

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 6年 4月23日

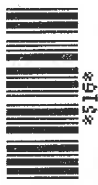
大津地方裁判所民事部執行係

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 5月24日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月23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 | 大津市唐崎三丁目 |
| | 地 番 | 740番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市唐崎三丁目 740番地2 |
| | 家屋 番号 | 740番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 53.82平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月12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

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



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 | 大津市唐崎三丁目 |
| | 地 番 | 740番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市唐崎三丁目 740番地2 |
| | 家屋 番号 | 740番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 53.82平方メートル |



令和5年(ケ)第62号
令和5年12月20日受理
令和6年1月15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 | 大津市唐崎三丁目 |
| | 地 番 | 740番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市唐崎三丁目 740番地2 |
| | 家屋 番号 | 740番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 53.82平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大津市唐崎三丁目6番13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（ ） 上記の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; margin-left: 10px;"> <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 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） 上記の者が本建物の居宅（空き家）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														
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; margin-left: 10px;"> <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 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

目的物件の門柱には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について

目的土地については、5枚目の法務局備付けの公図及び地積測量図（6枚目）が存し、上記図面等を参考に、現地で隣接する道路や隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を簡易計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。

簡易計測の結果、目的土地の形状は地積測量図の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、同土地の正確な地積を求めるためには実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

3 物件2建物（以下、「目的建物」という。）の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等について

ア 目的建物の外観は写真①のとおりである。

イ 目的建物の形状は各階平面図（7枚目）の形状に概ね合致していると認められた。

ウ 目的建物の間取りは概ね9枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真④乃至⑩のとおりである。

エ 目的建物には中二階が存し（写真⑩、⑪）、いずれも物入れとして使用されていた。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物の全体的には、経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

4 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

(1) 目的土地は北側で、幅員約4.0mの舗装市道（建築基準第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する（写真②）。

(2) 目的土地は西側で、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する（写真③）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民の方	1 目的建物には現在、誰も住んで居られず空き家になっています。 2 令和5年の春頃までは、目的建物所有者の家族の方も住んでおられました。同年10月以降は、目的建物所有者の方も見かけなくなりました。

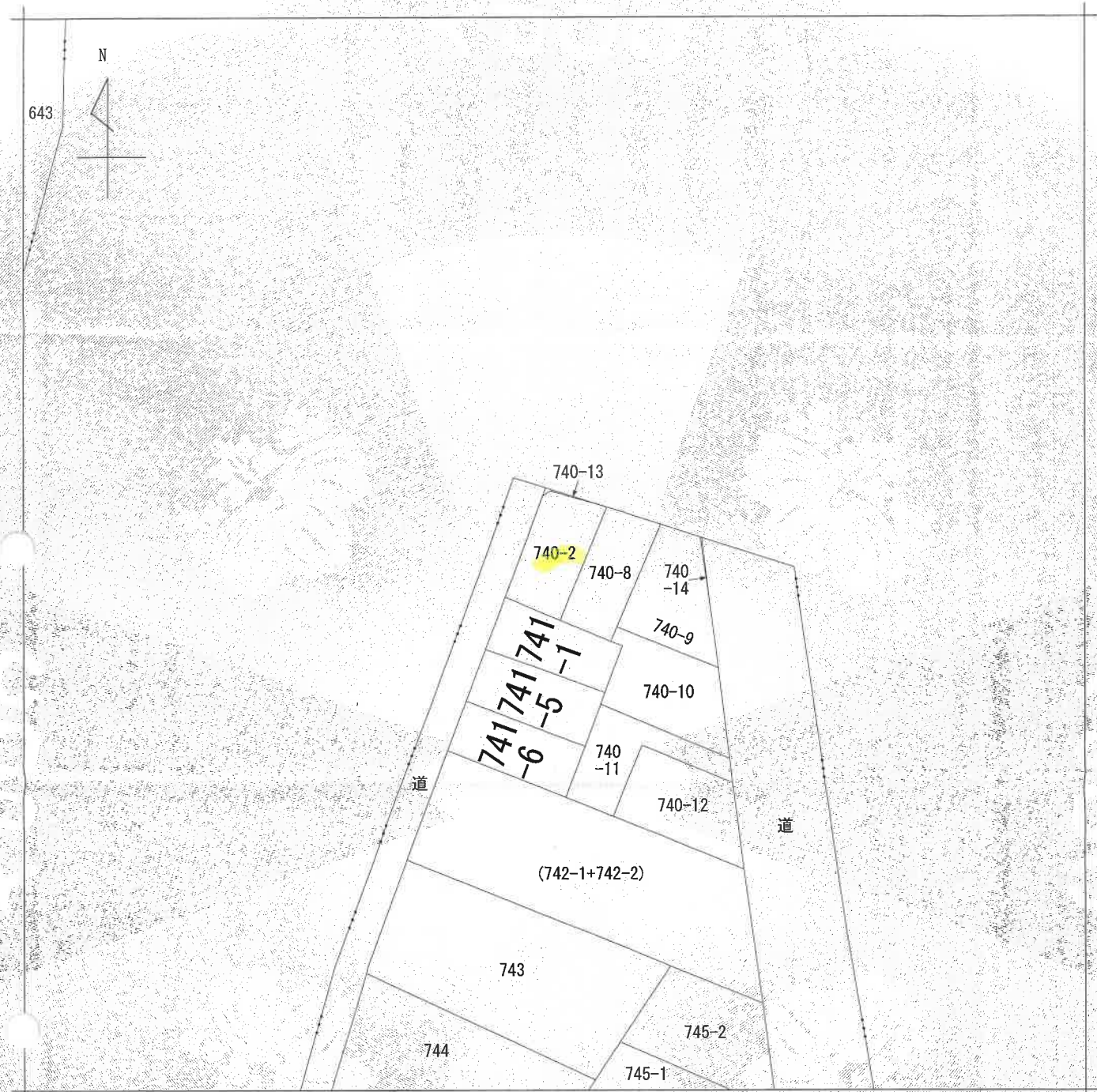
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月20日(水) 10:00-10:20	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5年12月21日(木) 9:30-9:50	大津市役所 資産税課	目的物件の地番図等交付申請
令和5年12月21日(木) 10:20-10:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函(回答:無)、近隣住民の方と面談、占有状況等確認
令和6年1月5日(金) 12:20-13:00	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 1月 5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
(4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	大津市唐崎三丁目		地番	740番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

