

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10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

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11月 4日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月21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	3,400,000 2,720,000	一括	680,000	51,350	13,057
1	1,490,000				
2	1,910,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 |
| | 地 番 | 3番449 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 3番地449 |
| | 家屋 番号 | 3番449 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.37平方メートル
2階 54.15平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 |
| | 地 番 | 3番449 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 3番地449 |
| | 家屋 番号 | 3番449 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.37平方メートル
2階 54.15平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年 2月21日受理
令和7年 3月 / / 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 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 |
| | 地 番 | 3番449 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 3番地449 |
| | 家屋 番号 | 3番449 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.37平方メートル
2階 54.15平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市大石中五丁目22番13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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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

目的土地北西側空地部分に「電柱及び支線」が存する。

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

なお、目的土地は下記4記載のとおり西側で前面道路に接しているが、建物敷地部分は、前面道路より概ね約0.7～1メートル程高くなっている。

そして、目的土地空地部分では、動産類が残置されていたり、雑草・雑木等が繁茂しているような状況であり、目的土地の維持管理が著しく劣っているように見受けられた。

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。なお、目的建物北東側に工作物が存したが、位置関係及び用途等から目的建物に付着した工作物として取扱うのが相当と思われる。

(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、特段に瑕疵等はないように見受けられたが、目的建物内では各室でゴミを始めとした数多くの動産類が残置されており、床面が確認できないところも多いため、何らかの瑕疵がある可能性は否定できないものと思われた。

(3) その他

目的建物内では、各室で動産類が多数残置されているような状況であり、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

また、目的建物では、動物(猫等)が飼育されていたように見受けられた。

なお、目的物件の郵便受けに目的物件所有者が代表者である法人宛の書類が存したため、法務局で同社の履歴事項証明書を取得したところ、別の住所に本店所在地があり、目的建物内などにも同法人を明示するようなものは存しなかったため、同社の占有は存しないものと思われる。

4 前面道路調査

目的物件は、西側で建築基準法第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	〔執行官が、令和7年2月21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7年3月10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。また、同年2月27日に目的物件使用に関する照会書を送付したが、何らの回答・連絡がない〕

(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
R7年2月21日 (金) 11:00—11:10	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年2月21日 (金) 15:00—15:25	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
R7年2月26日 (水) 14:05—14:30	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年2月27日 (木) : — :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R7年3月3日 (月) 11:00—11:20	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
R7年3月10日 (月) 10:55—11:30	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
R7年3月10日 (月) 15:40—15:50	大津地方法務局	目的物件所有者が代表者である法人の履歴事項証明書 交付申請
年 月 日 () : — :		
(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7年 3月10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ところ, 目的建物は無施錠であったので立会人を立ち会わせ, 建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 3-354 ハ 3-383 ホ 3-382 ト 3-446 リ 3-144 ル 3-209
ロ 3-370 ニ 3-435 ヘ 3-399 チ 3-568 ヌ 3-185 っ 3-209



請求部	所在	大津市大石中五丁目字防ヶ谷			地番	3番449		
出力 縮尺	1/1500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類 その他
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	平成7年6月9日			補記 事項

ヲ 3-299
ワ 3-323
カ 3-226
ヨ 3-305
タ 3-305
レ 3-322
ソ 3-384

0940243

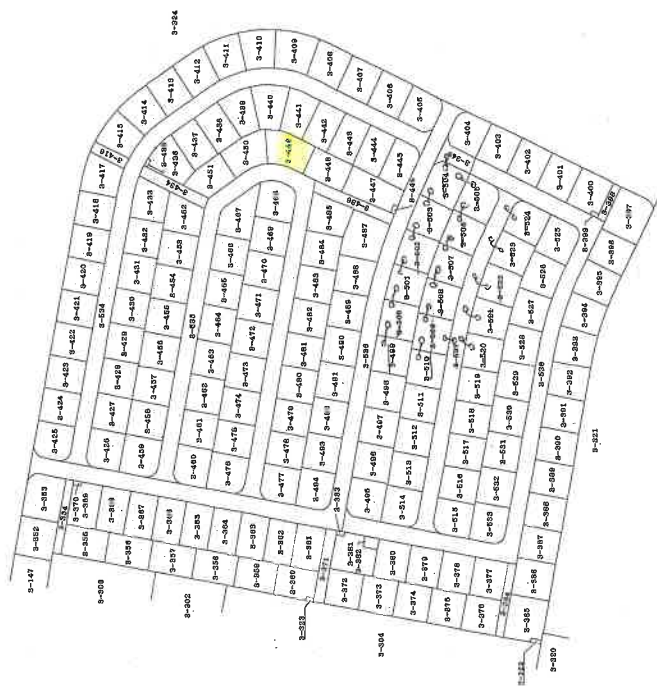
測量図
所在地
土地

地番
3-848
-352~553

土地の所在
大津市大石中五丁目

大石中五丁目
3-499~510-511~519
520~524-525~536
537-538

47.66



（タテヨリ）

製作者

土地家屋
調査士

申請人

縮尺

1/

2000

(H 7 年 5 月 29 日作成)

