

- 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出してください。
- 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となります。

□ 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られるための制度です。

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 井上 麻紀

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 彦根市平田町字八ノ坪
地 番 105番13
地 目 宅地
地 積 159.07平方メートル
- 2 所 在 彦根市平田町字八ノ坪105番地13
家屋 番号 105番13
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建
床 面 積 1階 74.72平方メートル
2階 29.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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 | 彦根市平田町字八ノ坪 |
| | 地 番 | 105番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市平田町字八ノ坪105番地13 |
| | 家屋 番号 | 105番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.72平方メートル
2階 29.93平方メートル |

令和7年(ケ)第11号
令和7年4月11日受理
令和7年4月28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 | 彦根市平田町字八ノ坪 |
| | 地 番 | 105番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市平田町字八ノ坪105番地13 |
| | 家屋 番号 | 105番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.72平方メートル
2階 29.93平方メートル |



その他の事項

- 1 表札表示等
なし
- 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（5枚目）及び地積測量図（6枚目及び7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（9枚目）である。
概測した結果、目的土地の形状は7枚目の地積測量図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、同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、物件2建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2建物（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 同建物の外観は写真①及び②のとおりであり、同建物の形状は概ね8枚目の各階平面図に記載の形状に合致していると認められた。
イ 同建物の間取りは、概ね10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 同建物は、現在空き家である。
 - (2) 目的建物の損傷等
同建物内はリフォームされていたが、建物内外には経年相当の傷みや汚れ等の損傷は見受けられた。
- 4 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
 - (1) 目的土地は北東側で、幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する（写真④）。
 - (2) 目的土地は北西側で、幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する。
 - (3) 目的土地は南西側で、幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する（写真⑥）。

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4月14日(月) 11:20-11:40	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4月14日(月) 12:00-12:20	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年4月14日(月) 13:00-13:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (回答:無)
令和7年4月22日(火) 9:45-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と 帯同
<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 4月22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>		

(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)



公用



請求部	所在	彦根市平田町字八ノ坪			地番	105番13	
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補事項	

A4判に縮小

13-6

登記年月日：昭和45年3月30日

035774

地番 105-1 ~ 105-18
土地の所在 九取中平田町字八ノ坪

地積測量図 1/3

昭四十五年参月参八日

公用

作製年月日

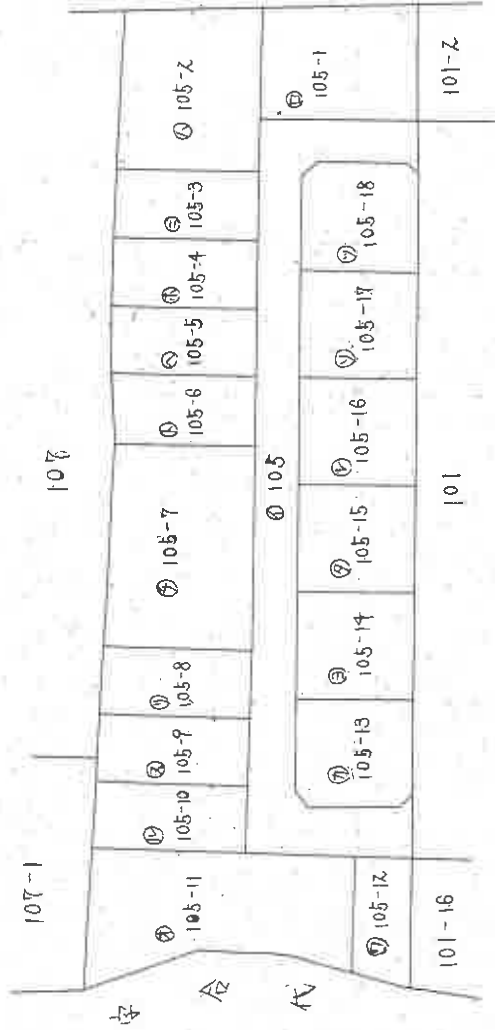
昭四十五年参月参八日

作製者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役



(京都市、大津市、彦根市、滋賀県土地家屋調査士会認定用紙)

多分サリ

A4判に縮小

(6枚目)

請求番号：13-7

(1/3)

(6枚目)

