

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2008番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2009番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦2008番地4 |
| | 家屋 番号 | 2008番4 |
| | 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 62.91平方メートル
2階 60.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 2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3】

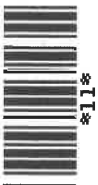
Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2008番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2009番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦2008番地4 |
| | 家屋 番号 | 2008番4 |
| | 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 62.91平方メートル
2階 60.44平方メートル |



令和6年(ケ)第45号
令和6年9月12日受理
令和6年10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 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2008番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2009番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦2008番地4 |
| | 家屋 番号 | 2008番4 |
| | 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 62.91平方メートル
2階 60.44平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 ()
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(B)の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年2月28日
最初の契約日	令和6年2月28日
契約等期間	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月末日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3 枚 目)

その他の事項

1 表札表示等

なし

2 物件1土地及び物件2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1土地と物件2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（6枚目）が存し、物件1土地及び物件2土地については地積測量図（7枚目乃至10枚目）が存する。

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12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、物件1土地と物件2土地の各地積測量図（7枚目及び9枚目）を併せた形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は、物件1土地と物件2土地の各公簿記載の面積を合算した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

目的土地は、物件3建物の敷地として利用されている。

3 物件3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のとおりであり、その形状は概ね11枚目の各階平面図に記載の形状に合致していると認められた。

イ 同建物の間取りは概ね13枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑤乃至⑰のとおりである。

ウ 目的建物所有者（A）の陳述によると、同建物の屋上には太陽光パネルが設置されている、とのことであった。

エ 同建物はオール電化である。

(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 構築物について

目的建物の南西側にはウッドデッキが存し、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 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は西側で、幅員約6.0m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②、④）。

6 その他

- ・目的土地の南西側角に電柱が存した（写真①、②）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は目的物件所有者（A）の元妻で、Aと離婚したのは令和6年2月28日です。 2 離婚後も私と子供らが、目的建物を住居として使用しており、Aとの間での賃貸借契約等はこれまで行っておらず、賃料等の授受もありません。
■ A (目的物件所有者)	1 関係人Bは私の元妻です。 2 私はBと離婚後、目的建物から引っ越していますので、同建物内には私の動産類はありません。 3 目的建物の屋上にはリース物件ではなく、私が購入した太陽光パネルが設置されています。

(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6年9月13日(金) 8:40-9:00	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9月13日(金) 15:00-15:20	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9月13日(金) 15:50-16:10	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6年10月8日(火) 13:20-14:10	物件所在地	関係人B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 同日目的物件所有者（A）から太陽光パネルの設置状況等電話聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(5枚目)

地積測量図

地番 2008, -2~-5

土地の所在 彦根市高宮町字西浦

地番	⑤ 2008-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
KA26	-84807.327	23102.371	-2.641	224240.250607	
P59	-84812.508	23108.327	6.533	-554733.414764	
P58	-84805.054	23108.904	2.641	-224234.247614	
P91	-84901.584	23110.968	-6.533	554662.048272	
合計				-65.363999	
合計面積		608.9812410 m ²		32.68 m ²	

⑤...プレート

IN1(7ツツカ角) -84863.036 23101.269 KA25 P.13
 IN2(家角) -84877.755 23148.514 46.97 57.09
 2.94 11.99

求積表

地番	① 2008				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
KA25	-84878.417	23145.632	-16.538	1403719.268346	
M4	-84865.223	23135.463	-3.478	295236.805594	
P62	-84895.587	23142.174	16.538	-1404003.217806	
P.13	-84882.223	23152.001	3.478	-295244.717594	
合計				-297.869460	
合計面積		148.9347300		148.93 m ²	

地番	② 2008-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
M4	-84895.223	23135.463	-16.674	1415376.268302	
M5	-84891.878	23125.500	-3.345	-283893.331910	
P61	-84902.098	23132.118	16.674	-1415657.562692	
P62	-84895.587	23142.174	3.345	-283975.738115	
合計				-93.780355	
合計面積		146.8901775		146.89 m ²	

地番	③ 2008-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
M5	-84891.878	23125.500	-16.582	1407677.120996	
M6	-84898.533	23115.536	-3.438	291881.156654	
P60	-84908.610	23122.062	16.582	-1407954.571020	
P61	-84902.098	23132.118	3.438	-291893.412924	
合計				-289.706494	
合計面積		144.8532470		144.85 m ²	

地番	④ 2008-4				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
M6	-84898.533	23115.536	-11.094	941864.323102	
P91	-84901.584	23110.968	-6.632	563087.305098	
P58	-84905.054	23108.904	-2.641	224234.247614	
P59	-84912.508	23108.327	0.734	-62325.760672	
P18	-84913.649	23108.638	3.292	-279535.732598	
K449	-84915.372	23111.619	12.424	-1054988.581728	
P60	-84908.610	23122.062	3.917	-332587.025370	
合計				-271.248274	
合計面積		135.6213370		135.62 m ²	

(平成24年3月14日測量)

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/

土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(平成 24 年 3 月 日作成)

A4判に縮小

(8 枚目)

