

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 12 月 8 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 16 日 午前 10 時 00 分 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 2 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 12 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 420, 000 5, 936, 000	一括	1, 484, 000	93, 423	0
1	1, 860, 000				
2	5, 560, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 |
| | 地 番 | 244番829 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 333.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 244番地829 |
| | 家屋 番号 | 244番829 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.87平方メートル
2階 70.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 東近江市宮川町字後谷 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 8 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 2 4 4 番地 8 2 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 8 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 0. 8 7 平方メートル
2階 7 0. 8 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年7月25日受理
令和7年8月29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 | 東近江市宮川町字後谷 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 8 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 2 4 4 番地 8 2 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 8 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 8 7 平方メートル
2 階 7 0. 8 7 平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(A及びB)の陳述 ■提示文書 (Aから提出されたR7.8.18付け「回答書」及び「賃貸住宅標準書(改訂版)」)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成31年3月1日	
最初の	契約日	平成31年3月1日	
契約等	期間	平成 年 月 日 □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	平成31年3月1日から □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月額 金85,000円 (毎月末日までに翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		「その他の事項」記載のとおり	
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	

(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

物件土地に目的物件所有者の門柱が存する。

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（7枚目）及び地積測量図（8枚目乃至10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（12枚目）である。

概測した結果、目的土地の形状は9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11枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物の間取りは、概ね13枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑨乃至⑫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 構築物について

目的土地の北東側にカーポートが存し、同構造及び用途から、同土地に定着した構築物と認めた（写真⑦）。

5 目的外動産について

目的土地の北側にスチール製物置が据え置かれている（写真⑧）。

6 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

(1) 目的土地は南側で、幅員約6.5mの舗装道路（建築基準法第42条1項3号に該当）に約0.4mから約0.6m高く接面する（写真④）。

(2) 目的土地は東側で、幅員約5.6mの舗装道路（建築基準法第42条1項3号に該当）に概ね等高から約0.4m高く接面する（写真⑥）。

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 ）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的物件所有者)	[R7. 8. 26当支部受付：R7. 8. 18付け「回答書」及び「賃貸住宅標準書(改訂版)」]
■ B (目的建物居住者)	1 契約書等の控えが見当たらないのですが、私はAから目的建物を、2019年3月1日から月額85,000円で賃借し、私と家族らが同建物を住居として使用しています。 2 本日提出した「ご利用明細票」のとおり、賃料等にこれまで滞納はありません。 3 目的土地上の車やジェットスキーは私ら家族の所有物です。 4 目的建物1階のリビング・ダイニングで、ゲージに入れてインコを飼っていますが、建物内で犬や猫等をこれまで飼ったことはありません。 5 目的建物はオール電化です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚 目)

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7月25日(金) 15:40-16:00	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7月25日(金) 16:40-17:00	東近江市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年7月25日(金) 17:40-18:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (回答: 無)
令和7年8月1日(金) 14:40-15:00	物件所在地	占有状況等照会書再投函 (回答: 無)
令和7年8月4日(月)	当 庁	目的物件所有者(A)宛に占有状況等照会書郵送 (回答書等: 8/26当支部受付)
令和7年8月8日(金) 16:40-17:00	東近江市役所 住民課	目的建物に住む方の住民票の交付申請
令和7年8月26日(火) 13:50-14:20	物件所在地	目的物件居住者(B)と面談、同人から「ご利用明細票」受領 同人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

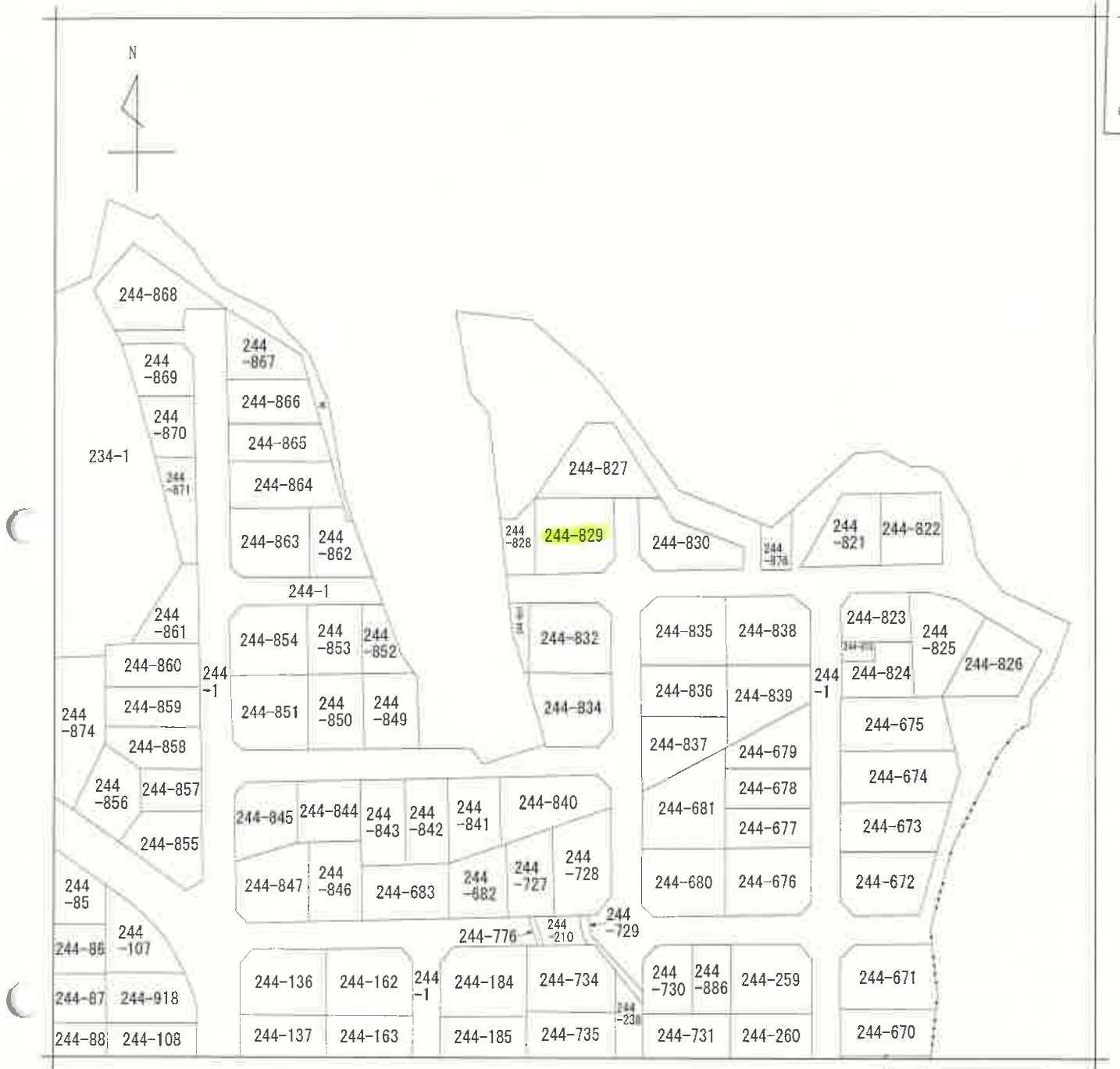
(特記事項)

