

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 木寺 聡志

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	3,260,000 2,608,000	一括	652,000	160,078	0
1	520,000				
2	500,000				
3	2,240,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字東浦
地 番 215番
地 目 宅地
地 積 233.65平方メートル
- 2 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字東浦
地 番 215番2
地 目 畑
地 積 224平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 215番地、215番地2
家屋 番号 215番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 287.76平方メートル
2階 250.58平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 287.76平方メートル
2階 約267.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月13日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 木寺 聡志

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の不動産登記記録上の地目は畑であるが、入札において買受適格証明書は不要である旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～3】

破産事件は終了している。

《 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 蒲生郡竜王町大字西川字東浦
地 番 215番
地 目 宅地
地 積 233.65平方メートル
- 2 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字東浦
地 番 215番2
地 目 畑
地 積 224平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 215番地、215番地2
家屋 番号 215番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 287.76平方メートル
2階 250.58平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 287.76平方メートル
2階 約267.48平方メートル



令和 5年(ケ)第 49号
令和 5年 9月 9日受理
令和 5年11月30日提出

現況調査報告書 (その1)

大津地方裁判所彦根支部

執行官 和田 考博

(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 | 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 |
| | 地 番 | 215番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 |
| | 地 番 | 215番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 224平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 215番地、215番地2 |
| | 家屋 番号 | 215番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 287.76平方メートル
2階 250.58平方メートル |
| 4 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字西川字中筋 |
| | 地 番 | 535番 |
| | 地 目 | 宅地 |



4223

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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(破産管財人) □その他の者 上記の者が本土地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」のとおり
建物	物件3
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 287.76㎡ 2階 約267.48㎡
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(破産管財人) 上記の者が本建物を店舗・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」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 表札等の表示

目的土地の南西側端の看板及び目的建物の玄関付近の壁に、有限会社むら井の店名が記されていた。

2 目的土地について

(1) 目的土地の形状等

ア 目的土地について、法務局には地積測量図が備え付けられていなかった。

イ そこで、6枚目の公図及び7枚目の建物図面等を参考にして、現地で目的土地の境界明示物（道路との境や溝等）を簡易に計測して作成したものが、10枚目の土地建物位置関係図である。同土地建物位置関係図は、目的土地と目的建物のおおよその位置を示したもので、境界明示物が正確とはいえない。正確な境界や辺長については、専門家の調査を要する。

(2) 目的土地の状況等

ア 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。

物件2の土地の登記地目は、畑となっているが、現況地目は宅地である。

イ 目的建物の南西側端に建てられた看板は、その支柱が目的土地に固定されており、目的土地に符合した工作物と考える。

3 目的建物について

(1) 目的建物の形状等

ア 目的建物の形状及び間取りは、概ね11枚目の間取図のとおりと認められた。

イ 同間取図の形状を、7枚目及び8枚目の各階平面図の形状と比較したところ、2階に3箇所（約13㎡、約1.4㎡、約2.5㎡）が増築されていると認められた。

ウ 目的建物の北側に、建物に沿ってストックヤードが構築されているが、同ストックヤードは簡易な造りで単に囲った工作物と考える。

(2) 目的建物の状況等

目的物件は、店舗兼居宅であり、1階は厨房・店舗（客室）・事務所が、2階は、店舗（客室）として利用されていたものである。

(3) 目的建物の損傷状況等

ア 目的建物では、経年相当の傷みや汚れが認められたほか、1階の洋室の天井板には、雨漏り跡等が認められた。（添付写真⑨）

イ また、目的物件の所有者及び占有者は破産しており、現在空き家状態で建物の維持管理が劣っているものとする。

4 目的物件の前面道路について

評価人の調査によると、目的物件は南西側で建築基準法第42条1項1号（幅員約4.8mから約5.5m）道路に、また北側では、建築基準法外道路（幅員約2.3m）に面しているとの事であった。

