

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 5月19日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 田中 一実

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 6月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月16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	日 時 場 所	令和 7年 7月 7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 7年 6月23日 午前10時00分から 令和 7年 6月23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 5月19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 犬上郡甲良町大字尼子字高野道
地 番 810 番 12
地 目 宅地
地 積 308.05 平方メートル

2 所 在 犬上郡甲良町大字尼子字高野道 810 番地 12
家屋 番号 810 番 12
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 50.51 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 21 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 13 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 木寺 聡志

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

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 犬上郡甲良町大字尼子字高野道
 地 番 810 番 12
 地 目 宅地
 地 積 308.05 平方メートル

- 2 所 在 犬上郡甲良町大字尼子字高野道 810 番地 12
 家屋 番号 810 番 12
 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 50.51 平方メートル
 2 階 48.85 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 21 平方メートル

令和6年(ケ)第63号
令和7年1月24日受理
令和7年2月12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 | 犬上郡甲良町大字尼子字高野道 |
| | 地 番 | 810番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 308.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 犬上郡甲良町大字尼子字高野道810番地12 |
| | 家屋 番号 | 810番12 |
| | 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 50.51平方メートル
2階 48.85平方メートル |





(2 枚 · 目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等
なし
- 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等について
 - ア 5枚目の公図（法第14条第1項）は、縮尺500分の1の地籍図である。
 - イ 10枚目の土地建物位置関係図は、現地において上記図面、国土調査前の土地所在図（6枚目）及び地積測量図（7枚目及び8枚目）等を参考に、現地で目的土地と隣接する道路や水路等確認し、現況の目的土地の辺長等を概測して作成したものである。
 - ウ 現地で目的土地を概測した結果、目的土地の形状は概ね公図に記載の形状に合致し、同土地の現況面積は、公図における目的土地の辺長を三角スケールで計測した数値に概ね合致していると認められた。
 - エ 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
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（主）建物の状況等について
 - (1) 同建物の形状及び間取り等について
 - ア 同建物の外観は写真①及び②のとおりであり、同建物の形状は各階平面図（9枚目）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⑦乃至⑯のとおりである。
 - ウ 同建物はオール電化であり、吹き抜け部分が存する（写真⑬）。
 - (2) 同建物の損傷等について
 - ア 同建物1階のダイニング・キッチン（サッシ）の窓ガラスが割れていた（写真⑦）。
 - イ 同建物1階のトイレの扉に損傷（穴）が見うけられた（写真⑧）。
 - ウ 同建物内のクロス壁には、落書き、汚れ（写真⑬、⑭、⑮）、ひび割れ（写真⑮、⑯）等の損傷が見うけられた。
 - エ その他、全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 4 未登記附属建物の存在・間取り・損傷等について
 - (1) 未登記附属建物の存在について
物件2（主）建物の東側に近傍して、未登記建物の倉庫が存し（写真⑤）、使用状況等から（2枚目）に記載のとおり、物件2（主）建物の附属建物と認めた。
 - (2) 同附属建物の間取り等について
 - ア 同附属建物の間取りは概ね11枚目のとおりで、建物内の状況は写真⑰及び⑱のとおりである。
 - イ 同建物の床面積を概測した結果、約21.0㎡（約3.0m×約7.0m）であった。
 - (3) 同附属建物の損傷等について
同附属建物の出入口のサッシ扉2箇所（ガラス）が割れており（写真⑤、⑲）、屋根には写真⑲のとおり、ビニールシートの様なものが被されていた（屋根の損傷状況等は確認できなかった。）。
- 5 接面道路について
 - (1) 目的土地は南西側で、幅員約6.7m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④）。
 - (2) 目的土地は北東側で、約1.5mの水路を介し、幅員約8.0mの舗装町道（建築基準法第42条1項1号に該当）に接している（写真②）。

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 ）

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	目的建物は、去年の5月1日から空き家になっています。

(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7年1月27日(火) 8:40-9:00	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1月27日(火) 12:20-12:40	甲良町役場 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年1月27日(火) 12:50-13:10	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認、 目的物件所有者から電話で回答有(2/3)
令和7年2月3日(月) 11:20-12:10	物件所在地	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 7 年 2 月 3 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

(4 枚 目)



+23014.318

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

大字尼子

請求分	所在	犬上郡甲良町大字尼子字高野道				地番	810番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成22年3月				備考年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

(5枚目)

