

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 7 年 6 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

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 7 年 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 22 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 7 年 7 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 3 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 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ | |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 9. 3 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ | |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 1. 6 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ | |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 7. 3 7 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ 6 2 2 3 番地 4 5、
6 2 2 3 番地 4 6 | |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 3 番 4 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 5 7 平方メートル
2 階 6 7. 6 8 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 7 6. 5 7 平方メートル | |



11

物 件 目 録

2 階 67.68 平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 1. 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ 6 2 2 3 番地 4 5、
6 2 2 3 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 3 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 5 7 平方メートル
2 階 6 7. 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 7 6. 5 7 平方メートル |



物 件 目 録

2階67.68平方メートル



令和6年(ケ)第45号
令和6年11月 1日受理
令和6年12月 4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 大津市仰木の里東八丁目字フケ
 地 番 6 2 2 3 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 1 7 9 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 大津市仰木の里東八丁目字フケ
 地 番 6 2 2 3 番 4 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 1 . 6 8 平方メートル
- 3 所 在 大津市仰木の里東八丁目字フケ
 地 番 6 2 2 3 番 4 8
 地 目 宅地
 地 積 5 7 . 3 7 平方メートル
- 4 所 在 大津市仰木の里東八丁目字フケ 6 2 2 3 番地 4 5、
 6 2 2 3 番地 4 6
 家屋 番号 6 2 2 3 番 4 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 5 . 5 7 平方メートル
 2 階 6 7 . 6 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市仰木の里東八丁目12番32号		
土地	物件1乃至3		
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至3） ☐ 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4		
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：1階 約76.57平方メートル		
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(空き家)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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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・7枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は8乃至10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・7枚目の公図及び8乃至10枚目の地積測量図並びに11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8乃至10枚目の地積測量図に概ね合致していると思われる。

なお、12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

目的土地西側空地部分に「カーポート」が存する。同カーポートの基礎は地上に固定されており、目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地北西側及び南東側空地部分に、「物置」が存したが、いずれも単に地上に据え置いているだけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

そして、目的土地空地部分に動産類が残置されている状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

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13枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね11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、目的建物南側及び東側に、夫々、「工作物」(サンルーム・雨除け)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。

(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階ダイニングキッチンの床のたわみ」・「2階洋室の床の傾斜や雨漏り跡」・「屋根裏収納の天井の雨漏り跡」等が見受けられた。

(3) その他

目的建物では、「屋根裏収納」が存した。

4 前面道路調査

目的物件は、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4.5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
■ 目的物件所有者代理人	[陳述の要旨] 私は、目的物件所有者の代理人です。 目的物件は、前所有者が死亡し、現在の所有者が相続で所有者となりました。 目的物件は、空き家の状態であり、物件売却を不動産業者に依頼しているところです。 なお、目的物件前所有者は、目的物件内では死亡していません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月6日 (水) 10:10-10:15	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R6年11月6日 (水) 11:15-11:45	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
R6年11月8日 (金) 14:20-14:40	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路調査
R6年11月14日 (木) : - :	当庁	目的物件所有者代理人に連絡
R6年11月20日 (水) 10:00-10:20	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
R6年11月22日 (金) 12:50-13:45	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 近隣者から聴取
R6年12月2日 (月) : - :	当庁	目的物件所有者代理人に連絡して聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

☒ 令和6年11月22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, 目的物件所有者代理人から貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

ヲ	6323-10		8丁目
ワ	6323-9	G	仰木の里東
カ	6327-1		8丁目
コ	6327-4	H	仰木の里東
ケ	6327-5		8丁目
レ	6221-2		
ソ	6265-61		
ツ	6259-23		
ネ	6259-24		
ナ	6259-10		
ラ	6259-10		
ム	6296-38		
ウ	6223-15		
ノ	6223-2		
オ	6223-34		
ク	6223-35		
ヤ	6223-36		
マ	6223-43		
ケ	6223-44		
フ	6223-48		
コ	6223-53		
エ	6223-71		
テ	6223-32		
ア	6223-33		
サ	6259-11		
キ	6223-54		
ユ	6223-66		
メ	6223-67		
ミ	6223-68		
シ	6223-69		
ヒ	6223-70		

1540038

地積測量図

地番 6223-44, ~ -46

土地の所在 大津市御木町字フケ

御木の里東八丁目

553.11.18

① 6223-44 求積表

22.45	×	10.10	=	226.745
22.45	×	10.20	=	228.99
計 1/2				455.735
				227.8675 M ²

② 6223-45 求積表

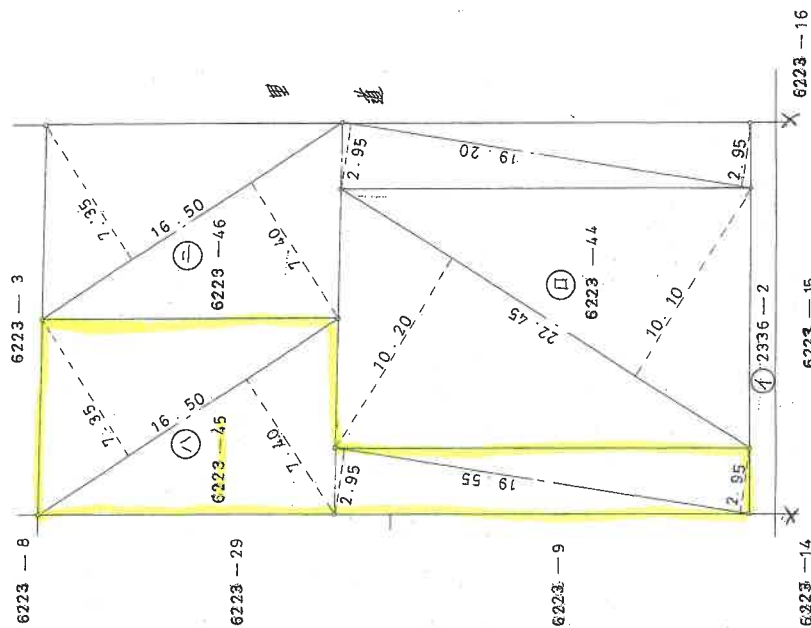
19.55	×	2.95	=	57.6725
19.55	×	2.95	=	57.6725
16.50	×	7.40	=	122.10
16.50	×	7.35	=	121.275
計 1/2				358.72
				179.36 M ²

