

## 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 7年 3月17日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 西 隆行

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 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 7年 5月19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 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 7年 3月17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)
1~3	4,180,000 3,344,000	一括	836,000	80,721	0
1	640,000				
2	3,230,000				
3	310,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出                        |
|   | 地 番   | 246番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 369.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 89.43平方メートル<br>2階 76.18平方メートル |
| 3 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 48.03平方メートル<br>2階 23.28平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 8月 7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1～3】

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2, 3】

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1】

隣地(地番246番1)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   | 彦根市太堂町字東出                        |
|   | 地 番   | 246番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 369.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 89.43平方メートル<br>2階 76.18平方メートル |
| 3 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 48.03平方メートル<br>2階 23.28平方メートル |



令和6年(ケ)第20号  
令和6年6月12日受理  
令和6年7月24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   | 彦根市太堂町字東出                        |
|   | 地 番   | 246番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 369.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 89.43平方メートル<br>2階 76.18平方メートル |
| 3 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 48.03平方メートル<br>2階 23.28平方メートル |







## そ の 他 の 事 項

### 1 表札表示等

物件2建物及び物件3建物（以下、「目的建物」という。）に表札表示等なかった。

### 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（8枚目）が存するが、地積測量図は存しない。そのため、上記公図、市役所税務課備付けの地番図及び目的建物の建物図面（9枚目及び10枚目）等を参考に、現地で目的土地所有者立会いのうえ、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、目的土地を巻き尺等で簡易計測して作成したものが11枚目の土地建物位置関係図である。

目的土地の形状は概ね11枚目の図面のとおりであるが、公図上、目的土地の西側端部には本件外土地(246番1)が存するが、現況では本件外土地(246番1)は目的外土地と一体的に利用されている。

目的土地所有者の陳述によれば、従前から目的土地として利用している土地内の西側端部（11枚目の図面で点線で示した部分：写真⑧）に、本件外土地(246番1)が存するという認識は全くなく、本件外土地(246番1)所有者との間でも境界等で争いになったこともなく、地代等を請求されたことも一切ありません。

目的土地の現況面積は、公簿記載の面積に概ね合致していると指定されるが、同土地の地積測量図が存せず、同土地と本件外土地(246番1)との境界も不明であること等から、同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、実測を行う必要があると史料される。

#### (2) 目的土地の状況

ア 目的土地は、物件2建物及び物件3建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地の東側に井戸水のポンプが存する（写真⑥）。

ウ 評価人からの聴取によると、目的土地の北西側の道路については、公図上、里道敷きが存するが、彦根市役所担当課での確認によれば、里道との間に官民境界確定が行われておらず、当該道路の一部を私道負担している可能性がある、とのことである。

### 3 物件2建物の状況等

#### (1) 同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のとおりであり、その形状は各階平面図（9枚目）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12枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑨乃至⑳のとおりである。

ウ 同建物1階のキッチンにはIHコンロが設置されていた。

エ 同建物内では、井戸水を生活用水として使用されていた。

#### (2) 同建物の損傷等

ア 同物内では、猫を5匹～10匹程度飼われており、建物内の内壁やクロス壁の各所には、飼い猫が原因と思われる汚れや剥がれ等の損傷が見うけられた（写真⑮）。

イ 建物内のドアにガラスの割れ（写真⑪、⑬）や凹み（写真⑳）が見うけられた。

ウ 建物内のクロス壁には複数の落書きが見うけられた（写真⑲、㉑）。

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）

## その他の事項

エ 建物2階の内壁には、クラックが複数認められ(写真⑳、㉔、㉕)、廊下にも若干の傾斜が認められた。

オ 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 物件3建物の状況等

#### (1) 同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、その形状は各階平面図(10枚目)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13枚目のとおりであり、建物内の状況は写真㉖乃至㉗のとおりである。

ウ 同建物の屋根には、現在稼働されていない温水器が存する(写真②)。

#### (2) 同建物の損傷等

ア 同建物の内壁や天井クロス等各所に汚れ、剥がれ、雨漏れ跡などが認められた(写真㉘、㉙、㉚)。

イ 目的建物所有者の陳述によれば、同建物は3年前から使用されておらず、空き家になっている、とのことであり、維持管理状態が良くない。

ウ 同建物自体が若干傾いている可能性が存する。

### 5 構築物について

目的土地の西側に駐輪場が存し、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②)

### 6 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

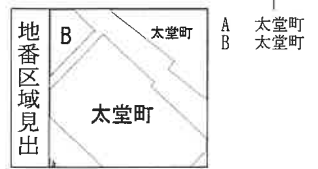
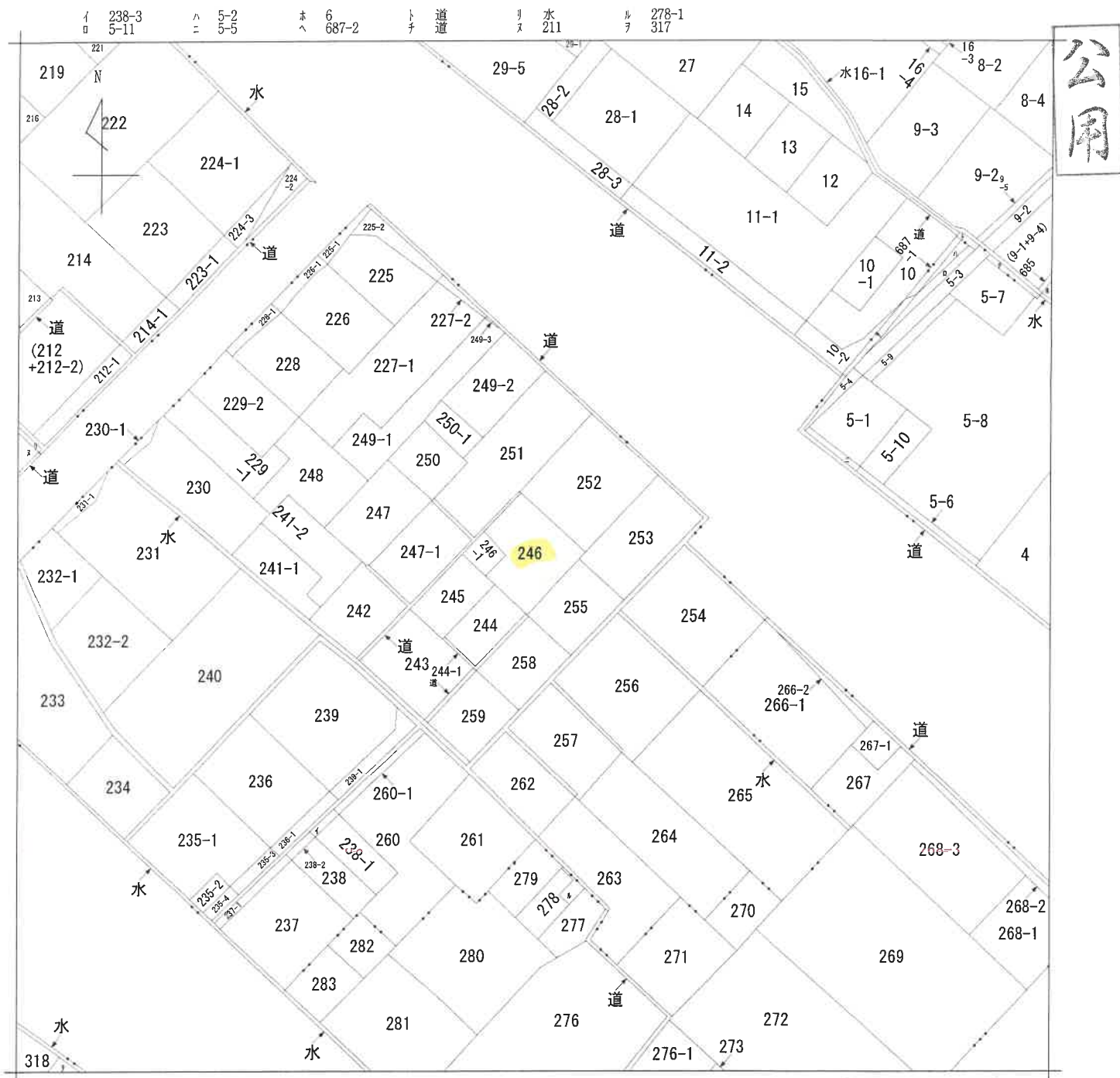
目的土地は北西側で、幅員約2.4mの舗装道路(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高から約0.5m高く接面する(写真①、④)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的建物所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的土地の範囲は、執行官に指示説明したとおりです。</li><li>2 従前から目的土地として利用している土地内の西側端部に、本件外土地(246番1)が存する認識は全くなく、本件外土地所有者との間で境界等で争いになったことはありません。また、地代等を請求されたこともありません。</li><li>3 物件2建物では井戸水を生活用水として使用しています。</li><li>4 物件2建物では、猫を数匹飼っています。</li><li>5 物件3建物は3年前から空き家になっており、現在誰も住んでいません。</li><li>6 物件3建物の屋根には温水器が設置されていますが、現在稼働はできません。</li><li>7 物件2建物と物件3建物の傾きを感じたことはありません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(6枚目)

