

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 220, 000 976, 000	一括	244, 000	34, 677	10, 349
1	660, 000				
2	560, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 |
| | 地 番 | 909番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 909番地 |
| | 家屋 番号 | 909番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル
2階 41.53平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約71.90平方メートル
2階 41.53平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年11月18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, 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

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 大津市瀬田一丁目字山蔵
 地 番 909 番
 地 目 宅地
 地 積 181.81 平方メートル

- 2 所 在 大津市瀬田一丁目字山蔵 909 番地
 家屋 番号 909 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.00 平方メートル
 2 階 41.53 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 71.90 平方メートル
 2 階 41.53 平方メートル



令和5年(ケ)第59号
令和6年1月24日受理
令和6年3月8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 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 |
| | 地 番 | 909番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 909番地 |
| | 家屋 番号 | 909番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル
2階 41.53平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大津市瀬田一丁目13番32号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地、通路及び道路（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（ ） 上記の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：1階 約71.9平方メートル	
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住居として使用し、占有している ☐ 「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 表札表示等

目的物件の門柱に目的物件所有者の表札（苗字）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等について

ア 目的土地については、法務局備付けの公図（6枚目）が存するが、地積測量図は存しない。そのため、上記公図、目的土地の地番図及び物件2建物（以下、「目的建物」という。）の建物図面（7枚目）等を参考に、現地で目的建物の敷地と隣接する建築基準法外道路（法外道路）と建築基準法42条2項道路等を確認し、道路部分等を含む四周を巻尺等で概測して作成したものが8枚目の土地建物位置関係図である。

イ 7枚目の建物図面の目的土地の辺長を、三角スケールでの計測により求めた目的土地の面積は、目的土地の公簿記載の面積に概ね合致しており、現地で目的建物の敷地と西側から北側で隣接する建築基準法外道路（法外道路）と西側から南側で隣接する建築基準法42条2項道路（42条2項道路）部分を含んだ土地の形状は、建物図面に記載の目的土地の形状に概ね合致し（ただし、目的土地の南東側角（写真②）と北東側角（写真⑦）の境界や形状等は不明）、目的建物の敷地と西側から北側で隣接する法外道路と西側から南側で隣接する42条2項道路部分を含んだ土地の概測面積も目的土地の公簿面積に概ね合致していた。

ウ ア及びイの状況等から、目的土地は、目的建物の敷地のほかに隣接する上記法外道路と42条2項道路部分を含んでいると推認されたが、目的土地と隣接する各道路部分との境界が杭等で明示されておらず、目的土地が負担している道路部分の範囲等が特定できなかった。

そのため、目的土地の正確な地積を求めるためには、四周の隣地境界を確定し、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 目的土地は、目的建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地は、建物敷地部分のほか、8枚目の図面の太点線で囲まれた法外道路と42条2項道路部分を負担していると推認される（ただし、目的土地が負担している道路部分の範囲等は不明）。

3 目的建物の状況等

(1) 同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のとおりである。

イ 同建物へ立入したところ、同建物南西側の1階が増築されており（8枚目の図面の太線で囲んで増築部分と明記した部分）、増築部分の床面積を概測したところ約13.9㎡であった（写真⑧）。

ウ 増築部分を除く目的建物の形状は概ね各階平面図（7枚目）の形状に合致し、増築部分を含む目的建物の間取りは概ね9枚目の図面のとおりで、建物内の状況は写真⑩乃至⑭のとおりである。

エ 目的建物1階の増築部分の屋上がベランダになっており（写真⑧）、洗濯干し場等として利用されていた（写真⑫）。

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

- (2) 目的建物（増築部分を含む。）の損傷等について
- ア 同建物1階の増築部分の板間やリビングの床には、撓んでいる箇所が複数見受けられた。
- イ 同建物1階の増築部分の板間の天井（写真⑫）、2階の洋室の入口扉のクロス壁（写真⑰）及び2階の板間の天井（写真⑱）には雨漏れ等による汚れや傷み等の損傷が見受けられた。
- ウ その他、同建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。
- 4 構築物について
- (1) 目的建物1階の北西側から北側にかけてストックヤードが存し、同構造及び用途から、目的建物に附着した構築物と認めた（写真⑤、⑥）。
- ストックヤードの一部の壁と底部分は、法外道路に越境している形で構築されている（写真⑤、⑥）。
- なお、ストックヤード内の状況は写真㉓及び㉔のとおりである。
- (2) 目的建物の中央付近にウッドデッキが存し、同構造及び用途から、目的建物に附着した構築物と認めた（写真⑨）。
- 5 目的動産について
- (1) 目的土地の南西側にプレハブ物置が据え置かれている（写真⑩）。
- (2) 目的土地の南東側にスチール製の物置が据え置かれている（写真⑦）。
- 6 接面道路について（以下は、評価人からの聴取による。）
- (1) 目的建物の敷地部分は、西側から南側にかけて、幅員約1.8mから約1.5mの舗装私道（建築基準法42条2項道路）に概ね接面している（写真③、④）。
- (2) 目的建物の敷地部分は、西側から北側にかけて、幅員約1.1mから約0.9mの舗装私道（（建築基準法外道路（法外道路））に概ね接面する（写真⑤、⑥）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件の近隣住民の方	1 目的建物は、目的物件所有者の方の住居です。 2 現在、同所有者の方は理由があって、同建物には居られないと聞いています。

(調査経過用)

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24日(水) 14:40-15:00	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6年1月26日(金) 9:15-9:35	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26日(金) 12:30-13:10	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函、近隣住民の方から占有状況等聴取 (現在まで目的物件所有者からの回答無)
令和6年2月1日(木) 13:20-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認

(特記事項)

