

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 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 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 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 30 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 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）
2,3	2,940,000 2,352,000	一括	588,000	12,541	4,404
2	1,610,000				
3	1,330,000				
				</	



物 件 目 録

2 所 在 彦根市平田町字李
地 番 7 4 番 7.
地 目 宅地
地 積 114.61 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 彦根市平田町字李 7 4 番地 7
家屋 番号 7 4 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 47.19 平方メートル
(現況)

床 面 積 約 59.19 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3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2, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

共有者A及びBが占有している。

【物件番号3】

C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

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

2 所 在 彦根市平田町字李
地 番 7 4 番 7
地 目 宅地
地 積 1 1 4 . 6 1 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 彦根市平田町字李 7 4 番地 7
家屋 番号 7 4 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 7 . 1 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 5 9 . 1 9 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

令和8年(ケ)第26号
令和8年6月12日受理
令和8年7月9日提出

現況調査報告書その②

物件2・物件3

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 彦根市東沼波町字空崎
 地 番 1 2 2 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 7 5 平方メートル
 所有者 **A**

2 所 在 彦根市平田町字李
 地 番 7 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 4 . 6 1 平方メートル
 共有者 **B** 持分 2 分の 1
 共有者 **A** 持分 2 分の 1

3 所 在 彦根市平田町字李 7 4 番地 7
 家屋 番号 7 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 7 . 1 9 平方メートル
 共有者 **B** 持分 2 分の 1
 共有者 **A** 持分 2 分の 1



22

(2 枚 目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B及びCの陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年9月頃	
最初の	契約日	令和 元年1月頃 (目的建物共有者(B)との離婚時期)	
契約等	期間	令和 元年1月頃 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和元年 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 建物共有者 (A及びB) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 月 金 円 (月 日までに 月分を先払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他		「その他の事項」記載のとおり	
執行官の意見 ■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
関係人らの陳述によると、目的建物共有者のBはCの元夫であり、目的建物共有者のAはBの母親である、とのことである。そして、目的建物については、目的建物共有者(A及びB)とCとの間において、賃貸借契約等は行われておらず、賃料等の授受もない、とのことである。			

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

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件3建物（以下、「目的建物」という。）の玄関先に目的物件共有者Bと関係人Cの表札が存した。

2 物件2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（7枚目）及び地積測量図（8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、目的土地を巻き尺等により、簡易計測して作成したものが11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8枚目の地積測量図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) 目的土地の状況等

目的土地は、目的建物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・増築等について

ア 同建物の外観は写真①及び②のとおりであり、11枚目の土地建物位置関係図に記載の増築部分（①及び②）を除く同建物の形状は、10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 立入調査の結果、同建物の南東側が増築（未登記）されており（写真③）、増築部分（①及び②）を概測した増築総床面積は約12.0㎡であった。

ウ 増築部分を含む同建物の間取りは、概ね12枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑰のとおりである。

エ 同建物のキッチンはIHコンロが設置されていた。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物内のクロス壁には、飼猫が原因による傷みや汚れ等の損傷個所が複数見受けられた（写真⑧、⑨、⑩）。

イ 同建物の台所の隣の和室建具（ガラス）には複数の落書きが見受けられた（写真⑱）。

ウ 同建物南側の和室の押入れ襖に、汚れや破れ等の損傷が見受けられた（写真⑲）。

エ 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

(1) 目的建物の北西側に車庫が存し、同構造及び用途から、同建物に附着した構築物と認めた（写真⑤）。

(2) 目的建物の西側にサンルームが存し、同構造及び用途から、同建物に附着した構築物と認めた（写真⑥）。

5 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、幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する（写真④）。

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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 目的物件共有者のBは私の元夫で、目的物件共有者AはBの母親です 2 私はBと平成17年9月に結婚し、平成18年9月頃から目的建物にBと住んでいましたが、令和元年1月頃にBと離婚しています。 離婚後も私と子供が、目的建物を住居として使用していますが、目的建物について、目的建物共有者(A及びB)との間で、賃貸借契約等を行っておらず、賃料等の授受もありません。 3 目的建物は増築し、リフォームされています。リフォーム等を行ったのは、平成18年の7月頃だと思います。 4 目的建物内では、猫を二匹飼っているのですが、クロス壁等には飼い猫が原因による傷み等の損傷が複数存在します。
■ B	1 私は目的物件の共有者で、目的物件共有者のAは私の母親です。 2 目的建物に居住しているのは、私の元妻(C)です。同人とは離婚しており、同人は離婚後も同建物を住居として子供と使用していますが、目的建物共有者とCとの間で、これまで賃貸借契約等を行っておらず、賃料等の授受もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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6月12日(金) 12:20-12:40	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和8年6月12日(金) 13:20-13:40	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和8年6月17日(水) 11:40-12:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (6/23:関係人Cから占有状況等電話聴取) (6/25:目的物件共有者(B)から占有状況等電話聴取)
令和8年7月1日(水) 15:00-16:10	物件所在地	関係人C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)

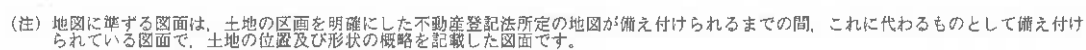
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

(6 枚 目)



地番区域見出

平田町

請求部	所在地	彦根市平田町字李				地番	74番7					
出力縮	縮尺不明	精度区		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					備考 付年月日 (原図)					補記事項		

