

競売物件の入札には

入札書ごとに下記の書面が必要です。

● 暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人とも）

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があると、入札が無効になることがあります。
- ・ 提出後に訂正することはできません。

※ 「陳述書」の書式は執行官室にて配布します。

※ 個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。

● 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、入札が無効になります（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ご提出ください。
- ・ 入札する日において発行から3か月以内のものをご提出ください。

● 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ご提出ください。

※ 買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者（「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」）がある場合は、別紙として「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」の添付が必要です。（個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月17日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 西 隆行

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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月19日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字橋本 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 7 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字橋本 1 1 7 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6.5. 41 平方メートル
2階 59. 62 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 2日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 佐生 舜治

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

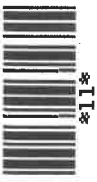
本件所有者が占有している。

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 | 蒲生郡竜王町大字橋本 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 7 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字橋本 1 1 7 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 1 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第40号
令和6年9月9日受理
令和6年10月10日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 井ノ口 尚人

(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 | 蒲生郡竜王町大字橋本 |
| | 地 番 | 1176番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字橋本1176番地2 |
| | 家屋 番号 | 1176番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル
2階 59.62平方メートル |



その他の事項

- 1 表札表示等
目的物件の門柱に目的所有者（苗字）の表札が存した。
- 2 物件1土地（以下、「目的土地」という。）の状況等
 - (1) 目的土地の形状及び範囲について
目的土地については、5枚目の法務局備付けの公図（法第14条第1項、土地改良所在図）及び地積測量図（6枚目）が存し、上記図面等を参考に、現地で隣接する水路、河川及び隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を簡易計測して作成したものが8枚目の土地建物位置関係図である。
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、同土地の現況面積は公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、同土地の正確な地積を求めるためには、実測を行う必要があると思料される。
 - (2) 目的土地の状況
目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2建物（以下、「目的建物」という。）の状況等
 - (1) 目的建物の形状及び間取り等について
ア 同建物の外観は写真①乃至③のとおりであり、その形状は概ね7枚目の各階平面図に記載の形状に合致していると認められた。
イ 同建物の間取りは概ね8枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑤乃至⑯のとおりである。
 - (2) 目的建物の損傷等
ア 同建物1階のリビング・ダイニングの一部のサッシ窓枠から雨漏れが発生しており、サッシ窓枠の周りのクロス壁には雨染み等の汚れや傷みが見うけられた（写真⑩）。
イ 同建物内では犬を飼われていたことがあり、それが原因でダイニング・キッチンクロス壁の一部張り替えられていた（写真⑪）。
ウ 同建物1階の和室の埋込みの電気コンセントが故障のために取り外されており、使用できなくなっていた（写真⑬）。
エ その他、同建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。
- 4 構築物について
目的建物の南側に物干場が存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた。ただし、天井の一部が損傷（剥がれや割れ等）し、雨が吹き込む箇所が存する。
- 5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
目的土地は北西側で、幅約1.5mの水路を介し、幅員約4.0mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する（写真④）。

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	1 目的建物は私の住居として使用しています。 2 目的建物1階のリビング・ダイニングの一部のサッシ窓枠から雨漏れが発生します。 3 目的建物1階の和室の埋込電気コンセントが壊れたので、現在取り外しています。 4 以前、目的建物内で犬を飼っていたことがあり、それが原因でリビング・ダイニングのクロスを一部張り替えています。

(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6年9月9日(月) 16:20-16:40	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和6年9月10日(火) 8:40-9:00	竜王町役場 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年9月10日(火) 9:20-9:40	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者と面談、占有状況等確認
令和6年10月3日(木) 9:45-10:30	物件所在地	目的物件所有者立会いで立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

