

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 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 704番3
地 目 宅地
地 積 19.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番5
地 目 宅地
地 積 79.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番6
地 目 宅地
地 積 122.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸 706番地6、706
番地5
家屋 番号 706番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 90.45平方メートル
2階 55.18平方メートル

共有者 B 持分5分の4
共有者 A 持分5分の1



物件明細書

令和 8年 2月 6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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件建物共有持分権者A及び同Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(704番2及び704番4)との境界が不明確である。

《 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 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 704番3
地 目 宅地
地 積 19.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番5
地 目 宅地
地 積 79.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番6
地 目 宅地
地 積 122.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸 706番地6、706番地5

家屋 番号 706番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 90.45平方メートル
 2階 55.18平方メートル

共有者 B 持分5分の4
共有者 A 持分5分の1



令和7年(ケ)第31号
令和7年10月6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 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 704番3
地 目 宅地
地 積 19.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番5
地 目 宅地
地 積 79.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番6
地 目 宅地
地 積 122.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸 706番地6、706
番地5

家屋 番号 706番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 90.45平方メートル
 2階 55.18平方メートル

共有者 B 持分5分の4
共有者 A 持分5分の1



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・2・3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2・3) <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"/> 物件2及び物件3については、地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件1については、土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物をBと共有し、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
建物	物件4
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"/> 建物共有者(A及びB) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記両名が本建物の居宅(空き家)を共有し、占有している <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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input 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

(3 枚 目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等
なし
- 2 物件1土地、物件2土地及び物件3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
物件1土地乃至物件3土地は、地続きの一体土地である。
目的土地については、法務局備付けの公図（6枚目）が存し、物件2土地及び物件3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の地番図等を参考に、現地で目的土地に隣接する道路や隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、物件1土地の南側隣接地（704番2及び704番4）所有者（C）立会いのうえ、物件1土地と上記南側隣接地（704番2及び704番4）との境界を確認し、目的土地を簡易計測して作成したものが9枚目の土地建物位置関係図である。
簡易計測の結果、目的土地の形状は物件2土地及び物件3土地の地積測量図（7枚目）及び物件3土地については土地建物位置関係図（9枚目）に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、物件1土地乃至物件3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、同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
目的土地は、地続きの物件1土地乃至物件3土地が一体となって、物件4建物（以下、「目的建物」という。）の敷地及び接面道路からの出入り通路として利用されている。
- 3 目的建物の状況等
 - (1) 目的建物の形状及び間取り等について
 - ア 同建物の外観は写真①のとおりで、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⑤乃至⑭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おり、建物内はオール電化である。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 添付写真のとおり、建物内の殆どの部屋に、生活雑品やゴミ等が散乱しており、管理状態が悪いうえ、悪臭も存する。
 - イ 上記状況から、建物内の床や畳の全体の損傷状況等は確認できなかったが、経年相当の傷みや損傷等は見受けられた。
- 4 目的外動産について
目的土地の北西側にスチール製の物置が据え置かれていた（写真④）。
- 5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
目的土地は北東側で、幅員約2.7mの舗装道路（建築基準法第42条2項道路）に概ね等高に接面する（写真⑮）。

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	1 目的建物にはAが住んで居られましたが、数ヶ月くらい前からは、出入りする方を見かけたこともなく、空き家になっていると思います。
■ B	[R7.10.7、目的建物共有者宛に占有状況等照会書郵送するも現在まで回答が無い。]
■ C	1 私は物件1土地の南側隣接地(704番2及び704番4)の所有者です。 2 物件1土地と上記南側隣接地との境界は、杭等で明示されていませんが、執行官に指示説明した辺りで、幅が約1.6m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10月6日(月) 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10月6日(月) 16:40-17:00	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10月6日(月) 17:15-17:35	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 近隣住民の方と面談
令和7年10月7日(火)	当 庁	目的建物共有者B宛てに占有状況等照会書郵送 (回答:無)
令和7年10月17日(金) 12:50-13:35	物件所在地	隣接地(704番2及び704番4)所有者(C)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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月17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

(5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。



請求部分	所在 近江八幡市野村町字下ノ木戸				地番	706番6	
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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年10月7日

大津地方法務局彦根支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：6-1

(1/1)

(6枚目)

