

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 7 月 21 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 8 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 17 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 9 月 7 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 8 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 8 月 24 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 7 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
9～11	11,820,000 9,456,000	一括	2,364,000	471,285	100,989
9	1,250,000				
10	1,820,000				
11	8,750,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| 9 | 所 在 | 彦根市西今町字南出 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 6 4 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 彦根市西今町字南出 |
| | 地 番 | 5 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 8 . 1 9 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 彦根市西今町字南出 5 7 2 番地 2、5 7 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 7 2 番 2 |
| | 種 類 | 料理店 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 7 8 . 3 6 平方メートル
2 階 1 5 1 . 8 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 7 9 . 1 6 平方メートル |



求 意 見 書

高 橋 靖 展 殿

令和 8年 4月30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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

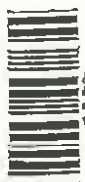
令和 8年 5月 / 日

評価人

高橋靖展



(別紙)

[illegible]

物 件 目 録

9 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 572番
地 目 宅地
地 積 226.64平方メートル

10 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 572番2
地 目 宅地
地 積 328.19平方メートル

11 所 在 彦根市西今町字南出572番地2、572番地
家屋 番号 572番2
種 類 料理店
構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 278.36平方メートル
2階 151.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約279.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月20日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 佐生 舜治

1 不動産の表示

【物件番号9～11】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

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

【物件番号9, 10】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| 9 | 所 在 | 彦根市西今町字南出 |
| | 地 番 | 572番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.64平方メートル |
| 10 | 所 在 | 彦根市西今町字南出 |
| | 地 番 | 572番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.19平方メートル |
| 11 | 所 在 | 彦根市西今町字南出572番地2、572番地 |
| | 家屋 番号 | 572番2 |
| | 種 類 | 料理店 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 278.36平方メートル
2階 151.88平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約279.16平方メートル |



令和6年(ケ)第47号
令和6年10月10日受理
令和6年12月6日提出

現況調査報告書(その②)

物件9・物件10・物件11

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

9 所 在 彦根市西今町字南出
 地 番 572番
 地 目 宅地
 地 積 226.64平方メートル

所有者 有限会社魚忠

10 所 在 彦根市西今町字南出
 地 番 572番2
 地 目 宅地
 地 積 328.19平方メートル

所有者 有限会社魚忠

11 所 在 彦根市西今町字南出572番地2、572番地
 家屋 番号 572番2
 種 類 料理店
 構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 278.36平方メートル
 2階 151.88平方メートル

所有者 有限会社魚忠

~~12 所 在 彦根市西今町字南出564番地、563番地、564
 番地2、564番地4、565番地
 家屋 番号 564番の2~~



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 9・10	
現況地目	☒ 宅地 (物件 9・10) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 物件10土地につき地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 物件 9 土地につき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 11	
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: 1階 約 279.16 平方メートル	
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 () 上記の者が本建物の料理店 (空き店) を所有し、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

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件11建物の外壁には、同建物所有会社が営んでいた料理店の表示看板が存した。

2 物件9土地及び物件10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

物件9土地及び物件10土地は地続きの土地である。

目的土地については、法務局備付けの公図（5枚目）が存し、物件10土地については地積測量図（6枚目）が存するが、物件9土地については地積測量図が存しない。

上記公図、6枚目の地積測量図及び市役所備付けの地番図等を参考に、現地で隣接する道路や水路等の境界部分を確認し、目的土地を巻き尺等で簡易計測して作成したものが8枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は概ね6枚目の地積測量図及び8枚目の土地建物位置関係図に記載のとおりで、同土地の現況面積は、物件9土地及び物件10土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね一致するものと推認されたが、両土地間の境界が杭等で明示されておらず、一部立ち入りが困難な箇所があり（写真⑦）、巻き尺等での計測精度にも難点があることから、目的土地の正確な地積を求めるためには、隣地境界確定のうえ、専門家による実測を行う必要が存すると思料される。

(2) 目的土地の状況

地続きの物件9土地及び物件10土地は、物件11建物の敷地として一体利用されている。

3 物件11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、その形状は概ね各階平面図（7枚目）に記載の形状に合致していると認められたが、同建物1階の北西側の一部が増築され、物入として使用されていた。

イ 上記増築部分を概測した結果、増築面積は約0.8㎡であった。

ウ 上記増築部分を含む同建物の間取りは、概ね9枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑩乃至⑳のとおりである。

エ 同建物内には荷物用のリフト（写真⑬、㉑）が存し、階段には人用の昇降機（写真㉒）が設置されていたが、関係人Aの陳述によると、稼働できるかどうか不明とのことである。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階の厨房はコンクリート土間になっているが、厨房器具類が取り外されており、コンクリート土間に凹みやひび割れ等の損傷箇所が複数見うけられた（写真⑰乃至㉓）。

イ 同建物は現在空き店で、上記のとおり、維持管理の状況がやや劣っている。

ウ その他、目的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

目的建物の西側にテラス屋根が存し、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①）

5 目的外動産について

その他の事項

目的土地には、業務用の冷蔵庫、給水タンクと推定されるタンク(写真⑤)やスチール製物置(写真⑥)等が据え置かれている。

6 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

- (1) 目的土地は北西側で、側溝を含む幅員約6.0mの舗装県道(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⑨)。
- (2) 目的土地は北東側で、側溝を含む幅員約2.7mの舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高に接面する(写真⑧)。

