

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 5 月 19 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 田中 一実

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 6 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 16 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 7 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 7 年 6 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 19 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	4,320,000 3,456,000	一括	864,000	41,321	11,033
1	1,960,000				
2	2,360,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市地藏町字水上 |
| | 地 番 | 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市地藏町字水上 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.43 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 西 隆行

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 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 | 彦根市地藏町字水上 |
| | 地 番 | 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市地藏町字水上 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.43 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |

令和6年(ケ)第61号
令和7年1月7日受理
令和7年1月28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 | 彦根市地蔵町字水上 |
| | 地 番 | 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市地蔵町字水上 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.43 平方メートル
2 階 52.99 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 (6 枚目) 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所有し、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 ☐ 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

(2 枚 目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等

目的物件の門柱に目的建物の所有者(苗字)の表札が存した。
- 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)及び地積測量図(6枚目及び7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9枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は概ね6枚目の地積測量図の形状に合致し、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のとおりであり、その形状は概ね8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枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑥乃至⑩のとおりである。

ウ 同建物1階の台所はIHコンロが設置されていた。
 - (2) 目的建物の損傷等

ア 目的建物内で猫が4匹飼われており、1階の和室の襖、障子、壁には、飼い猫が原因と思われる傷み・汚れ・破れ等の損傷が複数見うけられ(写真⑦、⑧)、建物内全体の維持管理状態も良くはない。

イ その他、目的建物の全体的に、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
 - (1) 目的建物の南側にテラス屋根が存し、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⑤)。
 - (2) 上記テラス屋根の下部には、ウッドデッキが存し、同構造及び用途から目的建物に附着した構築物と認めた(写真⑤)。
- 5 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

目的土地は北東側で、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)に概ね等高から約0.3m高く接面する(写真④)。
- 6 その他

目的土地の北東側に電柱が存する(写真②)。

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 目的建物は私が住居として使用しています。 2 目的建物内では、猫4匹を飼っています。

(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7年1月7日(火) 14:50-15:10	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7年1月7日(火) 15:30-15:50	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年1月7日(火) 16:10-16:30	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7年1月22日(水) 12:30-13:00	物件所在地	目的物件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)

☐ 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

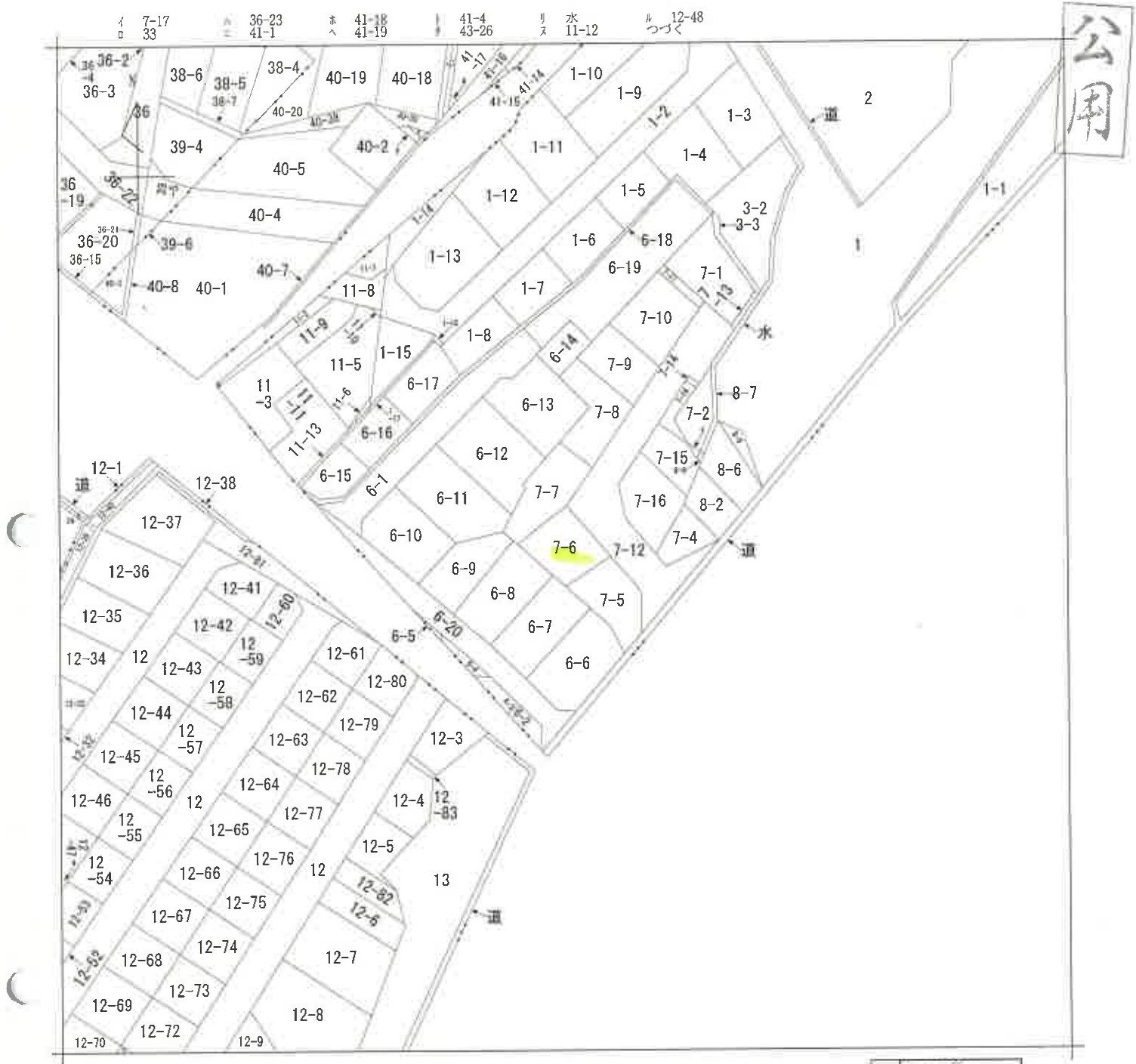
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