1枚目

登記年月日：平成12年6月26日

0718076

地積測量図

706-2

706-5, 706-6

近江八幡市野村町字下ノ木戸

~HD, 6.26

求積表

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _{n-1}	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}
M13	-96925.637	3147.701	-4.010			368671.804370				
M3	-96914.396	3138.964	-12.958			1255816.743368				
M15	-96918.348	3134.743	4.010			-388642.575480				
M16	-96928.938	3142.974	12.958			-1256005.178604				
合計										
面積										159.206346
面積										79.6031730
面積										79.60

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _{n-1}	Y _{n+1}	-Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1}	-Y _{n-1}
K8	-96925.025	3127.611	0.394			-38188.459850				
M14	-96934.411	3135.137	15.363			-1489203.356193				
M16	-96928.938	3142.974	-0.394			36190.001572				
M15	-96918.348	3134.743	-15.363			1488956.580324				
合計										-245.234147
面積										122.6170735
面積										122.61

合計面積 202.2202465 ㎡

地番	706-2	面積
公積	701.2702465	263.88
面積		263.88

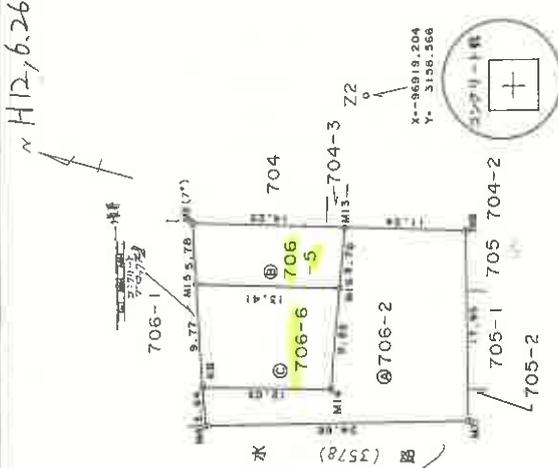
点間距離

Z1 & M14	60.17 m
Z1 & M16	64.82 m
Z2 & M14	27.93 m
Z2 & M16	18.38 m

7° パラスティック

Z1 -96933.722
Y 3145.263

X -96918.204
Y 3138.568



製作者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成12年6月23日作製)

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。
 (大津地方法務局近江出張所管轄)
 令和7年10月7日 大津地方法務局彦根支局

登記官

請求番号：6-2

(7枚目)

A4用紙に縮小

登記年月日 平成22年11月14日

各階平面図

706番6

建物図面

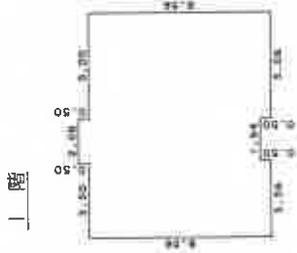
7015600

近江八幡市野村町字下ノ木戸706番地6・706番地5

H12.11.14

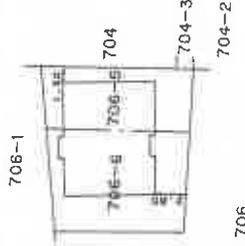
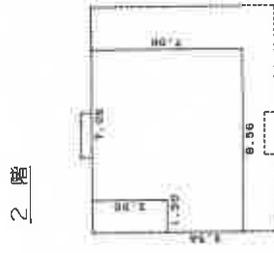
求積表

5.50 x 8.06	44.3300
3.56 x 0.50	1.7800
2.06 x 0.90	1.8540
5.06 x 8.86	44.8316
計	90.4536
床面積	90.4536㎡



求積表

1.50 x 3.56	5.3400
7.06 x 7.06	49.8436
計	55.1836
床面積	55.1836㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

12年11月13日(作製)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大津地方方法務局東近江出張所管轄)
 令和7年10月7日 大津地方方法務局彦根支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

