

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11月18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12月 2日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月13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12月19日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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）
1～3	24,980,000 19,984,000	一括	4,996,000	151,386	41,940
1	4,570,000				
2	4,490,000				
3	15,920,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------|--|--|
| 1 | 所 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 | |
| | 地 番 | 8 4 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 6 . 4 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 | |
| | 地 番 | 8 4 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 4 . 3 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 8 4 番地 1 4、8 4 番地 7 | |
| | 家屋 番号 | 8 4 番 1 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき二階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2 . 5 5 平方メートル
2 階 9 9 . 5 7 平方メートル | |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 約 9 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 | | |
| | 地 番 | 8 4 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 6 . 4 0 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-----|--------------------|--|--|
| 2 | 所 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 | | |
| | 地 番 | 8 4 番 1 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 4 . 3 1 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|----------------------------------|--------------------|--|
| 3 | 所 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 8 4 番地 1 4、8 4 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 8 4 番 1 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき二階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 2 . 5 5 平方メートル | |
| | | 2 階 | 9 9 . 5 7 平方メートル | |
- (未登記附属建物)
- | | | | | |
|--|-------|-------------|--|--|
| | 種 類 | 物置 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 約 9 平方メートル | | |



令和7年(ケ)第7号
令和7年 3月 6日受理
令和7年 4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 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 |
| | 地 番 | 8 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 |
| | 地 番 | 8 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 3 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 8 4 番地 1 4、8 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき二階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2 . 5 5 平方メートル
2 階 9 9 . 5 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	大津市滋賀里四丁目10番15号												
土地	物件1・2												
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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3												
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約9平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約9平方メートル								
{	種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約9平方メートル												
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年（ ）第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table> ☐ ある			地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	[保管開始日	令和	年	月	日
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7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枚目の公図及び7枚目の地積測量図並びに8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7枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、9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「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設置したとのことであり、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。

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10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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) 未登記附属建物の存在

目的建物北東側に建造物が存した。同建造物は建物としての効用を備えており、位置関係及び用途などから未登記ではあるが、目的建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。この未登記附属建物の種類等は2枚目記載のとおりである。

(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、2階南東側洋室に「ロフト」が存した。

また、目的建物は、太陽光発電システムが設置されていた。関係人の陳述によれば、「建築後数年たった後にクレジットを利用して設置した。クレジットは終了している」とのことであった。

そして、関係人の陳述によれば、目的物件は建築時から「オール電化」とのことであった。

4 前面道路調査

目的物件は、北側及び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。これらの道路の現況幅員は、北側が概ね約6メートル、西側が概ね約7メートル、である。

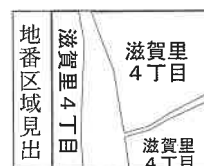
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 目的物件では、昨年10月に私が退去し、その後、元配偶者と子どもが居住していました。しかし、元配偶者と子どもは本年4月に退去しました。その為、現在は、私が動産類を残置して占有しています。 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、目的土地北西側空地部分に存する「カーポート」は、私が目的建物を建築した際に一緒に設置しました。 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2階南東側洋室には「ロフト」があります。 そして、目的建物には太陽光発電システムが設置されていますが、これは、私が目的建物建築後数年してから、クレジットを利用して設置したものです。なお、クレジットは既に支払い済みです。 また、目的建物は、建築時から「オール電化」です。 4 その他 目的建物南東側にある建造物は、私が、目的建物を建築後、1年以上経過した後には建築したものです。
☒ 目的物件所有者 元配偶者	〔陳述の要旨〕 昨年10月に目的物件所有者は、目的物件から退去しました。そのため、それ以降は、私が子供たちとともに居住して占有していました。目的物件所有者とは元配偶者ということもあり、私と子どもが目的物件を使用するについて目的物件所有者との間で金銭の授受はありません。 なお、私と子どもは、本年4月に目的物件から退去しました。目的建物内は、目的物件所有者の動産類があるだけです。

(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7日 (金) 11:10-11:20	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年3月7日 (金) 16:05-16:30	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3月10日 (月) 13:50-14:15	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3月11日 (火) 11:10-11:20	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3月11日 (火) : - :	当庁	目的物件所有者元配偶者から連絡があり聴取及び次回 立入調査日時打合せ
R7年3月17日 (月) 13:00-13:20	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18日 (火) : - :	当庁	目的物件所有者元配偶者から連絡及び目的物件所有者 から連絡があり立入調査日時を打ち合わせ
R7年4月1日 (火) 14:05-14:10	物件所在地	目的物件所有者元配偶者と面談
R7年4月4日 (金) 10:15-11:05	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
(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



84-7・-14~-15

田耕田丁四里賀茂市津大
土地の所在

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
① 54-1	KYH51	-105721.470	-12658.164	1.209	-127817.2572
	KYH05	-105721.483	-12656.813	1.323	-139889.5290
	KYH06	-105721.483	-12656.813	6.363	-703375.1190
	KYH07	-105723.000	-12656.941	6.623	-729356.8914
	KYH09	-105723.421	-12650.160	6.899	-729356.8914
	KYH31	-105705.429	-12649.942	-4.830	90500.1877
	KYH32	-105705.429	-12649.942	-8.080	854099.3734
	KYH30	-105705.368	-12654.860	-3.104	336575.4341
	KYH04	-105708.365	-12658.022		-272.8044
				合計	136.40220
				合計面積	136.40 m ²