請求部	所在	彦根市地蔵町字水上				地番	7番6		
出力	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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

請求番号：6-21

(1/2)

(5枚目)

013967

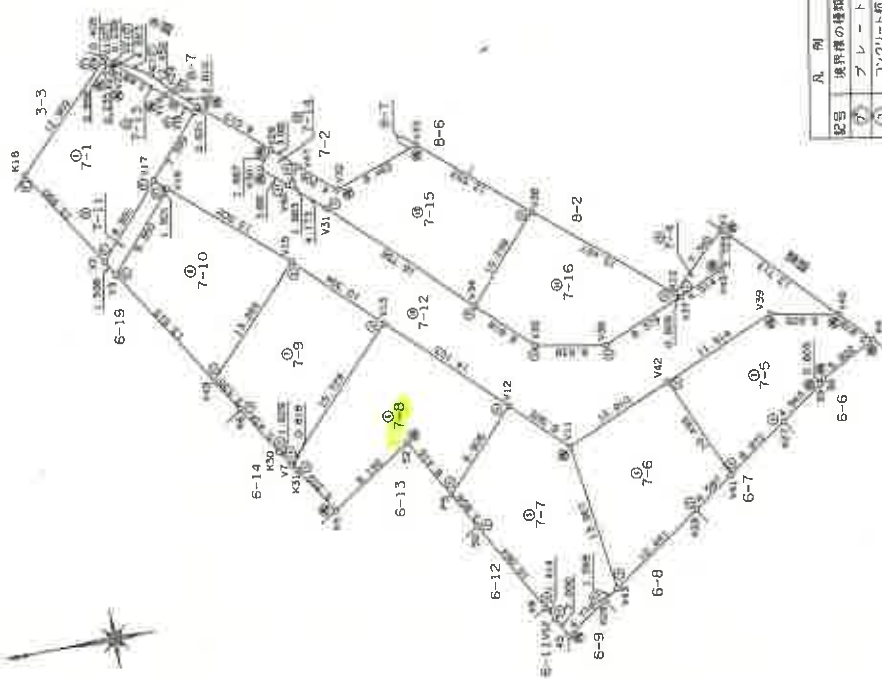
平成10.9.7

土地積測圖
平成10.9.7

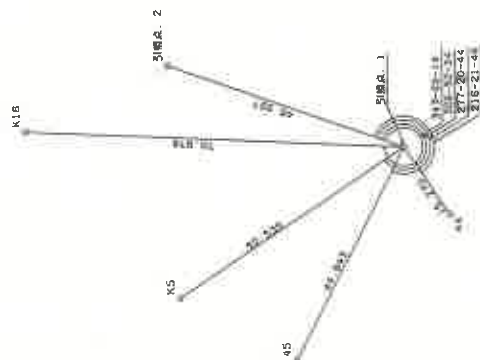
7-1
7-4 ~ 16

地 番

土地の所在
彦根市地蔵町字水上



比例尺 $S=1:1000$



A4判に縮小

作者

土地家屋調査士

總發行所：東京市丸の内區有樂町一丁目
電話：二六三〇

昭和十一年三月一日（製）成

人中

縮尺 1/500

013968

013968
平成10.9.7

土地家屋調査士

7-4 ~ 7-6

地番

土地の所在

彦根市地蔵町字水上

④ 地番 7-8				
測点	X	Y	辺長	
V12	1038.683	994.797	14.103	
V13	1046.826	1004.596	15.729	
V7	1059.767	993.295	0.818	
K31	1059.288	992.824	5.202	
K5	1056.450	988.271	9.192	
S2	1048.721	995.247	6.416	
P5	1045.560	997.664	9.908	
面積	355.587069		面積	177.79 m ²

④ 地番 7-9				
測点	X	Y	辺長	
V13	1046.826	1004.596	10.394	
V15	1056.290	1011.630	13.269	
V49	1065.455	1002.235	3.535	
K6	1063.582	999.237	5.434	
K30	1060.696	994.633	1.629	
V7	1059.767	993.295	15.729	
面積	300.732970		面積	150.36 m ²

④ 地番 7-10				
測点	X	Y	辺長	
V15	1056.290	1011.630	13.502	
V16	1066.449	1020.722	9.350	
V3	1072.618	1013.696	13.515	
V49	1065.455	1002.235	13.269	
面積	300.000932		面積	150.00 m ²

④ 地番 7-11				
測点	X	Y	辺長	
V2	1075.464	1015.052	1.596	
V3	1072.618	1013.696	9.350	
V16	1066.449	1020.722	1.501	
V17	1067.576	1021.714	8.891	
面積	27.658130		面積	13.82 m ²

④ 地番 7-4				
測点	X	Y	辺長	
K12	1021.450	1002.225	0.606	
V37	1020.981	1001.841	4.514	
V45	1016.809	1003.564	3.723	
K1	1016.065	1007.212	7.340	
面積	18.344287		面積	9.17 m ²

