

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	12,450,000 9,960,000	一括	2,490,000	119,151	0
1	2,630,000				
2	9,820,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 |
| | 地 番 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 8 4 4 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 3 5 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 26 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】

本件所有者及びその元妻が占有している。

元妻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 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 |
| | 地 番 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 8 4 4 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年4月22日受理
令和7年5月15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 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 |
| | 地 番 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 8 4 4 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 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(A) ☒ その他の者(B) 上記両名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

(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■A □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A及びB) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権	
占有開始時期		平成27年1月15日(物件2建物新築登記日)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	令和4年3月26日(元夫Aとの離婚日) 令和4年3月26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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
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	
		☒ 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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

目的物件の門柱に目的建物所有者の表札(苗字)が存する。

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(6枚目)及び地積測量図(7枚目及び8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(10枚目)である。

概測した結果、目的土地の形状は7枚目の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⑯のとおりである。

ウ 同建物は、オール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷は見受けられた。

4 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

目的土地は西側で、幅員約6.0mの舗装町道(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

目的土地の南西側角に電柱が存する(写真①)。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的建物所有者)	1 目的建物には、私と元妻のBが生活しています。 2 Bと離婚したのは、令和4年3月26日です。 3 目的建物について、離婚後、私とBとの間での賃貸借契約等は行っており、賃料等の授受もありません。
■ B	1 私はAの元妻です。 2 目的建物の新築当時にAと結婚し、同建物にはその当時から住んでいますが、これまで、私がAに賃料等を支払ったことはありません。

(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4月23日(水) 9:00-9:20	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4月23日(水) 9:40-10:00	愛荘町役場 本庁舎 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年4月23日(水) 10:20-10:40	物件所在地	目的物件の所在確認、関係人Bと面談、占有状況等確認
令和7年5月8日(木) 12:45-13:15	物件所在地	関係人A及びB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 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

(5枚目)

844

844
844-17~-38

土地の所在

第大圖1/10

字 平
147

銅	銀	鋅
金	属	標
コ	ン	ク
リ	ー	ト
ワ	ッ	ク
ミ		

作者

(平成22年6月4日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

地積測量図

地番 844
844-17-38

土地の所在 愛知県愛荘町豊満字小脇

地番	844-35					
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})		
D82	-93296.214	19706.757	-10.616	990432.667824		
D89	-93309.615	19708.561	15.056	-1404869.563440		
D70	-93307.772	19721.813	10.616	-990555.307552		
D83	-93294.542	19719.177	-15.056	1404642.624352		
			合計	-349.838816		
			合計面積	174.814080		
			m	174.81		

地番	844-36				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})	
D69	-93309.615	19708.561	-11.777	1098907.335555	
D88	-93320.565	19710.036	15.787	-1473261.759655	
C143	-93320.498	19724.348	11.777	-1099035.504946	
D70	-93307.772	19721.813	-15.787	1473049.795564	
合計			合 計	-330.132182	
合計面積			面 積	185.0680910	
				185.06	m

地番	844-37				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})	
D68	-93320.565	19710.036	-14.043	1319300.594295	
D87	-93322.566	19710.305	11.436	-1067236.864776	
P30	-93322.514	19721.472	13.039	-1216832.260046	
A104	-93321.715	19723.344	3.019	-281738.257585	
AR25	-93321.217	19724.491	1.004	-93694.501868	
C143	-93320.498	19724.348	-14.455	1348947.788590	
			合計	-93.391390	
			合計面積	26.6956950	
			地積	26.69	

地番	844-38				
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n-1} -Y _{n-1})	
D67	-93322.566	19710.305	-10.965	1023281.936190	
D66	-93324.061	19710.507	-0.181	16891.655041	
P28	-93327.363	19710.124	10.965	-1023334.425645	
P30	-93322.514	19721.472	0.181	-16891.375034	
			合計	-52.208448	
			合計面積	26.1047240	
			m	26.10	

合計面積 2751.8654980 ±2

(白黒複写)

作成者

土地家屋

(平成22年6月4日作成)

