

**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 12 月 8 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 26 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 8 年 2 月 16 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 8 年 2 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 2 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 12 月 8 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 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻
 地 番 665 番 3
 地 目 宅地
 地 積 193.61 平方メートル

- 2 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字南ノ町
 地 番 666 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7.93 平方メートル

- 3 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻 665 番地 3
 家屋 番号 665 番 3
 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 57.96 平方メートル
 2 階 36.43 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻
 地 番 665 番 3
 地 目 宅地
 地 積 193.61 平方メートル
- 2 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字南ノ町
 地 番 666 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7.93 平方メートル
- 3 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻 665 番地 3
 家屋 番号 665 番 3
 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 57.96 平方メートル
 2 階 36.43 平方メートル



令和7年(ケ)第32号
令和7年8月28日受理
令和7年9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 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻
 地 番 6 6 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 3 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字南ノ町
 地 番 6 6 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 . 9 3 平方メートル

- 3 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻 6 6 5 番地 3
 家屋 番号 6 6 5 番 3
 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 5 7 . 9 6 平方メートル
 2 階 3 6 . 4 3 平方メートル

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件3建物（以下、「目的建物」という。）の玄関先の壁に目的物件所有者の表札（苗字）が存する。

2 物件1土地及び物件2土地（以下、「目的土地」という。）の状況等

物件1土地及び物件2土地は地続きの土地である。

(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（5枚目）及び地積測量図（6枚目乃至9枚目）が存する。

上記図面等を参考に、現地で目的土地と隣接する道路や隣接地との境のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を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、目的土地の形状は、物件1土地及び物件2土地の各地積測量図(6枚目及び8枚目)を合わせた土地の形状に、概ね合致していると認められ、目的土地の現況面積は、物件1土地と物件2土地の各公簿記載の面積を合算した数値に概ね合致していると認められたが、目的土地の正確な地積を求めるためには、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、地続きの物件1土地と物件2土地が、目的建物の敷地等として一体利用されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り・使用状況等について

ア 同建物の外観は写真①のとおりであり、同建物の形状は10枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物の間取りは、概ね12枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑩のとおりである。

ウ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、建物内はオール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物の全体的に、経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

4 構築物について

(1) 目的土地の北側にカーポートが存し、同構造及び用途から、同土地に定着した構築物と認めた（写真①）。

(2) 目的建物の東側にウッドデッキが存し、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⑤）。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は北西側で、幅員約6.0mの舗装位置指定道路(建築基準法第42条1項5号に該当)に概ね等高に接面する(写真①、⑥)。

6 その他

目的建物1階のLDKで、ゲージに入れて猫1匹が飼われていた。

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	1 目的建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 2 目的建物の屋根には、太陽光パネルを設置しており、建物内はオール電化です。 3 目的建物内で、猫1匹をゲージに入れて飼っています。

(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8月29日(金) 10:20-10:40	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8月29日(金) 11:00-11:20	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8月29日(金) 11:40-12:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和7年9月9日(火) 9:35-9:55	物件所在地	目的物件所有者立会いのうえ立入調査、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。

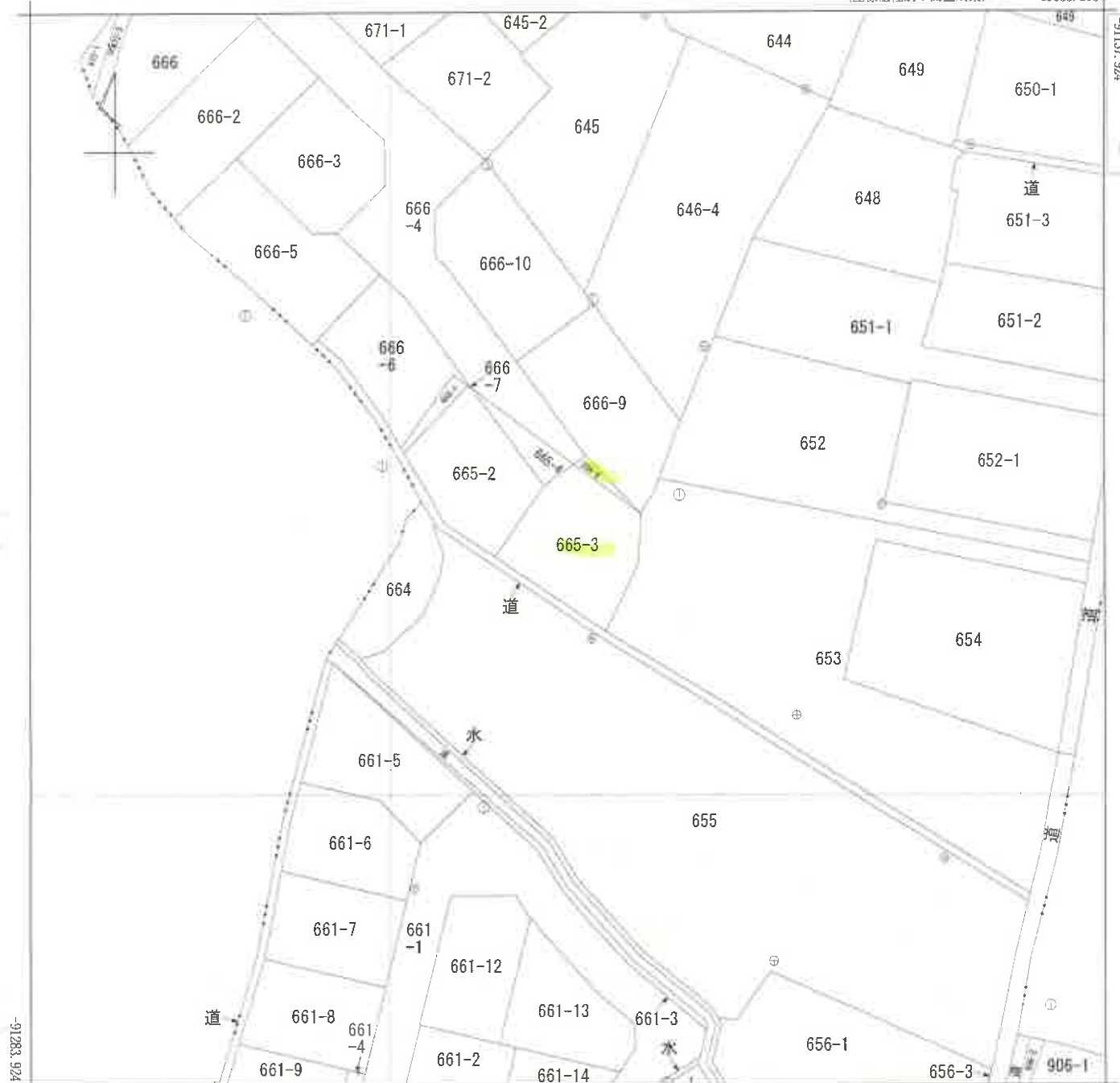
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