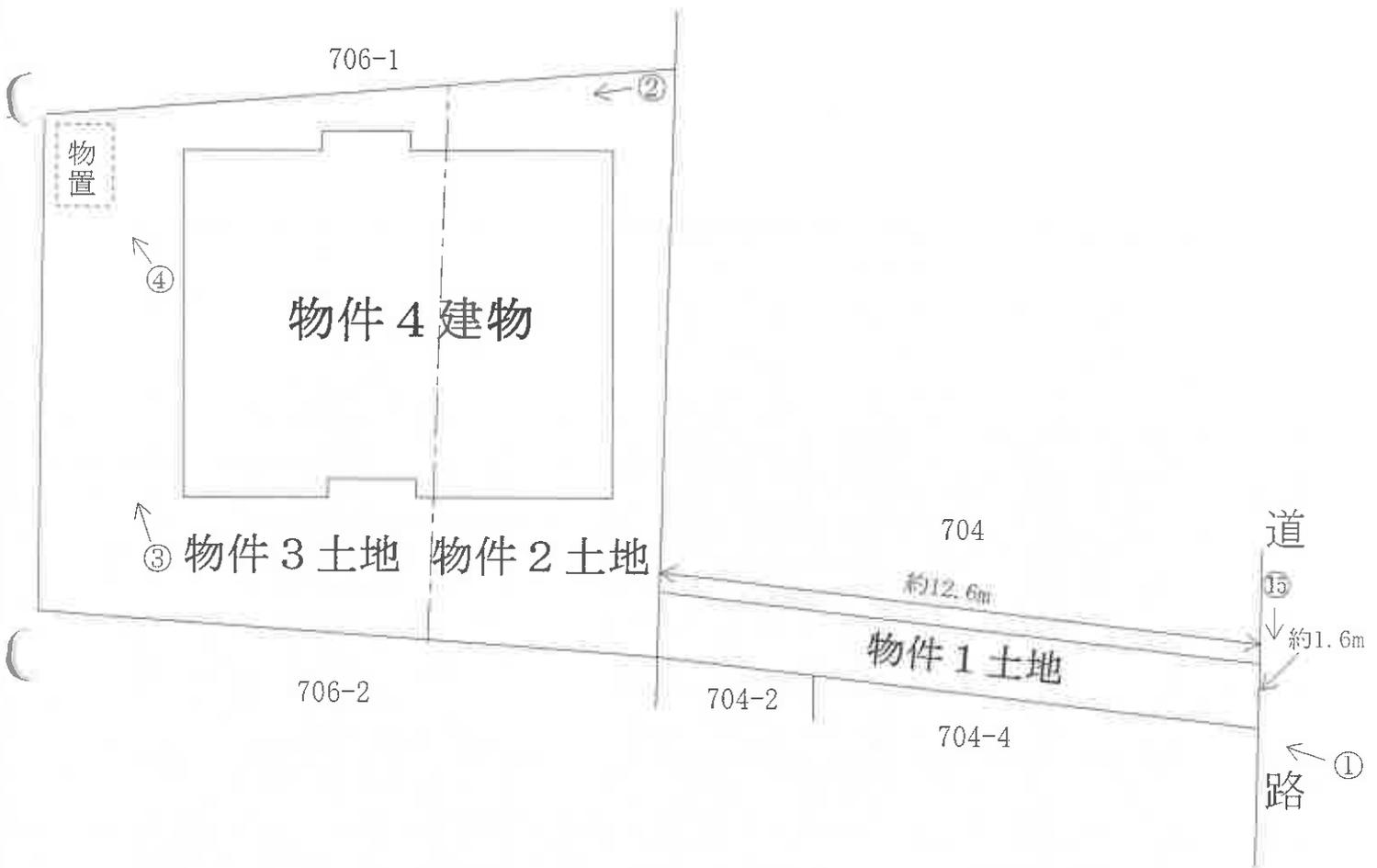
請求番号: 6-3

(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

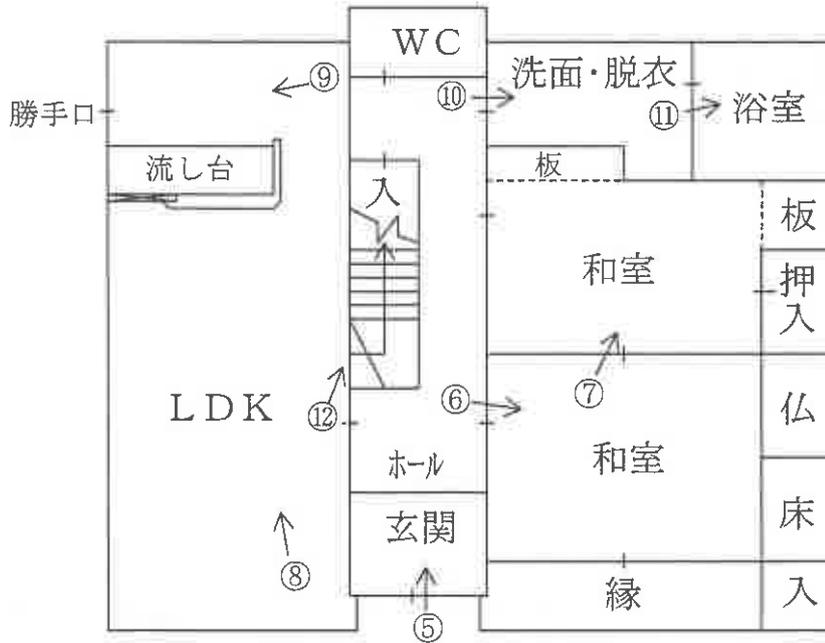


【間取図略図】

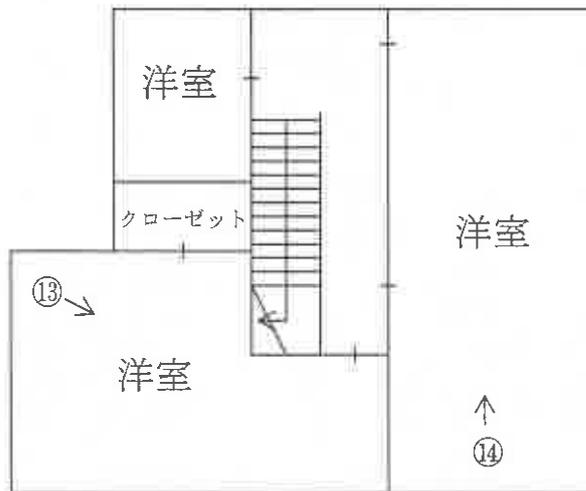
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

物件4建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



(12枚目)

⑦



⑧



⑨



(13 枚目)

⑩



⑪



⑫



(14枚目)

⑬



⑭



⑮



(15枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 10 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 24 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 4,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 40,000 円
物件2 (土地)	金 180,000 円
物件3 (土地)	金 270,000 円
物件4 (建物)	金 3,610,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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。(土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。)
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	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		
1～3	<p>・現地調査により目的土地は公簿面積と概ね合致していると思われるが、物件1土地については、隣接地との境界が不明確であり、正確な範囲・地積等については、専門家による調査を要する。なお、本件評価においては公簿面積を採用する。</p>		

物 件 目 録

1 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 704番3
地 目 宅地
地 積 19.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番5
地 目 宅地
地 積 79.60平方メートル

所有者 A

3 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸
地 番 706番6
地 目 宅地