登記年月日：昭和61年3月13日

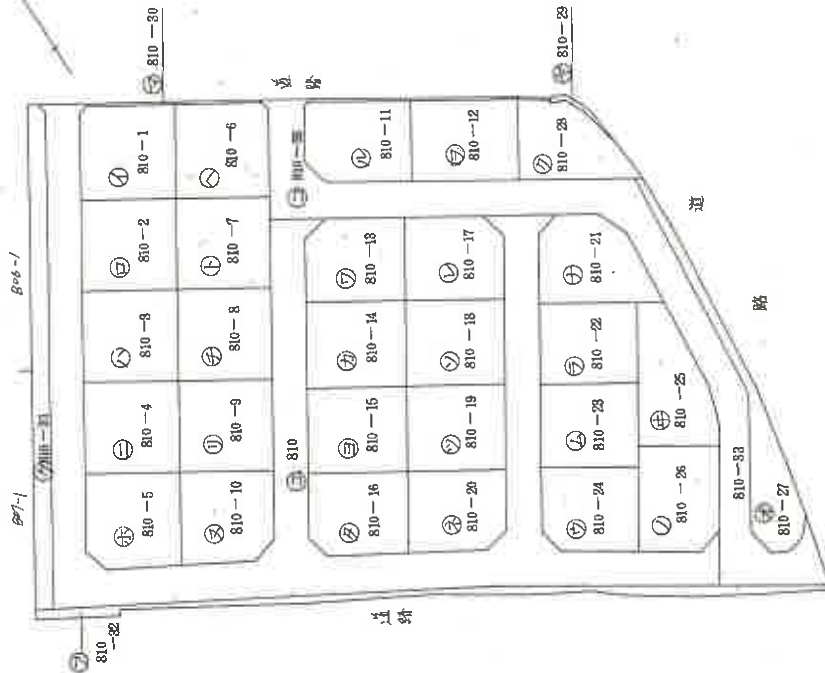
200216

地番
810
810-1 ~ 810-33

土地の所在
犬上郡甲良町大字尼子字高野道

561.3.13

土地所在図



作製者

昭和61年3月10日付

申請人

縮尺
1/1000

(6枚目)

