

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 所 在 東近江市幸町
地 番 55番16
地 目 宅地
地 積 176.14平方メートル
共有者A 持分10分の9
共有者B 持分10分の1
- 2 所 在 東近江市幸町55番地16
家屋 番号 55番16
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 60.45平方メートル
2階 52.99平方メートル
共有者A 持分10分の9
共有者B 持分10分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月16日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

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】

本件共有者A及び本件共有者B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 東近江市幸町
地 番 55番16
地 目 宅地
地 積 176.14平方メートル
共有者A 持分10分の9
共有者B 持分10分の1
- 2 所 在 東近江市幸町55番地16
家屋 番号 55番16
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 60.45平方メートル
2階 52.99平方メートル
共有者A 持分10分の9
共有者B 持分10分の1



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月16日受理
令和8年3月9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 東近江市幸町
地 番 55番16
地 目 宅地
地 積 176.14平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 東近江市幸町55番地16
家屋 番号 55番16
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 60.45平方メートル
2階 52.99平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東近江市幸町1番44-8号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図(6枚目)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"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A及びB) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記両名が本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記両名が本建物の居宅(空き家)を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の返処分	<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
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

その他の事項

- 1 表札表示等
目的物件の門柱に、物件2建物共有者(A)の表札(苗字)が存した。
- 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、法務局備付けの公図(5枚目)及び地積測量図(6枚目及び7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9枚目の土地建物位置関係図である。
簡易計測の結果、目的土地の形状は6枚目の地積測量図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建物の敷地等として利用されている。
- 3 物件2建物(以下、「目的建物」という。)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②のとおりであり、同建物の形状は概ね8枚目の各階平面図に記載の形状に合致していると認められた。
イ 同建物の間取りは、概ね10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑥乃至⑱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LDKのクロス壁の一部に、飼い犬による傷み等の損傷が見うけられた。
イ 関係人Aの陳述によると、目的建物の給湯器が故障し、お湯が出ない、とのことであった。
ウ その他、同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 構築物について
目的土地の東側にカーポートが存し、同構造及び用途から、同土地に定着した構築物と認めた(写真②)。
- 5 目的外動産について
目的土地の南東側にスチール製物置が据え置かれていた(写真⑤)。
- 6 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)
目的土地は北東側で、両側側溝部分を含む幅員約6.0mの舗装道路(建築基準法第42条1項2号に該当)に概ね等高に接面する(写真③)。

(関係人の陳述等用)

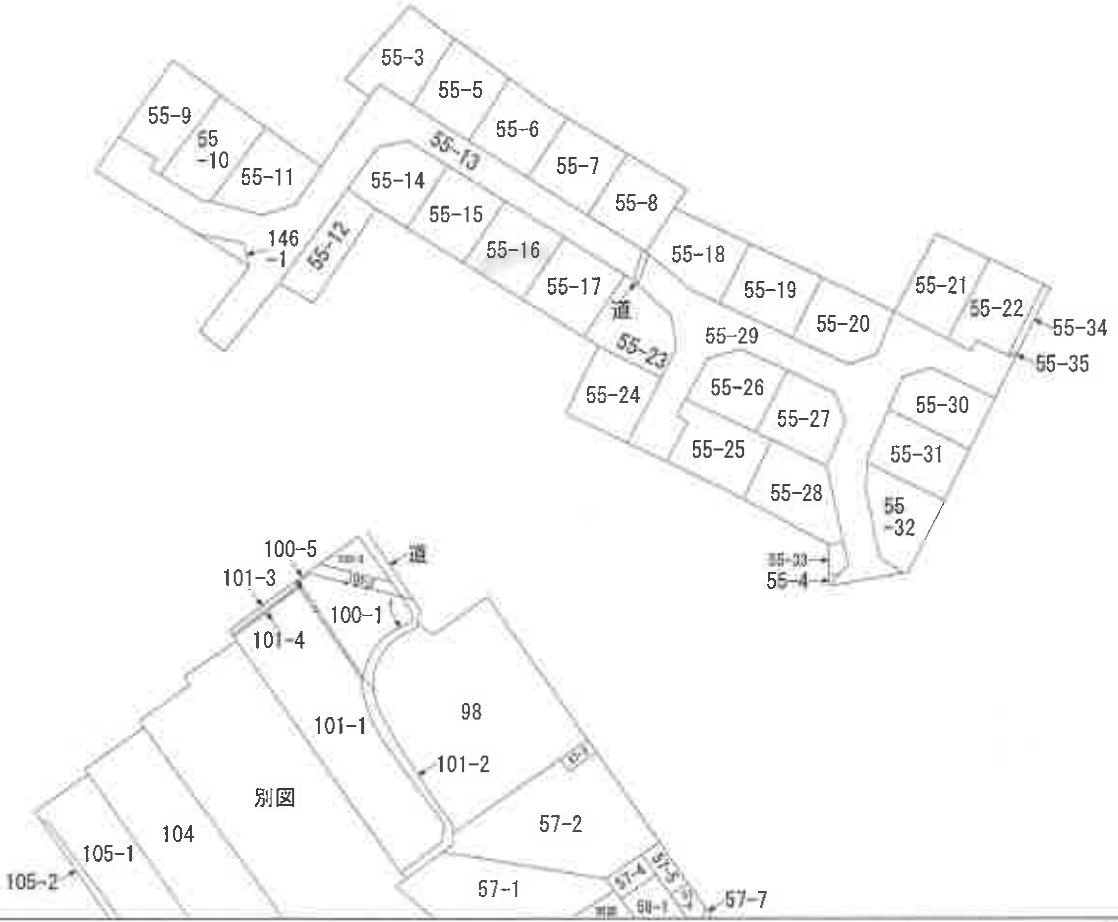
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は目的物件共有者であり、目的物件共有者Bは私の母親です。 2 目的建物には私ら親子が住んで居ましたが、令和7年10月頃から空き家になっています。 3 目的建物では、母親が室内で犬を飼っていたので、LDKのクロス壁の一部に傷等の損傷があります。 4 現在、給湯器が故障していて、お湯が出ません。

