

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 8年 4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 8年 5月 12日 午前 9時 00分から 令和 8年 5月 19日 午後 5時 00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 26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 8年 6月 16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 8年 5月 29日 午前 10時 00分から 令和 8年 5月 29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 8年 4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 目 録

- 1 所 在 大津市神領二丁目字青江
地 番 274番
地 目 宅地
地 積 331.74平方メートル
- 2 所 在 大津市神領二丁目字青江 274番地
家屋 番号 274番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.94平方メートル
2階 67.07平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 22.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3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

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



11

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 大津市神領二丁目字青江
地 番 274番
地 目 宅地
地 積 331.74平方メートル
- 2 所 在 大津市神領二丁目字青江 274番地
家屋 番号 274番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.94平方メートル
2階 67.07平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 22.22平方メートル



令和7年(ケ)第52号
令和7年 9月26日受理
令和7年10月27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 大津市神領二丁目字青江
地 番 274番
地 目 宅地
地 積 331.74平方メートル
- 2 所 在 大津市神領二丁目字青江 274番地
家屋 番号 274番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.94平方メートル
2階 67.07平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 22.22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大津市神領二丁目5番24号														
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 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 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 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 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置(空き家)として使用している <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" 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 表札などの表示

目的物件では、表札等の表示は存せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。

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・7枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は8枚目のとおりである(目的土地は残地扱い)。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6・7枚目の公図及び8枚目の地積測量図並びに9枚目の建物図面(各階平面図)や天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8枚目の地積測量図に概ね合致していると思われたが、目的土地北西側につき地積測量図と若干異なっていた(現況では南から北側までほぼ直線となっており、おり、地積測量図の北西側隣地(水路)を取り込んでいると思われた。また、公図や地番図では北西側隣地に水路が存するとの記載はなく、直線となっている)。

なお、10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、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(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。

(3) その他

目的土地東側及び北側は一部がのり面となっているように見受けられ、目的土地東側及び北側隣地とは概ね約2.5～3.4メートル程の高低差が存した。

そして、目的土地空地部分では、雑草・雑木などが繁茂したり、動産類(ベンキ缶等)が多数残置されており、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

また、目的土地南西側空地部分に電柱が、目的土地西側空地部分にポールが、夫々、存した。

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11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9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、主たる建物南側及び北側に並びに附属建物符号1南側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから、夫々、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(附属建物符号1については、動産類が多数残置されており、床面を含めて確認できない箇所が多くあったため、瑕疵が存する可能性を否定できないものと思われる)。

(3) その他

主たる建物に「太陽光発電システム」が設置されており、関係人の陳述によれば、目的物件所有者がクレジットを利用して設置したものであるが(クレジット残があり)、クレジット会社は所有権留保を主張しないとのことであった。

また、目的建物内(特に附属建物符号1)では、動産類が多数残置されており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。また、2階廊下上に「ロフト」が存した。

4 前面道路調査

目的物件は、南側で建築基準法第42条2項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3.8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
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者 破産管財人	<p>[陳述の要旨]</p> <p>私は、目的物件所有者の破産管財人です。目的物件については、私が破産管財人として管理して占有しており、財団から放棄などはしていません。</p> <p>目的建物のうち、主たる建物に太陽光発電システムが設置されていることですが、この太陽光発電システムは債権届出で確認する限り株式会社ジャックスのクレジットを利用して目的物件所有者が設置したものであり、現在もクレジット残があります。そのため、同社に架電して担当者に確認したところ、「所有権留保付きの債権だと思えます。しかし、当社は諸般の事情により所有権留保の主張(行使)はしません」とのことでした。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年9月29日(月) 11:40-11:45	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年9月29日(月) 13:15-13:40	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
R7年9月30日(火) 13:05-13:30	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年10月6日(月) 11:40-12:00	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
R7年10月8日(水) : - :	当庁	破産管財人に連絡して聴取
R7年10月10日(金) 12:55-13:45	物件所在地	評価人帯同、立入調査、概測、写真撮影、図面作成
R7年10月20日(月) : - :	当庁	破産管財人に連絡
R7年10月22日(水) : - :	当庁	破産管財人から連絡があり聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月10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> <p><input type="checkbox"/></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