地番	② 84-14	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NQ		X_n		
KY81	-105705.429	-12849.942	-7.587	803044.141
KY89	-105723.421	-12850.160	7.170	-90366.9285
KY10	-105723.893	-12842.772	7.587	-803184.4151
KY82	-105705.519	-12842.563	-7.170	757908.5712
			合計	-288.6283
			合計面積	134.31415
			地積	134.31

地 番	㊦ 84-15				
	NO	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n · (Y n+1 - Y n-1)
KXH2	-105/05	519	-12642.563	-7.580	801247.8340
KXH3	-105/23	893	-12642.772	7.172	-758251.7605
KXH10	-105/24	368	-12635.391	7.597	-803186.0236
KXH11	-105/06	002	-12635.175	0.197	-20824.0823
KXH15	-105/08	002	-12635.194	-0.017	1797.0020
KXH14	-105/05	608	-12635.192	-7.369	778944.6253
KXH13	-105/05	608	-12635.192	-7.369	778944.6253
			合 計		-274.4051
	座 名		合 計 面 積		137.20255
			地 塊		137.20

総合計面積	407.91890	m ²
-------	-----------	----------------

	X座標	Y座標	備考
44896	-105745.903	-12684.630	飯区基準点
20439	-105740.895	-12649.046	飯区基準点

A 4判に縮小

(日調連9)

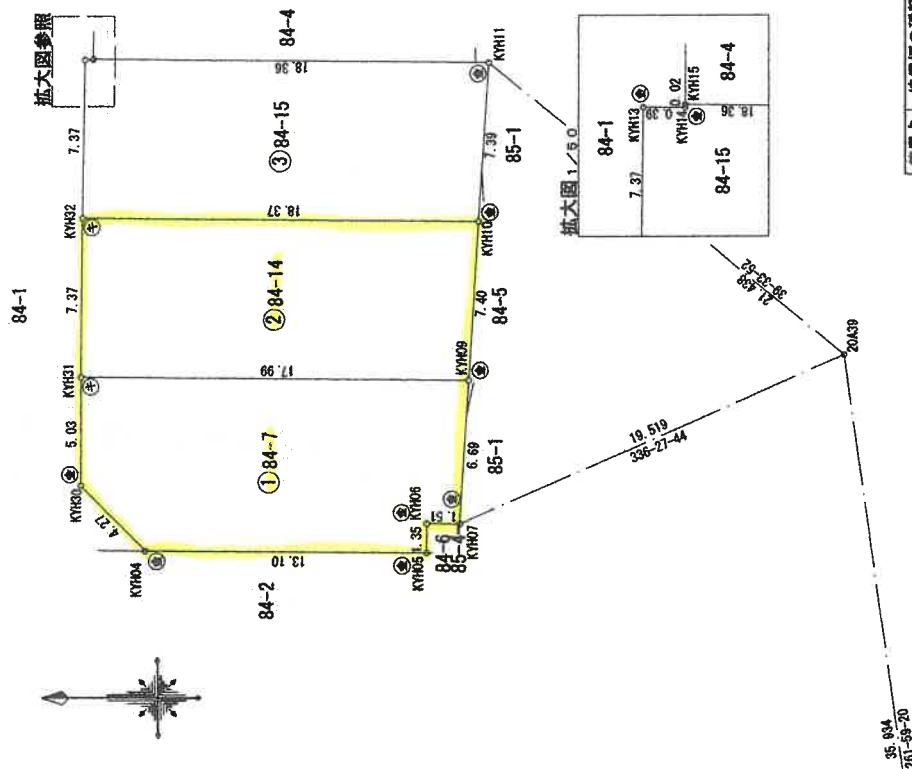
作者

土地家屋調査士

(平成 22 年 3 月 29 日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号: 26-2



境界点	境界線の種類
①石	杭
②金	属
③コ	ンクリート杭
④ウ	プラスチック杭
⑤キ	割み(割印)

人請申

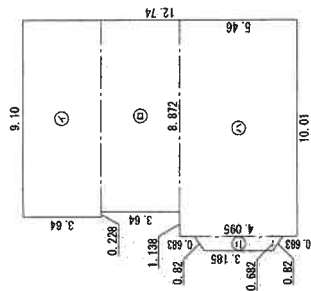
縮尺 1/250

建物各階平面図

家屋番号 84番14

建物の所在 大津市滋賀里四丁目字餅田84番地14、84番地7

1階

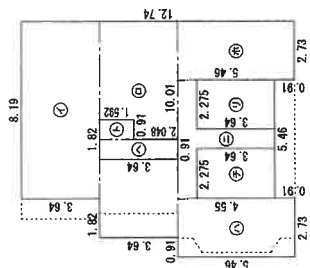


求積表

㊦	9.10 × 3.64	=	33.1240
㊧	8.872 × 3.64	=	32.2841
㊨	10.01 × 5.46	=	54.6546
計	(3.133 + 0.682) × 2	=	2.48248
計			122.55518

床面積 122.55 ㎡

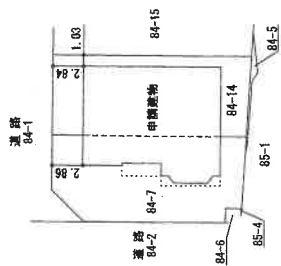
2階



求積表

㊩	8.19 × 3.64	=	29.8116
㊪	10.01 × 3.64	=	36.4364
㊫	2.73 × 5.46	=	14.9058
㊬	5.46 × 4.55	=	24.8430
㊭	2.73 × 5.46	=	14.9058
㊮	0.91 × 3.64	=	-3.3124
㊯	0.91 × 1.592	=	-1.4487
㊰	2.275 × 3.64	=	-8.2810
計			99.6795

