

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 1 2 月 8 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 8 年 1 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 8 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	8, 370, 000 6, 696, 000	一括	1, 674, 000	49, 613	15, 117
1	4, 120, 000				
2	4, 250, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 近江八幡市出町 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市出町 1 3 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 4 2 平方メートル
2 階 7 1 . 3 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

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1】

本件所有者が建物敷地部分を占有し、その余は本件所有者の妻が占有している。
本件所有者の妻の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者の妻が占有している。

同人の占有権限は使用借権と認められる。

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 | 近江八幡市出町 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市出町 1 3 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 4 2 平方メートル
2 階 7 1. 3 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第3号
令和7年2月19日受理
令和7年4月**30**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 | 近江八幡市出町 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市出町 1 3 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 4 2 平方メートル
2 階 7 1. 3 2 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（A） 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 建物敷地を除く部分をAが駐車場等として占有している。 ☐ 「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（A） 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

占有者及び占有権原 (物件1, 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場等 (物件1の建物敷地を除く部分) ☒ 居宅 (物件2) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者) ☒ Aの子 ())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		令和6年4月頃	
最初の契約等	契約日	令和6年4月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他の者 (A)	
	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			
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	
「関係人の陳述等」欄記載の陳述が得られたため、上記のとおり認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等

目的建物の門柱に占有者Aの名字と思われる「a」との表示が存した。

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等

ア 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。

イ 建物敷地を除く部分は駐車場等として利用されている。

ウ 目的土地の南西端付近に金属製の物置が存した。同物置は基礎等が設けられておらず、単に土地の上に置かれた目的外の動産であると見受けられた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北東側で現況幅員約6.9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。

(5) その他

別紙写真②、④、⑫のとおり目的土地内の北端付近に電柱が存した。

また、別紙写真⑬及び土地建物位置関係図に記載したとおり、電線が目的土地内に架線されているように見受けられた。

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A及びその家族の居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では特段の瑕疵は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (占有者、所有者の妻)	1 私は所有者の妻です。 2 所有者は令和6年4月頃に母国であるブラジルに帰国しました。 日本に帰ってくる予定はありません。 3 物件2建物は私とその家族の居宅として使用しています。 4 物件1土地の物件2建物の敷地を除く部分は、駐車場等として私が使用しています。 5 所有者との間で賃料等の授受はありません。
☒ Aの子	1 私はAの子で、Aは母、所有者は父にあたります。 2 目的物件は私たち家族の居宅として使用しています。 3 所有者は昨年、母国であるブラジルに帰国しており、目的物件には住んでいません。

(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3月24日 (月) 13:40-13:50	近江八幡市役所	目的物件の地番図、建物図面交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年3月24日 (月) 14:05-14:25	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3月25日 (火) 16:30-16:45	当庁	Aから事情聴取(電話)
令和7年3月27日 (木) 15:30-15:45	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年4月4日(金) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同 Aの子から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



(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	所在	近江八幡市出町				地番	137番7			
出力縮尺	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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年3月27日

大津地方法務局

登記官

請求番号：4-12

(1/1)

登記年月日：平成1年2月23日

137-23

0714413

地積測量図

地番 137-7.-24-2

土地の所在 近江橋市出町

H1, 2, 23

三斜求積表

測量 番号	測量 長さ	測量 高さ	測量 面積
1	20.01	10.37	207.503700
2	20.01	8.91	198.299100
			405.802800
			202.901400
			202.901400

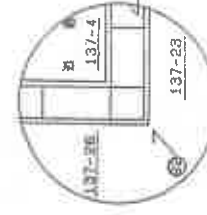
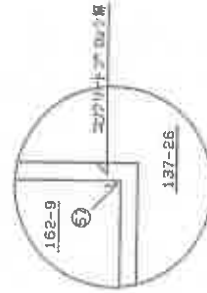
測量 番号	測量 長さ	測量 高さ	測量 面積
1	20.00	10.29	205.800000
2	20.00	9.50	190.000000
			401.800000
			200.500000
			200.500000

測量 番号	測量 長さ	測量 高さ	測量 面積
1	12.52	1.65	20.658000
2	15.75	8.48	133.684800
3	15.75	8.29	130.940400
			254.642400
			159.241500
			159.241500

測量 番号	測量 長さ	測量 高さ	測量 面積
1	15.23	4.83	78.380900
2	16.80	8.22	104.486000
3	16.80	8.35	140.260000
4	7.90	2.05	16.195000
5	8.44	2.27	19.158800
6	10.35	2.73	28.255500
7	4.35	2.74	11.819000
8	4.75	1.99	9.452500
			408.147700
			204.072650
			204.072650

測量 番号	測量 長さ	測量 高さ	測量 面積
1	14.44	1.71	24.592400
2	14.61	4.09	71.238500
3	14.61	4.15	60.631500
			156.520700
			78.310350
			78.310350

引張点の図



作製者

土地家屋調査士

平成

(昭和)

年 2 月 17 日 (作製)

申請人

縮尺

1/500

単位 M

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 3 月 27 日

大津地方法務局

登記官

請求番号：4-13

登記年月日：平成15年1月7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。

(大津地方支務局東近江出張所管轄)

令和7年3月27日

大津地方支務局

登記官

9

7011307

各階平面図

家屋番号 137番7

建物図面

建物の所在 近江八幡市出町137番地7

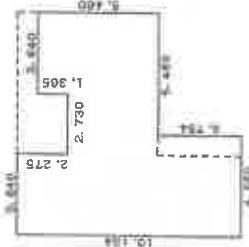
1階



求積表

10.010 X	6.370	=	63.763700
3.640 X	3.753	=	13.660920
合計			77.424620
床面積			77.42㎡

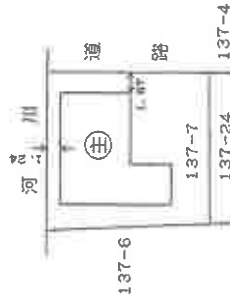
2階



求積表

2.275 X	3.640	=	8.281000
4.095 X	3.640	=	26.085150
5.460 X	3.640	=	19.874400
3.754 X	4.550	=	17.080700
合計			71.321250
床面積			71.32㎡

