

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 5月18日
 大津地方裁判所彦根支部
 裁判所書記官 中川 智文

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 6月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月15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 7月 6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 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月22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 5月18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 | 東近江市佐野町字仁和 |
| | 地 番 | 6 2 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市佐野町字仁和 6 2 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 8 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 8 5 平方メートル
2階 3 8 . 0 7 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月25日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

-
- 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 | 東近江市佐野町字仁和 |
| | 地 番 | 628番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市佐野町字仁和 628番地12 |
| | 家屋 番号 | 628番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.85平方メートル
2階 38.07平方メートル |



令和7年(ケ)第21号
令和7年 6月10日受理
令和7年 7月 7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 | 東近江市佐野町字仁和 |
| | 地 番 | 628番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市佐野町字仁和 628番地12 |
| | 家屋 番号 | 628番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.85平方メートル
2階 38.07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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、目的物件所有者の表示が存した。
- 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・8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・8枚目の地積測量図並びに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・8枚目の地積測量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
目的土地北東側空地部分に「カーポート」が存し、その支柱は土地に固定されているように見受けられた。関係人からの陳述等はないが、同カーポートは目的物件所有者の所有と思われる。そうであれば同カーポートは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、目的土地は、下記4記載のとおり、北西側及び南西側で前面道路に接しているが、目的建物敷地部分は、前面道路より概ね約0.8メートル程高く接している。
そして、目的土地南西側空地部分に電柱の「支線」が存する。
なお、目的土地空地部分では、動産が残置されていたり、雑草・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。そして、駐車場部分では地番面に亀裂などが存した。
- 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枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね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。
- (2) 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、各室で建具や内壁等に損傷が見受けられたほか、目的建物が東側に傾斜している可能性が存するものと思われた(2階床面にビー玉等を置いたところ、東側方向に転がったこと等による)。
- (3) その他
目的建物内では、室内で動物(猫)を飼育していたようであり、1階洋室を中心に「異臭」が強く感じられる状況であり、また、各部屋でも動産類が残置されたままとなっており、目的建物の維持管理が著しく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、北西側及び南西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約6メートル、南西側が概ね約6～7メートル、である。なお、南西側道路は、アスファルト舗装部分までが市道敷とのことである(評価人より聴取)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

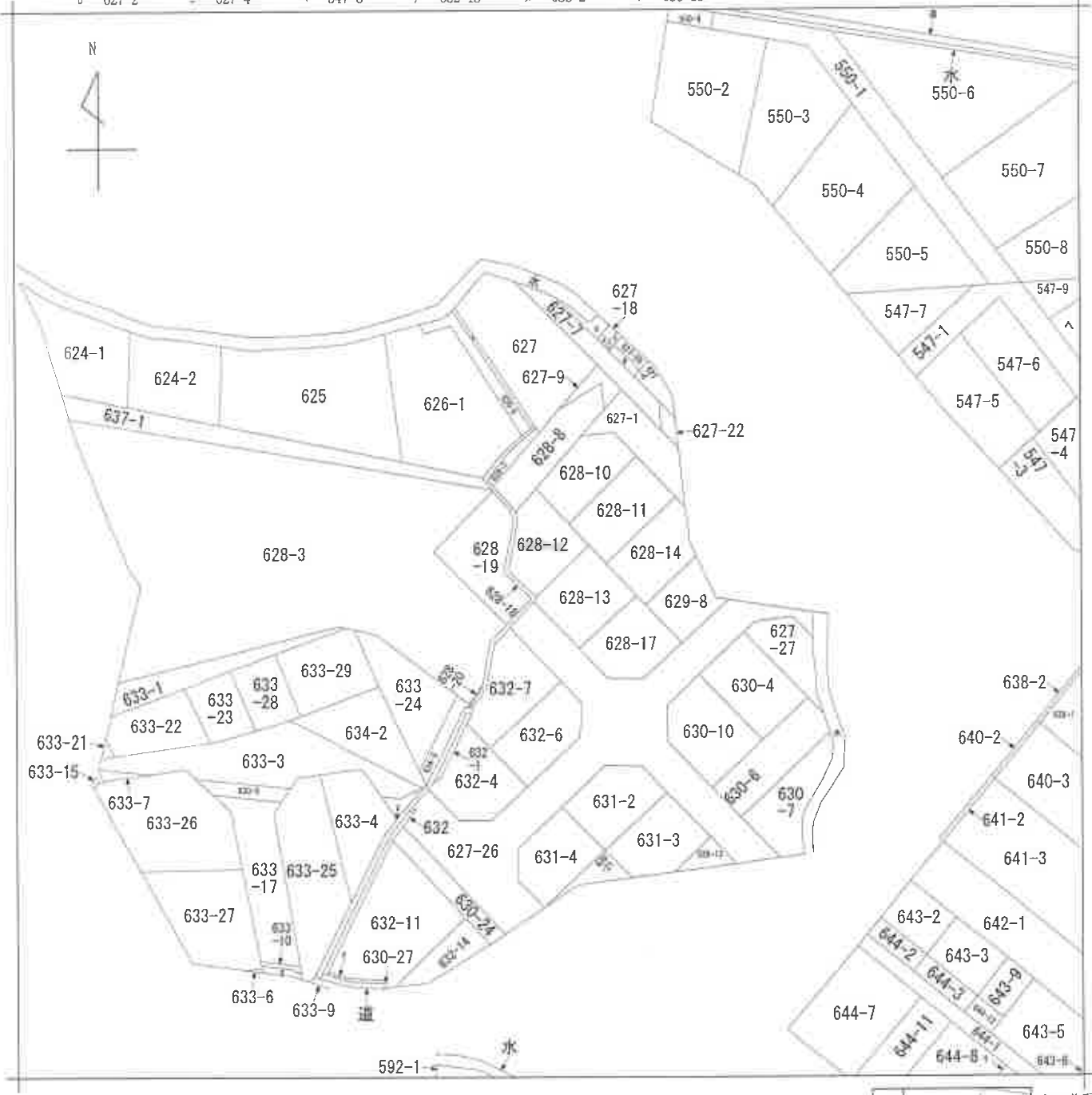
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者	[執行官が、令和7年6月11日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年6月27日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。]
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣者	[陳述の要旨] 目的物件は、今年になってから空き家の状況です。