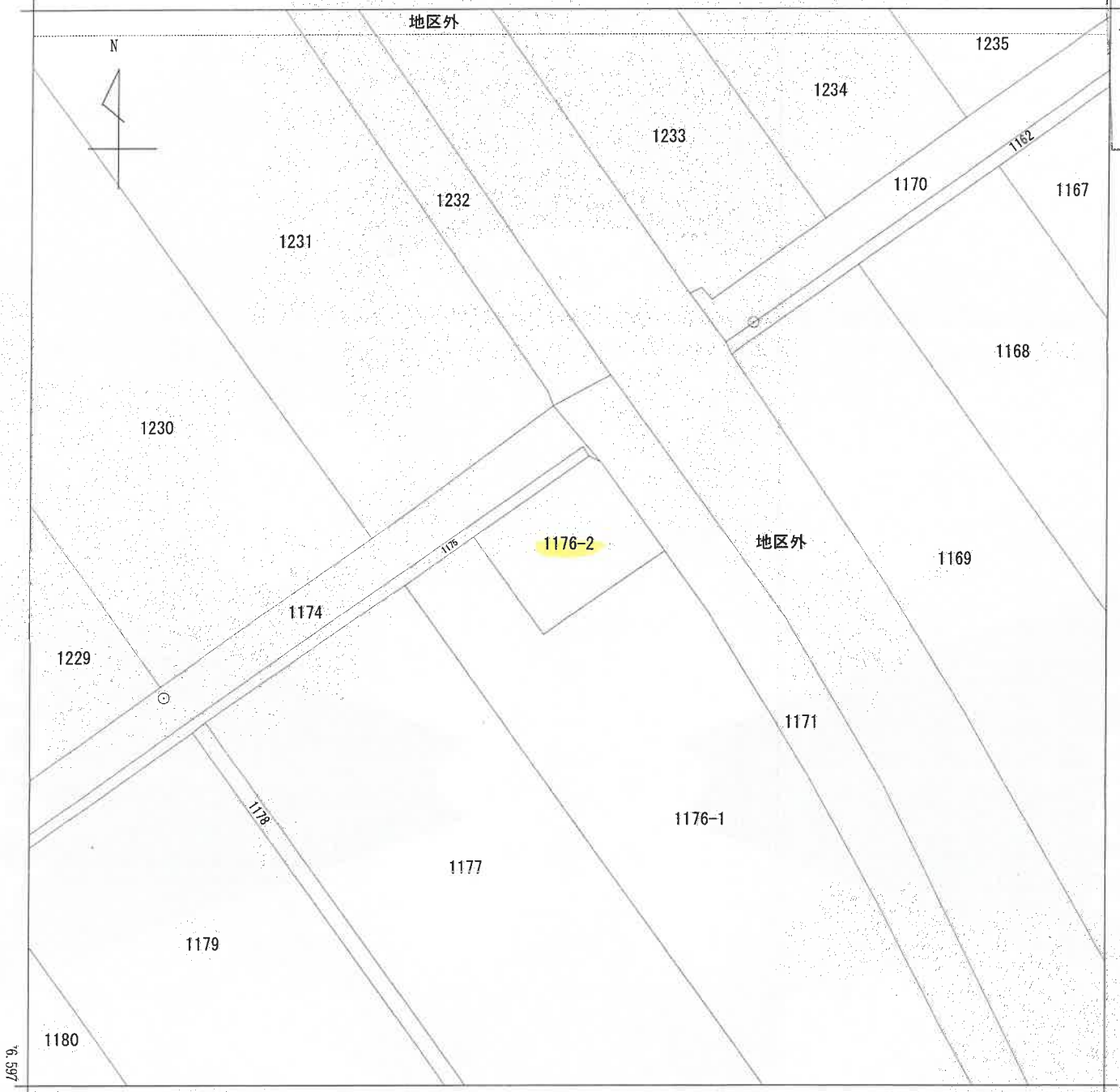
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(座標値種別：図上測定)

+10901.517

102250.597
公用



102250.597

+10776.517

(座標値種別：図上測定)

地区 区域 見出	大字橋本
----------------	------

請求 部分	所在	蒲生郡竜王町大字橋本				地番	1176番2				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又 は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図		
作成 年月日	昭和60年2月			備付 年月日 (原図)				補記 事項			

(5枚目)

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年9月10日

大津地方法務局彦根支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：3-1

(1/1)

(5枚目)



登記年月日：平成11年10月6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。
(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年9月10日

大津地方法務局彦根支局

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

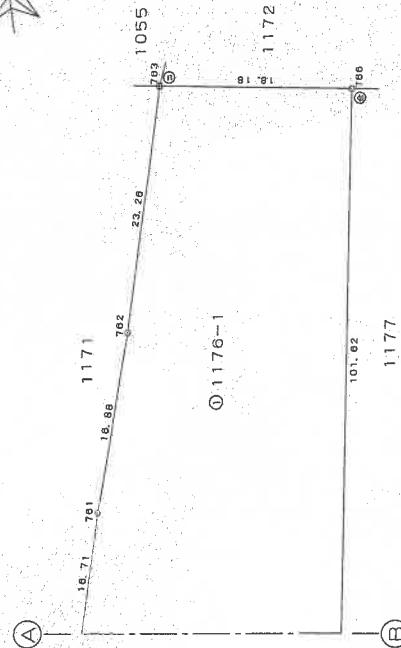
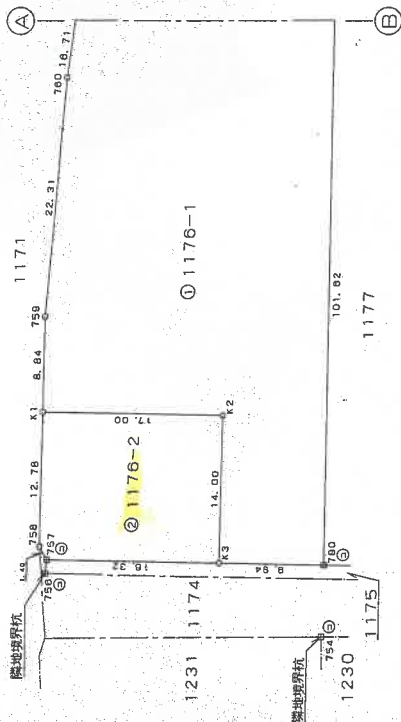
0903659

地積測量図

地番 1176-1.-2

土地の所在 蒲生郡竜王町大字橋本

H11106



求積表

地番	① 1176-1	② 1176-2	合計面積
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}
K1	-102660.517	11111.178	1951576.428170
K2	-102670.289	11097.274	-21.890
K3	-102658.870	11088.188	2257719.875010
780	-102664.587	11081.082	-16.212
788	-102747.202	11140.230	51.042
783	-102736.704	11155.072	-7604320.420020
782	-102716.408	11143.704	3.474
781	-102701.389	11136.006	-358907.308896
780	-102688.784	11127.925	-18.066
759	-102667.735	11116.284	1620525.217031
合計			2025188.359808
合計面積	2412.8431385	2175.25	-4350.508138
面積	2412.8431385	2175.25	2175.25

