

**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

- 2 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里
地 番 493 番
地 目 宅地
地 積 264.46 平方メートル
- 5 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 493 番地
家屋 番号 493 番の1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 177.30 平方メートル
2 階 66.96 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 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 2, 5】

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 5】

A が占有している。

同人の占有権限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

債務者の破産事件は継続中である。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 |
| | 地 番 | 4 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 4 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 4 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 9 3 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 7. 3 0 平方メートル
2 階 6 6. 9 6 平方メートル |



令和6年(ケ)第19号
(物件2, 5)
令和6年10月11日受理
令和7年1月31日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 山下 洋介

(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

2	所 在	愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里
	地 番	4 9 3 番
	地 目	宅地
	地 積	2 6 4. 4 6 平方メートル
5	所 在	愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 4 9 3 番地
	家屋 番号	4 9 3 番の 1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 1 7 7. 3 0 平方メートル 2 階 6 6. 9 6 平方メートル

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年(月及び日は不詳)	
最初の契約等	契約日	令和2年(月及び日は不詳)	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(1)

物件5建物の玄関部分に「B」と記載された表札が設置されていた。

(2)

目的物件は登記記録上、Cの所有であるがCは既に亡くなっており、現在、目的物件は同人の相続財産法人の所有となっている。

Cは登記記録上、相続によりBから所有権を取得しており、BはCの先代の所有者である、両人の氏は共にbである。

2 目的土地の状況等

(1) 物件2土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は法務局での調査によると存しないとのことであった。

(2) 物件2土地の形状等

ア

上記図面、愛荘町役場の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で確認したところ、その形状は概ね別紙の建物図面の記載に合致するよう思われた。

面積については現地で概測したところ、公簿上の面積よりも大きいように思われた。もっとも目的土地には地積測量図が存しない上、現地での面積の調査は概測にとどまる。物件2土地の正確な範囲、境界、面積等を求めるためには、専門家による調査を要する。

イ

上記図面においては、物件2土地は、南東側の隣地である492番土地と493番1土地の間を横切って道に接する細長い部分（以下「带状地」という。）が存するような記載となっており、带状地と物件2土地との間に境界線は描かれていない。現地で観察したところ、同部分は写真5番のとおり、現況は道路となっていた。愛荘町税務課備付の地番参考図では当該道路部分の带状地に地番の記載はなく、「道路」と記載されており、関係人の陳述及び利用状況等からみて里道である可能性が高いと思われる。

ウ

北東側隣地との境界が不明確となっている。その状況は写真13、14番のとおりであり、境界を示す塀や境界標等が存しないため、境界を識別することができない状態となっている。なおAから聴取したところによると、かつては同隣地には家が建っていたところ、物件2土地の北東端付近に生えている柿の木については果実を採取した記憶がないため、当該部分は隣地に属している可能性があるとのことであった。

(3) 目的土地の利用状況

物件2土地は物件5建物の敷地等として利用されている。

南西側部分には樹木や庭石、石灯籠等が置かれた庭が存し、その余の部分は駐車場等として利用されている。

(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

(4) 物件2土地の接面道路について

南側で現況幅員約3.4メートルの道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法42条2項道路に指定されている。また東側に幅員約2.3メートルの里道(法外道路)が存する。

3 物件5建物の状況等

(1) 物件5建物の形状及び間取り等

物件5建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

(2) 物件5建物の利用状況等

物件5建物はAの居宅として利用されている。なお、Aの陳述によると、物件5建物の南側の部分を主に居宅として使用しており、北側部分は約4年間使用していないとのことである。

(3) 物件建物の維持管理等

複数個所に雨漏りの跡や床のたわみ、天井材の劣化や、落下等が見受けられた。これらの損傷等は北側部分に多く見られた。Aが居宅として使用している南側部分については通常の維持管理はなされているように見受けられたが、北側部分の維持管理状態はやや劣るように思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (亡Cの妹)	1 目的物件につき、令和2年に当時の所有者で兄であるCから無償で住んでよいとの許諾を受けました。それ以降、現在に至るまで、私が自分の居宅として使用しています。 2 物件5建物の南側部分は過去、車庫部分として使用していたのですが、約25年前に部屋に改築しました。私は主にこの部分を自宅として使用しており、北側部分は約4年ほど使用していません。 3 物件5建物には複数個所に雨漏り跡や屋根瓦のずれ、床のたわみや天井材の落下等の損傷があります。 4 物件2土地の東側の里道が同土地に含まれているかどうかは、私にはわかりません。これまで隣地所有者との間で同里道の通行を巡ってトラブルが起きたことはありません。 5 北東側隣地にはかつて、家が建っていましたが、現在は取り壊されています。同土地との間と物件2土地との間の境界ははっきりとはわかりません。物件2土地の北東端と思われる付近に柿の木が生えていますが、この柿の木になった実を採取した記憶がないので、この木が生えている部分は少なくとも隣地に属していると思います。

(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
令和6年11月22日 (金) 8:00-8:30	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年11月22日 (金) 15:10-15:20	愛荘町役場 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年11月25日 (月) 16:30-16:40	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和6年11月25日 (月) 18:40-18:50	当庁	Aから事情聴取 (電話)
令和6年12月2日 (月) 15:00-16:05	物件所在地	立入調査、評価人陪同、Aから事情聴取
令和7年1月21日 (火) 15:50-16:00	彦根土木事務所	目的物件の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、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

