

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10月21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11月 4日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月21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	6, 760, 000 5, 408, 000	一括	1, 352, 000	55, 245	15, 422
1	5, 300, 000				
2	1, 460, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字北浦 |
| | 地 番 | 1059番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字北浦 1059番地 |
| | 家屋 番号 | 1059番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.80平方メートル
2階 75.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字北浦 |
| | 地 番 | 1059番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字北浦 1059番地 |
| | 家屋 番号 | 1059番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.80平方メートル
2階 75.87平方メートル |



令和6年(ケ)第65号
令和7年7月24日受理
令和7年9月 3日提出

現況調査報告書 (補充)

大津地方裁判所

執行官 山下 洋 介

(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北浦
	地 番	1059番
	地 目	宅地
	地 積	165.28平方メートル



22

(土地用)

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23番18号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、目的建物を所有し、占有している	
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
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	

そ の 他 の 事 項

1 目的土地の地積測量図、地積の変更について

目的土地につき、令和7年1月6日に立ち入り調査を実施したが、当該調査時には目的土地について地積測量図が存しなかった。その後、目的土地について別紙のとおり地積測量図が作成され、さらに公簿面積についても変更の登記がなされたので、あらためて目的土地に臨場し、その形状、地積等について調査を行った。

2 目的土地に臨場したところ、土地の状況は次のとおりであった。

- (1) 現地の境界明示物（塀や道路との境、境界標等）を参考に形状、辺長等を確認したところ、概ね地積測量図の記載に一致し、地積についても公簿面積に概ね合致していると認められた。
- (2) 前回調査時から形状、辺長、面積といった物理的な土地の現況については変更がないように思われた。当時の調査においても当時の公簿面積（165.28㎡）よりも実測は1割程度少ないように見受けられており、現在の公簿面積（154.15㎡）も当該調査結果と一致している。
- (3) なお、地積測量図記載の境界標については、南側の2点については目視で確認できたがその余については雑木や雑草が繁茂していたため、その位置を確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月29日 (金) 10:55-11:15	物件所在地	立入調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、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

登記年月日：令和7年3月24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7年6月19日 大津地方法務局

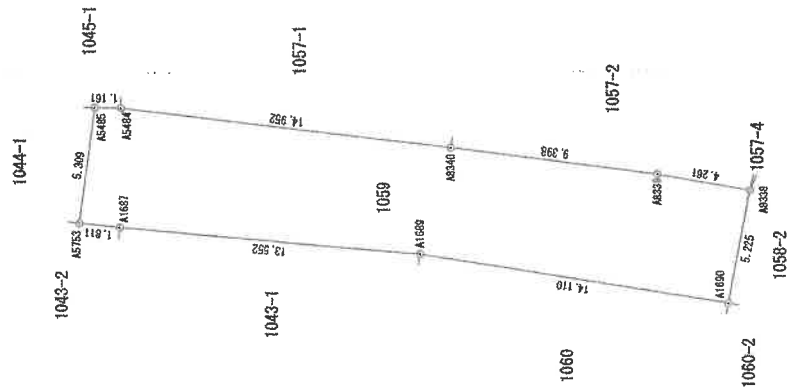
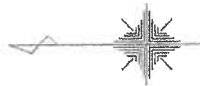
登記官

地積測量図

地番 1059

土地の所在 大津市瀬田1丁目字北浦

05512⊕



⊕ 30622

05396⊕

A 4 判に縮小

計画機関

大津地方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

地番	1059					
境界点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種類	陸域面積	備考
A6340	-113712.048	-8285.066	9.398	金属プレート類	実測値	
A6339	-113721.359	-8286.342	4.261	金属プレート類	実測値	
A6338	-113725.547	-8287.128	5.225	金属プレート類	実測値	
A1690	-113724.557	-8282.261	14.110	金属プレート類	実測値	
A1689	-113710.652	-8289.823	13.552	金属板	実測値	
A1687	-113697.164	-8288.605	1.811	プラスチック類	実測値	
A5753	-113695.366	-8288.386	5.309	マーキング	実測値	
A5485	-113696.057	-8283.122	1.161	金属プレート類	実測値	
A5484	-113697.218	-8283.158	14.952	金属板	実測値	
A6340	-113712.048	-8285.066	14.952	金属プレート類	実測値	
計算方法	$2S = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					-308.390786
陸域面積						154.1548950
陸域面積 (㎡)						154.15

測量の基準	基準点の名称	点名	X座標	Y座標	高さ	補注
測地系	測地系	3017A	-113602.527	-8375.092	86.912	金属板
世界	世界	3021A	-114016.163	-8427.853	86.881	金属板
世界	世界	H28-3-9	-113464.673	-8329.294	85.817	金属板
世界	世界	H28-3-10	-113428.840	-8109.639	87.250	金属板
世界	世界	30804	-113604.969	-7909.622	83.264	金属板
世界	世界	30820	-113731.558	-7999.170	88.856	金属板
世界	世界	30821	-113732.191	-8091.760	88.047	金属板
世界	世界	30822	-113730.956	-8278.147	87.390	金属板
世界	世界	30823	-113871.350	-8129.373	88.798	金属板
世界	世界	30824	-114022.863	-7922.981	83.472	金属板
世界	世界	30828	-113938.799	-8203.729	88.637	金属板
世界	世界	30839	-114117.618	-8195.489	92.603	金属板
世界	世界	30850	-113371.787	-8331.671	86.446	金属板
世界	世界	30851	-113706.834	-8368.720	86.361	金属板
世界	世界	30852	-113868.975	-8432.345	86.392	金属板

測量の基準	基準点の名称	点名	X座標	Y座標	高さ	補注
測地系	測地系	05396	-113732.939	-8285.764	87.432	金属板
世界	世界	05512	-113687.370	-8285.180	87.463	金属板
世界	世界	05513	-113710.493	-8285.319	87.365	金属板

