

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 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 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 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 |
| | 地 番 | 452番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 |
| | 地 番 | 583番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 452番地、583番地
2 |
| | 家屋 番号 | 452番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造波板スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約29平方メートル |



物件明細書

令和 8年2月5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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 彦根市南三ッ谷町字上高山
地 番 452番
地 目 宅地
地 積 112.39平方メートル
- 2 所 在 彦根市南三ッ谷町字上高山
地 番 583番2
地 目 宅地
地 積 201.24平方メートル
- 3 所 在 彦根市南三ッ谷町字上高山 452番地、583番地
2
家屋 番号 452番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造波板スレート葺平家建
床 面 積 約29.00平方メートル

令和7年(ケ)第35号
令和7年9月18日受理
令和7年10月24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 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 |
| | 地 番 | 452番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 |
| | 地 番 | 583番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 452番地、583番地
2 |
| | 家屋 番号 | 452番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |



その他の事項

- 1 表札表示等
なし
- 2 物件1土地及び物件2土地（以下、「目的土地」という。）の状況等
物件1土地及び物件2土地は地続きの土地である。
 - (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）が存し、物件2土地については地積測量図（7枚目）が存するが、物件1土地については地積測量図が存しない。
そのため、上記図面及び市役所備付け地番図等を参考に、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、9枚目の土地建物位置関係図に記載の形状に概ね合致していると認められ、目的土地の現況面積は、物件1土地と物件2土地の各公簿記載の面積を合算した数値に概ね合致していると認められたが、物件1土地の地積測量図が存しないため、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による実測を行う必要があると思料される。
 - (2) 目的土地の状況
ア 目的土地は、地続きの物件1土地と物件2土地が、物件3建物(主建物及び未登記附属建物を含む)の敷地等として一体利用されている。
イ 南東側の擁壁が傾いているほか（写真⑤、⑥）、玄関(ポーチ)付近の地盤が沈下しているように見受けられた(写真⑧)。
ウ 目的土地の主に北側で、小型犬4匹が飼われており、排泄物が散乱している。
- 3 物件3(主)建物及び附属建物(未登記)(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 物件3(主)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⑪乃至⑳のとおりである。
 - (2) 附属建物(未登記)の存在・形状・間取り・使用状況等について
ア 物件3(主)建物の北東側に近傍して、倉庫(未登記)が存し(写真⑦、⑨、⑩)、使用状況等から、物件3建物の附属建物と認めた。
イ 附属建物(未登記)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㉑乃至㉓のとおりである。
- 4 目的建物の損傷等について
ア 主建物1階の和室の天井に雨漏り跡が見受けられた(写真⑬)ほか、建具にも雨染みが見受けられた。
イ 主建物1階の洗面のクロス壁に剥がれや汚れ等の損傷が見受けられた(写真⑮)。
ウ 主建物2階中央付近の建具の開閉に、難がある箇所が存した(写真⑰)。
エ 主建物2階南西側の洋室の床に汚れや傷み等の損傷が見受けられた(写真⑳)。
オ 主建物1階のLDKには、生活雑品等が散乱しており(写真⑭)、維持管理状況がやや劣る。
カ 附属建物(未登記)内には、犬の排泄物が散乱しており(写真㉒)、維持管理状況が相当に劣り、犬の排泄物等の臭いも激しい。
キ その他、目的建物には経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。
- 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5.0mの舗装法外道路に概ね等高に接面する(写真④)。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件所有者	1 私は主建物を住居として使用し、倉庫(未登記附属建物)では、現在、小型犬を4匹飼っています。 2 倉庫は、私が目的物件を買った時にはありました。 3 以前、倉庫で犬のブリーダーをしていたことがありますが、現在はしていません。 4 目的建物1階の和室には、雨漏り跡が見受けられますが、現在は雨漏れしていないとは思いますが、わかりません。

(調査経過用)

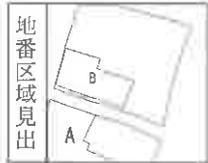
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月18日(木) 15:00-15:20	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和7年9月18日(木) 15:40-16:00	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年9月18日(木) 16:20-16:40	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者と面談、占有状況等確認
令和7年10月1日(水) 17:40-18:00	物件所在地	附属建物(未登記)の確認
令和7年10月20日(月) 13:30-14:20	物件所在地	目的物件所有者立会いのうえ立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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)



(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。



A B 南三ツ谷町 南三ツ谷町

請求部	所在	彦根市南三ツ谷町字上高山		地番	452番		
出縮	方尺	不明	精度	区分	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			座標系	番号又は記号		備付年月日	(原図)
						補記事項	

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。

令和7年9月18日
 大津地方法務局彦根支局
 登記官

請求番号：8-7
 (1/1)

A4判に縮小

((5 枚目))

