

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 7 月 8 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 7 年 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 8 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 7 月 8 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。



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大津市弥生町字南山田 |
| | 地 番 | 6 1 3 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市弥生町字南山田 6 1 3 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 3 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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 | 大津市弥生町字南山田 |
| | 地 番 | 6 1 3 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市弥生町字南山田 6 1 3 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 3 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第71号

令和6年12月4日受理

令和7年1月8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 自 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大津市弥生町字南山田 |
| | 地 番 | 6 1 3 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市弥生町字南山田 6 1 3 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 3 番 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 4 7 . 2 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市弥生町10番24号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 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 ☐ 「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」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 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」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の氏の表示が存した。

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・9枚目のとおりである。

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・9枚目の地積測量図並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や大津市総務部資産税課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は8・9枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、11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、あくまでも概測によるものである。

(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と思われる。

(3) その他

目的土地は、下記4記載のとおり南東側で前面道路に接しているが、目的建物敷地部分は前面道路よりも概ね約1.2メートル高く接している。

また、目的土地と北西側隣地とは概ね約1.8メートルの高低差が存する。

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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね10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。

(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、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で建築基準法第42条1項1号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6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
■ 目的物件所有者	[陳述の要旨] 目的物件は、私が家族と共に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。
■ 近隣者	[陳述の要旨] 目的物件は、夫婦で居住されているようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月4日 (水) 16:10-16:15	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R6年12月5日 (木) 9:35-9:55	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
R6年12月6日 (金) 11:40-12:05	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R6年12月12日 (木) 13:55-14:15	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年12月13日 (金) 9:00-9:20	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
R6年12月17日 (火) 16:05-16:15	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再々度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ 近隣者から聴取
R6年12月20日 (金) 15:05-15:10	物件所在地	物件及び占有確認, 過去3回訪ねた際に差入れた封書のみが郵便受けに存するのを確認
R6年12月24日 (火) 11:55-12:35	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
(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。 ☒ 令和6年12月24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ところ, 建物内に目的物件所有者が居た。		

(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 585-9 ハ 624-9 ホ 水 ト 道 600-14 リ 水 603-9 ル 585-8
ロ 624-2 ヘ 625-4 ヘ 水 チ 600-14 ス 603-9 ッ 585-8



請求部	所在	大津市弥生町字南山田				地番	613番31			
出力縮	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		

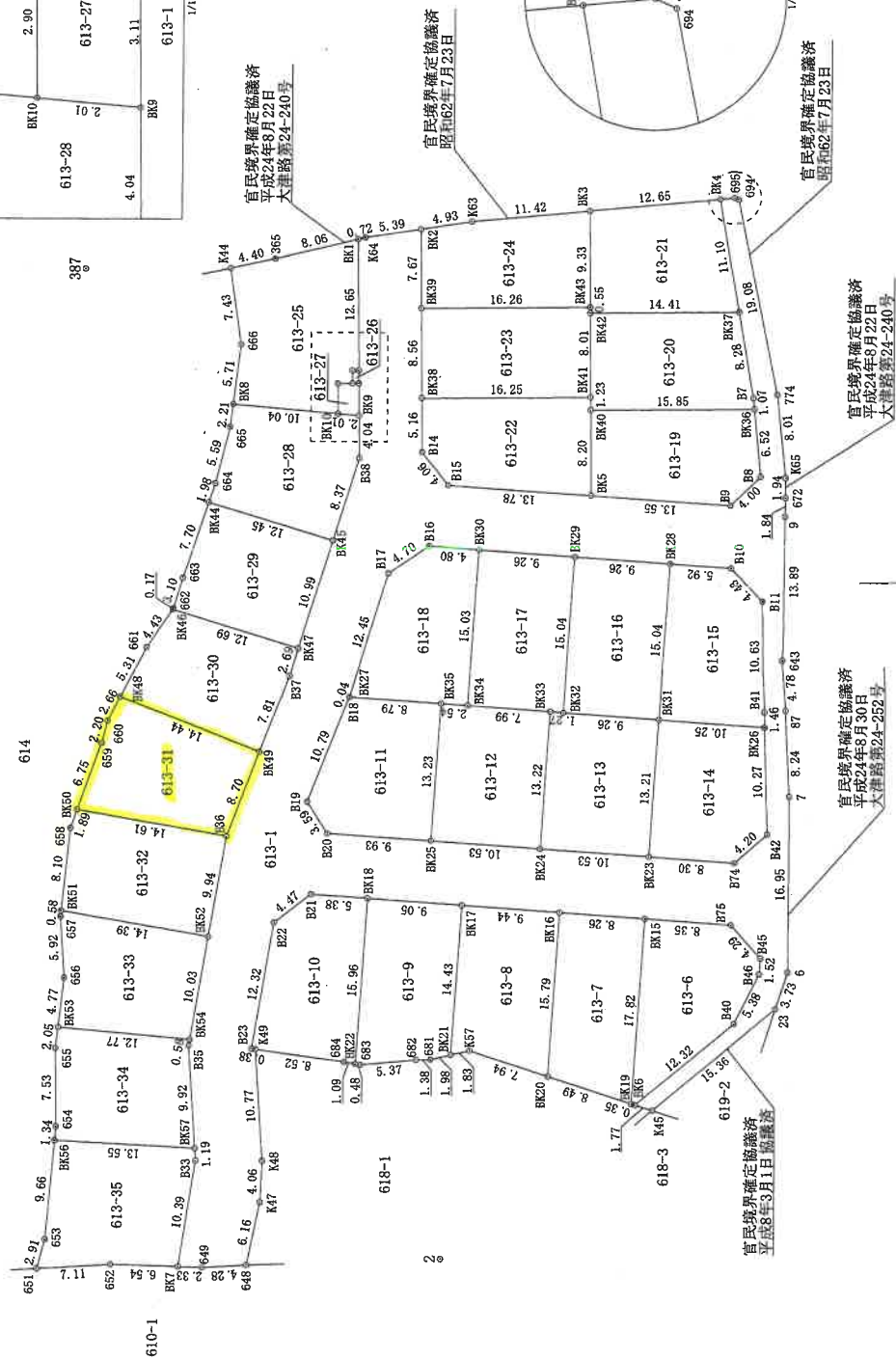
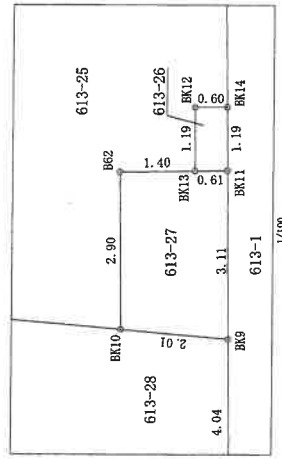
ヲ 629-8
ワ 628-1
カ 628-8
コ 584-9
タ 道
レ 585-4
ソ 622-18
ツ 622-10
ネ 622-5
ナ 622-4
ラ 614-4
ム 580-2
ウ 水
ノ 626-5
オ 626-4
ク 627-13
ヤ 607-3
マ 608-15
ケ 608-3
フ 611-5
コ 630-15
エ 630-16
テ 638-1
ア 639-3
サ 639-8
キ 639-9
ユ 水
メ 道
ミ 606-1
シ 606-7

