

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 8 年 7 月 21 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

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 8 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 1 7 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 9 月 7 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 8 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 4 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 8 年 7 月 2 1 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 570, 000 2, 856, 000	一括	714, 000	88, 868	0
1	1, 360, 000				
2	2, 210, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字薬師字沖 |
| | 地 番 | 494番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 596.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 蒲生郡竜王町大字薬師字沖494番地 |
| | 家屋 番号 | 494番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき渡廊下付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 164.49平方メートル
2階 54.33平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 浴室・便所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 10.67平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 24.50平方メートル |
| | 符 号 | 6 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |

物 件 目 録

床 面 積	19.55 平方メートル
符 号	8
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	36.92 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

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

【物件番号1】

隣地（地番497番1）との境界が不明確である。

《 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 蒲生郡竜王町大字薬師字沖
 地 番 4 9 4 番
 地 目 宅地
 地 積 5 9 6 . 0 3 平方メートル

- 2 所 在 蒲生郡竜王町大字薬師字沖 4 9 4 番地
 家屋 番号 4 9 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき渡廊下付 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 4 . 4 9 平方メートル
 2 階 5 4 . 3 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 浴室・便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 1 0 . 6 7 平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 4 . 5 0 平方メートル
 符 号 6
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 19.55 平方メートル

符 号 8

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.92 平方メートル

令和8年(ケ)第10号

令和8年 3月27日受理

令和8年 4月**20**日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 村 井 秀 樹

(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 蒲生郡竜王町大字薬師字沖
 地 番 494番
 地 目 宅地
 地 積 596.03平方メートル

- 2 所 在 蒲生郡竜王町大字薬師字沖494番地
 家屋 番号 494番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき渡廊下付2階建
 床 面 積 1階 164.49平方メートル
 2階 54.33平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 浴室・便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 10.67平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 24.50平方メートル
 符 号 6
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 19.55 平方メートル

符 号 8

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.92 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 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 ☐ 「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 ☐ 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（空き家）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」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 令和 年（ ）第 号 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

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、表札などの表示は存しなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は7枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり縮尺は不明である。
また、目的土地についての地積測量図は存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8・9枚目の建物図面(各階平面図)や竜王町税務課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は8・9枚目の建物図面に概ね合致していると思われたが、現地では、境界杭等の明示するものは存せず、目的土地南西側隣地である目的外土地「497-1」も目的物件所有者の所有地であることもあり、目的土地の範囲や形状及び境界などは不明である。

なお、10枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的外土地「497-1」と一体となって、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

(3) その他

上記(1)記載のとおり、目的土地南西側隣地である目的外土地「497-1」も目的物件所有者の所有地であり、目的土地と一体利用されているため、目的土地の形状は7・8枚目の建物図面に概ね合致していたが、目的建物の一部が目的外土地「497-1」上に跨って建っている可能性は否定できないものと思われる。また、目的土地空地部分では、雑草等が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が劣っ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・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね11・12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8・9枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。なお、附属建物符号8建物北側に、「工作物」が存したが、位置関係及び用途等から目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、「主たる建物の『玄関の雨漏り跡・2階の床面の傾斜・外壁の亀裂』」・「附属建物符号2建物の壁面の損傷」・「附属建物符号6建物の雨漏り跡」等が見受けられた。

(3) その他

目的建物のうち、附属建物符号3建物の底が北西側隣地である道路に越境しているように見受けられた。又、附属建物符号3建物では1階の天井の一部が存せず、そこから梯子を架けると厨子(つし)に上がれるようになっていた。そして、主たる建物1階では各部屋で動産類が残置されたままとなっており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、北東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に北西側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、北東側が概ね約6.5メートル、北西側が概ね約2メートル、である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	〔執行官が、令和8年3月30日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年4月13日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。〕
■近隣者	〔陳述の要旨〕 目的物件は、現在の所有者の方に代わってからは、居住はせずに建物を使用するだけのようでした。 以前は、ちょくちょく来ていましたが、ここのところは、まったく来ていないようです。

(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
R 8年3月30日 (月) 11:10-11:55	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R 8年3月30日 (月) 13:00-13:20	竜王町役場	地番図・家屋見取り図閲覧謄写(家屋見取り図は所持していないとのこと)
R 8年4月7日 (火) 11:20-11:30	物件所在地	物件及び占有確認、前回、差し入れた封書がそのままになっていることを確認
R 8年4月7日 (火) 11:50-12:20	大津地方法務局 東近江出張所	公図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R 8年4月7日 (火) 13:50-13:55	甲賀土木事務所	前面道路確認
R 8年4月13日 (月) 13:20-14:50	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
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 8 年 4 月 1 3 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



請 求 部 分	所 在	蒲生郡竜王町大字薬師字沖				地 番	494番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区		座 標 系 番 号 又 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		

