

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 2 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

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 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 10 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 3 月 31 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 3 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 2 月 10 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	7, 470, 000 5, 976, 000	一括	1, 494, 000	76, 692	19, 870
1	2, 320, 000				
2	5, 150, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大津市比叡平二丁目字鮎池 |
| | 地 番 | 1053番95 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市比叡平二丁目字鮎池 1053番地95 |
| | 家屋 番号 | 1053番95 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.73平方メートル
2階 50.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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 1】

北東側空地部分について、Bが占有している。その余の部分について、本件所有者が占有している。

Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

1階北東側洋室部分について、有限会社アルティプシロンが占有している。その余の部分について、本件所有者が占有している。

有限会社アルティプシロン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 | 大津市比叡平二丁目字鮎池 |
| | 地 番 | 1 0 5 3 番 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市比叡平二丁目字鮎池 1 0 5 3 番地 9 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 3 番 9 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第80号
令和7年10月16日受理
令和7年11月//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 | 大津市比叡平二丁目字鮎池 |
| | 地 番 | 1 0 5 3 番 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市比叡平二丁目字鮎池 1 0 5 3 番地 9 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 3 番 9 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市比叡平二丁目35番23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、その他の者が本土地上に自動車を残置して占有している ☒ 「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（破産管財人） ☒ 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 ☐ 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1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 自動車残置部分		
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(☒ B (占有者) ☐ ())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	2010年以前		
最初の契約日	2010年以前		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	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(A) ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者(B) ☐ 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・転賃を認める ☐		
その他	「その他の事項」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		
目的土地空地部分にB所有の自動車が残置されている。同自動車は平成20年10月に車検が満了しており、現況で、タイヤなどもパンクしたままであること等から10年以上、残置されていると思われる。 当職が、Bに対して照会書を送付(郵送)したが、何らの回答・連絡がなかったが、同自動車内の書類からBに架電したところ、Bの応答があり「15年以上前からAの了解を得て無償で駐車したままになっている」とのことであった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階北東側洋室	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社アルタイプシロン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())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		平成19年 9月 1日	
最初の契約日	不明 (平成19年 9月 1日頃)		
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	
現在の契約等	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」記載のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
目的物件の郵便受け内には占有者宛の書類が存した。占有場所には占有者の物と思われる物が存した。占有者の代表者は目的物件所有者であるため、そうであれば関係人の陳述等はないが、使用借権に基づく占有と思われる。また、占有開始時期は占有者の履歴事項証明書によれば、平成19年9月1日に目的物件所在地に本店移転していることから同年同日と思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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ほか、占有者の表示も存した。

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8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、8枚目の公図及び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などを参考にして、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。

(3) その他

目的土地北西側空地部分にプレハブ物置(2個)が存したが、いずれも単に地上に据え置かれているだけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地北東側空地部分に自動車が残置されていた。同自動車の所有者は第三者であり、同人に連絡を取ったところ、「15年以上前に目的物件所有者に了解を得て、置いている。何とか処分しようと思う」とのことであった。

そして、目的土地空地部分では雑草などが繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

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9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。なお、目的建物西側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 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損傷などは見受けられなかった。

(3) その他

目的建物は「オール電化」のように見受けられた。また、従前、室内で動物(犬と思われる)を飼育していたように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。

この道路の現況幅員は、概ね約8メートルである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「罫」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	〔執行官が、令和7年10月16日に目的建物占有者不在につき、本件競売 手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、 同年10月28日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書 面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。〕
■近隣者	〔陳述の要旨〕 目的物件は、従前、所有者の方が家族と共に居住していましたが、所有 者が亡くなって以降に家族の方も転居してしまい、現在は空き家の状況で す。
■B	〔陳述の要旨〕 私は、目的物件所有者の知人です。私名義の自動車为目的土地に残置さ れているとのことですが、これは、15年以上前に、目的物件所有者の了 解を得て無償で私名義の自動車を駐車させてもらい、そのままになってい るものです。 できれば、自動車を撤去しようと思います。

(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10月16日(木) 12:25-12:35	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年10月16日(木) 14:00-14:30	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れ 近隣者から聴取
R7年10月20日(月) : - :	当庁	陸運事務所大阪支局に対し目的土地上に残置されている自動車の登録事項証明交付申請(郵送)
R7年10月22日(水) 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10月22日(水) 14:10-14:30	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10月28日(火) 12:50-13:30	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
R7年11月4日(火) : - :	当庁	Bに連絡して聴取
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10月28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

4070355

地番 1053-93乃至-97
土地の所在 大津市比叡平二丁目字鮎池

地積 1053-93 1053-94 1053-95 1053-96 1053-97

42.3.22

1053-12
1053-93.95
1053-94

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	23.59	10.33	243.6847
2	23.59	16.46	388.2914
3	22.65	6.02	136.3530
4	18.33	1.36	24.9288
	合計		793.2578
	面積		386.6285
	坪		119.98