土地積測量図

地番 613-1, 613-6~613-35

土地の所在 大津市弥生町字南山田

1/5



作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

土地積測量図

地番 613-1, 613-6~613-35

土地の所在 大津市弥生町字南山田

4/5

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-21	BK37	268,183	208,336	1821,698984	刻み (前溝)
	BK4	279,230	208,355	2522,762240	大津市プレート
	BK3	280,236	195,741	-1693,537750	
	BK43	271,090	194,209	-1893,537750	
	BK42	270,546	194,119	-563,333338	
			倍面積	282,505036	
			面積	141,2525180	m ²
			坪数	42.72	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-22	BK5	253,340	191,256	915,159560	刻み (前溝)
	BK40	261,439	192,002	1791,959060	
	BK41	262,644	192,002	-145,303204	
	BK38	265,295	176,626	-131,313204	刻み (前溝)
	B14	260,204	175,925	-131,313204	大津市プレート
	B15	256,644	177,881	-1202,875114	
			倍面積	278,392953	
			面積	139,1464765	m ²
			坪数	42.09	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-23	BK41	262,644	192,804	1012,413804	
	BK42	270,546	194,119	1639,529074	
	BK43	271,090	194,209	600,303546	
	BK39	273,740	178,167	-1032,477765	刻み (前溝)
	BK38	265,295	176,626	-1861,417728	刻み (前溝)
			倍面積	278,392953	
			面積	139,1754655	m ²
			坪数	42.10	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-24	BK43	271,090	194,209	1273,234204	
	BK3	280,236	195,741	1979,724474	
	BK2	281,204	184,354	186,013186	大津市プレート
	BK39	273,740	178,167	-1339,198344	金蔵板
			倍面積	279,797615	刻み (前溝)
			面積	139,8988015	m ²
			坪数	42.31	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-25	BK1	261,566	173,322	2071,024578	大津市プレート
	BK5	280,337	165,278	-117,843214	
	BK4	280,655	160,882	-1223,668492	
	BK3	273,231	160,637	-2067,880101	
	BK30	267,782	158,932	-1280,674056	
	BK10	265,173	168,625	42,999375	
	BK3	268,037	168,093	446,747106	
	BK12	267,815	170,474	162,973144	
	BK13	268,849	170,671	183,129953	
	BK14	268,588	171,266	219,416750	
			倍面積	336,221673	
			面積	168,1108365	m ²
			坪数	50.58	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-26	BK14	268,888	171,266	1821,698984	刻み (前溝)
	BK12	268,933	170,671	-183,129953	
	BK13	267,815	170,474	-217,354350	
	BK11	267,718	171,074	183,562402	
			倍面積	1,442919	
			面積	0.72	m ²
			坪数	0.21	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-27	BK10	265,173	168,625	-571,132875	
	BK9	264,560	170,588	434,095560	
	BK11	267,718	171,074	541,448210	
	BK13	267,815	170,474	54,381206	
	BK2	268,037	168,093	-446,747106	
			倍面積	12,049395	
			面積	6.02	m ²
			坪数	1.82	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-28	BK3	267,782	158,932	79,307068	
	BK5	265,572	158,272	-1137,817408	コンクリート杭
	BK4	260,593	155,943	-1062,751545	コンクリート杭
	BK46	253,217	166,101	-1143,280000	
	BK8	260,665	169,912	300,310608	刻み (前溝)
	BK9	264,650	170,588	1942,603896	大津市プレート
	BK10	265,173	168,625	768,920544	
			倍面積	528,133500	
			面積	275,428663	
			坪数	137,7133315	m ²
			坪数	41.65	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-29	BK44	268,887	155,000	-174,530000	
	BK53	263,891	143,336	-1441,115890	コンクリート杭
	BK2	249,324	143,819	-431,068001	コンクリート杭
	BK46	243,212	143,807	-883,626268	
	BK47	243,436	141,097	-266,143465	
	BK45	253,217	158,101	265,643317	
			倍面積	137,9241586	
			面積	137,92	m ²
			坪数	41.72	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-30	BK46	249,212	149,801	-386,583794	
	BK61	246,030	146,722	-1082,514916	コンクリート杭
	BK48	241,834	143,468	-1674,658096	
	BK49	234,338	155,817	-123,874515	
	B37	241,039	159,870	1451,299860	
	BK47	243,436	141,097	1316,645781	
			倍面積	275,581508	
			面積	137,7907540	
			坪数	137.79	m ²
			坪数	41.68	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-31	BK38	241,534	143,468	770,566828	
	BK50	239,129	141,836	-581,065335	コンクリート杭
	BK50	231,438	140,913	-1106,404580	コンクリート杭
	BK50	234,917	137,582	-1487,870592	
	BK50	234,917	137,582	375,382743	
	BK49	234,358	138,177	234,322189	
			倍面積	294,271053	
			面積	147,1355265	m ²
			坪数	44.50	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-32	BK50	231,877	137,582	458,843402	
	BK51	234,238	136,624	-1286,582088	コンクリート杭
	BK52	222,460	134,378	-1702,300504	
	BK52	217,570	147,916	659,261612	
	BK53	228,917	151,303	2164,692021	
			倍面積	291,908323	
			面積	145,9541615	m ²
			坪数	44.15	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-33	BK51	222,460	134,378	582,528630	
	BK52	221,905	134,218	-864,493138	コンクリート杭
	BK53	216,019	133,564	-1395,075890	コンクリート杭
	BK54	211,460	132,171	-1041,243138	
	BK54	208,141	144,498	882,852780	
	BK52	217,570	147,916	2118,009204	
			倍面積	282,603558	
			面積	141,3016790	m ²
			坪数	42.74	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-34	BK53	211,460	132,171	179,725560	
	BK55	209,501	131,572	-1235,855796	コンクリート杭
	BK54	202,067	130,316	-1137,088168	コンクリート杭
	BK56	200,778	129,993	-562,349718	
	BK57	197,741	143,197	976,460343	
	BK54	208,141	144,301	1500,730400	
			倍面積	588,195774	
			面積	294,0927025	m ²
			坪数	139.96	
			坪数	42.33	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識
613-35	BK55	200,778	129,993	-815,868361	
	BK55	191,464	127,438	-1322,374368	コンクリート杭
	BK51	188,832	126,195	-434,588908	コンクリート杭
	BK7	188,041	133,258	-270,155010	コンクリート杭
	BK3	196,559	139,664	1186,638392	
	BK33	197,741	143,197	1574,272565	
			倍面積	318,597534	
			面積	159,2987630	m ²
			坪数	155.28	
			坪数	45.18	