令和8年6月15日
大津地方法務局彦根支局
登記官

A4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：昭和42年2月21日

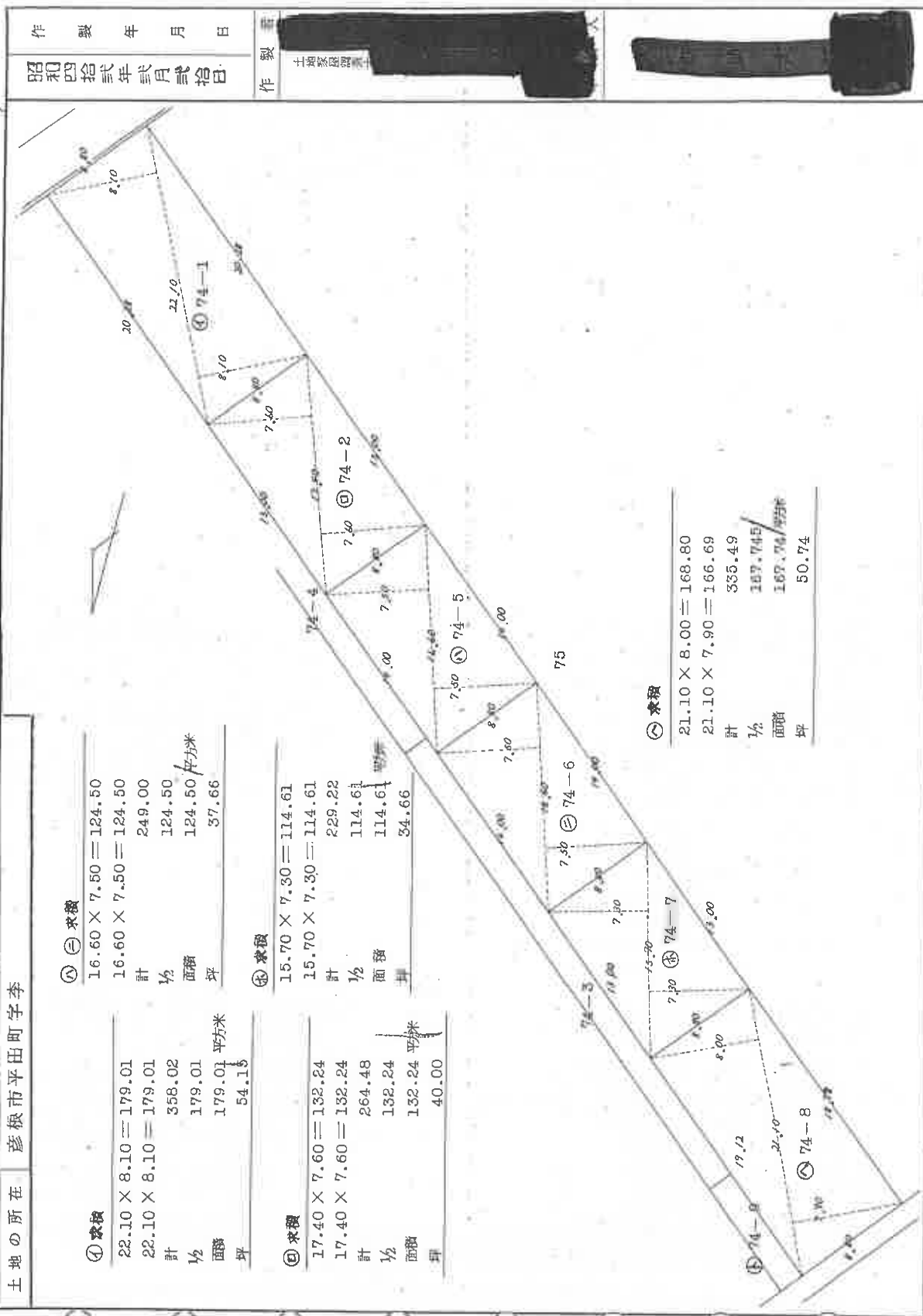
035695

地番 74-1, 74-2, 74-5, 74-6, 74-7, 74-8
土地の所在 彦根市平田町字李

④ 求積	⑤ 求積
$22.10 \times 8.10 = 179.01$	$16.60 \times 7.50 = 124.50$
$22.10 \times 8.10 = 179.01$	$16.60 \times 7.50 = 124.50$
計 358.02	計 249.00
1/2 面積 179.01	1/2 面積 124.50
坪 54.13	坪 37.66

⑥ 求積	⑦ 求積
$17.40 \times 7.60 = 132.24$	$15.70 \times 7.30 = 114.61$
$17.40 \times 7.60 = 132.24$	$15.70 \times 7.30 = 114.61$
計 264.48	計 229.22
1/2 面積 132.24	1/2 面積 114.61
坪 40.00	坪 34.66

地積測量図



⑧ 求積	
$21.10 \times 8.00 = 168.80$	
$21.10 \times 7.90 = 166.69$	
計 335.49	
1/2 面積 167.745	
坪 50.74	

(京都、大津地方方法務局、京都、滋賀県土地家屋調査士会認定用紙)

縮尺 1/300 M

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。
令和8年6月15日 大津地方方法務局彦根支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-5

(8枚目)

公用

昭和四拾貳年貳月貳拾日

作製

土地家屋調査士

昭和42.2.1

登記年月日：昭和42年6月23日

130472

家屋番号 74-7

建物の所在 彦根市平田町字李74番地7

建築物図面

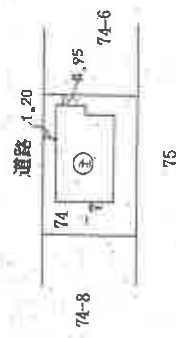
1542.6.27

昭和四拾貳年六月拾五日

作製年月日

作製者

土地家屋調査士



(京都、大津地方方法務局・京都、滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 500M

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。
令和8年6月15日 大津地方方法務局彦根支局

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-6

(1/2)

