

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 8 月 4 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 8 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 29 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 9 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 4 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 8 月 4 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 090, 000 8, 872, 000	一括	2, 218, 000	68, 505	29, 358
1	2, 770, 000				
2	8, 320, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大津市山百合の丘
地 番 2 番 4
地 目 宅地
地 積 299.49 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 大津市山百合の丘 2 番地 4
家屋 番号 2 番 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 57.97 平方メートル
2 階 57.97 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



物件明細書

令和 8 年 7 月 3 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Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

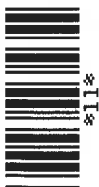
《 注 意 書 》

- 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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 大津市山百合の丘
地 番 2番4
地 目 宅地
地 積 299.49平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大津市山百合の丘 2番地4
家屋 番号 2番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.97平方メートル
2階 57.97平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第71号
令和7年12月19日受理
令和8年 1月27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 大津市山百合の丘

地 番 2番4

地 目 宅地

地 積 299.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大津市山百合の丘 2番地4

家屋 番号 2番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 57.97平方メートル
2階 57.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市山百合の丘7番4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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ 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 ☐ 「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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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、この公図は法14条地図であり、縮尺は500分の1である。また、目的土地についての地積測量図は存しない。

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6枚目の公図に概ね合致していると思われた。

なお、8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「プレハブ物置」が存したが、同物置は単に地上に据え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地空地部分では、雑草等が繁茂したり、動産類が残置されているような状況であり、目的土地の維持管理が、若干、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9枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね7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、目的建物南西側に工作物(ウッドデッキ)が存したが、位置関係及び用途等から主たる建物に付着した工作物として取り扱うの相当と思われる。

(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、「1・2階の各所でクロス・建具の損傷」が見受けられた。

(3) その他

関係人の陳述によれば、目的建物は、建築時からオール電化であり、目的建物にガス管などは埋設されていないとのことである。

また、目的建物には、「太陽光発電システム」が設置されていたが、関係人の陳述によれば、「目的建物建築後にBがクレジットを利用して設置したものであり、クレジット残がある」とのことであった。

そして、目的建物では、動物(猫)が飼育されていた。

4 前面道路調査

目的物件は、南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。

この道路の現況幅員は、概ね約6メートルである。

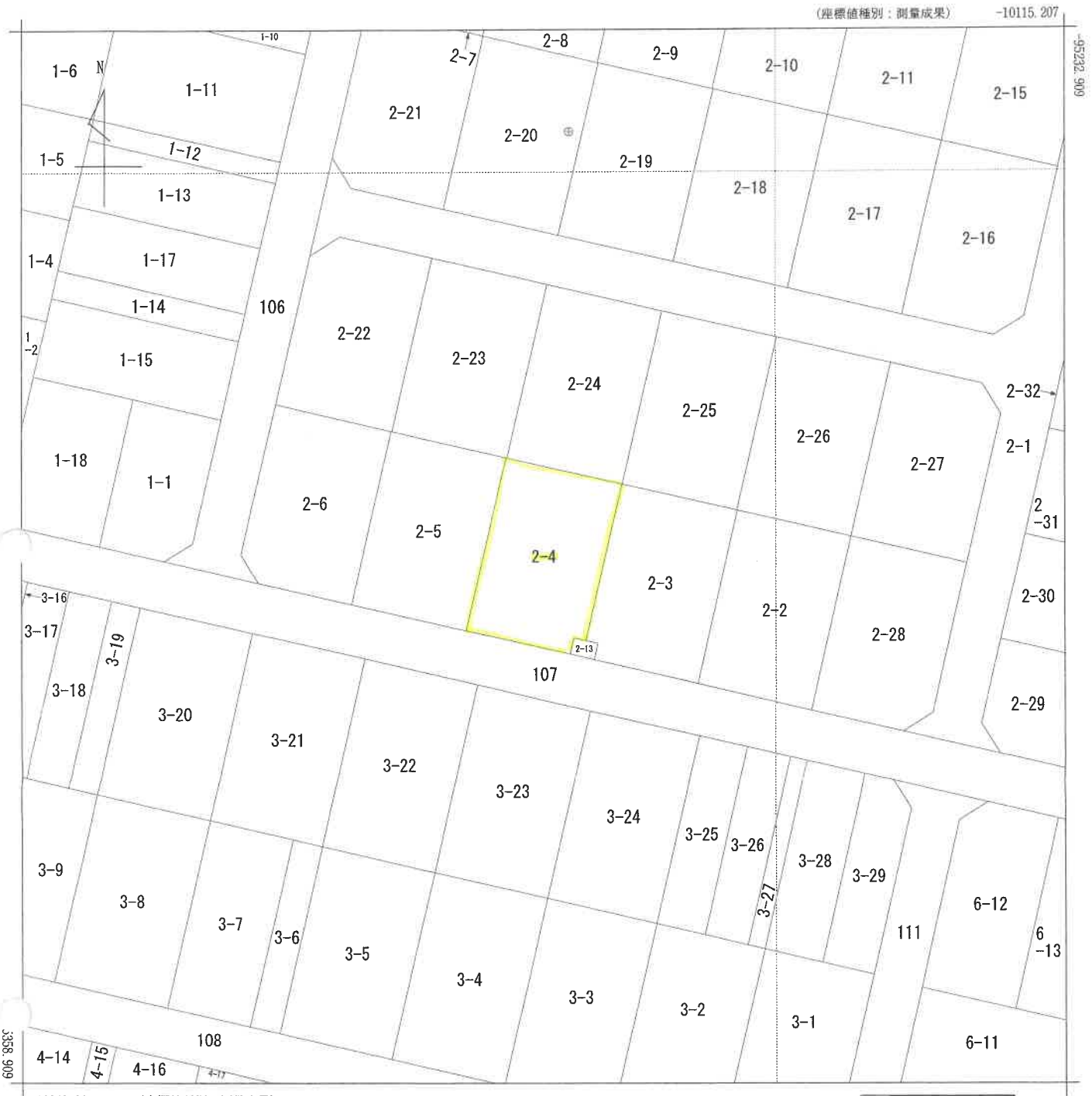
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的物件共有者)	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 目的物件は、私が家族と共に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。なお、目的物件共有者のBは私の親族ですが、既に家を出ており、目的物件には居住していません。 2 目的土地の範囲 目的土地の範囲はよく判りませんが、現在、利用している範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物では、動物(猫)を飼育しています。その関係で1・2階の各所でクロスや建具の損傷があります。それ以外には、目的建物で雨漏りや床が敷むなどの瑕疵はありません。 4 その他 目的建物は、建築時から「オール電化」であり、目的物件にガス管などは埋設されていません。 また、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、目的建物を建築した2～3年後にB名義でクレジットを利用して設置したものであり、現在もクレジット残があります。

