

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 9月15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10月 6日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年10月20日 午前10時00分 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年11月10日 午前10時00分 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10月23日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月15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 大津市坂本七丁目字九条
 地 番 2 4 6 8 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 2 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 大津市坂本七丁目字九条 2 4 6 8 番地 2 2
 家屋 番号 2 4 6 8 番 2 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 . 1 2 平方メートル
 2 階 2 1 . 3 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 4 7 . 7 1 平方メートル
 2 階 2 1 . 3 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 4 . 5 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8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 大津市坂本七丁目字九条
 地 番 2 4 6 8 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 2 . 6 2 平方メートル

2 所 在 大津市坂本七丁目字九条 2 4 6 8 番地 2 2
 家屋 番号 2 4 6 8 番 2 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 . 1 2 平方メートル
 2 階 2 1 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4 7 . 7 1 平方メートル
 2 階 2 1 . 3 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 4 . 5 5 平方メートル



令和7年(ケ)第75号
令和7年12月12日受理
令和8年 1月14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 | 大津市坂本七丁目字九条 |
| | 地 番 | 2 4 6 8 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市坂本七丁目字九条 2 4 6 8 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 4 6 8 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 1 2 平方メートル
2 階 2 1 . 3 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 . 5 5 平方メートル |



2

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7枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の地積測量図並びに8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枚目の公図及び7枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。なお、9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

目的土地南東側空地部分に「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、目的土地は、下記4記載のとおり、東側・南側・西側で前面道路に接しているが、夫々、前面道路より、東側は約1.3～1.8メートル程、南側は約1.7～1.8メートル程、西側は約1～1.7メートル程、高く接している。

そして、目的土地空地部分では、雑木等が繁茂し、一部は前面道路にはみ出ているような状況であり、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10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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が、主たる建物1階南東側部分につき増築されていた。増築部分の床面積は約0.5平方メートルである。

また、目的建物のうち、主たる建物南東側に工作物が存したが、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、「主たる建物1階玄関及び板間での雨漏り」・「主たる建物1階板間などの各所での床のきしみ」・「主たる建物1階北東側板間の先の押入の天井の損傷(空が見える)」などが見受けられた。

(3) その他

目的建物は、北側隣地である目的外土地「2468-21」上に存する目的外建物「家屋番号2468-21」と北側壁面を接して建築されている。

4 前面道路調査

目的物件は、東側・南側・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。

これらの道路の現況幅員は、東側及び西側が概ね約6メートル、南側が概ね約4.6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
■目的物件所有者	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私が居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 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、主たる建物1階玄関及びその先の板間で6～7年程前から雨漏りがします。また、主たる建物1階板間・脱衣等の各所で床がきしんでいます。床がきしむのは白蟻が原因だと思います。 主たる建物2階や、附属建物では、雨漏りや床がきしむようなことはありません。 目的建物のうち、主たる建物1階は、和室の北東側には何もありませんでしたが、昭和50年頃に和室の北東側に「板間」を増築しました。この「板間」の北側の「押入」の天井が損傷(穴が空いている)しています。 また、附属建物は、昭和50年以前に築造したと思います。 4 その他 主たる建物内には、私の親族の荷物などもあります。

(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15日(月) 11:00-11:10	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年12月15日(月) 14:45-15:30	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件所有者と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R7年12月22日(月) 10:50-11:15	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写(家屋見取り図は所持していないとのこと) 前面道路確認
R7年12月24日(水) 9:40-10:00	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
R8年1月7日(水) 9:55-11:05	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 () : - :		
R8年1月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年 1月 7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



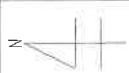
地番区域見出し
坂本7丁目

請求部分	所在	大津市坂本七丁目字九条				地番	2468番22			
出力尺	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	法務局作成地図
作成年月日	平成25年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

