

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 木寺 聡志

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, 2	10,470,000 8,376,000	一括	2,094,000	90,191	22,153
1	4,350,000				
2	6,120,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 彦根市日夏町字市之坪
地 番 1番10
地 目 宅地
地 積 156.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 彦根市日夏町字市之坪1番地10
家屋 番号 1番10の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 63.25平方メートル
2階 59.50平方メートル

所有者 B



物件明細書

令和 7年 1月 8日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 木寺 聡志

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B(破産管財人)が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号2】

所有者B(破産管財人)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 彦根市日夏町字市之坪
地 番 1番10
地 目 宅地
地 積 156.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 彦根市日夏町字市之坪1番地10
家屋 番号 1番10の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 63.25平方メートル
2階 59.50平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第53号
令和6年11月25日受理
令和6年12月10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 彦根市日夏町字市之坪
地 番 .1番10
地 目 宅地
地 積 156.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 彦根市日夏町字市之坪1番地10
家屋 番号 1番10の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 63.25平方メートル
2階 59.50平方メートル

所有者 B

占有者及び占有権原 (物件1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 checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" 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	平成21年6月22日 (物件2建物新築登記日)
最初の契約日	平成21年6月22日 (同上)
契約等期間	平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 平成 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	平成21年6月22日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月末日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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、「」の箇所に記載のとおり
(3 枚 目)

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(6枚目)及び地積測量図(7枚目及び8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10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7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
目的土地は、物件2建物の敷地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、②のとおりであり、同建物の形状は概ね9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10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑯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
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
目的土地の南西側にカーポートが存し、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 目的外動産について
目的土地の西側にスチール製物置が据え置かれていた(写真⑥)。
- 6 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、側溝部分を含む幅員約6.8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね約0.4m高く接面する(写真⑤)。
 - (2) 目的土地は南東側で、側溝部分を含む幅員約9.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高から約0.4m高く接面する(写真③)。
- 7 その他
 - ・目的建物内で小型犬1匹が飼われていた。
 - ・目的土地と北西側隣接地(1番67)とに跨がって電柱が存する(写真④)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的建物所有者)	1 目的土地所有者 (A) は私の父親です。 2 目的建物を目的土地に新築しましたが、Aと私は親子なので、目的土地について、親子間での賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もこれまでありません。 3 目的建物の屋根には太陽光パネルを設置しています。
■ C	私は破産者Bの破産管財人弁護士であり、同建物は管財業務の一環として私が管理しています。

