

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	3,670,000 2,936,000	一括	734,000	23,472	0
1	1,820,000				
2	1,850,000				



物 件 目 録

1 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内

地 番 3 2 1 番

地 目 宅地

地 積 5 0 0 . 5 0 平方メートル

2 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内 3 1 9 番地、3 2 1 番地

家屋 番号 3 1 9 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 3 . 0 7 平方メートル
2 階 2 9 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 3 6 . 1 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 . 5 2 平方メートル
2 階 2 3 . 5 2 平方メートル

(現況) 不存在

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 7 3. 1 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 東近江市五個荘新堂町字里ノ内

地 番 3 2 1 番

地 目 宅地

地 積 5 0 0 . 5 0 平方メートル

2 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内 3 1 9 番地、3 2 1 番地

家屋 番号 3.1 9 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 3 . 0 7 平方メートル

2 階 2 9 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 3 6 . 1 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 . 5 2 平方メートル

2 階 2 3 . 5 2 平方メートル

(現況) 不存在

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約73.1平方メートル



令和7年(ケ)第8号
令和7年3月13日受理
令和7年5月14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

1 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内

地 番 3 2 1 番

地 目 宅地

地 積 5 0 0 . 5 0 平方メートル

2 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内 3 1 9 番地、3 2 1 番地

家屋 番号 3 1 9 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 3 . 0 7 平方メートル
2 階 2 9 . 3 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 . 5 2 平方メートル
2 階 2 3 . 5 2 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」に記載のとおり						
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） ☒ 主たる建物の2階床面積：約36.17㎡（約6.8㎡増床） ※建物の状況から建築当時から上記増床部分は存在していたと認められたため増築ではなく「増床」と評価した。 ☒ 附属建物は滅失していた。						
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">種類：倉庫</td> <td rowspan="3" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> </tr> <tr> <td>構造：木造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積：約73.1㎡</td> </tr> </table>			種類：倉庫	[	構造：木造鋼板葺平家建	床面積：約73.1㎡
種類：倉庫	[						
構造：木造鋼板葺平家建							
床面積：約73.1㎡							
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居宅（主建物）及び倉庫（未登記附属建物）として使用している。 ☐ 「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」に記載のとおり						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">地方裁判所</td> <td rowspan="2" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="vertical-align: middle;">支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>			地方裁判所	[	支部 平成 年()第 号	保管開始日 平成 年 月 日
地方裁判所	[	支部 平成 年()第 号					
保管開始日 平成 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 表札等

目的建物の門柱に所有者の名字の表示がある表札が設置されていた。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は不動産登記法第14条第1項の地図（地籍図）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) 目的土地の形状等

上記地図、東近江市役所資産税課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簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね上記の地図の記載に合致するものと認められた。

もともと目的土地には地積測量図は存在しないことから、目的土地の正確な形状、地積、境界等を求めるためには専門家による調査を要する。

(3) 目的土地の利用状況等

物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

また目的土地の中央より東側付近に井戸が存する。

(4) 物件1土地の接面道路について

北側で現況幅員約4.2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1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物のうち、主たる建物は所有者の居宅として、未登記附属建物は倉庫として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、経年相当の劣化を超える特段の損傷等は見受けられなかった。なお、床の一部にたわみが見られた。また建物の一部についてリフォーム工事が施されていた。

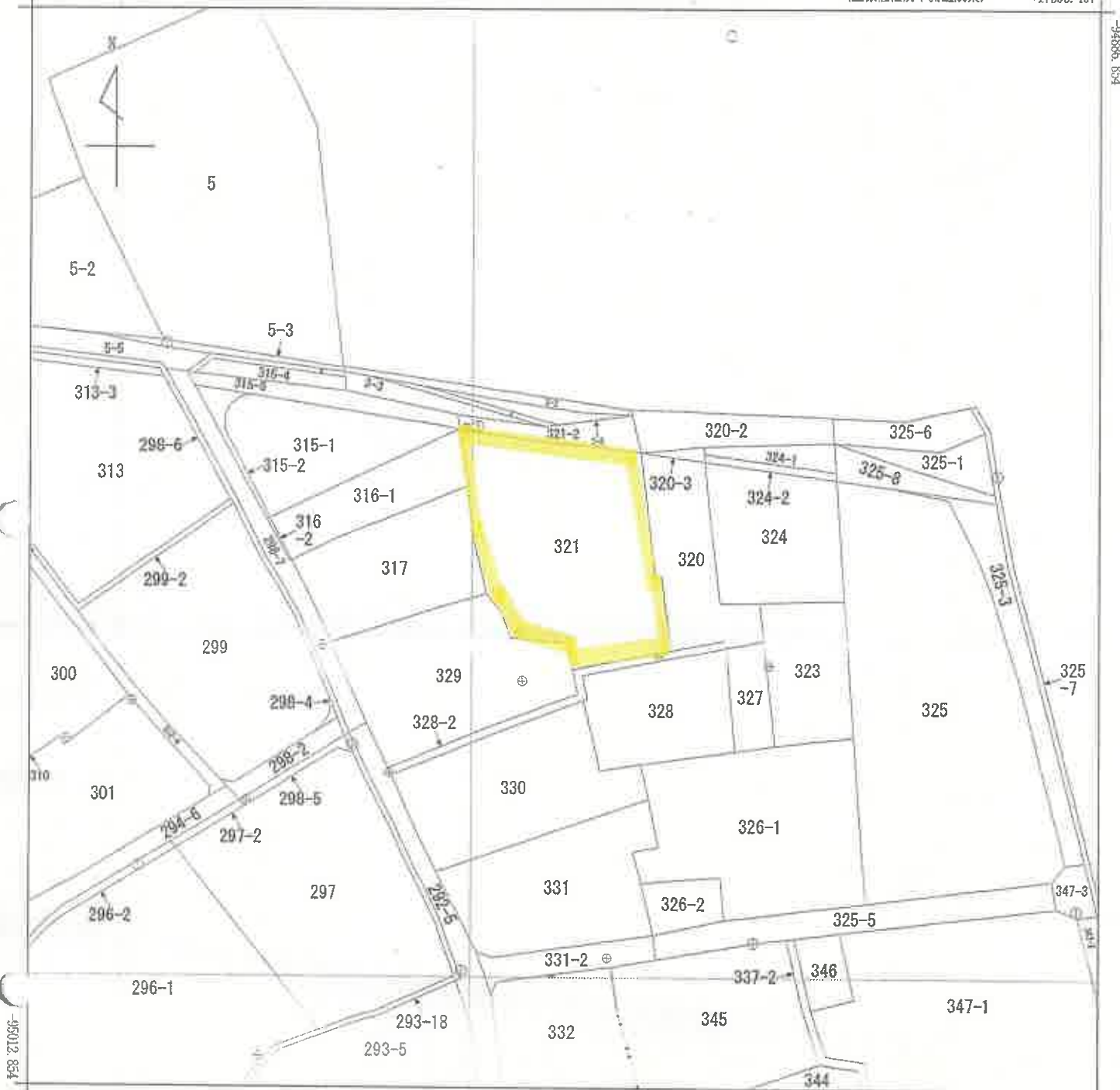
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 目的建物のうち、主たる建物は私と家族の居宅として使用しています。未登記附属建物は倉庫として使用しています。 2 登記記録上の附属建物符号1については、既に取り壊して存在しません。 3 目的建物には未登記附属建物（倉庫）が存在します。この建物は約5年前に建築したものです。 4 主たる建物自体は大正時代に建てられた建物で、築100年以上は経過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7年3月26日 (水) 11:40-11:55	東近江市役所 資産税課 建築指導課	地番図、建物図面交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年3月26日 (水) 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7年3月27日 (木) 12:20-12:55	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 所有者から事情聴取
令和7年4月10日 (木) 10:30-11:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



