

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 村 田 將 尚

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	5,880,000 4,704,000	一括	1,176,000	44,072	12,403
1	3,070,000				
2	2,810,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大津市平津二丁目字城山  
地 番 188番7  
地 目 宅地  
地 積 165.36平方メートル
- 2 所 在 大津市平津二丁目字城山 188番地7  
家屋 番号 188番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.44平方メートル  
2階 34.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 16.35平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月13日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 岸 田 雄 志

---

---

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 大津市平津二丁目字城山  
地番 188番7  
地目 宅地  
地積 165.36平方メートル
- 2 所在 大津市平津二丁目字城山 188番地7  
家屋番号 188番7  
種類 居宅  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 84.44平方メートル  
2階 34.57平方メートル
- (附属建物)
- 符号 1  
種類 車庫  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 16.35平方メートル



令和 5年(ケ)第 61号  
令和 5年12月25日受理  
令和 6年1月23日提出

# 現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 和田 考 博

(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 大津市平津二丁目字城山  
地 番 188番7  
地 目 宅地  
地 積 165.36平方メートル
- 2 所 在 大津市平津二丁目字城山 188番地7  
家屋 番号 188番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.44平方メートル  
2階 34.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 16.35平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大津市平津二丁目6番1号														
<b>土地</b>	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 checked="" 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」のとおり														
<b>建物</b>	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 上記の者が本建物を居宅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」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>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<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 表札等の表示

目的建物では、屋号の看板が存在した。

### 2 目的土地について

#### (1) 目的土地の形状等

7枚目の地積測量図を参考にして、現地で目的土地の形状を計測したところ、目的土地の形状は、おおよそ同地積測量図の形状に合致していると認められた。

#### (2) 目的土地の状況等

ア 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。

イ 目的土地の南西側では、目的建物の庇が隣接地に、少し越境していると思われる。

ウ 目的土地の北西側には、添付写真②のとおり、掘込み車庫が設けられ、同掘込み車庫は、目的建物の附属建物として登記されている。

### 3 目的建物について

#### (1) 目的建物の形状等

目的建物の形状及び間取りは、概ね10枚目の間取図のとおりで、その形状を8枚目の各階平面図の形状と比較したところ、それらの形状は概ね合致していると認められた。

#### (2) 目的建物の損傷等

ア 目的建物は、経年相当の傷みや汚れが認められたほか、特に目立った損傷等は、認められなかった。

イ 関係人によると、「自分は工務店を営んでいたので、建築資材はいい物を使用したつもりです。」とのことであった。

### 4 前面道路について

評価人の調査によると、目的物件は北側で建築基準法第42条1項1号(幅員約5.5m)の道路に、約2.3m高く面しており、また東側で建築基準法第42条1項5号(幅員約4.9m)道路に、約1.5mから約2.3m高く面しているとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

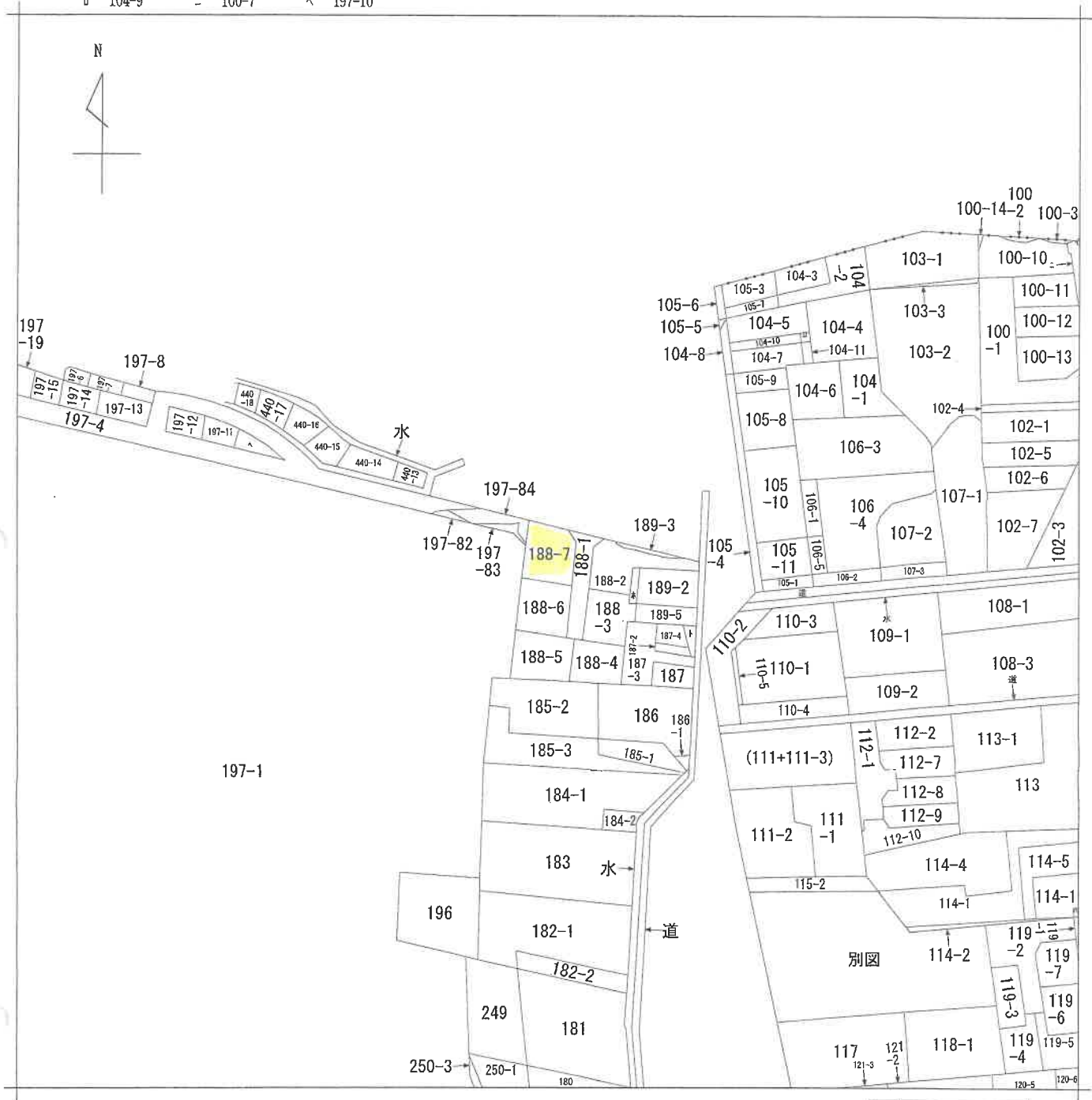
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者	<p>[関係人の陳述の要旨]</p> <p>ア 目的物件は、私が住んでいます。</p> <p>イ 私は、工務店を営んでいました。</p> <p>ウ この家は、100年経っても大丈夫なように建てたので、建築資材も良い物を使いましたが、このような形でこの家を手放すのは、残念です。</p> <p>エ 雨漏り等は、ありません。</p> <p>オ 裏の庇が、隣接地（197-1）に少し越境しています。</p>