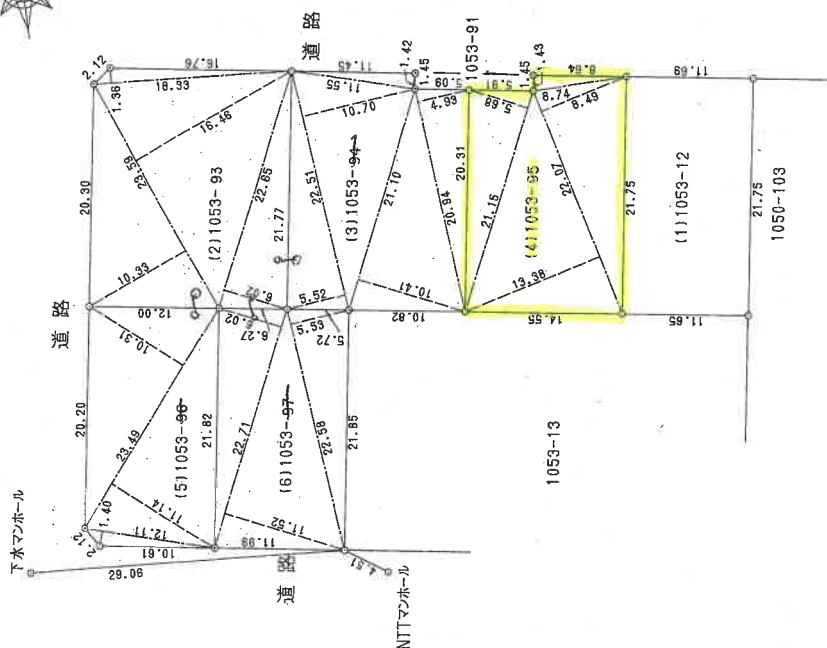
地番 符号	底辺	高さ	積
1	22.51	5.52	124.2552
2	22.51	10.70	240.8570
3	21.10	10.41	219.6510
4	20.94	4.93	103.2342
5	11.55	1.42	16.4010
	合計		704.3884
	面積		352.1992
	坪		106.54

地番 符号	底辺	高さ	積
1	23.49	10.31	242.1819
2	23.49	11.14	261.6786
3	12.11	1.40	16.9540
	合計		520.8145
	面積		260.40725
	坪		78.77

地番 符号	底辺	高さ	積
1	22.71	6.02	136.7142
2	22.71	11.52	261.6192
3	22.58	5.53	124.8674
	合計		523.2008
	面積		261.6004
	坪		79.13

地番 符号	底辺	高さ	積
1	21.15	5.68	120.1320
2	22.07	13.38	295.2866
3	22.07	8.49	187.3743
4	8.74	1.43	12.4982
	合計		615.3011
	面積		307.65055
	坪		93.06

地番	公簿	面積
(1)1053-12		1845.3113
	合計	1578.48635
	面積	266.82495
	坪	80.71



作製者

土地家屋調査士

(平成2年 3 月 15 日作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成19年8月9日

4075480

各階平面図

建築物図面

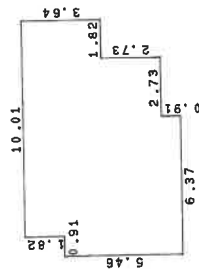
家屋番号 1053番95

建築物の所在 大津市比叡平二丁目字耐池1053番地95

419.8.9

1階

求積表

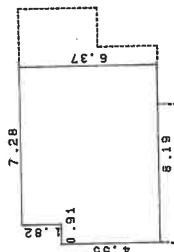


0.91 x 5.46	=	4.9686
5.46 x 7.28	=	39.7488
2.73 x 6.37	=	17.3901
1.82 x 3.64	=	6.6248
計		68.7323

床面積 68.73 ㎡

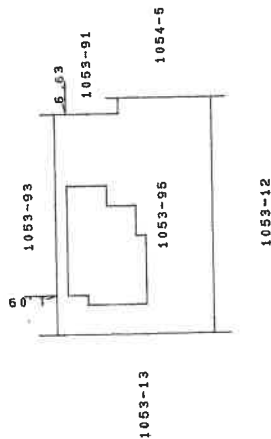
2階

求積表



0.91 x 4.55	=	4.1405
7.28 x 6.37	=	46.3736
計		50.5141

床面積 50.51 ㎡



A4判に縮小

報告書 No.07000033

(日調連12)

