

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 東近江市南清水町字野神道
地 番 474番18
地 目 宅地
地 積 169.07平方メートル
- 2 所 在 東近江市南清水町字野神道474番地18
家屋 番号 474番18
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月23日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 西 隆行

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 | 東近江市南清水町字野神道 |
| | 地 番 | 474番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市南清水町字野神道474番地18 |
| | 家屋 番号 | 474番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和6年(ケ)第51号
令和6年11月20日受理
令和6年12月9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 | 東近江市南清水町字野神道 |
| | 地 番 | 474番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市南清水町字野神道474番地18 |
| | 家屋 番号 | 474番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.17平方メートル |



その他の事項

1 表札表示等

目的物件の郵便受けに、目的物件所有者の表示が存する。

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法務局備付けの公図(5枚目)及び地積測量図(6枚目及び7枚目)が存し、上記図面等を参考に、現地で隣接する道路や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9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、概ね6枚目の地積測量図の形状に合致し、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、物件2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8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10枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑤乃至⑬のとおりである。

ウ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されており(写真③)、建物内はオール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物の全体的に、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

目的土地の南側にカーポートが存し、同構造及び用途から同土地に定着した構築物と認めた(写真②)。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

(1) 目的土地は西側で、幅員約6.0mの舗装位置指定道路（建築基準法第42条1項5号に該当）に概ね等高に接面する(写真⑤)。

(2) 目的土地は東側で、幅員約4.0mの舗装法定外道路に約0.5m高く接面する。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件所有者の長男	1 目的物件の所有者は私の父親です。 2 目的建物には、両親と私ら子供らが住んでいます。 3 目的建物には太陽光パネルが設置されており、建物内はオール電化です。

(調査経過用)

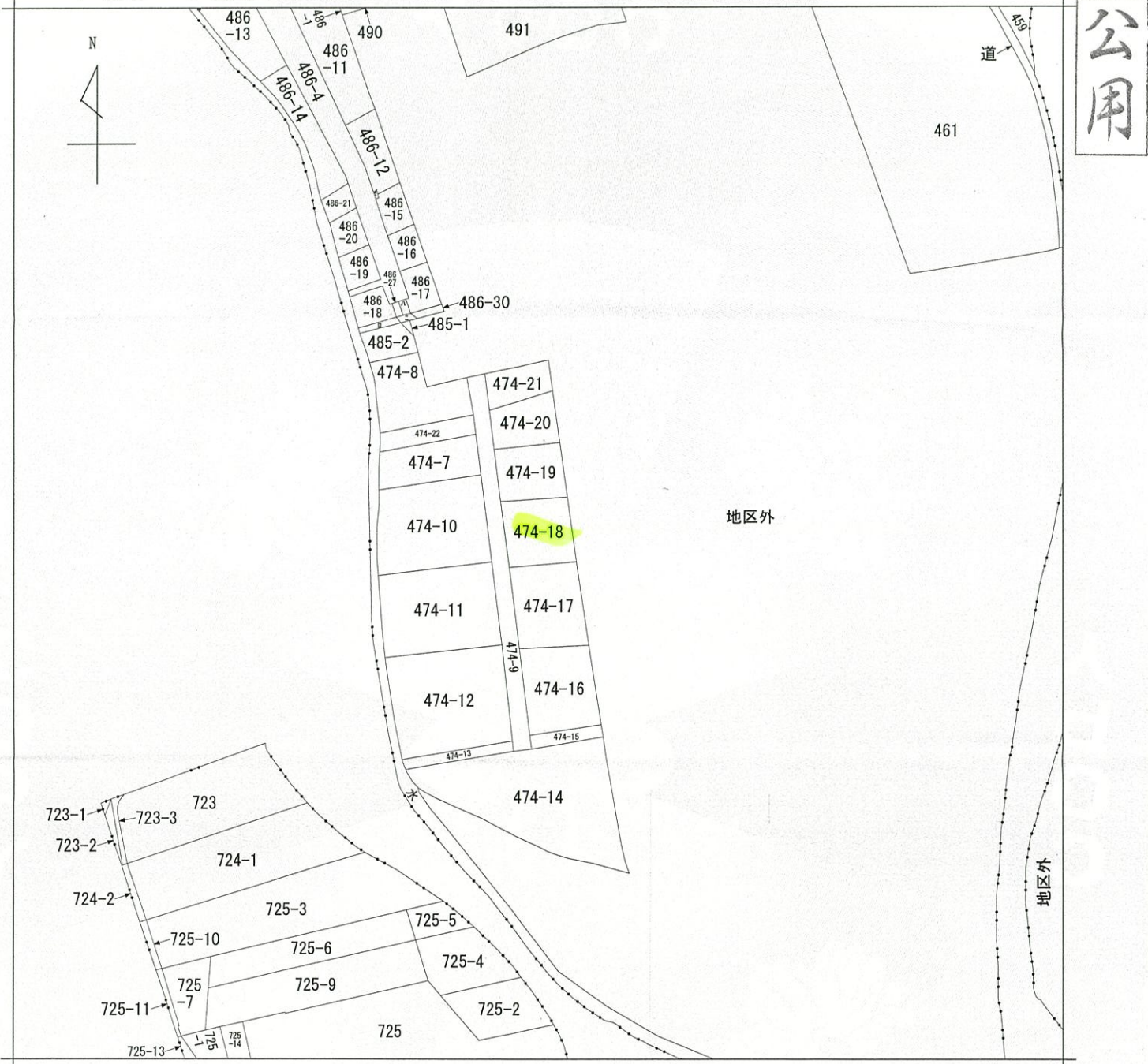
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月20日(水) 11:40-12:00	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和6年11月20日(水) 16:00-16:20	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者の長男と面談、占有状況等確認
令和6年11月20日(水) 16:40-17:00	東近江市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年12月2日(月) 11:10-11:40	物件所在地	目的物件所有者の長男立会いで立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同

(特記事項)

- 令和 6 年 1 2 月 2 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
(4 枚 目)

イ 486-22 ハ 486-28 ホ 486-9
 ロ 486-25 ニ 486-29



公用

地区外

地区外

(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	東近江市南清水町字野神道			地番	474番18		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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)	平成7年10月31日		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6年11月20日

大津地方法務局彦根支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：12-1

(1/1)

(5 枚目)



(5 枚目)

登記年月日：平成19年11月19日

(474-2を除く) 474-14
地番 474-15, 474-16, 474-19, 474-20, 474-21
0165638 No. 1/2
19.11.19 地積測量図
H19、11、19 東近江市南清水町字野神道

