

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 目 録

1 所 在 東近江市横溝町字出口野
地 番 2 8 2 番
地 目 宅地
地 積 4 1 9 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 東近江市横溝町字出口野 2 8 2 番地、2 8 2 番地 1、
2 8 1 番地

家屋 番号 2 8 2 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 1 . 6 0 平方メートル
2 階 1 3 0 . 8 9 平方メートル

(現況)

所 在 東近江市横溝町字出口野 2 8 2 番地

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 . 1 0 平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分 3 分の 1

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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

隣地との境界が不明確である。

目的外未登記建物の一部が本件土地上に築造されている可能性がある。

《 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 東近江市横溝町字出口野
地 番 2 8 2 番
地 目 宅地
地 積 4 1 9 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 東近江市横溝町字出口野 2 8 2 番地、2 8 2 番地 1、
2 8 1 番地

家屋 番号 2 8 2 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 1 . 6 0 平方メートル
2 階 1 3 0 . 8 9 平方メートル

(現況)

所 在 東近江市横溝町字出口野 2 8 2 番地

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 . 1 0 平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分 3 分の 1

令和8年(ス)第9号
令和8年 5月 7日受理
令和8年 6月 3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 東近江市横溝町字出口野
地 番 2 8 2 番
地 目 宅地
地 積 4 1 9 . 8 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 東近江市横溝町字出口野 2 8 2 番地、2 8 2 番地 1、
2 8 1 番地
家屋 番号 2 8 2 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 1 . 6 0 平方メートル
2 階 1 3 0 . 8 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1



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： ☒ 滅失している		
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（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 ☐ 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、目的物件前所有者名の表札が存した。
- 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存しない。
 - イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市税務部資産税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8枚目の建物図面に概ね合致していると思われたが、現地では、東側以外は境界杭等の明示するものは存せず、目的土地南側隣地である目的外土地「277」・同「278」・同「279」同「280」も目的物件前所有者の所有地であることから、目的土地の範囲や形状及び境界などは不明である。
なお、8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、上記のとおり目的土地南側の目的外土地も目的物件前所有者の所有地であり、目的土地はこれらの目的外土地と一体となって利用されているように見受けられた。
また、下記3記載の目的建物南側に未登記の建造物(以下、「目的外未登記建物」という)が存した。市役所での調査によれば、同建造物は、現在は目的物件共有者の所有となっているが、従前は目的物件前所有者が築造して所有していたものであり、この目的外未登記建物の一部が目的土地上に築造されている可能性は否定できないものと思われる。
 - (3) その他

上記(1)(2)記載のとおり、目的土地南側隣地である目的外土地「277」・同「278」・同「279」同「280」上に目的外未登記建物が存し、こられが目的物件と一体利用されており、目的外未登記建物内に存する農機具等は目的土地を利用して道路に出入りしているように見受けられた。
そして、目的土地北東側空地部分に「地蔵尊」が存した。
- 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9枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね7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、附属建物符号1は存せず、既に滅しているものと思われた。また、7枚目の建物図面(各階平面図)では、目的建物は目的土地のほかに「282番1」・「281番」の3筆の土地上に存する記載となっているが、「282番1」・「281番」の各土地は、目的土地が合筆されており、目的建物は目的土地上にのみ存する。
 - (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、「『1階西側のえん』・『1階北西和室』・『2階納戸』での雨漏り跡」・「『1階ダイニングキッチン』・『2階廊下』・『2階東側板間』での床面のきしみ」・「目的建物西側の建具にカビ跡」等が見受けられた。
- 4 前面道路調査

目的物件は、北側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。
この道路の現況幅員は、概ね約4メートルである。

