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。）

令和　８年（ケ）第　　２７号

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　井上　麻紀

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, 2	1, 840, 000 1, 472, 000	一括	368, 000	25, 369	0
1	890, 000				
2	950, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷

　　地　　番　　１１３７番１０４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９４．７５平方メートル

２　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷　１１３７番地１０４

　　家屋　番号　　１１３７番１０４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４７．５４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３６．００平方メートル

令和　8年（ケ）第　　27号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月28日
大津地方裁判所彦根支部
裁判所書記官　井上　麻紀

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。

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷

　　地　　番　　１１３７番１０４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９４．７５平方メートル

２　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷　１１３７番地１０４

　　家屋　番号　　１１３７番１０４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４７．５４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３６．００平方メートル

令和８年(ケ)第２７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

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷

　　地　　番　　１１３７番１０４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９４．７５平方メートル

２　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷　１１３７番地１０４

　　家屋　番号　　１１３７番１０４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４７．５４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３６．００平方メートル

（土地・建物用）

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・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　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，目的物件所有者の氏の表示が存した。

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乃至９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乃至９枚目の地積測量図（地形図）並びに１０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等を参考にして，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乃至９枚目の地積測量図（地形図）に概ね合致していると思われた。

なお，１１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

目的土地南西側空地部分に「電柱の支線」が存した。

また，目的土地北西側隣地は目的土地より概ね約０．５メートル程低くなっている。

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１２枚目の図面のとおりであり，同建物の形状は，概ね１０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。なお，主たる建物南東側に「工作物」が存したが，位置関係及び用途などから主たる建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

（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，主たる建物の「１階洗面付近の床のたわみ」・「１階リビング及び洋室の窓の損傷」・「２階北西側洋室のクロスの汚れや剥がれ」・「２階洋室の雨漏れ跡」等が見受けられた。

（3）その他

目的建物は空き家の状況で，主たる建物では残置動産は殆ど存しなかったが，附属建物符号１内では，若干の動産類が残置されているような状況であった。

4　前面道路調査

目的物件は，南東側で建築基準法第４２条１項５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６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。 また，目的土地南西側空地部分に電力会社の「電柱の支線」が存し，電力会社から使用料が支払われています。
■近隣者	〔陳述の要旨〕 目的物件は，居住されていた方が，１年以上前に転居されて空き家の状態です。その後、少し前から親族の方等が，たまに，夜などに来られて附属建物符号１の車庫に荷物を置いたりされているようです

（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
R8年6月18日（木） 14：50－15：20	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18日（木） 15：35－15：55	日野町役場	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R8年6月25日（木） 12：30－12：50	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26日（金） ：　－　：	当庁	目的物件所有者照会書送付（郵送）
R8年7月2日（木） 13：10－13：45	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）

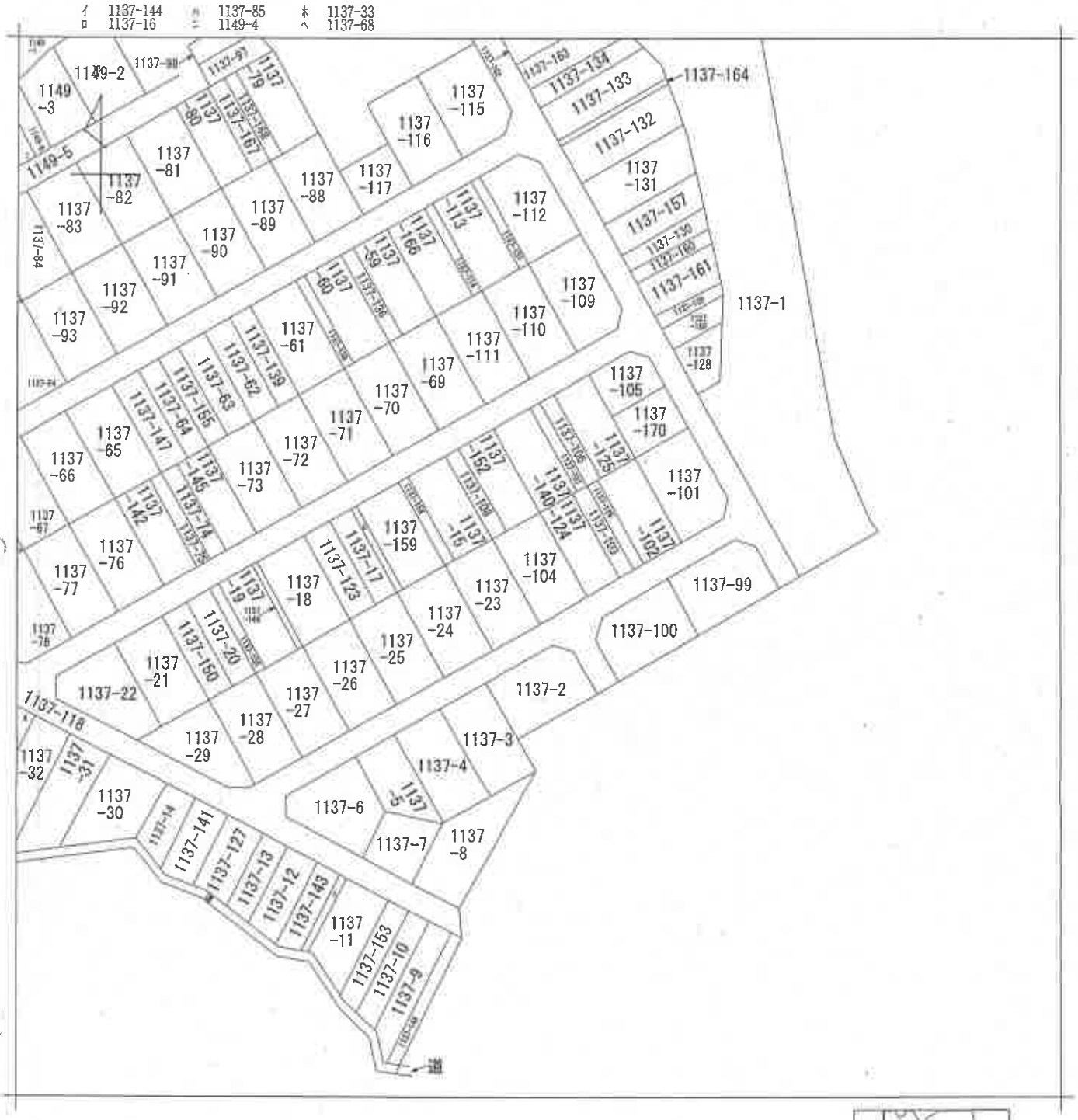
□　令和　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年　７月　２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



請求部分	所在	蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷			地番	1137番104	
出力縮尺	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			備付年月日(原図)		補記事項		

A4判に縮小

請求番号：14-19
(1/1)

