

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 |
| | 地 番 | 110 番 122 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 110 番地 122 |
| | 家屋 番号 | 110 番 122 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.23 平方メートル
2 階 52.65 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 |
| | 地 番 | 110 番 122 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 110 番地 122 |
| | 家屋 番号 | 110 番 122 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.23 平方メートル
2 階 52.65 平方メートル |



令和8年(ケ)第17号
令和8年4月24日受理
令和8年5月15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 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 |
| | 地 番 | 1 1 0 番 1 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 1 1 0 番地 1 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 番 1 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 2 3 平方メートル
2 階 5 2 . 6 5 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 { 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

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

目的物件の門柱に、物件2建物(以下、「目的建物」という。)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

ア 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車場等として利用されており、建物敷地部分と駐車場部分とは約1.2mの段差が存する。

イ 目的土地の南側には、パイプを繋げて組み立てられた簡易な物置が存した(写真⑤)。

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⑦乃至⑩のとおりである。

(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 目的外動産について

目的土地の南東側にスチール製物置が据え置かれていた(写真④)。

5 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

(1) 目的土地は南西側で、両側側溝を含む幅員約6.0mの舗装道路(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⑥)。

(2) 目的土地は南東側で、幅員約2.0mの未舗装法外道路に約0.3mから約1.2m高く接面する(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)	1 目的建物は、私が住居として使用しています。 2 1階のリビング・ダイニングはガス床暖房を設置しています。 3 目的土地には、パイプで組み立てた簡易な物置がありますが、近日中に撤去しようと思っています。

(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4月27日(月) 10:50-11:10	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4月27日(月) 11:20-11:40	豊郷町役場 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和8年4月27日(月) 13:40-14:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和8年5月11日(月) 10:00-10:30	物件所在地	目的物件所有者立会いのうえ立入調査、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 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。

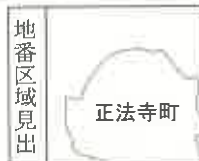
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

イ 1-165
ロ 1-167
ハ 1-182
ニ 1-183
ホ 1-184
ヘ 110-63
ト 110-86
チ 1-168
リ 1-171
ヌ 1-185
ツ 1-185



(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	彦根市正法寺町字鳥籠山				地番	110番122			
出力縮	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。

令和8年4月27日
大津地方法務局彦根支局
登記官

請求番号：1-2
(1/2)

A4判に縮小

(5枚目)

登記年月日：平成17年5月19日

令和8年4月27日 大津地方事務局彦根支局

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

請求番号：1-3

(4/33)