(調査経過用)

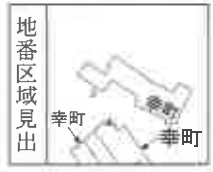
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月17日(火) 9:00-9:20	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図・地積測量図・建物図面閲覧等交付請求
令和8年2月18日(水) 14:10-14:30	東近江市役所 税務課	目的物件の地番図等交付請求
令和8年2月18日(水) 14:45-15:05	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和8年3月2日(月) 14:30-14:45	物件所在地	目的物件共有者(A)立会いのうえ立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(特記事項)		
■ 令和8年3月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
□ 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
(4枚目)

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。



A 八日市東本町

請求部	所在	東近江市幸町		地番	55番16			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	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2月17日
 大津地方法務局彦根支局
 登記官

A4判に縮小



15枚目

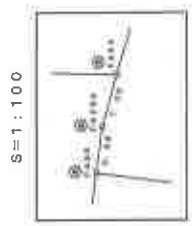
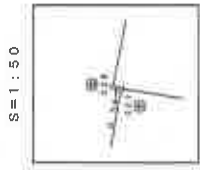
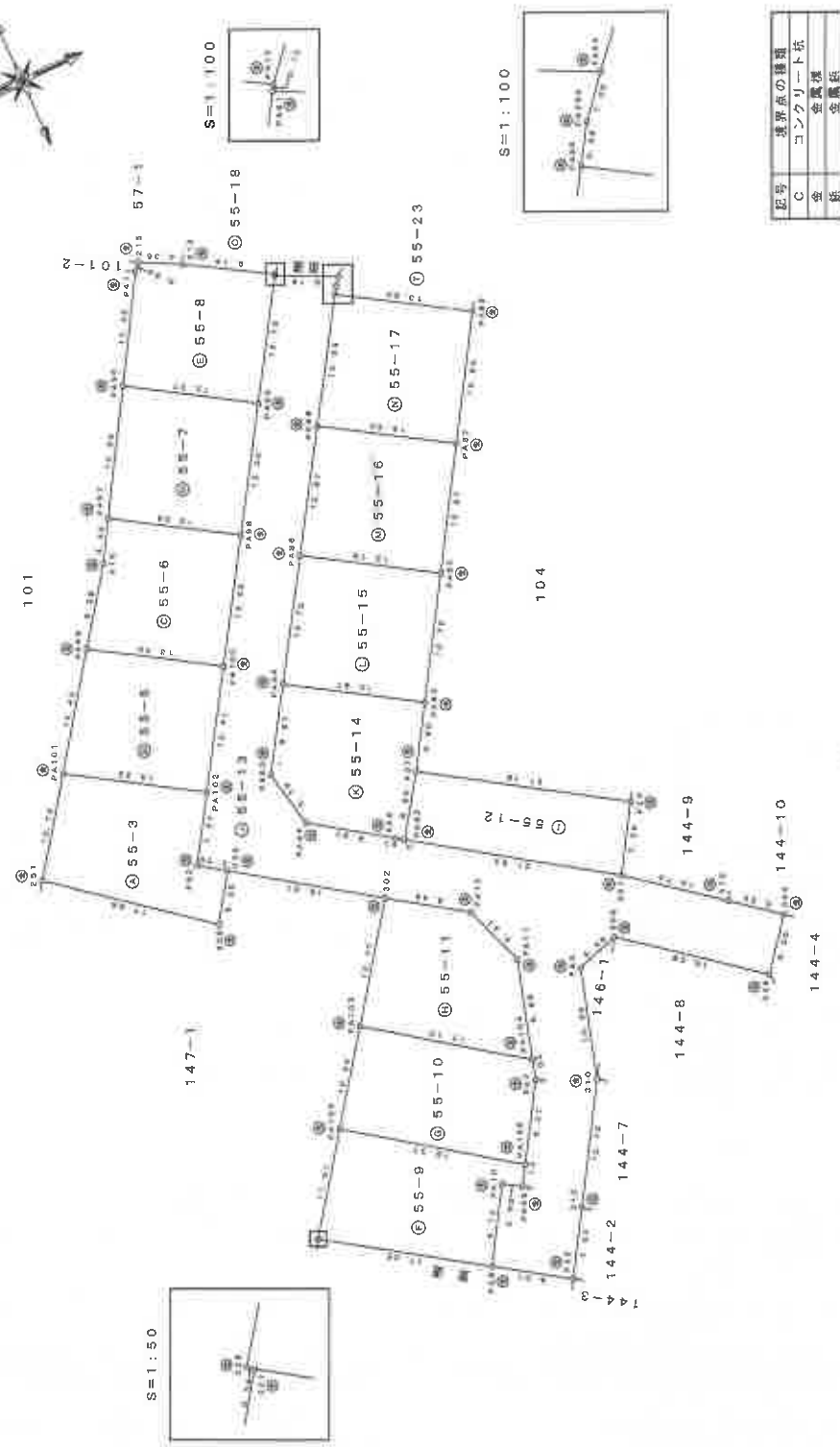
公用

