

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 5 月 19 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 6 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 16 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 7 月 7 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 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 19 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 | 東近江市宮川町字小倉谷 |
| | 地 番 | 6 5 7 番 8 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.80 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字小倉谷 6 5 7 番地 8 4 |
| | 家屋 番号 | 6 5 7 番 8 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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, 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 | 東近江市宮川町字小倉谷 |
| | 地 番 | 6 5 7 番 8 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字小倉谷 6 5 7 番地 8 4 |
| | 家屋 番号 | 6 5 7 番 8 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



令和6年(ヌ)第16号
令和6年12月4日受理
令和7年1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 | 東近江市宮川町字小倉谷 |
| | 地 番 | 6 5 7 番 8 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.80 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字小倉谷 6 5 7 番地 8 4 |
| | 家屋 番号 | 6 5 7 番 8 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル |



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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図(7枚目)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 ☐ その他の者() 上記の者が本土地上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」記載のとおり		
建物	物件2		
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:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本建物を住居として使用し、占有している ☐ 「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」記載のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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 表札表示等

目的物件の門柱に、物件2建物所有者の表札(苗字)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、法務局備付けの公図(5枚目)及び地積測量図(6枚目乃至8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10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7枚目の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、物件2建物の敷地及び駐車場として利用されており、敷地部分と駐車場部分とは、約0.5mの段差が存する(写真②)。

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及び②のとおりであり、同建物の形状は概ね9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11枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑤乃至⑭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、建物内はオール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

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 目的外動産について

目的土地の西側にスチール製物置が据え置かれていた(写真④)。

5 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

目的土地は東側で、幅員約6.7m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③)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的建物所有者	1 目的土建物には、私と家族が生活しています。 2 目的建物の屋根には太陽光パネルを設置しており、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12月5日(木) 10:20-10:40	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12月6日(金) 13:50-14:10	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6日(金) 14:50-15:10	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (12/26: 目的物件所有者から電話聴取)
令和6年12月27日(金) 11:45-12:10	物件所在地	目的建物所有者の妻立会いで立入調査、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 7 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)

公用



657-72	657-74	657-76	657-78	657-80	657-83	657-86	657-88	657-231	657-91	662-55
657-73	657-75	657-77	657-79	657-81	657-84	657-87	657-89	657-90	657-92	662-159
657-100	657-228	657-234		657-82	657-85	657-145	657-181	657-187	657-193	662-54
	657-106	657-113	657-121	657-129	657-137	657-146	657-182	657-188	657-194	662-53
	657-240	657-114	657-122	657-130	657-138	657-147	657-183	657-189	657-195	662-52
657-101	657-107	657-115	657-123	657-131	657-139	657-148	657-184	657-190	657-196	662-51
657-102	657-108	657-116	657-124	657-132	657-140	657-149	657-185	657-191	657-197	662-50
657-103	657-109	657-117	657-125	657-133	657-141	657-150	657-186	657-192	657-198	658-4
657-104	657-110	657-223		657-134	657-142	657-173	657-199	657-207	657-215	658-5
657-105	657-111	657-118	657-126	657-135	657-143	657-174	657-200	657-208	657-216	658-6
	657-112	657-119	657-127	657-136	657-144					658-7
691-43	691-106	657-120	657-128	657-151	657-162					
	691-107			657-152	657-163					
				657-153	657-164					

(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。

地番区域見出	A 宮川町
宮川町	

請求部	所在	東近江市宮川町字小倉谷				地番	657番84			
出力縮	縮尺不明	精度分	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
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6年12月5日

大津地方法務局彦根支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A4判に縮小

(5枚目)

(5枚目)