H15.1.7



作製者

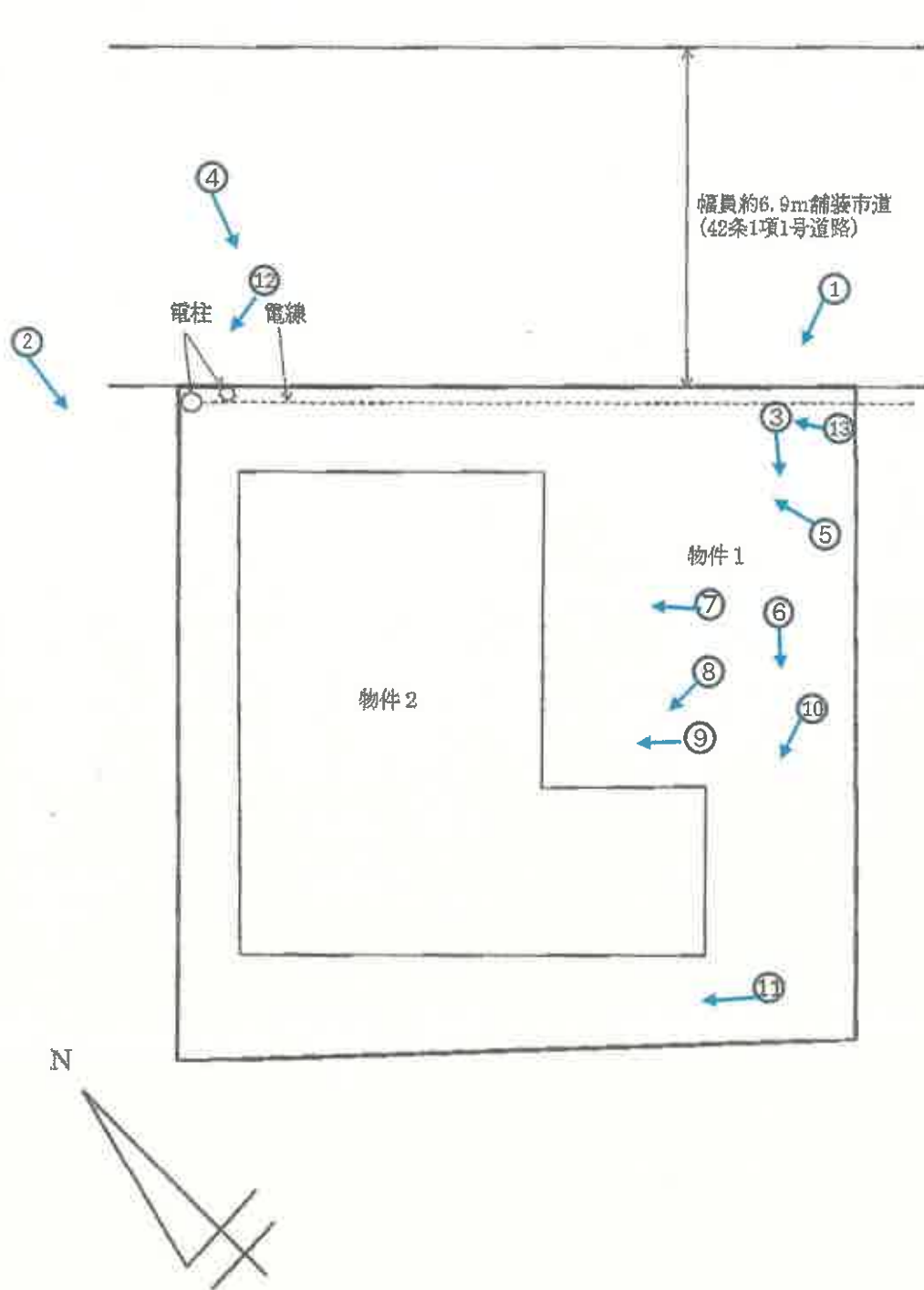
大津地方支務局東近江出張所 228(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：4-14



土地建物位置関係図

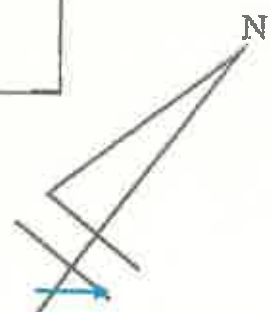
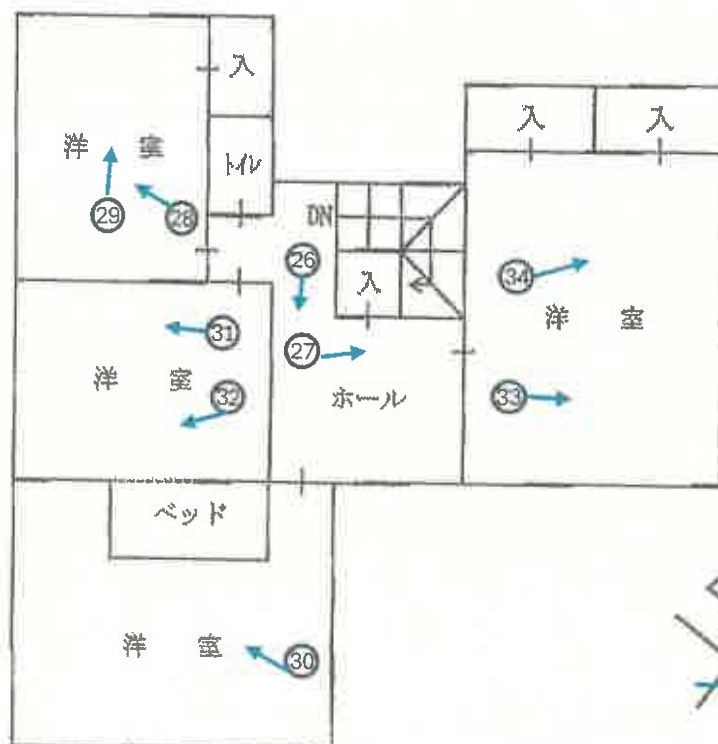
○ → 写真撮影方向

間取図

1階



2階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34

35

36

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 4 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 28 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 038 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 8,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,120,000 円
物件2 (建物)	金 4,250,000 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 近江八幡市出町
 地 番 1 3 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 9 0 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市出町 1 3 7 番地 7
 家屋 番号 1 3 7 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 4 2 平方メートル
 2 階 7 1 . 3 2 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 1400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に中規模一般住宅が建ち並ぶ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2種中高層住居専用地域 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 202.90 m ² (公簿) 間口 約14.7m、 奥行 約13.5m～約14.2m ほぼ正方形地	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6.9mの舗装市道(区整東23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 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。 住宅地図の表記をみると、昭和55年は建物や地図記号等の記載はなく、昭和62年は宅地開発後であるが、建物の記載はない。 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が属する住宅団地の宅地開発前の主たる地番は137番1、138番1及び162番2で、地目は畑または田であったが、昭和38年に宅地へ地目変更されている。その後複雑な分合筆を繰り返し、住宅地開発に伴い平成元年2月に物件1が分筆された。所有者については、上記の3筆は戦前から個人名での記載が続いた後(ただし3筆のうち2筆は戦後の一時期農林省所有)、分合筆と並行して不動産業者等の法人所有を経て、物件1分筆後の平成2年3月以降は個人名での記載が続いている。	
特 記 事 項	物件1の北隅部分に電柱2本が存在するほか、うち1本の電柱から市道に沿って南東側隣地上の電柱に通じる電線が通過している。	

(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。

(物件 2)

5

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	64,600	0.97	202.90	0.90	11,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 近江八幡（県）－ 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $68,000\text{円/㎡} \times 101.7/100 \times 100/102 \times 100/105 = 64,600\text{円/㎡}$