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6月24日(月) 12:10-12:30	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6月24日(月) 16:20-16:40	彦根市役所 資産税課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年6月24日(月) 17:00-17:30	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者と面談、占有状況等確認
令和6年7月18日(木) 15:00-16:00	物件所在地	目的物件所有者の夫婦立ち会いのうえ立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月18日 目的物件所有者夫婦の立会いには、証人を立ち会わせ、彦根市役所福祉課の担当者及び手話通訳者を伴って、立ち入り調査した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(7枚目)



請求部分	所在	彦根市太堂町字東出			地番	246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)			補記事項				

A4判に縮小



117514

各階平面図

246番の2

建物図

15年7月29日

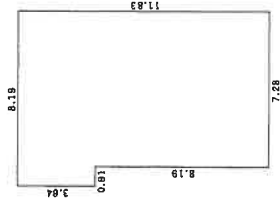
公園

彦根市太堂町字東出246番地

家屋番号

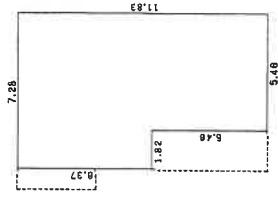
建物の所在

1階

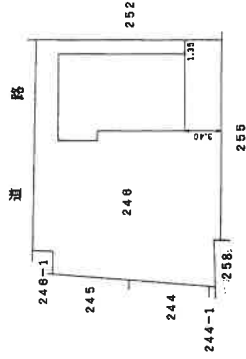


求積率	3.64 x 8.19 =	29.8116
	8.19 x 7.28 =	59.6232
合計		89.4348
床面積		89.43㎡

2階



求積率	6.37 x 7.28 =	46.3736
	5.46 x 5.48 =	29.8116
合計		76.1852
床面積		76.18㎡



作製者

土地調査士  
家屋

縮尺 1/250

平成15年7月29日作製

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

117515

各階平面図

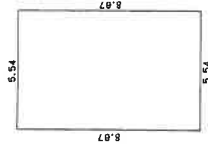
家屋番号 246番の3

建築物 平成15年12月24日

建物の所在 彦根市大堂町字東出246番地

公園

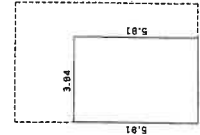
1階



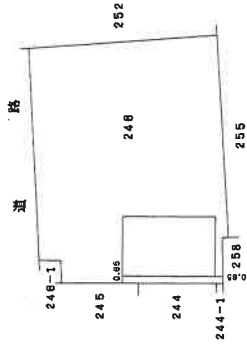
求積表  
5.54 × 8.67 = 48.0318  
床面積 48.03㎡



2階



求積表  
3.94 × 5.91 = 23.2854  
床面積 23.28㎡



作製者

土地調査士  
家屋

平成15年12月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

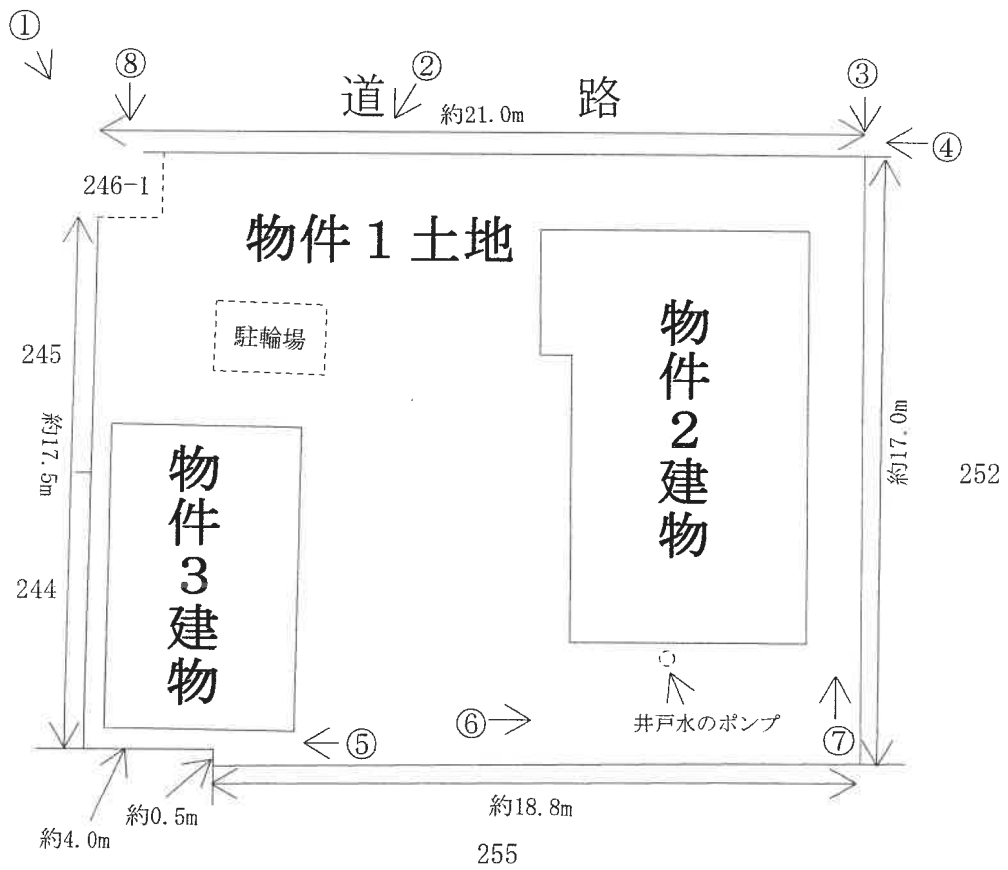
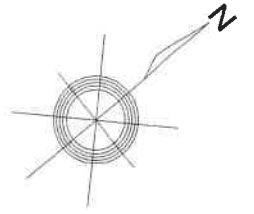
A4判に縮小

