

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	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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,120,000 2,496,000	一括	624,000	84,459	0
1	920,000				
2	340,000				
3	1,860,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺
 地 番 2 1 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 8 2 . 9 7 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 A 持分 6 分の 1

- 2 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺
 地 番 2 1 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3 9 . 3 3 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺 2 1 8 番地 2、2 1 8 番地 1
 家屋 番号 2 1 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 2 4 . 2 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 27.18 平方メートル

所有者 A

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 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 A, B 及び C 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, 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 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺
 地 番 2 1 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 8 2 . 9 7 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 A 持分 6 分の 1

- 2 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺
 地 番 2 1 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3 9 . 3 3 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺 2 1 8 番地 2、2 1 8 番地 1
 家屋 番号 2 1 8 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 2 4 . 2 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	27.18平方メートル
所有者	A

令和8年(ケ)第20号
令和8年 6月26日受理
令和8年 8月 5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 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺

地 番 218 番 1

地 目 宅地

地 積 382.97 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺

地 番 218 番 2

地 目 宅地

地 積 139.33 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺 218 番地 2、218 番地 1

家屋 番号 218 番 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 124.24 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 27.18平方メートル

所有者 A

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		
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 2		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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居宅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、表札などの表示は存せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。

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7・8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存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7・8枚目の公図及び9枚目の建物図面(各階平面図)や日野町役場税務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。これによれば、目的土地の形状は、9枚目の建物図面(各階平面図)に概ね合致しているように見受けられたが、現地では、境界を明示するもの等は存せず、また、複数の隣接地が目的物件所有者親族の所有地であるため、目的土地の範囲や形状及び境界などは不明である。

なお、10枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で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

目的土地は一体となって宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われるが、上記(1)記載のとおり、目的外土地「219」・同「221」等も関係人の所有地である関係で、一体利用されているように見受けられる。

(3) その他

目的土地南西側空地部分に「電柱及び支柱」が、目的土地南側空地部分に「電柱」が、それぞれ、存しているように見受けられた。

また、目的土地は、下記4記載のとおり南西側で前面道路に接しているが、前面道路より概ね0～1.2メートル程高く接している。

そして、目的土地北側付近は、「土砂災害特別警戒区域」・「土砂災害警戒区域」に指定されているとのことであった(評価人より聴取)。

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。

(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、主たる建物については特段の瑕疵などは見受けられなかった。附属建物符号1については、壁面の損傷などが見受けられたが、建物内については動産類が多数置かれており、床面などの確認ができなかったため不明である。

(3) その他

目的建物では、多数の動産類が置かれており(特に附属建物符号1内)、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南西側で建築基準法第42条2項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3.8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
■ B	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、現在は、私と A・C が居住して占有しています。 A・C は、私とは親族の間柄です。 2 目的土地 私のところの土地は、北側は木が繁茂しているところまでで、東側は農地となっているところまでです。
■ A	[陳述の要旨] 目的物件は、私と親族の B・C の三人で居住しています。

(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29日 (月) 13:50-14:20	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, Bと面談し次回 立入調査日時等を記載した書面を手交
R8年6月30日 (火) 15:35-15:55	日野町役場	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R8年7月1日 (水) 10:15-10:45	大津地方法務局 東近江出張所	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
R8年7月16日 (木) : - :	当庁	Aから連絡があり聴取
R8年7月16日 (木) 10:20-11:10	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 関係人より聴取
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

イ 226-4 563-1 ホ 206-2 ト 206-5 リ 559-2 ル 560-3
 205 563-2 206-3 210-3 559-9 つづく



請求部	所在	蒲生郡日野町大字中山字浄光寺				地番	218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 付年月日 (原図)			補事項	