6

公用

公用

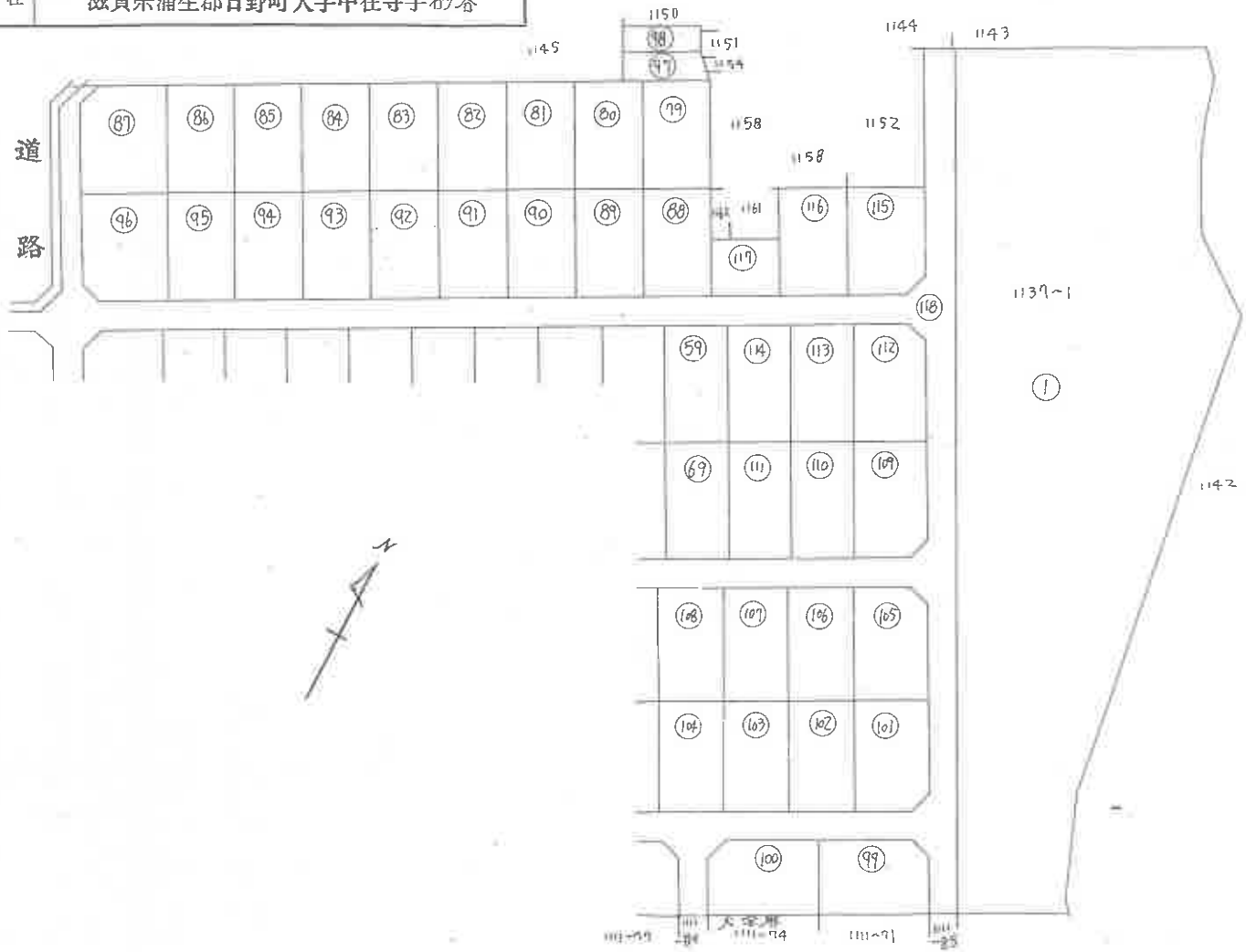
登記年月日：昭和46年11月1日

0111417

2/14

地形図
地積測量図

地番	1137−1〜118
土地の所在	滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷



縮尺	1/1000

昭和46年10月23日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

46

A4判に縮小

7

公用

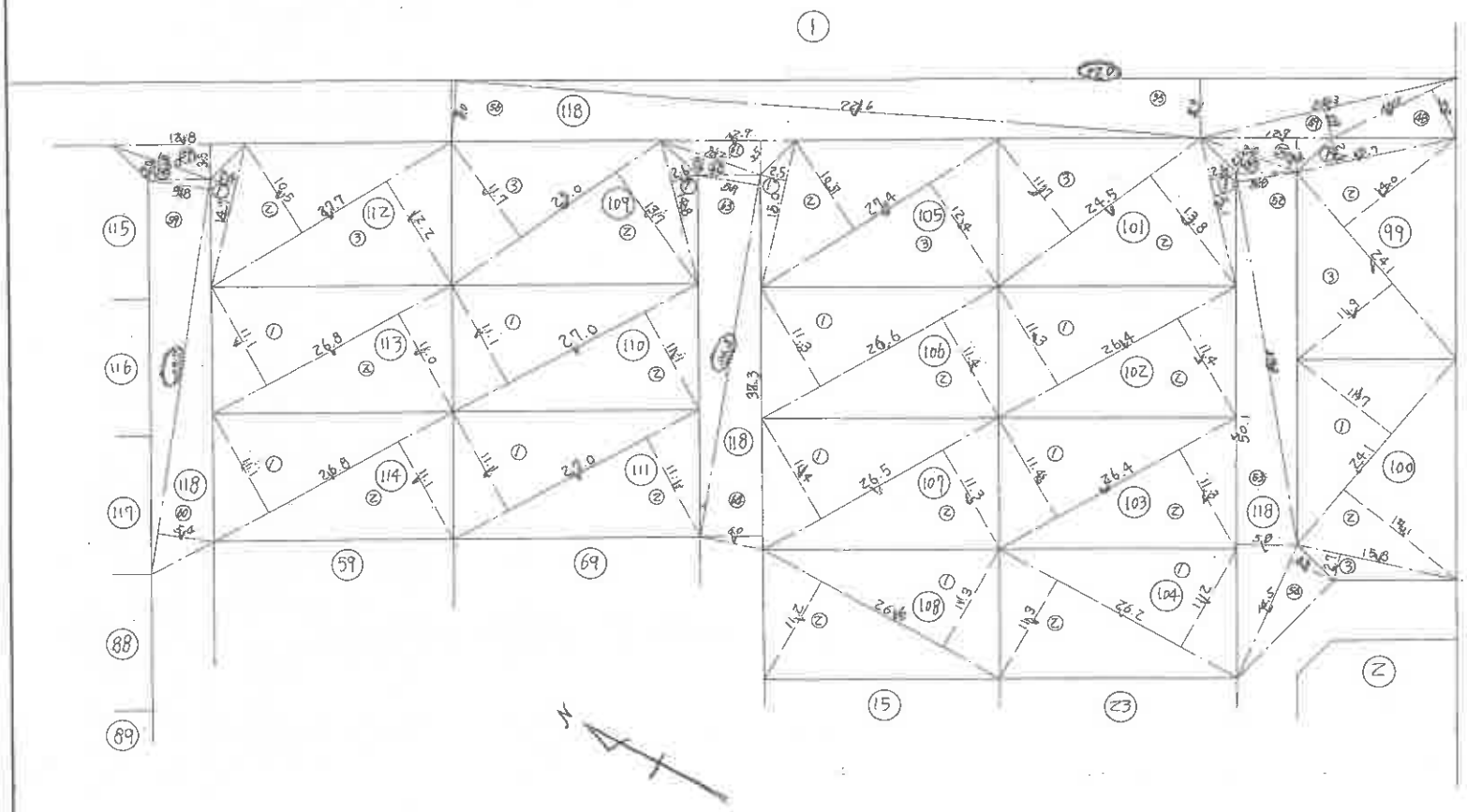
登記年月日：昭和46年11月1日

0111424

9/14

地　積　測　量　図

地　　番	1137-1～118
土地の所在	滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷



縮　尺	1/500

昭和 46年 10月 23日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

ヤマト印刷株

A4判に縮小

8

請求番号：14-20　　(9/14)

公用

登記年月日：昭和46年11月1日

13/14

地積測量図

0111428

地番	1137-1～118
土地の所在	滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字砂石

求積表

	番号	底辺	高さ	面積
78	1	25.8	12.4	319.92
	2	26.9	4.6	123.74
	3	26.9	11.0	295.90
	計			739.56
	½			369.78
79	1	25.9	11.5	297.85
	2	25.9	11.5	297.85
	計			595.70
	½			297.85
80	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.5	299.00
	計			598.00
	½			299.000
81	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
	計			600.60
	½			300.300
82	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.5	299.00
	計			600.60
	½			300.300
83	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
	計			600.60
	½			300.300
84	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
	計			603.20
	½			301.600
85	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
	計			603.20
	½			301.600
86	1	25.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
	計			603.20
	½			301.600
87	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	4.8	124.80
	3	25.4	12.7	322.58
	計			748.98
	½			374.490

求積表

	番号	底辺	高さ	面積
88	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.5	299.00
	計			598.00
	½			299.00
89	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.5	299.00
	計			600.60
	½			300.30
90	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
	計			600.60
	½			300.30
91	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.5	299.00
	計			600.60
	½			300.30
92	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.5	299.00
	計			598.00
	½			299.00
93	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
	計			603.20
	½			301.60
94	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
	計			600.60
	½			300.30
95	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
	計			600.60
	½			300.30
96	1	25.5	12.7	323.85
	2	26.0	4.6	119.60
	3	26.0	11.8	306.80
	計			750.25
	½			375.125
97	1	16.6	5.6	92.96
	2	17.4	6.0	104.40
	計			197.36
	½			98.68

求積表

	番号	底辺	高さ	面積
98	1	16.8	5.8	97.44
	2	16.8	5.7	95.76
	計			193.20
	½			96.60
99	1	15.7	2.6	40.82
	2	24.1	14.0	337.40
	2	24.1	11.9	286.79
	計			665.01
	½			332.505
100	1	24.1	11.7	281.97
	2	24.1	14.1	339.81
	3	15.8	2.7	42.66
	計			664.44
	½			332.22
101	1	15.1	2.6	39.26
	2	24.5	13.8	338.10
	3	24.5	11.7	286.65
	計			664.01
	½			332.005
102	1	26.4	11.3	298.32
	2	26.4	11.4	300.96
	計			599.28
	½			299.64
103	1	25.4	11.4	300.96
	2	25.4	11.3	298.32
	計			599.28
	½			299.640
104	1	25.2	11.2	293.44
	2	25.2	11.3	296.06
	計			589.50
	½			294.75
105	1	15.0	2.5	37.50
	2	27.4	10.7	293.18
	3	27.4	12.4	339.76
	計			670.44
	½			335.22
106	1	25.6	11.3	300.58
	2	26.4	11.4	303.24
	計			603.82
	½			301.910

