

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 12 月 8 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 26 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 2 月 16 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 2 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 2 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 12 月 8 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 彦根市西今町字松田
 地 番 1 2 7 0 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 彦根市西今町字松田 1 2 7 0 番地 1 5
 家屋 番号 1 2 7 0 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
 2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
 2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 3 階 約 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11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 | 彦根市西今町字松田 |
| | 地 番 | 1 2 7 0 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 5 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 彦根市西今町字松田 1 2 7 0 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 0 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
3 階 約 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第27号
令和7年7月29日受理
令和7年9月12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 | 彦根市西今町字松田 |
| | 地 番 | 1 2 7 0 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市西今町字松田 1 2 7 0 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 0 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 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:木造スレート葺3階建 ☒ 床面積:3階 約7.0平方メートル	
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（苗字）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のとおりである。

イ 立入調査の結果、同建物3階に増築が見受けられ、屋根裏収納として使用されていた（増築部分は10枚目の図面の太線で囲んだ部分）。

概測した結果、増築部分の床面積は約7.0㎡であった。

ウ 増築部分を除く目的建物の形状は、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。

エ 増築部分を含む同建物の間取りは、概ね10枚目のとおりであり、増築部分を含む建物内の状況は写真⑦乃至⑯のとおりである。

オ キッチンには、IHコンロが完備されていた。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物の外壁にコーキングの剥がれや汚れ等の損傷が見受けられた（写真①）。

イ 同建物内の全体的に、経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

4 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は北西側で、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⑤）。

5 その他

- ・ 目的建物1階のLDKで、小型犬1匹がゲージに入れて飼われていた。
- ・ 目的土地の西側角に電柱が存する（写真⑥）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民の方	目的建物には、目的建物所有者が住んで居られます。

(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7月29日(火) 14:00-14:20	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7月29日(火) 14:40-15:00	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7月29日(火) 15:20-15:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (回答: 無)
令和7年8月6日(水) 12:00-12:15	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書再投函 (回答: 無)
令和7年8月20日(水) 12:10-12:20	物件所在地	立入調査日時の通知書投函(回答: 無) 近隣住民の方と面談
令和7年9月3日(水) 10:40-11:20	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
(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 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。 ☐ 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)

2018-0413
公用



地番区域見出
西今町

請求部	所在	彦根市西今町字松田				地番	1270番15			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		補事項		

A4判に縮小

地積測量図

地番 1270-1. -3~-15

土地の所在 彦根市西今町字松田

求積表

(世界測地系)

地番	NO	X _n	Y _n
① 1270-1	ND1	-82086.611	21283.421
	NA6091	-82089.828	21298.180
	NA6090	-82097.782	21309.913
	NA6094	-82112.450	21331.761
	NA87	-82108.953	21339.424
	NB16	-82104.912	21325.930
	NB15	-82099.351	21324.831
	NB9	-82086.003	21319.852
	NB8	-82097.098	21314.314
	ND24	-82093.356	21308.769
	ND16	-82089.713	21303.372
	ND11	-82084.148	21302.276
	ND26	-82073.795	21309.182
	ND12	-82063.310	21316.042
	ND13	-82062.419	21321.578
	NB17	-82057.929	21325.563
	ND2	-82051.669	21316.728
	ND18	-82032.501	21316.173
	ND22	-82053.372	21308.922
	ND20	-82075.005	21301.163
合計		-912.1648900	456.0824450
合計面積			456.08 m ²

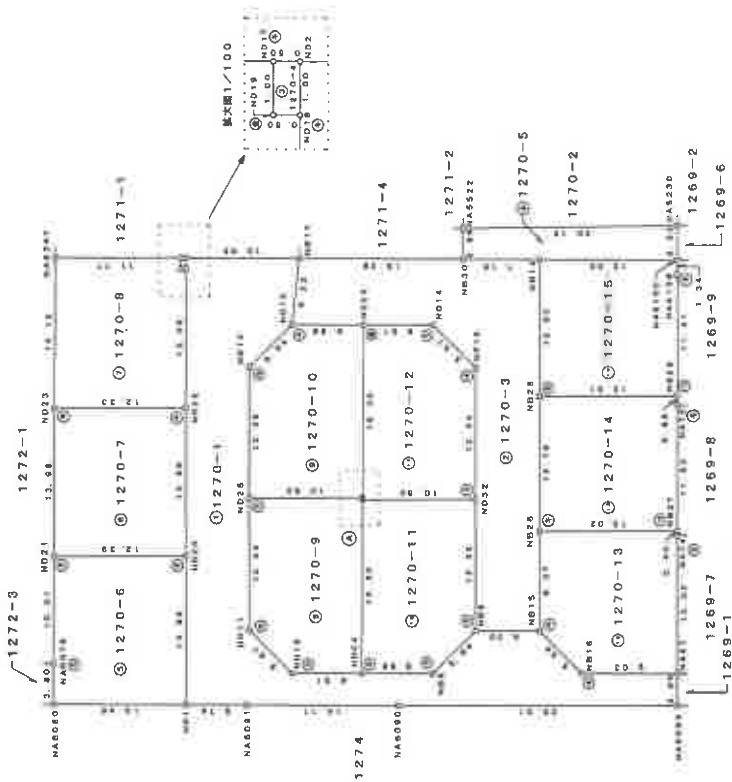
地番	NO	X _n	Y _n
② 1270-3	NB9	-82096.003	21319.852
	NB15	-82099.351	21324.831
	NB26	-82091.555	21330.033
	NB28	-82080.914	21337.129
	NB14	-82070.236	21344.251
	NB30	-82066.231	21338.314
	NB17	-82057.929	21325.563
	ND13	-82062.419	21321.578
	ND25	-82066.160	21327.123
	ND14	-82069.801	21332.521
	ND15	-82075.366	21333.617
	ND32	-82085.720	21326.711
合計		-645.2124010	322.6020055
合計面積			322.60 m ²

地番	NO	X _n	Y _n
③ 1270-4	ND19	-82052.221	21315.758
	ND18	-82052.501	21316.728
	ND2	-82051.389	21316.313
	ND17	-82051.389	21316.313
合計		-1.0013600	0.5006800
合計面積			0.50 m ²

