

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 7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

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 7月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 8月 25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 8月 7日 午前10時00分から 令和 8年 8月 7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 7月 7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 大津市松が丘二丁目
地 番 8番6
地 目 宅地
地 積 522.48平方メートル
共有者 B 持分10分の9
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 大津市松が丘二丁目 8番地6
家屋 番号 8番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 133.42平方メートル
2階 140.88平方メートル
3階 16.56平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 45.26平方メートル
共有者 B 持分10分の9
共有者 A 持分10分の1



物件明細書

令和 8年 6月 5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】

本件共有者両名が占有している。

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 大津市松が丘二丁目
- 地 番 8番6
- 地 目 宅地
- 地 積 522.48平方メートル
- 共有者 B 持分10分の9
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 大津市松が丘二丁目 8番地6
- 家屋 番号 8番6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
- 床 面 積 1階 133.42平方メートル
2階 140.88平方メートル
3階 16.56平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 車庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 45.26平方メートル
- 共有者 B 持分10分の9
共有者 A 持分10分の1



令和7年(ケ)第69号
令和7年12月5日受理
令和8年1月30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 大津市松が丘二丁目
地 番 8番6
地 目 宅地
地 積 522.48平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 大津市松が丘二丁目 8番地6
家屋 番号 8番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 133.42平方メートル
2階 140.88平方メートル
3階 16.56平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 45.26平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大津市松が丘二丁目8番地6														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></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	令和	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

目的建物の外構に所有者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。地積測量図は法務局での調査によると存しないとのことであった。

(添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。)

(2) 目的土地の形状等

上記地図、大津市役所資産税課の地番図及び現地の境界明示物(塀路、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公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。

(4) 物件1土地の接面道路について

北側で現況幅員約6メートルの道路に、南側で現況幅員約6メートルの道路に、いずれも概ね等高に接しており、いずれの道路も建築基準法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

目的建物は所有者らの居宅として利用されている。

2階の洋室(ペット部屋)で動物が飼育されていた形跡が認められた。

(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、2階の洋室(ペット部屋)に水染み様の損傷が存するほかは、目視で確認できる範囲では特段の損傷は認められなかった。通常の維持管理はなされていると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
所有者A	<ol style="list-style-type: none">1 目的物件は所有者らの居宅として使用しています。2 目的建物にはソーラーパネルが設置されています。同パネルはリース物件等ではなく、所有者らが自己資金で購入して設置したものです。3 2階の洋室（ペット部屋）で猫を飼育していました。床の汚れは尿等によるものではなく、飲み水をこぼす等してできた水染みだと思えます。

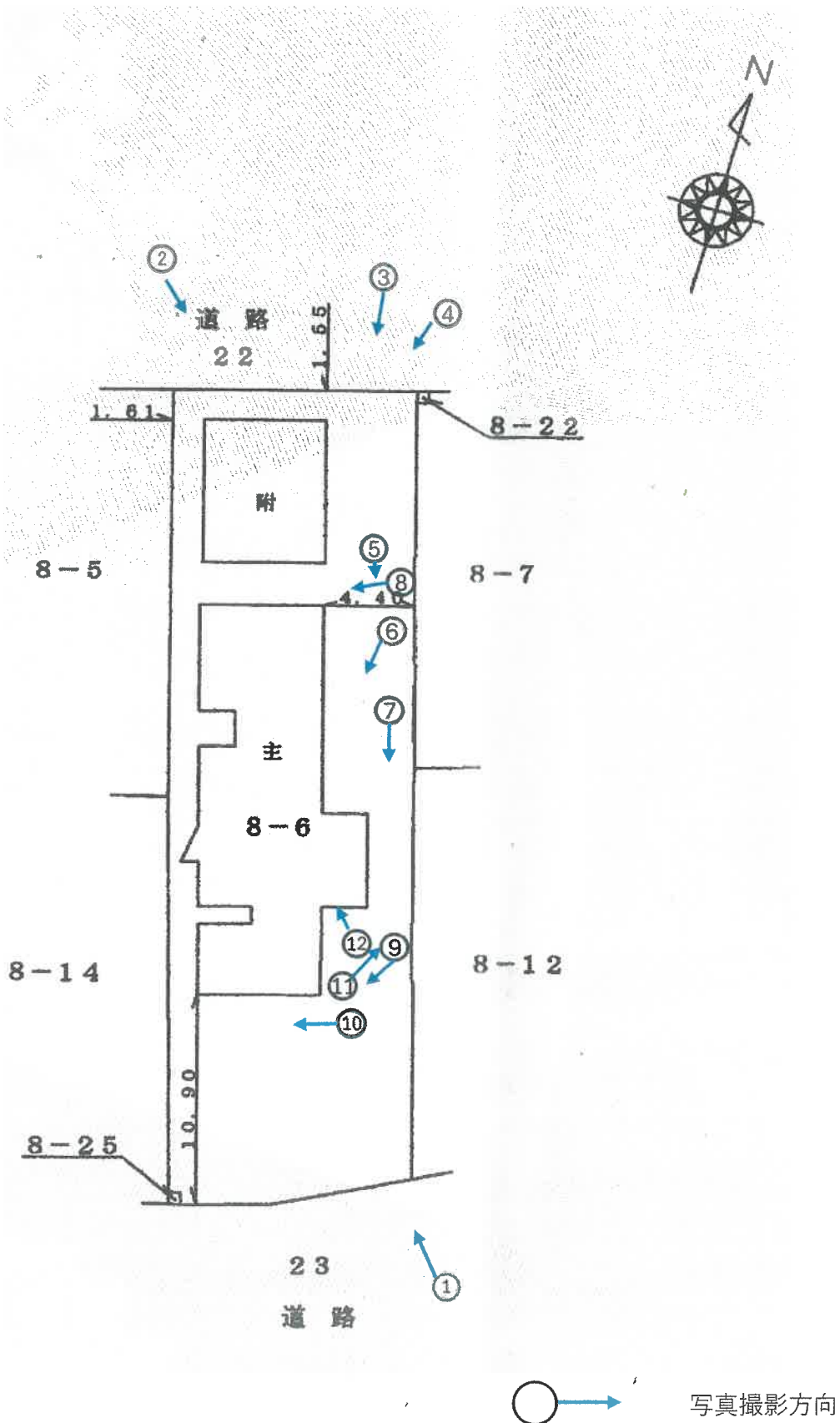
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月16日 (火) 9:15-9:30	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12月17日 (水) 12:15-12:35	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 Aから事情聴取
令和7年12月17日(水) 13:50-14:05	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8年1月8日(木) 13:10-14:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同 Aから事情聴取
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/> 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。</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>		

