

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）
1,2	18,170,000 14,536,000	一括	3,634,000	143,190	33,281
1	3,520,000				
2	14,650,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 近江八幡市安土町常楽寺字木村 |
| | 地 番 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市安土町常楽寺字木村 1 0 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 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 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |

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, 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 近江八幡市安土町常楽寺字木村
 地 番 1043 番 5
 地 目 宅地
 地 積 253.21 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市安土町常楽寺字木村 1043 番地 5
 家屋 番号 1043 番 5
 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 46.37 平方メートル

令和8年(ケ)第24号
令和8年 6月15日受理
令和8年 7月23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 | 近江八幡市安土町常楽寺字木村 | | |
| | 地 番 | 1 0 4 3 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 3 . 2 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市安土町常楽寺字木村 1 0 4 3 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 3 番 5 | | |
| | 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 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル | | |

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） ☐ 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 種類： ☐ ある 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（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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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、郵便受けも存しなかった。

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枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の地積測量図並びに8枚目の建物図面(各階平面図)や近江八幡市総務部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ところ、目的土地の形状は7枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、9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、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、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。

(3) その他

目的土地では、下記4記載とおり、南側及び東側で前面道路に接しているが、南側の前面道路から目的建物までの空地部分につき、一部未舗装となっているような状況であった。

そして、目的土地は東側の前面道路に概ね約0.6～0.9メートル程高く接している。

また、目的土地空地部分では、雑草等が繁茂しているような状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

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10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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、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、「太陽光発電システム」が設置されていた。

また、目的建物は、未入居の状況と思われた。

4 前面道路調査

目的物件は、南側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に、東側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、南側が概ね約6メートル、東側が概ね約4.5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

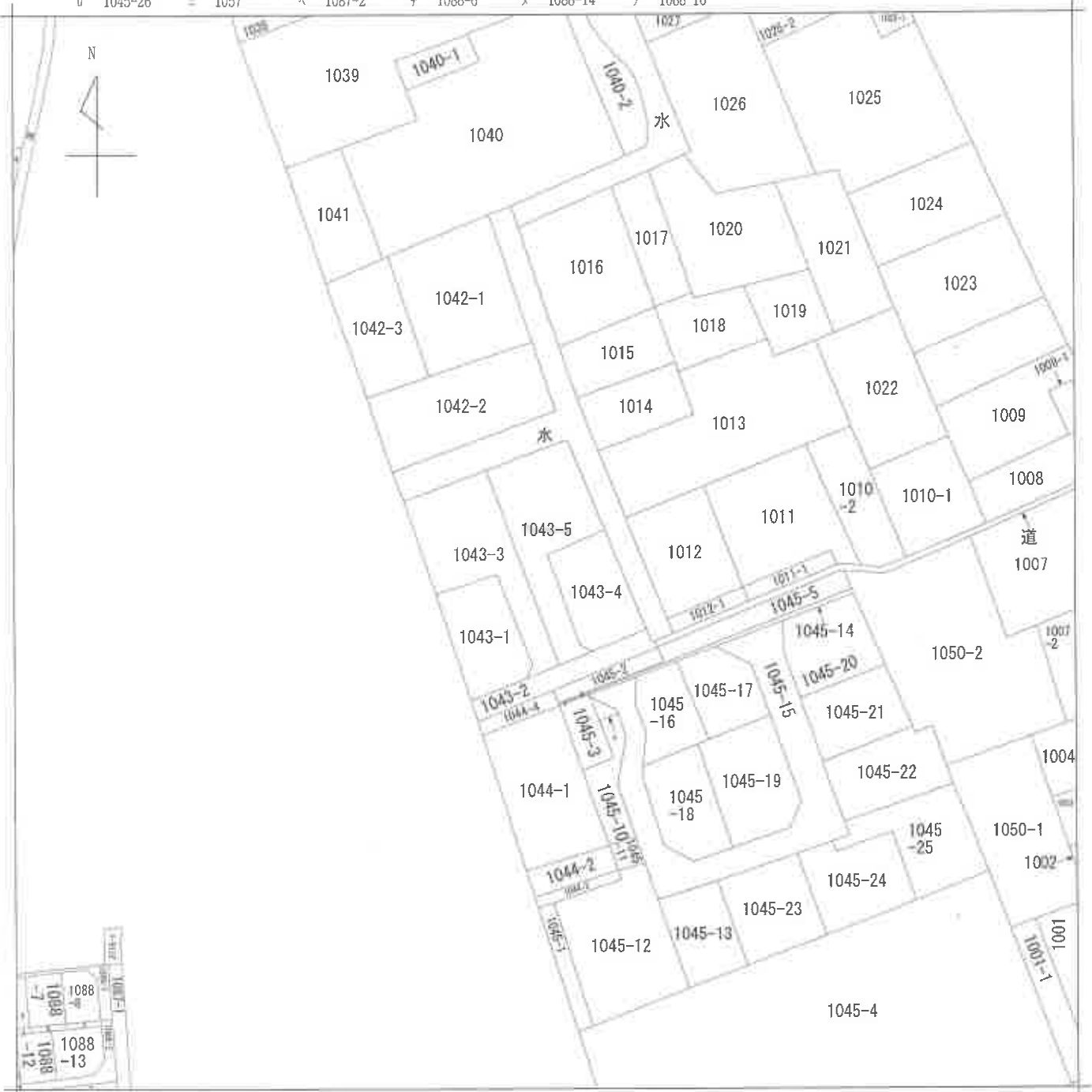
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	〔陳述の要旨〕 目的物件は、誰にも貸したりしていません。 目的物件は、内装・外装共に工事が完了しています。
■近隣者	〔陳述の要旨〕 目的物件は、昨年末で工事が止まっていると思います。 前面道路から目的建物までの通路の一部が未舗装となっており、土地に出ているもの（汚水桝・雨水桝？）があつて危ないです。