地番	NO	X _n	Y _n
④ 1270-5	NB30	-82086.231	21338.314
	NB14	-82070.236	21344.251
	NA6100	-82077.507	21355.030
	NA5230	-82074.812	21356.825
	NA5522	-82063.852	21339.904
合計		-122.9734670	61.4857335
合計面積			61.48 m ²

地番	NO	X _n	Y _n
⑤ 1270-6	NA6080	-82079.632	21283.098
	ND1	-82086.611	21293.421
	ND20	-82075.005	21301.163
	ND21	-82068.125	21290.849
	NA6079	-82076.480	21283.221
合計		-345.8502500	172.9280125
合計面積			172.92 m ²

地番	NO	X _n	Y _n
⑥ 1270-7	ND21	-82068.125	21290.849
	ND20	-82075.005	21301.163
	ND22	-82063.372	21308.922
	ND23	-82056.527	21298.651
合計		-345.8449000	172.9224500
合計面積			172.92 m ²



境界線の種類	記号
石杭	①
金属標	②
コンクリート杭	③
プラスチック杭	④
刻	⑤



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成22年 2月18日作成)

地積測量図

2/2

地番 1270-1-3~15

土地の所在 彦根市西今町字松田

求積表

地番	NO	X _n	Y _n
1270-8	ND23	-82056.527	21298.661
	ND22	-82063.372	21308.922
	ND18	-82032.501	21316.173
	ND19	-82052.221	21315.758
	ND17	-82051.389	21316.313
	NA6347	-82044.807	21306.555
合計		-345.9115180	
合計面積		172.9557590	172.95 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n
1270-9	ND11	-82044.148	21302.276
	ND16	-82069.713	21303.372
	ND24	-82093.356	21308.789
	ND31	-82079.838	21317.892
	ND27	-82079.577	21318.001
	ND26	-82073.795	21309.182
合計		-331.7871200	
合計面積		165.8935600	165.89 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n
1270-10	ND26	-82073.795	21309.182
	ND27	-82079.577	21318.001
	ND25	-82056.160	21327.123
	ND13	-82062.419	21321.578
	ND12	-82063.510	21316.042
合計		-331.7688830	
合計面積		165.8844413	165.88 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n
1270-11	ND24	-82093.356	21308.789
	NB8	-82097.098	21314.314
	NB9	-82096.003	21319.852
	ND32	-82085.720	21326.711
	ND31	-82079.838	21317.892
合計		-331.7939510	
合計面積		165.8969803	165.89 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n
1270-12	ND31	-82079.838	21317.892
	ND32	-82085.720	21326.711
	ND15	-82075.265	21333.517
	ND14	-82069.801	21333.521
	ND25	-82066.160	21327.123
	ND27	-82079.577	21318.001
合計		-331.7831590	
合計面積		165.8915795	165.89 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n
1270-13	NB15	-82099.331	21324.831
	ND16	-82104.912	21325.930
	NA67	-82109.953	21333.424
	NA74	-82099.115	21340.641
	NB27	-82098.781	21340.864
	NB26	-82091.555	21330.031
合計		-333.0368230	
合計面積		166.5184115	166.51 ㎡

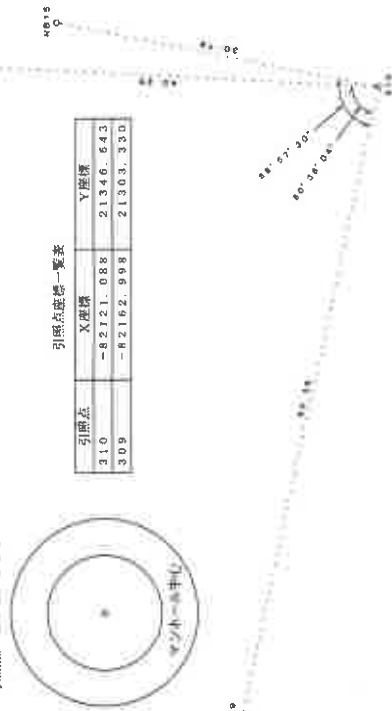
地番	NO	X _n	Y _n
1270-14	ND26	-82091.555	21330.031
	NB27	-82098.781	21340.864
	NA76	-82088.844	21347.481
	NB29	-82088.134	21347.954
	NB28	-82080.914	21337.129
合計		-333.0055450	
合計面積		166.5027723	166.50 ㎡

地番	NO	X _n	Y _n
1270-15	ND28	-82080.914	21337.129
	NB29	-82088.134	21347.954
	NA6108	-82078.630	21354.283
	NA6100	-82077.507	21353.030
	NB14	-82070.236	21344.251
合計		-333.0161980	
合計面積		166.5080990	166.50 ㎡

総合計面積 2522.5761250 ㎡

引照点図 S=1:500

引照点 309・310
杭大図



基準点網図 S=1:1500



基準点座標一覧表 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標	備考
3A854	-81982.124	21217.636	既知点 (金沢局)
3A858	-82032.525	21284.035	既知点 (金沢局)
A1	-82070.632	21263.852	新設点 (金沢局)
A2	-82109.774	21323.878	新設点 (金沢局)

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成22年 2月18日作成)

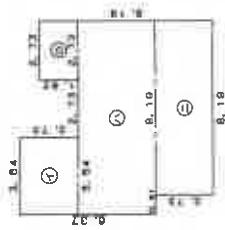
各階平面図

家屋番号 1270-15

建物図面
各階平面図

建物の所在 彦根市西今町平松田1270番地15

1階

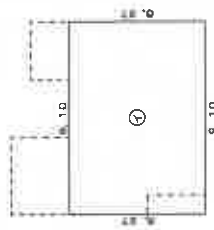


床積表			
㊦	2.73	x	3.04
㊥	1.82	x	2.73
㊤	9.10	x	3.04
㊢	2.73	x	8.18

計 70.38 ㎡

床面積 70.38 ㎡

2階

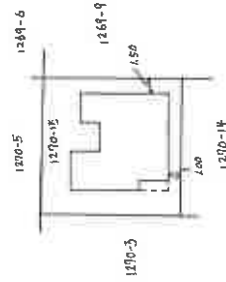
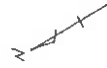


