

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 10 月 5 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 9 日 午前 10 時 00 分 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 30 日 午前 10 時 00 分 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,100,000 3,280,000	一括	820,000	97,238	0
1	590,000				
2	1,100,000				
3	2,410,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市建部堺町字花豊
 地 番 170 番 1
 地 目 田
 地 積 211 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 東近江市建部堺町字花豊
 地 番 170 番 2
 地 目 宅地
 地 積 397.38 平方メートル
- 3 所 在 東近江市建部堺町字花豊 170 番地 2
 家屋 番号 170 番 2
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.21 平方メートル
 2 階 130.41 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 300.51 平方メートル
 2 階 130.41 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 31 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 ～ 3】
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 ～ 3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 3】
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
【物件番号 1】
本件土地の現況は農地でない旨の農業委員会の回答がある。
【物件番号 1， 2】
隣地との境界が不明確である。

《 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 東近江市建部堺町字花豊
 地 番 170 番 1
 地 目 田
 地 積 211 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 東近江市建部堺町字花豊
 地 番 170 番 2
 地 目 宅地
 地 積 397.38 平方メートル
- 3 所 在 東近江市建部堺町字花豊 170 番地 2
 家屋 番号 170 番 2
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.21 平方メートル
 2 階 130.41 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階約 300.51 平方メートル
 2 階 130.41 平方メートル

令和8年(ワ)第22号
令和8年 6月 9日受理
令和8年 7月13日提出

現況調査報告書(1)

(物件1乃至3)

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、「圖」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市建部堺町字花豊

地 番 170 番 1

地 目 田

地 積 211 平方メートル
- 2 所 在 東近江市建部堺町字花豊

地 番 170 番 2

地 目 宅地

地 積 397.38 平方メートル
- 3 所 在 東近江市建部堺町字花豊 170 番地 2

家屋 番号 170 番 2

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 135.21 平方メートル
2 階 130.41 平方メートル
- 4 所 在 東近江市建部堺町字五盛

地 番 7 番 12

地 目 宅地

地 積 19.14 平方メートル
- 5 所 在 東近江市建部堺町字穂作

地 番 263 番 4

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・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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 土地所有者が本土地上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」記載のとおり		
建物	物件3		
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：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約300.51平方メートル		
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 上記の者が本建物を作業所・倉庫（空き家）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」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者が個人で営んでいた事業の屋号の表示が存した。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は6枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は7・8枚目のとおりであるが、物件1土地については残地扱いである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7・8枚目の地積測量図並びに9枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市資産税課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが10枚目の図面であるが、目的土地では、境界を明示するものが見当たらず、目的土地の正確な範囲及び形状は不明である。

なお、10枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、一体となって目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

(3) 東近江市農業委員会からの回答

物件1土地について、執行裁判所からの照会に関して東近江市農業委員会からの回答の要旨は概ね次のとおりである。

(ア) 物件1土地は、現況、農地ではない。

(イ) 物件1土地は、平成8年7月18日付で農地法第5条の許可出ている。

(ウ) 物件1土地は、圃場整備事業にかかっていない。

(エ) 物件1土地は、買受適格者証明は不要である。

(4) その他

目的土地北西側空地部分に「電柱」が存した。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められたが、1階北西側及び南東側部分につき、それぞれ、増築されていた。増築部分の床面積は、北西側が概ね約82.14平方メートル、南東側が概ね約83.16平方メートル、である。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