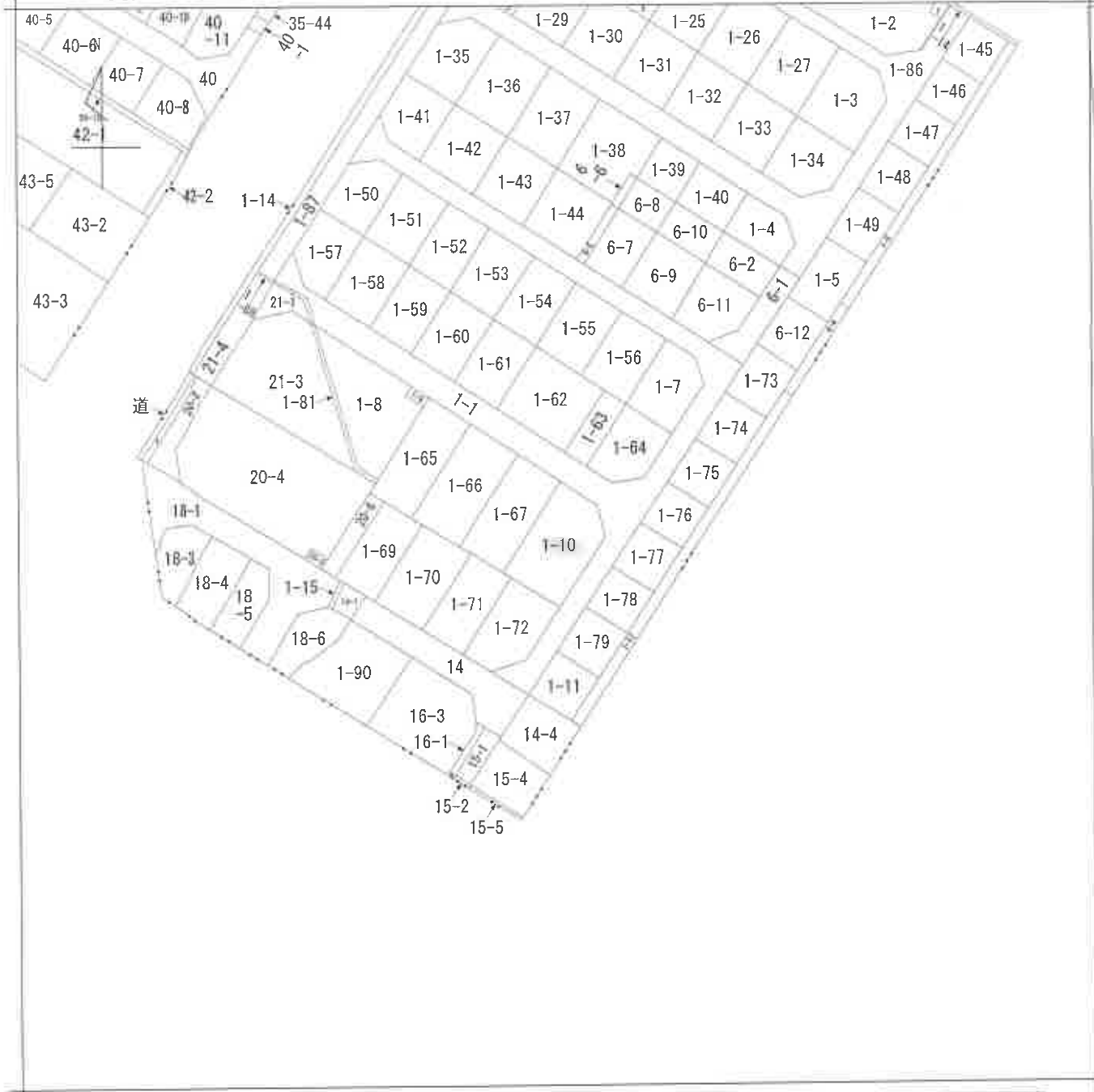
(調査経過用)

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11月26日(火) 9:00-9:20	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6年11月26日(火) 9:40-10:00	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11月26日(火) 10:20-10:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年12月3日(火) 12:40-13:10	物件所在地	目的建物所有者立会いで立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(特記事項) <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)

イ 1-13 ハ 1-28 ホ 16-2 ニ 20-3
 ロ 1-24 ニ 1-80 ヘ 40-9



公用



請求部	所在	彦根市日夏町字市之坪				地番	1番10	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系 番号記号	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

(6枚目)