申請人

縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

各階平面図

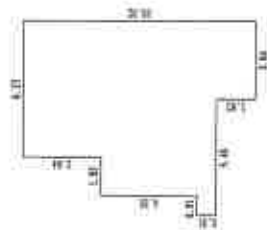
建物図面
各階平面図

家屋番号 844番35

建物の所在 愛知県愛荘町豊満字小脇844番地35

公用

1階



求積表

6.37 x 3.64	=	23.1868
8.19 x 5.46	=	44.7174
0.91 x 0.91	=	0.8281
3.64 x 1.82	=	6.6248
計		75.3571

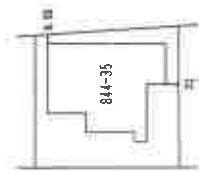
床面積

75.35 m²

844-34

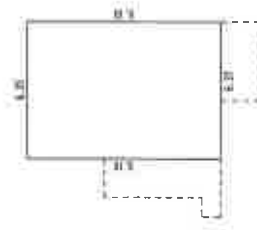
844-32
(通廊)

844-34



844-35

2階



求積表

6.37 x 9.10	=	57.9670
-------------	---	---------

床面積

57.96 m²

(日産建設)

作成者

(日本土地家屋調査士会連)

縮尺

1/250

申請人

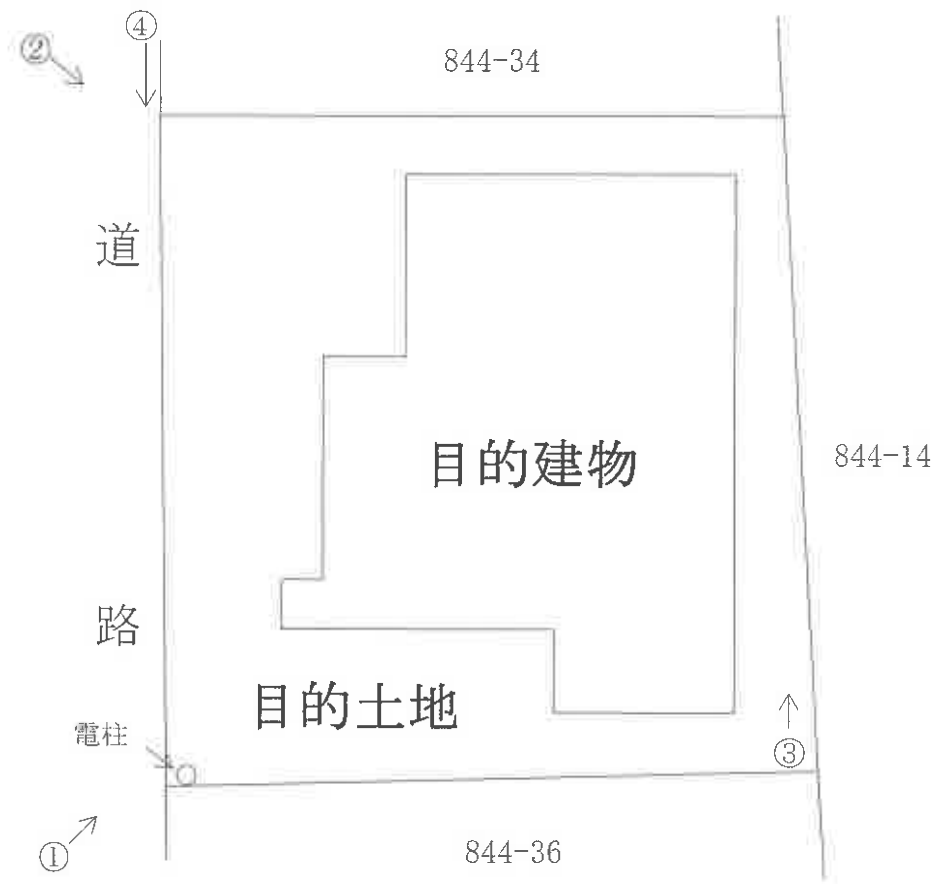
縮尺

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】

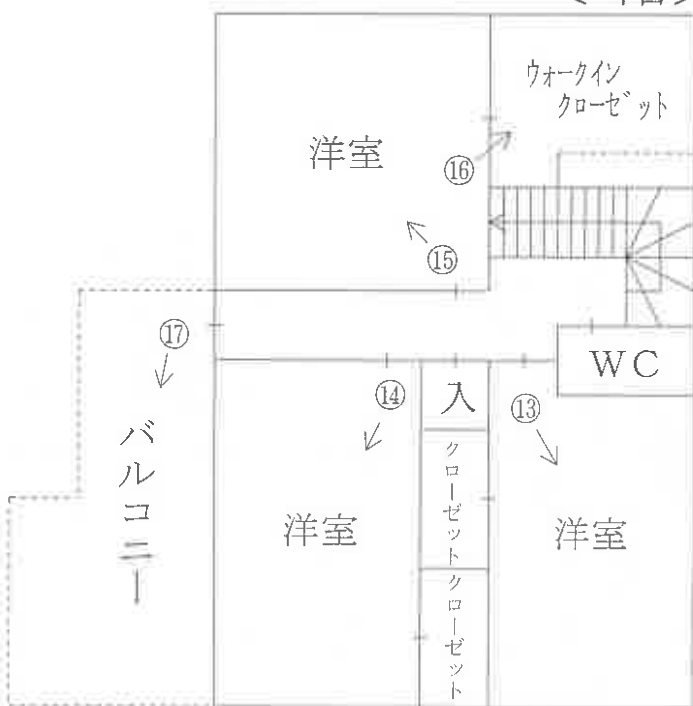
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②

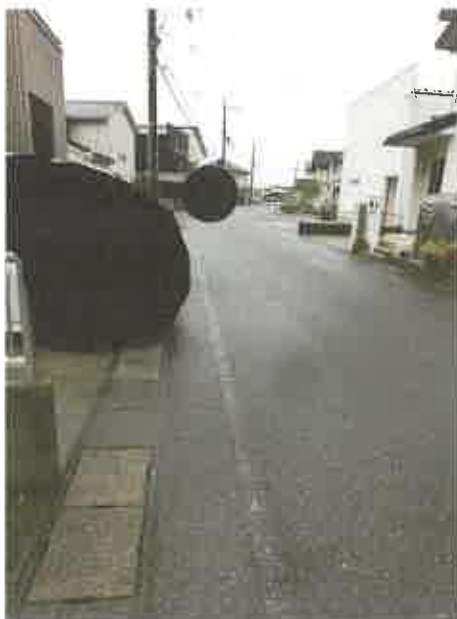


③



((2 枚目))

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(15 枚目)

⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 16 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一括価格	
金 12,450,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,630,000 円
物件2 (建物)	金 9,820,000 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		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 |
| | 地 番 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町豊満字小脇 8 4 4 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 8 4 4 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 3 5 平方メートル
2 階 5 7. 9 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	近江鉄道本 線「愛知川」駅の 南 方 ・ 道路距離 約 2000 m 最寄バス停「 」の 方 ・ 約 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が見られる住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 174.81 m ² (公簿) 間口約 13.5m、 奥行約 13.0m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装町道(豊満3号線)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。 1977年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1984年の住宅地図では田、2013年の住宅地図では空地、2016年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、平成22年4月に畑から宅地へと地目変更されている。また、所有者については、平成21年に「竜王土地株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地の南西側角に電柱が存する。	

(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 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27年1月15日 新築 経過年数： 10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：ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：オール電化等
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	

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	44,100	1.00	174.81	0.95	7,320,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 愛 荘 -3

公示価格等 41,400円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/92 = 標準画地価格 44,100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 +2 (相乗積 100/102)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/102 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/92

イ 個 別 格 差 : 特になし (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	180,000	133.31	0.56	13,440,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 10 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 0.10) = 0.56

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	7,320,000	0.40	法定地上権 (物件2)	2,930,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	7,320,000	-2,930,000		1.00	0.60	1.00	2,630,000
2	13,440,000	+2,930,000	1.00	1.00	0.60	1.00	9,820,000
一 括 価 格(合計)							12,450,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 特にない。

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-3)

所 在 : 愛知郡愛荘町愛知川字五反地63番6外

価 格 : 41,400 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「愛知川」駅の 南 方・道路距離約 1300 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 177 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西側 7 m 私道

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 %)

