

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 8 月 4 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

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 8 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 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 9 月 22 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	1,660,000 1,328,000	一括	332,000	22,004	0
1	530,000				
2	1,130,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃 |
| | 地 番 | 7 0 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃 7 0 0 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 0 0 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 1 0 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

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

【物件番号 1, 2】

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 | 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃 |
| | 地 番 | 7 0 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃 7 0 0 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 0 0 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 4 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第6号
令和7年2月20日受理
令和7年3月7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 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃

地 番 700 番 10

地 目 宅地

地 積 100.00 平方メートル

2 所 在 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃 700 番地 10

家屋 番号 700 番 10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 48.84 平方メートル

2 階 44.71 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が異なる(☐ 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
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公図（5枚目）及び地積測量図（6枚目）が存する。
上記図面等を参考に、現地で目的土地と隣接する道路や隣接地との境のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を概測して作成したものが土地建物位置関係図（8枚目）である。
概測した結果、目的土地の形状は地積測量図に記載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・間取り・使用状況等について
 - 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7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9枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑳のとおりである。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 同建物の外壁の数カ所にクラックが見うけられた(写真①、②)。
 - イ 同建物内のクロス壁(写真⑦、⑬、⑳)や扉(写真⑯)の複数箇所には、各写真のような落書きが複数存した。
 - ウ 同建物1階の階段付近の壁のクロスが剥がれている(写真⑦)。
 - エ 同建物1階のWCの扉には、傷み等の損傷が見うけられた(写真⑧)。
 - オ 同建物1階の浴室のタイルの複数箇所にひび割れ等の損傷が見うけられた(写真⑩)。
 - カ 同建物1階の洋室は、作業用具や生活雑品等の物置部屋になっており、立入できる状態になく、同室の損傷状況が確認できなかった。
 - キ 目的建物所有者の陳述によると、以前、建物内で猫や犬を飼っていたとのことであり、建物内の床や壁には、ペットが原因と思われる汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
 - ク その他、同建物の全体的に経年以上の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。
- 4 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
目的土地は南西側で、幅員約8.5mの舗装県道(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)。
- 5 その他
目的土地隣地建物への引込線が、目的土地の北側角の上空を通っているようである(写真⑥)。

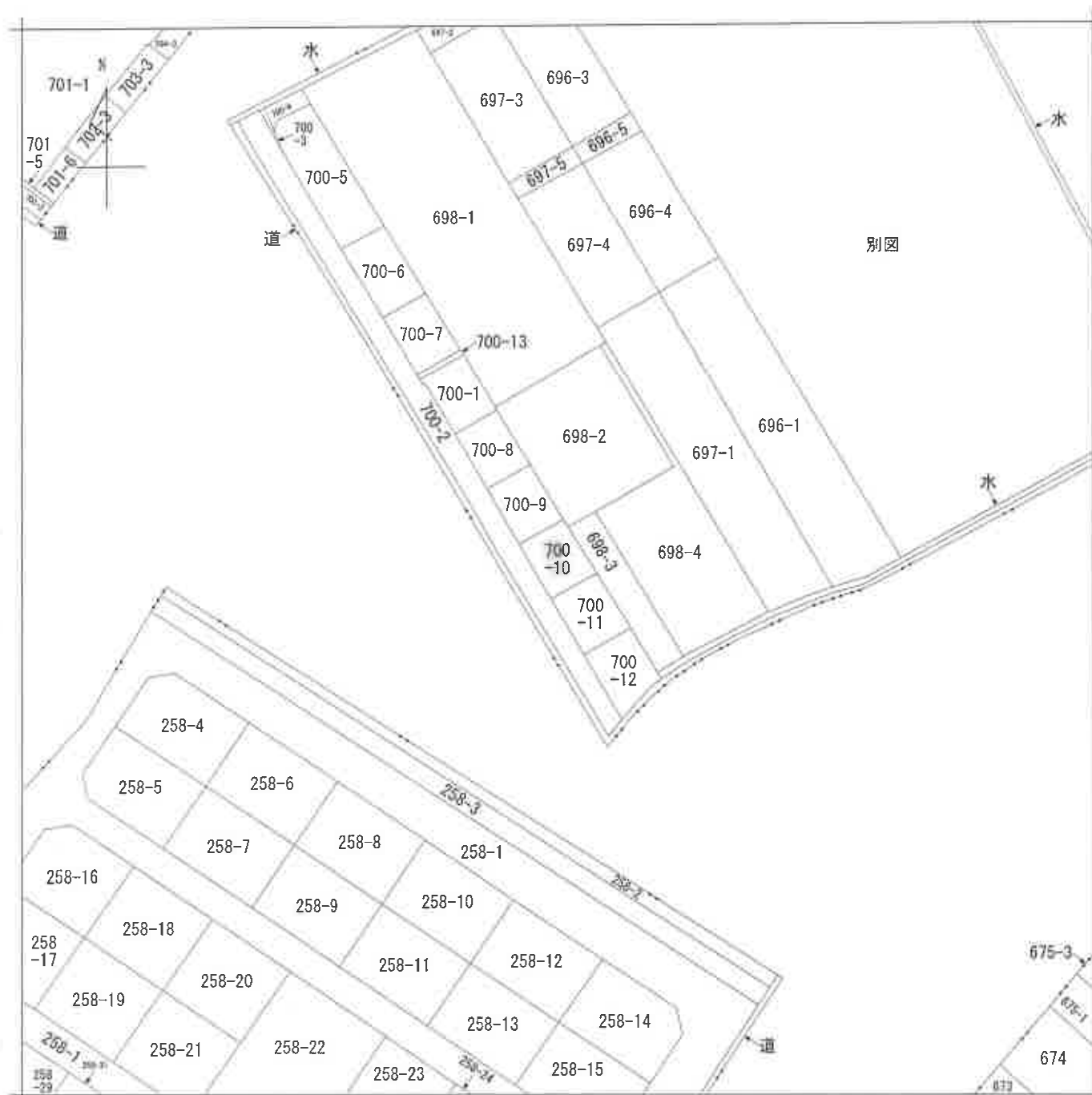
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件所有者	1 目的建物は、私の住居として使用しています。 2 目的建物内では、5年前まで小型犬1匹を飼っており、3年前までは猫一匹を飼っていたため、建物内の壁や床等にはペットが原因の汚れや傷み等がありますが、雨漏れはありません。 3 目的土地の北側角の上空を近隣家庭の引き込み線が通過しているかどうか、詳しく聞いたことがないので、よく分かりません。