登録年月日：昭和58年12月1日

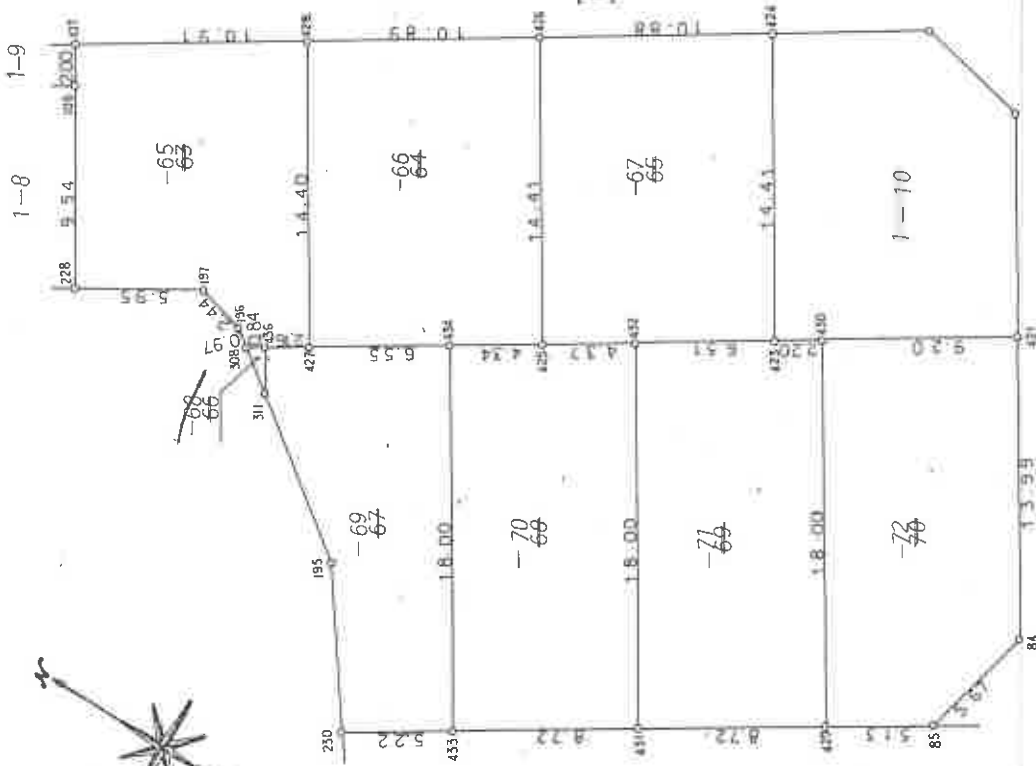
033529

電

1-10、1-65、1-66、1-67、1-68、1-70、1-71、1-72、558、12、1/2
地積測量図

土地の所在
彦根市日象町字布元坪

公用



14-1

作製者

土地家屋調査士

昭和58年11月24日作製

申請人

縮尺

1/250

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和58年12月1日

033530

地積測量図

55-8.12.1

番 0-65~-72

土地の所在 彦根市日夏町字市丸坪

** サ"ビ"ヨウ 柱"クセ"キ"セ"ヨウ **				** サ"ビ"ヨウ 柱"クセ"キ"セ"ヨウ **			
サ"ビ"ヨウ	NO	ヒ"ヨウ"キ	X	Y	ヒ"ヨウ"キ	X	Y
1	224	(	240.394	172.983	1	433	(
	197	(	246.347	173.233		431	(
	308	(	247.882	175.133		431	(
	436	(	248.211	176.049		432	(
	427	(	249.054	176.073		434	(
	428	(	251.219	176.134		435	(
	107	(	251.622	161.740		433	(
	106	(	240.709	161.447		433	(
	228	(	240.649	163.446		433	(
			240.594	172.983			
			ハ"イ"キ 2A	274.612053			
			キ"セ"キ	137.306026			
1	427	(	251.219	176.134		431	(
	434	(	257.771	176.316		429	(
	425	(	262.112	176.438		430	(
	426	(	262.515	162.033		432	(
	428	(	251.622	161.740		431	(
	427	(	251.219	176.134			
			ハ"イ"キ 2A	313.938816			
			キ"セ"キ	156.969408			
1	425	(	262.112	176.438		429	(
	432	(	266.487	176.559		85	(
	423	(	272.997	176.742		84	(
	424	(	273.399	162.356		421	(
	426	(	262.515	162.033		430	(
	425	(	262.112	176.438		429	(
			ハ"イ"キ 2A	313.929552			
			キ"セ"キ	156.964776			
1	308	(	248.211	176.049		429	(
	311	(	248.994	178.226		85	(
	436	(	249.054	176.073		84	(
	308	(	248.211	176.049		429	(
			ハ"イ"キ 2A	1.816419			
			キ"セ"キ	0.908209			
1	230	(	252.047	194.165		429	(
	433	(	257.268	194.311		85	(
	434	(	257.771	176.316		84	(
	427	(	251.219	176.134		429	(
	436	(	249.054	176.073		85	(
	311	(	248.994	178.226		84	(
	195	(	251.852	186.177		429	(
	230	(	252.047	194.165		429	(
			ハ"イ"キ 2A	237.250546			
			キ"セ"キ	118.625273			

