

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 4月22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 5月13日 午前 9時00分から 令和 7年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月27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 6月17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 5月30日 午前10時00分から 令和 7年 5月30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 4月22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	9, 670, 000 7, 736, 000	一括	1, 934, 000	97, 672	0
1	2, 290, 000				
2	7, 380, 000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大津市北比良字尾所                                    |
|   | 地 番   | 1 2 7 4 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 3 0 . 5 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大津市北比良字尾所 1 2 7 4 番地 7                       |
|   | 家屋 番号 | 1 2 7 4 番 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル<br>2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 3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1】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

### 《 注 意 書 》

- 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）。
- 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。



\*11\*

- 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   | 大津市北比良字尾所                                  |
|   | 地 番   | 1 2 7 4 番 7                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 3 0 . 5 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 大津市北比良字尾所 1 2 7 4 番地 7                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 7 4 番 7                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 6 3 . 7 6 平方メートル<br>2階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和6年(ケ)第37号  
令和6年8月30日受理  
令和6年12月16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   | 大津市北比良字尾所                                  |
|   | 地 番   | 1 2 7 4 番 7                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 3 0 . 5 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 大津市北比良字尾所 1 2 7 4 番地 7                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 7 4 番 7                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 6 3 . 7 6 平方メートル<br>2階 4 3 . 0 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
<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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) Aが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 Bが本土を駐車場等として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> Bの占有については「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」に記載のとおり
<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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 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 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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場等 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(A))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年10月頃
最初の契約日	令和5年10月頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	なし
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

表札等は見受けられなかった。

### 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。地積測量図は別紙のとおりである。

#### (2) 目的土地の形状、境界等

上記地図、地積測量図及び現地の境界明示物（塀や水路、道路との境、杭）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で実測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。ただし、以下のとおり。

##### ア 道路との境界等について

目的土地の北東側及び北西側の道路はアスファルト舗装がなされておらず砂利敷となっており、目的土地との境界が不明確であるように見受けられた（別紙写真2ないし8番のとおり）。

目的土地の北東端と思われる部分に境界を示すものと推認される杭が認められ、北西側道路についても近隣地のアスファルト舗装がなされた部分に存する水路を直線で延長した線が道路との境界であるように思われたが、いずれの道路についても現況は境界が不明確となっている。

##### イ 周辺土地との境界について

周辺土地との境界が不明確となっている（別紙写真3、7、8、9、11番のとおり）。

なお、目的土地の西側に電気メーターの設置された柱（別紙写真7番のとおり）が存在しており、同柱が目的土地の西端であるように見受けられたが、現況は境界が不明確となっている。

ウ したがって目的土地の正確な地積、境界等を求めるためには専門家による調査を要する。

#### (3) 目的土地の利用状況

物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

#### (4) 物件1土地の接面道路について

北東側及び北西側で砂利敷の道路に等高に接していた。現況幅員は上記のとおり道路との境界が不明確であるため正確な値は不明であるが、上記(2)に記載のとおり境界と推認される部分から概測したところ、北東側は約4.2メートル、北西側は約4メートルとなっていた。

大津市役所建築指導課での調査によると、いずれの道路も建築基準法第42条1項3号道路に指定されていた。

### 3 目的建物の状況等

#### (1) 目的建物の形状及び間取り等

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。

#### (2) 目的建物の利用状況等

目的建物はBの居宅として利用されている。

#### (3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほかは、特段の瑕疵は見受けられなかった。維持管理も概ね適切に行われているように見受けられた。

(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
■ A (所有者)	1 約1年前まで私と元配偶者(B)及び子供たちと目的物件に居住していました。 2 約1年前に私が目的物件から退去し、その後はBと子供たちが居住しています。 3 賃料等の支払はなく、Bに無償で居住させ、土地の使用も許しています。
■ 近隣住民	1 目的物件は家族用の住居として使用されていると思います。 2 今日車は見当たりませんが、普段は車が駐車されていて、目的物件にお住いの方がその車を使用されているのをお見掛けしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

### 1 目的建物の占有権原等について

下記の事由により、目的物件はBが使用借権に基づいて占有しているものと認めた。

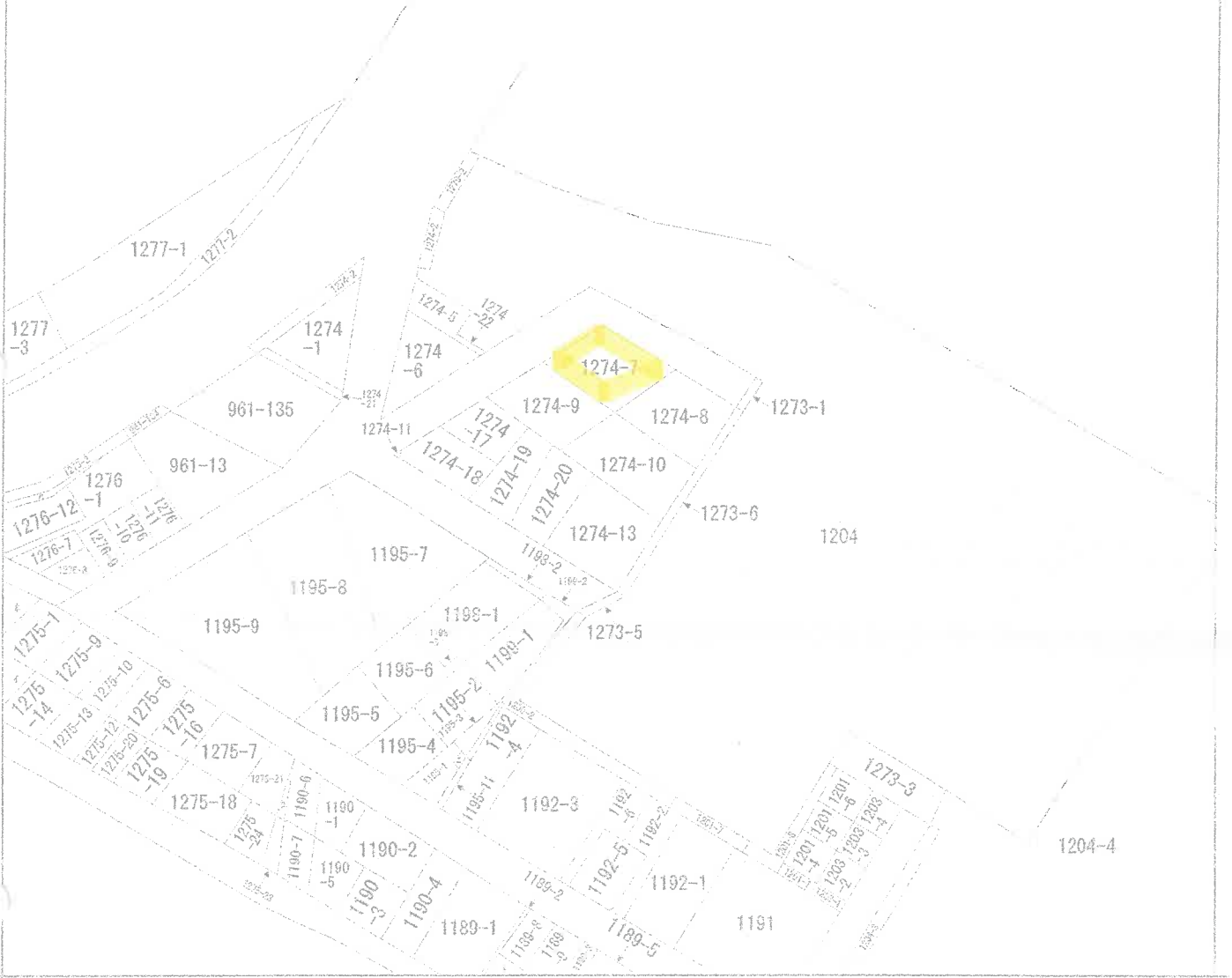
ア Aの陳述によると、Aの元配偶者Bと子が居住しているとのことであったが、目的建物内の動産類の品目や状況等も上記Aの陳述と合致していた。

