

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 6月 2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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月21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 7月 3日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 6月 2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 大津市枝三丁目字針ノ木谷  
地 番 521番12  
地 目 宅地  
地 積 100.08平方メートル
- 2 所 在 大津市枝三丁目字針ノ木谷 521番地12  
家屋 番号 521番12  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.37平方メートル  
2階 41.40平方メートル



## 物件明細書

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

---

---

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   | 大津市枝三丁目字針ノ木谷                     |
|   | 地 番   | 521番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.08平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大津市枝三丁目字針ノ木谷 521番地12             |
|   | 家屋 番号 | 521番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |



令和7年(ケ)第43号  
令和7年9月5日受理  
令和7年11月11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   | 大津市枝三丁目字針ノ木谷                               |
|   | 地 番   | 5 2 1 番 1 2                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 0 . 0 8 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 大津市枝三丁目字針ノ木谷 5 2 1 番地 1 2                  |
|   | 家屋 番号 | 5 2 1 番 1 2                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 4 6 . 3 7 平方メートル<br>2階 4 1 . 4 0 平方メートル |





## その他の事項

### 1 表札等

目的建物の門柱に登記記録上の所有者（後記のとおり）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、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

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 北東側にカーポートが設置されていた。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、物件1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4.9メートルの舗装道路に等高から約0.6メートル高く接しており、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

居宅内には目的物件の登記記録上の所有者宛ての文書等が多数存在した一方で、第三者の占有をうかがわせる状況は存しなかった。また、水回りが使用されていない等の事情から現在は住居としては使用されていないと推認され、目的建物は所有者の居宅（空き家）として利用されているものと思われる。

なお、後記4のとおり、登記記録上の所有者は既に死亡していることから、現在の所有者は登記記録上の所有者の相続人であり、同人が動産類を残置して空き家として占有しているものと思われる。

#### (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特段の損傷等は見受けられなかった。室内には多数の動産類やゴミ類が雑然と置かれており、維持管理の状態はやや劣っているように見受けられた。

#### (4) その他

目的建物の屋根上にソーラーパネルが見受けられた。

目的建物の南東側にベランダが築造されていた。同ベランダは目的建物に物理的に固定され一体化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

4 目的建物で遺体を発見した件について

令和7年10月9日に当職が現況調査のため目的物件に立ち入ったところ、建物内で遺体を発見したので、119番及び110番通報を行った。

(1) 近隣住民から次のとおり聴取した。

目的物件には、かつては家族が同居していたが、いずれも亡くなったと聞いている。現在は登記記録上の所有者の一人暮らしである。

(2) 警察官から次のとおり聴取した。

ア 遺体の年齢、性別は目的物件の登記記録上の所有者と一致している。

イ 把握している居住者情報等から、遺体は目的物件の登記記録上の所有者の可能性が高い。

ウ 遺体は死亡から数時間程度であり、状況から死因は縊死であると考えられる。

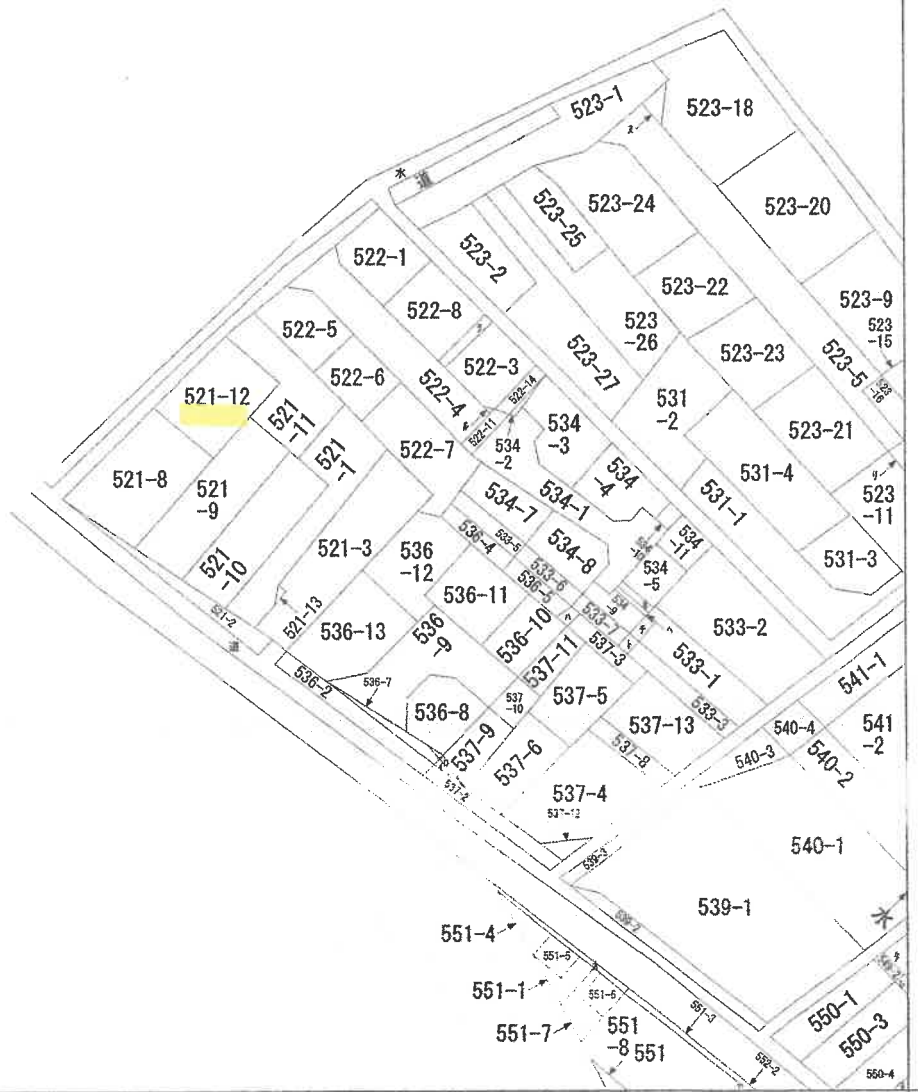
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的物件は登記記録上の所有者の一人暮らしである。</li><li>2 以前は家族が同居していたが、家族は既に亡くなったと聞いている。</li></ol>
警察官	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物内にあった遺体の年齢及び性別は目的物件の登記記録上の所有者のそれと一致している。</li><li>2 把握している居住者情報等から、遺体は目的物件の登記記録上の所有者の可能性が高い。</li><li>3 遺体は死亡から数時間程度であり、状況から死因は縊死であると考えられる。</li></ol>