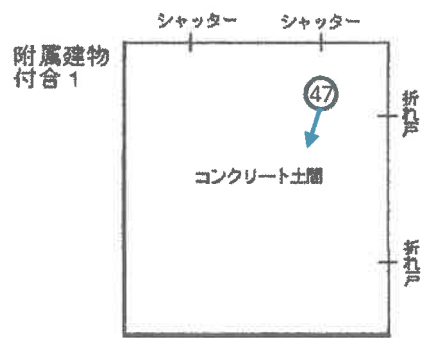
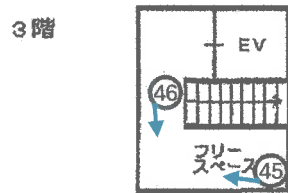
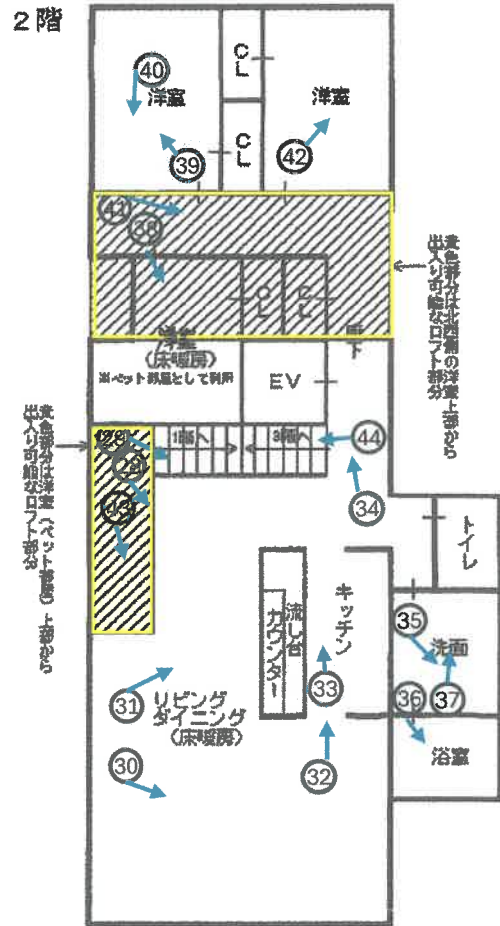
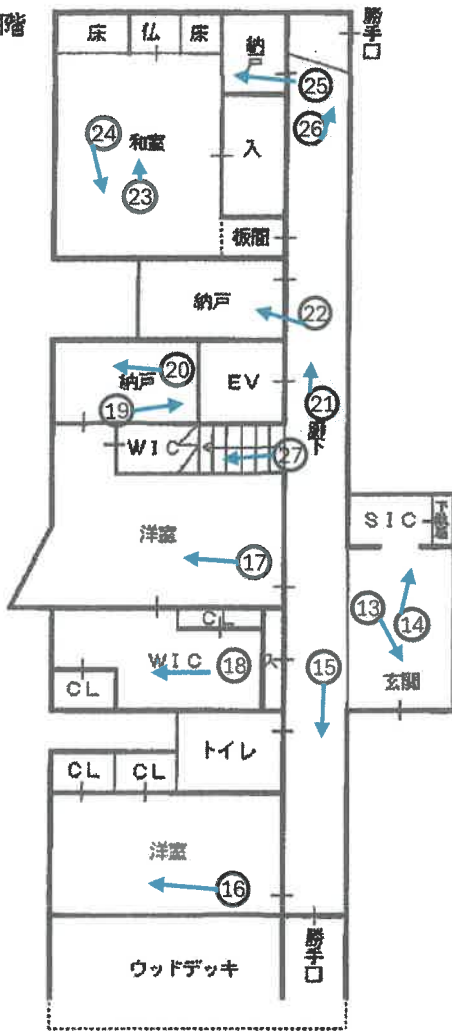
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