7 その他

彦根市消防本部によると、目的建物を落札し、飲食店等を開業される方は「防災対象物使用開始届」の届出が必要になる他、消防用設備等の点検を実施し、不備事項を改修する必要がある、とのことである。

また、使用用途が変更される場合には、必要となる消防用設備等が変わることがあることから、当署まで事前に相談されたい、とのことである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は目的物件所有会社（有限会社魚忠）の代表取締役です。 2 物件11建物では、有限会社魚忠が料理店を営んでいましたが、現在、有限会社魚忠は閉鎖され、同建物は空き店になっています。 3 物件11建物内に荷物用のリフトが存在し、階段には人用の昇降機が設置されていますが、現在稼働できるかどうかわかりません。

(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6年10月11日(金) 13:45-14:00	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6年10月11日(金) 14:35-14:50	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年10月11日(金) 15:15-15:30	彦根市消防本部	目的物件建物に対する消防法等に基づく設備・検査状況等について調査
令和6年10月11日(金) 16:10-16:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 同日、関係人Aに対し占有状況等照会書郵送
令和6年11月12日(火) 13:00-14:00	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
令和6年11月26日(火)	当 庁	関係人Aから目的物件の占有状況等電話聴取

(特記事項)

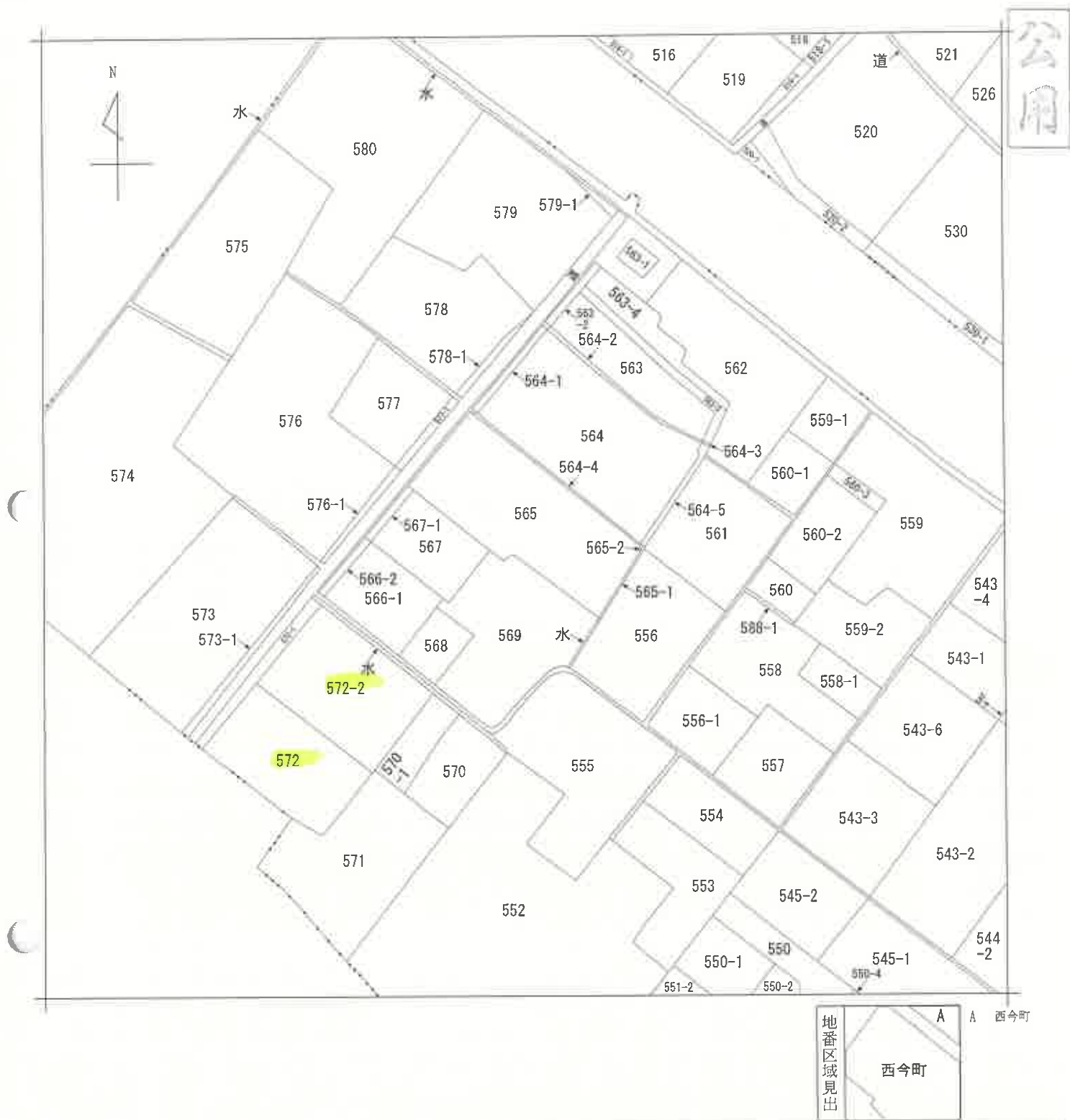
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 6 年 1 月 1 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