登記年月日：昭和47年9月11日

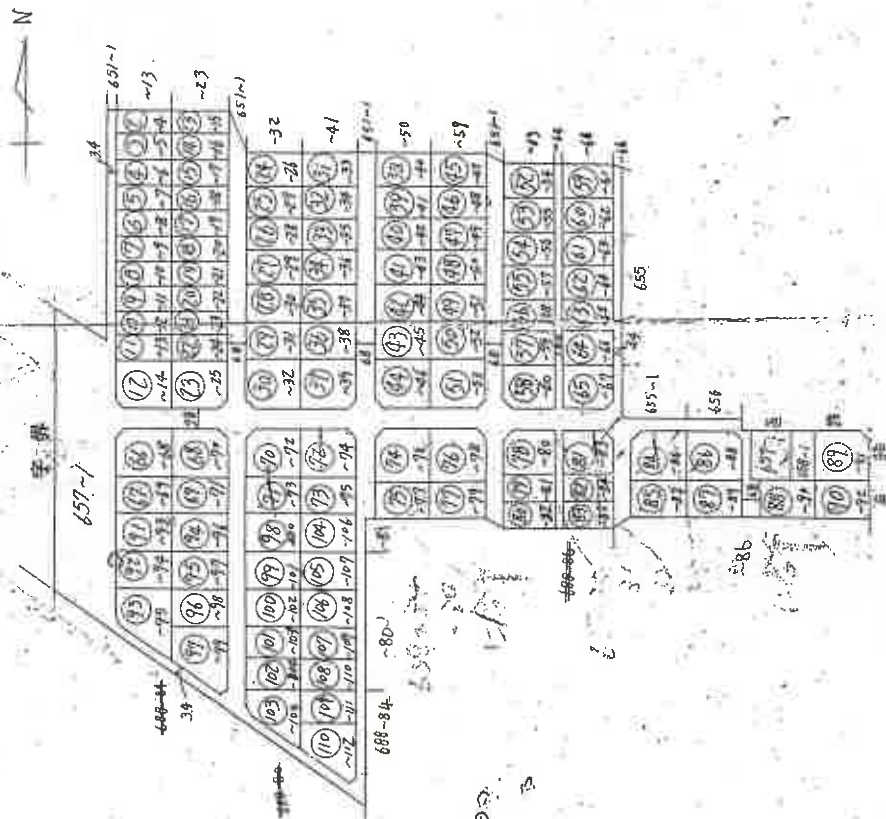
0305894

番 657-1-4~112

土地の所在 滋賀県蒲生郡蒲生町大字宮川字小倉谷

東近江市

地 積 測 量 図



縮尺 1/2000

作 製 年 月 日
昭和 47 年 9 月 1 日

作 製 者

申 請 人

代表取締役

A4判に縮小

(6 枚 目)

請求番号：12-2

(1/13)

(6 枚 目)

登記年月日：昭和47年9月11日

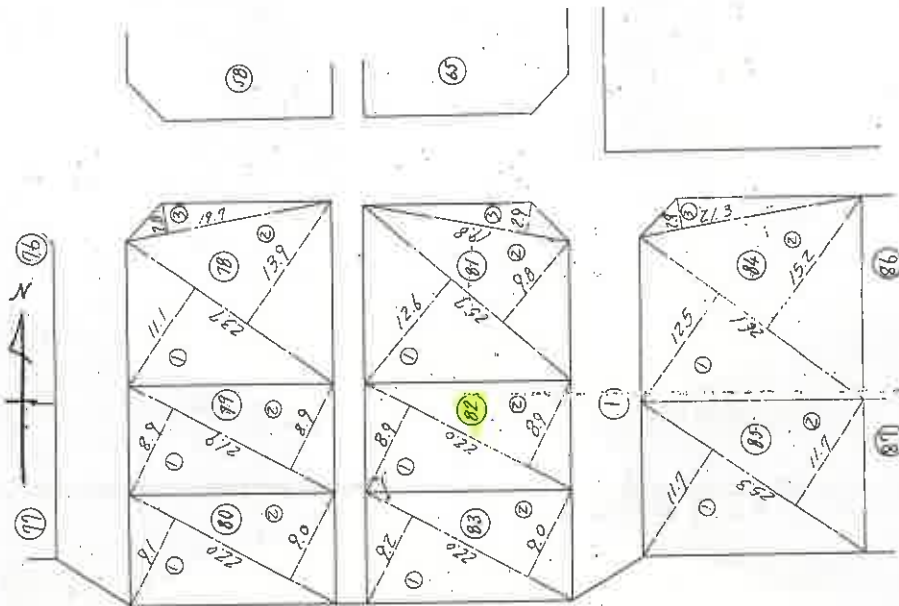
0305906

番 657-1-4~112

土地の所在 澁賀原蒲生郡蒲生町大字宮川字小倉谷

東近江市

地 積 測 量 図



縮尺 1/500

昭和47年9月1日	作製年月日	作製者	申請人
			代表取締役

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12月5日 大津地方方法務局彦根支局

登記官

請求番号 12-2

(13/13)

(7枚目)

