

## 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 3月 9日

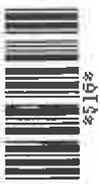
大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月18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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 3月 9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   | 彦根市極楽寺町字東出                       |
|   | 地 番   | 428番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 346.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市極楽寺町字東出428番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 428番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

- 
- 
- 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   | 彦根市極楽寺町字東出                       |
|   | 地 番   | 428番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 346.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市極楽寺町字東出428番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 428番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



令和7年(ケ)第42号  
令和7年11月13日受理  
令和7年12月5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   | 彦根市極楽寺町字東出                       |
|   | 地 番   | 428番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 346.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市極楽寺町字東出428番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 428番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 56.31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		
<b>土 地</b>	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		
<b>建 物</b>	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が異なる（ <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 <input type="checkbox"/> ある	種 類： 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 <input type="checkbox"/> ある	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 [ 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枚目の地積測量図並びに8枚目の建物図面(各階平面図)や彦根市税務課資産税係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枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。  
なお、9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ように見受けられた。関係人からの陳述等によれば、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着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。  
なお、目的土地南西側空地部分につき、一部、過去に隣地である「水路」に降りていくことができようように階段が設置されており、その部分のみ他の部分よりも北東側にブロックが設置されていた。  
そして、目的土地空地部分では、雑草が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が若干、劣っているように見受けられた。
- 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10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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。  
なお、目的建物南側に工作物(ウッドデッキ)が存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。
- (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2階「ウォークインクローゼット」の先の「洋室」は「中2階」のような造作となっており、天井が若干低くなっていた。また、目的建物内では、各部屋でわずかばかりの動産類が残置されたままとなっているように状況であった。そして、目的建物には「太陽光発電システム」が設置されており、関係人の陳述によれば、第三者が機器の提供と工事を行って設置したもの(PPA)であり、第三者が「太陽光発電システム」の所有権を10年間所有して売電の利益を得ると共に目的建物所有者が使用する自家消費分も目的建物所有者に支払ってもらい、10年後に所有者に太陽光発電システムの所有権を譲渡するという契約に基づいて設置(2021年3月31日設置)したものとのことである。
- 4 前面道路調査  
目的物件は、北東側で建築基準法第42条2項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3.6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
■目的物件所有者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>目的物件は、誰にも貸したりしていません。</p> <p>目的土地北東側空地部分に存する「カーポート」は、2021年頃に私が設置したものです。</p> <p>また、目的建物に設置されている「太陽光発電システム」は、第三者との契約に基づいて設置したもので、同社に対して私が使用した電気料金を支払っています。</p>
■近隣者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>目的物件は、半年ほど前から空き家の状況体です。</p>
■長州産業株式会社担当者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>当社は、PPAという事業も行っており、PPA(第三者所有による太陽光発電設備導入)の事業は第三者による太陽光発電システムの設置を目的としており、第三者が機器の提供と工事を行います。</p> <p>当社は、目的物件所有者との間の契約により、当社が機器の提供と工事を行い、無償で目的建物に太陽光発電システムを設置し、同システムから発生する売電料金を受け取っています。また、目的物件所有者が使用している自家消費分については、同人から利用料金を払ってもらっています。</p> <p>目的物件所有者との契約では、10年後には太陽光発電システムの所有権を目的物件所有者に譲渡することとなっています。</p> <p>目的物件への太陽光発電システムの設置は2021年3月31日となっていますので、2031年3月31日で満了となり、その時点での目的物件所有者に対して太陽光発電システムの所有権を譲渡します。</p> <p>競売物件の住宅を購入された方には引き続きサービスを利用いただくことが可能で、サービス終了後は無償譲渡させていただきます。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月14日(金) 9:00-9:20	彦根市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R7年11月18日(火) 15:15-15:40	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11月18日(火) 16:10-16:30	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
R7年11月19日(水) : - :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R7年11月27日(木) 15:00-15:45	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 近隣者から聴取
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11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 329-2      460-1      ホ 471-1  
 ロ 459-1      464            ヘ 471-2