《6枚目》

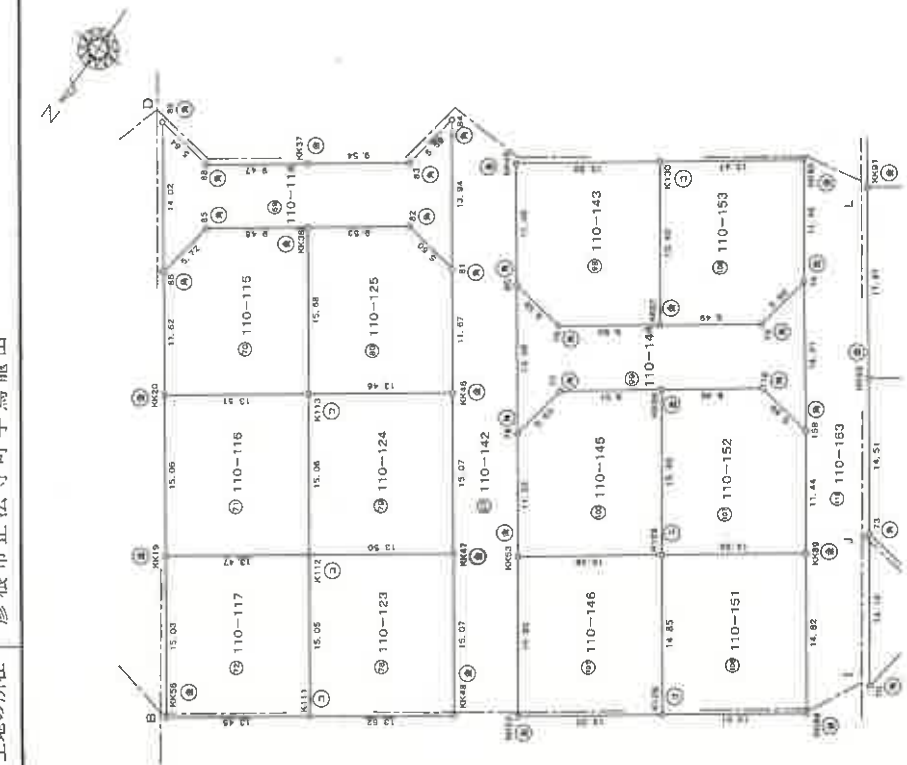
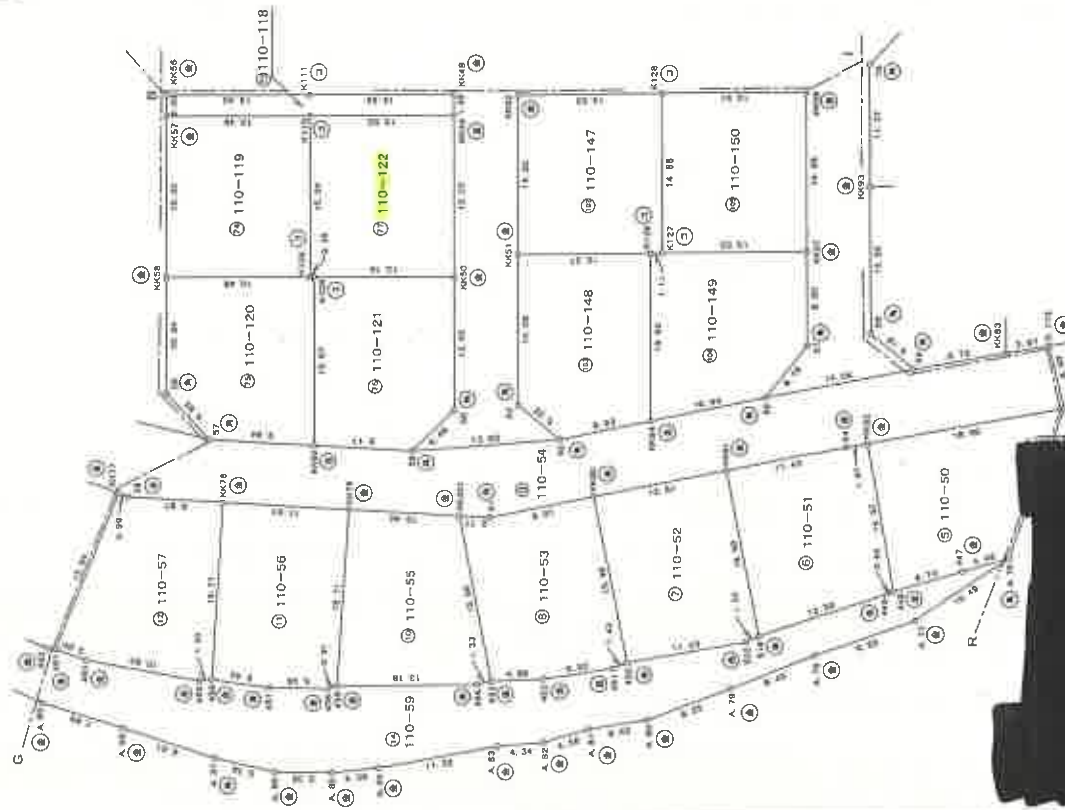
015075

1/0

地番 110-47~同番-215

地積測量図 3/33

土地の所在 彦根市正法寺町字鳥籠山



記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金 属 杭
④	金 属 杭
⑤	コンクリート角
⑥	別 記

平成17年5月2日
(年 月 日作製)

申請人

測量士

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：平成17年5月19日

令和8年4月27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：1-3

(19/33)

(7枚目)

015090

地番 110-47~同路-215

地積測量図

土地の所在 彦根市正法寺町宇鳥籠山

地番 110-121					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K109	431.349	443.682	-17.001	-8183.414349	
K110	431.349	443.682	-8.691	-4140.088215	
59	470.973	434.931	5.390	3009.517470	
K109	460.946	442.371	17.991	8292.874866	
K110	468.736	452.982	1.311	514.512896	
合計				-406.592712	
面積				203.2963560	m
地積				203.29	m

地番 110-122					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K109	468.946	453.263	-9.195	-4311.958470	
K110	468.736	452.982	-10.892	-5105.472512	
K109	460.946	442.371	-1.683	-776.694010	
K110	448.820	451.297	19.806	8889.328920	
K110	456.824	452.177	1.966	893.115984	
合計				-406.680088	
面積				203.3400440	m
地積				203.34	m