(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11日(水) 16:00-16:30	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
R7年6月16日(月) 10:45-11:05	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16日(月) 11:10-11:35	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6月27日(金) 12:45-13:25	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 6月27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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 627-19 ● 627-3 ● 627-5 ト 627-8 ● 644-9 ● 633
 ロ 627-2 ● 627-4 ● 547-8 チ 632-13 ● 633-2 ● 633-13



請求部分	所在	東近江市佐野町字仁和		地番	628番12	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

請求番号：10-1
(1/1)

A4判に縮小

6

公用

0506652

地番 628-6-18

地積測量図

土地の所在 神奈川県横浜市青葉区

土地の所在 神奈川県横浜市青葉区

土地の所在 神奈川県横浜市青葉区

土地の所在 神奈川県横浜市青葉区

土地の所在 神奈川県横浜市青葉区

片割	NO	ヒヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソクセ
628-8	53	(鉄)	218.585	225.375	9.00	53-55
	55	(鉄)	217.216	234.278	4.33	55-107
	104	(鉄)	219.043	250.302	11.78	107-104
	103	(鉄)	224.497	250.565	5.46	104-103
	102	(鉄)	225.122	250.755	5.01	103-102
	118	(鉄)	224.561	245.777	5.01	102-53
	57	(鉄)	223.205	233.729	12.12	253-118
	53	(鉄)	222.578	228.163	3.60	118-57
			218.585	225.375	4.87	57-53
			ハチヨウ 2A	271.858575		
			メソキ A	135.929287		
628-9	57	(鉄)	222.578	228.163		135.92
	58	(鉄)	223.205	233.729	5.60	57-118
	57	(鉄)	225.902	230.483	4.22	118-58
			222.578	228.163	4.05	58-57
			ハチヨウ 2A	17.046744		
			メソキ A	8.523372		
628-10	118	(鉄)	223.205	233.729		8.52
	253	(鉄)	224.561	245.777	12.12	118-253
	59	(鉄)	232.329	245.690	7.76	253-59
	58	(鉄)	232.207	234.885	10.80	258-59
	58	(鉄)	225.902	230.483	7.69	59-58
	118	(鉄)	223.205	233.729	4.22	58-118
			ハチヨウ 2A	223.170638		
			メソキ A	111.585519		
628-11	59	(鉄)	232.207	234.885		111.58
	260	(鉄)	232.329	245.690	10.80	59-258
	256	(鉄)	237.214	245.635	4.88	258-260
	60	(鉄)	241.674	245.585	4.76	260-256
	51	(鉄)	241.671	245.353	0.23	256-60
	52	(鉄)	239.459	242.528	3.58	60-51
	59	(鉄)	234.036	236.162	8.36	51-52
			232.207	234.885	2.23	52-59
			ハチヨウ 2A	111.447556		
			メソキ A	55.723778		
628-12	253	(鉄)	224.561	245.777		55.72
	102	(鉄)	225.122	250.755	5.01	253-102
	101	(鉄)	229.075	255.358	0.78	102-101
	100	(鉄)	231.311	258.152	5.42	101-100
	99	(鉄)	237.345	257.631	3.57	100-99
	261	(鉄)	237.345	257.631	6.05	99-261
	260	(鉄)	237.214	245.635	11.99	261-260
	258	(鉄)	232.329	245.690	4.88	260-258
			ハチヨウ 2A	271.858575		
			メソキ A	135.929287		

申請人

作製者 土地調査士 家原 義典

(甲申 63 年 7 月 29 日作製)

(弘文堂印刷)

