

農 地 物 件

必ずお読みください。

(要注意) 農地物件の入札について

期間入札の公告の物件番号に「☆」が付記されている物件は「農地物件」です。権限を有する行政庁の交付した「買受適格証明書」を有する者に限り、買受申出（入札）することができます。なお、農地法上の許可又は届出を要しないものとされている場合や、本物件の所有者が入札する場合には、この限りではありません。

買受希望者に買受適格証明書が交付されるかどうか、買受適格証明書の申請手続の方法等については、当該物件所在地の市町村農業委員会に直接お尋ねください。

ファイルの閲覧開始から入札までの期間は、一般物件と比べて長期間に設定されています。これは、買受適格証明書の申請・交付手続に要する時間を考慮しています。

また、開札日後、売却許可決定・代金納付期限の日程についても一般物件と異なります。入札に際しては、公告書等を参照して入札期間等に十分注意してください。

買い受け（落札）後の手続

～農地法上の許可書等の提出と売却許可決定について～

1 許可書等の提出について

買受適格証明書により買受申出を認められた最高価買受申出人は、下記の書面を当裁判所に提出する必要があります。下記書面が提出された後、申出人に対する売却許可決定がなされ、代金納付手続が進められます。具体的には、2の手続によります。

【原則】

権限を有する行政庁（農業委員会又は都道府県知事、以下「農業委員会等」という。）が発行する、本件買受けに基づく所有権取得についての許可を証する書面（農地法3条1項等）（以下、下記例外の場合の書面とあわせて単に「許可書等」という。）

【例外】

- (1) 市街化区域内の農地にかかる場合で、農地法5条1項3号による届出が受理される農地の場合には、農業委員会等が発行する届出の受理証明（通知）書
- (2) 農業経営基盤強化促進法による農地保有合理化法人が所定の事業に基づき買い受ける場合には、農業委員会等が発行する届出の受理証明（通知）書

2 売却許可決定を受けるまでの手続

- (1) 執行官室で、期間入札調書謄本の交付申請をして下さい。
- (2) 期間入札調書謄本の交付を受けた後、農業委員会等に対し、同調書謄本を添付して、前記の許可申請又は届出を行って下さい。
- (3) 農業委員会等で許可書等の交付を受けて、許可書等を裁判所競売係に提出して下さい。
- (4) 提出確認後、指定された売却許可決定期日において売却許可決定を行います。

※ なお、農業委員会開催日を考慮の上、必要な場合は売却決定期日の延期申請を行ってください。売却許可決定期日延期の手続は、競売係窓口において、期日延期申請書の交付を受けて提出して下さい。

3 売却許可決定後の手続

売却許可決定は、それに対する不服申立がなければ、決定された日から1週間を経過して確定します。その確定日以後に、直ちに代金納付期限（約1か月の期間）が定められて買受申出人に通知されます。残代金の納付は、その通知書に基づいて行うことになります。代金納付手続後、所有権移転登記の手続を裁判所が行います。

※ 以上の手続は、特別売却において買受人となった方にも同様にあてはまります。

**競売物件の入札には
入札書ごとに下記の書面が必要です。**

● 暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人とも）

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があると、入札が無効になることがあります。
- ・ 提出後に訂正することはできません。

※ 「陳述書」の書式は執行官室にて配布します。

※ 個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。

● 個人の場合 **住民票** ● 法人の場合 **資格証明書**

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
- ・ 個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ・ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものをご提出ください。
- ・ 入札する日において発行から3か月以内のものをご提出ください。

● 宅地建物取引業者の場合 **宅地建物取引業の免許証の写し**

- ・ 有効期限内のものをご提出ください。

※ 買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者（「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」）がある場合は、別紙として「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。（個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 10 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 10 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 8 年 1 月 26 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 11 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	570,000 456,000	一括	114,000	9,078	0
1	190,000				
2	130,000				
3	250,000				



物 件 目 録

1 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下
地 番 297 番
地 目 宅地
地 積 268.50 平方メートル

☆2 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下
地 番 297 番 1
地 目 畑
地 積 187 平方メートル

3 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下 297 番地、297 番地 1
家屋 番号 297 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 77.78 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 87.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 9.59 平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	15.96 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 13 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 田中 一実

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 1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者及び本件債務者が占有している。

本件債務者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 | 東近江市稲垂町字山ノ下 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市稲垂町字山ノ下 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市稲垂町字山ノ下 2 9 7 番地、2 9 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 9 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 7 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 8 7 . 0 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 . 5 9 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	15.96 平方メートル

