

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	4, 750, 000 3, 800, 000	一括	950, 000	65, 620	15, 954
1	1, 920, 000				
2	2, 830, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市高宮町字北六ノ町 |
| | 地 番 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 彦根市高宮町字北六ノ町 9 2 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 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 | 彦根市高宮町字北六ノ町 |
| | 地 番 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市高宮町字北六ノ町 9 2 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル |



令和8年(ケ)第23号
令和8年6月10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 | 彦根市高宮町字北六ノ町 |
| | 地 番 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市高宮町字北六ノ町 9 2 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 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

目的物件の門柱に、目的建物所有者の表札（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

目的土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

3 物件2建物（以下、「目的建物」という。）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⑥乃至⑯のとおりである。

ウ 同建物は、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

目的建物の東側にはテラス屋根が存し、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）。

ただし、天井パネルの一部が剥がれている。

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、幅員約6.0m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③）。

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	目的建物は、私が住居として使用しています。

(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10日(水) 10:10-10:30	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10日(水) 10:50-11:10	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10日(水) 11:30-11:50	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・16: 目的物件所有者から占有状況等電話聴取)
令和8年7月1日(水) 13:50-14:20	物件所在地	目的物件所有者立会で立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同

(特記事項)

■ 令和 8 年 7 月 1 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。

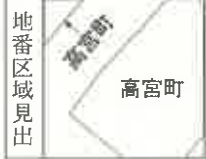
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚 目)

公用



(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	彦根市高宮町字北六ノ町				地番	927番10			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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。

令和8年6月10日
大津地方税務局彦根支局
登記官

請求番号：7-1
(1/2)