(3) その他

目的建物では、「チェーンブロック」が存した。

また、目的建物では、1階に「ツバメの巣」が複数、存した。

4 前面道路調査

目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。

この道路の現況幅員は、概ね約5.2メートルである。

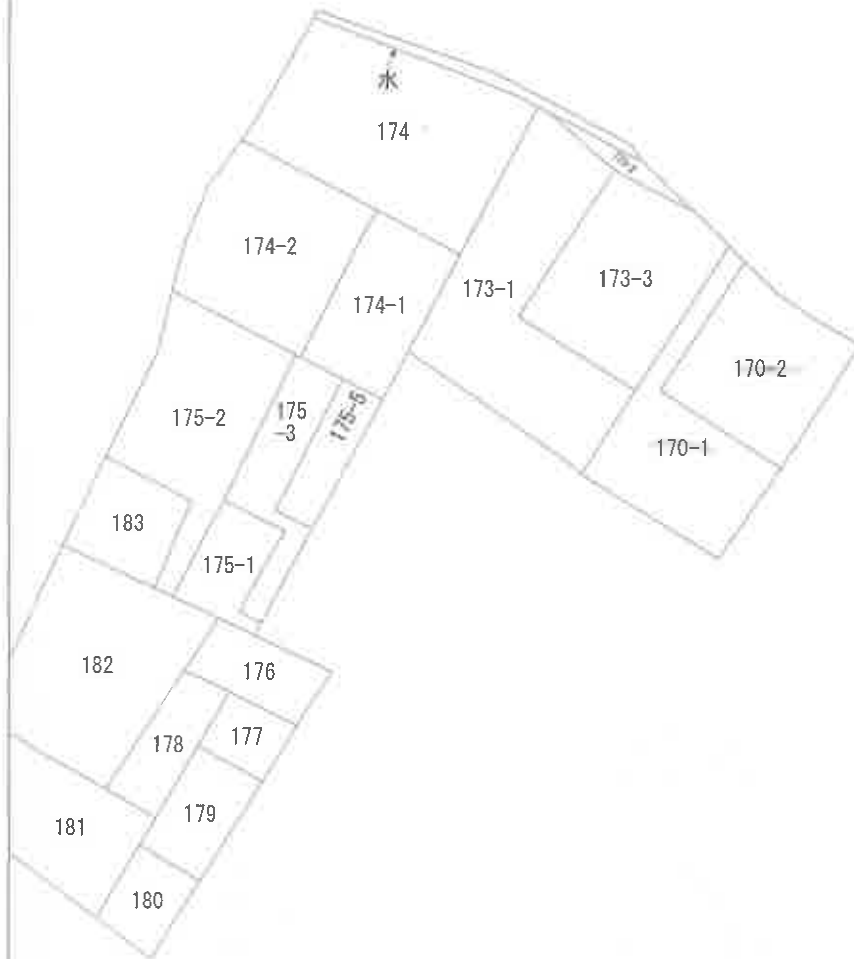
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件所有者	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 目的物件は、私が個人で営んでいた事業の「作業所・倉庫」として使用していました。しかし、事業を昨年12月に廃業し、それ以降、空き家の状態です。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物は、1階北西側及び南東側で、それぞれ、増築されています。最初に北西側を増築したのちに、南東側を増築しました。 4 その他 目的物件は、下水道を接続していません。

(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
R8年6月12日 (金) 13:05-13:35	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、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
R8年6月16日 (火) 9:00-9:30	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R8年6月16日 (火) 12:10-12:50	大津地方法務局 東近江出張所	公図・地積測量図・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
R8年6月17日 (水) : : :	当庁	目的物件所有者から連絡があり聴取及び立入調査日時打ち合わせ
R8年6月25日 (木) 13:50-14:35	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成 関係人から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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



請求部	所在	東近江市建部堺町字花豊				地番	170番1			
出力縮	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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和46年2月9日

地番 170-2

土地の所在 丹波市建設部塚町字花豊

地積測量図

0610180

S46.2.9

昭和四十六年二月十六日

作製者

申請人

求積表

地番	各辺長さ	倍面積
170-2	25.60	11.23
	25.60	7.47
	21.00	4.40
	21.00	10.65
計		794.7700
合		397.3850 _{m²}

(京都、大津地方建設局規定用紙)

縮尺 1/300

請求番号：6-2

A4判に縮小



地 積 測 量 図

地 番 170-3

土地の所在 八日市市建部塚町字花豊

170-3

求 積 表			
	底 辺	高 寸	倍 面 積
1	30.9	14.9	460.41
2	30.9	14.3	441.87
計			902.28
1/2			451.14

170-1
663.00 - 451.14 = 211.86 m²



平成12年2月28日除却



作製者

平成12年2月28日 (日付記入)