ヲ 208-65
 ワ 208-12
 カ 208-11
 ヨ 道
 タ 189-18
 レ 189-19
 ソ 水
 ツ 189-1
 ネ 水
 ナ 道
 ラ 208-13
 ム 188-18
 ウ 206-3
 ノ 209-21
 オ 209-8
 ク 249
 ヤ 209-7
 マ 249-26
 ケ 256-15
 フ 256-8
 コ 258-1
 エ 258-20
 テ 258-21
 ア 258-28
 サ 258-29
 キ 258-37
 コ 260-18
 メ 260-2
 ミ 260-41
 シ 260-50
 ヒ 260-51
 モ 263-1
 セ 263-12
 ス 264-16
 ソ 274-1
 イ 276-5
 伊 276-7
 小 276-8
 仁 276-9
 保 281-9
 小 282-4
 伊 276-13
 伊 276-24
 伊 276-12
 伊 276-17
 伊 276-16
 伊 276-15
 伊 276-14
 伊 276-1
 伊 276-23
 伊 276-22
 伊 276-21
 伊 276-19
 伊 276-18
 伊 276-4
 伊 276-25
 伊 276-11
 伊 208-25
 伊 209-26
 伊 209-22
 伊 208-24
 伊 211-1
 伊 (270-3+270
 -8+270-9+2
 70-10)
 伊 (270-2+270
 -4+270-5+2
 70-6+270-7
)
 伊 280-4
 伊 280-11
 伊 280-12
 仁 213-5
 伊 道
 伊 213-7
 伊 249-2
 伊 208-2
 伊 208-67
 伊 260-4
 伊 281-12
 伊 281-11
 伊 281-10
 伊 274-11
 伊 274-2
 伊 249-1
 伊 249-14
 伊 249-15
 伊 249-16
 伊 249-17
 伊 249-19
 伊 249-22
 伊 249-23
 伊 249-24
 伊 249-30
 伊 249-34
 伊 249-6
 伊 249-7
 伊 249-8
 伊 249-9

2840185

地番 274-3~8

地積測量図 2840185

土地の所在 大津市神領二丁目青江

三斜求積表

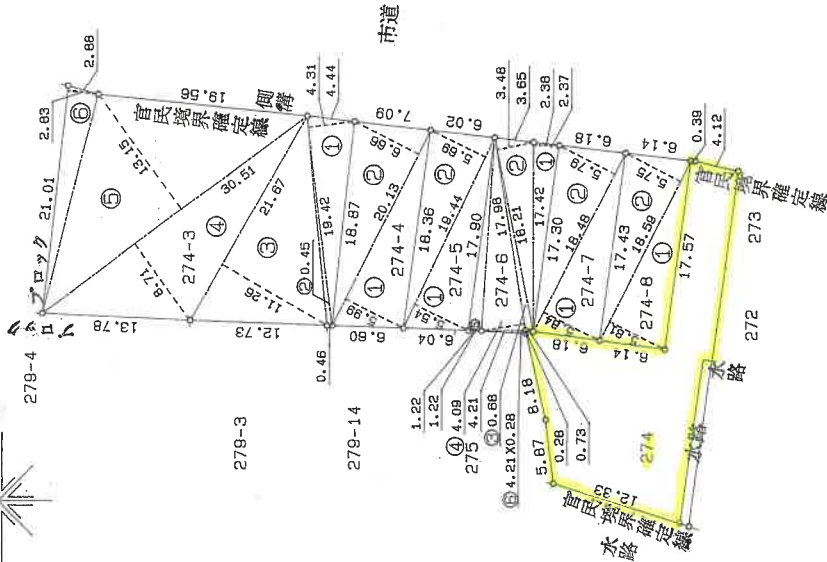
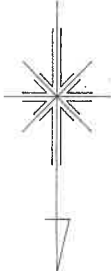
274-3			274-7				
地番 符号	底辺	高さ	積	底辺	高さ	積	
1	19.42	4.31	83.7002	1	18.48	5.84	107.9232
2	19.42	0.45	8.7390	2	18.48	5.79	106.9992
3	21.67	11.26	244.0042	合計		面積	214.9224
4	30.51	8.71	265.7421	地積		107.4612	
5	30.51	13.15	401.2065	地積		107.46㎡	
6	21.01	2.83	59.4563	合計		面積	1062.8503
合計		面積	531.42515	地積		531.42㎡	