A4判に縮小

0940341

3-348

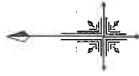
3-449

地積測量図

土地の所在
大津市大石中町字防ヶ谷

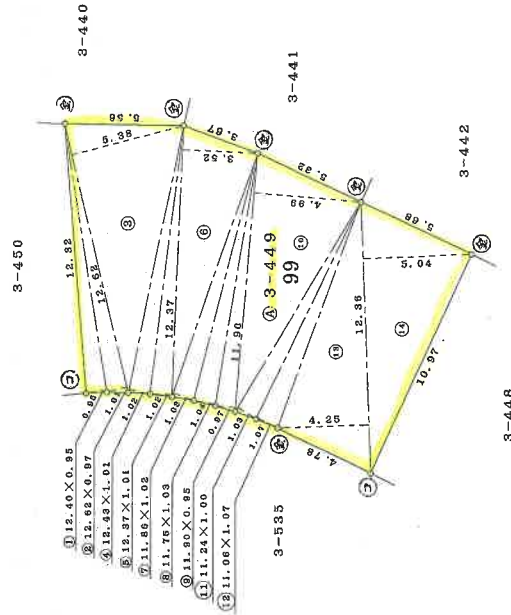
大石中五丁目

47-6.6



求積表

地番 符号	④ 3-449	底辺	高さ	側面積
1	12.40	0.95	11.7800	
2	12.62	0.97	12.2414	
3	12.62	5.38	67.8956	
4	12.43	1.01	12.5543	
5	12.37	1.01	12.4337	
6	12.37	3.52	43.5424	
7	11.86	1.02	12.0972	
8	11.75	1.03	12.1025	
9	11.90	0.95	11.8080	
10	11.90	4.99	59.3810	
11	11.24	1.00	11.2400	
12	11.06	1.07	11.8342	
13	12.36	4.25	52.3300	
14	12.36	5.04	62.3944	
合計				393.2917
面積				196.64585
地積				196.64 m



(タケサリ製)

作製者
土地家屋
調査士

(日 7 年 5 月 29 日作製)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

14.8.19

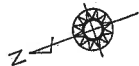
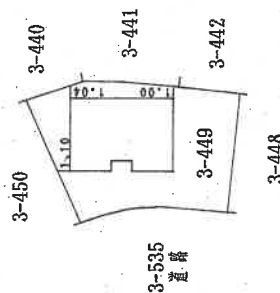
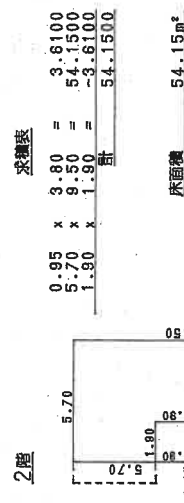
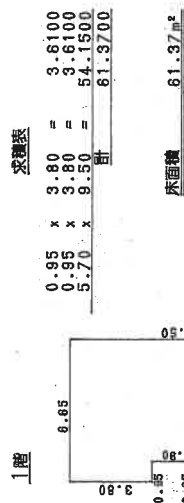
0945217