A4判に縮小

令和5年12月20日
大津地方法務局

(5枚目)

請求番号：11-4
(1/1)

登記官

公用



登記年月日：平成28年8月30日

令和5年12月20日
 大津地方方法務局
 登記官

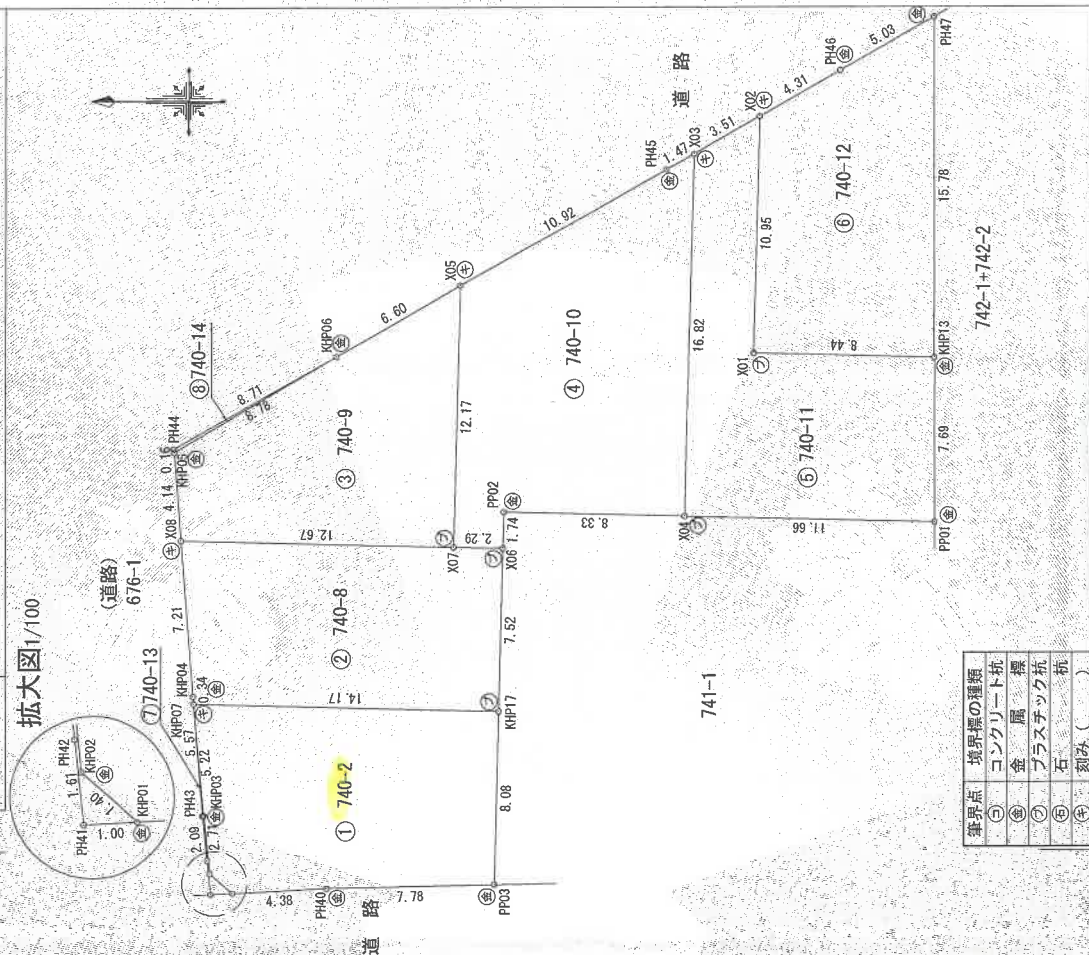
(6枚目)

