

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 8 年 7 月 21 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 8 年 8 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 17 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 8 年 9 月 7 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 8 年 8 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 8 月 24 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 8 年 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地、7 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 1 0 平方メートル
2 階 1 4 2 . 2 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 1 0 平方メートル
2 階 約 1 0 7 . 7 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	4 6 . 7 2 平方メートル
	2 階	3 5 . 4 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 22 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

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

【物件番号 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 0 7 番，附属建物符号 1 及び符号 2）
の登記が存在する。

《 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 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地、7 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2. 1 0 平方メートル
2 階 1 4 2. 2 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2. 1 0 平方メートル
2 階 約 1 0 7. 7 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1 階 4 6 . 7 2 平方メートル

2 階 3 5 . 4 3 平方メートル



令和8年(ヌ)第3号
令和8年2月26日受理
令和8年3月19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 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地、7 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2. 1 0 平方メートル
2 階 1 4 2. 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6. 7 2 平方メートル
2 階 3 5. 4 3 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・2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1・2) ☐ 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」記載のとおり		
建物	物件 3		
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: 2階 約 107.75 平方メートル		
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 ☐ その他の者() 上記の者が本建物の 1 階を店舗・作業場として使用し、2 階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

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・2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1・2) ☐ 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」記載のとおり	
建物	物件4	
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 ☐ その他の者 () 上記の者が本建物の居宅 (空き家)・倉庫を所有し、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

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

目的物件3建物の外壁に、目的物件所有者が同建物1階の店舗で営んでいる和菓子店の看板が掲げられていた。

2 物件1土地及び物件2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

物件1土地及び物件2土地は地続きの土地である。

目的土地については、法務局備付けの公図（6枚目）が存するが地積測量図は存しない。そのため、上記図面、町役場備付け地番図及び物件3建物及び物件4建物の各建物図面（7枚目及び8枚目）等を参考に、現地で隣接する道路や隣地との境界の金網フェンスやコンクリートブロック塀等を確認し、概測可能な目的土地の辺長を巻き尺等により、簡易計測して作成したものが9枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は土地建物位置関係図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、物件1土地及び物件2土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね合致していると認められたが、目的土地の地積測量図は存せず、物件1土地及び物件2土地の境界も杭等で明示されていない状況等から、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

地続きの物件1土地及び物件2土地（目的土地）は、物件3建物及び物件4建物の敷地及び物件3建物の店舗利用者の駐車場として利用されている。

3 物件3建物及び物件4建物（以下、「目的建物」という。）の状況等

(1) 物件3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乃至③のとおりである。

イ 立入調査の結果、物件3建物の南東側2階（同建物1階店舗の上部）は現存せず（現存しない床面積を概測した結果：約34.5㎡）、同建物2階の各階平面図（7枚目）に記載の形状・範囲と異なっていた。

ウ 現存しない部分も含めて記載した同建物の間取りは、概ね10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑩乃至・のとおりである。

エ 目的建物所有者は、同建物1階を和菓子店の店舗・作業場(厨房)等に利用し、同建物2階を住居として使用されている。

(2) 物件4建物の形状・間取り・使用状況等について

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（4枚目の1）

その他の事項

- ア 同建物の外観は写真④とおりであり、同建物の形状は8枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致している。
- 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②乃至③のとおりである。
- ウ 同建物の2階内部にトレーラーハウスが置かれていた(写真③)。
- エ 同建物の居宅は空き家で、トレーラーハウスを含め、同建物は概ね倉庫や物置として使用されている。
- (2) 目的建物の損傷等
- ・ 物件3建物の北東側の外壁に剥がれ等の損傷が見うけられた(写真③)。
 - ・ 物件3建物2階のリビングのクロス壁には汚れや傷み等の損傷が見受けられ、同所の建具等には開閉しにくい等の損傷箇所が見受けられた。
 - ・ その他、目的建物の全体に経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。
- 4 構築物について
- (1) 物件3建物2階の北西側には、簡易な脚立を利用して和室窓から出入りしている(写真②⑥)ベランダが存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた(写真⑧)。
- (2) 物件4建物2階の東側にはベランダが存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた(写真⑨、③⑤)。
- 5 目的外動産について
- 目的土地の西側にスチール製物置の据え置かれている(写真⑨)。
- 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) 目的土地は南東側で、幅員約7.0m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⑦)。
- (2) 目的土地は北東側で、幅員約2.0mの舗装里道に概ね等高に接面する(写真⑤)。
- 7 その他
- 物件2土地の所在地には、登記簿上、第三者が所有する主建物(家屋番号707番の居宅:木造瓦葺2階建)、附属建物符号1(水屋:木造瓦葺平家建)及び符号2(物置:木造瓦葺2階建)が存する旨の記載があるが、いずれの建物も現存していない(抹消登記未了)。

(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
■目的物件所有者	1 物件3建物の1階を私が営む和菓子やの店舗として使用し、同建物2階を居宅として使用しています。 2 物件4建物には現在誰も住んでおらず、倉庫として使用しています。

(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8年2月26日(木) 16:20-16:40	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8年2月27日(金) 9:20-9:40	愛荘町役場 愛知川庁舎	目的物件の地番図等交付申請
令和8年2月27日(金) 10:15-10:35	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和8年3月11日(水) 9:40-11:00	物件所在地	目的物件所有者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)



(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	愛知郡愛荘町石橋字南ノ町				地番	708番		
出力縮	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。

令和8年2月27日
大津地方方法務局彦根支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

A4判に縮小

(6枚目)

(6枚目)

登記年月日：平成13年8月28日

令和8年2月27日 大津地方裁務局彦根支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-3

350426

各階平面図

平成13.8.28

建物図面

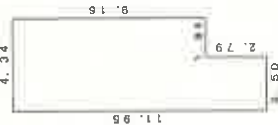
家屋番号

708番の2

建物の所在

愛知郡武豊町
愛知郡武豊町大字石橋平南ノ町708番地

1 階



求積表

4.34 × 9.16 = 39.7544
2.50 × 2.79 = 6.9750
計 46.7294

床面積 46.72 m²

2 階



求積表

4.14 × 8.56 = 35.4384

床面積 35.43 m²

(自署提出)