各階平面図

家屋番号 3番449

建物図面

建物の所在 大津市大石中五丁目字防ヶ谷3番地449



作製者

土地家屋調査士

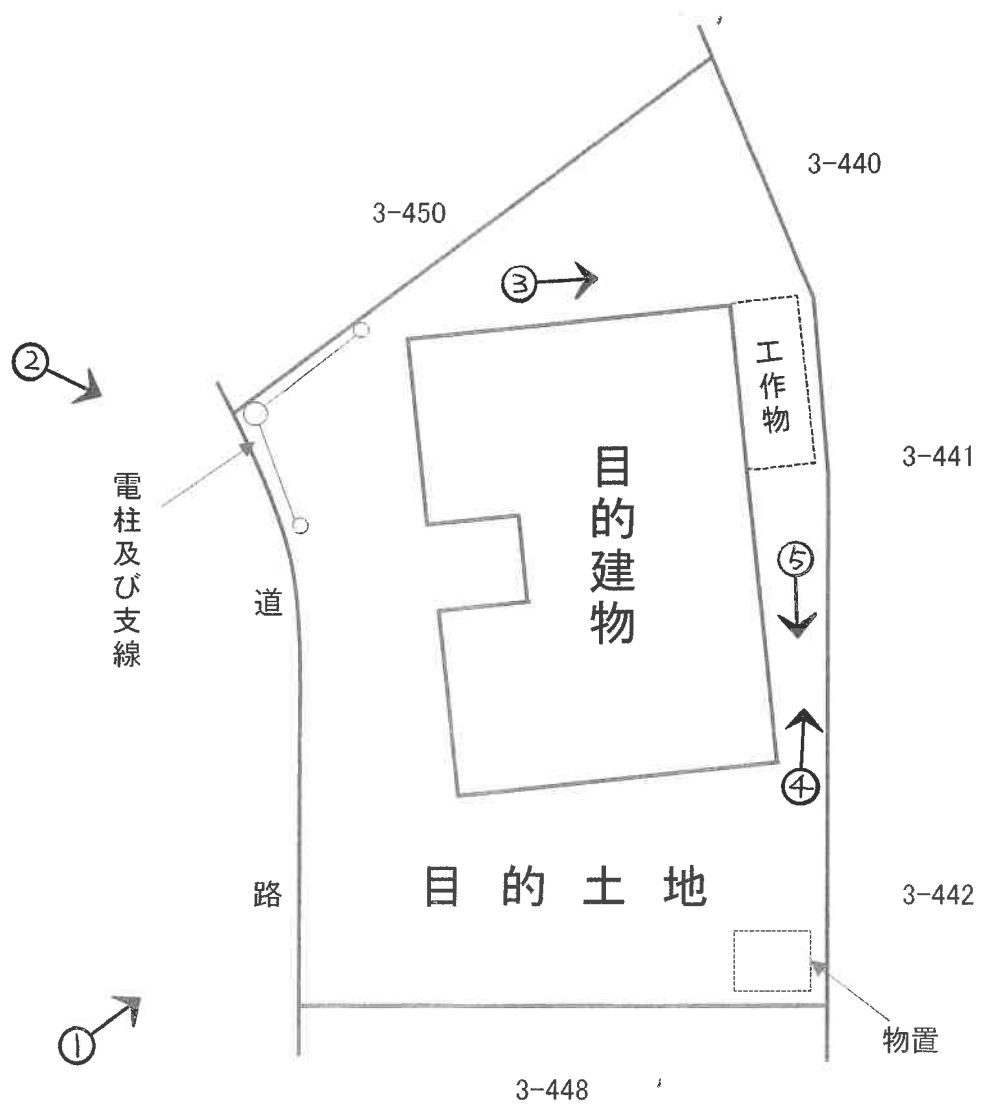
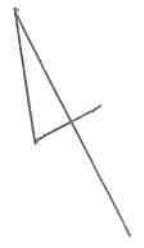
縮尺 1/250

