

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12月23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 8年 1月13日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月27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 2月17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 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月23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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市今堅田二丁目字クギ |
| | 地 番 | 603番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市今堅田二丁目字クギ 603番地24 |
| | 家屋 番号 | 603番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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



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 | 大津市今堅田二丁目字クギ |
| | 地 番 | 603番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.11平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 大津市今堅田二丁目字クギ 603番地24 |
| | 家屋 番号 | 603番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年5月28日受理
令和7年7月8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 | 大津市今堅田二丁目字クギ |
| | 地 番 | 603番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市今堅田二丁目字クギ 603番地24 |
| | 家屋 番号 | 603番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 47.20平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	大津市今堅田二丁目30番18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:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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。また「株式会社きら・・・」（「・・・・」部分は判読不能）及び「株式会社共立」との表示がポストに存した。

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、同公図は不動産登記法第14条1項に基づく地図である。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、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）等を参考に現地で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等

ア 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。

イ 目的土地の西側にカーポートが存した。同カーポートは支柱が土間コンクリートに埋め込まれており、土地に定着した工作物であると認められた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北西側で現況幅員約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

ア 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。

イ 増築等の有無

目的建物の南東側にサンルームが設置されていた。同サンルームは目的建物の掃き出し窓から出入りできるように設置されているものの、基礎等が設けられていない簡易な構造であり、同サンルームは目的建物の増築部分とは認められなかった。

このため、同サンルームは目的土地上に置かれた動産であり、かつ設置場所、用法及び機能から目的建物の従物であると認められた。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物内には若干の動産類が置かれているものの、大半の家財道具が搬出された形跡が認められた。このため所有者は既に目的建物から退去して居住しておらず、目的建物に動産類を残置して占有（空き家として占有）しているものと認められた。

(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

(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、次の損傷等が認められた。

- ・ 目的建物の複数の箇所に床のたわみ、壁紙の損傷等が存した。
- ・ 建物内で動物（猫と思われる）を飼育していた形跡があり、2階を中心に床面の一部が損傷していた。