+17273.407

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

五個荘新堂町

請求部	所在	東近江市五個荘新堂町字里ノ内				地番	321番		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成30年10月12日		補記事項	

これは地図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7年3月27日

大津地方法務局

登記官

請求番号：4-5

(1/1)

登記年月日：平成23年12月19日

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7年3月27日

大津地方方法務局

登記官

8

各階平面図

各階平面図
建物図面

家屋番号 319番

建物の所在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内 319番地・321番地

柱号① 1・2階同型



求積表

5.97 x 3.94 = 23.5218

床面積 23.52 m

単位M

単位M

作成者

申請人

土地家屋調査士

23年11月7日(木)

縮尺

1

10:1

縮尺

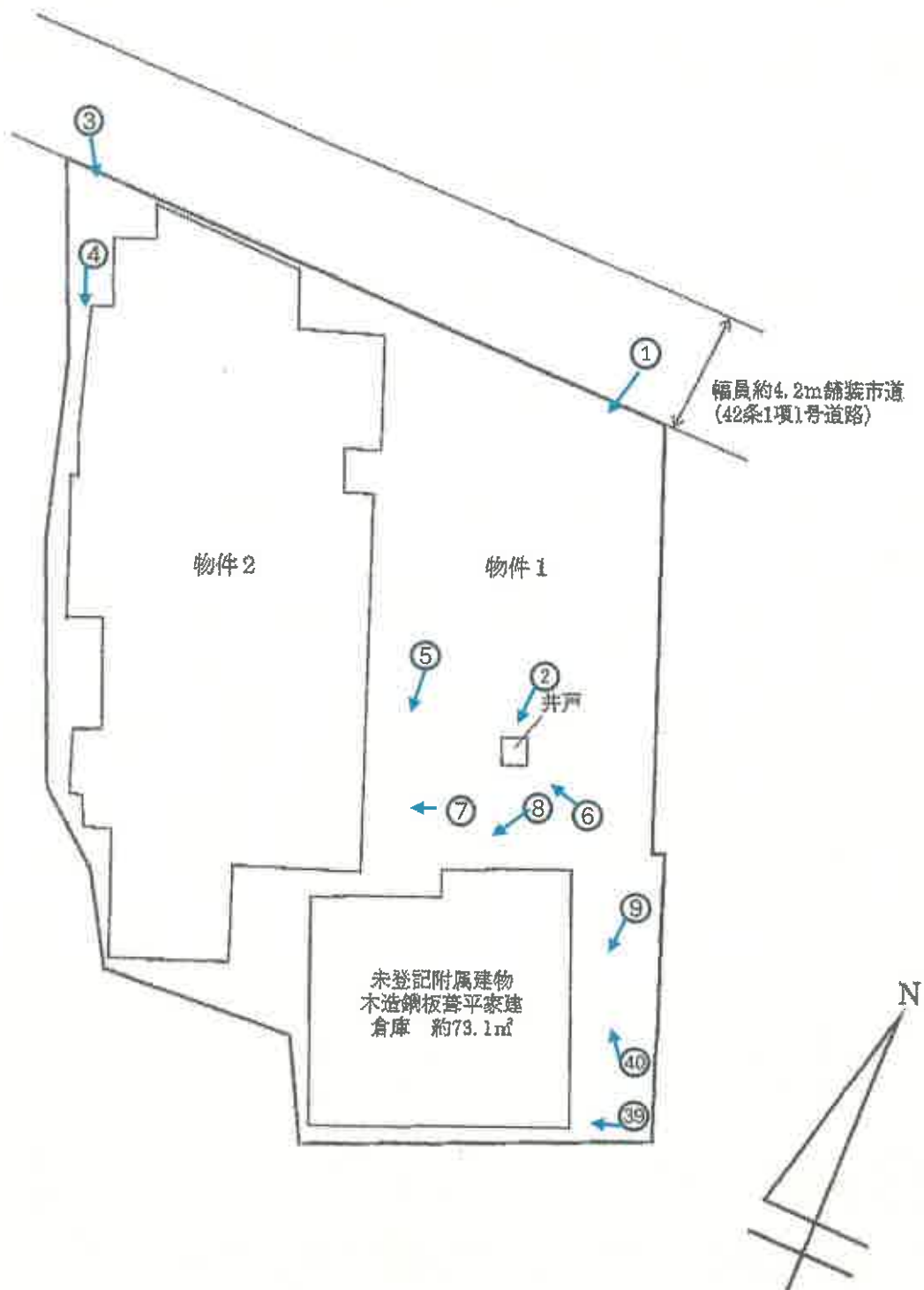
1

250

A4判に縮小

請求番号：4-4

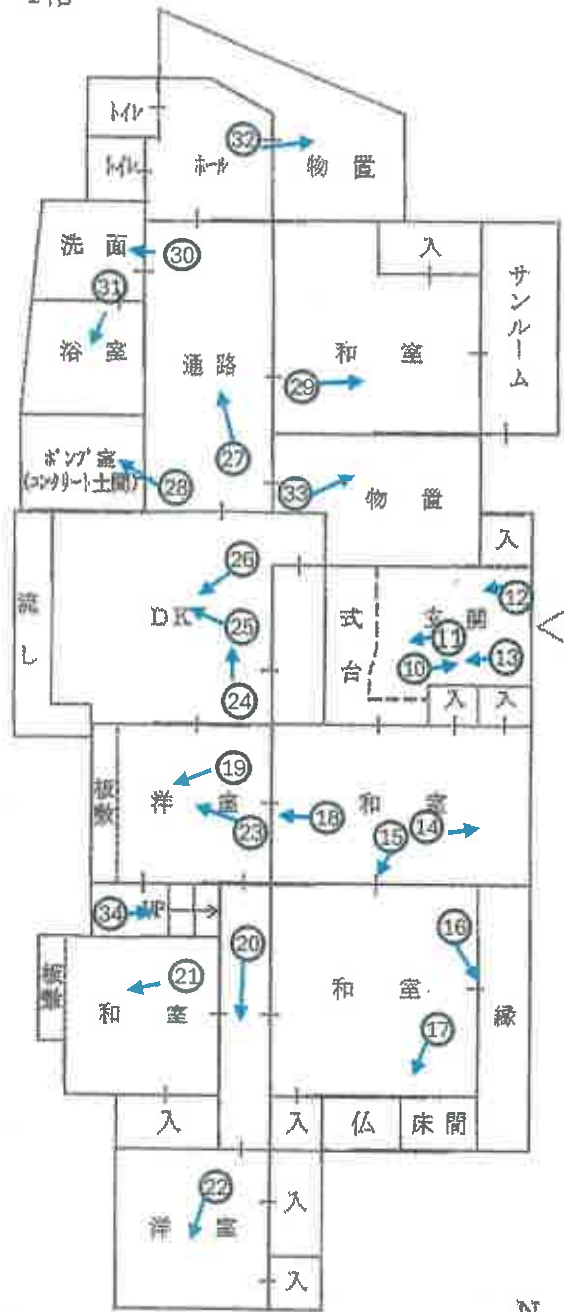
(2/2)



土地建物位置関係図

○ → 写真撮影方向

1階



2階



2階 増床面積(登記より大きい部分) : 約6.8㎡

6.9m × 0.99m ≒ 約6.8㎡



主たる建物

建物間取図

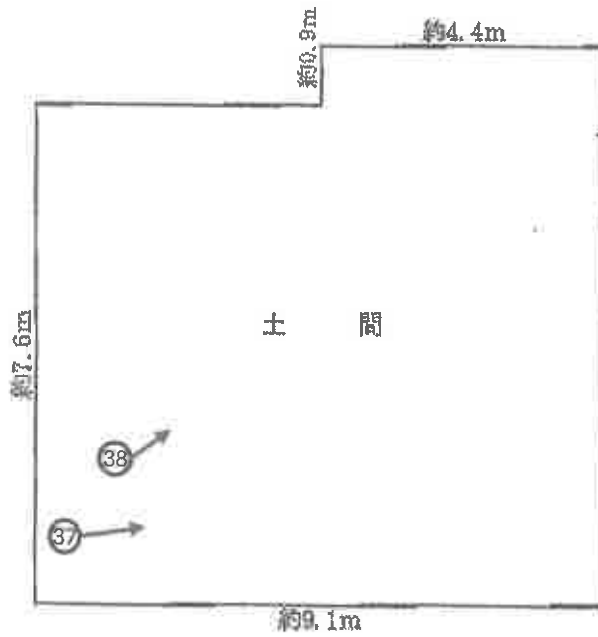


写真撮影方向

未登記附属建物

木造鋼板葺平家建 倉庫 約73.1㎡

$$(7.6\text{m} \times 9.1\text{m}) + (0.9\text{m} \times 4.4\text{m}) = 69.16\text{m}^2 + 3.96\text{m}^2 \approx \text{約}73.1\text{m}^2$$



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



37



38



39



40

41

42



令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 4 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 9 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 07 - 001 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 3,670,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,820,000 円
物件2 (建物)	金 1,850,000 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」	2階 約36.17㎡
番号	特 記 事 項		
2	・ 物件2の2階は登記面積より約6.8㎡大きい。 ・ 附属建物符号1は取り壊されて存在しない。 ・ 未登記附属建物1棟(木造鋼板葺平家建倉庫 約73.1㎡)が存在する。		

物 件 目 録

1、 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
地 番 3 2 1 番
地 目 宅地
地 積 5 0 0 . 5 0 平方メートル

