

## 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 近江八幡市北之庄町字川東

地 番 391番26

地 目 宅地

地 積 172.29平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 近江八幡市北之庄町字川東391番地26

家屋 番号 391番26

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 58.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 2月10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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 近江八幡市北之庄町字川東

地 番 391番26

地 目 宅地

地 積 172.29平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 近江八幡市北之庄町字川東391番地26

家屋 番号 391番26

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 58.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第44号  
令和7年12月16日受理  
令和8年1月20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 近江八幡市北之庄町字川東  
地 番 391番26  
地 目 宅地  
地 積 172.29平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 近江八幡市北之庄町字川東391番地26  
家屋 番号 391番26  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.96平方メートル  
2階 58.38平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1





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塀等を確認し、同土地を巻き尺等で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、地積測量図目（6枚目）に記載の形状に概ね合致していると認められ、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（以下、「目的建物」という。）の敷地として利用されている。
- 3 目的建物の状況等
  - (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乃至③のとおりであり、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⑧乃至⑩のとおりである。  
ウ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されている。  
エ 関係人Aの陳述によると、リビング・ダイニングはガスを利用した床暖房が完備されていて、お風呂のお湯もガスが利用されている、とのことである。
  - (2) 目的建物の損傷等  
ア 目的建物1階の勝手口扉の硝子が割られていた（写真⑬）。  
イ 目的建物2階の階段付近のクロス壁に、飼われていた猫が原因と思われる汚れや傷み等による損傷が見うけられた。  
ウ その他、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  
目的土地の南西側に物置が据え置かれている（写真⑦）。
- 5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
  - (1) 目的土地は北側で、両側側溝を含む幅員約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）。
  - (2) 目的土地は東側で、両側歩道部分（各2.5m）を含む幅員約12.0mの舗装県道（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
  - ・関係人Aの陳述によると、目的建物内では猫を二匹飼っていた、とのことである。
  - ・目的土地の北西側に電柱が存する（写真③、④）。
  - ・目的土地の北東側角に、自治会の看板が立てられていた（写真①）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件共有者(A)	1 目的物件共有者のBは元妻です。 2 私は去年の11月頃から目的建物には住んでいないので、現在空き家になっていると思います。 3 目的建物の屋根には、太陽光パネルを設置しています。 4 キッチンがガスを使用していました。 5 リビング・ダイニングは、ガスを利用した床暖房が完備されていて、お風呂のお湯もガスを利用しています。 6 目的建物内では猫2匹を飼っていました。

(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12月16日(火) 15:00-15:20	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12月17日(水) 8:30-8:50	近江八幡市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年12月17日(水) 9:00-9:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和8年1月13日(火) 8:45-9:15	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 同日、目的物件共有者(A)から目的建物の状況等電話聴取

(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 8年 1月13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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
北之庄町  
A 北之庄町

請求部	所在	近江八幡市北之庄町字川東		地番	391番26	
出縮	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	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

(5枚目)

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年12月17日

大津地方法務局彦根支局

登記官

((5枚目))

A4判に縮小

請求番号：2-4

(1/1)



登記年月日：平成23年8月15日

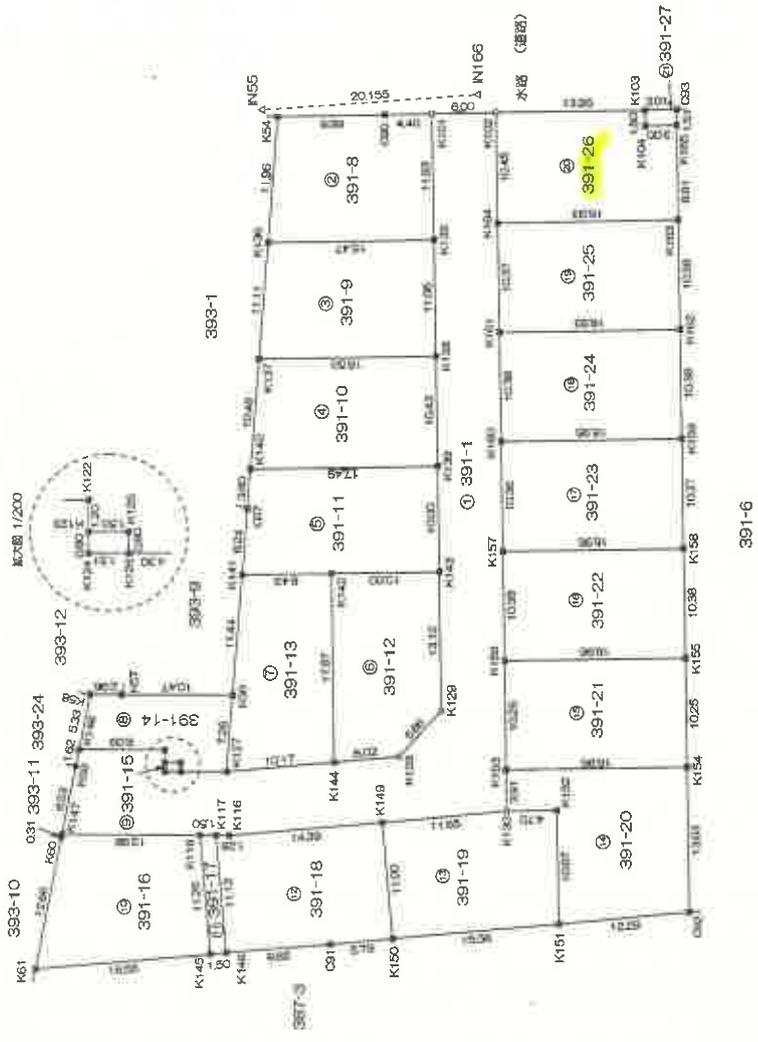
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大津地方事務所東近江出張所管轄)  
令和7年12月17日 大津地方事務所彦根支局 登記官

