

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 7年 3月25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 7年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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 大津市真野家田町字村里
地 番 216番
地 目 宅地
地 積 540.42平方メートル
- 2 所 在 大津市真野家田町 216番地
家屋 番号 216番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 159.11平方メートル
2階 95.08平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約50.0平方メートル
2階 約23.0平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 便所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約1.4平方メートル



物件明細書

令和 6年 7月 8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、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

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、2】

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】

(1) 隣地(地番217番2)との境界が不明確である。

(2) 売却対象外の土地(地番217番2)を通行のため利用している。

《 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 大津市真野家田町字村里
地 番 216番
地 目 宅地
地 積 540.42平方メートル
- 2 所 在 大津市真野家田町 216番地
家屋 番号 216番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 159.11平方メートル
2階 95.08平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約50.0平方メートル
2階 約23.0平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 便所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約1.4平方メートル



令和5年(ケ)第72号
令和6年1月22日受理
令和6年5月2日提出

現況調査報告書その①

物件1・物件2

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 大津市真野家田町字村里
地 番 216番
地 目 宅地
地 積 540.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 大津市真野家田町 216番地
家屋 番号 216番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 159.11平方メートル
2階 95.08平方メートル

所有者 A

~~3 所 在 大津市真野家田町字庵ノ下
地 番 79番2
地 目 田
地 積 965平方メートル~~

~~所有者 A~~

4 所 在 大津市真野家田町字大谷
地 番 69番
地 目 田、内山林



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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"/> 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(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本土地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
建物	物件2
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 未登記附属建物1 種類:居宅 構造:木造瓦葺2階建 床面積:1階 約50.0㎡ 2階 約23.0㎡ 未登記附属建物2 種類:便所 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:約1.4㎡
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() 上記の者が主建物及び未登記附属建物1の居宅(いずれも空き家)と未登記附属建物2の便所を各所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件2(主)建物に目的物件所有者(A)の亡き父親(D)の表札が存した。

2 物件1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について

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。そのため、公図、市役所(資産税課)備付けの地番図及び8枚目の建物図面等を参考に、現地でA立ち合いのうえ、境界に隣接する石垣等を確認し、目的土地を簡易計測して作成したものが9枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は概ね9枚目のとおりであり、推認される目的土地の現況面積は、公簿面積よりもやや少ない可能性がある。

目的土地とAの弟(C)が所有する北東側隣接地(217番2)との境界(9枚目の土地建物位置関係図で点線で記載)が兄弟間でも明確になっていないため、目的土地の正確な地積を求めるためには専門家による実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

ア 9枚目の図面のとおり、目的土地は物件2(主)建物及び未登記附属建物1及び2(以下、「目的建物」という。)の敷地等として利用されている。

イ 目的土地へは、同土地の北東側を通る市道(写真②、幅約3.0m、建築基準法第42条2項道路)から目的土地の北東側隣接地(217番2、写真①)を通行して出入りしなくてはならないため、無道路地となる目的土地単体での建物等の建築が不可能な点を注意されたい。

3 目的建物の状況等

(1) 物件2(主)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③のとおりであり、そ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。

イ 同建物の間取りは概ね10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑬乃至⑳のとおりである。

ウ 同建物2階の北側と西側には、内装工事されていない未完成な板間があり、納戸として使用されていた(写真㉑、㉒)。

(2) 附属建物について

ア 目的土地へ立入りしたところ、物件2(主)建物の東側に近傍して居宅(写真④)が存し、また、物件2(主)建物の南東側に近傍して便所(写真⑥)が存した。いずれの建物も物件2(主)建物所有者が相続により所有するに至った建物であり、いずれもその使用状況等から居宅を物件2(主)建物の附属建物1と認め、便所を附属建物2と認めた。

イ 当職が法務局及び市役所資産税課で調査した結果、附属建物1及び附属建物2は、いずれも未登記建物で課税されていない建物であることが判明した。

ウ 現況調査によると、未登記附属建物1及び未登記附属建物2の種類、構造、床面積はいずれも2枚目に記載のとおりであるが、建築時期は不明である。

エ 未登記附属建物1及び未登記附属建物2の間取りは概ね11枚目のとおりであり、立入りが可能であった未登記附属建物1の状況は写真㉓乃至㉔のとおりである。

(3) 目的建物の損傷等

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 物件2(主)建物について

- ・ 同建物内の床や畳の複数箇所に、撓み等の損傷が見受けられた。
- ・ 同建物内の天井板が剥がれかけている箇所(写真⑮)や剥がれて修繕されている箇所(写真⑲)が見受けられた。
- ・ 同建物内の壁面には、飼われていた猫等が原因での傷や汚れ等の損傷箇所が見受けられた(写真㉓)。
- ・ その他、同建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

イ 未登記附属建物1及び未登記附属建物2について

- ・ 未登記附属建物1の居宅は物置代わりに使われているようであり、床や畳の損傷は激しく、管理状況も良くない。
- ・ 未登記附属建物1及び未登記附属建物2の建築時期が不明であるが、いずれの建物にも経年相当の傷みや汚れ等の損傷は存するように思われた。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