求積表

	番号	底辺	高さ	面積
107	1	26.5	11.4	302.10
	2	26.5	11.3	299.45
	計			601.55
	½			300.775
108	1	26.4	11.3	298.32
	2	26.4	11.2	295.68
	計			594.00
	½			297.00
109	1	14.8	2.6	38.48
	2	25.0	13.7	342.50
	2	25.0	11.7	292.50
	計			673.48
	½			336.74
110	1	27.0	11.7	299.70
	2	27.0	11.1	299.70
	計			599.40
	½			299.700
111	1	27.0	11.7	299.70
	2	27.0	11.1	299.70
	計			599.40
	½			299.700
112	1	24.7	2.8	35.28
	2	27.7	10.5	290.85
	3	27.7	12.2	337.94
	計			664.07
	½			332.035
113	1	26.8	11.7	297.48
	2	26.8	11.0	294.80
	計			592.28
	½			296.140
114	1	26.8	11.7	297.48
	2	26.8	11.1	297.48
	計			594.96
	½			297.48
115	1	27.0	12.6	300.20
	2	27.0	10.6	286.20
	3	15.8	2.5	39.50
	計			665.90
	½			332.95
116	1	25.9	11.6	300.44
	2	25.9	11.6	300.44
	計			600.88
	½			300.44

昭和 46年 10月 23日	作製年月日
作製者	土地家屋調査士 [redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	

A4判に縮小

公用

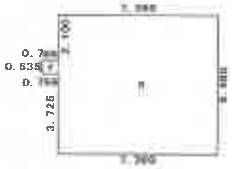
登記年月日：平成27年6月16日

各階平面図

家屋番号	1137番104
建物の所在	蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷１１３７番地１０４

建物図面

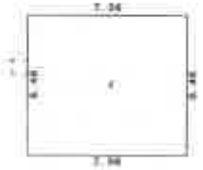
主である建物　１階



求積表

イ	0.766	×	0.635	=	0.486410
ロ	7.360	×	6.460	=	47.545600
計					48.032010
床面積					48.03 ㎡

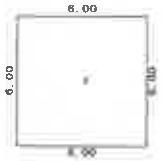
主である建物　２階



求積表

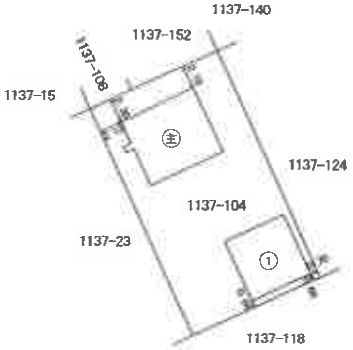
イ	7.36	×	6.46	=	47.5456
計					47.5456
床面積					47.54 ㎡

附属建物符号１



求積表

イ	6.00	×	6.00	=	36.0000
計					36.0000
床面積					36.00 ㎡

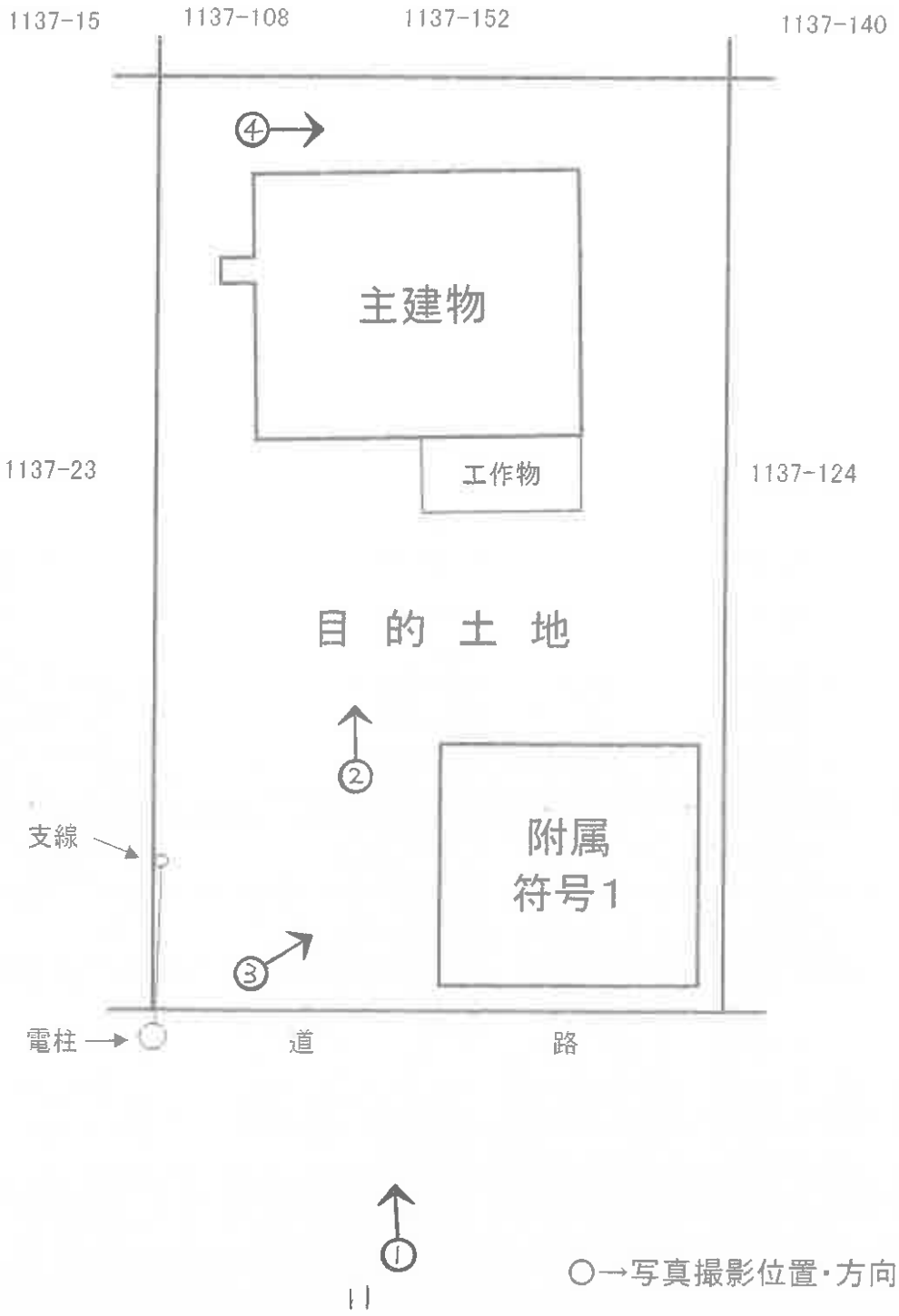


作成者	土地家屋調査士 [redacted] 作成年月日（平成[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮

請求番号：14-21

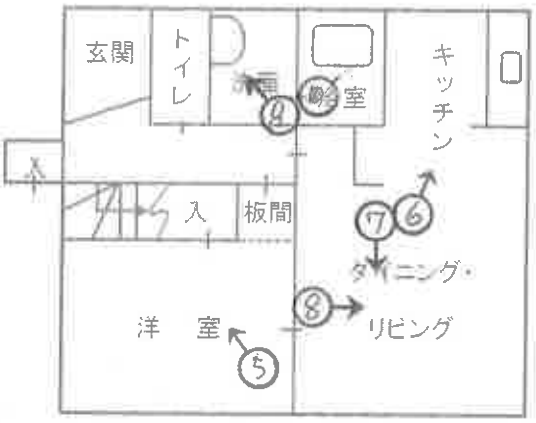
土地建物位置関係図


1137-15
1137-108
1137-152
1137-140
④
主建物
工作物
1137-23
1137-124
目 的 土 地
②
支線
附属
符号1
③
電柱
道
路
①
○→写真撮影位置・方向