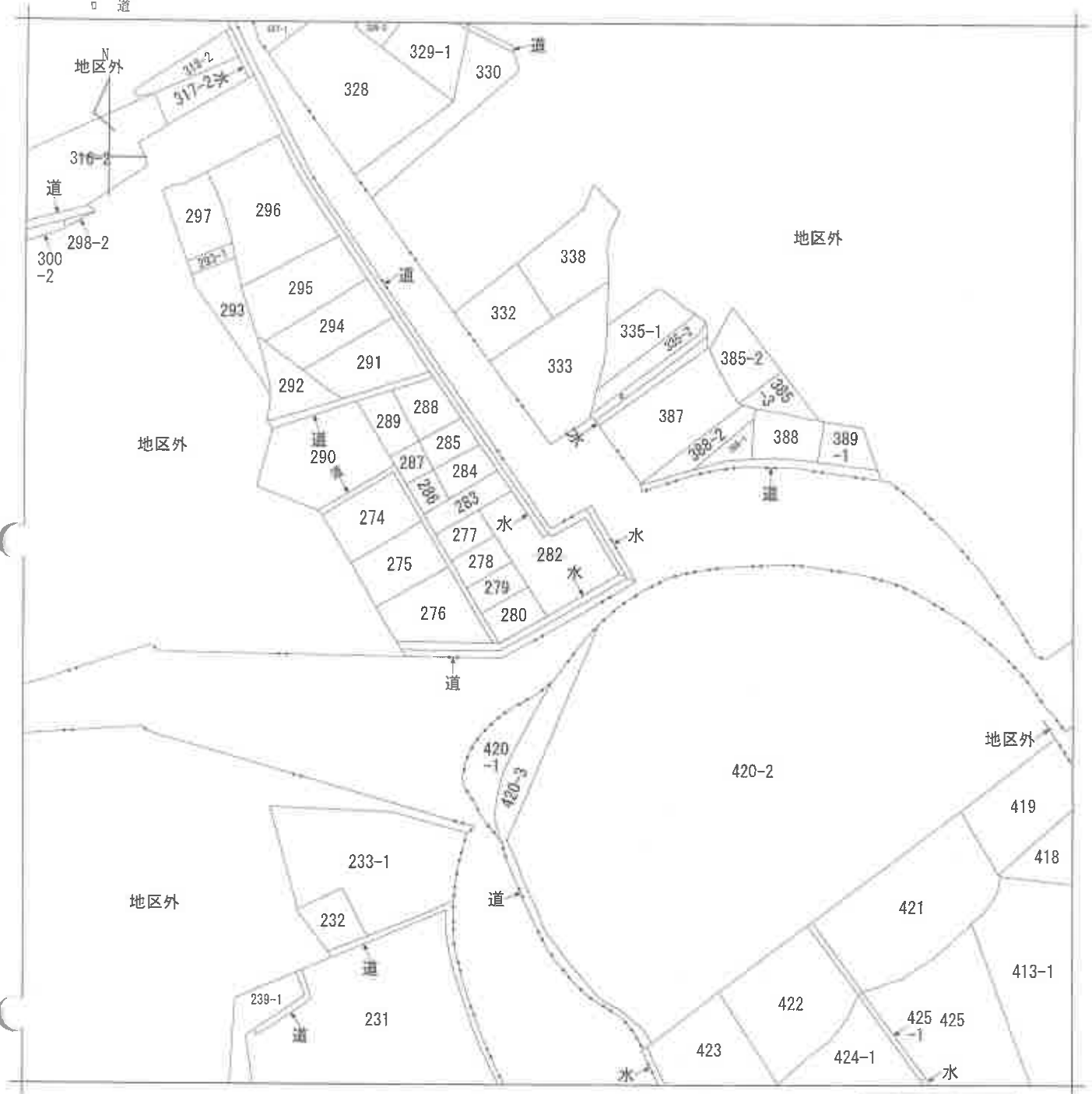
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者親族	〔陳述の要旨〕 目的物件は、従前、目的物件前所有者が居住して占有していましたが、 同人が令和7年10月に亡くなって以降は、空き家の状況です。 目的建物内の動産は、目的物件前所有者が使用して占有していたもので あり、そのままになっています。 目的土地の南側隣地も全て目的物件前所有者の所有であり、目的建物の 南側にある農機具小屋も目的物件前所有者が築造して、使用していたもの です。 目的物件前所有者は、南側隣地や農機具小屋を目的物件と一体利用して おり、目的土地と南側隣地との境界などは判りません。 農機具小屋は、目的物件前所有者の相続人のうち2名が、田畑などの耕 作のために使用しています。
■近隣者	〔陳述の要旨〕 目的物件は、目的物件前所有者の方が居住して使用していましたが、亡く なって以降は、誰も居住していませんが、息子さんが田畑の耕作のためにち よくちょく来ています。
■東近江市役所担当者	〔陳述の要旨〕 目的建物の南側にある建造物は、昭和54年に目的物件前所有者が築造し たものであり、未登記建物となっています。 これについては、令和7年12月22に目的物件共有者の方に所有者変更 の届出が出ています。

(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
R 8年5月8日 (金) 9:35-10:05	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5月8日 (金) 10:20-10:40	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認 目的土地上の課税建物について確認
R 8年5月14日 (木) 13:25-13:50	東近江市役所	目的外未登記建物の課税について確認
R 8年5月14日 (木) 13:55-14:25	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
R 8年5月22日 (金) : - :	当庁	債権者より連絡
R 8年5月26日 (火) : - :	当庁	目的物件所有者親族より連絡があり、立入調査日時について打ち合わせ
R 8年5月27日 (水) 12:45-13:45	物件所在地	評価人陪同、概測、写真撮影、図面作成 関係人より聴取
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

A 横溝町
B 横溝町

請求部	所在	東近江市横溝町字出口野				地番	282番			
出力縮	縮尺不明	精度区		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)	平成7年10月31日			補記事項	

登記年月日：平成4年12月21日

公用

1202755

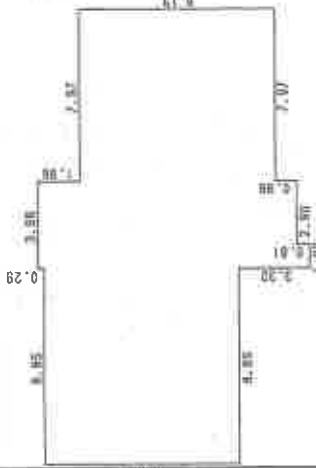
各階平面図

家屋番号 282番

建物図面

建物の所在 東京都江東区大島2丁目2番地1・281番地

主たる建物



求積表

3.96 X	0.29 =	1.1484
12.81 X	1.67 =	21.3927
20.78 X	7.41 =	153.9798
11.93 X	1.72 =	20.5196
3.96 X	0.99 =	3.9204
1.06 X	0.61 =	0.6466
合計		201.6075
床面積		201.60 m²

求積表

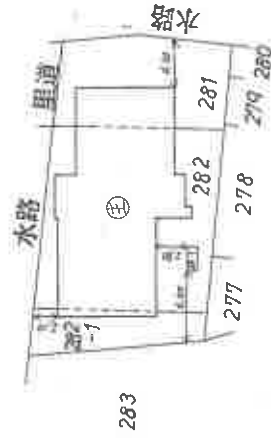
5.91 X	7.88 =	46.5708
10.94 X	0.25 =	2.7350
12.66 X	4.95 =	62.6670
10.94 X	1.73 =	18.9282
合計		130.8990
床面積		130.89 m²

附属建物



求積表

2.06 X	1.02 =	2.1012
床面積		2.10 m²



作製者

土地調査士 12月 (日付)