床積表			
㊦	8.10	x	8.37

計 57.88 ㎡

床面積 57.88 ㎡

(日測連12)



作成者

日作成

申請人

縮尺

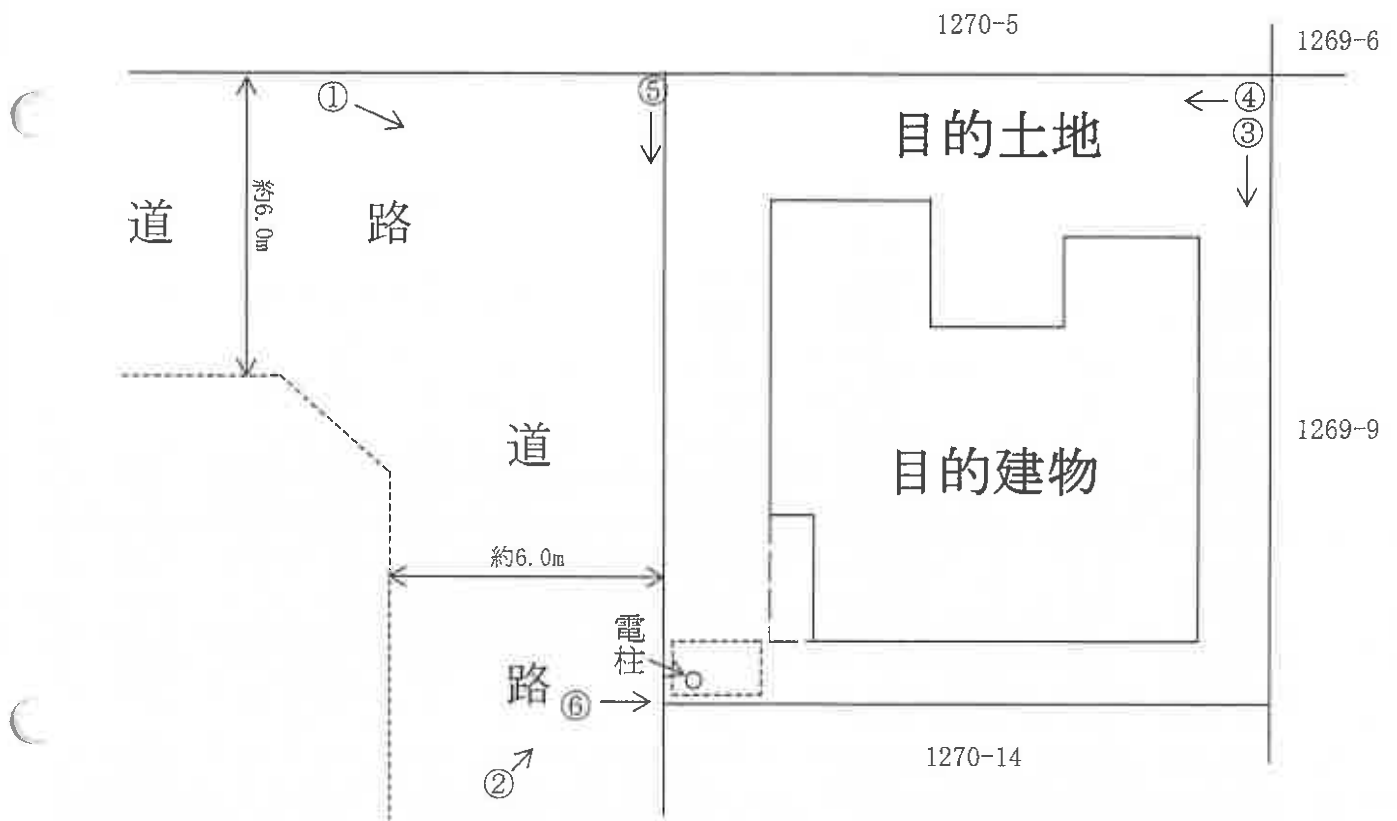
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



【 間 取 図 略 図 】

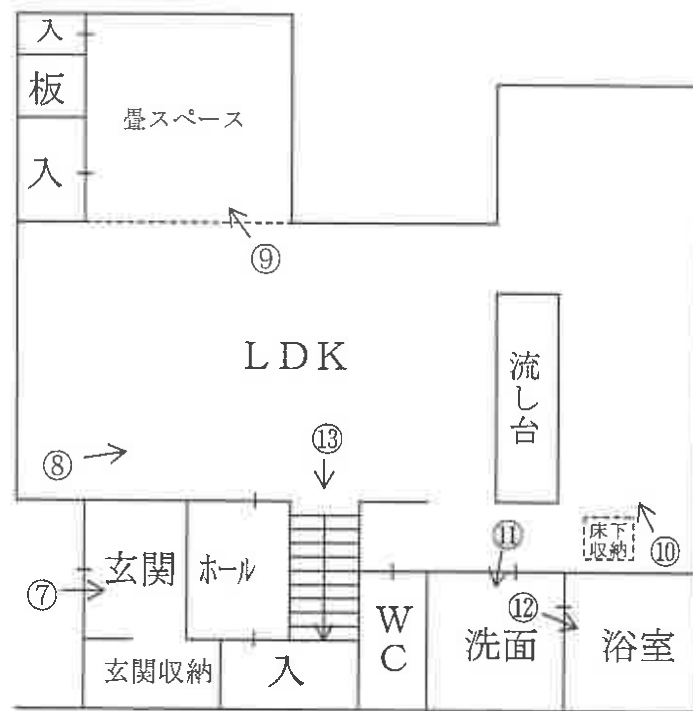
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

