

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 8 月 4 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

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 8 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 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 9 月 22 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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せん。
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 8 月 4 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	4,000,000 3,200,000	一括	800,000	30,109	8,855
1	2,150,000				
2	1,850,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 近江八幡市北之庄町字川西 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市北之庄町字川西 1 2 3 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

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 | 近江八幡市北之庄町字川西 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市北之庄町字川西 1 2 3 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |

令和6年(ケ)第58号
令和7年1月16日受理
令和7年3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 山下 洋 介

(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 | 近江八幡市北之庄町字川西 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9. 1 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市北之庄町字川西 1 2 3 0 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 0 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 5 1平方メートル
2階 3 5. 6 0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」に記載のとおり		
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が異なる（ ☐ 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 ☐ ある 種類： 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居宅として使用している ☐ 「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」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 表札等

表札等は存しなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。
地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、近江八幡市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況

物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

(4) 物件1土地の接面道路について

北西側で現況幅員約6メートルの道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

ア

経年相当の劣化がみられるほか、次の損傷等が存した。

- ・内装の剥がれ、建具の損傷

屋内で動物（猫）を飼育しているほか、床面の状況から居住者らは土足履きで生活しているように思われた。このため、維持管理の程度は劣っているように見受けられた。

イ

関係人の陳述によると、給湯器及びIHコンロが故障して使用できないとのことであった。

(4) その他

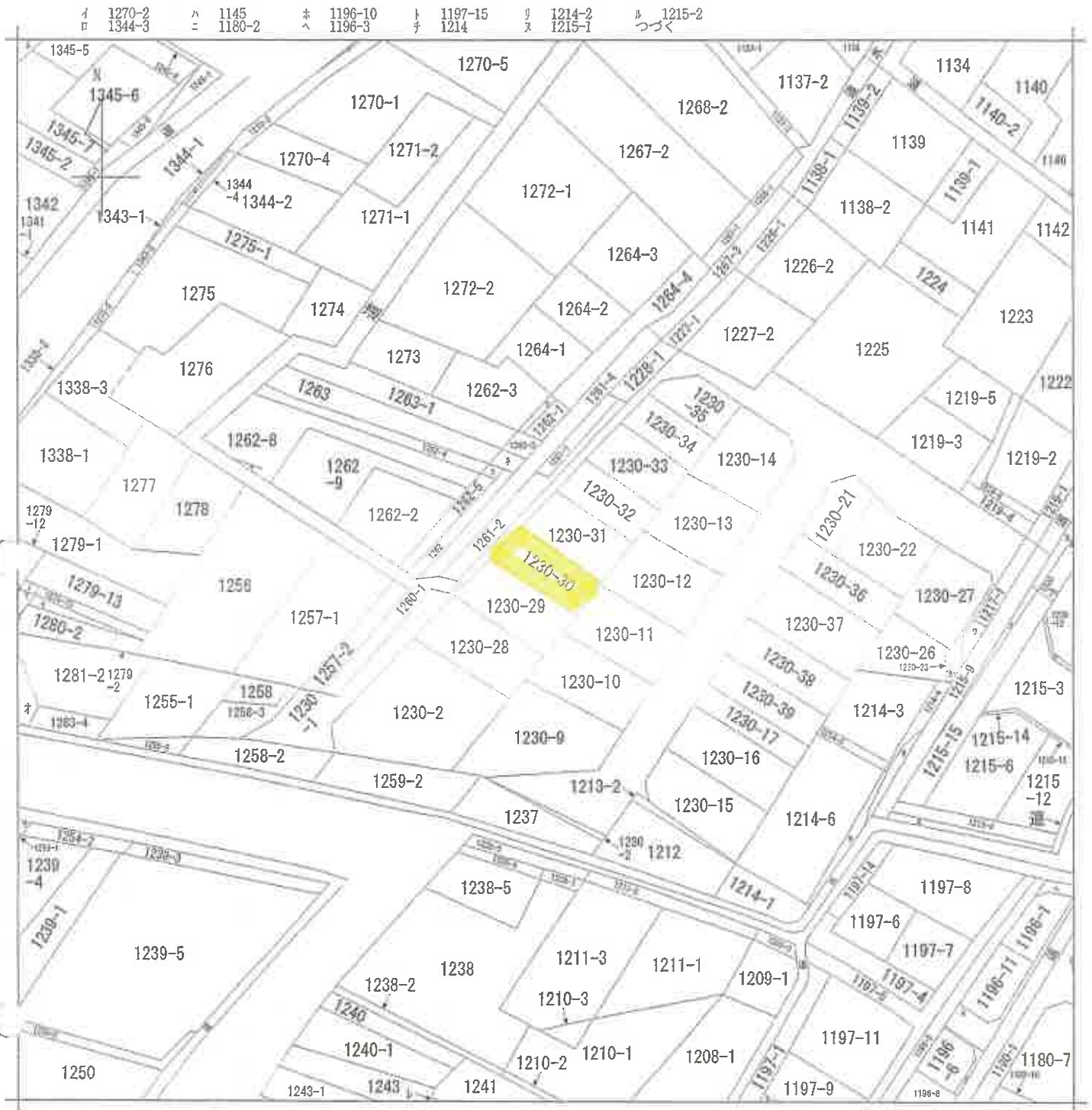
ソーラーパネルが存したが、稼働の可否は不明である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の妻	1 目的物件は所有者と私たち家族が住居として使用しています。 2 目的建物内で複数の猫を飼育しています。 3 給湯器とIHコンロが故障しており、いずれも使用できない状態です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月3日(月) 11:30-12:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年2月4日(火) 11:40-11:55	近江八幡市役所	目的物件の地番図等交付申請 目的土地の接道状況確認
令和7年2月17日 (月) 10:30-11:15	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者の妻から事情聴取
令和7年2月17日(月) 15:00-15:10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年2月17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 を立ち合わせ、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



