

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 8年 4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 8年 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 8年 6月16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 8年 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 5月29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 8年 4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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,890,000 3,112,000	一括	778,000	37,700	9,584
1	1,320,000				
2	2,570,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大津市衣川一丁目字斧研  
地 番 1327番8  
地 目 宅地  
地 積 115.71平方メートル
- 2 所 在 大津市衣川一丁目字斧研 1327番地8  
家屋 番号 1327番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 55.68平方メートル  
2階 40.16平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.32平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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 大津市衣川一丁目字斧研  
地 番 1327番8  
地 目 宅地  
地 積 115.71平方メートル
- 2 所 在 大津市衣川一丁目字斧研 1327番地8  
家屋 番号 1327番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 55.68平方メートル  
2階 40.16平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.32平方メートル



令和7年(ケ)第44号  
令和7年9月25日受理  
令和7年11月18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 大津市衣川一丁目字斧研  
地 番 1327番8  
地 目 宅地  
地 積 115.71平方メートル
- 2 所 在 大津市衣川一丁目字斧研 1327番地8  
家屋 番号 1327番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 55.68平方メートル  
2階 40.16平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.32平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大津市衣川一丁目10番19号
<b>土地</b>	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 上記の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」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	■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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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 表札等

目的建物に所有者の名字が表示された表札が設置されていた。

### 2 目的土地の状況等

#### (1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は別紙のとおりである。

#### (2) 目的土地の形状等

上記公図、大津市役所資産税課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地为目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、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。

#### (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

北東側で現況幅員約5メートルの舗装道路に等高から約0.9メートル高く接している、南東側で現況幅員約4.6メートルの道路に約1.3メートルから約2.0メートル高く接している。いずれの道路も建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

### 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

目的建物内には動産類がほとんど存在せず、水回りが長期間使用されていない等、生活感が認められなかった。このため目的建物は所有者が占有しているものの、空き家の状態にあるものと認められた。

#### (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、目視で確認できる範囲では次の損傷等が認められた。

ア 建物外側の窓に設置された格子の一部に損傷している箇所が認められた。

イ 内壁、床が全体的に汚損または損傷していた。

ウ ふすま等の建具についても複数個所に損傷が認められた。

以上の損傷等が認められたものの、築年数等を考慮すると通常程度の維持管理はなされているように思われた。

#### (4) その他

2階に屋根裏収納が存した。

南東側に金属製の支柱と樹脂製の屋根で築造されたストックヤードが設置されていた。同ストックヤードは建物に物理的に固定されており、目的建物と一体化しているものと認められた。

※

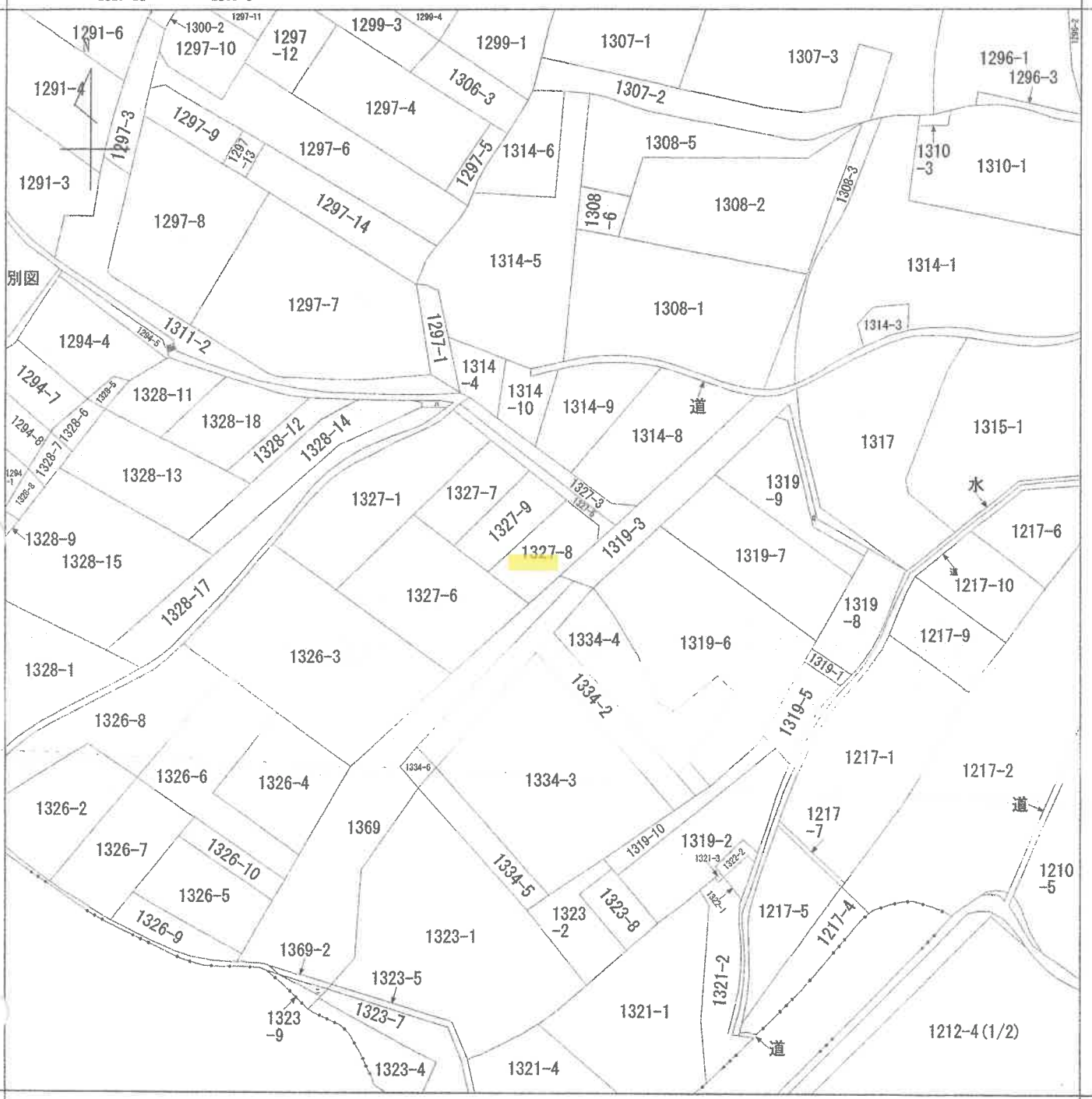
(添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月3日 (金) 11:30-11:45	大津市役所	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和7年10月7日 (火) 16:00-16:15	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年10月20日 (月) 15:30-15:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年10月24日 (金) 12:40-13:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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 1291-5    ハ 1328-16  
ロ 1319-11    ニ 1369-3



