

## 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・5月18日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

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 6月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月15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 7月 6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 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月22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 5月18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   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷                           |
|   | 地 番   | 1 1 0 2 番 5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 3 3 7. 6 1 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷 1 1 0 2 番地 5              |
|   | 家屋 番号 | 1 1 0 2 番 5                              |
|   | 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 7 4. 5 2 平方メートル<br>2階 6 7. 9 0 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月13日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

## 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

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1 (2の建物敷地を除く部分), 2】

債務者兼所有者の妻が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

## 5 その他買受けの参考となる事項

## 《 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   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷                           |
|   | 地 番   | 1 1 0 2 番 5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 3 3 7. 6 1 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷 1 1 0 2 番地 5              |
|   | 家屋 番号 | 1 1 0 2 番 5                              |
|   | 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 7 4. 5 2 平方メートル<br>2階 6 7. 9 0 平方メートル |

令和8年(ケ)第1号  
令和8年2月5日受理  
令和8年3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 山下洋介

(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   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷                             |
|   | 地 番   | 1 1 0 2 番 5                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 3 7 . 6 1 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷 1 1 0 2 番地 5                |
|   | 家屋 番号 | 1 1 0 2 番 5                                |
|   | 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 7 4 . 5 2 平方メートル<br>2階 6 7 . 9 0 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
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している □「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)	■ない □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」に記載のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者(A) 上記の者が本建物を居宅として使用している ■「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)	■ない □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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2 建物の敷地を除く部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 庭 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年10月某日
最初の契約日	令和7年10月某日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 庭 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年10月某日
最初の契約日	令和7年10月某日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 表札等

目的建物の門柱に所有者の名字及び占有者の名字が表示された表札が設置されていた。

### 2 目的土地の状況等

#### (1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は別紙のとおりである。

（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。）

#### (2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、日野町役場税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。