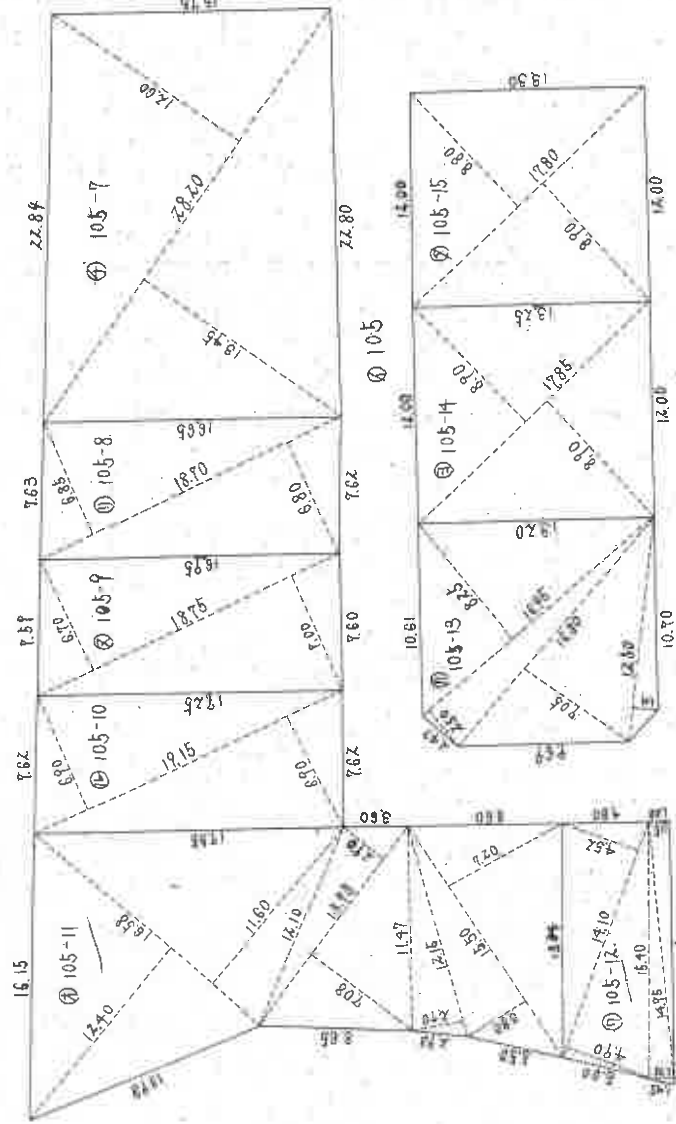
登記年月日：昭和45年3月30日

035776

番 105-1 ~ 105-18

土地の所在 房根中平野町字八

地積測量図 105-3



①棟積
 $12.60 \times 12.60 \times \frac{1}{2} = 177.66$
 $12.60 \times 13.45 \times \frac{1}{2} = 189.645$
 計 面積 367.305 M^2

②棟積
 $18.70 \times 16.85 \times \frac{1}{2} = 64.0475$
 $18.70 \times 8.80 \times \frac{1}{2} = 63.58$
 計 面積 127.6275 M^2

③棟積
 $18.15 \times 6.70 \times \frac{1}{2} = 62.8125$
 $18.75 \times 7.00 \times \frac{1}{2} = 65.625$
 計 面積 128.4375 M^2

④棟積
 $19.15 \times 6.90 \times \frac{1}{2} = 66.0675$
 $19.15 \times 6.90 \times \frac{1}{2} = 66.0675$
 計 面積 132.135 M^2

⑤棟積
 $16.58 \times 12.40 \times \frac{1}{2} = 102.996$
 $18.58 \times 11.60 \times \frac{1}{2} = 96.104$
 $13.98 \times 12.90 \times \frac{1}{2} = 80.201$
 $13.98 \times 8.08 \times \frac{1}{2} = 49.4892$
 $12.15 \times 2.70 \times \frac{1}{2} = 18.4025$
 $15.50 \times 3.80 \times \frac{1}{2} = 28.45$
 $15.50 \times 7.20 \times \frac{1}{2} = 55.80$
 計 面積 370.3727 M^2

⑥棟積
 $14.10 \times 4.52 \times \frac{1}{2} = 31.866$
 $14.10 \times 4.90 \times \frac{1}{2} = 34.445$
 $14.75 \times 1.55 \times \frac{1}{2} = 9.96625$
 $14.75 \times 1.15 \times \frac{1}{2} = 8.40125$
 計 面積 84.7925 M^2

⑦棟積
 $13.45 \times 8.25 \times \frac{1}{2} = 69.91875$
 $15.95 \times 2.5 \times \frac{1}{2} = 21.1875$
 $18.80 \times 7.05 \times \frac{1}{2} = 99.22$
 $12.50 \times 1.40 \times \frac{1}{2} = 8.75$
 計 面積 159.0725 M^2

⑧棟積
 $17.85 \times 8.90 \times \frac{1}{2} = 99.4225$
 $17.85 \times 8.70 \times \frac{1}{2} = 99.4225$
 計 面積 198.845 M^2

⑨棟積
 $19.80 \times 8.80 \times \frac{1}{2} = 78.32$
 $19.80 \times 8.90 \times \frac{1}{2} = 99.21$
 計 面積 177.53 M^2

昭和四十五年三月廿八日
 製 年 月 日

製 者
 士 西 塚 隆 五 十

申 請 人

3/3

(7枚目)

A4判に縮小

縮 尺 1/300 M

(京義、大津地方技藝局、京西、東門外、土師町、測量士会鑑定用紙)

(3/3)

(7枚目)

請求番号：13-7

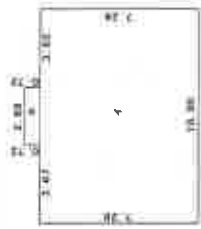
各階平面図

建物図面

家屋番号	105番13
建物の所在	彦根市平田町字八ノ坪105番地13

公用

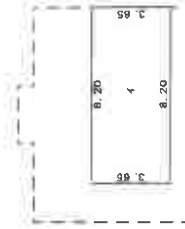
1階



求積表

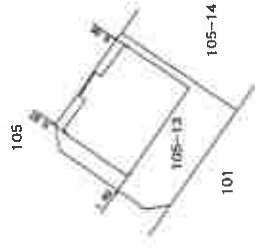
イ	7.28 x 10.00	=	72.8000
ロ	0.72 x 2.68	=	1.9296
計			74.7296
底面積			74.72 m ²