A4判に縮小

登記年月日：平成18年11月17日

1004641

各階平面図

建物図面
各階平面図

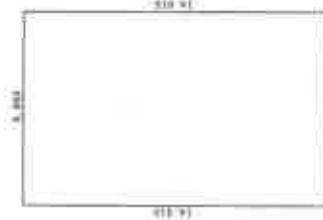
家屋番号
218番2

建物の所在

蒲生郡日野町大字中山字浄光寺218番地2、218番地1

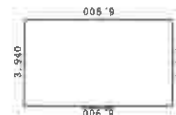
H18.11.17

主たる建物

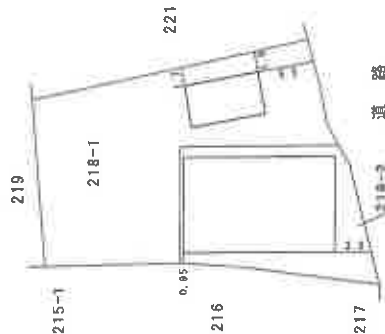


求積表	
8.965×14.015	$= 124.242975$
合計	124.242975
床面積	124.24 m ²

附属建物符号1



求積表	
3.940×0.950	$= 3.743000$
合計	3.743000
床面積	3.74 m ²



(日調通12)

作成者

土地調査士
家屋

年 7 月 / 2 B作成)

