

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 | 東近江市駄光寺町字宮ノ前 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市駄光寺町字宮ノ前 5 6 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 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 | 東近江市躰光寺町字宮ノ前 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市躰光寺町字宮ノ前 5 6 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第7号
令和8年 3月 9日受理
令和8年 3月 31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 東近江市駄光寺町字宮ノ前
地 番 5 6 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 0 5 平方メートル
- 2 所 在 東近江市駄光寺町字宮ノ前 5 6 3 番地 2
家屋 番号 5 6 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 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：		
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 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 表札などの表示
目的物件では、表札などの表示は存せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。
- 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、この公図は法第14条の地図であり、縮尺は500分の1である。また、目的土地についての地積測量図は7枚目のとおりである。
 - イ 目的土地の形状
目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の地積測量図並びに8枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市役所資産税課備付の地番図等を参考にして、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6枚目の公図や7枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。
なお、9枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を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、あくまでも概測によるものである。
 - (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。
なお、目的土地上では、軽自動車が残置されていたりしており、若干、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。
- 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10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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。
 - (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階キッチン及びリビングの内壁の損傷」・「2階の建具の一部損傷」等が見受けられた以外は、特段の瑕疵などは見受けられなかった。
 - (3) その他
関係人の陳述によれば、目的物件は、「建築時からオール電化であり、目的物件内にガス管などは設置されていない」とのことである。
なお、目的建物内では、各室で動産類が残置されているような状況であり、目的建物の維持管理が、若干、劣っているように見受けられた。
- 4 前面道路調査
目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に北東側で建築基準法第42条1項2号に指定されている道路に接している。
これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約5メートル、北東側が概ね約6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〕 1 目的物件の占有 目的物件は、目的物件所有者が私たち家族と共に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在使用している範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむなどの瑕疵はありません。 また、目的建物内は、建築時からオール電化であり、目的物件内にガス管などは入っていません。

(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
R8年3月11日 (水) 14:55-15:20	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
R8年3月16日 (月) 8:30-8:50	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
R8年3月16日 (月) 9:00-9:20	大津地方法務局 東近江出張所	公図・地積測量図・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
R8年3月18日 (水) : : :	当庁	目的物件所有者親族から連絡があり聴取
R8年3月25日 (水) : : :	当庁	目的物件所有者親族から連絡
R8年3月25日 (水) 14:50-15:10	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
年 月 日 () : : :		
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。 ☒ 令和8年 3月25日 目的物件は不在であったが、施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地積測量図

地番
563-2
563-5土地の所在
東近江市蘇光町字宮ノ前

求積表

地番	① 563-2	X _n	Y _n	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _n)	距離
PA4	-90040.687	14549.369	397529.653105	6.88	
959A	-90046.606	14545.867	-799433.788098	14.47	
967-2	-90054.106	14558.247	-1582750.967056	10.39	
PA11	-90045.108	14553.443	2789560.240772	9.73	
PA6	-90040.035	14556.138	1185016.900635	6.00	
PA6	-90041.228	14550.282	519447.844332	1.06	
合計		-280.116280			
合計面積		140.0581400			
		140.05	m ²		

地番	② 563-5				
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	距離	
967A	-90037.619	14551.185	1268727.613129	3.57	
PA4	-90040.687	14549.369	81306.740361	1.08	
PA5	-90041.228	14550.282	-519447.844332	5.00	
PA6	-90040.035	14555.128	-1185016.900635	9.73	
PA11	-90045.108	14553.443	-767364.410376	0.43	
957-1	-90044.732	14553.660	1103768.324856	14.36	
合計		合計	-26.476997		
合計面積		合計面積	13.2384985		13.23 m ²

合計面積 153.2966385 m²

地番	座標	座標	距離	距離
LU13-1	LU13-2	17° 14' 0"	30° 0' 43"	32.14
	PA11	7° 36' 38"	107° 4' 19"	12.14
	PA6	8° 07' 52"	118° 13' 23"	0.40

引照点	X座標	Y座標	引照点の種類
LU13-1	-90040.498	14549.017	地積測量基準点 (金属板)
LU13-2	-90006.984	14568.456	地積測量基準点 (金属板)