地 積 122.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 近江八幡市野村町字下ノ木戸 706番地6、706
番地5

家屋 番号 706番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 90.45平方メートル
 2階 55.18平方メートル

共有者 B 持分5分の4
共有者 A 持分5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 1～3)

位置・交通	JR東海道本線「篠原」駅の北西方・道路距離約 5800 m 最寄バス停「下木戸」の北西方・約 200 m	
付近の状況	一般住宅、農家住宅が混在する古くからの住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 221.41 m ² (公簿) 間口約 1.6m、奥行約 12.6m～約28.1m、不整形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約2.7mの舗装道路にほぼ等高接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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 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。 1979年以降の住宅地帯では当該物件は現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件1土地は古くからの宅地であり、物件2、3土地は昭和12年12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、個人名以外での記載は見られない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第34条12号区域 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(野村城遺跡) ・目的土地は、いわゆる旗竿地であり、路地状の敷地(物件1土地)の間口は約1.6m、奥行は約12.6mであるが、物件4建物の建築に際しては、南側隣接地(704番2及び704番4)の一部を通路として使用する承諾を得て、建築基準法で必要とされる2mの道路接面要件を満たしていたものと推定される。なお、滋賀県建築基準条例第3条では、路地状部分の奥行が10mを超え20m以下のものは、路地状部分の敷地の間口が3m以上必要となるが、同規定が制定された際に既に存在していた建物及びこれを改築した建物については、既存不適格として、同規定が適用されないことから、適用除外となったものと推定される。今後、再建築等を検討する場合は、近江八幡市建築課への相談を要する。 ・目的土地の北西側にスチール製物置が設置されている。(目的外動産) 	

(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 4)

