

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 山内 修

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 0 0 分から 令和 8 年 8 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 4 日 午後 4 時 0 0 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 2 1 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,160,000 3,328,000	一括	832,000	31,204	0
1	860,000				
2	3,300,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市若宮町字枝畑
 地 番 5 6 8 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 近江八幡市若宮町字枝畑 5 6 8 番地 8
 家屋 番号 5 6 8 番 8
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3 . 9 4 平方メートル
 2 階 5 8 . 8 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月23日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

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 | 近江八幡市若宮町字枝畑 |
| | 地 番 | 5 6 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.49 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市若宮町字枝畑 5 6 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 6 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 63.94 平方メートル
2 階 58.89 平方メートル |

令和8年(ケ)第12号
令和8年4月20日受理
令和8年5月20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 | 近江八幡市若宮町字枝畑 |
| | 地 番 | 5 6 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市若宮町字枝畑 5 6 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 6 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 9 4 平方メートル
2 階 5 8. 8 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 () 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 (ただし、8 枚目の土地建物位置関係図に記載の、点線の三角で囲まれた部分の土地が、目的外土地に含まれているか否か不明) ☐ 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、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)は存したが、地積測量図は存しない。そのため、上記公図、市役所備付けの地番図及び残地測量図(6枚目)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、推認される目的土地を、巻き尺等により簡易計測して作成したものが8枚目の土地建物位置関係図である。

計測の結果、目的土地の現況の北東側角部(8枚目の図面の点線の3角で囲まれた部分(写真⑤、⑦))が、公図(5枚目)及び残地測量図(6枚目)に記載の形状と一致しない。

目的物件所有者の陳述によると、目的土地を購入時から現況の形状であった、とのことであり、上記北東側角部が目的土地に含まれているか否か不明であり、目的土地の範囲を詳細に特定できなかった。

そのため、目的土地の正確な地積を求めるためには、筆界を確定し、専門家による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建物の敷地等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7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9枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑩乃至⑪のとおりである。

ウ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、建物内はオール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階の和室の床面には、撓み等の損傷が見受けられ、建具にも損傷が認められた(目的建物所有者の陳述によると、2年ほど前まで、同室で大型犬を飼っていた、とのことである。)

イ その他、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

目的土地の南東側にカーポート及び庇が存し、同構造及び用途から、同土地に定着した構築物と認めた(写真①)。

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) 目的土地は北東側で、片側側溝部分を含む幅員約4.0m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④)。

(2) 目的土地は南東側で、幅員約2.0mの舗装道路(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③)。

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 目的建物は私の住居として使用しています。 2 目的建物の屋根には太陽光パネルを設置しており、建物内はオール電化です。 3 目的土地は、私が同土地の前所有者から購入した時(H20.4.24)の状態で使用しています。そのため、目的土地の北東側の角(8枚目の土地建物位置関係図の点線で囲まれた三角部分の土地)については、目的土地に含まれているとは思いますが、断定はできません。 4 2年ほど前まで、目的建物1階の和室で大型犬1匹を飼っており、畳の上にはシートが張ったままになっています。また、同時期には、猫1匹を室内で飼っていました。

(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20日(月) 14:00-14:20	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21日(火) 9:00-9:20	近江八幡市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和8年4月21日(火) 9:40-10:00	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12日(火)	当 庁	目的物件所有者と面談、占有状況等電話聴取
令和8年5月13日(水) 10:30-11:00	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

(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 8年 5月13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)

イ 567-10
ロ 567-16

568-11

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。

地番区域見出
若宮町
面図概

請求部	所在	近江八幡市若宮町字枝畑				地番	568番8			
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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和8年4月20日

大津地方法務局彦根支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(5枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和52年3月7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。
(大津地方方法務局東近江出張所管轄)

令和8年4月20日

大津地方方法務局彦根支局

登記官

(6枚目)

