

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 10 月 5 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 30 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 5 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 | 愛知郡愛荘町川久保字棕按 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町川久保字棕按 2 4 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 4 6 平方メートル
2 階 5 0. 2 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月28日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者の元配偶者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 愛知郡愛荘町川久保字棕按
 地 番 2 4 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0 . 0 7 平方メートル

- 2 所 在 愛知郡愛荘町川久保字棕按 2 4 5 番地 6
 家屋 番号 2 4 5 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 4 6 平方メートル
 2 階 5 0 . 2 2 平方メートル

令和8年(々)第21号
令和8年 5月21日受理
令和8年 6月15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、「欄」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 愛知郡愛荘町川久保字棕按 |
| | 地 番 | 2 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町川久保字棕按 2 4 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 4 6 平方メートル
2 階 5 0 . 2 2 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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
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(■B(占有者))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	令和7年12月頃		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ 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」・「関係人の陳述等」欄記載のとおり		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり		
占有者であるBは、目的物件所有者であるAの元配偶者であり、Aと一緒に目的建物に居住中は、Aの占有補助者として居住していたものである。 その後、令和7年12月頃、AとBは離婚し、Aが目的建物から退去したことにより、Bは独自の占有を取得したと思われる。Bの占有権原は、目的物件所有者であるAに対して目的建物使用に関して金銭の授受がないことから、使用借権に基づく占有と思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の氏の表示が存した。

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、7枚目の公図及び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)や愛荘町税務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

目的土地南東側空地部分に「電柱及び支線」が存した。

また、目的土地南西側空地部分に「カーポート」が存し、その支柱は土地に固定されていると認められる。関係人の陳述等から同カーポートは目的物件所有者が設置したものとのことであり、そうであれば、同カーポートは、目的土地に付合した工作物とみるのが相当と考える。

そして、目的土地北西側空地部分に「プレハブ物置」が2個存したが、いずれも単に地上に据え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

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、特段の瑕疵は見受けられなかった。

(3) その他

目的建物では、屋根裏収納が存した。

また、目的建物で動物(猫)が飼育されていた。

そして、目的建物では、太陽光発電システムが設置されていた。関係人の陳述等によれば、目的建物建築後にクレジットで設置したものとのことである(クレジット残あり)。

4 前面道路調査

目的物件は、南側で建築基準法第42条1項5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5メートルである。

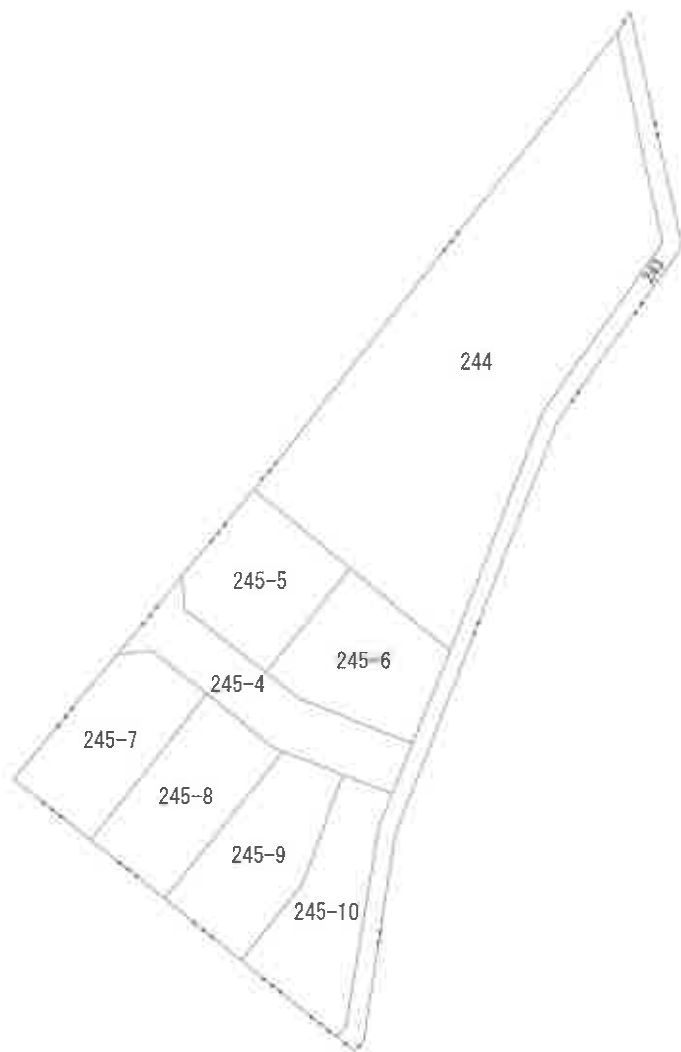
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 目的物件は、私が家族と共に居住して占有しています。 私は目的物件所有者であるAの元配偶者であり、私とAは、令和7年12月に離婚し、Aは目的物件から退去しました。 Aが目的物件から退去後、私が目的物件を使用することについてAとの間で金銭の授受はありません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思います。 目的土地上の「カーポート」はAが設置しました。 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有りません。 また、目的建物では、屋根裏収納があります。 そして、目的建物には、「太陽光発電システム」が設置されていますが、これは、目的建物建築後にAがクレジットを利用して設置したものです。クレジットが終了しているかどうかは判りません。
■ A 破産管財人	〔陳述の要旨〕 私は、Aの破産管財人です。Aの債権届出の中には、クレジット会社から「立替金(太陽光)」との記載のある債権者からの債権届出がありますので、「太陽光発電システム」についてのクレジットについては、残債が残ったままになっていると思います。