土地積測量図

地番 2468-22

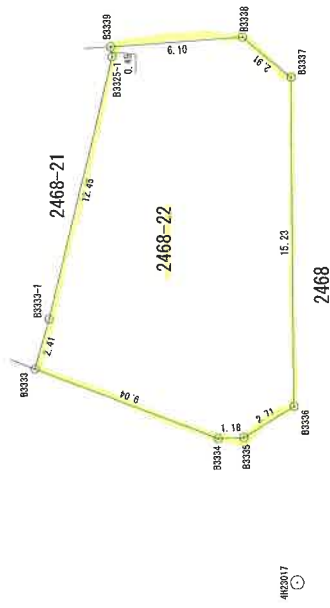
土地の所在 天津市坂本七丁目字九条



測量の基準			既知点の名称及び座標値			備考
測地系	既知点座標変換	点	X座標	Y座標	座標値	
世界公共基準点	無	4H23018-102.496.399	-11.273.979		金属標	
世界公共基準点	無	4H23017-102.491.149	-11.309.826		金属標	

地番	2468-22	境界点	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
		B3333	-102.479.101	-11.299.917	2.41	コンクリート構	実測値	
		B3333-1	-102.479.753	-11.297.591	12.45	その他	実測値	
		B3325-1	-102.482.675	-11.285.485	0.45	金属標	実測値	
		B3339	-102.482.621	-11.285.029	6.10	金属標	実測値	
		B3338	-102.488.717	-11.284.627	2.91	金属プレート標	実測値	
		B3337	-102.490.978	-11.286.469	15.23	金属プレート標	実測値	
		B3336	-102.491.069	-11.301.703	2.71	金属プレート標	実測値	
		B3335	-102.488.734	-11.303.097	1.18	金属プレート標	実測値	
		B3334	-102.487.554	-11.303.136	9.04	金属プレート標	実測値	
計算方法		$2F = \sum (X_n Y_{n+1} - Y_n X_{n+1})$						
地面積		345.259733						
面積 (㎡)		172.6298665						
地積		172.62 m ²						

測量年月日 平成24年12月21日
図 1/ VI 条



作成者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/ 250
-----	-------	-----	-----------

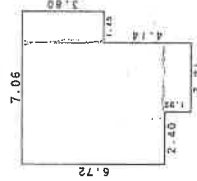
2465410 各階平面図 2.16 平成16.8.27

家屋番号 2468番22 建物図面

建物の所在 大津市坂本七丁目字九条2468番地22

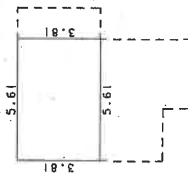
406

(主) 1 階



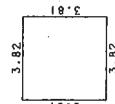
収 積 表	
$6.72 \times 2.40 =$	16.1280
$7.94 \times 3.21 =$	25.4874
$3.80 \times 1.45 =$	5.5100
合 計	47.1254
床面積	47.12 m ²

(主) 2 階

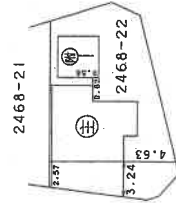


収 積 表	
$3.81 \times 5.61 =$	21.3741
床面積	21.37 m ²

(附) 1 階



収 積 表	
$3.81 \times 3.82 =$	14.5542
床面積	14.55 m ²



2468 道路

(ミルリ製)

作製者

[Redacted]

8月17日(祝)