1 657-4

(座標値種別：測量成果)

+19333.203



+19208.203

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

沓掛

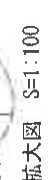
請求部	所在	愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻					地番	665番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年11月				備付年月日(原図)	平成30年3月14日			補事記項	

A4判に縮小

請求番号：4-37

(1/1)

(5枚目)



基準点座標リスト			世界測地系 第VI系	
点 名	種別及び標識	X	Y	
601交24A	地頭直線準点(金属板)	-91135.851	19242.587	
601交24B	地頭直線準点(金属板)	-91147.326	19277.632	

測量年月日：令和2年12月8日

—

座標求積表

地番 点名	(イ)665-1	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
A41		-91201.831	19259.097	9.160	176413.328520
297		-91200.541	19257.380	-7.296	-140501.844480
212		-91209.127	19251.280	-9.160	-176341.724800
A31		-91209.701	19251.615	7.296	140459.783040
			背面積		29.5422800 m ²
			面積		14.7711400 m ²
			地積		14.77

地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
	A41	-91201.831	19259.097	-7.493	-144308.413821
	A31	-91209.701	19251.615	-13.286	-255776.956890
	211	-91215.117	19254.780	-8.278	-159391.068840
	210	-91217.979	19256.297	-6.895	-132772.167815
	A40	-91222.012	19262.243	4.362	84021.903966
	A33	-91213.617	19267.937	19.804	381582.224348
	A42	-91202.208	19259.600	11.786	226993.645600
			背面積		349.1665480 m ²
			面積		174.5832740 m ²
			地積		174.58

地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
(ハ)665-3					
A43		-91211.080	19271.408	3.289	63383.660912
A33		-91213.617	19267.937	-10.932	-210637.087284
A40		-91222.012	19262.243	-17.152	-330385.991936
209		-91230.769	19275.153	-0.634	-12220.447002
298		-91222.646	19278.966	13.863	267264.305658
296		-91216.906	19279.163	11.566	222982.799258
			背面積		387.2396060 m ²
			面積		193.6196030 m ²
			地積		193.61

地番	(ニ)665-4	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
A43		-91211.080	19271.408	11.409	219867.493872
A42		-91202.208	19259.600	-2.537	-48861.605200
A33		-91213.617	19267.937	-8.872	-170945.137064
			背面積		60.7516080 m ²
			面積		30.3756040 m ²
			地積		30.37
			合計		413.3500210 m ²

作製者

2022年12月8日作成

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

地 番 666、666-2～666-10

土地の所在 愛知郡愛荘町岩掛字南ノ町

地 積 測 量 図 (2/2)

測量成果表

地番	(イ) 666-1	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A15	-91162.722	19224.079	-1.000	-12481.701687				
A11	-91153.850	19223.040	-2.702	-51940.654080				
A12	-91155.424	19221.806	-3.215	-61798.105200				
A13	-91157.065	19220.663	-3.342	-64235.455746				
A14	-91158.766	19219.612	-12.008	-230789.103896				
A16	-91160.467	19218.561	-13.008	-230789.103896				
A23	-91171.824	19218.713	13.417	257867.789994				
A17	-91173.376	19219.482	13.417	257867.789994				
A18	-91158.417	19224.706	20.529	394869.278474				
A16	-91152.847	19229.578	5.695	109512.446710				
		係面積		336.3631800 m ²				
		面積		192.6815640 m ²				
		地積		192.68				
地番	(ロ) 666-2	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A17	-91158.417	19224.706	-13.811	-265785.167608				
A18	-91173.376	19219.482	-20.184	-387926.024688				
A22	-91178.601	19222.088	-6.127	-117773.733176				
A21	-91179.503	19222.733	-3.466	-66625.992578				
A19	-91182.067	19224.905	4.545	87377.153225				
A27	-91174.988	19232.140	16.499	317311.072860				
A20	-91175.988	19231.695	15.400	296522.606660				
A21	-91159.538	19225.736	7.151	134579.891656				
		係面積		344.479210 m ²				
		面積		227.1736455 m ²				
		地積		227.17				
地番	(ハ) 666-3	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A20	-91158.417	19224.706	-18.329	-352505.894080				
A26	-91174.958	19222.140	-8.964	-172415.642756				
A25	-91183.922	19243.752	5.593	107650.304936				
A24	-91178.304	19249.470	11.072	213130.131840				
A23	-91172.850	19249.377	8.527	164139.011329				
A22	-91169.777	19245.853	7.282	140148.301546				
		係面積		374.9910800 m ²				
		面積		187.4955300 m ²				
		地積		187.49				
地番	(ニ) 666-4	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A2	-91143.634	19234.088	-1.069	-20581.881472				
A3	-91149.064	19234.264	-11.775	-226483.458600				
A4	-91155.409	19240.106	-15.273	-293954.138938				
A5	-91164.337	19248.926	-10.000	-192489.260000				
A6	-91175.069	19251.133	-15.832	-301295.593854				
A28	-91181.047	19255.253	-11.337	-218296.803261				
A38	-91186.606	19255.299	-6.625	-127556.355875				
A37	-91187.672	19256.420	-12.398	-239741.095160				
A35	-91199.004	19264.702	-22.398	-431490.795396				
A34	-91210.070	19272.789	-12.076	-232738.199964				
A43	-91211.080	19271.408	7.852	151511.809695				
A42	-91202.208	19259.600	9.284	180742.086400				
A30	-91191.655	19251.867	12.977	249831.727593				
A39	-91188.719	19248.795	7.243	148850.931755				
A28	-91183.922	19243.752	10.415	204423.677080				
A24	-91178.304	19249.470	11.072	213130.131840				
A23	-91172.850	19249.377	8.527	164139.011329				
A22	-91169.777	19245.853	7.282	140148.301546				
A20	-91158.417	19224.706	-13.811	-265785.167608				
A18	-91173.376	19219.482	-20.184	-387926.024688				
A21	-91179.503	19222.733	-3.466	-66625.992578				
A19	-91182.067	19224.905	4.545	87377.153225				
A27	-91174.988	19232.140	16.499	317311.072860				
A20	-91175.988	19231.695	15.400	296522.606660				
A21	-91159.538	19225.736	7.151	134579.891656				
		係面積		344.479210 m ²				
		面積		227.1736455 m ²				
		地積		227.17				