◇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 +2 (相乗積 1.02)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/98 = 100/105$

イ 個 別 格 差 : 電柱(2本)・電線存在 △3 (相乗積 97/100)

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	148.74	12%	2,500,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 5 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 0.30) = 0.12

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	11,440,000	0.40	法定地上権 (物件2)	4,580,000

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	11,440,000	-4,580,000		1.00	0.60	1.00	4,120,000
2	2,500,000	+4,580,000	1.00	1.00	0.60	1.00	4,250,000
一 括 価 格(合計)							8,370,000

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（近江八幡(県)－1）

所 在： 近江八幡市出町149番6外

価 格： 68,000 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「近江八幡」駅の 北 方・道路距離約 1500 m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 150 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南西側 7 m 市道

用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)

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

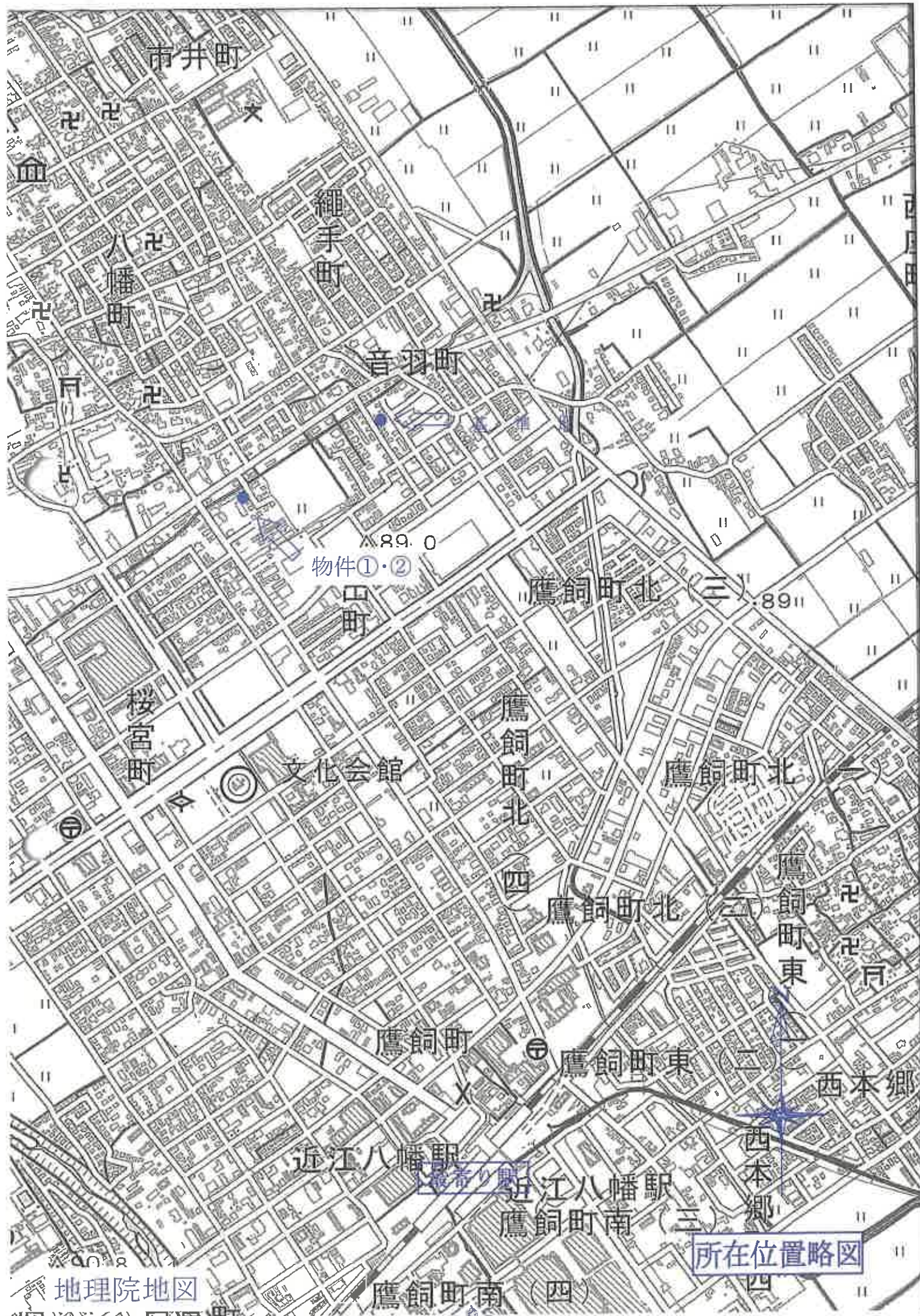
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 8,846,440 円