(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法所定の地図が備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す。

地番  
区域見出  
衣川1丁目

請求部	所在	大津市衣川一丁目字斧研			地番	1327番8	
出力縮尺	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			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月8日  
大津地方方法務局

請求番号：4-13  
(1/1)

登記官

登記年月日：平成9年9月30日

2070707

地番 1327-7~1327-9

土地の所在 大津市衣川1丁目5号

地積測量図

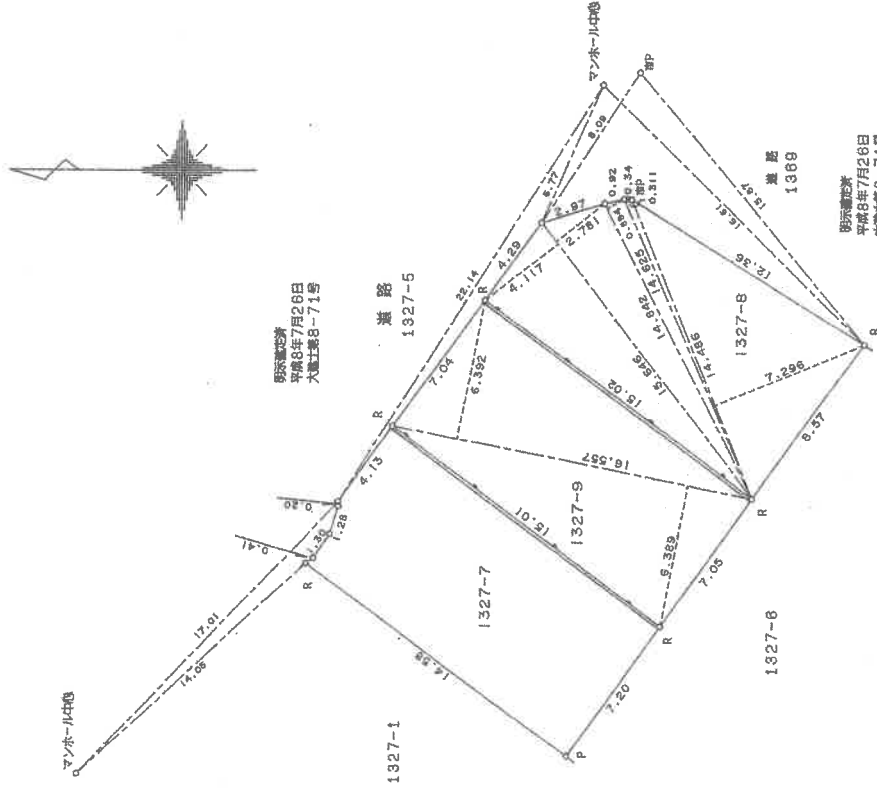
H9.9.30

三斜求積表

地番 NO.	1327-8	底辺	高さ	倍	面積
		15.646	4.117		64.414562
		15.646	2.781		43.511526
		14.842	0.894		13.268748
		14.625	0.311		4.548375
		14.486	7.296		105.689856
			倍面積		231.433087
			地積		115.71 m <sup>2</sup>

地番 NO.	1327-9	底辺	高さ	倍	面積
		16.557	6.389		105.782673
		16.557	6.392		105.832344
			倍面積		211.615017
			地積		105.8075085
			地積		105.80 m <sup>2</sup>

地番	1327-7	底辺	高さ	倍	面積
		330.2700			221.5240520
			地積		108.7459480
			地積		108.74 m <sup>2</sup>



P --- プラスチック杭  
R --- ベンキ  
HP --- 大津市アレート

測量  
1368  
平成8年7月26日  
大工工事6-71号

縮尺 1/250

申請人

(平成9年9月22日作成)

製作者 土地家屋調査士

シキヤク

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月8日 大津地方方法務局 登記官

登記年月日：平成10年2月2日

\*2075432

各階平面図

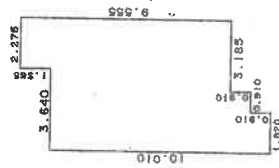
家屋番号 1327-8

建築物図面

平成10.2.2

建物の所在 大津市衣川1丁目字岸研1327-8

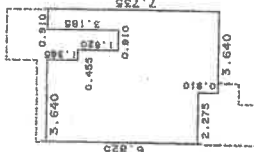
(主) 1階



求積表

10.010 X 1.820	=	18.218200
9.100 X 0.910	=	8.281000
8.190 X 0.910	=	7.452900
9.555 X 2.275	=	21.737625
合計		55.689725
床面積		55.68 m <sup>2</sup>