#### (3) 目的土地の利用状況

物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

#### (4) 物件1土地の接面道路について

北東側及び南東側で現況幅員約6メートルの舗装道路に接しており、同道路は建築基準法42条1項5号道路に指定されている。

なお北東側の車庫部分は同道路と概ね等高であるが、その他の部分は約60cmから約80cm程度、

高く同道路と接している。

#### (5) その他

別紙写真1番及び3番のとおり、カーポートが設置されていた。同カーポートは支柱部分が土間コンクリートに埋め込まれており、目的土地に定着した工作物と認められた。

別紙写真6番のとおり物置が存した。同物置には基礎等が存せず、土地の上に置かれた動産と認められた。

### 3 目的建物の状況等

#### (1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

#### (2) 目的建物の利用状況等

目的建物はAの居宅として利用されている。

#### (3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では次の損傷等が認められた。

- ・ 2階の階段及び廊下付近の壁紙の損傷。

通常程度の維持管理はなされているように思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

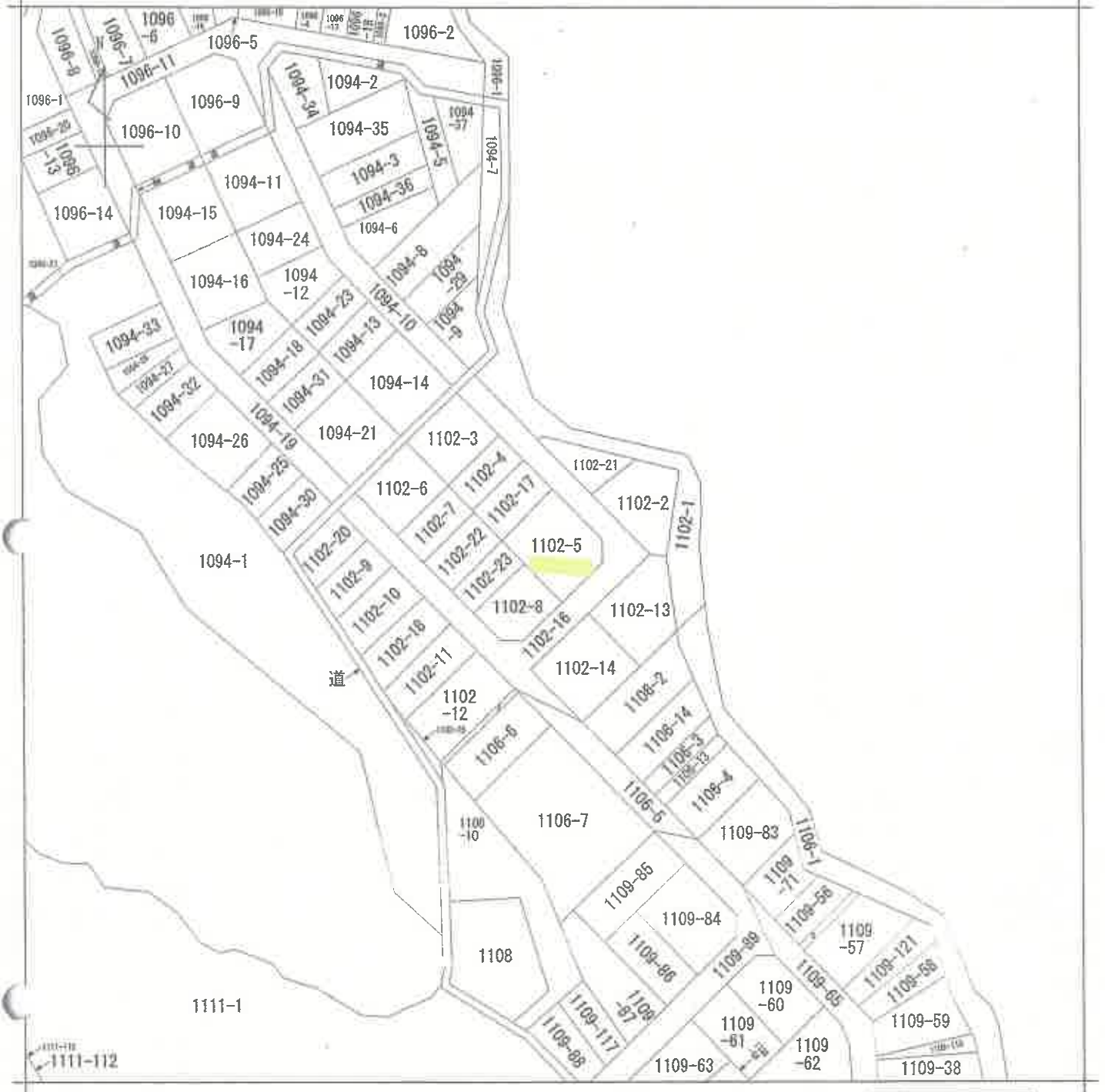
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は所有者の妻です。</li><li>2 所有者は令和7年10月に目的物件から転居しており、目的物件には居住していません。所有者とは現在、別居状態です。</li><li>3 所有者から許諾されて目的物件に居住しています。賃料等は支払っていません。</li><li>4 目的土地の車庫部分に私の自動車を駐車しています。また、建物敷地以外の部分に子供の自転車や玩具などを置いています。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月18日 (水) 13:15-13:30	日野町役場	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和8年2月18日 (水) 13:50-14:15	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和8年3月4日(水) 9:10-9:25	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等調査
令和8年3月5日(木) 12:50-13:25	物件所在地	立入調査、評価人帯同 Aから事情聴取
令和8年3月6日(金) 14:00-14:15	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月5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 を立ち会わせ、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。		
<input type="checkbox"/>		

1 1106-12  
 □ 1109-75



(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	所在	蒲生郡日野町大字中在寺字大谷			地番	1102番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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	

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。

(大津地方務局東近江出張所管轄)