申請人

縮尺 1/500

6007201 各階平面図

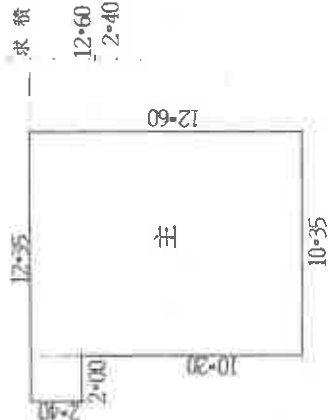
家屋番号 170-2

建物の所在 東京都建設局国子化量 170 番地 2

面

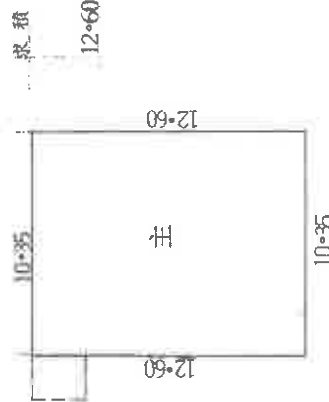
14. 9. 14

1 階平面図



床面積 135.2100 M²

2 階平面図



床面積 130.4100 M²

作製者

土地家屋調査士

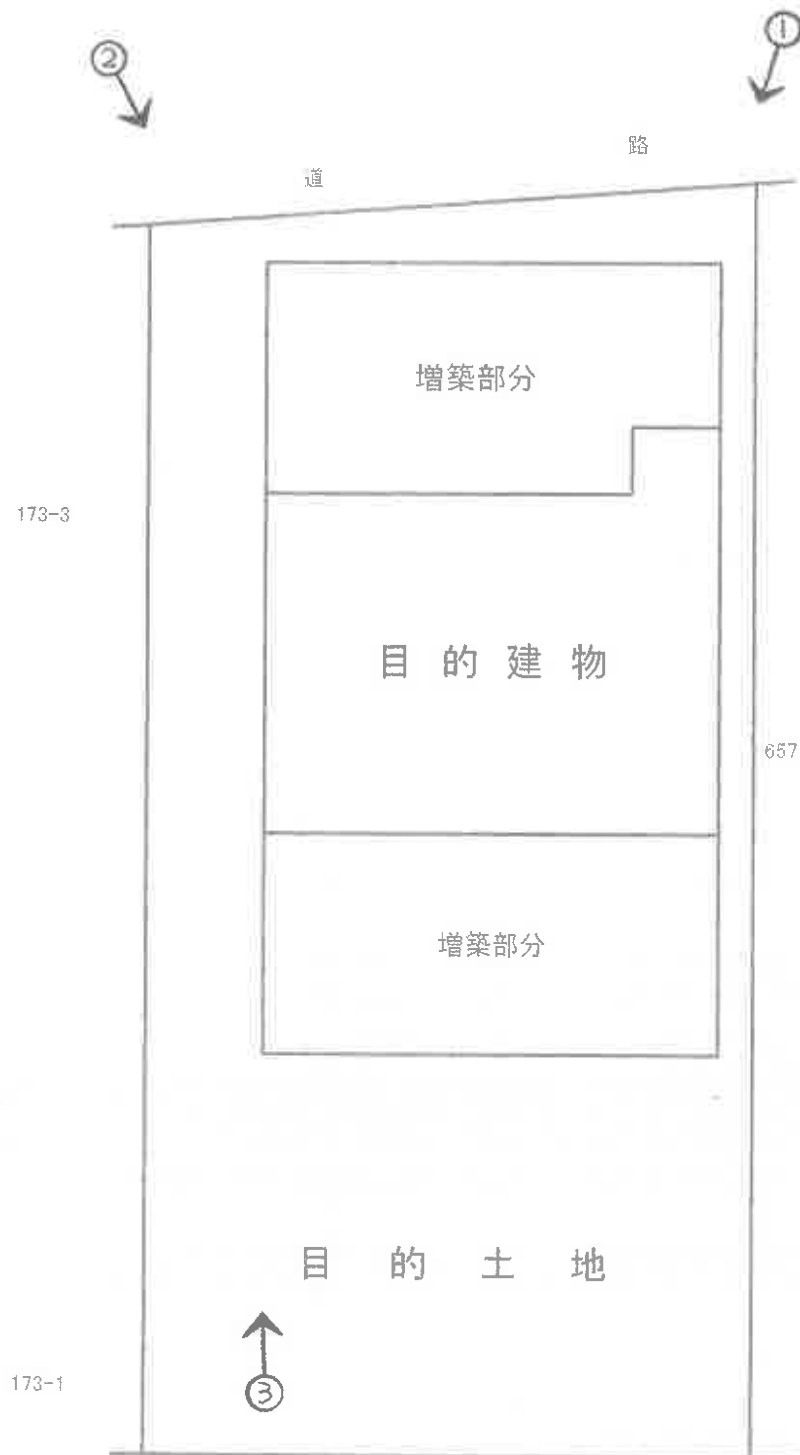
縮尺

1/250

申請人

1/500

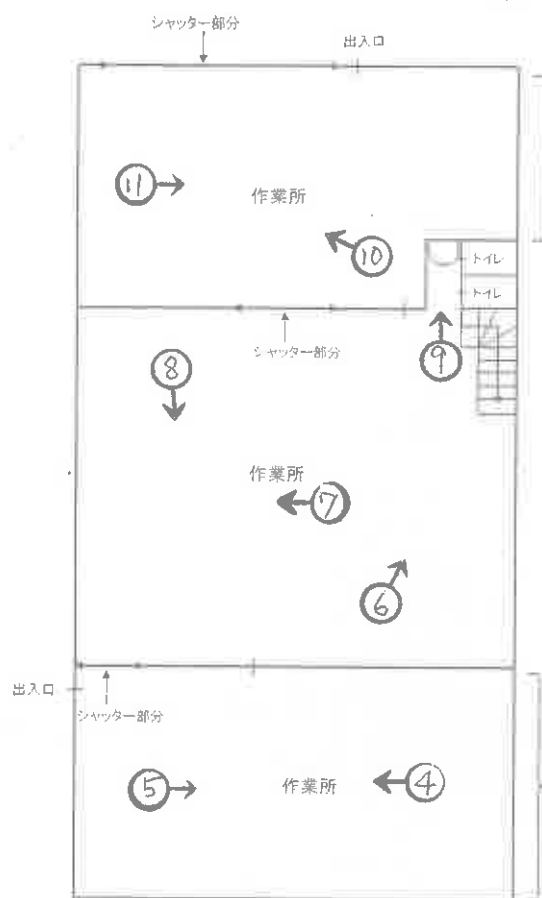
土地建物位置関係図



問 取 図



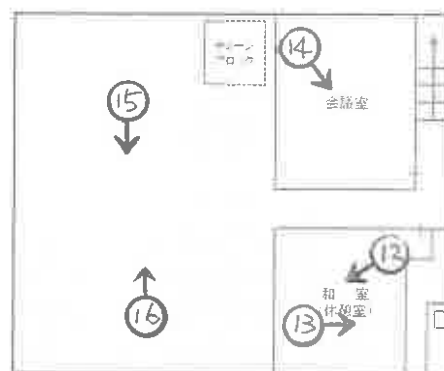
1 階



増染部分

$$(69 \times 126) + (24 \times 2) = 821$$

2階



給食部分

$$60 \times 126 = 832$$

○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1 階 作業所

写真 ②



写真 ⑤



1 階 作業所

写真 ③



写真 ⑥



1 階 作業所

写真 ⑦



1階 作業所

写真 ⑩



1階 作業所

写真 ⑧



1階 作業所

写真 ⑪



1階 作業所

写真 ⑨

写真 ⑫



1階



2階 和室

写真 ⑬



2階 和室

写真 ⑯



2階 倉庫

写真 ⑭



2階 会議室

写真 ⑮



2階 倉庫

令和 8 年 (ケ) 第 22 号
(その1)

令和 8 年 6 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 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 4,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 590,000 円
物件2 (土地)	金 1,100,000 円
物件3 (建物)	金 2,410,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。(土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。)
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しをうけるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約300.51㎡、2階 130.41㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	・目的土地の境界が不明確であるため、正確な範囲・形状・地積等については、専門家による調査を要する。なお、本件評価においては公簿面積を採用する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東近江市建部堺町字花豊 |
| | 地 番 | 170 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 211 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市建部堺町字花豊 |
