

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 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 8 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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	4,340,000 3,472,000	一括	868,000	44,140	0
1	1,060,000				
2	3,280,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切
地 番 7 8 8 番 6 3
地 目 宅地
地 積 3 3 2. 7 6 平方メートル
- 2 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切 7 8 8 番地 6 3
家屋 番号 7 8 8 番 6 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 5. 0 8 平方メートル
2 階 6 2. 0 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 4 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 | 蒲生郡日野町大字山本字堀切 |
| | 地 番 | 7 8 8 番 6 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 2. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡日野町大字山本字堀切 7 8 8 番地 6 3 |
| | 家屋 番号 | 7 8 8 番 6 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 5. 0 8 平方メートル
2階 6 2. 0 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年1月31日受理
令和7年4月17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 | 蒲生郡日野町大字山本字堀切 |
| | 地 番 | 788番63 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡日野町大字山本字堀切788番地63 |
| | 家屋 番号 | 788番63 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.08平方メートル
2階 62.09平方メートル |



そ の 他 の 事 項

1 表札等

目的建物の玄関部分に所有者の氏名が表示された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。
地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、日野町役場税務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別紙の地積測量
図に合致するものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況等

ア 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。

イ 目的土地の南端付近に金属製の物置が設置されていた（別紙写真⑨及び⑩）。

同物置は基礎等が設けられておらず、単に目的土地上に置かれた動産であると認められた。

ウ 目的土地上に金属製の支柱及び樹脂製の屋根板で構築された構築物が存する。

（別紙写真⑤⑥⑦⑧）。いずれの構築物の支柱が土間コンクリートに埋め込まれており、目的土地に
定着した工作物であると認められた。

エ 目的土地南側の土間コンクリートに亀裂が存した。

(4) 物件1土地の接面道路について

北西側で現況幅員約6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5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別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化のほか、目視で確認できる範囲では特段の損傷は認められなかった。通常の維持管理
はなされているように見受けられた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の妻	目的物件は所有者とその家族の住まいとして、使用しています。

(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 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14日 （金） 14：00－14：15	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
令和7年2月17日 （月） 12：10－12：30	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 所有者の妻から事情聴取
令和7年2月17日（月） 13：00－13：15	日野町役場	目的物件の地番図、建物図面等交付申請
令和7年2月18日（火） 16：20－16：35	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2月27日（木） 10：20－11：00	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者の妻から事情聴取

(特記事項)

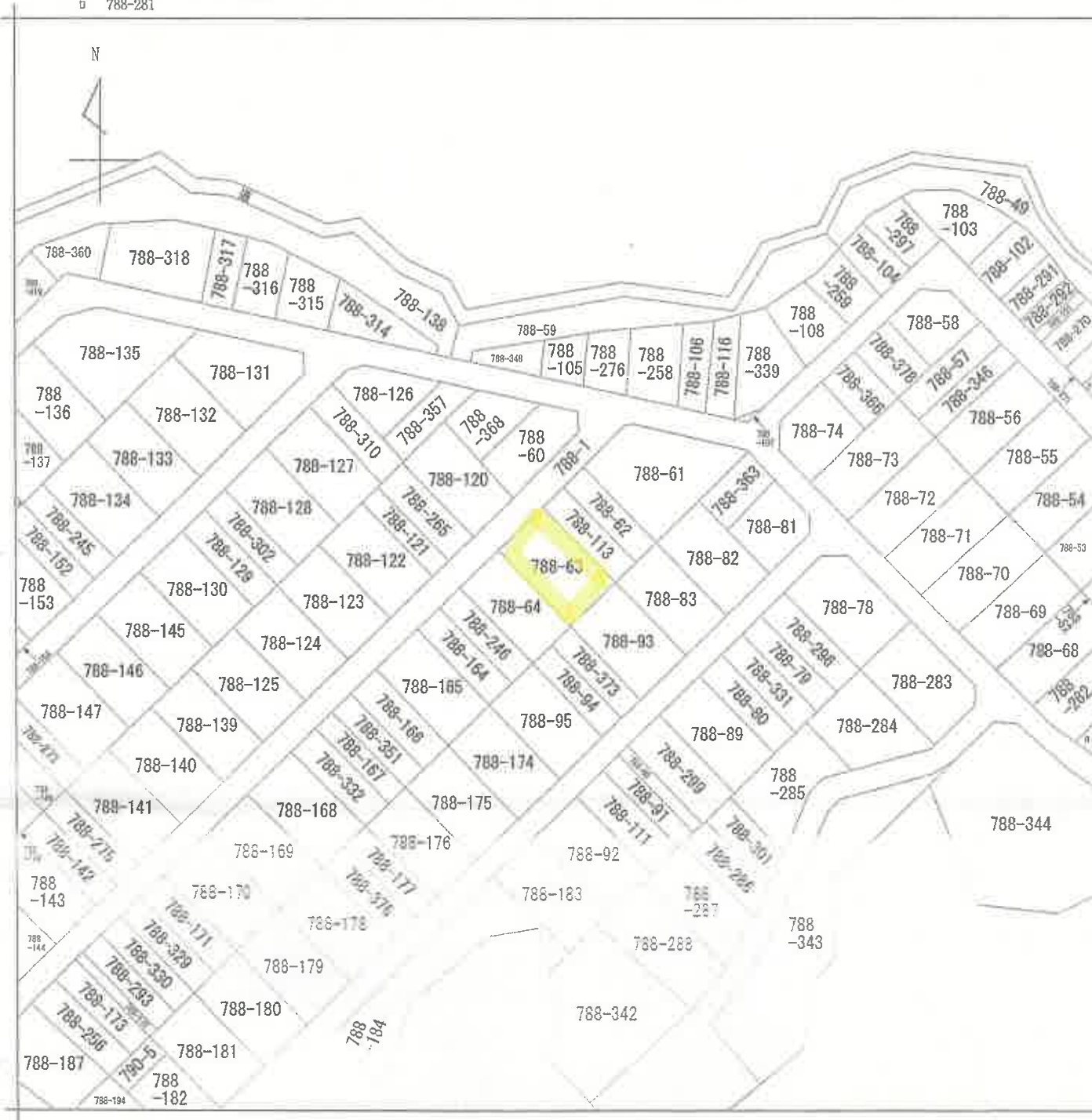
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	蒲生郡日野町大字山本字堀切				地番	788番63			
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)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年2月18日