(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。



請 求 部 分	所 在	近江八幡市北之庄町字川西				地 番	1230番30			
出 力 縮 小	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。

(大津地方事務局東近江出張所管轄)

令和7年2月18日

大津地方事務局

請求番号：24-1

登記官

(1/2)

6

1215-5
 1216-1
 1220-1
 1220-2
 1230-24
 1242
 1252-6
 1262-7
 1263-2
 1262-10
 1196-12
 1351・1352
 合併
 1253-2
 1279-11
 1279-3
 1279-3
 1279-4
 1279-5
 1279-6

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)

1230-2

0705868

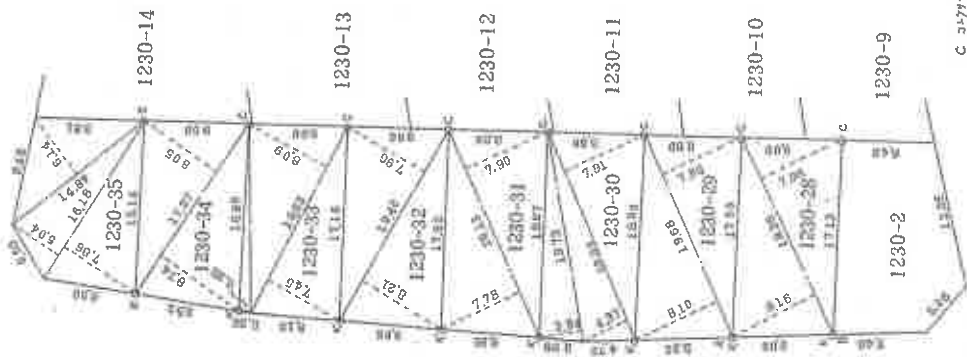
地積測量図 1/2

地番 1230-28~1230-35

土地の所在 近江八幡市北之庄町字川西

H 73.28

平成7.3.28



C 3577-1 式
に 従 属 路

A 4 判 に 縮 小

(タタサリ製)

作製者

申請人

1/500

登記年月日：平成7年3月28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7年2月18日 大津地方法務局

登記号

請求番号：24-2

0705869

地積測量図

1230-28~1230-35

地番

土地の所在 近江八幡市北之庄町字川西

平成7.3.28

1230-2
1407.50255 - 1239.5313 = 167.97125

1230-32
19.40 × 8.21 = 159.2740
19.40 × 7.96 = 154.4240
計 113.6980
地積 156.8490
地積 156.84 m²

1230-33
18.63 × 7.45 = 138.7935
18.63 × 8.09 = 150.7167
16.77 × 0.93 = 15.5961
計 305.1063
地積 152.55315
地積 152.55 m²