床面積 99.57 ㎡



作成者

土地家屋調査士

(23 年 12 月 19 日作成)

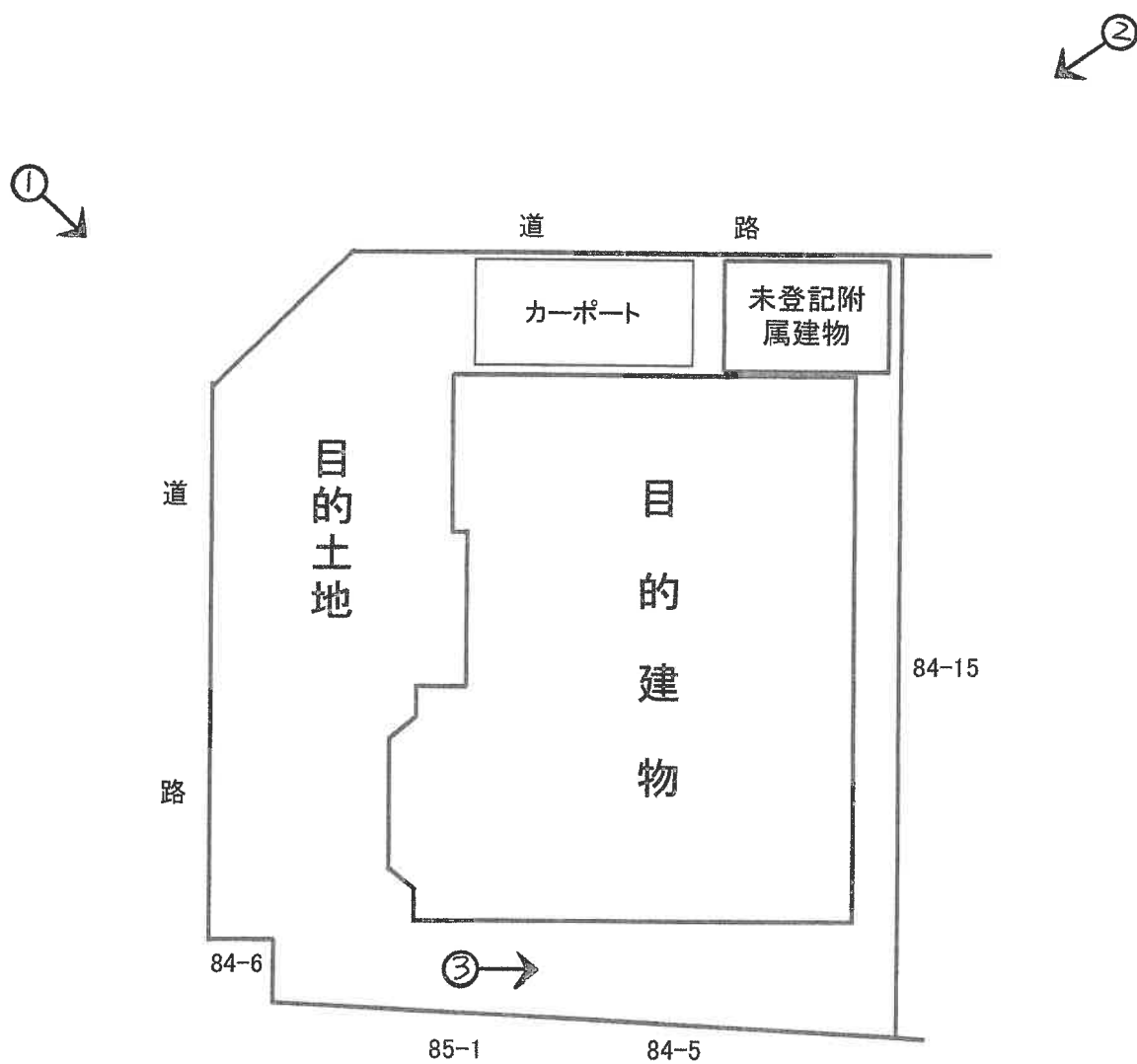
縮尺 1/250

申請人

縮尺

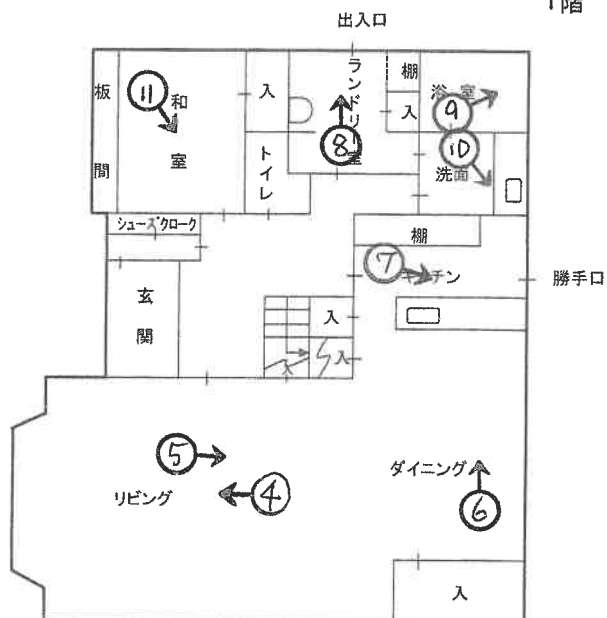
1/500

土地建物位置関係図

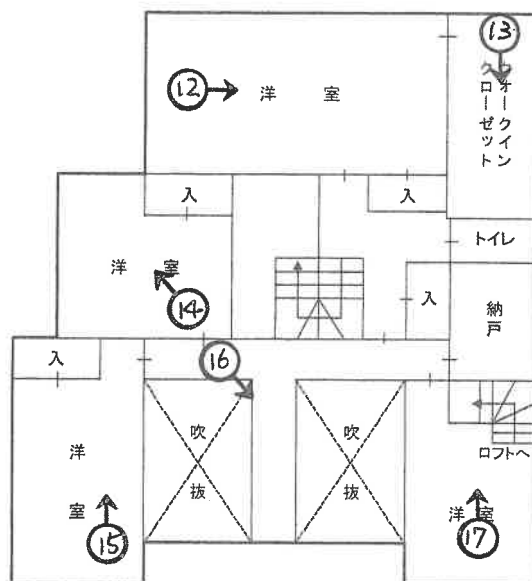


間 取 図

1階



2階



未登記附属建物



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1階 リビング

写真 ②



写真 ⑤



1階 ダイニング

写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン

写真 ⑦



1階 キッチン

写真 ⑧



1階 ランドリー室

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑩



1階 洗面

写真 ⑪



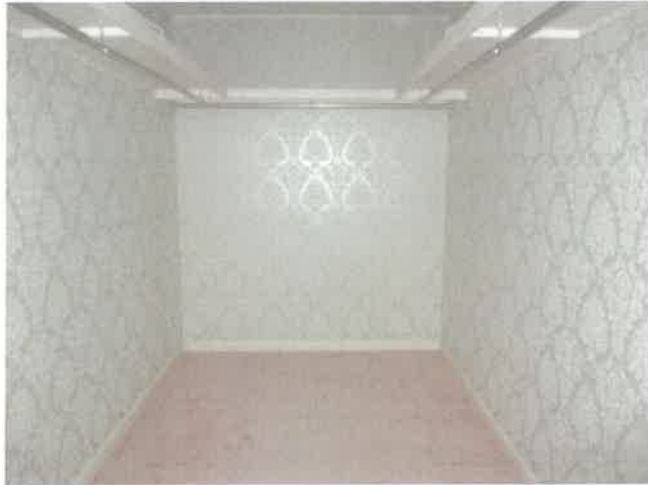
1階 和室

写真 ⑫



2階 洋室

写 真 ⑬



2階 ウォークインクローゼット

写 真 ⑭



2階 洋室

写 真 ⑮



2階 洋室

写 真 ⑯



2階 吹抜部分

写 真 ⑰



2階 洋室

写 真 ⑱



未登記附属建物内

補 充 書

大津地方裁判所 御中

先に提出しております評価書の建物再調達原価につき、太陽光発電システムが設置されていることを考慮した内容で評価しているところ、その旨を記載していなかったため次葉の通り補充します。

評価人

不動産鑑定士 浜 崎 大 祐

提 出 日 令和7年10月7日

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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・2	101,300	1.02	270.71	0.90	25,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/60 = 101,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 標準的 (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
 $100/95 \times 100/90 \times 100/70 \times 100/100 = 100/60$

イ 個 別 格 差 : 角地+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3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向及び太陽光発電システムが設置されている事等を考慮した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
3	160,000	222.12	0.46	16,350,000
3未登記 附属建物	120,000	9.0	0.10	110,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 12 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)} = 0.46

(物件3未登記附属建物)

建物の現況等を勘案し、現価率を10%と認定した。

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 4 月 4 日 現地調査
令和 7 年 4 月 9 日 評価
発行番号 競25-0260

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 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,570,000 円
物件2 (土地)	金 4,490,000 円
物件3 (建物)	金 15,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	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		
3	・次の未登記附属建物が存在する。 種 類:物置 構 造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積:約 9㎡		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|----------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 |
| | 地 | 番 | 8 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 |
| | 地 | 番 | 8 4 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 4. 3 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大津市滋賀里四丁目字餅田 8 4 番地 1 4、8 4 番地 7 |
| | 家屋 | 番号 | 8 4 番 1 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき二階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 2 2. 5 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 9. 5 7 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・2)