地番	(イ) 666-5	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A27	-91182.067	19224.905	-9.096	-12489.755680				
A19	-91184.054	19226.588	-7.888	-15181.592024				
A20	-91189.965	19233.405	-12.991	-24981.164355				
K15001	-91197.045	19241.383	-6.420	-123526.530660				
1143	-91196.385	19246.711	3.326	160204.795588				
A28	-91188.719	19248.795	12.463	239897.727085				
A25	-91183.922	19243.752	4.822	92783.372144				
A26	-91183.897	19240.711	22.8	440300.000000				
		係面積		228.665270 m ²				
		面積		228.66				
地番	(ロ) 666-6	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A28	-91188.719	19248.795	4.730	91046.800360				
A29	-91191.655	19251.867	-12.977	-24981.737395				
A30	-91201.896	19259.600	-10.115	-19901.570800				
A27	-91200.841	19257.980	-7.155	-22326.273000				
A21	-91208.127	19251.280	-4.874	-40501.844160				
A23	-91205.415	19249.110	10.369	198439.074990				
A28	-91188.719	19244.338	9.030	173776.372140				
A21	-91195.385	19241.508	10.089	154319.989292				
1143		係面積		319.300830 m ²				
		面積		159.8502990 m ²				
		地積		159.85				
地番	(ハ) 666-7	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A30	-91201.896	19259.600	0.377	7663.727625				
A41	-91201.831	19259.037	-0.512	-9860.657664				
A42	-91202.208	19259.600	0.135	2600.046000				
		係面積		0.161810 m ²				
		面積		0.0569395 m ²				
		地積		0.05				
地番	(ニ) 666-8	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A34	-91210.070	19272.789	5.826	112243.288714				
A43	-91211.080	19271.408	-8.836	-131735.345088				
A26	-91216.906	19279.163	1.010	19471.954530				
		係面積		13.807580 m ²				
		面積		1.5301280 m ²				
		地積		1.53				
地番	(イ) 666-9	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A36	-91192.407	19273.709	17.653	340270.314212				
A34	-91210.070	19272.789	-17.962	-345021.468678				
A26	-91216.906	19279.163	-4.064	-78350.118432				
A25	-91216.134	19280.765	4.112	79282.595880				
K15003	-91212.794	19281.261	8.081	155811.970141				
1089	-91206.053	19283.758	20.387	393137.974346				
		係面積		448.4403000 m ²				
		面積		224.2201515 m ²				
		地積		224.22				
地番	(全) 666-10	Y	X ₁ ...	X ₂ ...	X ₃ ...	Y ₁ ...	Y ₂ ...	Y ₃ ...
A38	-91199.004	19264.702	-4.435	-81218.383970				
A36	-91192.407	19273.709	8.020	154515.295960				
A145	-91190.984	19272.083	7.138	130095.216184				
A39	-91188.719	19248.795	-11.337	-218296.803261				
A38	-91186.606	19255.299	-6.625	-127556.355875				
A37	-91187.672	19256.420	-12.398	-239741.095160				
		係面積		446.8001880 m ²				
		面積		222.9000845 m ²				
		地積		222.90				
		合計		1974.6327340 m ²				

作製者

年 12 月 8 日 (作成)

申請人

縮尺

1

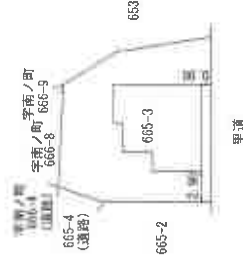
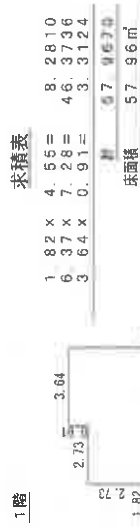
A4判に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 665番3

建物の所在 愛知県愛荘町査掛字辻ヶ鼻665番地3



作成者

土地
家屋
調査士

(令和 3 年 10 月 4 日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

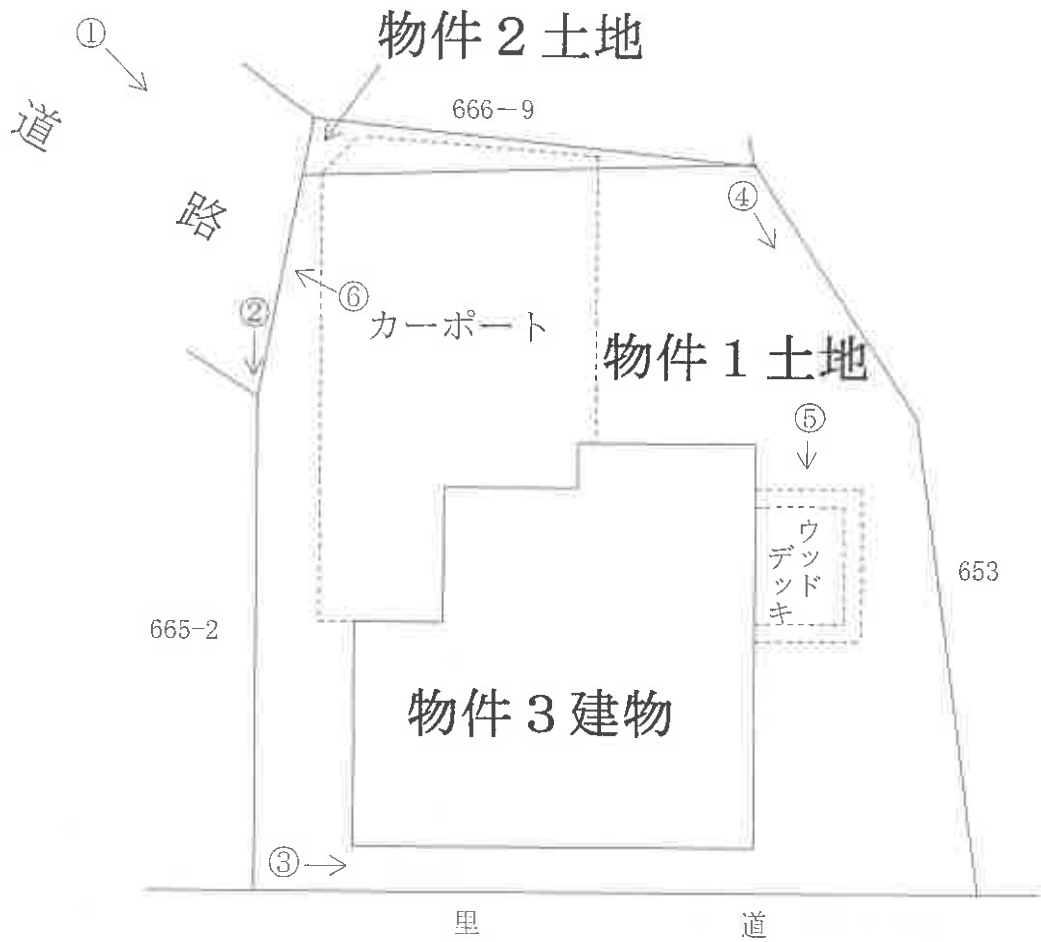
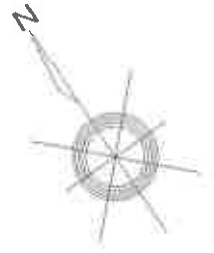
縮尺

