

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 8年 3月 9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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 20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 5月 18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 4月 27日 午前 10時00分から 令和 8年 4月 27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 8年 3月 9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 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
地 番 292番
地 目 宅地
地 積 387.57平方メートル
- 2 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
地 番 293番6
地 目 宅地
地 積 161.91平方メートル
- 3 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内292番地、289番
地1、293番地6、293番地17
- 家屋 番号 292番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 129.89平方メートル
2階 73.18平方メートル
- (現況)
床 面 積 1階 約144.89平方メートル
- (附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 27.36平方メートル
2階 14.46平方メートル

符 号 7

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 26.56平方メートル

(現況)

床 面 積 約28.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・トイレ

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約6.1平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
地 番 292番
地 目 宅地
地 積 387.57平方メートル
- 2 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
地 番 293番6
地 目 宅地
地 積 161.91平方メートル
- 3 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内292番地、289番地1、293番地6、293番地17
- 家屋 番号 292番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 129.89平方メートル
2階 73.18平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約144.89平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 27.36平方メートル
2階 14.46平方メートル

符 号 7

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 26.56平方メートル

(現況)

床 面 積 約28.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・トイレ

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約6.1平方メートル



令和7年(ワ)第28号
令和7年 8月14日受理
令和7年 9月16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 | 東近江市五個荘新堂町字里ノ内 |
| | 地 番 | 292番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 387.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘新堂町字里ノ内 |
| | 地 番 | 293番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市五個荘新堂町字里ノ内292番地、289番地1、293番地6、293番地17 |
| | 家屋 番号 | 292番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.89平方メートル
2階 73.18平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.36平方メートル
2階 14.46平方メートル |
| | 符 号 | 7 |



物 件 目 録

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 26.56平方メートル



その他の事項

- 1 表札などの表示
目的物件では、郵便受けに元目的物件所有者名の表示が存した。
- 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7枚目のとおりであり、この公図は法14条図面であり、縮尺は500分の1である。また、目的土地についての地積測量図は存しない。
- イ 目的土地の形状
目的土地につき、7枚目の公図及び8・9枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市資産税課備付の地番図などを参考にして、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枚目の公図に概ね合致していると思われた。
なお、10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
目的土地空地部分では、雑草や雑木が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が著しく劣っているように見受けられた。
また、目的土地南西側空地部分に「ホース格納庫」が存した。
- 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11・12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8・9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が、主たる建物につき1階北西側及び南東側が、附属建物符号7につき東側が、いずれも増築されていた。増築部分の床面積は、主たる建物北西側が概ね約7.8平方メートル、主たる建物南東側が概ね約7.2平方メートル、附属建物符号7東側が概ね約2.2平方メートル、である。
- (2) 未登記附属建物の存在
主たる建物の北東側に建造物が存した。同建造物は建物としての効用を備えており、未登記ではあるが主たる建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。この建造物の構造等は3枚目記載のとおりである。
- (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、「主たる建物1階居室等の床の傾斜」・「主たる建物1階広えんの雨漏り跡」・「主たる建物外壁の亀裂」・「附属建物符号2の外壁の亀裂」・「附属建物符号2の床の傾斜」・「未登記附属建物の外壁の亀裂」等が見受けられた。
また、附属建物符号2は、朽廃寸前の状況のように見受けられた。
- (3) その他
附属建物符号7内に「井戸水」跡のようなものが見受けられた。
また、主たる建物の庇と未登記附属建物の庇が、それぞれ、隣地に越境しているように見受けられた。
- 4 前面道路調査
目的物件は、東側及び南側で建築基準法第42条2項に指定されている道路に接している。これらの道路の現況幅員は、東側が概ね約3メートル、南側が概ね約3～3.8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
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者	<p>「陳述の要旨」</p> <p>目的物件は、誰にも貸したりしていません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣者	<p>「陳述の要旨」</p> <p>目的物件は、以前は近隣の高校に通う高校生の寮として使われており、その後、外国人の方が複数人で1～2年程使用していましたが、本年1月頃までには全員退去し、その後は空き家の状況です。</p> <p>目的物件付近は、「井戸水」を使用しているところもあります。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