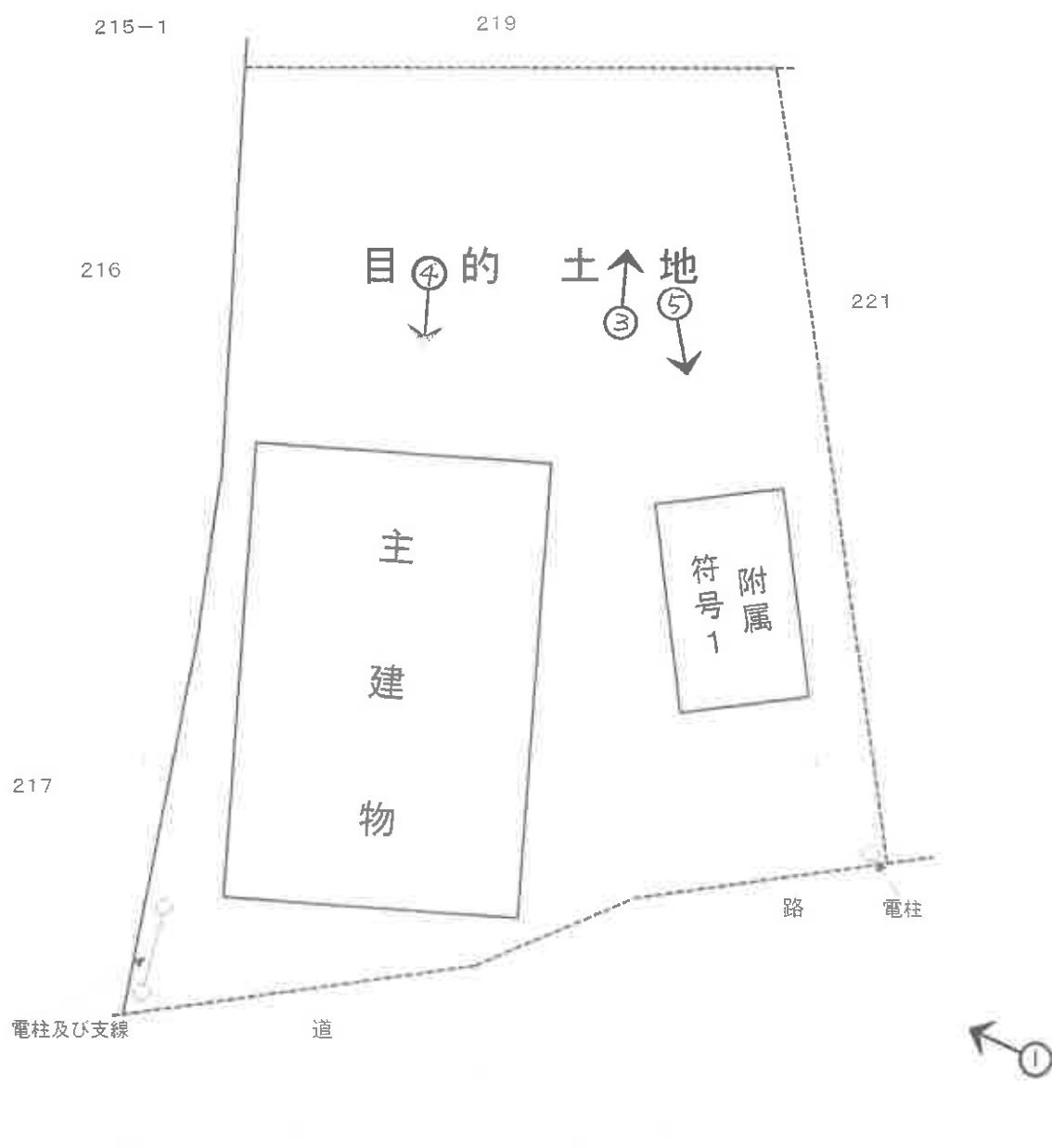
縮尺
1 / 250

申請人

縮尺
1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

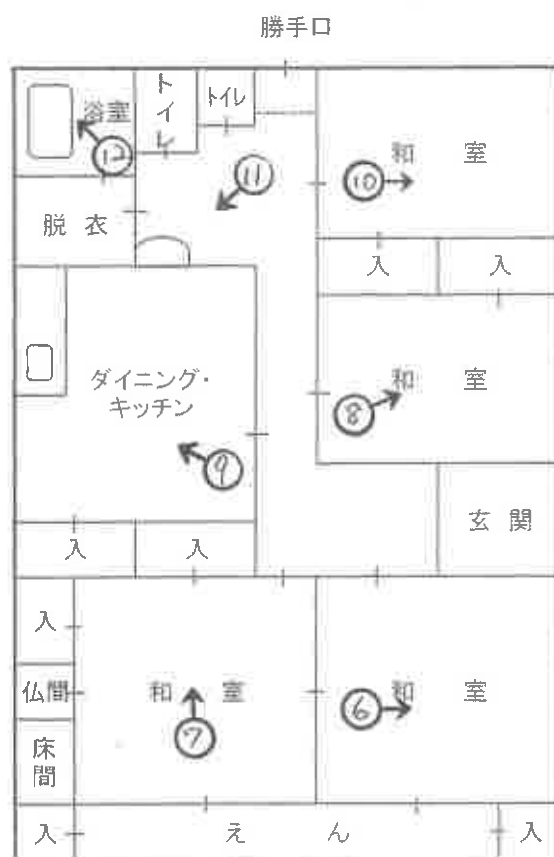
土地建物位置関係図



間 取 図

主建物

附属符号1



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



主建物 和室

写真 ⑦



主建物 和室

写真 ⑩



主建物 和室

写真 ⑧



主建物 和室

写真 ⑪



主建物 洗面

写真 ⑨



主建物 ダイニング・キッチン

写真 ⑫



主建物 浴室

写真 ⑬



附属 符号 1 物置

写真 ⑭



附属 符号 1 物置

令和 8 年 (ケ) 第 20 号
令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 8 月 6 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

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 920,000 円
物件2（土地）	金 340,000 円
物件3（建物）	金 1,860,000 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。
- 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
3	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		
1・2	目的土地の地積測量図は存しない。公図、建物図面、地番図を参考に、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は概ね建物図面に合致しているように見受けられるが、現地では境界を明示するもの等は存せず、また複数の隣接地が目的物件所有者親族の所有地であるため、目的土地の範囲、形状及び境界などは不明である。目的土地の正確な形状・範囲・規模、隣接土地との境界等を特定するためには、専門家による調査が必要である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺
 地 番 218 番 1
 地 目 宅地
 地 積 382.97 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 A 持分 6 分の 1

- 2 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺
 地 番 218 番 2
 地 目 宅地
 地 積 139.33 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1
 共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 蒲生郡日野町大字中山字浄光寺 218 番地 2、218 番地 1
 家屋 番号 218 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 124.24 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	27.18 平方メートル
所有者	A