製作者

年月24日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

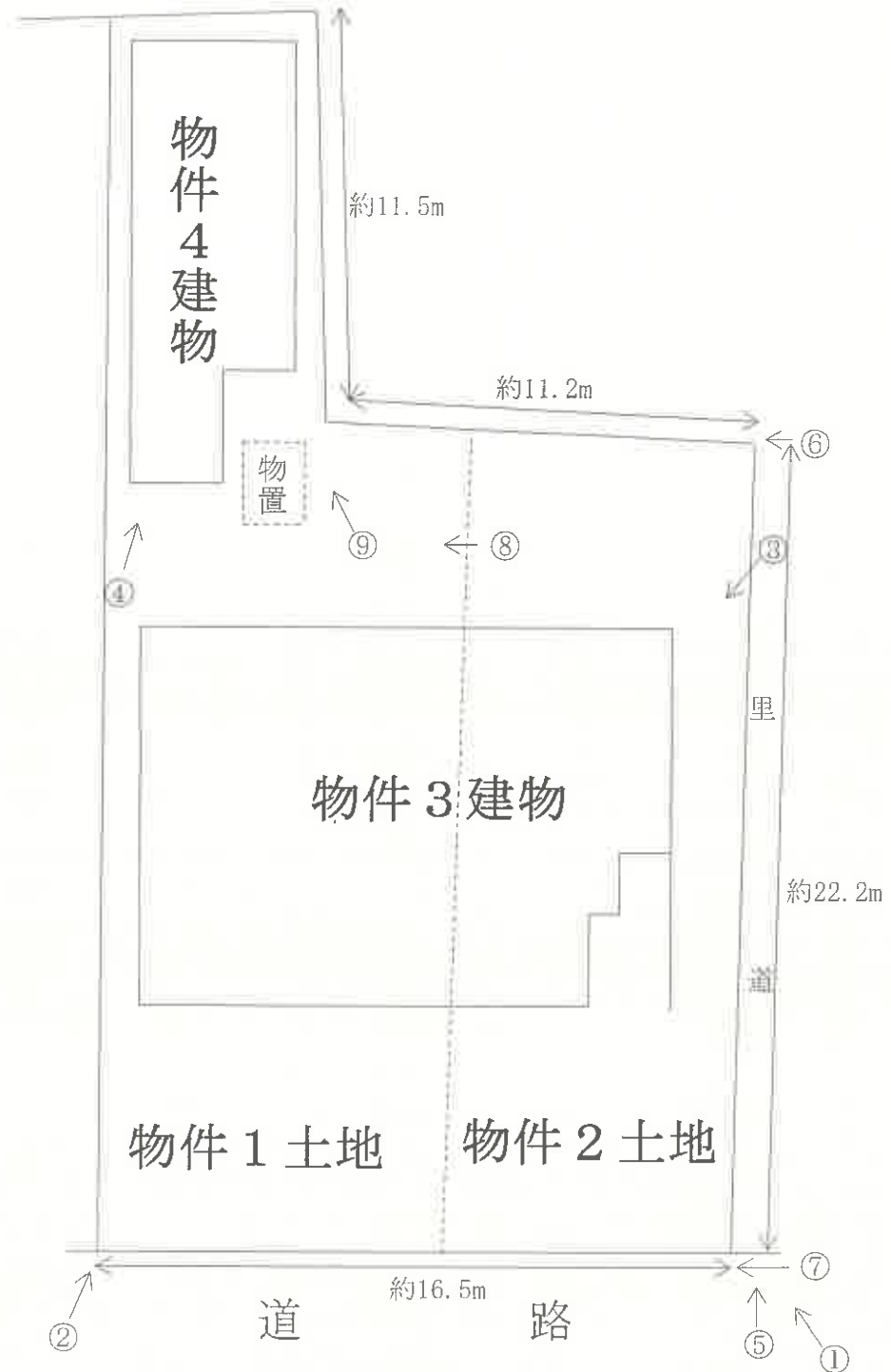
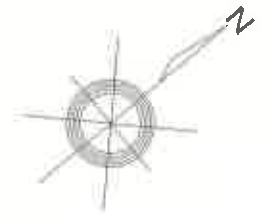
1/500

(8枚目)

【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

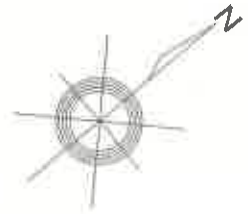


【間取図略図】－物件3建物

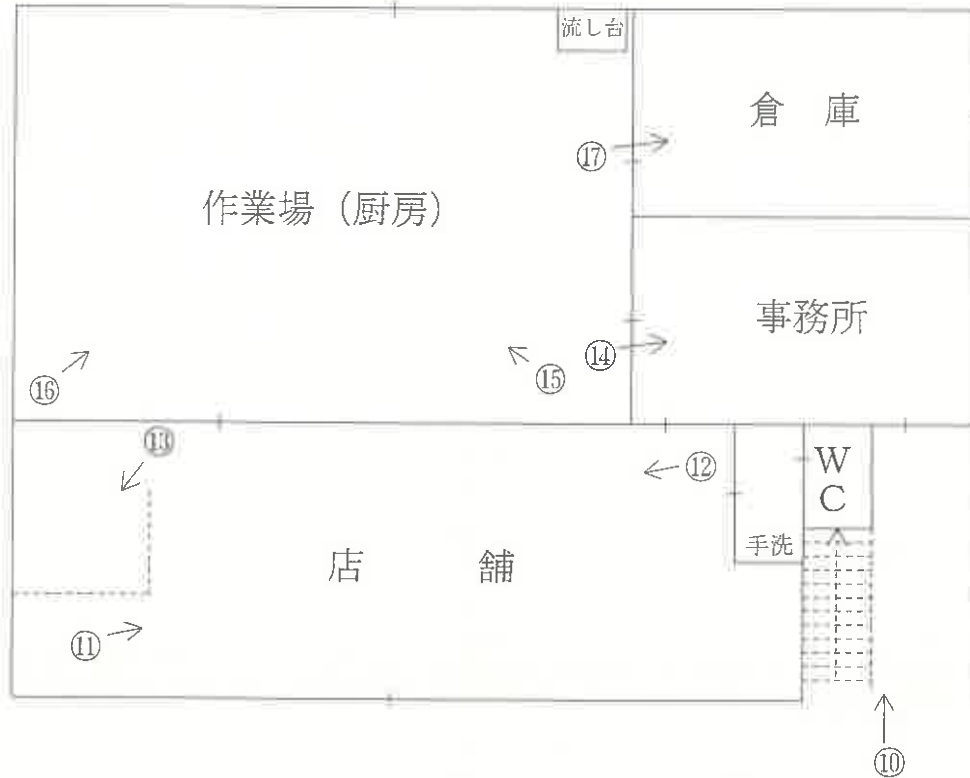
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