イ 正確な契約日等は不明であるが、所有者であるAが約1年前に目的物件から退去していることから、この時点を契約日及びBの占有開始時期と認めた。

ウ 所有者Aが賃料等の支払はない旨を陳述している。

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10月2日 (水) 15:55-16:05	大津地方法務局	目的土地及び近隣物件の図面、 登記事項証明書等交付請求
令和6年10月7日 (月) 11:55-12:05	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 占有者宛て通知書投函 近隣住民から事情聴取
令和6年10月15日(火) 16:00-16:10	大津市役所 建築指導課 税務課	目的土地の接道状況確認 目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和6年10月18日 (金) 11:00-11:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者から事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和6年10月18日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人を同行して臨場したところ、物件所在地で所有者と出会ったので、同人の立会を得て立ち入り調査を行った。</p> <p><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。</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



(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簿原簿の写しに換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ある。



課 部	所 在	大津市北比良字		地 番	1274番7		
出 力	縮尺不明	精 度	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	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説明した書面である。

令和6年10月2日  
大津地方法務局

請求番号：27-1  
(1/1)

登記官

8

A4判に縮小



登記年月日：昭和28年7月30日

2051233

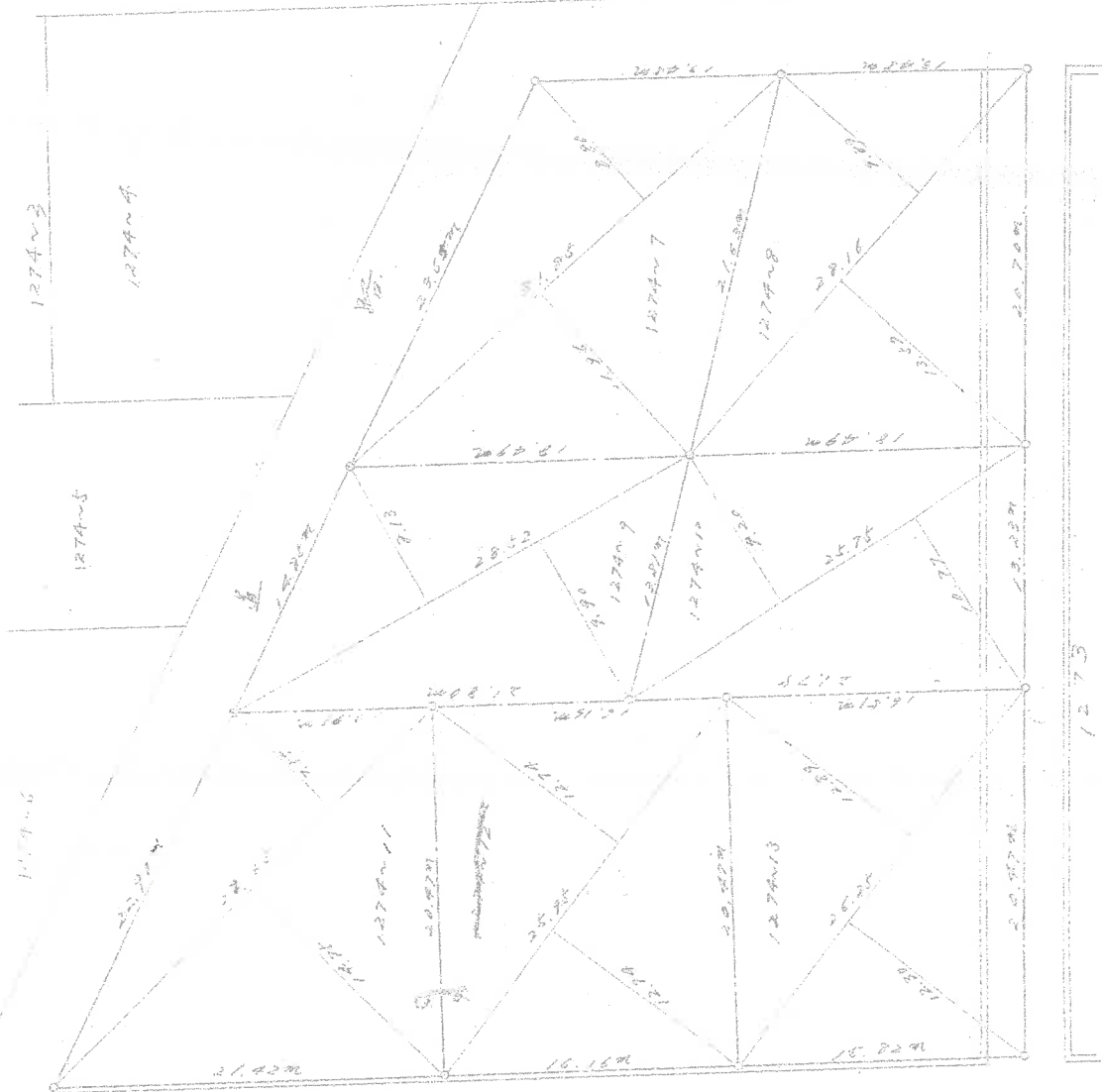
地番 宇尾所 12740-10-11-12-13  
 土地の所在 滋賀県 彦根市 宇尾所  
 大津市北北東

