

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 井上 麻紀

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	4,700,000 3,760,000	一括	940,000	33,955	6,276
1	2,310,000				
2	2,390,000				



物 件 目 録

1 所 在 東近江市五個荘中町字川原口

地 番 158 番 5

地 目 宅地

地 積 162.90 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 25

共有者 B 持分 30 分の 3

共有者 C 持分 30 分の 1

共有者 D 持分 30 分の 1

2 所 在 東近江市五個荘中町字川原口 158 番地 5

家屋 番号 158 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.80 平方メートル

2 階 31.59 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 25

共有者 B 持分 30 分の 3

共有者 C 持分 30 分の 1

共有者 D 持分 30 分の 1

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 井上 麻紀

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 A, B 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 東近江市五個荘中町字川原口

地 番 1 5 8 番 5

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 25

共有者 B 持分 30 分の 3

共有者 C 持分 30 分の 1

共有者 D 持分 30 分の 1

2 所 在 東近江市五個荘中町字川原口 1 5 8 番地 5

家屋 番号 1 5 8 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 8 0 平方メートル

2 階 3 1 . 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 25

共有者 B 持分 30 分の 3

共有者 C 持分 30 分の 1

共有者 D 持分 30 分の 1

令和6年(ケ)第57号
令和7年 4月24日受理
令和7年 5月30日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 村 井 秀 樹

(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 東近江市五個荘中町字川原口

地 番 158番5

地 目 宅地

地 積 162.90平方メートル

共有者 A 持分30分の25

共有者 B 持分30分の3

共有者 C 持分30分の1

共有者 D 持分30分の1

2 所 在 東近江市五個荘中町字川原口158番地5

家屋 番号 158番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.80平方メートル
2階 31.59平方メートル

共有者 A 持分30分の25

共有者 B 持分30分の3

共有者 C 持分30分の1

共有者 D 持分30分の1



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 土地所有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 ☐ ある 種類： 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居宅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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の氏の表示が存した。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は6枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は7枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の地積測量図並びに8枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市役所資産税課備付の地番図等を参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は7枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、9枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

(3) その他

目的土地と北西側隣地とは、相当程度の高低差が存した。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、「玄関及び2階和室の雨漏り跡」・「1階浴室のドアの損傷」・「1階キッチンの床のたわみ」等が見受けられた以外は、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

4 前面道路調査

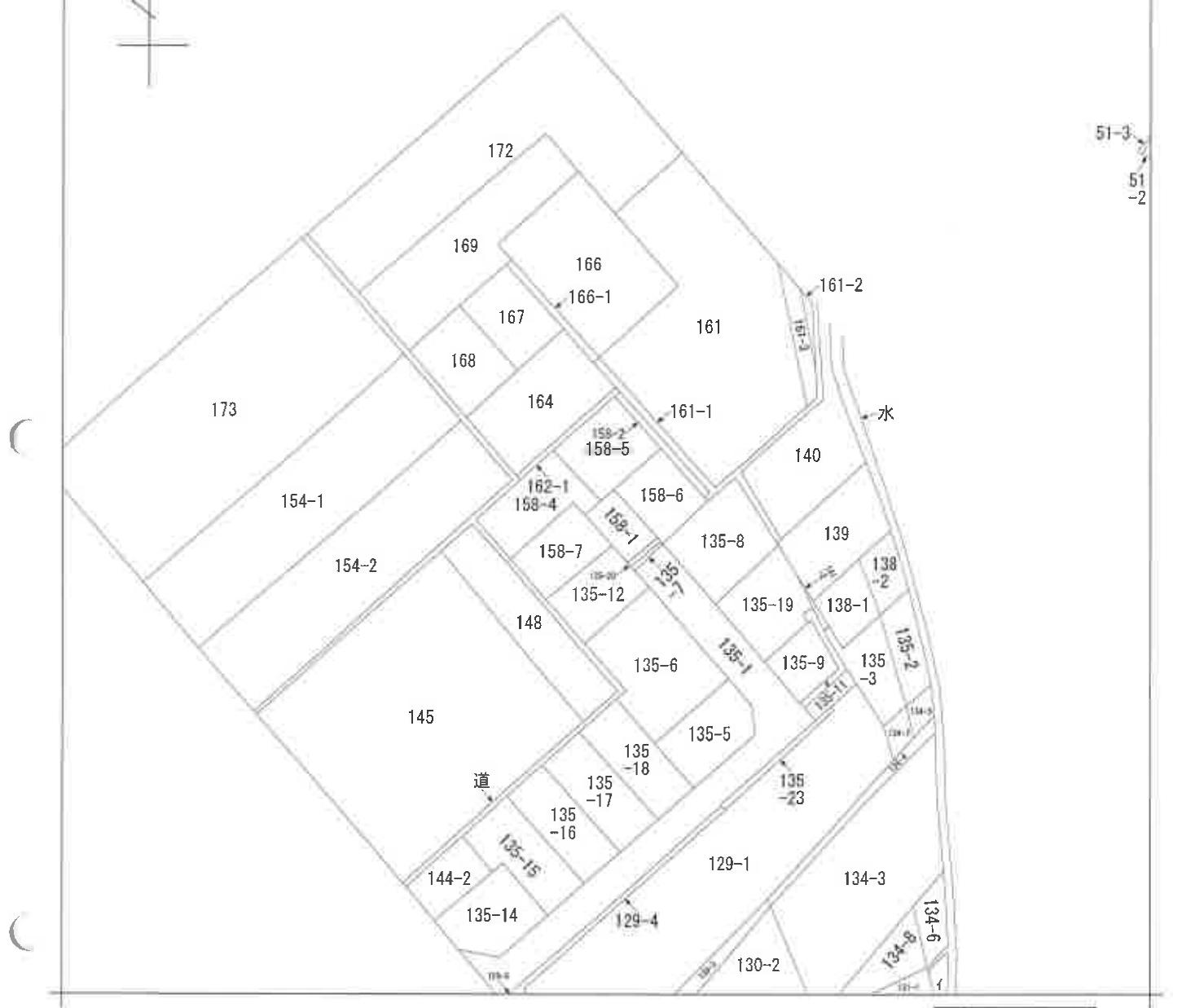
目的物件は、南東で建築基準法第42条1項5号に指定されている道路に接している。
この道路の現況幅員は、概ね約6メートルである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私と共有者のBが居住して占有しており、誰にも貸したしていません。 2 目的土地 目的土地の範囲は現在使用している範囲だと思います。 ■ B 3 目的建物 目的建物では、雨漏りなどはありません。玄関や2階和室天井に雨漏り跡があるとのことですが、過去に雨漏りがして困ったことは有りません。 また、1階キッチンの床が若干たわみます。また、1階浴室のドアが損傷しています。

