

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 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪 1 2 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 8 . 3 3 平方メートル
2階 5 6 . 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7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 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪 1 2 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 8. 3 3 平方メートル
2階 5 6. 2 6 平方メートル |



令和6年(ケ)第50号
令和6年11月12日受理
令和6年11月29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 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪 |
| | 地 番 | 124番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪124番地6 |
| | 家屋 番号 | 124番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.33平方メートル
2階 56.26平方メートル |



その他の事項

1 表札表示等

なし

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7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⑥乃至⑩のとおりである。

ウ 同建物1階の北側（階段の下）には、屋外から出し入れできる物入れが存する。

(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 目的外動産について

目的土地の南東角にスチール製の物置が据え置かれていた（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、側溝を含む幅員約6.0mの舗装市道（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）。

(2) 目的土地は南東側で、側溝を介し幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面する（写真④）。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（3枚目）

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	今年の夏頃から目的建物には誰も住んでおらず、現在空き家になっています。

(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11月12日(火) 14:50-15:10	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12日(火) 16:10-16:30	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11月12日(火) 17:00-17:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和6年11月25日(月) 9:50-10:20	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
<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>		

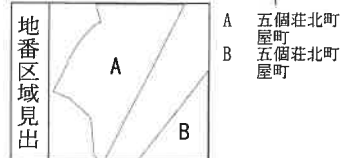
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

公用



(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	東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪			地番	124番6		
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。

(大津地方務局東近江出張所管轄)
 令和6年11月12日
 大津地方務局彦根支局
 登記官

請求番号：19-1
 (1/1)

(5 枚目)



A4判に縮小

(5 枚目)

4002475

0402484

地番 124-1, -3~-6

地積測量図

No. 1/2

土地の所在 津崎郡五個荘町大字北町屋字七ノ坪 町 H16-11-16

求積表

地番	① 124-1		② 124-3		③ 124-4		④ 124-5	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
137	501.841	490.430	524.206	492.524	537.694	476.440	519.512	470.032
101	506.858	499.207	528.754	490.772	533.360	459.289	514.685	472.163
P19	524.206	492.524	542.956	485.121	533.021	468.441	506.928	473.831
P20	520.542	483.133	537.694	476.440	527.915	466.322	511.876	486.514
P14	511.876	486.514	524.084	481.751	519.512	470.032	520.542	483.133
		合計		合計		合計		合計
		-388.159172		-388.137222		-334.768890		-13.101
		面積		面積		面積		面積
		194.0785135		194.0686110		167.3844450		167.382455
		地積		地積		地積		地積
		194.07		194.06		167.38		167.38

地番	① 124-1		② 124-3		③ 124-4		④ 124-5	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
138	506.858	499.207	528.754	490.772	537.694	476.440	519.512	470.032
YK10	524.206	492.524	542.956	485.121	533.021	468.441	506.928	473.831
138	524.206	492.524	537.694	476.440	527.915	466.322	511.876	486.514
P12	524.084	481.751	524.084	481.751	519.512	470.032	520.542	483.133
P20	520.542	483.133	520.542	483.133	524.084	481.751	524.084	481.751
		合計		合計		合計		合計
		-388.137222		-388.137222		-334.768890		-13.101
		面積		面積		面積		面積
		194.0686110		194.0686110		167.3844450		167.382455
		地積		地積		地積		地積
		194.06		194.06		167.38		167.38

地番	① 124-1		② 124-3		③ 124-4		④ 124-5	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
138	506.858	499.207	528.754	490.772	537.694	476.440	519.512	470.032
YK22	533.021	468.441	533.021	468.441	533.021	468.441	533.021	468.441
YK3	527.915	466.322	527.915	466.322	527.915	466.322	527.915	466.322
P11	519.512	470.032	519.512	470.032	519.512	470.032	519.512	470.032
P12	524.084	481.751	524.084	481.751	524.084	481.751	524.084	481.751
		合計		合計		合計		合計
		-334.768890		-334.768890		-334.768890		-334.768890
		面積		面積		面積		面積
		167.3844450		167.3844450		167.3844450		167.3844450
		地積		地積		地積		地積
		167.38		167.38		167.38		167.38