| | 地 番 | 170 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 397.38 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市建部堺町字花豊 170 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 170 番 2 |
| | 種 類 | 作業場・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 135.21 平方メートル
2 階 130.41 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東近江市建部堺町字五盛 |
| | 地 番 | 7 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.14 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東近江市建部堺町字穂作 |
| | 地 番 | 263 番 4 |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1、2)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 1600 m 最寄バス停「 塚 」の 北 方 ・ 約 300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅、農地等が見られる古くからの住宅地域	
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 608.38 m ² (公簿) 間口約 17.5m、 奥行約 33.0m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北西側で幅員約5. 2mの舗装市道(建部北金屋尻無線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1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年の住宅地図では住宅の敷地、1981年の住宅地図では住宅の敷地及び田、1988年の住宅地図では事業所の敷地及び田、2003年以降の住宅地図では現在と同じ事業所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、物件1は古くからの田であり、物件2は昭和46年4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、物件2が昭和49年に「大阪三光合成樹脂工業株式会社」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 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(建部塚遺跡)内。 ・物件2土地は都市計画法第43条の開発許可の届出(平成4年4月13日許可、八宅第141号、用途:作業場併用倉庫事務所)が為されているほか、物件1及び物件2土地は上記のとおり都市計画法第34条11号区域の指定内であるため、再建築等の詳細については東近江市都市計画課及び東近江市建築指導課への相談を要する。 ・東近江市農業委員会によると、物件1土地は平成8年7月18日付で農地転用許可(農地法第5条)が出されており、買受適格者証明は不要とのことである。 ・目的土地内に下水道は接続されていない。 ・目的土地の北西側空地部分に電柱が存した。	

(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 3)