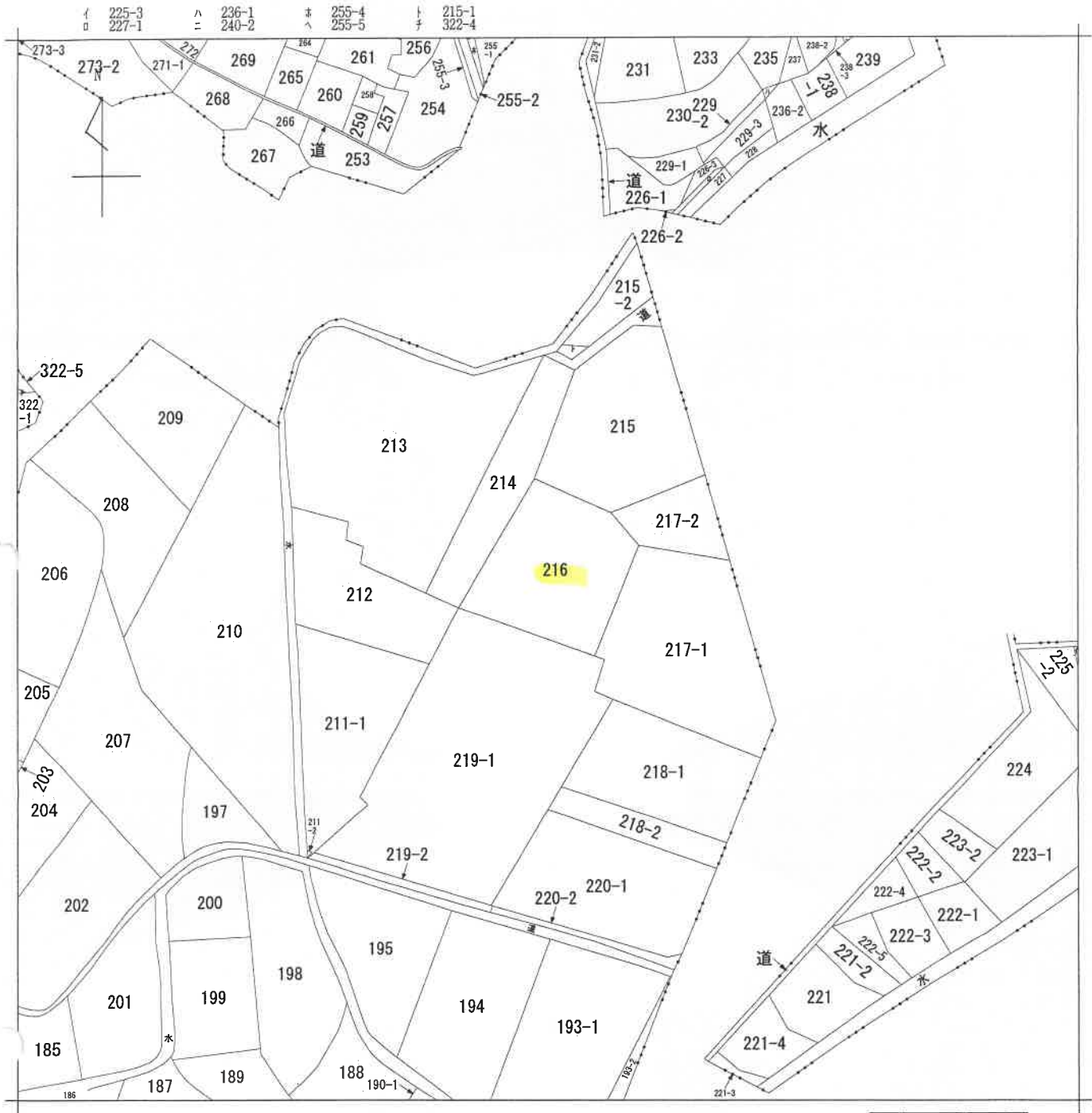
(4枚目)

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 物件2(主)建物には両親が住んでいて、同建物の東側に存する居室は両親が物置代わりに使用していました。</p> <p>2 目的土地上の未登記建物の居室や便所も私が相続していますが、私が物件2(主)建物に住んでいたのが数十年も前なので、いずれの建物の建築時期や損傷等の状況も良くわかりません。 また、目的物件は現在誰も使用していません。</p> <p>3 目的物件へは、北東側の道路から目的土地北東側隣接地(217番2)を通行して出入りしなければなりません。 217番2の土地は、母親が以前所有していた土地で、現在は弟(C)が所有(相続)しています。そのため、弟の承諾を得なければ目的物件へは出入りできない状況です。 また、目的土地と同土地北東側隣接地(217番2)との境界が、兄弟間でも明確になっていないため、目的土地の北東側の範囲等が不明確で、特定できません。</p>

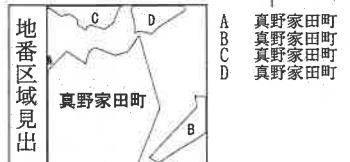
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月23日(火) 8:30-8:50	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6年1月23日(火) 14:30-14:40	大津市役所 資産税課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年1月23日(火) 15:10-15:40	物件所在地	目的物件の所在確認, 占有状況等確認
令和6年2月14日(水) 13:00-14:20	物件所在地	目的物件所有者(A)立ち合いのうえ立入調査, 写真撮影, 評価人と帯同, 接面道路確認
<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	大津市真野家田町字村里				地番	216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6年1月23日
大津地方方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

公用

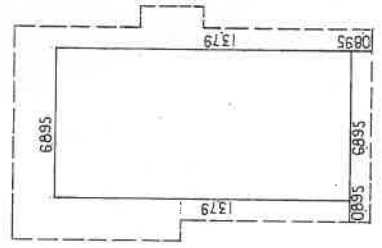
登記年月日：昭和57年2月26日

4545007

4545008

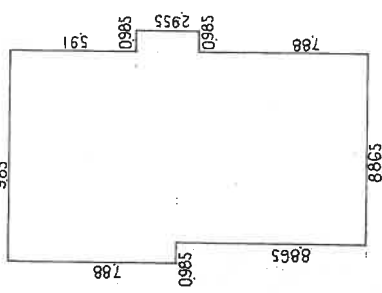
各階平面図

二階



$$1379 \times 6895 = 9508205 \text{ m}^2$$

一階



$$985 \times 788 = 77618$$

$$8865 \times 8865 = 78588225$$

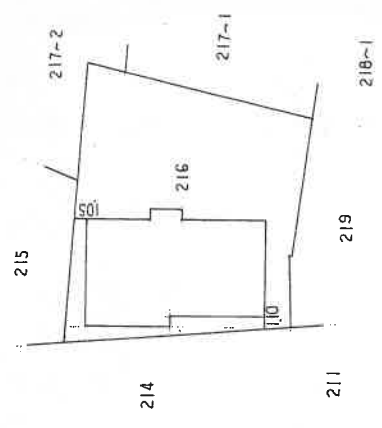
$$2955 \times 985 = 2910675$$

$$\text{合計} 1591169 \text{ m}^2$$

建物図面

家屋番号	2 / 6 番
建物の所在	大津市真野家田町 2 / 6 番地

昭57年2月26日



作製者	士野調査士 家屋	申請人	[Redacted]
縮尺	1/250 ㎡	縮尺	1/500 ㎡
24 日(作製)			

