

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 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6 . 4 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 6 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 2 4 平方メートル
2階 5 1 . 7 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約 5 6 . 3 4 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月29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 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6.47平方メートル |
| 4 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 619番地1 |
| | 家屋 番号 | 619番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 51.75平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約56.34平方メートル |



令和7年(ケ)第29号
令和7年8月26日受理
令和7年9月19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 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6.47平方メートル |
| 4 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 619番地1 |
| | 家屋 番号 | 619番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 51.75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、物件2土地、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等について
物件1土地乃至物件3土地は、地続きの土地である。
目的土地については、法務局備付けの公図（6枚目）及び地積測量図（7枚目及び8枚目）が存し、上記図面等を参考に、現地で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、目的土地を簡易計測して作成したものが10枚目の土地建物位置関係図である。
簡易計測の結果、物件1土地乃至物件3土地の各形状は、7枚目の地積測量図に記載の各形状に概ね合致し、物件1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、物件2土地及び物件3土地は、目的物件の接面道路の一部を負担しており、その形状及び範囲等が明確に特定することができなかつたことから、物件2土地及び物件3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
物件1土地は、物件4建物（以下、「目的建物」という。）の敷地として利用されており、物件2土地及び物件3土地は、目的物件の接面道路の一部を負担している(写真⑨)。
- 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及び③のとおりであり、立入調査の結果、同建物1階の西側に床面積約2.1㎡（約1.2m×約1.8m）の増築（物入）が認められた。
 - イ 増築部分を除く同建物の形状は9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。
 - ウ 増築部分(写真⑬)を含む同建物の間取りは、概ね11枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑫乃至⑳のとおりである。
 - エ 同建物内はオール電化である。
 - オ 同建物1階の和室及びLDKでは、小型犬及び中型犬を合わせた6匹がゲージに入れられずに飼われており、同建物2階の西側の洋室でも猫1匹が同様に飼われていた。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 同建物1階の和室の畳には、犬の糞等の汚れや傷み等の損傷が見うけられ(写真⑮)、クロス壁には穴や傷等の損傷箇所が複数見受けられた(写真⑯)。
 - イ 同建物のLDKのクロス壁には、汚れや剥がれ等の損傷が複数見受けられた(写真⑰、⑱)。
 - ウ 同建物のLDKの床には、犬の糞等の汚れや傷みが複数見受けられた(写真⑲、⑳)。
 - エ 同建物2階の床やクロス壁には、猫による汚れや傷み等の損傷箇所が複数見受けられた(写真24、25、27)。
 - オ 同建物2階の洋室のクロス壁が複数剥がれていた(写真24、27、30)。
 - カ 目的建物内の維持管理状態が悪く、建物内の動物臭も激しい。

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

キ その他、目的建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。

4 構築物について

目的建物の南側にウッドデッキが存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた(写真⑩)。

5 目的外動産について

目的土地の北側角に、スチール製物置が据え置かれていた(写真⑪)。

6 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、物件2土地及び物件3土地を含んだ幅員約5.0mの舗装道路(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高に接面する(写真⑫)。

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 目的建物は私が所有し、占有しています。 2 目的建物内では猫1匹を飼っており、1階の和室及びLDKでは、小型犬及び中型犬の合計6匹を飼っています。 3 目的建物はオール電化です。

(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8月26日(火) 11:00-11:20	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8月26日(火) 11:40-12:00	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8月26日(火) 12:20-12:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (翌日、目的物件所有者から占有状況等を電話聴取)
令和7年9月12日(金) 11:30-12:40	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12日

目的物件は施錠され、ドアホンで居住者等に呼びかけを行ったが応答がないため、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させ、建物内に立ち入ったところ、相手方の友人が2階に滞在していたので、同人立会いのうえ、立入調査を行った。

 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

(5枚目)

地番 619-1, -5~15 (1/3) 地積測量図

土地の所在 彦根市川瀬馬場町字辻

引照点表
引照点座標一覧表 (世界測地系座標)

点名	経緯度	平面座標	標高
IN1	44°00'00.000"	21238.389	マシホ-山中心
IN2	44°00'00.000"	21243.429	マシホ-山中心
IN3	44°00'00.000"	21248.469	マシホ-山中心



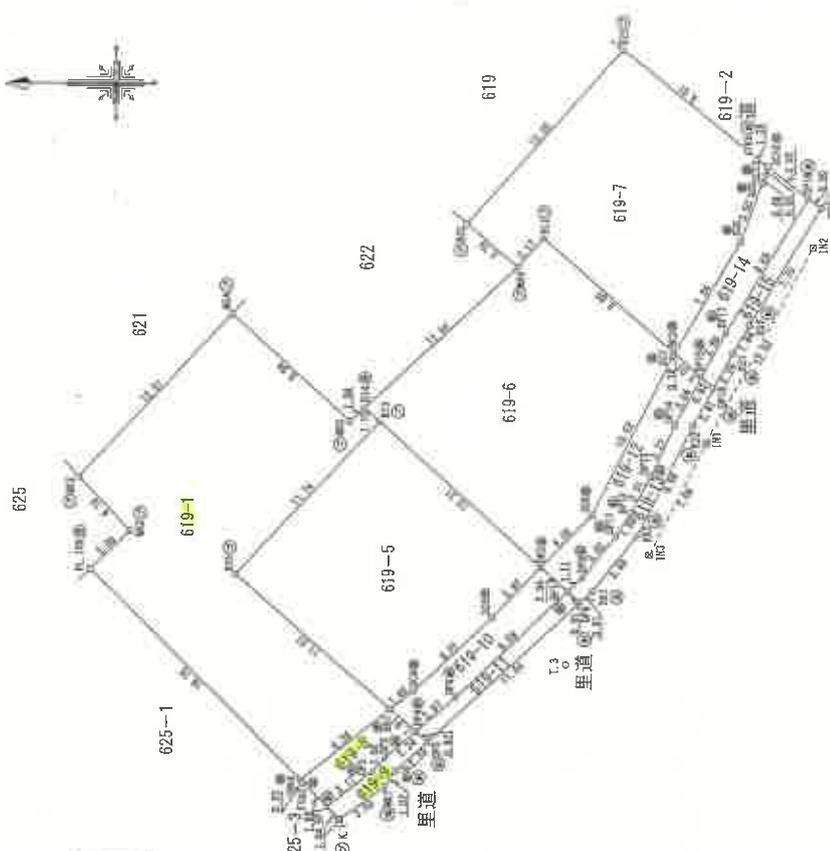
引照点距離表

引照点	点	間	距離
境界点	IN1	IN2	IN3
MK5	12.82	27.47	18.26
MK6	14.50	16.43	17.87

茶積表

地番	X座標	Y座標	Z座標	X(n-1)	Y(n-1)	Z(n-1)	X	Y	Z
619-1	-85938.388	21219.313	16.660	353513.754580					
BK4	-85926.665	21231.285	9.540	202546.453900					
PL108	-85928.848	21233.439	0.630	13377.068570					
MK2	-85926.035	21236.560	-3.663	-120262.382650					
MK4	-85934.511	21245.757	-15.024	-319196.253168					
MK5	-85941.059	21239.661	-7.342	-155941.591062					
B14	-85941.863	21240.407	-1.641	-34855.507887					
B13	-85942.700	21239.626	7.120	151226.137120					
B15	-85934.733	21230.992	-0.625	-13269.370000					
BK1	-85943.325	21223.320	-3.655	-77571.234600					
倍面積				433.122197					
面積				216.5610885					
地積				216.56m ²					

