

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 山内 修

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 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市安清東町字上川原田95番地

建物の名称 Mプラザ彦根駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安清東町95番の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.37平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市安清東町字上川原田95番

地 目 宅地

地 積 7170.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 130万8802分の6137

物件明細書

令和 8年 1月30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】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市安清東町字上川原田95番地

建物の名称 Mプラザ彦根駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安清東町95番の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.37平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市安清東町字上川原田95番

地 目 宅地

地 積 7170.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 130万8802分の6137



令和7年(ケ)第38号
令和7年11月13日受理
令和7年12月 日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 村井秀樹

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市安清東町字上川原田95番地

建物の名称 Mプラザ彦根駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安清東町95番の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.37平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市安清東町字上川原田95番

地 目 宅地

地 積 7170.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 130万8802分の6137



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	
建 物	物件1	
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が異なる (<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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 8,660円 修繕積立金 8,830円 円 円 円	2025年11月25日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計金 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社浪速管理 電話■■■(■■■■■)■■■■■	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 130万8802分の6137	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

その他の事項

1 表札などの表示

目的物件では、専有部分及び集合郵便受けに目的物件所有者の表示が存した。

2 敷地権の目的たる土地（符号1、以下「本件敷地」という）の状況等

本件敷地については、6枚目のとおり公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、地積測量図は7・8枚目のとおりである。そのため、上記図面や9乃至11枚目の建物図面等を参考に現地を概観する限り、本件敷地は、7・8枚目の地積測量図のとおりであり、目的建物の敷地などとして利用されているように思われた。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状は、概ね9乃至11枚目の建物図面と一致し、同建物の間取りは12枚目の図面のとおりと思われるが、目的建物内は、添付写真のとおり玄関を含めて各所がゴミ等の残置動産であふれており、各室のドアの開閉や立入も困難な状況であるので、現況と齟齬が生ずる可能性を否定できない。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物内は、上記3(1)記載のとおり各室・各所がゴミ等の残置動産であふれており、ドアの開閉もできないため立入も困難な場所も多く、また、残置動産類のため床面が確認できず、瑕疵などを確認できる状況になかったため、不明である。

(3) その他

目的建物内では、上記3(1)、(2)記載のとおりであり、目的建物の維持管理が著しく劣っているように見受けられた。

4 その他

(1) 管理費等

管理組合によれば、目的物件の管理費・修繕積立金以外の「その他の徴収金」としては下記の徴収金が存するとのことである(令和7年11月25日現在、その他の徴収金の滞納はないとのことである)。

記

- | | | |
|---|-----|----------|
| ① | 駐車場 | 月額7,000円 |
| ② | 水道代 | 使用分 |

(2) 修繕積立金総額等

管理組合によれば、マンション管理組合の修繕積立金総額については、令和7年10月31日現在で金182,763,124円とのことである。

5 前面道路調査

目的物件は、北東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路(現況幅員6～8.4メートル)に接していると共に、北西側で法外道路(現況幅員5.5メートル)に接している(評価人より聴取)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

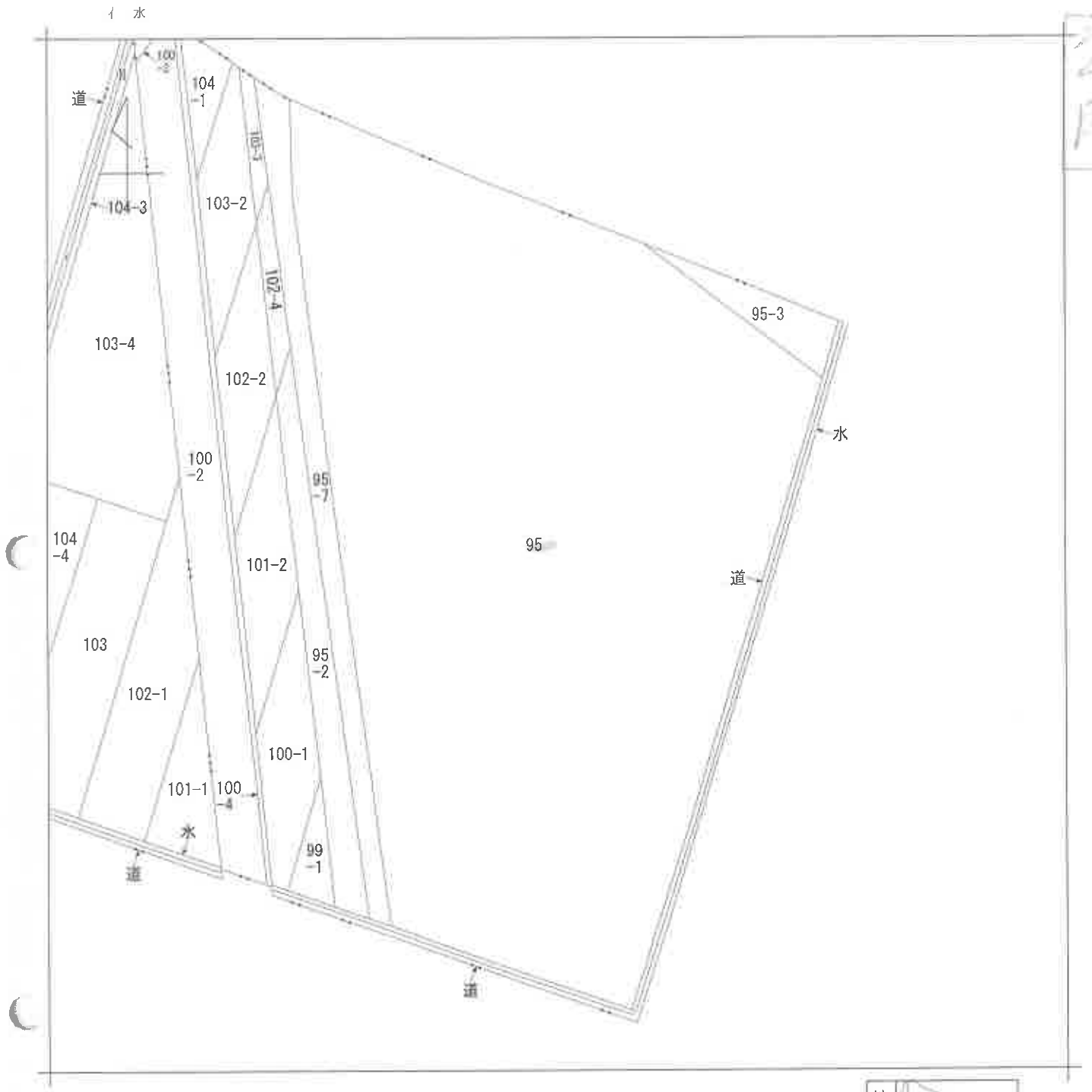
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者	[執行官が、令和7年11月14日及び同月19日・同月25日・同月28日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年12月3日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。]

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月14日(金) 9:30-9:55	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年11月17日(月) : - :	当庁	管理会社に照会書送付(FAX)
R7年11月18日(火) 16:30-16:50	大津地方法務局	公図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R7年11月19日(水) 15:45-16:00	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件占有者不在につき、再度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年11月25日(火) 8:20-8:30	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件占有者不在につき、再々度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年11月27日(木) 16:00-16:05	物件所在地	現地管理人室にて目的物件の間取り図面(写し)入手
R7年11月28日(金) 9:25-9:40	物件所在地	評価人帯同、目的物件占有者不在につき立入調査中止、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年12月3日(水) 15:55-16:15	物件所在地	評価人帯同、立入調査、図面作成
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月 3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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公用



請求部	所在	彦根市安清東町字上川原田			地番	95番		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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)			補事項	

