

競売物件の入札をするには、
入札書毎に下記の各書面が必要となります。

●暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人を問わず）

- ・ 入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ・ 提出後の訂正はできません。

※「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となります（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提出してください。
- ・ 入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

●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提出してください。

※ 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いる場合は、
別紙「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」
さらに、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法人の場合は、
別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」
も、提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

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 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。郵送による買受申出は、入札期間最終日の午後 5 時必着です。特別売却実施期間中の買受申出の受付は、期間中の金曜日 (祝日を除く) の午前 10 時から午後 4 時までです。	



物 件 目 録

- 1 所 在 守山市荒見町字上両命
 地 番 50 番 29
 地 目 宅地
 地 積 221.27 平方メートル

- 2 所 在 守山市荒見町字上両命 50 番地 29
 家屋 番号 50 番 29 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 75.37 平方メートル
 2 階 76.18 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 76.27 平方メートル
 2 階 76.18 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

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 | 守山市荒見町字上両命 |
| | 地 番 | 50番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市荒見町字上両命 50番地29 |
| | 家屋 番号 | 50番29の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.37平方メートル
2階 76.18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約76.27平方メートル
2階 76.18平方メートル |



令和6年(ケ)第81号
令和7年 1月17日受理
令和7年 2月14日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

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 | 守山市荒見町字上両命 |
| | 地 番 | 50番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市荒見町字上両命 50番地29 |
| | 家屋 番号 | 50番29の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.37平方メートル
2階 76.18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 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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約76.27平方メートル		
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、表札などの表示は存せず、郵便受けにも表示等は存しなかった。

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・8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・8枚目の地積測量図並びに9枚目の建物図面(各階平面図)や守山市固定資産税課備付の地番図などを参考にして、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・8枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、10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

目的土地は下記4記載のとおり北東側で前面道路にほぼ等位で接しているが、この前面道路上で目的土地北西側境界の先付近に電柱が存する。

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11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9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が、1階東側につき一部床面積が登記簿の床面積より若干増加していた(増加部分の床面積は概ね約0.9平方メートル)。

なお、目的建物南西側に工作物(ウッドデッキ)が存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(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、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

(3) その他

目的建物は、オール電化の建物であり、関係人の陳述によれば、「建築時からオール電化であり、目的建物にはガス管などは入っていない」とのことであった。

4 前面道路調査

目的物件は、北東側で建築基準法第42条1項1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5.9メートルである。

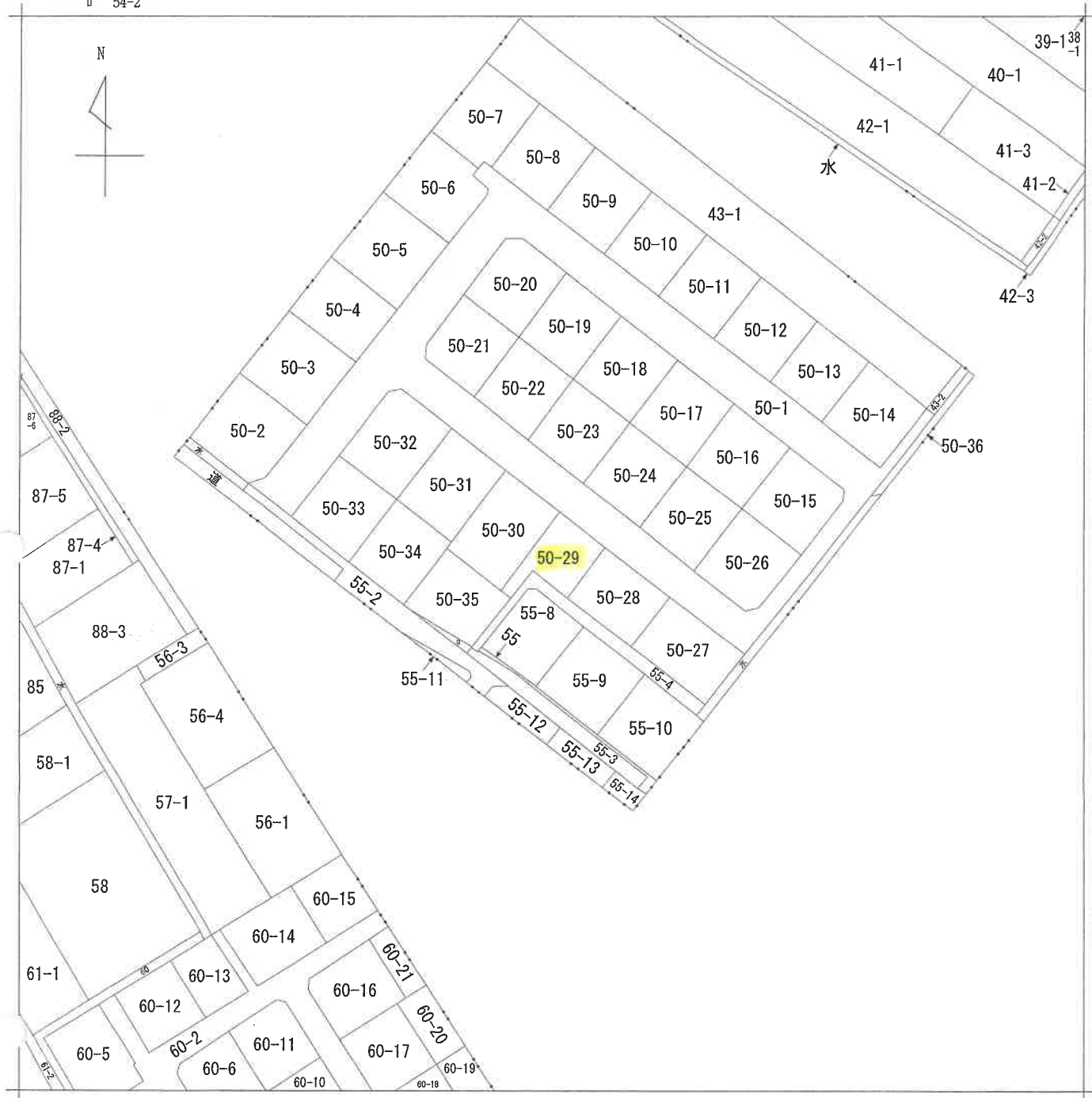
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件所有者親族	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、目的物件所有者が、私たち家族と共に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 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。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむ等の瑕疵はありません。目的建物は、建築時からオール電化です。そのため、目的建物にガス管などは入っていないと思います。 4 その他 目的建物南西側の「ウッドデッキ」は、目的物件所有者が設置したものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年1月21日 (火) 13:50-14:15	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的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1月21日 (火) : - :	当庁	目的物件所有者親族から連絡があり, 立入調査日時等を打ち合わせ
R7年1月24日 (金) 11:15-11:40	守山市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年1月24日 (金) 16:10-16:30	大津地方法務局	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2月12日 (水) 13:55-14:15 14:45-15:15	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