④ 地番 7-5				
測点	X	Y	辺長	
V41	1019.389	984.618	6.972	
K27	1013.618	986.532	4.945	
K3	1009.533	991.318	0.605	
K8	1009.121	991.762	5.902	
K4	1003.897	994.507	3.878	
V40	1006.562	997.324	6.603	
V39	1013.031	998.556	11.514	
V42	1023.652	994.209	10.495	
面積	282.669783		面積	141.33 m ²

④ 地番 7-6				
測点	X	Y	辺長	
V43	1031.813	976.163	10.441	
K28	1023.176	982.029	4.587	
V41	1019.389	984.618	10.495	
V42	1023.652	994.209	10.910	
V11	1033.717	989.999	13.967	
面積	302.624080		面積	151.31 m ²

④ 地番 7-7				
測点	X	Y	辺長	
V11	1033.717	989.999	6.905	
V12	1036.683	994.797	9.908	
P5	1045.560	987.664	3.808	
F0	1043.684	984.350	10.064	
49	1038.739	975.565	1.414	
V92	1038.046	974.352	2.000	
45	1037.067	972.609	4.774	
K29	1033.115	975.288	1.569	
V43	1031.813	976.163	13.967	
面積	345.817536		面積	172.90 m ²

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

111259

各階平面図

7番6

建物図面

平成11.5.25
111259

彦根市地蔵町字水上7番地6

家屋番号

建物の所在

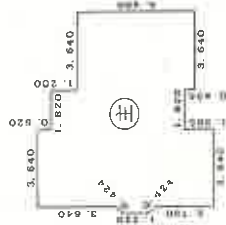
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

1 階

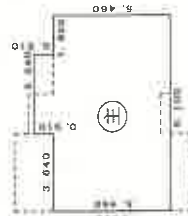


求積表

0.820 x 3.640	2.988800
1.200 x 3.640	4.368000
1.820 x 3.100	5.642000
1.820 x 3.100 x 1/2	2.821000
< 9.100 + 9.400 > x 0.300 x 1/2	1.410500
1.220 x 9.400	11.488000
< 9.400 + 9.100 > x 0.300 x 1/2	2.775000
1.365 x 9.100	12.421500
1.365 x 3.640	4.968600
0.485 x 3.640	1.765400
1.365 x 3.640	4.968600

合計 61.435100
床面積 61.43 m²

2 階



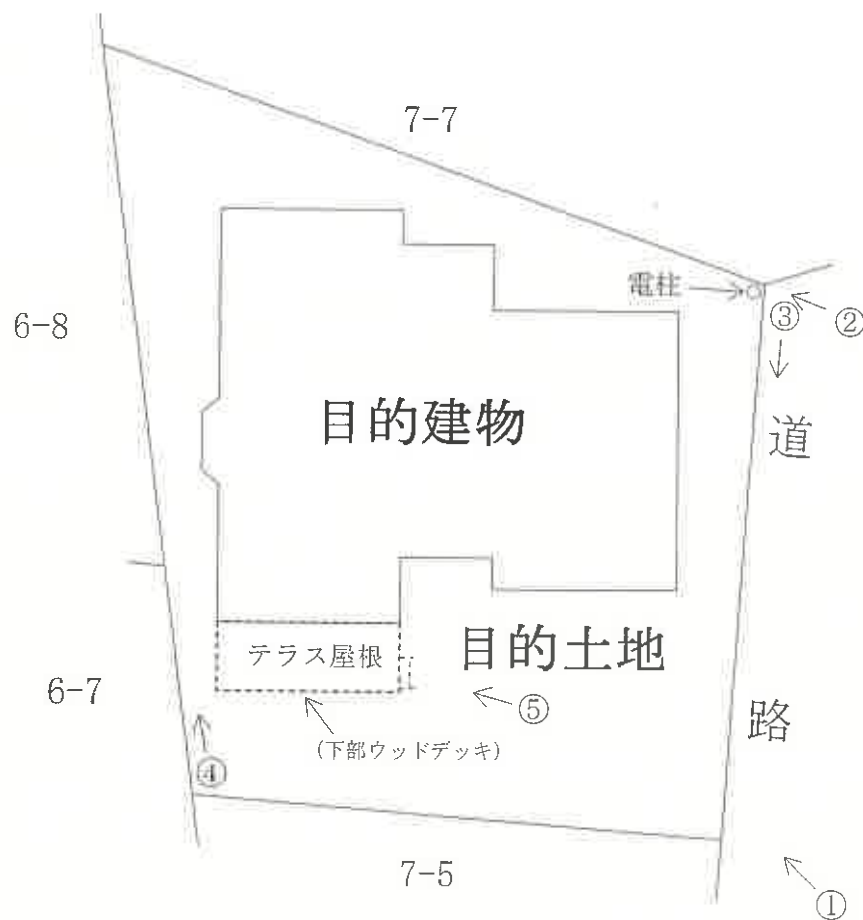
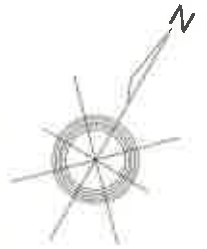
求積表