合計 5303,7025800

作製者

土地家屋調査士

平成 25 年 9 月 13 日 (作製)

申請人

縮尺

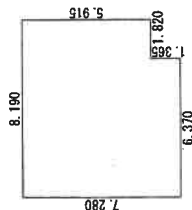
登記年月日：平成26年8月15日

建物図面
各階平面図

家屋番号
613番31

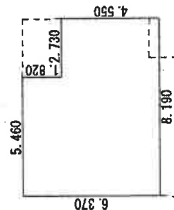
建物の所在
大津市弥生町字南山田613番地31

1階

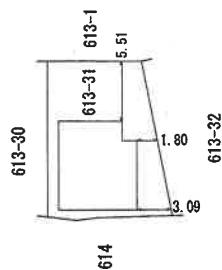


求積表	
6.370×1.365	$= 8.695050$
8.190×5.915	$= 48.443850$
合計	57.138900
床面積	57.13 m ²

2階



求積表	
8.190×4.550	$= 37.264500$
5.460×1.820	$= 9.937200$
合計	47.201700
床面積	47.20 m ²



作成者

土地家屋調査士

[Redacted]

(平成26年8月13日作成)

縮尺

1/250

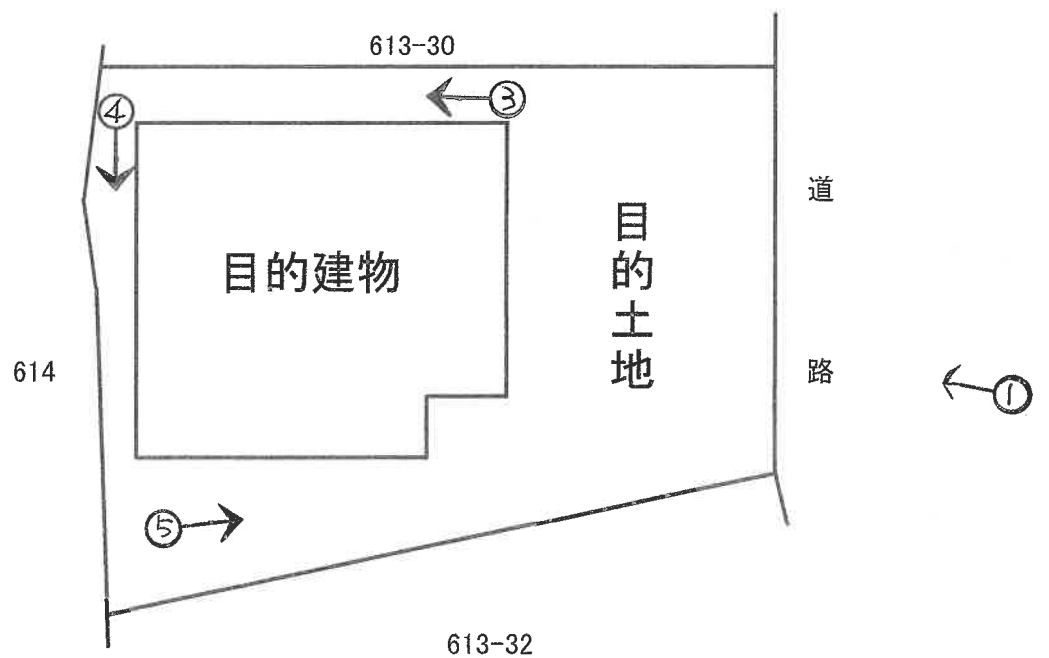
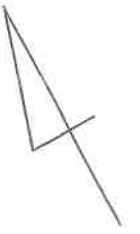
申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