(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
R5年12月26日(火) 9:00-9:10	大津地方法務局	目的物件の登記及び各種図面の確認
R5年12月26日(火) 9:45-10:05	物件所在地	目的物件の概要確認 債務者兼所有者と面談
R5年12月26日(火) 11:20-11:30	大津市役所	目的物件の間取り及び航空写真付き地番図等の確認
R6年1月5日(金) 10:00-10:45	物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのもと、評価人と帯同で目的物件の調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 100-4    ハ 114-3    ホ 189-4    ト 187-1  
 ロ 104-9    ニ 100-7    ヘ 197-10



請求部	所在	大津市平津二丁目字城山			地番	188番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	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	

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年2月13日

4170038

地積測量図

土地の所在 凡例

記号	境界線の種類
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属標
⑤	刻ミ

54.2.13

求積表

② 188-2

1.20	1.45
1.30	1.50
1.40	1.55
1.50	1.60
1.60	1.65
1.70	1.70
1.80	1.75
1.90	1.80
2.00	1.85
計	2

面積 1.83 MP

③ 188-3

1.20	1.45
1.30	1.50
1.40	1.55
1.50	1.60
1.60	1.65
1.70	1.70
1.80	1.75
1.90	1.80
2.00	1.85
計	2

面積 1.83 MP

④ 188-4

1.20	1.45
1.30	1.50
1.40	1.55
1.50	1.60
1.60	1.65
1.70	1.70
1.80	1.75
1.90	1.80
2.00	1.85
計	2

面積 1.83 MP

⑤ 188-5

1.20	1.45
1.30	1.50
1.40	1.55
1.50	1.60
1.60	1.65
1.70	1.70
1.80	1.75
1.90	1.80
2.00	1.85
計	2

面積 1.83 MP

⑥ 188-6

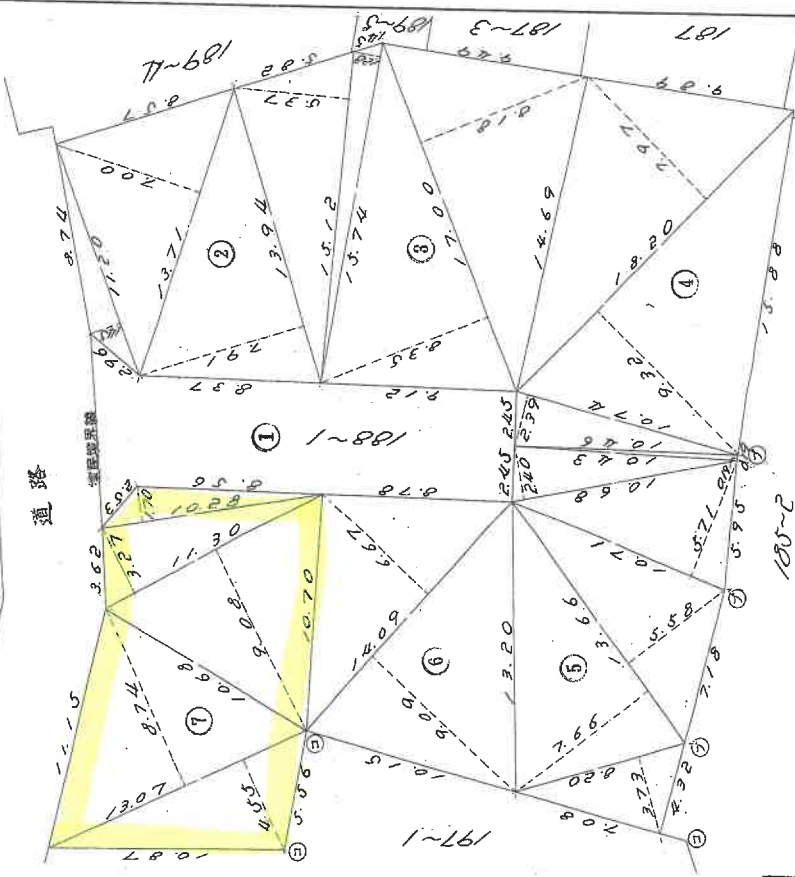
1.20	1.45
1.30	1.50
1.40	1.55
1.50	1.60
1.60	1.65
1.70	1.70
1.80	1.75
1.90	1.80
2.00	1.85
計	2

