

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 田中 一実

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 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内169番地 |
| | 家屋 番号 | 169番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 66.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月24日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 田中 一実

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、2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

B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 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内169番地 |
| | 家屋 番号 | 169番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 66.00平方メートル |



令和6年(ケ)第32号
令和6年 9月 6日受理
令和6年10月21日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

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 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内169番地 |
| | 家屋 番号 | 169番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 66.00平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 不明
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(目的物件所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年頃
最初の契約日	平成28年頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」・「関係人など陳述」記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人の陳述は上記のとおりであり、現場の状況など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、表札等の表示は存せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。

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枚目のとおりであるが、物件1土地については残地扱いであり、辺長などの記載はない。

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)や東近江市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枚目の地積測量図に概ね合致していると思われたが、現地で概測する限り、目的土地は公簿上の面積よりも若干少なり、僅かではあるが縄縮があるものと思われる。

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、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は一体となって、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

目的土地空地部分に動産が残置されていたり、雑草が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

また、物件2土地部分については、以前存した建物の基礎であるコンクリートが残っているような状況であった。

なお、目的土地北西側空地部分に「井戸水」を利用する装置が置かれており、関係人の陳述によれば、目的土地の水やり等に利用していたが、現在は、錆びて赤い水がでてくるため使用していないとのことであった。

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。

(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が、各部屋に多数の動産類が置かれており、床面が確認できないところも多数存したため、何らかの瑕疵が存する可能性は否定できないものと思われる。

(3) その他

目的建物は、オール電化の建物であり、2階に「ロフト」が存した。

そして、目的建物では、各部屋に多数の動産類が置かれたままとなっており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で「水路」を介して建築基準法第42条2項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メートルである。

なお、目的物件と前面道路との間の水路上に設置されている「コンクリート橋」については、占用使用許可を受けているかどうかは不明である(評価人より聴取)。

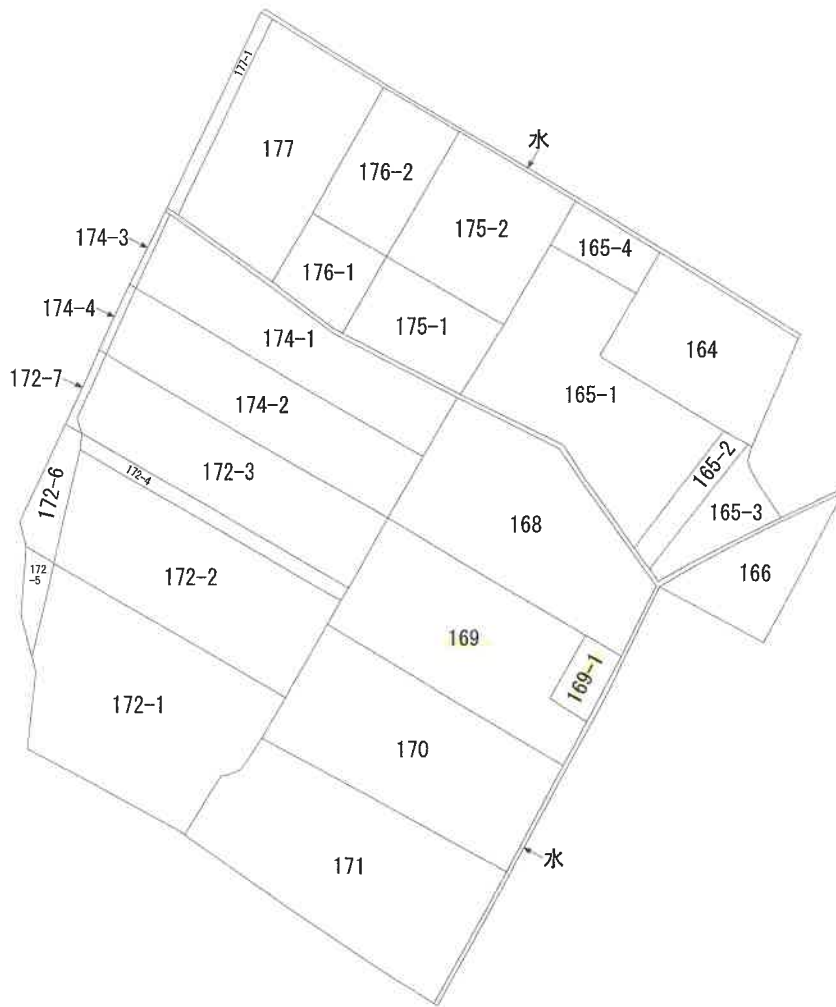
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的物件所有者)	<p>[陳述の要旨]</p> <p>目的物件は、私の配偶者が家族と共に居住しています。</p>
■ B	<p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的物件の占有</p> <p>目的物件は、私が家族と共に居住して占有しています。</p> <p>目的物件所有者は、平成29年頃に目的物件から退去して現在に至っています。</p> <p>私が目的物件を使用するについては、配偶者であるAとの間に金銭の授受はありません。</p> <p>2 目的土地</p> <p>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。物件2土地については、目的建物建築時には、古い家屋が存したのですが、まもなく取り壊しました。そのため、現在は、基礎のコンクリートが残っている状態です。</p> <p>3 目的建物</p> <p>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。</p> <p>目的建物は建築時から「オール電化」であり、目的建物内にガス管などは設置されていません。</p> <p>4 その他</p> <p>目的土地北西側空地部分に「井戸水」を利用するための設備があります。当初は、この設備を利用して、目的土地の水やりなどに「井戸水」を利用していました。しかし、メンテナンスを全くしてこなかったため、いつの間にか、赤い水が出るようになり、現在は利用していません。</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
R6年9月11日(水) 13:40-14:10	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9月12日(木) : - :	当庁	A(目的物件所有者)から連絡
R6年9月13日(金) 15:00-15:20	大津地方法務局 東近江出張所	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9月13日(金) 15:25-15:45	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路調査
R6年9月19日(木) : - :	当庁	A(目的物件所有者)に連絡し立入調査日時打合せ Bから連絡があり, 立入調査日時打合せ
R6年10月9日(水) 15:50-16:30	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



