

- 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』をご覧になったり、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はしません。
- 落札後は、売却代金のほかに、所有権移転登記費用などもかかります。
- 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し出てください。
- 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）上で判断する場合があります。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 目 録

1 所 在 愛知郡愛荘町蚊野外字打野

地 番 100番

地 目 宅地

地 積 651.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 愛知郡愛荘町蚊野外字打野100番地

家屋 番号 100番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 156.70平方メートル

2階 61.97平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約67.97平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 18.36平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 16.00平方メートル



物 件 目 録

符 号 4

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 6 . 6 0 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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 愛知郡愛荘町蚊野外字打野

地 番 100番

地 目 宅地

地 積 651.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 愛知郡愛荘町蚊野外字打野100番地

家屋 番号 100番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 156.70平方メートル
2階 61.97平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約67.97平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 18.36平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 16.00平方メートル



物 件 目 録

符 号 4

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 6 . 6 0 平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第14号
令和7年5月23日受理
令和7年6月9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 愛知郡愛荘町蚊野外字打野
地 番 1 0 0 番
地 目 宅地
地 積 6 5 1 . 2 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 愛知郡愛荘町蚊野外字打野 1 0 0 番地
家屋 番号 1 0 0 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 6 1 . 9 7 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 2
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 8 . 3 6 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 1 6 . 0 0 平方メートル
符 号 4
種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.60平方メートル

所有者 B



占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(A(土地所有者)及びC(Bの妻))の陳述 □提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		昭和53年4月12日 (物件2建物の所有権がBに移転登記された日)	
最初の	契約日	平成6年8月28日 (物件1土地の所有権がAに移転登記された日)	
契約等	期間	平成 年 月 日 □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地所有者(A) □その他の者()	
当事者	借主	■占有者(B) □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		「その他の事項」記載のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(4枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件2主建物の玄関先に、関係人Cの亡父親の表札が存した。

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について

目的土地については公図（9枚目）が存するが地積測量図が存しない。

そのため、上記図面、町役場備付けの地番図及び物件2建物の建物図面(10枚目)等を参考に、現地で関係人A及びC立会いのうえ、目的土地に隣接する道路や隣接地との境の石垣等を確認し、目的土地範囲と思われる範囲を巻き尺等により概測して作成したものが土地建物位置関係図(11枚目)である。

概測した結果、有効宅地部分は、目的土地の公簿記載の面積に比べ、若干小さかったことから、接面する道路部分に一部提供している可能性が存するが、提供されている幅や面積等については、特定することができなかった。

また、目的土地と隣接する土地との境界については、杭等で明示されておらず、官民境界確定もされていない様子であった。

以上のことから、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ているように思われたものの、目的土地の正確な地積を求めるためには、境界画定のうえ、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

ア 目的土地は、物件2主建物、附属建物符号2、同符号3及び同符号4の敷地として利用されているほか、同土地の一部は接面道路部分を負担している可能性がある。

イ 目的土地の南側に井戸が存したが、現在は使用されていない、とのことであった（写真⑮）。

3 物件2主建物、附属建物符号2、同符号3及び同符号4（以下、「目的建物」という。）の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り・使用状況等について

ア 主建物の外観は写真①及び②のとおりであり、附属建物符号2の外観は写真②のとおりであり、同符号3の外観は写真③のとおりであり、同符号4の外観は写真①のとおりである。

イ 立入調査の結果、主建物2階の廊下部分(写真②)が増築されており、増築部分の床面積を概測したところ約6.0㎡(約1.0m×約6.0m)であった。

ウ 主建物の増築部分を除く目的建物の各建物の形状は、10枚目の各階平面図に記載の各形状に概ね合致していると認められた。

エ 主建物2階の増築部分を含む目的建物の各建物の間取りは、概ね12枚目のとおりであり、主建物2階の増築部分を含む目的建物内の状況は写真⑩乃至⑬のとおりである。

オ 主建物の屋根には、太陽温水器が設置されていたが、現在は使用できない、とのことであった（写真①）。

(2) 目的建物の損傷等

ア 主建物1階のLDK(写真21、22)は約10年前にリフォームされているようであるが、居室の各所には写真⑧、29、34のような雨漏り跡が見受けられたほか、畳や床が撓んで

そ の 他 の 事 項

いる箇所が複数見受けられた。

イ 附属建物符号4の車庫のシャッターが壊れていた(写真③)。

ウ その他、目的建物の全体には、概ね経年相応の傷みや劣化等の損傷が見受けられた。

4 構築物について

主建物の南側にストックヤードが存し、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⑭)。

5 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

(1) 目的土地は南西側で、幅員約2.6m～約3.3mの舗装道路(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高に接面する(写真⑫)。