地番	① 1176-1	② 1176-2	合計面積
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}
K3	-102658.870	11089.188	-5.258
K2	-102670.289	11097.274	539780.336480
K1	-102660.517	11111.178	21.890
758	-102650.084	11103.787	-6.523
757	-102648.482	11102.532	-8.646
合計			887512.828284
合計面積	2412.8431385	237.59	1489506.282538
面積	2412.8431385	237.59	-475.180138

凡例

記号	境界標の種類
○	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
⊙	金属標

引照点間距離

754-K1	=33.89m
754-K2	=22.85m
754-K3	=11.87m
756-K1	=15.32m
756-K2	=22.41m
756-K3	=16.45m

地番	面積
① 1176-1	2175.2530690
② 1176-2	237.5900895

合計面積	2412.8431385
------	--------------

平成11年10月5日

作製者

縮尺 1/500

申請人

登記年月日：平成12年3月15日

9002543

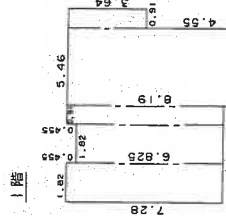
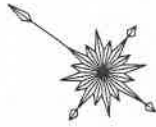
各階平面図

家屋番号 1176番2

建物図面

建物の所在 蒲生郡竜王町大字橋本1176番地2

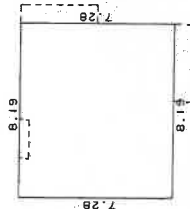
H12.3.15



求積表	
1.82 x 7.28	13.2496
1.82 x 6.825	12.4215
0.91 x 7.28	6.6348
3.64 x 8.19	29.8116
0.91 x 3.64	3.3124
計	65.4199

床面積 65.41㎡

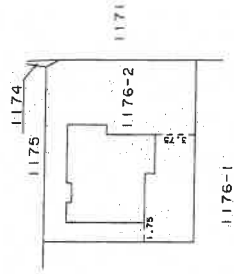
2階



求積表

8.19 x 7.28 = 59.6232

床面積 59.62㎡



作製者

12年3月13日 縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(大津地方公務局 東近江出張所管轄)

令和6年9月10日

大津地方公務局彦根支局

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

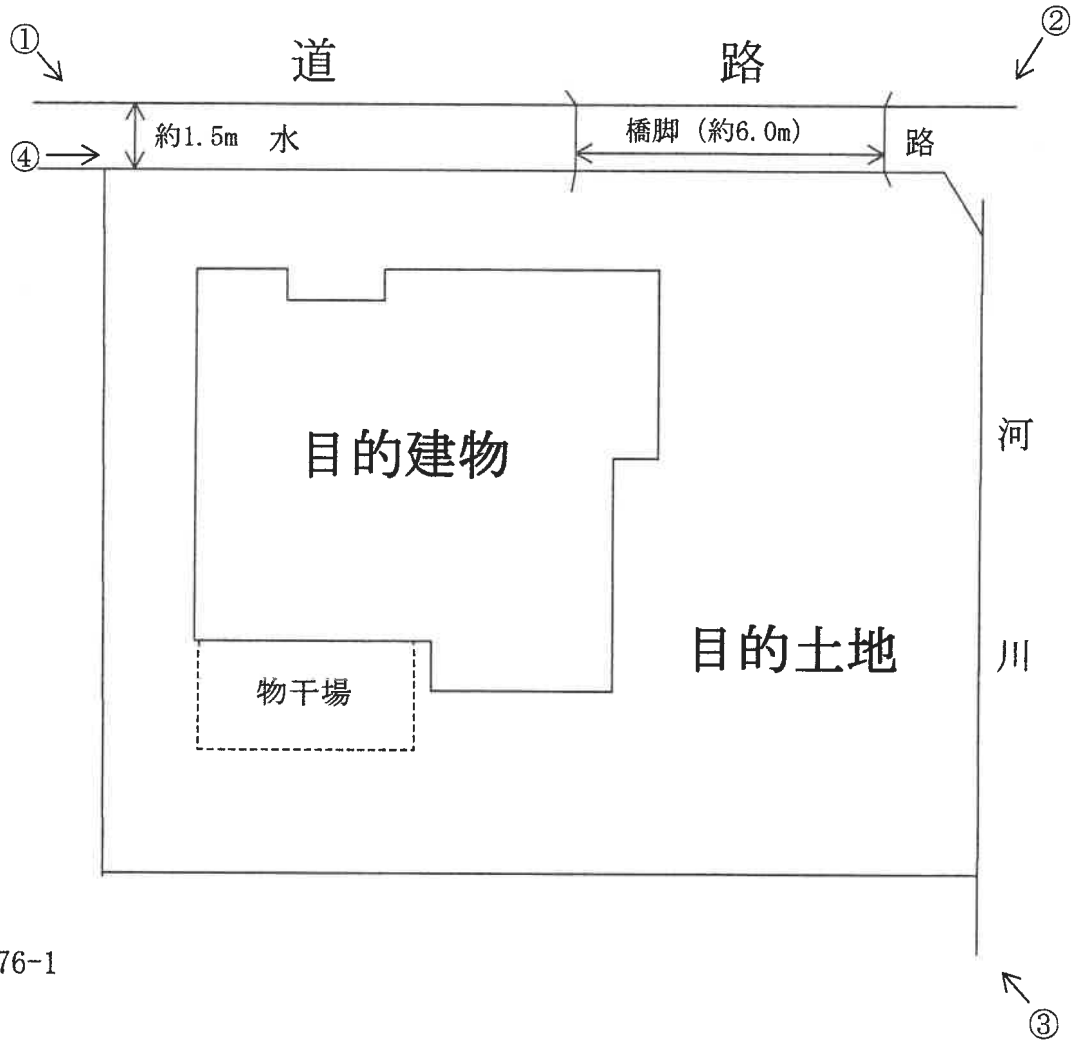
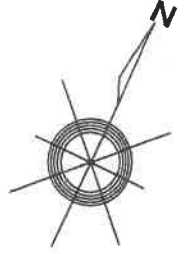
請求番号：3-3