土地の所在

474-14の台等 面積表

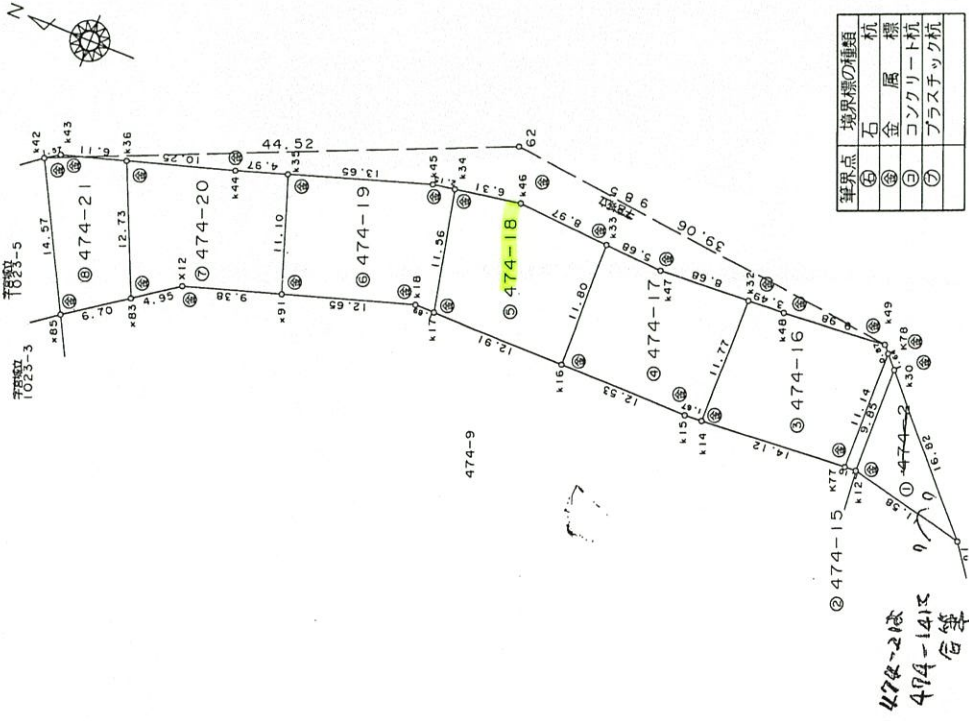
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
① 474-2	k12	64.548	106.685	-12.406	-800.782488
	n1	53.254	104.211	9.853	524.711662
	k30	64.607	116.617	2.553	164.941671
合計					-111.29155
合計面積					55.5645775
合計地積					55.56

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
② 474-15	k77	65.648	106.685	-11.062	-726.198176
	k12	64.548	106.764	9.932	641.090736
	k30	64.607	116.617	11.062	714.682634
	k78	65.714	117.826	-9.932	-652.671448
合計					-23.096254
合計面積					11.5481270
合計地積					11.54

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
③ 474-16	k77	65.648	106.685	12.148	797.491904
	k78	65.714	117.826	11.786	774.505204
	k49	66.304	118.471	-0.201	-13.327104
	k48	76.248	117.625	-1.027	-78.306696
	k32	79.733	117.444	-11.947	-952.570151
	k14	79.733	105.678	-10.759	-857.847347
合計					-330.054190
合計面積					165.0270950
合計地積					165.02

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
④ 474-17	k14	79.733	105.678	11.885	947.626705
	k32	79.733	117.444	11.317	902.338361
	k47	88.400	116.995	-0.076	-6.718400
	k33	94.072	117.368	-11.425	-1074.772600
	k16	95.924	105.370	-11.809	-1109.148516
	k15	81.398	105.559	0.108	8.790984
合計					-331.863466
合計面積					165.9417330
合計地積					165.94

点名	X座標	Y座標	備考
62	105.123	122.776	コンクリート杭



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士 [Redacted]

(平成19年11月9日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会)

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。
 (大津地方方法務局 東近江出張所管轄)
 令和6年11月20日 大津地方方法務局彦根支局 登記官

(6枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成19年11月19日

0165639 No.2/2
地積測量図

地番 474-18, 474-19, 474-20, 474-21
土地の所在 東近江市南清水町字野神道

H19.11.19

地番	面積
⑤ 474-18	55.5645775 m ²
⑥ 474-19	11.5481270 m ²
⑦ 474-20	165.0270950 m ²
⑧ 474-21	165.9417350 m ²
⑨ 474-18	169.0714735 m ²
⑩ 474-19	169.5934605 m ²
⑪ 474-20	167.0805890 m ²
⑫ 474-21	98.2259165 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
⑤ 474-18	k16	93.924	105.570	11.787	1107.082188
	k33	94.072	117.366	12.386	1165.175792
	k46	103.019	117.366	-0.479	-49.346101
	k34	109.241	116.889	-12.375	-1351.857375
	k17	106.829	105.581	-11.319	-1209.197451
			合計		-338.142947
			合計	面積	169.0714735 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
⑥ 474-19	k17	105.829	105.581	11.306	1207.608674
	k34	109.241	116.889	10.344	1195.535504
	k45	111.365	116.525	-4.517	-503.035705
	k35	124.367	112.372	-14.666	-1823.966422
	x91	120.810	101.859	-6.789	-820.179090
	k18	108.719	105.583	3.722	404.652118
			合計		-339.186921
			合計	面積	169.5934605 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
⑦ 474-20	k36	138.926	107.967	-14.568	-2023.873968
	x83	133.847	96.293	-8.871	-1187.356737
	x12	129.773	99.096	5.566	722.316518
	x91	120.810	101.859	13.276	1603.873560
	k35	124.367	112.372	9.002	1119.551734
	k44	129.097	110.861	-4.405	-568.672285
			合計		-334.161178
			合計	面積	167.0805890 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n * (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
⑧ 474-21	x83	133.847	96.293	15.473	2071.014631
	k43	138.926	107.967	9.949	1382.174774
	k42	144.785	106.242	-2.583	-371.083955
	x85	146.116	105.404	-13.748	-2008.802768
			合計		-1286.754515
			合計	面積	196.451833 m ²

合計面積 1002.0529720 m²

作成者 土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会連合会用紙) (平成19年11月9日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/

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理)
 令和6年11月20日 大津地方法務局庶務課長 署名

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成21年4月13日

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。
（大津地方事務局長近江浩一 出雲所管轄）
令和6年11月20日 大津地方事務所 庶務支局 登記官

(8 枚目)

A4判に縮小

請求番号：12-3

建物図面

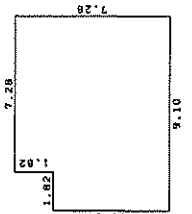
家屋番号 474番18

建物の所在 東近江市南清水町字野神道474番地18

各階平面図

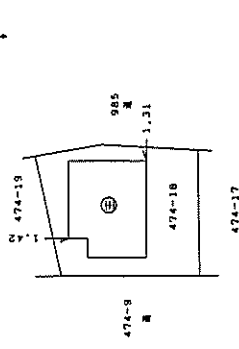
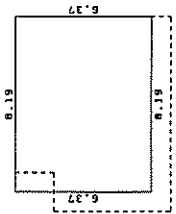
1階