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 庶務室 横越)

令和6年11月26日

大津地方方法務局

登記官

A4判に縮小

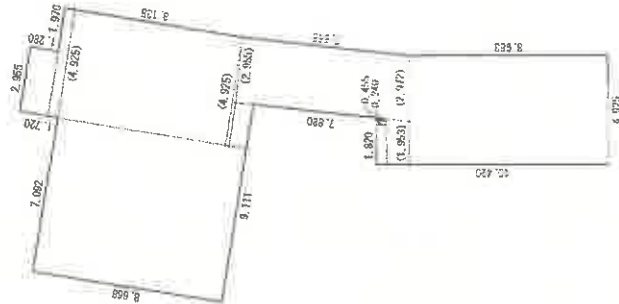
各階平面図

家屋番号 493番の1

建物図面 2-1

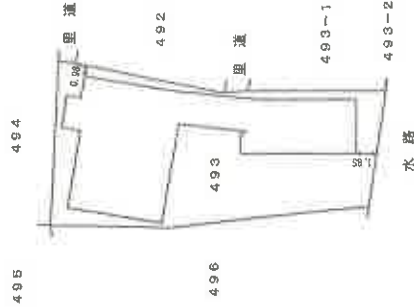
建物の所在 愛知県愛荘町栗田字千世ノ里493番地

1 階



求積表

2.955 x 1.280	3.782400
7.092 x 8.668	61.473456
4.925 x 0.440	2.167000
4.925 x 7.695	37.897875
(4.925 + 1.975) x 0.164 / 2	0.565800
(1.975 + 2.019) x 0.809 / 2	1.615573
(7.565 + 7.880) x 2.955 / 2	22.8199875
1.820 x 0.455	0.828100
(1.953 + 2.060) x 1.002 / 2	2.010513
4.925 x 8.963	44.142775
計	177.3034795
床面積	177.30m ²



作成者

土地家屋調査士

(平成31年4月3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。
(大津地方方法務局彦根支局管轄)

令和6年11月26日 大津地方方法務局

登記官

10

各階平面図

家屋番号

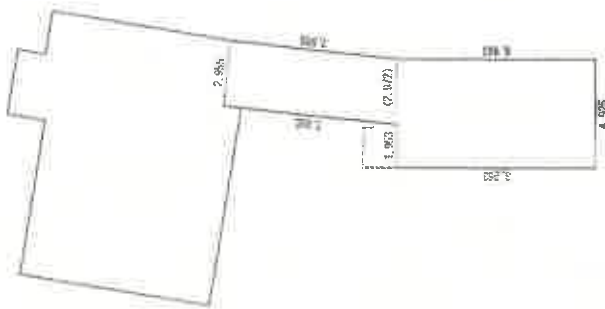
493番の1

建物図面

2-2

建物の所在
愛知県愛荘町栗田字千世ノ里493番地

2 階



求積表

(7.885 + 7.880) × 2.955 / 2	=	22.8199875
4.925 × 8.963	=	44.142775
計		66.9627625
床面積		66.96㎡

作成者

土地家屋調査士

(平成31年 4月 3日作成)

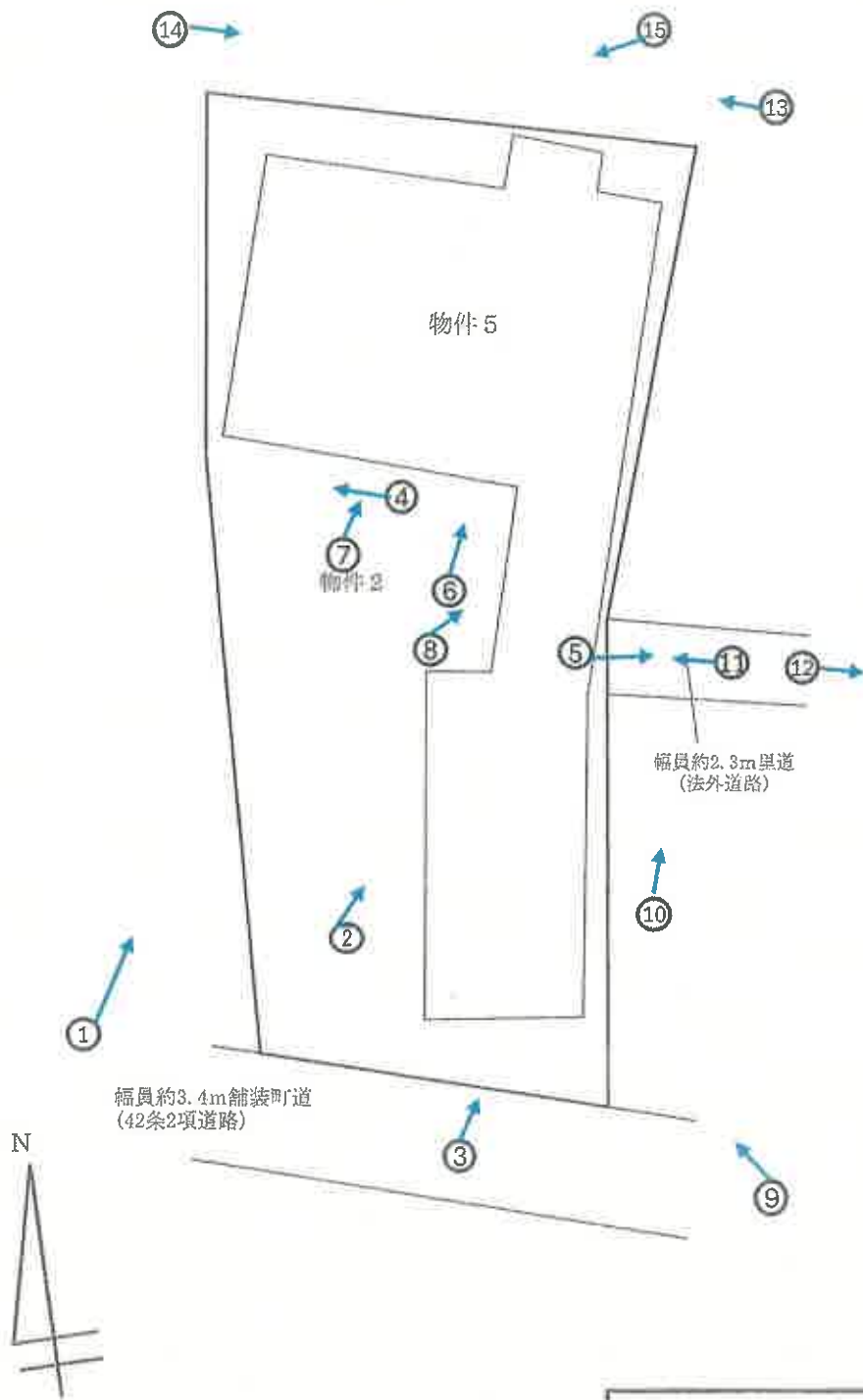
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