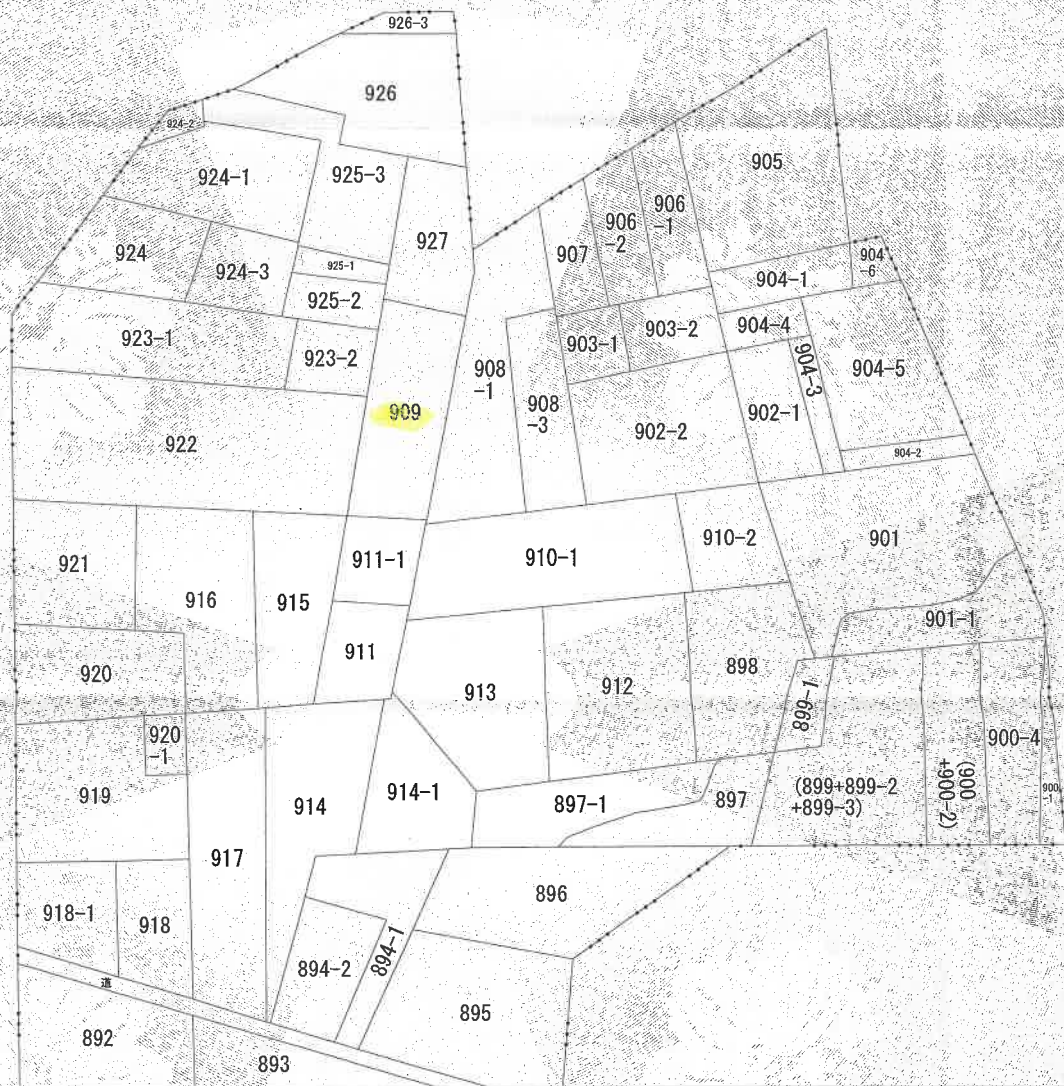
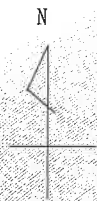
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 6 年 2 月 1 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。

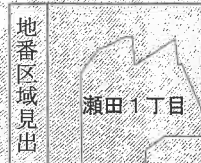
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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	所在	大津市瀬田一丁目字山蔵				地番	909番			
出力縮	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6年1月24日
大津地方法務局

請求番号：23-26
(1/1)

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和53年12月16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6年1月24日 大津地方方法務局

(7 枚目)