地 域 の 概 要 : 住宅のほかアパートや事業所も見られる住宅地域

第7 附属資料

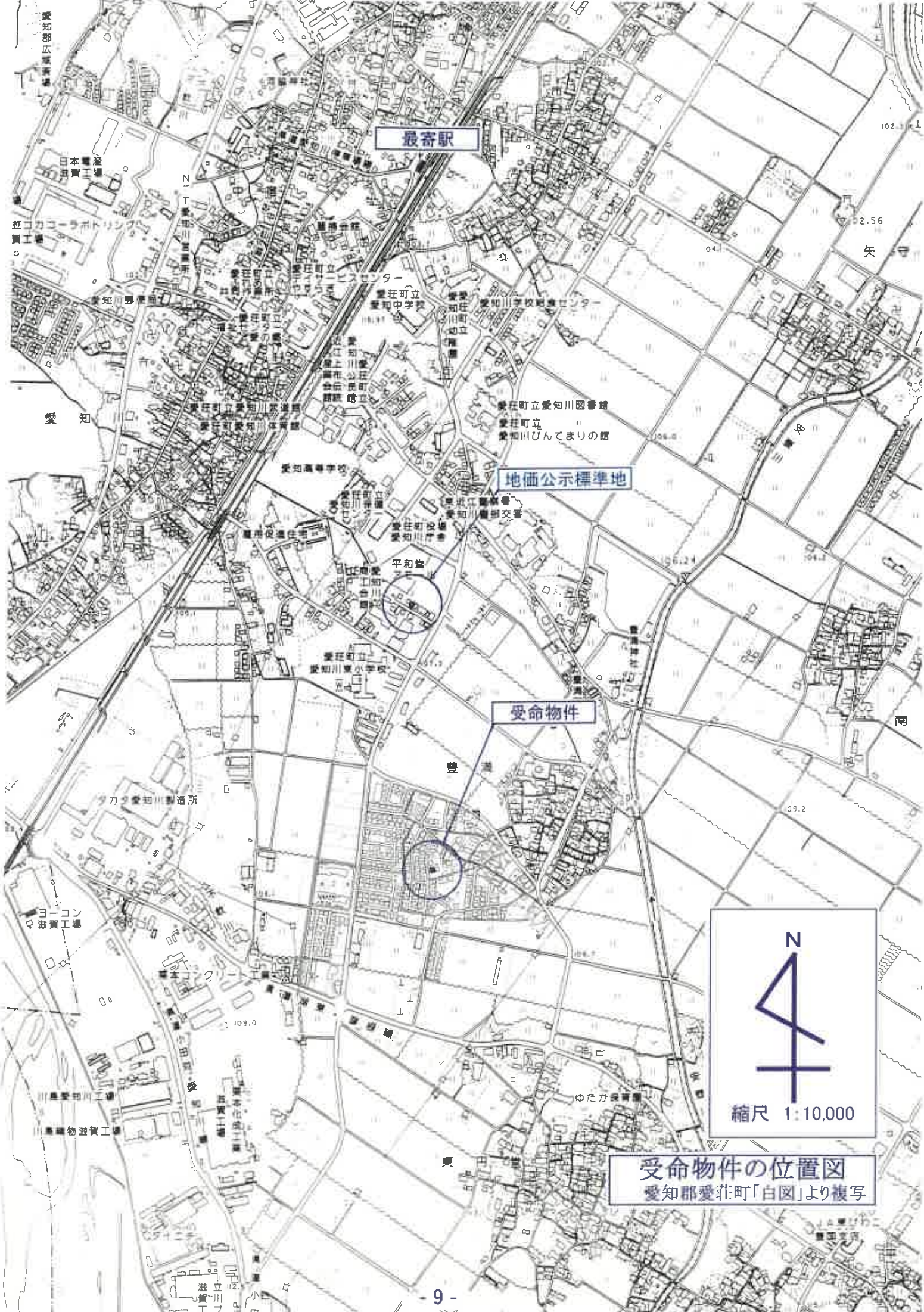
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 5,139,414 円