A 極楽寺町  
 B 極楽寺町  
 C 極楽寺町

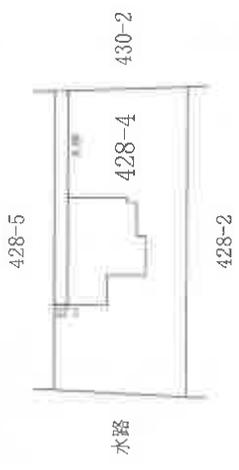
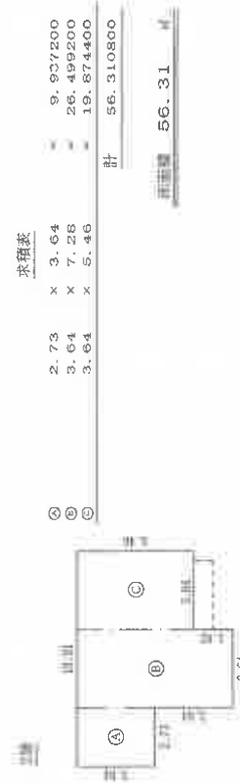
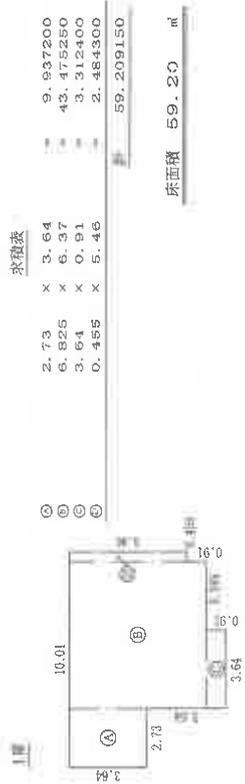
請求部	所在	彦根市極楽寺町字東出		地番	428番4	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)		補記事項			



