

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 11 月 18 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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 12 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 13 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 12 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 18 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。	



913

物 件 目 録

1 所 在 野洲市北比江字吉茶市鼻

地 番 1 0 5 番 5

地 目 宅地

地 積 3 4 3 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 野洲市北比江字吉茶市鼻 1 0 5 番地 5

家屋 番号 1 0 5 番 5 の 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 4 . 2 5 平方メートル

2 階 7 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9



物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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】

本件共有者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



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。

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 野洲市北比江字吉茶市鼻

地 番 105番5

地 目 宅地

地 積 343.09平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 野洲市北比江字吉茶市鼻 105番地5

家屋 番号 105番5の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 124.25平方メートル

2階 73.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第9号
令和7年4月30日受理
令和7年7月 / 日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

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 野洲市北比江字吉茶市鼻

地 番 105番5

地 目 宅地

地 積 343.09平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 野洲市北比江字吉茶市鼻 105番地5

家屋 番号 105番5の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 124.25平方メートル
2階 73.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



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	■土地所有者ら（A， B） □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」に記載のとおり					
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：					
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（B） □その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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」に記載のとおり					
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 表札等

目的建物の門柱に所有者らの氏である「b」と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

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（土地改良所在図）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

上記公図、地積測量図、野洲市役所税務納税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 目的土地の南東端付近に物置が存した。同物置は基礎が設けられておらず、単に土地の上に置かれた動産であると認められた。

ウ 目的土地内には雑草が繁茂していた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北西側で現況幅員約4.5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1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

ア

目的建物内には多数の動産が存在しており、品目等からかつてはB及びその家族らが目的建物に居住していたものと認められたが、残された動産類の品目、配置状況、水回りの長期不使用及び電気ガス等のライフラインが停止していることを考慮すると、同人らは既に目的建物から転居したものと認められた。

イ

目的物件はAおよびBの共有となっているが、目的建物内にはB宛ての多数の郵便物やB名義の書類等が多数存在した一方で、A宛ての郵便物やA名義の書類等は存在しなかった。浴室に残された衣装ケースにはB及びその家族と思われる者の名前が記入されていたものの、Aの名前は記入されていなかった。したがってBが動産類を残置して居宅（空き家）として目的建物を占有しているものと認められた。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化のほか、壁紙や床材の一部に動物によるものと思われる損傷等が認められたものの、通常程度の維持管理はなされているように見受けられた。

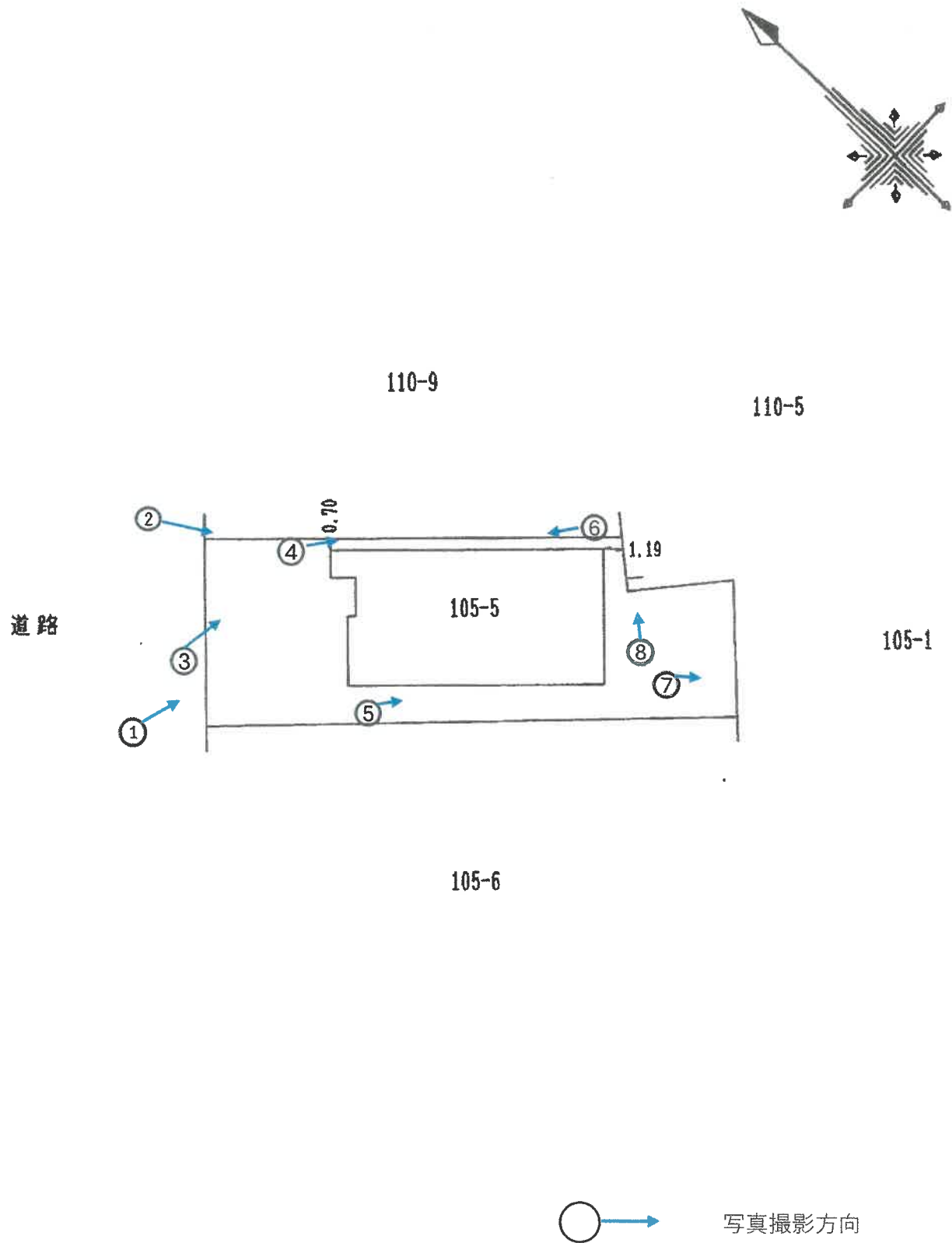
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月14日 (水) 11:45-12:00	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5月16日 (金) 13:30-13:45	野洲市役所 税務納税課	目的物件の地番図、建物図面等交付申請
令和7年5月16日 (金) 14:05-14:30	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等調査
令和7年5月21日 (水) 11:25-12:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年6月25日 (水) 11:40-11:50	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
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7年5月21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