5.460 x 3.640	19.874400
6.370 x 3.640	23.186800
5.460 x 1.820	9.937200

合計 52.998400
床面積 52.99 m²

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

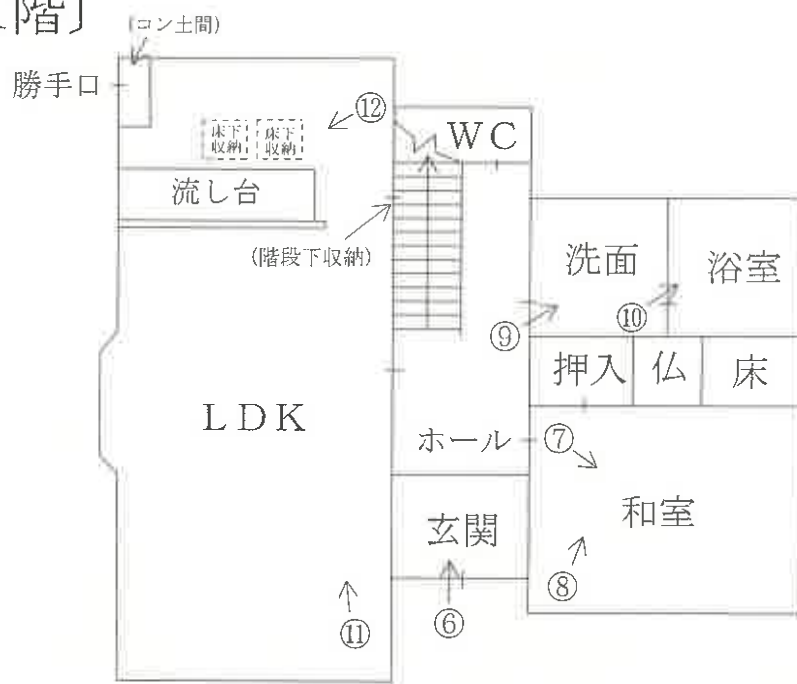


【間取図略図】

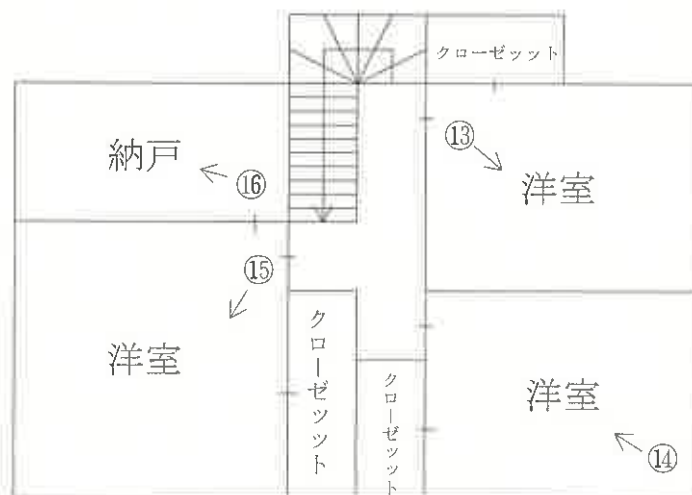
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

16





令和 6 年 (ケ) 第 61 号
令和 7 年 1 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 17 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 032 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 4,320,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,960,000 円
物件2 (建物)	金 2,360,000 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 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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- 1 所 在 彦根市地蔵町字水上
地 番 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 彦根市地蔵町字水上 7 番地 6
家屋 番号 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 4 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 彦根 駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 2600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 日影規制(二)
画 地 条 件	規模 151.31 m ² (公簿) 間口 約10.9m、 奥行 約10.5m～約14m ほぼ台形地	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6mの舗装市道(地蔵町水上線)にほぼ等高～約0.3m高位接面 (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 前面道路に本管あり 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55年及び平成2年の住宅地図では宅地開発前で周辺も含め建物等の記載はなく、宅地開発後の平成12年の住宅地図では個人名記載の建物がある。 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7番1は複数筆を合筆後に物件1を分筆しているが、これらの筆の大部分は当初の地目は田または畑で、その後雑種地に地目変更された後、平成10年7月に宅地へ地目変更され、同年9月に物件1が分筆されている。所有者については、物件1の分筆前地番7番1と同筆に合筆された複数筆は当初は個人所有であったが、大半の筆は金融機関の所有を経て、平成9年から10年にかけて不動産開発業者である西建工業株式会社に所有権移転され、物件1を分筆後の平成11年5月に現所有者に所有権移転されている。	
特 記 事 項	物件1の北東隅の道路沿いに電柱が存在する。	

(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11年5月25日 新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 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：
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	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	建物全体は経年相当の摩滅・損耗が認められたほか、建物内部は猫が原因と思われる内壁や建具の破損等の損傷が複数個所見受けられた。

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	42,600	0.94	151.31	0.90	5,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

46,000円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/108 = 42,600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 : 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
100/103 × 100/100 × 100/105 × 100/100 = 100/108

イ 個 別 格 差 : 形状 △5 電柱存在 △1 (相乗積 94/100)

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	140,000	114.42	11%	1,760,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 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 0.40) = 0.11

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	5,450,000	0.40	法定地上権 (物件2)	2,180,000

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	5,450,000	-2,180,000		1.00	0.60	1.00	1,960,000
2	1,760,000	+2,180,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,360,000
一 括 価 格(合計)							4,320,000

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (彦根(県)-4)

所 在 : 彦根市原町字東代136番19外

価 格 : 46,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「彦根」駅の 南東 方・道路距離約 2300 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 171 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 7 m 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 : 中規模一般住宅のほか低層共同住宅もみられる住宅地域

