

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 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 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）
1, 2	13, 750, 000 11, 000, 000	一括	2, 750, 000	84, 262	24, 074
1	2, 690, 000				
2	11, 060, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 |
| | 地 番 | 3 8 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 3 8 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 8 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 4 5. 5 4 平方メートル |



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 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 |
| | 地 番 | 3 8 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 3 8 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 8 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 4 5. 5 4 平方メートル |

令和8年(ケ)第25号
令和8年6月11日受理
令和8年7月9日提出

現況調査報告書

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 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 |
| | 地 番 | 3 8 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 3 8 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 8 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 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(6枚目)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() 上記の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住居として使用し、占有している ☐ 「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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

目的物件の郵便受けに目的物件所有者の表札表示（苗字）が存した。

2 物件1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（5枚目）及び地積測量図（6枚目及び7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9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6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、物件2建物の敷地（以下、「目的建物」という。）として利用されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真①及び②のとおりであり、同建物の形状は8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 同建物の間取りは概ね10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑤乃至⑬のとおりである。

ウ 同建物の構造は「木造ソーラーパネルぶき2階建」であり、建物内はオール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

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

目的土地の南西側にカーポートが存し、同構造及び用途から、同土地に定着した構築物と認めた（写真①、②）。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は南西側で、東近江市が所有する幅員約6.0mの舗装道路（建築基準法第42条1項2号に該当）に概ね等高に接面する（写真③）。

6 その他

目的土地の西側角に電柱（支線を含む。）が存する（写真②）

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 ）

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	[6/12: 目的物件所有者宛の占有状況等照会書を目的建物の郵便ポストに投函するも、現在まで回答はない。]

(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
令和8年6月11日(木) 14:20-14:40	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) 8:00-8:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (回答: 無)
令和8年6月12日(金) 9:00-9:20	東近江市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和8年7月1日(水) 11:30-12:00	物件所在地	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 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。

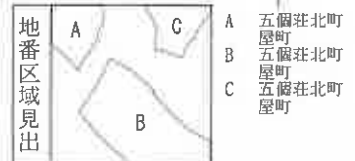
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚 目)

イ 440-2
ロ 441-2
ハ 道
ニ 道
ホ 407-2
ヘ 430-1

(5枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	東近江市五個荘北町屋町字南天保				地番	387番8			
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		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方方法務局東近江出張所管轄)

令和8年6月11日

大津地方方法務局彦根支局

登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

A4判に縮小

(5枚目)

登記年月日：令和4年8月19日

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。
(大津地方方法務局東近江出張所管轄)