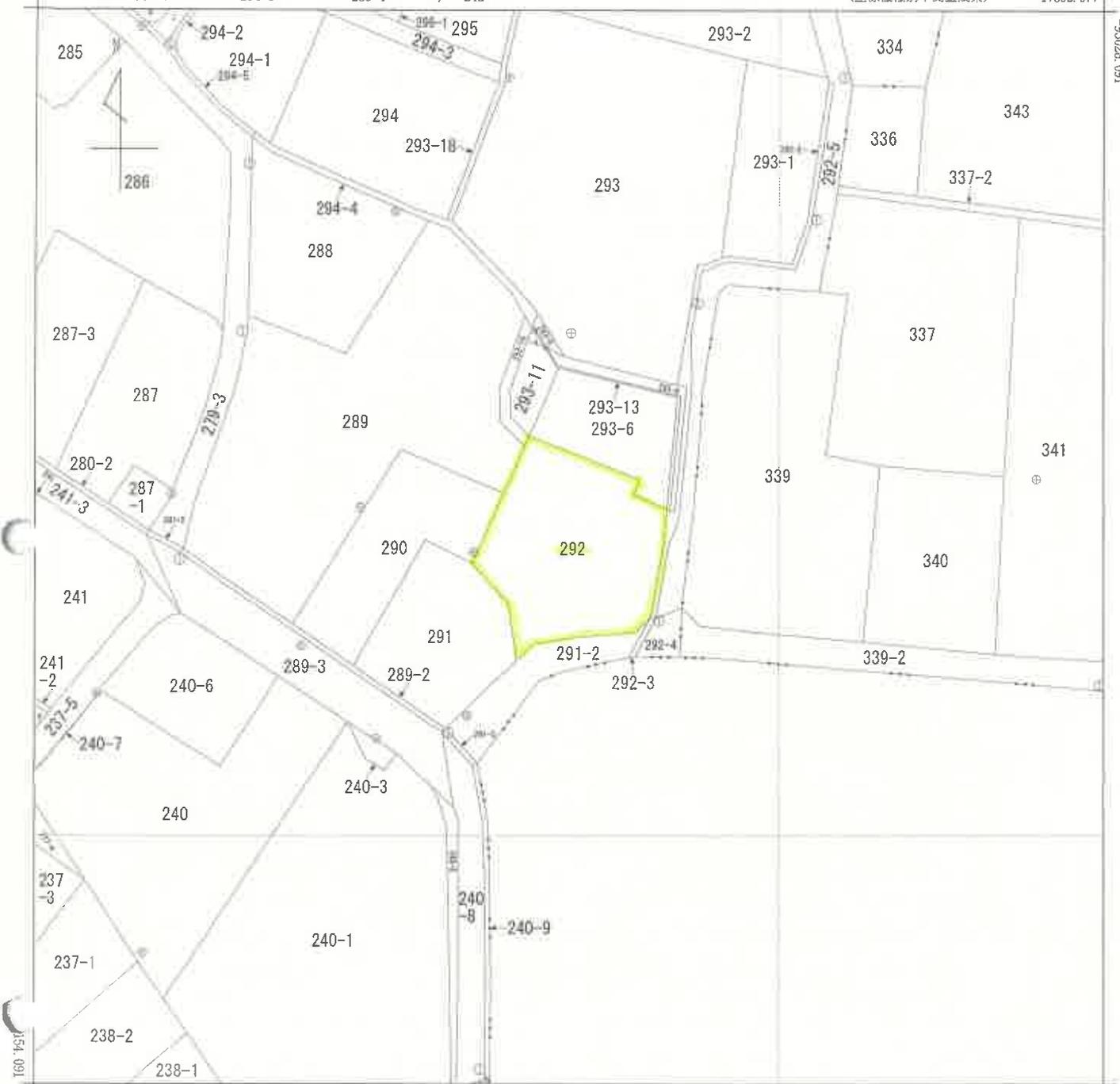
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年8月22日(金) 11:40-12:25	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ近隣者から聴取
R7年8月25日(月) : - :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R7年8月27日(水) 11:15-11:45	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 目的土地上の課税建物について確認 前面道路確認
R7年8月27日(水) 11:50-12:10	大津地方法務局 東近江出張所	公図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R7年9月3日(水) 9:00-10:35	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成 近隣者から聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 9月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 293-10 ハ 293-15 ホ 303-1 ト 239-5
 293-14 ニ 294-6 ヘ 239-4 チ 242

(座標値種別：測量成果) +17362.977

-96028.091



+17237.977 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 五個荘新堂町

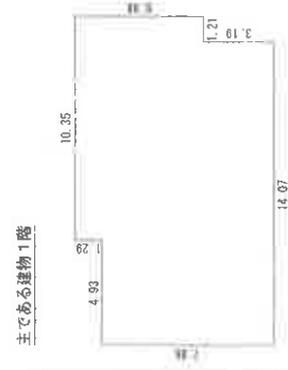
請求部	所在	東近江市五個荘新堂町字里ノ内			地番	292番			
出縮力尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成30年10月12日		補記事項		

A4判に縮小

各階平面図 建物図面図

家屋番号 292番

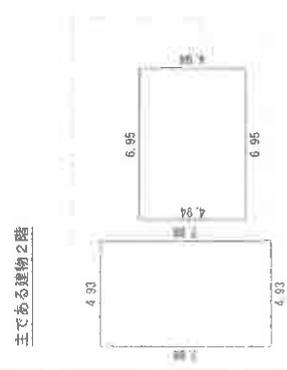
建物の所在 東近江市五個在新堂町字里ノ内292番地、289番地1、293番地6、293番地17



