

- 本ファイル及びファイル内の書類の毀損行為は、競売執行妨害等の処罰対象となります。
- 記載内容についての質問にはお答えできません。
『競売ファイル・競売手続説明書』をご覧になったり、専門家に相談するなどしてください。
- 裁判所は買受人に鍵の受け渡し等はしません。
- 落札後は、売却代金のほかに、所有権移転登記費用などもかかります。
- 不動産競売は、通常の売買と異なり各種のリスクがあり、売却基準価額の算定にあたっても相当の減価をしていますのでよく検討された上で買受申出してください。
- 入札書類は、執行官室で配付しています。

ファイル説明書

1) 期間入札公告書

物件の表示、一括売却の表示、買受適格証明の要否、売却基準価額、買受申出保証額、固定資産税等の年額、期間入札の日程などが記載してあります。

2) 物件明細書

執行裁判所が、現況調査報告書、評価書その他の記録を検討し、買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権）、法定地上権の概要、その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

詳しくは、『競売ファイル・競売手続説明書』の詳細説明をご覧ください。

3) 現況調査報告書

差押近接時の物件の状況（占有関係等）について、執行官が現地を調査した結果の報告書です。現況調査報告書には、公簿との相違点、占有者及び占有状況、敷地の内容、売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他、借地権の内容、地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

4) 評価書

評価人による物件の評価額（売却基準価額の根拠）、その算出の過程等が記載されています。評価書にはその物件の公法上の規制の内容、物件の所在する場所の環境、物件の詳細内容、ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されています。

5) 不動産登記事項証明書の写し

原則、当該競売事件申立当時のものです。登記簿上の担保権や仮登記などは、物件明細書に特に記載のない限り、売却によって抹消されることになります。

□ 引渡命令について

引渡命令は、買受人が、代金納付後、所有者・占有者（相手方）から簡易迅速に不動産の引渡しを受けるための制度です。

強制的な引渡しまでには、裁判所による引渡命令発令から、執行官による明渡執行までの手続を順に経る必要があります。執行官による明渡執行の手続では、現実の明渡しのために費用を要し、予納金の納付が必要です。引渡命令が発令されない場合には、明渡訴訟を提起するなどの検討が必要です。

① 引渡命令の要件等について

○ 申立期間

代金納付手続後、**6か月以内の申立て**であることが必要です。

但し、②の例外に注意してください。

○ 相手方

債務者、所有者及び対抗権原のない占有者に対しては、原則、速やかに命令が発令されます。他方、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」の欄に記載のある賃借権者らに対しては、原則として引渡命令が認められません。但し、賃借期限の経過後は、認められます。また、事案によっては相手方を審尋した（意見を聴いた）上で判断する場合もあります。なお、次の例外にご注意ください。

② 例外：改正法の明渡猶予制度

改正民法施行後（平成16年4月以降）に設定された賃借権で、競売手続開始前から当該建物を使用収益している者については、原則として明渡猶予制度が適用され、**代金納付時から6か月間**、買受人に対する明渡が猶予されます（民法395条）。同期間中、買受人は、原則、明渡の請求をできません。他方、同期間中、買受人は対価（賃料）の支払を請求できます。

この場合の引渡命令の申立期間は、**代金納付時から9か月間**となります（民執法83条2項）。明渡猶予型の賃借権が存在する場合、その旨を物件明細書に記載していますのでご注意ください。

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 10 月 14 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 7 年 12 月 1 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 10 月 14 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,680,000 5,344,000	一括	1,336,000	82,435	0
1	3,320,000				
2	940,000				
3	2,420,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市大森町字細工
 地 番 7 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 9 5. 8 6 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市大森町字細工 7 3 番地 2
 家屋 番号 7 3 番 2 の 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2. 0 7 平方メートル
 2 階 3 4. 9 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 2. 5 7 平方メートル

- 3 所 在 近江八幡市大森町字細工 7 3 番地 2
 家屋 番号 7 3 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 1. 8 7 平方メートル
 2 階 6 7. 8 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	49.00平方メートル
	2階	49.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

