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。

令和　７年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 大津地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２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１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１７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	12, 220, 000 9, 776, 000	一括	2, 444, 000	108, 575	26, 835
1	3, 700, 000				
2	8, 520, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口

　　地　　番　　１７１０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３６平方メートル

２　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口　１７１０番地

　　家屋　番号　　１７１０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７０平方メートル
　　２階　５０．２２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月14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、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。

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口

　　地　　番　　１７１０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３６平方メートル

2　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口　１７１０番地

　　家屋　番号　　１７１０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７０平方メートル
　　２階　５０．２２平方メートル

令和７年(ケ)第１０号
令和７年４月２２日受理
令和７年５月21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

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口

　　地　　番　　１７１０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３６平方メートル

2　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口　１７１０番地

　　家屋　番号　　１７１０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７０平方メートル
　　２階　５０．２２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大津市下阪本三丁目８番１３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 上記の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」に記載のとおり
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 □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　　地方裁判所　　支部　平成　　年(　)第　　号 □ある　保管開始日　平成　　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　表札等

表札等は存しなかった。

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籍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

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

東側で現況幅員約５．７メートルの道路に概ね等高に接しており、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。北側で現況幅員約１．２メートルの里道（法外道路）に概ね等高に接している。

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

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

（3）目的建物の維持管理等

目的建物の壁紙の一部に動物によるものと思われる損傷が存するほかは、特段の損傷等は見受けられなかった。通常の維持管理はなされているように見受けられた。

（4）その他

目的建物にはソーラーパネルが設置されており、同パネルシステムの一部を構成すると思われるボックスには「CICソラトモ」との表示が存した。

ア

目的建物に設置されたソーラーパネルシステムには「CICソラトモ」との表示がなされていたことから「CICソラトモ」についてインターネットで検索したところ、「ソラトモサービス」との名称で太陽光発電事業等を営む株式会社のホームページが表示された。

イ

同ホームページの記載内容は概略、次のとおりであった。

（ア）　新築住宅に同社が費用を負担して太陽光パネルを設置する。

（イ）　太陽光パネルの所有権は同社に属し、系統連系開始日から１３年間が経過したときに所有権が建物所有者に移転する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（その他の事項用）

その他の事項

（ウ）　売電収入は同社に属し、太陽光パネルによる自家消費分の電力については建物所有者が購入する。

ウ

なお、目的建物は登記事項証明書によると平成２９年３月１日築であり、新築と同時に太陽光パネルを設置して系統連系を開始していたとしても、現況調査日である令和７年５月１４日時点では１３年は経過していない。

（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
■所有者	1　目的物件は私の居宅として使用しています。 2　目的建物内で小型犬を飼育しています。 3　目的建物に雨漏り等の不具合はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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5月9日(金) 11：40－11：55	大津市役所 税務課 建築指導課	地籍図、建物図面交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年5月9日（金） 12：45－13：05	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 目的物件の外観調査
令和7年5月14日（水） 11：00－11：15	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5月14日（水） 13：00－13：50	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者から事情聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

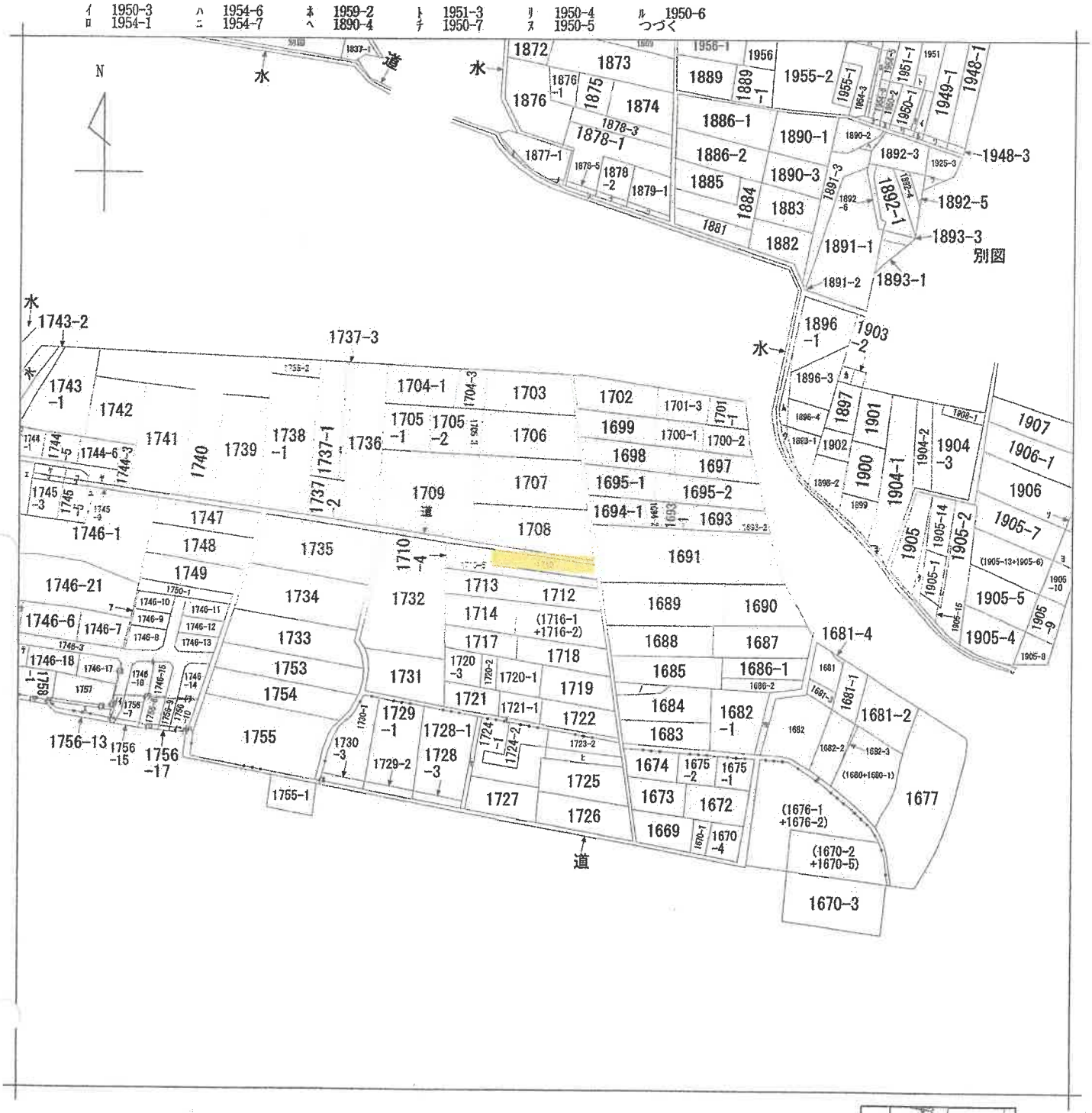
■ 令和７年５月１４日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