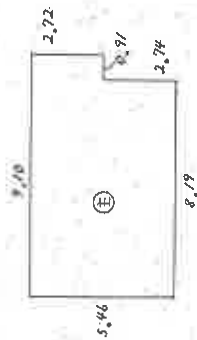
(9枚目)

登記年月日：昭和42年6月23日

130473

各階平面図

家屋番号	74-7
建物の所在	彦根市平田町字李74番地7



⑦ 求積

5.46 × 8.19	=	44.7174
2.72 × 0.91	=	2.4752
計		47.1926
床面積		47.19 平方メートル

縮尺 1/200M

昭和四拾貳年六月拾五日

作製者

土地家屋調査士

昭和42.6.23

A4判に縮小

(10枚目)

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。
令和8年6月15日 大津地方裁務局彦根支局

登記官

請求番号：2-6

(2/2)

(10枚目)

(京都、大津地方裁務局、彦根、彦根市土地家屋調査士会認定用紙)

【 土地建物位置関係図 】

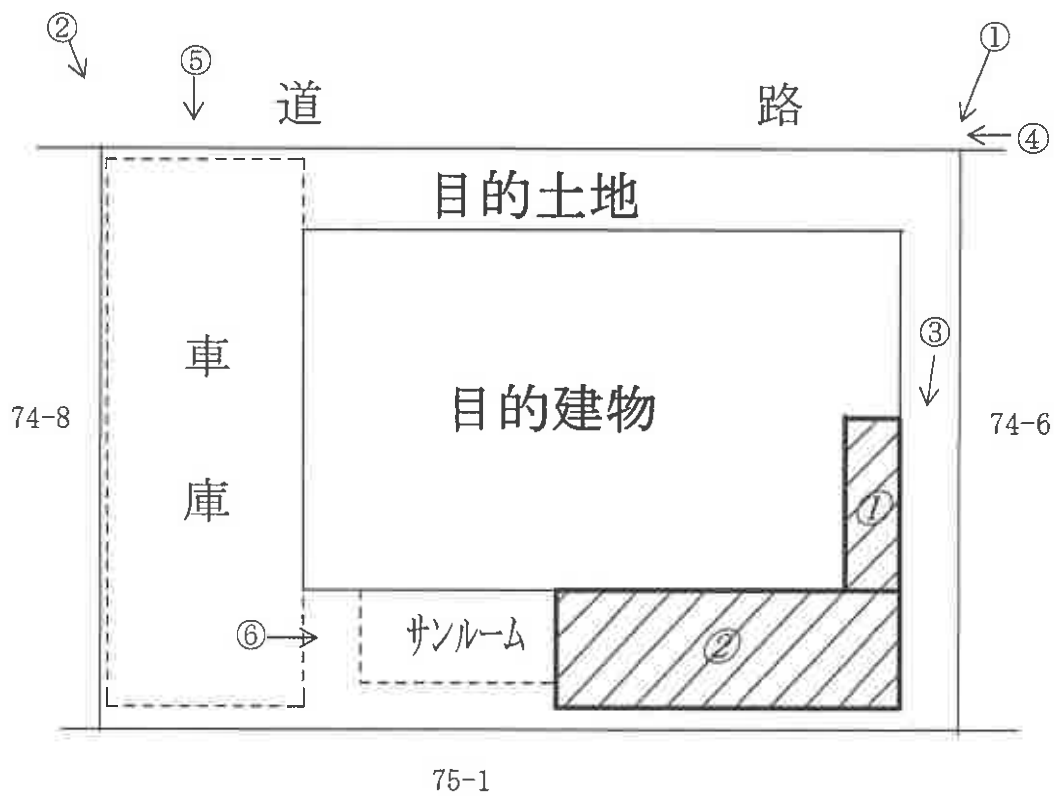
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

▨→ 増築部分 (①、②) 約12.0m²

①約2.5m² (2.74m×0.91m)

②約9.5m² (約1.8m×約5.3m)



【 間 取 図 略 図 】

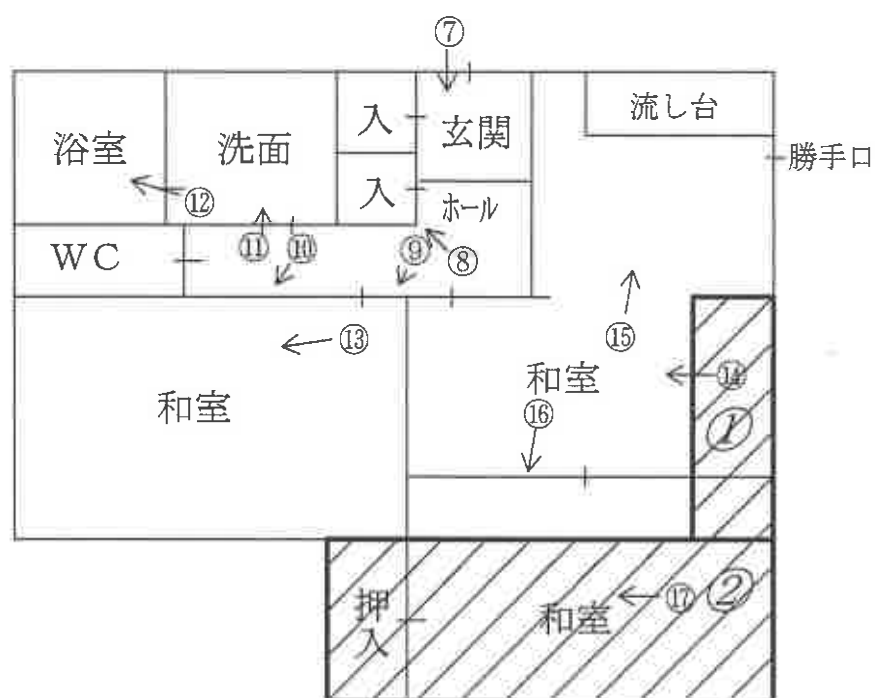
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

