

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 井上 麻紀

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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷 |
| | 地 番 | 2 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷 |
| | 地 番 | 2 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷 2 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 1. 2 6 平方メートル
2 階 1 0 7. 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 7月26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, C及びDが占有している。同人ら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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番214番)を通行のため利用している。

《 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 彦根市正法寺町字里屋敷
 地 番 218 番
 地 目 宅地
 地 積 238.00 平方メートル

- 2 所 在 彦根市正法寺町字里屋敷
 地 番 219 番 1
 地 目 宅地
 地 積 330.57 平方メートル

- 3 所 在 彦根市正法寺町字里屋敷 219 番地 1
 家屋 番号 219 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 201.26 平方メートル
 2 階 107.17 平方メートル



令和6年(ケ)第17号
令和6年5月22日受理
令和6年7月22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 彦根市正法寺町字里屋敷
 地 番 218 番
 地 目 宅地
 地 積 238.00 平方メートル

- 2 所 在 彦根市正法寺町字里屋敷
 地 番 219 番 1
 地 目 宅地
 地 積 330.57 平方メートル

- 3 所 在 彦根市正法寺町字里屋敷 219 番地 1
 家屋 番号 219 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 201.26 平方メートル
 2 階 107.17 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・2	
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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3	
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(B・C・D) 上記B及びC(B及びDの母親)が本建物を住居として使用し、D(Bの兄)が同建物の居宅に自己が所有する動産類を残置し、各占有している ☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部 ()		
占有者	☐ 債務者 ☒ B・C・D		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ Dが居宅に動産類を残置し、使用・占有している ☒ 居宅 (B・C) ☐ 事務所 ☐ 店舗		
■関係人 (B・D) の陳述 ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	不明 (物件3建物の所有権が現所有者へ移転される前からの占有)		
最初の契約日	平成27年9月25日 (物件3建物の所有権が現所有者へ移転登記された日)		
契約等期間	平成 年 月 日 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 末日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	「その他の事項」記載のとおり		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 関係人の陳述によると、B・C・Dは物件3建物を以前所有していた亡Eの家族であり、家族は同建物の所有権がDから現所有者に移転 (H27. 9. 25) 後も引き続き同建物を使用・占有している、とのことであるが、B・C・Dの具体的な占有時期は不明である。 Dの陳述によると、物件3建物の所有権がDから現所有者 (A) に移転後も、同人が知人を介し、月3万から5万円を同建物の賃料として所有者 (A) に支払い、同建物には家族が住み続けているが、同人が同建物から引っ越した頃から、賃料の支払いを滞納している状況である、とのことであった。 占有者 (B・C・D) からは、賃貸借契約書や賃料等の授受を疎明する資料等の提出が一切ないため、同建物に対する上記占有者 (B・C・D) の占有権原については、上記のとおり使用借権と思慮する。		

(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土地は地続きの一体土地である。

目的土地については、法務局備付けの公図（7枚目）が存するが地積測量図が存しない。そのため、公図及び市役所税務課備付けの地番図等を参考に、隣地との境界の石垣や水路等を確認し、計測可能な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、目的土地の形状は土地建物位置関係図の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は概ね公簿記載の面積に合致しているように思われたが、目的土地の地積測量図が存せず、隣接地との境界についても杭等で明示されていない状況等から、目的土地の正確な地積を求めるために、隣接地との境界確定を行い専門家による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、地続きの物件1土地と物件2土地が目的建物の敷地等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、④及び⑤のとおりであり、その形状は各階平面図（8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1階の間取りは概ね10枚目の図面とおりで、同建物2階の間取りは概ね11枚目の図面のとおりである。そして、同建物内の状況は写真⑪乃至⑬のとおりである。

(2) 目的建物の使用・占有状況等について

同建物の使用・占有状況については、2枚目及び3枚目に記載のとおりである。

(3) 同建物の損傷等について

ア 同建物内には、添付写真のとおり、生活雑品等が散乱している状況で、管理状況等が良くない。

イ 同建物1階の炊事場(写真⑭)や同2階の板間には、以前飼われていた犬の糞等がそのままの状態で放置されている。

ウ 同建物内の床や畳に、たわみ等の損傷箇所が見うけられた。

エ 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 構築物について

物件1土地には車庫が存し、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④）。

車庫内には占有者の家族らが所有する車が2台放置されていた。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は北側で、側溝(水路)部分を含む幅員約2.6m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。

6 その他

・物件2土地の北東側に井戸が存した（写真⑦）。

・関係人の陳述によると、目的建物への出入りについては、物件1土地の南東側隣接地(214番)の一部(コンクリート敷きの部分)を通路として、出入りしているようである（写真⑩）。

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）

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 私は目的建物を以前所有していた亡Eの息子です。 2 私は目的建物に生まれた時から住んでおり、現在は母親(C)と同建物で生活しています。 3 目的建物の現所有者の方とは面識もなく、同建物の賃貸借契約や賃料等の授受等もなく、現所有者の方から賃料等を督促されたこともありません。 4 目的建物所有者(A)が同建物に住んだことはなく、建物内には私と兄(D)と母親(C)が所有する動産類しかありません。 5 目的建物への出入りについては、先代から物件1土地の南東側隣接地(214番)の所有者に了承を得て、同土地の一部のコンクリート敷きの部分を通路として、利用させてもらっています。
■ D	1 物件3建物の所有権が、私から現所有者(A)に移転後、私は知人を介して、月3万から5万円を同建物の賃料としてAに支払い、同建物には家族が住み続けていますが、私が同建物から引っ越した頃から、賃料の支払いを滞納している状況です。 2 私とAとは全く面識はなく、連絡も取ったことはありません。 3 同建物の賃貸借契約や賃料等の授受を疎明する資料等はありません。 4 私が目的建物から引っ越した時期は特定できませんが、建物内には私が所有する動産類が残置されています。 5 車庫には、私の家族が所有していた車2台が放置されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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5月22日(水) 14:40-15:00	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5月22日(水) 15:20-15:40	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5月22日(水) 15:40-16:00	物件所在地	目的物件の所在確認, 占有状況等照会書投函 同日、目的物件所有者宛に占有状況等照会書郵送 (回答: 無)
令和6年7月11日(木) 13:00-14:20	物件所在地	B及びD立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

