

## 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 0 0 分から<br>令和 7 年 6 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                              |                                                   |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 6 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>大津地方裁判所彦根支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 7 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>大津地方裁判所彦根支部      |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 6 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 7 年 6 月 2 3 日 午後 4 時 0 0 分まで                                                        |                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 5 月 1 9 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～5  | 4,710,000<br>3,768,000 | 一括       | 942,000    | 127,898  | 0        |
| 1    | 450,000                |          |            |          |          |
| 2    | 530,000                |          |            |          |          |
| 3    | 250,000                |          |            |          |          |
| 4    | 70,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 3,410,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 115 番  
地 目 宅地  
地 積 105.78 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 116 番  
地 目 宅地  
地 積 122.31 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106 番 1  
地 目 宅地  
地 積 59.00 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106 番 2  
地 目 宅地  
地 積 16.00 平方メートル

所有者 A



## 物 件 目 録

5 所 在 彦根市辻堂町字堂間 1 1 5 番地、1 1 6 番地

家屋 番号 1 1 5 番

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 0 . 4 9 平方メートル  
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 6 0 . 4 2 平方メートル

所有者 B



## 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 木寺 聡志

## 1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～4（物件5の敷地部分）】

Bが占有している。

同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

Bが占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

Bの破産事件は継続中である。

## 《 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 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 115 番  
地 目 宅地  
地 積 105.78 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 116 番  
地 目 宅地  
地 積 122.31 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106 番 1  
地 目 宅地  
地 積 59.00 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106 番 2  
地 目 宅地  
地 積 16.00 平方メートル

所有者 A





## 物 件 目 録

5 所 在 彦根市辻堂町字堂間 115番地、116番地

家屋 番号 115番

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 90.49平方メートル  
2階 53.82平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約60.42平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第60号  
令和7年1月14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 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 115番  
地 目 宅地  
地 積 105.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 116番  
地 目 宅地  
地 積 122.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106番1  
地 目 宅地  
地 積 59.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106番2  
地 目 宅地  
地 積 16.00平方メートル

所有者 A



## 物 件 目 録

5 所 在 彦根市辻堂町字堂間 115番地、116番地

家屋 番号 115番

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 90.49平方メートル  
2階 53.82平方メートル

所有者 B



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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・物件2・物件3・物件4                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                           |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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5                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約60.42平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者( )<br>上記の者が本建物(空き家)を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [ 地方裁判所    支部    令和    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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・3・4関係)        |     |                                                                                                                                                         |  |
|--------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                           |     | ■全部 □一部 ( )                                                                                                                                             |  |
| 占有者                            |     | □債務者 ■B                                                                                                                                                 |  |
| 占有状況                           |     | ■敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □                                                                                                                        |  |
| ■関係人(A及びB)の陳述<br>□提示文書 ( ) の要旨 |     |                                                                                                                                                         |  |
| 占有権原                           |     | □賃借権 ■使用借権 □                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                         |     | 平成27年1月9日 (物件5建物の新築登記日)                                                                                                                                 |  |
| 最初の                            | 契約日 | 平成27年1月9日 ( 同 上 )                                                                                                                                       |  |
| 契約等                            | 期間  | 令和 年 月 日 □令和 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                     |  |
| 更新の種類別                         |     | □合意更新 □自動更新 □法定更新                                                                                                                                       |  |
| 現在の                            | 期間  | 令和 年 月 日から □令和 年 月末日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                   |  |
| 契約等                            | 貸主  | ■土地所有者(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)<br>□前払 ( 分 円)<br>□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<br>関係人A (物件1土地乃至物件4土地の所有者) 及びB (物件5建物所有者) の陳述によると、AとBは親子であり、物件1土地乃至物件4土地については、これまで親子間での賃貸借契約等は行われておらず、賃料等の授受もない、とのことであった。 |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚 目 )

## そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等  
なし
- 2 物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件4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  
 目的土地は物件1土地乃至物件4土地が地続きの土地である。  
 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、上記図面、市役所税務課備付け地番図及び物件5建物の建物図面(8枚目)を参考に、目的土地所有者(A)立会いのうえ、現地で目的土地に隣接する道路や水路等を確認し、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、目的土地の形状は土地建物位置関係図の形状に合致し、同土地の現況面積は、物件1土地乃至物件4土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね合致していると推認されたが、目的土地の各物件土地の地積測量図は存せず、各物件土地間の境界も明確になっていない（各物件土地間の境界が杭等で明示されていない。）ことから、同土地の正確な地積を求めるためには、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  
 地続きの物件1土地乃至物件4土地が、物件5建物の敷地として一体利用されている。
- 3 物件5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及び②のとおりであり、概ねの形状は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 立入調査の結果、目的建物2階の南東側の屋根裏を利用した納戸が存し(増床部分)、同部分の床面積を概測した結果、約6.6㎡(1.82m×3.64m)であった。  
 ウ 増床部分を含む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。  
 エ 同建物1階のキッチンはIHコンロが設置され(写真⑪)、リビング・ダイニングには蓄熱暖房器が完備されていた(写真⑫)。
  - (2) 目的建物の損傷等  
 ア 目的建物1階のリビング・ダイニングのクロス壁に、飼い猫が原因と思われる傷等の損傷が見うけられた(写真⑬)。  
 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 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
  - (1) 目的土地は南西側で、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）に概ね等高に接面する(写真④)。
  - (2) 目的土地は南東側で、幅員約0.9mの未舗装里道に概ね等高に接面する(写真③)。

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                     |
| ■ B (目的建物所有者)     | 1 目的土地所有者Aは私の母親です。<br>2 目的土地については、目的建物を新築した日から現在まで、私と母親間での賃貸借契約等を行っておらず、賃料等の授受也没有ありません。<br>3 目的建物は、去年の8月頃から空き家になっています。<br>4 目的建物1階のリビング・ダイニングには、蓄熱暖房器が完備されています。<br>5 目的建物内では、猫1匹を飼っていました。 |
| ■ A (目的土地所有者)     | 1 目的建物所有者は私の長男です。目的土地については、息子が陳述しているとおりであり、これまで賃貸借契約等を行っておらず、賃料等の授受也没有ありません。<br>2 目的建物は息子が住居として使用していましたが、現在は空き家になっています。                                                                   |