(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7年2月20日(木) 12:00-12:30	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7年2月20日(木) 13:00-13:20	豊郷町役場 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年2月20日(木) 13:30-13:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年3月3日(月) 14:15-14:45	物件所在地	目的物件所有者立会いのうえ立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(特記事項) ☐ 令和 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)



大字高野瀬
大字高野瀬
大字高野瀬

請求部	所在	犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃				地番	700番10			
出力縮	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)			補事項		

A4判に縮小

402707

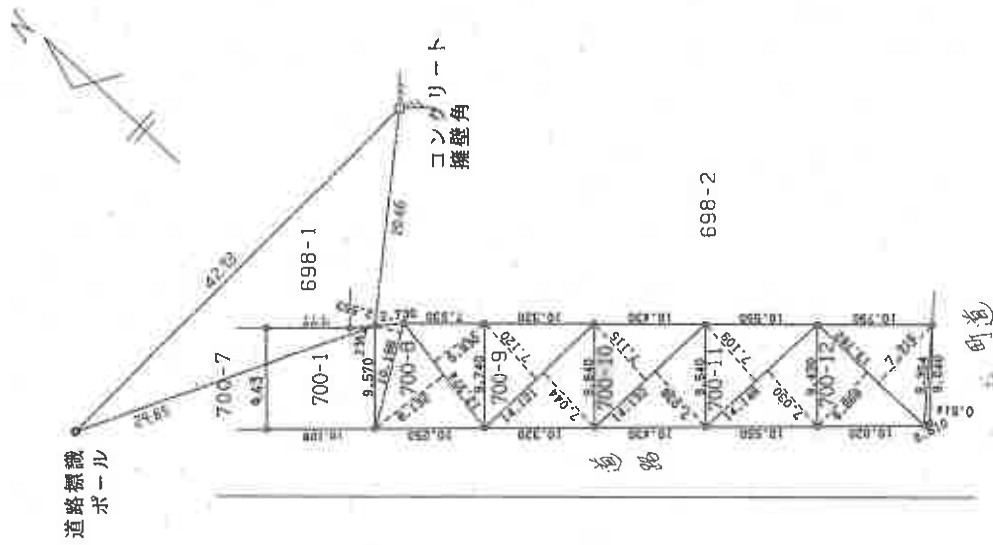
地番 700-8乃至700-12

地積測量図 H2.9.26

土地の所在 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃

三斜法求積

地番 700-8	底辺	高さ	倍面積
	10.186 X	26.00458	
	12.374 X	8.132 =	100.525368
	12.374 X	5.950 =	73.377820
		倍面積	200.008046
		倍面積	100.0040230
地番 700-9	底辺	高さ	倍面積
	14.121 X	7.120 =	100.541520
	14.121 X	7.044 =	99.468324
		倍面積	200.009844
		倍面積	100.0049220
地番 700-10	底辺	高さ	倍面積
	14.132 X	7.115 =	100.549180
	14.132 X	7.038 =	99.461016
		倍面積	200.010196
		倍面積	100.0050980
地番 700-11	底辺	高さ	倍面積
	14.146 X	7.108 =	100.563914
	14.146 X	7.030 =	99.446380
		倍面積	200.010294
		倍面積	100.0051470
地番 700-12	底辺	高さ	倍面積
	13.752 X	7.316 =	100.682792
	13.752 X	6.868 =	94.517416
	9.354 X	0.514 =	4.807956
		倍面積	200.008164
		倍面積	100.0040820
残地計算			
地番 700-1			
595.06085			500.0232720
			= 95.0375780
地積			
700-1			95.03
700-8			100.00
700-9			100.00
700-10			100.00
700-11			100.00
700-12			100.00