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12年11月9日 新築 経過年数：25年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：セメント瓦葺 外壁：ボード貼等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼、板貼等 床：フローリング、畳等 設備：電気、水道、風呂、排水等 その他：太陽光パネル、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	やや優る
保守管理の状態	劣る (建物内のほとんどの部屋に、生活雑品やゴミ等が散乱しているほか、悪臭が存し、管理状態が悪い。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・上記の通り、管理状態が悪いため、床や畳の損傷状況等について、詳しくは確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1～3	14,100	0.69	221.41	0.90	1,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 近江八幡 (県) -9

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400\text{円/m}^2 & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/116 & = & 14,100\text{円/m}^2 \end{array}$$

- ◇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 : 台形 ±0、角地 ±0 (相乗積 100/100)
- ◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/100 = 100/116$
- イ個別格差 : 形状 △30、要セットバック △1 (相乗積 69/100)
- 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4（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	240,000	145.63	0.15	5,240,000

ウ 現価率

(物件4主である建物)

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.15 \end{aligned}$$

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
1～3	1,940,000	0.40	法定地上権 (物件4)	780,000

イ 土地利用権等割合：(物件4)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
1～3	1,940,000	-780,000	/	0.70	0.60	1.00	490,000
4	5,240,000	+780,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,610,000
一 括 価 格(合計)							4,100,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、今後、再建築等ができない可能性があるため、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m ²)	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ	ウ	イ×ウ
1	19.20	8.67%	490,000	40,000
2	79.60	35.95%		180,000
3	122.61	55.38%		270,000
合 計	221.41	100.0%	—	490,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（近江八幡(県)－9）

所 在： 近江八幡市牧町字北浦1465番外

価 格： 16,400 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「近江八幡」駅の北西方・道路距離約 5200 m