このため、維持管理の状態はやや劣るように思われた。

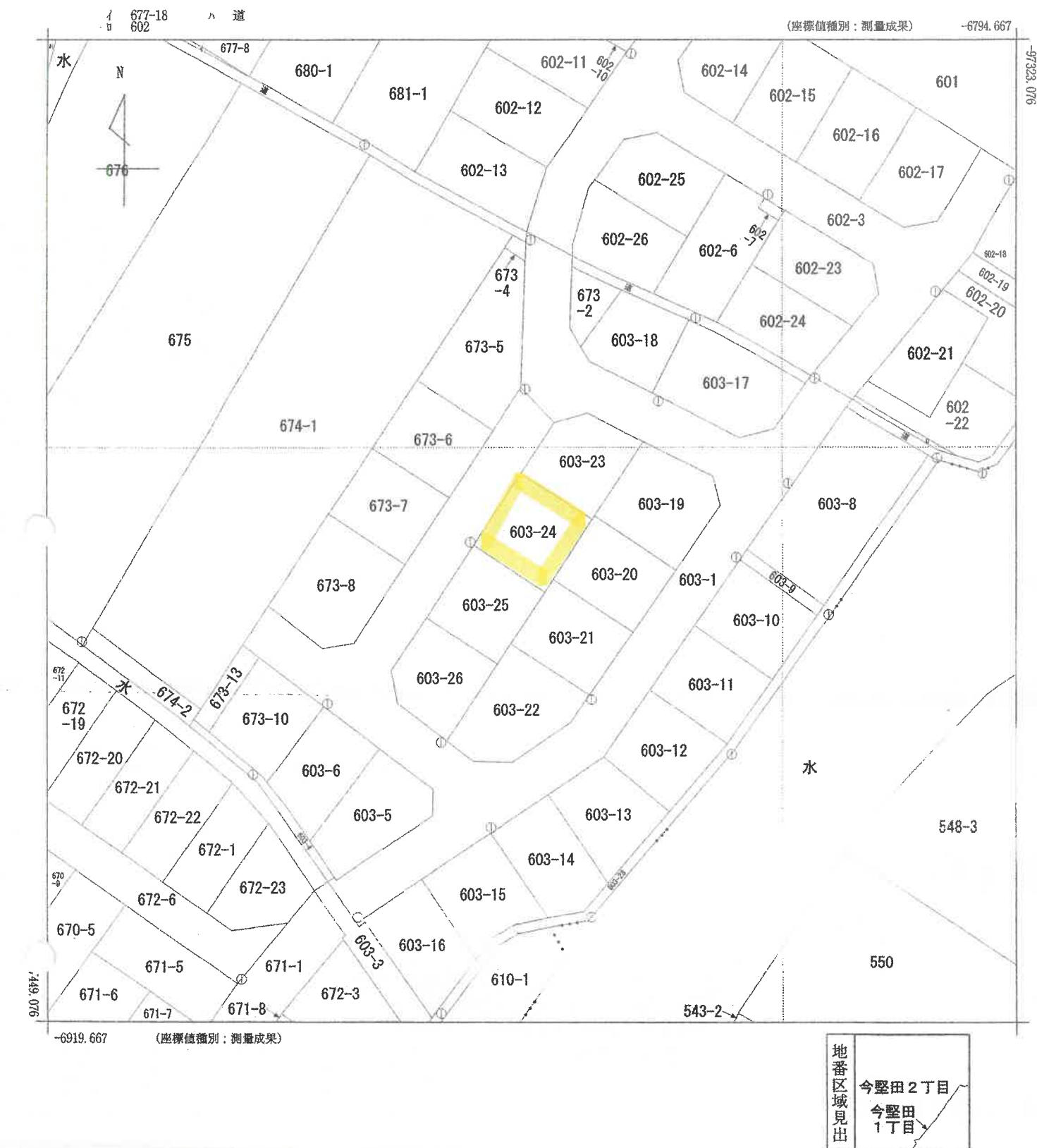
4 建物の占有者

前記1のとおり、目的建物には債務者の氏の表札のほか、法人2社の表示が存した。

法務局で調査したところ、前記2社はいずれも債務者が代表者を務めており、かつては目的物件所在地に本店が存した法人であった。もっともこれら法人については既に別の場所に本店を移転する旨の登記がなされていた。

さらに目的物件内において、これら法人の占有を推認させる状況は存しなかった。このため、目的建物は所有者のみが占有しており、これら法人の占有は存在しないものと認められた。

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6月24日 (火) 9:20-09:40	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6月26日 (木) 10:00-10:20	大津地方法務局	不動産登記事項証明書、図面等及び 法人登記事項証明書交付請求
令和7年6月27日 (金) 11:00-11:15	大津市役所 資産税課 建築指導課	目的物件の地番図、建物図面交付申請 目的土地の接道状況確認
令和7年7月2日(水) 9:50-10:30	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) ☐ 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7年7月2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。 ☐		



請求 部分	所 在 大津市今堅田二丁目字クギ					地 番 603番24			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又 は記号	Ⅵ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和5年2月				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年3月		補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日
大津地方法務局

請求番号：53-1
(1/1)

登記官

登記年月日：令和5年3月10日

地積測量図

地番 603-24

土地の所在 大津市今堅田二丁目字クギ

求積表

地番	603-24	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
NO					
1183		-97378.444	-6858.687	-1481418.268572	10.92
1081		-97384.638	-6849.561	-408834.346808	9.15
1059		-97392.091	-6854.581	592241.305371	1.93
1182		-97393.708	-6855.642	592734.065644	10.92
		-97387.718	-6864.774	297519.479490	11.08
			合計	242.234125	
			合計面積	121.1170625	m ²

基準点座標一覧表

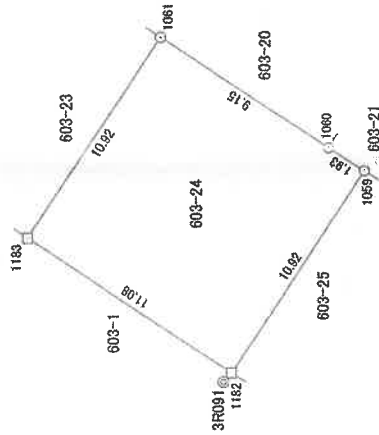
基準点	種類	X座標	Y座標
3R085	地図作成基準点(金置板)	-97407.613	-6849.668
3R089	地図作成基準点(金置板)	-97389.174	-6840.938
3R090	地図作成基準点(金置板)	-97387.632	-6858.143
3R091	地図作成基準点(金置板)	-97387.341	-6865.199

基準点	境界線の種類
□	金置板
◎	金置板
田	コンクリート板
◎	プラスチック板
田	鋼
◎	その他

3R085 ◎



3R089 ◎



測量年月日	令和4年10月28日
図籍表	世帯地籍表 第VI巻

作業機関

計画機関

大津地方方法務局

不動産登記法第14条第1項地図作成作業

縮尺 1/250

(令和5年2月28日作成)

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6月26日 大津地方方法務局

登記官

登記年月日：平成29年4月2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7年6月26日 大津地方法務局

登記官

請求番号：53-14

0605544

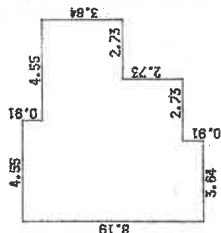
各階平面図

家屋番号 603番24

建物図面

建物の所在 大津市今堅田2111字クギ603番地24

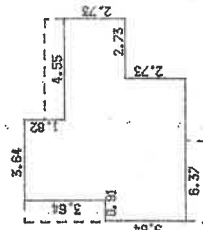
1階



求積表

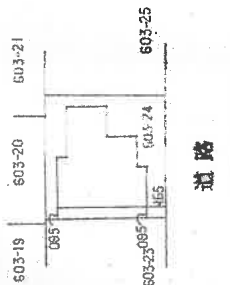
4.55 X	0.91 =	4.1405
9.10 X	3.64 =	33.1240
6.37 X	2.73 =	17.5901
3.64 X	0.91 =	3.3124
合 計		57.8670
床面積		57.96 ㎡