作製者

土地家屋調査士

(平成 2 年 9 月 26 日作製)

申請人

縮尺

500

A4判に縮小

451981

各階平面図

家屋番号 700番10

建物図面

H6.1.14

建物の所在 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃700番地10

1階

1階求積			
1	8.19 X 3.64	=	29.8116
2	5.46 X 3.18	=	17.3628
3	3.64 X 0.46	=	1.6744
合 計	床 面 積		48.84880
			48.84 ㎡



2階

2階求積			
1	8.19 X 3.64	=	29.8116
2	5.46 X 2.73	=	14.9058
合 計	床 面 積		44.71740
			44.71 ㎡



698-2



北 向



作製者

土地家屋調査士 (G 印 1 冊 1.3 冊 作製)

縮尺

1/250

申請人

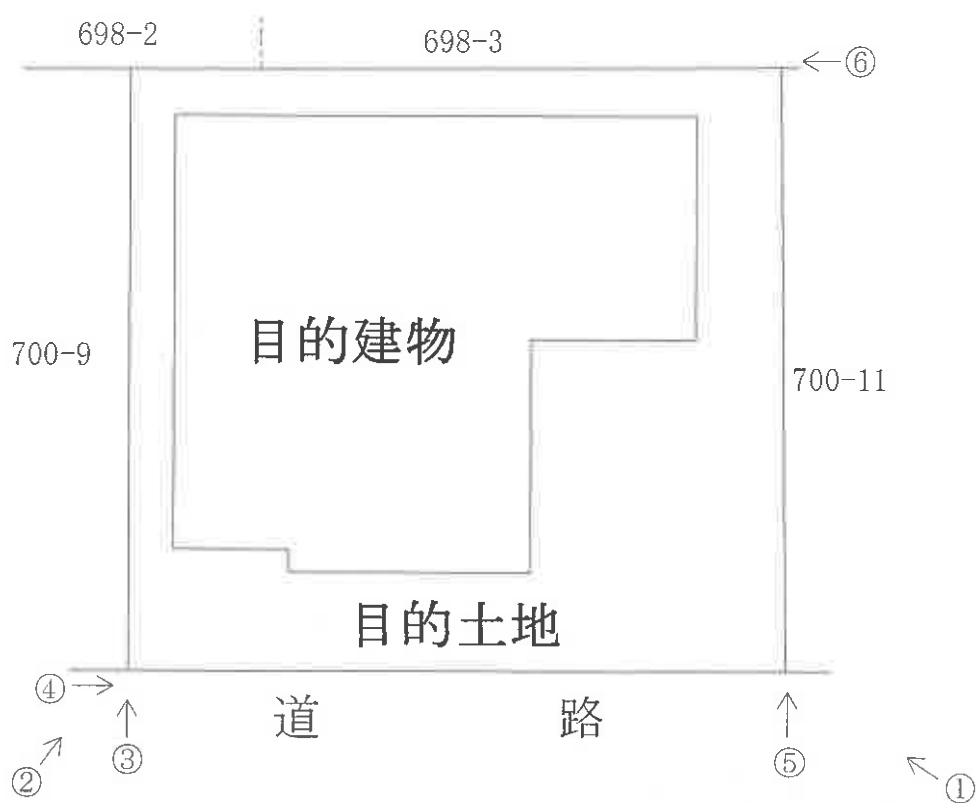
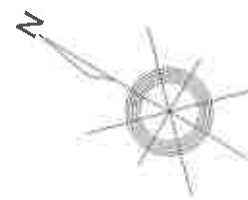
縮尺

1/500

A4判に縮小

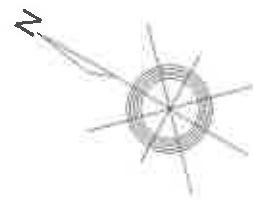
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