2、 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内 3 1 9 番地、3 2 1 番地

家屋 番号 3 1 9 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 3 . 0 7 平方メートル
2 階 2 9 . 3 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 . 5 2 平方メートル
2 階 2 3 . 5 2 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 五箇荘 駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 1600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅のほか一般住宅も見受けられる既成住宅地域	
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	市街化調整区域 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 500.50 m ² (公簿) 間口 約21.3m、 奥行 約23m、 不整形地	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4.2mの舗装市道(山本奥線)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。 住宅地図での記載は、平成3年及び平成12年はともに〇〇建築と記載されている(〇〇は名字)。 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及び平成30年に物件1に合筆された319番の地目は明治時代から宅地である。 所有者については、物件1及び物件1に合筆された319番は明治時代から現在に至るまで個人名の記載が続いている。	
特 記 事 項	・ 東近江市担当課によれば、物件1は都市計画法第34条第11号の開発許可を受けすることができる「東近江市開発許可の基準に関する条例」で指定した区域内に所在しており、自己居住用の一戸建住宅の建築は可能であるが、敷地面積は500m²以下にする必要があり、500m²を超える場合は500m²以下になるように分筆する必要があるとのことである。 ・ なお、市街化区域と市街化調整区域の線引時期(昭和48年12月28日)以前から継続して建物が存在し、かつ敷地の範囲が同一であること等の要件を満たす場合は敷地の面積要件はなく、現況の敷地で建物の建替えが可能とのことである。 ・ 物件1の中央やや東寄りに井戸が存在する。	

(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（登記に記載ない）： ———— 増築年月日（登記記載）：年月日不詳、昭和41年・平成10年・平成15年 （いずれも月日不詳） 経過年数（推定）： 100 年 以上 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 焼板貼等 内 壁 ： クロス貼、繊維壁等 天 井 ： 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	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	・当初の建築時期からは100年以上経過しているものと推定でき、その後数回に分けて増築されており、建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。 ・物件2の2階は登記面積より約6.8㎡大きい。 ・附属建物符号1は取り壊されて存在しない。

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	標準面地価格 (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	12,600	0.98	500.50	0.70	4,330,000

ア 標準面地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 — 21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準面地価格
 $11,700\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/92 = 12,600\text{円/㎡}$

◇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
 $100/92 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/92$

イ 個 別 格 差 : 不整形 △2 (相乗積 98/100)

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 主である 建物	140,000	219.24	5%	1,530,000
2 未登記 附属	30,000	73.1	12%	260,000

ウ 現価率

(物件2 主)

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5%と認定した。

(物件2 未登記附属)

経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 3 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 0.70) = 0.12

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	4,330,000	0.30	法定地上権 (物件2)	1,300,000

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	4,330,000	-1,300,000		1.00	0.60	1.00	1,820,000
2	1,790,000	+1,300,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,850,000
一 括 価 格(合計)							3,670,000

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 (東近江-21)

所 在 : 東近江市五箇荘奥町字里ノ前652番

価 格 : 11,700 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 五箇荘 」駅の 南 方・道路距離約 1400 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 393 ㎡ 不整形

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側 2 m 市道 北側道

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 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

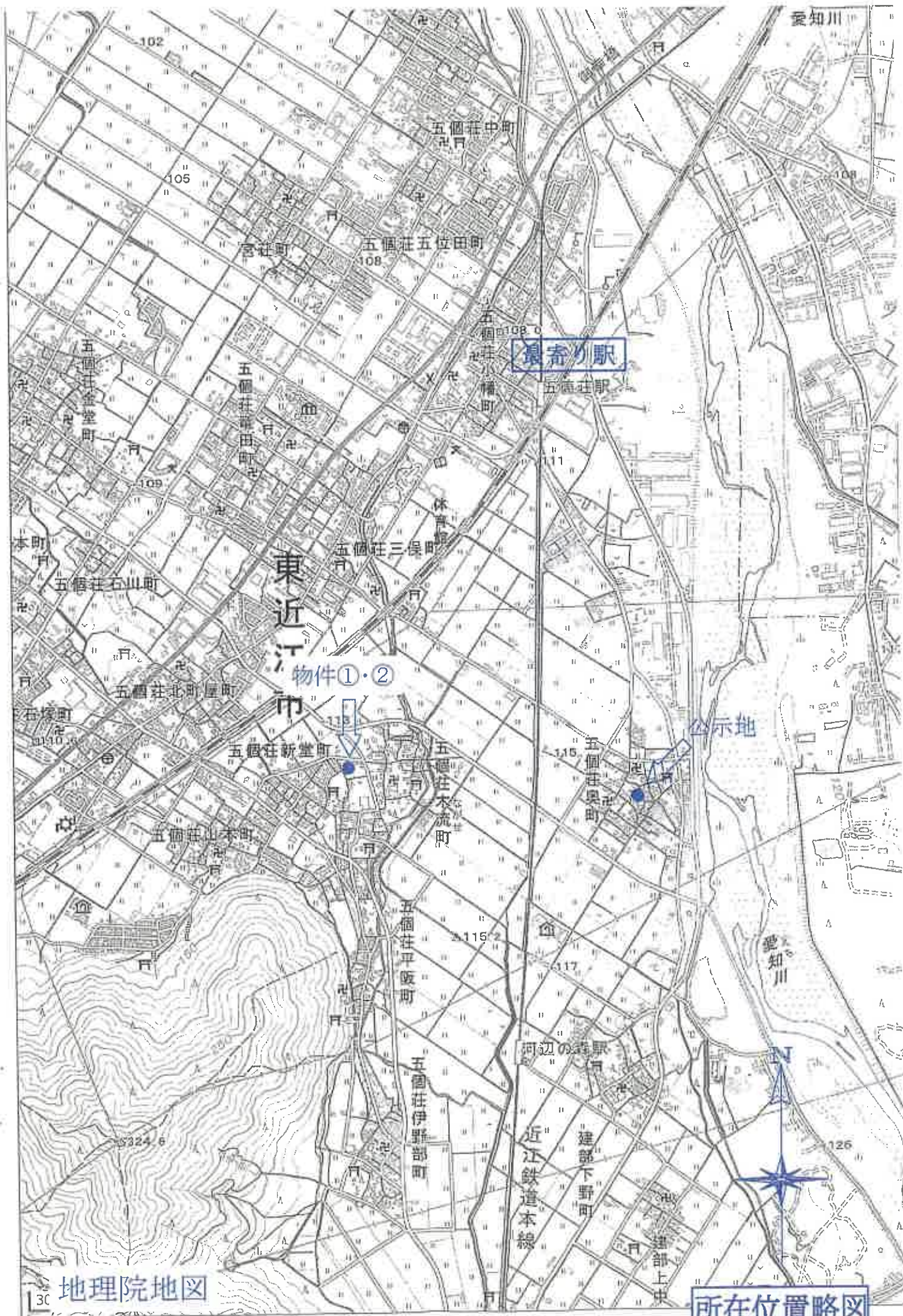
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 地図(法第14条第1項)写し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 4,008,004 円