☐ 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。

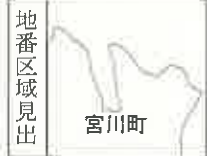
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6 枚 目)



(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 分	所 在	東近江市宮川町字後谷				地 番	244番829			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 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。

(大阪地方裁判所東近江出張所管轄)

令和7年7月28日

大阪地方裁判所彦根支部

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A4判に縮小

(7枚目)

0305715

244-133-848E(55%) 244-10-7243-9

地番 244-1 821-871

土地の所在 滋賀県蒲生郡蒲生町大字宮川字後谷

地積測量図

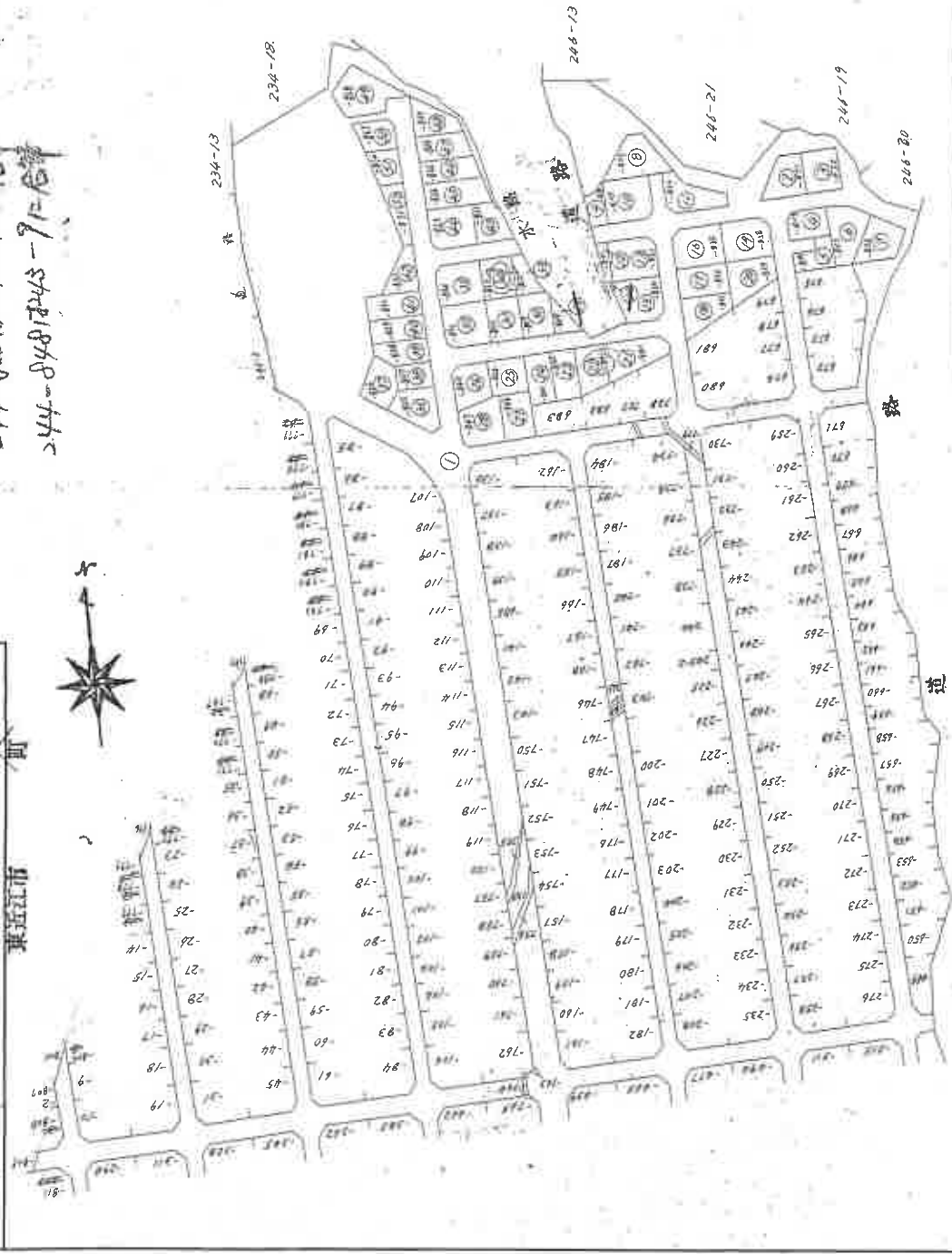
48.5.1
244-83313 243-101-合算
244-8481243-9 合算

作製年月日 昭和48年4月1日

作製者

申請人

(井文登印)



縮尺 1/2000

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。
(大津地方法務局東近江出張所寄贈)
令和7年7月28日 大津地方法務局彦根支局