地番 2009-17~21

地積測量図

土地の所在 彦根市高宮町字西浦

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})
2009-21	P90	-84907.859	23101.574	1.325	-112502.91375
	KA26	-84907.327	23102.371	9.394	-797619.429638
	P91	-84901.584	23110.968	9.283	-788141.404272
	P57	-84900.432	23111.654	4.288	-364053.02416
	P96	-84898.100	23115.256	13.658	-1159538.249800
	P55	-84891.588	23125.312	20.112	-1707339.617856
	P54	-84885.076	23135.368	20.340	-1726562.445840
	KA25	-84878.417	23145.652	18.522	-1572118.039674
	P19	-84873.561	23153.890	7.878	-668633.913556
	P92	-84872.729	23153.530	-6.717	739855.878693
	KA20	-84871.654	23145.173	-51.838	4399887.828032
	KA19	-84906.699	23101.692	-51.604	4381525.295196
	P.12	-84898.502	23093.569	-9.144	776311.902268
	KA18	-84897.471	23092.548	-1.524	129383.745804
	KA17	-84896.936	23092.045	-1.201	101961.220136
	KA16	-84896.120	23091.347	-1.165	98903.979900
	KA15	-84895.519	23090.890	-1.109	94149.130571
	KA14	-84894.421	23090.238	-1.085	92110.683785
	KA13	-84893.950	23089.795	-0.991	84129.904450
	KA12	-84892.954	23089.247	-0.727	61717.177559
	KA11	-84892.589	23089.068	-0.536	45502.427704
	KA10	-84891.718	23088.711	-0.825	70035.067500
	KA9	-84890.510	23088.243	-0.959	81409.599000
	KA8	-84889.021	23087.752	-0.939	79710.790719
	KA7	-84887.454	23087.304	-0.839	71220.573906
	KA6	-84885.858	23086.913	-0.864	73341.381312
	KA5	-84883.249	23086.440	-0.774	65699.634726
	KA4	-84881.241	23086.139	-0.432	36466.328992
	KA3	-84879.957	23085.988	-0.499	42355.098543
	KA2	-84876.701	23085.640	-0.702	59583.444102
	KA1	-84873.807	23085.286	-0.747	63400.739829
	K1	-84870.804	23084.893	-0.460	39040.568840
	P66	-84870.836	23084.926	-0.890	75335.040400
	P87	-84870.943	23084.003	-0.433	36749.118319
	KA61	-84873.920	23084.393	0.743	-63061.322560
	KA62	-84876.804	23084.746	0.700	-59413.762800
	KA63	-84880.057	23085.083	0.500	-42440.026500
	KA64	-84881.360	23085.246	0.459	-38960.546240
	KA65	-84883.396	23085.552	0.786	-60718.349256
	KA66	-84886.045	23086.032	0.931	-79028.907895
	KA67	-84887.748	23086.483	0.860	-73003.463280
	KA68	-84889.285	23086.892	0.913	-77503.917205
	KA69	-84890.813	23087.306	0.983	-83447.669179
	KA70	-84892.051	23087.675	0.851	-72283.135401
	KA71	-84892.958	23088.247	0.574	-48728.537892
	KA72	-84893.370	23088.449	0.777	-65962.148490
	KA73	-84894.416	23088.024	1.047	-88894.455552
	KA74	-84895.131	23089.496	1.134	-96271.076554
	KA75	-84896.057	23090.158	1.153	-97865.153721
	KA76	-84896.889	23090.649	1.217	-103319.270513
	KA77	-84897.537	23091.375	1.251	-105206.818787
	KA78	-84898.096	23091.900	9.058	-769006.953568
	P14	-84906.708	23100.433	9.146	-776556.751368
	KA79	-84907.326	23101.046	1.141	-96879.255966
				合計	-163,381,411
				合計面積	81,680,765 m ²
				合計地積	81.69 m ²

(日測連号)

作成者 土地家屋調査士

(平成24年3月28日作成)

申請人

縮尺 1/

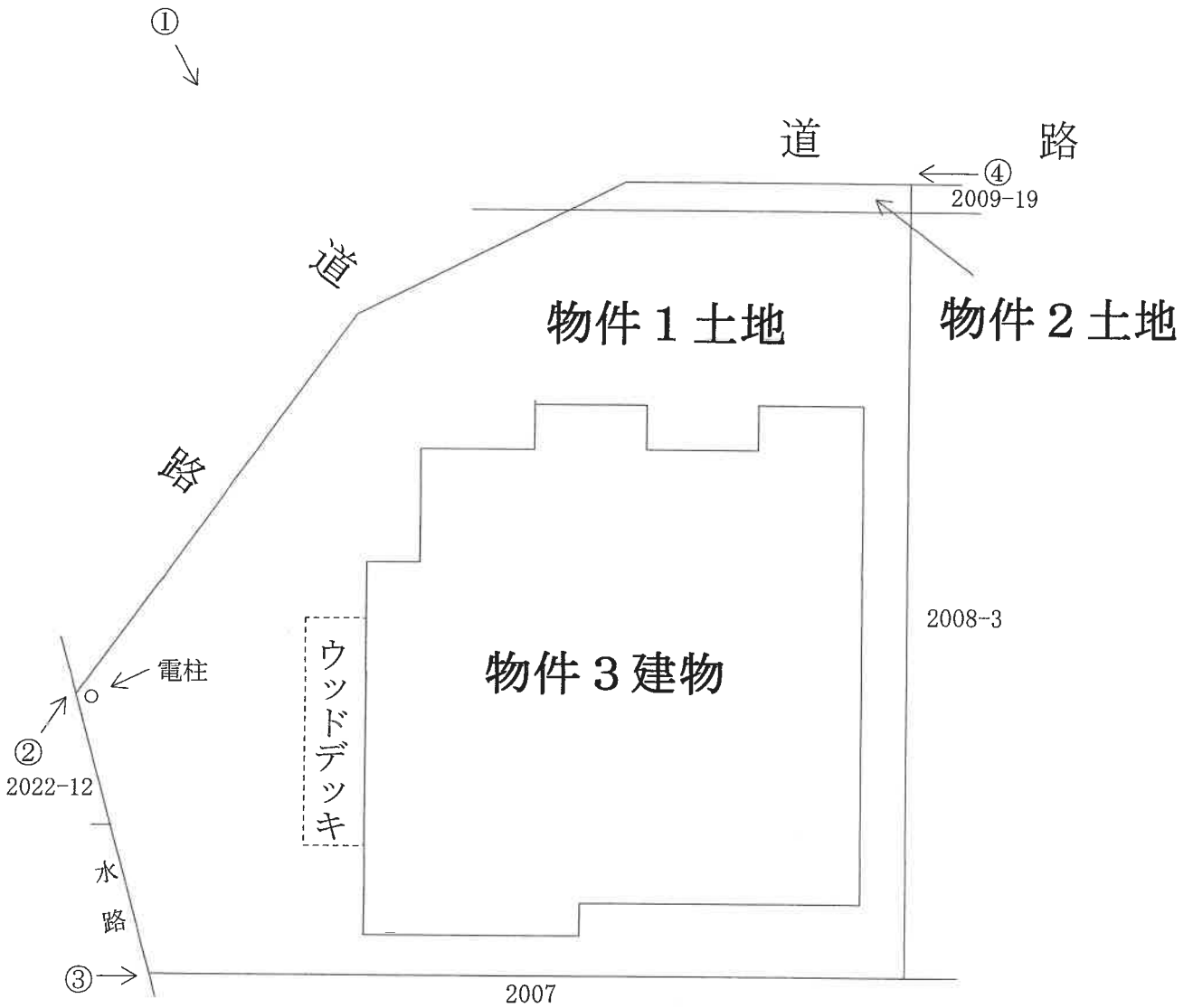
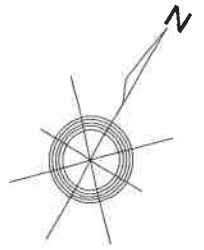
合計面積 93.7316650 m²