大津地方法務局

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

4判に縮小



(788-19、-22、-23、-33、-41、-42、-43、-44、-45
を除く) (788-65、-66、-67、-75、-76、-77、-84、-85、-86、-87-88

0117745

地 積 測 量 図

番 788-1、-78

土地の所在 滋賀県蒲生郡日野町大字山本字堀切

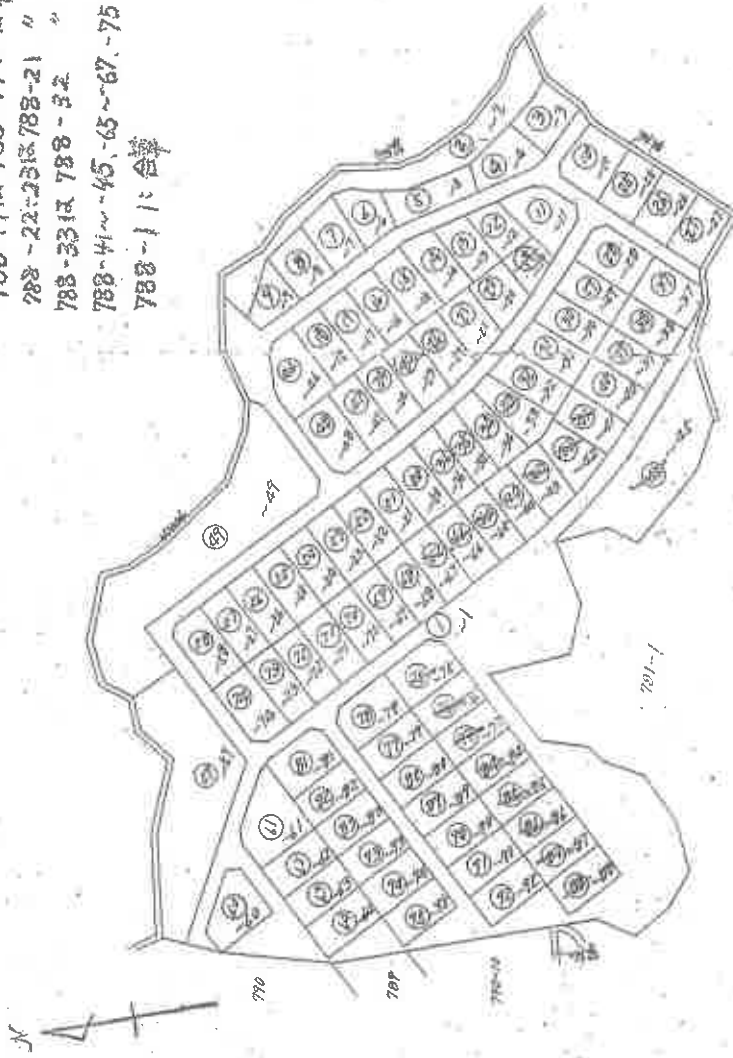
昭和 46 年 参 月 六 日
作 製 年 月 日

546.3.11

作 製 者

申 請 人

788-19は 788-97に合筆
788-22、-23は 788-21 " "
788-33は 788-32 "
788-41、-45、-65、-67、-75、-77、-84、-88は
788-1に合筆