申請人

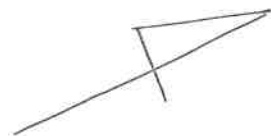
縮尺 1/500

A4判に縮小

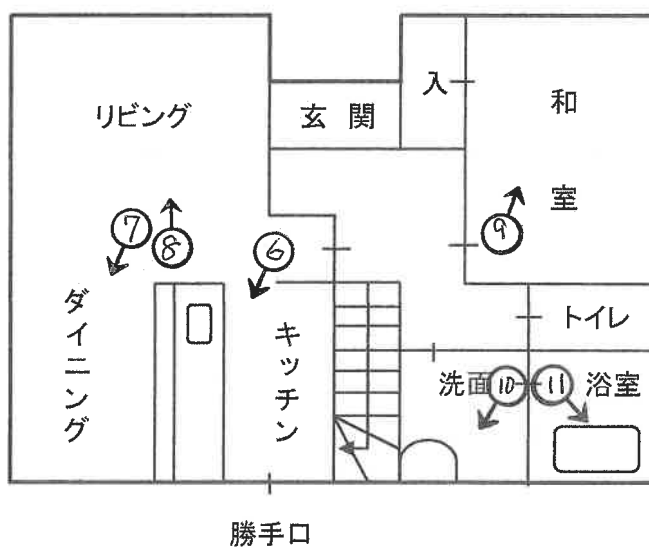
土地建物位置関係図



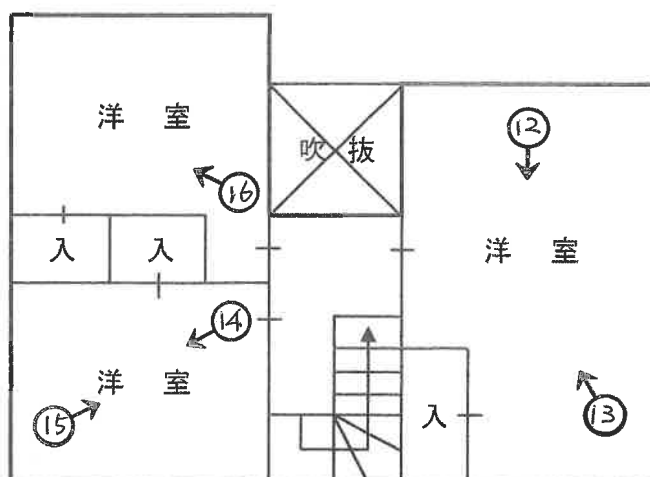
間 取 図



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 キッチン

写真 ⑦



1階 ダイニング

写真 ⑧



1階 リビング

写真 ⑨



1階 和室

写真 ⑩



1階 洗面

写真 ⑪



1階 浴室

写真 ⑫



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 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 3,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,490,000 円
物件2 (建物)	金 1,910,000 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 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 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 |
| | 地 番 | 3 番 4 4 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市大石中五丁目字防ヶ谷 3 番地 4 4 9 |
| | 家屋 番号 | 3 番 4 4 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 3 7 平方メートル
2 階 5 4 . 1 5 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 10000 m 最寄バス停「 桜谷口 」の 南東 方 ・ 約 1200 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郊外の住宅地域	
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) 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	規模 196.64 m ² (公簿) 間口約 13.9m 奥行約 11~12.3m ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6mの舗装市道(南4192号線)に約0.7~1m高く接面 (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。 昭和56年、平成2年の住宅地図では山林となっており、平成12年の住宅地図では分譲住宅地(空地)、平成22年の住宅地図では個人名の記載となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、明治以降、山林であり、平成6年11月に山林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明治以降、個人での所有が続き、昭和48年11月に財団法人大津市開発公社(後に大津市土地開発公社に名称変更)、昭和61年1月に株式会社オークラ、平成元年10月に大倉産業株式会社、平成12年10月にカントリーライフ株式会社、同年同月に平和奥田株式会社、平成13年9月にオウミ住宅株式会社、平成14年9月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地の北西側空地部分に電柱及び支線が存する。 ・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)。 ・目的土地のうち南西側の駐車場部分は前面道路と等高に接面するが、目的建物の敷地部分は前面道路より概ね約0.7~1m程高くなっている。 ・目的土地の空地部分には動産類が残置されており、雑草・雑木等が繁茂している状況であり管理状況等が劣る。	

(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14年8月19日 新築 経過年数：23年 経済的残存耐用年数：2年
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：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング、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	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物北東側には雨除けが存した（目的建物に付着した工作物）。 ・目的建物は全体的に経年相当の痛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等はないように見受けられた。なお、目的建物内では各室でゴミをはじめとした数多くの動産類が残置されており、維持管理の状態が劣る。また床面が確認できないところも多いため、何らかの瑕疵がある可能性は否定できない。 ・目的建物内では、動物（猫等）が飼育されていたように見受けられた。

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	30,100	0.97	196.64	0.90	5,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

32,500円/㎡ × 100.0/100 × 100/102 × 100/106 = 30,100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 : 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
100/101 × 100/100 × 100/105 × 100/100 = 100/106

イ 個 別 格 差 : 形状▲3 (相乗積 97/100)

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	115.52	0.11	1,910,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 2 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) = 0.11

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	5,170,000	0.40	法定地上権	2,070,000

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カ、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	5,170,000	-2,070,000		0.80	0.60	1.00	1,490,000
2	1,910,000	+2,070,000	1.00	0.80	0.60	1.00	1,910,000
一 括 価 格(合計)							3,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、土砂災害警戒区域内に存することにより、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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)-36)

所 在 : 大津市大石東4丁目字堂ノ前769番164
「大石東4-16-17」

価 格 : 32,500 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 石山 」駅の 南 方・道路距離約 8900 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 183 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 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 %)