A4判に縮小

請求番号：11-5

地積測量図

地番 740-2、740-8~740-14
 土地の所在 大津市唐崎三丁目
 拡大図1/100



求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
① 740-2	KRP02	-105325.185	-12427.449	-3.643	383701.8347
	KRP01	-105326.832	-12426.332	-0.713	75088.0312
	PH40	-105331.212	-12428.182	0.392	-41289.8351
	PP03	-105338.959	-12428.000	8.244	-868414.6530
	KRP07	-105339.207	-12419.918	8.452	-890326.9775
	KRP05	-105325.040	-12419.548	-4.831	508825.2682
	KRP03	-105325.912	-12424.749	-7.901	832176.8703
合計				-228.4912	114.74500
合計面積					114.74
合計地積					m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
② 740-8	KRP07	-105325.040	-12419.548	-0.716	75412.7286
	KRP17	-105339.207	-12419.918	7.150	-753175.3300
	X06	-105339.403	-12412.398	7.560	-798472.6747
	X07	-105337.110	-12412.338	0.391	-41186.8100
	X08	-105324.439	-12412.007	-6.864	722846.9492
	RHP04	-105325.039	-12419.202	-7.541	794255.8828
	合計				-219.2441
合計面積					109.62
合計地積					m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
③ 740-9	X07	-105337.110	-12412.338	11.839	-1247088.0452	
	X05	-105337.428	-12400.168	8.919	-939504.5203	
	KRP06	-105331.683	-12403.419	-7.705	811580.6175	
	KRP05	-105324.112	-12407.873	-8.588	904523.4738	
	X08	-105324.439	-12412.007	-4.465	470273.6201	
	合計				-212.8541	106.42705
	合計面積					106.42
合計地積					m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
④ 740-10	X05	-105337.428	-12400.168	-17.551	1848777.1988
	X07	-105337.110	-12412.338	-12.230	1286272.8553
	X06	-105339.403	-12412.398	1.662	-177180.8758
	PP02	-105339.449	-12410.656	1.524	-160037.3202
	X04	-105347.782	-12410.874	16.599	-1748667.8334
	X03	-105348.221	-12394.057	16.987	-1694736.8312
	PH45	-105346.939	-12394.787	-6.111	64375.1442
合計				-297.6623	148.83115
合計面積					148.83
合計地積					m ²

- 境界点 境界線の種類
- ① コンクリート杭
 - ② 金 属 標
 - ③ プラスチック杭
 - ④ 石 杭
 - ⑤ 刻み ()

申請人

縮尺 1/250

(平成28年7月25日作成)

作成者

登記年月日：平成30年9月19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5年12月20日 大津地方支務局 登記官

(7枚目)

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 740番2

建物の所在 大津市唐崎三丁目740番地2

1階

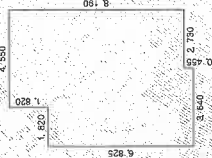


表 積算表

3.640 X 6.825	=	24.843000
2.730 X 6.370	=	17.390100
4.550 X 1.820	=	8.281000
合 計		50.514100
床面積		50.51 m ²

2階

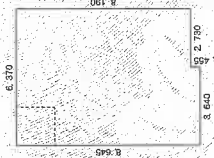
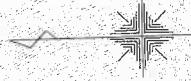
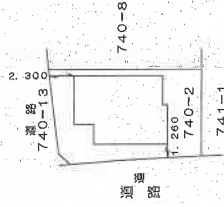


表 積算表

3.640 X 8.645	=	31.467800
2.730 X 8.190	=	22.358700
合 計		53.826500
床面積		53.82 m ²



作成者

平成30年9月19日(建築)

縮 1 / 250 R

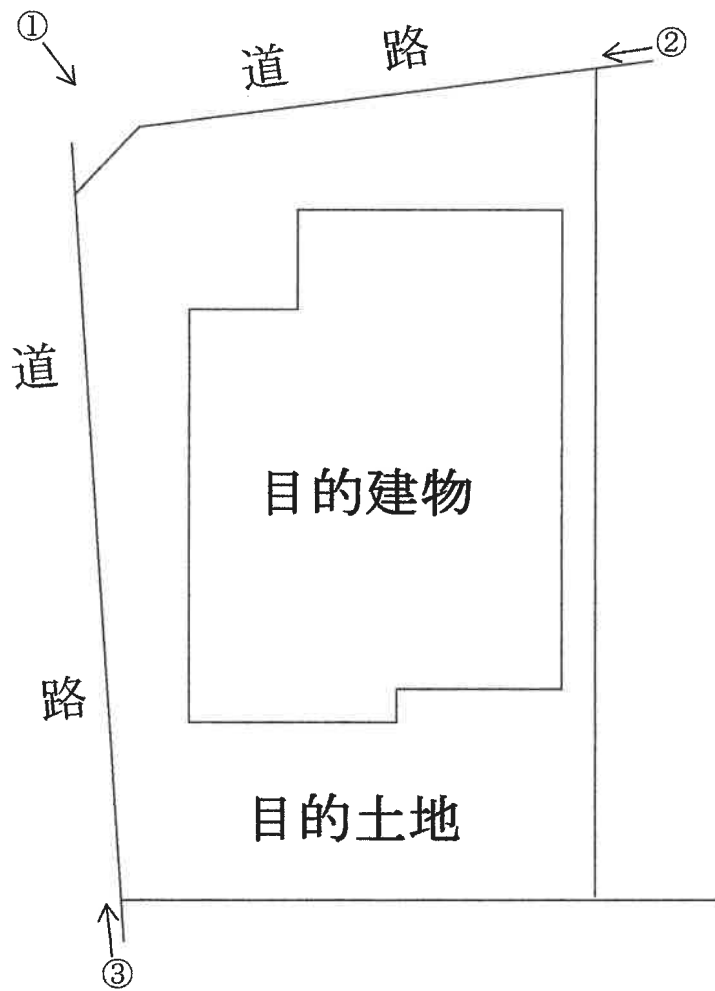
申請人

縮 1 / 500 R

(大津工物部建築課設計士)