縮 尺 1/2000

5/0

地

畢

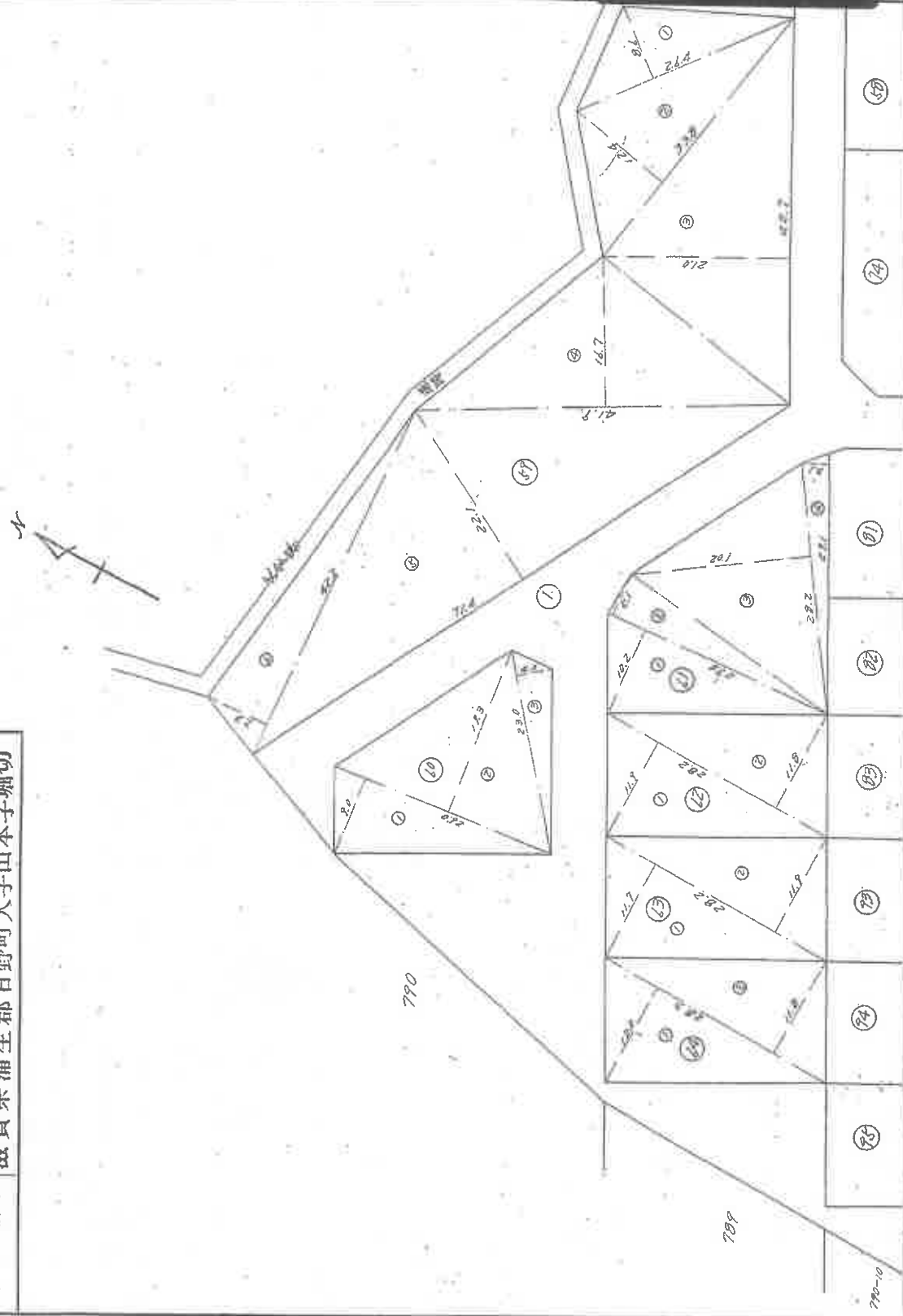
土地の所在

作 製 年 月 日

昭和四十六年 参月六日

作者製者

人譜



尺蠖

$$\frac{1}{500}$$

A 4 冊に縮小

番 700-1-25

土地の所在 滋賀県蒲生郡日野町大字山本字堀切

地 積 測 量 図

0117754

昭和四十六年三月六日
製作年月日

製作者

申請人

求 積 表

求 積 表

求 積 表

求 積 表

区画番号	区画形状	長さ	面積	区画番号	区画形状	長さ	面積	区画番号	区画形状	長さ	面積	区画番号	区画形状	長さ	面積
33	1	30.0	25.00	39	1	10.8	4.72	45	1	25.1	25.60	51	1	27.6	30.76
	2	30.0	25.00		2	35.1	9.77		2	28.6	30.76		2	27.6	30.76
	3	27.2	18.17		3	23.6	4.23		3	23.6	18.17		3	23.6	18.17
	4	27.2	18.17		4	23.6	4.23		4	23.6	18.17		4	23.6	18.17
	計	112.4	66.54		計	112.4	19.00		計	112.4	66.54		計	112.4	66.54
34	1	27.2	18.17	46	1	27.2	18.17	52	1	27.2	18.17	58	1	27.2	18.17
	2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17
	3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17
	計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51
35	1	27.2	18.17	47	1	27.2	18.17	53	1	27.2	18.17	59	1	27.2	18.17
	2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17
	3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17
	計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51
36	1	27.2	18.17	48	1	27.2	18.17	54	1	27.2	18.17	60	1	27.2	18.17
	2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17
	3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17
	計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51
37	1	27.2	18.17	49	1	27.2	18.17	55	1	27.2	18.17	61	1	27.2	18.17
	2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17
	3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17
	計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51
38	1	27.2	18.17	50	1	27.2	18.17	56	1	27.2	18.17	62	1	27.2	18.17
	2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17
	3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17
	計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51
39	1	27.2	18.17	51	1	27.2	18.17	57	1	27.2	18.17	63	1	27.2	18.17
	2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17
	3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17
	計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51
40	1	27.2	18.17	52	1	27.2	18.17	58	1	27.2	18.17	64	1	27.2	18.17
	2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17		2	27.2	18.17
	3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17		3	27.2	18.17
	計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51		計	81.6	54.51