(10枚目)

# 【 土地建物位置関係図 】

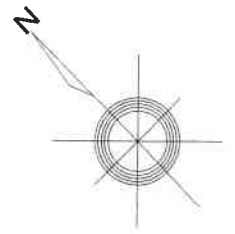
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

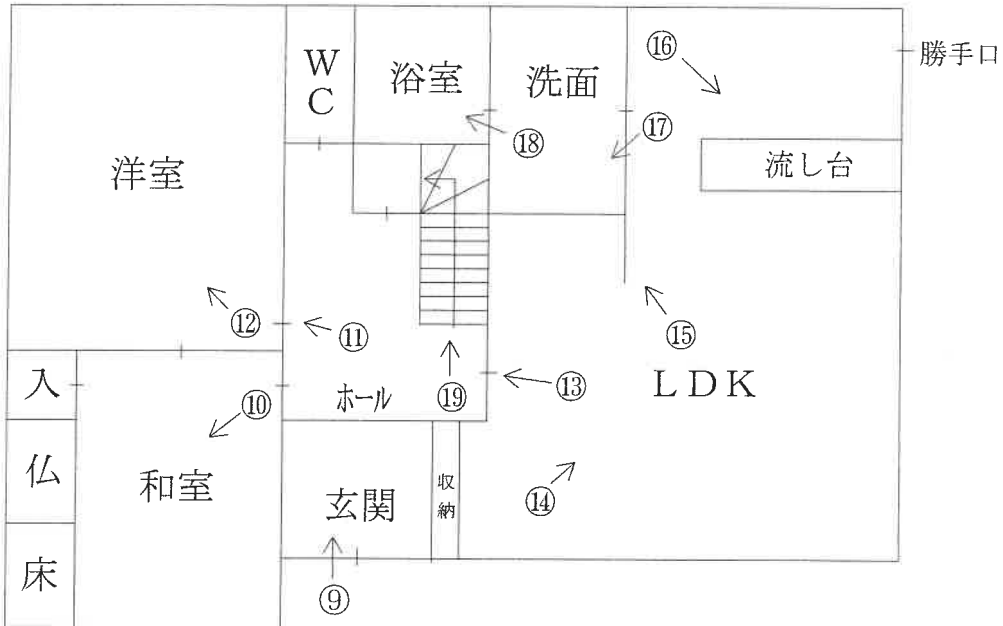


# 【間取図略図】一物件2建物

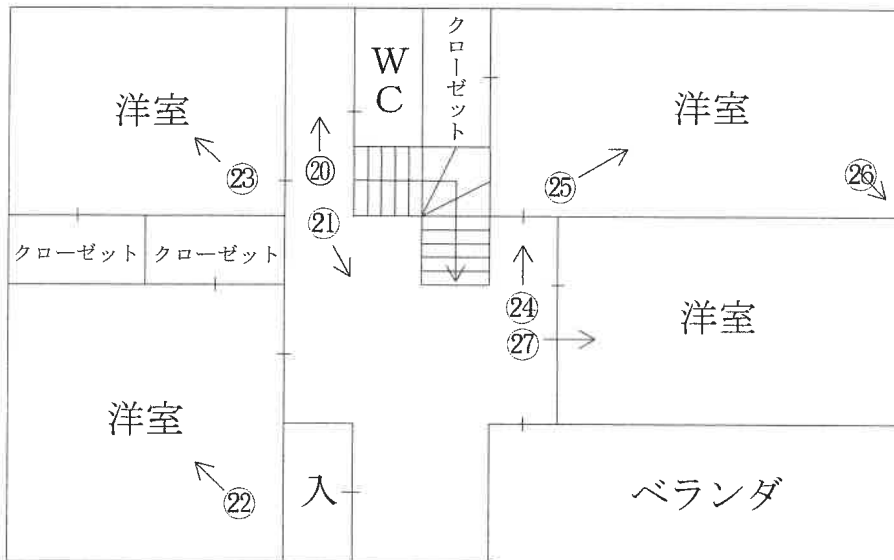
○→ 写真撮影位置方向



## 〔1階〕

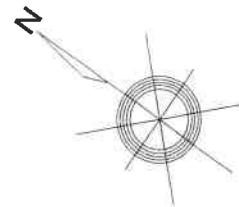


## 〔2階〕

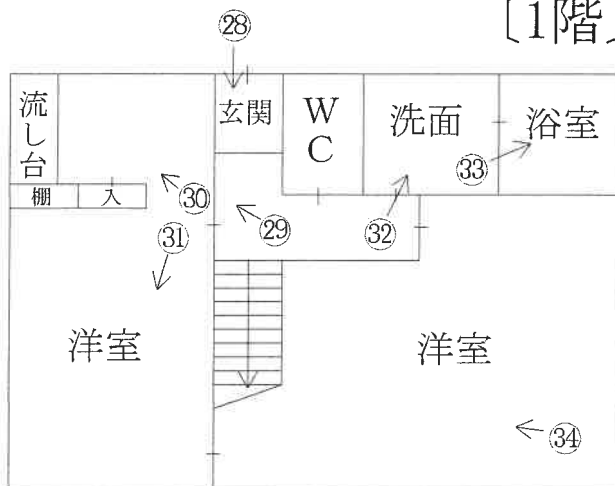


# 【間取図略図】一物件3建物

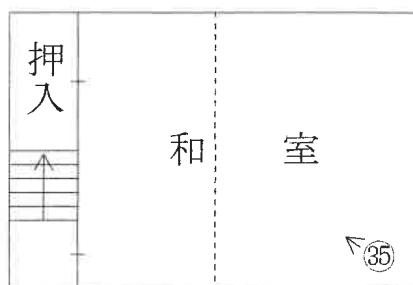
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



# 現況写真

物件2建物  
↓

物件3建物  
↓

①



②



③



(14枚目)

④



⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



⑨



(16 枚目)



⑩



⑪



⑫



(17 枚目)

⑬



⑭



⑮



(18 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



(19 枚目)