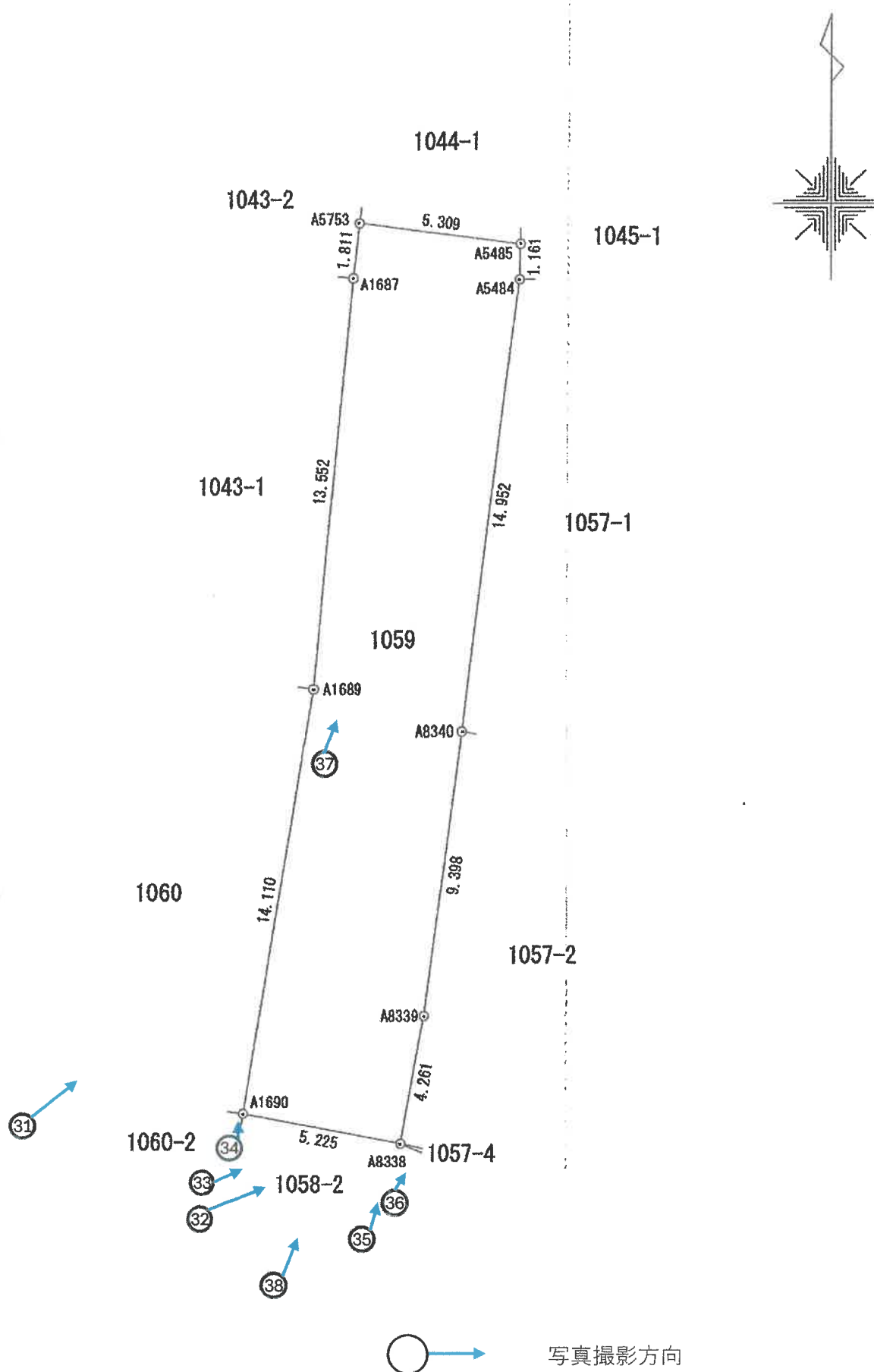
測量年月日	令和7年1月20日
測量者	0.000001
測量員	0.000001

土地家屋調査士法人

作業機関

(令和7年1月27日作成)

写真撮影位置方向図 (地積測量図を一部引用)