地番	X座標	Y座標	Z座標	X(n-1)	Y(n-1)	Z(n-1)	X	Y	Z
619-5	-85943.325	21223.320	9.879	209665.178280					
BK1	-85934.733	21230.992	0.625	13269.370000					
B13	-85942.700	21239.626	-16.940	-389199.264440					
BK2	-85951.673	21231.347	-6.271	-133269.165119					
SC5	-85948.977	21228.501	7.061	149394.446561					
SC4	-85944.612	21224.354	5.652	119960.105328					
倍面積				279.3303990					
面積				139.6651950					
地積				139.66m ²					



多角点の種類及び座標

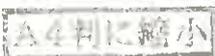
測点	多角点の種類	X座標	Y座標
20A31	山頂 (頂点多角点)	-86140.208	21155.620
4A037	山頂 (頂点多角点)	-86072.684	21102.539
T.1	角点	-86112.577	21138.081
T.2	角点	-85970.744	21285.379
T.3	角点	-85957.059	21225.621

(世界測地系 測量年月日：令和1年9月1日)

作成者

申請人

1/300



地番 619-1, -5~15 (2/3) 地積測量図

土地の所在 彦根市川瀬馬場町字辻

求積表

地番	X座標	Y座標	$(X(n+1)-X(n)) \times Y$	$\frac{1}{2} \times Y$
測点名 BK2	-85951.673	21231.347	11.788	250275.118456
BK3	-85942.700	21239.626	9.820	208573.127320
B14	-85941.853	21240.407	-7.835	-162170.507445
MK6	-85950.335	21248.379	-9.916	-210898.928164
B12	-85951.789	21250.007	-8.720	-185300.061040
BK3	-85959.055	21243.449	-7.196	-152867.859004
S07	-85958.965	21243.292	4.567	97018.114564
S08	-85954.488	21234.318	7.292	154840.648856
積面積				330.346477
面積				165.1732385
地積				165.17m ²

地番	X座標	Y座標	$(X(n+1)-X(n)) \times Y$	$\frac{1}{2} \times Y$
測点名 BK3	-85939.055	21243.449	10.945	232508.549305
B12	-85951.789	21250.007	8.720	185300.061040
MK6	-85950.335	21248.379	4.278	90900.566362
B23	-85947.491	21250.869	-5.786	-122957.528034
B22	-85956.121	21280.666	-15.623	-332155.384918
K5	-85963.114	21254.976	-8.060	-171315.106560
SC10	-85964.181	21254.089	-0.912	-19383.729168
SC12	-85964.076	21253.565	0.311	6609.855605
SC9	-85963.870	21253.119	1.312	27884.092128
SC8	-85962.714	21249.814	4.815	102317.854410
積面積				289.770830
面積				144.8854150
地積				144.88m ²

地番	X座標	Y座標	$(X(n+1)-X(n)) \times Y$	$\frac{1}{2} \times Y$
測点名 DP1	-85939.864	21217.806	3.802	80670.098412
F102	-85938.550	21219.147	1.476	31319.460972
BK4	-85938.388	21219.313	-4.775	-101322.219575
BK1	-85943.325	21223.320	-6.356	-134895.421920
DP4	-85944.744	21222.053	0.271	5751.176363
DP3	-85943.054	21220.569	2.392	50759.601048
DP2	-85942.362	21219.783	3.190	67691.107770
積面積				26.196930
面積				13.0984650
地積				13.09m ²

地番	X座標	Y座標	$(X(n+1)-X(n)) \times Y$	$\frac{1}{2} \times Y$
測点名 DP1	-85939.864	21217.806	1.757	37279.685142
K.1	-85940.595	21217.059	-3.186	-67597.549974
MK7	-85943.050	21218.949	-3.048	-64676.356552
MK8	-85943.643	21219.841	-2.345	-49760.527145
DP5	-85945.395	21221.472	-1.101	-23364.840672
DP4	-85944.744	21220.053	2.341	49680.826073
DP3	-85943.054	21220.569	2.392	50759.601048
DP2	-85942.362	21219.783	3.190	67691.107770
積面積				12.945690
面積				6.4728450
地積				6.47m ²

地番	X座標	Y座標	$(X(n+1)-X(n)) \times Y$	$\frac{1}{2} \times Y$
測点名 BK1	-85943.325	21223.320	-0.132	-2801.478240
DP4	-85944.744	21222.053	-3.651	-77481.715503
DP6	-85945.976	21224.015	-8.429	-178897.222435
DP7	-85953.178	21229.963	-4.897	-99717.136211
BK2	-85951.673	21231.347	4.196	89086.732012
SC5	-85946.977	21228.501	7.061	149894.445561
SC4	-85944.612	21224.364	5.652	119960.105328
積面積				43.730512
面積				21.8652560
地積				21.86m ²

地番	X座標	Y座標	$(X(n+1)-X(n)) \times Y$	$\frac{1}{2} \times Y$
測点名 DP4	-85944.744	21222.053	1.581	33552.065793
DP5	-85945.395	21221.472	-9.103	-193779.059616
DP8	-85953.847	21229.341	-7.778	-165121.814298
DP7	-85953.178	21229.963	6.871	145871.078773
DP6	-85946.976	21224.015	8.429	178897.222435
積面積				19.490087
面積				9.7450435
地積				9.74m ²

(世帯別地積) 測量日：令和2年9月1日

作成者

申請人

2020年2月6日作成

A4判に縮小

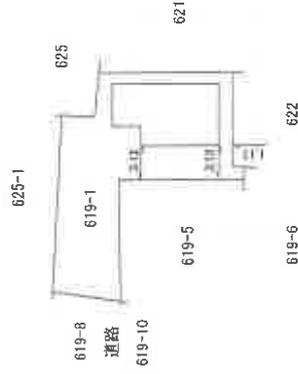
登記年月日：令和2年9月1日

建物平面図

家屋番号 619番1

建物の所在 彦根市川瀬馬場町辻619番地1

各階平面図



作成者

縮尺 1/250
(令和2年8月28日作成)