(2) 目的土地は南東側で、幅員約3.0mの舗装道路(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高に接面する(写真①、⑬)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は目的土地所有者で、目的建物所有者(B)は私の父親です。 2 目的物件について、私と父親との間で、賃貸借契約等は行っており、これまで賃料等の授受もありません。 3 目的土地の一部が接面道路部分を負担している可能性はあると思いますが、詳しいことは分かりません。
■ C	1 私は目的建物所有者(B)の妻で、目的土地所有者(A)は私の長男です。 2 物件2主建物の居宅には、私の母親が亡くなる令和5年の年末くらいまで住んで居ましたが、令和6年になった頃から空き家になっています。 3 目的土地には井戸がありますが、現在は使用していません。 4 物件2主建物の屋根には太陽温水器が設置されていますが、現在は使用できません。 5 物件2主建物の1階のLDKは、約10年前にリフォームしています。 6 目的土地の一部が接面道路部分を負担している可能性はあると思いますが、長男の陳述のとおり、負担している部分やその範囲等、詳しいことは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

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26日(月) 8:30ー 8:50	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5月26日(月) 12:00ー12:20	愛荘町役場 本庁舎 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年5月26日(月) 13:10ー13:40	物件所在地	目的物件の所在確認、 同日、目的建物所有者宛に占有状況等照会書郵送
令和7年6月3日(火) 11:50ー12:30	物件所在地	A(目的土地所有者)及びC(目的建物所有者Bの妻)立会いで立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同

(特記事項)

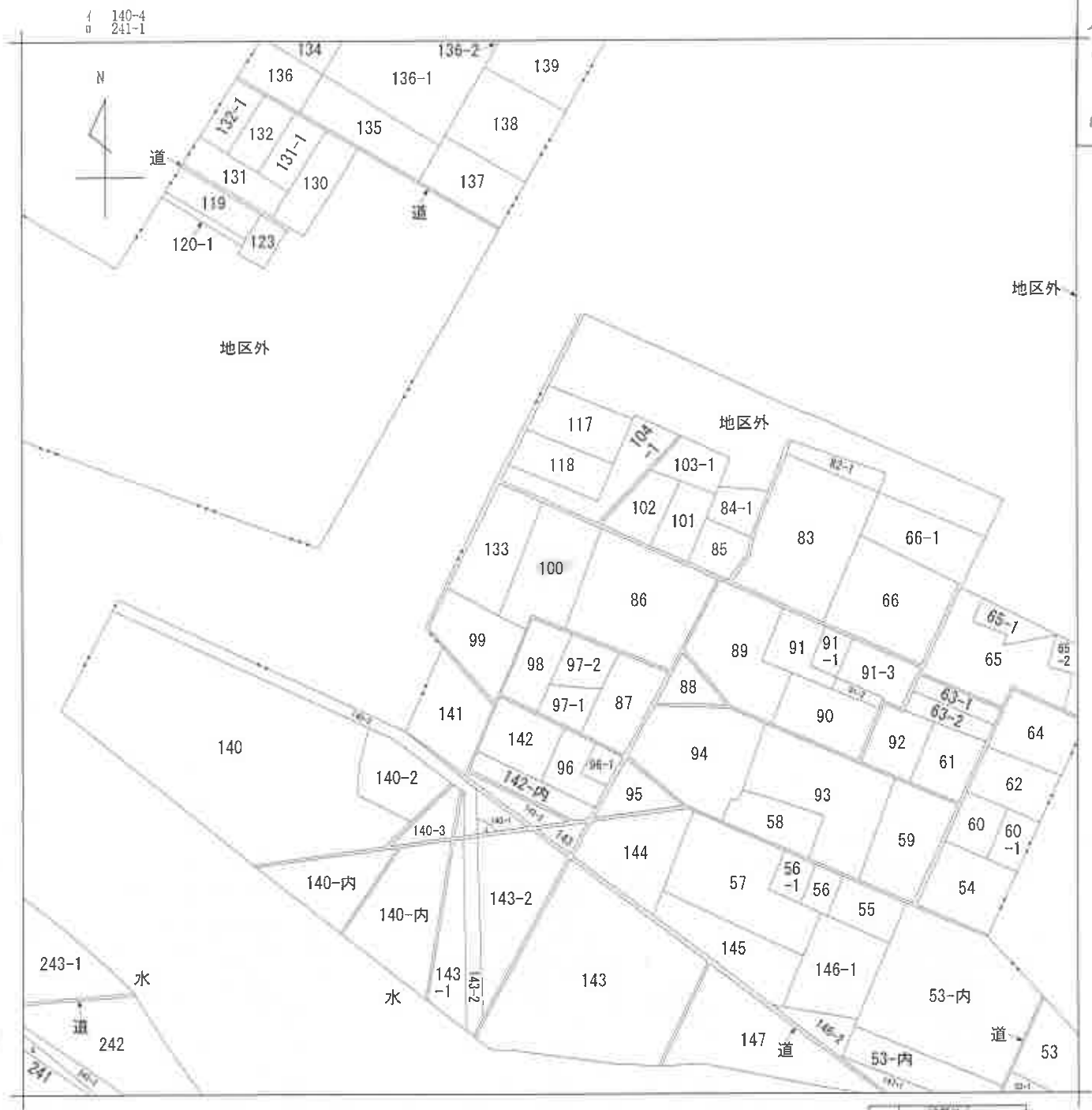
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(8 枚 目)



請求部	所在	愛知郡愛荘町蚊野外字打野				地番	100番				
出力縮	縮尺不明	精度区		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		