274-4			274-8				
地番 符号	底辺	高さ	積	底辺	高さ	積	
1	20.13	5.99	120.5787	1	18.59	5.81	108.0079
2	20.13	6.66	134.0658	2	18.59	5.75	106.8925
合計		面積	254.6445	合計		面積	214.9004
地積		127.32225	地積		107.4502	107.45㎡	

274-5			274			
地番 符号	底辺	高さ	積	公簿	残地	地積
1	19.44	5.54	107.6976	1421.35545		
2	19.44	5.69	110.6136	1089.6114		
合計		面積	218.3112	331.74405		
地積		109.1556	331.74㎡			

274-6			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.42	2.37	41.2854
2	18.21	3.48	63.3708
3	18.21	0.68	12.3828
4	17.98	4.09	73.5382
5	17.90	1.22	21.8380
6	4.21	0.28	1.1788
合計		面積	213.5940
地積		106.7970	106.79㎡

27.3.15



(タテヨリ製)

作製者 土地家屋調査士

(昭和62年2月/4日作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成16年7月27日

平成16.7.27
274
家屋番号

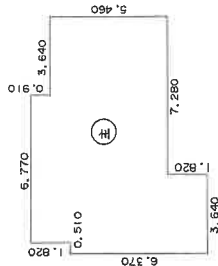
2845203
各階平面図

建物図面
各階平面図

建物図面
各階平面図

大津市神領二丁目字青江274番地
H16.7.27

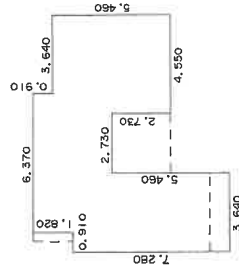
主建物 | 階平面図



求積表

6.770 X 0.910	6.160700
10.410 X 0.910	9.473100
10.950 X 4.550	49.666000
3.640 X 1.820	6.624800
合計	71.944600
床面積	71.94㎡

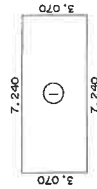
2階平面図



求積表

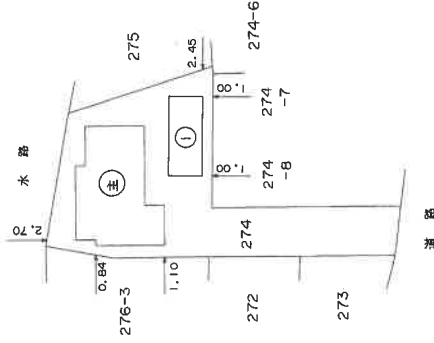
6.370 X 0.910	5.796700
10.010 X 0.910	9.109100
10.950 X 1.820	19.874400
3.640 X 5.460	19.874400
4.550 X 2.730	12.421500
合計	67.076100
床面積	67.07㎡

附属建物 | 階平面図



求積表

7.240 X 3.070	22.226800
合計	22.226800
床面積	22.22㎡



(日割連1)