（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。



請求部分	所在	大津市下阪本三丁目字浄戒口				地番	1710番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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。

A４判に縮小

令和7年5月15日
大津地方法務局

請求番号：3-1
(1/2)

登記官

7

公用

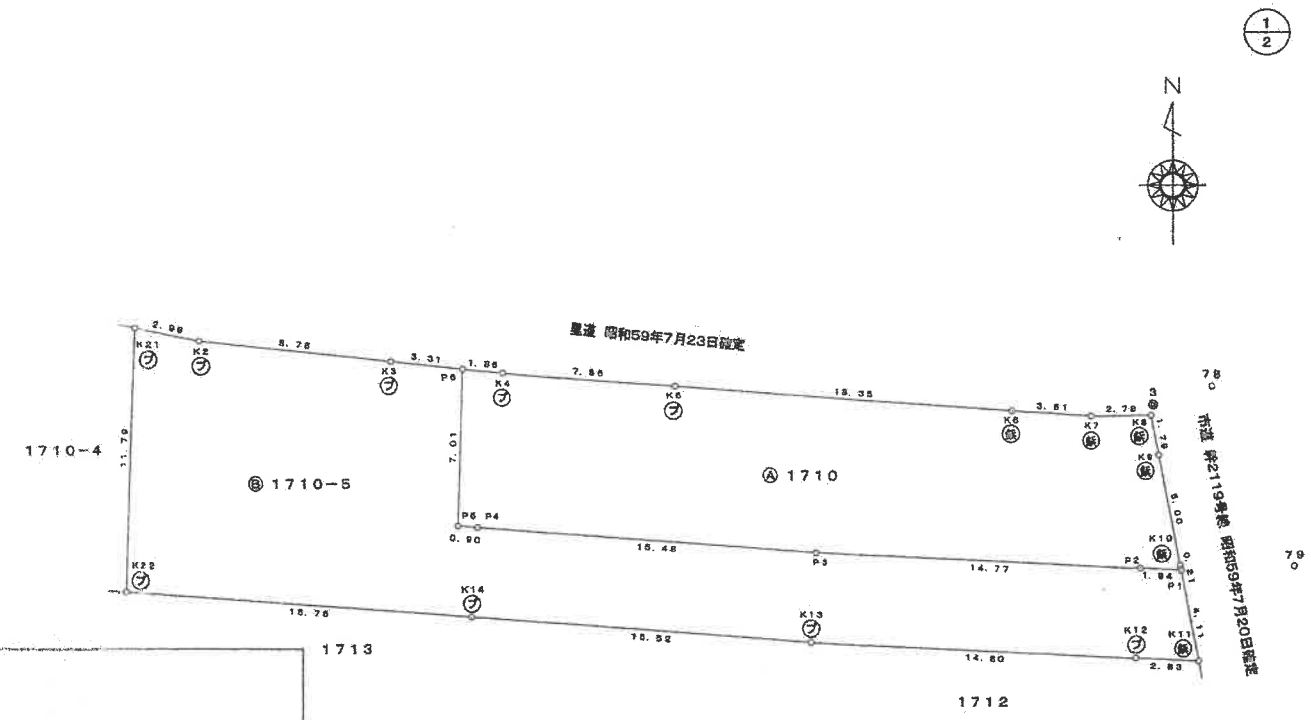
ヲ　1954-4
ワ　1949-2
カ　1903-1
ヨ　1905-11
タ　1905-12
レ　1905-16
ソ　1906-3
ツ　1925-1
ネ　1904-4
ナ　1878-4
ラ　1879-2
ム　1896-2
ウ　1898-3
ノ　1684-1
オ　1877-3
ク　1744-9
ヤ　1744-11
マ　1745-7
ケ　1744-8
フ　1744-7
コ　1745-8
エ　1744-10
テ　1746-19
ア　1746-23
サ　1746-5
キ　1746-20
ユ　1745-4
メ　1877-2
ミ　1737-4
シ　道
ヒ　1723-1
モ　水
セ　1728-2
ス　1756-3
ン　1756-4
ｲｲ　1756-6
ｲﾛ　1756-16
ｲﾊ　1756-11
ｲﾆ　1756-18
ｲﾎ　1730-2
ｲﾍ　1756-14
ｲﾄ　1756-19
ｲﾁ　1756-12
ｲﾘ　道
ｲﾇ　1756-2
ｲﾙ　1756-5
ｲﾜ　1746-25
ｲｦ　1746-24
ｲｶ　1746-22

請求番号：3-1
(2/2)

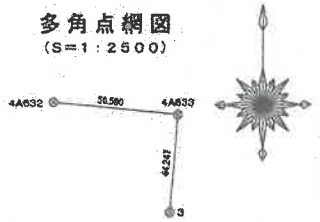
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月15日　大津地方法務局　登記官

土地所在図
地積測量図

地番	(A) 1710 (B) 1710-5
土地の所在	大津市下阪本三丁目字浄戒口



多角点網図
(S=1:2500)



世界測地系（縮尺係数：0.999902）
平面直角座標系：Ⅵ
測量年月日：平成26年10月31日

多角点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
4A632	−104276.944	−11277.326	街区補助点（金属鋲）
4A633	−104282.466	−11221.016	街区補助点（金属鋲）
3	−104326.554	−11224.765	多角点金属鋲