請求 部分	所 在	守山市荒見町字上両命				地 番	50番29			
出 力 縮 尺	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		

登記年月日：昭和48年9月5日

地番 50-1~50-35

土地の所在 守山中荒見町字上田命

(判)

No 1/5

地積

0000762

SV8.9.5

N

作製年月日
昭和48年八月八日

作製者

申請人

43-1



縮尺 1/500

A4判に縮小

地積測量図 5/5

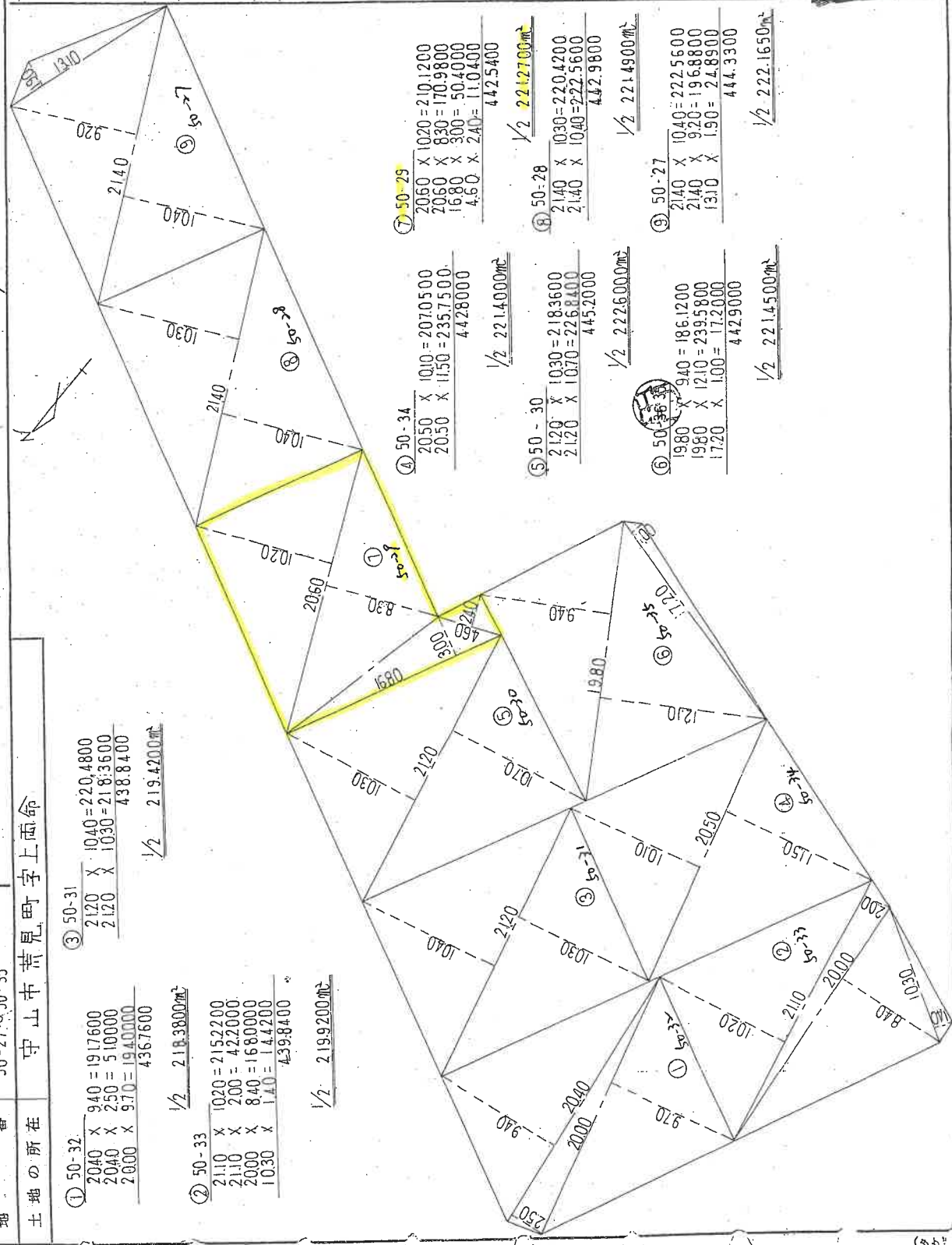
0000766

地番 50-27~50-35

土地の所在 守山中荒見町字上両命

① 50-32	③ 50-31
2040 X 940 = 1917600	2120 X 1040 = 2204800
2040 X 250 = 510000	2120 X 1030 = 2183600
2000 X 970 = 1940000	4388400
4367600	1/2 2194200㎡

② 50-33	1/2 2183800㎡
2110 X 1020 = 2152200	
2110 X 200 = 422000	
2000 X 840 = 1680000	
1030 X 140 = 144200	
4398400	1/2 2199200㎡



作製年月日
昭和48年8月8日

作製者

申請人

申請人

④ 50-34	⑦ 50-29	⑧ 50-28	⑨ 50-27