登記年月日：平成6年12月5日

044242

H.6.12.5
地積測量図

地番 583-2

土地の所在 彦根市南三ツ谷町字上高山

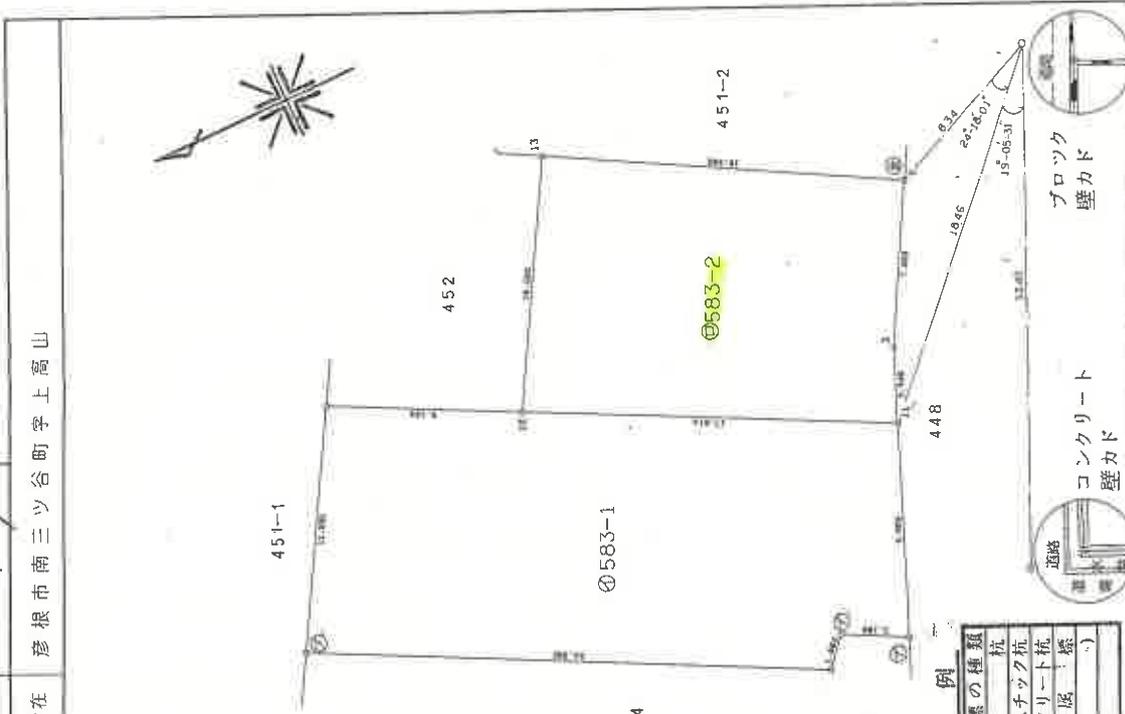
座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
583-2	12	()	119.141	87.256		
	11	()	101.540	86.570	17.614	12- 11
	3	()	101.711	90.112	3.546	11- 3
	2	()	101.171	97.952	7.859	3- 2
	13	()	118.118	99.282	16.999	2- 13
12	()	119.141	87.256	12.069	13- 12	
		倍面積	402.499608			
		面積	201.2498040	m ²	地積	201.24 m ²
583-1	①	簿	525.6100000	m ²		
		総計	201.2498040	m ²		
		残地	324.3801960	m ²		324.36 m ²

*公式 $A=1/2\sum(X2-X1)(Y1+Y2)$

凡例

記号	境界線の種類
④	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
⑤	金属
③	刻ミ()



申請人

平成6年12月5日(印刷)

土地家屋調査士

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。
令和7年9月18日 大津地方方法務局彦根支局 登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-8

(7枚目)

登記年月日：平成7年4月14日

136814

各階平面図

452番

建物図面

H7.4.14

彦根市南三ツ谷町字上高山452番地、583番地2

家屋番号

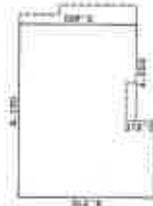
建物の所在



1階

求積表

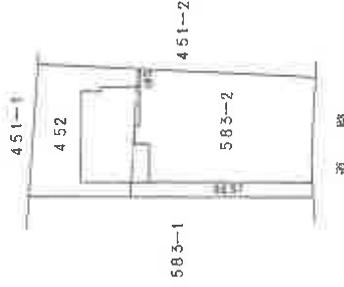
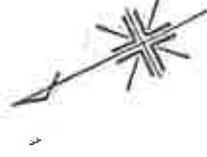
1.820 x 8.645	=	15.733900
3.185 x 9.100	=	28.983500
0.455 x 3.640	=	1.656200
1.365 x 3.640	=	4.966600
合計		51.342200
床面積		51.34 m ²