1/9

地積測量図

地番 55-3, 55-5
ないし 55-33

土地の所在 東近江市幸町



記号	境界点の種類
C	コンクリート杭
金	金属標
鉄	金属柱

縮尺 1/500

申請人

(平成27年 2月25日測量)
(平成27年 2月26日作成)

作成者

登記年月日: 平成27年3月11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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和8年2月17日

大津地方法務局彦根支局

登記簿

(6枚目)

A4判に縮小

請求番号 3-2

(1/9)

6

登記年月日：平成27年3月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(天津地方法務局東近江出張所管轄)
令和8年2月17日 天津地方法務局彦根支局 登記官

地積測量図 6/9

地番 55-3, 55-5
ないし55-33

土地の所在 東近江市幸町

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-14	PA63	-99025.219	18479.006	1315451.009186	6.78
	PA64	-99026.404	18473.342	1055314.651458	8.83
	PA62	-99033.683	18468.339	543496.852304	0.87
	PA82	-99034.404	18467.854	-511017.524640	6.80
	PA7	-99038.198	18473.490	-1134383.510892	6.80
	PA83	-99041.732	18479.308	-1300120.815964	13.87
	PA84	-99029.062	18486.626	29907.045604	8.87
	合計			-352.302024	
合計面積			176.151020	m ²	
坪数			176.16	m ²	坪
坪数			53.28		坪

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-15	PA84	-99029.952	18497.402	1797785.748608	13.87
	PA89	-99041.732	18479.308	-354767.484024	12.76
	PA85	-99048.362	18490.208	-1798123.953748	13.75
	PA86	-99036.684	18497.462	354746.402088	12.76
	合計			-352.257076	
	合計面積			176.1485380	m ²
坪数			176.14	m ²	坪
坪数			63.25		坪

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-16	PA86	-99036.684	18497.402	1801081.136224	13.75
	PA89	-99048.362	18490.208	-370538.920604	12.87
	PA87	-99055.050	18501.204	-1801415.138300	13.63
	PA88	-99043.475	18508.394	370620.683450	12.87
	合計			-352.291290	
	合計面積			176.1456150	m ²
坪数			176.14	m ²	坪
坪数			63.28		坪

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-17	PA88	-99043.475	18508.394	1804572.114500	13.63
	PA87	-99055.050	18501.204	-386710.916200	12.90
	PA86	-99051.798	18512.298	-1804805.959550	13.50
	PA80	-99050.327	18519.424	386692.476508	12.95
	合計			-352.283552	
	合計面積			176.1418260	m ²
坪数			176.14	m ²	坪
坪数			53.28		坪

