

## 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<br>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<br>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<br>実施期間                                                        | 令和 8年 6月22日 午前10時00分から<br>令和 8年 6月22日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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   | 近江八幡市野村町字流田                                |
|   | 地 番   | 1 4 7 5 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 1. 8 8 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 近江八幡市野村町字流田 1 4 7 5 番地 1                   |
|   | 家屋 番号 | 1 4 7 5 番 1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 9. 9 8 平方メートル<br>2 階 5 4. 8 6 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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, 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

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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   | 近江八幡市野村町字流田                                |
|   | 地 番   | 1 4 7 5 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 1. 8 8 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 近江八幡市野村町字流田 1 4 7 5 番地 1                   |
|   | 家屋 番号 | 1 4 7 5 番 1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 9. 9 8 平方メートル<br>2 階 5 4. 8 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第48号  
令和8年1月27日受理  
令和8年3月13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流田                      |
|   | 地 番   | 1475番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 231.88平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 近江八幡市野村町字流田1475番地1               |
|   | 家屋 番号 | 1475番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 69.98平方メートル<br>2階 54.86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（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

目的土地については公図（5枚目）及び地積測量図（6枚目）が存する。

上記図面等を参考に、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、目的土地を巻き尺等で概測して作成したものが土地建物位置関係図（8枚目）である。

概測した結果、目的土地の形状は、地積測量図（6枚目）に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、同土地の正確な地積を求めるためには、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、物件2建物（以下、「目的建物」という。）の敷地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・間取り・使用状況等について

ア 同建物の外観は写真①乃至④のとおりであり、建物の形状は7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9枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑩乃至⑳のとおりである。

ウ 同建物はオール電化である。

#### (2) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階の北西側の外壁が、カビ等による汚れで黒ずんでいる。

イ その他、目的建物の全体的に、経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

### 4 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5.5mの舗装市道（ただし、一部砂利敷部分を含む、建築基準法第42条2項該当道路）に概ね等高に接面する（写真⑥）。

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<br>(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、私と家族が住居として使用しています。<br>2 目的建物はオール電化です。<br>3 目的建物1階の浴室の換気口付近の外壁が、かび等の汚れで黒ずんでいます。 |

(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8年1月27日(火)<br>14:30-14:50                                                                                                                                                                                                      | 大津地方法務局<br>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8年1月27日(火)<br>15:40-16:00                                                                                                                                                                                                      | 近江八幡市役所<br>税務課  | 目的物件の地番図等交付申請                       |
| 令和8年1月27日(火)<br>16:40-17:00                                                                                                                                                                                                      | 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9日(月)<br>14:00-14:30                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地           | 目的物件所有者立会いで立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同 |
| (特記事項)<br>■ 令和 8年 3月 9日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。 |                 |                                     |

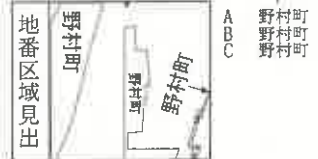
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

1493-9

公用



(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   | 近江八幡市野村町字流田 |           | 地番 | 1475番1   |      |           |
| 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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和8年1月28日

大津地方法務局彦根支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(5枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成18年12月19日

0718121

平成18年12月19日

# 地積測量図

地番 1475-1, -2

土地の所在 近江八幡市野村町字流田

H18, 12, 19

### 求積表

| 地番     | NO    | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub> |
|--------|-------|----------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1475-1 | QK803 | 516.959        | 511.165        | -2.236                            | -1155.920324                                         |
|        | QK601 | 506.275        | 500.405        | -20.594                           | -10426.227350                                        |
|        | QK801 | 519.500        | 490.571        | 2.236                             | 1161.825600                                          |
|        | QK802 | 528.508        | 502.581        | 20.594                            | 10884.093752                                         |
|        | 合計    |                |                |                                   | 463.771678                                           |
| 合計面積   |       |                |                |                                   | 231.8858390 ㎡                                        |

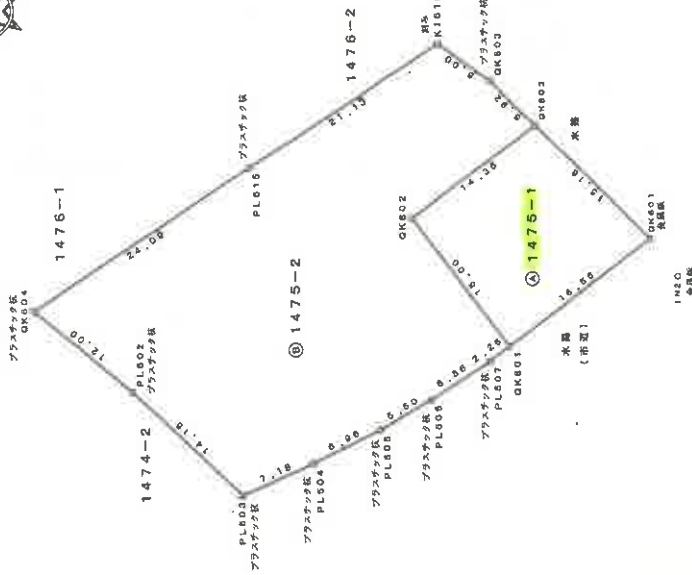
| 地番     | NO    | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>)</sub> |
|--------|-------|----------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1475-2 | QK803 | 511.165        | -12.727        | -6579.337193                      |                                                      |
|        | QK802 | 528.508        | 502.641        | -20.594                           | -10884.093752                                        |
|        | QK801 | 519.500        | 490.571        | -13.413                           | -6969.394800                                         |
|        | PL507 | 521.420        | 489.228        | -4.870                            | -2539.315400                                         |
|        | PL506 | 526.963        | 486.701        | -6.279                            | -3308.800877                                         |
|        | PL505 | 531.734        | 482.949        | -5.777                            | -3071.827318                                         |
|        | PL504 | 538.005        | 479.924        | -6.941                            | -3158.627355                                         |
|        | PL503 | 544.605        | 477.079        | 6.941                             | 3780.103305                                          |
|        | PL502 | 554.828        | 486.865        | 17.609                            | 9714.483452                                          |
|        | QK604 | 564.014        | 494.587        | 20.712                            | 11681.857968                                         |
|        | PL515 | 543.723        | 507.577        | 24.387                            | 13259.772801                                         |
|        | K1S10 | 525.929        | 518.974        | 7.791                             | 4097.512839                                          |
|        | QK603 | 521.132        | 615.368        | -7.809                            | -4069.519788                                         |
|        | 合計    |                |                |                                   | 1952.814082                                          |
|        | 合計面積  |                |                |                                   |                                                      |