A4判に縮小

200219

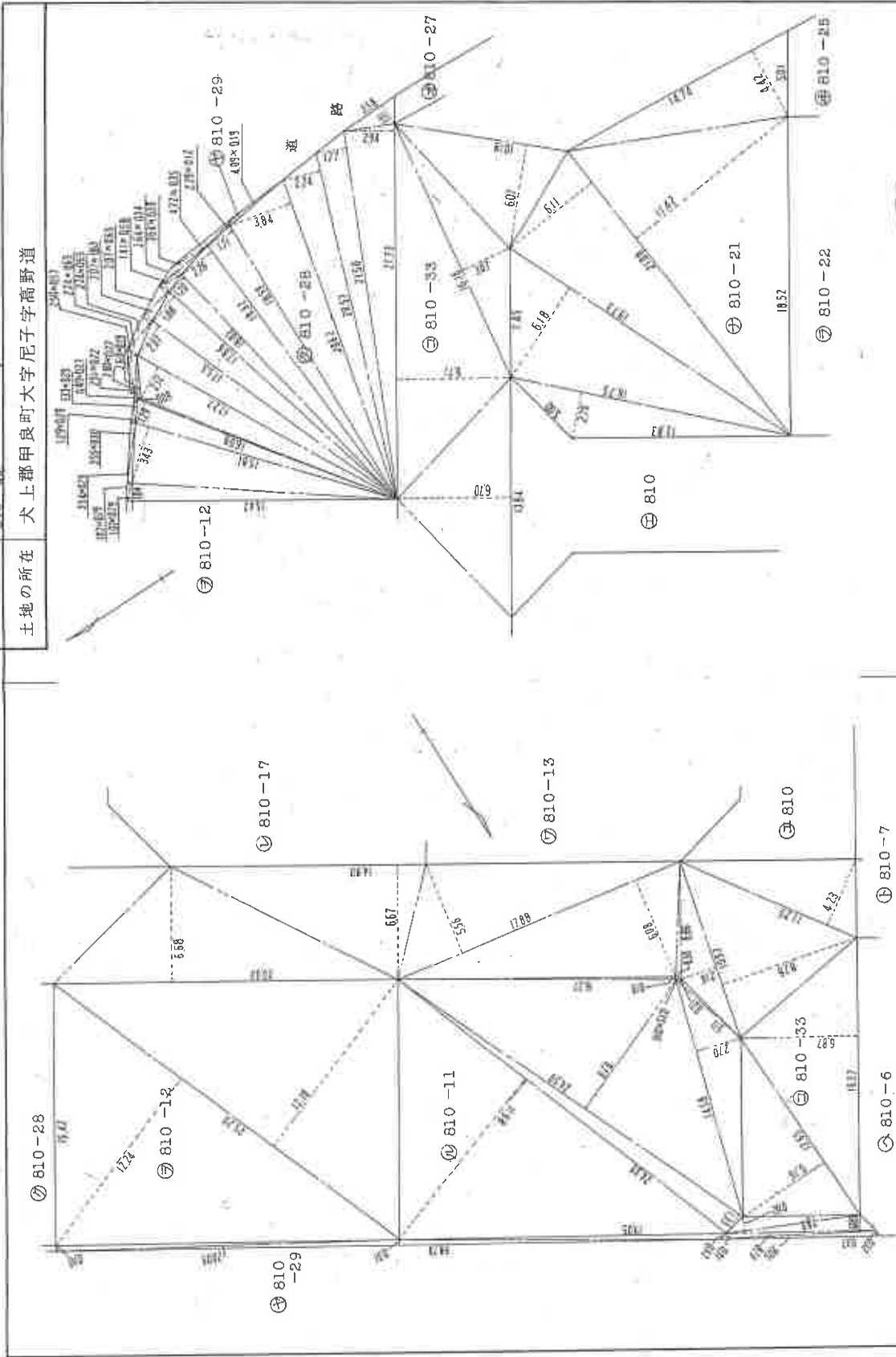
測量図

地積測量図

4/10

地番
土地の所在

犬上郡甲良町大字尼子字高野道



作製者

土地家屋調査士

昭和61年3月10日(作製)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和61年3月13日

200223

測量図

地 番

地 積

土地の所在 犬上郡甲良町大字尾子字高野道

④ 810-1 求積

23.87 × 11.97 = 285.7239
23.87 × 1.47 = 35.0889
23.84 × 11.95 = 284.8880
計 605.7008
1/2 302.8504 m²

⑤ 810-2 求積

24.42 × 12.21 = 298.1682
24.42 × 12.27 = 299.6334
計 597.8016
1/2 298.9008 m²

⑥ 810-3 求積

24.57 × 12.29 = 301.9653
24.57 × 12.28 = 301.7196
計 603.6849
1/2 301.84245 m²

⑦ 810-4 求積

24.55 × 12.28 = 301.4740
24.55 × 12.28 = 301.4740
計 602.9480
1/2 301.4740 m²

⑧ 810-5 求積

18.20 × 2.89 = 52.5980
22.60 × 13.84 = 312.7840
22.60 × 10.55 = 238.4300
計 603.8120
1/2 301.9060 m²

⑨ 810-6 求積

24.03 × 11.97 = 287.6391
24.05 × 1.26 = 30.3030
24.05 × 11.94 = 287.1570
計 605.0991
1/2 302.54955 m²

⑩ 810-7 求積

24.49 × 12.24 = 299.7576
24.49 × 12.31 = 301.4719
計 601.2295
1/2 300.61475 m²

⑪ 810-8 求積

24.56 × 12.28 = 301.5968
24.56 × 12.28 = 301.5968
計 603.1936
1/2 301.5968 m²

⑫ 810-9 求積

24.56 × 12.28 = 301.5968
24.56 × 12.28 = 301.5968
計 603.1936
1/2 301.5968 m²

⑬ 810-10 求積

21.54 × 11.05 = 238.0170
21.61 × 5.26 = 113.6686
21.61 × 10.24 = 221.2864
計 572.9720
1/2 286.4860 m²

⑭ 810-11 求積

5.11 × 0.21 = 1.0731
14.58 × 2.70 = 39.3660
24.59 × 9.29 = 228.4411
16.27 × 0.19 = 3.0913
24.59 × 1.33 = 32.7047
24.39 × 11.98 = 292.1922
計 596.8684
1/2 298.4342 m²

⑮ 810-12 求積

25.20 × 12.19 = 307.1880
25.20 × 12.24 = 308.4480
計 615.6360
1/2 307.8180 m²

⑯ 810-13 求積

22.07 × 10.08 = 222.4656
22.07 × 4.98 = 109.9086
21.60 × 10.78 = 232.8480
計 565.2222
1/2 282.6111 m²

⑰ 810-14 求積

24.45 × 12.11 = 296.0895
24.45 × 12.10 = 295.8450
計 591.9345
1/2 295.96725 m²

⑱ 810-15 求積

24.45 × 12.11 = 296.0895
24.45 × 12.10 = 295.8450
計 591.9345
1/2 295.96725 m²

⑲ 810-16 求積

18.72 × 2.88 = 53.9136
21.87 × 12.60 = 275.5620
21.87 × 9.91 = 216.7317
計 546.2073
1/2 273.10365 m²

⑳ 810-17 求積

21.59 × 10.79 = 232.9561
22.07 × 4.97 = 109.6879
22.07 × 10.08 = 222.4656
計 565.1096
1/2 282.5548 m²

㉑ 810-18 求積

24.45 × 12.10 = 295.8450
24.45 × 12.11 = 296.0895
計 591.9345
1/2 295.96725 m²

㉒ 810-19 求積

24.45 × 12.10 = 295.8450
24.45 × 12.12 = 296.3340
計 592.1790
1/2 296.0895 m²

㉓ 810-20 求積

20.81 × 10.65 = 221.6265
21.55 × 4.83 = 104.0865
21.55 × 9.53 = 205.3715
計 531.0845
1/2 265.54225 m²

㉔ 810-21 求積

16.75 × 2.70 = 45.2250
19.73 × 6.18 = 121.9314
21.08 × 6.11 = 128.7988
21.08 × 11.42 = 240.7336
14.74 × 4.42 = 65.1508
計 601.8396
1/2 300.9198 m²