045262

測

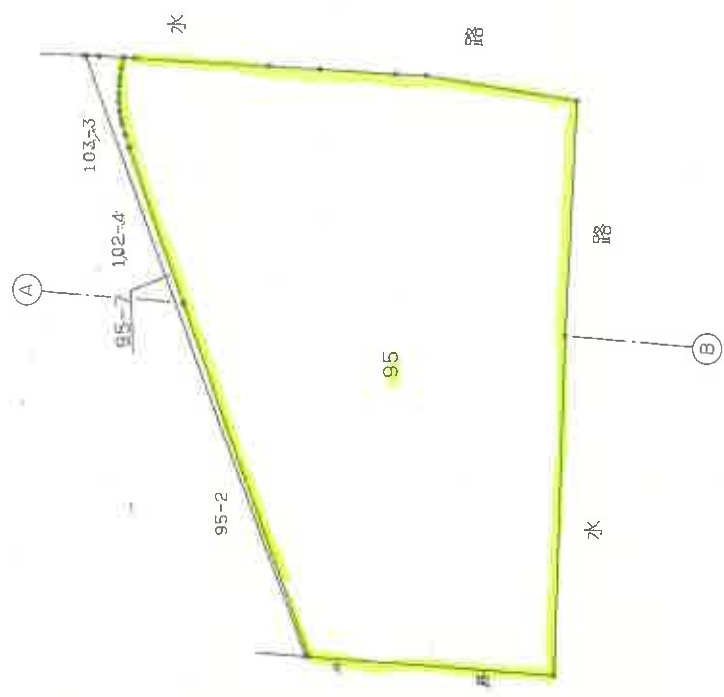
地籍図

地番 95, 95-7

土地の所在 彦根市安清東町字上川原甲 H 6. 9. 7

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
95	75.28 X	37.70 =	2838.0560	
1	75.28 X	58.91 =	4434.7448	
2	88.22 X	22.00 =	1940.8400	
3	89.93 X	1.89 =	169.9677	
4	91.15 X	1.40 =	127.6100	
5	91.85 X	0.90 =	82.6650	
6	92.73 X	1.19 =	110.3487	
7	93.54 X	1.26 =	117.8604	
8	94.26 X	1.31 =	123.4806	
9	94.90 X	1.35 =	128.1150	
10	95.51 X	1.48 =	141.3548	
11	96.02 X	1.47 =	141.1494	
12	96.67 X	1.94 =	187.5398	
13	96.67 X	0.97 =	93.7699	
14	94.85 X	11.98 =	1136.3030	
15	74.02 X	5.88 =	435.2376	
16	66.85 X	9.50 =	635.0750	
17	57.46 X	4.76 =	273.5096	
18	54.15 X	22.60 =	1223.7900	
19	合計	14341.4173 m		
	面積	7170.7086 m		7170.70 m
95	公簿	7207.7700 m		
-7	総計	7170.7086 m		
	残地	37.0614 m		37.06 m



(タカサカ)

作製者
土地調査士
家盛

6年 8月 23日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

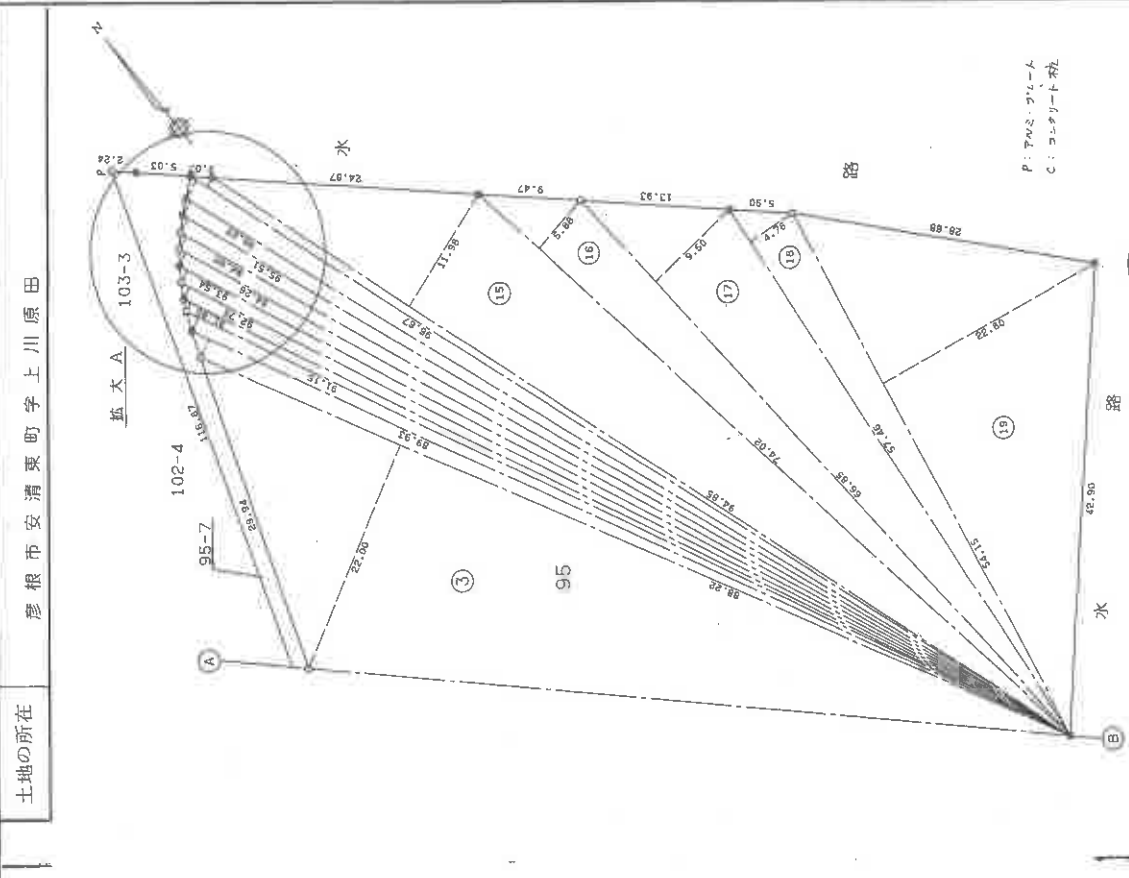
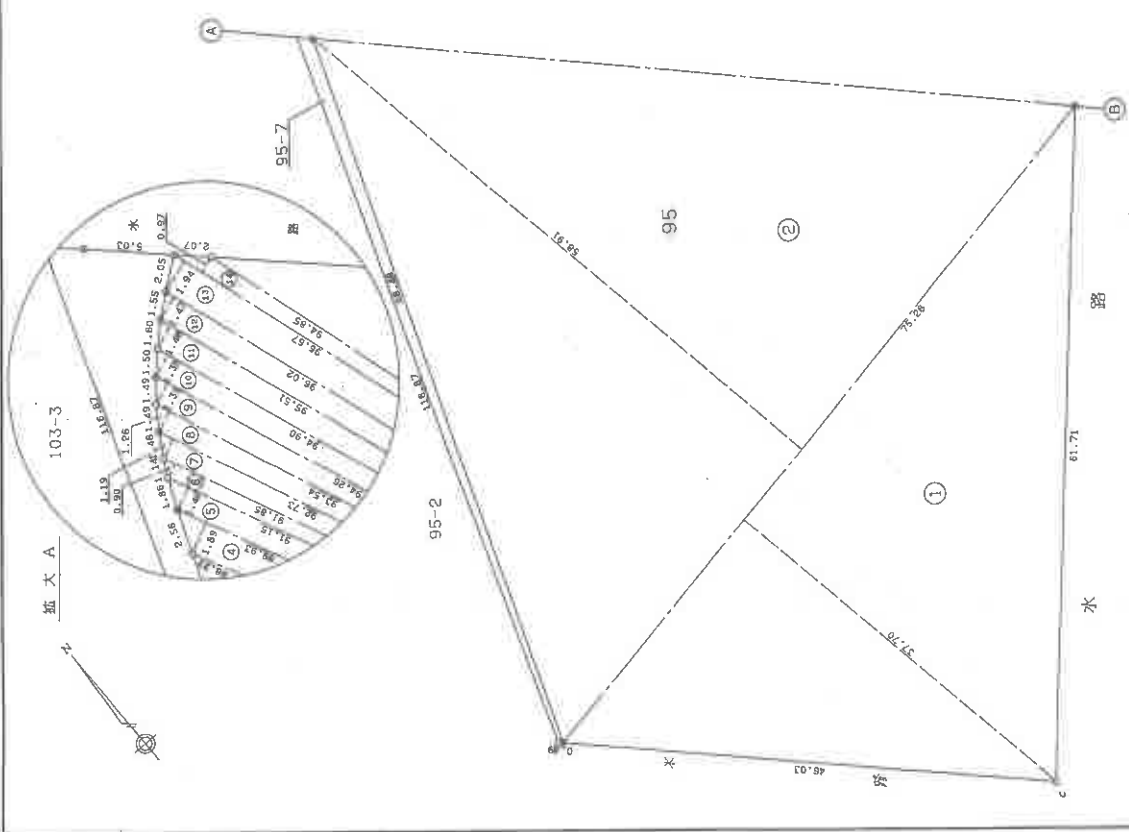
登記年月日：平成6年9月7日