2階

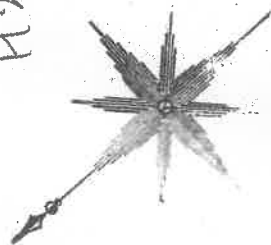


求積表

3.64 X	1.82 =	6.6248
8.19 X	1.82 =	14.9058
9.10 X	0.91 =	8.2810
6.37 X	2.73 =	17.5901
合 計		47.2017
床面積		47.20 ㎡



H2.4.2



作製者

土地家屋調査士

23.31 月 日 (作製)

縮尺 1/50

申請人

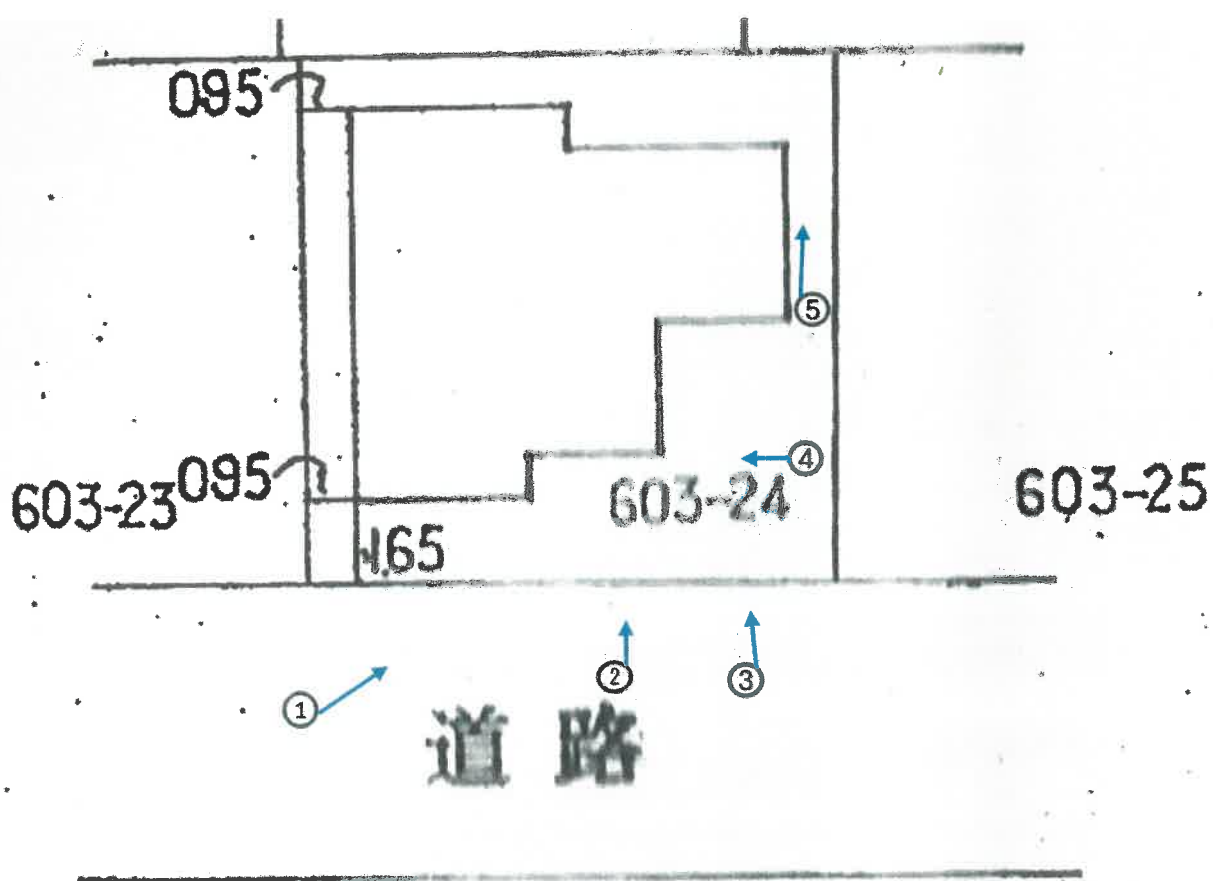
縮尺

1/500

(タテヨリ表)