縮 尺

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。

(天津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年2月18日

天津地方法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成11年7月21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。

(大津地方広務局東近江出張所管理)

令和7年2月18日

大津地方広務局

登記官

辻 泰幸

請求番号：23-3

1007586

各階平面図

788番63

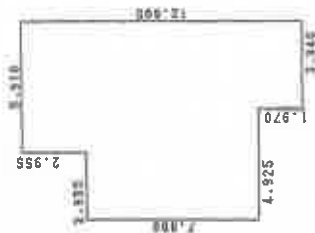
建物図面

平成11.7.21

蒲生郡日野町大字山本字堀切788番地63

建物の所在

1 階

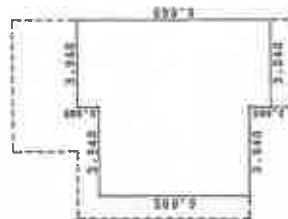


求積表

2.955 x 7.880 = 23.2854
1.970 x 10.835 = 21.3450
3.940 x 12.895 = 50.4517
床面積 95.0821

床面積 95.08㎡

2 階



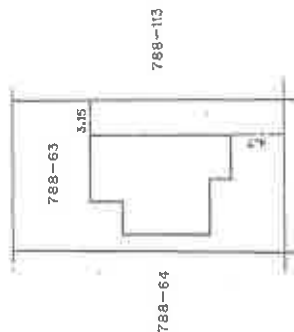
求積表

3.940 x 6.895 = 27.1663
3.940 x 8.855 = 34.9281
床面積 62.0944

床面積 62.09㎡



道 路 (788-1)



土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺

1/500

縮尺 1/250

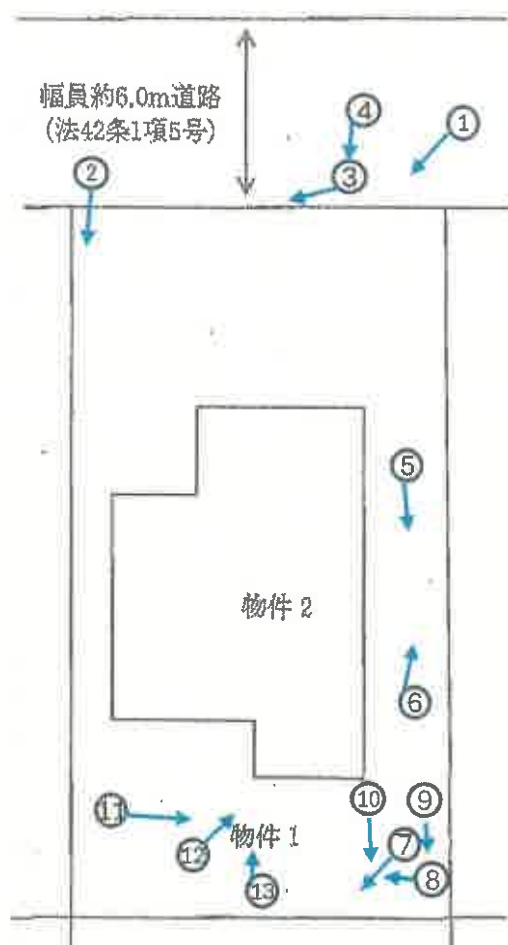
0日作製

評価

(タテ書き)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第1号

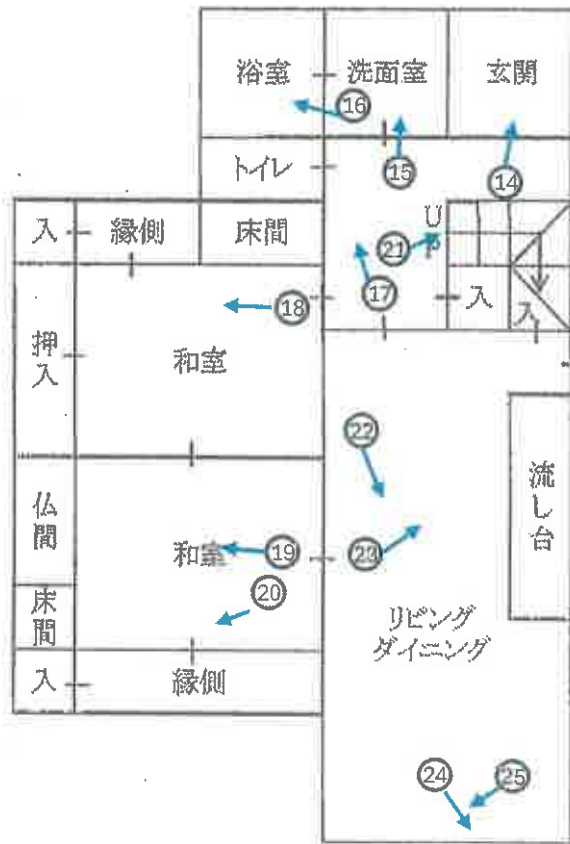


写真撮影方向

建物間取図(概略)