令和6年(ケ)第19号

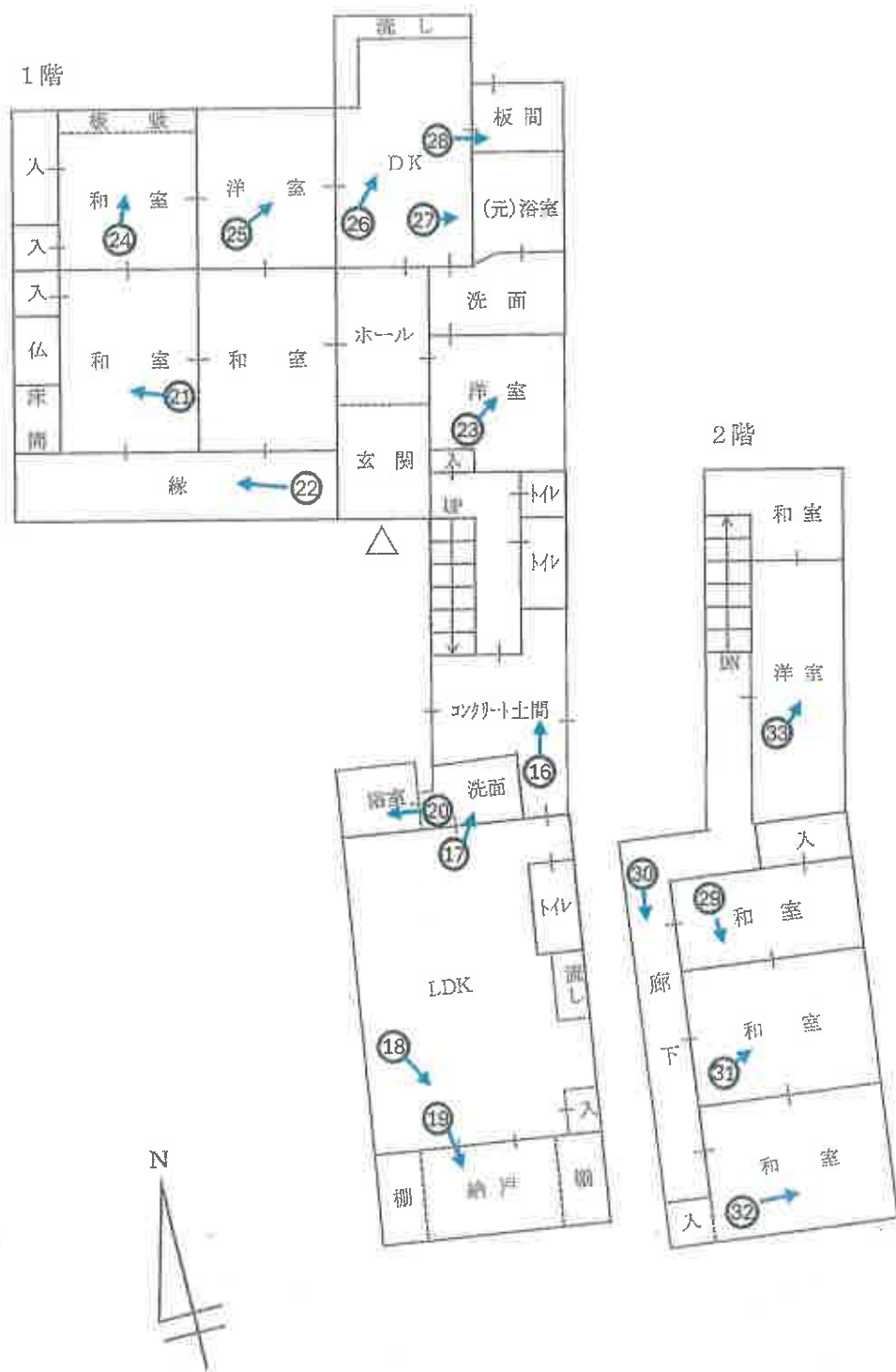


土地建物位置関係図

○ → 写真撮影方向

間取図

令和6年(ケ)19号



建物間取図

○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33

34

35

36



令和 6 年 (ケ) 第 19 号
(その2)
令和 6 年 12 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 5 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 026 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 2,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 1,030,000 円
物件5（建物）	金 1,010,000 円

- 1 一括価格は、物件2・5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2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	

物 件 目 録

2 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里

地 番 493番

地 目 宅地

地 積 264.46平方メートル

5 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 493番地

家屋 番号 493番の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建

床 面 積 1階 177.30平方メートル
2階 66.96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 2)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線 愛知川 駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 2700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主として農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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 264.46 m ² (公簿) 間口 約10.7m、 奥行 約28.7m、 ほぼ整形地	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約3.4mの舗装町道(栗田中央線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条2項道路) 東側で幅員約2.3mの未舗装道路(里道)にほぼ等高接面 (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 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。 住宅地図の表記は、昭和59年及び平成16年はともに個人名が記載されている。 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2は明治時代から地目は宅地である。 所有者については、物件2は明治時代から現在まで個人名での記載が続いている。	
特 記 事 項	・ 法務局備付の地積測量図が存在しないので現地においておおよその範囲を確認したところ、登記面積より大きい可能性が高いが、正確な範囲、面積及び境界については専門家の調査を要する。 ・ 東側で接面する未舗装道路について 法務局備付の公図では当該道路部分の带状地と物件2土地との間に境界線は描かれていないが、愛荘町税務課備付の地番参考図では当該道路部分の带状地は地番の記載はなく「道路」と記載されていることや関係人の陳述及び利用状況等からみて里道である可能性が高い。 ・ 南側接面道路の中心から2mの道路後退を要する。	

(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 5)

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（登記に記載ない）： 増築年月日（登記記載）：昭和32年月日不詳ほか 経過年数（推定）：70年以上 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺・瓦葺 外 壁：鋼板貼、板貼、しっくい壁等 内 壁：クロス貼、塗壁等 天 井：板貼等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 複数個所に雨漏り跡や床の撓みが認められるなど建物の内部及び外部とも経年以上の摩滅・損耗が認められる。 ・ 全部事項証明書によれば、建築年月日の記載はないが、昭和32年に増築及び当時存在していた附属建物を合体し、さらに年月日は不詳であるが一部取壊しと増築との記載がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
2	11,400	1.02	264.46	0.80	2,460,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 愛 荘 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
 $11,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 11,400\text{円}/\text{㎡}$

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

イ個 別 格 差 : 方位 +3 要セットバック △1 (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5（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
5	130,000	244.26	3%	950,000

ウ 現価率

(物件5)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を3%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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	2,460,000	0.30	法定地上権 (物件5)	740,000

ウ 土地利用権等割合：物件5の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	2,460,000	-740,000		1.00	0.60	1.00	1,030,000
3	950,000	+740,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,010,000
一 括 価 格(合計)							2,040,000

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

地価公示価格 (愛荘一1)

所 在 : 愛知郡愛荘町沖字土手ノ内333番

価 格 : 11,500 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 愛知川 」駅の 南東 方・道路距離約 3000 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 284 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 3.8 m 町道

用 途 指 定 等 : 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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