▨→ 増築部分 (①、②) 約12.0m²

① 約2.5m²(2.74m×0.91m)

② 約9.5m²(約1.8m×約5.3m)



現況写真

目的建物



①



②



③



(13枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 7 月 1 日 現地調査
令和 8 年 8 月 26 日 評価
物 件 2・3

大津地方裁判所彦根支部 御中

評価書(その②)

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 1,610,000 円
物件3（建物）	金 1,330,000 円

- 1 一括価格は、物件2、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。
- 3 物件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の内訳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
2	所在地 地番 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」	※下記の通り、登記面積と異なる。
番号	特 記 事 項		
3	目的建物は増築(未登記)されており、現況床面積は59.19㎡である。		

物 件 目 録

1 所 在 彦根市東沼波町字空崎
 地 番 1 2 2 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 7 5 平方メートル
 所有者 **A**

2 所 在 彦根市平田町字李
 地 番 7 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 4 . 6 1 平方メートル
 共有者 **B** 持分 2 分の 1
 共有者 **A** 持分 2 分の 1

3 所 在 彦根市平田町字李 7 4 番地 7
 家屋 番号 7 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 7 . 1 9 平方メートル
 共有者 **B** 持分 2 分の 1
 共有者 **A** 持分 2 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 2)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「彦根」駅の 南西 方・道路距離 約 2200 m 最寄バス停「和田町」の 北西 方・約 170 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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1種住居地域 60 % 200 % なし 景観計画区域(市街地景観ゾーン) 屋外広告物条例(第6種地域) 立地適正化計画(居住誘導区域) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 114.61 m ² (公簿) 間口約 13.0m 奥行約 8.8m 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4mの舗装市道(平田坪井東団地4号線)に概ね等高に接面 (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 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 前面道路に本管あり 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。 昭和55年、平成6年の住宅地図では戸建住宅の敷地、平成26年の住宅地図では事業所兼住宅の敷地となっている。 目的土地の土地閉鎖登記簿等によると、地目は明治以降、田であり、昭和39年に雑種地、昭和40年に宅地に地目変更されている。また所有者については、明治以降、個人の所有が続き、平成18年に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地の形状は、地積測量図の形状に概ね合致し、目的土地の面積は、公簿面積に概ね合致しているものと認められるが、目的土地の正確な面積を求めるためには実測を行う必要がある。	

(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）： 昭和42年4月10日 新築 経 過 年 数 ： 59 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 鋼板貼等 内 壁 ： クロス貼等 天 井 ： クロス貼等 床 ： クッションフロア、畳等 設 備 ： 電気、水道、風呂、排水等 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：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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の南東側が増築（未登記）されており、増築部分を概測した面積は約12.0㎡であった。 ・目的建物は全体的に経年相当の痛みや汚れ等が見受けられた。 ・目的建物内のクロス壁には、飼猫の原因による傷みや汚れ等の損傷箇所が複数見受けられた。 ・目的建物の台所の隣の和室建具（ガラス）には複数の落書きが見受けられた。 ・目的建物南側の和室の押入れ襖に、汚れや破れ等の損傷が見受けられた。 ・目的建物の北西側に車庫が存した（建物に付着した構築物）。 ・目的建物の西側にサンルームが存した（建物に付着した構築物）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
2	43,200	1.00	114.61	0.90	4,460,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) -18

公示価格等 43,800円/㎡ × 時点修正 100.54/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/102 = 標準画地価格 43,200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 : なし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/102 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/102

イ 個 別 格 差 : 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	150,000	59.19	0.05	440,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、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
2	4,460,000	0.40	法定地上権	1,780,000

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) (1①カ、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
2	4,460,000	-1,780,000		1.00	0.60	1.00	1,610,000
3	440,000	+1,780,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,330,000
一 括 価 格(合計)							2,940,000

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

地価調査価格 (彦根(県)-18)

所 在 : 彦根市後三条町字山脇145番9

価 格 : 43,800 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「彦根」駅の 南西 方・道路距離約 2100 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 173 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 共同住宅も見受けられる中規模一般住宅が建つ住宅地域