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

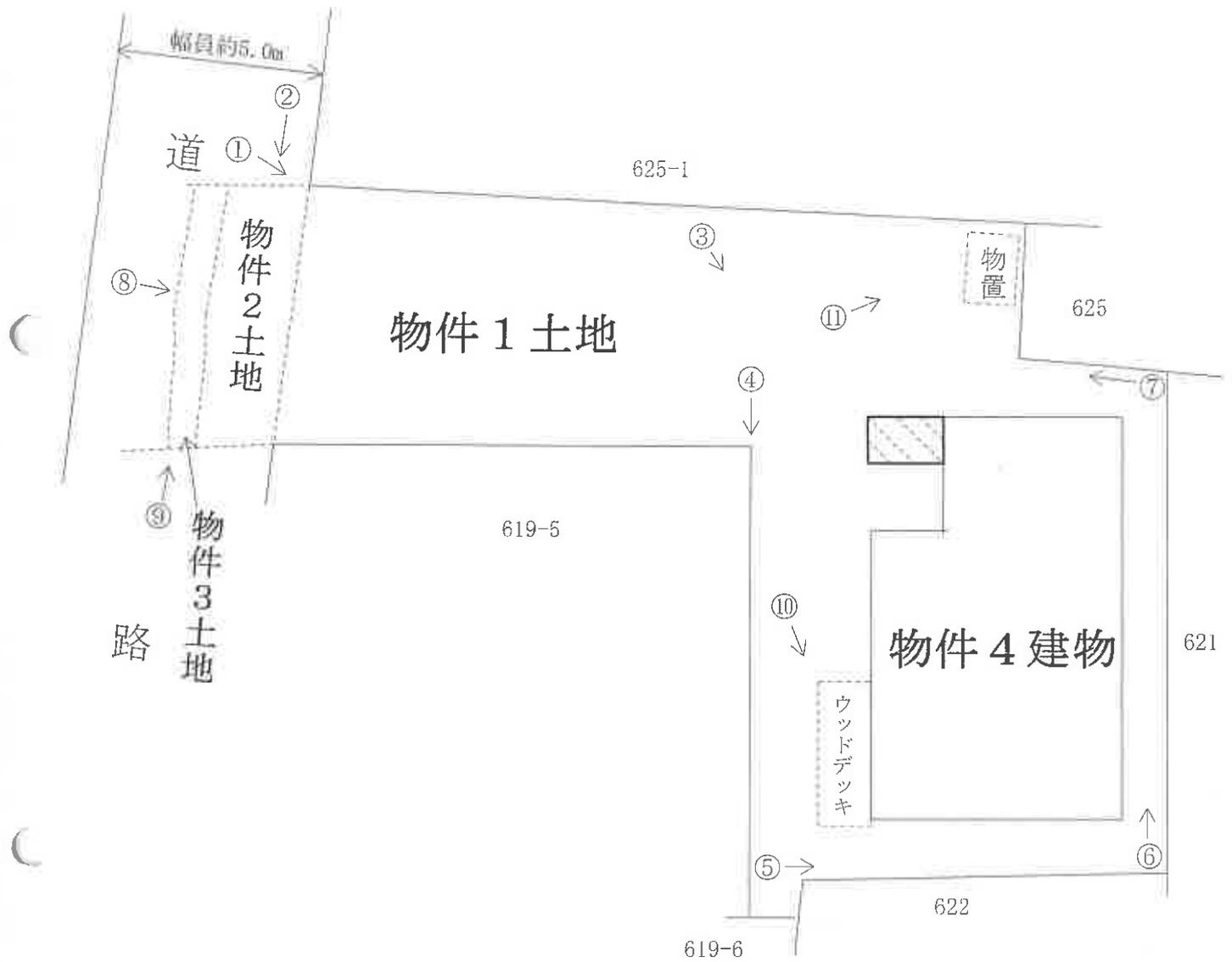
(9枚目)

【 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

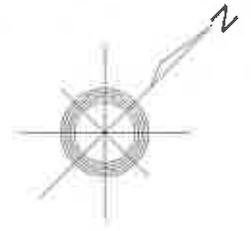
▨→ 増築部分 1階 約2.1㎡



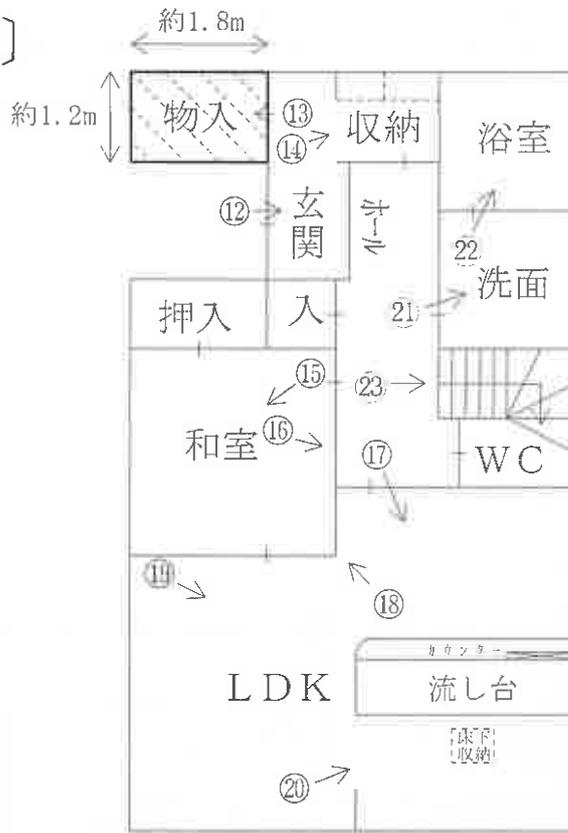
【 間 取 図 略 図 】

(検尺は概測である)

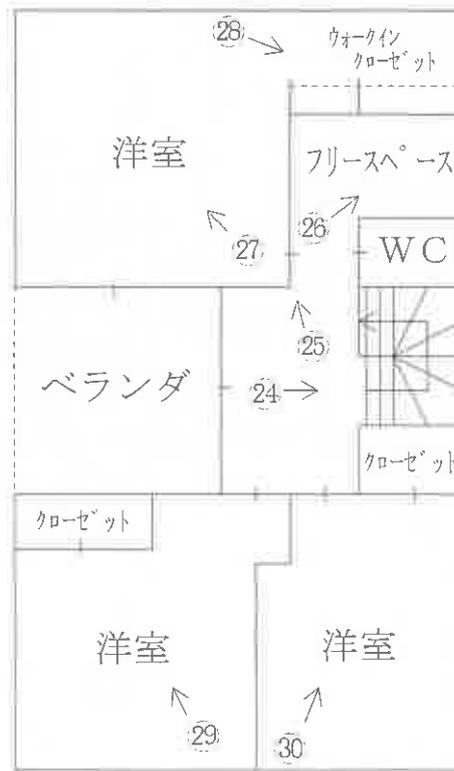
- 写真撮影位置方向
- 増築部分 約2.1m²



[1階]