(4 枚目)



請求部	所在	彦根市西今町字南出				地番	565番			
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)				補事項	

026753

572

地番 572番2

地積測量図

土地の所在 彦根市西今町空南出

点バツ：⑤ 572-2

NO	X	Y	X-X	Y(Y-X)	面積
52	115.269	84.093	-4.916	-413.401188	20.024
54	100.632	97.757	-26.265	-2567.587605	15.950
58	89.004	86.840	4.916	426.905440	22.057
66	105.548	72.252	26.265	1897.698780	15.320
			合計	-656.384573	
			メニキ	328.192286	

点バツ：⑤ 572
コウホ
554.84 - 328.192286 = 226.647714



作製者 土地家産調査士

58.4.11
(昭和) 年 月 日 作製

申請人

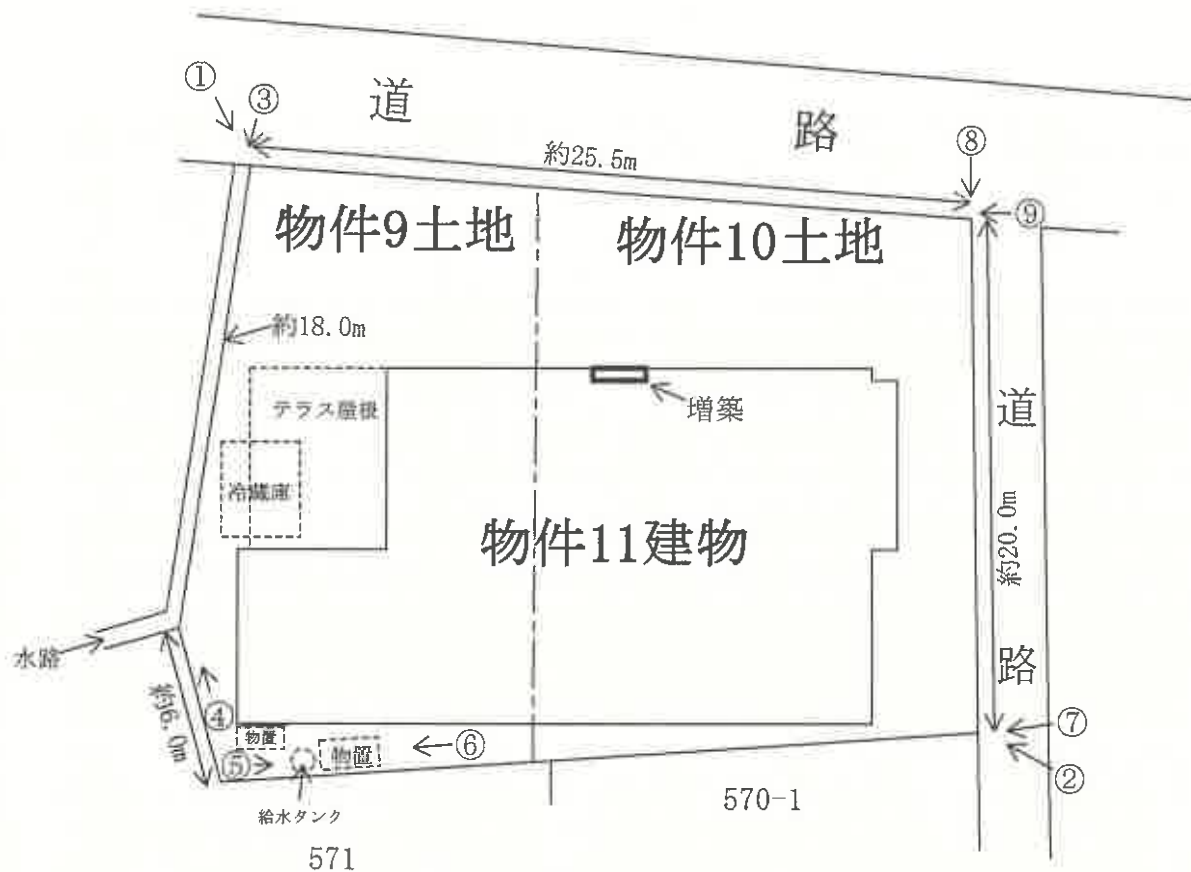
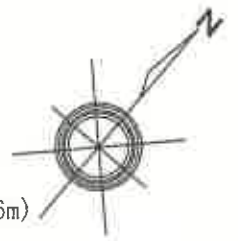
1/250m

【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

□→ 増築部分 約 0.8m^2 (約 $1.82\text{m} \times$ 約 0.46m)