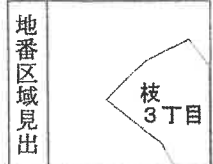
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:45-12:00	大津市役所	目的物件の地番図、建物図面等交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年10月3日(金) 14:25-14:45	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8日(水) 16:00-16:15	大津地方法務局	目的物件の登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年10月9日(木) 15:30-17:40	物件所在地	立入調査(初回)、評価人帯同 近隣住民及び警察官から事情聴取
令和7年11月6日(木) 12:50-13:30	物件所在地	立入調査(2回目)、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月9日、11月6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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	大津市枝三丁目字針ノ木谷			地番	521番12		
出力縮	縮尺不明	精度区分	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7年10月8日  
 大津地方法務局

請求番号：7-1  
 (1/2)

登記官



A4判に縮小

ヲ 522-12  
ワ 552-1  
カ 551-2  
コ 550-2  
ケ 549-6  
レ 549-3

登記年月日：平成8年10月15日

0630054

321-1  
221-8, -9, -10  
-11, -12, -13

土地の所在 大津市枝三丁目字針ノ木谷 (3-1)

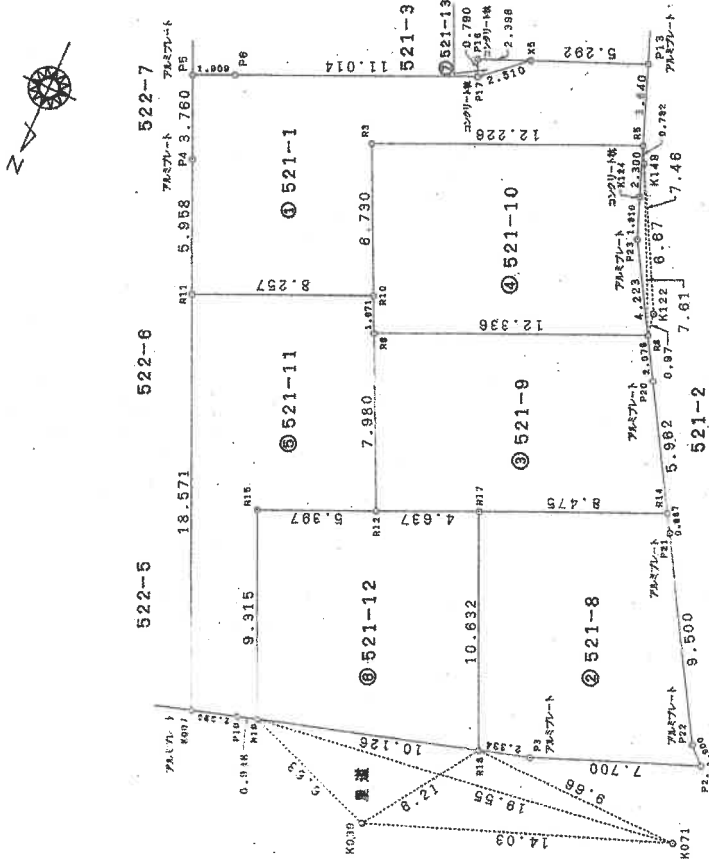
H8/10.15

求積表

地番	NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n} · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
②	521-8				
R17	R17	91.012	119.746	3.419	311.170028
R18	R18	100.721	115.410	-6.976	-662.341298
P3	P3	100.064	113.176	-9.403	-840.801792
P2	P2	97.238	106.007	-8.442	-828.407199
P22	P22	96.545	106.728	5.535	534.376575
P21	P21	88.355	111.542	5.263	465.012365
R14	R14	87.690	111.991	8.204	718.988360
合計					-200.502958
合計面積					100.2614780
合計面積数					100.25
					坪
					30.32

地番	NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n} · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
③	521-9				
R6	R6	85.645	127.348	7.924	678.650980
R12	R12	92.884	123.988	-7.602	-706.104168
R17	R17	81.012	119.746	-11.997	-1091.870984
R14	R14	87.590	111.991	-4.734	-414.651080
P20	P20	82.449	115.012	4.073	335.814777
R8	R8	80.659	116.064	12.336	985.009424
合計					-203.151011
合計面積					101.5755055
合計面積数					101.57
					坪
					30.72