地積測量図

1/500

昭和28年七月三十日  
 作製年月日

作製者 大津地方法務局  
 測量士 大津地方法務局



面積表

12740-6	32,660.00
12740-7	100,000.00
12740-8	32,660.00
12740-9	100,000.00
12740-10	32,660.00
12740-11	100,000.00
12740-12	32,660.00
12740-13	100,000.00

縮尺 1/500 単位：坪

A4判に縮小

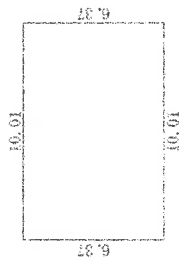
これは図面に記載されている内容を確認した書面である。  
 令和6年10月2日 大津地方法務局

大津市北北東

登記年月日：令和1年5月15日

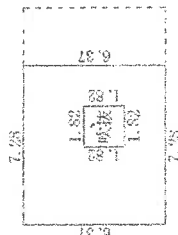
各階平面

1階



床面積	10.01 × 6.37 m = 63.7637
合計床面積	63.7637

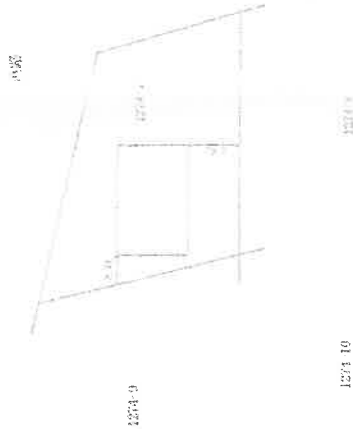
2階



床面積	7.23 × 7.23 m = 52.2729
合計床面積	52.2729

建築物図面

登記番号	1274番7
建物所在地	大津市北川自宇田所1274番地7



作製者

土地家屋調査士

令和1年6月15日作成

縮尺 250

申請人

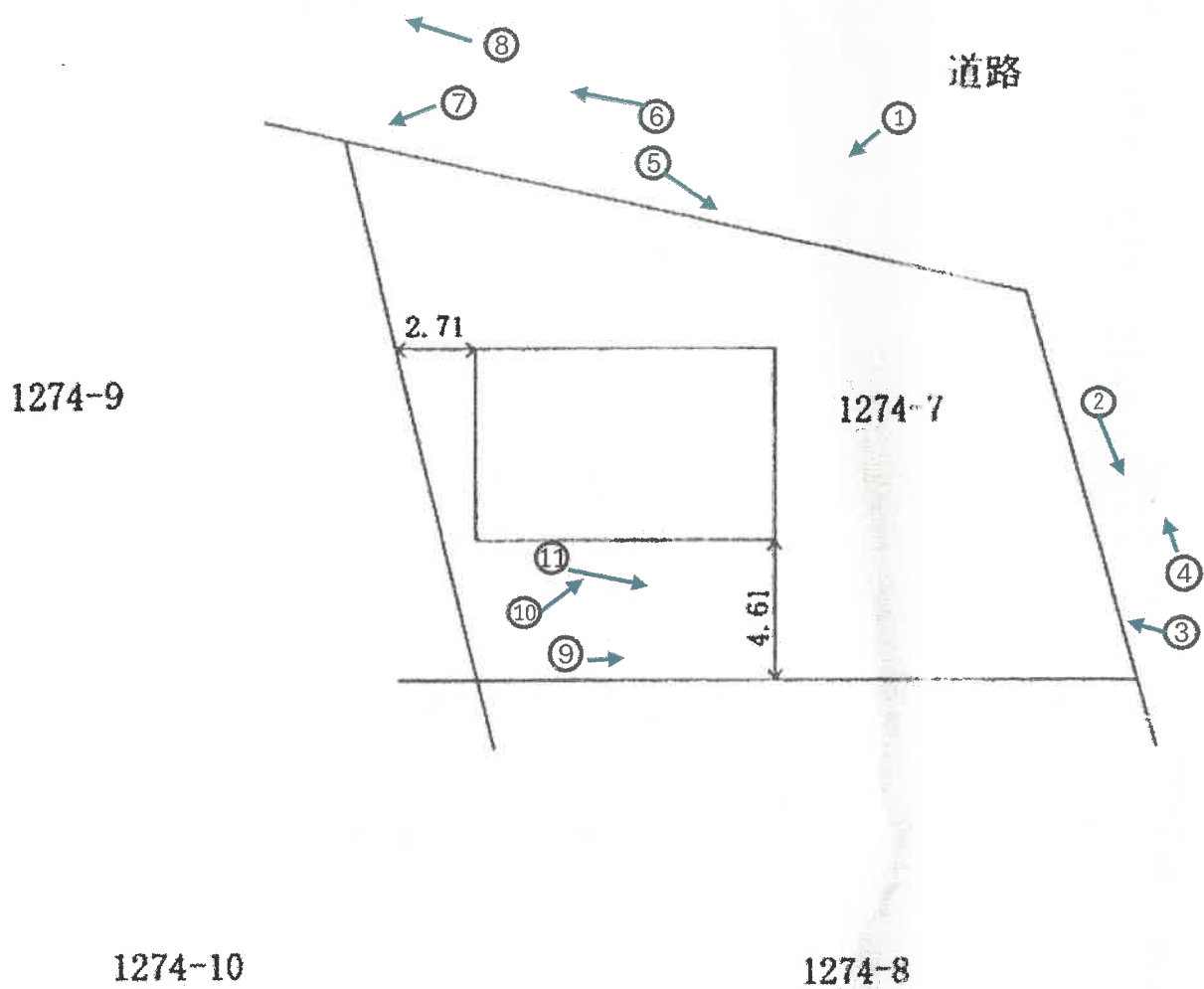
縮尺

500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和6年10月2日 大津地方法務局 登記官

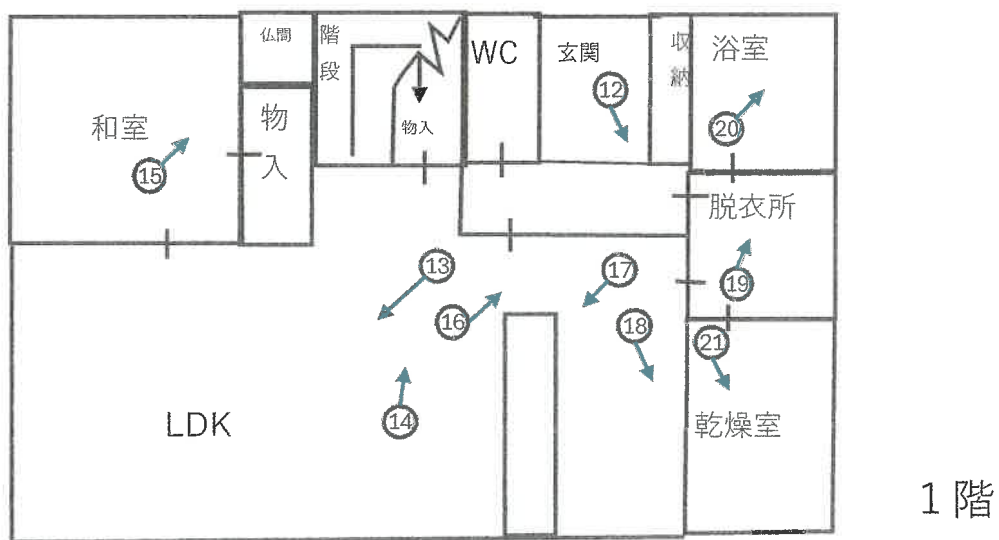
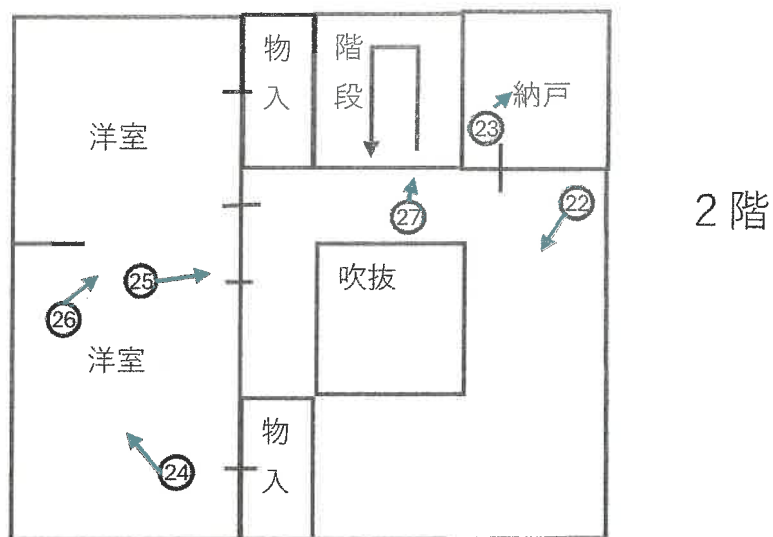
# 土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



写真撮影方向

# 間取図



○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



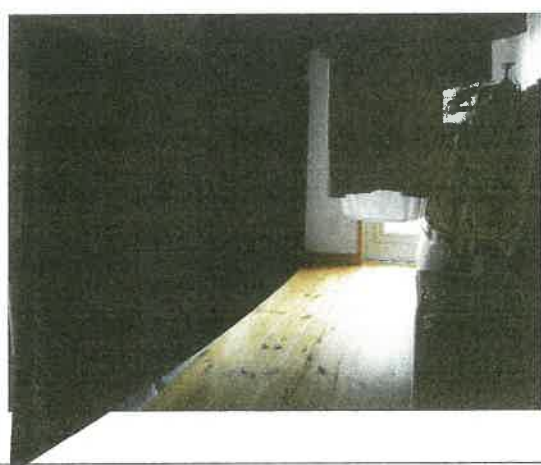
⑱



19



20



21



22






23



24



	
25	26
	
27	28
29	30



令和 6年 (ケ) 第 37 号  
令和 6年 10月 18日 現地調査  
令和 6年 11月 9日 評価  
発行番号 第24-5807号

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

浜本博志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,290,000 円
物件2 (建物)	金 7,380,000 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   | 大津市北比良字尾所                        |
|   | 地 番   | 1274番7                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 330.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大津市北比良字尾所 1274番地7                |
|   | 家屋 番号 | 1274番7                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル<br>2階 43.06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「比良」駅の北方・道路距離約 1.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか未利用地も介在する住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 屋外広告物規制区域:第3種許可地域
画地条件	規模 330.57 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約23m 奥行 約14m程度 概ね整形	
接面道路の状況	北西側で幅員約4m程度の未舗装道路に接面(建築基準法第42条1項3号) 北側で幅員約4.2m程度の未舗装道路に接面(建築基準法第42条1項3号)	