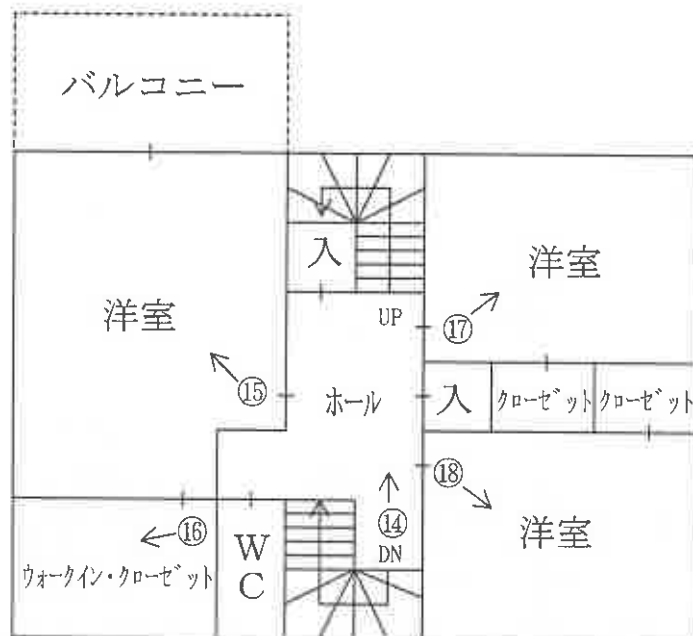
□→ 増築部分 約7.0m²



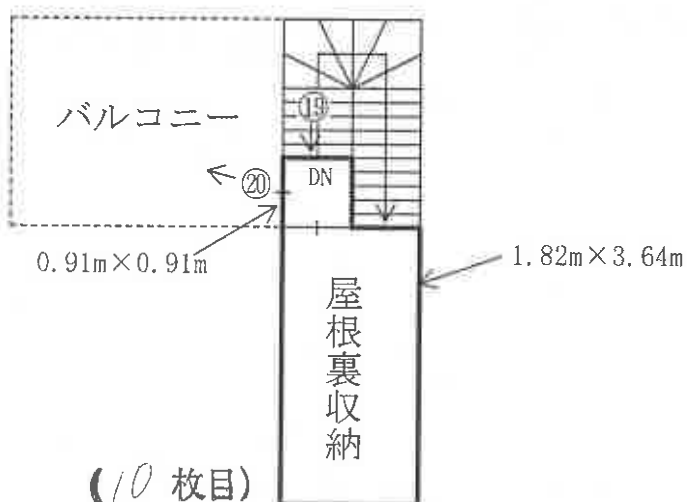
〔1階〕



〔2階〕



〔3階〕



(10 枚目)

現況写真

目的建物



①



②



③



(// 校目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

①6



①7



①8



①9



②0



令和 7 年 (ケ) 第 27 号
令和 7 年 9 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 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 11,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,490,000 円
物件2（建物）	金 8,470,000 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」	木造スレート葺3階建 1階70.38㎡、2階57.96㎡、3階約7㎡
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市西今町字松田 |
| | 地 番 | 1 2 7 0 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 5 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 彦根市西今町字松田 1 2 7 0 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 0 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 0 . 3 8 平方メートル
2階 5 7 . 9 6 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 北西 方 ・ 道路距離 約 2200 m 最寄バス停「 松田団地 」の 北 方 ・ 約 360 m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、共同住宅等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 宅地造成等工事規制区域 一部河川保全区域
画 地 条 件	規模 166.50 m ² (公簿) 間口約 12.8m、 奥行約 13.0m、 ほぼ正方形地	
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装市道(西今松田団地26号線)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。 1977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、2010年の住宅地図では空地、2011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土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地の一部が平成15年に田から雑種地へ、平成22年2月に雑種地から宅地へと地目変更されており、その他の部分は、平成22年2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21年に「株式会社橋本不動産」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	・目的土地の西側角に電柱が存する。	

(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）： 平成22年9月11日 新築 経過年数： 15年 経済的残存耐用年数： 15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、フロアタイル貼等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：IHコンロ等
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
保守管理の状況	やや劣る（外壁のコーキングに剥がれや汚れ等が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物は3階に未登記の増築（約7㎡）が見受けられ、屋根裏収納として使用されている。 ・目的建物の1階のLDKで、小型犬一匹がゲージ内で飼われている。

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	61,300	1.00	166.50	0.95	9,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 -16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,300\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/90 = 61,300\text{円/㎡}$

◇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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/101 \times 100/90 \times 100/100 = 100/90$

イ 個 別 格 差 : 特になし (相乗積 100/100)

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	135.34	0.42	10,230,000

イ 現況延床面積

(物件2主である建物)

公簿延床面積(128.34㎡)に未登記増築部分概算面積(約7㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 15 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.42$

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	9,700,000	0.40	法定地上権 (物件2)	3,880,000

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	9,700,000	-3,880,000		1.00	0.60	1.00	3,490,000
2	10,230,000	+3,880,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,470,000
一 括 価 格(合計)							11,960,000

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－16）

所在地：彦根市西今町字松田1041番14

価格：56,300 円/㎡

位置：JR東海道本線「南彦根」駅の北西方・道路距離約 2000 m

価格時点：令和 7 年 1 月 1 日

地積：222 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接面街路：南東側 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、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