(10枚目)

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向



【間取図略図】

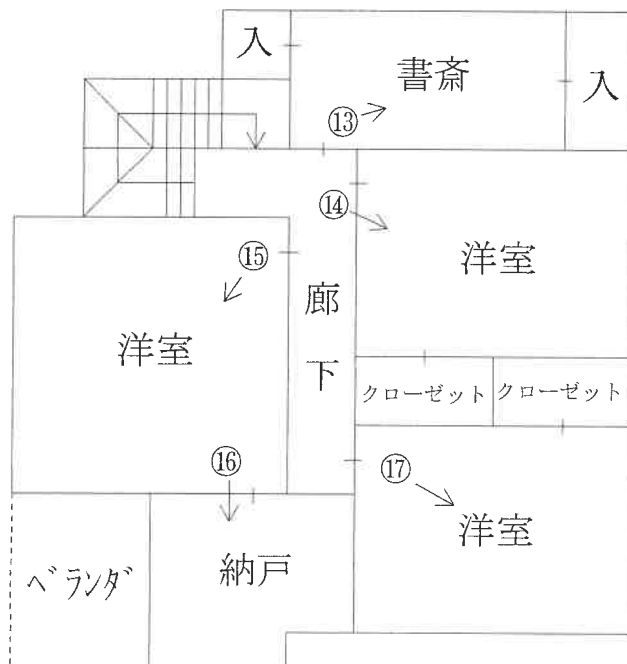
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(14枚目)

④



⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



⑨



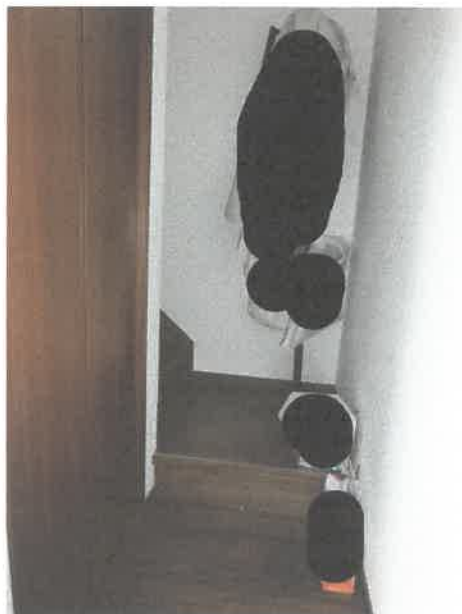
⑩



⑪



⑫



(17枚目)

⑬



⑭



⑮



《18 枚目》

16



17





令和 6年 (ケ) 第 45 号
令和 6年 10月 8日 現地調査
令和 6年 10月 30日 評価
発行番号 あ諸06-022号

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山崎 琢磨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,480,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件2 (建物)	金 5,260,000 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・2の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所 在 地 番 地 目 地 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・2	物件1・2は2筆で一画地となり、物件3建物の敷地として利用されている。		

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 1. | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2008番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.62平方メートル |
| 2. | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦 |
| | 地 番 | 2009番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.69平方メートル |
| 3. | 所 在 | 彦根市高宮町字西浦2008番地4 |
| | 家屋 番号 | 2008番4 |
| | 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 62.91平方メートル
2階 60.44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・2)

位置・交通	近江鉄道本線 高宮 駅の 西 方 ・ 道路距離 約 800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	既成の地域の背後に開発された住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 無
画地条件	規模 138.31 m ² (公簿) 間口 約17m、 奥行 約4.4～約12m ほぼ台形地	
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装市道(高宮町西浦2号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 なし なし
土 壌 汚 染 等	<p>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。</p> <p>昭和60年の住宅地図では宅地開発前で周辺も含め田地の地図記号が記載されている。</p> <p>全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1の分筆前地番2008番は、明治時代に山林から田に地目変更され、平成24年4月に物件1が分筆され、田から宅地に地目変更されている。所有者については、物件1の分筆前地番2008番は当初は寺院であったが、その後戦後の一時期農林省に所有権移転されていたほかは個人名の記載が続き、平成23年に株式会社丸和商事に所有権移転され、物件1の分筆後の平成24年9月に現所有者へ所有権移転されている。物件2は平成24年5月に地目宅地で登記されており、当初の所有者は彦根市で、平成24年5月に株式会社丸和商事へ、同年9月に現所有者へそれぞれ所有権移転されている。</p>	
特記事項		