登記書

請求番号：23-27

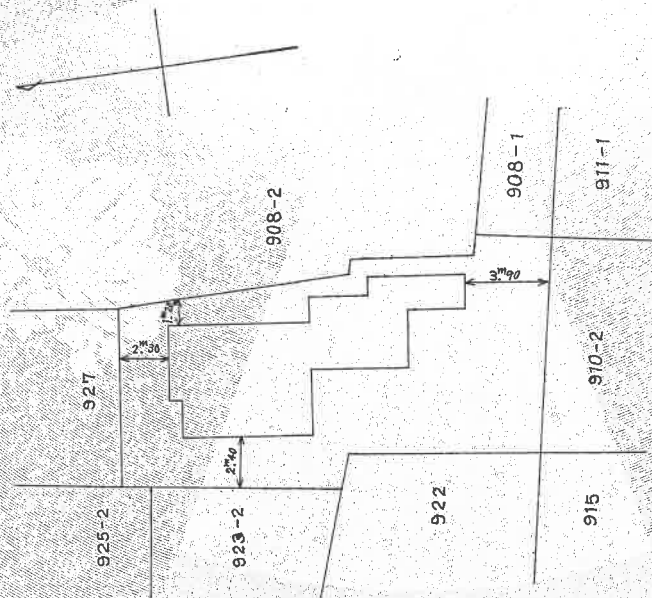
3085023

建物
敷地
面積
測量
図面

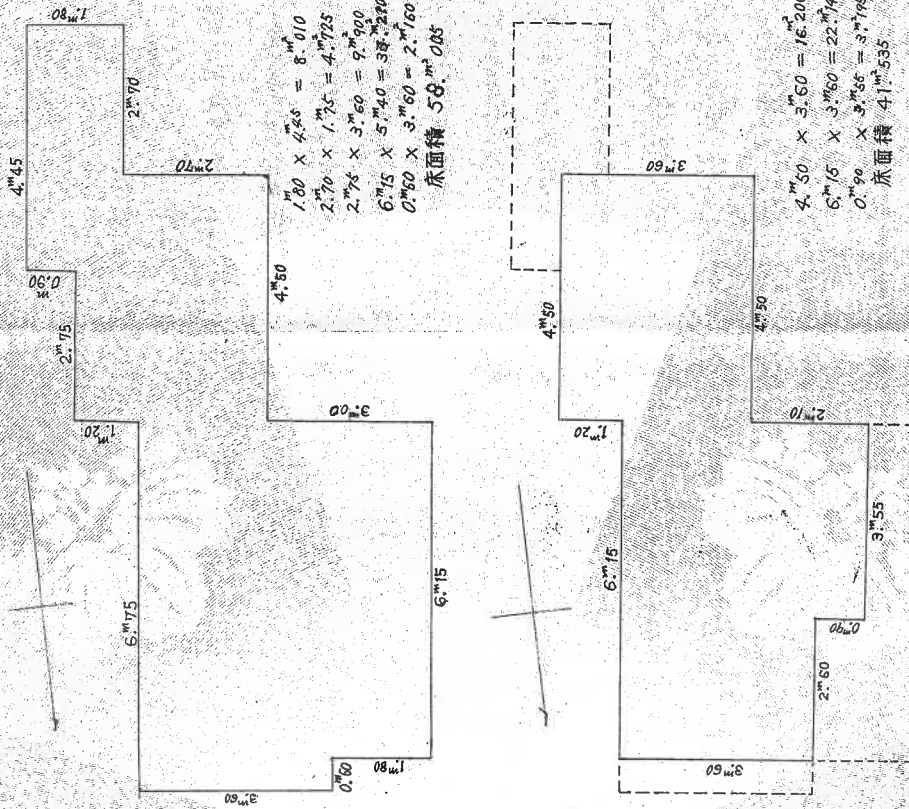
909

大津市瀬田一丁目芋山蔵

263, 12, 16



縮尺 1/250



$1.80 \times 4.26 = 8.010$
 $2.70 \times 1.75 = 4.775$
 $2.70 \times 3.60 = 9.900$
 $6.15 \times 5.140 = 38.220$
 $0.60 \times 3.60 = 2.160$
床面積 58.065

$4.50 \times 3.50 = 15.200$
 $6.15 \times 3.60 = 22.140$
 $0.90 \times 3.50 = 3.150$
床面積 41.535

作製者

申請人

縮尺

1/100

昭和53年12月15日作製

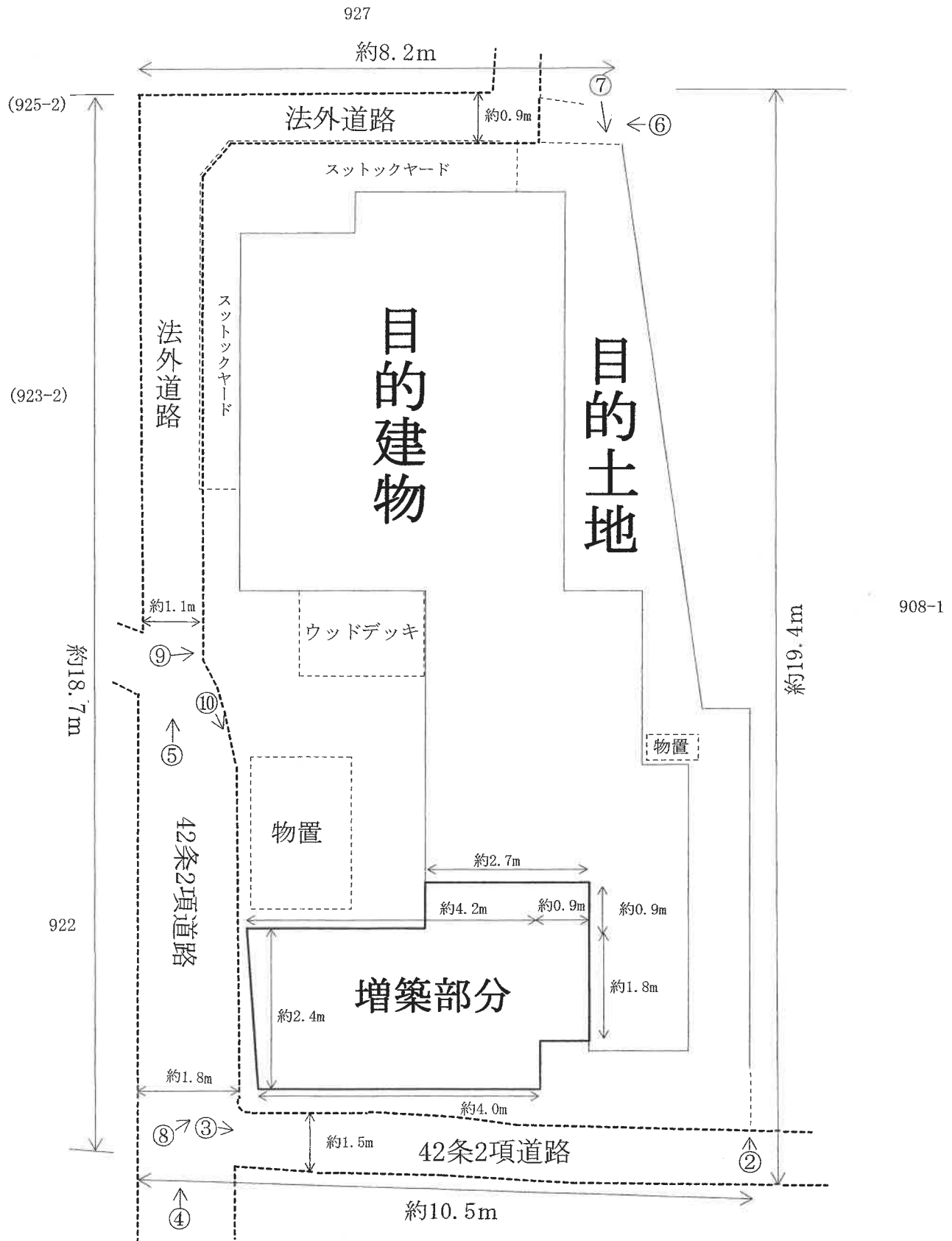
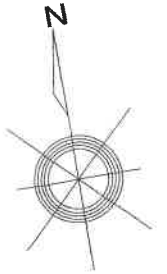
A4判に縮小