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
78	−104325.702	−11222.106	マンホール中心
79	−104333.719	−11218.417	道路基準点鋲

引照点表

境界点	引照点	距離
K8	78	3.029
	79	9.263
K11	78	12.280
	79	6.062

筆界点	境界標の種類
㊄	石杭
㊅	金属標
㊂	コンクリート杭
㊆	プラスチック杭
㊇	金属鋲

作成者	[redacted]	縮尺	1/
	土地家屋調査士 [redacted] 平成29年1月31日作成		

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（京都土地家屋調査士会用紙）

A4判に縮小

（京調会1）

請求番号：3-2

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5月15日　大津地方法務局　登記官　藤井宏行

土地所在図
地積測量図

地番	(A) 1710 (B) 1710−5
土地の所在	大津市下阪本三丁目字浄戒口

2/2

求積表

地番	Ⓐ 1710			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n−1	X n ・ (Y n+1 − Y n−1)
P6	−104324.950	−11256.228	−2.096	218665.095200
P5	−104331.956	−11256.466	0.668	−69693.746608
P4	−104332.021	−11255.560	16.348	−1705619.879308
P3	−104333.112	−11240.118	30.197	−3150546.983064
P2	−104333.841	−11225.363	16.594	−1731315.757554
P1	−104333.925	−11223.524	1.798	−187592.397150
K10	−104333.714	−11223.565	−0.966	100786.367724
K9	−104328.800	−11224.490	−1.262	131662.945600
K8	−104327.032	−11224.827	−3.117	325187.358744
K7	−104327.041	−11227.607	−6.383	665919.502703
K6	−104326.805	−11231.210	−18.923	1974176.131015
K5	−104325.708	−11246.530	−23.160	2416183.397280
K4	−104325.142	−11254.370	−9.698	1011745.227116
			合計	−442.738302
			合計面積	221.3691510
			地積	221.36 ㎡

地番	Ⓑ 1710−5			
NO	X n	Y n	Y n+1 − Y n−1	X n ・ (Y n+1 − Y n−1)
K21	−104323.097	−11271.157	−3.324	346769.974428
K22	−104334.887	−11271.558	15.313	−1597680.124631
K14	−104336.012	−11255.844	31.200	−3255283.574400
K13	−104337.106	−11240.358	30.270	−3158284.198620
K12	−104337.837	−11225.574	17.615	−1837910.998755
K11	−104337.965	−11222.743	2.050	−213892.828250
P1	−104333.925	−11223.524	−2.620	273354.883500
P2	−104333.841	−11225.363	−16.594	1731315.757554
P3	−104333.112	−11240.118	−30.197	3150546.983064
P4	−104332.021	−11255.560	−16.348	1705619.879308
P5	−104331.956	−11256.466	−0.668	69693.746608
P6	−104324.950	−11256.228	−3.057	318921.372150
K3	−104324.609	−11259.523	−12.006	1252521.255654
K2	−104323.689	−11268.234	−11.634	1213701.797826
			合計	−606.074564
			合計面積	303.0372820
			地積	303.03 ㎡

総合計面積	524.4064330 ㎡

（京調会1）

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]（平成29年 1月31日作成）	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/

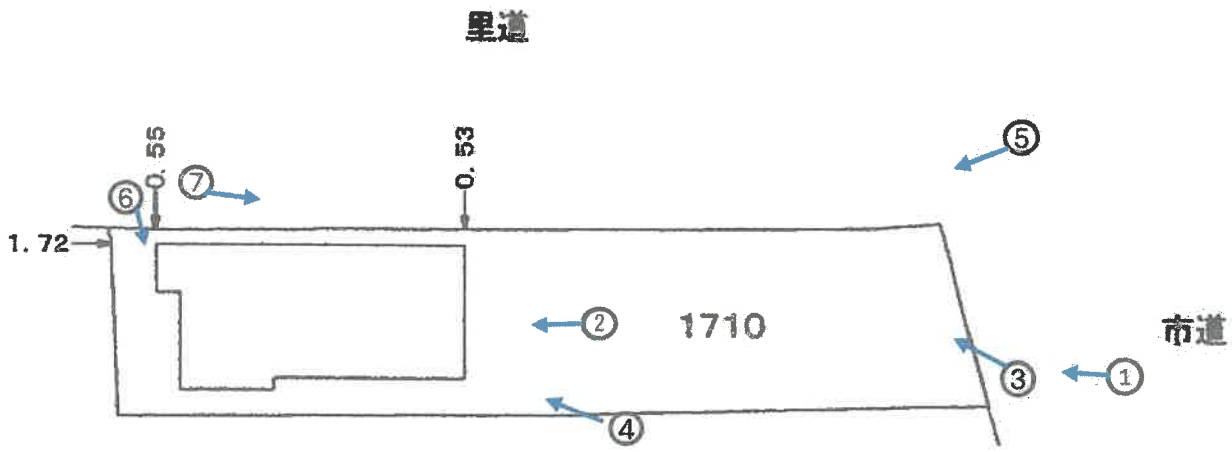
（京都土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