求積表

4.93 × 7.88	38.8484
9.14 × 0.17	83.8158
1.21 × 5.98	723.558
計	129.3980

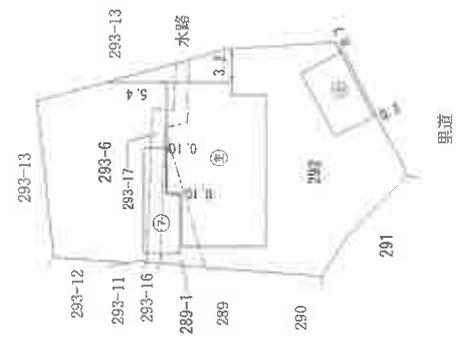
床面積 129.89 m²



求積表

4.93 × 7.88	38.8484
6.95 × 4.94	34.3330
計	73.1814

床面積 73.18 m²



作成者 土地調査士

(平成 29年 12月 7日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建築物図面

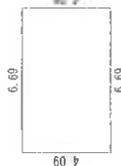
各階平面図

家屋番号 292番

建築物の所在

東近江市五箇荘新堂町字里ノ内292番地、289番地、293番地6、293番地17

附属建物(符号2) 1階



求積表

6.69 × 4.09 = 27.3621

床面積

27.36 m²

附属建物(符号2) 2階



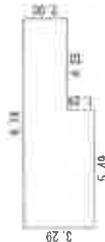
求積表

4.92 × 4.92 = 14.4648

床面積

14.46 m²

附属建物(符号7) 1階



求積表

5.49 × 4.25 = 23.2925

床面積

23.29 m²

床面積 26.56 m²

作成者

[Redacted]

(平成 29 年 12 月 7 日作成)