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6年1月23日 大津地方方法務局

登記官

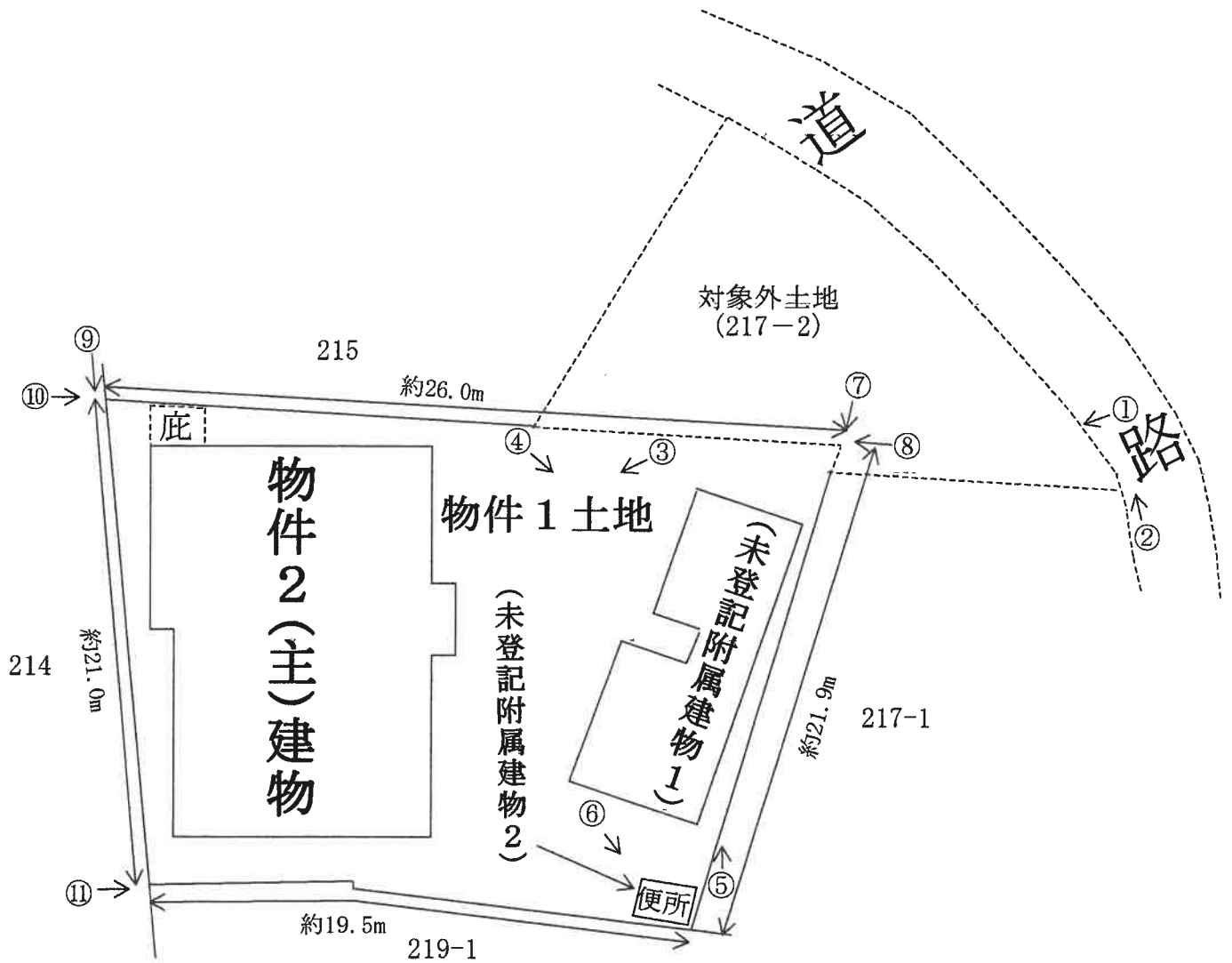
(8 枚目)

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

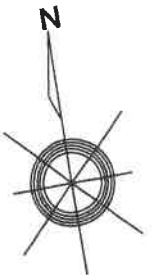
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