補充現況調査時写真

3 1



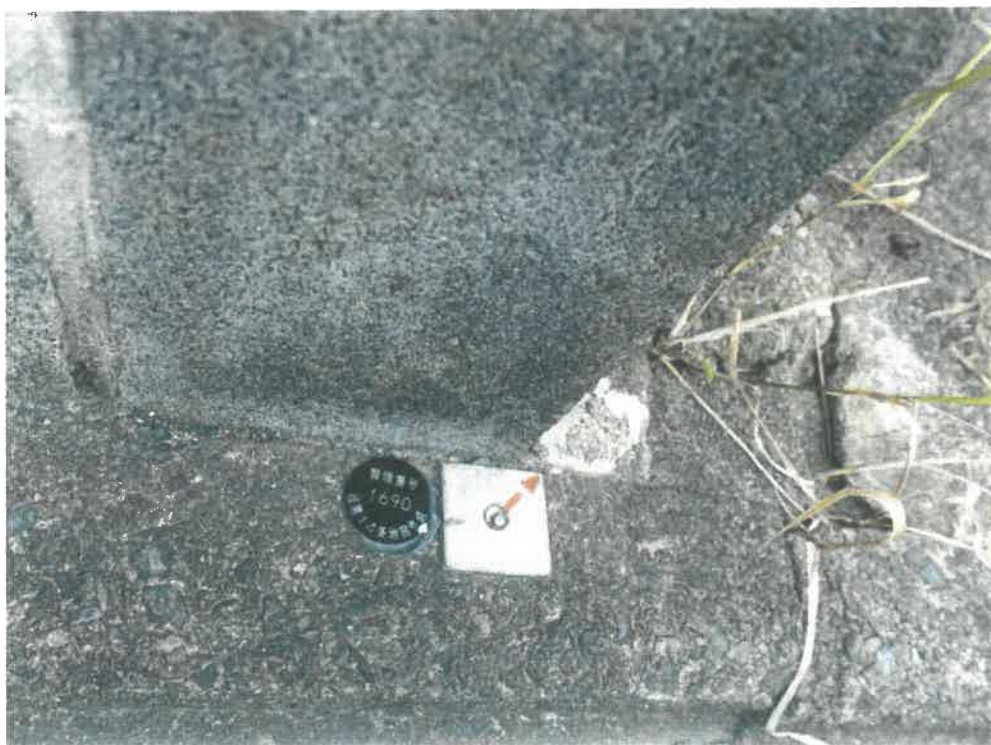
3 2



3 3



3 4



3 5



3 6



3 7



3 8



令和6年(ケ)第65号
令和6年12月3日受理
令和7年3月10日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山下 洋 介

(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北浦 |
| | 地 番 | 1059番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字北浦 1059番地 |
| | 家屋 番号 | 1059番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.80平方メートル
2階 75.87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23番18号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 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」に記載のとおり				
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が異なる（ ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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（空き家）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」に記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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	☐ 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 表札等

表札等は認められなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）であり縮尺は不明である。法務局での調査によると、地積測量図は存しないとのことであった。

(2) 目的土地の形状等

上記図面、目的建物の図面及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の建物図面の記載に合致しているように思われた。もっとも、地積は公簿面積よりも1割程度少ないように思われた。

したがって、目的土地の正確な面積、境界等を求めるためには専門家による調査を要する点に注意が必要である。

(3) 目的土地の利用状況

ア 目的土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地の南西側空き地部分にカーポートが存した。同カーポートは支柱の基礎部分が土間コンクリートに埋め込まれて設置されており、目的土地に定着した工作物であると認められた。

(4) 目的土地の接面道路について

南側で現況幅員約4.3メートルの道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

ア

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

なお、建物図面については、上記地図に準ずる図面及び現地の状況と対照したところ、道路及び周辺土地との位置関係が誤って記載（東西の隣地の地番が入れ替わっている、南北の道路と隣地の位置関係が逆）されているように思われた。

イ

目的建物の2階南側にバルコニーが設置されている。

(2) 目的建物の利用状況等

ア

目的建物は所有者の居宅（空き家）として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

イ

目的建物の前居住者は既に亡くなっており、目的物件は現在、前居住者の相続財産法人の所有となっている。

目的建物内は動産類が多く残置されているものの、家財道具や水回りには使用感がなく、長期間、空き家となっていることが推認される状況であった。また、目的建物には不動産業者によるものと思われる「売買物件」と記載された看板も設置されていた。