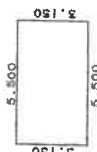
(主) 2階



求積表

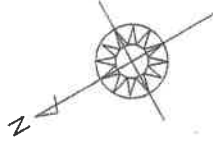
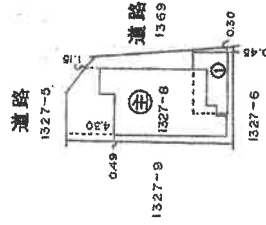
6.825 X 2.275	=	15.526875
7.735 X 1.565	=	10.558275
6.370 X 0.455	=	2.898350
4.550 X 0.910	=	4.140500
7.735 X 0.910	=	7.038850
合計		40.162850
床面積		40.16 m <sup>2</sup>

(付1)



求積表

3.150 X 5.500	=	17.325000
合計		17.325000
床面積		17.32 m <sup>2</sup>



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月8日 大津地方方法務局

登記官

7

作製者

土地家屋調査士

平成10年1月26日作成

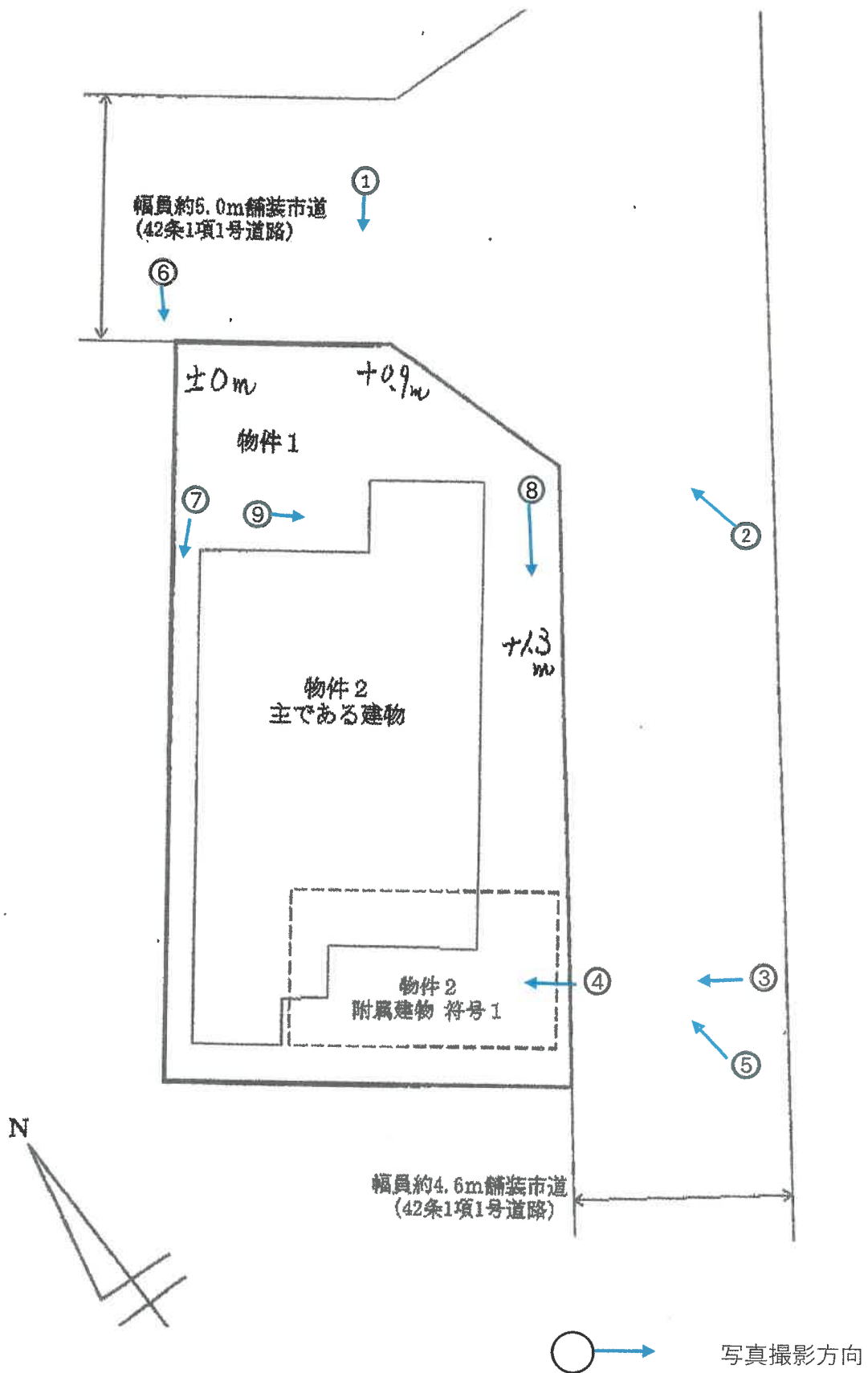
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