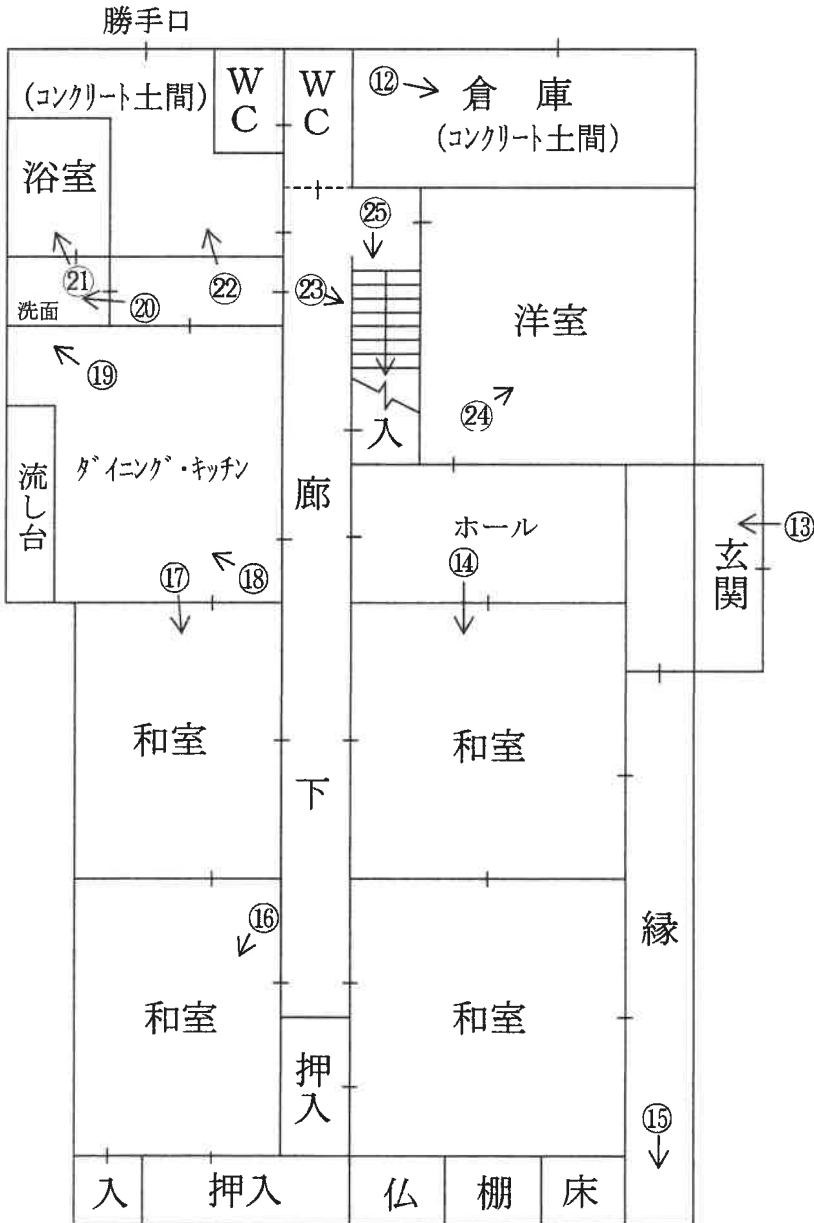


【間取図略図】— 物件2(主)建物

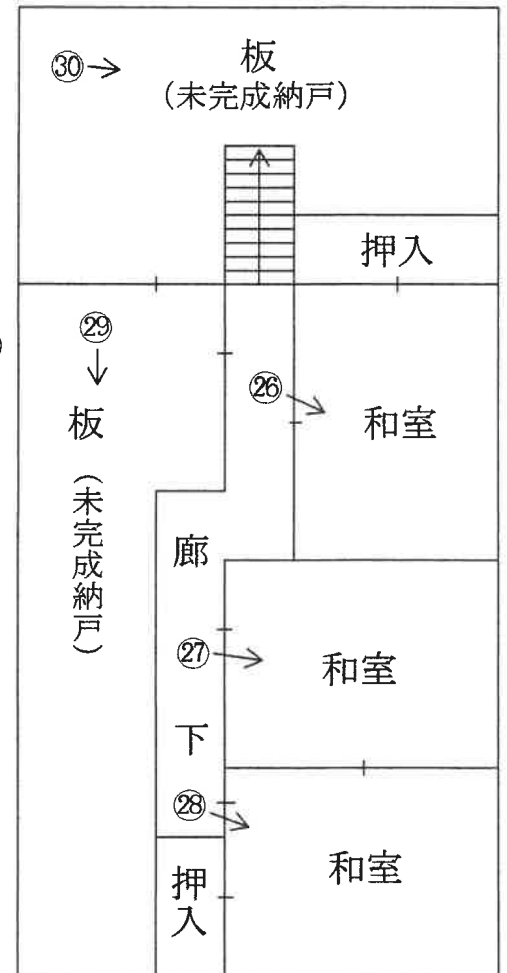
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



【間取図略図】 - 附属建物(未登記)

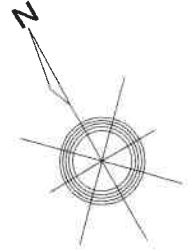
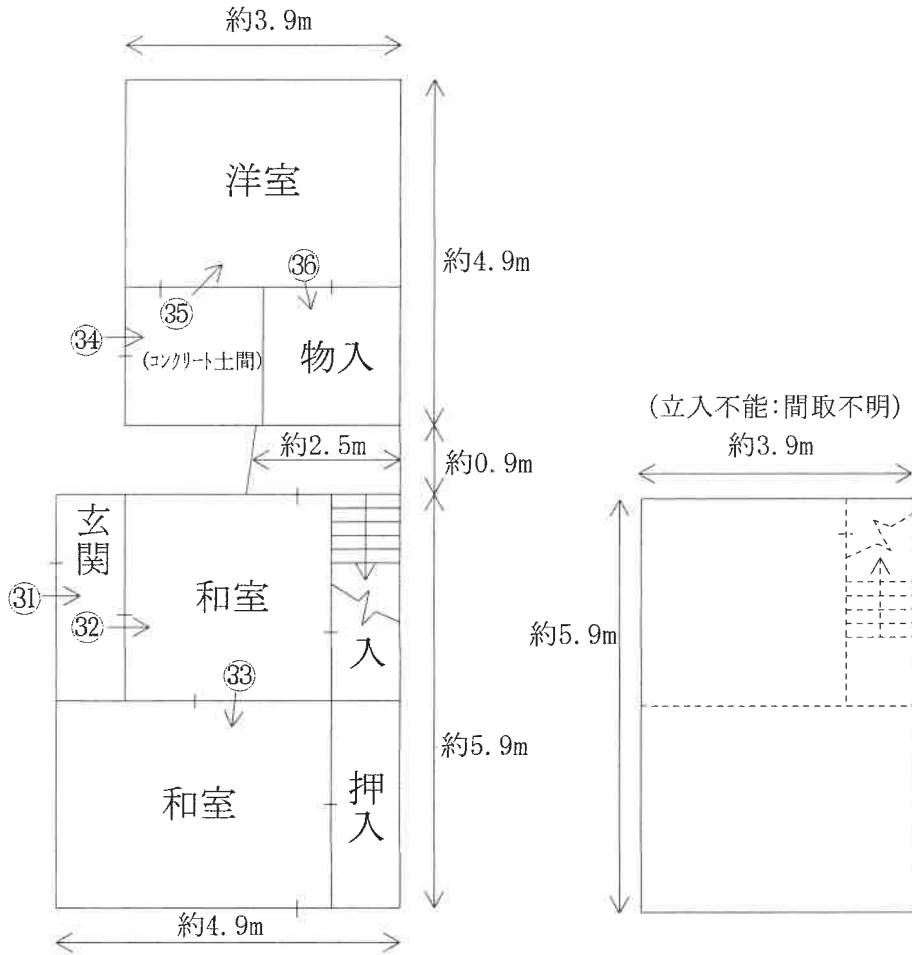
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

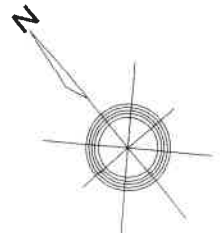
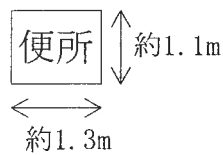
【附属建物 1 (未登記)】

[1階] 約50.0m²

[2階] 約23.0m²



【附属建物 2 (未登記)】 約1.4m²



現況写真

①



②



③
物件2(主)建物



(/2 枚目)

④
附属建物1
(未登記)



⑤



⑥
附属建物2
(未登記)



⑦



⑧



⑨



(14枚目)

⑩



⑪



⑫



13



14



15



(16枚目)