【間取図略図】—物件11建物

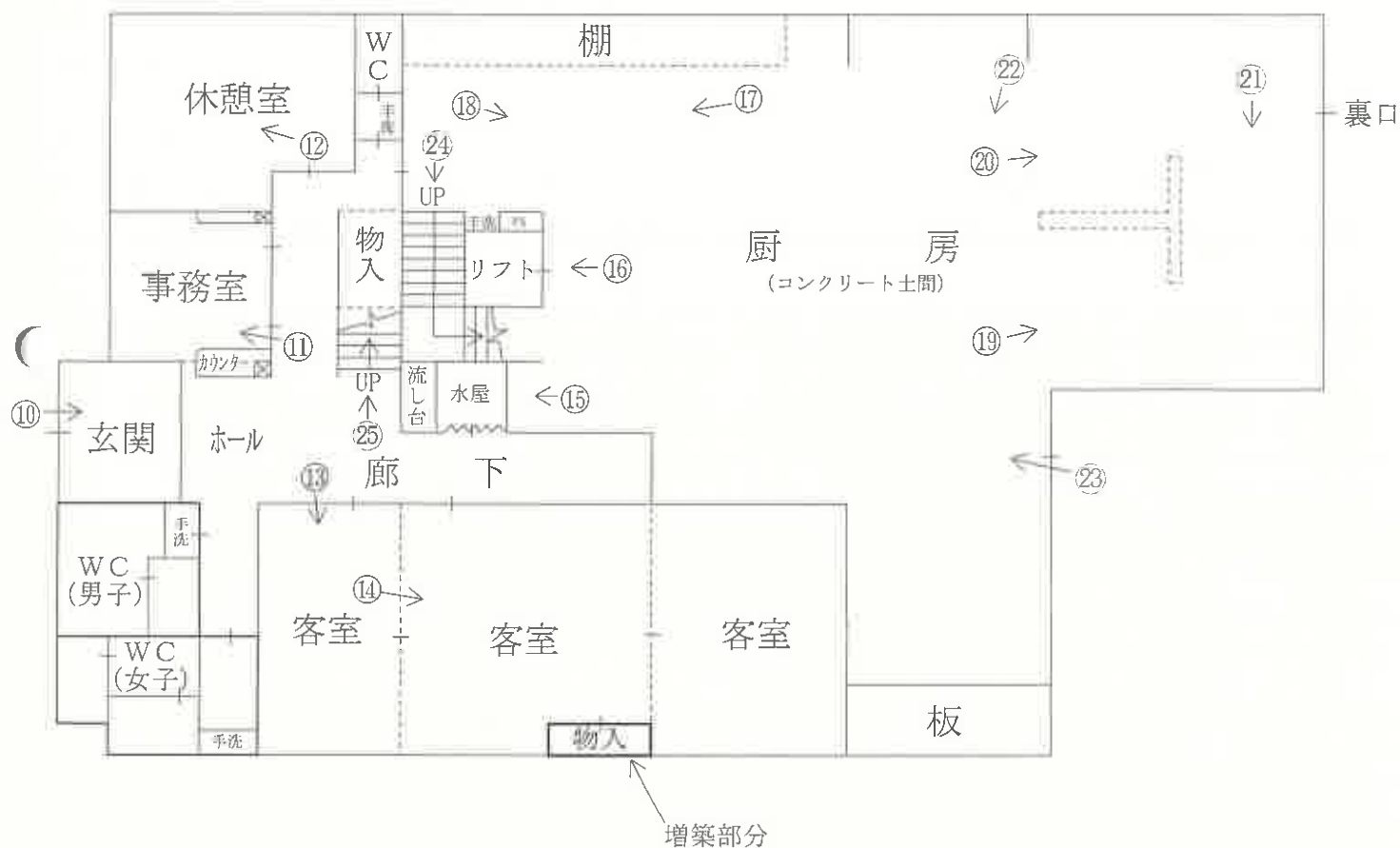
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

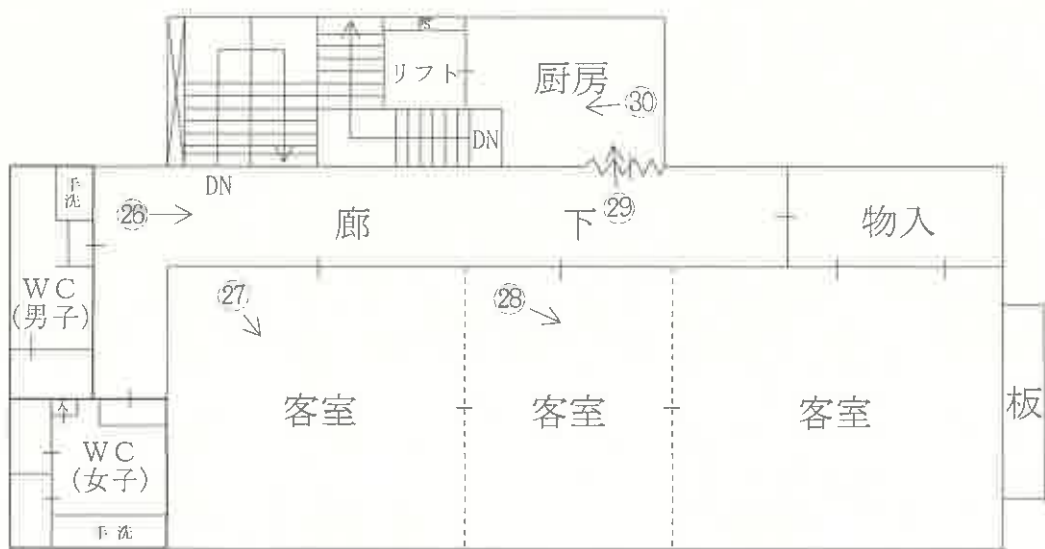
□→ 増築部分 約0.8m²(約1.82m×約0.45m)