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 : 4,357,122 円

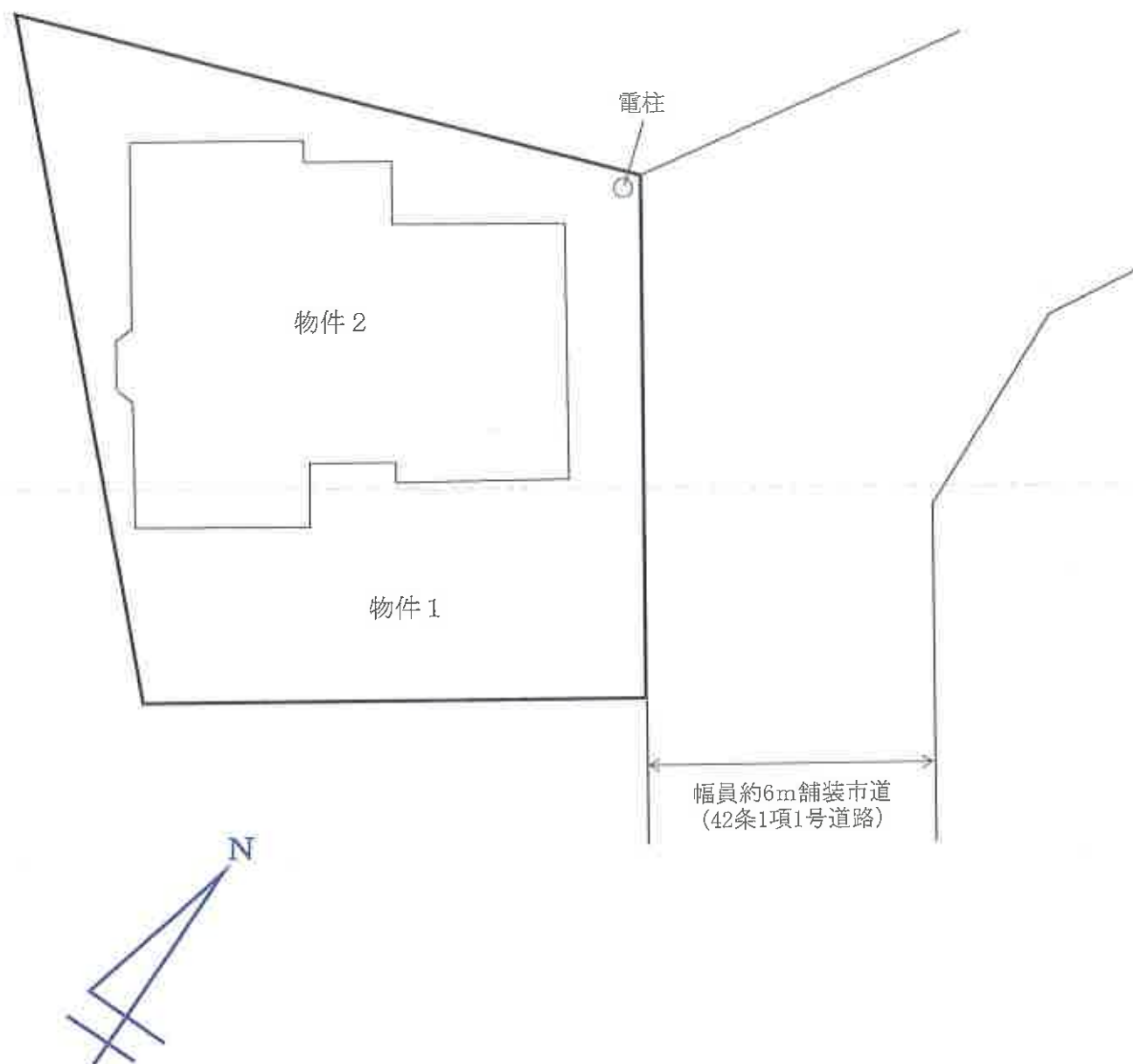
物 件 2 : 2,225,416 円

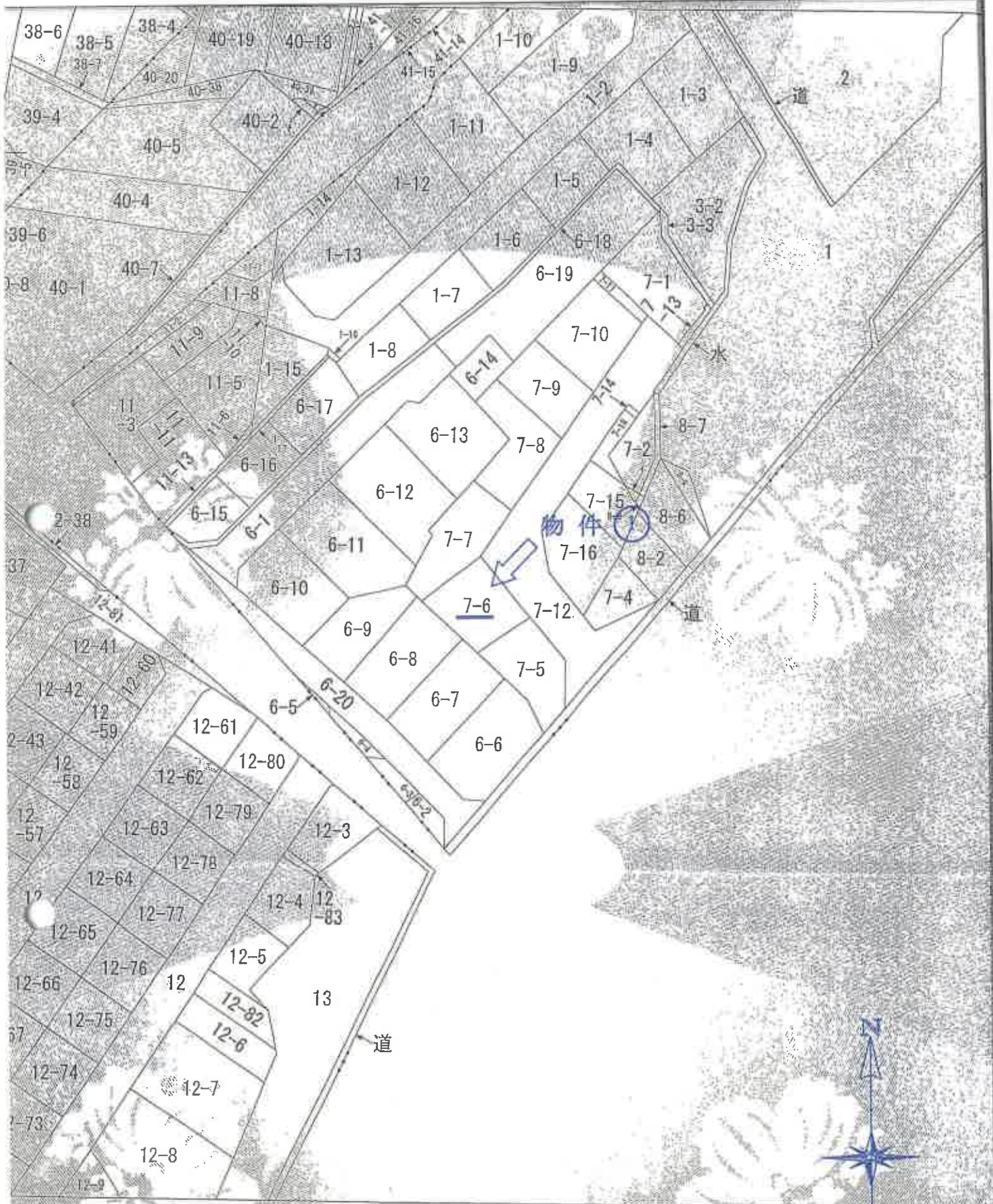
以 上



彦根市役所「白図」

所在位置略図





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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺の記載はない