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-18	PA13	-99038.078	18528.398	1848347.648714	9.14
	PA18	-99045.842	18523.736	402027.478578	0.80
	PA82	-99046.461	18524.339	-774939.510864	9.53
	PA17	-99052.683	18531.560	-1298184.463398	6.46
	PA76	-99065.361	18537.445	-1073660.949488	12.00
	PA75	-99044.425	18542.390	396054.912975	15.37
合計			-364.882484		
合計面積			177.4412420	m ²	坪
坪数			177.44	m ²	坪
坪数			53.67		坪

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-19	PA75	-99044.425	18542.399	1821625.064000	12.00
	PA76	-99056.361	18537.445	-840386.597884	14.75
	PA74	-99061.444	18550.883	-1821938.976048	12.00
	PA73	-99050.518	18555.837	840344.594712	14.75
	合計			-364.016620	
	合計面積			177.0083100	m ²
坪数			177.00	m ²	坪
坪数			53.54		坪

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-20	PA79	-99050.518	18555.837	1881959.842000	12.00
	PA74	-99061.444	18550.883	-539795.808356	11.42
	PA86	-99066.160	18561.286	-1585140.579860	5.66
	PA55	-99064.169	18566.581	-851584.560893	8.00
	PA35	-99056.887	18569.888	1064267.193828	16.42
	合計			-364.013001	
合計面積			177.0065005	m ²	坪
坪数			177.00	m ²	坪
坪数			53.54		坪

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
55-21	21	-99042.298	18577.197	1482267.031868	15.32
	PA5	-99056.887	18559.883	-230901.603897	10.71
	PA72	-99061.546	18579.528	-1670672.973290	16.50
	PA71	-99046.596	18586.746	-527026.837816	2.08
	PA20	-99046.746	18584.649	94986.820046	8.39
	合計			-348.562289	
合計面積			174.2811445	m ²	坪
坪数			174.28	m ²	坪
坪数			52.72		坪

作成者

(平成27年 2月25日測量)
(平成27年 2月26日作成)

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成27年12月9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。
(大津地方事務局長近江出張所管轄)
令和8年2月17日 大津地方事務局長 彦根支局 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-3