令和6年(ケ)第8号

令和6年 3月15日受理

令和6年 5月**16**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 | 東近江市稲垂町字山ノ下 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市稲垂町字山ノ下 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市稲垂町字山ノ下 2 9 7 番地、2 9 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 9 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7. 7 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9. 5 9 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 15.96 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） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件2）		
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て占有するとともに、北側部分につき農地（畑）として利用して占有している ☐ 「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」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： 約87.08平方メートル ☐ ：		
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 上記の者が本建物を居宅・物置（事務所）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 [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 ☒ 附属建物符号2	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 物置	
☒ 関係人(☒ 目的物件所有者兼占有者代表者)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		平成18年頃	
最初の	契約日	平成18年頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ 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」・「関係人の陳述等」記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり (補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現場の状況及び関係人の陳述などから上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者名の表札が存した。

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9枚目のとおりであり、この公図は法第14条の図面であり、縮尺は500分の1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、9枚目の公図及び10枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市資産税課備付の地番図や関係人の陳述などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが11枚目の図面である。これによれば、目的土地の形状は、概ね9枚目の公図に概ね合致しているものと思われた。

なお、11枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において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、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、一体となって宅地及び農地であり、南側などが目的建物の敷地などとして利用され、北側が農地(畑)として利用されていると思われた。

(3) 東近江市農業委員会からの回答

物件2土地についての、東近江市農業委員会の回答は以下のとおりである。

ア) 物件2土地は、農地である。

イ) 物件2土地について、転用の許可等はない。

ウ) 物件2土地について、利用権設定等はない。

エ) 物件2土地について、買受適格者証明が必要である。

オ) 物件2土地を、農地として利用する場合は農地法第3条許可申請、農地以外で利用する場合は農地法第5条許可申請が、必要となります。農地として利用する者が、所有農地5反未満の場合、別途、営農計画書が必要となる。また、申請受付期間は毎月11日から18日までとなる。

(4) その他

現地で、現況を確認する限り、物件2土地の北側の一部については、道路の一部として利用されているように見受けられた。

また、現地では南東側及び南西側につき境界杭などの境界を明示するものは存しなかった。

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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね10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が、主たる建物南側につき増築されていた。増築部分の床面積は約9.3平方メートルである。

なお、附属建物符号1では、建物内等に多数の動産類が残置されており、「物入」部分以外は、わずかに目視で確認ができた状態であり、現況と齟齬がある可能性が否定できないものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(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、主たる建物につき、「床の傾斜やたわみ」・「雨漏り跡」などが見受けられた。

なお、附属建物符号1・2では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

4 前面道路調査

目的物件は、北側で建築基準法第42条2項に指定されている道路に接していると共に、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、北側が概ね約1.8メートル、西側が概ね約2.4メートル、である。