③ 6223-46 求積表

19.20	×	2.95	=	56.64
19.20	×	2.95	=	56.64
16.50	×	7.40	=	122.10
16.50	×	7.35	=	121.275
計 1/2				356.655
				178.3275 M ²

④ 6223-2 求積表

$$594.08 - (227.8675 + 179.36 + 178.3275) = 8.525 \text{ M}^2$$



作製者

(昭和53年11月15日作製)

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

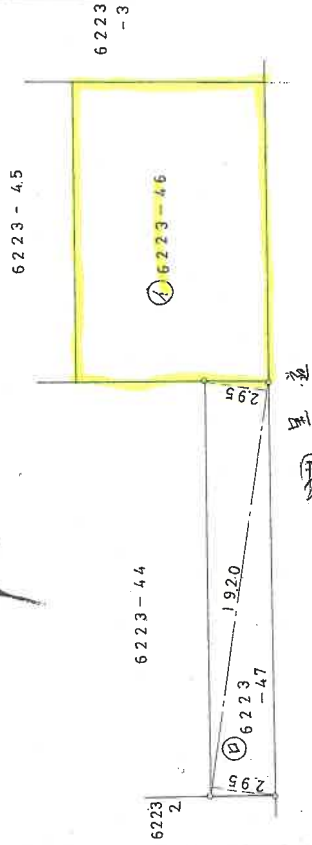
地積測量図

地番	6223-46
土地の所在	大津市仰木町字フケ

1540039

仰木の里東八丁目

S54.1.25



求積表

6223-47	
1920 x 295 =	5664
1920 x 295 =	5664
計 1/2	11328
	5664 M²
6223-46	
1783275 - 5664 =	1216875 M²

作製者
土地家屋調査士

昭和54年1月23日作製

申請人

縮尺

1/250

(大津地方方法務局近畿實業土地家屋調査士会指定用紙)

地積測量図

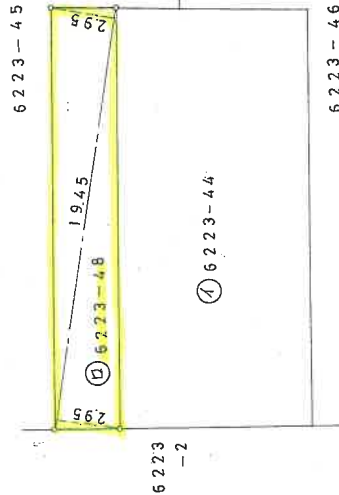
地番 6223-44

土地の所在 大津市伊米町字フケ

1540040

柳木の里東八丁目

554.1.25



求積表

6223-48

19.45 x 2.95 = 57.3775
19.45 x 2.95 = 57.3775
計 114.755
1/2 57.3775 M²

6223-44

2278675 - 573775 = 170.49 M²

作製者

土地家屋調査士

昭和54年1月23日(作製)

申請人

縮尺

1/250

(大津地方方法務局拉速賃賃土地家屋調査士会指定用紙)

1545026

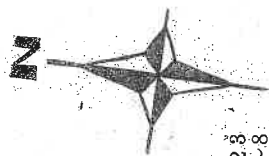
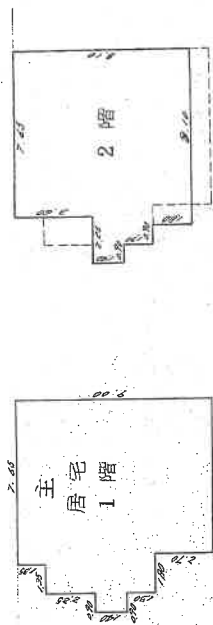
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 同所 6223~45

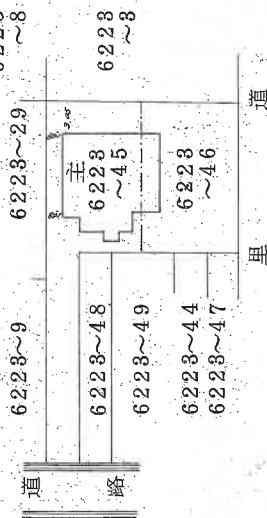
建物の所在 滋賀県大津市仰木町字フケ 6223~45、6223~46

仰木の里東八丁目

55.4.21



1 / 250



1 階
1. 35 X 7. 65 = 10. 3275
2. 25 X 9. 00 = 20. 2500
1. 40 X 9. 90 = 13. 8600
1. 30 X 9. 00 = 11. 7000
2. 70 X 7. 20 = 19. 4400
75. 5775M

2 階
3. 60 X 7. 65 = 27. 5400
1. 40 X 9. 90 = 13. 8600
1. 30 X 9. 00 = 11. 7000
1. 80 X 8. 10 = 14. 5800
67. 6800M

作製者

土地家屋調査士

昭和55年4月1日(作成)