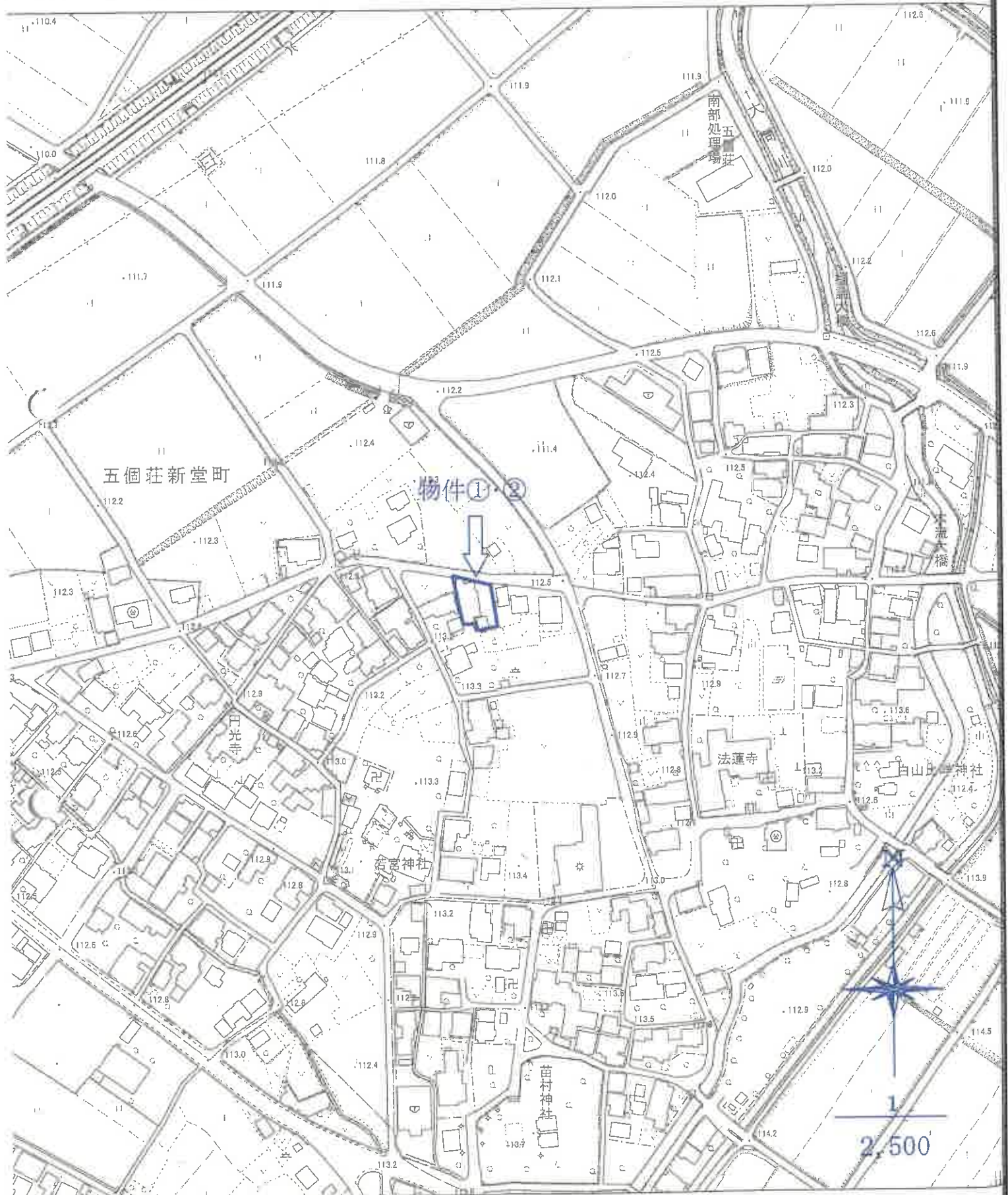
物 件 2 : 538,268 円

以 上



地理院地図

所在位置略図



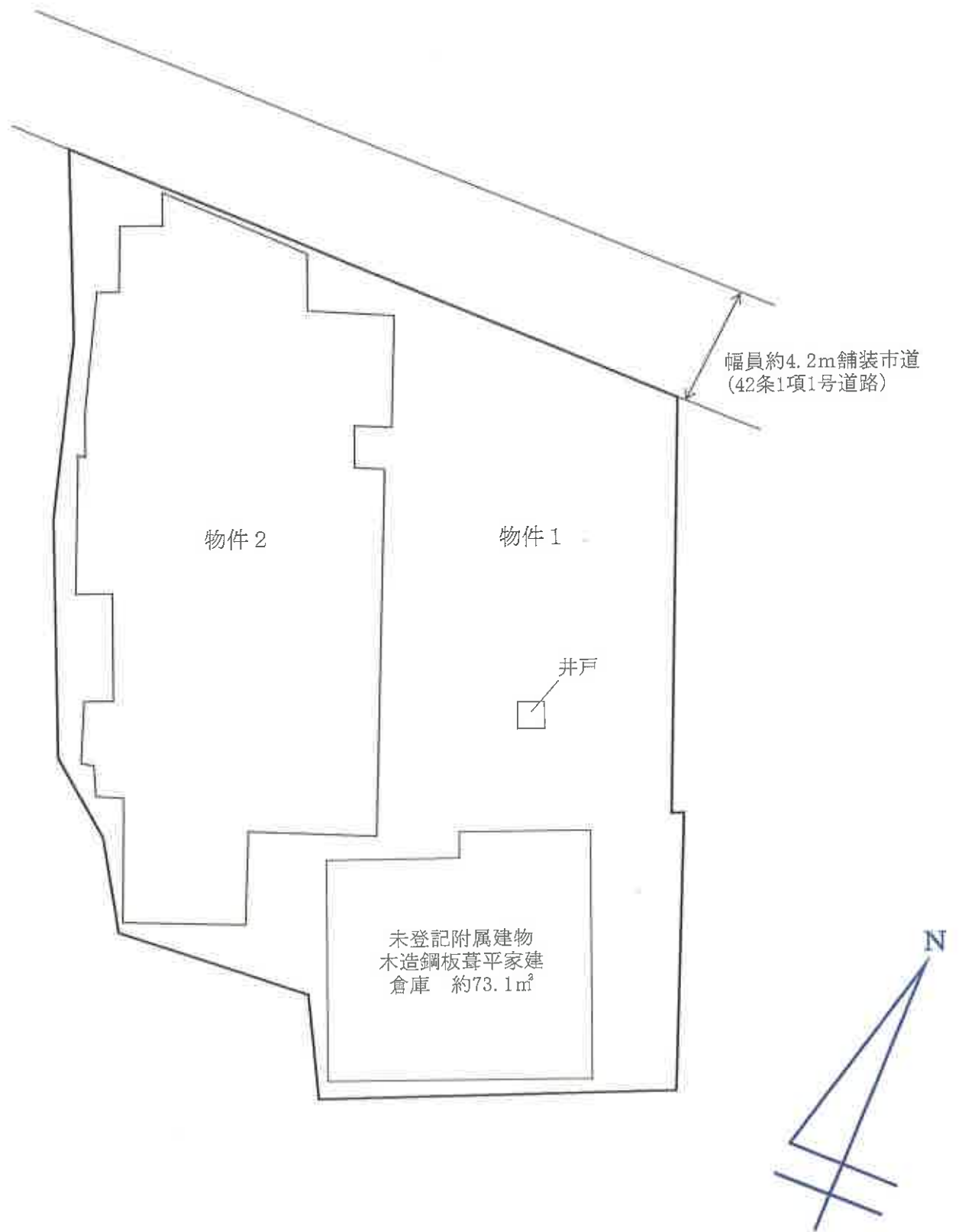
一 東近江市役所「白図」

200
m

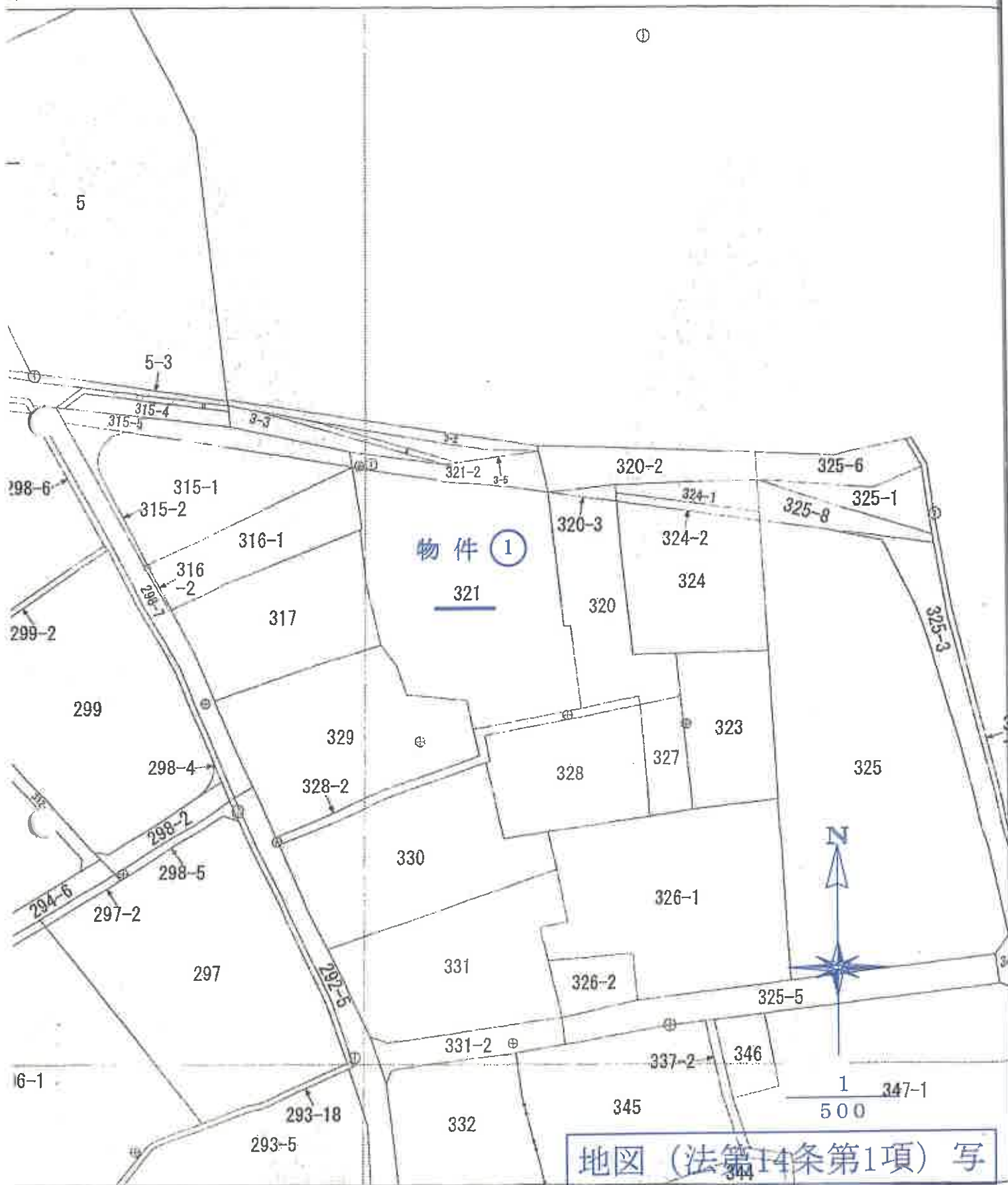
1:2,500

許可を受けること

所在位置略図