A4判に縮小

0305905

地番 657-1-4~112

土地の所在 東近江市 滋賀県蒲生郡蒲生町大字宮川字小倉谷

地積測量図

求積表

順	底辺	高さ	面積
80	1 22.0	9.1	200.20
2	22.0	9.0	198.00
		計	398.20
81	1 25.7	12.6	323.82
2	25.7	9.8	251.86
3	19.8	2.9	57.42
		計	633.10
82	1 22.0	8.9	195.80
2	22.0	8.9	195.80
		計	391.60
83	1 22.0	9.2	202.40
2	22.0	9.0	198.00
		計	400.40
84	1 26.1	12.5	326.25
2	26.1	10.2	266.22
3	21.3	2.9	61.77
		計	654.24
85	1 25.3	11.7	296.01
2	25.3	11.7	296.01
		計	592.02
86	1 28.3	14.0	396.20
2	28.3	11.8	333.79
3	21.2	1.0	21.20
		計	751.19
87	1 25.2	11.7	294.24
2	25.2	11.7	294.24
		計	588.48
88	1 25.2	11.7	294.24
2	25.2	11.7	294.24
		計	588.48

求積表

順	底辺	高さ	面積
89	1 21.3	14.1	300.33
2	28.3	14.5	410.35
3	21.2	6.18	131.04
		計	841.72
90	1 25.2	11.7	294.24
2	25.2	11.8	297.36
		計	591.60
91	1 25.3	11.8	298.54
2	25.3	11.8	298.54
		計	597.08
92	1 25.2	11.8	297.36
2	25.2	11.7	294.84
		計	592.20
93	1 14.5	1.6	23.20
2	33.8	6.9	233.22
3	33.8	16.5	557.71
		計	814.12
94	1 25.3	11.7	296.01
2	25.3	11.7	296.01
		計	592.02
95	1 25.2	11.7	294.84
2	25.2	11.7	294.84
		計	589.68
96	1 25.2	11.7	294.84
2	25.2	11.7	294.84
		計	589.68
97	1 28.6	7.1	203.06
2	29.6	4.8	142.08
3	29.6	14.8	438.08
		計	783.22

求積表

順	底辺	高さ	面積
98	1 25.3	11.8	298.54
2	25.3	11.7	296.01
		計	594.55
99	1 25.2	11.8	297.36
2	25.2	11.7	294.84
		計	592.20
100	1 25.2	11.7	294.84
2	25.2	11.8	297.36
		計	592.20
101	1 24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.2	244.80
		計	492.00
102	1 24.0	10.2	244.80
2	24.0	10.2	244.80
		計	489.60
103	1 9.0	1.0	9.00
2	29.8	4.4	131.12
3	29.8	14.8	441.04
		計	581.16
104	1 25.3	11.8	298.54
2	25.3	11.7	296.01
		計	594.55
105	1 25.3	11.8	298.54
2	25.3	11.7	296.01
		計	594.55
106	1 25.3	11.7	296.01
2	25.3	11.7	296.01
		計	592.02
107	1 24.0	10.2	244.80
2	24.0	10.2	244.80
		計	489.60

求積表

順	底辺	高さ	面積
108	1 24.0	10.2	244.80
2	24.0	10.3	244.80
		計	489.60
109	1 24.0	10.2	244.80
2	24.0	10.2	244.80
		計	489.60
110	1 22.6	11.7	264.42
2	27.5	7.0	192.50
3	27.5	3.6	99.00
		計	555.92

8/8.12

公営面積 31214 m²
② 実測面積 30079.74 m²
① 残面積 1694.26 m²

昭和47年9月1日
製作年月日
製作者

申請人
代表取締役

縮尺

(12/13)

請求番号：12-2

(8枚目)

A4判に縮小

各階平面図 建築物図面

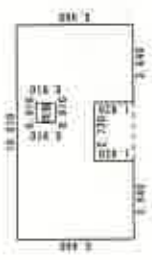
家屋番号	657番84
建物の所在	東近江市宮川町字小倉谷657番地84

1 階

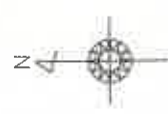


求 積 表		
10.010 × 5.460	=54.654600	
合 計	54.654600	
床面積	54.65	m ²

2 階



求 積 表		
3.640 × 5.460	=19.874400	
3.640 × 5.460	=19.874400	
1.820 × 3.640	= 6.624800	
0.910 × 1.820	= 1.656200	
0.910 × 0.910	= 0.828100	
合 計	48.857900	
床面積	48.85	m ²