A4判に縮小

公用

建物図面

家屋番号

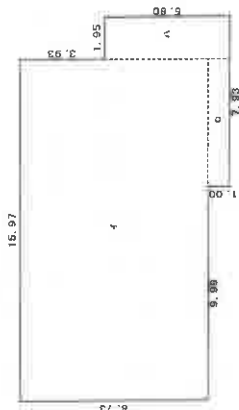
100番の2

愛知郡愛荘町蚊野外字打野100番地

建物の所在

各階平面図

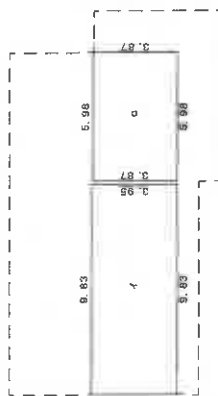
主である建物 1階



求積表

イ	15.97 x 8.73	=	139.4181
ロ	1.00 x 5.98	=	5.9800
ハ	1.95 x 5.80	=	11.3100
計			156.7081
床面積			156.70 m ²

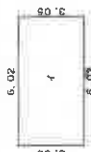
主である建物 2階



求積表

イ	9.83 x 3.95	=	38.8285
ロ	5.98 x 3.87	=	23.1426
計			61.9711
床面積			61.97 m ²

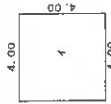
附属建物符号 2



求積表

イ	6.02 x 3.05	=	18.3610
計			18.3610
床面積			18.36 m ²

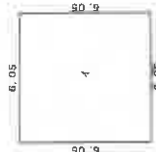
附属建物符号 3



求積表

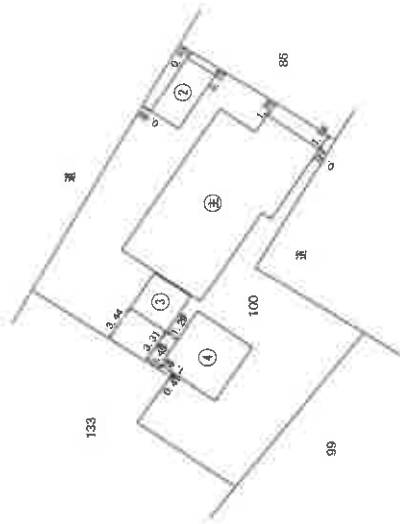
イ	4.00 x 4.00	=	16.0000
計			16.0000
床面積			16.00 m ²

附属建物符号 4



求積表

イ	6.05 x 6.05	=	36.6025
計			36.6025
床面積			36.60 m ²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

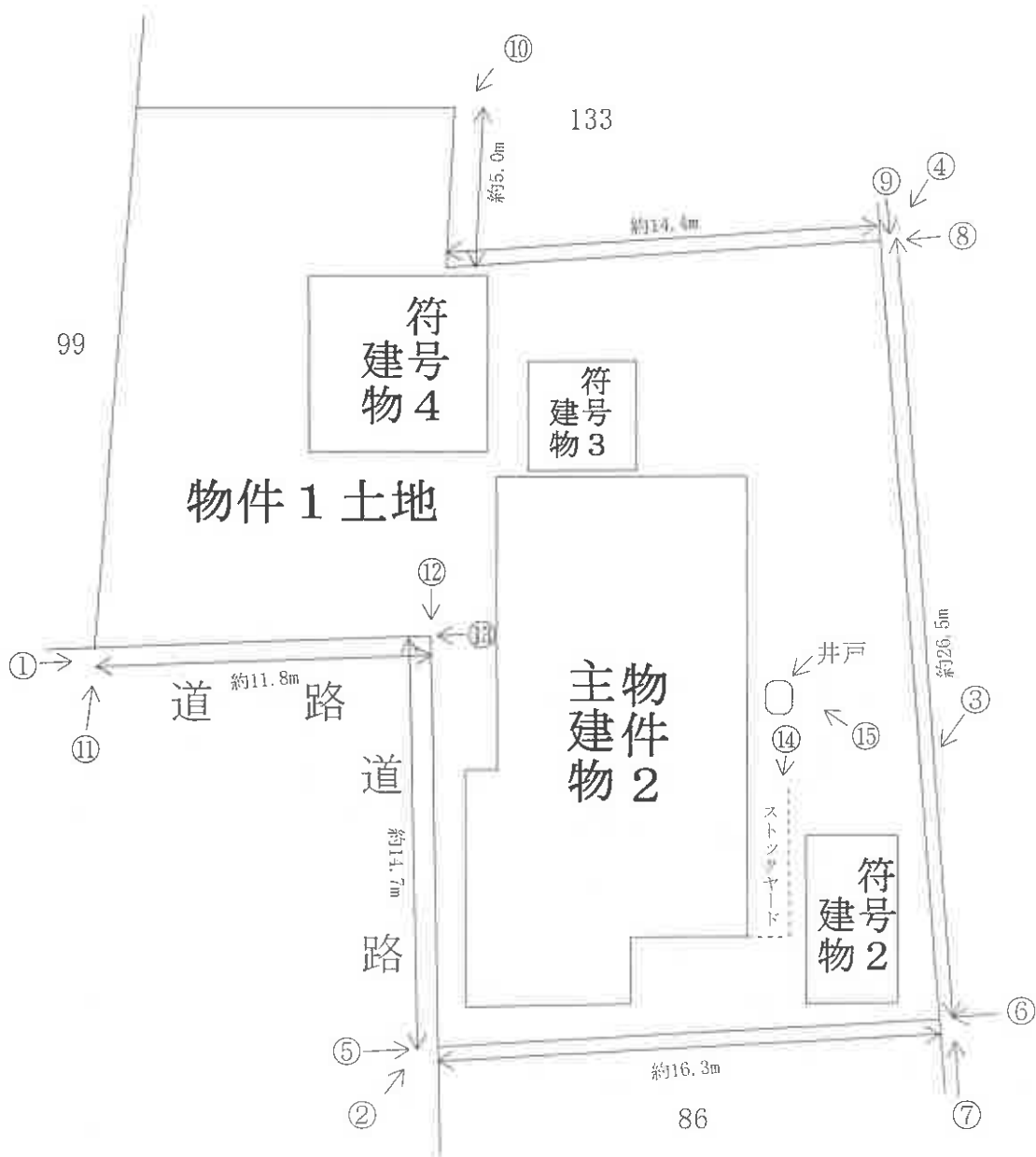
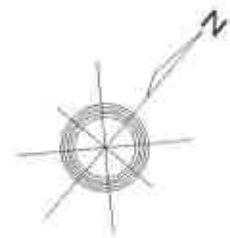
1/500