045263

地番 95.95-7

地積測量図

土地の所在 彦根市安清東町字上川原田



A4判に縮小

製作者 土橋綱重 匠屋

(タケツツシ) 6年8月23日作成

申請人

縮尺 1/500

137526

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
安清栄町
95番の 804

建物の所在
彦根市安清栄町字上川原田95番地

平成8.9.3

専有部 分

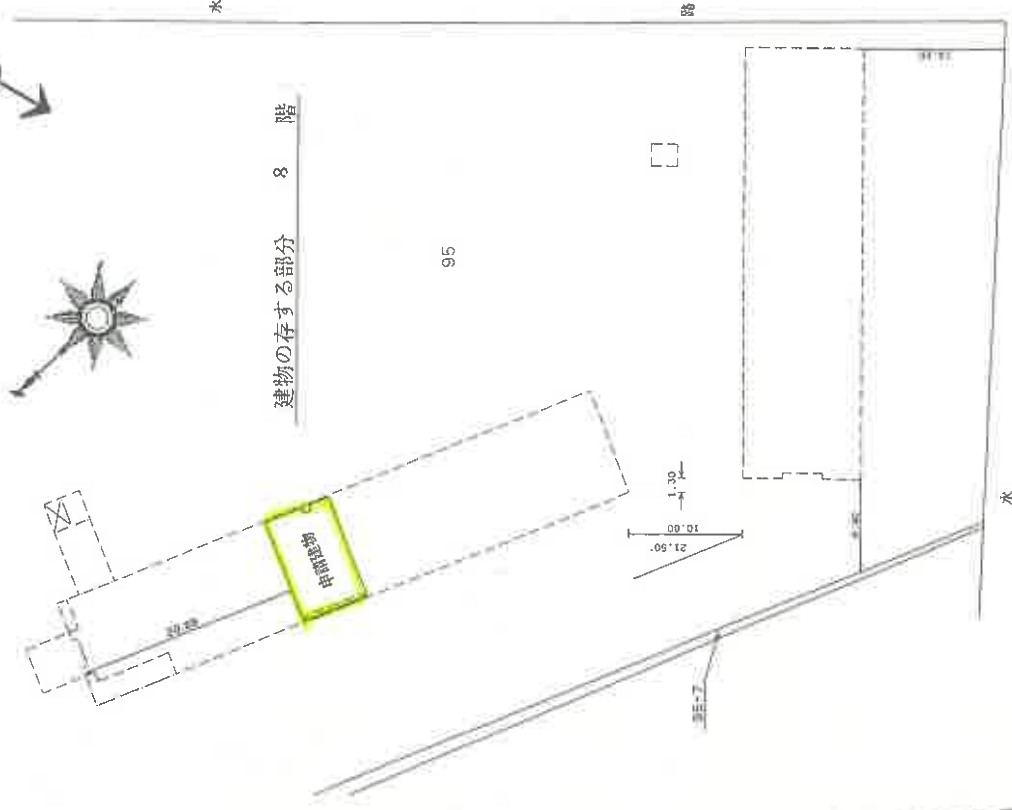
建物番号 804



平面図

床面積

3.53 x 9.82 =	34.6646
0.98 x 9.12 =	8.9376
1.81 x 9.82 =	17.7742
合計	61.3764
床面積	61.37 m ²



作製者

土地家屋調査士
(平成8年8月20日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

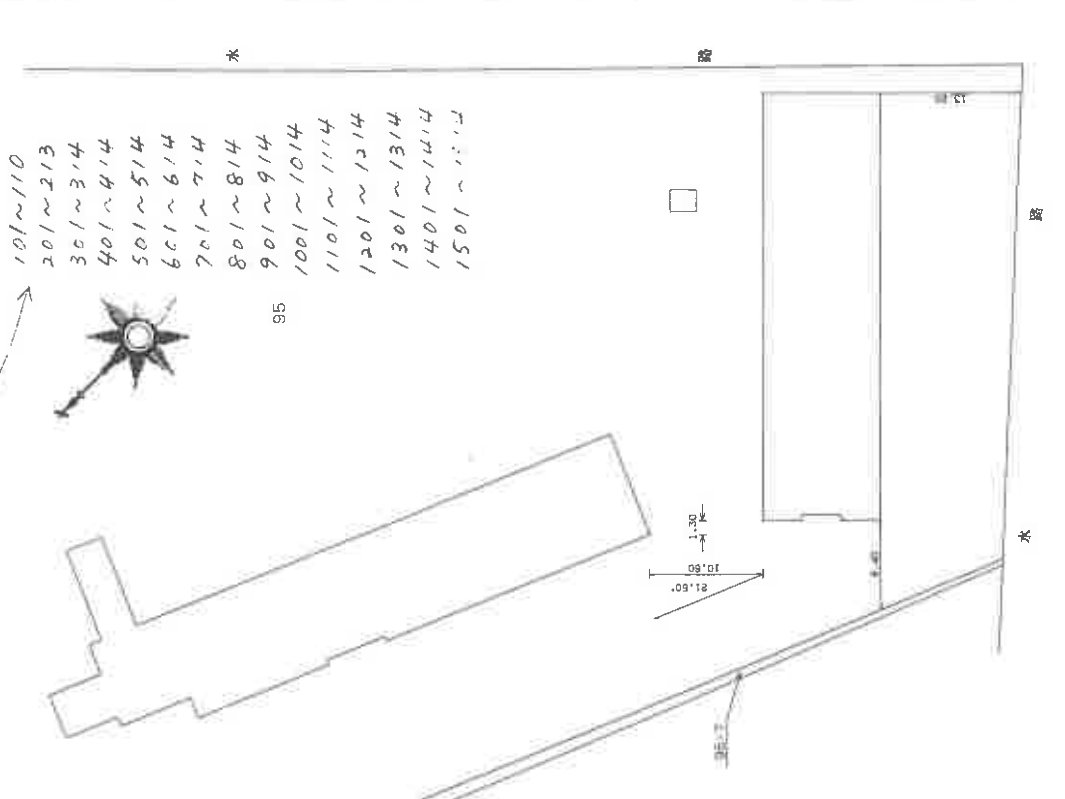
1/500

A4判に縮小

建築物図面
各階平面

137425
Mマガツタ建設前

建物の番号
1893
建物の所在
静岡県静岡市清水区上川原田95番地

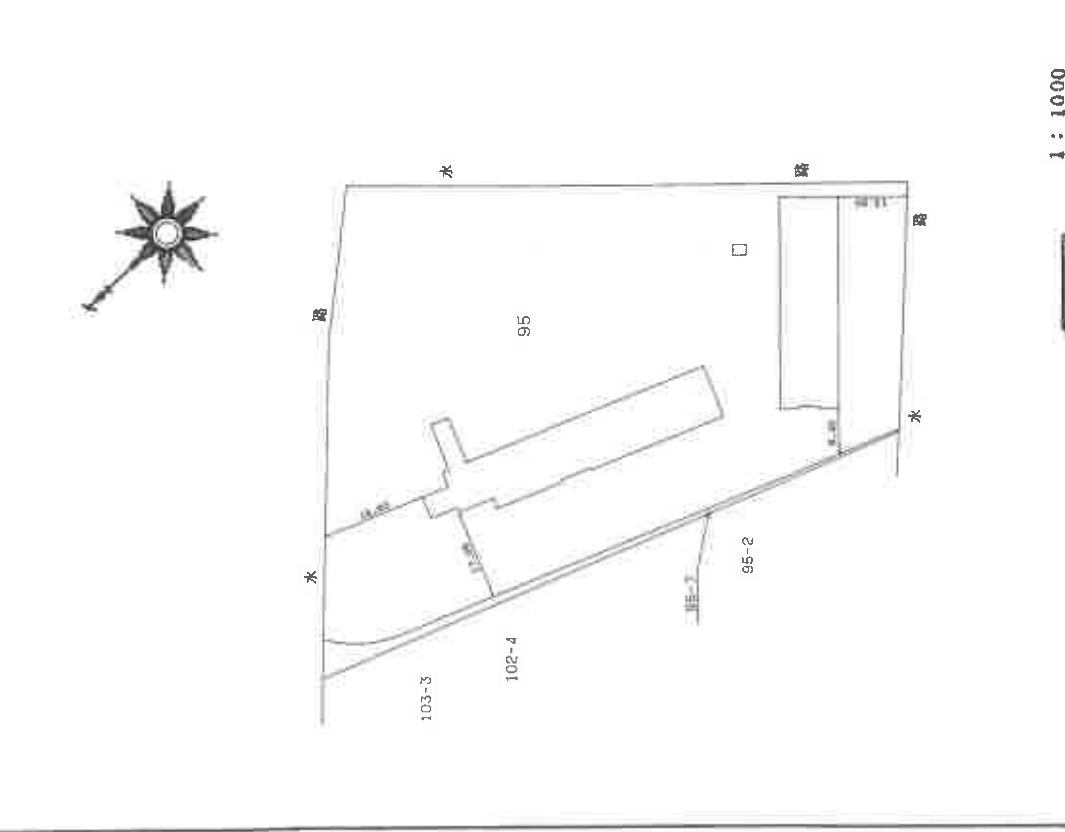


縮尺 1/500
申請人

建築物図面
各階平面

137425

土地家産調査士
(平成8年9月20日付)