令和8年3月5日

大津地方務局

請求番号：2-1

登記官

8



登記年月日：昭和46年11月15日

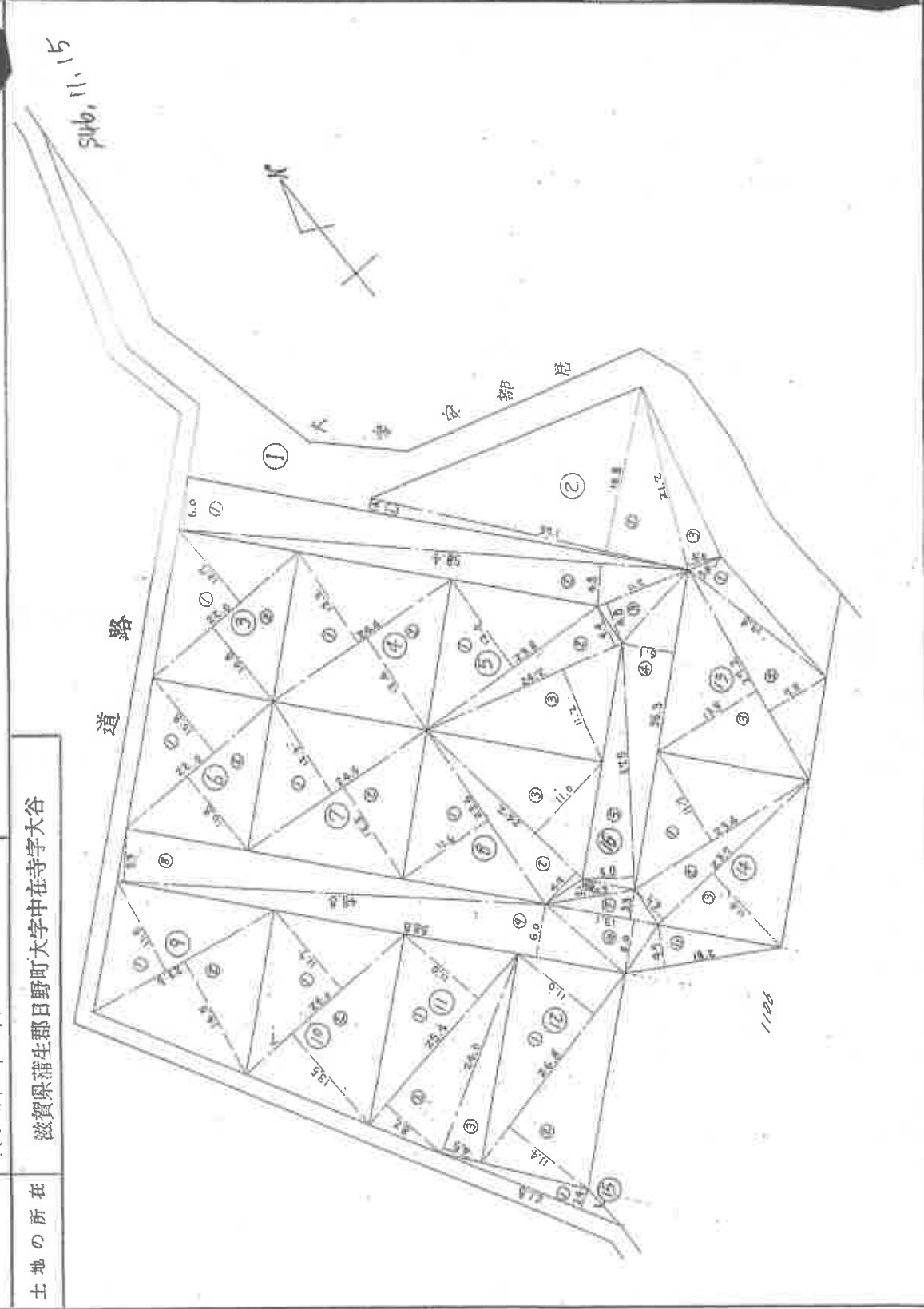
0111288

地積測量図

地番	1102-1-16
土地の所在	滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字大谷

作製年月日	昭和46年11月13日
作製者	家生 隆雄 測量士

申請人	[Redacted]
-----	------------



これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 (大津地方法務局東近江出張所管轄)  
 令和8年3月5日 大津地方法務局

登記官

0111289

地積測量図

地番 1102-1-16  
土地の所在 滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字大谷

昭和46年11月13日 作製年月日  
作製者 藤井 隆雄  
申請人

求積表		求積表	
区画番号	高さ	区画番号	高さ
②	1 1.4 2 1.8 3 4.0 計 1/2	11	1 11.0 2 8.2 3 4.5 計 1/2
③	1 10.7 2 10.8 計 1/2	12	1 11.0 2 11.4 計 1/2
④	1 12.2 2 12.4 計 1/2	13	1 3.4 2 7.5 3 13.3 計 1/2
⑤	1 12.0 2 4.9 3 11.2 計 1/2	14	1 11.7 2 4.7 3 11.4 計 1/2
⑥	1 10.8 2 10.8 計 1/2	15	1 2.4 計 1/2
⑦	1 12.3 2 12.3 計 1/2	16	1 6.0 2 4.8 3 4.9 4 6.1 5 6.8 6 2.1 7 3.3 8 5.9 9 6.0 10 6.0 11 4.7 計 1/2
⑧	1 4.9 2 11.0 3 4.2 計 1/2		
⑨	1 11.5 2 10.5 計 1/2		
⑩	1 11.7 2 13.5 計 1/2		

公積面積 5.067 m<sup>2</sup>  
 差利面積 5.0047 m<sup>2</sup>  
 残面積 62.3 m<sup>2</sup>

縮尺

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。  
 (大津地方務局 東近江出張所管轄)

登記年月日：令和5年5月8日

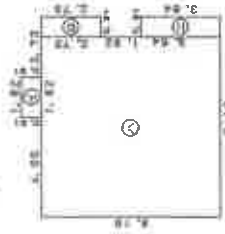
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(天津地方法務局東近江出張所管理)  
令和8年3月5日 天津地方法務局

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 1102-5

建物の所在 蒲生郡日野町大字中在寺平次番1102番地5

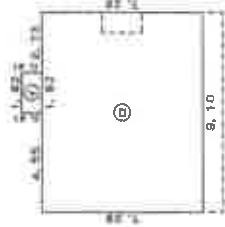
1 階



床面積	
①	0.91 x 1.82
②	0.91 x 2.73
③	8.19 x 8.19
④	0.91 x 3.04
計	74.52900

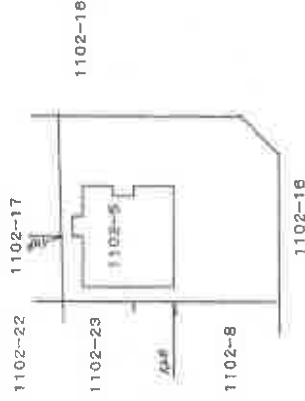
床面積 74.52 m<sup>2</sup>

2 階



床面積	
①	0.91 x 1.82
②	8.10 x 7.28
計	67.90420

床面積 67.90 m<sup>2</sup>



(日調連印)