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

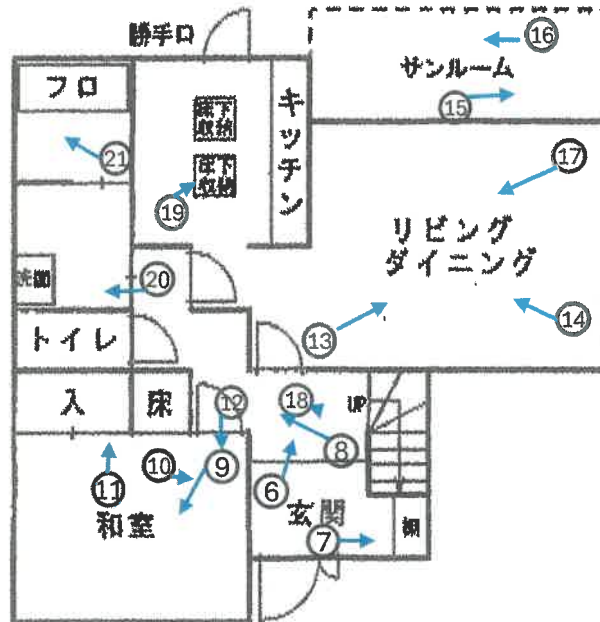


○ → 写真撮影方向

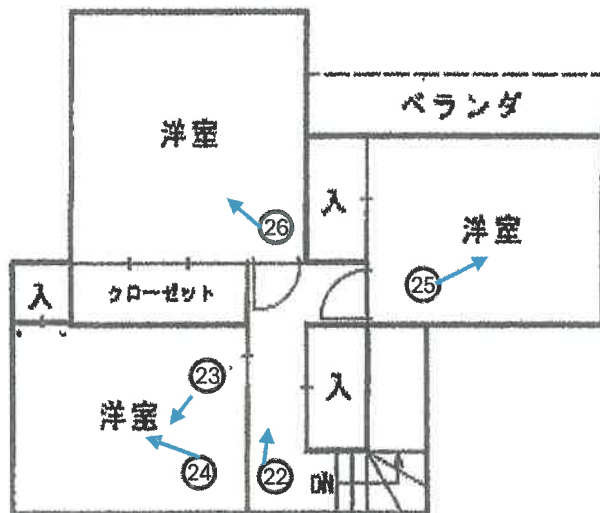
間取図

令和7年(ケ)第22号

1 階



2 階



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

	
25	26
27	28
29	30

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 7 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 4 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

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,620,000 円
物件2 (建物)	金 4,300,000 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 | 大津市今堅田二丁目字クギ |
| | 地 番 | 603番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市今堅田二丁目字クギ 603番地24 |
| | 家屋 番号 | 603番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 47.20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 「 堅 田 」 駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 1.3 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 今堅田出島灯台 」 の 北 西 方 ・ 約 280 m	
付 近 の 状 況	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 第1種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域(一般市街地景観区)、第3種高度地区、屋 外広告物規制区域(第1種許可地域)、立地適正化計画 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域外)、宅地造成工 事規制区域、土地区画整理事業(堅田駅前)
画 地 条 件	規模 121.11 m ² (公簿) 間口 約11m、 奥行 約11m、 正方形地 ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約6.0mの舗装市道(北2233号線)に概ね等高に接面する。 (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。 1981年(昭和56年)の住宅地図では田、1992年(平成4年)の住宅地図では宅地と なっている。 閉鎖登記簿及び登記簿によると、物件1の分筆前の603番1は当初(明治年不詳) から地目は田となっており、合筆と分筆を経て、平成1年6月に物件1が分筆、地目が 田から宅地へと変更され、現在に至る。	
特 記 事 項	○西側にカーポート(工作物)が存する。 ○土地区画整理事業(堅田駅前)未施工区域となっており、建替えには都市計画法 第53条第1項の許可が必要となる。(都市魅力創造課談)	

(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	主たる建物
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2年3月24日新築 経過年数：35年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付タイルほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、上水道、下水道 そ の 他：特別なものは無い
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○1階の南東側に約7.2㎡のサンルームが存する。

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	92,300	1.00	121.11	0.90	10,060,000
			121.11		10,060,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,800\text{円/㎡} \times 102.4/100 \times 100/100 \times 100/103 = 92,300\text{円/㎡}$

◇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
 $100/100 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 = 100/103$

イ 個 別 格 差 : なし (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	200,000	105.16	0.15	3,150,000
合計		105.16		3,150,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 5 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) = 0.15

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	10,060,000	0.40	法定地上権	4,020,000

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	10,060,000	-4,020,000		1.00	0.60	1.00	3,620,000
2	3,150,000	+4,020,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,300,000
一 括 価 格(合計)							7,920,000

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大津(県)－3)

所 在 : 大津市今堅田2丁目22番38「今堅田2-22-28」

価 格 : 92,800 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「 堅田 」駅の 北東 方・道路距離約 700 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 137 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 北西 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