公図写

12-
地番 7番6

根市地蔵町字水上

登記年月日：平成10年01月21日

013967

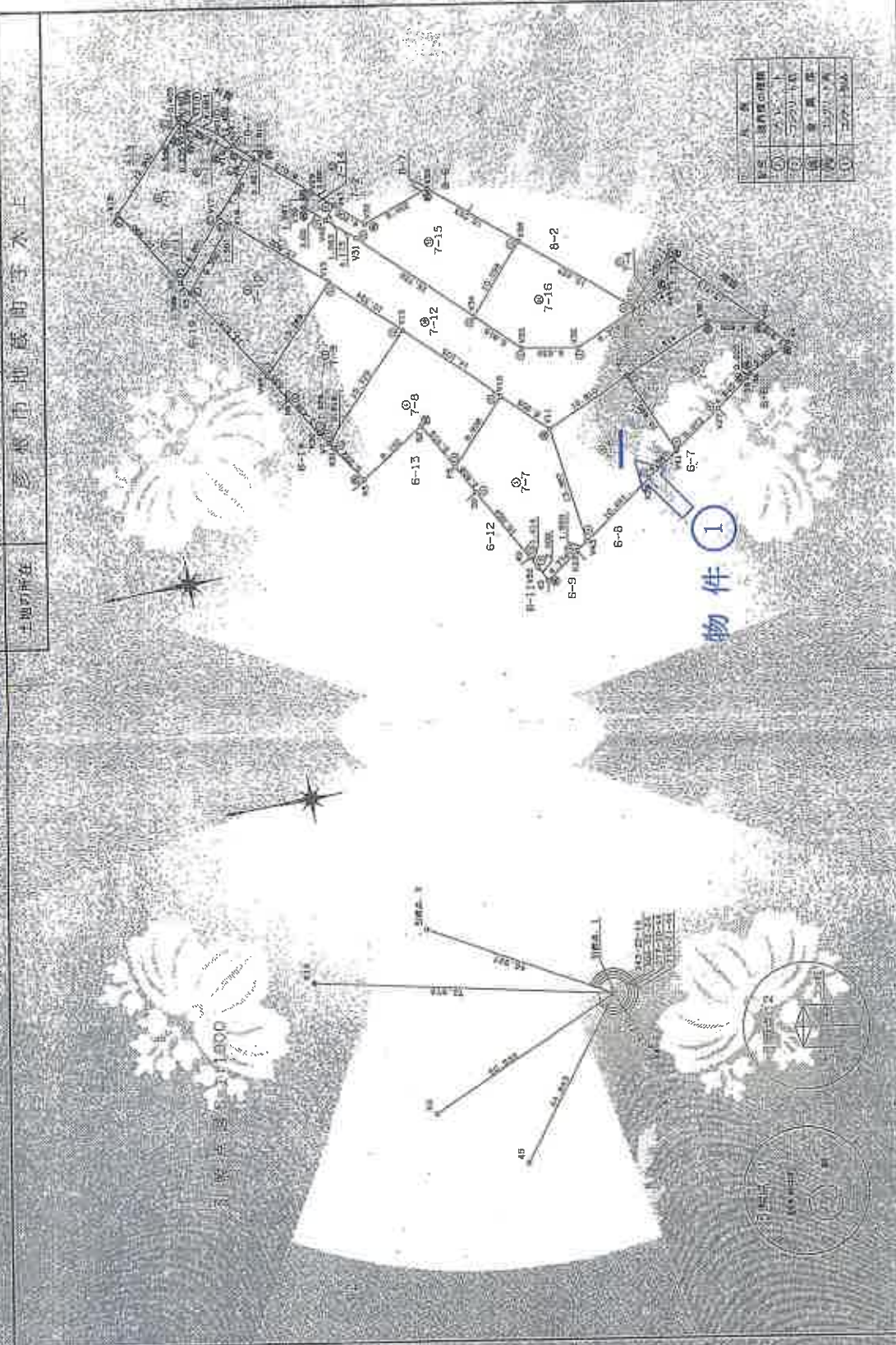
物件①

土地測量
#6510.9.7

3

地番

土地の所在 彦根市地蔵町雪上



申請人

11.05.28 日付

作成者

A3をA4に縮小

地積測量図写

請求番号：5-2

(印)

10 FEB 10 9.7
平成 10.9.7

これは図面に記録
令和6年11月18日

天津地方税务局 川文局

登記官

請求番号：5-2

人生第一要事

地籍測量圖寫

附件③

7-10-11

土地所有權人姓名

西藏的地震学水上

1000

Wavelength, nm	λ , nm	λ , cm ⁻¹	ϵ
254	254.0	39370	1.5 × 10 ⁴
260	260.0	38462	1.7 × 10 ⁴
265	265.0	37736	1.5 × 10 ⁴
270	270.0	37037	1.2 × 10 ⁴
275	275.0	36364	1.0 × 10 ⁴
280	280.0	35714	9.0 × 10 ³
285	285.0	35088	8.0 × 10 ³
290	290.0	34483	7.0 × 10 ³
295	295.0	33897	6.0 × 10 ³
300	300.0	33333	5.0 × 10 ³
305	305.0	32789	4.0 × 10 ³
310	310.0	32265	3.0 × 10 ³
315	315.0	31761	2.0 × 10 ³
320	320.0	31277	1.0 × 10 ³
325	325.0	30813	0.5 × 10 ³
330	330.0	30369	0.2 × 10 ³
335	335.0	29945	0.1 × 10 ³
340	340.0	29541	0.05 × 10 ³
345	345.0	29156	0.02 × 10 ³
350	350.0	28790	0.01 × 10 ³
355	355.0	28442	0.005 × 10 ³
360	360.0	28111	0.002 × 10 ³
365	365.0	27797	0.001 × 10 ³
370	370.0	27500	0.0005 × 10 ³
375	375.0	27219	0.0002 × 10 ³
380	380.0	26955	0.0001 × 10 ³
385	385.0	26707	0.00005 × 10 ³
390	390.0	26475	0.00002 × 10 ³
395	395.0	26258	0.00001 × 10 ³
400	400.0	26057	0.000005 × 10 ³
405	405.0	25871	0.000002 × 10 ³
410	410.0	25691	0.000001 × 10 ³
415	415.0	25526	0.0000005 × 10 ³
420	420.0	25375	0.0000002 × 10 ³