1.82 X 5.46	-	9.9372
7.28 X 7.28	-	52.9984
計		62.9356
床面積		62.93 ㎡



2階

8.19 X 6.37	-	52.1703
床面積		52.17 ㎡



作成者 土橋家訓建築士

平成21年

縮尺 1/250

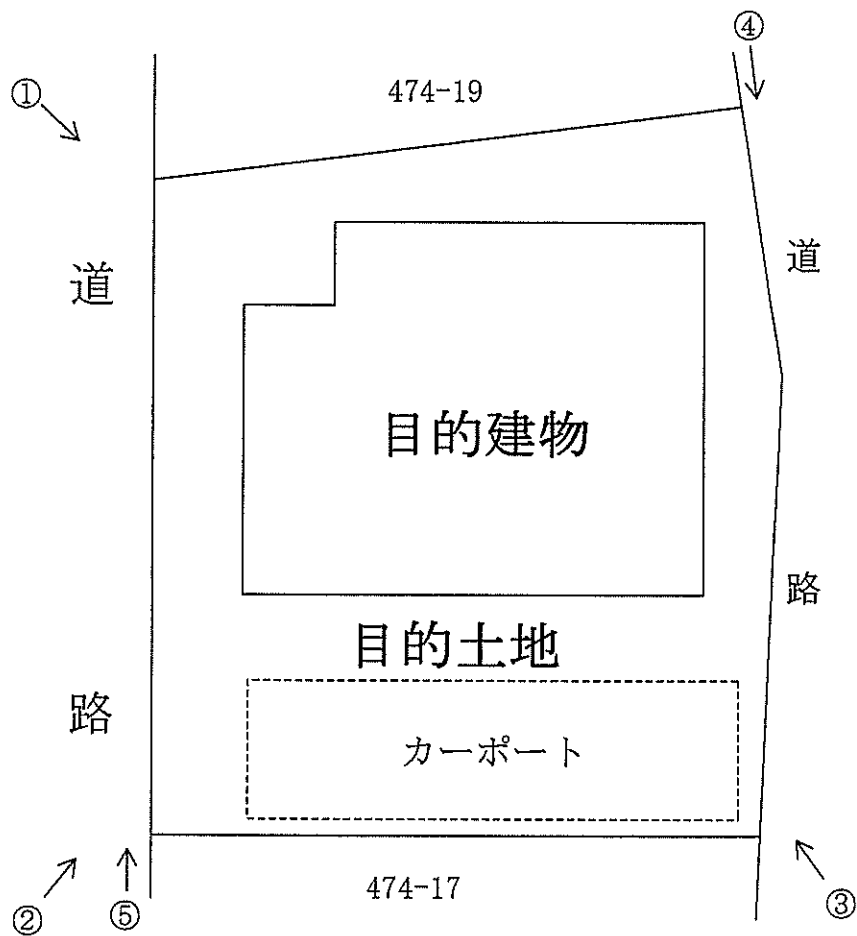
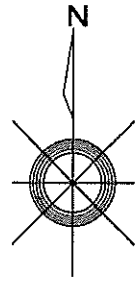
申請人

縮尺

1/500

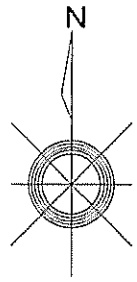
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

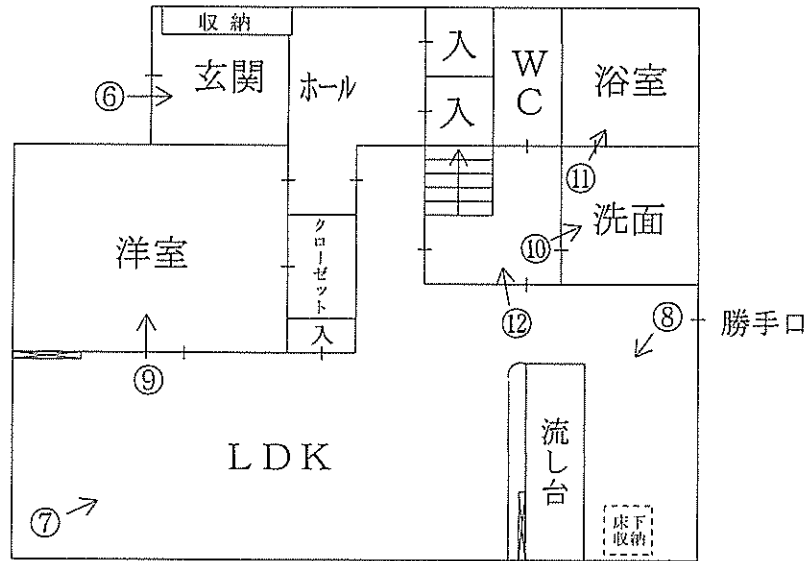


【間取図略図】

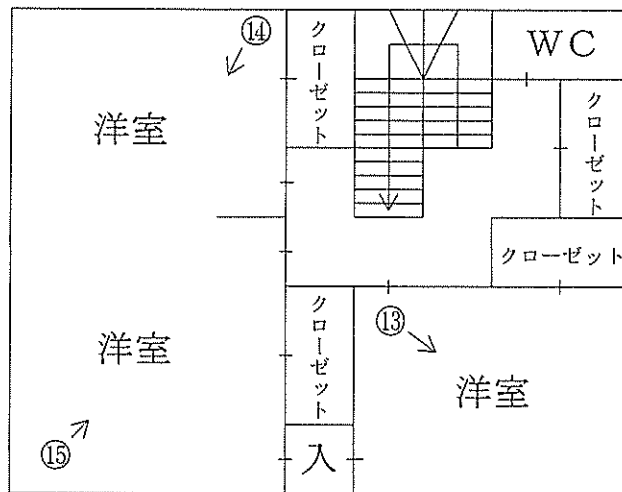
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

