

- 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し出てください。
- 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になります。

□ 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）上で判断する場合もあります。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 場 所 令和 7年11月10日 午前10時00分 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年12月 1日 午前10時00分 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,830,000 11,064,000	一括	2,766,000	71,860	30,796
1	3,790,000				
2	10,040,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 彦根市山之脇町字九反田 |
| | 地 番 | 4 4 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市山之脇町字九反田 4 4 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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 | 彦根市山之脇町字九反田 |
| | 地 番 | 44番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市山之脇町字九反田44番地21 |
| | 家屋 番号 | 44番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 49.68平方メートル |

令和7年(ケ)第23号
令和7年6月5日受理
令和7年7月11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 | 彦根市山之脇町字九反田 |
| | 地 番 | 4 4 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市山之脇町字九反田 4 4 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 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 (6 枚目) 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 () 上記の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住居として使用し、占有している ☐ 「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

(2 枚 目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

目的物件の門柱に目的物件所有者の表札が存した。

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（9枚目）である。

概測した結果、目的土地の形状は6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8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10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑱のとおりである。

ウ 同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 目的外動産について

目的土地の南東側にスチール製物置が据え置かれている（写真①）。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は南西側で、幅員約6.0m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）。

6 その他

目的土地の南西側に電柱が存する（写真①）。

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 ）

(関係人の陳述等用)

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、私が住居として使用しています。 2 目的建物はオール電化です。

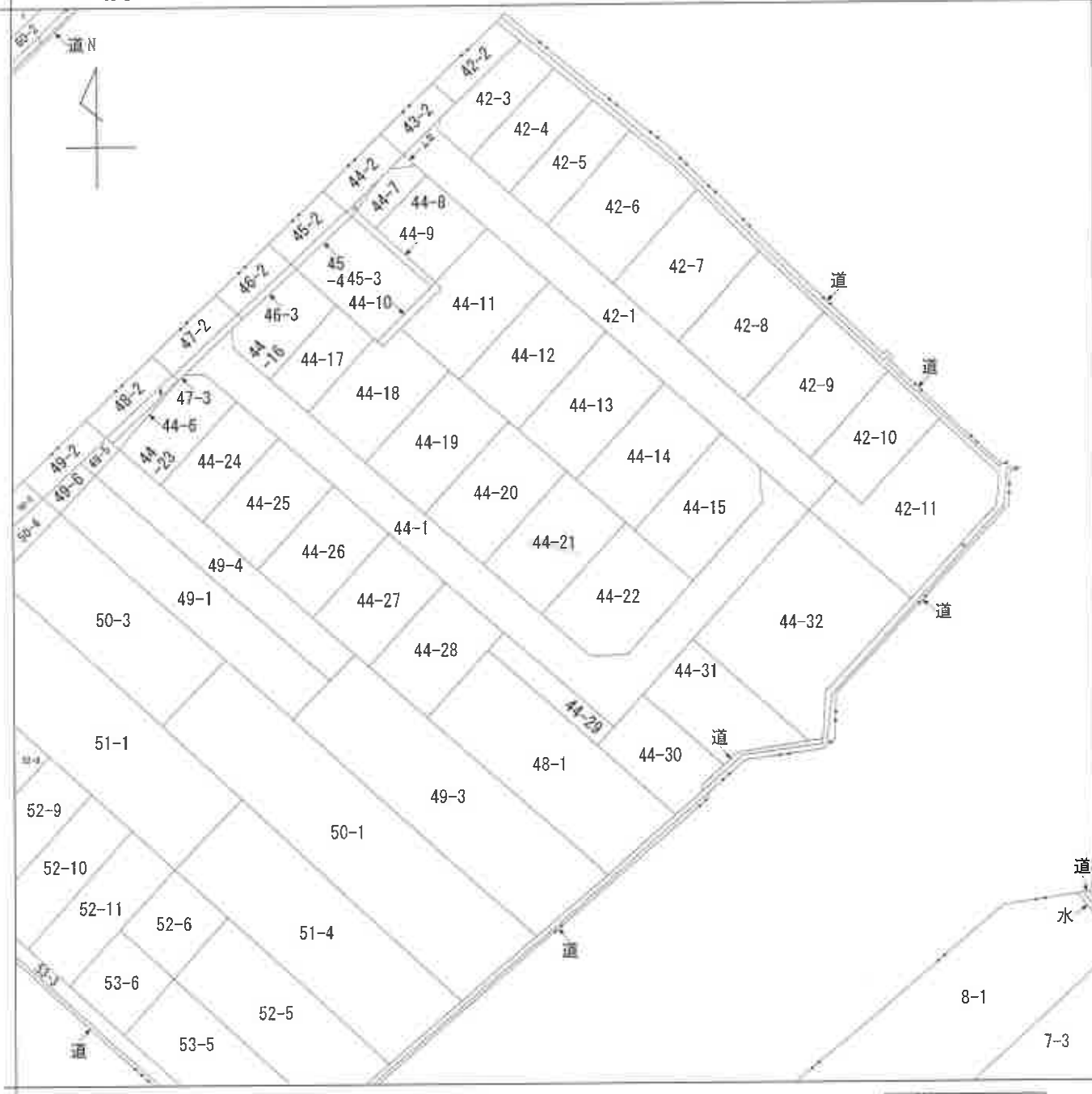
(調査経過用)