地番	① 124-1		② 124-3		③ 124-4		④ 124-5	
NO	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
138	506.858	499.207	528.754	490.772	537.694	476.440	519.512	470.032
YK22	533.021	468.441	533.021	468.441	533.021	468.441	533.021	468.441
YK3	527.915	466.322	527.915	466.322	527.915	466.322	527.915	466.322
P11	519.512	470.032	519.512	470.032	519.512	470.032	519.512	470.032
P12	524.084	481.751	524.084	481.751	524.084	481.751	524.084	481.751
		合計		合計		合計		合計
		-13.101		-13.101		-13.101		-13.101
		面積		面積		面積		面積
		167.382455		167.382455		167.382455		167.382455
		地積		地積		地積		地積
		167.38		167.38		167.38		167.38

(タテヨリ製)

作製者

申請人

縮尺

1/500

平成16年11月2日作製

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。

(天津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年11月12日

天津地方法務局彦根支局

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成16年11月16日

No.2/2

地積測量図

地番 124-1, -3~-6

0402485

4002476

所在地 神崎郡五箇井町大字北町屋字七ノ坪

地番	⑤ 124-6		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n	
P13	506.928	473.831	-10.992	-5572.152576		
X5	499.066	475.822	2.890	1442.300740		
Y01	495.897	476.721	4.013	1994.047661		
YK1	495.844	479.935	3.412	1691.819728		
225	486.187	480.133	0.898	346.388526		
200	496.013	480.233	10.297	5107.445861		
137	501.841	490.430	6.281	3152.063321		
P14	511.876	486.914	-16.599	-8496.629724		
合計				-334.766463		
面積				167.382315		
合計面積				167.382315		
地積				167.38		m ²

総面積 890.2970485 m²

引張点	名称	X座標	Y座標
OM1	下木マーンホール中心	529.428	462.116
OM2	下木マーンホール中心	489.886	476.388

観測点	視準点	測角	方向角	距離
OM1	OM2	0°00'00"	160°09'14"	42.039
P19	P19	299°35'26"	99°44'40"	30.853
138	138	259°51'29"	60°00'43"	16.538
P12	P12	305°04'17"	105°13'31"	20.349
P11	P11	341°14'44"	141°23'58"	12.688
P20	P20	312°45'53"	112°55'07"	22.818
P14	P14	325°34'39"	125°43'53"	30.056
P13	P13	352°20'30"	152°29'44"	25.367
137	137	334°06'04"	134°15'18"	39.531
OM2	OM1	0°00'00"	340°09'14"	42.039
P19	P19	45°01'38"	25°10'52"	37.924
138	138	19°54'30"	0°03'44"	47.808
P12	P12	28°45'32"	8°54'40"	34.616
P11	P11	7°44'14"	347°53'28"	30.300
P20	P20	32°15'17"	12°24'31"	31.389
P14	P14	44°34'17"	24°43'31"	24.209
P13	P13	11°18'47"	351°28'01"	17.233
137	137	69°26'09"	49°35'23"	18.442

(タテヨリ)

作製者 申請人

縮尺

平成16年11月2日作成

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11月12日 大津地方法務局彦根支局 登記官

(7枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成17年12月13日

各階平面図

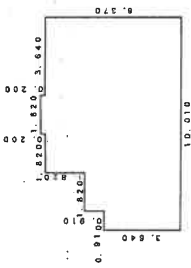
平成17.12.13

家屋番号
124番6

建築物の所在
東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪124番地6

400169^{1/2}

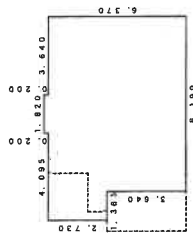
1階



求積表

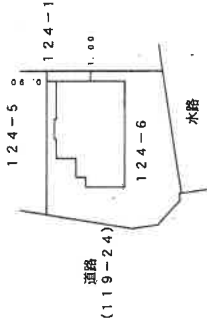
1. 820 X 0. 200=	0. 364000
7. 280 X 6. 370=	46. 373800
1. 820 X 0. 910=	1. 656200
2. 730 X 3. 640=	9. 937200
合計	58. 331000
床面積	58. 33㎡

