

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 7 月 8 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 7 年 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 8 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 7 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	27, 800, 000 22, 240, 000	一括	5, 560, 000	111, 106	45, 620
1	8, 860, 000				
2	18, 940, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大津市松が丘七丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市松が丘七丁目 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 5 6 平方メートル
2 階 6 0 . 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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

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】

地役権(設定登記平成8年3月18日受付第7355号)原因・目的・範囲等は別紙のとおり

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

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 | 大津市松が丘七丁目 |
| | 地 番 | 16 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.95 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市松が丘七丁目 16 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 16 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 68.56 平方メートル
2 階 60.78 平方メートル |



別紙

原因 平成8年2月27日設定

目的 1、電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）し、その保守運営のために、この土地に立入り、またはこの土地を通行もしくは使用することができるものとする

2、電線路の最下垂時における電線の高さから3・75mを控除した高さを越えた建造物及び工作物の築造禁止

3、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵の禁止

4、電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

要役地 草津市青地町字田中田320番2

順位1番の登記を転写

平成30年1月23日受付

第2099号

範囲 送電線路線下両保安線間の土地3・31
平方メートル

地役権図面第8号

平成30年1月23日付記

令和6年(ケ)第66号
令和6年11月20日受理
令和6年12月24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 | 大津市松が丘七丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市松が丘七丁目 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 5 6 平方メートル
2 階 6 0. 7 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市松が丘七丁目16番3号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ 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」記載のとおり		
建物	物件2		
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居宅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)		
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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [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、目的物件所有者の氏の表示が存した。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は6枚目のとおりであり、この公図は法14条の地図であり、縮尺は500分の1である。また、目的土地についての地積測量図は7・8枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7・8枚目の地積測量図並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や大津市総務部資産税課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は6枚目の公図及び7・8枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、11枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

(3) 地役権の設定

目的土地については、平成8年2月に「電線路(電線の支持物を除く)を設置(張替、増強等を含む)し、その保守運営のために、この土地に立入り、またはこの土地を通行もしくは使用することができるものとする」と「電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止」と「爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止」と「電線路に支障となる立竹木の生育、その他電線路に支障となる行為一切の禁止」を目的として地役権が設定されており、その範囲は9枚目の地役権図面のとおりである。

(4) その他

目的土地北西側空地部分に「プレハブ物置」が設置されているが、同プレハブ物置は、単に地上に据え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね10枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。なお、目的建物西側に工作物が存したが、位置関係及び用途等から目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、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、特段の瑕疵は見受けられなかった。

(3) その他

目的建物は、「太陽光発電システム」が設置されており、関係人によれば、同「太陽光発電システム」は目的建物建築時に設置したものであり、目的建物は「オール電化」であり、建物内にガス管などは設置されていないとのことである。また、目的建物1階「リビングダイニング」に「床暖房」が設置されていた。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。
この道路の現況幅員は、概ね約6メートルである。

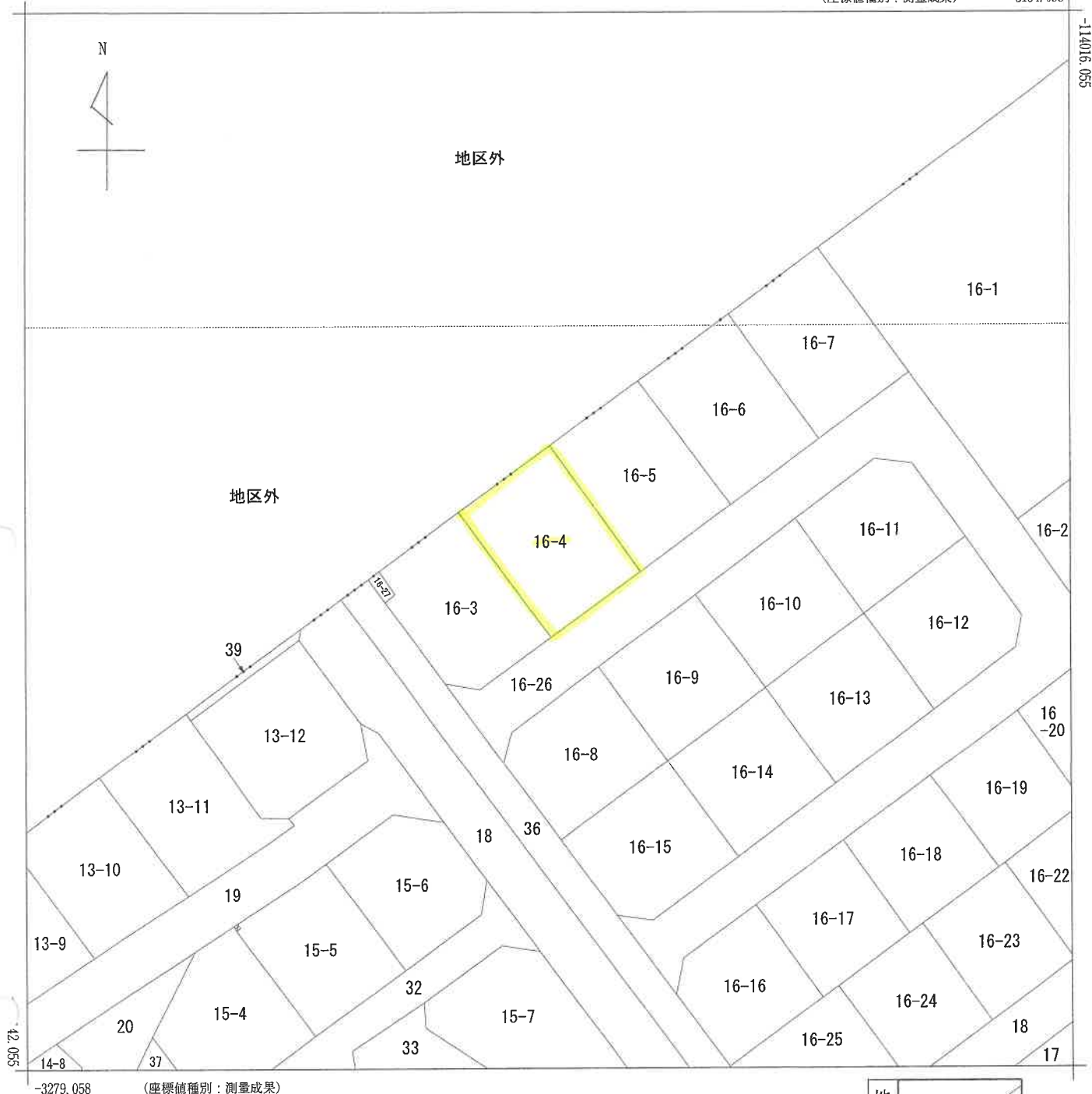
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 目的土地 目的土地については、現在使用しているところが、その範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物には、雨漏りや床がきしむなどの瑕疵はありません。 目的建物の1階「リビングダイニング」に「床暖房」が設置してあります。 そして、目的建物では、「太陽光発電システム」が設置されていますが、これは、目的建物建築時に設置したものであり、目的建物は「オール電化」であり、建物内にガス管などは設置されていません。 また、目的建物では、「24時間換気システム」が設置されています。 4 その他 目的建物西側にある「ウッドデッキ」は、目的建物建築時に設置したものです。