▽

1階



2階



令和7年(ケ)第1号



写真撮影方向



①



②



③



④



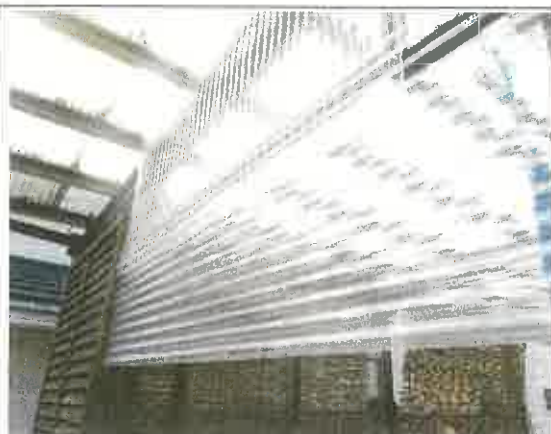
⑤



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



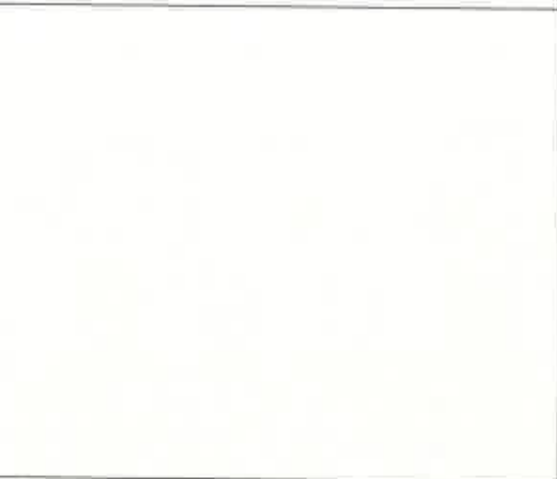
32



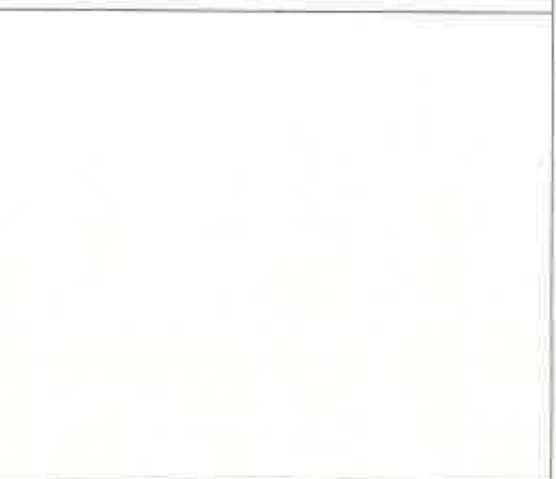
33



34



35



36

令和 7 年 (ケ) 第 1号
令和 7 年 2 月 27 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 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 4,340,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,060,000 円
物件2 (建物)	金 3,280,000 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 地番 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 蒲生郡日野町大字山本字堀切

地 番 788番63

地 目 宅地

地 積 332.76平方メートル

2 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切788番地63

家屋 番号 788番63

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 95.08平方メートル

2階 62.09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 線「朝日野」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 3,400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅の中に空地が見られる住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域(重要区域外)、屋外広告物規制区域(第5 種地域)、都市計画法第34条11号区域(※下記、特記事項 参照)
画 地 条 件	規模 332.76 m ² (公簿) 間口 13.5m、 奥行 24.5m、 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	北西側:幅員約6m舗装道路位置指定道路(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 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり なし(プロパン) 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、昭和62年及び平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、平成11年に山林から宅地に地目変更されている。また、所有者について、昭和63年に法人の所有となる以前は個人であり、その後、法人及び個人名義を経て平成11年に現所有者名義となっている。	
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南側に波板屋根の構築物が存するほか、簡易な構造の物置が存する。 ③南側の土間コンクリートにクラックがある。 ④本件土地は市街化調整区域に存する。建物再建築に関し、東近江土木事務所担当課での確認によれば、本件土地は都市計画法第34条11号区域にあって、同規模・同用途の建物の建築は認められる、とのことであった。 ⑤下水道について、浄化槽を利用している。	

(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11年7月18日 新築 経 過 年 数 ： 26 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 ：サイディング 内 壁 ：ビニールクロス貼ほか 天 井 ：ビニールクロス貼ほか 床 ：フローリング、畳ほか 設 備 ：電気、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	①経年相応の劣化のほか、特段の損傷は認められない。

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	9,300	1.00	332.76	0.95	2,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀日野 -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
 $9,580\text{円/㎡} \times 97/100 \times 100/100 \times 100/100 = 9,300\text{円/㎡}$