(5枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成15年4月21日

018929

拡大図 S=1:200

番 927-5~-26

平成15 4. 2

地 積 測 量 図

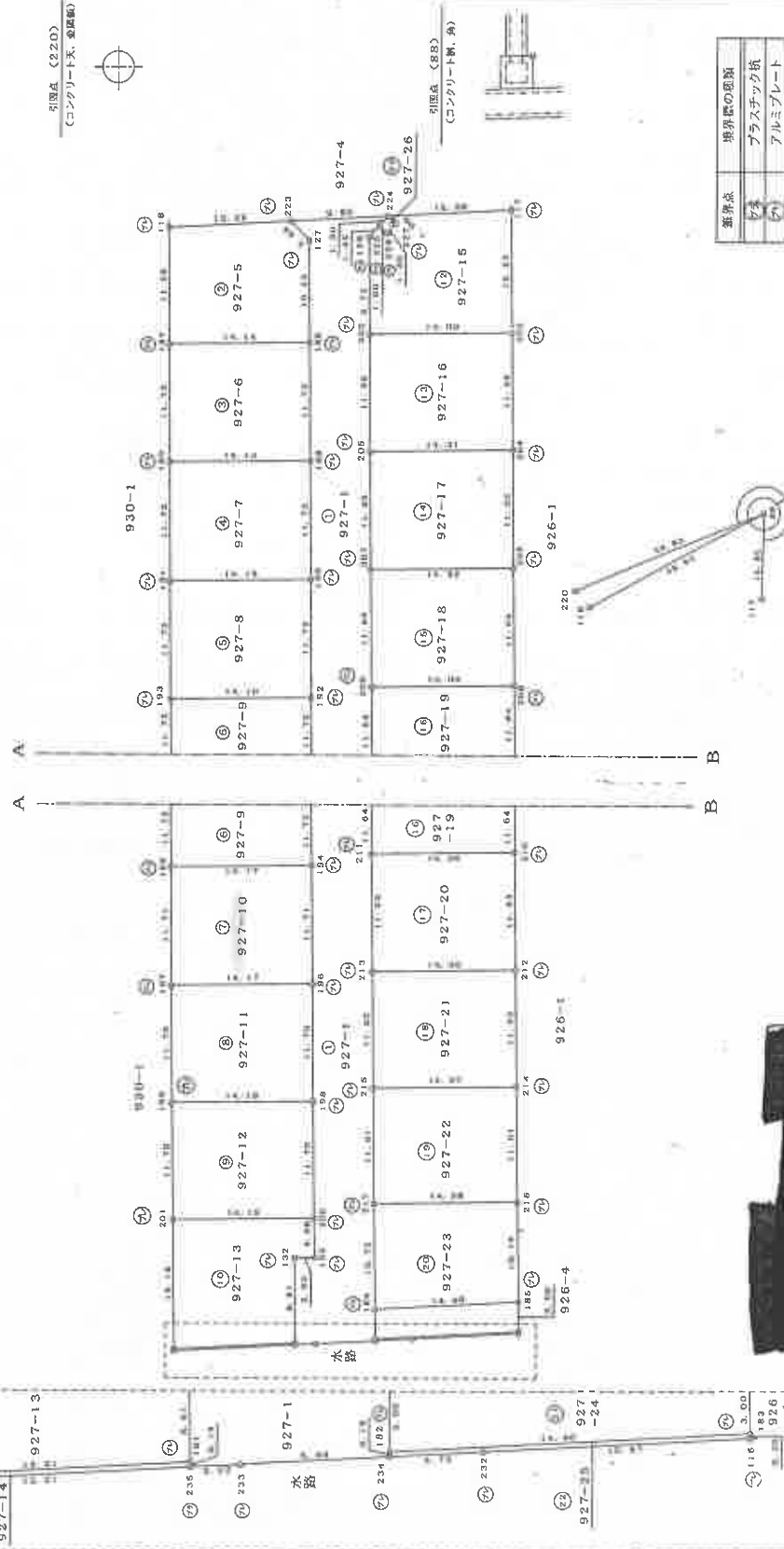
土地の所在 彦根市高宮町字北六ノ町

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 10 日 大津地方広務局彦根支局

登記官

(6 枚目)

A4判に縮小



境界点	境界線の種類
①	プラスチック杭
②	アルミプレート

作製者

平成15年 4 月 15 日 作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成15年4月21日

018930

地番 927-5-26

地積測量図

土地の所在 彦根市高宮町字北六ノ町

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月10日 大津地方裁判所彦根支局

登記官

(7 枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-2

(2/4)

(7 枚目)

地番	②	927-5					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
186	446.923	567.568	-9866.9907173	10.23			
127	440.177	575.271	-3749.3843143	2.66			
223	440.405	577.930	5633.0307905	12.22			
118	449.924	585.595	10046.7589019	11.58			
187	457.561	576.884	-1731.2871726	14.14			
		倍面積	332.1274882				
		面積	166.0637441				
		地積	166.06	m ²			

地番	③	927-6					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
188	454.687	568.736	-10268.7799360	11.73			
185	446.923	567.568	1648.6133173	14.14			
187	457.561	576.884	10602.3239581	11.73			
189	465.301	568.057	-1650.0360393	14.14			
		倍面積	332.1213001				
		面積	166.0606500				
		地積	166.06	m ²			

地番	④	927-7					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
190	462.387	549.909	-10107.3732209	11.73			
188	454.687	568.736	1628.267769	14.14			
189	465.301	568.057	10440.949797	11.73			
191	473.037	559.235	-1629.7226370	14.15			
		倍面積	332.1216987				
		面積	166.0608493				
		地積	166.06	m ²			

地番	⑤	927-8					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
192	470.113	541.086	-9946.0264176	11.72			
190	462.387	549.909	1607.8224723	14.15			
191	473.037	559.235	10279.6340760	11.72			
193	480.789	550.417	-1609.3101017	14.16			