公用

1/5

# 地積測量図

地番	391-1、 391-8~391-27
土地の所在	近江八幡市北之庄町字川東



境界点	境界線の種類
①	金属板
②	プレート標
③	コンクリート杭
④	アースナック杭
⑤	角マーキング

測量年月日	平成23年8月1日
座標系	任意座標

縮尺 1/500

申請人

(平成23年8月4日作成)

作成者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

(日調連9)

(6枚目)

A4判に縮小

地積測量図

391-1-391-27

近江八幡市北之庄町字川東

391-1-391-27

土地の所在

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
391-21							
K153	990.173	926.482	-10.015	-9916.582595	-10043.987002		
K154	973.207	926.724	10.497	10215.763879	10342.976490		
K155	973.365	936.978	10.015	9748.260475	9873.541260		
K156	990.331	936.739	-10.497	-10595.504507	-10524.904236		
				合計	合計		
				-346.082748	-352.323488		
				合計面積	合計面積		
				174.0413740	176.1617440		m <sup>2</sup>
				地積	地積		
				174.04	176.16		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
391-22							
K156	990.331	936.739	-10.142	-10043.987002	-10025.689292		
K157	973.365	936.978	10.626	10342.976490	10340.835660		
K158	973.530	947.365	10.142	9873.541260	9855.801522		
K157	990.486	947.121	-10.626	-10524.904236	-10522.758654		
				合計	合計		
				-352.323488	-351.820764		
				合計面積	合計面積		
				176.1617440	175.9103820		m <sup>2</sup>
				地積	地積		
				176.16	175.91		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
391-23							
K157	990.486	947.121	-10.122	-10025.689292	-10031.392782		
K158	973.530	947.365	10.622	10340.835660	10360.178664		
K159	973.701	957.743	10.122	9855.801522	9861.508880		
K160	990.657	957.487	-10.622	-10522.758654	-10542.282240		
				合計	合計		
				-351.820764	-351.987502		
				合計面積	合計面積		
				175.9103820	175.99		m <sup>2</sup>
				地積	地積		
				175.91	175.99		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
391-24							
K160	990.657	957.487	-10.126	-10031.392782	-10031.392782		
K159	973.701	957.743	10.640	10360.178664	10360.178664		
K162	973.880	968.127	10.126	9861.508880	9861.508880		
K161	990.816	967.869	-10.640	-10542.282240	-10542.282240		
				合計	合計		
				-351.987502	-351.987502		
				合計面積	合計面積		
				175.9937510	175.9937510		m <sup>2</sup>
				地積	地積		
				175.99	175.99		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
391-25							
K161	990.816	967.869	-10.119	-10026.087104	-10026.087104		
K162	973.880	968.127	10.640	10362.082200	10362.082200		
K163	974.053	978.509	10.119	9856.442307	9856.442307		
K164	990.990	978.246	-10.640	-10544.139600	-10544.139600		
				合計	合計		
				-351.675197	-351.675197		
				合計面積	合計面積		
				175.8375985	175.83		m <sup>2</sup>
				地積	地積		
				175.83	175.83		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
391-26							
K164	990.990	978.246	-10.191	-10089.179090	-10089.179090		
K163	974.053	978.509	9.178	8939.858434	8939.858434		
K165	974.161	987.424	8.864	8634.963104	8634.963104		
K104	977.166	987.373	1.450	1416.890700	1416.890700		
K103	977.192	988.874	1.327	1286.733784	1286.733784		
K102	991.142	988.700	-10.628	-10533.857176	-10533.857176		
				合計	合計		
				-344.590244	-344.590244		
				合計面積	合計面積		
				172.2951220	172.29		m <sup>2</sup>
				地積	地積		
				172.29	172.29		

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
391-27							
C93	974.181	988.942	1.450	1412.562450	1412.562450		
K103	977.192	988.874	-1.569	-1533.214248	-1533.214248		
K104	977.166	987.373	-1.450	-1416.890700	-1416.890700		
K165	974.161	987.424	1.569	1528.458609	1528.458609		
				合計	合計		
				-0.063869	-0.063869		
				合計面積	合計面積		
				4.5419445	4.54		m <sup>2</sup>
				地積	地積		
				4.54	4.54		