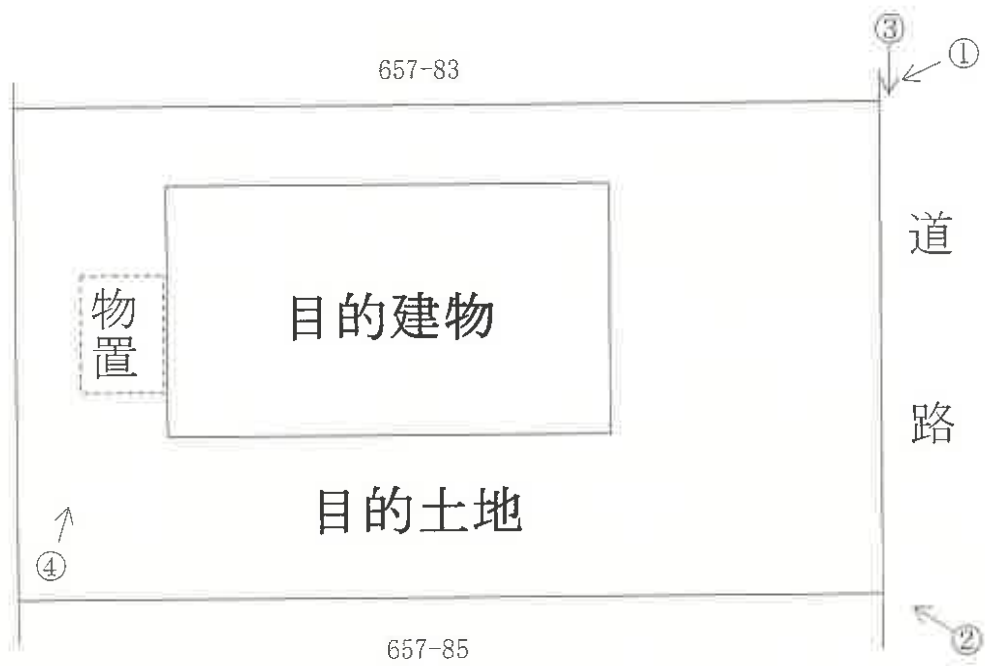
作成者	縮尺	申請人	縮尺
(Redacted)	250	(Redacted)	500
(平成31年4月3日作成)			

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12月5日 大津地方法務局彦根支局

登記官

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

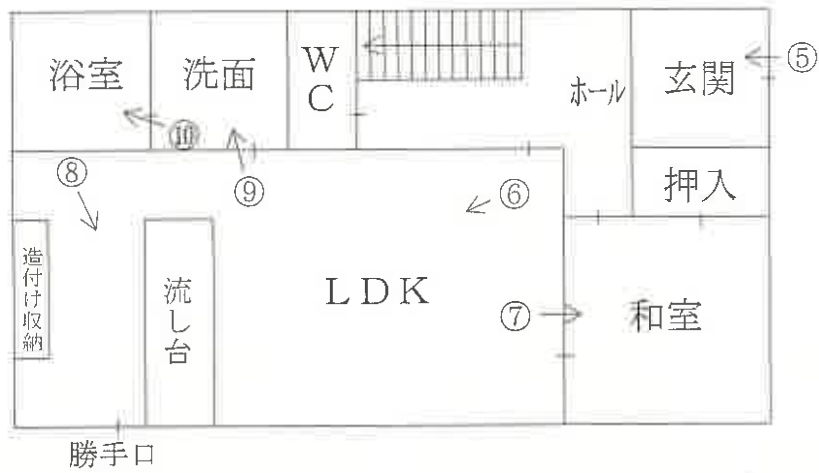


【間取図略図】

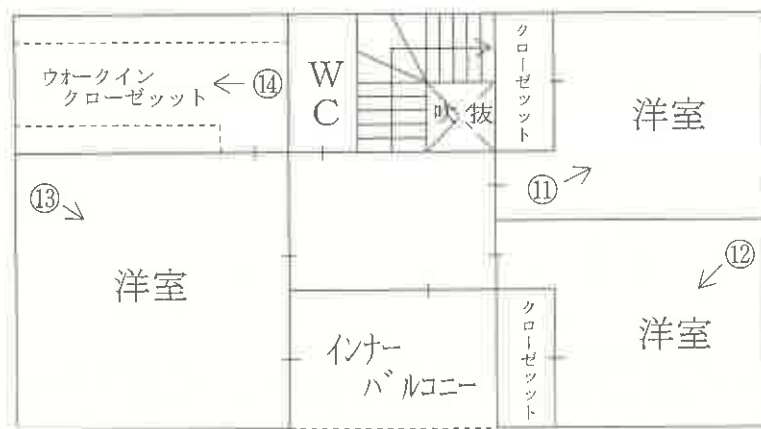
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(/ 5 枚目)

⑬



⑭



令和 6 年 (ヌ) 第 16号
令和 6 年 12 月 27 日 現地調査
令和 6 年 12 月 30 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 9,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,100,000 円
物件2（建物）	金 8,210,000 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 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		
1			
2			