縮尺

1/250

申請人

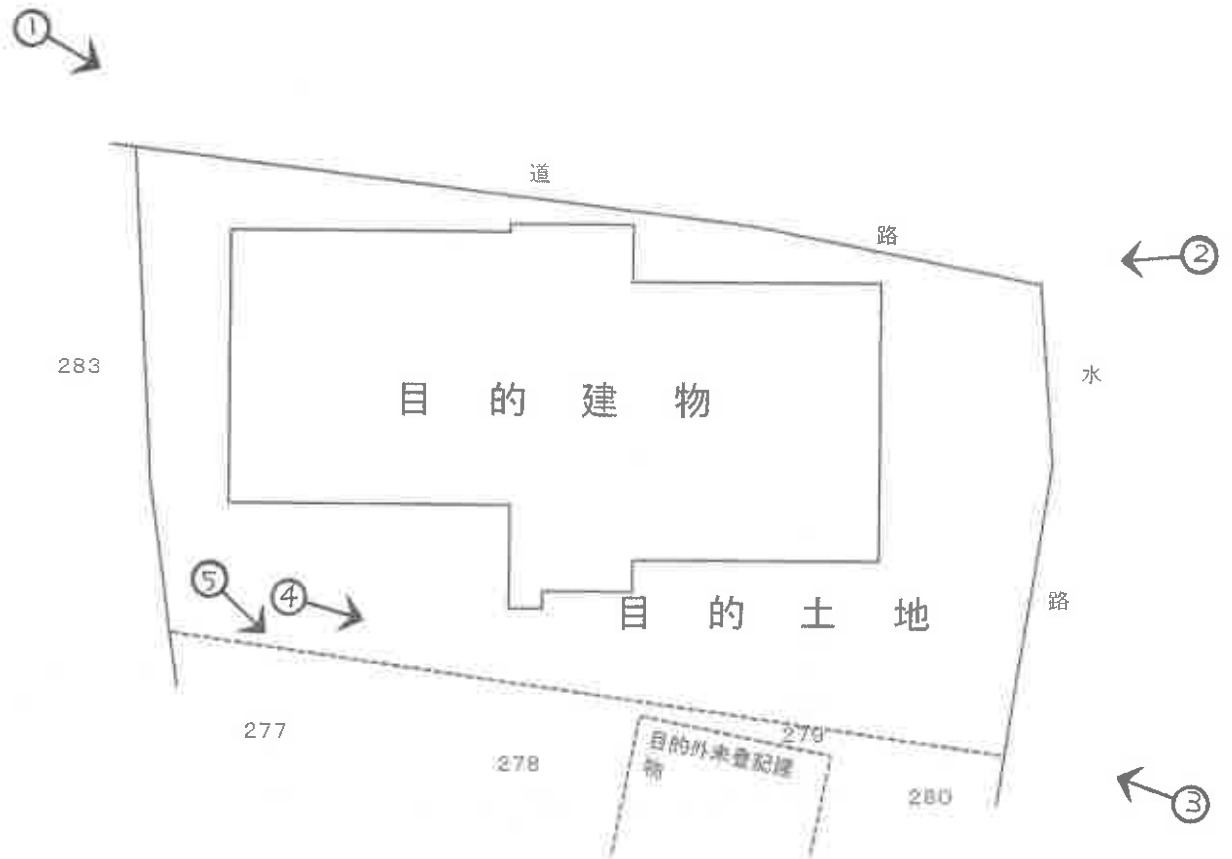
縮尺

1/500

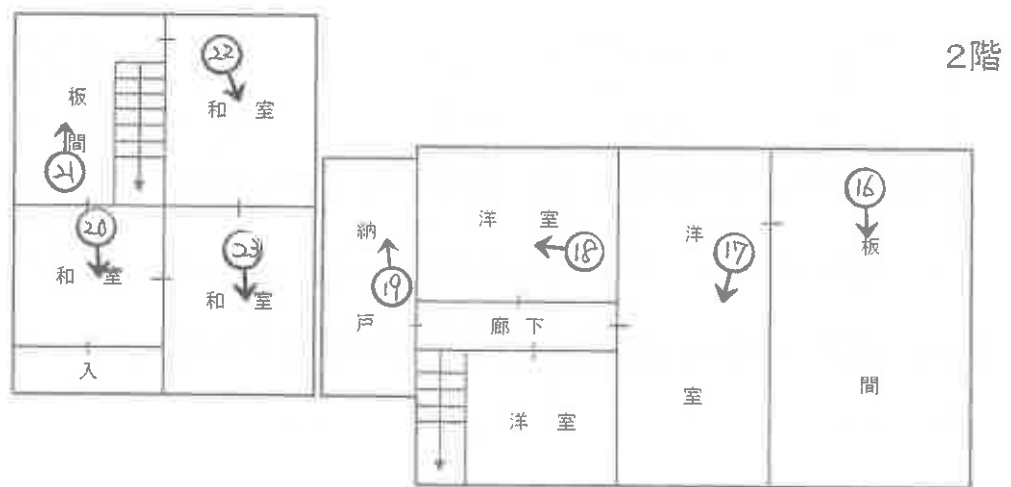
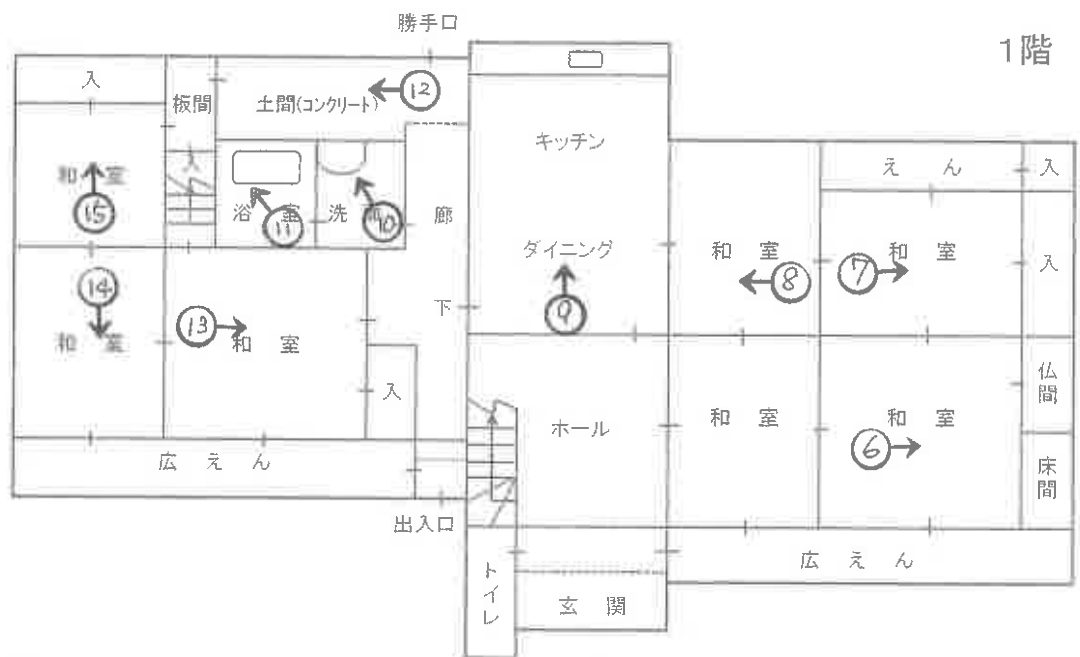
A4判に縮小