1230-34
17.87 × 8.74 = 156.1838
17.87 × 8.05 = 143.8535
計 300.0373
地積 150.01865
地積 150.01 m²

1230-35
16.18 × 7.86 = 127.1748
16.18 × 5.04 = 81.5472
14.87 × 6.14 = 91.3018
計 300.0238
地積 150.0119
地積 150.01 m²

1230-28
19.36 × 8.16 = 157.9776
19.36 × 7.96 = 154.1056
計 312.0832
地積 156.0416
地積 156.04 m²

1230-29
19.68 × 8.10 = 159.4080
19.68 × 7.86 = 154.6848
計 314.0928
地積 157.0464
地積 157.04 m²

1230-30
18.73 × 3.84 = 71.9232
20.07 × 4.37 = 87.7059
20.07 × 7.91 = 158.7537
計 318.3828
地積 159.1914
地積 159.19 m²

1230-31
20.13 × 7.78 = 156.6114
20.13 × 7.90 = 159.0270
計 315.6384
地積 157.8192
地積 157.81 m²

縮尺 1/

申請人

(年 月 日作製)

作製者

(タテザシ製)

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。
 (大津地方税務局東近江出張所管轄)
 令和7年2月18日 大津地方税務局

7005006

各階平面図

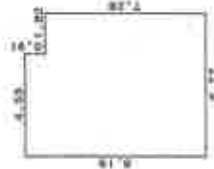
家屋番号 1230番30

建物図面

建物の所在 近江八幡市北之庄町字川西1230番地30

14.4.30

1階



求積表

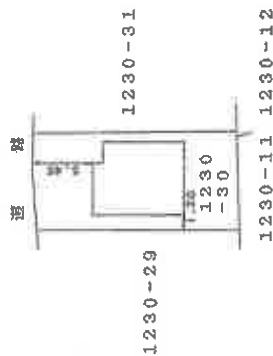
4.55 x 0.91	4.1405
6.17 x 7.28	45.3736
出	50.5141
床面積	50.51㎡

2階



求積表

0.91 x 2.73	2.4843
3.64 x 0.91	3.3174
5.46 x 5.46	29.8116
出	35.6083
床面積	35.60㎡



作製者

土地調査士
家屋

年々月々日(作製)

縮尺

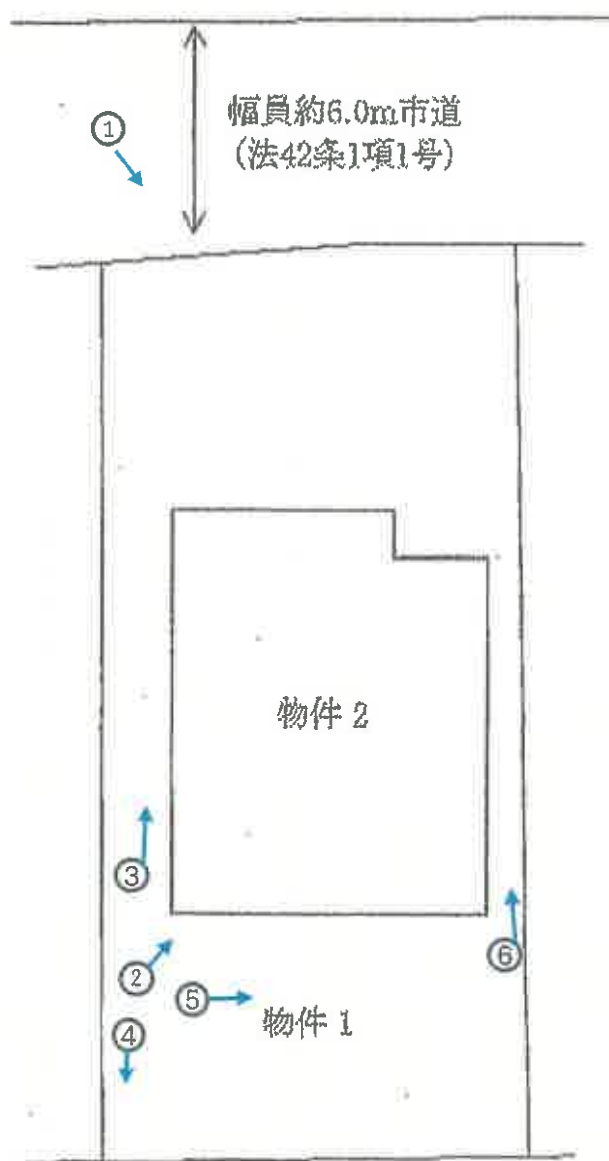
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