縮尺 1/

登記年月日：平成1年3月30日

宅 5004461

各階平面図

家屋番号 628番/2

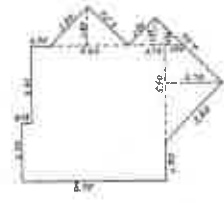
建物図面

建物の所在 東京都葛飾区佐野字仁和628番地/2

H1, 3, 30

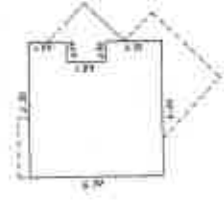
1階

床面積

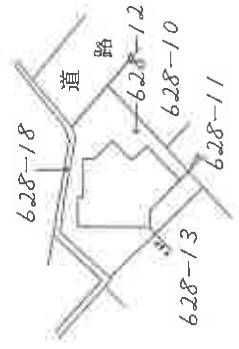


$630 \times 630 = 396900 \text{ m}^2$
 $045 \times 270 = 12150 \text{ m}^2$
 $540 \times 270 \times \frac{1}{2} = 72900 \text{ m}^2$
 $360 \times 180 \times \frac{1}{2} = 32400 \text{ m}^2$
 $270 \times 135 \times \frac{1}{2} = 18225 \text{ m}^2$
 $-090 \times 090 \times \frac{1}{2} = -04050 \text{ m}^2$
 合計 = 528525 m^2

2階



$540 \times 630 = 340200 \text{ m}^2$
 $180 \times 090 = 16200 \text{ m}^2$
 $270 \times 090 = 24300 \text{ m}^2$
 合計 = 380700 m^2



(タテヨリ製)

作製者

土地家屋調査士

平成1年3月29日(製)

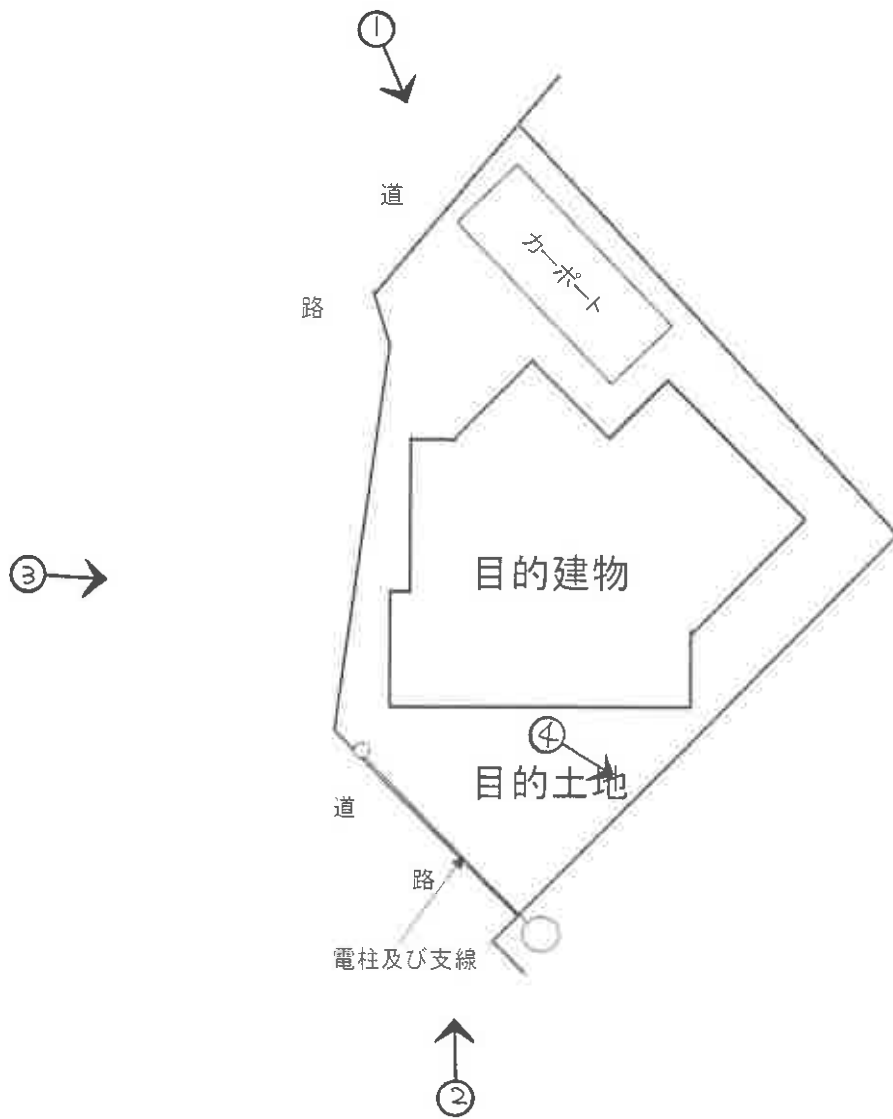
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

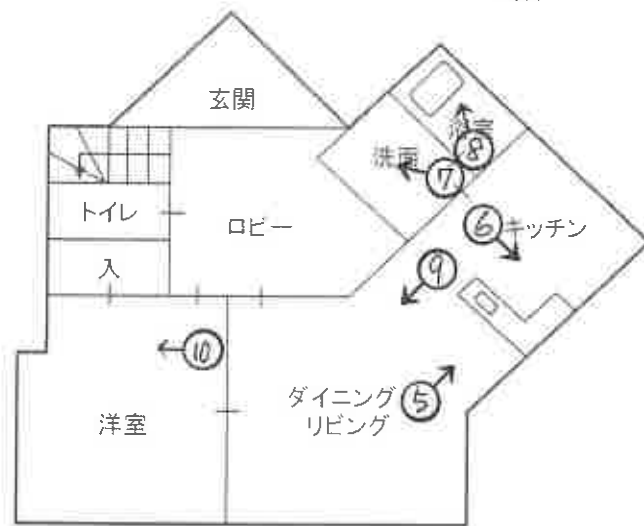
土地建物位置関係図



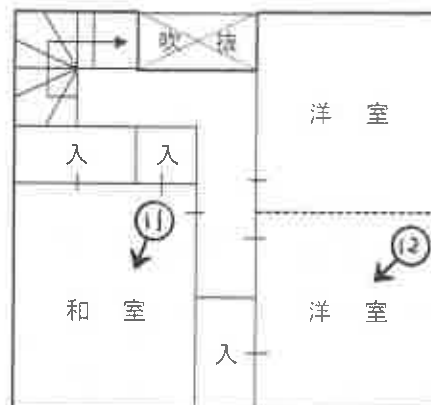
間取図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真①