申請人

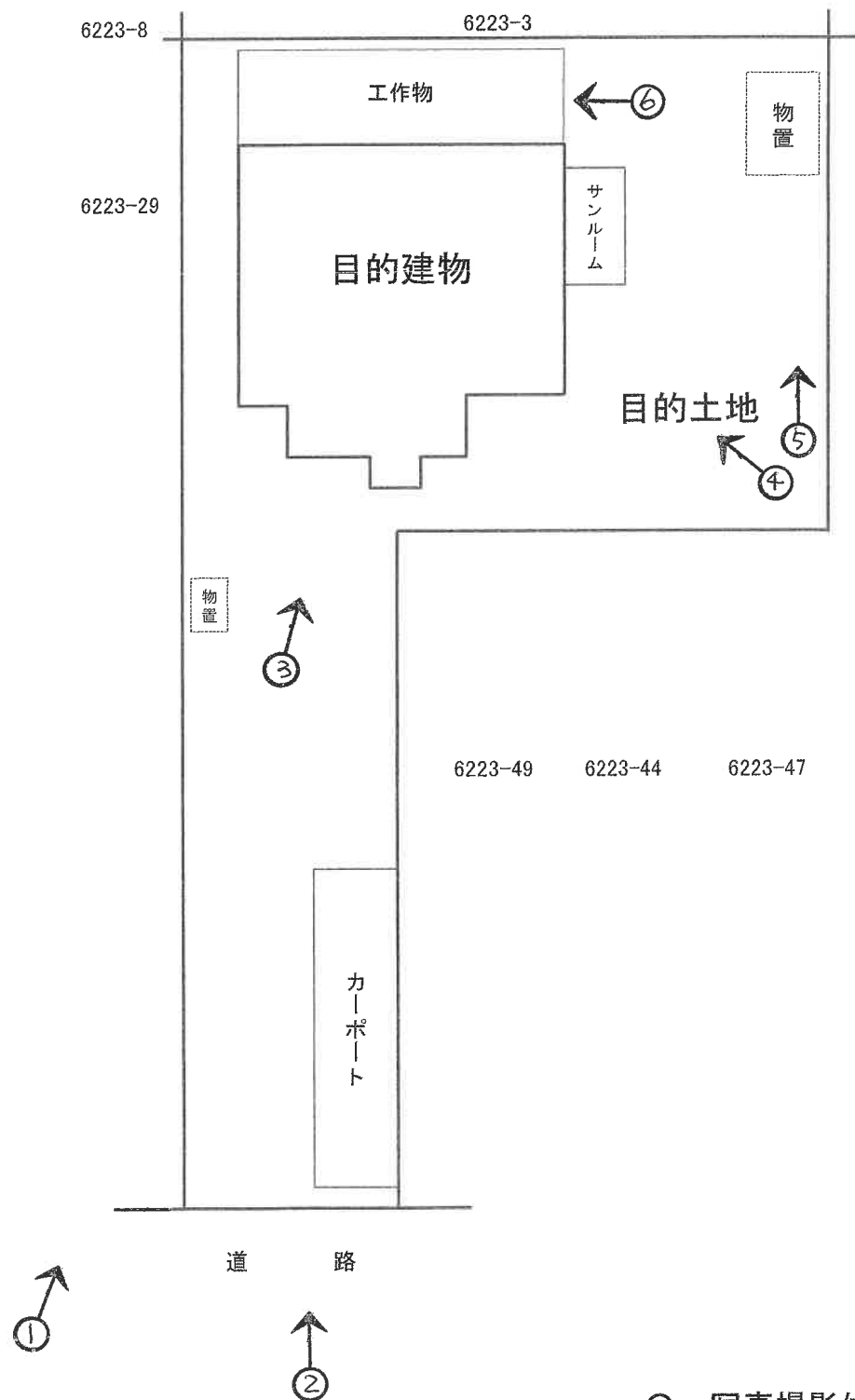
縮尺

1/500

(タテヨリ)

A4判に縮小

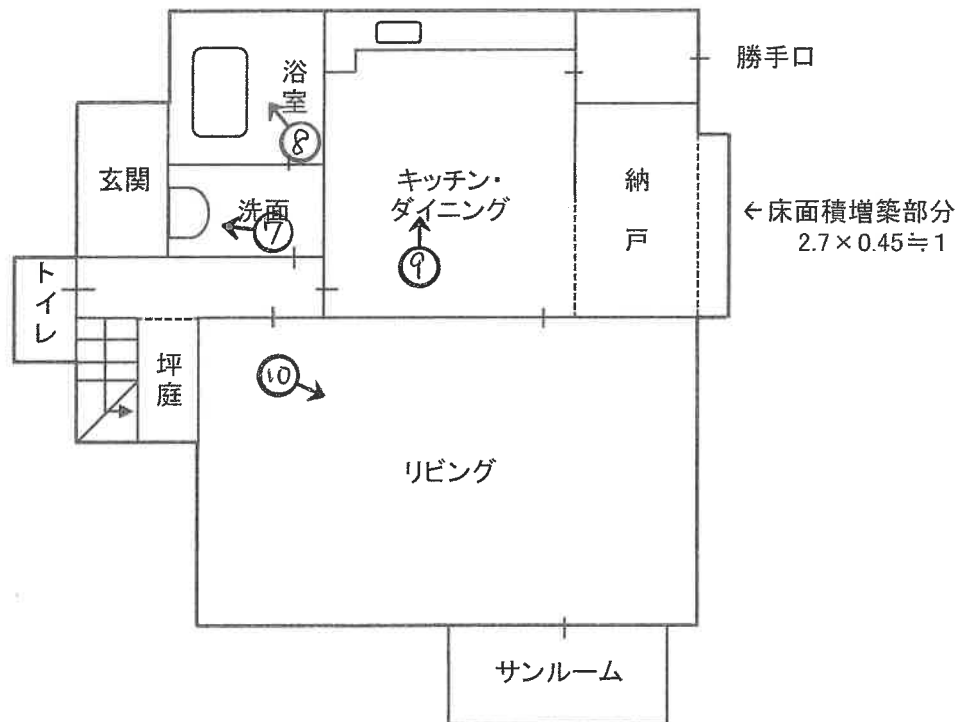
土地建物位置関係図



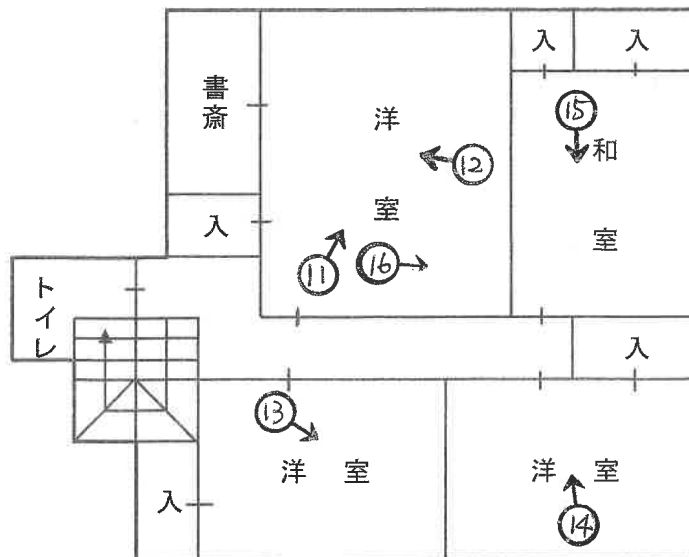
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