作成者

土地調査士
家屋

平成19年8

縮尺

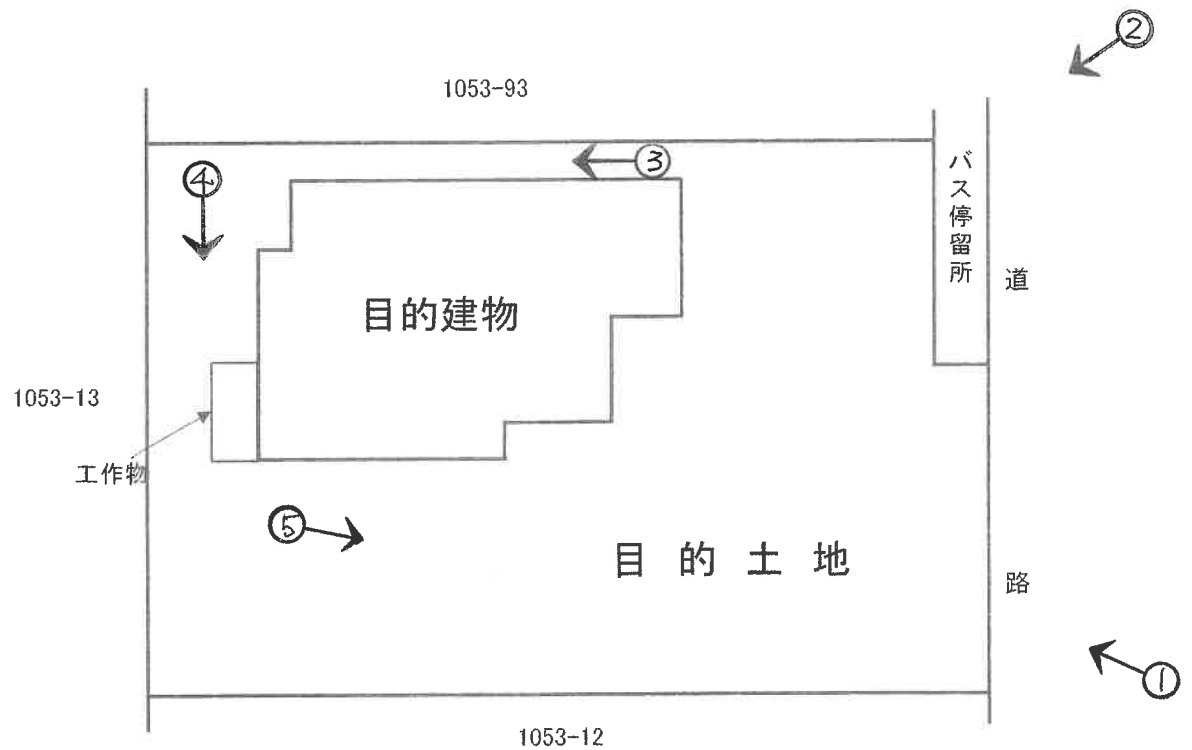
1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

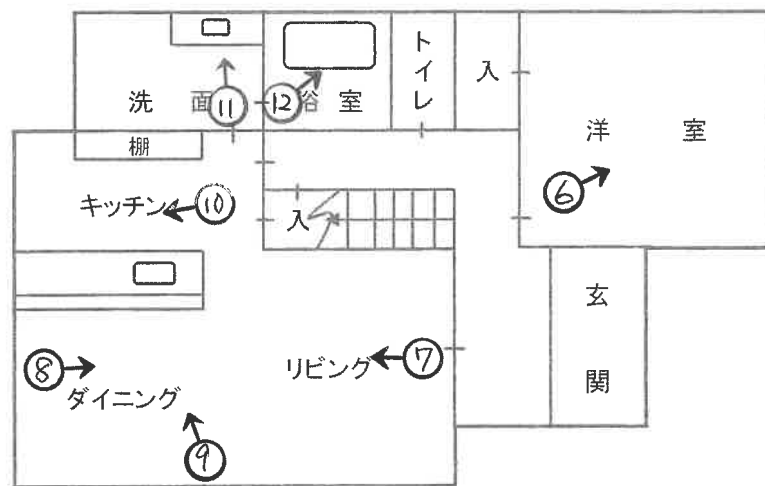
土地建物位置関係図



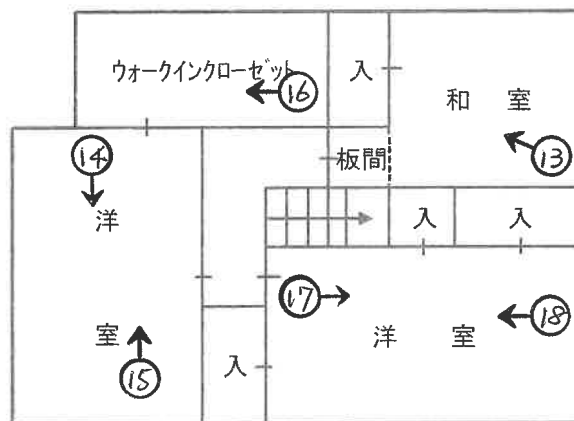
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



1階 洋室

写真 ⑦



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑧

写真 ⑩



1階 キッチン

写真 ⑪



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑨



1階 洗面

写真 ⑫



1階 ダイニング



1階 浴室

写真 ⑬



2階 和室

写真 ⑯



2階 ウォークインクローゼット

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑰



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

写真 ⑱



2階 洋室



令和 6 年 (ケ) 第 80 号
令和 7 年 10 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 12 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 07 - 016 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 7,470,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,320,000 円
物件2 (建物)	金 5,150,000 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 大津市比叡平二丁目字鮎池

地 番 1053番95

地 目 宅地

地 積 307.65平方メートル

- 2 所 在 大津市比叡平二丁目字鮎池 1053番地95

家屋 番号 1053番95

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 50.51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 大津京 駅の 西 方 ・ 道路距離 約 6200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅の多い郊外の区画整然とした住宅地域	
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 40 % 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3種高度地区 園城寺風致地区
画 地 条 件	規模 307.65 m ² (公簿) 間口 約8.6m、 奥行 約21.8m、 ほぼ整形地	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約8mの舗装市道(幹1031号線)にほぼ等高接面 (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 (プロパンガス集中配管) 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年の住宅地図では建物名や個人名の記載はない。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、地目は物件1が分筆される以前から原野であり、物件1分筆後の平成19年8月に宅地へ地目変更されている。所有者については、比叡平地区は昭和42年から昭和52年にかけて開発された大規模住宅団地で、物件1の元地番である1053番2は宅地開発以前の所有者は個人、法人、森林組合の順に所有権移転され、宅地開発前の昭和41年に開発業者である東南商事株式会社に、その後物件1分筆後の平成15年以降は複数の法人名の記載が続き、平成18年に現所有者に所有権移転されている。	
特 記 事 項	・ 園城寺風致地区:建ぺい率40%、道路後退2.0m、隣地後退1.0m、高さ15m ・ 物件の北東側間口部分はバス停留所に隣接している。 ・ 物件の北東部分に第三者所有の自動車が残置されているが、執行官の現況調査報告書によれば土地の占有権原は使用借権とのことである。	