(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
R7年4月25日(金) 17:00-17:30	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年4月30日(水) : : :	当庁	Aから連絡があり聴取及び次回立入調査日時等を打合せ
R7年5月2日(金) 11:20-11:40	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年5月2日(金) 11:45-12:05	大津地方法務局 東近江出張所	公図・地積測量図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R7年5月26日(月) 9:55-10:25	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成 関係人から聴取
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



地番区域見出

五個莊中町

A 五個莊中町

請 求 部 分	所 在	東近江市五個荘中町字川原口				地 番	158番5			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 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 記 項	

A4判に縮小

登記年月日：平成4年7月20日

0405093

地積測量図

158-1, 158-5, 158-6

地番

土地の所在
東近江市五個荘
近江町五個荘大字中子川郡口

14.7.20

三斜求積表

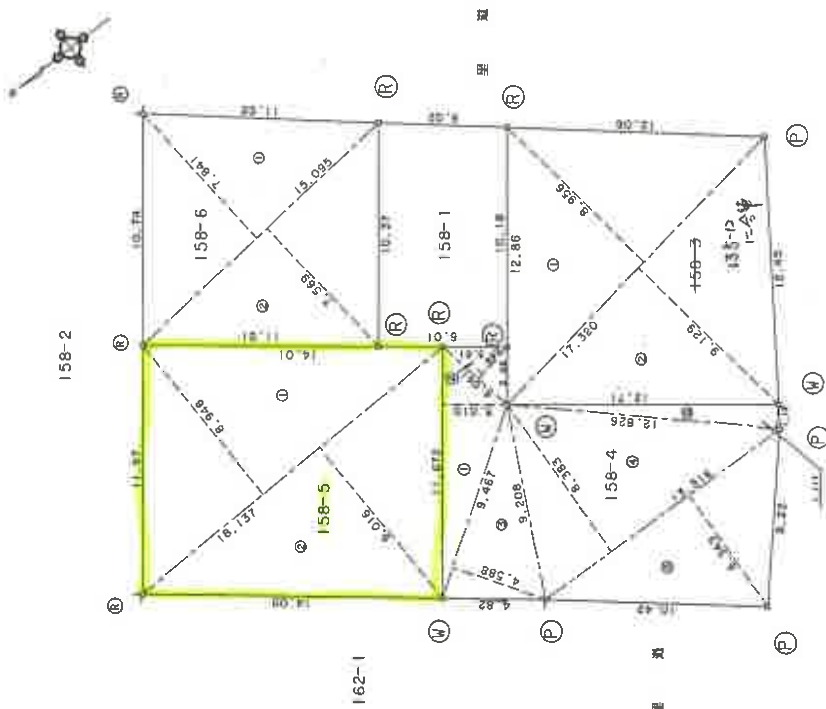
158-1, 158-5, 158-6			
NO.	底辺	高さ	積
1	17.320	8.956	155.117920
2	17.320	9.129	158.114280
		積面積	313.232200
		面積	156.6161000
		地積	156.61

158-4			
NO.	底辺	高さ	積
1	11.672	3.010	35.132720
2	4.041	1.999	8.077959
3	9.467	4.588	43.434596
4	13.516	8.383	113.304628
5	13.516	6.343	85.731988
6	12.826	1.117	14.326642
		積面積	300.008533
		面積	150.0042665
		地積	150.00