		倍面積	332.1200290				
		面積	166.0600145				
		地積	166.06	m ²			

地番	⑥	927-9					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
194	477.835	532.268	-9784.7368708	11.72			
192	470.113	541.086	1587.2216724	14.16			
193	480.789	550.417	10118.3762676	11.72			
195	488.496	541.604	-1588.7417603	14.17			
		倍面積	332.1203089				
		面積	166.0601544				
		地積	166.06	m ²			

地番	⑦	927-10					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
196	485.553	523.455	-9623.5557846	11.71			
194	477.835	532.268	1566.4114972	14.17			
195	488.496	541.604	9957.2307357	11.71			
197	496.220	532.796	-1567.9641712	14.17			
		倍面積	332.1222771				
		面積	166.0611385				
		地積	166.06	m ²			

地番	⑧	927-11					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
198	493.267	514.646	-9462.3866080	11.70			
196	485.553	523.455	1545.5520520	14.17			
197	496.220	532.796	9796.0864607	11.70			
199	503.939	523.992	-1547.1378934	14.18			
		倍面積	332.1200113				
		面積	166.0600056				
		地積	166.06	m ²			

地番	⑨	927-12					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離			
200	500.977	505.842	-9301.3141725	11.70			
198	493.267	514.646	1524.4323242	14.18			
199	503.939	523.992	9635.0545813	11.70			
201	511.655	515.192	-1526.0511118	14.19			
		倍面積	332.1216212				
		面積	166.0608106				
		地積	166.06	m ²			

作製者

申請人

縮尺

1/

平成15年 4 月 15 日 作製

登記年月日：平成15年11月6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。
令和8年6月10日 大津地方税務局彦根支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-3

(8枚目)

115386

各階平面図

927-10

建物図

15.11.6
面

家屋番号 927-10
建物の所在 彦根市高宮町寺北六ノ町927番地10

1階

求積表

9.10 x 7.28 = 66.2480

床面積 66.24 ㎡



2階

求積表

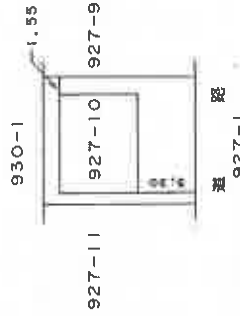
9.10 x 6.37 = 57.9670

2.73 x 0.91 = 2.4843

3.64 x 0.91 = 3.3124

合計 63.7637

床面積 63.76 ㎡



作製者

特(15年11月3日作製)