地番	NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n} · (Y<sub>n+1} - Y<sub>n-1}</sub>)</sub></sub>
④	521-10				
R3	R3	78.025	130.885	8.350	651.508750
R10	R10	84.129	128.051	-3.537	-297.564273
R6	R6	85.645	127.348	-11.987	-1026.626615
R8	R8	80.859	116.064	-9.144	-737.645896
P23	P23	77.018	118.204	2.833	218.191994
K124	K124	75.238	118.897	1.497	112.631286
R5	R5	73.083	119.701	11.988	876.119004
合計					-203.285750
合計面積					101.6428750
合計面積数					101.64
					坪
					30.74



引照点	名称
K122	グレースタジアム
K148	グレースタジアム
K039	マンホール 中心
K071	マンホール 中心

製作者 土地家屋調査士

平成 8 年 10 月 2 日(製)

縮尺 1/250

A4判に縮小

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9年3月28日

0685052

各階平面図

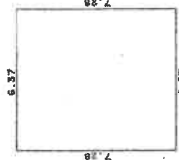
家屋番号 521-12

建物図面

建物の所在 大津市校三丁目寺針ノ木谷521-12

H9. 3.28

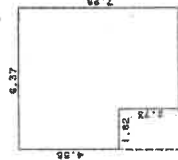
1 階



求積表

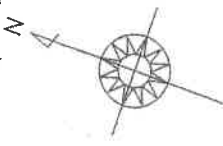
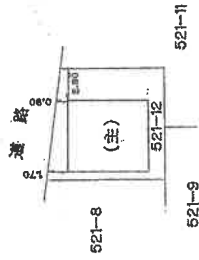
7.28 X 6.37 = 46.3736  
 46.3736  
 床面積 46.37 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

4.55 X 1.82 = 0.2910  
 7.28 X 4.55 = 33.1240  
 合計 41.4050  
 床面積 41.40 m<sup>2</sup>



作製者

土地家屋調査士

(平成)