以上の事実から、目的建物は空き家として所有者（相続財産法人）が占有しているものと認めた。

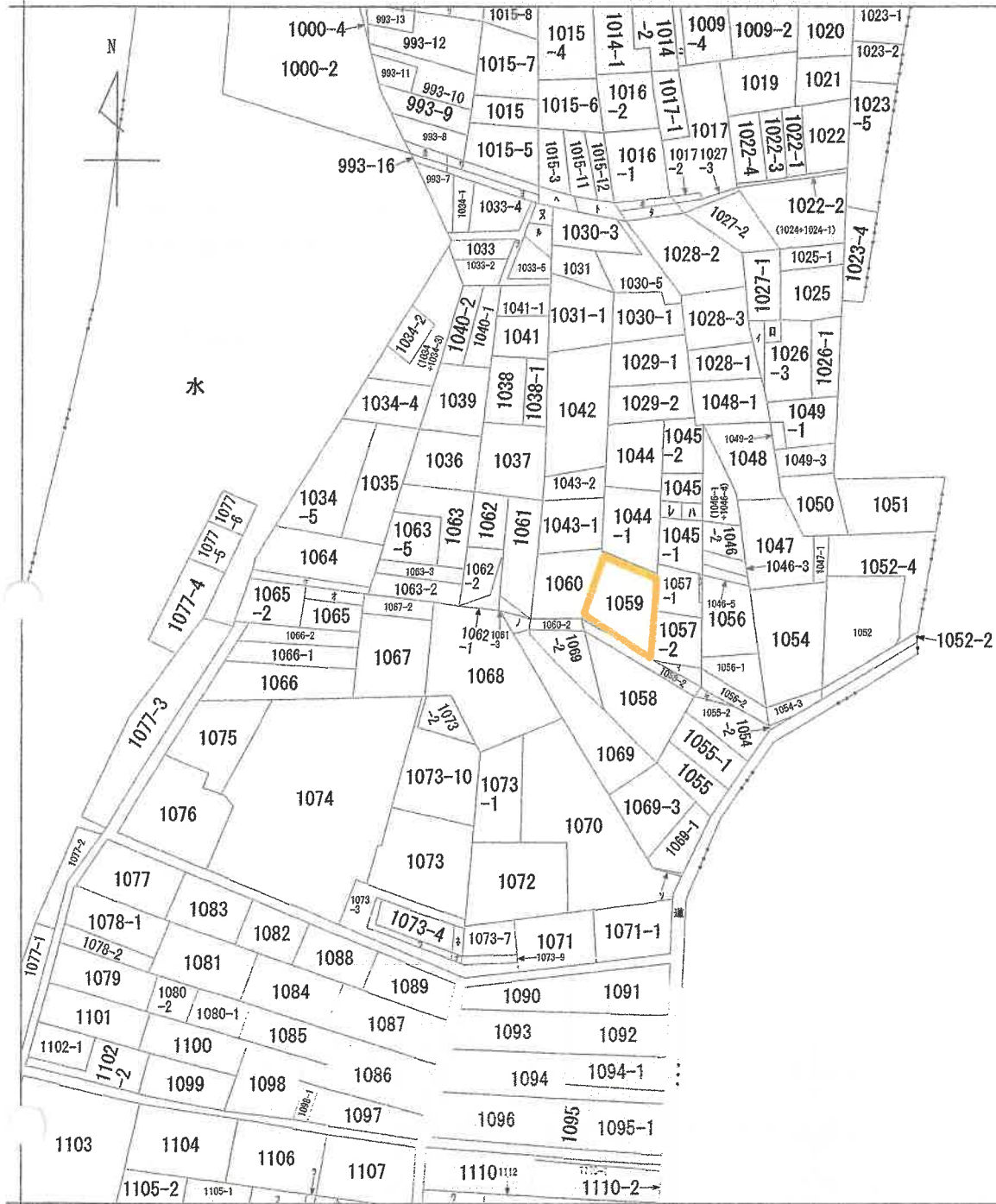
(3) 目的建物の維持管理等

目的建物内には動産類が多く残置されているほか、住人が長期間、不在の状態で清掃等も行き届いておらず、維持管理の状態はやや劣っているように思われた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月6日(月) 13:30-13:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年1月16日(木) 11:30-12:55	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年2月12日(水) 15:00-15:10	大津地方法務局	図面、登記事項証明書等交付請求
令和7年3月3日(月) 14:20-14:30	大津市役所 建築指導課	目的土地の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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7年1月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

イ 1026-2 ハ 1045-4 ホ 1016-3 ト 1030-4 リ 1015-1 ル 1032-2
ロ 1026-4 ニ 1009-3 ヘ 1015-9 チ 993-14 ヌ 1032-1 ッ 1032-2



(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北浦			地番	1059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7年2月18日
大津地方法務局

請求番号：22-4
(1/2)

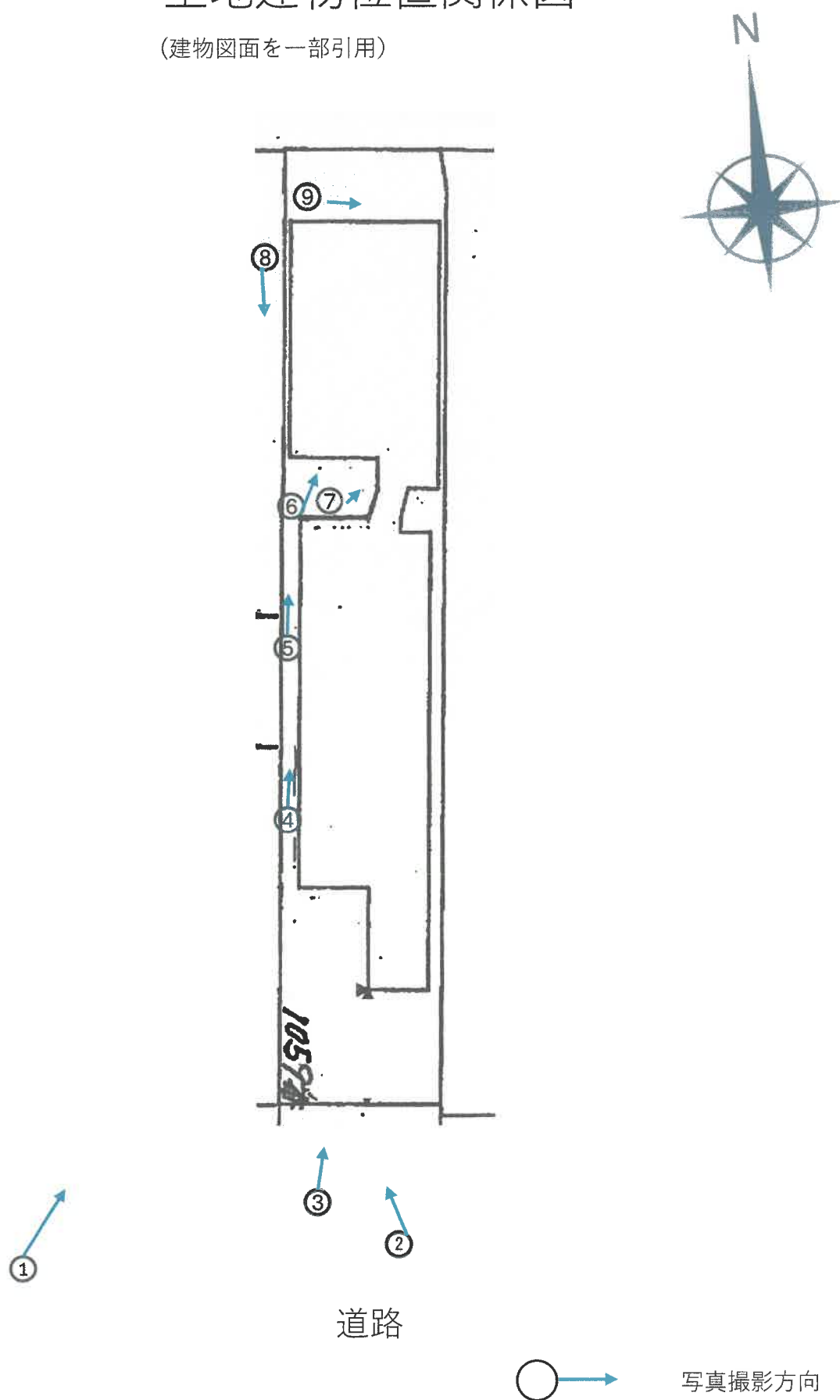
登記官

6

ヲ 1033-1
ワ 1015-10
カ 993-15
ヨ 1033-3
ク 1028-4
レ 1045-3
ソ 1069-4
ツ 1073-5
ネ 1073-6
ナ 1073-8
ラ 1105-3
ム 1108
ウ 1109
ノ 1061-2
オ 1065-3
ク 1057-3
ヤ 1055-3
マ 1057-4
ケ 1064-2
フ 1105