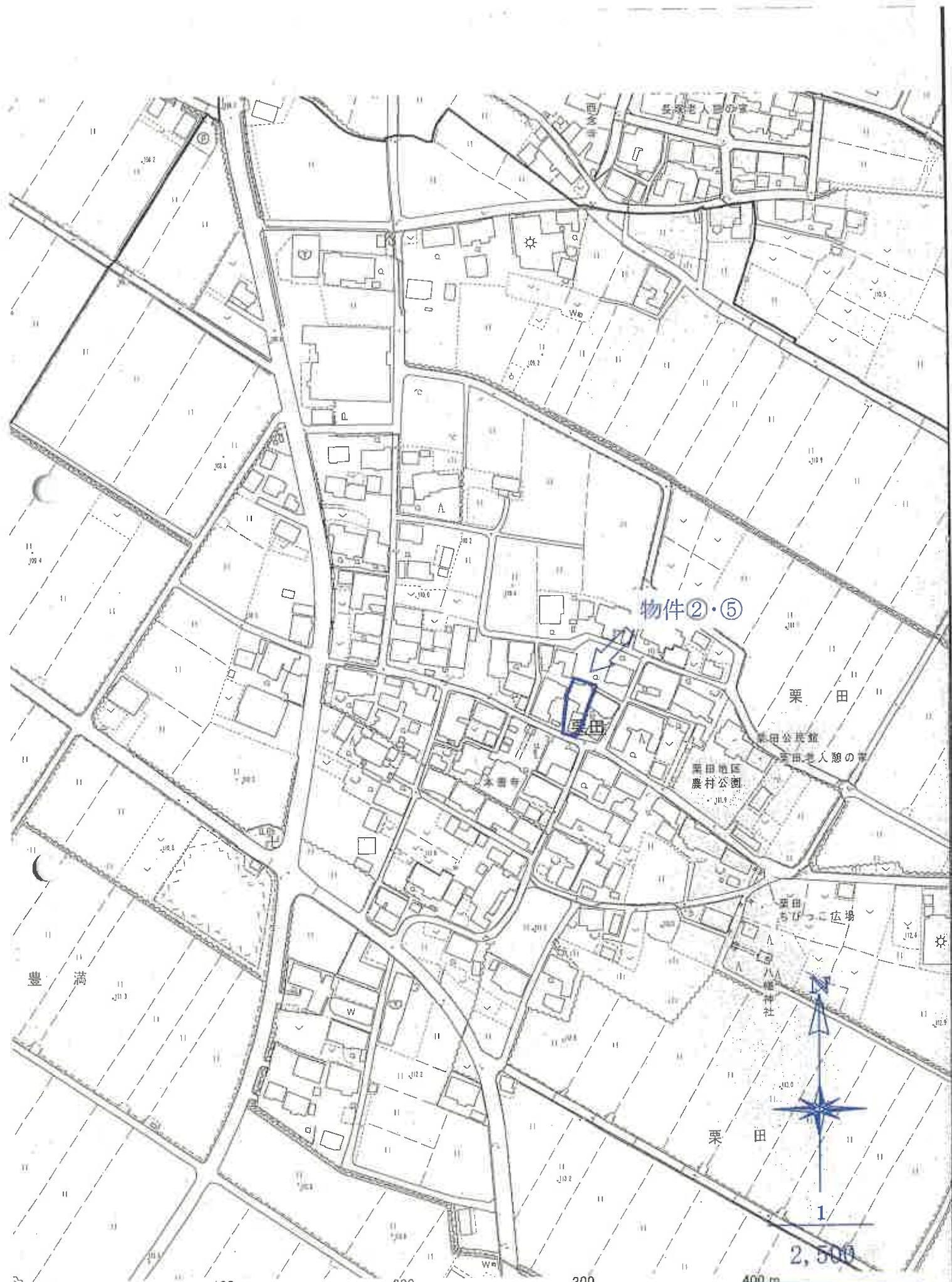
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