面積 1.83 MP

⑦ 188-7

1.20	1.45
1.30	1.50
1.40	1.55
1.50	1.60
1.60	1.65
1.70	1.70
1.80	1.75
1.90	1.80
2.00	1.85
計	2

面積 1.83 MP



作製者

土地家屋調査士

昭和54年2月8日 作製

申請人

縮尺

1/250

土地家屋調査士 981.63-899.0906 92.5394 MP

(大津地方務務局近畿實業土地家屋調査士会指定用紙)

4175077

各階平面図

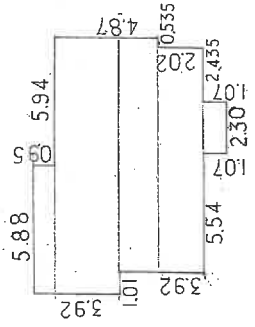
建築物図面

家屋番号 188-7

建物の所在 大津市平津二丁目字城山188番地7

S60.3.11

主たる建物



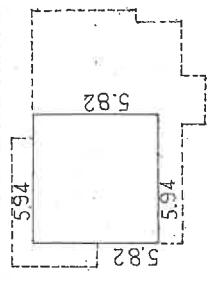
求積

- 5.88 X 0.95 = 5.5860
- 11.82 X 2.97 = 35.1054
- 10.81 X 1.90 = 20.5390
- 10.275 X 2.02 = 20.7555
- 2.30 X 1.07 = 2.4610

床面積

84.4469  
84.44㎡

2階



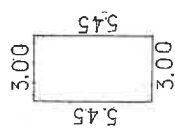
求積

- 5.94 X 5.82 = 34.5708

床面積

34.57㎡

附属建物 1

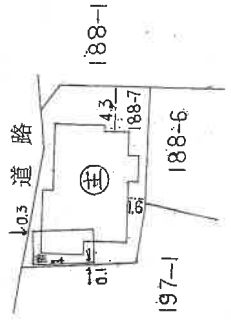


求積

- 3.00 X 5.45 = 16.3500

床面積

16.35㎡



作製者 士地師益士 家屋

昭和60年3月9日作製

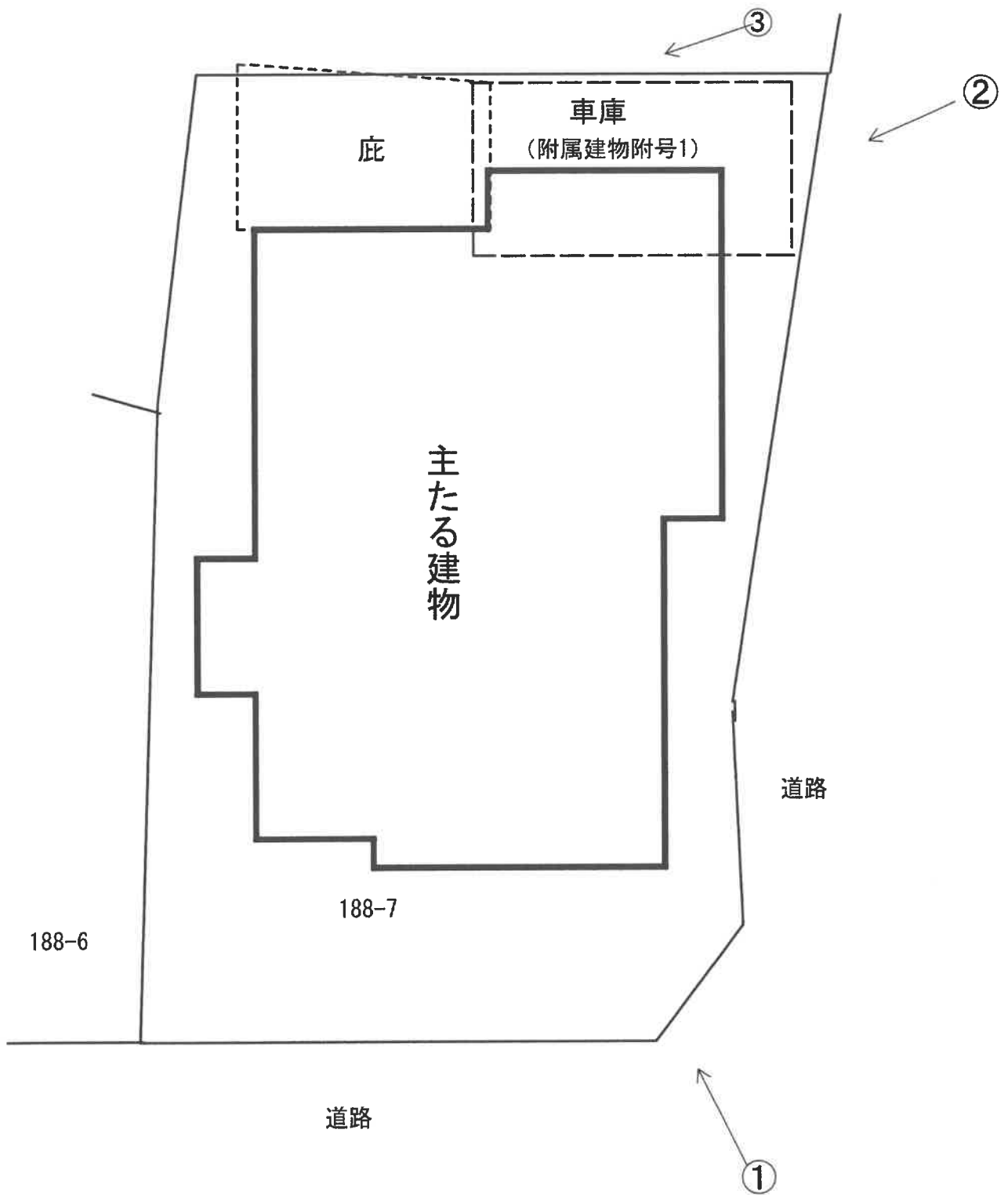
縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4判に縮小