縮尺 1/250

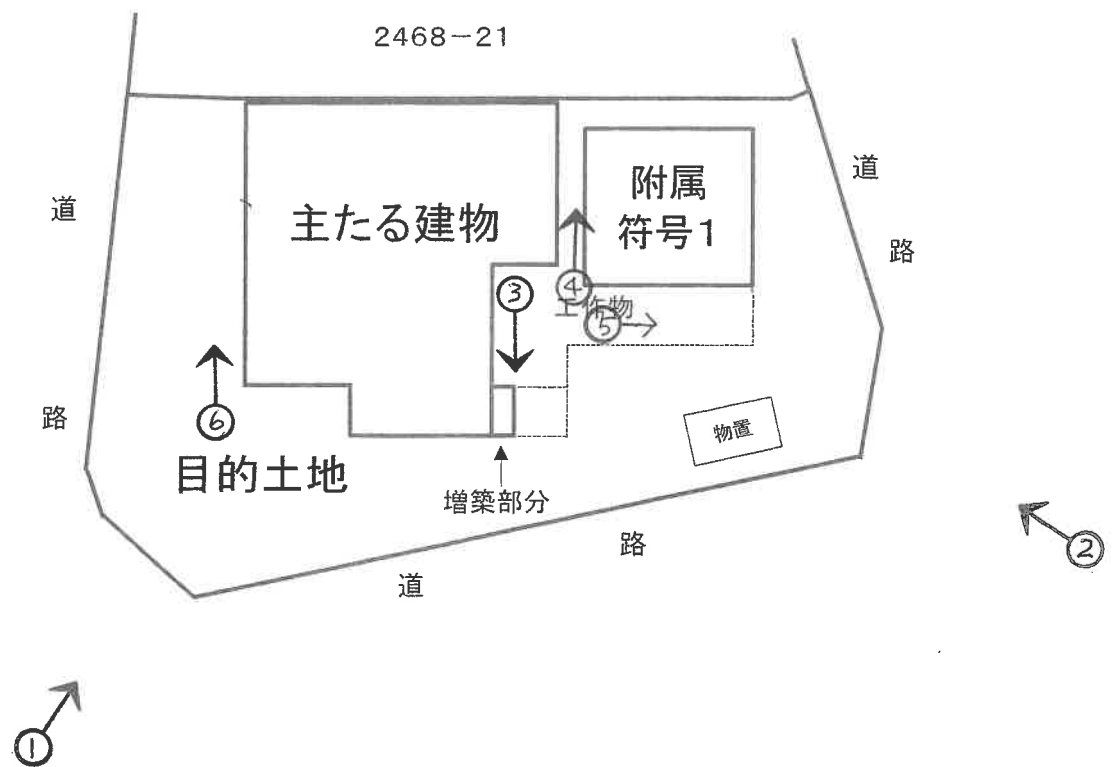
申請人

[Redacted]

