

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 1 2 月 2 3 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 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 3 0 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 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 1 0 時から午後 4 時までです。	



516

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, 340, 000 9, 872, 000	一括	2, 468, 000	114, 244	29, 209
1	4, 540, 000				
2	7, 800, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大津市秋葉台字櫃田 |
| | 地 番 | 6 8 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市秋葉台字櫃田 6 8 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 7 0 平方メートル
2階 7 7 . 8 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 大津市秋葉台字櫃田 |
| | 地 番 | 6 8 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市秋葉台字櫃田 6 8 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 7 7 . 8 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第8号

令和7年 4月 3日受理

令和7年 4月 24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 | 大津市秋葉台字櫃田 |
| | 地 番 | 6 8 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大津市秋葉台字櫃田 6 8 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 7 7 . 8 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市秋葉台15番82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 ☐ 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」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年頃	
最初の契約等	契約日	平成27年頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者(目的建物前所有者)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎金	円(毎	限り 分支払)
	☐ 前払(	分	円)
	☐ 相殺(	分	円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現場の状況及び関係人の陳述等から上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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(前所有者及び占有者)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7枚目のとおりであり、この公図は法14条の地図であり、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8枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8枚目の地積測量図並びに9枚目の建物図面(各階平面図)や守山市税務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7枚目の公図及び8枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、10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

目的土地北東側空地部分に「カーポート」が設置されており、その支柱は土地に固定されていると認められる。関係人の説明では、同カーポートは、目的土地前所有者が設置したとのことであり、そうであれば、同カーポートは、目的土地に付合した工作物とみるのが相当と考える。

また、目的土地西側隣地は目的土地より相当程度(約1.5メートル程)高く接しており、西側隣地との境界付近に擁壁が設置されており、り面となっているため、目的土地の有効利用面積は公簿上の面積よりも若干減少していると思われる。

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11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9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、特段の瑕疵は見受けられなかった。

(3) その他

目的建物では、「太陽光発電システム」が設置されていた。関係人の陳述では、「太陽光発電システム」は占有者がクレジットで設置したとのことである。そして、このクレジットは本年度で支払いを終了する予定であり、同人は目的建物から退去するに際しては、その所有権を放棄するとのことである。

また、目的建物内では、動物(犬)が飼育されていた。

4 前面道路調査

目的物件は、東側で建築基準法第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	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 私は、目的物件前所有者の元配偶者です。目的物件は、以前は、目的物件前所有者が私たち家族と共に居住して占有していましたが、目的物件前所有者は平成27年頃に私と離婚し、目的建物から退去しました。それ以降、目的建物は、私が家族と共に居住して占有しています。 離婚に際して目的物件前所有者と私との間では、財産分与で目的物件の名義を私にするとの合意がありましたが、登記手続きなどが未了のままとなっています。その関係で、目的建物使用に関して、私と目的物件前所有者との間で金銭の授受はありません。 2 目的土地 目的土地については、現在使用しているところが、その範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物には、雨漏りや床がきしむなどの瑕疵はありません。 目的建物内では動物(犬)を飼育しています。 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、これは私がクレジットで設置したものです。このクレジットの支払いは本年中に終了する予定です。そして、私が目的物件から退去するに際しては、太陽光発電システムの所有権は放棄する予定です。 4 その他 目的土地空地部分に存する「カーポート」や目的建物南西側に存する工作物は、目的建物を建築してから数年後に目的物件前所有者が設置したものです。

(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4月3日 (木) 15:40-15:45	大津地方法務局	目的物件の住居表示確認
R7年4月4日 (金) 9:25-9:50	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4月7日 (月) 13:50-14:15	大津市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路調査
R7年4月8日 (火) 11:30-11:50	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
R7年4月17日 (木) 9:45-10:35	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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, 立会人を立ち合わせ, 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

地積測量図

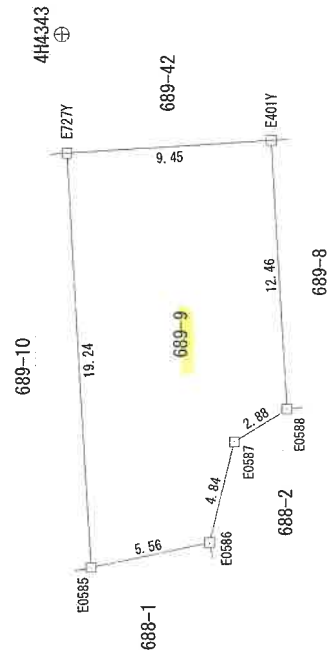
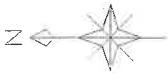
地番	689-9
土地の所在	大津市秋葉台字樫田