請求番号：11-4

土地建物位置關係圖



間 取 図



○→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



1階 和室

写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑩



1階 洗面

写真 ⑧



1階 和室

写真 ⑪



1階 浴室

写真 ⑨



1階 キッチン・ダイニング

写真 ⑫



1階 土間

写 真 ⑬



1 階 和室

写 真 ⑯



2 階 板間

写 真 ⑭



1 階 和室

写 真 ⑰



2 階 洋室

写 真 ⑮



1 階 和室

写 真 ⑱



2 階 洋室

写真 ⑱



2階 納戸

写真 ㉒



2階 和室

写真 ㉓

写真 ㉔



2階 和室



2階 和室

写真 ㉕



2階 板間

令和 8 年 (又) 第 9 号
令和 8 年 5 月 27 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 3 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 870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 410,000 円
物件2 (建物)	金 460,000 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」	東近江市横溝町字出口野282番地
番号	特 記 事 項		
1,2	・本件は共有持分の売却である。		
1	・目的土地の境界が不明確であるため、正確な範囲・形状・地積等については、専門家による調査を要する。なお、本件評価においては公簿面積を採用する。		
1	・目的土地は目的外土地(地番:277番、278番、279番、280番)と一体となって利用されている。		
2	・附属建物符号1は滅失している。		

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市横溝町字出口野
地 番 282 番
地 目 宅地
地 積 419.83 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 東近江市横溝町字出口野 282 番地、282 番地 1、
281 番地
家屋 番号 282 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 201.60 平方メートル
2 階 130.89 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2.10 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1



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「八日市」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 5900 m 最寄バス停「探検の殿堂味咲館」の 北西 方 ・ 約 270 m	
付 近 の 状 況	農家住宅が見られる既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 419.83 m ² (公簿) 間口約 29.0m、 奥行約 16.0m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側で幅員約4mの舗装市道(馬堤・横出線)にほぼ等高接面 (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 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。 1982年以降の住宅地図では当該物件は現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、当該物件は古くからの宅地となっている。また、所有者については、個人名以外での記載は見られない。	
特 記 事 項	・物件1土地は、南側に隣接する目的外土地(地番:277番、278番、279番、280番)と一体となって利用されている。 ・目的外土地上に存する目的外未登記建物の一部が、物件1土地上に跨って建築されている可能性が存する。また、同目的外未登記建物はトラクター等の農業用機械の置き場となっており、物件1土地西側の通路部分を通して北側市道に出入りしている。 ・物件1土地の北東側空地部分に地蔵尊が存する。	

(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）： 新築年月日不詳 新築 経過年数： 50 年以上 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： 鋼板貼、杉板貼等 内 壁： クロス貼、板貼、砂壁等 天 井： 板貼、ボード貼等 床： 畳、板貼等 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	やや劣る (1階西側の広縁、1階北西側の和室、2階の納戸に雨漏り跡が見られるほか、1階のダイニングキッチン、2階の廊下、2階東側の板間の床面にきしみが見られる。このほか、目的建物の西側に存する建具にカビ跡等が見受けられる。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・登記事項証明書によると、主である建物は、昭和51年12月20日に増築、平成3年12月21日に一部取壊、平成4年12月18日に増築されている。 ・附属建物符号1(便所)は滅失している。

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	12,400	1.00	419.83×1/3	0.70	1,210,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 東近江 (県) -14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500\text{円/㎡} \times 98.0/100 \times 100/103 \times 100/104 = 12,400\text{円/㎡}$

◇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 +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
 $100/101 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 = 100/104$

イ 個 別 格 差 : 特になし (相乗積 100/100)

ウ 地 積 : 登記数量に共有持分を乗じて求めた。

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	332.49×1/3	0.05	1,110,000

イ 現況延床面積

(物件2主である建物)

公簿延床面積(332.49㎡)に共有持分割合を乗じて求めた。

ウ 現価率

(物件2主である建物)

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	1,210,000	0.10	敷地占有利益 (物件2)	120,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を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	1,210,000	-120,000		0.63	0.60	1.00	410,000
2	1,110,000	+120,000	1.00	0.63	0.60	1.00	460,000
一 括 価 格(合計)							870,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件1土地及び物件2建物について共有者が存すること、また物件1土地の境界に不明確な部分があり目的外建物が物件1土地に跨って建築されている可能性があること等の理由により、なお、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。

第6 参考価格資料

地価調査価格（東近江(県)－14）

所 在： 東近江市小田苅町字門田364番3外

価 格： 13,500 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 北東 方・道路距離約 3900 m

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 500 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南側 5 m 市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要： 農家住宅や一般住宅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 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