(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
R6年11月21日 (木) 13:30-13:55	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年11月28日 (木) 16:30-16:50	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路調査
R6年11月29日 (金) 11:25-11:35	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年11月29日 (金) 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
R6年12月2日 (月) : - :	当庁	目的物件所有者から連絡があり, 次回立入調査日時を打ち合わせ
R6年12月11日 (水) : - :	当庁	目的物件所有者から連絡があり, 立入調査日時を延期
R6年12月20日 (金) 10:55-11:20	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
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, 立会人を立ち合わせ, 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



地番区域見出

松が丘
7丁目

請求部	所在	大津市松が丘七丁目				地番	16番4			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成7年12月20日				備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図

地番 16-3-27

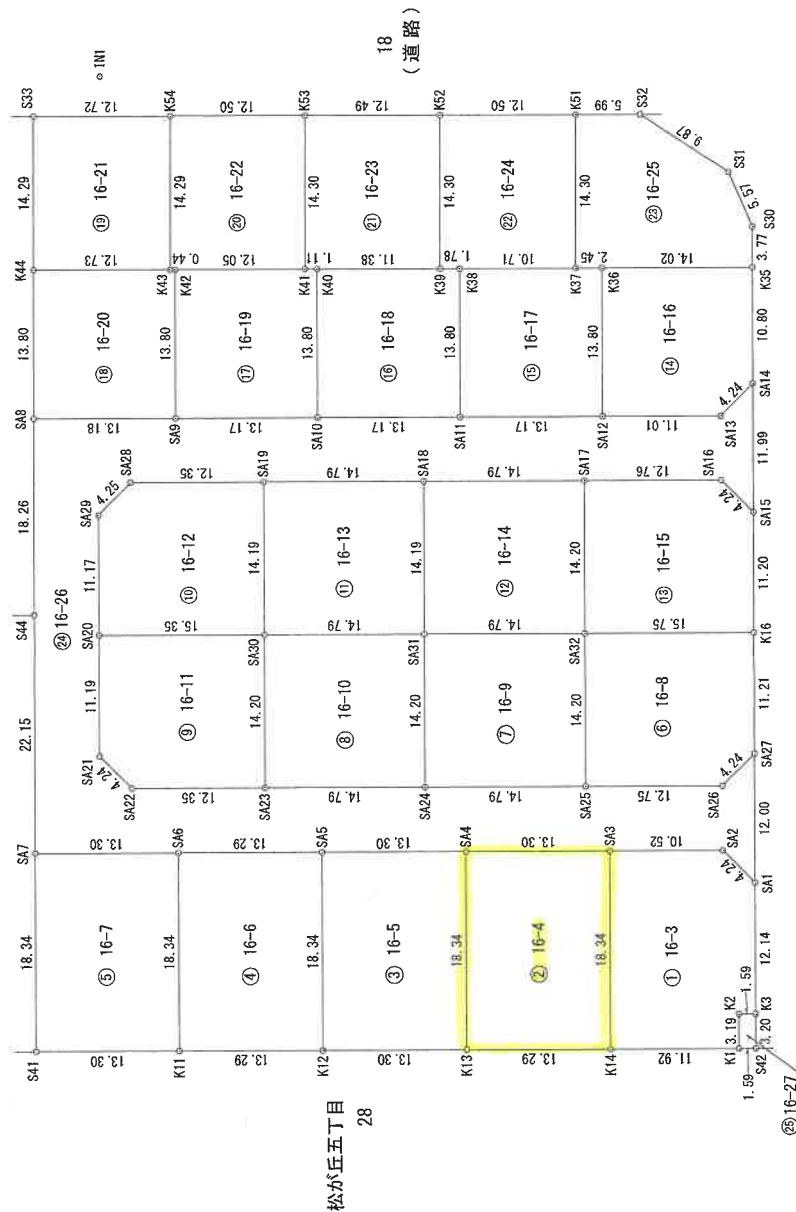
土地の所在 大津市松が丘七丁目



1/5

16-1

16-2



松が丘五丁目
28

36
(道路)

IN2

作成者

(平成 30 年 1 月 15 日作成)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

大津市松が丘七七丁目

16-3-27 ① ②⑤

土地の所在

 $\frac{2}{5}$

測量年月日 平成29年12月19日

表 座 標 求 積 表

也	番	①	16-3
---	---	---	------

地番	⑤	16-7	合計			距離	杭種
NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$				
K11	-114051.963	-3195.201	-15168.911079	18.34	コンクリート杭		
SA6	-114056.749	-3184.348	-24505647.909428	18.30	コンクリート杭		
SA7	-114058.875	-3173.629	15159.830375	18.34	金属杭		
SA4	-114044.090	-3184.481	2450159.109480	13.30	鋼筋金属杭		
合計					-487.850552		
面積					243.9403260		
地積					243.94		m ²
棟数					73.79		棟