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
689-9	E0585	-112324.843	-10519.206	-2030945.486283	19.24
	E727Y	-112323.705	-10499.994	-2222212.179720	9.45
	E401Y	-112333.146	-10499.422	132945.110436	12.46
	E0588	-112333.895	-10511.860	1566271.497985	2.88
	E0587	-112331.439	-10513.365	699139.893385	4.84
689-10	E0586	-112330.295	-10518.075	666121.253095	5.56
	合計	面積		320.088898	
		合計面積		160.044490	m

測量年月日	平成29年11月20日
座標系	VI系

基準点	種別	X座標	Y座標
4H4343	地図作成基準点	-112323.452	-10494.487
4H4344	地図作成基準点	-112343.994	-10498.268



4H4344

境界点	境界線の種類
□	金 属 標
⊗	金 属 杭
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
□	刻 み
○	そ の 他

作成者

(平成 30 年 2 月 28 日作成)

計画機関

縮尺 1 / 250

0115164

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 689番9

建物の所在 大津市秋葉台字櫃田689番地9

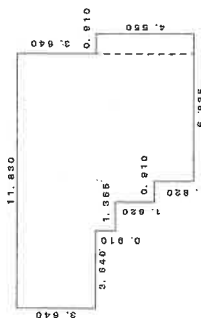
1階



求積表

3.640 x 5.915 =	21.530600
0.910 x 2.275 =	2.070250
1.820 x 0.910 =	1.656200
8.190 x 5.915 =	48.443850
合計	73.700900
床面積	73.70㎡

2階



求積表

11.830 x 3.640 =	43.061200
0.910 x 2.275 =	2.070250
1.820 x 0.910 =	1.656200
4.550 x 6.925 =	31.553750
合計	77.841400
床面積	77.84㎡

(百 12)

作成者 土地調査士 家屋

9月23日(作成)

縮尺 1/250

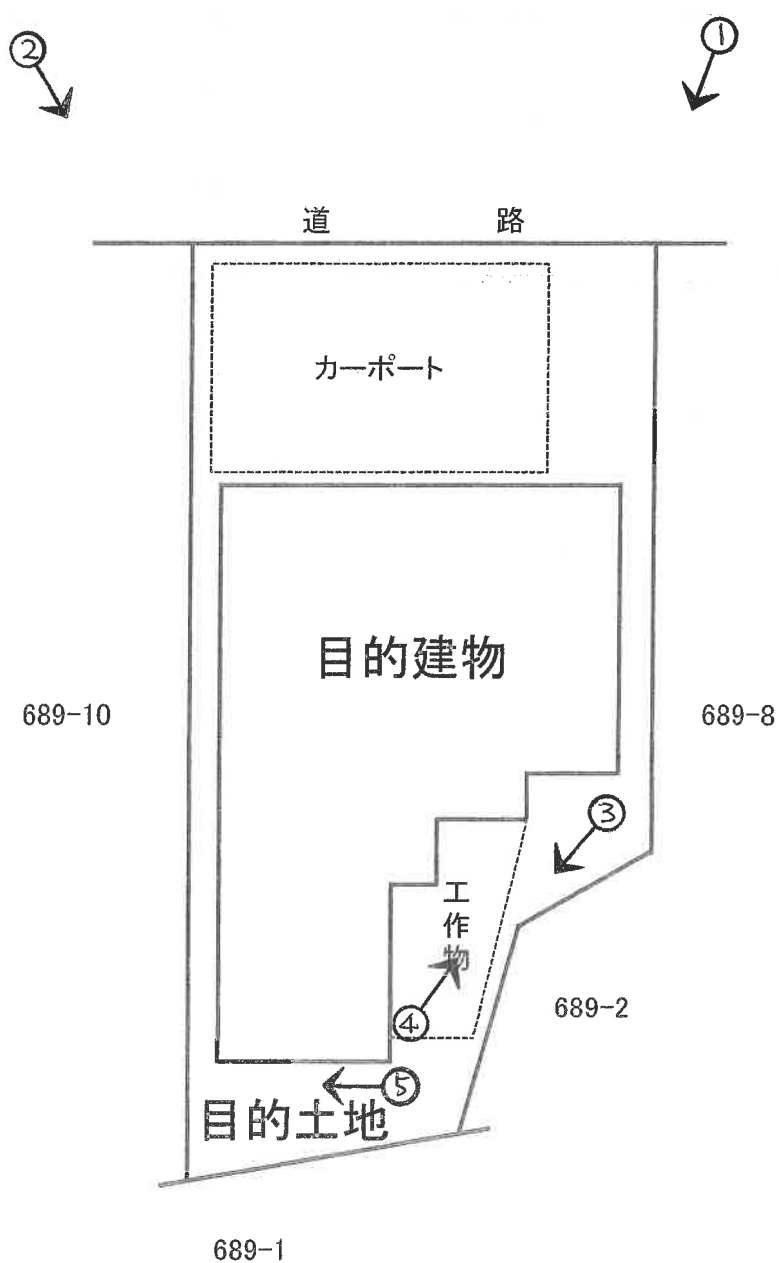
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