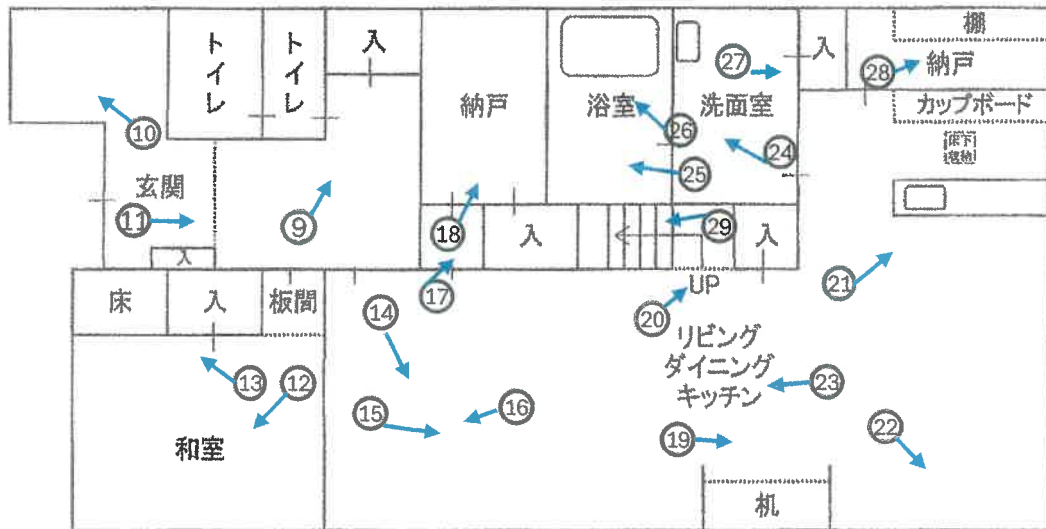
土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