2階

求積表

5.460 x 8.190	=	44.717400
0.910 x 3.640	=	3.312400
合計		48.029800
床面積		48.02 m ²



道

製作者 土地調査士 家屋

平成7年4月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
令和7年9月18日 大津地方法務局彦根支局

登記簿

(8 枚目)

A4判に縮小

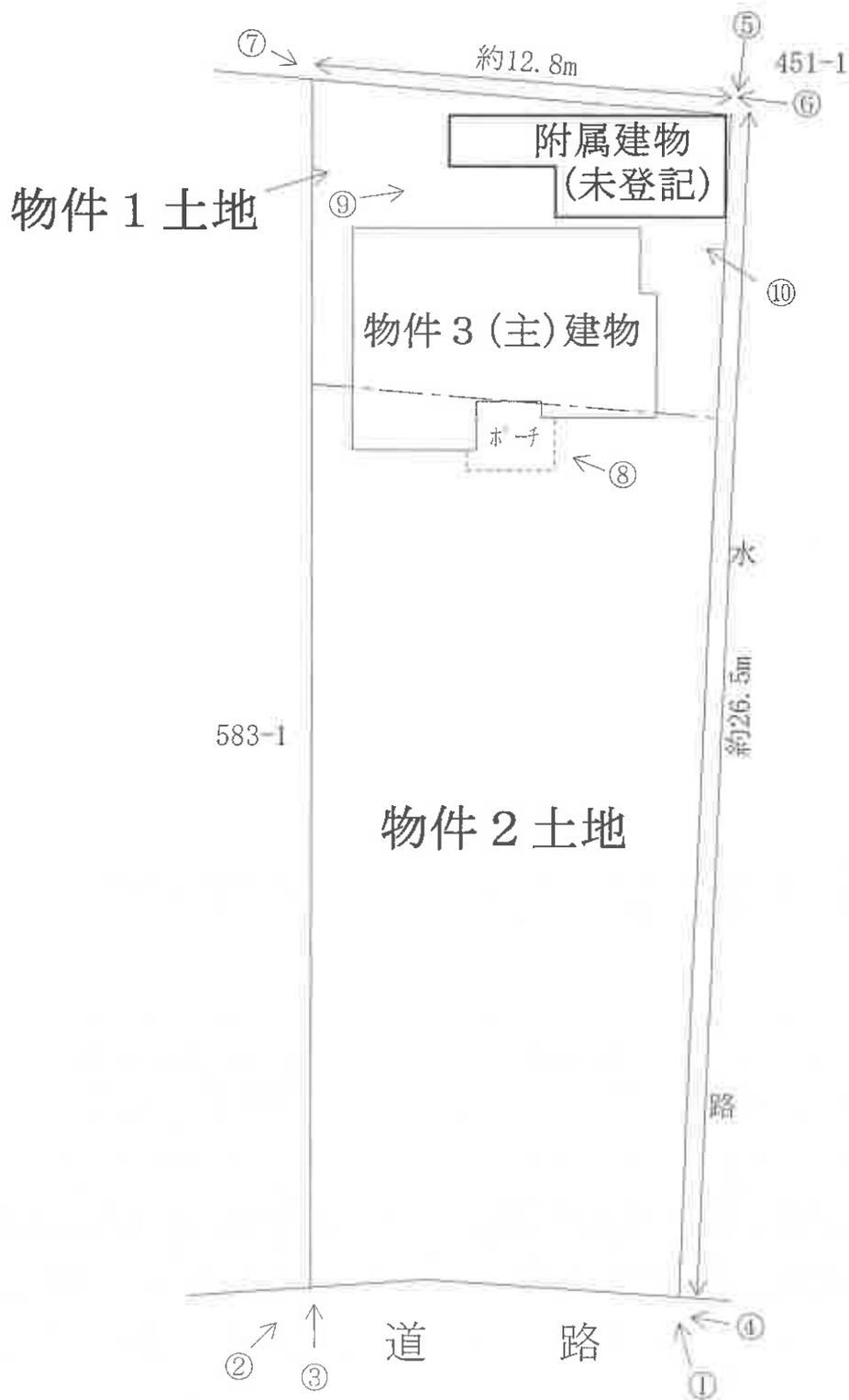
請求番号：8-11

(8 枚目)