作製者 土地家屋調査士

昭和61年3月10日作成

申請人

縮尺

1/

公用

各階平面図 建物図面

家屋番号 810番12

建物の所在 大上郡甲良町大字尼子字高野道810番地12

1階



求積表

5.460 x 3.640 = 19.874400
3.640 x 0.910 = 3.312400
合計 50.514100
床面積 50.51㎡

2階



求積表

5.460 x 3.640 = 19.874400
3.640 x 1.820 = 6.624800
5.460 x 4.095 = 22.358700
合計 48.857900
床面積 48.85㎡



810-11

810-33
(溝 路)

810-29

810-12

810-28

作製者 土地調査士
家屋

平成23年5月30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

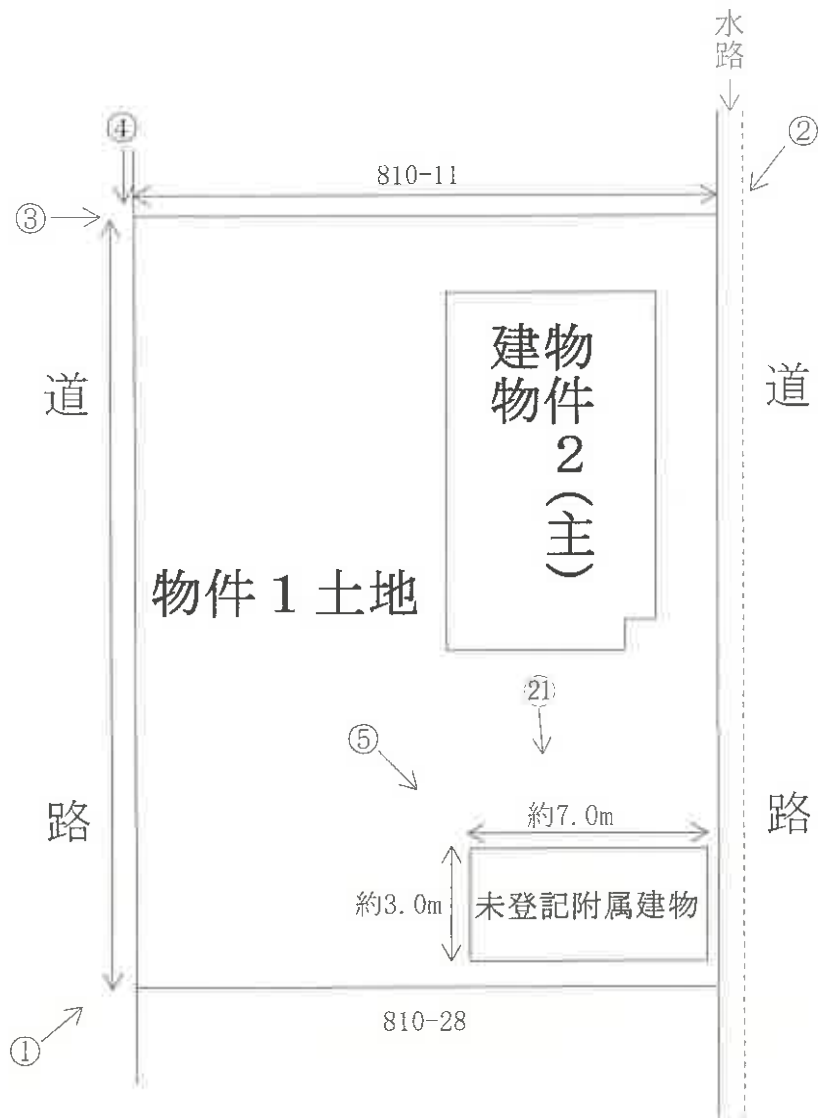
(9 枚目)