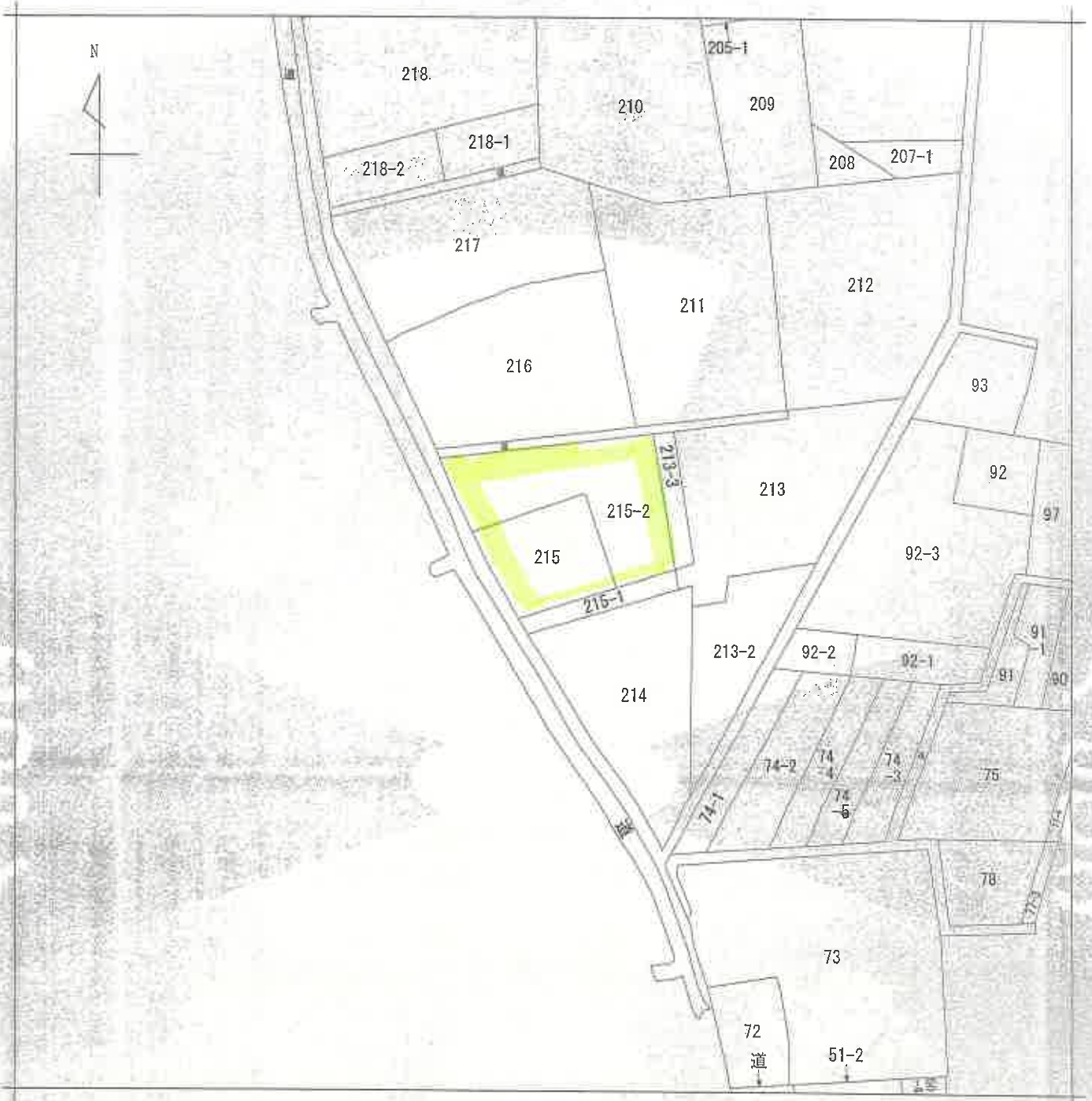
(注) ナエツク項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A及び有限会社むら井の破産管財人	<p>【関係人の陳述の要旨】</p> <p>ア 私は、Aと有限会社むら井の破産管財人です。</p> <p>イ 目的物件で、Aが経営する有限会社むら井が日本料理店を営んでいました。</p> <p>ウ 税理士の指導で、所有者であったAと有限会社むら井との間で、決算書上では年間賃料として387千円が計上されていたようです。 契約当初の時期や、この賃料に向かいの駐車場が含まれていたか等は、Aに確認しましたが、分からないとのことでした。</p> <p>エ 目的建物の中には、動産類（厨房の機材等）がありますが、破産財団の資産として売却したいと思っています。</p> <p>【占有について執行官の意見】</p> <p>ア 目的物件の占有状況は、「その他の事項」記載事項及び上記破産管財人の陳述等から、有限会社むら井が料理店を営んで占有し、現在も有限会社むら井の動産を置いて占有していると認められた。</p> <p>イ 当初は税理士の勧めで、経理上賃料を支払っているように処理しているが、有限会社むら井は、Aが経営をしており、実質、賃料を支払っていたか、不明である。 また、Aと有限会社むら井は、既に破産していることから、仮に賃貸契約書を作成していたとしても、その契約は既に崩れていることから、その占有権原は使用借権とするのが相当と考える。</p>

(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
R5年9月19日(火) 14:00-14:10	大津地方法務局	所有者(法人)の登記簿・目的物件の登記及び各種図面の請求
R5年9月20日(水) : - :	当庁	破産管財人に電話で目的物件の状況を確認
R5年9月21日(木) 13:11-13:18	物件所在地	目的物件の概要を確認
R5年9月21日(木) 13:38-13:45	竜王町役場	目的物件の間取図・航空写真付き地番図・土地家屋名寄帳等を請求
R5年10月23日(月) 10:50-12:50	物件所在地	評価人と帯同で目的物件の調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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。		
<input type="checkbox"/>		

(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	所在	蒲生郡竜王町大字西川字東浦		地番	215番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和5年9月19日

大津地方法務局

登記官

A4判に縮小

請求番号：33-3

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：昭和62年9月29日

62.9.29
面

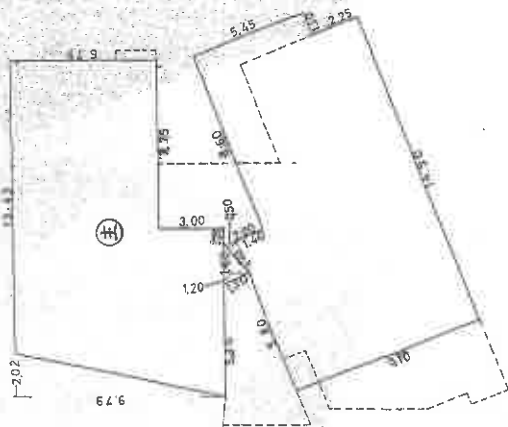
2/3 建築物図

家屋番号 215番

建築物の所在 蒲生郡竜王町大字西川字東浦215番地・215番地2

9002180 各階平面図

二階平面図



一階床面積

$$\begin{aligned}
 &6.79 \times 7.78 = 52.6225 \\
 (5.68 + 7.70) \times 9.79 \div 2 &= 65.4954 \\
 1.60 \times 1.20 \div 2 &= 0.9600 \\
 1.70 \times 0.50 \div 2 &= 0.4250 \\
 1.40 \times 7.40 &= 10.3600 \\
 5.45 \times 16.00 &= 87.2000 \\
 2.25 \times 14.90 &= 33.5250 \\
 &250.5876
 \end{aligned}$$

製作者 株式会社 某建設士

昭和62年9月28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大津地方事務所東近江出張所管轄)

令和5年9月19日

大津地方事務所

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

9002181

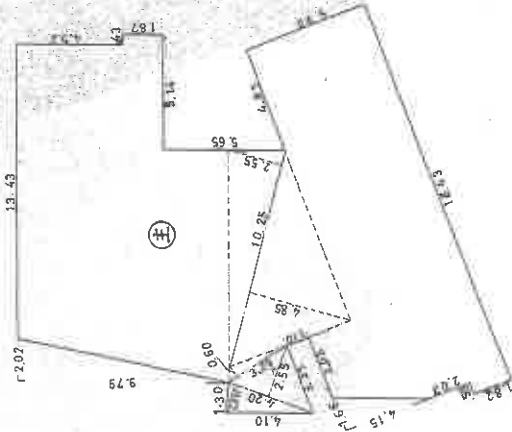
各階平面図

家屋番号 215番

3/3 建物図 面

建築物の所在 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 215番地・215番地 2

一階平面図



一階床面積

- 1.87 × 0.43 = 0.8041
- 6.79 × 4.71 = 31.9809
- (8.72 + 10.74) × 9.79 ÷ 2 = 95.2567
- 10.25 × 2.55 ÷ 2 = 13.06875
- 10.25 × 4.85 ÷ 2 = 24.85625
- 3.25 × 0.60 ÷ 2 = 0.9750
- 4.20 × 2.55 ÷ 2 = 5.3550
- 4.20 × 1.30 ÷ 2 = 2.7300
- (3.05 + 4.71) × 4.15 ÷ 2 = 16.1020
- 2.05 × 13.19 = 27.0395
- 3.85 × 17.90 = 68.9150
- 1.28 × 0.53 = 0.6784
- 287.7616