【 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

□→ 増築部分 約13.9㎡

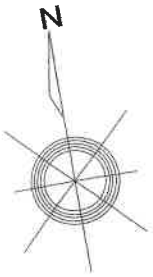


911-1

【 間 取 図 略 図 】

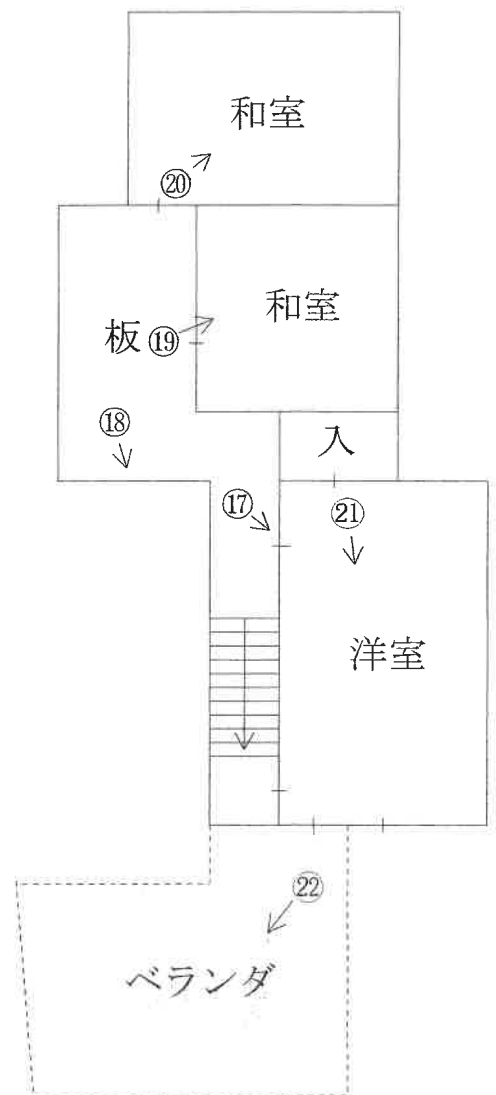
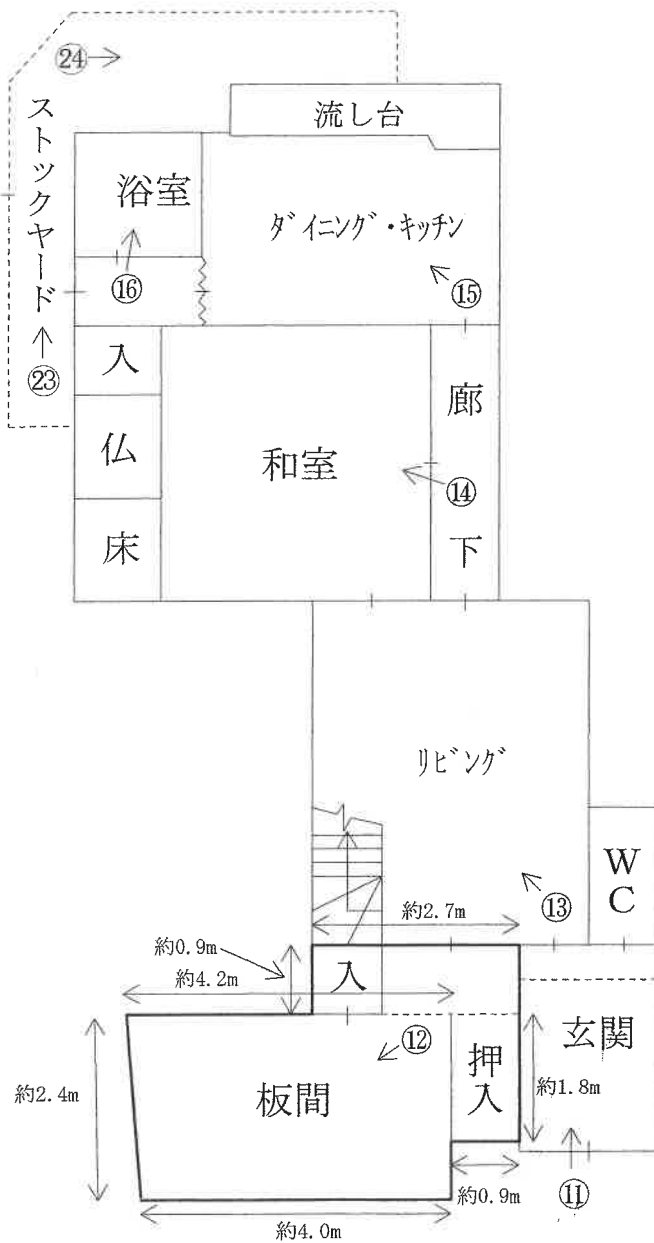
(検尺は概測である)

- 写真撮影位置方向
□→ 増築部分 約13.9m²



〔1階〕

〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



求 意 見 書

玉 瀧 光 殿

令和 7年 5月 19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 5月 20日

評価人

玉 瀧 光



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 |
| | 地 番 | 909番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 909番地 |
| | 家屋 番号 | 909番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル
2階 41.53平方メートル |



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

玉 瀧 光 殿



令和 7年 2月 5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 2月 5日

評価人

玉 瀧 光



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 |
| | 地 番 | 909番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 909番地 |
| | 家屋 番号 | 909番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル
2階 41.53平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,560,000	940,000	0
2	1,330,000	800,000	0
1,2	2,890,000	1,740,000	一括
(備 考)			