写真④



写真②



写真⑤



1階 ダイニング

写真③



写真⑥



1階 キッチン

写真 ⑦



1階 洗面

写真 ⑧



1階 浴室

写真 ⑨

写真 ⑩



1階 洋室

写真 ⑪



2階 和室

写真 ⑫



1階 リビング・ダイニング



2階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 21号
令和 7 年 6 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 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 4,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,590,000 円
物件2 (建物)	金 2,170,000 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		
1			
2			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東近江市佐野町字仁和 |
| | 地 番 | 628番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市佐野町字仁和 628番地12 |
| | 家屋 番号 | 628番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.85平方メートル
2階 38.07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	JR東海道本線「能登川」駅の東方・道路距離約 1,400 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % ない 景観計画区域(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第1種地域)、高さ制限10m、壁面後退1m、周知の埋蔵文化財包蔵地(中沢遺跡)
画地条件	規模 126.70 m ² (公簿) 間口 5.0m、奥行 12.0m、ほぼ整形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接面道路の状況	北西側:幅員約6m舗装市道緑が丘4号線(法42-1-1号道路)にやや高く接面。 南西側:幅員約6~7m舗装市道緑が丘7号線(法42-1-1号道路)にやや高く接面。	
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 なし 前面道路に本管あり(※下記、特記事項参照)
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54年及び昭和63年の住宅地図では建物の表示はなく、平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、地目について、昭和63年に田から宅地に地目変更されている。所有者について、平成元年に個人の所有となる以前は法人名義であり、その後、平成20年に個人名義となり、同年に現所有者名義となっている。	
特記事項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。 ②上記間口は、北西側市道に接面している辺長を記載した。また、東近江市担当課での確認によれば、南西側は擁壁が設置されているところまでが市道敷である、とのことである。 ③現地の状況から、本件建物は浄化槽を使用している模様である。 ④駐車場部分の地盤面に亀裂等が存している。また、カーポートあり。	

(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）：平成元年3月26日 新築 経 過 年 数 ： 36 年 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 ：スレート葺 外 壁 ：吹付タイル 内 壁 ：ビニールクロス貼ほか 天 井 ：ビニールクロス貼ほか 床 ：フローリング、畳ほか 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	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室内で猫を複数飼っていた模様であり、建具や内壁等に損傷がある等、維持管理の状況が劣る。また、設備の稼働の可否については、確認することができなかったことに留意されたい。 ②建物が東方にやや傾いている可能性がある。 ③IHコンロがあるが、使用できるか否か不明である。

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/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	60,600	1.04	126.70	0.90	7,190,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 -17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,800\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 = 60,600\text{円/m}^2$

◇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 1.02

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ個別格差 : 方位 1.02 準角地 1.02 (相乗積 104/100)

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/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
2	160,000	90.92	0.05	730,000

ウ 現価率

(物件2 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	7,190,000	0.40	法定地上権	2,880,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,190,000	-2,880,000	/	1.00	0.60	1.00	2,590,000
2	730,000	+2,880,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,170,000
一 括 価 格(合計)							4,760,000

ウ 占有減価修正 ④ 本件の場合不要

エ 市場性修正 ④ 本件の場合不要

オ 競売市場修正 ④ 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【東近江一17】

所 在： 東近江市佐野町字筋違346番16
価 格： 61,800 円/m²
位 置： JR東海道本 線「 能登川 」駅の 東 方・道路距離約 1,600 m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 150 m²
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 南西側7m市道
用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)
防火地域の指定無
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