縮尺

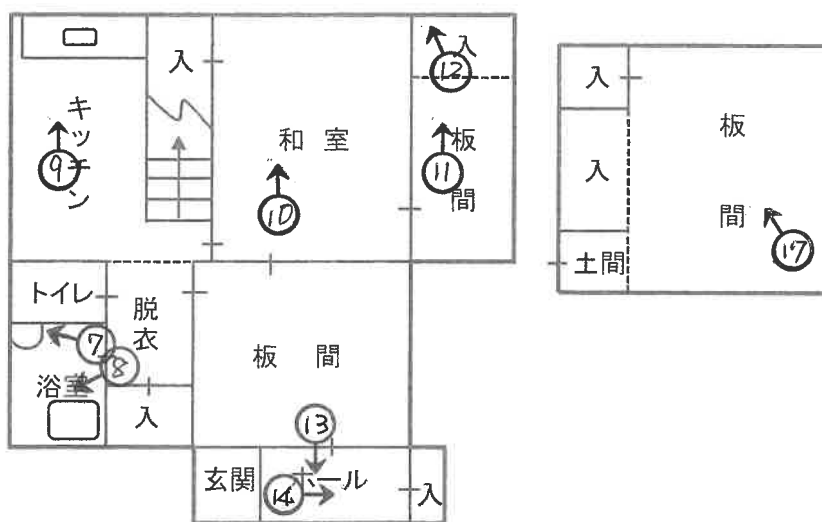
1/500

土地建物位置関係図

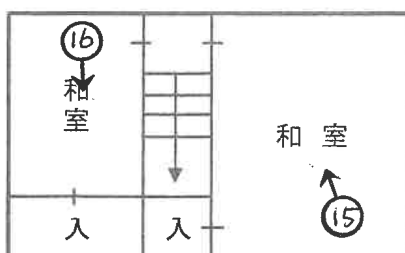


1 階

1 階



2階



10

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



主建物 1階 和室

写真 ⑧



主建物 1階 浴室

写真 ⑪



主建物 1階 板間

写真 ⑨



主建物 1階 キッチン

写真 ⑫



主建物 1階 板間先「入」天井付近

写真 ⑬



主建物 1階 ホール天井付近

写真 ⑭



主建物 1階 ホール

写真 ⑮



主建物 2階 和室

写真 ⑯



主建物 2階 和室

写真 ⑰



附属建物 符号 1

令和 7 年 (ケ) 第 75 号
令和 8 年 1 月 7 日 現地調査
令和 8 年 1 月 13 日 評価
発行番号 競26-0279

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 4,750,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,070,000 円
物件2（建物）	金 1,680,000 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」	※ 下記の通り、登記面積と異なる
番号	特 記 事 項		
2	・目的建物は附属資料-6建物間取図のとおりであり、主である建物の1階部分で増築が認められたため、主である建物の1階の現況床面積は「約47.71㎡」となり、登記簿面積と異なる。		

物 件 目 録

- 1 所 在 大津市坂本七丁目字九条
 地 番 2 4 6 8 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 2 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 大津市坂本七丁目字九条 2 4 6 8 番地 2 2
 家屋 番号 2 4 6 8 番 2 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 . 1 2 平方メートル
 2 階 2 1 . 3 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 4 . 5 5 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「比叡山坂本」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 850 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模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 第3種高度地区、古都景観地域(坂本・大津京跡地区)、 市街地景観エリア、屋外広告物規制区域(第1種許可地 域)、大津市立地適正化計画(居住誘導区域)、宅地造成 等工事規制区域、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 172.62 m ² (公簿) 間口 約10.22m 奥行 約15.31m(北側) ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6mの舗装市道(中0177号線・建築基準法第42条1項1号道路)と約1mから約1.7m程度高く、南側で幅員約4.6mの舗装市道(中0179号線・建築基準法第42条1項1号道路)と約1.7mから約1.8m程度高く、東側で幅員約6mの舗装市道(中0211号線・建築基準法第42条1項1号道路)と約1.3mから約1.8m程度高く接面する三方路画地。	
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 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50年及び、平成5年の住宅地図では建物居住者の記載があり、平成17年の住宅地図では、現在とほぼ同じ住宅の敷地となっている。 土地登記簿及び閉鎖登記簿によると、平成3年3月に2468番から分筆されており、分筆前地番(2468番)によると、従前の地目は田であり、昭和47年5月に宅地へと地目変更されている事が確認できた。また所有者については、従前は個人の所有であり、買収により昭和45年3月に「大津市」へ、その後分筆され、平成8年3月に売買により、現在の所有者となったが、平成15年3月に売買を原因として「株式会社三幸ハウジング」へ所有権移転が行われた。その後、平成16年9月に売買を原因として現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	・現地にて簡易計測の結果、目的土地の形状は地積測量図の形状に概ね合致し、目的土地の地積についても登記簿地積に概ね合致すると認められたが、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利用されている。 ・目的土地南東側空地部分に「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・雑木等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。	

(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）：昭和48年8月31日 新築 ：昭和50年月日不詳変更、増築 経過年数：52年 経済的残存耐用年数：増築部分含めほぼ満了
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・木造 屋 根：陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：合板、ボード貼、ビニールクロス等 天 井：石膏ボード、合板、ビニールクロス等 床：板間、クッションフロアー、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：特別なものはない
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	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	・目的建物のうち、主である建物は概ね建物図面（各階平面図）に合致していたが、1階部分で増築が認められたため、1階の現況床面積は「約47.71㎡」、現況延床面積は「約69.08㎡」となり、登記簿面積と異なる。 ・目的建物のうち、主である建物南東側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから主である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。 ・目的建物のうち、主である建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で判断できる範囲では、「1階玄関及び板間での雨漏り」・「1階板間などの各所での床のきしみ」・「1階北東側板間の先の押入の天井の損傷(空が見える)」などが見受けられた。 ・目的建物は、北側隣地である目的外土地「2468番21」上に存する目的外建物「家屋番号2468番21」と北側壁面を接して建築されている。

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）：昭和50年 月 日不詳新築 経過年数：約 51 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：合板等 内 壁：合板等 天 井：石膏ボード等 床：板間、土間コンクリート 設 備：電気等 そ の 他：特別なものはない
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	・附属建物符号1は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、目視の範囲では、特段の瑕疵は見受けられなかった。