各階平面図

建物図面

家屋番号 428番4  
 建物の所在 彦根市極楽寺町字東出428番地4

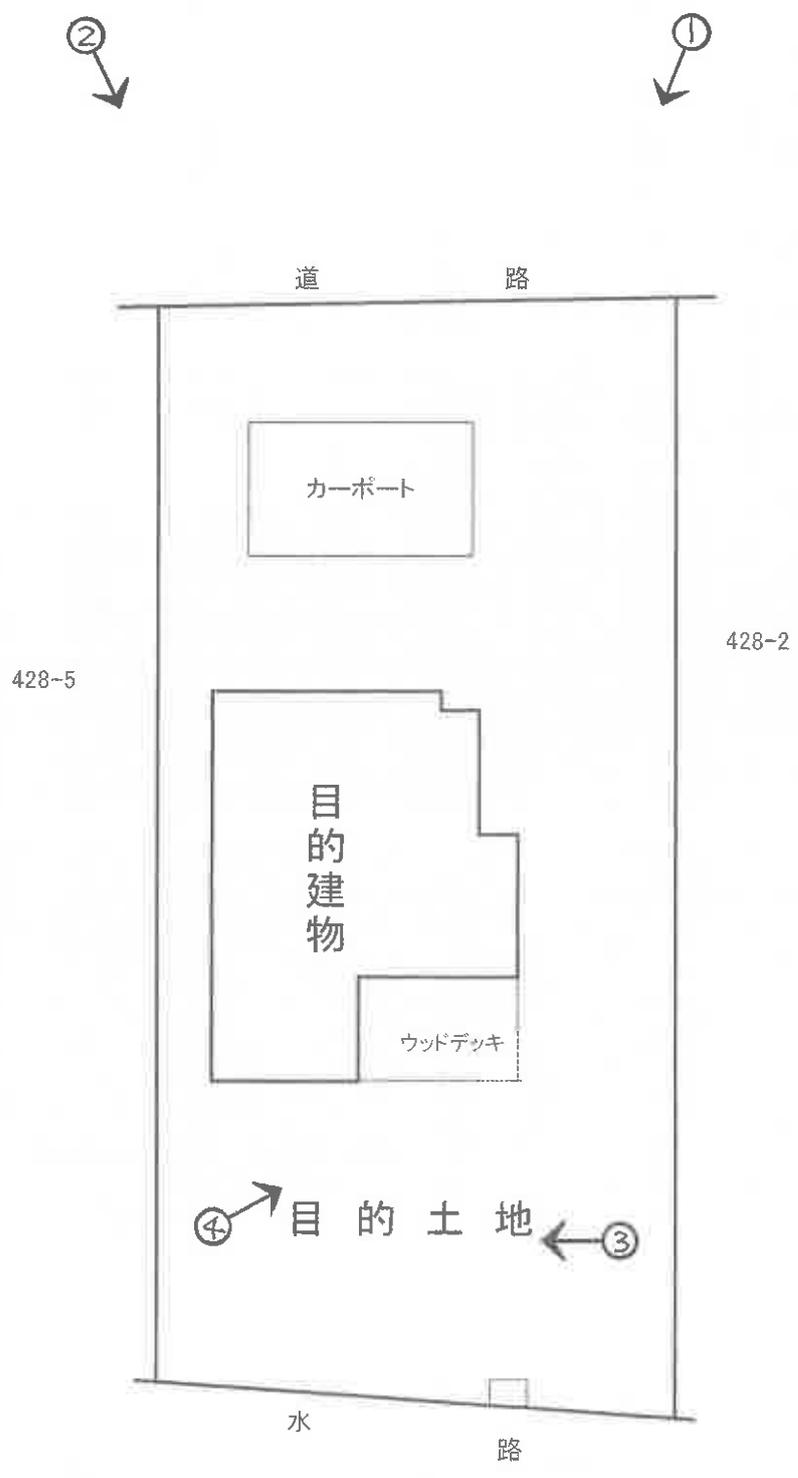


(単位：m)

(単位：m)

作成者 土地家屋調査士 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
------------------------------	-------------	-------------------	-------------