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

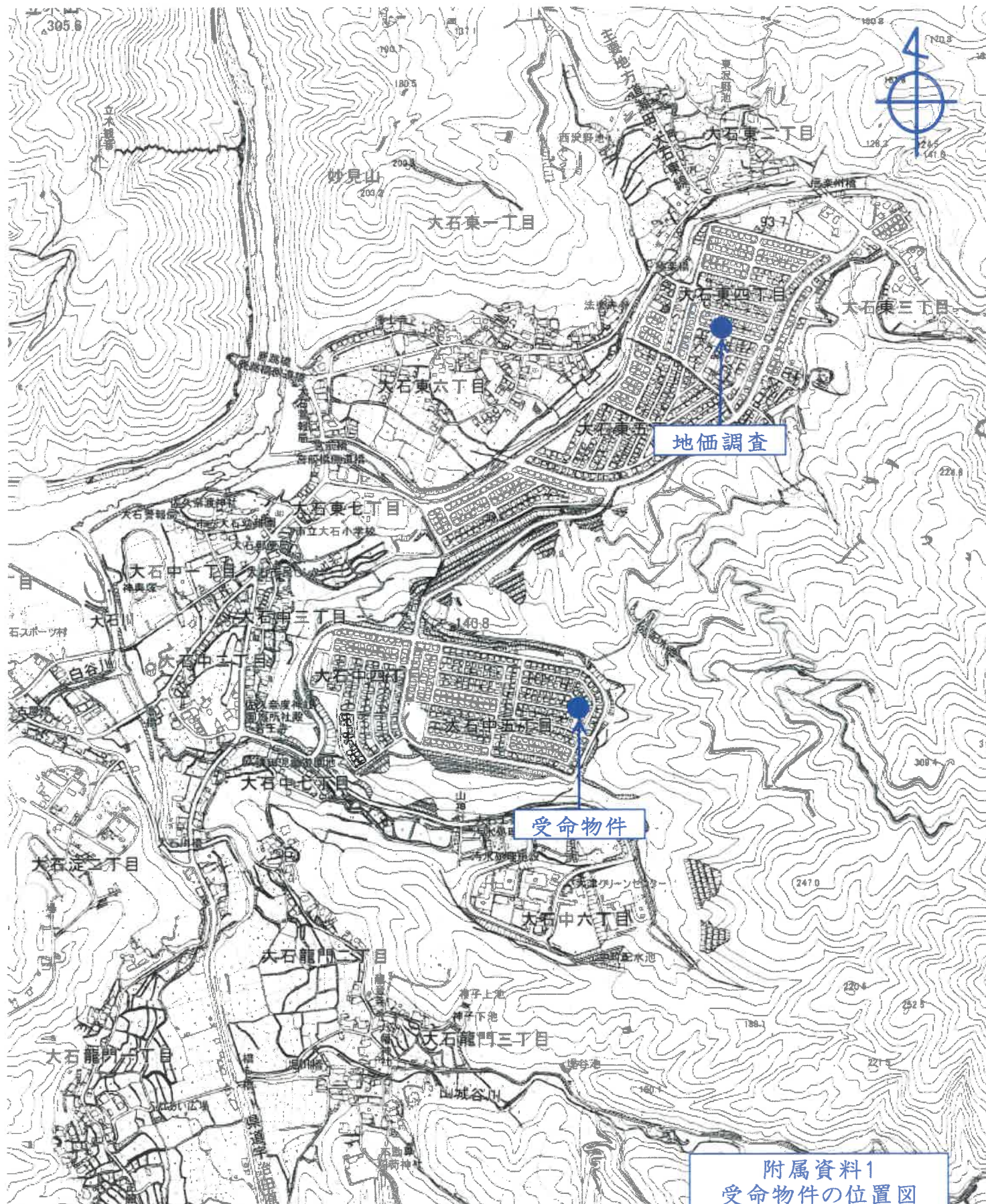
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 4,109,776 円