A4判に縮小

請求番号-17-2

(6枚目)

地番	568-11-8
土地の所在	近江八幡市若宮町字校大園

地積測量図

0726141

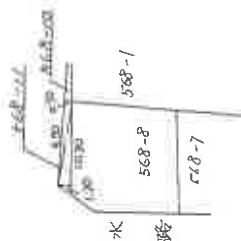
作製年月日
昭和五十一年十月多日

作製者
土地家屋調査士

申請人

滋賀県企業庁長

568-37



568-11
10.30 x 1.10 = 12.3600
9.50 x 0.70 = 6.6500
12.0100
9.5050
地積 9.5012

568-8
139.00 - 9.5050 = 129.4950
地積 129.4944

縮尺 1/600

登記年月日：平成10年7月16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。)

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和8年4月20日

大津地方法務局彦根支局

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：17-3

(7枚目)

7022827

各階平面図

568番8

建物図面

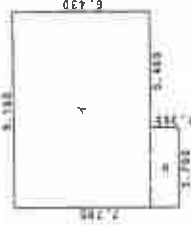
近江八幡市若宮町字校畑568番地 8

建物の所在

家屋番号

H10.7.16

1階



2階



水路



(タテヨコ)

登録家屋調査士

(登録)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

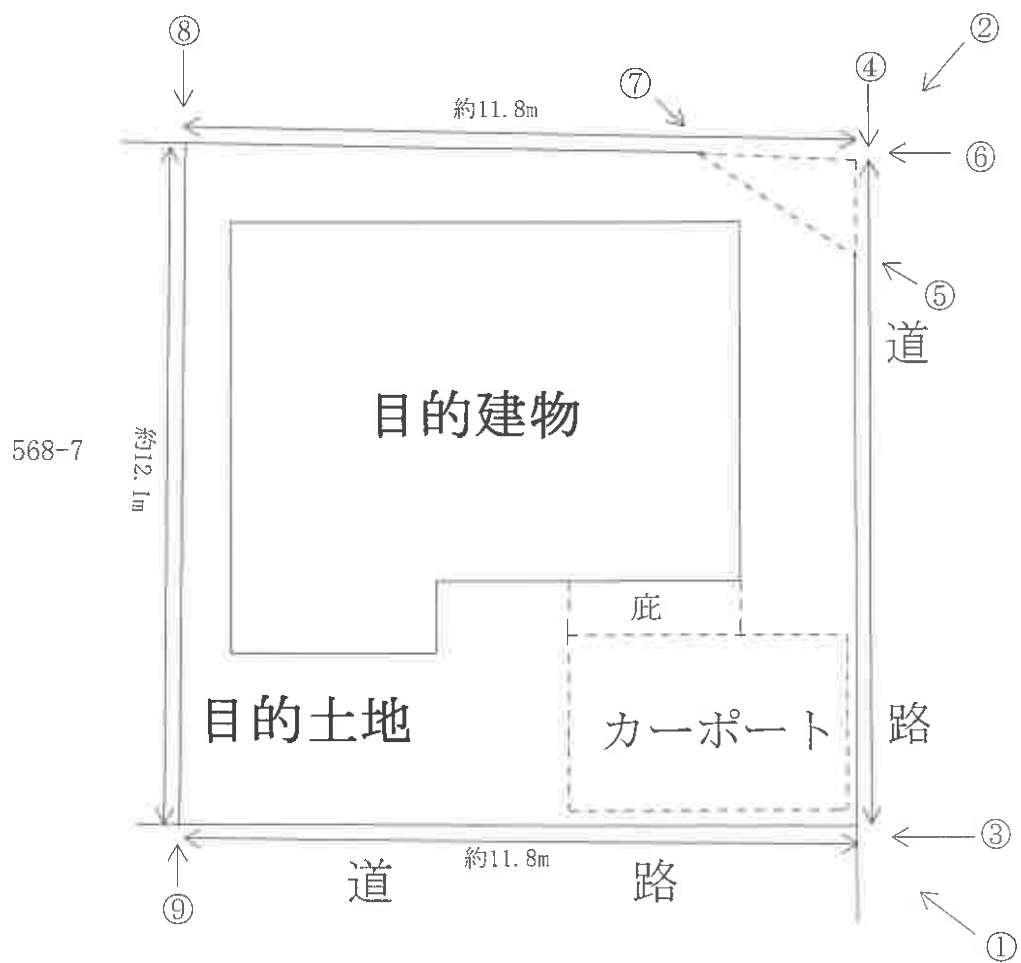
1/500

【 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

→ 目的土地に含まれているか否か不明な範囲

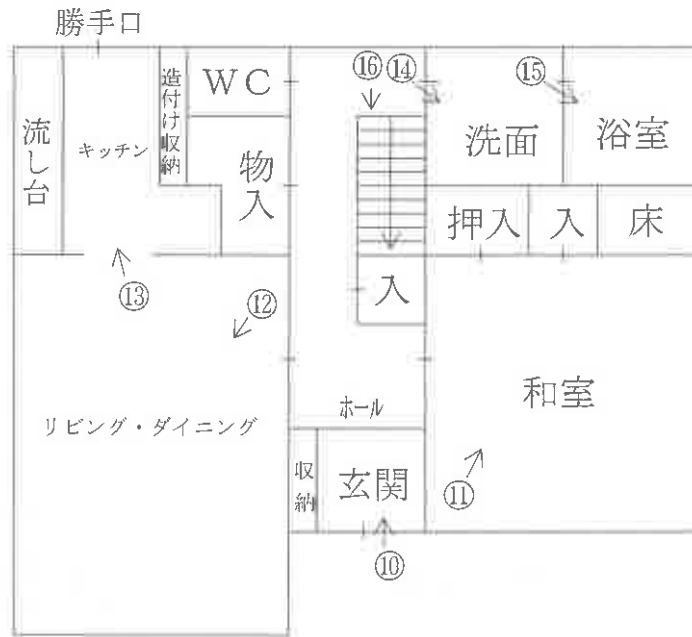


【間取図略図】

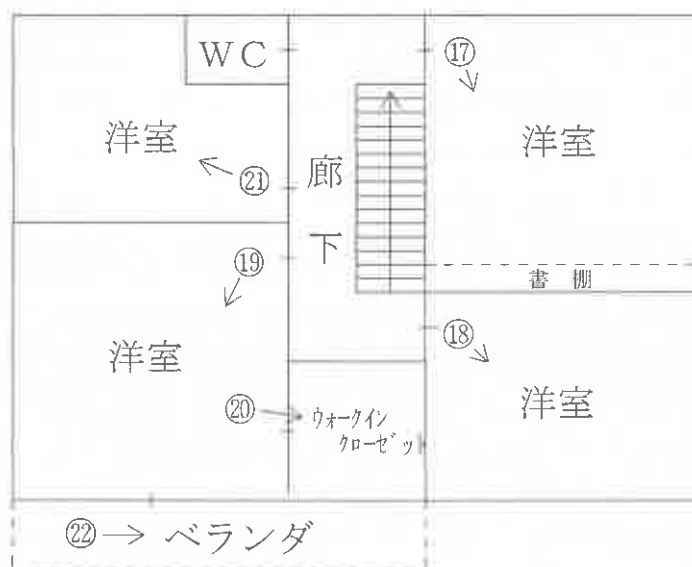
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(10枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



令和 8 年 《ケ》 第 12号
令和 8 年 5 月 1 3 日 現地調査
令和 8 年 5 月 1 4 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 4,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 860,000 円
物件2 (建物)	金 3,300,000 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	【土地】 ①地積測量図は残地求積された図面である。 北東側端部について、地積測量図、建物図面記載の形状と、現況が一致しない。関係人によれば、購入時から現況の形状であった、とのことであり、詳細は特定できなかった。以上により、正確には測量等することが望ましい。		
2			