(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
R8年5月26日 (火) 13:35-14:00	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件占有者親族に次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R8年5月27日 (水) 9:35-9:55	愛荘町役場	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R8年5月29日 (金) 15:15-15:35	大津地方法務局 彦根支局	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
R8年5月29日 (金) 16:20-16:30	湖東土木事務所	前面道路確認
R8年6月5日 (金) 11:20-11:55	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
R8年6月8日 (月) : - :	当庁	A破産管財人に連絡して聴取
R8年6月12日 (金) 16:05-16:25	愛荘町役場	Bの住民票謄本交付申請
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年 6月 5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



地番区域見出



請求部	所在	愛知郡愛荘町川久保字椋桜				地番	245番6			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年1月13日			備付年月日(原図)		補記事項				

公用

地積測量図

地番 245-4 245-5 245-6
245-7 245-8 245-9
245-10

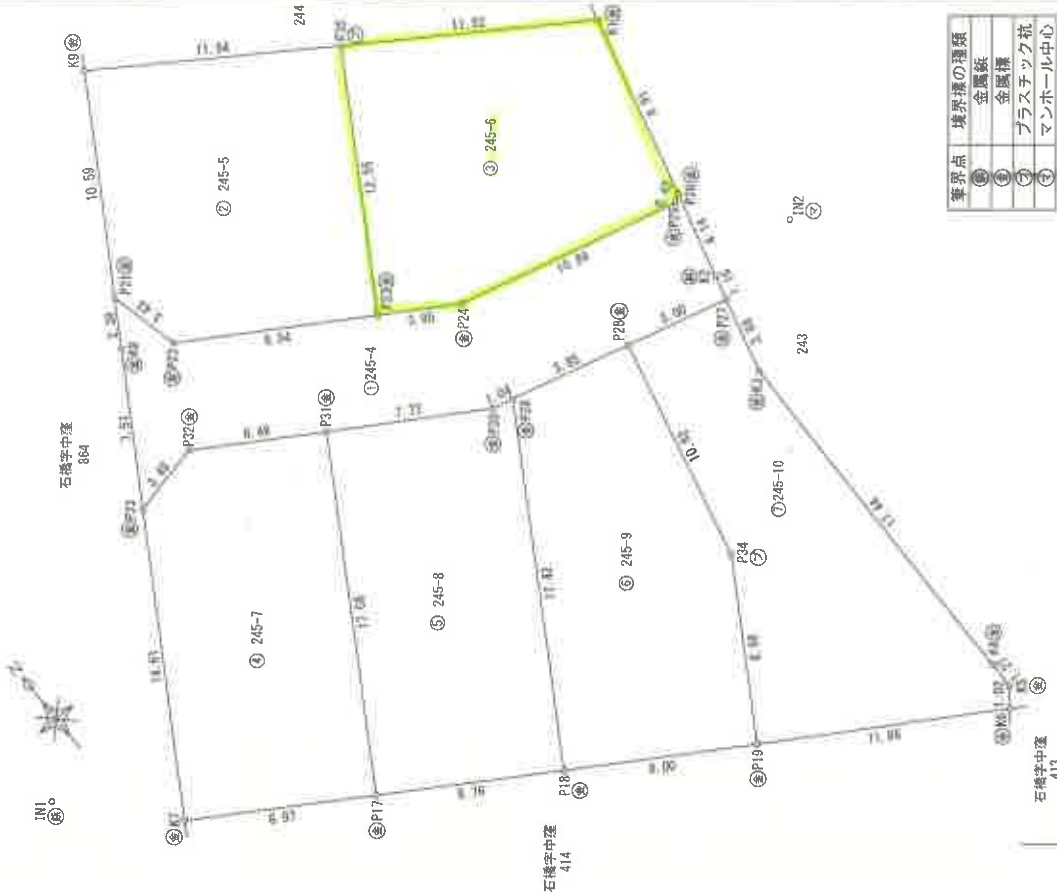
土地の所在 愛知県愛荘町川久保字棕桜

求積表

地番	① 245-4								
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)					
K8	60.141	57.890	5.256	316.101096					
P21	62.163	59.155	2.024	125.817912					
P22	58.812	58.914	8.864	521.309595					
P23	53.763	68.019	11.465	616.392795					
P24	51.670	71.379	13.841	715.164470					
P25	48.889	81.860	10.844	530.152316					
P26	49.104	82.223	-0.706	-34.667424					
K2	45.097	81.154	-1.368	-61.692696					
P27	43.975	80.855	-5.129	-225.547775					
P28	45.268	76.025	-10.485	-474.634980					
P29	46.776	70.370	-6.862	-311.621712					
P30	47.035	68.363	-7.610	-357.936350					
P31	51.139	62.760	-12.087	-618.117093					
P32	54.553	57.276	-8.881	-483.394133					
P33	53.777	53.899	0.614	33.019078					
合計				290.345072					
合計面積				145.1725360					
				145.17					

地番	② 245-5								
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)					
P21	62.163	59.155	-4.859	-302.050017					
P22	58.812	59.914	8.864	521.309595					
P23	53.763	68.019	14.739	792.412857					
P35	64.427	74.653	-3.246	-209.130042					
K9	71.142	64.773	-15.468	-1102.558716					
合計				-300.016350					
合計面積				150.0081750					
				150.00					

地番	③ 245-6								
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)					
P23	53.763	68.019	-3.274	-176.020062					
P24	51.670	71.379	13.841	715.164470					
P25	48.889	81.860	10.844	530.152316					
P26	49.104	82.223	2.861	130.655744					
K1	57.720	84.521	-7.570	-436.840400					
P35	64.427	74.653	-16.502	-1063.174354					
合計				-300.152286					
合計面積				150.0761430					
				150.07					