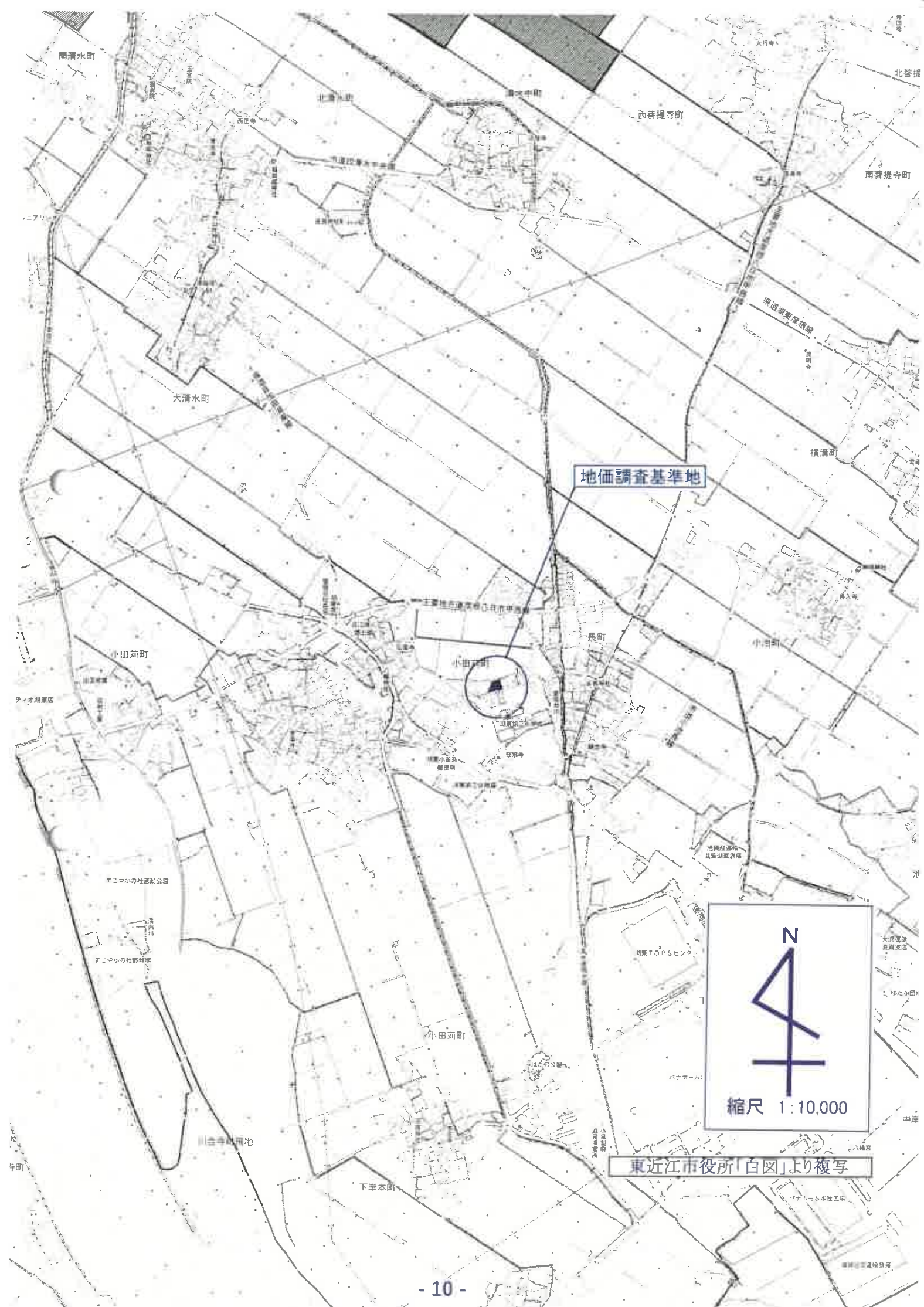
物 件 1： 3,788,126 円 (共有持分3分の1)

物 件 2： 5,421,229 円 (共有持分3分の1)