158-5			
NO.	底辺	高さ	積
1	18.137	8.948	162.289876
2	18.137	9.016	163.523192
		積面積	325.813068
		面積	162.9065340
		地積	162.90

158-6			
NO.	底辺	高さ	積
1	15.095	7.841	118.359895
2	15.095	7.569	114.254055
		積面積	232.613950
		面積	116.3069750
		地積	116.30

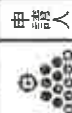
158-1			
公簿	面積	積	積
653.205569	585.8338755	67.3716935	67.37



境界線の種類	記号
境界線	P
境界線	S
境界線	Q
境界線	W
境界線	V
境界線	U

土地家屋調査士

(平成4年7月10日作製)



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成5年9月20日

4003210

各階平面図

家屋番号 158番5

建物図面

建物の所在

神奈川県横浜市神奈川区川原口158番地5
東近江市五個荘町

HF. 9.20

1 階



床面積

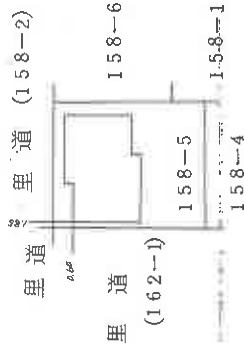
$360 \times 630 = 226800 \text{ m}^2$
 $270 \times 720 = 194400 \text{ m}^2$
 $360 \times 630 = 226800 \text{ m}^2$
合計 = 648000 m^2

2 階



床面積

$270 \times 090 = 24300 \text{ m}^2$
 $360 \times 270 = 97200 \text{ m}^2$
 $540 \times 360 = 194400 \text{ m}^2$
合計 = 315900 m^2



(タテヨコ)

作製者

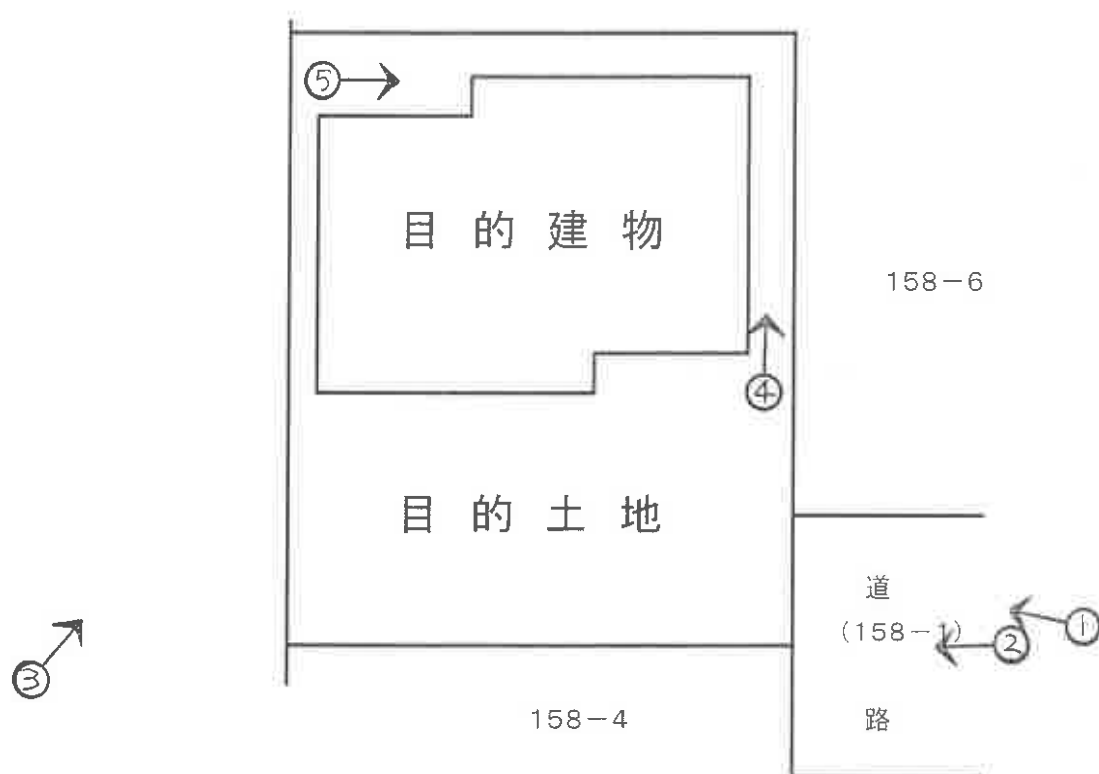
土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

