

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 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。	



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	5, 120, 000 4, 096, 000	一括	1, 024, 000	38, 957	10, 491
1	2, 260, 000				
2	2, 860, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大津市下阪本一丁目字桜本 |
| | 地 番 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市下阪本一丁目字桜本 1 5 6 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 5 4 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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2】

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。

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



11

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 | 大津市下阪本一丁目字桜本 |
| | 地 番 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市下阪本一丁目字桜本 1 5 6 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 5 4 . 2 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第6号
令和7年 3月26日受理
令和7年 4月10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 | 大津市下阪本一丁目字桜本 |
| | 地 番 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市下阪本一丁目字桜本 1 5 6 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 5 4 . 2 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市下阪本一丁目48番35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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A)の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年 8月13日	
最初の	契約日	令和2年 8月13日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
AとBは、親子の関係であり、AとB及びBの配偶者(Aの母親)で目的物件に令和2年8月13日に転入し、同居していたものである。 しかし、関係人の陳述によれば、「Bとその配偶者は、Aに内緒で目的物件に住民票を置いたまま令和6年10月頃に目的物件から転居してしまい、同人らの動産類が目的物件2階に残置されたままになっている」とのことであり、現場の状況からも同様と思われた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の旧姓の表示が存した。

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、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等を参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、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

目的土地南西側空地部分に「カーポート」が存し、その基礎は土地に固定されているように見受けられ、関係人の陳述によれば、同カーポートは目的物件所有者が目的物件を購入した際に既に存していたとのことであり、そうであれば、同カーポートは土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地は、下記4記載のとおり西側及び東側で前面道路に接しているが、東側の道路(里道)は、目的土地より概ね約0.9メートル程低くなっている。

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。

(3) 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) その他

目的建物内では、室内(主に1階和室)で動物(犬)が飼育されていた。

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と共に東側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、西側が概ね約6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
■ 目的物件所有者	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私が家族(夫)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。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在使用している範囲だと思います。 また、目的土地南西側空地部分に存する「カーポート」は、私が目的物件を購入した際に既に設置されていました。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむなどの瑕疵はありません。 また、目的建物内で動物(犬)を飼育しています。 そして、目的建物2階には、以前、一緒に居住していた私の両親の荷物が置いたままになっています。 4 その他 私の両親は、令和2年8月に私と共に目的物件に居住するようになりました。その後、令和6年10月頃に、私が目的物件を留守にして現在の夫の住む所(県外)に行っている間に、両親は私に何も言わないまま、2階に動産類を置いたまま目的物件から転居しました。しかし、両親の住民票は目的物件に置いたままになっているようで両親あての郵便物がいまだに来ます。 現在は、私と夫が目的建物の1階を使用し、目的建物2階は、両親の荷物が置いたままになっている状況です。なお、夫は、まだ、住民票を目的物件に移してはいません。

(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3月27日(木) 11:50-12:00	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年3月27日(木) 13:50-14:20	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
R7年4月1日(火) 13:15-13:40	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4月1日(火) 13:55-14:05	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
R7年4月3日(木) 16:00-16:20	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4月7日(月) 13:15-13:35	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件所有者らと面談し聴取及 び次回立入調査日時等を打ち合わせ
R7年4月9日(水) 9:50-10:25	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
R7年4月9日(水) 13:25-13:50	大津市役所	Bの住民票等の交付申請
(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, 立会人を立ち合わせ, 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

1638-18
1629-4



A 下阪本1丁目
B 下阪本1丁目

請求部	所在	大津市下阪本一丁目字桜本				地番	1562番7			
出力縮	縮尺不明	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	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		