* ヨ"ク"キ"セ"キ
* コ"ウ"キ
JECモ"ド"7"0"0"ツ"チ"イ"ク"ラ"イ"ク"ヨ"ク"キ"セ"キ
A=1/2Σ(X2-X1)(Y2+Y1)

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

尺 [Redacted]

58年11月24日(作製)

(大阪土地家屋調査士会)

A4判に縮小

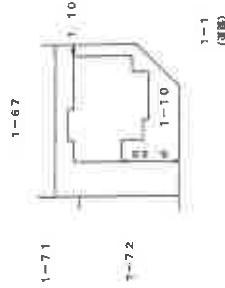
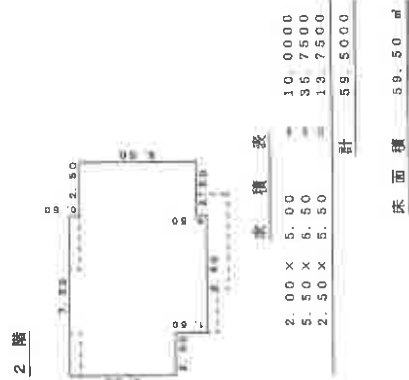
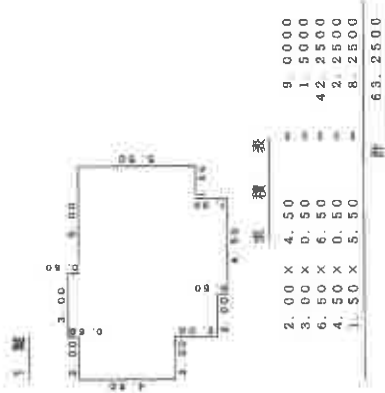
登記年月日：平成21年7月7日