2階



求積表

1. 820 X 0. 200=	0. 364000
1. 365 X 2. 730=	3. 726450
8. 190 X 6. 370=	52. 170300
合計	56. 260750
床面積	56. 26㎡



作製者
土地調査士
家屋

(平成7年1月24日作成)

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。

(天津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年11月12日

大津地方法務局彦根支局

登記官

(8枚目)

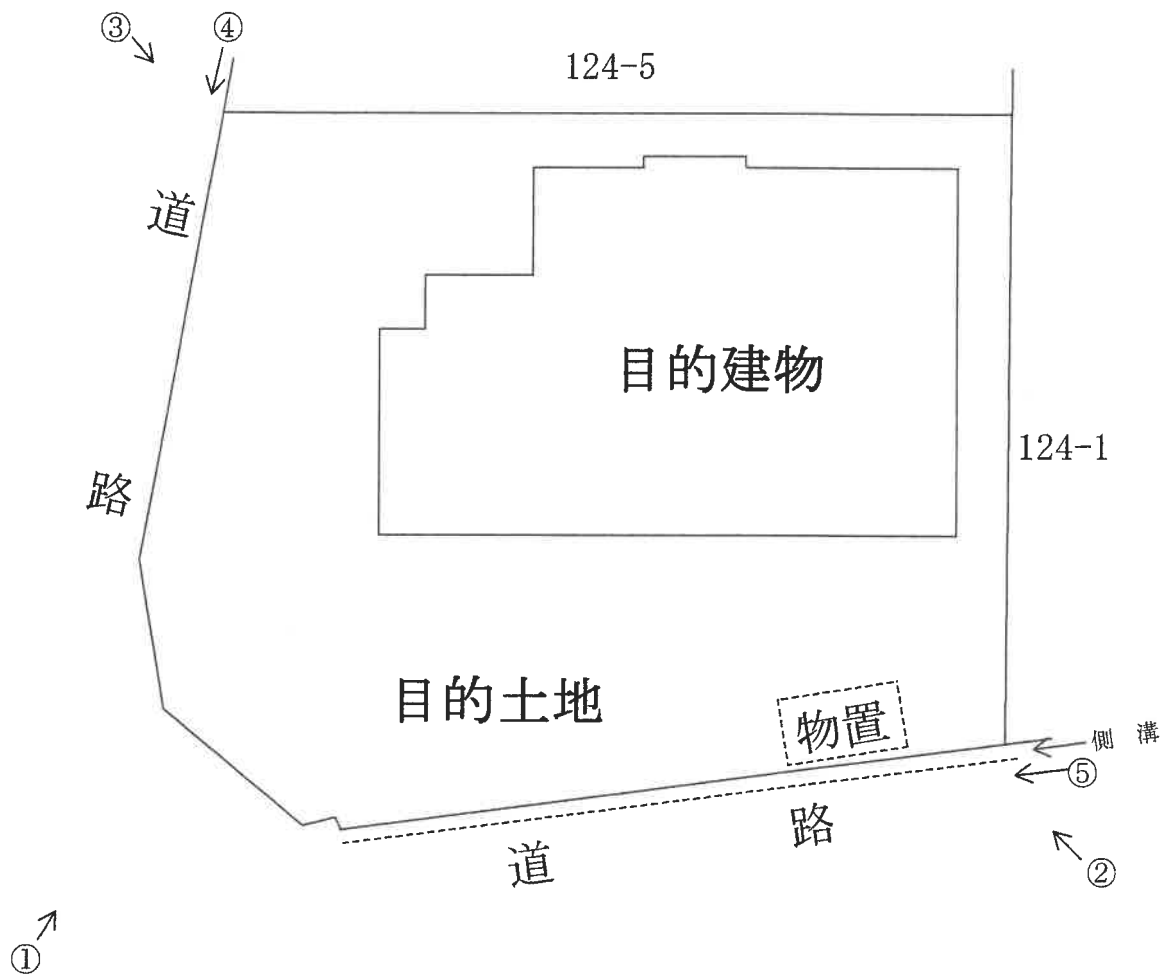
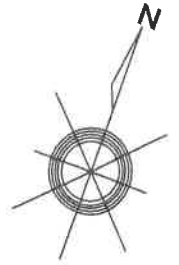
A4判に縮小