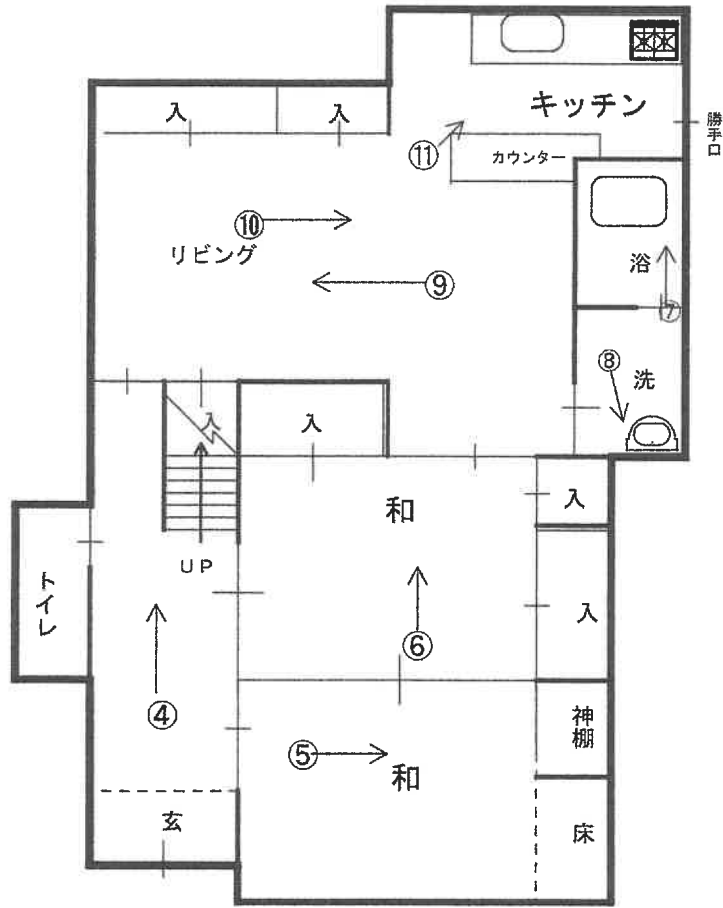


# 土地建物位置関係図

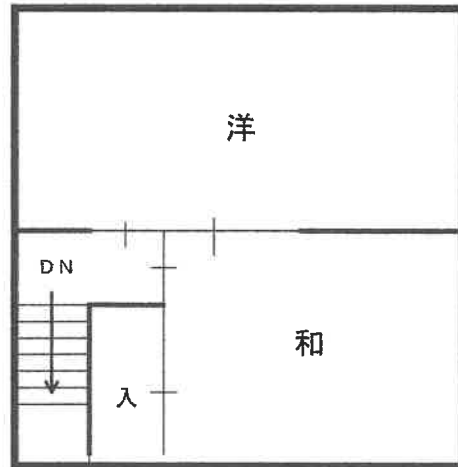


←○ 写真撮影位置・方向  
(9枚目)

# 間取図



1階



2階

← ○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥





写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

令和 5 年 (ケ) 第 61 号  
令和 6 年 1 月 5 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 26 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 5,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,070,000 円
物件2 (建物)	金 2,810,000 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 大津市平津二丁目字城山  
地 番 188番7  
地 目 宅地  
地 積 165.36平方メートル
- 2 所 在 大津市平津二丁目字城山 188番地7  
家屋 番号 188番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.44平方メートル  
2階 34.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 16.35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」駅の南方・道路距離約 3600 m 最寄バス停「石山幼稚園前」の南方・約 200 m	
付近の状況	一般住宅等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(高さの最高限度15m)
画地条件	規模 165.36 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 14.7m、奥行約 10.8m、ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側で幅員約5.5mの舗装市道(南3306号線)に約2.3m高位接面(建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約4.9mの舗装位置指定道路(第54-2号)に約1.5m～約2.3m高位接面(建築基準法第42条1項5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年の住宅地図では当該土地に建築物等の記載はされておらず、1975年の住宅地図では住宅の敷地の一部、1985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、昭和53年に「光林寺」及び「昭栄産業株式会社」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	・周知の埋蔵文化財包蔵地(平津城跡遺跡)	

(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60年3月8日 新築 経過年数： 39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：ボード貼、板貼等 内 壁：砂壁等 天 井：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	やや優る
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"> <li>・目的土地の北西側に下記の附属建物符号1が存する。 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：16.35㎡ 建築年月日：昭和54年5月日不詳新築</li> <li>・目的建物の庇が西側隣接地に、少し越境しているものと思われる。</li> </ul>

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,700	1.03	165.36	0.95	8,530,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $56,600\text{円/m}^2 \times 98.8/100 \times 100/101 \times 100/105 = 52,700\text{円/m}^2$

◇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 +1 (相乗積 100/101)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差 : 角地 +5、道路との高低差 Δ2 (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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2主	200,000	119.01	0.05	1,190,000
2符1	100,000	16.35	0.05	80,000

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。

(物件2 附属建物符号1)

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	8,530,000	0.40	法定地上権 (物件2)	3,410,000

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	8,530,000	-3,410,000	/	1.00	0.60	1.00	3,070,000
2	1,270,000	+3,410,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,810,000
一 括 価 格(合計)							5,880,000