(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
R 8年6月19 (金) 16:00-16:35	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
R 8年6月22日 (月) : - :	当庁	目的物件所有者に対して目的物件使用に関する照会書送付 (郵送)
R 8年6月25日 (木) 12:10-12:30	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
R 8年6月26日 (金) 14:50-15:10	近江八幡市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R 8年7月1日 (月) 9:10-9:50	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
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8年 7月 1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

イ 1045-9 1045-26 1045-27 1057 1102-2 1087-2 ト 1088-3 1088-6 リ 1088-11 1088-14 ル 1088-15 1088-16



地番区域見出

安土町常楽寺

A 安土町常楽寺
B 安土町常楽寺

請 求 部 分	所 在	近江八幡市安土町常楽寺字木村				地 番	1043番5			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 記 号 番 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 事 記 項		

A4判に縮小

7

A4判に縮小

地積測量圖

地 址	番 号
	1043-1, 1043-3
	1043-4, 1043-5

土地の所在
近江八幡市安土町常楽寺字木村

求積表

地 址		11043-1		Y n		$X_{n+1}-X_{n-1}$		$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	
X p		Y n		$X_{n+1}-X_{n-1}$		$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$			
K1	1003.764	998.535	-11.260	-11243.504100					
Bx4	1007.121	1010.144	14.021	14749.762544					
Bx3	1009.365	1010.830	14.591	14749.020630					
Bx2	1021.712	1006.957	10.016	10068.781472					
Bx1	1018.381	995.435	-17.948	-17866.246860					
合 計				372.725866					
面 積				186.3617930					
地 價				196.36					

地 帶	1043-3						
湖 岸	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}
8X1	1018.381	995.445	10.018	9973.363455			
K2	1031.731	992.923		14980.337623			
K3	1033.382	993.745	15.001				
BX6	1035.863	1005.713	5.122	5089.967012			
BX4	1008.235	1019.947	-25.147	-25280.664811			
8X4	1007.121	1010.980	-2.8732	-30148.155804			
8X3	1008.365	1010.830	0.130	131.316720			
8X2	1021.712	1005.957	14.591	14749.029530			
			10.016	10685.781472			
			合計	-519.034803			
			面積	259.51 m ²			

地 點	1043-4	X_n	Y_n	$X_{n+1}-X_n$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n)^2$
5X7		1026.619	1023.949	-16.856	10841.918014	
5X8		1023.391	1012.738	-16.584	-15785.246992	
5X9		1010.035	1016.604	-14.943	-14376.165972	
5X10		1009.348	1017.849	2.870	2717.656830	
K5		1012.705	1029.458	17.271	17779.768118	
				合 計	367.927998	
				面 積	183.9639860	
				備 註	183.06	

地 區		①1043-5		X_n		Y_n	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$
BX10	湖 泊	1009.348	1017.840	-7.500	-1932.128200			
BX5		1008.295	1013.957	37.505	7298.937485			
BX6		1036.863	1005.713	32.508	3249.275604			
K4		1040.543	1018.437	-10.234	-1042.268458			
BX7		1026.618	1028.949	-17.152	-1756.273248			
BX8		1023.391	1012.738	-16.884	-1679.545992			
BX9		1010.025	1016.604	-14.943	-1432.6165972			
		合 計			-508.439581			
		面 積			253.2197905			
					263.21	㎡		

總面積和	883.0629840	m ²
------	-------------	----------------

五、照會

引当点	X 座標	Y 座標	備考
M81	1006 673	1023. 716	マンホール中心
M82	1002 191	1000 126	仕切弁中心

引测点	境界点	距离
M81	K1	25.34 m
M81	K5	8.32 m
M82	K1	2.23
M82	K5	31.15

剥登年月日	令和4年7月15日
座標系	任意座標

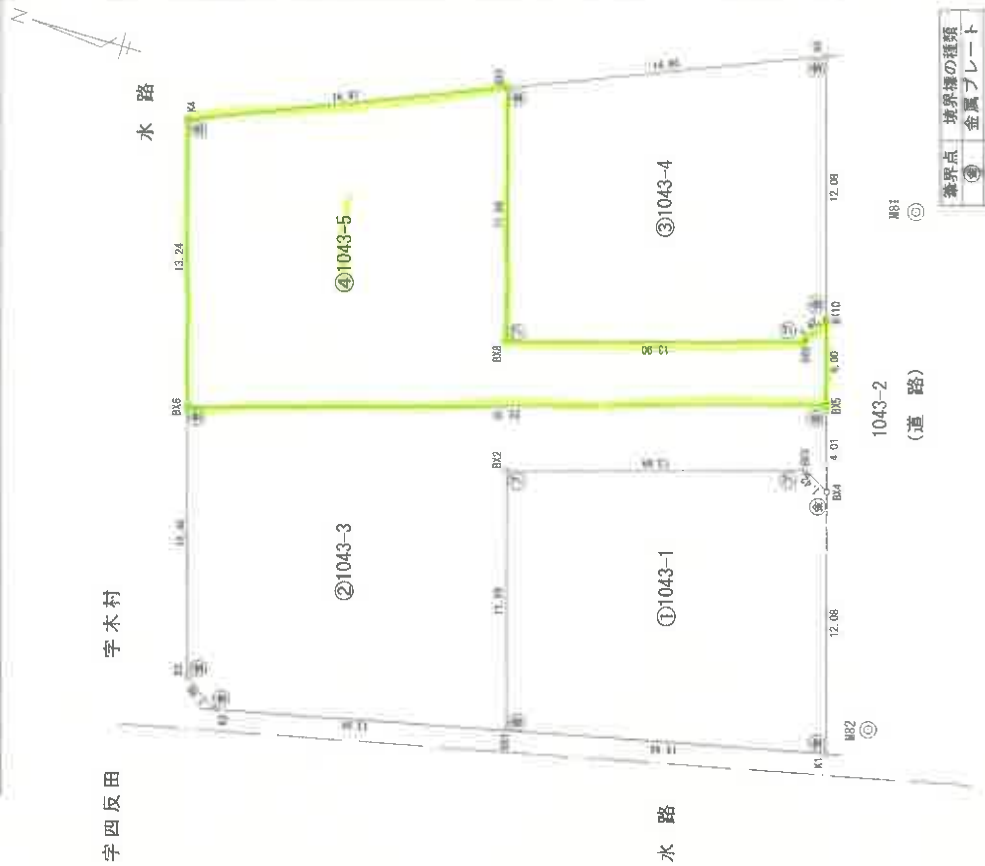
粘 土 紅

土地家屋調査士

(令和4年7月15日作成)

