

- 本ファイル及びファイル内の書類の毀損行為は、競売執行妨害等の処罰対象となります。
- 記載内容についての質問にはお答えできません。
『競売ファイル・競売手続説明書』をご覧ください。専門家に相談するなどしてください。
- 裁判所は買受人に鍵の受け渡し等しません。
- 落札後は、売却代金のほかに、所有権移転登記費用などがかかります。
- 不動産競売は、通常の売買と異なり各種のリスクがあり、売却基準価額の算定にあたっても相当の減価をしていますのでよく検討された上で買受申出してください。
- 入札書類は、執行官室で配付しています。

ファイル説明書

1) 期間入札公告書

物件の表示、一括売却の表示、買受適格証明の要否、売却基準価額、買受申出保証額、固定資産税等の年額、期間入札の日程などが記載してあります。

2) 物件明細書

執行裁判所が、現況調査報告書、評価書その他の記録を検討し、買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権）、法定地上権の概要、その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

詳しくは、『競売ファイル・競売手続説明書』の詳細説明をご覧ください。

3) 現況調査報告書

差押近接時の物件の状況（占有関係等）について、執行官が現地を調査した結果の報告書です。現況調査報告書には、公簿との相違点、占有者及び占有状況、敷地の内容、売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他、借地権の内容、地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

4) 評価書

評価人による物件の評価額（売却基準価額の根拠）、その算出の過程等が記載されています。評価書にはその物件の公法上の規制の内容、物件の所在する場所の環境、物件の詳細内容、ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されています。

5) 不動産登記事項証明書の写し

原則、当該競売事件申立当時のものです。登記簿上の担保権や仮登記などは、物件明細書に特に記載のない限り、売却によって抹消されることになります。

□ 引渡命令について

引渡命令は、買受人が、代金納付後、所有者・占有者（相手方）から簡易迅速に不動産の引渡しを受けるための制度です。

強制的な引渡しまでには、裁判所による引渡命令発令から、執行官による明渡執行までの手続を順に経る必要があります。執行官による明渡執行の手続では、現実の明渡しのために費用を要し、予納金の納付が必要です。引渡命令が発令されない場合には、明渡訴訟を提起するなどの検討が必要です。

① 引渡命令の要件等について

○ 申立期間

代金納付手続後、**6か月以内の申立て**であることが必要です。
但し、②の例外に注意してください。

○ 相手方

債務者、所有者及び対抗権原のない占有者に対しては、原則、速やかに命令が発令されます。他方、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」の欄に記載のある賃借権者らに対しては、原則として引渡命令が認められません。但し、賃借期限の経過後は、認められます。また、事案によっては相手方を審尋した（意見を聴いた）上で判断する場合もあります。なお、次の例外にご注意ください。

② 例外：改正法の明渡猶予制度

改正民法施行後（平成16年4月以降）に設定された賃借権で、競売手続開始前から当該建物を使用収益している者については、原則として明渡猶予制度が適用され、**代金納付時から6か月間**、買受人に対する明渡が猶予されます（民法395条）。同期間中、買受人は、原則、明渡の請求をできません。他方、同期間中、買受人は対価（賃料）の支払を請求できます。

この場合の引渡命令の申立期間は、**代金納付時から9か月間**となります（民執法83条2項）。明渡猶予型の賃借権が存在する場合、その旨を物件明細書に記載していますのでご注意ください。

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10月14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 7年10月27日 午前 9時00分から 令和 7年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月10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 7年12月 1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 7年11月17日 午前10時00分から 令和 7年11月17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10月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	2, 280, 000 1, 824, 000	一括	456, 000	44, 668	0
1	970, 000				
2	1, 310, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市宮川町字後谷
 地 番 2 4 4 番 4 3
 地 目 宅地
 地 積 2 4 9 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 東近江市宮川町字後谷 2 4 4 番地 4 3
 家屋 番号 2 4 4 番 4 3
 種 類 店舗・事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル
 2 階 4 9 . 5 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 25 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】

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 東近江市宮川町字後谷
 地 番 2 4 4 番 4 3
 地 目 宅地
 地 積 2 4 9 . 6 0 平方メートル

- 2 所 在 東近江市宮川町字後谷 2 4 4 番地 4 3
 家屋 番号 2 4 4 番 4 3
 種 類 店舗・事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル
 2 階 4 9 . 5 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 9 平方メートル



令和7年(ヌ)第10号
令和7年 6月19日受理
令和7年 7月14日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

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 | 東近江市宮川町字後谷 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 2 4 4 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 4 3 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 0 0 平方メートル
2 階 4 9. 5 0 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が異なる（ ☐ 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 ☒ ある 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約9平方メートル			
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店舗・事務所（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、郵便受けに目的物件所有者が個人で営んでいる事業の屋号の表示が存した。

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乃至9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乃至9枚目の地積測量図並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市役所資産税課備付の地番図等を参考にして、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乃至9枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、11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

目的土地東側空地部分に「工作物」が存したが、目的物件所有者が目的物件を購入した際に既に存していたとのことであり、そうであれば、目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地西側隣地は目的土地より概ね約0.8メートル程低くなっている。

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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね10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。

(2) 未登記附属建物の存在

目的建物の西側に建造物が存した。同建造物は、建物としての効用を有しており、関係人の陳述によれば、目的物件所有者が目的物件を取得した際に既に設置されていたとのことであるので、未登記ではあるが目的建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。なお、未登記附属建物の構造などは前丁記載のとおりである(法務局での調査では目的土地上に目的建物以外には登記済みの建物は存せず、市役所の調査では目的土地上に目的建物以外の課税建物は存しなかった)。

(3) 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、「2階事務所北側部分に雨漏り跡」が見受けられ、関係人の陳述によれば、「雨が吹き込んだ際に内側に漏れるため、そのような跡になったのではないか」とのことであった。

(4) その他

目的建物内では、1階を中心に目的物件所有者の事業の関係の資材等が多数、置かれており、目的建物の維持管理が若干劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、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6.7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