製作者
土地調査士
家屋

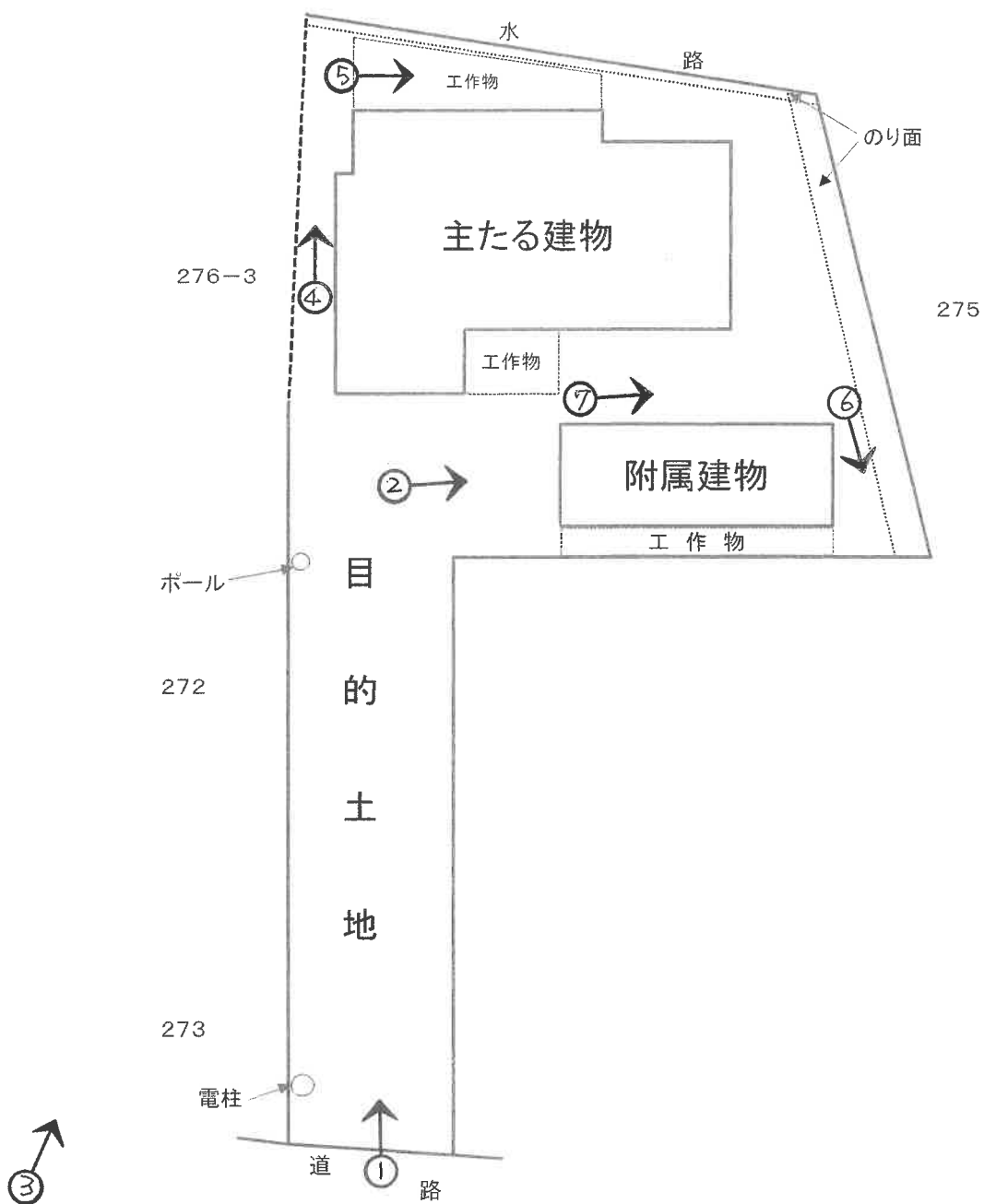
縮尺 1/250
(平成16年7月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