物 件 2： 2,048,435 円

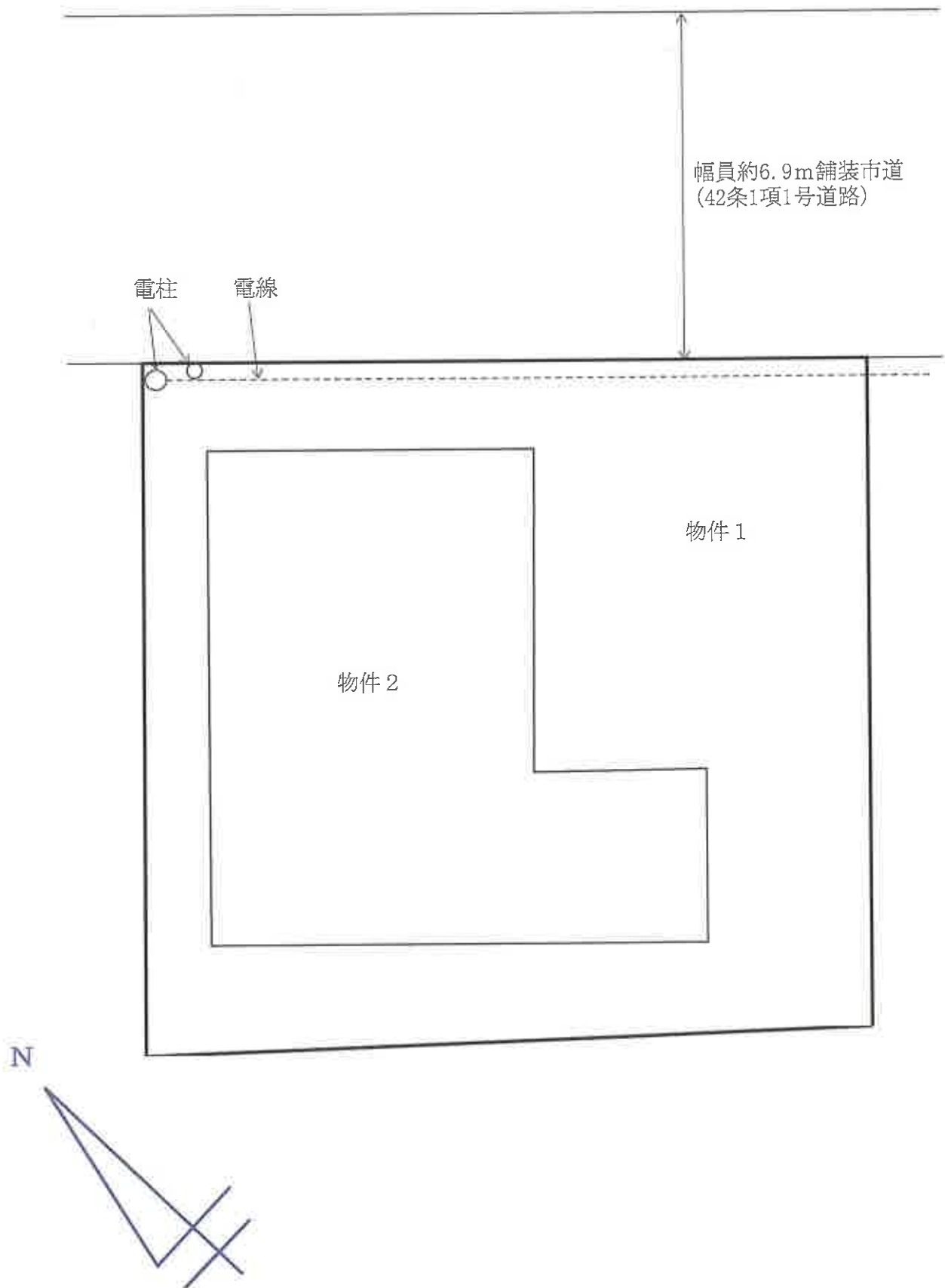
以 上

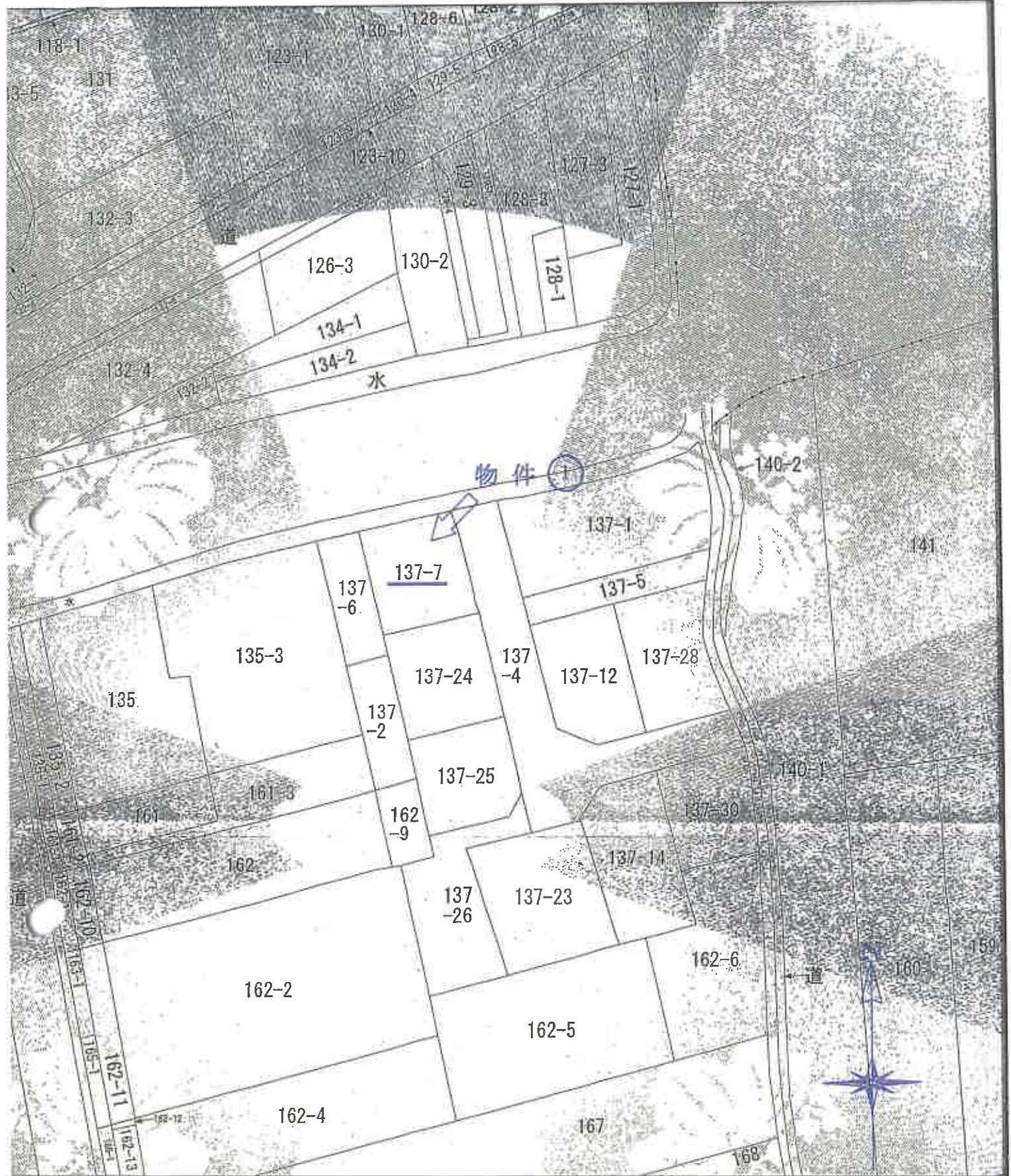




近江八幡市役所「白図」

所在位置略図





この図を明瞭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す。

縮尺の記載はない



公図写

市出町

- 12 -
地番 137番7

物件 ①

0714413

圖書集成

2347E-4-7E1

STEFAN SCHULTE

[illegible]