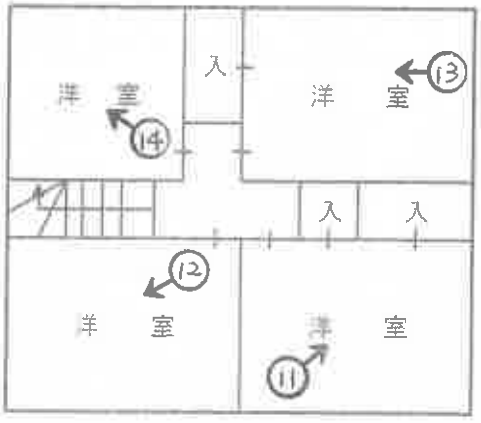
間　取　図

主建物

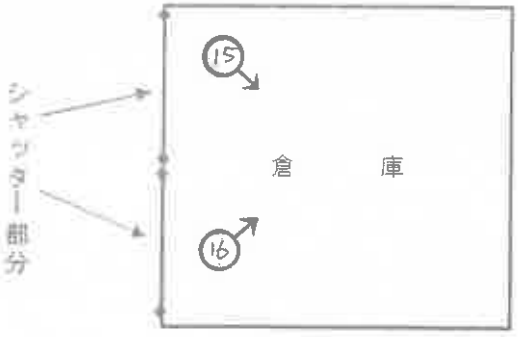
1階



2階



附属建物　符号1



○→写真撮影位置・方向

写　真　①

写　真　②

写　真　③

写　真　④

写　真　⑤

主建物　1階　和室

写　真　⑥

主建物　1階　キッチン

写　真　⑦

主建物　１階　リビングダイニング

写　真　⑧

主建物　１階　リビングダイニング

写　真　⑨

主建物　１階　洗面

写　真　⑩

主建物　１階　浴室

写　真　⑪

主建物　２階　洋室

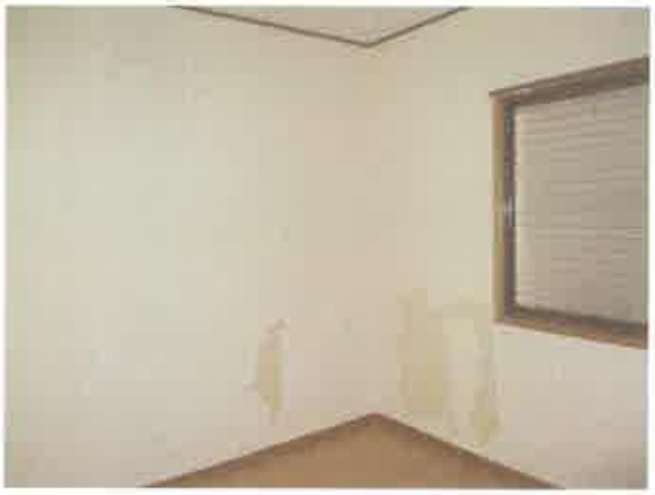
写　真　⑫

主建物　２階　洋室

写　真　⑬

主建物　２階　洋室

写　真　⑭



主建物　２階　洋室

写　真　⑮

附属建物　符号１内

写　真　⑯

附属建物　符号１内

副

令和　8年　（ケ）第　27　号
令和8年7月2日 現地調査
令和8年7月14日 評価
発行番号　第26-5863号

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

浜本博志

第1　評価額

一　括　価　格	
金 1,840,000 円	
内　訳　価　格	
物件1 （土地）	金 890,000 円
物件2 （建物）	金 950,000 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

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　目　録

１　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷

　　地　　番　　１１３７番１０４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９４．７５平方メートル

２　所　　在　　蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷　１１３７番地１０４

　　家屋　番号　　１１３７番１０４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０３平方メートル
　　２階　４７．５４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３６．００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	近江鉄道本　線「朝日野」駅の　東　方・道路距離 約　3.6　km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅等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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 屋外広告物規制区域：第5種地域
画地条件	規模　294.75　㎡（公簿） 間口　約12.9m　　奥行 約23m程度　概ね整形	
接面道路の状況	南東側で幅員約6m程度の舗装道路に接面（建築基準法第42条1項5号）	
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　前面道路に本管あり ガス配管　なし 下水道　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。1981年（昭和56年）の住宅地図（ゼンリン）によると、当該物件含む周辺一体は、すでに現状と同様に住宅団地となっていた模様。閉鎖登記簿等からみると、物件（1）は、昭和56年10月に山林から宅地へと地目変更されている。また（1）は、昭和46年11月に1137番から分筆されている。	
特記事項	都市計画法第34条11号区域	

（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）：昭和56年10月6日　新築 経　過　年　数　：　45 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕　　様	構　造　：軽量鉄骨造 屋　根　：かわらぶき 外　壁　：モルタル吹付等 内　壁　：ビニールクロス等 天　井　：ビニールクロス等 床　　：フローリング、板貼り等 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	建築確認　八確-823号（昭和56年7月17日） 完了検査　番号なし（昭和56年10月6日） 附属建物については経済価値はないものと判断した。

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	9,100	1.02	294.75	0.90	2,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　滋賀日野-1

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
9,180円/㎡	×	98.8/100	×	100/100	×	100/100	＝	9,100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　：方位±0%　（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
100/100	×	100/100	×	100/100	×	100/100	＝	100/100

イ 個別格差　：方位+2%　（相乗積 102/100）
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	125,000	95.57	0.05	600,000

ウ 現価率
（物件2　主たる建物）
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	2,460,000	0.40	法定地上権	980,000

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	2,460,000	-980,000		1.00	0.60	1.00	890,000
2	600,000	+980,000	1.00	1.00	0.60	1.00	950,000
一括価格(合計)							1,840,000

ウ 占有減価修正　：修正の必要がない。

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（　滋賀日野-1　）
所　　在：蒲生郡日野町大字山本字堀切815番62
価　　格：　9,180　円/㎡
位　　置：　近江鉄道本　線「　朝日野　」駅の　東　方・道路距離約　3　km
価格時点：令和　8年　1月　1日
地　　積：　331　㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：　北西　5.5　m　道路
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：中規模一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