目的建物
↓

①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



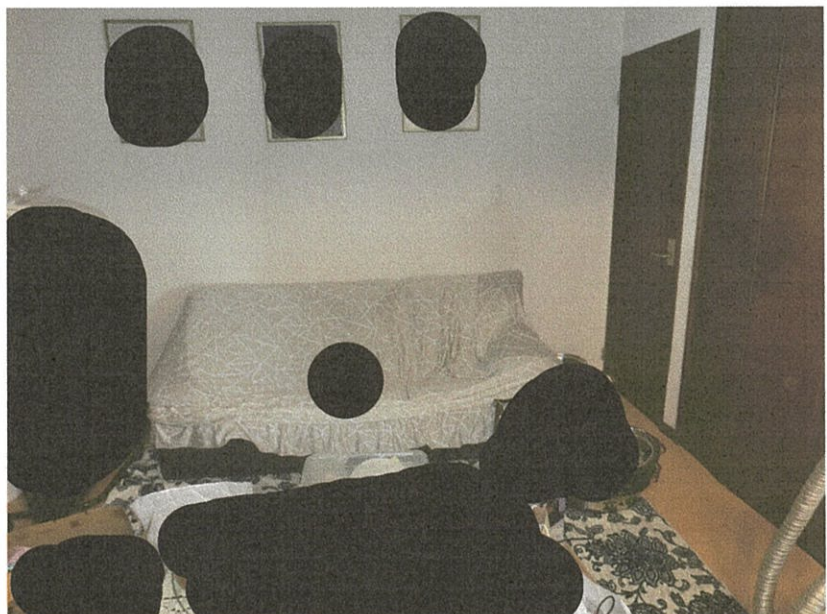
⑦



⑧



⑨



(13 枚目)

⑩



⑪



⑫



(14枚目)

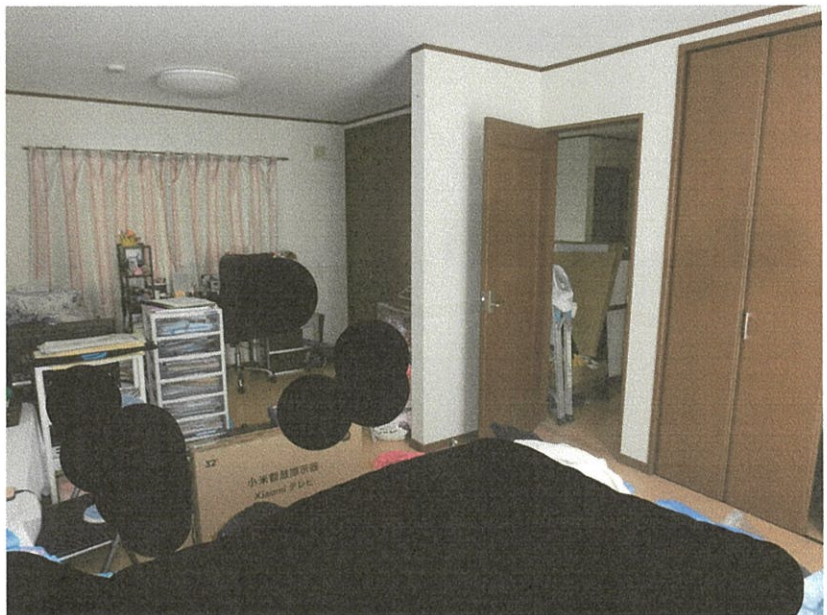
⑬



⑭



⑮



(15枚目)



令和 6年 (ケ) 第 51 号
令和 6年 12月 2日 現地調査
令和 6年 12月 18日 評価
発行番号 あ諸06-028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 5,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,550,000 円
物件2 (建物)	金 4,420,000 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 | 東近江市南清水町字野神道 |
| | 地 番 | 474番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市南清水町字野神道474番地18 |
| | 家屋 番号 | 474番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 52.17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	近江鉄道本線 八日市 駅の 北東方・道路距離約 4800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ開発された住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 無
画地条件	規模 169.07 m ² (公簿) 間口 約12.9m、 奥行 約11.6m～11.8m ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装私道にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項5号道路) 東側で幅員約4mの舗装道路に約0.5m高位接面 (建築基準法上の道路に該当しない)	
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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 住宅地図の表記は、昭和59年は宅地開発前で周辺も含め広葉樹林の地図記号が記載されており、平成10年も宅地開発前であるが地図記号や建物等の記載はない。また国土地理院の昭和50年撮影の空中写真では周辺も含め山林である。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1の分筆前地番である474番2は平成19年11月に山林から宅地に地目変更され、その後同年同月に物件1が分筆されている。また所有者については、物件1の分筆前地番である474番2は従来から個人名での記載が続いていたが、昭和47年12月に伸栄開発株式会社に所有権移転されて以降は、個人や複数の法人へ所有権移転が繰り返され、物件1が分筆後の平成21年2月に現所有者に所有権移転されている。 	
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21年4月10日 新築 経過年数：16年 経済的残存耐用年数：14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 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング貼等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：オール電化、太陽光発電
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	全体的に建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。

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/㎡) 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	28,000	1.01	169.07	0.90	4,300,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 東近江 (県) - 16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 28,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/102 \times 100/98 \times 100/110 \times 100/100 = 100/110$

イ個別格差 : 二方路 +1 (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	140,000	115.10	35%	5,640,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 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) = 0.35

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	4,300,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,720,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ					
1	4,300,000	-1,720,000		1.00	0.60	1.00	1,550,000
2	5,640,000	+1,720,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,420,000
一 括 価 格(合計)							5,970,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価調査価格（東近江(県)－16）

所 在： 東近江市横溝町字小堤2124番13

価 格： 30,800 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 北東 方・道路距離約 6000 m