(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 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）：平成25年4月12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：合金メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード貼 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：フローリング貼、畳等 設備：電気、水道、風呂、排水等 その他：太陽光発電、オール電化
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。 ・ 執行官の「現況調査報告書」によれば、太陽光パネルは所有者が購入したところである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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・2	36,600	0.92	138.31	0.90	4,190,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 - 7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/94 = 36,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : なし (相乗積 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/96 \times 100/100 = 100/94$

イ個別格差 : 形状 △8 (相乗積 92/100)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	140,000	123.35	41%	7,080,000

ウ 現価率

(物件3)

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及び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 0.30) = 0.41

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・2	4,190,000	0.40	法定地上権 (物件3)	1,680,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除減価(敷金等)	評価額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ					
1・2	4,190,000	-1,680,000	/	1.00	0.60	1.00	1,510,000
3	7,080,000	+1,680,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,260,000
一括価格(合計)							6,770,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m ²)	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ		ウ
1	135.62	98.1%	1,510,000	1,480,000
2	2.69	1.9%		30,000
合計	138.31	100.0%	—	1,510,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (彦根-7)

所 在 : 彦根市高宮町字門口2406番

価 格 : 34,700 円/m²

位 置 : 近江鉄道本 線「 高宮 」駅の 南西 方・道路距離約 700 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 195 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 4 m 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 : 住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 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

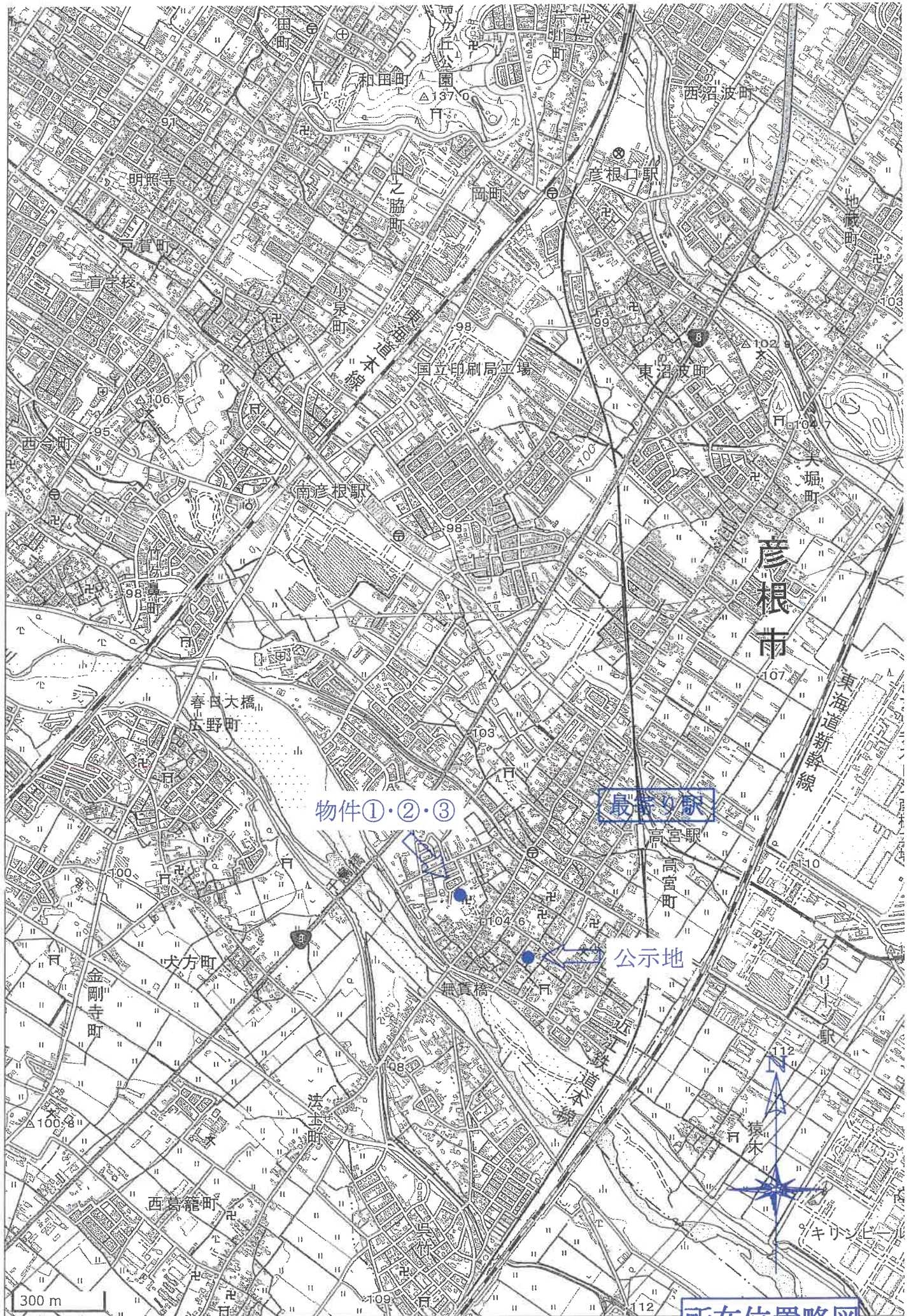
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 3,124,684 円