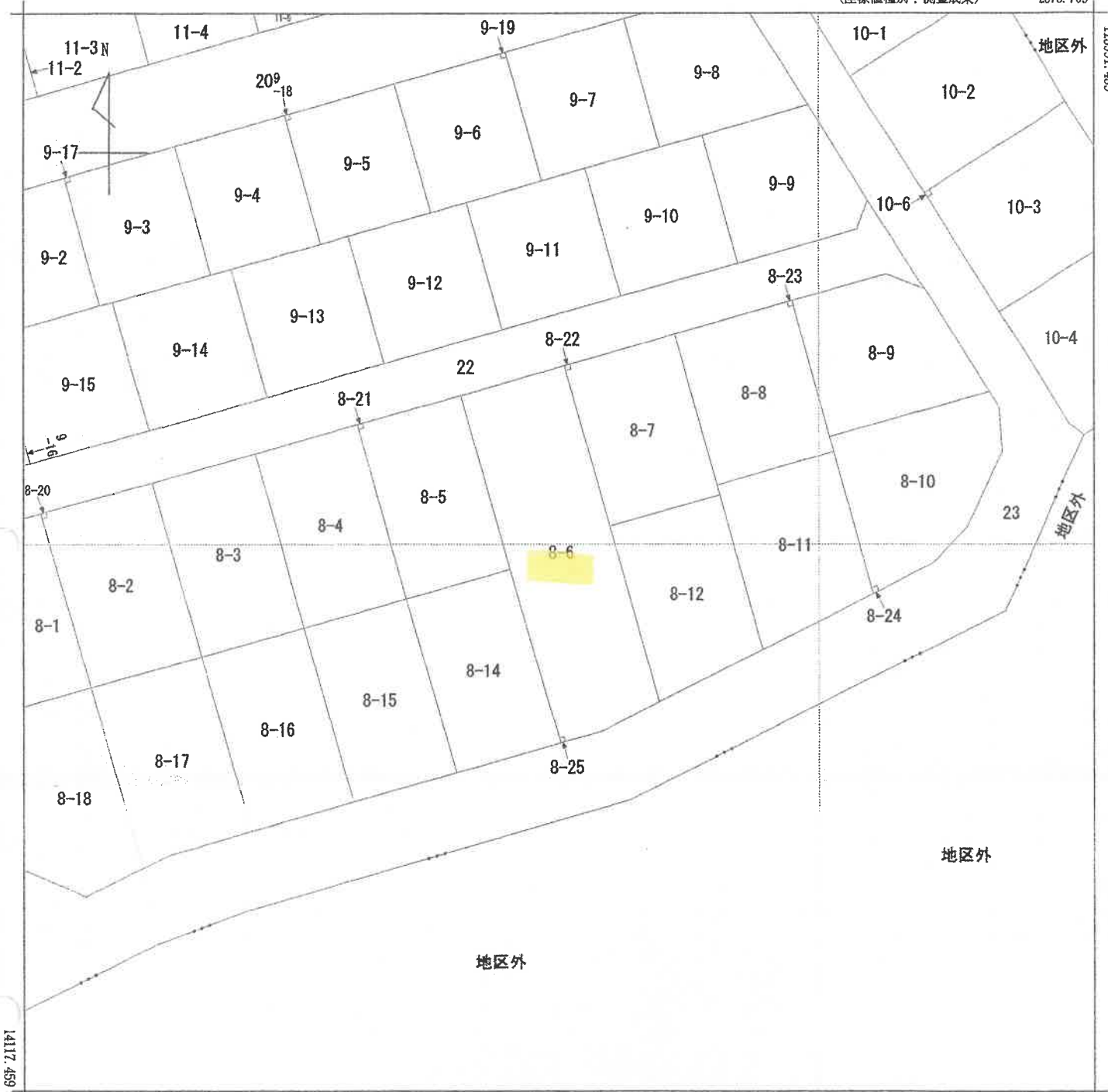
(建物図面を一部引用)



間取図



○ → 写真撮影方向



14117.459

-2703.709

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	松が丘2丁目
--------	--------

請求部分	所在	大津市松が丘二丁目				地番	8番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日	平成5年4月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月16日
大津地方務局

請求番号：7-1
(1/1)

登記官

8

公印

登記年月日：平成22年5月19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12月16日 大津地方検察局

登記官

10

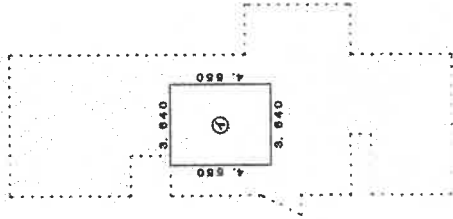
建物図面 各階平面図

家屋番号 8番13
建物の所在 大津市松が丘二丁目 8番地13、6番地6

2/2

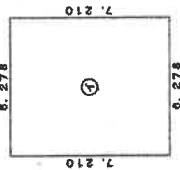
主たる建物

① 3階
 3.640 X 4.850 = 16.5620
 床面積 16.56 m²



附属建物 符号-1

② 求積表
 6.278 X 7.210 = 45.2643
 床面積 45.26 m²



(本欄空白)