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-22 ）

所 在： 大津市千町1丁目字岩崎46番9  
「千町1-17-6」

価 格： 56,600 円/m<sup>2</sup>

位 置： JR東海道本 線「 石山 」駅の 南 方・道路距離約 4900 m

価 格 時 点： 令和 5 年 1 月 1 日

地 積： 223 m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 東側 7 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%)

地 域 の 概 要： 一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域

## 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)

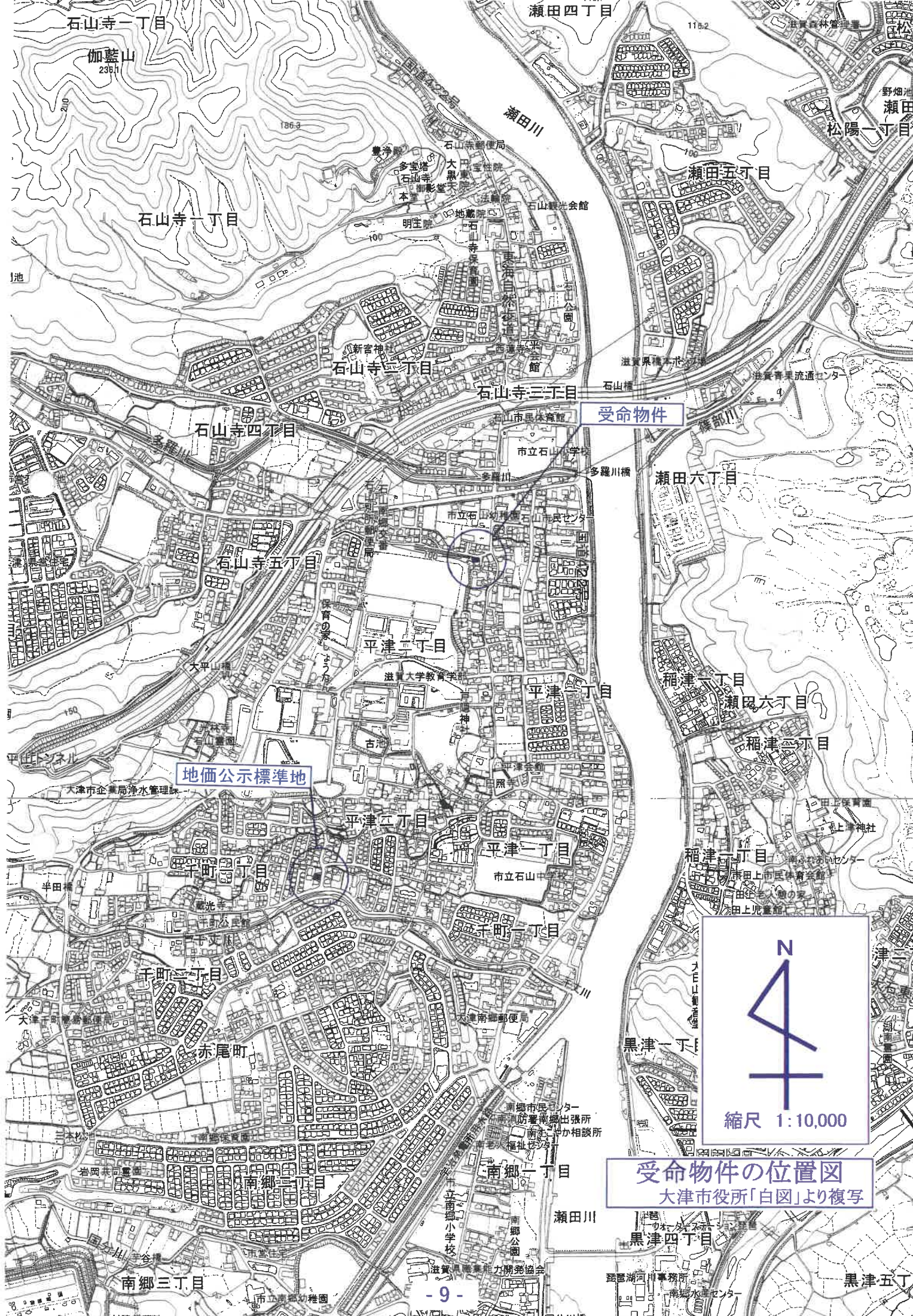
物 件 1 : 5,918,069 円

物 件 2 主である建物 : 1,992,334 円

物 件 2 附属建物符号1 : 169,472 円

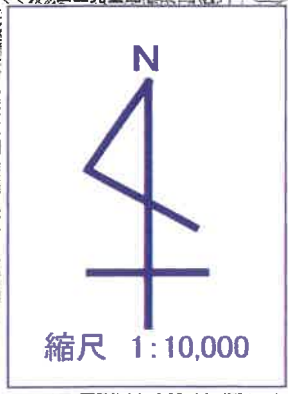
以 上





受命物件

地価公示標準地



受命物件の位置図  
大津市役所「白図」より複写



寺三丁目

下水中継ポンプ場