地番	⑤ 16-B		Y	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	杭種
	X	Y				
SA27	-114.105.632	-3222.079	-683720.346942	11.21	金剛型	
K16	-114.114.569	-3215.444	-2206635.354453	15.75	コンクリート杭	
SA22	-114.105.340	-3202.742	-489526.013940	14.20	コンクリート杭	
SA35	-114.093.888	-3211.153	2132871.142872	12.75	コンクリート杭	
SA26	-114.101.436	-3221.436	12456672.311988	4.24	金剛型	
合計			-438.861477			
合計面積			219.4307385			
地盤			219.43			
断面			66.37			

地 番	⑦ 16-9		Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距 離	杭 種
	NO	X				
SA25	-114.093.	9.88	-321.1	401049.0	14.20	コンクリート杭
SA32	-114.105.	34.0	-330.2	742	14.79	コンクリート杭
SA31	-114.095.	56.2	-319.0	816	14.20	コンクリート杭
SA24	-114.095.	132	-3159.	227	14.79	コンクリート杭
合計					-4.420.	4.39506
合 計					210.2197530	m
面積					210.21	坪
地 積					63.59	坪

地番	⑥	16-10							
	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	枕型			
	SA24	-114085.132	-3199.227	401123.32411	14.20	コンクリート板			
	SA31	-114096.582	-3190.815	-2320153.954970	14.79	コンクリート板			
	SA30	-114087.824	-3178.892	-401132.789184	14.20	コンクリート板			
	SA23	-114076.376	-3187.300	2318743.105960	14.79	コンクリート板			
合計			合計	-420.354082					
面積			面積	210.1770410					
地積			地積	210.17		m ²			
地敷			地敷	63.57		m ²			

地帯	①	16-3	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	杭種
NO							金線
K1		-114082.642		-3236.971	860603.913598	3.19	金線
K2		-114085.222		-3335.078	-68907.474088	1.59	金線
K3		-114086.168		-3336.357	-672766.132696	12.14	金線
SA1		-114095.958		-3229.181	-12581193.810124	4.24	金線
SA2		-114096.601		-3224.989	-1446174.417875	10.52	金線
SA3		-114090.369		-3216.506	270394.174830	18.34	コンクリート杭
K14		-114075.581		-3227.359	2334566.765165	11.92	コンクリート杭
合計					-476.981290		
合計面積					238.4906450		m ²
地厚					238.49		m
埋込数					72.14		埋

地番	②	16-4
NO	X	
K14	-114076.591	Y -3237.359
S A3	-114090.359	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$ -15286.127854
S A4	-114082.496	-3216.506
S A4	-114087.496	-3205.786
K13	-114067.709	-3216.640
		合計 -487.917650
	合 計	面積 243.9587850
		延床積 243.95
		坪数 73.79
		杭 程 m

地 番	③ 16-5		Y	Xn: (Yn+1 - Yn-1)	距 離	杭 種
	X					
K13	-114067.709	-3216.640	-15285.073006	18.34	コンクリート杭	
S44	-114082.496	-3205.786	-2461101.686208	18.30	コンクリート杭	
S45	-114074.622	-3195.067	15285.893348	18.34	コンクリート杭	
K12	-114059.836	-3205.920	2460612.842058	13.30	コンクリート杭	
合 計			面 積	-487.917838		
			地 積	243.9569190		m ²
			延 敷	243.88		m ²
				73.79		m

地番	④	16-6		Y	$X_n, (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	杭程
K10		X					
N12		-114059, 836		-3205, 920	-15284, 018024	18, 34	コンクリート杭
SA5		-114074, 622		-3195, 067	-2460817, 745784	13, 29	コンクリート杭
SA6		-114066, 748		-3184, 248	15284, 944366	13, 29	コンクリート杭
K11		-114051, 953		-3195, 201	2460328, 945836	18, 34	コンクリート杭
				合計	-487, 873006		
		合計面積			243, 9368030		
		地積			243, 93		m ²
		地敷			73, 79		m ²

作 成 者

平成 30 年 1 月 15 日作成)

人 請 申

瘡

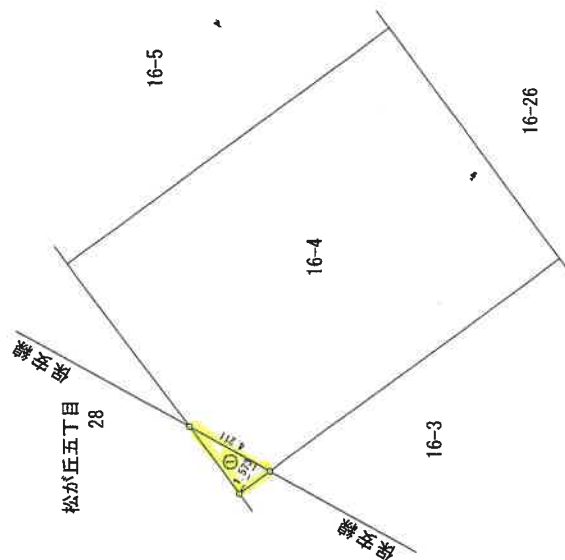
地 役 権 図 面

承役地の地番	16-4
承役地の所在	大津市松が丘七丁目

三斜求積表

16-4			
地番	底辺	高さ	倍面積
①	4.211	1.573	6.623903
合計			6.623903
合計面積			3.3119515
			3.31

地役権面積 3.31㎡



地役権図面第8号

申請人

(平成 29 年 12 月 8 日作成)

