

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 8 月 12 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 村 田 將 尚

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 8 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 12 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。	



515

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, 100, 000 7, 280, 000	一括	1, 820, 000	101, 973	25, 244
1	3, 170, 000				
2	5, 930, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市下阪本四丁目字椎原 |
| | 地 番 | 2484番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市下阪本四丁目字椎原 2484番地7 |
| | 家屋 番号 | 2484番7の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 0 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



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 | 大津市下阪本四丁目字椎原 |
| | 地 番 | 2 4 8 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市下阪本四丁目字椎原 2 4 8 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 8 4 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第64号
令和6年11月20日受理
令和7年3月6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 大津市下阪本四丁目字椎原
地 番 2 4 8 4 番 7
地 目 宅地
地 積 1 2 4 . 2 9 平方メートル
- 2 所 在 大津市下阪本四丁目字椎原 2 4 8 4 番地 7
家屋 番号 2 4 8 4 番 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 1 . 4 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	大津市下阪本四丁目14番10号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 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	
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」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

目的建物の門柱に所有者の氏が記載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

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面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

上記地図、地積測量図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で実測したところ、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。また別紙の写真2、4、5及び6番のとおり多数の動産類の置き場所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

南西側で現況幅員約6メートルの道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法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

目的建物は次の事由により、空き家として所有者が占有しているものと認められた。

ア 動産類が多数置かれているものの、これらの品目、数量等から所有者は居宅としては目的建物を使用しておらず、動産類の保管場所として使用しているように思われた。

イ ポスト内の郵便物が建物内に取り込まれている等、所有者と思われる者が建物内に出入りしている形跡が認められた。

ウ 水回りは長期間使用された形跡がなかった。

エ ライフラインが停止されていた。

(3) 目的建物の維持管理等

建物内の複数の箇所に落書きや内壁の損傷が見受けられた。また建物内で動物を飼育していた形跡があり、特に洗面台の排水口は動物の物と思われる体毛で詰まっている状態であった。このため建物の維持管理はやや劣っているように思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

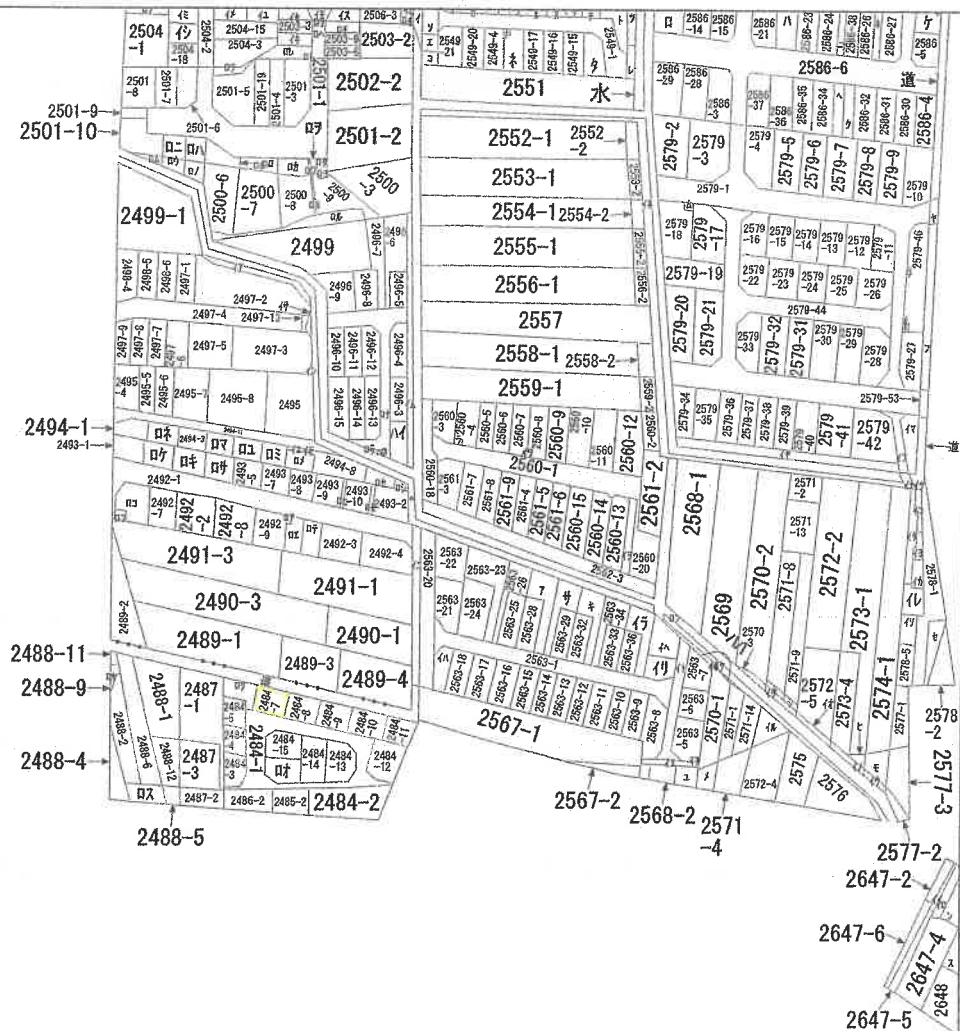
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	所有者が目的物件内に出入りするところは最近見かけたことがありますが、 居住中かどうか等、詳しいことはわかりません。

