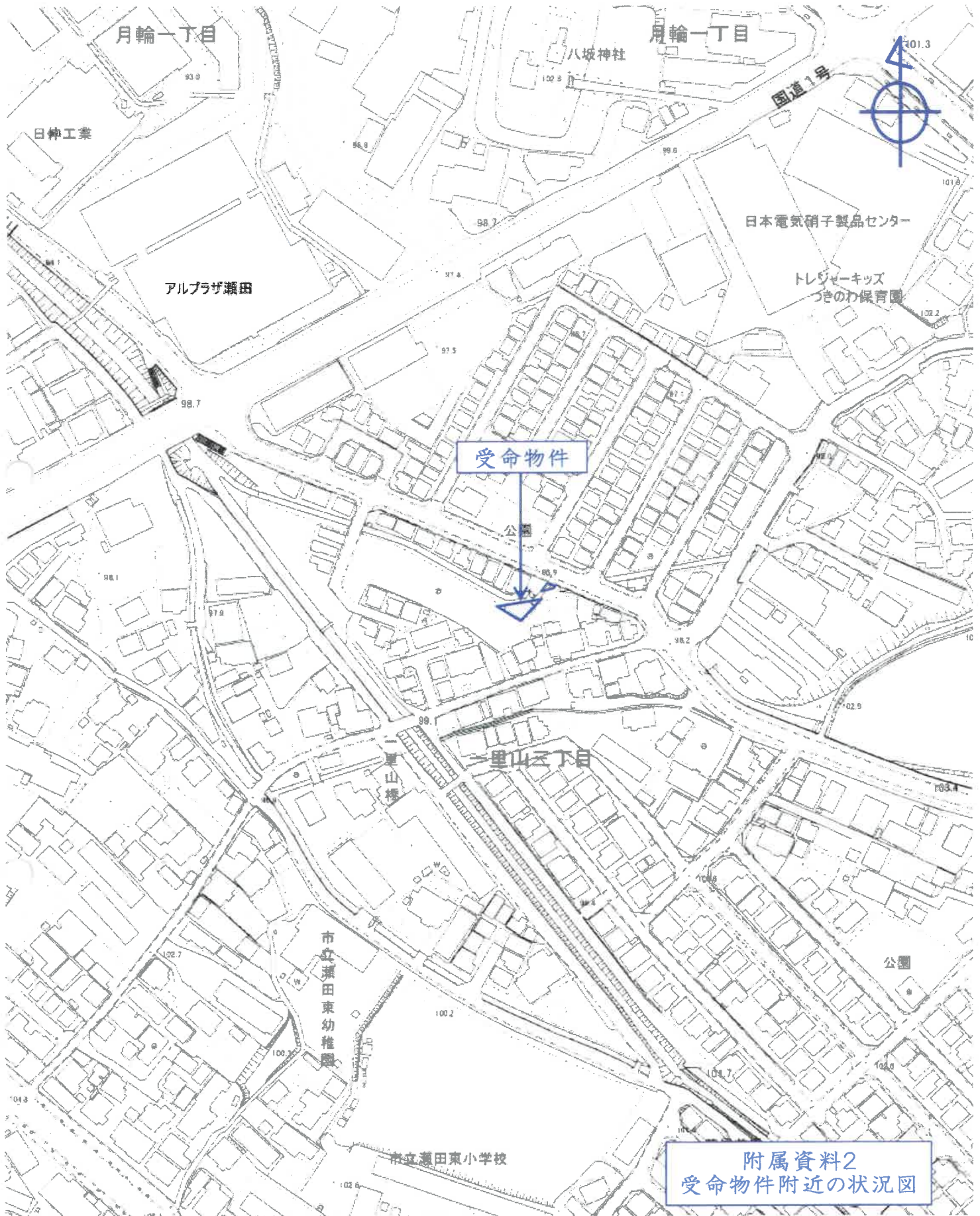


受命物件

地価調査

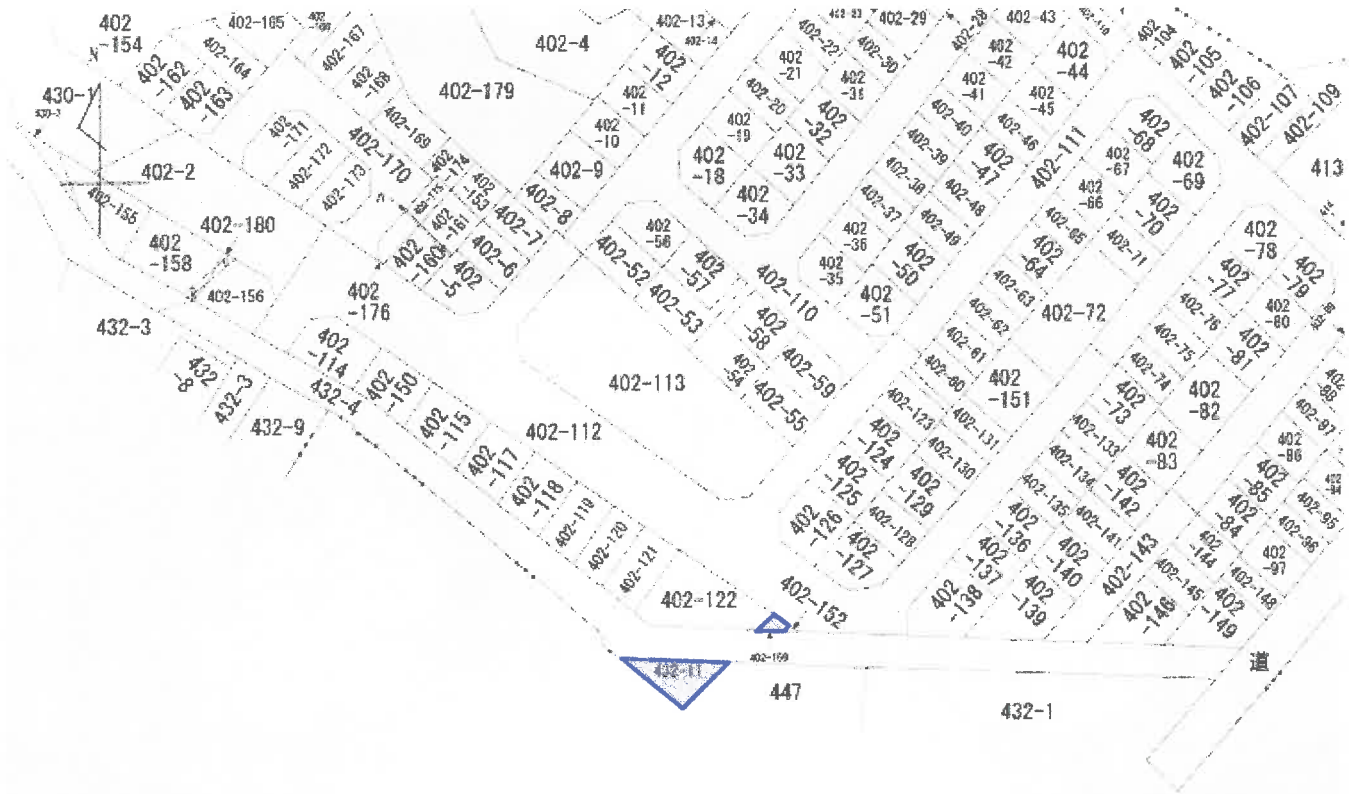
附属資料1  
受命物件の位置図

大津市役所所有  
縮尺1/10,000白地図



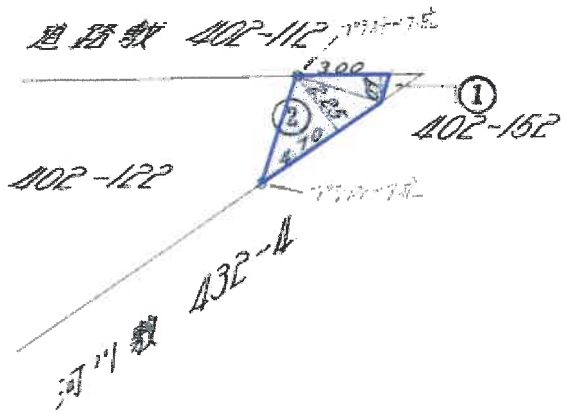
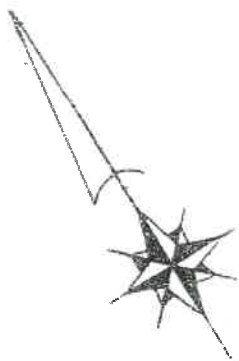
附属資料2  
受命物件附近の状況図