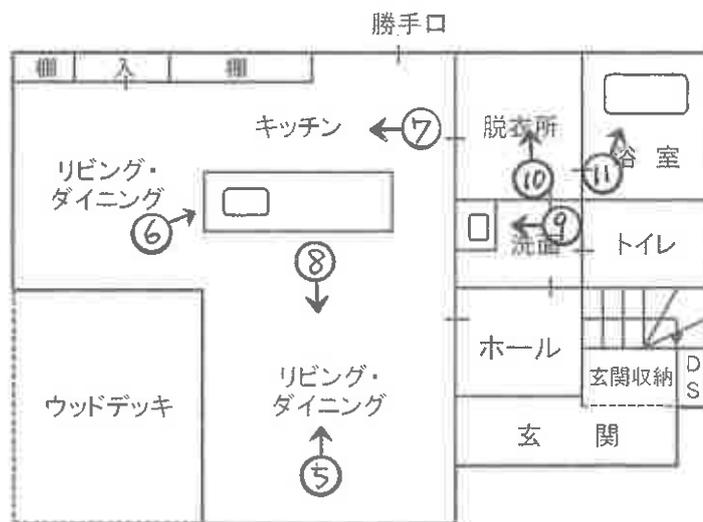
# 土地建物位置関係図



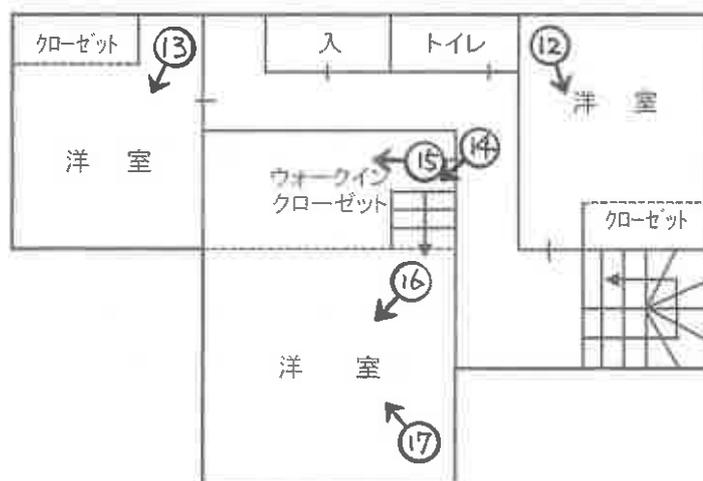
# 間 取 図



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 リビング・ダイニング

写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン

写真 ⑦



1階 キッチン

写真 ⑩



1階 脱衣所

写真 ⑧

写真 ⑪



1階 リビング・ダイニング



1階 浴室

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 洗面



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑭



写真 ⑮

写真 ⑰



2階 洋室



2階 ウォークインクローゼット



令和 7年 (ケ) 第 42 号  
令和 7年 11月 27日 現地調査  
令和 7年 12月 4日 評価  
発行番号 第25-5844号

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

浜本博志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,080,000 円
物件2 (建物)	金 11,370,000 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   | 彦根市極楽寺町字東出                       |
|   | 地 番   | 428番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 346.05平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市極楽寺町字東出428番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 428番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 56.31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「河瀬」駅の北東方・道路距離約 1.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	主として一般住宅が建ち並ぶ街路狭小の既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 屋外広告物:第5種地域
画地条件	規模 346.05 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約12m	奥行 約28m程度 概ね整形
接面道路の状況	北東側で幅員約3.6m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条2項)	
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。1988年(昭和63年)の住宅地区(ゼンリン)によると、当該物件付近は、一般住宅等として利用されていたことが伺える。全部事項証明書及び閉鎖登記簿等によれば、物件(1)は、令和2年に428番から分筆されており、当該地番は相当以前から宅地であったことがわかる。	
特記事項	都市計画法 34条11号区域	

(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3年3月6日 新築 経過年数： 5年 経済的残存耐用年数： 25年程度
仕様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、クロス等 設備：電気、水道、風呂、排水等 その他：オール電化、IHコンロ、ソーラーパネル等
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：住宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品等	やや優る
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	建築確認 第2020確認建機構ア滋彦根10964号（令和2年11月2日） 完了検査 第2020完了建機構ア滋彦根10964号（令和3年3月1日）  ソーラーパネル等については、執行官による現況調査報告書の通りである。

## 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/㎡) 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	18,600	1.00	346.05	0.90	5,790,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根-14

公示価格等 27,500円/㎡ × 時点修正 98.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/146 = 標準画地価格 18,600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 : 方位±0% (相乗積 100/100)

4 ◇地域格差 : 街路条件 100/115 × 接近条件 100/105 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/110 = 100/146

5 イ個別格差 : 方位±0% (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	200,000	115.51	0.72	16,630,000

#### ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 5 年、経済的残存耐用年数 25 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 0.15) = 0.72

## 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	5,790,000	0.40	法定地上権	2,320,000

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) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,790,000	-2,320,000	/	1.00	0.60	1.00	2,080,000
2	16,630,000	+2,320,000	1.00	1.00	0.60	1.00	11,370,000
一 括 価 格(合計)							13,450,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

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-14 )

所 在 : 彦根市川瀬馬場町字北486番8

価 格 : 27,500 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR東海道本 線「 河瀬 」駅の 東 方・道路距離約 1.0 km

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 396 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 5 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 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