作製者 土地調査士

昭和62年9月28日作製

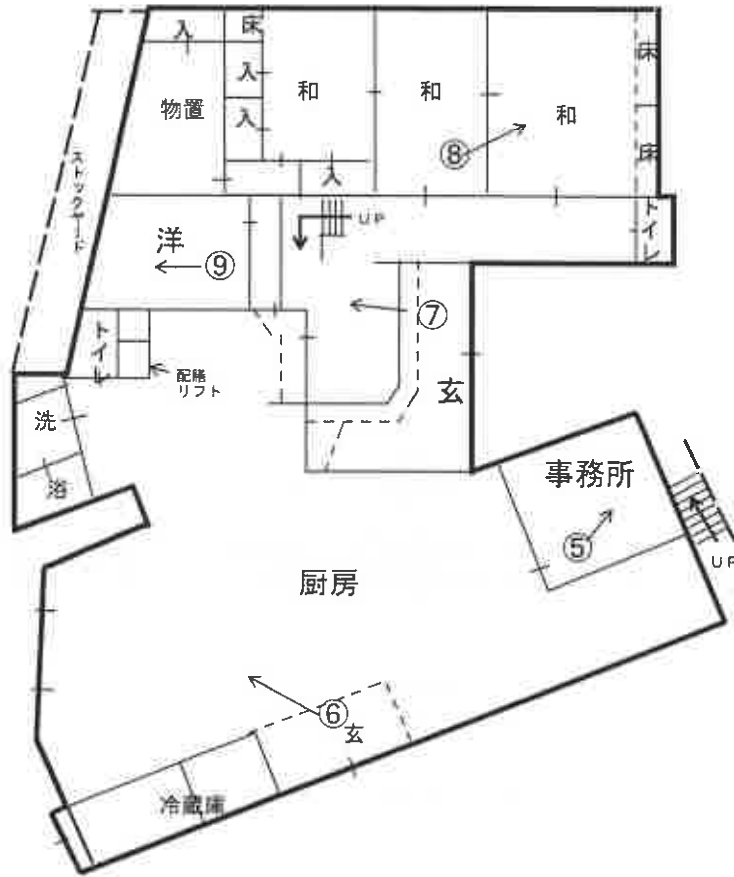
縮尺 1/250

縮尺 1/500

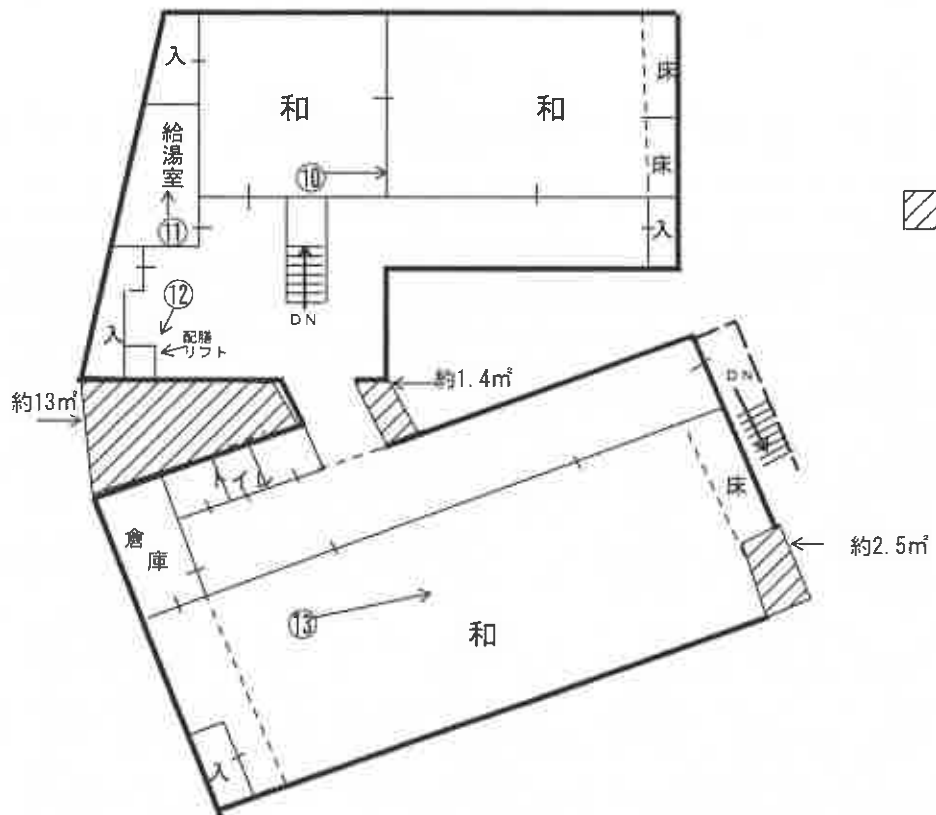
A4判に縮小

登記官

間取図



1階

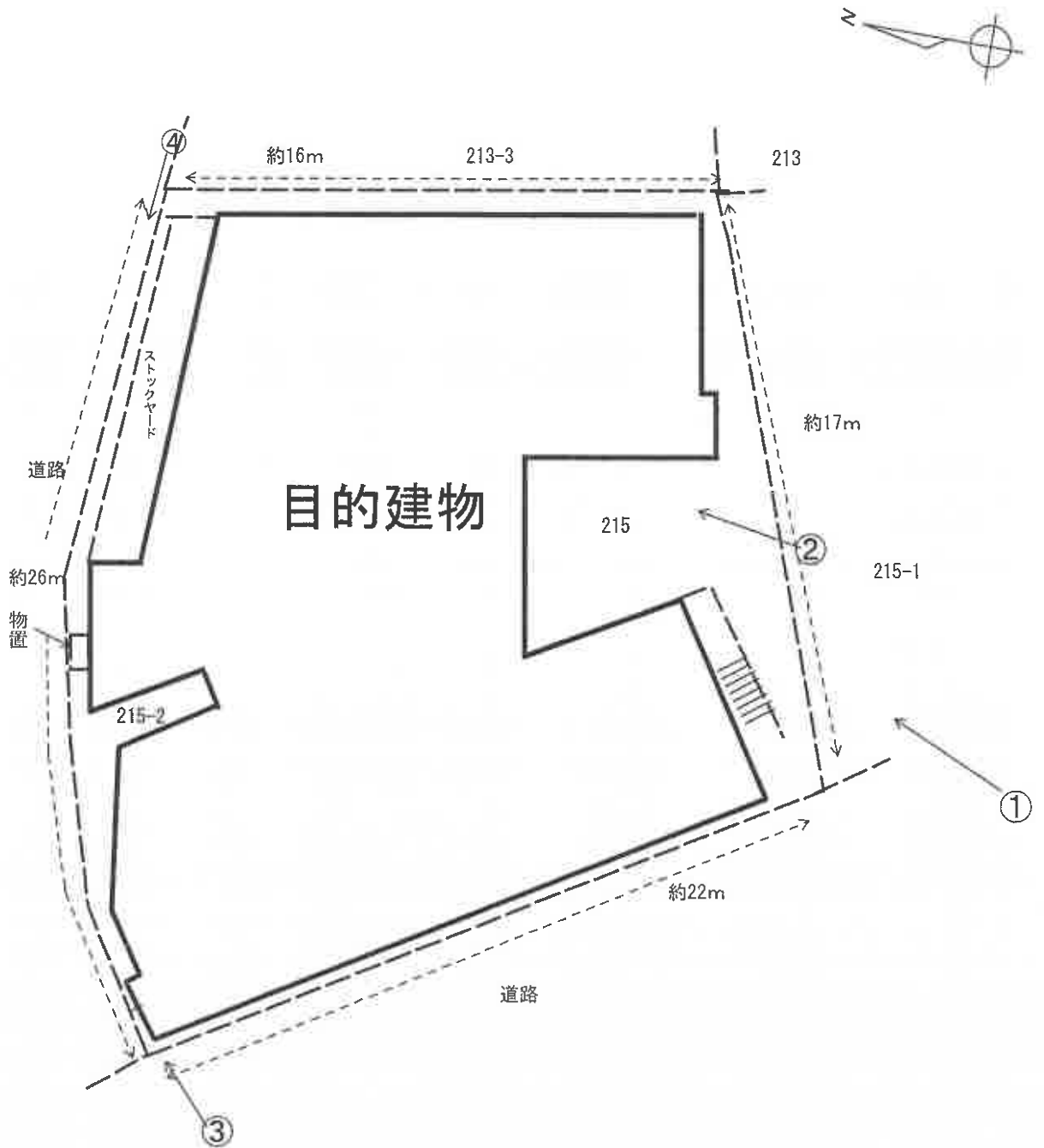


増築部分

2階

←○ 写真撮影位置方向
(// 枚目)

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置方向

《10枚目》



写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨

(14枚目)



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬

令和 5年 (ケ) 第 49 号
令和 5年 10 月 23 日 現地調査
令和 5年 12 月 4 日 評価
物 件 1・2・3
発行番号 競23-0219-1

大津地方裁判所彦根支部 御中

評価書(その1)

<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 5,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 860,000 円
物件2 (土地)	金 830,000 円
物件3 (建物)	金 3,740,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
3	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	・登記簿記載の地目は「畑」であるが、現況は「宅地」である。		
3	・目的建物の2階部分が増築されており、現況床面積は2階267.48㎡となり、登記簿面積と異なる。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 |
| | 地 番 | 215番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 233.65平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 |
| | 地 番 | 215番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 224平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字西川字東浦 215番地、215番地2 |
| | 家屋 番号 | 215番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 287.76平方メートル
2階 250.58平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字西川字中筋 |
| | 地 番 | 535番 |
| | 地 目 | 宅地 |

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・2)