令和 5 年 (ケ) 第 59 号
令和 6 年 2 月 1 日 現 地 調 査
令和 6 年 3 月 4 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 2,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,560,000 円
物件2 (建物)	金 1,330,000 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 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 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照 1階:約71.90㎡ 2階:41.53㎡
番号	特 記 事 項		
1	・目的土地については、公図が存するが、地積測量図は存しない。そのため、公図、地番図、建物図面等を参考に、現地で目的建物の敷地と隣接する道路を確認し、道路を含む四周を巻尺等で概測した。建物図面に記載の目的土地の辺長を三角スケールで計測した数値より求めた目的土地の面積は、目的土地の公簿面積に概ね合致しており、現地で目的建物の敷地と隣接する道路を含んだ土地の形状も建物図面に記載の目的土地の形状に概ね合致し(ただし、目的土地の南東側角と北東側角の境界や形状等は不明)、目的建物の敷地と隣接する道路を含んだ土地を概測した面積も目的土地の公簿面積に概ね合致していた。 ・上記の状況等から、目的土地は、目的建物の敷地のほか、隣接する道路部分を負担しているものと推認されるが、目的土地と隣接地との境界が杭等にて明示されておらず、調査においても目的土地所有者の立ち合いが得られなかったことから、道路負担をしている範囲等が特定できなかった。 ・目的土地の正確な範囲・形状・境界・面積等を調べるためには、専門家による調査が必要である。		
2	目的建物の1階に未登記増築部分(約13.9㎡)が存する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 |
| | 地 番 | 909番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字山蔵 909番地 |
| | 家屋 番号 | 909番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル
2階 41.53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)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「 石 山 」駅の 南 東 方 ・ 道路距離 約 1400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ古くからの既成住宅地域	
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 181.81 m ² (公簿) 間口約 18.7m 奥行約 8.2～10.5m ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約1.1～1.8mの舗装私道に概ね等高に接面 (幅員約1.8mの部分:建築基準法第42条2項道路) (幅員約1.1mの部分:建築基準法外道路) 南側で幅員約1.5mの舗装私道に概ね等高に接面 (建築基準法第42条2項道路) 北側で幅員約0.9mの舗装私道に概ね等高に接面 (建築基準法外道路)	
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。 昭和41年、昭和50年、昭和60年、平成7年の住宅地図では戸建住宅(個人名の記載)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、明治以降、現在まで宅地である。また所有者については明治以降、現在の所有者まで個人の所有である。	
特 記 事 項	・目的土地は、西側、南側、北側で接面する道路部分を負担しているものと推認されるが、負担の範囲等は不明である。 ・目的土地の正確な範囲・形状・境界・面積等を調べるためには、専門家による調査が必要である。 ・目的土地の南西側にプレハブ物置が据え置かれている(動産)。 ・目的土地の南東側にスチール製の物置が据え置かれている(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）：昭和53年12月12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：板貼、漆喰等 内 壁：クロス貼、繊維壁等 天 井：ボード貼、板貼等 床：板貼、畳等 設 備：電気、水道、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	普通
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	・目的建物1階の南西側部分が増築されている（概測約13.9㎡）。 ・目的建物は全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられたほか、1階の増築分の和室の畳やリビングの床には、撓んでいる箇所が複数見受けられた。また1階の増築部分の和室の天井、2階の洋室の入口扉のクロス壁及び2階の板間の天井には雨漏れ等による汚れや傷み等の損傷が見受けられた。 ・目的建物1階の北西側から北側にかけてストックヤードが存する（目的建物に附着した構築物）。なおストックヤードの一部の壁と庇部分は、建築基準法外道路に越境している形で構築されている。 ・目的建物の西側中央付近にウッドデッキが存する（目的建物に附着した構築物）。

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	48,600	0.72	181.81	0.80	5,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $84,000\text{円/㎡} \times 102.0/100 \times 100/103 \times 100/171 = 48,600\text{円/㎡}$

◇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 : 方位+3 (相乗積 100/103)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/110 \times 100/100 \times 100/155 \times 100/100 = 100/171$

イ 個 別 格 差 : 道路負担▲28、三方路±0 (相乗積 72/100)

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	150,000	113.43	0.01	170,000

イ 現況延床面積

(物件2 主である建物)

公簿延床面積(99.53㎡)に未登記増築部分の概測面積(約13.9㎡)を加算した。

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、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	5,090,000	0.40	法定地上権	2,040,000

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カ、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	5,090,000	-2,040,000		0.85	0.60	1.00	1,560,000
2	170,000	+2,040,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,330,000
一 括 価 格(合計)							2,890,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的土地の正確な範囲・形状・境界・面積等が不明確であり、接面する道路部分を負担しているものと推認されるがその負担の範囲等が不明であるなどのリスクが存することから市場性の減退を考慮して市場性修正を行った。

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

地価公示価格 (大津-23)