請求番号：19-3

(8枚目)

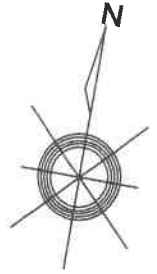
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

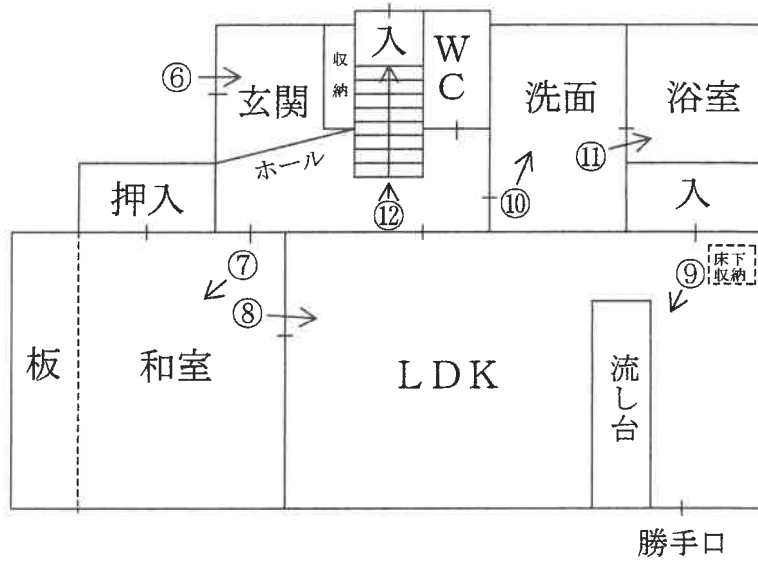


【間取図略図】

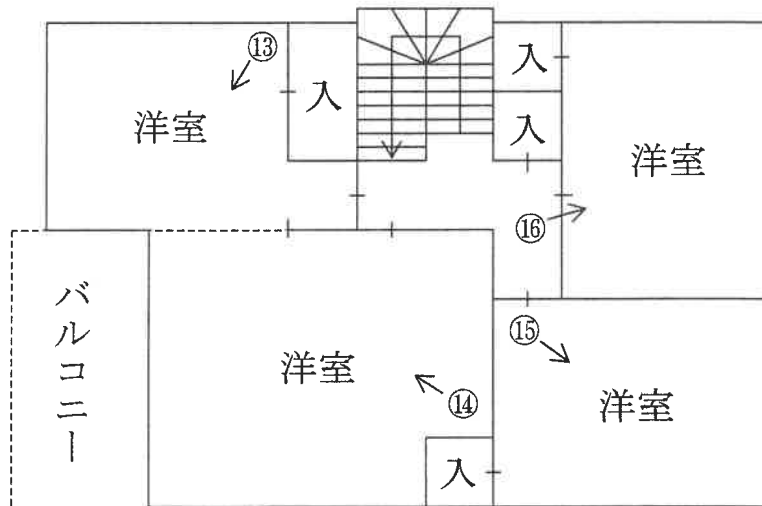
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

16



(16 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 50号
令和 6 年 11 月 25 日 現地調査
令和 6 年 11 月 27 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,600,000 円
物件2 (建物)	金 6,040,000 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 番目積	「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		
1			
2			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪 |
| | 地 番 | 1 2 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字七ノ坪 1 2 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 8. 3 3 平方メートル
2階 5 6. 2 6 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 線「五箇荘」駅の 南西 方・道路距離約 1,600 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 % ない 景観計画区域(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第4種地域)、周知の埋蔵文化財包蔵地(北町屋遺跡)
画地条件	規模 167.38 m ² (公簿) 間口 12.0m、 奥行 11.0m、 ほぼ長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接面道路の状況	南東側:幅員約6m舗装市道宮荘清水鼻線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 西側:幅員約6m舗装市道北町屋七ノ坪線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
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54年、昭和63年及び平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地及び分筆前地番にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、平成17年に現所有者名義となる以前は法人であり、それ以前は個人名義であったことが確認できた。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
特記事項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。	