第7 附属資料

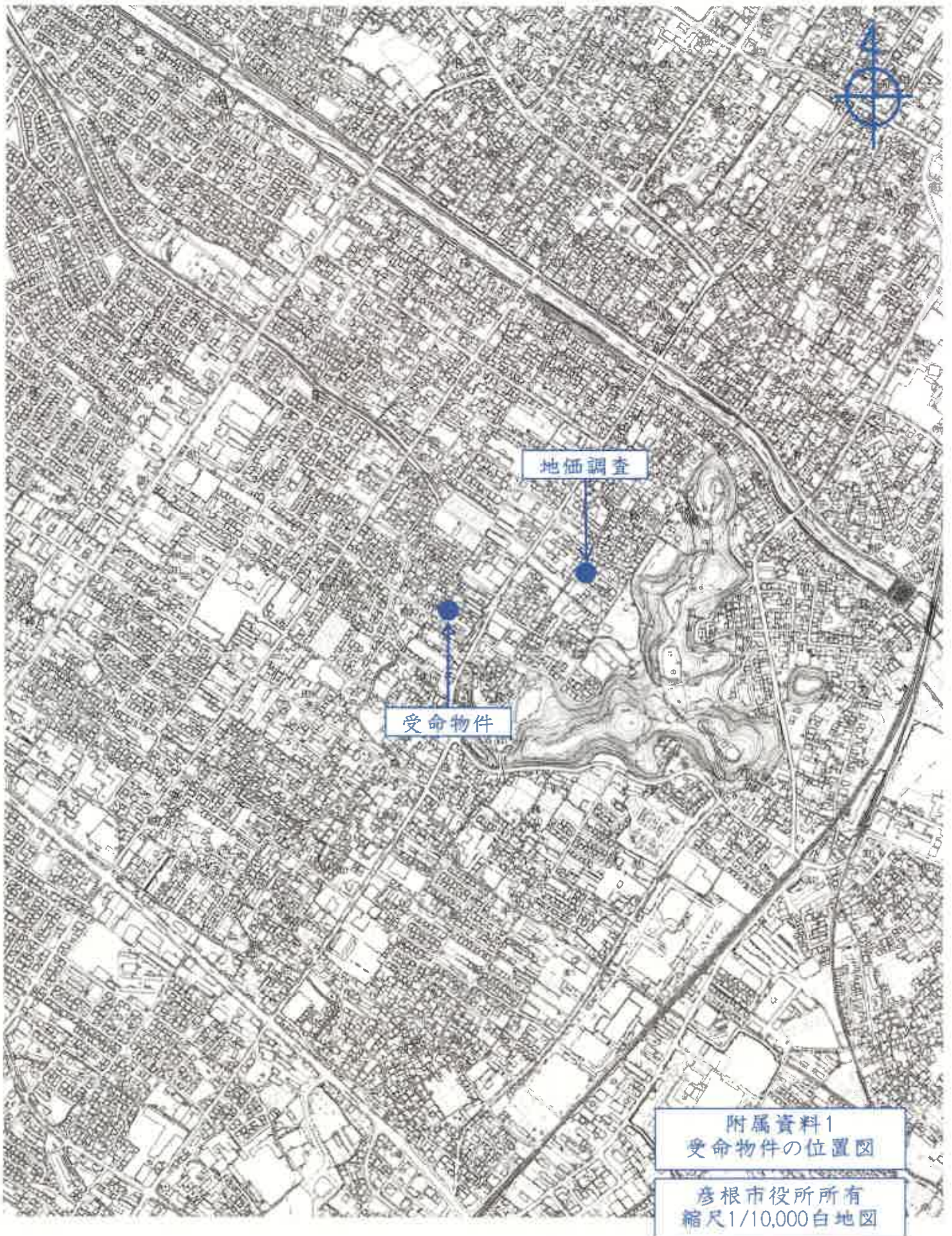
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

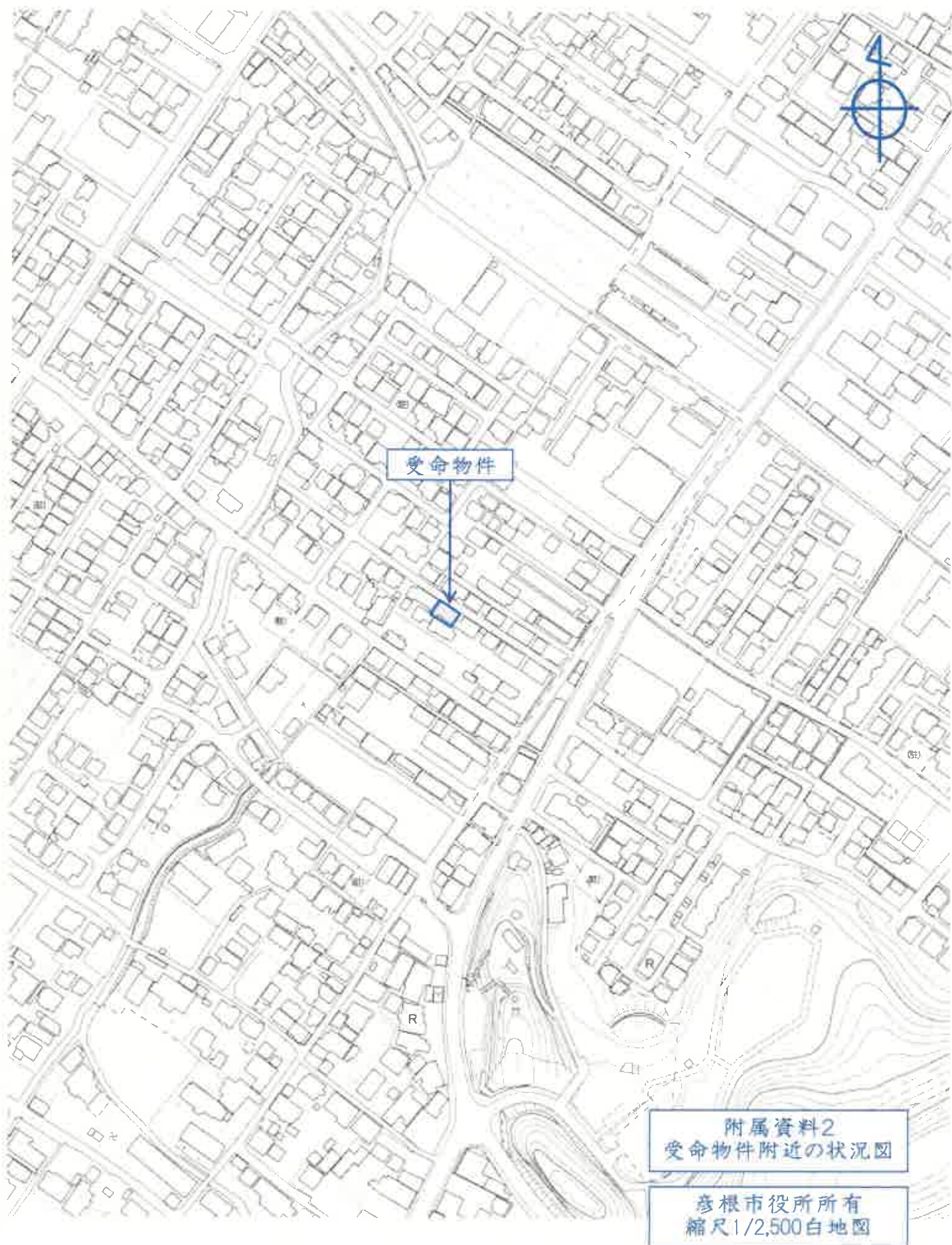
固定資産税評価額(令和8年度)