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



間取図

1 階



写真撮影方向

間取図

2 階



写真撮影方向

	
①	②
	
③	④
	
⑤	⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

⑭



⑮

⑯



⑰

⑱



19



20



21



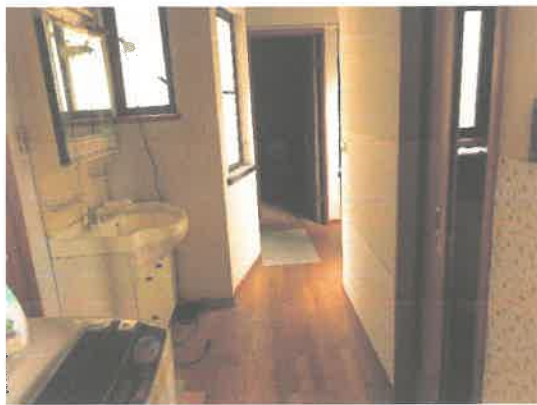
22



23



24



25



26



27



28



29



30

令和 6 年 (ケ) 第 65 号
令和 7 年 1 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 月 30 日 評価
令和 7 年 7 月 25 日 補充評価

大津地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

<土地・建物用>

前回評価後の地積の変更を反映した評価を本書をもって補充します。

評価人 不動産鑑定士

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,300,000 円
物件2（建物）	金 1,460,000 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 1700 m 最寄バス停「 橋本 」の 北 方 ・ 約 300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、駐車場等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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(高さの最高限度20m)
画 地 条 件	規模 154.15 m ² (公簿) 間口約 5.2m、 奥行約 29.7m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南側で幅員約4.3mの舗装市道(東2012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。 1966年以降の住宅地図で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、目的土地は古くからの宅地であり、また所有者については、個人名以外での所有権移転は見られない。	
特 記 事 項	・目的土地の南西側空地部分にカーポートが存する。(目的土地に付着した工作物)	

(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。

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	80,400	0.88	154.15	0.90	9,820,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) - 44

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

77,600円/㎡ × 100.4/100 × 100/102 × 100/95 = 80,400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 +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

100/102 × 100/98 × 100/95 × 100/100 = 100/95

イ 個 別 格 差 : 方位 +3、間口奥行の関係 △15 (相乗積 88/100)

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	180,000	161.67	0.05	1,460,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

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5%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	9,820,000	0.10	敷地占有利益 (物件2)	980,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	9,820,000	-980,000		1.00	0.60	1.00	5,300,000
2	1,460,000	+980,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,460,000
一 括 価 格(合計)							6,760,000

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。

令和 6 年 (ケ) 第 65 号
令和 7 年 1 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 月 30 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 6,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,110,000 円
物件2 (建物)	金 1,510,000 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	・現地における調査では、地積は公簿地積よりも1割程度少ない可能性があるものと思われた。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字北浦 |
| | 地 番 | 1059番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市瀬田一丁目字北浦 1059番地 |
| | 家屋 番号 | 1059番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.80平方メートル
2階 75.87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 1700 m 最寄バス停「 橋本 」の 北 方 ・ 約 300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、駐車場等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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(高さの最高限度20m)
画 地 条 件	規模 165.28 m ² (公簿) 間口約 5.3m、 奥行約 29.3m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南側で幅員約4. 3mの舗装市道(東2012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。 1966年以降の住宅地図で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、目的土地は古くからの宅地であり、また所有者については、個人名以外での所有権移転は見られない。	
特 記 事 項	・目的土地の南西側空地部分にカーポートが存する。(目的土地に付着した工作物)	

(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2年7月31日 新築 経過年数： 34 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：モルタル塗り等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼、板貼等 床：板貼、カーペット、畳等 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	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	・目的建物2階南側にバルコニーが存する。（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	80,400	0.88	165.28	0.90	10,520,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -44

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,600\text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/102 \times 100/95 = 80,400\text{円/㎡}$

◇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 +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
 $100/102 \times 100/98 \times 100/95 \times 100/100 = 100/95$

イ 個 別 格 差 : 方位 +3、間口奥行の関係 △15 (相乗積 88/100)

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	180,000	161.67	0.05	1,460,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

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5%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	10,520,000	0.10	敷地占有利益 (物件2)	1,050,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	10,520,000	-1,050,000		0.90	0.60	1.00	5,110,000
2	1,460,000	+1,050,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,510,000
一 括 価 格(合計)							6,620,000

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、現況地積が公簿地積より少ない可能性があるため、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)－44)

所 在 : 大津市大江3丁目字八斗釜2032番3
「大江3－23－13」

価 格 : 77,600 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 瀬田 」駅の 南西 方・道路距離約 1800 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 298 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 南東側 6.5 m 市道

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

第3種高度地区(高さの最高限度20m)