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4年9月1日 新築 経過年数： 34 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造・木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板貼等 内 壁：板貼、ボード貼、鋼板表し等 天 井：ボード貼、鋼板表し等 床：畳、コンクリート等 設 備：電気、水道等 そ の 他：
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：作業所・倉庫 間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・1階北西側に約82.14㎡及び1階南東側に約83.16㎡の未登記増築部分(計165.30㎡)が存する。 ・目的建物内に「チェンブロック」が存した。 ・目的建物の1階にツバメの巣が複数見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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、2	11,000	1.00	608.38	0.70	4,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 東近江 (県) -19

公示価格等 14,000円/㎡ × 時点修正 99.3/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/126 = 標準画地価格 11,000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 100/97 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/130 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/126

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3（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
3	100,000	430.92	0.05	2,150,000

イ 現況延床面積

(物件3主である建物)

公簿延床面積(265.62㎡)に未登記増築部分概算面積(約165.30㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件3主である建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1、2	4,680,000	0.40	法定地上権 (物件3)	1,870,000

イ 土地利用権等割合：(物件3)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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1、2	4,680,000	-1,870,000		1.00	0.60	1.00	1,690,000
3	2,150,000	+1,870,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,410,000
一 括 価 格(合計)							4,100,000

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	211.00	34.7%	1,690,000	590,000
2	397.38	65.3%		1,100,000
合 計	608.38	100.0%	—	1,690,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（東近江(県)－19）

所 在：東近江市建部北町字市道286番1外

価 格：14,000 円/㎡

位 置：近江鉄道本 線「八日市」駅の北東方・道路距離約 1800 m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：548 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側 3 m 市道

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：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 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

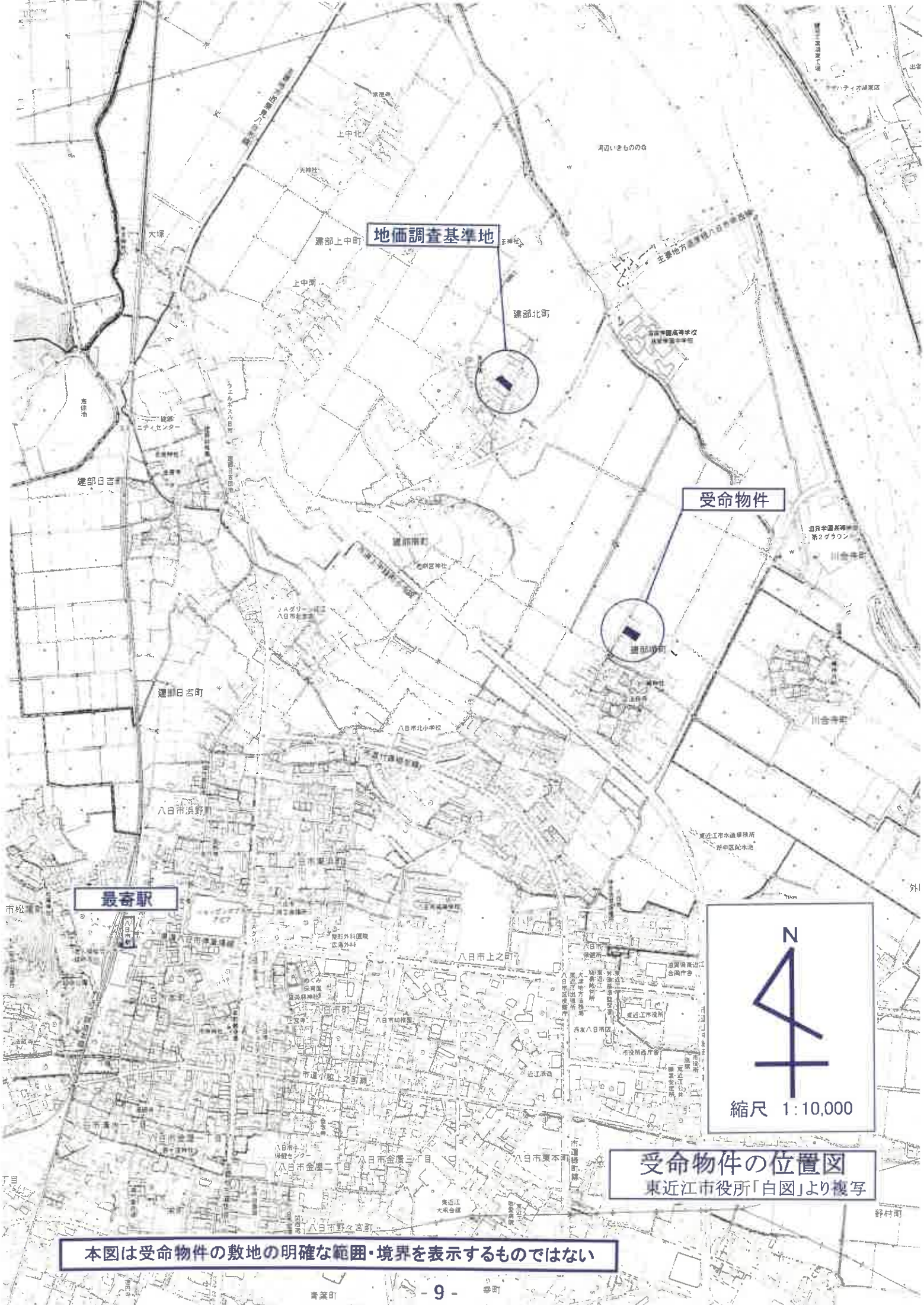
固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1：1,899,211 円