## 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 : 3,447,004 円

物 件 2 : 9,673,932 円

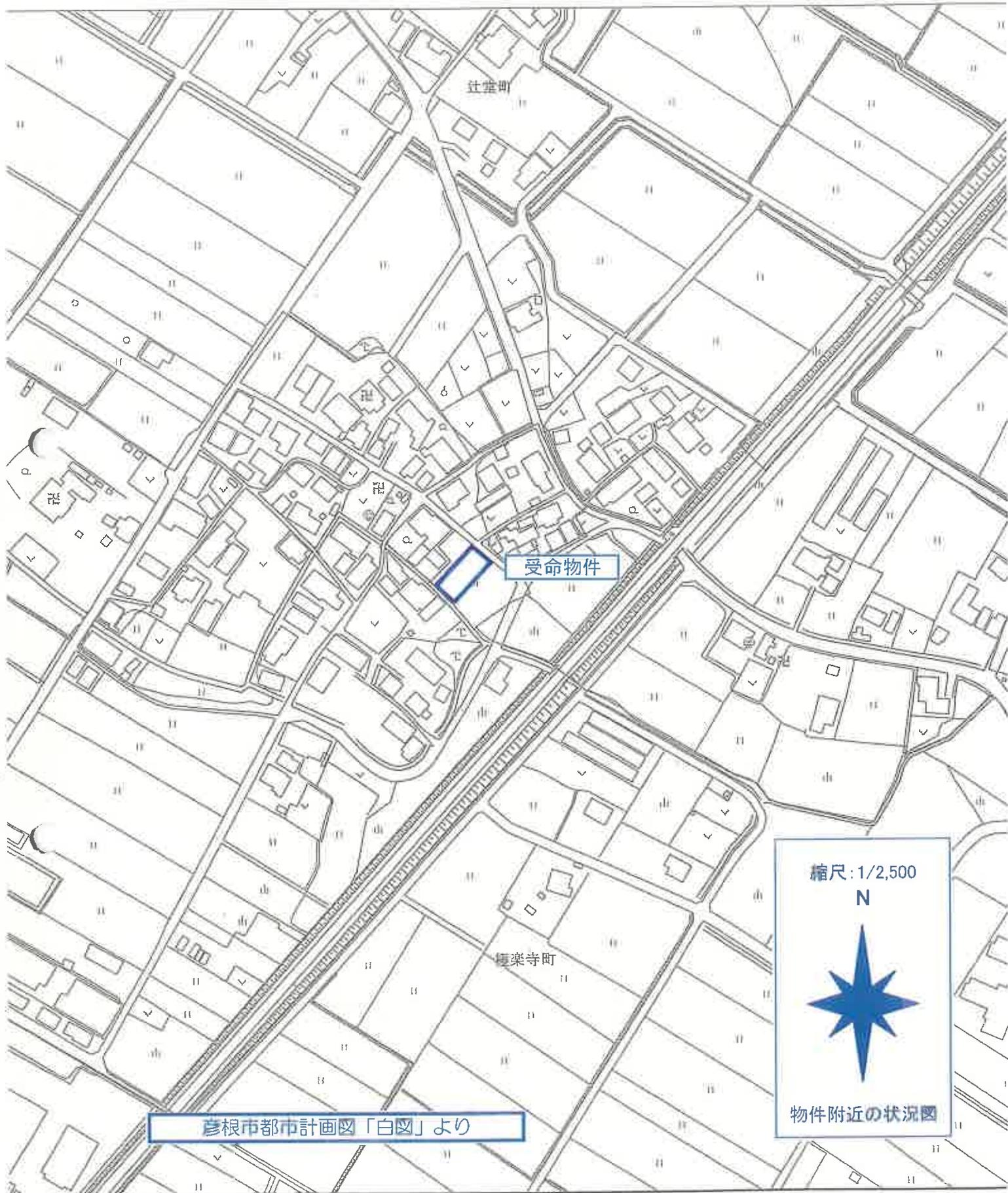
以 上

# 附 属 资 料



彦根市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/10,000  
N  
物件位置図





地積測量図

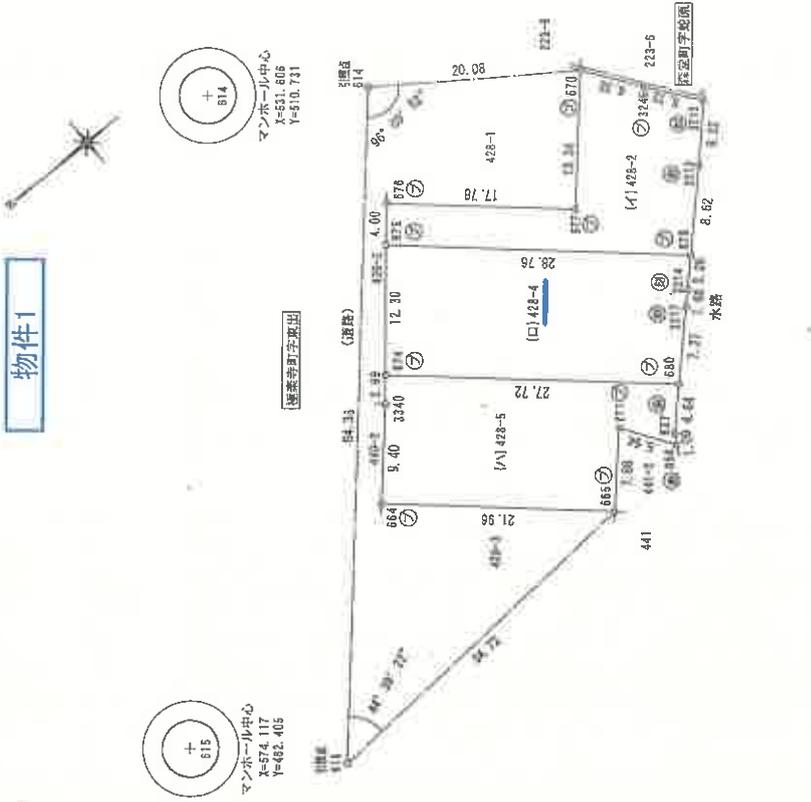
地番 428-2、428-4、428-5

土地の所在 彦根市極楽寺町字東出

座標求積表

地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
428-2	676	537.360	501.041	15.825	7828.978825
	675	535.930	497.973	-18.874	-9398.742402
	679	518.486	478.794	-27.524	-13178.326056
	3213	512.405	484.911	-10.404	-5045.014044
	3212	508.082	489.384	-0.884	-432.615456
	3245	511.522	493.952	7.127	3520.467174
	670	515.209	499.133	12.583	6280.590539
677	524.105	489.186	22.151	10835.959086	
倍面積				511.292680 m <sup>2</sup>	
面積				255.6463330 m <sup>2</sup>	
地積				255.64 m <sup>2</sup>	
428-4	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
	675	535.930	497.973	29.346	14613.515658
	674	547.832	488.539	-12.830	-6267.955370