16



17



18



(17枚目)

19



20



21



(18枚目)

22



23



24



(19 枚目)

25



26



27



28



29



30



(21枚目)

31



32



33



(22枚目)

34



35



36



(23 枚目)

令和 5年(ケ)第 72号

求 意 見 書

小 西 靖 則 殿

令和 7年 1月 7日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

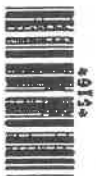
「
|
|
|
」

令和 7年 1月 7日

評価人

小西 靖則

印



令和 5年(ケ)第 72号

物件目録

- 1 所 在 大津市真野家田町字村里
地 番 216番
地 目 宅地
地 積 540.42平方メートル
- 2 所 在 大津市真野家田町 216番地
家屋 番号 216番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 159.11平方メートル
2階 95.08平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約50.0平方メートル
2階 約23.0平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 便所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約1.4平方メートル



令和 5年(ケ)第 72号

物 件 目 録

1 所 在 大津市真野家田町字村里
 地 番 216番
 地 目 宅地
 地 積 540.42平方メートル

2 所 在 大津市真野家田町 216番地
 家屋 番号 216番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 159.11平方メートル
 2階 95.08平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 約50.0平方メートル
 2階 約23.0平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約1.4平方メートル



令和 5 年 (ケ) 第 72 号
(その1)
令和 6 年 2 月 14 日 現地調査
令和 6 年 5 月 10 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,550,000 円
物件2 (建物)	金 1,490,000 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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「特記事項」欄参照
2	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	隣接地との境界の一部が不明であり、正確な範囲・地積等については、専門家による調査を要する。なお、現地における調査では、地積は公簿地積よりもやや少ない可能性があるものと思われた。		
2	未登記附属建物1(木造瓦葺2階建、居宅、床面積1階約50㎡、2階約23㎡)が存する。		
2	未登記附属建物2(コンクリートブロック造陸屋根平家建、便所、床面積約1.4㎡)が存する。		

物 件 目 録

1 所 在 大津市真野家田町字村里
地 番 216番
地 目 宅地
地 積 540.42平方メートル

所有者 A

2 所 在 大津市真野家田町 216番地
家屋 番号 216番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 159.11平方メートル
2階 95.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 大津市真野家田町字庵ノ下
地 番 79番2
地 目 田
地 積 965平方メートル

所有者 A

4 所 在 大津市真野家田町字大谷
地 番 69番
地 目 田、内山林



222

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「 堅田 」駅の 北西 方・道路距離約 1800 m 最寄バス停「 普門 」の 西 方・約 650 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅等が見られる既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 一部土砂災害警戒区域 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 540.42 m ² (公簿) 間口約 26.0m、 奥行約 21.0m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	接面道路なし	
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	なし なし なし
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。 1981年以降の住宅地図では当該土地は住宅の敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、本件土地は古くからの宅地である。また所有者については、個人名以外での記載は見られない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地は北東側で隣接する地番217番2(宅地、48.99m²、所有者C)と一体で使用されているが、両土地の境界・範囲を明確に確認することはできなかった。なお、上記隣地が道路と接面(市道:幹2007号線、幅員約3m、建築基準法第42条2項道路)しているため、無道路地となる目的土地単体では建物等の建築は不可能であることに注意を要する。 ・上記市道(幹2007号線)に上水道、下水道の本管が整備されており、上記隣地を介して配管が接続されている。 	

(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。

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53年12月30日 新築 経過年数：45年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：タイル貼、板貼等 内壁：砂壁、クロス貼等 天井：板貼、クロス貼、ボード貼等 床：畳、板貼等 設備：電気、水道、ガス、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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る （床や畳の複数箇所にてたわみ等が見られるほか、壁面には飼われていた猫等が原因の傷や汚れ等の損傷箇所が見られた。 また天井板が剥がれかけている箇所や剥がれて修繕されている箇所が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・目的建物2階の北側及び西側に存する板間は未完成であり、納戸として使用されている。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区分	未登記附属建物1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：新築年月日不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタル壁等 内壁：板貼、繊維壁等 天井：ボード貼、板貼等 床：板貼、畳等 設備：電気等 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(物置代わりに使用されている。) 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（床や畳の損傷が激しい。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・以前、猫等が飼われていたものと思われる。

区分	未登記附属建物2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：新築年月日不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：コンクリートブロック造 屋根：陸屋根 外壁：コンクリートブロック 内壁：コンクリートブロック 天井：コンクリート等 床：コンクリート等 設備： 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：便所 間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)
品等	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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	19,100	0.70	540.42	0.70	5,060,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -46

公示価格等 24,400円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/127 = 標準画地価格 19,100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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/106 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/120 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/127

イ個別格差 : 無道路地 △30 (相乗積 70/100)

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主	150,000	254.19	0.01	380,000
2附1	120,000	73	0.01	90,000
2附2	150,000	1.4	0.01	0

イ 現況延床面積

(物件2未登記附属建物1)

概測面積(1階約50㎡、2階約23㎡、延べ約73㎡)を採用した。

(物件2未登記附属建物2)

概測面積(約1.4㎡)を採用した。

ウ 現価率

(物件2主である建物、物件2未登記附属建物1、物件2未登記附属建物2)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	5,060,000	0.40	法定地上権 (物件2)	2,020,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	5,060,000	-2,020,000	/	0.85	0.60	1.00	1,550,000
2	470,000	+2,020,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,490,000
一 括 価 格(合計)							3,040,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、目的土地の現況地積が公簿地積よりやや少ないこと、供給処理施設の引込管が他人所有土地内に埋設されていることなどの理由により、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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大津(県)-46)

所 在 : 大津市真野普門1丁目字小馬場73番3
「真野普門1-5-6」

価 格 : 24,400 円/m²

位 置 : JR湖西 線「 堅田 」駅の北西方・道路距離約 1800 m

価 格 時 点 : 令 和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 469 m²

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 南西側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