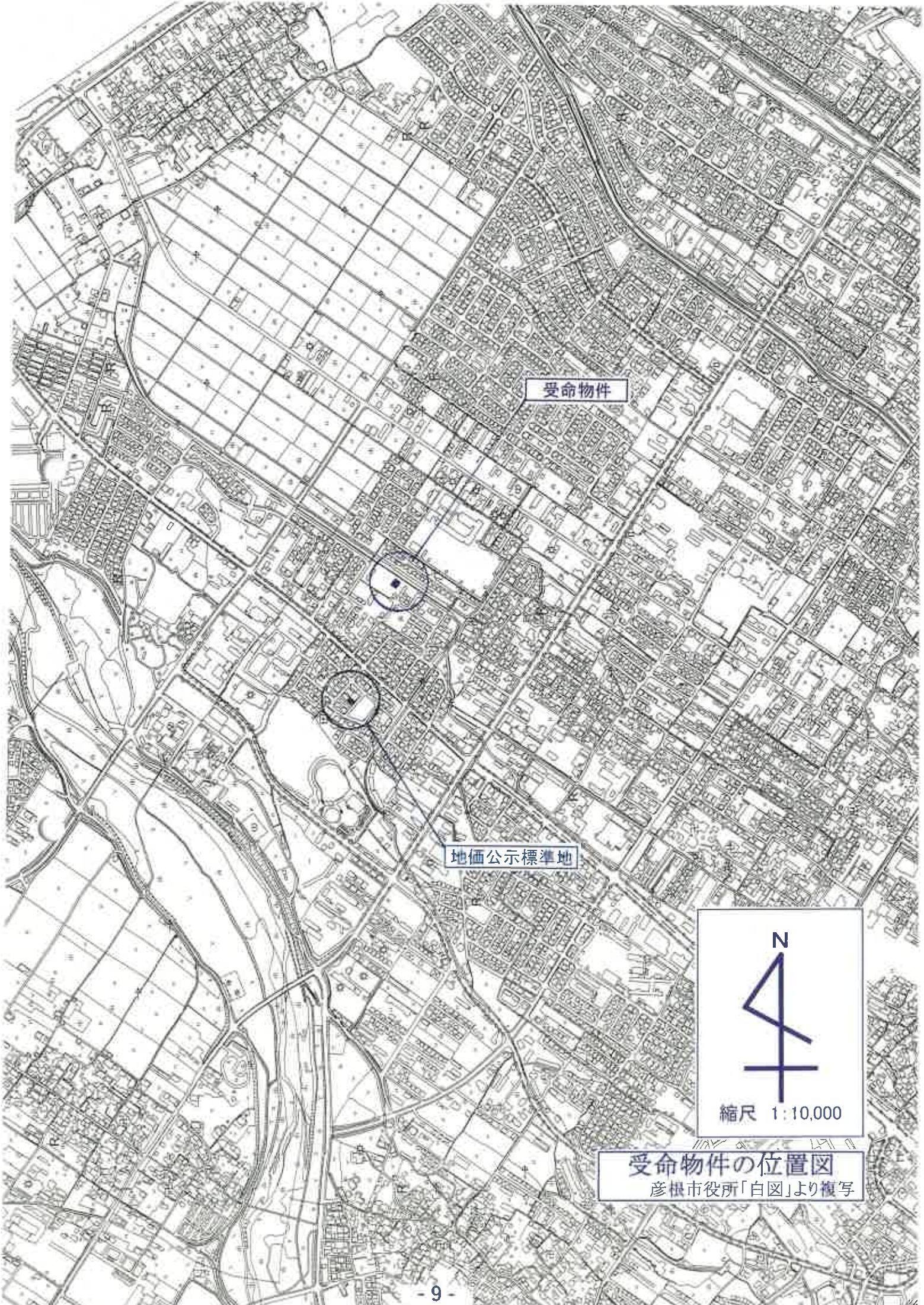
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建物間取図
- 7 写真撮影位置図
- 8 現況写真

固定資産税評価額(令和7年度)

物件 1：6,343,650 円

物件 2 5,954,595 円

以上



受命物件

地価公示標準地



受命物件の位置図
彦根市役所「白図」より複写



受命物件

市立中央中学校

リハビリテーションセンター

老人福祉センター

西今町

第2松田公園

赤松公園

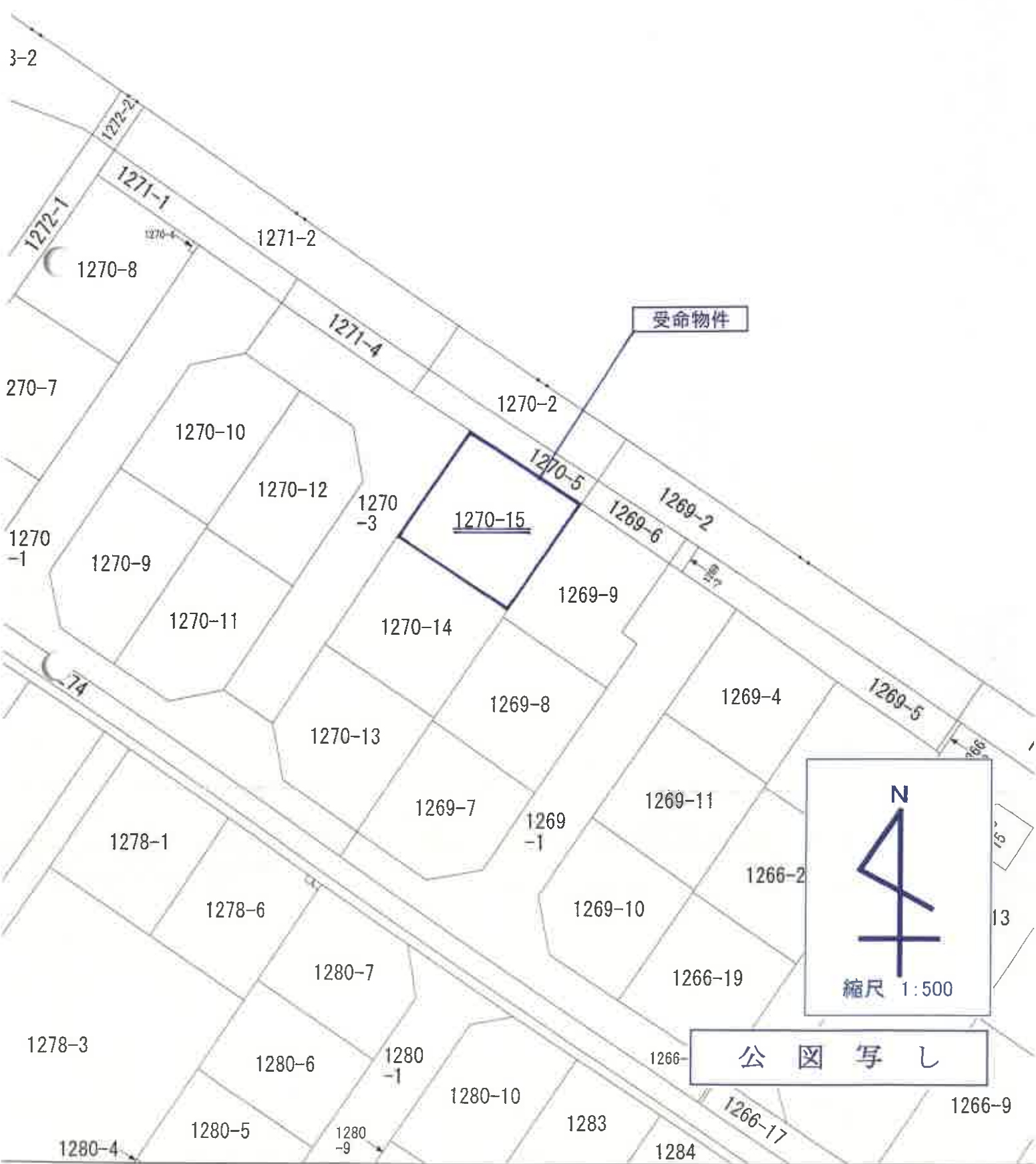
西今松田公園



縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

彦根市役所「白図」より複写



求積表

(世界測体系)