(特記事項)

☒ 令和 6 年 7 月 1 1 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、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

(6 枚 目)



請求部	所在	彦根市正法寺町字里屋敷				地番	218番			
出力縮	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	旧上台帳附属地図
作成年月日					備考付年月日(原図)			補記事項		

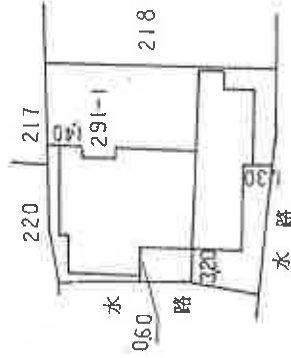
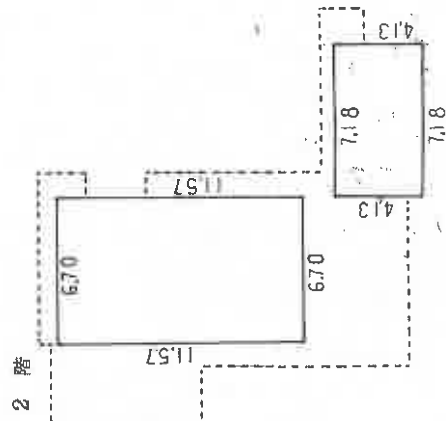
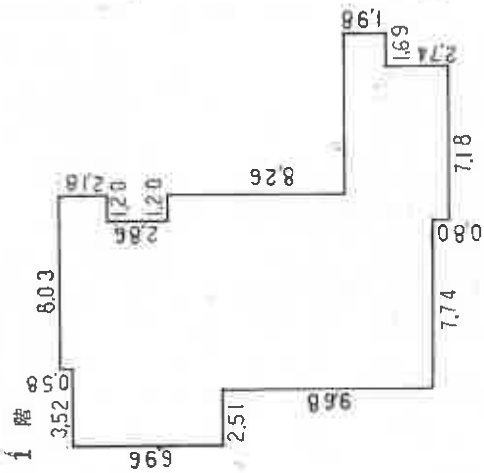
A4判に縮小

111986各階平面図

家屋番号
219-1

建物図面
1/4

建物の所在
彦根市正法寺町219番地1



作製者

(平成 6 年 1 月 26 日作製)