(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
令和6年11月25日 (月) 16:20-16:30	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1月16日(木) 16:00-16:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有確認等 近隣住民から事情聴取
令和7年1月24日(金) 14:45-15:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年3月3日(月) 14:00-14:10	大津市役所 建築指導課	目的土地の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年1月24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、不在であったものの玄関ドアが無施錠となっていたため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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。 ☐		

(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 2545-5 ハ 2586-22 ホ 2586-39 ト 2549-13 リ 2549-11 ル 2549-9
ロ 2586-13 ニ 2586-25 ヘ 2586-40 チ 2549-12 ス 2549-10 ッ 2549-9



(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。



請求部	所在	大津市下阪本四丁目字椎原				地番	2484番7			
出力縮	縮尺不明	精度区	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

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6年11月26日
大津地方法務局

請求番号：8-1
(1/2)

登記官

6

A 4判に縮小

ヲ	2549-8	ワ	2500-4
ワ	2549-7	ワ	2500-5
カ	2549-6	ワ	2484-16
コ	2549-5	ワ	2484-6
タ	2549-14	ワ	2488-10
レ	2550-2	ワ	2494-4
ソ	2549-3	ワ	2493-6
ツ	2549-2	ワ	2492-5
ネ	2549-18	ワ	2492-6
ナ	2549-19	ワ	2492-11
ラ	2560-16	ワ	2492-12
ム	2579-49	ワ	2492-10
リ	2579-50	ワ	2493-4
ノ	2579-47	ワ	2493-3
ネ	2579-48	ワ	2494-5
ク	2586-33	ワ	2494-7
ヤ	2579-52	ワ	2494-6
マ	2589-21	ワ	2494-10
ケ	2586-7	ワ	2493-11
フ	道	ワ	2493-12
コ	2550-4	ワ	2494-9
エ	2550-3	ワ	2488-7
テ	2504-5	ワ	道
ア	2563-27	ワ	2496-2
サ	2563-30	ワ	2496-1
キ	2563-31	ワ	2568-12
ユ	2569-2		
メ	2570-4		
ミ	2571-6		
シ	2571-7		
ヒ	2573-3		
モ	2574-3		
セ	2578-6		
ス	2646		
ン	2647-1		
イ	2647-3		
ロ	2647-7		
ハ	2563-19		
仁	2565-2		
休	2570-6		
ハ	2563-38		
ト	2563-2		
付	2563-4		
付	2563-37		
奴	2563-3		
佛	2572-1		
ワ	2560-19		
ワ	2560-17		
伽	2578-9		
伽	2578-8		
伽	2578-3		
レ	2578-10		
ワ	2578-11		
水	水		
水	2579-54		
付	2563-35		
ハ	2496-18		
ワ	2574-2		
ノ	2573-2		
休	2572-3		
ワ	2571-3		
ワ	2579-51		
ワ	2579-43		
水	水		
ワ	2579-45		
仁	2578-7		
仁	2494-12		
テ	2494-13		
ワ	2497-10		
付	2497-11		
付	2503-4		
仁	2504-13		
イ	2504-14		
ミ	2504-16		
ワ	2504-17		
化	2504-2		
休	2506-1		
休	2506-4		
イ	2506-5		
ワ	2497-12		
ワ	2504-4		
ワ	2501-13		
ハ	2501-12		
二	2501-11		
ハ	2501-14		
ハ	2503-8		
ト	2503-11		
付	2503-10		
ワ	2503-1		
ワ	2500-11		
ワ	2500-1		
ワ	2501-16		
ワ	2501-18		
ハ	2501-15		
ワ	2500-10		
ワ	2501-17		
レ	2503-5		
ワ	2505-1		
ワ	2501-20		
ハ	2494-2		
付	2496-17		
ワ	2496-16		
ハ	2500-2		