A4判に縮小

【 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



注：②は物件2(主)建物の2階から撮影した写真である。

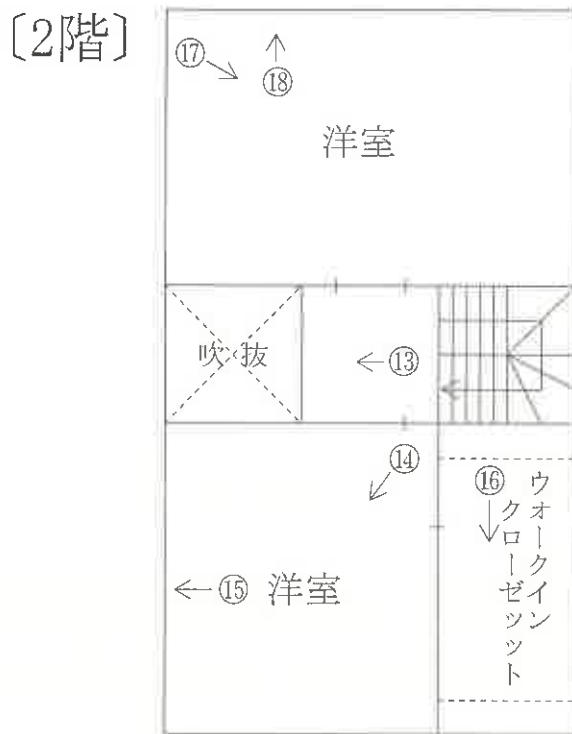
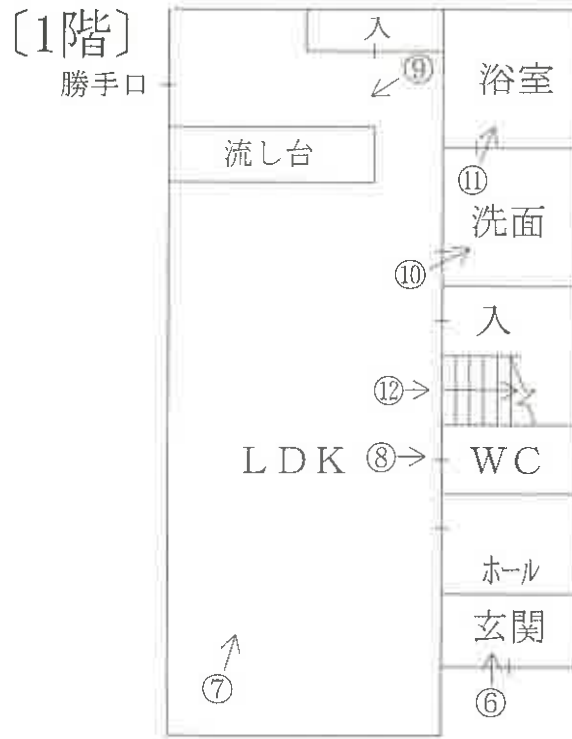
【間取図略図】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



【主建物】



現況写真

物件2(主)建物



①



②



③



(12 枚目)

④



⑤
未登記附属建物



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



⑨



(14枚目)

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



17



18



(17 枚目)

①9



②0



②1



令和 6 年 (ケ) 第 63 号
令和 7 年 2 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 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

村木 康弘

第1 評価額

一括価格	
金 8,110,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,160,000 円
物件2（建物）	金 6,950,000 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に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 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1上に物件2の未登記附属建物が存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 犬上郡甲良町大字尼子字高野道
 地 番 810 番 12
 地 目 宅地
 地 積 308.05 平方メートル

- 2 所 在 犬上郡甲良町大字尼子字高野道 810 番地 12
 家屋 番号 810 番 12
 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 50.51 平方メートル
 2 階 48.85 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	近江鉄道本線 「 尼子 」 駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 1 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 呉竹岸ケ口団地入口 」 の 南 方 ・ 約 270 m ※乗合タクシー	
付 近 の 状 況	戸建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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 屋外広告物規制区域(第5種地域)
画 地 条 件	規模 308.05 m ² (公簿) 間口 約20m、 奥行 約15m、 長方形地 ○第14条地図、建物図面をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6.6mの舗装町道(高野道第2期団地内4号線)に概ね等高に 接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 北東側で幅約1.5mの水路を介して幅員約6.7mの舗装町道(高野道団地内7 号線)に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
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 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。 1980年(昭和55年)の住宅地図では田、1993年(平成5年)の住宅地図では空地と なっている。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件1は分筆前の810番は当初(明治31年)か ら地目は田となっており、昭和61年1月に地目が田から宅地へと変更され、昭和61 年3月に物件1が分筆され、現在に至る。	
特 記 事 項	○物件1の東側に物件2の未登記附属建物が存する。	

(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	主たる建物
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23年5月28日新築 経過年数：14年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：板貼りほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設 備：電気、上水道、下水道 そ の 他：オール電化
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
保守管理の状況	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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○未登記附属建物 鉄骨造平家建：倉庫 床面積約21㎡

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	11,600	1.00	308.05	0.90	3,220,000
			308.05		3,220,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲良 -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,100\text{円}/\text{㎡} \times 97.6/100 \times 100/100 \times 100/110 = 11,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : なし (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/110$

イ個 別 格 差 : なし (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	180,000	99.36	0.49	8,760,000
未登記 附属	150,000	21.00	0.49	1,540,000
合計		120.36		10,300,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 15 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) ÷ 0.49

(未登記附属建物)

物件2と同等と判定した。

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	3,220,000	0.40	法定地上権	1,290,000

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	3,220,000	-1,290,000		1.00	0.60	1.00	1,160,000
2	10,300,000	+1,290,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,950,000
一 括 価 格(合計)							8,110,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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。

カ その他の控除減価：特になし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (甲良-3)

所 在 : 犬上郡甲良町大字尼子字鎮堂1250番

価 格 : 13,100 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 尼子 」駅の 南東 方・道路距離約 1.1 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 330 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 北東 6 m 町道

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

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 住宅の中に寺院等が見られる古くからの住宅地域

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 法 14 条 地 図 写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