縮尺 1:1000

137429 各階平面図

一棟の建物の番号

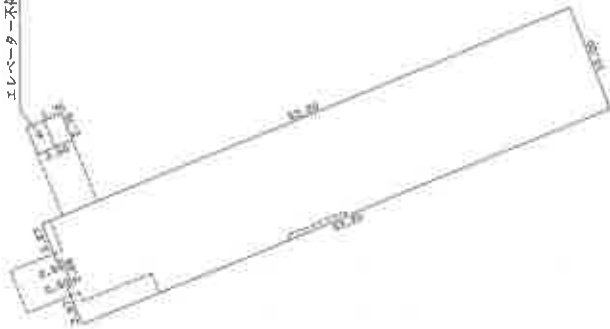
Mプラザ彦根駅前

の所在 彦根市安清東町字上川原田95番地

1/8.9.3

- 4F 401~414
- 6F 601~614
- 8F 801~814
- 10F 1001~1014
- 12F 1201~1214
- 14F 1401~1414

エレベーター不燃止



0.55
0.55
1.38

0.50
0.50

0.50

4階、6階、8階、10階、12階、14階 各階平面図

1 : 500

製作者 土地家屋調査士 (平成 年 月 20日作製)

縮尺

申請人

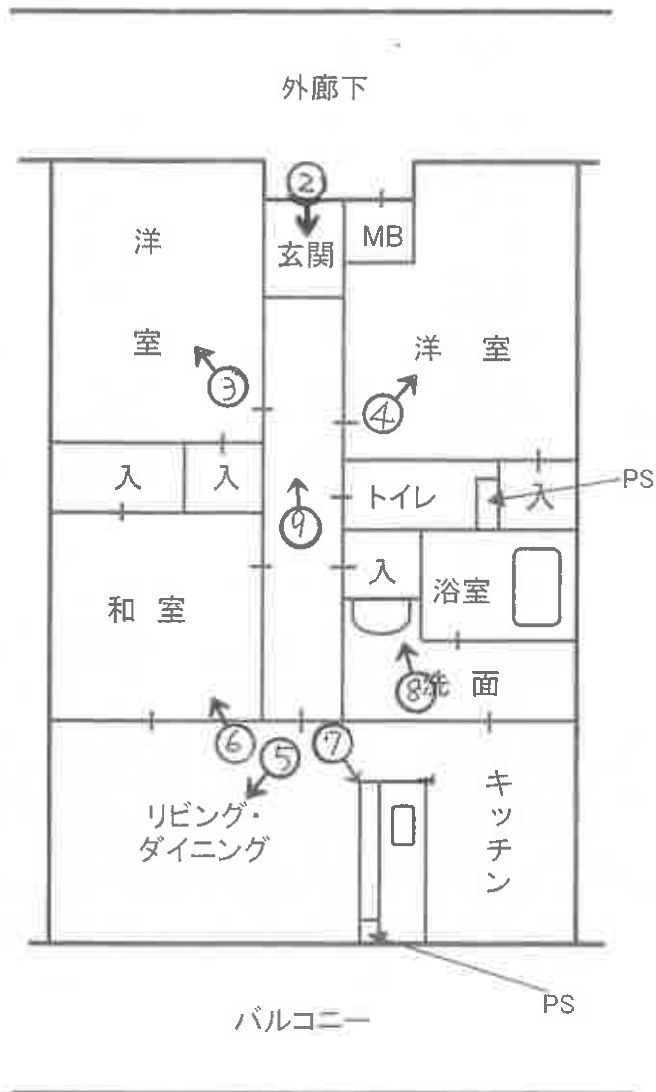
縮尺

1/500

4階、6階、8階、10階、12階、14階 各階床面積

3.50 x 2.70	=	9.4500
0.50 x 3.67	=	1.8350
0.50 x 3.67	=	1.8350
52.70 x 10.00	=	527.0000
3.45 x 1.95	=	4.7775
3.67 x 39.50	=	144.9650
3.66 x 39.00	=	142.7400
3.97 x 39.50	=	144.9650
1.75 x 2.70	=	-4.7250
合計		972.8425
床面積		972.84 m ²

間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写真①



写真④



洋室

写真②



玄関・廊下

写真⑤



リビング・ダイニング

写真③



洋室

写真⑥



和室

写真⑦



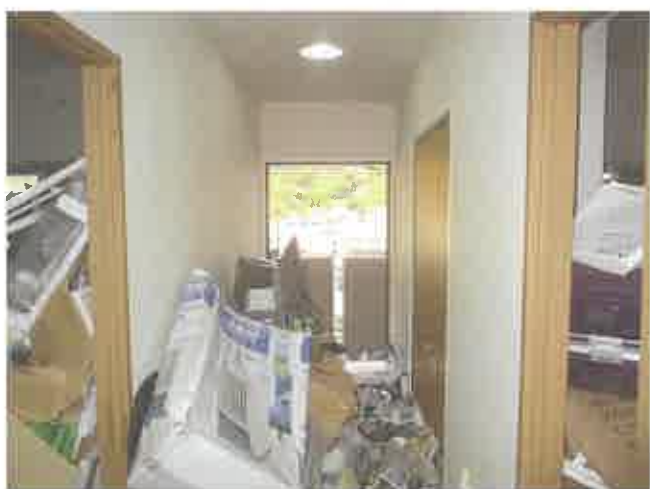
キッチン

写真⑧



洗面

写真⑨



廊下

令和 7 年 〔ケ〕 第 38 号
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査
令和 7 年 12 月 10 日 評 価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

<敷地権付マンション用>

評価人 不動産鑑定士

小 西 靖 則

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金8,310,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、引渡しを受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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的たる土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市安清東町字上川原田95番地

建物の名称 Mプラザ彦根駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 安清東町95番の804

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 61.37平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市安清東町字上川原田95番

地 目 宅地

地 積 7170.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 130万8802分の6137



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

位置・交通	JR東海道本線「彦根」駅の南方・道路距離約 600 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する駅に近い既成住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 7,170.70㎡(公簿)、間口約84.9m×奥行約104.6m、ほぼ台形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約6m～約8.4mの舗装市道(外町安清東線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北西側で幅員約5.5mの舗装道路にほぼ等高接面 (建築基準法外道路)	
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	上水道	前面道路に本管あり
	ガス配管	前面道路に本管あり
	下水道	前面道路に本管あり
土壌汚染等	土壌汚染の可能性に関する調査 ①付近に水質汚濁防止法の有害物質使用特定事業場はない。 ②1970年の住宅地図では当該物件は事業所の敷地、1989年の住宅地図では空地、1995年以降の住宅地図では現在と同じマンションの敷地となっている。 ③目的土地の土地登記簿及び閉鎖土地登記簿によると、大正11年頃に田から宅地へと地目変更されている。所有者については、大正11年に「江華綿業株式会社(旧関西製綿株式会社)」、昭和42年に「株式会社伊藤組」、昭和63年に「森本興産株式会社」へと所有権移転されたほかは個人名での移転となっている。	
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、目的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、目的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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	Mプラザ彦根駅前
建物の用途	共同住宅 (総戸数201戸)
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8年8月7日 新築 経過年数 : 29年程度 経済的残存耐用年数 : 21年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 15階建
仕様	屋根 : ルーフイング葺 外壁 : 合成樹脂塗等 その他 :
設備等	エレベーター : 有り 駐車場 : あり(敷地内に209台・月額7,000円) 集会所 : あり その他の設備 : 特になし
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 有り 名称 : M'プラザ彦根駅前管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社浪速管理 管理形態 : 管理人 有り
管理の状況	普通
特記事項	積立金 : 令和7年10月31日 現在、 182,763,124 円 ・管理会社によると、修繕計画は無しとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	8 階 (804 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	61.37 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス貼等 床 : 不明 内 壁 : ビニールクロス貼等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	劣る (各室・各所にゴミ等の残置動産があふれており、立入困難な場所が多く、維持管理は著しく劣る。)
管 理 費 等	管 理 費 : 8,660円 (月額) 修繕積立金 : 8,830円 (月額) 滞 納 額 : なし (令和7年11月25日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官作成の現況調査報告書の通り
特 記 事 項	・上記管理費等のほかに、駐車場料金(月額7,000円)及び水道代(使用分)が必要である。(滞納はない。) ・上記記載のとおり、各室・各所にゴミ等の残置動産があふれているため、瑕疵等の確認はできなかった。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価(円/m ²) ア	専有面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
350,000	61.37	0.43	9,240,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 21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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \} \times \{ \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}) \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.05) = 0.43$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
50,700	1.00	7,170.70	1.00	6,137/ 1,308,802	1,700,000