	680	527.100	470.131	-25.868	-12161.348708
	3217	521.964	475.283	-5.315	-3001.412145
	3214	520.785	476.480	-3.478	-1657.197440
	679	518.486	478.794	19.145	9166.511130
倍面積				692.1131250 m <sup>2</sup>	
面積				346.0565625 m <sup>2</sup>	
地積				346.05 m <sup>2</sup>	
428-5	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
	674	547.832	488.539	22.461	10873.074479
	3340	548.561	485.475	8.014	3898.610550
	684	555.846	479.472	-10.085	-4855.478120
	685	539.475	484.831	-21.758	-10113.792898
	271	534.088	470.590	-8.538	-4017.897420
	656	530.938	485.904	-3.711	-1728.969744
627	530.377	486.844	-3.838	-1791.747272	
680	527.100	470.131	17.455	8206.136605	
倍面積				589.9392800 m <sup>2</sup>	
面積				294.9696400 m <sup>2</sup>	
地積				294.96 m <sup>2</sup>	
合計				895.6725355 m <sup>2</sup>	

測量年月日：令和2年8月4日



抗記号	抗種
①	金屬プレート
②	プラスチック杭
③	刻み

※縮尺1/500  
地積測量図写し  
A3をA4に縮小

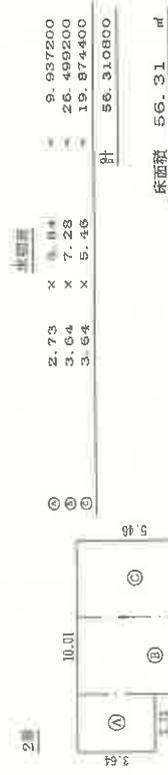
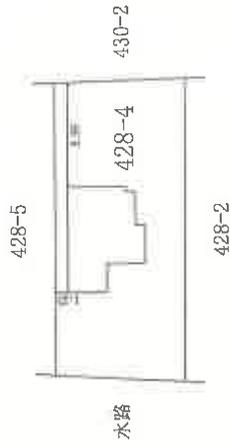
地積測量図写し