土地建物位置関係図



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

五個莊新堂町

登記年月日：平成23年12月19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。
(大津地方支務局 近江出張所管内)
令和7年1月16日 東京法務局

登記官

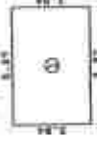
物件②

各階平面図

床面積 319 巻

建物の所在 京近江市五個掛新堂町字里ノ内 319巻地・321巻地

図面 1.2



床面積表
5.97 x 3.94 = 23.5216
図面 23.52 m

単位M
縮尺 1 / 250

単位M
縮尺 1 / 250

作成者

申請人

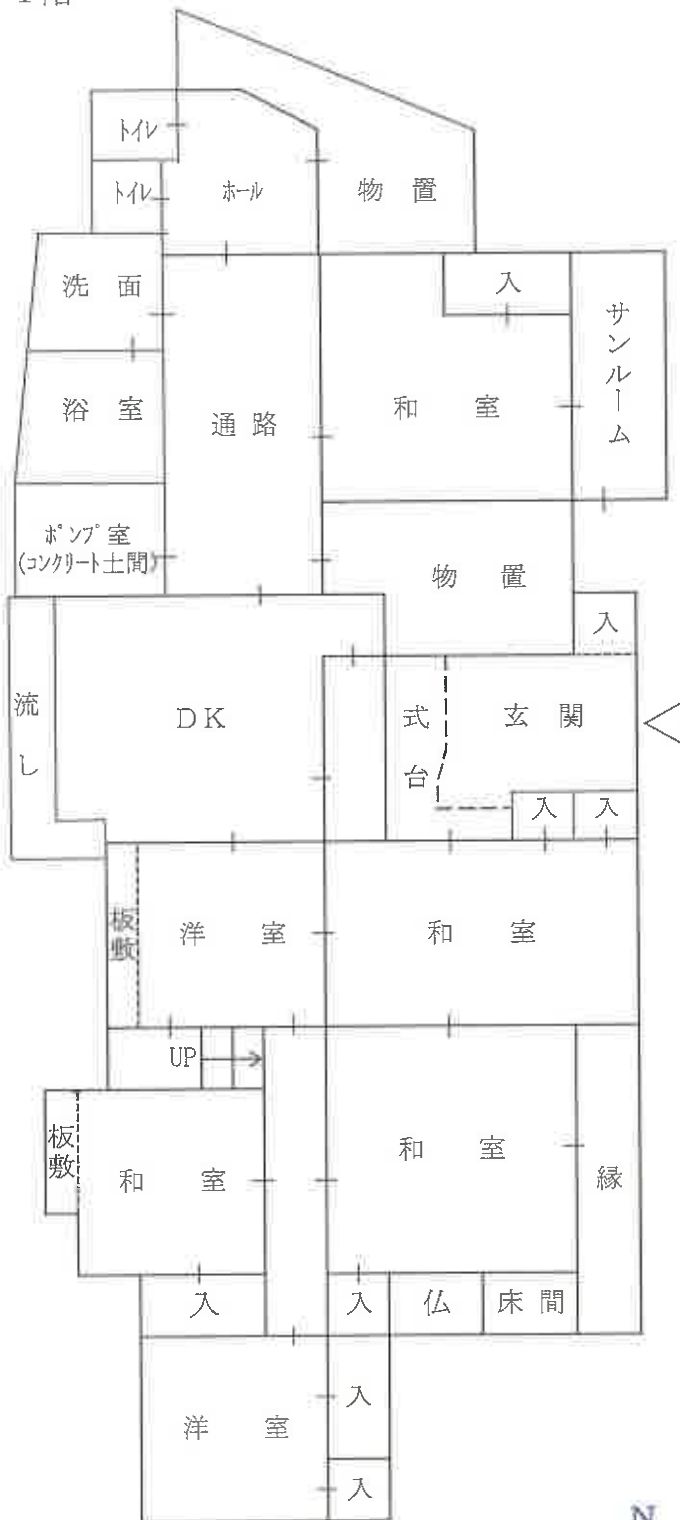
地図整理番号：H83419

(2/2)