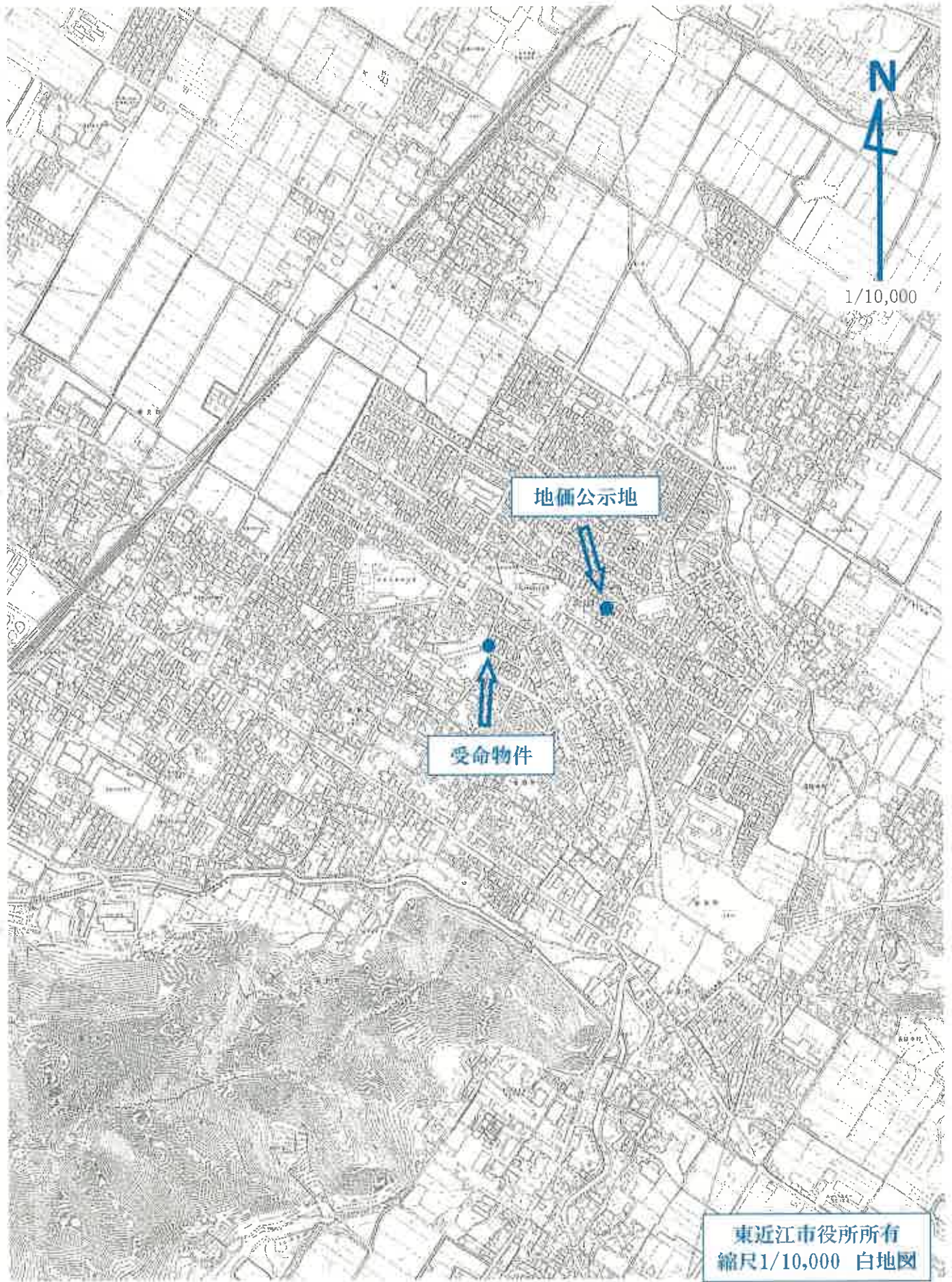
第7 附属資料

- 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 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 4,104,066 円
物件2 : 1,643,866 円