1階 洗面

写真 ⑧



1階 浴室

写真 ⑨



1階 キッチン

写真 ⑩



1階 リビング

写真 ⑪



2階 洋室

写真 ⑫



2階 書斎

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑯



屋根裏収納 入口

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 和室

令和 6 年 (ケ) 第 45 号
令和 6 年 11 月 22 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 6 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一括価格	
金 6,550,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,750,000 円
物件2 (土地)	金 1,190,000 円
物件3 (土地)	金 560,000 円
物件4 (建物)	金 3,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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。(土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。)
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階 約76.57㎡、2階 67.68㎡
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ | |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 9. 3 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ | |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 1. 6 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ | |
| | 地 番 | 6 2 2 3 番 4 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 7. 3 7 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 大津市仰木の里東八丁目字フケ 6 2 2 3 番地 4 5、
6 2 2 3 番地 4 6 | |
| | 家屋 番号 | 6 2 2 3 番 4 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 5 7 平方メートル
2 階 6 7. 6 8 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 1～3)

位 置 ・ 交 通	JR湖西 線「 堅田 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 2300 m 最寄バス停「 仰木の里東 」の 北 方 ・ 約 300 m	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区(高さの最高限度15m) 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 358.41 m ² (公簿) 間口約 6.0m、 奥行約 33.5m、 不整形地	
接面道路の状況	西側で幅員約4.5mの舗装市道(北3200号線)にほぼ等高接面 (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。 1971年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1979年の住宅地図では空地、1981年以降の住宅地図では住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和42年6月に山林から雑種地へ、昭和42年月日不詳に雑種地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、昭和44年に「協栄産業株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地の西側空地部分にカーポートが存する。(目的土地に付着した工作物) ・目的土地の北西側及び南東側空地部分に物置が存する。(動産) ・目的土地の空地部分に動産類が残置されている。	

(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 4)

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55年4月1日 新築 経 過 年 数 ： 45 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： リシン吹付等 内 壁 ： 板貼、繊維壁等 天 井 ： 板貼、ボード貼等 床 ： 畳、板貼等 設 備 ： 電気、水道、ガス、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（1階ダイニングキッチンに床のたわみ、2階洋室の床に傾斜や雨漏り跡、屋根裏収納の天井に雨漏り跡等が見受けられる。）
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1階納戸に約1㎡の未登記増築部分が存する。 ・目的建物には屋根裏収納が存する。 ・目的建物の南側に工作物（サンルーム）及び東側に工作物（雨除け）が存する。（目的建物に付着した工作物）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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
1～3	35,100	0.86	358.41	0.90	9,740,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,400\text{円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/115 = 35,100\text{円/㎡}$

◇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 +2 (相乗積 100/102)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/107 \times 100/105 \times 100/100 = 100/115$

イ 個 別 格 差 : 形状 △10、規模 △5 (相乗積 86/100)

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4（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
4	165,000	144.25	0.05	1,190,000

イ 現況延床面積

(物件4主である建物)

公簿延床面積(143.25㎡)に未登記増築部分概測面積(約1㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件4主である建物)

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5%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
1～3	9,740,000	0.40	法定地上権 (物件4)	3,900,000

イ 土地利用権等割合：(物件4)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
1～3	9,740,000	-3,900,000		1.00	0.60	1.00	3,500,000
4	1,190,000	+3,900,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,050,000
一 括 価 格(合計)							6,550,000

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	179.36	50.04%	3,500,000	1,750,000
2	121.68	33.95%		1,190,000
3	57.37	16.01%		560,000
合 計	358.41	100%	—	3,500,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (大津-3)

所 在 : 大津市雄琴3丁目字鳩806番1
「雄琴3-16-41」

価 格 : 41,400 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「おごと温泉」駅の 東 方・道路距離約 650 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 241 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 南東側 5.4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い旧道沿いの既成住宅地域

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)

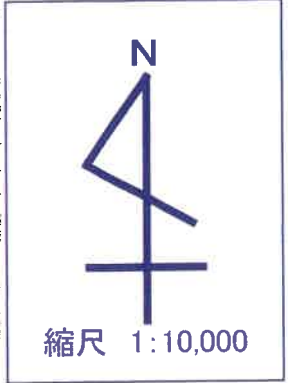
物 件 1 :	2,934,867 円
物 件 2 :	1,991,049 円
物 件 3 :	938,745 円
物 件 4 :	2,082,277 円

以 上



受命物件

地価公示標準地



受命物件の位置図
大津市役所「白図」より複写



(工事中)