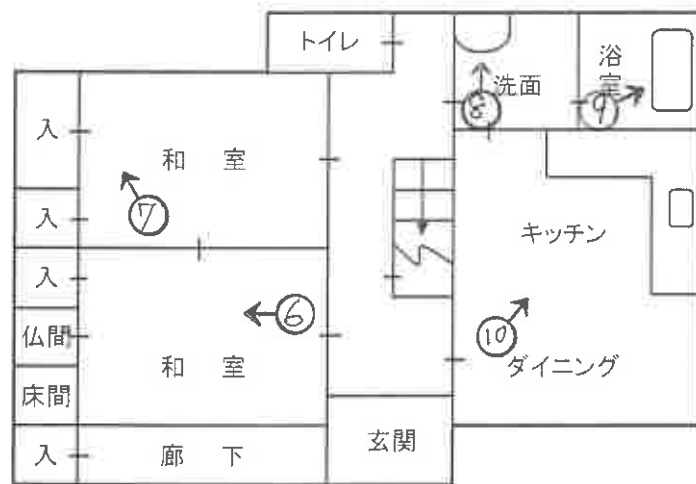
土地建物位置関係図



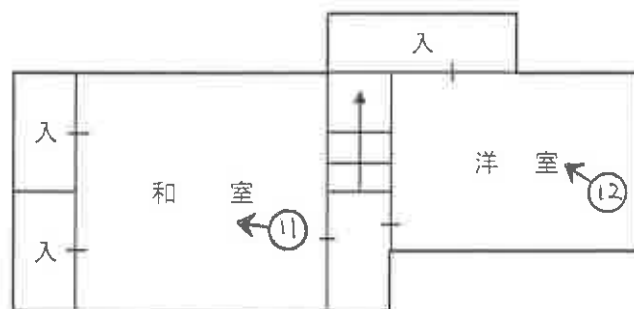
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



1階 和室

写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑩



1階 キッチン・ダイニング

写真 ⑧



1階 洗面

写真 ⑪



2階 和室

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 浴室



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 57号
令和 7 年 5 月 2 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 2 7 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 4,700,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,310,000 円
物件2（建物）	金 2,390,000 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 東近江市五個荘中町字川原口

地 番 158 番 5

地 目 宅地

地 積 162.90 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 25

共有者 B 持分 30 分の 3

共有者 C 持分 30 分の 1

共有者 D 持分 30 分の 1

2 所 在 東近江市五個荘中町字川原口 158 番地 5

家屋 番号 158 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.80 平方メートル
2 階 31.59 平方メートル

共有者 A 持分 30 分の 25

共有者 B 持分 30 分の 3

共有者 C 持分 30 分の 1

共有者 D 持分 30 分の 1

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「五箇荘」駅の 北 方 ・ 道路距離 約 1,400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は行き止まり状でやや劣る。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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % ない 景観計画区域(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第4種地域)
画 地 条 件	規模 162.90 m ² (公簿) 間口 3.0m、 奥行 11.6m、 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	南東側:幅員約6m舗装位置指定道路(法42-1-5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(下記、特記事項参照)
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年及び昭和63年の住宅地図では建物の表示はなく、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、平成4年に田から雑種地に、同年に雑種地から宅地に、地目変更されている。また、所有者について、平成4年に法人名義となる以前は個人名義であり、その後、平成5年に個人(共有)となり、その後の一部共有持分移転を経て、現在に至っている。	
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下水道について、現地の状況から、浄化槽を使用しているものと推定される。また、ガスについて、関係人によればプロパンを使用している、とのことであったが、団地内集中プロパンであるか否か確認することができなかった。	

(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5年9月7日 新築 経 過 年 数 ： 32 年 経済的残存耐用年数： 2 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付タイル 内 壁 ： ビニールクロス貼ほか 天 井 ： ビニールクロス貼、ボード貼りほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気、ガス、給排水等 そ の 他 ： 特別なものはない
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
保守管理の状況	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	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・玄関付近と2階和室の天井に雨漏り跡がある。 ・浴室のドアが損傷している。 ・台所の床が若干たわんでいる。

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	42,700	0.97	162.90	0.95	6,410,000

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) -9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/108 = 42,700\text{円/㎡}$

◇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 1.02

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/108$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.02 間口と奥行の関係 0.95 (相乗積 97/100)

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	96.39	0.09	1,430,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 2 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 0.15) = 0.09

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	6,410,000	0.40	法定地上権	2,560,000

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	6,410,000	-2,560,000		1.00	0.60	1.00	2,310,000
2	1,430,000	+2,560,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,390,000
一 括 価 格(合計)							4,700,000

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)－9】

所 在： 東近江市五箇荘築瀬町字上金尾567番19
価 格： 47,000 円/㎡
位 置： 近江鉄道 線「五箇荘」駅の 北 方・道路距離約 1,500 m
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 151 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 南東側6m市道
用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、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