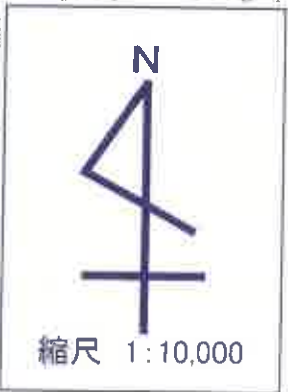
以 上



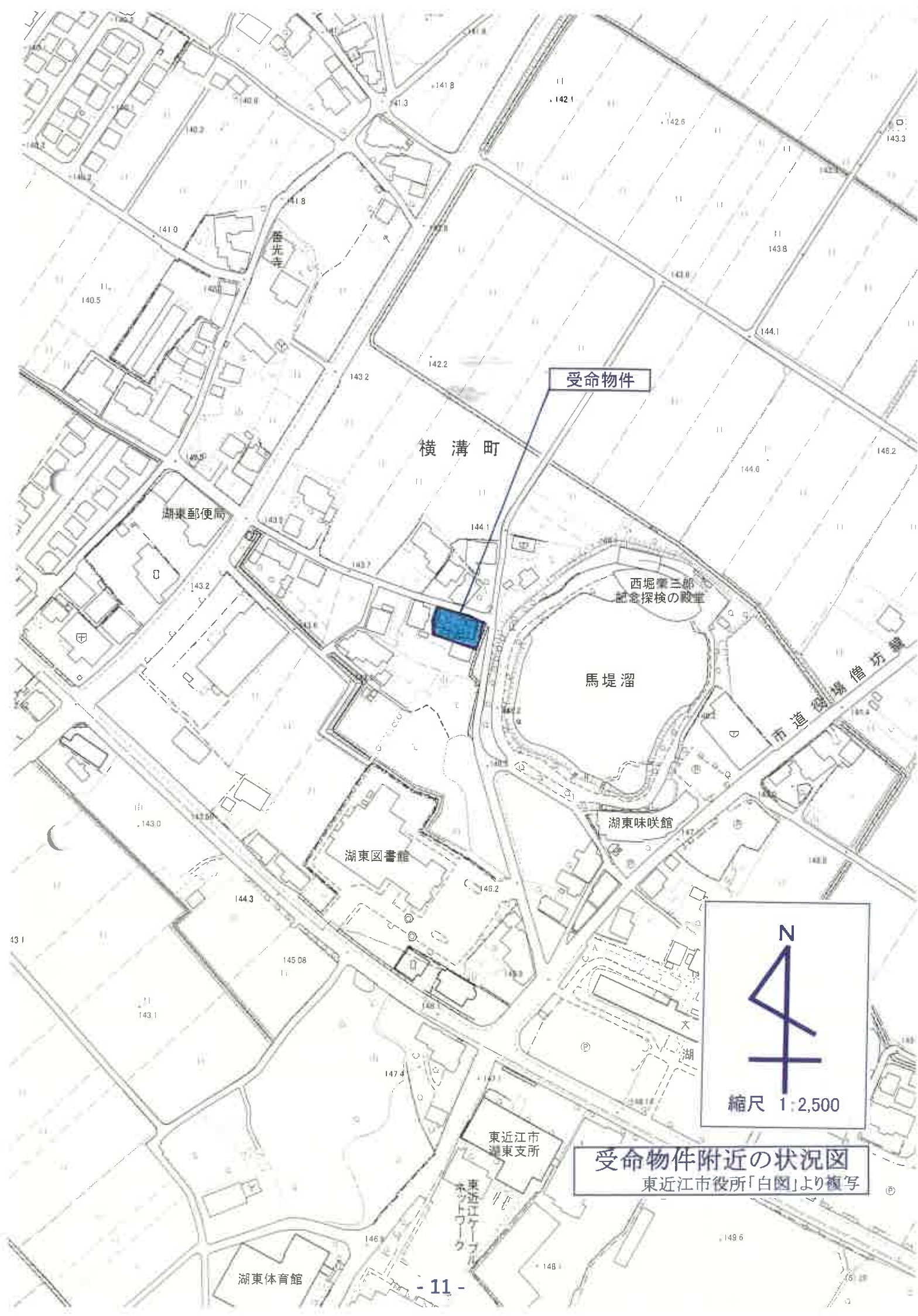
- 9 -



地価調査基準地



東近江市役所「白図」より複写



受命物件

横溝町

湖東郵便局

西堀三郎
記念探検の殿堂