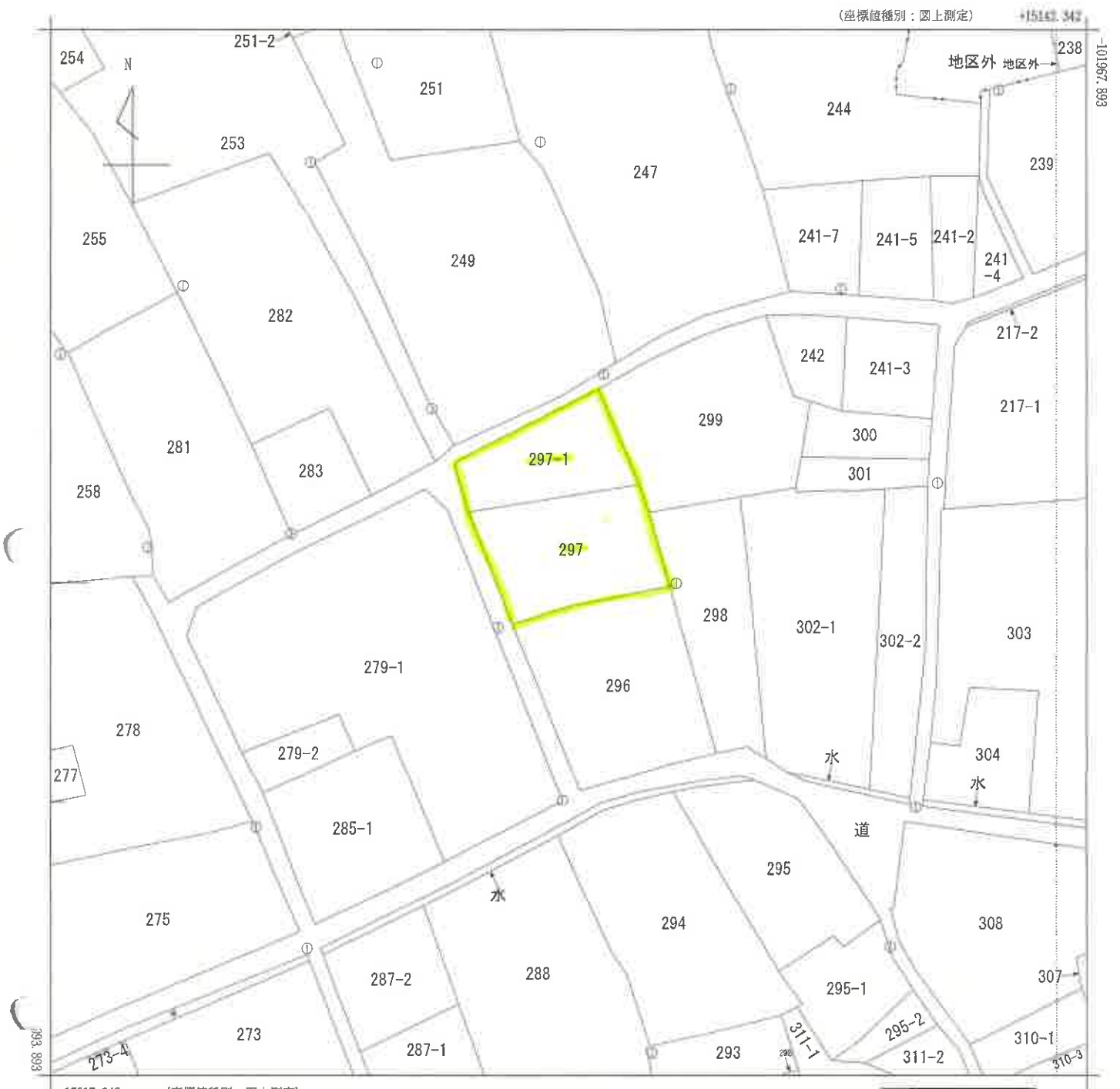
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私は、居住して使用しており、誰にも貸したりしていませんが、附属建物符号2については、私が代表者の有限会社ホウエイが事務所・物置として利用しています。有限会社ホウエイが附属建物符号2を利用するについて、私との間に金銭の授受はありません。 なお、有限会社ホウエイが附属建物符号2を利用するようになったのは平成18年頃からです。 また、目的土地の北側は、私が農地(畑)として利用しています。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思います。 なお、目的土地の北側の一部が道路となっているかどうかは、私は判りません。 3 目的建物 目的建物のうち、主たる建物では、「床の傾斜やたわみ」・「雨漏り」などがあります。 また、附属建物符号1の南側は、「トイレ」・「浴室」となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年3月15日 (金) 12:55-13:30	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 目的物件占有者と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R6年3月22日 (金) 11:15-11:35	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R6年3月22日 (金) 11:40-12:00	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
R6年4月3日 (火) 13:35-14:45	物件所在地	評価人帯同, 概測, 立入調査, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



地番区域見出
稲垂町

請 求 部 分	所 在 東近江市稲垂町字山ノ下					地 番 297番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 記 号	VI	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
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6月26日

3004754

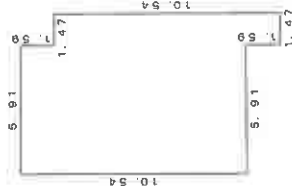
各階平面図

家屋番号 297番

建物図面
各階平面図

建物の所在 東近江市稲垂町字山ノ下297番地、297番地1

主たる建物

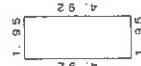


求積表

1.47 x 10.54	=	15.4938
5.91 x 10.54	=	62.2914
合計		77.7852

床面積 77.78 m²

附属建物 (符号1)

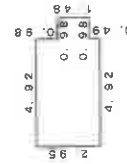


求積表

1.95 x 4.92	=	9.5940
-------------	---	--------

床面積 9.59 m²

(符号2)



求積表

0.98 x 1.48	=	1.4504
4.92 x 2.95	=	14.5140
合計		15.9644

床面積 15.96 m²

(日調連12)

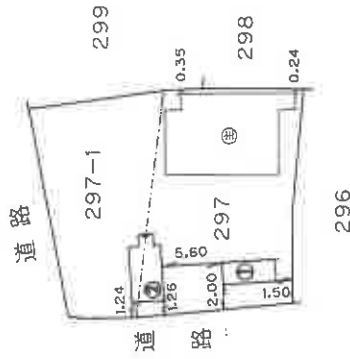
作成者
土地調査士
家屋調査士

平成21年6月23日作成)