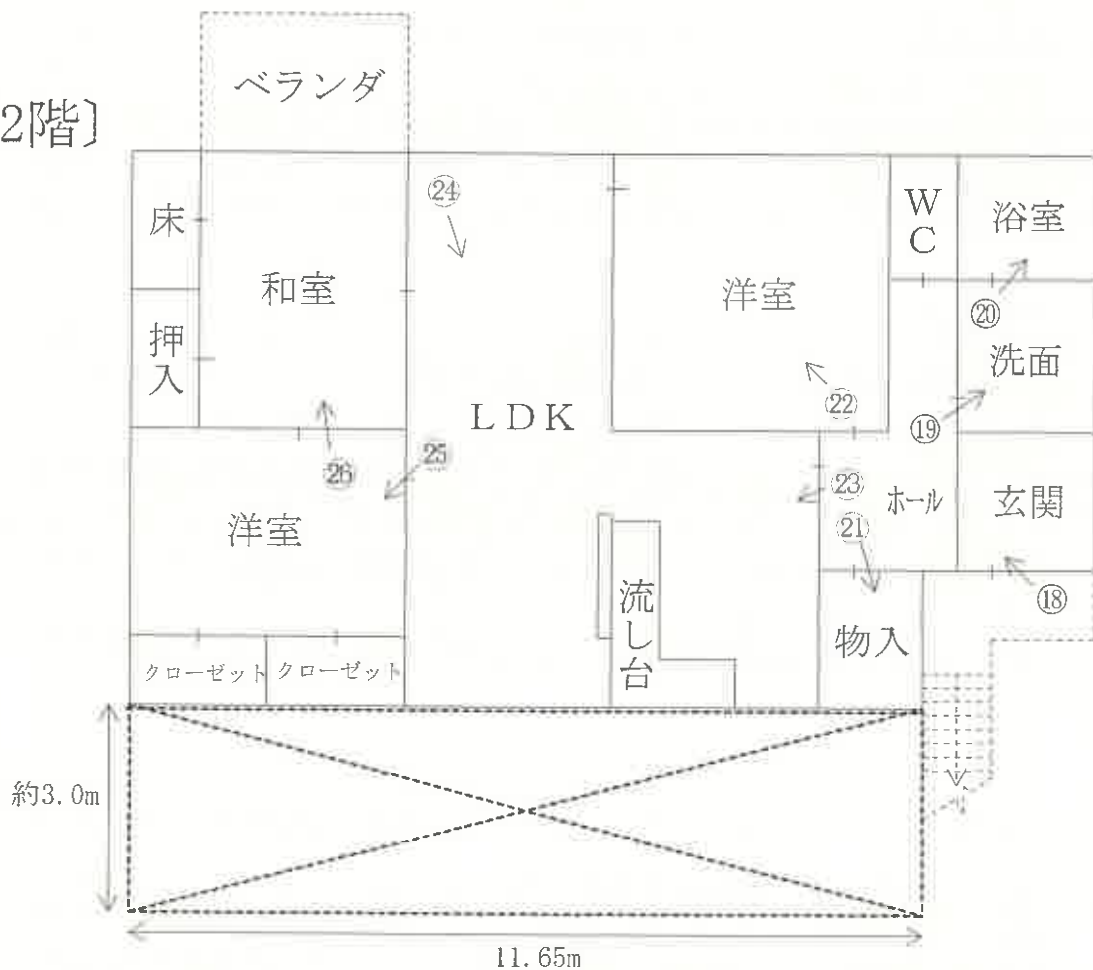
⊠→ 各階平面図には記載されているが、現存しない部分の床面積
約34.5㎡ (約3.0m×11.65m)



[1階]



[2階]



(10 枚目)

【間取図略図】一物件4建物

○→ 写真撮影位置方向

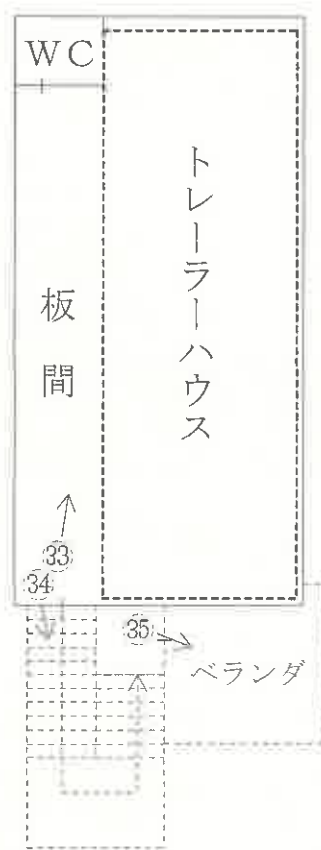
□→ トレーラーハウス



〔1階〕



〔2階〕



(11 枚目)

現況写真

物件3建物
↓

①



②



③



(12 枚目)

物件4建物



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(16 枚目)