土地建物位置関係図

（建物図面を一部引用）



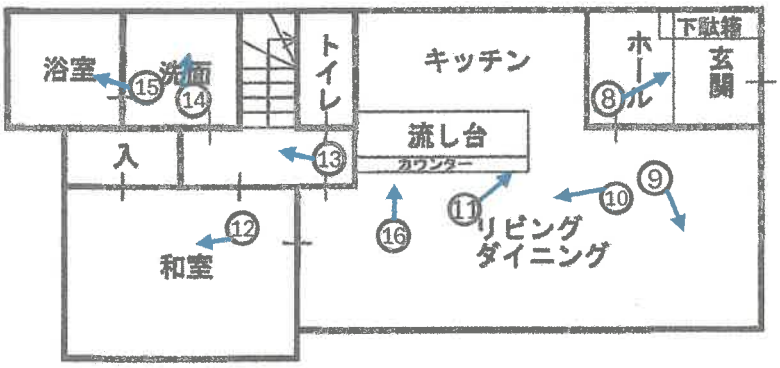


写真撮影方向

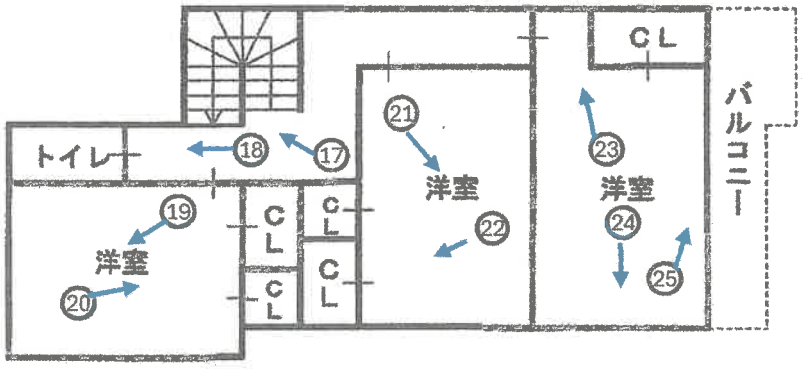
間取図

令和７年（ケ）第１０号

１階



２階



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



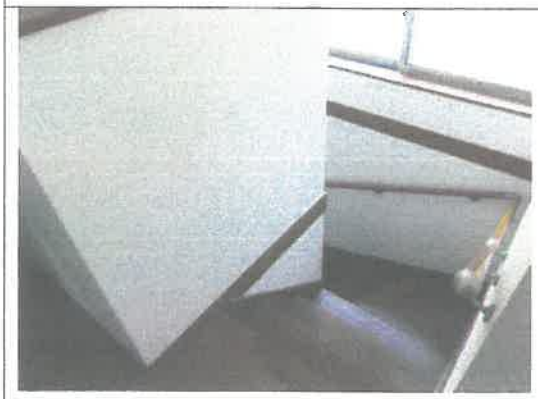
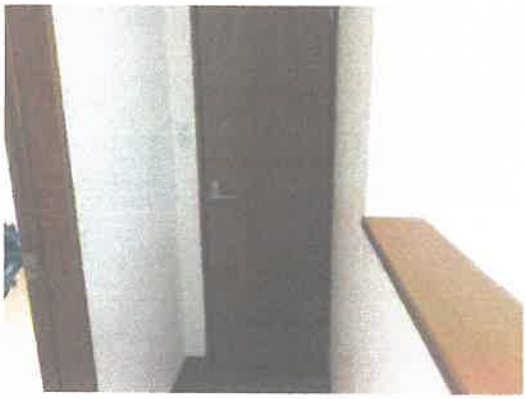
⑩



⑪



⑫

	
⑬	⑭
	
⑮	⑯
	
⑰	⑱

	
⑲	⑳
	
21	22
	
23	24

	
25	26
27	28
29	30

登記年月日：平成29年3月7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5月15日
大津地方法務局
登記官

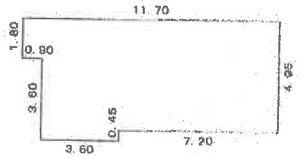
各階平面図

家屋番号	1710番の2
建物の所在	大津市下阪本三丁目字浄戒口1710番地

建物図面

A4判に縮小

1階

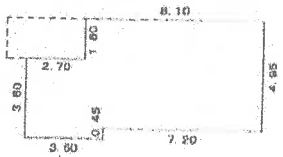


求積表

0.90	× 1.80	=	1.6200
3.60	× 5.40	=	19.4400
7.20	× 4.95	=	35.6400
	計		56.7000

床面積 56.70 ㎡

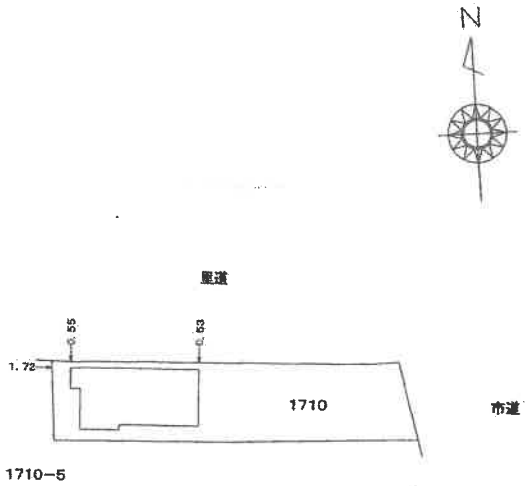
2階



求積表

10.80	× 3.15	=	34.0200
3.60	× 0.45	=	1.6200
8.10	× 1.80	=	14.5800
	計		50.2200

床面積 50.22 ㎡



作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] (平成29年3月2日作成)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

請求番号：3-3

令和　7年　（ケ）　第　　10　号
令　和　7　年　5　月　14　日　現地調査
令　和　7　年　5　月　15　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 12,220,000 円	
内　訳　価　格	
物件1 （土地）	金 3,700,000 円
物件2 （建物）	金 8,520,000 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		