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

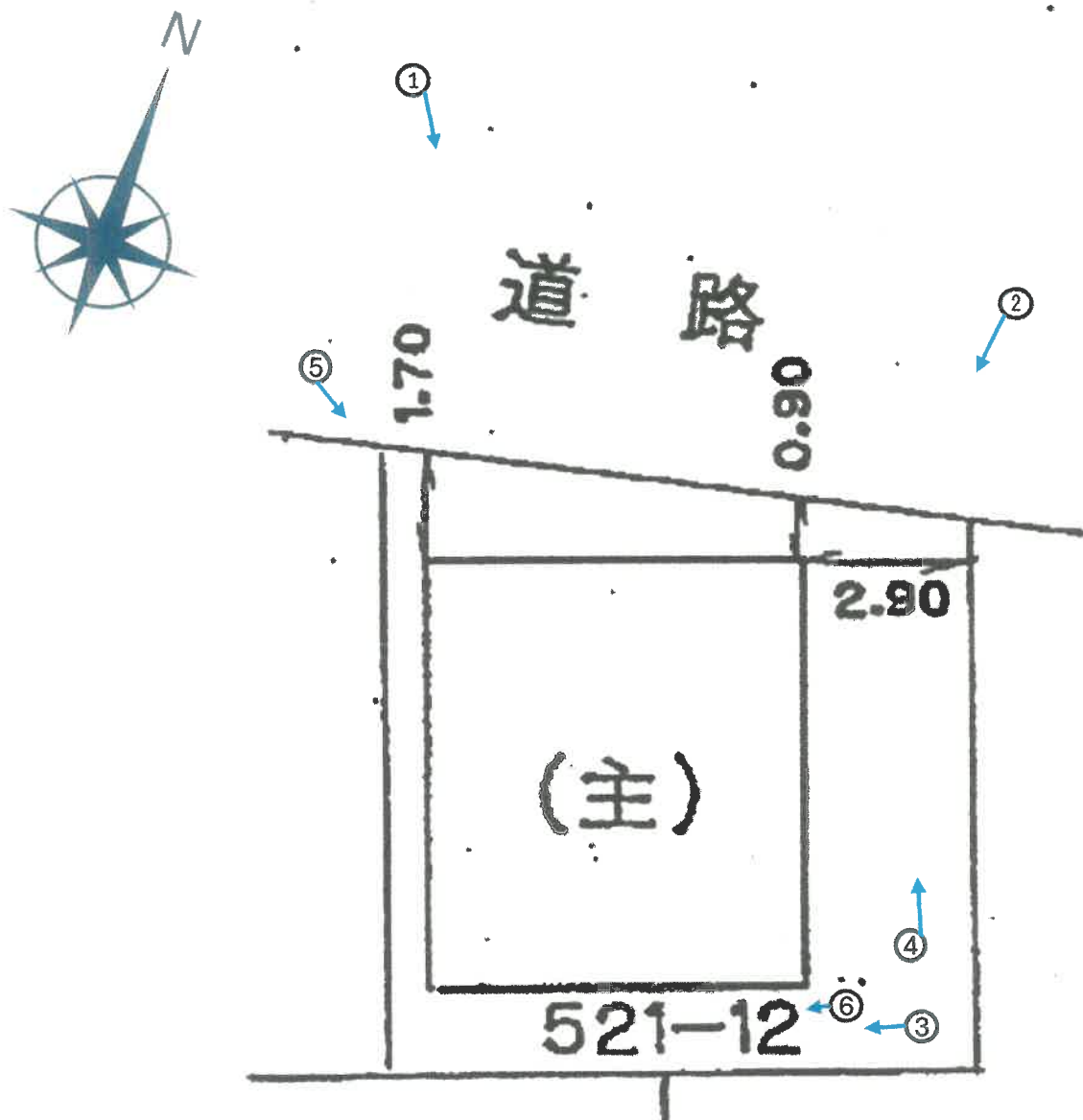
A4判に縮小

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 大津地方事務所

登記号

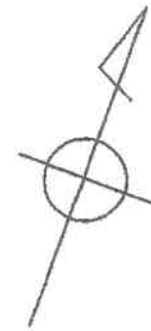
# 土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

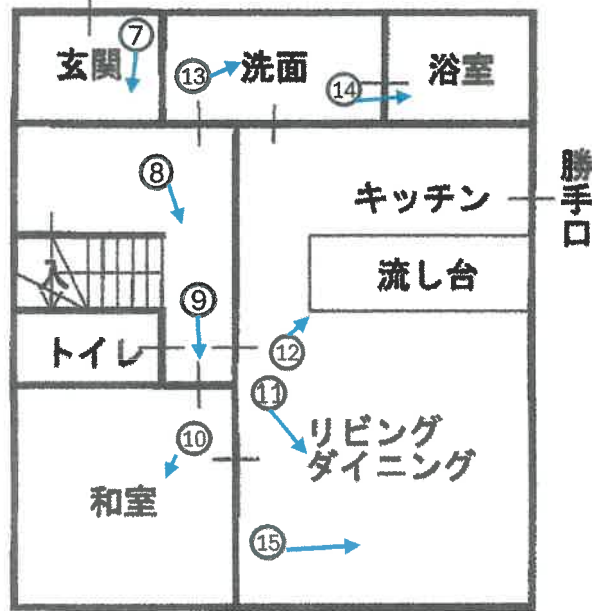


○ → 写真撮影方向

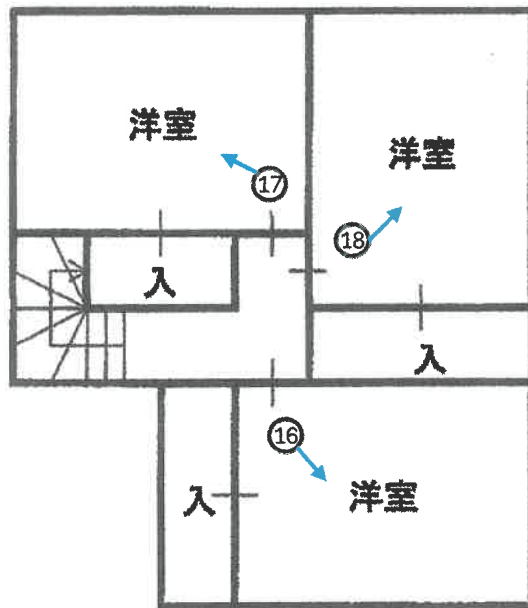
# 間取図



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

令和 7年 (ケ) 第 43 号  
令和 7年 11月 6日 現地調査  
令和 7年 11月 9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

玉 瀧 光

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 380,000 円
物件2 (建物)	金 430,000 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の内訳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	事故物件である。		

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 大津市枝三丁目字針ノ木谷                               |
|   | 地 番   | 5 2 1 番 1 2                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 0 . 0 8 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 大津市枝三丁目字針ノ木谷 5 2 1 番地 1 2                  |
|   | 家屋 番号 | 5 2 1 番 1 2                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 4 6 . 3 7 平方メートル<br>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東海道本線「石山」駅の南東方・道路距離約 7400 m 最寄バス停「枝東口」の南東方・約 510 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % なし 第3種高度地区 景観計画区域(一般市街地景観区) 屋外広告物規制(第1種許可地域) 宅地造成等工事規制区域 砂防指定地
画地条件	規模 100.08 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 10.1m 奥行約 9.3~10.6m 台形	
接面道路の状況	北西側で幅員約4.9mの舗装市道(東0410号線)に等高から約0.6m高く接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 なし 前面道路に本管あり
土壌汚染等	当該物件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がないことを確認した。 昭和60年、平成7年、平成17年、平成27年の住宅地図では戸建住宅となっている。 目的土地及び分筆、合筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、明治以降、田であり、昭和46年8月に宅地に地目変更されている。また所有者については、明治以降、個人での所有が続き、昭和46年5月に大成土地株式会社、昭和46年8月に個人、平成8年5月に個人、平成8年8月に株式会社シガホーム、平成9年4月に現在の所有者に所有権移転している。	
特記事項	・目的土地の北東側にはカーポートが設置されている(土地に定着した工作物)。	

(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9年3月27日 新築 経過年数：29年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
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：クロス貼等 天 井：クロス貼、板貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：
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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物は、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は見受けられなかった。</li> <li>・室内には多数の動産類やごみ等が雑然と置かれており、維持管理の状態はやや劣るよう見受けられた。</li> <li>・目的建物の南東側に工作物（ベランダ）が存した（目的建物に付着した工作物）。</li> <li>・目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。</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	29,100	1.00	100.08	0.90	2,620,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $44,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.19/100 \times 100/103 \times 100/148 = 29,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 方位+3 (相乗積 100/103)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/100 \times 100/145 \times 100/100 = 100/148$