272024

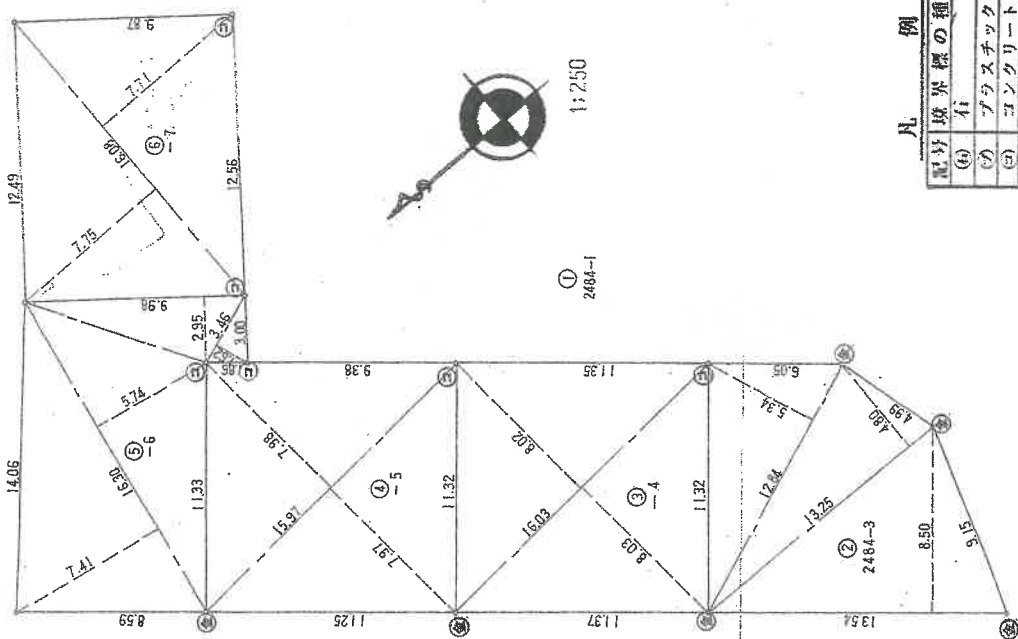
3

地番 2484-1, -3~-16

土地の所在 大津市下阪本四丁目字椎原

$\frac{1}{m}$

土地積測圖 在圖



凡例

記号	境界標の種類
(イ)	石杭
(ロ)	プラスチック杭
(コ)	コンクリート杭
(ク)	金属標
(カ)	刻ミ

畢豫弘

土地家屋調査士

(昭和二十三年三月四日作製)

申請人

縮尺

500, 250

請求番号: 8-2 (1/3)

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年11月26日 大津地方方法務局

令和6年11月26日

大津地方法務局

銅製品部

A 4 判に組

登記年月日：昭和60年3月11日

2720218

3-2

地番 2484-1, -3~-16

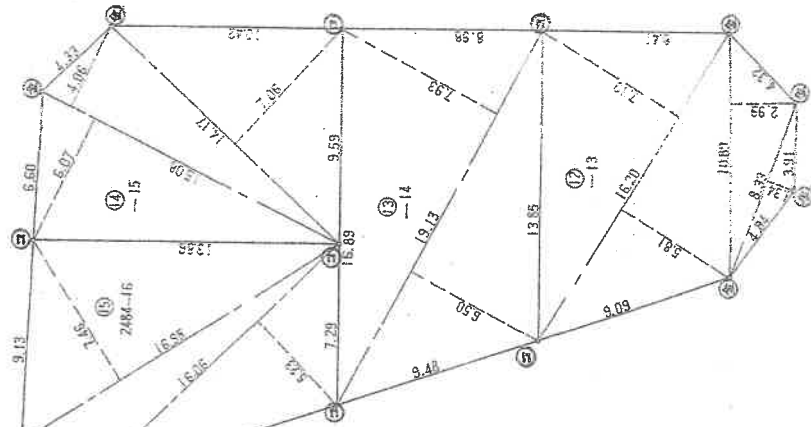
土地の所在 大津市下阪本四丁目字桂原

2/3 地積測量図

3/3



1:250



凡例

記号	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
④	金
⑥	刻ミ

作製者

土地家賃調査士

(昭和60年3月4日作製)

申請人

縮尺 1/250

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6年11月26日

大津地方方法務局

登記官

請求番号：8-2

(2/3)

2720219

3

3 地積測量図

地番 2484-1, -5~16

土地の所在 大津市下阪本四丁目字権原

①2484-1
1990-(② ~ (15))=276.2293㎡

②2484-3
13.54×8.50=115.0900
13.25×4.80=63.6000
12.84×5.34=68.5656
計 247.2556
1/2 123.6278㎡

③2484-4
16.03×8.03=128.7209
16.03×8.02=128.5606
計 257.2815
1/2 128.6407㎡

④2484-5
15.97×7.97=127.2809
15.97×7.98=127.4406
計 254.7215
1/2 127.3607㎡

⑤2484-6
3.46×1.62=5.6052
9.98×2.95=29.4410
16.30×5.74=93.5620
16.30×7.41=120.7830
計 249.3912
1/2 124.6956㎡

⑥2484-7
16.08×7.75=124.6200
16.08×7.71=123.9768
計 248.5968
1/2 124.2984㎡

⑦2484-8
16.04×7.69=123.3476
16.04×7.79=124.9516
計 248.2992
1/2 124.1496㎡

⑧2484-9
15.98×7.75=123.8450
15.98×7.79=124.4842
計 248.3292
1/2 124.1646㎡

⑨2484-10
16.01×7.78=124.5578
16.01×7.80=124.8780
計 249.4358
1/2 124.7179㎡

(10)2484-11
11.39×4.79=54.5581
11.39×4.08=46.4712
計 101.0293
1/2 50.5146㎡

(11)2484-12
15.25×8.12=123.8300
15.25×7.88=120.1700
13.31×2.33=31.0123
計 275.0123
1/2 137.5061㎡