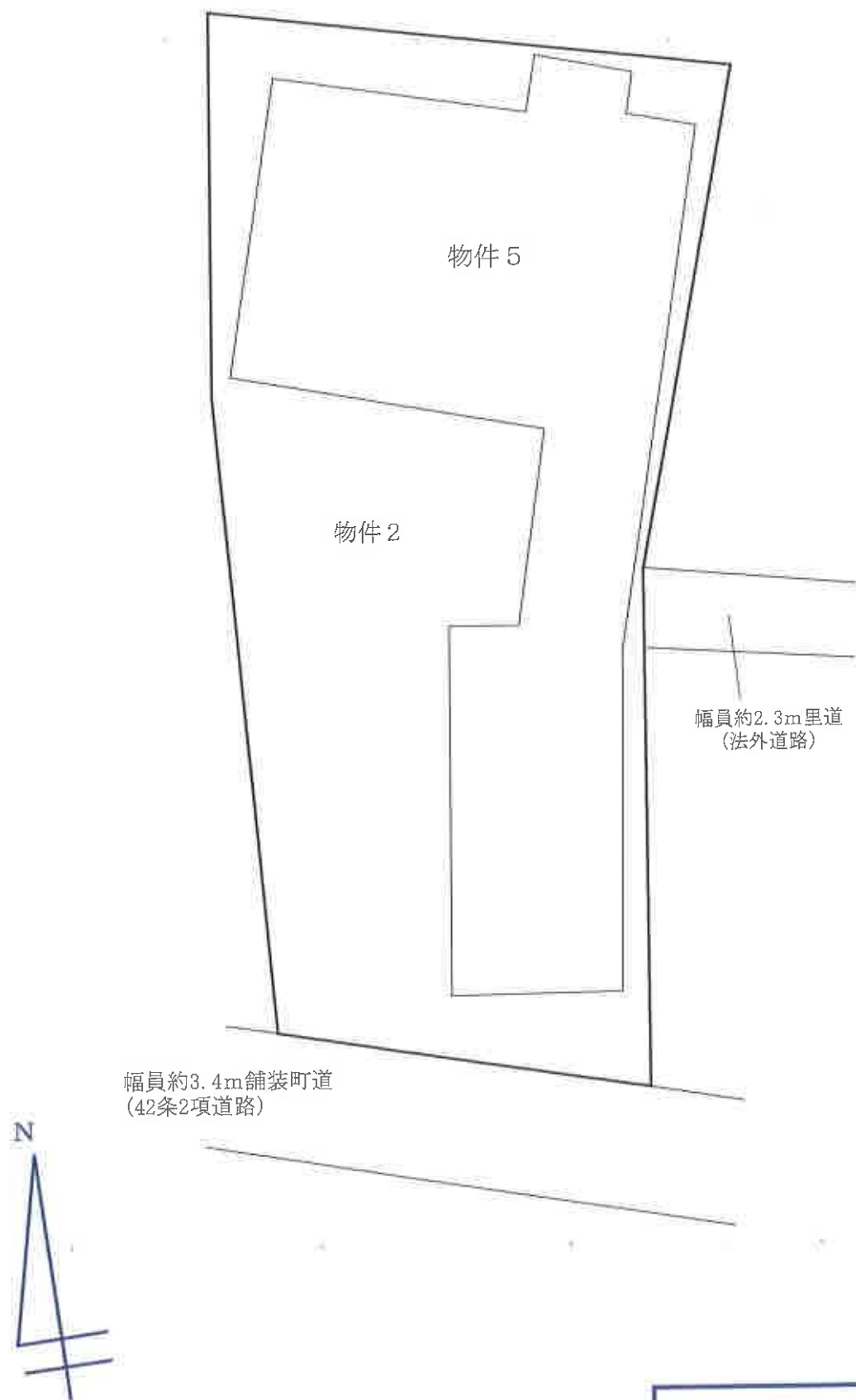
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 2 : 1,931,615 円