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	170,000	87.77	0.05	750,000

#### ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

なおソーラーパネルについては、所有者が明確でないため評価の対象としない。

## 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	2,620,000	0.40	法定地上権	1,050,000

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	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,620,000	-1,050,000		0.40	0.60	1.00	380,000
2	750,000	+1,050,000	1.00	0.40	0.60	1.00	430,000
一 括 価 格(合計)							810,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、事故物件であるため市場性が相当に劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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-28 )

所 在 : 大津市里6丁目字池ヶ谷808番80  
「里6-16-13」

価 格 : 44,300 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR東海道本 線「 石山 」駅の 南東 方・道路距離約 7500 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 183 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)  
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大規模開発の住宅地域

## 第7 附属資料

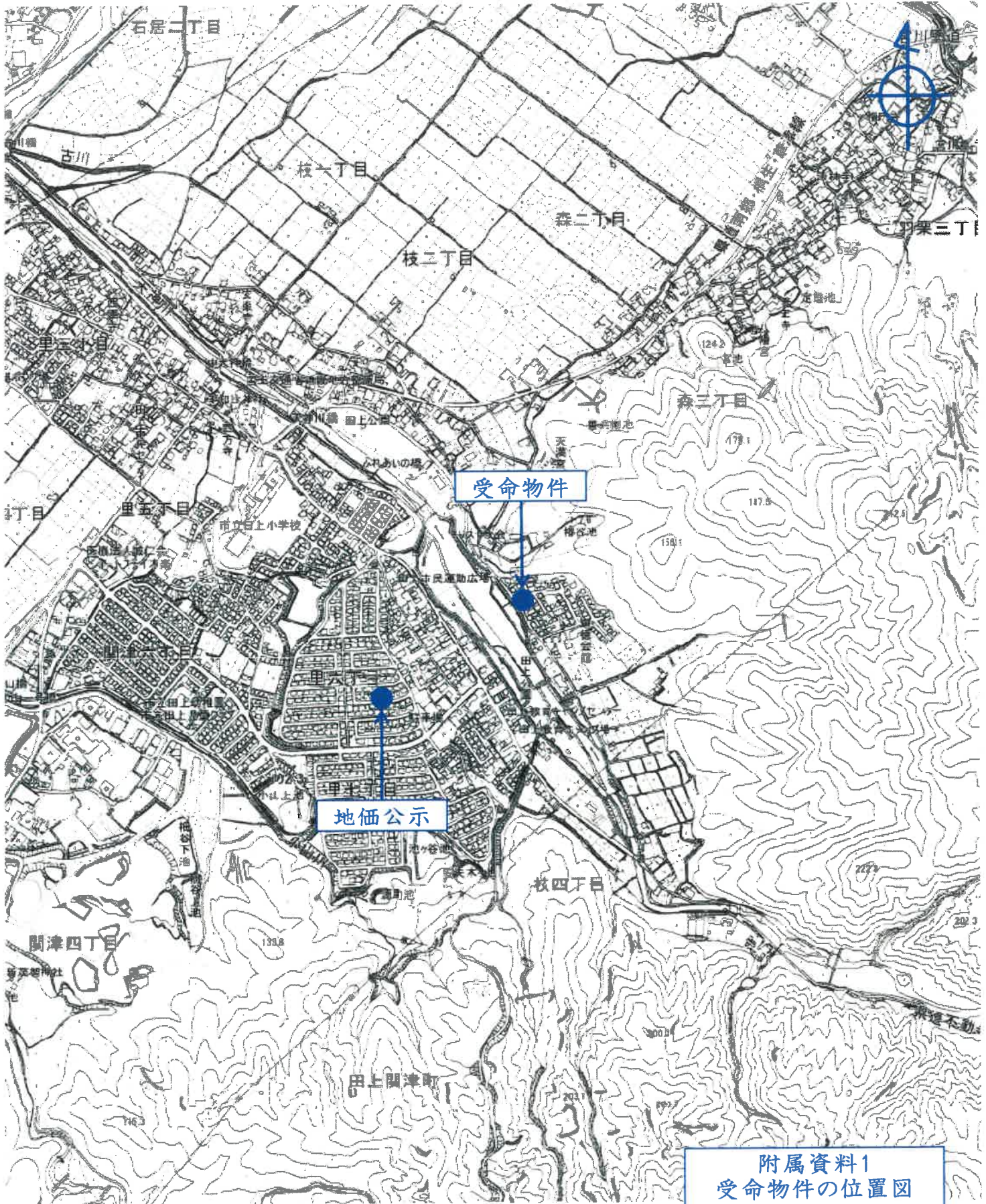
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