2690309

土地番 1562-1 ~ 26

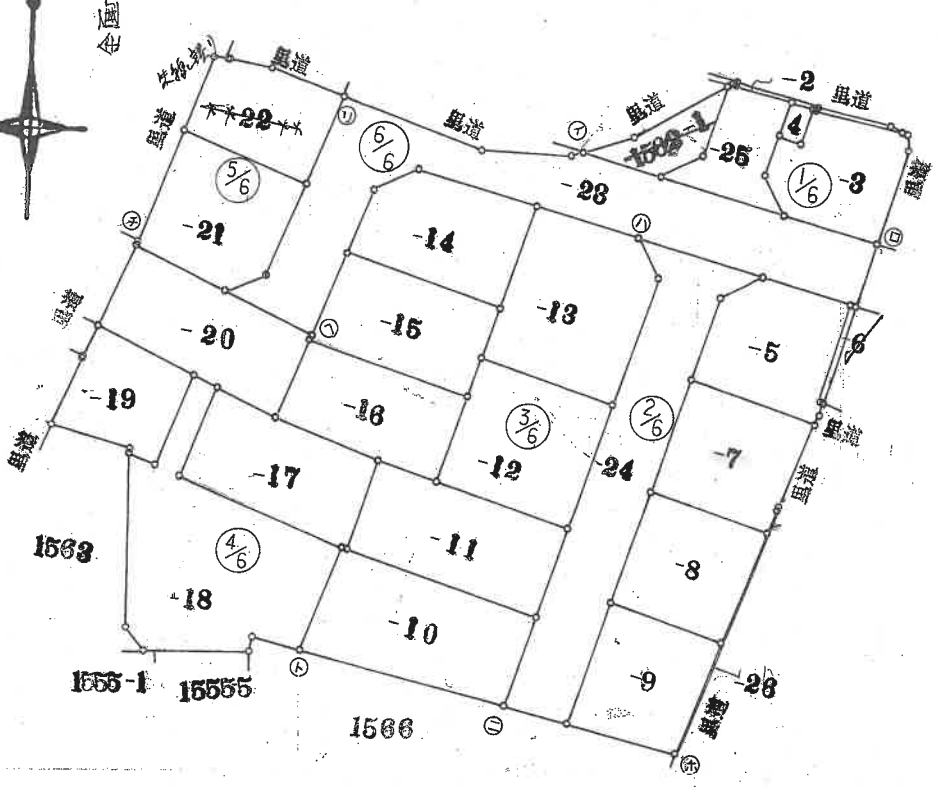
土地積量

(別)

土地積量

大津市下坂本一丁目字柳本

41.9.31



作製者

土地家屋調査士

平元 7.22 (日作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

地番 1582-8.8

土地積測所測量圖

三斜求積表

三斜求積表			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	41.74	5.99	250.0226
2	9.38	1.94	18.1972
3	12.01	3.00	36.0300
4	41.76	6.01	250.9776
	合計	合計	555.2274
	面積	面積	277.6137
	地積	地積	277.61㎡

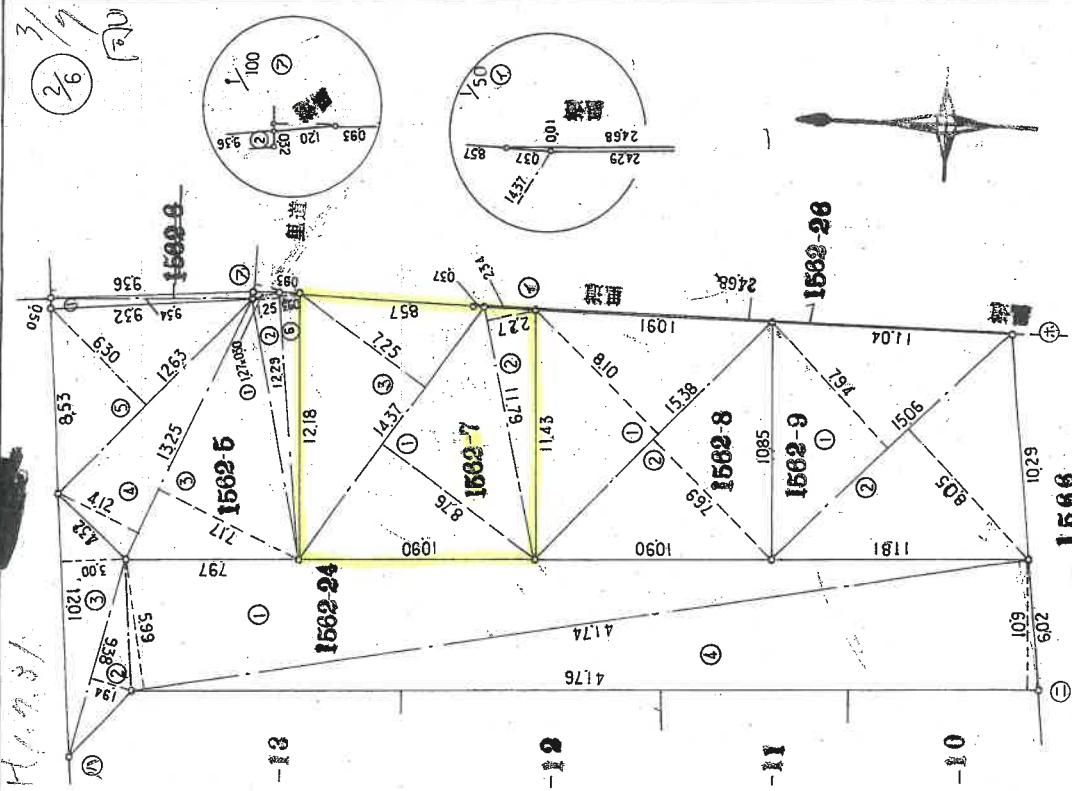
地番		1502-9		地番		1502-8		1538-7-1-8	
符号	底辺	高さ	積	符号	底辺	高さ	積	符号	底辺
1	15.06	7.94	119.5764	1	9.34	0.50	4.6700		
2	15.06	8.06	121.2330	2	9.36	0.32	2.9952		
		合計	240.8094			合計	7.6652		
		面積	120.4047			面積	3.8326		
		地積	120.40㎡			地積	3.83㎡		