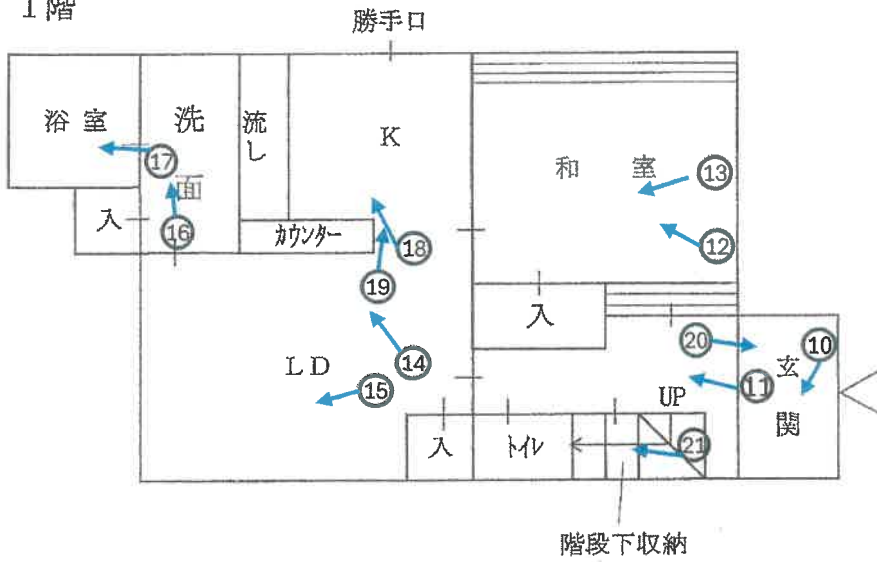
(主) 2階

# 土地建物位置関係図

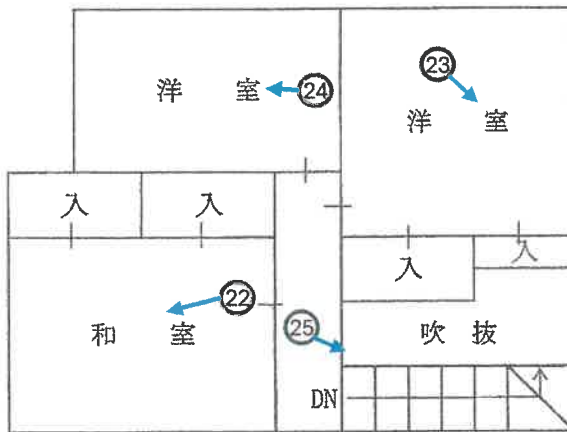




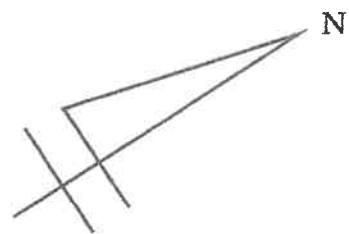
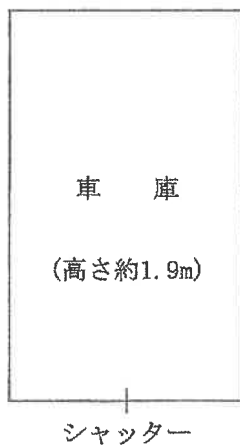
1階



2階



附属建物 符号1



建物間取図

○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮









⑯



⑰



⑱

	
<p>①9</p>	<p>②0</p>
	
<p>21</p>	<p>22</p>
	
<p>23</p>	<p>24</p>

	
25	26
27	28
29	30



令和 7年 (ケ) 第 44 号  
令和 7年 10月 24日 現地調査  
令和 7年 11月 12日 評 価  
発行番号 あ諸07-014号

大津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,320,000 円
物件2 (建物)	金 2,570,000 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		
2	物件2は次の附属建物(登記有)が存在する。 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 車庫 17.32㎡		

## 物 件 目 録

- 1 所 在 大津市衣川一丁目字斧研  
地 番 1327番8  
地 目 宅地  
地 積 115.71平方メートル
- 2 所 在 大津市衣川一丁目字斧研 1327番地8  
家屋 番号 1327番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 55.68平方メートル  
2階 40.16平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.32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 線おごと温泉 駅の 北東 方・道路距離 約 1900 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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 埋蔵文化財包蔵地の指定 無 日影規制(二) 宅地造成等工事規制区域 第2種高度地区(最高限度15m)
画地条件	規模 115.71 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約7.5m、 奥行 約15.0m、 ほぼ整形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約5mの舗装市道(北2515号線)にほぼ等高～約0.9m高位接面 南東側で幅員約4.6mの舗装市道(北2515号線)に約1.3m～約2m高位接面 (両市道はともに建築基準法第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年及び平成12年の住宅地図ではともに個人名が記載されている。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1の分筆前の元地番1327番は大正時代から地目は山林であったが、物件1分筆後の平成9年8月に宅地へ地目変更されている。所有者については、物件1の分筆前の元地番1327番から複数回の分筆がされているが、現所有者に所有権移転されるまでの期間において昭和42年8月～昭和43年3月にかけて不動産会社に所有権移転されていた期間を除き大正時代から個人名の記載が続いている。	
特記事項		

(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10年1月22日 新築 経過年数: 28年 経済的残存耐用年数: 7年
仕 様	構造: 木造 屋根: スレート葺 外壁: リシン吹付 内壁: クロス貼、ジュラクボード貼等 天井: クロス貼、合板貼等 床: フローリング貼、畳等 設備: 電気、水道、風呂、排水等 その他: 屋根裏収納
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。</li> <li>・ 【附属建物 符号1】 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 車庫 17.32㎡ 車庫内部の高さは現地で概測したところ約1.9mである。 経過年数:(推定)28年 経済的残存耐用年数:7年</li> </ul>

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	37,100	0.95	115.71	0.90	3,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 - 3

公示価格等 41,300円/㎡ × 時点修正 99.8/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/109 = 標準画地価格 37,100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 1.02)