以 上

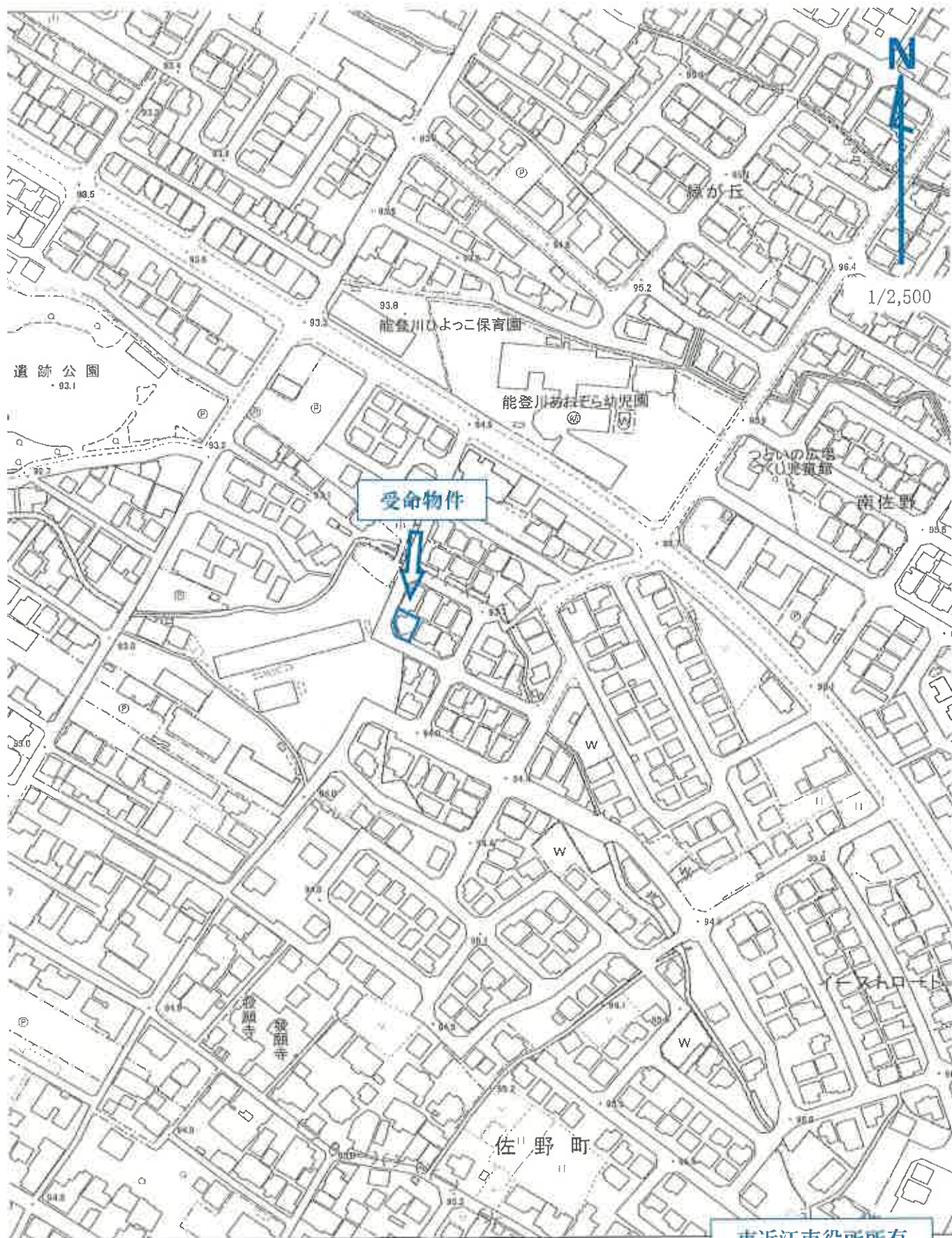


受命物件

地価公示地

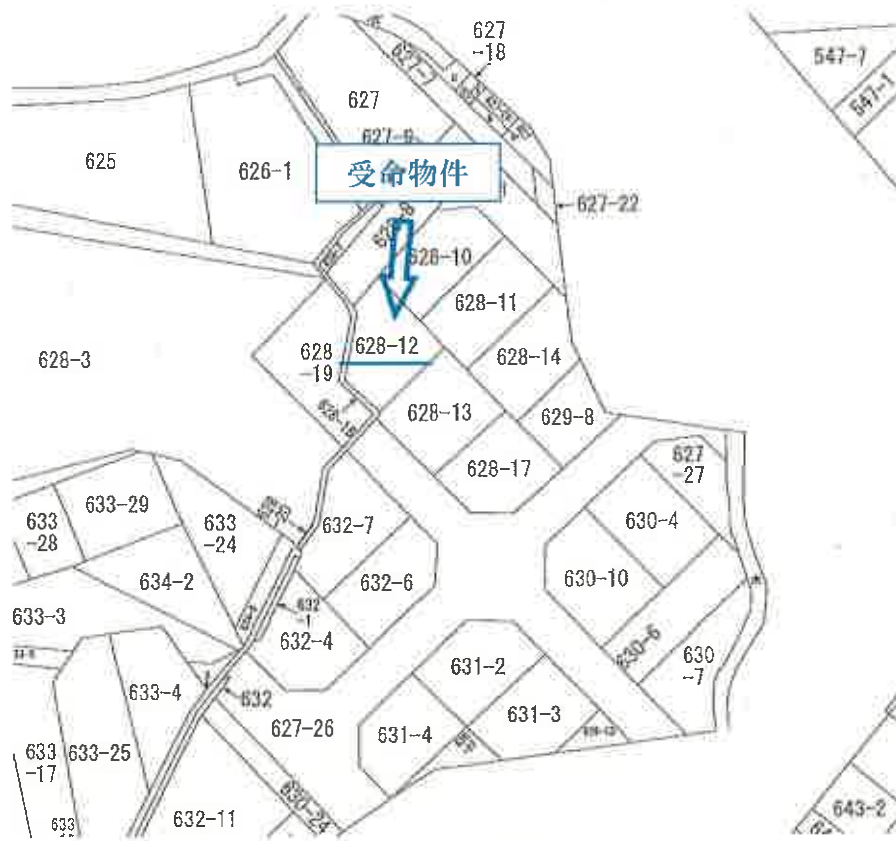
東近江市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



東近江市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

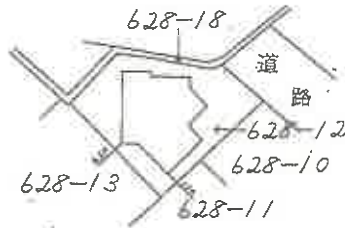
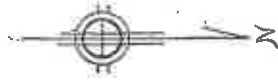
二合筆
正合筆



縮尺1/500
A3をA4に縮小

628	253	(餞)	224.561	245.777		
-12	102	(")	225.122	250.755	5.01	253-102
	101	(")	225.866	250.990	0.78	102-101
	100	(")	229.075	255.358	5.42	101-100
	99	(")	231.311	258.152	3.57	100-99
	261	(")	237.345	257.631	6.05	99-261
	260	(")	237.214	245.635	11.99	261-260
	258	(餞)	232.329	245.690	4.88	260-258
628	253	(餞)	224.561	245.777	7.76	258-253
-12			ハイキ 2A	253.400319		
			メッキ A	126.700159	キセキ	126.70