縮尺
1/250

申請人

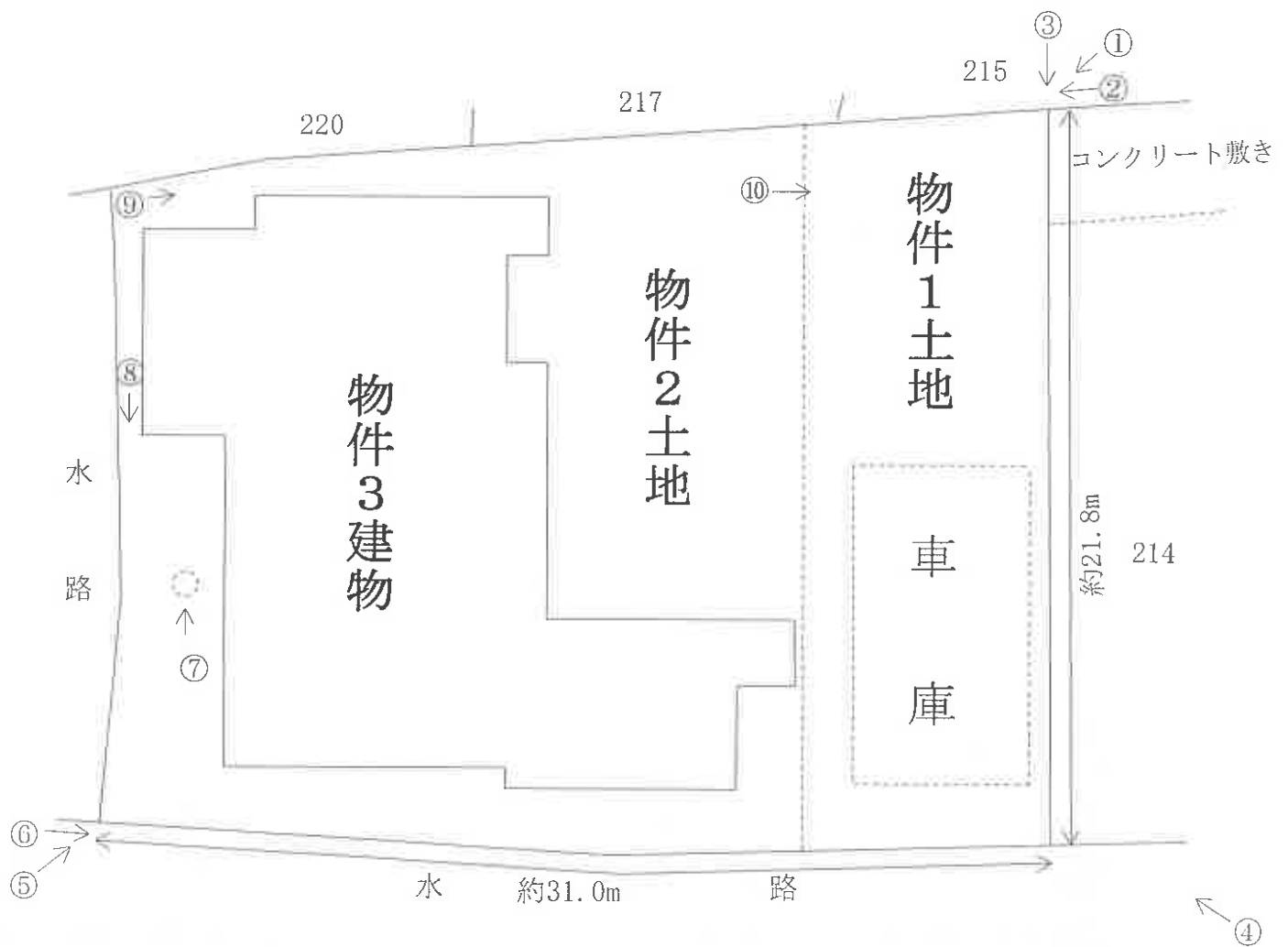
縮尺
1/500

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

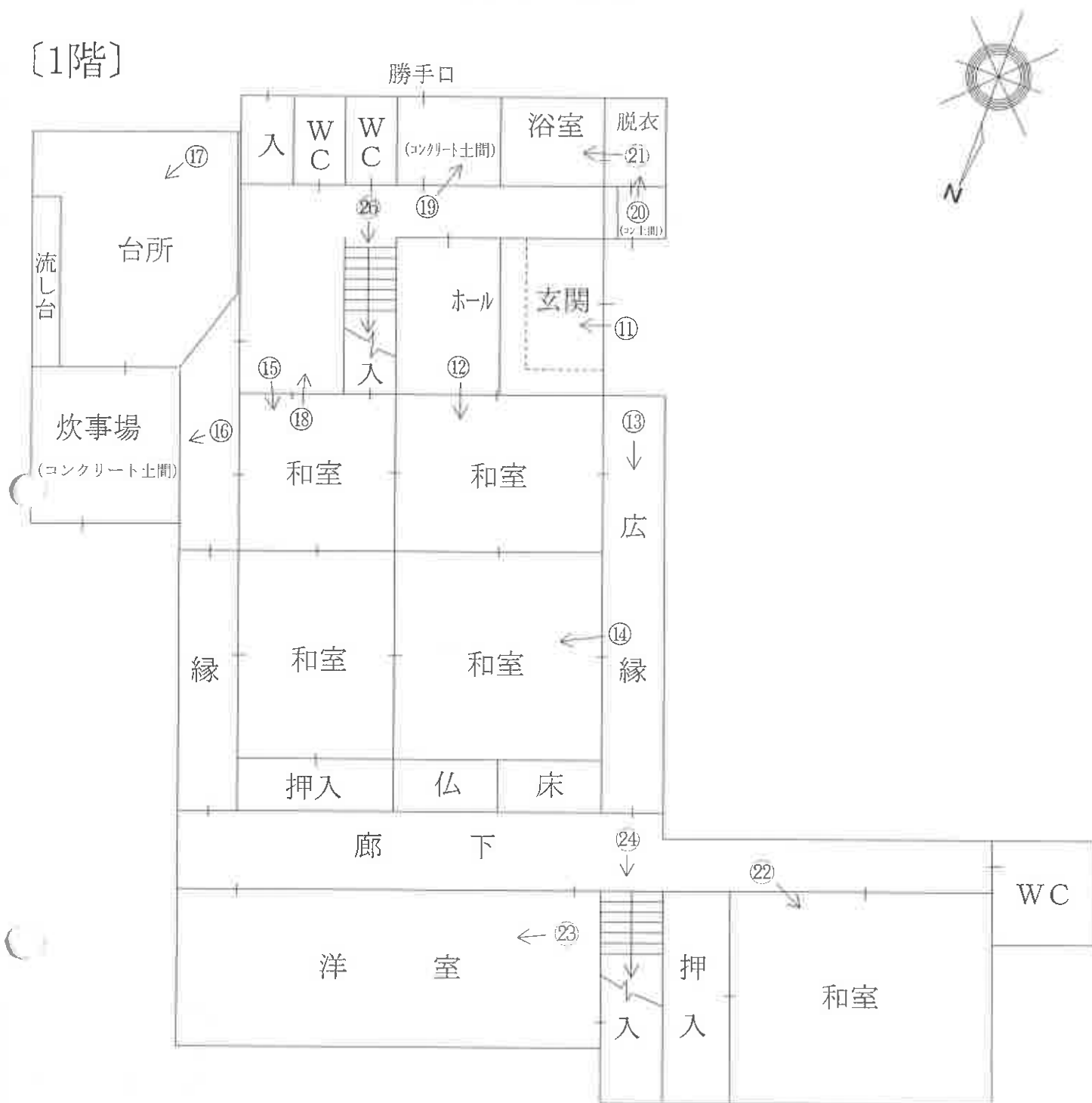
○→ 写真撮影位置方向



【 間 取 図 略 図 】 一物件3建物

○→ 写真撮影位置方向

[1階]

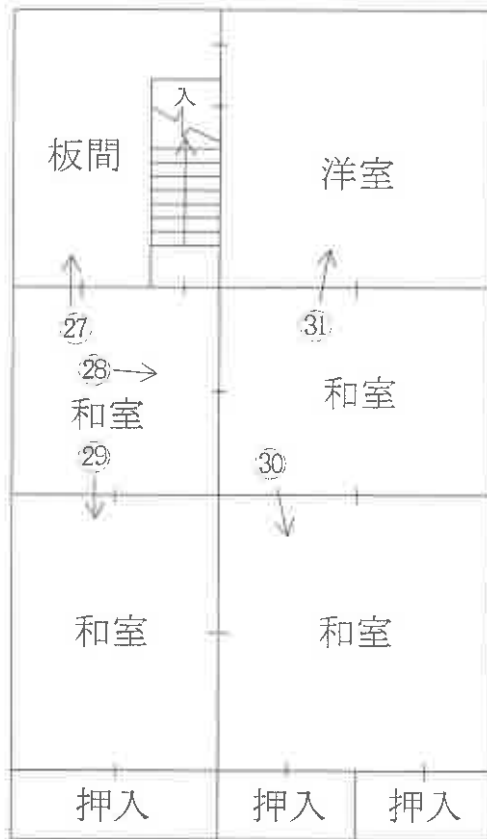


【間取図略図】—物件3建物

○→ 写真撮影位置方向



[2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(12枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(15枚目)