令和8年6月11日

大津地方方法務局彦根支局

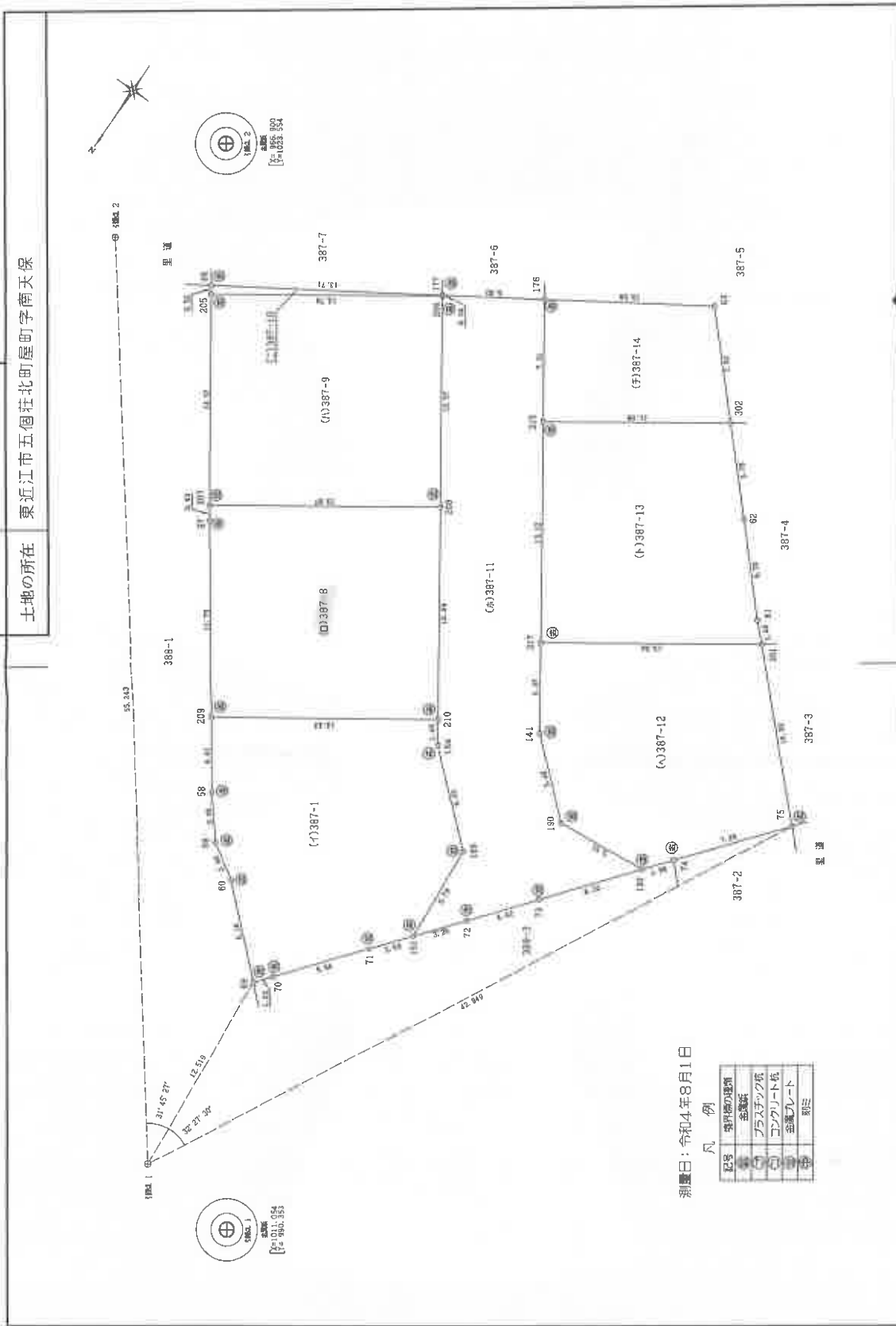
登記官

(6枚目)

地積測量図 (1/3)

地番 387番1、387番8～
387番14

土地の所在 東近江市五個荘北町屋町字南天保



測量日：令和4年8月1日

凡例

記号	境界線の建物
1	金属板
2	プラスチック板
3	コンクリート板
4	金属プレート
5	銅

製作者	申請人	縮尺
		1/250

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。
 (大津地方裁判所東近江出張所管轄)
 令和4年8月19日 大津地方裁判所東近江出張所

登記官

(7 枚目)

地積測量図 (2/3)

地番 387番1、387番8~
387番14

土地の所在 東近江市五個荘北町屋町字南天保

座標求積表

地番 測点	(+)387-1	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
209	987.166	1002.531	11.160	11188.245960	
58	990.767	999.975	5.904	5903.852400	
59	993.070	998.077	3.638	3631.004126	
60	994.405	996.010	5.516	5493.991166	
69	998.586	991.484	3.242	3214.991128	
70	997.647	990.685	-5.558	-5506.227230	
71	993.028	986.850	-6.716	-6628.356200	
191	990.931	985.262	-7.875	-7758.938250	
189	985.153	985.737	-10.119	-9974.672703	
154	980.812	990.603	-5.546	-5493.884238	
210	979.607	991.423	6.354	6299.501742	
			倍面積	6299.501742	
			面積	184.4539475	
			地積	184.45	