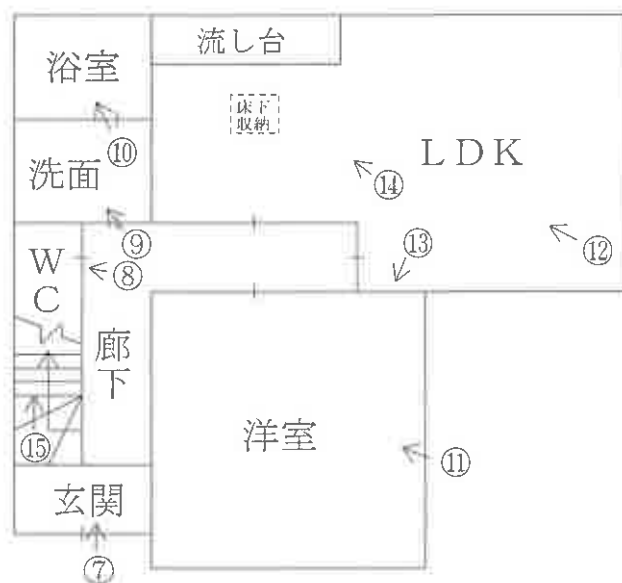


【 間 取 図 略 図 】

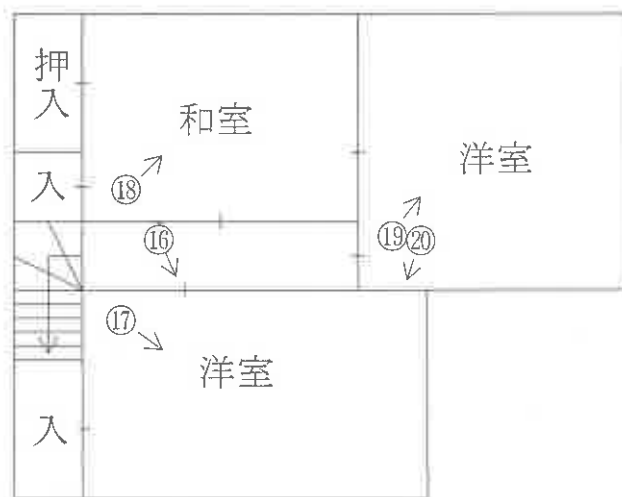
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(13 枚目)

⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0





令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 3 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 1 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 039 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 1,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 530,000 円
物件2（建物）	金 1,130,000 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 | 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃 |
| | 地 番 | 700番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬上郡豊郷町大字高野瀬字佃700番地10 |
| | 家屋 番号 | 700番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.84平方メートル
2階 44.71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 豊郷 駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 1100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに中小規模一般住宅のほか農地も見受けられる地域	
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 100.00 m ² (公簿) 間口 約10.4m、 奥行 約9.6m、 ほぼ正方形地	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約8.5mの舗装県道(豊郷停車場線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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55年及び平成3年ともに建物等の記載はない。昭和42年及び昭和50年撮影の国土地理院空中写真では、周辺も含め農地であるように思われる。 - 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700番1は昭和52年に田から宅地へ地目変更され、その後平成2年に物件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700番1は、昭和50年代の一時期に豊郷町所有であったことを除き、明治時代から個人名での記載が続き、平成2年8月に株式会社藤工務店に所有権移転され、物件1分筆後の平成5年9月に現所有者へ所有権移転されている。	
特 記 事 項	物件1の北隅部分で、隣地へ通じる関西電力の引込線が上空を通過している。	

(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6年1月12日 新築 経過年数： 31年 経済的残存耐用年数： 4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼、合板貼等 床：フローリング貼、畳等 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	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	外壁にクラックが認められるほか、建物内部は内壁のクロスや床などの汚れや損傷が見受けられ、全体的に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。

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	16,200	1.00	100.00	0.90	1,460,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 豊郷 (県) - 2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/142 = 16,200\text{円/㎡}$

◇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 : 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
 $100/96 \times 100/102 \times 100/145 \times 100/100 = 100/142$

イ 個 別 格 差 : 方位 +2 隣地への関電引込線存在 △2 (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	140,000	93.55	10%	1,310,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 4 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 0.40) = 0.10

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	1,460,000	0.40	法定地上権 (物件2)	580,000

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	1,460,000	-580,000		1.00	0.60	1.00	530,000
2	1,310,000	+580,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,130,000
一 括 価 格(合計)							1,660,000

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 (豊郷(県)ー2)

所 在 : 豊郷町大字安食南字瓜生津318番29

価 格 : 23,000 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 豊郷 」駅の 北西 方・道路距離約 800 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 211 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東側 6 m 町道