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 なし 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。1980年(昭和55年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、概ね現状と同じような区画になっていたが、未利用地等であったことが伺える。閉鎖登記簿等によれば、物件(1)は昭和38年7月に1274番1から分筆されており、この時点では地目宅地であった。また、分筆前の1274番1について遡ると、昭和37年8月以前は地目山林であったことがわかる。	
特記事項	都市計画法43条1項 大津市提案基準5-3 大津市指令未開建第30-18号 平成30年12月6日より開発許可、建築許可がなされている。 接面道路(未舗装)及び隣接土地等との境界に、側溝などの構造物がないため、現地においてその境界は不明瞭であるが、法務局所蔵の地積測量図、建築計画概要書写し、及び、周辺土地等の現況に照らして、物件(1)の位置・範囲等は概ね特定できる。	

(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）： 令和1年5月15日 新築 経過年数： 5年 経済的残存耐用年数： 20年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：ビニールクロス、板貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：特になし
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	建築確認：第H30確認建築滋建住02647号（平成30年12月13日） 完了検査：第H30確済建築滋建住02647号（令和元年5月22日）

## 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	20,200	1.06	330.57	0.90	6,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津(県)-54

公示価格等 19,600円/m<sup>2</sup> × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/97 = 標準画地価格 20,200円/m<sup>2</sup>

◇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±0% (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/108 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 × 格差率 = 100/97

イ 個別格差 : 準角地+3%、方位±0% (相乗積 106/100)

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	125,000	106.82	0.73	9,750,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 20 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) = 0.73



## 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	6,370,000	0.40	法定地上権	2,550,000

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オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,370,000	-2,550,000	/	1.00	0.60	1.00	2,290,000
2	9,750,000	+2,550,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,380,000
一 括 価 格(合計)							9,670,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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