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市宮川町字小倉谷
 地 番 6 5 7 番 8 4
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 東近江市宮川町字小倉谷 6 5 7 番地 8 4
 家屋 番号 6 5 7 番 8 4
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 2 階 4 8 . 8 5 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「 桜川 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 5,300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % ない 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)
画 地 条 件	規模 195.80 m ² (公簿) 間口 10.0m、 奥行 19.4m、 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	東側:幅員約6.7m舗装市道長峰西7号南線(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62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、地目について、昭和47年に原野から雑種地に、平成31年に雑種地から宅地にそれぞれ地目変更されている。所有者について、平成30年に法人名義となる以前は個人名義であり、その後、平成31年に現所有者名義となっている。	
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。 ②駐車場部分と建物敷地部分とで約0.5mの高低差がある。 ③本件土地は市街化調整区域に存する。建物建築に関し、東近江市担当課での確認によれば、東近江市開発許可基準・市条例第8条別表第4項(認定既存住宅団地における自己用住宅)の規定が適用されることにより、1戸建専用住宅の建築は可能である、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31年3月31日 新築 経 過 年 数 ： 6 年 経済的残存耐用年数： 19 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 合金メッキ鋼板 外 壁 ： 金属系サイディング 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 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気、給排水等 そ の 他 ： IHコンロ
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概ね経年相応の劣化であり、特段の損傷は認められない。 ②オール電化仕様。ソーラーあり。

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	16,400	1.00	195.80	0.95	3,050,000

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) -22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,600\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 = 16,400\text{円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 = 100/95$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.01 敷地内高低差 0.99 (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	103.50	0.73	12,470,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 19 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) = 0.73

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	3,050,000	0.40	法定地上権	1,220,000

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	3,050,000	-1,220,000		1.00	0.60	1.00	1,100,000
2	12,470,000	+1,220,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,210,000
一 括 価 格(合計)							9,310,000

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

地価調査価格【東近江(県)－22】

所 在： 東近江市蒲生堂町字さぬ谷328番479

価 格： 15,600 円/㎡

位 置： 近江鉄道 線「 桜川 」駅の 南西 方・道路距離約 5,800 m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 191 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 西側6m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： 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

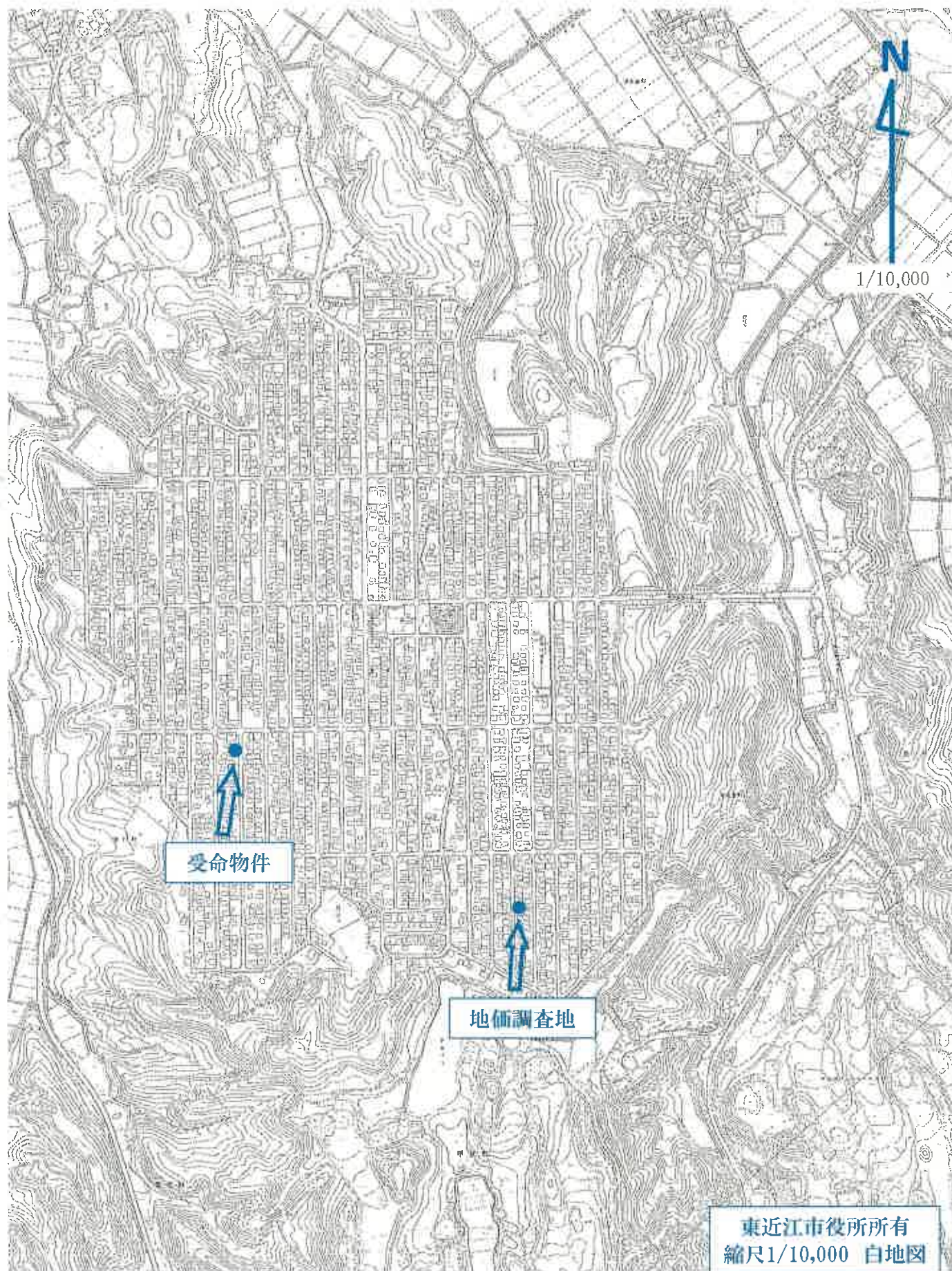
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 2,232,120 円