ア 標準画地価格

地価調査 彦根(県) - 15

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$52,800\text{円/m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 102 = 50,700\text{円/m}^2$$

◇ 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 +2 (相乗積 100/102)

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$100 / 99 \times 100 / 94 \times 100 / 110 \times 100 / 100 = 100 / 102$$

イ 個 別 格 差：角地 ±0 (相乗積 100/100)

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。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ
9,240,000	1,700,000	1.03	11,270,000

ウ 個 別 格 差 : 階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
1.03 と判定した。

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	彦根市:町名地番略	彦根市:町名地番略
構 造	RC 造	RC 造
階	2 階 / 6 階	5 階 / 15 階
面 積	約 59 ㎡ (登記面積)	約 81 ㎡ (登記面積)
建 築 時 期	平成 8 年 8 月	平成 19 年 6 月
価 格 時 点	令和 7 年 4 月	令和 6 年 6 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	152,000 円/㎡	262,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/m ²) (千円未満四捨五入)
A	152,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{90}$	211,000
B	262,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	214,000

- ◇事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。
- ◇時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。
- ◇標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。
- ◇地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。
- ◇建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
213,000	1.03	61.37	13,460,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (千円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (千円) イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (千円) イ÷ウ=エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価値現価 (千円) エ×オ=カ	
1,872 (18.4%)	813	8.0%	10,160	0.81629	8,294 (81.6%)	10,170 (100%)

ア・イ : 分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り : 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率 : 複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項	目	1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,080	1,080	1,069	1,069
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,080	1,080	1,069	1,069
	空室損失	△ 54	△ 54	△ 53	△ 53
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	1,026	1,026	1,016	1,016
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	65	65	65	65
	長期計画修繕費	354	54	54	54
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	503	203	203	203
	資本的支出	0	0	0	0
	総費用合計(イ)	503	203	203	203
ウ 経費率 (%)	(運営支出/可能総収益)	46.57	18.80	18.99	18.99
エ 有効純収益 (ア-イ)	523	823	813	813	
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629		
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)	489	719	664		

注：1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した比準価格を中心に、物件の個別性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格を比較考慮のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	11,270,000	1.00	11,270,000
② 比準価格	13,460,000	1.00	13,460,000
③ 収益価格	—		10,170,000
④ 調整後の価格	13,190,000		

イ占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を定めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減 価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
13,190,000	0.90	0.70	1.00	1.00	8,310,000

イ市場性修正：大量のゴミ等が存すること、このため、瑕疵等を十分に確認できなかったことから市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

ウ競売市場修正：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。

エ滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オその他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預かり金を控除する。

第6 参考価格資料

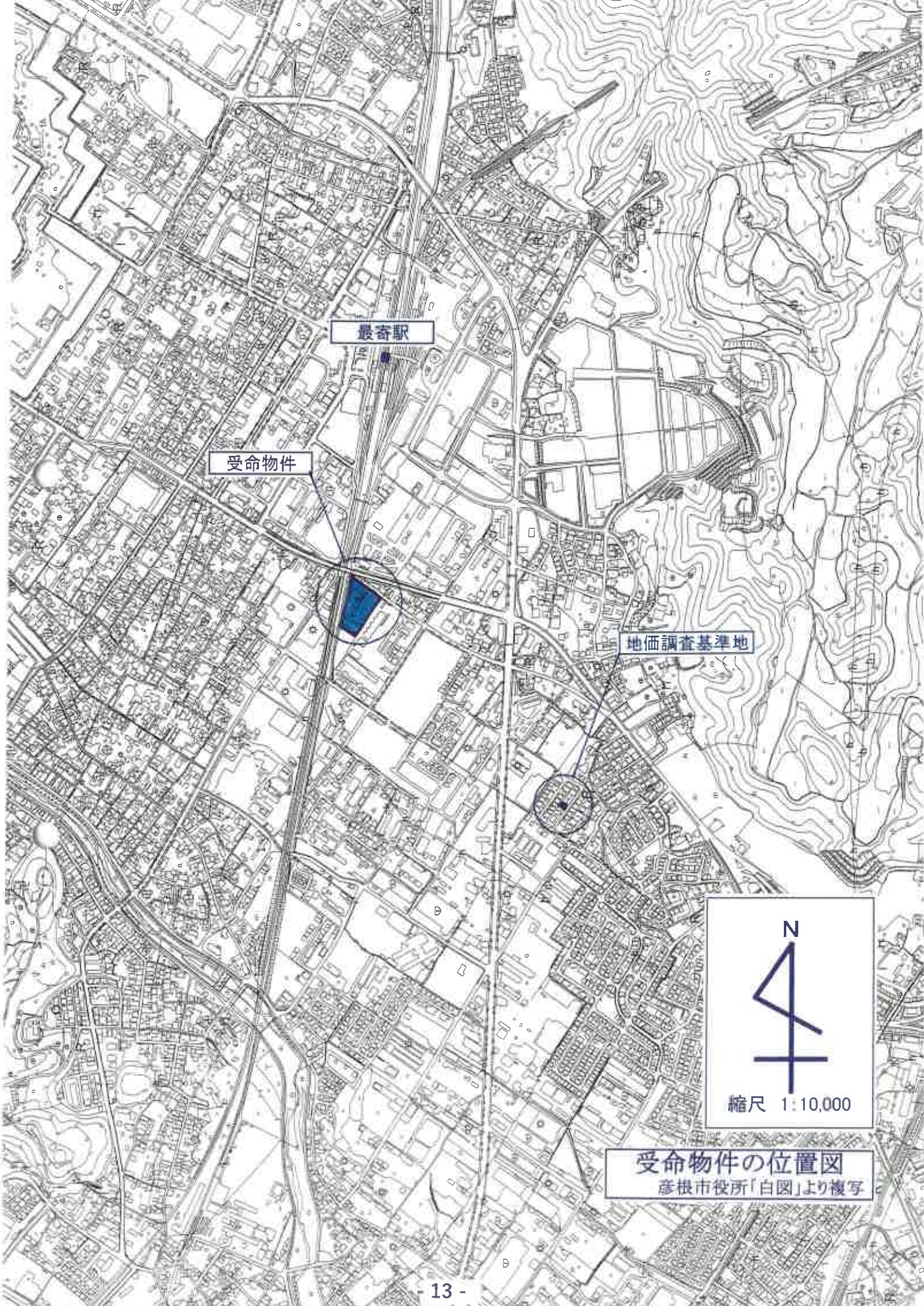
- 1 地価調査価格 (彦根(県)ー15)
所 在 : 彦根市外町字長山42番13
価 格 : 52,800円/㎡
位 置 : JR東海道本線「彦根」駅の南東方・道路距離約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 182㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 南東側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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 土地 : 197,287,469円 (×6137/ 1308802) (減免あり)
物件 1 建物 : 4,226,454円

