

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。	

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, 050, 000 7, 240, 000	一括	1, 810, 000	80, 958	20, 902
1	3, 660, 000				
2	5, 390, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大津市比叡辻二丁目字平浜

地 番 391番1

地 目 宅地

地 積 202.82平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 大津市比叡辻二丁目字平浜 391番地1

家屋 番号 391番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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】

本件共有者A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 大津市比叡辻二丁目字平浜

地 番 391 番 1

地 目 宅地

地 積 202.82 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

2 所 在 大津市比叡辻二丁目字平浜 391 番地 1

家屋 番号 391 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第75号
令和6年12月12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 目 録

1 所 在 大津市比叡辻二丁目字平浜

地 番 391番1

地 目 宅地

地 積 202.82平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 大津市比叡辻二丁目字平浜 391番地1

家屋 番号 391番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市比叡辻二丁目6番58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が異なる（ ☐ 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(A) ☐ 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枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

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、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

目的土地南東側空地部分に「プレハブ物置」が存するが、同物置は単に地上に据え置かれているだけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地は南西側隣地とは約0.9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。

(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、「階段壁面及び2階洋室ドアの損傷」・「室内各所のクロスの損傷」が見受けられた。

(3) その他

目的建物内では、動物(犬・猫)が飼育されており、その関係で室内で動物の臭い(糞尿の臭いを含む)が感じられた。特に「2階南東側洋室」では異臭が強く感じられた。

4 前面道路調査

目的物件は、北側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に東側で法外道路(里道)に接している。

これらの道路の現況幅員は、北側が概ね約7.9メートル、東側が概ね約1.2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
☒ Bの他の手続での代理人 弁護士	[陳述の要旨] 目的物件所有者のA・Bは既に離婚しており、目的物件は、現在は、Aが単独で居住して占有しています。
☒ 目的物件占有者(A)	[執行官が、令和6年12月12日及び同年12月17日並びに同年12月20日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年12月24日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった]

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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12日 (木) 12:35-12:40	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R6年12月12日 (木) 14:45-15:10	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13日 (金) : - :	当庁	Bに対し照会書送付(郵送)
R6年12月17日 (火) 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
R6年12月17日 (火) 15:45-15:55	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19日 (木) 11:40-12:00	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20日 (金) 14:45-14:50	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
R6年12月24日 (火) 12:50-13:15	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成

(特記事項)

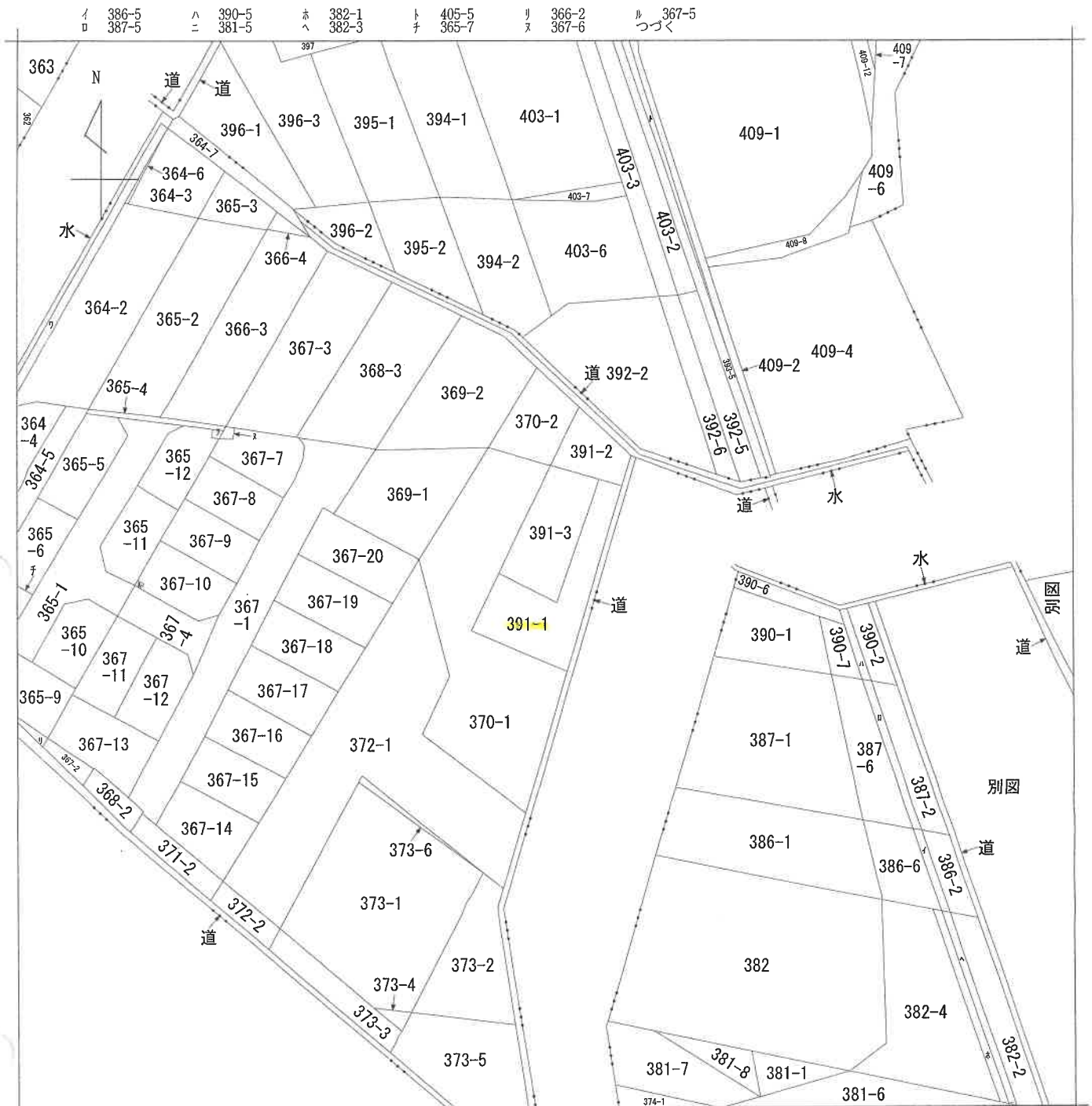
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 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。