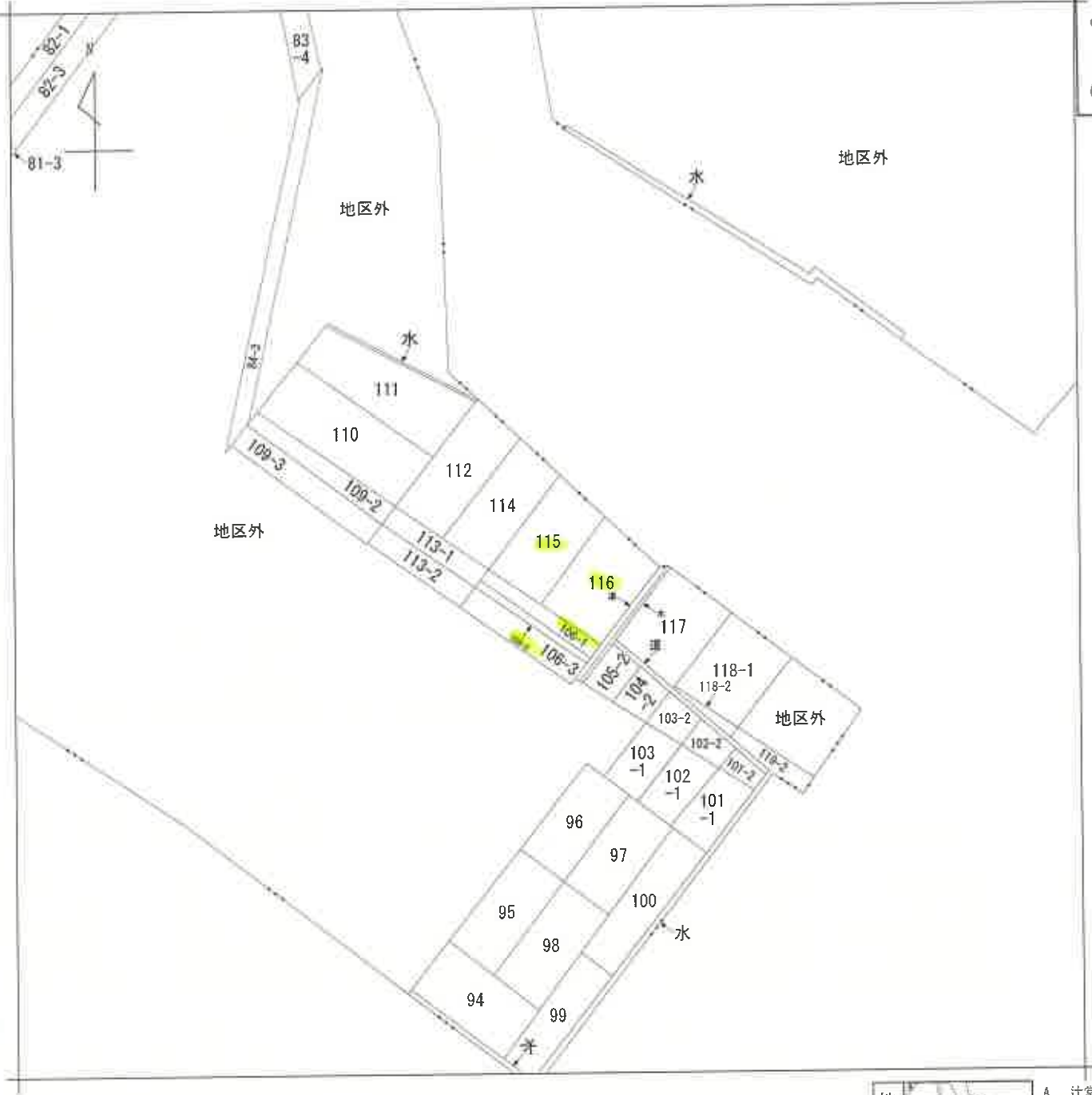
(調査経過用)

| 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14日(火)<br>12:00-12:20                                                                                                                                                                                                                  | 大津地方法務局<br>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14日(火)<br>12:50-13:10                                                                                                                                                                                                                  | 彦根市役所<br>税務課    | 目的物件の地番図等交付申請                                                              |
| 令和7年1月14日(火)<br>13:30-13:50                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地           | 目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函<br>目的建物所有者(B)宛てに占有状況等照会書郵送<br>(回答: 占有状況等をBから1/16電話聴取) |
| 令和7年1月22日(水)<br>13:30-14:00                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地           | 目的土地所有者(A)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)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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)





A 辻堂町

|       |      |           |           |           |          |  |    |      |           |  |  |
|-------|------|-----------|-----------|-----------|----------|--|----|------|-----------|--|--|
| 請求部   | 所在   | 彦根市辻堂町字堂間 |           |           |          |  | 地番 | 115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

公用

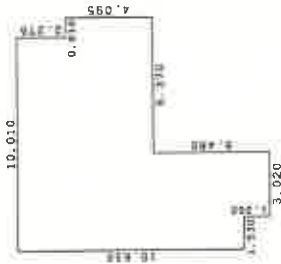
建物図面図  
各階平面図

家屋番号 115

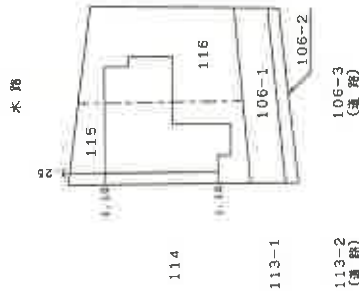
建物の所在 彦根市辻堂町字堂間 115番地、116番地

各階平面図

1階



2階



(日調連12)

作成者

1月 9日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

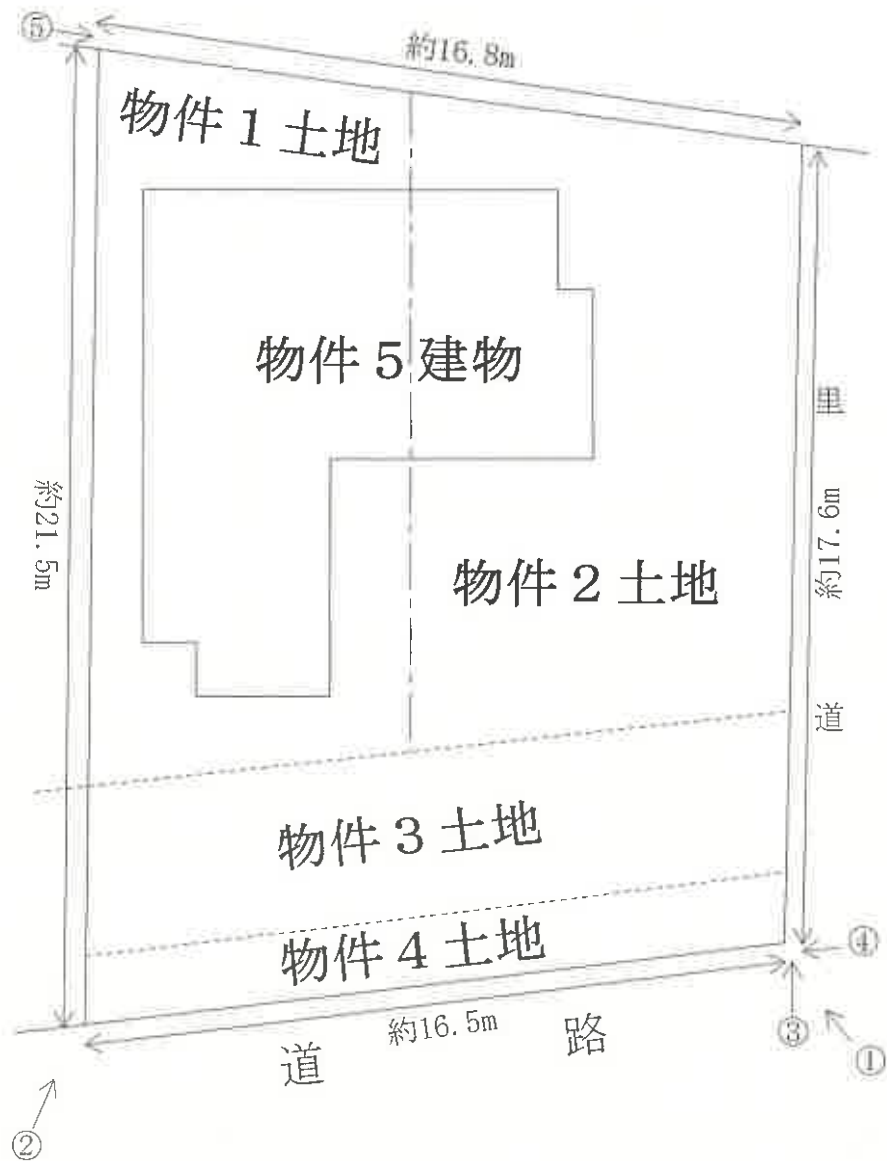
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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】