地番 110-123					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K111	455.218	463.385	-19.808	-9016.558144	
K109	447.213	452.480	-1.970	-881.009510	
K109	435.074	461.415	19.808	8617.943792	
K112	443.082	472.288	1.970	872.871540	
合計				-407.150422	
面積				203.5752110	m
地積				203.57	m

地番 110-124					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K112	443.082	472.288	-19.772	-8760.617304	
K109	435.074	461.415	-1.939	-843.608486	
K109	422.937	470.349	19.772	8352.310364	
K113	430.924	481.187	1.939	835.561636	
合計				-406.353790	
面積				203.1768950	m
地積				203.17	m

地番 110-125					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K113	430.924	481.187	-20.134	-8676.223816	
K109	422.937	470.349	-3.915	-1655.798355	
81	413.531	477.272	12.453	5149.701543	
82	412.645	482.802	13.211	5451.453095	
K109	418.293	490.483	-1.615	-675.543195	
合計				-406.410728	
面積				203.2053640	m
地積				203.20	m

地番 110-126					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K109	413.458	494.047	-16.945	-7006.045810	
83	407.802	485.362	-8.549	-3485.299798	
84	402.270	485.498	6.104	2455.456080	
K109	392.810	492.466	17.809	6995.553290	
K114	400.771	503.307	1.581	633.618951	
合計				-407.716787	
面積				203.5583935	m
地積				203.55	m

地番 110-127					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K115	397.587	505.671	-20.447	-8129.052449	
K109	389.586	494.841	-3.529	-1374.848994	
157	379.674	502.142	12.790	4856.930460	
156	378.828	507.631	13.146	4980.972888	
K109	384.496	515.238	-1.960	-753.610200	
合計				-421.408295	
面積				210.7041475	m
地積				210.70	m

地番 110-128					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
K109	379.643	518.849	-17.253	-6549.980579	
155	373.980	511.207	-8.422	-3149.859560	
154	368.355	510.427	6.437	2371.101135	
K109	358.529	517.644	18.033	6465.353457	
K119	366.542	523.460	1.205	441.683110	
合計				-421.502537	
面積				210.7512585	m
地積				210.75	m

(7枚目)

作製者

平成17年5月2日

申請人

縮尺 1/

建物図面図
各階平面図

家屋番号
110番122

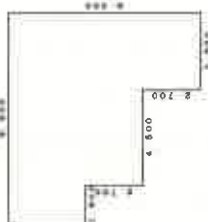
建物の所在
彦根市正法寺町字鳥嶺山110番地122

1階

1. 800 × 3. 600	6. 4800
8. 100 × 6. 300	51. 0300
3. 600 × 2. 700	9. 7200
計	67. 2300

床面積 67. 23 m²

1階

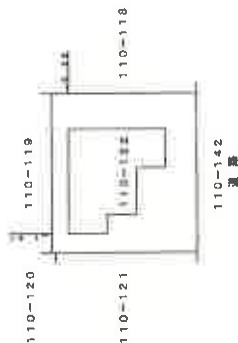


2階

1. 800 × 6. 300	50. 3400
3. 600 × 8. 100	29. 1600
2. 700 × 4. 500	12. 1500
計	91. 6500

床面積 91. 65 m²

2階



作成者
土地家屋調査士

(平成28年4月19日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(京調登2)

(京都土地家屋調査士会用紙)

(18枚目)

請求番号: 1-4

A4判に縮小

(8枚目)