所 在 : 大津市瀬田2丁目字市ノ辺811番29
「瀬田2-6-21」

価 格 : 84,000 円/m²

位 置 : JR東海道本 線「 石山 」駅の 南東 方・道路距離約 1500 m

価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日

地 積 : 243 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

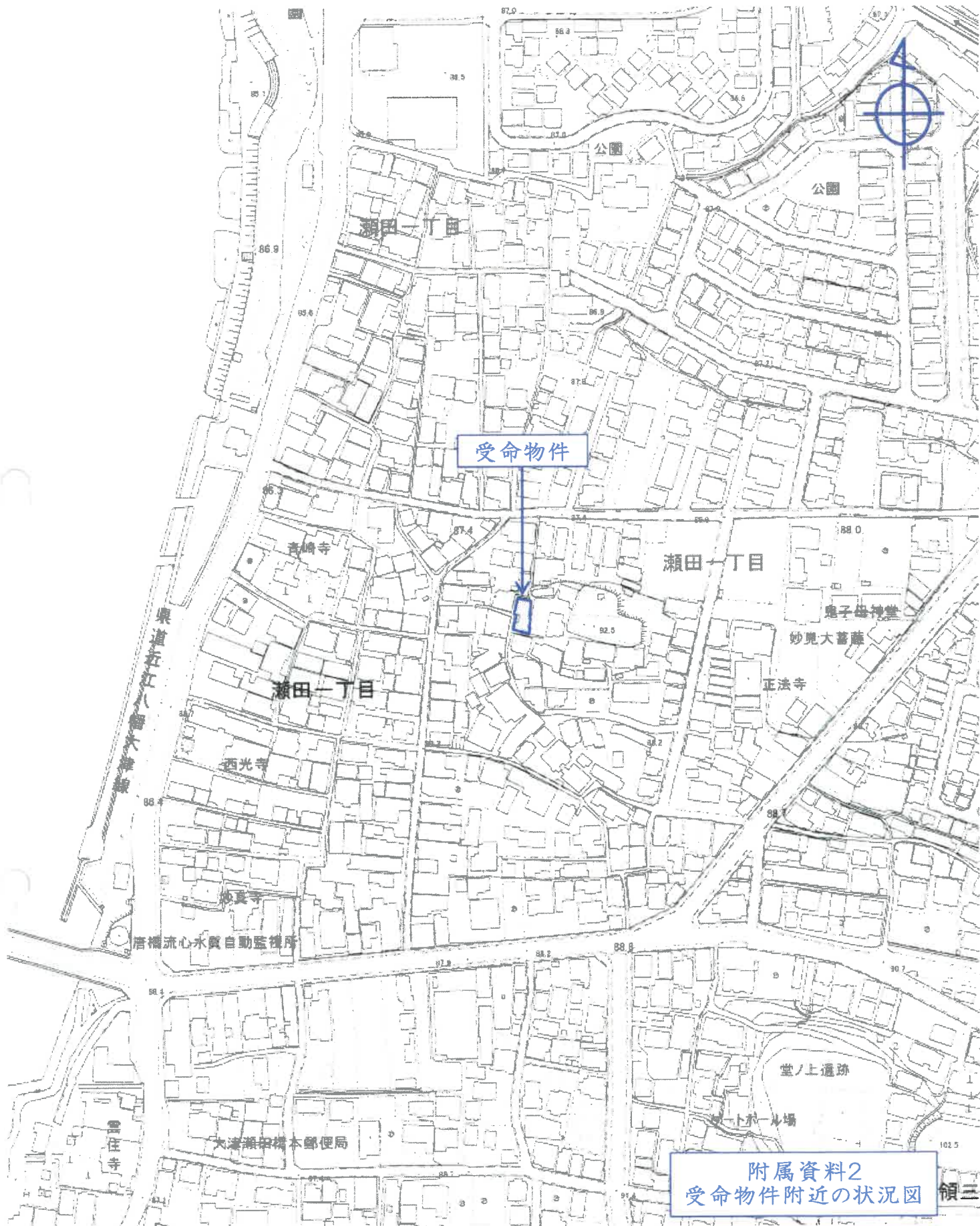
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和5年度)