☐ 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



A 比叡辻2丁目

請 求 部 分	所 在	大津市比叡辻二丁目字平浜				地 番	391番1			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区		座 標 系 番 号 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 事 記 項		

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

地 番 391-1, 391-3

土地の所在 大津市比叡辻二丁目字平浜

座標表

地 番	① 391-1	X	Y	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K. 6	-102687.839	-10338.571	-2.477		254357.77720
K. 7	-102678.937	-10335.208	11.636		-1194783.74693
K. 8	-102683.458	-10326.935	13.137		-1348952.58775
K. 8	-102685.011	-10322.071	7.945		-815073.51240
K. 2	-102685.082	-10318.990	-0.737		75664.16543
K. 3	-102678.568	-10322.808	-5.992		815255.97146
K. 4	-102685.748	-10324.982	-9.923		1019048.91733
K. 5	-102692.447	-10332.731	-13.589		1395487.66228
			合 計		405.64662
			合 計 面 積		202.82331
					202.82

地 番	② 391-3	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
K. 7	-102678.937	-10335.208	-1.854	190368.60320	
K. 1	-102684.856	-10328.789	13.137	-1348708.21327	
K. 8	-102685.011	-10322.071	1.854	-180340.93039	
K. 9	-102683.458	-10326.935	-13.137	1348952.58775	
			合 計	272.04728	
		合 計	面 積	136.02365	
				136.02	

世界測地系(第Ⅴ系)

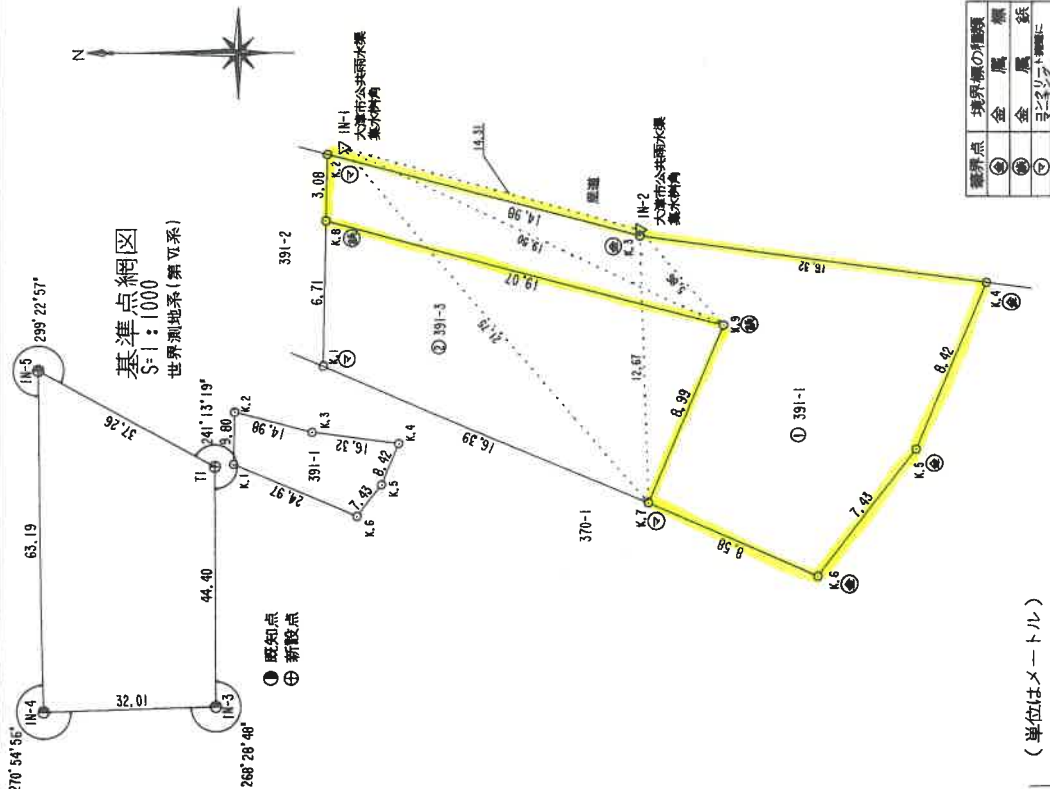
総合面積	338.84686 m ²
------	--------------------------

地 番	面 積
① 391-1	202.82331 m ²
② 391-3	136.02365 m ²

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
IN-1	-102685.788	-10318.678	14.31	15° 38' 50"
IN-2	-102678.568	-10322.543	14.31	195° 38' 50"