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6月6日(金) 11:00-11:20	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6月6日(金) 11:40-12:00	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6月6日(金) 12:20-12:40	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6月23日(月) 12:10-12:30	物件所在地	占有状況等照会書再投函
令和7年6月27日(金) 12:10-12:40	物件所在地	目的物件所有者と面談、占有状況等確認
令和7年7月7日(月) 9:30-9:50	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)

公用

イ 60-12
0 61-2
44-5 水
ホ 48-3 水



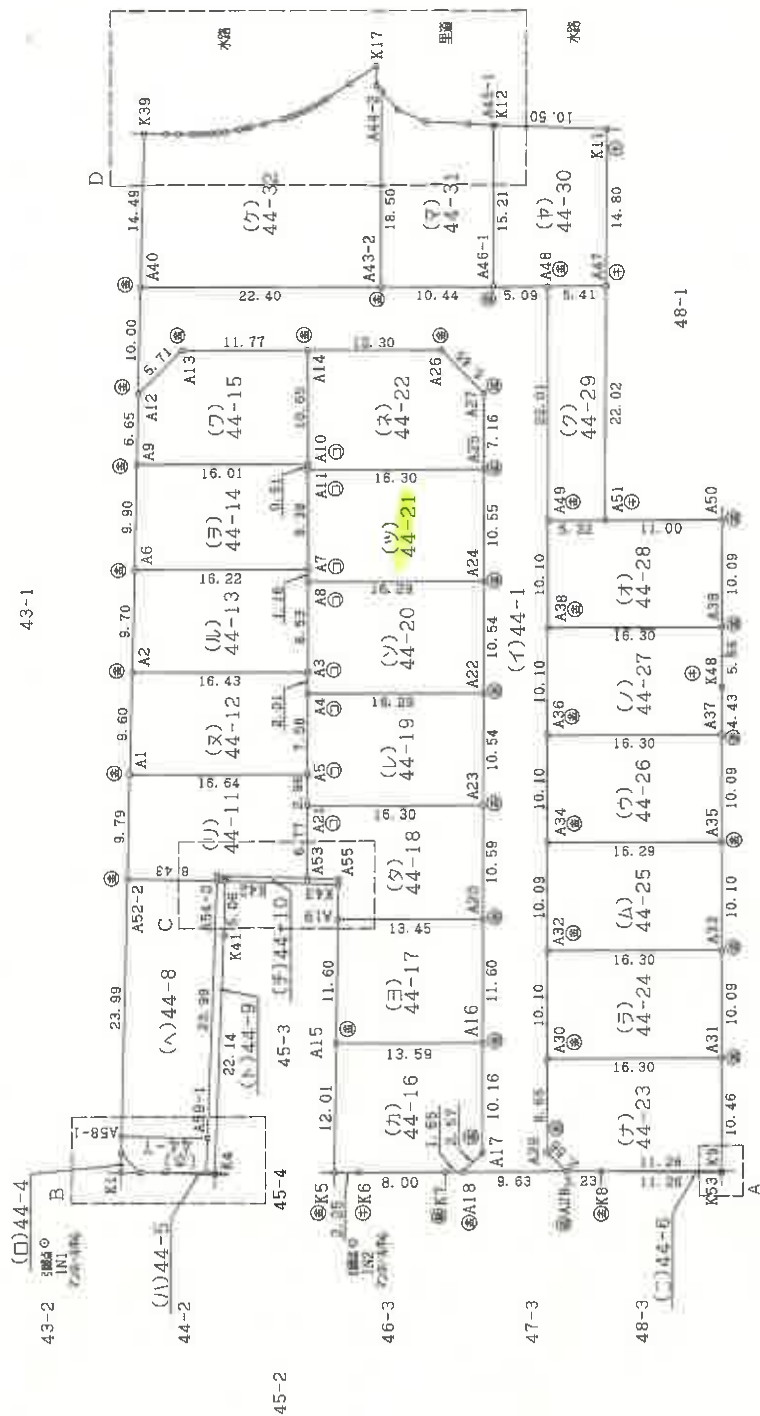
請求部	所在	彦根市山ノ脇町字九反田				地番	44番21		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

A4判に縮小

A handwritten signature, possibly 'N. J.', is written in dark ink. To its right is a circular stamp containing some illegible text and a central emblem.

地積測量區

地番	44番1 44番4ないし44番32
土地の所在	彦根市山之脇町字



金「スクリット」金

(田園地)

(平成29年5月30日基準点測量)
(令和2年4月16日測量)

作者

令和 3 年 4 月 20 日作成)

人請中

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号: 6-2

$$(1/7)$$

(6 枚目)

A4判に縮小

地積測量図

44番1
44番4ないし44番32

地番

土地の所在 彦根市山之脇町字九反田

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(ア)44-22	A11	()	-82680.069	22942.268	0.51	A11 - A10	
	A10	()	-82680.335	22942.704	10.65	A10 - A14	
	A14	()	-82685.872	22951.802	12.30	A14 - A26	
	A26	()	-82696.379	22945.407	5.65	A26 - A27	
	A27	()	-82697.716	22939.910	7.16	A27 - A25	
	A25	()	-82693.993	22933.793	16.30	A25 - A11	
倍面積				347.856433 m ²	地積		
坪数				52.6132	面積		
				173.9282165 m ²	地積		