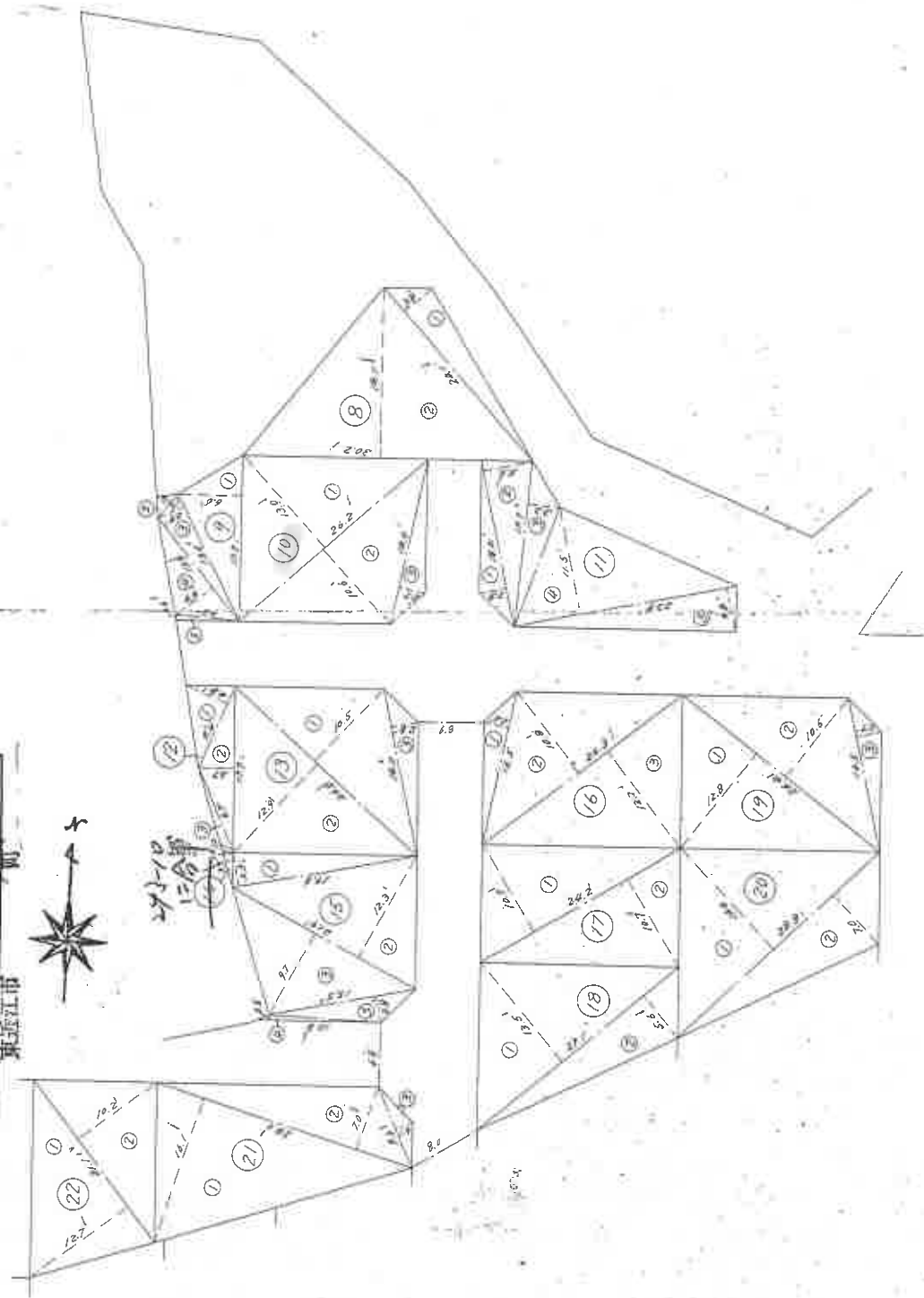
登記官

登記年月日 昭和48年5月1日

0305718

地番	244-1 821-871
土地の所在	滋賀県蒲生郡蒲生町大字宮川字後谷

地積測量図



縮尺 1/500

(共文印)

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。
(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年7月28日

大津地方法務局彦根支局

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号: 2-2

(4/8)

(9枚目)

0305721

地番 244-1 821-871

土地の所在 滋賀県瀬田郡瀬田町大字宮川字後谷

地積測量図

求積表

順	崖	辺	高さ	面積
②	1	270	62	167.40
	2	270	133	359.10
		計		526.50
③	1	231	114	263.34
	2	231	115	265.65
		計		528.99
④	1	125	23	287.5
	2	217	91	175.77
	3	217	101	219.17
		計		682.39
⑤	1	150	62	93.00
	2	150	24	34.00
	3	199	46	91.54
	4	199	73	145.27
		計		363.81
⑥	1	239	62	180.58
	2	259	48	124.32
	3	257	46	115.46
	4	240	46	206.40
		計		606.76
⑦	1	207	176	364.32
	2	207	100	207.00
		計		571.32
⑧	1	241	38	91.58
	2	302	181	546.62
		計		638.20
⑨	1	177	68	116.82
	2	31	14	4.34
	3	150	29	43.50
	4	139	48	66.72
	5	66	6	3.96
		計		235.34

求積表

順	崖	辺	高さ	面積
⑩	1	262	130	340.60
	2	262	106	277.72
	3	190	27	49.80
		計		668.12
⑪	1	180	28	50.40
	2	180	52	93.60
	3	177	33	58.41
	4	238	115	273.70
	5	238	48	114.24
		計		590.35
⑫	1	94	48	45.12
	2	177	37	65.49
	3	97	10	9.70
		計		120.31
⑬	1	260	105	273.00
	2	260	129	335.40
	3	180	28	50.40
		計		658.80
⑭	1	39	10	3.90
		計		3.90
⑮	1	196	35	68.60
	2	219	123	269.37
	3	219	97	212.43
	4	128	05	6.40
	5	155	28	43.40
		計		600.20
⑯	1	165	26	42.90
	2	263	108	284.04
	3	263	127	334.01
		計		660.95
⑰	1	242	107	258.94
	2	242	107	258.94
		計		517.88

求積表

順	崖	辺	高さ	面積
⑱	1	271	135	365.85
	2	271	56	151.76
		計		517.61
⑲	1	264	128	337.92
	2	264	106	279.84
	3	165	27	44.55
		計		662.31
⑳	1	288	144	414.72
	2	288	70	201.60
		計		616.32
㉑	1	280	161	450.80
	2	280	70	196.00
	3	93	19	17.67
		計		664.47
㉒	1	211	127	267.97
	2	211	102	215.22
		計		483.19
㉓	1	235	96	225.60
	2	235	96	225.60
		計		451.20
㉔	1	234	96	224.64
	2	234	96	224.64
		計		449.28
㉕	1	215	107	230.05
	2	215	108	232.20
		計		462.25
㉖	1	165	27	44.55
	2	199	122	242.78
	3	199	130	258.70
		計		546.03

求積表

順	崖	辺	高さ	面積
㉗	1	231	105	242.55
	2	231	104	240.24
		計		482.79
㉘	1	199	31	61.69
	2	244	135	332.10
	3	246	92	226.32
	4	197	28	55.16
		計		675.27
㉙	1	208	99	205.92
	2	208	99	205.92
		計		411.84
㉚	1	211	110	237.60
	2	216	105	226.80
	3	134	08	10.88
		計		475.28
㉛	1	222	108	239.76
	2	222	108	239.76
		計		479.52
㉜	1	238	143	340.34
	2	238	113	268.94
	3	197	28	57.13
		計		666.41
㉝	1	183	51	93.33
	2	130	38	49.40
	3	183	87	159.21
		計		301.94
㉞	1	222	108	239.76
	2	222	108	239.76
		計		479.52
㉟	1	195	29	56.55
	2	261	104	271.44
	3	261	130	338.30
		計		667.29

作製年月日 昭和48年4月27日

作製者

申請人

(共文書印)

縮尺

A4判に縮小

(10枚目)

登記官

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。
(大津地方方法務局東近江出張所管轄)
令和7年7月28日 大津地方方法務局彦根支局

登記年月日：平成12年9月13日

3003528

各階平面図

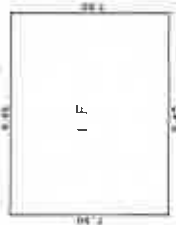
平成12.9.13

建物図面

家屋番号
244-829

建物の所在
新井郡南大塚町官川字後篇 244-829

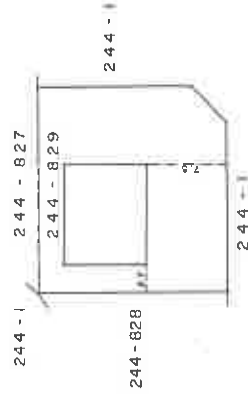
東近江町



1 F
7.50 9.45
T
70.8750
70.8750 m²



2 F
7.50 9.45
T
70.8750
70.8750 m²



(スケッチ製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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 東近江出張所管轄)