総合面積 3563.4577340 m<sup>2</sup>

地番	面積
391-1	634.3001550
391-8	178.0688335
391-9	177.0214605
391-10	177.4268895
391-11	179.7221080
391-12	167.0682240
391-13	169.3514450
391-14	82.6790170
391-15	1.2159525
391-16	176.0812520
391-17	169246620
391-18	172.5967255
391-19	174.8622860
391-20	191.4547075
391-21	174.0413740
391-22	176.1617440
391-23	175.9103820
391-24	175.9937510
391-25	175.8375985
391-26	172.2951220
391-27	4.5419445

作成者

土地家屋調査士

(平成23年8月4日作成)

申請人

縮尺

(日調書9)

（印本土地家屋調査士協会合同用紙）

A4判に縮小

(7枚目)

登記官

大津地方支務局彦根支局

令和7年12月17日

(大津地方支務局近江出張所管轄)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成24年12月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(天津地方法務局東近江出張所管轄)  
令和7年12月17日 天津地方法務局彦根支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

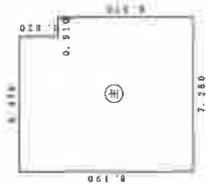
# 各階平面図 建物図面

家屋番号 391-26

建物の所在 近江八幡市北之庄町東391番地26

公用

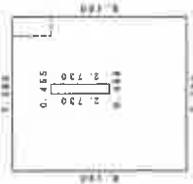
1階平面図



求積表

6.370 X	1.820	11.593400
7.280 X	6.370	46.373500
合計		57.967000
床面積		57.96 m <sup>2</sup>

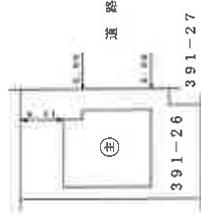
2階平面図



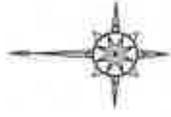
求積表

7.280 X	8.190	59.623200
-0.455 X	2.730	-1.242150
合計		58.381050
床面積		58.38 m <sup>2</sup>

道路  
391-1



391-6



作成者

作成者 (自作)

縮尺 1/250

申請人

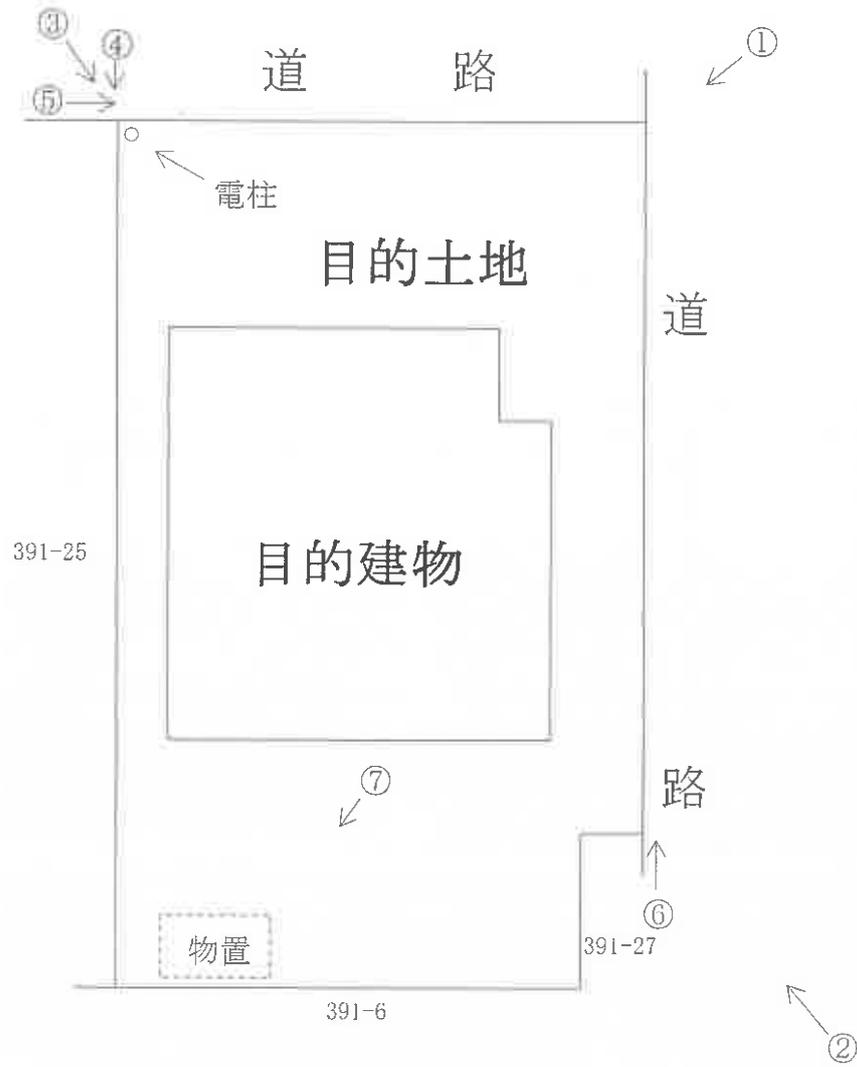
縮尺 1/500

請求番号：2-6

(8枚目)