総合計面積 1208.2928800 ㎡

| 地番     | 面積            |
|--------|---------------|
| 1475-1 | 231.8858390 ㎡ |
| 1475-2 | 976.4070410 ㎡ |

| 引照点 | 名称 | X       | Y       | 座標 |
|-----|----|---------|---------|----|
| IN2 | 金線 | 503.708 | 496.818 |    |
| IN3 | 金線 | 498.812 | 501.270 |    |

| 引照点 | 境界点   | 距離    |
|-----|-------|-------|
| IN2 | QK601 | 4.41  |
| IN2 | QK803 | 19.53 |
| IN3 | QK601 | 9.50  |
| IN3 | QK803 | 22.44 |



縮尺 1/500

申請人

8年12月13日作成

作成者

(日積測量図)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

(6枚目)

請求番号: 2-2

A4判に縮小

(6枚目)

登記官

大津地方事務所 倉根 支向

令和8年1月28日

(大津地方事務所 近江出張所 倉根)

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。

登記年月日：平成19年9月4日

# 建築物図面 各階平面図

平成19.9.4

家屋番号 1475番1

建築物の所在 近江八幡市野村町字流田1475番地1

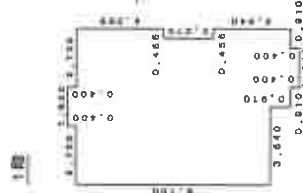
7015785

# 各階平面図

1階 求積表

|       |   |       |             |
|-------|---|-------|-------------|
| 1.820 | X | 0.400 | 0.728000    |
| 7.280 | X | 4.095 | 29.811600   |
| 6.825 | X | 2.275 | 15.526875   |
| 7.280 | X | 2.730 | 19.874400   |
| 3.840 | X | 0.910 | 3.312400    |
| 1.820 | X | 0.400 | 0.728000    |
|       |   |       | 計 69.981275 |

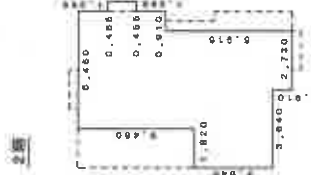
床面積 69.98 m<sup>2</sup>



2階 求積表

|       |   |       |             |
|-------|---|-------|-------------|
| 5.460 | X | 1.365 | 7.452900    |
| 3.915 | X | 1.365 | 5.339975    |
| 3.460 | X | 1.365 | 4.722900    |
| 4.550 | X | 1.365 | 6.210750    |
| 6.370 | X | 3.640 | 23.180800   |
| 2.730 | X | 0.910 | 2.484300    |
|       |   |       | 計 54.861625 |

床面積 54.86 m<sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(大津地方事務所東近江出張所管轄)

令和8年1月28日

大津地方事務所彦根支局

登記官

(7枚目)