物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市若宮町字枝畑
 地 番 568番8
 地 目 宅地
 地 積 129.49平方メートル
- 2 所 在 近江八幡市若宮町字枝畑568番地8
 家屋 番号 568番8
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 63.94平方メートル
 2階 58.89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「近江八幡」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 2,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、周辺では農地が多い既成住宅地域。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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域(田園風景ゾーン)、屋外広告物規制区域 (第5種地域)、都市計画法第34条11号区域
画 地 条 件	規模 129.49 m ² (公簿) 間口 11.7m、 奥行 11.8m、 ほぼ正方形地 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	北東側:幅員約4m舗装市道若宮1号線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 南東側:幅員約2m舗装道路(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(※下記、特記事項参照)
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、平成元年及び平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地の土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、地目について、昭和42年に田から宅地に地目変更されている。また、所有者について、昭和63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17年に個人名義となり、平成20年に現所有者名義となっている。	
特 記 事 項	①本件土地の北東側端部について、前記目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②本件土地は、市街化調整区域に存する。建物再建築可能性について、近江八幡市担当課での確認によれば、都市計画法第34条11号区域内に存している。したがって、建物再建築に際しては、住宅の建築は可能である、とのことであった。 ③建物再建築に際して、本件土地が南東側道路について、道路後退(セットバック)を要す。 ④下水道について、現地の状況等から、浄化槽を使用しているものと推定される。	

(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10年7月12日 新築 経 過 年 数 ： 28 年 経済的残存耐用年数： 7 年
仕 様	構 造 ：軽量鉄骨造 屋 根 ：スレート葺 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
保守管理の状況	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経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・1階和室の床面にたわみが認められる。 ・関係人よれば、2年前まで大型犬と猫を飼っていた、とのことであり、これにより、建具にも損傷が認められる。 ②室内にビルトインエアコンが設置されているが、これらを含め、設備機器に関して、稼働の可否は確認することができなかった。 ③ソーラーあり。

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	22,100	0.93	129.49	0.90	2,400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 近江八幡(県) -10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,300\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 = 22,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 標準的

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個 別 格 差 : 角地 1.02 セットバックを要す 0.91 (相乗積 93/100)

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	185,000	122.83	0.20	4,540,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 28 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 0.15) = 0.20

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	2,400,000	0.40 法定地上権	960,000

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	2,400,000	-960,000		1.00	0.60	1.00	860,000
2	4,540,000	+960,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,300,000
一 括 価 格(合計)							4,160,000

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【近江八幡(県)－10】

所 在： 近江八幡市西生来町字蛇川1324番外

価 格： 22,300 円/㎡

位 置： 近江鉄道 線「 武佐 」駅の 北東 方・道路距離約 1,400 m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 547 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南東側5m市道、背面道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 一般住宅、農家住宅等が見られる古くからの住宅地域