(7枚目)

【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

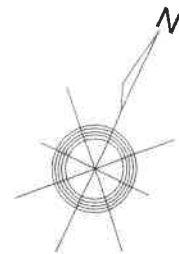
○→ 写真撮影位置方向



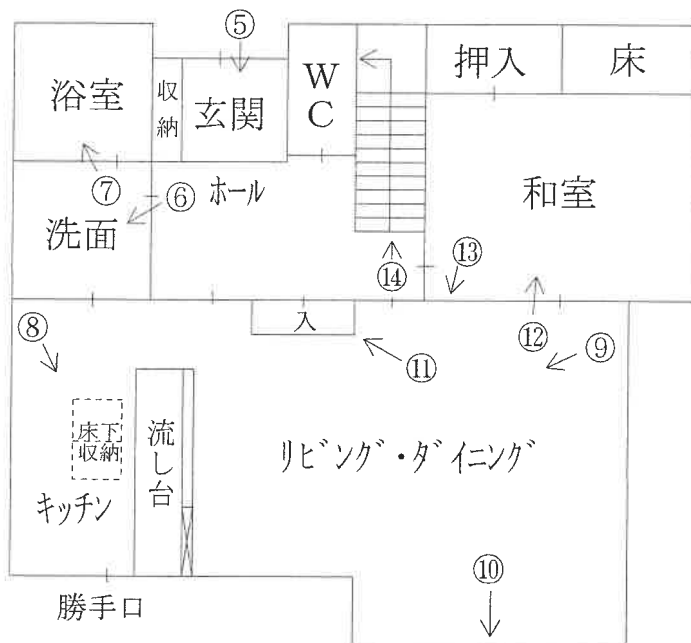
1176-1

【 間 取 図 略 図 】

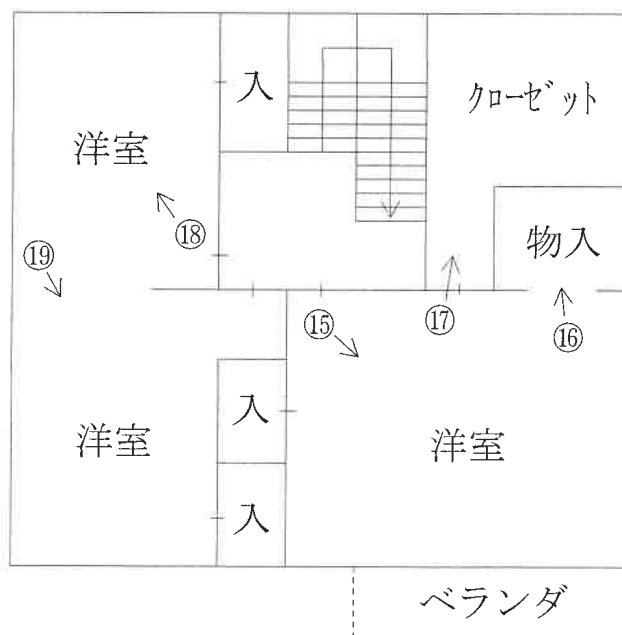
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(10枚目)

④



⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



⑧



⑨



(12 枚目)

⑩



⑪



⑫



(13枚目)

⑬



⑭



⑮



(14枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



(15 枚目)

19



(16 枚目)



令和 6年 (ケ) 第 40 号
令和 6年 10 月 3 日 現地調査
令和 6年 10 月 23 日 評 価
発行番号 あ諸06-020号

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山崎 琢磨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 440,000 円
物件2 (建物)	金 920,000 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 | 蒲生郡竜王町大字橋本 |
| | 地 番 | 1176番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 237.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字橋本1176番地2 |
| | 家屋 番号 | 1176番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル
2階 59.62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「近江八幡」駅の南東方・道路距離約 6600 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	集落のはずれに位置し、周辺には農地が広がる地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 有 一部河川保全区域
面地条件	規模 237.59 m ² (公簿) 間口 約16.3m 奥行 約14m ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北西側で幅員約4mの舗装町道(須恵川上線)に幅約1.5mの水路を介し、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	前面道路に本管あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
土壌汚染等	<p>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。</p> <p>住宅地区の記載は、昭和56年及び平成9年は両年とも周辺も含め田の地図記号が記載されている。</p> <p>全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によれば、物件1は1176番から合筆されているが、1176番は地目は従来から田であり、昭和62年10月に土地改良法による換地処分が行われている。その後物件1は平成11年10月に分筆され、平成12年3月に田から宅地へ地目変更されている。</p> <p>所有者については、物件1を分筆前の1176番は個人名の記載が続き、物件1についても現在まで個人名での記載が続いている。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 北西側町道との間に介在する水路に幅約6mの橋脚が設置されている。 日野町担当課によれば、物件1・2は都市計画法第34条第11号の指定区域または同12号の認定既存住宅団地のいずれの区域にも該当していない。 竜王町教育委員会担当課によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地(宮ノ城遺跡)の範囲に含まれ平成11年に発掘調査済みとのことであり、建替時には再度届出を要するとのことであるが、詳細については担当課への問い合わせを要する。 「新川」の河川区域の境界から5mの範囲が河川保全区域に含まれる。 	