縮尺 1/250

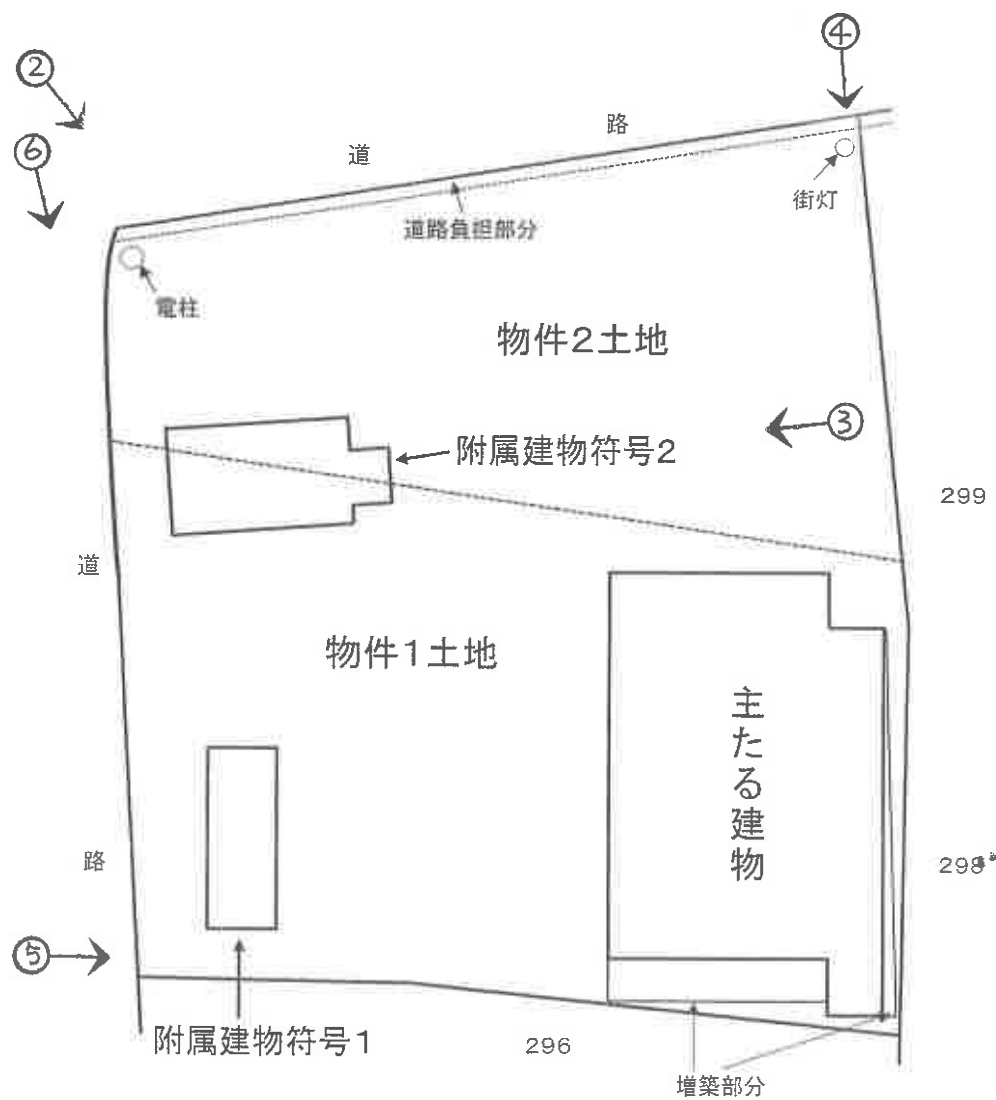
申請人

縮尺 1/500



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

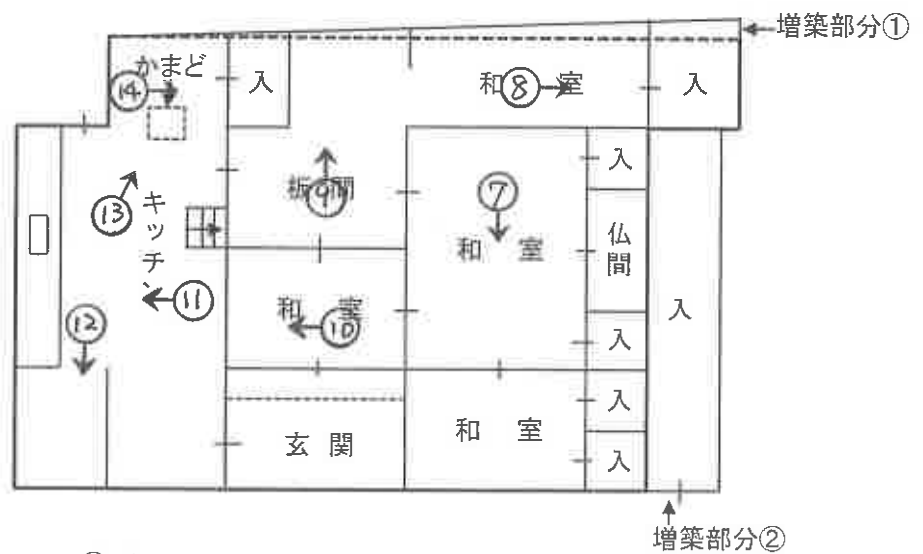


○→写真撮影位置・方向

間 取 図



主たる建物



- ① $(10.54 \times 0.33) \div 2 \approx 1.7$
 ② $1.3 \times 5.91 \approx 7.6$

附属建物符号1



附属建物符号2



○→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



主建物 和室

写真 ⑩



主建物 和室

写真 ⑧



主建物 和室

写真 ⑪



主建物 キッチン

写真 ⑨



主建物 板間

写真 ⑫



主建物 キッチン

写 真 ⑬



主建物 かまど

写 真 ⑯



附属建物 符号 2

写 真 ⑭



主建物 キッチン

写 真 ⑮



附属建物 符号 2

6-003

令和 6年 (ケ) 第

8号

求 意 見 書

山 崎 琢 磨 殿

令和 7年 6月27日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

別紙物件目録記載の不動産につき、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27日

評価人

山 崎 琢 磨

物 件 目 録

1 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下
地 番 297番
地 目 宅地
地 積 268.50平方メートル

☆2 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下
地 番 297番1
地 目 畑
地 積 18.7平方メートル

3. 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下297番地、297番地1

家屋 番号 297番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 77.78平方メートル

(現況)

床 面 積 約87.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 9.59平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 15.96 平方メートル



(別紙)

[illegible]

(備 考)





令和 6 年 (欠) 第 8 号
令和 6 年 4 月 3 日 現 地 調 査
令和 6 年 5 月 21 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 003 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 1,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 450,000 円
物件2 (土地)	金 310,000 円
物件3 (建物)	金 590,000 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」	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約87.08㎡
番号	特 記 事 項		