写真撮影方向

A4判に縮小

建物間取図(概略)

1階



2階



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰

⑱

令和 6 年 (ケ) 第 58号
令和 7 年 2 月 1 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 1 8 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 4,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,150,000 円
物件2 (建物)	金 1,850,000 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 近江八幡市北之庄町字川西

地 番 1230 番 30

地 目 宅地

地 積 159.19 平方メートル

2 所 在 近江八幡市北之庄町字川西 1230 番地 30

家屋 番号 1230 番 30

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
2 階 35.60 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 北西 方 ・ 道路距離 約 3,300 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・連続性はやや劣る。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種住居地域 60 % 200 % ない 景観計画区域(伝統的風景ゾーン)、屋外広告物規制区域 (第2種地域)
画 地 条 件	規模 159.19 m ² (公簿) 間口 8.7m、 奥行 18.0m、 長方形地 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	北西側:幅員約6m舗装市道北之庄15号線(法42-1-1号道路)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
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年及び平成元年の住宅地図では、建物等の表示はなく、平成11年の住宅地図では、住宅敷地となっている。 本件土地及び分筆前地番にかかる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、平成6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、平成8年に個人名義となる以前は法人名義であり、その後、個人等の所有を経て、令和4年に現所有者名義となっている。	
特 記 事 項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。	

(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8年4月20日 新築 経 過 年 数 ： 29 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 ： スレート葺 外 壁 ： リシン吹付 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	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る。 ・室内で猫を複数飼っており、建具に損傷がある等、維持管理の状況が劣る。 ・関係人によれば、電気給湯器が壊れお湯がでないほか、IHコンロが使えない状態である、とのことである。 ②ソーラーあり。なお、稼働の可否は確認できなかった。 ③本件建物について、建築から30年近く経過し、また、維持管理の状況が劣る状況のもと、外部からの観察からでは把握できない建物自体の損傷等が生じている可能性があることに留意されたい。

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	41,800	1.00	159.19	0.90	5,990,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 近江八幡 -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,600\text{円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/101 = 41,800\text{円/㎡}$

◇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 : 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.00

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	160,000	86.11	0.05	690,000

ウ 現価率

(物件2 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5%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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	5,990,000	0.40 法定地上権	2,400,000

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	5,990,000	-2,400,000		1.00	0.60	1.00	2,150,000
2	690,000	+2,400,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,850,000
一 括 価 格(合計)							4,000,000

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

地価公示価格【近江八幡一6】

所 在： 近江八幡市北之庄町字川西1180番12

価 格： 42,600 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「近江八幡」駅の 北西 方・道路距離約 3,000 m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 184 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北西側4.5m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： 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 : 4,807,538 円

物件2 : 1,349,438 円

以 上



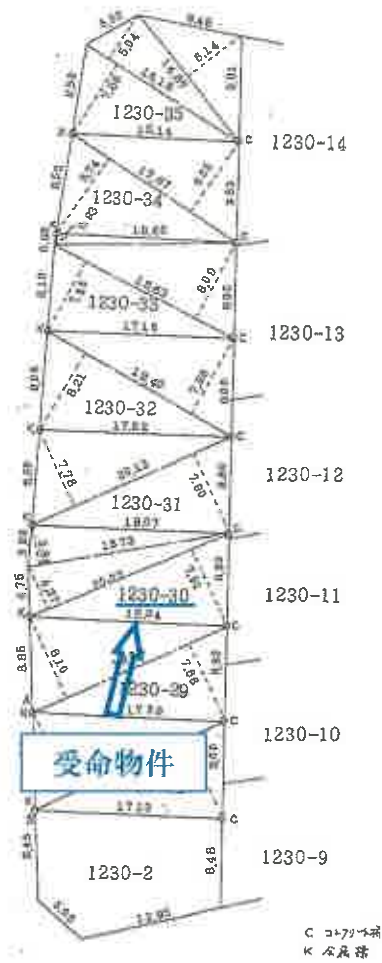
近江八幡市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