請求部分	所在	東近江市五個荘河曲町字堀ノ内				地番	169番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年10月26日

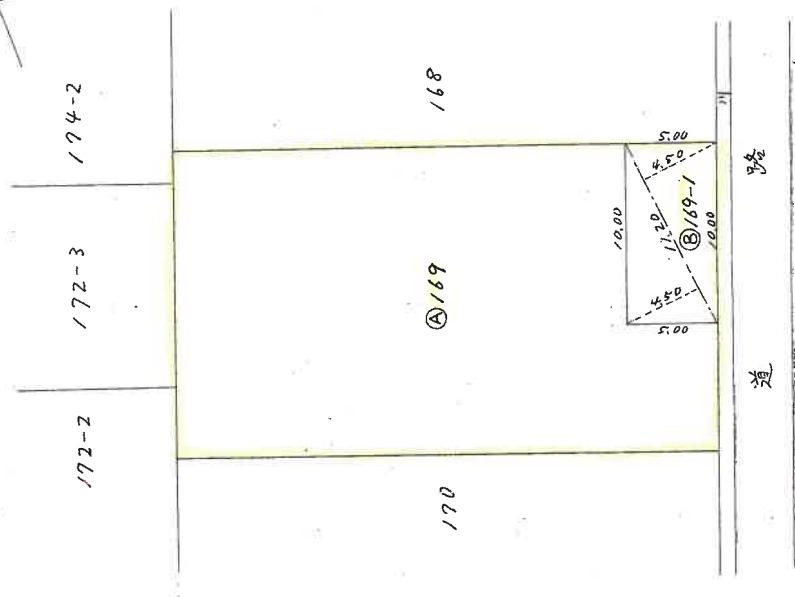
4002211 0402213

地番	169-1、169
土地の所在	東近江市五個荘町 神峰寺五個荘河曲字堀ノ外

地積測量図

作製年月日	昭和51年10月26日
作製者	北野隆雄 筆主
申請人	[Redacted]

51.10.26



④ 求積表
 $11.20 \times (4.50 + 4.50) \div 2 = 50.4000 \text{ m}^2$

昭和51.10.26

登記年月日：平成23年5月30日

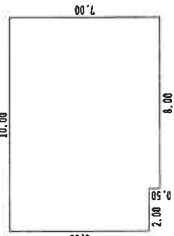
建物図面

各階平面図

家屋番号 169番の2

建物の所在 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内169番地

1階

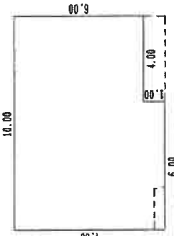


求積表

8.00 X 7.00	=	56.0000
2.00 X 6.50	=	13.0000
計		69.0000

床面積 69.00 m²

2階



求積表

10.00 X 6.00	=	60.0000
6.00 X 1.00	=	6.0000
計		66.0000

床面積 66.00 m²



168

174-2



水路

170

172-2

172-3

172-4

作成者
土地調査士
家屋

(平成23年5月)

(日本土地家屋調査士会連)