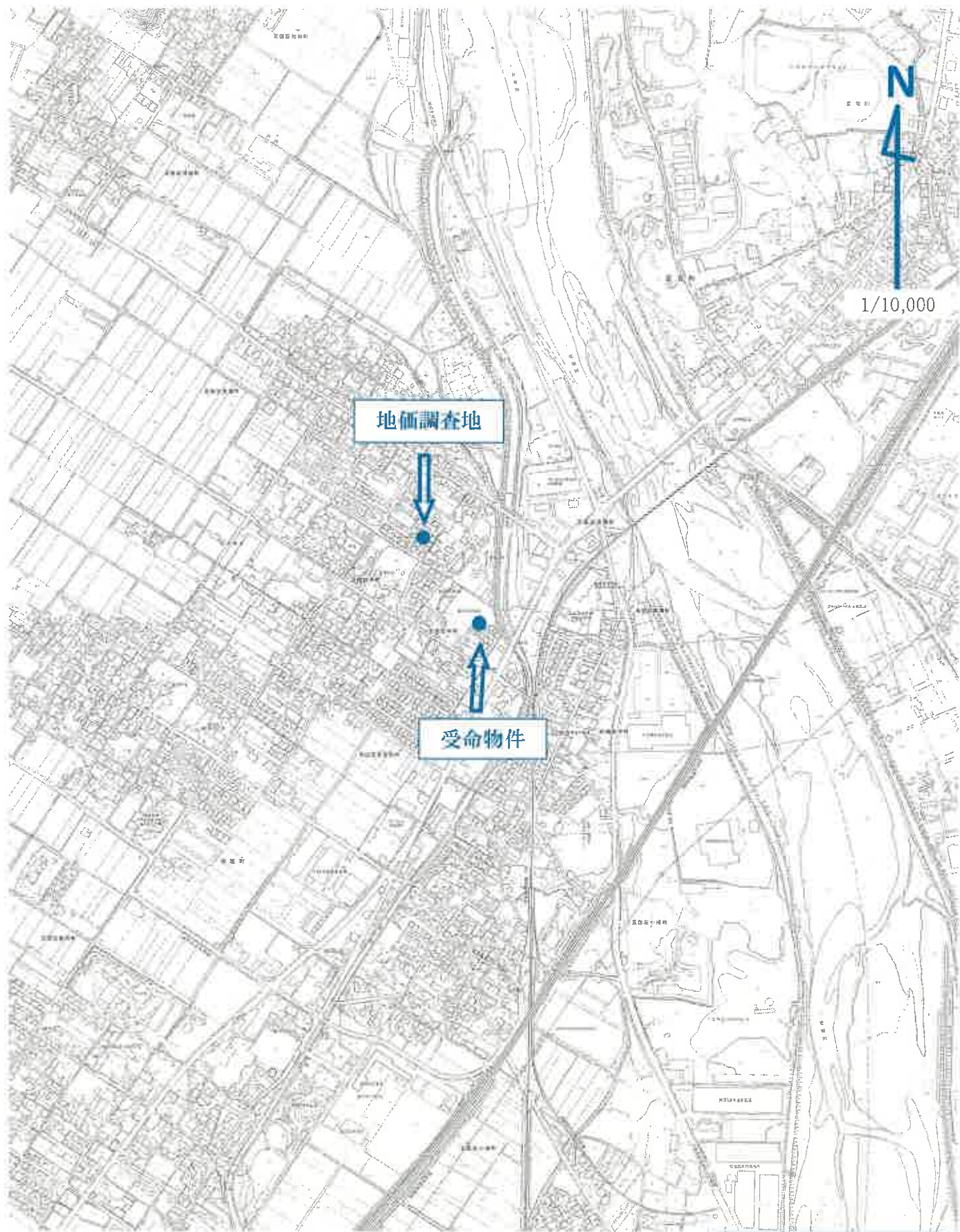
第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 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)