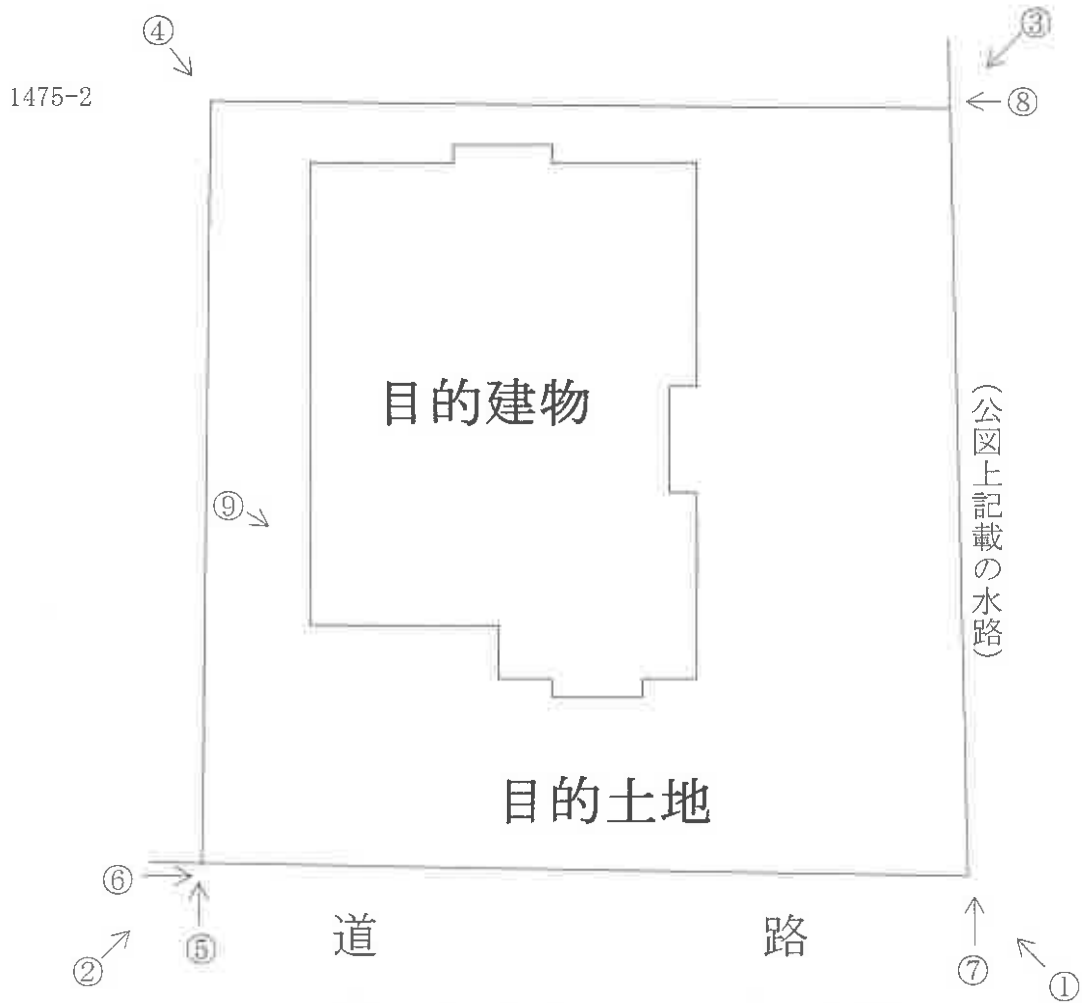
請求番号：2-3

(7枚目)

A4判に縮小

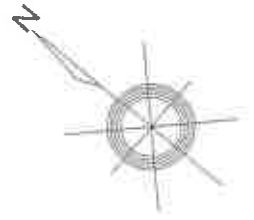
# 【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

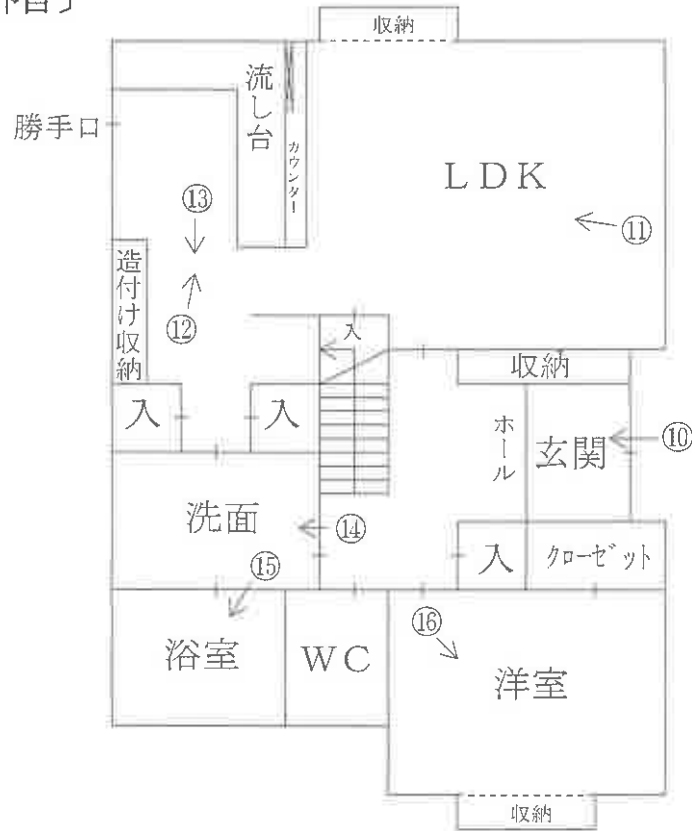


# 【間取図略図】

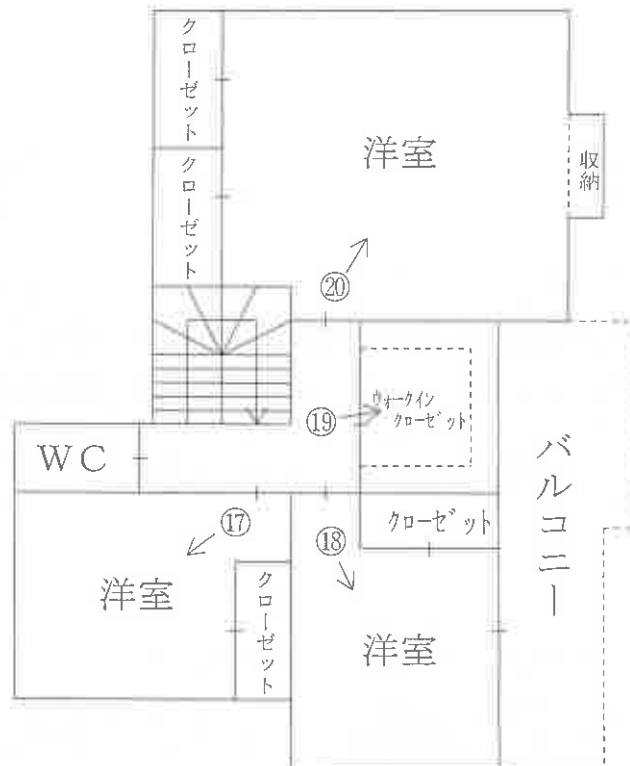
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



( 9 枚目)

# 現況写真

目的建物



①



②



③



(10枚目)

④



⑤



⑥



( // 枚目)

⑦



⑧



⑨



(12 枚目)

⑩



⑪



⑫



(13 枚目)

⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



( 15 枚目 )

①9



②0



令和 7 年 (ケ) 第 48号  
令和 8 年 3 月 9 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 1 1 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 7,510,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,280,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 6,230,000 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<br>地積                     | 「物件目録記載のとおり」 |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 「物件目録記載のとおり」 |    |
| 番号 | 特記事項                          |              |    |
| 1  |                               |              |    |
| 2  |                               |              |    |