(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 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19年8月6日 新築 経過年数： 18年 経済的残存耐用年数： 17年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：リシン吹付、サイディングボード貼 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：畳、フローリング貼等 設備：電気、水道、風呂、排水等 その他：オール電化
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	建物の内部及び外部とも概ね経年相当の摩滅・損耗が認められる。

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	24,200	0.96	307.65	0.90	6,430,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 — 40

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500\text{円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/96 = 24,200\text{円/㎡}$

◇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 : ない (相乗積 1.00)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/96$

イ 個 別 格 差 : 方位 +1 間口狭小 △5 (相乗積 96/100)

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	140,000	119.24	36%	6,010,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 17 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) = 0.36

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	6,430,000	0.40	法定地上権 (物件2)	2,570,000

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	6,430,000	-2,570,000		1.00	0.60	1.00	2,320,000
2	6,010,000	+2,570,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,150,000
一 括 価 格(合計)							7,470,000

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-40)

所 在 : 大津市比叡平1丁目字広小場1070番38「比叡平1-19-9」

価 格 : 23,500 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「大津京」駅の 西 方・道路距離約 5700 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 330 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側 4.8 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 : 中規模一般住宅の多い郊外の区画整然な住宅地域

第7 附属資料

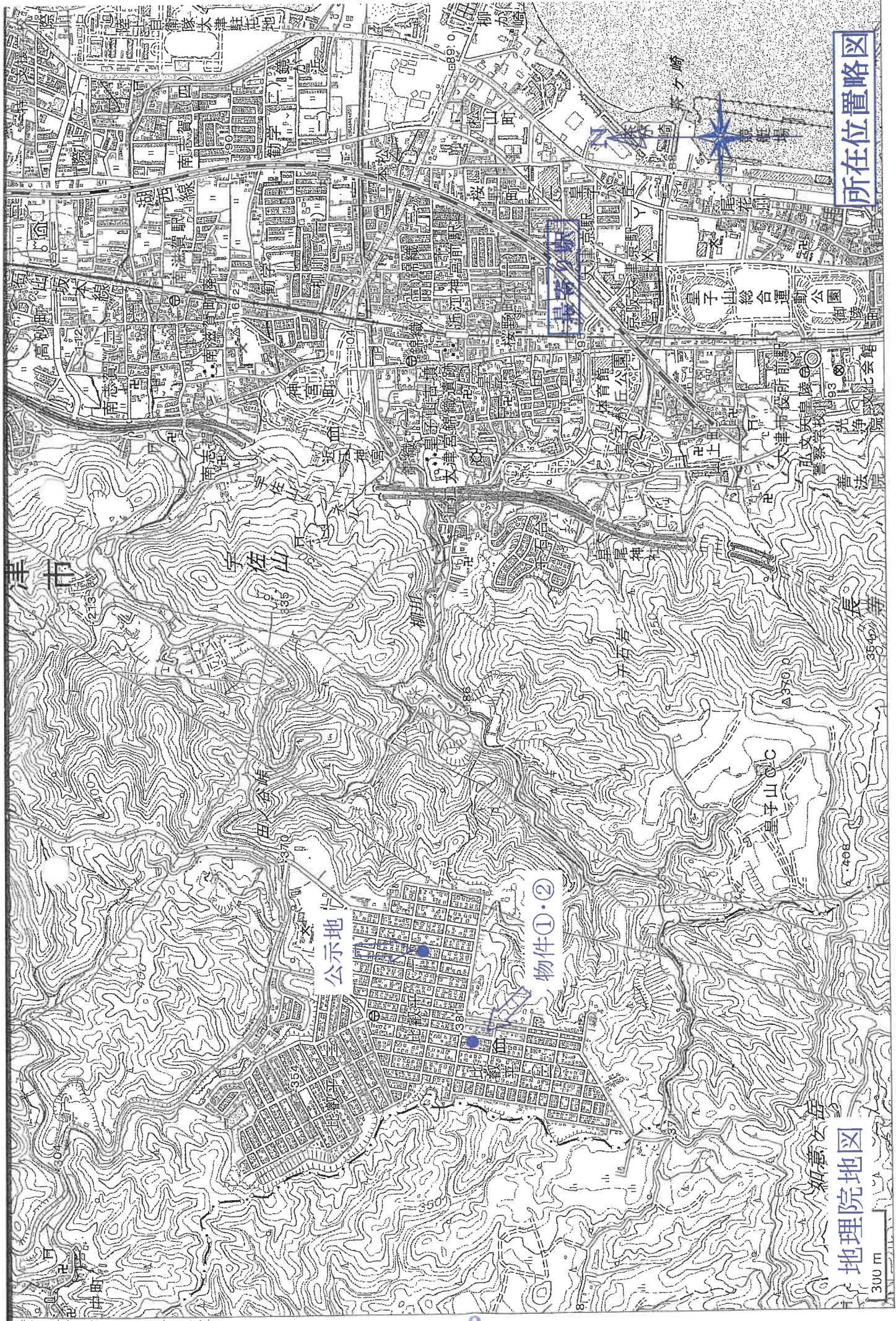
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 5,095,299 円