(シテザツ)

測地系 世界測地系 平面直角座標系の記号 第VI系

作成者

土地家屋調査士

平成22年 5月11日作成

申請人

縮尺 1/500

記号	境界点の形状
R	コンクリート角
C	コンクリート板
P	プラスチック板
金	金属板
金	金属ピン
ベ	ペイントマーク (印)

A4判に縮小

各階平面図

家屋番号
563番2

建物図面
各階平面図

建物の所在
東近江市麻光寺町字宮ノ前563番地2

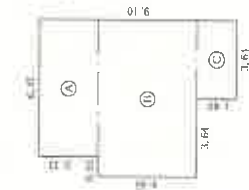
1階

求積表

①	6.37	×	2.73	=	17.3901
②	7.28	×	4.55	=	33.1240
③	3.64	×	1.82	=	6.6248
計					57.1389

床面積

57.13 m²



2階

求積表

④	7.28	×	7.28	=	52.9984
---	------	---	------	---	---------

床面積

52.99 m²



作成者

土地家屋調査士

11月20日作成

縮尺

1/250

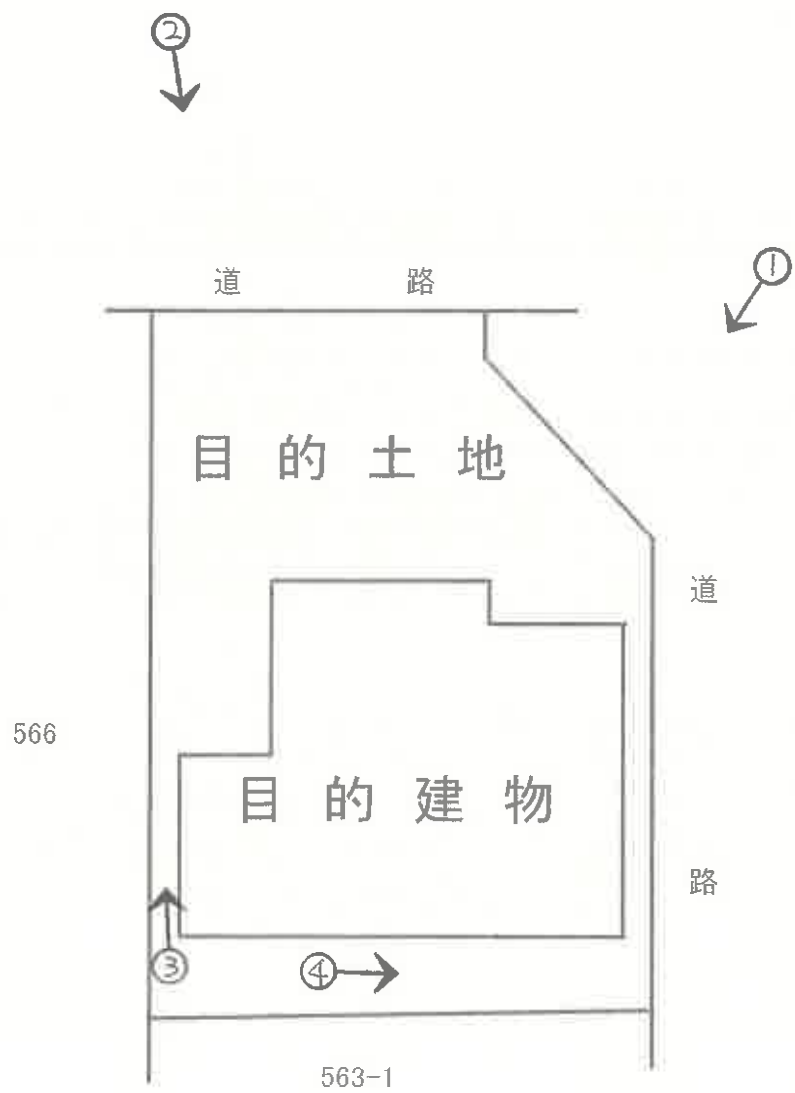
申請人

[Redacted Name]