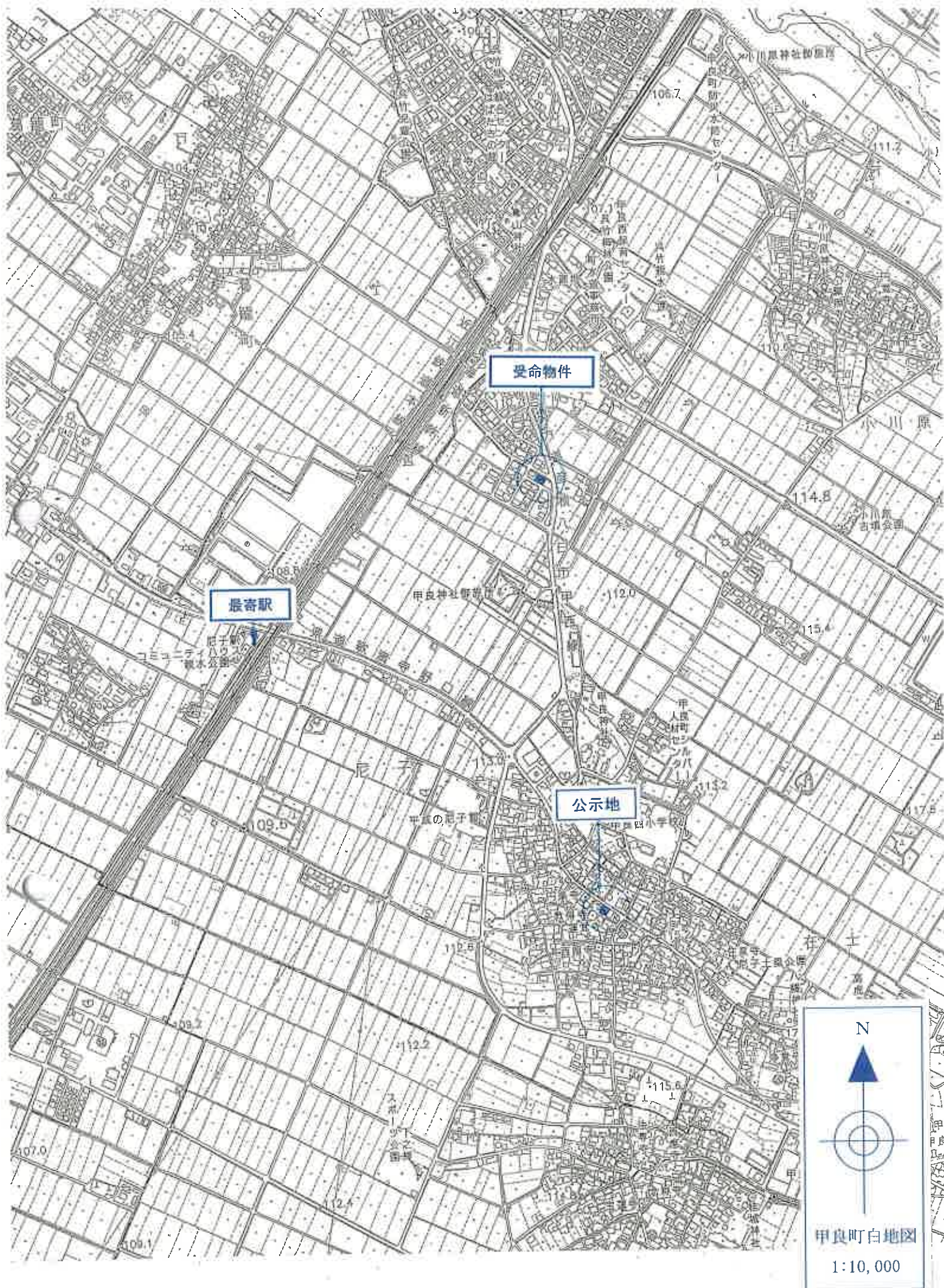
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 1,848,300 円

物 件 2 : 4,383,017 円 (99.36㎡)

物 件 2 : 369,553 円 (21.00㎡)