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「 日 野 」駅の 西 方 ・ 道路距離 約 2200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの住宅が建ち並ぶ山裾の既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 景観計画(町内全域) 屋外広告物規制(第5種地域) 宅地造成等工事規制区域 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	規模 522.30 m ² (公簿) 間口約 24m 奥行約 26～31m ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約3.8mの舗装町道(川原・徳原線)に概ね等高～約1.2m高く 接面(建築基準法第42条2項道路)	
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 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。 昭和54年、平成3年、平成13年、平成26年の住宅地図では、戸建住宅の敷地とし て利用されている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、地目は明治以降、現在ま で宅地である。また所有者は明治以降、現在まで個人の所有である。	
特 記 事 項	・目的土地の地積測量図は存しない。公図、建物図面、地番図を参考に、現況の 目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は概ね建物図面に 合致しているように見受けられるが、現地では境界を明示するもの等は存せず、ま た複数の隣接地が目的物件所有者親族の所有地であるため、目的土地の範囲、 形状及び境界などは不明である。目的土地の正確な形状・範囲・規模、隣接土地と の境界等を特定するためには、専門家による調査が必要である。 ・目的土地は一体として、目的建物の敷地として利用されていると思われるが、上 記の通り、隣接する目的外土地である219番土地、221番土地等も関係人の所有地 であり、一体利用されているように見受けられる。 ・目的土地の南西側空地部分に電柱及び支柱が、目的土地の南側空地部分に電 柱がそれぞれ存しているように見受けられた。 ・目的土地の北東側部分の一部が、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区 域に含まれているものと思われるが、上記の通り、目的土地と隣接地との境界が不 明瞭であるため、詳細については専門家による調査が必要である。	

(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）：平成18年11月11日 新築 経過年数：20年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：板貼、漆喰等 内壁：繊維壁、板貼、クロス貼等 天井：板貼、クロス貼等 床：畳、フローリング等 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（主である建物）は、全体的に経年相当の傷みや汚れが見受けられたほか、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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3附属建物符号1)

区 分	附属建物
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53年4月1日 新築 経過年数： 48 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造 屋根：かわらぶき 外壁：板貼、土壁等 内壁：現し等 天井：現し等 床：コンクリート土間等 設備：電気等 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：物置 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	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	・目的建物(附属建物符号1)は、全体的に経年相当の傷みや汚れが見受けられたほか、壁面の損傷などが見受けられた。また建物内については動産類が多数置かれており、一部の床面等が確認できなかった。 ・目的建物(附属建物符号1)は、維持管理の状態が劣っているように見受けられた。

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	7,100	1.00	522.30	0.90	3,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 滋賀日野（県）-5

公示価格等 8,450円/㎡ × 時点修正 96.53/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/115 = 標準画地価格 7,100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 100/101 × 接近条件 100/99 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/115 = 格差率 100/115

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主	150,000	124.24	0.22	4,100,000
3附1	70,000	27.18	—	10,000
合計				4,110,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 5 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) = 0.22

(物件3 附属建物符号1)

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、備忘価格10,000円と認定した。

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	3,340,000	0.10	敷地占有利益	330,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を10%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	3,340,000	-330,000		0.70	0.60	1.00	1,260,000
3	4,110,000	+330,000	1.00	0.70	0.60	1.00	1,860,000
一 括 価 格(合計)							3,120,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的土地の形状、範囲、規模等のリスクが存すること、また目的土地が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に含まれている可能性があること等から、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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	382.97	73.3%	1,260,000	920,000
2	139.33	26.7%		340,000
合 計	522.30	100.0%	—	1,260,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（滋賀日野(県)-5）

所 在： 蒲生郡日野町大字迫字久保2111番外

価 格： 8,450 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 日野 」駅の 南西 方・道路距離約 2500 m

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 536 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 東側 4 m 市道

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： 農家住宅が多い古からの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 地価調査基準地の位置図
- 3 受命物件附近の状況図
- 4 公 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： 1,426,180 円