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

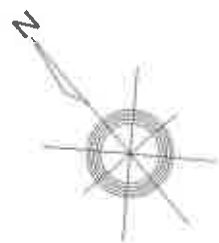


【 間 取 図 略 図 】

(検尺は概測である)

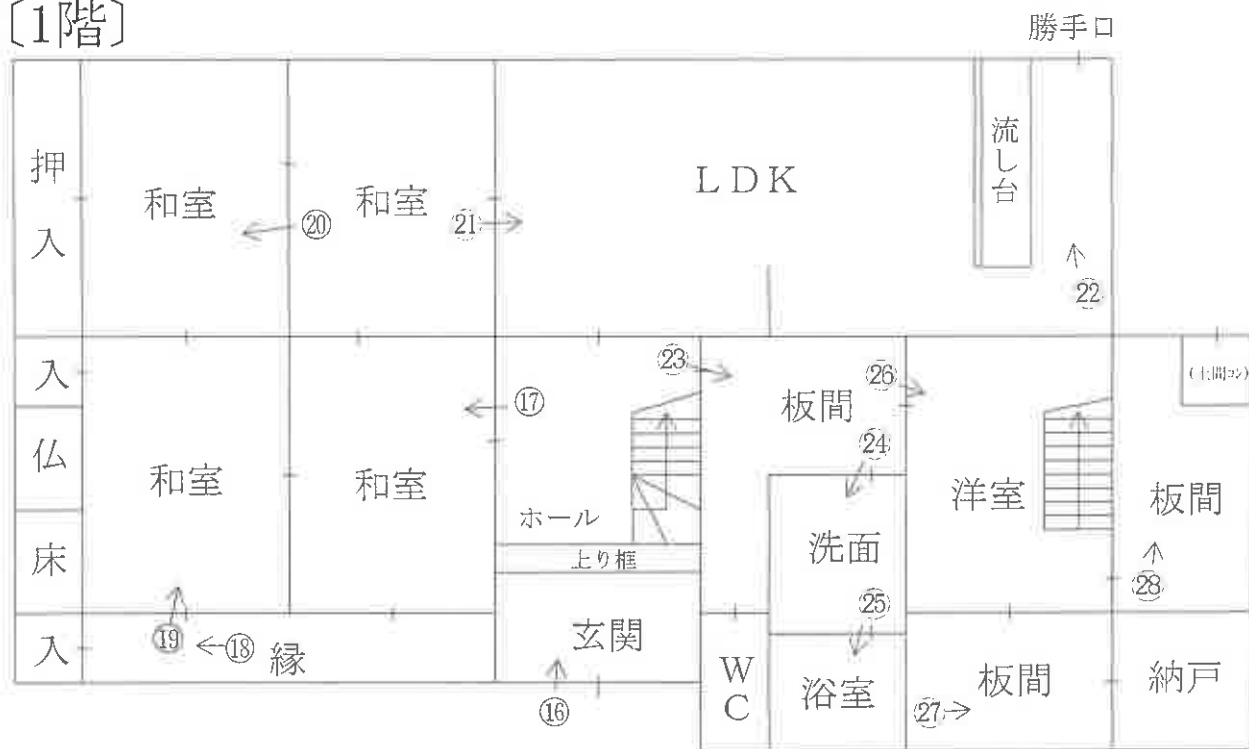
○→ 写真撮影位置方向

▨→ 増築部分 約6.0m²(約1.0m×約6.0m)