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

物件11建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



(17 枚目)

②5



②6



②7



(18枚目)

28



29



30



令和 6 年 (ケ) 第 47号
物件 9・10・11
令和 6 年 1 1 月 1 2 日 現 地 調 査
令和 6 年 1 1 月 2 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件9（土地）	金 2,090,000 円
物件10（土地）	金 3,030,000 円
物件11（建物）	金 14,590,000 円

- 1 一括価格は、物件9、10、11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9・10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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
9	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
10	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階:約279.16㎡
番号	特記事項		
9 10			
11	【建物】 ①1階増築約0.8㎡		

物 件 目 録

9 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 572番
地 目 宅地
地 積 226.64平方メートル

所有者 有限会社魚忠

10 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 572番2
地 目 宅地
地 積 328.19平方メートル

所有者 有限会社魚忠

11 所 在 彦根市西今町字南出572番地2、572番地
家屋 番号 572番2
種 類 料理店
構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 278.36平方メートル
2階 151.88平方メートル

所有者 有限会社魚忠

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 9・10)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「南彦根」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 1,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や店舗も見られる地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 % ない 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域 (第6種地域)
画 地 条 件	規模 554.83 m ² (公簿) 間口 25.5m、 奥行 20.0m、 ほぼ台形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較してやや大きい。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約6m舗装県道神郷彦根線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 北東側：幅員約2.7m舗装市道西今町南出線(法42-2項道路)に概ね等高に接面。	
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。 昭和45年、昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では住宅ないし店舗の表示となっている。 本件土地のうち、物件9にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、平成5年に相続により個人の所有となる以前も個人所有であり、その後、平成13年に現所有者名義となっている。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
特 記 事 項	①地積測量図はあるが、物件9は残地求積によるものである。現地において、本件敷地部分を巻尺により測り、机上概測した結果は、概ね一致するものと推定されるが、境界杭等も確認できず、また、一部立ち入り困難な箇所も存していたことから、正確には、隣地境界確定のうえ、測量することが必要である。 ②簡易な構造の物置、業務用冷蔵倉庫、給水タンクと推定されるものが存する。 ③北東側道路について、建物再建築に際しては、セットバック(道路後退)を要す。	

(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 11)

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13年11月12日 新築 経 過 年 数 ： 23 年 経済的残存耐用年数： 7 年
仕 様	構 造 ：鉄骨造 屋 根 ：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：サイディング 内 壁 ：ビニールクロス貼、ボード貼ほか 天 井 ：ビニールクロス貼、ボード貼ほか 床 ：畳、カーペット、フローリング、土間コンクリートほか 設 備 ：電気、給排水等 そ の 他 ：空調機器(稼働するか否かは不明)
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：料理店(飲食店舗) 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①経年相応の劣化であるが、維持管理の状況がやや劣る。 ②本件建物は、別添間取図のとおり、料理店(飲食店舗)として利用されていた模様である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9・10(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
9	29,700	0.96	226.64	0.90	5,820,000
10	29,700	0.96	328.19	0.90	8,420,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根(県) -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
 $25,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/87 = 29,700\text{円/㎡}$

◇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 1.00

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/96 \times 100/95 \times 100/100 = 100/87$

イ 個 別 格 差 : 角地 1.03 セットバックを要す 0.98 規模 0.95 (相乗積 96/100)

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11 (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
11	180,000	431.04	0.24	18,620,000

ウ 現価率

(物件11 主たる建物)

経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 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) = 0.24

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
9	5,820,000	0.40	法定地上権	2,330,000
10	8,420,000	0.40	法定地上権	3,370,000
計				5,700,000

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
9	5,820,000	-2,330,000		1.00	0.60	1.00	2,090,000
10	8,420,000	-3,370,000		1.00	0.60	1.00	3,030,000
11	18,620,000	+5,700,000	1.00	1.00	0.60	1.00	14,590,000
一 括 価 格(合計)							19,710,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合不要

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)－1】

所 在： 彦根市宇尾町字西川原428番

価 格： 25,800 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 南彦根 」駅の 西 方・道路距離約 1,600 m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 336 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北東側2.7m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： 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

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
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