第7 附属資料

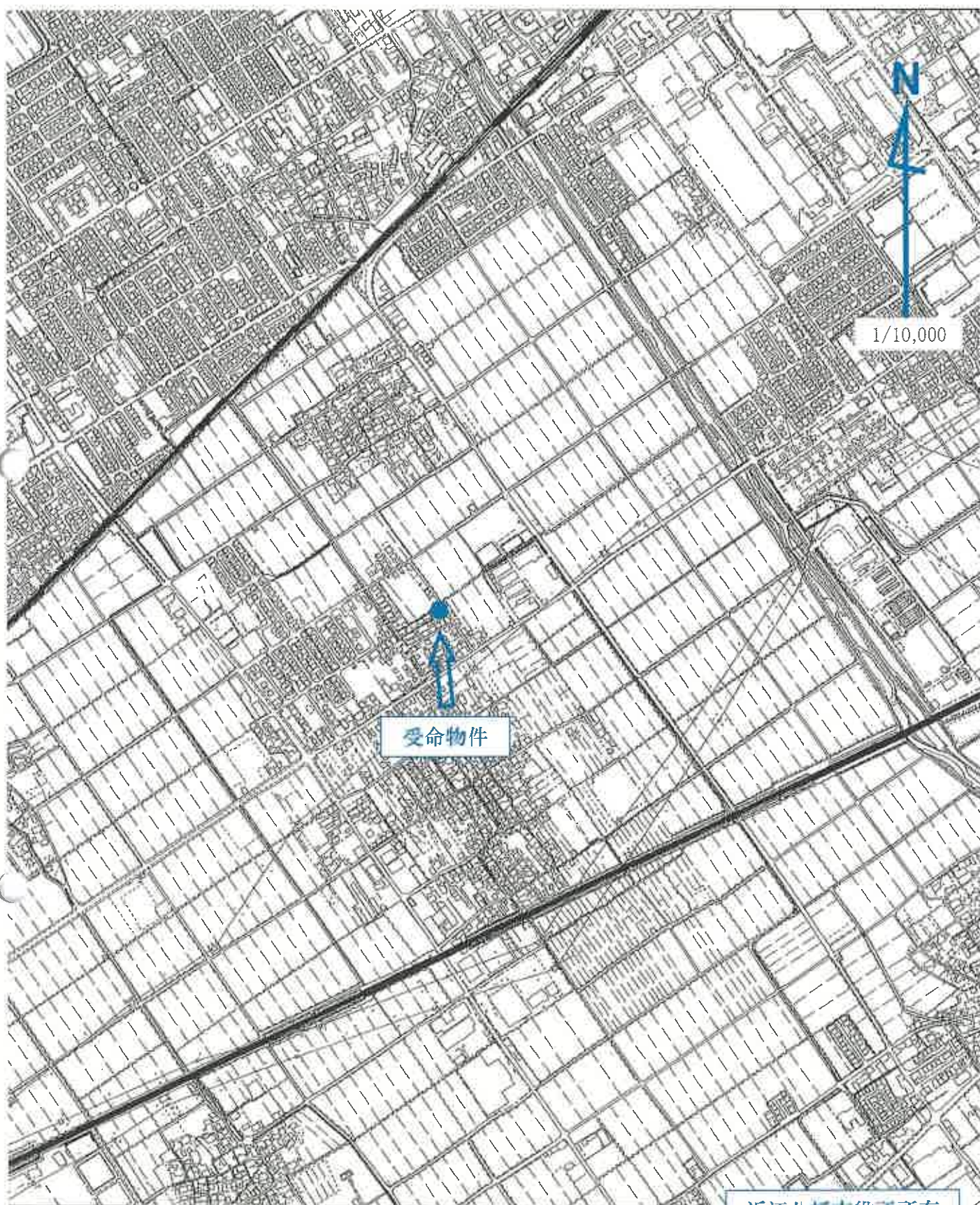
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 1,799,911 円