縮尺 1/250

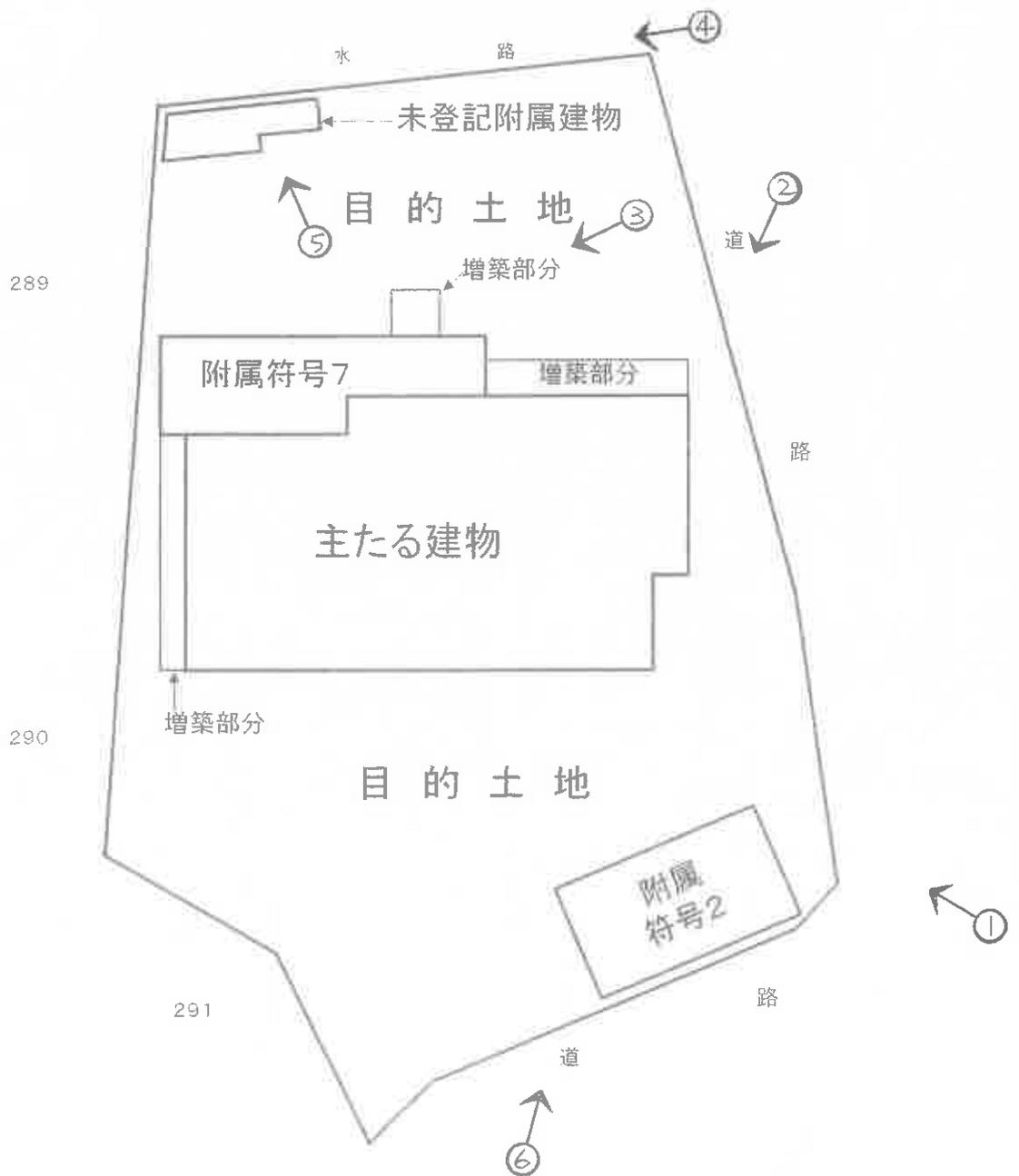
申請人

[Redacted]