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 近江八幡市大森町字細工
 地 番 7 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 9 5. 8 6 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市大森町字細工 7 3 番地 2
 家屋 番号 7 3 番 2 の 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2. 0 7 平方メートル
 2 階 3 4. 9 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 2. 5 7 平方メートル

- 3 所 在 近江八幡市大森町字細工 7 3 番地 2
 家屋 番号 7 3 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 1. 8 7 平方メートル
 2 階 6 7. 8 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	49.00 平方メートル
	2 階	49.00 平方メートル



令和7年(ケ)第20号

令和7年 5月23日受理

令和7年 6月26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、「監」の監所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 近江八幡市大森町字細工 |
| | 地 番 | 7 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 5. 8 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 近江八幡市大森町字細工 7 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 0 7 平方メートル
2 階 3 4. 9 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 近江八幡市大森町字細工 7 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1. 8 7 平方メートル
2 階 6 7. 8 6 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 0 0 平方メートル
2 階 4 9. 0 0 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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約62.57平方メートル		
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

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に下記建物を所有し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を居宅・倉庫（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せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。

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(地図に準ずる図面、縮尺不明)のとおりである。また、目的土地についての地積測量図は8枚目(残地扱い、辺長の記載なし)のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8枚目の地積測量図並びに9乃至11枚目の建物図面(各階平面図)や近江八幡市総務部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ものが12枚目の図面である。これによれば、目的土地の形状は8枚目の地積測量図に概ね合致していると思われたが、現地では境界杭等の境界を明示するものが存せず、正確な土地の範囲や形状は不明である。

なお、12枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を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り、目的土地の正確な位置・形状を調べるには専門家による調査を必要と考える。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、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

目的土地南西側空地部分に「電柱」が存する。また、目的土地北東側空地部分に「祠」の外枠のようなものが存する。

そして、目的土地南西側空地部分では、「産業廃棄物」が入っていると思われる袋等が多数、残置されており、目的土地の維持管理が著しく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13・14枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9乃至11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、物件2建物の北東側で、物件2建物と物件3建物の主たる建物とが接合されていた。接合部分については物件2建物の増築部分と思われる。この増築部分の床面積は概ね約0.5平方メートルと思われた。

(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、物件3建物の主たる建物2階各室で「雨漏り跡」が見受けられた。そして、目的建物内では、各室に廃棄物と思われる動産類が多数残置されており、立入や床面等の確認ができない箇所が多く存した。そのため、目視では確認できない損傷等が存する可能性は否定できないと思われる。

(3) その他

物件2建物の階段は簡易式(跳ね上げ式)であり、物件3建物の附属建物には「太陽光発電システム」が設置されていた。

また、上記(2)記載のとおり、目的建物内では、各所で多数の廃棄物と思われる残置動産が存しており、建物の維持管理が著しく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、北西側で水路を介して建築基準法第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南東側で建築基準法第42条2項に指定されている道路に接している(評価人より聴取)。

これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約5.7メートル、南東側が概ね約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 破産管財人	「陳述の要旨」 1 目的物件の占有 目的物件については、私が破産管財人として管理して占有しており、財団から放棄していません。 目的物件は、現在、空き家の状態です。 2 目的土地 目的土地の範囲については、現在、利用しているところだと思います。 目的土地空地部分に動産類が多数、残置されていることは承知しています。これについては、破産者からは、「自分が行っていた事業の商品」というように聞いています。そのため、換価価値があるものであれば、破産管財人として売却することになりますが、売却は難しいのではないかと考えています。 3 目的建物 目的建物のうち、物件3建物の附属建物には「太陽光発電システム」が設置されており、この収益は私が受領しています。 「太陽光発電システム」は、破産者からはクレジット等を利用して設置したものであり、残債務が残っているというように聞いています。 また、目的建物内にも多数の動産類が残置されていることは承知しています。この動産類についても破産者からは、「自分が行っていた事業の商品」だというように聞いています。これについても換価価値があるものであれば売却することになりますが、売却は難しいのではないかと考えています。