人
情
中

唯此



境界点	境界線の種類
(金)	金属プレート
(金)	刻
(鉄)	金 属 鋏
(木)	プラスチック杭
(コ)	コンクリート杭

登記年月日：令和7年10月24日

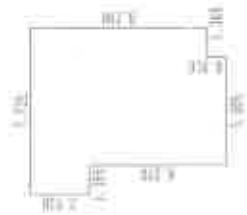
建築物図面

家屋番号 1043番5

建築物の所在 近江八幡市安土町常楽寺字木村1043番地5

各階平面図

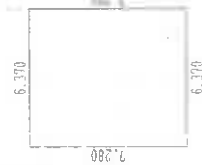
1階



求積表

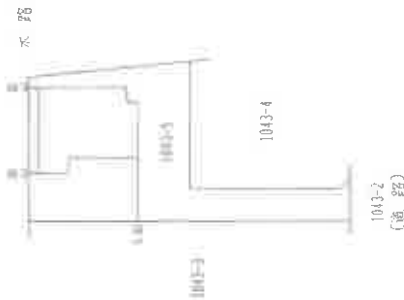
1.365 × 2.730 = 3.726450
6.005 × 9.100 = 45.545500
1.365 × 8.190 = 11.179350
計 60.451300
床面積 60.45㎡

2階



求積表

6.370 × 7.280 = 46.373600
床面積 46.37㎡



作成者

土地調査士
家屋調査士
(令和7年10月20日作成)