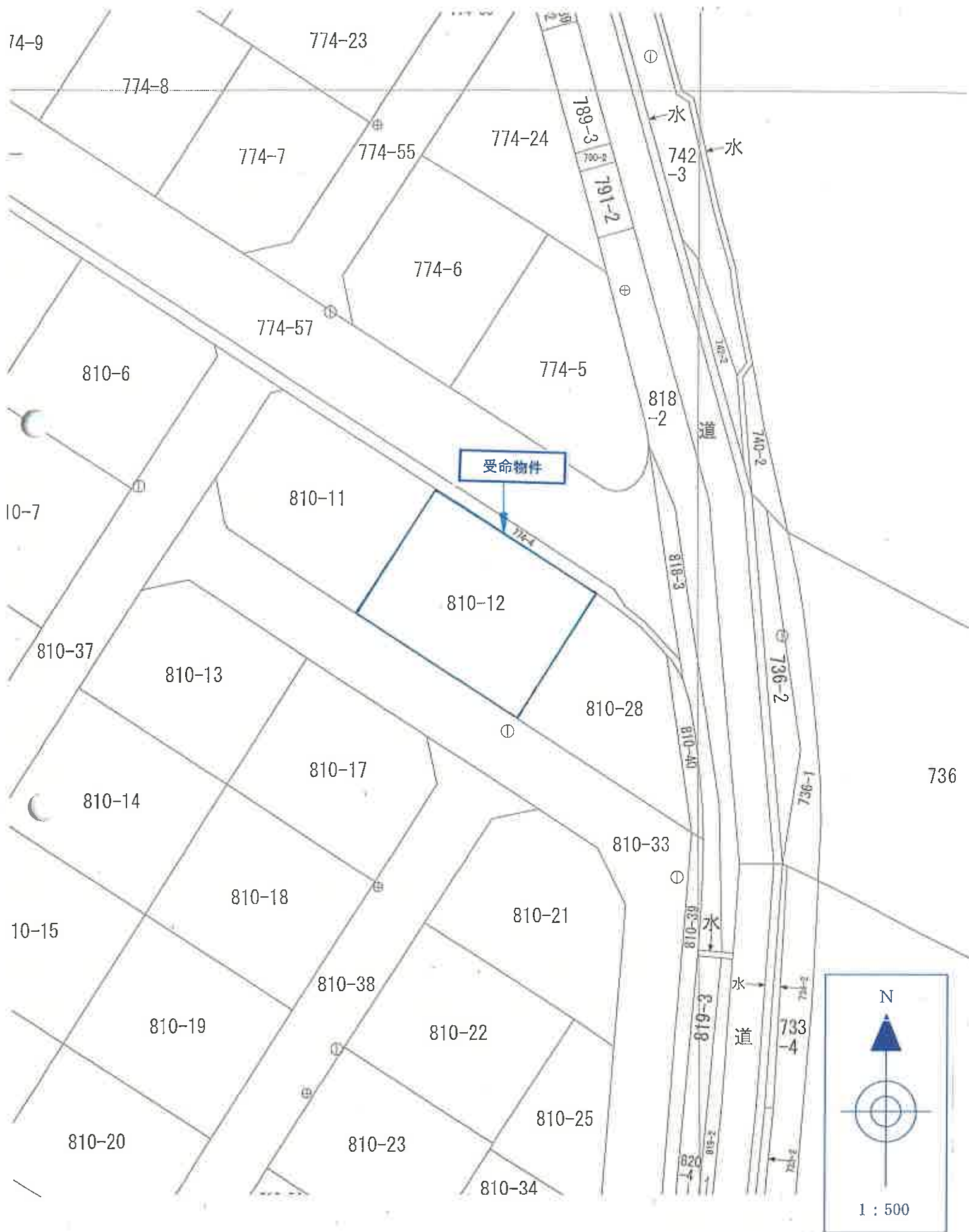
以 上

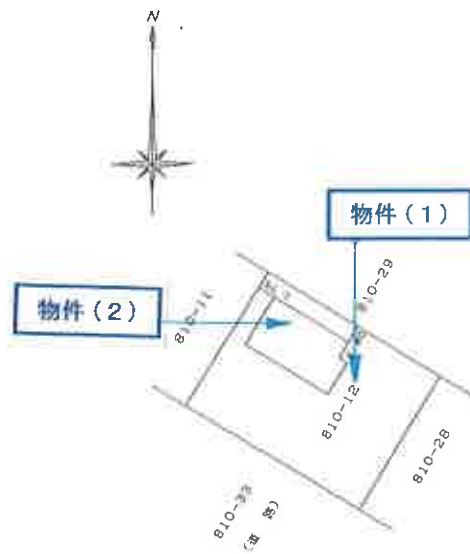


附属資料1 受命物件の位置図



附属資料 2 受命物件附近の状況図





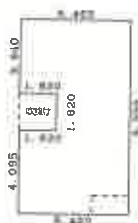
原図縮尺：1/500

1階



求 積 表		
5.460 x	8.645=	47.201700
3.640 x	0.910=	3.312400
合 計		50.514100
床面積		50.51㎡

2階

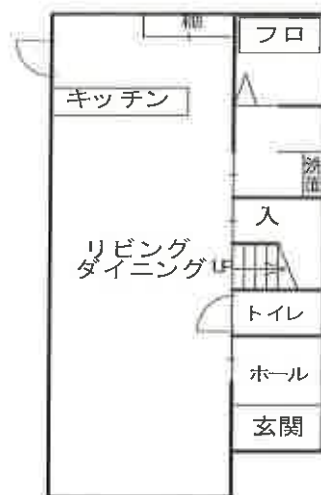


求 積 表		
5.460 x	3.640=	19.874400
3.640 x	1.820=	6.624800
5.460 x	4.095=	22.358700
合 計		48.857900
床面積		48.85㎡