(12)2484-13
16.20×7.19=116.4780
16.20×5.81=94.1220
10.89×2.99=32.5611
8.33×1.34=11.1622
計 254.3233
1/2 127.1616㎡

(13)2484-14
19.13×7.93=151.7009
19.13×6.50=124.3450
計 276.0459
1/2 138.0229㎡

(14)2484-15
15.08×6.07=91.5356
15.08×4.06=61.2248
14.17×7.06=100.0402
計 252.8006
1/2 126.4003㎡

(15)2484-16
16.06×5.23=83.9938
16.95×3.22=54.5790
16.95×7.46=126.4470
計 265.0198
1/2 132.5099㎡

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6年11月26日

大津地方検務局

登記官

10

作製者

土地家屋調査士

申請人

(昭和60年3月4日作成)

縮尺 1/

A4判

登記年月日：平成30年9月10日

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6年11月26日 大津地方方法務局

各階平面図

建物図面図

家屋番号 2484番7の2

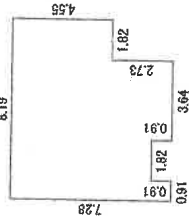
建物の所在 大津市下阪本四丁目字椎原2484番地7

1階

求積表

6.37	x	6.37	40.5769
0.91	x	0.91	0.8231
3.64	x	0.91	3.3124
1.82	x	4.55	8.2810
計			52.9934

床面積 52.99 m²

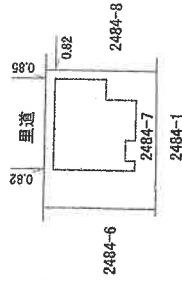
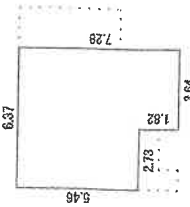


2階

求積表

6.37	x	5.46	34.7902
3.64	x	1.82	6.6248
計			41.4150

床面積 41.40 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成30年8月30日作成)