物 件 2 7,654,332 円

以 上



最寄駅

地価公示標準地

受命物件

N

縮尺 1:10,000

受命物件の位置図
愛知郡愛荘町「白図」より複写



受命物件



縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

愛知県愛荘町「白図」より複写

The map displays a complex arrangement of land parcels, each identified by a unique number. The parcels are organized into several distinct groups, with numbers such as 786-1, 786-13, 786-17, 786-18, 786-22, 786-23, 786-24, 786-25, 786-26, 786-27, 786-28, 786-29, 786-30, 786-31, 786-32, 786-33, 786-34, 786-35, 786-36, 786-37, 786-38, 786-39, 786-40, 786-41, 786-42, 786-43, 786-44, 786-45, 786-46, 786-47, 786-48, 786-49, 786-50, 786-51, 786-52, 786-53, 786-54, 786-55, 786-56, 786-57, 786-58, 786-59, 786-60, 786-61, 786-62, 786-63, 786-64, 786-65, 786-66, 786-67, 786-68, 786-69, 786-70, 786-71, 786-72, 786-73, 786-74, 786-75, 786-76, 786-77, 786-78, 786-79, 786-80, 786-81, 786-82, 786-83, 786-84, 786-85, 786-86, 786-87, 786-88, 786-89, 786-90, 786-91, 786-92, 786-93, 786-94, 786-95, 786-96, 786-97, 786-98, 786-99, 786-100, 786-101, 786-102, 786-103, 786-104, 786-105, 786-106, 786-107, 786-108, 786-109, 786-110, 786-111, 786-112, 786-113, 786-114, 786-115, 786-116, 786-117, 786-118, 786-119, 786-120, 786-121, 786-122, 786-123, 786-124, 786-125, 786-126, 786-127, 786-128, 786-129, 786-130, 786-131, 786-132, 786-133, 786-134, 786-135, 786-136, 786-137, 786-138, 786-139, 786-140, 786-141, 786-142, 786-143, 786-144, 786-145, 786-146, 786-147, 786-148, 786-149, 786-150, 786-151, 786-152, 786-153, 786-154, 786-155, 786-156, 786-157, 786-158, 786-159, 786-160, 786-161, 786-162, 786-163, 786-164, 786-165, 786-166, 786-167, 786-168, 786-169, 786-170, 786-171, 786-172, 786-173, 786-174, 786-175, 786-176, 786-177, 786-178, 786-179, 786-180, 786-181, 786-182, 786-183, 786-184, 786-185, 786-186, 786-187, 786-188, 786-189, 786-190, 786-191, 786-192, 786-193, 786-194, 786-195, 786-196, 786-197, 786-198, 786-199, 786-200, 786-201, 786-202, 786-203, 786-204, 786-205, 786-206, 786-207, 786-208, 786-209, 786-210, 786-211, 786-212, 786-213, 786-214, 786-215, 786-216, 786-217, 786-218, 786-219, 786-220, 786-221, 786-222, 786-223, 786-224, 786-225, 786-226, 786-227, 786-228, 786-229, 786-230, 786-231, 786-232, 786-233, 786-234, 786-235, 786-236, 786-237, 786-238, 786-239, 786-240, 786-241, 786-242, 786-243, 786-244, 786-245, 786-246, 786-247, 786-248, 786-249, 786-250, 786-251, 786-252, 786-253, 786-254, 786-255, 786-256, 786-257, 786-258, 786-259, 786-260, 786-261, 786-262, 786-263, 786-264, 786-265, 786-266, 786-267, 786-268, 786-269, 786-270, 786-271, 786-272, 786-273, 786-274, 786-275, 786-276, 786-277, 786-278, 786-279, 786-280, 786-281, 786-282, 786-283, 786-284, 786-285, 786-286, 786-287, 786-288, 786-289, 786-290, 786-291, 786-292, 786-293, 786-294, 786-295, 786-296, 786-297, 786-298, 786-299, 786-300, 786-301, 786-302, 786-303, 786-304, 786-305, 786-306, 786-307, 786-308, 786-309, 786-310, 786-311, 786-312, 786-313, 786-314, 786-315, 786-316, 786-317, 786-318, 786-319, 786-320, 786-321, 786-322, 786-323, 786-324, 786-325, 786-326, 786-327, 786-328, 786-329, 786-330, 786-331, 786-332, 786-333, 786-334, 786-335, 786-336, 786-337, 786-338, 786-339, 786-340, 786-341, 786-342, 786-343, 786-344, 786-345, 786-346, 786-347, 786-348, 786-349, 786-350, 786-351, 786-352, 786-353, 786-354, 786-355, 786-356, 786-357, 786-358, 786-359, 786-360, 786-361, 786-362, 786-363, 786-364, 786-365, 786-366, 786-367, 786-368, 786-369, 786-370, 786-371, 786-372, 786-373, 786-374, 786-375, 786-376, 786-377, 786-378, 786-379, 786-380, 786-381, 786-382, 786-383, 786-384, 786-385, 786-386, 786-387, 786-388, 786-389, 786-390, 786-391, 786-392, 786-393, 786-394, 786-395, 786-396, 786-397, 786-398, 786-399, 786-400, 786-401, 786-402, 786-403, 786-404, 786-405, 786-406, 786-407, 786-408, 786-409, 786-410, 786-411, 786-412, 786-413, 786-414, 786-415, 786-416, 786-417, 786-418, 786-419, 786-420, 786-421, 786-422, 786-423, 786-424, 786-425, 786-426, 786-427, 786-428, 786-429, 786-430, 786-431, 786-432, 786-433, 786-434, 786-435, 786-436, 786-437, 786-438, 786-439, 786-440, 786-441, 786-442, 786-443, 786-444, 786-445, 786-446, 786-447, 786-448, 786-449, 786-450, 786-451, 786-452, 786-453, 786-454, 786-455, 786-456, 786-457, 786-458, 786-459, 786-460, 786-461, 786-462, 786-463, 786-464, 786-465, 786-466, 786-4



NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)	Y _n - (X _{n-1} - X _n)
D69	-93320.565	19710.036	-93320.565	19710.036	0.000	0.000
D68	-93322.514	19721.472	-93320.565	19710.036	19.949	11.436
C143	-93320.498	19724.491	-93322.514	19721.472	20.016	3.019
D70	-93307.772	19721.113	-93320.498	19724.491	12.719	-3.379
合計面積						17.06

NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)	Y _n - (X _{n-1} - X _n)
D69	-93320.565	19710.036	-93320.565	19710.036	0.000	0.000
D68	-93322.514	19721.472	-93320.565	19710.036	19.949	11.436
C143	-93320.498	19724.491	-93322.514	19721.472	20.016	3.019
D70	-93307.772	19721.113	-93320.498	19724.491	12.719	-3.379
合計面積						165.06

NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)	Y _n - (X _{n-1} - X _n)
D68	-93320.565	19710.036	-93320.565	19710.036	0.000	0.000
D67	-93322.566	19710.305	-93320.565	19710.036	19.941	0.269
P30	-93322.514	19721.472	-93322.566	19710.305	19.058	11.167
A104	-93321.715	19723.344	-93322.514	19721.472	17.829	1.872
AR25	-93321.217	19724.491	-93321.715	19723.344	16.576	1.147
C143	-93320.498	19724.491	-93321.217	19724.491	0.719	0.000
合計面積						53.391390

NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)	Y _n - (X _{n-1} - X _n)
D68	-93320.565	19710.036	-93320.565	19710.036	0.000	0.000
D67	-93322.566	19710.305	-93320.565	19710.036	19.941	0.269
P30	-93322.514	19721.472	-93322.566	19710.305	19.058	11.167
A104	-93321.715	19723.344	-93322.514	19721.472	17.829	1.872
AR25	-93321.217	19724.491	-93321.715	19723.344	16.576	1.147
C143	-93320.498	19724.491	-93321.217	19724.491	0.719	0.000
合計面積						26.695950

NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)	Y _n - (X _{n-1} - X _n)
D69	-93320.565	19710.036	-93320.565	19710.036	0.000	0.000
D68	-93322.514	19721.472	-93320.565	19710.036	19.949	11.436
C143	-93320.498	19724.491	-93322.514	19721.472	20.016	3.019
D70	-93307.772	19721.113	-93320.498	19724.491	12.719	-3.379
合計面積						17.06