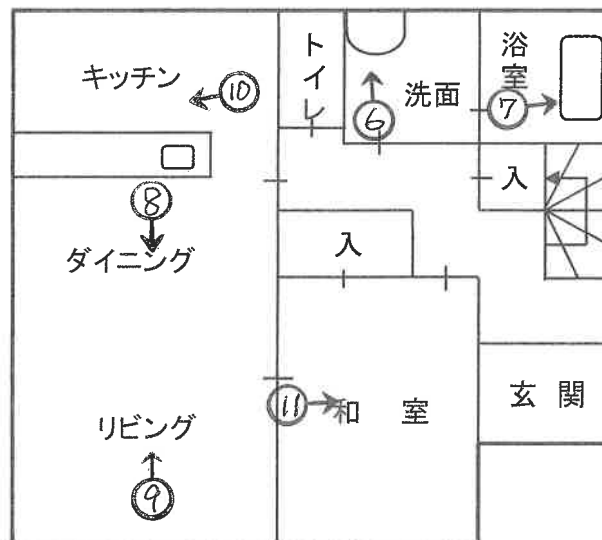
土地建物位置関係図



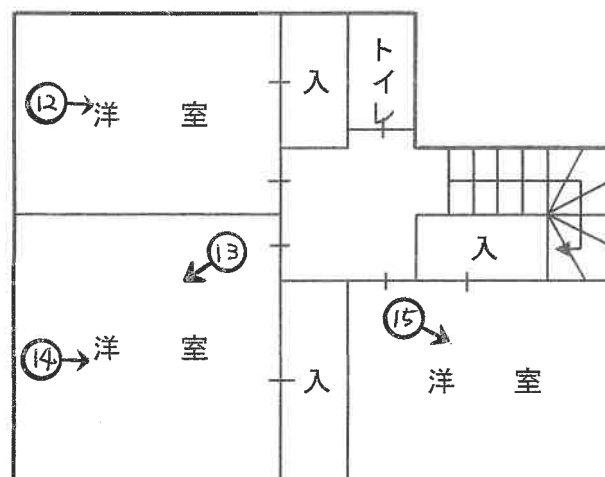
間 取 図



1階



2階



○→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



1階 洗面

写 真 ⑦



1 階 浴室

写 真 ⑩



1 階 キッチン

写 真 ⑧



1 階 リビング

写 真 ⑪



1 階 和室

写 真 ⑨

写 真 ⑫



1 階 ダイニング



2 階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 71 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評価
発行番号 競24-0253

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 11,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,720,000 円
物件2 (建物)	金 7,360,000 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 大津市弥生町字南山田
 地 番 6 1 3 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 7. 1 3 平方メートル

- 2 所 在 大津市弥生町字南山田 6 1 3 番地 3 1
 家屋 番号 6 1 3 番 3 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
 2 階 4 7. 2 0 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 650 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般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種住居地域 60 % 200 % なし 第3種高度地区、古都景観地域(坂本・大津京跡地区)、 一般市街地景観区、大津市屋外広告物規制区域(第1種 許可地域)、宅地造成工事規制区域、大津市立地適正化 計画(居住誘導区域外)、太陽光条例の規制区域(抑制区 域)、土砂災害危険箇所(土石流危険渓流)、周知の埋蔵 文化財包蔵地(穴太遺跡)に指定されている。
画 地 条 件	規模 147.13 m ² (公簿) 間口 約8.70m 奥行 約14.6m(南側) ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6mの舗装市道中1262号線(建築基準法第42条1項1号道路)と 駐車場部分で概ね等高、建物敷地部分で約1.2m程度高く接面する中間画地。	
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	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5年及び平成15年の住宅地図では、田となっており、平成26年の住宅地図では、建物等の記載はなく、空地となっており、令和1年の住宅地図では現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。土地登記簿、閉鎖登記簿及び土地台帳によると、平成25年9月に「613番1」から分筆されており、分筆前地番(613番1)によると、従前の地目は田であり、平成25年8月に宅地へと地目変更されていることが確認できた。また所有者については、明治時代から個人の所有であり、売買や相続を原因として個人間で所有権の移転があり、昭和62年5月に売買を原因として「建設省」の所有となった。その後真正な登記名義の回復により、個人の所有となり、平成25年3月に売買により「株式会社協栄ホーム」の所有となった。その後「613番31」に分筆され、売買により平成25年11月に「一建設株式会社」へ所有権移転が行われた後、平成26年8月に売買を原因として現所有者に所有権が移転されて、現在に至っている。	
特 記 事 項	・現地にて簡易計測の結果、目的土地の形状は地積測量図の形状に概ね合致し、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、目的建物の敷地などとして使用されている。 ・目的土地と北西側隣地とは、概ね約1.8m程度の高低差が存する。	

(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）：平成26年5月27日 新築 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、排水、ガス等 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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・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、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

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	76,500	1.02	147.13	0.90	10,330,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,000\text{円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/79 = 76,500\text{円/㎡}$

◇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 : 標準的 (相乗積 $100/100$)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/95 \times 100/85 \times 100/100 = 100/79$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 (相乗積 $102/100$)

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	150,000	104.33	0.52	8,140,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 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) = 0.52

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	10,330,000	0.40	法定地上権	4,130,000

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) (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	10,330,000	-4,130,000		1.00	0.60	1.00	3,720,000
2	8,140,000	+4,130,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,360,000
一 括 価 格(合計)							11,080,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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)-13)

所 在 : 大津市滋賀里1丁目字森蔭380番3「滋賀里1-14-7」

価 格 : 60,000 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「 唐崎 」駅の 南西 方・道路距離約 1,500 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 188 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西 4 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

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、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