令和7年7月28日 大津地方広務局彦根支局

登記官

(// 枚目)

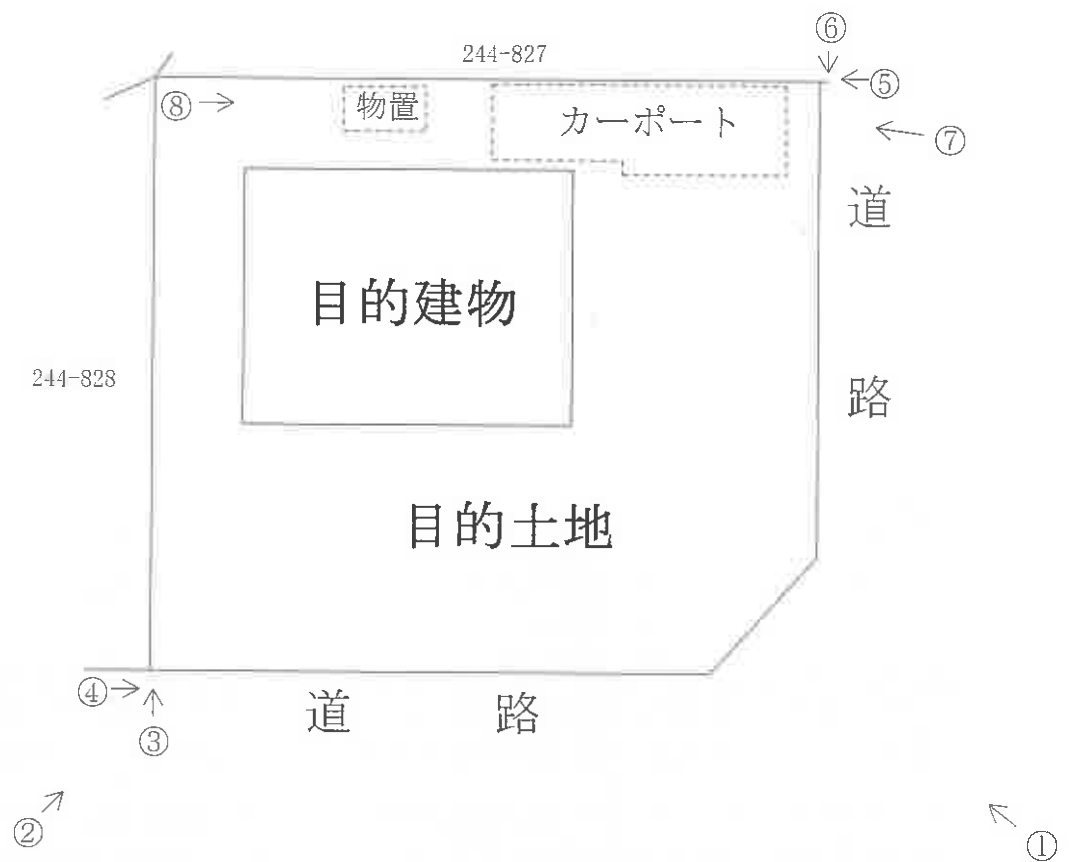
A4判に縮小

請求番号 2-3

(// 枚目)

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

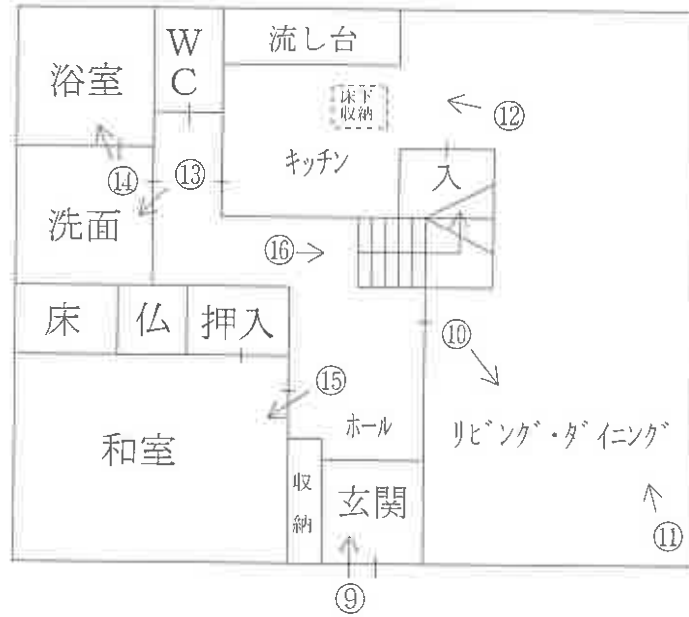


【間取図略図】

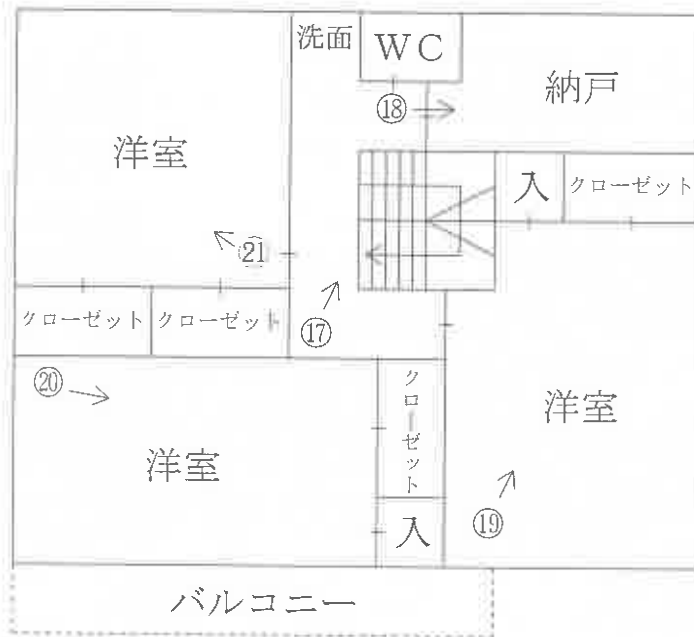
○→ 写真撮影位置方向



〔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



⑭



⑮



16



17



18



①9



②0



②1



令和 7 年 (ケ) 第 22号
令和 7 年 8 月 26 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 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 7,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,860,000 円
物件2 (建物)	金 5,560,000 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 | 東近江市宮川町字後谷 |
| | 地 番 | 244番829 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 333.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 244番地829 |
| | 家屋 番号 | 244番829 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.87平方メートル
2階 70.87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「 桜川 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 4,600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。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(田園ゾーン)、屋外広告物規制区域(第3種地域)
画 地 条 件	規模 333.46 m ² (公簿) 間口 14.0m、 奥行 16.0m、 ほぼ長方形地 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	東側:幅員約5.6m舗装道路(法42-1-3号道路)に概ね等高～若干高く接面。 南側:幅員約6.5m舗装道路(法42-1-3号道路)に若干高く接面。	
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、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、地目について、平成12年に雑種地から宅地に地目変更されている。所有者について、昭和48年に個人名義となる以前は法人所有であり、その後、平成10年の個人名義を経て、平成20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カーポートあり。簡易な構造の物置がある。 ③関係人提示資料によれば、下水道について、浄化槽を使用している模様である、とのことであった。 ④本件土地は市街化調整区域に存する。建物建築に関し、東近江市担当課での確認によれば、東近江市開発許可基準・市条例第8条別表第4項(認定既存住宅団地における自己用住宅)の規定が適用されることにより、1戸建専用住宅の建築は可能である、とのことである。	