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口

　　地　　番　　１７１０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３６平方メートル

2　所　　在　　大津市下阪本三丁目字浄戒口　１７１０番地

　　家屋　番号　　１７１０番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．７０平方メートル
　　２階　５０．２２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　南　方・道路距離約　1400　m 最寄バス停「　下阪本　」の　南西　方・約　310　m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほか店舗、寺院等も見られる既成住宅地域	
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） 周知の埋蔵文化財包蔵地（坂本城跡）に含まれる
画地条件	規模　221.36　㎡（公簿） 間口約　7.0m　　奥行約　31.5～33.0m　　ほぼ長方形	
接面道路の状況	東側で幅員約5.7mの舗装市道（幹2119号線）に等高に接面 （建築基準法第42条1項1号道路） 北側で幅員約1.2mの未舗装里道に等高に接面 （建築基準法外道路）	
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　　前面道路に本管あり ガス配管　　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。 昭和56年の住宅地図では戸建住宅の敷地、平成7年、平成22年の住宅地図では建物等の記載はなく、令和2年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆及び合筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、地目は最初は畑であり、明治36年に畑から田へ、昭和58年に田から宅地へと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58年9月に株式会社大登（昭和59年6月に株式会社大登建設に商号変更）、昭和62年6月に個人に所有権移転してからは個人の所有が続き、平成28年7月に株式会社未来図、同年10月にファースト住建株式会社、平成29年3月に現在の所有者に所有権移転している。	
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29年3月1日　新築 経　過　年　数　：　8年 経済的残存耐用年数：　17年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：スレートぶき 外　壁　：サイディングボード貼等 内　壁　：クロス貼等 天　井　：クロス貼等 床　：フローリング、畳等 設　備　：電気、水道、風呂、排水等 その他　：ソーラーパネル等
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	・目的建物は全体的に経年相当の痛みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、2階東側の洋室にクロスの剥がれ等が見受けられた。 ・目的建物内では、室内で動物（犬）が飼育されていた。 ・目的建物の屋根にはソーラーパネルが設置されているが、その所有権は目的物件の所有者に属さないと考えられるため（詳細は現況調査報告書を参照）、本件評価の対象としない。

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	51,000	1.01	221.36	0.90	10,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　大津　　-36

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
51,200円/㎡	× 100.58/100	× 100/101	× 100/100	＝ 51,000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 × 100/100 × 100/100 × 100/100 ＝ 100/100
イ個別格差　：方位＋1、角地±0　（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	150,000	106.92	0.63	10,100,000

ウ 現価率
（物件2　主である建物）
経過年数　8　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　0.10) ＝　0.63

　注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

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	10,260,000	0.40	法定地上権	4,100,000

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カ、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	10,260,000	-4,100,000		1.00	0.60	1.00	3,700,000
2	10,100,000	+4,100,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,520,000
一括価格(合計)							12,220,000

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。

　注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

第6　参考価格資料

地価公示価格（　　大津-36　　）

所　　在：大津市下阪本1丁目字南川原1043番1外「下阪本1－23－13」

価　　格：　51,200　円/㎡

位　　置：　JR湖西　線「　唐崎　」駅の 北東 方・道路距離約　1200　m

価格時点：令和　7年　1月　1日

地　　積：　327　㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：　東側　6　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：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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6年度）