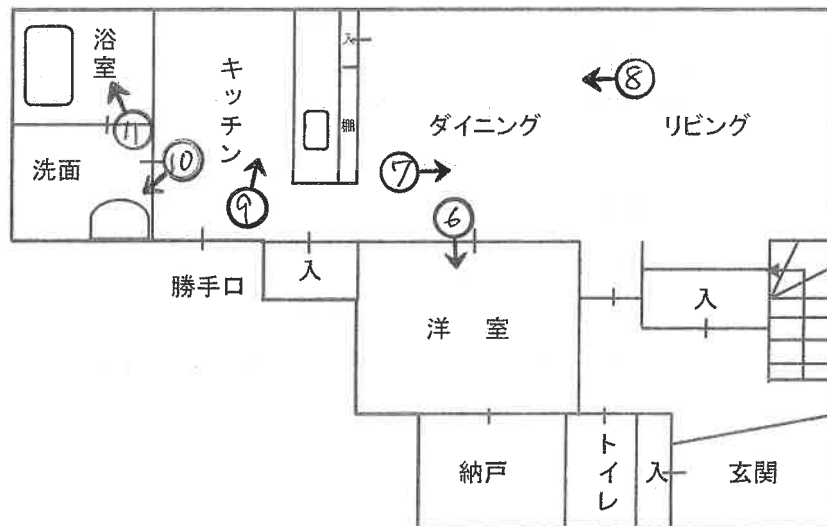
土地建物位置関係図



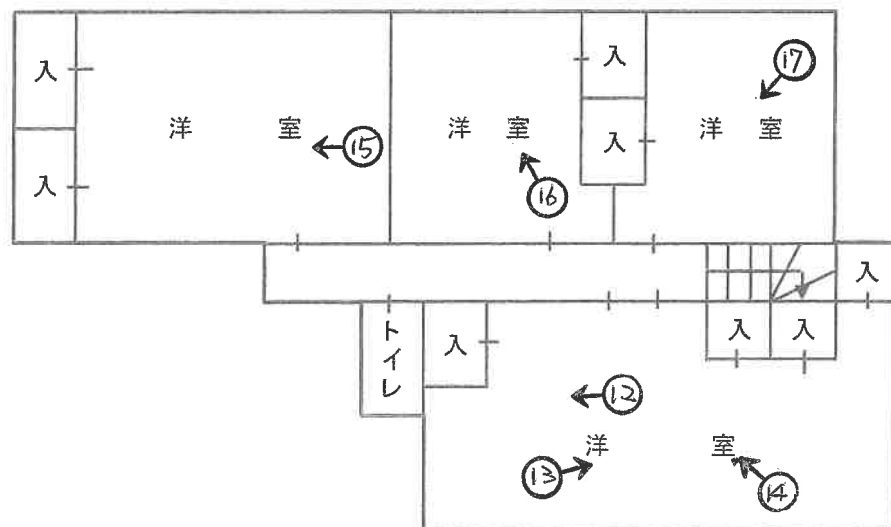
間 取 図



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



1階 洋室・納戸

写真 ⑦



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑧



1階 ダイニング

写真 ⑨



1階 キッチン

写真 ⑩



1階 洗面

写真 ⑪



1階 浴室

写真 ⑫



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑭

写真 ⑰



2階 洋室



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室



令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 4 月 17 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 日 評価
発行番号 第25-5825号