地番	①	1270-1	X _n	Y _n
NO				
ND1		-82086.611	21293.421	
NA6091		-82089.828	21298.180	
NA6090		-82097.782	21309.913	
NA6094		-82112.450	21331.761	
NA67		-82109.953	21333.424	
NB16		-82104.912	21325.930	
NB15		-82099.351	21324.831	
NB9		-82096.003	21319.852	
NB8		-82097.098	21314.314	
ND24		-82093.356	21308.769	
ND16		-82089.713	21303.372	
ND11		-82084.148	21302.276	
ND26		-82073.795	21309.182	
ND12		-82063.510	21316.042	
ND13		-82062.419	21321.578	
NB17		-82051.629	21325.563	
ND2		-82051.669	21316.728	
ND18		-82052.501	21316.173	
ND22		-82063.372	21308.922	
ND20		-82075.005	21301.163	
合計			-912.1648900	
合計面積			456.0824450	m ²
合計地積			456.08	m ²

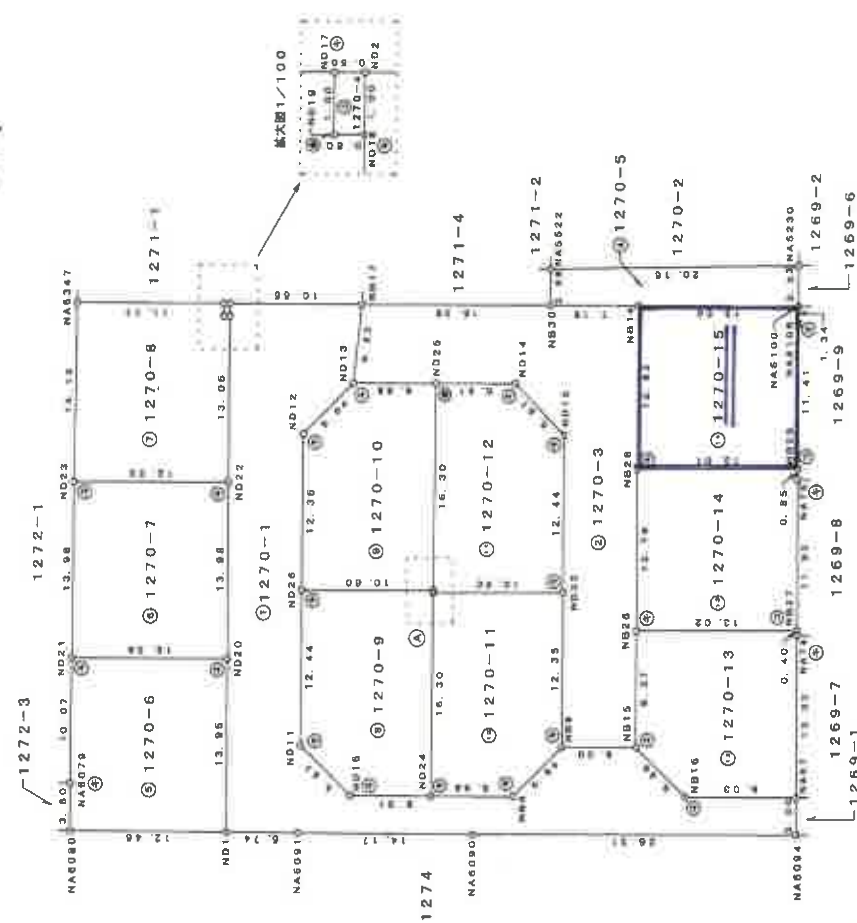
地番	②	1270-3	X _n	Y _n
NO				
NB9		-82096.003	21319.852	
NB15		-82099.351	21324.831	
NB26		-82091.555	21330.031	
NB28		-82080.914	21337.129	
NB14		-82070.238	21344.251	
NB30		-82066.231	21338.314	
NB17		-82057.629	21325.563	
ND13		-82062.419	21321.578	
ND25		-82066.160	21327.129	
ND14		-82069.801	21332.521	
ND15		-82075.366	21333.617	
ND32		-82085.720	21326.711	
合計			-645.2124010	
合計面積			322.6062005	m ²
合計地積			322.60	m ²

地番	③	1270-4	X _n	Y _n
NO				
ND19		-82052.221	21315.758	
ND18		-82052.501	21316.173	
ND2		-82051.669	21316.728	
ND17		-82051.359	21316.313	
合計			-1.0013600	
合計面積			0.5006800	m ²
合計地積			0.50	m ²

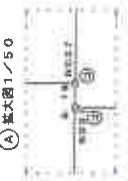
地番	④	1270-5	X _n	Y _n
NO				
NB30		-82066.231	21338.314	
NB14		-82070.238	21344.251	
NA6100		-82077.507	21355.030	
NA5230		-82074.812	21356.825	
NA5522		-82063.852	21339.904	
合計			-122.9734670	
合計面積			61.4867335	m ²
合計地積			61.48	m ²

地番	⑤	1270-6	X _n	Y _n
NO				
NA6080		-82079.632	21283.098	
ND1		-82066.611	21293.421	
ND20		-82075.005	21301.163	
ND21		-82068.125	21290.849	
NA6079		-82076.480	21285.221	
合計			-345.8520250	
合計面積			172.9260125	m ²
合計地積			172.92	m ²