①6



①7



①8



①9



②0



②1



22



23



24



②5



②6



②7



②⑧



②⑨



③⑩



31



32



33



34



35



令和 8 年 (ヌ) 第 3号
令和 8 年 3 月 1 1 日 現地調査
令和 8 年 3 月 1 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 8,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,450,000 円
物件2 (土地)	金 750,000 円
物件3 (建物)	金 4,840,000 円
物件4 (建物)	金 1,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	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107.75㎡
4	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	【土地】 ①現地において、立ち入り可能な箇所を巻き尺により測り、机上概測した結果、概ね登記数量と地積測量図、現地概測数量は概ね一致するものと推定されるが、境界杭等がなく、正確には、測量等することが必要である。 ②登記上、本件土地上下記の建物があるが、現存しない。 〔登記された建物の概要〕 ・所在:愛知郡愛荘町石橋707番地 ・家屋番号:707番 ・種類:居宅 ・構造:木造瓦葺2階建 ・床面積:1階57.85㎡、2階19.83㎡ ・その他、附属建物が2棟ある。		
3 4	【建物 物件3】 ①2階南東側約34.5㎡が現存しない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 |
| | 地 番 | 7 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地、7 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番 |
| | 種 類 | 居宅・作業場・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 1 0 平方メートル
2 階 1 4 2 . 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛知郡愛荘町石橋字南ノ町 7 0 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 8 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 7 2 平方メートル
2 階 3 5 . 4 3 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・2)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道 線「愛知川」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 1,300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や店舗が混在する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。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	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域、屋外広告物規制区域(第1種地域)、周知 の埋蔵文化財包蔵地(沓掛遺跡)
画 地 条 件	規模 386.77 m ² (公簿) 間口 16.5m、 奥行(最大) 33.0m、 不整形地 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7m舗装町道沓掛・石橋線(法42-1-1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(プロパンを使用している模様である。) 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。 昭和52年及び59年の住宅地図では住宅等の表示が確認できたが、平成2年の住宅地図では建物等の記載はなく、平成13年の住宅地図では本件建物の敷地となっている。 本件土地のうち、物件1にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、平成11年に個人名義となる以前も個人であり、その後、平成29年に個人名義となった後、令和3年に現所有者名義となっている。なお、地目について、閉鎖登記簿によっても、宅地のままであった。	
特 記 事 項	①前記目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②本件土地上建物の建築計画概要書によれば、物件4が新築で建築され、その後に、物件4の増築として、物件3が建築されている模様である。なお、当該概要書による敷地面積は、434.93m ² と記載されている。 ③北東側は幅約2.0mの里道敷であり、建築基準法上の道路には該当しない。	

(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 3)

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8月10日 新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、ボードほか 天 井：ビニールクロス、ボードほか 床：1階：ビニールシート・土間コンクリート、2階：フローリング・畳 設 備：電気、給排水等 そ の 他：ビルトインエアコン（※稼働の可否は確認できなかった）
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・作業場・店舗 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	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。 ・外壁が一部損傷している。 ・2階リビングのクロスと建具の一部に損傷がある。 ②本件建物の1階は、和菓子製造販売の店舗とその作業場である。

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6月10日 新築 経 過 年 数 ： 26 年 経済的残存耐用年数： 4 年
仕 様	構 造 ：鉄骨造 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：鋼板 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：合板ほか。なお、2階部分の天井は屋根材となっている。 床 ：畳ほか 設 備 ：電気等 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・倉庫 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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、室内の維持管理の状況が劣っている。 ②2階部分の大半は、トレーラーハウスが設置されている。 ③給排水設備について、稼働の可否は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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 物件3 敷地	20,100	0.97	188.36	0.90	3,310,000
1 物件4 敷地	20,100	0.97	66.18	0.90	1,160,000
2	20,100	0.97	132.23	0.90	2,320,000
計					6,790,000

物件1について、物件3及び物件4の建築面積割合により、下記のとおり按分した。

物件1のうち物件3の敷地

$$\begin{array}{ccccccc} \text{物件1面積} & & \text{物件3建築面積} & & \text{物件4建築面積} & & \text{割合} \\ 254.54\text{㎡} & \times & \{132.10\text{㎡} \div (132.10\text{㎡} + 46.72\text{㎡})\} & \div & 74\% & \div & \text{物件3への按分額} \\ & & & & & & 188.36\text{㎡} \end{array}$$

物件1のうち物件4の敷地

$$\begin{array}{ccccc} \text{物件1面積} & & \text{物件3への按分額} & & \text{物件4への按分額} \\ 254.54\text{㎡} & - & 188.36\text{㎡} & = & 66.18\text{㎡} \end{array}$$

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 愛荘(県) -6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,100\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 20,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} & & \text{格差率} \\ & & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 100/100 \end{array}$$

$$\text{イ 個 別 格 差} : \text{方位 } 1.02 \text{ 不整形地 } 0.95 \quad (\text{相乗積 } 97/100)$$

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3・4（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
3	175,000	239.85	0.16	6,720,000
4	150,000	82.15	0.13	1,600,000

ウ 現価率

（物件3 主である建物）

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.16$$

（物件4 主である建物）

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.25) \div 0.13$$

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 物件3 敷地	3,310,000	0.40	法定地上権	1,320,000
1 物件4 敷地	1,160,000	0.40	法定地上権	460,000
2	2,320,000	0.40	法定地上権	930,000
計				2,710,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権など判定し、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	4,470,000	-1,780,000		0.90	0.60	1.00	1,450,000
2	2,320,000	-930,000		0.90	0.60	1.00	750,000
3	6,720,000	+2,250,000	1.00	0.90	0.60	1.00	4,840,000
4	1,600,000	+460,000	1.00	0.90	0.60	1.00	1,110,000
計							8,150,000

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、店舗と居宅が存する建物であり、このような不動産の場合、買手となる市場参加者は限定的とならざるを得ず、したがって、市場性が劣る程度を考慮して、△10%の減価を行った。