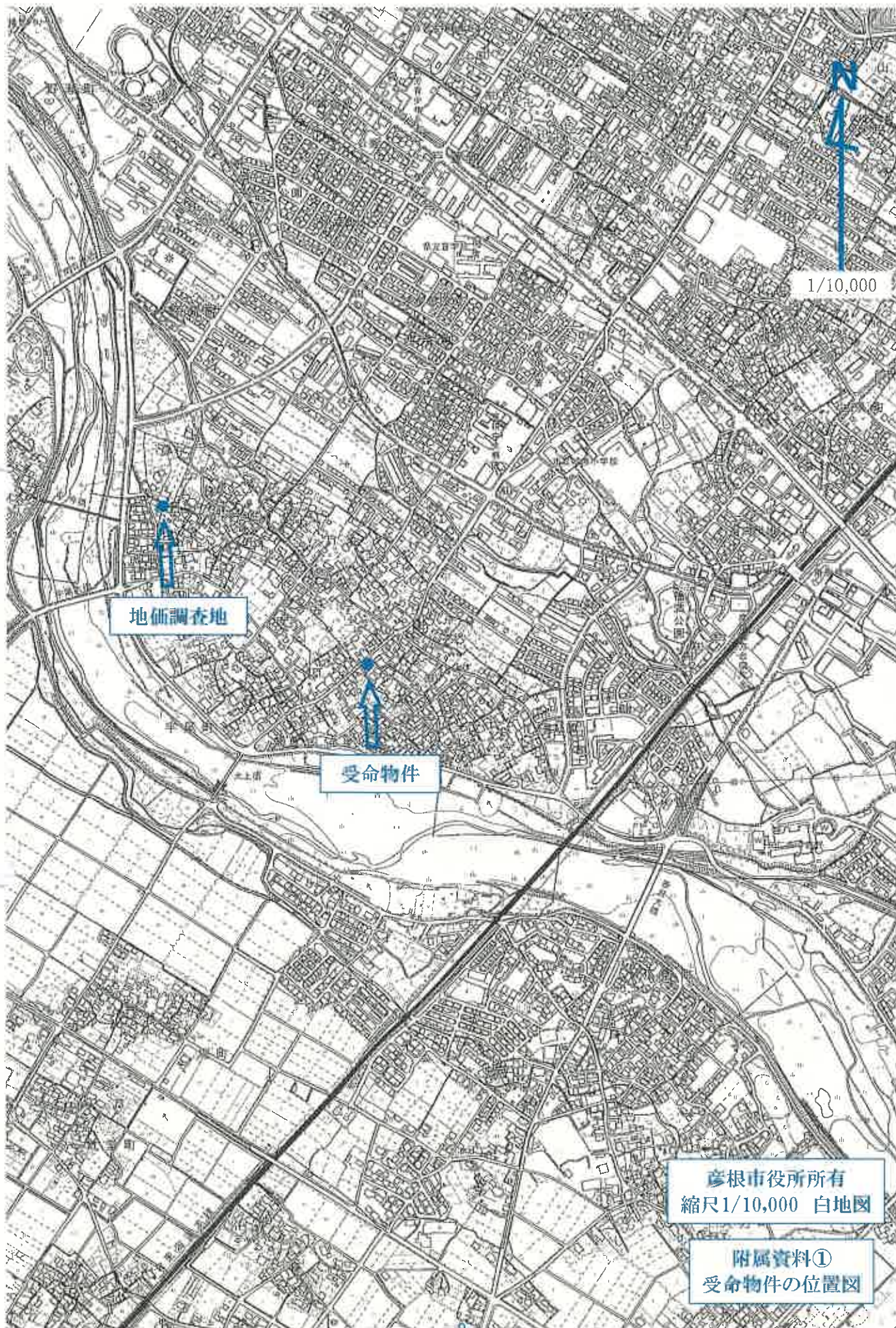
固定資産税評価額(令和6年度)