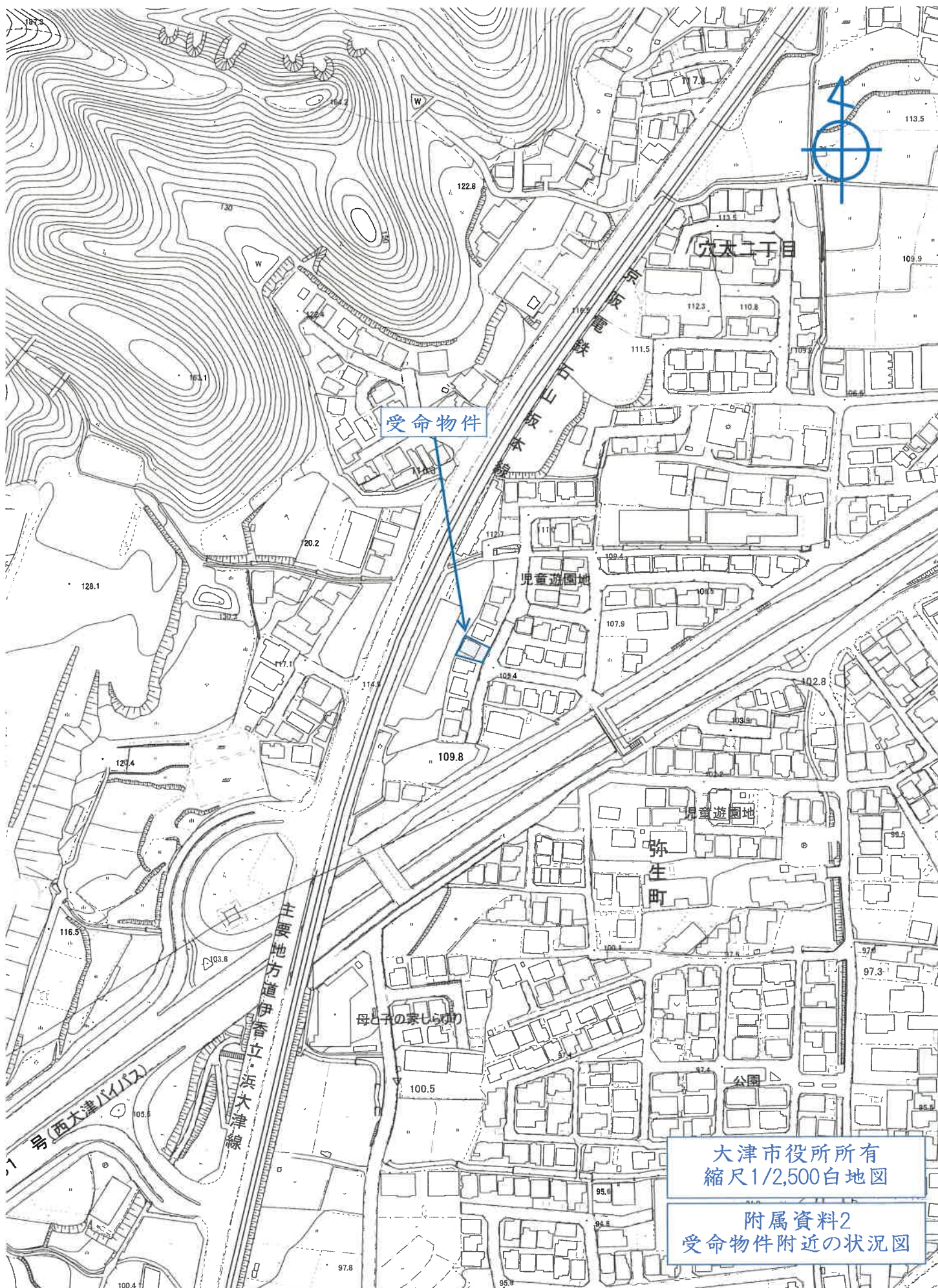
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 6,326,590 円