使用街区基準点			
名称	X座標	Y座標	備 考
IN-3	-102681.400	-10373.613	4級基準点
IN-4	-102628.402	-10374.518	4級基準点
IN-5	-102628.623	-10311.327	4級基準点

点 名	X座標	Y座標	備 考
II	-102681.321	-10328.211	新設点(第Ⅴ系)



(単位はメートル)

測量年月日
平成22年12月20日

作成者 土地家屋調査士 (平成22年12月20日)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

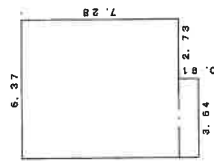
建物図面
各階平面図

家屋番号 391番1

建物の所在 大津市比叡辻二丁目字平浜391番地1

各階平面図

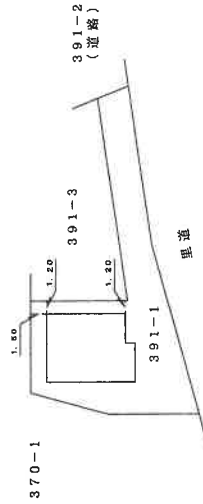
1階、2階 (各階同型)



求積表

6.37	×	7.28	=	46.37360
3.64	×	0.91	=	3.31240
計				49.68600

床面積 49.68 m²



(自開調12)