作成者 士地 業士 森田

令和5年4月26日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地測量士会連合会用紙)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



16



17



18

	
<p>19</p>	<p>20</p>
	
<p>21</p>	<p>22</p>
<p>23</p>	<p>24</p>

令和 8 年 (ケ) 第 1 号  
令和 8 年 3 月 5 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 23 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 15,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,180,000 円
物件2 (建物)	金 14,630,000 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   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷                             |
|   | 地 番   | 1 1 0 2 番 5                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 3 7 . 6 1 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 蒲生郡日野町大字中在寺字大谷 1 1 0 2 番地 5                |
|   | 家屋 番号 | 1 1 0 2 番 5                                |
|   | 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 7 4 . 5 2 平方メートル<br>2階 6 7 . 9 0 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	近江鉄道本線「朝日野」駅の東方・道路距離約 3900 m 最寄バス停「 」の 方・約 m	
付近の状況	中規模一般住宅のほか空が見られる住宅地域	
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 337.61 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 13.5m、 奥行約 20.2m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南東側で幅員約6mの舗装位置指定道路(第46-233号)にほぼ等高～約0.8 m高位接面(建築基準法第42条1項5号道路) 北東側で幅員約6mの舗装位置指定道路(第46-233号)にほぼ等高～約0.8 m高位接面(建築基準法第42条1項5号道路)	
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年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、2023年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地及び筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和46年10月に山林から雑種地へ、令和5年4月に雑種地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、昭和46年に「大倉建設株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特記事項	・都市計画法第34条11号区域 ・カーポートが設置されている。(目的土地に定着した工作物) ・物置が設置されている。(目的土地の上に置かれた動産)	

(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 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5年4月28日 新築 経過年数： 3年 経済的残存耐用年数： 27年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：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、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	普通
保守管理の状態	普通 （2階の階段及び廊下付近の壁紙が損傷している。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

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	9,060	1.07	337.61	1.00	3,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀日野 -1

公示価格等 9,180円/㎡ × 時点修正 99.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/101 = 標準画地価格 9,060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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/99 × 接近条件 100/102 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/101

イ個別格差 : 方位 +2、準角地 +5 (相乗積 107/100)

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	142.42	0.81	23,070,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 27 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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 0.10) = 0.81

## 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	3,270,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,310,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	3,270,000	-1,310,000	/	1.00	0.60	1.00	1,180,000
2	23,070,000	+1,310,000	1.00	1.00	0.60	1.00	14,630,000
一 括 価 格(合計)							15,810,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

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（ 滋賀日野-1 ）

所 在： 蒲生郡日野町大字山本字堀切815番62

価 格： 9,180 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「朝日野」駅の 東 方・道路距離約 3000 m

価 格 時 点： 令和 8 年 1 月 1 日

地 積： 331 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西側 5.5 m 道路

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： 中規模一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

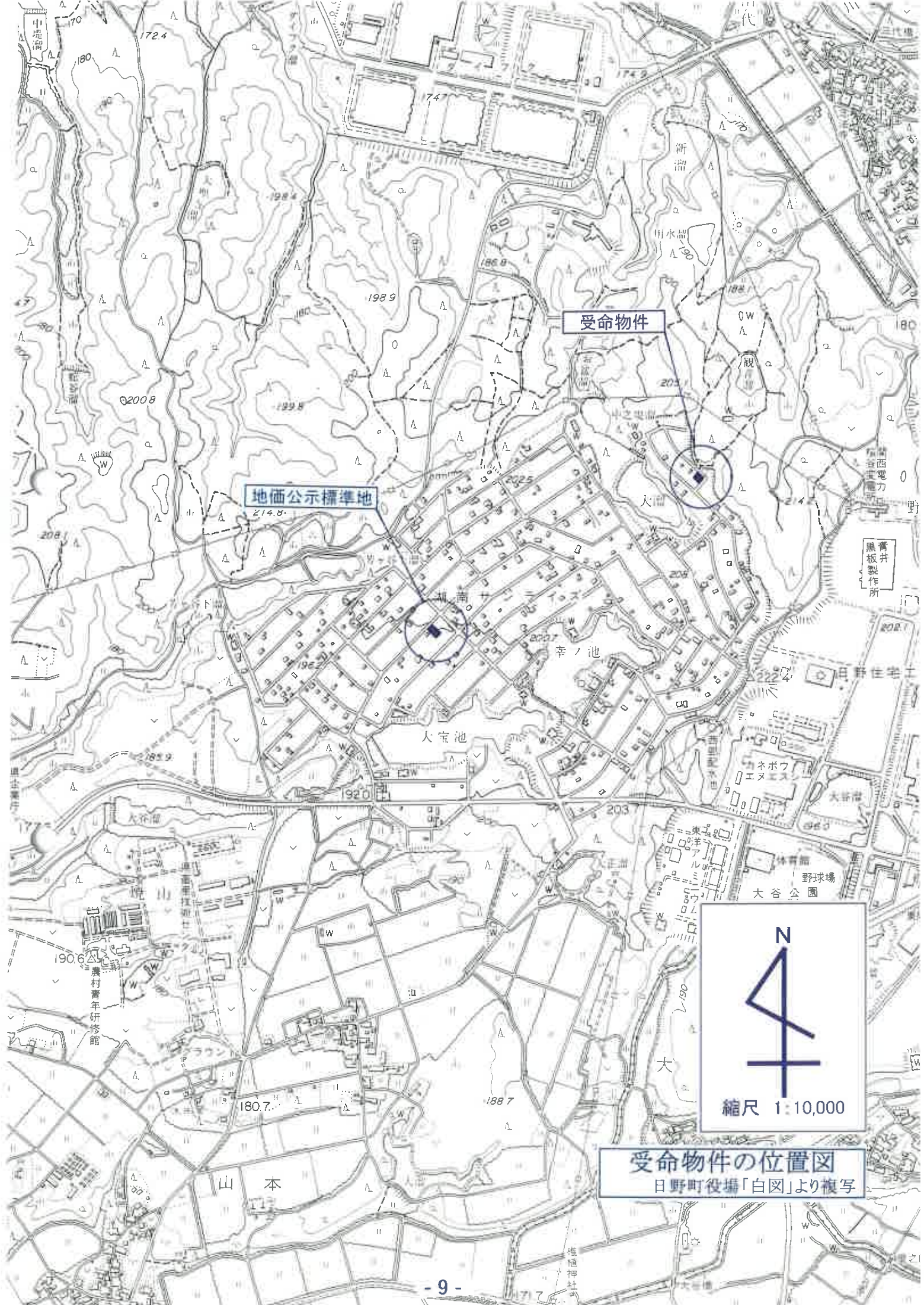
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1： 2,238,354 円