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

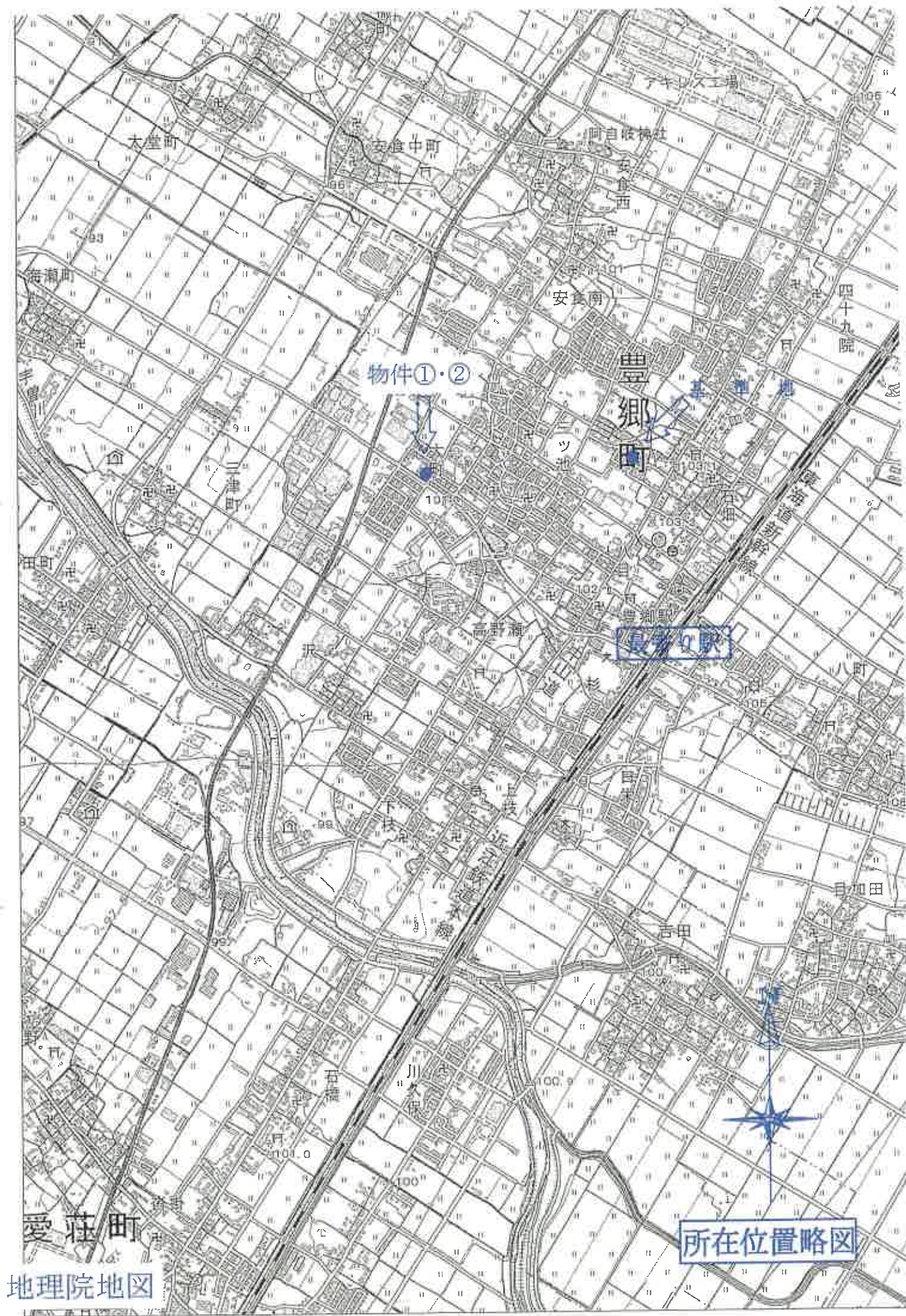
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 1,020,000 円