地役権者

縮尺

1/250

A4判に縮小

各階平面図

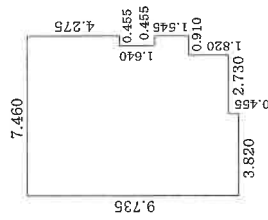
家屋番号
16番4

建物図面

所在
大津市松が丘七丁目16番地4

主である建物

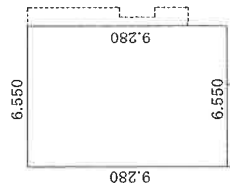
1階



求積表

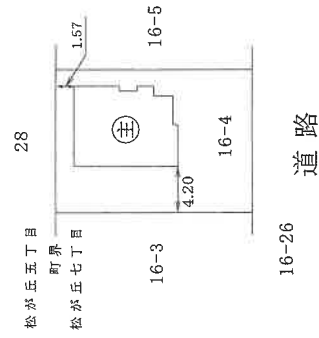
イ 4.275 × 7.460 = 31.891500
ロ 1.640 × 7.005 = 11.488200
ハ 1.545 × 7.460 = 11.525700
ニ 1.820 × 6.550 = 11.921000
ホ 0.455 × 3.820 = 1.738100
面積 68.564500
床面積 68.56㎡

2階



求積表

イ 9.280 × 6.550 = 60.784000
面積 60.784000
床面積 60.78㎡



作製者

(平成31年2月27日作製)