馬堤溜

湖東味咲館

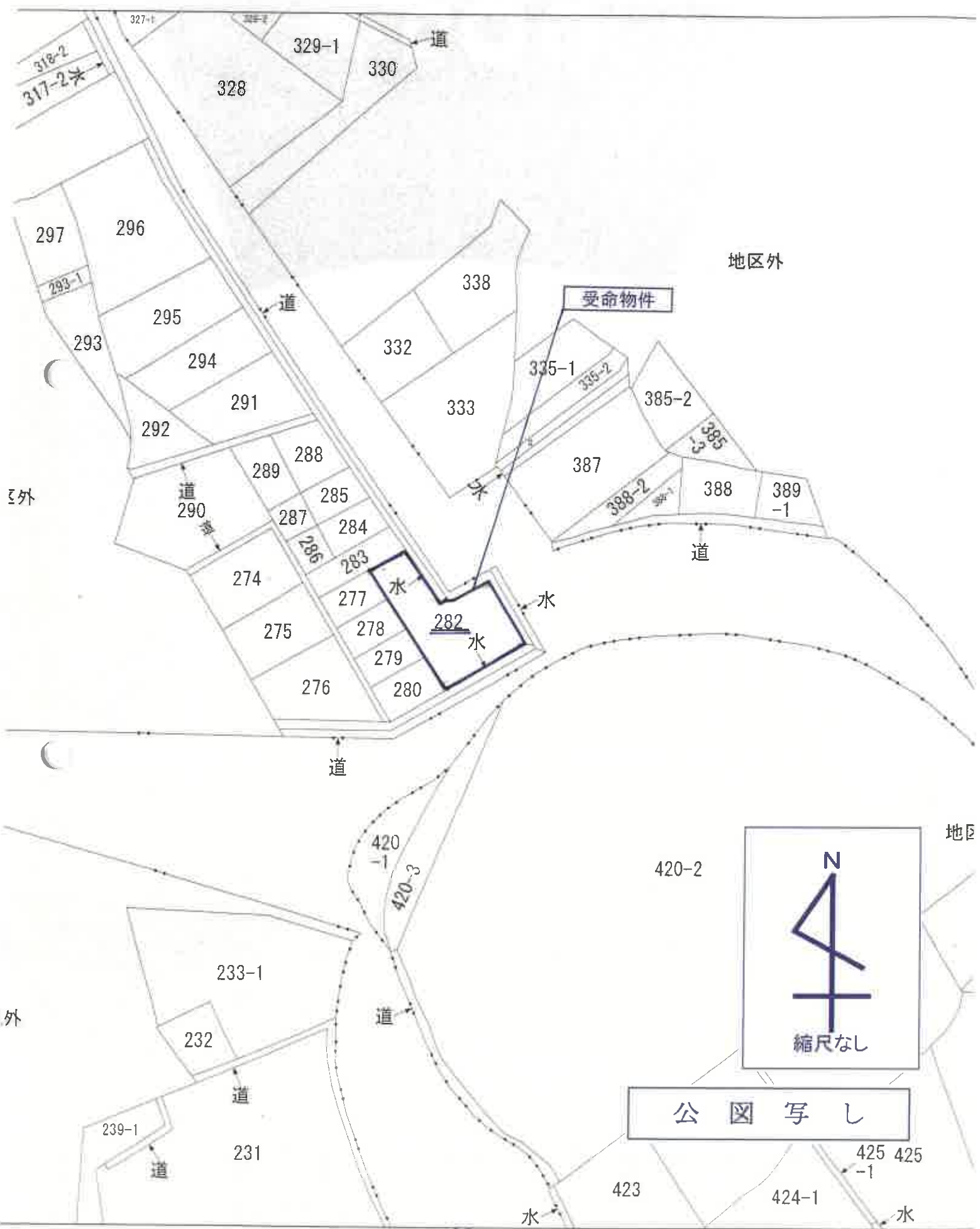
湖東図書館



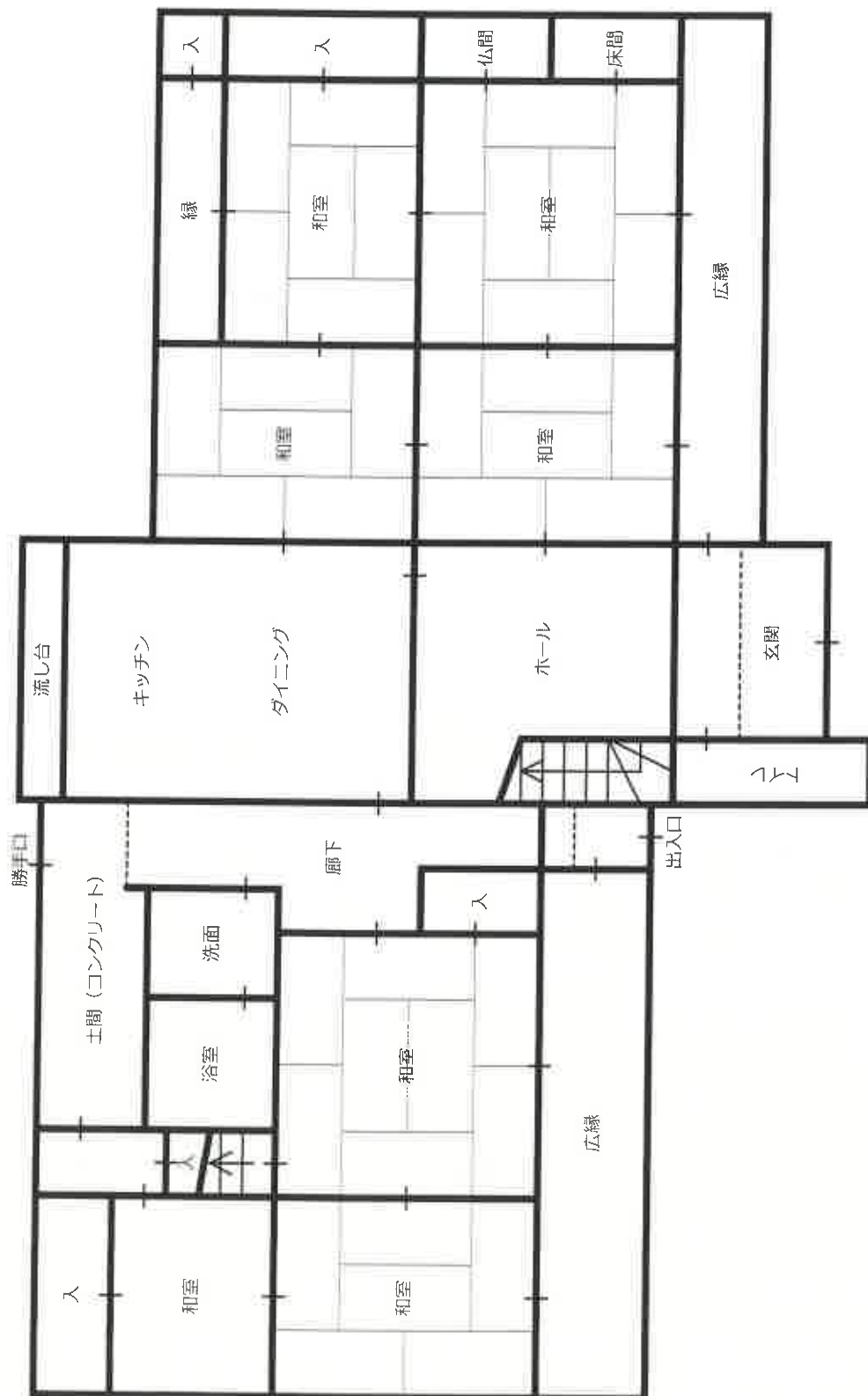
縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