2050 X 1010 = 2070500	2050 X 1020 = 2101200	2140 X 1030 = 2204200	2140 X 1040 = 2225600
2050 X 1150 = 2357500	2050 X 830 = 1709800	2140 X 1040 = 2225600	2140 X 920 = 1968000
4428000	1680 X 300 = 504000	4429800	1310 X 150 = 196500
1/2 2214000㎡	460 X 240 = 110400	1/2 2214900㎡	4443300
	4425400		1/2 2221650㎡
⑤ 50-30			
2120 X 1030 = 2183600			
2120 X 1070 = 2268400			
4452000			
1/2 2226000㎡			
⑥ 50-35			
1980 X 940 = 1861200			
1980 X 1210 = 2395800			
1720 X 100 = 172000			
4429000			
1/2 2214500㎡			

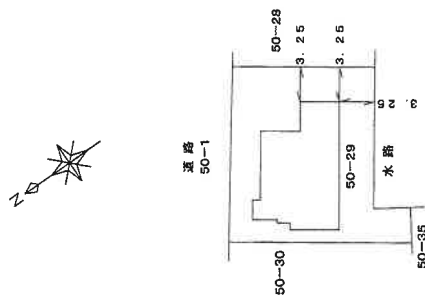
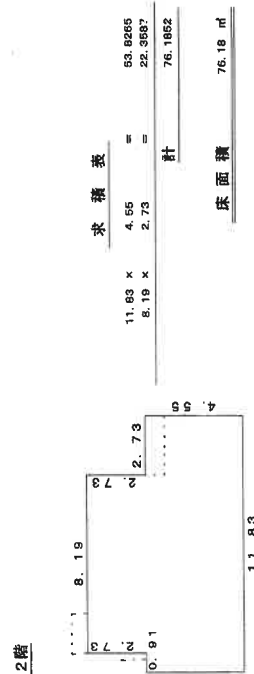
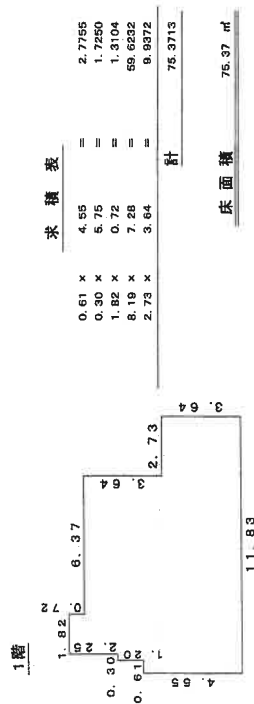
縮尺 1/300

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号
50番29の2

建物の所在
守山市荒見町50番地29



(日調連印)