公用

建築物図面

家屋番号 1番10の2
建築物の所在 彦根市日夏町字市之坪1番地10

各階平面図



(みまご)製

作成者 土那家量調士

縮尺 1/250

申請人

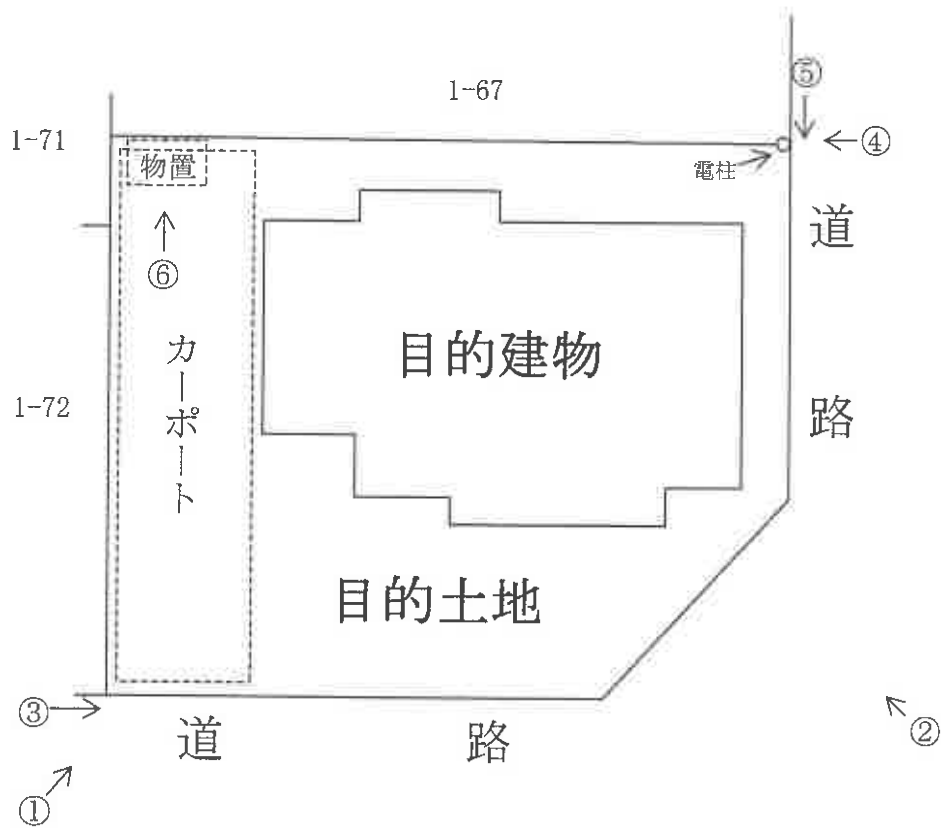
縮尺 1/500

A4判に縮小

(9枚目)

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

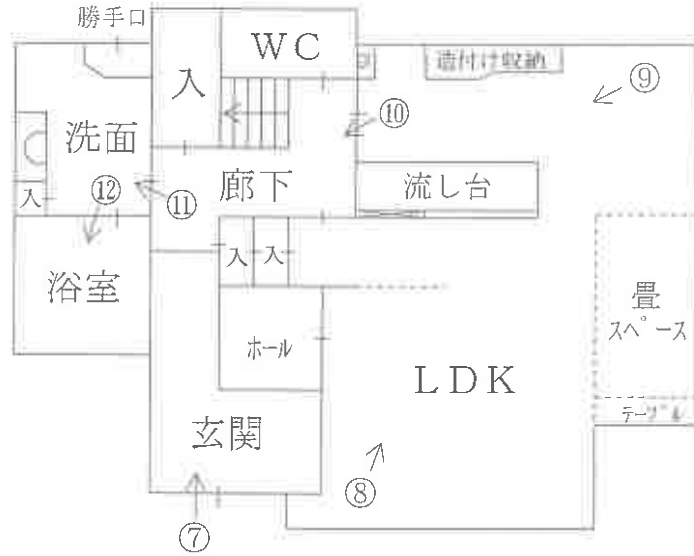


【間取図略図】

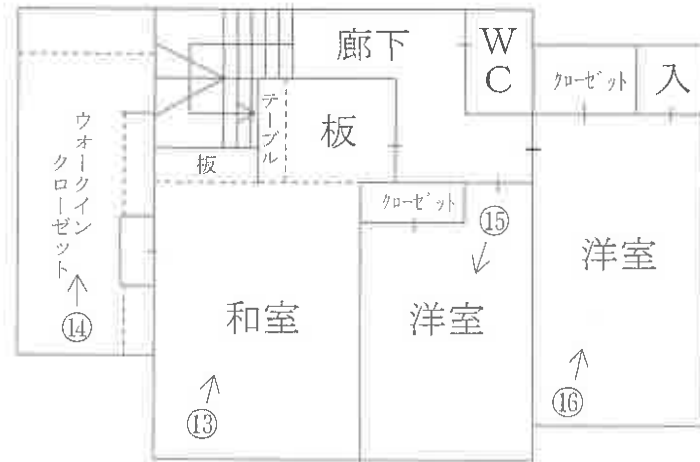
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(12枚目)

④



⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



⑨



(14枚目)

⑩



⑪



⑫



(15 枚目)

13



14



15



(16 枚目)

16



(17枚目)

令和 6 年 《ケ》 第 53号
令和 6 年 1 2 月 3 日 現地調査
令和 6 年 1 2 月 5 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 10,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,350,000 円
物件2 (建物)	金 6,120,000 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 彦根市日夏町字市之坪
地 番 1番10
地 目 宅地
地 積 156.95平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 彦根市日夏町字市之坪1番地10
家屋 番号 1番10の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 63.25平方メートル
2階 59.50平方メートル