⑬



⑭



⑮



(16 枚目)

①6



①7



①8



①9



②0



②1



②②



②③



②④



②5



②6



②7



②8



②9



③0



③1



求 意 見 書

山 崎 琢 磨 殿

令和 7年 6月 6日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻純

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 7年 6月 9日

評価人 山 崎 琢 磨

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷 |
| | 地 番 | 218番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷 |
| | 地 番 | 219番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷219番地1 |
| | 家屋 番号 | 219番1 |
| | 種 類 | 厩宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 201.26平方メートル
2階 107.17平方メートル |

(別紙)

[illegible]



令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 7 月 11 日 現 地 調 査
令和 6 年 7 月 19 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 008 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 3,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 630,000 円
物件2 (土地)	金 880,000 円
物件3 (建物)	金 1,720,000 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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 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の敷地として利用されている。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷 |
| | 地 | 番 | 218番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 238.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷 |
| | 地 | 番 | 219番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 330.57平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 彦根市正法寺町字里屋敷219番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 219番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 201.26平方メートル |
| | | 2階 | 107.17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	JR東海道本 線 彦根 駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 2400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅を中心に農地も介在する旧来からの住宅地域	
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 568.57 m ² (公簿) 間口 約31m、 奥行 約21.8m、 ほぼ整形地	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約2.6mの舗装道路(公図上は里道及び水路)にほぼ等高から約 0.5m高位接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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 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20年の住宅地図では共に個人名が記載されている。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は平成5年に畑から宅地へ地目変更されており、物件2は明治時代から地目は宅地である。 ・ 所有者については、物件1・2とも戦前から現在まで個人名での記載が続いている。	
特 記 事 項	・ 物件1・2は2筆で一画地となり、物件3の敷地として利用されている。なお、物件1と物件2の境界は不詳である。 ・ 用途地域は大部分が第1種住居地域に属するが、西側の一部が第2種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)に属する。 ・ 物件への出入りについては物件西方の市道から隣地(214番)の一部を通路として利用している。 ・ 法務局に地積測量図の備付はなく、正確な形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。	

(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 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(登記に記載ない): 不 詳 増築年月日(登記記載): 昭和40年5月15日、昭和58年12月28日 平成5年12月20日 経過年数: (推定) 60年以上 経済的残存耐用年数: ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鋼板貼、板貼等 内 壁 : 合板貼、ボード貼、塗壁等 天 井 : 合板貼等 床 : 畳、フローリング貼等 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
保守管理の状況	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	床のたわみが各所で認められるなど、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。

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	15,300	0.96	568.57	0.50	4,180,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) - 10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,800\text{円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/205 = 15,300\text{円/㎡}$

◇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 : 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
 $100/110 \times 100/98 \times 100/190 \times 100/100 = 100/205$

イ 個 別 格 差 : 要セットバック △4 (相乗積 96/100)

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や接面道路の幅員が狭いため建物の取壊費用が高額になること等を考慮した。

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	130,000	308.43	3%	1,200,000

ウ 現価率

(物件3)

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3%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・2	4,180,000	0.40	法定地上権 (物件3)	1,670,000

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・2	4,180,000	-1,670,000		1.00	0.60	1.00	1,510,000
3	1,200,000	+1,670,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,720,000
一 括 価 格(合計)							3,230,000

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) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	238.00	41.90%	1,510,000	630,000
2	330.57	58.10%		880,000
合 計	568.57	100.0%	—	1,510,000

第6 参考価格資料

地価調査価格 (彦根(県)ー10)

所 在 : 彦根市野田山町字入之内580番40

価 格 : 31,800 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「彦根」駅の 南東 方・道路距離約 3900 m

価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 278 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 北側 4.3 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