(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12月19日 (金) 16:05-16:15	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年12月22日 (月) 11:50-12:20	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
R8年1月5日 (月) : - :	当庁	Bに目的物件に関する照会書送付(郵送)
R8年1月5日 (月) 13:15-13:25	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件所有者不在につき、再度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R8年1月5日 (月) 14:30-15:00	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R8年1月14日 (水) 15:00-15:20	大津地方法務局	公図・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
R8年1月16日 (金) 11:15-11:55	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
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年 1月16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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
山百合の丘

請求部	所在	大津市山百合の丘				地番	2番4			
出力縮	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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成24年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

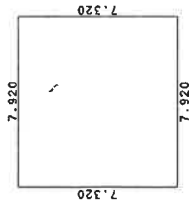
各階平面図

建物図面図

家屋番号 2番4

建物の所在 大津市山百合の丘2番地4

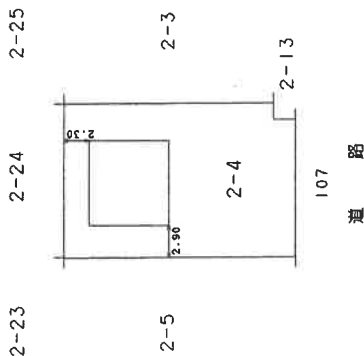
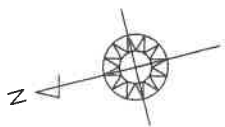
1~2階
(各階同型)



求積表

$$7.920 \times 7.320 = 57.974400$$

床面積 57.974400
57.97 m²



作製者

土地家屋調査士

(令和2年1月15日作成)