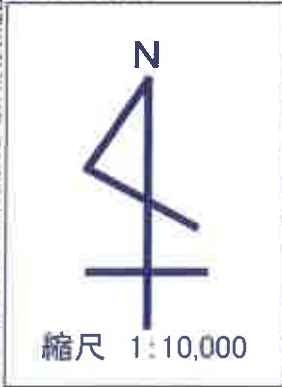
以 上



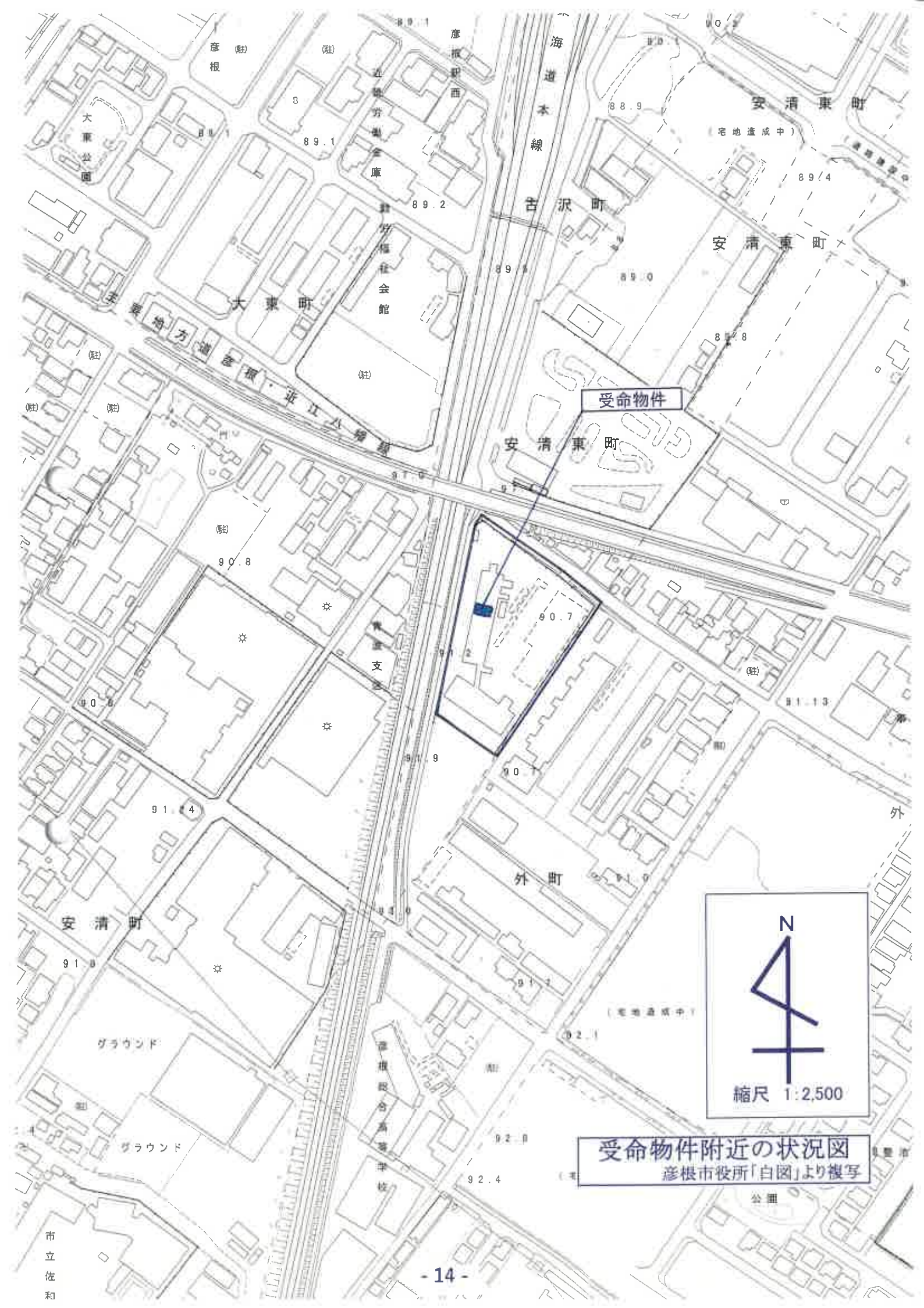
最寄駅

受命物件

地価調査基準地



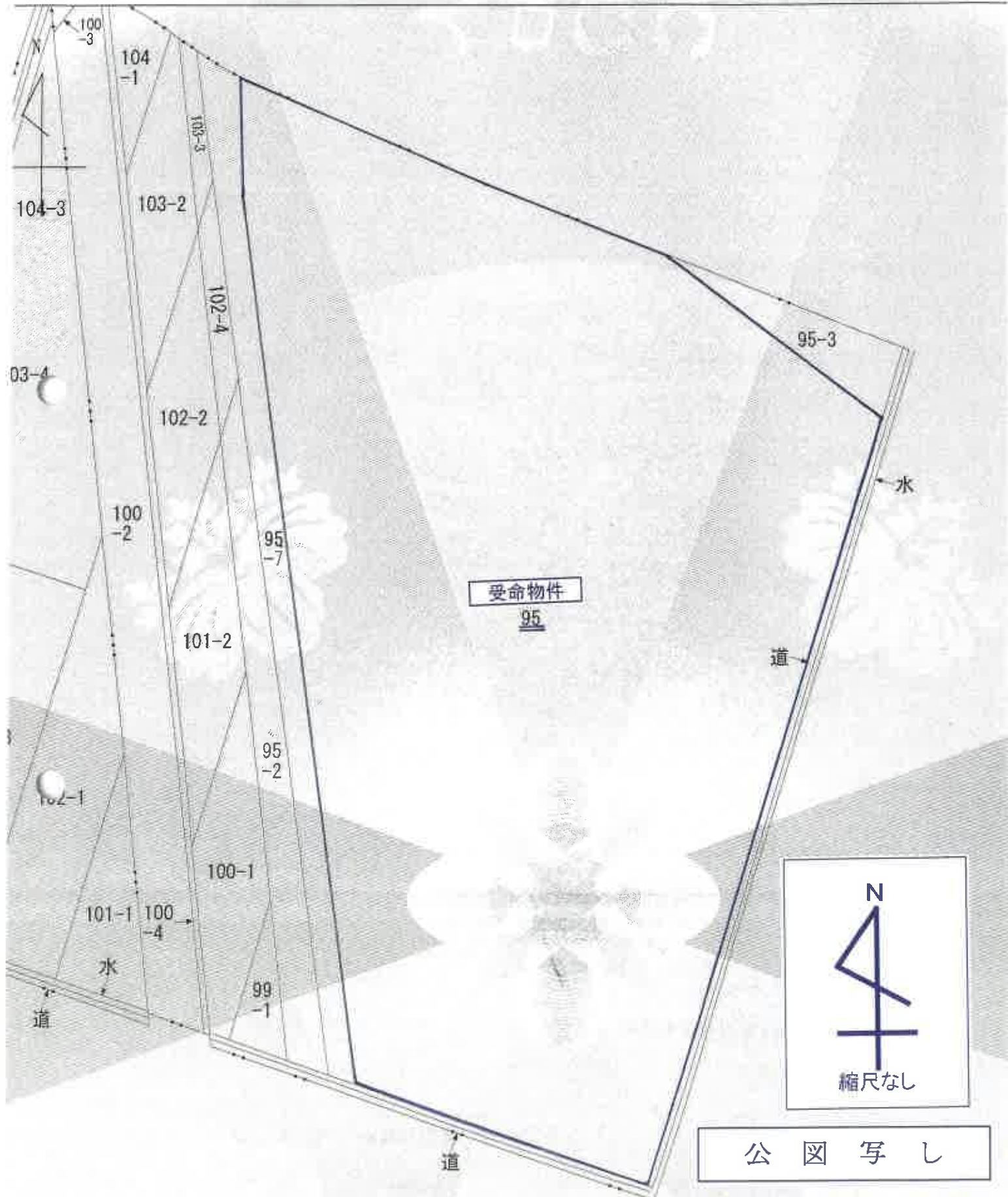
受命物件の位置図
彦根市役所「白図」より複写

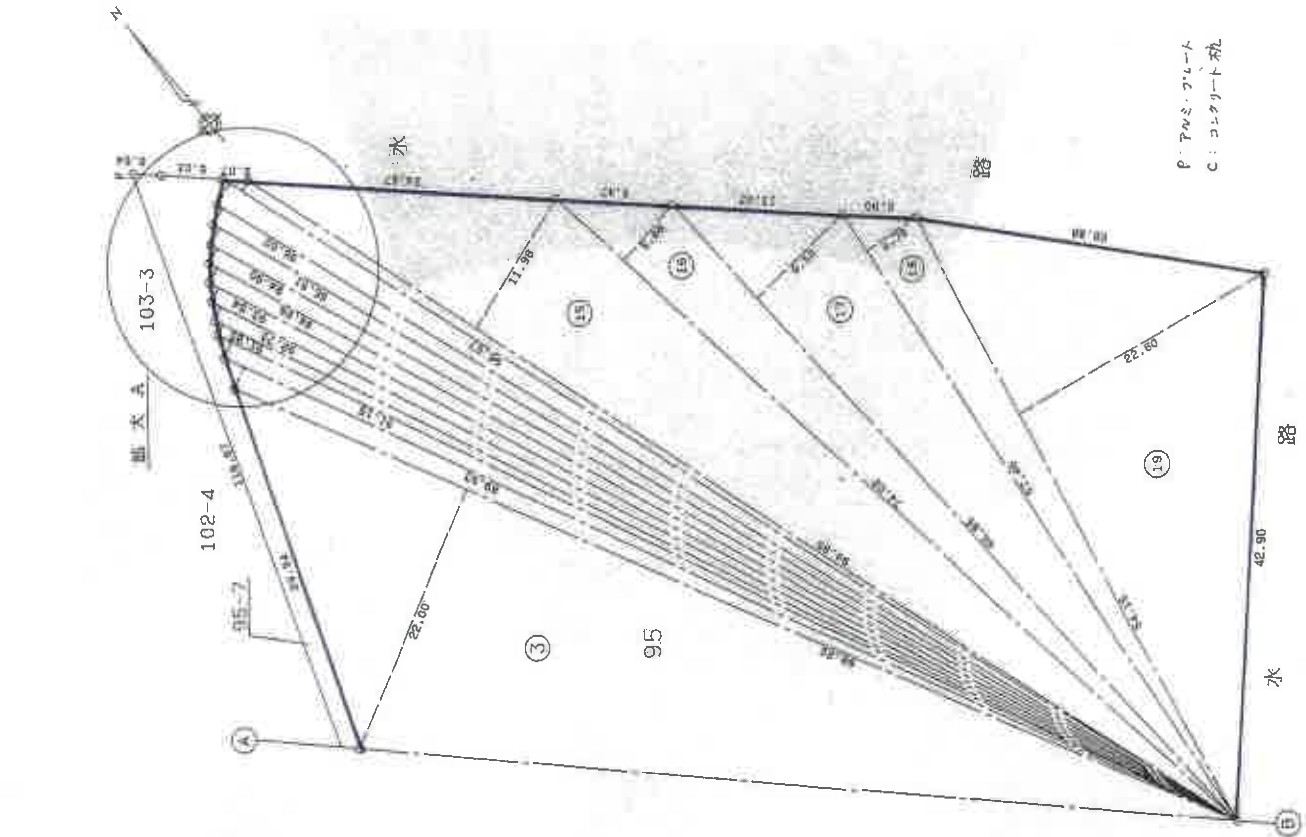


受命物件

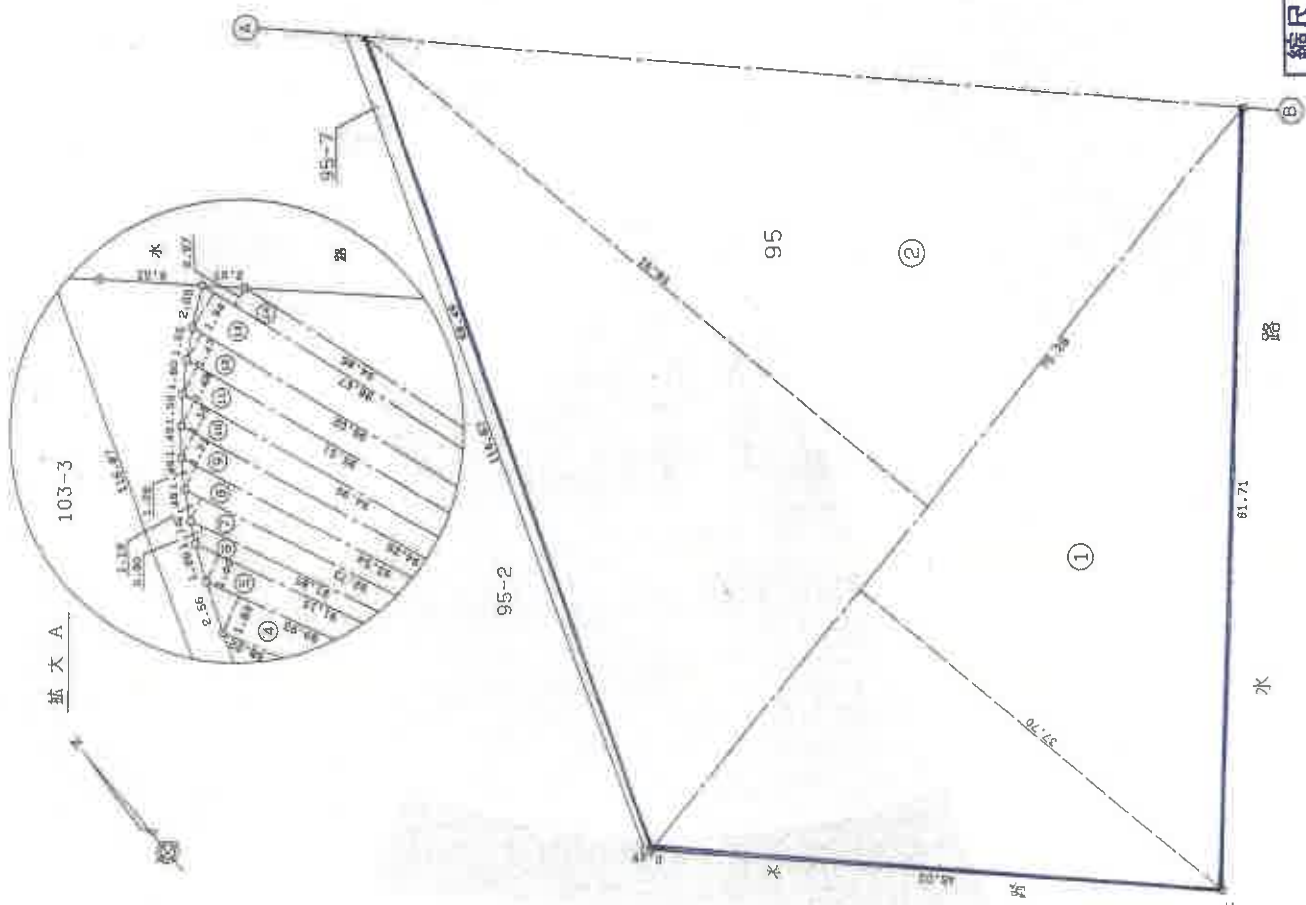


受命物件附近の状況図
彦根市役所「白図」より複写





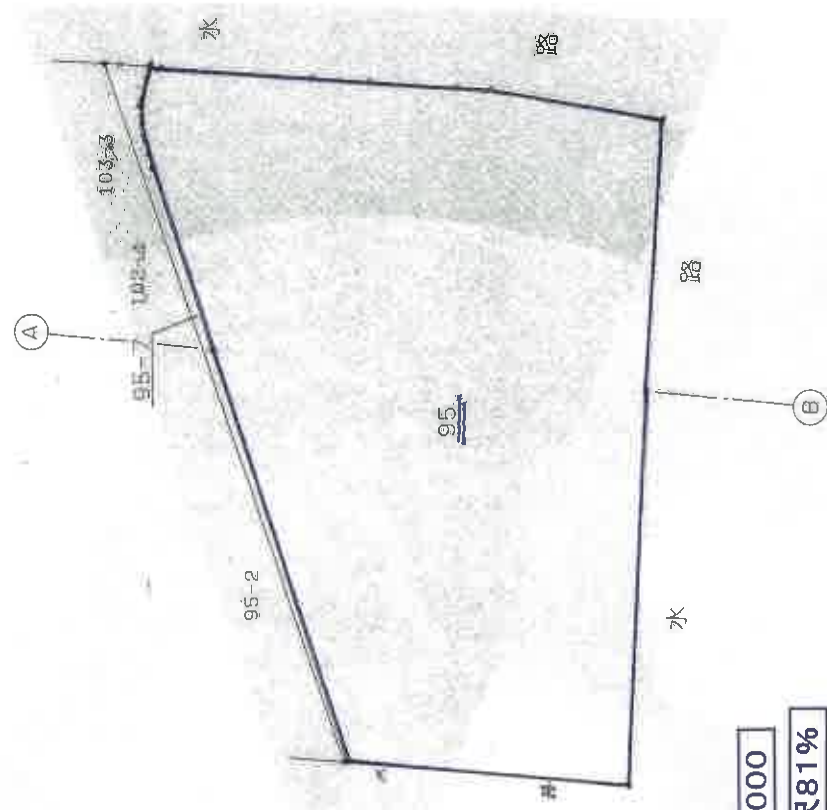
P: 平面図
C: 断面図



地積測量図写し

三 端 求 積 表

地番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
95				
1	75.28 X	37.70 =	2838.0560	
2	75.28 X	58.91 =	4434.7448	
3	86.22 X	22.00 =	1940.8400	
4	89.93 X	1.89 =	169.9677	
5	91.15 X	1.40 =	127.6100	
6	91.85 X	0.90 =	82.6650	
7	92.73 X	1.19 =	110.3487	
8	93.54 X	1.26 =	117.6604	
9	94.26 X	1.31 =	123.4606	
10	94.90 X	1.35 =	128.1150	
11	95.51 X	1.48 =	141.3548	
12	96.02 X	1.47 =	141.1494	
13	96.67 X	1.94 =	187.5398	
14	96.67 X	0.97 =	93.7699	
15	94.85 X	11.98 =	1136.3030	
16	74.02 X	5.88 =	435.2376	
17	66.85 X	9.50 =	635.0750	
18	57.46 X	4.76 =	273.5096	
19	54.15 X	22.60 =	1223.7900	
	合 計	14341.4173	m ²	7170.70
	面 積	7170.7086	m ²	
95	公 積	7207.7700	m ²	
-7	總 計	7170.7086	m ²	
	殘 地	37.0614	m ²	37.06