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

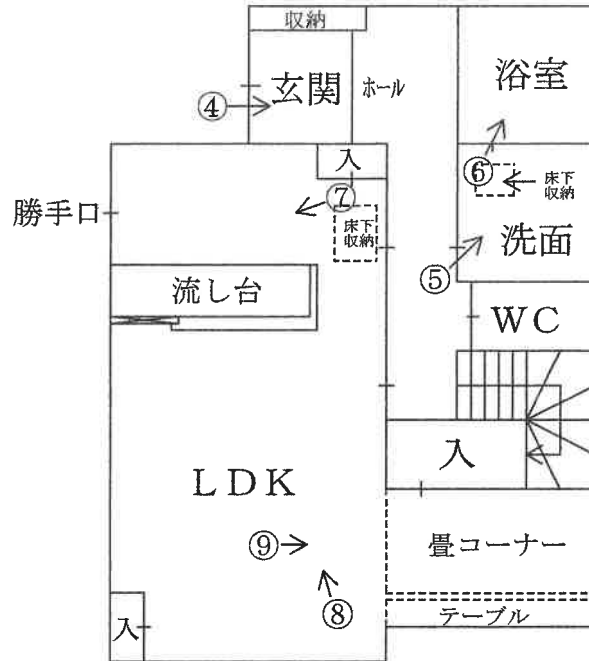


【間取図略図】

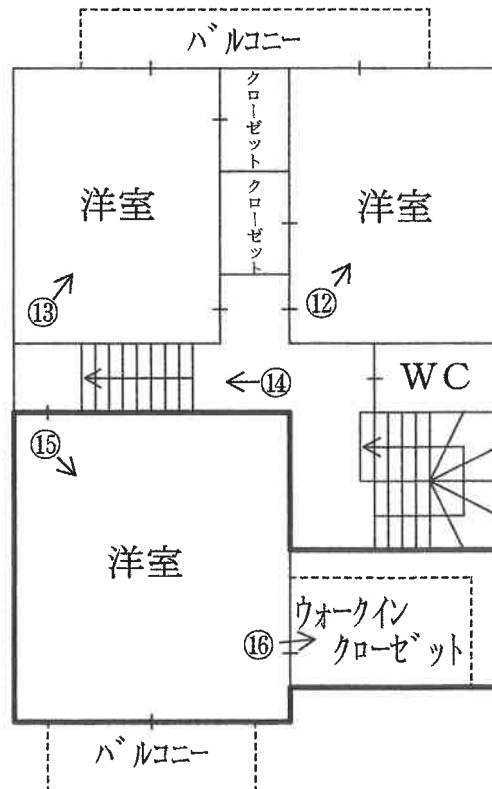
○→ 写真撮影位置方向



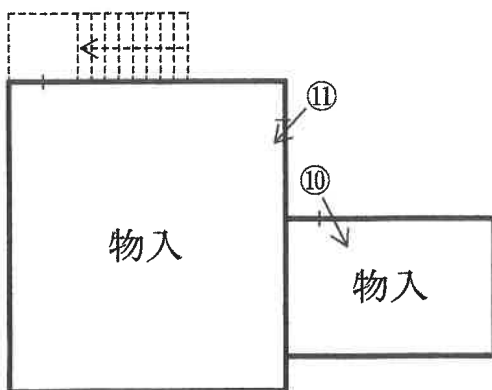
[1階]



[2階]



[中2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



⑧



⑨



(12 枚目)

⑩



⑪



⑫



(13 枚目)

⑬



⑭



⑮



(14 枚目)

16



(15 枚目)

令和 5年 (ケ) 第 62 号
令和 6年 1月 5日 現地調査
令和 6年 1月 11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 12,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,010,000 円
物件2 (建物)	金 9,780,000 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 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 | 大津市唐崎三丁目 |
| | 地 番 | 740番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市唐崎三丁目 740番地2 |
| | 家屋 番号 | 740番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 53.82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湖西線「唐崎」駅の北西方・道路距離約 400 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか共同住宅、駐車場等も見られる住宅地域	
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 景観計画区域(中高層住宅地景観区) 屋外広告物規制(第1種許可地域)
画地条件	規模 114.74 m ² (公簿) 間口約 13.2m	奥行約 9.0m ほぼ長方形
接面道路の状況	西側で幅員約4.5mの舗装市道(中1205号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北側で幅員約4mの舗装市道(中1210号線)に概ね等高に接面 (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。 平成元年、平成12年、平成22の住宅地図では事業所兼住宅となっており、令和2年の住宅地図では現在と同じ戸建住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前、合筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、地目については、昭和30年の所有権保存登記時より田であり、昭和39年に田から宅地へと地目変更されている。また所有者については、所有権保存登記時より個人での所有が続き、平成28年8月に株式会社大倉に所有権移転し、平成30年9月に現在の所有者に所有権移転している。	
特記事項		

(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、通常のコスト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30年3月5日 新築 経過年数： 6年 経済的残存耐用年数： 19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング等 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	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。 ・目的建物には中2階が存し、いずれも物入として使用されていた。

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	78,600	1.03	114.74	0.90	8,360,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -58
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.7/100 \times 100/102 \times 100/124 = 78,600\text{円}/\text{m}^2$
 ◇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
 $100/100 \times 100/103 \times 100/120 \times 100/100 = 100/124$
 イ個別格差 : 角地+3 (相乗積 103/100)
 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	104.33	0.69	12,960,000

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 19 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) = 0.69