①9



②0



②1



(20 枚目)

22



23



24



(21 枚目)

25



26



27



(22 枚目)

28



29



30



( 23 枚目 )

31



32



33



(24枚目)



34



35



(25 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 20号  
令和 6 年 7 月 1 8 日 現地調査  
令和 6 年 7 月 2 2 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 6,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,070,000 円
物件2 (建物)	金 5,390,000 円
物件3 (建物)	金 510,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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・3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・3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」	
3	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	<p>【土地】</p> <p>①地積測量図はない。現地において、立ち入り可能な箇所を巻き尺により測り、机上概測した結果、概ね登記数量と現地概測数量は概ね一致するものと推定されるが、現地において、境界杭等がなく、正確には隣地境界確定のうえ、測量等することが必要である。</p> <p>また、以下の事項に留意されたい。</p> <p>・公図上、西側端部に本件外土地(246番1)があるが、現況は本件土地と一体的に利用されている。関係人からの聴取によれば、従前から本件外土地が存するという認識はなく、また、本件外土地所有者との間に争い等はない、とのことである。なお、彦根市備付の土地地番図によれば、246番1土地は、公図とは異なる位置に表示されている。</p> <p>・北西側道路について、公図上、里道敷が存しているが、彦根市担当課での確認によれば、里道との間に、官民境界確定が行われておらず、当該道路の一部を私道負担している可能性もある。</p>		
2 3			

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出                        |
|   | 地 番   | 246番                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 369.42平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 89.43平方メートル<br>2階 76.18平方メートル |
| 3 | 所 在   | 彦根市太堂町字東出 246番地                  |
|   | 家屋 番号 | 246番の3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 48.03平方メートル<br>2階 23.28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「河瀬」駅の南西方・道路距離約 2,500 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	古くからの住宅が建ち並ぶ住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性はやや劣る。市街地中心から遠く、生活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(田園集落景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第5種地域)
画地条件	規模 369.42 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 21.0m、奥行(最大) 17.0m、ほぼ整形地 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2.4m舗装道路(法42-2項道路)に概ね等高～約0.5m高く接面。	
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(※後記特記事項参照) なし 前面道路に本管あり(※後記特記事項参照)
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45年、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、所有者について、昭和52年に個人名義となる以前も、個人名義であり、その後、平成14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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①前記、目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。  ②上水道について、関係人からの聴取によれば、現在は井戸水を利用し、上水道は使用していない、とのことである。  ③下水道について、現地の確認等によれば、浄化槽を使用しているものと推定される。  ④簡易な構造の工作物(自転車置き場)が存する。  ⑤建物再建築にあたって、彦根市開発許可制度の取扱基準等により、以下の事項に留意されたい。  彦根市担当課での確認によれば、本件土地に都市計画法による線引き(昭和46年6月11日)以前に、住宅敷地であったことが確認できれば、同法60条証明を受けることにより、建物再建築は可能である。  一方、住宅敷地となったのが、前記線引き以降であれば、「都市計画法第34条12号」の許可基準により、再建築可能である者は、同基準に記載されている当該土地周辺の市街化調整区域に10年以上継続して居住しているもの等の要件を満たす必要がある。併せて、本件土地の購入に際しても、当該基準の要件に記載されている者である必要がある、とのことであり、買受にあたっては、当該基準を十分に理解されるとともに、事前に彦根市担当課での確認を行うことが必要である点に留意されたい。  ⑥建物再建築に際して、セットバック(道路後退)を要す。</p>
----------------	--

(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15年7月17日 新築 経過年数：21年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：畳、フローリングほか 設備：電気、給排水等 その他：IHコンロ
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
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。 ・室内で猫を5～10匹程度飼っている。 ・内壁や天井のクロスの各所に汚れ、はがれ、損傷が認められる。 ・リビングの建具が損傷している。 ・2階の内壁にクラックが認められ、廊下にも若干の傾斜が認められた。



## 2 建物の概況及び利用状況

(物件 3 )

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）：昭和53年10月20日 新築 平成15年9月20日 増築 経 過 年 数 : 46 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鋼板ほか 内 壁 : ビニールクロス、塗壁ほか 天 井 : ビニールクロス、ボードほか 床 : 合板、カーペット、畳 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	やや劣る
保守管理の状態	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。 ・内壁や天井のクロスの各所に汚れ、はがれ、雨漏り跡などの損傷が認められ、維持管理の状況が劣る。 ・建物自体が傾いている可能性がある。 ・給排水設備について、使用可能か否か確認することができなかったため、利用に際しては、修繕工事が必要となる可能性がある。 ・屋根に温水器があるが、現在は稼働していない、とのことであった。

## 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 物件2 敷地	11,100	0.81	240.12	0.90	1,940,000
1 物件3 敷地	11,100	0.81	129.30	0.90	1,050,000
計					2,990,000

物件2及び物件3の建築面積割合により、下記のとおり按分した。

物件1のうち物件2の敷地

$$\text{物件1} \quad \text{物件2建築面積} \quad \text{物件3建築面積} \quad \text{割合} \quad \text{物件2への按分額}$$

$$369.42\text{㎡} \times \{89.43\text{㎡} \div (89.43\text{㎡} + 48.03\text{㎡}) \div 65\%\} \div 240.12\text{㎡}$$

物件1のうち物件3の敷地

$$\text{物件1面積} \quad \text{物件2への按分額} \quad \text{物件3への按分額}$$

$$369.42\text{㎡} - 240.12\text{㎡} = 129.30\text{㎡}$$

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根(県) -16

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$12,700\text{円/㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/112 = 11,100\text{円/㎡}$$

◇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 : 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

$$100/110 \times 100/97 \times 100/105 \times 100/100 = 100/112$$

イ個別格差 : セットバックを要す 0.95 供給処理施設の状態 0.95 (相乗積 81/100)  
建物再建築(属性要件) 0.90

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・3（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	165,000	165.61	0.30	8,200,000
3	150,000	71.31	0.04	430,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.90) \div 0.30$$

(物件3 主たる建物)

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4%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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1 物件2 敷地	1,940,000	0.40	法定地上権	780,000
1 物件3 敷地	1,050,000	0.40	法定地上権	420,000
計				1,200,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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
	ア	イ					
1	2,990,000	-1,200,000	/	1.00	0.60	1.00	1,070,000
2	8,200,000	+780,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,390,000
3	430,000	+420,000	1.00	1.00	0.60	1.00	510,000
計							6,970,000

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)－16】

所 在： 彦根市田附町字二之坪1170番

価 格： 12,700 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 稲枝 」駅の 西 方・道路距離約 5,400 m

価 格 時 点： 令和5年7月1日

地 積： 242 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南西側5.5m市道

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： 農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域