申請人

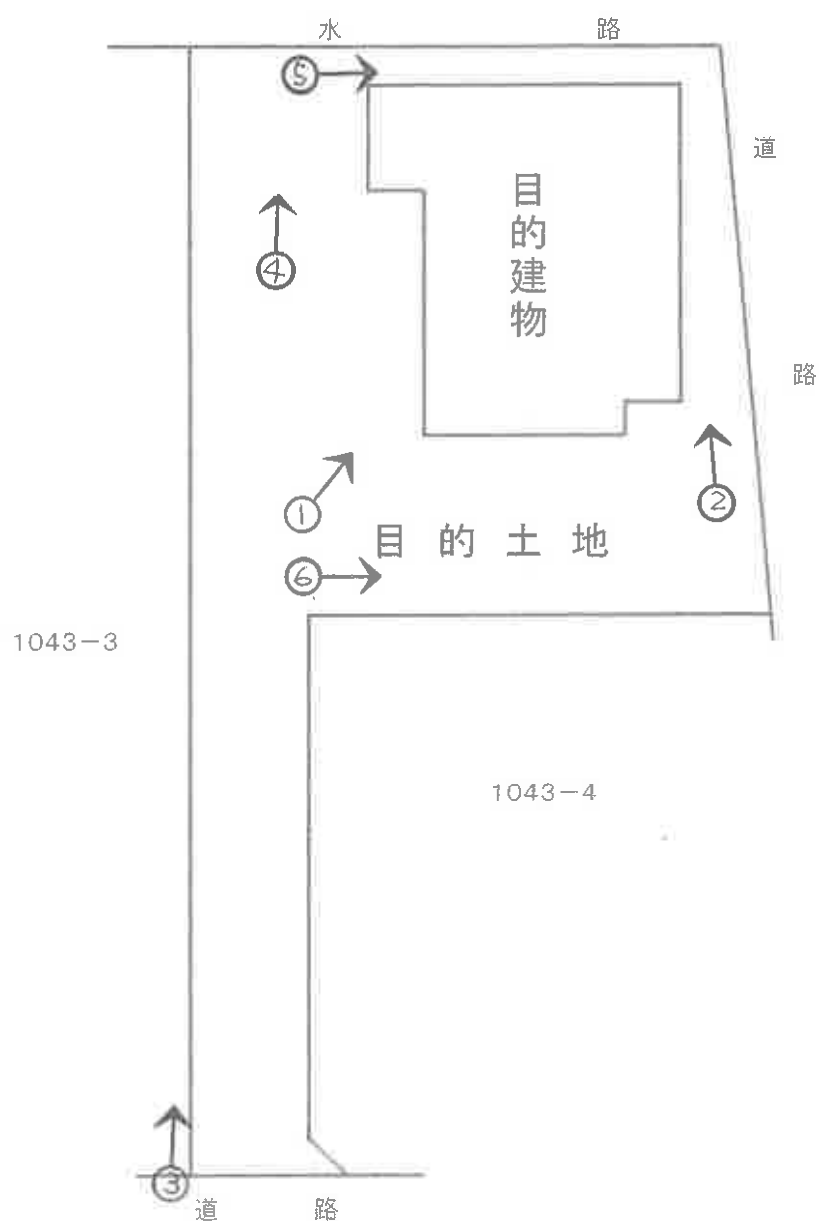
縮尺

1/500

縮尺

1/250

土地建物位置関係図



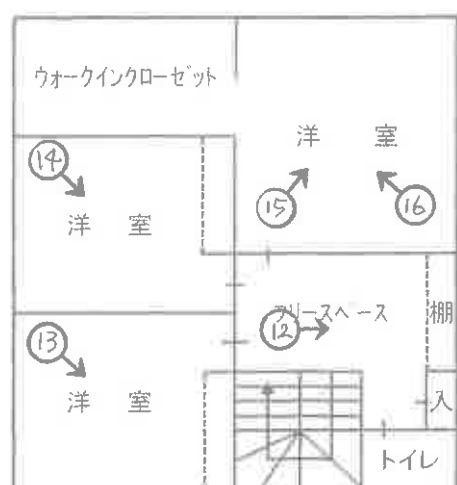
間 取 図



1階



2階



○→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



写真 ⑦



1階 洗面

写真 ⑩



1階 キッチン

写真 ⑧



1階 浴室

写真 ⑪



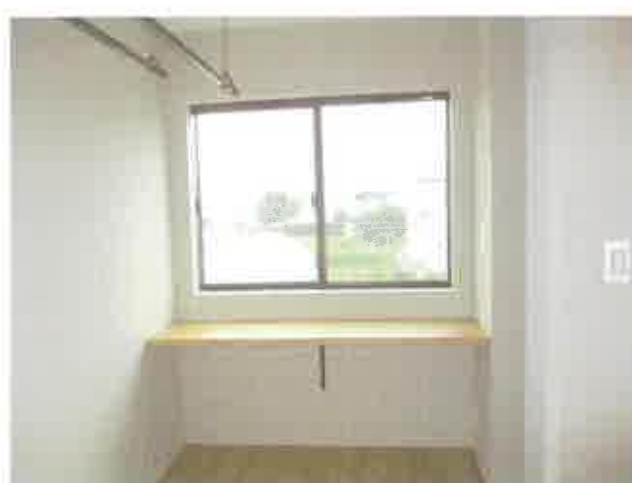
1階 リビング・ダイニング

写真 ⑨



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑫



2階 フリースペース

写 真 ⑬



2階 洋室

写 真 ⑯



2階 ウォークインクローゼット

写 真 ⑭



2階 洋室

写 真 ⑮



2階 洋室

令和 8 年 (ケ) 第 24 号
令和 8 年 7 月 1 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 18,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,520,000 円
物件2（建物）	金 14,650,000 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 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 近江八幡市安土町常楽寺字木村
 地 番 1043 番 5
 地 目 宅地
 地 積 253.21 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市安土町常楽寺字木村 1043 番地 5
 家屋 番号 1043 番 5
 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 46.37 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「 安土 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 700 m 最寄バス停「 安土ニュータウン集会所 」の 北東 方 ・ 約 300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 253.21 m ² (公簿) 間口約 4.0m、 奥行約 29.7m、 不整形地	
接面道路の状況	南側で幅員約6mの舗装市道(大堂西沢線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約4.5mの舗装道路に約0.6m～約0.9m高位接面 (建築基準法外道路)	
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、1989年の住宅地図では住宅の敷地及び空地、2025年の住宅地図では区画分譲後の空地となっている。 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2年1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、令和4年に「D-works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	・周知の埋蔵文化財包蔵地(常楽寺城遺跡)内。 ・目的土地は旗竿地(袋地)の形状であり、その路地状部分については、一部未舗装である。 ・目的土地の空地部分は雑草等が繁茂している状態であり、維持管理が劣っているように見受けられた。	

(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）： 令和7年10月19日 新築 経過年数： 1年 経済的残存耐用年数： 24年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ銅板葺 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：太陽光発電システム等
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	優る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物は未入居の状況と思われる。

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	50,800	0.76	253.21	1.00	9,780,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 近江八幡 -8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/103 \times 100/105 = 50,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 方位 +3 (相乗積 100/103)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個 別 格 差 : 二方路 +1、形状 △25 (相乗積 76/100)

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	106.82	0.96	20,510,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 1 年、経済的残存耐用年数 24 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 0.00) = 0.96

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	9,780,000	0.40	法定地上権 (物件2)	3,910,000

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) (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	9,780,000	-3,910,000		1.00	0.60	1.00	3,520,000
2	20,510,000	+3,910,000	1.00	1.00	0.60	1.00	14,650,000
一 括 価 格(合計)							18,170,000

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（ 近江八幡－8 ）

所 在： 近江八幡市安土町下豊浦字十七5096番70

価 格： 54,800 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 安土 」駅の 北 方・道路距離約 800 m

価 格 時 点： 令和 8 年 1 月 1 日

地 積： 163 ㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 南側 7 m 市道

用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 100 %)