物　件　1：　6,513,296 円

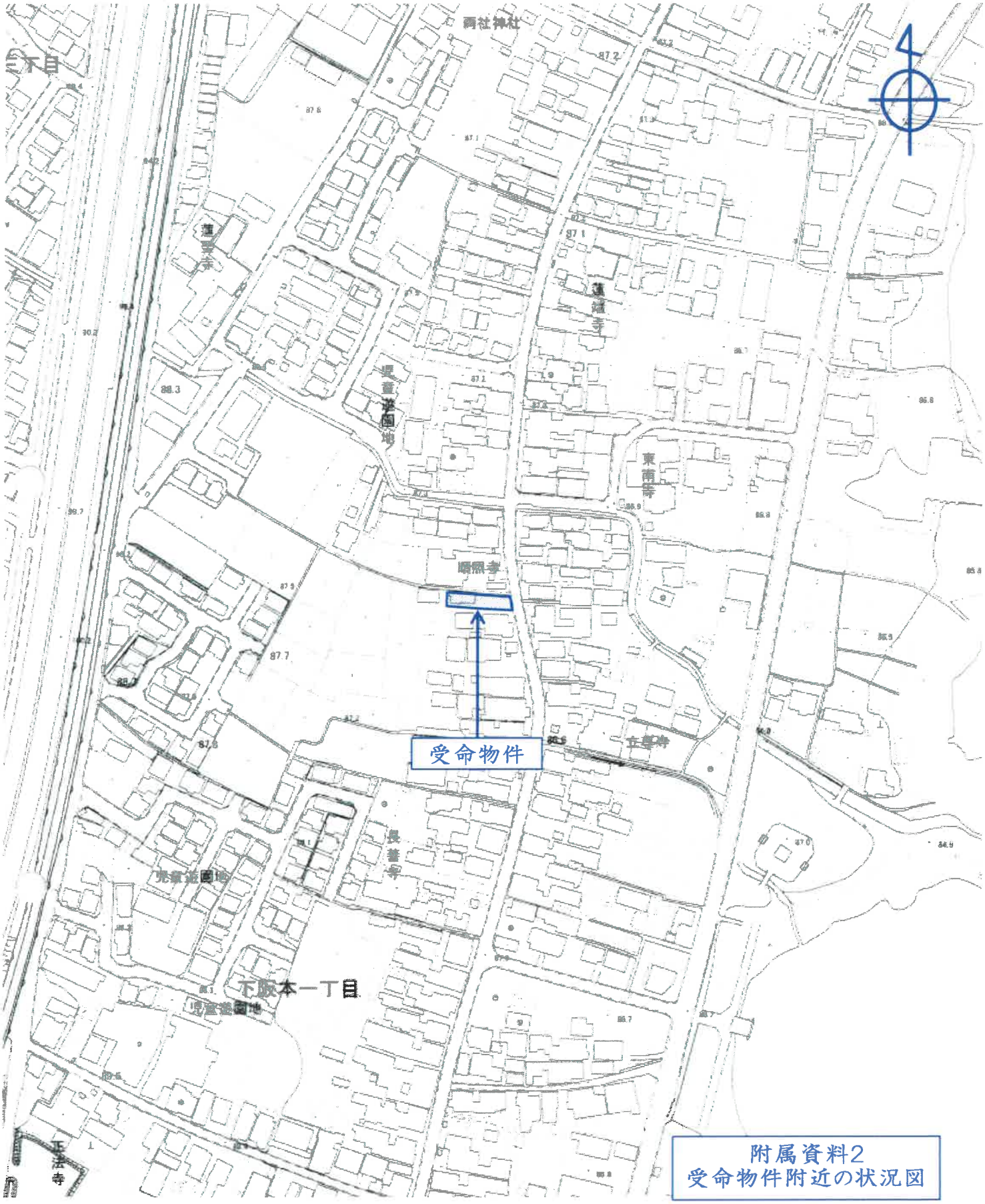
物　件　2：　6,565,696 円

以　上



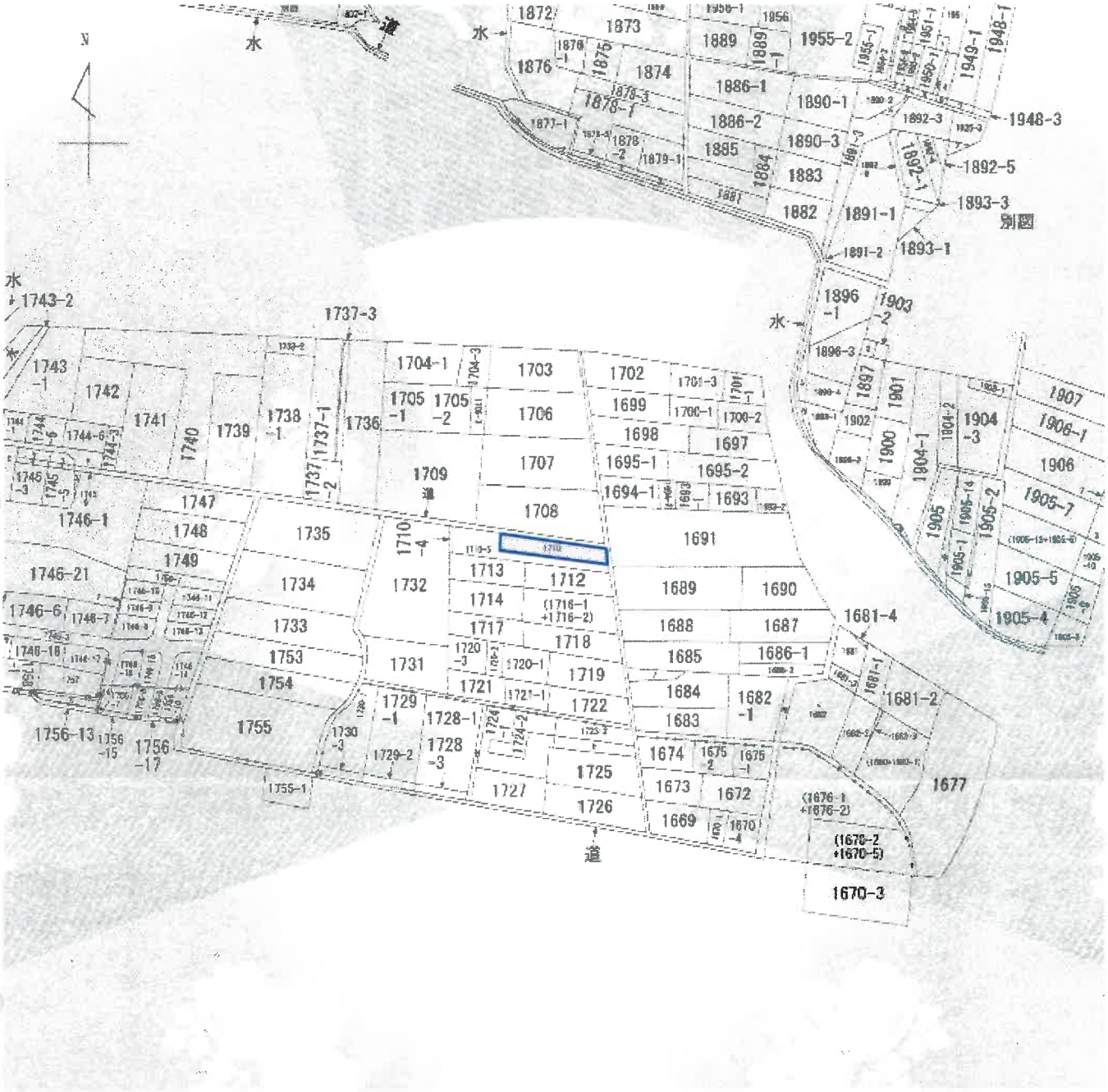
附属資料1
受命物件の位置図

大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図



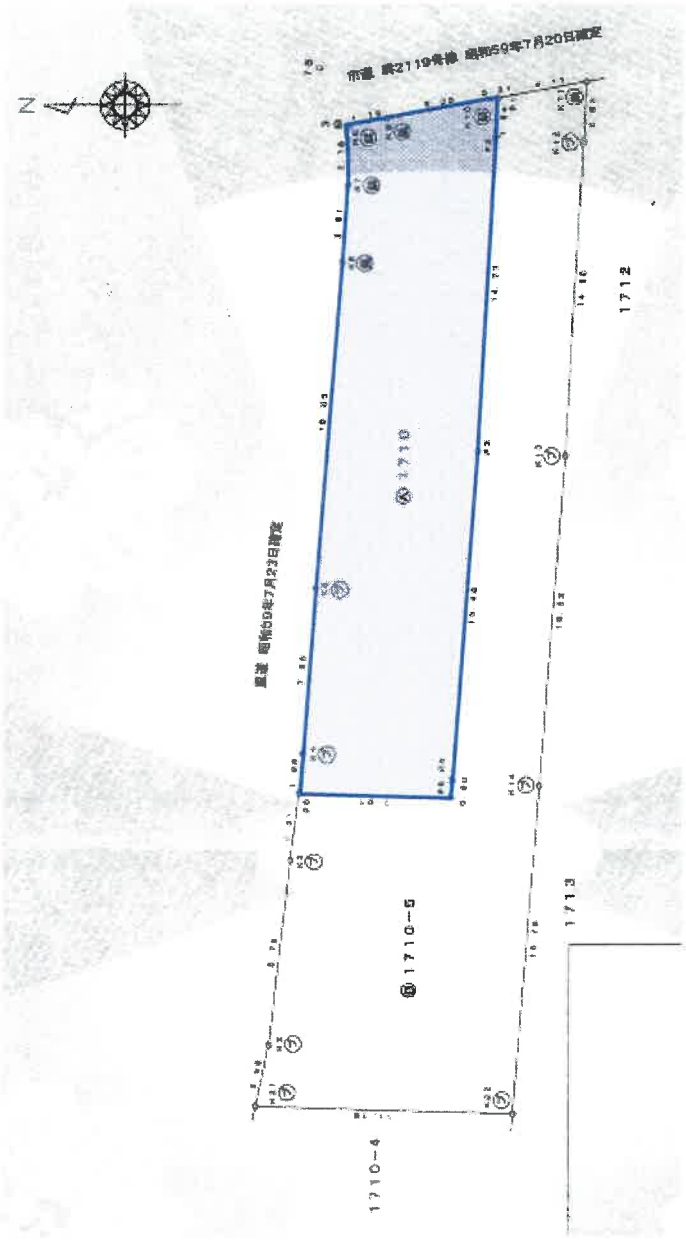
附属資料2
受命物件附近の状況図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