縮尺

1/250

土地建物位置関係図

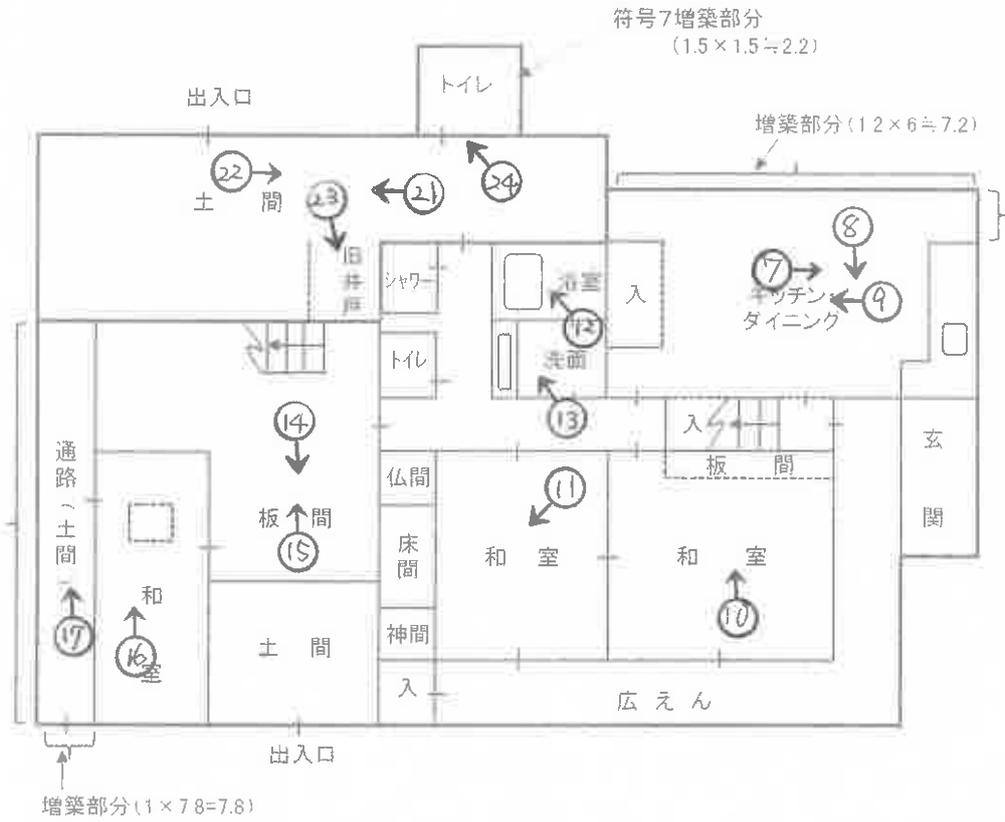


間取図

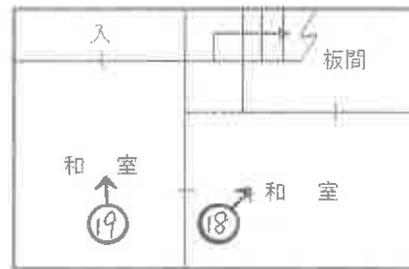


附属建物 符号7

主たる建物 1階



主たる建物 2階

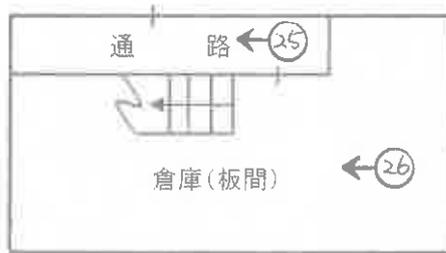


○→写真撮影位置・方向

間 取 図



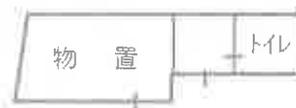
附属建物 符号2 1階



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



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



主建物 1階 キッチン・ダイニング

写真 ⑧



主建物 1階 キッチン・ダイニング

写真 ⑨



主建物 1階 キッチン・ダイニング

写真 ⑩



主建物 1階 和室

写真 ⑪



主建物 1階 和室

写真 ⑫



主建物 1階 浴室

写真 ⑬



主建物 1階 洗面

写真 ⑭



主建物 1階 土間

写真 ⑮



主建物 1階 板間

写真 ⑯



主建物 1階 和室

写真 ⑰



主建物 1階 通路

写真 ⑱



主建物 2階 和室・板間

写真 ⑱



主建物 2階 和室

写真 ⑳

写真 ㉒



附属建物 符号7

写真 ㉓



主建物 2階 板間

写真 ㉑



附属建物 符号7 旧井戸

写真 ㉔



附属建物 符号7



附属建物 符号7

写真 ②⑤



附属建物 符号2 1階

写真 ②⑥

写真 ②⑧



未登記附属建物

写真 ②⑨



附属建物 符号2 1階

写真 ②⑦



未登記附属建物



附属建物 符号2 2階

求 意 見 書

浜 本 博 志 殿

令和 8年 2月 3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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

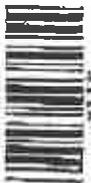
令和 8年 2月 3日

評価人

浜本博志

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
地 番 292番
地 目 宅地
地 積 387.57平方メートル
- 2 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
地 番 293番6
地 目 宅地
地 積 161.91平方メートル
- 3 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内292番地、289番地1、293番地6、293番地17
- 家屋 番号 292番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 129.89平方メートル
2階 73.18平方メートル
- (現況)
床 面 積 1階 約144.89平方メートル
- (附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 27.36平方メートル
2階 14.46平方メートル

符 号 7

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 26.56平方メートル

(現況)

床 面 積 約28.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・トイレ

構 造 コンクリートブロック造隠屋根平家建

床 面 積 約6.1平方メートル





令和 7年 (ケ) 第 28 号
令和 7年 9月 3日 現地調査
令和 7年 9月 9日 評価
発行番号 第25-5836号

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

浜本博志

第1 評価額

一括価格	
金 3,130,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,114,000 円
物件2 (土地)	金 466,000 円
物件3 (建物)	金 1,550,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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。
- 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」	1階 144.89㎡
番号	特記事項		
	<p>物件(3)及び符号7の建物には増築がある。</p> <p>物件(2)地上には、以下の未登記附属建物が存する。 (未登記附属建物) コンクリートブロック造陸屋根平家建 物置・トイレ 床面積約6.1㎡</p> <p>物件(3)附属建物 附号7についても増築があるため、床面積は以下の通りとなる。 床面積 28.76㎡</p>		

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
 地 番 292番
 地 目 宅地
 地 積 387.57平方メートル
- 2 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内
 地 番 293番6
 地 目 宅地
 地 積 161.91平方メートル
- 3 所 在 東近江市五個荘新堂町字里ノ内292番地、289番地1、293番地6、293番地17
- 家屋 番号 292番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 129.89平方メートル
 2階 73.18平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 27.36平方メートル
 2階 14.46平方メートル
 符 号 7



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積	26.56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「五箇荘」駅の南西方・道路距離約 1.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	古くから一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 屋外広告物(第3種地域)
画地条件	規模 549.48 m ² (公簿) 間口 約15m 奥行 約30m程度 やや不整形	
接面道路の状況	南側で幅員約3.0~3.8m程度の舗装市道に接面 東側で幅員約3.0m程度の舗装道路に接面 (いずれも42条2項道路である)	
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。1981年(昭和56年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む画地は、すでに現在と同じように宅地として利用されていたことがわかる。閉鎖登記簿等によれば(1)は以前から宅地であり、(2)は、昭和2年9月に畑から原野に、昭和46年12月に原野から宅地へと変更されている。	
特記事項	都市計画法第34条11号の指定区域内である。	

(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 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）： 不明 経過年数： 不明 経済的残存耐用年数： 1年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付、塗り壁、スチールボード張り等 内 壁：吹付、板貼り等 天 井：パネルボード、板貼り等 床：タタミ、板貼り等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：特になし
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	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	

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1・2	11,100	0.80	549.48	0.90	4,390,000

ア 標準画地価格 :

地価公示 東近江-21

公示価格等 11,700円/m² × 時点修正 98.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/103 = 標準画地価格 11,100円/m²

◇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 : 角地 ±0% (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/98 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/105 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/103