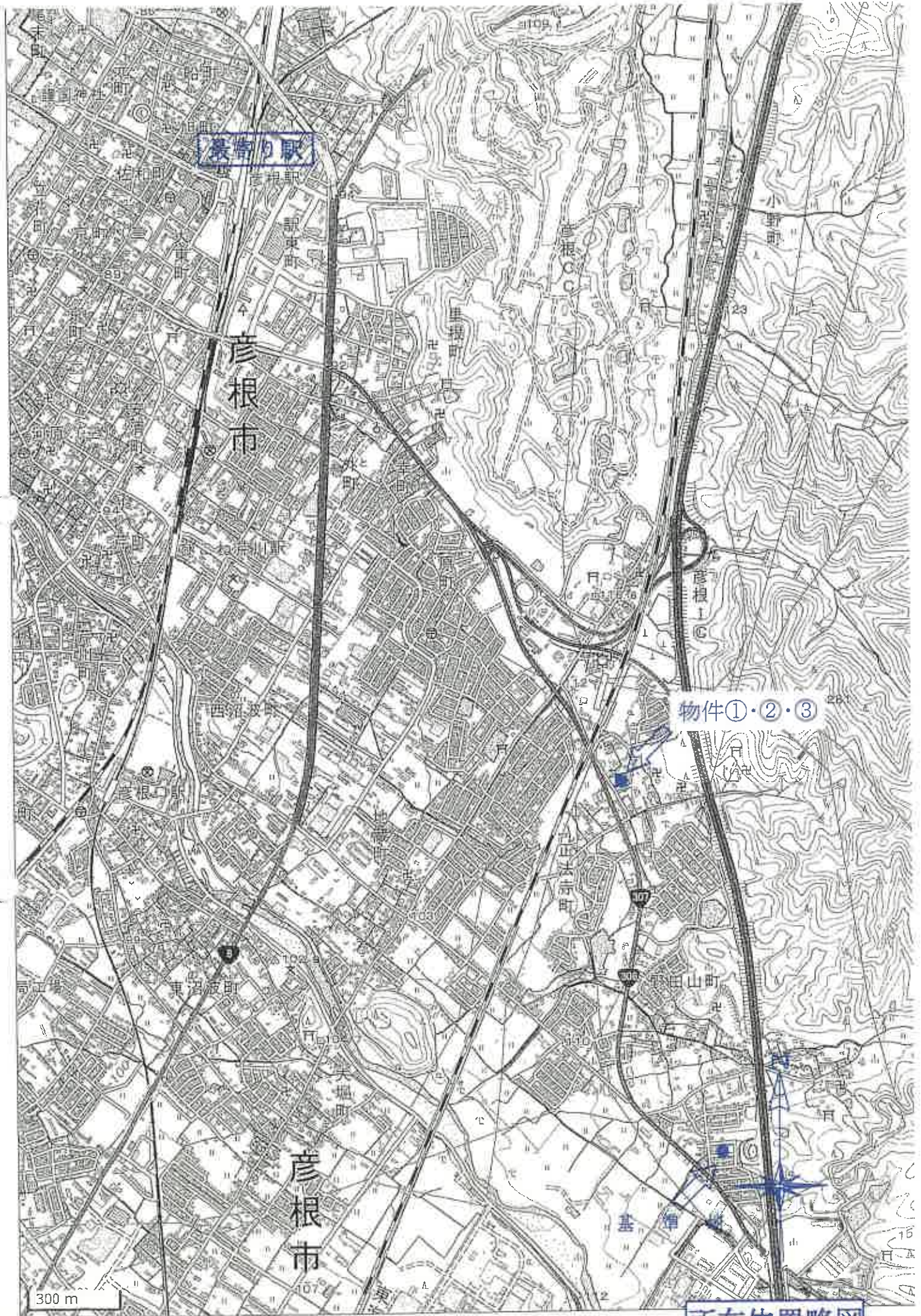
固定資産税評価額(令和6年度)