位 置 ・ 交 通	JR湖西 線「 唐崎 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 650 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	
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、古都景観地域(坂本・大津京跡地区)、 中高層住宅地景観区、大津市屋外広告物規制区域(第1 種許可地域)、宅地造成工事規制区域、大津市立地適正 化計画(居住誘導区域)、太陽光条例の規制区域(抑制区 域)、周知の埋蔵文化財包蔵地(滋賀里遺跡)に指定され ている。
画 地 条 件	規模 270.71 m ² (登記簿) 間口 約13.1m 奥行 約15.44m ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約7mの舗装済市道中1239号線(建築基準法第42条1項1号道路)と概 ね等高に接面し、北側で幅員約6mの舗装済市道中1255号線(建築基準法第42条 1項1号道路)と概ね等高から約0.4m程度高く接面する角地	
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58年及び平成17年の住宅地図では、建物の記載はなく、農地となっており、 平成25年の住宅地図では建物の記載があり、平成31年の住宅地図では現在とほ ぼ同じ建物の敷地となっている。土地登記簿及び閉鎖登記簿によると、物件2(84 番14)は平成22年3月に物件1(84番7)から分筆されており、物件1(84番7)は同年2 月に84番1から分筆されていた。分筆前地番(84番1)によると、従前の地目は田で あり、平成22年2月に宅地へと地目変更されていることが確認できた。また所有者に ついては、昭和23年当時は個人の所有であり、平成20年7月に売買により、「株式 会社ヤマギワ不動産販売」へ、平成22年2月に売買により「株式会社日新地研」へと 所有権が移転され、同年12月に売買を原因として現所有者に所有権が移転され て、現在に至っている。	
特 記 事 項	・現地にて簡易計測の結果、目的土地の形状は地積測量図の形状に概ね合致し、 目的土地の地積についても登記簿地積に概ね合致すると認められたが、目的土地 の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。 ・目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地として使用されている。 ・目的土地北西側空地部分に「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た。関係人の陳述によると、同カーポートは目的物件所有者 が設置したとのことであり、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。	

(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 3)

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12月16日 新築 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：12年
仕様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディングボード貼等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、フロアタイル、畳等 設備：オール電化、水道、風呂、排水等 その他：太陽光パネル、屋根裏(ロフト)
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	・目的建物北東側部分には建造物が存し、この建造物は建物としての構造及び、機能を備えており、建物と認定できる。さらに、目的建物に隣接している建物であるが、未登記であるため、下記のとおり未登記附属建物と認定した。 【未登記附属建物】 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 種類：物置 床面積：約 9㎡ ・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。 ・関係人の陳述によれば、目的建物では、建築時からオール電化の建物であり、太陽光発電システムが設置されていた。 ・目的建物2階南東側洋室に「ロフト」が存した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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・2	101,300	1.02	270.71	0.90	25,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/60 = 101,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 標準的 (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
 $100/95 \times 100/90 \times 100/70 \times 100/100 = 100/60$

イ 個 別 格 差 : 角地+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3（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
3	160,000	222.12	0.46	16,350,000
3未登記 附属建物	120,000	9.0	0.10	110,000

ウ 現価率

(物件3)

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 12 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)} = 0.46

(物件3未登記附属建物)

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・2	25,170,000	0.40	法定地上権	10,070,000

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・2	25,170,000	-10,070,000		1.00	0.60	1.00	9,060,000
3	16,460,000	+10,070,000	1.00	1.00	0.60	1.00	15,920,000
一 括 価 格(合計)							24,980,000

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	136.40	50.4%	9,060,000	4,570,000
2	134.31	49.6%		4,490,000
合 計	270.71	100.0%	—	9,060,000

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大津(県)-13)

所 在 : 大津市滋賀里1丁目字森蔭380番3 「滋賀里1-14-7」

価 格 : 60,000 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「 唐崎 」駅の 南西 方・道路距離約 1,500 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 188 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西 4 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高台の住宅地域

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、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)