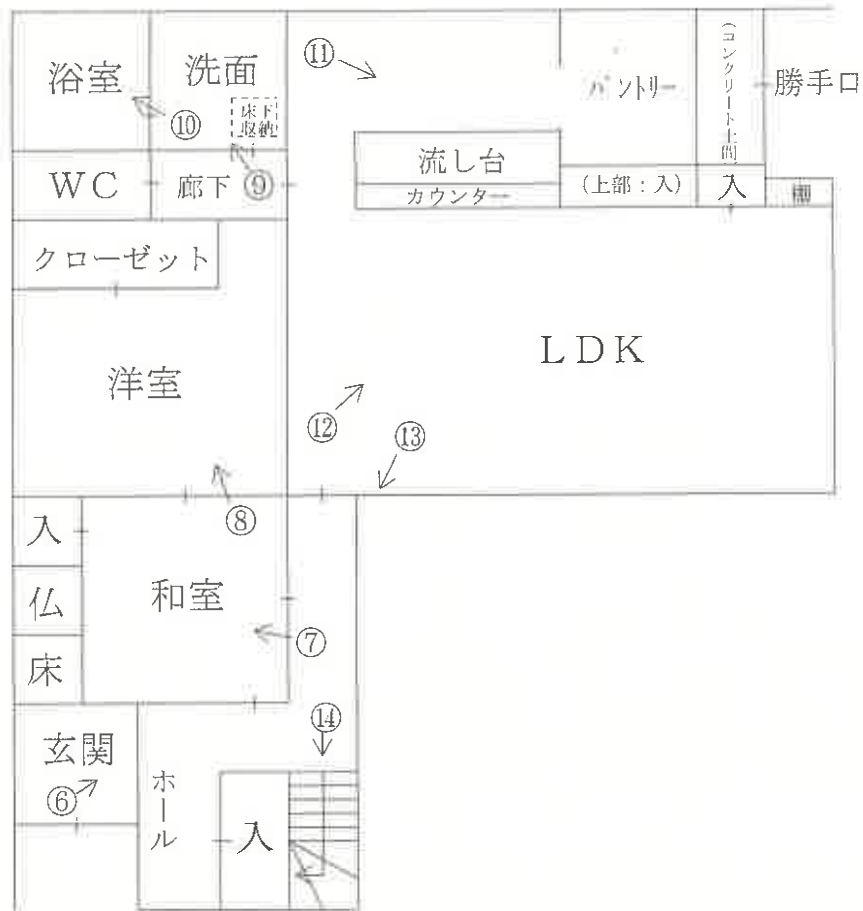
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

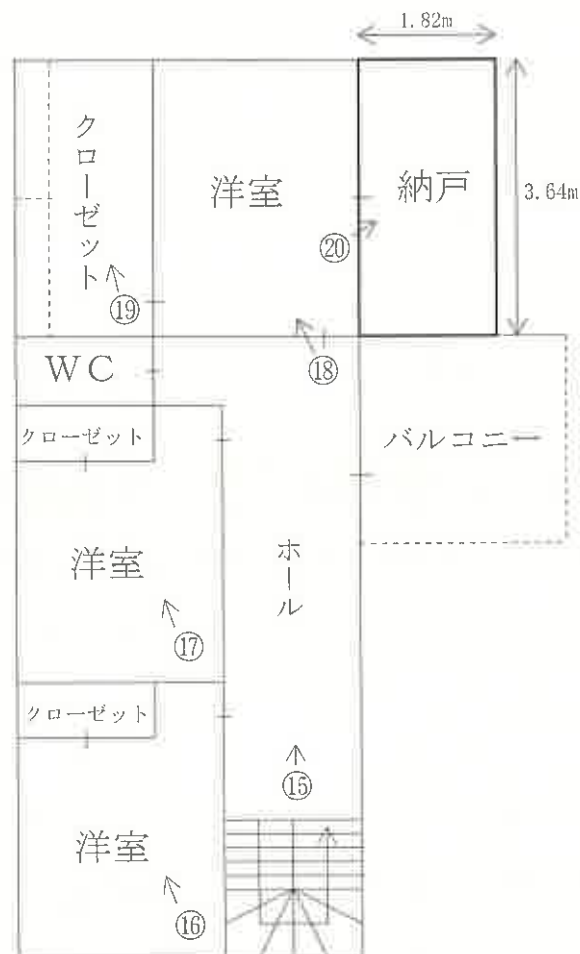
□→ 増床部分 約6.6m<sup>2</sup> (1.82m×3.64m)



[1階]



[2階]



(10枚目)

# 現況写真

目的建物



①



②



③



( // 枚目)

④



⑤

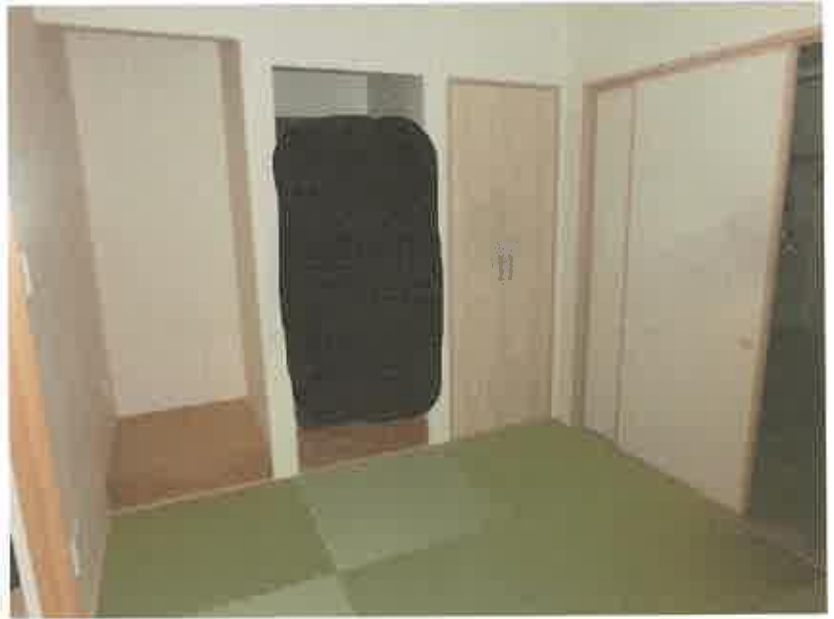


⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



⑨



(3枚目)



⑩



⑪



⑫





⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



(16 枚目)