地番	15-2-8	底辺	高さ	積
符号				
1	15.38	8.10	124.5780	
2	15.38	7.69	118.2722	
		合計	242.8502	
		面積	121.4251	
		地積	121.42m ²	

地番	1502-7	底辺	高さ	積
符号	1	2	2	2
	1	11.79	2.27	26.7653
	3	14.37	7.25	104.1825
			合計	256.8270
			面積	128.4135
			抽積	128.41m ²

1582-28

24,68	$\times 0,01$	= 0,2468
1/2		0,1234
地積		0,12m ²



作者

土地家屋調査士

人譜由

平元 7.22

(製作日)

縮尺

1/250

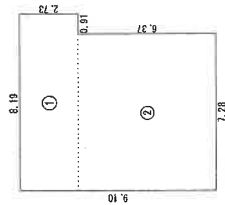
各階平面図

家屋番号 1562番7

建築物各階平面図

建物の所在 大津市下阪本一丁目字桜本1562番地7

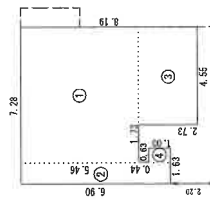
1階



求積表

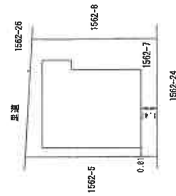
①	8.19 × 2.73 =	22.3587
②	7.28 × 6.37 =	46.3796
合計		68.7383
床面積		68.73㎡

2階



求積表

①	6.28 × 5.46 =	34.2888
②	6.90 × 1.00 =	6.9000
③	4.55 × 2.73 =	12.4215
④	1.00 × 0.63 =	0.6300
合計		54.2403
床面積		54.24㎡



単位：m

作成者

土地家屋調査士

(令和 2年 6月 17日作成)

縮尺 1/250

申請人

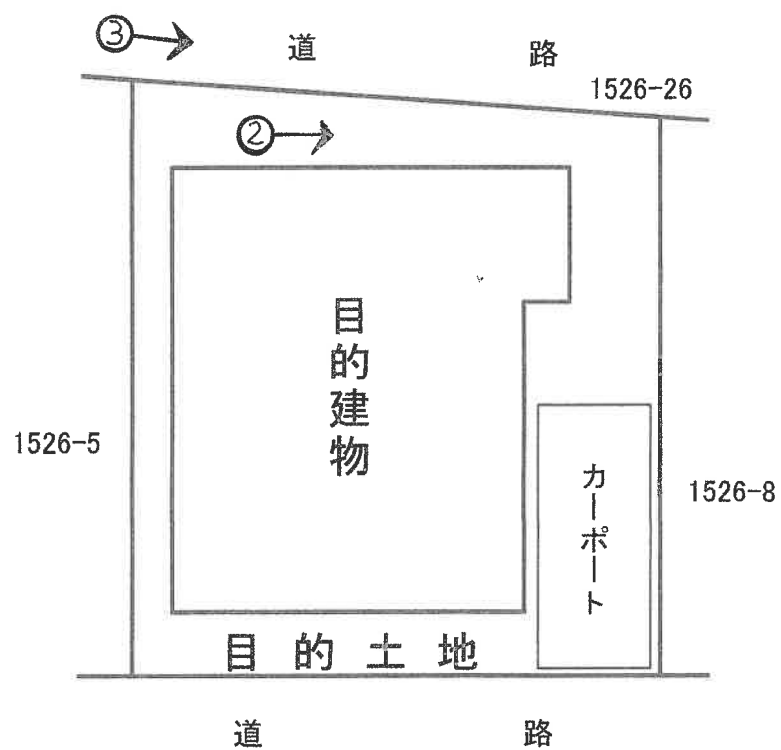
[Redacted]