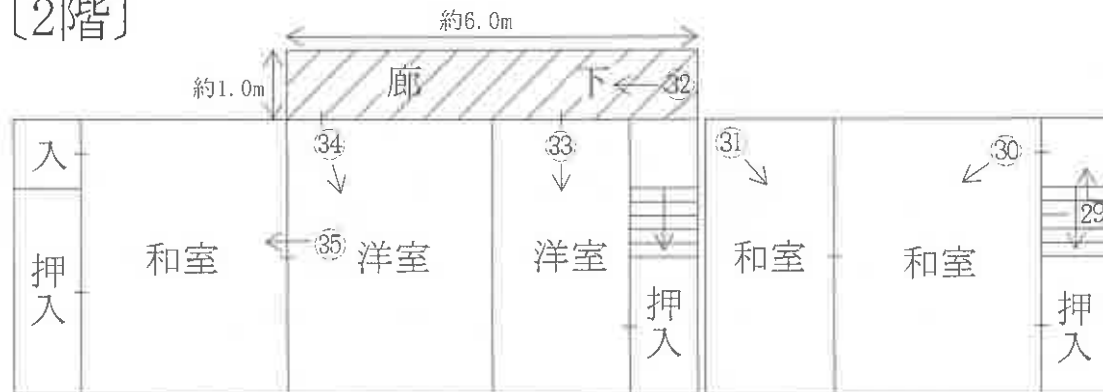


【主建物】

〔1階〕



〔2階〕

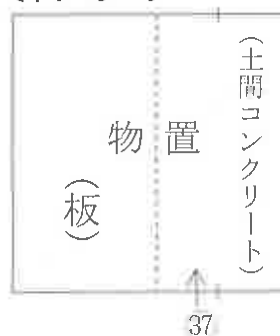


【附属建物】

〔符号2〕



〔符号3〕



〔符号4〕



(/Z 枚目)

A photograph of a traditional Japanese wooden building with a tiled roof, surrounded by lush greenery and trees. The building has a yellow door and a small sign on the wall. A paved path leads to the building.

③



附属建物符号3



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(17 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



(22枚目)

31



32



33



③4



③5



③6



(24枚目)

37



38



39



令和 7 年 (ケ) 第 14号
令和 7 年 6 月 3 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 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 4,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,830,000 円
物件2 (建物)	金 1,300,000 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」	主である建物 2階:約67.97㎡
番号	特記事項		
1	【土地】 ①地積測量図はない。 関係人案内のもと、現地において、本件土地範囲と思われる範囲を巻尺により測り、机上概測したところ、以下の事由が認められる。 ・関係人によると、接面する道路に道路提供している可能性がある、とのことであったが、詳細については、不明である、とのことであった。 ・有効宅地部分は登記面積より若干小さかったため、道路提供をしている可能性があるが、その幅・面積については、特定することができなかった。 ・また、本件土地周囲について、境界を示すものは存せず、また、官民境界確定もされていない模様であり、土地面積及び道路負担の面積等については、境界確定のうえ、測量することが必要である。 ②本件評価にあたっては、道路部分を負担しているか否か正確には特定できなかったが、上記のとおり、現況面積との照合等により、道路負担可能性があることを考慮して、評価においては、登記面積を採用し、道路負担がある可能性については、土地の個別的要因において考慮する。		
2	【建物】 ③主である建物2階に増築部分(約6.0㎡)が存する。なお、増築部分については、別添建物間取図参照。		

物 件 目 録

- 1 所 在 愛知郡愛荘町蚊野外字打野
地 番 1 0 0 番
地 目 宅地
地 積 6 5 1 . 2 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 愛知郡愛荘町蚊野外字打野 1 0 0 番地
家屋 番号 1 0 0 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 6 1 . 9 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 8 . 3 6 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 1 6 . 0 0 平方メートル
符 号 4
種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 6 . 6 0 平方メートル

所有者 B

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 線「愛知川」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 4,900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が存する既成住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は劣る。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。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5種地域)
画 地 条 件	規模 651.23 m ² (公簿) 間口 26.5m、 奥行 16.0m、 不整形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較してやや大きい。	
接面道路の状況	南西側:幅員約2.6～3.3m舗装道路(法42-2項道路)に概ね等高に接面。 南東側:幅員約3m舗装道路(法42-2項道路)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(※下記、特記事項参照) 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52年、平成2年及び平成13年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地の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6年に相続により現所有者名義となる以前も個人の名義であったことが確認できた。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は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上記、土地の間口は、接面している部分を記載した。 ③井戸がある。また、上水道を管轄する担当部局によれば、本件土地内に引き込まれている上水道管は南東側隣接地境界付近を通って引き込まれている可能性があるが、詳細は不明である、とのことであった。また、関係人によれば、従前は井戸水を使用していたが、現在は井戸は使っていない、とのこと。 ④建物再建築に際しては、セットバック(道路後退)が必要となる場合がある。	