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

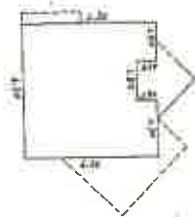
1 階

床面積



$$\begin{aligned}
 630 \times 630 &= 396900 \text{ m}^2 \\
 045 \times 270 &= 12150 \text{ m}^2 \\
 540 \times 270 \times \frac{1}{2} &= 72900 \text{ m}^2 \\
 360 \times 180 \times \frac{1}{2} &= 32400 \text{ m}^2 \\
 270 \times 135 \times \frac{1}{2} &= 18225 \text{ m}^2 \\
 -090 \times 090 \times \frac{1}{2} &= -04050 \text{ m}^2 \\
 \text{合計} &= \underline{528525 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

2 階

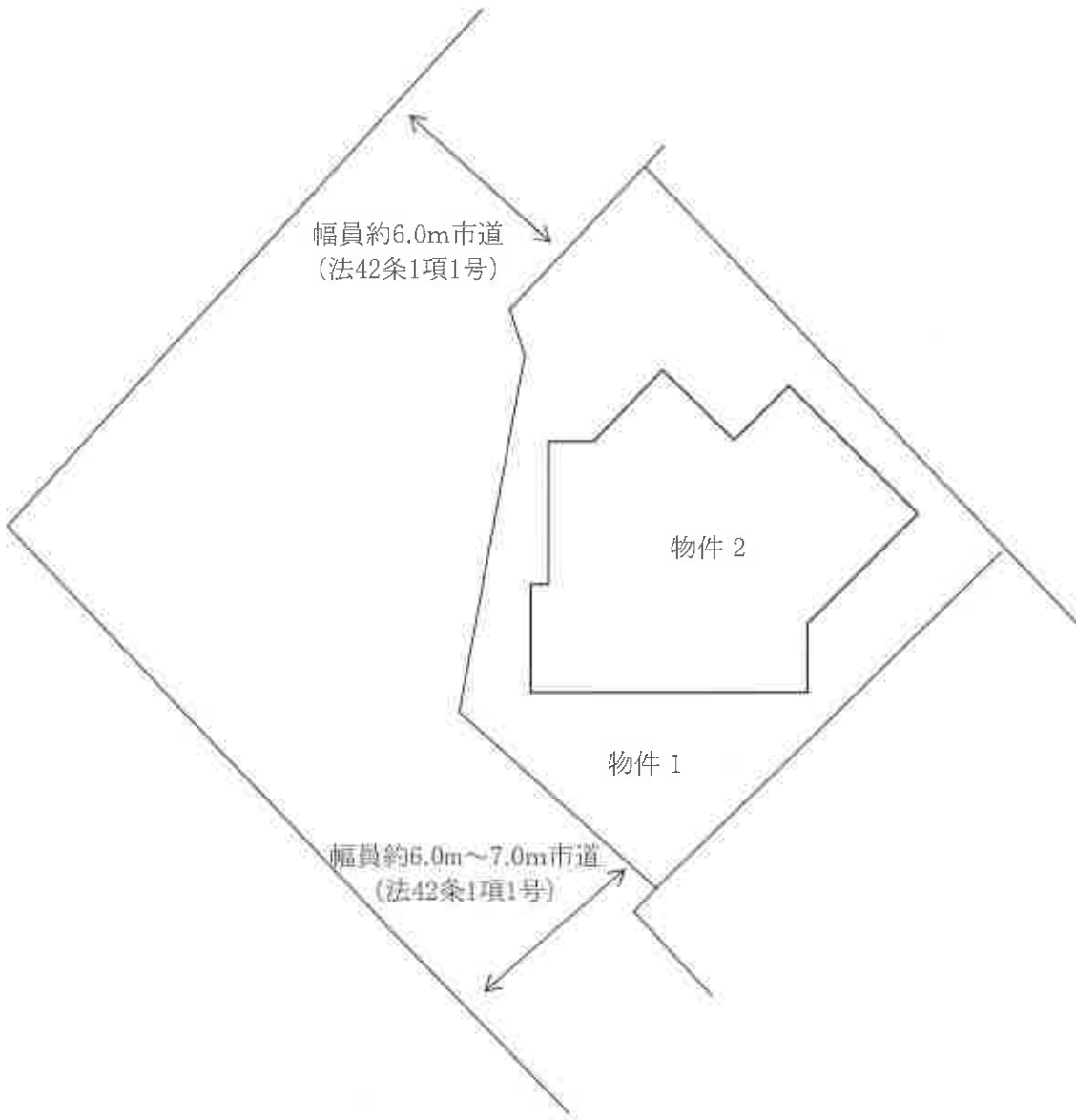


$$\begin{aligned}
 540 \times 630 &= 340200 \text{ m}^2 \\
 180 \times 090 &= 16200 \text{ m}^2 \\
 270 \times 090 &= 24300 \text{ m}^2 \\
 \text{合計} &= \underline{380700 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