1・2	物件3の附属建物符号2が物件1と物件2に跨がって存在するなど物件1と物件2は一体的に利用されている。		
2	物件2は北西側で接面する道路に一部道路提供(幅約0.3m)している。		
3	現況の構造は木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建であり、床面積は登記面積より約9.3㎡大きく約87.08㎡である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下
地 番 297番
地 目 宅地
地 積 268.50平方メートル
- 2 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下
地 番 297番1
地 目 畑
地 積 187平方メートル
- 3 所 在 東近江市稲垂町字山ノ下297番地、297番地1
家屋 番号 297番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 77.78平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 9.59平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 15.96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	近江鉄道本 線「京セラ前」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 2100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が多い古くからの既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 無 物件2は農業振興地域(農用地外)
画 地 条 件	規模 455.50 m ² (公簿) 間口 約19.9m 奥行 約20.4～25.1m ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側で幅員約1.8mの舗装道路(里道)にはほぼ等高接面 (建築基準法第42条2項道路) 南西側で幅員約2.4mの舗装道路(里道)にはほぼ等高接面 (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 (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。 住宅地図の記載は、昭和56年は個人名が、平成15年は畑の地図記号と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れば、物件1は明治時代に畑から宅地に地目変更され、物件2は明治時代から地目は畑である。所有者についても物件1・2とも当初から個人名での記載が続いている。	

特記事項	・ 物件3の附属建物符号2が物件1と物件2に跨がって存在するなど物件1と物件2は一体的に利用されている。 ・ 物件2は北西側接面道路に一部道路提供(幅約0.3m)しているほか、同道路の中心から2mのセットバックを要する。 ・ 物件2は登記地目、現況地目とも畑であり、「農地等の現況に係る照会」に対する東近江市農業委員会の主な回答は次の通りである。 ・ 土地の現況:農地(遊休状態) ・ 転用許可の有無:無 ・ 賃借権、使用借権の設定について、許可の有無:無 ・ 圃場整備事業の有無:無 ・ 買受適格証明書の要否:要 農地として利用する場合は農地法3条許可申請を要し、農地以外として利用する場合は農地法5条許可申請を要する。 ・ 東近江市担当課によれば、物件1・2は都市計画法第34条第11号または12号のいずれの区域にも該当していない。
-------------	---