登記年月日：平成21年3月10日

建物図面13.5
各階平面図 1/2

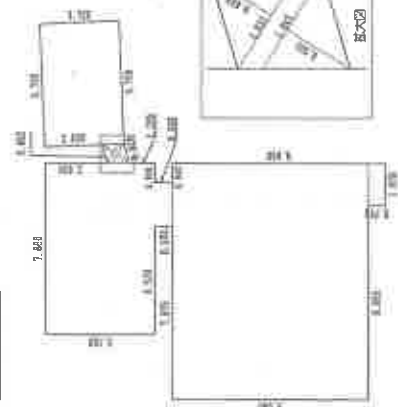
9001634 各階平面図

家屋番号
494番の2

建物の所在
蒲生郡竜王町大字薬師字沖494番地

21.3.10

主たる建物1階



求積表

5.750 x 3.720	=	21.39000
7.880 x 5.160	=	40.65080
1.033 x 0.659	2 =	0.34037
(1.045 + 1.033) x 0.659	2 =	0.20053
1.045 x 0.691	2 =	0.36105
2.050 x 0.800	=	1.64000
10.835 x 9.080	=	98.38180
1.970 x 0.770	=	1.51690
計		164.49145

床面積

164.49 m²

主たる建物2階

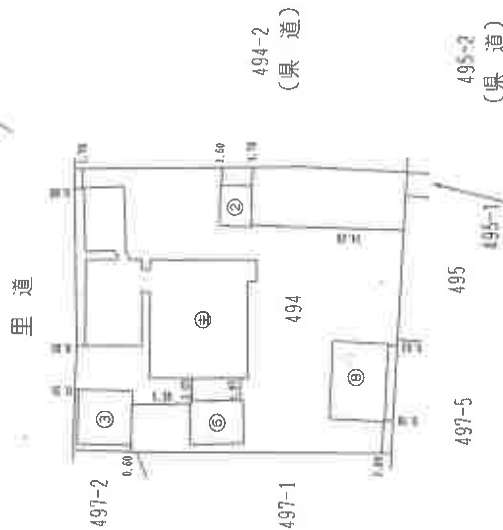


求積表

7.880 x 6.895	=	54.33260
---------------	---	----------

床面積

54.33 m²



作成者
土地調査士
家屋

月27日作成

申請人

縮尺
1/500

(日本土地調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成21年3月10日

9001635

各階平面図

建物図面
各階平面図 2/2

家屋番号 494番の2

建物の所在 蒲生郡竜王町大字栗師字沖494番地

附属建物(符号6)

求積表
 $4.950 \times 3.950 = 19.55250$

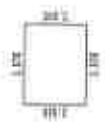
床面積 19.55 m²



附属建物(符号2)

求積表
 $3.670 \times 2.910 = 10.67970$

床面積 10.67 m²



附属建物(符号8)

求積表
 $7.100 \times 5.200 = 36.92000$

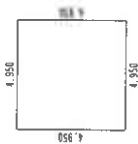
床面積 36.92 m²



附属建物(符号3)

求積表
 $4.950 \times 4.950 = 24.50250$

床面積 24.50 m²



(白調連2)