物件2 : 1,928,953 円

以 上



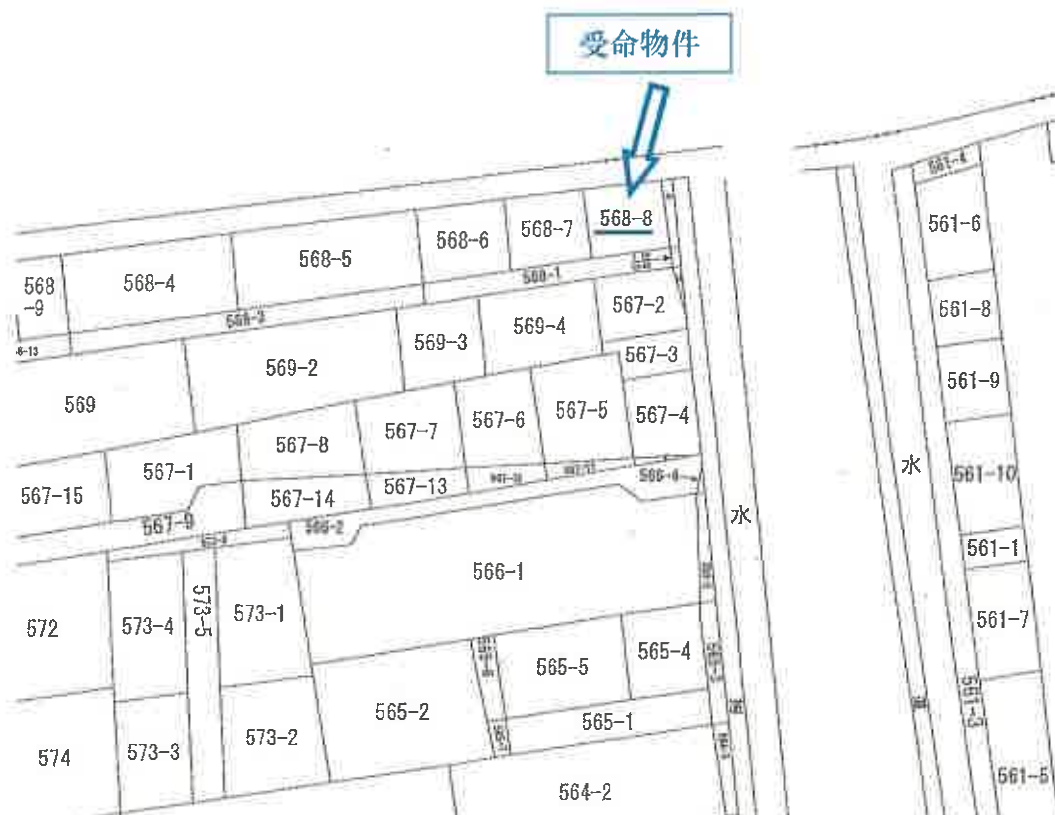
近江八幡市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



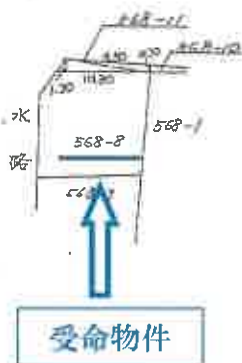
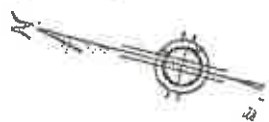
近江八幡市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



縮尺不明
A3をA4に縮小

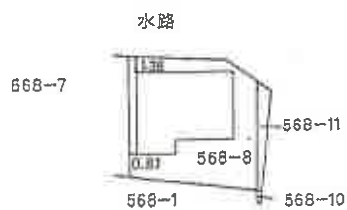
附属資料③
公図写



縮尺1/600
A3をA4に縮小

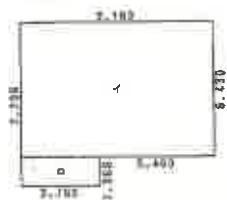
568-8
139.00 - 9.5050 = 129.4950
地積 129.49.10

附属資料④
地積測量図写



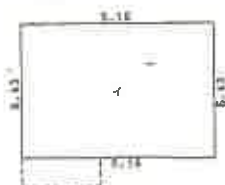
縮尺1/500
A3をA4に縮小

1階



求 積			
イ	6.430 X	9.160 =	58.8988
ロ	1.365 X	3.700 =	5.0505
合 計			63.9493
床 面 積			63.94 m ²