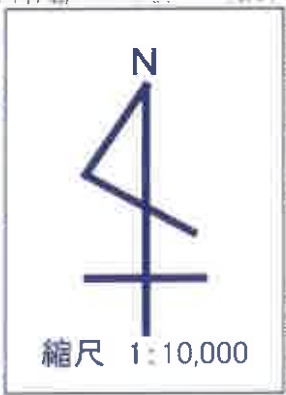
物 件 2： 10,707,558 円

以 上



受命物件

地価公示標準地  
214.8



縮尺 1:10,000

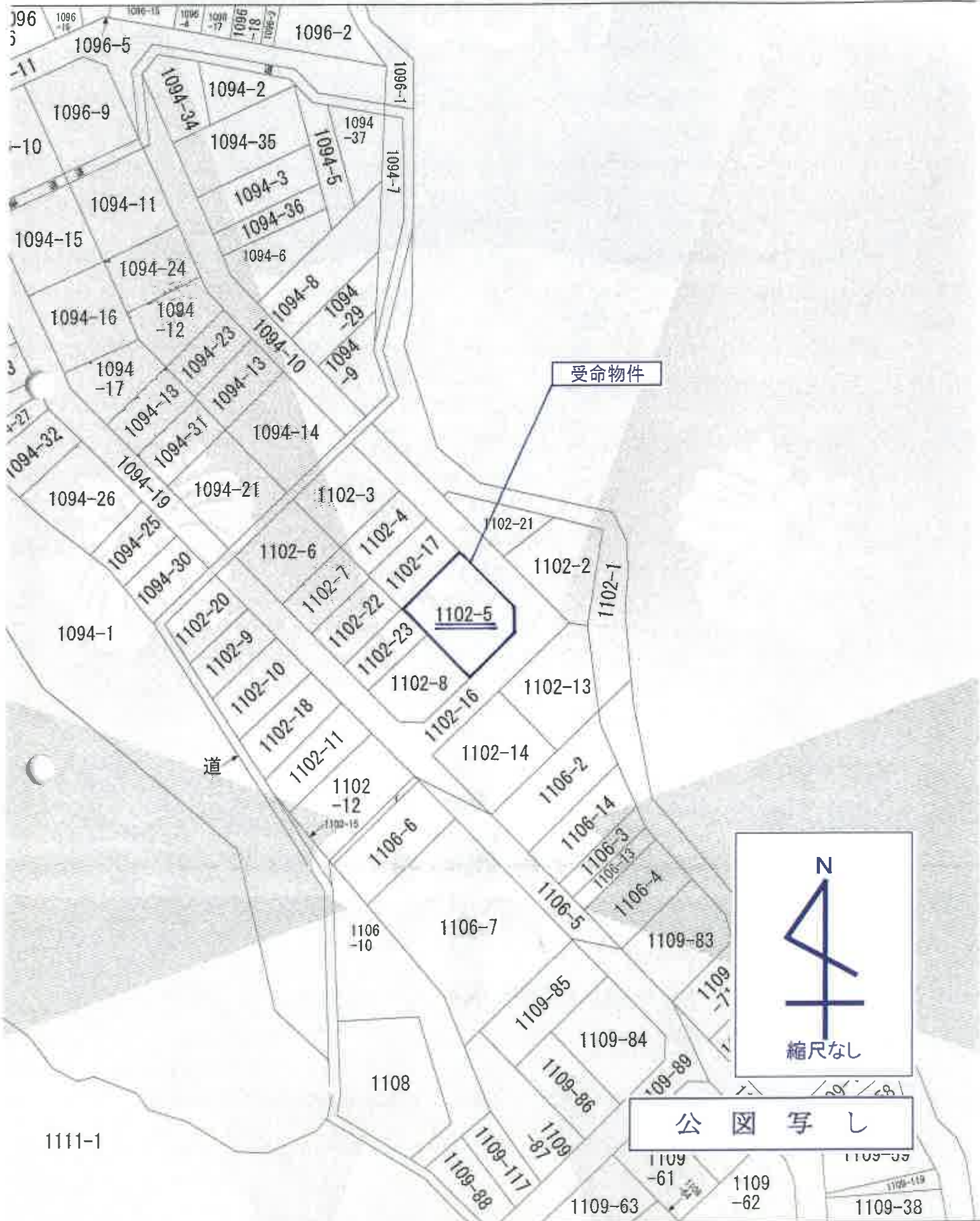
受命物件の位置図  
日野町役場「白図」より複写



受命物件



受命物件附近の状況図  
日野町役場「白図」より複写



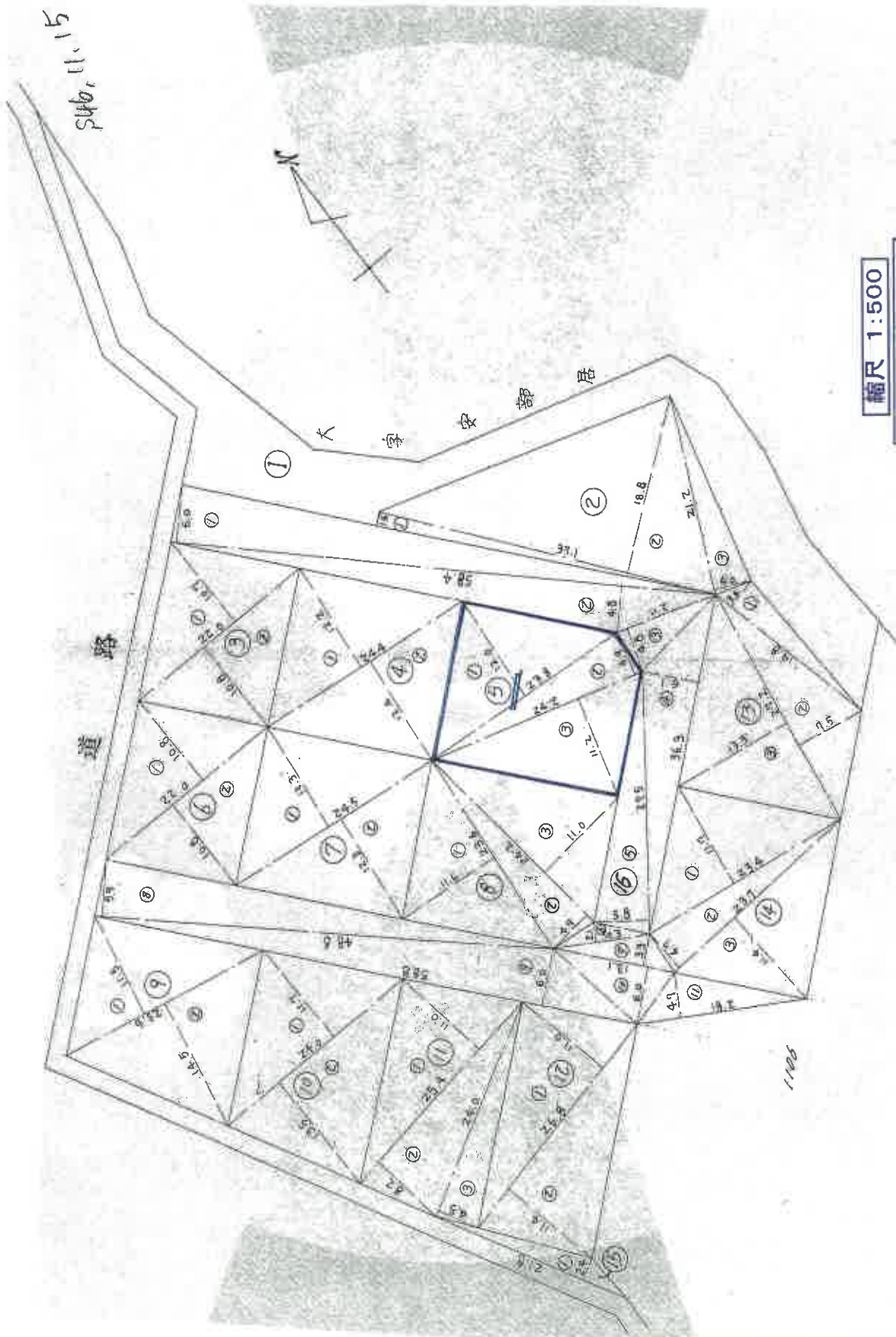
受命物件

道



縮尺なし

公図写し



地積測量図写し

求積表

②	1	37.1	1.9	51.24
	2	37.1	18.8	697.48
	3	21.2	4.0	84.80
			計 1/2	834.22
				0.11
③	1	22.0	10.7	235.40
	2	22.0	10.8	237.60
			計 1/2	473.00
④	1	24.4	12.2	297.68
	2	24.4	12.4	302.56