地価調査価格 ( 大津(県)-54 )

所 在 : 大津市南比良字中ノ町369番4外

価 格 : 19,600 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「 比良 」駅の 南西 方・道路距離約 550 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 568 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西 3 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ湖岸に近い既成住宅地域

## 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 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

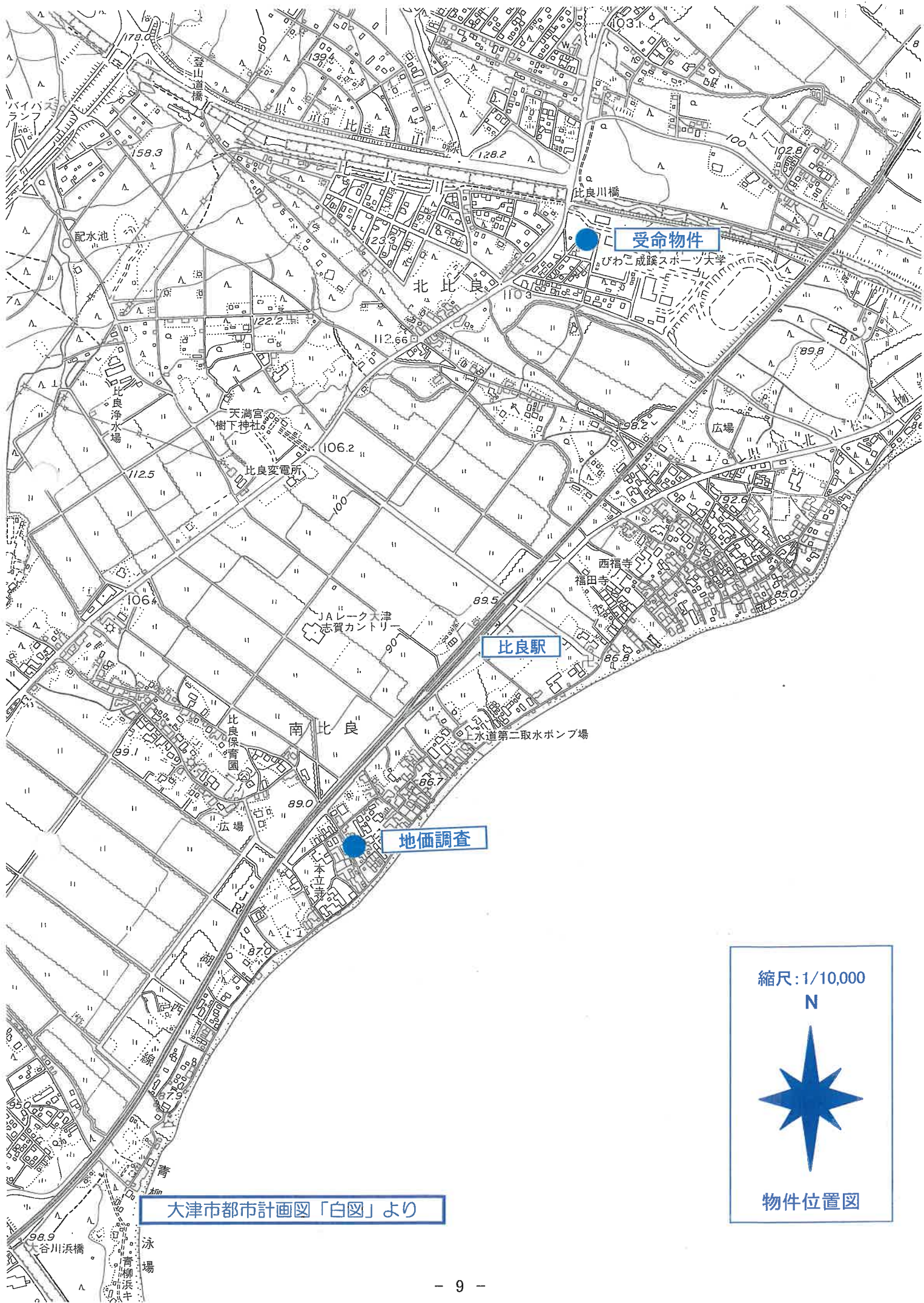
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 2,487,208 円