所有者 B

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」駅の北方・道路距離約 2,000 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種中高層住居専用地域 60 % 200 % ない 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第6種地域)
面地条件	規模 156.95 m ² (公簿) 間口 10.5m、 奥行 11.0m、 ほぼ長方形地 面地規模は地域内の標準的面地と比較して標準的。	
接面道路の状況	南東側:幅員約9m舗装市道日夏東団地2号線(法42-1-1号道路)に概ね等高へやや高く接面。 北東側:幅員約6.8m舗装市道日夏東団地10号線(法42-1-1号道路)にやや高く接面。	
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 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年の住宅地図では、建物等の表示はなく、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2年に現所有者名義となった以前も個人の所有であった。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
特記事項	①地積測量図は残地求積による図面であるが、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。 ②都市ガスについては、ガス管理会社への照会ができなかったことから、ガス配管については、上記のとおりとした。 ③カーポートあり。	

(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21年6月22日 新築 経過年数：15年 経済的残存耐用年数：12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 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、畳ほか 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、特段の損傷は認められない。 ②室内で犬を飼っている。 ③オール電化仕様。 ④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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	51,500	1.05	156.95	0.95	8,060,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根(県) -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,500\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 51,500\text{円/m}^2$

◇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 1.00

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ個別格差 : 方位 1.02 角地 1.03 (相乗積 105/100)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	122.75	0.45	9,390,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 12 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) = 0.45

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	8,060,000	0.10	使用借権	810,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	8,060,000	-810,000	/	1.00	0.60	1.00	4,350,000
2	9,390,000	+810,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,120,000
一括価格(合計)							10,470,000

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)ー2】

所 在： 彦根市日夏町字大塚2770番14

価 格： 51,500 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 河瀬 」駅の 北西 方・道路距離約 1,300 m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 153 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北東側6m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6年度)

物件1 : 5,653,339 円

物件2 : 5,500,064 円

以 上



1/10,000

受命物件

地価調査地

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



1/2,500

受命物件



通言寺町

彦根市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

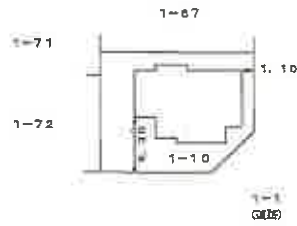
附属資料②
受命物件付近の状況図



受命物件

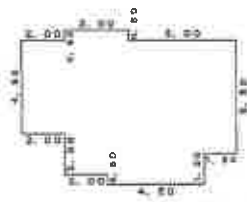
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階



床面積表

2.00 × 4.50	㎡	9.0000
3.00 × 0.50	㎡	1.5000
6.50 × 6.50	㎡	42.2500
4.50 × 0.50	㎡	2.2500
1.50 × 5.50	㎡	8.2500
計		63.2500