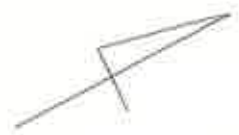
縮尺

1/500

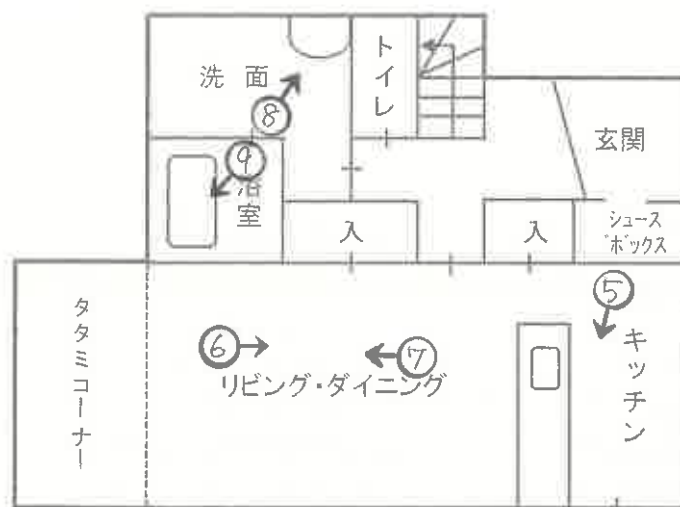
土地建物位置関係図



間 取 図



1階



勝手口

2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 キッチン

写真 ③



写真 ⑥



1階 リビング・ダイニング

写真 ⑦



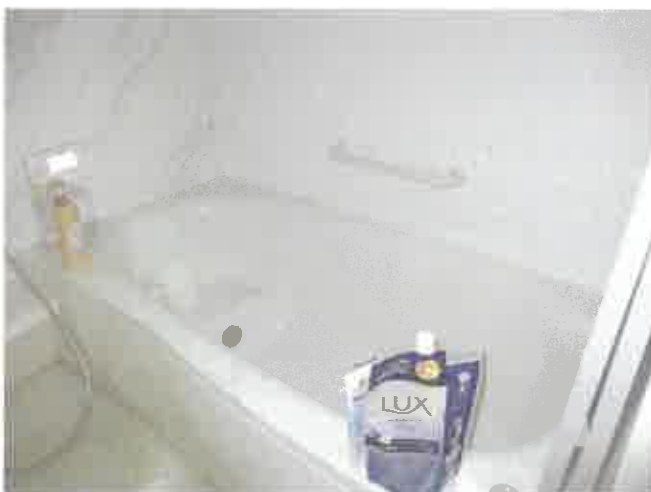
1階 リビング・ダイニング

写真 ⑧



1階 洗面

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑩



2階 洋室

写真 ⑪



2階 洋室

写真 ⑫



2階 洋室

令和 8 年 (ケ) 第 7号
令和 8 年 3 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 2 6 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 12,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,600,000 円
物件2 (建物)	金 10,040,000 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 地番 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		
1			
2			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東近江市昧光寺町字宮ノ前 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市昧光寺町字宮ノ前 5 6 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 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「能登川」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 1,400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。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(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第5種地域)、周知の埋蔵文化財(殿衛遺跡)
画 地 条 件	規模 140.05 m ² (公簿) 間口 7.0m、 奥行 14.4m、 ほぼ長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側:幅員約5m舗装市道山路・小川・川南線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 北東側:幅員約6m舗装道路(法42-1-2号道路)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54年、昭和63年及び平成11年の住宅地図では空地となっているものと推定される。 本件土地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23年に個人の所有となる以前も個人名義であり、その後、平成31年と令和元年にそれぞれ法人名義となり、令和元年に現所有者名義となっている。なお、地目について、以前は畑であった模様である。	
特 記 事 項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。	

(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）：令和元年11月16日 新築 経過年数：6年 経済的残存耐用年数：20年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス貼ほか 天 井：ビニールクロス貼ほか 床：フローリングほか 設 備：電気、給排水等 そ の 他：特別なものはない
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	①経年相応の劣化のほか、1階キッチンとリビング入口付近の内壁に2ヵ所穴が開いている。また、2階の建具が一部損傷している。 ②オール電化仕様。