物 件 1 : 5,837,373 円

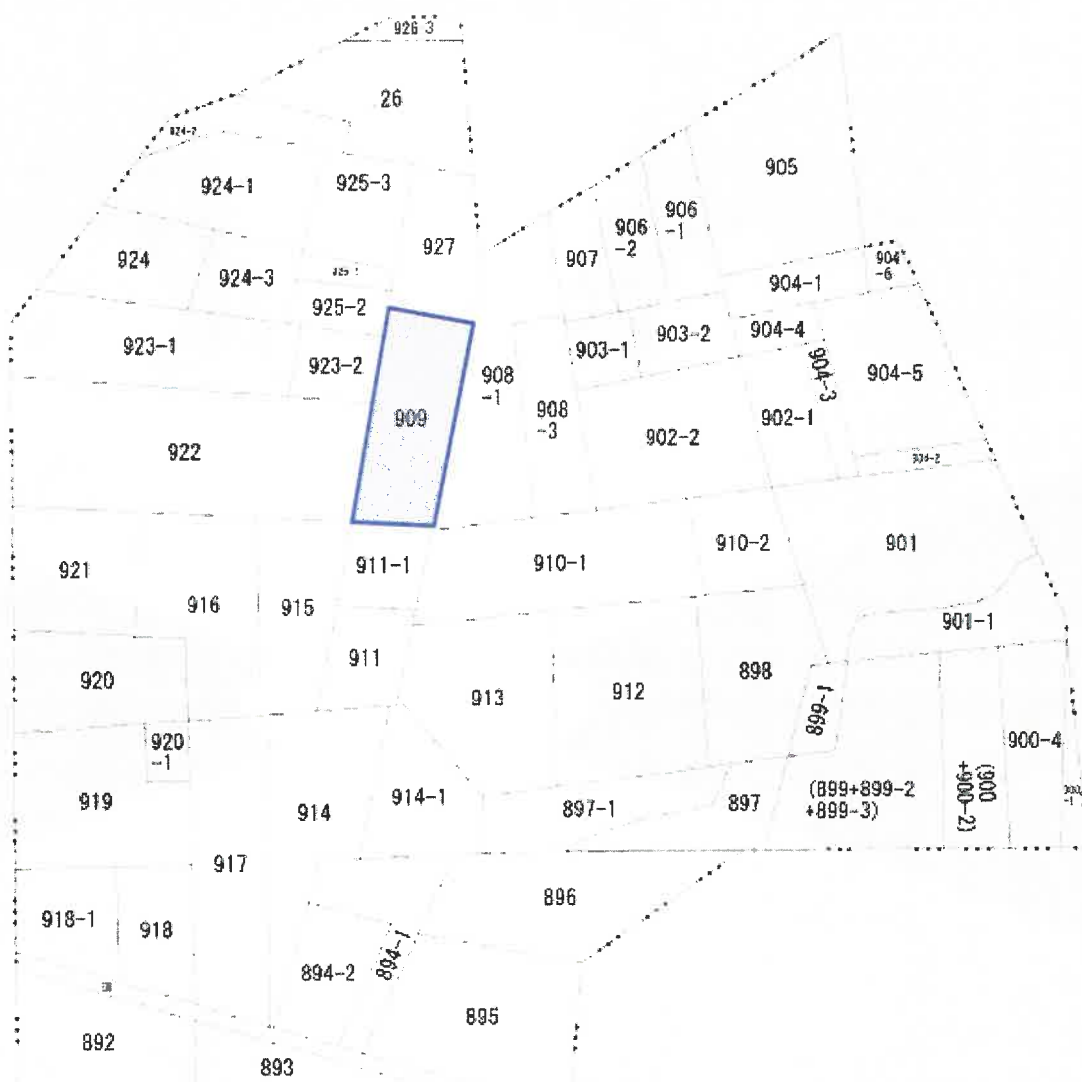
物 件 2 : 1,504,072 円

以 上



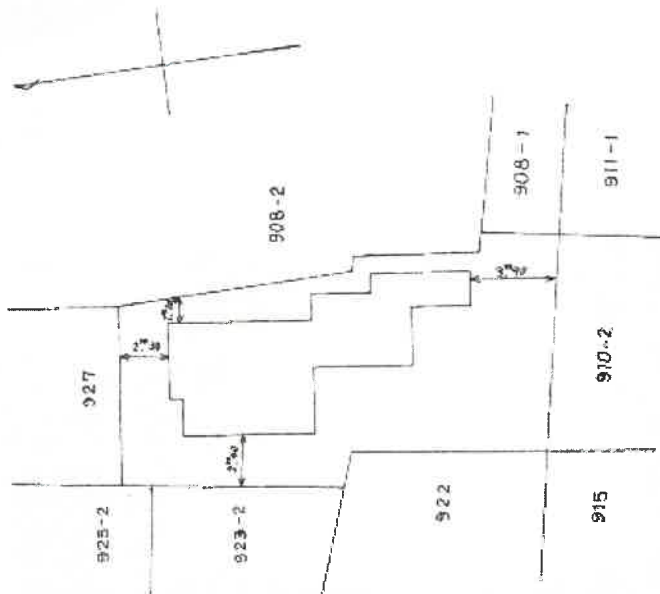
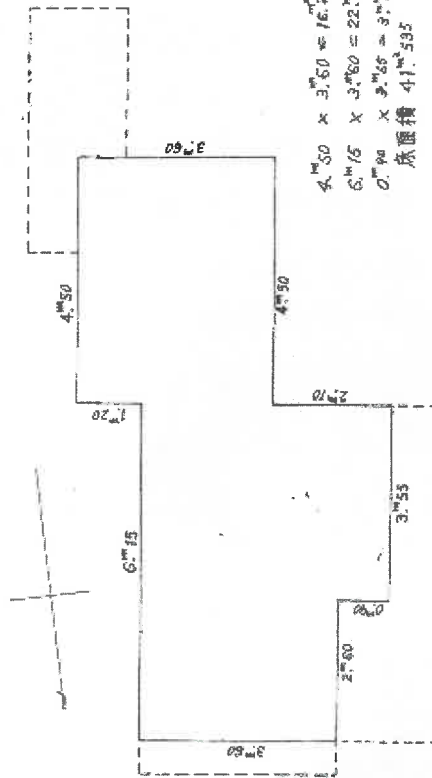
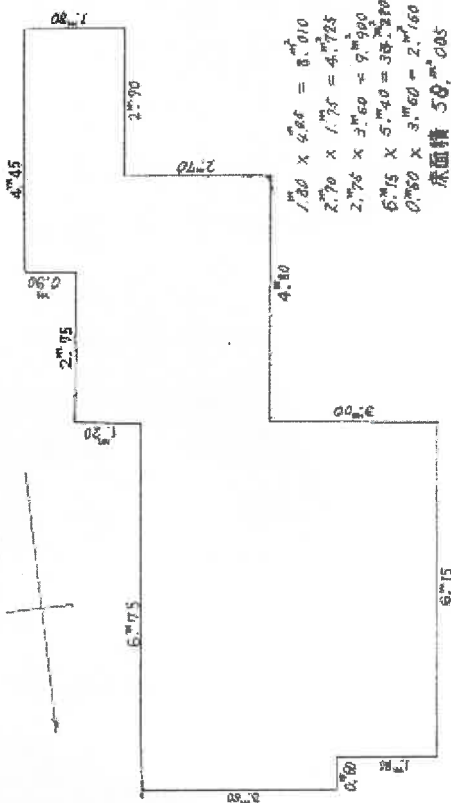
附属資料2
受命物件附近の状況図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図