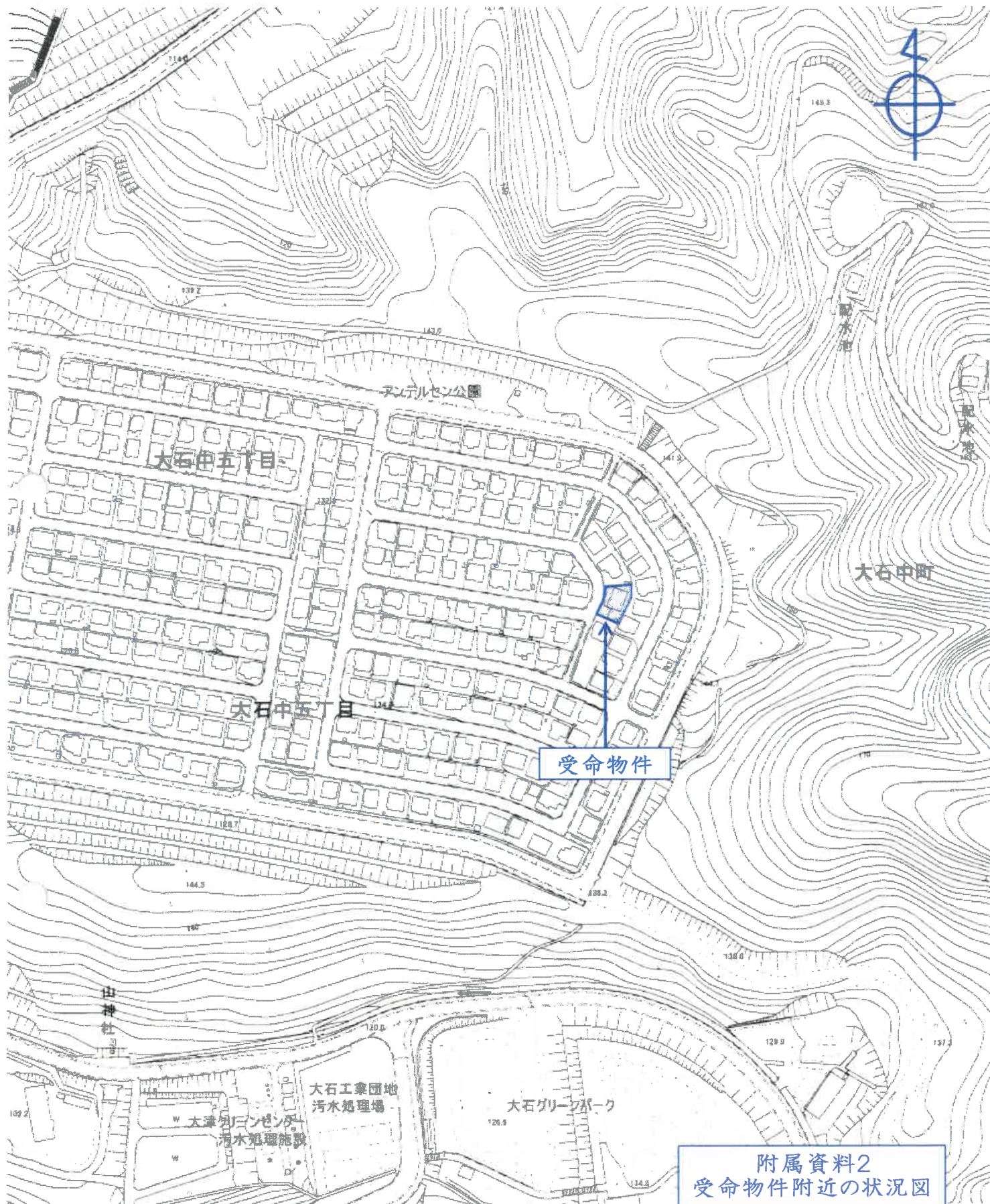
物 件 2 : 2,982,955 円

以 上



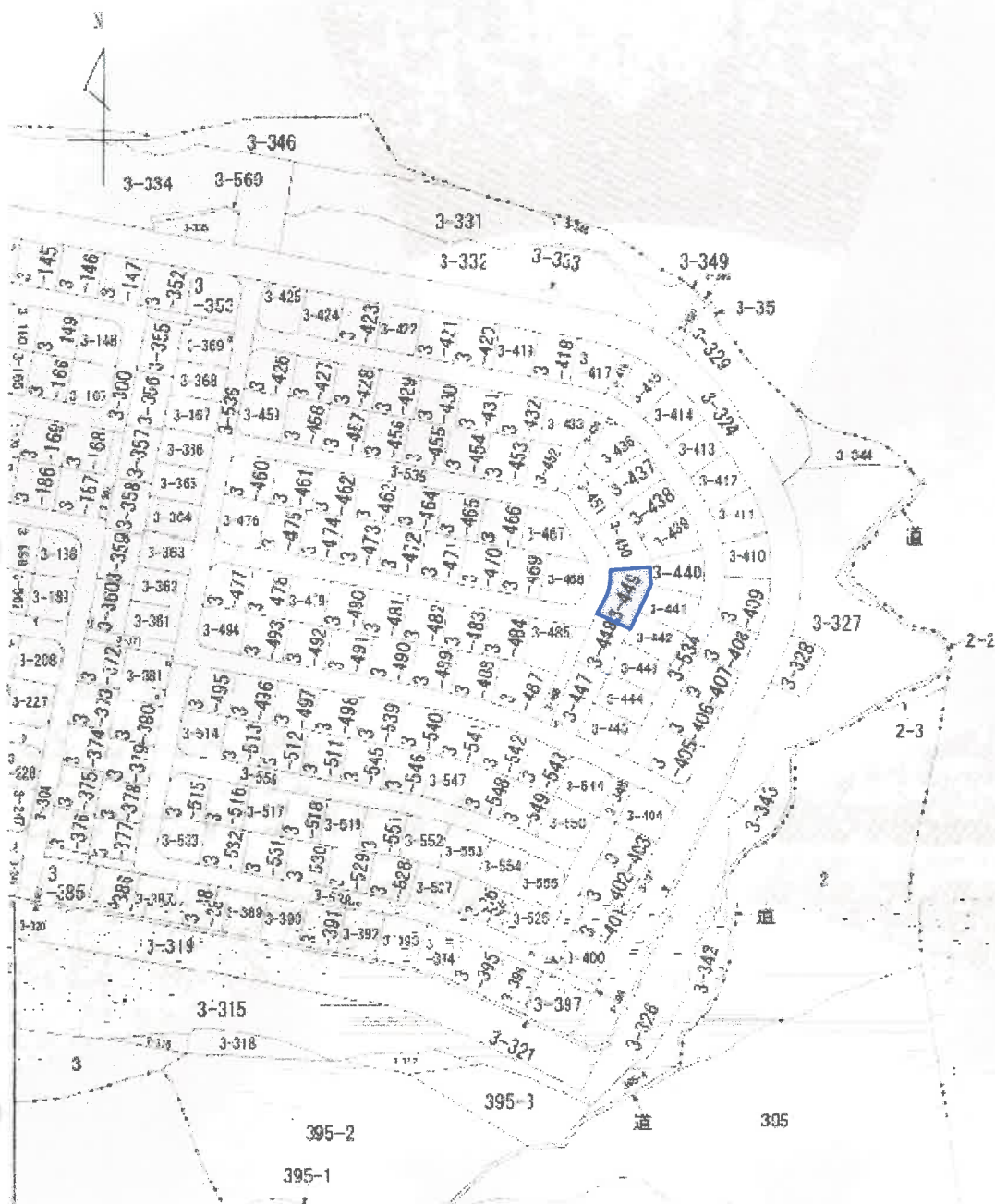
附属資料1
受命物件の位置図

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

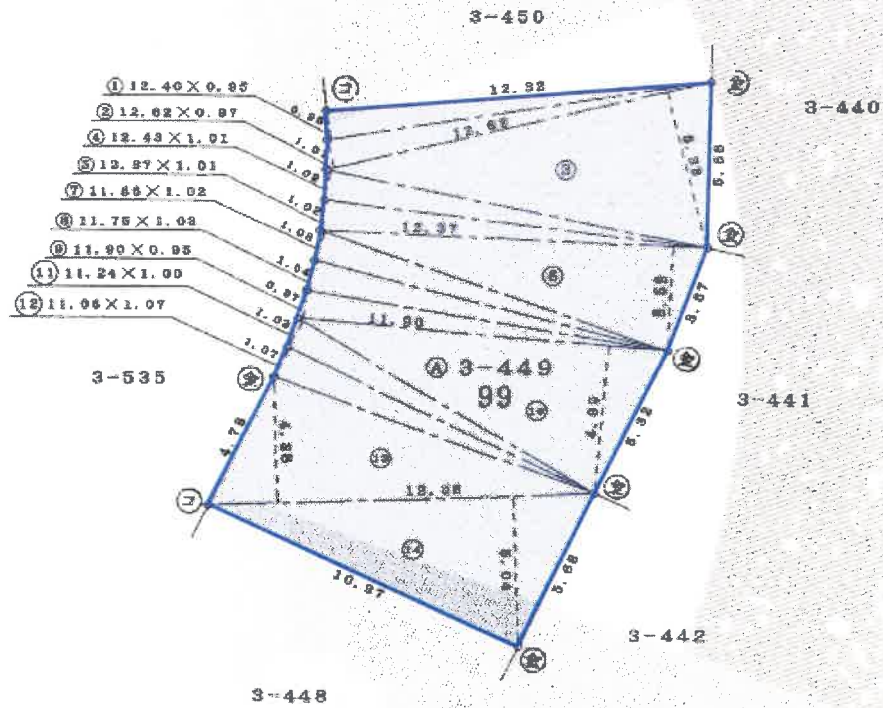


縮尺1/1500
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

大石中五丁目