2階



求積表

イ	3.65 x 8.20	=	29.9300
計			29.9300
底面積			29.93 m ²



作成者

土地家屋調査士



縮尺

1/250

申請人



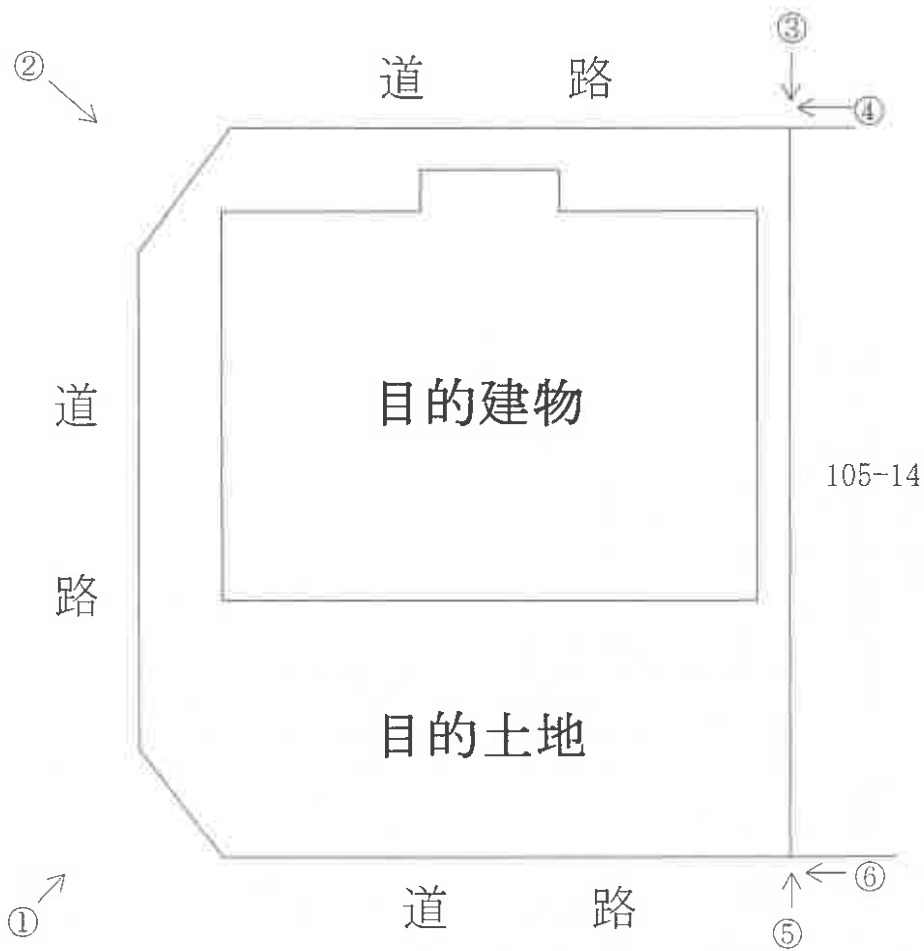
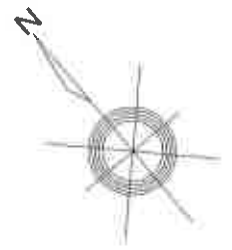
縮尺

1/500

A4判に縮小

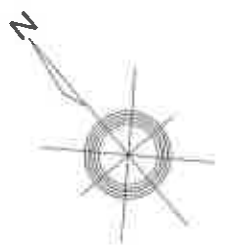
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

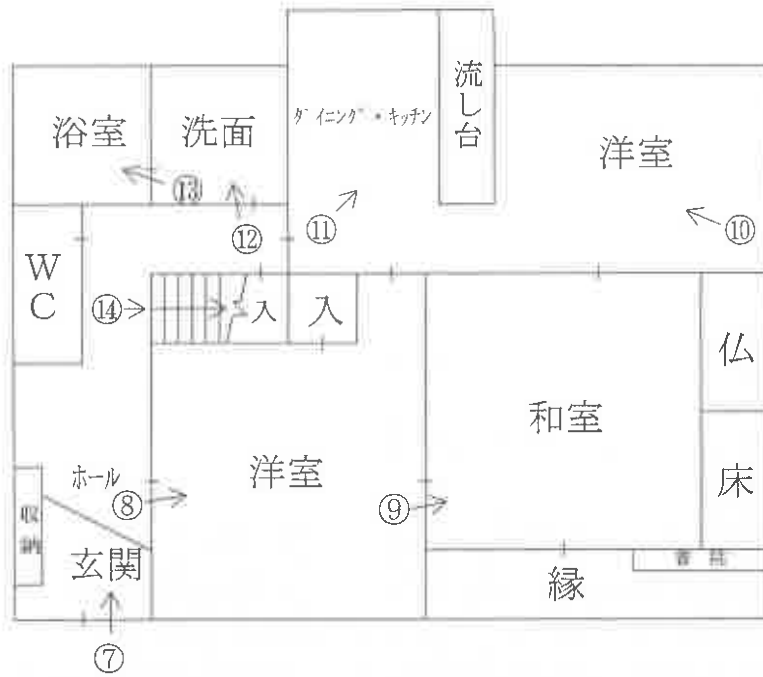


【間取図略図】

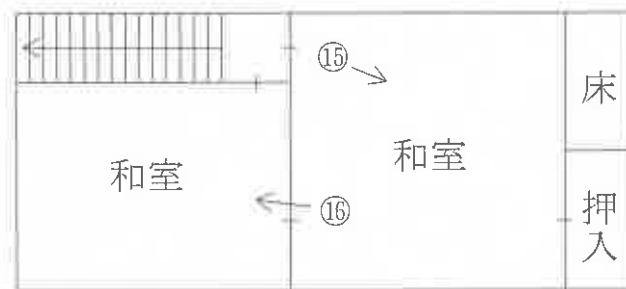
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



⑨



(13 枚目)

⑩



⑪



⑫



(14枚目)

13



14



15



(15枚目)

16



(16 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 11 号
令和 7年 4 月 22 日 現 地 調 査
令和 7年 5 月 2 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