イ個別格差 : 規模・形状△20 (相乗積 80/100)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	125,000	218.07	0.03	820,000

イ 現況床面積

(物件3 主たる建物) 公簿延床面積(203.07m²)に未登記増築部分概算面積(約15m²)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件3 主たる建物)

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3%と認定した。

(物件3 附属建物 符号2・符号7)

経済価値はないと判断した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1・2	4,390,000	0.40	法定地上権	1,760,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1・2	4,390,000	-1,760,000	/	1.00	0.60	1.00	1,580,000
3	820,000	+1,760,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,550,000
一 括 価 格(合計)							3,130,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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。

※1・2の内訳価格については以下の通り面積按分により求めた

物件	面積	面積比	内訳価格(円)
1	387.57	70.5%	1,114,000
2	161.91	29.5%	466,000
計	549.48	100.0%	1,580,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (東近江-21)

所 在 : 東近江市五箇荘奥町字里ノ前652番

価 格 : 11,700 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「五箇荘」駅の 南 方・道路距離約 1.4 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 393 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東 2 m 市道 北側道

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

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 農家住宅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 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 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7年度)

物 件 1 : 2,834,686 円

物 件 2 : 1,184,209 円

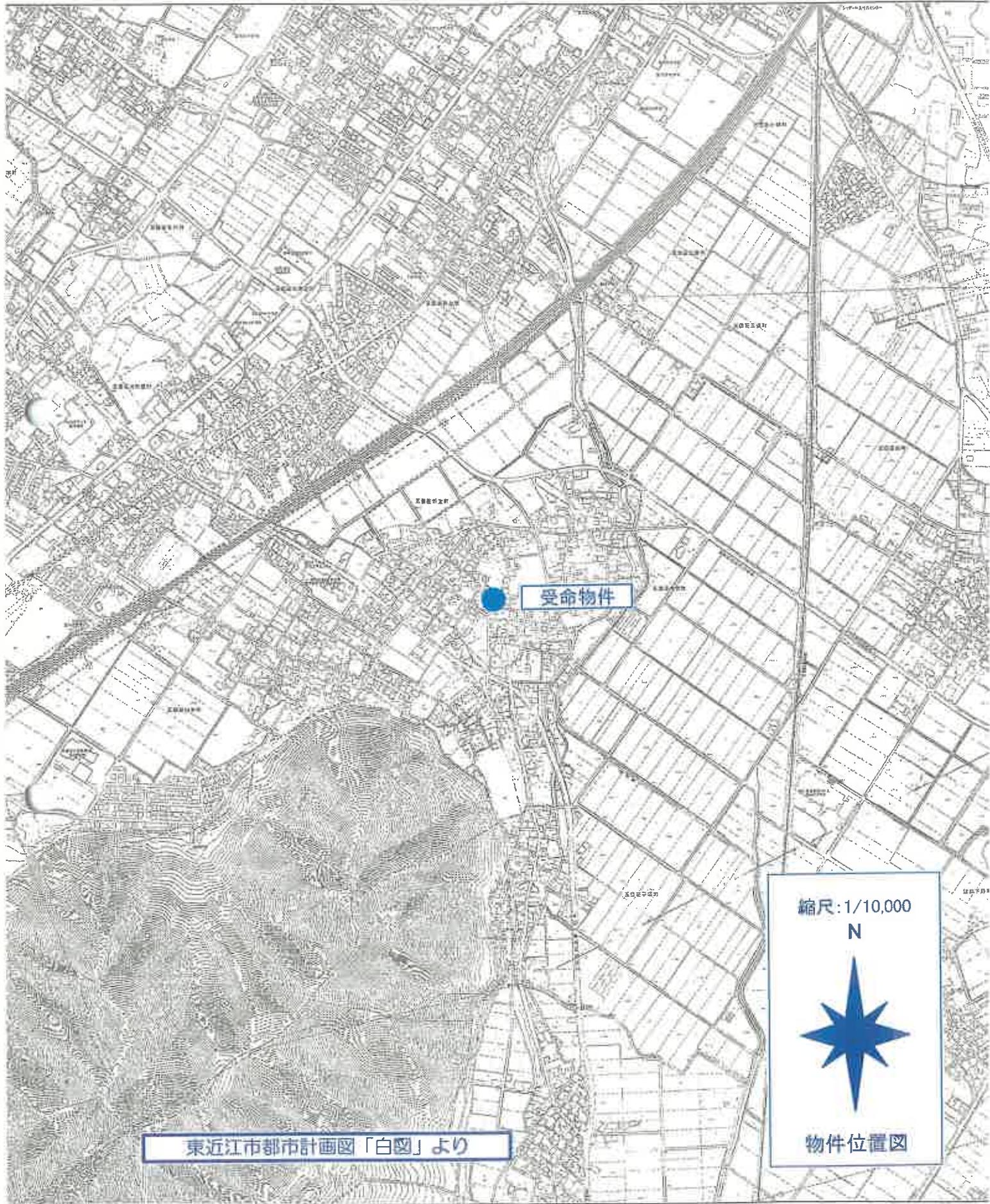
物 件 3 : 1,256,048 円 (187,600円 + 1,068,448円)