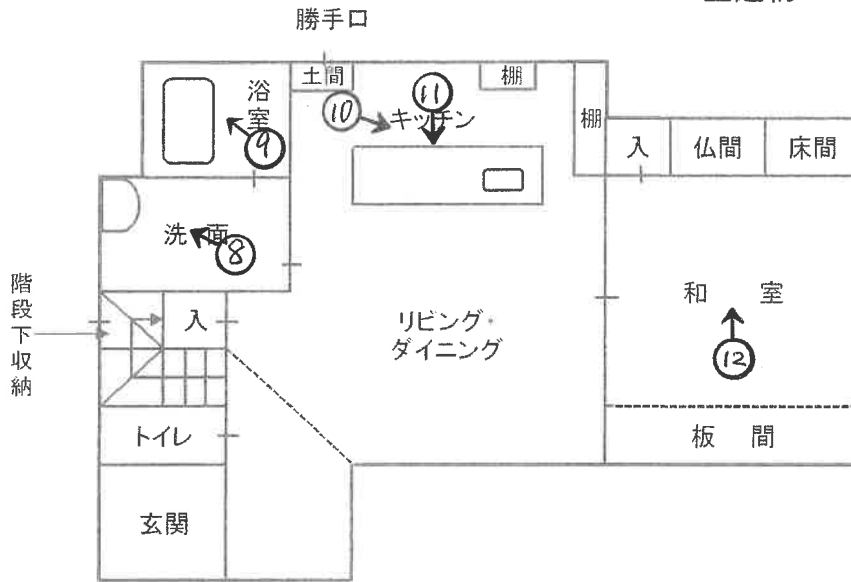
土地建物位置関係図



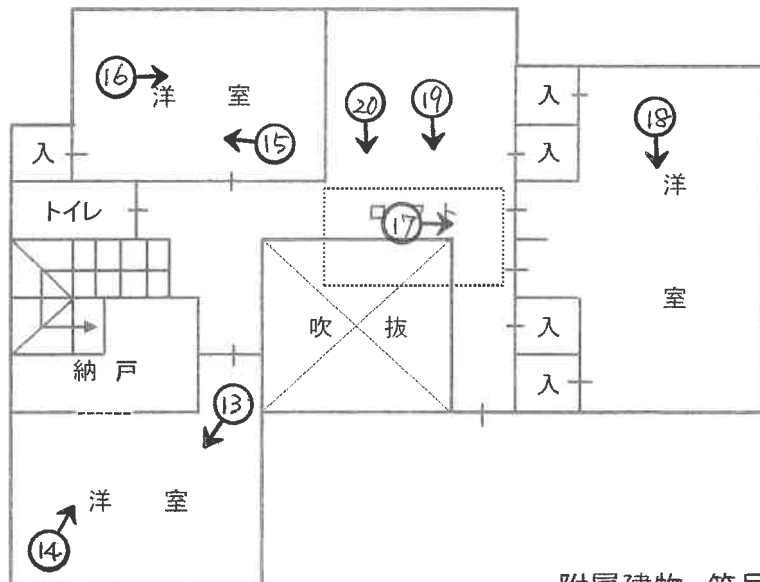
間取図



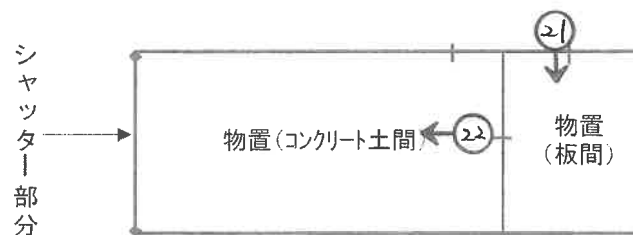
主建物 1階



2階



附属建物 符号1



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



主建物 1階 キッチン

写真 ⑧



主建物 1階 洗面

写真 ⑪



主建物 1階 リビング・ダイニング

写真 ⑨



主建物 1階 浴室

写真 ⑫



主建物 1階 和室

写真 ⑬



主建物 2階 洋室

写真 ⑭



主建物 2階 洋室

写真 ⑮



主建物 2階 洋室

写真 ⑯



主建物 2階 洋室

写真 ⑰



主建物 2階 洋室入口付近

写真 ⑱



主建物 2階 洋室

写真 ⑱



主建物 2階 吹抜

写真 ⑳

写真 ㉒



附属建物 符号1



主建物 2階 ロフト入口

写真 ㉓



附属建物 符号1

令和 7年 (ケ) 第 52 号
令和 7年 10月 10日 現地調査
令和 7年 10月 23日 評価
発行番号 競25-0274

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

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,080,000 円
物件2 (建物)	金 5,140,000 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 大津市神領二丁目字青江
地 番 274番
地 目 宅地
地 積 331.74平方メートル
- 2 所 在 大津市神領二丁目字青江 274番地
家屋 番号 274番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.94平方メートル
2階 67.07平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 22.22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 2,500 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区、古都景観地域(石山寺周辺・近江国庁跡地区)、中高層住宅地景観区、河川軸(都市河川沿岸景観区)南側一部含む、都市計画緑地(瀬田高橋川緑地)南側一部含む、大津市屋外広告物規制区域(第1種許可地域・一部南側禁止地域)、宅地造成等工事規制区域、大津市立地適正化計画(居住誘導区域)、太陽光条例の規制区域(抑制区域)、砂防指定地に指定されている。
画地条件	規模 331.74 m ² (公簿) 間口 約4.51m 奥行 約33m(西側) 不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約3.8mの舗装市道(東3422号線・建築基準法第42条2項道路)と概ね等高に接面する中間画地。	
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	<p>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。</p> <p>昭和60年及び平成8年の住宅地図では建物等の記載は無く、平成8年の住宅地図では一部が田となっており、平成18年の住宅地図では建物及び建物居住者の記載があり、令和6年の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。</p> <p>土地登記簿及び閉鎖登記簿によると、従前の地目は田であり、昭和61年12月に雑種地へ、その後平成16年7月に宅地へと地目変更されている。また所有者については、昭和29年、昭和61年当時は個人の所有であったことが確認でき、昭和61年12月に「あしづか住宅株式会社」へ、昭和62年8月に「株式会社三王」へ、平成13年5月に「株式会社北山住宅販売」へそれぞれ売買を原因として所有権が移転され、平成14年3月に売買を原因として現在の所有者に所有権が移転されて現在に至っている。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地にて簡易計測の結果、目的土地の形状は法務局備付の公図、地積測量図及び大津市総務部資産税課備付の地番図等の形状に概ね合致し、目的土地の地積についても登記簿地積に概ね合致すると認められたが、目的土地の地積測量図は残地扱いとなっており、また目的土地の北西側隣地には地積測量図上では、水路が存しているが現況では、南から北側までほぼ直線となっており、北西側隣地(水路)を取り込んでいると思われた。また、公図や地番図では北西側隣地に水路が存するとの記載はなく、直線となっている為、目的土地の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。 ・目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。 ・目的土地東側及び北側は一部がのり面となっているように見受けられ、目的土地東側及び北側隣地とは概ね約2.5m～3.4m程度の高低差が存する。 ・目的土地空地部分に雑草・雑木等が繁茂している状況であり、また動産類(ペンキ缶等)が多数残地されており、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。 ・目的土地南西側空地部分に電柱、目的土地西側空地部分にポールが存した。 	