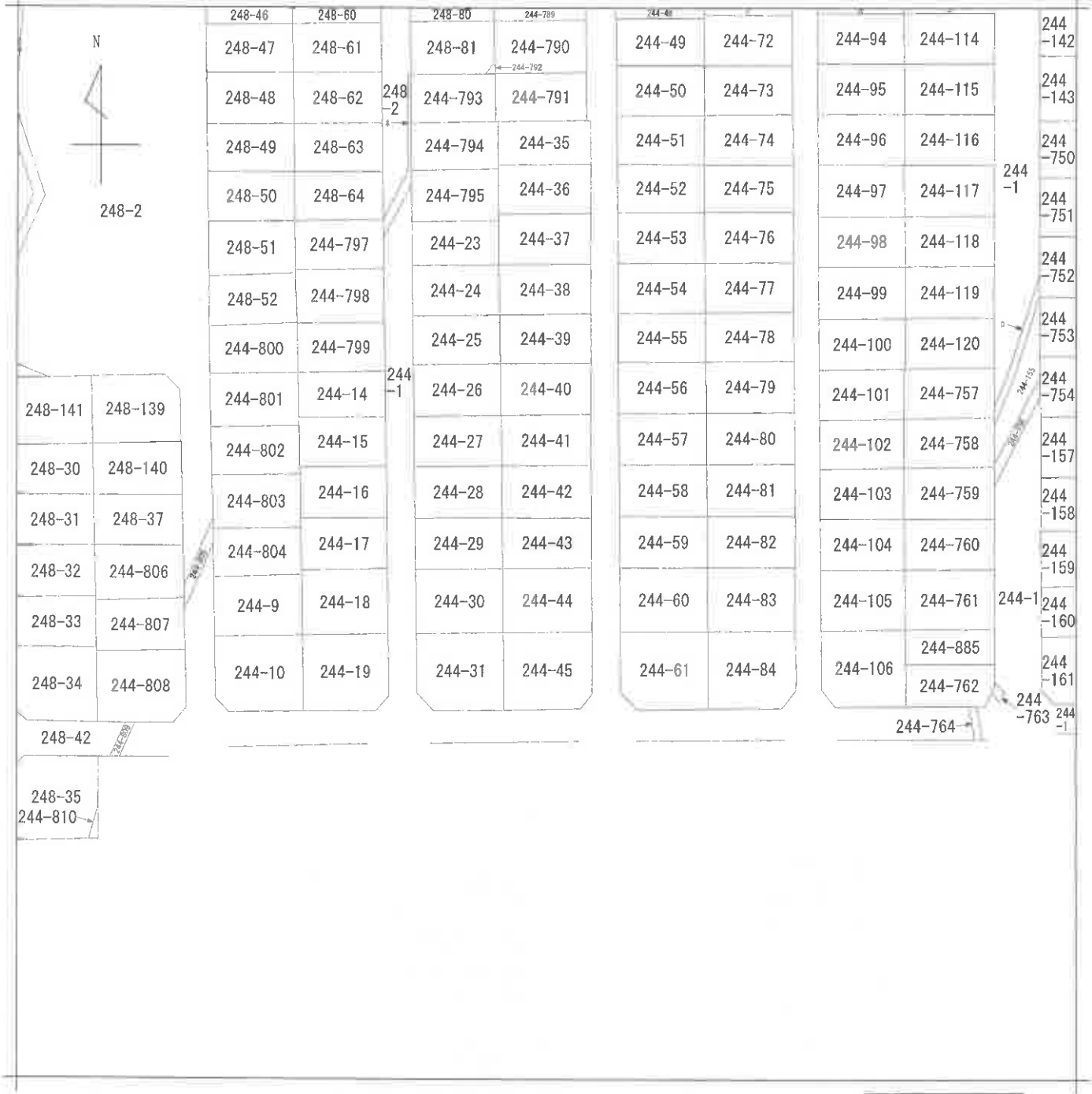
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私が個人で営んでいる事業のための「店舗・事務所」として使用して占有していましたが、10年程前からは2階の一部を改装して住居としても使用しており、誰にも貸したりしていません。 2 目的土地の範囲 目的土地の範囲についてはよくわかりませんが、現在、使用している範囲だと思います。 目的土地東側空地部分の「工作物」は、私が目的物件を取得した際に既に存していました。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむなどの瑕疵はないと思います。2階事務所部分北側に雨漏り跡があるとのことですが、これは、たぶん、雨が降りこんだ際に建物の内側に漏れるためにそのような跡になっているのではないかと思います。 また、目的建物西側にある建造物は、私が目的物件を取得した際に既に設置されていました。 4 その他 私は、現在、難病認定を受けて行政の援助を受けながら通院治療中で、目的物件から転居は難しい状況です。また、このような状態ですので、個人で営んでいる事業は開店休業状態です。 また、今回、請求されている債権は、私名義の別の不動産を購入した際に借入れた金員だと思います。そうであれば、その不動産には抵当権が設定されていますからその不動産から処分(競売)してもらえればと思っています。

(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6月24日(火) 9:45-10:25	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、目的物件占有者と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R7年6月27日(金) 14:40-15:00	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年6月27日(金) 15:15-15:35	大津地方法務局 東近江出張所	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7月2日(水) : -:	当庁	目的物件所有者に連絡し聴取及び立入調査日時等打ち合わせ
R7年7月9日(水) 10:05-10:50	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

244-71 244-93 244-796
244-755 244-113



地番区域見出
宮川町

請求部	所在	東近江市宮川町字後谷				地番	244番43			
出力縮尺	100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47年8月7日