縮尺不明
A3をA4に縮小

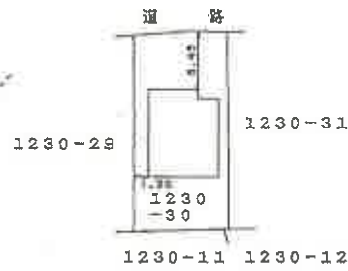
附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1230-30			
18.73	×	3.84	= 71.9232
20.07	×	4.37	= 87.7059
20.07	×	7.91	= 158.7537
計			318.3828
1/2			159.1914
地積			159.19 m ²

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階



求積表

4.55 × 0.91 =	4.1405
6.37 × 7.28 =	46.3736
計	50.5141
床面積	50.51㎡

2 階



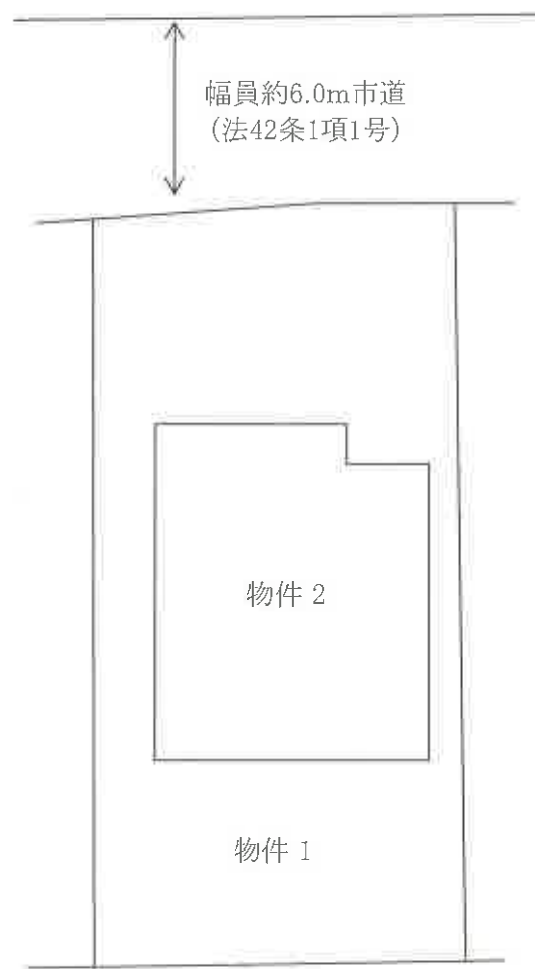
求積表

0.91 × 2.73 =	2.4843
3.64 × 0.91 =	3.3124
5.46 × 5.46 =	29.8116
計	35.6083
床面積	35.60㎡

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

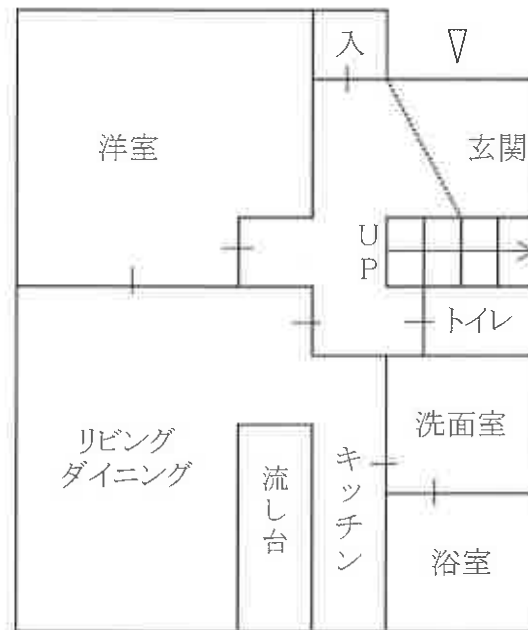


令和6年(ケ)第58号

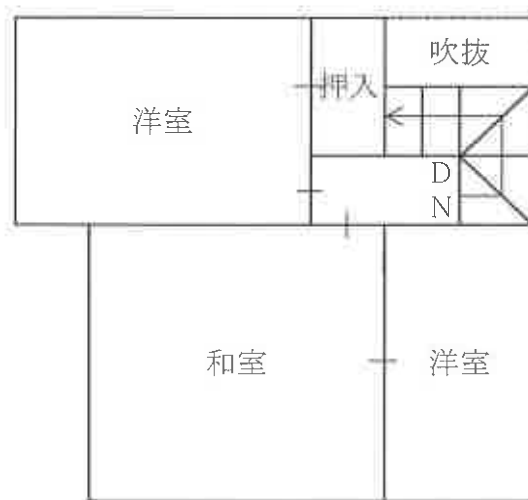
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