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	61,600	1.00	172.62	0.80	8,510,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大津 (県) -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $81,200\text{円/㎡} \times 101.9/100 \times 100/101 \times 100/133 = 61,600\text{円/㎡}$

◇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 : 方位+1 (相乗積 100/101)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/102 \times 100/130 \times 100/100 = 100/133$

イ 個 別 格 差 : 三方路 +3、高低差 △3 (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	135,000	69.08	0.01	90,000
2附1	120,000	14.55	0.01	20,000

ウ 現価率

(物件2主)

※公簿延床面積(68.49㎡)に増築部分概算面積(0.59㎡)を加算して求めた。

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

(物件2附1)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

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	8,510,000	0.40	法定地上権	3,400,000

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	8,510,000	-3,400,000		1.00	0.60	1.00	3,070,000
2	110,000	+3,400,000	1.00	0.80	0.60	1.00	1,680,000
一 括 価 格(合計)							4,750,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種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、目的不動産の北側隣接地の建物と連棟式になっており、なお、市場性が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

地価調査価格 (大津(県)-6)

所 在 : 大津市坂本7丁目字九条2527番28 「坂本7-8-26」

価 格 : 81,200 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「比叡山坂本」駅の 北西 方・道路距離約 700 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 148 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東 6.4 m 市道

用 途 指 定 等 : 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 : 中小規模一般住宅が多い利便性のよい住宅地域

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 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面、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

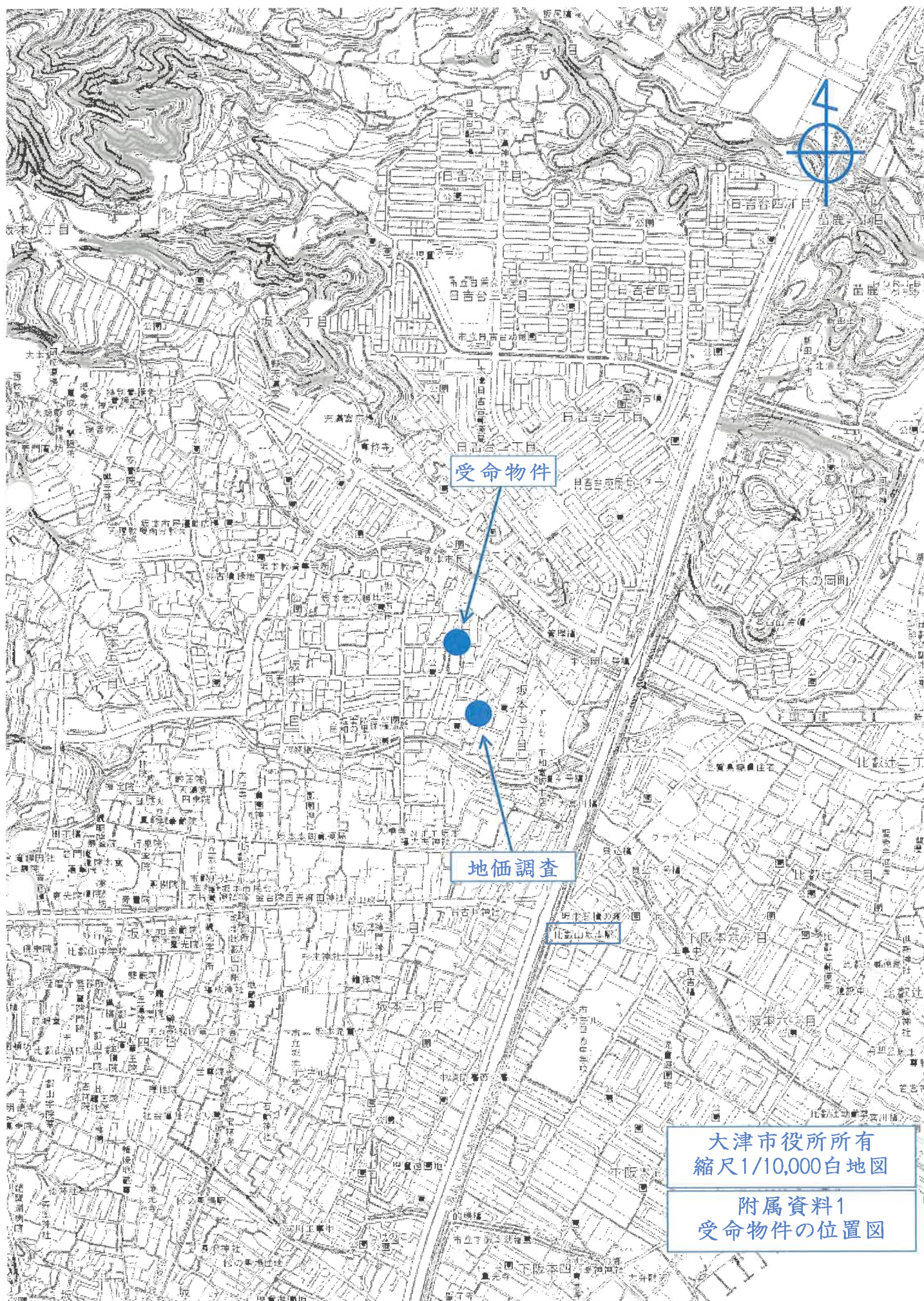
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 7,412,648 円