公用

244-3~8, -11~13, -20~22, -32~34, -46, -47, -62~68, -121~125, -140
-144~148, -150~154, -156, -169~172, -180~191, -193, -194, -196, -197, -209
-211~222, -226~228, -236~242, -247, -251~253, -255~257, -259~261, -263~265, -267~269, -271~273, -275~277, -279~281, -283~285, -287~289, -291~293, -295~297, -299~301, -303~305, -307~309, -311~313, -315~317, -319~321, -323~325, -327~329, -331~333, -335~337, -339~341, -343~345, -347~349, -351~353, -355~357, -359~361, -363~365, -367~369, -371~373, -375~377, -379~381, -383~385, -387~389, -391~393, -395~397, -399~401, -403~405, -407~409, -411~413, -415~417, -419~421, -423~425, -427~429, -431~433, -435~437, -439~441, -443~445, -447~449, -451~453, -455~457, -459~461, -463~465, -467~469, -471~473, -475~477, -479~481, -483~485, -487~489, -491~493, -495~497, -499~501, -503~505, -507~509, -511~513, -515~517, -519~521, -523~525, -527~529, -531~533, -535~537, -539~541, -543~545, -547~549, -551~553, -555~557, -559~561, -563~565, -567~569, -571~573, -575~577, -579~581, -583~585, -587~589, -591~593, -595~597, -599~601, -603~605, -607~609, -611~613, -615~617, -619~621, -623~625, -627~629, -631~633, -635~637, -639~641, -643~645, -647~649, -651~653, -655~657, -659~661, -663~665, -667~669, -671~673, -675~677, -679~681, -683~685, -687~689, -691~693, -695~697, -699~701, -703~705, -707~709, -711~713, -715~717, -719~721, -723~725, -727~729, -731~733, -735~737, -739~741, -743~745, -747~749, -751~753, -755~757, -759~761, -763~765, -767~769, -771~773, -775~777, -779~781, -783~785, -787~789, -791~793, -795~797, -799~801, -803~805, -807~809, -811~813, -815~817, -819~821, -823~825, -827~829, -831~833, -835~837, -839~841, -843~845, -847~849, -851~853, -855~857, -859~861, -863~865, -867~869, -871~873, -875~877, -879~881, -883~885, -887~889, -891~893, -895~897, -899~901, -903~905, -907~909, -911~913, -915~917, -919~921, -923~925, -927~929, -931~933, -935~937, -939~941, -943~945, -947~949, -951~953, -955~957, -959~961, -963~965, -967~969, -971~973, -975~977, -979~981, -983~985, -987~989, -991~993, -995~997, -999~1001, -1003~1005, -1007~1009, -1011~1013, -1015~1017, -1019~1021, -1023~1025, -1027~1029, -1031~1033, -1035~1037, -1039~1041, -1043~1045, -1047~1049, -1051~1053, -1055~1057, -1059~1061, -1063~1065, -1067~1069, -1071~1073, -1075~1077, -1079~1081, -1083~1085, -1087~1089, -1091~1093, -1095~1097, -1099~1101, -1103~1105, -1107~1109, -1111~1113, -1115~1117, -1119~1121, -1123~1125, -1127~1129, -1131~1133, -1135~1137, -1139~1141, -1143~1145, -1147~1149, -1151~1153, -1155~1157, -1159~1161, -1163~1165, -1167~1169, -1171~1173, -1175~1177, -1179~1181, -1183~1185, -1187~1189, -1191~1193, -1195~1197, -1199~1201, -1203~1205, -1207~1209, -1211~1213, -1215~1217, -1219~1221, -1223~1225, -1227~1229, -1231~1233, -1235~1237, -1239~1241, -1243~1245, -1247~1249, -1251~1253, -1255~1257, -1259~1261, -1263~1265, -1267~1269, -1271~1273, -1275~1277, -1279~1281, -1283~1285, -1287~1289, -1291~1293, -1295~1297, -1299~1301, -1303~1305, -1307~1309, -1311~1313, -1315~1317, -1319~1321, -1323~1325, -1327~1329, -1331~1333, -1335~1337, -1339~1341, -1343~1345, -1347~1349, -1351~1353, -1355~1357, -1359~1361, -1363~1365, -1367~1369, -1371~1373, -1375~1377, -1379~1381, -1383~1385, -1387~1389, -1391~1393, -1395~1397, -1399~1401, -1403~1405, -1407~1409, -1411~1413, -1415~1417, -1419~1421, -1423~1425, -1427~1429, -1431~1433, -1435~1437, -1439~1441, -1443~1445, -1447~1449, -1451~1453, -1455~1457, -1459~1461, -1463~1465, -1467~1469, -1471~1473, -1475~1477, -1479~1481, -1483~1485, -1487~1489, -1491~1493, -1495~1497, -1499~1501, -1503~1505, -1507~1509, -1511~1513, -1515~1517, -1519~1521, -1523~1525, -1527~1529, -1531~1533, -1535~1537, -1539~1541, -1543~1545, -1547~1549, -1551~1553, -1555~1557, -1559~1561, -1563~1565, -1567~1569, -1571~1573, -1575~1577, -1579~1581, -1583~1585, -1587~1589, -1591~1593, -1595~1597, -1599~1601, -1603~1605, -1607~1609, -1611~1613, -1615~1617, -1619~1621, -1623~1625, -1627~1629, -1631~1633, -1635~1637, -1639~1641, -1643~1645, -1647~1649, -1651~1653, -1655~1657, -1659~1661, -1663~1665, -1667~1669, -1671~1673, -1675~1677, -1679~1681, -1683~1685, -1687~1689, -1691~1693, -1695~1697, -1699~1701, -1703~1705, -1707~1709, -1711~1713, -1715~1717, -1719~1721, -1723~1725, -1727~1729, -1731~1733, -1735~1737, -1739~1741, -1743~1745, -1747~1749, -1751~1753, -1755~1757, -1759~1761, -1763~1765, -1767~1769, -1771~1773, -1775~1777, -1779~1781, -1783~1785, -1787~1789, -1791~1793, -1795~1797, -1799~1801, -1803~1805, -1807~1809, -1811~1813, -1815~1817, -1819~1821, -1823~1825, -1827~1829, -1831~1833, -1835~1837, -1839~1841, -1843~1845, -1847~1849, -1851~1853, -1855~1857, -1859~1861, -1863~1865, -1867~1869, -1871~1873, -1875~1877, -1879~1881, -1883~1885, -1887~1889, -1891~1893, -1895~1897, -1899~1901, -1903~1905, -1907~1909, -1911~1913, -1915~1917, -1919~1921, -1923~1925, -1927~1929, -1931~1933, -1935~1937, -1939~1941, -1943~1945, -1947~1949, -1951~1953, -1955~1957, -1959~1961, -1963~1965, -1967~1969, -1971~1973, -1975~1977, -1979~1981, -1983~1985, -1987~1989, -1991~1993, -1995~1997, -1999~2001, -2003~2005, -2007~2009, -2011~2013, -2015~2017, -2019~2021, -2023~2025, -2027~2029, -2031~2033, -2035~2037, -2039~2041, -2043~2045, -2047~2049, -2051~2053, -2055~2057, -2059~2061, -2063~2065, -2067~2069, -2071~2073, -2075~2077, -2079~2081, -2083~2085, -2087~2089, -2091~2093, -2095~2097, -2099~2101, -2103~2105, -2107~2109, -2111~2113, -2115~2117, -2119~2121, -2123~2125, -2127~2129, -2131~2133, -2135~2137, -2139~2141, -2143~2145, -2147~2149, -2151~2153, -2155~2157, -2159~2161, -2163~2165, -2167~2169, -2171~2173, -2175~2177, -2179~2181, -2183~2185, -2187~2189, -2191~2193, -2195~2197, -2199~2201, -2203~2205, -2207~2209, -2211~2213, -2215~2217, -2219~2221, -2223~2225, -2227~2229, -2231~2233, -2235~2237, -2239~2241, -2243~2245, -2247~2249, -2251~2253, -2255~2257, -2259~2261, -2263~2265, -2267~2269, -2271~2273, -2275~2277, -2279~2281, -2283~2285, -2287~2289, -2291~2293, -2295~2297, -2299~2301, -2303~2305, -2307~2309, -2311~2313, -2315~2317, -2319~2321, -2323~2325, -2327~2329, -2331~2333, -2335~2337, -2339~2341, -2343~2345, -2347~2349, -2351~2353, -2355~2357, -2359~2361, -2363~2365, -2367~2369, -2371~2373, -2375~2377, -2379~2381, -2383~2385, -2387~2389, -2391~2393, -2395~2397, -2399~2401, -2403~2405, -2407~2409, -2411~2413, -2415~2417, -2419~2421, -2423~2425, -2427~2429, -2431~2433, -2435~2437, -2439~2441, -2443~2445, -2447~2449, -2451~2453, -2455~2457, -2459~2461, -2463~2465, -2467~2469, -2471~2473, -2475~2477, -2479~2481, -2483~2485, -2487~2489, -2491~2493, -2495~2497, -2499~2501, -2503~2505, -2507~2509, -2511~2513, -2515~2517, -2519~2521, -2523~2525, -2527~2529, -2531~2533, -2535~2537, -2539~2541, -2543~2545, -2547~2549, -2551~2553, -2555