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(ア)44-23	A29	()	-82665.833	22875.987	8.65	A29 - A30	
	A30	()	-82670.334	22883.382	16.30	A30 - A31	
	A31	()	-82684.261	22874.906	10.46	A31 - K9	
	K9	()	-82678.824	22885.966	11.26	K9 - K8	
	K8	()	-82669.201	22871.814	3.23	K8 - A28	
	A28	()	-82666.439	22873.495	2.56	A28 - A29	
倍面積				338.089291 m ²	地積		
面積				169.0445455 m ²	地積		
坪数				51.1360	坪		

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(ア)44-24	A32	()	-82675.585	22892.010	16.30	A32 - A33	
	A33	()	-82688.509	22883.535	10.09	A33 - A31	
	A31	()	-82684.261	22874.906	16.30	A31 - A30	
	A30	()	-82670.334	22883.382	10.10	A30 - A32	
倍面積				329.296628 m ²	地積		
面積				164.6483140 m ²	地積		
坪数				49.8061			

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(A)44-25	A34	()	-82680.836	22900.637	16.29	A34	- A35
	A35	()	-82694.760	22892.163	10.10	A35	- A33
	A33	()	-82688.509	22883.535	16.30	A33	- A32
	A32	()	-82675.585	22892.010	10.09	A32	- A34
倍面積				329.257818 m ²		地積	
面積				164.6288095 m ²		地積	
坪数				49.8002			

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(イ)44-18	A53	()	-82660.091	22908.445	6.77	A53 - A21	
	A21	()	-82663.613	22915.232	16.30	A21 - A23	
	A23	()	-82677.537	22906.757	10.59	A23 - A20	
	A20	()	-82672.026	22897.703	13.45	A20 - A19	
	A19	()	-82660.532	22904.699	3.23	A19 - K43	
	K43	()	-82662.511	22907.442	0.50	K43 - A55	
	A55	()	-82662.511	22907.866	2.88	A55 - A53	
倍面積				323.873256 m ²	地積		
面積				161.9366280 m ²	地積		
坪数				48.9858	161.93 m ²		

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(イ)44-19	A21	()	-82663.613	22915.232	2.96	A21 - A5	
	A5	()	-82665.153	22917.761	7.58	A5 - A4	
	A4	()	-82669.099	22924.244	16.29	A4 - A22	
	A22	()	-82683.022	22915.769	10.54	A22 - A23	
	A23	()	-82677.537	22906.757	16.30	A23 - A21	
倍面積				343.932003 m ²	地積		
面積				171.960015 m ²	地積		
坪数				52.0197			

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(イ)44-20	A4	A3	()	-82669.099	22924.244	2.01	A4 - A3
	A3	()	()	-82670.144	22925.962	8.53	A3 - A8
	A8	()	()	-82674.584	22933.256	16.29	A8 - A24
	A24	()	()	-82688.507	22924.781	10.54	A24 - A22
	A22	()	()	-82683.022	22915.769	16.29	A22 - A4
倍面積				343.924592	m ²	地積	
面積				171.9622960	m ²	地積	
坪数				52.0185			

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(イ)44-21	A6	()	-82674.584	22933.256	1.16	A6 - A7	
	A7	()	-82675.187	22934.248	9.38	A7 - A11	
	A11	()	-82680.069	22942.268	16.30	A11 - A25	
	A25	()	-82693.993	22933.793	10.55	A25 - A24	
	A24	()	-82688.507	22924.781	16.29	A24 - A8	
倍面積				343.943273 m ²	地積		
面積				171.9716365 m ²	地積		
坪数				52.0214			

(白黒写真)

5/7

作成者

土地家屋調査士

令和
平成 2 年 4 月 20 日作成

申請人

代表取締役

縮尺

1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

公用

建築物図面

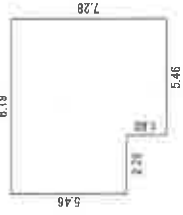
家屋番号 44番21

建物の所在 彦根市山之脇町字九反田44番地21

各階平面図

1階

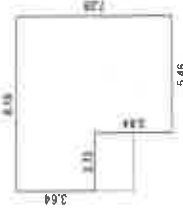
2.73	x	5.46	=	14.9058
5.46	x	7.28	=	39.7488
				計 54.6546



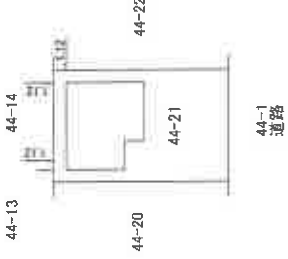
床面積 54.65 m²

2階

2.73	x	3.64	=	9.9372
5.46	x	7.28	=	39.7488
				計 49.6860



床面積 49.68 m²



作成者

(令和4年9月14日作成)