[2階]



現況写真

物件4建物



①



②



③



(12枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(15 枚目)

⑬



⑭



⑮



(16 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



(17枚目)

19



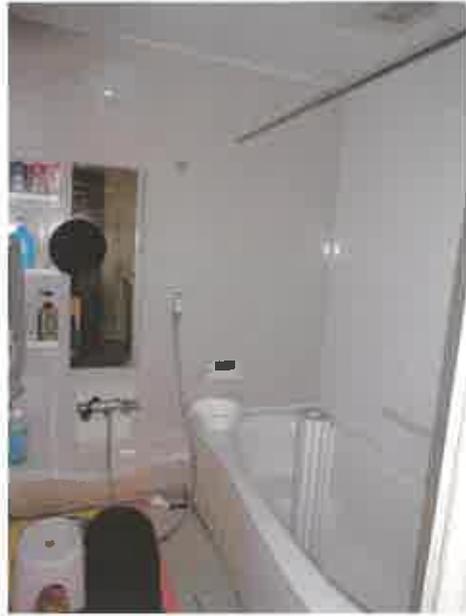
20



21



22



23



24



(19 枚目)

25



26



27



(20枚目)

28



29



30



(2/枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 29号
令和 7 年 9 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 6 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 8,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,880,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (建物)	金 6,710,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 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。
- 3 物件1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」	1階:約56.34㎡ ※下記、特記事項参照
番号	特記事項		
1 2 3	【土地】 ①物件2及び物件3は道路部分である。また、課税上、非課税とされている。		
4	【建物】 ②1階増築約2.1㎡(※別添、間取概略図参照)		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 |
| | 地 番 | 619番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6.47平方メートル |
| 4 | 所 在 | 彦根市川瀬馬場町字辻 619番地1 |
| | 家屋 番号 | 619番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 51.75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・3)

位置・交通	JR東海道本線「河瀬」駅の東方・道路距離約 1,100 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性はやや劣る。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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % ない 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第6種地域)
画地条件	規模 236.03 m ² (公簿) 間口 6.5m、奥行 20.0m、不整形地 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42-2項道路)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
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、昭和54年、平成元年及び平成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、地目について、登記上、年月日不詳で畑から雑種地に、その後、令和元年に宅地にそれぞれ地目変更されている。所有者について、令和元年に法人名義となる以前は個人名義であり、その後、令和2年に法人名義となり、同年に現所有者名義となっている。	
特記事項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。なお、道路部分については、一部、境界杭の確認ができなかった。	

(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、通常のコスト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）：令和2年7月8日 新築 経過年数：5年 経済的残存耐用年数：25年
仕様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス貼ほか 天井：ビニールクロス貼ほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、給排水等 その他：IHコンロ
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室内で中型犬6匹と猫1匹を飼っており、内壁や床に汚れやキズ等の損傷が著しい。また、特にリビング及び和室で犬を飼っており、動物臭が顕著である。買受人におかれては、室内の修復工事が必要であることに留意されたい。 ②ウッドデッキあり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・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	27,500	0.92	216.56	0.95	5,210,000
2	27,500	0.03	13		10,000
3	27,500	0.03	6.47		10,000
				計	5,230,000

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 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,500\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 27,500\text{円/m}^2$

◇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 1.00

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差 : 方位 1.02 不整形地 0.90 (相乗積 92/100)

※物件2及び物件3について、道路部分の価値を上記のとおりとした。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1について、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。なお、維持管理の状況が劣る要因については、下記、観察減価において考慮した。

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	165,000	108.09	0.51	9,100,000

ウ 現価率

(物件4 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 0.40) = 0.51

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	5,210,000	0.40	法定地上権	2,080,000

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	5,210,000	-2,080,000		1.00	0.60	1.00	1,880,000
2	10,000	—		1.00	0.60	1.00	10,000
3	10,000	—		1.00	0.60	1.00	10,000
4	9,100,000	+2,080,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,710,000
一 括 価 格(合計)							8,610,000

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

地価公示価格【彦根一14】

所 在： 彦根市川瀬馬場町字北486番8

価 格： 27,500 円/m²

位 置： JR東海道本 線「 河瀬 」駅の 東 方・道路距離約 1,000 m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 396 m²

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北西側5m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