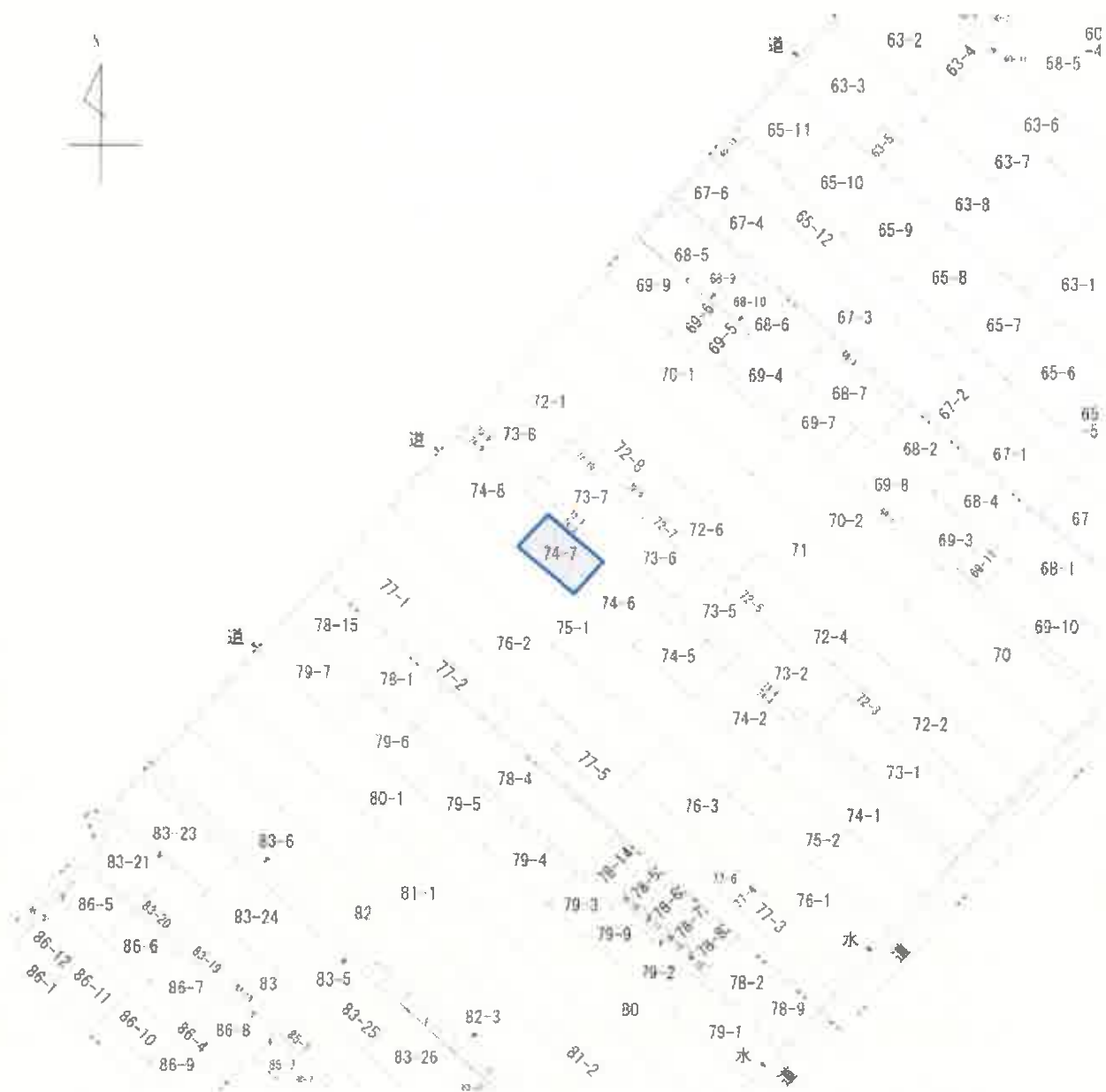
物 件 1 : 3,435,205 円

物 件 2 : 323,301 円

以 上







縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

① 求積

16.50 × 7.50 = 124.50
16.60 × 7.50 = 124.50
計
1/2
面積
坪

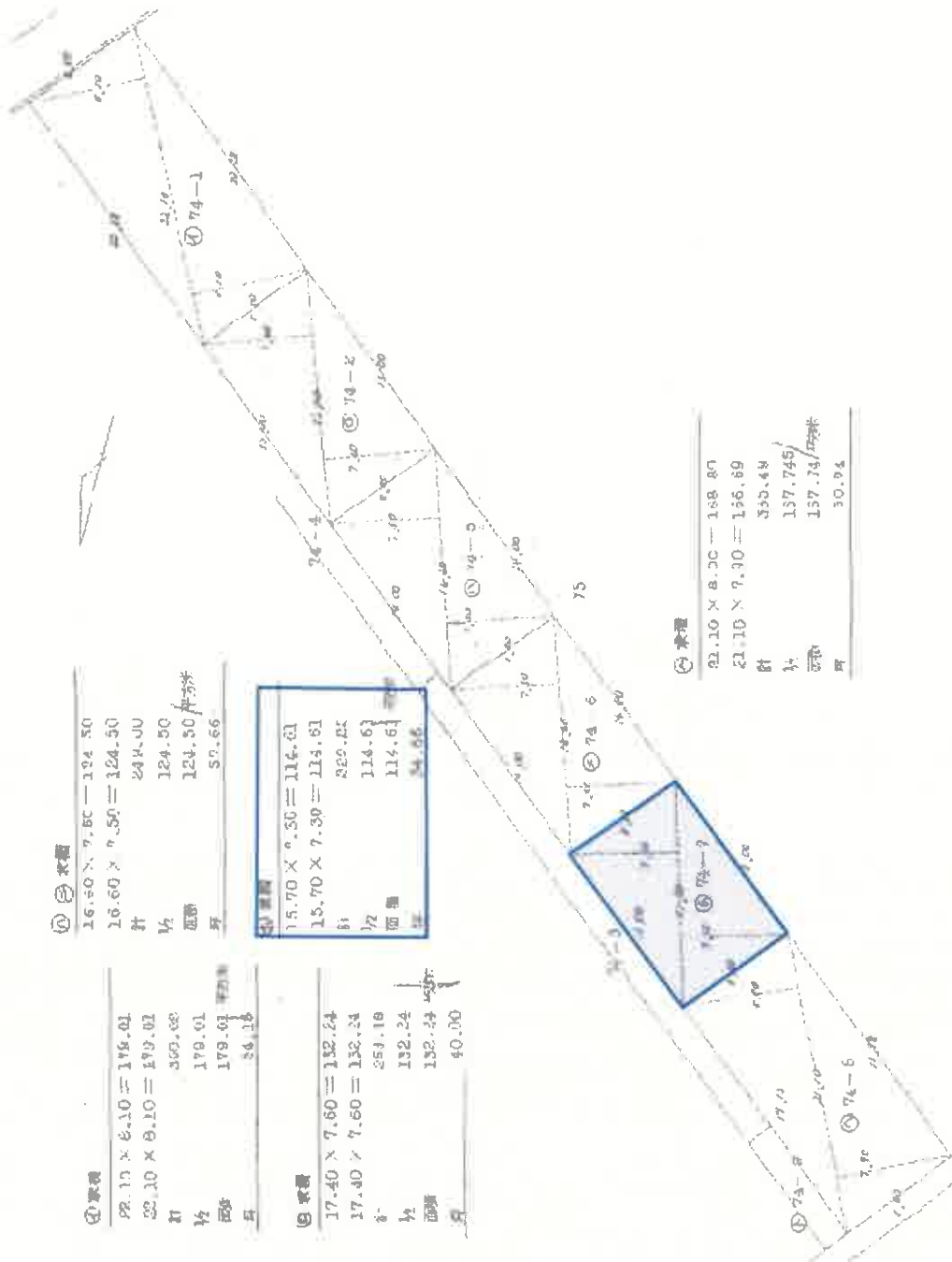
15.70 × 7.50 = 117.75
15.70 × 7.50 = 117.75
計
1/2
面積
坪

17.10 × 8.10 = 138.61
17.10 × 8.10 = 138.61
計
1/2
面積
坪

17.40 × 7.60 = 132.24
17.40 × 7.60 = 132.24
計
1/2
面積
坪

② 求積

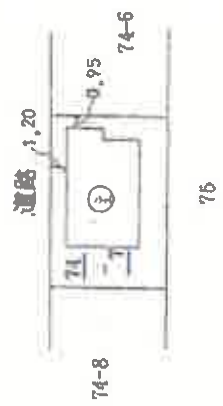
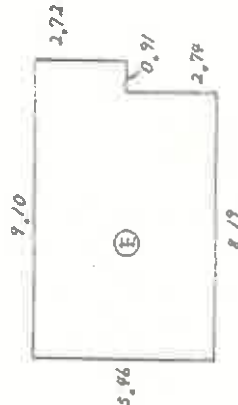
21.10 × 8.50 = 179.33
21.10 × 8.50 = 179.33
計
1/2
面積
坪