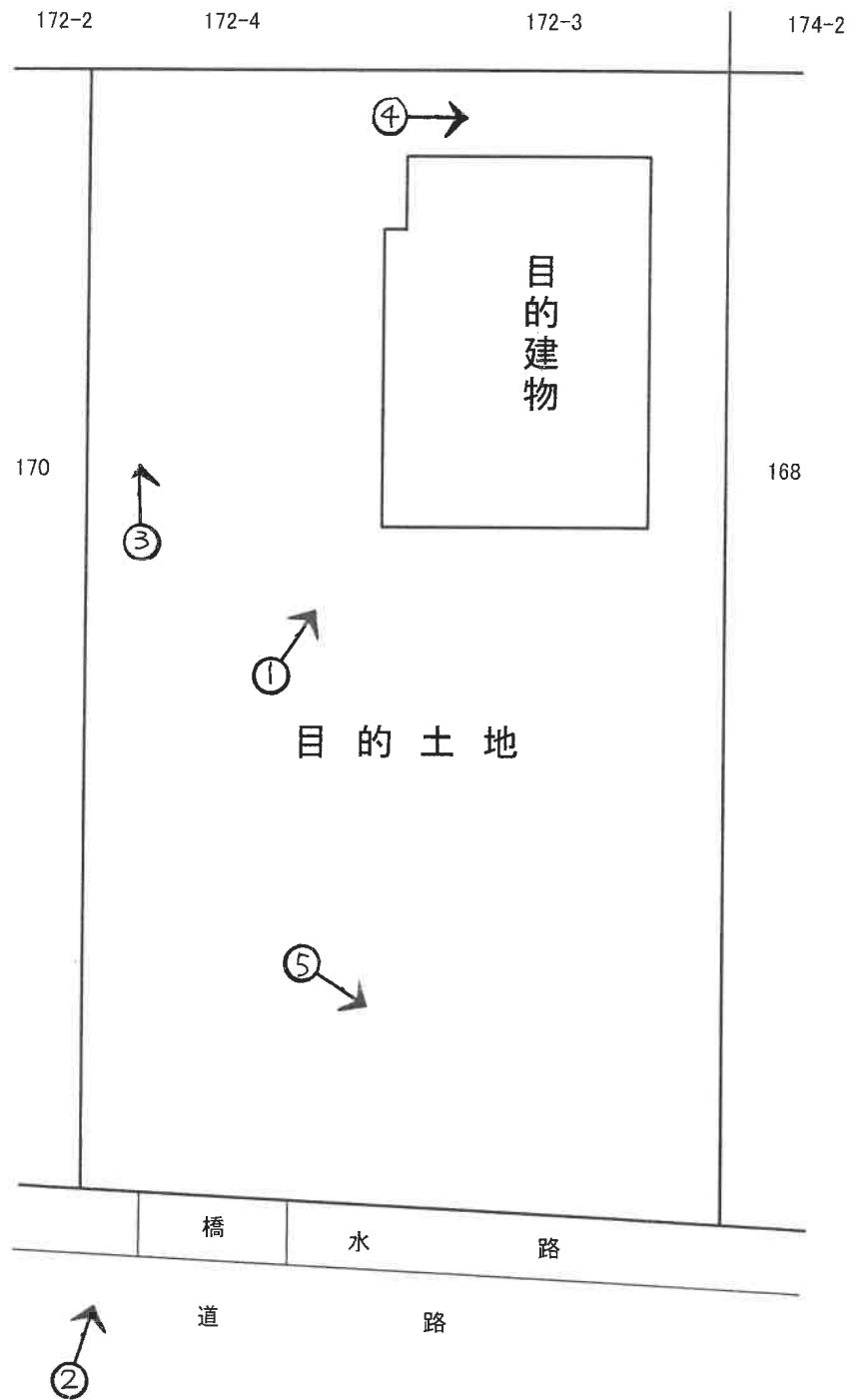
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(白黒刷)