			計 1/2	600.24
				300.12
⑤	1	23.8	4.9	118.40
	2	23.8	11.2	271.04
			計 1/2	389.44
⑥	1	22.0	10.8	237.60
	2	22.0	10.8	237.60
			計 1/2	475.20
⑦	1	24.5	12.3	301.35
	2	24.5	12.3	301.35
			計 1/2	602.70
⑧	1	23.3	11.5	271.40
	2	23.3	11.5	271.40
			計 1/2	542.80
⑨	1	23.6	11.5	271.40
	2	23.6	11.5	271.40
			計 1/2	542.80
⑩	1	24.0	11.7	280.80
	2	24.0	11.7	280.80
			計 1/2	561.60

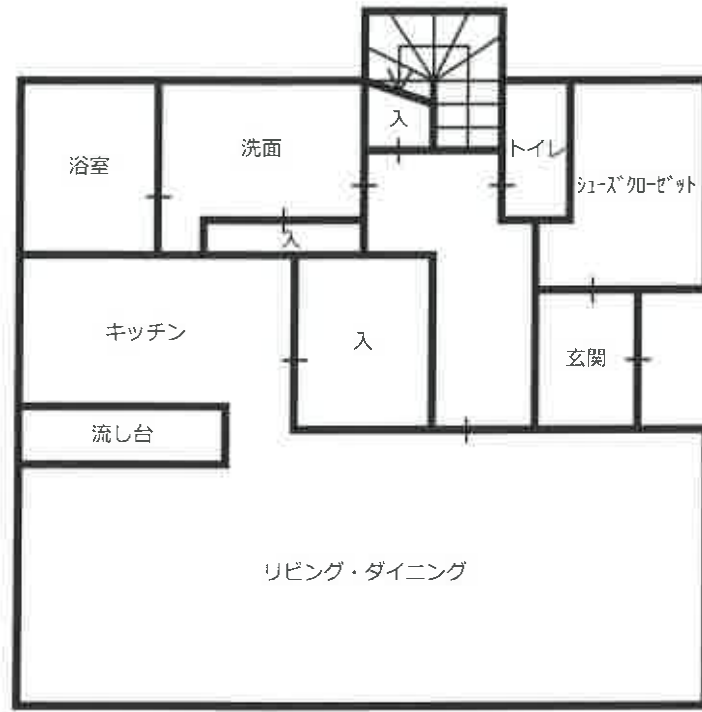
求積表

⑪	1	25.4	11.0	279.40
	2	25.4	11.0	279.40
	3	24.0	11.5	275.60
			計 1/2	834.40
⑫	1	26.8	11.0	294.80
	2	26.8	11.4	305.52
			計 1/2	600.32
⑬	1	18.8	3.4	67.32
	2	27.2	7.5	204.00
	3	27.2	13.9	361.76
			計 1/2	633.08
				316.54
⑭	1	22.4	11.7	273.78
	2	23.7	11.7	277.14
	3	23.7	11.4	270.18
			計 1/2	821.10
⑮	1	21.8	2.4	52.32
	2	26.4	8.0	216.96
	3	26.4	8.0	216.96
	4	36.3	6.1	221.43
	5	27.5	5.8	159.5
	6	10.3	2.1	21.63
	7	13.1	3.3	43.23
	8	28.8	5.9	169.92
	9	58.8	6.0	352.8
	10	13.1	6.0	78.6
	11	18.2	4.7	85.54
			計 1/2	1935.13