(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12年3月9日 新築 経過年数: 25年 経済的残存耐用年数: 5年
仕 様	構造: 木造 屋根: スレート葺 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: 畳、フローリング貼等 設備: 電気、水道、風呂、排水等 その他: 個別浄化槽
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	<ul style="list-style-type: none"> 一部に雨染みによる汚れ等が見受けられたほかは、建物の内部及び外部とも経年相応の摩滅・損耗が認められる。 東近江土木担当課によれば、物件2建物の建築について都市計画法第29条の開発許可については確認できないとのことであり、また同法34条11号の指定区域または同12号の認定既存住宅団地のいずれにも該当しないことから、物件2建物は「農家住宅」あるいは「世帯の分化に伴う自己用住宅(分家住宅)」として建築されている可能性が高いとのことであった。この場合物件2建物は属人性がある建物となり、農家住宅または分家住宅以外の住宅への建替は困難で、また当該住宅を使用することで都市計画法上の違反が発生する可能性があるとのことであり、詳細は東近江土木担当課や滋賀県住宅課への問い合わせを要する。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,960	0.98	237.59	0.90	2,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀竜王 - 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500\text{円/m}^2 \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/134 = 9,960\text{円/m}^2$

◇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 : なし (相乗積 1.00)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/99 \times 100/131 \times 100/100 = 100/134$

イ個別格差 : 水路介在 Δ2 (相乗積 98/100)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	130,000	125.03	15%	2,440,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 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 0.30) = 0.15

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,090,000	0.30	法定地上権 (物件2)	630,000

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30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,090,000	-630,000	/	0.50	0.60	1.00	440,000
2	2,440,000	+630,000	1.00	0.50	0.60	1.00	920,000
一 括 価 格(合計)							1,360,000

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、本件建物は属人性がある建物であるため農家住宅や分家住宅以外の一般住宅への建替は困難であることや集落はずれの農地に囲まれた所に所在するなど、需要者が相当程度限定されること等の理由により、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

地価公示価格（ 滋賀竜王-1 ）

所 在： 蒲生郡竜王町大字綾戸字南出447番

価 格： 13,500 円/m²

位 置： JR東海道本 線「 近江八幡 」駅の 南東 方・道路距離約 8300 m

価 格 時 点： 令和 6 年 1 月 1 日

地 積： 354 m²

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西側 7 m 県道 北東側道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 地 図 (法第14条第1項) 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： 1,762,917 円

物 件 2： 2,630,153 円

以 上

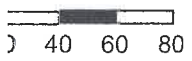


地理院地図

所在位置略図

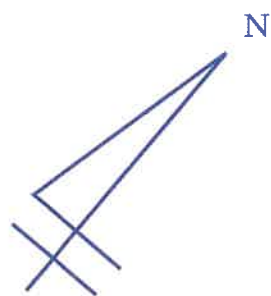
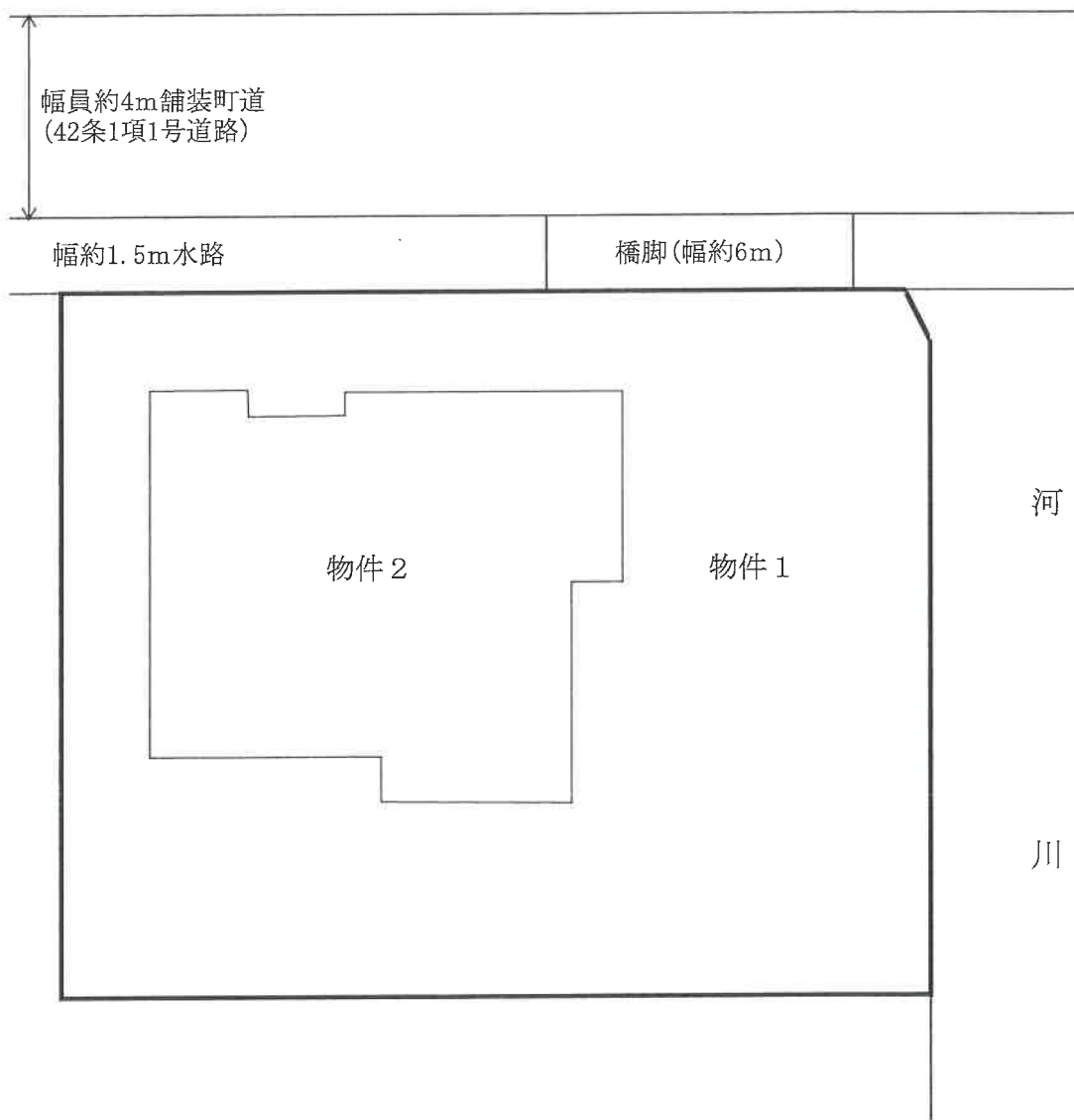