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	8,360,000	0.40	法定地上権	3,340,000

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)	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カ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,360,000	-3,340,000	/	1.00	0.60	1.00	3,010,000
2	12,960,000	+3,340,000	1.00	1.00	0.60	1.00	9,780,000
一 括 価 格(合計)							12,790,000

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-58)

所 在 : 大津市唐崎3丁目27番24
「唐崎3-18-8」

価 格 : 98,700 円/m²

位 置 : JR湖西 線「 唐崎 」駅の 西 方・道路距離約 100 m

価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日

地 積 : 239 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 4 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ駅前の住宅地域

第7 附属資料

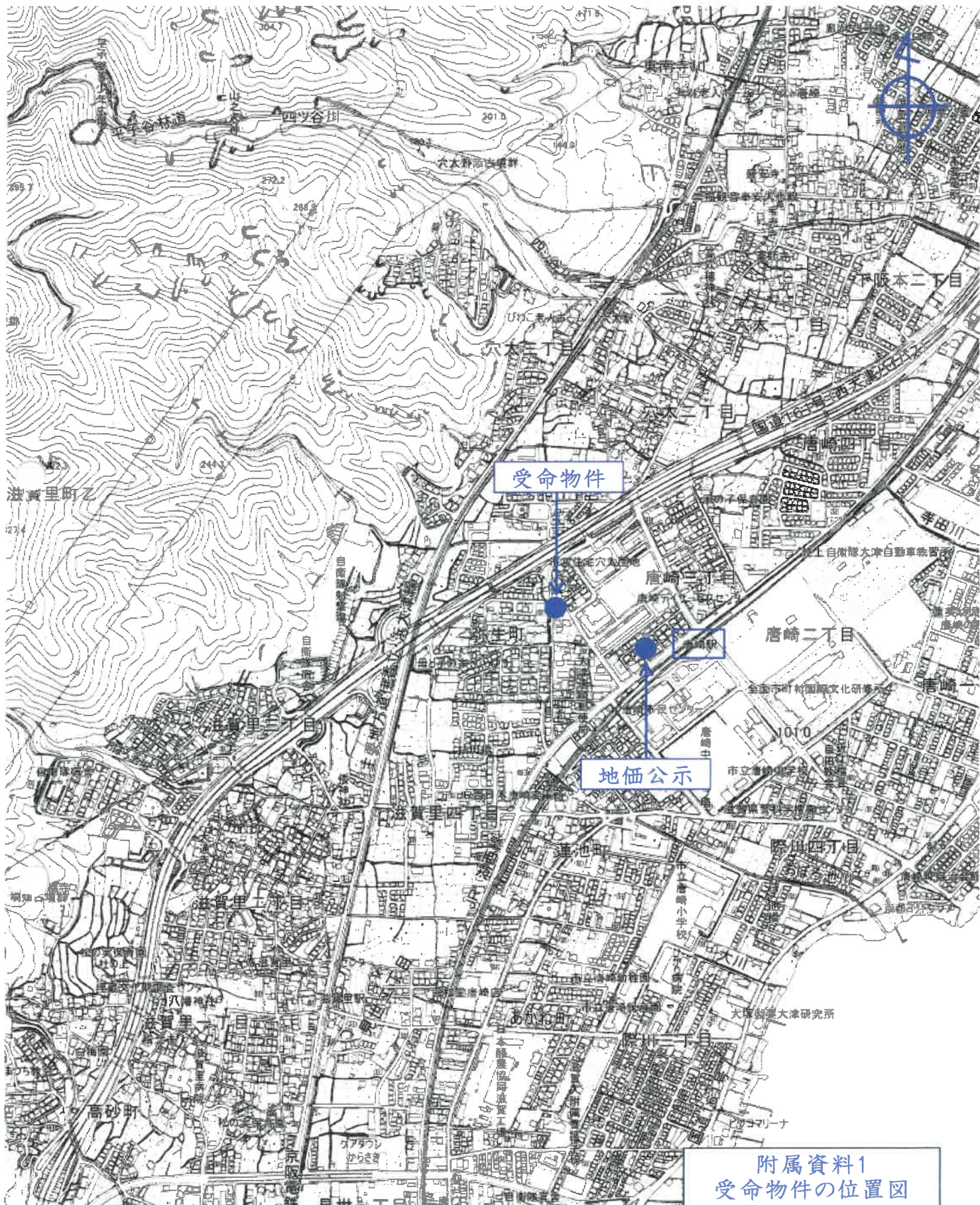
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和5年度)