価 格 時 点： 令和 6年 7月 1日

地 積： 192 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西側 6 m 道路

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

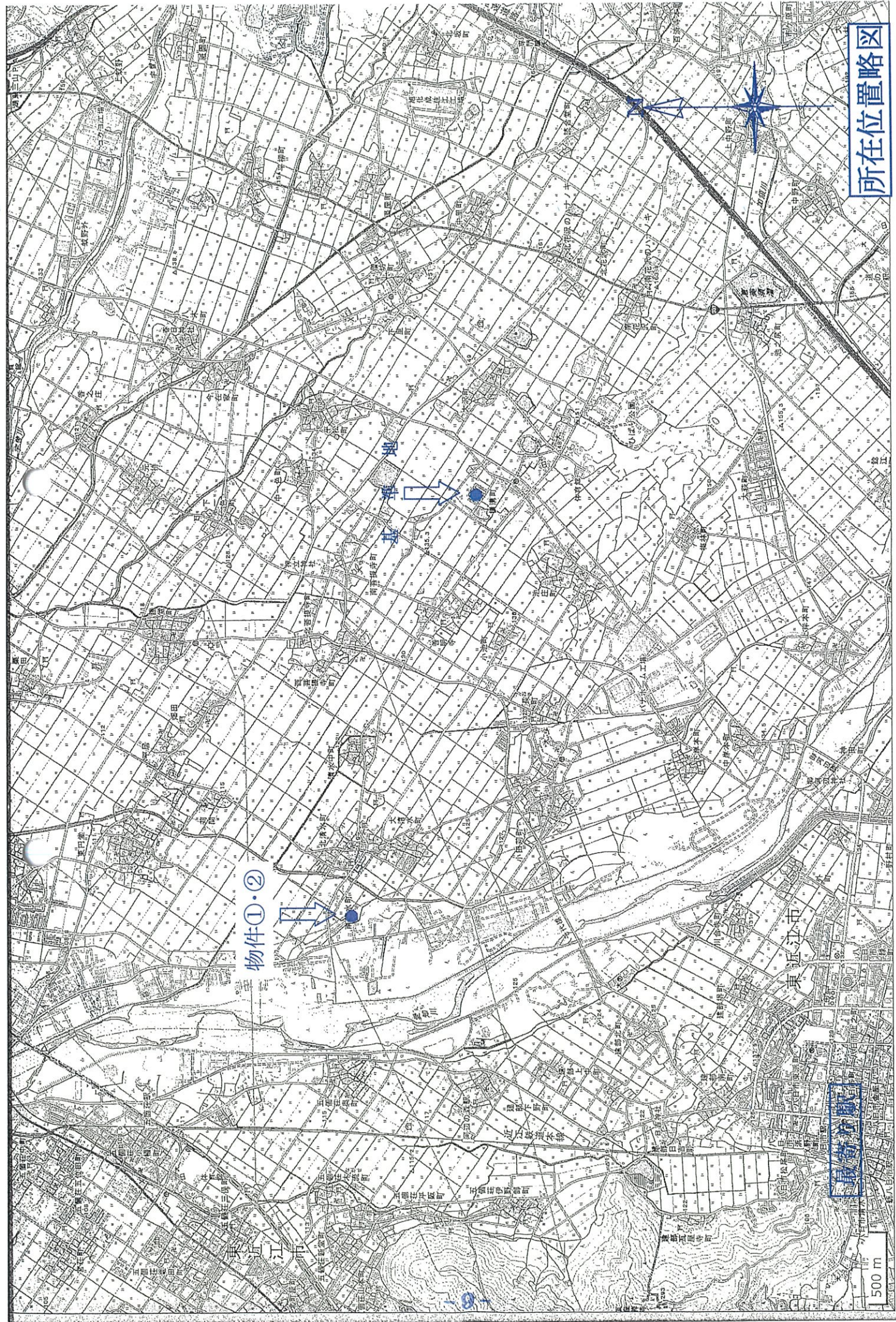
- 1 受命物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公 図 写 し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 3,294,667 円