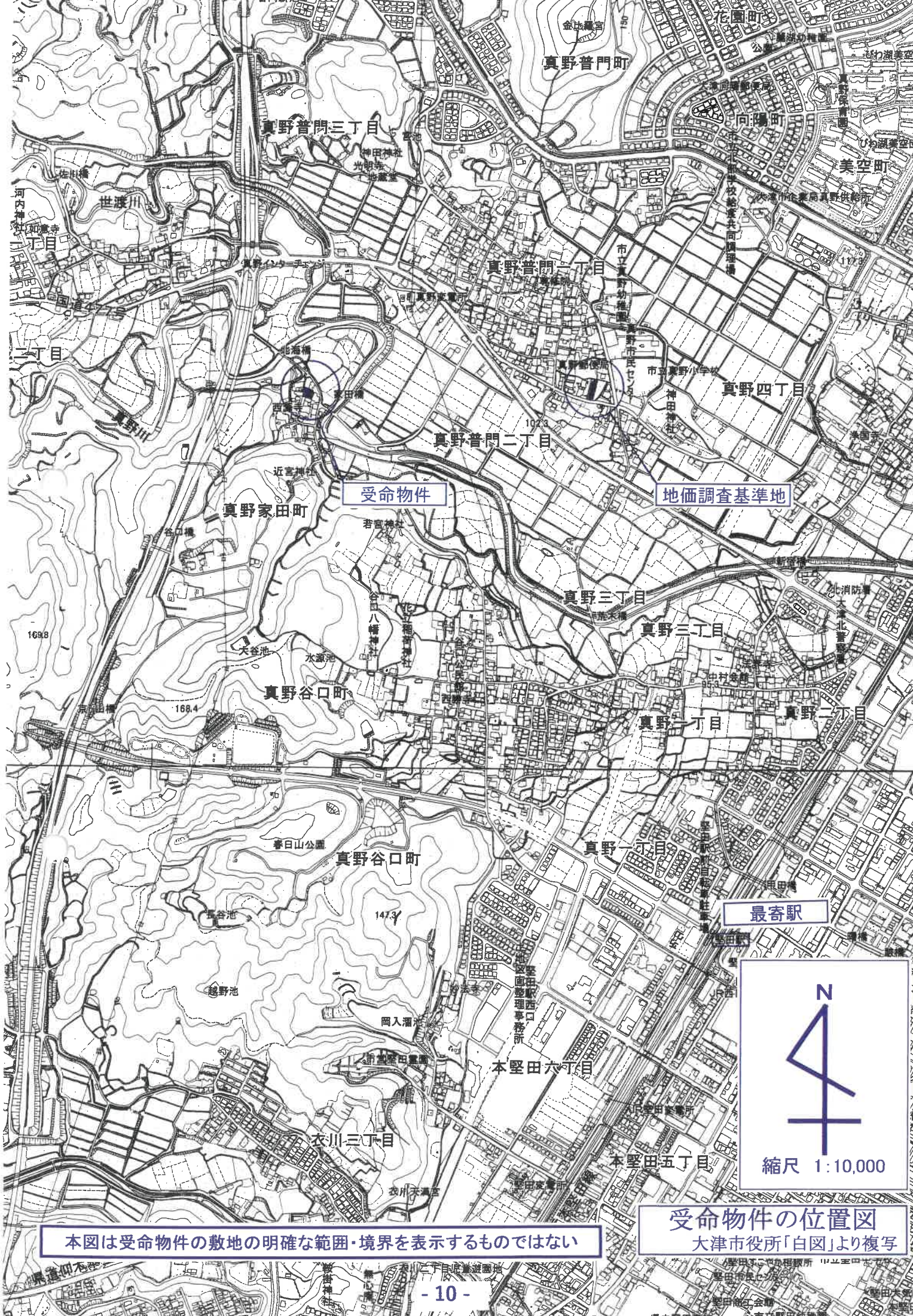
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和5年度)

物 件 1 : 7,323,771 円

物件2主である建物 : 4,029,036 円

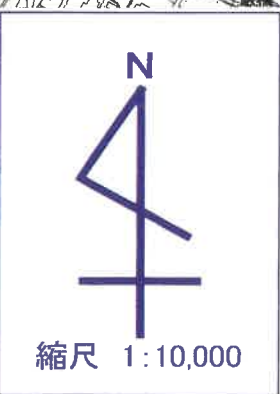
以 上



受命物件

地価調査基準地

最寄駅



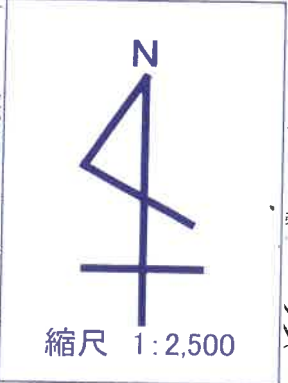
本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