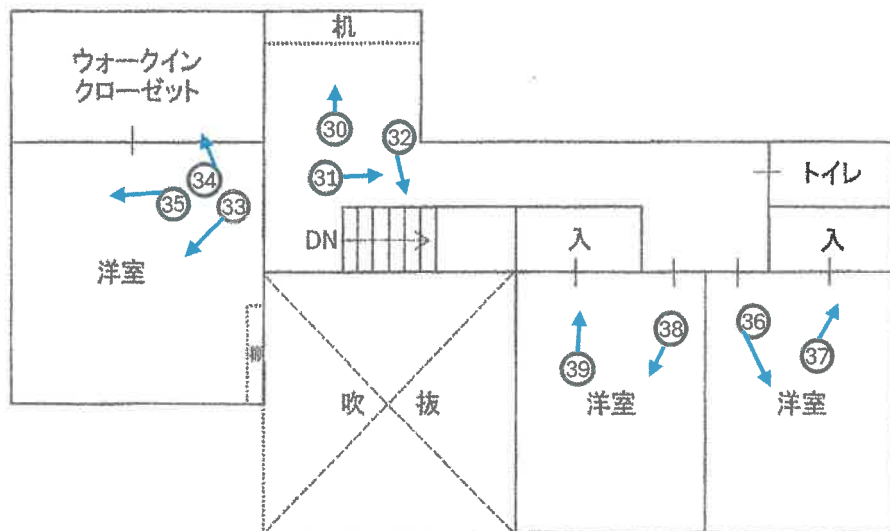




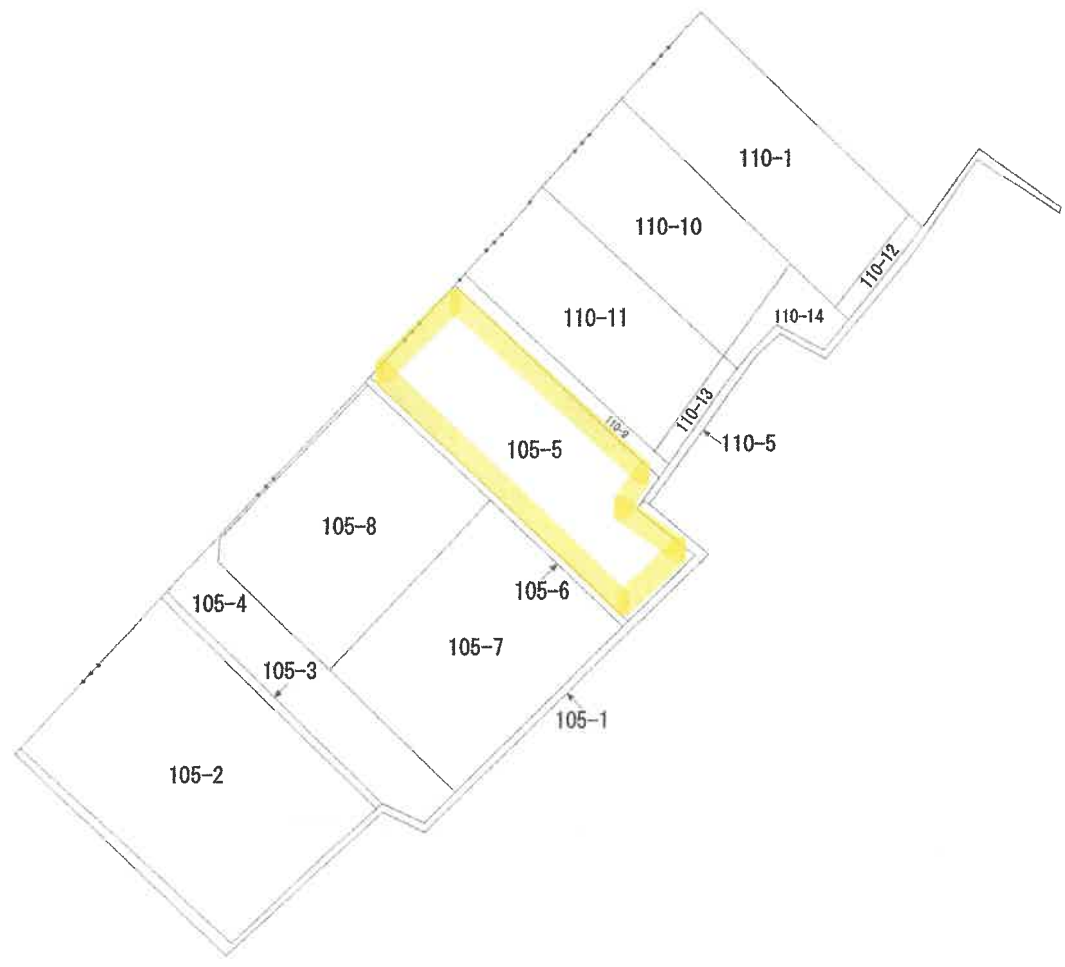
1階間取図



2階間取図



写真撮影方向



(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	野洲市北比江字吉茶市鼻				地番	105番5		
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	土地改良所在図	
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7年5月15日
大津地方法務局



登記年月日：昭和61年9月18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。
令和7年5月15日 大津地方支務局

登記書

請求番号：3-5

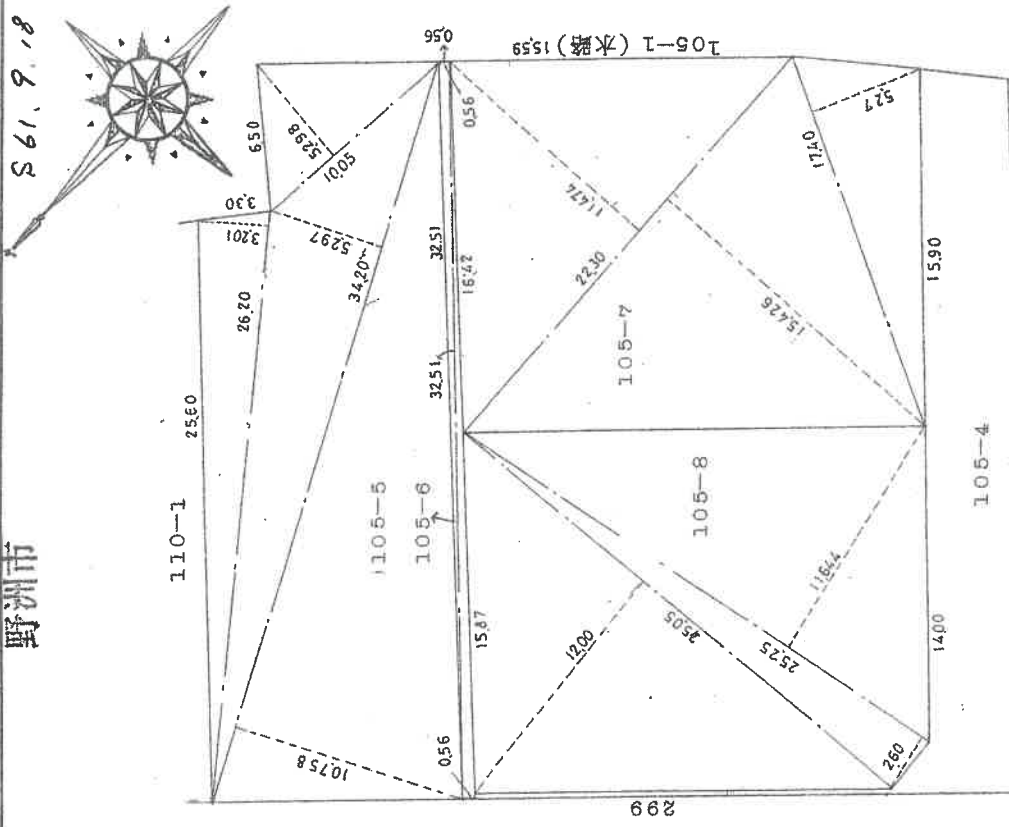
105-4
105-5・6・7・8
1018010
地積測量図

地番

土地の所在 野洲郡中主野大字北比江字吉茶市鼻

野洲市

S 61. 9. 18



*** サンラア マンセキ クイサン ***			
B チハツ : 105-5			
アウ	チハツ	クサ	ハインセキ
1	26.200 X	3.201 =	83.866200
2	34.200 X	5.297 =	181.157400
3	34.200 X	10.758 =	367.923600
4	10.050 X	5.298 =	53.244900
C チハツ : 105-6			
アウ	チハツ	クサ	ハインセキ
1	32.510 X	0.560 =	18.205600
2	32.510 X	0.560 =	18.205600
D チハツ : 105-7			
アウ	チハツ	クサ	ハインセキ
1	22.300 X	11.474 =	255.870200
2	22.300 X	15.426 =	343.999800
3	17.400 X	5.270 =	91.698000
E チハツ : 105-8			
アウ	チハツ	クサ	ハインセキ
1	25.050 X	12.000 =	300.600000
2	25.250 X	2.600 =	65.650000
3	25.250 X	11.644 =	294.011000
A チハツ : 105-4			
アウ	チハツ	クサ	ハインセキ
1	26.200 X	3.201 =	83.866200
2	34.200 X	5.297 =	181.157400
3	34.200 X	10.758 =	367.923600
4	10.050 X	5.298 =	53.244900