A4判に縮小

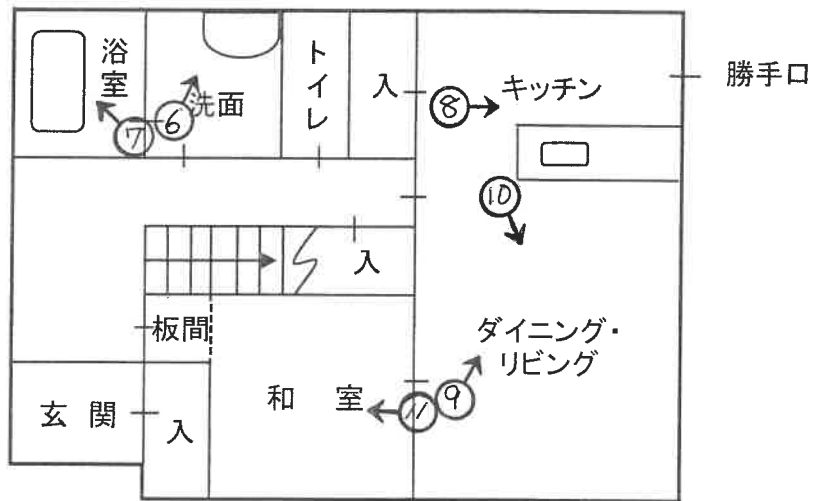
土地建物位置關係圖



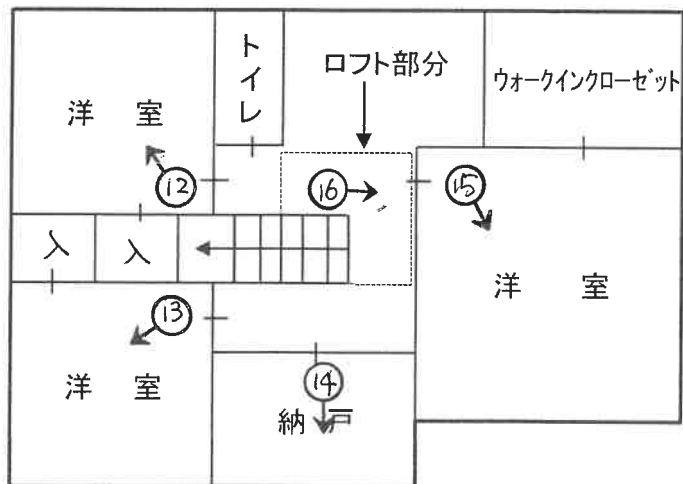
間 取 図



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 洗面

写真 ⑦



1階 浴室

写真 ⑩



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑧

写真 ⑪



1階 キッチン



1階 和室

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 ダイニング



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑯



ロフト内

写真 ⑭



2階 納戸

写真 ⑮



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 32 号
令和 6 年 10 月 9 日 現地調査
令和 6 年 10 月 22 日 評価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,940,000 円
物件2 (土地)	金 200,000 円
物件3 (建物)	金 7,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	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 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 169番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市五個荘河曲町字堀ノ内169番地 |
| | 家屋 番号 | 169番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.00平方メートル
2階 66.00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、2)

位置・交通	近江鉄道本線「五箇荘」駅の北西方・道路距離約 2.8 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※「和田」の西方・約 230 m ※乗合タクシー	
付近の状況	戸建住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	
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 景観計画区域(田園ゾーン)、屋外広告物規制区域(第3種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画地条件	規模 548.00 m ² (公簿) 間口 約17m、奥行 約30m、長方形地 ○地積測量図(残地)及び建物図面をもとに現地を確認したところ、若干縄縮みがあるように思われる。	
接面道路の状況	南東側で水路を介して幅員約4.0mの舗装市道(河曲長勝寺線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条2項)	
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。 1979年(昭和54年)及び1995年(平成7年)の住宅地図では宅地となっている。 登記簿及び閉鎖登記簿によると、物件1は当初(明治31年)から地目は田となっており、昭和51年10月に地目が田から宅地へと変更、169番1(物件2)が分筆され、現在に至る。物件2の分筆前の169番は当初(明治31年)から地目は田となっており、昭和51年10月に地目が田から宅地へと変更、物件2が分筆され、現在に至る。	
特記事項	○都市計画法第34条11号の区域に該当。 ○物件1と物件2の境界は不詳。 ○南東側、水路上にコンクリート橋が設置されている。(平成22年11月10日占有許可有。令和2年以降は更新されていないとの事) <都市整備部管理課談>	

(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 3)

区 分	主たる建物
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23年5月28日新築 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道、下水道 その他：オール電化
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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、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	13,400	1.00	548.00	0.90	6,610,000
			548.00		6,610,000

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) -21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/94 = 13,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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 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
 $100/94 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/94$

イ個別格差 : なし (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	200,000	135.00	0.39	10,530,000
合計		135.00		10,530,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件3主たる建物)

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 15 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) ≒ 0.39

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	6,610,000	0.40	法定地上権	2,640,000

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	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	6,610,000	-2,640,000	/	0.90	0.60	1.00	2,140,000
3	10,530,000	+2,640,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,900,000
一括価格(合計)							10,040,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：縄縮みの可能性を考量。

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。

カ その他の控除減価：特にない。

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(m ²)	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ		イ×ウ
1	497.60	90.8%	2,140,000	1,940,000
2	50.40	9.2%		200,000
合計	548.00	100.0%	—	2,140,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（東近江(県)-21）

所 在：東近江市五個荘日吉町字大橋309番

価 格：12,600 円/m²

位 置：JR東海道本線「能登川」駅の南東方・道路距離約 2.3 km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：476 m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東 2.5 m 市道

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：農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