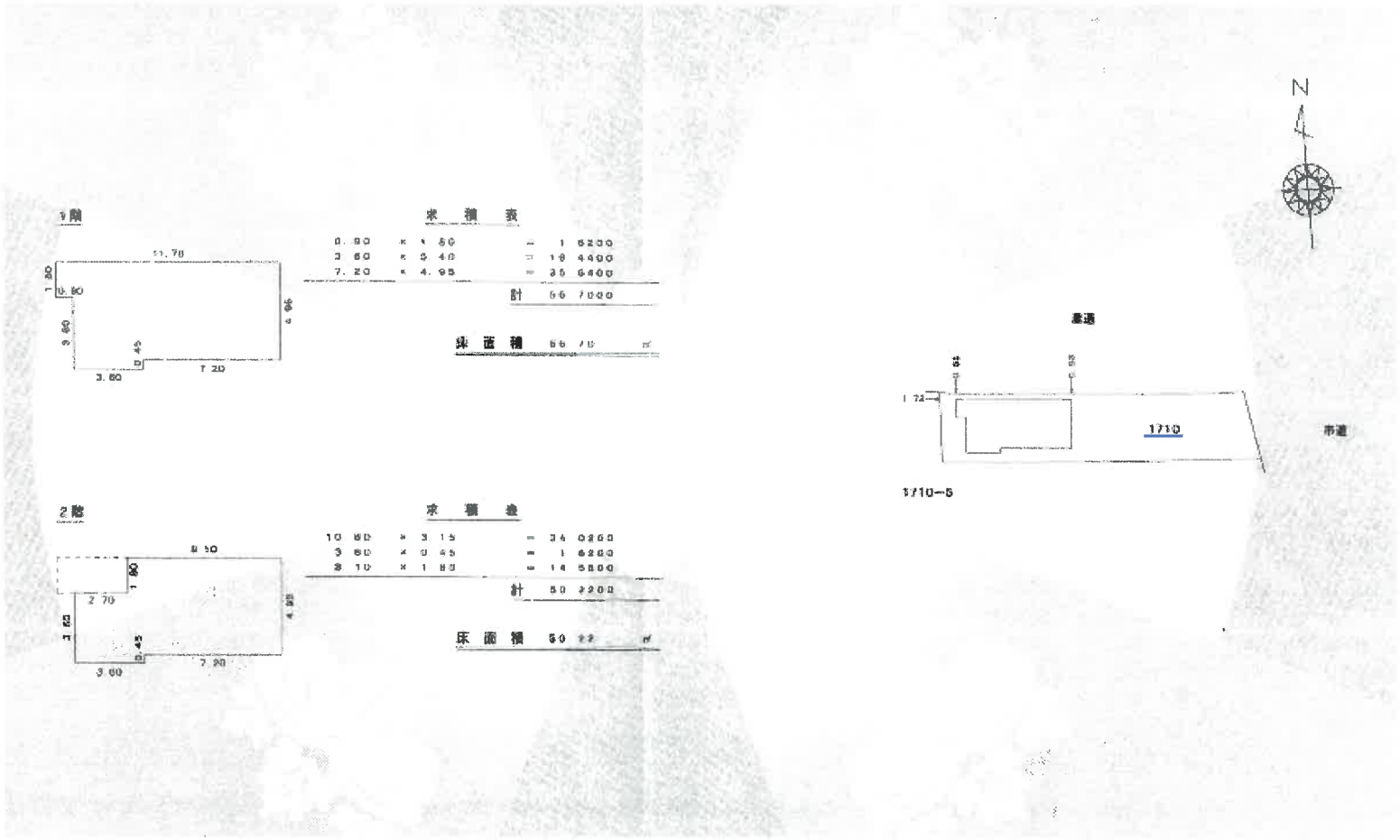
附属資料3
公図写し



地番	㊀ 1710			
No	X n	Y n	Y n+1 − Y n−1	X n · (Y n+1 − Y n−1)
P6	−104324.950	−11256.228	−2.095	218665.095200
P5	−104331.996	−11256.466	0.668	−69695.746408
P4	−104332.021	−11255.590	16.348	−1706616.879908
P3	−104333.112	−11240.116	30.197	−3150545.983064
P2	−104332.841	−11225.383	16.504	1721015.757564
P1	−104333.925	−11223.624	1.798	−187592.307150
K10	−104333.774	−11223.565	−0.966	100786.367124
K9	−104328.800	−11224.490	−1.262	131665.945600
K8	−104327.032	−11224.827	−3.117	325183.358744
K7	−104327.041	−11227.607	−5.392	562010.502703
K6	−104326.805	−11231.210	−18.923	1974176.131015
K5	−104325.706	−11246.304	−23.100	2410185.877480
K4	−104325.142	−11254.370	−9.698	1011745.227116
			合 計	−442.738102
			合 計 面 積	221.55 ㎡