物 件 2 : 4,332,438 円

以 上



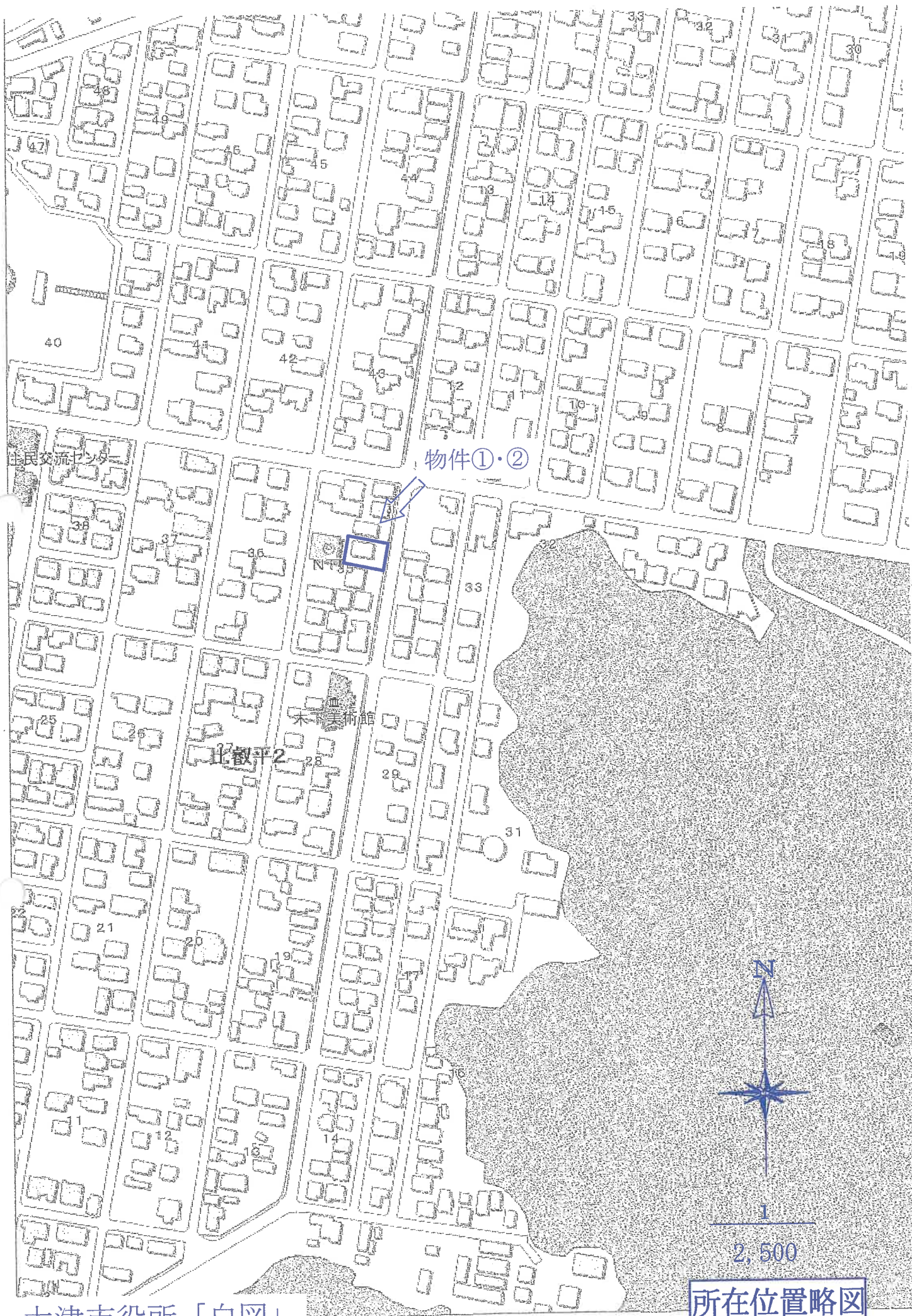
所在位置図

物件①・②

公示地

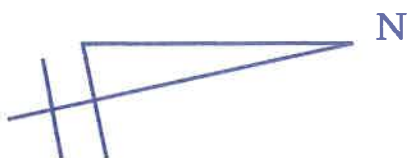
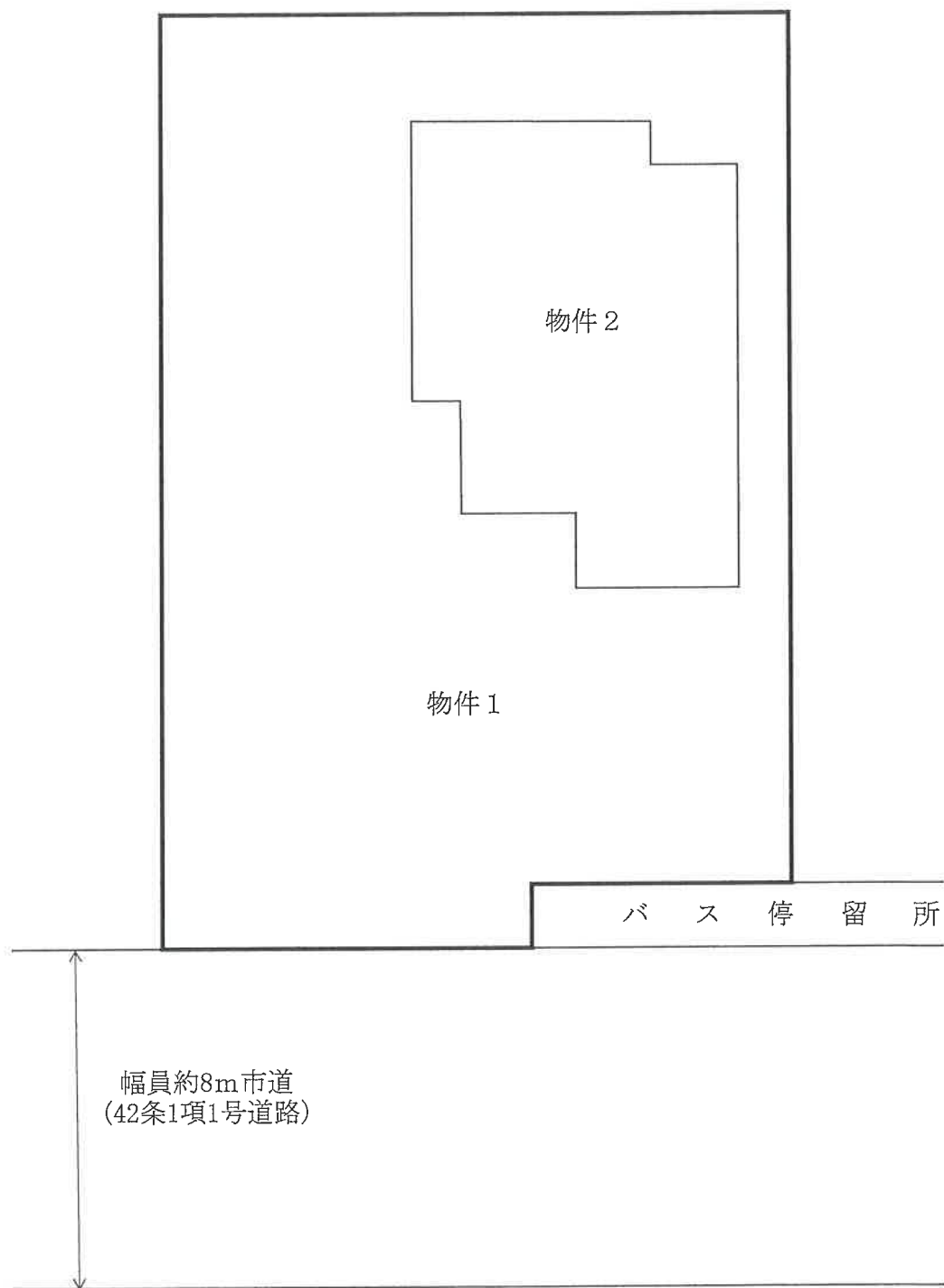
地理院地図

300 m



大津市役所「白図」

所在位置略図



土地建物位置関係図

登記年月日：平成2年3月22日

4070355

物件①

地積 2050 平方メートル

1053-93乃至-97