物 件 2 : 61,977 円

物 件 3 : 6,449,181 円

以 上

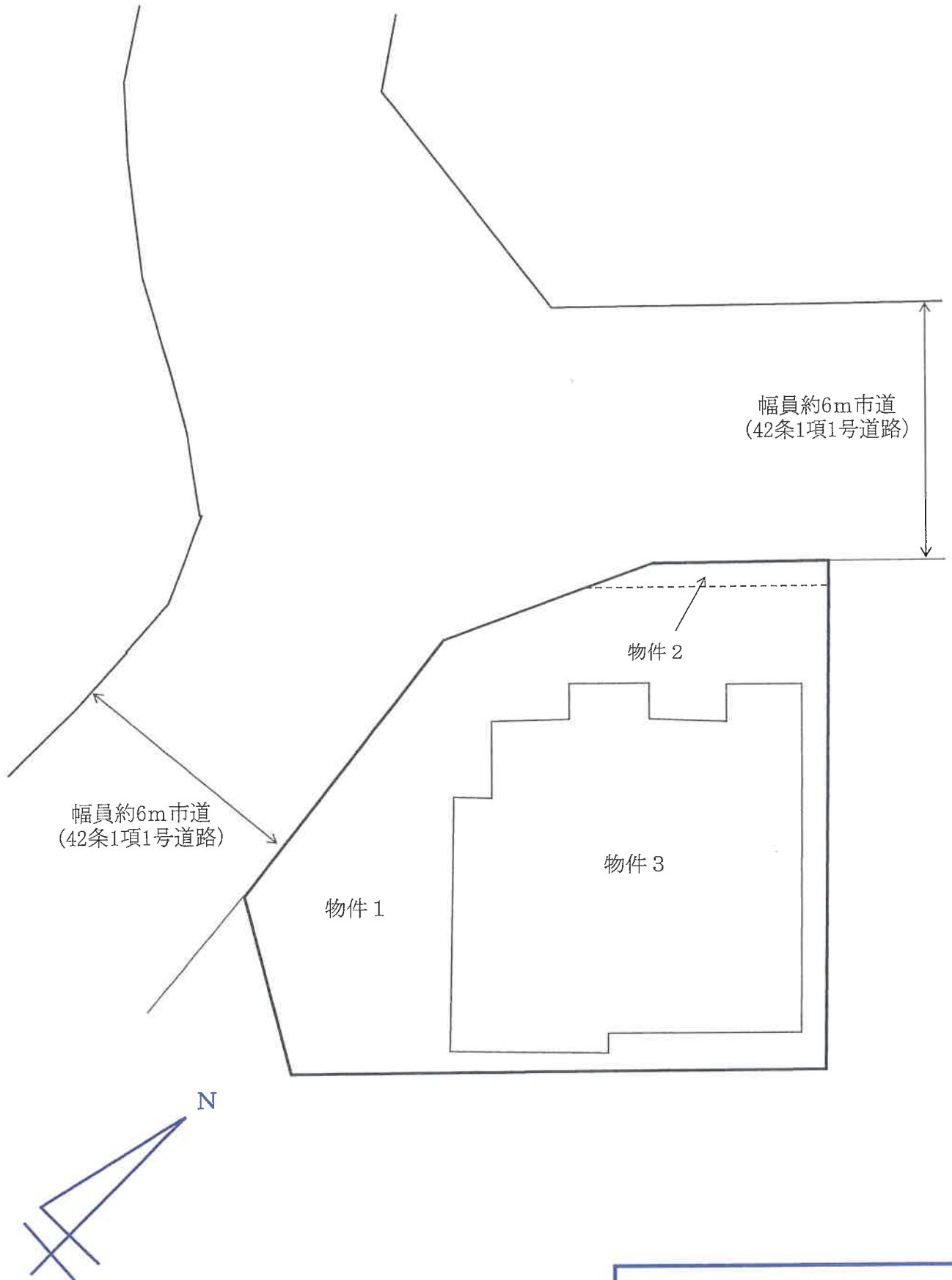




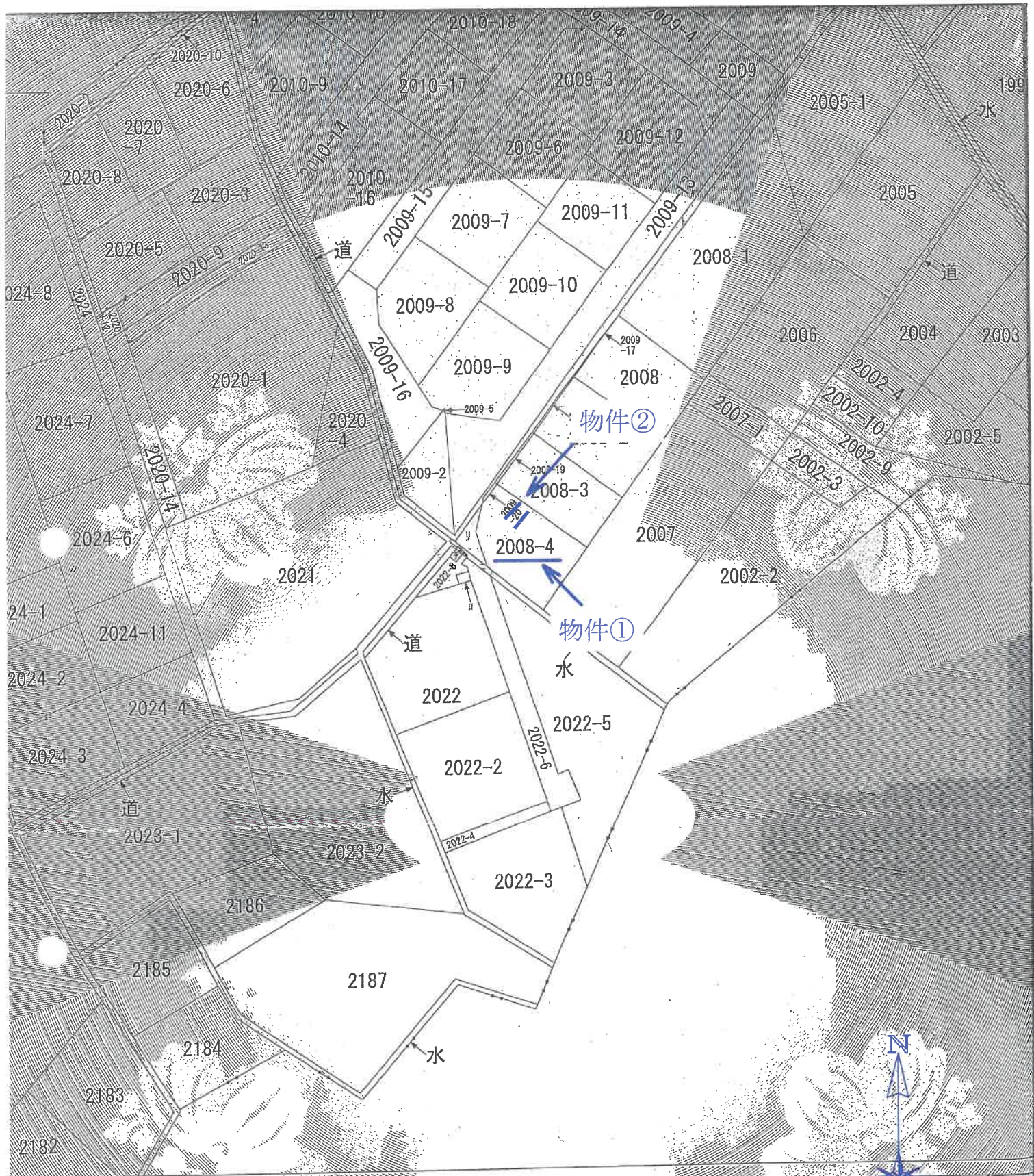
彦根市役所「白図」

所在位置略図

東福寺



土地建物位置関係図



この図面は、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た図面であり、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

縮尺の記載はない

公 図 写

在 彦根市高宮町字西浦

地 番 2008番4

- 12 -

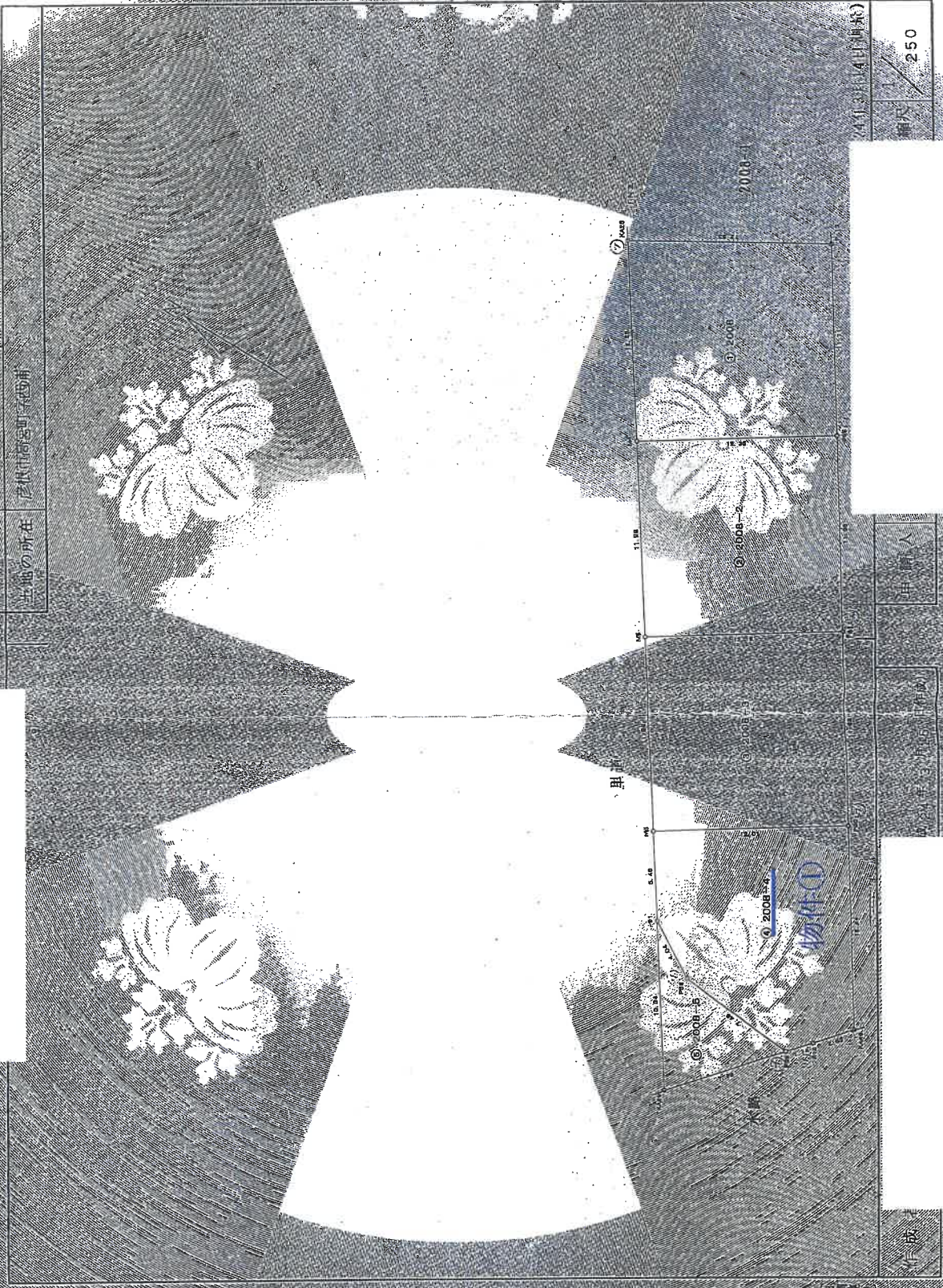
精度	座標系 兼尺寸	分類	地図に準ずる図面	種類	明土地台帳附属
----	------------	----	----------	----	---------