(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17年12月2日 新築 経過年数：19年 経済的残存耐用年数：11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメントかわらぶき 外 壁：リシン吹付、サイディングほか 内 壁：ビニールクロス貼ほか 天 井：ビニールクロス貼ほか 床：畳、フローリングほか 設 備：電気、給排水等 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：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	①経年相応の劣化のほか、特段の損傷は認められない。 ②北西側にある物入については、内部の確認ができなかった。

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	43,300	1.05	167.38	0.95	7,230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 -7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/97 = 43,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 方位 1.00 二方路地 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
 $100/101 \times 100/101 \times 100/95 \times 100/100 = 100/97$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.02 角地 1.03 (相乗積 105/100)

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	165,000	114.59	0.38	7,180,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 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 0.05) = 0.38

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	7,230,000	0.40 法定地上権	2,890,000

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	7,230,000	-2,890,000	/	1.00	0.60	1.00	2,600,000
2	7,180,000	+2,890,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,040,000
一括価格(合計)							8,640,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合不要

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【東近江－7】

所 在： 東近江市五箇荘竜田町字古合675番11
価 格： 42,000 円/m²
位 置： 近江鉄道 線「五箇荘」駅の南西方・道路距離約 1,400 m
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 157 m²
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 北東側7m私道、背面道
用 途 指 定 等： 第1種住居地域 (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