地 域 の 概 要 : 旧街道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

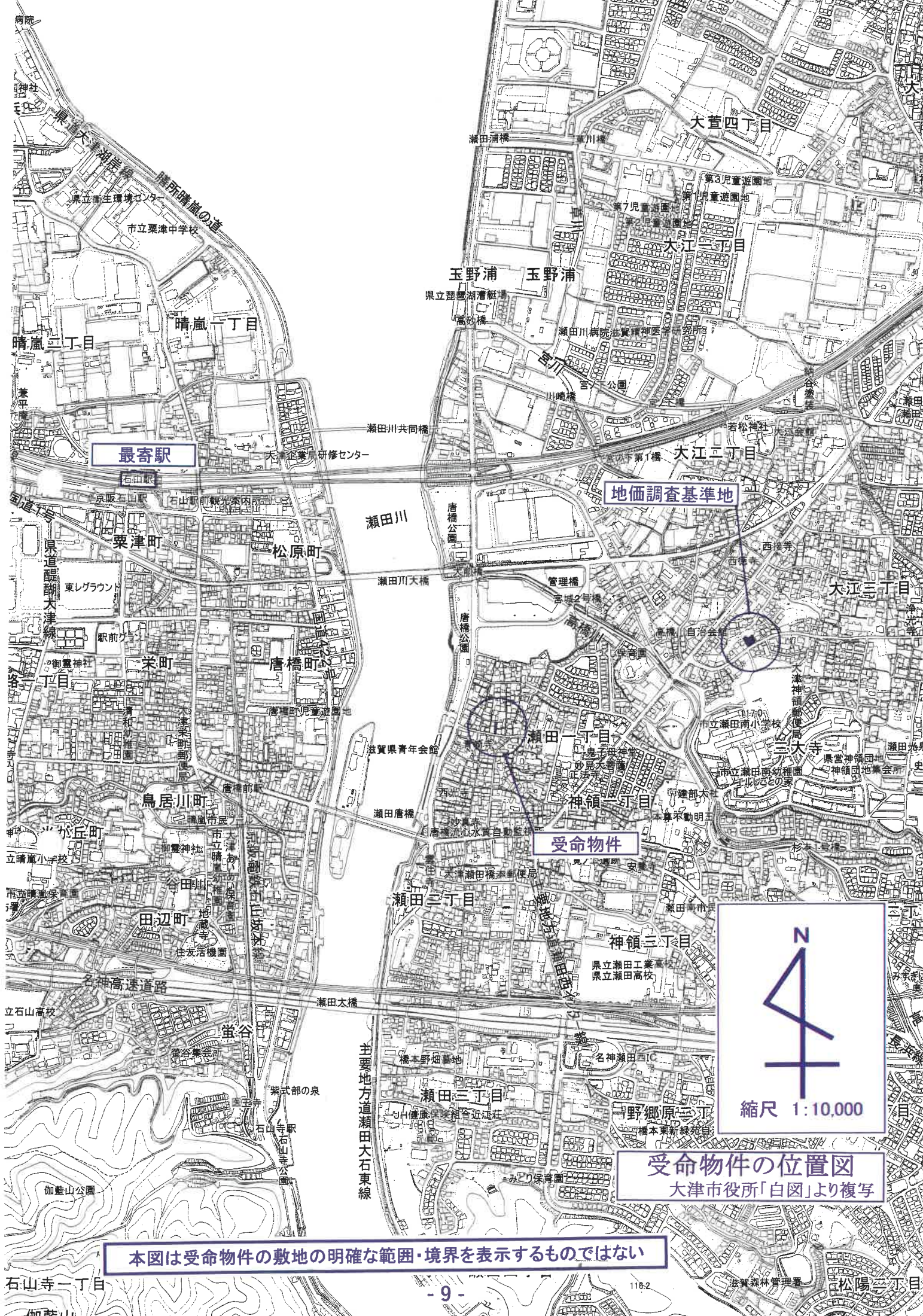
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 7,169,515 円