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【愛荘(県)－6】

所 在 : 愛荘町石橋字南ノ町646番外

価 格 : 20,100 円/㎡

位 置 : 近江鉄道 線「愛知川」駅の 北 方・道路距離約 1,200 m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 383 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西側7.5m町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率70%、容積率200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか店舗併用住宅等が混在する住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 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)

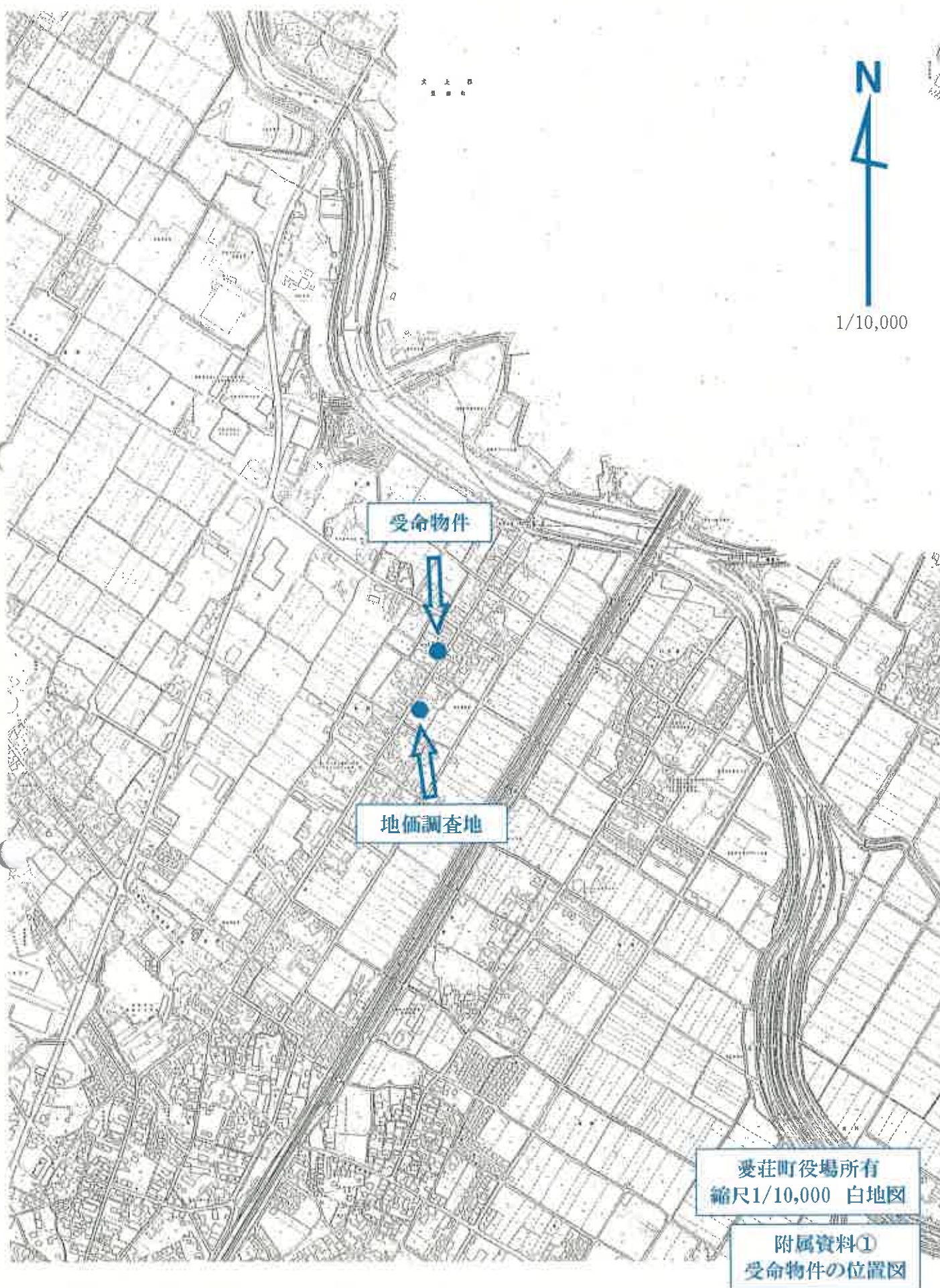
物件1 : 3,318,183 円