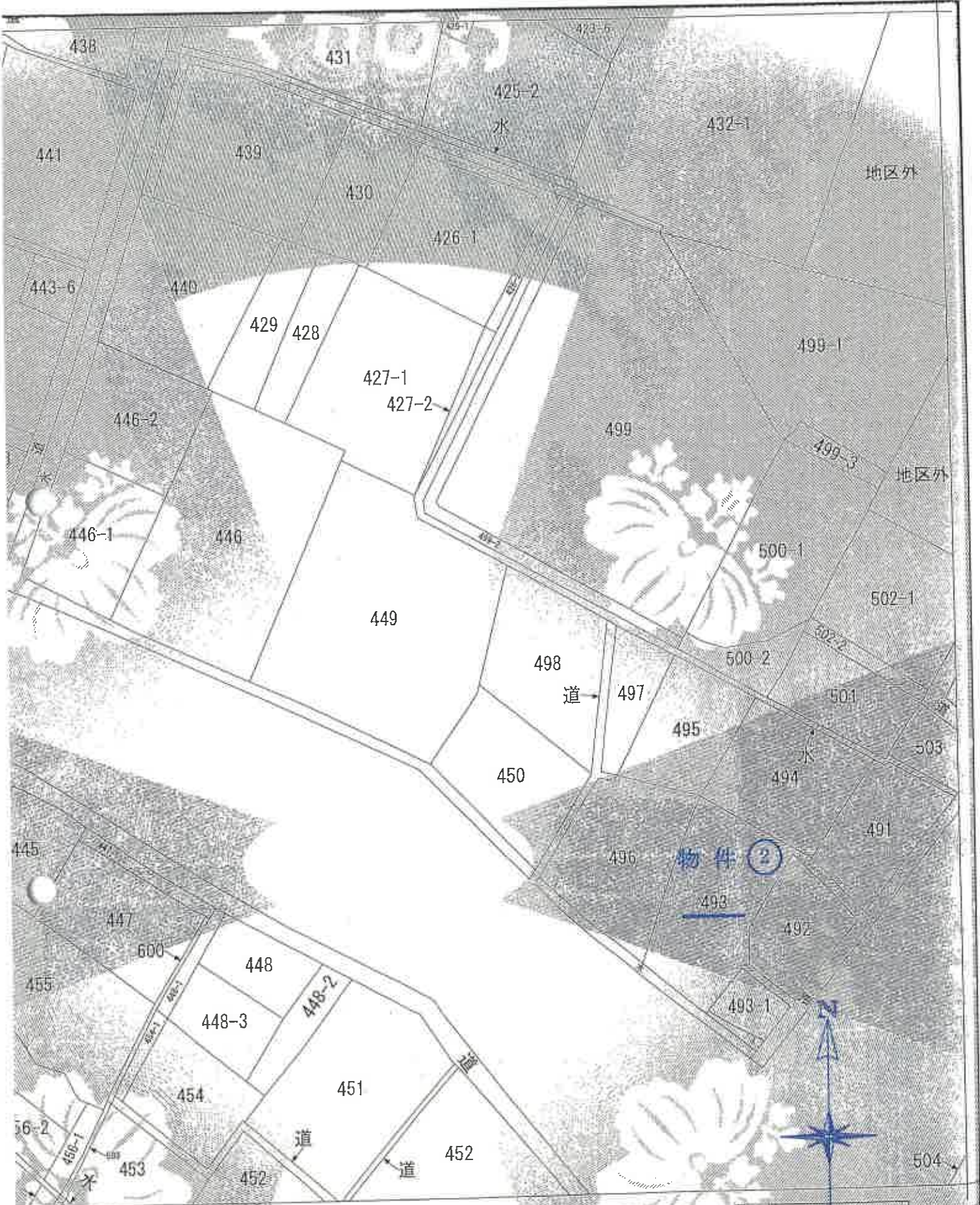
物 件 5 : 500,959 円

以 上





土地建物位置関係図



正確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
見及形成の概略を記載した図面です。

地番
見出し

要田

縮尺の記載はない

公 図 写

登記年月日：平成31年4月4日

各階平面図

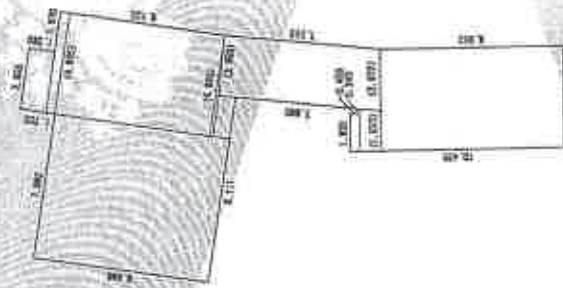
物件 ⑤

家屋番号 493番の1

建物図面 2-1

建物の所在 愛知県愛荘町栗田字千世ノ里493番地

1階



求積表

3.782400	
61.473456	
2.167000	
37.887876	
0.665800	
1.815573	
22.818875	
0.828100	
2.010513	
44.142776	
計 177.3034795	