縮尺 1/250

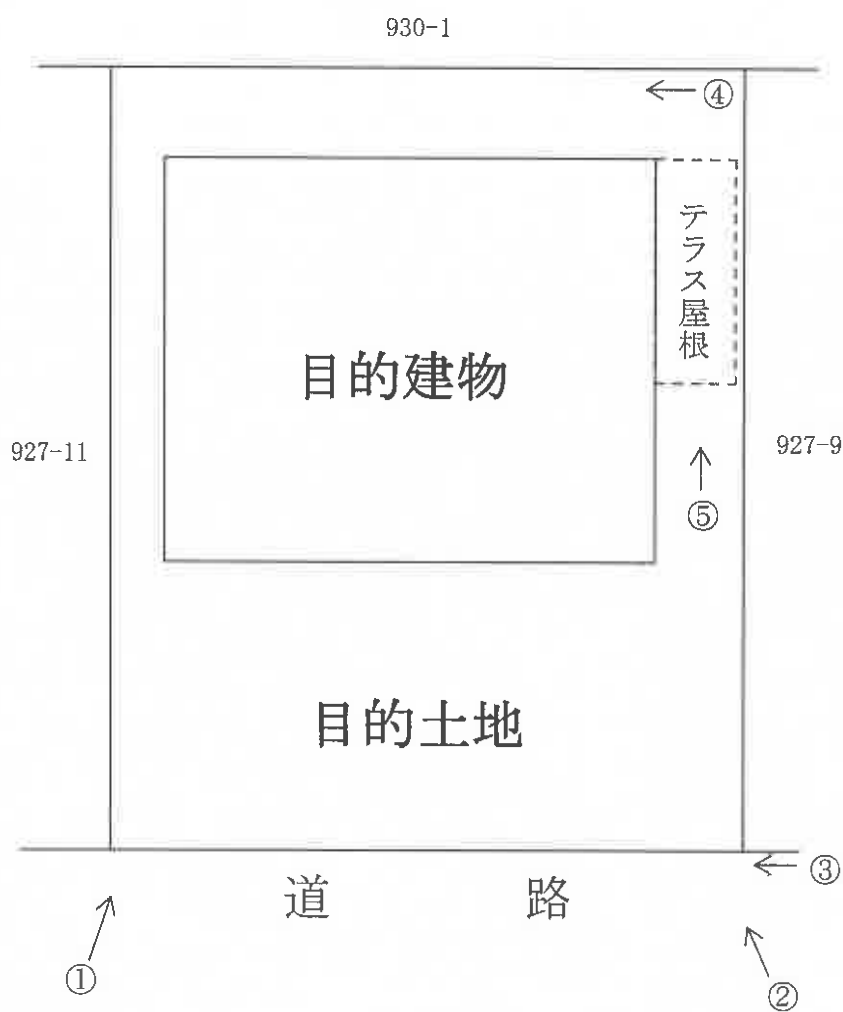
申請人

縮尺

1/500

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

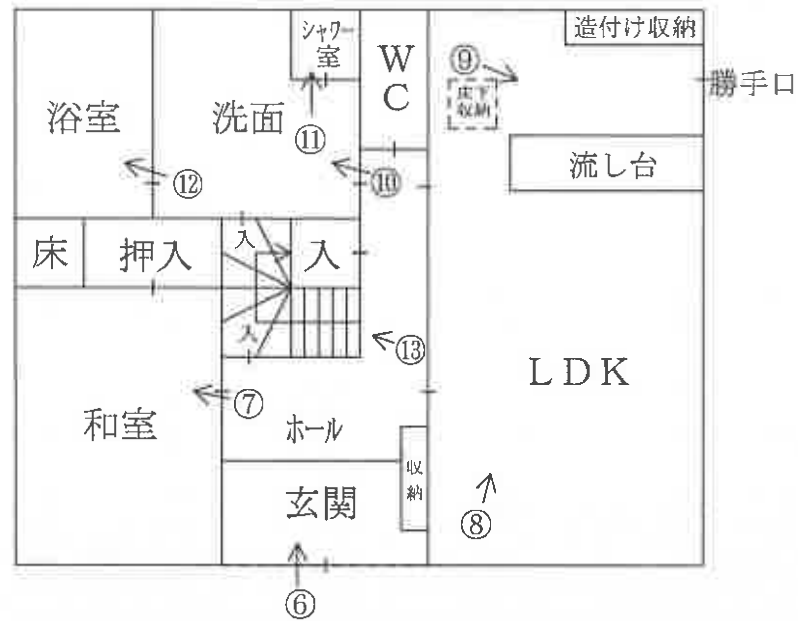


【間取図略図】

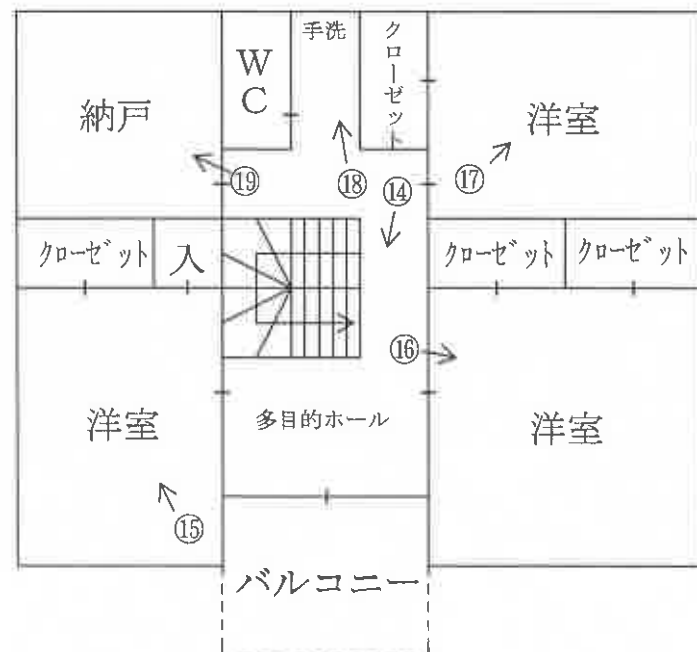
○→ 写真撮影位置方向



〔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



①⑥



①⑦



①⑧



19



令和 8 年 (ケ) 第 23 号
令和 8 年 7 月 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 31 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 4,750,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,920,000 円
物件2（建物）	金 2,830,000 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」	
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 | 彦根市高宮町字北六ノ町 |
| | 地 番 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市高宮町字北六ノ町 9 2 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 2 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 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「南彦根」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 2200 m 最寄バス停「 高宮大北 」の 北東 方 ・ 約 620 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ比較的新しい分譲住宅地域	
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) 周知の埋蔵文化財包蔵地(藤丸遺跡)
画 地 条 件	規模 166.06 m ² (公簿) 間口約 11.7m 奥行約 14.2m 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの舗装市道(高宮町北六ノ町線)に概ね等高 (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 ガス配管 下 水 道	前面道路に本管あり なし なし
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年の住宅地図では田、平成16年、平成26年の住宅地図では戸建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、地目は昭和初期より田であり、平成2年に雑種地、平成15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4年に(株)三宝建設、平成6年に(有)多賀商事、平成14年に(株)田部不動産、平成15年に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地は目的建物の敷地として利用されている。	

(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 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）：平成15年11月1日 新築 経過年数：23年 経済的残存耐用年数：2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付等 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：
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	・目的建物は全体的に経年相当の痛みや汚れ等の損傷が見受けられた。 ・目的建物はオール電化である。 ・目的建物の東側にはテラス屋根が存する（目的建物に付着した構築物）。なおテラス屋根の天井パネルの一部が剥がれている。

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	35,000	1.02	166.06	0.90	5,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) -3

公示価格等 63,000円/㎡ × 時点修正 101.22/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/182 = 標準画地価格 35,000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 100/100 × 接近条件 100/104 × 環境条件 100/175 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/182

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	130.00	0.11	2,570,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 2 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) = 0.11

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	5,340,000	0.40	法定地上権	2,140,000

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
1	5,340,000	-2,140,000		1.00	0.60	1.00	1,920,000
2	2,570,000	+2,140,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,830,000
一 括 価 格(合計)							4,750,000

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)-3)

所 在 : 彦根市小泉町字上雨明1番85

価 格 : 63,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「南彦根」駅の 東 方・道路距離約 850 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 170 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