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 358 ㎡

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 西側 4 m 市道、北側道

用途指定等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

地域の概要： 一般住宅、農家住宅が混在する古くからの住宅地域

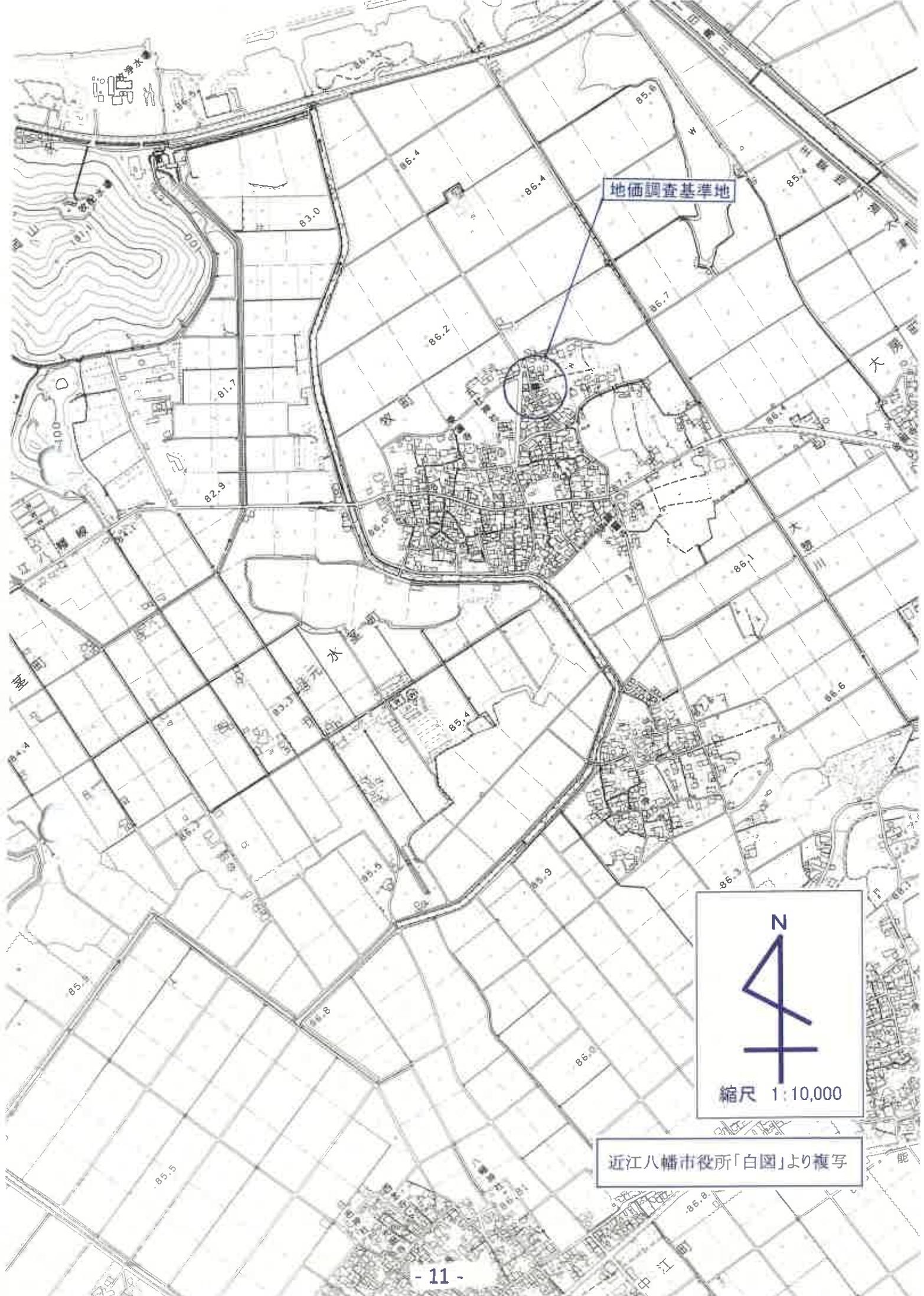
第7 附属資料

- 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 :	149,414 円
物 件 2 :	619,447 円
物 件 3 :	954,151 円
物 件 4 :	2,594,683 円

以 上



地価調査基準地

N
縮尺 1:10,000

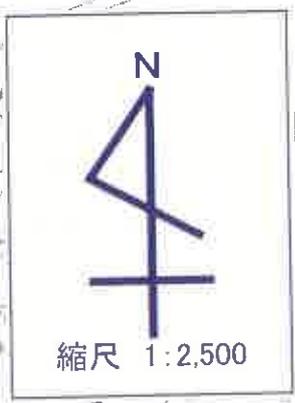
近江八幡市役所「白図」より複写

日野川水管橋

野村橋

日野川

受命物件



受命物件附近の状況図
 近江八幡市役所「白図」より複写



地区外

物件3

物件2

物件1



公 図 写 し

求積表

物件2

測量点 706-5		Y		X	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _{n-1}
M3	-96925.637	3147.701	-4.010	388671.804370	
M3	-96914.396	3138.964	-12.958	1255816.743368	
M5	-96918.348	3134.743	4.010	-388642.575480	
M6	-96928.938	3142.974	12.958	-1256005.178604	
合計				-159.206346	79.6031730
面積				79.60 m ²	

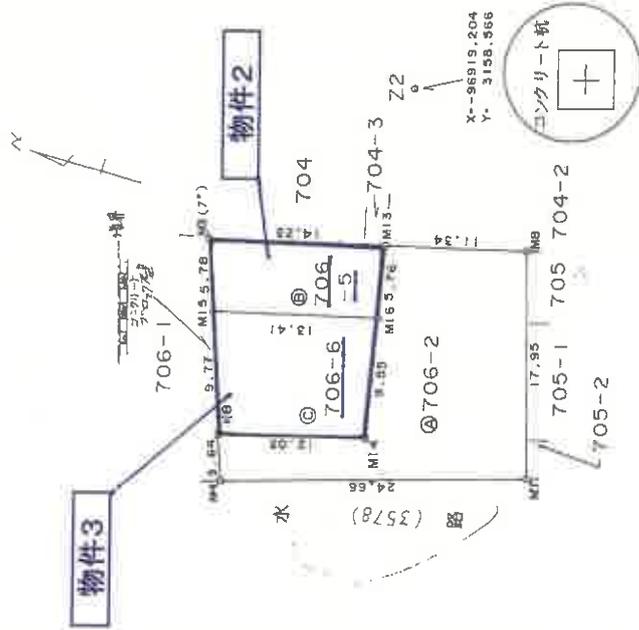
物件3

測量点 706-6		Y		X	
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · X _{n-1}
K8	-96925.025	3127.611	0.394	-38188.459850	
M4	-96934.411	3135.137	15.363	-1489203.356193	
M6	-96928.938	3142.974	-0.394	38190.001572	
M5	-96918.348	3134.743	-15.363	1488956.560324	
合計				-245.234147	122.6170735
面積				122.61 m ²	