境界点	境界線の種類
①	金属杭
②	金属杭
③	プラスチック杭
④	マンホール中心

作成者

土地家屋調査士

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250

(平成 26 年 5 月 20 日測量)
(平成 26 年 5 月 20 日作成)

A4判に縮小

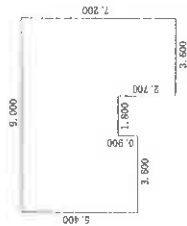
公用

建物図面
各階平面図

家屋番号	245番5
建物の所在	愛知郡愛荘町川久保字棕椽245番地6

各階平面図

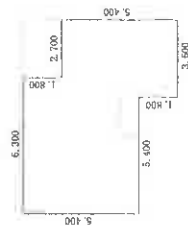
1階



求積表

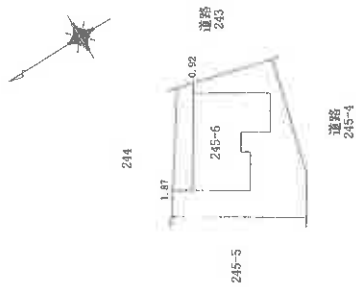
$9.000 \times 4.500 =$	40.500000
$2.700 \times 3.600 =$	9.720000
$0.900 \times 3.600 =$	3.240000
計	53.460000
床面積	53.46 m ²

2階



求積表

$6.300 \times 1.800 =$	11.340000
$9.000 \times 3.600 =$	32.400000
$1.800 \times 3.600 =$	6.480000
計	50.220000
床面積	50.22 m ²



作成者

土地家屋調査士

平成26年12月3日作成

縮尺

1/250



申請人

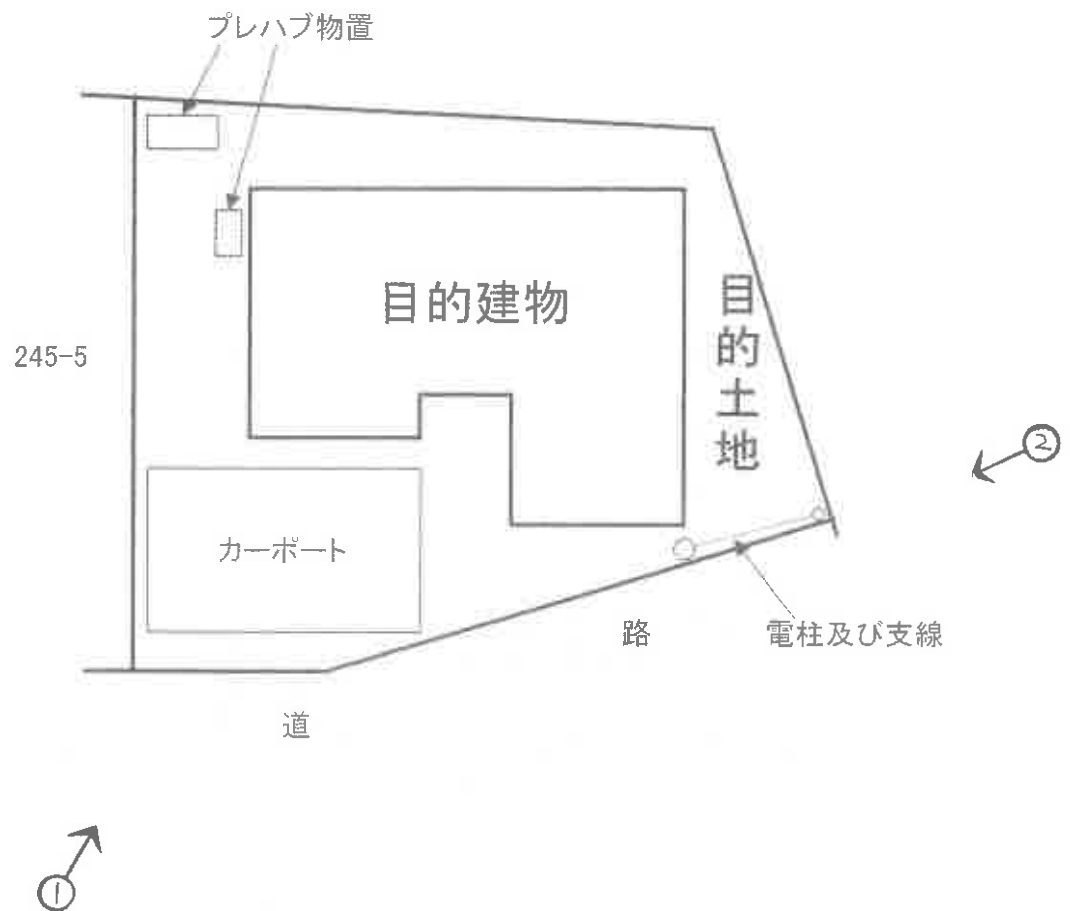
[Redacted]