# 【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

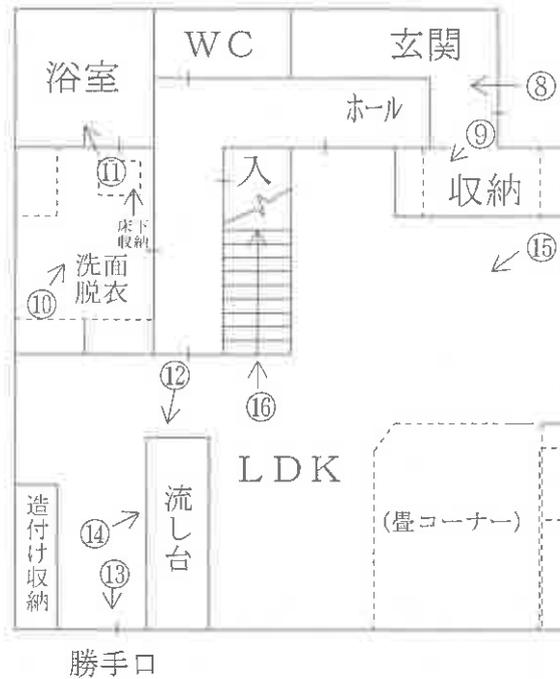


# 【間取図略図】

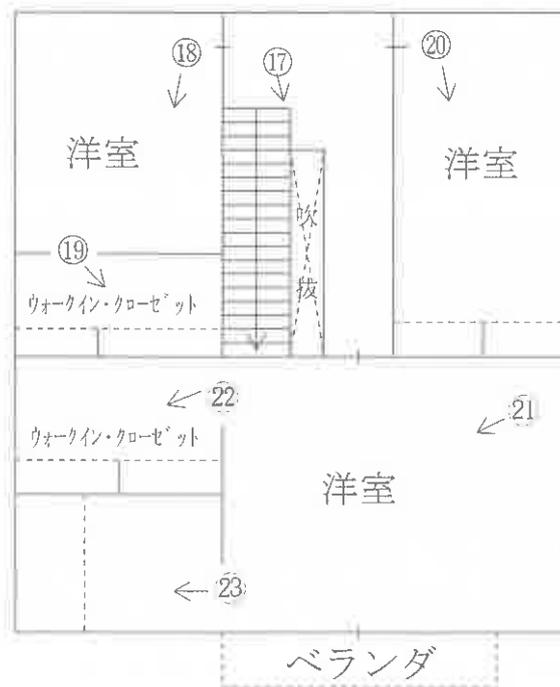
○→ 写真撮影位置方向



〔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



(14枚目)

⑬



⑭



⑮



(15枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



(16 枚目)

①9



②0



②1



22



23





令和 7年 (ケ) 第 44 号  
令和 8年 1月 13日 現地調査  
令和 8年 1月 20日 評価  
発行番号 第26-5846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 9,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,180,000 円
物件2 (建物)	金 6,750,000 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 近江八幡市北之庄町字川東

地 番 391番26

地 目 宅地

地 積 172.29平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 近江八幡市北之庄町字川東391番地26

家屋 番号 391番26

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 58.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



#### 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「近江八幡」駅の北西方・道路距離約 4.0 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 172.29 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約10.4m	奥行 約16.9m程度 概ね整形
接面道路の状況	東側で幅員約12m程度の舗装県道に接面(建築基準法第42条1項1号) 北側で幅員約6m程度の舗装市道に接面(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 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。1985年(昭和60年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、ゴルフ練習場等に隣接する農地であったことが伺える。閉鎖登記簿等からみると、物件(1)は、平成23年8月に391番1から分筆されており、当該地番はそれ以前は地目田であった模様である。	
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24年11月16日 経過年数: 13年 経済的残存耐用年数: 17年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : ビニールクロス貼等 天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 : ソーラーパネル
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	建築確認 H24確認建西評京00527(平成24年7月17日) 完了検査 H24確済建西評京00910(平成24年11月9日)

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	54,300	1.05	172.29	0.90	8,840,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 近江八幡-6

公示価格等 42,200円/㎡ × 時点修正 99.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/77 = 標準画地価格 54,300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 100/85 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/77

5 イ個別格差 : 角地+5% (相乗積 105/100)

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	125,000	116.34	0.53	7,710,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 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 - 5%) × [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) = 0.53

## 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	8,840,000	0.40	法定地上権	3,540,000

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	8,840,000	-3,540,000	/	1.00	0.60	1.00	3,180,000
2	7,710,000	+3,540,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,750,000
一 括 価 格(合計)							9,930,000