縮尺

1 / 250

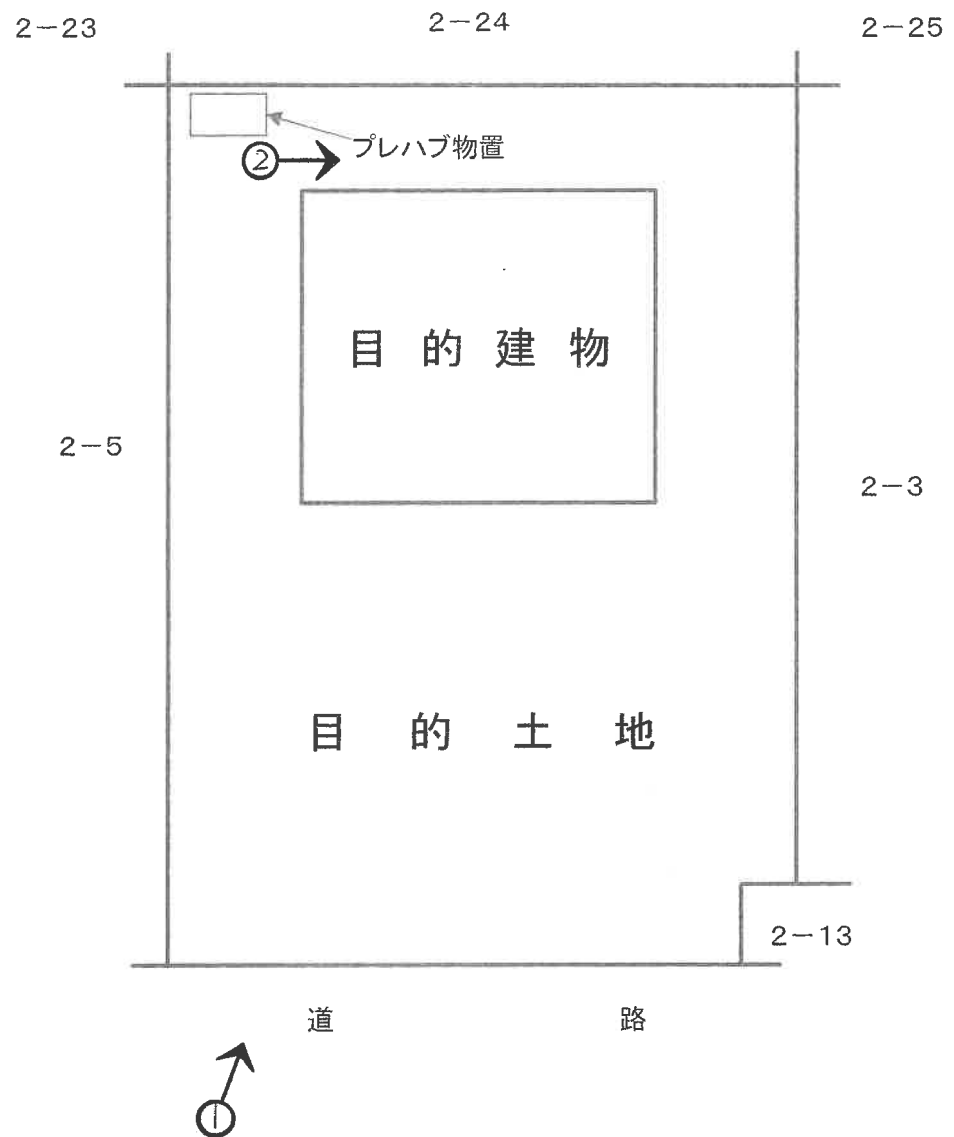
申請人

縮尺

1 / 500

A4判に縮小

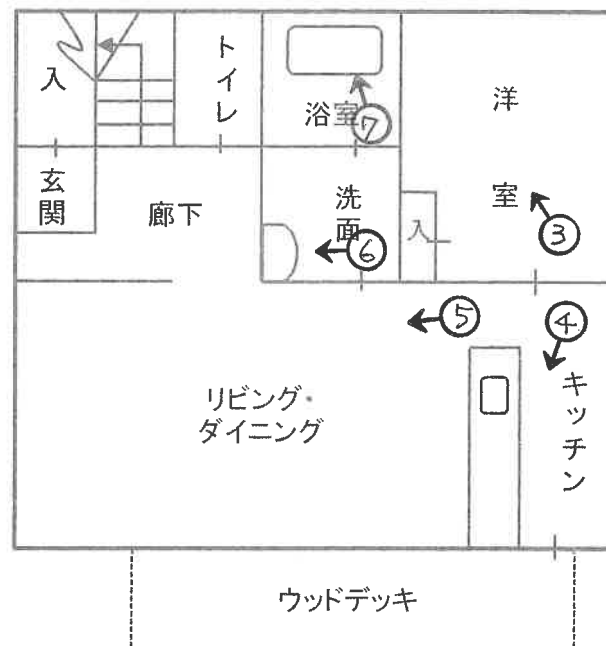
土地建物位置関係図



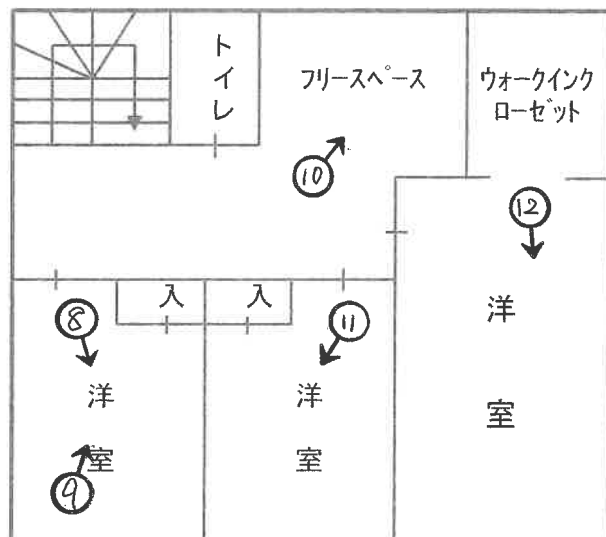
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写 真 ①