(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
R7年5月27日(火) 12:45-13:15	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
R7年5月28日(水) 11:30-11:50	近江八幡市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年6月2日(月) : :	当庁	破産管財人に連絡して聴取
R7年6月5日(木) 13:20-13:45	大津地方法務局 東近江出張所	公図・地積測量図・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
R7年6月10日(火) 12:50-14:00	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
R7年6月12日(木) : :	当庁	破産管財人にFAXにて連絡
R7年6月19日(木) : :	当庁	破産管財人に連絡して聴取
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。

☒ 令和7年 6月10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ところ、目的建物の一部は無施錠であったので立会人を立ち会わせて、目的建物の一部は施錠されていたので、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和46年2月5日

0703482

地積測量図

73-2
73-4

土地の所在 近江八幡市大森町字細子

546 2.5

昭和四五年七月七日
作製年月日

作製者

申請人



17.60	x	1.40	=	24.64
17.60	x	1.10	=	19.36
12.40	x	1.00	=	12.40
12.40	x	1.20	=	14.88
				71.28
				1/2 = 35.64 m ²

(京都、大津地方技務局指定用紙)

縮尺 1/300

A4判に縮小

7003260

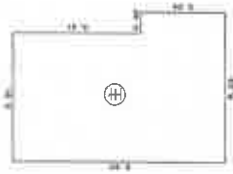
各階平面図

家屋番号 73番2の1

建物図面

建物の所在 近江八幡市大森町字細工73番地2

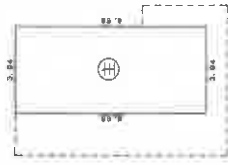
1階



1階求積表

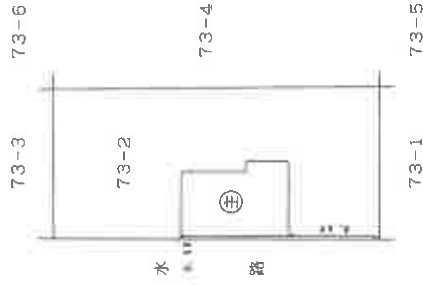
5.91	x	9.85	=	58.2135
0.98	x	3.94	=	3.8612
合計				62.0747
床面積				62.07㎡

2階



2階求積表

3.94	x	8.86	=	34.9084
床面積				34.90㎡



作製者

土地調査士
家屋調査士

3年12月18日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	73番2の2
建物の所在	近江八幡市大森町字細工73番地2

附属建物（付帯1）1階 2階（各階同型）



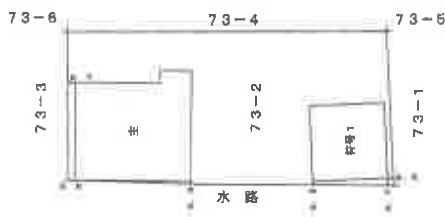
求積算

7.00 x 7.00

49.0000

床面積

48.00 m²



(ヤレタリ)

作成者

土地家屋調査士

(印)