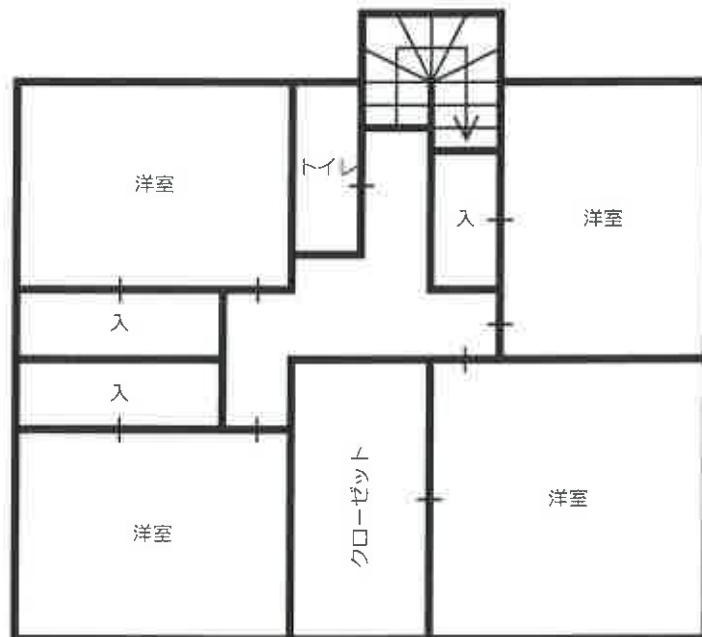
② ~ ⑩  
 公積面積  
 実測面積  
 残面積  
 5,061.7  
 5,004.1  
 62.3



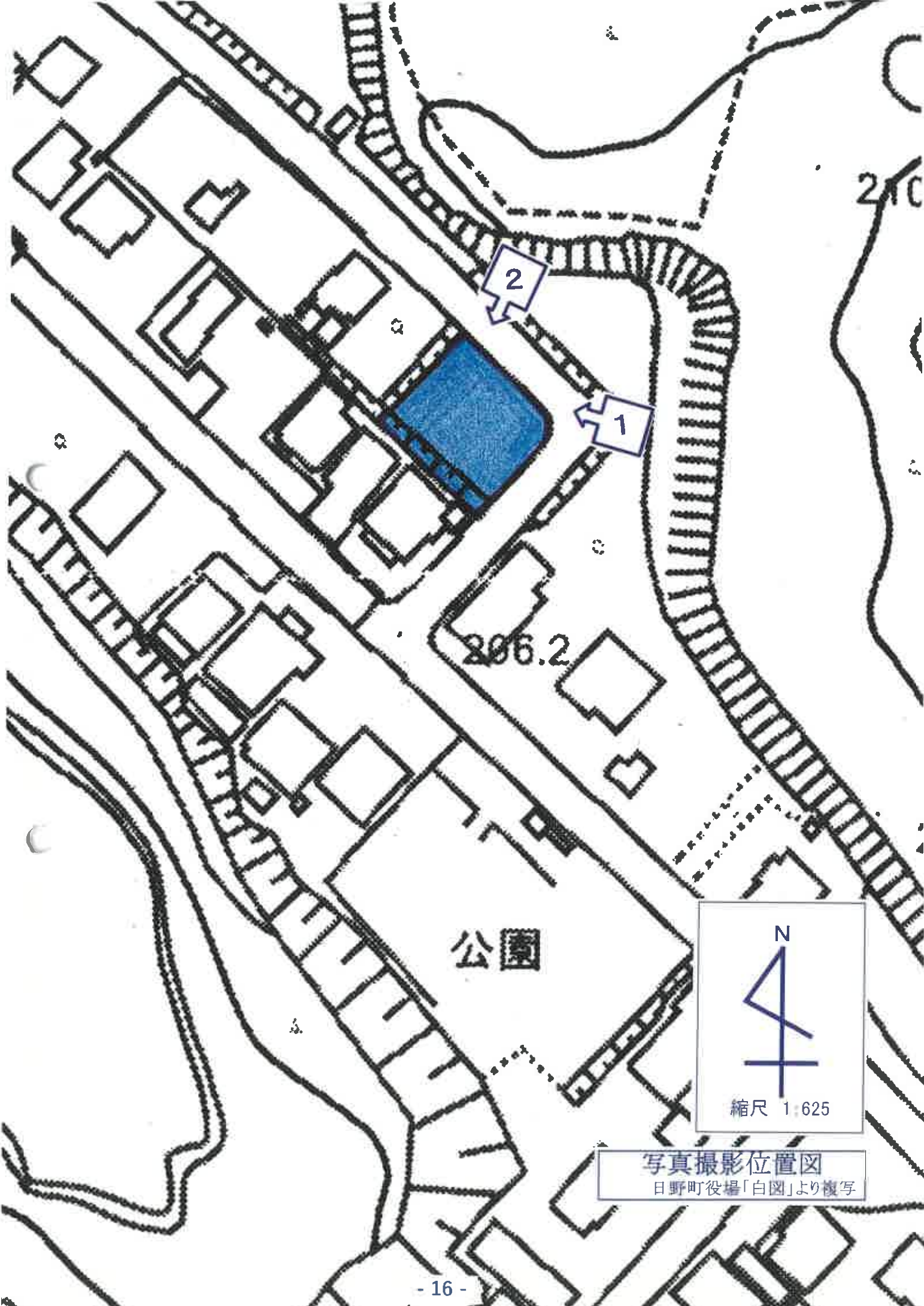
1 階



2 階



建物間取図



2

1

206.2

公園



写真撮影位置図  
日野町役場「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

現況写真

物件2、主である建物



撮影位置 2



物件2 主である建物内部