作成者

土地調査士
家屋

2月27日作成

縮尺 1/250

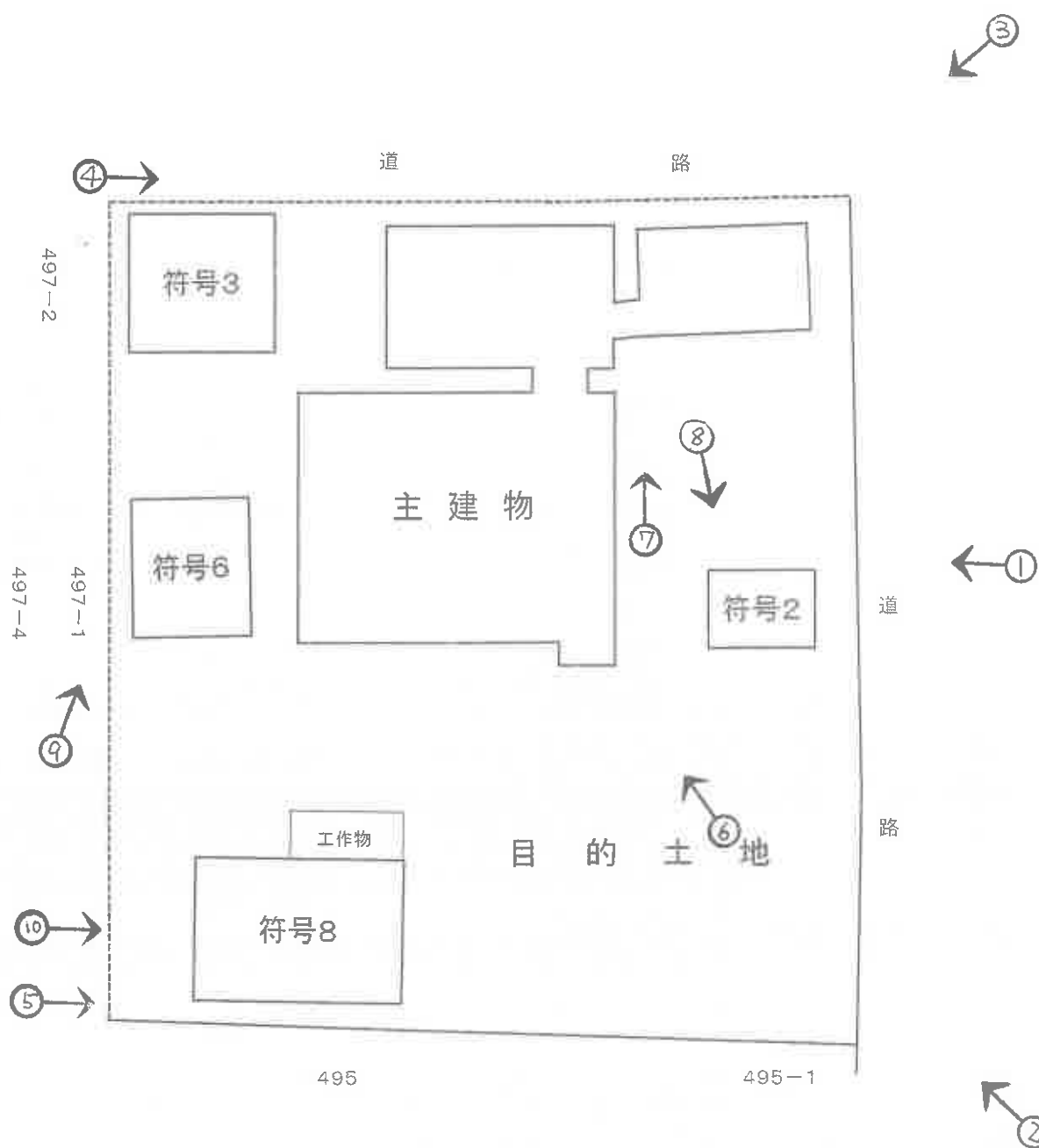
申請人

縮尺

1/250

(日本土地調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

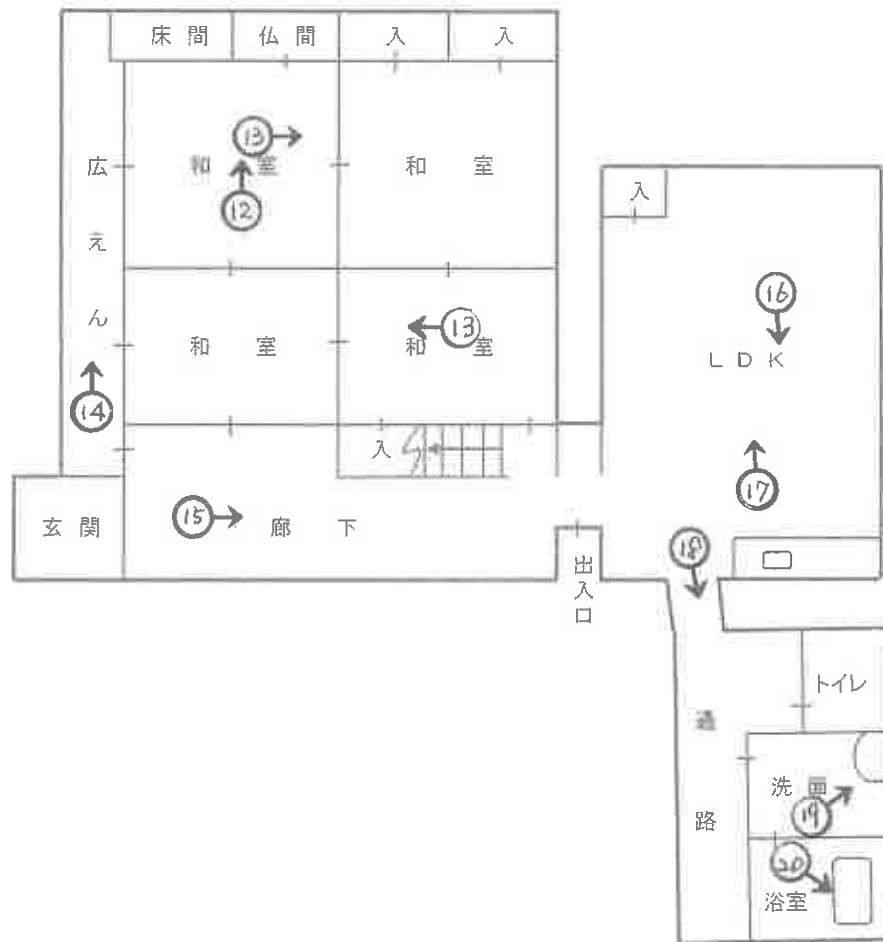


間 取 図

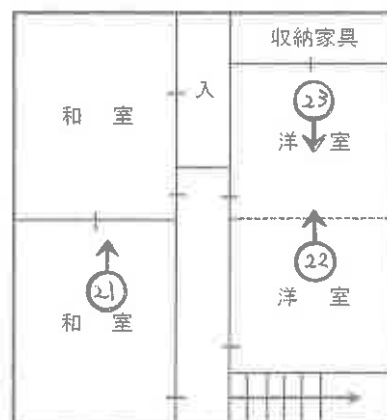


主たる建物

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

間 取 図

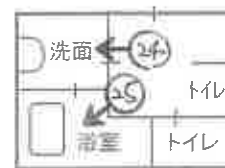


附属建物

符号3

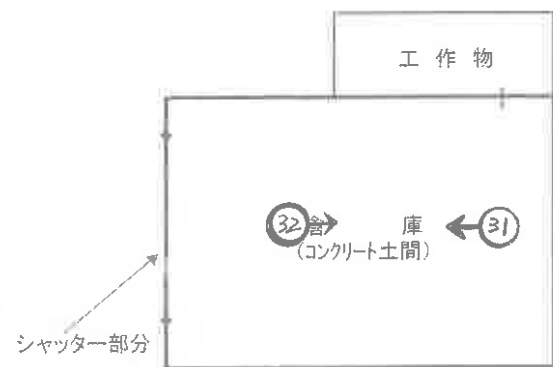
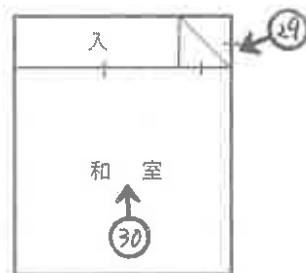


符号2



符号8

符号6



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



写真 ⑧



写真 ⑪



主建物 1階 和室

写真 ⑨



写真 ⑫



主建物 1階 和室

写 真 ⑬



主建物 1階 和室

写 真 ⑭



主建物 1階 広えん

写 真 ⑮



主建物 1階 廊下

写 真 ⑯



主建物 1階 LDK

写 真 ⑰



主建物 1階 LDK

写 真 ⑱



主建物 1階 通路

写真 ①⑨



主建物 1階 洗面

写真 ②⑩



主建物 1階 浴室

写真 ②⑪



主建物 2階 和室

写真 ②②



主建物 2階 洋室

写真 ②③



主建物 2階 洋室

写真 ②④



附属建物 符号2

写 真 ②⑤



附属建物 符号 2

写 真 ②⑧



附属建物 符号 3 (天井がない部分)

写 真 ②⑥



附属建物 符号 3

写 真 ②⑦

写 真 ②⑨



附属建物 符号 6 入口部分

写 真 ③⑩



附属建物 符号 3



附属建物 符号 6

写真 ③①



附属建物 符号 8

写真 ③②



附属建物 符号 8



令和 8 年 (夕) 第 10 号
令和 8 年 4 月 13 日 現地調査
令和 8 年 4 月 24 日 評価
発行番号 26-5854号

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

浜本博志

第1 評価額

一括価格	
金 3,570,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,360,000 円
物件2（建物）	金 2,210,000 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き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 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(2)の附属建物のうち現存するものは符号2、3、6、8である(登記簿通り)。 物件(2)符号6の登記簿上の種類は物置であるが現況は居室(和室)である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲生郡竜王町大字薬師字沖
地 番 494番
地 目 宅地
地 積 596.03平方メートル
- 2 所 在 蒲生郡竜王町大字薬師字沖494番地
家屋 番号 494番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき渡廊下付2階建