石山市民体育館

石山寺三丁目

児童遊園地

市立石山小学校

公園

石山児童クラブ

多羅川

市立石山幼稚園

受命物件

石山市民センター  
石山支所

石山別所郵便局

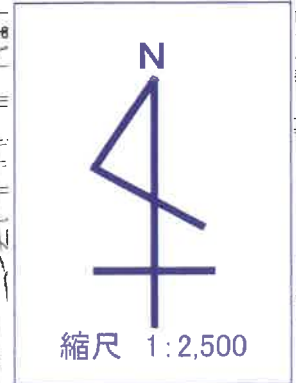
石山南郵便支所

グラウンド

テニスコート

テニスコート

平津二丁目



受命物件附近の状況図  
大津市役所「白図」より複写

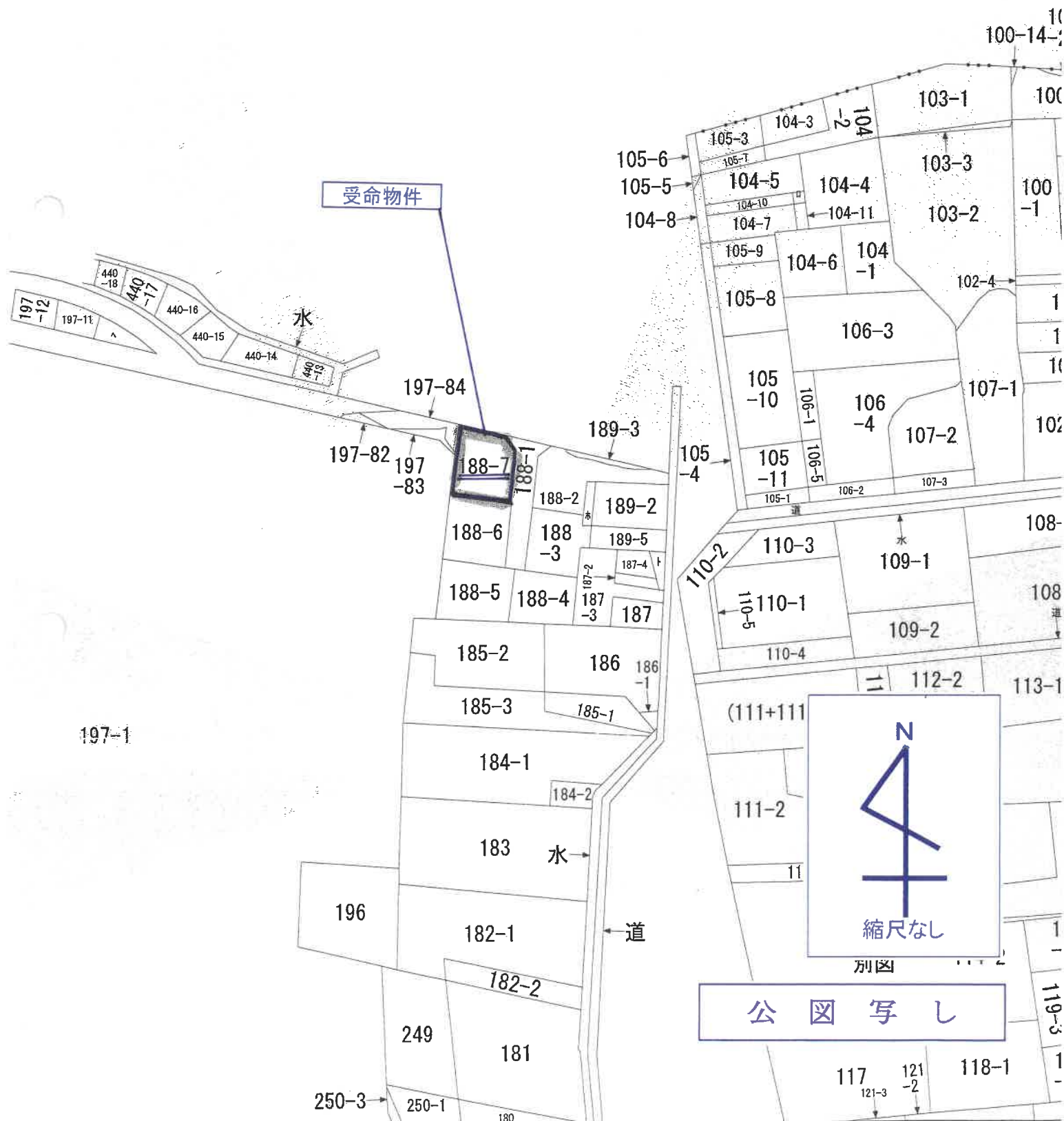
公園  
平津一丁目

国立大学法人滋賀大学教育学部

ハ 114-3  
ニ 100-7

ホ 189-4  
ヘ 197-10

ト 187-1





地積表

② 100-2

29.70	1.40
23.54	2.80
13.12	3.37
面積 / 計	
	2
	16.95
	10.33
	6.66
	3.33

③ 100-3

29.70	1.40
23.54	5.30
13.12	8.10
面積 / 計	
	2
	17.80
	17.66
	17.66
	17.66

④ 100-4

29.70	2.87
23.54	2.39
13.12	2.77
面積 / 計	
	2
	10.54
	5.66
	6.66
	4.33

⑤ 100-5

29.70	0.19
23.54	1.10
13.12	5.58
3.88	3.13
3.82	
面積 / 計	
	2
	10.90
	2.66
	2.66
	1.99