(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16年7月22日 新築 経過年数：21年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード、吹付、ガルバニウム鋼板等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス、化粧合板等 床：フローリング、畳、塩ビシート等 設備：電気、水道、排水等 その他：太陽光パネル、ロフト
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	普通
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"> ・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。 ・主である建物に「太陽光発電システム」が設置されており、関係人の陳述によれば、目的物件所有者がクレジットを利用して設置したものであるが（クレジット残があり）、クレジット会社は所有権留保を主張しないとのことであった。 ・2階廊下上に「ロフト」が存した。 ・主である建物南側及び北側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから、それぞれ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 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成16年6月1日 経 過 年 数 : 21 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 4 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板等 内 壁 : 鋼板等 天 井 : 鋼板等 床 : 板貼、土間コンクリート等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特別なものはない
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 : 物置 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"> ・附属建物符号1は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、建物内には動産類が多数残地されており、床面を含めて確認できない箇所が多くあったため、瑕疵が存する可能性を否定できないと思われる。 ・附属建物符号1南側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから、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。

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	71,100	0.858	331.74	0.80	16,190,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -42

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $86,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/102 \times 100/119 = 71,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 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
 $100/102 \times 100/106 \times 100/110 \times 100/100 = 100/119$

イ 個 別 格 差 : 方位+3、セットバック▲2、形状▲15 (相乗積 85.8/100)

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及びクレジット残がある為太陽光発電システムが設置されていない事等を考慮した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	139.01	0.18	3,750,000
2附1	120,000	22.22	0.18	480,000

ウ 現価率

(物件2主)

経過年数 21 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 0.10) = 0.18

(物件2附1)

経過年数 21 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 0.10) = 0.18

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	16,190,000	0.40	法定地上権	6,480,000

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)	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	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	16,190,000	-6,480,000	/	0.70	0.60	1.00	4,080,000
2	4,230,000	+6,480,000	1.00	0.80	0.60	1.00	5,140,000
一 括 価 格(合計)							9,220,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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、境界不分明な箇所が存する点及び物件2附属建物符号1に残置物が存する点等の理由により、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)-42)