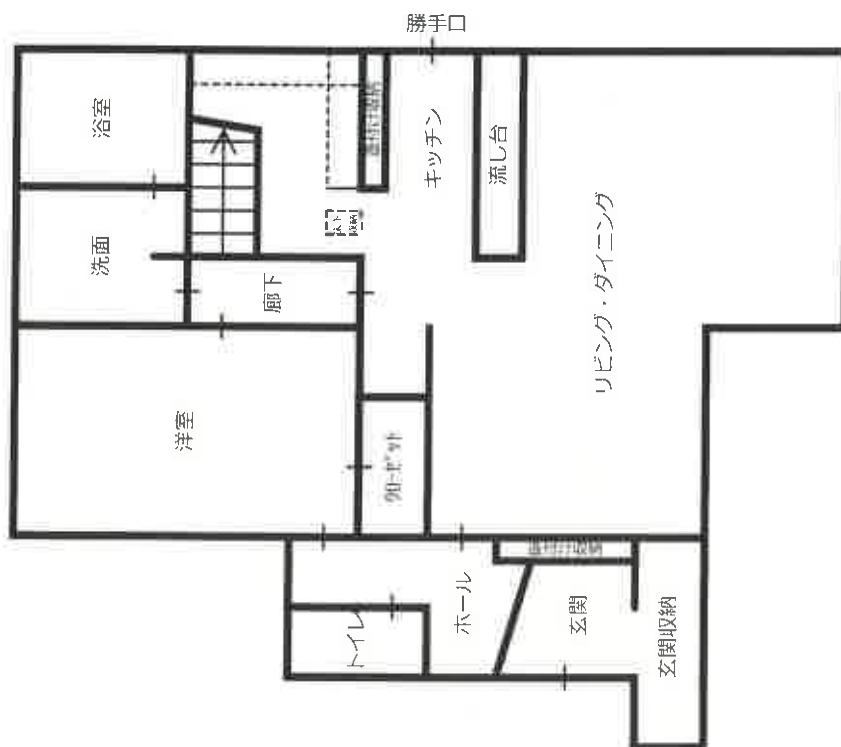
NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _n)	Y _n - (X _{n-1} - X _n)
D69	-93320.565	19710.036	-93320.565	19710.036	0.000	0.000
D68	-93322.514	19721.472	-93320.565	19710.036	19.949	11.436
C143	-93320.498	19724.491	-93322.514	19721.472	20.016	3.019
D70	-93307.772	19721.113	-93320.498	19724.491	12.719	-3.379
合計面積						165.06

建物図面写し、各階平面図写し

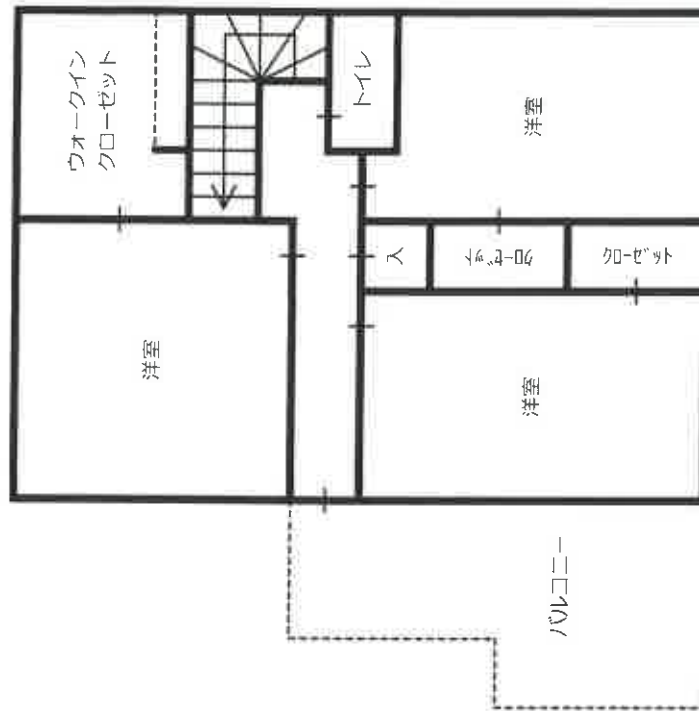


建物間取図

1 階



2 階



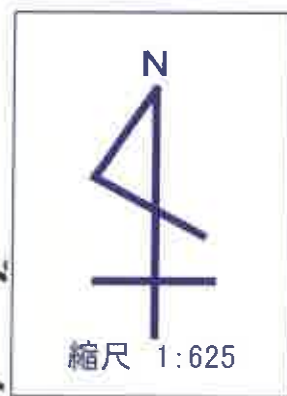
08.7

公園

W

109.3

108.7



写真撮影位置図
愛知郡愛荘町「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

現 況 写 真

物件2 主である建物



撮影位置 2



物件2 主である建物内部