写 真 ④



1階 キッチン

写 真 ②



写 真 ⑤



1階 リビング・ダイニング

写 真 ③



1階 洋室

写 真 ⑥



1階 洗面

写 真 ⑦



1 階 浴室

写 真 ⑧



2 階 洋室

写 真 ⑨



2 階 洋室

写 真 ⑩



2 階 フリースペース

写 真 ⑪



2 階 洋室

写 真 ⑫



2 階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 71 号
令和 8 年 1 月 16 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 20 日 評 価
発 行 番 号 競26-0280

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 11,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,770,000 円
物件2（建物）	金 8,320,000 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 大津市山百合の丘
地 番 2番4
地 目 宅地
地 積 299.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大津市山百合の丘 2番地4
家屋 番号 2番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.97平方メートル
2階 57.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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 北西 方 ・ 道路距離 約 4,500 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区、丘陵地景観地域(堅田・和邇丘陵地 区)、市街地景観エリア、地区計画区域(伊香立緑の里地 区)、大津市屋外広告物規制区域(第1種許可地域)、宅 地造成等工事規制区域、大津市立地適正化計画(居住 誘導区域外)、太陽光条例の規制区域(抑制区域)に指定 されている。
画 地 条 件	規模 299.49 m ² (公簿) 間口 約12.8m 奥行 約21.2m ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの舗装市道北0619号線(建築基準法第42条1項1号道路)と 概ね等高に接面する中間画地。	
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 前面道路に本管あり ガ 配 管 前面道路に本管あり 下 水 道 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。 平成17年の住宅地図では、周辺に建物等はなく、田や荒地等の記載があった。 平成25年の住宅地図では、周辺に道路の記載はあったが、建物の記載は無く、平 成31年の住宅地図では、建物の記載は無く、令和6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。土地登記簿によると、平成24年3月24日に土地区画 整理法の換地処分によりできた土地である。物件1(2番4)では、閉鎖登記簿が無い 為、他の換地で記載のあった「1番7」の土地登記簿及び閉鎖登記簿によると、従前 の地目は山林であったことが確認できた。物件1(2番4)について、換地処分された 平成24年当時から地目は宅地である。また所有者については、平成4年1月当時は 「アオバ建設株式会社」の所有であり、令和1年8月に売買を原因として現在の所有 者に所有権が移転されて現在に至っている。	
特 記 事 項	・目的土地につき、法務局備付の公図は法14条図面で、縮尺は500分の1で存する が、地積測量図については存しない。現地にて、上記図面等を参考に立入可能な 範囲で目的土地を概測したところ、目的土地の形状は上記図面等に概ね合致して いると思われたが、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、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「プレハブ物置」が存したが、同物置は単に地上に据 え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。 ・目的土地空地部分では、雑草が繁茂したり、動産類が残置されているような状況 であり、目的土地の維持管理が若干劣っているように見受けられた。 ・目的土地の南東側隣接地(目的外土地:2番13)にゴミ置場が存する。	

(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）： 令和2年1月12日 新築 経 過 年 数 ： 6 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 19 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： かわらぶき 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、水道、排水等 そ の 他 ： 太陽光パネル、ウッドデッキ
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	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	・目的建物の形状は、概ね建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・目的建物は全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、目視で確認できる範囲では、「1階及び2階の各所でクロス・建具の損傷」が見受けられた。 ・目的建物内では、動物(猫)が飼育されていた。 ・目的建物に「太陽光発電システム」が設置されており、関係人の陳述によれば、目的物件所有者Bがクレジットを利用して設置したものであり、クレジット残があるとのことであった。 ・目的土地の南西側部分に工作物(ウッドデッキ)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。

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	28,300	1.01	299.49	0.90	7,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -52

公示価格等 26,800円/㎡ × 時点修正 99.3/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/92 = 標準画地価格 28,300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 : 方位+2 (相乗積 100/102)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/102 × 環境条件 100/95 × 行政条件 100/95 = 格差率 100/92

イ 個 別 格 差 : 方位+2、ゴミ置場△1 (相乗積 101/100)

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及びクレジット残がある為太陽光発電システムが設置されていない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
2	150,000	115.94	0.62	10,780,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 19 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 0.20) = 0.62

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	7,700,000	0.40	法定地上権	3,080,000

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	7,700,000	-3,080,000		1.00	0.60	1.00	2,770,000
2	10,780,000	+3,080,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,320,000
一 括 価 格(合計)							11,090,000