作成者
土地調査士
家屋

25年12月17日作成

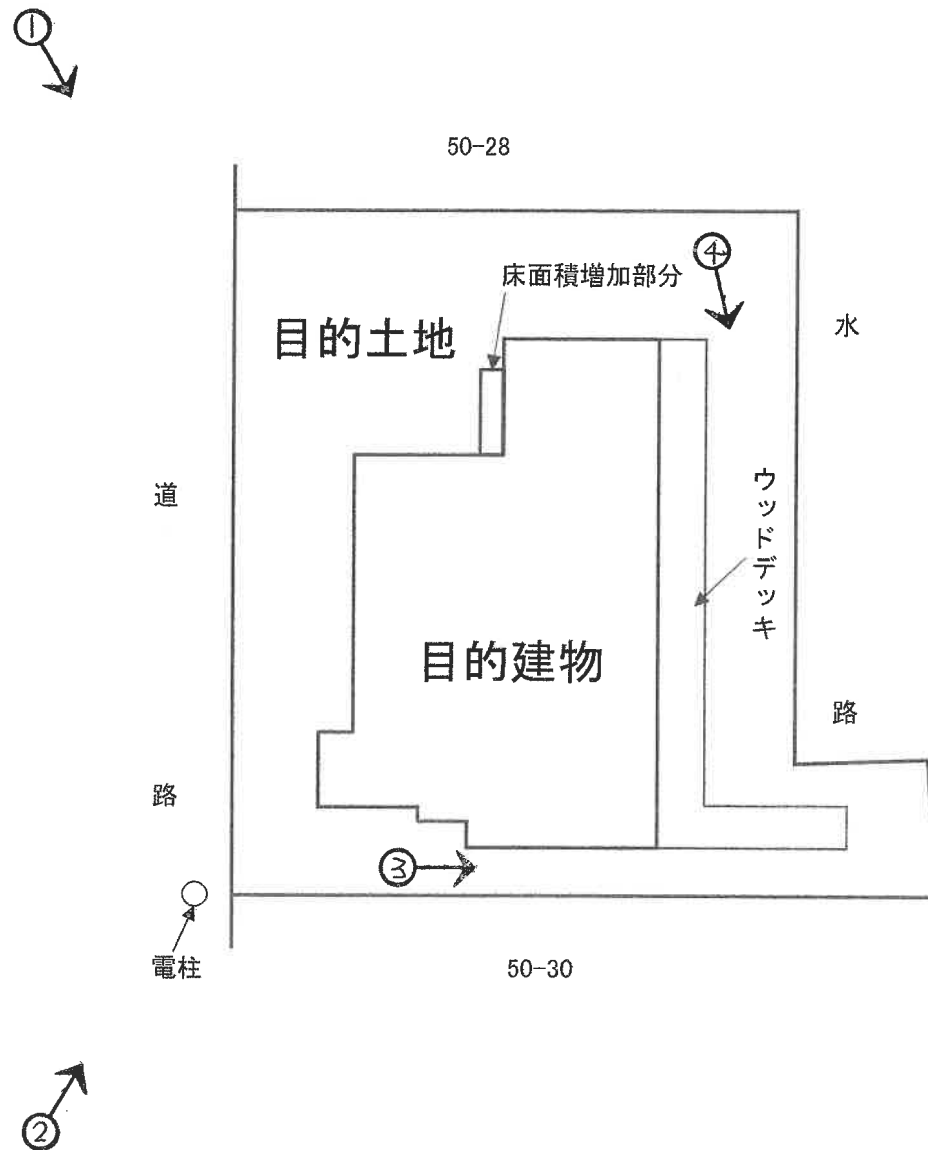
縮尺
1 / 250

申請人

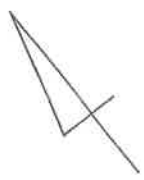
縮尺
1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