物 件 2 : 1,341,107 円

以 上

附 属 資 料







-12-

測量の基準				既知点の名称及び座標値			
測地系	既知点座標変換	点名	X座標	Y座標	標高	備考	
世界公共基準点	無		4H23018	-102,496.395	-11,273.979	金属標	
世界公共基準点	無		4H23017	-102,491.149	-11,309.826	金属標	

地 番 2468-22						
境界点	X座標 (X _n)	Y座標 (Y _n)	点間距離	境界標種別	座標値種別	備考
B3333	-102,479.101	-11,299.917		コンクリート標	実測値	
B3333-1	-102,479.753	-11,297.591	2.41	その他	実測値	
B3325-1	-102,482.675	-11,285.485	12.45	金属標	実測値	
B3339	-102,482.621	-11,285.029	0.45	金属標	実測値	
B3338	-102,488.717	-11,284.627	6.10	金属プレート標	実測値	
B3337	-102,490.978	-11,286.469	2.91	金属プレート標	実測値	
B3336	-102,491.069	-11,301.703	15.23	金属プレート標	実測値	
B3325	-102,488.734	-11,303.097	2.71	金属プレート標	実測値	
B3334	-102,487.554	-11,303.136	1.18	金属プレート標	実測値	
			9.04	金属プレート標	実測値	
$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$						
計 算 方 法			345.259733			
信 面 積			172.6298665			
面 積 (㎡)			172.62			
地 積			172.62 ㎡			

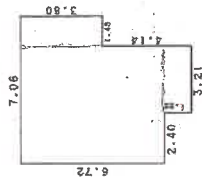
測量年月日	平成24年12月21日
座標系	VI系



縮尺1/250
A3をA4に縮小

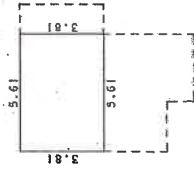
附属資料4
地積測量図写し

(主) 1 階



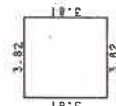
求 積 表	
$6.72 \times 2.40 =$	16.1280
$7.94 \times 3.21 =$	25.4874
$3.80 \times 1.45 =$	5.5100
合 計	47.1254
床面積	47.12 m ²