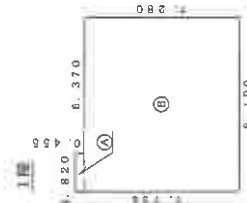
公用

建物平面図

家屋番号 55番16

建物の所在 東近江市幸町55番地16

各階平面図



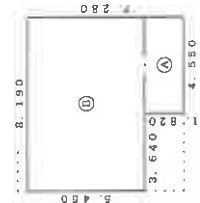
求積表

①	8.820 x 0.455	0.8281
②	8.190 x 7.280	59.8232
計		60.4513

床面積

60.45 m²

2階

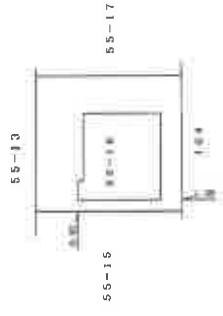


求積表

①	4.550 x 1.820	8.2810
②	8.190 x 5.460	44.7174
計		52.9984

床面積

52.99 m²



縮尺 1/500

申請人

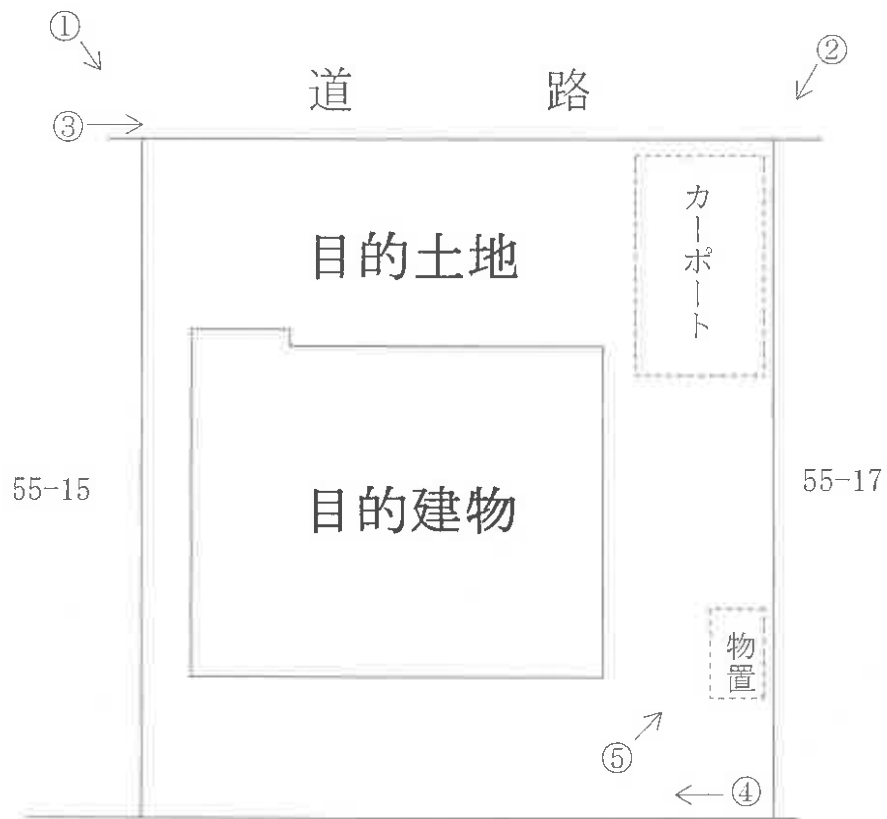
縮尺 1/250

作成者

(8枚目)

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

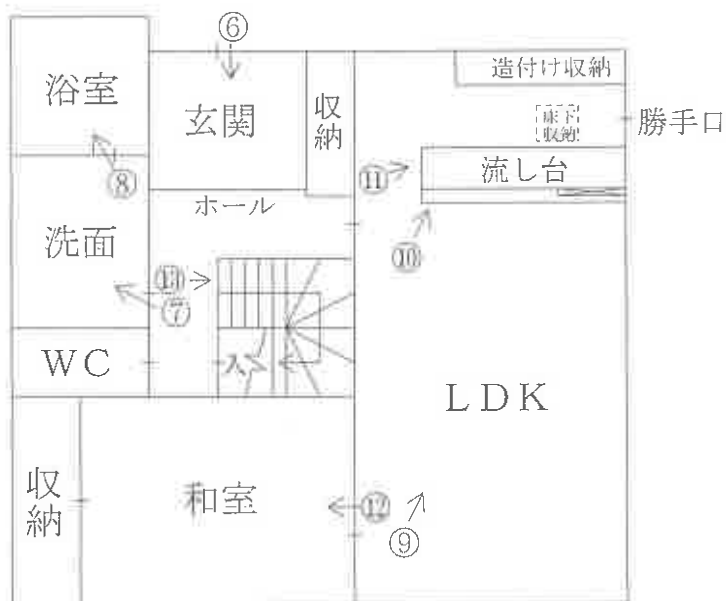


【間取図略図】

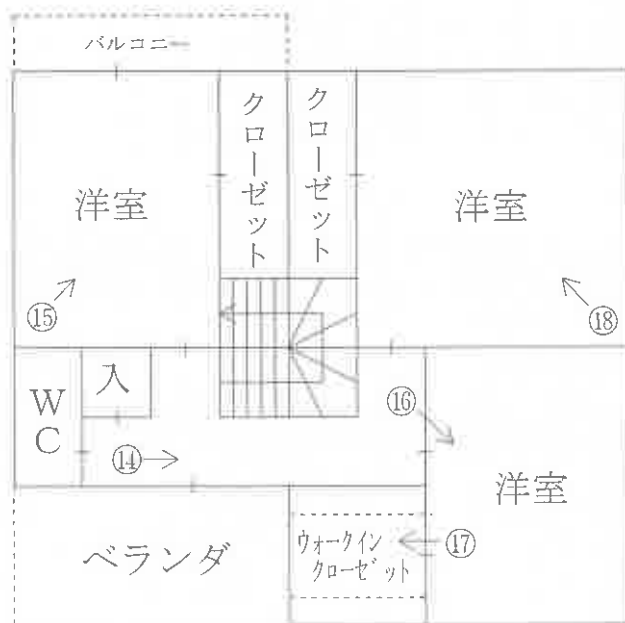
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(11 枚目)

④



⑤



⑥



(/ 2 枚目)

⑦



⑧



⑨



(13 枚目)

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

16



17



18



(16 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 2 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 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 14,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,830,000 円
物件2 (建物)	金 10,860,000 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 東近江市幸町
地 番 55番16
地 目 宅地
地 積 176.14平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 東近江市幸町55番地16
家屋 番号 55番16
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 60.45平方メートル
2階 52.99平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位置・交通	近江鉄道本線「八日市」駅の南東方・道路距離約 1800 m 最寄バス停「八日市南高校」の北西方・約 200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅、共同住宅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	市街化区域 第2種住居地域 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 176.14 m ² (公簿) 間口約 12.8m、奥行約 13.6m、ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装道路にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項2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、1981年の住宅地図では田、2015年の住宅地図では空地、2016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。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、平成27年2月に田から宅地へと地目変更されている。また、所有者については、平成26年に「カドノ不動産株式会社」、平成27年に「株式会社ワークホームズ」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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の東側にカーポートが存する。(目的土地に定着した構築物) ・目的土地の南東側にスチール製物置が設置されている。(目的外動産) 	