19



20





令和 6 年 (ケ) 第 60 号  
令和 7 年 1 月 22 日 現 地 調 査  
令和 7 年 2 月 18 日 評 価  
発 行 番 号 あ 諸 06 - 033 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 4,710,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 450,000 円   |
| 物件2 (土地)      | 金 530,000 円   |
| 物件3 (土地)      | 金 250,000 円   |
| 物件4 (土地)      | 金 70,000 円    |
| 物件5 (建物)      | 金 3,410,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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<br>地目<br>地積               | 「物件目録記載のとおり」 |            |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積               | 「物件目録記載のとおり」 |            |
| 3  | 所在地<br>地目<br>地積               | 「物件目録記載のとおり」 |            |
| 4  | 所在地<br>地目<br>地積               | 「物件目録記載のとおり」 |            |
| 5  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 2階 約60.42㎡ |

| 番号       | 特 記 事 項                                                          |
|----------|------------------------------------------------------------------|
| 1～4<br>5 | <p>物件1～4は物件5の建物敷地として一体的に利用されている。</p> <p>2階の現況床面積は約60.42㎡である。</p> |

## 物 件 目 録

1 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 115番  
地 目 宅地  
地 積 105.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 116番  
地 目 宅地  
地 積 122.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106番1  
地 目 宅地  
地 積 59.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 彦根市辻堂町字堂間  
地 番 106番2  
地 目 宅地  
地 積 16.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 彦根市辻堂町字堂間 115番地、116番地

家屋 番号 115番

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 90.49平方メートル  
2階 53.82平方メートル

所有者 B

#### 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 1～4 )

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR東海道本 線「 河瀬 」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 1300 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                      |                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅や農家住宅のほか農地や未利用地も多い古くからの住宅地域                                                                                                                                                                                                           |                                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                           | 市街化調整区域<br>用途指定なし<br>70 %<br>200 %<br>なし<br>埋蔵文化財包蔵地の指定 有 |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 303.09 m <sup>2</sup> (公簿)<br>間口 約16.5m 奥行 約17.6m～約21.5m ほぼ台形地                                                                                                                                                                         |                                                           |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側で幅員約6mの舗装市道(辻堂葛籠線)にほぼ等高接面<br>(建築基準法第42条1項1号道路)<br>南東側で幅員約0.9mの未舗装里道にほぼ等高接面<br>(建築基準法上の道路に該当しない)                                                                                                                                        |                                                           |
| 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<br>(注)                                              | 上 水 道<br>ガスパ管<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                    | 前面道路に本管あり<br>なし<br>前面道路に本管あり                              |
| 土 壌 汚 染 等                                                       | <p>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。</p> <p>住宅地図の記載は、昭和55年及び平成12年の両年とも個人名記載の建物がある。</p> <p>全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によれば、物件1～4は畑から宅地に地目変更(地目変更時期は物件1・2は昭和33年、物件3・4は不詳)されている。</p> <p>所有者については、物件1～3は明治時代から、物件4は大正時代から個人名での記載が続いている。</p> |                                                           |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>彦根市文化財課によれば、物件1～4は周知の埋蔵文化財包蔵地(辻ノ東遺跡)の範囲に含まれており、建物建築時には届出を要する。ただし通常の住宅のベタ基礎程度であれば試掘には至らないとのことであるが、詳細については担当課への問い合わせを要する。</li> <li>彦根市都市計画課によれば、物件1は都市計画法第34条第11号の指定区域には該当していない。</li> </ul>          |                                                           |

(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 5 )

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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27年1月9日 新築<br>経過年数: 10年<br>経済的残存耐用年数: 15年                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 合金メッキ鋼板葺<br>外 壁 : サイディングボード貼等<br>内 壁 : クロス貼等<br>天 井 : クロス貼等<br>床 : フローリング貼、畳等<br>設 備 : 電気、水道、風呂、排水等<br>そ の 他 : オール電化                                                                                                                                                                                                                 |
| 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<br>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         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>一部に飼い猫によるクロスの損傷が見受けられるが、全体的に建物の内部及び外部とも概ね経年相応の摩滅・損耗が認められる。</li> <li>2階の現況床面積は約60.42㎡である。</li> <li>彦根市都市計画課によれば、物件5建物は都市計画法第34条第12号の「世帯の分化に伴う自己用住宅(分家住宅)」として建築されているとのことであった。この場合物件5建物は属人性がある建物となり、農家住宅または分家住宅以外の住宅への建替は困難、また当該住宅に分家や農家以外の者が居住することで都市計画法上の違反が発生する可能性があるとのことであり、詳細は彦根市都市計画課への問い合わせを要する。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1～4      | 14,700               | 1.00            | 303.09          | 0.90      | 4,010,000                  |
|          |                      |                 |                 |           |                            |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) - 17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,600\text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/99 = 14,700\text{円/㎡}$

◇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  
 $100/100 \times 100/93 \times 100/106 \times 100/100 = 100/99$

イ 個 別 格 差 : なし (相乗積 100/100)

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5（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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 の 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------|
| 5    | 140,000             | 150.91             | 43%        | 9,080,000                |
|      |                     |                    |            |                          |

#### ウ 現価率

(物件5)

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 15 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) = 0.43

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |                 | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|------|---------------|---------------|-----------------|----------------------|
| 1～4  | 4,010,000     | 0.10          | 敷地占有利益<br>(物件5) | 400,000              |
|      |               |               |                 |                      |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を10%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<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|-------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1～4         | 4,010,000                        | -400,000                                 |                 | 0.60            | 0.60                | 1.00                       | 1,300,000                 |
| 5           | 9,080,000                        | +400,000                                 | 1.00            | 0.60            | 0.60                | 1.00                       | 3,410,000                 |
| 一 括 価 格(合計) |                                  |                                          |                 |                 |                     |                            | 4,710,000                 |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件建物は属人性がある建物であるため農家住宅や分家住宅以外の一般住宅への建替は困難であることなど、需要者が相当程度限定されること等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

### 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 <sup>2</sup> )<br>ア | 面積比率(%)<br>イ | 評価額(円)<br>ウ | 内訳価格(円)<br>イ×ウ |
|------|---------------------------|--------------|-------------|----------------|
| 1    | 105.78                    | 34.90%       | 1,300,000   | 450,000        |
| 2    | 122.31                    | 40.35%       |             | 530,000        |
| 3    | 59.00                     | 19.47%       |             | 250,000        |
| 4    | 16.00                     | 5.28%        |             | 70,000         |
| 合 計  | 303.09                    | 100.00%      | —           | 1,300,000      |

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 (彦根(県)ー17 )

所 在 : 彦根市須越町字堀之内822番1

価 格 : 14,600 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 河瀬 」駅の 北西 方・道路距離約 5300 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 343 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 6 m 市道

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 : 農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