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 本 博 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,540,000 円
物件2（建物）	金 7,800,000 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 大津市秋葉台字櫃田
地 番 689番9
地 目 宅地
地 積 160.04平方メートル
- 2 所 在 大津市秋葉台字櫃田 689番地9
家屋 番号 689番9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 77.84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東海道本 線「 膳所 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 1.9 km (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 屋外広告物規制区域:第1種許可地域
画 地 条 件	規模 160.04 m ² (公簿) 間口 約9.45m 奥行 約12～19m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6.0m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号)	
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。1980年(昭和55年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む土地は、「滋賀電気通信部」という表示があり、事業所の敷地であったことが伺える。全部事項証明書及び閉鎖登記簿等によれば、物件(1)は平成18年5月に689番1から分筆されている。なお、689番1は、昭和41年6月からは倉庫や事務所の敷地として利用されていた模様であるが取り壊された年月は不明である(建物閉鎖登記簿)。また昭和41年6月に宅地へと地目変更される以前は地目田であった。	
特 記 事 項	西側隣接土地との高低差があるため、物件(1)側に法面がある。	

(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）：平成19年9月23日 新築 経過年数：17年 経済的残存耐用年数：13年程度
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード貼等 内壁：ビニールクロス貼等 天井：ビニールクロス貼等 床：フローリング等 設備：電気、水道、風呂、排水、ガス給湯、ガス床暖房等 その他：太陽光発電システム等
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	建築確認：第H19確認建機構ア滋大津10257号（平成19年7月18日） 完了検査：第H19完了建機構ア滋大津10257号（平成19年9月28日）

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	87,500	1.00	160.04	0.90	12,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津-17

公示価格等 85,400円/㎡ × 時点修正 100.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/98 = 標準画地価格 87,500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±0% (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/98 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/98

イ 個 別 格 差 : 方位+1% 有効宅地△1% (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。

なお、建物に設置されている太陽光発電システム(ソーラーパネル等)については、所有者が土地建物所有者と異なるため、考慮外とした。

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	125,000	151.54	0.42	7,960,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 13 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) = 0.42

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	12,600,000	0.40	法定地上権	5,040,000

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	12,600,000	-5,040,000		1.00	0.60	1.00	4,540,000
2	7,960,000	+5,040,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,800,000
一 括 価 格(合計)							12,340,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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-17)

所 在 : 大津市秋葉台字山ノ防835番39「秋葉台26-11」

価 格 : 85,400 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「膳所」駅の 南 方・道路距離約 1.8 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 122 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西 6.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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 : 9,458,364 円

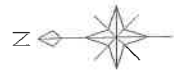
物 件 2 : 6,583,960 円

以 上

附 属 資 料



地 番	689-9	地 積 測 量 図
土地の所在	大津市秋葉台字樺田	



物件1

求積表

地 番	689-9					
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離		
E0585	-112324.843	-10519.206	-2030945.486283	19.24		
E727Y	-112323.705	-10490.994	-2222212.179720	9.45		
E401Y	-112333.146	-10499.422	1332945.110436	12.46		
E0588	-112333.895	-10511.860	1566271.497985	2.88		
E0587	-112331.439	-10513.355	688139.893385	4.84		
E0586	-112330.295	-10518.075	655121.253095	5.50		
		合 計	320.088898			
		合 計 面 積	180.0444490			
			180.04	m ²		

測 量 年 月 日	平成29年11月20日
座 標 系	VI 系

測 量 点	種 類	X 座 標	Y 座 標
4H4343	測図作成基準点	-112323.452	-10494.487
4H4344	測図作成基準点	-112343.994	-10498.268

4H4344
⊕

境界点	境界線の種類
□	金 属 堀
⊗	金 属 杭
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
□	刻
○	そ の 他

※縮尺1/250
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

0115164

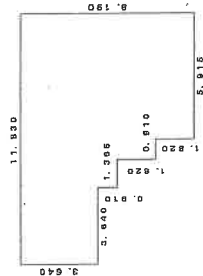
各階平面図

1.9.25建物図面

家屋番号 689番9

建物の所在 大津市秋葉台字樋田689番地9

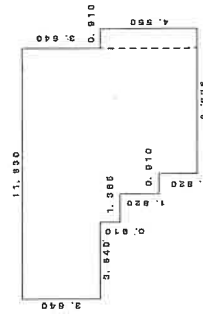
1階



求積表

3.640 x 5.915 =	21.530600
0.910 x 2.275 =	2.070250
1.820 x 0.910 =	1.656200
8.190 x 5.915 =	48.438850
合計	73.700900
床面積	73.70㎡