425	425.0	25238	0.0000001 × 10 ³
430	430.0	25114	0.00000005 × 10 ³
435	435.0	25002	0.00000002 × 10 ³
440	440.0	24901	0.00000001 × 10 ³
445	445.0	24811	0.000000005 × 10 ³
450	450.0	24732	0.000000002 × 10 ³
455	455.0	24663	0.000000001 × 10 ³
460	460.0	24604	0.0000000005 × 10 ³
465	465.0	24555	0.0000000002 × 10 ³
470	470.0	24516	0.0000000001 × 10 ³
475	475.0	24486	0.00000000005 × 10 ³
480	480.0	24466	0.00000000002 × 10 ³
485	485.0	24455	0.00000000001 × 10 ³
490	490.0	24453	0.000000000005 × 10 ³
495	495.0	24460	0.000000000002 × 10 ³
500	500.0	24475	0.000000000001 × 10 ³
505	505.0	24498	0.0000000000005 × 10 ³
510	510.0	24529	0.0000000000002 × 10 ³
515	515.0	24567	0.0000000000001 × 10 ³
520	520.0	24612	0.00000000000005 × 10 ³
525	525.0	24664	0.00000000000002 × 10 ³
530	530.0	24723	0.00000000000001 × 10 ³
535	535.0	24789	0.000000000000005 × 10 ³
540	540.0	24862	0.000000000000002 × 10 ³
545	545.0	24942	0.000000000000001 × 10 ³
550	550.0	25029	0.0000000000000005 × 10 ³
555	555.0	25123	0.0000000000000002 × 10 ³
560	560.0	25224	0.0000000000000001 × 10 ³
565	565.0	25332	0.00000000000000005 × 10 ³
570	570.0	25446	0.000000000000000

[illegible]

④ 标准 T-3.0		X		Y		Z	
面	底						
V15		1058.190		1011.930		13.492	
V10		1028.441		1020.722		9.150	
V12		1012.018		1013.600		13.515	
V43		1002.295		1002.753		15.165	
面积						10.00 m ²	

[illegible]