物 件 1 : 6,095,218 円

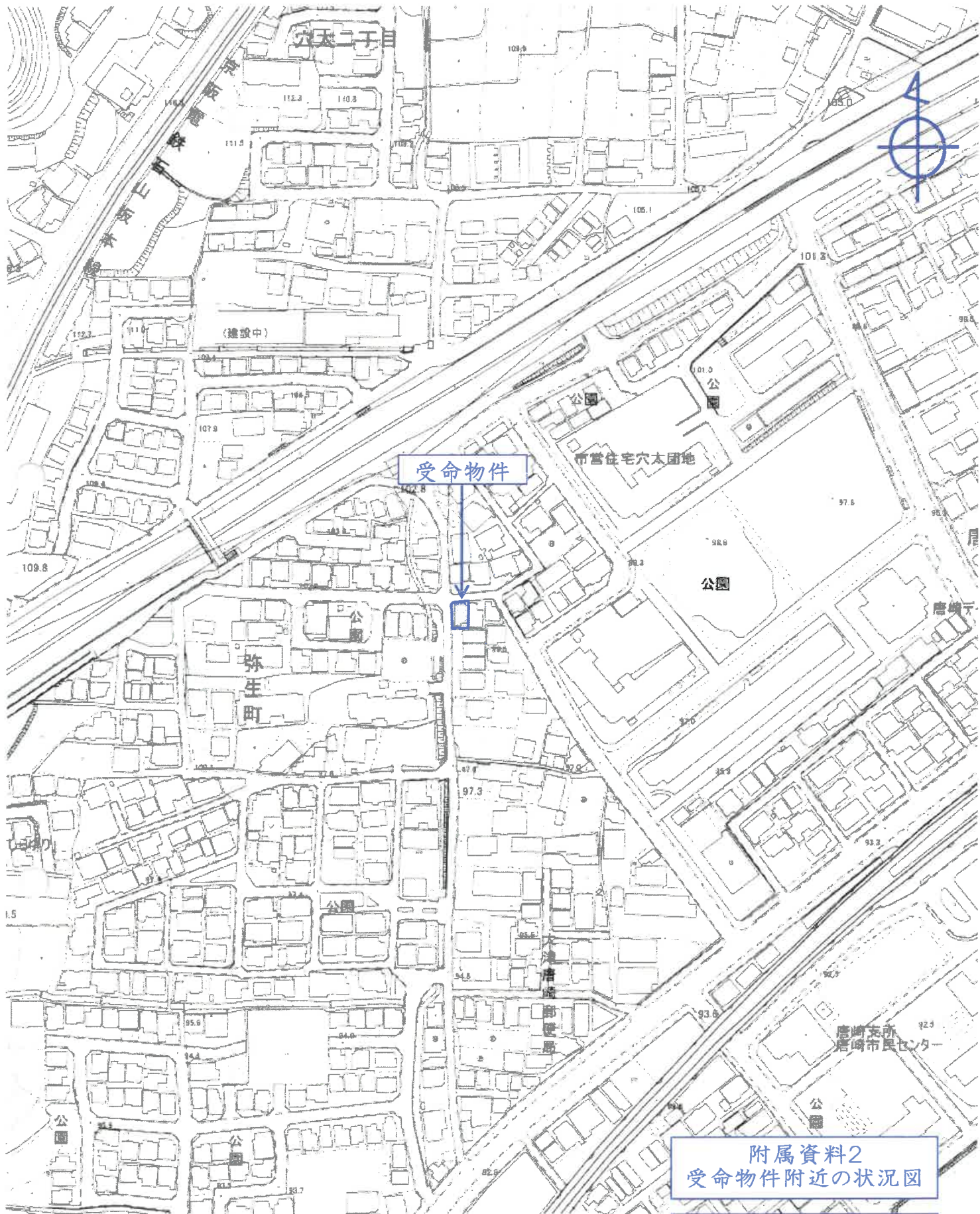
物 件 2 : 6,504,675 円

以 上



附属資料1
受命物件の位置図

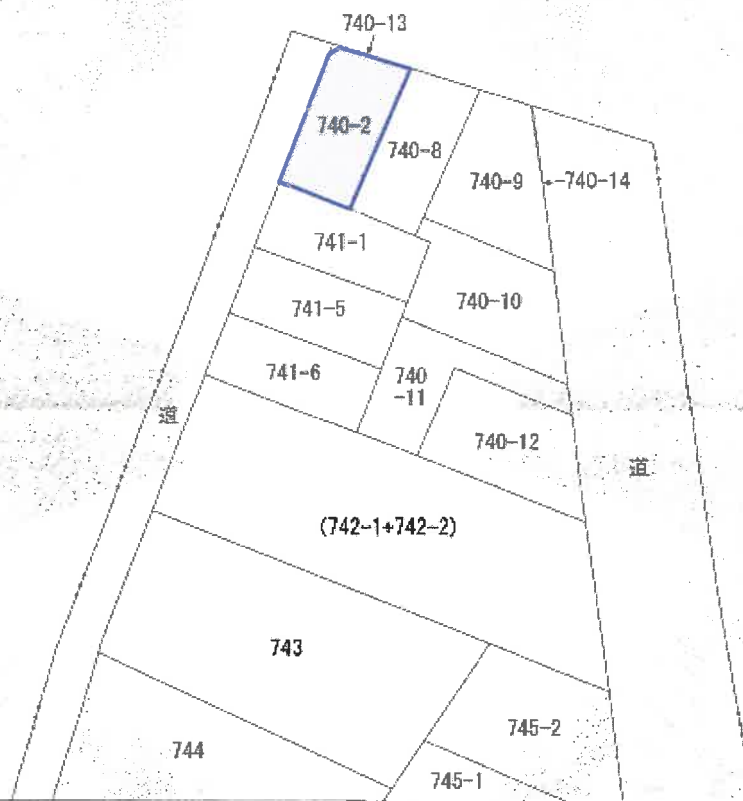
大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図