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

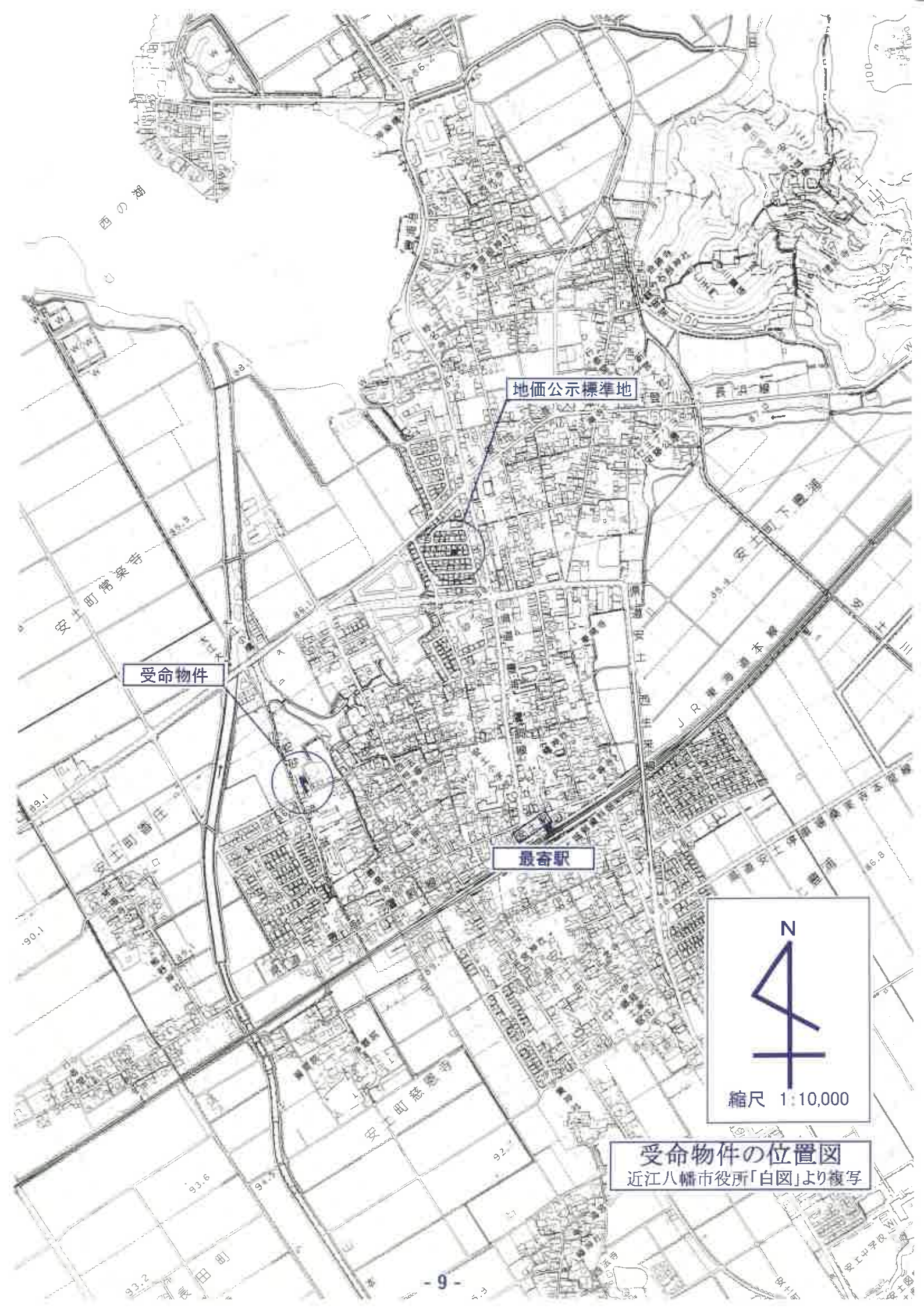
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1： 4,294,948 円