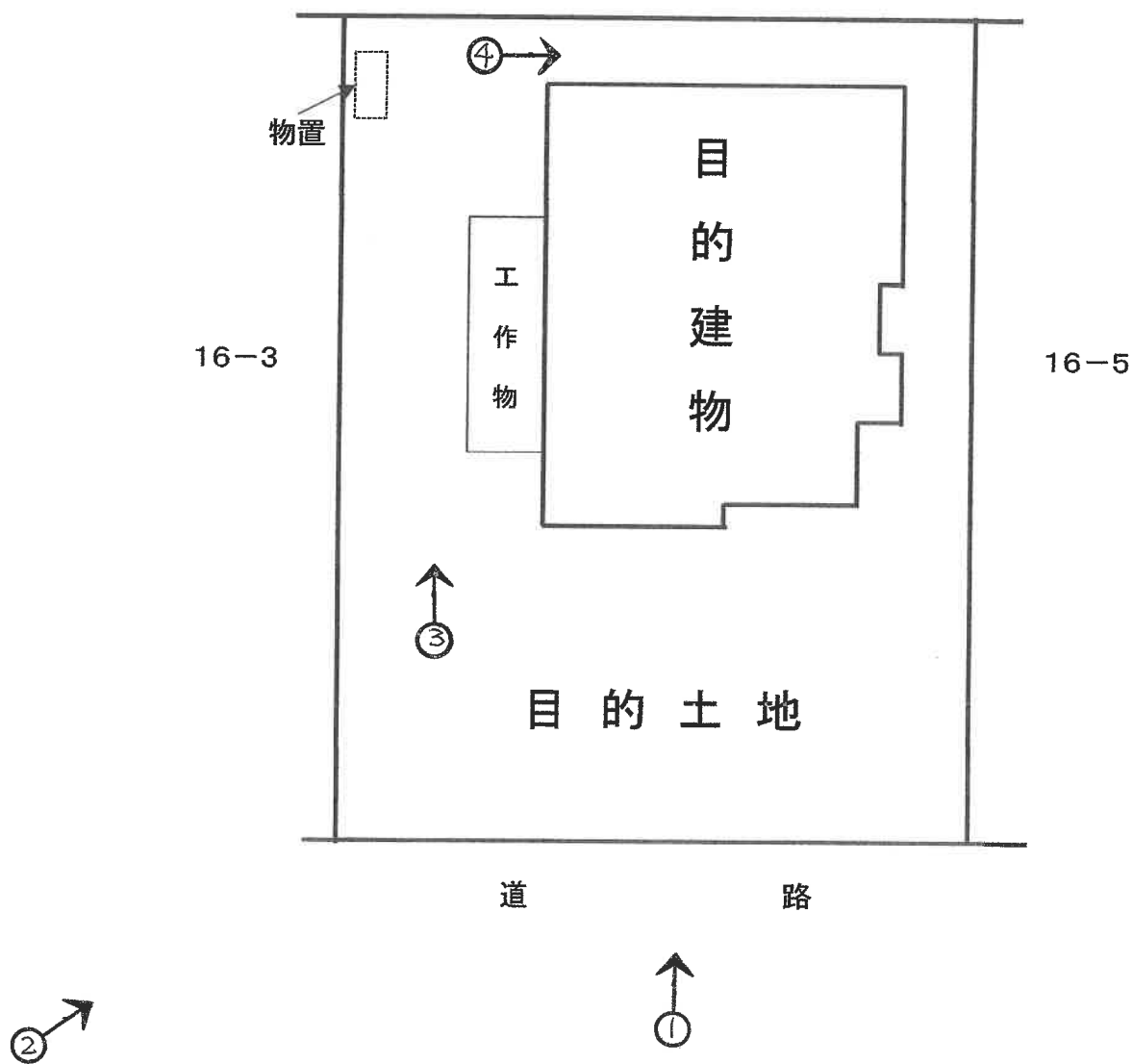
縮尺
1:250

申請人



縮尺
1:500

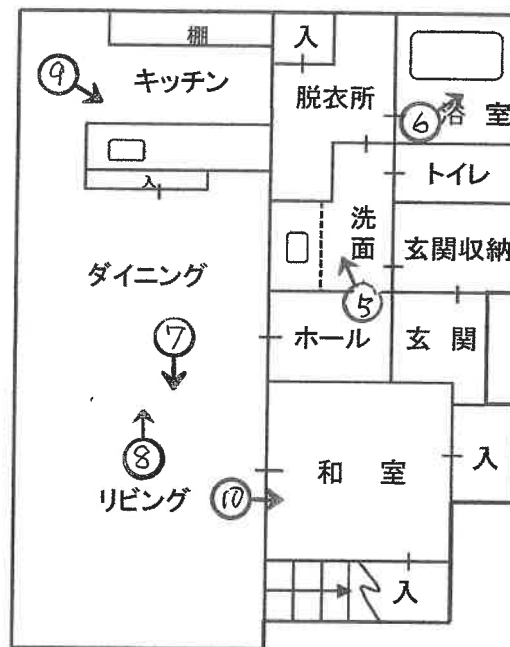
土地建物位置関係図



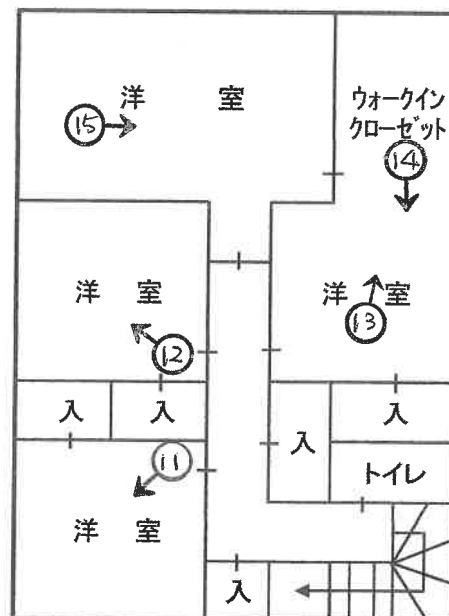
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 洗面

写真 ③



写真 ⑥



1階 浴室

写真 ⑦



1階 リビング

写真 ⑩



1階 和室

写真 ⑧

写真 ⑪



1階 ダイニング



2階 洋室

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 キッチン



2階 洋室

写真 ⑬



2階 ウォークインクローゼット

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 66 号
令和 6 年 12 月 20 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 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 27,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,860,000 円
物件2（建物）	金 18,940,000 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 番 地 目 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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市松が丘七丁目 |
| | 地 番 | 16 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.95 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市松が丘七丁目 16 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 16 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 68.56 平方メートル
2 階 60.78 平方メートル |



22

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東海道本 線「南草津」駅の 南 東 方 ・ 道路距離 約 5400 m 最寄バス停「松が丘五丁目」の 東 方 ・ 約 110 m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	
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 近隣商業地域 80 % 200 % なし 松が丘西地区地区計画区域、砂防指定地 グリーンヒル大津松が丘F地区建築協定
画 地 条 件	規模 243.95 m ² (公簿) 間口約 13.3m、 奥行約 18.3m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南東側で幅員約6mの舗装市道(東1994号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 (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はないことを確認した。 1983年の住宅地図では当該土地に建築物等の記載は見られず、1989年の住宅地図では空地、2008年の住宅地図では駐車場、2020年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 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、平成7年12月の土地区画整理法による換地処分以降は宅地となっている。また所有者については、昭和60年に「飛島都市開発株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地の北西側約3.31m ² に、下記に記載した目的のための地役権が設定されている。 ①電線路(電線の支持物を除く)を設置(張替・増強等を含む)し、その保守運営のために立入・通行・使用の容認 ②電線路の最下垂時における電線の高さから3.75mを控除した高さを超える建造物・工作物の築造の禁止 ③爆発性・引火性を有する危険物を製造・取扱い・貯蔵の禁止 ④電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止 ・目的土地の北西側空地部分にプレハブ物置が存する。(動産)	

(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）：平成31年2月21日 新築 経過年数：6年 経済的残存耐用年数：24年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼、板貼等 床：フローリング貼、畳等 設備：電気、水道、風呂、排水等 その他：床暖房、太陽光発電システム、オール電化、 24時間換気システム等
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	優る
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・上記、太陽光発電システムは建物建築時に設置したものとのことである。 ・上記、床暖房は目的建物の1階リビングダイニングに設置されている。 ・目的建物の西側に工作物（ウッドデッキ）が存する。（目的建物に付着した工作物）

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	98,900	1.02	243.95	1.00	24,610,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.9/100 \times 100/100 \times 100/101 = 98,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 特になし (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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個 別 格 差 : 方位 +2、高圧線下地 ±0 (相乗積 $102/100$)

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	230,000	129.34	0.73	21,720,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 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 0.10) = 0.73

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	24,610,000	0.40	法定地上権 (物件2)	9,840,000

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	24,610,000	-9,840,000		1.00	0.60	1.00	8,860,000
2	21,720,000	+9,840,000	1.00	1.00	0.60	1.00	18,940,000
一 括 価 格(合計)							27,800,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 特にない。

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-31)

所 在 : 大津市青山7丁目11番4
「青山7-11-4」

価 格 : 98,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「南草津」駅の南東方・道路距離約 4900 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 193 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北西側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 %、容積率 60 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 地 役 権 図 面 写 し
- 6 建物図面写し、各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 15,783,565 円