第7 附属資料

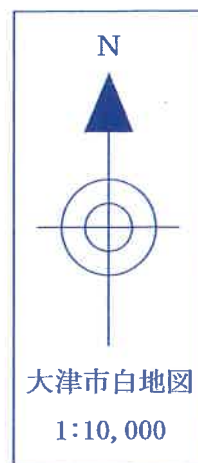
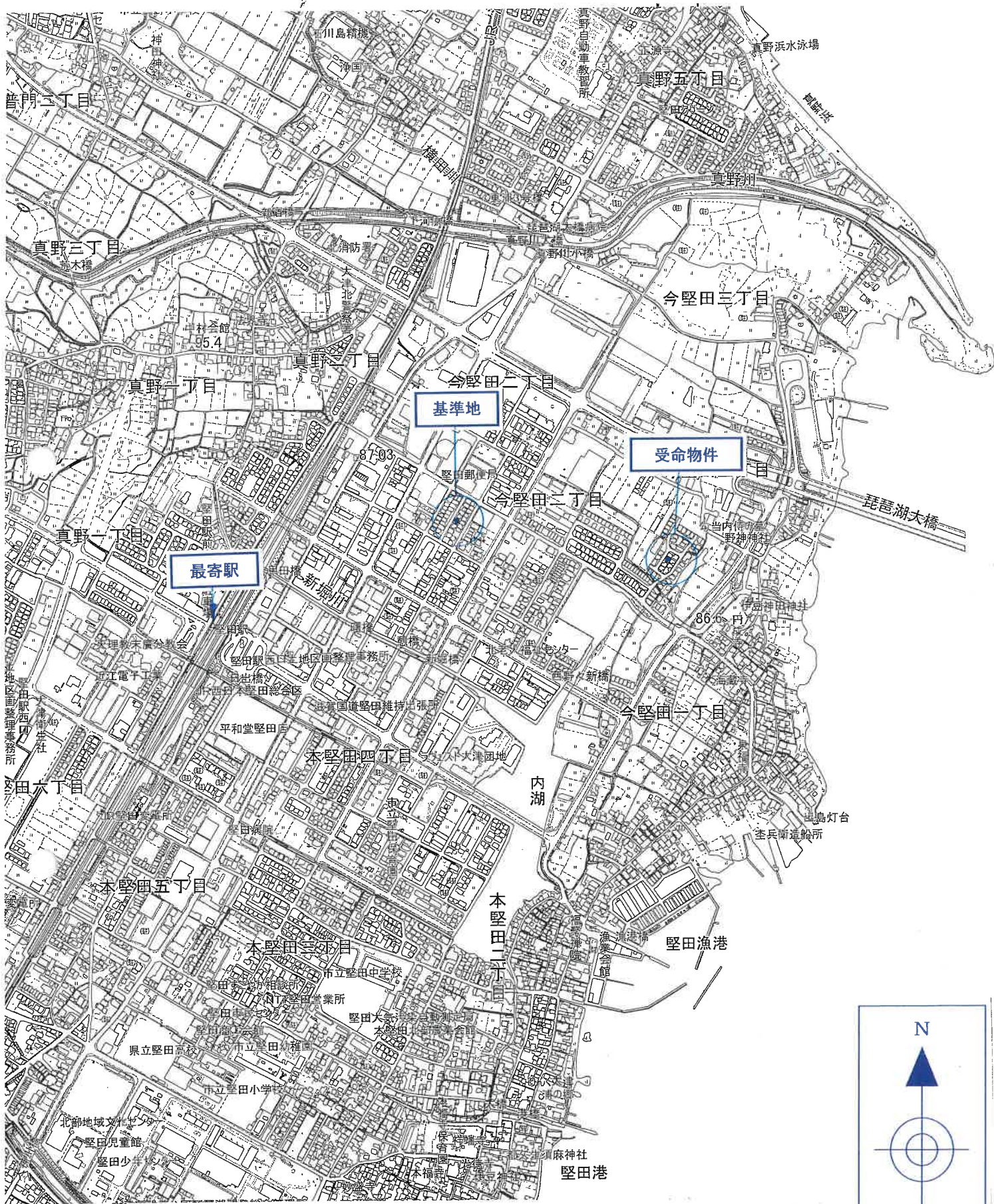
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 法 14 条 地 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