東道仰木本堅田線

受命物件

公園

仰木の里東八丁目

仰木の里東七丁目



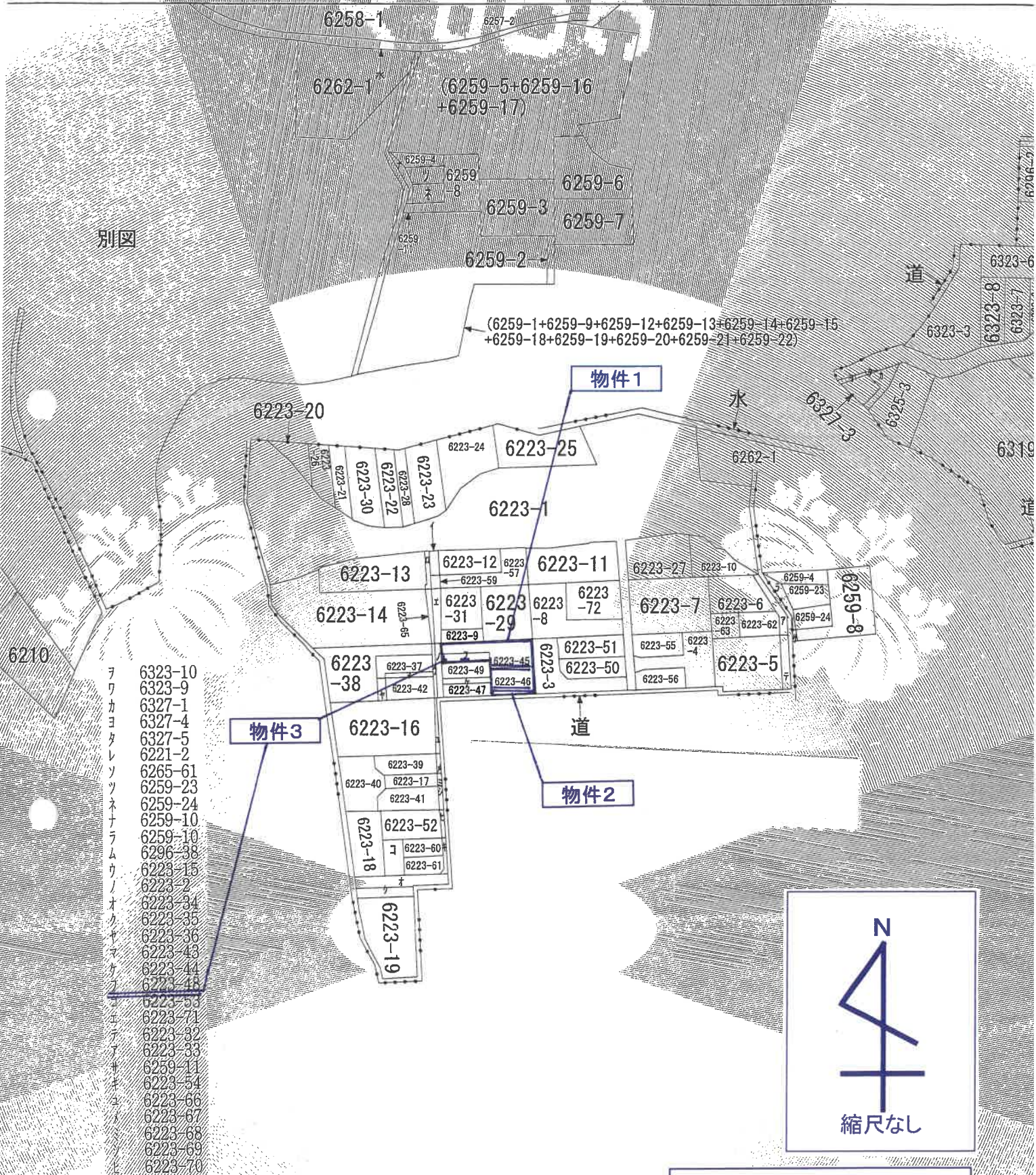
縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

大津市役所「白図」より複写

8 6265-10 6265-56 6265-58 6296-13 6296-34
 4 6265-21 6265-57 6280-30 6296-14

別図



公図写し

物件 1

④ 6223-44 水積表

22.45	×	10.10	=	226.745
22.45	×	10.20	=	228.99
計				455.735
			1/2	227.8675 M

⑤ 6223-45 水積表

19.55	×	2.95	=	57.6725
19.55	×	2.95	=	57.6725
16.50	×	7.40	=	122.10
16.50	×	7.35	=	121.275
計				358.72
			1/2	179.36 M

⑥ 6223-46 水積表

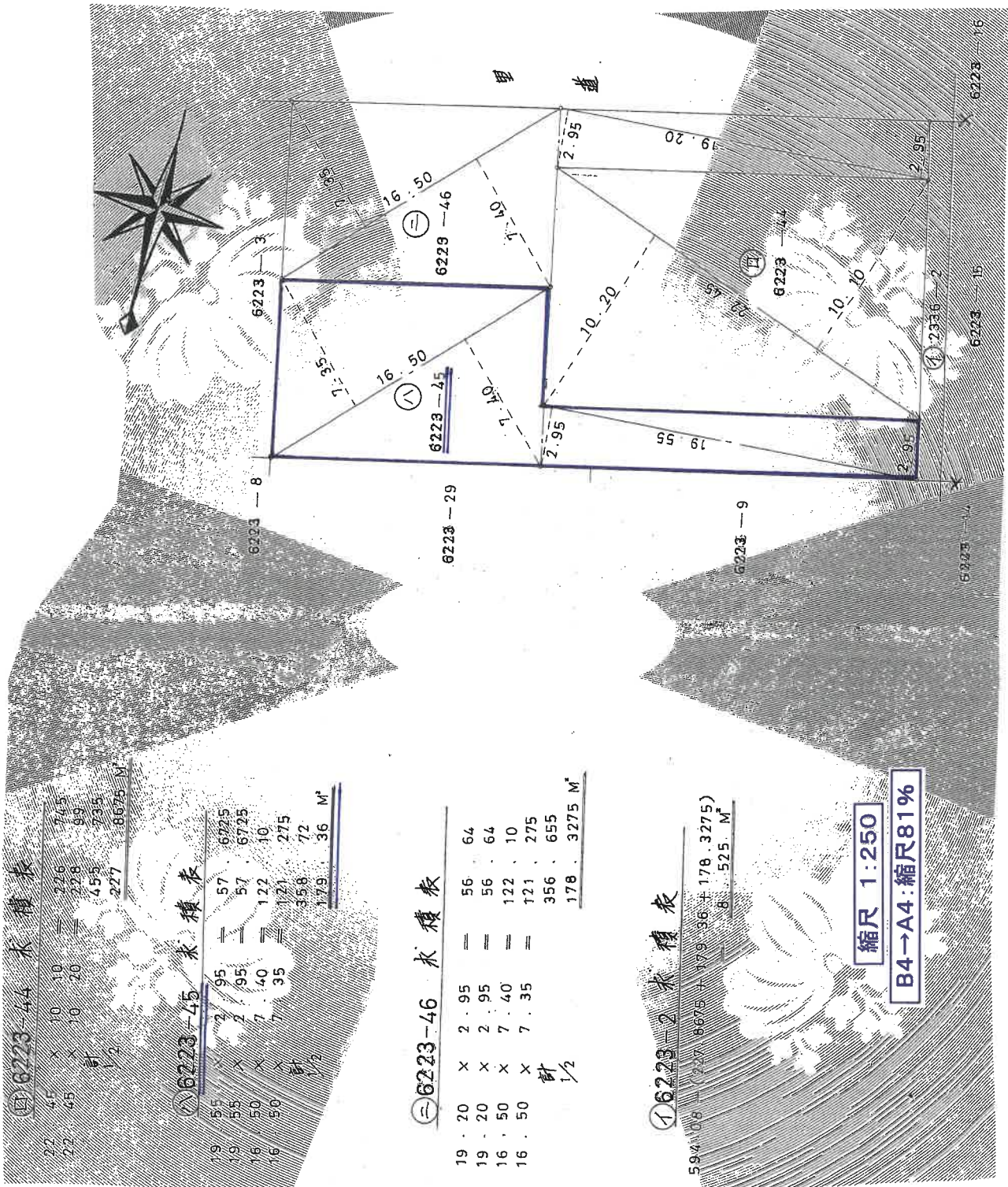
19.20	×	2.95	=	56.64
19.20	×	2.95	=	56.64
16.50	×	7.40	=	122.10
16.50	×	7.35	=	121.275
計				356.655
			1/2	178.3275 M