(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）：昭和42年11月1日 新築 昭和53年9月30日変更、増築 昭和60年月日不詳増築 経 過 年 数 ： 58 年（新築時から） 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： 板張り、塗壁ほか 内 壁 ： ビニールクロス貼、カーペット、フローリングほか 天 井 ： ビニールクロス貼、ボード貼りほか 床 ： 畳、フローリングほか 設 備 ： 電気、給排水等 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 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	①経年相応の劣化のほか、居室や廊下の各所に雨漏り跡があるほか、床がややたわんでいるところがある。 ②リビングダイニングは約10年前にリフォームした、とのことである。 ③屋根に太陽光温水器があるが、稼働しない模様である。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和59年月日不詳新築 経 過 年 数 ： 41 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： 鋼板 内 壁 ： ない 天 井 ： ない 床 ： 土間コンクリート 設 備 ： 特別なものはない 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：物置 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
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経年相応の劣化であるが、老朽化が進行している。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和46年月日不詳新築 経 過 年 数 ： 54 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： 鋼板 内 壁 ： ない 天 井 ： ない 床 ： 土間コンクリート 設 備 ： 特別なものはない 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：物置 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	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経年相応の劣化であるが、老朽化が進行している。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物 符号4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和59年月日不詳新築 経 過 年 数 ： 41 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： 鋼板 内 壁 ： ない 天 井 ： ない 床 ： 土間コンクリート 設 備 ： 特別なものはない 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：車庫 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	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、外壁（シャッター）が損傷している。

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	9,700	0.92	651.23	0.90	5,230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 愛荘 -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,400\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/117 = 9,700\text{円/㎡}$

◇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 : 方位 1.00

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/100 = 100/117$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.02 不整形地 0.95 道路負担の可能性(セット (相乗積 92/100) バックを要する可能性を含む) 0.95

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	160,000	224.67	0.04	1,440,000
2 附2	140,000	18.36	0.04	100,000
2 附3	90,000	16.00	0.02	30,000
2 附4	90,000	36.60	0.02	70,000
計				1,640,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物・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、現価率を上記のとおりと認定した。

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	5,230,000	0.10	使用借権	520,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	5,230,000	-520,000		1.00	0.60	1.00	2,830,000
2	1,640,000	+520,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,300,000
一 括 価 格(合計)							4,130,000

ウ 占有減価修正 〇 本件の場合不要

エ 市場性修正 〇 本件の場合不要

オ 競売市場修正 〇 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【愛荘－1】

所 在： 愛知郡愛荘町沖字土手ノ内333番

価 格： 11,400 円/㎡

位 置： 近江鉄道 線「愛知川」駅の 南東 方・道路距離約 3,000 m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 284 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北西側3.8m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： 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
- 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 : 4,713,602 円