(注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(以下、施設管)が通っており、通常の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 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27年9月28日 新築 経過年数：10年 経済的残存耐用年数：20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、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：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 （1階LDKのクロス壁の一部に飼い犬による損傷が見られる。 また給湯器が故障しており、お湯が出ない。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・目的建物内で犬が飼育されていたとのことである。

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	63,600	1.00	176.14	0.95	10,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/76 = 63,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/97 \times 100/80 \times 100/100 = 100/76$

イ個別格差 : 特になし (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 (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	113.44	0.61	13,840,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 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 0.10) = 0.61

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	10,640,000	0.40	法定地上権 (物件2)	4,260,000

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	10,640,000	-4,260,000	/	1.00	0.60	1.00	3,830,000
2	13,840,000	+4,260,000	1.00	1.00	0.60	1.00	10,860,000
一 括 価 格(合計)							14,690,000

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 (東近江-2)

所 在 : 東近江市東沖野2丁目字沖野1623番3
「東沖野2-5-34」

価 格 : 48,300 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 南東 方・道路距離約 2800 m

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 165 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域

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 : 6,041,602 円

物 件 2 : 6,402,065 円

以 上

最寄駅

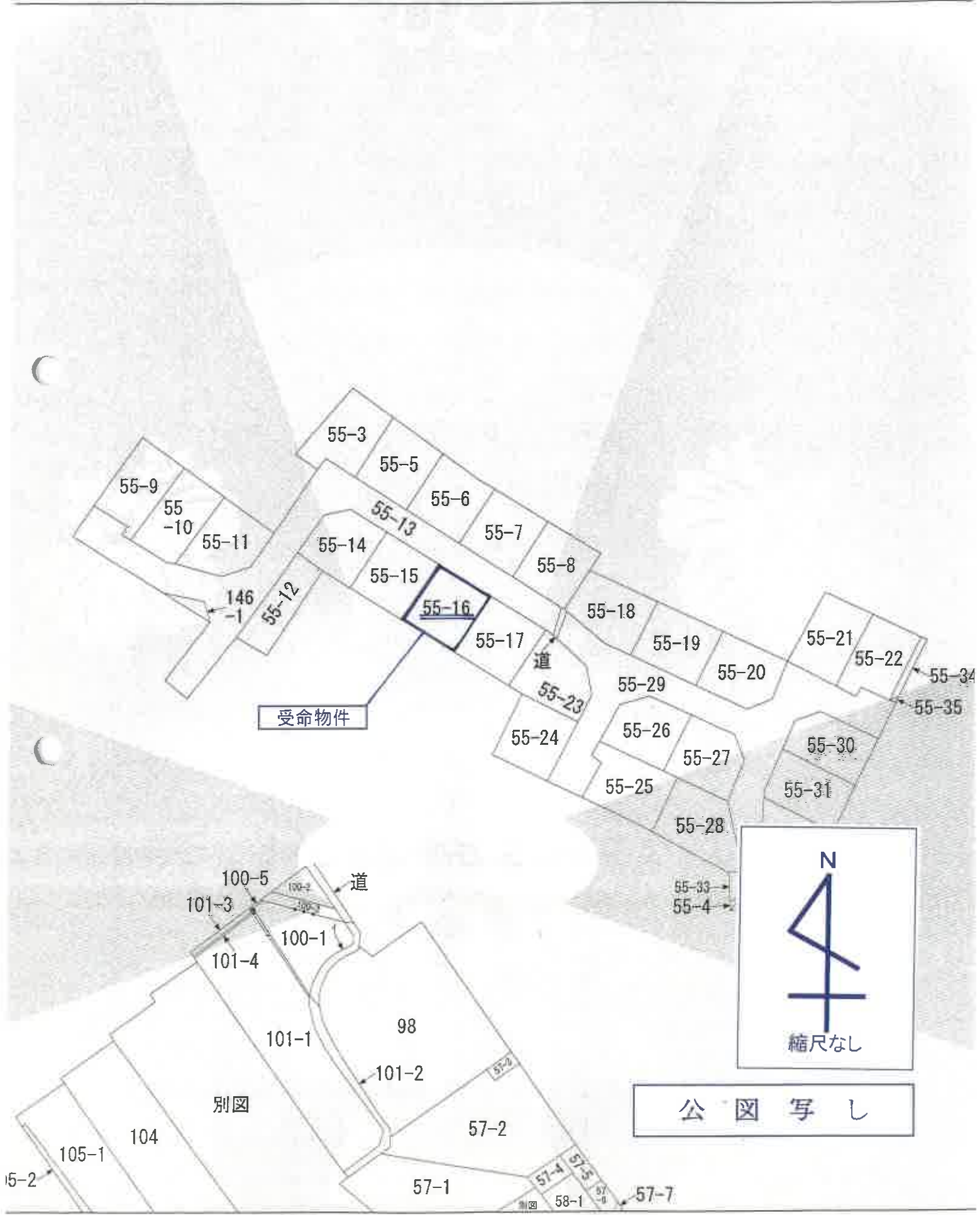
受命物件

地価公示標準地



受命物件の位置図
 東近江市役所「白図」より複写



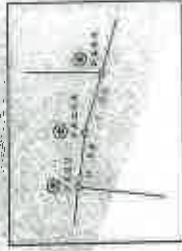




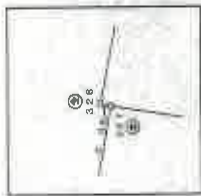
S=1:100



S=1:100



S=1:50



記号	境界点の種類
C	コンクリート杭
金	金属標
紙	金属板

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-14	PA63	-99026.219	18479.006	1315461.009196	5.79
	PA64	-99026.404	18473.342	1056314.651458	8.83
	PA2	-99033.683	18468.339	643496.822304	0.87
	PA82	-99034.404	18467.854	-611017.524540	6.80
	P37	-99038.198	18473.498	-1134393.819992	6.80
	PA83	-99041.732	18479.308	-1800120.815964	13.87