1 / 500

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

○ →写真撮影位置方向

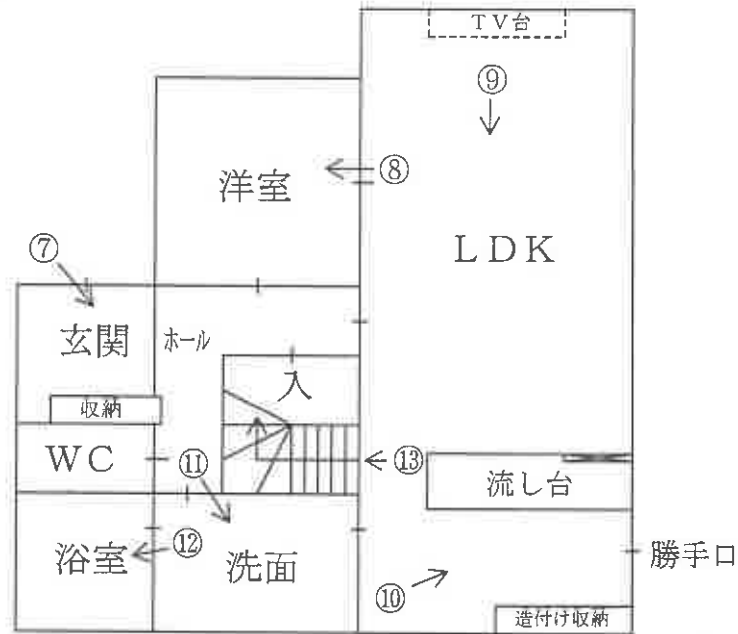


【 間 取 図 略 図 】

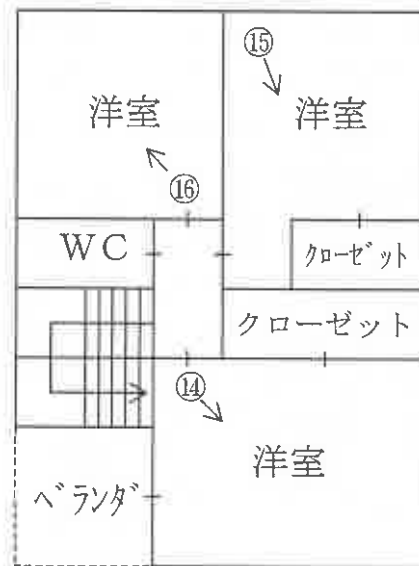
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

物件3建物



①



②



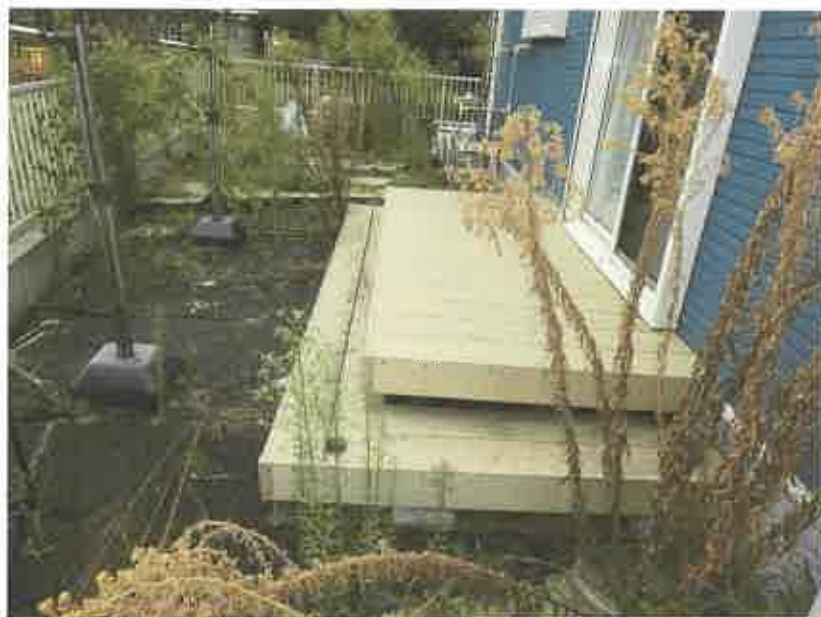
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(15 枚目)

⑩



⑪



⑫



(16 枚目)

⑬



⑭



⑮



16



令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 9 月 9 日 現地調査
令和 7 年 9 月 11 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 12,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,550,000 円
物件2 (土地)	金 100,000 円
物件3 (建物)	金 9,820,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。(土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。)
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	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 目 録

- 1 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻
 地 番 6 6 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 9 3 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字南ノ町
 地 番 6 6 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 . 9 3 平方メートル

- 3 所 在 愛知郡愛荘町沓掛字辻ヶ鼻 6 6 5 番地 3
 家屋 番号 6 6 5 番 3
 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 5 7 . 9 6 平方メートル
 2 階 3 6 . 4 3 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、2)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「愛知川」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 620 m 最寄バス停「 」の 方 ・ 約 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ミニ開発された住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 201.54 m ² (公簿) 間口約 6.0m、 奥行約 9.3m～約15.5m 、ほぼ台形地	
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装位置指定道路(第滋東R2-007号)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項5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。 1982年の住宅地図では当該物件は広葉樹林の敷地、2010年の住宅地図では空地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、令和2年12月に山林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、令和元年に「株式会社フリースタイル」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	・周知の埋蔵文化財包蔵地(市西遺跡) ・目的土地の北側にカーポートが存する。(目的土地に定着した構築物)	

(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 3)

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）： 令和3年10月4日 新築 経過年数： 4年 経済的残存耐用年数： 26年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：太陽光パネル、オール電化等
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	・目的建物東側にウッドデッキが存する。（目的建物に附着した構築物） ・目的建物の1階のLDKで、猫一匹がゲージ内で飼われている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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、2	38,400	0.95	201.54	1.00	7,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 愛 荘 -2

公示価格等 36,900円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/96 = 標準画地価格 38,400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 100/101 × 接近条件 100/95 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/96

イ 個 別 格 差 : 道路接面状況 △5 (相乗積 95/100)

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3（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
3	180,000	94.39	0.79	13,420,000