物 件 2 : 5,354,883 円

以 上

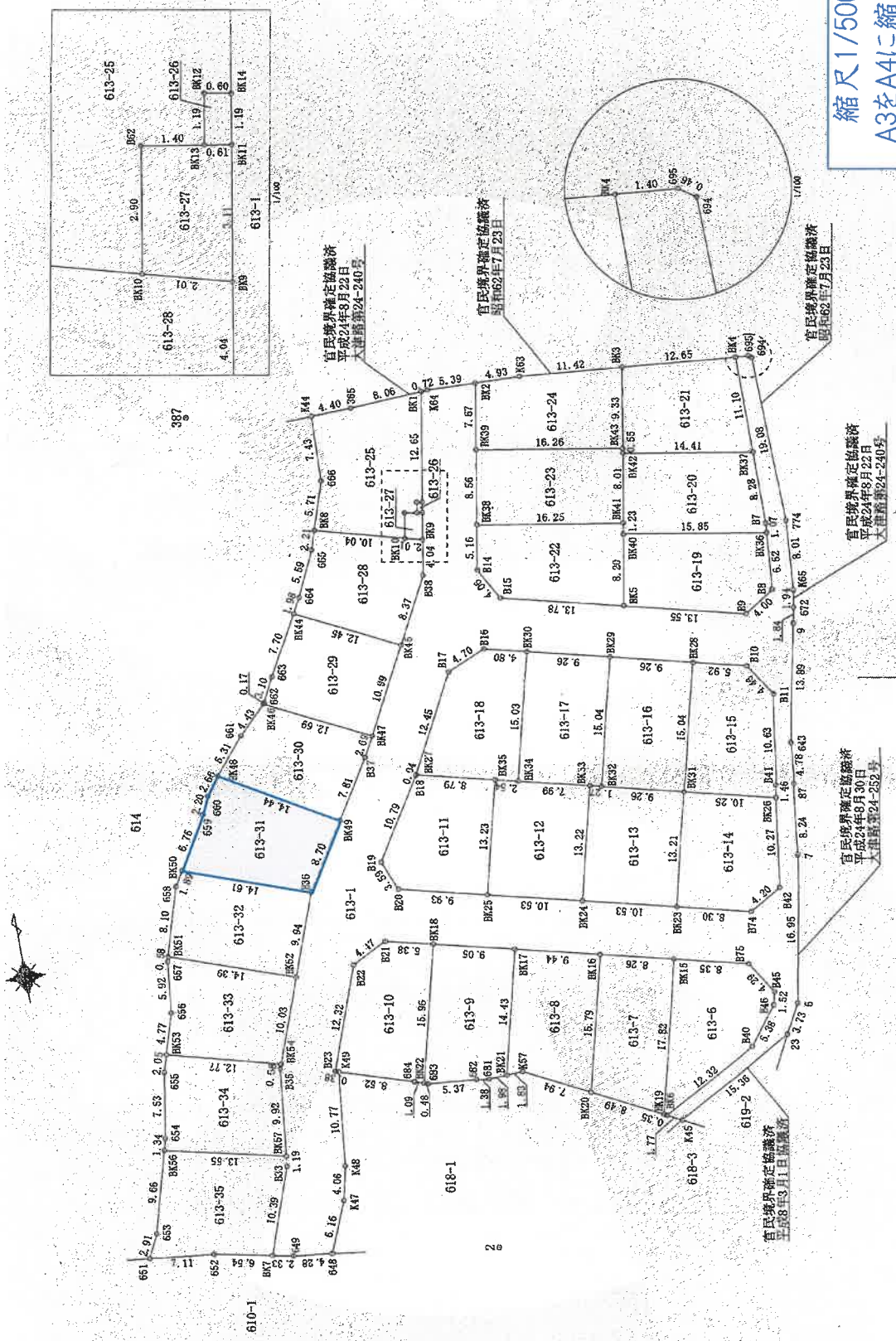
附 属 資 料





縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK37	268.183	208.335	1871.699884	大津市プレート
BK4	270.280	208.335	2532.782240	大津市プレート
BK3	265.285	195.711	-1655.676500	大津市プレート
BK43	271.090	194.209	-1853.537150	大津市プレート
BK42	270.546	194.119	-1845.333338	大津市プレート
併面積			285.56638	
地積			141.252169	
坪数			42.72	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK5	265.310	191.256	915.159860	大津市プレート
BK40	261.428	192.602	1791.950008	大津市プレート
BK41	265.644	192.804	745.380262	大津市プレート
BK38	265.295	176.768	-431.313820	大津市プレート
BK4	260.204	175.925	-1521.927175	大津市プレート
BK5	265.644	177.881	-1220.975184	大津市プレート
併面積			278.292553	
地積			139.1484765	
坪数			42.09	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK11	262.644	192.804	1012.413904	大津市プレート
BK42	270.546	194.119	1839.539074	大津市プレート
BK43	271.090	194.209	620.303546	大津市プレート
BK39	273.740	178.167	-1832.477765	大津市プレート
BK38	265.295	176.768	-1861.417728	大津市プレート
併面積			278.350831	
地積			139.175655	
坪数			42.10	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK43	271.090	194.209	1275.234204	大津市プレート
BK3	260.295	195.741	1975.724474	大津市プレート
BK3	281.204	194.354	186.013186	大津市プレート
BK2	281.305	179.421	-1330.198341	大津市プレート
BK39	273.740	178.167	-1819.975965	大津市プレート
併面積			279.797615	
地積			139.8988075	
坪数			42.31	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK1	281.368	173.322	2071.024578	大津市プレート
BK5	260.837	165.273	-117.843214	大津市プレート
BK4	260.655	160.882	-1223.68492	大津市プレート
BK6	273.231	160.537	-2067.880101	大津市プレート
BK8	267.762	158.932	-1280.674090	大津市プレート
BK2	265.173	168.625	42.999375	大津市プレート
BK13	268.037	168.093	46.713706	大津市プレート
BK12	267.815	170.471	162.973141	大津市プレート
BK11	268.983	170.671	183.129983	大津市プレート
併面積			219.416789	
地積			336.221673	
坪数			105.11	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK14	268.864	171.266	218.364160	大津市プレート
BK12	268.963	170.671	183.129983	大津市プレート
BK13	267.815	170.471	162.973141	大津市プレート
BK11	267.718	171.074	183.562402	大津市プレート
併面積			1.442219	
地積			0.7211095	
坪数			0.21	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK10	265.173	168.625	-571.132675	大津市プレート
BK9	261.530	170.595	434.095580	大津市プレート
BK11	267.815	170.471	541.449210	大津市プレート
BK13	267.815	170.471	54.381208	大津市プレート
BK2	268.037	168.093	-446.437058	大津市プレート
併面積			12.049305	
地積			8.0246076	
坪数			0.02	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK8	267.762	158.932	79.307068	大津市プレート