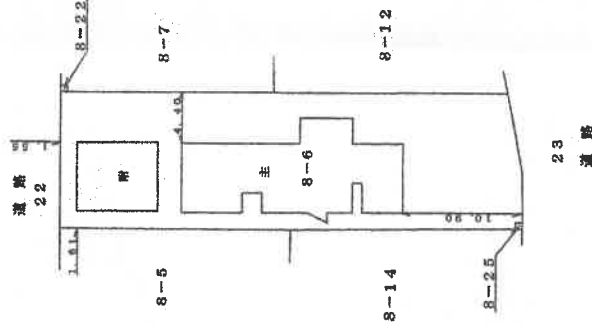
作成者 土地家屋調査士 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
------------------------------	-------------	-------------------	-------------

(平成22年)
(京都土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成22年6月24日

建物各階平面図

家屋番号	8階6
建物の所在	大津市松が丘二丁目8番地6



(注) (公)

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

土地家屋調査士
 (平成22年6月)
 (京都土地家屋調査士会所属)

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12月16日 大津地方方法務局

登記官



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



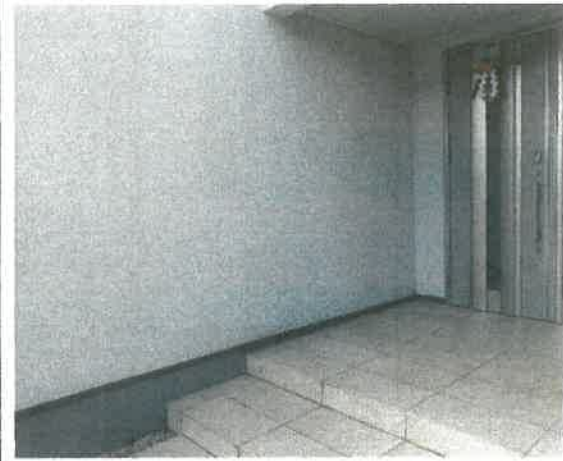
⑨



⑩



⑪



⑫



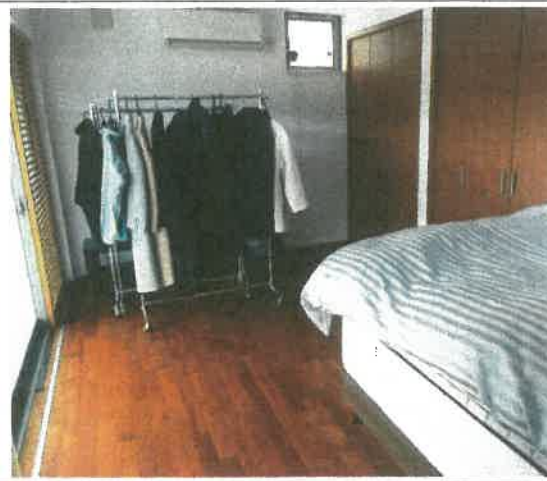
⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48

令和 7年 (ケ) 第 69 号
令和 8年 1月 8日 現地調査
令和 8年 1月 20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 51,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 17,600,000 円
物件2 (建物)	金 33,730,000 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 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 大津市松が丘二丁目
地 番 8番6
地 目 宅地
地 積 522.48平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 大津市松が丘二丁目 8番地6
家屋 番号 8番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 133.42平方メートル
2階 140.88平方メートル
3階 16.56平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 45.26平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



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「南草津」駅の南東方・道路距離約 5000 m 最寄バス停「青山七丁目」の南方・約 390 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が多い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種低層住居専用地域 40 % 60 % なし 第1種高度地区 景観計画区域(低層住宅地景観エリア) 屋外広告物規制(禁止地域) 松が丘東地区地区計画 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 522.48 m ² (公簿) 間口約 12.0m 奥行約 42.0m ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側で幅員約6mの舗装市道(東1919号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北側で幅員約6mの舗装市道(東1905号線)に概ね等高に接面 (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 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年の住宅地図では田であり、平成2年、平成12年、平成22年の住宅地図では分譲住宅地(更地)となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、平成5年4月に土地区画整理法による換地処分によりできた土地である。地目は換地処分以降、宅地である。また所有者は、昭和60年11月に飛島都市開発株式会社、平成21年3月に現在の所有者に所有権移転されている。	
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22年5月17日 新築 経過年数：16年 経済的残存耐用年数：9年
仕様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：モルタル吹付等 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、ホームエレベーター等 その他：太陽光発電システム、蓄電池
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	やや優る
保守管理の状態	やや優る
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"> ・目的建物は全体的に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、2階洋室（過去に猫を飼育されており、ペットの部屋として利用されていた）のフローリング床材に水分が浸透したと思われる白化等が見受けられた。 ・目的建物2階のリビングダイニング、洋室（ペットの部屋として利用）は床暖房となっている。 ・目的建物2階の北側の洋室上部から出入り可能なロフト部分が存した。また2階洋室（ペットの部屋として利用）上部から出入り可能なロフト部分が存した。 ・目的建物内には、各室に動産類が残置されたままとなっていた。 ・目的建物には太陽光発電システム及び蓄電池が設置されていた。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物符号1
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22年5月17日 新築 経過年数：16年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：鋼板貼等 内壁：現し 天井：現し 床：コンクリート土間 設備：電気等 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：車庫 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	