(タケサリ製)

コウホ 1215
- (B+E) 1037.2161500
サンチ 177.7838500

作製者

昭和61年8月22日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年11月26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。
令和7年5月15日 大津地方法務局

天津地方法務局

說明書

請求番号：3-6

(日本土地家屋調査士会連合会)

《田徑地12》

普
成
作

土家堡 金土堡

五

申請人

縮尺 500

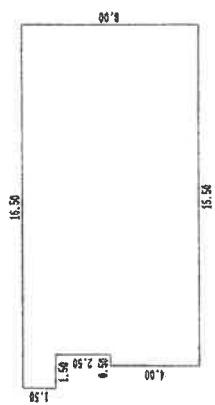
圖面平階各

家屋番号 105番5の2

野洲市北比江字茶市鼻105番地5

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

1階

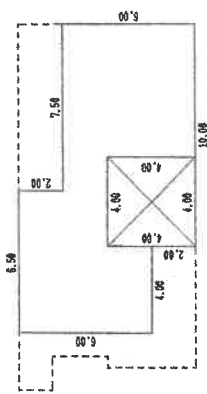


求 積 表

1.50 X	1.50	=	2.2500
0.50 X	4.00	=	2.0000
15.00 X	8.00	=	120.0000
		計	124.2500

床面積 124.25 m²

附之



求 積 表

4.00 X	6.00	=	24.0000
2.50 X	8.00	=	20.0000
7.50 X	6.00	=	45.0000
4.00 X	4.00	=	-16.0000
合計			73.0000

床面積	73.00 m ²
-----	----------------------

22

110-9

110-5

105-1

105-6

士地產調查士

五

申請人

縮尺 500

請求番号：3-6



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



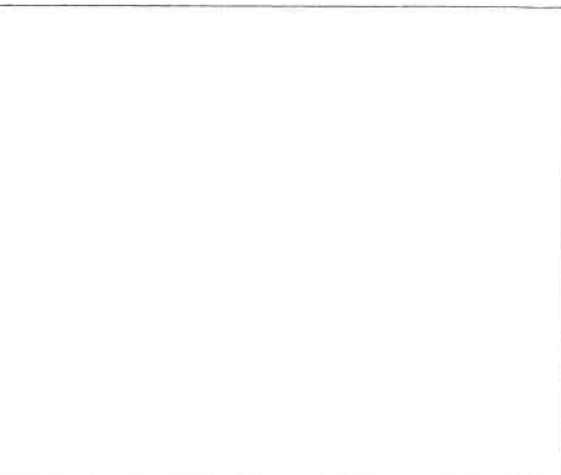
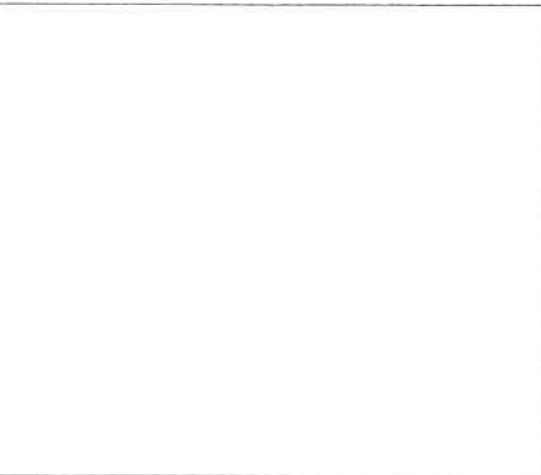
37

38



39

40



41

42

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 5 月 21 日 現地調査
令和 7 年 5 月 27 日 評価
発行番号 競25-0264

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 14,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,170,000 円
物件2 (建物)	金 12,380,000 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	所在地 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		

物 件 目 録

- 1 所 在 野洲市北比江字吉茶市鼻
 地 番 1 0 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 4 3 . 0 9 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

- 2 所 在 野洲市北比江字吉茶市鼻 1 0 5 番地 5
 家屋 番号 1 0 5 番 5 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 4 . 2 5 平方メートル
 2 階 7 3 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 1
 共有者 B 持分 1 0 分の 9

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「 野洲 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 4,300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の市道沿いに戸建住宅や農地が見られる地域	
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 都市計画法第34条第11号指定区域、野州市景観計画 (市全域:一般地区)、野州市屋外広告物条例(第4種規 制地域)、宅地造成等工事規制区域 に指定されている。
画 地 条 件	規模 343.09 m ² (公簿) 間口 約11.4m 奥行 約33.5m(南西側) 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で有効幅員約4.5mの舗装市道北比江里西線(建築基準法第42条1項1号 道路)と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 なし 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61年の住宅地図では建物居住者の記載があり、一部は未利用地となってい た。平成5年の住宅地図では未利用地、平成20年の住宅地図では建物の記載があ り、令和6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、閉鎖登記簿によると、昭和61年9月に105番4から分筆されており、分筆前地番 (105番4)によると、従前の地目は畑であり、昭和57年4月に宅地へと地目変更され ていることが確認できた。また所有者については、昭和43年及び昭和47年当時は、 個人の所有であり、昭和56年12月に売買を原因として「野洲郡中主町」へ所有権が 移転された後、105番5へと分筆され、昭和63年12月に個人の所有となった。その後 は平成26年8月に相続により個人へ、平成29年6月に売買により「株式会社楓住 建」、同年7月に売買により「樂伸株式会社」へと所有権が移転され、平成30年7月 に売買を原因として、現所有者に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、公簿面積と概ね合致したが、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。 ・目的土地南東側に物置が存するが、物置は単に地上に据え置かれただけであ り、動産として取り扱うのが相当と思われる。	