【 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
- 附属建物(未登記) 約29.0m²



【間取図略図】一物件3建物

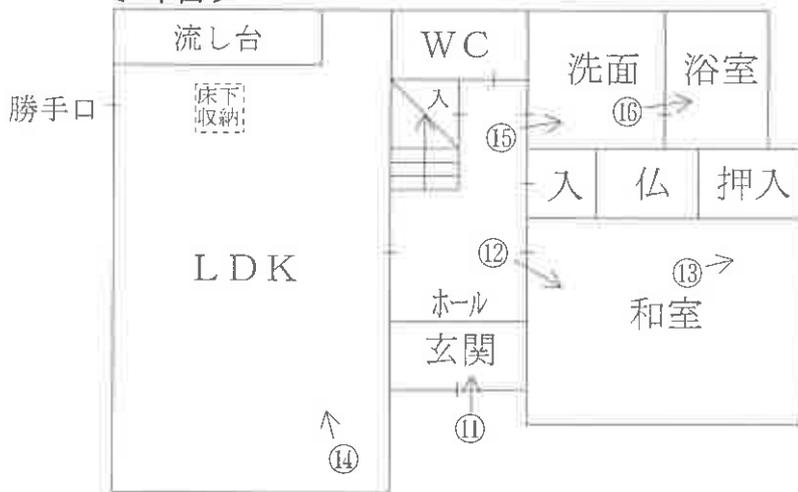
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

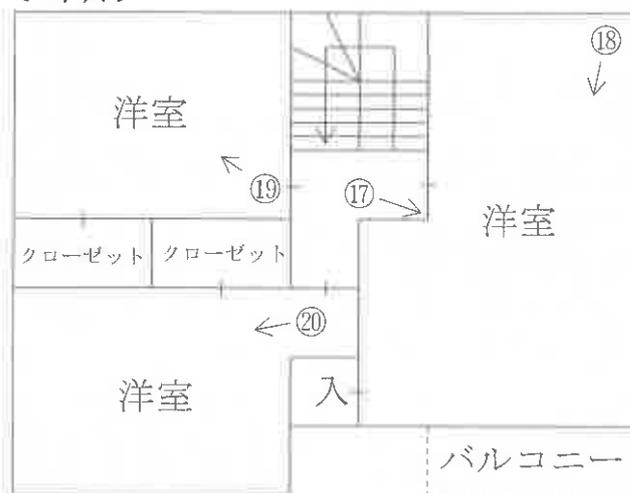


(主建物)

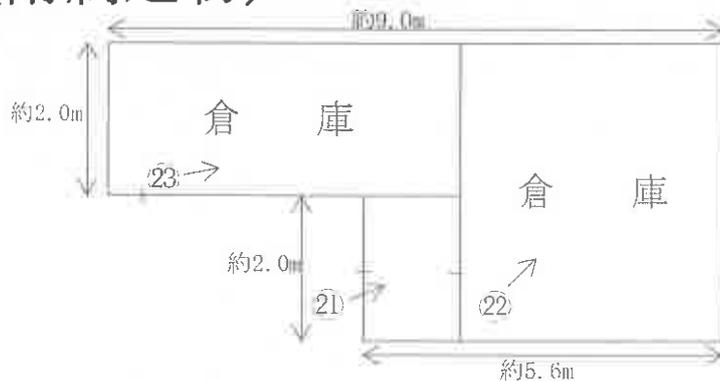
[1階]



[2階]



(附属建物) - 床面積 約29.0㎡



(10 枚目)

現況写真

物件3(主)建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨
附属建物
(未登記)



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 35号
令和 7 年 10 月 20 日 現地調査
令和 7 年 10 月 22 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 340,000 円
物件2 (土地)	金 610,000 円
物件3 (建物)	金 1,360,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	未登記附属建物あり(※下記参照)
番号	特記事項		
1 2			
3	【建物】 ①未登記附属建物:鉄骨造波板スレート葺平家建 倉庫 約29㎡		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 |
| | 地 番 | 452番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 |
| | 地 番 | 583番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市南三ッ谷町字上高山 452番地、583番地
2 |
| | 家屋 番号 | 452番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02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・2)

位置・交通	JR東海道本線「稲枝」駅の北西方・道路距離約 5,200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほか、農地が多い既成住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域(田園集落景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第5種地域)
画地条件	規模 313.63 m ² (公簿) 間口 11.5m、奥行 26.5m、ほぼ長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接面道路の状況	南西側:幅員約5m舗装道路(法外道路)に概ね等高に接面。	
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(※後記特記事項参照)
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。 昭和45年、平成元年の住宅地図では、住宅ないし農地の表示が、平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地のうち物件2及び分筆前地番にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、平成13年に個人の所有となる以前は法人等の名義であり、その後、平成17年に現所有者名義となっている。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	