⑦ 6223-2 水積表

594.08	+	(227.8675 + 179.36 + 178.3275)	=	8.525 M
--------	---	--------------------------------	---	---------

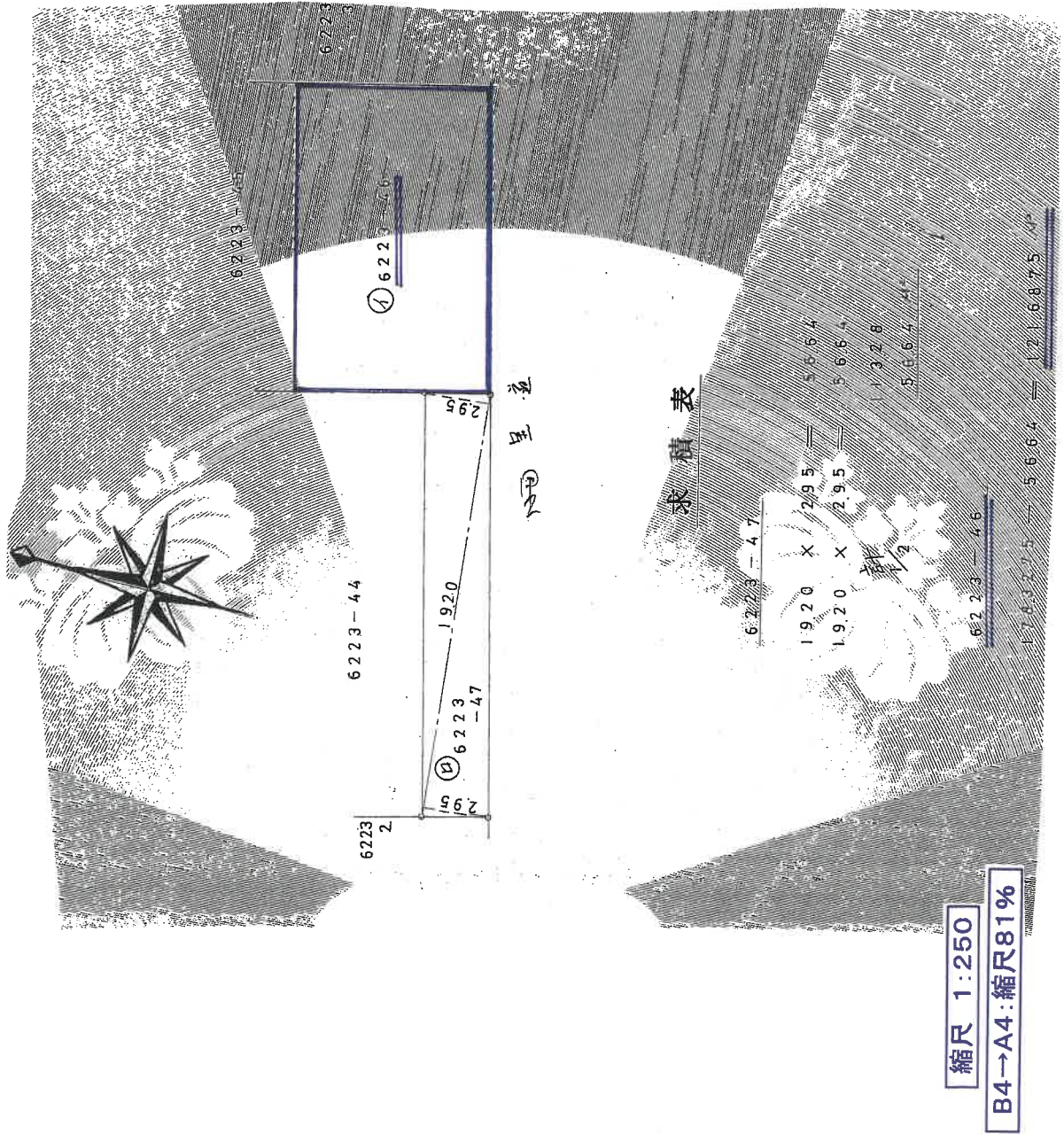
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