作成者
土地調査士
家屋

5月13日作成

縮尺 1/250

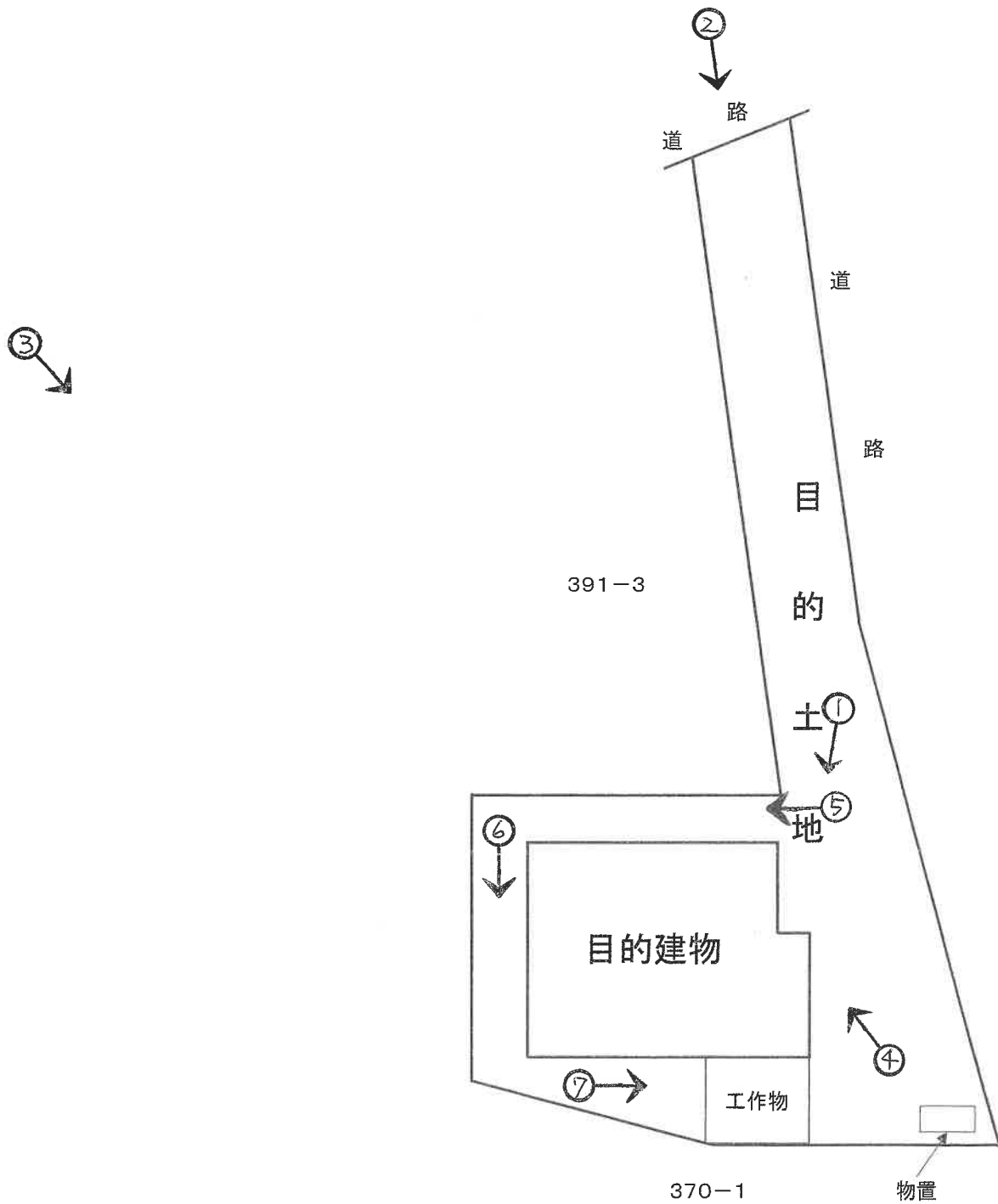
申請人



縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

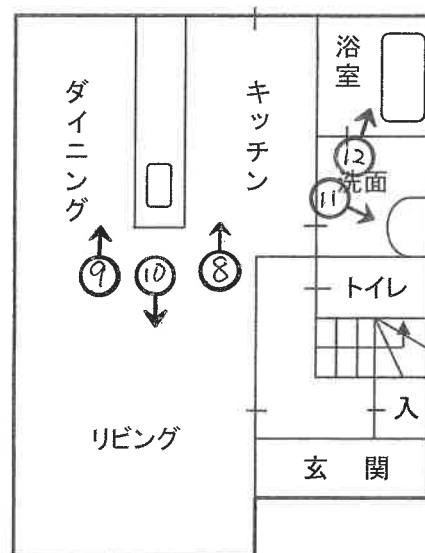
土地建物位置関係図



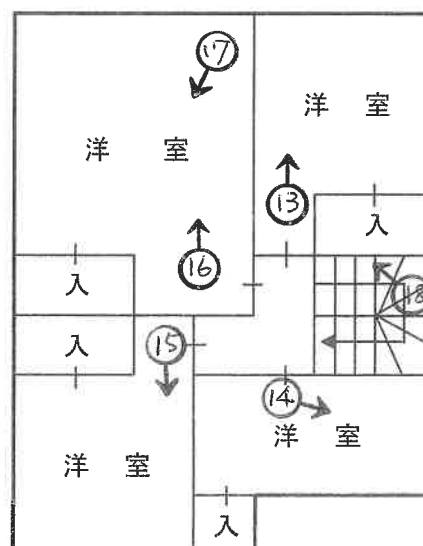
間 取 図



勝手口 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



写 真 ⑦



写 真 ⑩



1階 リビング

写 真 ⑧



1階 キッチン

写 真 ⑪



1階 洗面

写 真 ⑨

写 真 ⑫



1階 ダイニング



1階 浴室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室



2階 洋室

写真 ⑰

写真 ⑮



2階 洋室

写真 ⑱



階段壁面の損傷

令和 6 年 (ケ) 第 75 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 月 7 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 9,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,660,000 円
物件2（建物）	金 5,390,000 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 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 大津市比叡辻二丁目字平浜

地 番 391 番 1

地 目 宅地

地 積 202.82 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

2 所 在 大津市比叡辻二丁目字平浜 391 番地 1

家屋 番号 391 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



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「比叡山坂本」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 1100 m 最寄バス停「木ノ岡団地前」の 南 方 ・ 約 150 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に事業所、住宅等のほか農地も見られる地域	
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2種住居地域 60 % 200 % なし 第3種高度地区(高さの最高限度20m)
画 地 条 件	規模 202.82 m ² (公簿) 間口約 3.0m、 奥行約 31.3m、 不整形地	
接面道路の状況	北側で幅員約7.9mの舗装市道(中0049号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約1.2mの舗装(一部未舗装)道路にほぼ等高接面 (建築基準法外道路)	
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 なし なし
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見られず、1981年の住宅地図では田、2012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、平成6年6月に田から雑種地へ、平成23年3月に雑種地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、平成6年に「有限会社ワタナベハウジング」及び「新日本土地開発株式会社」、平成8年に合併により「株式会社第一物産」、平成21年に「株式会社オウミ宅建」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	・上記下水道は、合併浄化槽を利用している。 ・目的土地の南東側空地部分にプレハブ物置が存する。(動産) ・目的土地と南西側隣地とは約0.9m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23年5月10日 新築 経過年数：14年 経済的残存耐用年数：11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：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：オール電化等
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	やや劣る （階段壁面及び2階洋室のドアが損傷しているほか、室内各所にクロスの損傷が見受けられた。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物内で、動物（犬・猫）が飼育されており、室内で動物の臭い（糞尿の臭い等）が感じられた。特に2階の南東側洋室では異臭が強く感じられた。

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	66,000	0.80	202.82	0.95	10,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) - 11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/102 \times 100/114 = 66,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/99 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 = 100/114$

イ 個 別 格 差 : 角地 ±0、形状 △20 (相乗積 80/100)

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	99.36	0.33	4,920,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 11 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 0.30) = 0.33

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	10,170,000	0.40	法定地上権 (物件2)	4,070,000

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	10,170,000	-4,070,000		1.00	0.60	1.00	3,660,000
2	4,920,000	+4,070,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,390,000
一 括 価 格(合計)							9,050,000

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

地価調査価格 (大津(県)-11)

所 在 : 大津市下阪本5丁目字横田2678番19
「下阪本5-3-15」

価 格 : 76,100 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「比叡山坂本」駅の 南東 方・道路距離約 1000 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 125 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 南東側 6.9 m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

第1種高度地区(高さの最高限度10m)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ琵琶湖岸に近い住宅地域