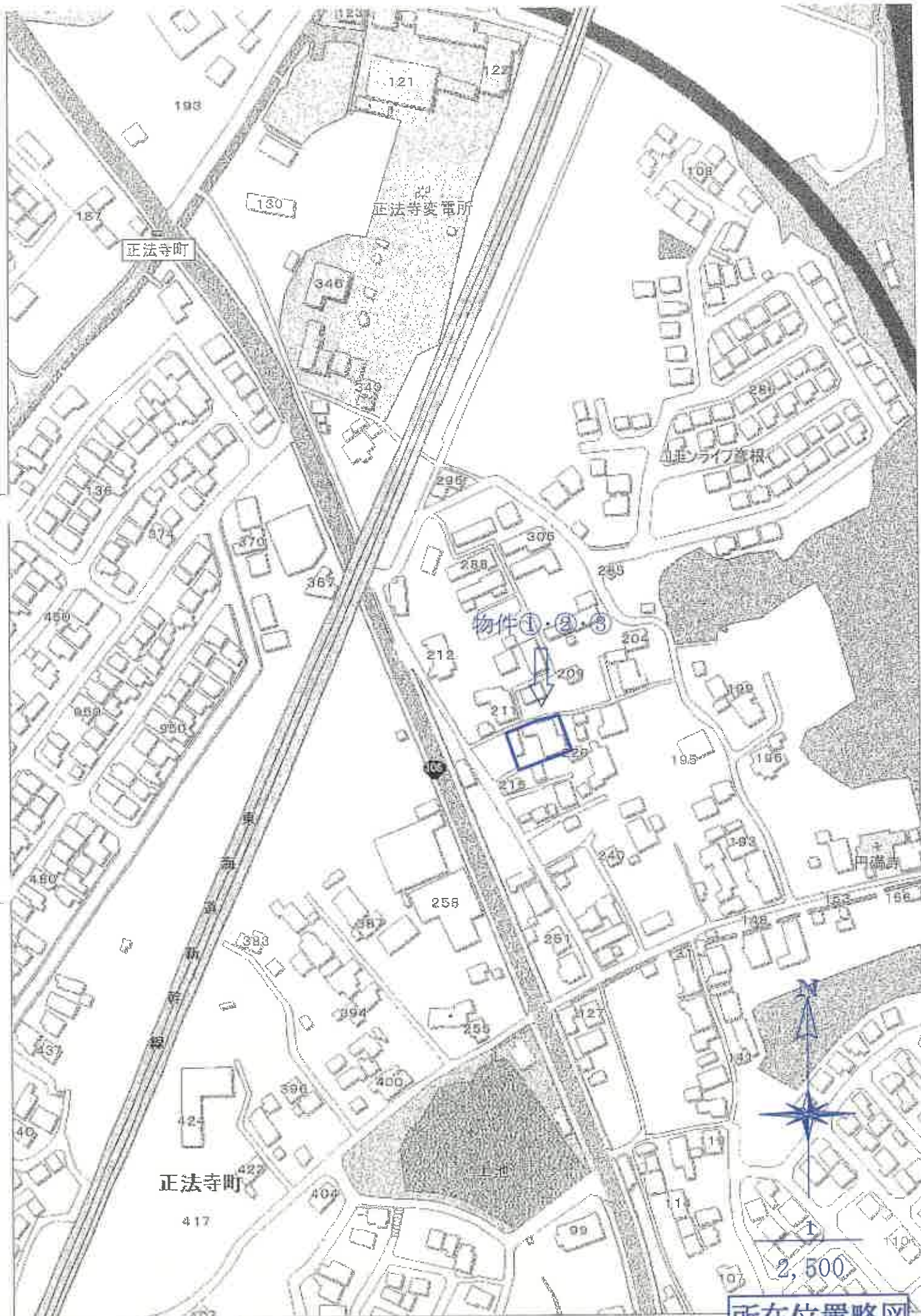
物 件 1 : 2,232,202 円

物 件 2 : 3,100,416 円

物 件 3 : 4,726,364 円

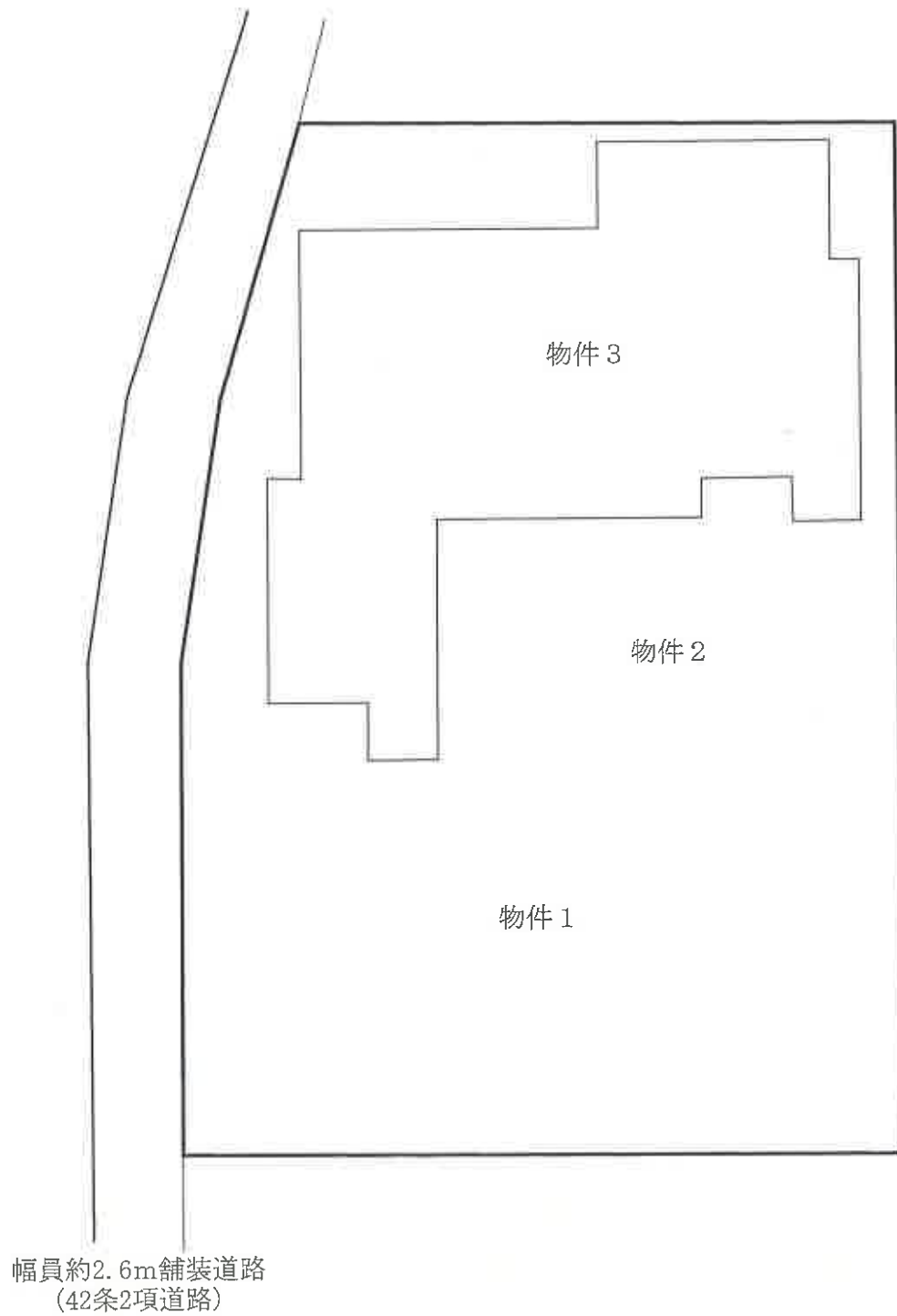
以 上



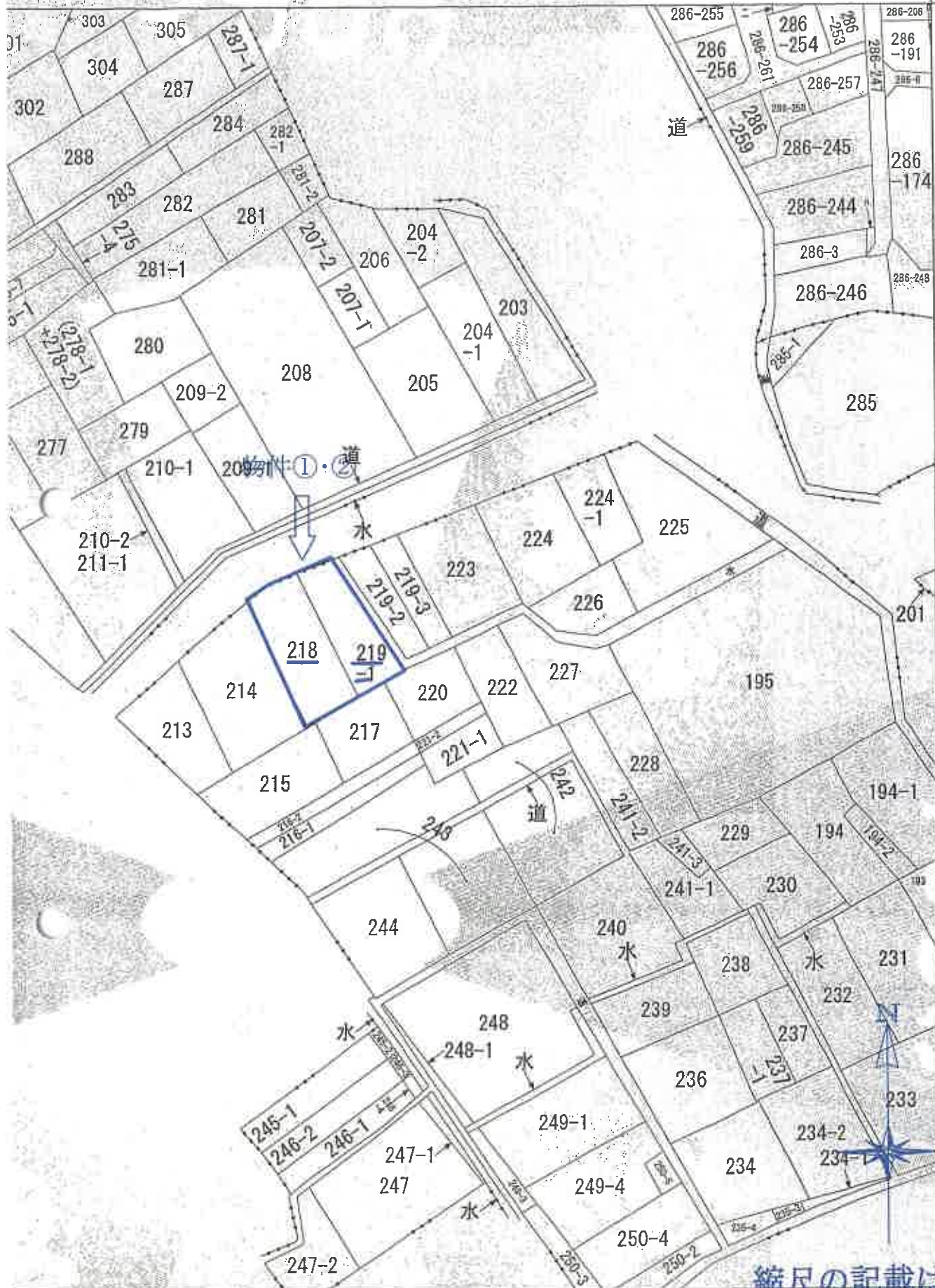


彦根市役所「白図」

所在位置略図



土地建物位置関係図



縮尺の記載はない

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を記載した図面です。

地番区域見出



A 正法寺町
 B 正法寺町
 C 正法寺町

公図写

111986各階平面図

物件 (3)

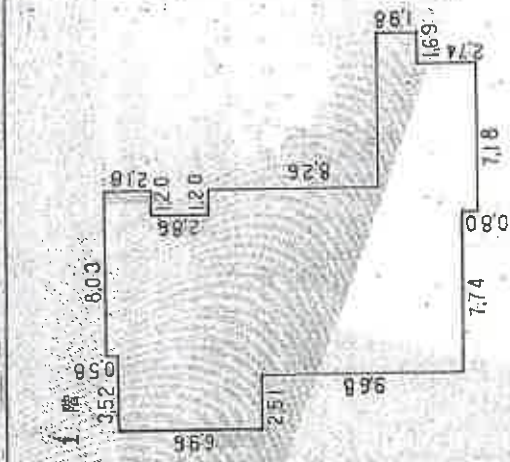
219-1