縮尺 1/250

申請人

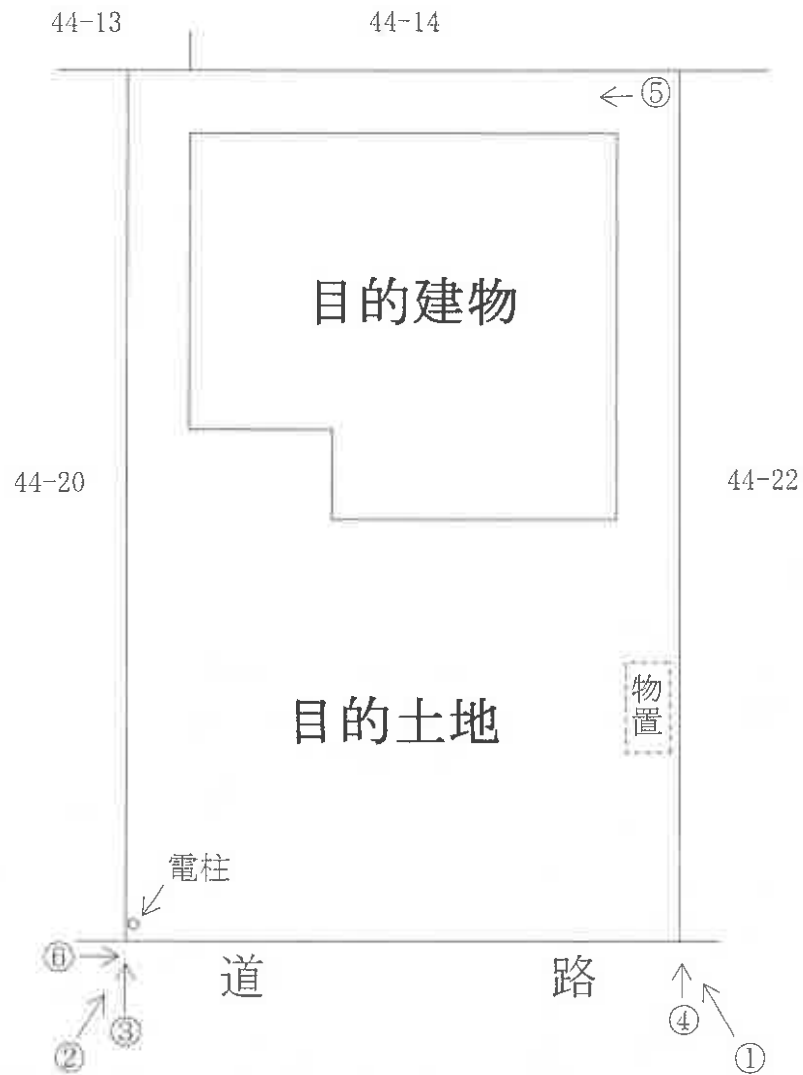
縮尺

1/500

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

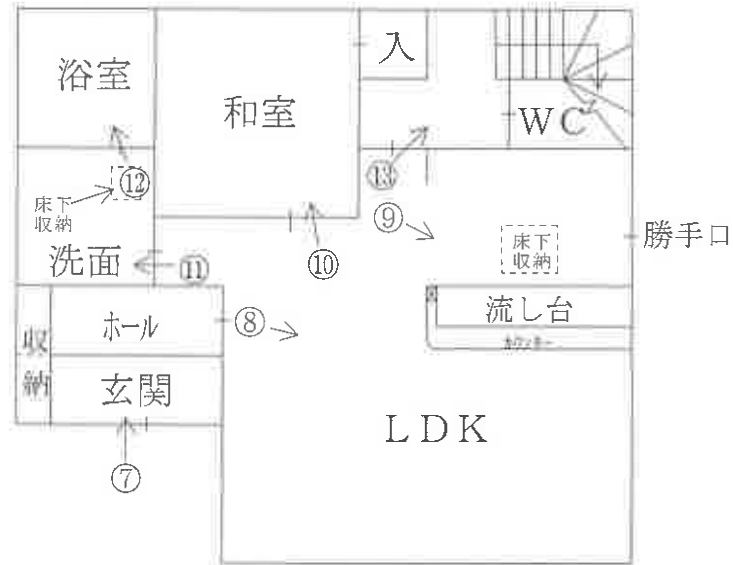


【間取図略図】

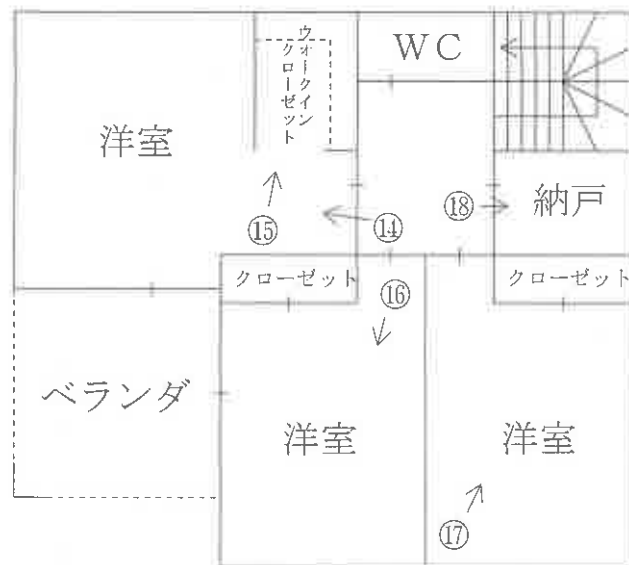
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



((/2 枚目))

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 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 13,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,790,000 円
物件2（建物）	金 10,040,000 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 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 | 彦根市山之脇町字九反田 |
| | 地 番 | 4 4 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市山之脇町字九反田 4 4 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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「南彦根」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 1300 m 最寄バス停「 平田橋 」の 東 方・約 500 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種住居地域 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 171.97 m ² (公簿) 間口約 10.5m、 奥行約 16.3m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南西側で幅員約6mの舗装市道(山之脇町九反田線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1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 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。 1970年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1980年の住宅地図では田、2019年の住宅地図では空地、2023年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の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、令和2年4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、令和2年に「積水ハウス不動産関西株式会社」、令和4年に「一建設株式会社」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(山之脇遺跡) ・目的土地の南東側にスチール製の物置が存する。(目的外動産) ・目的土地の南西側の角に電柱が存する。	