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-52 ）

所 在： 大津市真野大野1丁目字長路山610番25 「真野大野1-18-10」

価 格： 26,800 円/㎡

位 置： JR湖西 線「 堅田 」駅の 北西 方・道路距離約 3,400 m

価 格 時 点： 令和 7 年 1 月 1 日

地 積： 166 ㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 南西 6.8 m 市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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、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： 5,840,055 円

物 件 2： 7,193,506 円

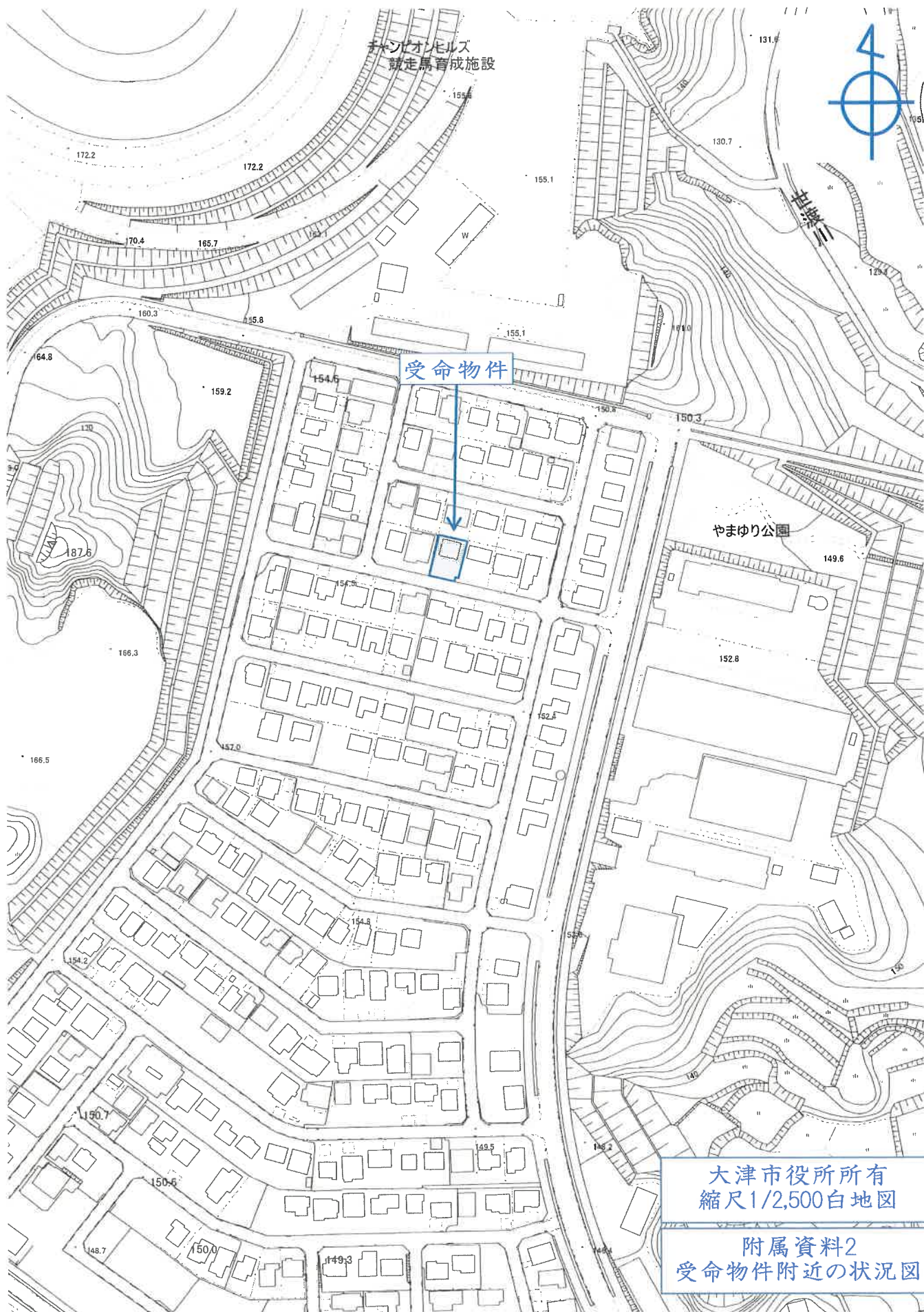
以 上

附 属 資 料



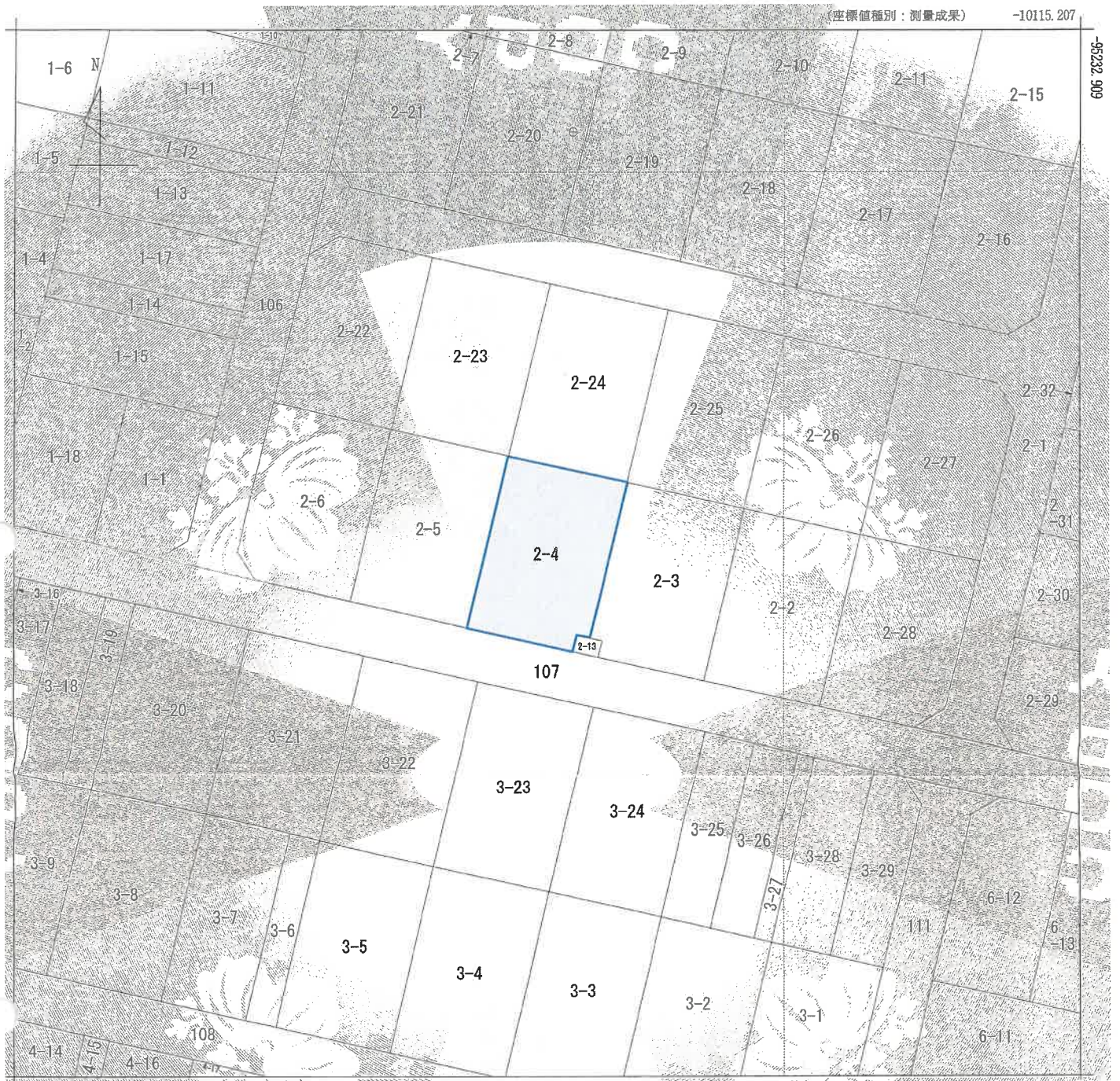
大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図