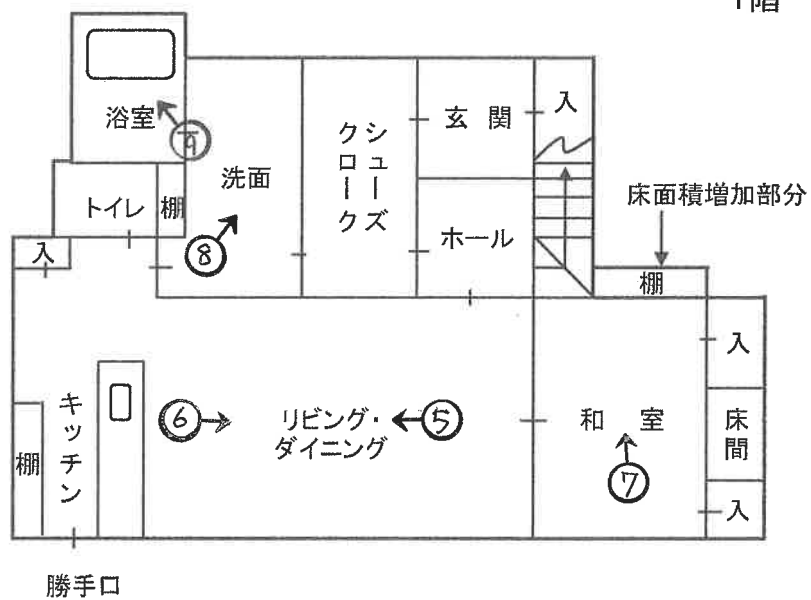
土地建物位置関係図



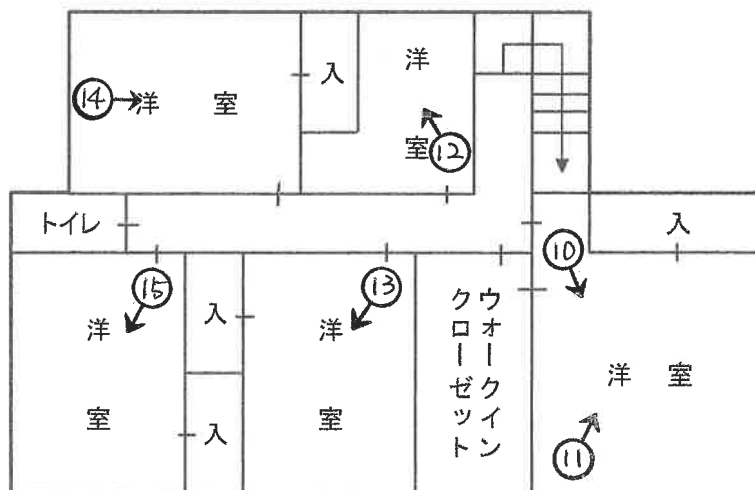
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 キッチン

写真 ③



写真 ⑥



1階 リビング・ダイニング 和室

写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑩



2階 洋室

写真 ⑧

写真 ⑪



1階 洗面



2階 洋室

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 浴室



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 81 号
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 日 評価
発行番号 競25-0257

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,400,000 円
物件2 (建物)	金 9,200,000 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」	※ 下記の通り、登記面積と異なる
番号	特 記 事 項		
2	・目的建物は附属資料-6建物間取図のとおりであり、1階部分で増築が認められたため、1階の現況床面積は「約76.27㎡」となり、登記簿面積と異なる。		

物 件 目 録

- 1 所 在 守山市荒見町字上両命
 地 番 50 番 29
 地 目 宅地
 地 積 221.27 平方メートル

- 2 所 在 守山市荒見町字上両命 50 番地 29
 家屋 番号 50 番 29 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 75.37 平方メートル
 2 階 76.18 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	JR東海道本 線「 守山 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 4,400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 守山市景観計画(田園景観ゾーン)、守山市屋外広告物 条例(第3種地域)に指定されている。
画 地 条 件	規模 221.27 m ² (公簿) 間口 約16.2m 奥行 約16.8m(北西側) やや不整形	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約5.9mの舗装市道川中団地8号線(建築基準法第42条1項1号道 路)に概ね等高に接面する中間画地	
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 前面道路に本管あり 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50年及び平成1年の住宅地図では、所有者名等の記載があり、平成19年の住宅地図では、建物の記載があり、平成28年の住宅地図では、現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件1(50番29)については昭和48年9月に50番1から分筆されており、分筆前地番(50番1)によると、従前の地目については田であったことが確認できた。 また所有者については、物件1(50番29)の分筆前地番(50番1)によると、従前は個人の所有であり、昭和47年4月に売買を原因として「滋賀県住宅供給公社」へ所有権が移転されている。その後、昭和48年9月に分筆されて生じた50番29(物件1)は、個人間で買戻特約付売買及び真正な登記名義の回復を原因として所有権移転があり、平成11年10月の売買及び平成15年9月に財産分与を原因として現在の所有者へ所有権が移転されて、現在に至っている。	
特 記 事 項	・目的土地につき、公図及び地積測量図並びに建物図面(各階平面図)等を参考に現地にて立入可能な範囲で簡易計測した結果、地積測量図と概ね合致したが、目的土地の正確な位置関係や形状・地積を求めるには専門家による測量を要する。 ・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。 ・目的土地は、北東側で前面道路に接しており、その前面道路上、目的土地北西側境界付近には電柱が存する。 ・建物の建築等に関しては、守山市開発調整課での調査によると、同規模で同用途の建物であれば、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書で改築が可能であるとの回答を得た。また、再建築に関しては、都市計画法43条許可を得れば、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25年12月9日 新築 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード貼 内 壁：ビニールクロス貼、石壁等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳、フロアタイル等 設 備：オール電化、水道、排水等 そ の 他：特になし
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	やや優る
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物は概ね建物図面（各階平面図）に合致していたが、1階の東側部分で増築が認められたため、1階の現況床面積は「約76.27㎡」、現況延床面積は「約152.45㎡」となり、登記簿面積と異なる。 ・目的建物南西側にウッドデッキが存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。 ・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、目視で判断できる範囲では、特段の瑕疵などは見受けられなかった。 ・目的建物はオール電化の建物であり、関係人の陳述によれば、建築時からオール電化であり、目的建物にはガス管などはいっていないとのことである。

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	34,500	0.97	221.27	0.90	6,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 守山 -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
 $27,500\text{円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/79 = 34,500\text{円/㎡}$