物 件 3 符 2 : 47,053 円

物 件 3 符 7 : 84,411 円

以 上

附 属 资 料



東近江市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/10,000
N

物件位置図

五個荘新堂町

受命物件

円光寺

法蓮寺

若宮神社

苗村神社

縮尺: 1/2,500

N



物件附近の状況図

東近江市都市計画図「白図」より



縮尺: 1/500

N

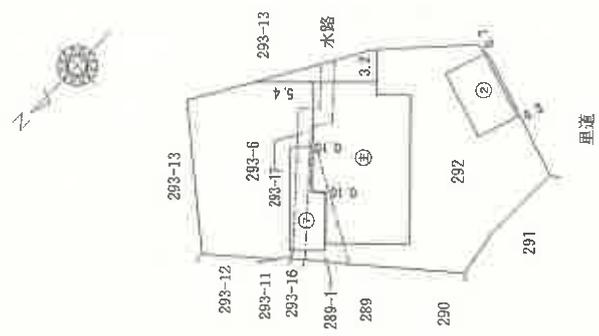
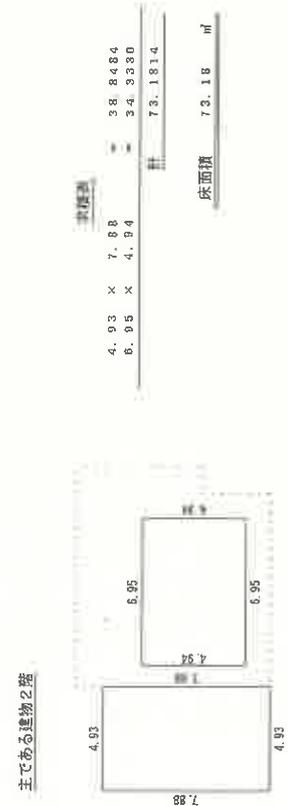
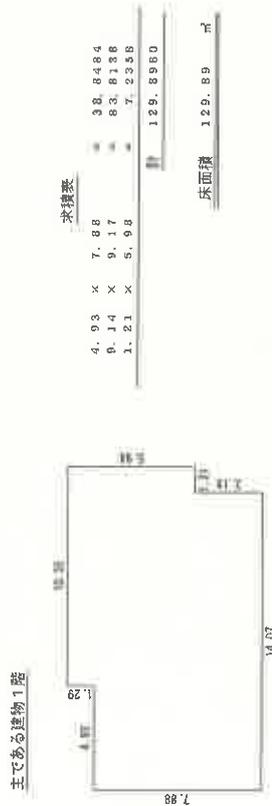
公図写

各階平面図

建物図面図

家屋番号	292番
建物の所在	東近江市五個荘新堂町字里ノ内292番地、289番地1、293番地6、293番地17

物件3



※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	292番
建物の所在	東近江市五個荘新堂町字里ノ内292番地、289番地、293番地6、293番地17