⑥ 100-6

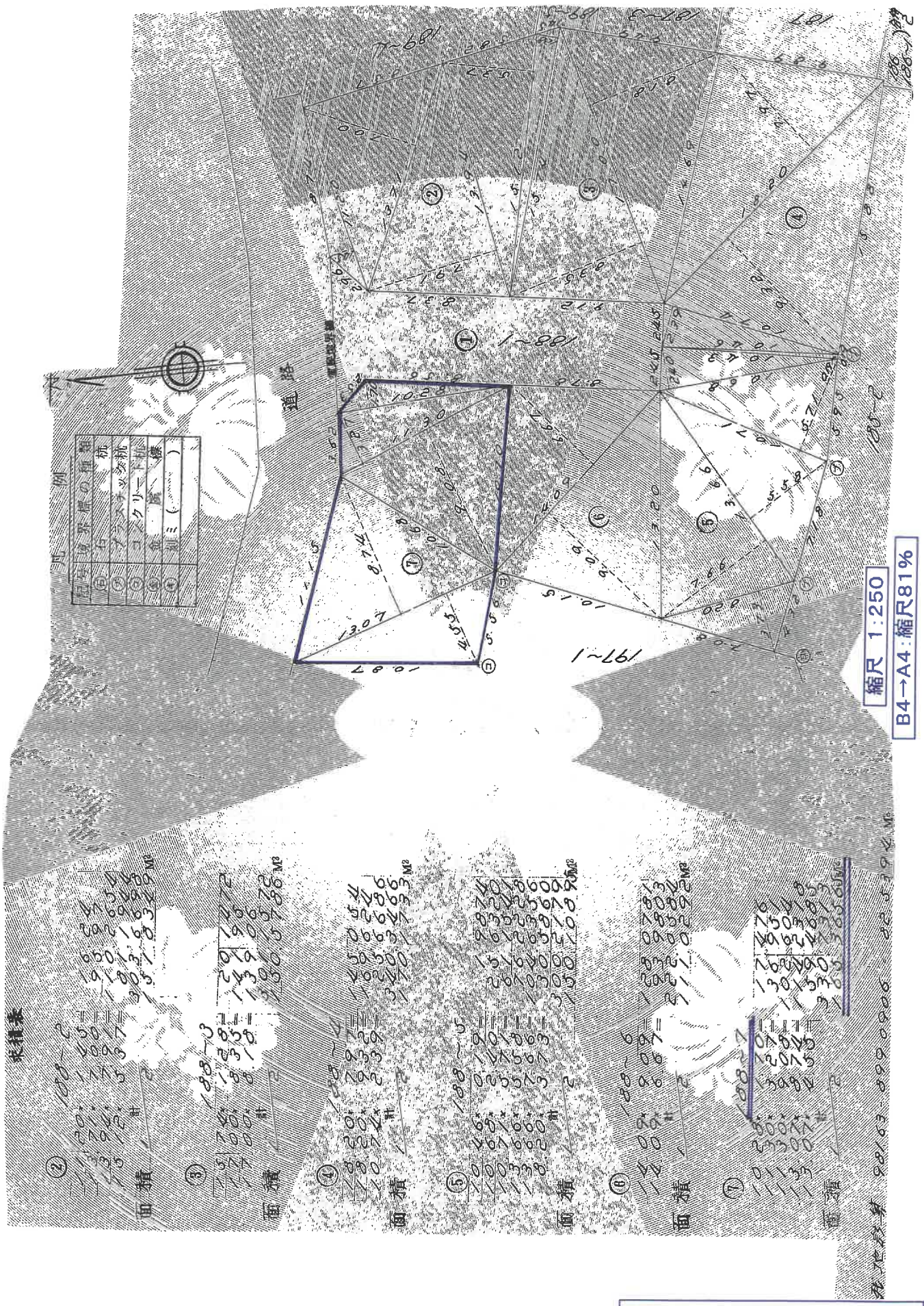
29.70	8.89
面積 / 計	
	2
	17.81
	17.81
	17.81
	17.81

⑦ 100-7

29.70	1.01
23.54	2.01
13.12	2.55
面積 / 計	
	2
	7.6
	15.2
	15.2
	15.2
	15.2

例

①	境界線の種別
②	成
③	ラスチック舗装
④	コンクリート舗
⑤	魚鱗舗
⑥	舗 ( )



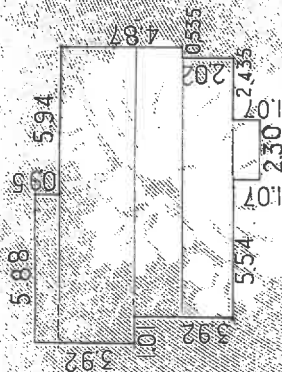
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し



主たる建物



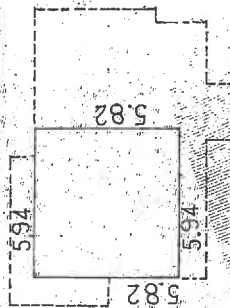
1 階

求積

- 5.88 X 0.95 = 5.5860
- 11.82 X 2.97 = 35.1054
- 10.81 X 1.90 = 20.5390
- 10.275 X 2.02 = 20.7555
- 2.30 X 1.07 = 2.4610

床面積

84.4469  
84.44㎡



2 階

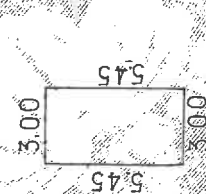
求積

- 5.94 X 5.82 = 34.5708

床面積

34.57㎡

附属建物



求積 3.00 X 5.45 = 16.3500

床面積

16.35㎡

縮尺 1:250

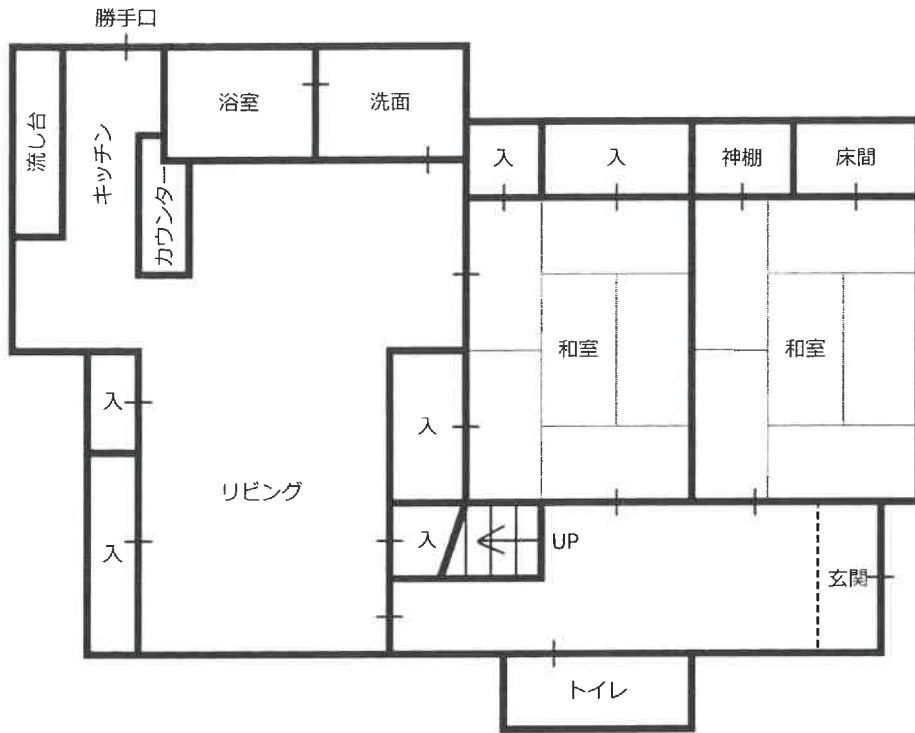
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