(主) 2 階



求 積 表	
$3.81 \times 5.61 =$	21.3741
床面積	21.37 m ²

(附1) 1 階

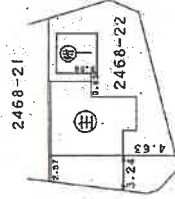


求 積 表	
$3.81 \times 3.82 =$	14.5542
床面積	14.55 m ²

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



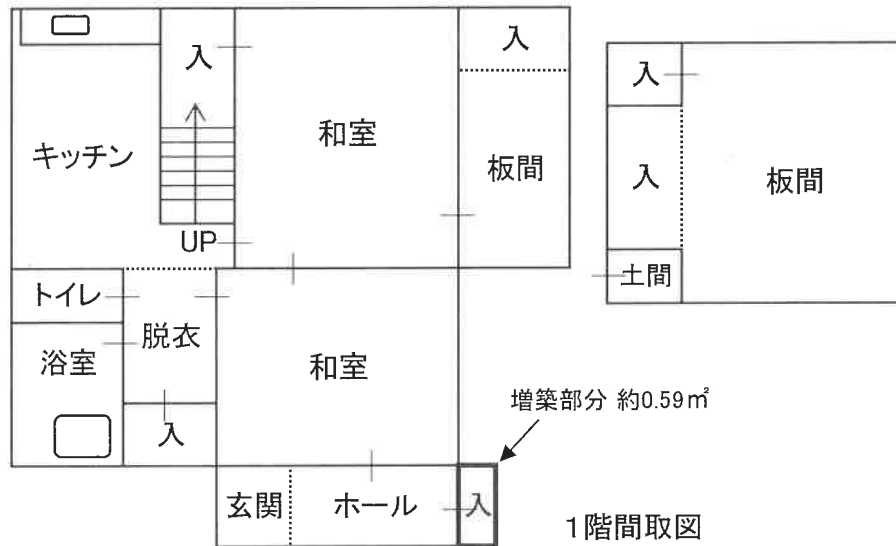
2468
道路

令和7年(ケ)第75号



物件2 主である建物

物件2 附属建物 符号1



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



②



③



④



物件2 主である建物

物件2 主である建物



附属資料8
現況写真

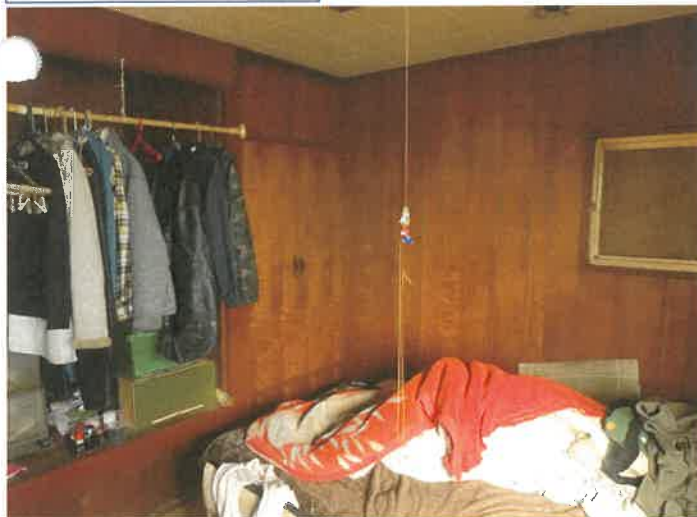
物件2 主である建物



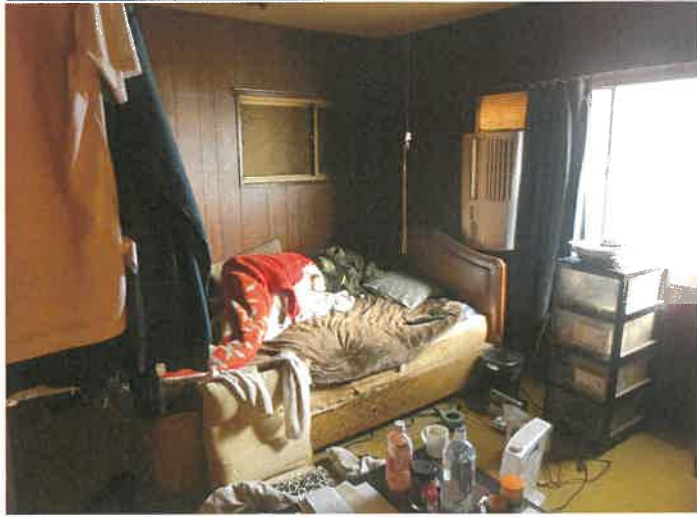
物件2 附属建物 符号1



物件2 附属建物 符号1



物件2 附属建物 符号1



附属資料8
現況写真