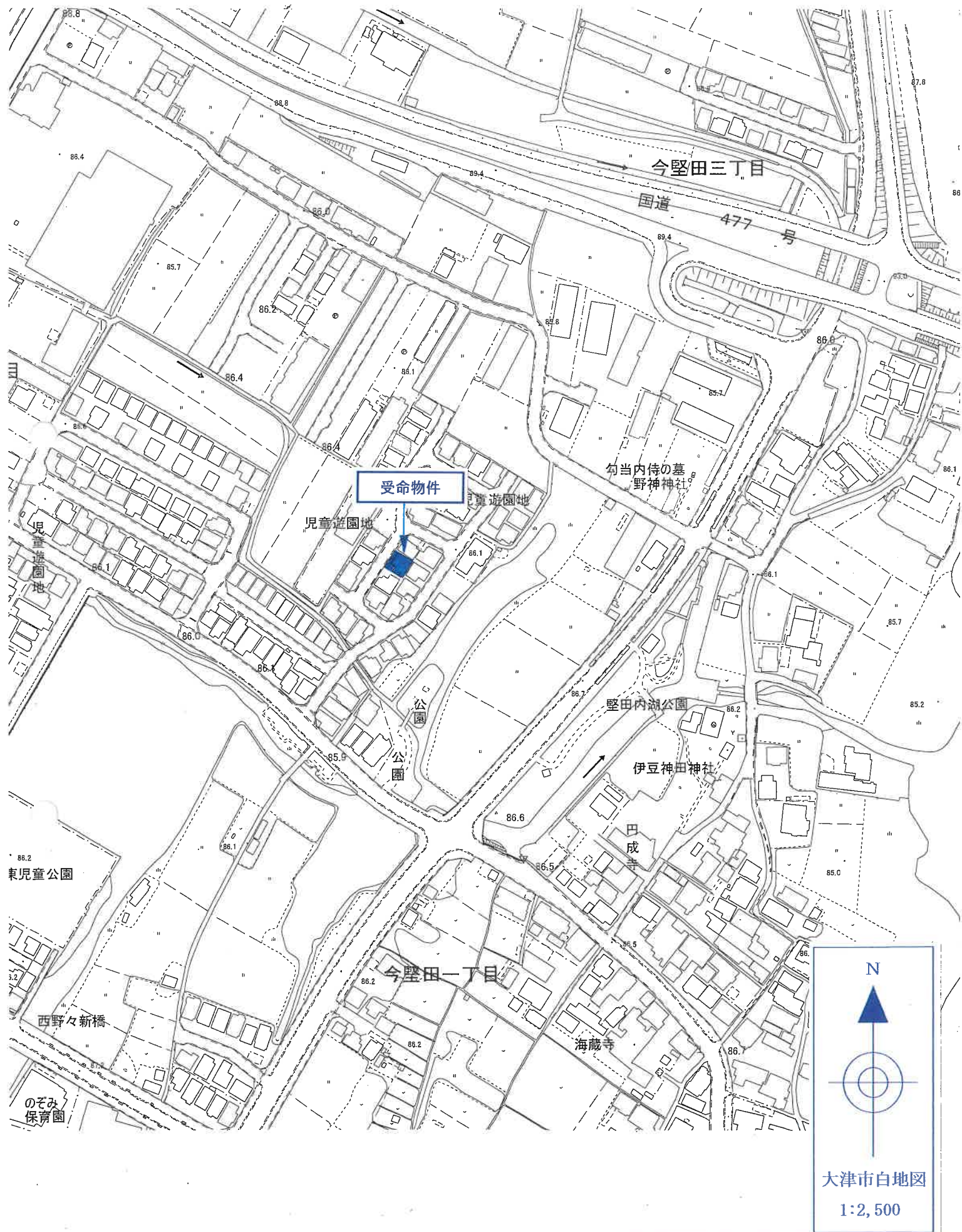
固定資産税評価額(令和7年度)

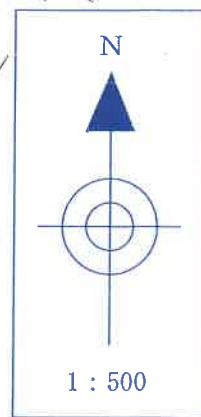
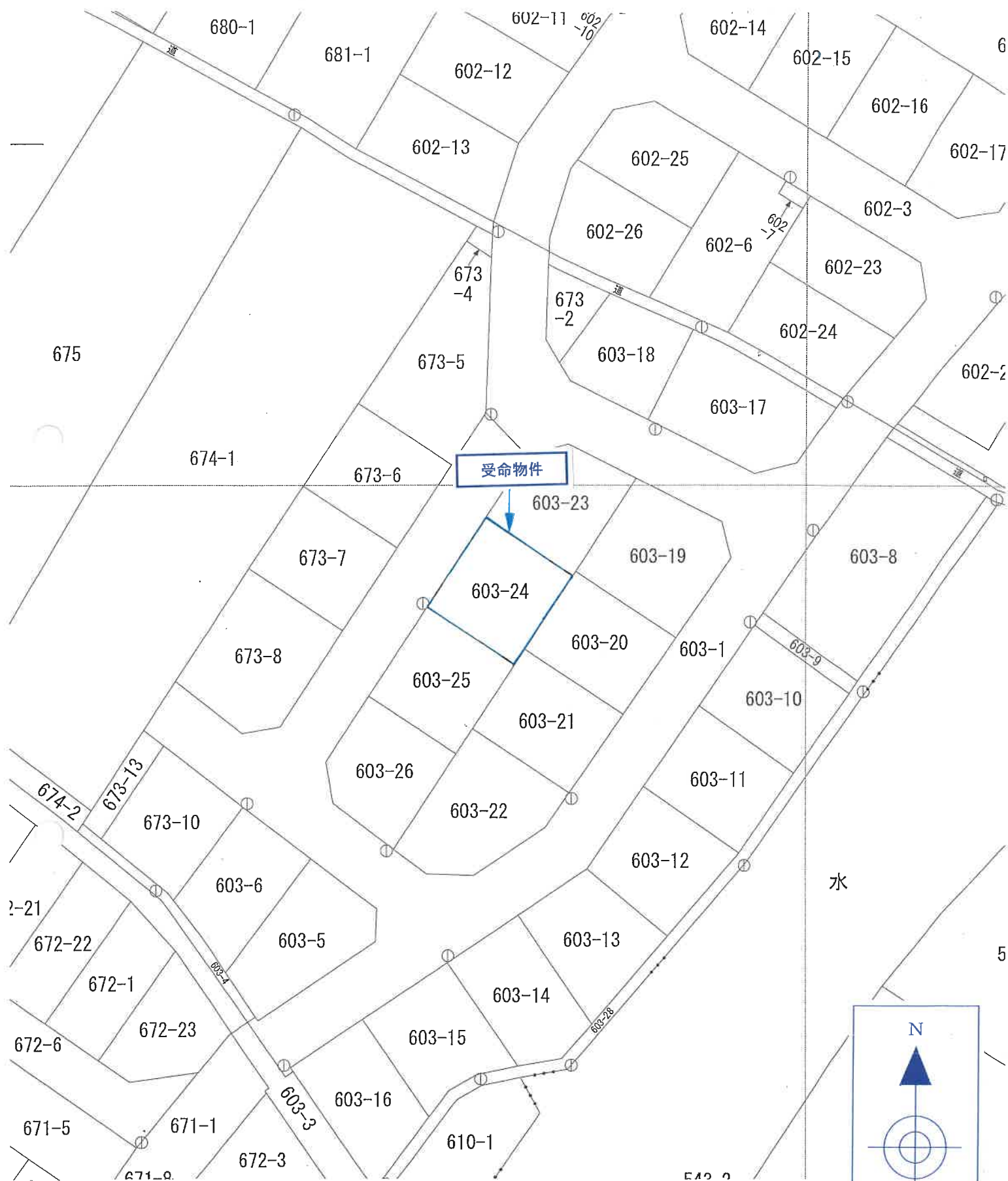
物 件 1 : 6,685,272 円