物 件 2：3,576,817 円

物 件 3：3,112,441 円

以 上



地価調査基準地

受命物件

最寄駅

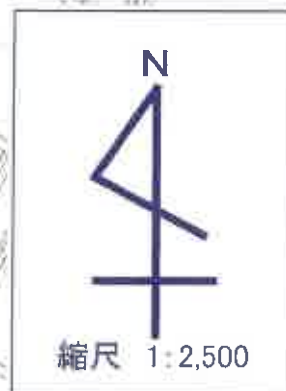
N



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図
東近江市役所「白図」より複写

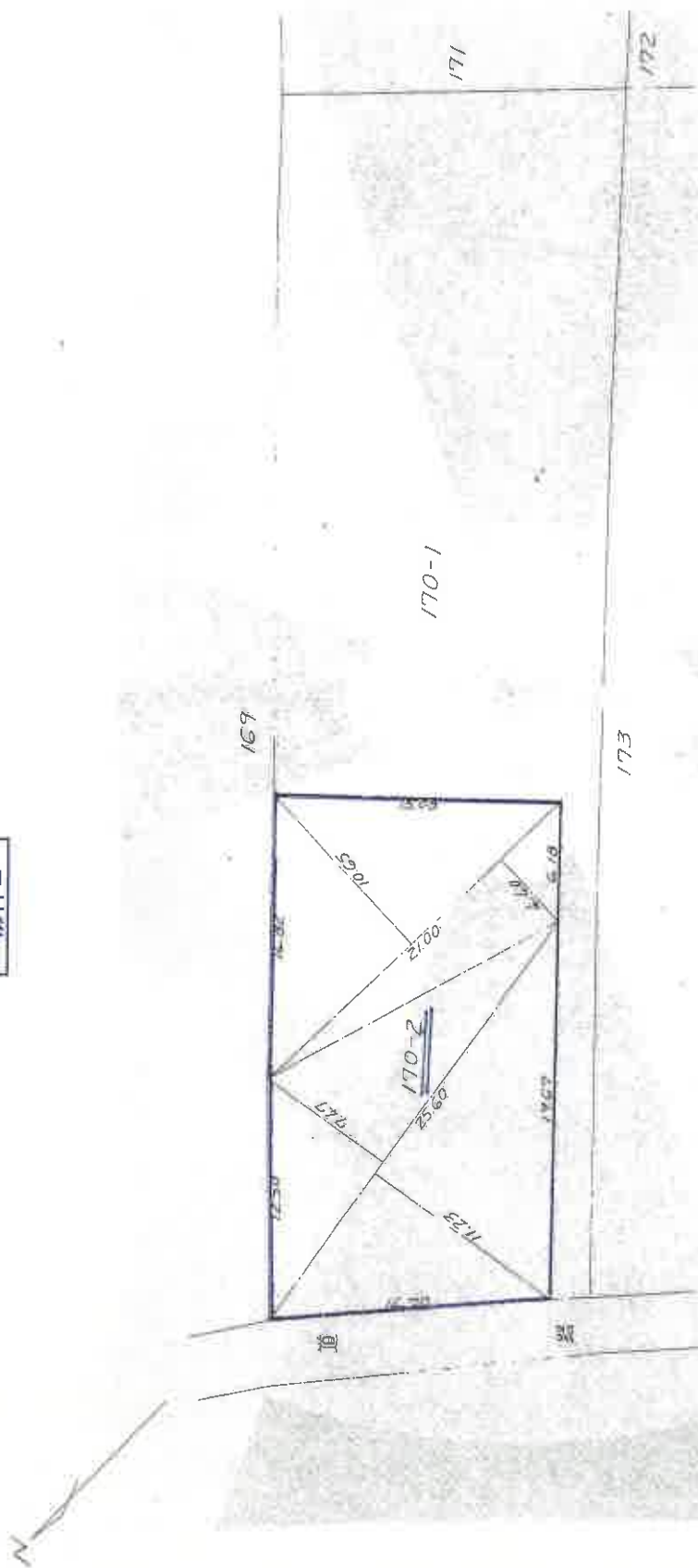
本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない





公 図 写 し

物件2



求積

期	番	低	切	弄	升	借面積
170-2		25.60		11.23		2874.890
		25.60		9.47		191.2320
		21.00		4.60		924.000
		24.00		10.65		223.6500
		計				794.7700
		合				3773.550 _{m²}

縮尺 1:300

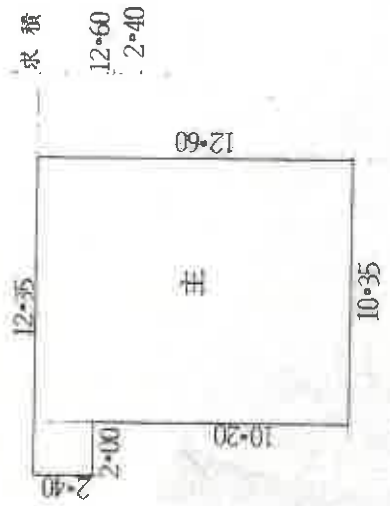
B4→A4: 縮尺81%

地積測量図写し

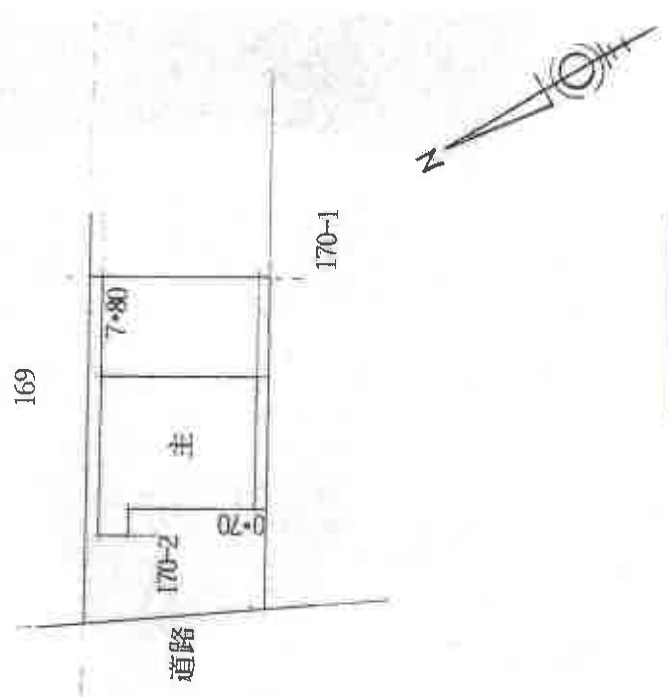
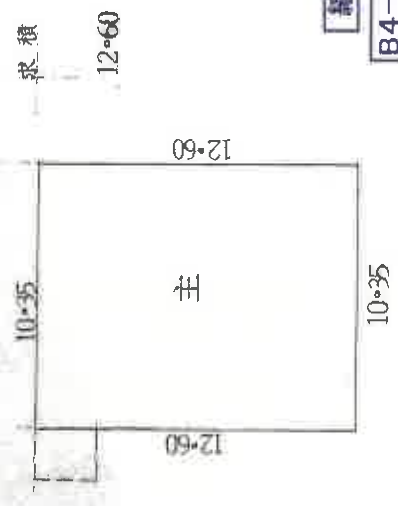
建物図面写し、各階平面図写し

物件3

1 階平面図



2 階平面図



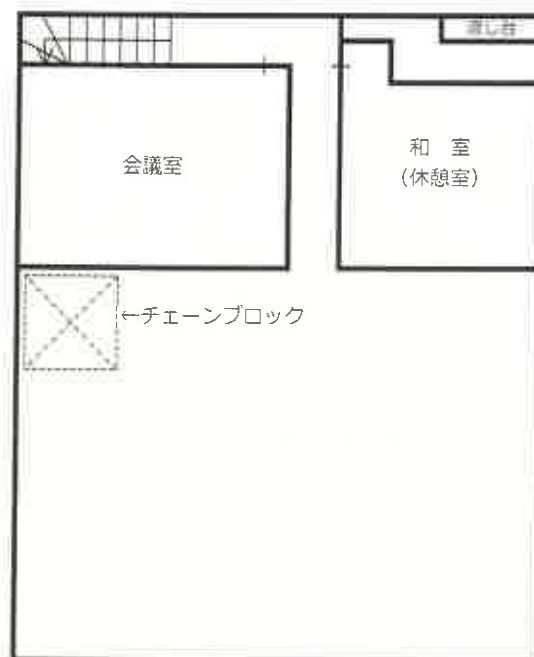
縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:250
B4→A4:縮尺81%