物件2 : 6,633,584 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

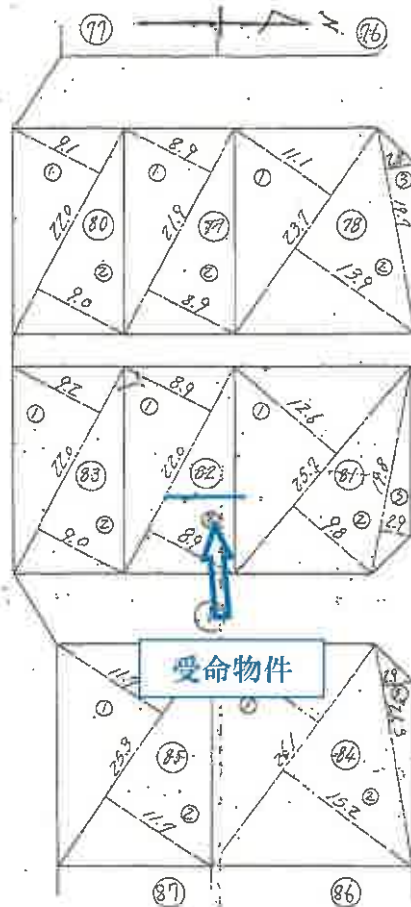




		受命物件					
657-1	657-76	657-78	657-80	657-83	657-86	657-88	657-23
	657-77	657-79	657-81	657-84	657-87	657-89	657-90
	657-234		657-82	657-85			
	657-113	657-121	657-129	657-137	657-145	657-181	657-18
	657-114	657-122	657-130	657-138	657-146	657-182	657-18
	657-115	657-123	657-131	657-139	657-147	657-183	657-18
	657-116	657-124	657-132	657-140	657-148	657-184	657-19
	657-117	657-125	657-133	657-141	657-149	657-185	657-19
	657-223		657-134	657-142	657-235		657-19
	657-118	657-126	657-135	657-143	657-150	657-186	657-19
		657-136	657-144				

縮尺不明
A3をA4に縮小

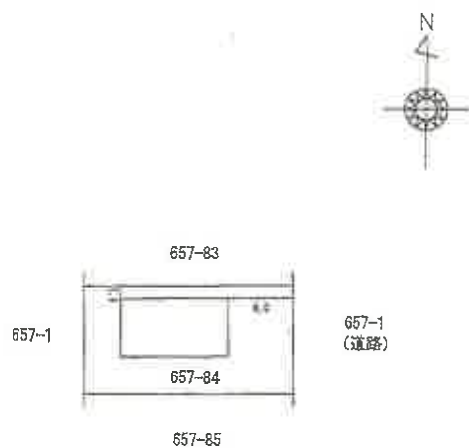
附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