縮尺

1/250

申請人

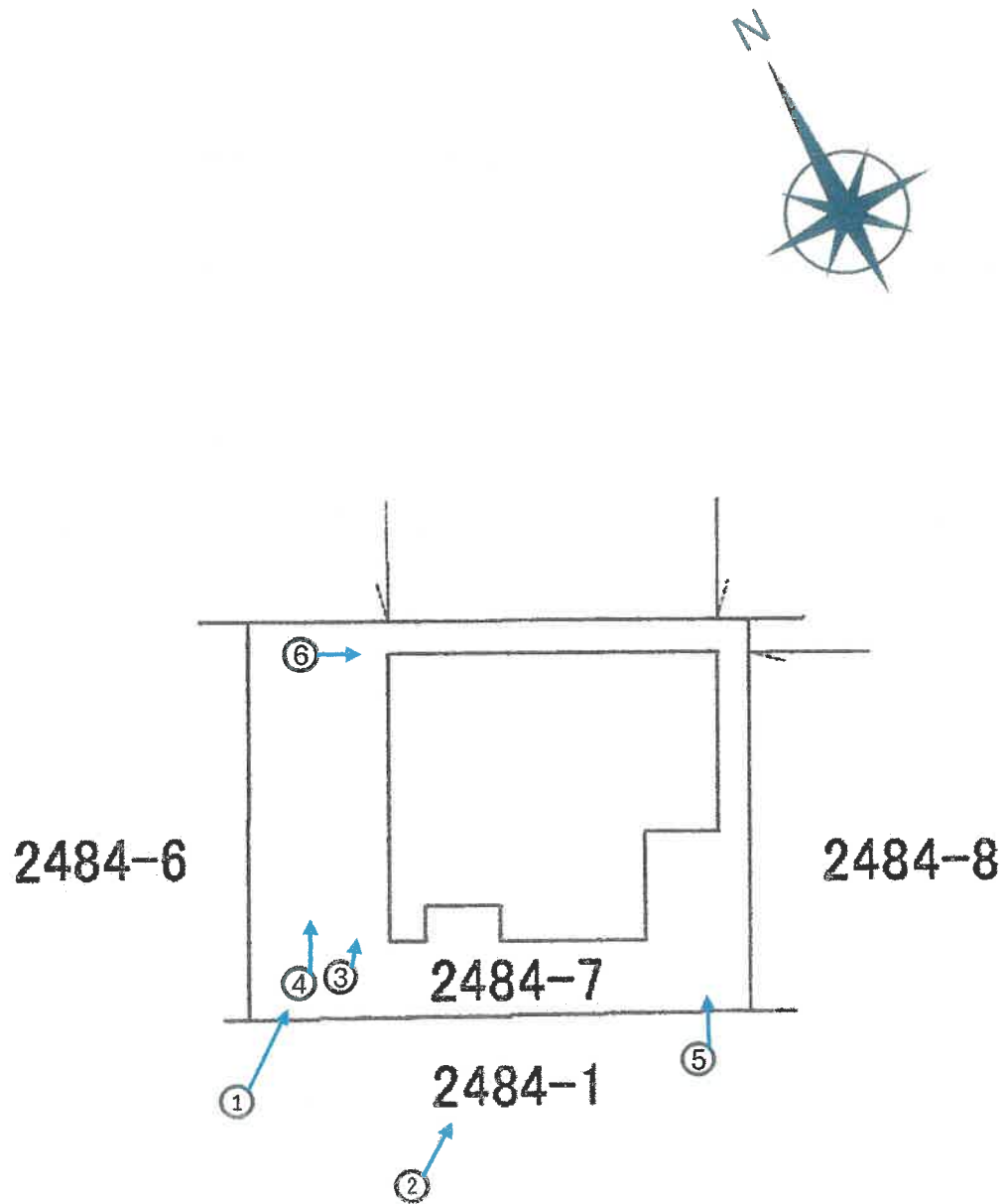
縮尺

1/500

A4判に縮小

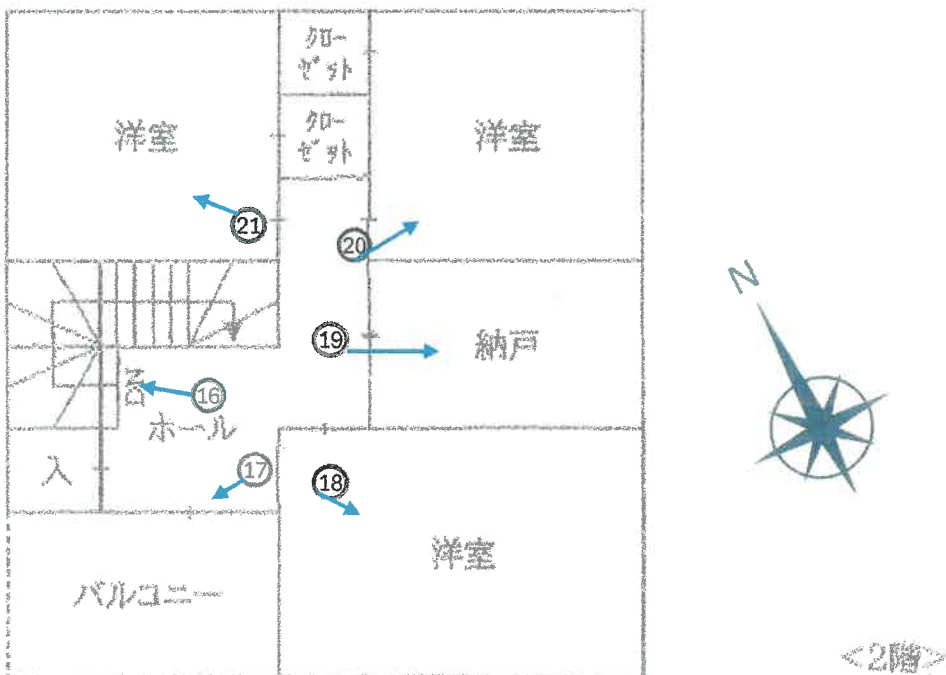
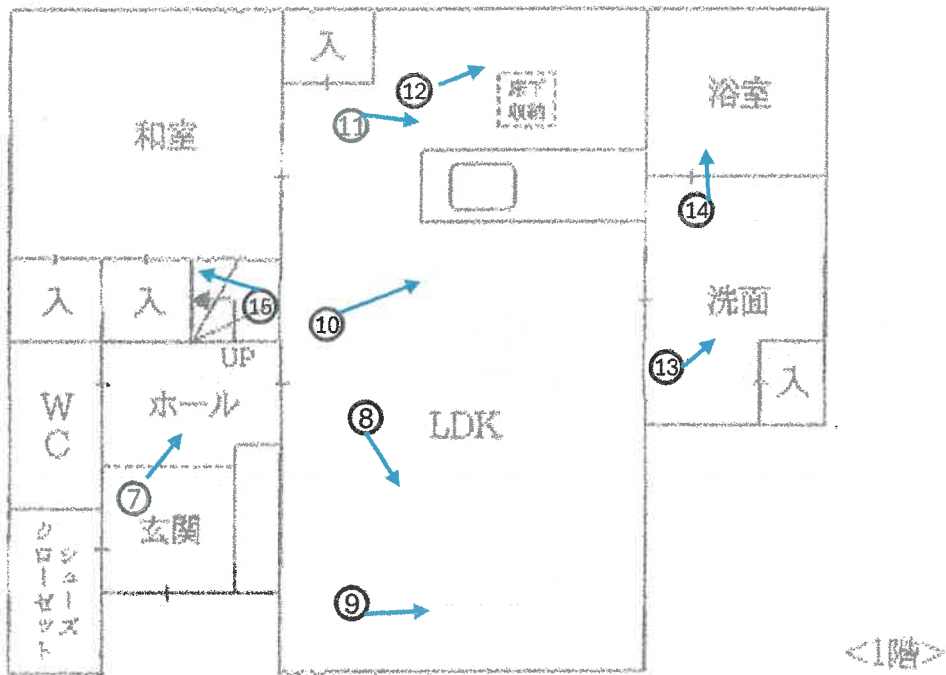
土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