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,310,000 円
物件2 (建物)	金 3,690,000 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 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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市平田町字八ノ坪 |
| | 地 番 | 105番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市平田町字八ノ坪105番地13 |
| | 家屋 番号 | 105番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.72平方メートル
2階 29.93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「彦根」駅の南西方・道路距離約 2.4 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「保健所前」の西方・約 350 m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第6種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外)
画地条件	規模 159.07 m ² (公簿) 間口 約11m、 奥行 約13m、 長方形地 ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接面道路の状況	南西側で幅員約4.0mの舗装市道(平田坪井東団地3号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 北東、北西側で幅員約4.0mの舗装市道(平田坪井東団地2号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
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 前面道路に本管あり 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。 1986年(昭和61年)の住宅地図では宅地となっている。 閉鎖登記簿及び土地台帳によると、物件1の分筆前の105番は当初(明治31年)より地目は田となっており、昭和45年3月に物件1が分筆され、昭和46年3月に地目が田から宅地へと変更され、現在に至る。	
特記事項		

(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	主たる建物
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49年月日不詳新築 年月日不詳増築 平成29年1月26日一部取壊し 経 過 年 数 : 51 年 経済的残存耐用年数 : 10 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外 壁 : 折板鋼板、モルタルほか 内 壁 : ビニールクロス貼りほか 天 井 : ビニールクロス貼り、化粧板貼りほか 床 : フローリング、畳ほか 設 備 : 電気、上水道、下水道 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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○1階全体がリフォームされている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	41,900	1.07	159.07	0.90	6,420,000
			159.07		6,420,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) -18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/102 = 41,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : なし (相乗積 102/100)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$

イ個別格差 : 方位+2、三方路地+5 (相乗積 107/100)

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	180,000	104.65	0.19	3,580,000
合計		104.65		3,580,000

イ 現況延床面積
公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 51 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.19$$

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	6,420,000	0.40	法定地上権	2,570,000

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	6,420,000	-2,570,000	/	1.00	0.60	1.00	2,310,000
2	3,580,000	+2,570,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,690,000
一 括 価 格 (合 計)							6,000,000

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (彦根(県)-18)

所 在 : 彦根市後三条町字山脇145番9

価 格 : 43,600 円/m²

位 置 : JR東海道本 線「彦根」駅の南西方・道路距離約 2.1 km

価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日

地 積 : 173 m²

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 北東 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 共同住宅も見受けられる中規模一般住宅が建つ住宅地域

第7 附属資料

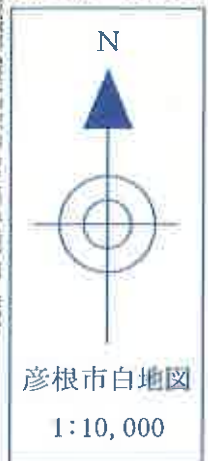
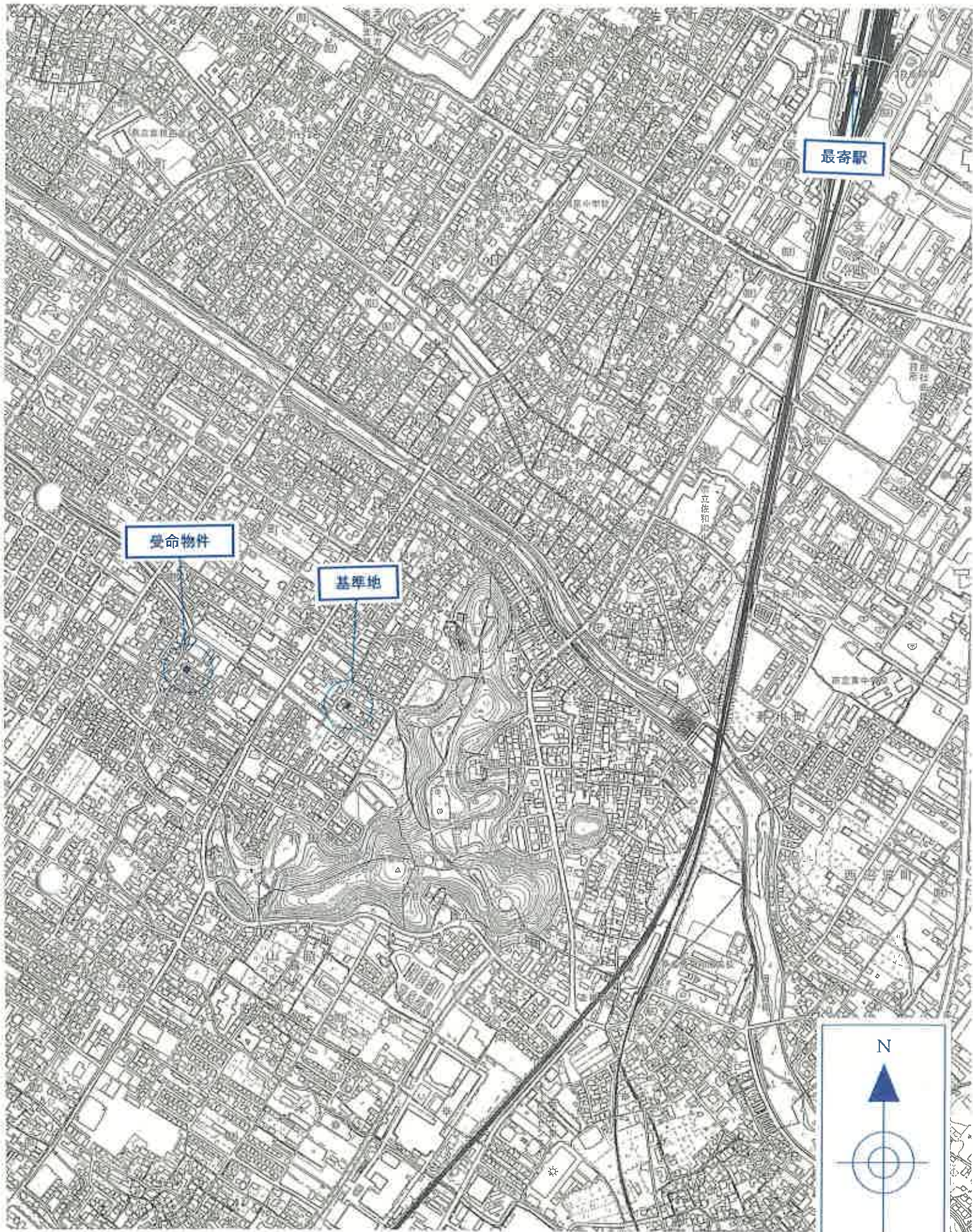
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