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	52,600	1.03	140.05	0.95	7,210,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 -18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,600\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/113 = 52,600\text{円/㎡}$

◇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 1.02

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/100 = 100/113$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.00 角地 1.03 (相乗積 103/100)

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	170,000	110.12	0.74	13,850,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 20 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 0.05) = 0.74

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	7,210,000	0.40 法定地上権	2,880,000

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	7,210,000	-2,880,000		1.00	0.60	1.00	2,600,000
2	13,850,000	+2,880,000	1.00	1.00	0.60	1.00	10,040,000
一 括 価 格(合計)							12,640,000

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

地価公示価格【東近江－18】

所 在： 東近江市山路町字中夜這363番6

価 格： 60,600 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「能登川」駅の 西 方・道路距離約 1,000 m

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 231 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南東側6m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7年度)

物件1 : 5,532,675 円

物件2 : 7,301,217 円

以 上



東近江市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



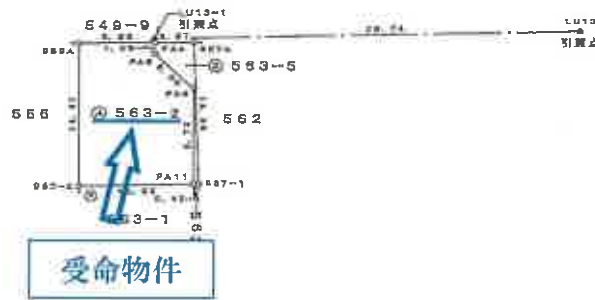
東近江市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺1/500
A3をA4に縮小

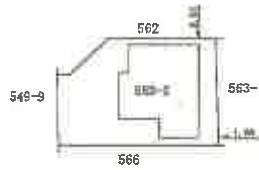
附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

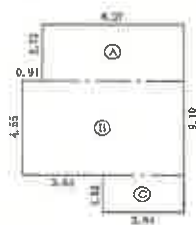
地番	563-2			
NO	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
PA4	-90040.587	14549.359	397529.533105	6.88
959A	-90048.506	14546.867	-799433.758068	14.47
907-2	-90054.106	14558.747	-1582790.597056	10.39
PA11	-90048.108	14563.449	279950.240772	9.75
PA6	-90040.035	14555.139	1785016.900835	5.00
PA5	-90041.228	14550.282	619447.844392	1.05
合計			-280.116280	
合計面積			140.0881400	
地積			140.06	