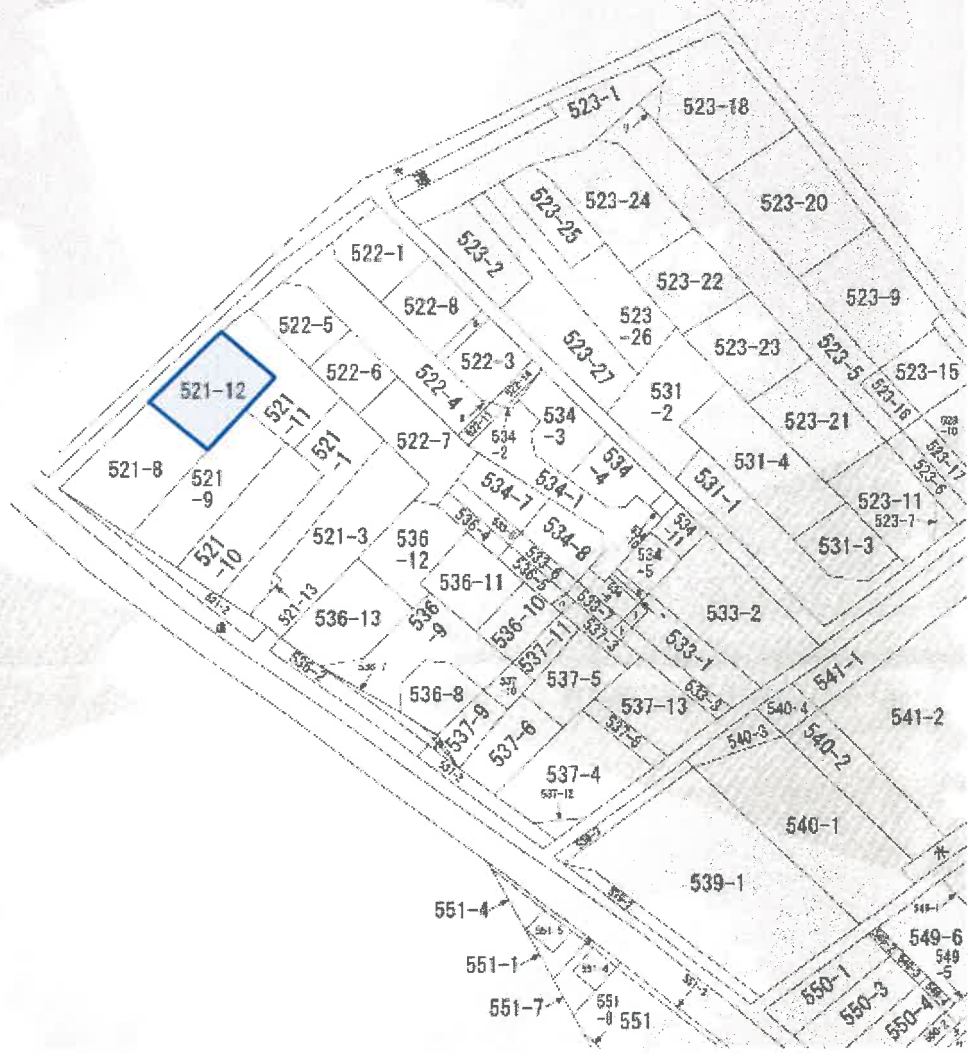
物 件 1 : 2,021,616 円

物 件 2 : 1,540,964 円

以 上

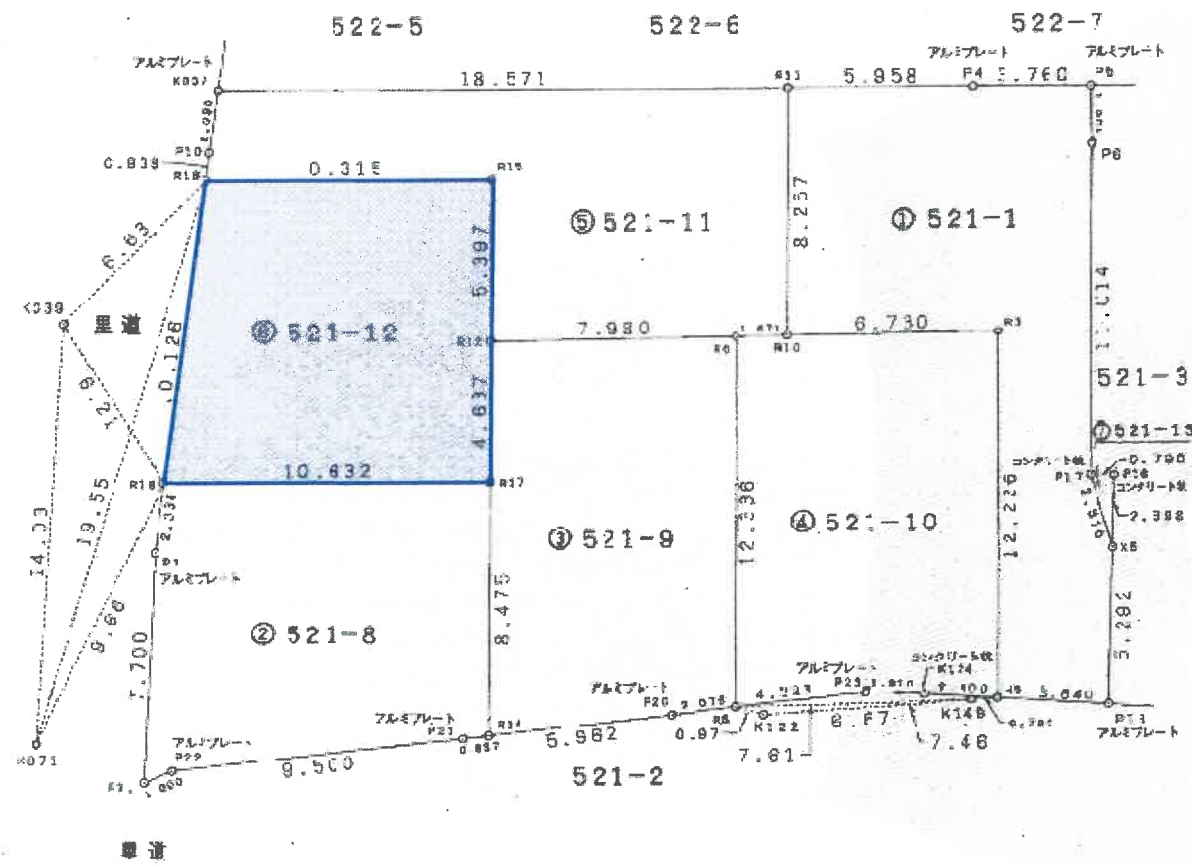






縮尺不明  
A3をA4に縮小

附属資料3  
公図写し



地番 ㊦ 521-12				
NO.	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
R15	95.063	128.926	1.140	108.371820
R16	103.569	125.128	-13.516	-1399.838604
R18	100.721	115.410	-5.382	-542.080422
R17	91.012	119.746	8.678	780.700938