物 件 2 : 9,244,676 円

以 上



受命物件



縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

大津市役所「白図」より複写

地区外

16-1

16-7

16-6

16-5

地区外

受命物件

16-4

16-11

16-3

16-10

16-12

39

13-12

16-26

16-9

16-13

11

16-8

16-14

16-15

18

36

19

15-6



縮尺 1:500

15-5

32

15-7

33

15-4

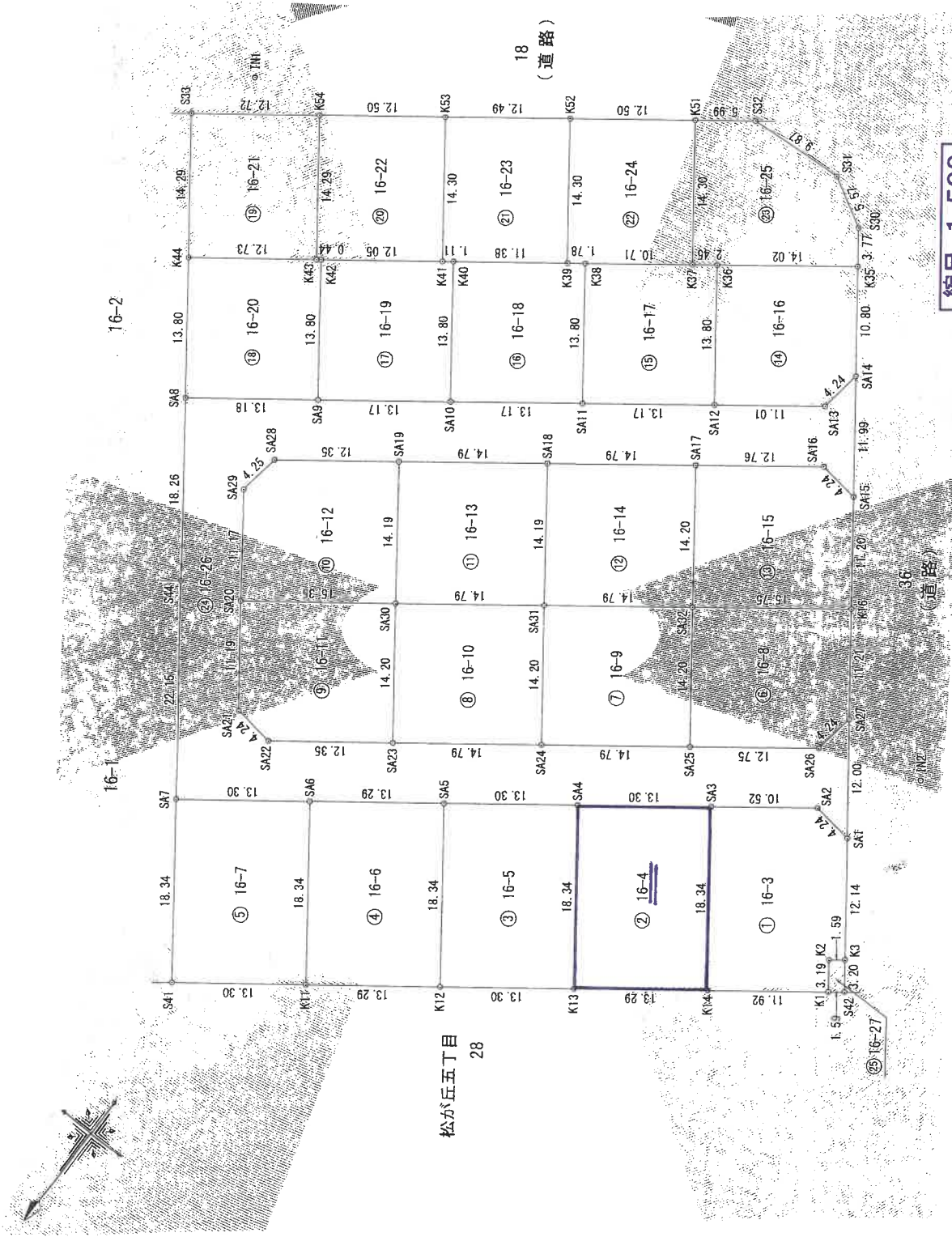
公 図 写 し

16-1

16-24

16-25

18



松が丘五丁目
28

縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

測量年月日 平成29年12月19日

座標求積表

① 16-3					
地番	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K1	K1	-114082.642	-3236.971	980903.913589	3.19
		-114085.222	-3235.078	-59907.474098	
K3	K3	-114086.168	-3236.367	572168.132696	12.14
		-114096.958	-3229.781	-1298183.810124	
SA1	SA1	-114096.601	-3224.989	-1446174.817675	4.24
		-114096.369	-3216.506	270394.174530	
SA3	SA3	-114096.369	-3216.506	270394.174530	18.34
		-114075.581	-3227.359	2334456.765166	
K14	K14	-114075.581	-3227.359	-1108.961290	11.92
		-114075.581	-3227.359	-1108.961290	
合計				23849054150	72.14
地積				239.49	m
地積				239.49	m

② 16-4					
地番	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
	K14	-114075.581	-3227.359	-15286.127854	18.34
	SA3	-114090.369	-3216.506	-2461271.530437	18.34
	SA4	-114082.496	-3205.786	15287.054464	18.34
	K13	-114067.709	-3216.640	2460782.686257	18.34
合 計			合計	-487.907576	
合 計			面積	243.9587850	㎡
合 計			地積	243.95	㎡
合 計			坪数	73.76	坪

地番		③ 16-5			
NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	杭 種
K13	-114087.709	-3216.640	-15286.073006	18.34	コナクリ-16
SA4	-114082.496	-3205.786	-2461101.686208	18.34	コナクリ-16
SA5	-114074.622	-3195.067	15286.999348	18.34	コナクリ-16
K12	-114059.836	-3205.786	2460612.842028	18.34	コナクリ-16
		合計	-487.907576		
合計		面積	243.9587850		m
		地 積	243.95		
		坪 数	73.76		

④ 16-6					
地番	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K12	K12	-114059.836	-3205.920	-15286.073006	18.34
		-114074.622	-3195.067	-2460917.745794	
SA5	SA5	-114056.749	-3184.348	15286.944366	18.34
		-114051.963	-3195.201	2460328.945836	
K11	K11	-114051.963	-3195.201	-487.973606	18.34
		-114051.963	-3195.201	-487.973606	
合計			243.9388030	243.93	面
合計			243.9388030	73.79	坪

⑤ 16-7					
地番	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K11	K11	-114051.963	-3195.201	-15168.911079	18.34
		-114056.749	-3184.348	-2460647.909428	
SA5	SA5	-114056.749	-3184.348	15168.830376	18.34
		-114044.090	-3173.629	2460159.109480	
SA1	SA1	-114044.090	-3173.629	-487.880662	18.34
		-114044.090	-3173.629	-487.880662	
合計				243.9403260	73.79
面積				243.94	坪
地積				243.94	坪
坪数				73.79	坪

⑥ 16-8					
地番	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
SA27	SA27	-114105.632	-3222.079	-683720.946944	11.21
		-114114.669	-3215.444	-2206635.354453	
K16	K16	-114114.669	-3215.444	-486626.013940	14.20
		-114105.340	-3202.742	2132871.142272	
SA32	SA32	-114105.340	-3202.742	1248672.311588	4.24
		-114093.888	-3211.153	-438.861477	
SA25	SA25	-114093.888	-3211.153	219.4307385	219.43
		-114101.438	-3221.436	66.37	
		合計		-438.861477	
		合計		219.4307385	
		面積		219.43	m ²
		坪数		66.37	坪