◇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 1.00

◇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 1.00

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	160,000	157.17	0.17	4,280,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 26 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 0.05) = 0.17

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	2,940,000	0.40 法定地上権	1,180,000

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	2,940,000	-1,180,000		1.00	0.60	1.00	1,060,000
2	4,280,000	+1,180,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,280,000
一 括 価 格(合計)							4,340,000

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

地価公示価格【滋賀日野一1】

所 在： 蒲生郡日野町大字山本字堀切815番62

価 格： 9,580 円/㎡

位 置： 近江鉄道 線「朝日野」駅の 北東 方・道路距離約 3,000 m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 331 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北西側5.5m道路

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： 中規模一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

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
- 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 : 2,130,329 円

物件2 : 2,656,218 円

以 上



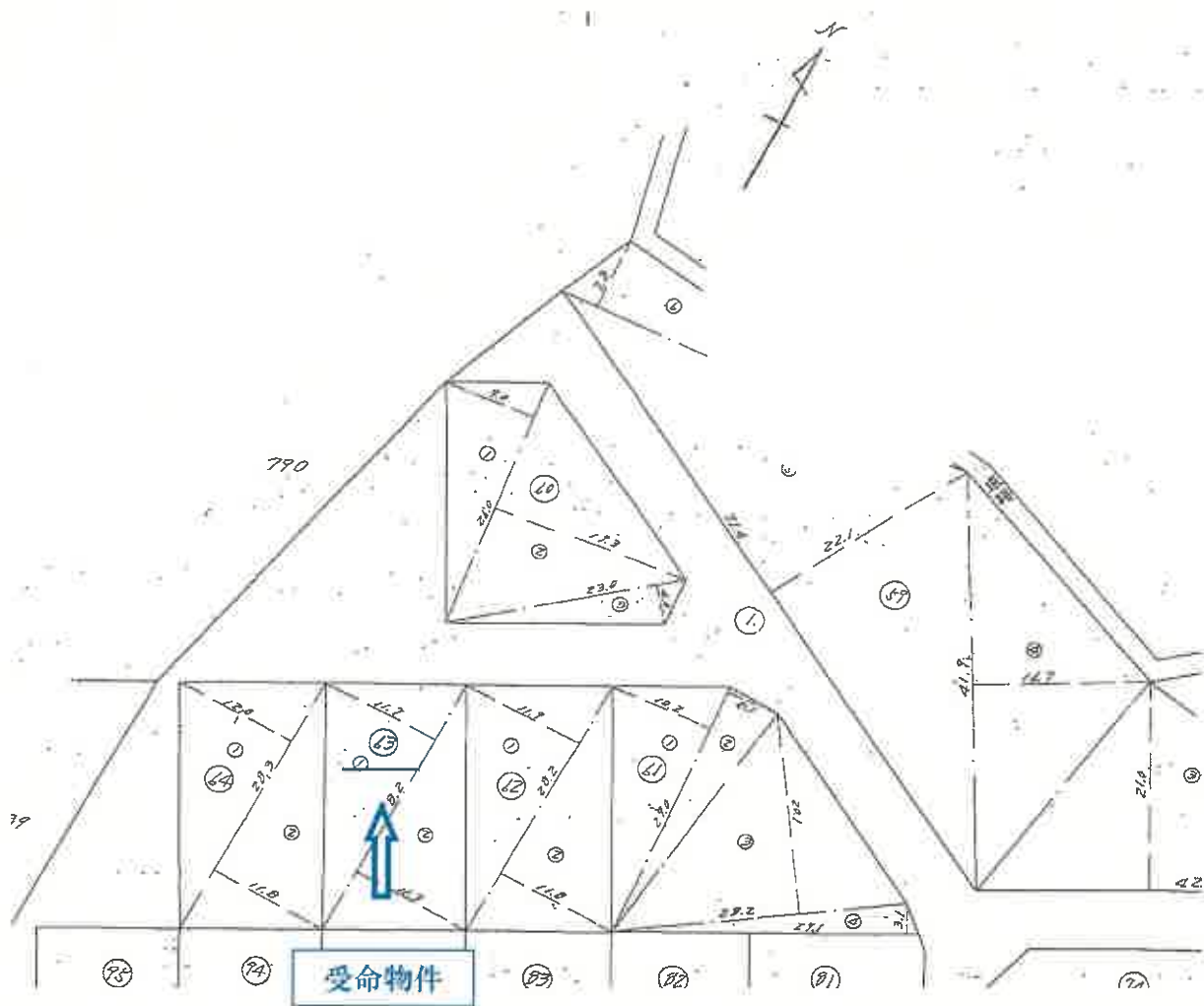
日野町役場所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



縮尺不明
A3をA4に縮小

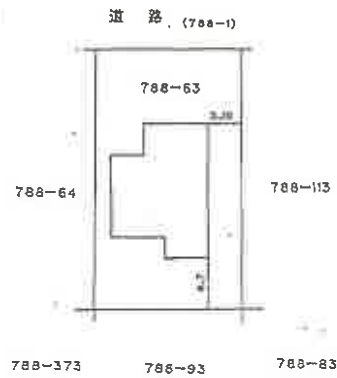
附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