床面積 177.30㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

各階平面図写 建物図面写

(1/2)

地図整理番号：M06779

これは図面に記録されている内容を正確に示した書面である。
(大津地方公務局資産管理課)
令和6年4月18日 大津地方公務局資産管理課

登記官

登記年月日：平成31年4月4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。
(本建地方法務局東近江支所)

令和6年4月18日

大津地方法務局東近江支所

登記官

地図整理番号：N06779

(2/2)

A3をA4に縮小

各階平面図写

建物図面写

建物図面

493番の1

家屋番号

愛知県愛知郡栗田字千世ノ里493番地

建物の所在

縮尺 1/250

申請人

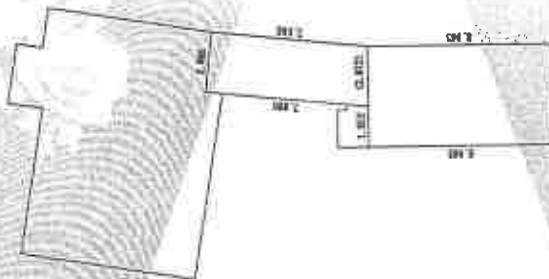
縮尺 1/250

作成者

物件 ⑤

各階平面図

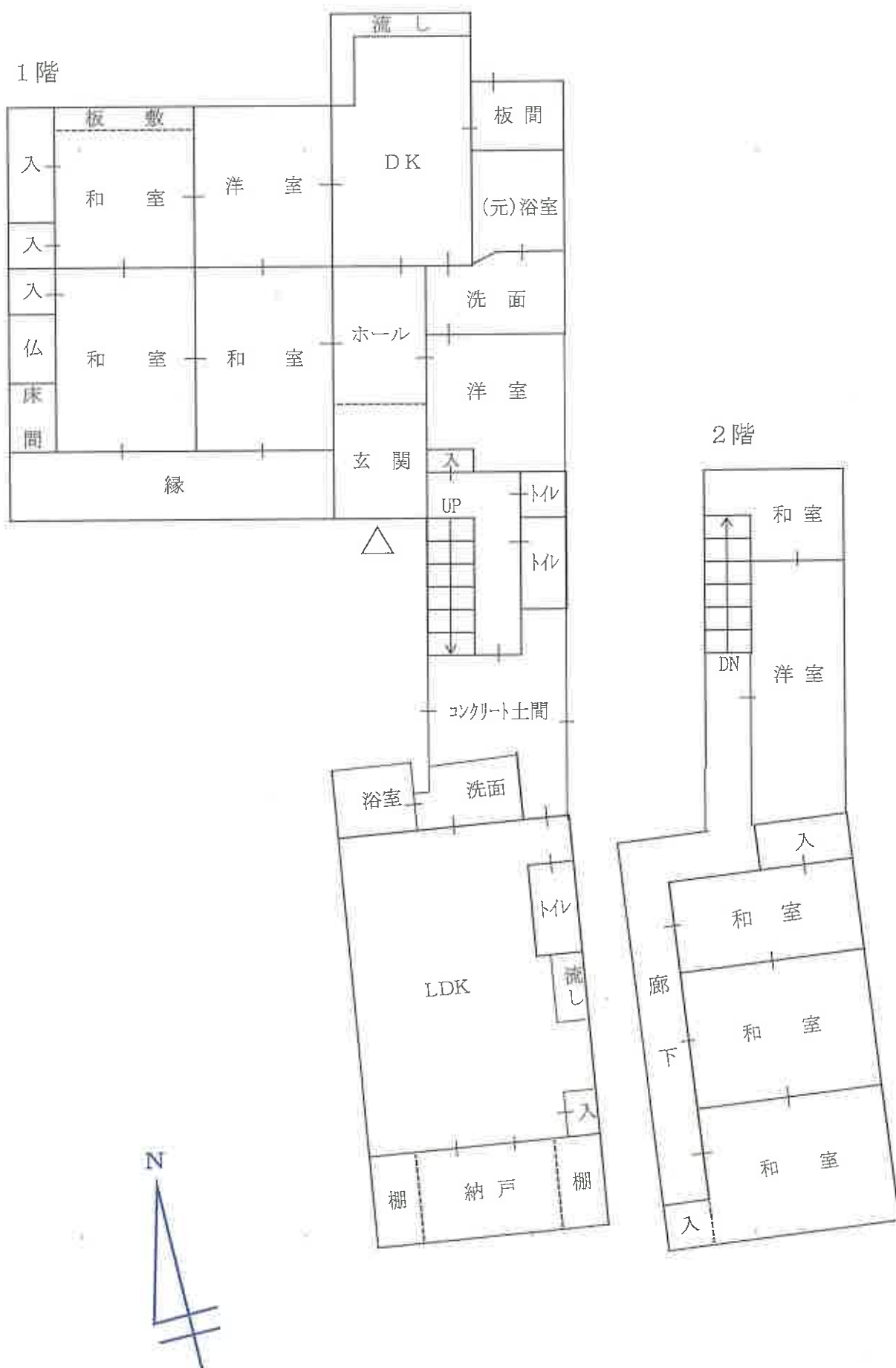
2 階



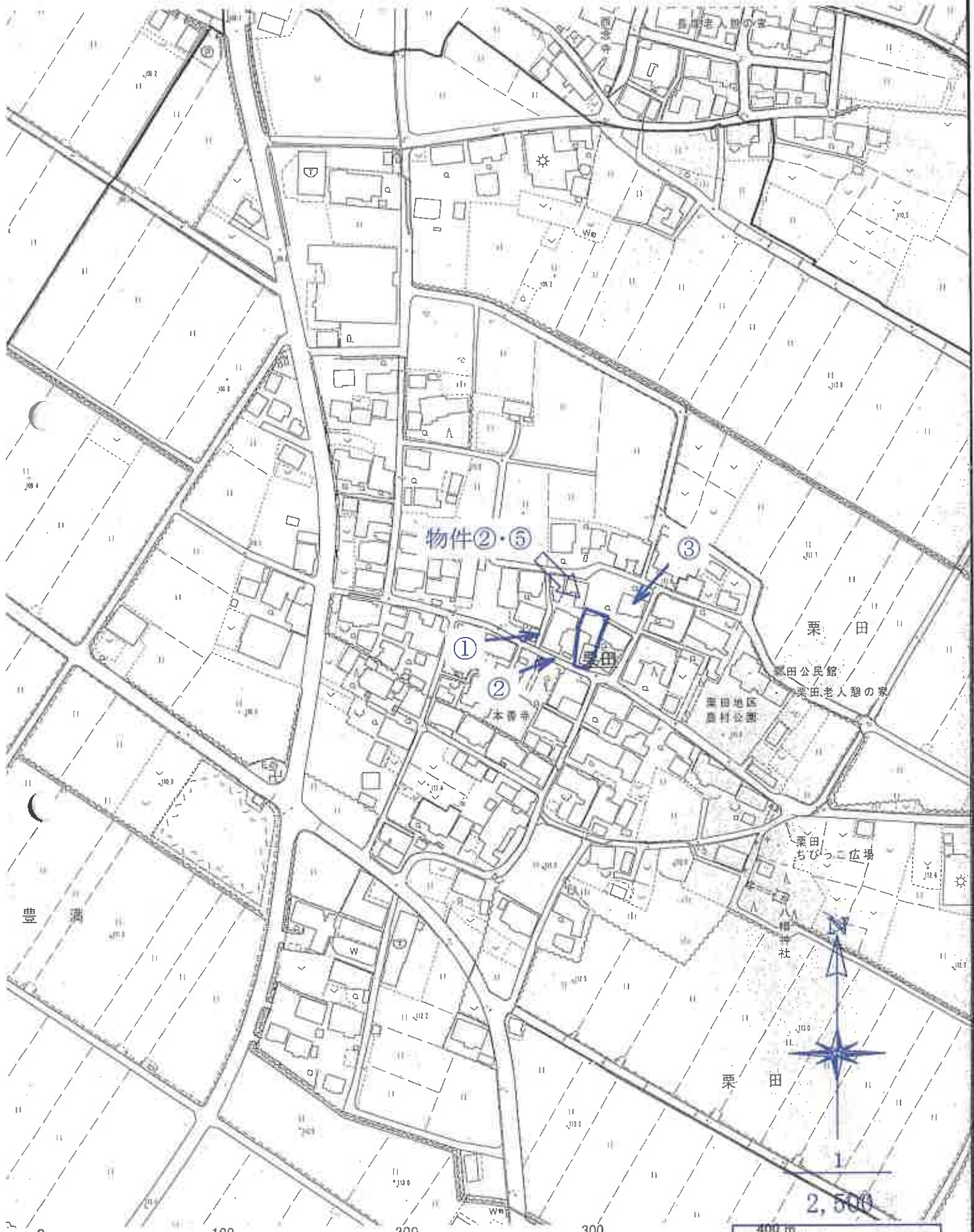
求 積 表

(7.665 + 7.880) x 2.955 / 2 = 22.8198875
4.928 x 8.903 = 44.142776
計 68.9627625

延 床 積 算 積 算 積 算



建物間取図



物件②・⑤

③

①

②

栗田

栗田

栗田公民館

栗田老人憩の家

栗田地区
農村公園

栗田
ちびっ子広場

栗田
神社

栗田

2,500

写真撮影位置図

愛荘町役場「白図」

- 16 -
SCALE: 1/2,500

【物件】②⑤
【写真】1



【物件】②⑤
【写真】2



【物件】②⑤
【写真】3



現況写真

【物件】⑤
【写真】4



【物件】⑤
【写真】5



【物件】⑤
【写真】6



現況写真