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（ 近江八幡-6 ）

所 在： 近江八幡市北之庄町字川西1180番12

価 格： 42,200 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「近江八幡」駅の北西方・道路距離約 3 km

価 格 時 点： 令和 7年 1月 1日

地 積： 184 ㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 北西 4.5 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： 中規模一般住宅が立ち並ぶ住宅地域

## 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

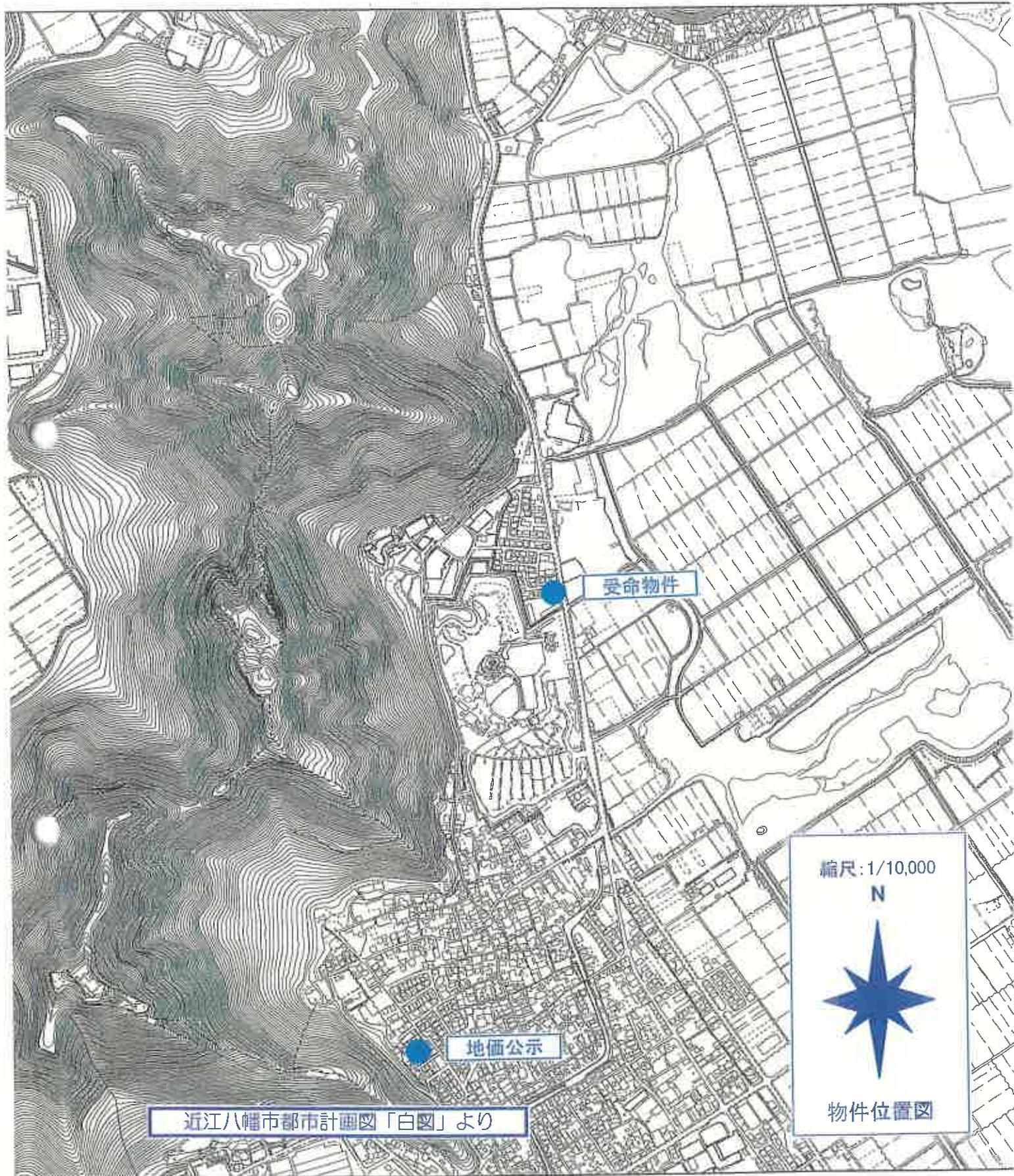
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1： 5,483,129 円