第7 附属資料

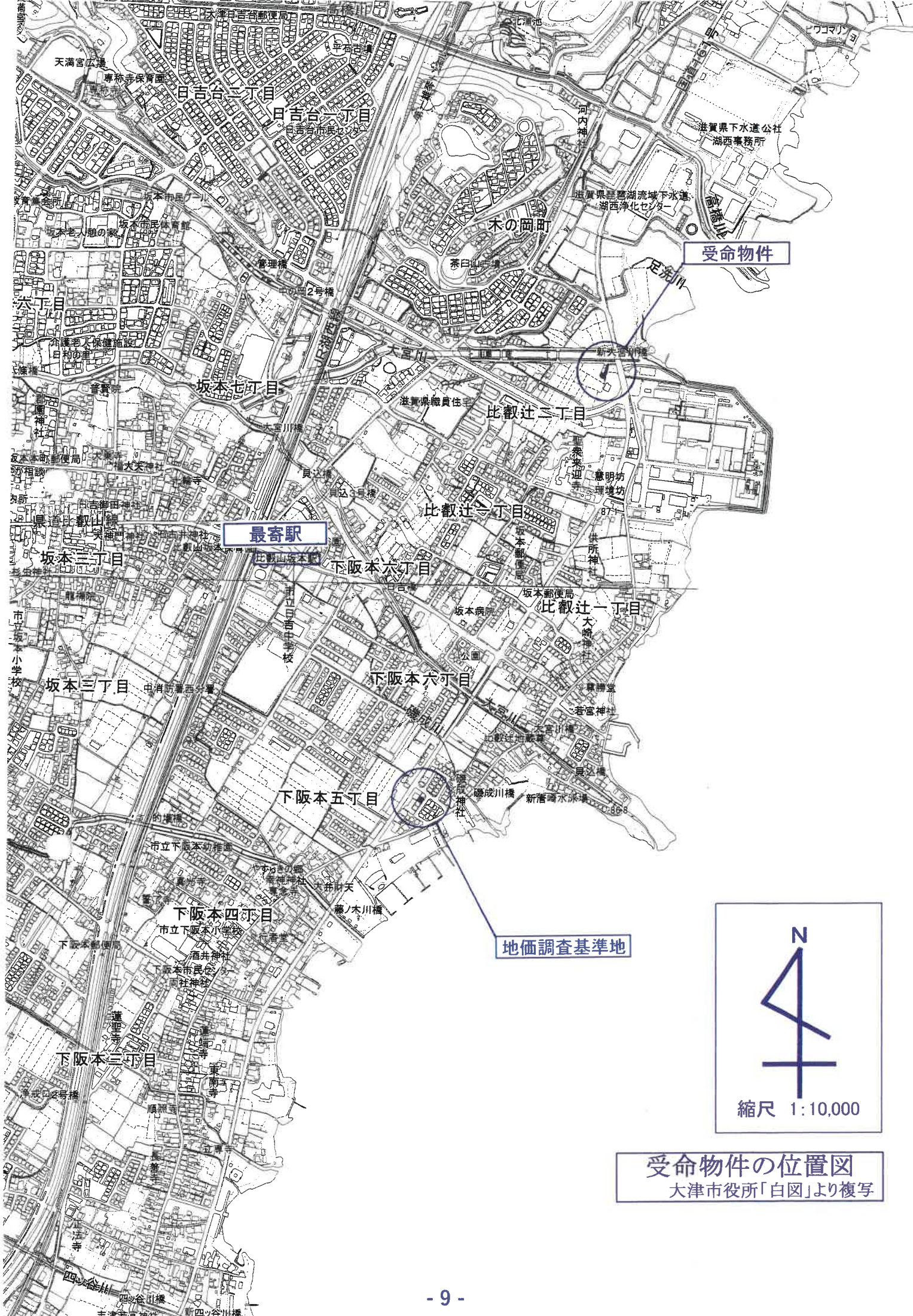
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 7,019,600 円