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

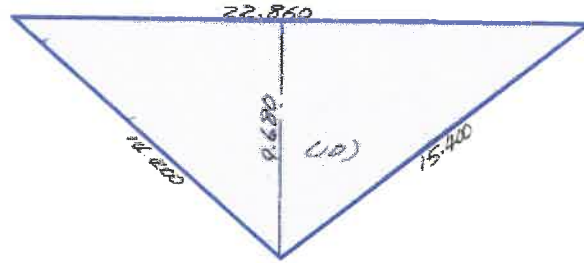
附属資料3  
公図写し



採積表		
②		
4.70	× 2.25	= 10.575
3.00	× 0.90	= 2.70
面積	計	13.275
	÷ 2	6.6375 m <sup>2</sup>

縮尺 1/250

附属資料4  
地積測量図写し

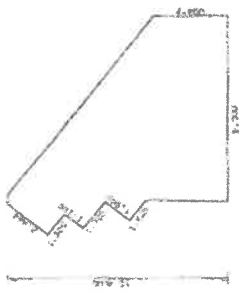


	大斜	小斜	積	2除平方米
	22.860	9.680	221.2848	110.6424
(10)	計			110.6424

縮尺1/300

附属資料4  
地積測量図写し

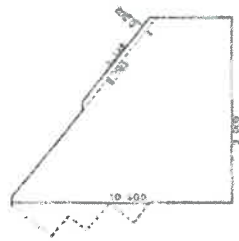




1 期

求積表

2.000	×	5.000	=	10.000000		
19.025	×	4.2500	=	80.856250		
17.250	×	3.5000	=	60.375000		
15.500	×	2.7500	=	42.637500		
13.750	×	2.0000	=	27.500000		
12.000	×	1.2500	=	15.000000		
10.250	×	0.5000	=	5.125000		
合計				206.825000		
0.206	×	9.100	×	1.72	=	3.142568
合計				209.967568		



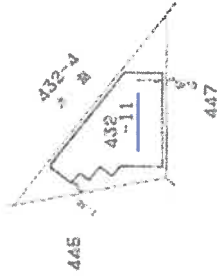
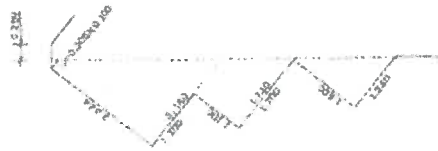
2期, 3期  
(各構内型)

求積表

4.000	×	3.500	=	14.000000		
3.000	×	2.500	=	7.500000		
2.000	×	1.500	=	3.000000		
1.000	×	0.500	=	0.500000		
合計				25.000000		
0.206	×	9.100	×	1.72	=	3.142568
合計				28.142568		