2000

物件①

地積測量図

地積番	2000B, 2000C
土地の所在	茨城県高萩市高萩西浦



縮尺 1/250

申請人

代理人

作成

これは図面に記載された内容の正確性を保証するものではありません。登記簿

令和6年8月6日

COPY

地積測量図写

2000

地図整理番号：M05575

登記年月日: 平成27年4月16日

本図は図面に記載された内容が正確であることを保証するものではありません。
令和6年8月6日 大塚地方法務局 地籍課 地籍係 登記係

物件①

地積測量図

番 2008-3

土地の所在 茨城県高萩市高萩浦

地番 ② 2008-3

NO	X	Y	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}
N0	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N5	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N6	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P01	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P02	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
合計面積 46.97						
地積 2.94						

面積 46.97 m²

JN1(ガッコ角) -84863.056 23101.269 46.97 57.09
 JN2(家角) -84877.755 23148.514 2.94 11.89

地番 ② 2008-3

NO	X	Y	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}
N0	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N5	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N6	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P01	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P02	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
合計面積 46.97						
地積 2.94						

地番 ③ 2008-3

NO	X	Y	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}
N0	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N5	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N6	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P01	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P02	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
合計面積 46.97						
地積 2.94						

地番 ④ 2008-3

NO	X	Y	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}
N0	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N5	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N6	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P01	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P02	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
合計面積 46.97						
地積 2.94						

地番 ⑤ 2008-3

NO	X	Y	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}
N0	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N5	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
N6	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P01	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
P02	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269	84913.417	23101.269
合計面積 46.97						
地積 2.94						

作成者

地積

縮尺

地図整理番号: M05975

大塚地方法務局 地籍課 地籍係 登記係

地積測量図写

登記年月日：平成24年11月16日

これは図面に記録された測量成果の写しであり、測量成果の原本とは異なる場合があります。

令和6年8月6日

大津市高尾町三草

測量成果

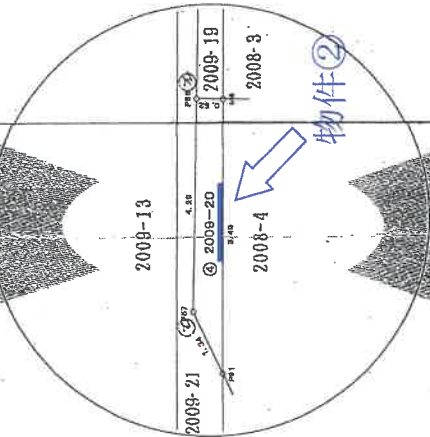
土地所有図
地積測量図

地番 2009-195-21

土地の所在 大津市高尾町三草

測量(座標法) 84864.016 23107.269
測量(座標法) 84877.755 23148.544
測量(座標法) 84890.500 23189.836

- MAZ1 1.8 1.00
- MAZ2 1.8 1.00
- MAZ3 1.8 1.00
- MAZ4 1.8 1.00
- MAZ5 1.8 1.00
- MAZ6 1.8 1.00
- MAZ7 1.8 1.00
- MAZ8 1.8 1.00
- MAZ9 1.8 1.00
- MAZ10 1.8 1.00
- MAZ11 1.8 1.00
- MAZ12 1.8 1.00
- MAZ13 1.8 1.00
- MAZ14 1.8 1.00
- MAZ15 1.8 1.00
- MAZ16 1.8 1.00
- MAZ17 1.8 1.00
- MAZ18 1.8 1.00
- MAZ19 1.8 1.00
- MAZ20 1.8 1.00
- MAZ21 1.8 1.00
- MAZ22 1.8 1.00
- MAZ23 1.8 1.00
- MAZ24 1.8 1.00
- MAZ25 1.8 1.00
- MAZ26 1.8 1.00
- MAZ27 1.8 1.00
- MAZ28 1.8 1.00
- MAZ29 1.8 1.00
- MAZ30 1.8 1.00