縮尺 1/250

申請人

(印)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和58年2月8日

7003261

各階平面図

家屋番号 73番2の2

建物図面

建物の所在

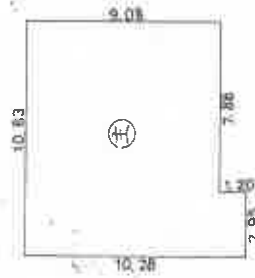
近江八幡市大森町字細工73番地2

S58.2.8

一階平面図



二階平面図

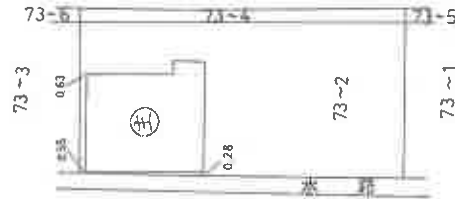


2F ** 功 能 **

9.850 X 6.890 = 67.866500-
ク イ 67.866500 /
67.86

1F ** 功 能 **

10.830 X 9.080 = 98.336400
2.950 X 1.200 = 3.540000 /
ク イ 101.876400
101.87



作製者

土地調査士
家盛

昭和58年2月2日作成

縮尺 1/250

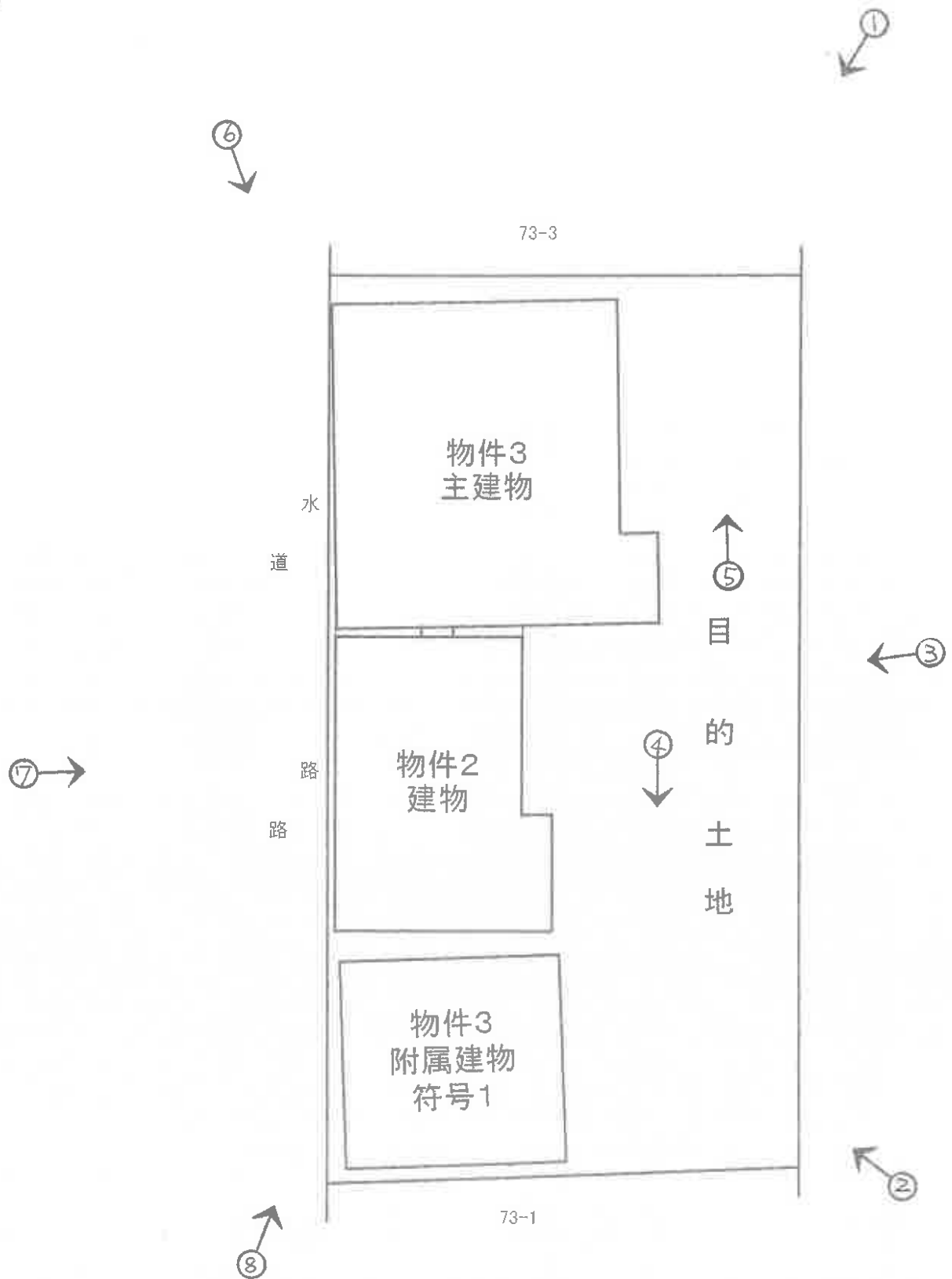
申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