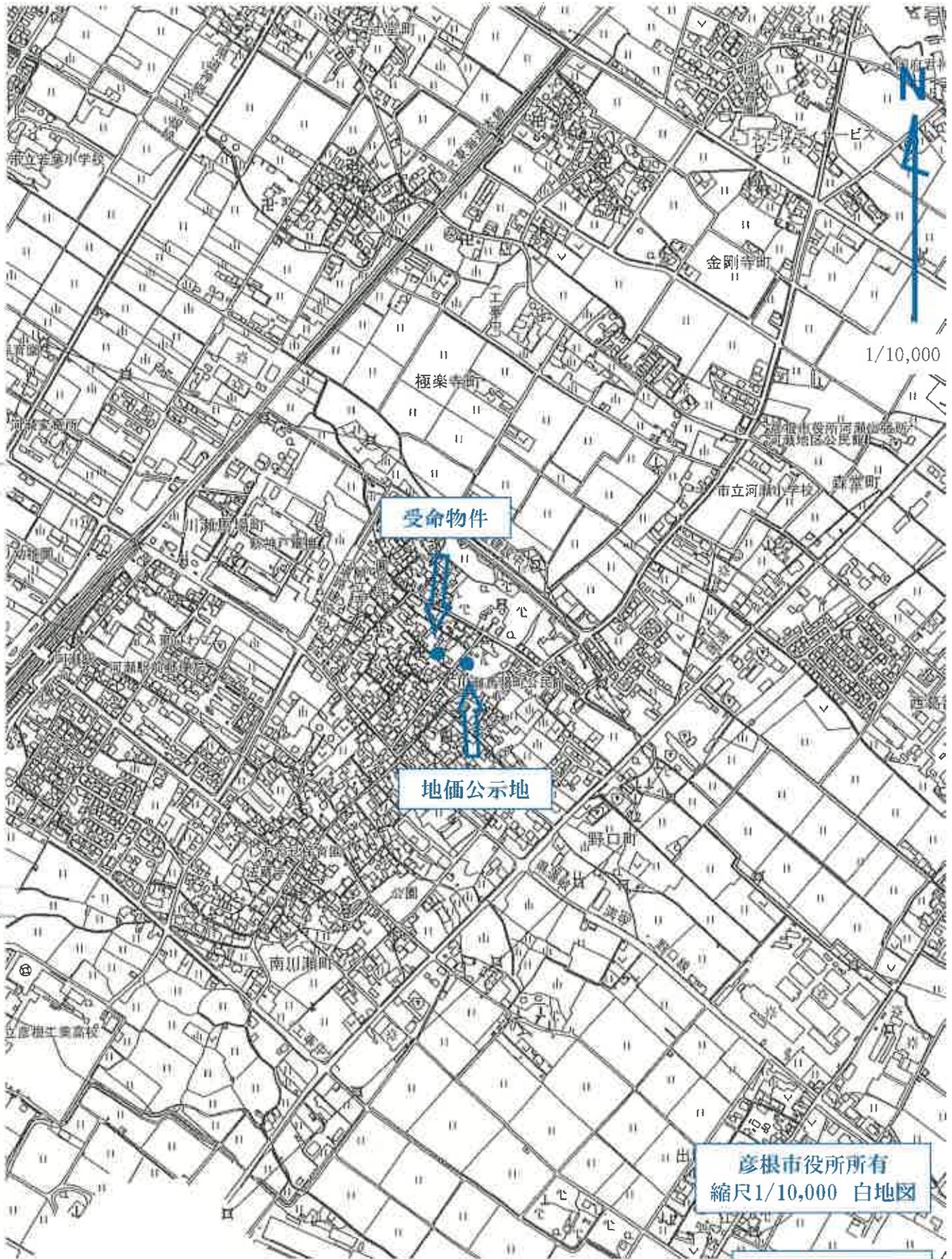
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 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)

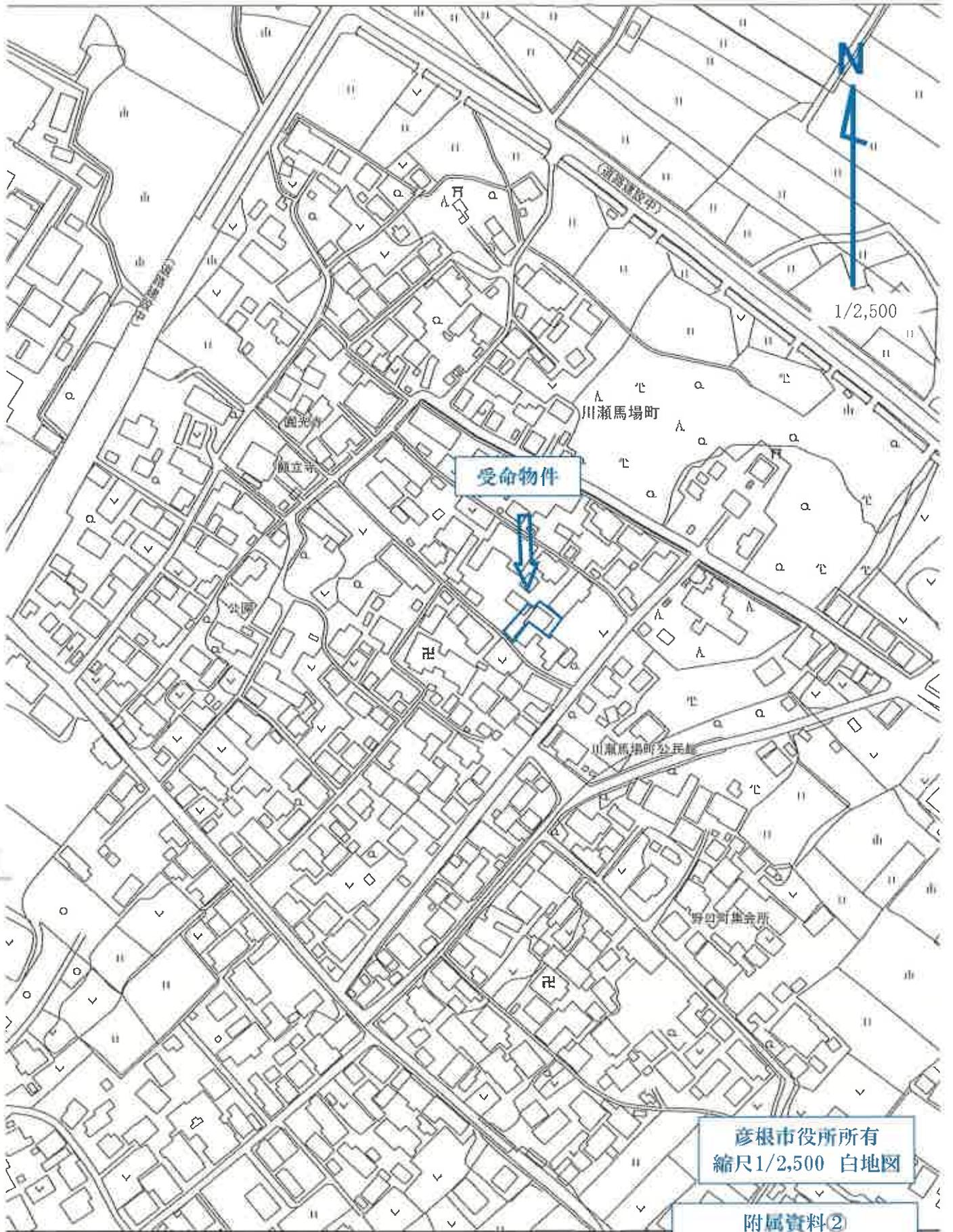
物件1	:	2,771,534 円
物件2	:	非課税
物件3	:	非課税
物件4	:	7,985,910 円