物件9 : 4,464,808 円

物件10 : 6,465,343 円

物件11 : 26,012,178 円

以 上

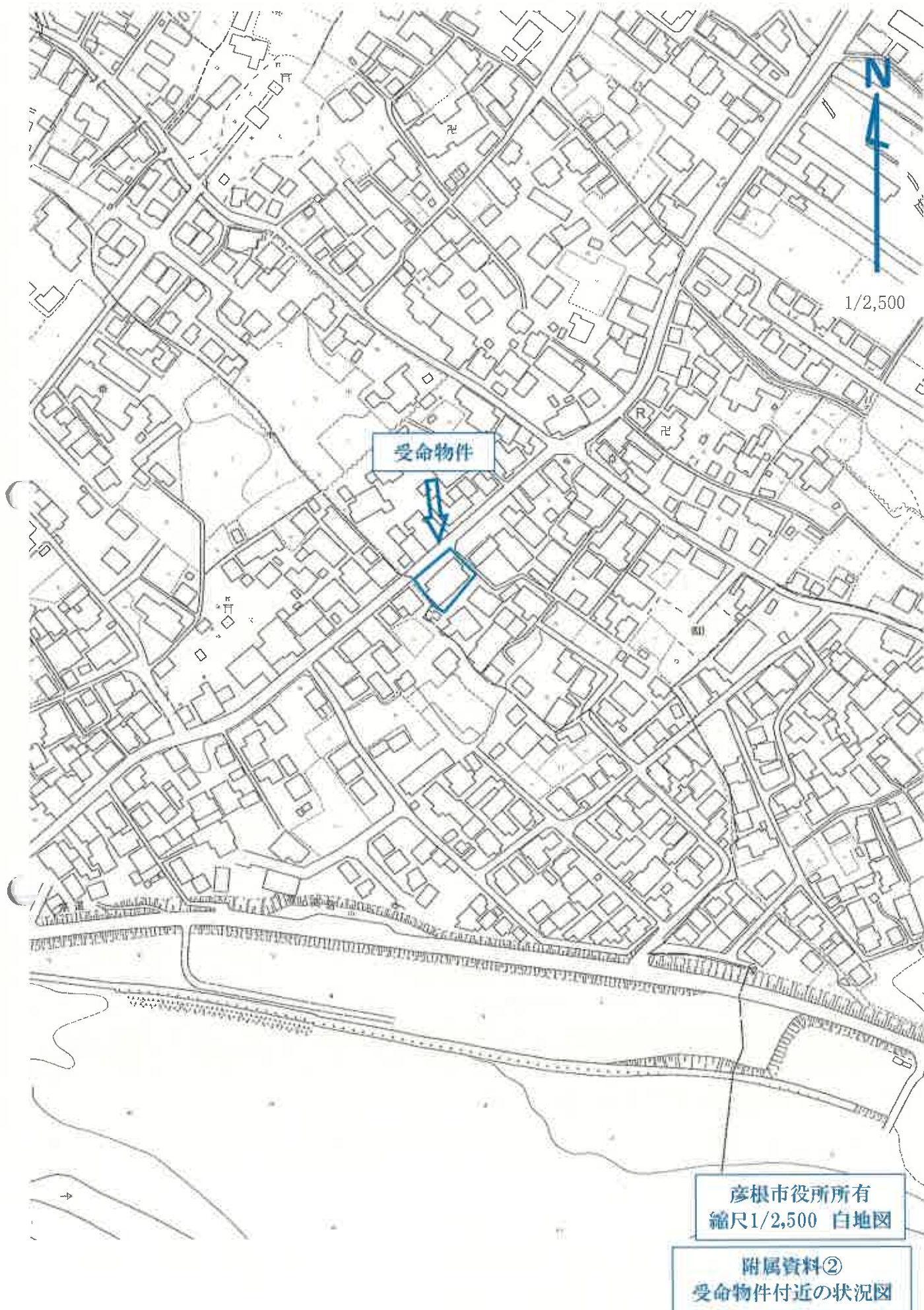


地価調査地

受命物件

彦根市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図





縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



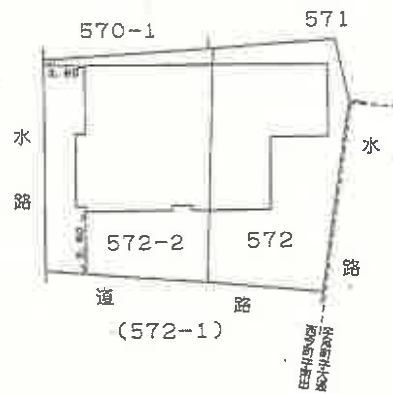
縮尺1/250
A3をA4に縮小

チバツ: ㊦ 572-2

NO	X	Y	X-Y	Y(X-X)	ハンチョウ
52	115.259	84.093	-4.916	-413.401188	20.024
54	100.632	97.757	-26.265	-2567.587605	15.950
68	89.004	86.840	4.916	426.905440	22.057
66	105.548	72.252	26.265	1897.698780	15.320
			ハイメツキ	-656.384773	
			メツキ	328.192286	