(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12年9月11日 新築 経 過 年 数 ： 25 年 経済的残存耐用年数： 10 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 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概ね経年相応の劣化であり、特段の損傷は認められない。なお、リビングに設置されている埋込式の空調機が損傷している模様である。

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	15,400	1.06	333.46	0.95	5,170,000

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) -22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,600\text{円}/\text{㎡} \times 97/100 \times 100/100 \times 100/98 = 15,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.03 角地 1.03 (相乗積 106/100)

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	175,000	141.74	0.29	7,190,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 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) = 0.29

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	5,170,000	0.40 法定地上権	2,070,000

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	5,170,000	-2,070,000		1.00	0.60	1.00	1,860,000
2	7,190,000	+2,070,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,560,000
一 括 価 格(合計)							7,420,000

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)－22】

所 在： 東近江市蒲生堂町字さぬ谷328番479

価 格： 15,600 円/㎡

位 置： 近江鉄道 線「 桜川 」駅の 南西 方・道路距離約 5,800 m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 191 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 西側6m市道

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： 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

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

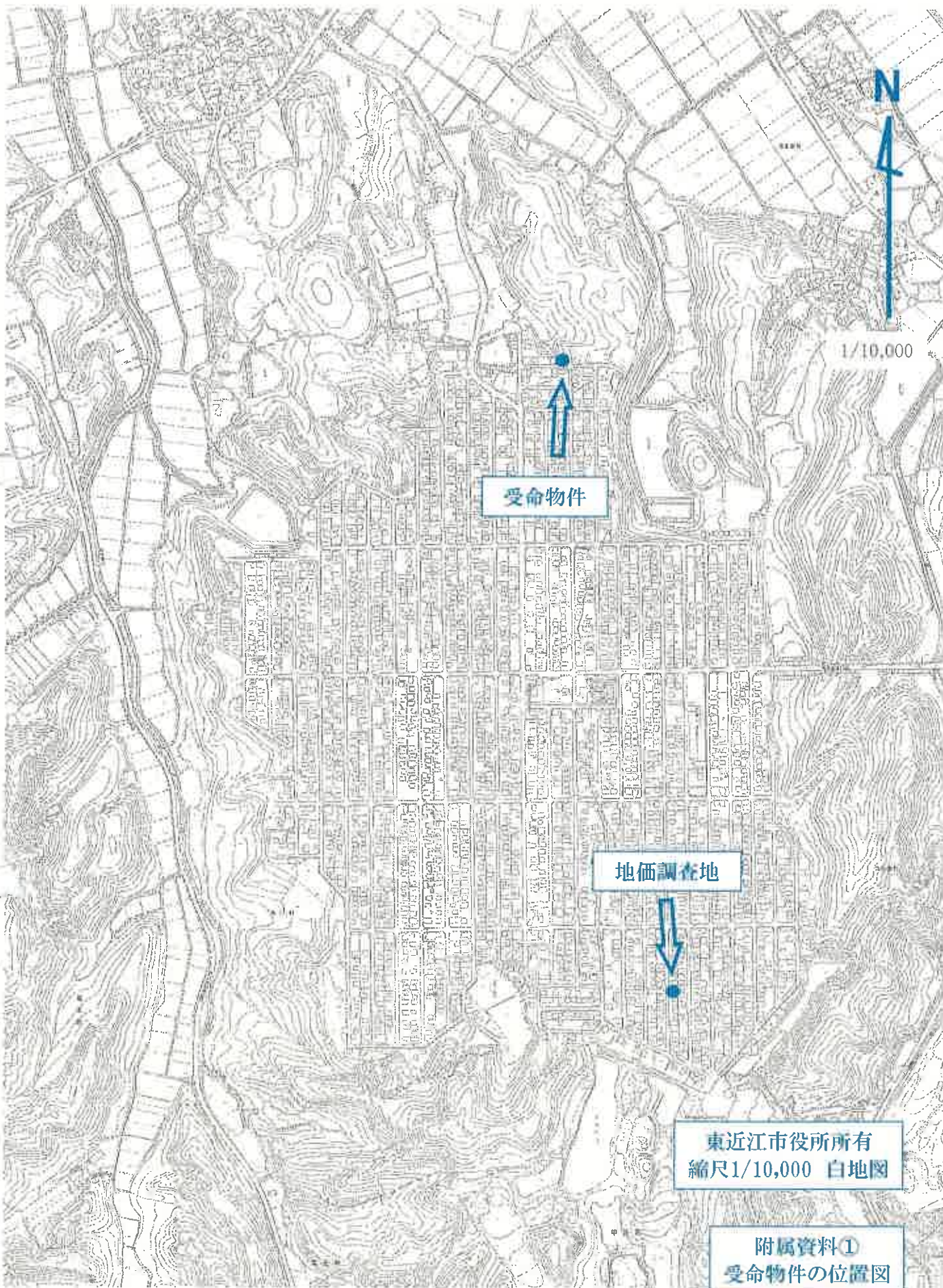
9 現 況 写 真

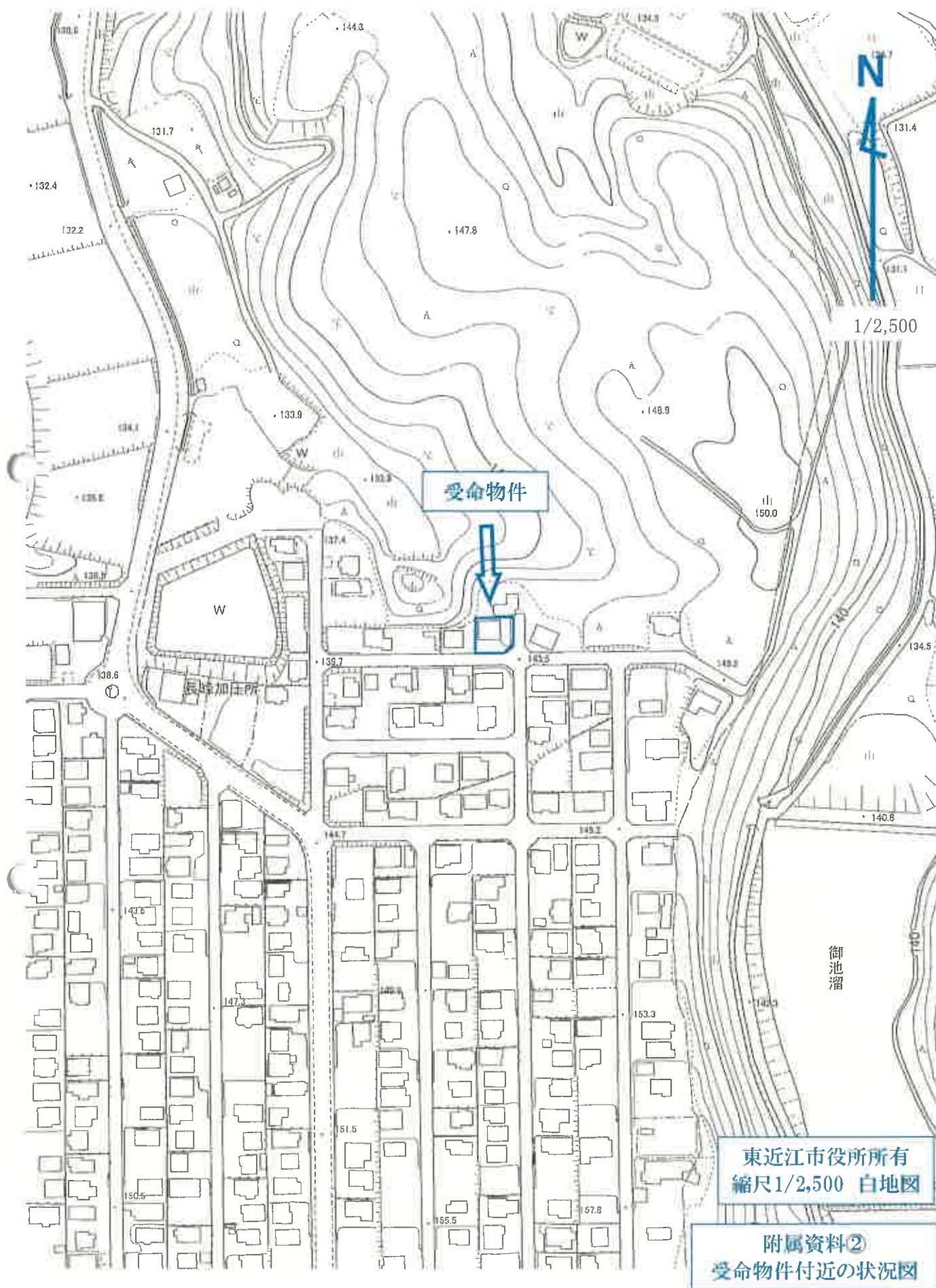
固定資産税評価額(令和7年度)