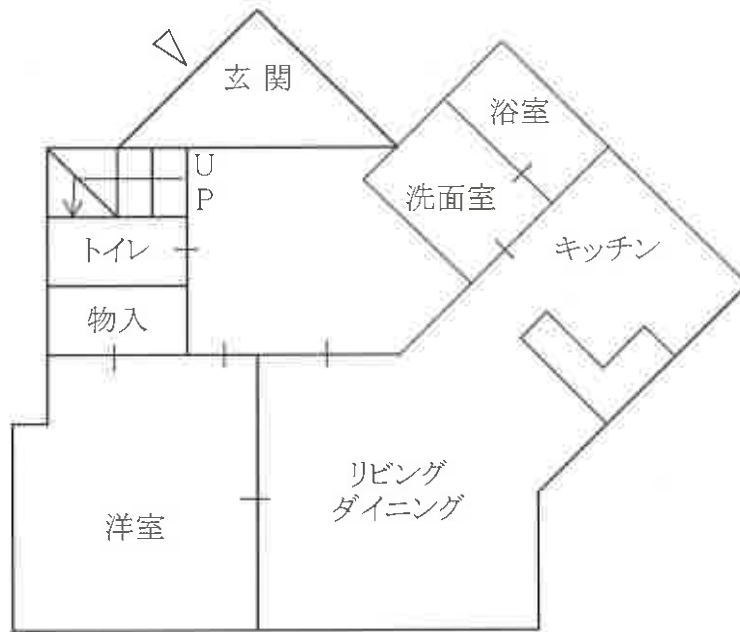


令和7年(ケ)第21号

附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図 (概略)

1階

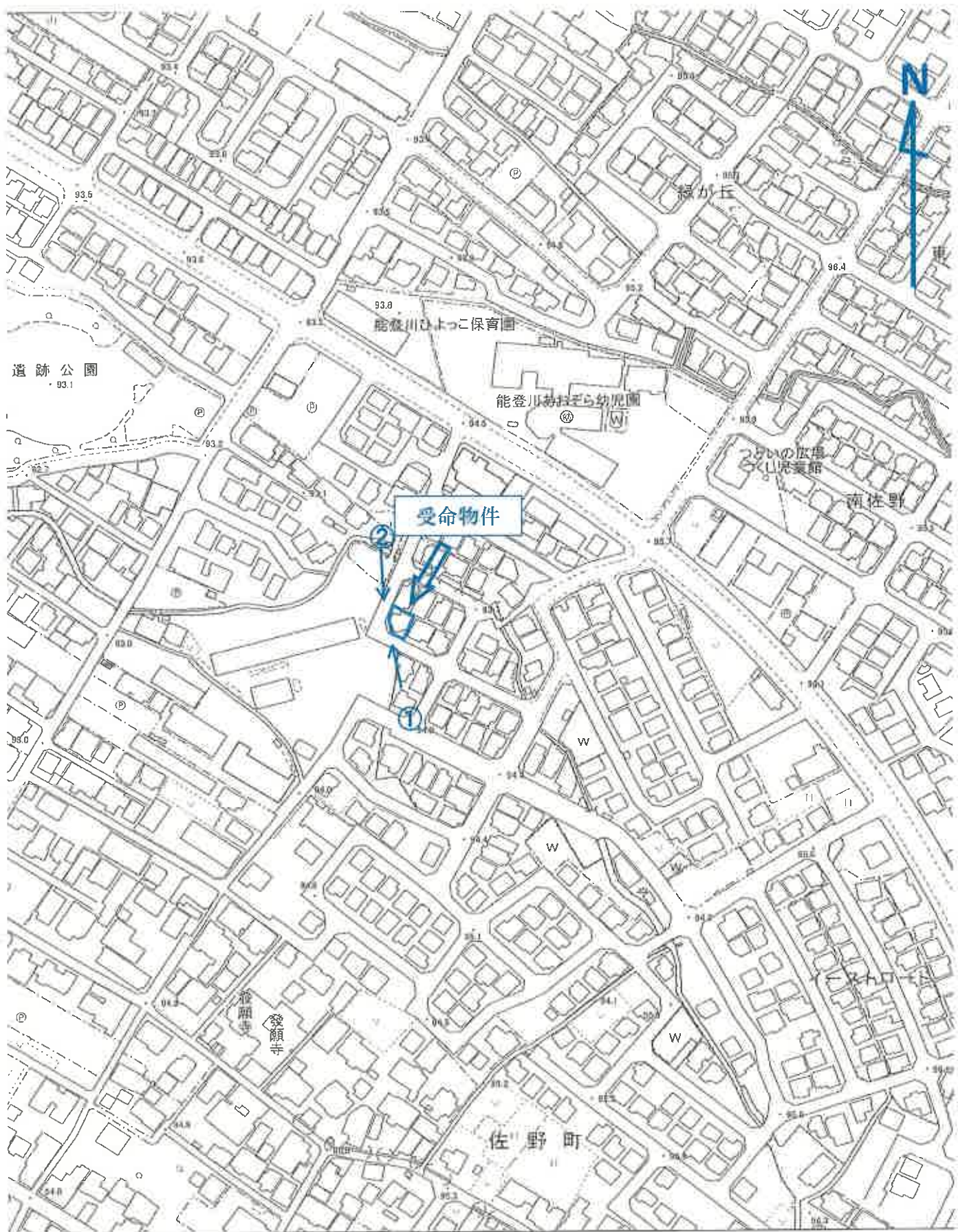


2階



令和7年(ケ)第21号

附属資料⑦
建物間取図



附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真