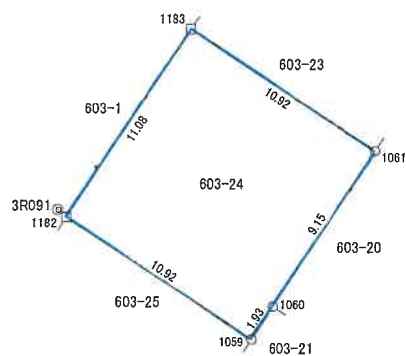
物 件 2 : 1,619,446 円

以 上







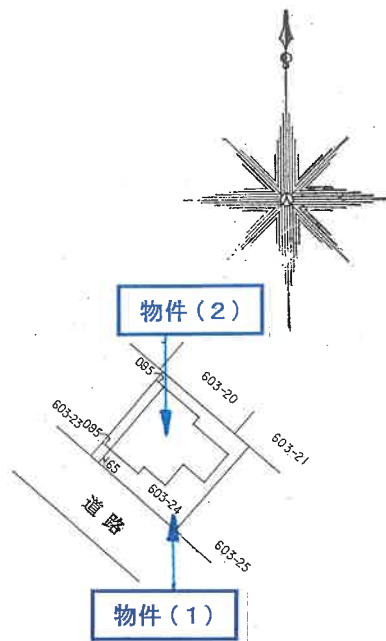


求積表

地番	603-24			
N0	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
1183	-97378.444	-6858.697	-1481418.268572	10.92
1061	-97384.438	-6849.561	-400834.346808	9.15
1060	-97392.091	-6854.581	592241.305371	1.93
1059	-97393.708	-6855.642	992734.085644	10.92
1182	-97387.718	-6864.774	297519.478490	11.08
合計			242.234125	
合計面積			121.1170625	
面積			121.11	m

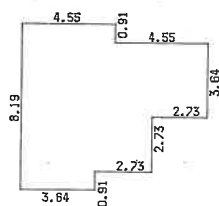
基準点座標一覧表

基準点	種類	X座標	Y座標
3R085	地図作成基準点(金属板)	-97407.613	-6849.668
3R089	地図作成基準点(金属板)	-97369.174	-6840.938
3R090	地図作成基準点(金属板)	-97367.632	-6858.143
3R091	地図作成基準点(金属板)	-97387.341	-6865.199