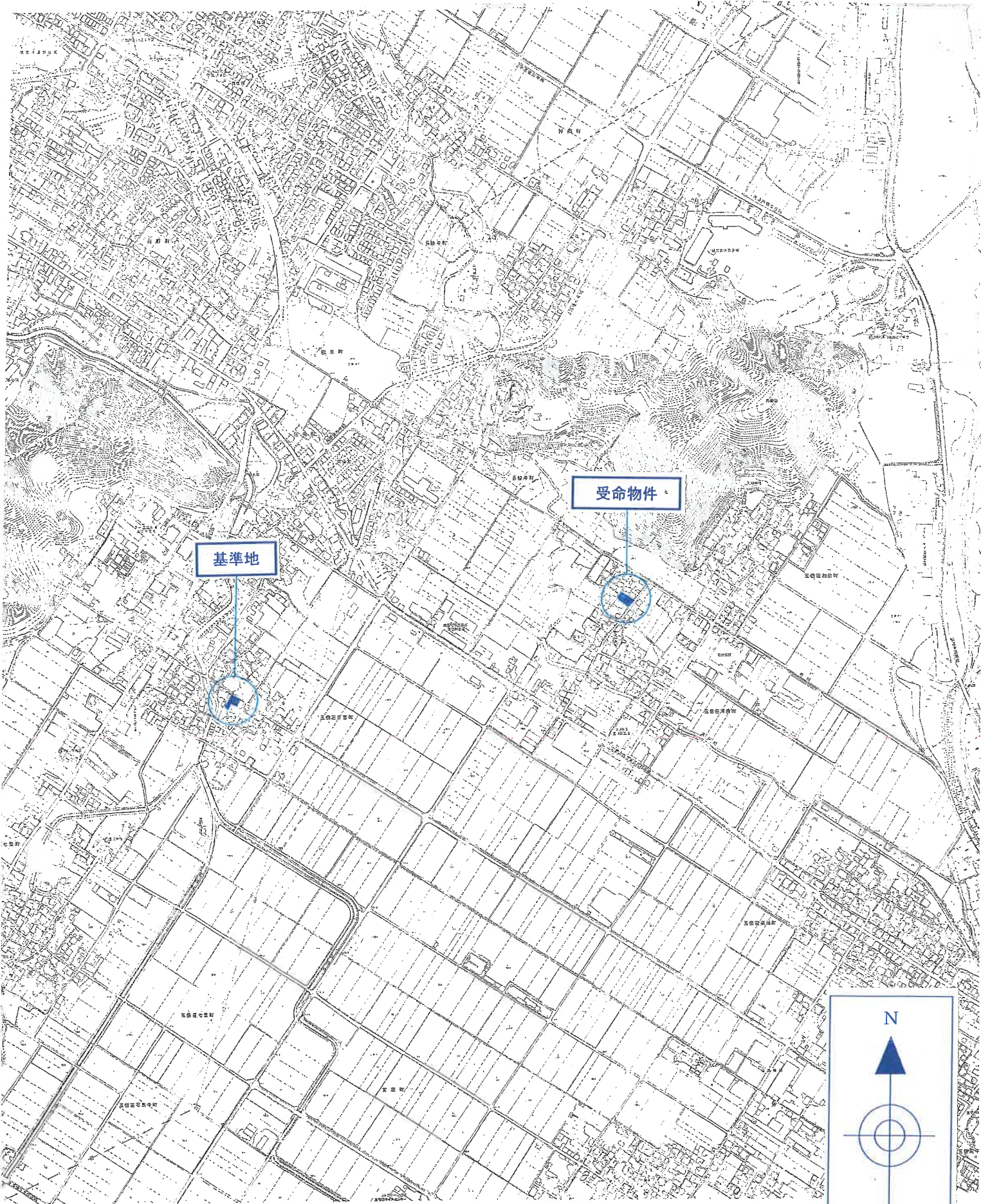
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 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)

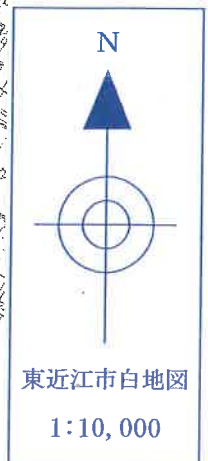
物 件 1 :	3,323,470 円
物 件 2 :	336,621 円
物 件 3 :	6,625,338 円