以 上



彦根市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

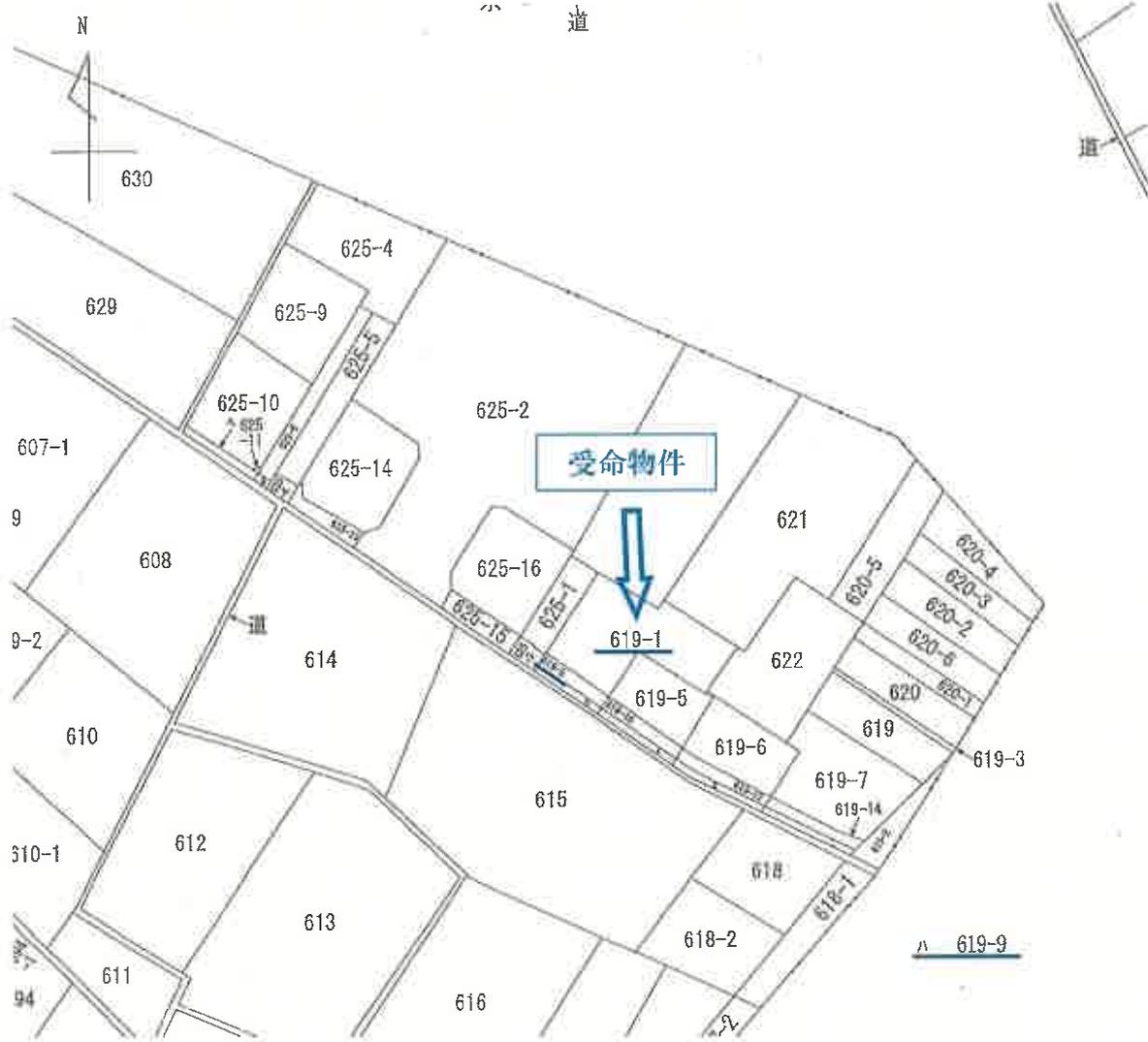
附属資料①
受命物件の位置図



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

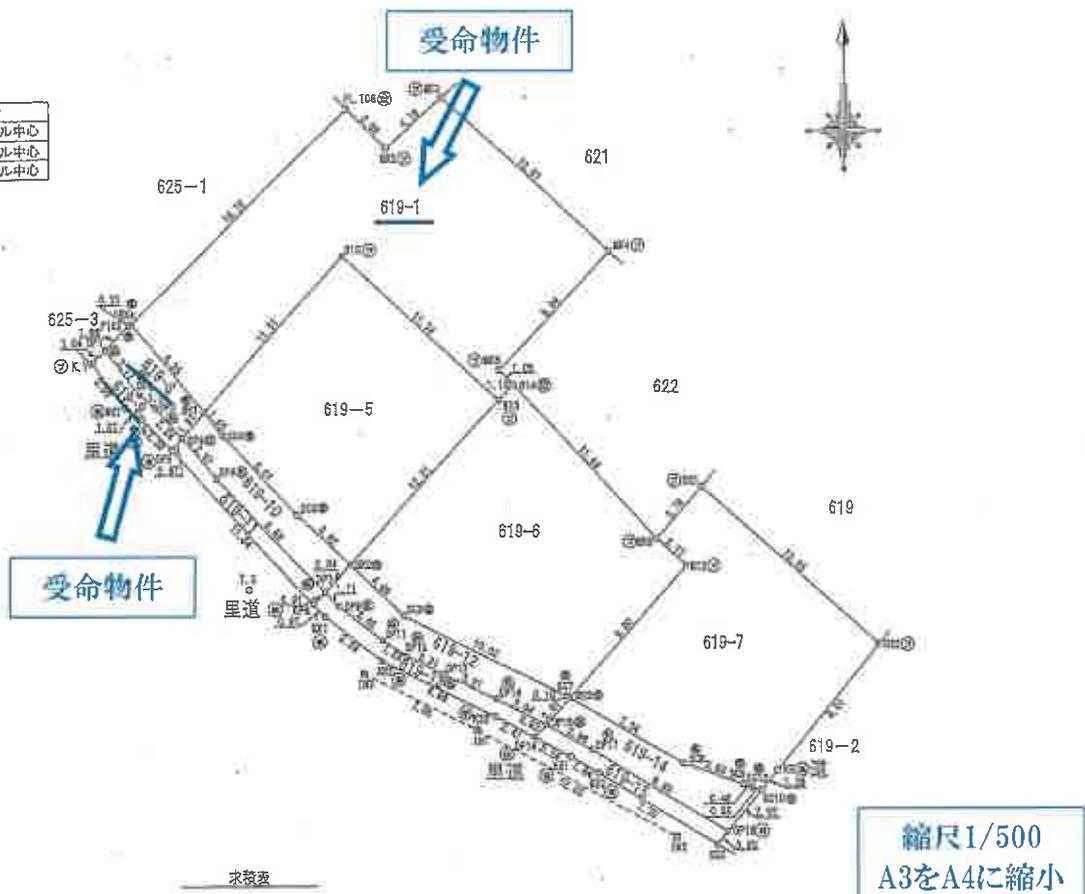
公道



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

- 中心
- 中心
- 中心



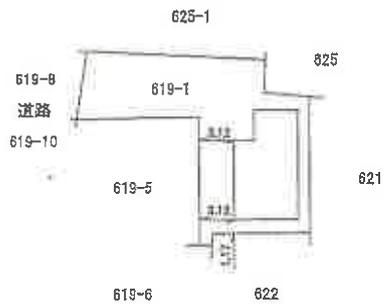
求積表

測点名	X座標	Y座標	1-X(n+1)-X(n-1)	(1) × Y
PK4	-85938.388	21219.313	16.560	353513.754580
PL108	-85928.565	21231.285	9.540	202548.458900
PK2	-85928.848	21233.438	0.630	13377.066570
PK3	-85925.035	21236.550	-5.603	-120262.582650
PK4	-85934.511	21245.757	-15.024	-319195.253168
PK5	-85941.059	21239.551	-7.342	-155941.591052
B14	-85941.053	21240.407	-1.641	-34855.507887
B13	-85942.700	21239.525	7.120	15115.137120
B15	-85934.733	21230.992	-0.625	-13269.370000
PK1	-85943.325	21223.320	-3.655	-77571.234600
併面積				433.122197
面積				216.5610985
地積				216.56m ²