縮尺

1/500

A4判に縮小

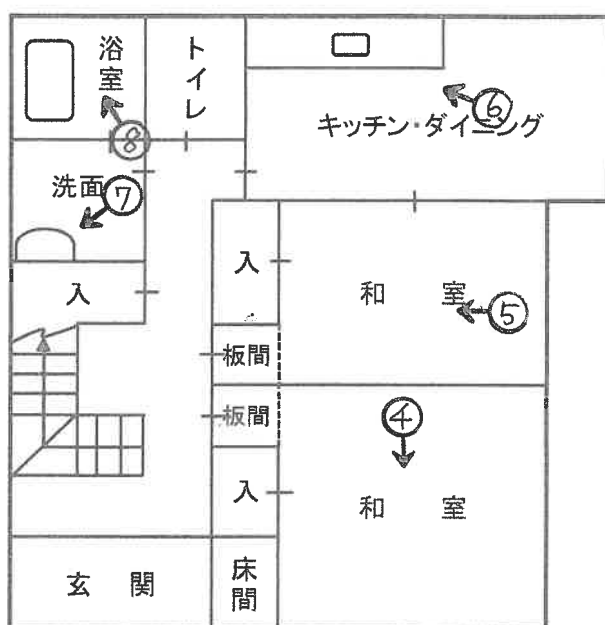
土地建物位置関係図



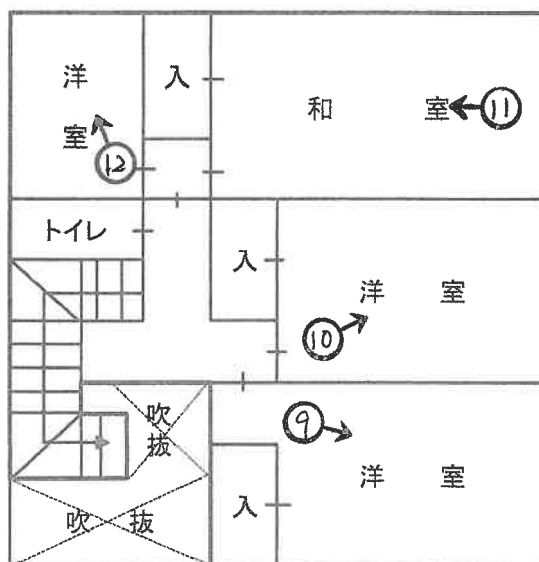
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1階 和室

写真 ②



写真 ⑤



1階 和室

写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン・ダイニング

写真 ⑦



1階 洗面

写真 ⑧



1階 浴室

写真 ⑨



2階 洋室

写真 ⑩



2階 洋室

写真 ⑪



2階 和室

写真 ⑫



2階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 14 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 5,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,260,000 円
物件2（建物）	金 2,860,000 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 | 大津市下阪本一丁目字桜本 |
| | 地 番 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市下阪本一丁目字桜本 1 5 6 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 6 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 5 4 . 2 4 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 北東 方 ・ 道路距離 約 1400 m 最寄バス停「 石川町 」の 北西 方 ・ 約 330 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 準工業地域 60 % 200 % なし 景観計画区域(沿道市街地景観区) 屋外広告物規制(第3種許可地域) 大規模集客施設制限地区 周知の埋蔵文化財包蔵地(坂本城跡)に含まれる
画 地 条 件	規模 128.41 m ² (公簿) 間口約 10.9m 奥行約 11.4~12.2m ほぼ正方形	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6mの舗装市道(中0717号線)に等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約1.2mの未舗装里道に約0.9m高く接面 (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 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年の住宅地図では田となっており、平成3年、平成13年、平成23年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっている。 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、田であり、平成元年7月に田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、平成元年4月に勝見建設工業株式会社、平成元年8月に福山建設株式会社、平成元年10月に個人、令和2年7月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	目的土地の南西側空地部分にカーポートが存する(土地に付着した工作物)。	

(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。

(物件 2)

- 5 -

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	54,200	1.00	128.41	0.90	6,260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $80,100\text{円/㎡} \times 101.43/100 \times 100/100 \times 100/150 = 54,200\text{円/㎡}$

◇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 : なし (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/150 \times 100/100 = 100/150$

イ 個 別 格 差 : 二方路±0 (相乗積 100/100)

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	185,000	122.97	0.10	2,270,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を10%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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	6,260,000	0.40	法定地上権	2,500,000

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	6,260,000	-2,500,000		1.00	0.60	1.00	2,260,000
2	2,270,000	+2,500,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,860,000
一 括 価 格(合計)							5,120,000

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)-9)

所 在 : 大津市下阪本3丁目字城畔1813番15
「下阪本3-19-11」

価 格 : 80,100 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「比叡山坂本」駅の 南西 方・道路距離約 1300 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 121 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 6 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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画のそろった住宅地域