附属資料2
受命物件附近の状況図

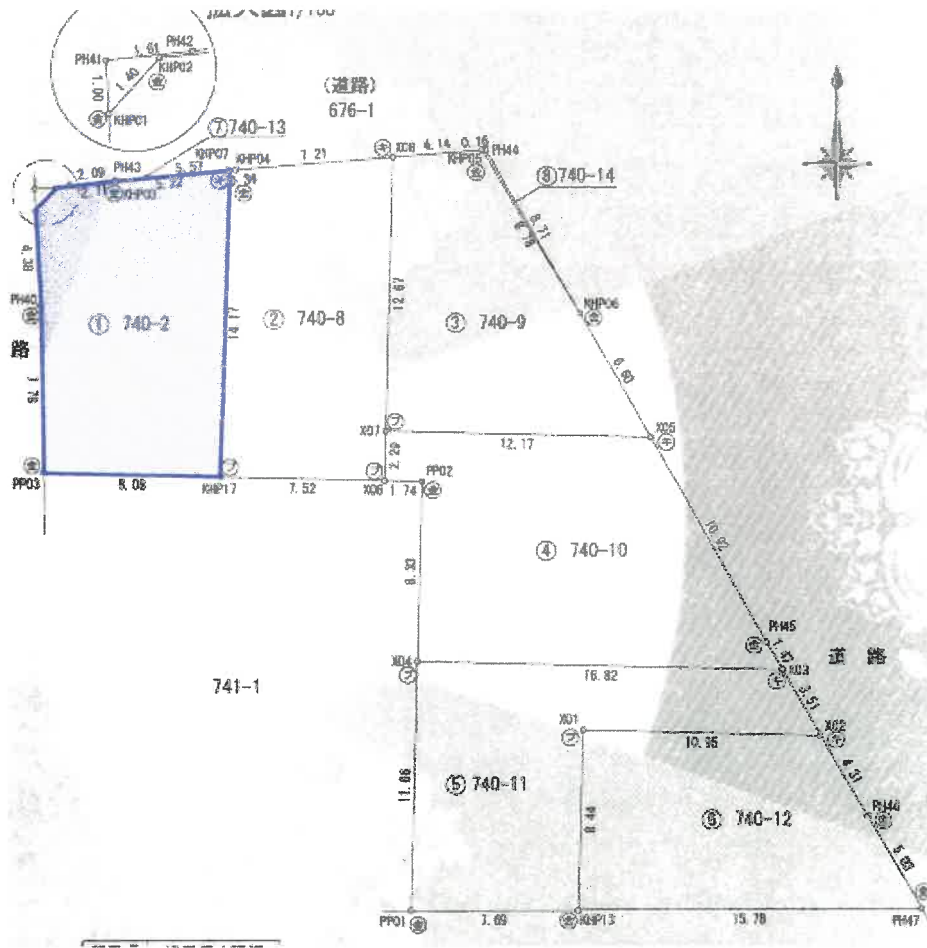
大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

643



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

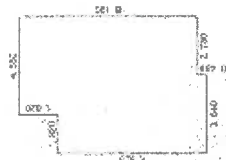


地番	740-2			
RD	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_n-1)$
KHP02	-105325.785	-12427.449	-3.643	383701.8347
KHP01	-105326.832	-12428.392	-0.713	75056.0012
PH40	-105331.212	-12428.162	0.392	-41286.8351
PH43	-105338.998	-12428.000	8.244	-868414.5830
KHP17	-105339.207	-12419.918	8.452	-890326.9275
KHP07	-105325.040	-12419.548	-4.031	508825.2582
KHP03	-105325.512	-12424.749	-7.901	832176.0703
			合計	-229.4912
			合計面積	114.74560
			地積	114.74 m ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

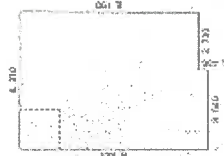
1階



床面積

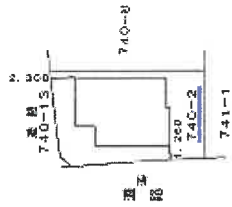
3.640 × 6.825	= 24.843000
2.730 × 6.370	= 17.390100
4.650 × 1.820	= 8.481000
合計	50.514100
床面積	50.51㎡

2階



床面積

3.640 × 8.625	= 31.467000
2.730 × 8.190	= 22.387700
合計	53.854700
床面積	53.85㎡

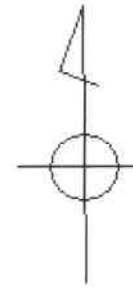
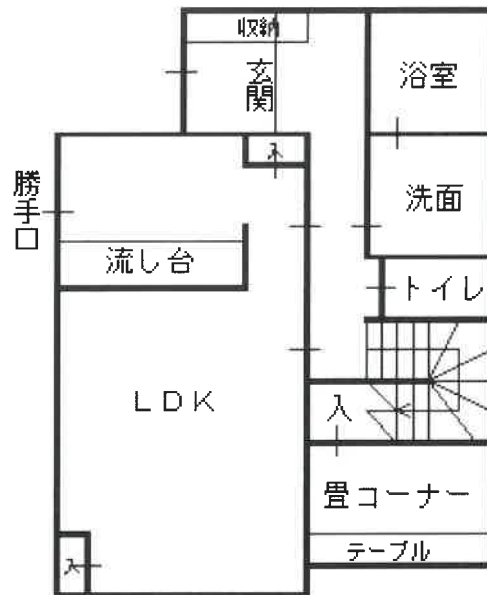