⑦ 16-9						
地番	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	
SA25	SA25	-114093.888	-3211.153	401040.016320	14.20	
	SA32	-114105.340	-3202.742	-2320560.299580	14.79	
	SA31	-114096.582	-3190.816	-401049.485730	14.20	
	SA24	-114085.132	-3199.227	2320149.329484	14.79	
合計						-420.439506
合計面積						210.2197530
合計地積						210.21
合計坪数						63.59

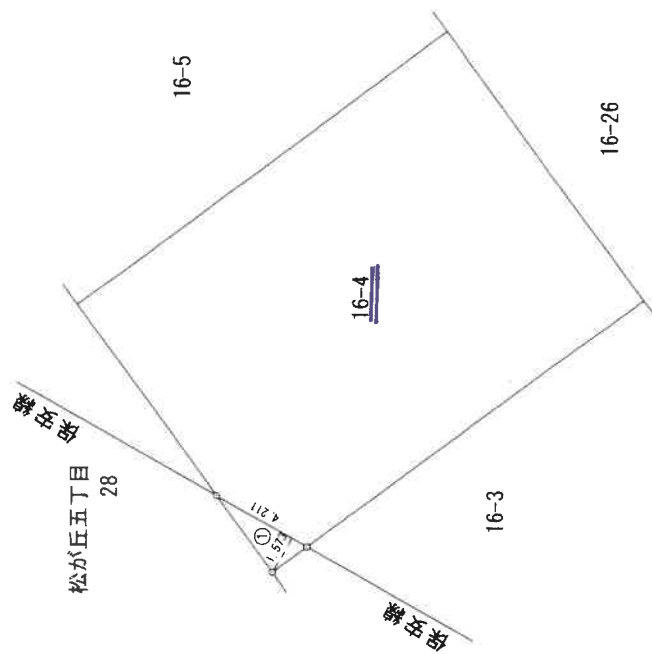
⑧ 16-10					
地番	NO	X	Y	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
SA24	SA24	-114085.132	-3199.227	401123.324112	14.20
		-114086.582	-3190.816	-2320153.994970	14.179
SA31	SA31	-114087.824	-3178.892	-401132.789184	14.20
		-114076.376	-3187.300	2319743.105980	14.179
SA23	SA23	-114076.376	-3187.300	-420.354982	210.21
		-114076.376	-3187.300	-420.354982	210.21
合計				-420.354982	210.21
面積				210.17	63.57
地積				210.17	63.57
坪數				63.57	坪

地積測量図写し

三斜求積表

地番	16-4	底辺	高さ	倍面積
①	4 211	1 573		6 623903
合計		合計		6 623903
		合計面積		3 3119515
		地積		3 31

地役権面積 3.31m²



地役権図面第8号

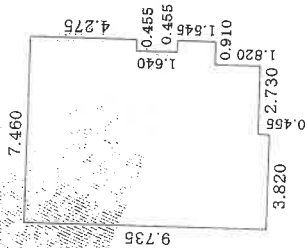
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

地役権図面写し

主である建物

1 階

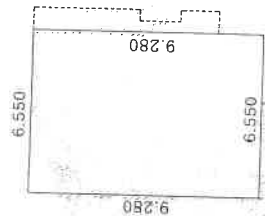


求積表

イ	$4.275 \times 7.460 = 31.891500$
ロ	$1.640 \times 7.005 = 11.488200$
ハ	$1.545 \times 7.460 = 11.525700$
ニ	$1.820 \times 6.550 = 11.921000$
ホ	$0.455 \times 3.820 = 1.738100$