~2557, -2559~2561, -2563~2565, -2567~2569, -2571~2573, -2575~2577, -2579~2581, -2583~2585, -2587~2589, -2591~2593, -2595~2597, -2599~2601, -2603~2605, -2607~2609, -2611~2613, -2615~2617, -2619~2621, -2623~2625, -2627~2629, -2631~2633, -2635~2637, -2639~2641, -2643~2645, -2647~2649, -2651~2653, -2655~2657, -2659~2661, -2663~2665, -2667~2669, -2671~2673, -2675~2677, -2679~2681, -2683~2685, -2687~2689, -2691~2693, -2695~2697, -2699~2701, -2703~2705, -2707~2709, -2711~2713, -2715~2717, -2719~2721, -2723~2725, -2727~2729, -2731~2733, -2735~2737, -2739~2741, -2743~2745, -2747~2749, -2751~2753, -2755~2757, -2759~2761, -2763~2765, -2767~2769, -2771~2773, -2775~2777, -2779~2781, -2783~2785, -2787~2789, -2791~2793, -2795~2797, -2799~2801, -2803~2805, -2807~2809, -2811~2813, -2815~2817, -2819~2821, -2823~2825, -2827~2829, -2831~2833, -2835~2837, -2839~2841, -2843~2845, -2847~2849, -2851~2853, -2855~2857, -2859~2861, -2863~2865, -2867~2869, -2871~2873, -2875~2877, -2879~2881, -2883~2885, -2887~2889, -2891~2893, -2895~2897, -2899~2901, -2903~2905, -2907~2909, -2911~2913, -2915~2917, -2919~2921, -2923~2925, -2927~2929, -2931~2933, -2935~2937, -2939~2941, -2943~2945, -2947~2949, -2951~2953, -2955~2957, -2959~2961, -2963~2965, -2967~2969, -2971~2973, -2975~2977, -2979~2981, -2983~2985, -2987~2989, -2991~2993, -2995~2997, -2999~3001, -3003~3005, -3007~3009, -3011~3013, -3015~3017, -3019~3021, -3023~3025, -3027~3029, -3031~3033, -3035~3037, -3039~3041, -3043~3045, -3047~3049, -3051~3053, -3055~3057, -3059~3061, -3063~3065, -3067~3069, -3071~3073, -3075~3077, -3079~3081, -3083~3085, -3087~3089, -3091~3093, -3095~3097, -3099~3101, -3103~3105, -3107~3109, -3111~3113, -3115~3117, -3119~3121, -3123~3125, -3127~3129, -3131~3133, -3135~3137, -3139~3141, -3143~3145, -3147~3149, -3151~3153, -3155~3157, -3159~3161, -3163~3165, -3167~3169, -3171~3173, -3175~3177, -3179~3181, -3183~3185, -3187~3189, -3191~3193, -3195~3197, -3199~3201, -3203~3205, -3207~3209, -3211~3213, -3215~3217, -3219~3221, -3223~3225, -3227~3229, -3231~3233, -3235~3237, -3239~3241, -3243~3245, -3247~3249, -3251~3253, -3255~3257, -3259~3261, -3263~3265, -3267~3269, -3271~3273, -3275~3277, -3279~3281, -3283~3285, -3287~3289, -3291~3293, -3295~3297, -3299~3301, -3303~3305, -3307~3309, -3311~3313, -3315~3317, -3319~3321, -3323~3325, -3327~3329, -3331~3333, -3335~3337, -3339~3341, -3343~3345, -3347~3349, -3351~3353, -3355~3357, -3359~3361, -3363~3365, -3367~3369, -3371~3373, -3375~3377, -3379~3381, -3383~3385, -3387~3389, -3391~3393, -3395~3397, -3399~3401, -3403~3405, -3407~3409, -3411~3413, -3415~3417, -3419~3421, -3423~3425, -3427~3429, -3431~3433, -3435~3437, -3439~3441, -3443~3445, -3447~3449, -3451~3453, -3455~3457, -3459~3461, -3463~3465, -3467~3469, -3471~3473, -3475~3477, -3479~3481, -3483~3485, -3487~3489, -3491~3493, -3495~3497, -3499~3501, -3503~3505, -3507~3509, -3511~3513, -3515~3517, -3519~3521, -3523~3525, -3527~3529, -3531~3533, -3535~3537, -3539~3541, -3543~3545, -3547~3549, -3551~3553, -3555~3557, -3559~3561, -3563~3565, -3567~3569, -3571~3573, -3575~3577, -3579~3581, -3583~3585, -3587~3589, -3591~3593, -3595~3597, -3599~3601, -3603~3605, -3607~3609, -3611~3613, -3615~3617, -3619~3621, -3623~3625, -3627~3629, -3631~3633, -3635~3637, -3639~3641, -3643~3645, -3647~3649, -3651~3653, -3655~3657, -3659~3661, -3663~3665, -3667~3669, -3671~3673, -3675~3677, -3679~3681, -3683~3685, -3687~3689, -3691~3693, -3695~3697, -3699~3701, -3703~3705, -3707~3709, -3711~3713, -3715~3717, -3719~3721, -3723~3725, -3727~3729, -3731~3733, -3735~3737, -3739~3741, -3743~3745, -3747~3749, -3751~3753, -3755~3757, -3759~3761, -3763~3765, -3767~3769, -3771~3773, -3775~3777, -3779~3781, -3783~3785, -3787~3789, -3791~3793, -3795~3797, -3799~3801, -3803~3805, -3807~3809, -3811~3813, -3815~3817, -3819~3821, -3823~3825, -3827~3829, -3831~3833, -3835~3837, -3839~3841, -3843~3845, -3847~3849, -3851~3853, -3855~3857, -3859~3861, -3863~3865, -3867~3869, -3871~3873, -3875~3877, -3879~3881, -3883~3885, -3887~3889, -3891~3893, -3895~3897, -3899~3901, -3903~3905, -3907~3909, -3911~3913, -3915~3917, -3919~3921, -3923~3925, -3927~3929, -3931~3933, -3935~3937, -3939~3941, -3943~3945, -3947~3949, -3951~3953, -3955~3957, -3959~3961, -3963~3965, -3967~3969, -3971~3973, -3975~3977, -3979~3981, -3983~3985, -3987~3989, -3991~3993, -3995~3997, -3999~4001, -4003~4005, -4007~4009, -4011~4013, -4015~4017, -4019~4021, -4023~4025, -4027~4029, -4031~4033, -4035~4037, -4039~4041, -4043~4045, -4047~4049, -4051~4053, -4055~4057, -4059~4061, -4063~4065, -4067~4069, -4071~4073, -4075~4077, -4079~4081, -4083~4085, -4087~4089, -4091~4093, -4095~4097, -4099~4101, -4103~4105, -4107~4109, -4111~4113, -4115~4117, -4119~4121, -4123~4125, -4127~4129, -4131~4133, -4135~4137, -4139~4141, -4143~4145, -4147~4149, -4151~4153, -4155~4157, -4159~4161, -4163~4165, -4167~4169, -4171~4173, -4175~4177, -4179~4181, -4183~4185, -4187~4189, -4191~4193, -4195~4197, -4199~4201, -4203~4205, -4207~4209, -4211~4213, -4215~4217, -4219~4221, -4223~4225, -4227~4229, -4231~4233, -4235~4237, -4239~4241, -4243~4245, -4247~4249, -4251~4253, -4255~4257, -4259~4261, -4263~4265, -4267~4269, -4271~4273, -4275~4277, -4279~4281, -4283~4285, -4287~4289, -4291~4293, -4295~4297, -4299~4301, -4303~4305, -4307~4309, -4311~4313, -4315~4317, -4319~4321, -4323~4325, -4327~4329, -4331~4333, -4335~4337, -4339~4341, -4343~4345, -4347~4349, -4351~4353, -4355~4357, -4359~4361, -4363~4365, -4367~4369, -4371~4373, -4375~4377, -4379~4381, -4383~4385, -4387~4389, -4391~4393, -4395~4397, -4399~4401, -4403~4405, -4407~4409, -4411~4413, -4415~4417, -4419~4421, -4423~4425, -4427~4429, -4431~4433, -4435~4437, -4439~4441, -4443~4445, -4447~4449, -4451~4453, -4455~4457, -4459~4461, -4463~4465, -4467~4469, -4471~4473, -4475~4477, -4479~4481, -4483~4485, -4487~4489, -4491~4493, -4495~4497, -4499~4501, -4503~4505, -4507~4509, -4511~4513, -4515~4517, -4519~4521, -4523~4525, -4527~4529, -4531~4533, -4535~4537, -4539~4541, -4543~4545, -4547~4549, -4551~4553, -4555~4557, -4559~4561, -4563~4565, -4567~4569, -4571~4573, -4575~4577, -4579~4581, -4583~4585, -4587~4589, -4591~4593, -4595~4597, -4599~4601, -4603~4605, -4607~4609, -4611~4613, -4615~4617, -4619~4621, -4623~4625, -4627~4629, -4631~4633, -4635~4637, -4639~4641, -4643~4645, -4647~4649, -4651~4653, -4655~4657, -4659~4661, -4663~4665, -4667~4669, -4671~4673, -4675~4677, -4679~4681, -4683~4685, -4687~4689, -4691~4693, -4695~4697, -4699~4701, -4703~4705, -4707~4709, -4711~4713, -4715~4717, -4719~4721, -4723~4725, -4727~4729, -4731~4733, -4735~4737, -4739~4741, -4743~4745, -4747~4749, -4751~4753, -4755~4757, -4759~4761, -4763~4765, -4767~4769, -4771~4773, -4775~4777, -4779~4781, -4783~4785, -4787~4789, -4791~4793, -47