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 近江八幡市野村町字流田                      |
|   | 地 番   | 1475番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 231.88平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 近江八幡市野村町字流田1475番地1               |
|   | 家屋 番号 | 1475番1                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 69.98平方メートル<br>2階 54.86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                                    | JR東海道本線「篠原」駅の北西方・道路距離約 5,400 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                              |
| 付近の状況                                    | 中規模戸建住宅が存する既成住宅地域。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<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 市街化調整区域<br>指定なし<br>70 %<br>200 %<br>ない<br>景観計画区域(田園風景ゾーン)、屋外広告物規制区域(第5種地域)、周知の埋蔵文化財包蔵地(野村城遺跡)、都市計画法第34条12号区域 |
| 画地条件                                     | 規模 231.88 m <sup>2</sup> (公簿)<br>間口 16.5m、 奥行 15.0m、 ほぼ台形地<br>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5.5m舗装市道野村10号線(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<br>(注)                            | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 前面道路に本管あり<br>なし<br>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。<br>昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地区では、建物の表示は確認できなかった。<br>本件土地の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、平成19年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、平成16年に現所有者名義となる以前も、個人名義であったことが確認できた。                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |
| 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するものと推定されるが、一部、境界が判然としない箇所があることから、正確には、測量等することが必要である。<br>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、近江八幡市担当課での確認によれば、本件土地は都市計画法第34条12号区域内に存することから、一定の要件のもと、住宅の再建築は可能である、とのことであった。なお、詳細については、近江八幡市担当課への確認を要す。<br>③本件土地が接面する道路は、建築基準法上第42条2項道路の指定があるが、一部砂利敷部分を含み幅員が4m以上存することから、セットバック(道路後退)は、不要であると推定される。<br>④下水道について、関係人よれば、公共下水道への接続はしておらず、現況は、浄化槽を使用している、とのことであった。 |                                                                                                              |

(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）：平成19年8月29日 新築<br>経過年数：18年<br>経済的残存耐用年数：12年                                                   |
| 仕様              | 構造：木造<br>屋根：かわらぶき<br>外壁：吹付タイル<br>内壁：ビニールクロス貼ほか<br>天井：ビニールクロス貼ほか<br>床：フローリングほか<br>設備：電気、給排水等<br>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<br>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                                                                                                       |
| 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、北西側外壁にカビ等によると思われる汚れがある。<br>②オール電化仕様。                                                         |

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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|------------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|-----------------------|
| 1    | 16,200                             | 1.00      | 231.88                       | 0.95      | 3,570,000             |

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $16,400\text{円/m}^2 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 = 16,200\text{円/m}^2$

◇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 : 標準的

◇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 : 標準的 (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。

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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|---------------------|
| 2    | 175,000                           | 124.84                           | 0.41     | 8,960,000           |

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 18年、経済的残存耐用年数 12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 0.05) = 0.41

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|------|---------------|---------------|----------------------|
| 1    | 3,570,000     | 0.40<br>法定地上権 | 1,430,000            |

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)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | その他の控除減価(敷金等)<br>カ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|----------|------------------------------|----------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------------|-------------------------|
| 1        | 3,570,000                    | -1,430,000                       | /           | 1.00       | 0.60        | 1.00               | 1,280,000               |
| 2        | 8,960,000                    | +1,430,000                       | 1.00        | 1.00       | 0.60        | 1.00               | 6,230,000               |
| 一括価格(合計) |                              |                                  |             |            |             |                    | 7,510,000               |

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【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 5,200 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4m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%)

防火地域の指定無

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

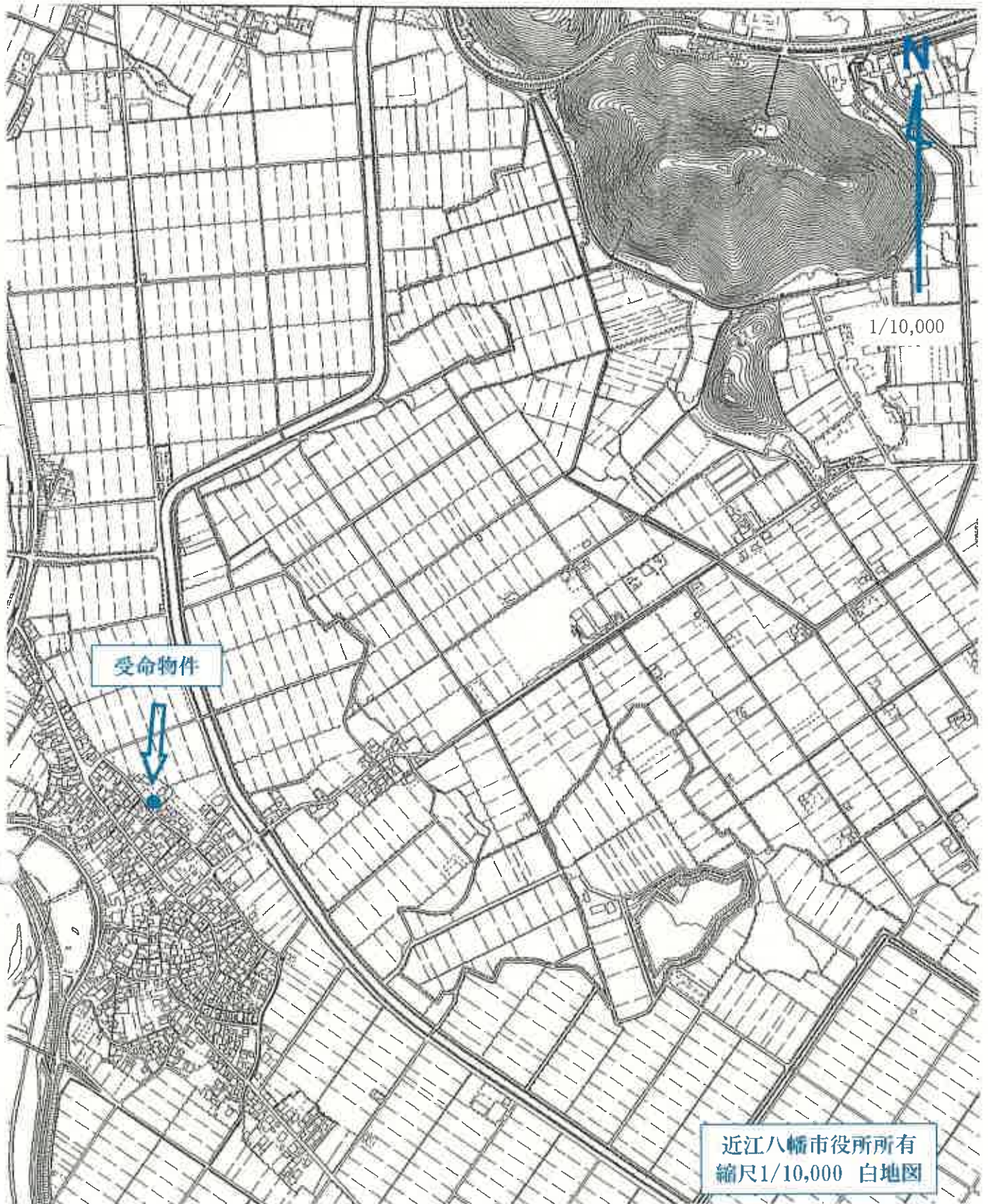
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