BK5	265.173	158.932	-112.817408	大津市プレート
BK4	260.593	155.443	-1042.751545	大津市プレート
BK44	268.857	155.040	-1143.280000	大津市プレート
BK45	263.217	156.101	300.316508	大津市プレート
BK46	260.665	159.312	1942.608906	大津市プレート
BK9	264.650	170.595	768.929814	大津市プレート
BK10	265.173	168.625	528.133500	大津市プレート
併面積			275.426663	
地積			137.7133315	
坪数			41.65	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK44	258.857	155.040	-174.530000	大津市プレート
BK3	252.091	151.320	-1441.115590	大津市プレート
BK2	249.234	146.919	-431.616801	大津市プレート
BK46	249.212	146.801	-833.526298	大津市プレート
BK47	243.436	161.097	645.103485	大津市プレート
BK45	253.217	166.101	2691.443521	大津市プレート
併面積			275.843317	
地積			137.9241585	
坪数			41.72	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK48	249.212	146.901	388.582794	大津市プレート
BK48	246.039	146.722	-1082.51910	大津市プレート
BK48	241.834	143.468	-1674.658496	大津市プレート
BK49	244.358	155.817	-123.874616	大津市プレート
BK37	241.039	158.870	1461.298860	大津市プレート
BK47	243.436	161.097	1316.648781	大津市プレート
併面積			275.891508	
地積			137.7907540	
坪数			41.68	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK48	241.834	143.468	776.566628	大津市プレート
BK60	238.729	141.835	-591.685335	大津市プレート
BK59	231.733	140.915	-1106.464880	大津市プレート
BK50	231.877	137.562	-1487.870592	大津市プレート
BK6	226.917	151.303	375.382743	大津市プレート
BK49	234.358	155.817	2342.322189	大津市プレート
併面積			284.271053	
地積			147.1358266	
坪数			44.13	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK58	231.877	137.562	456.843402	大津市プレート
BK51	230.238	136.624	-136.624	大津市プレート
BK52	222.480	134.378	-1702.300594	大津市プレート
BK6	217.570	147.916	659.261612	大津市プレート
BK6	226.917	151.303	2164.692021	大津市プレート
併面積			291.908323	
地積			146.0541615	
坪数			44.15	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK51	232.450	134.378	582.628839	大津市プレート
BK57	221.905	134.213	-864.484198	大津市プレート
BK58	215.019	135.864	-1395.078980	大津市プレート
BK53	211.480	132.171	-1041.283138	大津市プレート
BK54	208.141	145.016	882.882780	大津市プレート
BK52	217.570	147.916	2118.082041	大津市プレート
併面積			282.603383	
地積			141.3016790	
坪数			42.14	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK53	211.480	132.171	132.171	大津市プレート
BK55	209.501	131.572	-1235.655796	大津市プレート
BK54	202.067	130.516	-1337.099188	大津市プレート
BK57	200.778	129.993	-582.349718	大津市プレート
BK5	197.741	143.197	976.469243	大津市プレート
BK5	207.597	144.301	1500.730100	大津市プレート
BK54	208.141	144.098	568.195774	大津市プレート
併面積			279.258405	
地積			139.3627028	
坪数			42.33	