彦根市正法寺町219番地1

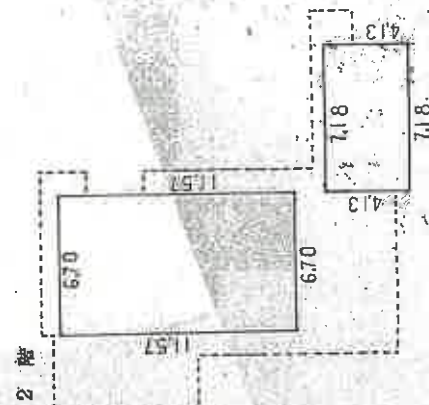
建築物の所在

建 物 面 图

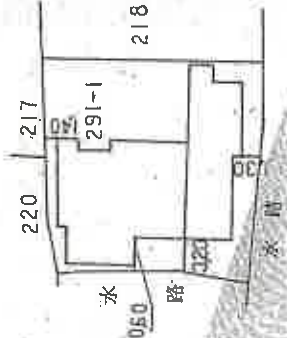
1.26



1. 需求	0.58 × 6.83 =	3.9614
	2.51 × 6.96 =	17.4696
	1.20 × 2.18 =	2.616
	8.26 × 1.20 =	9.912
	12.72 × 7.84 =	99.7248
	14.92 × 3.92 =	58.4864
	7.18 × 0.80 =	5.744
	1.69 × 1.98 =	3.3462
計		201.2604
重量		201.26kg



邊長	面積
$11.57 \times 6.70 =$	77.518
$7.18 \times 4.13 =$	29.6534
計	107.1724
面積	107.17