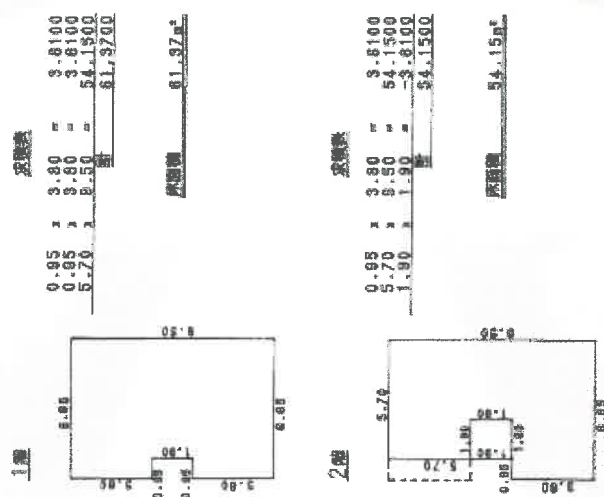
H7-6-6



地番	④ 3-449		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	12.40	0.95	11.7800
2	12.62	0.97	12.2414
3	12.62	5.38	67.8956
4	12.43	1.01	12.5543
5	12.37	1.01	12.4937
6	12.37	3.52	48.5424
7	11.86	1.02	12.0972
8	11.75	1.02	12.1025
9	11.90	0.95	11.8050
10	11.90	4.99	59.3810