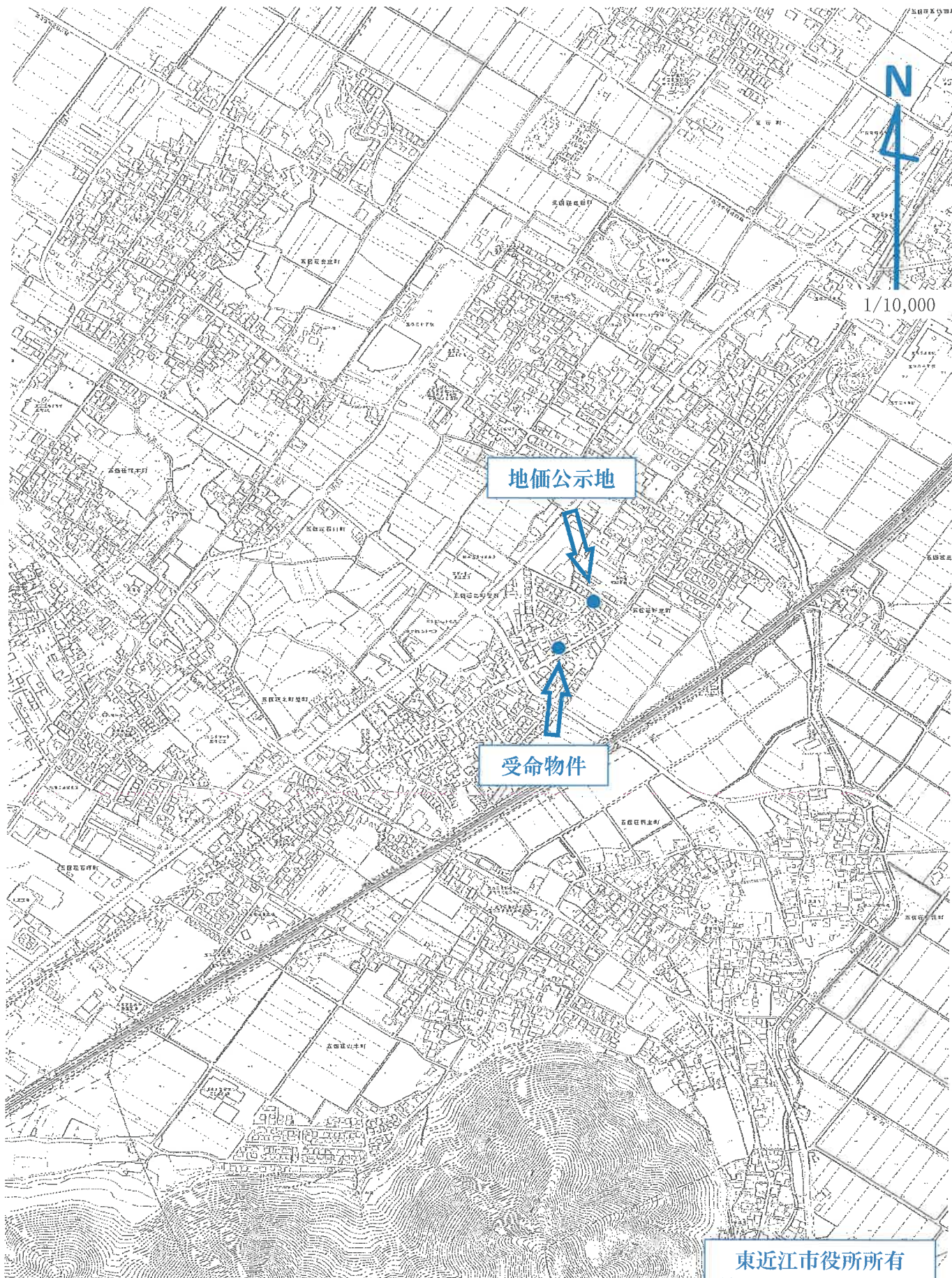
第7 附属資料

- 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・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 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6年度)