地番	⑥	1270-7	X _n	Y _n
NO				
ND21		-82068.125	21290.849	
ND20		-82075.005	21301.163	
ND22		-82063.372	21308.922	
ND23		-82056.527	21298.661	
合計			-345.8449000	
合計面積			172.9224500	m ²
合計地積			172.92	m ²



④ 縮尺 1/50



境界点	境界線の種類
①	石杭
②	金属標
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	刻

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

求積表

地番	⑦	1270-8	X _n	Y _n
	ND23		-82056.527	21298.661
	ND22		-82063.372	21308.922
	ND18		-82052.501	21316.173
	ND19		-82052.221	21315.758
	ND17		-82051.389	21316.313
	NA6347		-82044.807	21306.555
	合計		-345.915180	
合計	面積		172.9557590	
	地積		172.95	m ²

地番	⑧	1270-9	X _n	Y _n
	ND11		-82084.148	21302.276
	ND16		-82089.713	21303.372
	ND24		-82093.356	21308.769
	ND31		-82079.838	21317.892
	ND27		-82079.677	21318.001
	ND26		-82073.795	21309.182
	合計		-331.7871200	
合計	面積		165.8935600	
合計	地積		165.89	m ²

地番	⑨	1270-10	X _n	Y _n
ND26			-82073.795	21309.182
ND27			-82079.677	21318.001
ND25			-82066.160	21327.123
ND13			-82062.419	21321.578
ND12			-82063.510	21316.042
合計			合計	-331.7688300
合計面積			合計	165.884415
合計地積			合計	165.88m ²

地番	⑩	1270-11	X _n	Y _n
NO				
ND24			-82093.356	21308.769
NB8			-82097.098	21314.314
NB9			-82096.003	21319.852
ND32			-82085.720	21326.711
ND31			-82079.838	21317.892
合計				-331.7939610
合計面積				165.8969805
合計地積				165.89 m ²

地番	NO	X _n	Y _n
	ND31	-82079.838	21317.892
	ND32	-82085.720	21326.711
	ND15	-82075.366	21333.617
	ND14	-82069.801	21332.521
	ND25	-82066.160	21327.123
	ND27	-82079.677	21318.001
合計		-331.7831590	
合計面積		165.8915795	
合計地積		165.89	m ²

地番	⑫	1270-13	X _n	Y _n
NB15			-82099.351	21324.931
NB16			-82104.912	21325.930
NA67			-82109.953	21333.424
NA74			-82098.115	21340.641
NB27			-82098.781	21340.864
NB26			-82091.555	21330.031
合計				-333.0368230
合計面積				166.5184115
合計地積				166.51

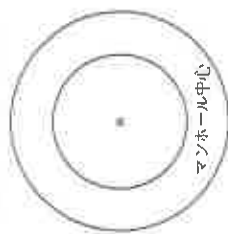
地番	⑬	1270-14	X _n	Y _n
NO				
NB26			-82091.555	21330.031
NB27			-82098.781	21340.864
NA76			-82088.844	21347.481
NB29			-82086.134	21347.954
NB28			-82080.914	21337.129
合計			-333.0055450	
合計面積			166.5027725	
合計地積			166.50	m ²

地番	⑭	1270-15	X _n	Y _n
NO				
NB28			-82080.914	21337.129
NB29			-82088.134	21347.954
NA6108			-82078.630	21354.283
NA6100			-82077.507	21355.030
NB14			-82070.236	21344.251
合計			-333.0161980	
合計面積			166.5080990	
合計地積			166.50	m ²

合計面積	2522.5761250	m ²
------	--------------	----------------

引照点図 S=1:500

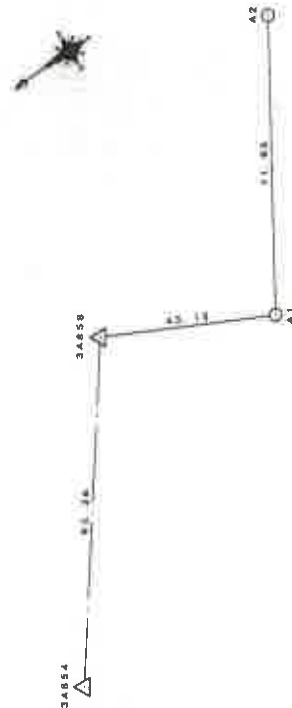
拡大図
引照点 309・310



引照点座標一覧表

引照点	X座標	Y座標
310	-82121.088	21346.643
309	-82162.998	21303.330

基準点網図 S=1:1500

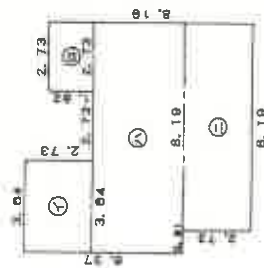


基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
3A854	-81982.124	21217.636	既知点 (金崎町)
3A858	-82032.525	21284.035	既知点 (金崎町)
A1	-82070.632	21263.852	新設点 (金崎町)
A2	-82109.774	21323.878	新設点 (金崎町)

地積測量図写し

1階



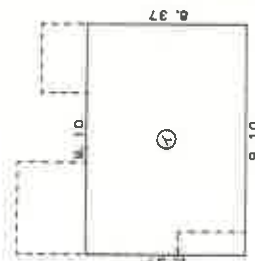
求積表

①	2.73	x	3.64	9.9372
②	1.82	x	2.73	4.9686
③	9.10	x	3.64	33.1240
④	2.73	x	8.10	22.3587
計				70.3850