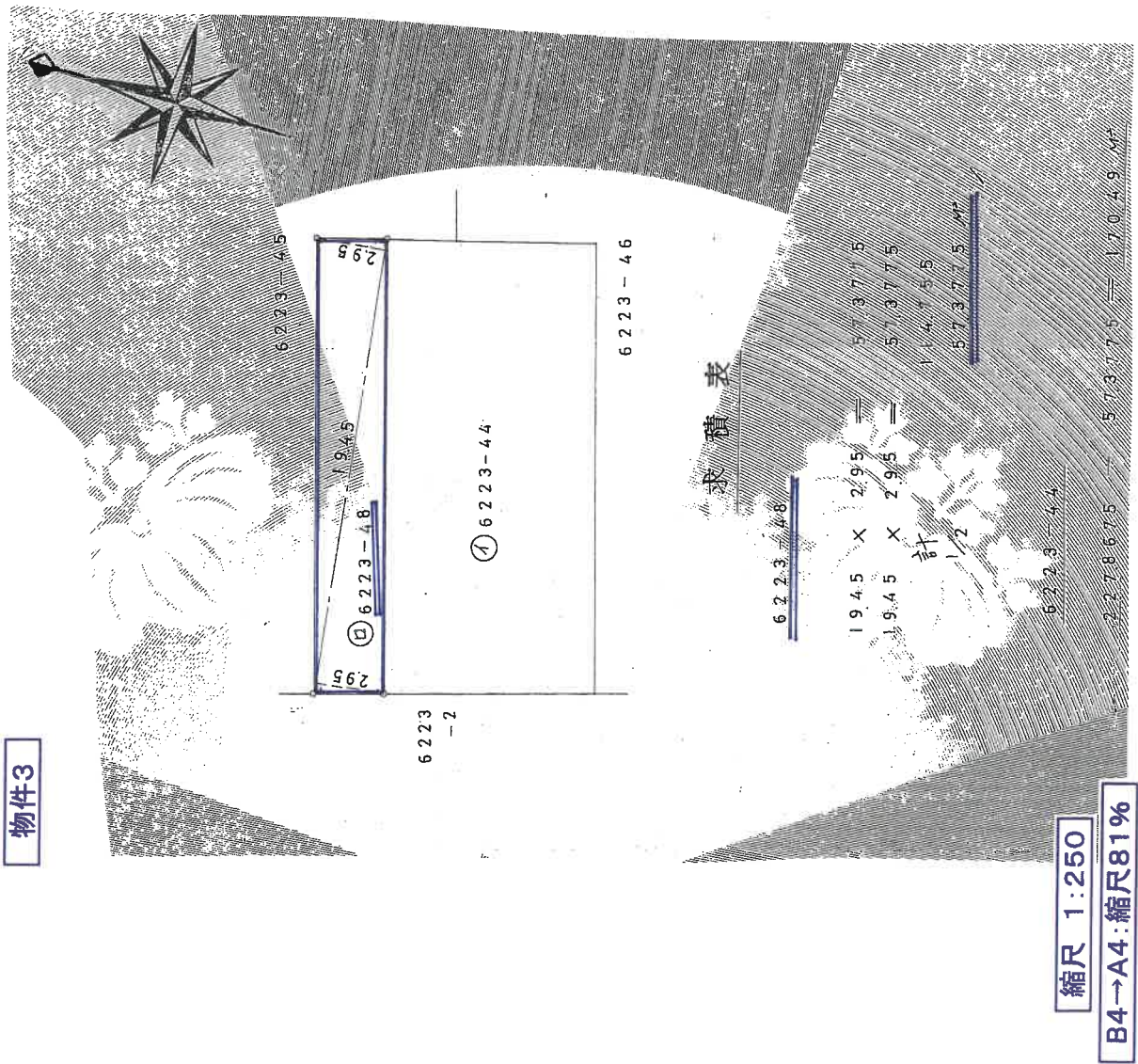


地積測量図写し

物件2

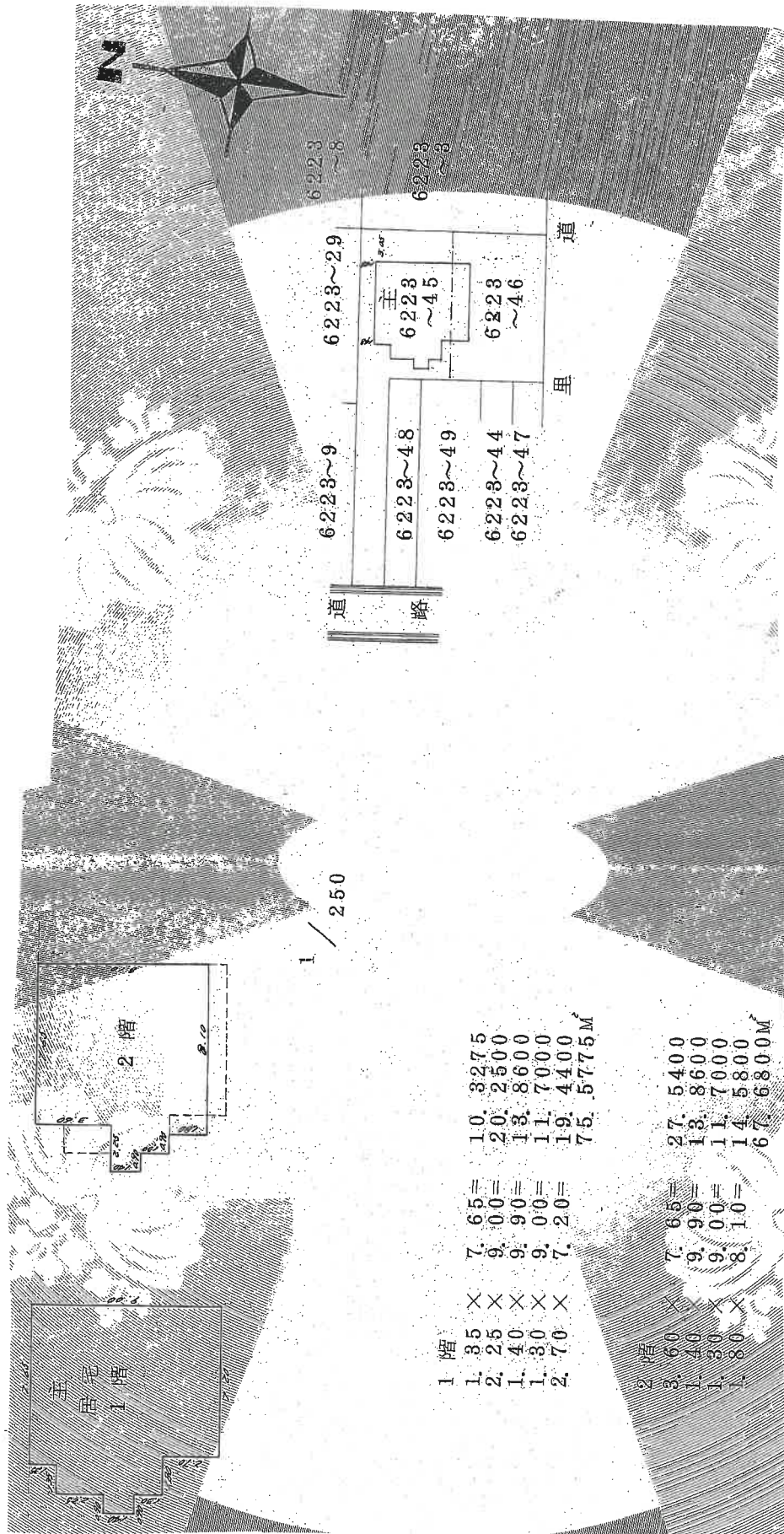


物件3



縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%



縮尺 1:250

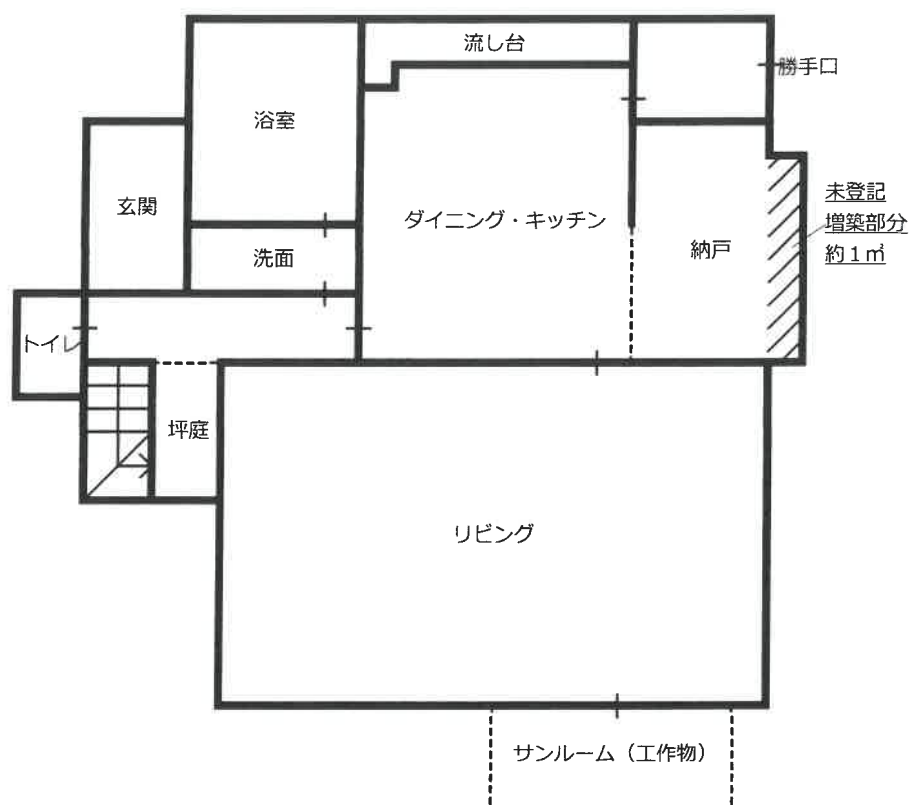
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