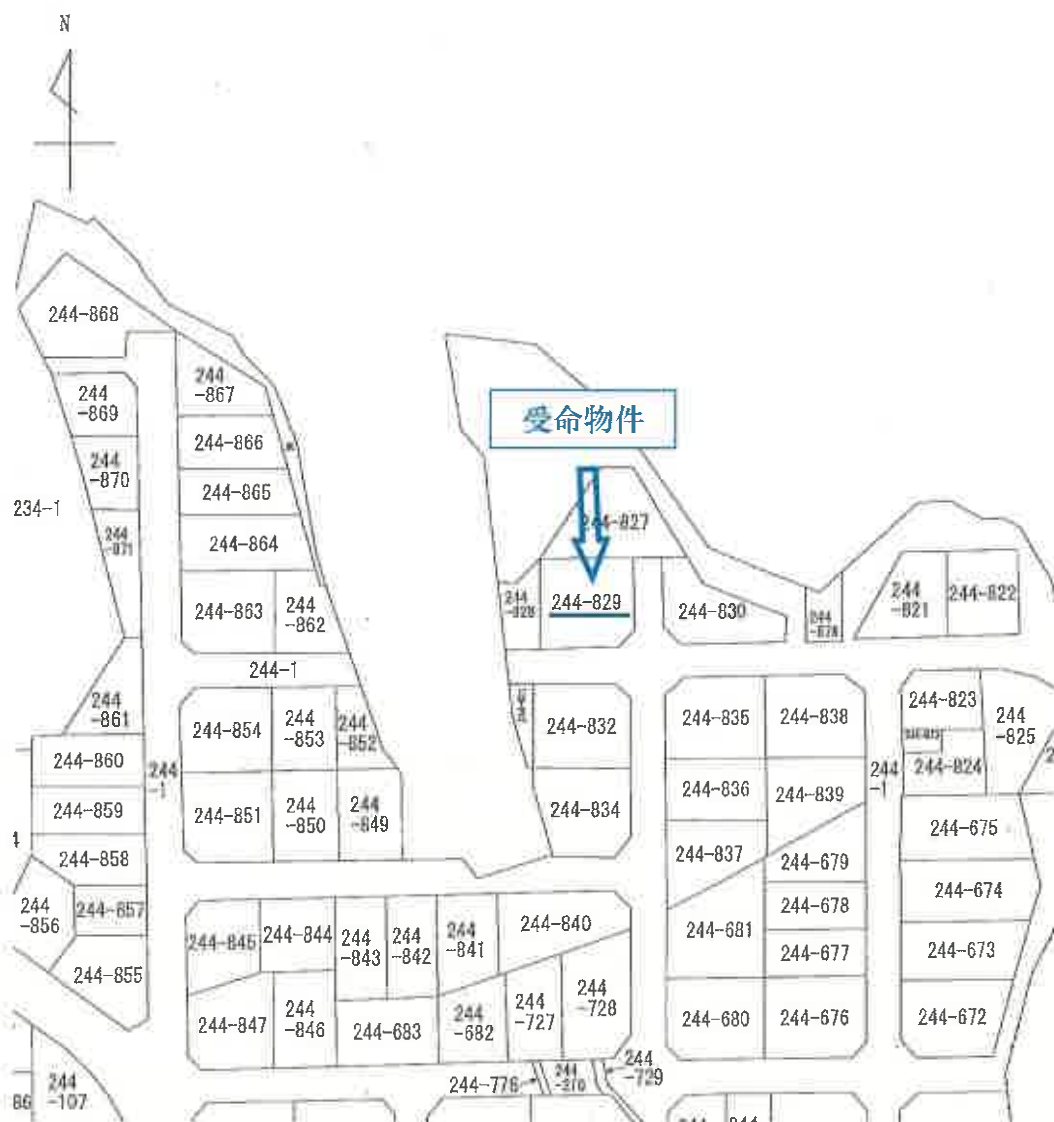
物件1 : 3,741,754 円

物件2 : 4,053,888 円

以 上

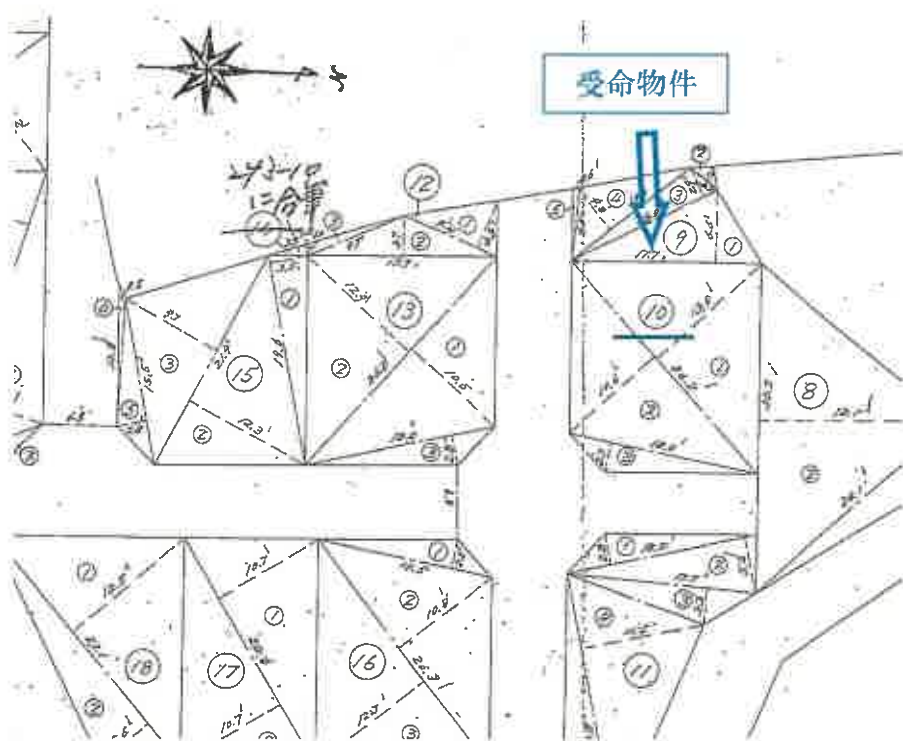






縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



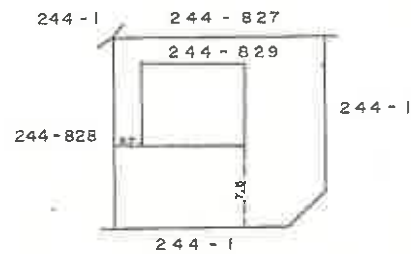
縮尺1/500
A3をA4に縮小

求 積 表

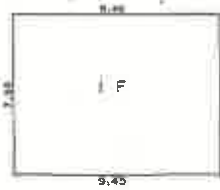
符号	底辺	高さ	面積
⑩ 1	26.2	13.0	340.60
2	26.2	10.6	277.72
3	18.0	2.7	48.60
		計	666.92
		1/2	333.46