物 件 2： 9,361,655 円

以 上



西の湖

安土町常楽寺

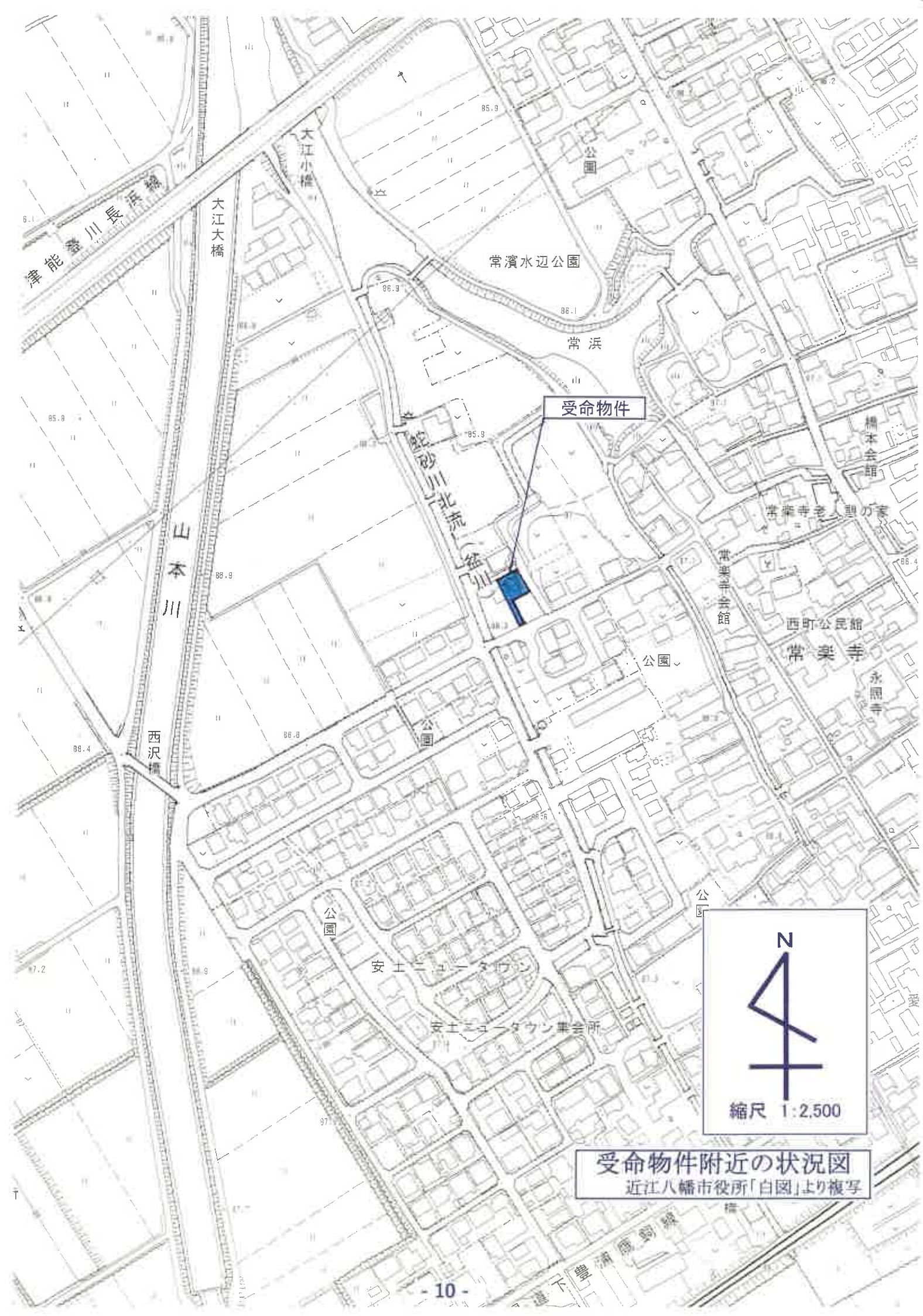
受命物件

地価公示標準地

最寄駅

縮尺 1:10,000

受命物件の位置図
近江八幡市役所「白図」より複写

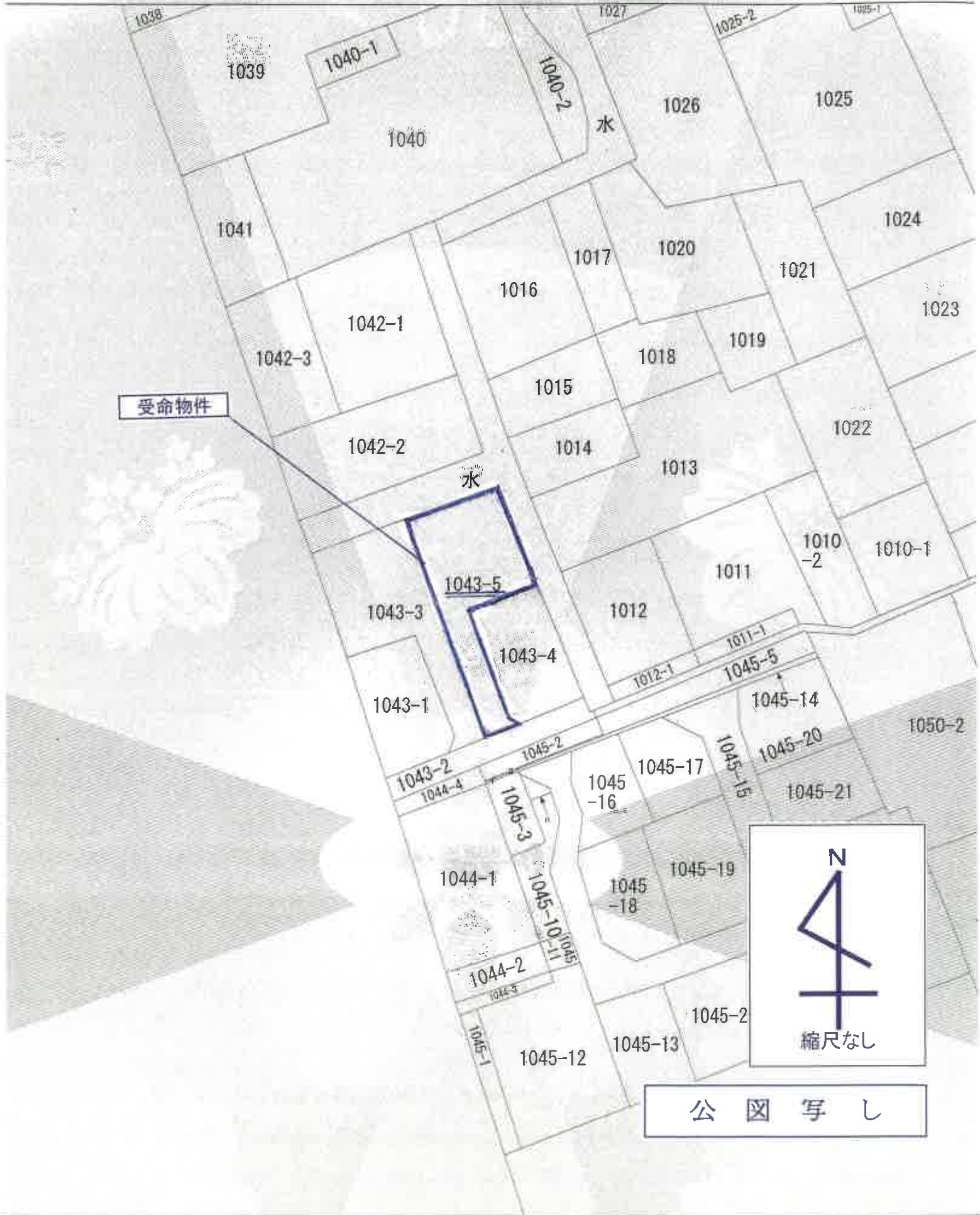


受命物件



受命物件附近の状況図
近江八幡市役所「白図」より複写

9 1045-27 102-2 1088-3 1088-11 1088-15
 26 1057 1087-2 1088-6 1088-14 1088-16



求積表

点番	X(m)	Y(m)	X前(m)	Y前(m)	W(m)	X差(m)	Y差(m)
K1	1002.784	828.438	0.00	0.00	1002.784	-1002.784	828.438
Bx4	1007.731	1016.355	4.947	187.917	4.947	187.917	187.917
Bx3	1008.858	10210.858	1.127	105.503	1.127	105.503	105.503
Bx2	1021.712	1006.487	12.854	-14.371	12.854	-14.371	-14.371
Bx1	1018.381	898.445	-3.331	-117.042	-3.331	-117.042	-117.042
合計							
面積							

点番	X(m)	Y(m)	X前(m)	Y前(m)	W(m)	X差(m)	Y差(m)
K2	1015.551	825.445	12.767	-12.993	12.767	-12.993	-12.993
K3	1021.712	803.745	6.161	-21.700	6.161	-21.700	-21.700
Bx5	1023.858	809.719	2.146	-13.974	2.146	-13.974	-13.974
Bx4	1008.858	10210.858	-15.000	21.139	-15.000	21.139	21.139
Bx3	1007.731	1016.355	-11.073	5.537	-11.073	5.537	5.537
Bx2	1021.712	1006.487	13.854	-17.132	13.854	-17.132	-17.132
合計							
面積							