土地の所在 大津市比叡平二丁目字駒池

H26.3.22

1053-12-95
1053-93-95
1053-93-95

三斜求積表

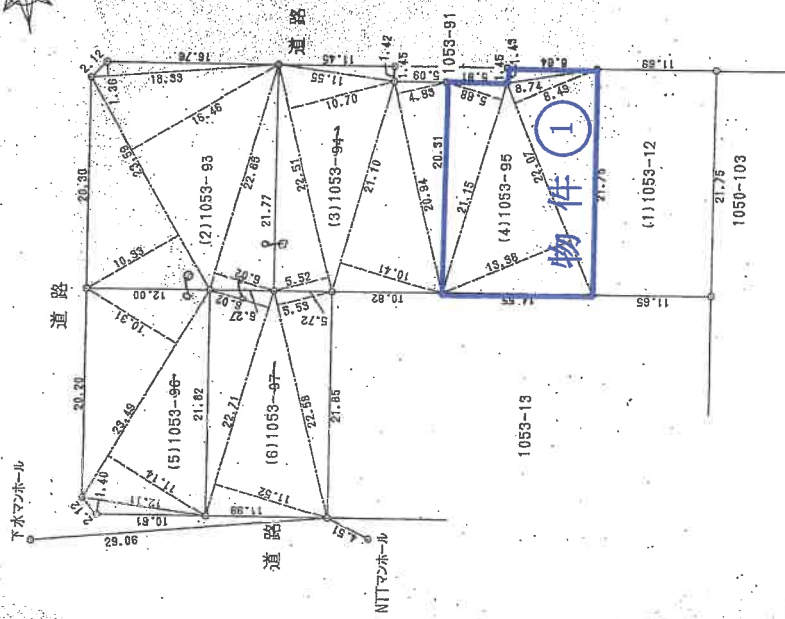
地番	(2)1053-93	底辺	高さ	積
符号	1	23.59	10.33	243.8847
2	22.51	16.46	388.2814	
3	22.65	8.02	136.3530	
4	18.33	1.36	24.9288	
合計			793.2578	
面積			396.6289	
坪			118.96	