物 件 2： 5,932,469 円

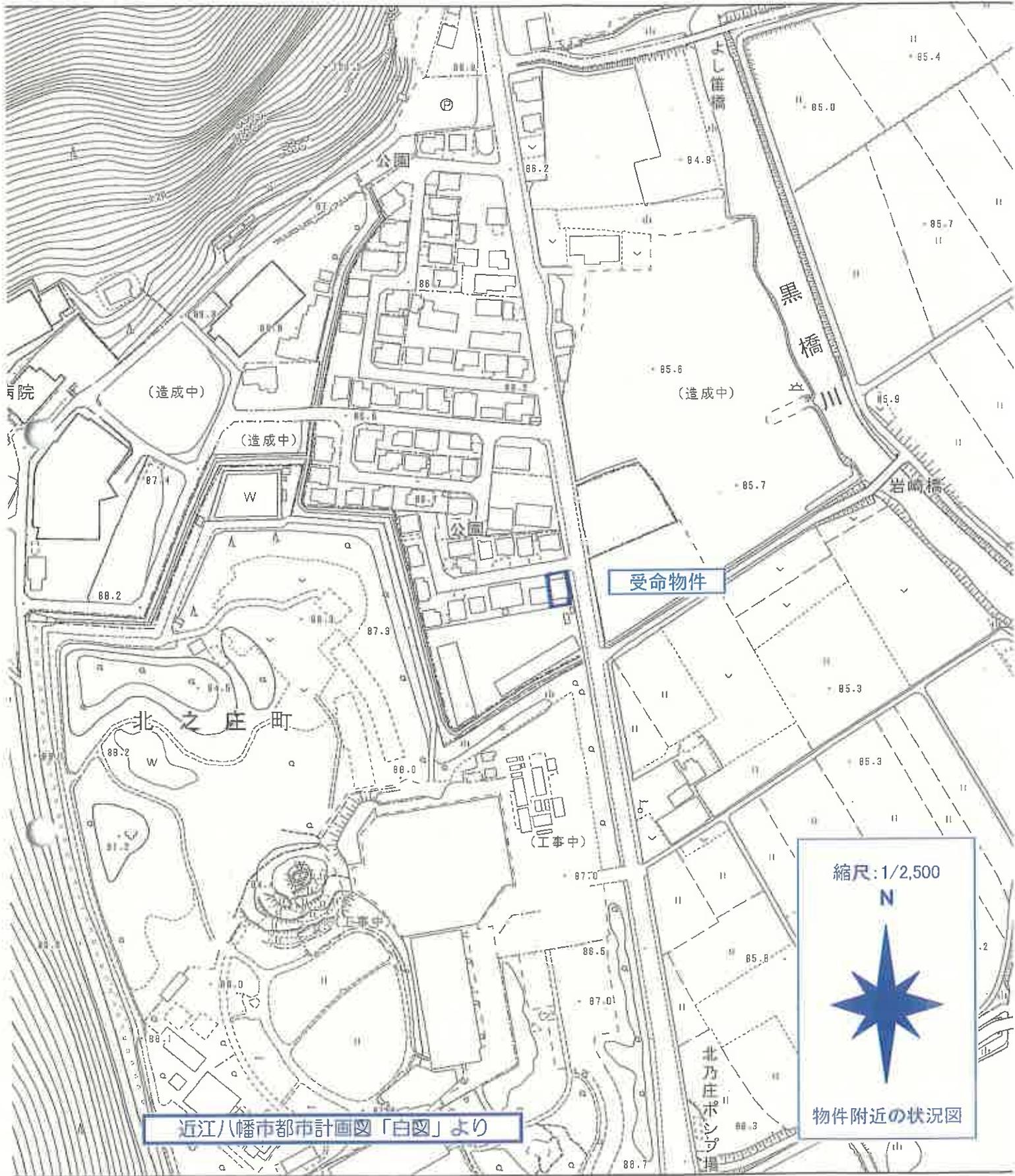
以 上

# 附 属 资 料



近江八幡市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/10,000  
N  
物件位置図



近江八幡市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/2,500

N

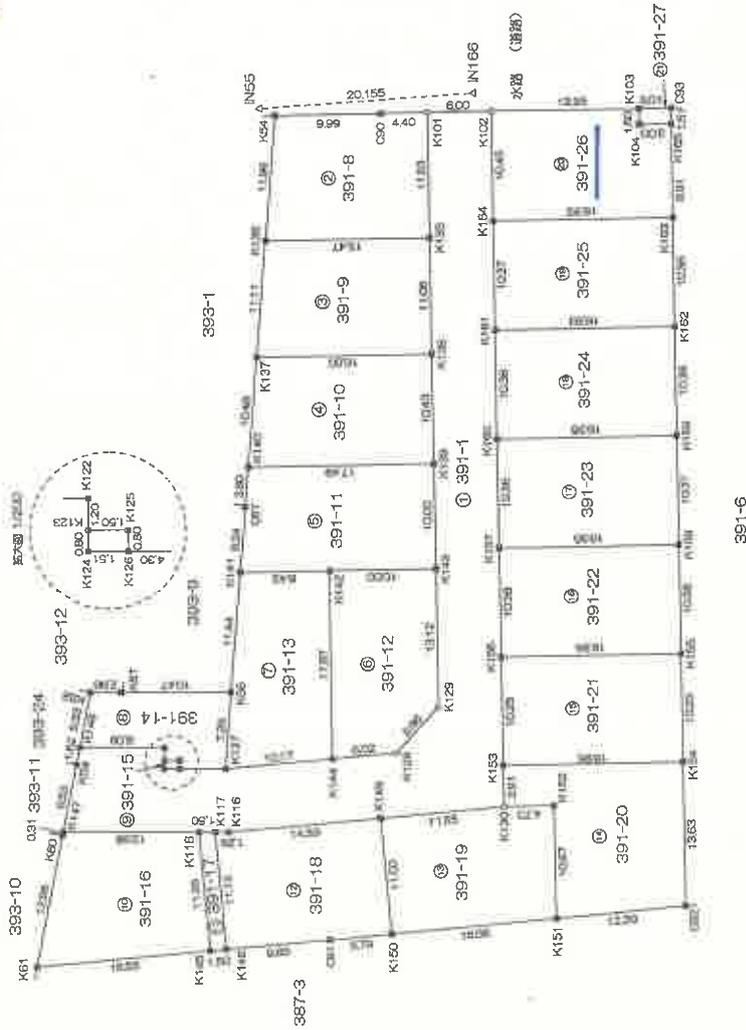
物件附近の状況図



地積測量図 ①/5

地番	391-1、 391-8~391-27
土地の所在	近江八幡市北之庄町字川東

物件1



記号	説明
⊕	境界の位置
⊗	境界の位置
⊙	境界の位置
⊚	境界の位置
⊛	境界の位置
⊜	境界の位置
⊝	境界の位置
⊞	境界の位置
⊠	境界の位置
⊡	境界の位置
⊣	境界の位置
⊥	境界の位置
⊦	境界の位置
⊧	境界の位置
⊩	境界の位置
⊫	境界の位置
⊭	境界の位置
⊮	境界の位置
⊯	境界の位置
⊰	境界の位置
⊱	境界の位置
⊲	境界の位置
⊳	境界の位置
⊴	境界の位置
⊵	境界の位置
⊶	境界の位置
⊷	境界の位置
⊸	境界の位置
⊹	境界の位置
⊺	境界の位置
⊻	境界の位置
⊼	境界の位置
⊽	境界の位置
⊾	境界の位置
⊿	境界の位置
⊠	境界の位置
⊡	境界の位置
⊣	境界の位置
⊥	境界の位置
⊦	境界の位置
⊧	境界の位置
⊩	境界の位置
⊫	境界の位置
⊭	境界の位置
⊮	境界の位置
⊯	境界の位置
⊰	境界の位置
⊱	境界の位置
⊲	境界の位置
⊳	境界の位置
⊴	境界の位置
⊵	境界の位置
⊶	境界の位置
⊷	境界の位置
⊸	境界の位置
⊹	境界の位置
⊺	境界の位置
⊻	境界の位置
⊼	境界の位置
⊽	境界の位置
⊾	境界の位置
⊿	境界の位置

測量年月日	平成23年 8月 1日
座標系	任意 座標

※縮尺1/500  
地積測量図写し  
A3をA4に縮小

地積測量図写し

地積測量図

地番 391-1、391-8~391-27

土地の所在 近江八幡市北之庄町字川東

物件1

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub> )
391-21						
K164	990.173	926.482	-10.015	-991.6	582595	
K153	973.207	926.724	10.497	1021.5	753879	
K154	973.365	936.979	10.015	974.8	250476	
K155	990.331	936.739	-10.497	-1039.5	504507	
K156				-348.	082748	
合計				174.	0413740	
合計面積					174.04	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub> )
391-22						
K156	990.331	936.739	-10.142	-1004.3	937002	
K157	973.365	936.979	10.626	1034.2	976490	
K158	973.530	947.365	10.142	987.3	541260	
K157	990.486	947.121	-10.626	-1052.4	904236	
合計				-352.	323488	