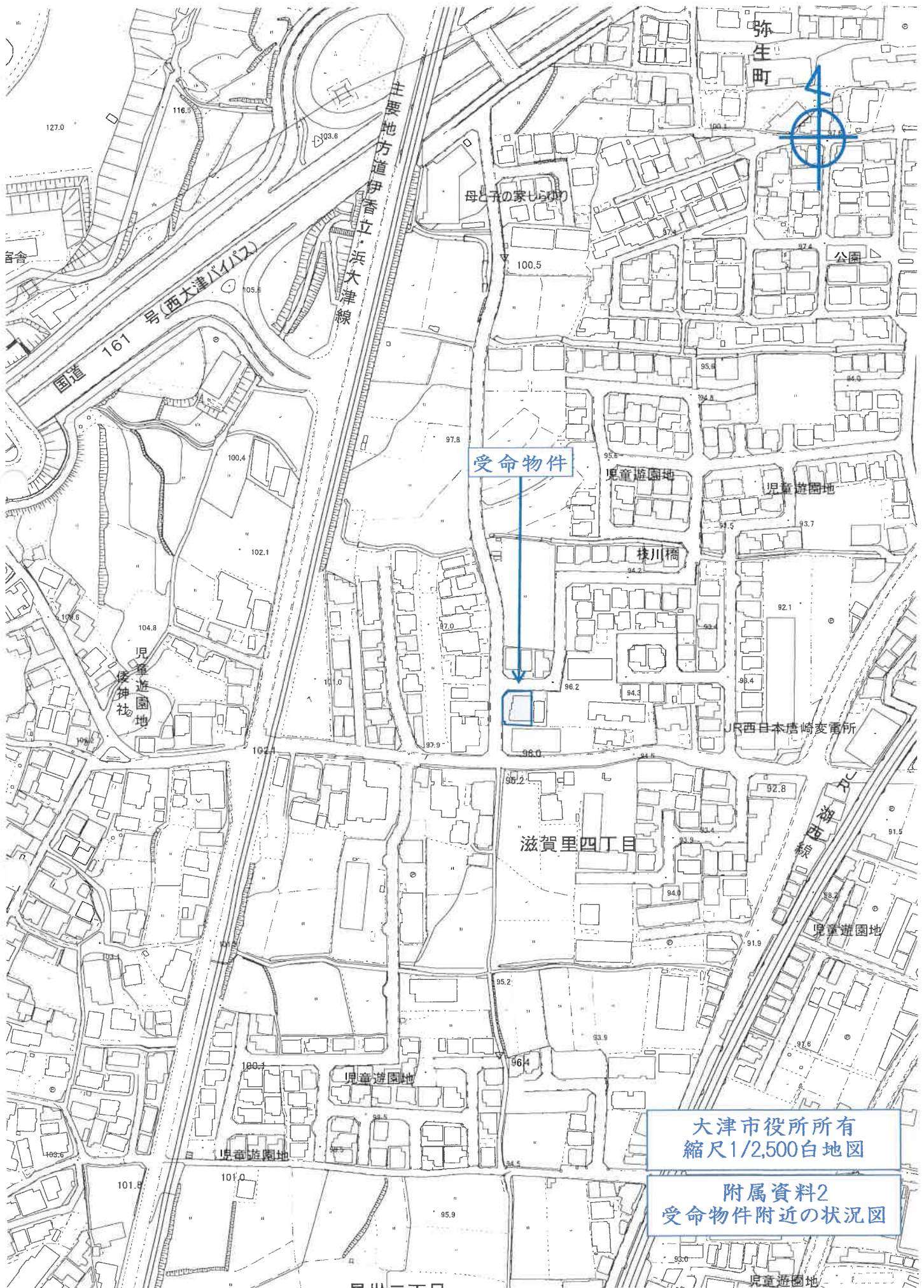
物 件 1 : 7,593,660 円

物 件 2 : 7,477,306 円

物 件 3 : 7,645,981 円

以 上

附 属 資 料



イ 76-12 ハ 75-18
ロ 84-6 ニ 75-1



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

物件 1

地番	① 84-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
KYH05	-105721.470	-12658.164	1.209	-127817.2572	
KYH06	-105721.483	-12658.813	1.323	-138880.5220	
KYH07	-105723.000	-12658.841	6.663	-703375.1100	
KYH09	-105723.421	-12650.160	8.899	-723385.8814	
KYH31	-105705.429	-12649.942	-4.920	509500.1677	
KYH30	-105705.365	-12654.980	-8.080	854099.3734	
KYH32	-105708.365	-12658.022	-3.184	336575.4341	
			合計	-272.8044	
			合計面積	136.40220	m ²

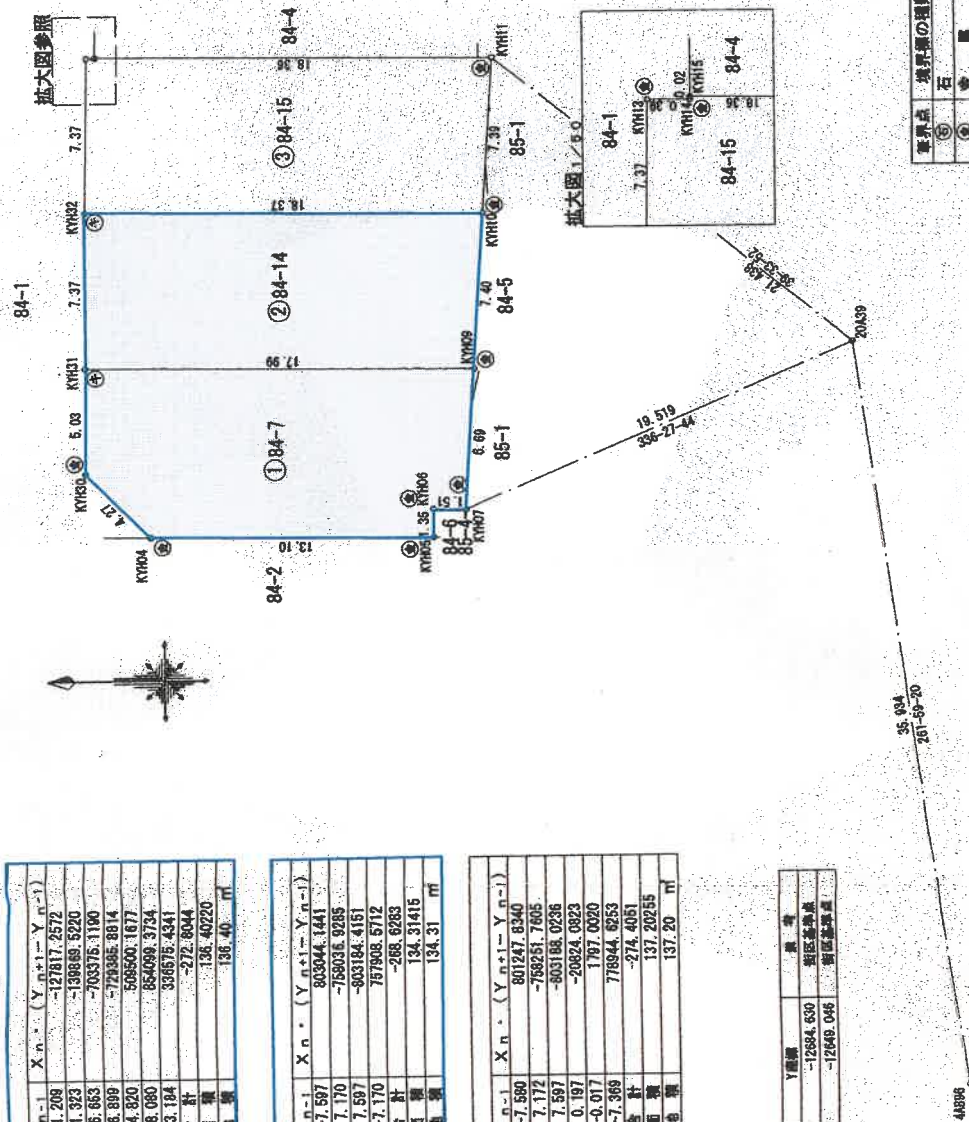
物件 2

地番	② 84-14				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
KYH31	-105705.429	-12649.942	-7.597	803044.1441	
KYH09	-105723.421	-12650.160	7.170	-758035.9285	
KYH10	-105723.883	-12642.772	7.597	-803184.4151	
KYH32	-105705.519	-12642.563	-7.170	757908.5712	
			合計	-268.6283	
			合計面積	134.31415 m ²	