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	104,000	1.00	522.48	0.90	48,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000\text{円}/\text{m}^2 \times 105.53/100 \times 100/100 \times 100/105 = 104,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ個別格差 : 方位+3 二方路+3 規模大▲6 (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主	350,000	290.86	0.350	35,630,000
2附1	65,000	45.26	0.350	1,030,000
合計				36,660,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 9 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) = 0.35

※太陽光発電システム等については、上記の建物の価格に含まれる。

(物件2 附属建物符号1)

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 9 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) = 0.35

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	48,900,000	0.40	法定地上権	19,560,000

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)	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	48,900,000	-19,560,000		1.00	0.60	1.00	17,600,000
2	36,660,000	+19,560,000	1.00	1.00	0.60	1.00	33,730,000
一 括 価 格(合計)							51,330,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (大津-31)

所 在 : 大津市青山7丁目11番4
「青山7-11-4」

価 格 : 103,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「南草津」駅の南東方・道路距離約 4900 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 193 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 %、容積率 60 %)
防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

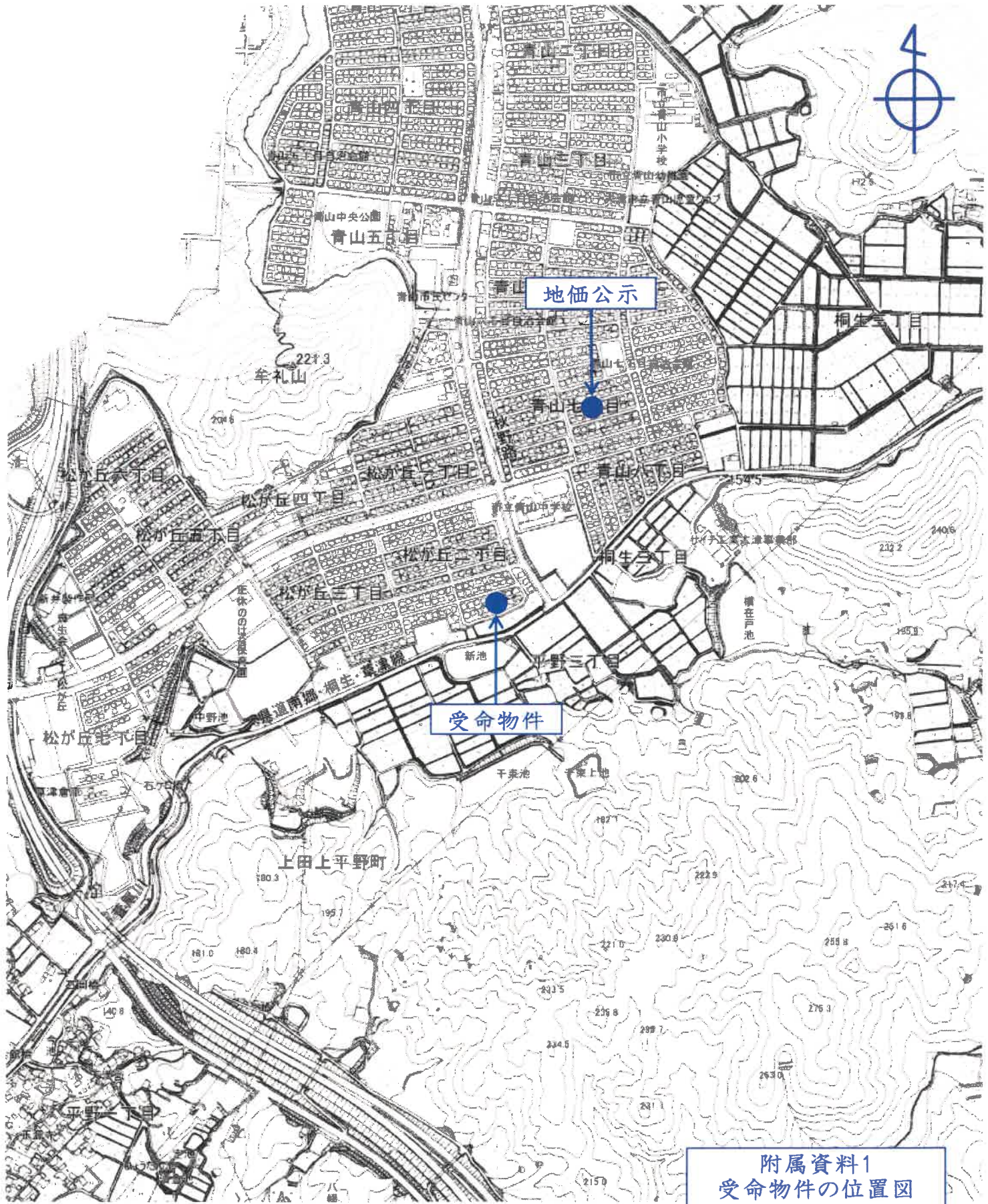
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 29,981,992 円