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 : 4,288,894 円

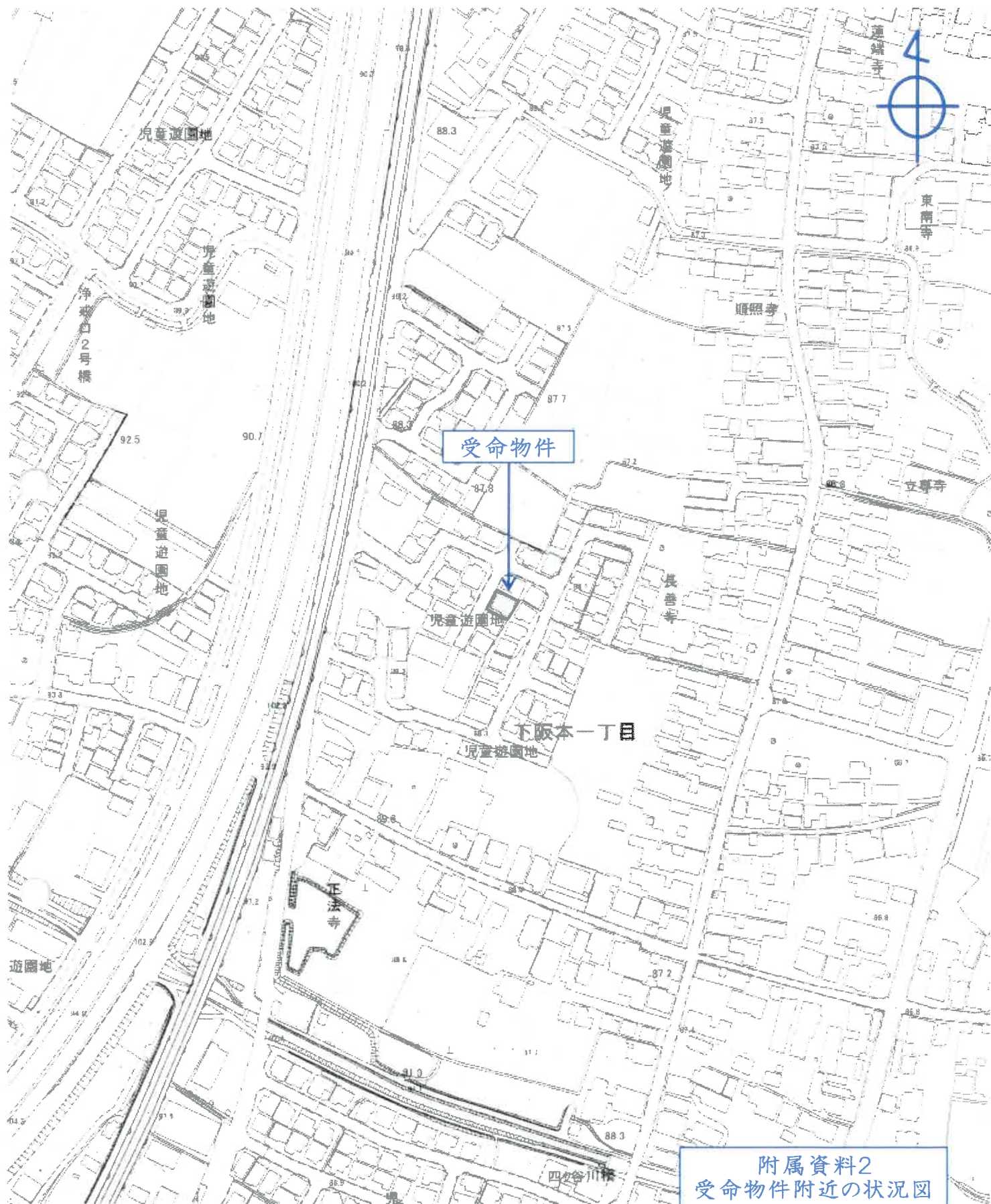
物 件 2 : 2,067,984 円

以 上



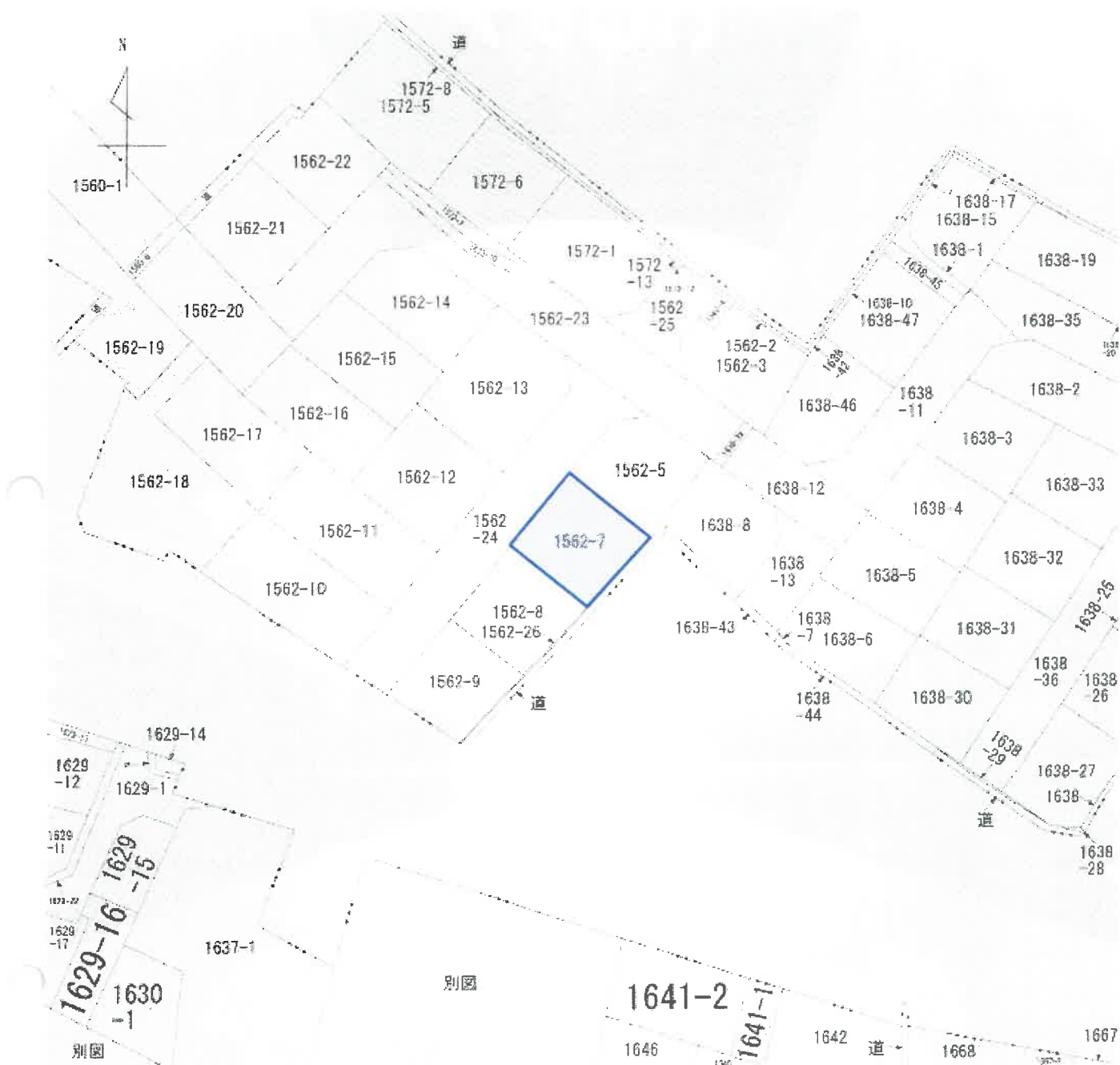
附属資料1