地番 測点	(D)387-8	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
208	969.115	998.563	-2.800	-2795.976400	
207	976.807	1009.866	8.465	8548.515690	
57	977.590	1009.337	10.359	10455.721983	
209	987.166	1002.531	2.027	2032.130337	
210	979.607	991.423	-18.051	-17896.176573	
			倍面積	344.215037	
			面積	172.1075185	
			地積	172.10	

地番 測点	(+)387-3	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
206	958.721	1005.636	-2.684	-2599.127024	
205	966.431	1016.966	18.066	18392.847076	
207	976.807	1009.866	2.684	2710.480344	
208	969.115	998.563	-18.066	-18060.010418	
			倍面積	344.189978	
			面積	172.0949890	
			地積	172.09	

地番 測点	(-)387-10	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
205	966.431	1016.966	7.277	7400.461582	
66	965.998	1017.263	-7.744	-7877.684672	
177	958.687	1005.659	-7.277	-7318.180543	
206	958.721	1005.636	7.744	7787.645184	
			倍面積	7.758449	
			面積	3.8792245	
			地積	3.87	

地番 測点	(+387-11)	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
191	990.931	985.262	3.241	3193.234142	
72	988.394	983.218	-5.979	-5878.660422	
73	984.952	980.445	-8.366	-8202.402870	
192	990.028	976.488	-4.475	-4369.694300	
190	980.477	981.966	-3.201	-3143.273166	
141	976.827	986.057	-8.093	-7980.159301	
217	972.384	989.081	-15.297	-15129.972057	
215	961.530	986.467	-16.898	-16838.299366	
176	955.486	1000.580	-2.843	-2844.648940	
177	958.687	1005.659	3.235	3253.306865	
206	958.721	1005.636	10.428	10486.772208	
208	969.115	998.563	20.896	20855.986818	
210	979.607	991.423	11.697	11596.674831	
154	980.812	990.603	5.546	5493.884238	
189	985.153	985.737	10.119	9974.672703	
			倍面積	467.421383	
			面積	233.7106915	
			地積	233.71	

地番 測点	(-)387-12	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
217	972.384	989.081	11.783	11654.341423	
141	976.827	986.057	8.093	7980.159301	
190	980.477	981.966	3.201	3143.273166	
192	980.028	976.468	-1.959	-1912.900812	
74	978.518	975.248	-7.148	-6971.072704	
75	972.880	970.671	-13.474	-13078.821054	
301	955.044	978.295	-0.496	-485.234320	
			倍面積	329.745000	
			面積	164.8725000	
			地積	164.87	

地番 測点	(ト)387-13	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
302	955.292		987.299	1.973	1947.940927
215	961.530		996.467	17.092	17031.613964
217	972.384		989.081	3.514	3475.630634
301	965.044		978.295	-8.403	-8220.612885
61	963.981		979.329	-5.487	-5373.578223
62	959.557		983.392	-8.689	-8544.693088
				倍面積	316.301329
				面積	158.1506645
				地積	158.15

作製者

申請人

縮尺

1/

(令和4年8月8日作製)

登記年月日：令和6年5月27日

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。
(天津地方法務局東近江出張所管轄)

令和8年6月11日

天津地方法務局彦根支局

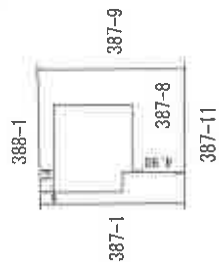
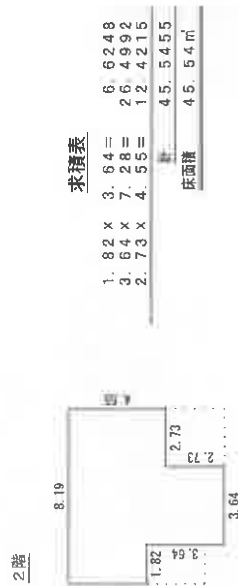
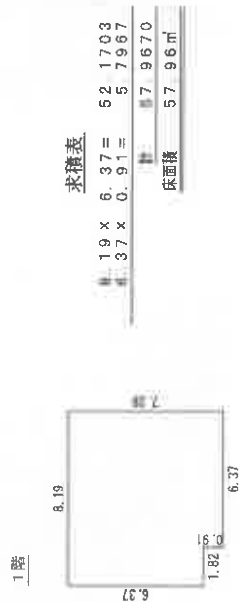
登記官