土地建物位置関係図

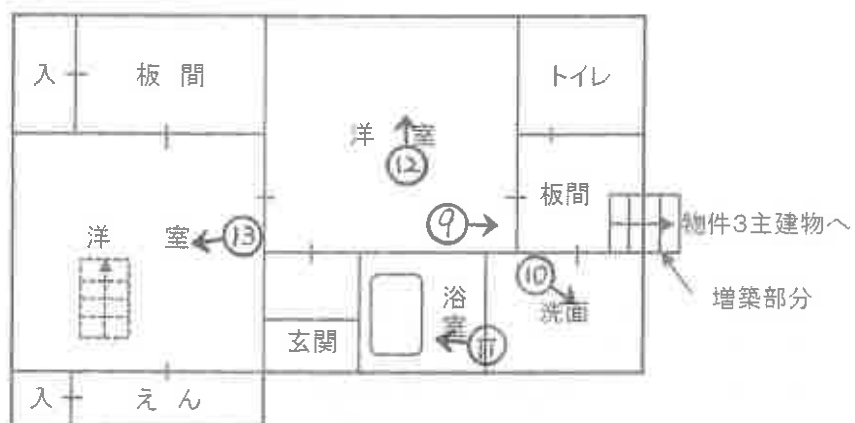


間 取 図



物件2

1階



2階



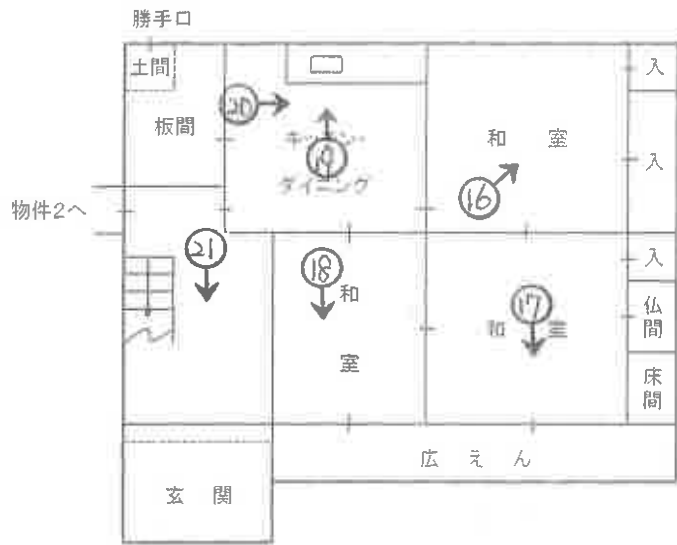
○→写真撮影位置・方向

間 取 図

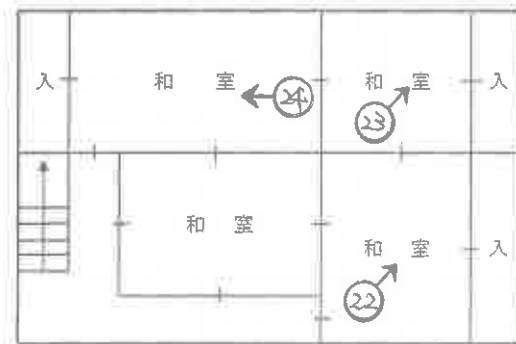


物件3

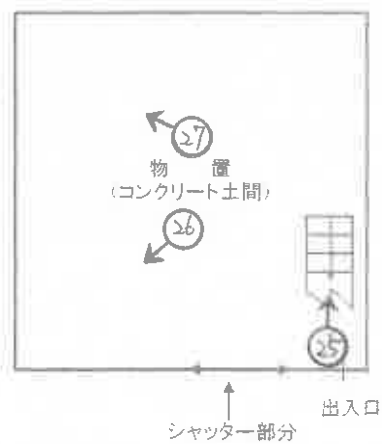
主建物 1階



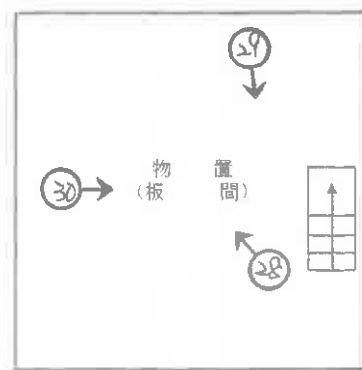
2階



附属建物符号1 1階



2階



○→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



物件 2 1階 洗面

写真 ⑧



写真 ⑪



物件 2 1階 浴室

写真 ⑨



写真 ⑫



物件 2 1階 物件 3 主との接合部分

物件 2 1階 洋室

写真 ⑬



物件 2 1階 洋室

写真 ⑭



物件 2 2階 板間

写真 ⑮



物件 2 2階

写真 ⑯



物件 3 主1階 和室

写真 ⑰



物件 3 主1階 和室

写真 ⑱



物件 3 主1階 和室

写 真 ①⑨



物件 3 主 1 階 キッチン・ダイニング

写 真 ②⑩



物件 3 主 1 階 キッチン・ダイニング

写 真 ②⑪



物件 3 主 1 階 玄関付近

写 真 ②②



物件 3 主 2 階 和室

写 真 ②③



物件 3 主 2 階 和室

写 真 ②④



物件 3 主 2 階 和室

写真 ②⑤



物件 3 附属符号 1 1階

写真 ②⑧



物件 3 附属符号 1 2階

写真 ②⑥



物件 3 附属符号 1 1階

写真 ②⑨



物件 3 附属符号 1 2階

写真 ②⑦



物件 3 附属符号 1 1階

写真 ③⑩



物件 3 附属符号 1 2階



令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 日 評価
発行番号 第25-5830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 6,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,320,000 円
物件2（建物）	金 940,000 円
物件3（建物）	金 2,420,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・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2・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 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階 62.57㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		
	物件(2)1階部分は約0.5㎡程度の増築がある。(物件2と3を結合している部分)		

物件目録

- 1 所 在 近江八幡市大森町字細工
 地 番 73番2
 地 目 宅地
 地 積 395.86平方メートル
- 2 所 在 近江八幡市大森町字細工 73番地2
 家屋 番号 73番2の1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.07平方メートル
 2階 34.90平方メートル
- 3 所 在 近江八幡市大森町字細工 73番地2
 家屋 番号 73番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 101.87平方メートル
 2階 67.86平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 49.00平方メートル
 2階 49.00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 南西 方 ・ 道路距離 約 2.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地に含まれる 「田中前遺跡」