○ → 写真撮影方向

間取図



○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



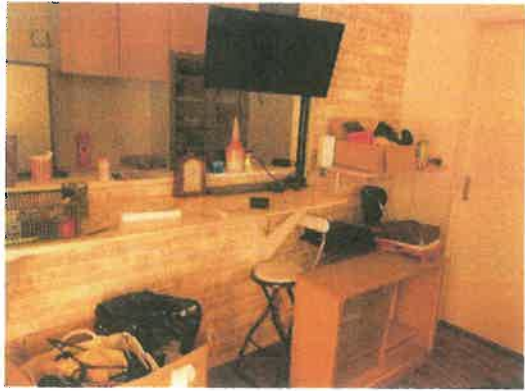
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



①9

②0



21

22

23

24



令和 6 年 (ケ) 第 64 号
令和 7 年 1 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 月 25 日 評価
発行番号 第25-5816号

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 本 博 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,170,000 円
物件2（建物）	金 5,930,000 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 | 大津市下阪本四丁目字椎原 |
| | 地 番 | 2 4 8 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市下阪本四丁目字椎原 2 4 8 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 8 4 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 1. 4 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「比叡山坂本」駅の 南 方 ・ 道路距離 約 700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか周辺には共同住宅も多い住宅地域	
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 屋外広告物規制区域:第1種許可地域
画 地 条 件	規模 124.29 m ² (公簿) 間口 約12.6m 奥行 約9.9m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6.0m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号)	
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。1980年(昭和55年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、農地であったことが伺える。閉鎖登記簿等によれば、物件(1)は昭和60年3月に2484番1から分筆されていることがわかる。なお、2484番1は、分筆直前(昭和60年3月)に田から宅地へと地目変更されている。	
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30年9月8日 新築 経過年数： 6年 経済的残存耐用年数： 19年程度
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：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、タタミ等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 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	建築確認：第2018確認建機構ア滋大津10154号（平成30年5月11日） 完了検査：第2018完了建機構ア滋大津10154号（平成30年9月18日）

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	77,100	1.02	124.29	0.90	8,800,000

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
 $80,100\text{円/㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/105 = 77,100\text{円/㎡}$

◇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 : 方位±0% (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
 $100/103 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 = 100/105$

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	125,000	94.39	0.54	6,370,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 19 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) = 0.54

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	8,800,000	0.40	法定地上権	3,520,000

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	8,800,000	-3,520,000		1.00	0.60	1.00	3,170,000
2	6,370,000	+3,520,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,930,000
一 括 価 格(合計)							9,100,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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 1.3 km

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 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 土 地 所 在 図 写 し
- 5 地 積 測 量 図 写 し
- 6 建物図面写し、各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 6,786,234 円

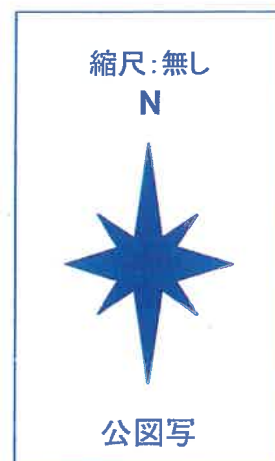
物 件 2 : 6,152,847 円

以 上

附 属 資 料







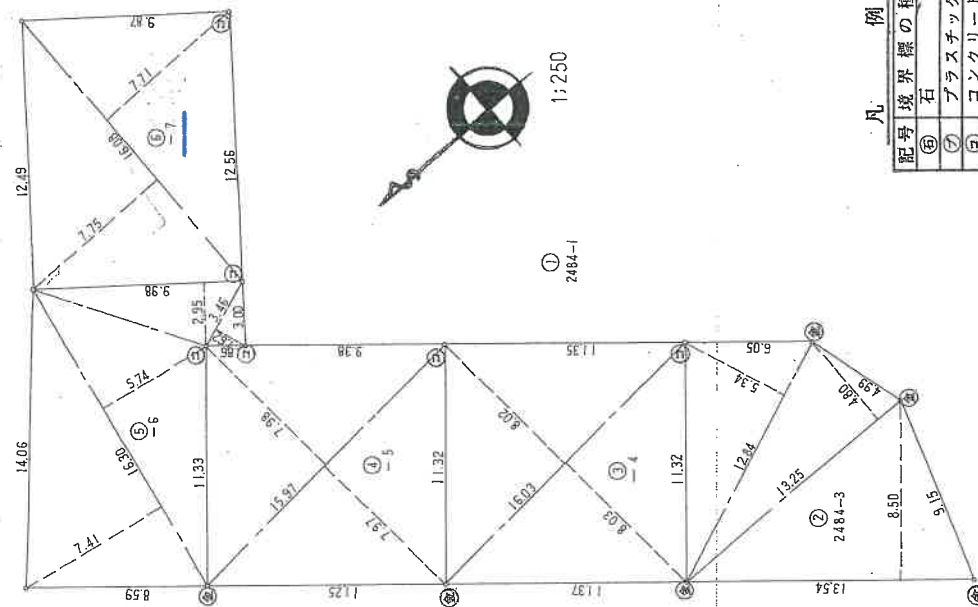
2720217

3-1

土地所在図
① ③ 地積測量図

地番	2484-1, -3~-16
土地の所在	大津市下阪本四丁目字権原

1/3



凡例

記号	境界標の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
⑧	コンクリート杭
⑨	金属標
⑩	刻ミ ()