以 上



基準地

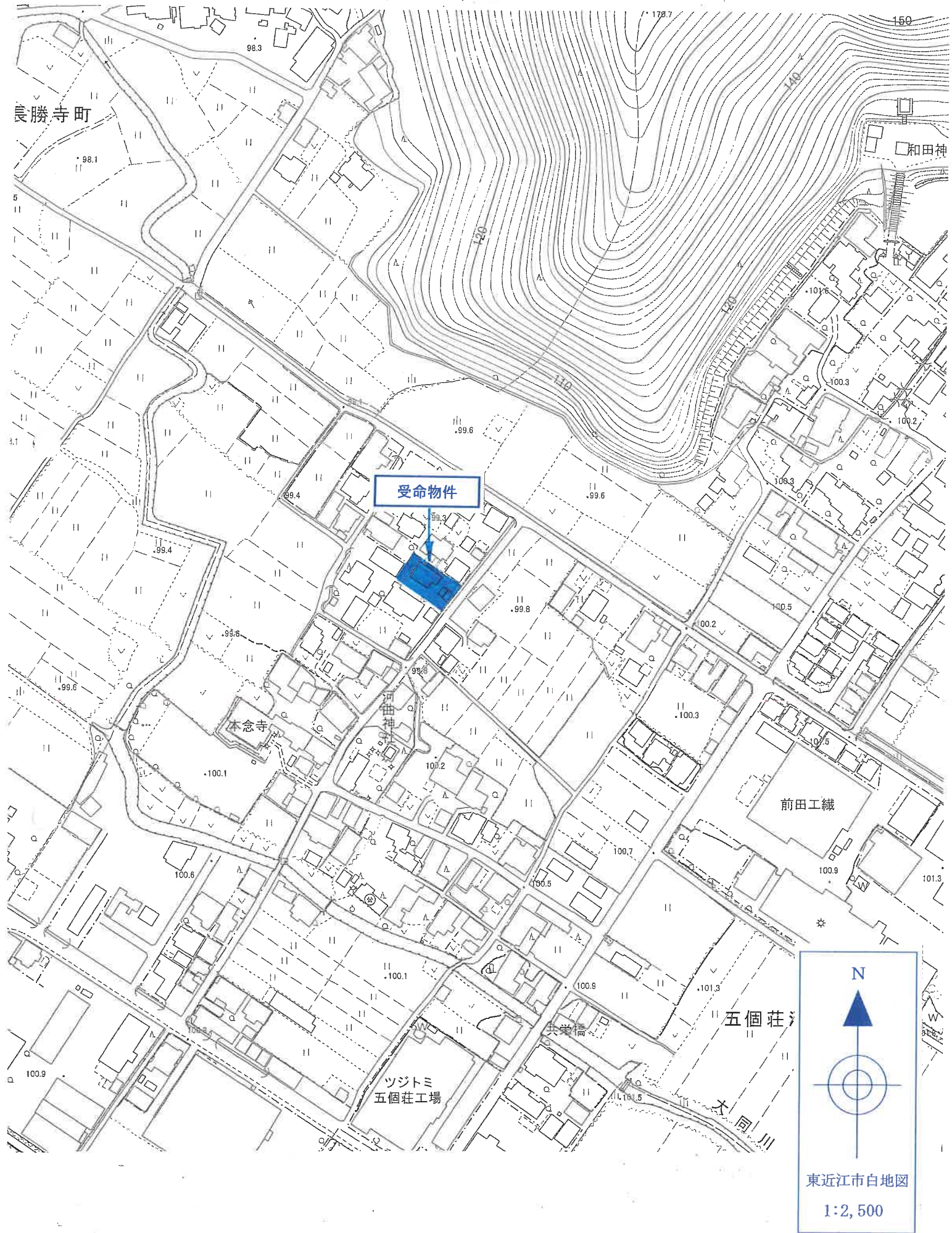
受命物件



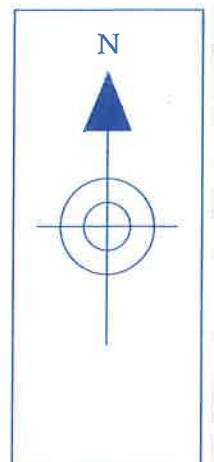
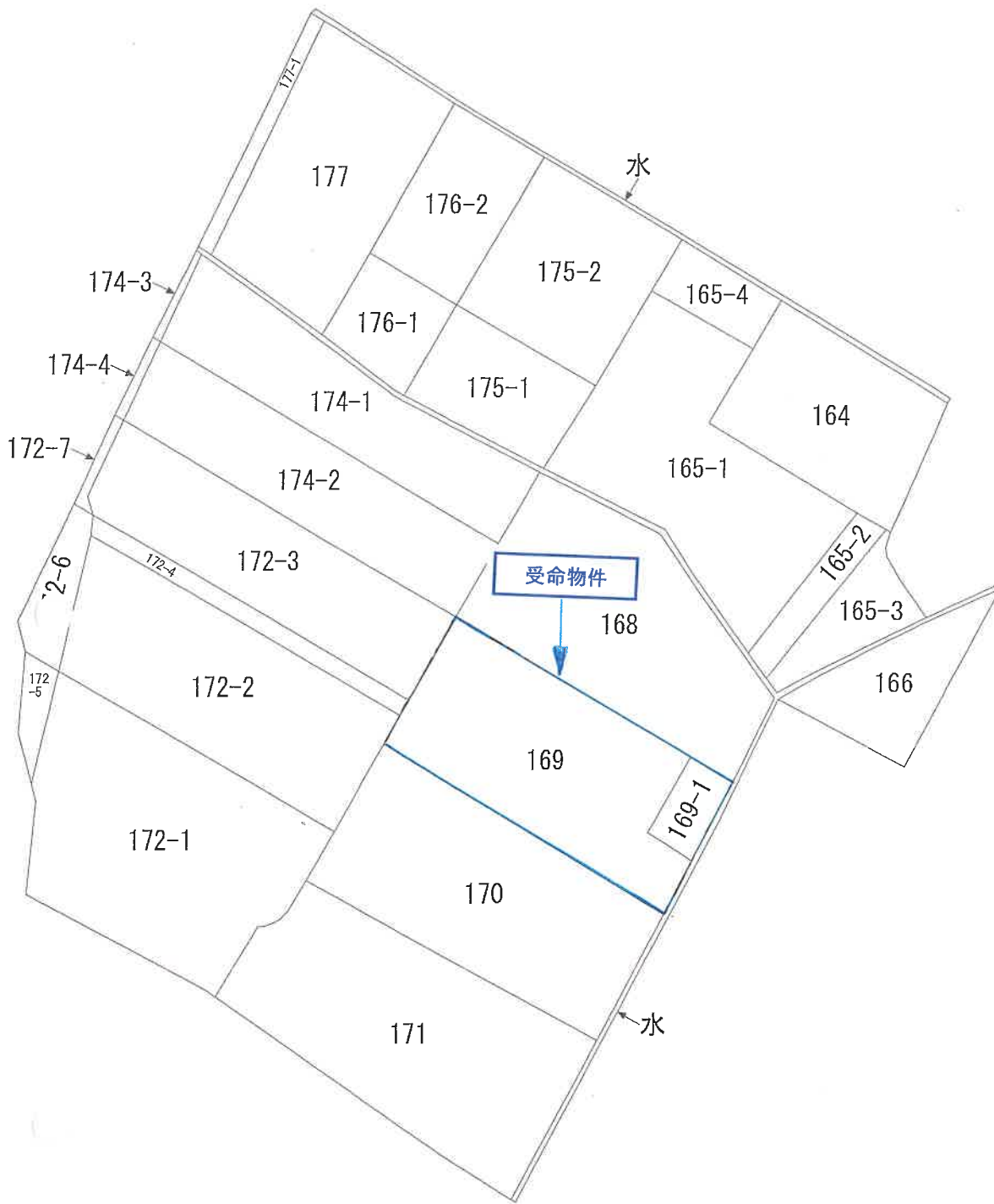
東近江市白地図