R12	92.884	123.988	9.180	852.875120
合計				-200.171150
合計 面積				100.0855750
				100.08 m <sup>2</sup>
坪数				30.27 坪

縮尺 1/250

附属資料4  
地積測量図写し

1 階



求積表

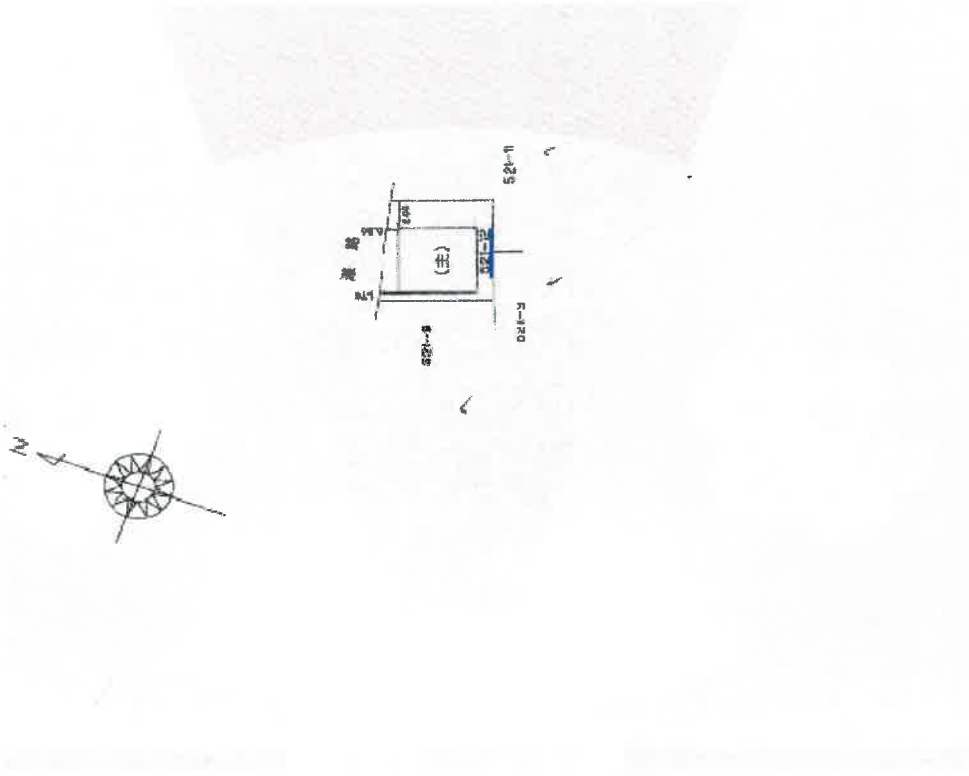
7.28 X 6.37 =	46.3736
	46.3736
床面積	46.37 ㎡

2 階



求積表

4.55 X 1.82 =	8.2810
7.28 X 4.55 =	33.1240
合計	41.4050
床面積	41.40 ㎡

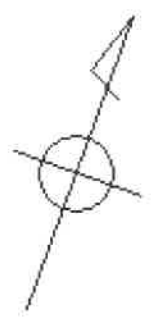
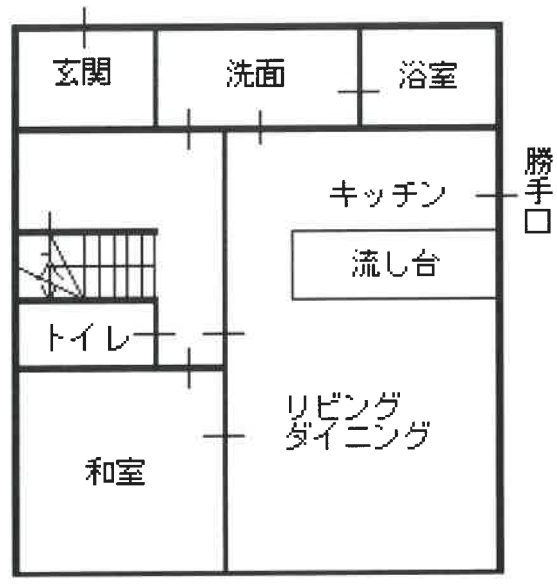