	PA84	-99029.952	18486.626	29307.045504	8.97
	合計			-352.302024	
	合計面積			176.1510120	m
	地積数			176.15	m ²
	坪数			53.28	坪

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-15	PA84	-99029.952	18486.626	1797789.748608	13.87
	PA83	-99041.732	18479.308	-854767.484024	12.76
	PA85	-99048.362	18490.208	-1798123.963748	13.75
	PA86	-99036.684	18497.462	354749.402088	12.76
	合計			-342.297076	
	合計面積			176.1485380	m
	地積数			176.14	m ²
	坪数			53.28	坪

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-16	PA86	-99036.684	18497.462	1801081.136224	13.75
	PA85	-99048.362	18490.208	-370638.970604	12.87
	PA87	-99055.050	18501.204	-1801415.139300	13.63
	PA88	-99043.475	18508.394	370620.683450	12.87
	合計			-352.291230	
	合計面積			176.1450150	m
	地積数			176.14	m ²
	坪数			53.28	坪

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-17	PA88	-99043.475	18508.394	1804572.114500	13.63
	PA87	-99055.050	18501.204	-386710.815200	12.98
	PA89	-99061.798	18512.298	-1804905.959560	13.50
	PA90	-99050.327	18519.424	386592.476608	12.99
	合計			-352.293652	
	合計面積			176.1418260	m
	地積数			176.14	m ²
	坪数			53.28	坪

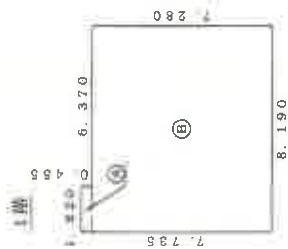
地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-18	213	-99038.078	18528.398	1848347.649714	9.14
	PA13	-99045.942	18523.736	402027.478578	0.80
	PA92	-99046.461	18524.339	-774938.510864	9.53
	PA17	-99052.663	18531.560	-1298184.463398	6.46
	PA76	-99056.351	18537.445	-1073660.949489	12.00
	PA75	-99044.425	18542.399	856054.912975	15.37
	合計			-354.882484	
	合計面積			177.4412420	m
	地積数			177.44	m ²
	坪数			53.97	坪

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-19	PA76	-99044.425	18542.399	1821626.964600	12.00
	PA75	-99056.351	18537.445	-840986.597884	14.75
	PA74	-99061.444	18550.889	-1821938.078048	12.00
	PA73	-99050.618	18555.897	840344.594712	14.75
	合計			-354.016620	
	合計面積			177.0086100	m
	地積数			177.00	m ²
	坪数			53.54	坪

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-20	PA73	-99050.618	18559.897	1881959.842000	12.00
	PA74	-99061.444	18560.883	-839785.808356	11.42
	PA56	-99066.160	18561.289	-1858140.579680	9.06
	PA55	-99064.169	18566.581	-851654.660893	8.00
	P35	-99056.887	18568.883	1064267.193236	15.42
	合計			-354.019016	
	合計面積			177.0066005	m
	地積数			177.00	m ²
	坪数			53.54	坪