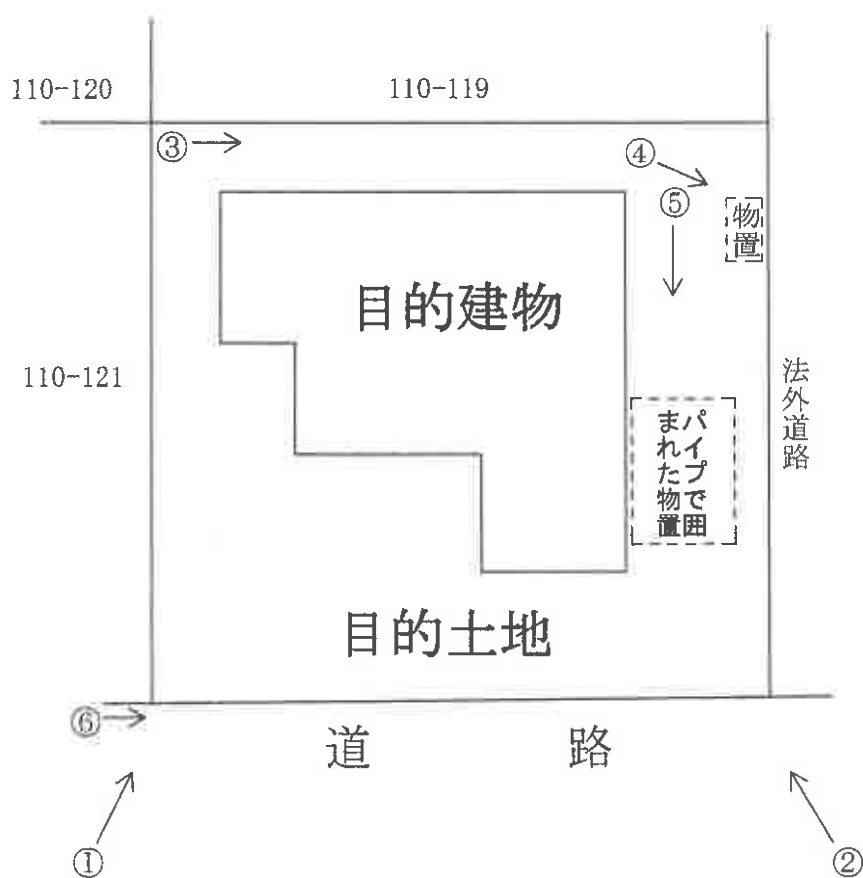
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月27日 大津地方裁判所彦根支局

登記官

登記年月日: 平成28年4月20日

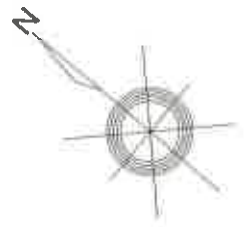
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