縮尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

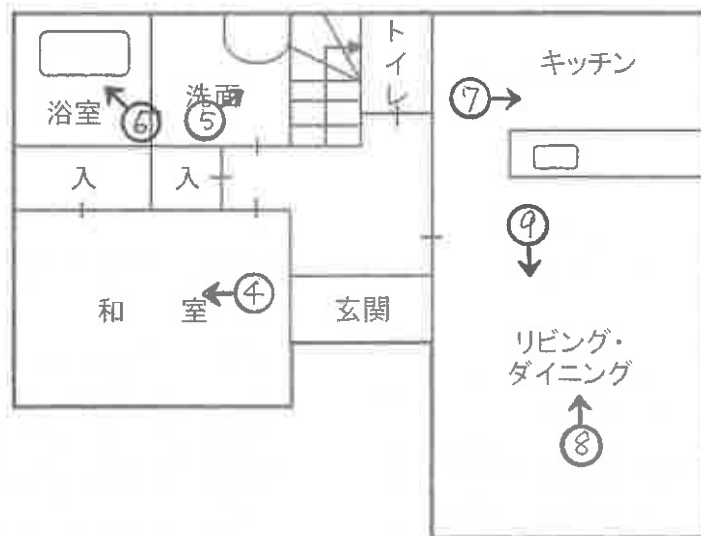
土地建物位置関係図



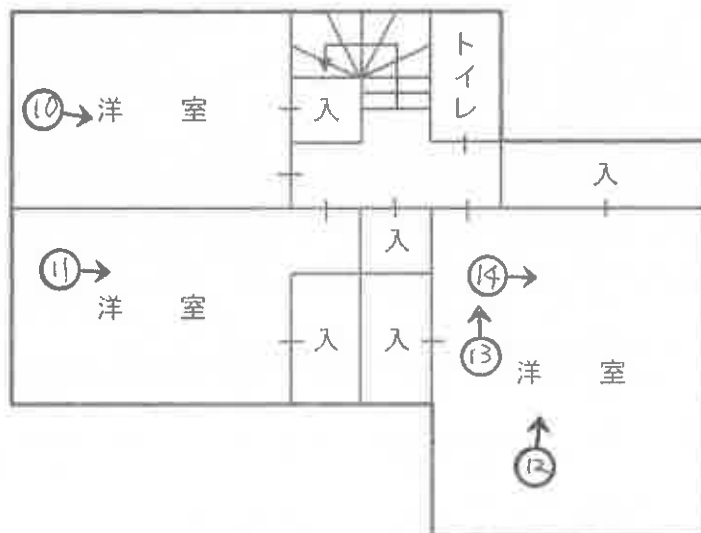
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1階 和室

写真 ②



写真 ③



写真 ⑤



1階 洗面

写真 ⑥



1階 浴室

写 真 ⑦



1 階 キッチン

写 真 ⑩



2 階 洋室

写 真 ⑧



1 階 ダイニング

写 真 ⑪



2 階 洋室

写 真 ⑨



1 階 リビング

写 真 ⑫



2 階 洋室

写真 ⑬



屋根裏収納入口

写真 ⑭



屋根裏収納内

令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 6 月 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 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 9,030,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,260,000 円
物件2（建物）	金 6,770,000 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 地目積	「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		

物 件 目 録

- 1 所 在 愛知郡愛荘町川久保字棕按
 地 番 2 4 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0 . 0 7 平方メートル

- 2 所 在 愛知郡愛荘町川久保字棕按 2 4 5 番地 6
 家屋 番号 2 4 5 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 4 6 平方メートル
 2 階 5 0 . 2 2 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「愛知川」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 1600 m 最寄バス停「 」の 方 ・ 約 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が見られる住宅地域	
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 150.07 m ² (公簿) 間口約 15.2m、 奥行約 8.9m～約12.5m 、ほぼ台形地	
接面道路の状況	南側で幅員約5mの舗装位置指定道路(第滋東26-4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田の敷地、2016年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 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、平成26年5月に田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、平成26年に「アコウ有限会社」及び「株式会社アーネストワン」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	・目的土地の南東側空地部分に電柱及び支線が存する。 ・目的土地の南西側空地部分にカーポートが存する。(目的土地に付合した工作物) ・目的土地の北西側空地部分にプレハブ物置が2個存する。(動産)	

(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。

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26年11月29日 新築 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 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、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：太陽光発電システム等
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	・目的建物には屋根裏収納が存した。 ・目的建物では猫が飼育されていた。 ・太陽光発電システムについては、クレジット残がある。

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	40,600	1.03	150.07	1.00	6,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 愛 荘 (県) - 1

公示価格等 32,900円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/81 = 標準画地価格 40,600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 100/100 × 環境条件 100/80 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/81

イ 個 別 格 差 : 方位 +3 (相乗積 103/100)

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	215,000	103.68	0.52	11,590,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 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) = 0.52

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	6,280,000	0.40	法定地上権 (物件2)	2,510,000

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	6,280,000	-2,510,000		1.00	0.60	1.00	2,260,000
2	11,590,000	+2,510,000	1.00	0.80	0.60	1.00	6,770,000
一 括 価 格(合計)							9,030,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、第三者が所有する太陽光発電システムが設置されていることによるリスクがあるため、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 (愛荘(県)ー1)

所 在 : 愛知郡愛荘町野々目字井ノ上194番22

価 格 : 32,900 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 愛知川 」駅の 南東 方・道路距離約 1600 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 157 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 6 m 道路

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 : 中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