(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 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）： 令和4年5月6日 新築 経過年数： 3 年 経済的残存耐用年数： 22 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：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	

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	60,100	1.02	171.97	1.00	10,540,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 -13

公示価格等 53,800円/㎡ × 時点修正 100.3/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/88 = 標準画地価格 60,100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 : 方位 +2 (相乗積 100/102)

◇地域格差 : 街路条件 100/99 × 接近条件 100/99 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/88

イ 個 別 格 差 : 方位 +2 (相乗積 102/100)

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	150,000	104.33	0.80	12,520,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 22 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) = 0.80

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	10,540,000	0.40	法定地上権 (物件2)	4,220,000

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	10,540,000	-4,220,000		1.00	0.60	1.00	3,790,000
2	12,520,000	+4,220,000	1.00	1.00	0.60	1.00	10,040,000
一 括 価 格(合計)							13,830,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（彦根－13）

所 在：彦根市平田町字月沢734番15

価 格：53,800 円/㎡

位 置：JR東海道本 線「南彦根」駅の北西 方・道路距離約 1500 m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：199 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側 5 m 市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60 %、容積率 200 %）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

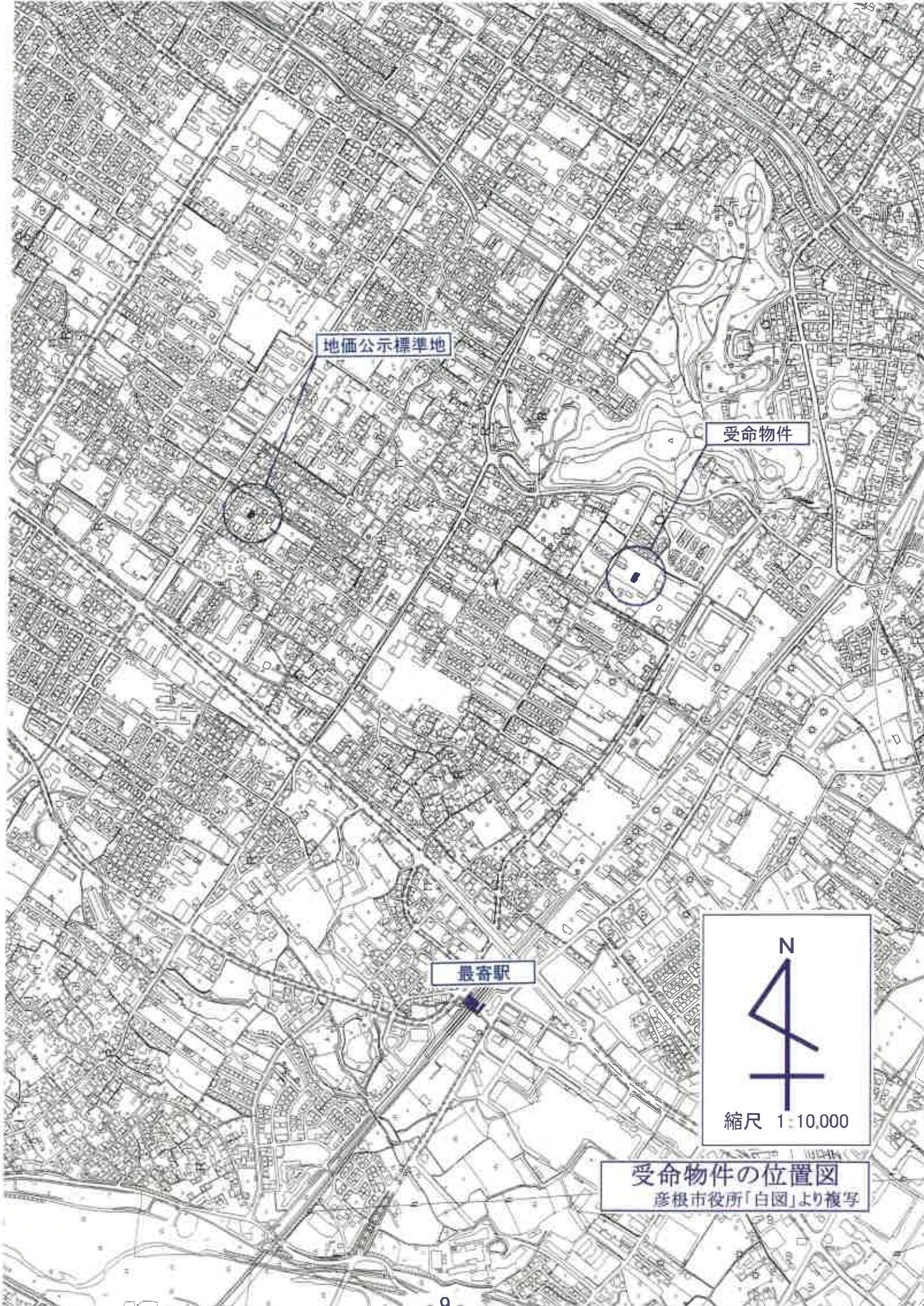
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1：5,812,586 円