建物図面

各階平面図

家屋番号	428番4
建物の所在	彦根市極楽寺町字東出428番地4

物件2



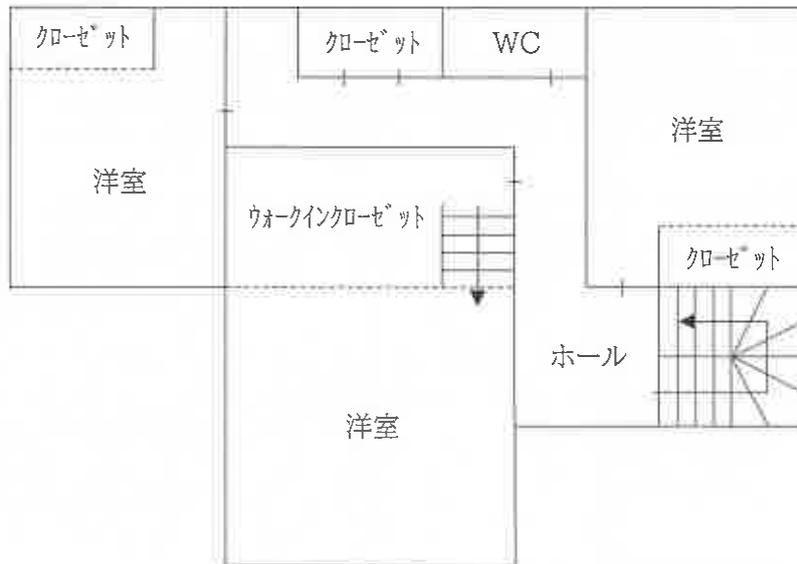
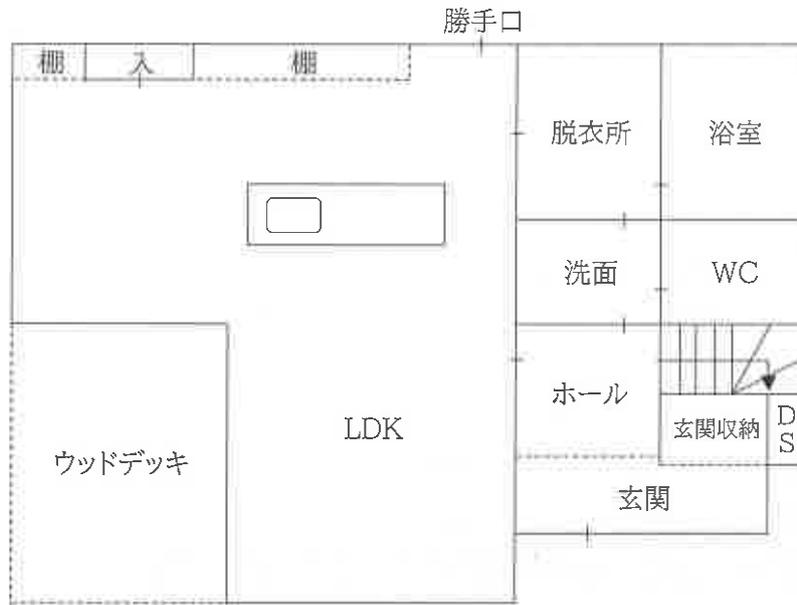
※縮尺1/250  
各階平面図写し  
A3をA4に縮小