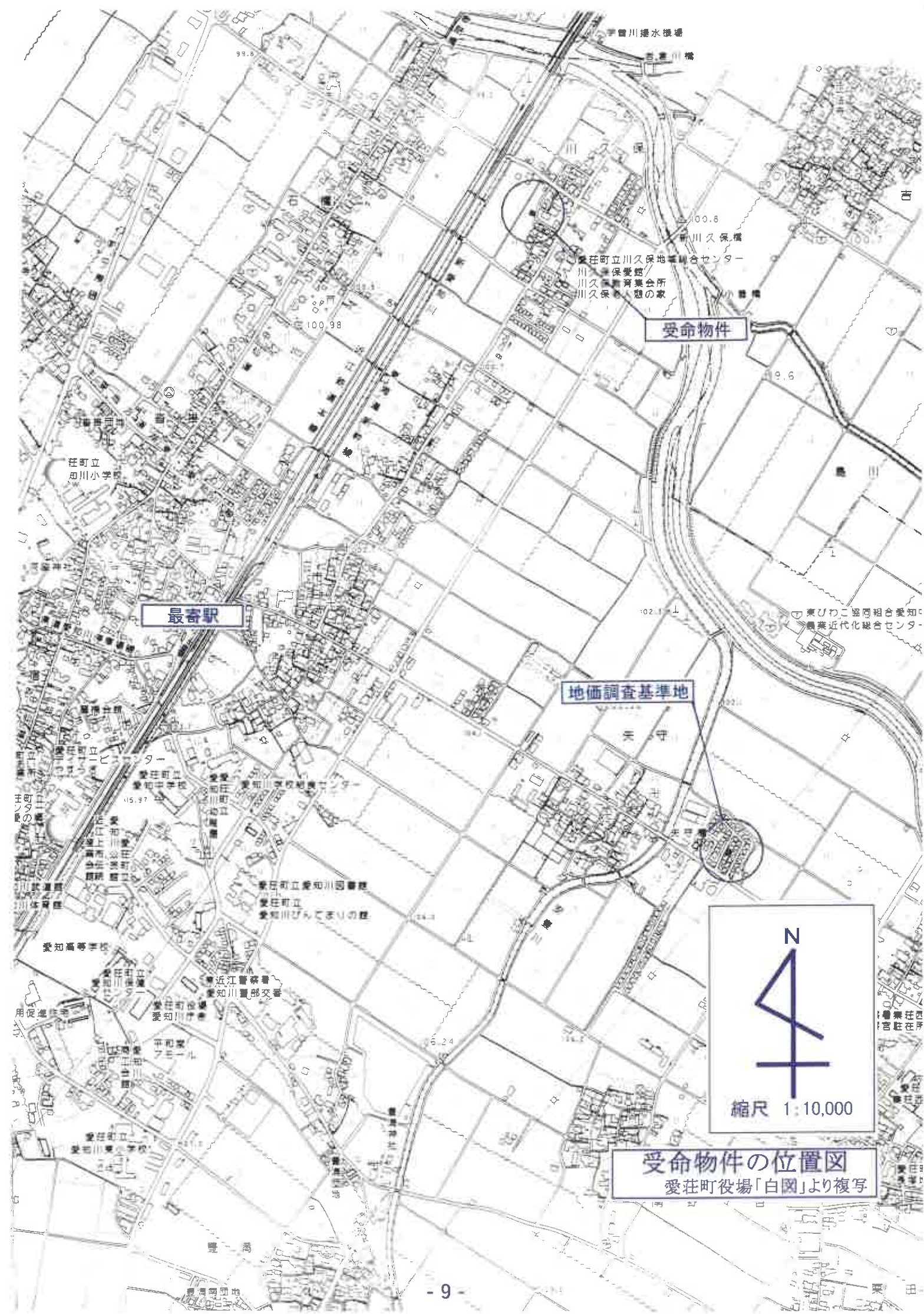
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 : 1,714,399 円