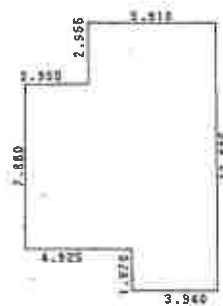
63	1	28.2	11.7	329.90
	2	28.2	11.9	335.58
			計 1/2	665.52
11				332.76

附属資料④
地積測量図写



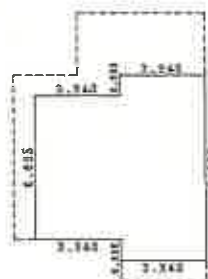
縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階



求 積 表		
2.555	×	7.880
1.970	×	10.835
3.940	×	12.805
		計
		95.0871
床 面 積		95.08 m ²

2 階

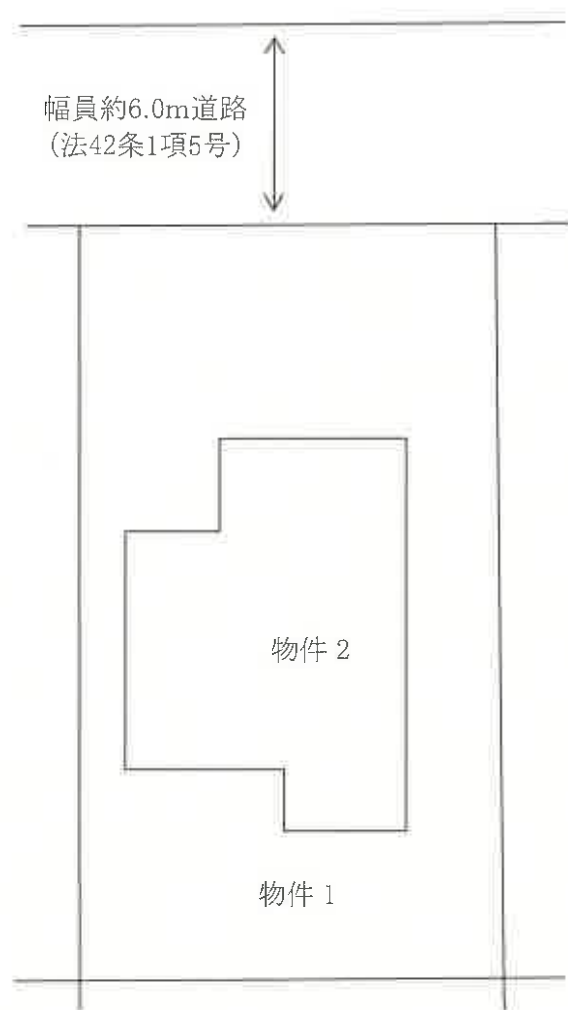


求 積 表		
3.940	×	6.895
3.940	×	8.865