物 件 2 : 10,965,101 円 ※附属建物を含む

以 上



附属資料1
受命物件の位置図

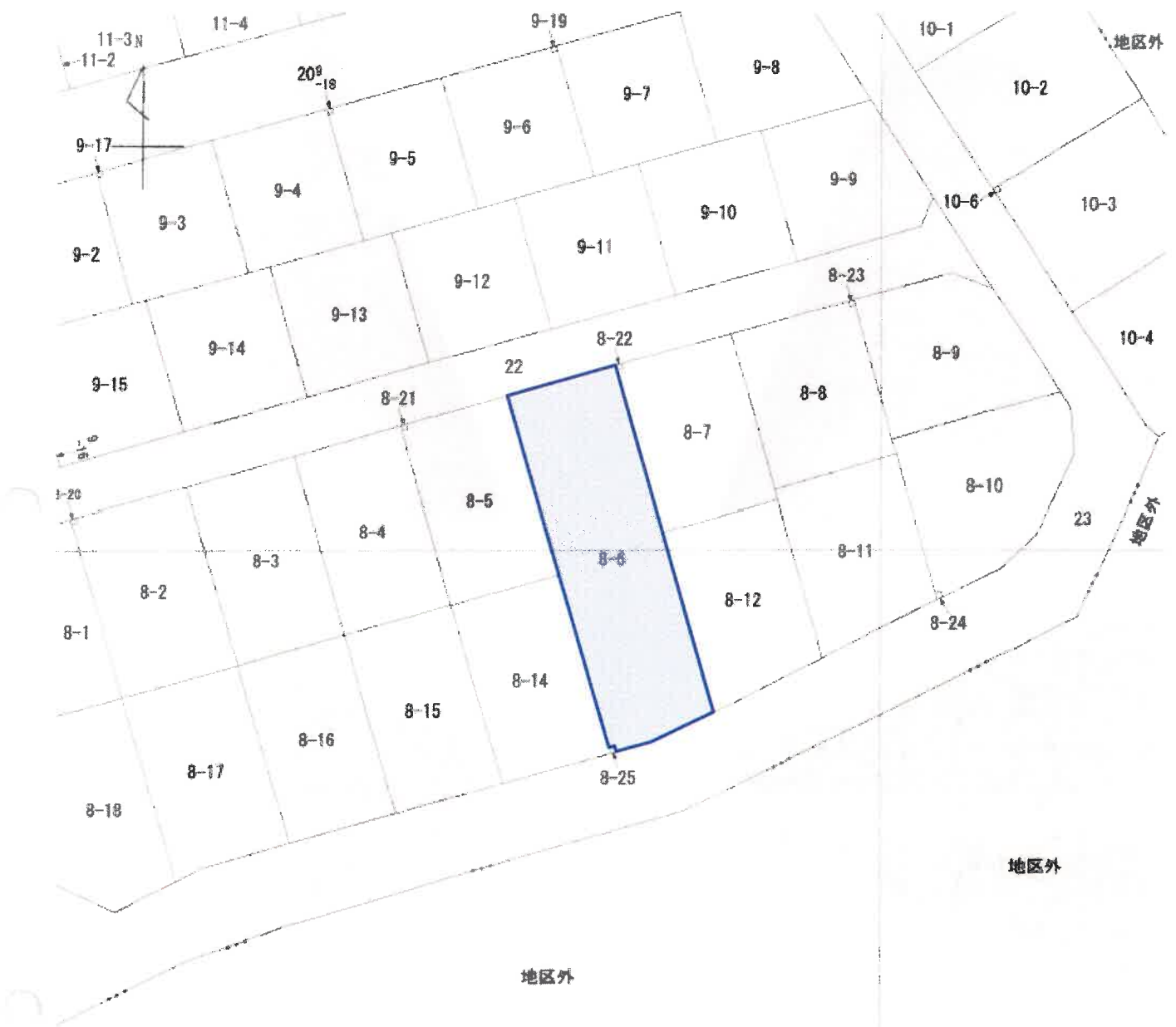
大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図