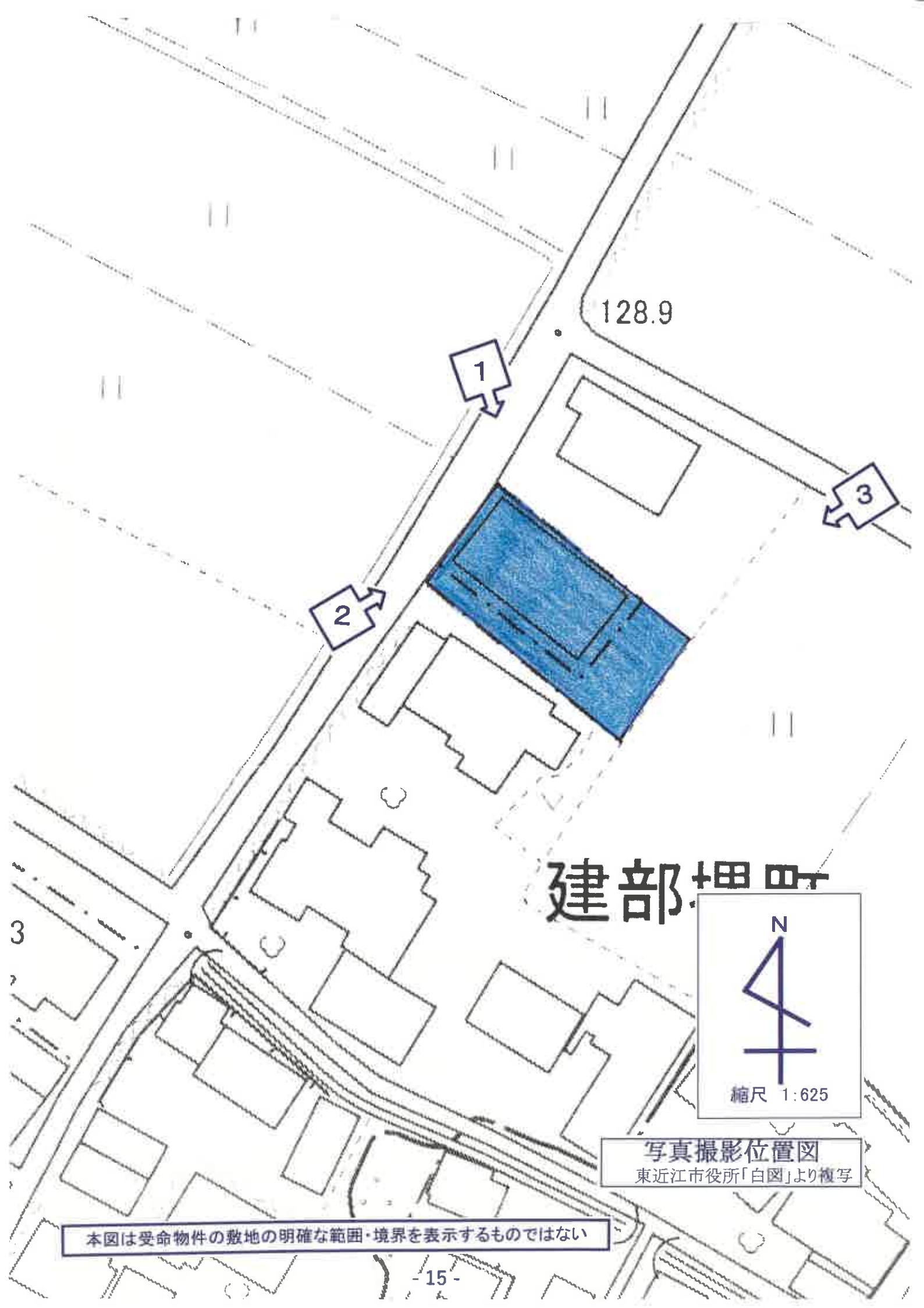
1 階



2 階



建物間取図



128.9

1

2

3

建部

N

縮尺 1:625

写真撮影位置図

東近江市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

物件3 主である建物



撮影位置 1

現 況 写 真

物件3 主である建物



撮影位置 2

物件3 主である建物



撮影位置 3



物件3 主である建物内部