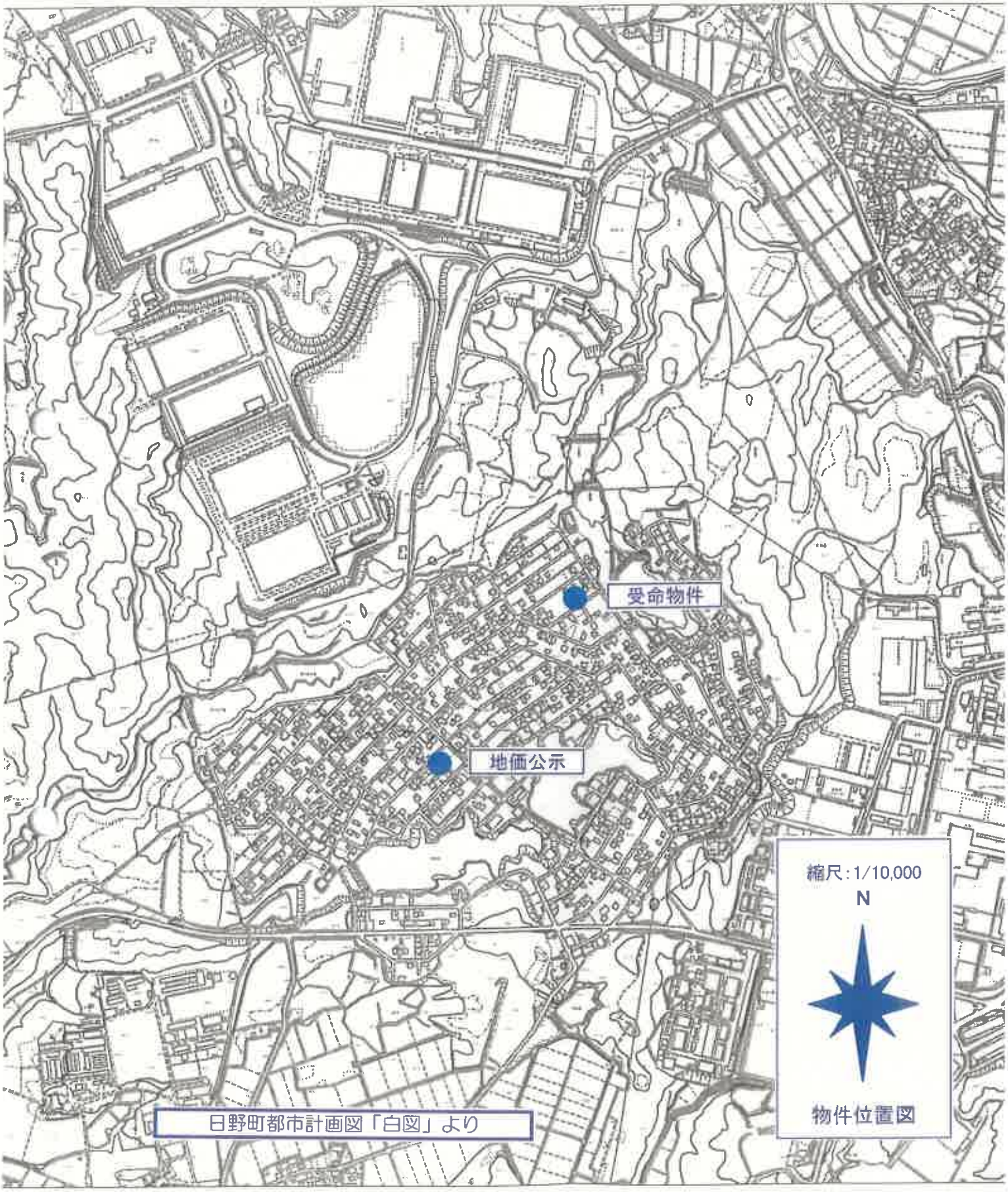
第7　附属資料

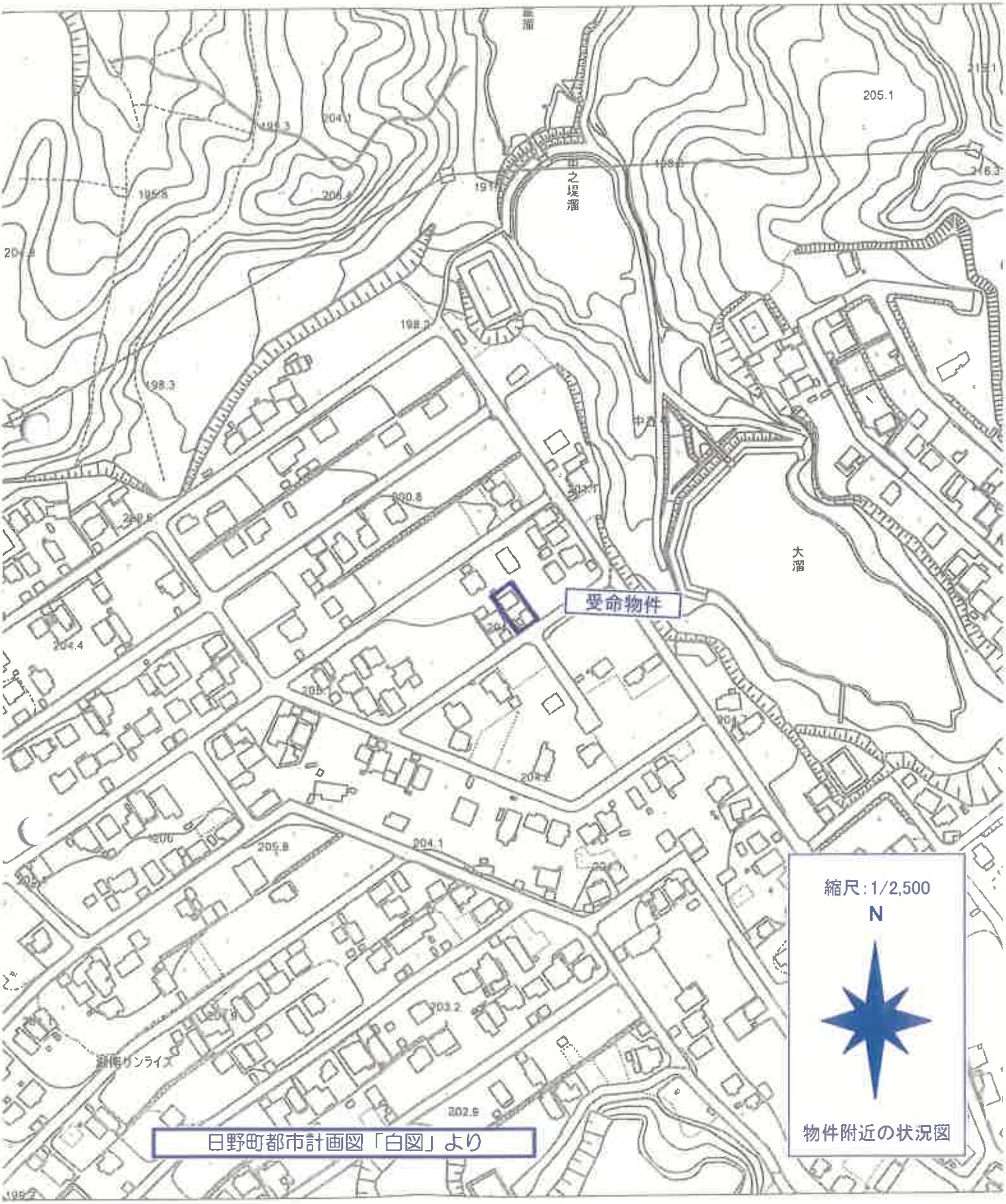
1　受命物件の位置図
2　受命物件附近の状況図
3　公図写し
4　土地所在図写し
5　地積測量図写し
6　建物図面写し、各階平面図写し
7　建物間取図
8　写真撮影位置図
9　現況写真

固定資産税評価額（令和8年度）
物件　1：　1,856,925　円
物件　2：　1,211,210　円
附属建物符号1：　192,044　円

以　上

附　属　資　料


受命物件
地価公示
縮尺：1/10,000
N
物件位置図
日野町都市計画図「白図」より



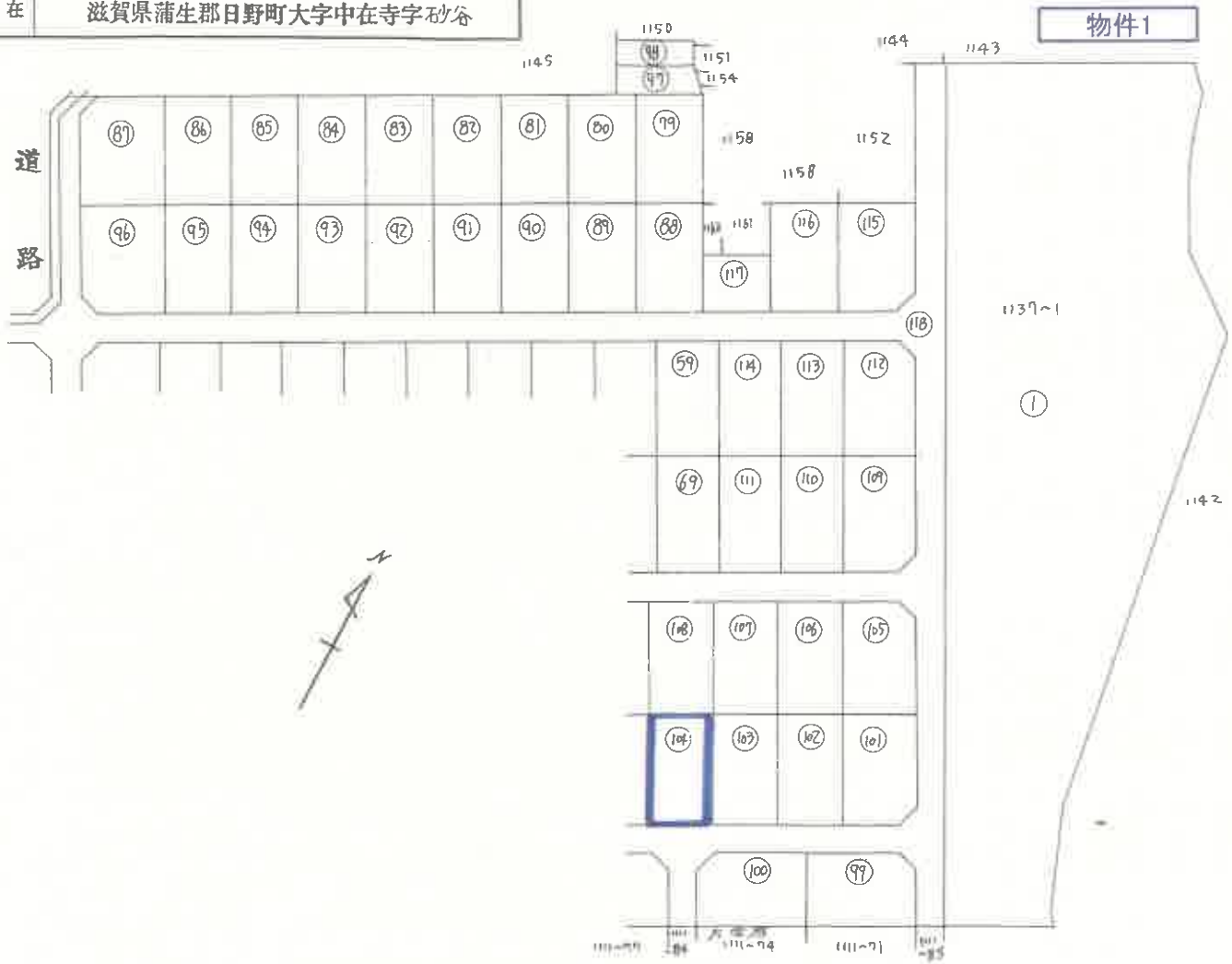
205.1
中之堤溜
大溜
受命物件
縮尺：1/2,500
N
物件附近の状況図
日野町都市計画図「白図」より