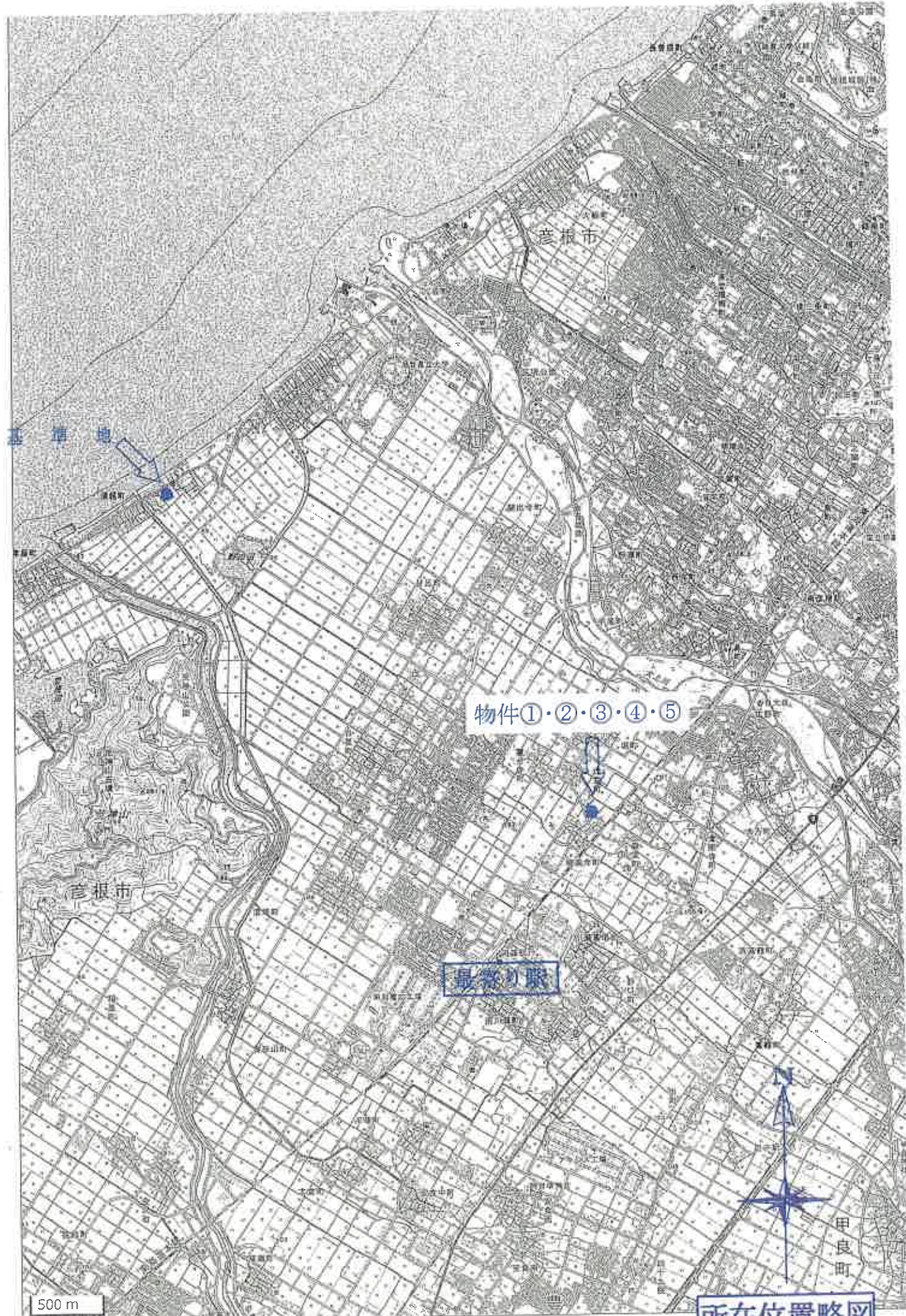
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

|         |             |
|---------|-------------|
| 物 件 1 : | 1,127,191 円 |
| 物 件 2 : | 1,303,335 円 |
| 物 件 3 : | 628,704 円   |
| 物 件 4 : | 170,496 円   |
| 物 件 5 : | 8,414,391 円 |