物 件 2 : 1,401,737 円

以 上



物件①・②

豊郷町

長崎9駅

所在位置略図

愛荘町

地理院地図

豊郷町地形図



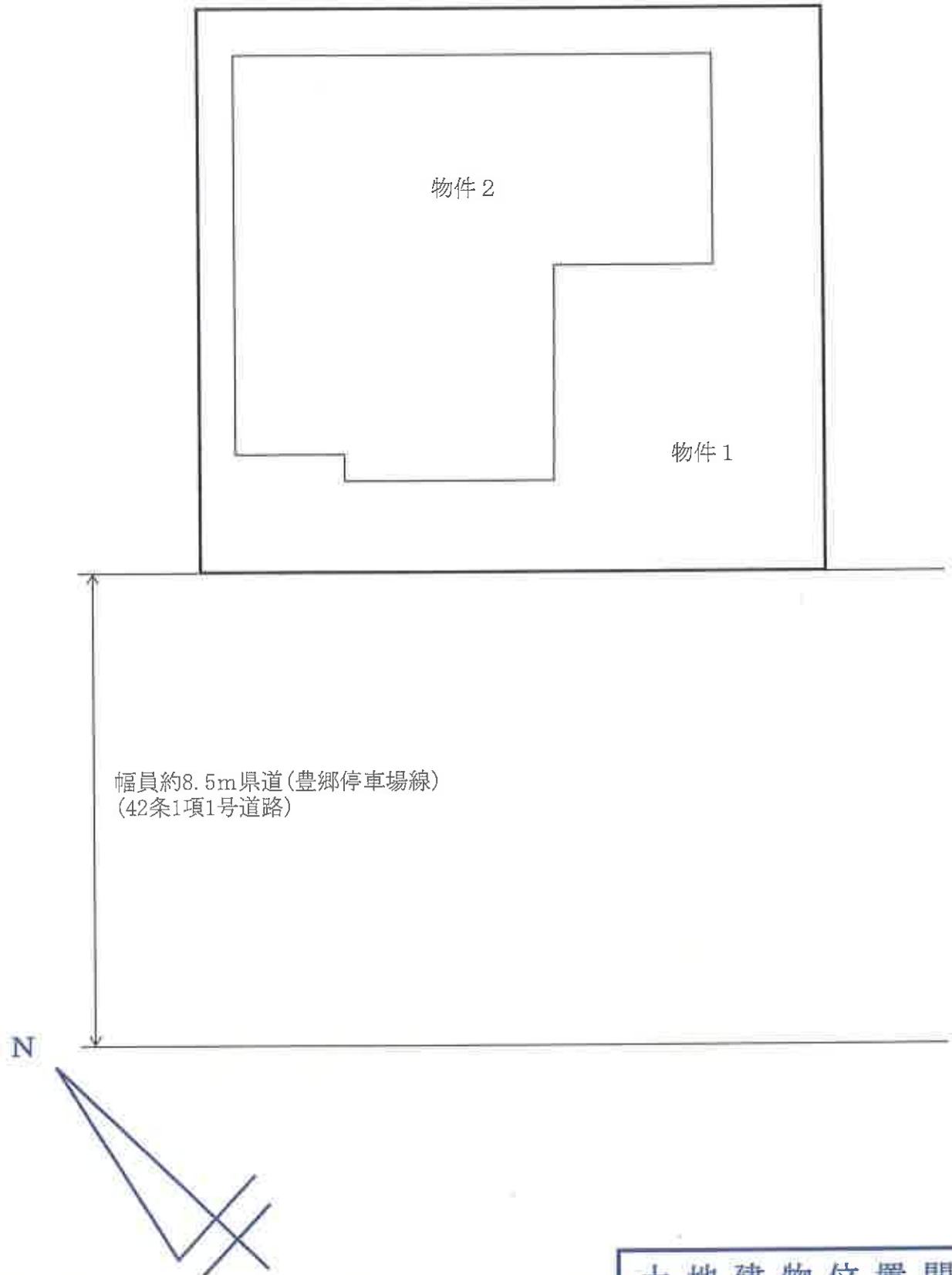
豊郷町役場「白図」

1:2,500

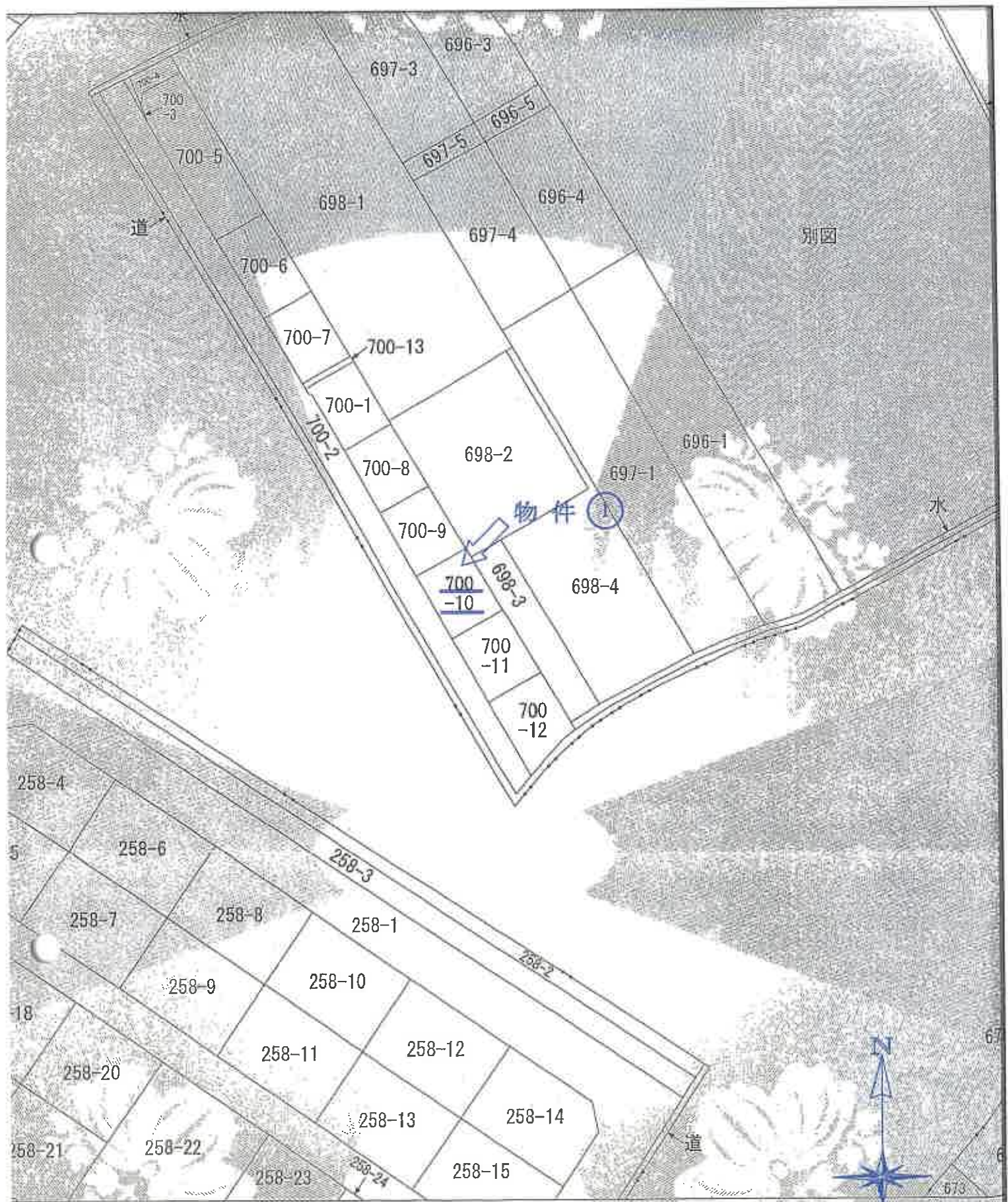
0 60 120 240 m

2,500

所在位置略図



土地建物位置関係図



別図

物件 1

700-10



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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺の記載はない



登記年月日：平成29年9月26日

これは図面に記載された土地の位置を正確に示すために作成された図面である。
(土地の位置関係等は必ずしも正確でない)

昭和7年1月6日

福岡法務局

402707

物件①

地積測量図 42-9-26

700-1
700-8乃至700-12

土地の所在 大正野郎町大字野郎町字田

三線法求積

地番 700-8
底辺 15.195 X 2.553 = 38.601958
13.374 X 8.122 = 108.655488
12.574 X 5.150 = 64.777100
側面積 200.003046
側面積 100.0040230

地番 700-9
底辺 14.121 X 7.120 = 100.541520