受命物件

附属資料2
受命物件附近の状況図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

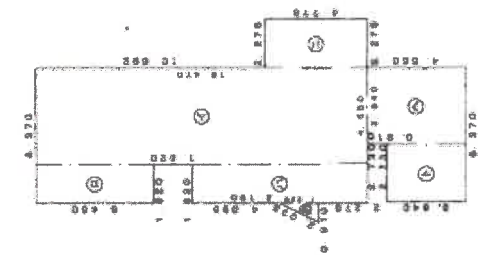


縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

主たる階層

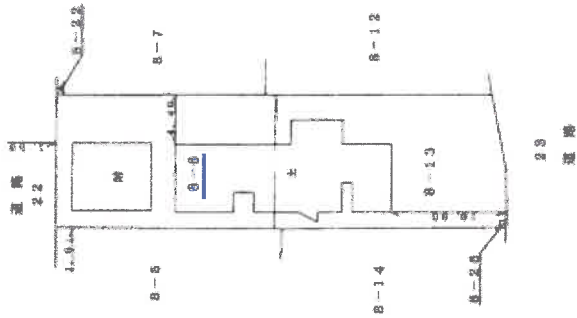
1階



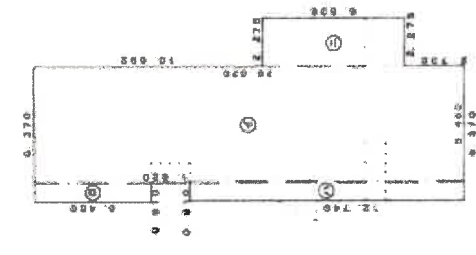
床面積

①	4,550	×	16,470	=	70,389
②	1,820	×	5,480	=	9,932
③	1,820	×	8,190	=	14,808
④	8,276	×	4,778	=	10,569
⑤	0,310	×	1,820	=	5,638
⑥	0,680	×	4,800	=	15,560
⑦	2,730	×	3,846	=	8,972
					計
					133,429.10

床面積 130.42 m²



2階



床面積

①	0,480	×	20,020	=	9,609.6
②	0,310	×	5,480	=	1,698.8
③	0,310	×	13,740	=	4,257.4
④	2,270	×	8,598	=	19,516.6
					計
					140,883.0