縮尺1/250

A3をA4に縮小



縮尺1/500

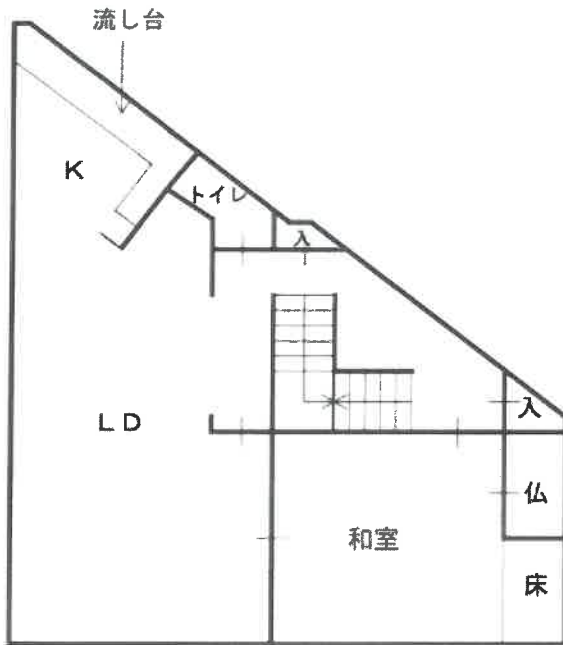
A3をA4に縮小

附属資料5  
建物図面、各階平面図等

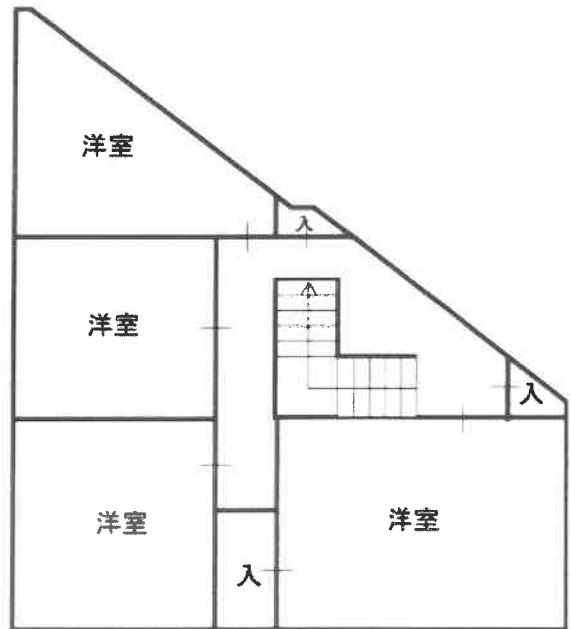
1階



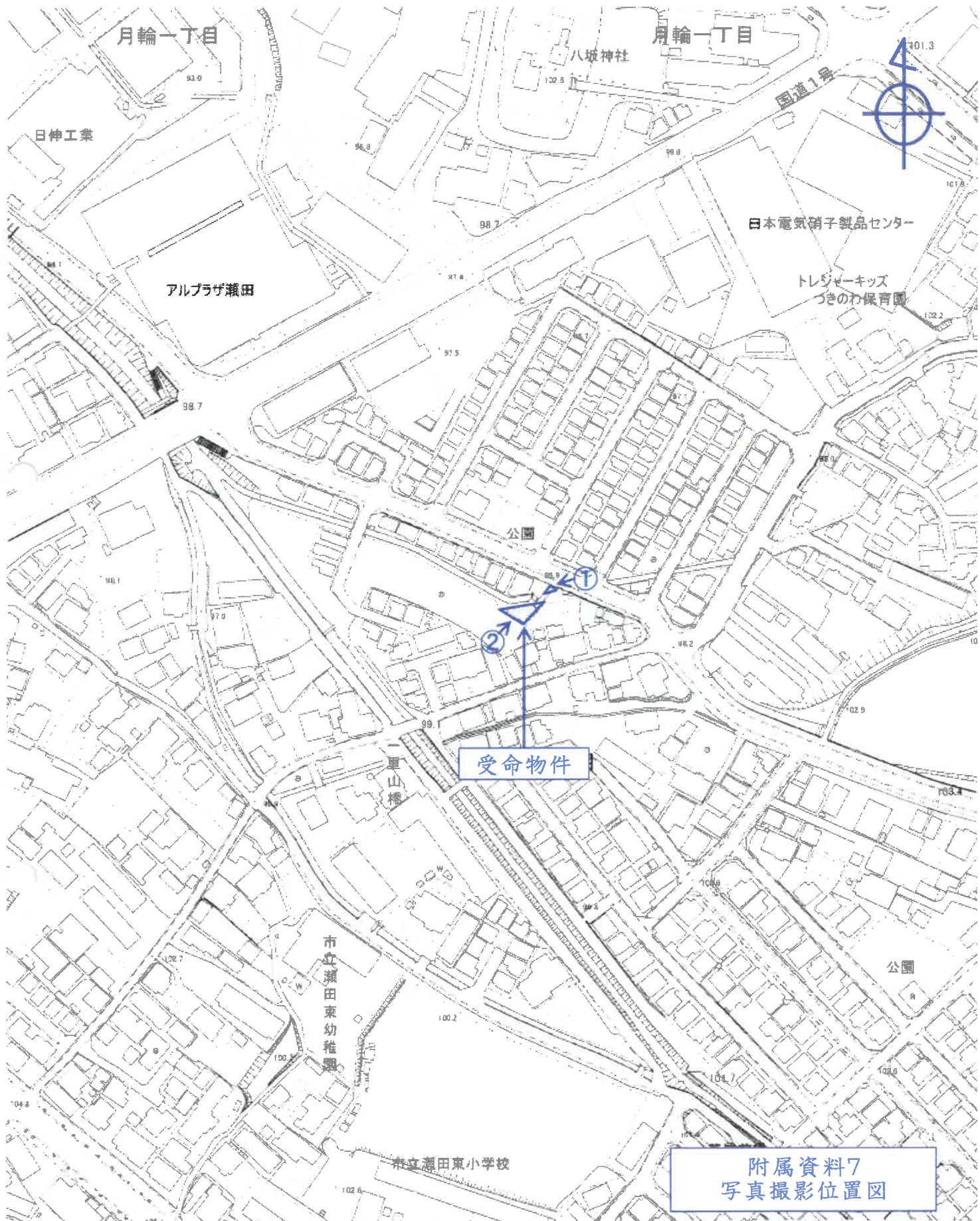
2階



3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

物件3 主である建物



②

物件3 主である建物



附属資料8  
現況写真