14.121 X 7.044 = 99.463324
側面積 200.003844
側面積 100.0049220

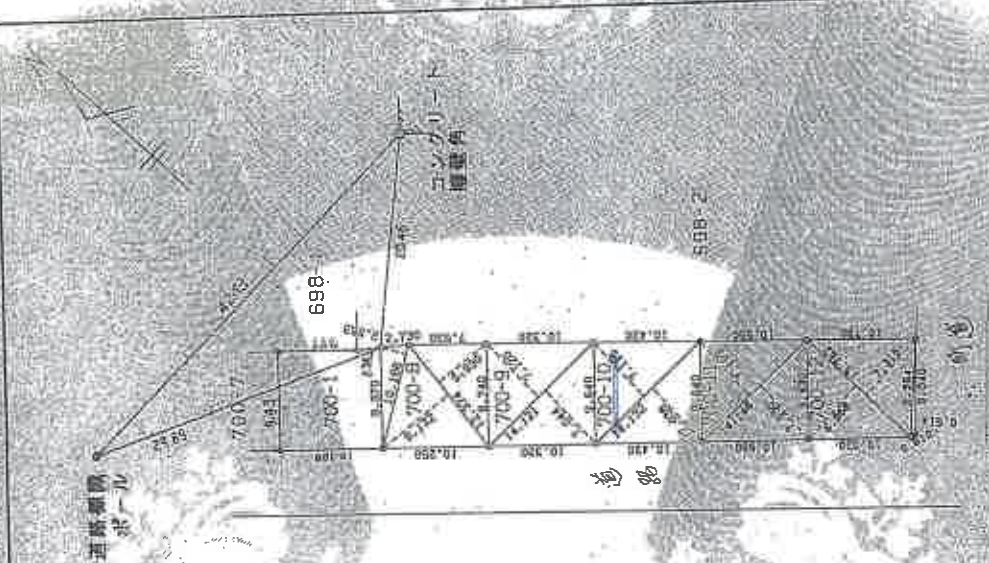
地番 700-10
底辺 14.132 X 7.115 = 100.549180
14.132 X 7.038 = 99.461018
側面積 200.010196
側面積 100.0050980

地番 700-11
底辺 14.148 X 7.109 = 100.563914
14.148 X 7.030 = 99.446350
側面積 200.010294
側面積 100.0051470

地番 700-12
底辺 13.752 X 6.250 = 85.977000
13.752 X 0.514 = 7.068928
側面積 100.582792
側面積 94.817416
側面積 4.607958
側面積 200.008164
側面積 100.0040820

地番 700-13
底辺 13.752 X 6.250 = 85.977000
13.752 X 0.514 = 7.068928
側面積 100.582792
側面積 94.817416
側面積 4.607958
側面積 200.008164
側面積 100.0040820

地番 700-14
底辺 13.752 X 6.250 = 85.977000
13.752 X 0.514 = 7.068928
側面積 100.582792
側面積 94.817416
側面積 4.607958
側面積 200.008164
側面積 100.0040820