(8 枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 387番8

建物の所在 東近江市五個荘北町屋町字南天保387番地8



作成者

令和6年5月9日作成

縮尺 1/250

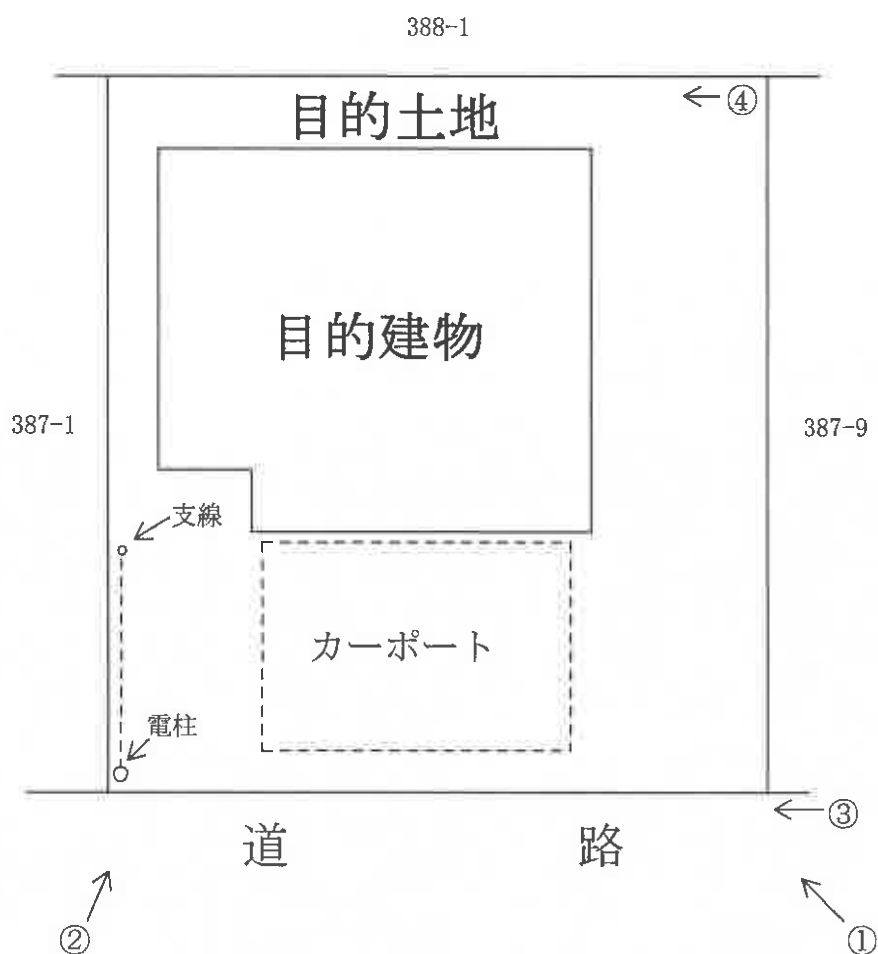
申請人

縮尺

1/500

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

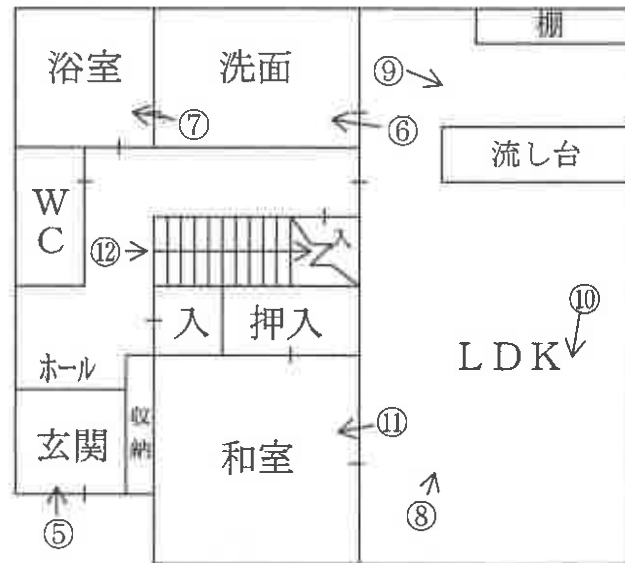


【 間 取 図 略 図 】

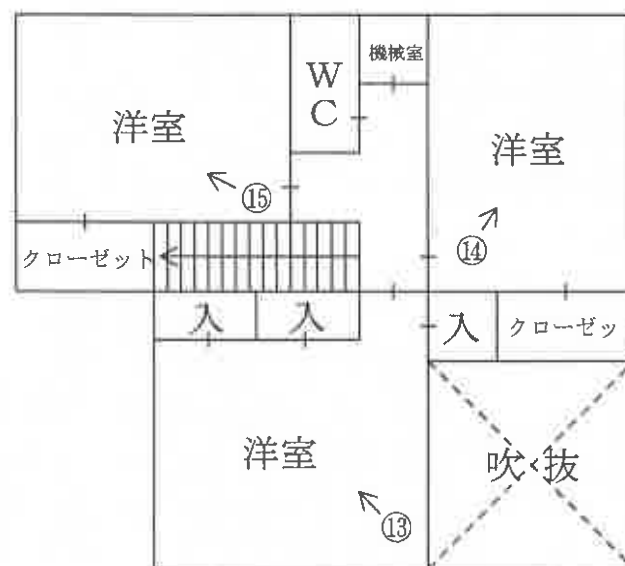
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮





令和 8 年 (ケ) 第 25 号
令和 8 年 7 月 1 日 現地調査
令和 8 年 7 月 6 日 評価
発行番号 第26-5862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 13,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,690,000 円
物件2 (建物)	金 11,060,000 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		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 | |
| | 地 番 | 387番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 172.10平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東近江市五個荘北町屋町字南天保 387番地8 | |
| | 家屋 番号 | 387番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.96平方メートル |
| | | 2階 | 45.54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「五箇荘」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 2.4 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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地「天保遺跡」 大規模集客施設制限地区
画 地 条 件	規模 172.10 m ² (公簿) 間口 約12.7m 奥行 約13.7m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6.0m程度の舗装道路に接面(建築基準法第42条1項2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 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(弘報社)によると、当該物件含む周辺は、特に表記が見られず、農地等であったことが伺える。閉鎖登記簿等からみると、物件(1)は、令和4年8月に387番1から分筆されている。387番1は、令和4年8月に宅地に地目変更されるまでは地目田であった。	
特 記 事 項		

(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6年5月9日 新築 経過年数： 2年 経済的残存耐用年数： 23年 程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：ソーラーパネル葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床：タタミ、フローリング等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：ソーラーパネル(屋根)
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	やや優る
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 第KS124-410-50347号(令和6年1月15日) 完了検査 第KS124-0410-50347号(令和6年5月13日)

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	43,800	1.02	172.10	0.97	7,460,000

※ 周辺の取引事例や売り物件の価格からみて標準画地価格を30,000円/㎡が妥当と判断した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江-8

公示価格等 42,900円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/98 = 標準画地価格 43,800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 100/98 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/98

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	180,000	103.50	0.83	15,460,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 2 年、経済的残存耐用年数 23 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 - 5%) × [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) = 0.83

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	7,460,000	0.40	法定地上権	2,980,000

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	7,460,000	-2,980,000		1.00	0.60	1.00	2,690,000
2	15,460,000	+2,980,000	1.00	1.00	0.60	1.00	11,060,000
一 括 価 格(合計)							13,750,000

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 (東近江-8)