ウ 現価率

(物件3主である建物)

経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 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) = 0.79

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	7,350,000	0.40	法定地上権 (物件3)	2,940,000

イ 土地利用権等割合：(物件3)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	7,350,000	-2,940,000		1.00	0.60	1.00	2,650,000
3	13,420,000	+2,940,000	1.00	1.00	0.60	1.00	9,820,000
一 括 価 格(合計)							12,470,000

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	193.61	96.1%	2,650,000	2,550,000
2	7.93	3.9%		100,000
合 計	201.54	100.0%	—	2,650,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (愛荘-2)

所 在 : 愛知郡愛荘町愛知川字淵ノ下1140番44

価 格 : 36,900 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 愛知川 」駅の 南西 方・道路距離約 1300 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 150 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側 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 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

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

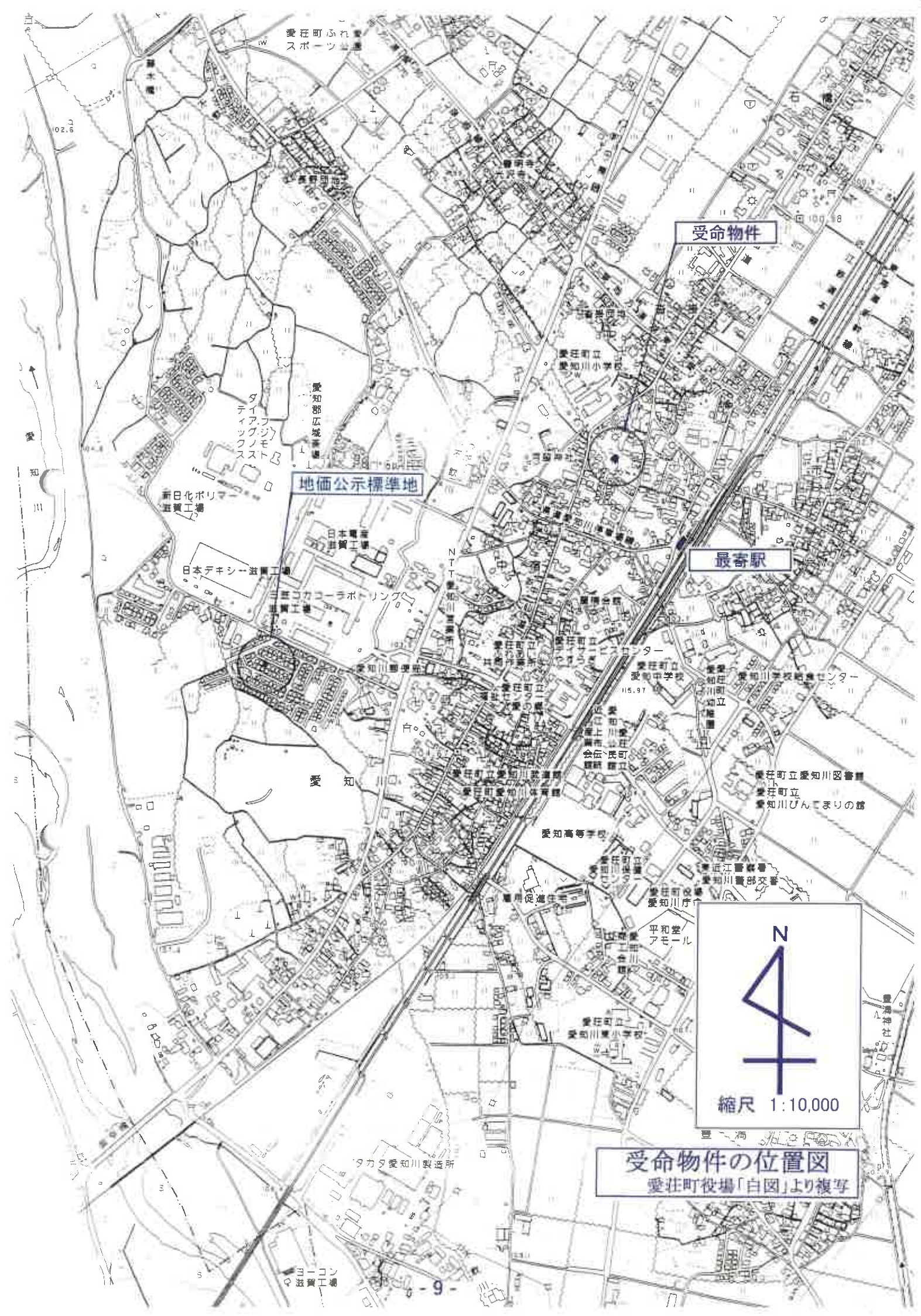
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 2,974,624 円