床 面 積 1階 164.49平方メートル
2階 54.33平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 浴室・便所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 10.67平方メートル
符 号 3
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 24.50平方メートル
符 号 6
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 19.55 平方メートル

符 号 8

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.92 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 南 方 ・ 道路距離 約 8.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに主として農家住宅等が建ち並ぶ既成の集落地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし
画 地 条 件	規模 596.03 m ² (公簿) 間口 約31m 奥行 約25m程度 略長方形	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6.5m程度の舗装県道に接面(建築基準法第42条1項1号) 北西側で幅員2m程度の里道に接面(法外道路)	
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。1981年(昭和56年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺一帯には旧来から集落を形成しており、宅地として利用されていたことが伺える。閉鎖登記簿等によれば、物件(1)は、相当以前から宅地であったことがわかる。	
特 記 事 項	物件(1)に隣接して所在する497番1件外土地も、目的物件所有者の所有地である。当該件外土地とは一体利用されていると伺えるが、境界等は不明である。法務局所蔵の建物図面からみると、本件対象建物(附属建物含む)は、すべて物件(1)地上に存するものとなっているが、執行官による現況調査報告書にある通り、本件建物の一部が当該件外土地に跨っている可能性も否定できない。	

(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 主建物)

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）： 昭和60年9月18日 新築 経 過 年 数 ： 41 年 程度 経済的残存耐用年数： 4 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 塗り壁、モルタル吹付等 内 壁 ： 板貼・ビニールクロス貼等 天 井 ： 板貼・ビニールクロス貼等 床 ： 板貼、フローリング、タタミ等 設 備 ： 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 ： 特にない
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	当該主建物は、登記簿上、昭和60年9月新築となっているが、平成20年11月に増築及び符号4及び符号7の附属建物と合体されて現在に至っている。執行官による現況調査報告書の通り、一部雨漏りや床の傾斜等が確認された。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2 符号2)