竜王町役場「白図」

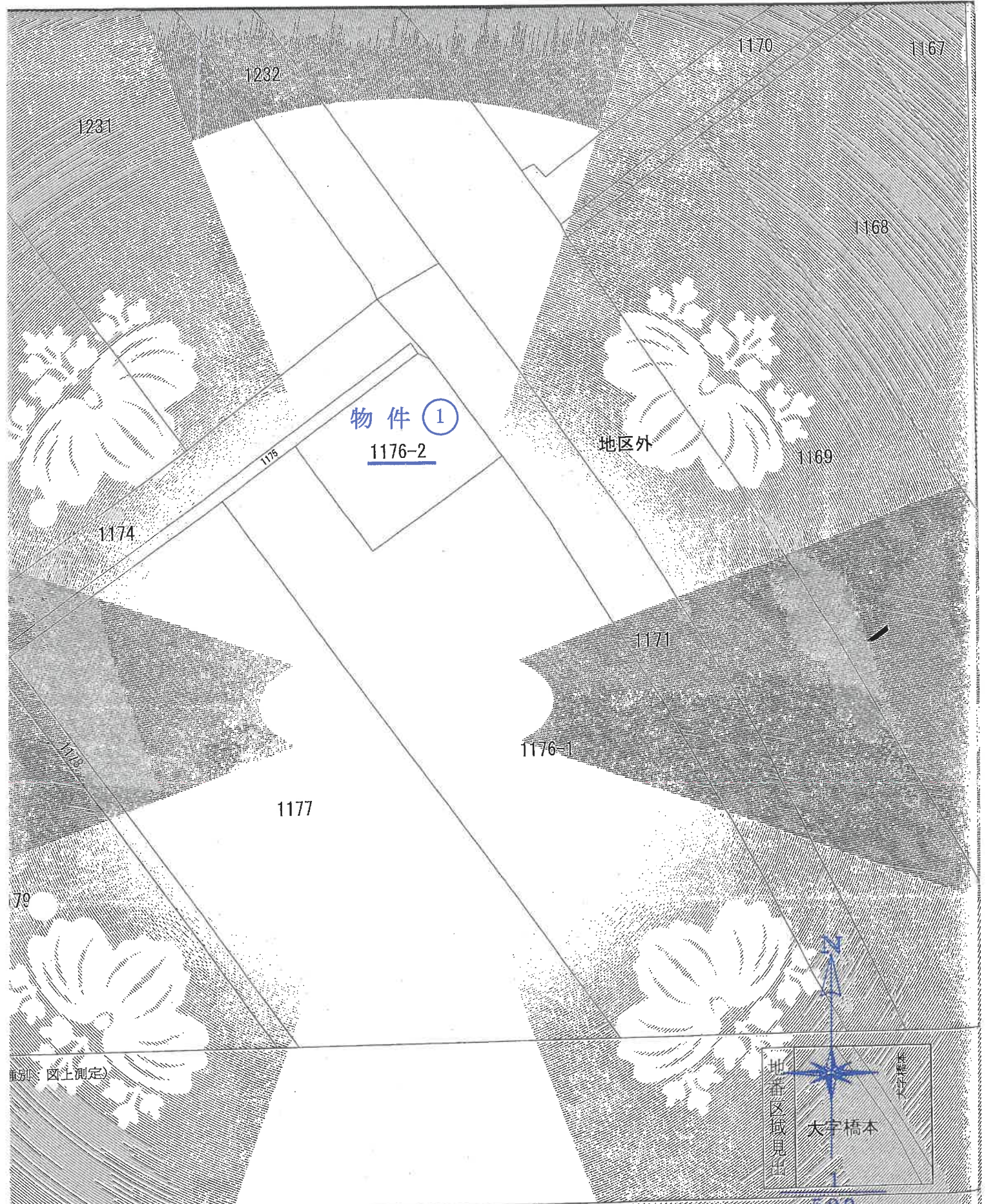


1:2,500

所在位置略図

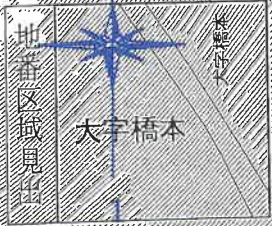


土地建物位置関係図



物件①
1176-2

地区外



500

地番		1176番2 (法第14条第1項) 写	
甲	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定
	VI		種類 土地改良所在図