## 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 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建 物 間 取 図

7 写 真 撮 影 位 置 図

8 現 況 写 真

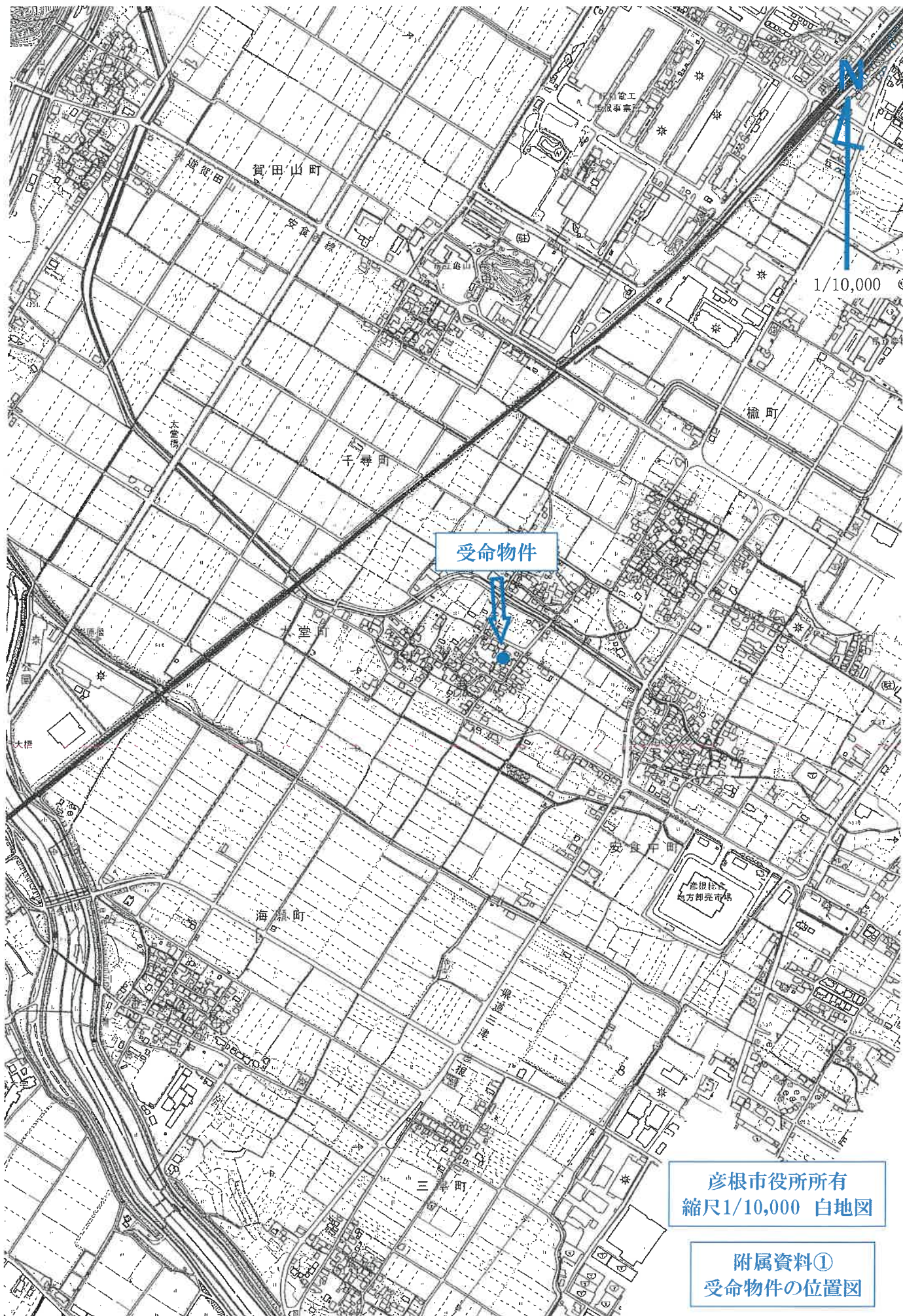
### 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 3,158,541 円