物 件 2： 518,864 円

物 件 3： 5,508,700 円 ※附属建物を含む

以 上



受命物件

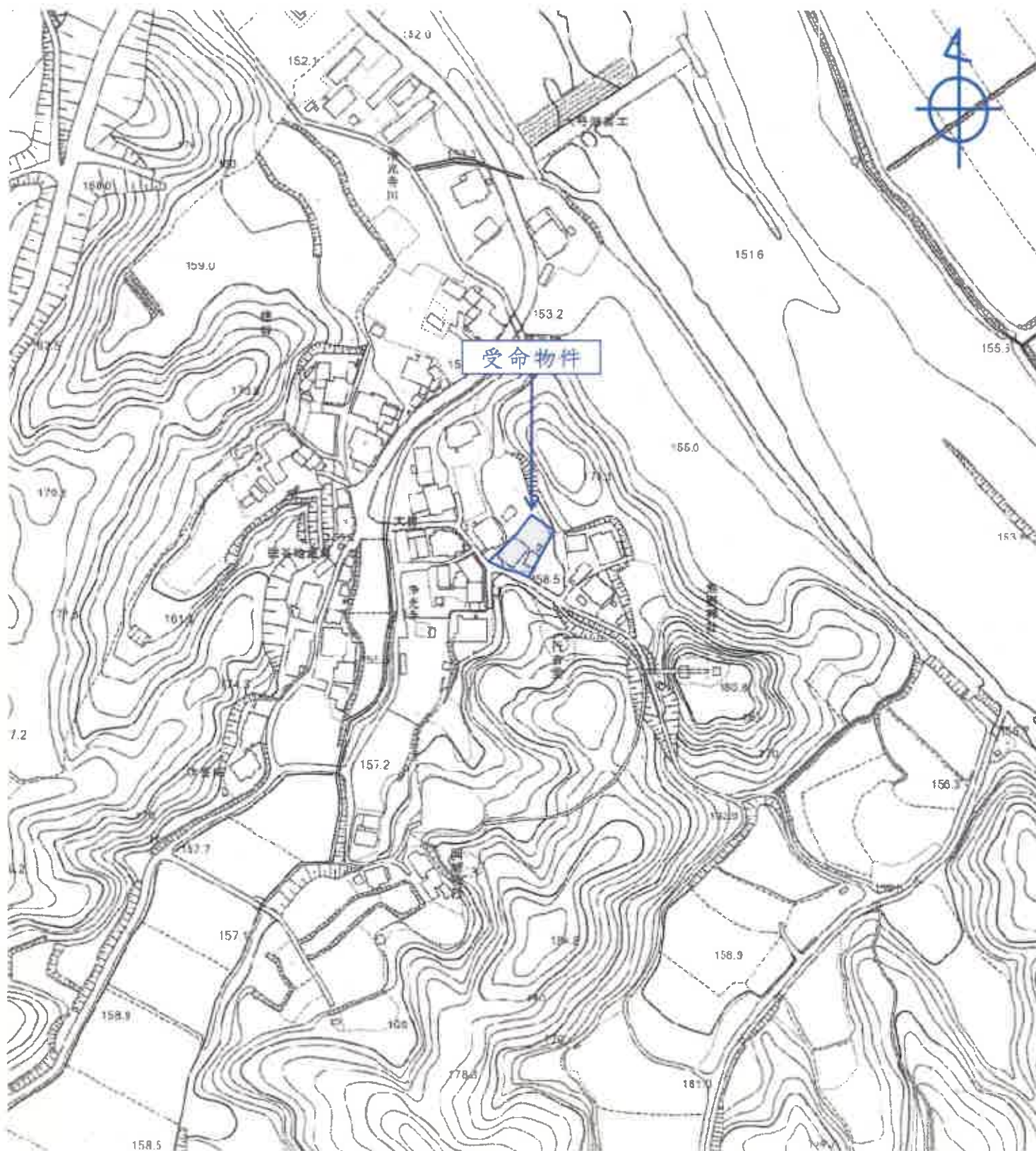
附属資料1
受命物件の位置図

日野町役場所有
縮尺1/10,000白地図



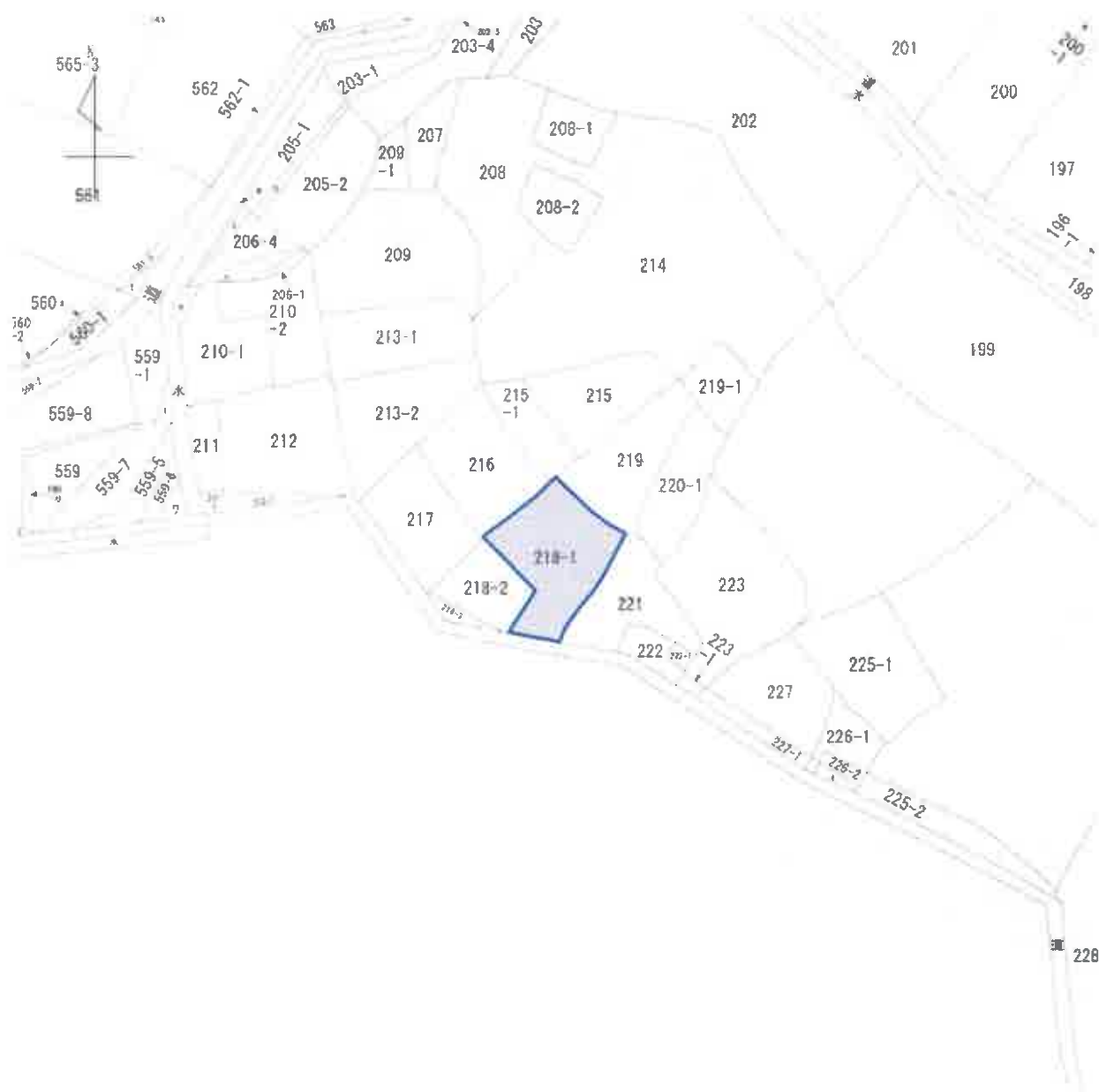
附属資料2
地価調査基準地の位置図

日野町役場所有