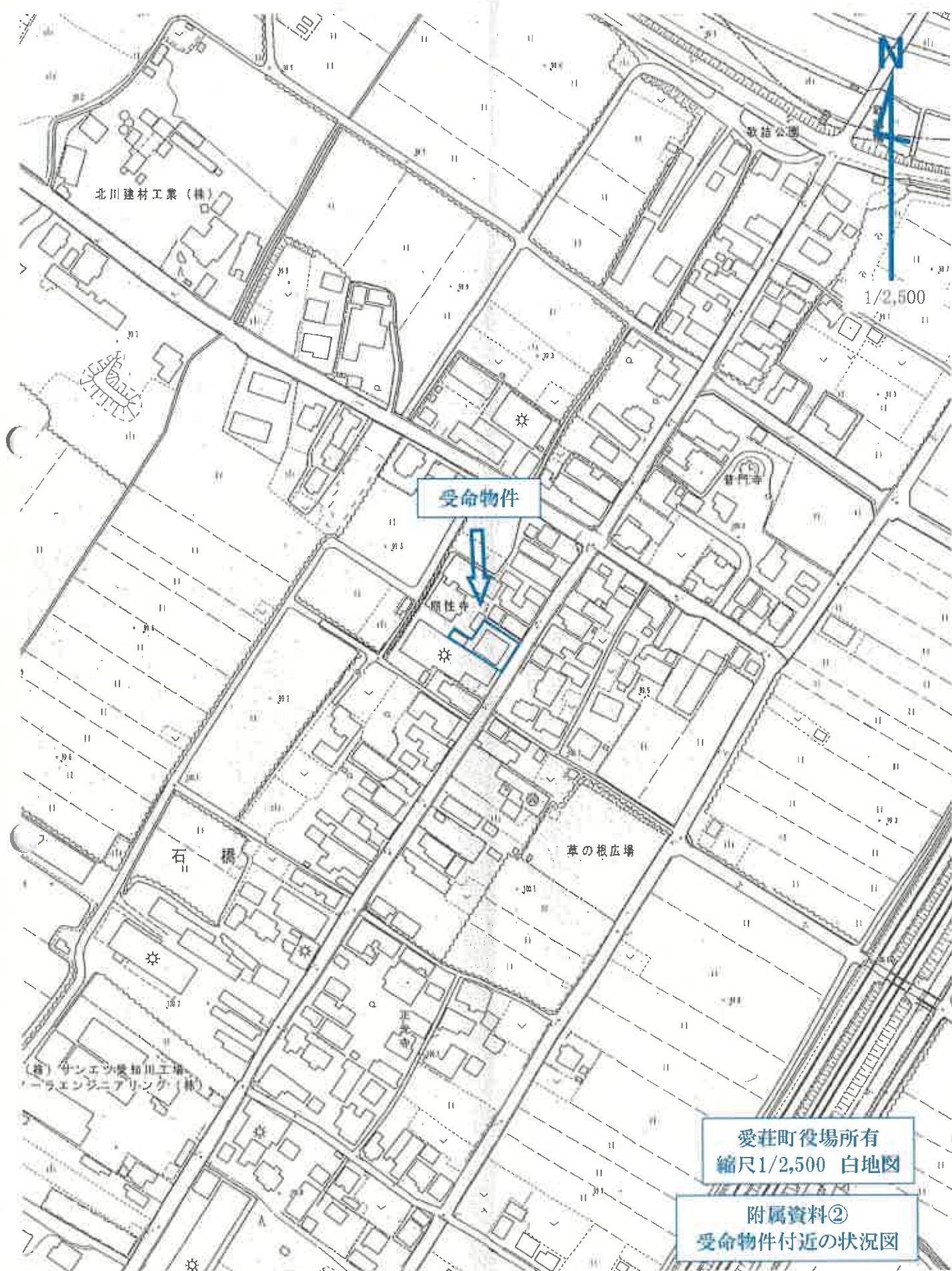
物件2 : 1,759,716 円

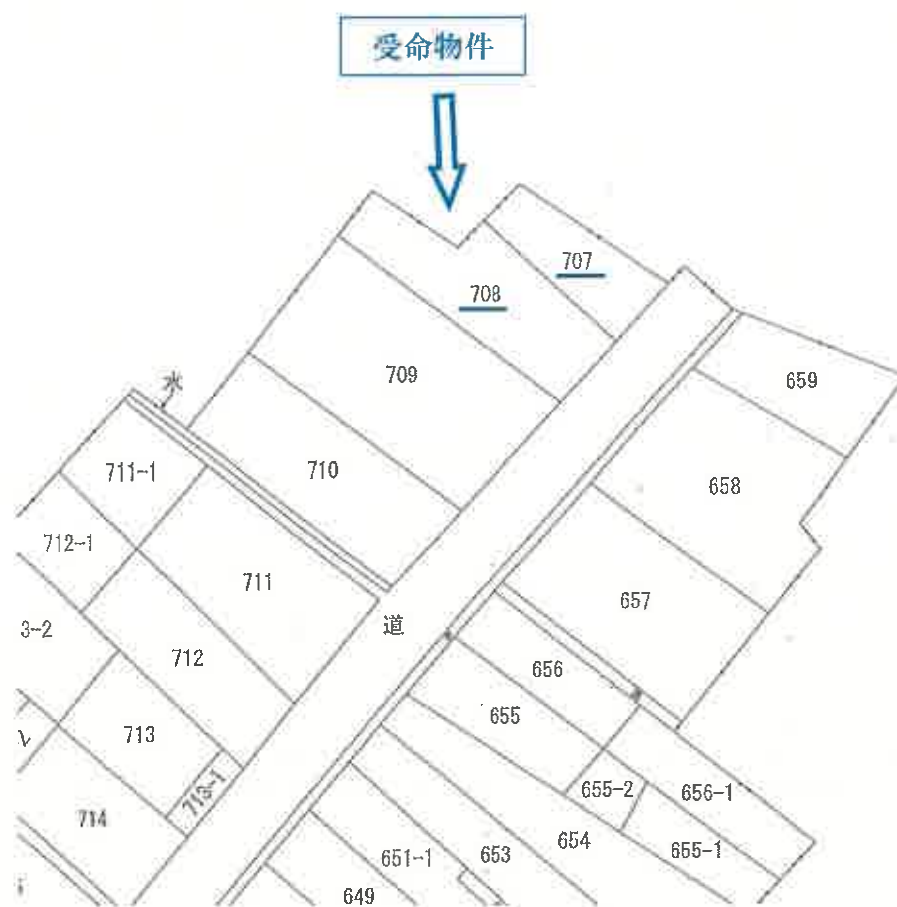
物件3 : 11,165,756 円

物件4 : 1,103,981 円

以 上

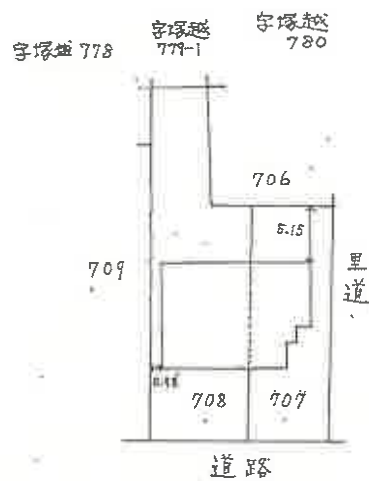




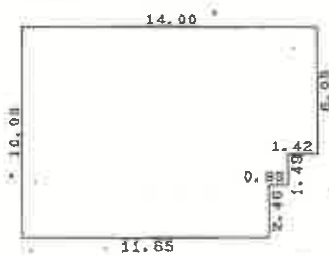


縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



1 階

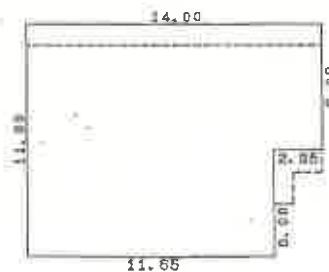


求 積 表

11.65 × 10.00	=	116.5000
0.93 × 7.54	=	7.0122
1.42 × 6.05	=	8.5910
計		132.1032

床面積 132.10 m²

2 階



求 積 表

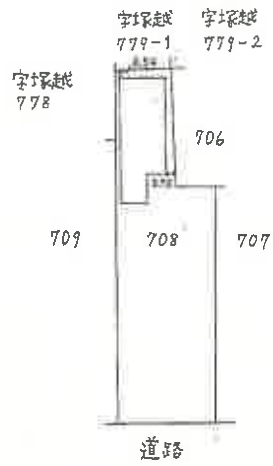
2.35 × 6.00	=	14.1000
11.65 × 11.00	=	128.1500
計		142.2500