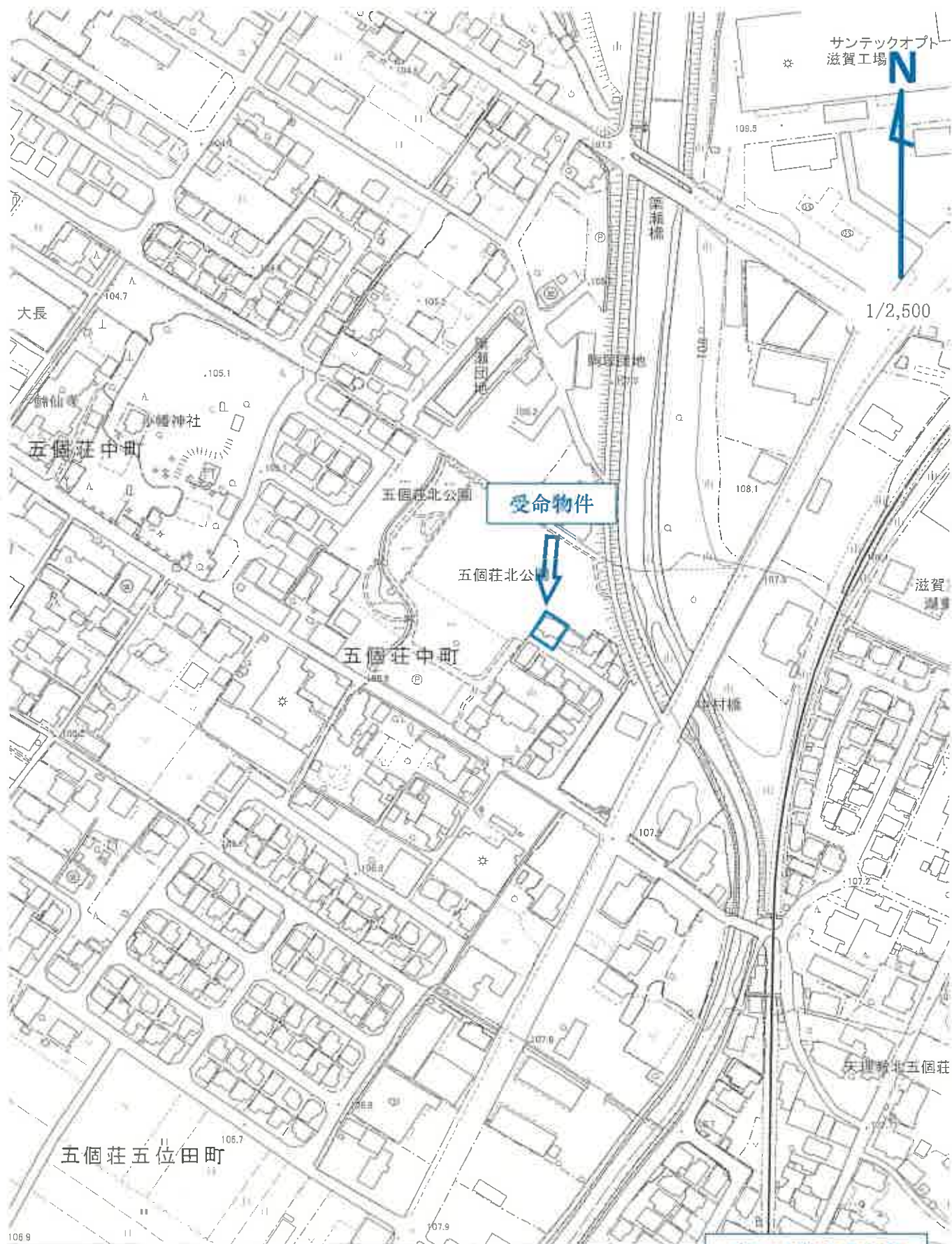
物件1 : 4,278,568 円
物件2 : 1,712,344 円

以 上



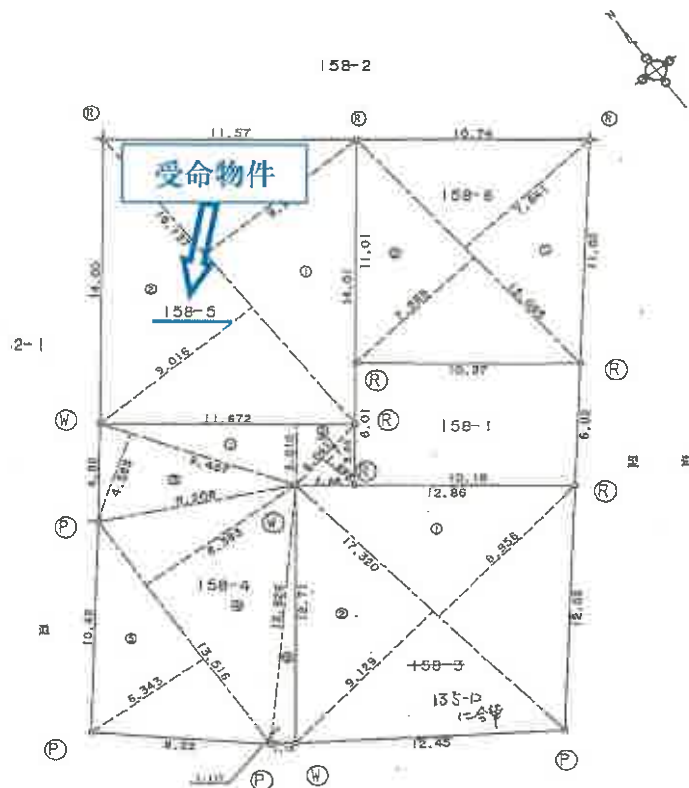
東近江市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



東近江市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

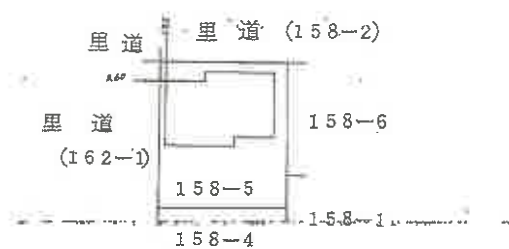
附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺1/250
A3をA4に縮小

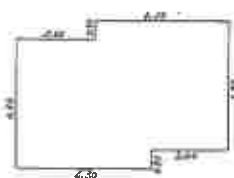
地番	④	158-5		
NO.	辺	長さ	他	面積
1	18.137	8.948		162.289876
2	18.137	9.016		163.523192
		併	面積	325.813068
				162.9065340
			面積	162.90 m ²

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

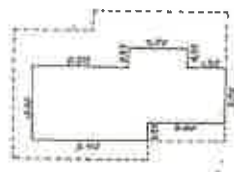
1 階



床面積

$$\begin{aligned} 360 \times 630 &= 226800 \text{ } m^2 \\ 270 \times 720 &= 194400 \text{ } m^2 \\ 360 \times 630 &= 226800 \text{ } m^2 \\ \text{合 計} &= \underline{648000 \text{ } m^2} \end{aligned}$$