所 在 : 大津市神領1丁目字蛸田473番9 「神領1-2-23」

価 格 : 86,100 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 石山 」駅の 南東 方・道路距離約 1,900 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 85 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西 5 m 市道

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 : 小規模一般住宅が密集する古くに開発された住宅地域

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 建物図面、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7年度)

物 件 1 : 8,179,049 円

物 件 2 : 2,728,156 円

以 上

附 属 资 料



地価調査

受命物件

大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図

附属資料1
受命物件の位置図



大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料2
受命物件附近の状況図

三斜求積表

274-3		
地番 符号	底辺	高さ
1	19.42	4.31
2	19.42	0.45
3	21.67	11.26
4	30.51	8.71
5	30.51	13.15
6	21.01	2.83
	合計	59.4583
	面積	1062.8503
	地積	531.42515
		531.42m ²

274-4		
地番 符号	底辺	高さ
1	20.13	5.99
2	20.13	6.66
	合計	12.65
	面積	254.6445
	地積	127.32225
		127.32m ²

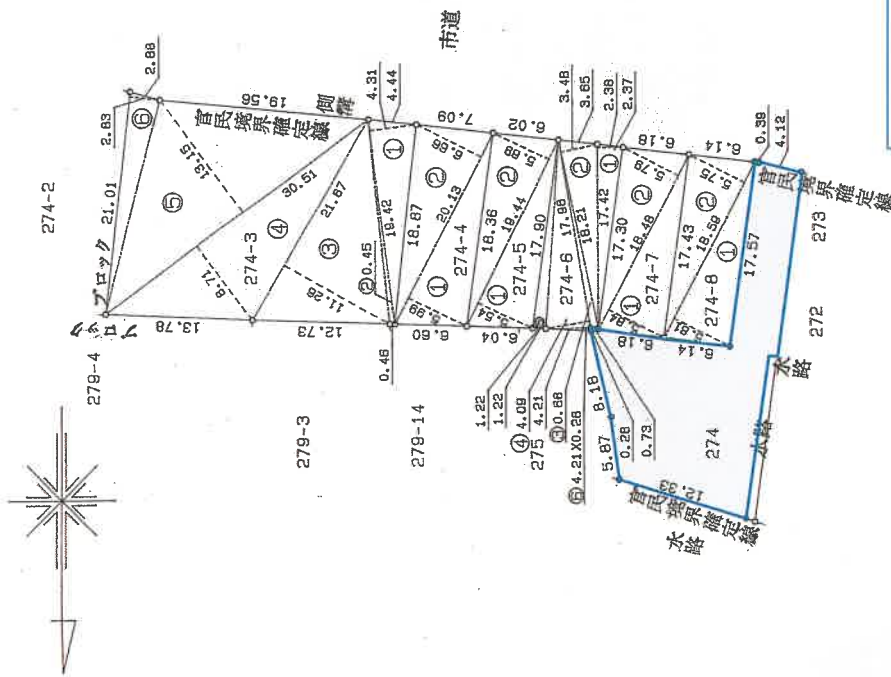
274-5		
地番 符号	底辺	高さ
1	19.44	5.54
2	19.44	5.69
	合計	11.23
	面積	218.3112
	地積	109.1556
		109.15m ²

274-6		
地番 符号	底辺	高さ
1	17.42	2.37
2	18.21	3.48
3	18.21	0.68
4	17.98	4.09
5	17.90	1.22
6	4.21	0.28
	合計	11.94
	面積	213.5840
	地積	106.7970
		106.79m ²

274-7		
地番 符号	底辺	高さ
1	18.48	5.84
2	18.48	5.79
	合計	11.63
	面積	214.9224
	地積	107.4612
		107.46m ²

274-8		
地番 符号	底辺	高さ
1	18.59	5.81
2	18.59	5.75
	合計	11.56
	面積	214.9004
	地積	107.4502
		107.45m ²

274		
地番	公簿	地積
	1421.35545	
	總計	1089.6114
	残地	331.74405
		331.74m ²



縮尺1/500

A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し



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2主である建物

②



物件2主である建物



物件2主である建物



物件2主である建物



物件2附属建物符号1



物件2附属建物符号1

附属資料8
現況写真