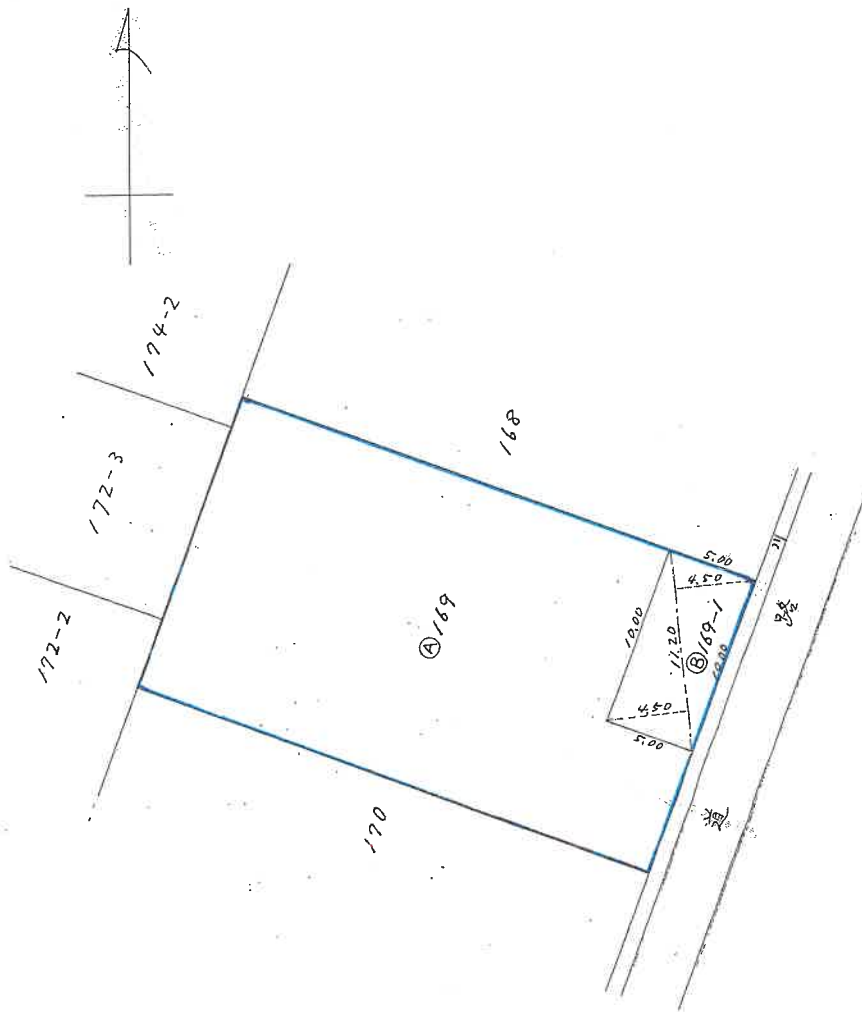
1:10,000

附属資料1 受命物件の位置図



附属資料 2 受命物件附近の状況図

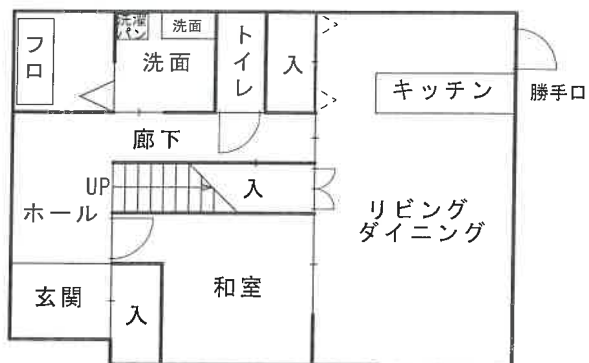




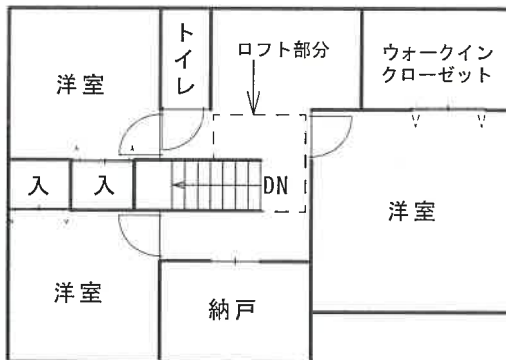
⑤ 求積表