画 地 条 件	規模 395.86 m ² (公簿) 間口 約30m 奥行 約14m ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約5.7m程度の舗装市道に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 南東側で幅員約4mの舗装市道(42条2項道路)に接面	
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 前面道路に本管あり ガ 配 管 なし 下 水 道 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。 土地の閉鎖登記簿及び過去の住宅地図等によると、相当以前から地目「宅地」であったことがわかる。また、住宅地図1985年ゼンリンでは、すでに土地利用の状況が現在と同様であることが伺える。	
特 記 事 項		

(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)

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57年5月20日 主たる建物に変更 （新築年月日は不詳） 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：瓦葺 外壁：鋼板貼り等 内壁：板貼り等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設備：電気等 その他：特になし
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 建物間取図の通り
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	2階部分の一部は未完成の状態である。 物件(2)は、上記の主たる建物への変更時期より以前から存在するため、建築年は昭和57年以前と推定される。

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（登記記載）：昭和57年12月27日 新築 経過年数：42年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：鋼板貼り等 内 壁：板貼り、ビニールクロス、塗り壁等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気等 そ の 他：特になし
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 建物間取図の通り
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	(物件3附属建物) 符号1 物置 鉄骨造2階建 延床面積98㎡ 平成9年新築 建築確認(H8.2.28:第H07認建近八104号) 主要用途:一戸建ての住宅 完了検査なし ※経済的耐用年数ほぼ満了

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	27,900	0.93	395.86	0.90	9,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 近江八幡 -10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,400\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/134 = 27,900\text{円/㎡}$

◇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
 $100/115 \times 100/97 \times 100/120 \times 100/100 = 100/134$

イ 個 別 格 差 : 規模やや大△10% 二方路+3% (相乗積 93/100)

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・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
2	100,000	97.47	0.05	490,000
3	120,000	169.73	0.05	1,020,000
附1	80,000	98.00	0.05	390,000