受命物件の位置図
大津市役所「白図」より複写



受命物件

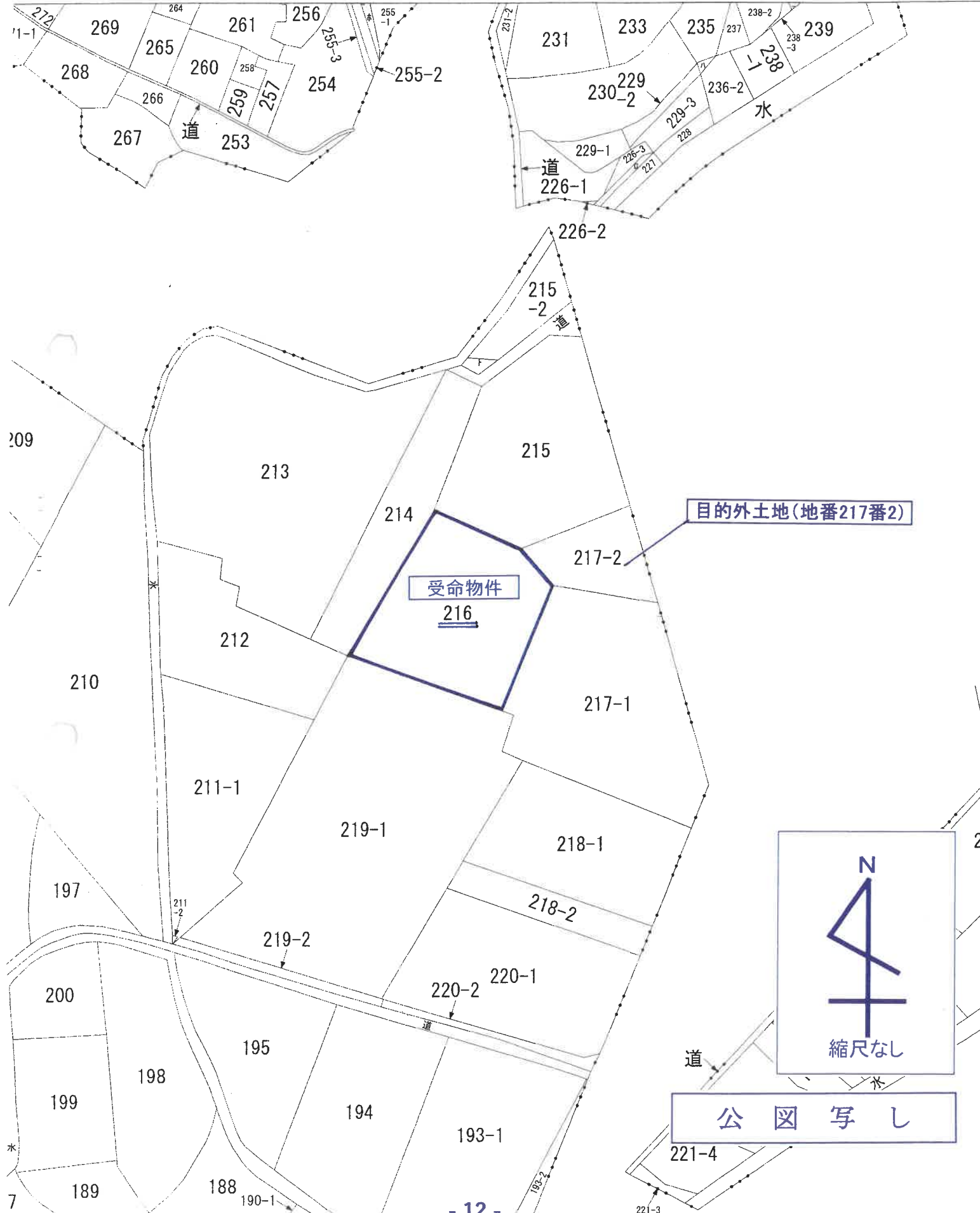
真野普門二



受命物件附近の状況図
大津市役所「白図」より複写

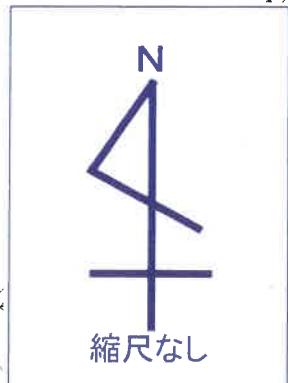
本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

ハ 236-1 ホ 255-4 ト 215-1
 ニ 240-2 ヘ 255-5 チ 322-4



目的外土地(地番217番2)