物 件 2 : 6,398,778 円

以 上

# 附 属 资 料



受命物件

比良駅

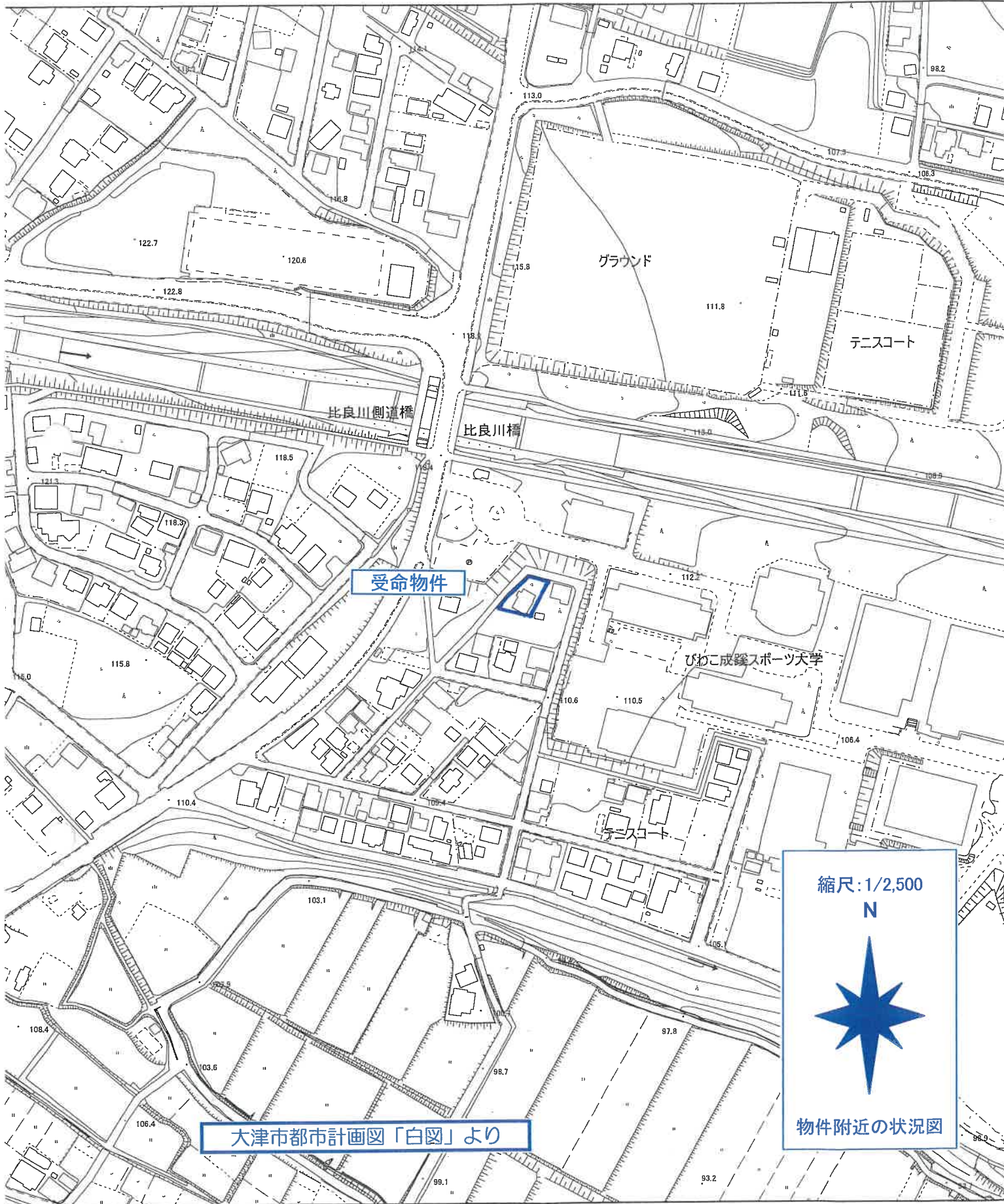
地価調査

大津市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/10,000

N

物件位置図



受命物件

グラウンド

テニスコート

比良川側道橋

比良川橋

びわこ成蹊スポーツ大学

テニスコート

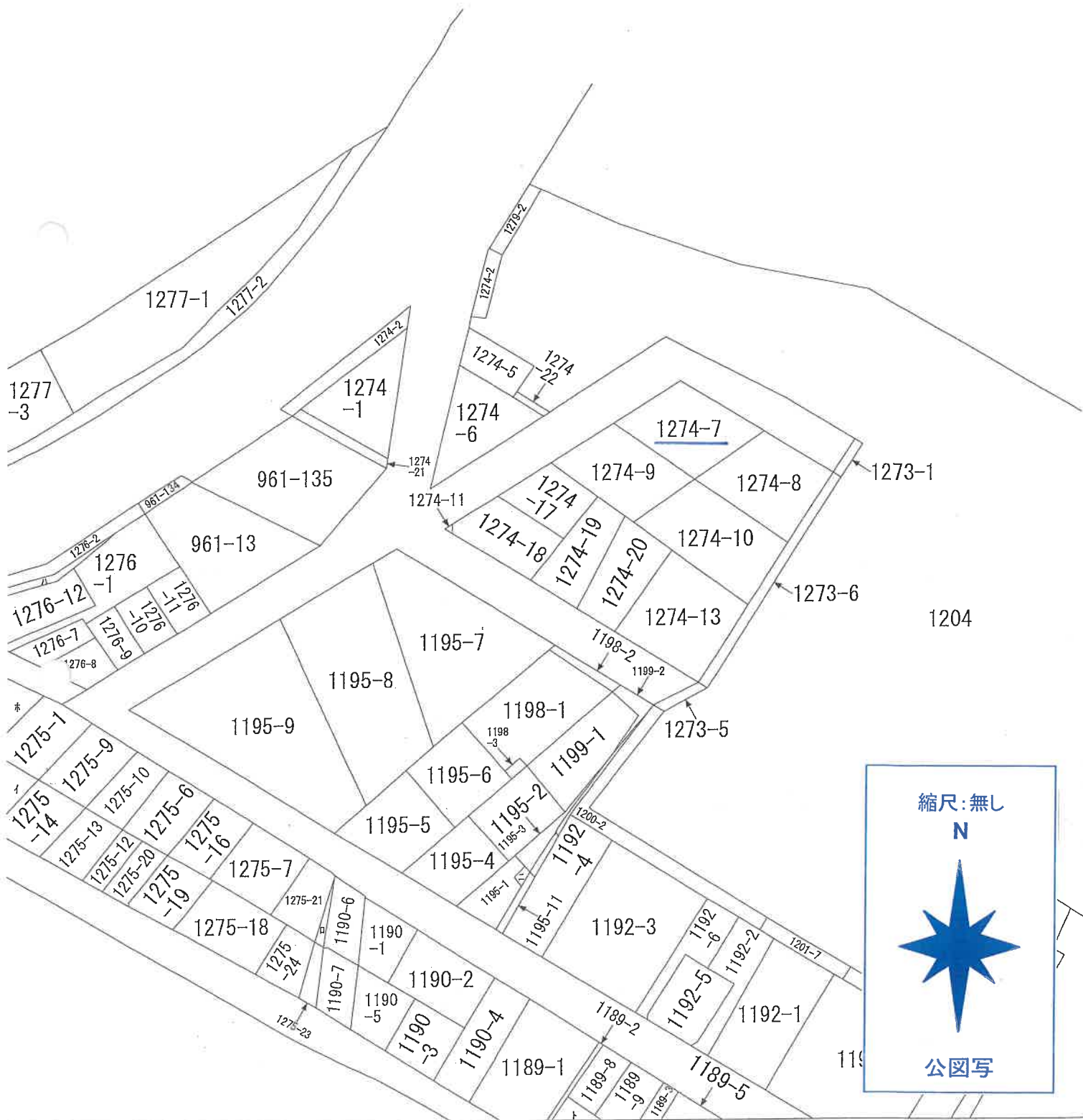
縮尺: 1/2,500

N



物件附近の状況図

大津市都市計画図「白図」より



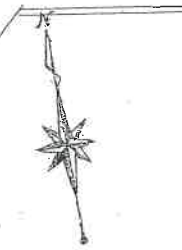
2051233

地番 宇尾折 12749~12751  
 土地の所在 磁賀郡志賀町宇尾折  
 大津市北北真

地積測量図

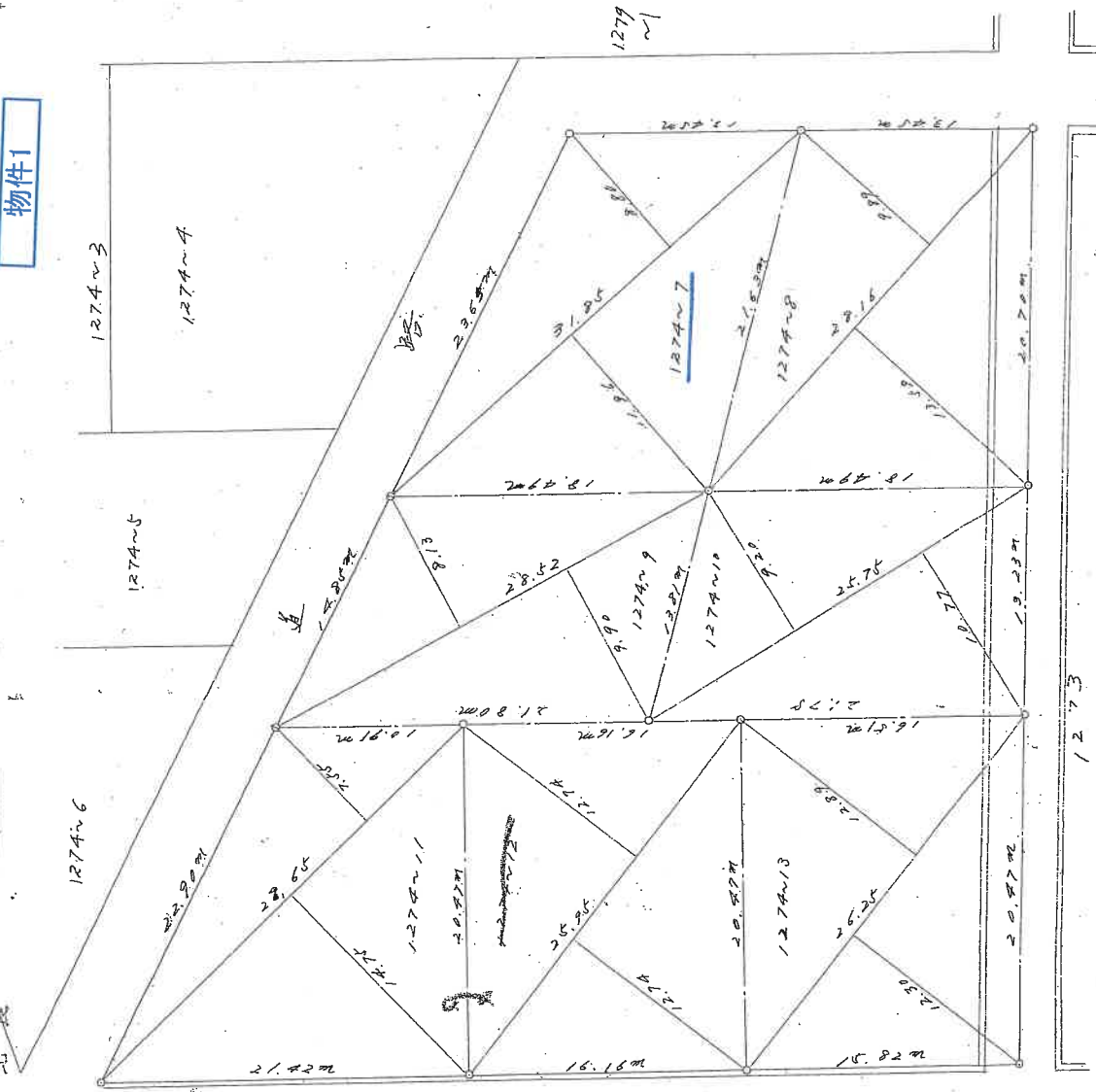
1号地

物件1



積積表

1274~7	$37.80 \times (1.95 + 2.00) \div 2 = 380.00 \text{ m}^2$
1274~8	100.00 坪
1274~9	$25.15 \times (2.52 + 2.82) \div 2 = 350.69 \text{ m}^2$
1274~10	101.00 坪
1274~11	$28.02 \times (0.13 + 0.80) \div 2 = 257.10 \text{ m}^2$
1274~12	77.77 坪