以 上





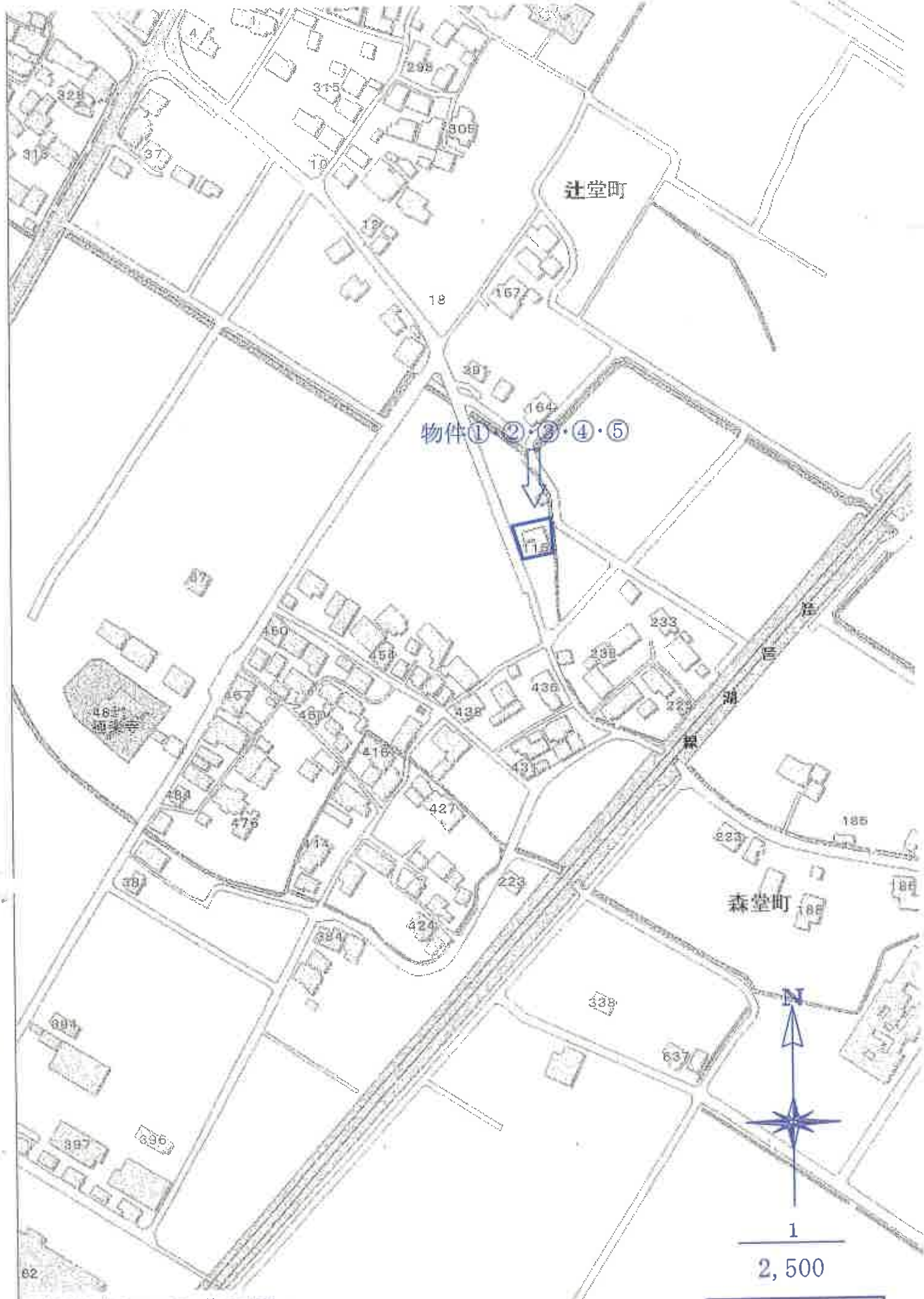
物件①・②・③・④・⑤

最寄り駅

500 m

所在位置略図

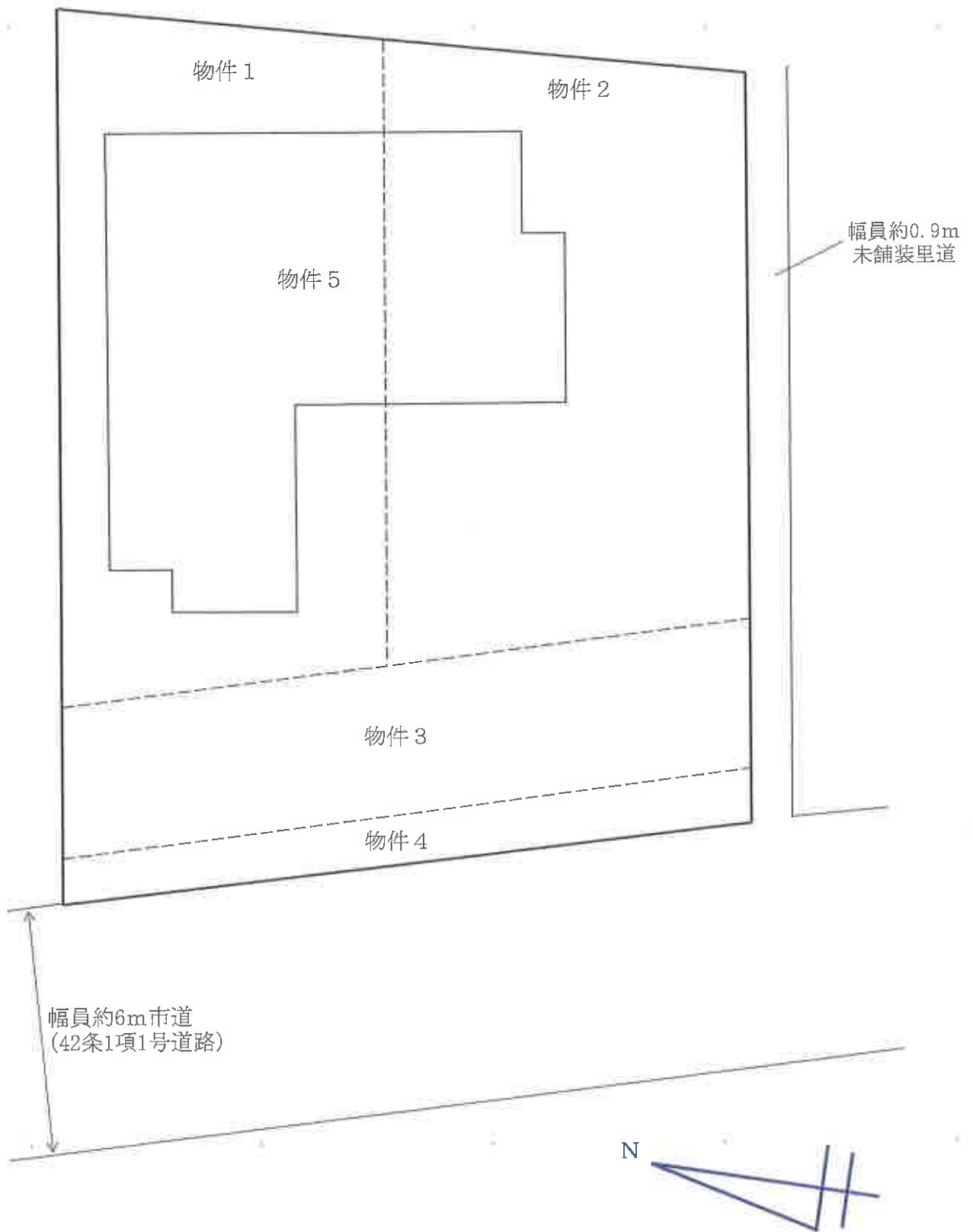




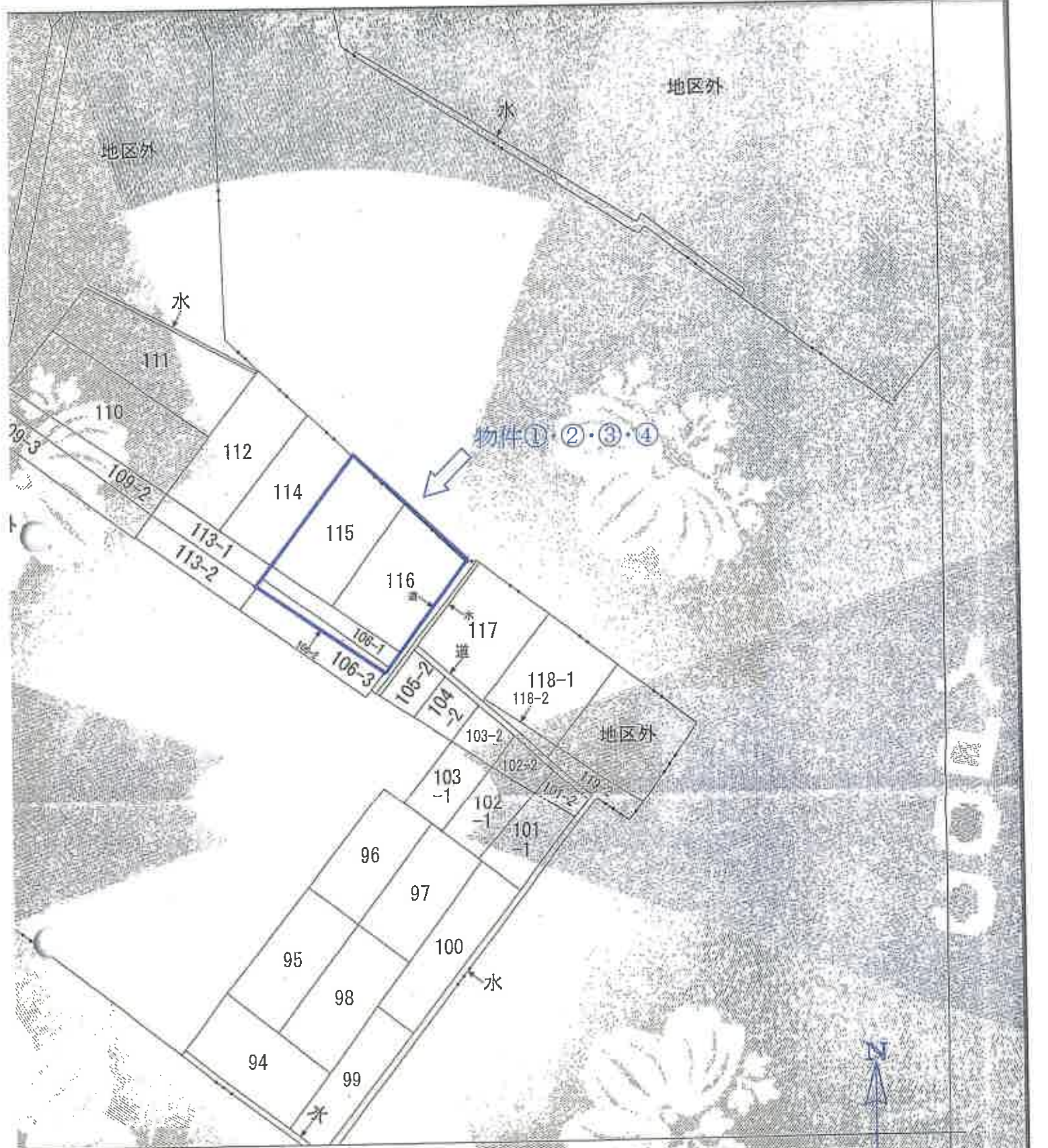
彦根市役所「白図」

所在位置略図





土地建物位置関係図



計測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の概略を記載した図面です。



縮尺の記載はない

|   |    |      |
|---|----|------|
| 問 | 地番 | 115番 |
|---|----|------|

公図写

|           |    |          |    |           |
|-----------|----|----------|----|-----------|
| 座標系<br>番号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
|-----------|----|----------|----|-----------|