特記事項

- ①物件1の地積測量図はない。現地において本件土地範囲を測り、机上概測したところ、登記数量と概ね一致するものと思われるが、正確には、測量することが望ましい。
- ②本件土地は、市街化調整区域に存する。建物再建築可能性について、彦根市担当課での確認によれば、本件建物は既存宅地の認定を受けていることを根拠として建築されている。したがって、建物再建築に際しては、いわゆる60条証明を受けることで、再建築は可能である、とのことであった。
- ③本件土地が接面する道路は、建築基準法上の道路に該当していない。彦根市担当課での確認によれば、建物建築に際しては、法第43条但書きによる許可等を受ける必要がある、とのことである。
- ④以上のとおり、買受人におかれては、上記②③について、事前に彦根市担当課での確認されたい。
- ⑤下水道について、彦根市担当課での確認によれば、当地域は農業集落排水であるとのことであり、西方にある本管から本件土地に引込を行っている模様である。ただし、現時点では休止中であり、また、利用可能か否かの確認はできない、とのことであった。
- ⑥南東側の擁壁が傾いているほか、玄関付近の地盤が沈下しているように見受けられた。
- ⑦敷地内で小型犬を複数飼っており、排せつ物が散乱しているため、土地の維持管理の状況が劣っている。

(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 3)

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7年4月11日 新築 経過年数：30年 経済的残存耐用年数：2年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：リシン吹付 内壁：ビニールクロス貼ほか 天井：ビニールクロス貼、合板ほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、給排水等 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・1階和室の天井に雨漏り跡があるほか、建具にも雨染みがある。また、建物内部の維持管理の状況がやや劣る。 ・2階建具の開閉に難のあるところがあり、また、前記のとおり、玄関付近の地盤が沈下している可能性もあるため、建物自体が傾いていることも完全には否定できないことに留意されたい。 ②電気温水器があるが、稼働の有無は確認することができなかった。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不詳 経過年数 : 相当年が経過していると推定される 経済的残存耐用年数 : 概ね満了している
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : 波板スレート葺 外壁 : 鋼板ほか 内壁 : 合板、ビニールクロス貼りほか 天井 : 確認することができなかった 床 : 確認することができなかった 設備 : 特別なものはない 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 : 倉庫 間取り : (附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	相当に劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①内部の維持管理の状況が相当に劣り、犬による排せつ物が認められた。これにより、内部まで立ち入ることができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	10,300	0.90	112.39	0.90	940,000
2	10,300	0.90	201.24	0.90	1,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根(県) -16

公示価格等 12,100円/㎡ × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/116 = 標準画地価格 10,300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 : 標準的

◇地域格差 : 街路条件 100/101 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/115 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/116

イ個別格差 : 地盤の状態 0.95 接面道路の状況 0.95 (相乗積 90/100)

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3(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
3主	150,000	99.36	0.08	1,190,000
3附	90,000	29.00	0.01	30,000
計				1,220,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経過年数 30年、経済的残存耐用年数 2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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.25) = 0.08$$

(物件3 未登記附属建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

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実施して、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	940,000	0.40	法定地上権	380,000
2	1,680,000	0.40	法定地上権	670,000
			計	1,050,000

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	940,000	-380,000		1.00	0.60	1.00	340,000
2	1,680,000	-670,000		1.00	0.60	1.00	610,000
3	1,220,000	+1,050,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,360,000
	一 括 価 格(合計)						2,310,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合不要

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

地価調査価格【彦根(県)ー16】

所 在： 彦根市田附町字二之坪1170番

価 格： 12,100 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 稲枝 」駅の 北西 方・道路距離約 5,400 m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 242 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南西側5.5m市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 農家住宅、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
4. 地 積 測 量 図 写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建 物 間 取 図
8. 写 真 撮 影 位 置 図
9. 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	:	800,104 円
物件2	:	1,432,627 円
物件3	:	1,698,058 円