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和60年7月30日 新築 経過年数： 41 年程度 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根 外 壁：板貼り、塗り壁 内 壁：－ 天 井：－ 床：コンクリート土間・タイル貼等 設 備：電気等 そ の 他：特にない
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：浴室・便所 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
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	損傷等も目立つ。 当該建物は経済価値はないものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2 符号3)

区 分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 建築年月日不詳 経過年数： 不明 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：板貼り、鋼板張り等 内 壁：板貼、塗り壁等 天 井：— 床：コンクリート土間 設 備：電気等 そ の 他：特にない
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：倉庫 間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	屋根の縁の一部が北西側里道に越境している可能性がある。 経済価値はないものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2 符号6)

区 分	附属建物 符号6
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 建築年月日不詳 経 過 年 数 ： 不詳 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 板貼り等 内 壁 ： じゅらく壁等 天 井 ： 板貼り等 床 ： タタミ等 設 備 ： 電気等 そ の 他 ： 特にない
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：居室 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	登記簿上は「物置」であるが、和室と押入れを備えた建物である。 経済価値はないものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2 符号8)

区 分	附属建物 符号8
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和62年不詳 新築 経過年数： 39年程度 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板貼等 内壁：— 天井：— 床：コンクリート土間 設備：電気等 その他：特にない
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：倉庫 間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	経済価値はないものと判断した。

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	11,000	0.80	596.03	0.80	4,200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀竜王 - 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
 $13,200\text{円/㎡} \times 96.6/100 \times 100/100 \times 100/116 = 11,000\text{円/㎡}$

◇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 : 標準的 (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/116$

イ 個 別 格 差 : 規模大△20% (相乗積 80/100)

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	100,000	218.82	0.11	2,410,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 41 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)]
 $\times (1-\text{観察減価 } 0.20) = 0.11$

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	4,200,000	0.40	法定地上権	1,680,000

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	4,200,000	-1,680,000		0.90	0.60	1.00	1,360,000
2	2,410,000	+1,680,000	1.00	0.90	0.60	1.00	2,210,000
一 括 価 格(合計)							3,570,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

エ 市場性修正 : 土地の境界不明確な点や、建物が隣接土地にまたがっている可能性などを考慮した。

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（ 滋賀竜王-1 ）

所 在： 蒲生郡竜王町大字綾戸字南出447番

価 格： 13,200 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「近江八幡」駅の 南東 方・道路距離約 8,300 m

価 格 時 点： 令和 8 年 1 月 1 日

地 積： 354 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西 7 m 県道 北東側道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

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 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7年度)