物 件 2 : 4,597,653 円

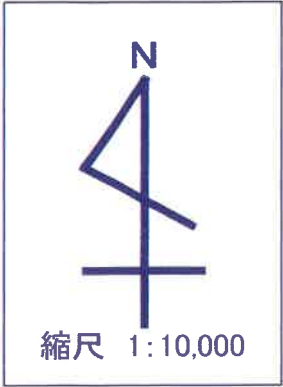
以 上



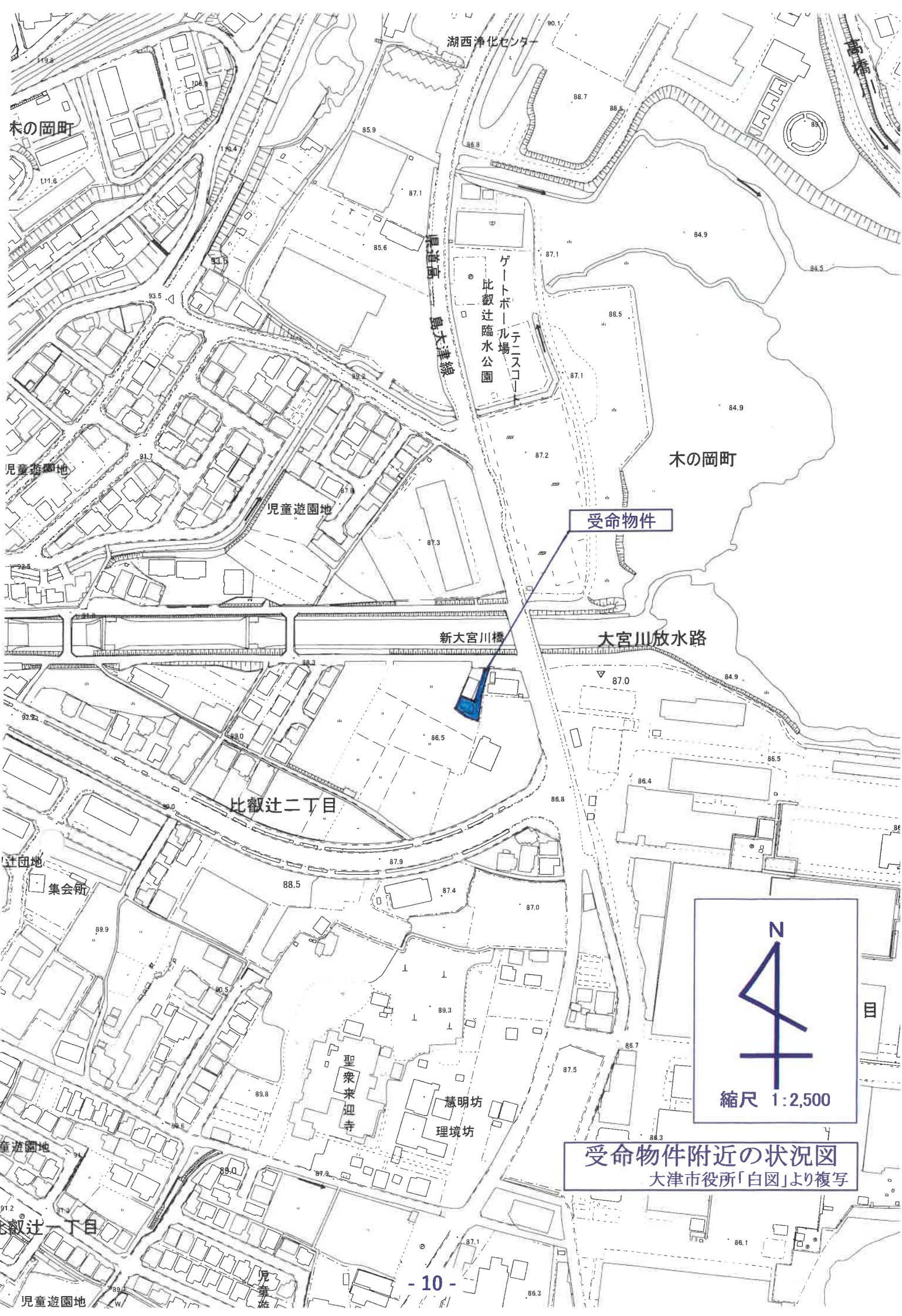
受命物件

最寄駅

地価調査基準地



受命物件の位置図
大津市役所「白図」より複写

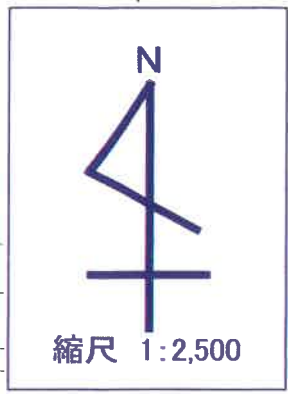


受命物件

新大宮川橋

大宮川放水路

比叡辻二丁目



受命物件附近の状況図
大津市役所「白図」より複写

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _{n+1} - X _n	Y _{n+1} - Y _n
K. 0	-102687.839	10338.511	-10338.511	25.477	25.477	7772.0
K. 1	-102678.937	10335.208	11.536	11.536	11.536	7489.3
K. 2	-102683.158	10328.935	13.137	13.137	13.137	5877.5
K. 3	-102685.011	10322.071	7.845	7.845	7.845	5124.0
K. 4	-102685.082	10318.990	-0.777	-0.777	-0.777	4543.3
K. 5	-102678.569	10322.868	-5.882	-5.882	-5.882	3714.6
K. 6	-102685.748	10324.882	-9.823	-9.823	-9.823	3153.9
K. 7	-102682.447	10332.731	13.589	13.589	13.589	2522.8
合計						202,823.31
合計面積						202.182

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _{n+1} - X _n	Y _{n+1} - Y _n
K. 7	-102678.937	10335.208	-1.854	190368.80320	190368.80320	0.000
K. 1	-102684.850	10328.789	13.137	-1348708.21327	-1348708.21327	0.000
K. 8	-102685.011	10322.071	1.854	-190340.93039	-190340.93039	0.000
K. 9	-102683.458	10326.935	-13.137	1348952.58775	1348952.58775	0.000
合計						272.04729
合計面積						136.02365

世界測地系 (第五系)