地番	191-1053-54	底辺	高さ	積
符号	1	22.51	5.52	124.2552
2	22.51	10.70	240.8570	
3	21.10	10.41	219.8510	
4	20.94	4.93	103.2342	
5	11.55	1.42	16.4010	
合計			704.3984	
面積			352.1992	
坪			106.54	

地番	(5)1053-96	底辺	高さ	積
符号	1	23.49	10.31	242.1819
2	23.48	11.14	261.6788	
3	12.11	1.40	18.9540	
		合計	520.8145	
		面積	260.40725	
		坪	78.7	

地番	(6)1053-97	底辺	高さ	積	→バツヤに合算
符号	1	22.71	6.02	136.7142	
2	22.71	11.52	261.6182		
3	22.58	5.53	124.8874		
			合計	523.2008	
			面積	261.6004	
			坪	79.13	

地番	(1)1053-12				
		公 簿	1845.3113		
		合 計	1578.4835		
		面 積	266.82495		
		坪	80.7		



作製者

平成2年 3 月 15 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

地積測量図写

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。

(大津地方裁判所管轄)

平成28年5月25日

京都地方裁判所

登記官

登記年月日：平成19年8月9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。

(天津地方裁判所管轄)

平成28年5月25日

京都地方法務局

登記簿

4075480

各階平面図

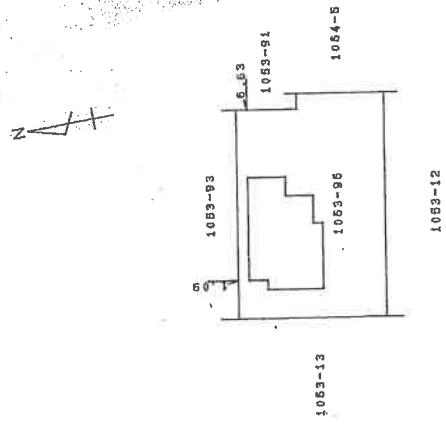
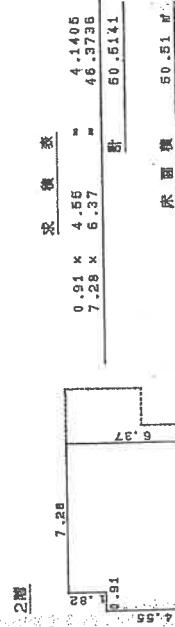
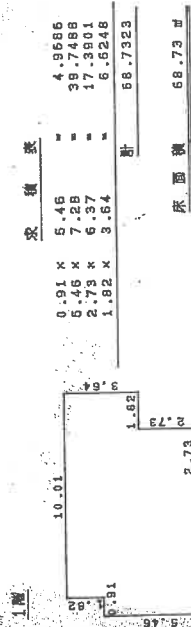
物件 (2)

家屋番号 1053番95

建物図面 各階平面図

建物の所在 大津市比叡平二丁目字龍池1053番地95

410.8.9



報告書 No.0700033

(自前巻12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

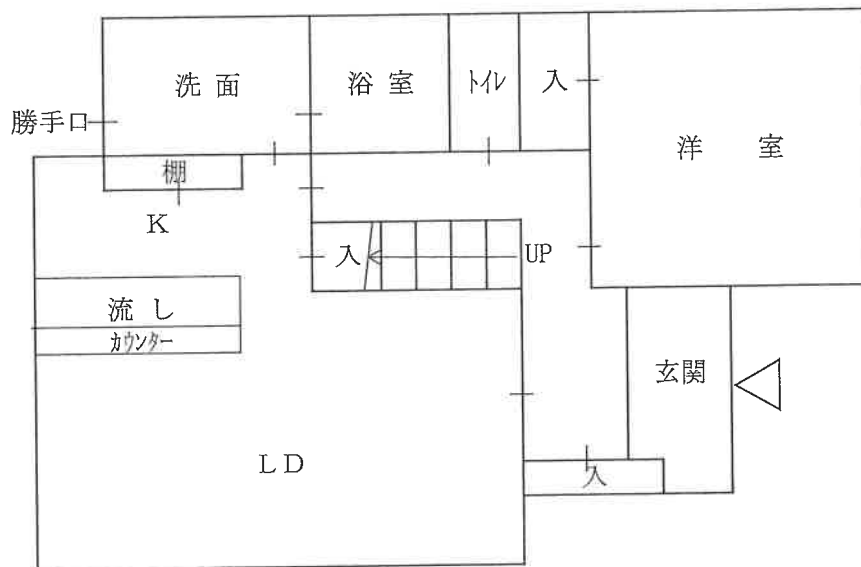
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