### 固定資産税評価額(令和7年度)

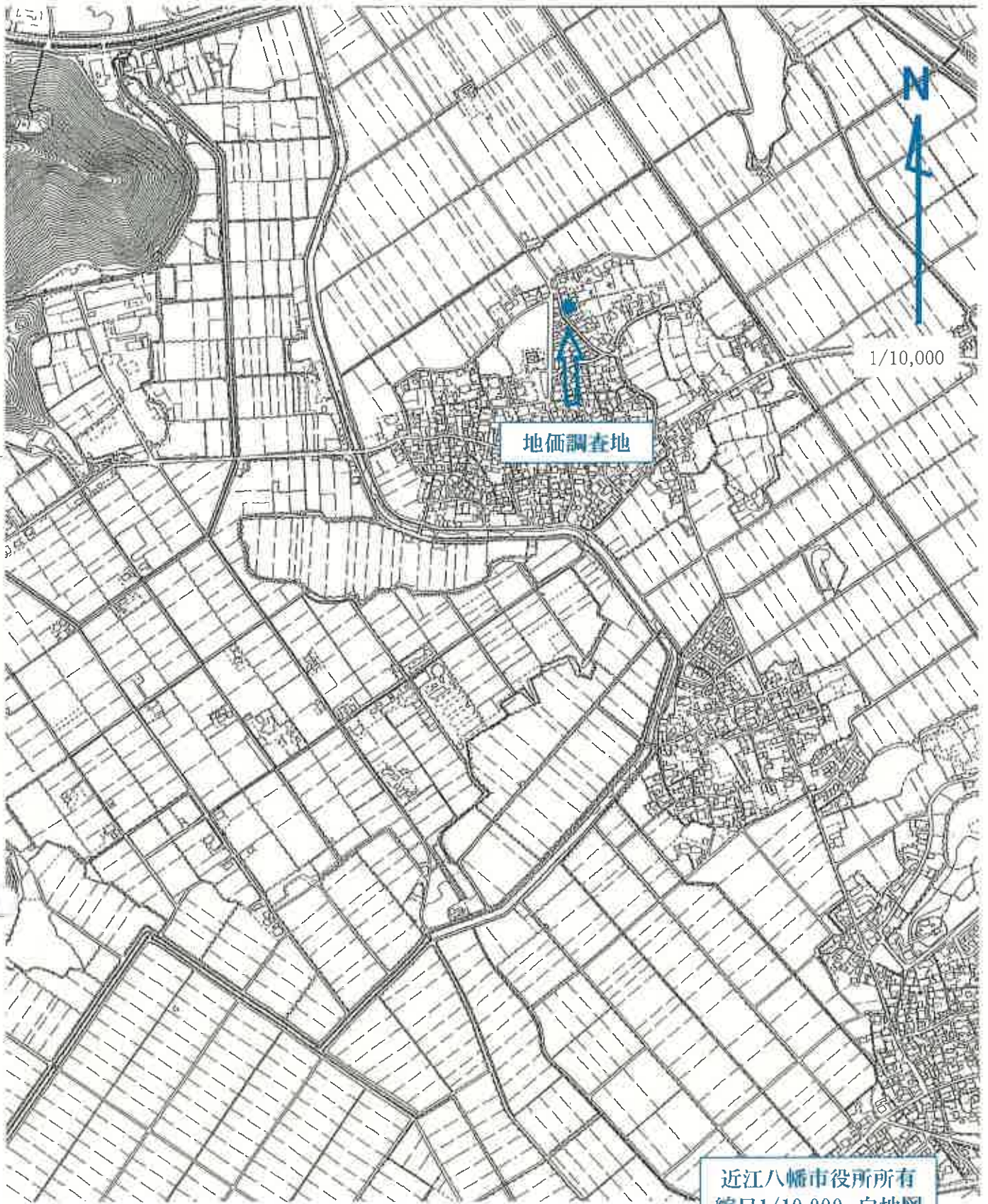
物件1 : 2,470,913 円

物件2 : 6,274,979 円

以 上

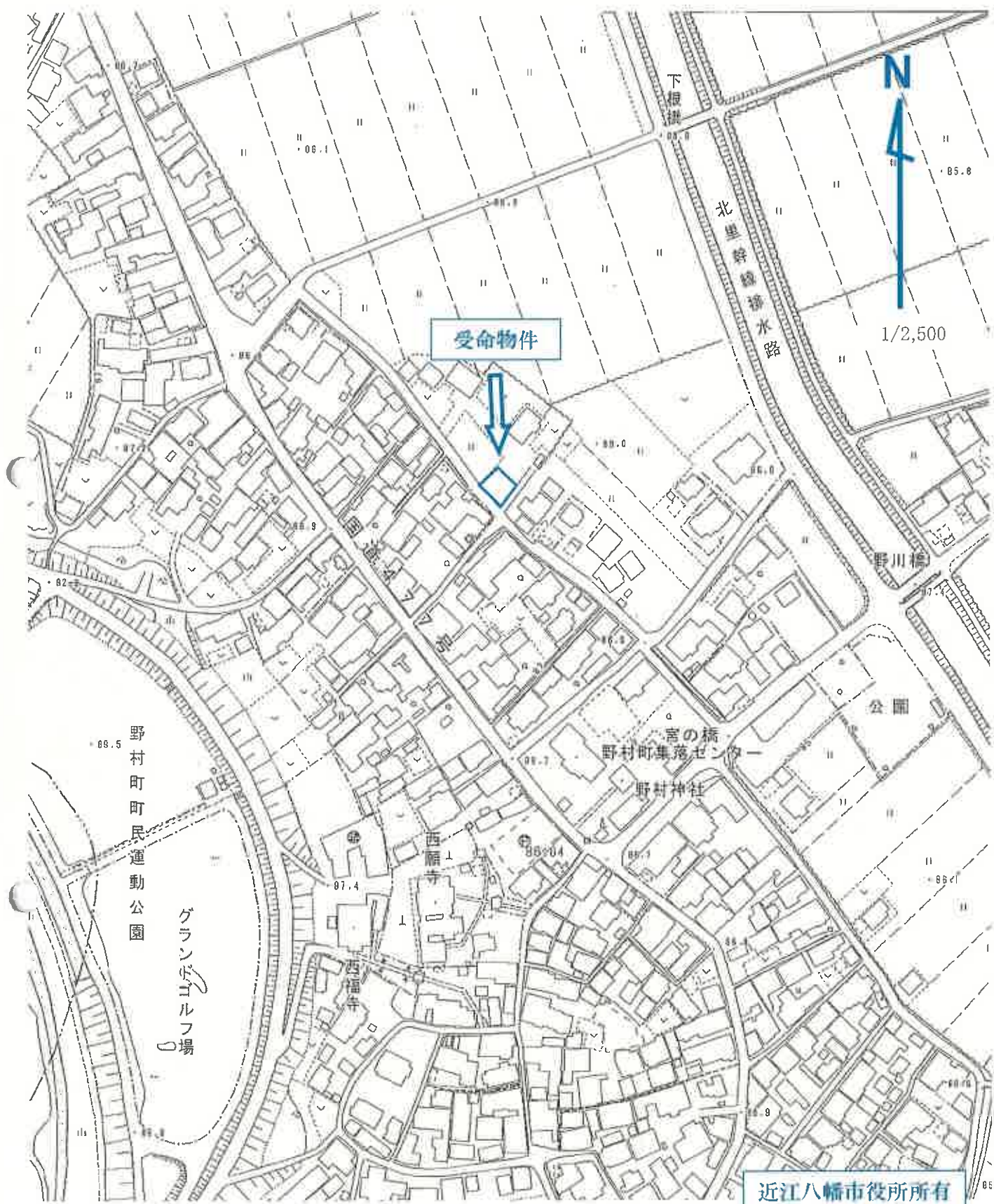