以 上





1/2,500

南三ツ谷町

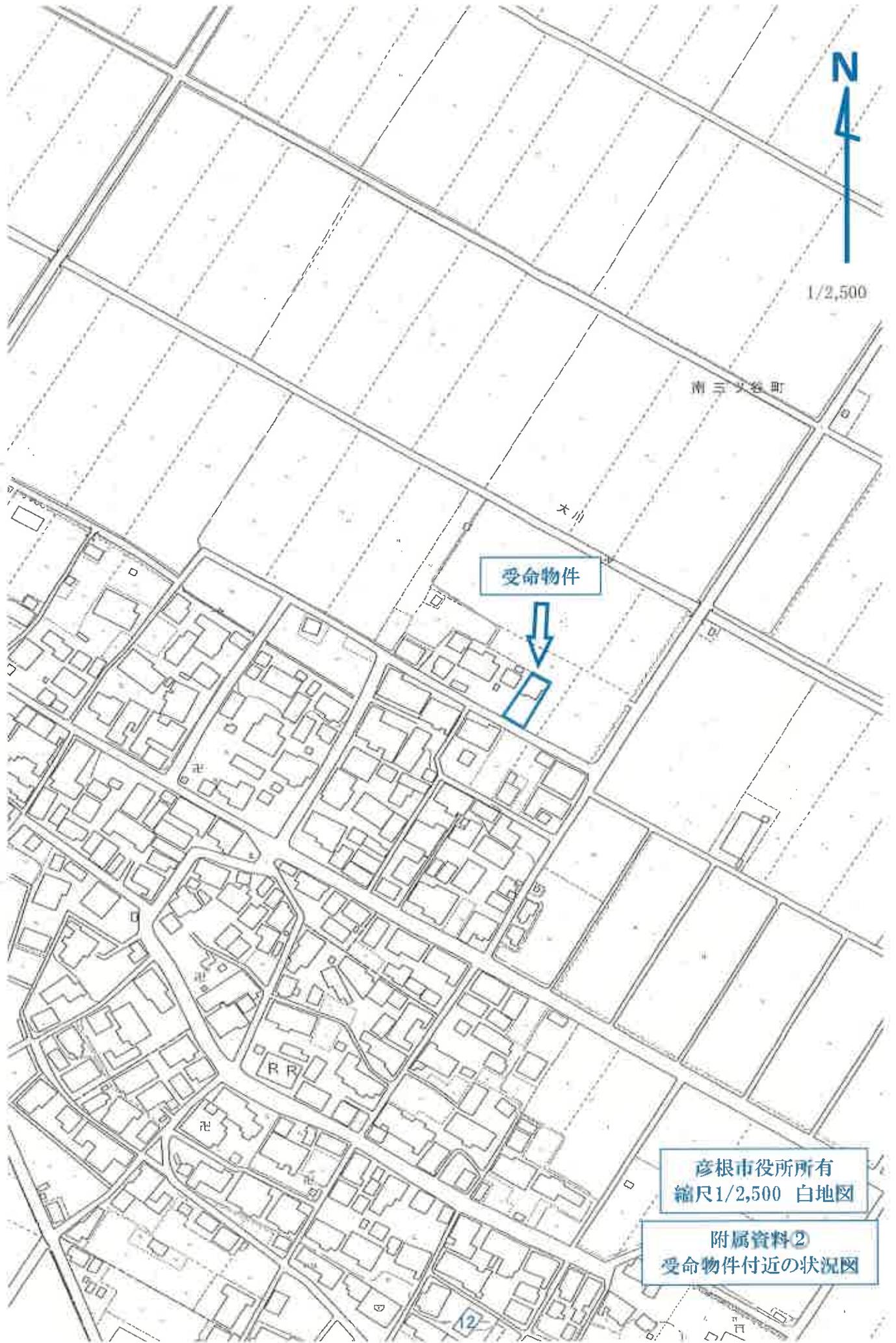
大川

受命物件



彦根市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

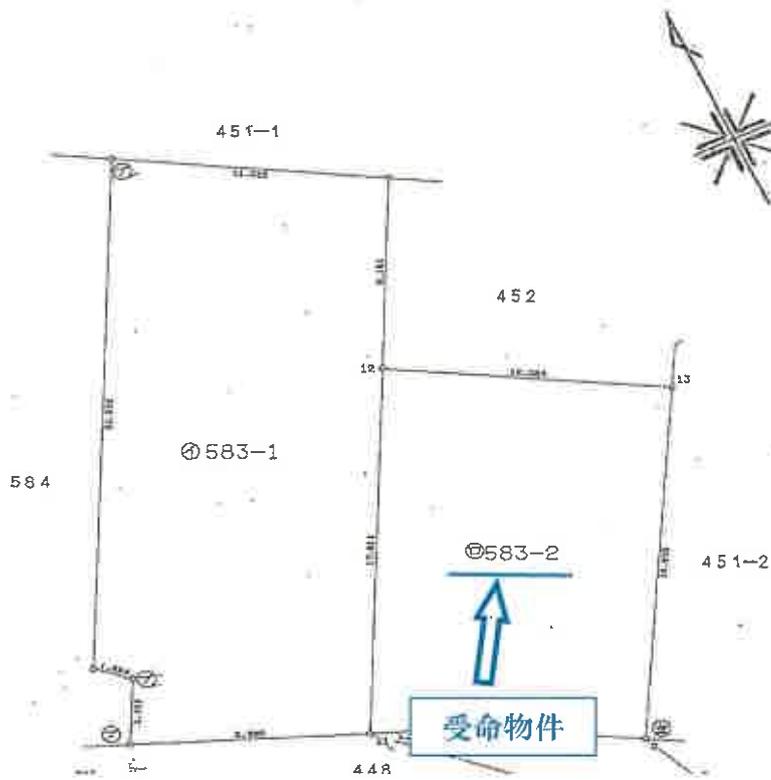
附属資料2
受命物件付近の状況図





縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



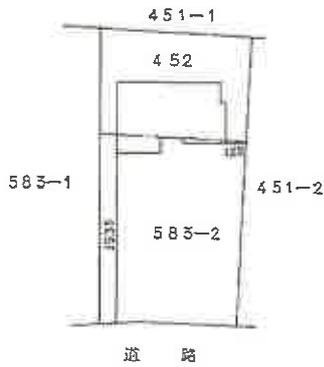
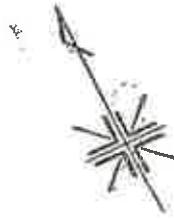
縮尺1/250
A3をA4に縮小