床面積 142.25 m²

縮尺1/500
A3をA4に縮小

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
建物図面・
各階平面図写

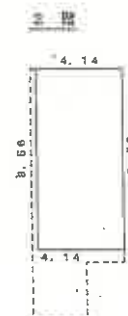


縮尺1/500
A3をA4に縮小



求 積 表		
4.34	×	9.16
2.50	×	2.79
		計

床面積 46.72 m²



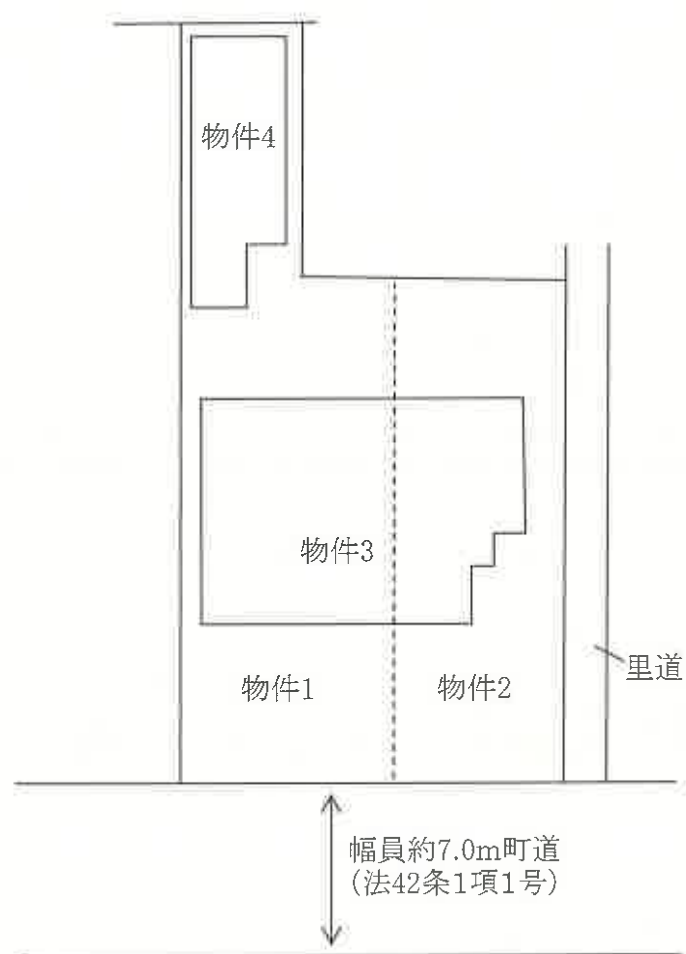
求 積 表		
4.14	×	8.58

床面積 35.43 m²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