縮尺 1:1,000
B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

専有部 分

建物番号 804

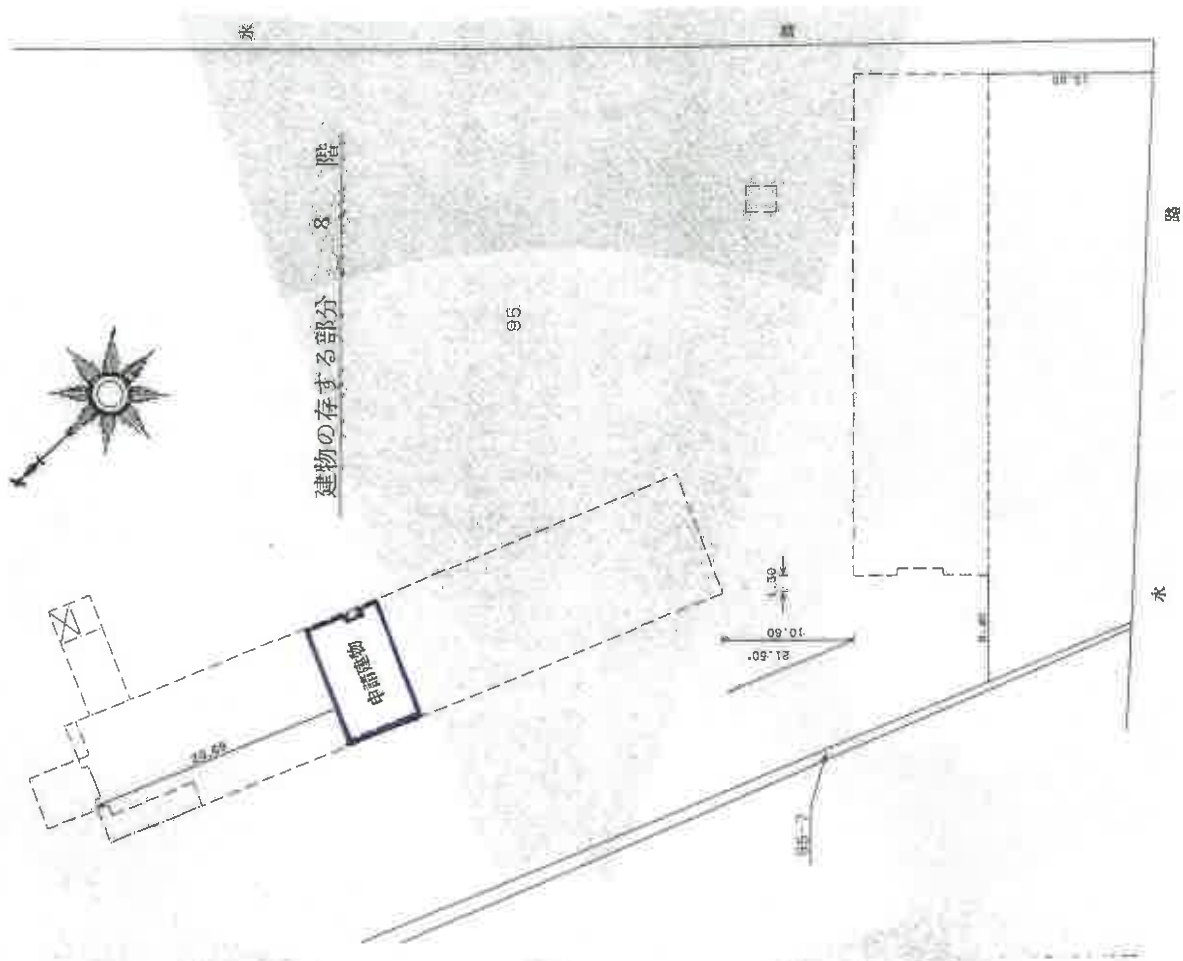


平面図

床面積	
3.53 x 9.82	= 34.6646
0.98 x 9.12	= 8.9376
1.81 x 9.82	= 17.7742
合計	61.3764
床面積	61.37 ㎡

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



建物間取図

幡線

安清東町

97.0

97.4

青波支店

91.2

90.7

1

91.9

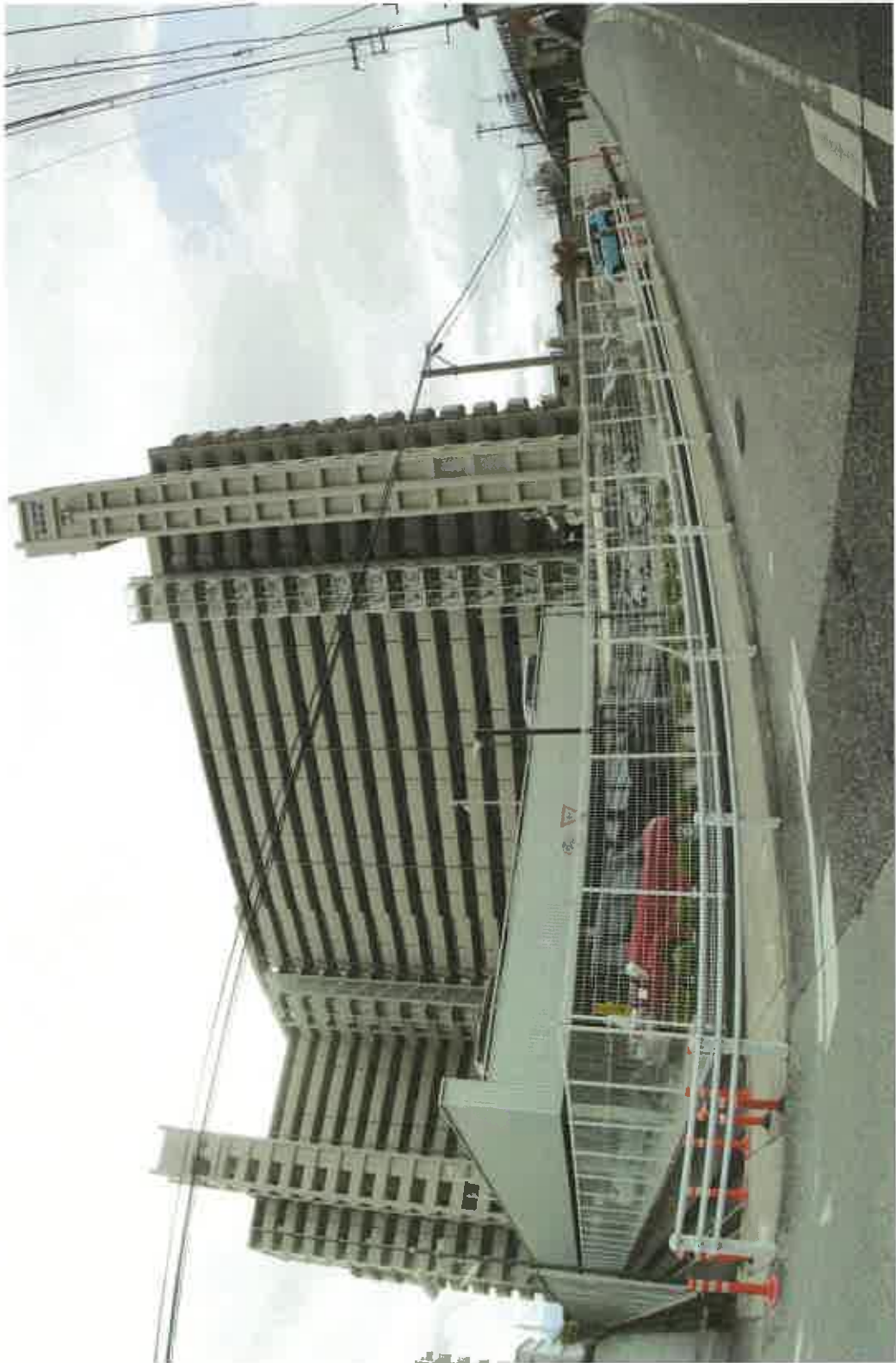
90.7



写真撮影位置図
彦根市役所「白図」より複写

外町

91.0



撮影位置 1



撮影位置 2



建物内部



建物内部