1274~13	$25.75 \times (2.22 + 2.22) \div 2 = 257.11 \text{ m}^2$
1274~14	77.77 坪
1274~15	$29.65 \times (1.74 + 2.00) \div 2 = 399.69 \text{ m}^2$
1274~16	100.00 坪
1274~17	$25.95 \times (2.24 + 2.24) \div 2 = 350.60 \text{ m}^2$
1274~18	100.00 坪
1274~19	$25.25 \times (2.18 + 2.30) \div 2 = 330.51 \text{ m}^2$
1274~20	100.00 坪



※縮尺1/300  
 地積測量図写し  
 A3をA4に縮小

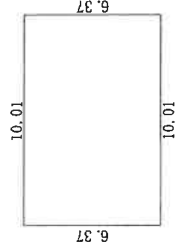
地積測量図写し

各階平面図 建物図面

家屋番号	1274番7
建物の所在	大津市北比良字尾所1274番地7

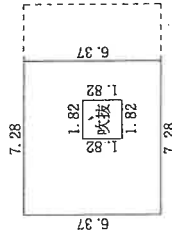
物件2

1階



求積表	
$10.01 \times 6.37 =$	63.7637
合計	63.7637
床面積	63.76 m <sup>2</sup>

2階

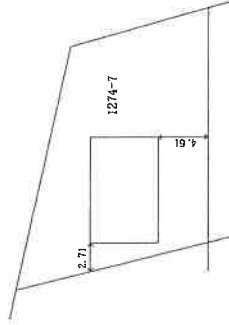


求積表	
$1.82 \times 6.37 =$	11.5934
$1.82 \times 1.82 =$	3.3124
$1.82 \times 2.73 =$	4.9686
$3.64 \times 6.37 =$	23.1868
合計	43.0612
床面積	43.06 m <sup>2</sup>