1137-1
1137-2
1137-3
1137-4
1137-6
1137-7
1137-8
1137-9
1137-10
1137-11
1137-12
1137-13
1137-14
1137-15
1137-16
1137-17
1137-18
1137-19
1137-20
1137-21
1137-22
1137-23
1137-24
1137-25
1137-26
1137-27
1137-28
1137-29
1137-30
1137-31
1137-59
1137-60
1137-61
1137-62
1137-63
1137-64
1137-65
1137-66
1137-69
1137-70
1137-71
1137-72
1137-73
1137-74
1137-75
1137-76
1137-77
1137-79
1137-80
1137-81
1137-82
1137-83
1137-88
1137-89
1137-90
1137-91
1137-92
1137-93
1137-94
1137-98
1137-99
1137-100
1137-101
1137-102
1137-103
1137-104
1137-105
1137-106
1137-108
1137-109
1137-110
1137-111
1137-112
1137-113
1137-115
1137-116
1137-117
1137-118
1137-123
1137-124
1137-125
1137-127
1137-128
1137-130
1137-131
1137-132
1137-133
1137-134
1137-136
1137-139
1137-140
1137-141
1137-142
1137-143
1137-145
1137-147
1137-150
1137-152
1137-153
1137-155
1137-157
1137-159
1137-160
1137-161
1137-163
1137-164
1137-166
1137-167
1137-168
1137-169
1137-170
1137-171
1137-172
1137-173
1137-174
1137-175
1137-176
1137-177
1137-178
1137-179
1137-180
1137-181
1137-182
1137-183
1137-184
1137-185
1137-186
1137-187
1137-188
1137-189
1137-190
1137-191
1137-192
1137-193
1137-194
1137-195
1137-196
1137-197
1137-198
1137-199
1137-200
1137-201
1137-202
1137-203
1137-204
1137-205
1137-206
1137-207
1137-208
1137-209
1137-210
1137-211
1137-212
1137-213
1137-214
1137-215
1137-216
1137-217
1137-218
1137-219
1137-220
1137-221
1137-222
1137-223
1137-224
1137-225
1137-226
1137-227
1137-228
1137-229
1137-230
1137-231
1137-232
1137-233
1137-234
1137-235
1137-236
1137-237
1137-238
1137-239
1137-240
1137-241
1137-242
1137-243
1137-244
1137-245
1137-246
1137-247
1137-248
1137-249
1137-250
1137-251
1137-252
1137-253
1137-254
1137-255
1137-256
1137-257
1137-258
1137-259
1137-260
1137-261
1137-262
1137-263
1137-264
1137-265
1137-266
1137-267
1137-268
1137-269
1137-270
1137-271
1137-272
1137-273
1137-274
1137-275
1137-276
1137-277
1137-278
1137-279
1137-280
1137-281
1137-282
1137-283
1137-284
1137-285
1137-286
1137-287
1137-288
1137-289
1137-290
1137-291
1137-292
1137-293
1137-294
1137-295
1137-296
1137-297
1137-298
1137-299
1137-300
1137-301
1137-302
1137-303
1137-304
1137-305
1137-306
1137-307
1137-308
1137-309
1137-310
1137-311
1137-312
1137-313
1137-314
1137-315
1137-316
1137-317
1137-318
1137-319
1137-320
1137-321
1137-322
1137-323
1137-324
1137-325
1137-326
1137-327
1137-328
1137-329
1137-330
1137-331
1137-332
1137-333
1137-334
1137-335
1137-336
1137-337
1137-338
1137-339
1137-340
1137-341
1137-342
1137-343
1137-344
1137-345
1137-346
1137-347
1137-348
1137-349
1137-350
1137-351
1137-352
1137-353
1137-354
1137-355
1137-356
1137-357
1137-358
1137-359
1137-360
1137-361
1137-362
1137-363
1137-364
1137-365
1137-366
1137-367
1137-368
1137-369
1137-370
1137-371
1137-372
1137-373
1137-374
1137-375
1137-376
1137-377
1137-378
1137-379
1137-380
1137-381
1137-382
1137-383
1137-384
1137-385
1137-386
1137-387
1137-388
1137-389
1137-390
1137-391
1137-392
1137-393
1137-394
1137-395
1137-396
1137-397
1137-398
1137-399
1137-400
1137-401
1137-402
1137-403
1137-404
1137-405
1137-406
1137-407
1137-408
1137-409
1137-410
1137-411
1137-412
1137-413
1137-414
1137-415
1137-416
1137-417
1137-418
1137-419
1137-420
1137-421
1137-422
1137-423
1137-424
1137-425
1137-426
1137-427
1137-428
1137-429
1137-430
1137-431
1137-432
1137-433
1137-434
1137-435
1137-436
1137-437
1137-438
1137-439
1137-440
1137-441
1137-442
1137-443
1137-444
1137-445
1137-446
1137-447
1137-448
1137-449
1137-450
1137-451
1137-452
1137-453
1137-454
1137-455
1137-456
1137-457
1137-458
1137-459
1137-460
1137-461
1137-462
1137-463
1137-464
1137-465
1137-466
1137-467
1137-468
1137-469
1137-470
1137-471
1137-472
1137-473
1137-474
1137-475
1137-476
1137-477
1137-478
1137-479
1137-480
1137-481
1137-482
1137-483
1137-484
1137-485
1137-486
1137-487
1137-488
1137-489
1137-490
1137-491
1137-492
1137-493
1137-494
1137-495
1137-496
1137-497
1137-498
1137-499
1137-500
1137-501
1137-502
1137-503
1137-504
1137-505
1137-506
1137-507
1137-508
1137-509
1137-510
1137-511
1137-512
1137-513
1137-514
1137-515
1137-516
1137-517
1137-518
1137-519
1137-520
1137-521
1137-522
1137-523
1137-524
1137-525
1137-526
1137-527
1137-528
1137-529
1137-530
1137-531
1137-532
1137-533
1137-534
1137-535
1137-536
1137-537
1137-538
1137-539
1137-540
1137-541
1137-542
1137-543
1137-544
1137-545
1137-546
1137-547
1137-548
1137-549
1137-550
1137-551
1137-552
1137-553
1137-554
1137-555
1137-556
1137-557
1137-558
1137-559
1137-560
1137-561
1137-562
1137-563
1137-564
1137-565
1137-566
1137-567
1137-568
1137-569
1137-570
1137-571
1137-572
1137-573
1137-574
1137-575
1137-576
1137-577
1137-578
1137-579
1137-580
1137-581
1137-582
1137-583
1137-584
1137-585
1137-586
1137-587
1137-588
1137-589
1137-590
1137-591
1137-592
1137-593
1137-594
1137-595
1137-596
1137-597
1137-598
1137-599
1137-600
1137-601
1137-602
1137-603
1137-604
1137-605
1137-606
1137-607
1137-608
1137-609
1137-610
1137-611
1137-612
1137-613
1137-614
1137-615
1137-616
1137-617
1137-618
1137-619
1137-620
1137-621
1137-622
1137-623
1137-624
1137-625
1137-626
1137-627
1137-628
1137-629
1137-630
1137-631
1137-632
1137-633
1137-634
1137-635
1137-636
1137-637
1137-638
1137-639
1137-640
1137-641
1137-642
1137-643
1137-644
1137-645
1137-646
1137-647
1137-648
1137-649
1137-650
1137-651
1137-652
1137-653
1137-654
1137-655
1137-656
1137-657
1137-658
1137-659
1137-660
1137-661
1137-662
1137-663
1137-664
1137-665
1137-666
1137-667
1137-668
1137-669
1137-670
1137-671
1137-672
1137-673
1137-674
1137-675
1137-676
1137-677
1137-678
1137-679
1137-680
1137-681
1137-682
1137-683
1137-684
1137-685
1137-686
1137-687
1137-688
1137-689
1137-690
1137-691
1137-692
1137-693
1137-694
1137-695
1137-696
1137-697
1137-698
1137-699
1137-700
1137-701
1137-702
1137-703
1137-704
1137-705
1137-706
1137-707
1137-708
1137-709
1137-710
1137-711
1137-712
1137-713
1137-714
1137-715
1137-716
1137-717
1137-718
1137-719
1137-720
1137-721
1137-722
1137-723
1137-724
1137-725
1137-726
1137-727
1137-728
1137-729
1137-730
1137-731
1137-732
1137-733
1137-734
1137-735
1137-736
1137-737
1137-738
1137-739
1137-740
1137-741
1137-742
1137-743
1137-744
1137-745
1137-746
1137-747
1137-748
1137-749
1137-750
1137-751
1137-752
1137-753
1137-754
1137-755
1137-756
1137-757
1137-758
1137-759
1137-760
1137-761
1137-762
1137-763
1137-764
1137-765
1137-766
1137-767
1137-768
1137-769
1137-770
1137-771
1137-772
1137-773
1137-774
1137-775
1137-776
1137-777
1137-778
1137-779
1137-780
1137-781
1137-782
1137-783
1137-784
1137-785
1137-786
1137-787
1137-788
1137-789
1137-790
1137-791
1137-792
1137-793
1137-794
1137-795
1137-796
1137-797
1137-798
1137-799
1137-800
1137-801
1137-802
1137-803
1137-804
1137-805
1137-806
1137-807
1137-808
1137-809
1137-810
1137-811
1137-812
1137-813
1137-814
1137-815
1137-816
1137-817
1137-818
1137-819
1137-820
1137-821
1137-822
1137-823
1137-824
1137-825
1137-826
1137-827
1137-828
1137-829
1137-830
1137-831
1137-832
1137-833
1137-834
1137-835
1137-836
1137-837
1137-838
1137-839
1137-840
1137-841
1137-842
1137-843
1137-844
1137-845
1137-846
1137-847
1137-848
1137-849
1137-850
1137-851
1137-852
1137-853
1137-854
1137-855
1137-856
1137-857
1137-858
1137-859
1137-860
1137-861
1137-862
1137-863
1137-864
1137-865
1137-866
1137-867
1137-868
1137-869
1137-870
1137-871
1137-872
1137-873
1137-874
1137-875
1137-876
1137-877
1137-878
1137-879
1137-880
1137-881
1137-882
1137-883
1137-884
1137-885
1137-886
1137-887
1137-888
1137-889
1137-890
1137-891
1137-892
1137-893
1137-894
1137-895
1137-896
1137-897
1137-898
1137-899
1137-900
1137-901
1137-902
1137-903
1137-904
1137-905
1137-906
1137-907
1137-908
1137-909
1137-910
1137-911
1137-912
1137-913
1137-914
1137-915
1137-916
1137-917
1137-918
1137-919
1137-920
1137-921
1137-922
1137-923
1137-924
1137-925
1137-926
1137-927
1137-928
1137-929
1137-930
1137-931
1137-932
1137-933
1137-934
1137-935
1137-936
1137-937
1137-938
1137-939
1137-940
1137-941
1137-942
1137-943
1137-944
1137-945
1137-946
1137-947
1137-948
1137-949
1137-950
1137-951
1137-952
1137-953
1137-954
1137-955
1137-956
1137-957
1137-958
1137-959
1137-960
1137-961
1137-962
1137-963
1137-964
1137-965
1137-966
1137-967
1137-968
1137-969
1137-970
1137-971
1137-972
1137-973
1137-974
1137-975
1137-976
1137-977
1137-978
1137-979
1137-980
1137-981
1137-982
1137-983
1137-984
1137-985
1137-986
1137-987
1137-988
1137-989
1137-990
1137-991
1137-992
1137-993
1137-994
1137-995
1137-996
1137-997
1137-998
1137-999
1137-100
縮尺：無し
N
公図写
道