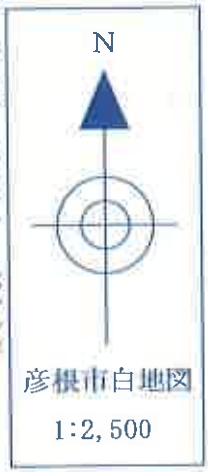
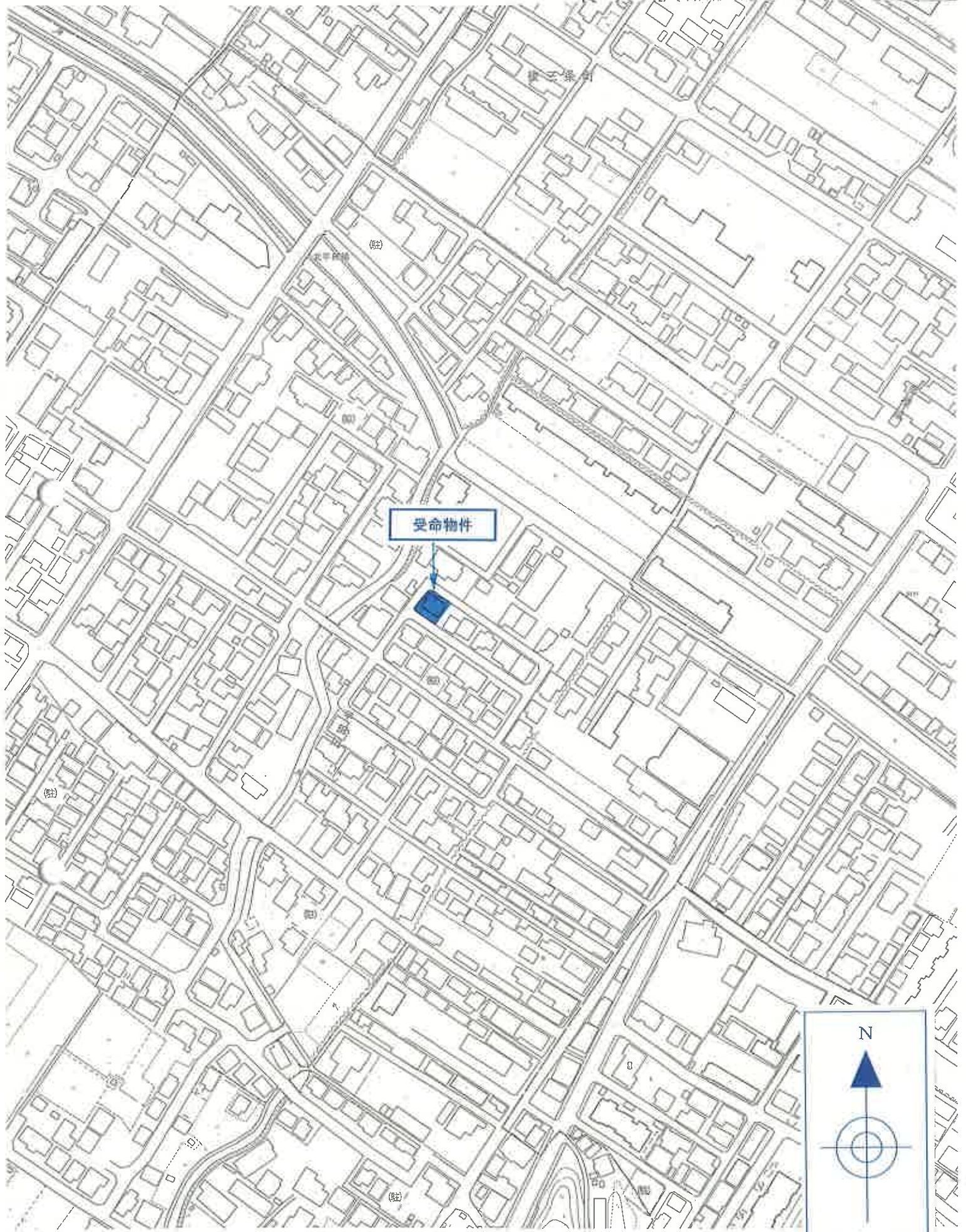
物 件 1 : 5,248,263 円