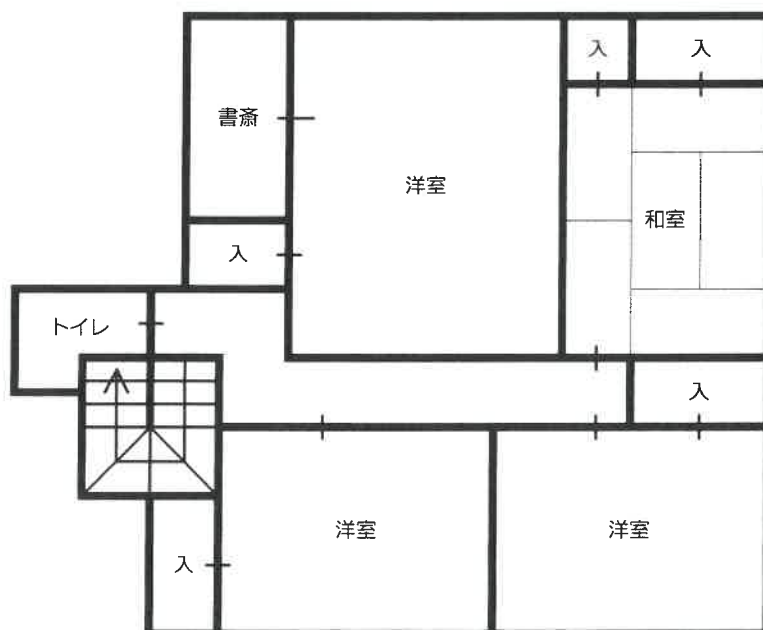
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

1 階



2 階



建物間取図

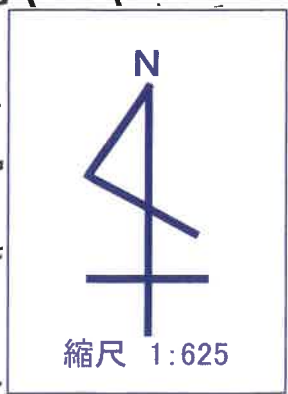


130

131.4

仰本の里

133.4



写真撮影位置図
大津市役所「白図」より複写

物件4 主である建物



撮影位置 1

物件4 主である建物



撮影位置 2



物件4 主である建物内部