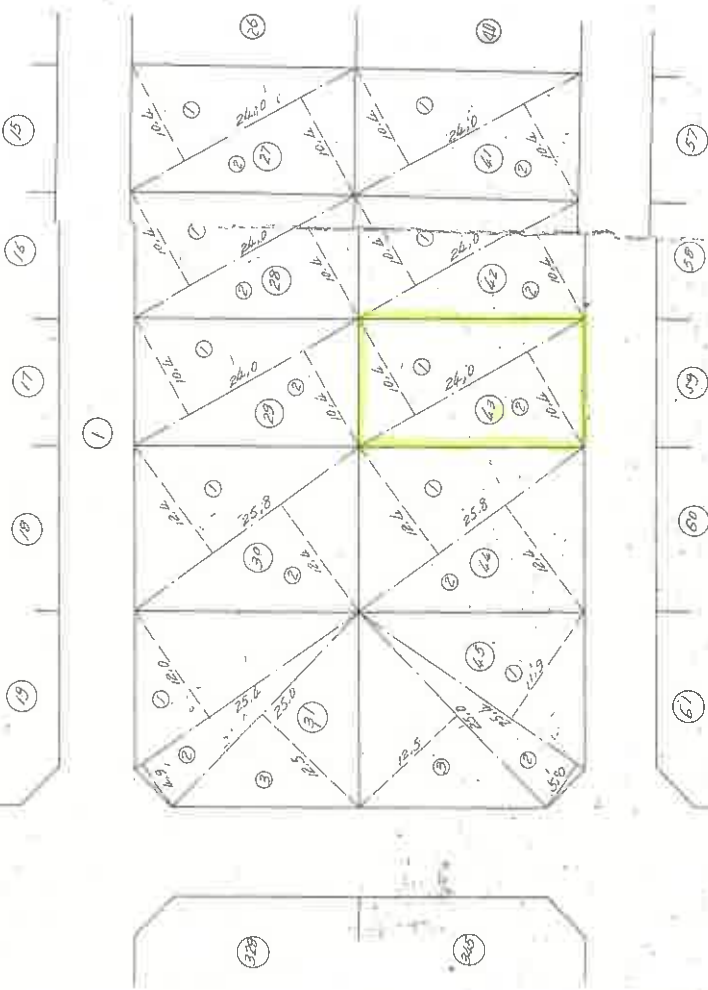
登記年月日：昭和47年8月7日

0305577

地積測量図

地番	284-1-2-578
土地の所在	滋賀県蒲生郡蒲生町大字宮川字後谷

東近江市



縮尺 1/500

昭和47年7月26日	作製年 月 日
測量士	作製者
申請人	

A4判に縮小

0305626

244-1. 2-578

地積測量図

滋賀県草津市大字宮川字成金
米近江市

地番

土地の所在

昭和47年7月28日
製作年月日

製作者

申請人

求積表

順	底辺	高さ	面積
30	1 25.8	12.4	319.92
	2 25.8	12.4	319.92
		計	639.84
31	1 25.4	12.0	304.80
	2 25.4	4.9	124.46
	3 25.0	12.5	312.50
		計	741.76
32	1 15.4	7.5	115.50
		計	115.50
33	1 22.6	10.1	228.26
	2 22.6	5.1	115.26
		計	343.52
34	1 12.0	1.2	14.40
	2 23.9	9.6	229.44
	3 23.9	10.2	243.78
		計	487.62
35	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
36	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20

求積表

順	底辺	高さ	面積
37	1 24.0	10.3	247.20
	2 24.0	10.3	247.20
		計	494.40
38	1 24.0	10.3	247.20
	2 24.0	10.3	247.20
		計	494.40
39	1 24.0	10.3	247.20
	2 24.0	10.3	247.20
		計	494.40
40	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
41	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
42	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
43	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20

求積表

順	底辺	高さ	面積
44	1 25.8	12.4	319.92
	2 25.8	12.4	319.92
		計	639.84
45	1 25.4	11.9	302.26
	2 25.4	5.0	127.00
	3 25.0	12.5	312.50
		計	741.76
46	1 11.1	7.4	82.14
	2 12.1	4.4	53.24
		計	135.38
47	1 11.5	1.8	20.70
	2 12.6	0.8	10.08
	3 24.1	8.5	204.85
	4 24.1	10.2	245.82
		計	481.45
48	1 23.8	10.3	245.14
	2 23.8	10.3	245.14
		計	490.28
49	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
50	1 24.0	10.3	247.20
	2 24.0	10.3	247.20
		計	494.40

求積表

順	底辺	高さ	面積
51	1 24.0	10.3	247.20
	2 24.0	10.3	247.20
		計	494.40
52	1 24.0	10.3	247.20
	2 24.0	10.3	247.20
		計	494.40
53	1 24.0	10.3	247.20
	2 24.0	10.3	247.20
		計	494.40
54	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
55	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
56	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20
57	1 24.0	10.4	249.60
	2 24.0	10.4	249.60
		計	499.20