物件3

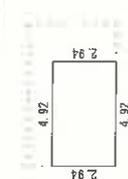
附属建物（符号2）1階



求積表

0.09 x 4.09	=	27.3621
床面積		27.36 m ²

附属建物（符号2）2階



求積表

4.92 x 2.94	=	14.4648
床面積		14.46 m ²

附属建物（符号7）1階



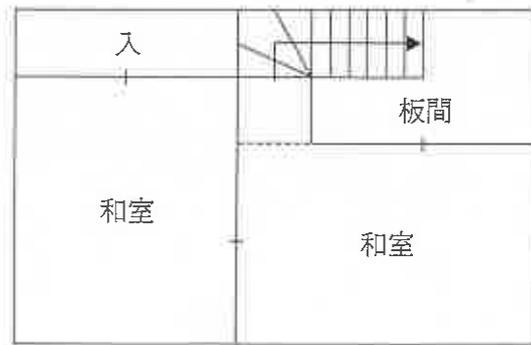
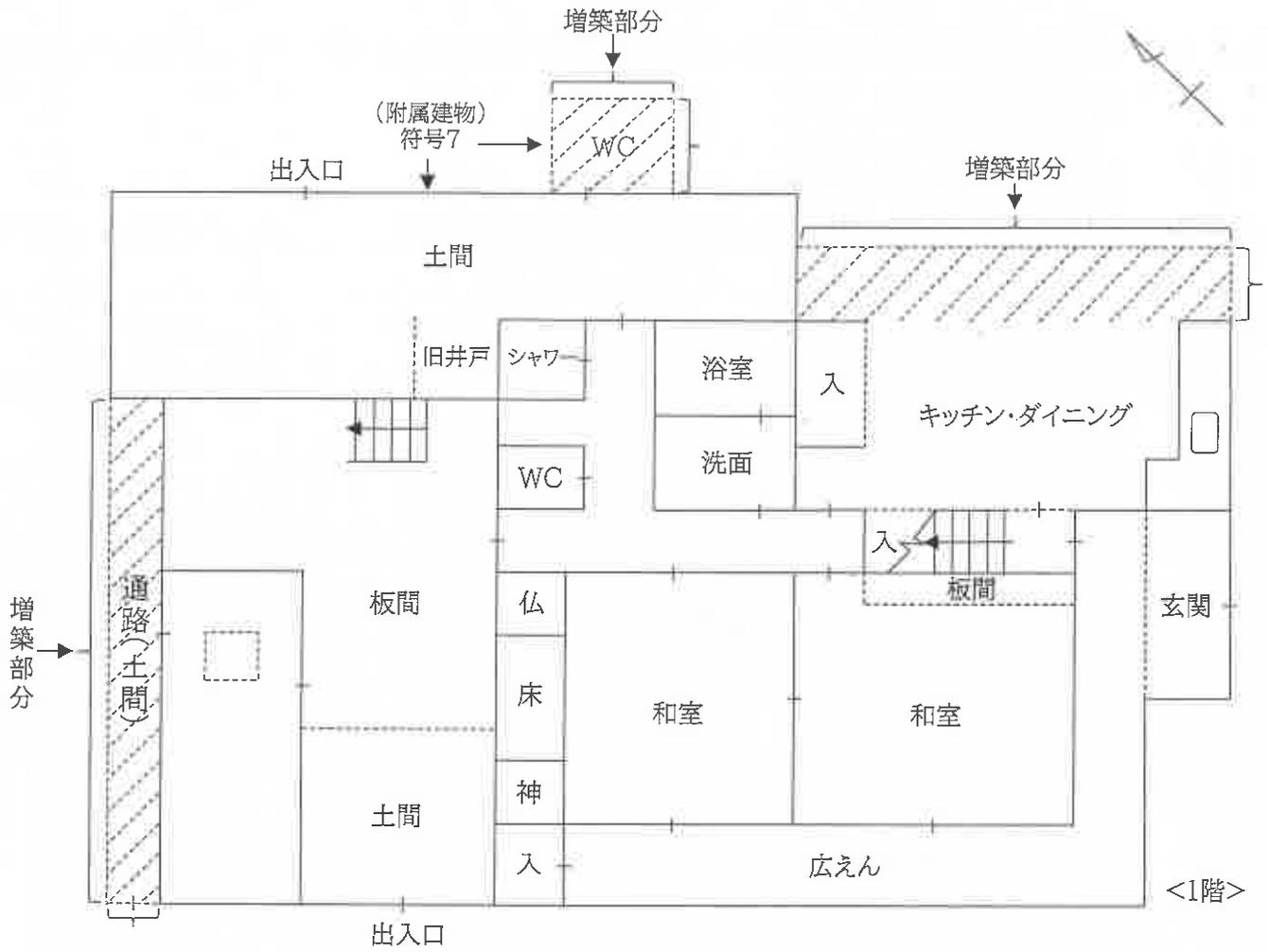
求積表

5.49 x 3.29	=	18.0621
4.25 x 2.00	=	8.5000
床面積		26.5621

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

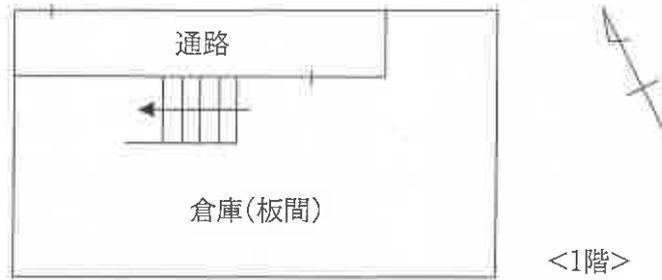
令和7年(ケ)28号 建物間取図

物件3

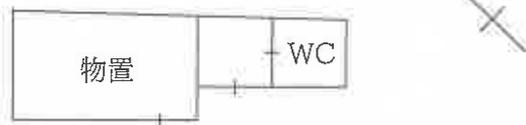


<2階>

物件3
(附属建物)
符号2



< 未登記附属建物 >



五個莊新堂町

受命物件

吉野神社

法蓮寺

縮尺: 1/2,500
N



写真撮影位置図

東近江市都市計画図「白図」より

①			
②			
③			

現況写真