◇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 : 標準的 (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/90 \times 100/90 \times 100/100 = 100/79$

イ 個 別 格 差 : 形状△3 (相乗積 97.0/100)

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	160,000	152.45	0.52	12,680,000

イ 現況延床面積

(物件2)

※公簿延床面積(151.55㎡)に増築部分概算面積(0.9㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.52$

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	6,660,000	0.40	法定地上権	2,660,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	6,660,000	-2,660,000		1.00	0.60	1.00	2,400,000
2	12,680,000	+2,660,000	1.00	1.00	0.60	1.00	9,200,000
一 括 価 格(合計)							11,600,000

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 (守山-9)

所 在 : 守山市矢島町字屋敷田3183番

価 格 : 27,500 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 守山 」駅の 北西 方・道路距離約 5,400 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 365 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 4 m 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 : 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 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面、各階平面図写し
- 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6年度)

物 件 1 : 5,443,242 円

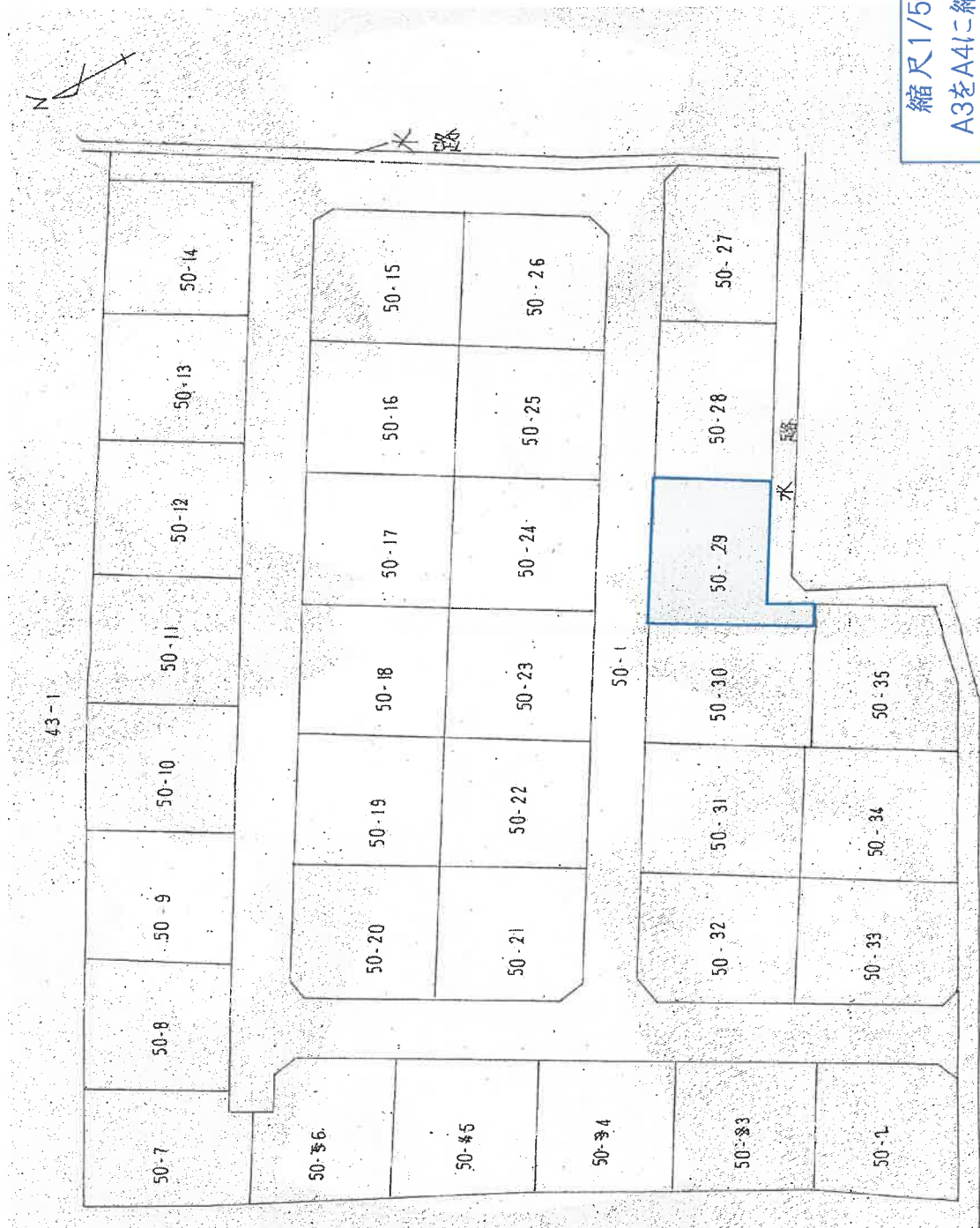
物 件 2 : 7,852,094 円

以 上

附 属 資 料





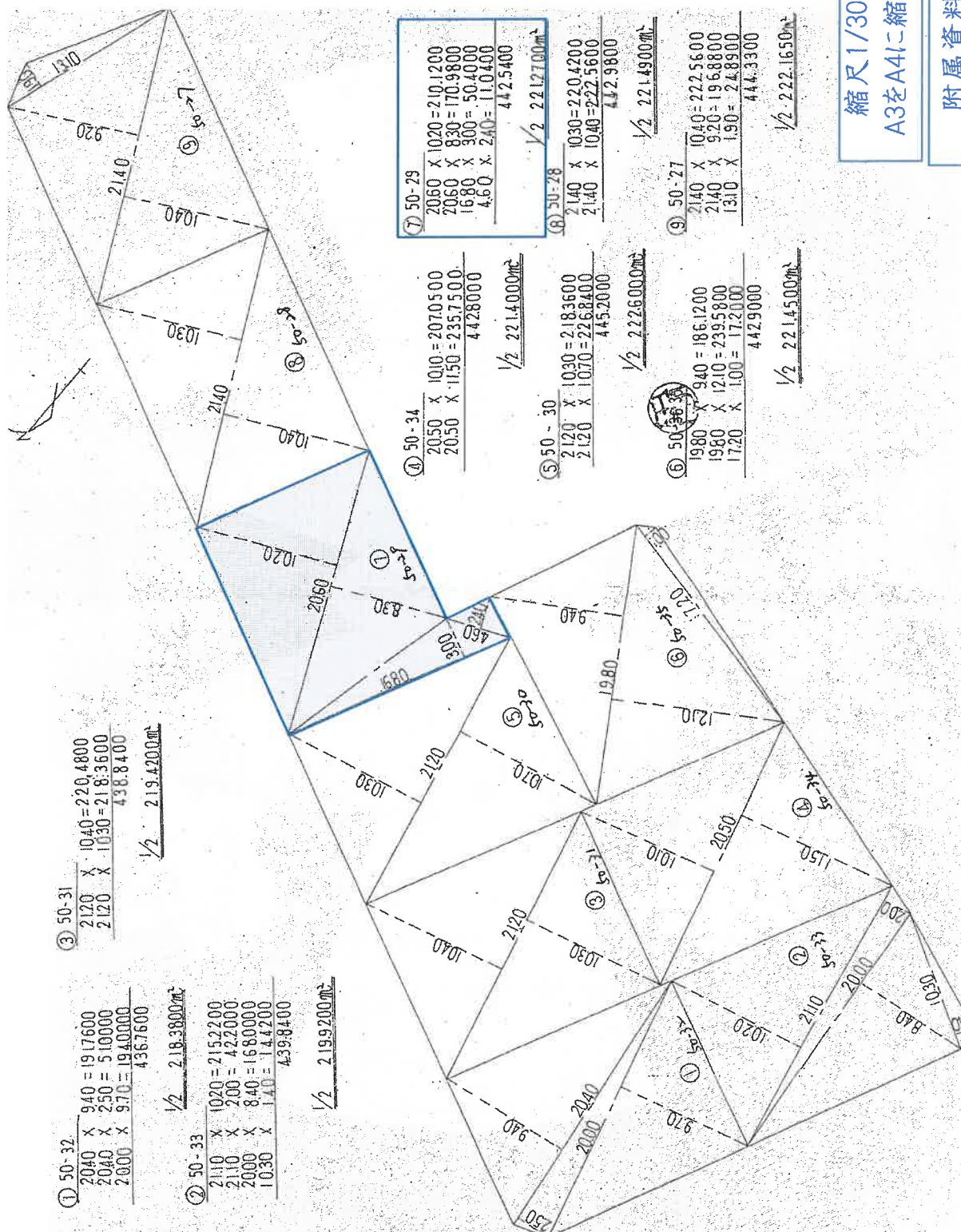


縮尺1/500

A3をA4に縮小

附属資料4

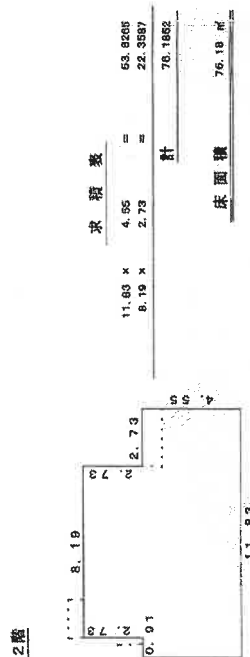
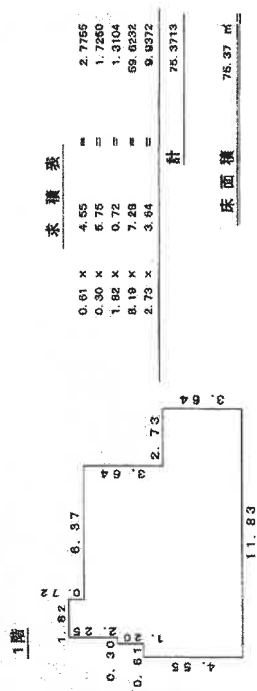
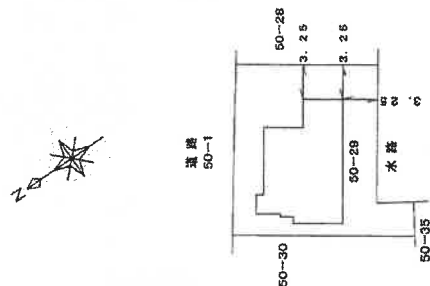
地積測量図写し