物 件 2 : 121,836 円

物 件 3 : 7,041,761 円

以 上



受命物件

地価公示標準地

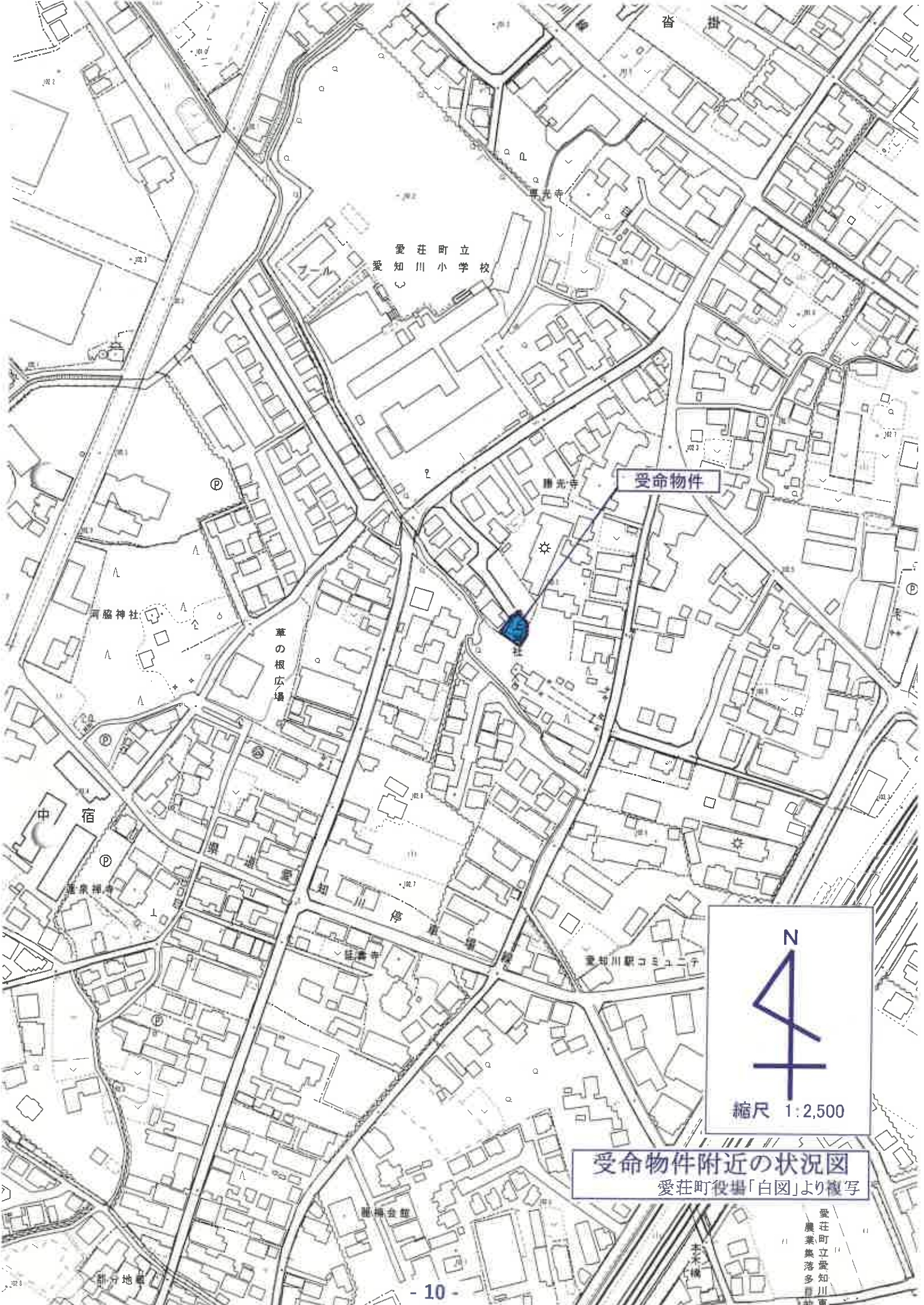
最寄駅



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

愛荘町役場「白図」より複写

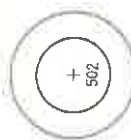


受命物件

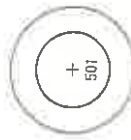


受命物件附近の状況図
愛荘町役場「白図」より複写

愛荘町立愛知川東
農業集落多田
町



マンホール中心
X=91125.203
Y=19252.209



仕切弁中心
X=91154.082
Y=19214.189

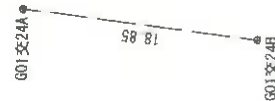


物件 1

字南ノ町

字辻ヶ鼻

基準点網図 S=1:500



点 名	基準点座標リスト		世界測地系		第VI系	
	種別及び標識	X	Y			
G01交24A	地籍調査基準点(金属板)	-91135.851	19242.587			
G01交24B	地籍調査基準点(金属板)	-91147.326	19227.632			



拡大図 S=1:100

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

杭記号	杭 種
(金)	金属板
(塑)	金属プレート
(フ)	プラスチック杭

測量年月日: 令和2年12月8日

地積測量図写し

座標求積表

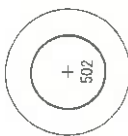
地 點	(-)'665-1	X	Y	X_{i+1}	$-X_{i-1}$	Y_i	X_i	$-X_i$
A41		-91201.831	19259.097		9.160	176413.328520		
297		-91200.541	19257.380		-7.296	-140501.844480		
212		-91209.127	19251.280		-9.160	-176341.724800		
A31		-91209.701	19251.615		7.296	140459.783040		
			佔面積			29.5422800 m ²		
			面 積			14.7711400 m ²		
			地 積			14.77		

地 點	(口) 665-2	X	Y	$X_{\sigma+1}, \dots, X_{\sigma+n-1}$	$Y_{\sigma+1}, \dots, Y_{\sigma+n-1}$
A41		-91201.431	19259.097	-7.493	-144308.413821
A31		-91209.701	19251.615	-13.286	-255776.958890
211		-91215.117	19254.780	-8.278	-159391.068840
210		-91217.979	19256.297	-6.895	-132772.167815
A40		-91222.012	19262.243	4.362	84021.903966
A33		-91213.617	19267.937	19.804	381582.224348
A42		-91202.208	19259.600	11.786	226993.645600
估 面 積			349.165480 m ²		
面 積			174.5832740 m ²		
地 積			174.58		

地 點	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
A43	-91211.080	19271.408	3.289	63383.660912
A33	-91213.617	19267.937	-10.932	-210637.087284
A40	-91222.012	19262.243	-17.152	-330385.991936
209	-91230.769	19275.153	-0.634	-12220.447002
298	-91222.646	19278.956	13.863	267264.305658
296	-91216.906	19279.163	11.566	222982.799258
倍面積			387.2396060	m
面 積			193.6198030	m
地 積			193.61	m