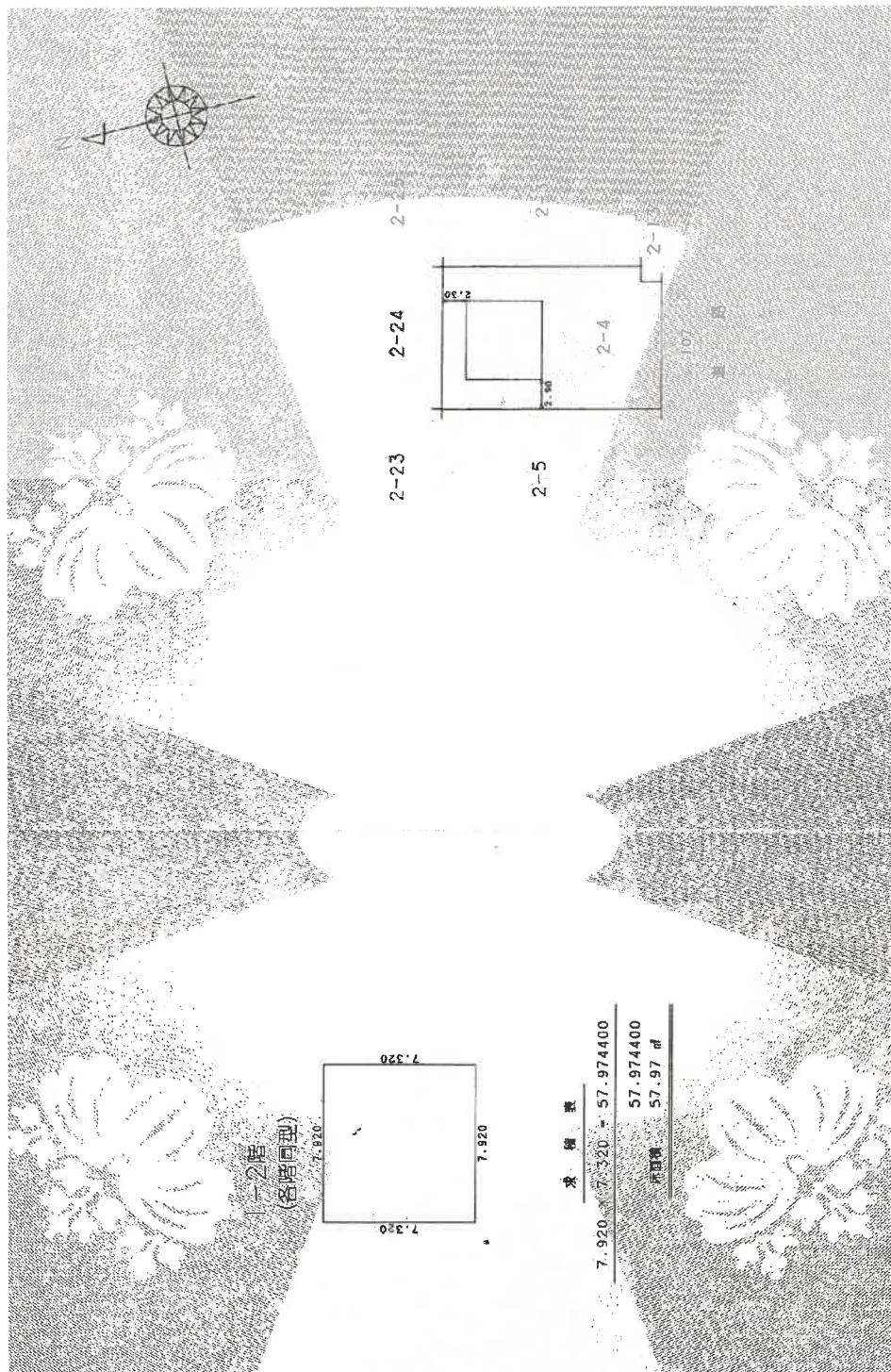
附属資料1
受命物件の位置図



大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料2
受命物件附近の状況図

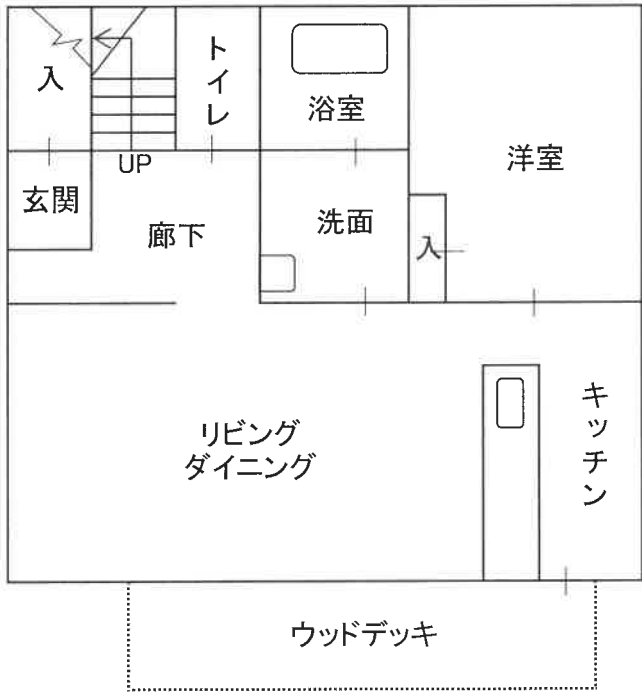