点番	X(m)	Y(m)	X前(m)	Y前(m)	W(m)	X差(m)	Y差(m)
K5	1015.551	825.445	12.767	-12.993	12.767	-12.993	-12.993
Bx6	1023.858	809.719	8.307	-14.274	8.307	-14.274	-14.274
Bx5	1008.858	10210.858	-15.000	21.139	-15.000	21.139	21.139
Bx4	1007.731	1016.355	-11.073	5.537	-11.073	5.537	5.537
Bx3	1007.731	1016.355	-11.073	5.537	-11.073	5.537	5.537
Bx2	1021.712	1006.487	13.854	-17.132	13.854	-17.132	-17.132
合計							
面積							

点番	X(m)	Y(m)	X前(m)	Y前(m)	W(m)	X差(m)	Y差(m)
Bx10	1009.828	825.445	17.277	-12.993	17.277	-12.993	-12.993
Bx9	1015.551	825.445	5.723	-12.993	5.723	-12.993	-12.993
Bx8	1023.858	809.719	8.307	-14.274	8.307	-14.274	-14.274
Bx7	1040.543	1011.437	16.685	10.018	16.685	10.018	10.018
Bx6	1026.519	1023.940	15.976	12.503	15.976	12.503	12.503
Bx5	1023.858	1012.139	-1.461	-11.799	-1.461	-11.799	-11.799
Bx4	1018.026	1016.604	-5.832	-5.535	-5.832	-5.535	-5.535
合計							
面積							

総合計面積

83.062044 ㎡

引照点座標

点番	X座標	Y座標	備考
M81	1008.673	1023.716	2-2-A-10
M82	1008.791	1008.126	2-2-A-10

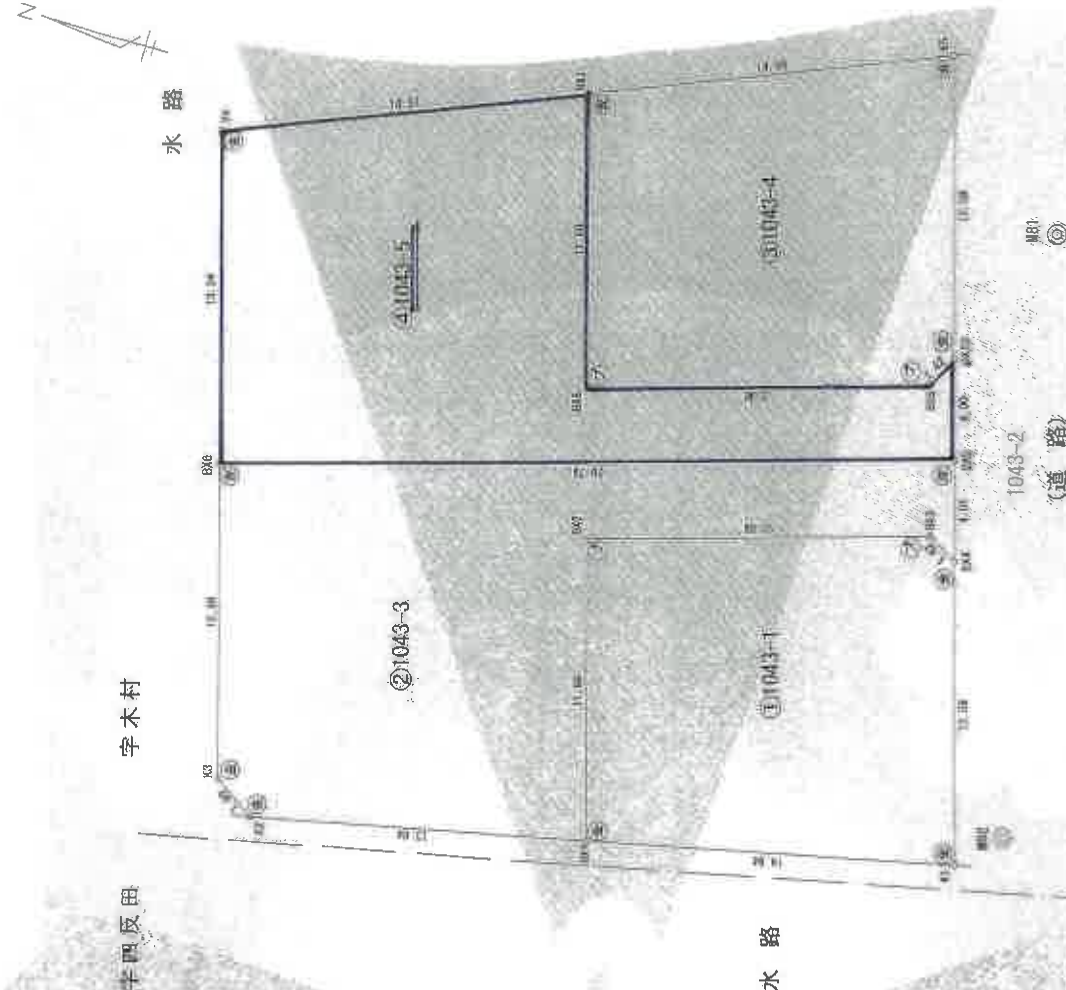
点番	X座標	Y座標	備考
M81	1008.673	1023.716	2-2-A-10
M82	1008.791	1008.126	2-2-A-10