測点名	X座標	Y座標	1-X(n+1)-X(n-1)	(1) × Y
DP1	-85939.864	21217.806	3.802	80670.008412
F102	-85938.388	21219.147	1.476	31319.460972
PK4	-85938.388	21219.313	-4.775	-101322.219575
PK1	-85943.325	21223.320	-6.356	-134895.421920
DP4	-85944.744	21222.053	0.271	5751.178363
DP3	-85943.054	21220.569	2.392	50759.601048
DP2	-85942.352	21219.783	3.190	67691.107770
併面積				26.196930
面積				13.0984650
地積				13.09m ²

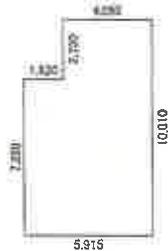
測点名	X座標	Y座標	1-X(n+1)-X(n-1)	(1) × Y
DP1	-85939.864	21217.806	1.757	37279.665142
K1	-85940.596	21217.059	-3.186	-67597.549974
PK7	-85943.050	21218.940	-3.048	-64675.366552
PK8	-85943.543	21219.841	-2.345	-49760.527145
DP5	-85945.395	21221.472	-1.101	-23364.840672
DP4	-85944.744	21222.053	2.341	49680.826073
DP3	-85943.054	21220.569	2.392	50759.601048
DP2	-85942.352	21219.783	3.190	67691.107770
併面積				12.945990
面積				6.4728450
地積				6.47m 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

4.095	×	2.730	=	11.179350
5.915	×	7.280	=	43.061200
計				54.240550

床面積 54.24 m²

2階



求積表

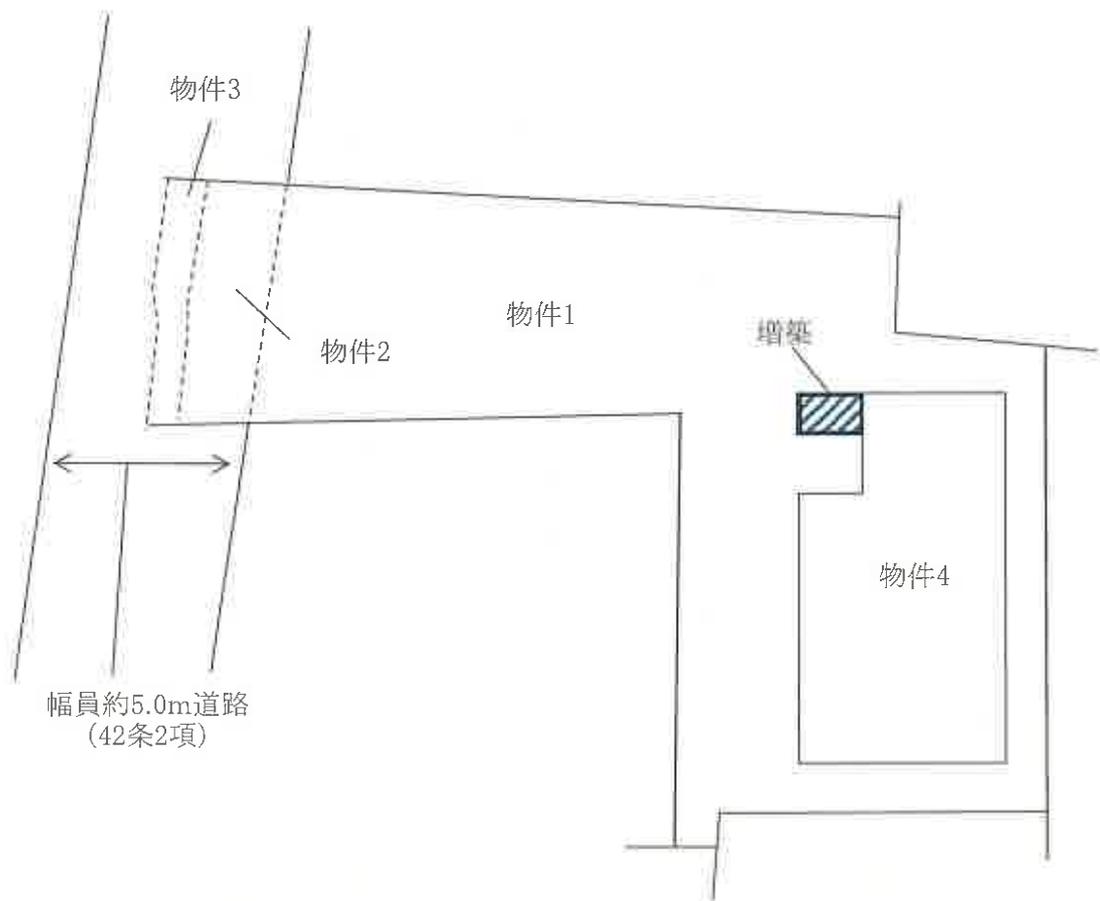
5.915	×	3.640	=	21.530600
3.185	×	2.730	=	8.695050
5.915	×	3.640	=	21.530600
計				51.756250