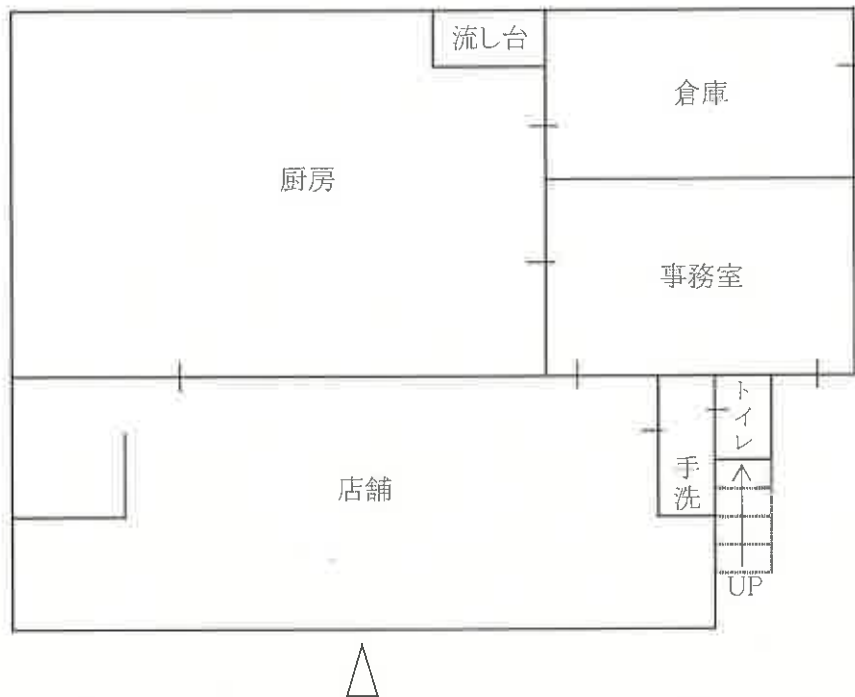


令和8年(又)第3号

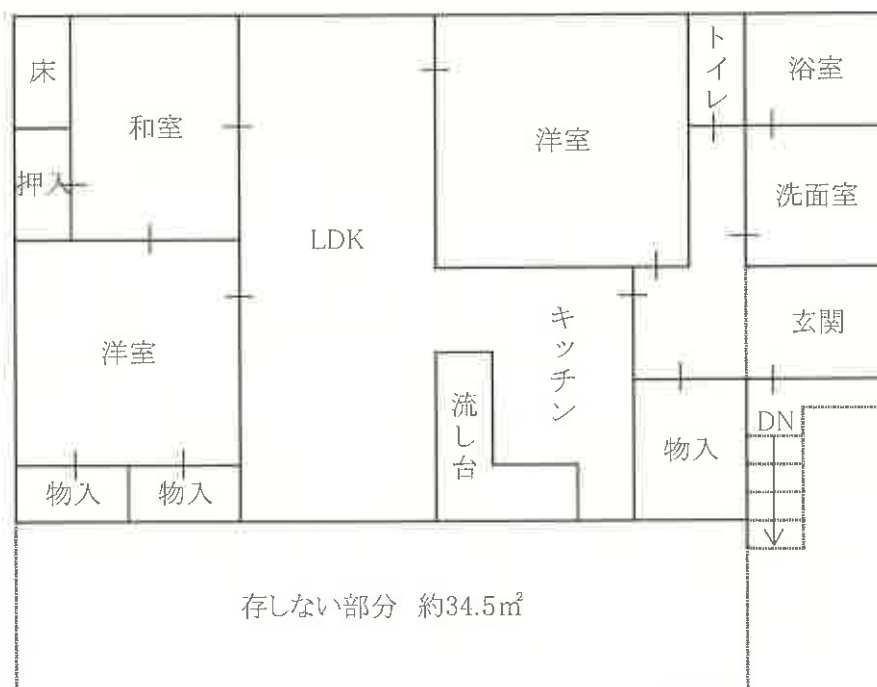
附属資料⑤
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

1階



2階



建 物 間 取 図 (概 略)

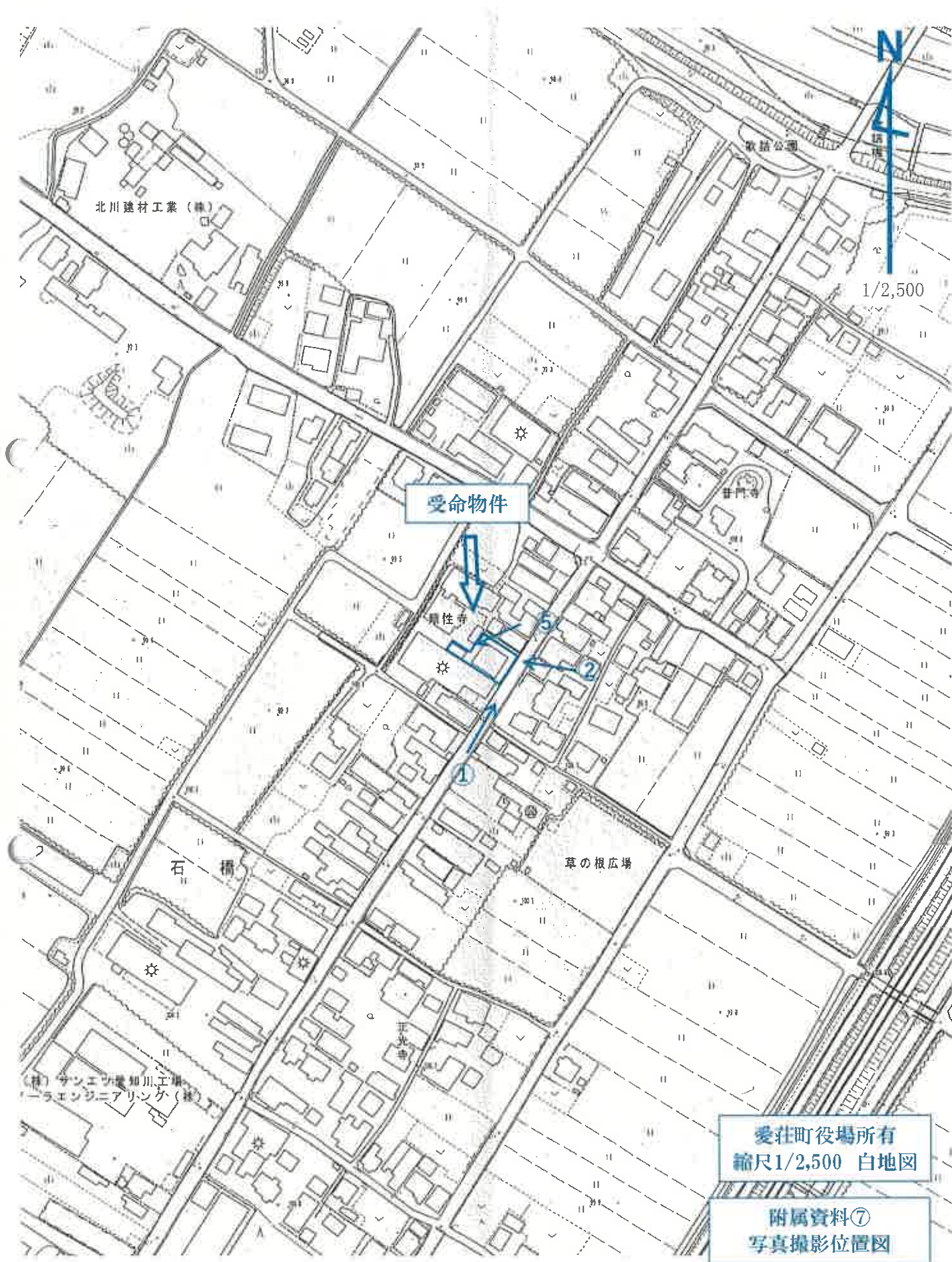
1階



2階



附属資料⑥
間取図





1



2

附属資料⑧
現況写真



物件3 3



物件3 4

附属資料⑧
現況写真



物件4 5



物件4 6

附属資料⑧
現況写真