物 件 2 : 2,751,219 円

以 上



最寄駅

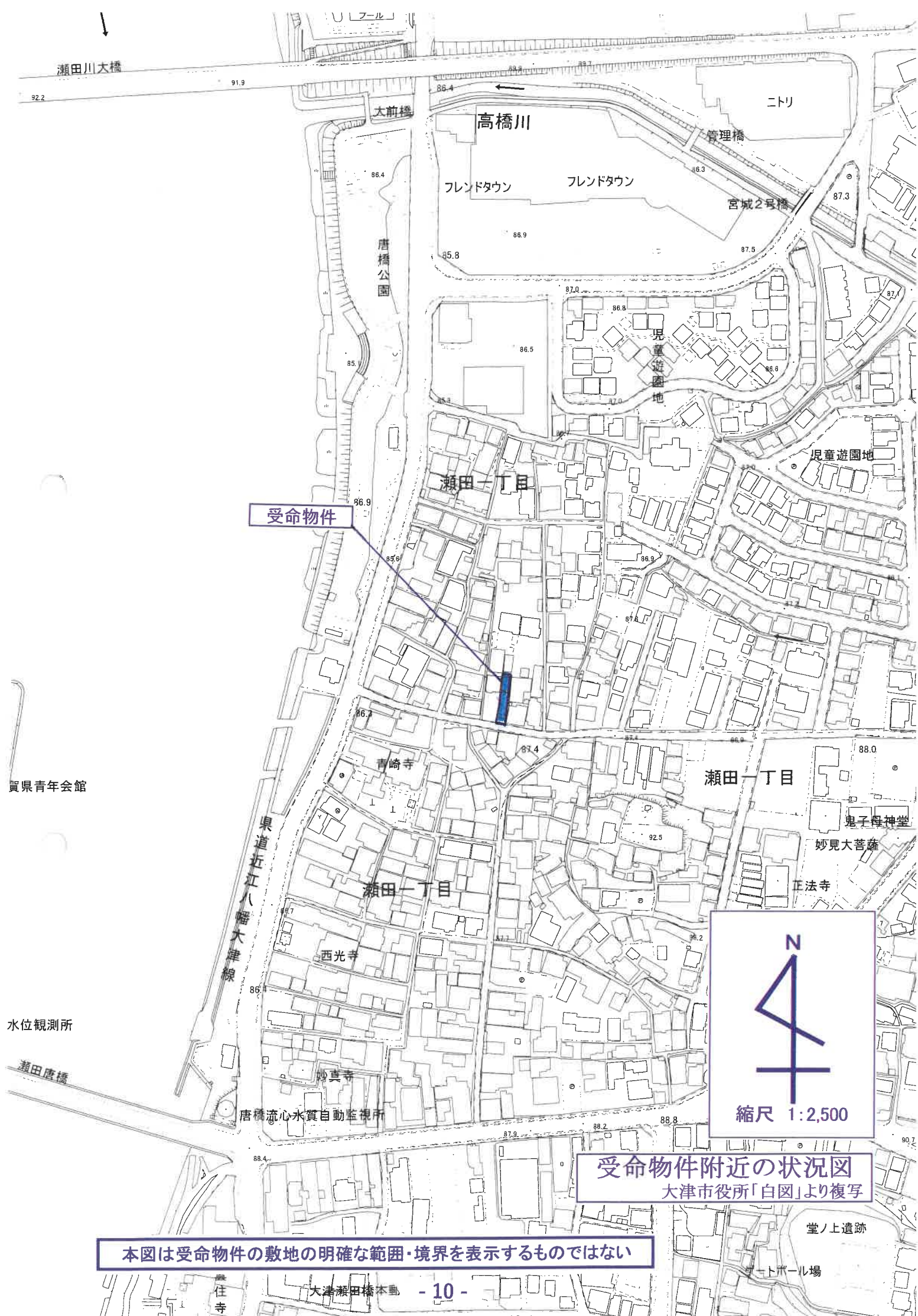
地価調査基準地

受命物件

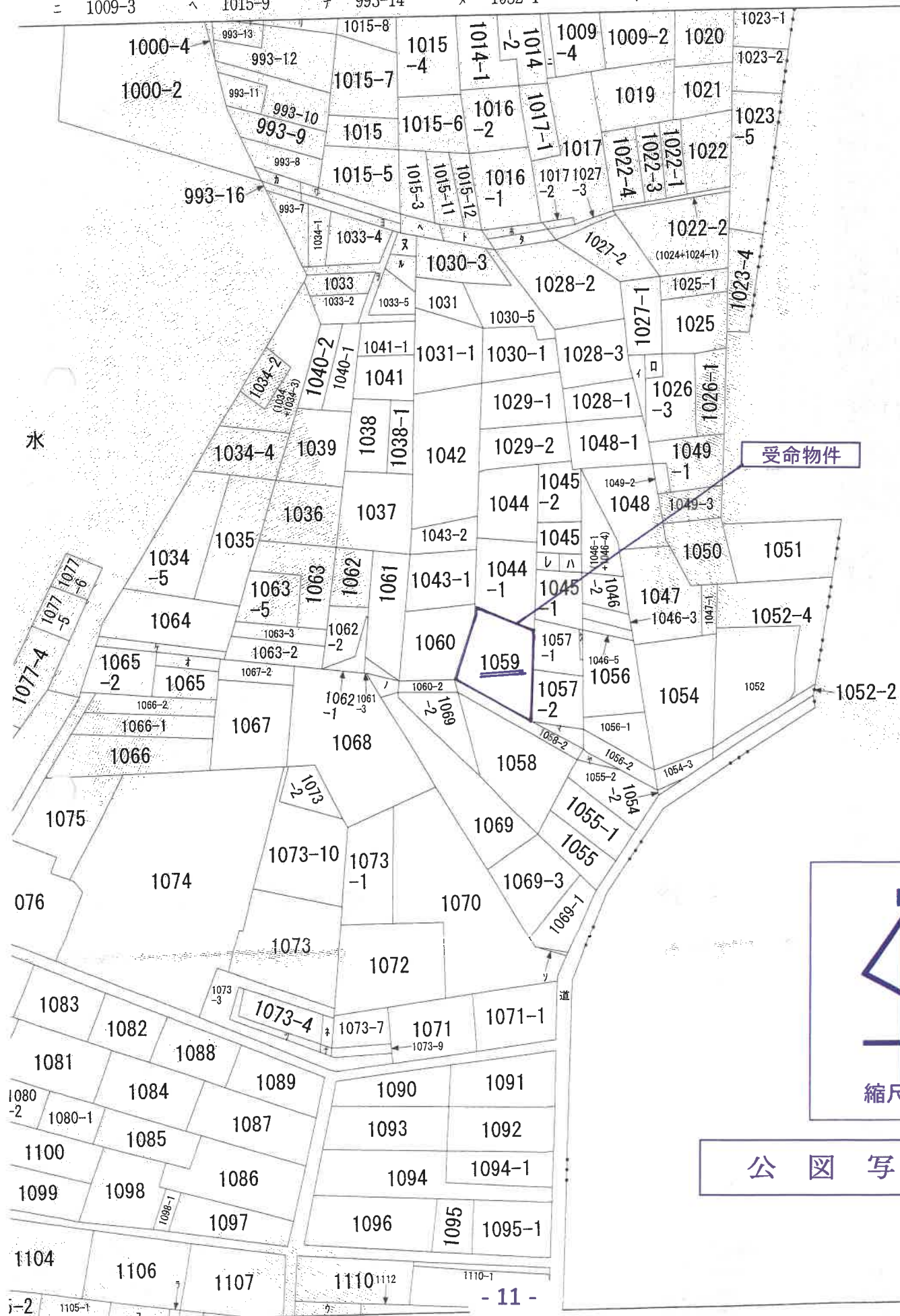


受命物件の位置図
大津市役所「白図」より複写

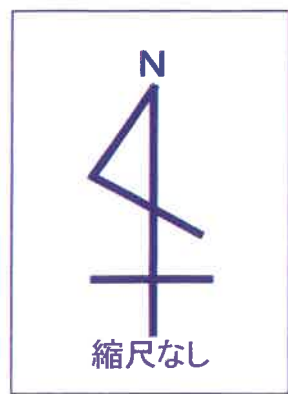
本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