登記年月日：平成11年10月16日

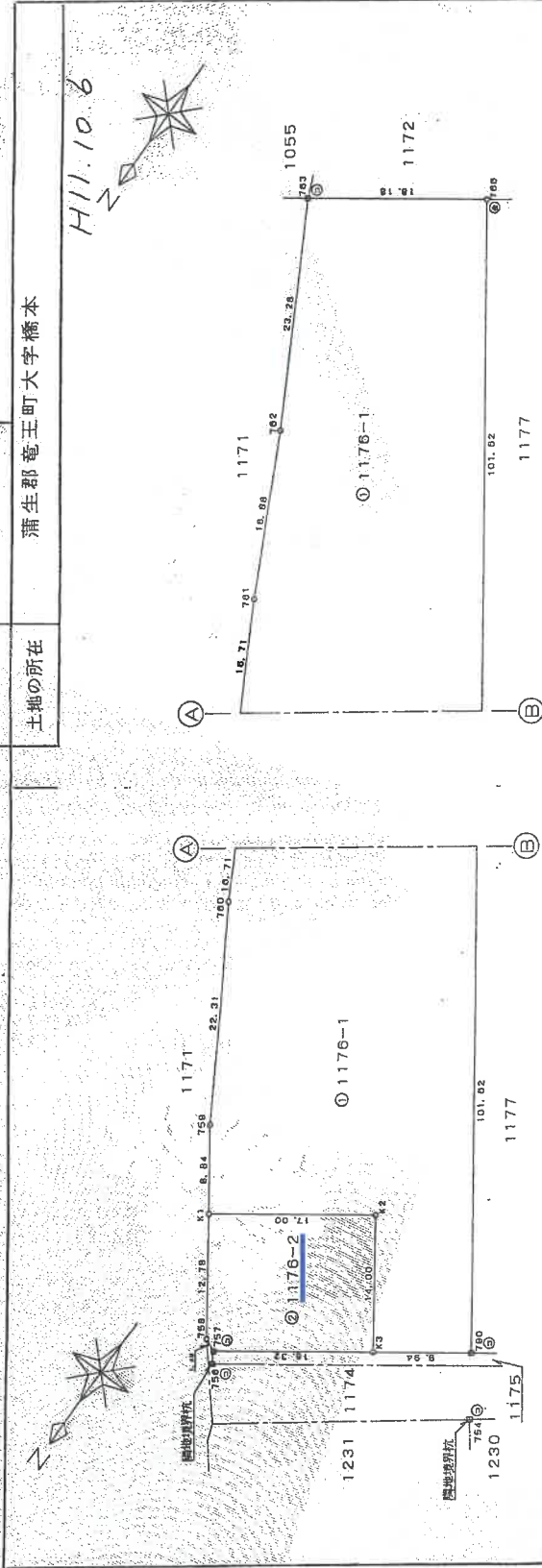
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大津地方法務局東近江出張所管轄)
 令和6年7月30日 東京法務局中野出張所 登記官

物件 1

0903659
 地積測量図

地番 1176-1.-2

土地の所在 蒲生郡竜王町大字橋本



求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}
① 1176-1	K1	-102680.517	11111.778	-16.010	1951576.428170	-5.258
	K2	-102680.288	11087.274	-21.990	2257716.875010	-59780.338460
	K3	-102656.870	11069.186	-16.212	1994305.800440	-2257718.875010
	780	-102688.587	11081.062	51.042	-5240205.848654	-866654.552391
	786	102747.202	11140.230	74.010	-7604320.420020	-8.946
	793	-102736.704	11155.072	3.474	-359907.309898	1498005.282538
	794	-102716.308	11143.704	-19.056	1858381.034828	-475.180139
	795	-102701.398	11136.008	-15.778	1620525.217031	-237.5900095
	780	-102680.784	11127.925	-19.722	2025188.958609	
	758	-102687.735	11118.284	-16.747	1719376.558045	
合計				-4350.506136		
合計				2175.2530690		2175.2530690

凡例

記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属杭

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	(Y _{n+1}-Y_{n-1}) X_n}
② 1176-2	K3	-102658.870	11088.188	-5.258	59780.338460	
	K2	-102670.298	11097.274	21.990	-2257718.875010	
	K1	-102600.517	11111.778	6.523	-866654.552391	
	758	-102650.084	11103.977	-8.946	887512.928284	
	757	-102649.482	11102.532	-14.608	1498005.282538	
合計						-475.180139
合計						237.5900095

総合面積 2412.8431385 m²

地番	面積
① 1176-1	2175.2530690 m ²
② 1176-2	237.5900095 m ²

引照点間距離

754-K1	= 33.89m
754-K2	= 22.85m
754-K3	= 11.87m
756-K1	= 15.32m
756-K2	= 22.41m
756-K3	= 16.45m