縮尺1/10,000白地図



附属資料3
受命物件附近の状況図

日野町役場所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
公図写し

またる図物

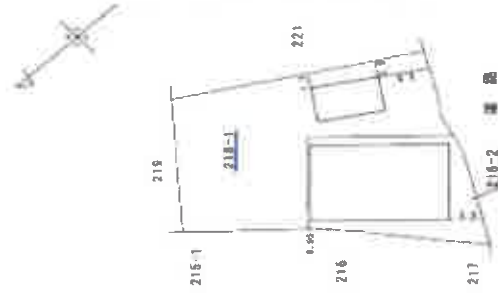


求 額 表	
8,855 × 14,015	= 124,242,875
合 計	124,242,875
床面積	124.24 m ²

附属建物符号1



求 額 表	
3,940 × 6,900	= 27,186,000
合 計	27,186,000
床面積	27.18 m ²



縮尺1/250

A3をA4に縮小

縮尺1/500

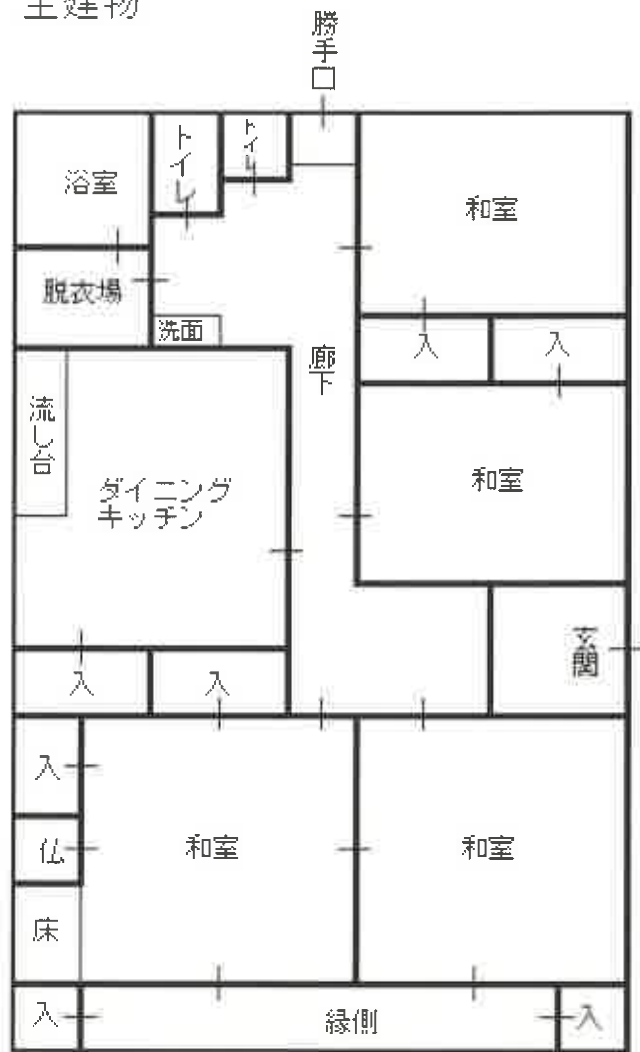
A3をA4に縮小

附属資料5

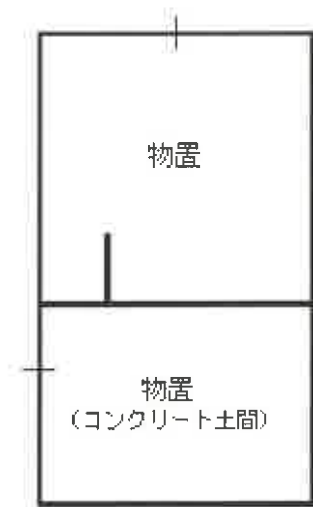