物 件 2 8,328,295 円

以 上



地価公示標準地

受命物件

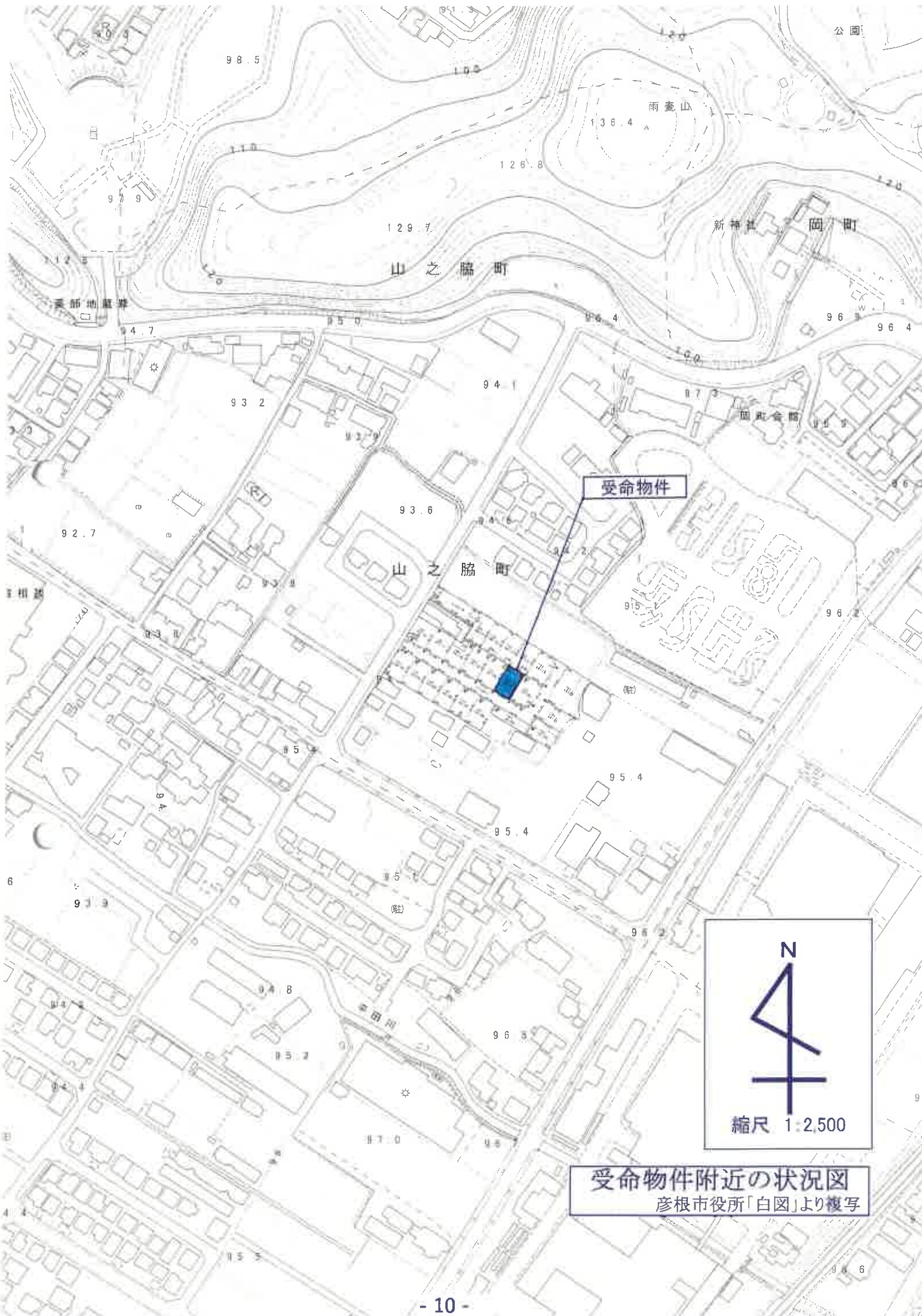
最寄駅



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

彦根市役所「白図」より複写



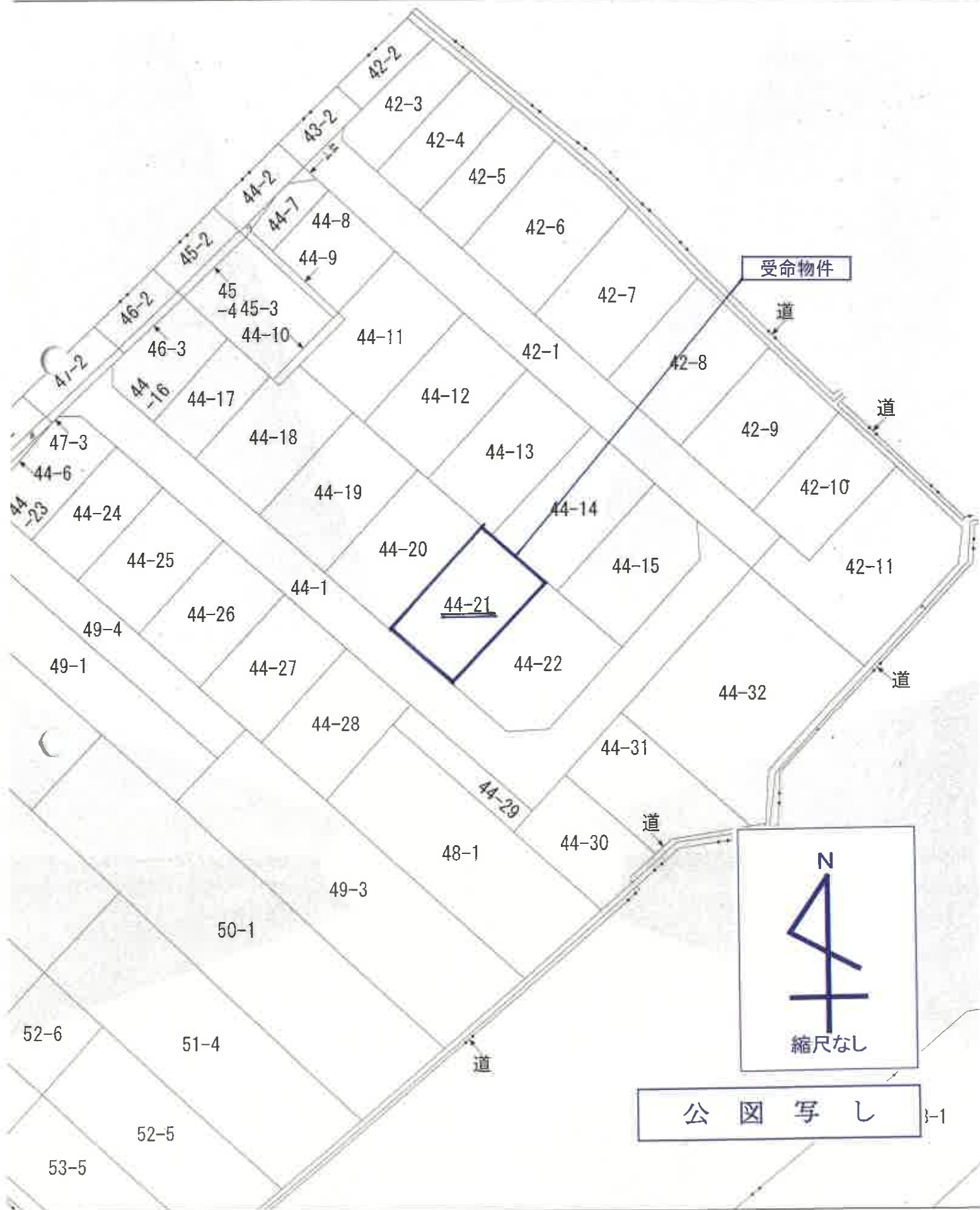
受命物件



受命物件附近の状況図
彦根市役所「白図」より複写

44-5
水

ホ 48-3
ヘ 水

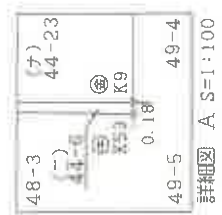




杭	記号	境界の種類	属性	種類
杭	⑤	ラスク	スチール	鉄杭
杭	⑥	金ブ	属	鋳鉄
杭	⑦	金刻	属	鋳鉄

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%



图例 A S=1:100

地積測量図写し

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(7)44-22	A11	(	-82680.069	22942.268	0.51	A11	-A10
	A10	(	-82680.335	22942.704	10.65	A10	-A14
	A14	(	-82685.872	22951.802	12.30	A14	-A26
	A26	(	-82686.379	22945.407	5.65	A26	-A27
	A27	(	-82697.716	22939.910	7.16	A27	-A25
	A25	(	-82693.993	22933.793	16.30	A25	-A11
			倍面積	347.856433	m ²		
			面積	173.9282165	m ² 地積		
			坪数	52.6132			173.92 m ²

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(7)44-23	A29	(	-82665.833	22875.987	8.65	A29	-A30
	A30	(	-82670.334	22883.382	16.30	A30	-A31
	A31	(	-82684.261	22874.906	10.46	A31	-K9
	K9	(	-82678.824	22865.966	11.26	K9	-K8
	K8	(	-82669.201	22871.814	3.23	K8	-A28
	A28	(	-82666.439	22873.495	2.56	A28	-A29