附属資料①  
受命物件の位置図



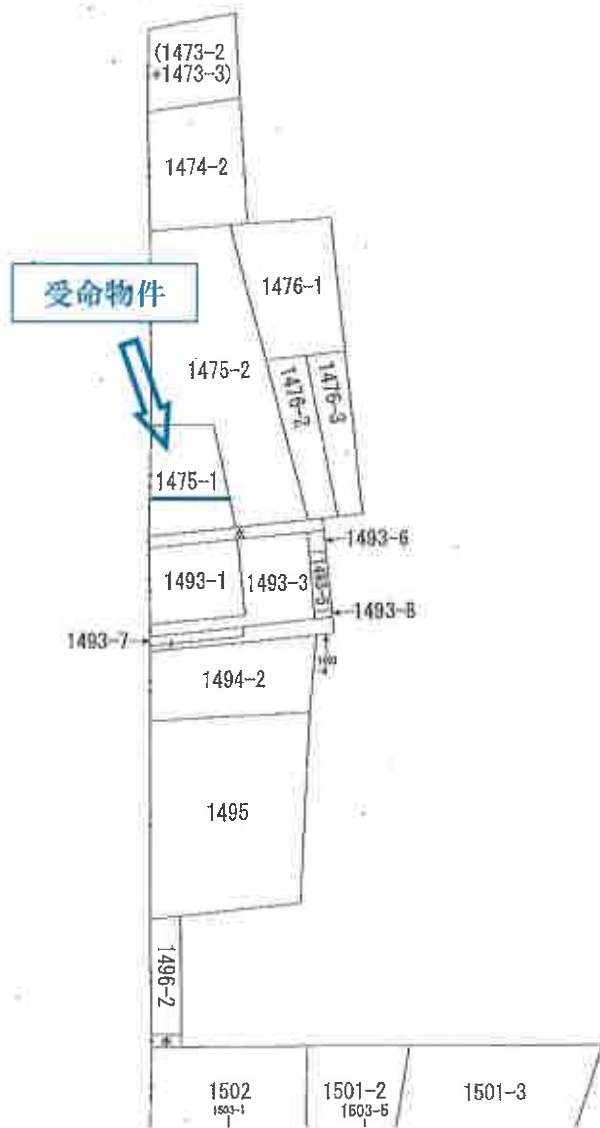
近江八幡市役所所有  
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①  
受命物件の位置図