縮尺

740.000

690.6, 675

登記年月日：平成8年7月15日

3003191

各階平面図

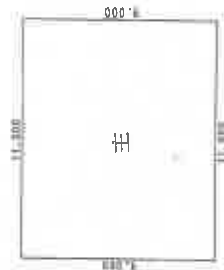
家屋番号 244番43

建物図面

建物の所在 東京都江東区豊洲4丁目2番地43

H8.7.15

1階平面図



求積表

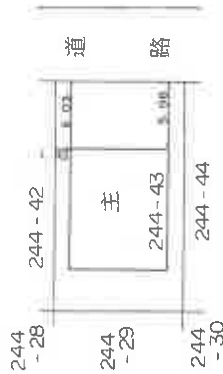
9.000 × 11.000	=	99.000000
合計		99.000000
床面積		99.00m ²

2階平面図



求積表

9.000 × 11.000	=	99.000000
合計		99.000000
床面積		99.00m ²



作製者

土地調査士
家屋

(平成 8 年 7 月 13日作成)

縮尺

1/250

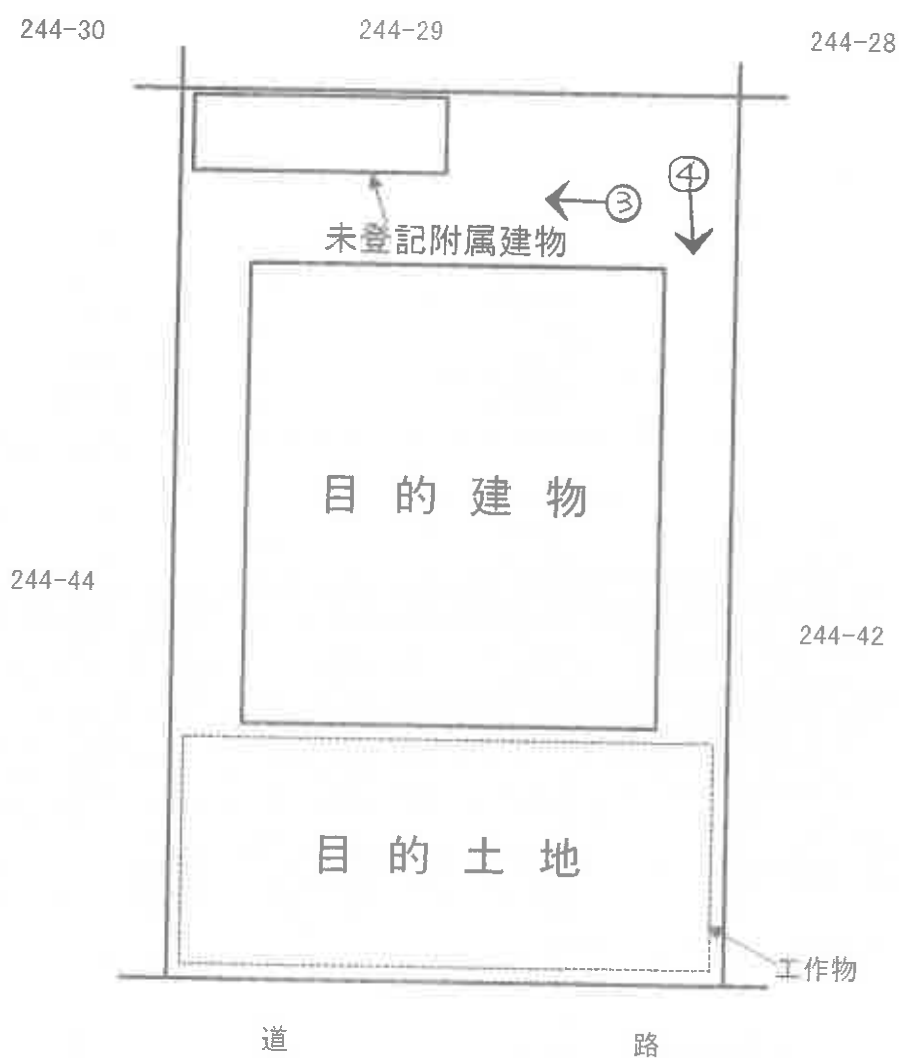
申請入

縮尺

1/500



土地建物位置関係図

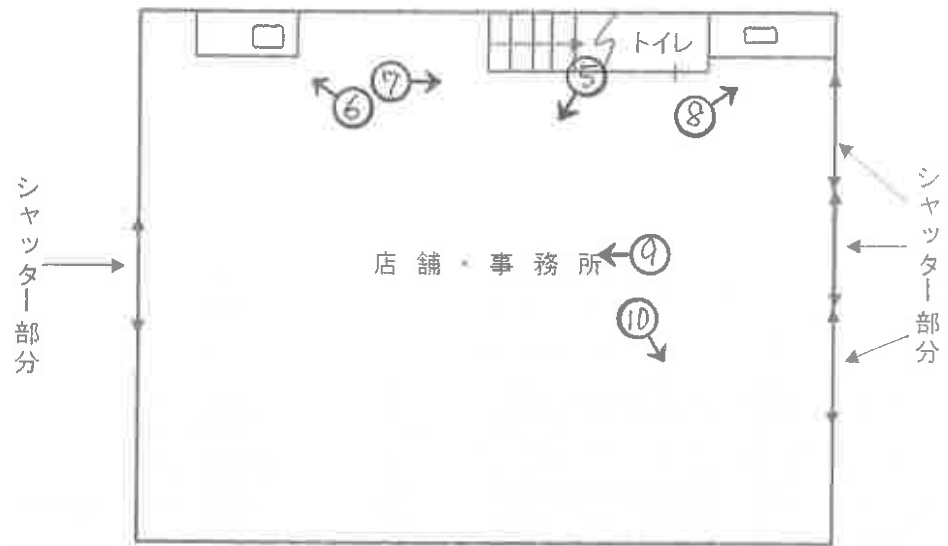


○→写真撮影位置・方向

間 取 図

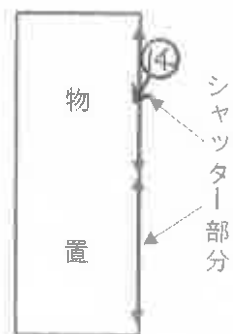
4

1階



2階

未登記附属建物



○→写真撮影位置・方向

写 真 ①



写 真 ④



写 真 ②



写 真 ⑤



1 階 店舗・事務所

写 真 ③



写 真 ⑥



1 階 店舗・事務所

写真 ⑦



1階 店舗・事務所

写真 ⑩



1階 店舗・事務所

写真 ⑧



1階 店舗・事務所

写真 ⑪



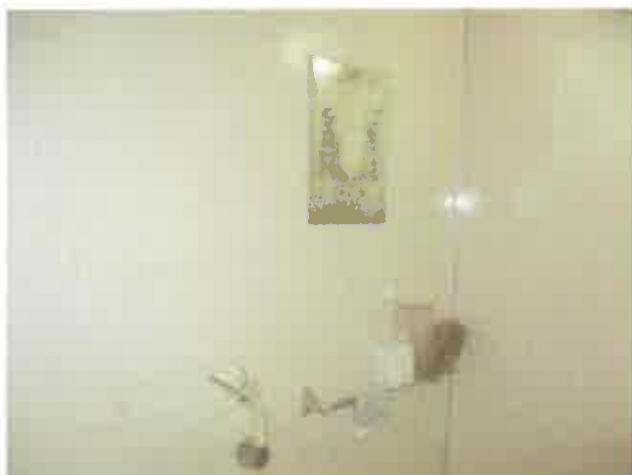
2階 事務所(居宅)