物件2 : 4,827,694 円

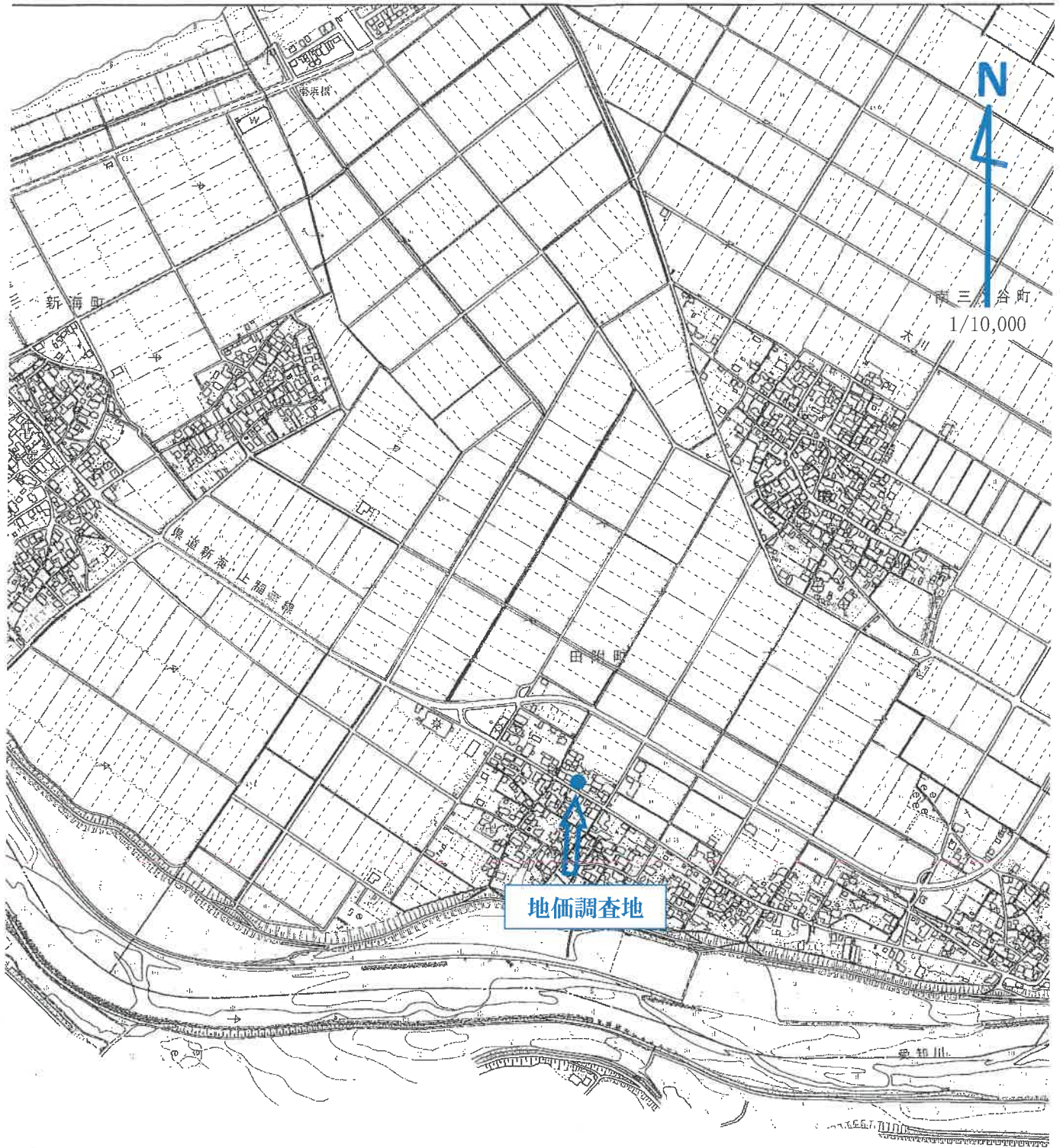
物件3 : 411,811 円

以 上



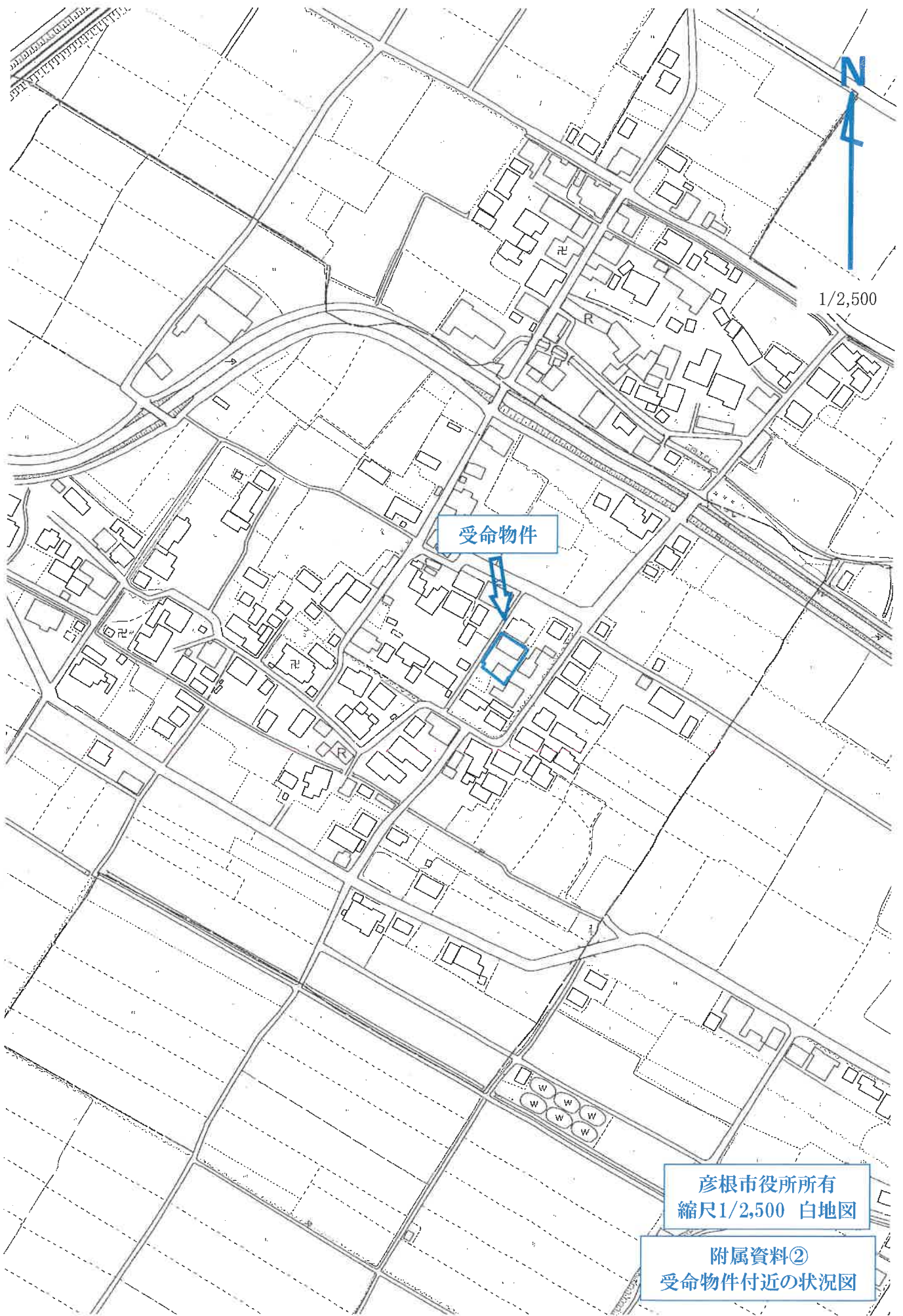
彦根市役所所有  
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①  
受命物件の位置図



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



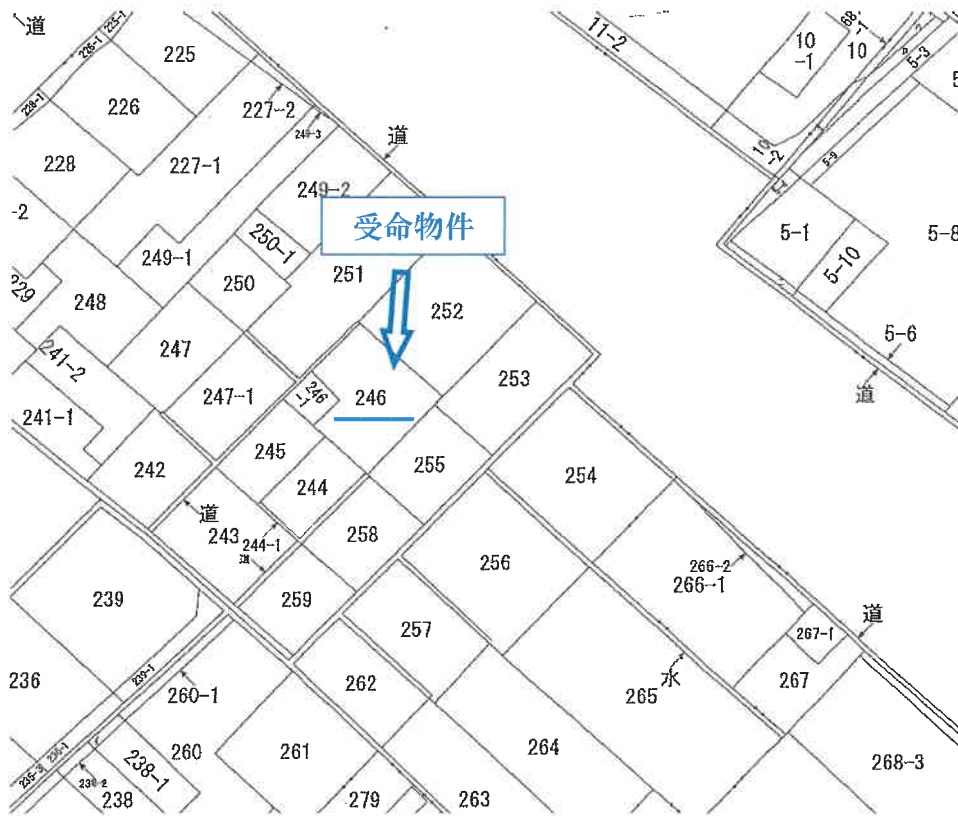
受命物件

1/2,500

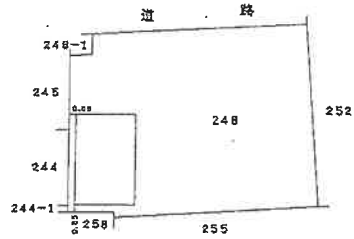
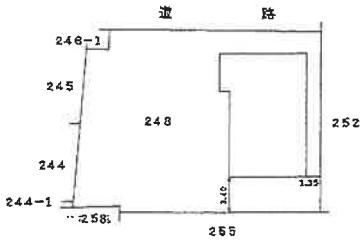
彦根市役所所有  
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②  
受命物件付近の状況図





附属資料③  
公図写



1 階



求積表		
3.84	×	8.19 = 29.81
8.19	×	7.28 = 59.62
合計		89.43
床面積		89.43

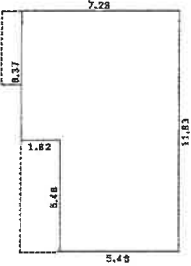
1 階



求積表		
5.54	×	8.07 = 48.0318
床面積		48.03

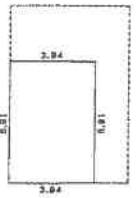
縮尺1/500  
A3をA4に縮小

2 階



求積表		
0.37	×	7.28 = 46.37
5.48	×	5.48 = 29.81
合計		76.18
床面積		76.18

2 階

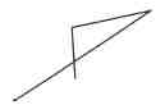
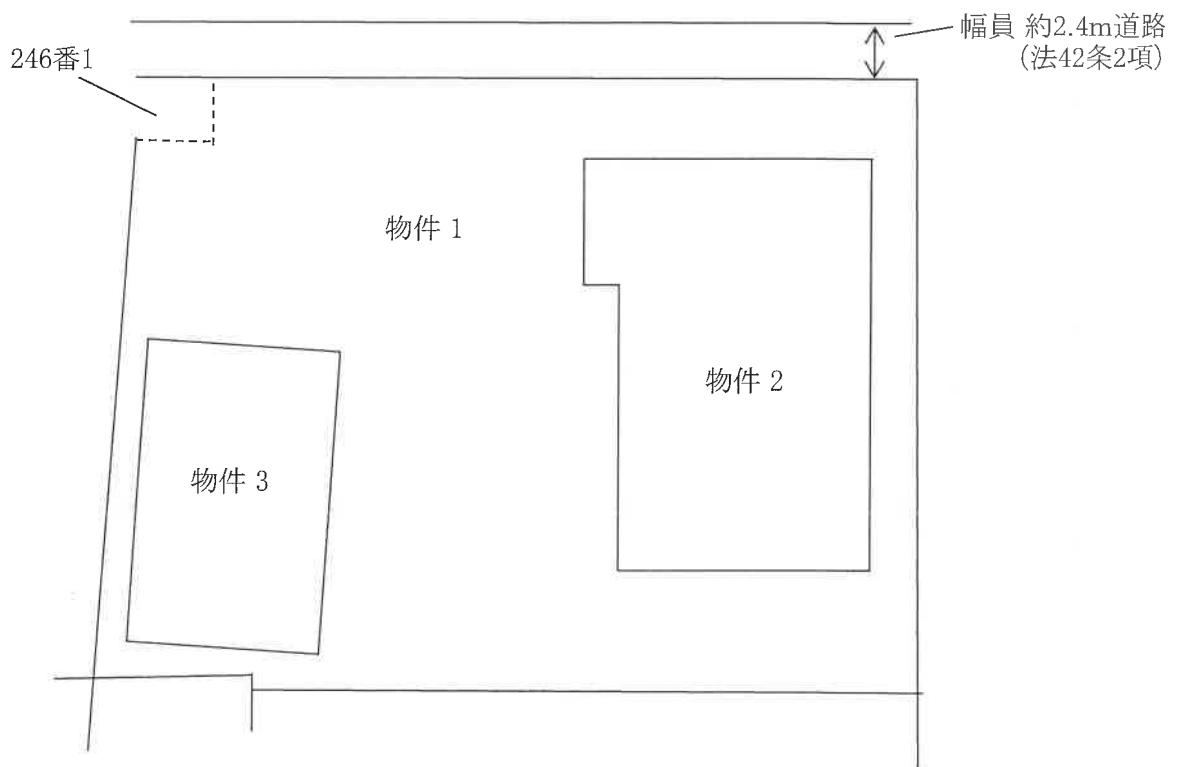