合計面積					176.1617440	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub> )
391-23						
K157	990.486	947.121	-10.122	-1002.5	693292	
K158	973.530	947.365	10.622	1034.0	835660	
K159	973.701	957.743	10.122	985.5	801522	
K160	990.657	957.487	-10.622	-1052.2	758654	
合計				-351.	820764	
合計面積					175.9103920	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub> )
391-24						
K160	990.657	957.487	-10.126	-1003.1	392762	
K159	973.701	957.743	10.640	1036.0	178640	
K162	973.880	966.127	10.126	986.1	508880	
K161	990.816	967.869	-10.640	-1054.2	282240	
合計				-351.	987502	
合計面積					175.9337510	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub> )
391-25						
K161	990.816	967.869	-10.119	-1002.6	067104	
K162	973.880	966.127	10.640	1036.2	083200	
K163	974.053	978.509	10.119	985.6	442307	
K164	990.990	978.246	-10.640	-1054.4	133600	
合計				-351.	675197	
合計面積					175.9375985	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub> )
391-26						
K164	990.990	978.246	-10.191	-1009.9	179090	
K163	974.053	978.509	8.178	8939.	858434	
K165	974.161	987.424	8.864	8634.	963104	
K104	977.166	987.373	1.450	1416.	890700	
K103	977.192	988.874	1.327	1296.	733784	
K102	991.142	988.700	-10.628	-1053.3	857176	
合計				-344.	590244	
合計面積					172.2951220	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub> · (Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n</sub> )
391-27						
C93	874.181	988.942	1.450	1412.	562450	
K103	877.192	988.874	-1.568	-153.3	214248	
K104	877.166	987.373	-1.450	-1416.	890700	
K165	974.161	987.424	1.569	1528.	458809	
合計				-9.	083889	
合計面積					4.5419445	