面積 68.564500
床面積 68.56㎡

2 階

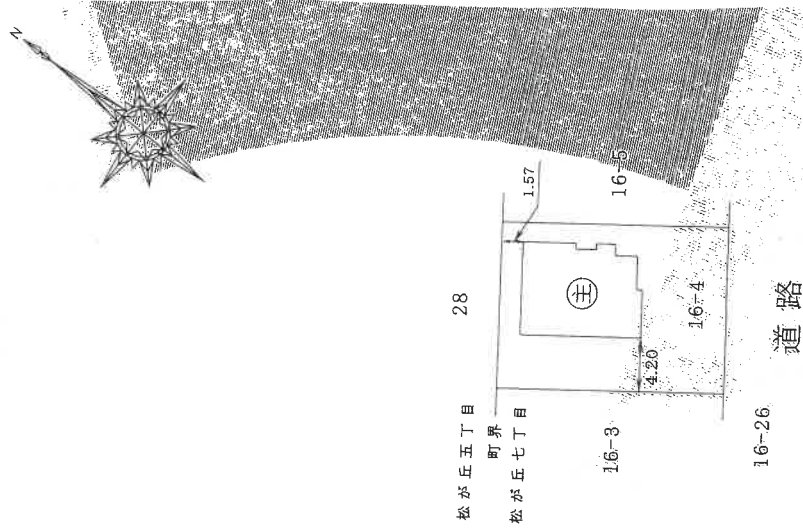


求積表

イ	$9.280 \times 6.550 = 60.784000$
面積	60.784000
床面積	60.78㎡

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

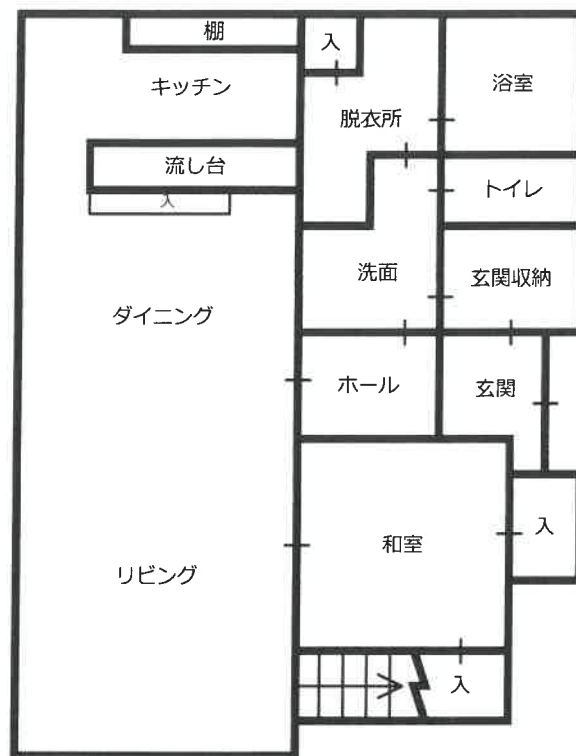


縮尺 1:500

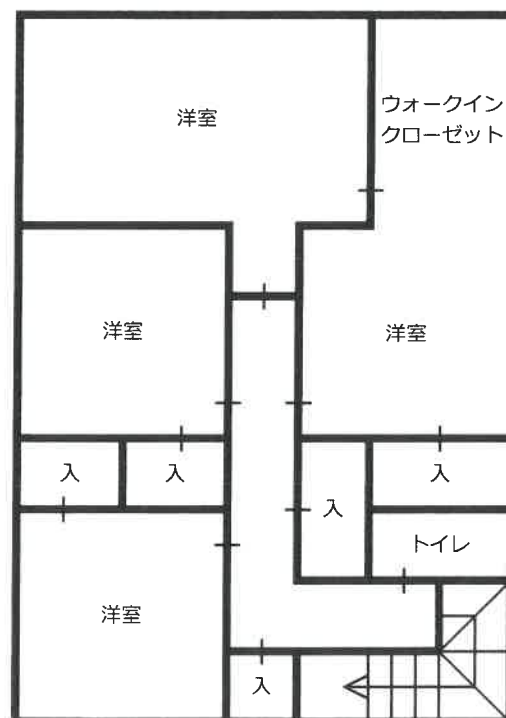
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

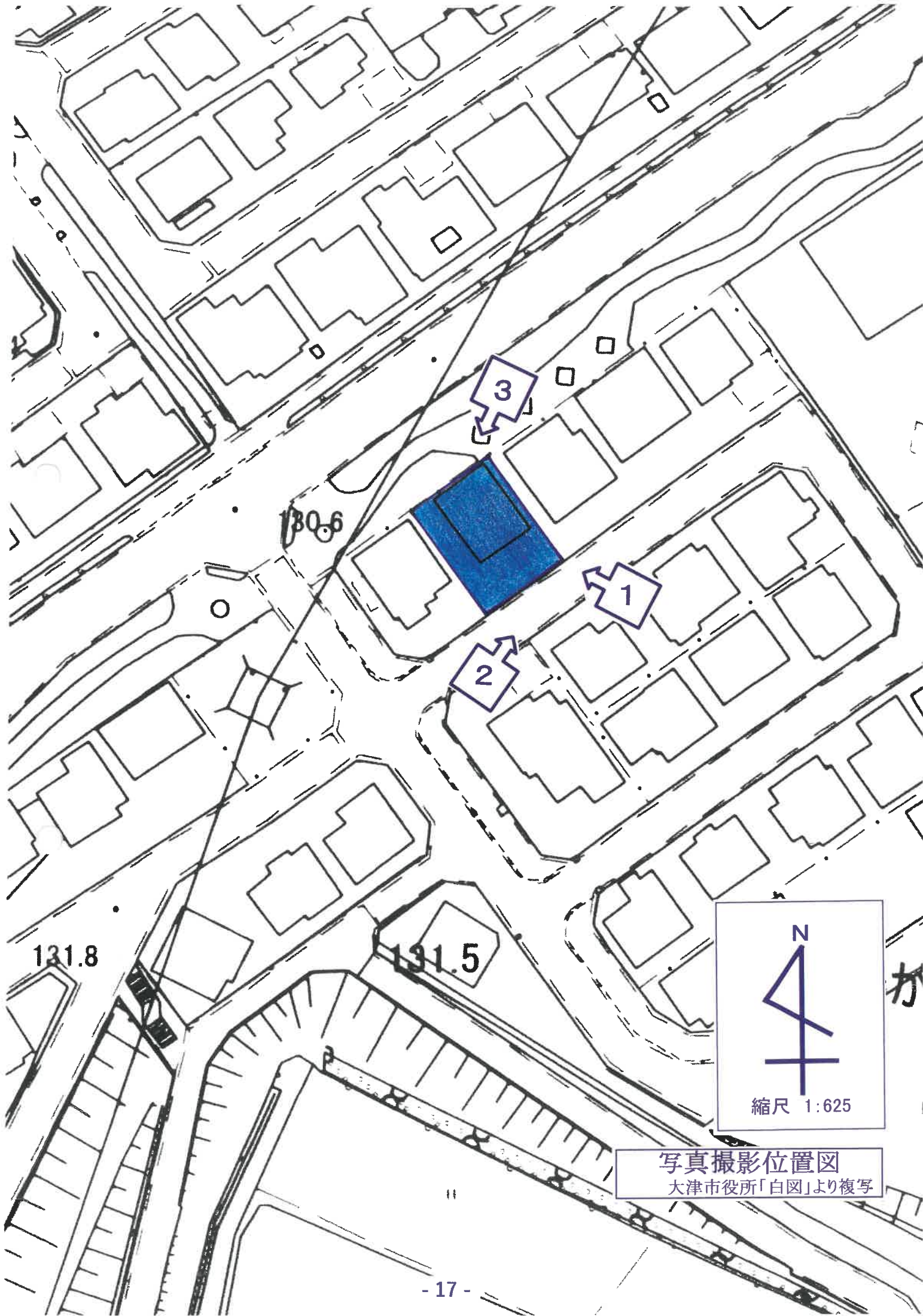
1 階



2 階



建 物 間 取 図



130.6

131.8

131.5

N

縮尺 1:625

写真撮影位置図
大津市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

物件2 主である建物



撮影位置 2

物件2 主である建物



撮影位置 3



物件2 主である建物内部