— 世 國 報 —

1. 月 26 日 月 州 說

申請人

1	350
---	-----

1500

A3をA4に縮小

各階平面図写 建物図面写

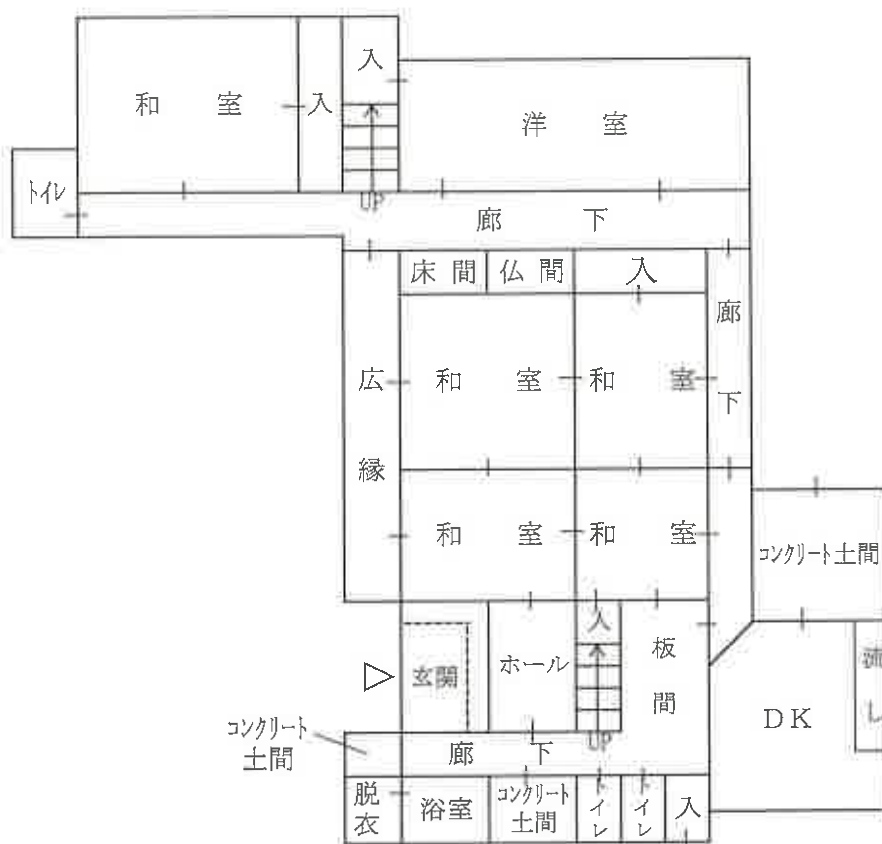
これは図面に記録されている内容と証明した書面である
(天津地方方法務局庶務支局印)

令和6年4月23日 天津地方方法務局

登記簿

請求番号：6-2

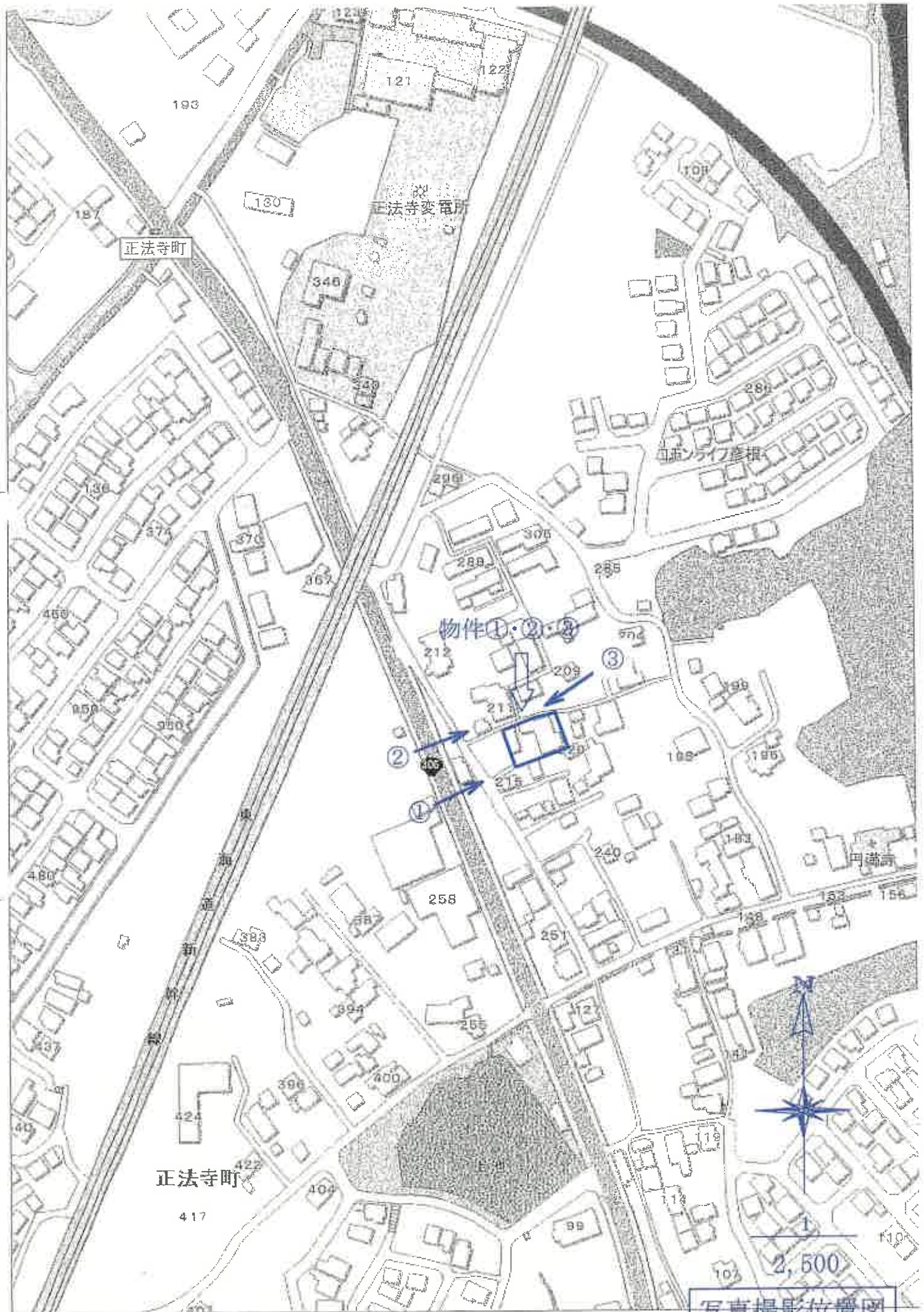
1階



2階



建物間取図



写真撮影位置図

彦根市役所「白図」

【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