合計面積 202.2202465 m²

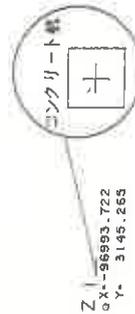
測量点	706-2	面積
公算	合計面積	263.8837635
466.11	202.2202465	263.88
	面積	

地積測量図写し



点間距離

Z1とM14	60.17m
Z1とM16	64.82m
Z2とM14	27.93m
Z2とM16	18.38m



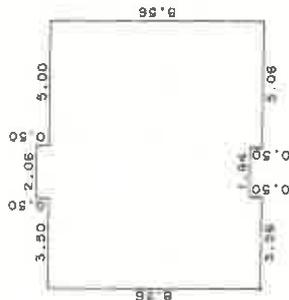
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

ア = プラスチック杭

物件4

1階



床積表

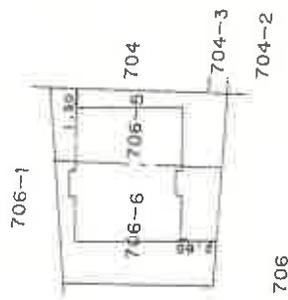
5.50 x 8.06	=	44.3300
3.56 x 0.50	=	1.7800
2.06 x 0.50	=	1.0300
3.06 x 8.56	=	43.3136
計		90.4536
床面積		90.45㎡

2階



床積表

1.50 x 3.56	=	5.3400
7.06 x 7.06	=	49.8436
計		55.1836
床面積		55.18㎡



縮尺 1:250

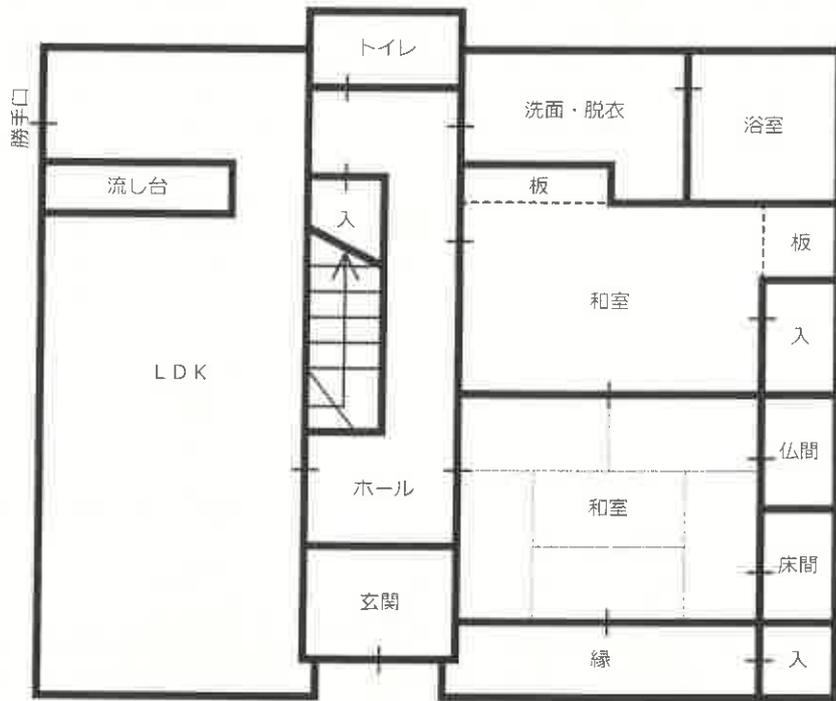
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

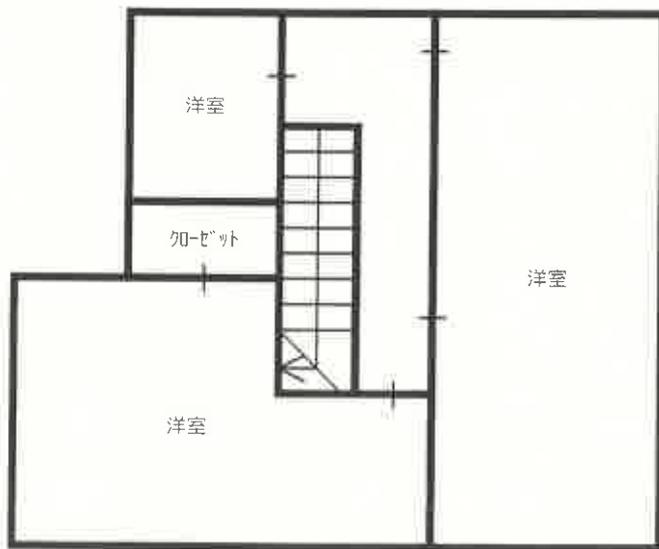
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