物件2 : 1,414,869 円 附属建物含む

以 上

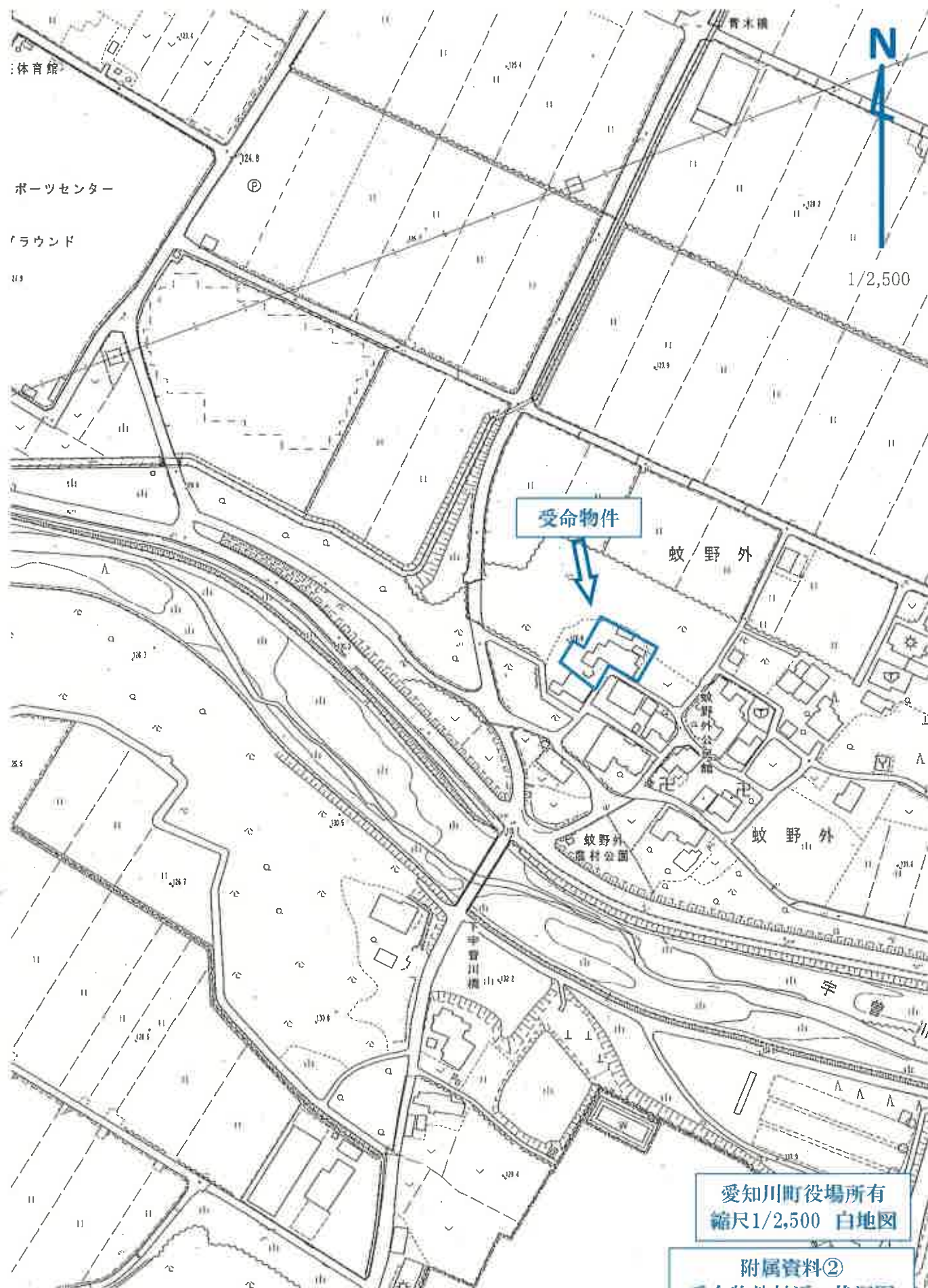


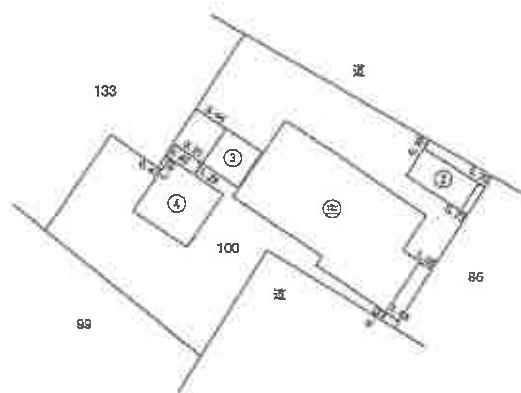


地価公示地

愛荘町役場所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図





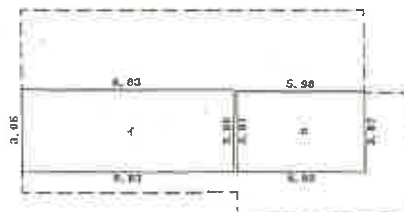
縮尺1/500
A3をA4に縮小

主である建物 1階



求 積 表			
イ	15.97 × 8.73	=	139.4181
ロ	1.00 × 5.98	=	5.9800
ハ	1.95 × 5.80	=	11.3100
	計		156.7081
	床面積		156.70 m²

主である建物 2階



求 積 表			
イ	9.83 × 3.87	=	38.8265
ロ	5.98 × 3.87	=	23.4426
	計		61.9711
	床面積		61.97 m²