物 件 2 : 1,739,335 円

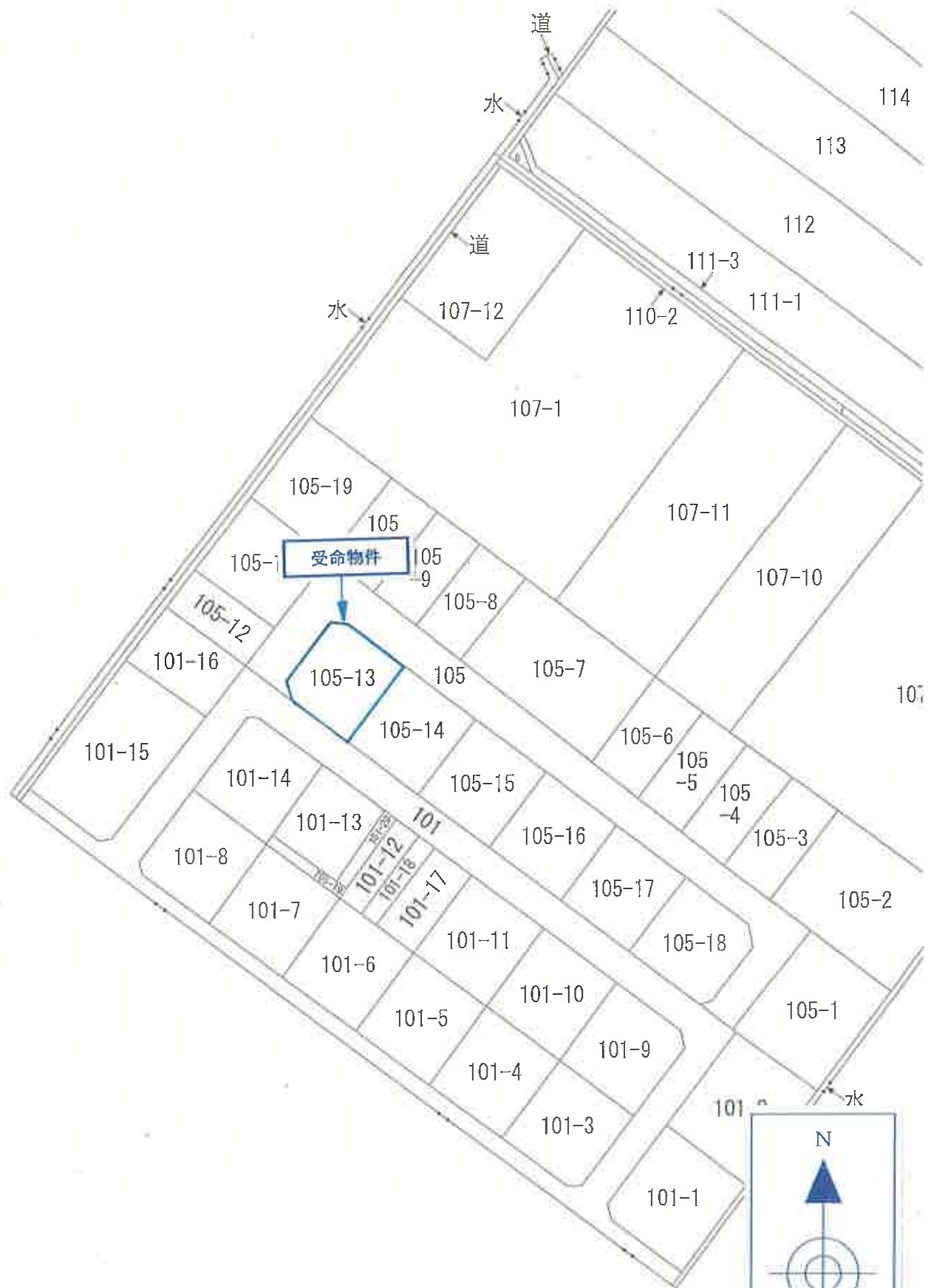
以 上



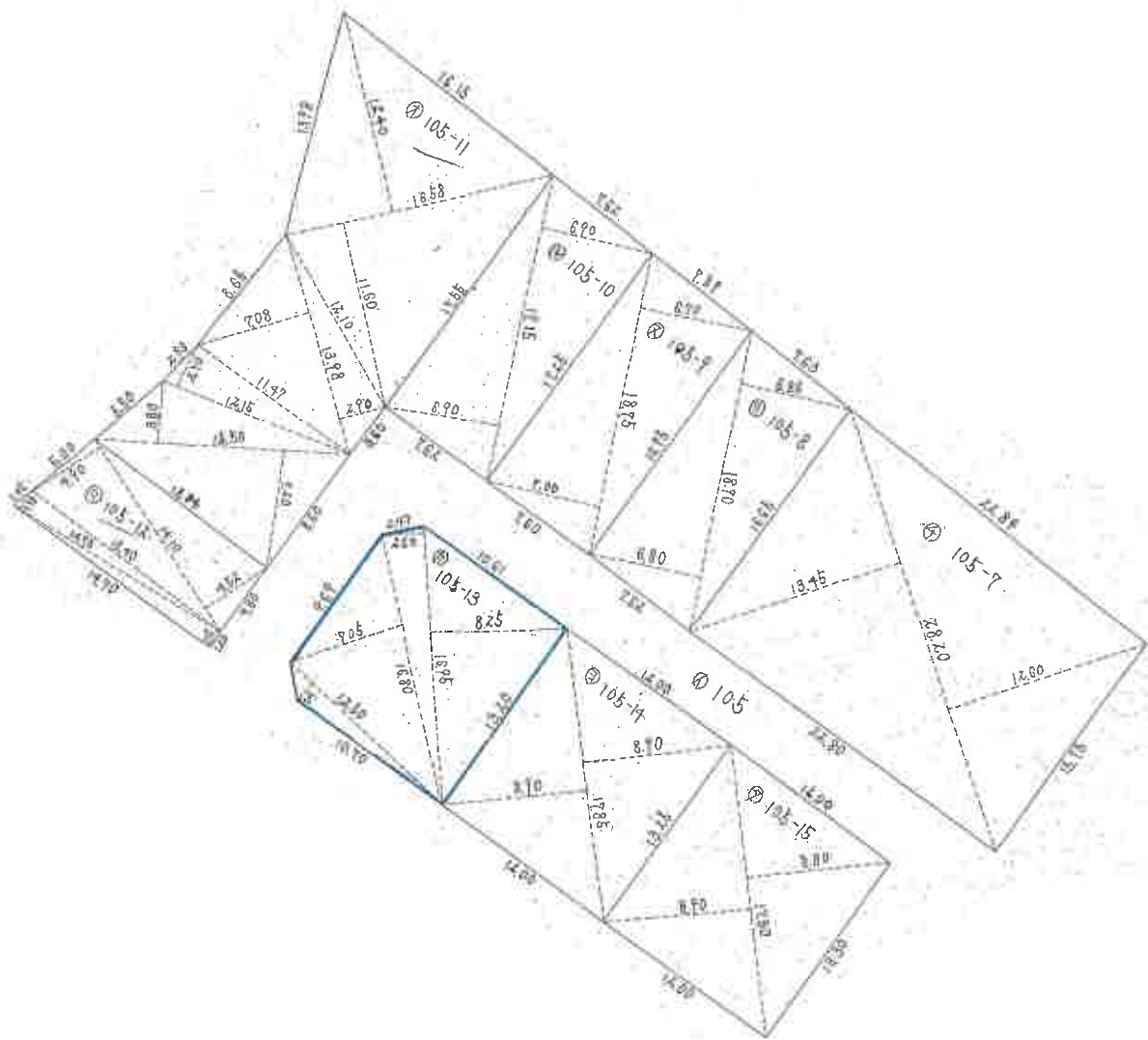
附属資料1 受命物件の位置図



附属資料2 受命物件附近の状況図



附属資料 3 公図写



④未積
 $28.20 \times 12.60 \times \frac{1}{2} = 177.66$
 $28.20 \times 13.95 \times \frac{1}{2} = 189.645$
 計 367.305
 面積 367. M²

⑤未積
 $18.70 \times 6.85 \times \frac{1}{2} = 64.0475$
 $18.70 \times 6.80 \times \frac{1}{2} = 63.58$
 計 127.6275
 面積 127. M²

⑥未積
 $18.75 \times 6.70 \times \frac{1}{2} = 62.8125$
 $18.75 \times 7.00 \times \frac{1}{2} = 65.625$
 計 128.4375
 面積 128. M²

⑦未積
 $19.15 \times 6.90 \times \frac{1}{2} = 66.0675$
 $19.15 \times 6.90 \times \frac{1}{2} = 66.0675$
 計 132.135
 面積 132. M²

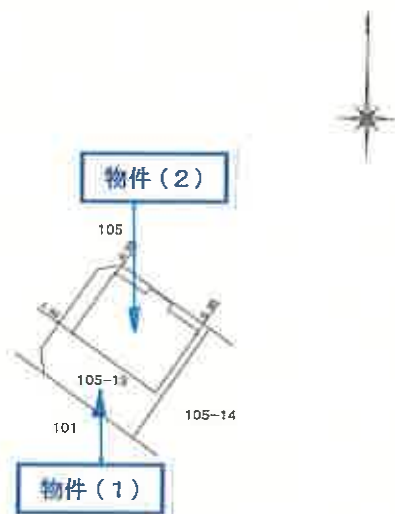
⑧未積
 $16.58 \times 12.40 \times \frac{1}{2} = 102.796$
 $16.58 \times 11.60 \times \frac{1}{2} = 96.169$
 $13.98 \times 2.90 \times \frac{1}{2} = 20.271$
 $13.98 \times 7.08 \times \frac{1}{2} = 49.4874$