測量年月日 令和4年7月15日
座標系 任意座標

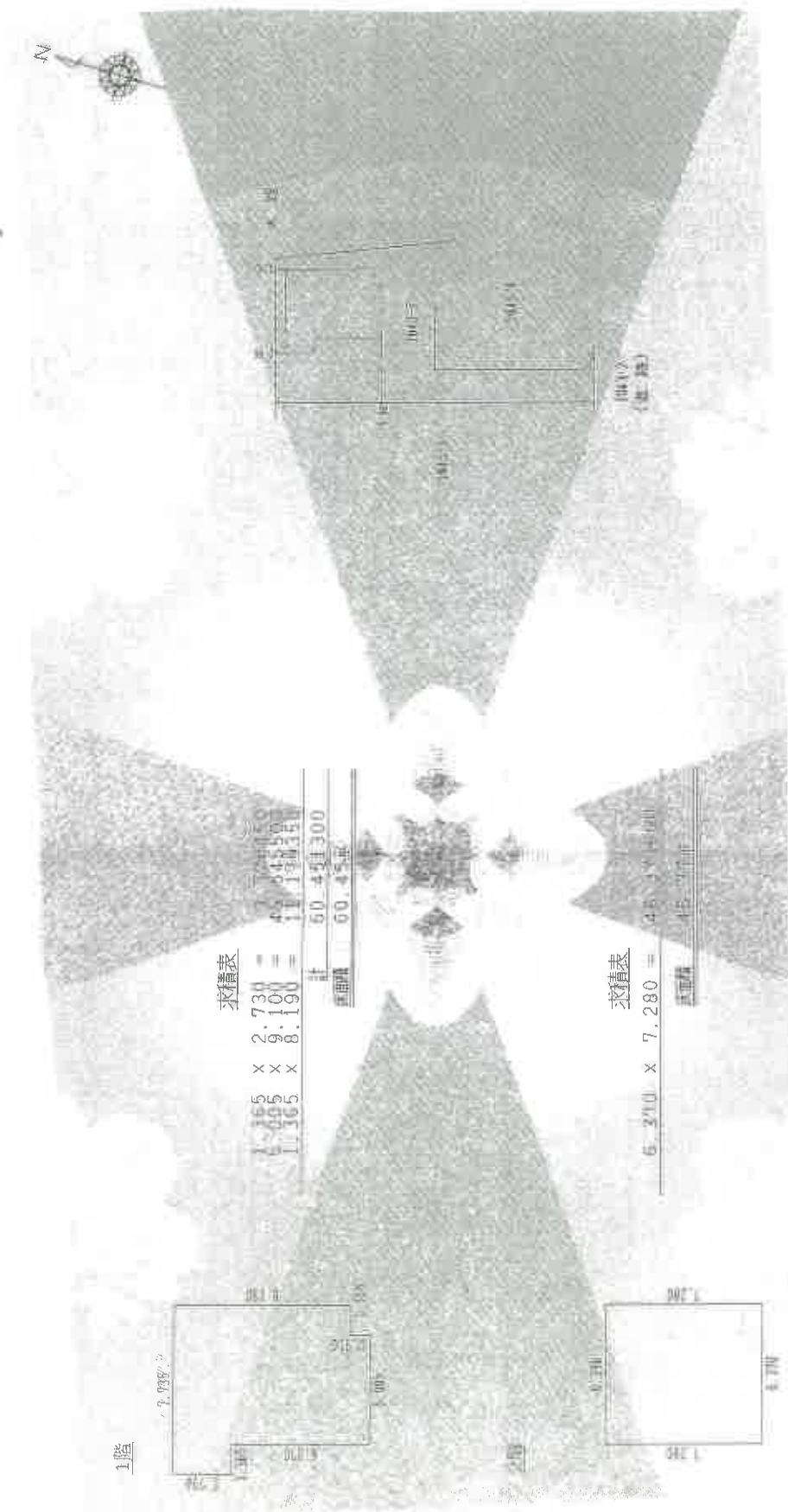
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

境界点	境界線の種類
①	金属プレート
②	金 属
③	プラスチック杭
④	コンクリート杭



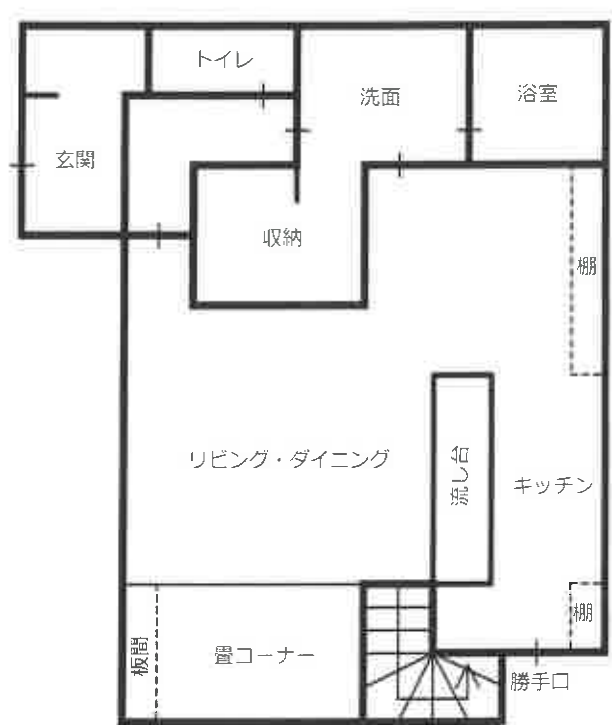
地積測量図写し



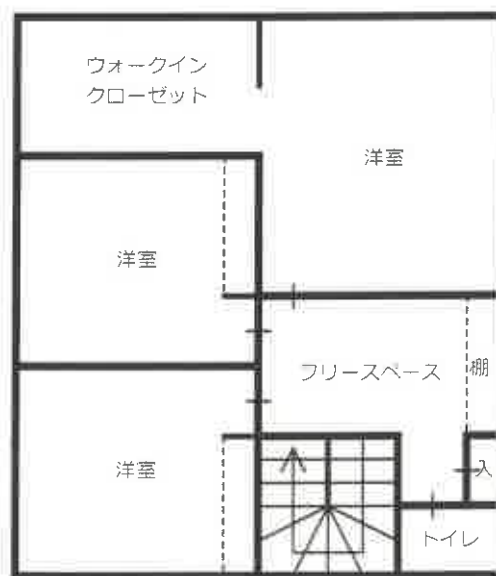
縮尺 1:250
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

1 階



2 階



建 物 間 取 図

北流

盆川

87

86.3



公園



縮尺 1:625

写真撮影位置図

近江八幡市役所「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



撮影位置 3

物件2 主である建物



撮影位置 4

現 況 写 真



物件2 主である建物内部