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{nt-1} - Y _{n-1})	距離
55-21	21	-99042.298	18577.197	1482267.031558	16.32
	P36	-99066.887	18569.883	-230901.603697	10.71
	PA72	-99061.546	18578.528	-1670672.973290	16.60
	PA71	-99046.596	18586.748	-527026.937916	2.08
	PA20	-99046.746	18584.849	945985.920046	6.39
	合計			-348.562299	
	合計面積			174.2811445	m
	地積数			174.28	m ²
	坪数			52.72	坪

地積測量図写し

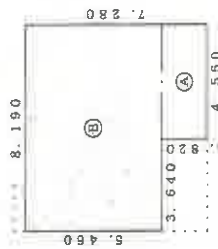


求積表

Ⓐ	1.820	×	0.455	=	0.8281
Ⓑ	8.190	×	7.280	=	59.6232
計					60.4513

床面積 60.45 m²

2階

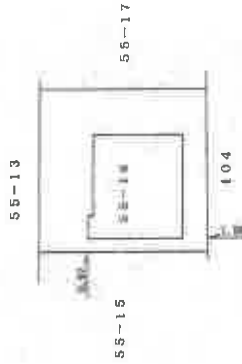


求積表

Ⓐ	4.550	×	1.820	=	8.2810
Ⓑ	8.190	×	5.460	=	44.7174
計					52.9984

床面積 52.99 m²

建物図面写し、各階平面図写し



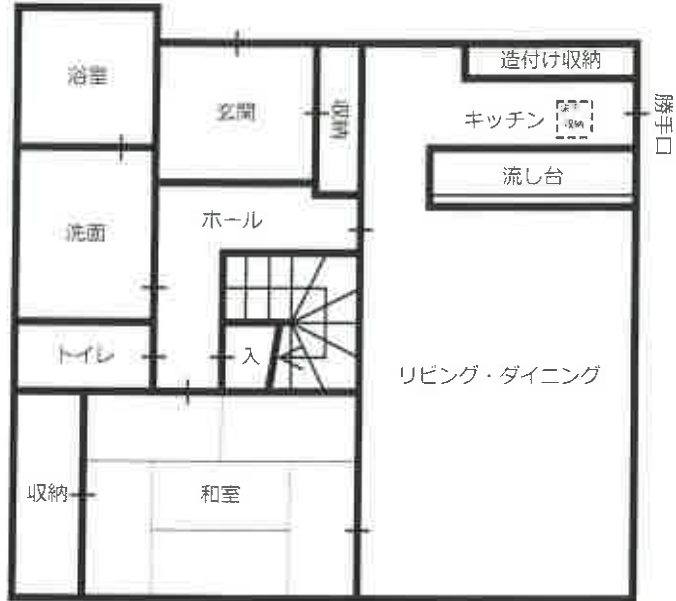
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

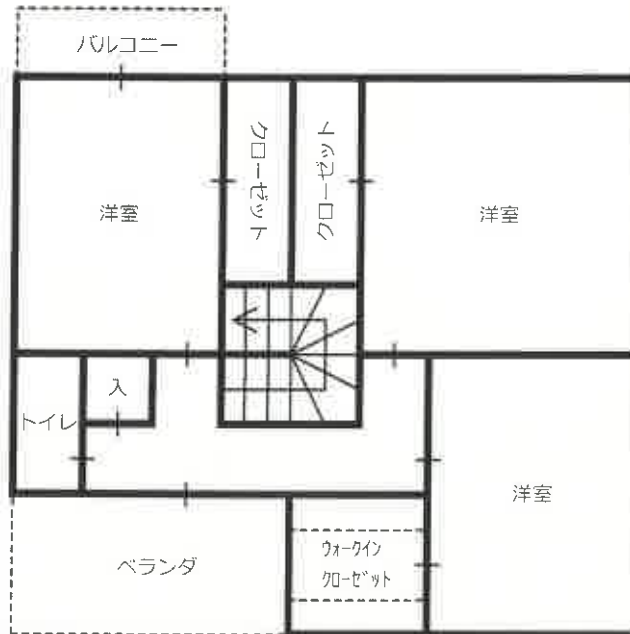
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

1階



2階



建物間取図



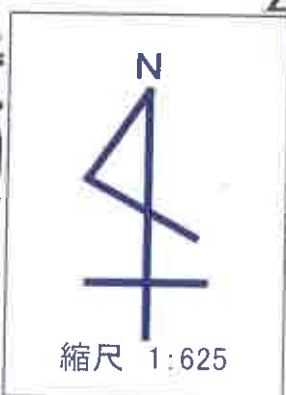
幸

132.8

132.8

T

市道春日中



写真撮影位置図
東近江市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1



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