附属建物符号2



求 積 表			
イ	3.02 × 3.05	=	18.3610
	計		18.3610
	床面積		18.36 m²

附属建物符号3



求 積 表			
イ	4.00 × 4.00	=	16.0000
	計		16.0000
	床面積		16.00 m²

附属建物符号4

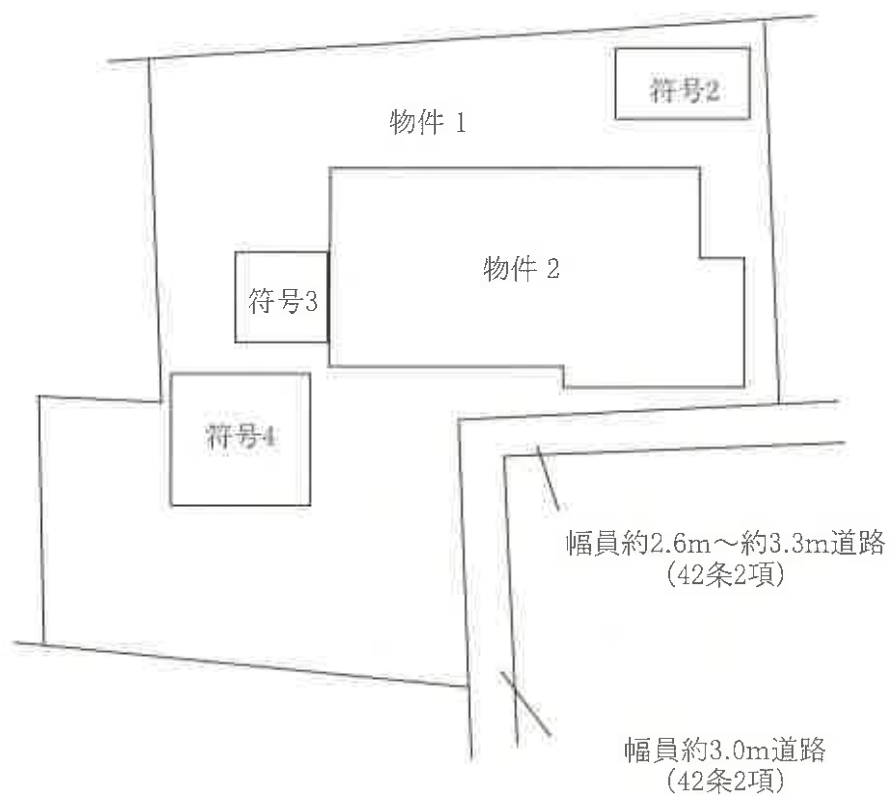


求 積 表			
イ	6.05 × 6.05	=	36.6025
	計		36.6025
	床面積		36.60 m²

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

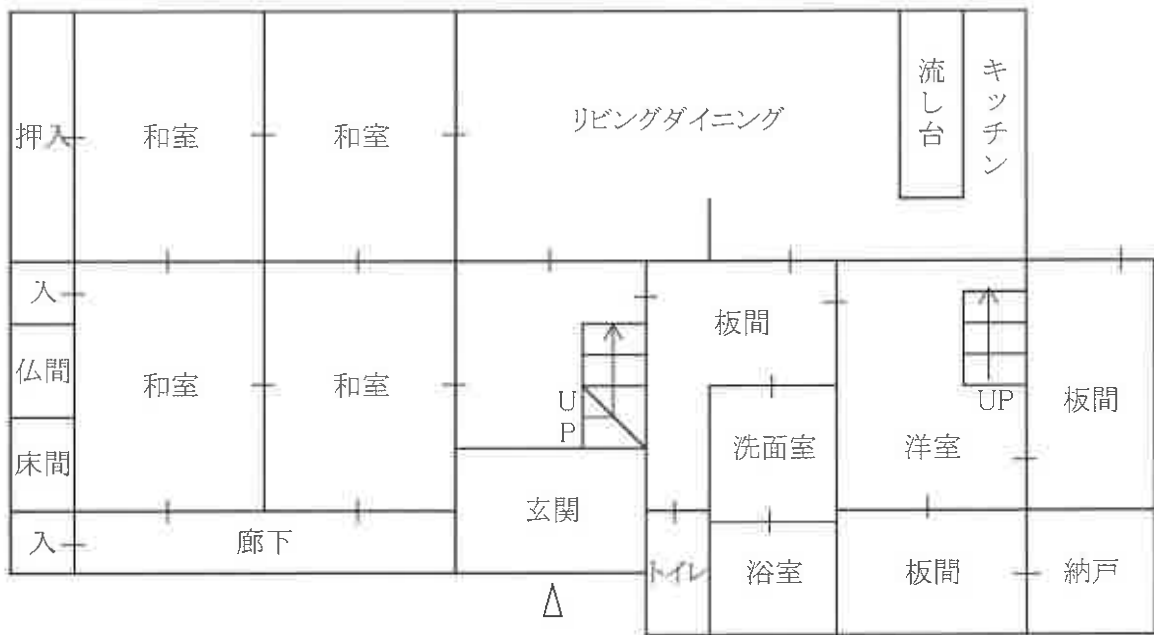


令和7年(ケ)第14号

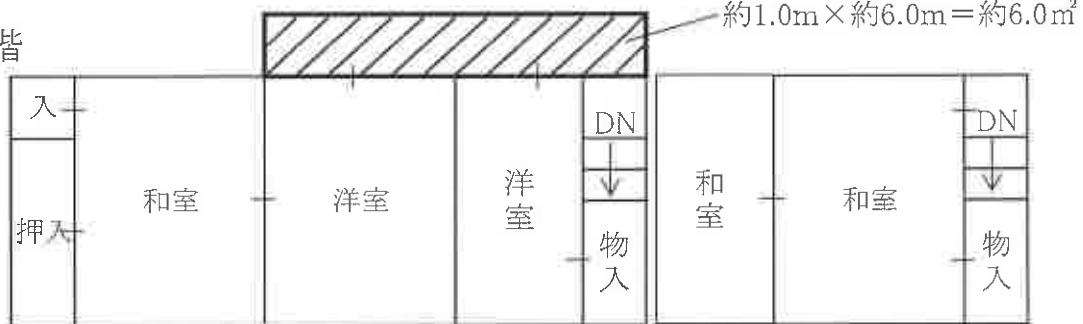
附属資料⑤
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

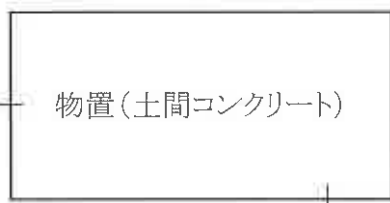
1階



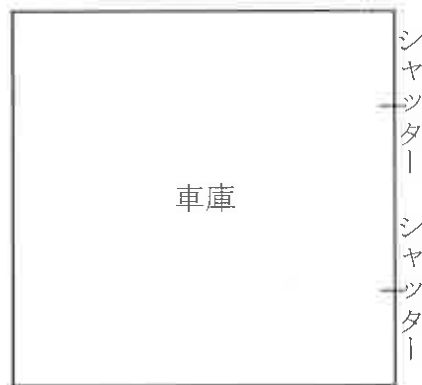
2階



附属建物 符号2



附属建物 符号4



附属建物 符号3



令和7年(ケ)第14号

附属資料⑥
建物間取図





1



2



3



4