2階

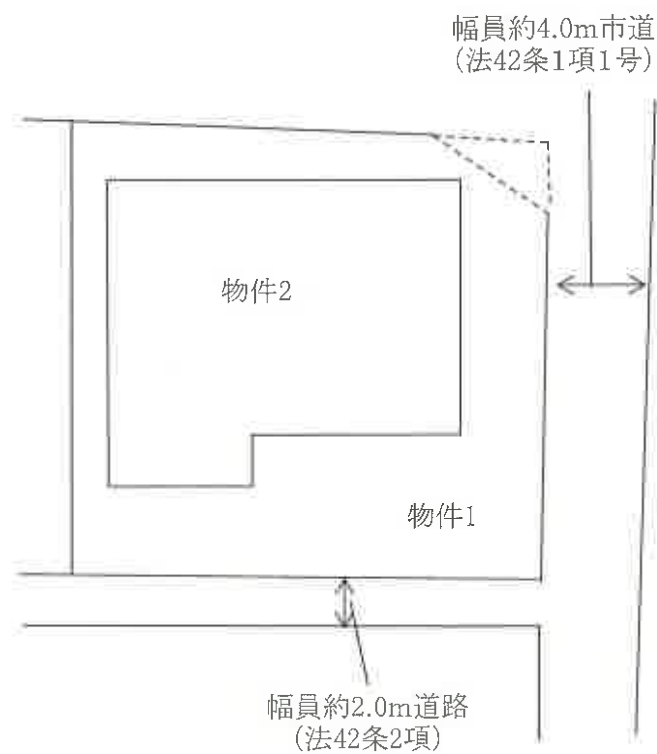


求 積			
イ	6.43 X	9.16 =	58.8988
合 計			58.8988
床 面 積			58.89 m ²

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

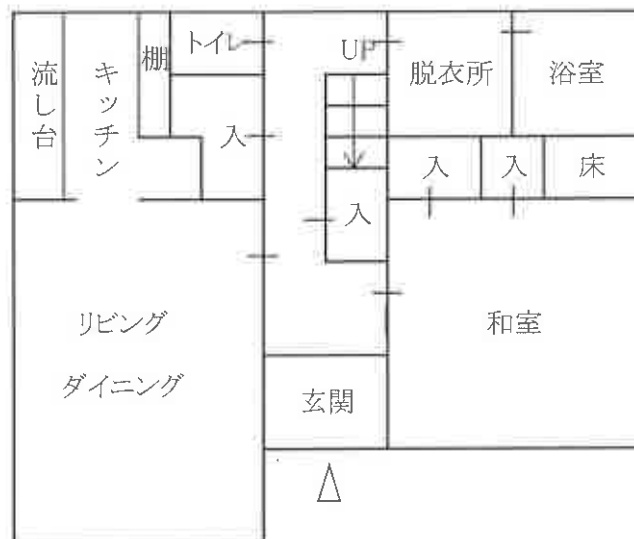


令和8年(ケ)第12号

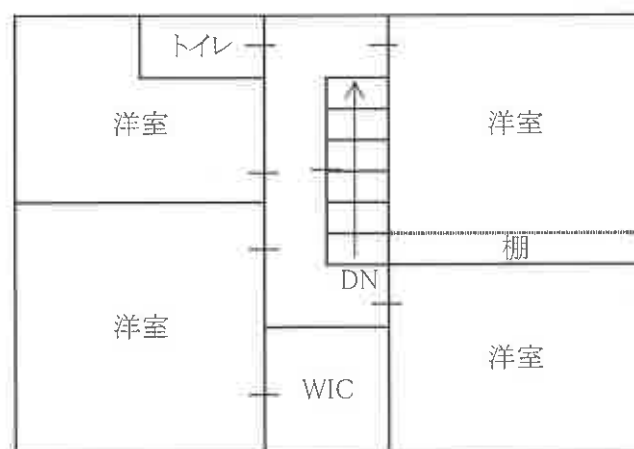
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)