所 在 : 東近江市五箇荘石塚町字東ノ浦156番11

価 格 : 42,900 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 五箇荘 」駅の 南西 方・道路距離約 2.4 km

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 158 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 6 m 道路

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ小規模開発された住宅地域

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

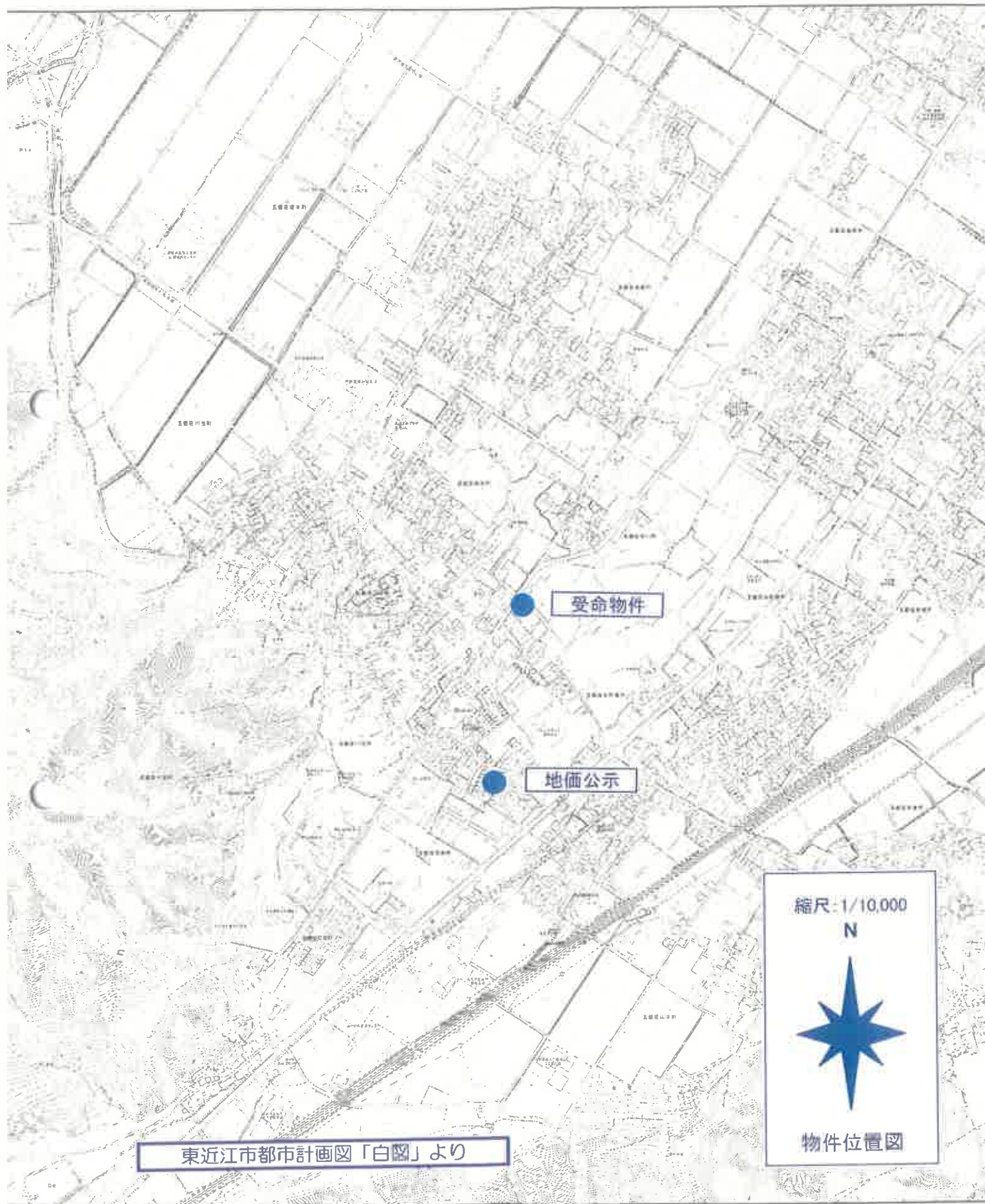
固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 : 3,149,430 円