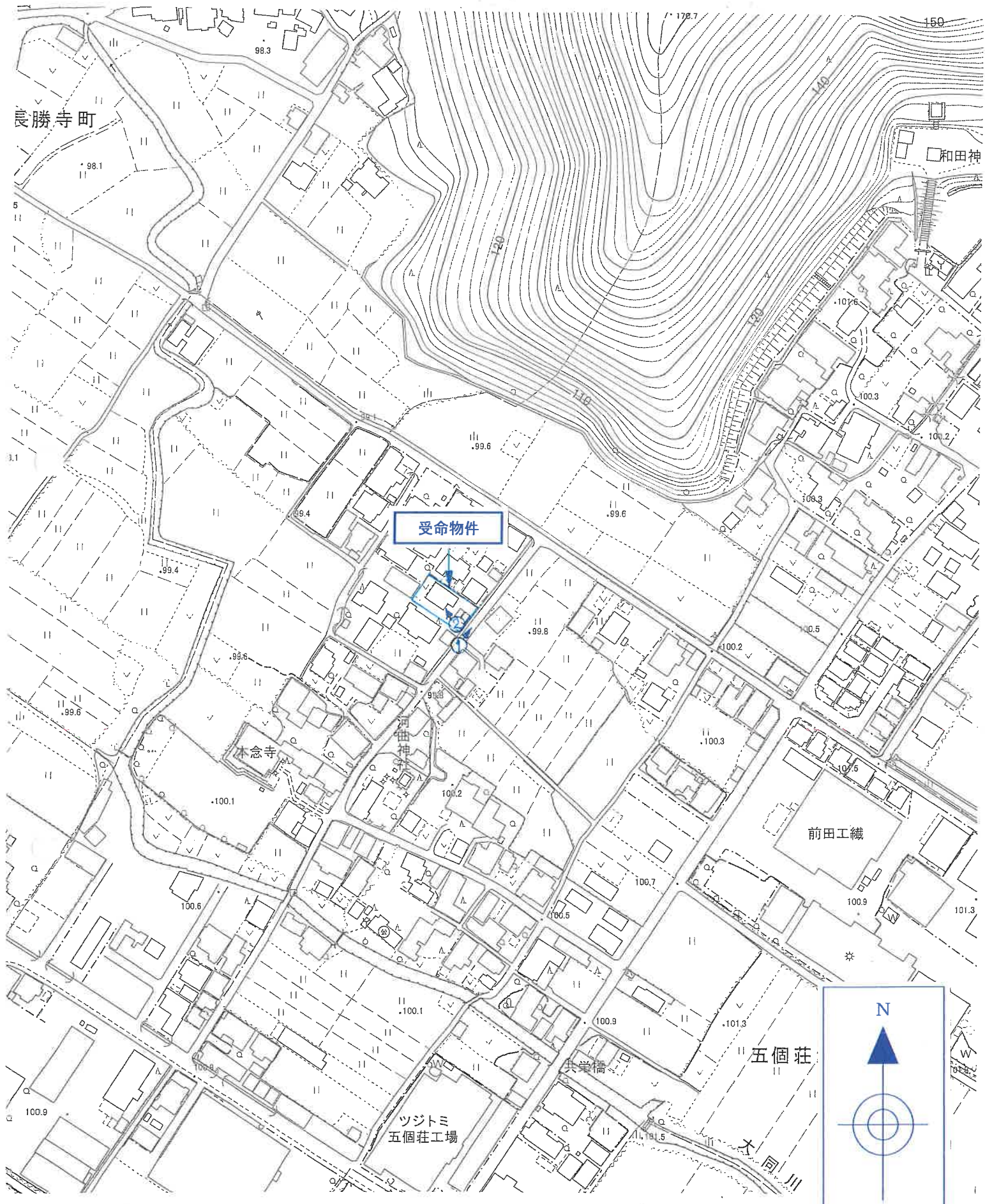
$$11.20 \times (4.50 + 4.50) \div 2 = 50.4000 \text{ m}^2$$

1階

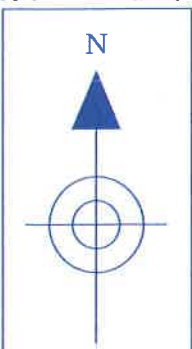


2階





受命物件



東近江市白地図
1:2,500

附属資料7 写真撮影位置図



1



2



3