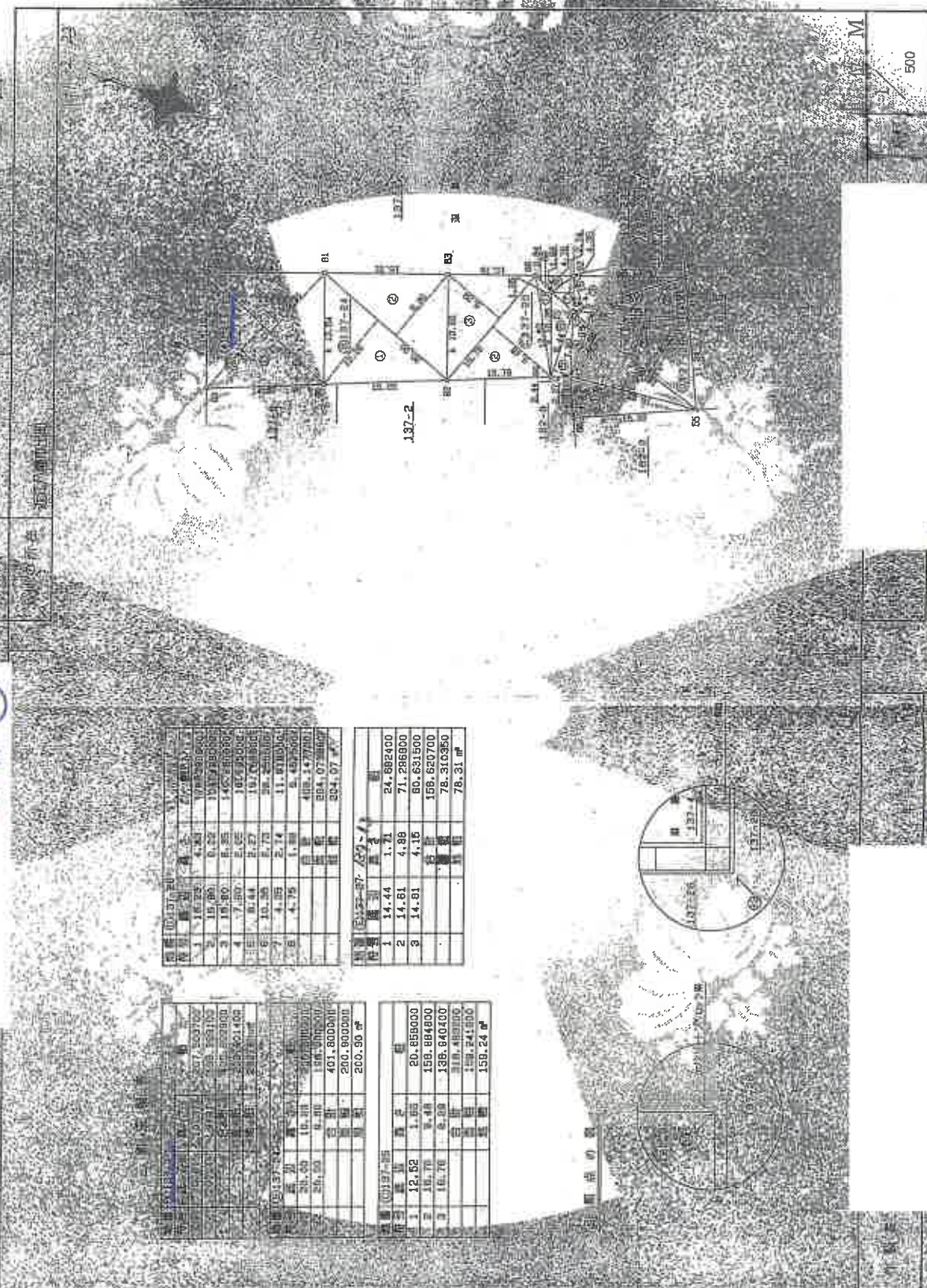
項目	金額	単位
1. 雑費	20.00	円
2. 雑費	20.00	円
3. 雑費	20.00	円
4. 雑費	20.00	円
5. 雑費	20.00	円
6. 雑費	20.00	円
7. 雑費	20.00	円
8. 雑費	20.00	円
9. 雑費	20.00	円
10. 雑費	20.00	円
11. 雑費	20.00	円
12. 雑費	20.00	円
13. 雑費	20.00	円
14. 雑費	20.00	円
15. 雑費	20.00	円
16. 雑費	20.00	円
17. 雑費	20.00	円
18. 雑費	20.00	円
19. 雑費	20.00	円
20. 雑費	20.00	円
21. 雑費	20.00	円
22. 雑費	20.00	円
23. 雑費	20.00	円
24. 雑費	20.00	円
25. 雑費	20.00	円
26. 雑費	20.00	円
27. 雑費	20.00	円
28. 雑費	20.00	円
29. 雑費	20.00	円
30. 雑費	20.00	円
31. 雑費	20.00	円
32. 雑費	20.00	円
33. 雑費	20.00	円
34. 雑費	20.00	円
35. 雑費	20.00	円
36. 雑費	20.00	円
37. 雑費	20.00	円
38. 雑費	20.00	円
39. 雑費	20.00	円
40. 雑費	20.00	円
41. 雑費	20.00	円
42. 雑費	20.00	円
43. 雑費	20.00	円
44. 雑費	20.00	円
45. 雑費	20.00	円
46. 雑費	20.00	円
47. 雑費	20.00	円
48. 雑費	20.00	円
49. 雑費	20.00	円
50. 雑費	20.00	円
51. 雑費	20.00	円
52. 雑費	20.00	円
53. 雑費	20.00	円
54. 雑費	20.00	円
55. 雑費	20.00	円
56. 雑費	20.00	円
57. 雑費	20.00	円
58. 雑費	20.00	円
59. 雑費	20.00	円
60. 雑費	20.00	円
61. 雑費	20.00	円
62. 雑費	20.00	円
63. 雑費	20.00	円
64. 雑費	20.00	円
65. 雑費	20.00	円
66. 雑費	20.00	円
67. 雑費	20.00	円
68. 雑費	20.00	円
69. 雑費	20.00	円
70. 雑費	20.00	円
71. 雑費	20.00	円
72. 雑費	20.00	円
73. 雑費	20.00	円
74. 雑費	20.00	円
75. 雑費	20.00	円
76. 雑費	20.00	円
77. 雑費	20.00	円
78. 雑費	20.00	円
79. 雑費	20.00	円
80. 雑費	20.00	円
81. 雑費	20.00	円
82. 雑費	20.00	円
83. 雑費	20.00	円
84. 雑費	20.00	円
85. 雑費	20.00	円
86. 雑費	20.00	円
87. 雑費	20.00	円
88. 雑費	20.00	円
89. 雑費	20.00	円
90. 雑費	20.00	円
91. 雑費	20.00	円
92. 雑費	20.00	円
93. 雑費	20.00	円
94. 雑費	20.00	円
95. 雑費	20.00	円
96. 雑費	20.00	円
97. 雑費	20.00	円
98. 雑費	20.00	円
99. 雑費	20.00	円
100. 雑費	20.00	円

項目	数量	單位	金額
1. 材料	12.52	元	20.858000
2. 工資	16.70	元	158.984800
3. 其他	16.70	元	138.840400
合計			318.683200
1. 材料	12.52	元	12.52
2. 工資	16.70	元	16.70
3. 其他	16.70	元	16.70
合計			45.92

項目	10/31/20	11/30/20	12/31/20	1/31/21	2/28/21
現金	1	16,235	4,450	19,830,000	
短期有価証券	2	19,860	0.72	15,179,800	
貸倒引当金	3	19,800	0.85	14,658,000	
繰上り当金	4	7,500	2.65	10,570,000	
合計		0.44	8.27	10,770,800	

2	10.00	2.14	11.010000	204.07
7	4.00	2.14	11.010000	204.07
8	4.75	1.80	9.450000	204.07
			408.147000	204.07
			204.07	204.07

1	14.44	1.71	24.682400
2	14.81	4.88	71.286800
3	14.81	4.16	80.631500
			156.620700
			78.310350
			78.31 m²