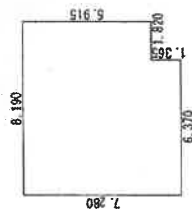
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	積算
BK56	200.778	129.993	-815.948061	大津市プレート
BK56	191.464	127.438	-1522.374348	大津市プレート
BK51	184.832	126.196	-431.968908	大津市プレート
BK7	188.041	133.258	-279.175510	大津市プレート
BK5	188.737	136.664	1189.657852	大津市プレート
BK53	196.559	143.084	1674.278266	大津市プレート
BK57	197.741	143.197	604.148148	大津市プレート
併面積			313.697524	
地積			159.2987620	
坪数			46.18	

5303.7028900

縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

1階

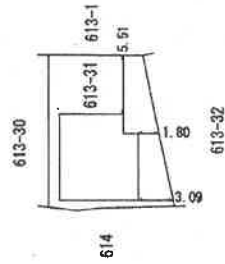


求 積 表	
6.370×1.365	$= 8.695050$
8.190×5.915	$= 48.443850$
合 計	57.138900
床面積	57.13 m ²

2階



求 積 表	
8.190×4.550	$= 37.264500$
5.460×1.820	$= 9.937200$
合 計	47.201700
床面積	47.20 m ²



縮尺1/250

A3をA4に縮小

縮尺1/500

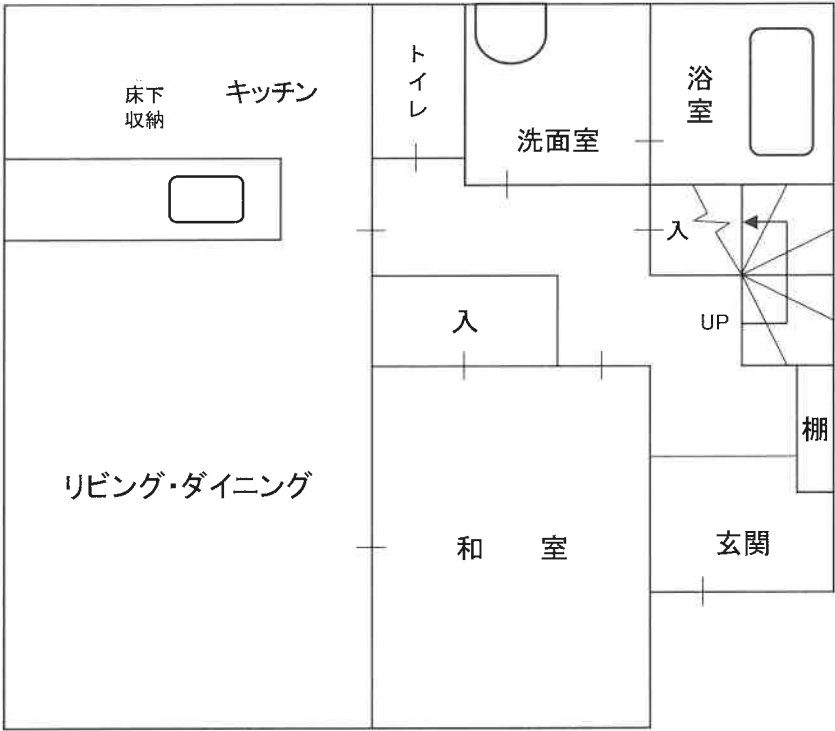
A3をA4に縮小

附属資料5

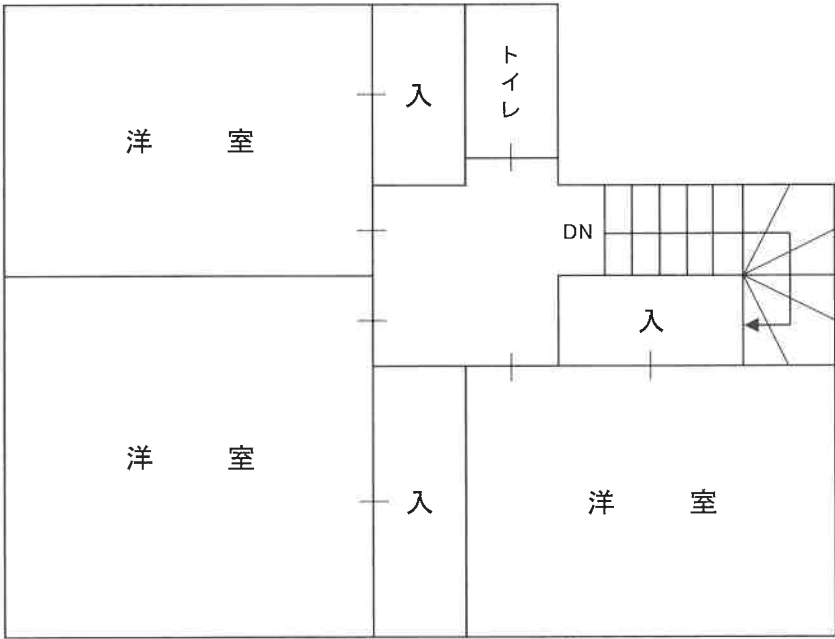
建物図面、各階平面図写し

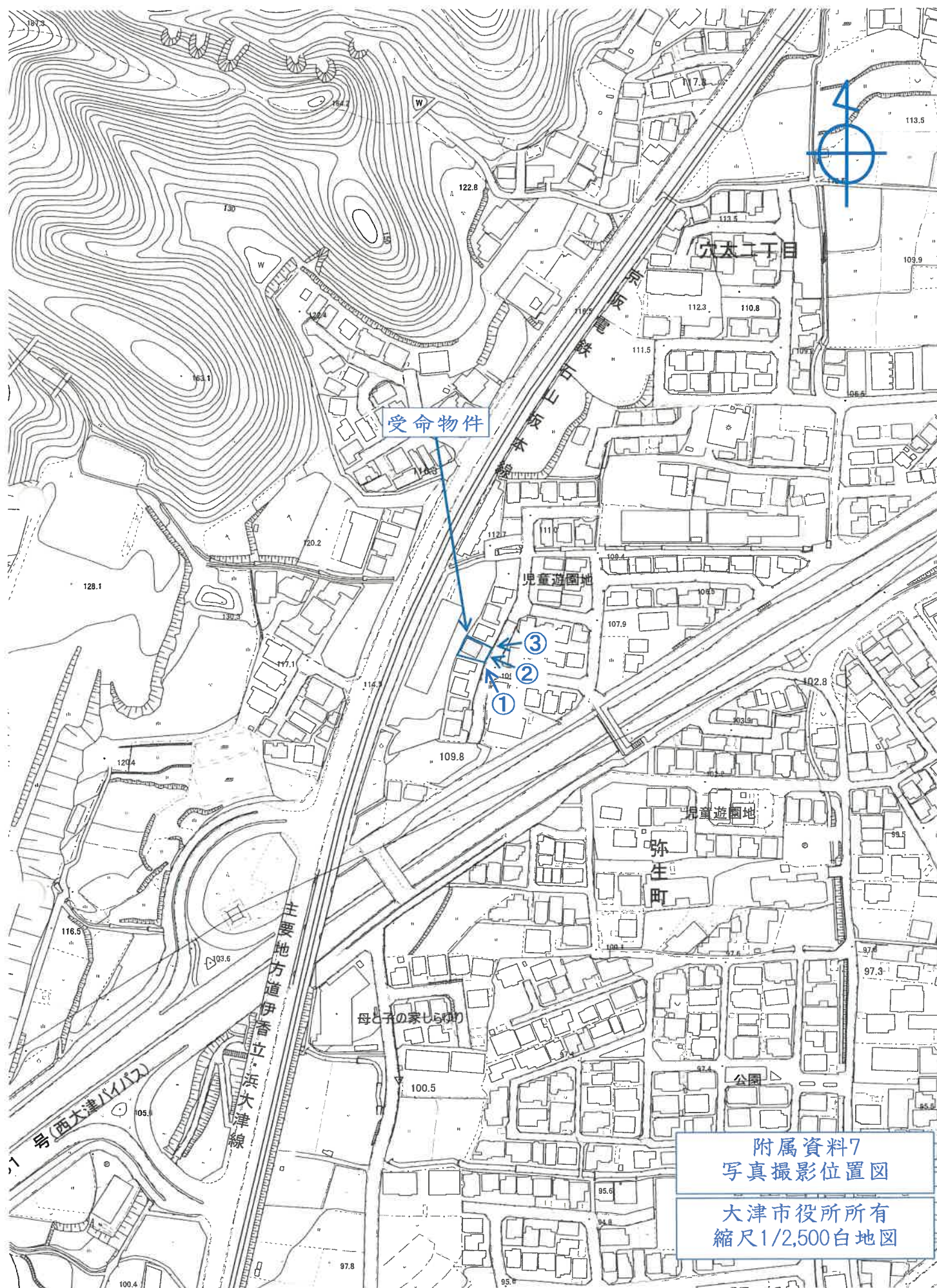


【1階間取図】



【2階間取図】





①



②



③



附属資料8
現況写真