物件②

物件②

縮尺 1/250

申請

作成者

作成者

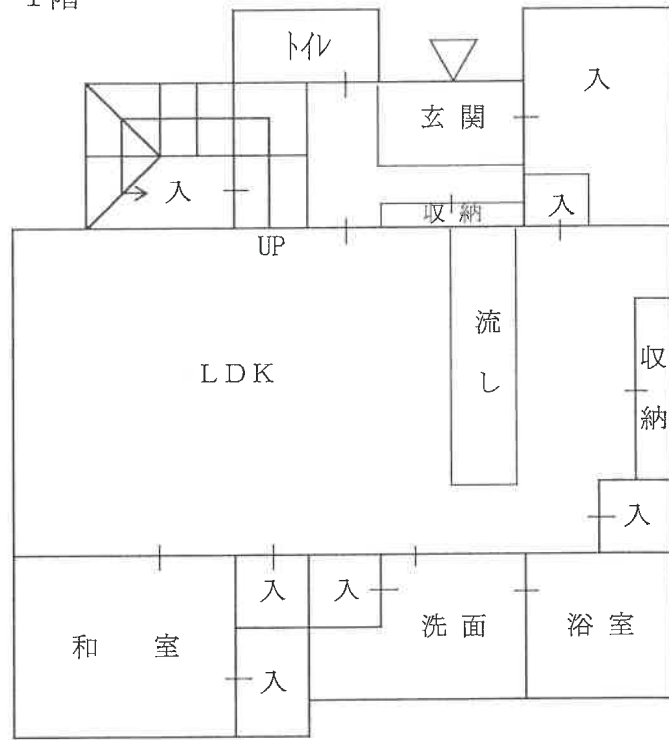
地図整理番号：M05977

地積測量図写

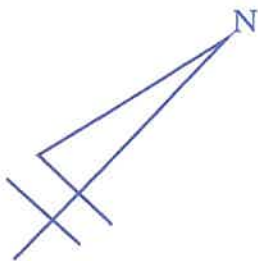
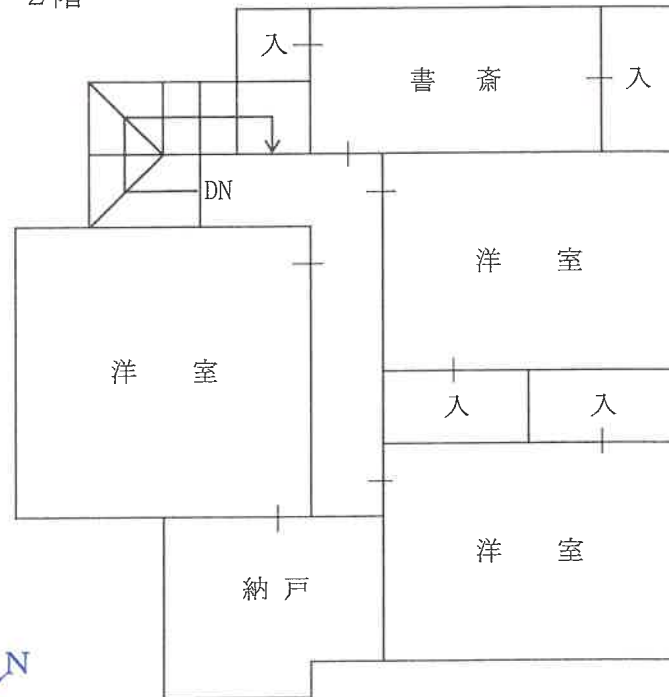
大津市高尾町三草

COPY

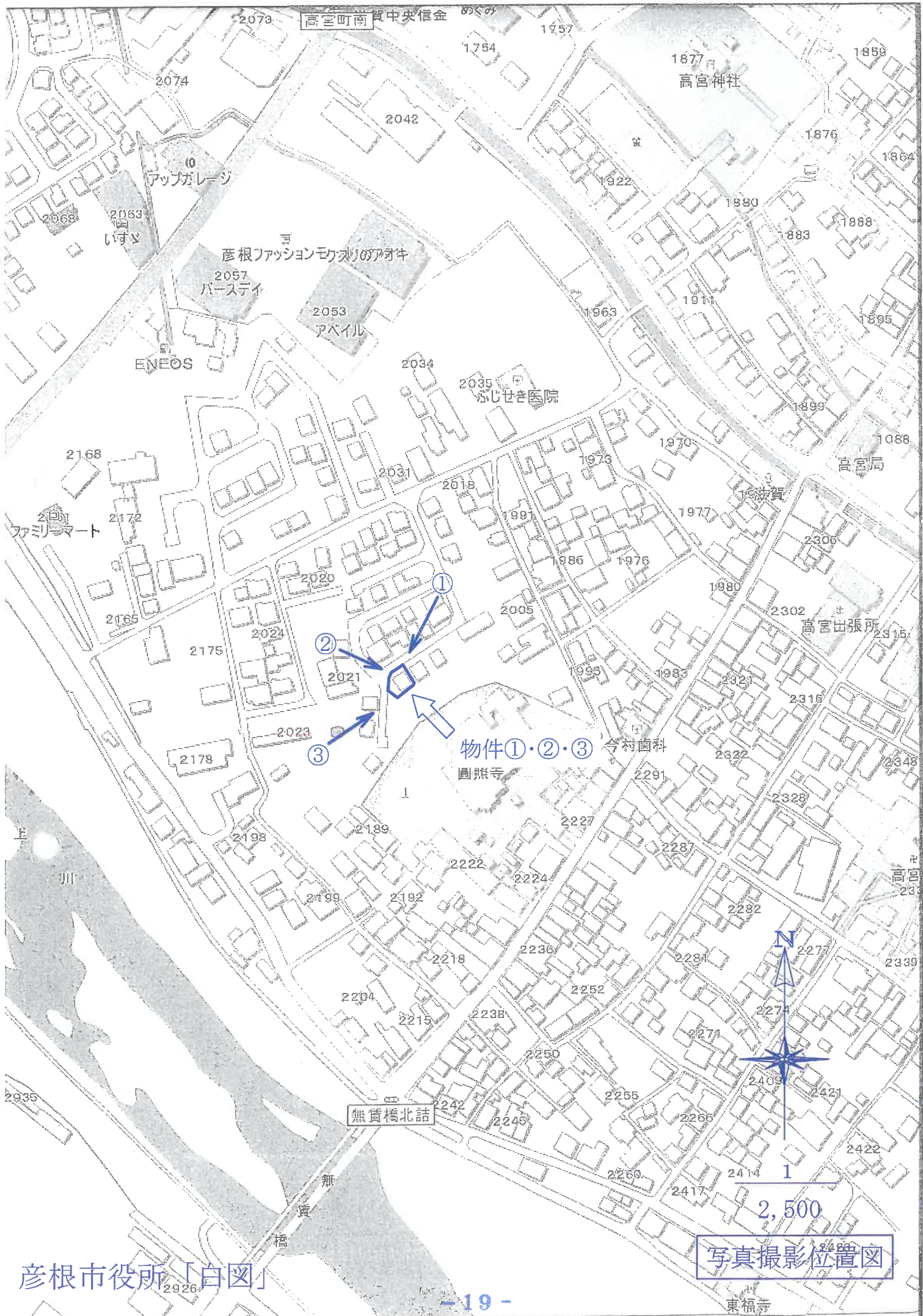
1階



2階



建物間取図



【物件】①②③

【写真】1



【物件】①②③

【写真】2



【物件】①②③

【写真】3



現況写真

【物件】③

【写真】4



【物件】③

【写真】5



【物件】③

【写真】6



現況写真