原図縮尺：1/500

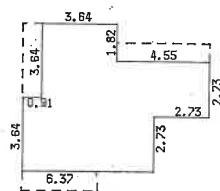
1 階



求積表

4.55 X	0.91 =	4.1405
9.10 X	3.64 =	33.1240
6.37 X	2.73 =	17.3901
3.64 X	0.91 =	3.3124
合計		57.9670
床面積		57.96 m ²

2 階



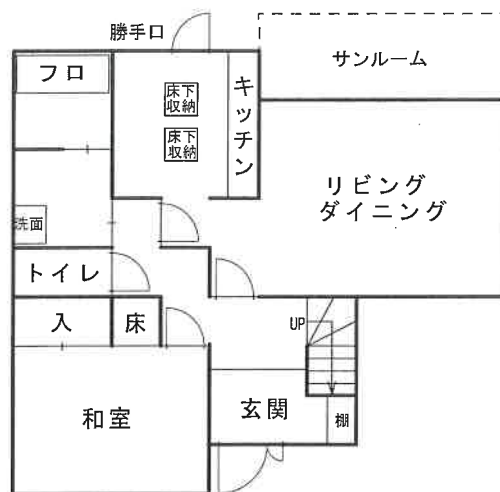
求積表

3.64 X	1.82 =	6.6248
8.19 X	1.82 =	14.9058
9.10 X	0.91 =	8.2810
6.37 X	2.73 =	17.3901
合計		47.2017
床面積		47.20 m ²

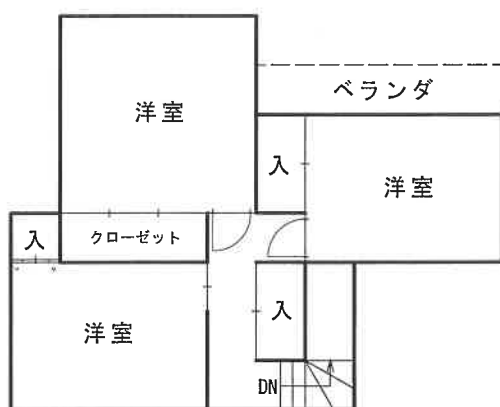
原図縮尺：1/250

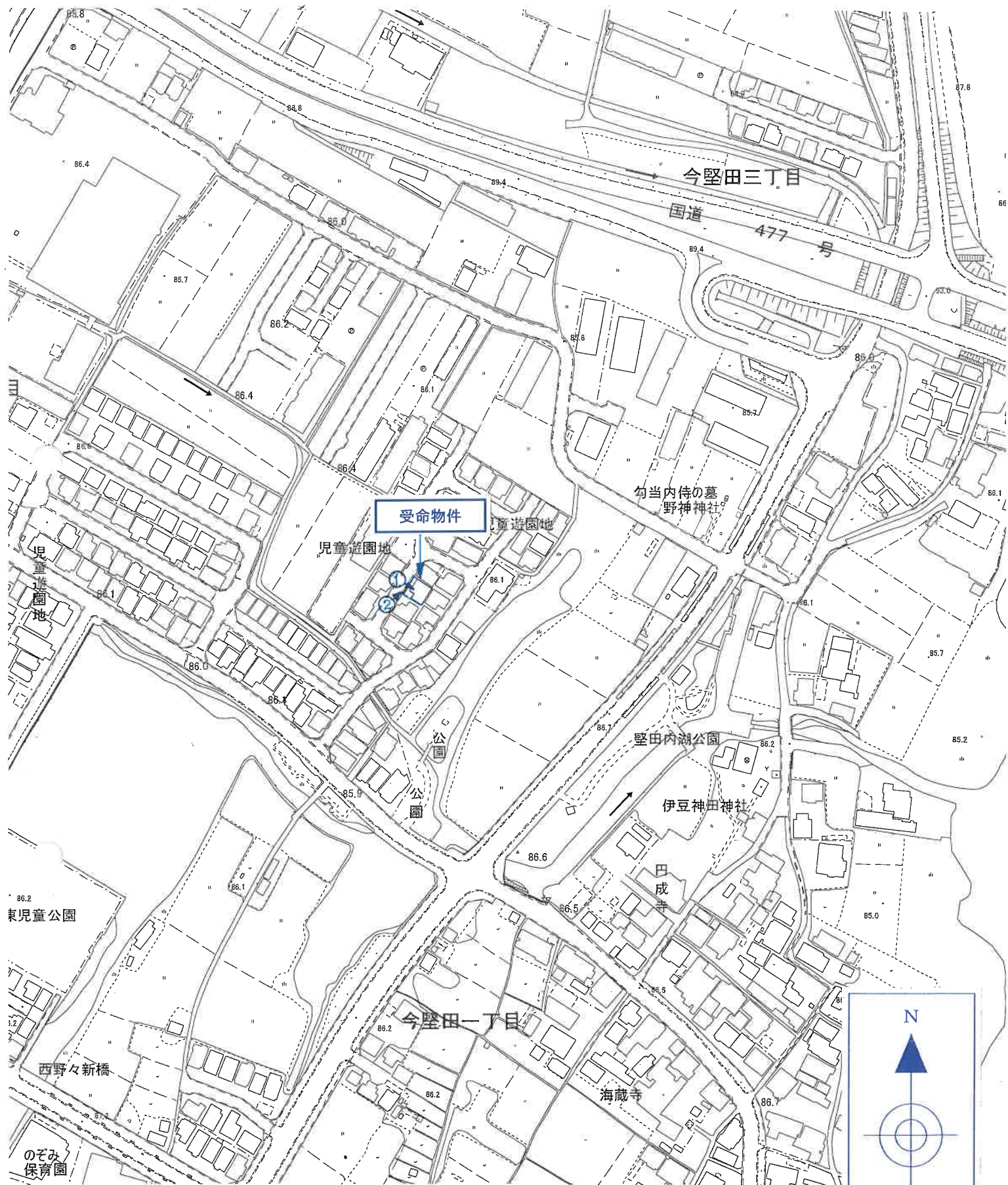
令和7年（ケ）第22号

1 階



2 階





大津市白地図
1:2,500



1



2



3