 $12.15 \times 2.70 \times \frac{1}{2} = 16.4025$
 $15.50 \times 2.80 \times \frac{1}{2} = 21.7$
 $15.50 \times 7.20 \times \frac{1}{2} = 55.80$
 計 370.3727
 面積 370. M²

⑨未積
 $14.10 \times 4.52 \times \frac{1}{2} = 31.866$
 $14.10 \times 4.90 \times \frac{1}{2} = 34.545$
 $14.75 \times 1.55 \times \frac{1}{2} = 9.95625$
 $14.75 \times 1.15 \times \frac{1}{2} = 8.38125$
 計 84.7485
 面積 84. M²

⑩未積
 $16.95 \times 8.25 \times \frac{1}{2} = 69.91875$
 $16.95 \times 2.5 \times \frac{1}{2} = 21.1875$
 $16.80 \times 7.05 \times \frac{1}{2} = 59.22$
 $12.50 \times 1.40 \times \frac{1}{2} = 8.75$
 計 158.07625
 面積 158. M²

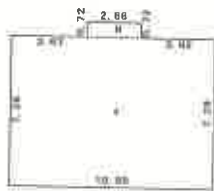
⑪未積
 $17.85 \times 8.90 \times \frac{1}{2} = 79.4325$
 $17.85 \times 8.70 \times \frac{1}{2} = 77.9325$
 計 157.365
 面積 157. M²

⑫未積
 $17.80 \times 8.80 \times \frac{1}{2} = 78.32$
 $17.80 \times 8.90 \times \frac{1}{2} = 79.21$
 計 157.53
 面積 157. M²