床面積 63.25 ㎡

2 階



床面積表

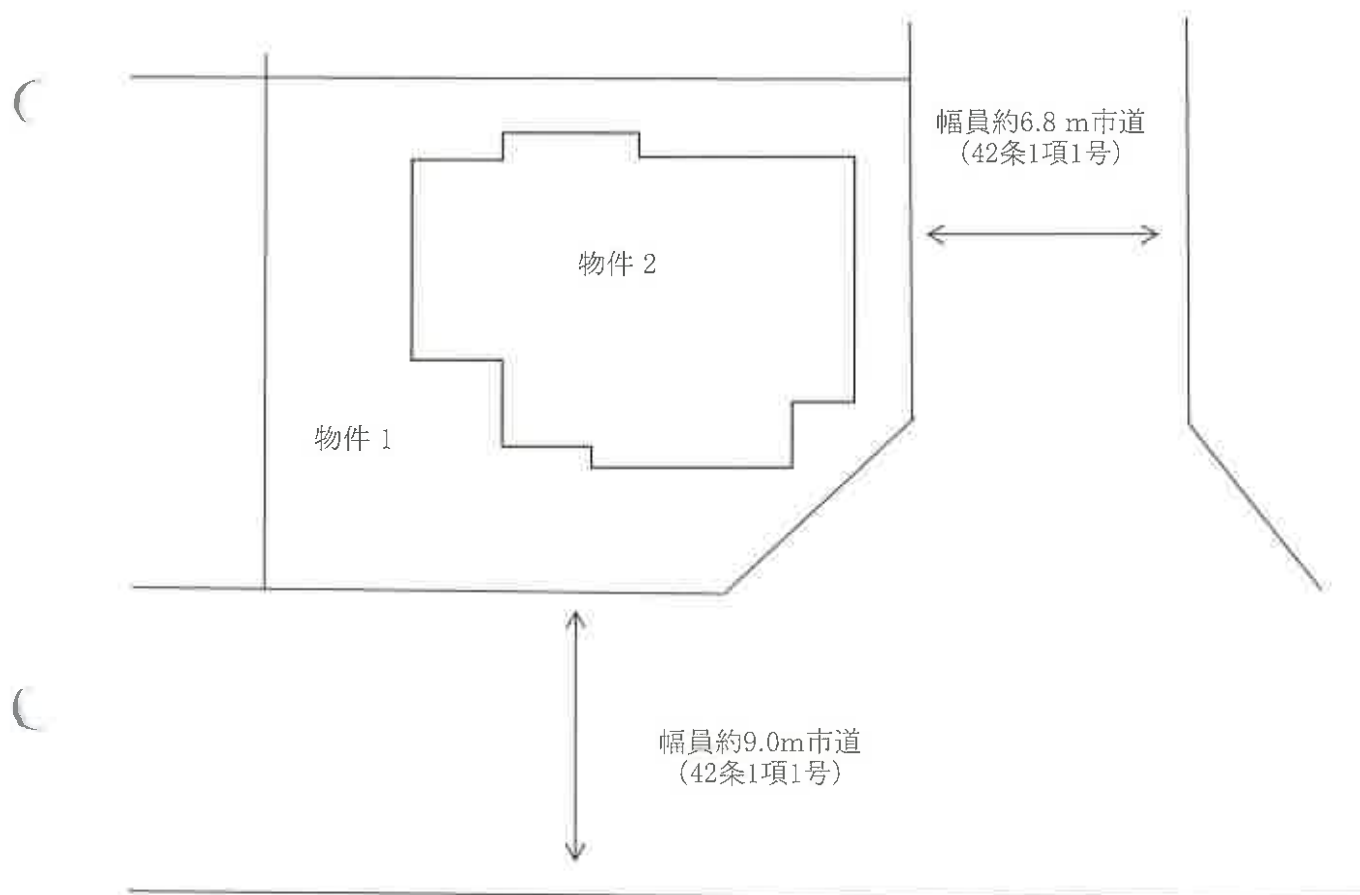
2.00 × 5.00	㎡	10.0000
5.50 × 6.50	㎡	35.7500
2.50 × 5.50	㎡	13.7500
計		59.5000

床面積 59.50 ㎡

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

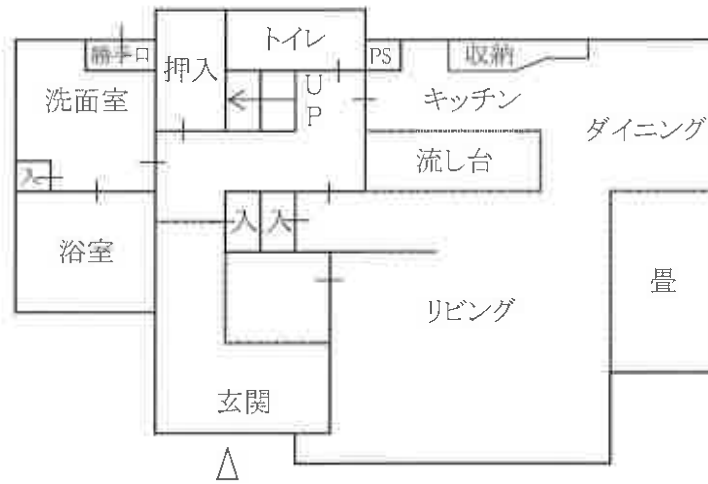
土地建物位置関係図



附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図 (概略)