500

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成6年1月14日

451981

各階平面図

物件②

700系10

建物図面

大上野建設株式会社昭和七年七月五日登記

階求積

1	8.19 X 3.64	=	29.8116
2	5.46 X 3.16	=	17.3628
3	3.64 X 0.46	=	1.6744
計			48.8488
床面積			48.8488



2階

2階求積

1	8.19 X 3.64	=	29.8116
2	5.46 X 2.73	=	14.9058
計			44.7174
床面積			44.7174



698-2

700-9

700

700-11

庭

1/500

1/250

申請入

外観

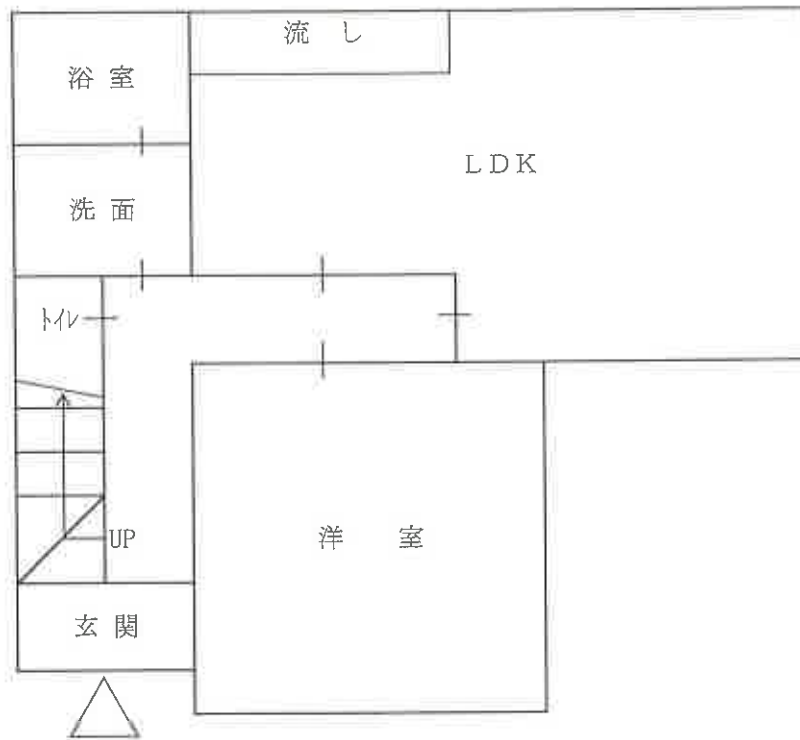
A3をA4に縮小

各階平面図写 建物図面写

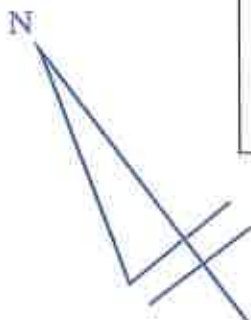
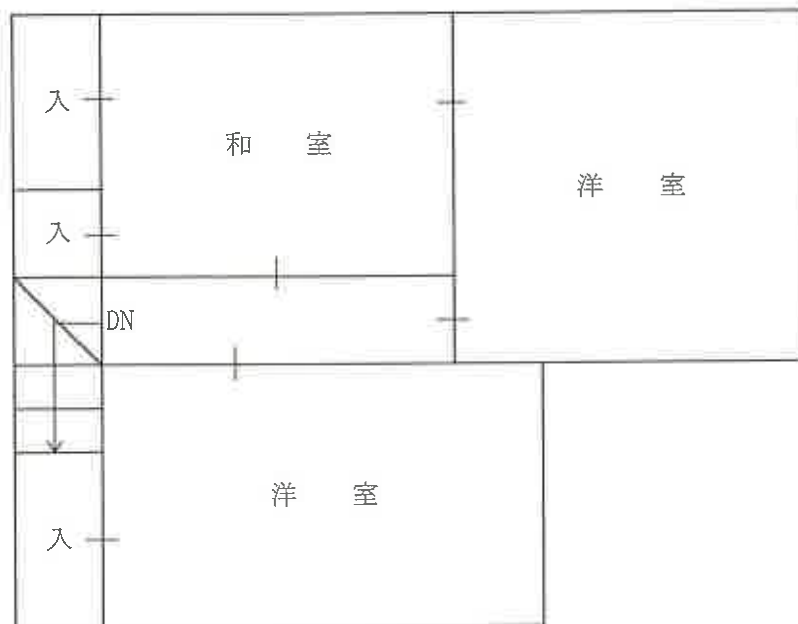
地図整理番号：M67220

これは図面に附載されている図面と同一である。
(大上野建設株式会社管理)
昭和7年1月5日 福岡法務局

1階



2階



建 物 間 取 図

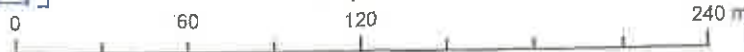
豊郷町地形図



豊郷町役場「白図」

1:2,500

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】②

【写真】4



【物件】②

【写真】5



【物件】②

【写真】6



現況写真