82	1	22.0	8.9	195.80
	2	22.0	8.9	195.80
			計	391.60
			1/2	195.80 m ²

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小



求 積 表		
10.010 × 5.460	=	54.654600
合 計		54.654600
床面積		54.65 m ²

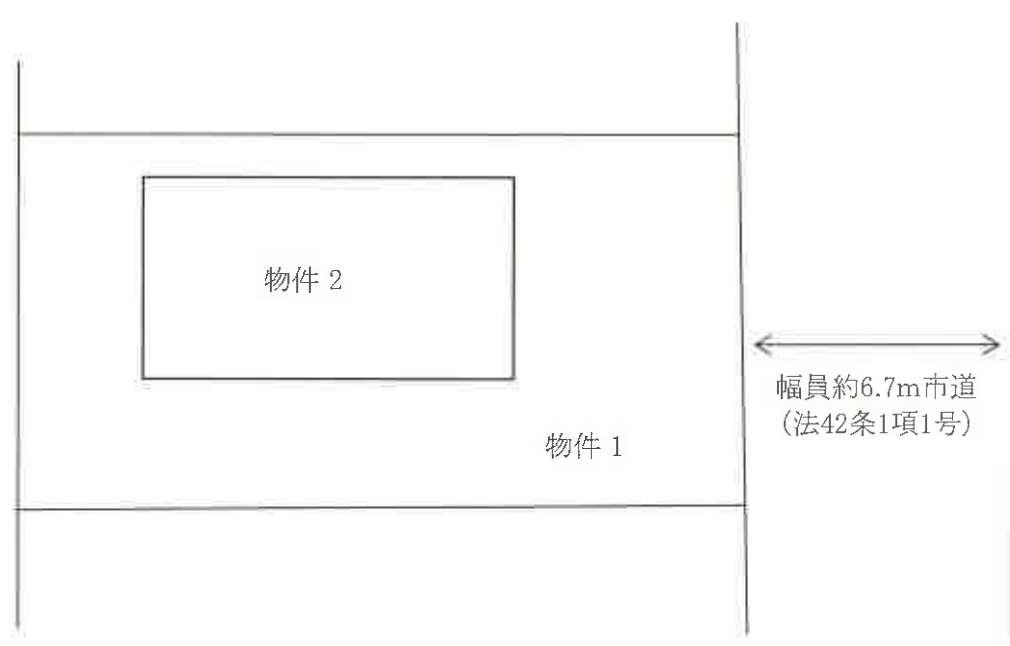


求 積 表		
3.640 × 5.460	=	19.874400
3.640 × 5.460	=	19.874400
1.820 × 3.640	=	6.624800
0.910 × 1.820	=	1.656200
0.910 × 0.910	=	0.828100
合 計		48.857900
床面積		48.85 m ²

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

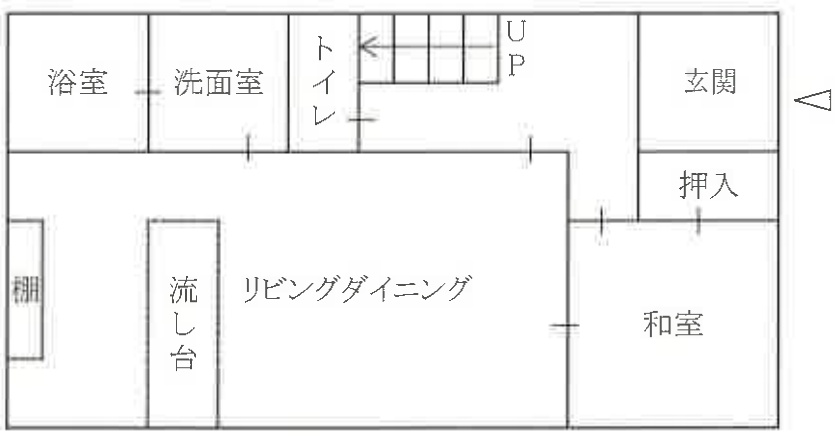


附属資料⑥
土地建物位置関係図

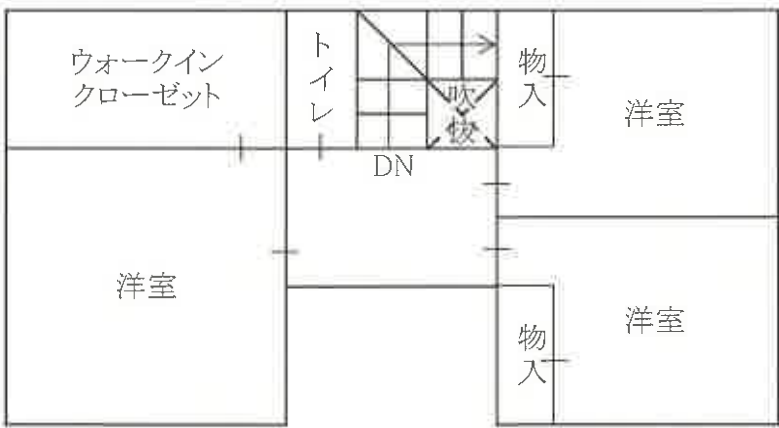
令和6年(又)第16号

建 物 間 取 図 (概 略)