※縮尺1/250  
各階平面図写し  
A3をA4に縮小



道路



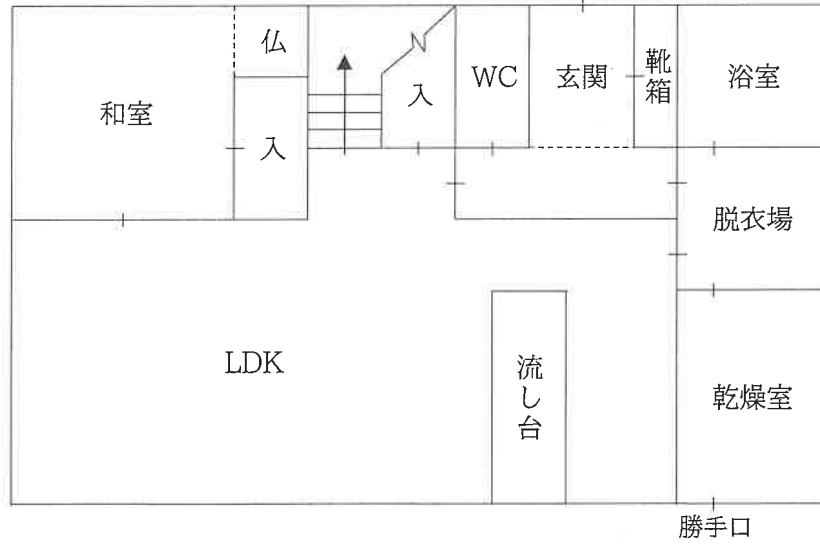
※縮尺1/500  
建物図面写し  
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

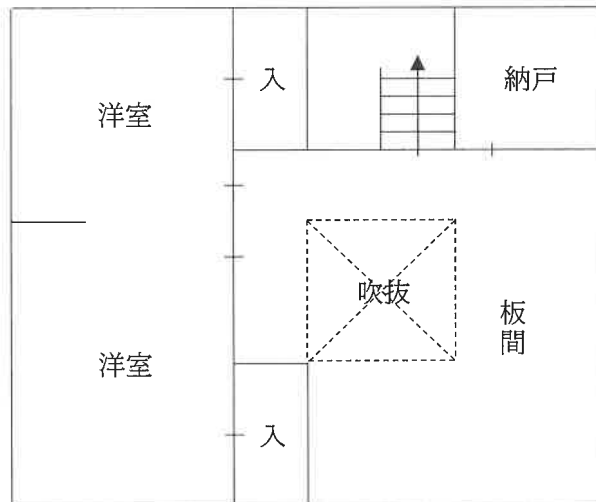


令和6年(ケ)37号 建物間取図

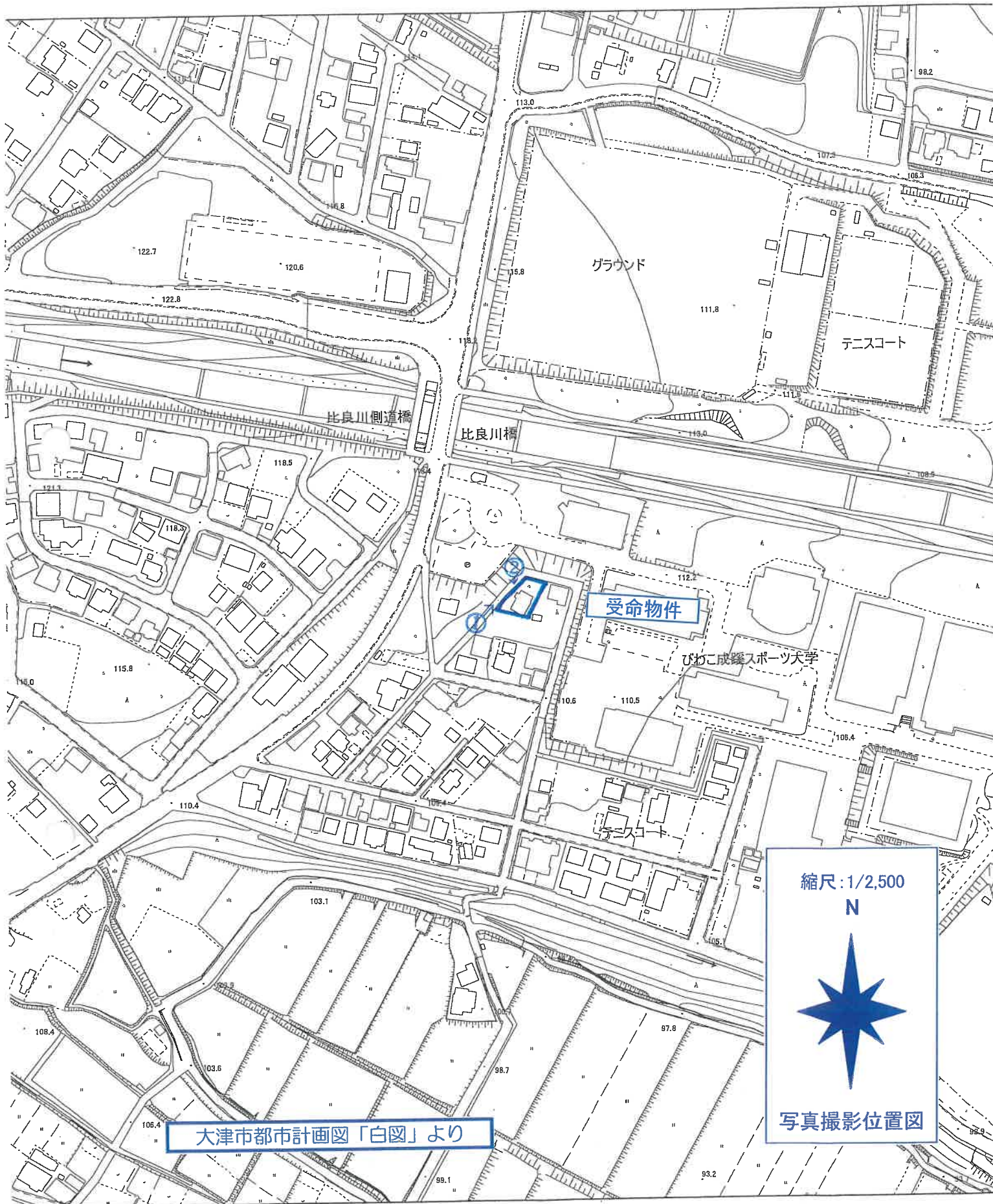
物件2



<1階>



<2階>






大津市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/2,500

N

写真撮影位置図

①		 A gravel path leads from the foreground towards a two-story house with light-colored siding. The house is surrounded by lush greenery and trees, some with autumn foliage. A utility pole is visible on the left side of the path.	
②		 A two-story house with light-colored siding and a small porch with a gabled roof. A dark-colored car is parked in the gravel driveway to the right. A large tree is on the left side of the house.	
③		 Interior view of a room with light-colored walls and a wooden floor. A futon with a patterned coverlet is placed on the floor. There are two windows with white curtains and dark green side curtains. A small table and a white dog are visible near the futon.	

現況写真