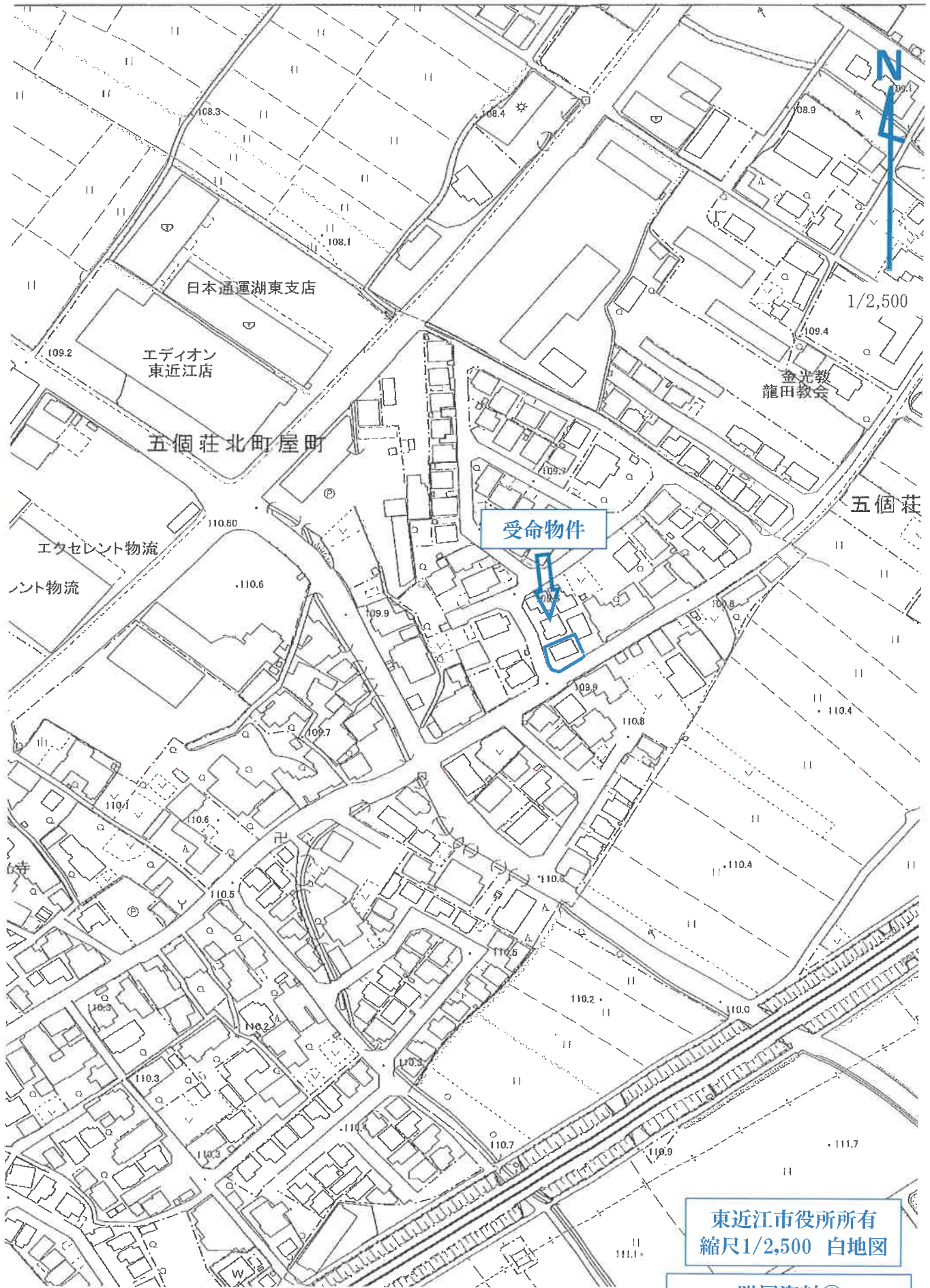
物件1 : 3,381,410 円
物件2 : 4,175,193 円

以 上



東近江市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



東近江市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

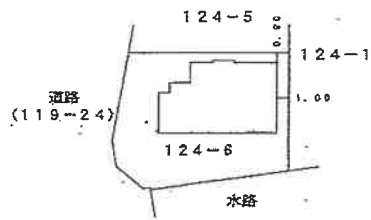


受命物件

縮尺1/500
A3をA4に縮小

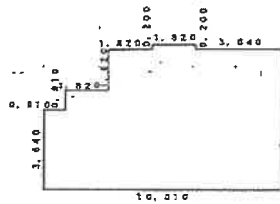
地番	㊦ 124-6			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P13	508.928	473.831	-10.992	-6672.152576
X5	499.066	475.522	2.890	1442.300740
Y01	496.897	476.721	4.013	1994.047661
YK1	495.844	479.636	3.412	1691.819728
225	496.187	480.133	0.698	346.338626
200	496.013	480.233	10.297	5107.445861
137	501.841	490.430	6.281	3152.063321
P14	511.876	486.614	-16.699	-8496.629724
合計				-334.766463
面積				167.3832315
合計面積				167.3832315
地積				167.38 m

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

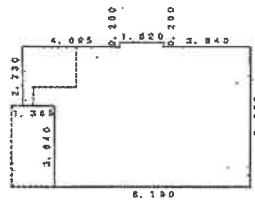
1階



求積表

1.820 X	0.200 =	0.364000
7.280 X	6.370 =	46.373500
1.820 X	0.910 =	1.656200
2.730 X	3.540 =	9.652200
合計		58.045900
床面積		58.046㎡