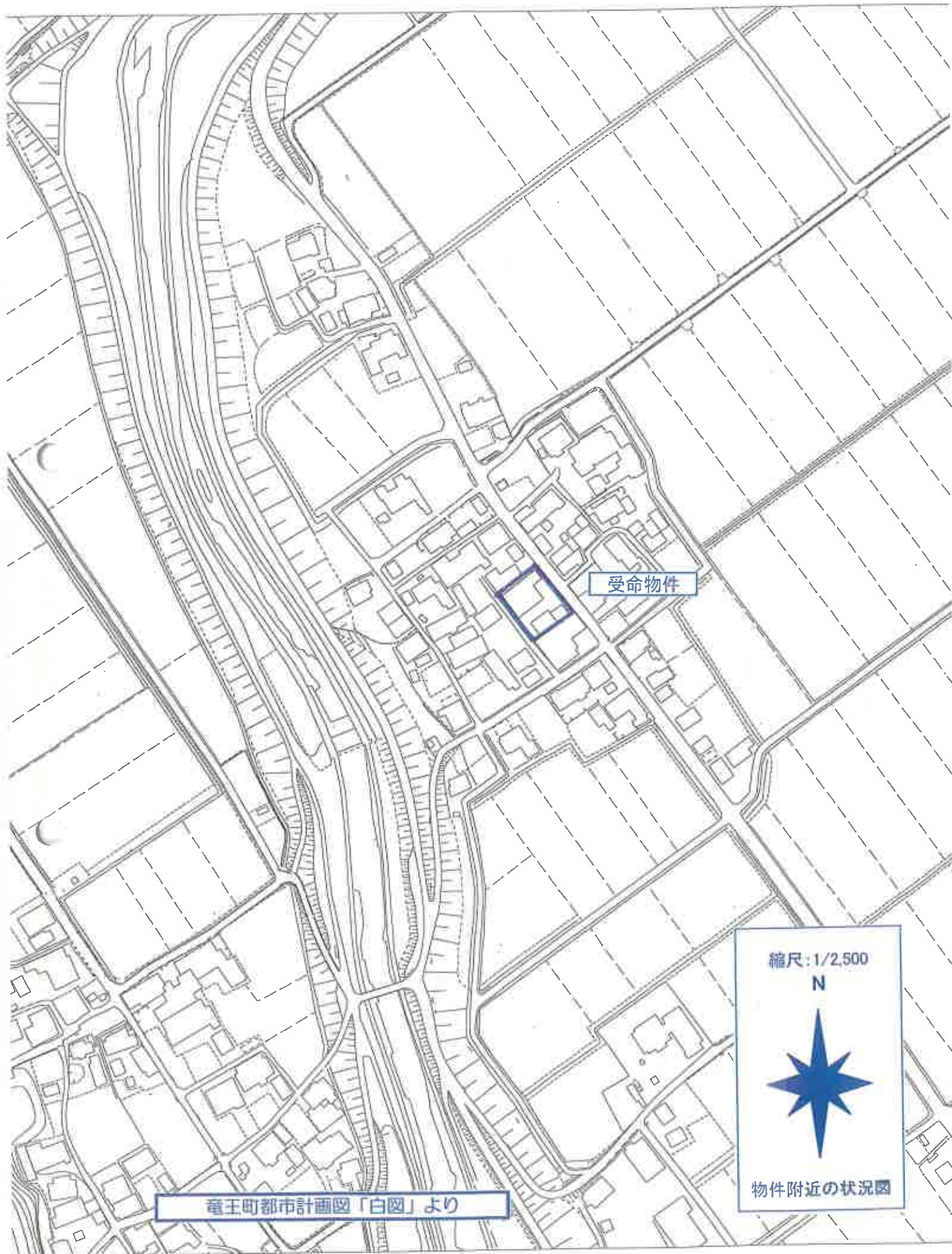
物 件 1： 4,297,376 円

物 件 2： 4,560,127 円 ※附属建物含めた合計評価額

以 上

附 属 資 料







9001634

各階平面図

494番の2

建物図面1/250
各階平面図 1/2

蒲生郡竜王町大字葉師字沖494番地

21.3.10

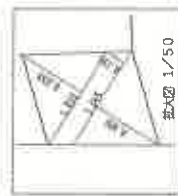
物件2

主たる建物1階

求積表

5.750 x 3.720	=	21.390000
7.880 x 5.160	=	40.660800
1.033 x 0.659	2 =	0.34037
(1.042 x 1.033)	2 =	0.20053
1.045 x 0.691	2 =	0.26105
2.050 x 0.800	=	1.640000
10.835 x 9.090	=	98.38180
1.970 x 0.770	=	1.51690
計		164.49145

床面積 164.49 m²

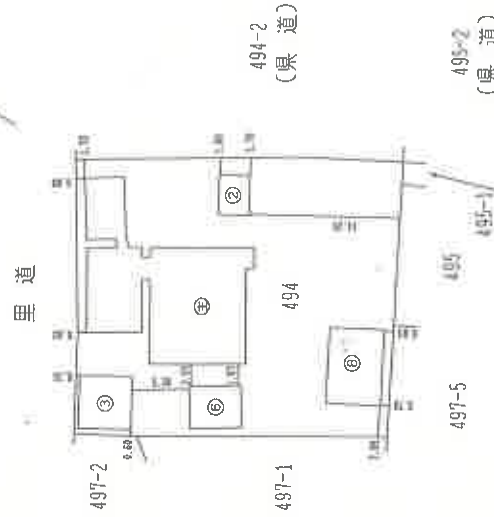
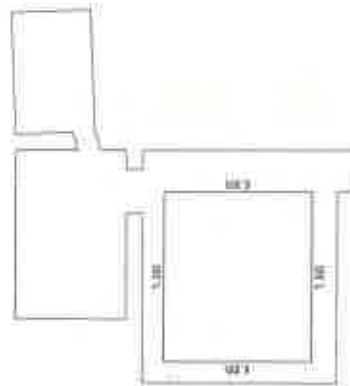


主たる建物2階

求積表

7.880 x 5.895	=	54.33260
---------------	---	----------

床面積 54.33 m²



※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

9001635

各階平面図

建物図面
各階平面図

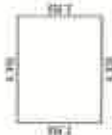
494番の2

浦生郡竜王町大字栗師字沖494番地

物件2

附属建物(符号6)

求積表
 $4.950 \times 3.950 = 19.55250$



床面積 19.55 m^2

附属建物(符号8)

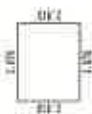
求積表
 $7.100 \times 5.200 = 36.92000$



床面積 36.92 m^2

附属建物(符号2)

求積表
 $3.670 \times 2.910 = 10.67970$



床面積 10.67 m^2

附属建物(符号3)