位置・交通	JR東海道本線 「 近江八幡 」駅の 南方 ・道路距離 約 5,500 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅のほかにも店舗等も見られる古くからの既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 滋賀県景観計画区域、滋賀県屋外広告物条例(許可地域)、都市計画法第34条第11号区域(一部)に指定されて
画地条件	規模 457.65 m ² (公簿) 間口 約22m	奥行 約26m(最大) 概ね整形
接面道路の状況	南西側で幅員約4.8m～5.5m程度の舗装町道西川中筋線(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に、北側で幅員約2.3mの舗装里道(建築基準法上法外道路)と概ね等高に接面する角地	
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 なし 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年及び平成9年の住宅地図では、店舗の記載があり、平成20年の住宅地図では店舗及び建物居住者の記載があり、平成26年の住宅地図では現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。 土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、地目については、物件1(215番)は、従前から宅地であり、物件2(215番2)は、従前から畑であったことが確認できた。また所有者については2筆とも昭和25年当時は個人の所有であり、昭和30年7月に相続を原因として現在の所有者へ所有権が移転されていることが確認できた。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地について法務局備付けの地積測量図が無い場合、公図及び竜王町備付けの地番図や建物図面等を参考に立入可能な範囲で現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は上記図面等に概ね合致していると思われたが、その境界は不明であるため、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2筆の土地から成り、それらの土地は一体で使用されているが、それぞれの境界は不明である。 ・物件2(215番2)の登記地目は、畑となっているが、現況地目は宅地である。 ・目的建物の南西側端に建てられた看板は、その支柱が目的土地に固定されており、目的土地に符号した工作物と考える。 ・建物の建築等に関しては、竜王町役場建設計画課での調査によると、都市計画法第34条に基づく許可基準の各号のいずれかに適合すれば許可が受けられるとの回答を得た。 ・目的土地は現在一部が都市計画法第34条第11号区域に指定されているが、指定区域外の部分については、「災害危険区域等により条例区域外となった敷地」となり、その部分については「都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準:提案基準32」の許可があれば可能であるとのことである。 	

(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 3)