2階



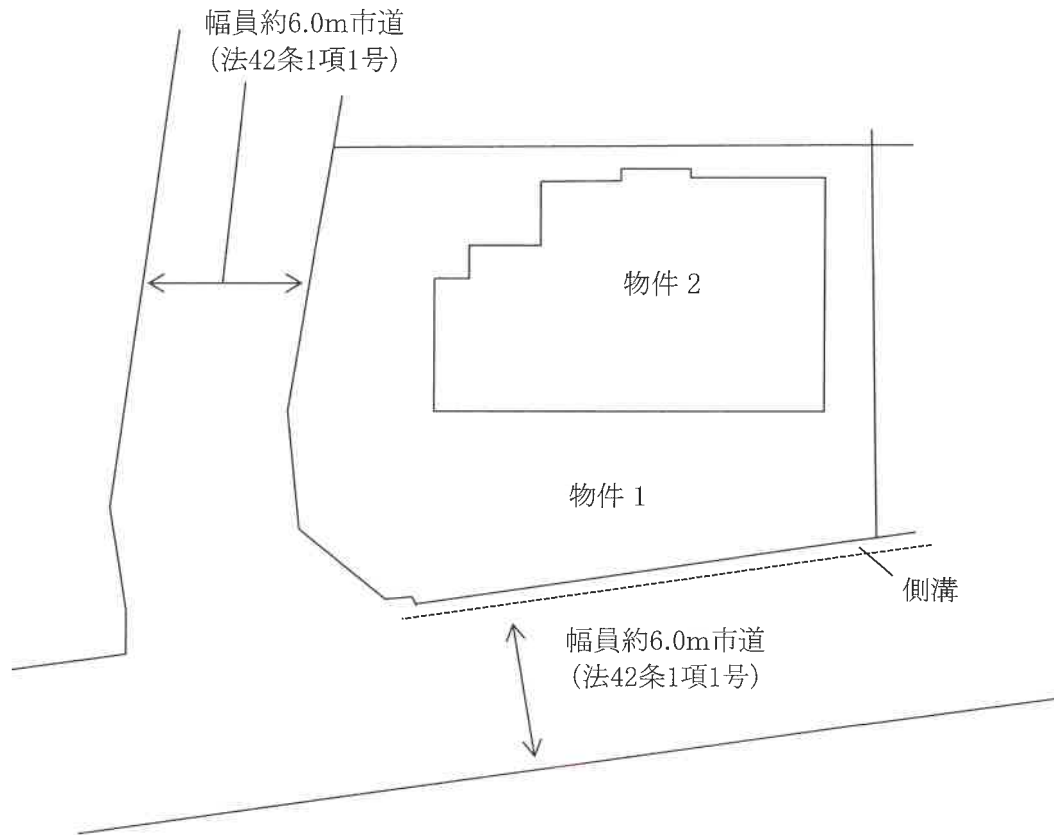
求積表

1.820 X	0.200 =	0.364000
1.365 X	2.730 =	3.726450
5.190 X	6.370 =	52.170300
合計		56.260750
床面積		56.261㎡

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

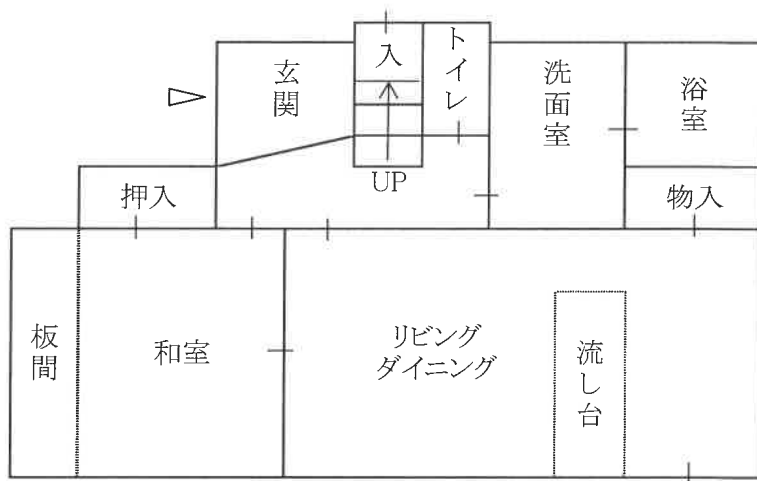


令和6年(ケ)第50号

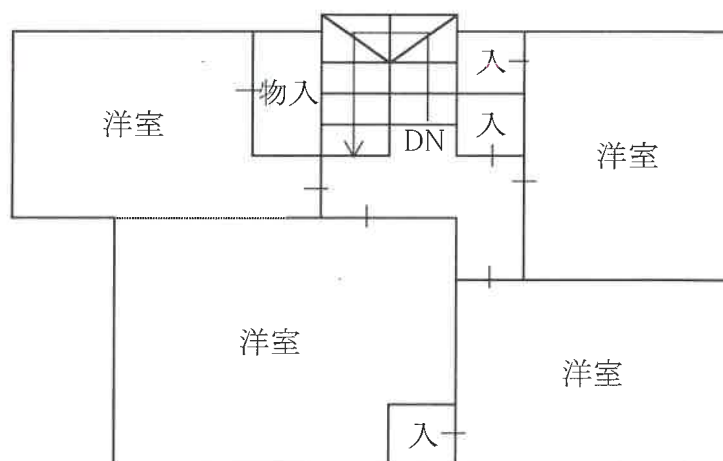
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図 (概略)

1階



2階





附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4