附属資料④
地積測量図写

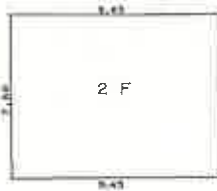
東近江町



縮尺1/500
A3をA4に縮小



7.50	x	9.45	=	70.8750
T			=	<u>70.8750 m²</u>

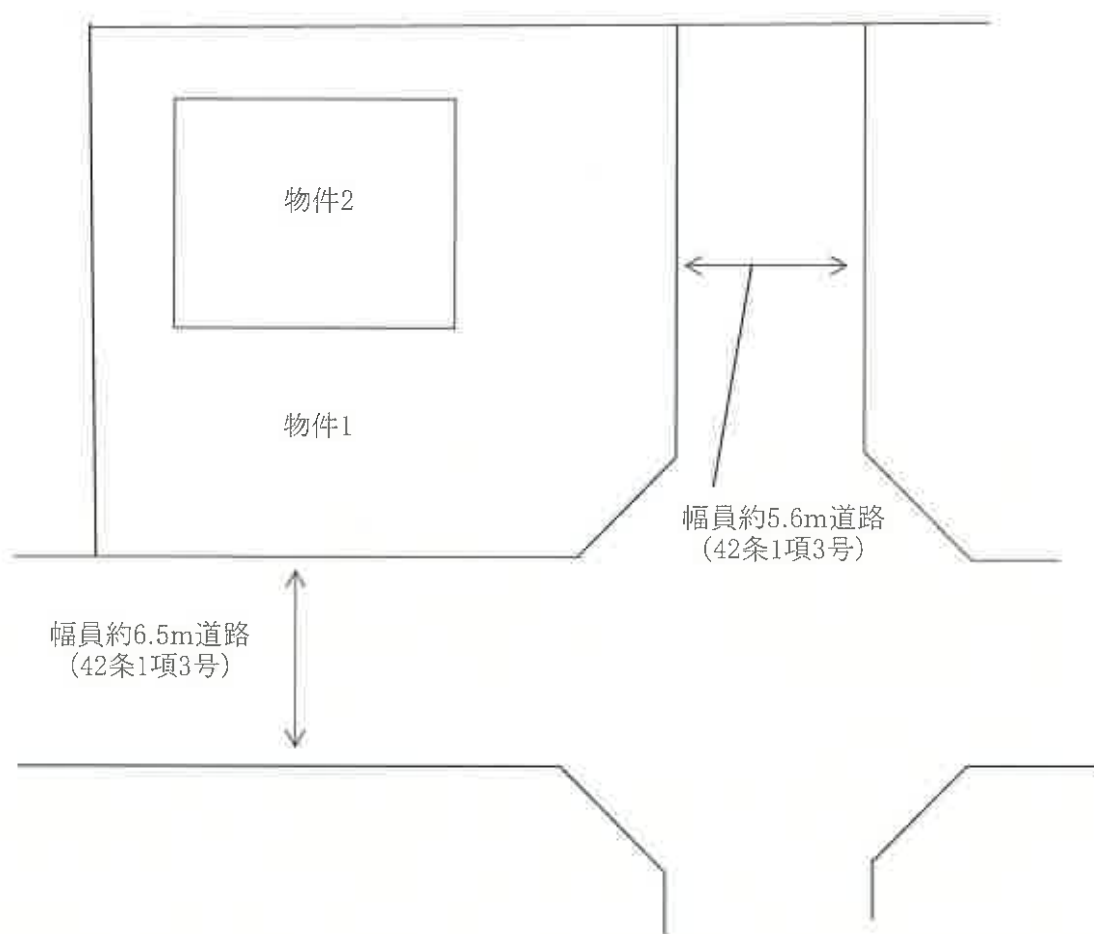


7.50	x	9.45	=	70.8750
T			=	<u>70.8750 m²</u>

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