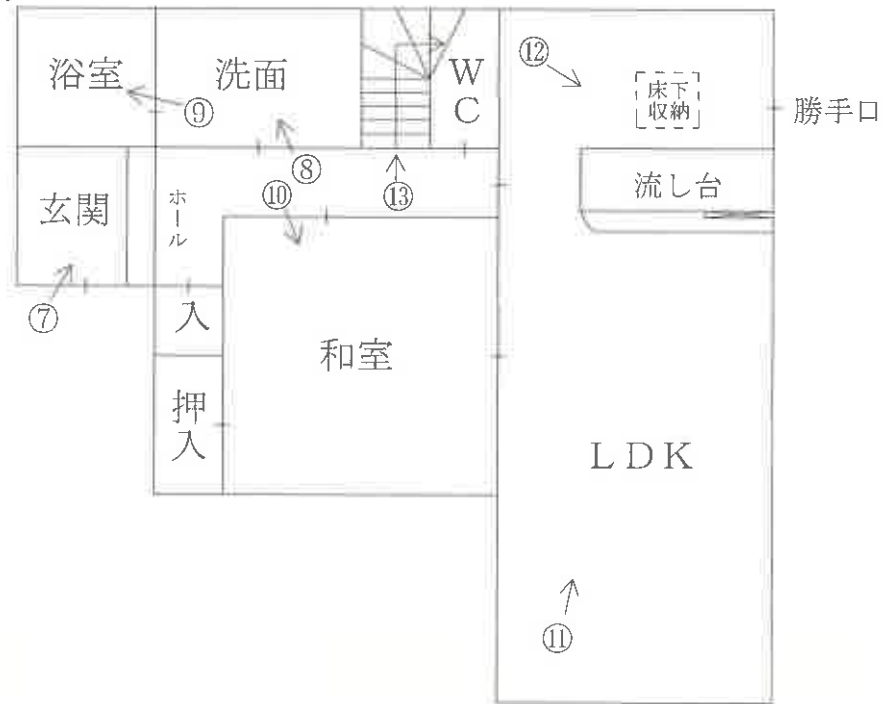


【間取図略図】

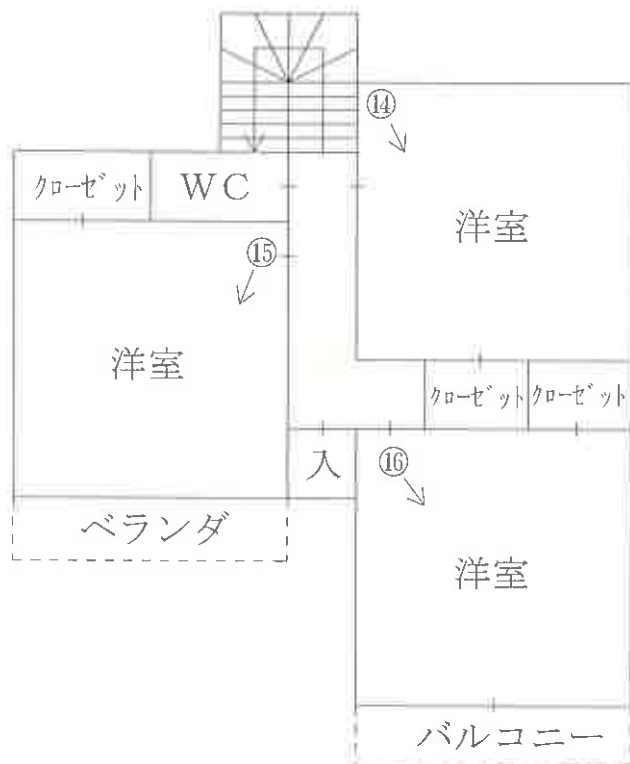
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



(10 枚目)

現況写真

目的建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(14枚目)

⑬



⑭



⑮



①⑥



令和 8 年 (ケ) 第 17 号
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 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 10,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,050,000 円
物件2（建物）	金 8,100,000 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 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 |
| | 地 番 | 1 1 0 番 1 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市正法寺町字鳥籠山 1 1 0 番地 1 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 番 1 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 2 3 平方メートル
2 階 5 2 . 6 5 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「彦根」駅の 南東 方・道路距離 約 3300 m 最寄バス停「 正法寺 」の 南東 方・約 280 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郊外の住宅地域	
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 景観計画区域(山なみ景観ゾーン) 屋外広告物条例(第5種地域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(鳥籠山遺跡)
画 地 条 件	規模 203.34 m ² (公簿) 間口約 15.1m 奥行約 13.5m 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの舗装市道(正法寺町鳥籠山団地4号線)に概ね等高(※ 特記事項参照)に接面(建築基準法第42条1項1号道路) 南東側で幅員約2mの未舗装道路に約0.3m～約1.2m高く接面 (建築基準法外道路)	
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 前面道路に本管あり 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60年の住宅地図では山林、平成7年の住宅地図では岩石採取場、平成18年 の住宅地図では分譲住宅地(空地)、平成30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、地目は明治以降、山林であり、平成8年 に宅地へ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3年に中正商事(株)、平成5年に彦根都市開発(株)、平成17年に合併により (株)ザイミツエステート、平成25年に(株)信和住宅、平成28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及び駐車場として利用されている。 ・目的土地のうち駐車場部分は南西側市道と概ね等高に接面するが、建物敷地部 分は南西側市道より約1.2m高い。 ・目的土地の南側には、パイプを繋げて組み立てられた簡易な物置が存した。 ・目的土地の南東側にスチール製の物置が存した(動産)。	

(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27年3月23日 新築 経過年数： 11年 経済的残存耐用年数： 14年
仕様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディングボード貼等 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が見受けられた。

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	30,500	1.02	203.34	0.90	5,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 -4
 公示価格等 33,600円/㎡ × 時点修正 100.00/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格 30,500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 100/100 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/110 = 格差率 100/110
 イ 個 別 格 差 : 方位+2 角地±0 (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	119.88	0.52	11,220,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.52$$

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	5,690,000	0.40	法定地上権	2,280,000

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	5,690,000	-2,280,000		1.00	0.60	1.00	2,050,000
2	11,220,000	+2,280,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,100,000
一 括 価 格(合計)							10,150,000

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

地価公示価格 (彦根-4)

所 在 : 彦根市野田山町字北浦1064番55

価 格 : 33,600 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「彦根」駅の 南東 方・道路距離約 3500 m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 165 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (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郊外の住宅地域