受命物件の位置図

大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図



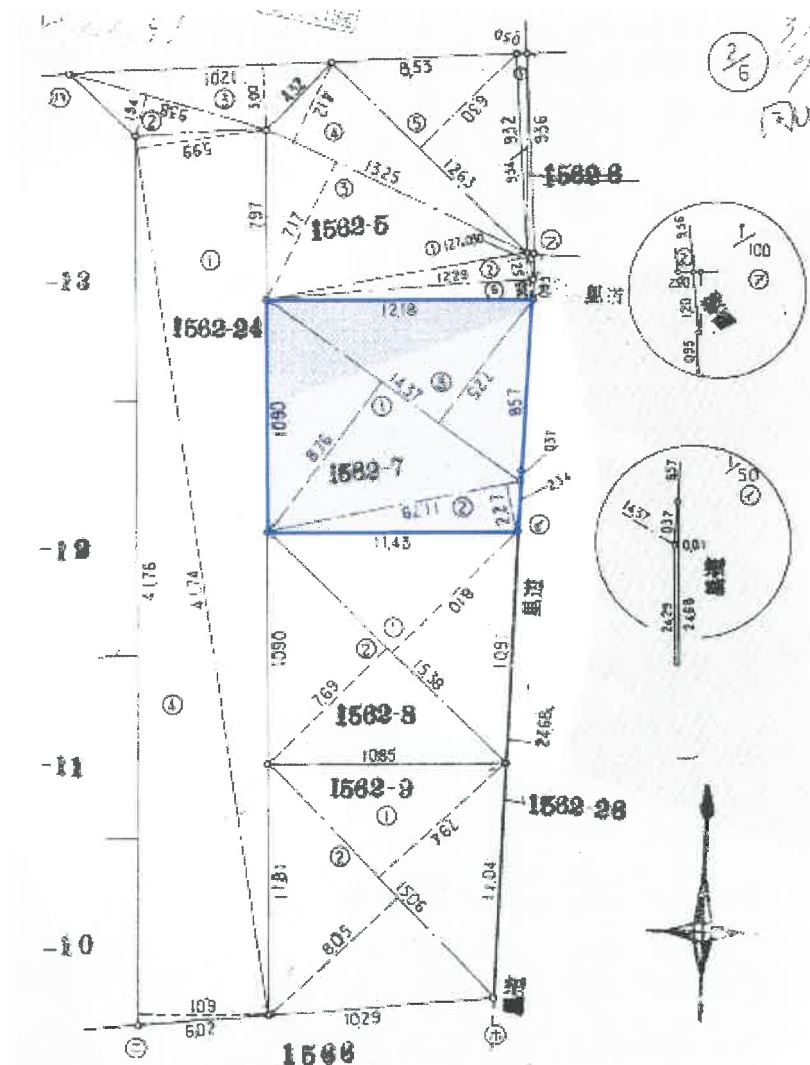
附属資料2
受命物件附近の状況図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