(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、通常のコスト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 経過年数: (推定) 100 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・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 漆喰、板張等 内 壁 : 塗壁等 天 井 : 板貼等 床 : 畳、板貼等 設 備 : 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 : かまど
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	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	・ 現況の構造は木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建であり、床面積は登記面積より約9.3㎡大きく約87.08㎡である。 ・ 築後相当経過しているため床に撓みが認められるなど建物の内部及び外部とも老朽化が進んでいる。 ・ 附属建物符号1(木造瓦葺平家建物置 9.59㎡)は老朽化が進んでおり、経済的価値はないものと判断した。 ・ 東近江市担当課によれば、物件3建物が市街化区域と市街化調整区域の線引き(昭和48年12月28日)以前から存在していることが証明できない場合は農家住宅や分家住宅以外の住宅への建替は困難であるとのことである(建物全部事項証明では平成21年に保存登記、建物閉鎖登記簿では表示登記のみで登記の日付は未記載)。なお、詳細は担当課への問い合わせを要する。

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): 平成7年月日不詳 経過年数: 29年 経済的残存耐用年数: 6年
仕 様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 鋼板張等 内壁: ない 天井: ない 床: コンクリート土間 設備: 電気、水道、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: 物置 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	・ 建物の内部及び外部とも経年相応の摩滅・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	10,600	0.77	455.50	0.70	2,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 — 20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/137 = 10,600\text{円/㎡}$

◇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 : 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
 $100/108 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/110 = 100/137$

イ 個 別 格 差 : 角地 +2 要セットバック等 △5 電柱存在 △1 畑含む △20 (相乗積 77/100)

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 主	130,000	87.08	3%	340,000
3 附2	120,000	15.96	15%	290,000

ウ 現価率

(物件3主)

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。

(物件3附属符2)

経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 6 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) = 0.15

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	2,600,000	0.30	法定地上権 (物件3)	780,000

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30%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	2,600,000	-780,000		0.70	0.60	1.00	760,000
3	630,000	+780,000	1.00	0.70	0.60	1.00	590,000
一 括 価 格(合計)							1,350,000

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、本件は衰退傾向にある農家集落内にあって、都市計画法第34条11号または同12号のいずれの区域にも該当しておらず、さらに買受人は買受適格証明書が必要となる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(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	268.50	58.9%	760,000	450,000
2	187	41.1%		310,000
合 計	455.50	100.0%	—	760,000

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 東近江－20 ）

所 在： 東近江市上平木町字南出1428番

価 格： 14,700 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 平田 」駅の 南西 方・道路距離約 2100 m

価 格 時 点： 令和 6 年 1 月 1 日

地 積： 307 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南側 3.5 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： 一般住宅、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 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 地図(法第14条第1項)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5年度)