(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30年11月21日 新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：床暖房
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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・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、壁紙や床材の一部に動物によるものと思われる損傷等が認められたものの、通常程度の維持管理はなされているように見受けられた。

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	19,500	1.00	343.09	0.90	6,020,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 野洲 (県) -8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300\text{円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/103 = 19,500\text{円/㎡}$

◇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
 $100/101 \times 100/105 \times 100/97 \times 100/100 = 100/103$

イ 個 別 格 差 : 標準的 (相乗積 100/100)

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	140,000	197.25	0.66	18,230,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 18 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) = 0.66

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	6,020,000	0.40	法定地上権	2,410,000

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	6,020,000	-2,410,000		1.00	0.60	1.00	2,170,000
2	18,230,000	+2,410,000	1.00	1.00	0.60	1.00	12,380,000
一 括 価 格(合計)							14,550,000

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

地価調査価格 (野洲(県)-8)

所 在 : 野洲市比江字里ノ内857番5外

価 格 : 20,300 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 野洲 」駅の 北西 方・道路距離約 3,300 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 303 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東 5 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 : 農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

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7年度)

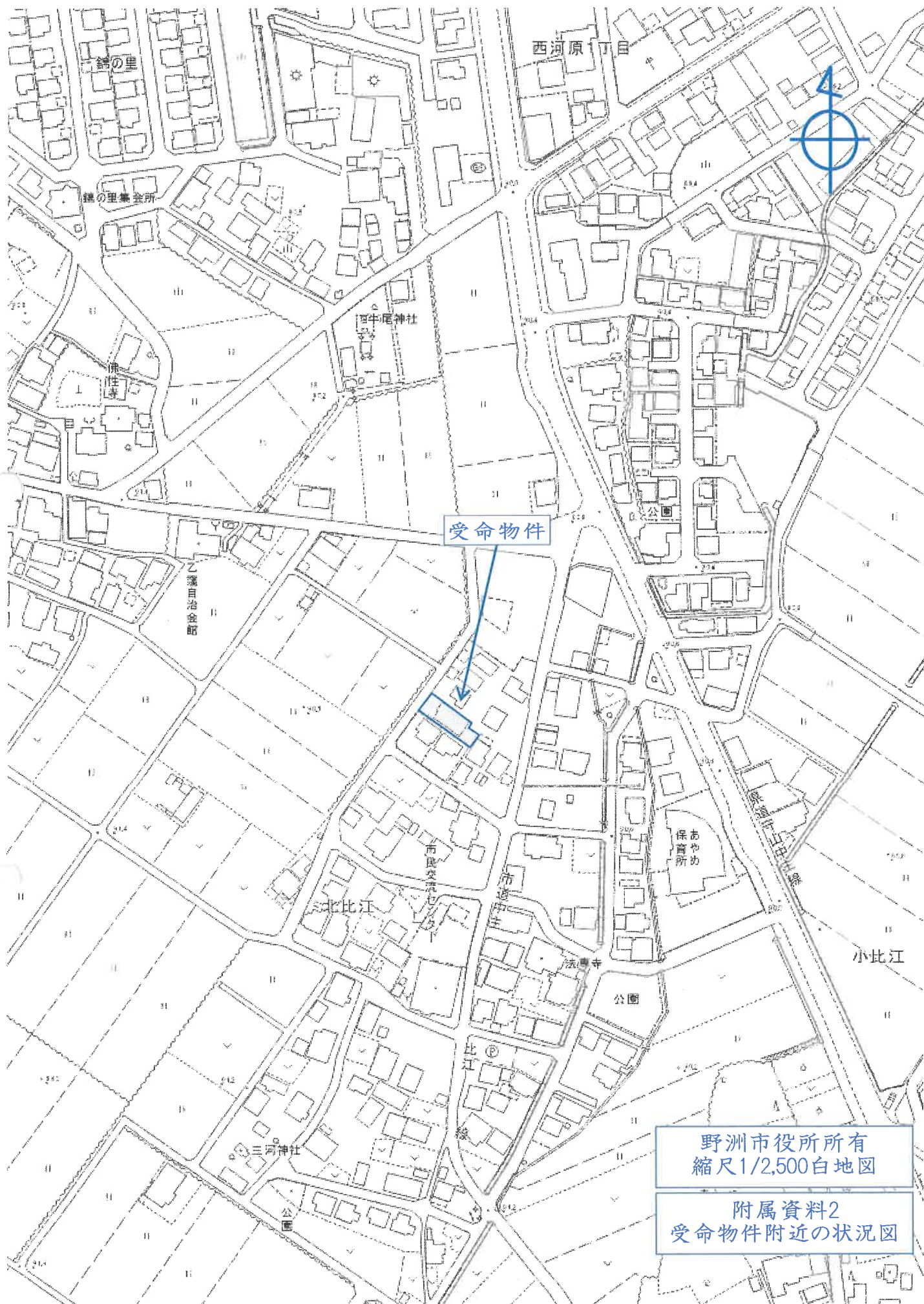
物 件 1 : 4,165,112 円

物 件 2 : 11,961,469 円

以 上

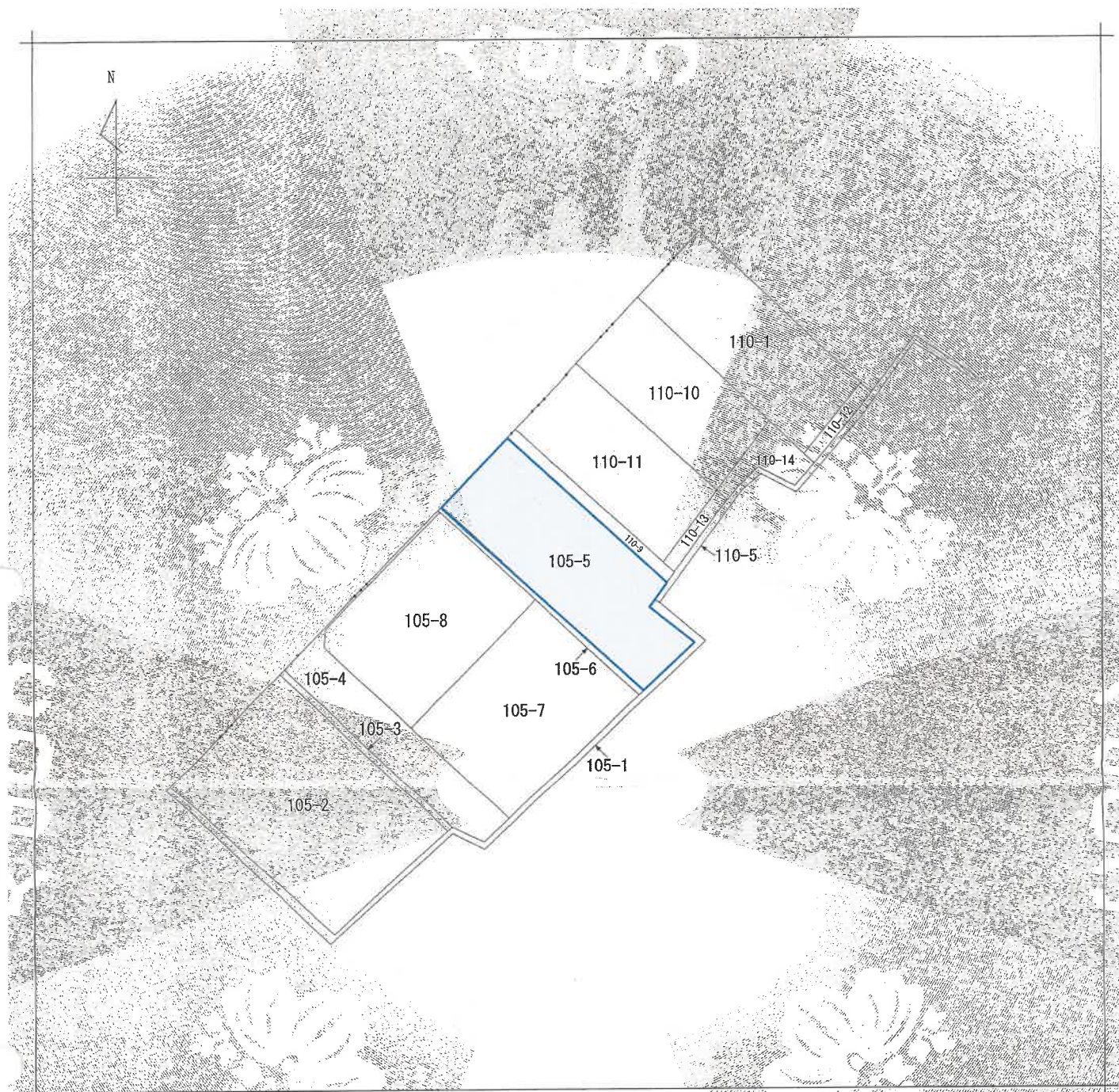
附 属 資 料





野洲市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料2
受命物件附近の状況図

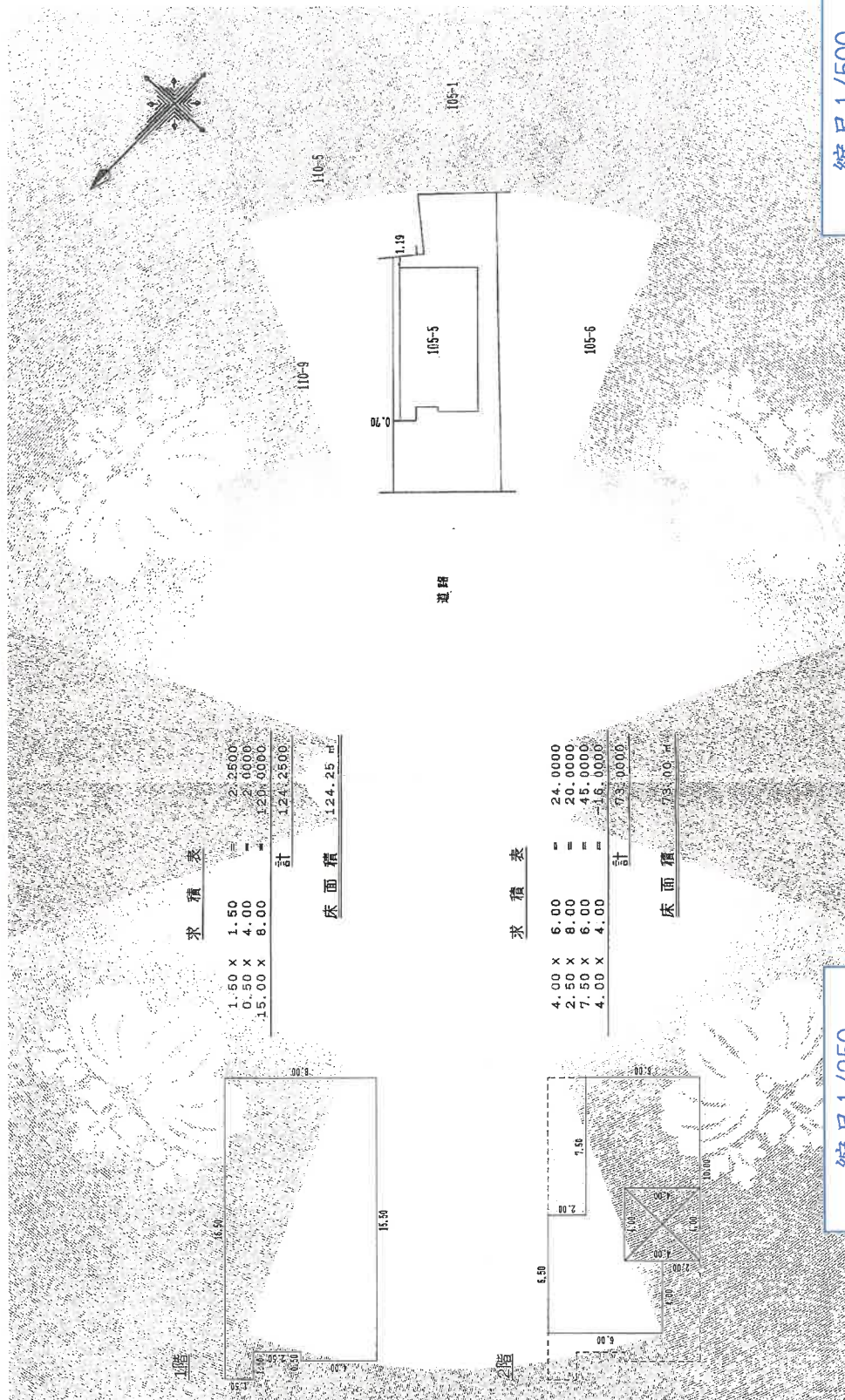


縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

縮尺1/250
A3をA4に縮小

4. 資料附屬測量地積圖寫し



求積表

1.50 x 1.50	=	2.2500
0.50 x 4.00	=	2.0000
15.00 x 8.00	=	120.0000
計		124.2500

床面積 124.25 m²

求積表

4.00 x 6.00	=	24.0000
2.50 x 8.00	=	20.0000
7.50 x 6.00	=	45.0000
4.00 x 4.00	=	-16.0000
計		73.0000