物 件 2 : 5,330,390 円

以 上



愛知川揚水機場

愛知川橋

100.8

愛知川久保橋

愛知町立川久保地味組合センター
川久保愛知館
川久保青年会館
川久保憩の家

受命物件

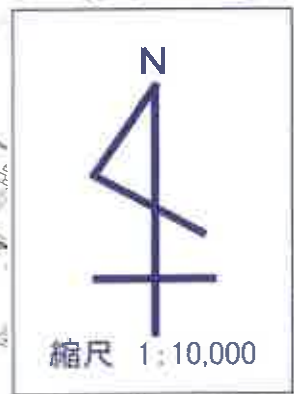
9.6

102.1

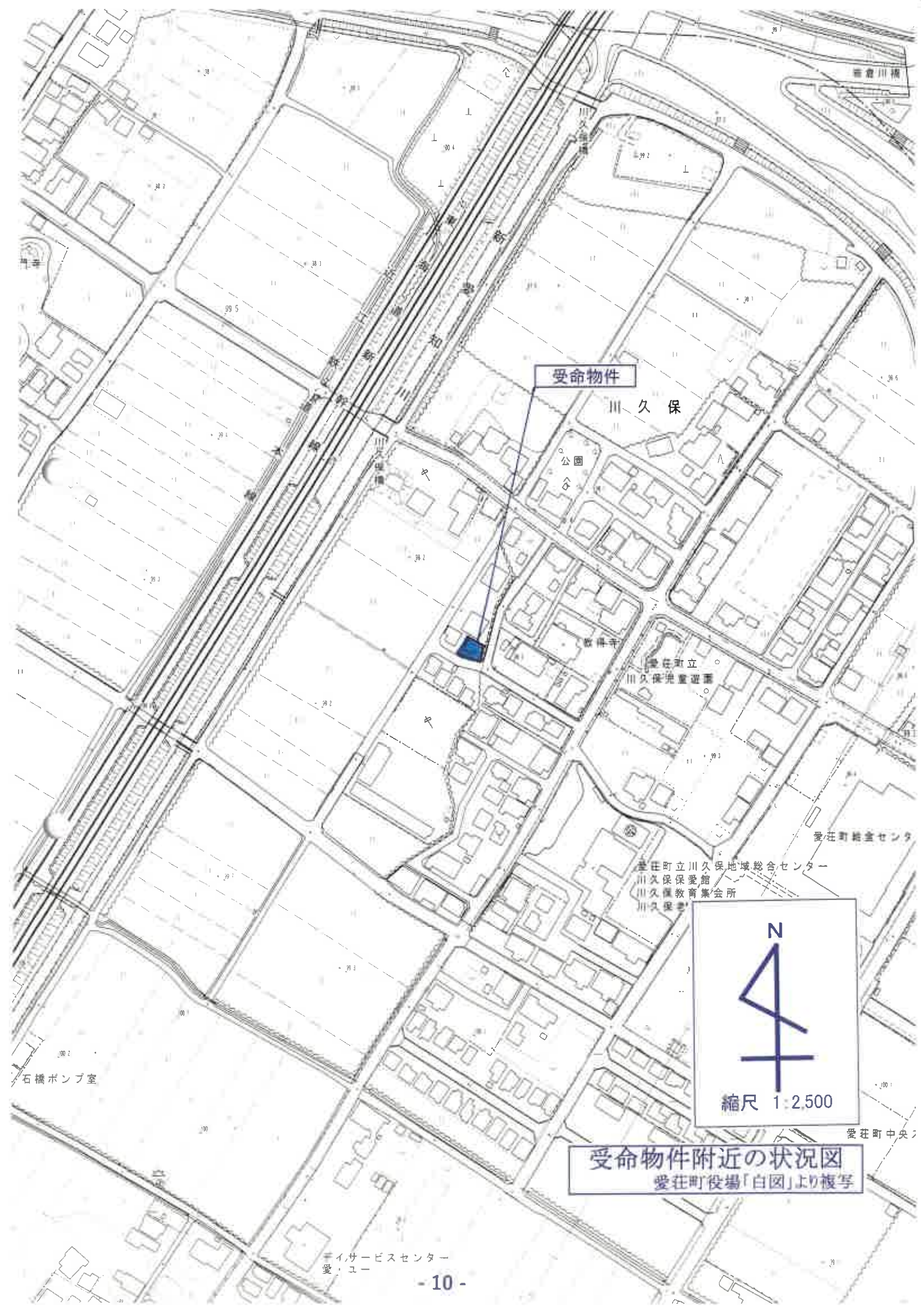
東びわこ協同組合愛知
農業近代化総合センター

最寄駅

地価調査基準地



受命物件の位置図
愛知町役場「白図」より複写



受命物件

川久保

公園

数寄寺

愛荘町立
川久保児童遊園

愛荘町総合センター

愛荘町立川久保地域総合センター
川久保愛館
川久保教育集会所
川久保

N

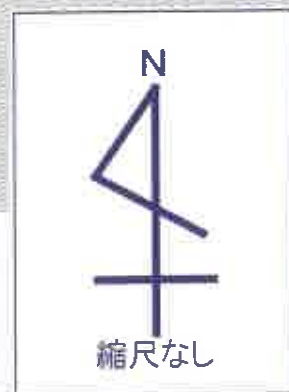


縮尺 1:2500

受命物件附近の状況図

愛荘町役場「白図」より複写

サービスセンター
愛・ユ



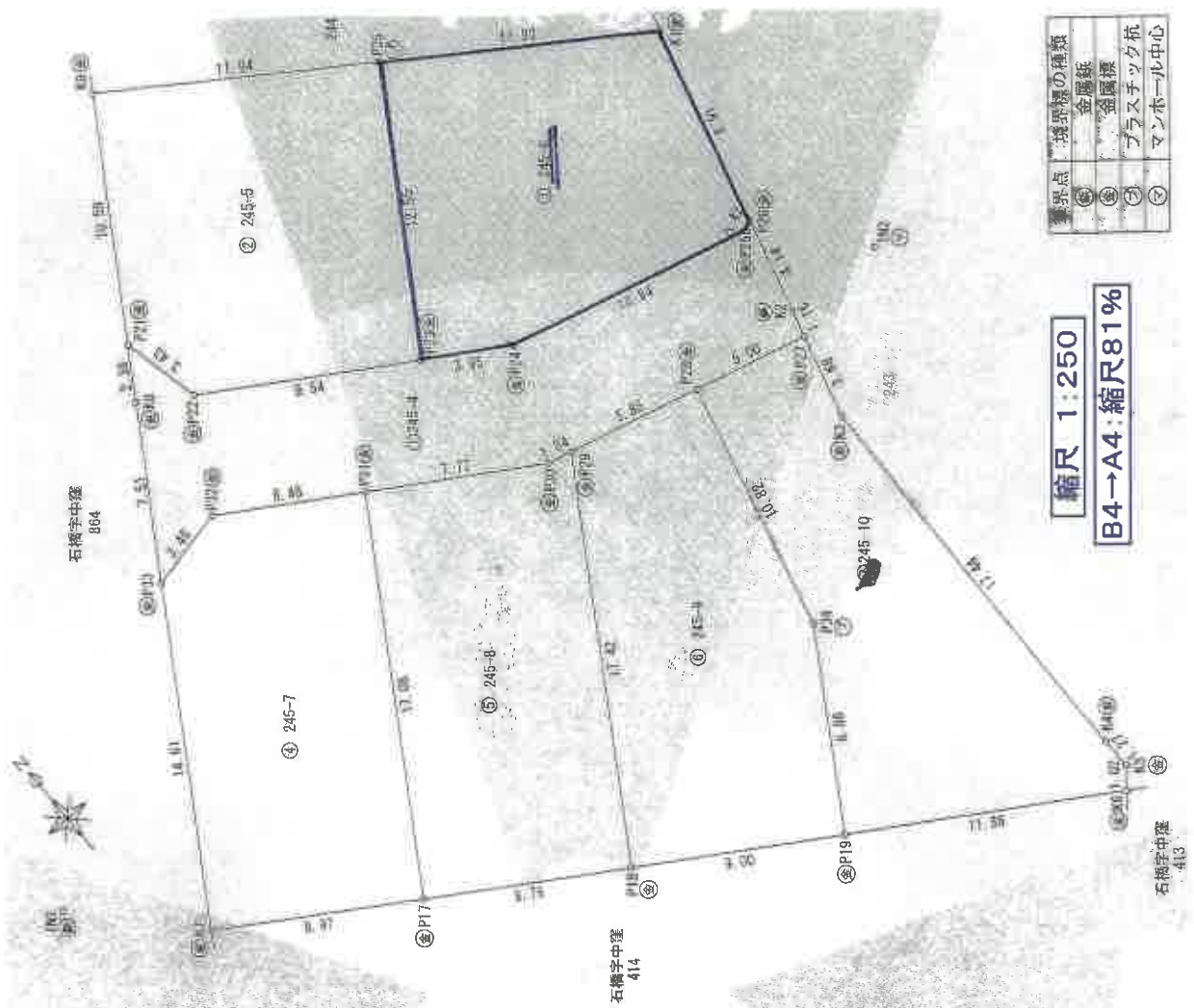
公 図 写 し

求積表

地番	④ 245-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0		60.141	57.890	5.256	316.101096
K8		62.163	59.155	2.074	128.871912
P21		58.812	59.914	8.864	521.309568
P22		53.763	88.019	11.465	616.392795
P23		51.670	71.379	13.841	715.164970
P24		48.889	81.860	10.844	530.159116
P25		49.104	82.223	-0.706	-34.667424
K7		45.097	81.164	1.368	-61.692696
P27		43.975	80.855	-5.179	-225.547775
P28		45.263	76.025	-10.485	-474.634980
P29		46.376	70.370	-6.662	-311.621712
P30		47.035	68.363	-7.610	-357.936350
P31		51.139	62.780	-12.087	-618.117093
P32		54.553	51.276	8.861	-483.394133
P33		53.777	53.899	0.614	33.019078
合計面積					145.172560
合計地積					145.17 m ²