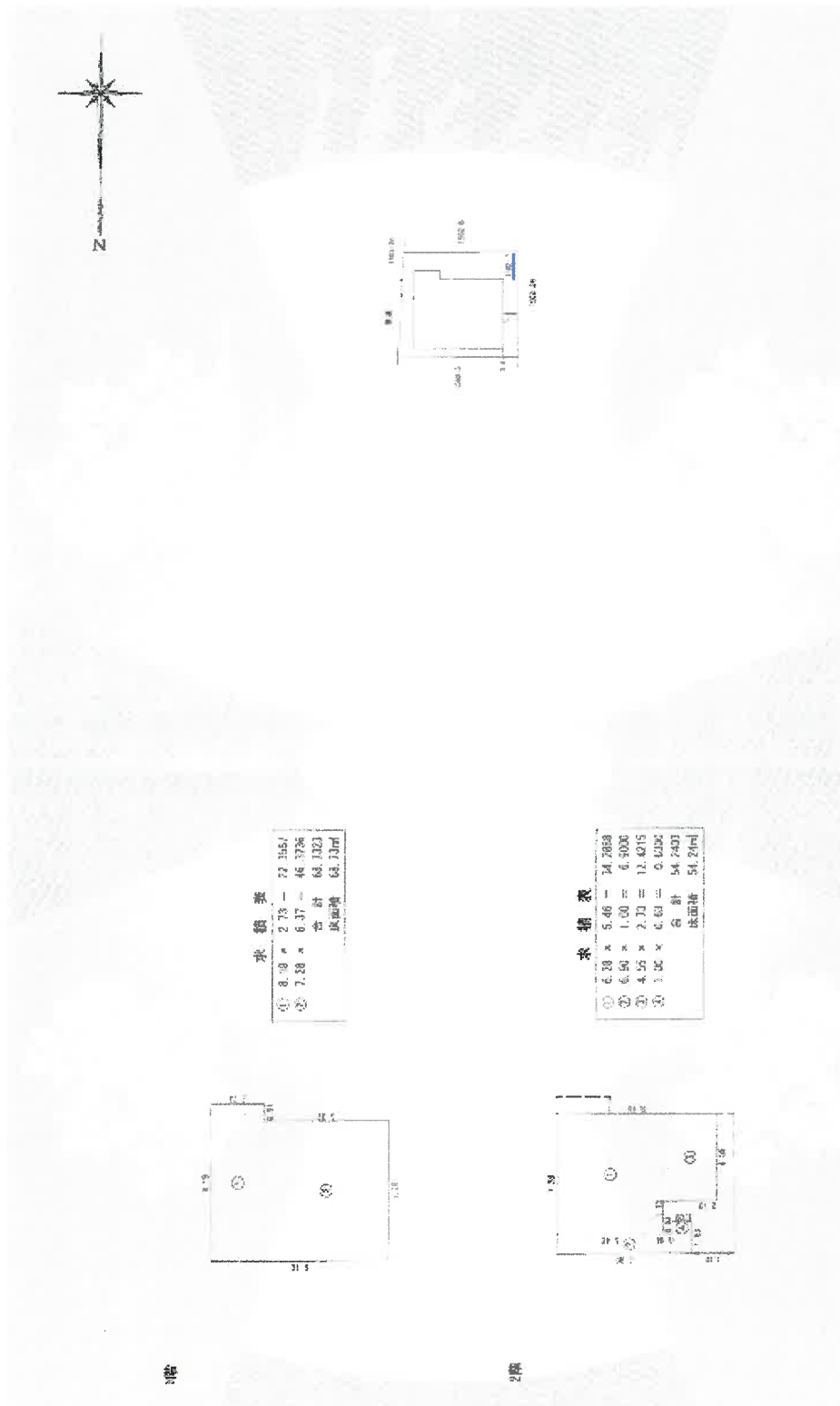
附属資料3
公図写し



地番	1582-7		
符号	底辺	高さ	積
1	14.37	8.76	125.8812
2	11.79	2.27	26.7633
3	14.37	7.25	104.1825
		合計	256.8270
		面積	128.4135
		地積	128.41㎡

縮尺1/250
A3をA4に縮小

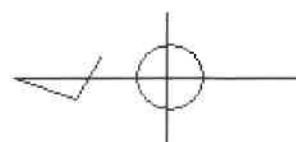
附属資料4
地積測量図写し



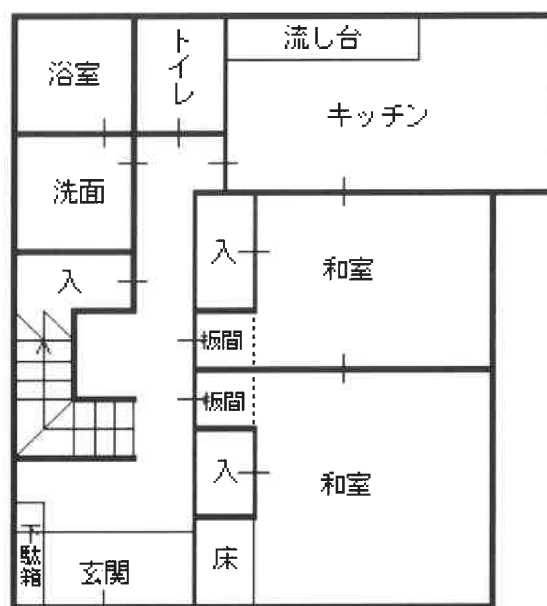
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