物 件 2 : 10,987,854 円

以 上

附 属 资 料



地積測量図

387番1.387番8~
387番14

地番

土地の所在 東近江市五箇荘北町屋町字南天保

座標求積表

測量 測点	(イ)387-1	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$
209	987.166	1002.531	11.160	11186.245960		
58	990.767	999.975	5.904	5903.852400		
59	993.070	998.077	3.638	3631.004126		
60	994.405	996.010	5.516	5493.991160		
69	998.586	991.484	3.242	3214.391128		
70	997.647	990.685	-5.558	-5506.227230		
71	993.028	986.950	-6.716	-6628.356200		
191	990.931	985.262	-7.875	-7758.938250		
199	985.153	985.737	-10.119	-9874.672703		
194	980.812	990.603	-5.546	-5493.884238		
210	979.607	991.423	6.354	6299.501742		
				368.907895		
				184.4538475		
				184.45		

物件1

測量 測点	(ロ)387-8	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$
208	969.115	998.563	-2.800	-2795.976400		
207	976.807	1009.866	8.465	8548.515690		
57	977.580	1006.337	10.359	10455.721983		
209	987.166	1002.531	2.027	2032.130337		
210	979.607	991.423	-18.051	-17896.176573		
				344.215037		
				172.1075185		
				172.10		

測量 測点	(ハ)387-9	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$
206	958.721	1005.636	-2.684	-2689.127024		
205	966.431	1016.966	18.086	18392.847076		
207	976.807	1009.866	2.684	2710.480344		
208	969.115	998.563	-18.086	-18060.010418		
				344.189978		
				172.0949890		
				172.09		

測量 測点	(ニ)387-10	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$
205	966.431	1016.966	7.277	7400.461582		
66	965.998	1017.263	-7.744	-7677.684672		
177	958.687	1005.659	-7.277	-7318.180543		
206	958.721	1005.636	7.744	7787.645184		
				7.759449		
				3.8792245		
				3.87		

測量 測点	(ミ)387-11	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$
191	990.931	985.262	3.241	3193.234142		
72	988.394	983.218	-5.979	-5878.660422		
73	984.952	980.445	-8.366	-8202.402870		
192	980.028	976.468	-4.475	-4368.694300		
190	980.477	981.966	-3.201	-3143.273166		
141	976.827	986.057	-8.093	-7980.159301		
217	972.384	989.081	-15.297	-15128.972057		
215	961.530	996.467	-16.898	-16838.299366		
176	955.486	1000.580	-2.843	-2844.648940		
177	958.687	1005.659	3.235	3253.305865		
206	958.721	1005.636	10.428	10486.772208		
208	969.115	998.563	20.886	20855.956818		
210	979.607	991.423	11.697	11596.674931		
154	980.812	990.603	5.546	5493.884238		
189	985.153	985.737	10.119	9974.672703		
				467.421383		
				233.7106915		
				233.71		

測量 測点	(ム)387-12	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$
217	972.384	989.081	-11.793	-11554.341423		
141	976.827	986.057	8.093	7980.159301		
190	980.477	981.966	3.201	3143.273166		
192	980.028	976.468	-1.959	-1912.900812		
74	978.518	975.248	-7.148	-6971.072704		
75	972.880	970.671	-13.474	-13078.821054		
301	965.044	978.295	-0.496	-485.234320		
				329.745000		
				164.8725000		
				164.87		

測量 測点	(メ)387-13	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$
302	955.292	987.289	1.973	1947.940927		
215	961.530	996.467	17.082	17031.613964		
217	972.384	989.081	3.514	3475.630634		
301	965.044	978.295	-8.403	-8220.612885		
61	963.981	979.329	-5.487	-5373.578223		
62	959.557	983.392	-8.689	-8544.693088		
				316.301329		
				158.1506645		
				158.15		