床面積 51.75 m²

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

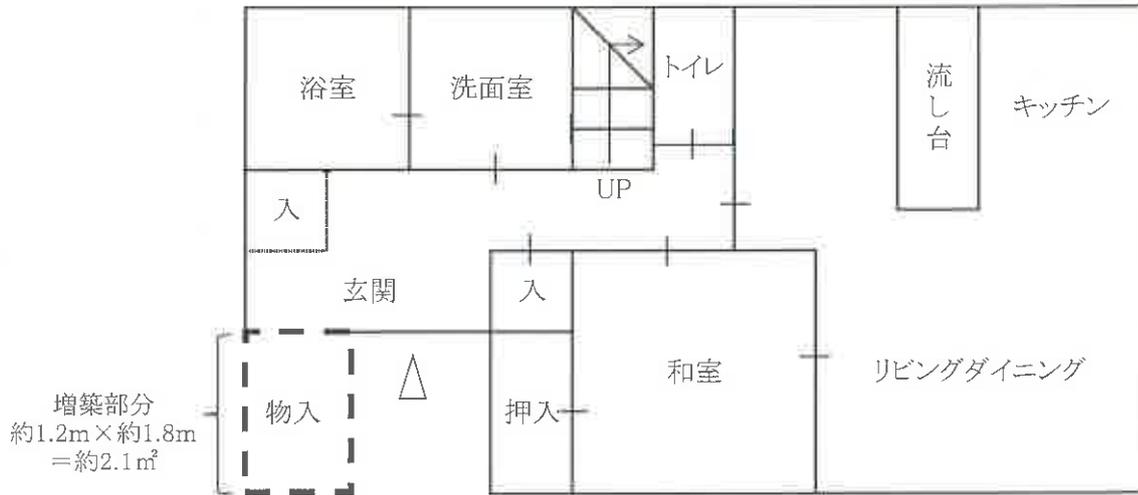


令和7年(ケ)第29号

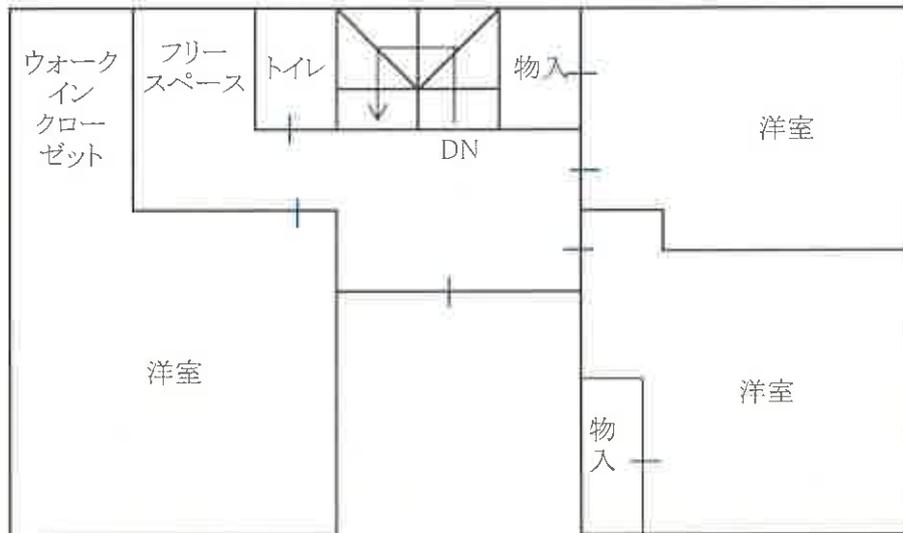
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)

1階

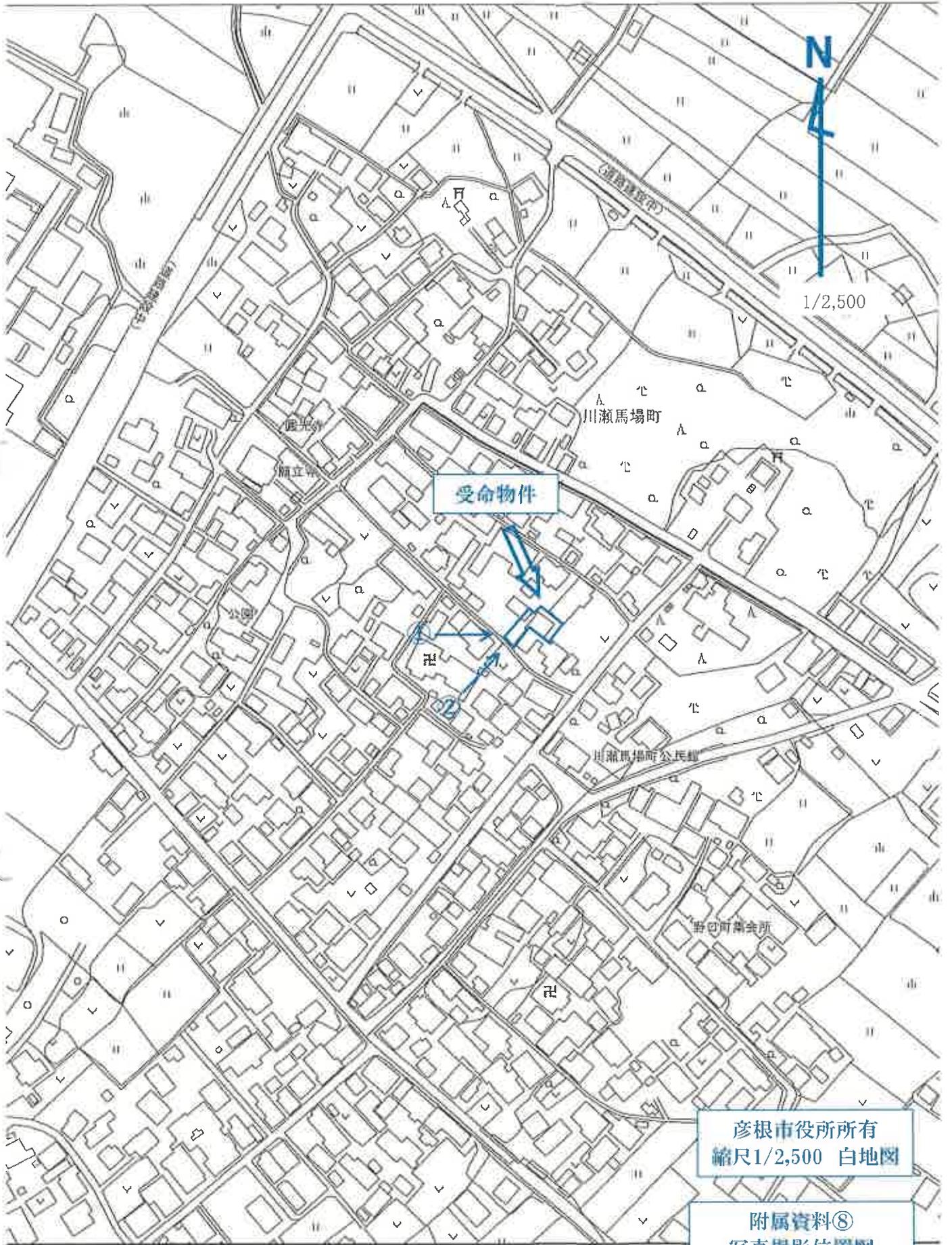


2階



附属資料⑦
建物間取図

令和7年(ケ)第29号



彦根市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

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