附属資料3
公 図 写 し

953, 12.16



縮尺 1/250

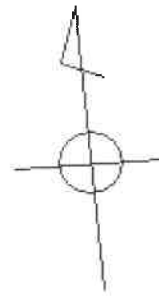
縮尺 1/250

A3をA4に縮小

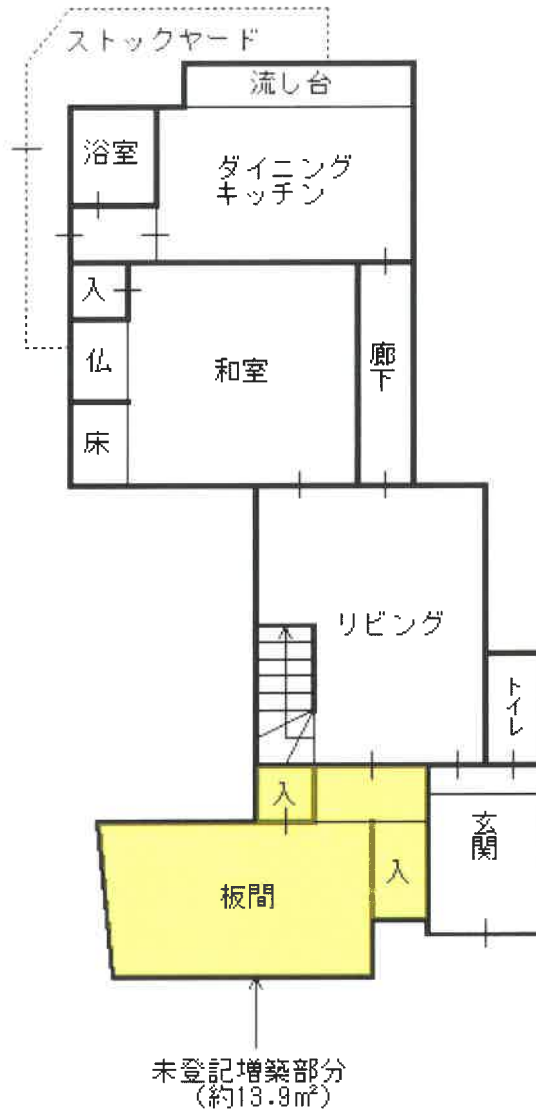
縮尺 1/100

A3をA4に縮小

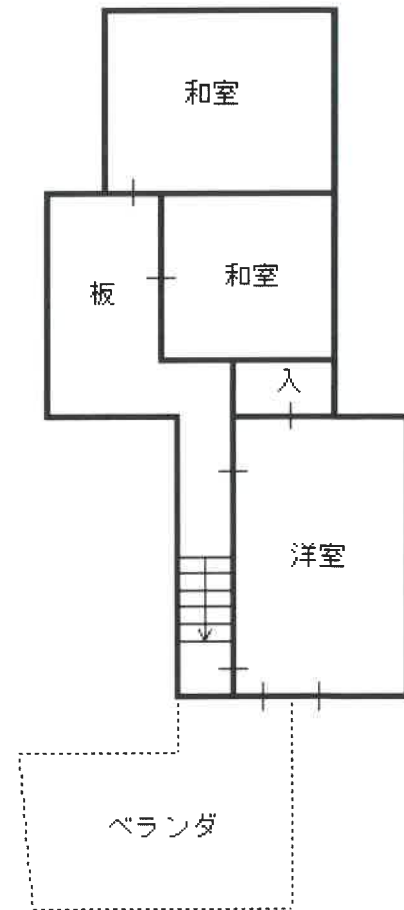
附属資料4
 建物図面、各階平面図写し



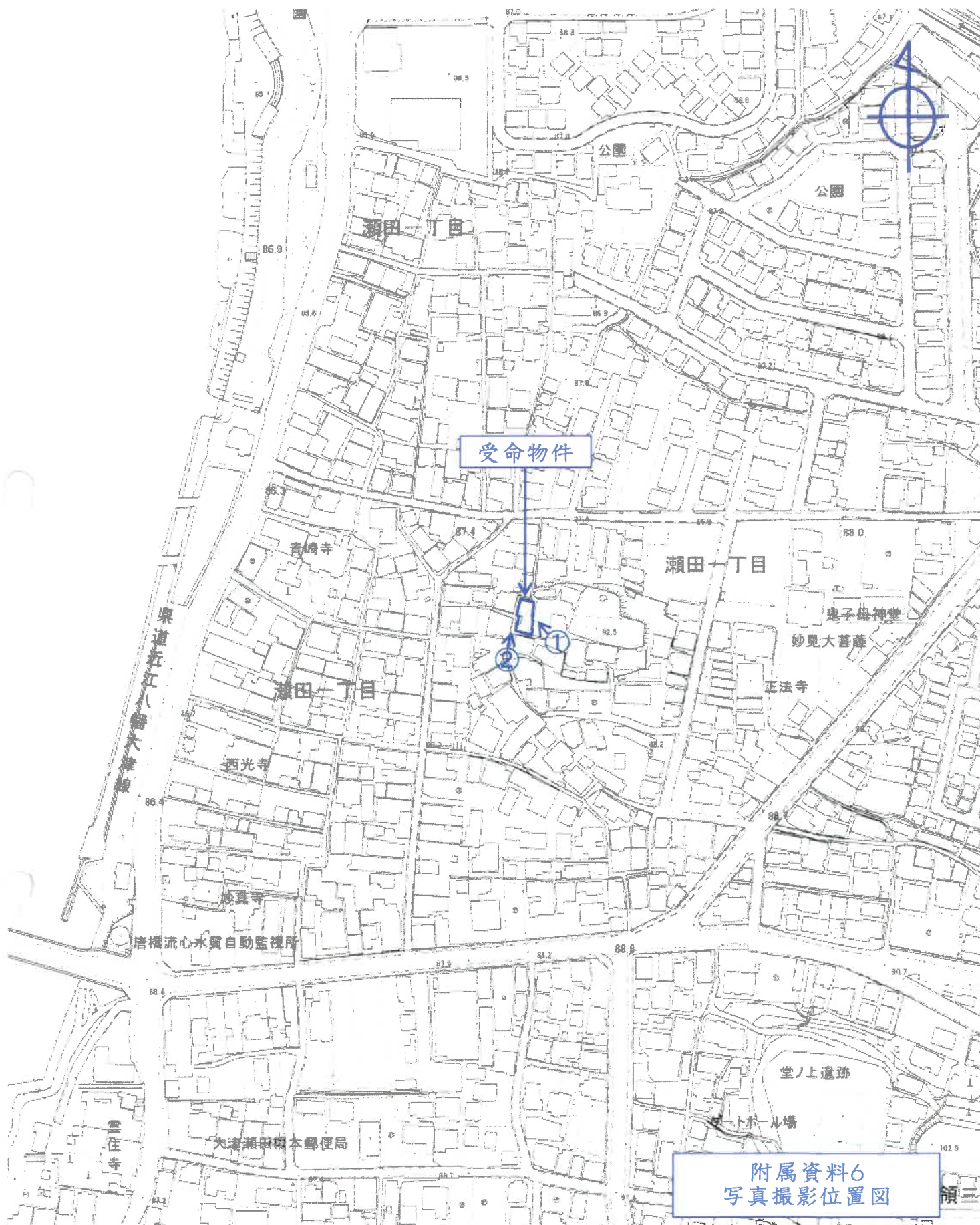
1 階



2 階



附属資料5
建物間取図



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



附属資料7
現況写真