◇地域格差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/109 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/109

イ個別格差 : 角地 +5 道路との高低差 △10 (相乗積 95/100)

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 主	140,000	95.84	17%	2,280,000
2 附属符1	180,000	17.32	17%	530,000

ウ 現価率

(物件2 主)

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) = 0.17

(物件2 附属符1)

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) = 0.17

## 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	3,670,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,470,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ					
1	3,670,000	-1,470,000	/	1.00	0.60	1.00	1,320,000
2	2,810,000	+1,470,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,570,000
一 括 価 格(合計)							3,890,000

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

地価公示価格 ( 大津-3 )

所 在 : 大津市雄琴3丁目字鳩806番1「雄琴3-16-41」

価 格 : 41,300 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR湖西 線「おごと温泉」駅の 東 方・道路距離約 650 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 241 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 5.4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い旧道沿いの既成住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 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7年度)

物 件 1 : 3,013,551 円

物 件 2 : 1,737,755 円  
主である建物 :

物件2 附属 : 452,992 円  
建物 符 1 :

以 上



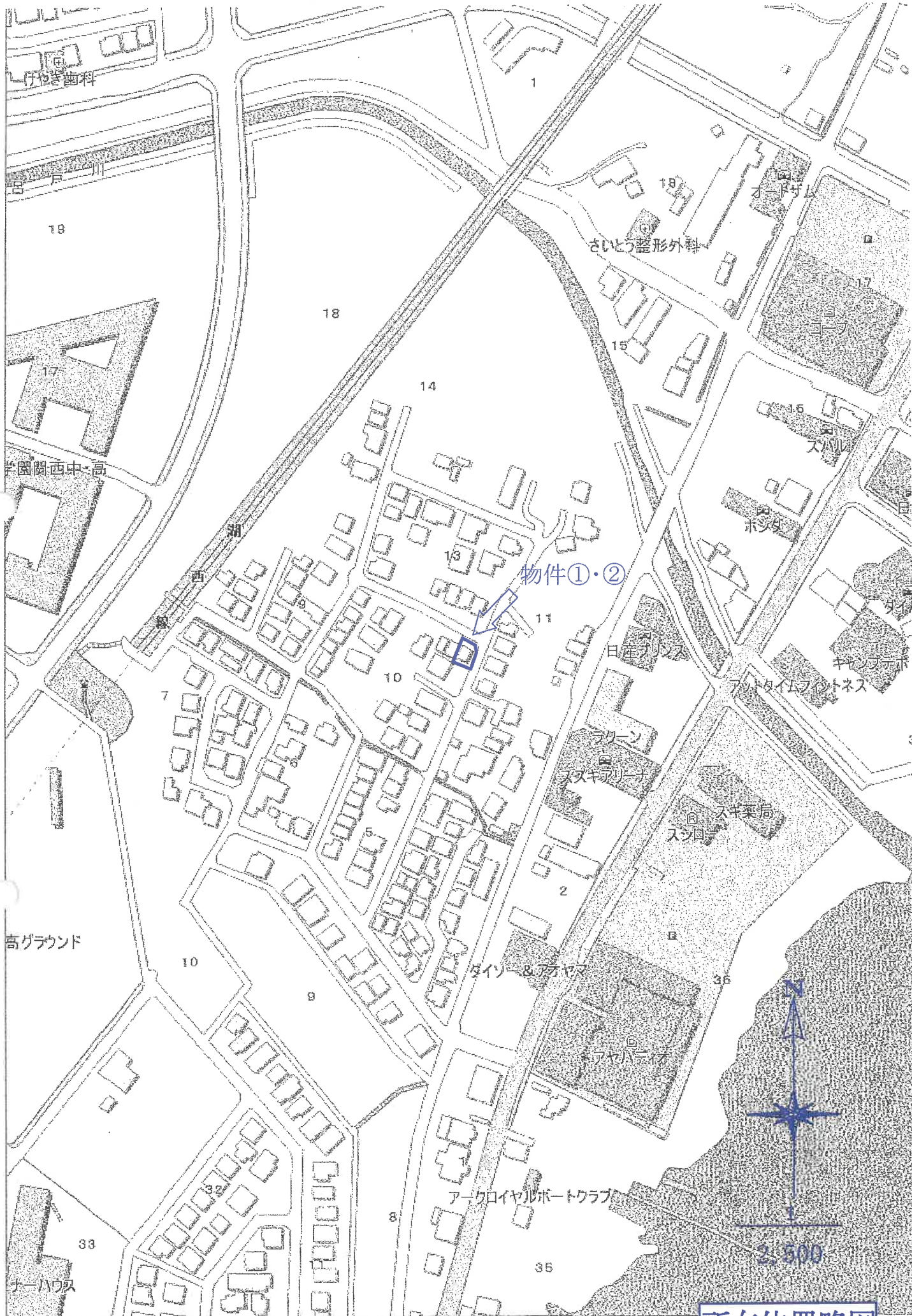
地理院地図

所在位置略図

100 m

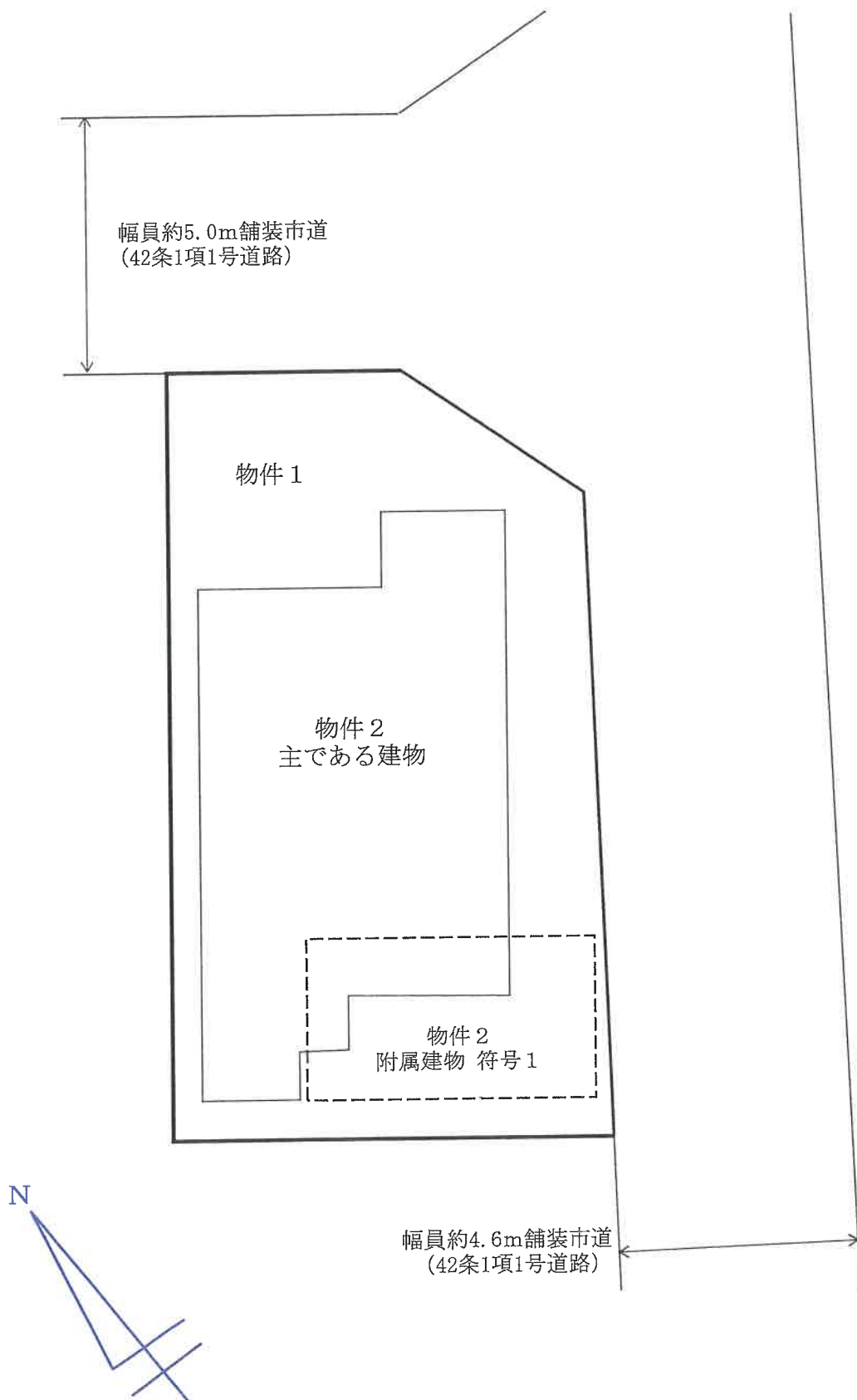
87.40



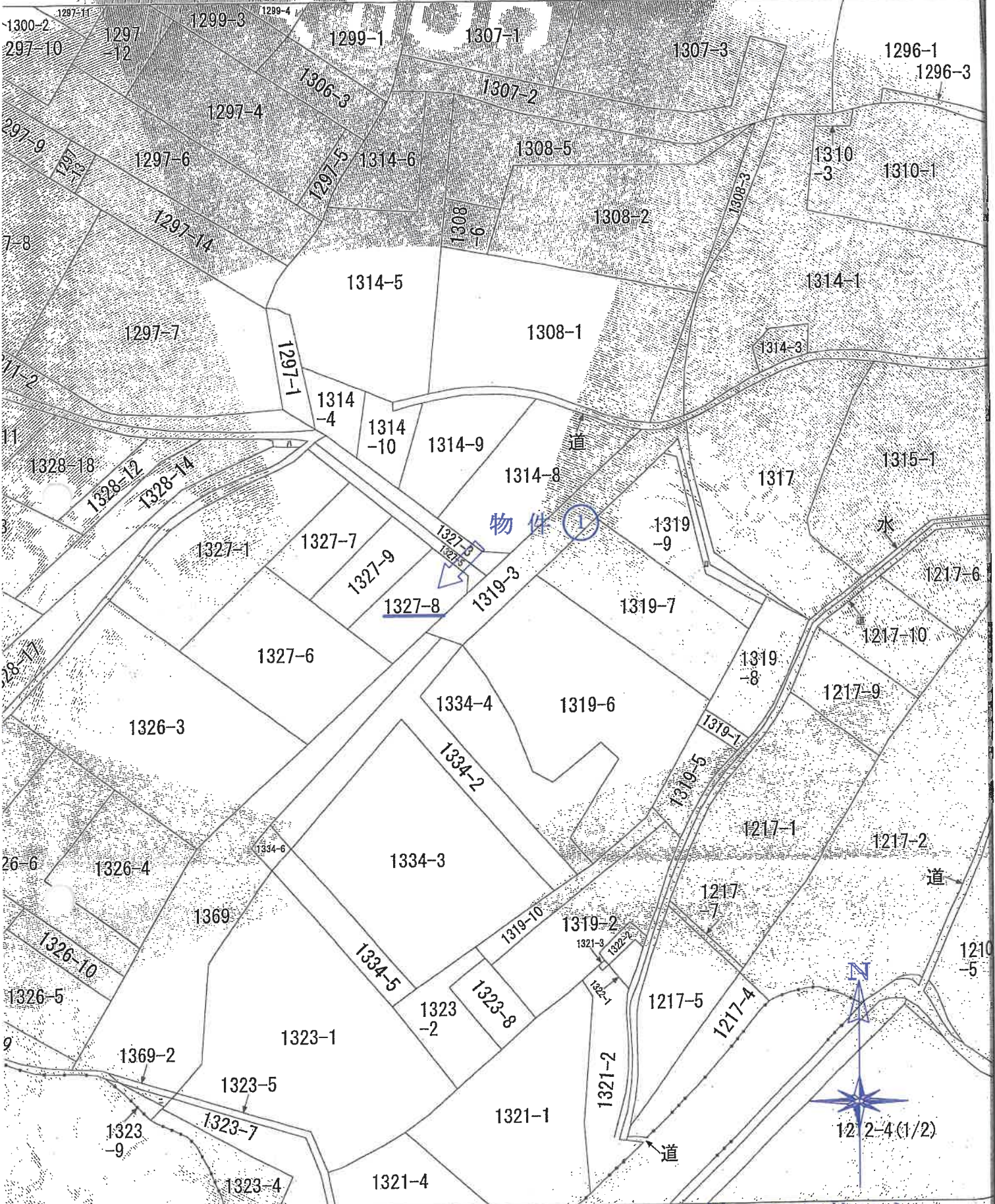


大津市役所「白図」

所在位置略図