		計
		62.0944
床 面 積		62.09 m ²

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

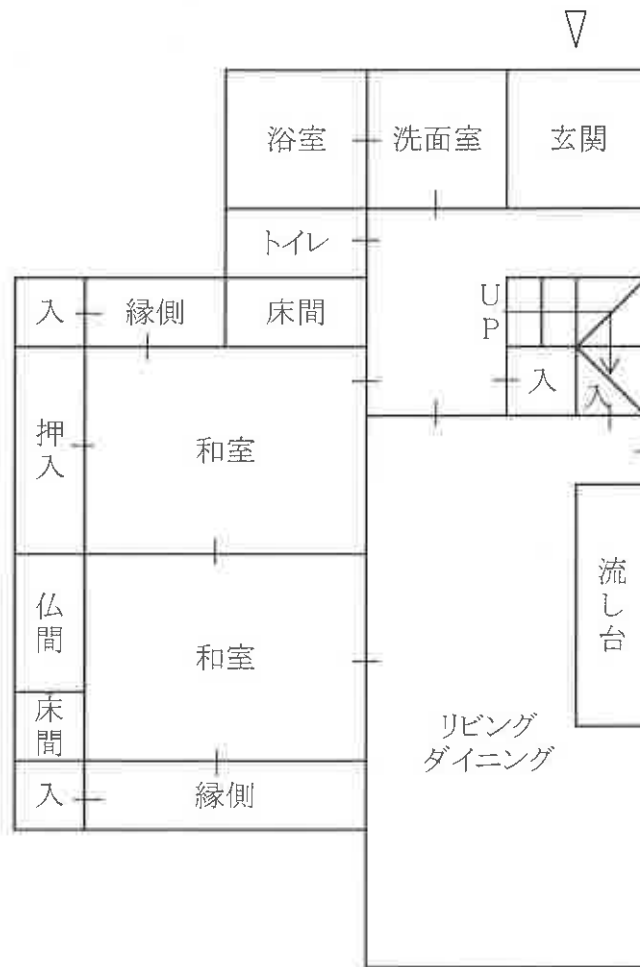


令和7年(ケ)第1号

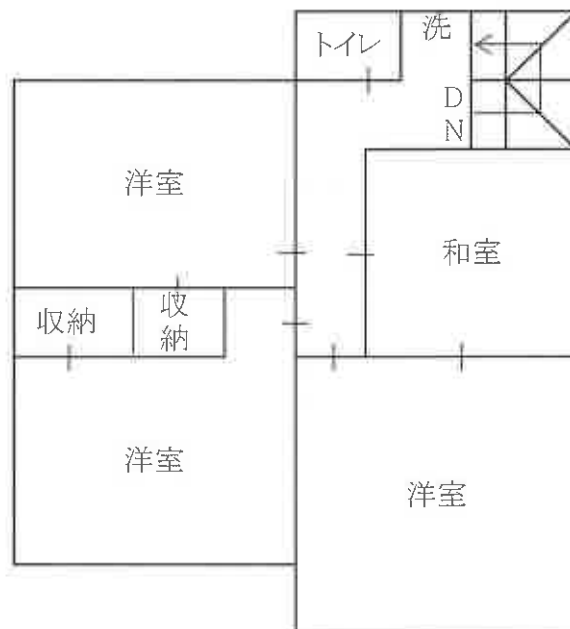
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)

1階

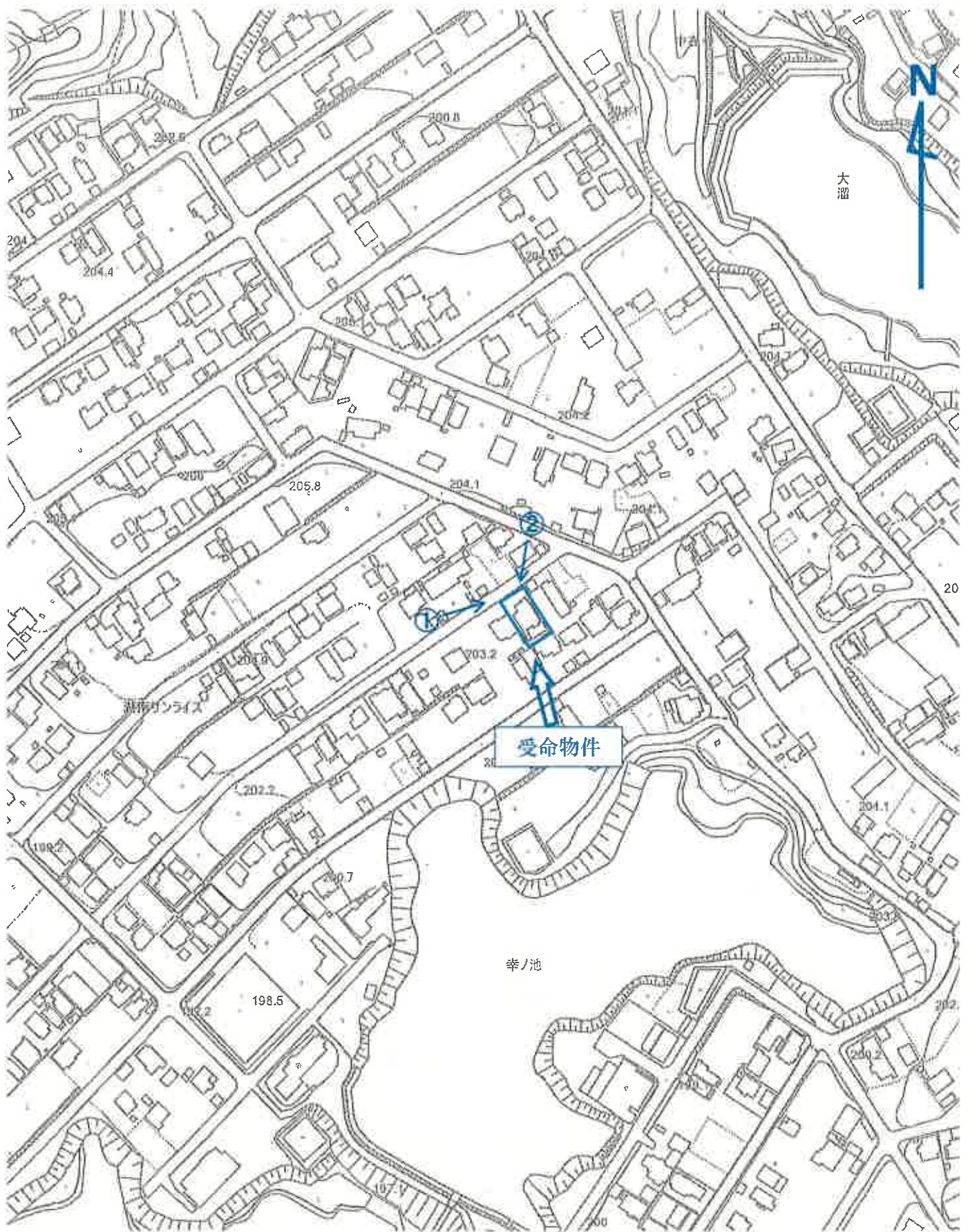


2階



令和7年(ケ)第1号

附属資料⑦
建物間取図



附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2



3



4

附属資料⑨
現況写真