床面積

70.38 ㎡

2階



求積表

①	9.10	x	8.37	57.9670
---	------	---	------	---------

床面積

57.96 ㎡

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

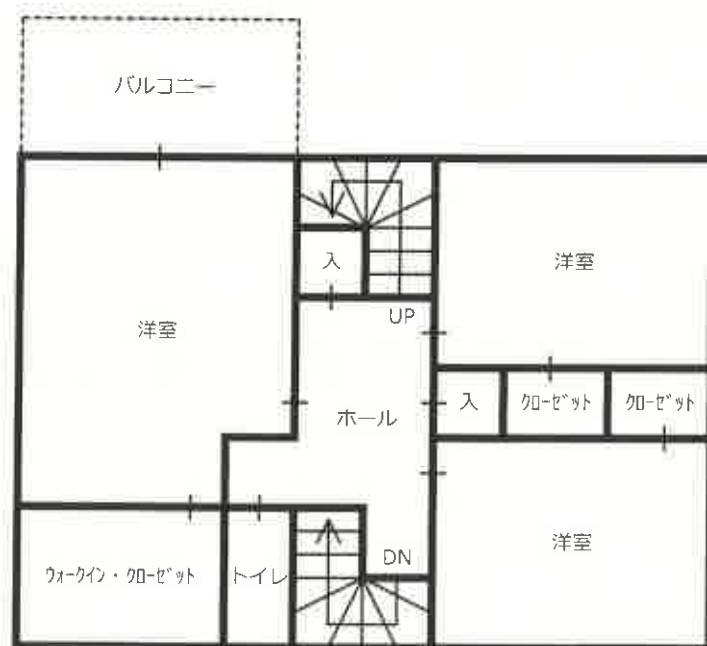
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

1 階

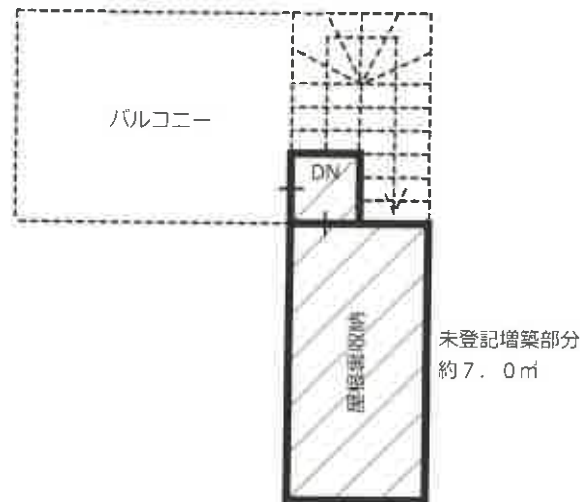


2 階

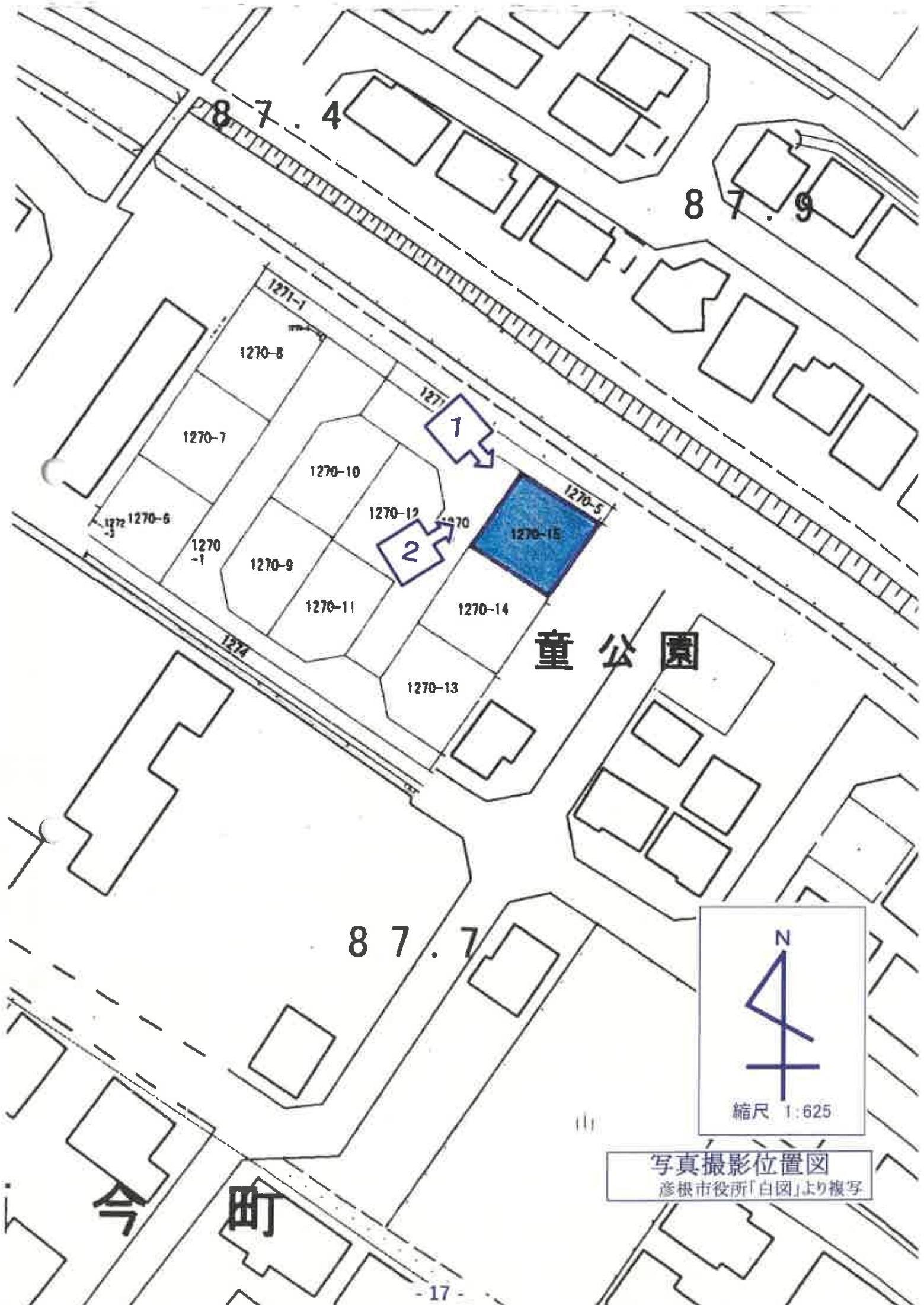


建 物 間 取 図

3 階



建 物 間 取 図



童公園



写真撮影位置図

彦根市役所「白図」より複写

今町

物件2 主である建物



撮影位置 1

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