土地建物位置関係図



物件①

1327-8

縮尺の記載はない

この図面を明確にした不動産登記法所定の地図が備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位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

公図写

見出

登記年月日：平成9年9月30日

2070707

物件①

地積測量図

地番 1327-7-1327-9

土地の所在 大津市衣川1丁目5号

199. 9. 30

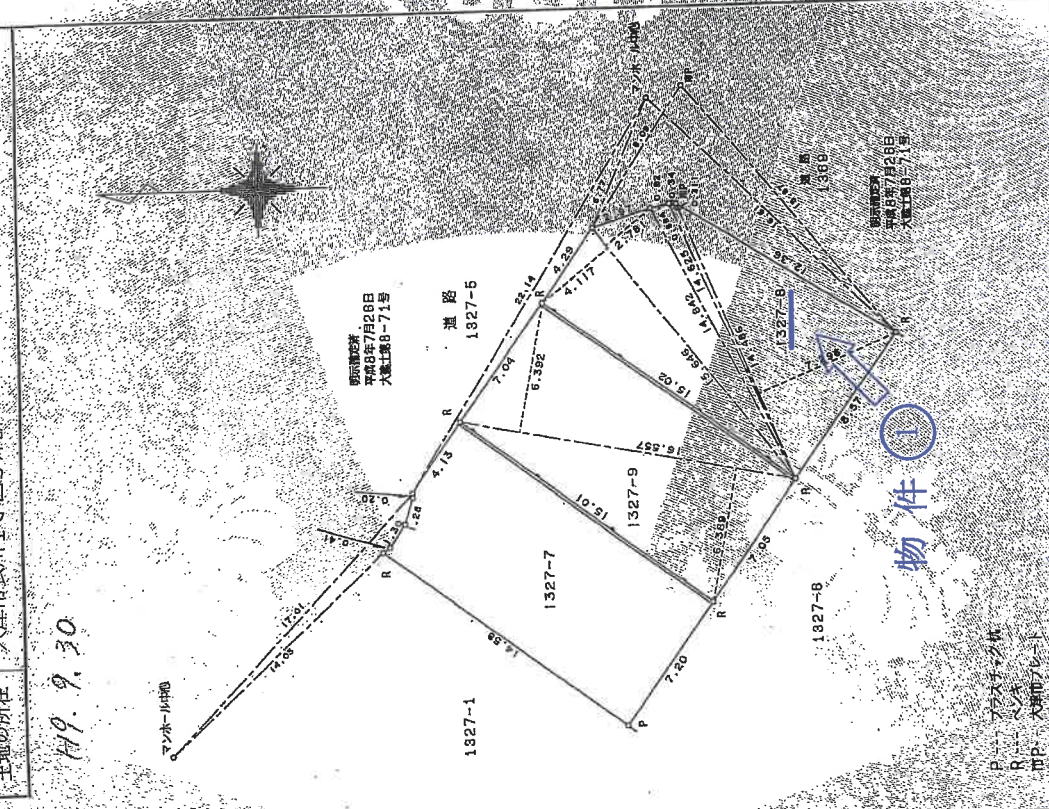
三級求積表

地番	辺長	高さ	倍面積
1327-8			
NO.	15.646	4.117	64.414562
	15.646	2.781	43.511526
	4.842	0.894	13.268748
	4.825	0.311	4.548375
	4.486	7.296	105.689856
合計			231.433087
公簿			115.7165435
			115.71

地番	辺長	高さ	倍面積
1327-9			
NO.	16.557	6.389	105.782673
	16.557	6.392	105.832344
			211.615017
			105.8075085
			105.80

地番	公簿	合計
1327-7	330.2700	221.5240520
		108.7459480
		108.74

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(大津地方方法務局管轄)  
令和7年6月26日 東京法務局豊田出張所 登記官