求積表
 $4.950 \times 4.950 = 24.50250$

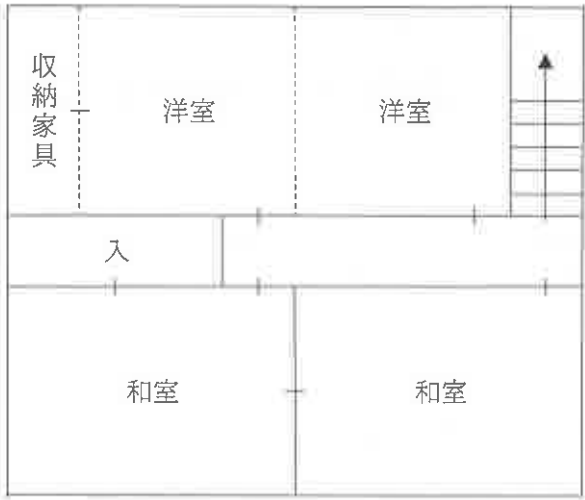
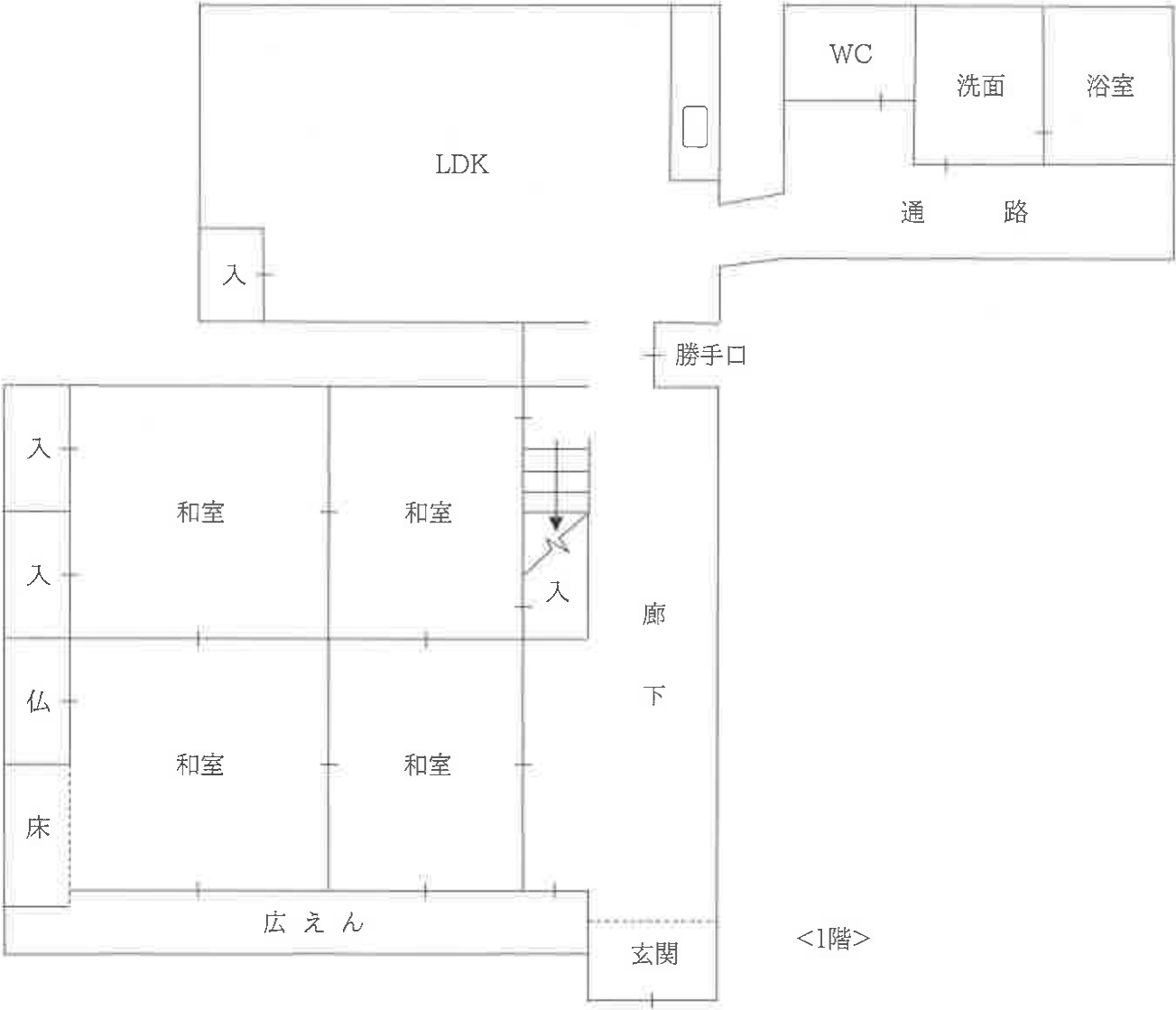


床面積 24.50 m^2

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

令和8年(ケ)10号 建物間取図

物件2

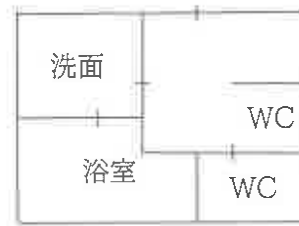


物件2
(附属建物)