			倍面積	338.089291	m ²		
			面積	169.046455	m ² 地積		
			坪数	51.1360			169.04 m ²

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(5)44-24	A32	(	-82675.585	22892.010	16.30	A32	-A33
	A33	(	-82689.509	22883.535	10.09	A33	-A31
	A31	(	-82684.261	22874.906	16.30	A31	-A30
	A30	(	-82670.334	22883.382	10.10	A30	-A32
			倍面積	329.296628	m ²		
			面積	164.6483140	m ² 地積		
			坪数	49.8061			164.64 m ²

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(4)44-25	A34	(	-82680.836	22900.637	16.29	A34	-A35
	A35	(	-82694.760	22892.163	10.10	A35	-A33
	A33	(	-82689.509	22883.535	16.30	A33	-A32
	A32	(	-82675.585	22892.010	10.09	A32	-A34
			倍面積	329.257819	m ²		
			面積	164.6289095	m ² 地積		
			坪数	49.8002			164.62 m ²

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(7)44-18	A53	(	-82660.091	22909.445	6.77	A53	-A21
	A21	(	-82663.613	22915.232	16.30	A21	-A23
	A23	(	-82677.537	22906.757	10.59	A23	-A20
	A20	(	-82672.026	22897.703	13.45	A20	-A19
	A19	(	-82660.532	22904.699	3.23	A19	-K43
	K43	(	-82662.246	22907.442	0.50	K43	-A55
	A55	(	-82662.511	22907.866	2.88	A55	-A53
			倍面積	323.873256	m ²		
			面積	161.9366280	m ² 地積		
			坪数	48.9858			161.93 m ²