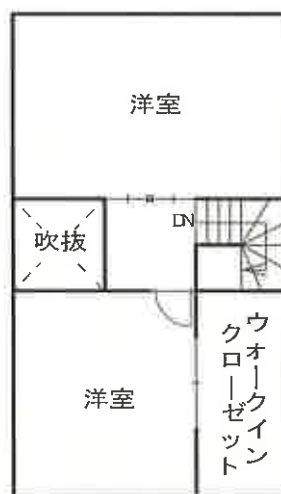
原図縮尺：1/250

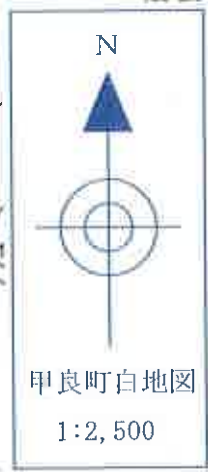
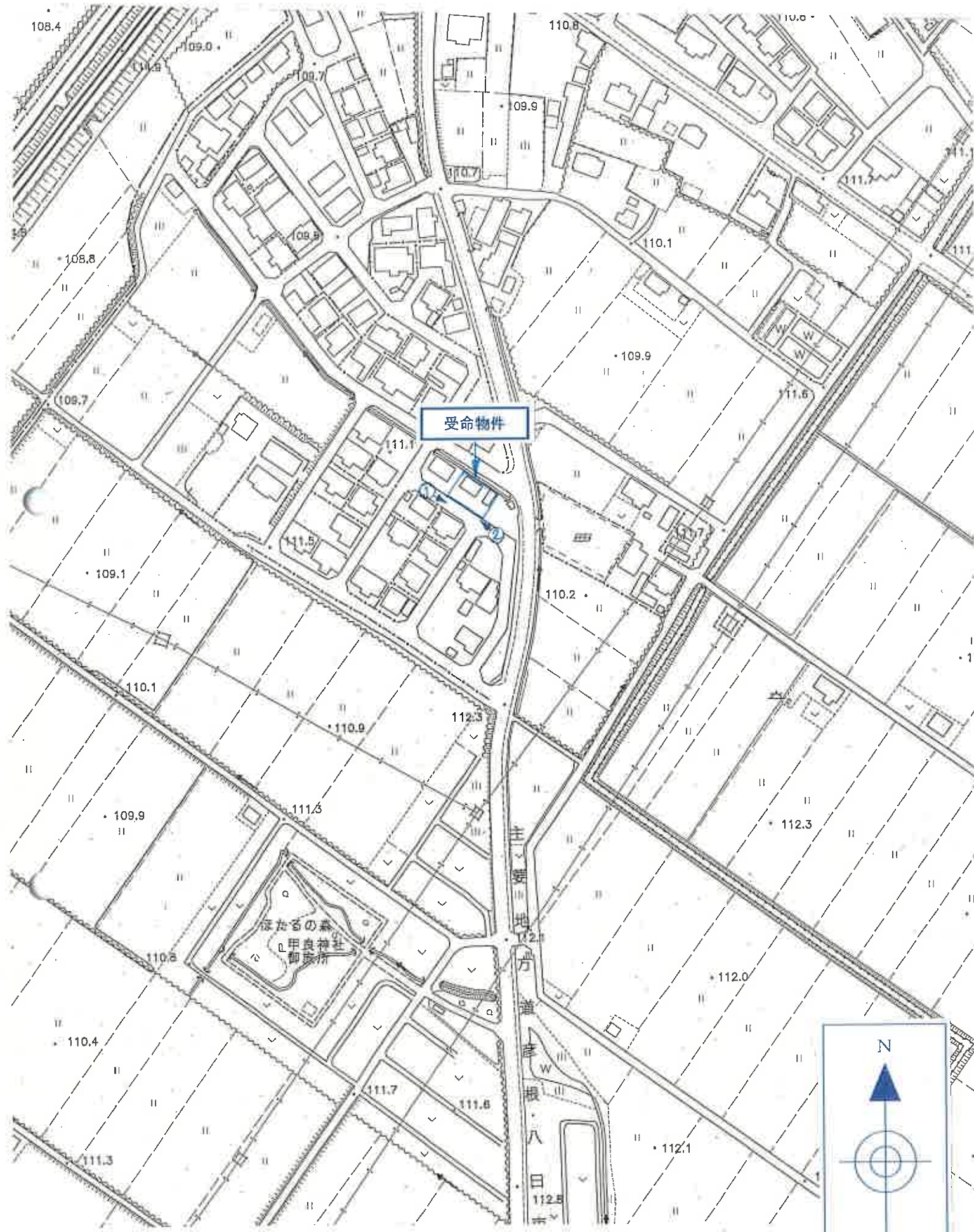
令和6年(ケ)第63号

1 階



2 階







1



2



3