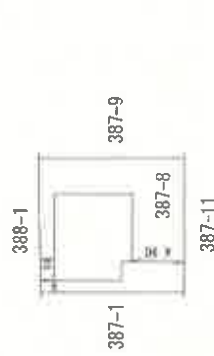
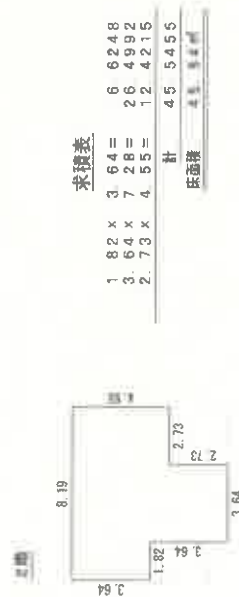
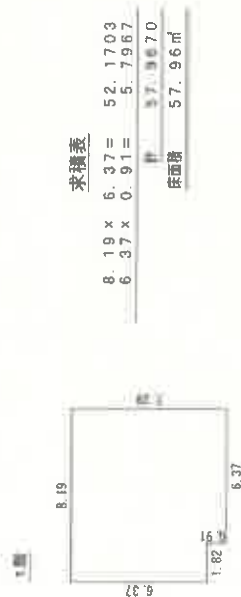
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号 387番8

建物の所在 東近江市五個荘北町屋町字南天保387番地8

物件2



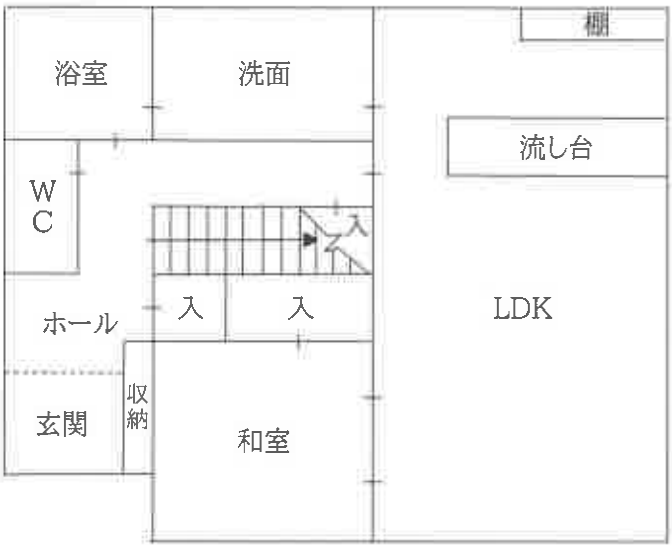
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

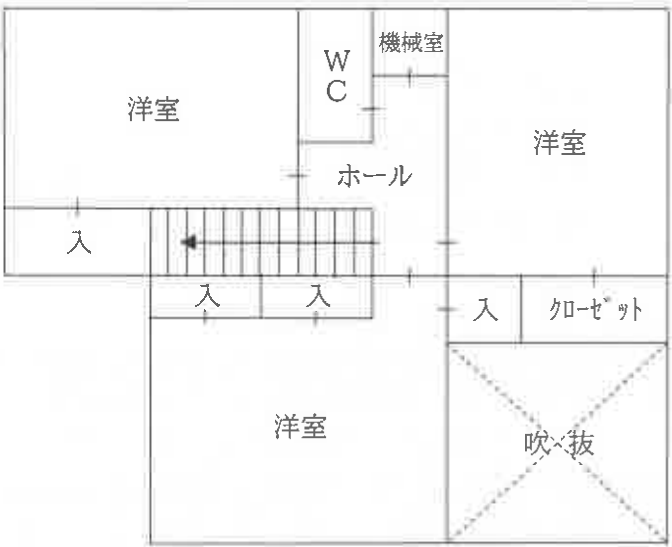
建物図面・各階平面図写し

令和8年(ケ)25号 建物間取図

物件2



<1階>



<2階>



①			
②			
③			

現況写真