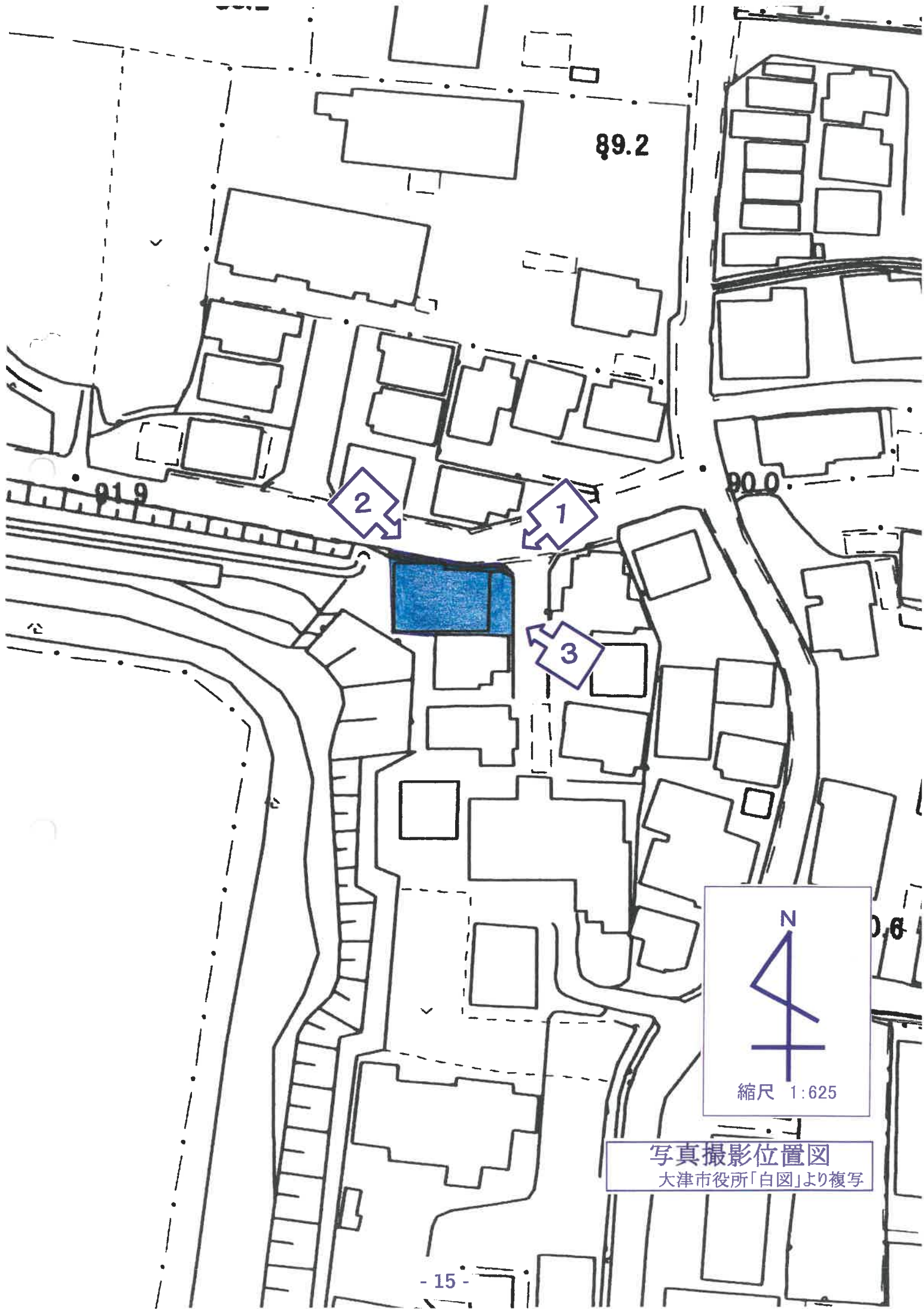
1 階



2 階



建物間取図

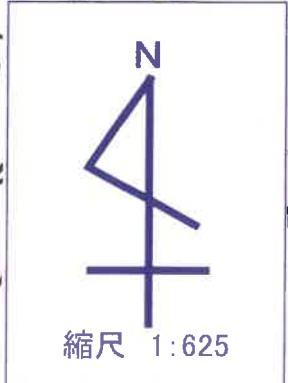


89.2

91.9

90.0

0.6



写真撮影位置図  
大津市役所「白図」より複写



物件2 附属建物符号1

物件2 主である建物



撮影位置 1

物件2 附属建物符号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



撮影位置 3

現況写真



物件2 主である建物内部



物件2 附属建物符号1内部