写真 ⑨



1階 店舗・事務所

写真 ⑫



2階 シャワー室

写真 ⑬



2階 倉庫

写真 ⑭



未登記附属建物

令和 7 年 (又) 第 10 号
令和 7 年 7 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 14 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一括価格	
金 2,280,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 970,000 円
物件2（建物）	金 1,310,000 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」	
番号	特 記 事 項		
2	・下記の未登記附属建物が存する。 種類:物置 構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積:約9㎡		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市宮川町字後谷 2 4 4 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 4 3 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 5 0 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「 桜川 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 4600 m 最寄バス停「 長峰北口 」の 南 方 ・ 約 320 m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 249.60 m ² (公簿) 間口約 11.9m、 奥行約 20.8m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	東側で幅員約6.7mの舗装市道(長峰西2号南線)にはほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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。 1989年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1997年の住宅地図では店舗の敷地、2013年の住宅地図では現在と同じ事務所の敷地となっている。 目的土地及び分筆・合筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和47年3月に原野から雑種地へ、平成8年7月に雑種地から宅地へと地目変更されている。また、所有者については、大正14年に「株式会社淡海銀行」、昭和47年に「大倉建設株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・都市計画法34条12号区域(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〕)内であるため、目的建物の用途(店舗・事務所)以外の用途(専用住宅及び兼用住宅)に変更する場合は、東近江市都市計画課に相談及び届出が必要とのことである。 ・目的土地の東側空地部分に、目的土地に付着した工作物が存する。 ・目的土地の西側隣地は、目的土地より約0.8m低くなっている。	

(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8年7月10日 新築 経過年数： 29年 経済的残存耐用年数： 1年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板貼等 内 壁：ボード貼、ベニヤ板貼等 天 井：ボード貼、ベニヤ板貼等 床：コンクリート、塩化ビニールシート貼等 設 備：電気、水道、排水等 その他：
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：店舗・事務所(居宅) 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	やや劣る (2階事務所の北側部分に雨の吹込み等による雨漏り跡が見られる。また1階を中心に動産類(資材等)が多数、残置されている。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の西側に下記の未登記附属建物が存する。 種類：物置、構造：軽量鉄骨造鋼板葺平屋建、床面積：約9㎡ ・2階事務所の一部を改装して、住居としても使用しているとのことである。

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	15,200	1.01	249.60	0.70	2,680,000

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 15,600円/㎡ × 時点修正 95.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/98 = 標準画地価格 15,200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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/98 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/98

イ個別格差 : 方位 +1 (相乗積 101/100)

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主	120,000	148.50	0.06	1,070,000
2未附	100,000	9	0.05	50,000

イ 現況延床面積

(物件2未登記附属建物)

概測面積(約9㎡)を採用した。

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 1 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 0.30) = 0.06

(物件2未登記附属建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

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	2,680,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,070,000

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	2,680,000	-1,070,000		1.00	0.60	1.00	970,000
2	1,120,000	+1,070,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,310,000
一 括 価 格(合計)							2,280,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 特にない。

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（東近江(県)－22）

所 在： 東近江市蒲生堂町字さふ谷328番479

価 格： 15,600 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 桜川 」駅の 南西 方・道路距離約 5800 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 6 m 市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

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 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、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： 2,720,640 円