A 3rd A 4th C 5th D 6th E 7th F 8th G 9th H 10th I 11th J 12th K 13th L 14th M 15th N 16th O 17th P 18th Q 19th R 20th S 21st T 22nd U 23rd V 24th W 25th X 26th Y 27th Z 28th AA 29th AB 30th AC 31th AD 32th AE 33th AF 34th AG 35th AH 36th AI 37th AJ 38th AK 39th AL 40th AM 41th AN 42th AO 43th AP 44th AQ 45th AR 46th AS 47th AT 48th AU 49th AV 50th AW 51th AX 52th AY 53th AZ 54th BA 55th BB 56th BC 57th BD 58th BE 59th BF 60th BG 61th BH 62th BI 63th BJ 64th BK 65th BL 66th BM 67th BN 68th BO 69th BP 70th BQ 71th BR 72th BS 73th BT 74th BU 75th BV 76th BW 77th BX 78th BY 79th BZ 80th CA 81th CB 82th CC 83th CD 84th CE 85th CF 86th CG 87th CH 88th CI 89th CJ 90th CK 91th CL 92th CM 93th CN 94th CO 95th CP 96th CQ 97th CR 98th CS 99th CT 100th CU 101th CV 102th CW 103th CX 104th CY 105th CZ 106th DA 107th DB 108th DC 109th DD 110th DE 111th DF 112th DG 113th DH 114th DI 115th DJ 116th DK 117th DL 118th DM 119th DN 120th DO 121th DP 122th DQ 123th DR 124th DS 125th DT 126th DU 127th DV 128th DW 129th DX 130th DY 131th DZ 132th EA 133th EB 134th EC 135th ED 136th EE 137th EF 138th EG 139th EH 140th EI 141th EJ 142th EK 143th EL 144th EM 145th EN 146th EO 147th EP 148th EQ 149th ER 150th ES 151th ET 152th EU 153th EV 154th EW 155th EX 156th EY 157th EZ 158th FA 159th FB 160th FC 161th FD 162th FE 163th FF 164th FG 165th FH 166th FI 167th FJ 168th FK 169th FL 170th FM 171th FN 172th FO 173th FP 174th FQ 175th FR 176th FS 177th FT 178th FU 179th FV 180th FW 181th FX 182th FY 183th FZ 184th GA 185th GB 186th GC 187th GD 188th GE 189th GF 190th GG 191th GH 192th GI 193th GJ 194th GK 195th GL 196th GM 197th GN 198th GO 199th GP 200th GQ 201th GR 202th GS 203th GT 204th GU 205th GV 206th GW 207th GX 208th GY 209th GZ 210th HA 211th HB 212th HC 213th HD 214th HE 215th HF 216th HG 217th HH 218th HI 219th HJ 220th HK 221th HL 222th HM 223th HN 224th HO 225th HP 226th HQ 227th HR 228th HS 229th HT 230th HU 231th HV 232th HW 233th HX 234th HY 235th HZ 236th IA 237th IB 238th IC 239th ID 240th IE 241th IF 242th IG 243th IH 244th II 245th IJ 246th IK 247th IL 248th IM 249th IN 250th IO 251th IP 252th IQ 253th IR 254th IS 255th IT 256th IU 257th IV 258th IW 259th IX 260th IY 261th IZ 262th JA 263th JB 264th JC 265th JD 266th JE 267th JF 268th JG 269th JH 270th JI 271th JJ 272th JK 273th JL 274th JM 275th JN 276th JO 277th JP 278th JQ 279th JR 280th JS 281th JT 282th JU 283th JV 284th JW 285th JX 286th JY 287th JZ 288th KA 289th KB 290th KC 291th KD 292th KE 293th KF 294th KG 295th KH 296th KI 297th KJ 298th KK 299th KL 300th KM 301th KN 302th KO 303th KP 304th KQ 305th KR 306th KS 307th KT 308th KU 309th KV 310th KW 311th KX 312th KY 313th KZ 314th LA 315th LB 316th LC 317th LD 318th LE 319th LF 320th LG 321th LH 322th LI 323th LJ 324th LK 325th LL 326th LM 327th LN 328th LO 329th LP 330th LQ 331th LR 332th LS 333th LT 334th LU 335th LV 336th LW 337th LX 338th LY 339th LZ 340th MA 341th MB 342th MC 343th MD 344th ME 345th MF 346th MG 347th MH 348th MI 349th MJ 350th MK 351th ML 352th MM 353th MN 354th MO 355th MP 356th MQ 357th MR 358th MS 359th MT 360th MU 361th MV 362th MW 363th MX 364th MY 365th MZ 366th NA 367th NB 368th NC 369th ND 370th NE 371th NF 372th NG 373th NH 374th NI 375th NJ 376th NK 377th NL 378th NM 379th NO 380th NP 381th NQ 382th NR 383th NS 384th NT 385th NU 386th NV 387th NW 388th NX 389th NY 390th NZ 391th OA 392th OB 393th OC 394th OD 395th OE 396th OF 397th OG 398th OH 399th OI 400th OJ 401th OK 402th OL 403th OM 404th ON 405th OO 406th OP 407th OQ 408th OR 409th OS 410th OT 411th OU 412th OV 413th OW 414th OX 415th OY 416th OZ 417th PA 418th PB 419th PC 420th PD 421th PE 422th PF 423th PG 424th PH 425th PI 426th PJ 427th PK 428th PL 429th PM 430th PN 431th PO 432th PP 433th PQ 434th PR 435th PS 436th PT 437th PU 438th PV 439th PW 440th PX 441th PY 442th PZ 443th QA 444th QB 445th QC 446th QD 447th QE 448th QF 449th QG 450th QH 451th QI 452th QJ 453th QK 454th QL 455th QM 456th QN 457th QO 458thQP 459th QR 460th QS 461th QT 462th QU 463th QV 464th QW 465th QX 466th QY 467th QZ 468th RA 469th RB 470th RC 471th RD 472th RE 473th RF 474th RG 475th RH 476th RI 477th RJ 478th RK 479th RL 480th RM 481th RN 482th RO 483th RP 484th RQ 485th RR 486th RS 487th RT 488th RU 489th RV 490th RW 491th RX 492th RY 493th RZ 494th SA 495th SB 496th SC 497th SD 498th SE 499th SF 500th SG 501th SH 502th SI 503th SJ 504th SK 505th SL 506th SM 507th SN 508th SO 509th SP 510th SQ 511th SR 512th SS 513th ST 514th SU 515th SV 516th SW 517th SX 518th SY 519th SZ 520th TA 521th TB 522th TC 523th TD 524th TE 525th TF 526th TG 527th TH 528th TI 529th TJ 530th TK 531th TL 532th TM 533th TN 534th TO 535th TP 536th TQ 537th TR 538th TS 539th TT 540th TU 541th TV 542th TW 543th TX 544th TY 545th TZ 546th UA 547th UB 548th UC 549th UD 550th UE 551th UF 552th UG 553th UH 554th UI 555th UJ 556th UK 557th UL 558th UM 559th UN 560th UO 561th UP 562th UQ 563th UR 564th US 565th UT 566th UU 567th UV 568th UW 569th UX 570th UY 571th UZ 572th VA 573th VB 574th VC 575th VD 576th VE 577th VF 578th VG 579th VH 580th VI 581th VJ 582th VK 583th VL 584th VM 585th VN 586th VO 587th VP 588th VQ 589th VR 590th VS 591th VT 592th VU 593th VV 594th VW 595th VX 596th VY 597th VZ 598th WA 599th WB 600th WC 601th WD 602th WE 603th WF 604th WG 605th WH 606th WI 607th WJ 608th WK 609th WL 610th WM 611th WN 612th WO 613th WP 614th WQ 615th WR 616th WS 617th WT 618th WU 619th WV 620th WW 621th WX 622th WY 623th WZ 624th XA 625th XB 626th XC 627th XD 628th XE 629th XF 630th XG 631th XH 632th XI 633th XJ 634th XK 635th XL 636th XM 637th XN 638th XO 639th XP 640th XQ 641th XR 642th XS 643th XT 644th XU 645th XV 646th XW 647th XX 648th XY 649th XZ 650th YA 651th YB 652th YC 653th YD 654th YE 655th YF 656th YG 657th YH 658th YI 659th YJ 660th YK 661th YL 662th YM 663th YN 664th YO 665th YP 666th YQ 667th YR 668th YS 669th YT 670th YU 671th YV 672th YW 673th YX 674th YY 675th YZ 676th ZA 677th ZB 678th ZC 679th ZD 680th ZE 681th ZF 682th ZG 683