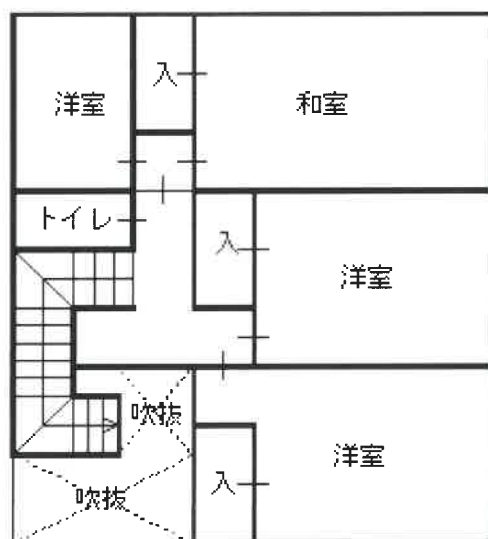
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



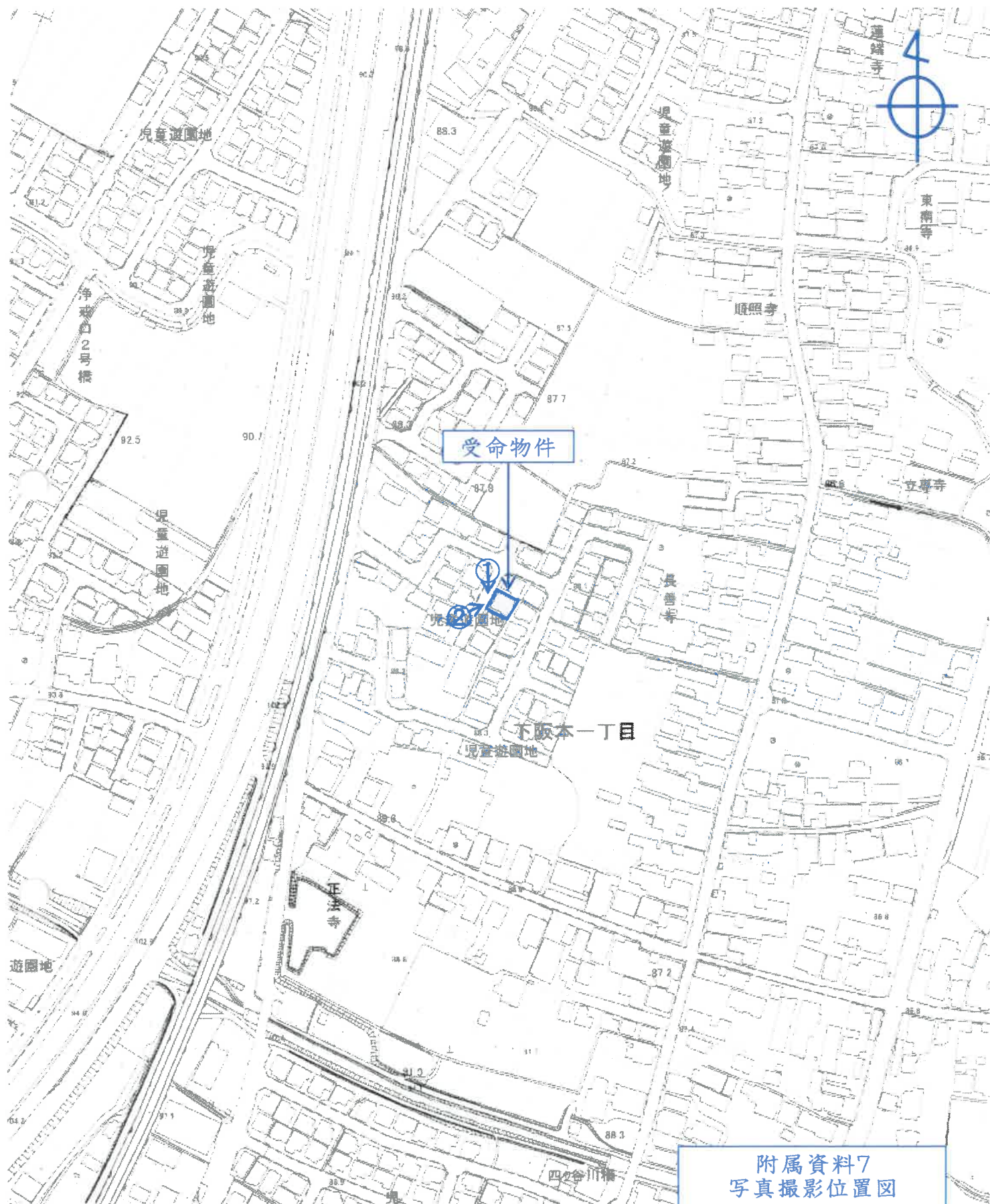
1 階



2 階



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①

物件2 主である建物



②

物件2 主である建物



附属資料8
現況写真