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53年1月30日 新築 昭和62年9月21日 変更、増築 経過年数： 46年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板・スレート葺、 外 壁：モルタル吹付、ガルバリウム鋼板等 内 壁：タイル貼、ビニールクロス貼、聚楽、ベニヤ板等 天 井：石膏ボード、ビニールクロス貼、化粧合板等 床：土間コンクリート、カーペット、畳、フローリング等 設 備：電気、水道、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：店舗・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"> ・目的建物は、店舗兼居宅であり、1階には、厨房・店舗(客室)・事務所が、2階には、店舗(客室)として利用されていたものである。 ・目的建物は全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、目視で確認できる範囲では、1階の洋室の天井板には、雨漏り跡等が認められた。 ・目的物件の所有者及び占有者は破産しており、現在空き家状態で建物の維持管理が劣っているものと考え。 ・目的建物の形状を建物図面(各階平面図)の形状と比較したところ、2階部分に3箇所(約13㎡、約1.4㎡、約2.5㎡)の増築が認められ、2階の現況床面積は267.48㎡となり、登記面積と異なる。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (滋賀竜王-1)

所 在 : 竜王町大字綾戸字南出447番

価 格 : 13,700 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「近江八幡」駅の 南東 方・道路距離約 8,300 m

価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日

地 積 : 354 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 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 公示地等の位置図
- 3 受命物件附近の状況図
- 4 公 図 写 し
- 5 建 物 図 面 写 し
- 6 各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和5年度)

物 件 1 : 1,665,457 円

物 件 2 : 1,596,672 円

物 件 3 : 10,584,548 円

以 上

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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・2	14,000	1.02	457.65	0.90	5,880,000

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
 $13,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/96 = 14,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 標準的 (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/97 \times 100/97 \times 100/100 = 100/96$

イ個別格差 : 角地+2 (相乗積 102/100)

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3（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
3	140,000	555.24	0.05	3,890,000

※イ 現況延床面積 (物件3)

公簿延床面積(538.34㎡)に増築部分概算面積(約16.9㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件3)

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1・2	5,880,000	0.40	法定地上権	2,350,000

ウ 土地利用権等割合：(物件3)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)	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	5,880,000	-2,350,000	/	0.80	0.60	1.00	1,690,000
3	3,890,000	+2,350,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,740,000
一括価格(合計)							5,430,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

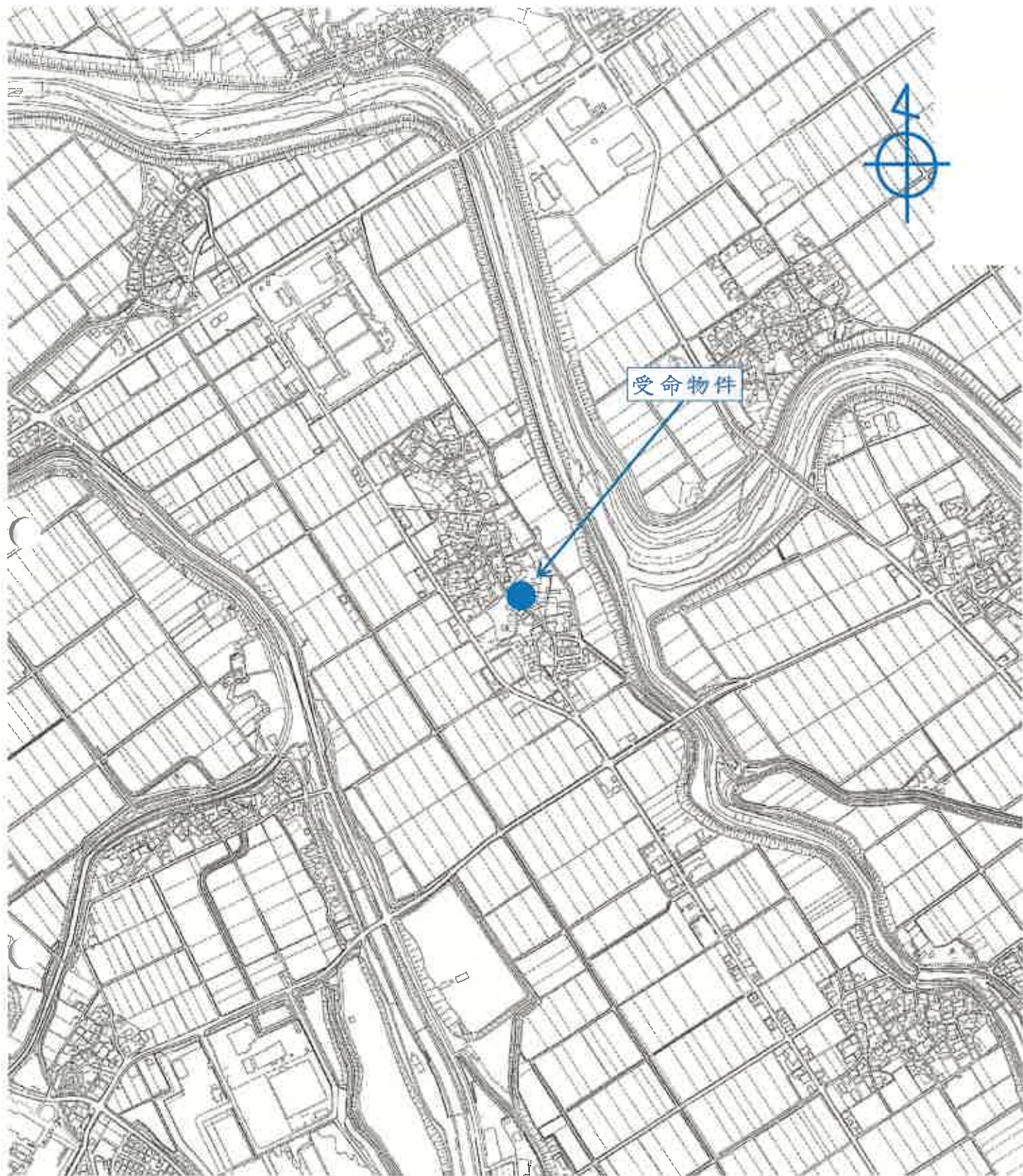
エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、対象土地の境界不分明の箇所が存する等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

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(m ²)	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ	ウ	イ×ウ
1	233.65	51.1%	1,690,000	860,000
2	224.00	48.9%		830,000
合計	457.65	100.0%	—	1,690,000