チバツ: ㊥ 572
コリホ 554.84 ソウグイ 328.192286
= 226.647714

附属資料④
地積測量図写

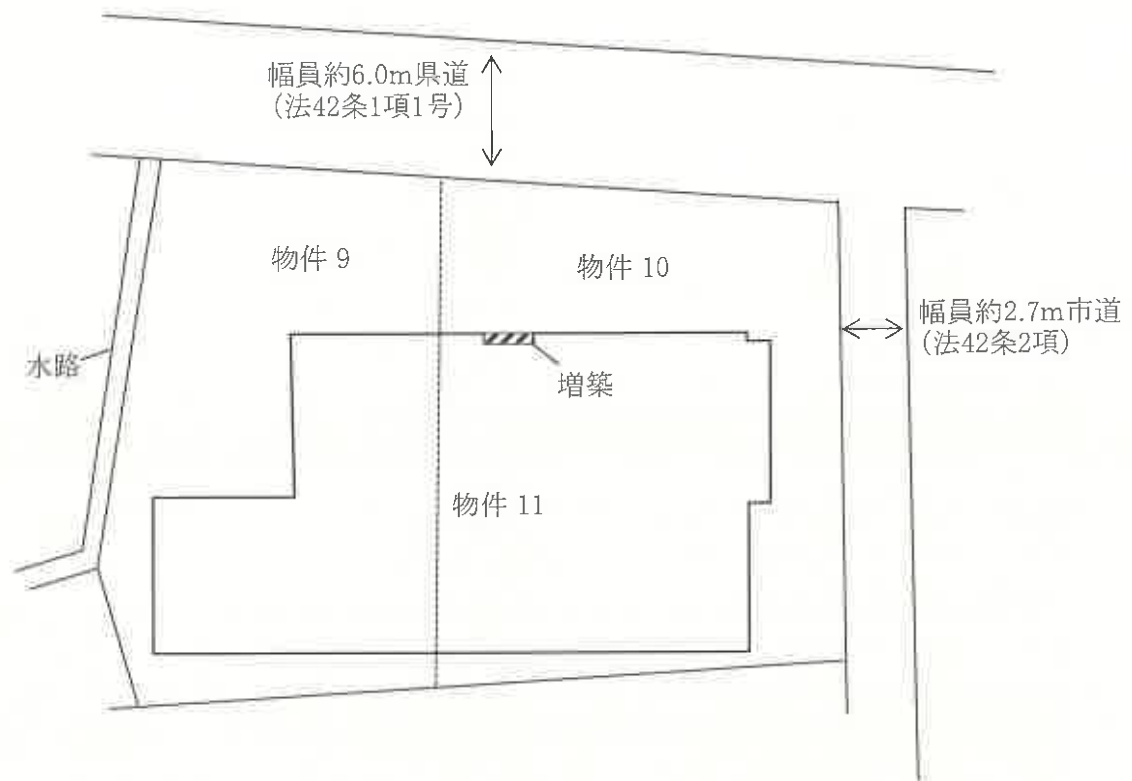


17.290	x	13.200	=	228.228000
5.460	x	6.770	=	36.964200
6.825	x	0.910	=	6.210750
8.190	x	0.450	=	3.685500
7.280	x	0.450	=	3.276000
			合 計	278.364450
			床面積	278.36㎡

8.730 x	2.730 =	23.832900
17.290 x	7.280 =	125.871200
3.640 x	0.600 =	2.184000
	合計	151.888100
	実収額	151.8881

- 13 -

土地建物位置関係図

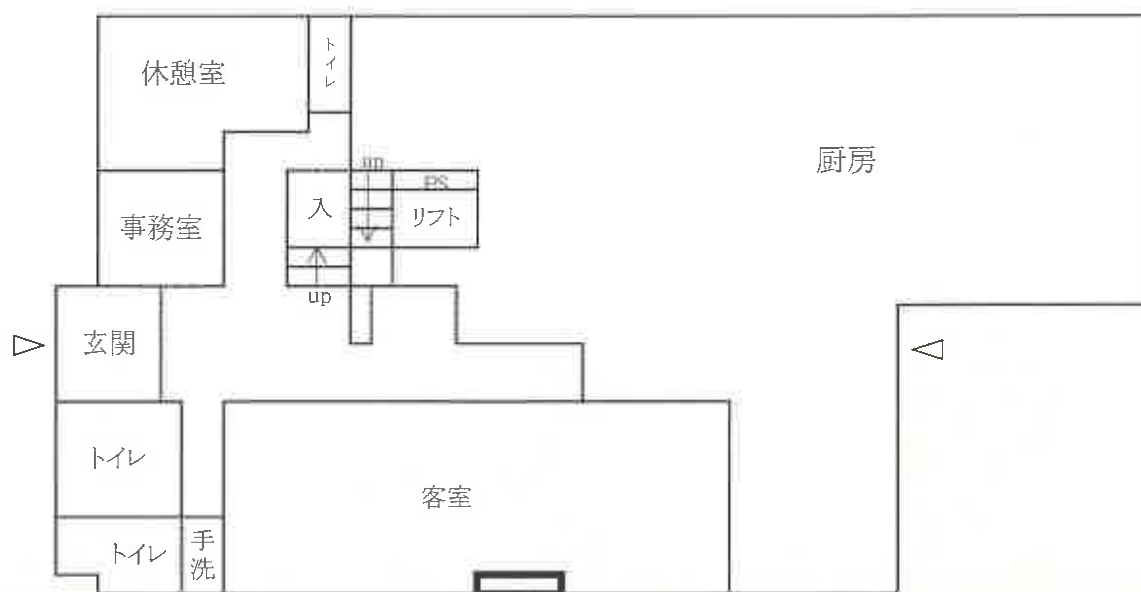


令和6年(ケ)第47号 物件9・10・11

附属資料⑥
土地建物位置関係図

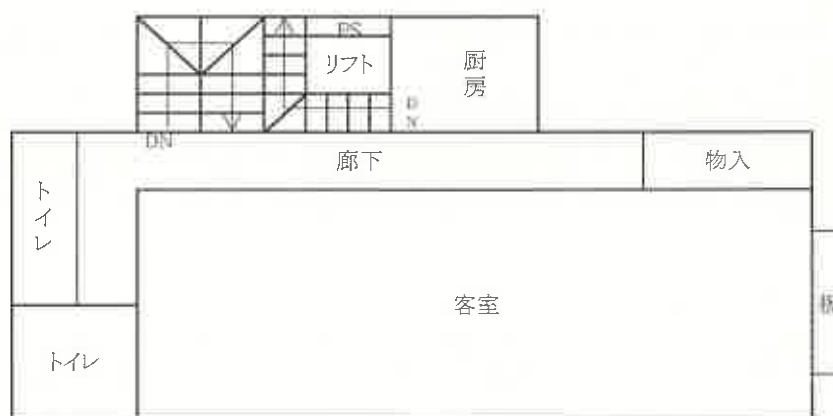
建物間取図(概略)

1階



増築:物入
約1.82m×約0.45m
=約0.8㎡

2階



令和6年(ケ)第47号 物件9・10・11

附属資料⑦
建物間取図





1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真