地番	③ 84-15				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
KYH32	-105705.519	-12642.563	-7.590	801247.8340	
KYH10	-105723.883	-12642.772	7.172	-758251.7605	
KYH11	-105724.388	-12635.391	7.597	-803188.0236	
KYH15	-105706.002	-12635.175	0.197	-20624.0823	
KYH14	-105706.002	-12635.194	-0.017	1787.0020	
KYH13	-105705.608	-12635.192	-7.369	778944.8253	
合 計			合 計	合 計	
面 積			面 積	面 積	
				137.20 m ²	

総合計面積 407.91890 m²

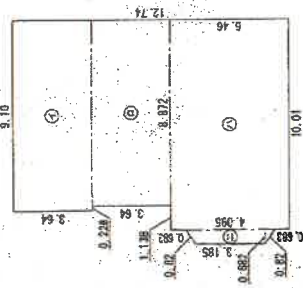
地番	X座標	Y座標	面積
44898	-105745.903	-12634.630	地区面積
20439	-105740.895	-12649.046	地区面積



縮尺 1/250
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

1階

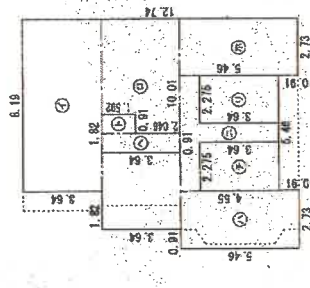


求積表

①	9.10 × 3.64	=	33.1240
②	8.878 × 3.64	=	32.2841
③	10.01 × 3.40	=	34.0340
④	(3.185 × 4.095)	2 =	2.48248
計			122.5510

床面積 122.55 m²

2階



求積表

①	8.10 × 3.64	=	29.5440
②	10.01 × 3.64	=	36.4364
③	2.73 × 5.46	=	14.8058
④	5.46 × 4.55	=	24.8330
⑤	2.73 × 5.40	=	14.8058
⑥	0.91 × 3.64	=	3.3124
⑦	0.91 × 1.592	=	1.4486
⑧	2.275 × 3.64	=	8.2810
計			89.6786