2 階



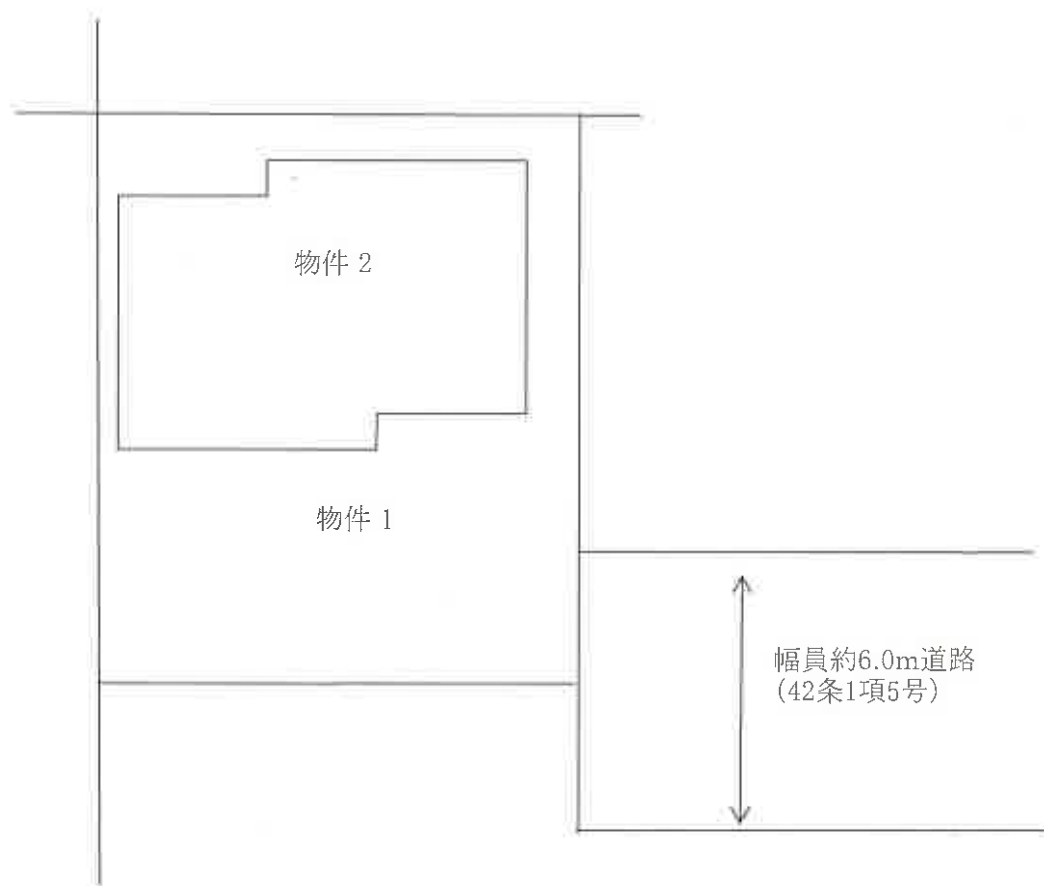
床面積

$$\begin{aligned} 270 \times 090 &= 24300 \text{ } m^2 \\ 360 \times 270 &= 97200 \text{ } m^2 \\ 540 \times 360 &= 194400 \text{ } m^2 \\ \text{合 計} &= \underline{315900 \text{ } m^2} \end{aligned}$$