縮尺 1/250

申請人

平成9年9月22日(郵)

A3をA4に縮小

地積測量図写

地図整理番号：M42239

登記年月日：平成10年2月2日

2075432

各階平面図

物件②

家屋番号 1327-8

建物の所在 大津市衣川町下子字菅原1327-8

建物図面

平成10.2.2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
(大津地方司法書館)  
令和7年6月26日 東京司法書局豊田支所 登記官

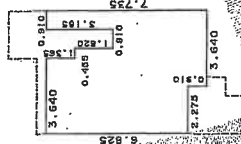
(主)1階



求積表

10.010 X 1.820 =	18.218200
9.100 X 0.910 =	8.281000
8.190 X 0.910 =	7.452900
9.555 X 2.275 =	21.737625
合計	55.689725
床面積	55.68 ㎡

(主)2階



求積表

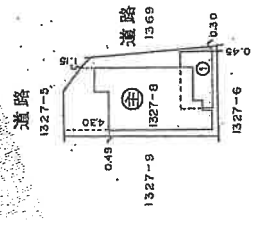
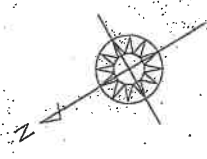
6.925 X 2.275 =	15.526875
7.735 X 1.365 =	10.558275
6.370 X 0.455 =	2.896550
4.550 X 0.910 =	4.140500
7.735 X 0.910 =	7.038850
合計	40.162950
床面積	40.16 ㎡

(付1)



求積表

3.500 X 5.500 =	17.325000
合計	17.325000
床面積	17.32 ㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

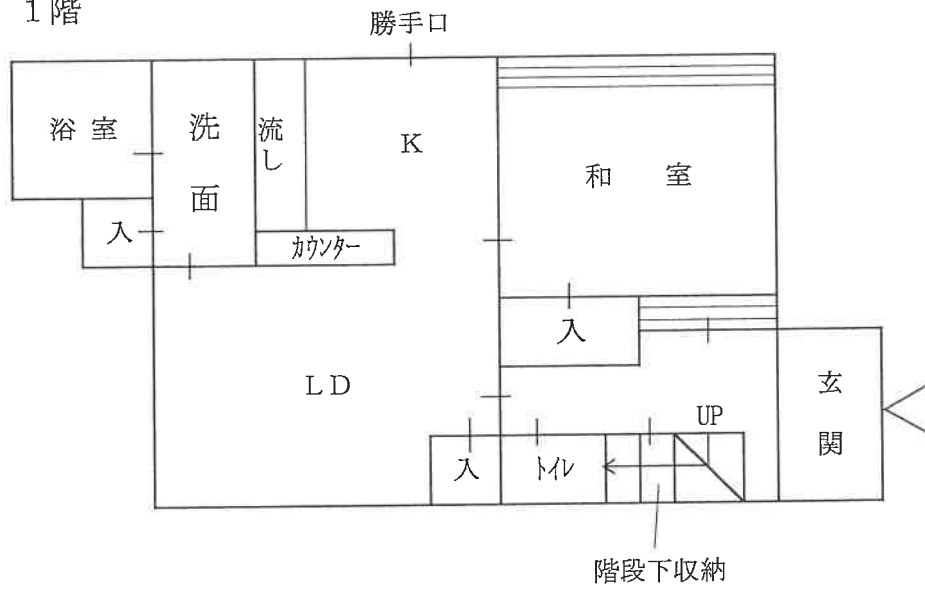
地図整理番号：M42238

A3をA4に縮小

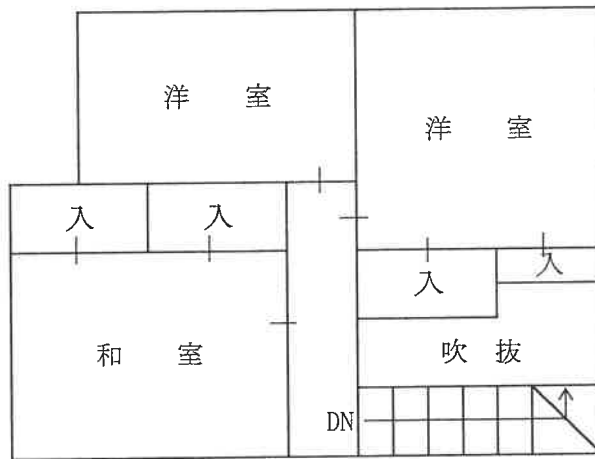
各階平面図写

建物図面写

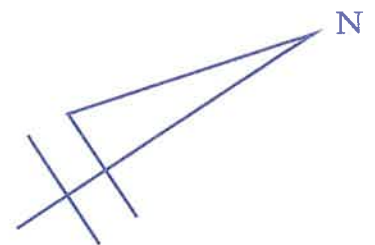
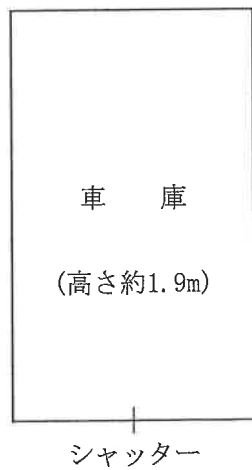
1階



2階



附属建物 符号1



建物間取図



大津市役所「白図」

【物件】①②  
【写真】1



【物件】①②  
【写真】2



【物件】①②  
【写真】3



現況写真



【物件】② 附属建物  
【写真】4



【物件】②  
【写真】5



【物件】②  
【写真】6



現況写真