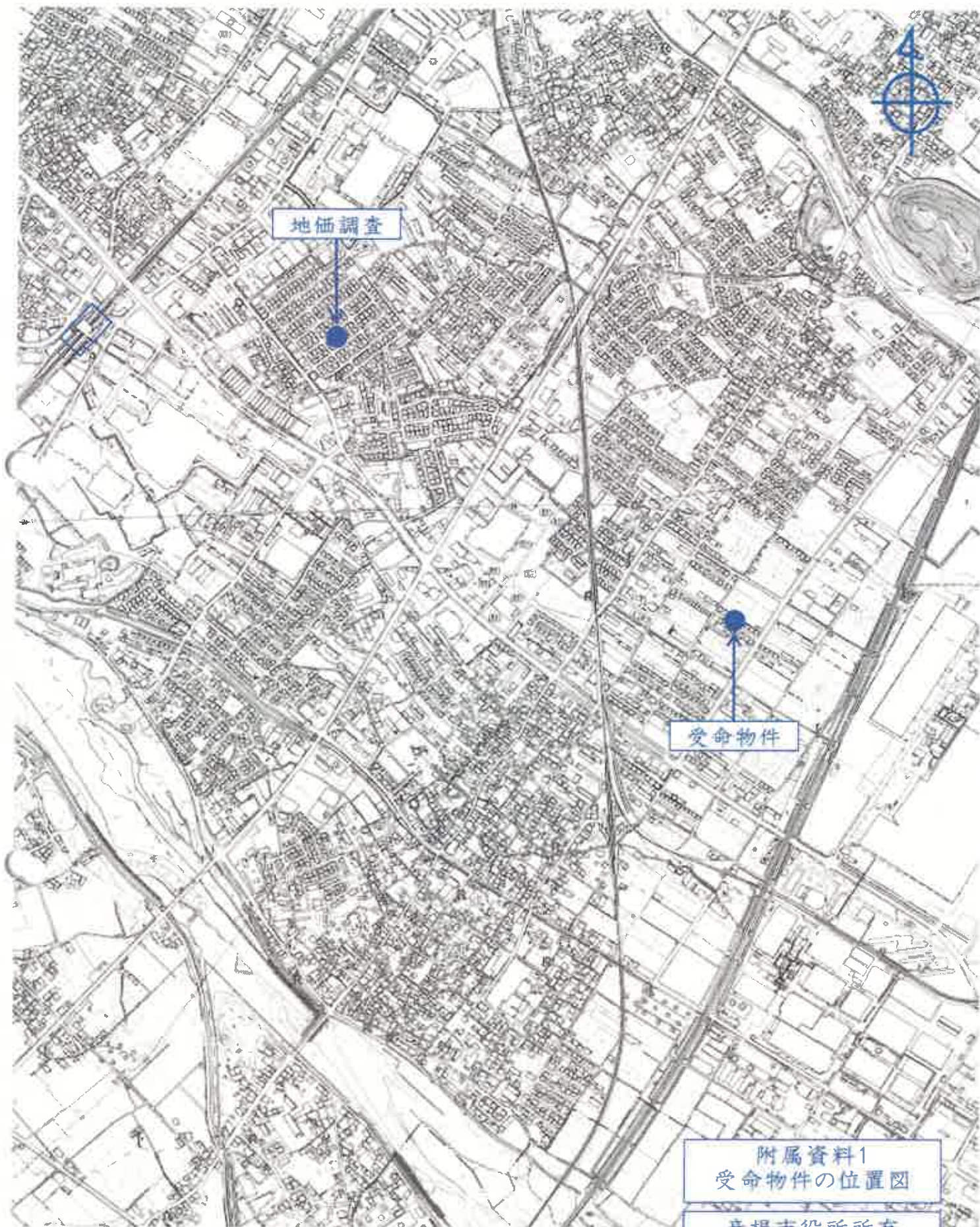
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

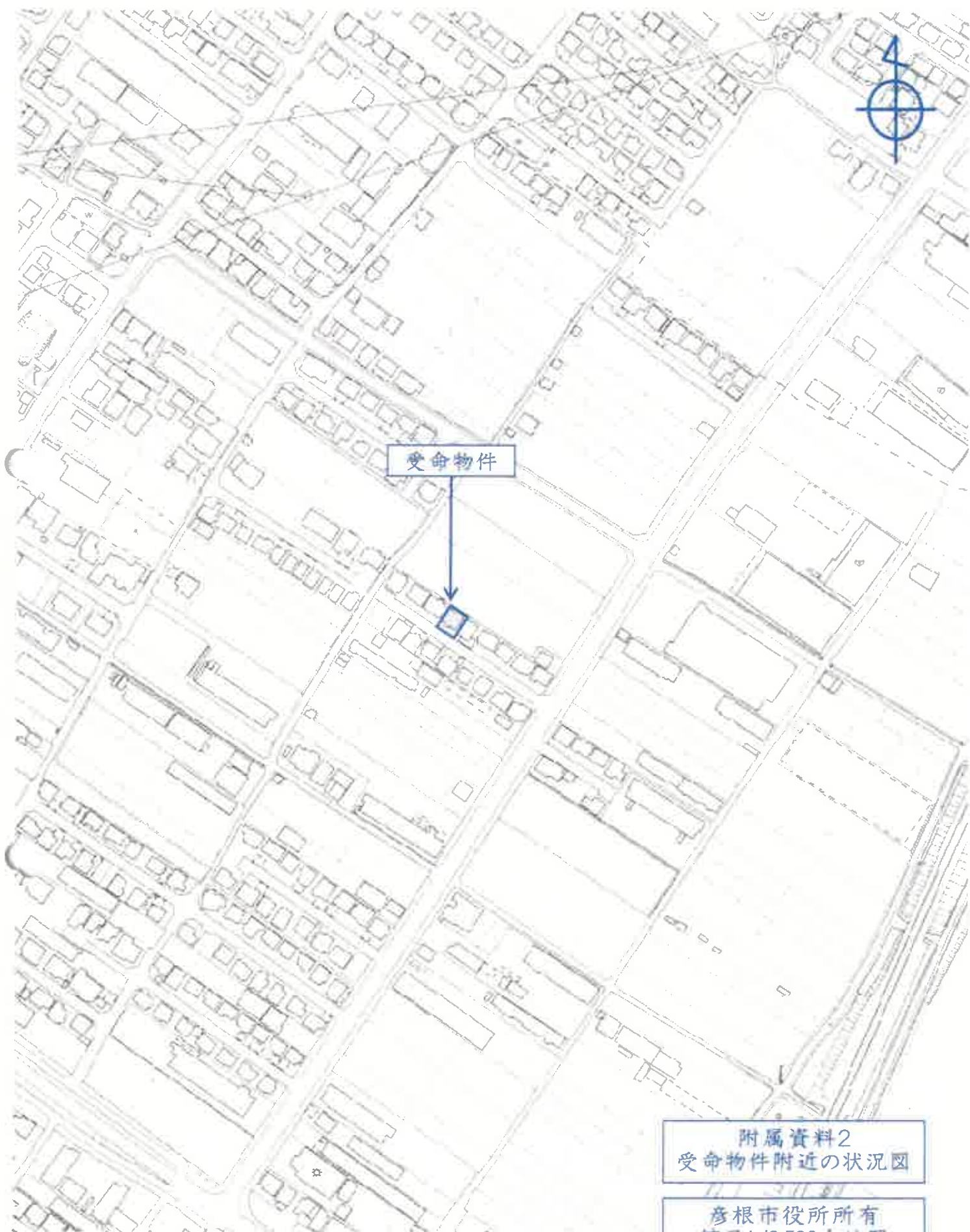
固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 : 3,786,168 円