地番	② 245-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0		62.163	59.155	-4.899	-302.650017
P21		59.812	59.914	8.864	521.309568
P22		53.763	68.019	14.739	792.412857
P23		64.427	74.653	3.246	-209.130042
K9		71.142	64.773	-15.498	-1102.558716
合計面積					-300.016350
合計地積					150.0081750
					150.00 m ²

地番	③ 245-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0		53.763	68.019	-3.274	-176.020062
P23		51.670	71.379	13.841	715.164370
P24		48.889	81.860	10.844	530.152316
P25		49.104	82.223	2.661	130.665744
K1		57.720	84.521	-7.570	-436.940400
P35		64.427	74.653	-16.562	-1063.174354
合計面積					300.152286
合計地積					150.0761430
					150.07 m ²



境界点	境界線の種類
④	金属板
⑤	金属板
⑥	プラスチック杭
⑦	マンホール中心

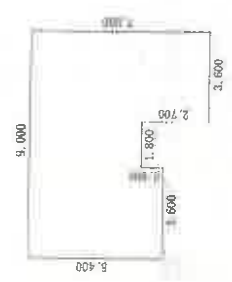
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

建物図面写し、各階平面図写し

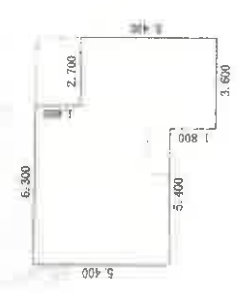
1階



求積表

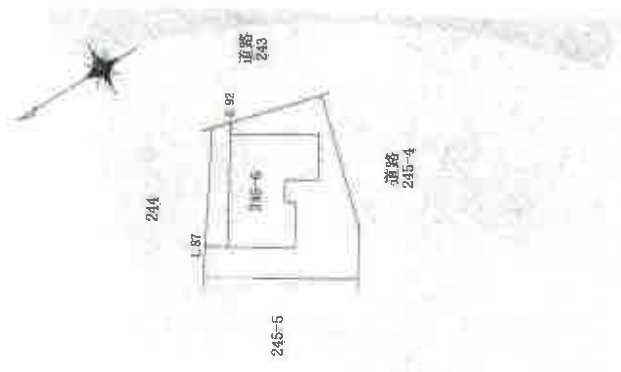
9,000 × 4,500 =	40,500,000
2,700 × 3,600 =	9,720,000
0,900 × 3,600 =	3,240,000
計	53,460,000
床面積	53.46 m ²

2階



求積表

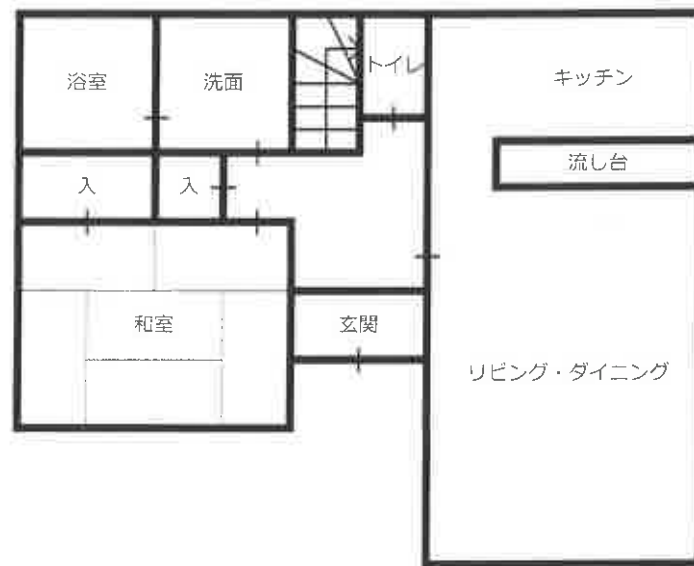
6,300 × 1,800 =	11,340,000
9,000 × 3,600 =	32,400,000
1,800 × 3,600 =	6,480,000
計	50,220,000
床面積	50.22 m ²