第7 附属資料

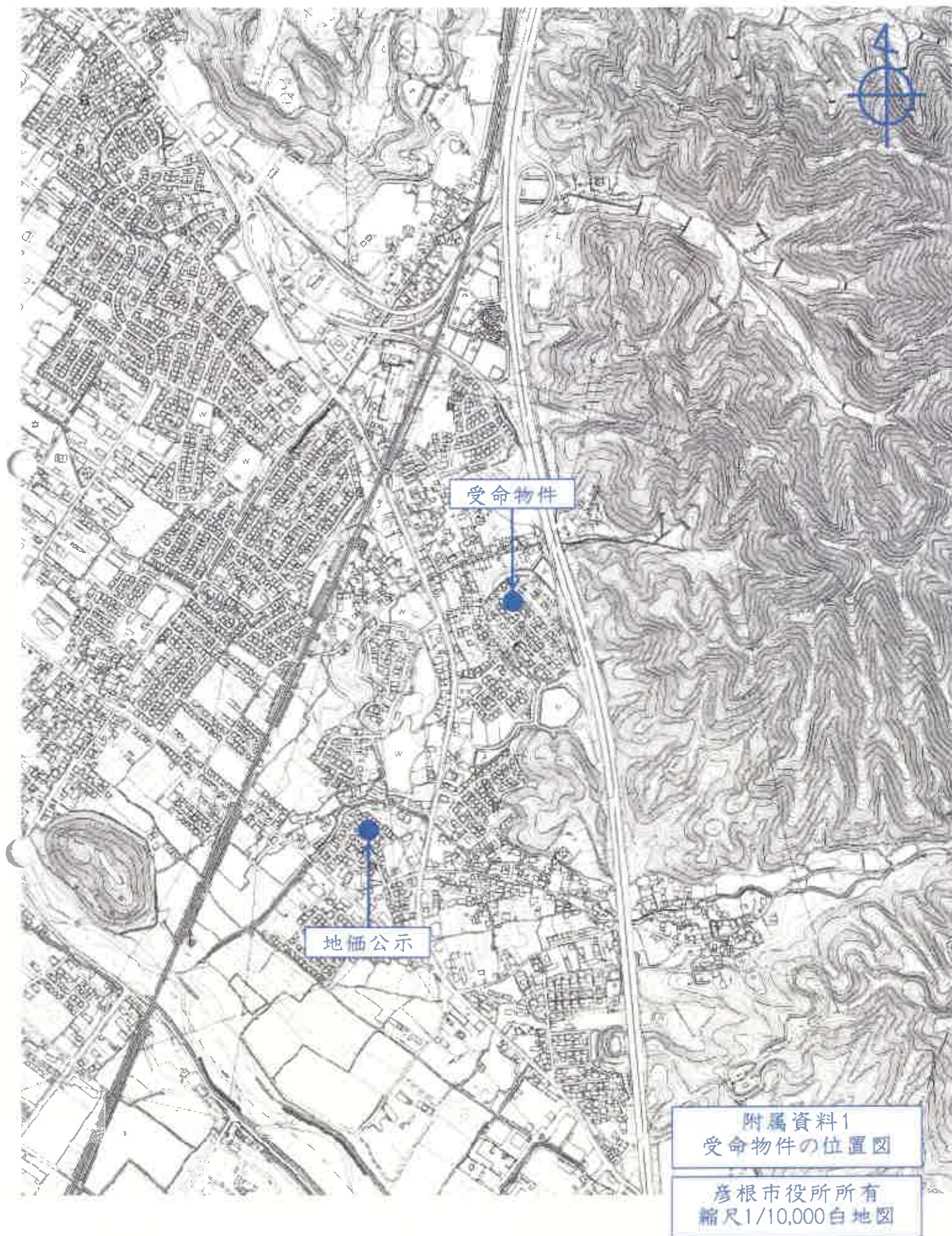
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