物 件 2 : 4,056,150 円

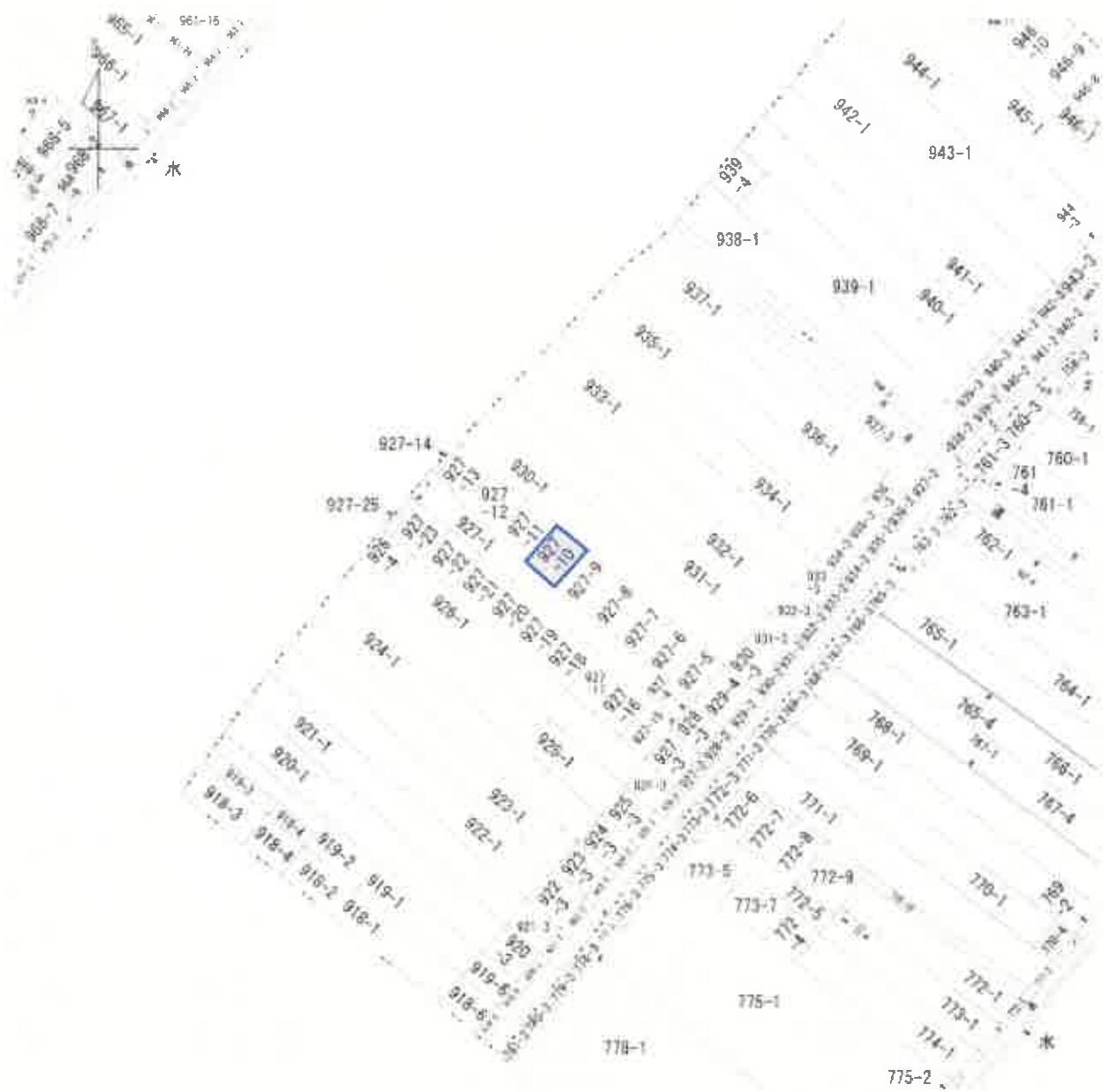
以 上





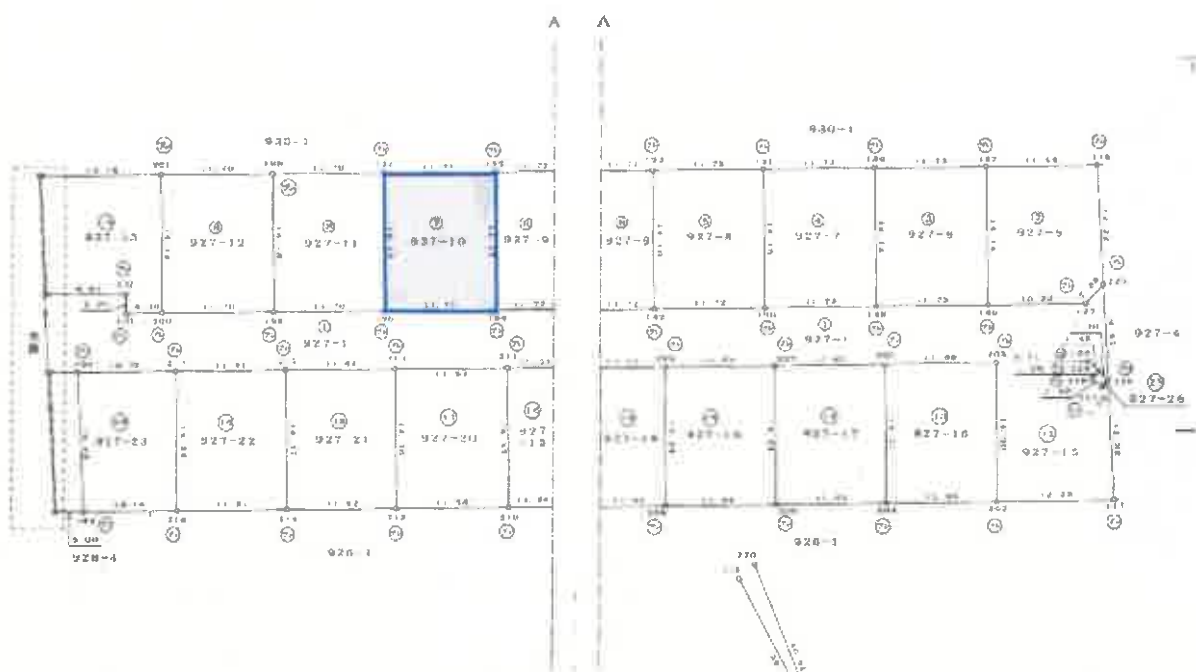
附属資料2
受命物件附近の状況図

彦根市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



点番	⑨	927-10				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離		
196	485.553	523.438	9523.8557886	11.71		
196	477.835	532.268	1568.8114972	14.17		
195	488.498	541.604	9957.3307257	11.71		
197	486.220	512.796	-1587.9641712	14.17		
		総面積	332.1222771			
		面積	186.0611385			
		地積	166.06 m ²			

縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

1. 図



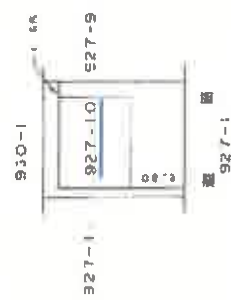
2. 図



3. 図



4. 図



縮尺 1/250

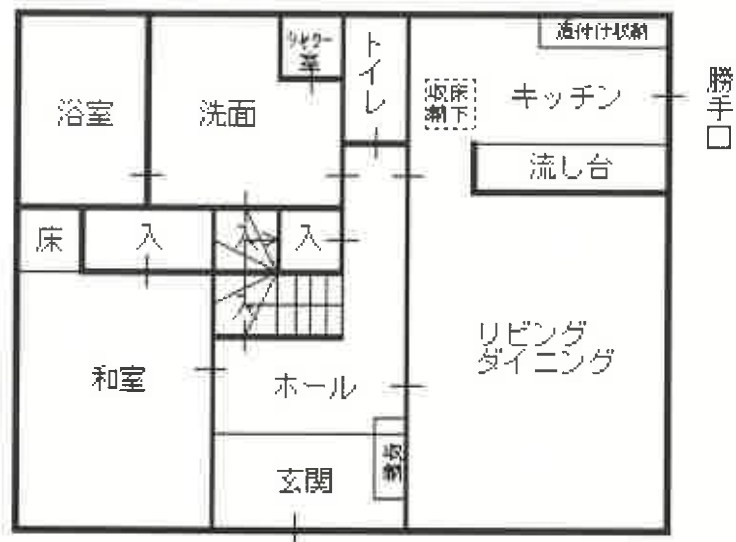
A3をA4に縮小

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

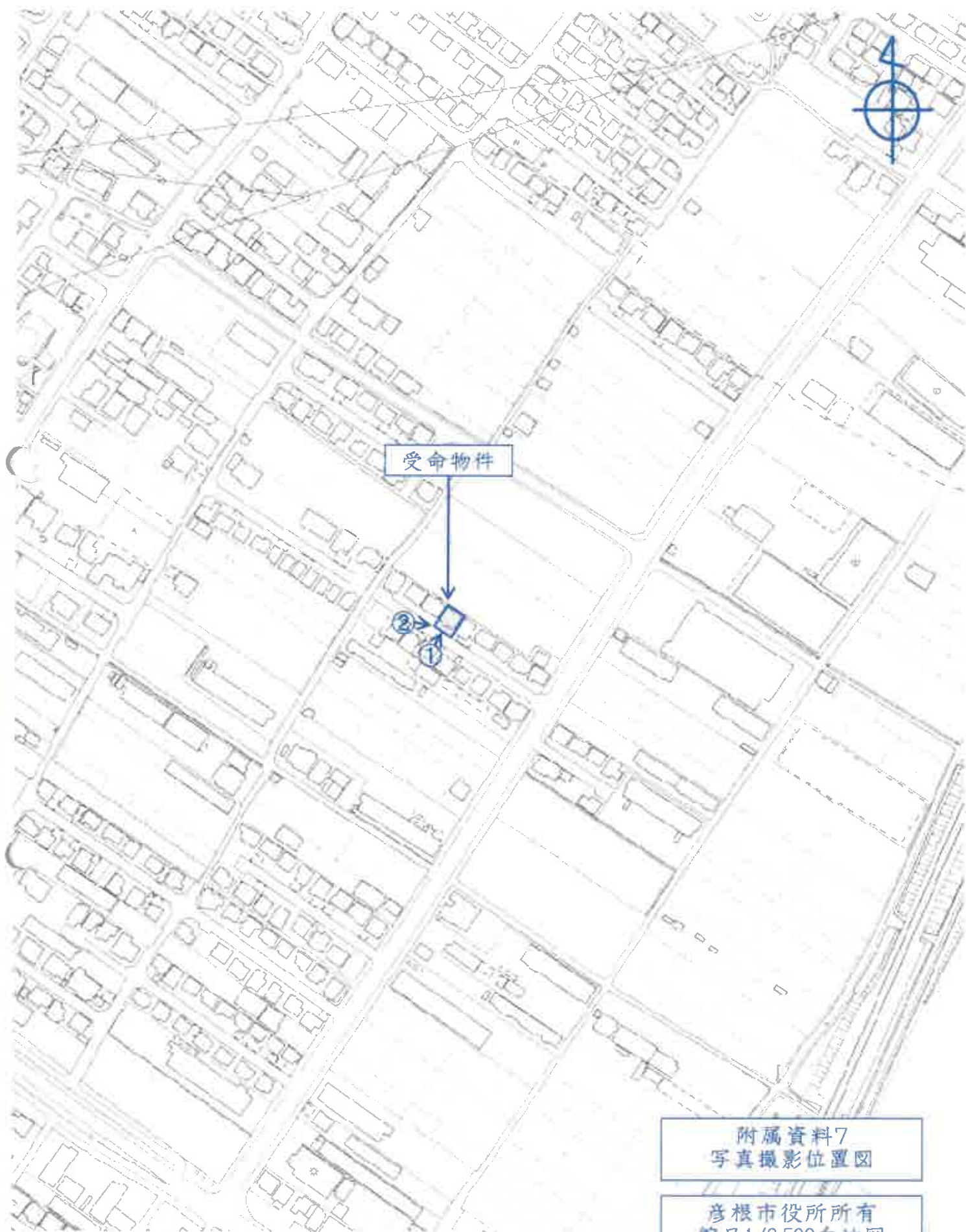
1 階



2 階



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

彦根市役所所有
縮尺1/2,500白地図



附属資料8
現況写真