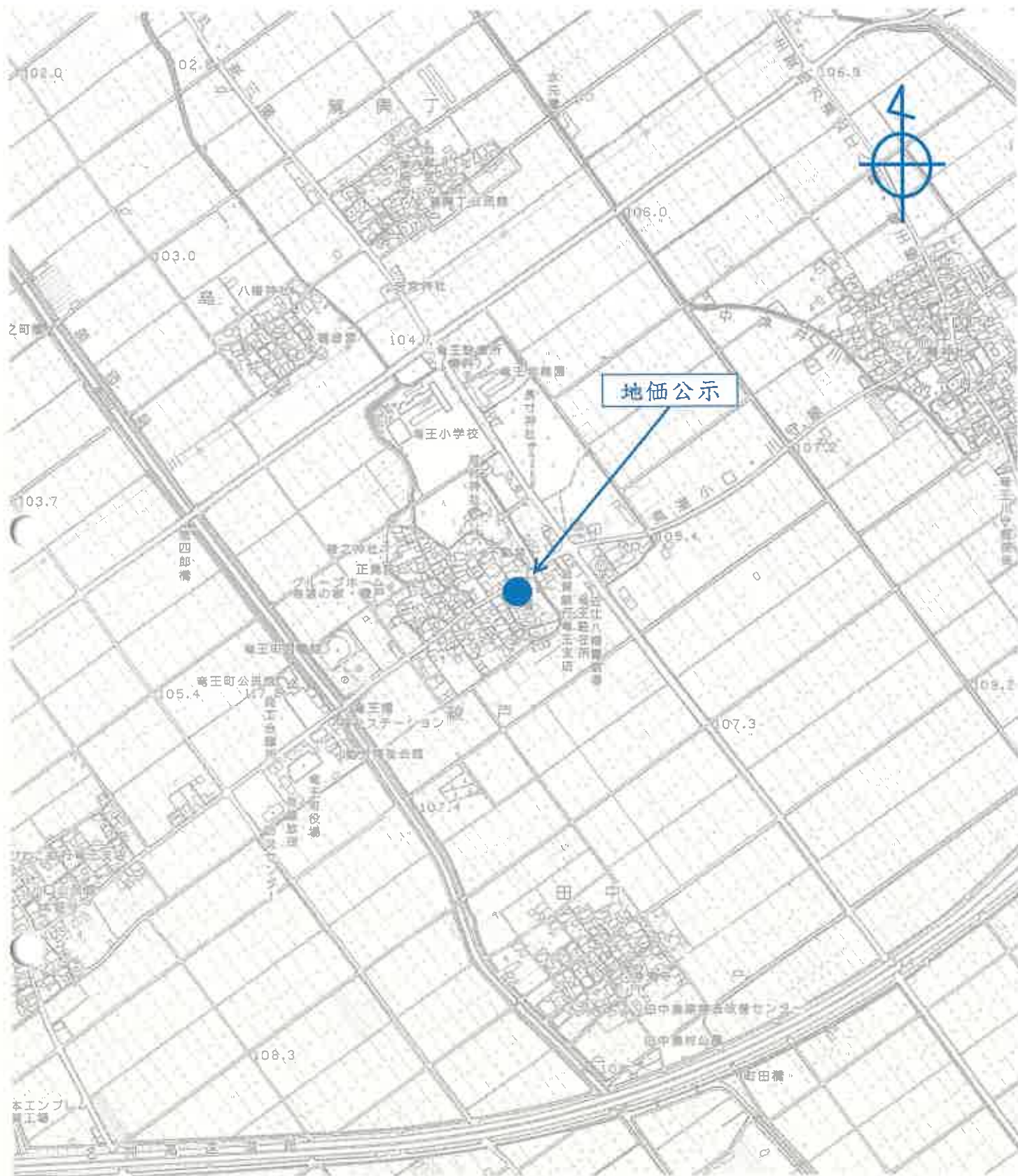
附 属 资 料



受命物件

附属資料1
受命物件の位置図

竜王町役場所有
縮尺1/10,000白地図



地価公示

附属資料2
公示地等の位置図

竜王町役場所有
縮尺1/10,000白地図



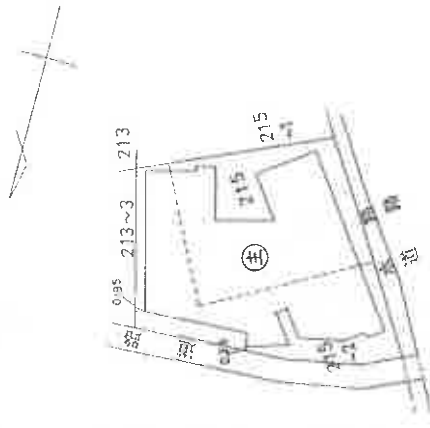
附属資料3
受命物件附近の状況図

竜王町役場所有
縮尺1/2,500白地図



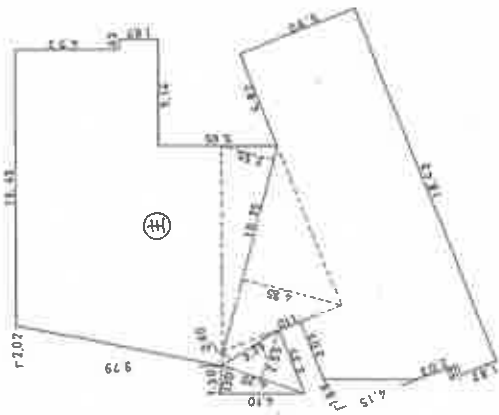
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
公図写し



縮尺1/500
A3をA4に縮小
附属資料5
建物図面写し

一階平面図



一階床面積

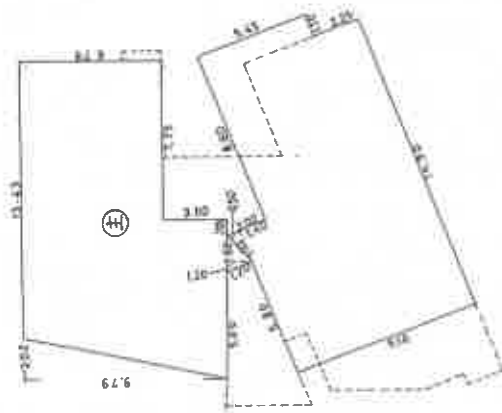
1.87 × 0.43	=	0.8041
6.79 × 4.71	=	31.9809
(8.72 + 10.74) × 9.79 ÷ 2	=	95.2567
10.25 × 2.55 ÷ 2	=	13.06875
10.25 × 4.85 ÷ 2	=	24.85625
3.25 × 0.60 ÷ 2	=	0.9750
4.20 × 2.55 ÷ 2	=	5.3550
4.20 × 1.30 ÷ 2	=	2.7300
(3.05 + 4.71) × 4.15 ÷ 2	=	16.1020
2.05 × 13.19	=	27.0395
3.85 × 17.90	=	68.9150
1.28 × 0.53	=	0.6784
		287.7616