2階



求積表

11.830 x 3.640 =	43.061200
0.910 x 2.275 =	2.070250
1.820 x 0.910 =	1.656200
4.550 x 6.825 =	31.053750
合計	77.841400
床面積	77.84㎡

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小



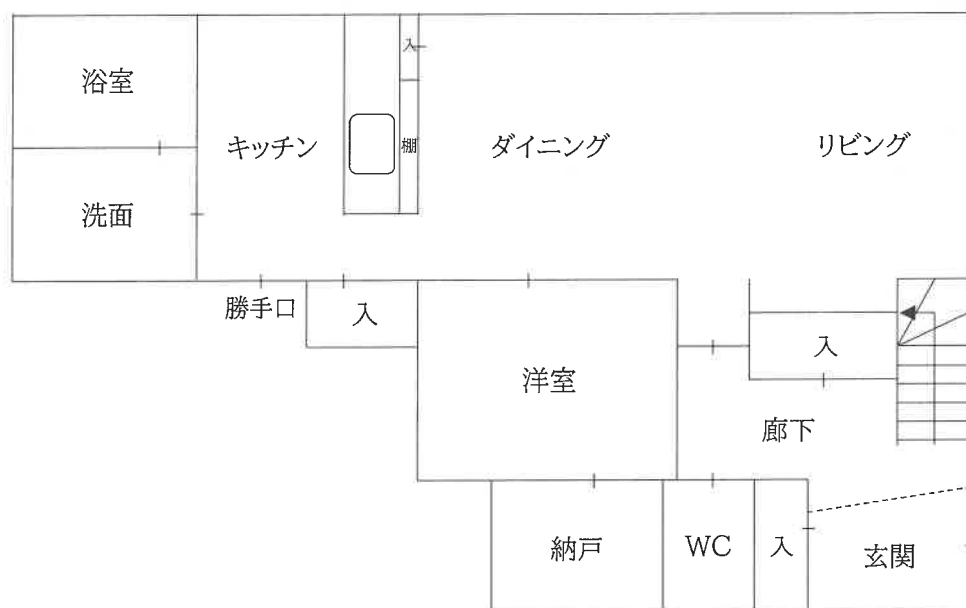
物件2

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

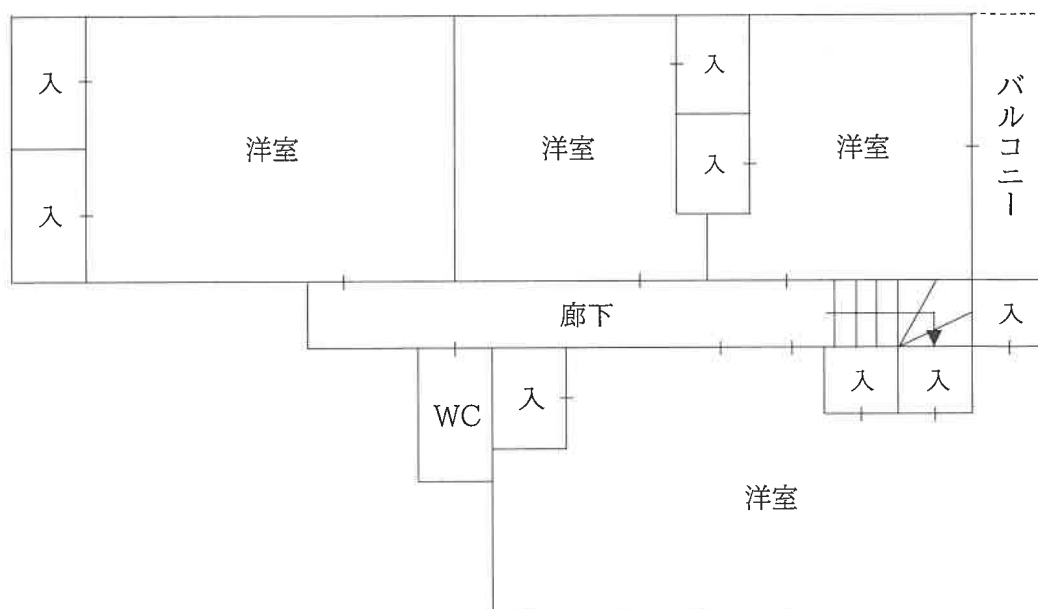
建物図面・各階平面図写し

令和7年(ケ)8号 建物間取図

物件2



<1階>



<2階>

①			
②			
③			

現況写真