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

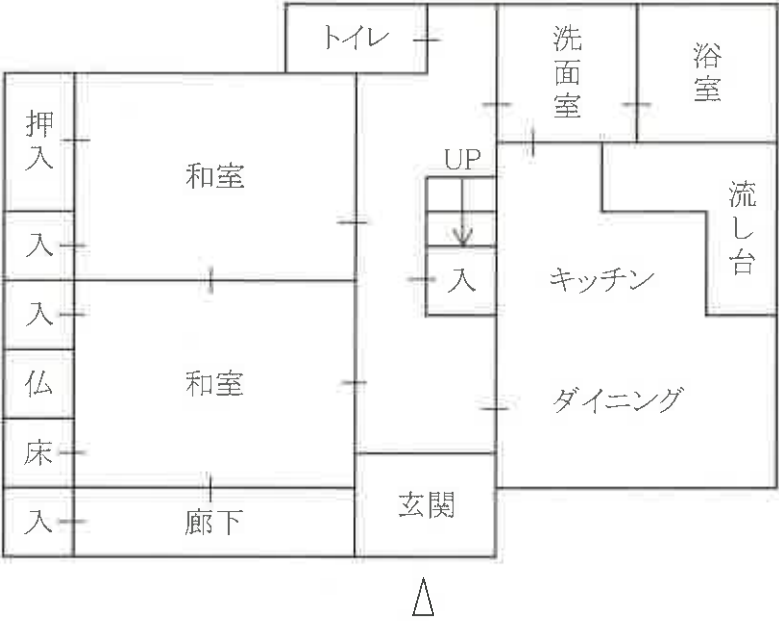
土地建物位置関係図



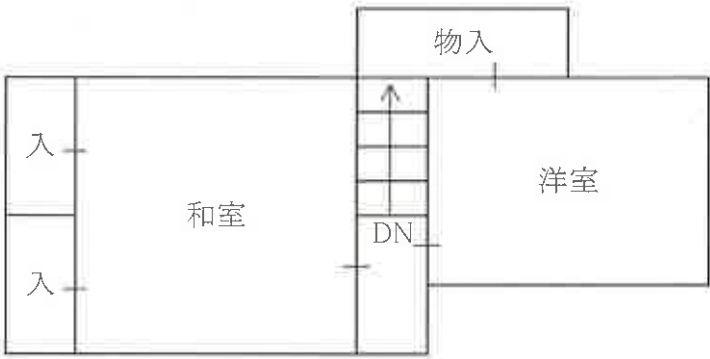
令和6年(ケ)第57号

建 物 間 取 図 (概 略)

1階

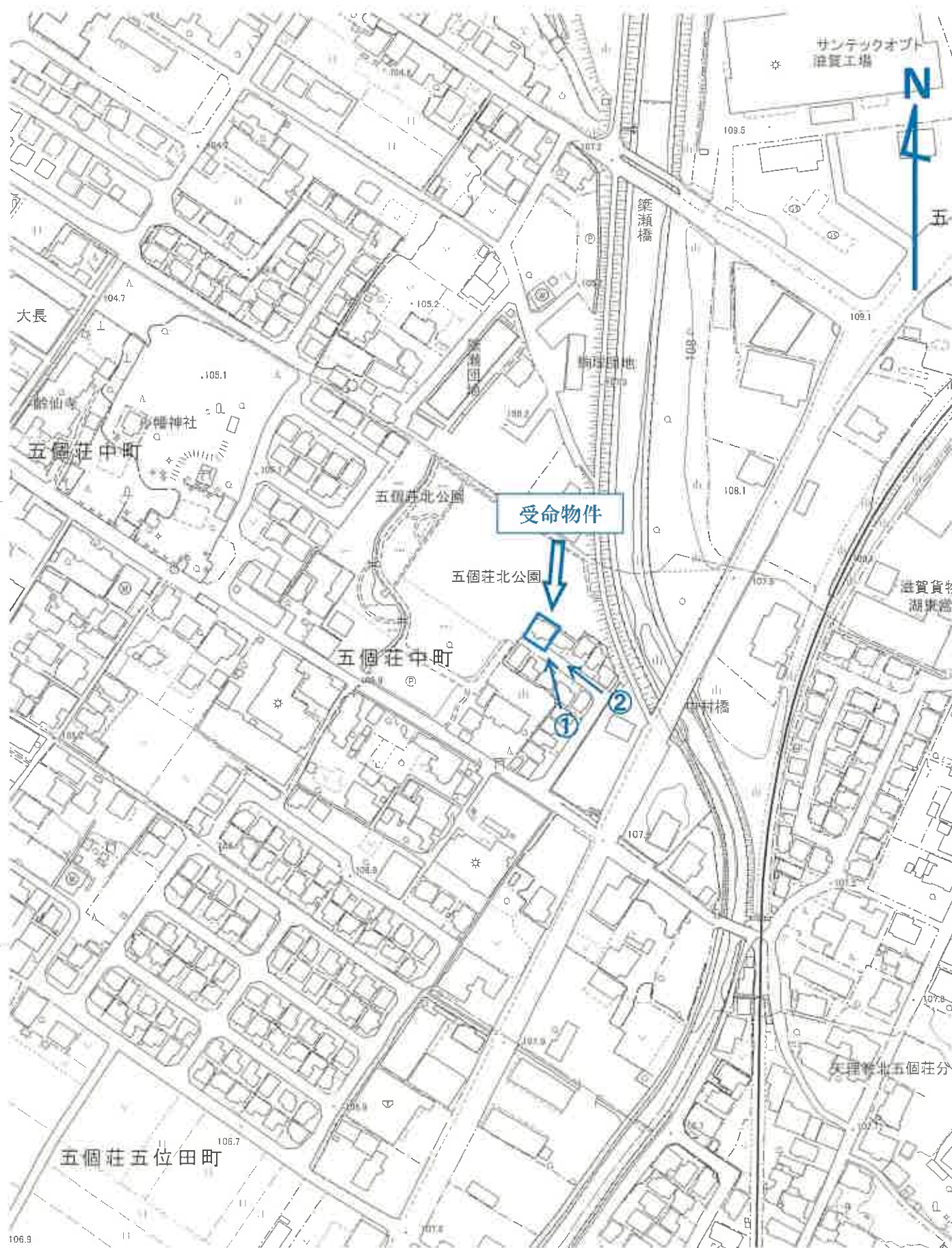


2階



令和6年(ケ)第57号

附属資料⑦
建物間取図



附属資料⑧
写真撮影位置図



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真