1階

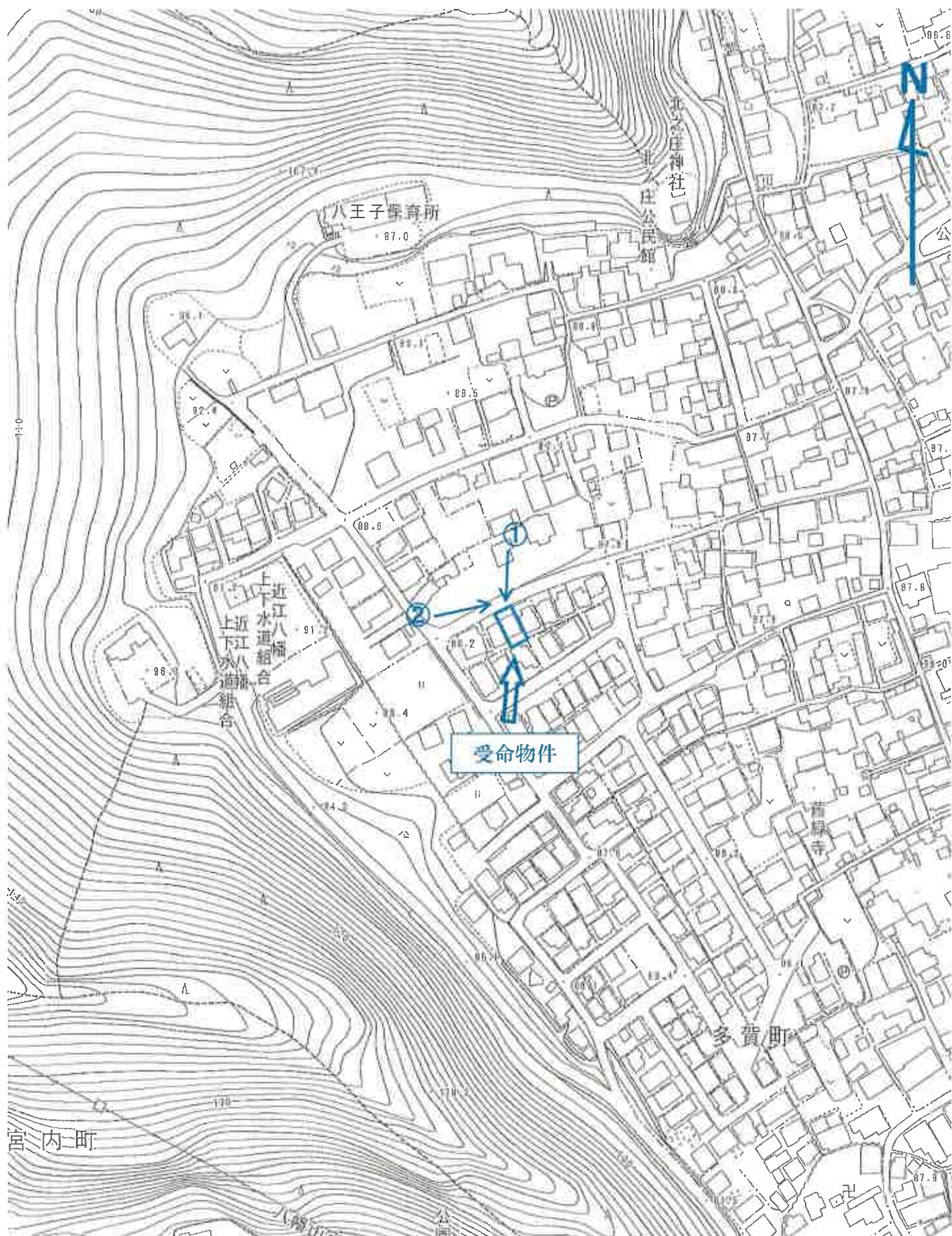


2階



令和6年(ケ)第58号

附属資料⑦
建物間取図



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