地形図
~~地積測量図~~

地番	1137-1～118
土地の所在	滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷

物件1



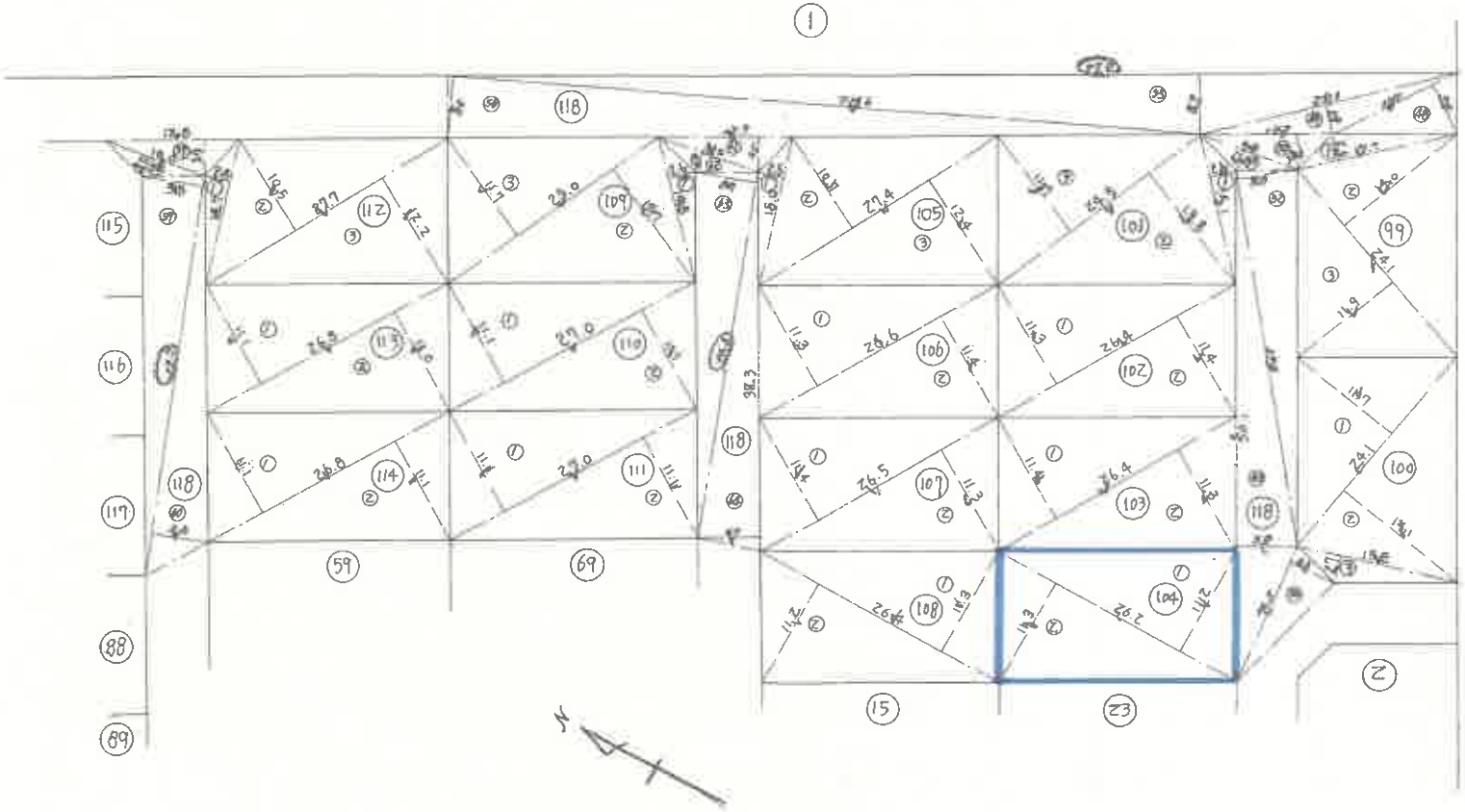
※縮尺1/1000
土地所在図写し
A3をA4に縮小

土地所在図写し

地　　番	1137-1~118
土地の所在	滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷

地　積　測　量　図

物件1



※縮尺1/500
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

地番	1137-1～118
土地の所在	滋賀県蒲生郡日野町大字中在寺字砂原

地積測量図

15

0111428

物件1

求積表

区画	番号	底辺	高さ	面積
78	1	25.8	12.4	319.92
	2	26.9	4.6	123.74
	3	26.9	11.0	295.90
			計	739.56
			1/2	369.780
79	1	25.9	11.5	297.85
	2	25.9	11.5	297.85
			計	595.70
			1/2	297.85
80	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.5	299.00
			計	598.00
			1/2	299.000
81	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
			計	600.60
			1/2	300.300
82	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.5	299.00
			計	600.60
			1/2	300.300
83	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
			計	600.60
			1/2	300.300
84	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
			計	603.20
			1/2	301.600
85	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
			計	603.20
			1/2	301.600
86	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
			計	603.20
			1/2	301.600
87	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	4.8	124.80
	3	25.4	12.7	322.58
			計	748.98
			1/2	374.490

求積表

区画	番号	底辺	高さ	面積
88	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.5	299.00
			計	598.00
			1/2	299.00
89	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.5	299.00
			計	600.60
			1/2	300.30
90	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
			計	600.60
			1/2	300.30
91	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.5	299.00
			計	600.60
			1/2	300.30
92	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.5	299.00
			計	598.00
			1/2	299.00
93	1	26.0	11.6	301.60
	2	26.0	11.6	301.60
			計	603.20
			1/2	301.60
94	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
			計	600.60
			1/2	300.30
95	1	26.0	11.5	299.00
	2	26.0	11.6	301.60
			計	600.60
			1/2	300.30
96	1	25.5	12.7	323.85
	2	26.0	4.6	119.60
	3	26.0	11.8	306.80
			計	750.25
			1/2	375.125
97	1	16.6	5.6	92.96
	2	17.4	6.0	104.40
			計	197.36
			1/2	98.68

求積表

区画	番号	底辺	高さ	面積
98	1	16.8	5.8	97.44
	2	16.8	5.7	95.76
			計	193.20
			1/2	96.60
99	1	15.7	2.6	40.82
	2	24.1	14.0	337.40
		24.1	11.9	286.79
			計	665.01
			1/2	332.505
100	1	24.1	11.7	281.97
	2	24.1	14.1	339.81
	3	15.8	2.7	42.66
			計	664.44
			1/2	332.22
101	1	15.1	2.6	39.26
	2	24.5	13.8	338.10
	3	24.5	11.7	286.65
			計	664.01
			1/2	332.005
102	1	26.4	11.3	298.32
	2	26.4	11.4	300.96
			計	599.28
			1/2	299.64
103	1	26.4	11.4	300.96
	2	26.4	11.3	298.32
			計	599.28
			1/2	299.640
104	1	26.2	11.2	293.44
	2	26.2	11.3	296.06
			計	589.50
			1/2	294.75
105	1	15.0	2.5	37.50
	2	27.4	10.7	293.18
	3	27.4	12.4	339.76
			計	670.44
			1/2	335.220
106	1	26.6	11.3	300.58
	2	26.6	11.4	303.24
			計	603.82
			1/2	301.910