縮尺1/300

A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し



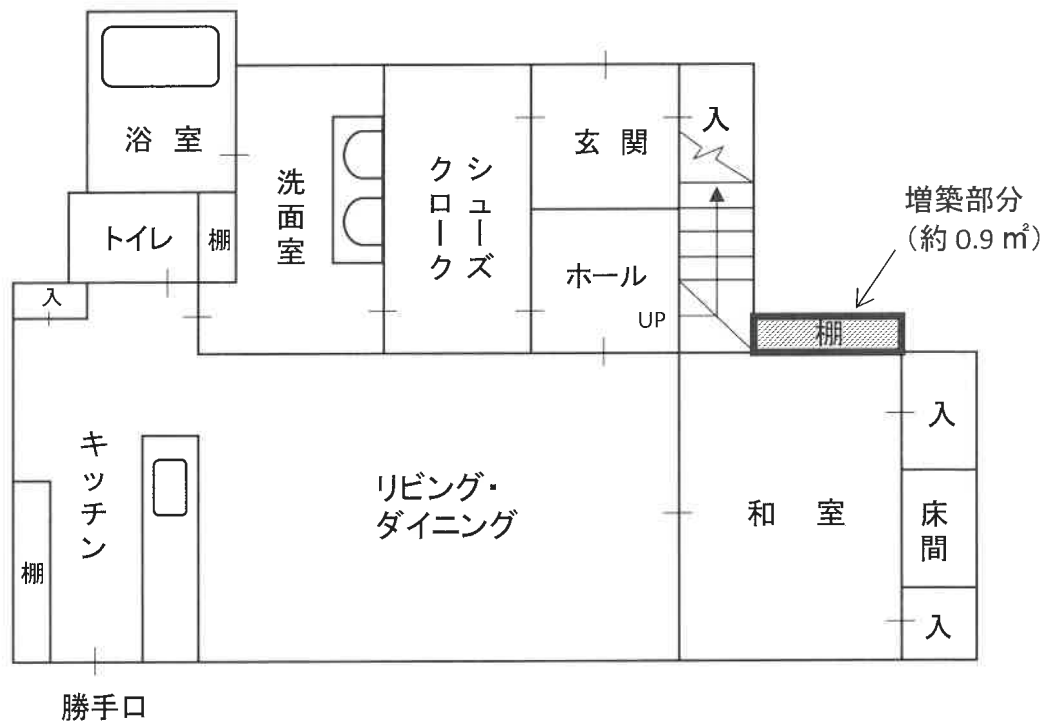
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

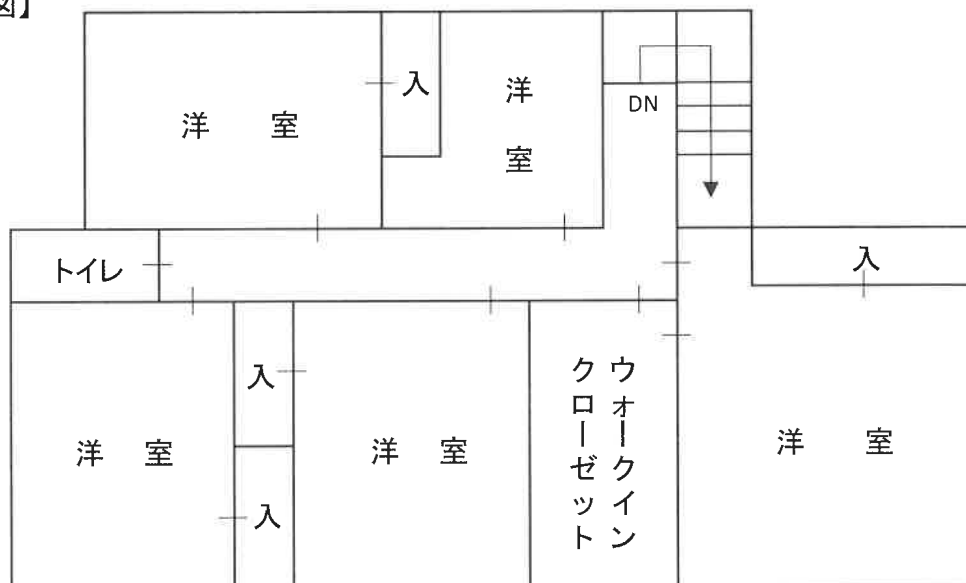
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



【1階間取図】



【2階間取図】



附属資料6
建物間取図



①



②



③



附属資料8
現況写真