大津地方は越前守の地

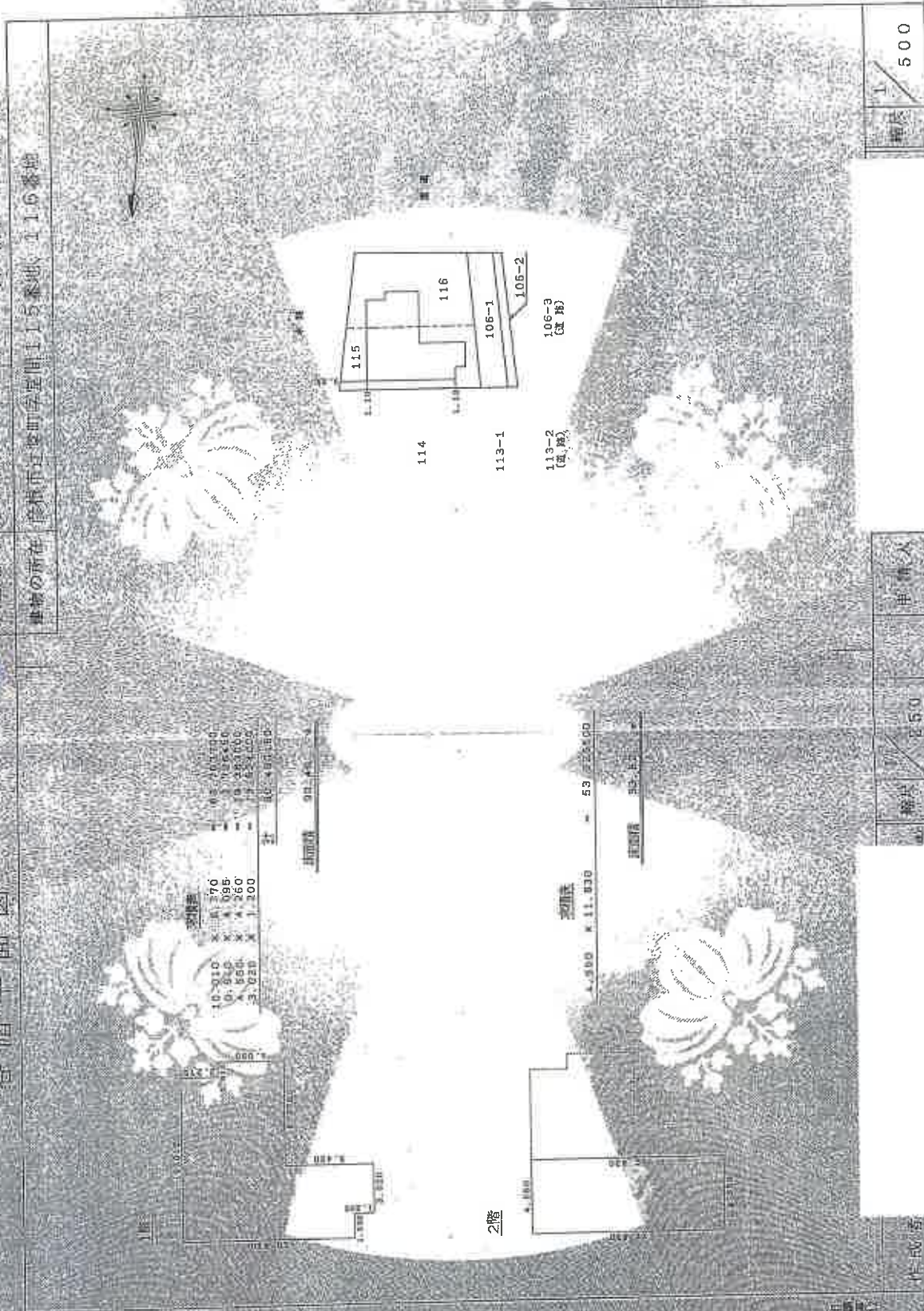
面圖  
各階平面圖

物律

各階平面図

115 中國圖書

本物の所在 彦根市近校町字堂間115番地、116番地

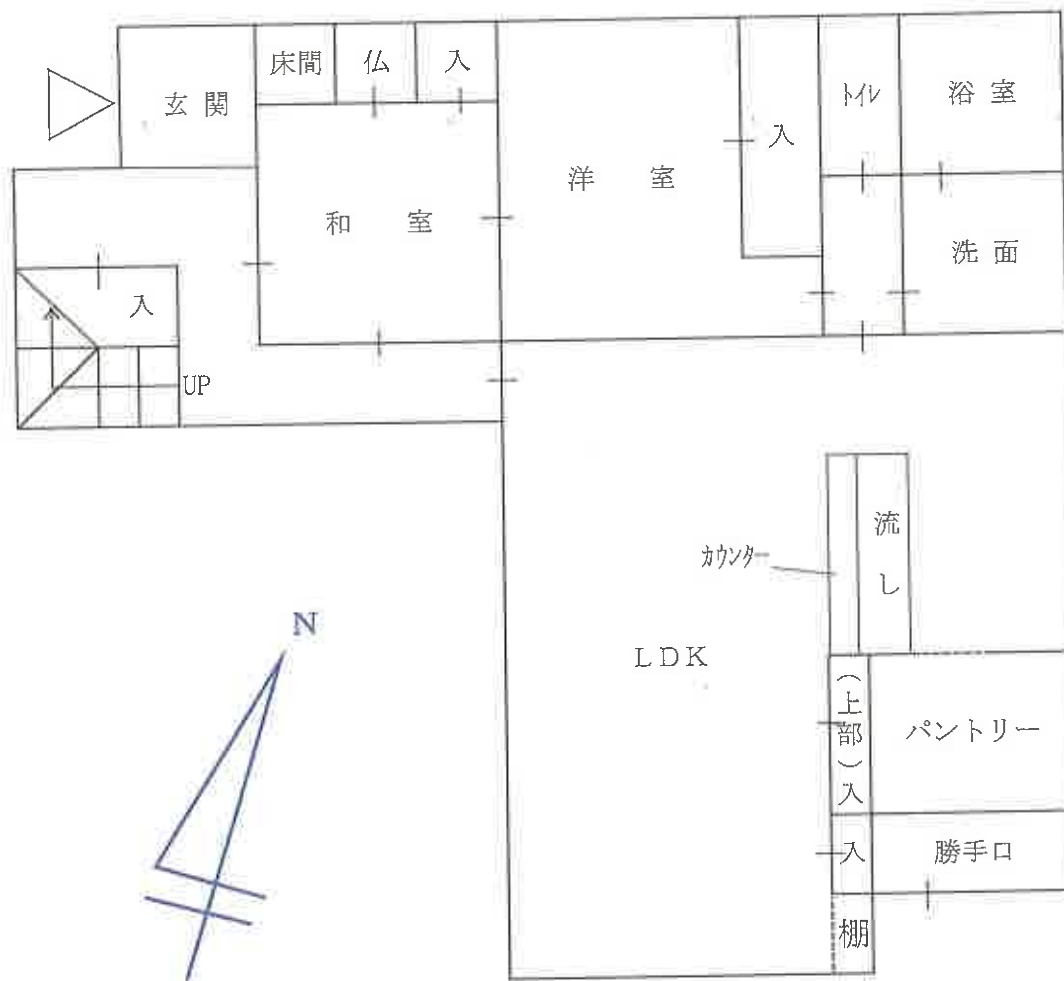


謝安

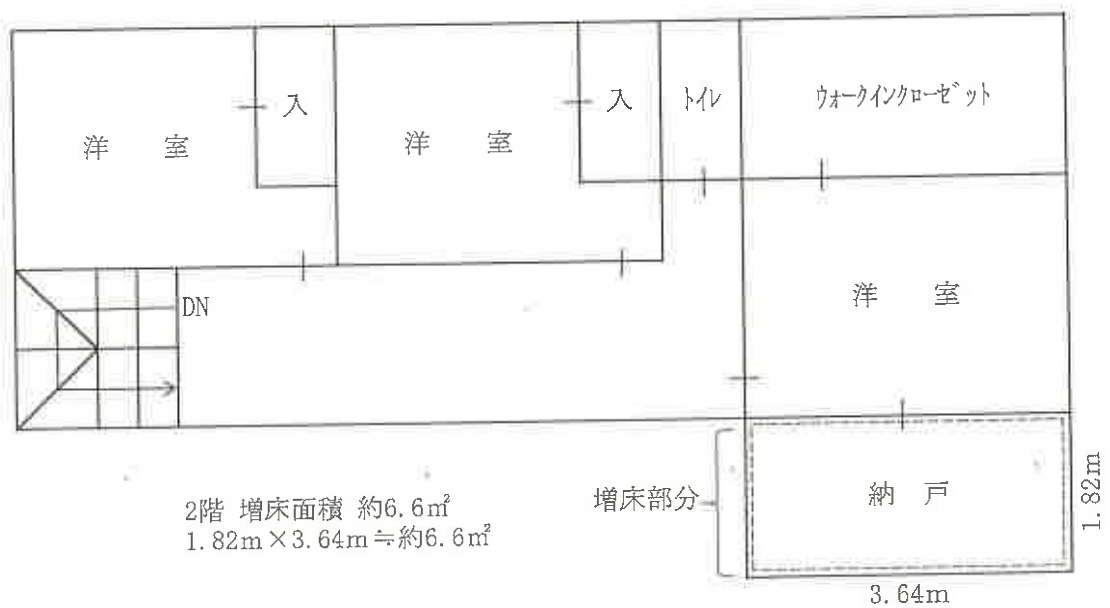
A.B卷A 4C箱小