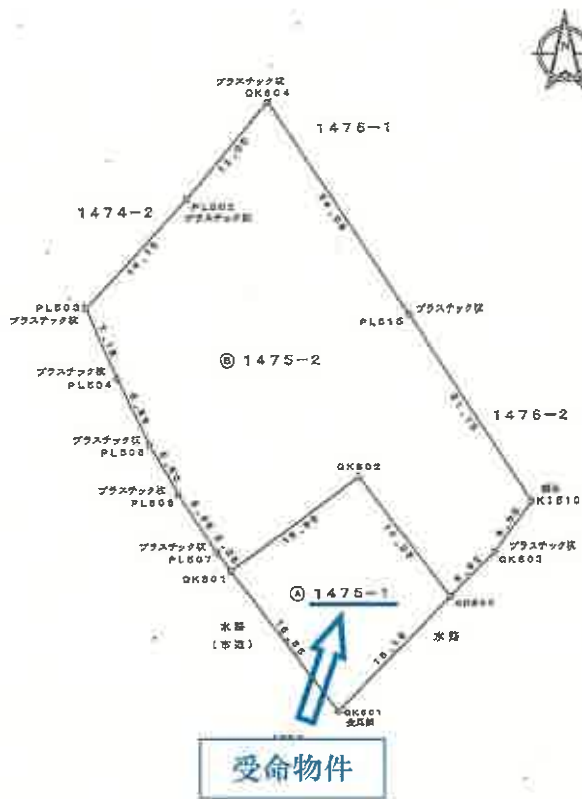
近江八幡市役所所有  
縮尺1/2,500 白地図

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1/500  
A3をA4に縮小

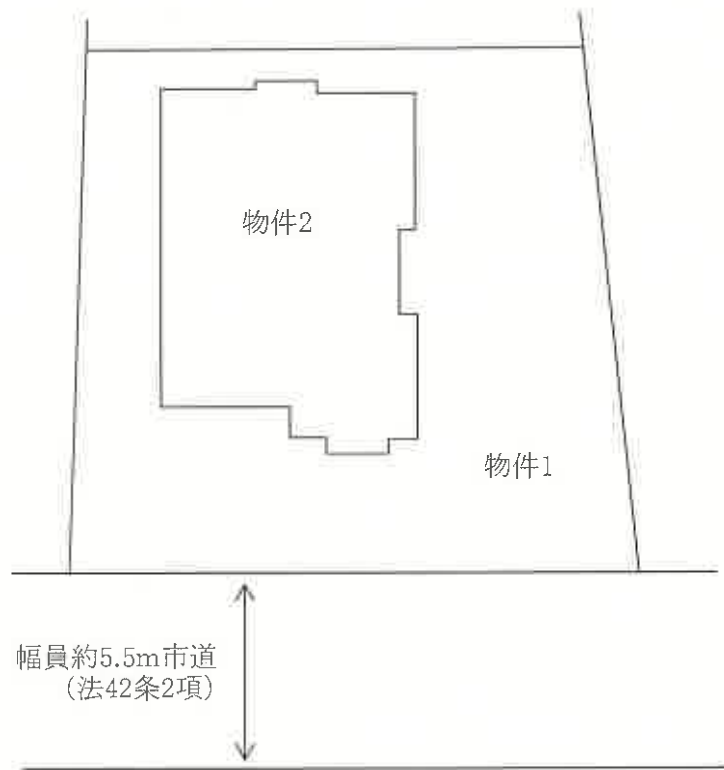
求積表

| 地番    | 1475-1  |         |                     |                                 |   |
|-------|---------|---------|---------------------|---------------------------------|---|
| NO    | $X_n$   | $Y_n$   | $Y_{n+1} - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |   |
| QK803 | 518.959 | 511.165 | -2.236              | -1155.920324                    |   |
| QK801 | 506.275 | 500.405 | -20.594             | -10426.227350                   |   |
| QK801 | 519.600 | 490.571 | 2.236               | 1161.825600                     |   |
| QK802 | 528.508 | 502.641 | 20.594              | 10804.093752                    |   |
| 合計    |         |         |                     | 469.771878                      |   |
| 合計面積  |         |         |                     | 231.8858390                     |   |
| 地積    |         |         |                     | 231.88                          | ㎡ |