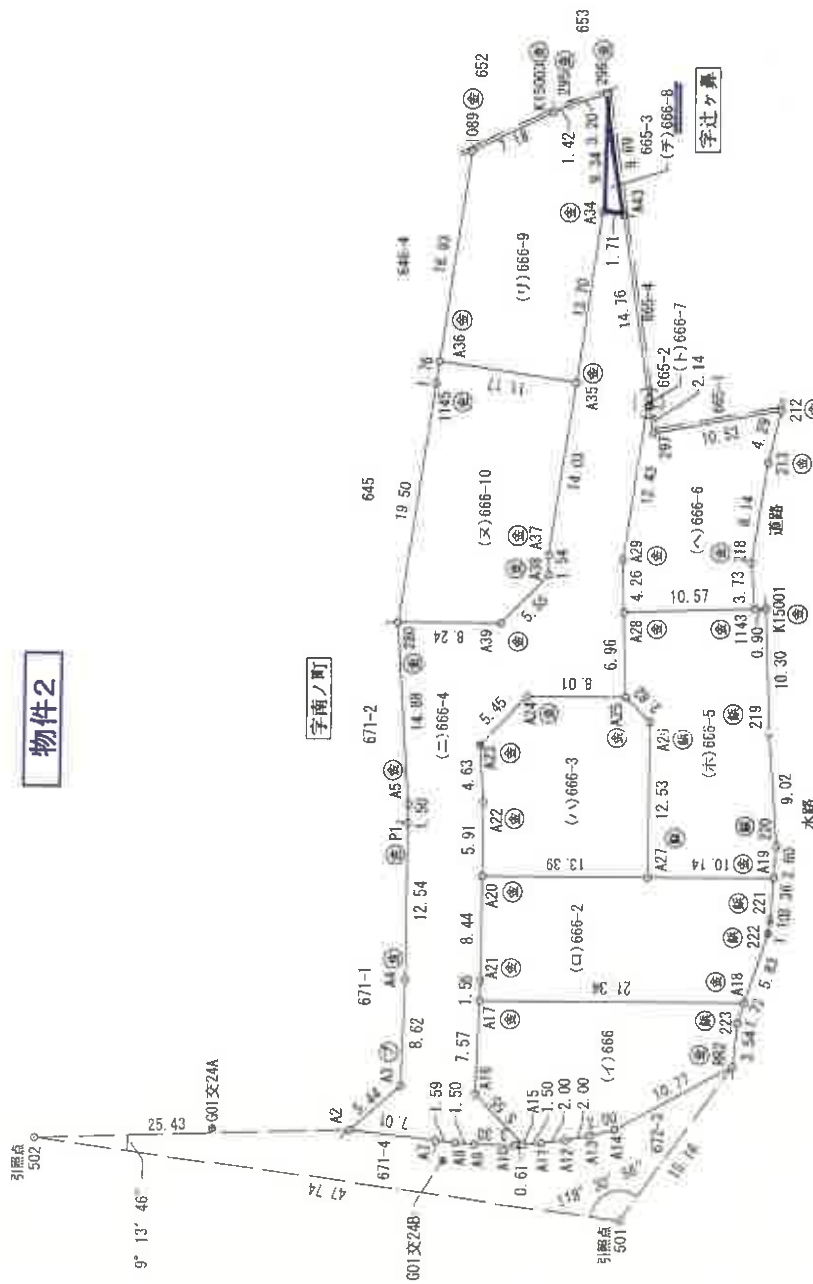
地 點 名	(二) 665-4	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n - X_{n-1}$	$\{X_{n+1} - X_n\}$
443		-91211.080	19271.408	11.409	219867.493872	
442		-91202.208	19259.600	-2.537	-48861.605200	
433		-91213.617	19267.937	-8.872	-170945.137064	
			倍 面 積		60.7516080 m ²	
			面 積		30.3758040 m ²	
			地 積		30.37 m ²	
			合 計		413.3500210 m ²	

地積測量図写し



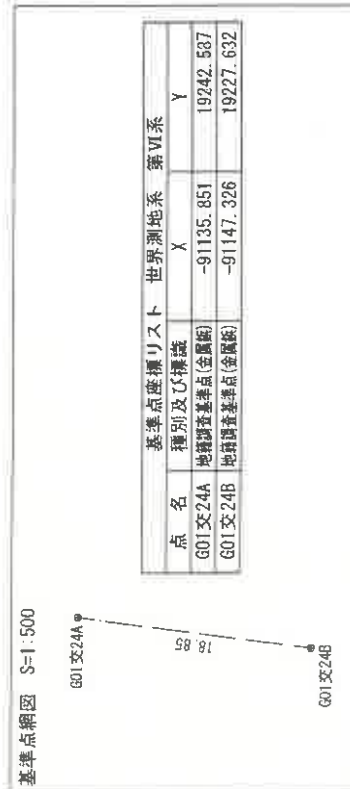
マンホール中心
X=91175.203
Y=19252.208

物件2



基準点網図 S=1:500

地積測量図写し



点名	種別及び標識	X	Y
G01交24A	地積測量基準点(金属板)	-91135.851	19242.537
G01交24B	地積測量基準点(金属板)	-91147.326	19227.632

拡大図 S=1:100



縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

杭記号	杭種
(金)	金属板
(金)	金属プレート
(プ)	プラスチック杭

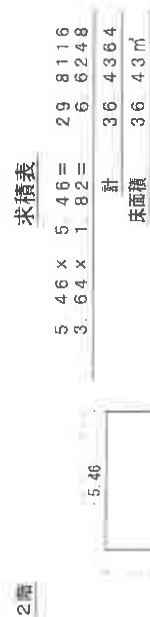
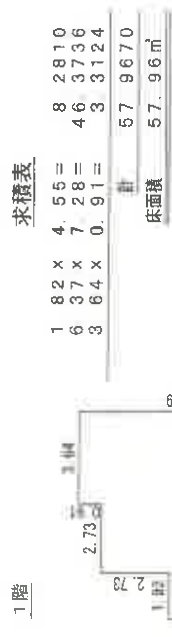
測量年月日: 令和2年12月8日

座標求積表

点名	(1) 606	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
A15	-91152.722	19224.029	-1.003	-19281.70387	35194.816200	
A11	-91153.850	19223.040	-2.702	-51940.654080		
A12	-91155.424	19221.808	-3.215	-61798.108290		
A13	-91157.065	19220.663	-3.342	-64235.455746		
B22	-91158.766	19219.612	-12.008	-230789.100896		
A14	-91169.073	19216.484	-13.068	-251121.012912		
A18	-91171.834	19218.713	-4.303	-82698.122039		
A17	-91173.376	19219.482	13.417	257867.789994		
A16	-91158.417	19234.706	20.529	394868.279474		
A16	-91152.847	19229.578	5.695	109512.446710		
		座面積		385.361380 m ²		
		地積		192.6815640 m ²		
		地積		192.68		
点名	(2) 606-2	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
A17	-91150.417	19234.706	10.184	387926.024688		
A18	-91173.376	19219.482	-6.127	-117773.733176		
A22	-91178.601	19222.088	-3.466	-66695.982578		
A19	-91179.503	19222.733	4.545	87377.193225		
A27	-91182.067	19224.905	16.499	317311.078660		
A20	-91174.958	19232.140	15.400	296322.103000		
A21	-91165.568	19241.695	7.733	137594.891156		
		座面積		154.147910 m ²		
		地積		227.1736455 m ²		
点名	(3) 606-3	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
A20	-91165.568	19241.695	-5.181	-48111.221785		
A27	-91174.958	19232.140	-18.329	-352505.894060		
A26	-91183.897	19240.924	-8.964	-172475.642736		
A25	-91183.922	19243.752	5.593	107630.304936		
A24	-91178.304	19249.470	11.072	213130.131840		
A23	-91172.850	19249.327	8.527	164139.011329		
A22	-91169.777	19245.853	7.282	140148.301546		
		座面積		374.981000 m ²		
		地積		187.4955300 m ²		
		地積		187.49		
点名	(4) 606-4	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
A2	-91143.634	19234.264	-1.003	-20581.881472		
A3	-91149.064	19234.264	-11.775	-226483.458600		
A4	-91155.409	19240.106	-15.273	-293854.138938		
P1	-91164.337	19248.926	-10.000	-192489.260000		
A5	-91165.409	19249.986	-10.932	-210440.846952		
B80	-91175.259	19261.133	-15.638	-301205.597854		
A39	-91181.047	19255.253	-11.337	-218296.803261		
A38	-91186.606	19255.253	-6.625	-127566.355875		
A37	-91187.672	19256.420	-12.398	-238741.095160		
A35	-91199.004	19264.702	-22.398	-431490.795396		
A34	-91210.070	19272.789	-12.076	-232738.198964		
A43	-91211.080	19271.408	7.862	151511.808966		
A42	-91202.208	19259.600	9.384	180732.086400		
A30	-91201.686	19259.225	10.553	203242.601425		
A29	-91191.655	19251.887	12.977	249691.735599		
A28	-91188.719	19248.795	7.733	148850.931735		
A25	-91183.922	19243.752	10.115	200423.670680		
A24	-91178.304	19249.470	11.072	213130.131840		
A23	-91172.850	19249.327	8.527	164139.011329		
A22	-91169.777	19245.853	7.282	140148.301546		
A20	-91165.568	19241.695	10.219	196630.881205		
A21	-91158.417	19234.706	7.151	137554.891156		
A17	-91158.417	19234.706	6.711	129084.111966		
A16	-91152.847	19229.578	5.695	109512.446710		
A15	-91152.722	19224.029	0.584	11226.832936		
A10	-91152.263	19224.431	2.761	53078.653991		
A9	-91149.961	19226.802	3.275	62967.776550		
A8	-91148.988	19227.945	1.966	37802.13870		
A7	-91147.995	19228.196	5.354	102953.115384		
		座面積		1047.295350 m ²		
		地積		523.645270 m ²		
		地積		523.64		