物 件 2： 5,859,350 円

以 上



所在位置略図

物件①・②

草津

東瓜江市

東瓜江町

500 m

地理院地図

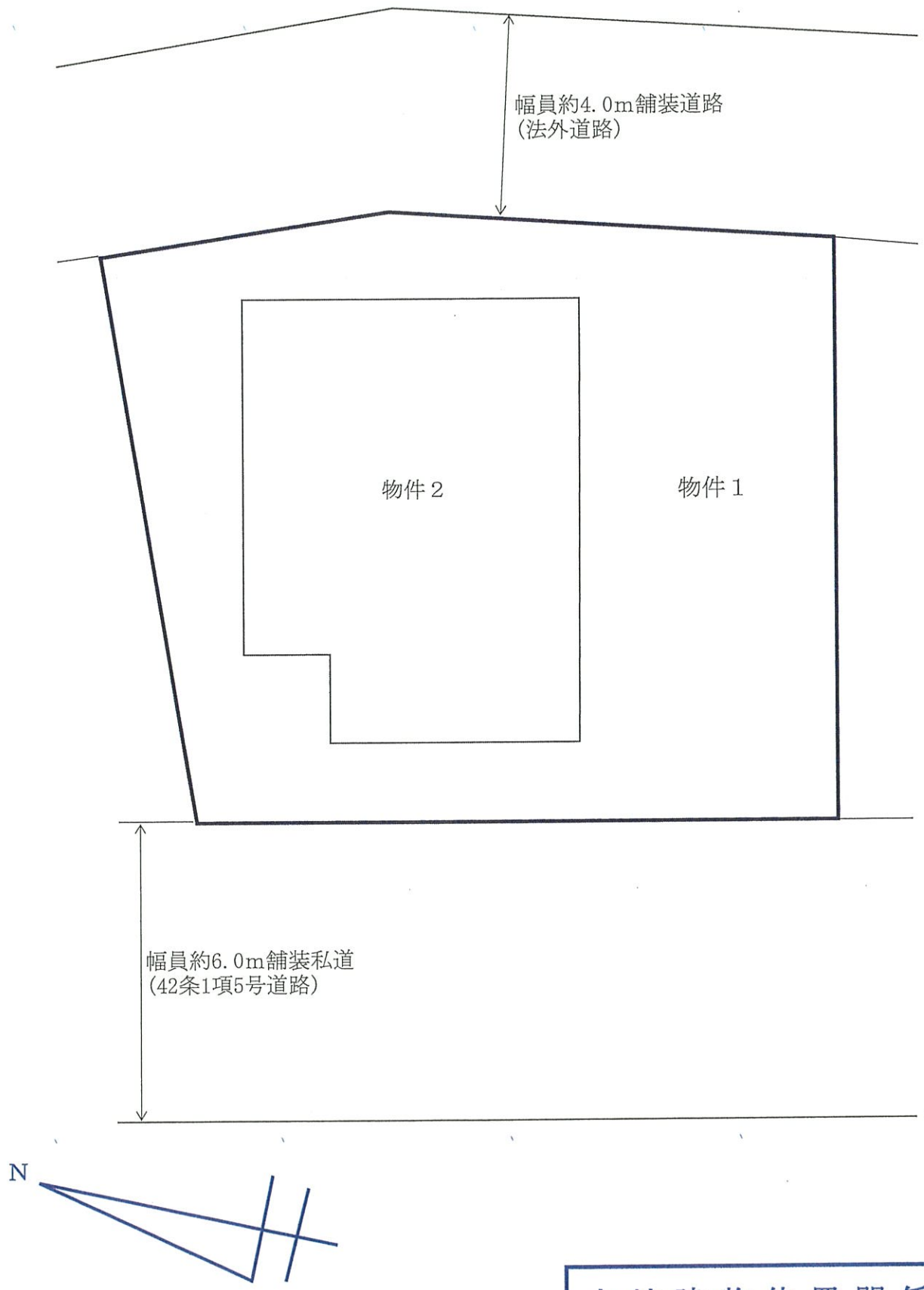


許可を受けること

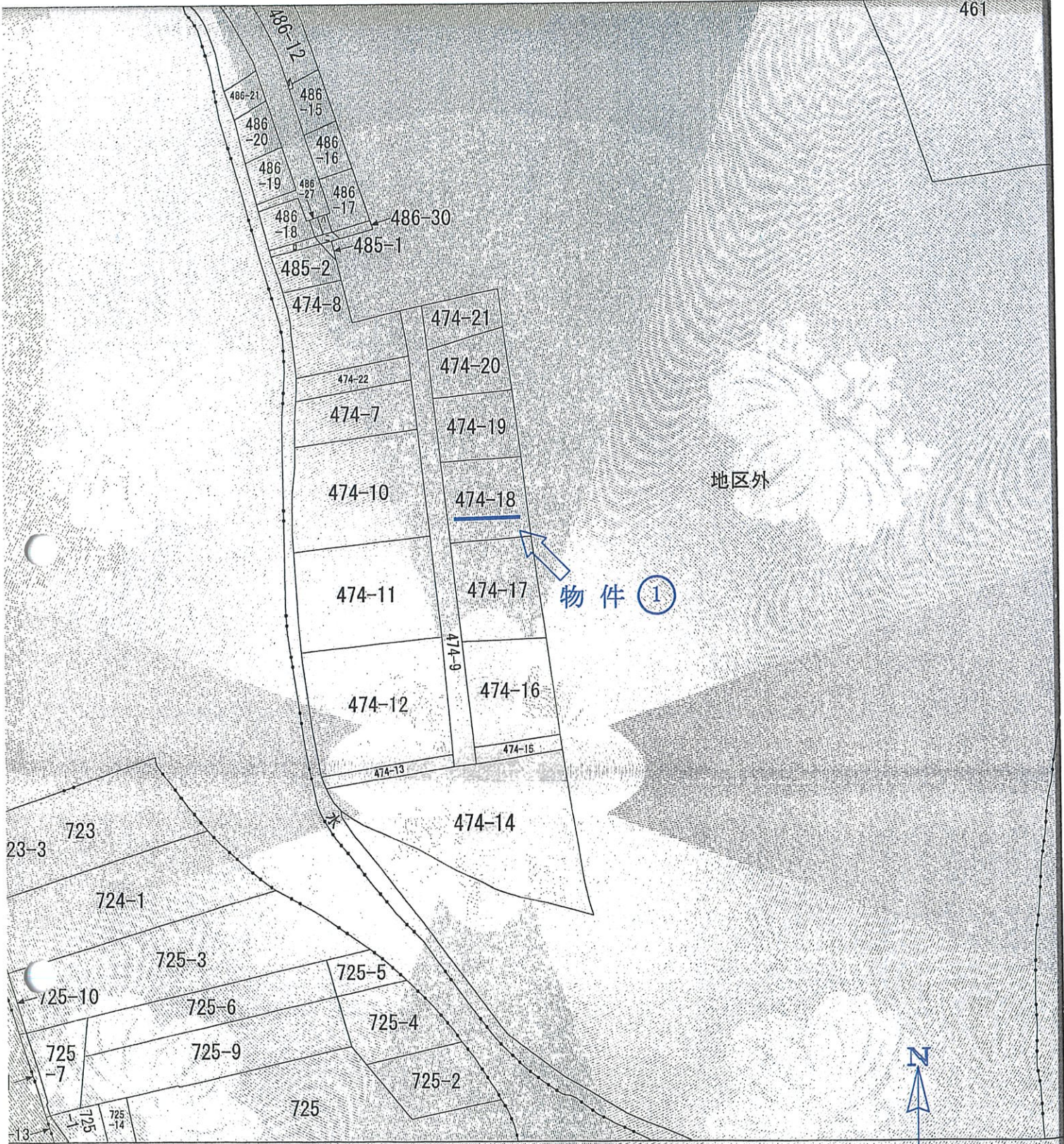
2 東近江市役所「白図」

1:2,500

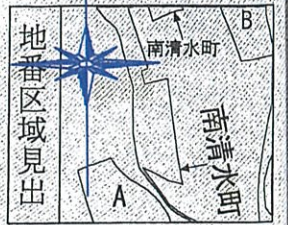
所在位置略図



土地建物位置関係図



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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



江海市南清水町字野神道 地番 474番18 縮尺の記載はない

公 図 写

度分	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
			- 12 -		

登記年月日：平成19年11月19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。
 (天津地方支務局東近江出張所管轄)
 令和6年10月7日 東京法務局中野出張所 登記官

物件 ①

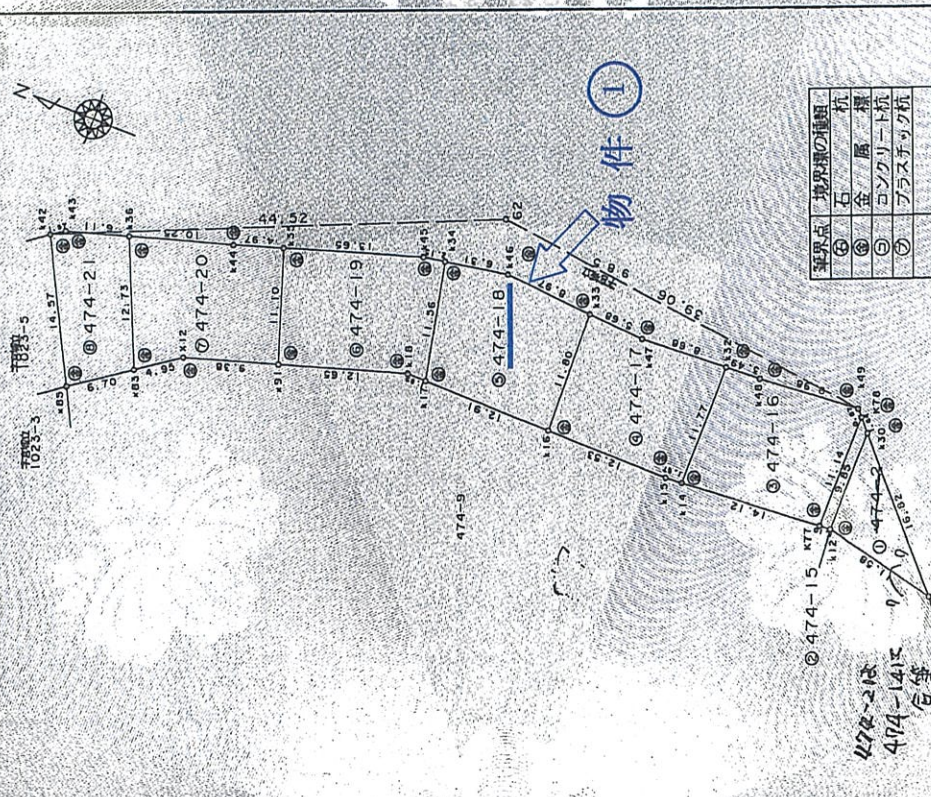
(474-2を除く) 474-15

19-11-19-0165638 No. 1/2
 地積測量図

地番 474-15, 474-20, 474-21

土地の所在 東近江市南清水町字野神道

H19、H19



結果点	境界線の種類
④	石
⑤	金/瓦 覆
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

縮尺 1/500

地積測量図写

474-15を以て対象

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n * (Y _{n+1}} - Y _{n-1})}	X _{n+1}} * (Y _{n}} - Y _{n-1})}
① 474-2	K12	64.548	106.764	-12.406	-800.782488		
	K11	53.254	104.211	9.853	529.711652		
	K30	64.607	116.617	2.553	-131.029155		
	合計					55.56	㎡