縮尺1/250
A3をA4に縮小

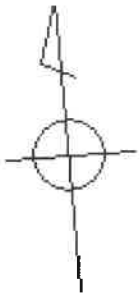
附属資料4
地積測量図写し



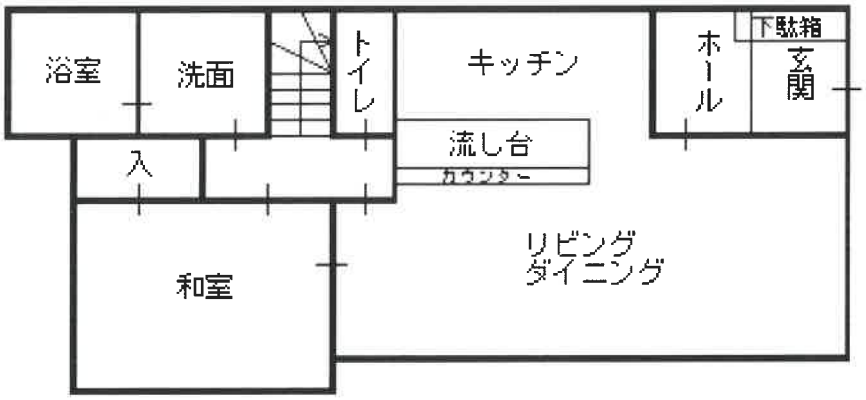
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

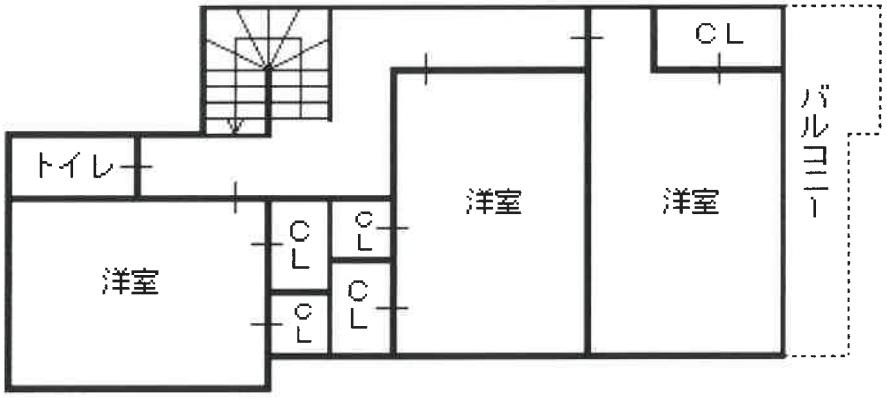
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



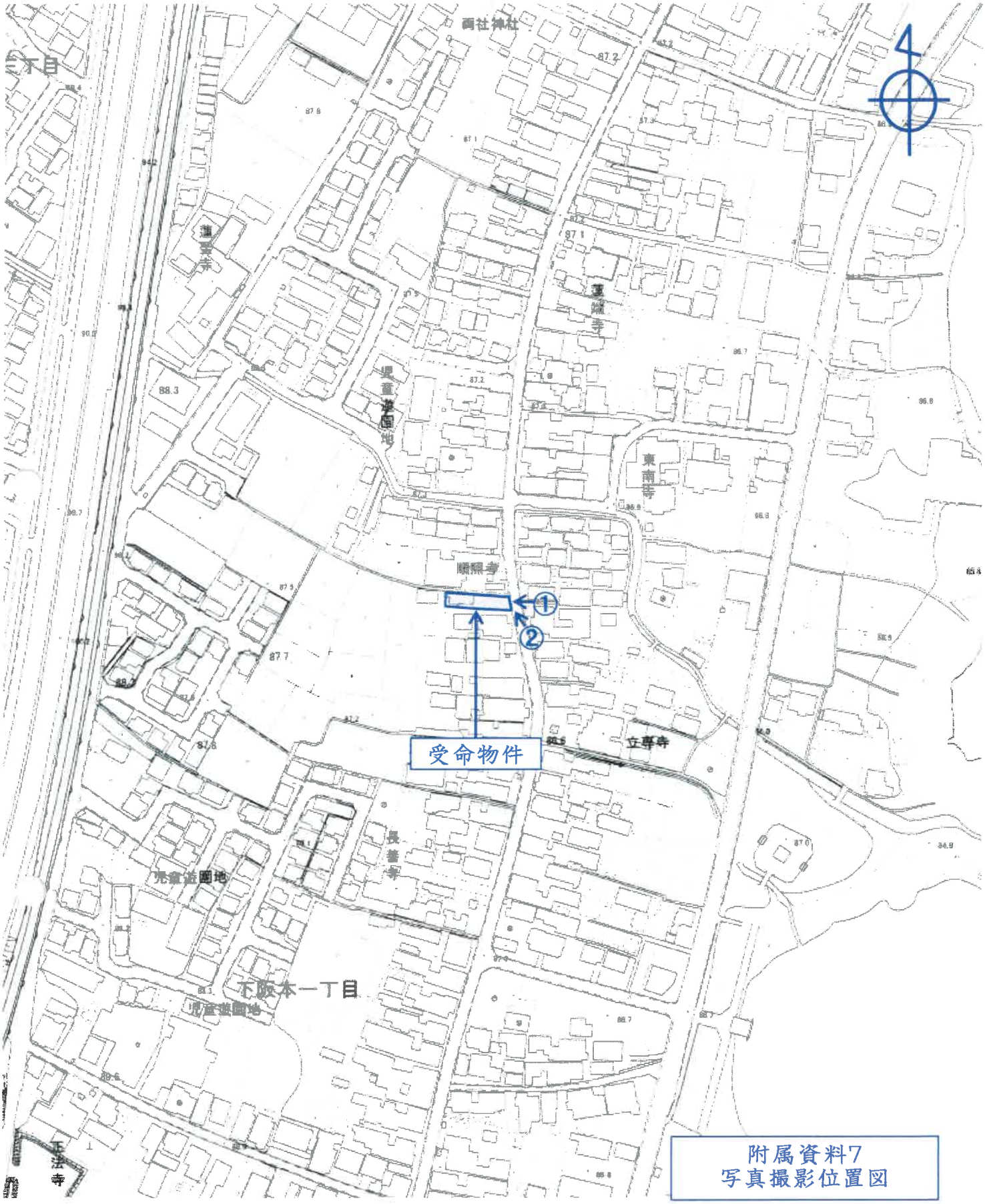
１階



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



②





附属資料8
現況写真