物 件 1： 2,125,983 円

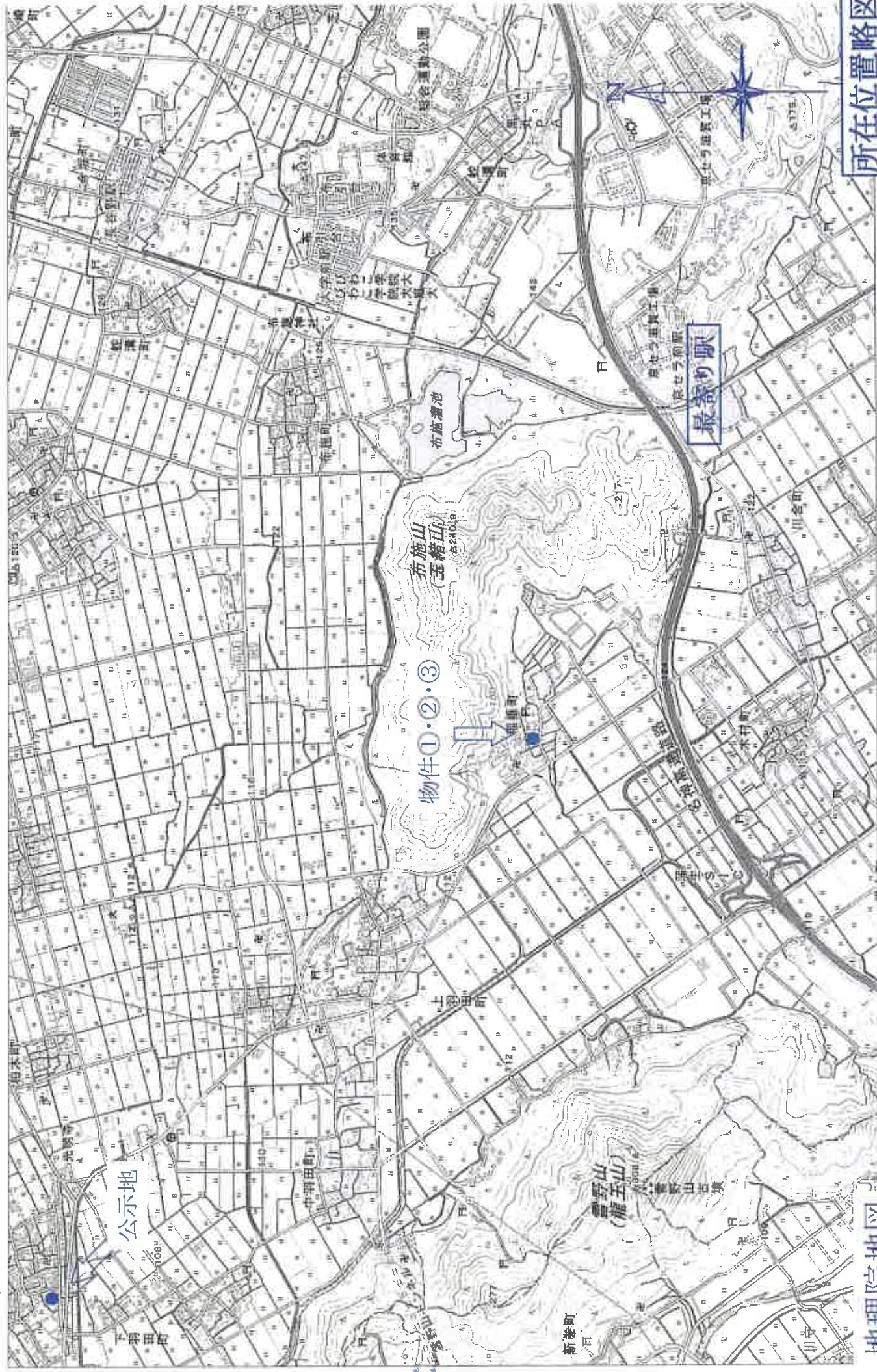
物 件 2： 11,427 円

物 件 3 主： 27,848 円

物 件 3 附 1： 3,395 円

物 件 3 附 2： 161,255 円

以 上



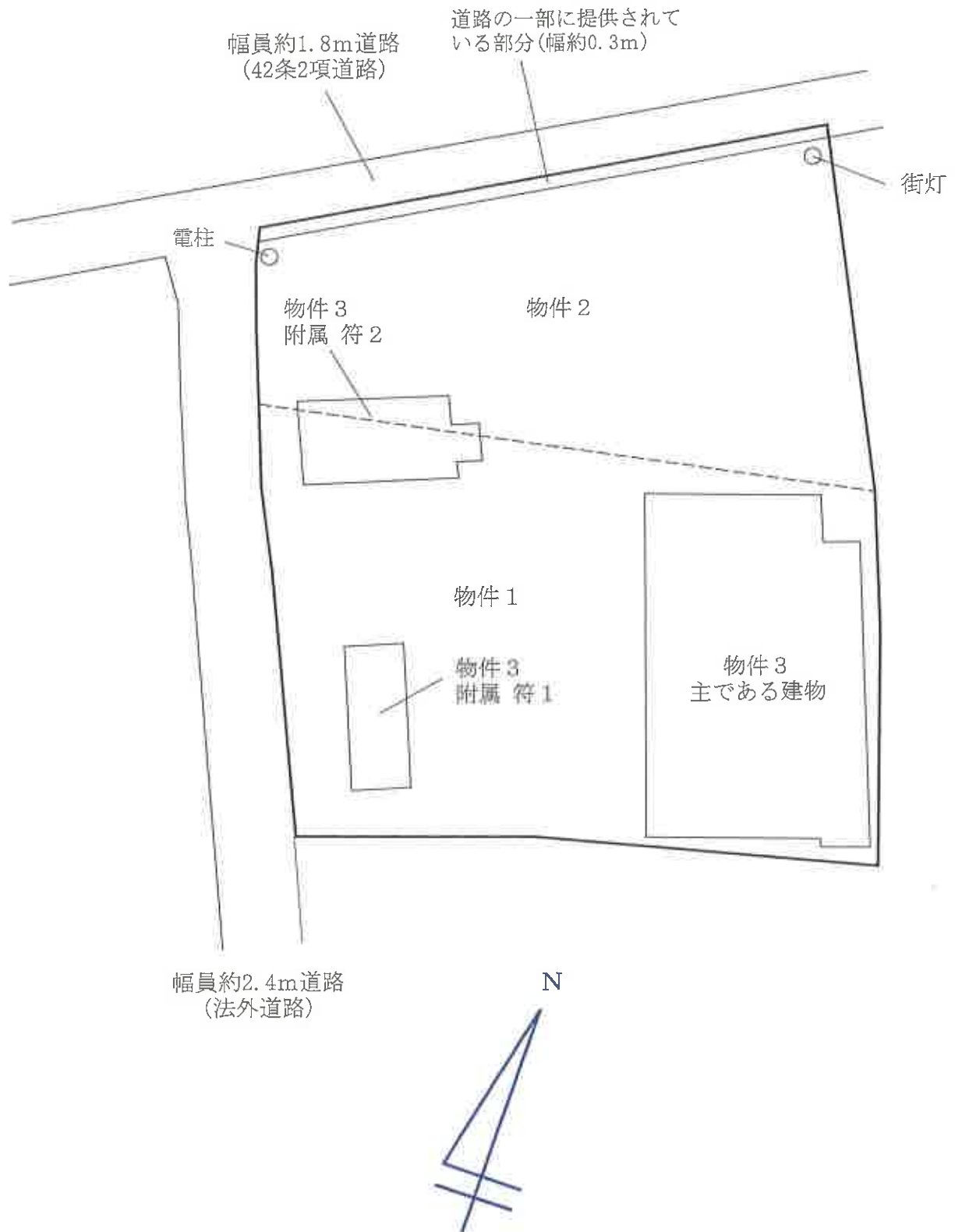


許可を受けること

250
東近江市役所「白図」

1:2,500

所在位置略図



土地建物位置関係図



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

稲垂町

1
500

地図 (法第14条第1項) 写
地番 297番

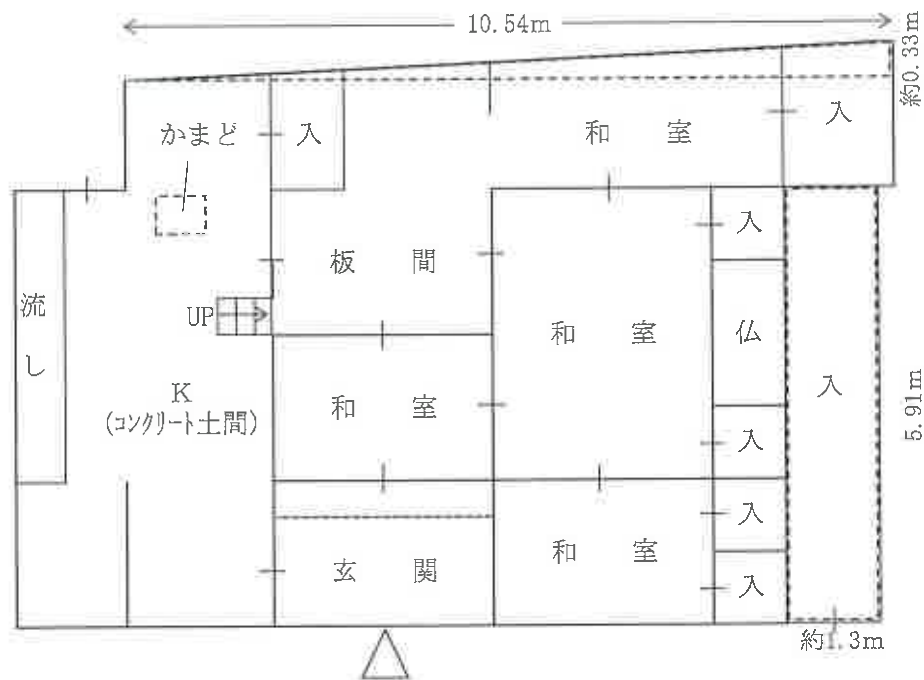
在 東近江市稲垂町字山ノ下

座標系

座標系

- 14 -

主である建物

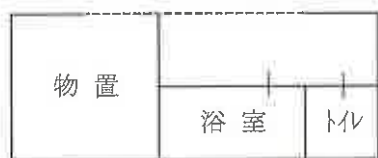


建物図面と相異なる(登記より大きい)部分

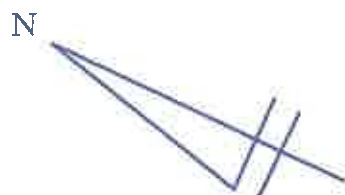
- △ : $10.54\text{m} \times 0.33\text{m} \div 2 \approx 1.7\text{m}^2$
- : $1.3\text{m} \times 5.91\text{m} \approx 7.6\text{m}^2$

現況面積 = 登記面積 77.78m^2 + 約 1.7m^2 + 約 $7.6\text{m}^2 \approx 87.08\text{m}^2$

附属建物 符号 1



附属建物 符号 2



建物間取図



【物件】①②③

【写真】1



【物件】③

【写真】2



【物件】③

【写真】3



現況写真

【物件】③主
【写真】4



【物件】③主
【写真】5



【物件】③主
【写真】6



現況写真

【物件】③附属 符1
【写真】7



【物件】③附属 符2
【写真】8



【物件】③附属 符2
【写真】9



現況写真