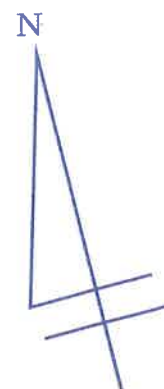
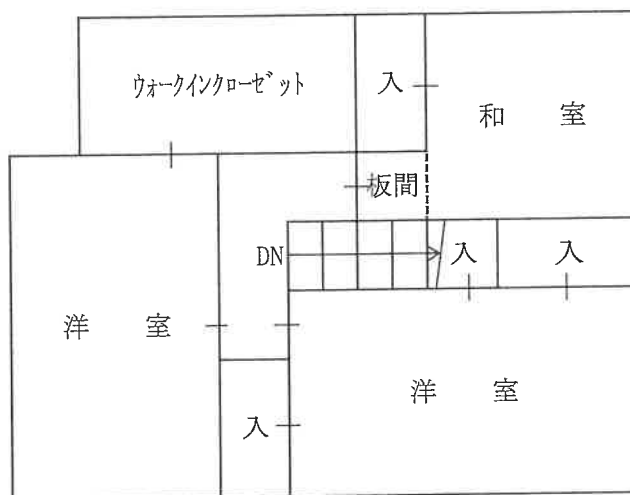
各階平面図写 建物図面写

申請番号：5-5

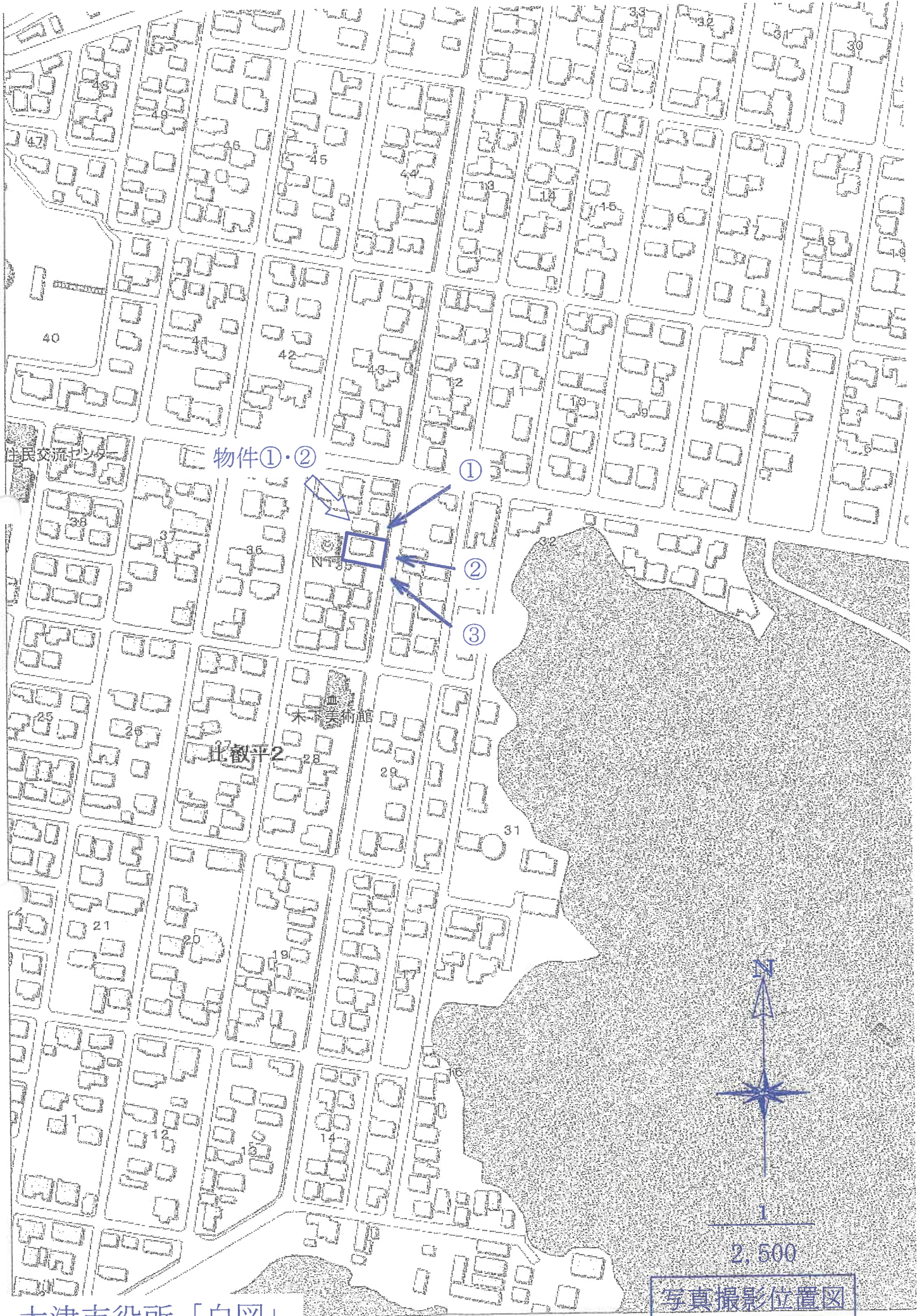
1階



2階



建物間取図



大津市役所「白図」

写真撮影位置図

【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
【写真】4



【物件】②
【写真】5



【物件】②
【写真】6



現況写真