附属資料④  
地積測量図写



# 土地建物位置関係図

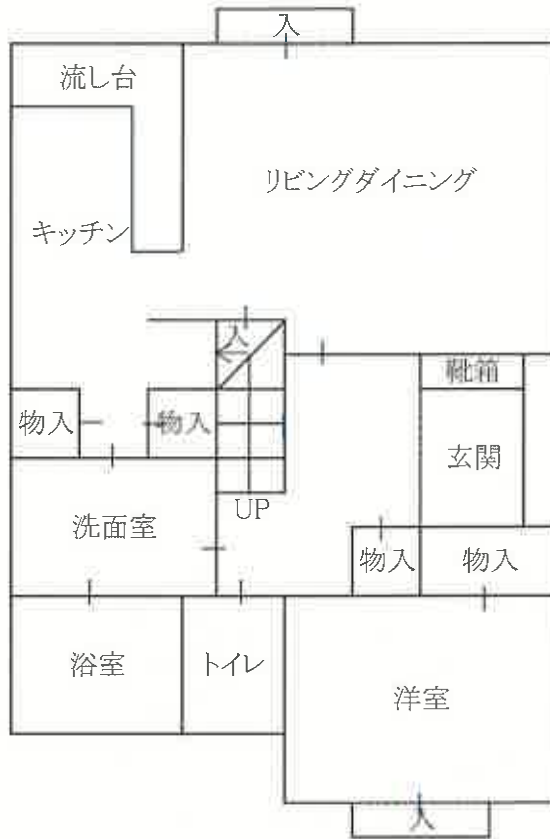


令和7年(ケ)第48号

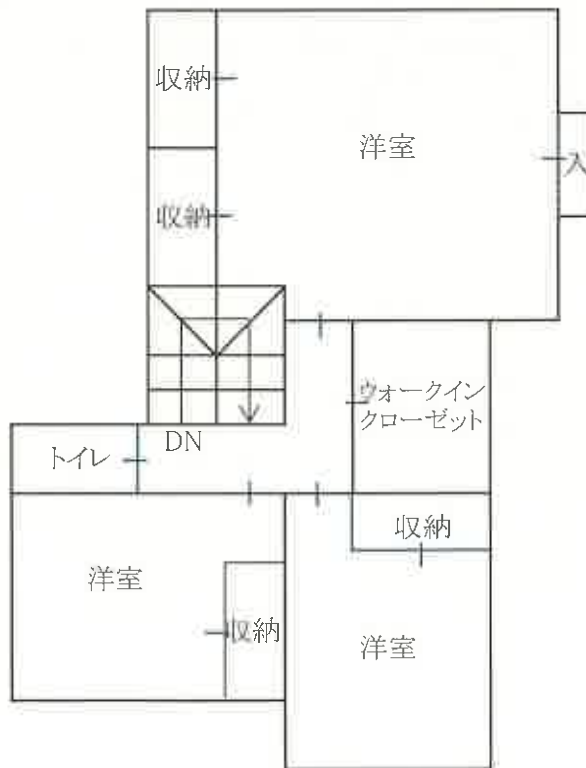
附属資料⑥  
土地建物位置関係図

# 建物間取図(概略)

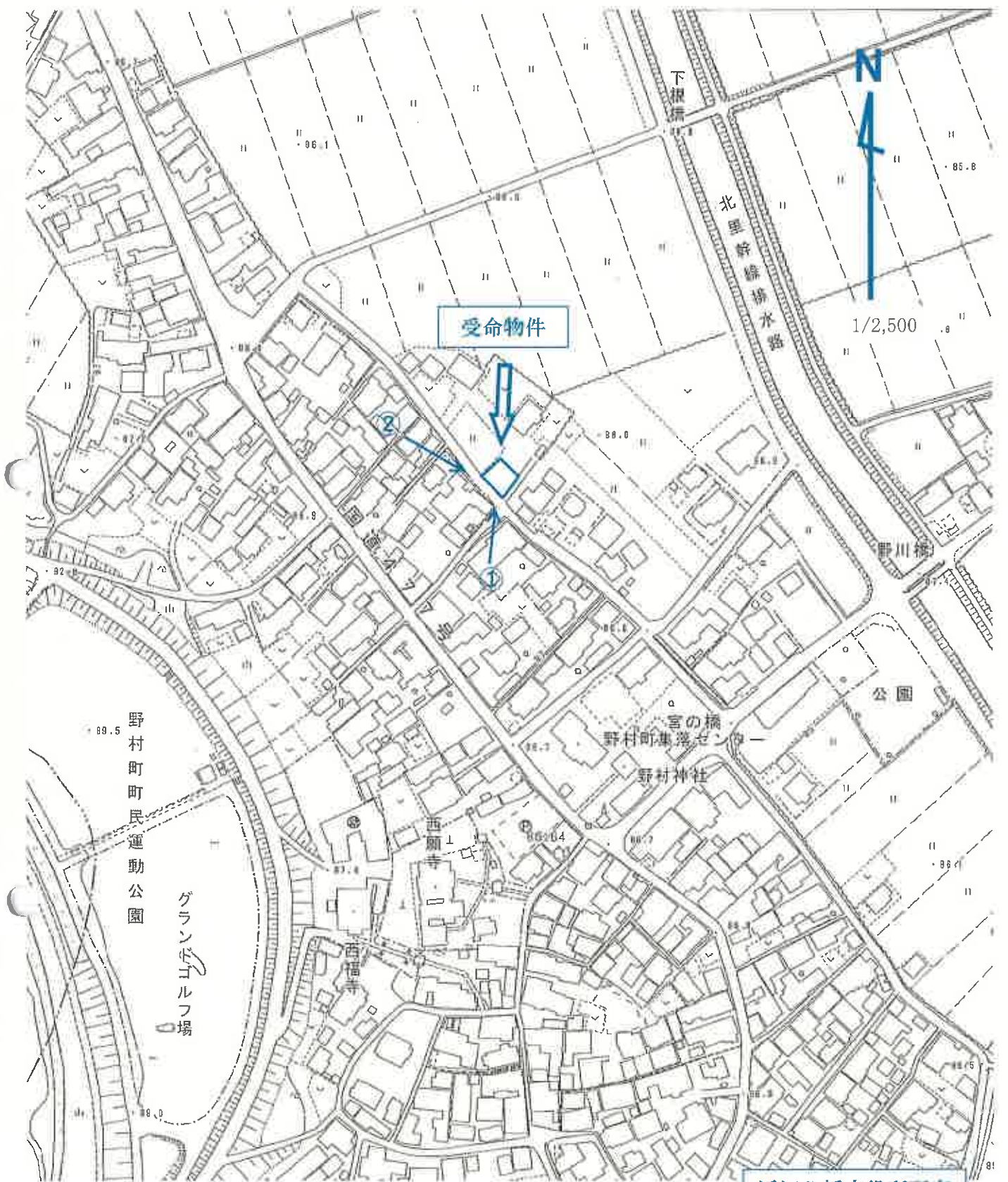
1階



2階



附属資料⑦  
建物間取図



近江八幡市役所所有  
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