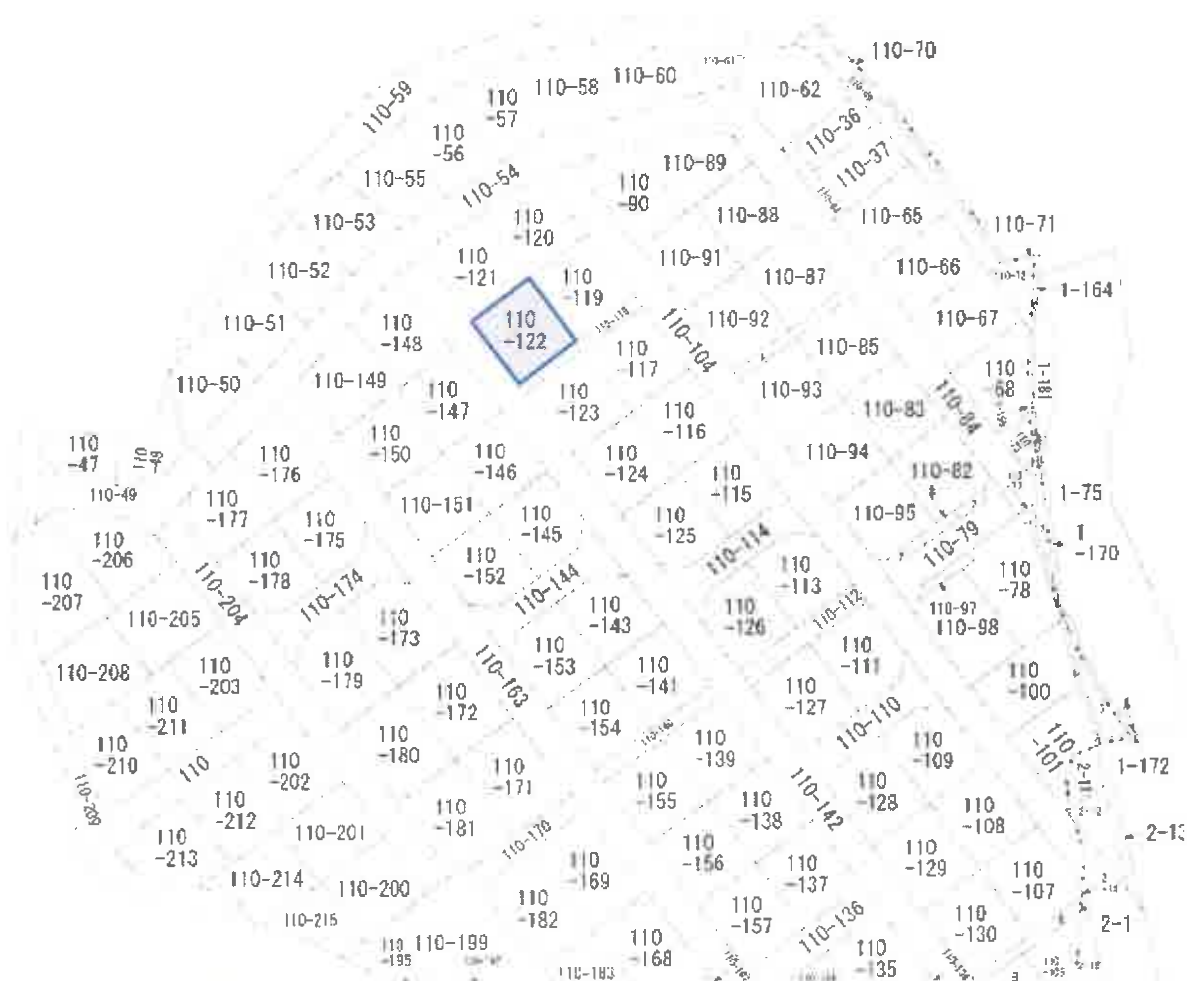
物 件 1 : 4,290,474 円

物 件 2 : 7,276,201 円

以 上

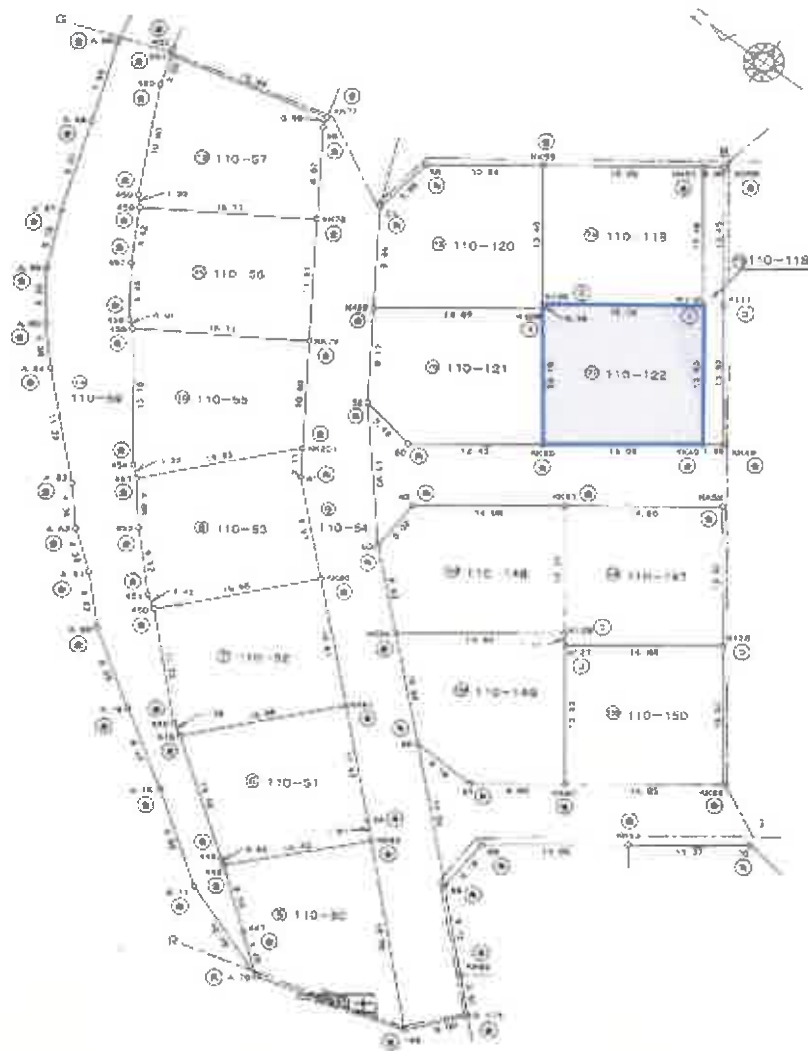






縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n-1} - Y _{n-2})
1104	448 446	451 203	-1 195	449 641
1105	448 730	452 082	-1 882	449 912
1106	448 844	452 371	-1 287	449 657
1107	448 977	451 299	-1 072	449 327
1108	450 824	462 173	-1 874	452 048
			合計	450 680.288
			面積	201 340.449