イ 現況床面積

ウ 現価率

(物件2) (物件3) (物件3符号1)

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、いずれも現価率を5%と認定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	9,240,000	0.40	法定地上権	3,700,000

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	9,240,000	-3,700,000		1.00	0.60	1.00	3,320,000
2	490,000	1,080,000	1.00	1.00	0.60	1.00	940,000
3	1,410,000	2,620,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,420,000
一 括 価 格(合計)							6,680,000

イ 土地利用権等価格：物件(2)(3)に係る土地利用権価格を各建物の建築面積割合により按分した。(物件3に附属建物の建築面積も合算して算定した)

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特にない。

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。

物件	建築面積	面積比
2	62.57	29.3%
3	150.87	70.7%
計	213.44	100.0%

(イ:建築面積割合)

第6 参考価格資料

地 価 公 示 (近江八幡-10)

所 在 : 近江八幡市船木町字蓮池1444番21

価 格 : 37,400 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「近江八幡」駅の 北西 方・道路距離約 3.9 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 155 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西 7 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 : 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 受 命 物 件 附 近 の 状 況 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7年度)

物 件 1 : 6,919,632 円

物 件 2 : 32,373 円

物 件 3 : 2,681,229 円

物 件 3 符 号 1 : 1,450,808 円

以 上

附 属 資 料









73-2

地番	73-2-4
----	--------

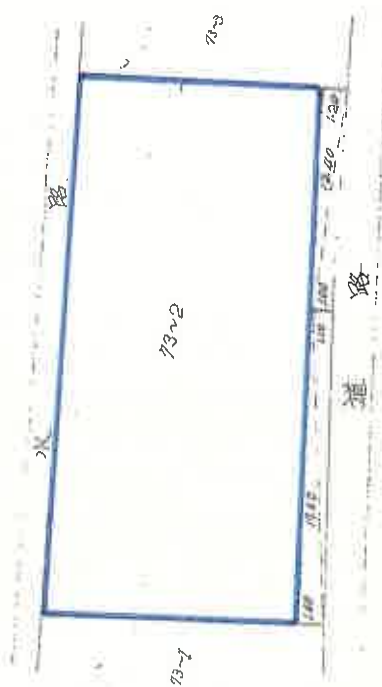
土地の所在 近江八幡市大森町字細工

地積測量図



546.2.5

物件1



77.60	x	1.40	=	24.64
17.60	x	1.10	=	19.36
12.40	x	1.00	=	12.40
12.40	x	1.20	=	14.88
				71.28
				1.2 = 35.64 m ²