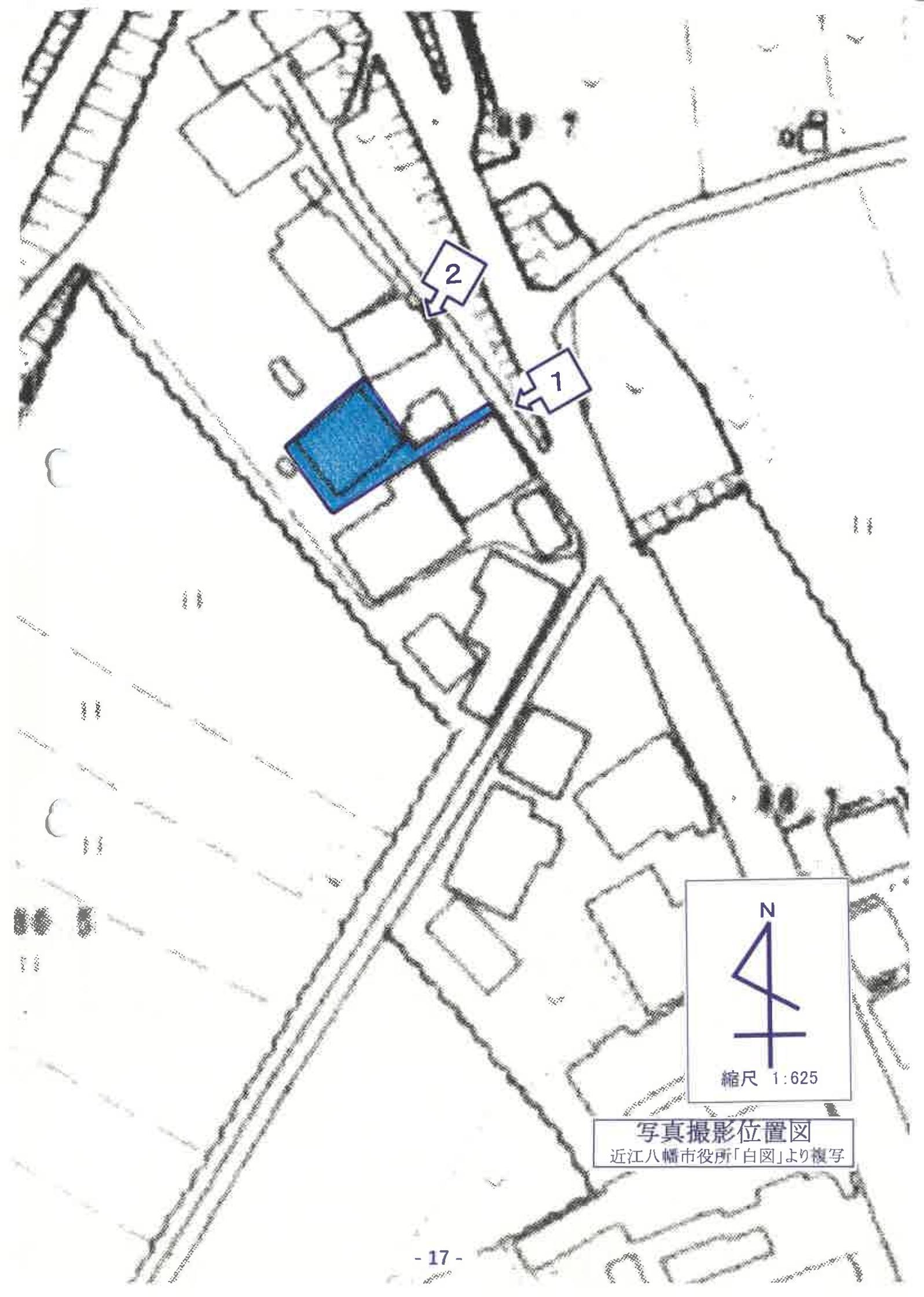
1 階



2 階



建物間取図



写真撮影位置図
近江八幡市役所「白図」より複写

物件4 主である建物



撮影位置 1

現況写真

物件4 主である建物



撮影位置 2



物件4 主である建物内部