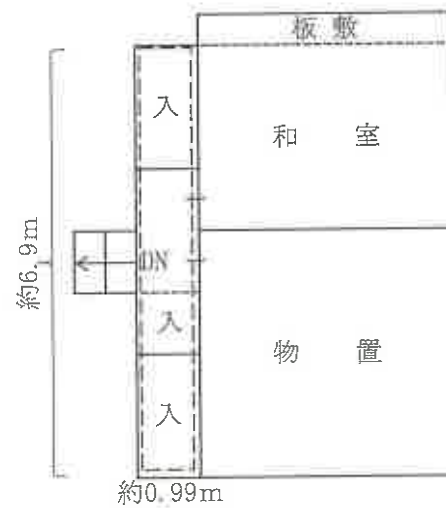
A3をA4に縮小

各階平面図写

1階



2階



2階 増床面積(登記より大きい部分) : 約6.8㎡

6.9m × 0.99m ≒ 約6.8㎡

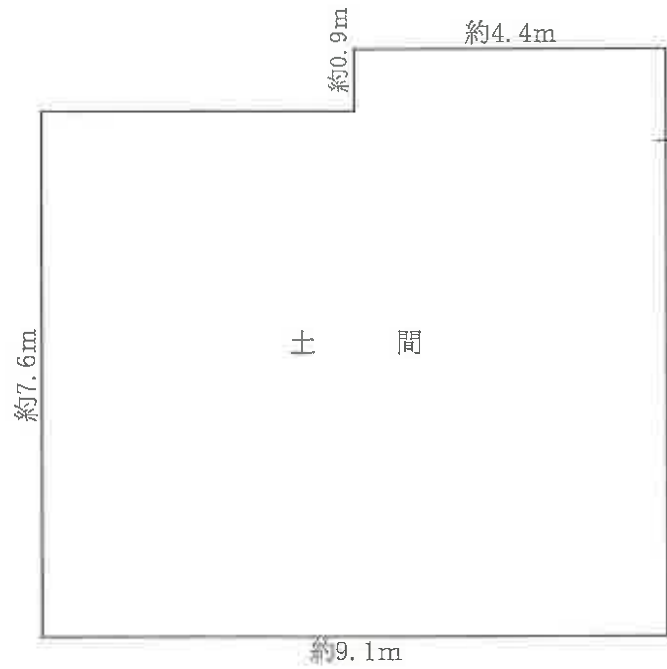


建物間取図

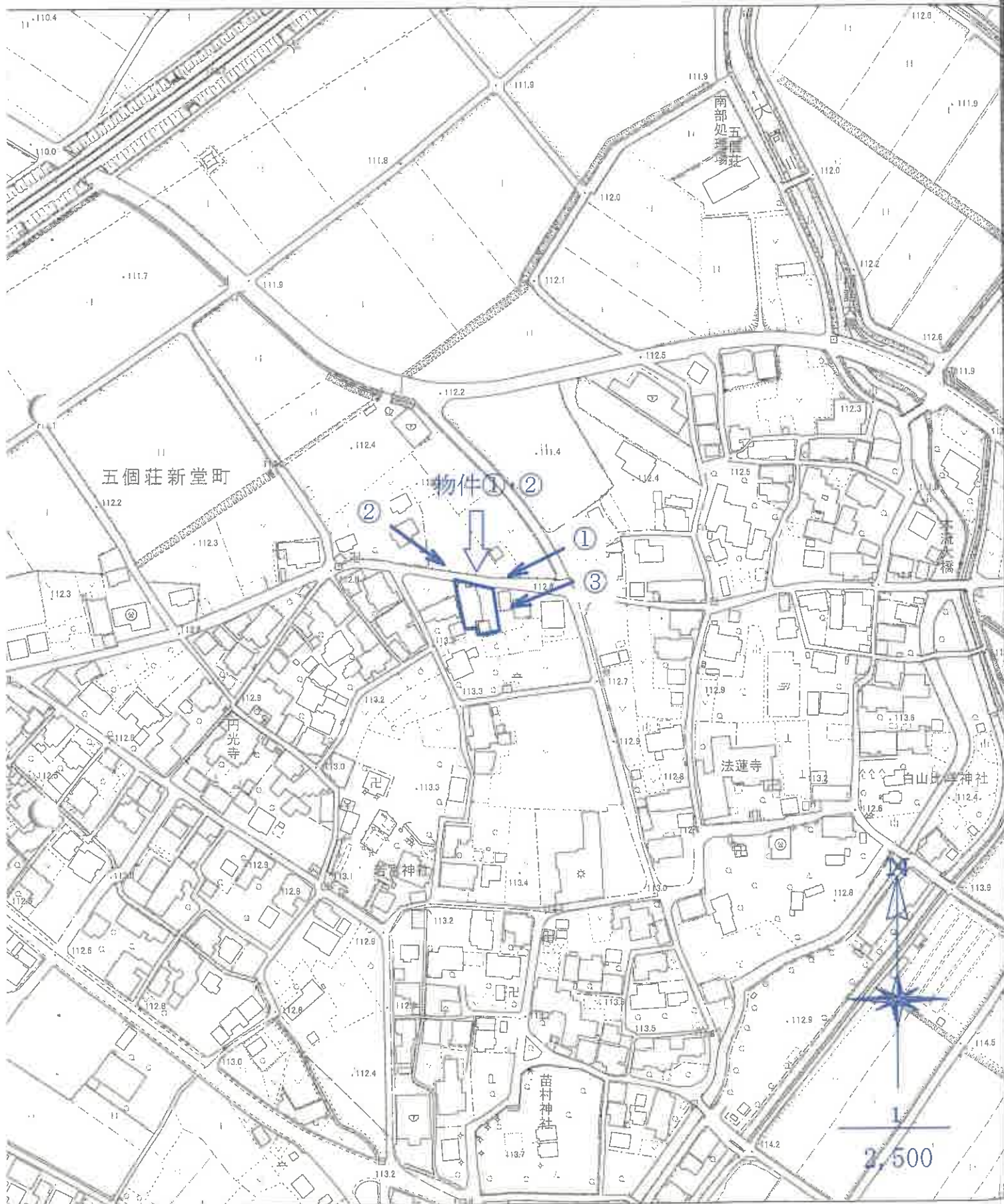
未登記附属建物

木造鋼板葺平家建 倉庫 約73.1㎡

$$(7.6\text{m} \times 9.1\text{m}) + (0.9\text{m} \times 4.4\text{m}) = 69.16\text{m}^2 + 3.96\text{m}^2 \div \text{約}73.1\text{m}^2$$



建 物 間 取 図



一 東近江市役所「白図」

許可を受けること

2,500
m

1:2,500

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未登記附属

【写真】4



【物件】②未登記附属

【写真】5



【物件】②

【写真】6



現況写真

【物件】②
【写真】7



【物件】②
【写真】8



【物件】②未登記附属
【写真】9



現況写真