床面積 89.67 m²

縮尺1/250

A3をA4に縮小

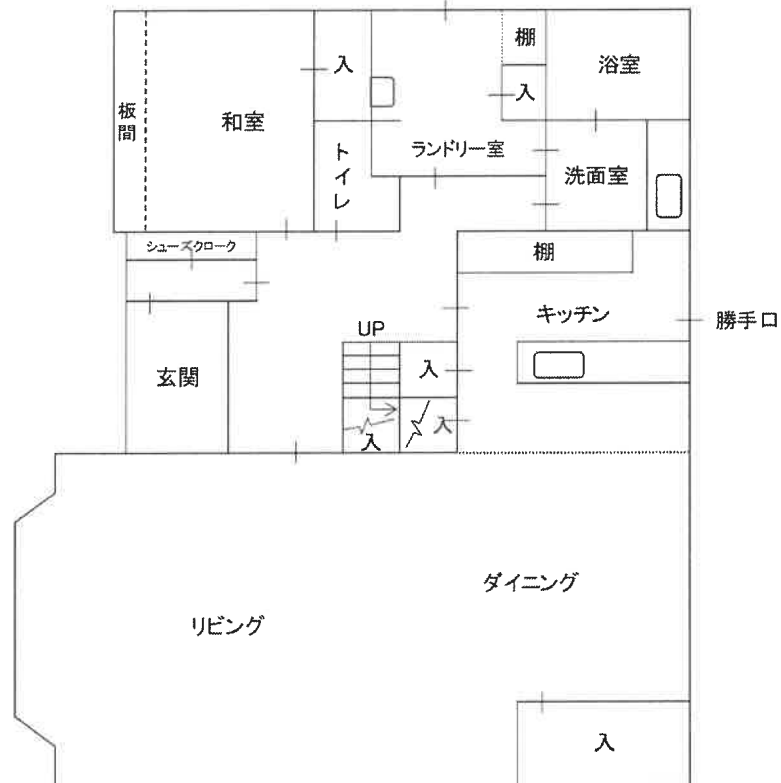
縮尺1/500

A3をA4に縮小

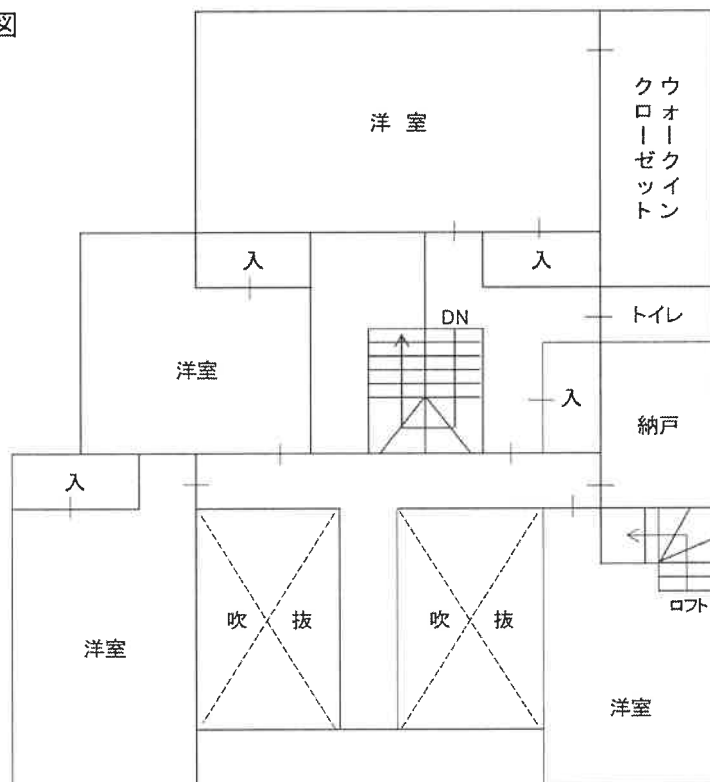
附属資料5
建物図面、各階平面図写し

令和7年(ケ)第7号

1階間取図



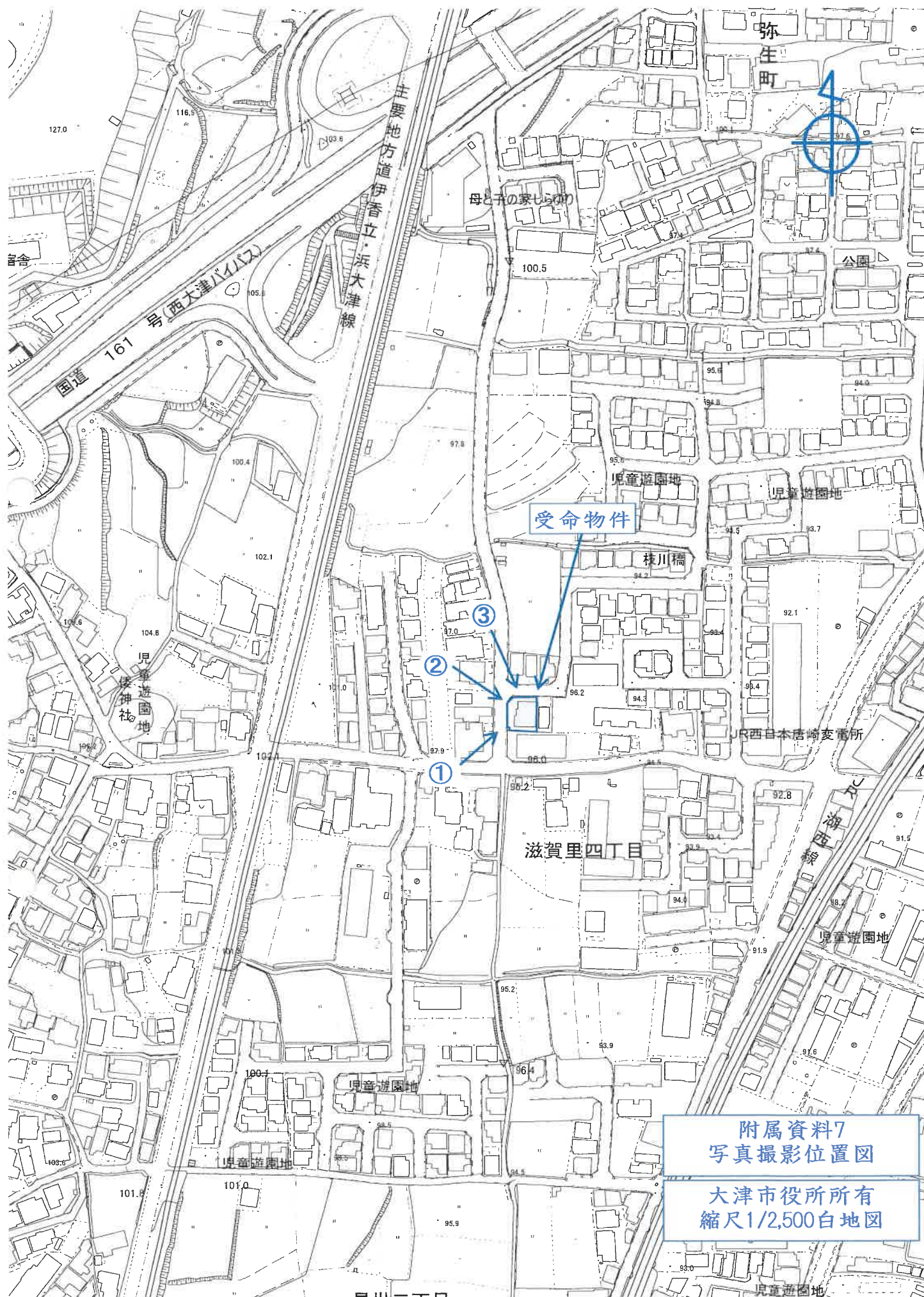
2階間取図



【 未登記附属物 】



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



②



③



附属資料8
現況写真