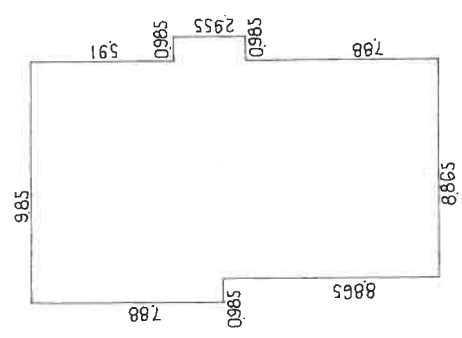
受命物件
216



公図写し

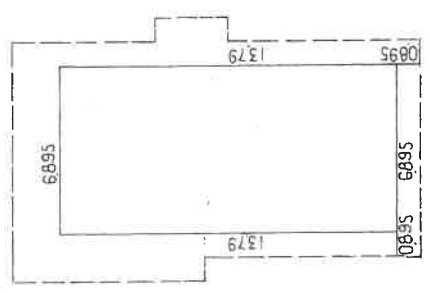
物件2主である建物

一階

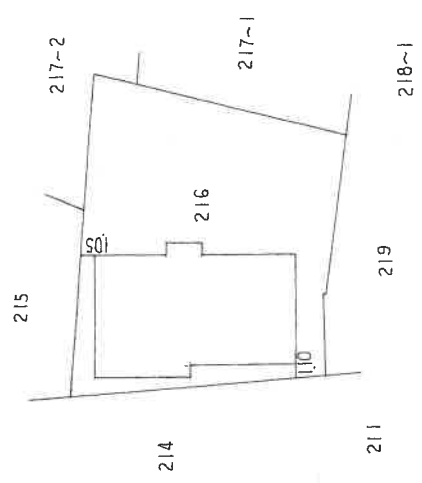


985 × 788	=	77618
8865 × 8865	=	78588225
2955 × 0985	=	2910675
合計		1591169^{m²}

二階



1379 × 6895	=	9508205 ^{m²}
-------------	---	-----------------------

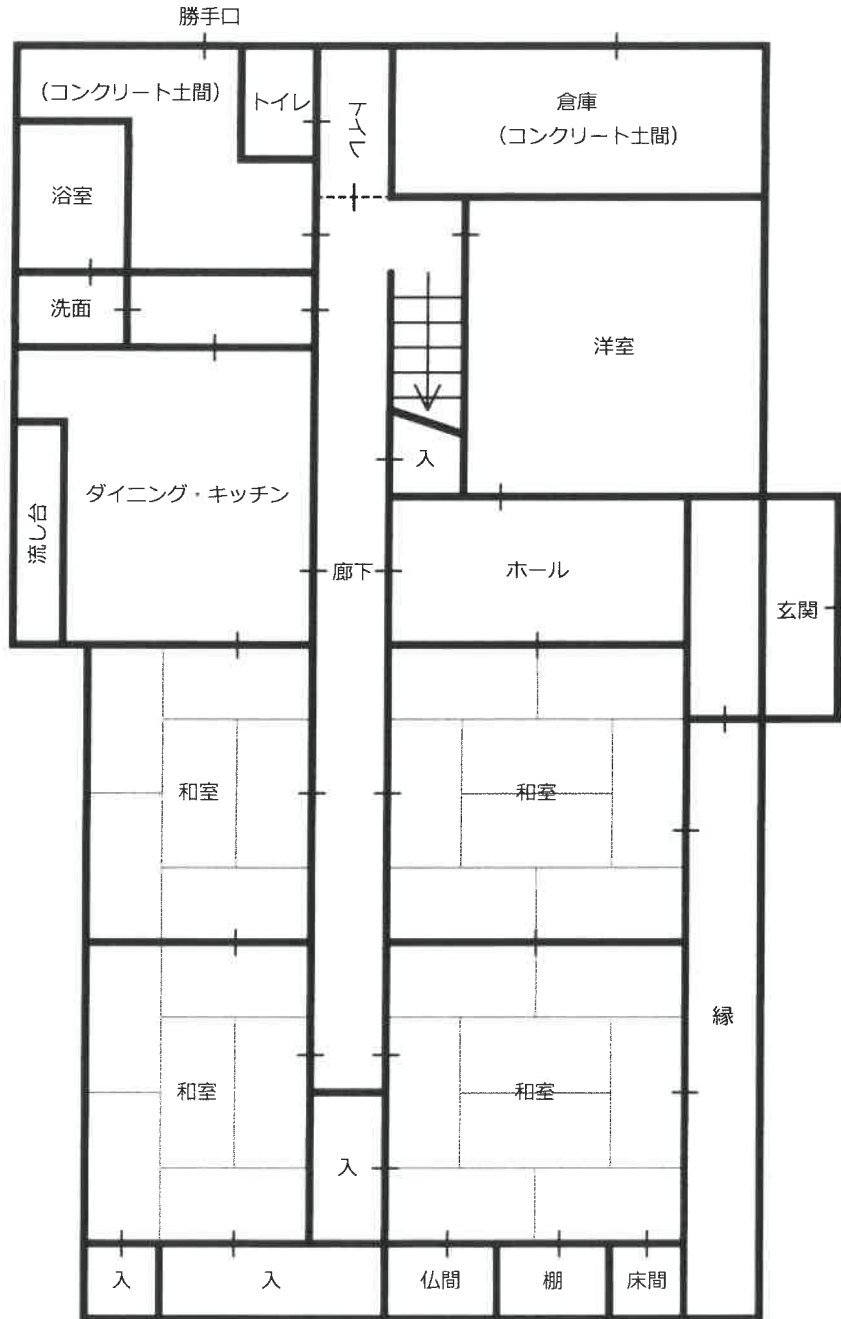


縮尺 1:250
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

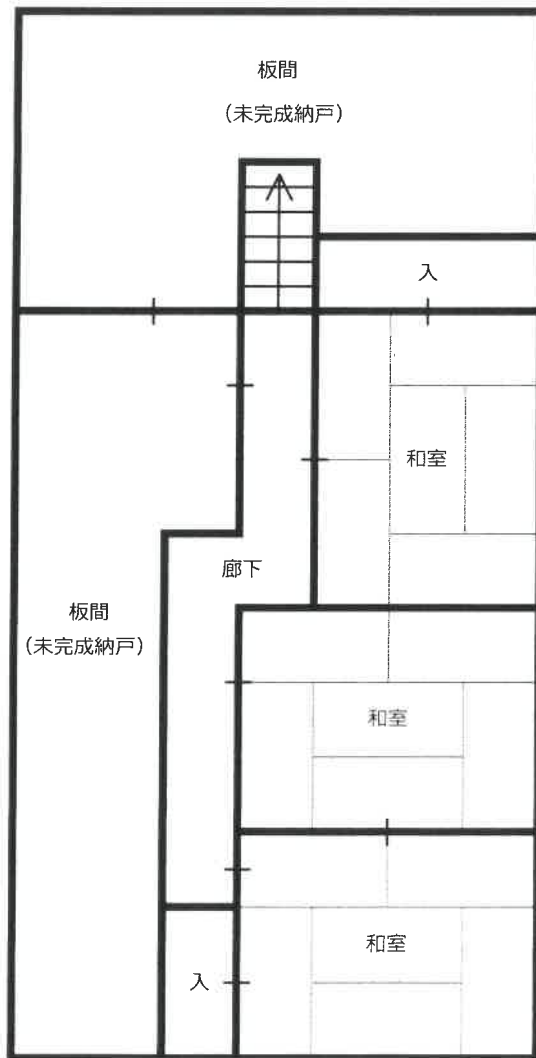
建物図面写し、各階平面図写し

物件2 主である建物 1階



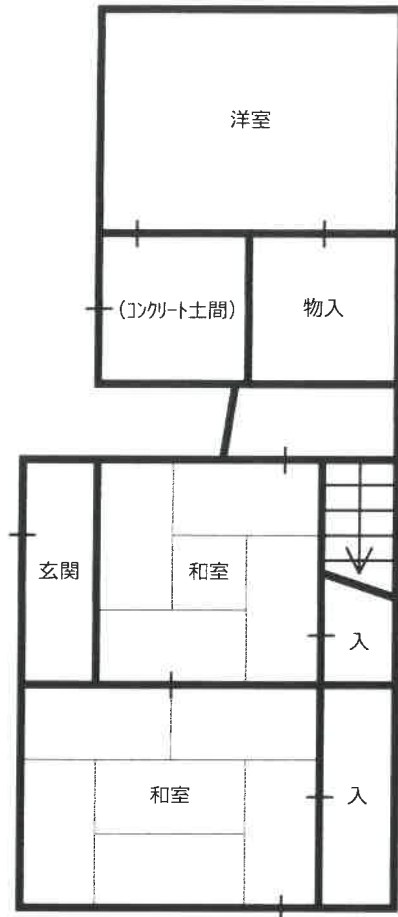
建物間取図

物件2 主である建物 2階



建物間取図

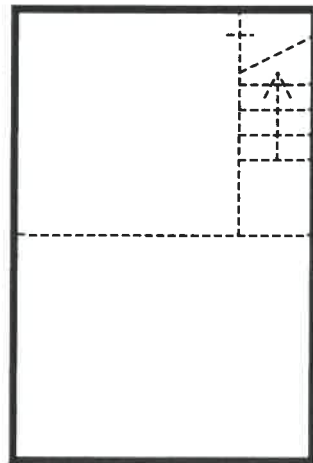
物件 2 未登記附属建物 1 1階



物件 2 未登記附属建物 2



物件 2 未登記附属建物 2階



(立入不能：間取不明)

建物間取図

物件2主である建物

1020

4

2

3

1

物件2未登記附属建物1

家
田
橋

物件2未登記附属建物2

縮尺 1:625

写真撮影位置図

大津市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

物件2 主である建物

物件2 未登記附属建物1



撮影位置 1



撮影位置 2



撮影位置 3



撮影位置 4



物件2 主である建物内部



物件2 未登記附属建物1内部