1階

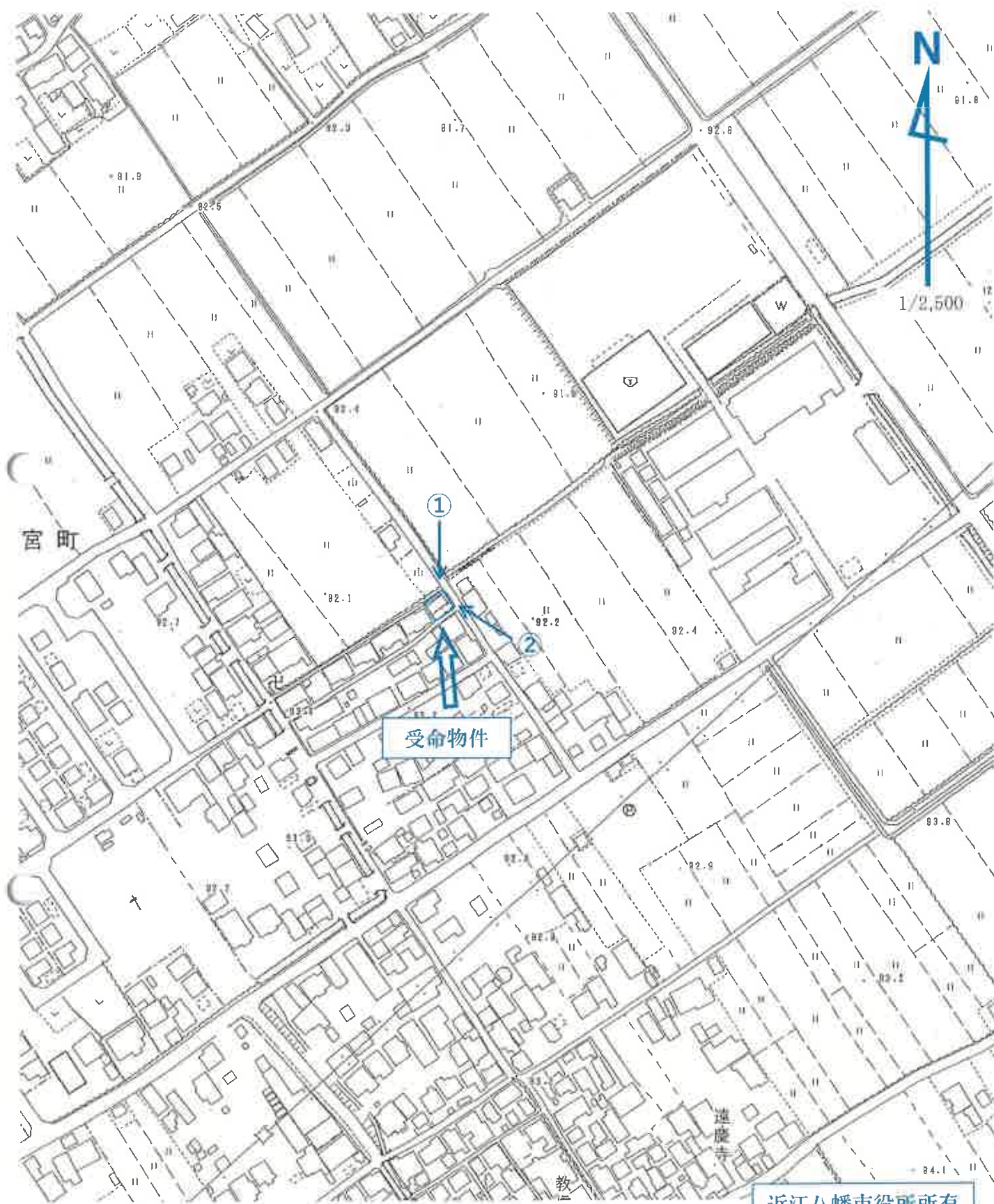


2階



令和8年(ケ)第12号

附属資料⑦
建物間取図



近江八幡市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真