縮尺1/250
A3をA4に縮小

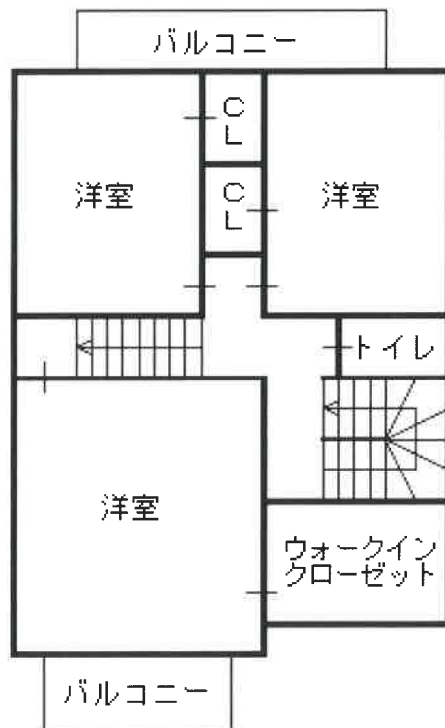
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

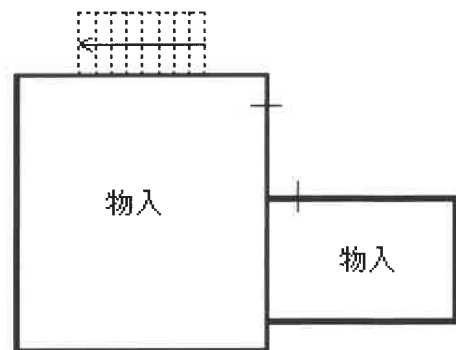
1階



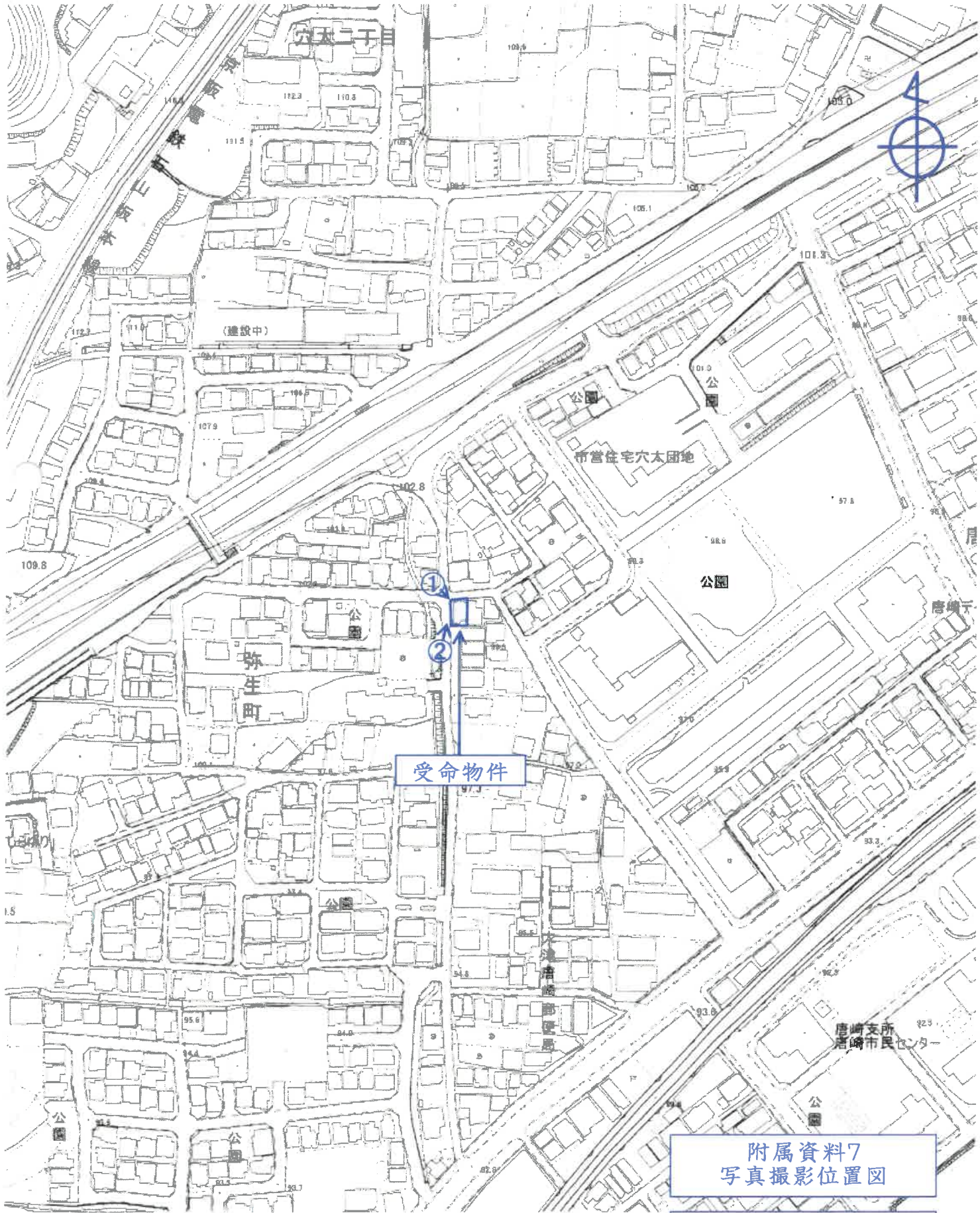
2階



中2階



附属資料6
建物間取図



受命物件

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

物件2 主である建物

①



②

物件2 主である建物



附属資料8
現況写真