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階



求積表

5.37	x	2.73	=	14.7621
7.28	x	4.56	=	33.1728
3.64	x	1.82	=	6.6208
				54.5557

床面積 54.56 m²

2 階



求積表

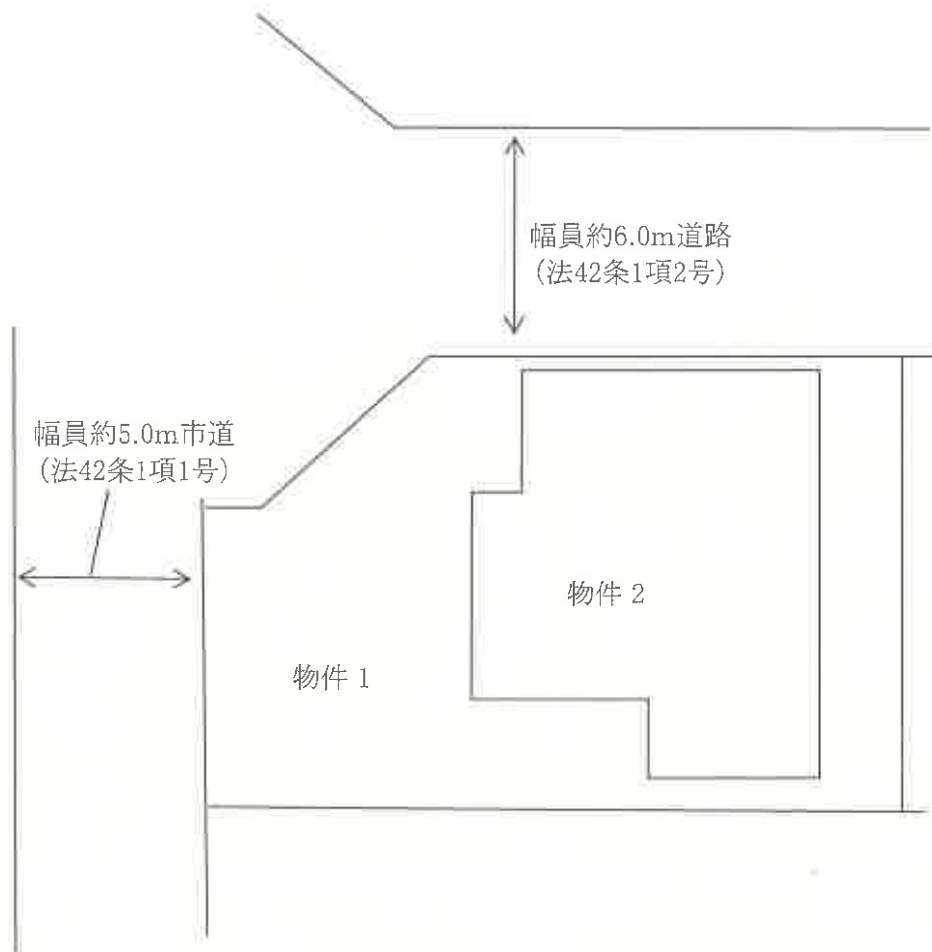
7.28	x	7.28	=	53.0784
------	---	------	---	---------

床面積 53.08 m²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

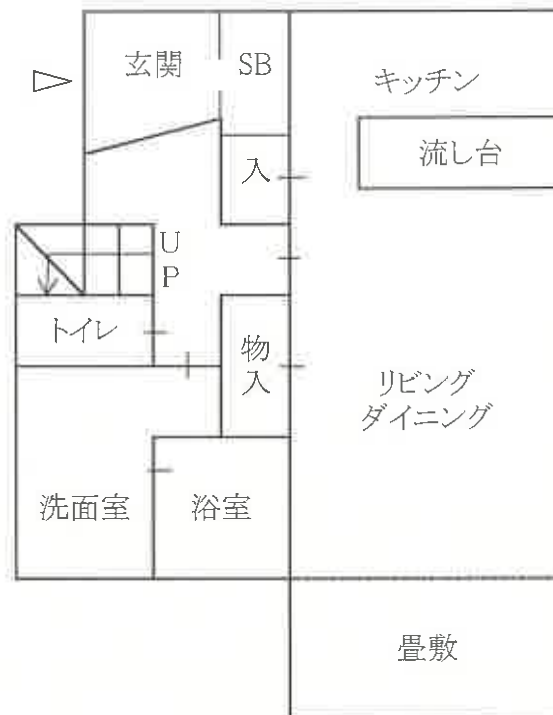


令和8年(ケ)第7号

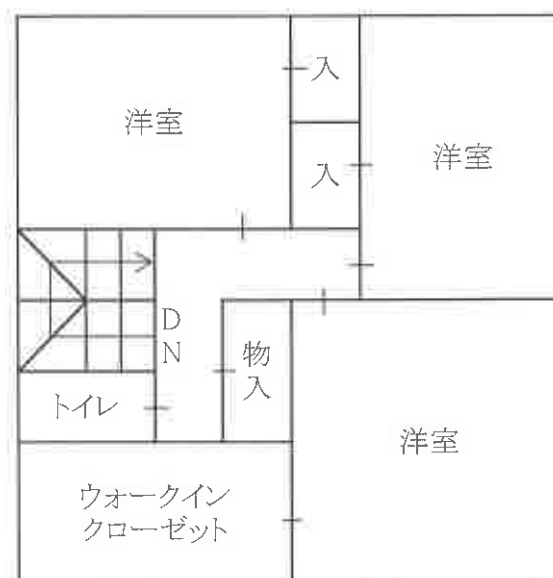
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