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n * (Y _{n+1}} - Y _{n-1})}	X _{n+1}} * (Y _{n}} - Y _{n-1})}
② 474-15	K77	65.648	106.685	-11.062	-726.198176		
	K12	64.548	106.764	9.932	641.090736		
	K30	64.607	116.617	11.062	714.682634		
	K78	65.714	117.826	-9.932	-652.671448		
合計					-23.098254	㎡	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n * (Y _{n+1}} - Y _{n-1})}	X _{n+1}} * (Y _{n}} - Y _{n-1})}
③ 474-16	K14	65.648	106.685	12.148	797.491904		
	K78	65.714	117.826	11.786	774.503204		
	K49	66.304	119.473	-0.201	-13.327104		
	K48	76.248	117.623	-1.027	-78.306696		
	K32	79.733	117.444	-11.947	-952.57015		
	K14	79.733	105.678	-10.759	-857.847347		
合計					-330.054190	㎡	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n * (Y _{n+1}} - Y _{n-1})}	X _{n+1}} * (Y _{n}} - Y _{n-1})}
④ 474-17	K14	79.733	105.678	11.885	947.626705		
	K32	79.733	117.444	11.317	902.388561		
	K47	88.400	116.995	-0.076	-6.718600		
	K16	94.072	117.368	-11.425	-1074.772600		
	K15	93.924	105.970	-11.809	-1109.148516		
	K15	81.398	105.559	0.108	8.790984		
合計					165.9417330	㎡	

点名	X座標	Y座標	備考
62	105.123	122.776	5079-H1

申請人

平成19年11月9日作成

作成者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年11月19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。
大津地方事務所東近江出張所簿籍
令和6年10月7日 東京法務局中野出張所 登記官

0165639 No.2/2
地積測量図

物件 ①

地番 474-18, 474-19, 474-20, 474-21

土地の所在 東近江市南清水町字野神道

419, 716, 19

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n *(Y _{n+1} -Y _{n-1})
⑤ 474-18	k16	93.924	105.570	116.787	1107.082188
k33	94.072	117.366	12.386	165.175792	
k46	103.019	117.956	-0.479	-49.346101	
k34	109.241	116.889	-12.376	-1351.857375	
k17	106.829	105.581	-11.319	-1209.197451	
合計				-338.142947	
合計面積				169.07	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n *(Y _{n+1} -Y _{n-1})
⑥ 474-19	k17	106.829	105.581	110.306	1207.808674
k34	109.241	116.889	10.944	1195.533504	
k35	111.365	116.525	-4.517	-503.035705	
k31	124.367	112.372	-14.666	-1823.966422	
k18	120.810	101.859	-6.789	-820.179090	
合計				3.722	
合計面積				169.59	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n *(Y _{n+1} -Y _{n-1})
⑦ 474-20	k36	138.926	107.967	-14.568	-2023.873968
k83	135.847	96.293	-6.871	-1187.358737	
k12	129.773	99.096	5.566	722.316918	
k91	120.810	101.859	13.276	1603.873560	
k35	124.367	112.372	9.002	1119.551734	
k44	129.097	110.961	-4.405	-568.672285	
合計				-334.161178	
合計面積				167.08	

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n *(Y _{n+1} -Y _{n-1})
⑧ 474-21	k83	133.847	96.293	15.473	2071.014631
k36	138.926	107.967	9.949	1382.174774	
k43	144.785	106.242	-2.563	-371.083955	
k42	146.116	105.404	-13.748	-2008.802768	
k85	139.365	92.494	-9.111	-1269.734515	
合計				-196.451833	
合計面積				98.22	