11	11.24	1.00	11.2400
12	11.06	1.07	11.8342
13	12.36	4.23	52.5300
14	12.36	5.04	62.2944
合計			393.2917
面積			196.64585
地積			196.64 ㎡

縮尺 1/250

附属資料4
地積測量図写し

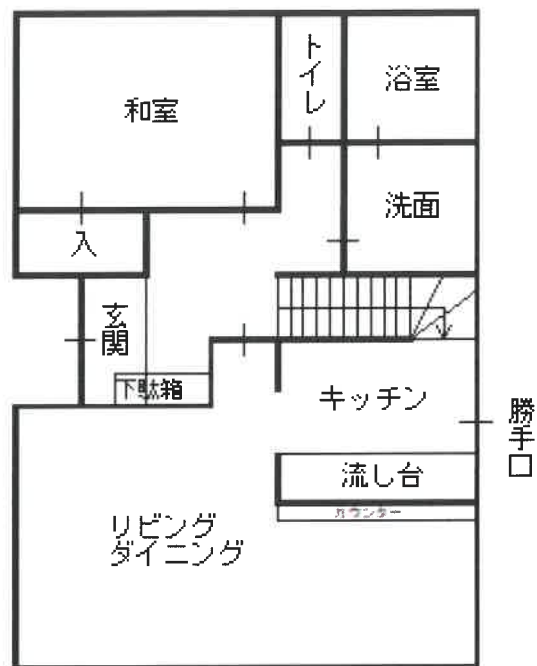


A3をA4に縮小

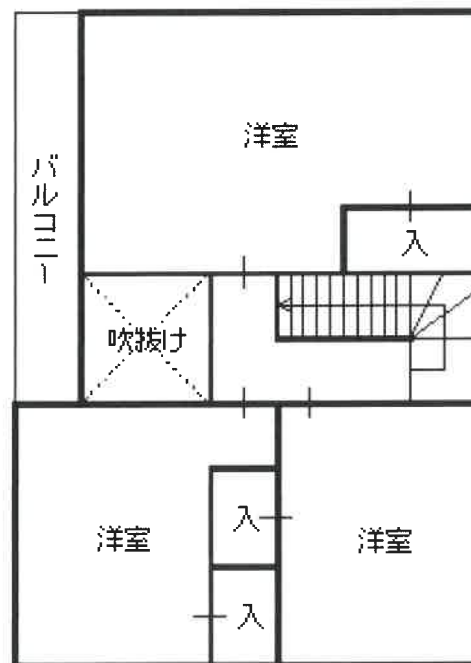
A3をA4に縮小

建築物図面、各階平面図等

1 階



2 階



附属資料6
建物間取図

①



②



附属資料8
現況写真