地積測量図写

令和6年12月16日

大津地方建設局

登記官

請求番号: 12-4

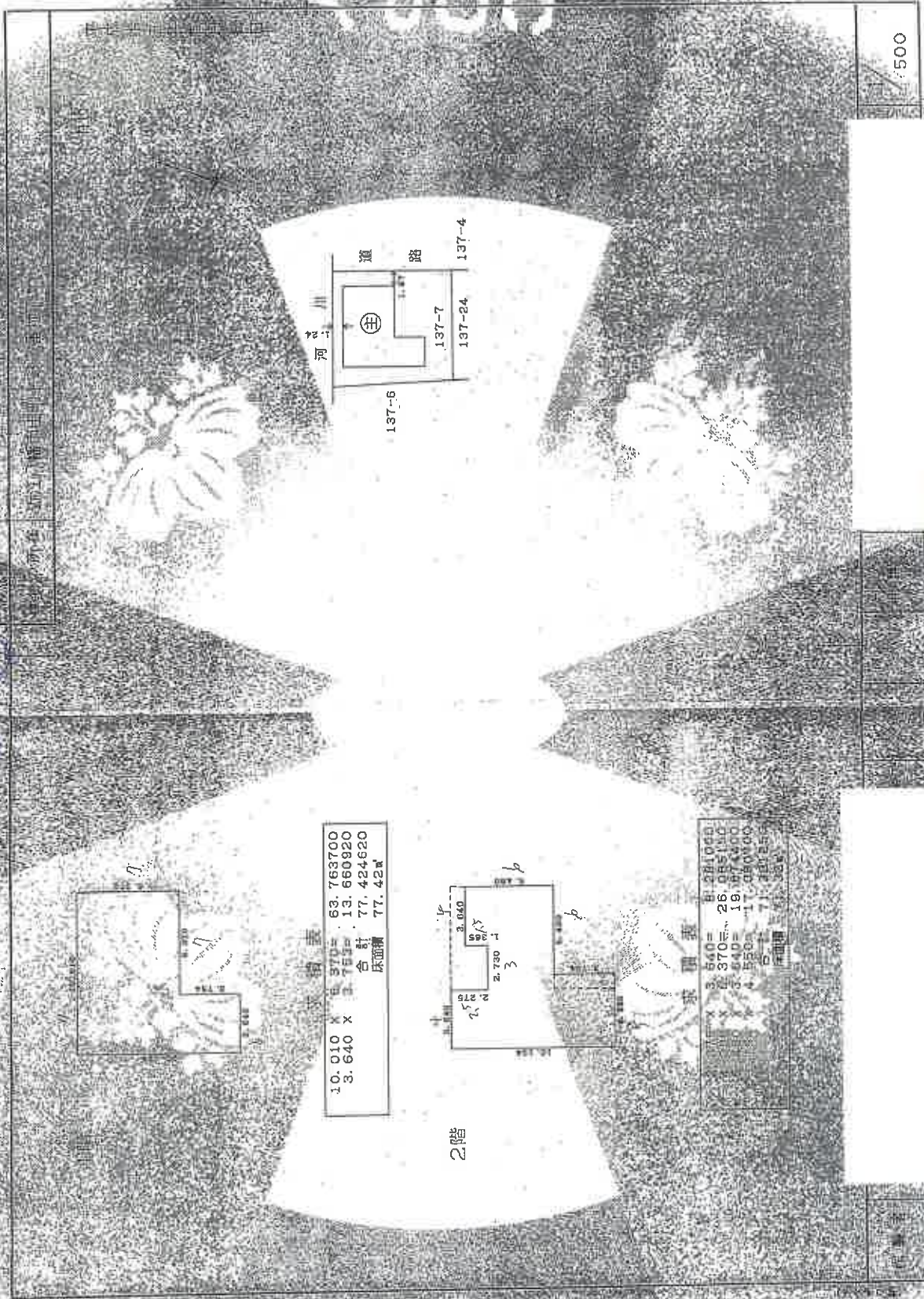
登記年月日: 平成13年7月

7011307

各階平面図

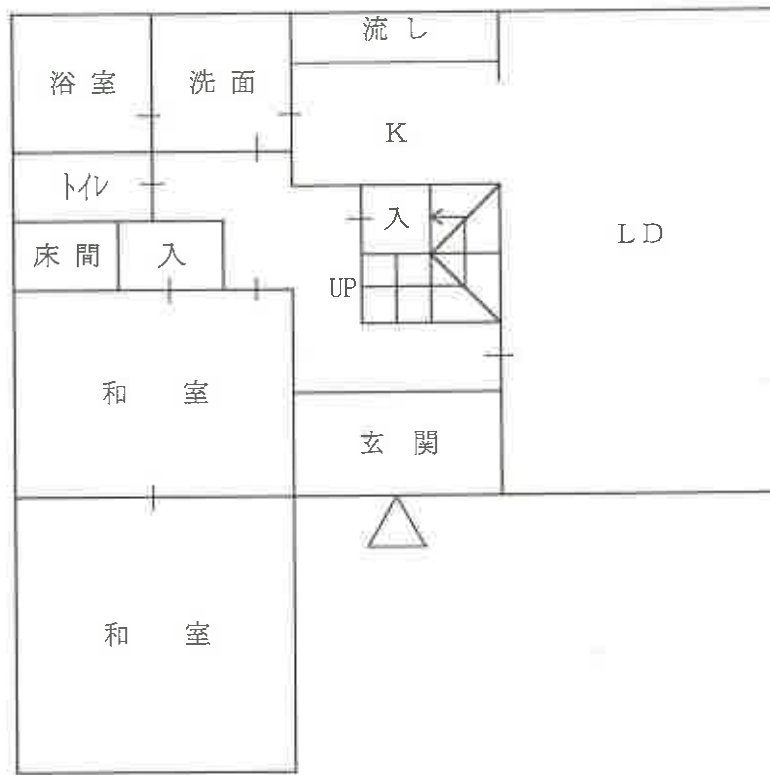
137号

建物図面

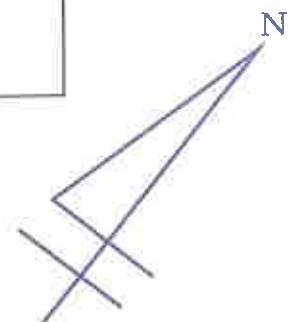