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
583-2	12	()	119.141	87.256		
	11	()	101.540	86.570	17.614	12- 11
	3	()	101.711	90.112	3.546	11- 3
	2	()	101.171	97.952	7.859	3- 2
	13	()	118.118	99.282	16.999	2- 13
	12	()	119.141	87.256	12.069	13- 12
		倍面積	402.499608			
		面積	201.2498040		m ²	地積 201.24 m ²
583-1		公積	525.6100000		m ²	
		総計	201.2498040		m ²	
		雑地	324.3601960		m ²	324.36 m ²

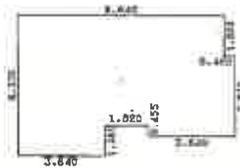
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階



求 積 表

1.820	x	8.645	=	15.733900
3.185	x	9.100	=	28.983500
0.455	x	3.640	=	1.658200
1.365	x	3.640	=	4.968600
合 計				51.342200
床面積				51.34 m ²

2 階



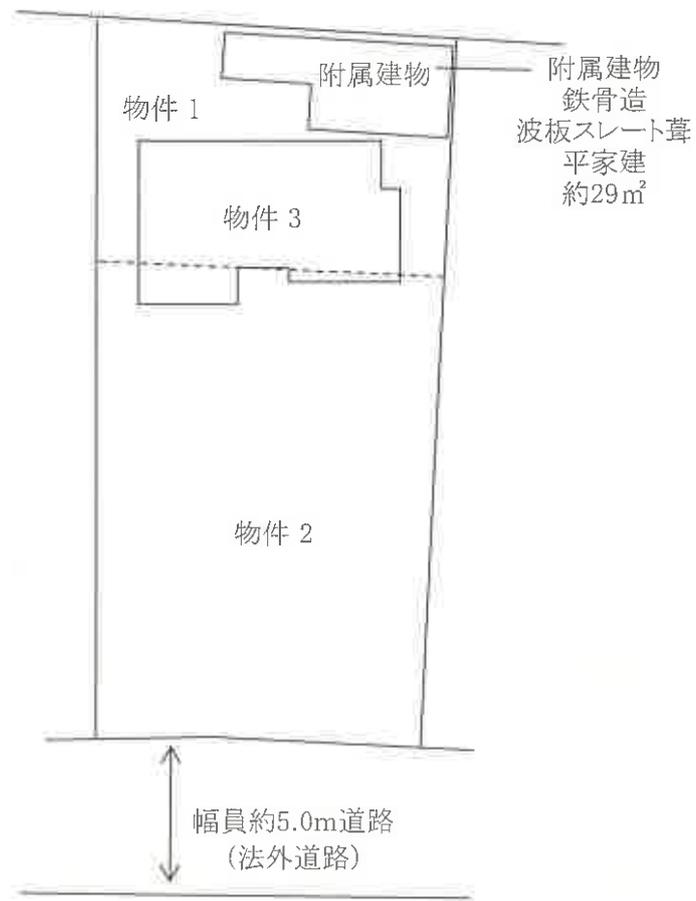
求 積 表

5.450	x	8.190	=	44.717400
0.910	x	3.640	=	3.312400
合 計				48.029800
床面積				48.02 m ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