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(7)44-19	A21	(	-82663.613	22915.232	2.96	A21	-A5
	A5	(	-82665.153	22917.761	7.58	A5	-A4
	A4	(	-82669.099	22924.244	16.28	A4	-A22
	A22	(	-82683.022	22915.769	10.54	A22	-A23
	A23	(	-82677.537	22906.757	16.30	A23	-A21
			倍面積	343.932003	m ²		
			面積	171.9660015	m ² 地積		
			坪数	52.0197			171.96 m ²

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(7)44-20	A4	(	-82669.099	22924.244	2.01	A4	-A3
	A3	(	-82670.144	22925.962	8.53	A3	-A8
	A8	(	-82674.584	22933.256	16.29	A8	-A24
	A24	(	-82688.507	22924.781	10.54	A24	-A22
	A22	(	-82683.022	22915.769	16.29	A22	-A4
			倍面積	343.924592	m ²		
			面積	171.9622960	m ² 地積		
			坪数	52.0185			171.96 m ²

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(7)44-21	A8	(	-82674.584	22933.256	1.16	A8	-A7
	A7	(	-82675.187	22934.248	9.38	A7	-A11
	A11	(	-82680.069	22942.268	16.30	A11	-A25
	A25	(	-82693.993	22933.793	10.55	A25	-A24
	A24	(	-82688.507	22924.781	16.29	A24	-A8
			倍面積	343.943273	m ²		
			面積	171.9716365	m ² 地積		
			坪数	52.0214			171.97 m ²

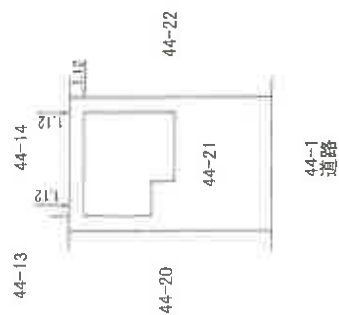
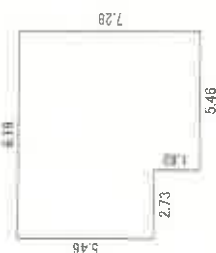
地積測量図写し



1階

求積表

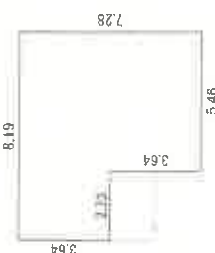
2.73	x	5.46	=	14.9058
5.46	x	7.28	=	39.7488
計				54.6546
床面積				54.65 m ²



2階

求積表

2.73	x	3.64	=	9.9372
5.46	x	7.28	=	39.7488
計				49.6860
床面積				49.68 m ²



縮尺 1:250

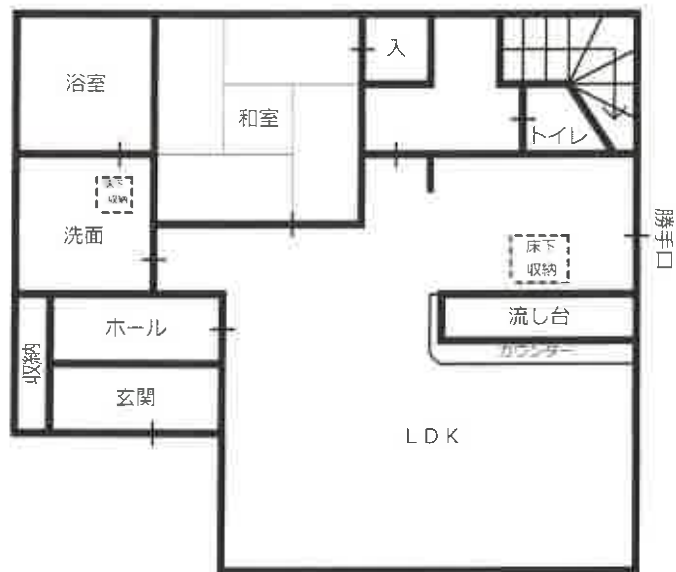
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

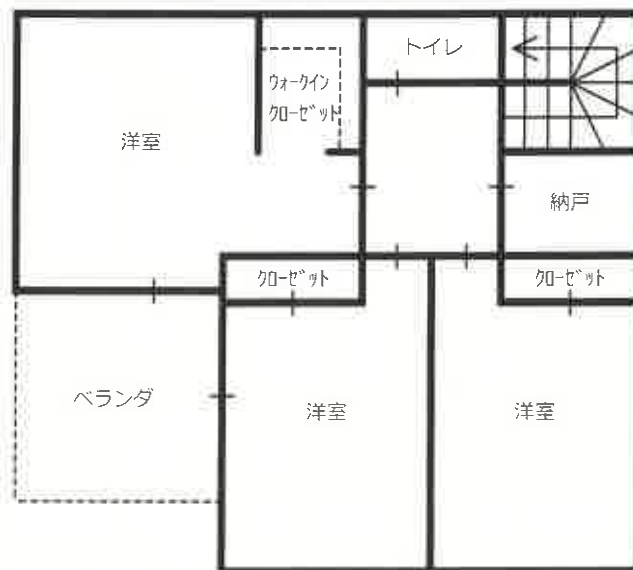
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

1 階



2 階



建 物 間 取 図

之 脇 町

9 4 2

9 5

(駐)



9 5 . 4



写真撮影位置図
彦根市役所「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 主である建物内部