建物図面、各階平面図等し



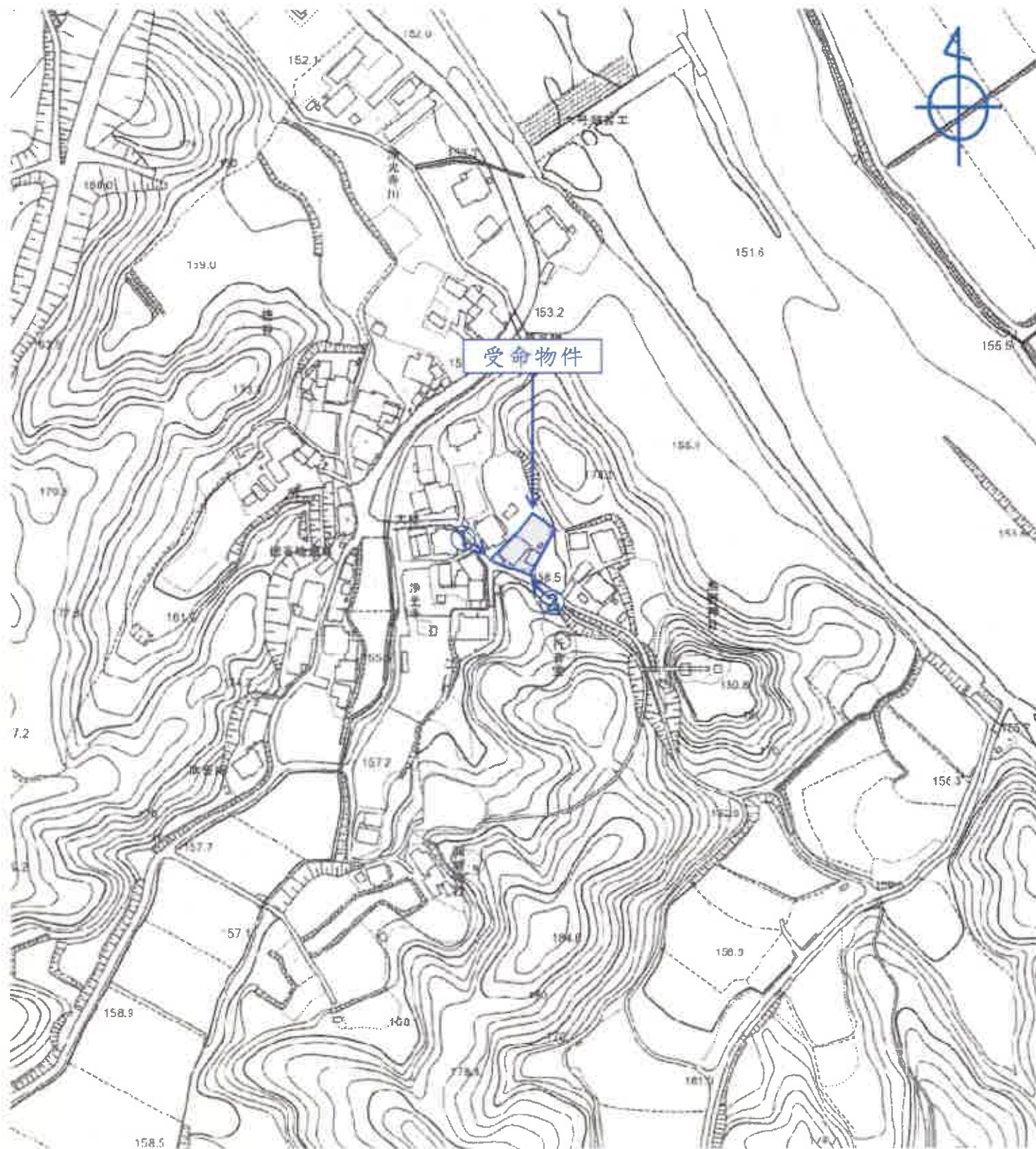
主建物



附属建物符号1



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

日野町役場所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



附属資料8
現況写真