試料	A	X	Y	B
K12	103.1	990	1002.225	0.1603
K13	103.2	990	1001.643	0.1514
M5	101.5	809	1002.048	0.223
M1	101.5	865	1001.217	0.210

[illegible]

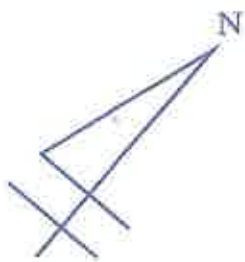
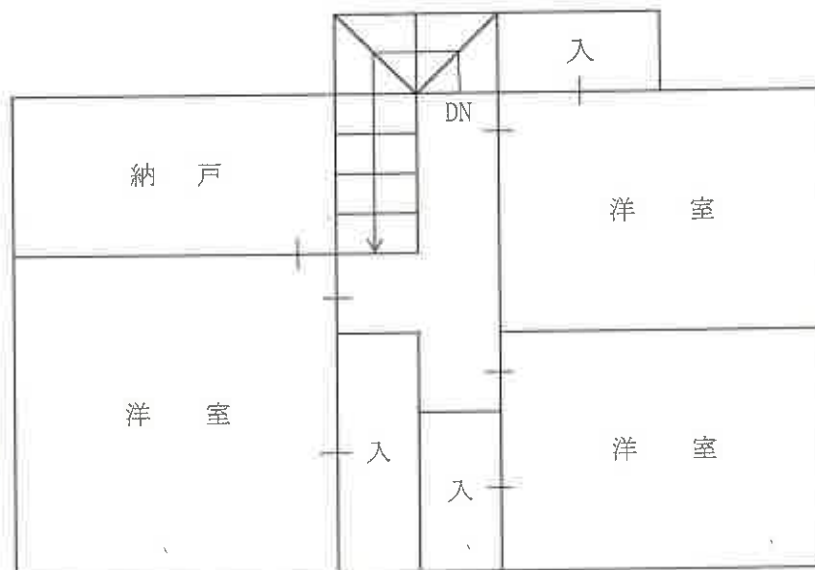
項目	Y	X	Y	X
W13	970.103	1011.813	103.441	
W12	982.056	1023.176	87.447	
W11	984.918	1019.389	107.465	
W10	994.219	1023.692	103.018	
W1	980.009	1033.117	13.907	

	Y	X	Y	X
U11	1051	11	808	890
U12	1044	613	714	1917
U13	1045	340	681	616
U14	1043	11	594	500
U15	1044	12	510	1504
U16	1044	12	510	1504
U17	1044	145	477	696
U18	1044	15	370	1008
U19	1044	15	370	1008
U20	1044	15	370	1008
U21	1044	15	370	1008
U22	1044	15	370	1008
U23	1044	15	370	1008
U24	1044	15	370	1008
U25	1044	15	370	1008
U26	1044	15	370	1008
U27	1044	15	370	1008
U28	1044	15	370	1008
U29	1044	15	370	1008
U30	1044	15	370	1008
U31	1044	15	370	1008
U32	1044	15	370	1008
U33	1044	15	370	1008
U34	1044	15	370	1008
U35	1044	15	370	1008
U36	1044	15	370	1008
U37	1044	15	370	1008
U38	1044	15	370	1008
U39	1044	15	370	1008
U40	1044	15	370	1008
U41	1044	15	370	1008
U42	1044	15	370	1008
U43	1044	15	370	1008
U44	1044	15	370	1008
U45	1044	15	370	1008
U46	1044	15	370	1008
U47	1044	15	370	1008
U48	1044	15	370	1008
U49	1044	15	370	1008
U50	1044	15	370	1008
U51	1044	15	370	1008
U52	1044	15	370	1008
U53	1044	15	370	1008
U54	1044	15	370	1008
U55	1044	15	370	1008
U56	1044	15	370	1008
U57	1044	15	370	1008
U58	1044	15	370	1008
U59	1044	15	370	1008
U60	1044	15	370	1008
U61	1044	15	370	1008
U62	1044	15	370	1008
U63	1044	15	370	1008
U64	1044	15	370	1008
U65	1044	15	370	1008
U66	1044	15	370	1008
U67	1044	15	370	1008
U68	1044	15	370	1008
U69	1044	15	370	1008
U70	1044	15	370	1008
U71	1044	15	370	1008
U72	1044	15	370	1008
U73	1044	15	370	1008
U74	1044	15	370	1008
U75	1044	15	370	1008
U76	1044	15	370	1008
U77	1044	15	370	1008
U78	1044	15	370	1008
U79	1044	15	370	1008
U80	1044	15	370	1008
U81	1044	15	370	1008
U82	1044	15	370	1008
U83	1044	15	370	1008
U84	1044	15	370	1008
U85	1044	15	370	1008
U86	1044	15	370	1008
U87	1044	15	370	1008
U88	1044	15	370	1008
U89	1044	15	370	1008
U90	1044	15	370	1008
U91	1044	15	370	1008
U92	1044	15	370	1008
U93	1044	15	370	1008
U94	1044	15	370	1008
U95	1044	15	370	1008
U96	1044	15	370	1008
U97	1044	15	370	1008
U98	1044	15	370	1008
U99	1044	15	370	1008
U100	1044	15	370	1008

1階



2階



建物間取図



彦根市役所「白図」

写真撮影位置図

【物件】①②

【写真】1



【物件】①②

【写真】2



【物件】①②

【写真】3



現況写真

【物件】②

【写真】4



【物件】②

【写真】5



【物件】②

【写真】6



現況写真