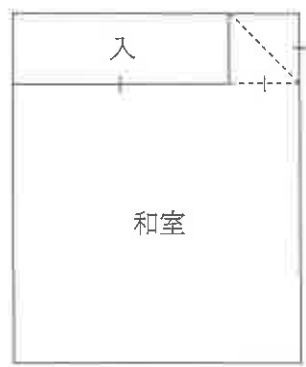
符号3



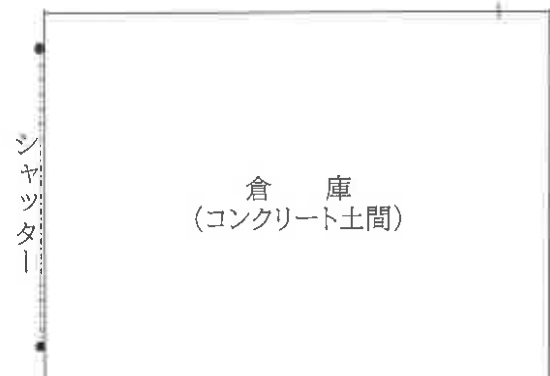
符号2

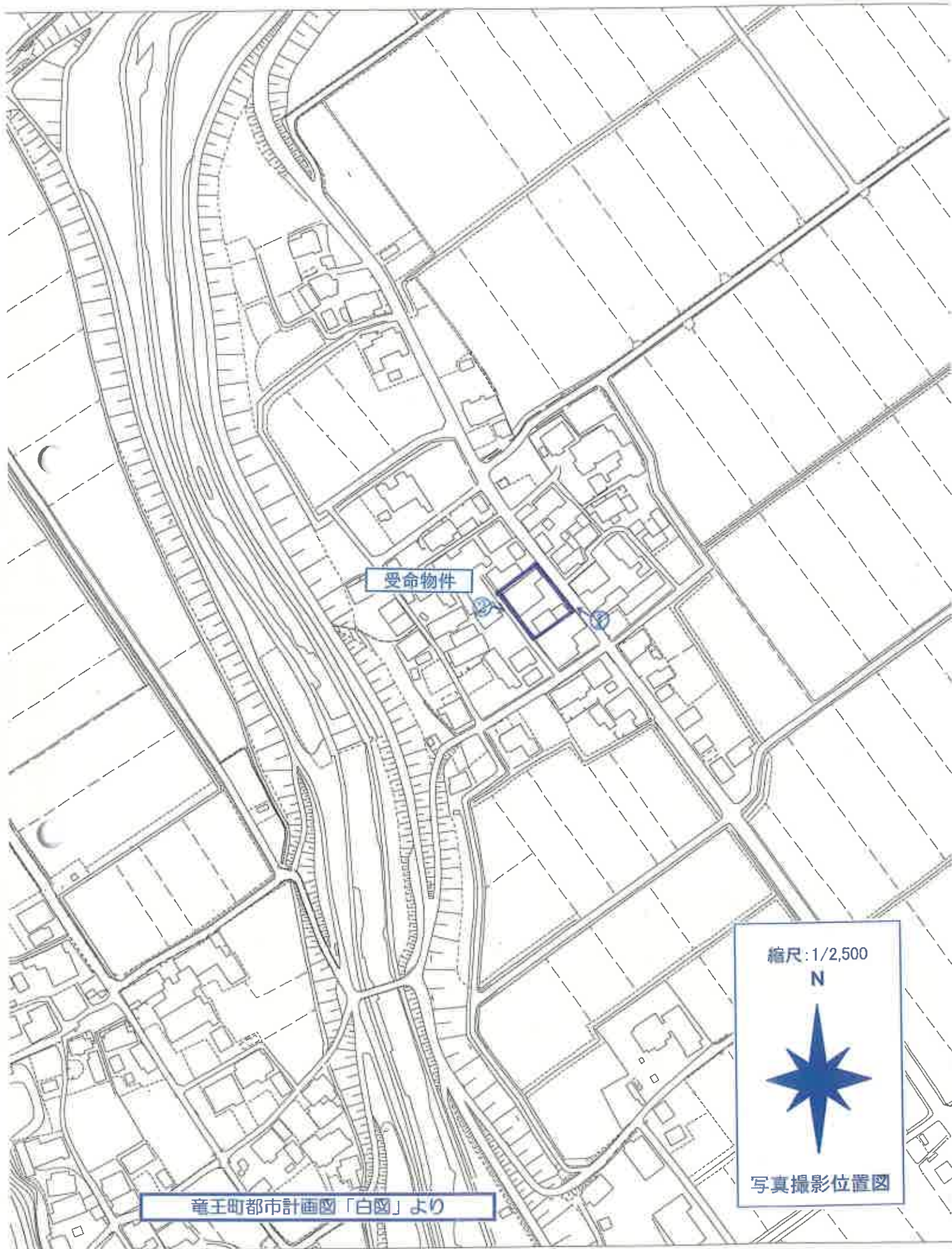


符号6



符号8





①			
②			
③			

現況写真