※縮尺1/250
地積測量図写し
A3をA4に縮小



※縮尺1/500
土地所在図写し
A3をA4に縮小

物件1

土地所在図写し

地積測量図写し

2720219

3-3

(3/3) 地 積 測 量 図

地 番 2484-1. -3~16

土地の所在 大津市下阪本四丁目字椎原

⑦2484-1
1990-(⑦ ~ (15)) = 276. 2293㎡

⑦2484-3
13. 54×8. 50=115. 0900
13. 25×4. 80= 63. 6000
12. 84×5. 34= 68. 5656
計 247. 2556
1/2 123. 6278㎡

⑧2484-4
16. 03×8. 03=128. 7209
16. 03×8. 02=128. 5606
計 257. 2815
1/2 128. 6407㎡

⑨2484-5
15. 97×7. 97=127. 2809
15. 97×7. 98=127. 4406
計 254. 7215
1/2 127. 3607㎡

⑩2484-6
3. 46×1. 62= 5. 6052
9. 98×2. 95= 29. 4410
16. 30×5. 74= 93. 5620
16. 30×7. 41=120. 7830
計 249. 3912
1/2 124. 6956㎡

物件1

⑪2484-7
16. 08×7. 75=124. 6200
16. 08×7. 71=123. 9768
計 248. 5968
1/2 124. 2984㎡

⑫2484-8
16. 04×7. 69=123. 3476
16. 04×7. 79=124. 9516
計 248. 2992
1/2 124. 1496㎡

⑬2484-9
15. 98×7. 75=123. 8450
15. 98×7. 79=124. 4842
計 248. 3292
1/2 124. 1646㎡

⑭2484-10
16. 01×7. 78=124. 5578
16. 01×7. 80=124. 8780
計 249. 4358
1/2 124. 7179㎡

(10)2484-11
11. 39×4. 79= 54. 5581
11. 39×4. 08= 46. 4712
計 101. 0293
1/2 50. 5146㎡

(11)2484-12
15. 25×8. 12=123. 8300
15. 25×7. 88=120. 1700
13. 31×2. 33= 31. 0123
計 275. 0123
1/2 137. 5061㎡

(12)2484-13
16. 20×7. 19=116. 4780
16. 20×5. 81= 94. 1220
10. 89×2. 99= 32. 5611
8. 33×1. 34= 11. 1622
計 254. 3233
1/2 127. 1616㎡

(13)2484-14
19. 13×7. 93=151. 7009
19. 13×6. 50=124. 3450
計 276. 0459
1/2 138. 0229㎡

(14)2484-15
15. 08×6. 07= 91. 5356
15. 08×4. 06= 61. 2248
14. 17×7. 06=100. 0402
計 252. 8006
1/2 126. 4003㎡

(15)2484-16
16. 06×5. 23= 83. 9938
16. 95×3. 22= 54. 5790
16. 95×7. 46=126. 4470
計 265. 0198
1/2 132. 5099㎡

建物図面

各階平面図

家屋番号 2484番7の2

建物の所在 大津市下阪本四丁目字椎原2484番地7

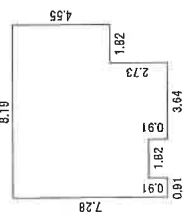
物件2



1階

求積表

5.37	x	6.37	=	40.5769
0.91	x	0.91	=	0.8281
3.84	x	0.91	=	3.5124
1.82	x	4.55	=	8.2810
計			52.9984	