地積測量図写し

物件3



縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%



縮尺 1:500

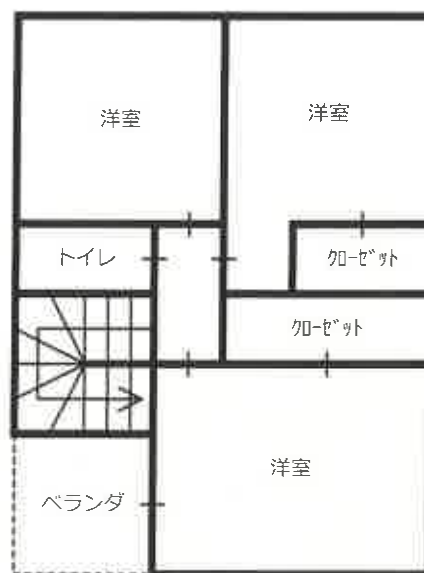
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

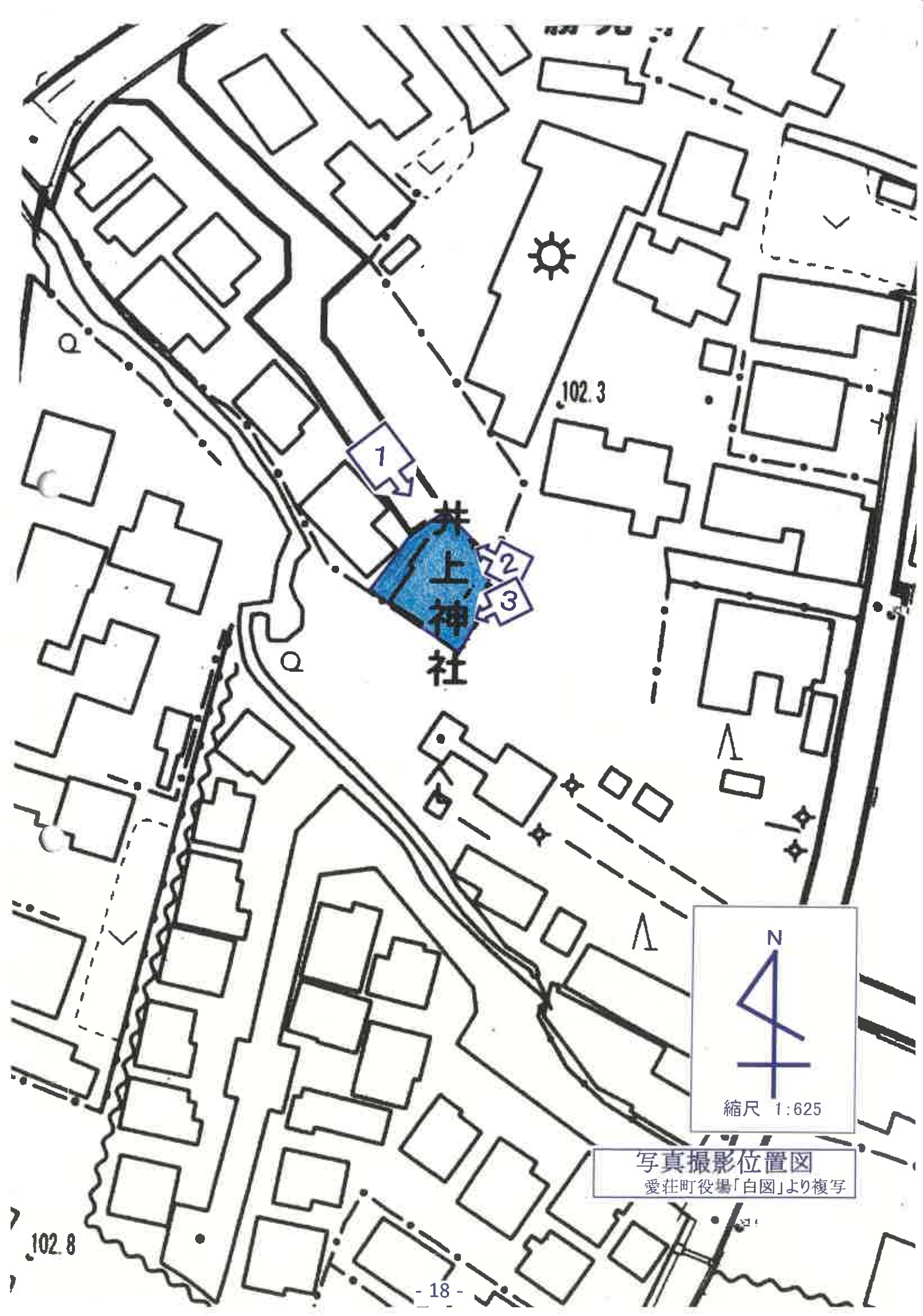
1 階



2 階



建 物 間 取 図



井上神社

1

2

3

102.3

102.8



縮尺 1:625

写真撮影位置図

愛荘町役場「白図」より複写

物件3 主である建物



撮影位置 1

現 況 写 真



物件3 主である建物

撮影位置 2

物件3 主である建物



撮影位置 3



物件3 主である建物内部