縮尺1/250  
A3をA4に縮小

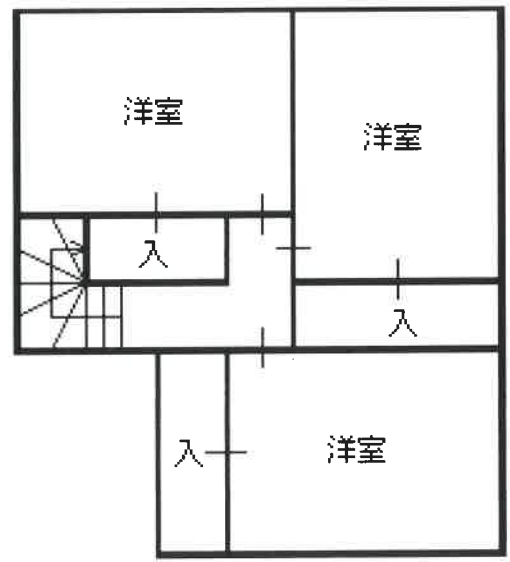
縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附属資料5  
建物図面、各階平面図写し

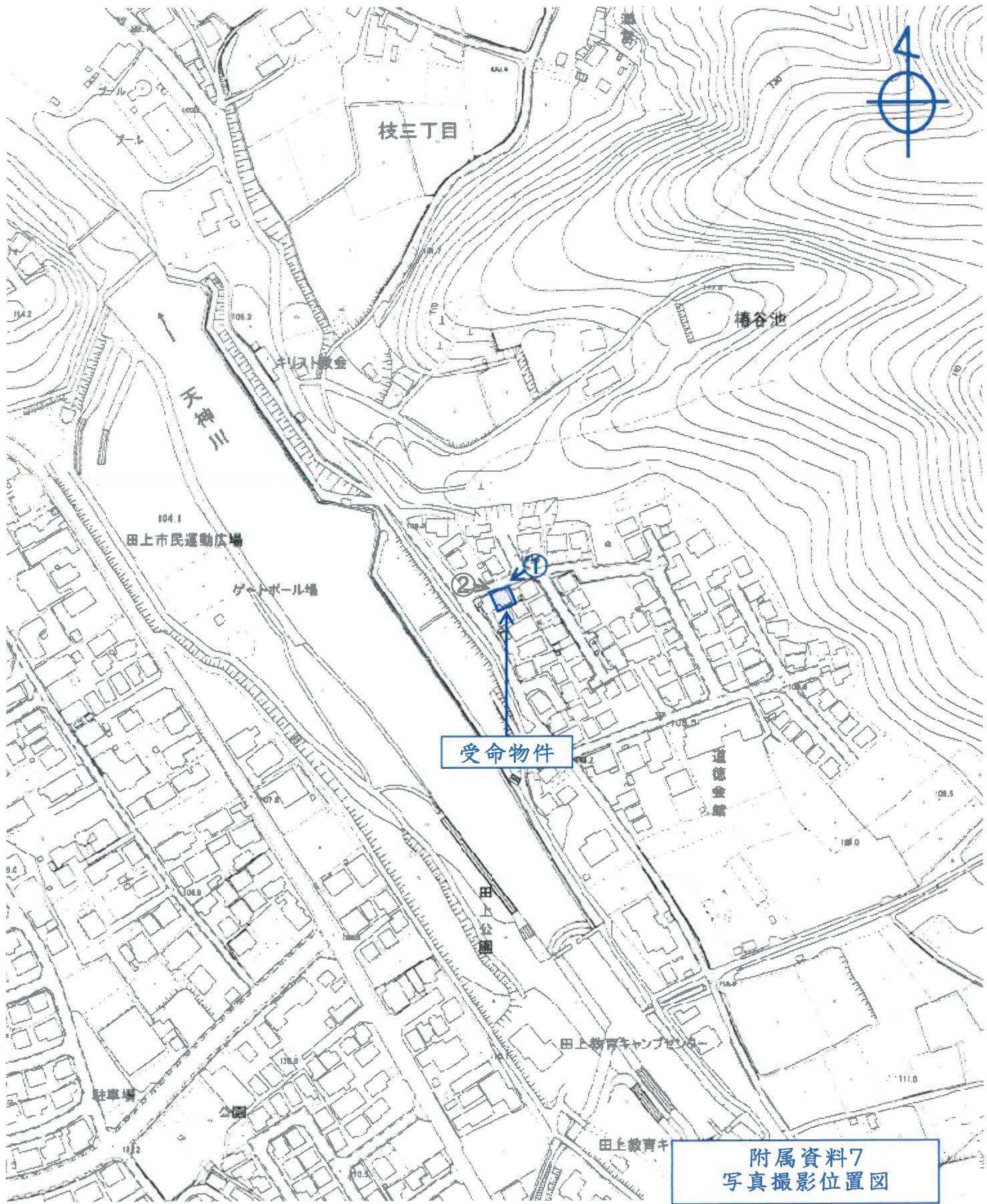
1階



2階



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

物件2 主である建物



②

物件2 主である建物



附属資料8  
現況写真