床面積 140.83 m²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

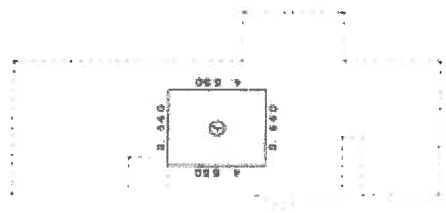
附属資料4
建物図面、各階平面図写し

主たる建物

3層

床面積 3,680 x 4,180 = 15,382

床面積 16,56 m²

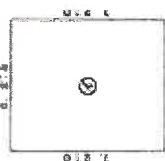


附属建物 番号--1

床面積

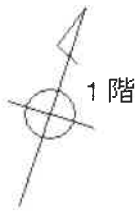
6,378 x 7,110 = 45,264.3

床面積 68,28 m²

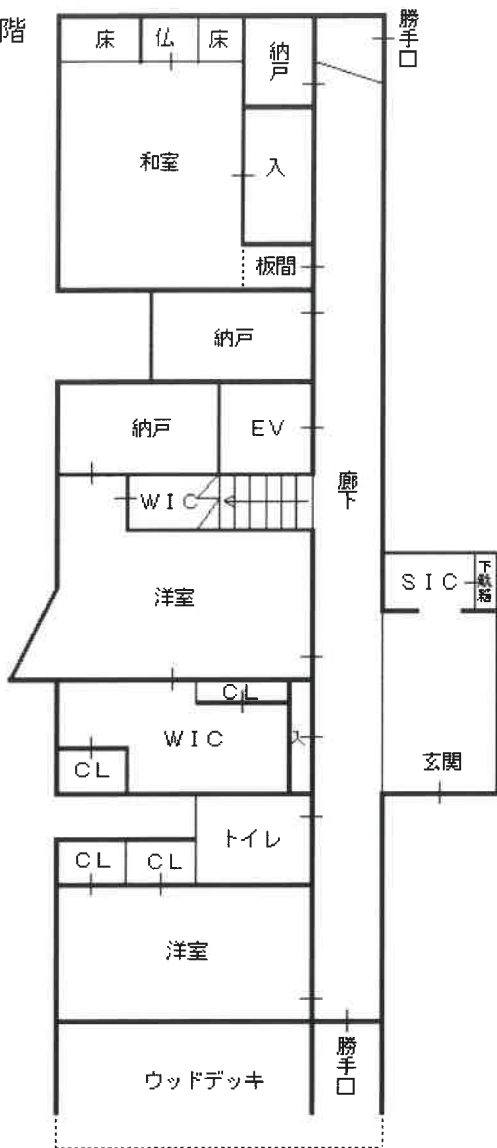


縮尺 1/500
A3をA4に縮小

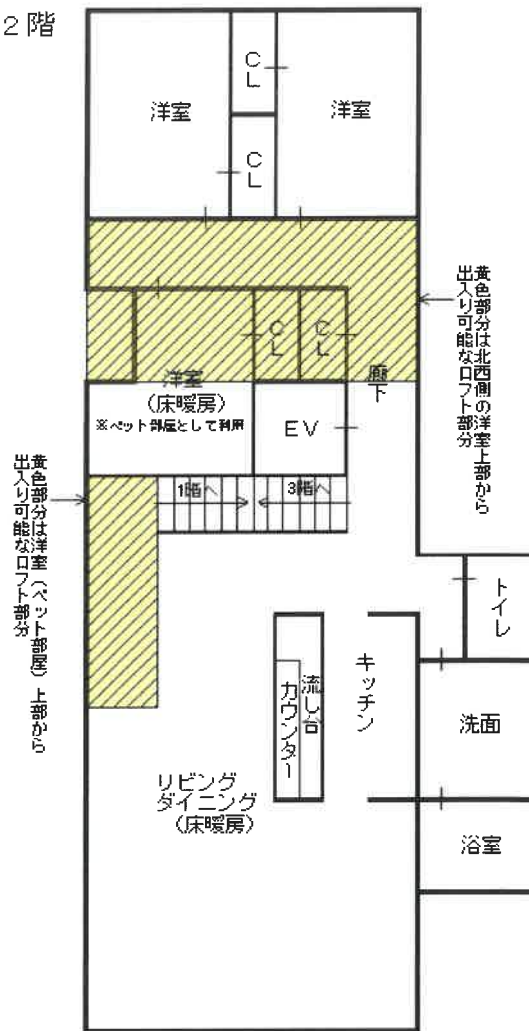
縮尺 1/250
A3をA4に縮小



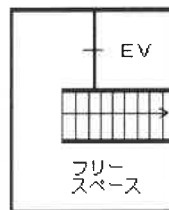
1階



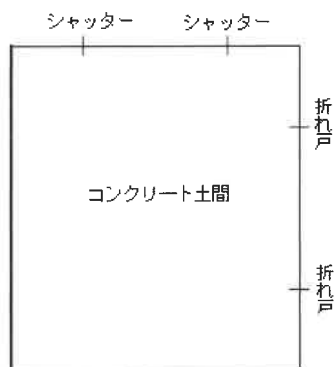
2階



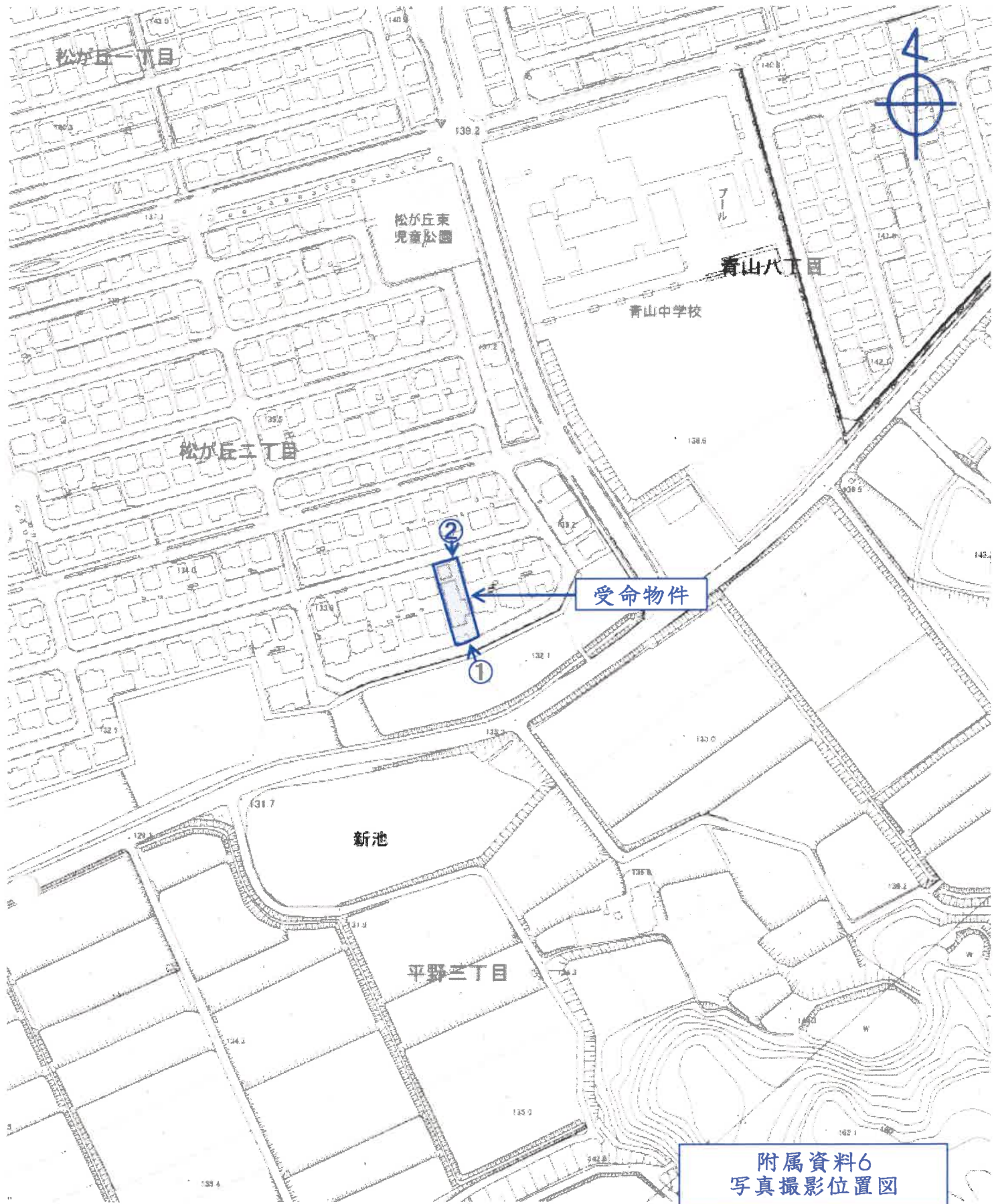
3階



附属建物
付合 1



附属資料5
建物間取図



受命物件

附属資料6
写真撮影位置図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



附属資料7
現況写真