求積表

区画	番号	底辺	高さ	面積
107	1	26.5	11.4	302.10
	2	26.5	11.3	299.45
			計	601.55
			1/2	300.775
108	1	26.4	11.3	298.32
	2	26.4	11.2	295.68
			計	594.00
			1/2	297.00
109	1	14.8	2.6	38.48
	2	25.0	13.7	342.50
		25.0	11.7	292.50
			計	673.48
			1/2	336.74
110	1	27.0	11.1	299.70
	2	27.0	11.1	299.70
			計	599.40
			1/2	299.700
111	1	27.0	11.1	299.70
	2	27.0	11.1	299.70
			計	599.40
			1/2	299.700
112	1	14.7	2.4	35.28
	2	27.7	10.5	290.85
	3	27.7	12.2	337.94
			計	664.07
			1/2	332.035
113	1	26.8	11.1	297.48
	2	26.8	11.0	294.80
			計	592.28
			1/2	296.14
114	1	26.8	11.1	297.48
	2	26.8	11.1	297.48
			計	594.96
			1/2	297.48
115	1	27.0	12.6	340.20
	2	27.0	10.6	286.20
	3	15.8	2.5	39.50
			計	665.90
			1/2	332.950
116	1	25.9	11.6	300.44
	2	25.9	11.6	300.44
			計	600.88
			1/2	300.44

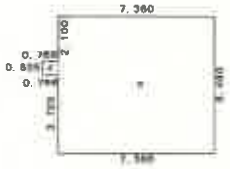
各　階　平　面　図

家屋番号	1137番104
建物の所在	蒲生郡日野町大字中在寺字砂谷１１３７番地１０４

建　物　図　面

物件2

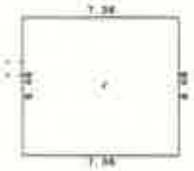
主である建物　１階



求　積　表

イ	0.766	×	0.635	=	0.486410
ロ	7.360	×	6.460	=	47.545600
			計		48.032010
			床面積		48.03 ㎡

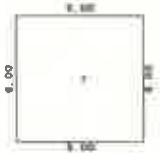
主である建物　２階



求　積　表

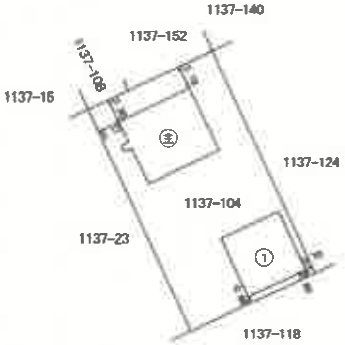
イ	7.36	×	6.46	=	47.5456
			計		47.5456
			床面積		47.54 ㎡

附属建物符号１



求　積　表

イ	6.00	×	6.00	=	36.0000
			計		36.0000
			床面積		36.00 ㎡



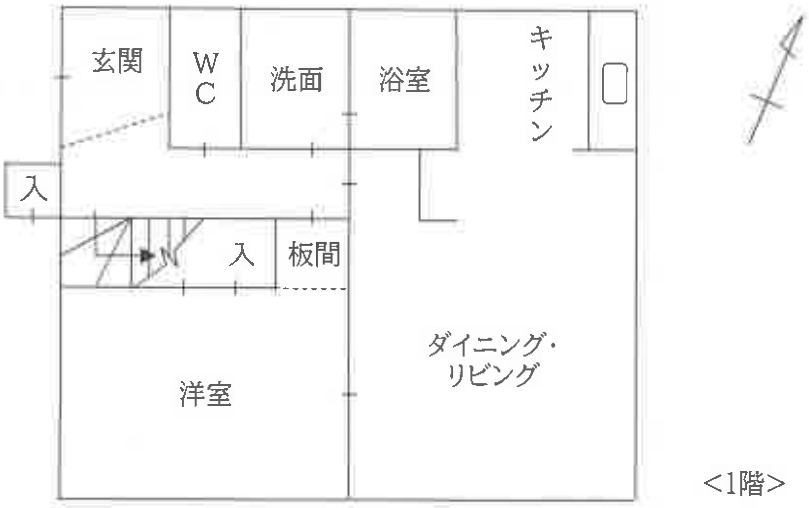
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

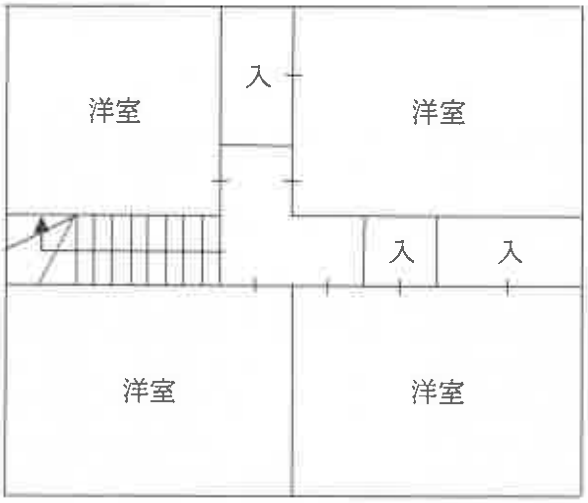
建物図面・各階平面図写し

令和8年(ケ)27号　建物間取図

物件2

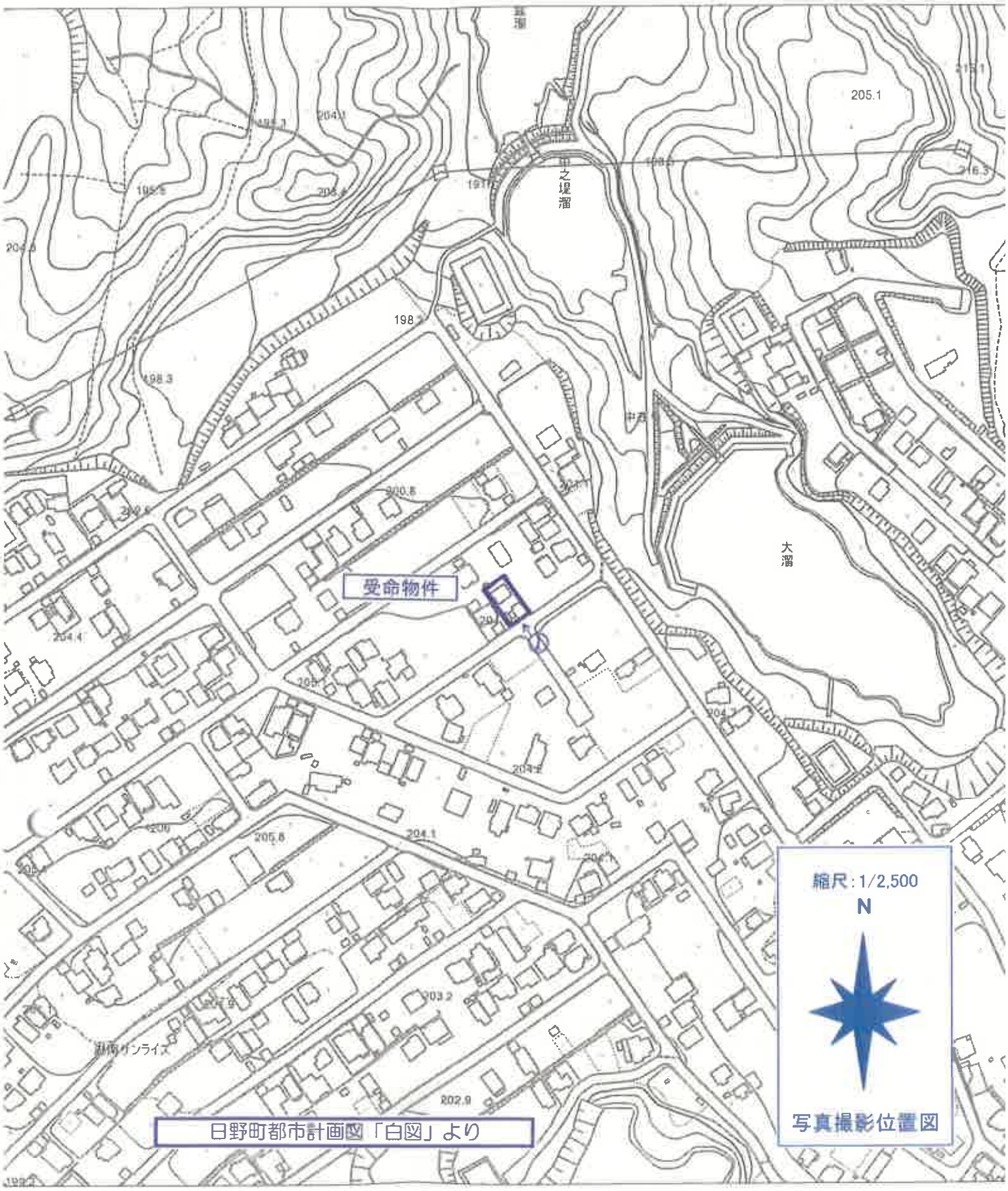


<1階>



<2階>

(附属建物) 符号1


受命物件
大溜
縮尺：1/2,500
N
写真撮影位置図
日野町都市計画図「白図」より

①			
②			
③			

現況写真