物 件 2 1,286,189 円

以 上

王町

受命物件

地価調査基準地



受命物件の位置図
東近江市役所「白図」より複写

甲賀市

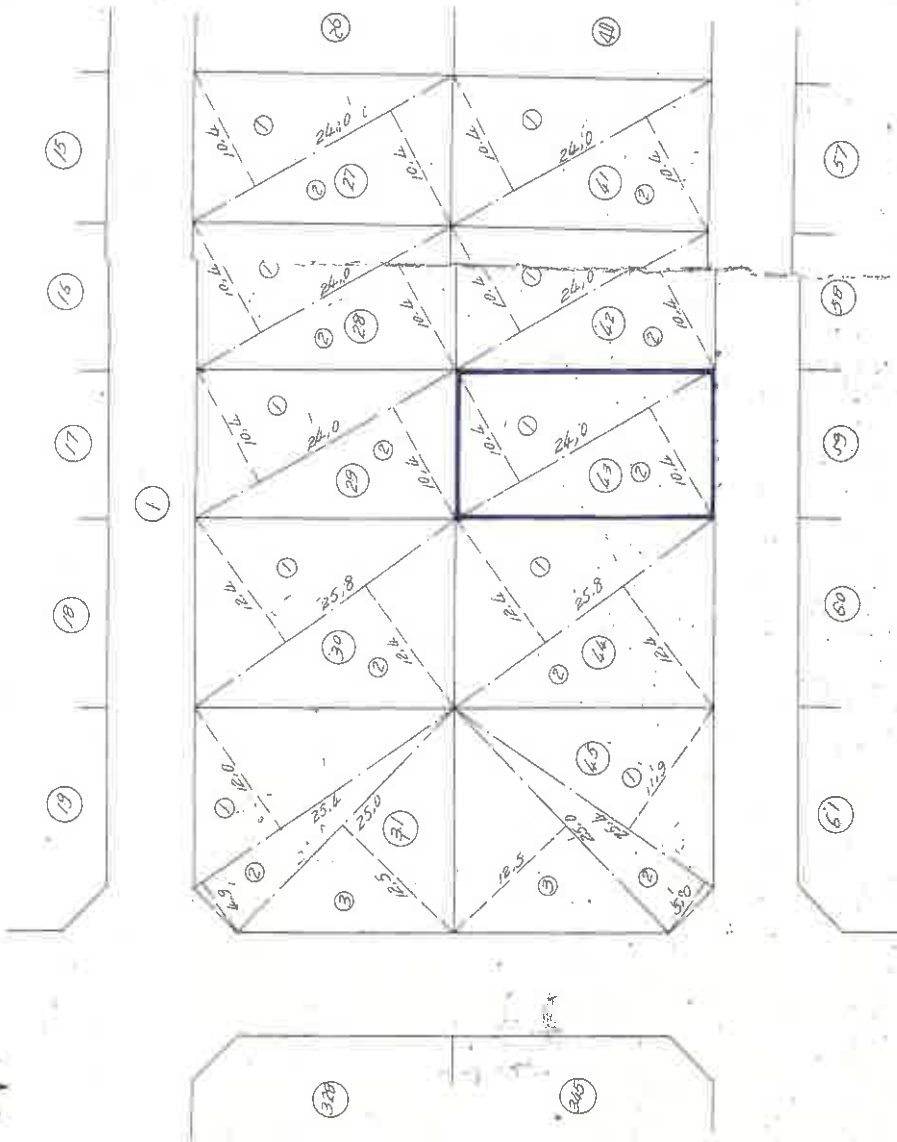
71 244-93 244-796
755 244-113

	248-46	248-60		248-80	244-789	244-48			
	248-47	248-61		248-81	244-790	244-49	244-72	244-94	244-114
					244-792				
	248-48	248-62	248-2	244-793	244-791	244-50	244-73	244-95	244-115
	248-49	248-63	*	244-794	244-35	244-51	244-74	244-96	244-116
-2	248-50	248-64		244-795	244-36	244-52	244-75	244-97	244-117
	248-51	244-797		244-23	244-37	244-53	244-76	244-98	244-118
	248-52	244-798		244-24	244-38	244-54	244-77	244-99	244-119
	244-800	244-799		244-25	244-39	244-55	244-78	244-100	244-120
3-139	244-801	244-14	244-1	244-26	244-40	244-56	244-79	244-101	244-757
3-140	244-802	244-15		244-27	244-41	244-57	244-80	244-102	244-758
18-37	244-803	244-16		244-28	244-42	244-58	244-81	244-103	244-759
4-806	244-804	244-17		244-29	244-43	244-59	244-82	244-104	244-760
4-807	244-9	244-18		244-30	244-44	244-60	244-83	244-105	244-761
4-808	244-10	244-19		244-31	244-45	244-61	244-84	244-106	244-885
									244-762

受命物件



公 図 写 し



地積測量図写し

求 積 表

順	底辺	高さ	面積
1	25.8	12.4	319.92
2	25.8	12.4	319.92
		計	639.84
1	25.4	12.0	304.80
2	25.4	4.9	124.46
3	25.0	12.5	312.50
		計	741.76
1	15.4	7.5	115.50
2			115.50
		計	231.00
1	22.6	10.1	228.26
2	22.6	5.1	115.26
		計	343.52
1	12.0	1.2	14.40
2	23.9	9.6	229.44
3	23.9	10.2	243.78
		計	487.62
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20

求 積 表

順	底辺	高さ	面積
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20

求 積 表

順	底辺	高さ	面積
1	25.8	12.4	319.92
2	25.8	12.4	319.92
		計	639.84
1	25.4	11.9	302.26
2	25.4	5.0	127.00
3	25.0	12.5	312.50
		計	741.76
1	17.1	7.4	126.54
2	12.1	4.4	53.24
		計	179.78
1	11.5	1.8	20.70
2	12.6	0.8	10.08
3	24.1	8.5	204.85
4	24.1	10.2	245.82
		計	481.45
1	23.8	10.3	245.14
2	23.8	10.3	245.14
		計	490.28
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40

求 積 表

順	底辺	高さ	面積
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40
1	24.0	10.3	247.20
2	24.0	10.3	247.20
		計	494.40
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20
1	24.0	10.4	249.60
2	24.0	10.4	249.60
		計	499.20

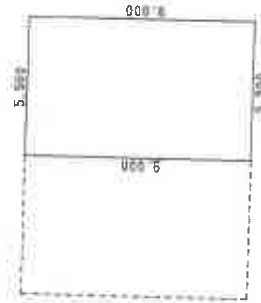
1階平面図



求積表

9.000 × 11.000	=	99.000000
合計		99.000000
床面積		99.00m ²

2階平面図



求積表

9.000 × 11.000	=	99.000000
合計		99.000000
床面積		99.00m ²

縮尺 1:250

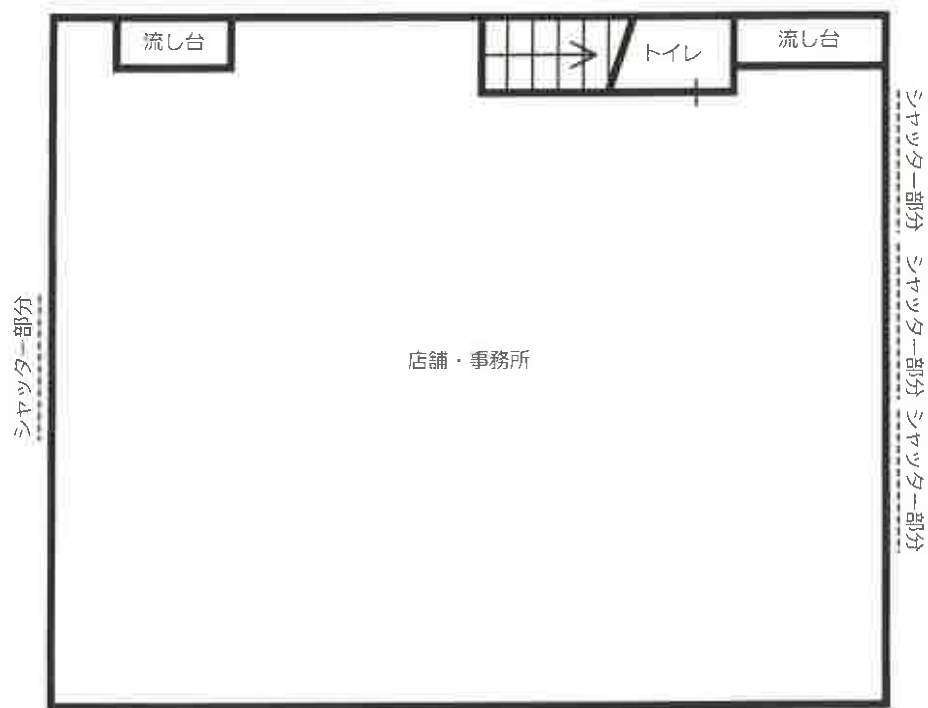
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

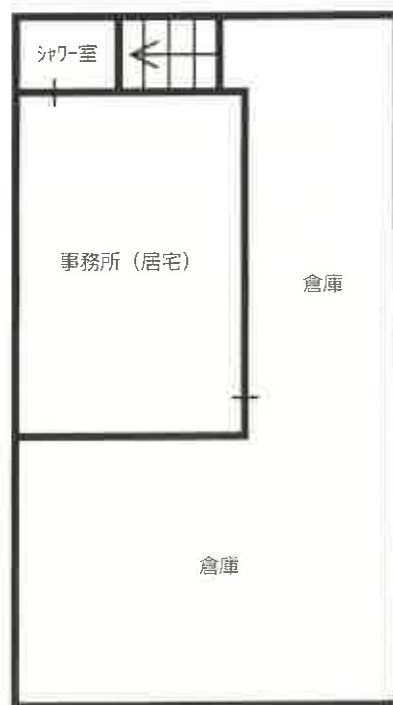
物件2 主である建物 1階



物件2 未登記附属建物



物件2 主である建物 2階



建物間取図



150.5

1

2

154.2

1.6

153.2



縮尺 1:625

写真撮影位置図

東近江市役所「白図」より複写

物件2 主である建物

工作物



撮影位置 1

現 況 写 真

工作物

物件2 主である建物



撮影位置 2



物件2 未登記附属建物



物件2 主である建物内部