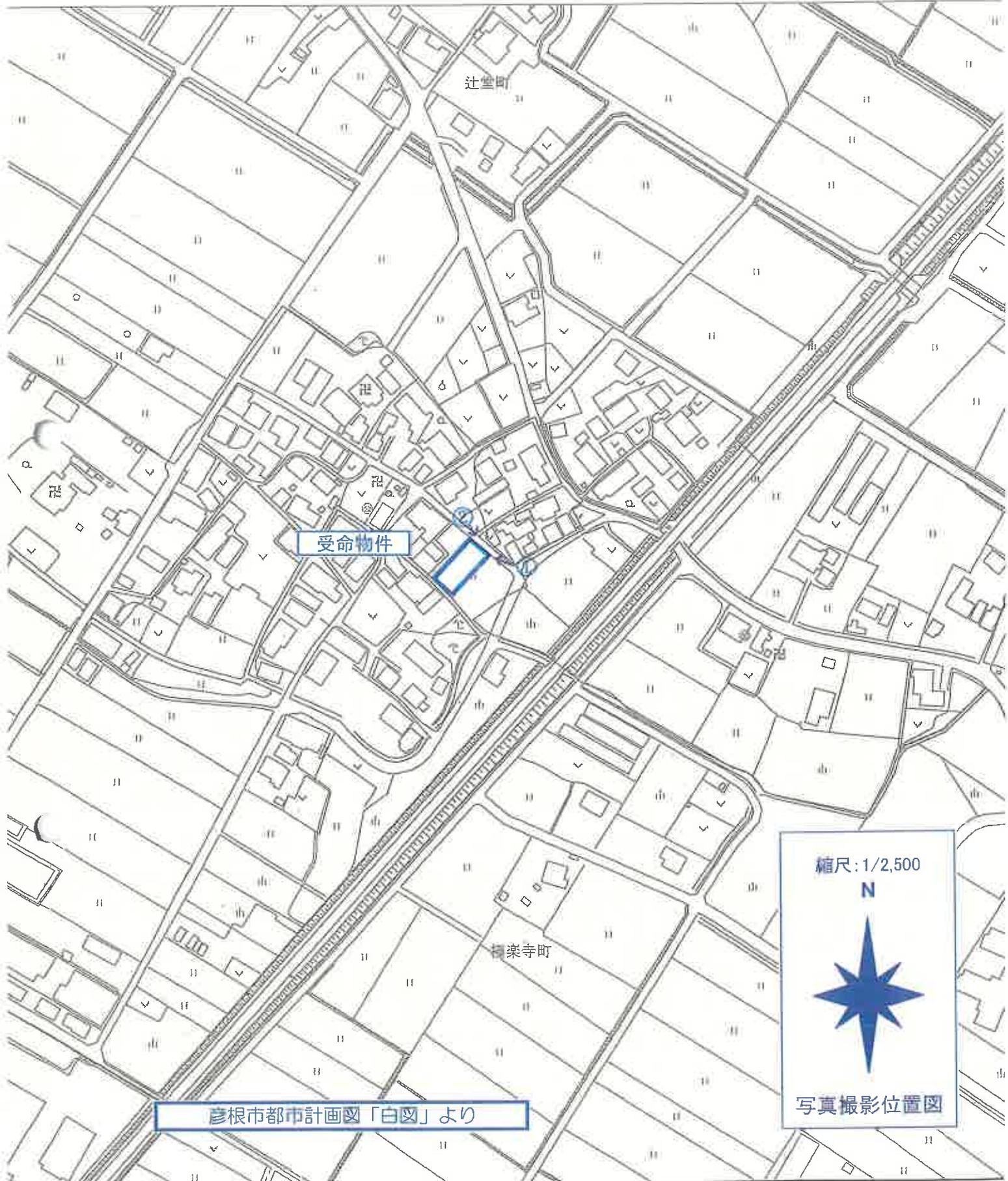
※縮尺1/500  
建物図面写し  
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

# 令和7年(ケ)42号 建物間取図

物件2





受命物件

辻堂町

栴楽寺町

縮尺：1/2,500

N



写真撮影位置図

彦根市都市計画図「白図」より

<p>①</p>			
<p>②</p>			
<p>③</p>			

現況写真