縮尺1/300

A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し



⑤ 求積

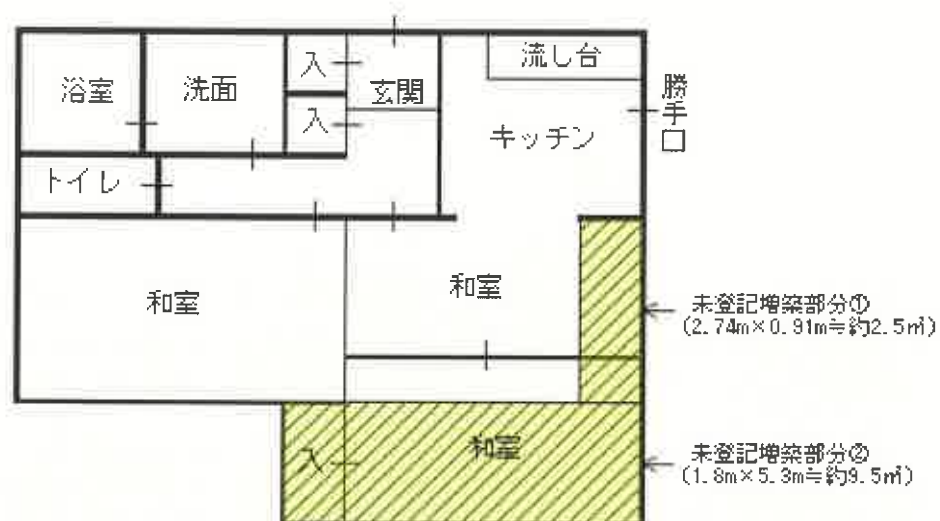
$5.46 \times 8.19 =$	44.7174
$2.72 \times 0.91 =$	2.4752
計	47.1926
床面積	47.19 平方

縮尺 1/200

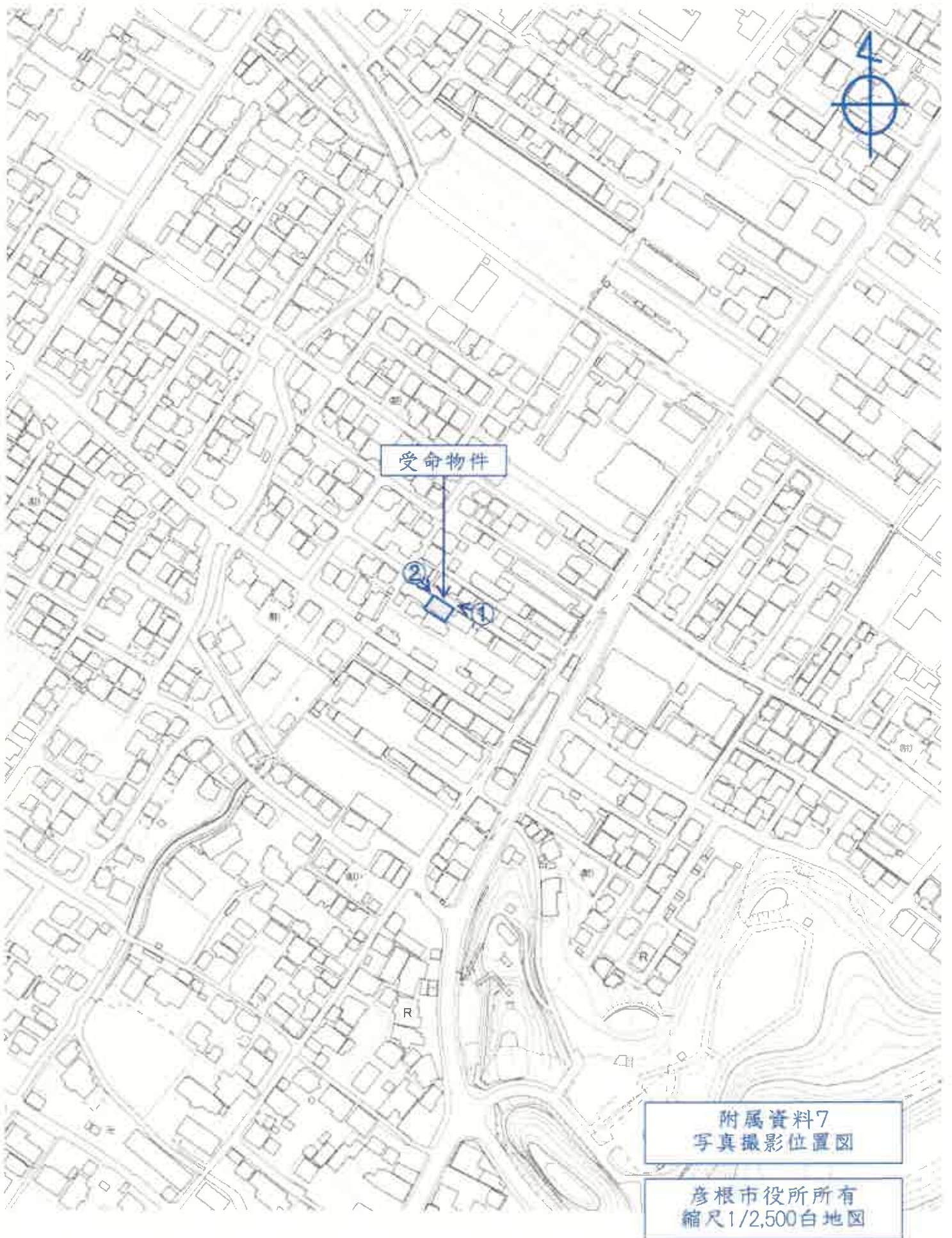
縮尺 1/500

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

1 階



附属資料6
建物間取図



①



②



附属資料8
現況写真