縮尺1/250

A3をA4に縮小

附属資料6
各階平面図写し

二階平面図



二階床面積

$$\begin{aligned}
 & (5.68 + 7.70) \times 9.79 \div 2 = 52.6225 \\
 & 1.60 \times 1.20 \div 2 = 0.9600 \\
 & 1.70 \times 0.50 \div 2 = 0.4250 \\
 & 1.40 \times 7.40 = 10.3600 \\
 & 5.45 \times 16.00 = 87.2000 \\
 & 2.25 \times 14.90 = 33.5250 \\
 & \qquad \qquad \qquad = 250.5876
 \end{aligned}$$

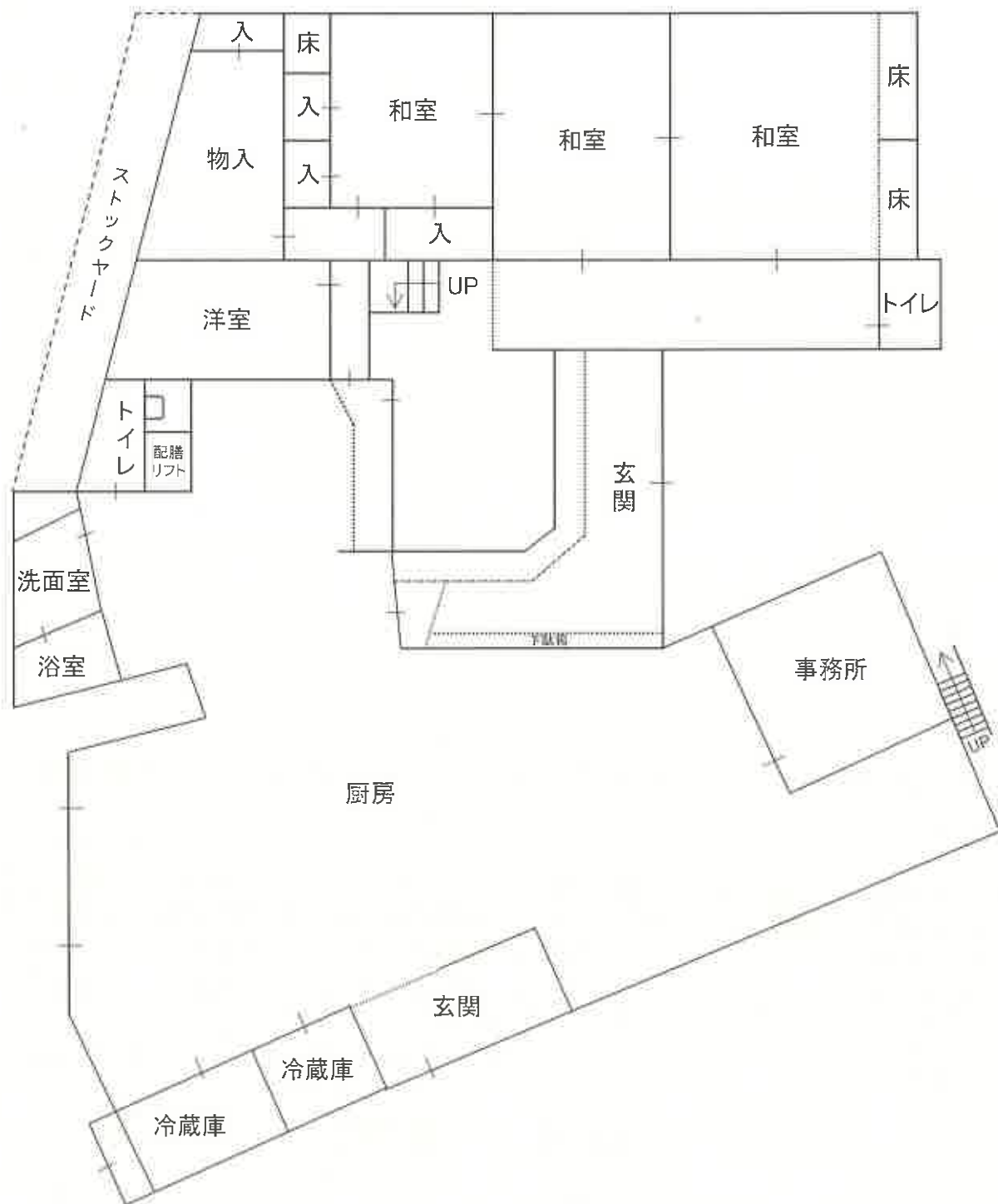
縮尺 1/250

A3をA4に縮小

附属資料6
各階平面図写し



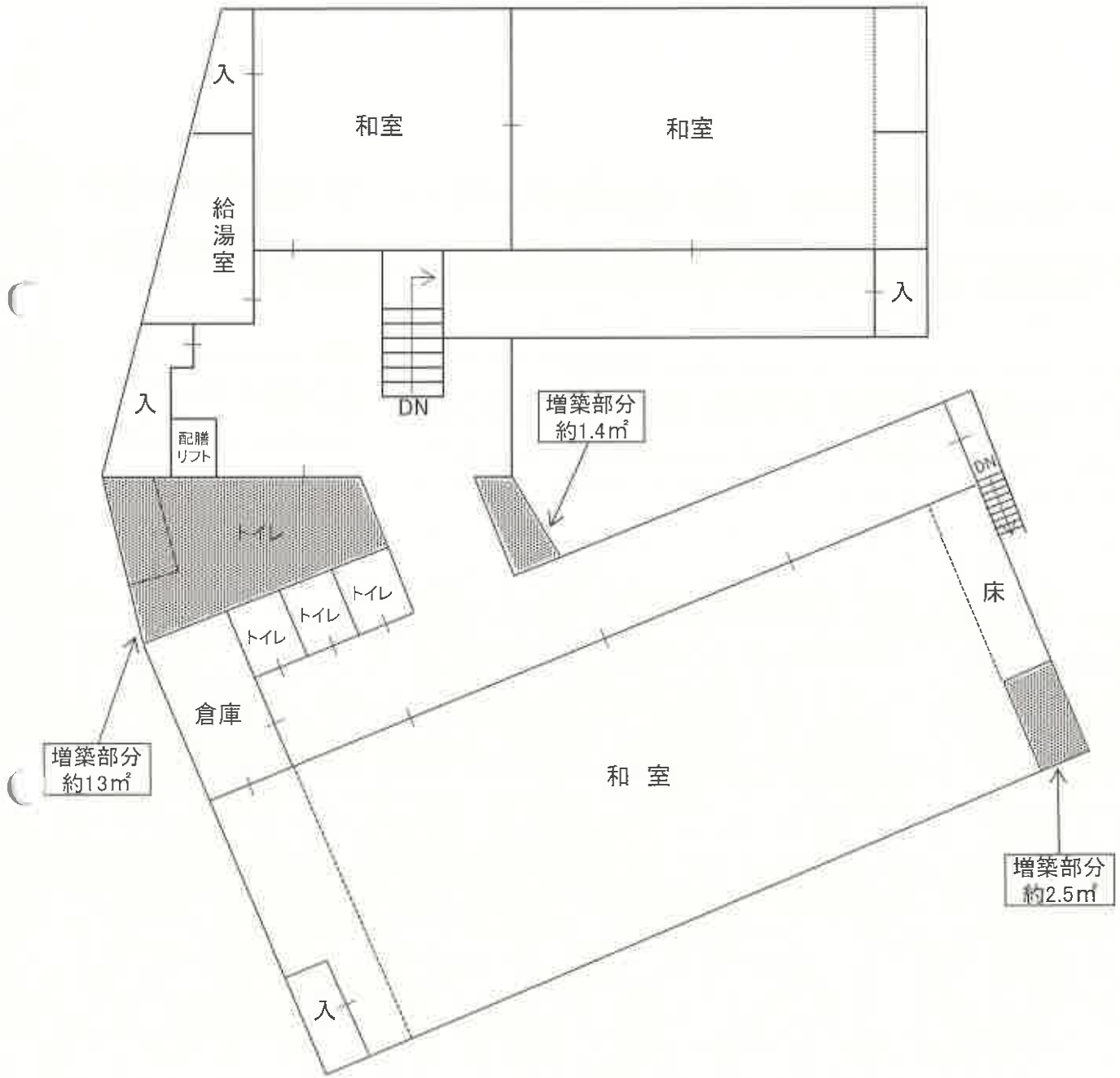
物件 3 1階



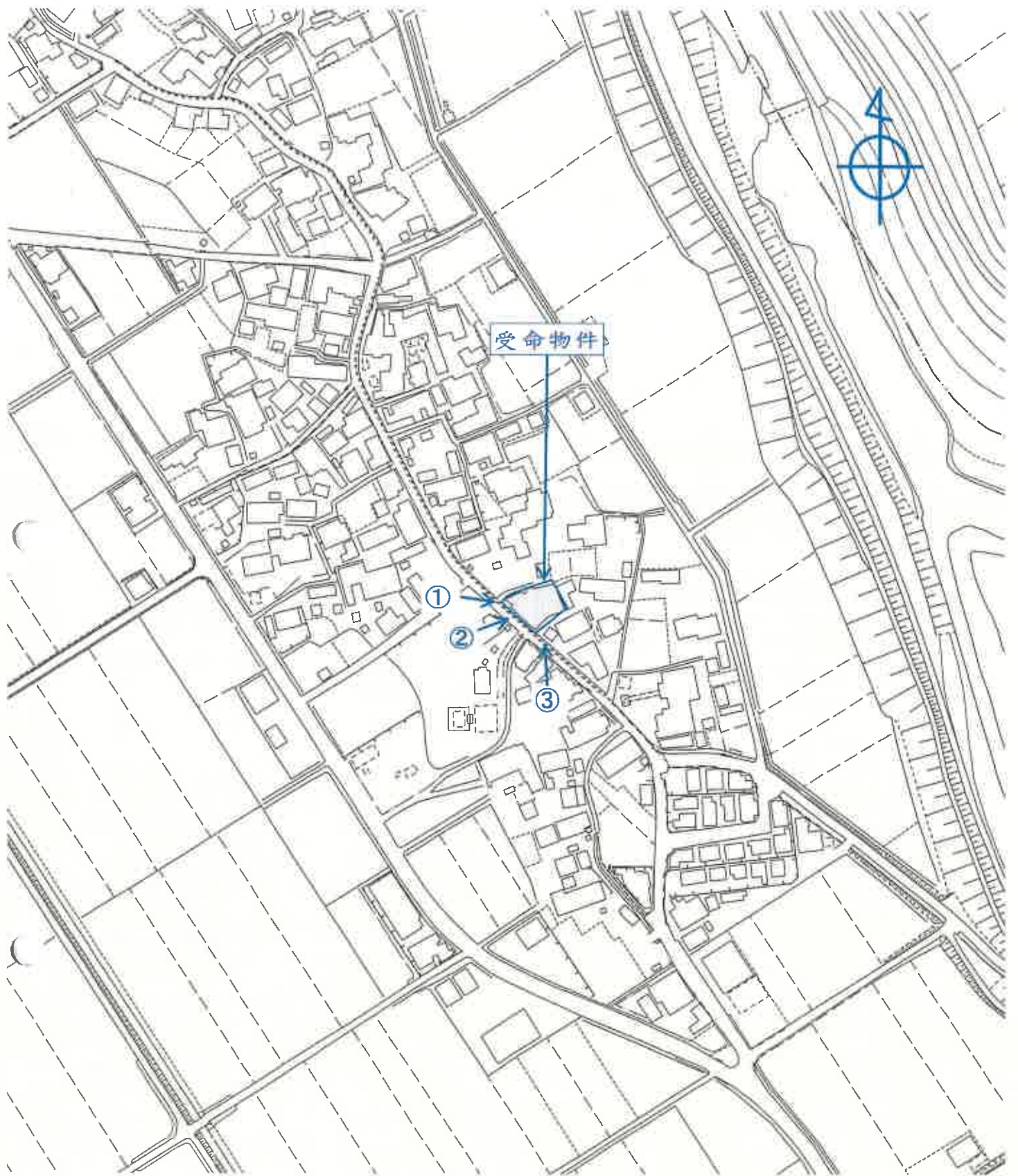
附属資料7
建物間取図



物件 3 2階



附属資料7
建物間取図



附属資料8
写真撮影位置図

竜王町役場所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



③



附属資料9
現況写真