			201 34	22

縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

1 階



2 階

1 階	6.4400
2 階	91.0300
3 階	9.1200
計	106.5900

床面積 106.59 ㎡

2 階



3 階

1 階	6.4400
2 階	91.0300
3 階	9.1200
計	106.5900

床面積 106.59 ㎡

縮尺 1/250

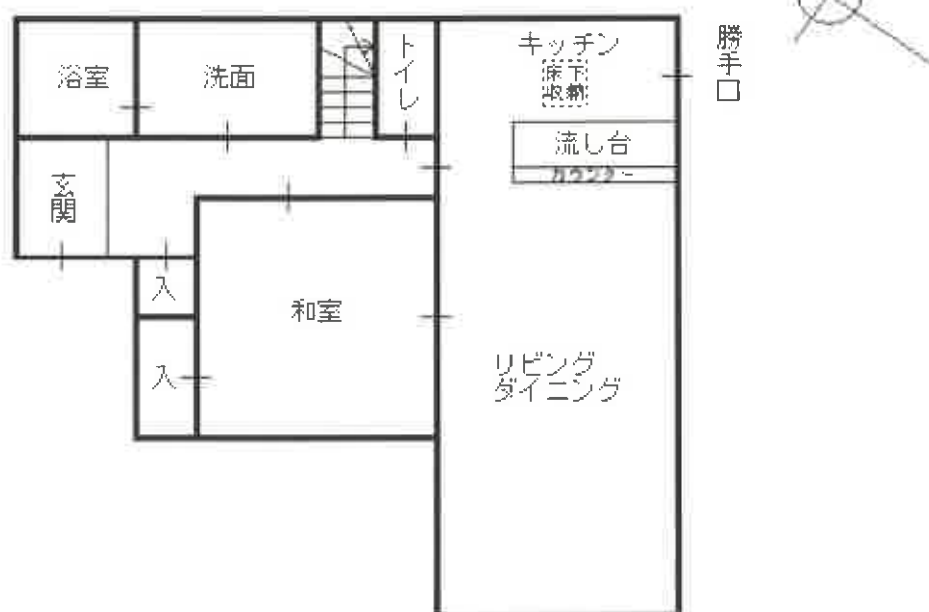
A3をA4に縮小

縮尺 1/500

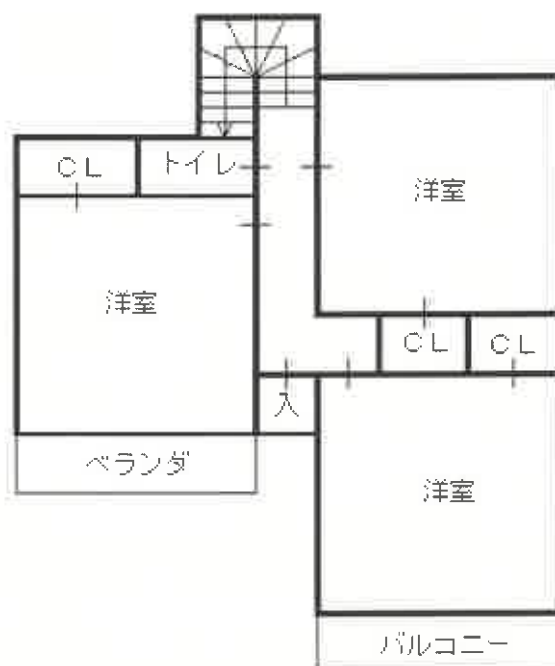
A3をA4に縮小

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



①



②



附属資料8
現況写真