総合計面積 3553.4577340 m<sup>2</sup>

地番	面積
391-1	634.3001550
391-8	176.0669936
391-9	177.0214605
391-10	177.4268995
391-11	179.7221080
391-12	167.0692240
391-13	169.3514450
391-14	82.6790170
391-15	121.59525
391-16	176.0812520
391-17	16824.6620
391-18	172.5987285
391-19	174.8622860
391-20	191.4547075
391-21	174.0413740
391-22	176.1617440
391-23	175.9108820
391-24	175.9937510
391-25	175.8375985
391-26	172.2951220
391-27	4.5419445

各階平面図

家屋番号 391-26

建物図面

建物の所在 近江八幡市北之庄町字川東391番地26

物件2

1階平面図

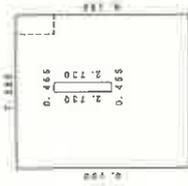


求積表

6.370 x 1.820	㎡	11.693400
7.280 x 6.370	㎡	46.373600
合計		67.967000
床面積		57.96 ㎡

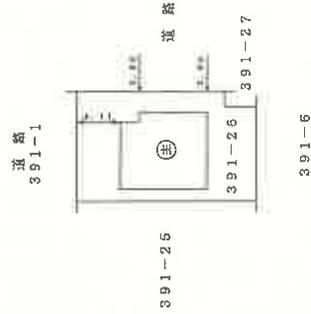


2階平面図



求積表

7.280 x 8.190	㎡	59.623200
-0.455 x 2.780	㎡	-1.242150
合計		58.381050
床面積		58.38 ㎡

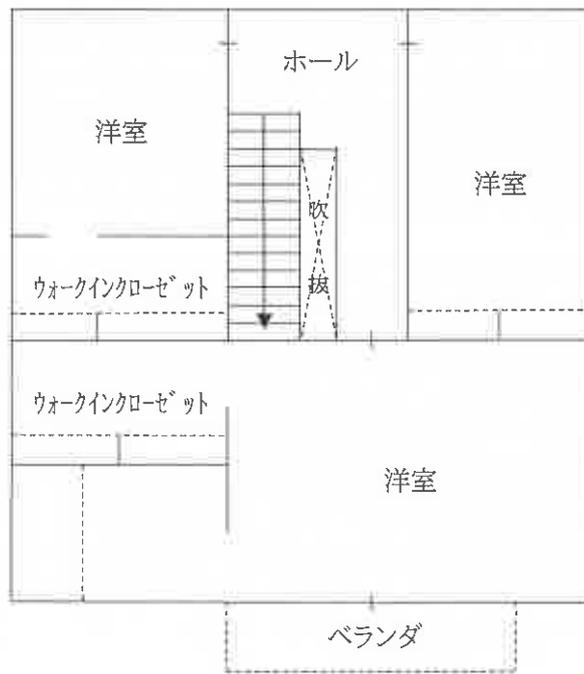
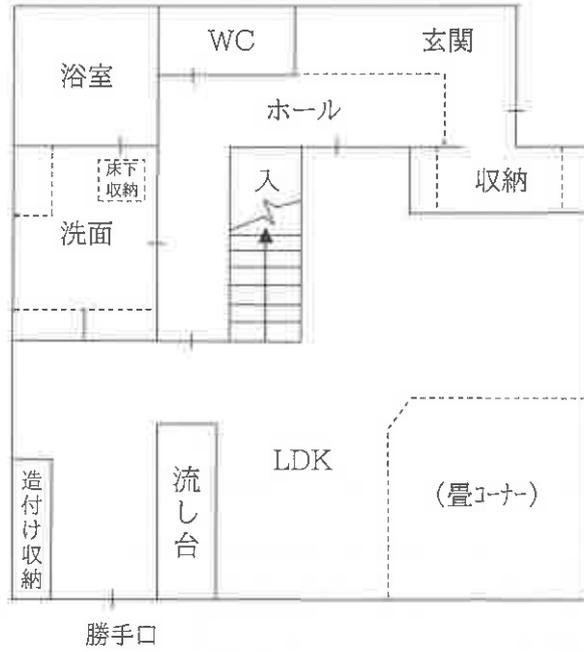


※縮尺1/250  
各階平面図写し  
A3をA4に縮小

※縮尺1/500  
建物図面写し  
A3をA4に縮小

令和7年(ケ)44号 建物間取図

物件2





近江八幡市都市計画図「白図」より

受命物件

縮尺: 1/2,500

N

写真撮影位置図

①			
②			
③			

現況写真