建筑物面写 各阶平面图写

1階

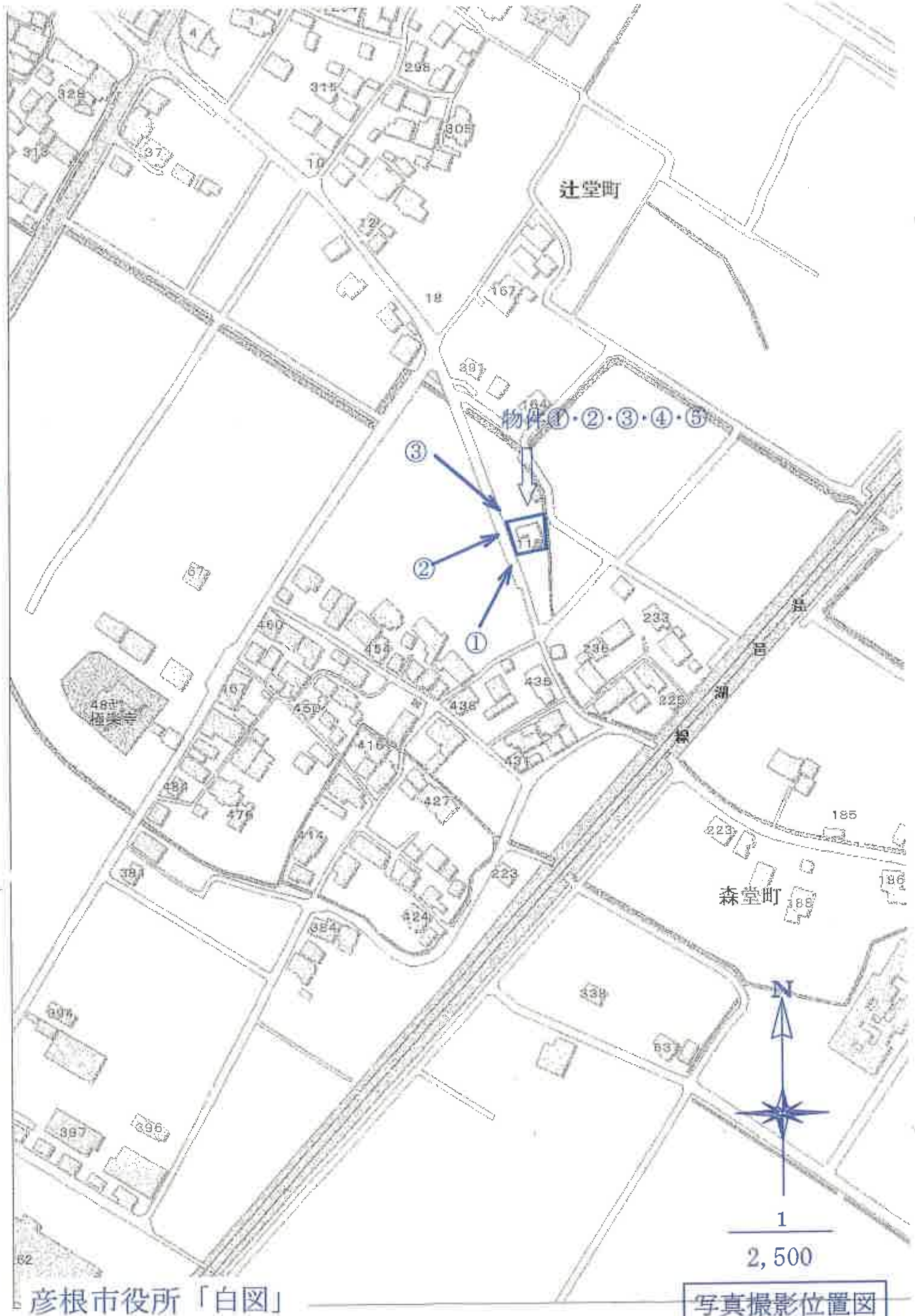


2階



建 物 間 取 図





【物件】①②③④⑤

【写真】1



【物件】①②③④⑤

【写真】2



【物件】①②③④⑤

【写真】3



現況写真

【物件】⑤  
【写真】4



【物件】⑤  
【写真】5



【物件】⑤  
【写真】6



現況写真