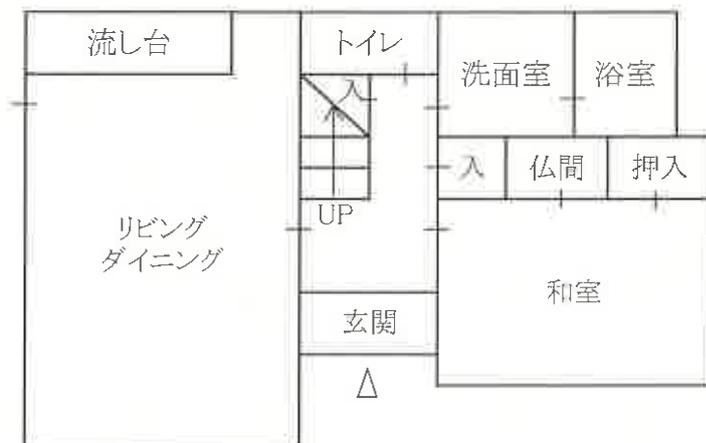


令和7年(ケ)35号

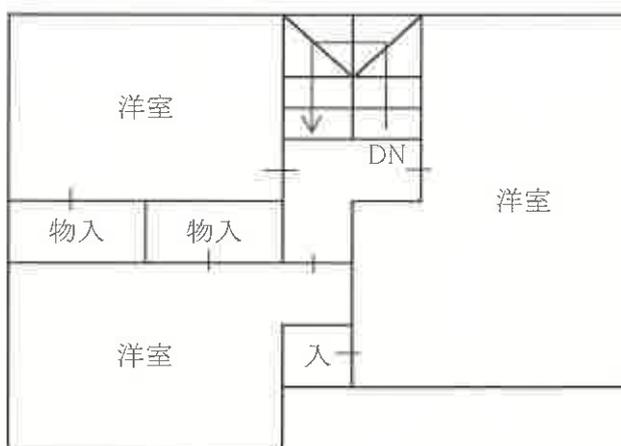
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)

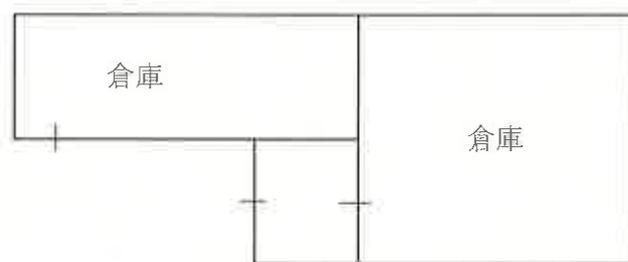
1階



2階



附属建物





南三ノ谷町

大川

受命物件



②

①

附属資料⑧
写真撮影位置図

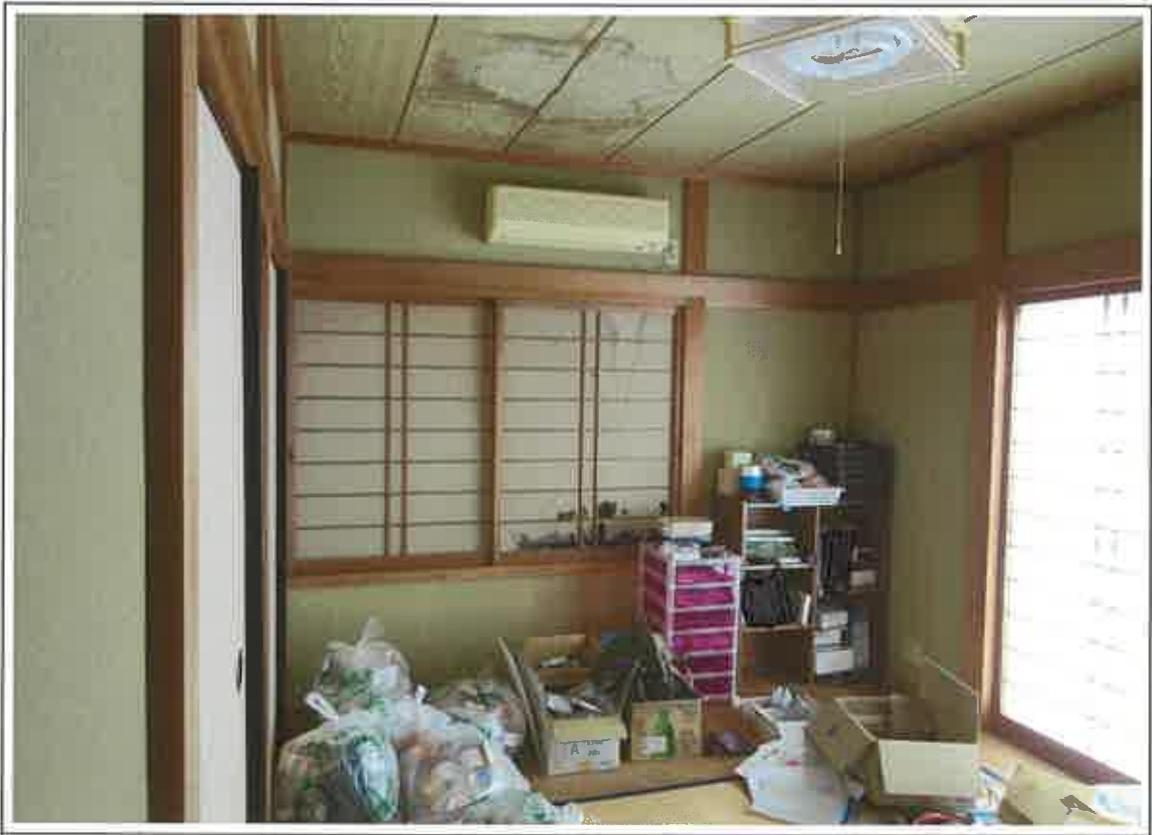


1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真