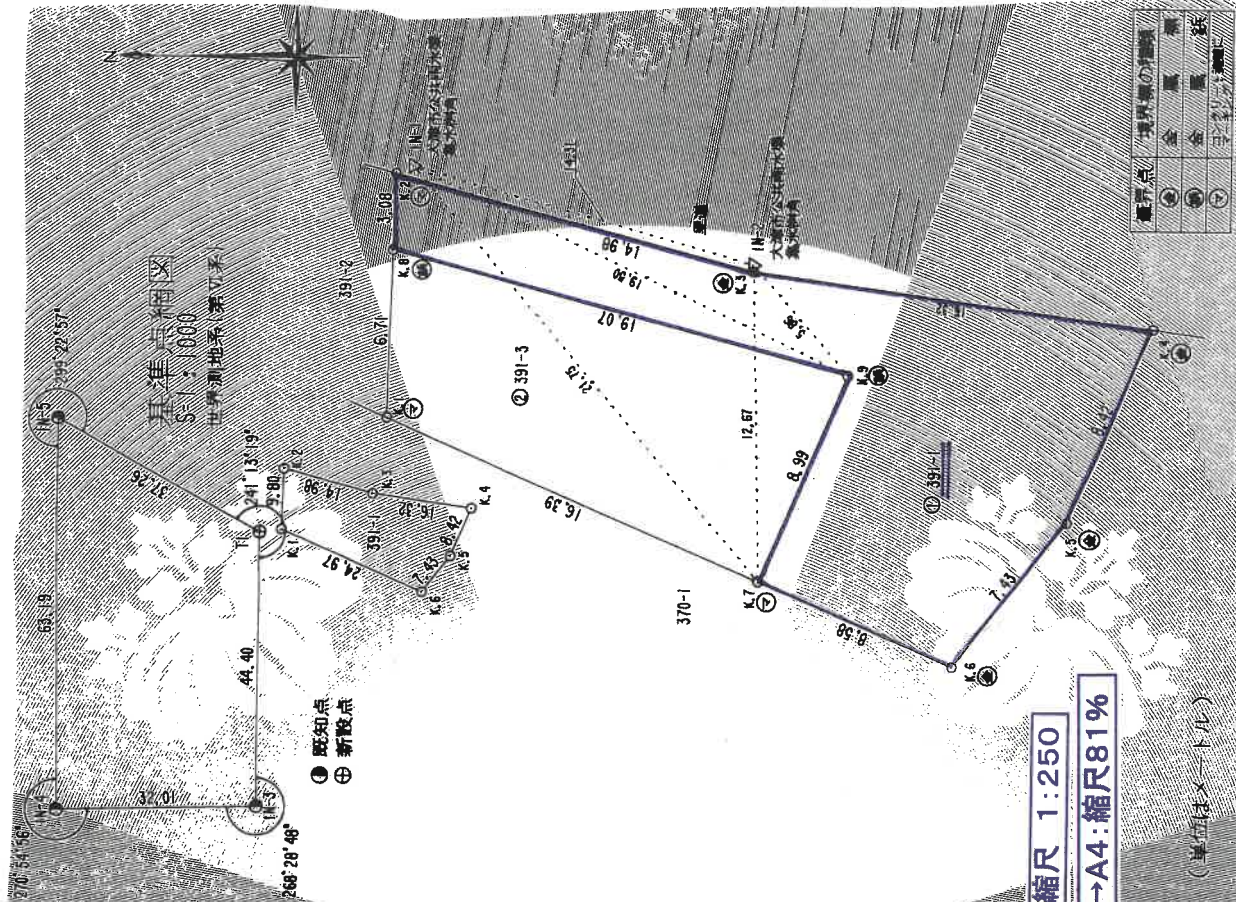
地番	338.84698	m
----	-----------	---

① 391-1	202.82331	m
② 391-3	136.02365	m

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
N-1	-102685.788	10318.678	14.31	15° 38' 50"
N-2	-102678.568	10322.543	14.31	195° 38' 50"

名称	X座標	Y座標	座標
N-3	-102681.400	10373.613	4級基準点
N-4	-102628.402	10374.518	4級基準点
N-5	-102628.823	10311.327	4級基準点