作製者

平成11年10月5日
 年 月 日 (作成)

申請人

A3をA4に縮小

縮尺 1/500

地積測量図写

登記年月日：平成12年3月15日

物件 ②

各階平面図

3002543

建物図面

1176番2

蒲生郡竜王町大字橋本1176番地2

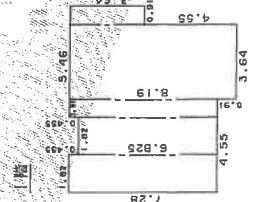
H12.3.15



1階

求積表	
1.82 x 7.28 = 13.2496	
1.82 x 6.825 = 12.4215	
0.91 x 7.28 = 6.6248	
3.64 x 8.19 = 29.8116	
0.91 x 3.64 = 3.3184	
計	65.4199

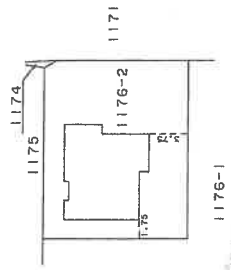
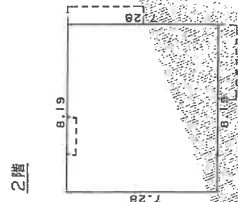
床面積 65.41㎡



2階

求積表
8.19 x 7.28 = 59.6232

床面積 59.62㎡



作製者

日 縮尺 1/250

申請人

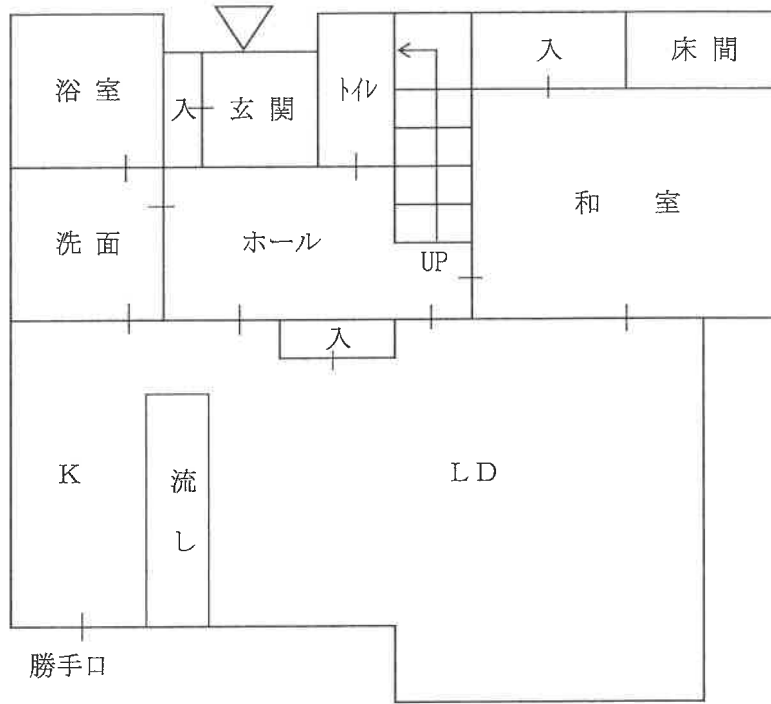
縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(大津地方事務所東近江出張所管轄)
令和6年7月30日 東京事務所中野出張所 登記官

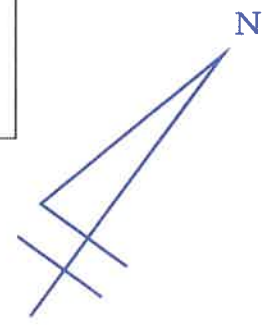
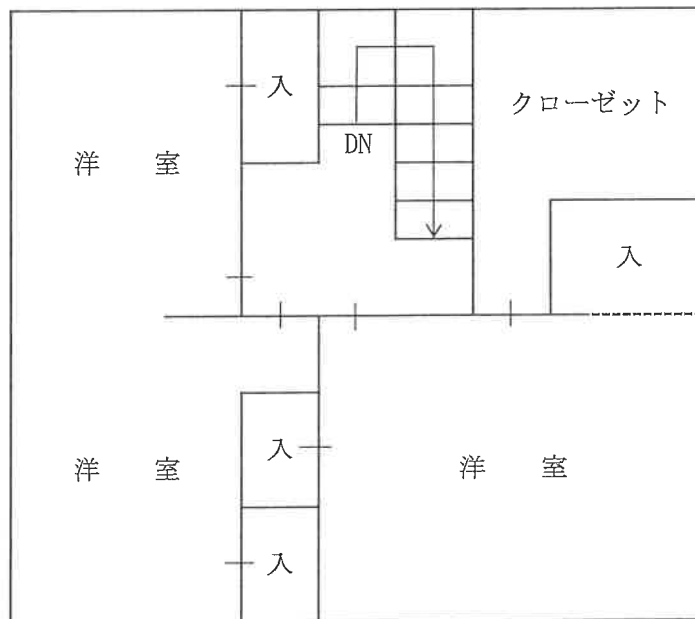
各階平面図写 建物図面写

請求番号：7-3

1階



2階



建物間取図



竜王町役場「白図」



1:2,500

写真撮影位置図

【物件】①②
【写真】1



【物件】①②
【写真】2



現況写真

【物件】②
【写真】3



【物件】②
【写真】4



【物件】②
【写真】5



現況写真