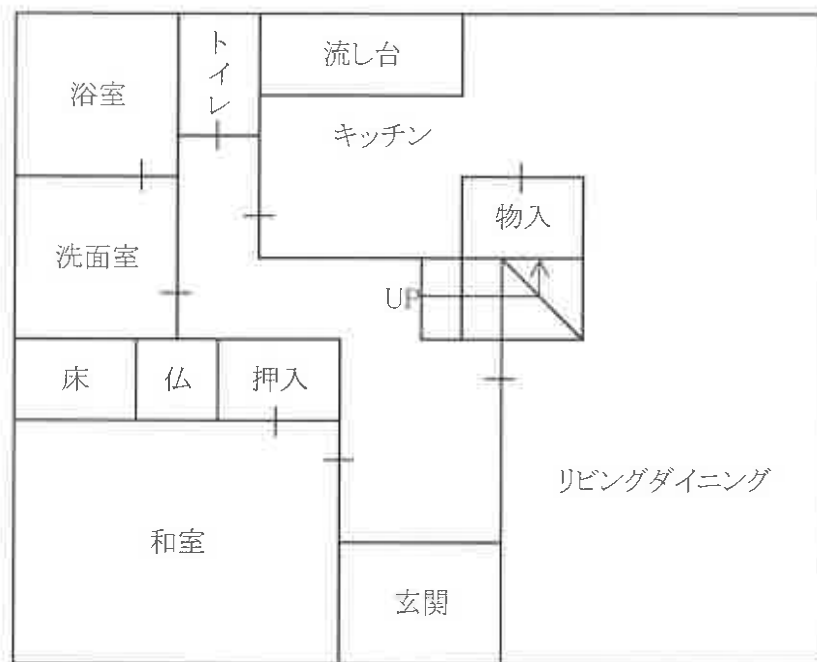
4

令和7年(ケ)第22号

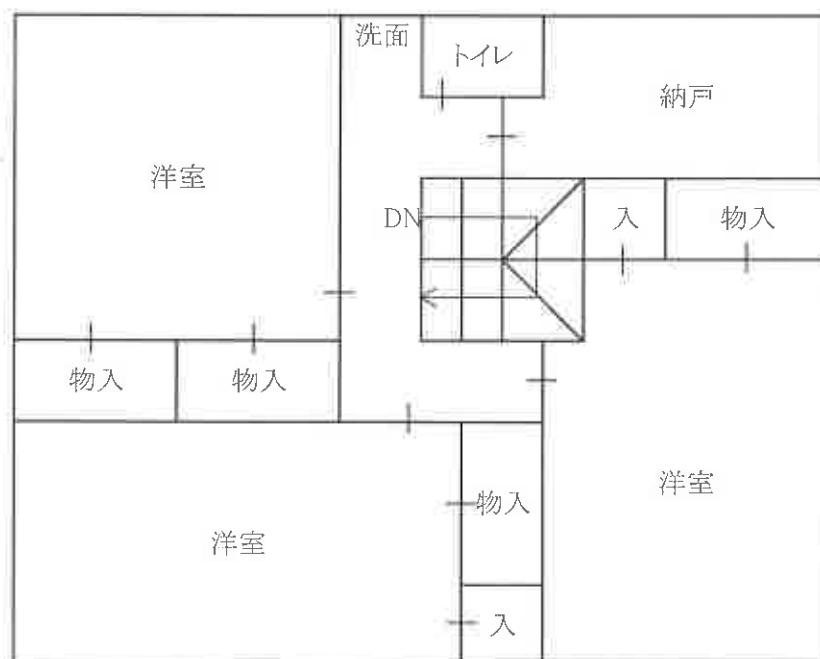
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

1階

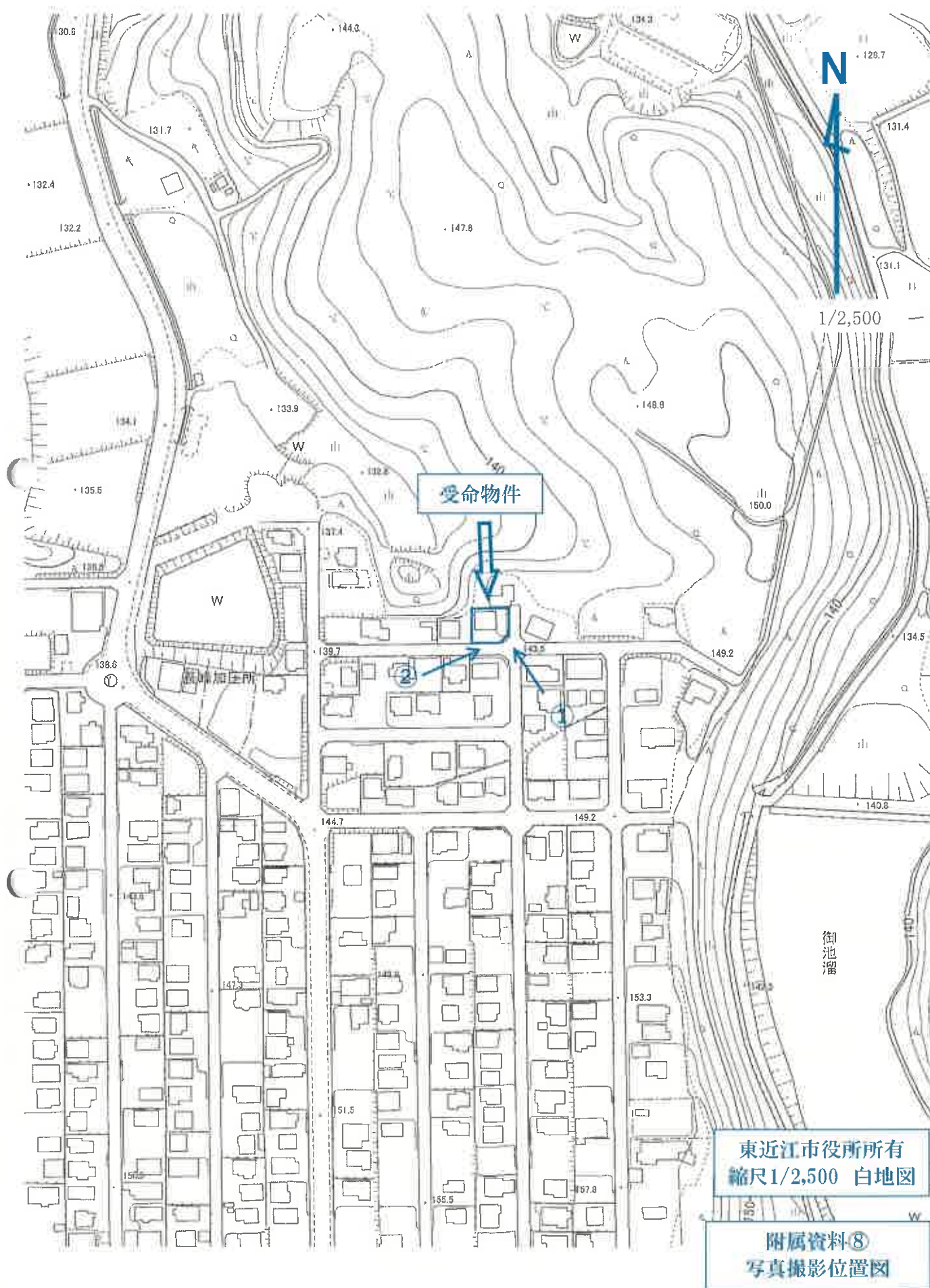


2階



附属資料⑦
建物間取図

令和7年(ケ)第22号





1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真