東近江市役所「白図」より複写

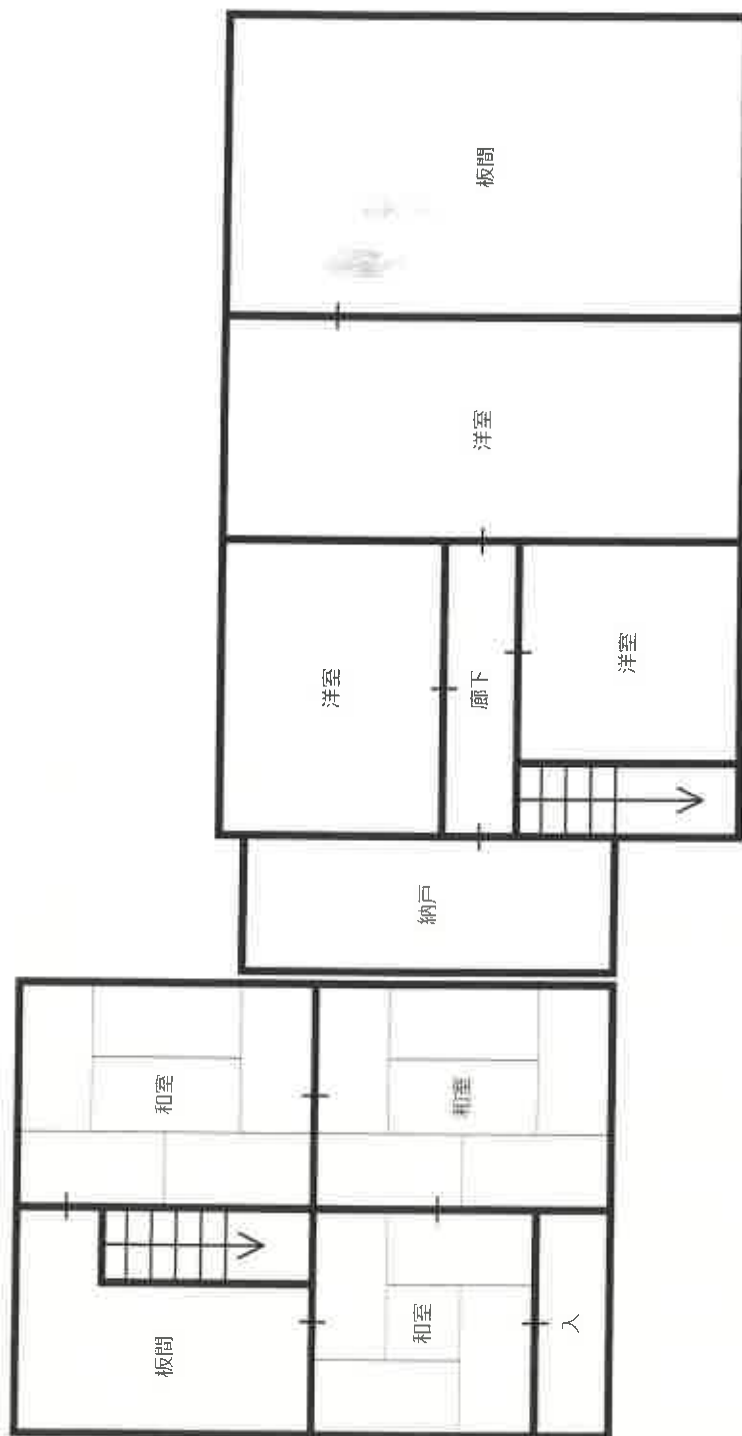


1 階

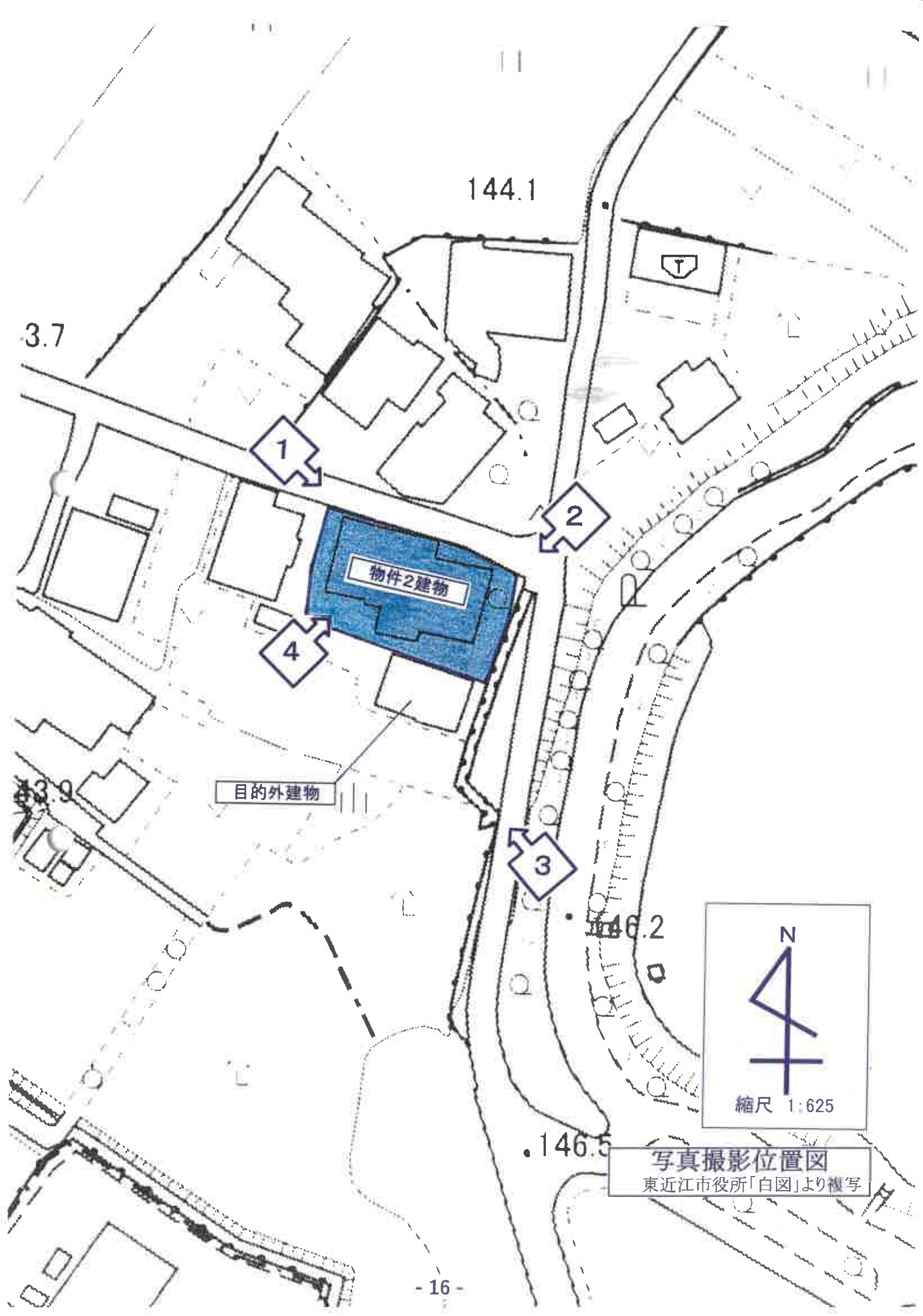


建物間取図

2 階



建 物 間 取 図



144.1

3.7

1

2

4

物件2建物

目的外建物

3

146.2

146.5

N

縮尺 1:625

写真撮影位置図

東近江市役所「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

目的外建物



撮影位置 2

撮影位置 3

物件2 主である建物

目的外建物





撮影位置 4



物件2 主である建物内部