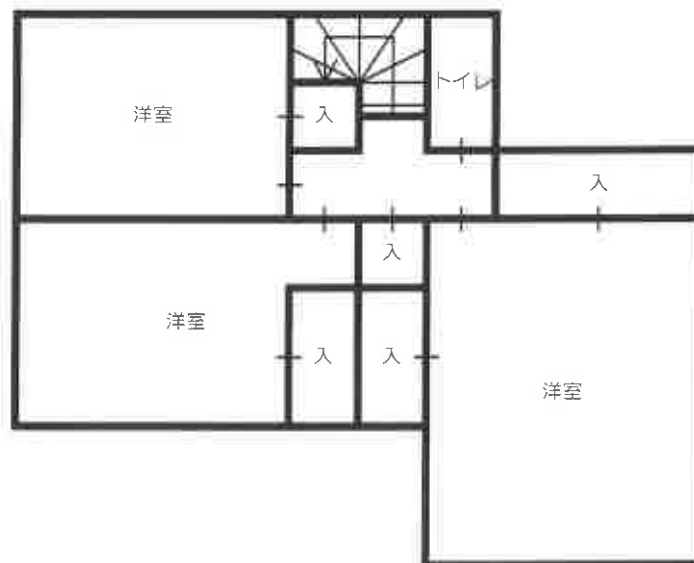
縮尺 1:250
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

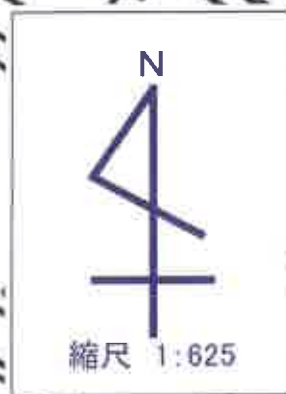
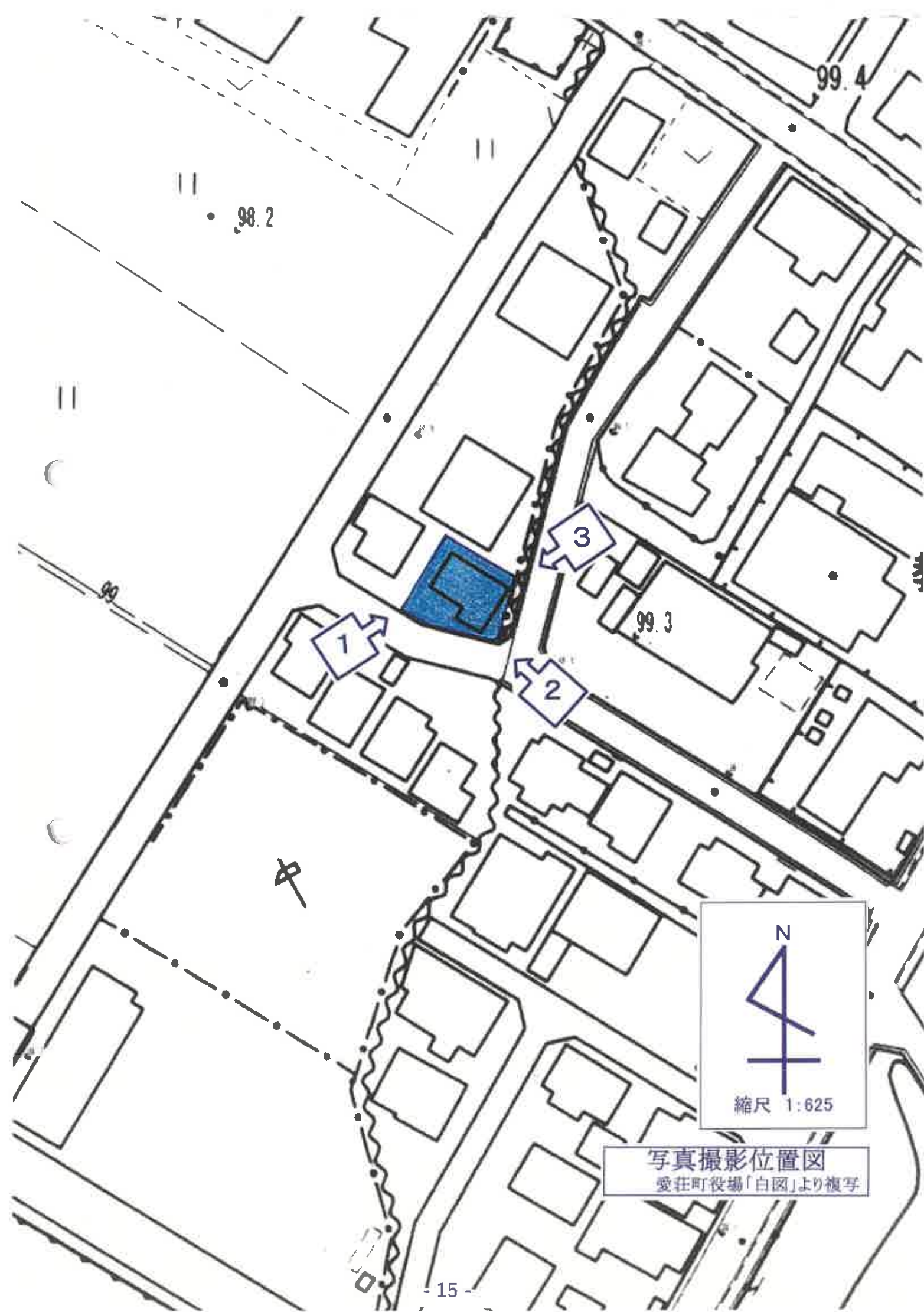
1 階



2 階



建 物 間 取 図



写真撮影位置図
愛荘町役場「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

現 況 写 真

物件2 主である建物



撮影位置 2

物件2 主である建物



撮影位置 3



物件2 主である建物内部