床面積 73.00 m²

縮尺1/250

A3をA4に縮小

縮尺1/500

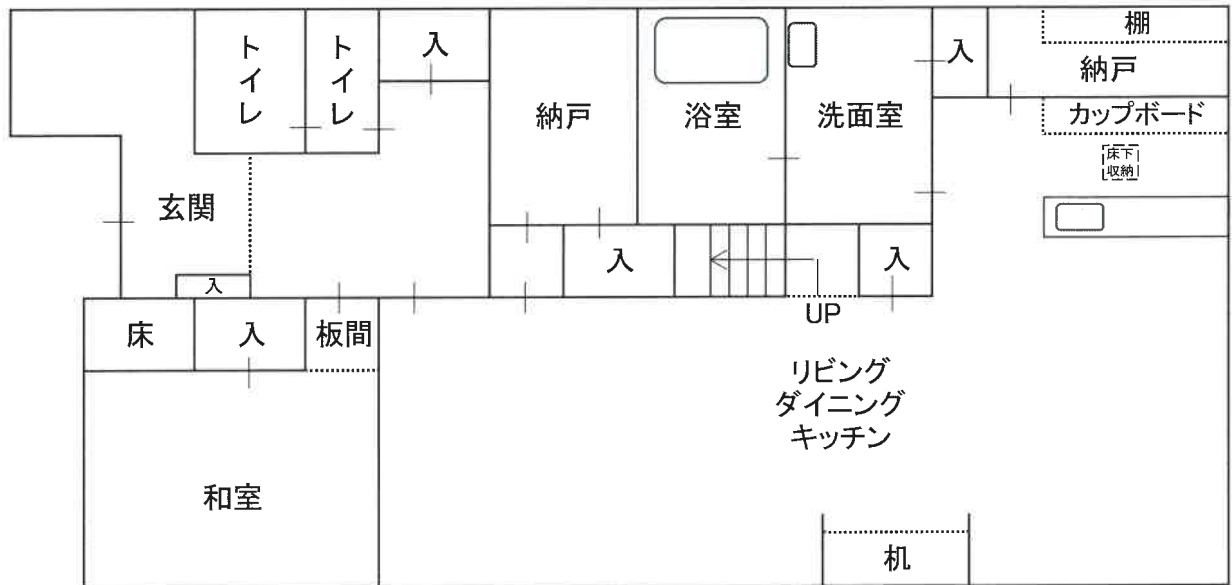
A3をA4に縮小

附属資料5

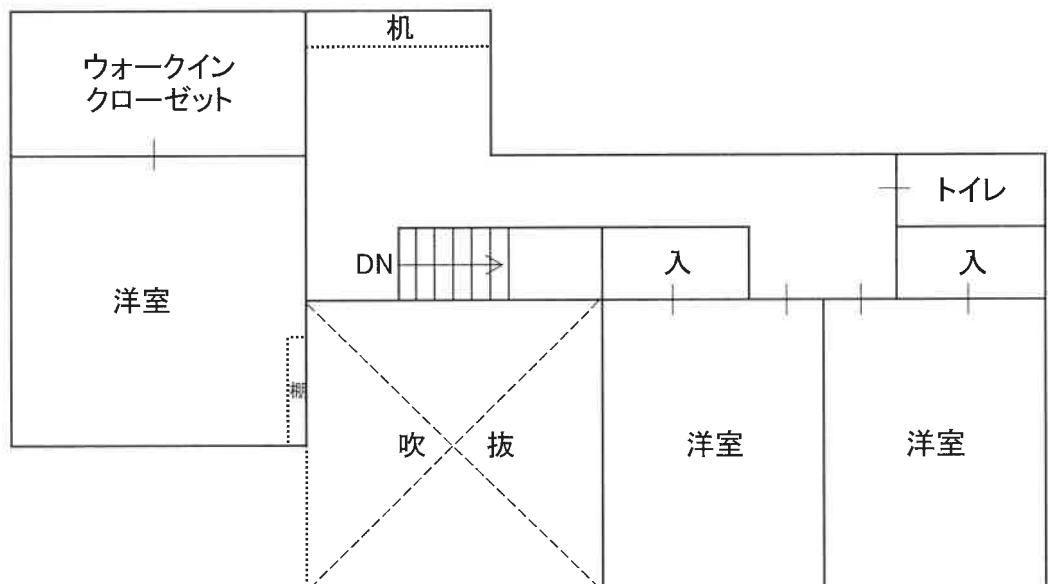
建物図面、各階平面図写し

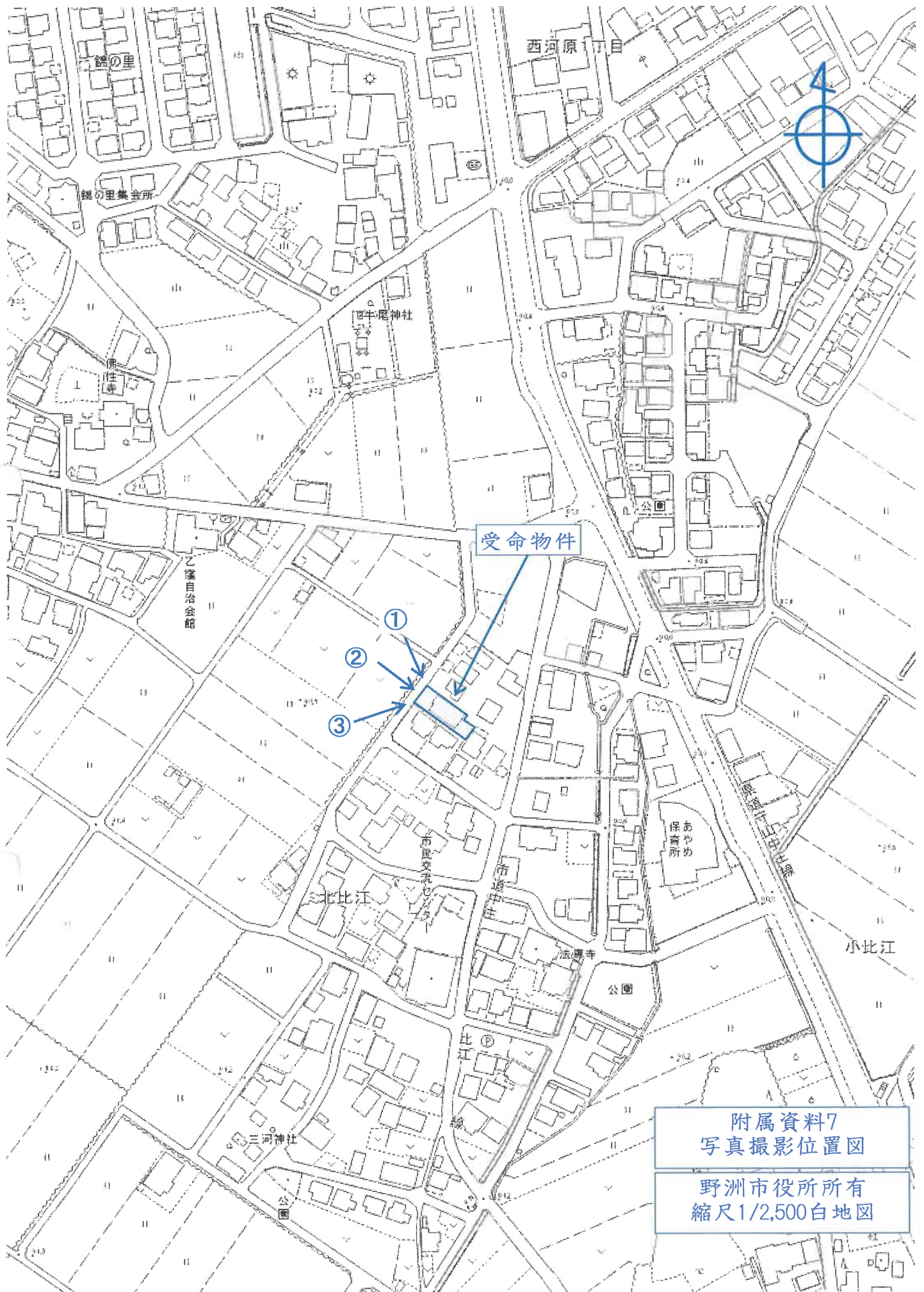


1階間取図



2階間取図





附属資料7
写真撮影位置図

野洲市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



③



附属資料8
現況写真