原図縮尺：1/500

1階



イ	7.28 x 10.00	=	72.8000
ロ	0.72 x 2.68	=	1.9296
	計		74.7296
	床面積		74.72 m ²

2階

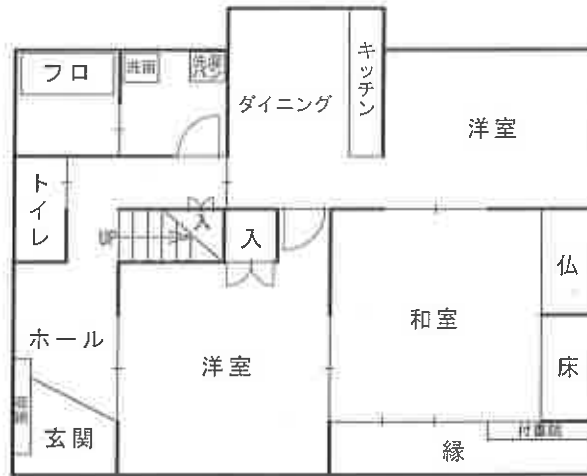


イ	3.65 x 8.20	=	29.9300
	計		29.9300
	床面積		29.93 m ²

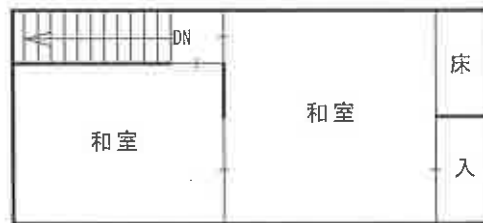
原図縮尺：1/250

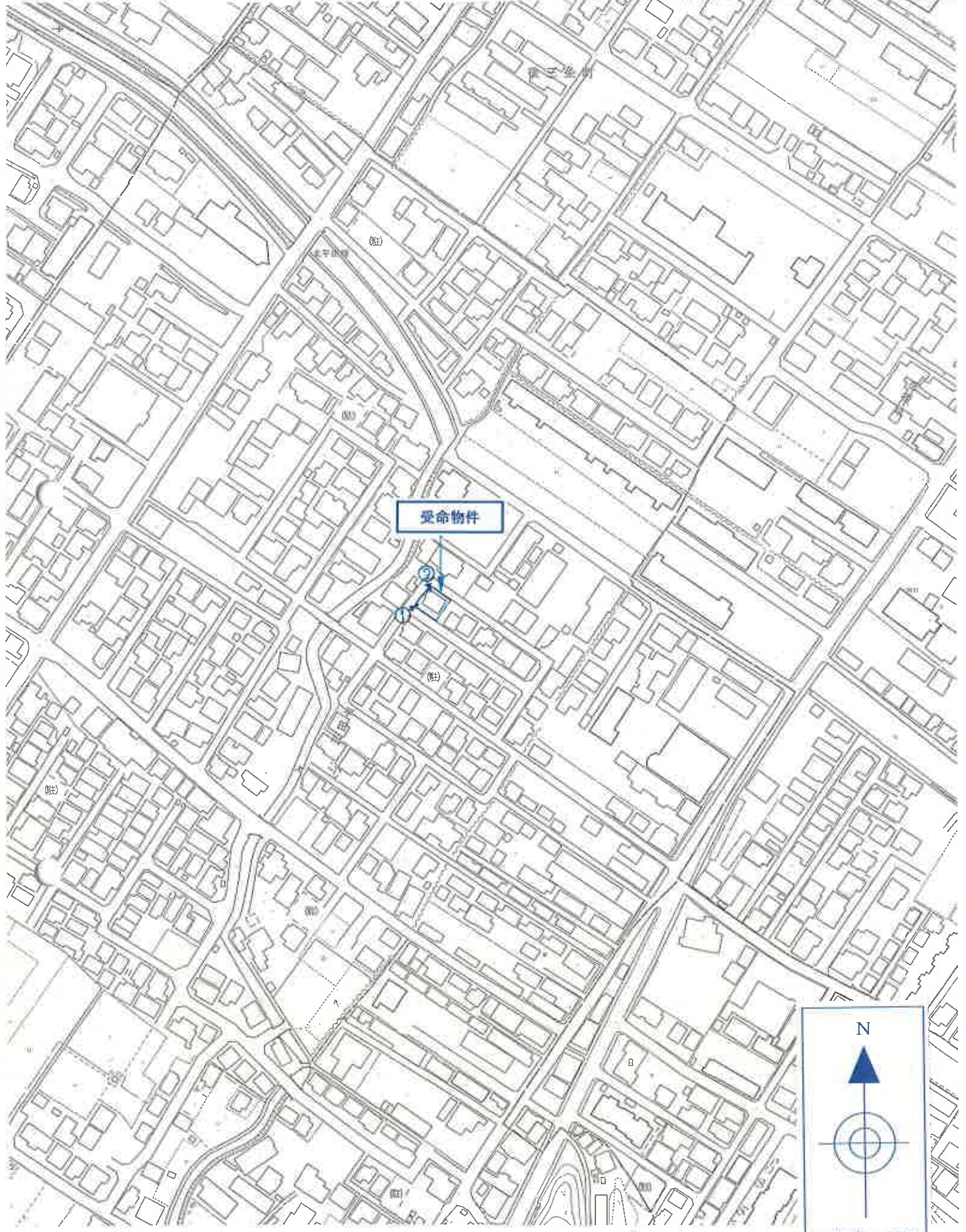
令和7年(ケ)第11号

1階

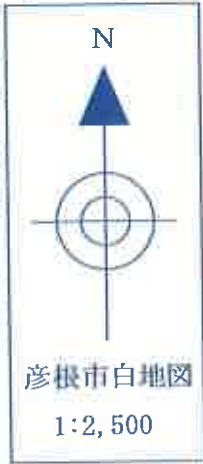


2階





受命物件



彦根市白地図
1:2,500

附属資料7 写真撮影位置図



1



2



3