1階

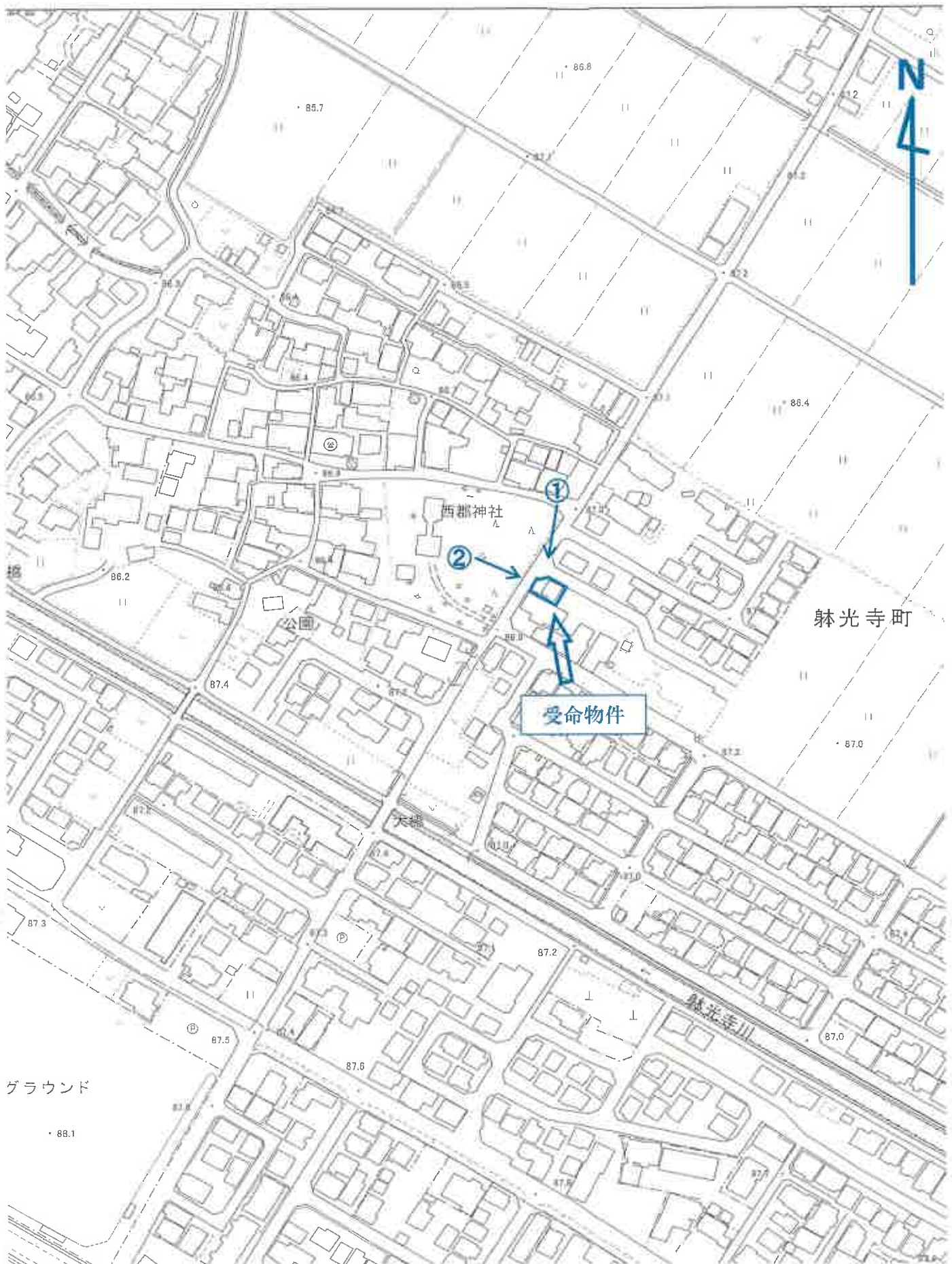


2階



令和8年(ケ)第7号

附属資料⑦
建物間取図



グラウンド

・ 88.1



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4