総合面積 1002.0529720 m²

作成者

平成19年11月9日作成

申請人

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成21年4月13日

各階平面図

物件 ②

家屋番号 474番18

建物図面

建物の所在 東近江市南清水町字野神道474番地18

1階

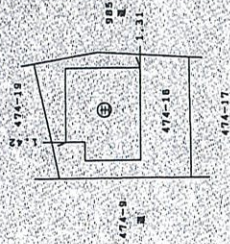


求積表	
1.82 X	5.46
7.28 X	7.28
計	
62.9356	
床面積 62.93㎡	

2階



求積表	
8.19 X	8.37
床面積	
52.17㎡	



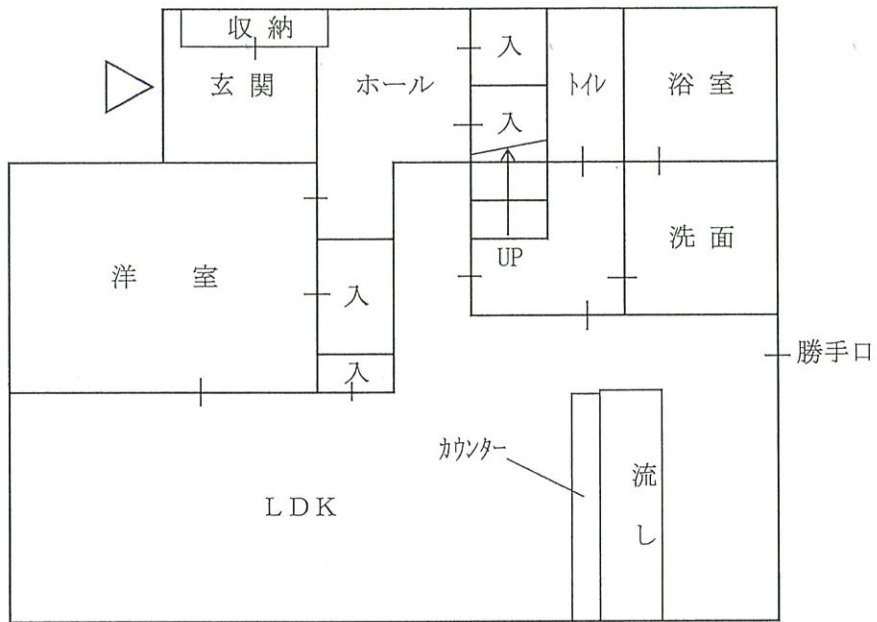
作成者

縮尺 1/250

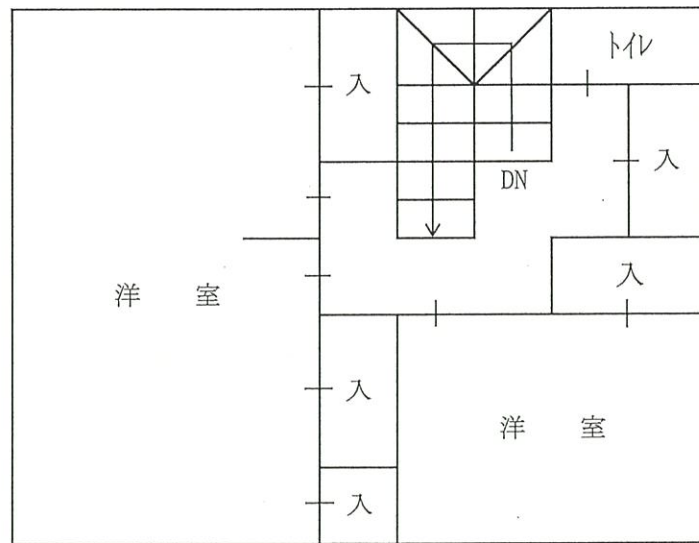
申請人

縮尺 1/500

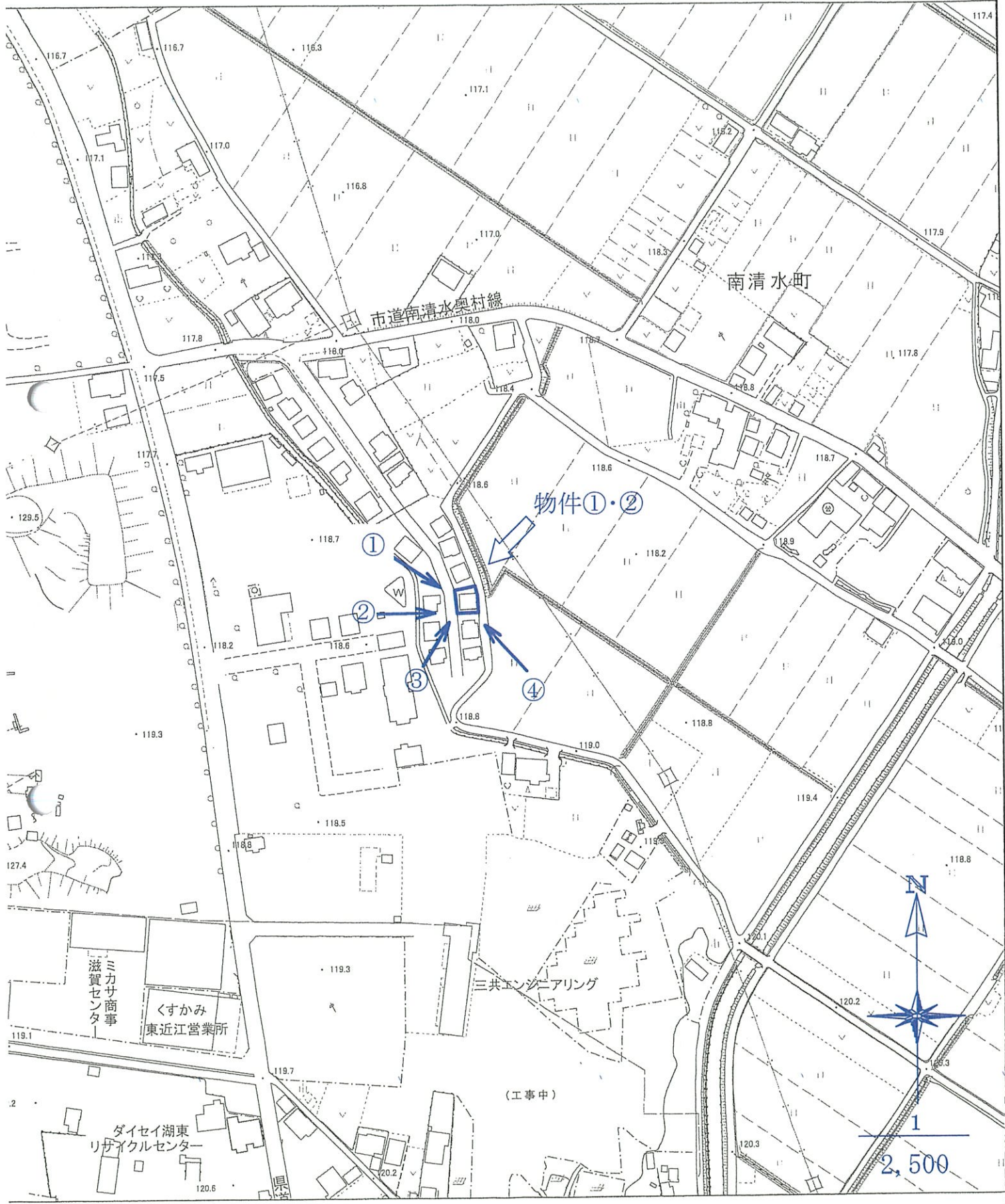
1階



2階



建物間取図



許可を受けること

2 東近江市役所「白図」

1:2,500

写真撮影位置図

【物件】①②

【写真】1



【物件】①②

【写真】2



【物件】①②

【写真】3



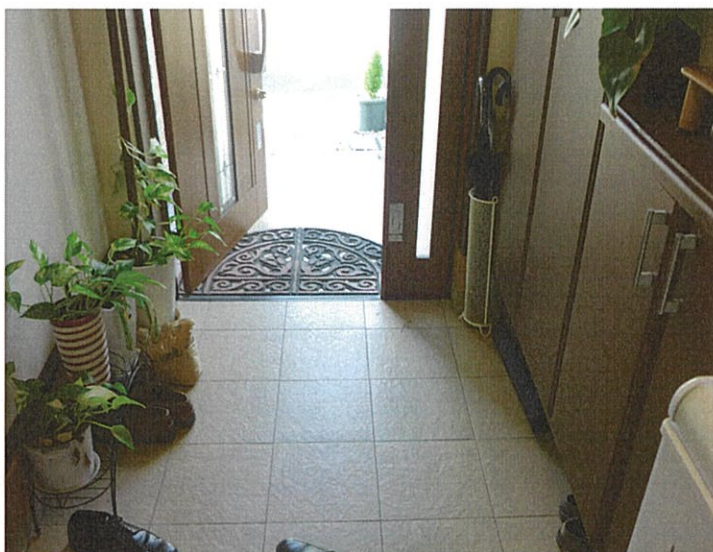
現況写真

【物件】①②

【写真】4



【物件】②
【写真】5



【物件】②
【写真】6



現況写真

【物件】②
【写真】7



【物件】②
【写真】8



【物件】②
【写真】9



現況写真