ハ 1045-4 ホ 1016-3 ト 1030-4 リ 1015-1 ル 1032-2
 ニ 1009-3 ヘ 1015-9 テ 993-14 ス 1032-1 ッ 1032-2



受命物件



公 図 写 し

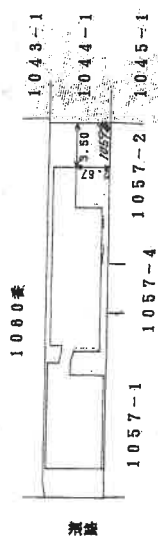

$$\begin{array}{r} 4.5500 \times 7.2800 = 33.12400000 \\ 1.8200 \times 0.9100 = 1.65620000 \\ 0.9100 \times 0.9100 = 0.82810000 \\ 3.0300 \times 0.4550 = 1.37965000 \\ 3.9400 \times 10.9200 = 43.02480000 \\ 1.8200 \times 3.1950 = 5.79570000 \end{array}$$

合床面積	85.80845000	85.80 m ²
------	-------------	----------------------



4.5500	X	6.3700	=	28.98350000
1.8200	X	0.9100	=	1.65620000
0.9100	X	0.9100	=	0.82810000
3.0300	X	0.4550	=	1.37865000
3.9400	X	10.9200	=	43.02480000

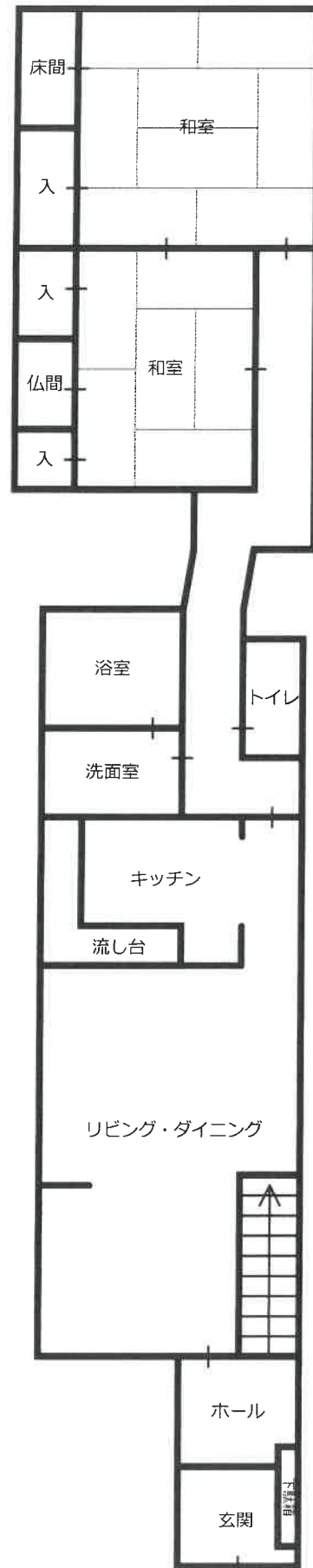
合計	75.87125000
床面積	75.871 m ²



B4→A4:縮尺81%

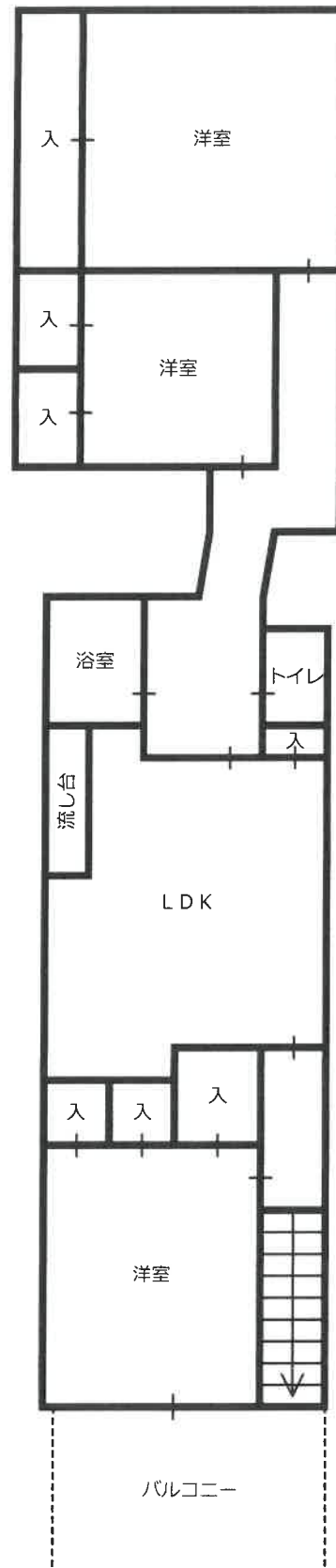
- 12 -

1 階



建 物 間 取 図

2 階



建 物 間 取 図

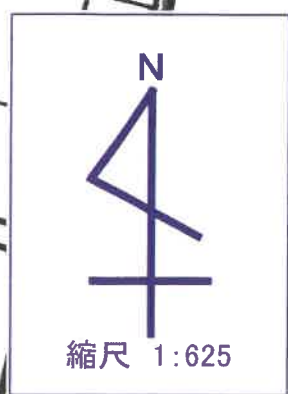


奇寺

1

2

87.4



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



撮影位置 1

物件2 主である建物



撮影位置 2

現況写真



物件2 主である建物内部 1階



物件2 主である建物内部 2階

現 況 写 真