1階

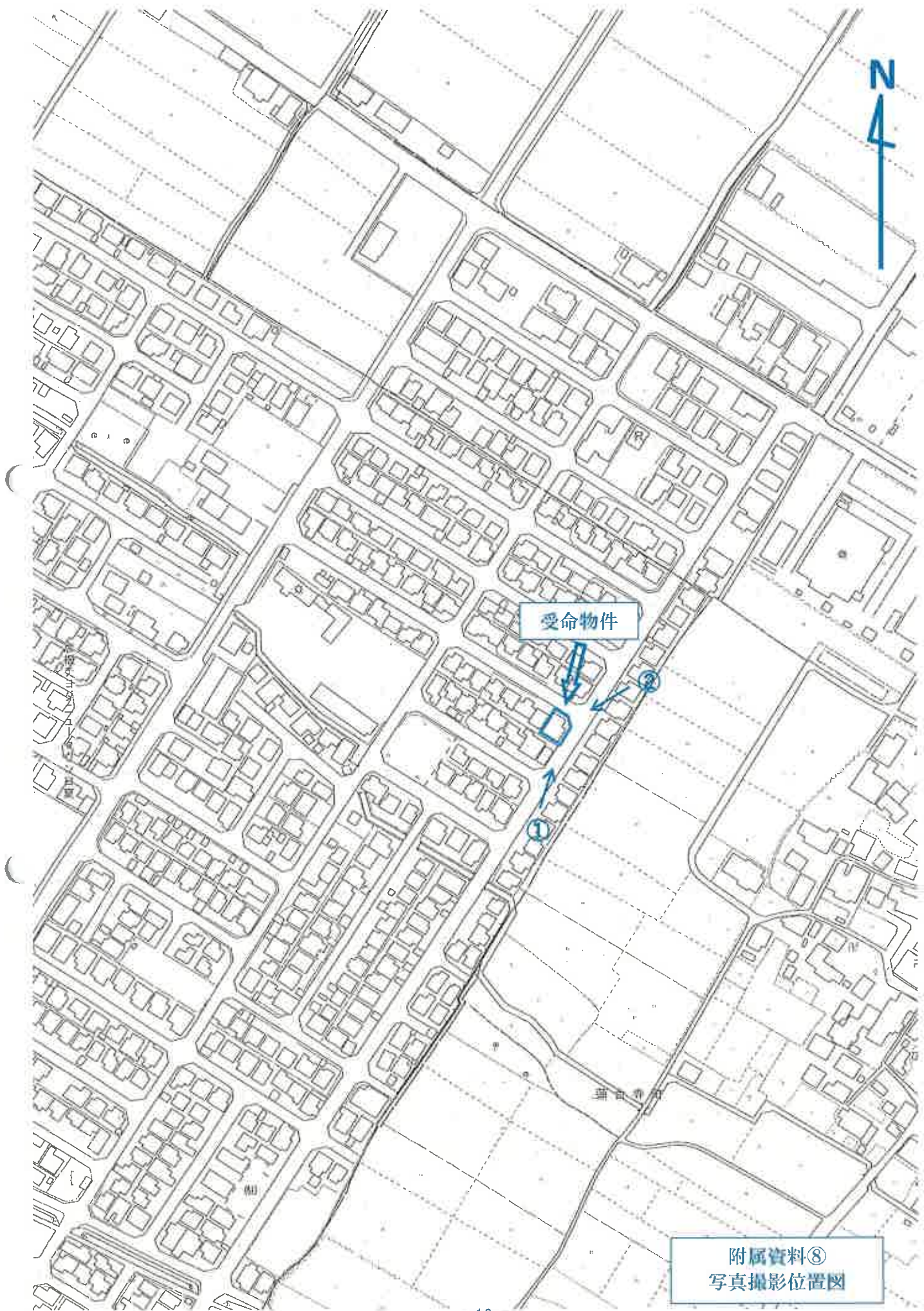


2階



附属資料⑦
建物間取図

令和6年(ケ)第53号



受命物件

附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2



3



4

附属資料⑨
現況写真