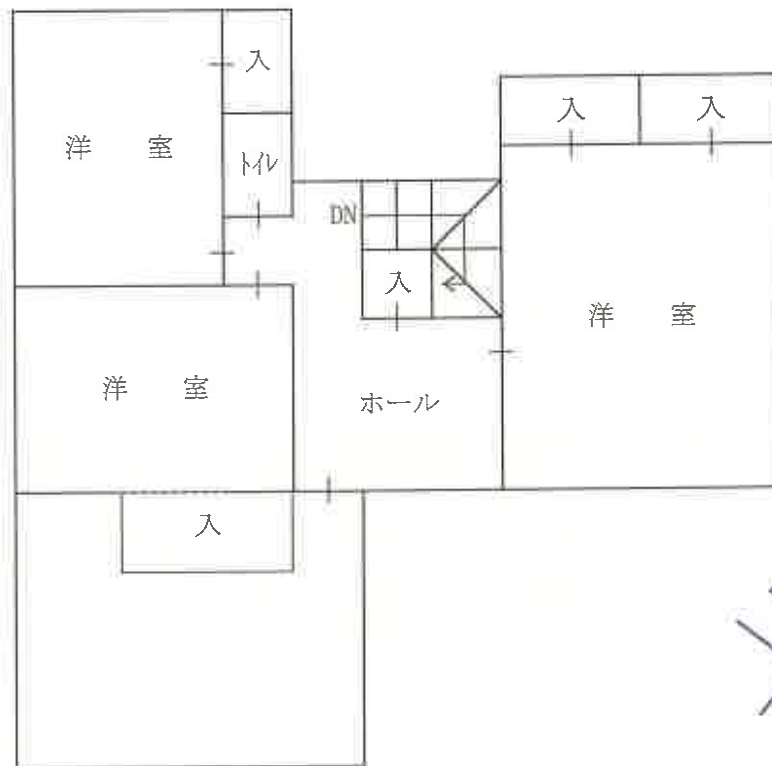


各階平面図写 建物図面写

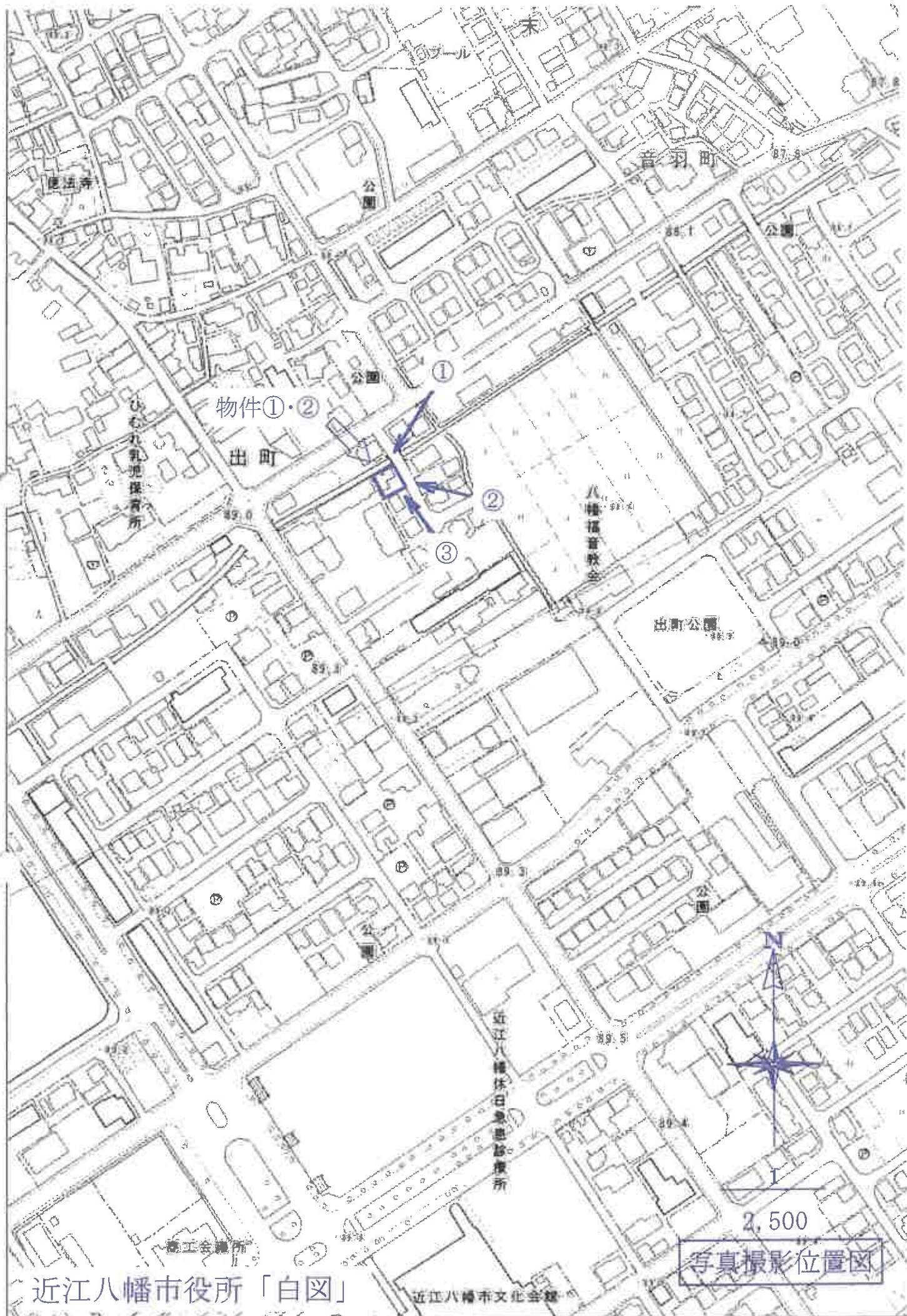
1階



2階



建物間取図



【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