1階

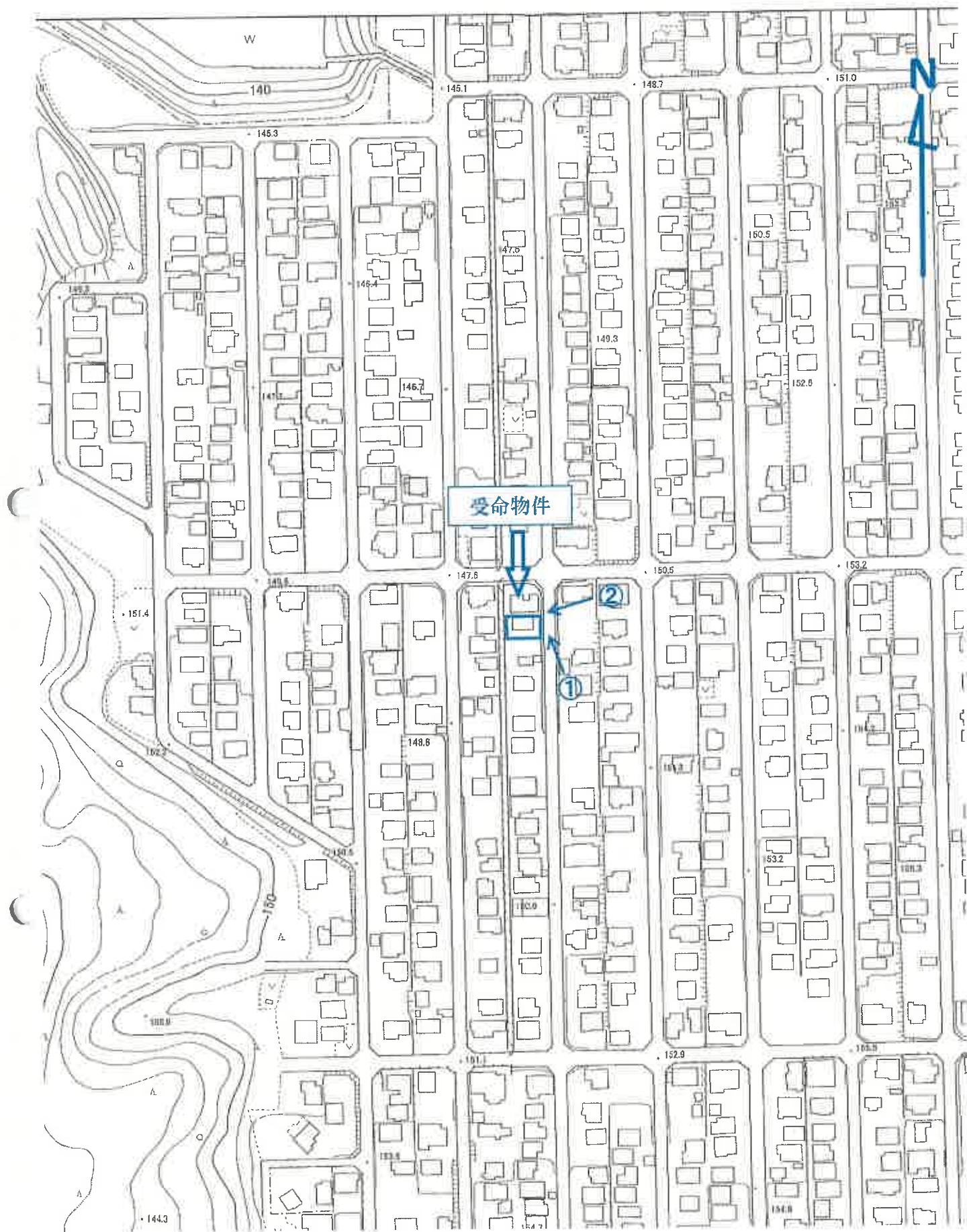


2階



令和6年(ヌ)第16号

附属資料⑦
建物間取図



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

附属資料⑨
現況写真