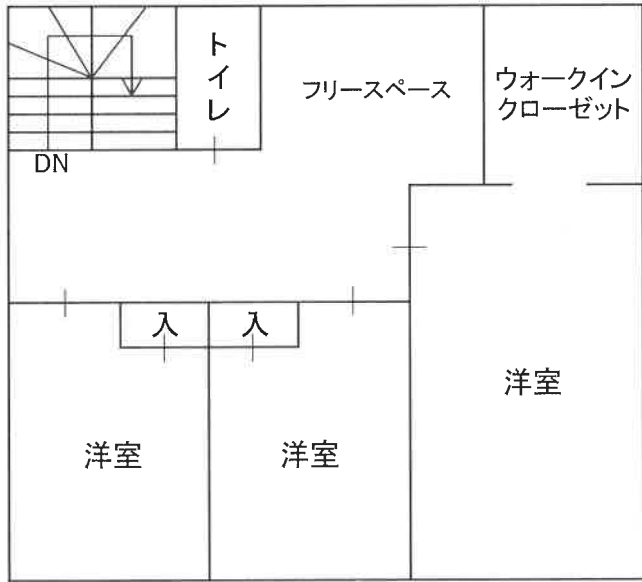
縮尺1/250
A3をA4に縮小

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

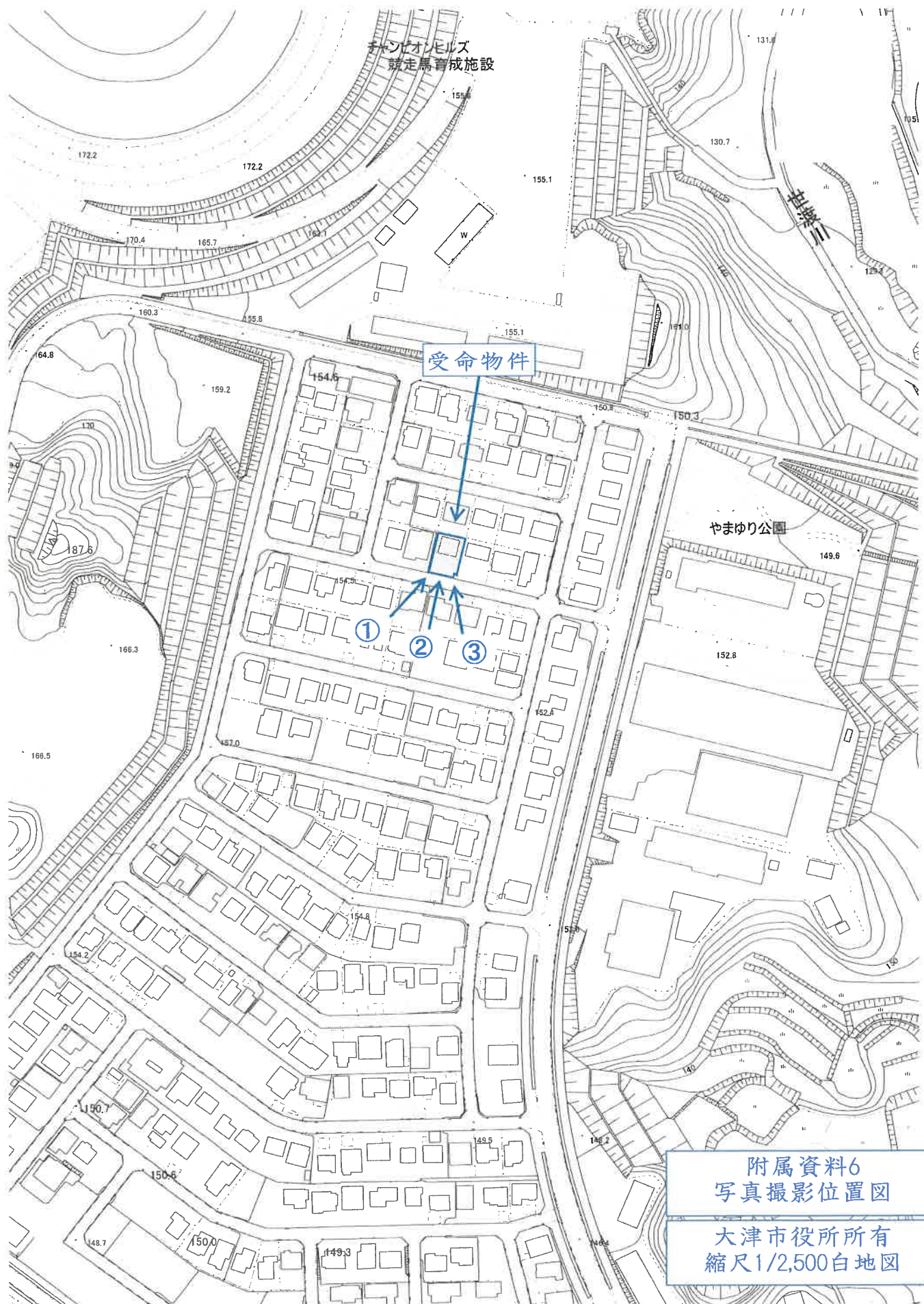


1階間取図



2階間取図

附属資料5
建物間取図



①



②



③



附属資料7
現況写真