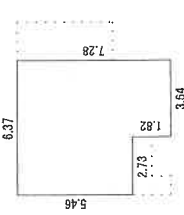


床面積 52.99 m²

2階

求積表

6.37	x	5.46	=	34.7802
3.64	x	1.82	=	6.6248
計			41.4050	



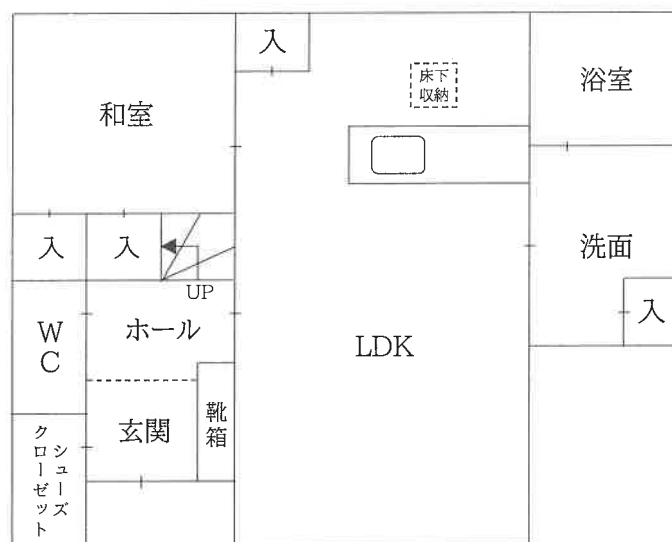
床面積 41.40 m²

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

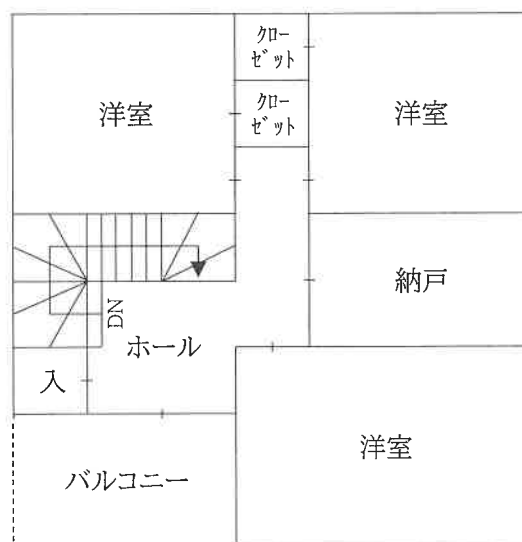
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

令和6年(ケ)64号 建物間取図

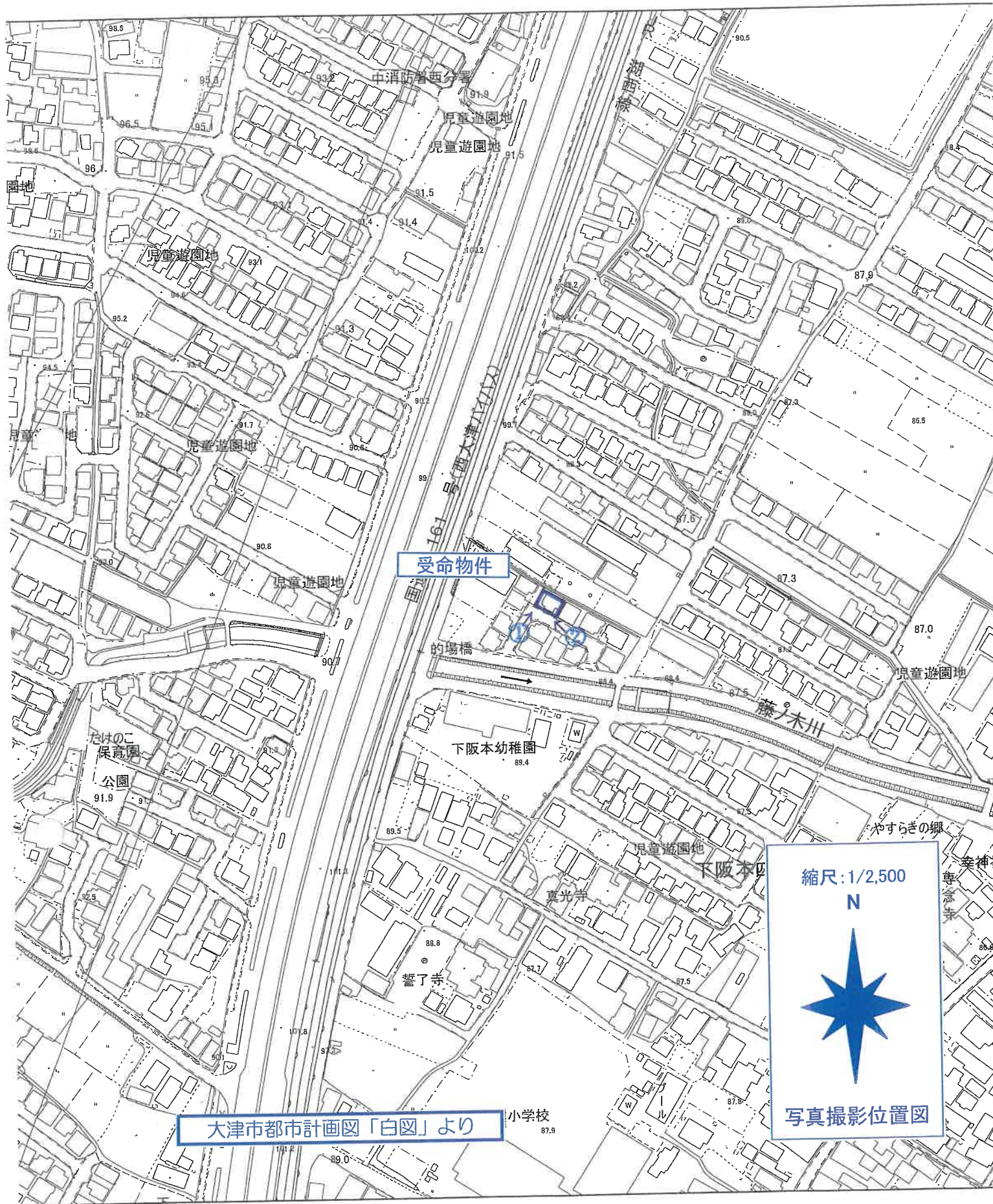
物件2



<1階>



<2階>



①			
②			
③			

現況写真