備考	X座標	Y座標	備考
N-1	-102681.831	10328.211	4級基準点



縮尺 1:250

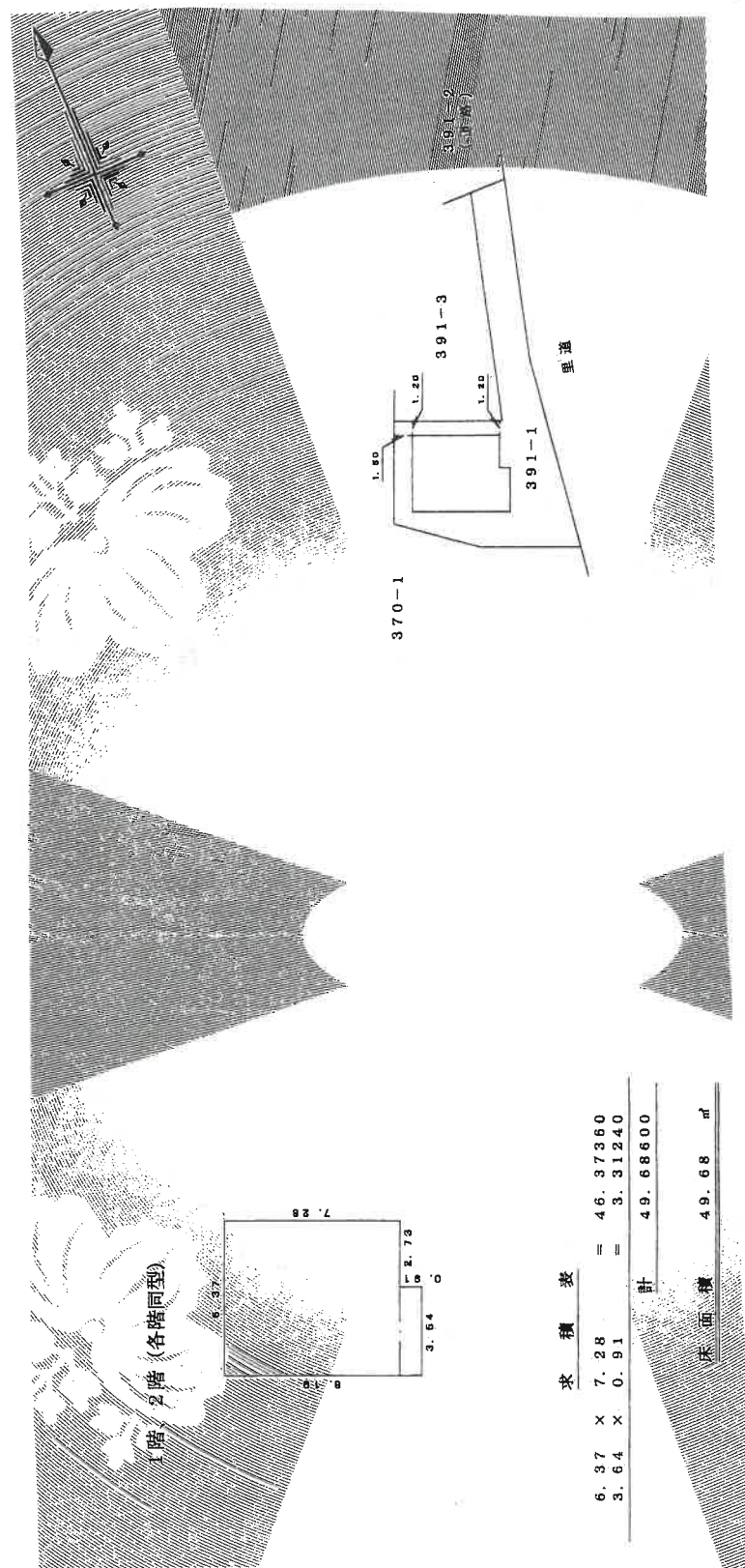
B4→A4: 縮尺81%

(単位はメートル)

測量年月日
平成22年12月20日

境界点の種類	金庫	金庫	金庫
①	金庫	金庫	金庫
②	金庫	金庫	金庫
③	金庫	金庫	金庫

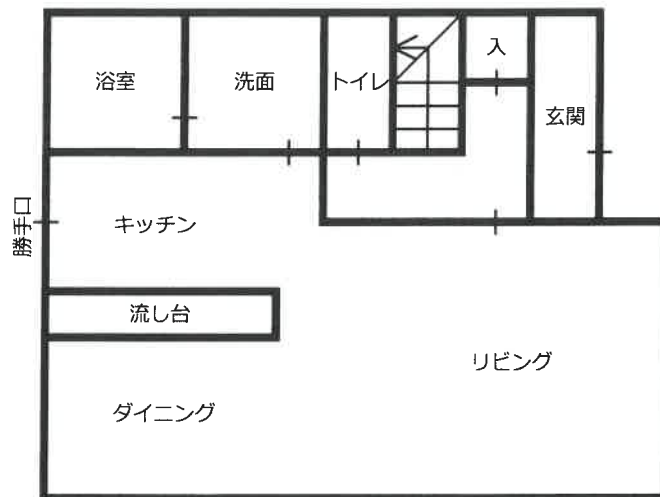
建物図面写し、各階平面図写し



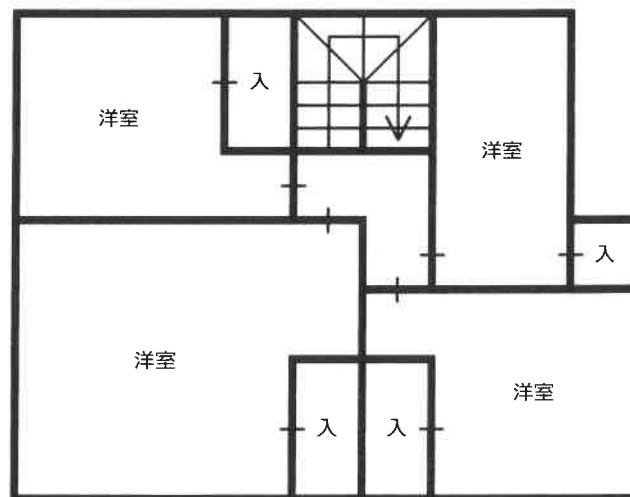
縮尺 1:250
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

1 階

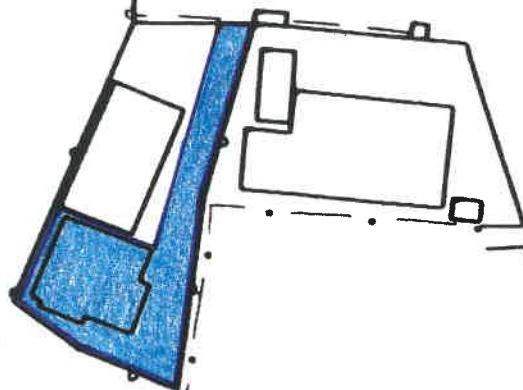


2 階

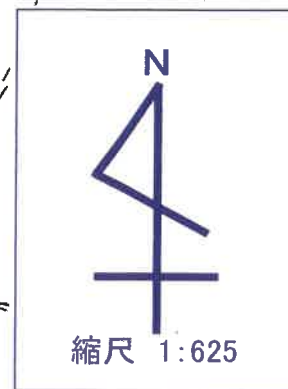


建 物 間 取 図

新大宮川橋



86.5



写真撮影位置図

大津市役所「白図」より複写

87.9

物件2 主である建物



撮影位置 1

物件2 主である建物



撮影位置 2

物件2 主である建物



撮影位置 3



物件2 主である建物内部