求積表		
3.84	×	5.91 = 23.2854
床面積		23.28

縮尺1/250  
A3をA4に縮小

附属資料④  
建物図面・  
各階平面図写

# 土地建物位置関係図

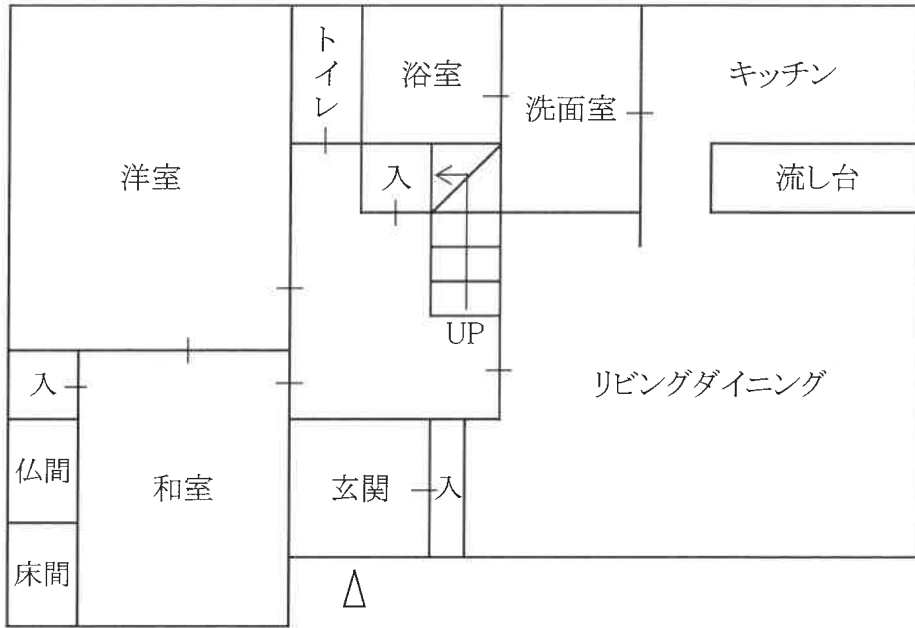


令和6年(ケ)第20号

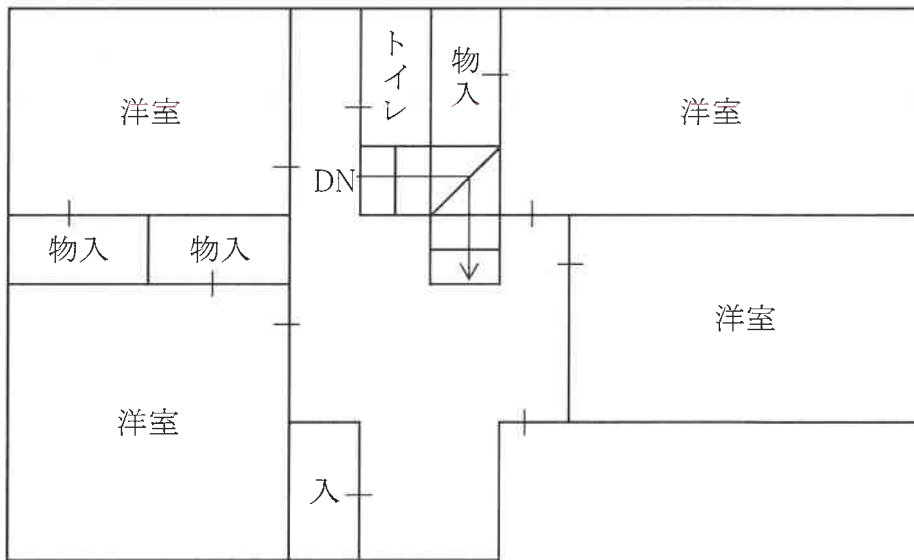
附属資料⑤  
土地建物位置関係図

# 建物間取図 (概略)

1階

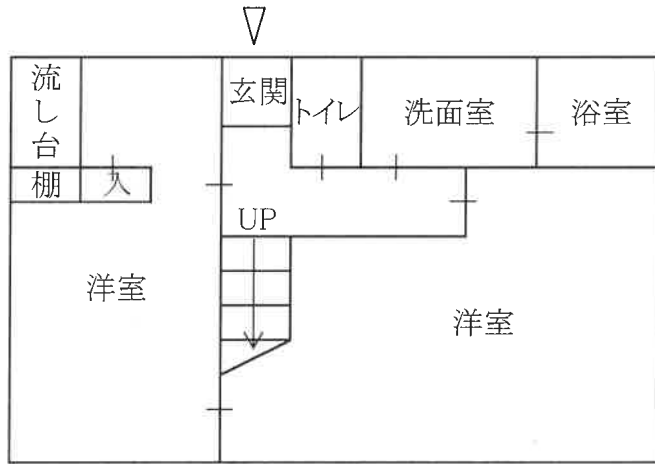


2階

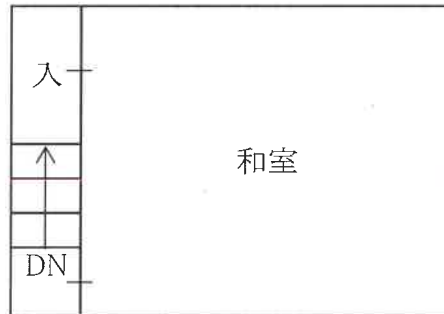


# 建物間取図(概略)

1階

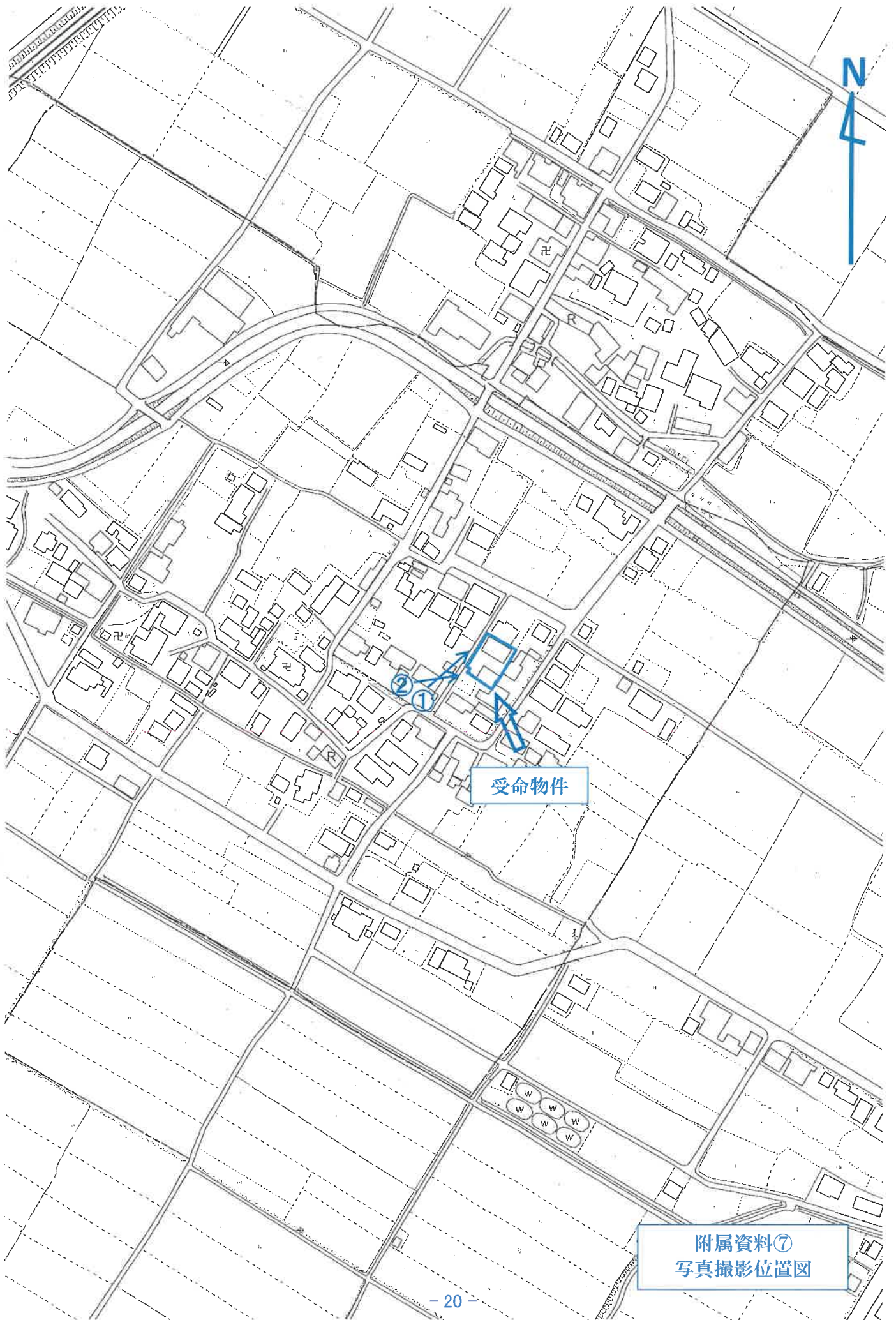


2階



令和6年(ケ)第20号 物件3

附属資料⑥  
建物間取図



受命物件

附属資料⑦  
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑧  
現況写真



物件2 3



物件3 4

附属資料⑧  
現況写真