※縮尺1/300
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

7003260

各階平面図

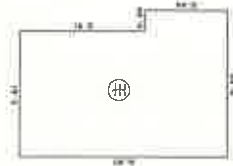
平成 13.12.20

建物図面

家屋番号 73番2の1

建物の所在 近江八幡市大森町字細工73番地2

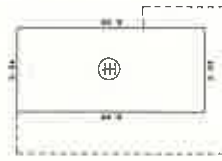
1階



1階求積表

5.91	x	9.85	=	58.2135
0.98	x	3.94	=	3.8612
合計				62.0747
床面積				62.07㎡

2階

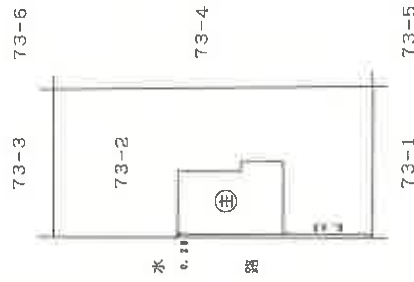


2階求積表

3.94	x	8.86	=	34.9034
床面積				34.90㎡

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

物件2



※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

各 階 平 面 図

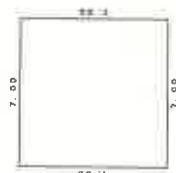
建 物 図 面

家屋番号	73番2の2
建物の所在	近江八幡市大森町宇細工73番地2

物件3



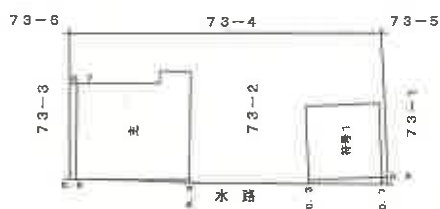
附属建物（図号1）1階・2階（各階同型）



※指針

7.00 x 7.00 = 49.0000

床面積 49.00 m²



※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

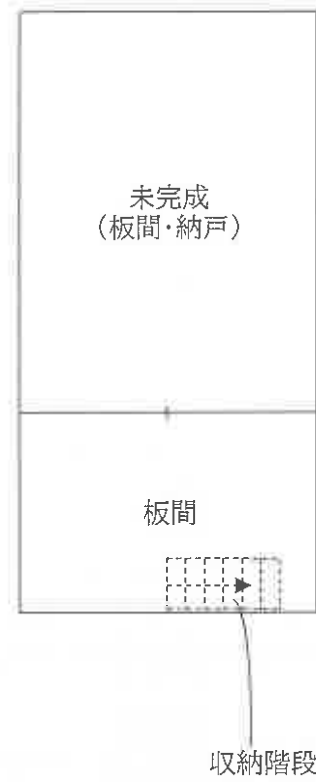
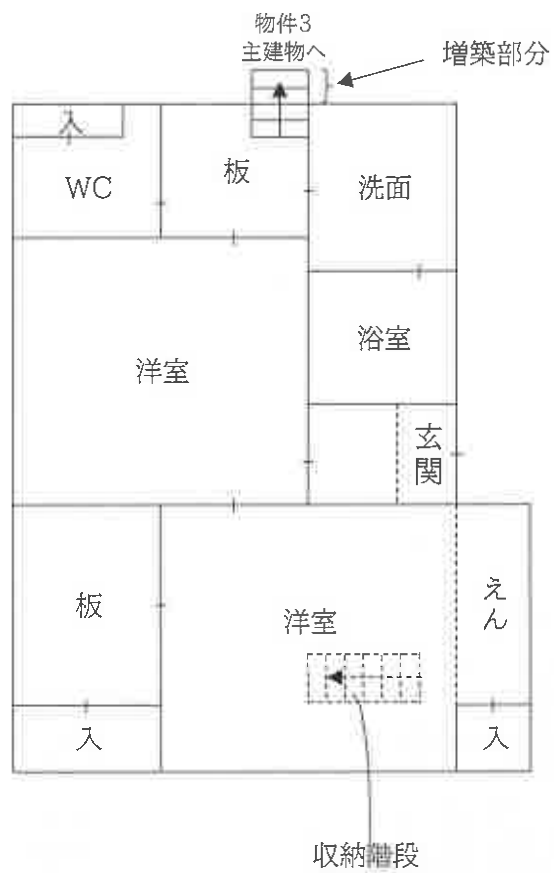
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

令和7年(ケ)20号 建物間取図

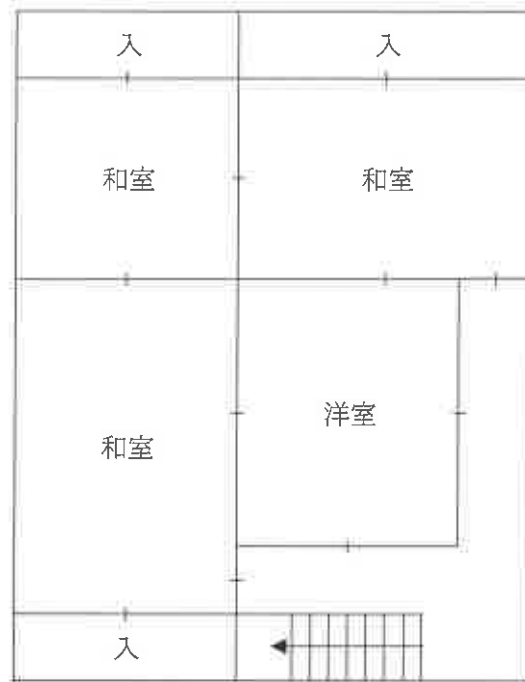
物件2

<1階>

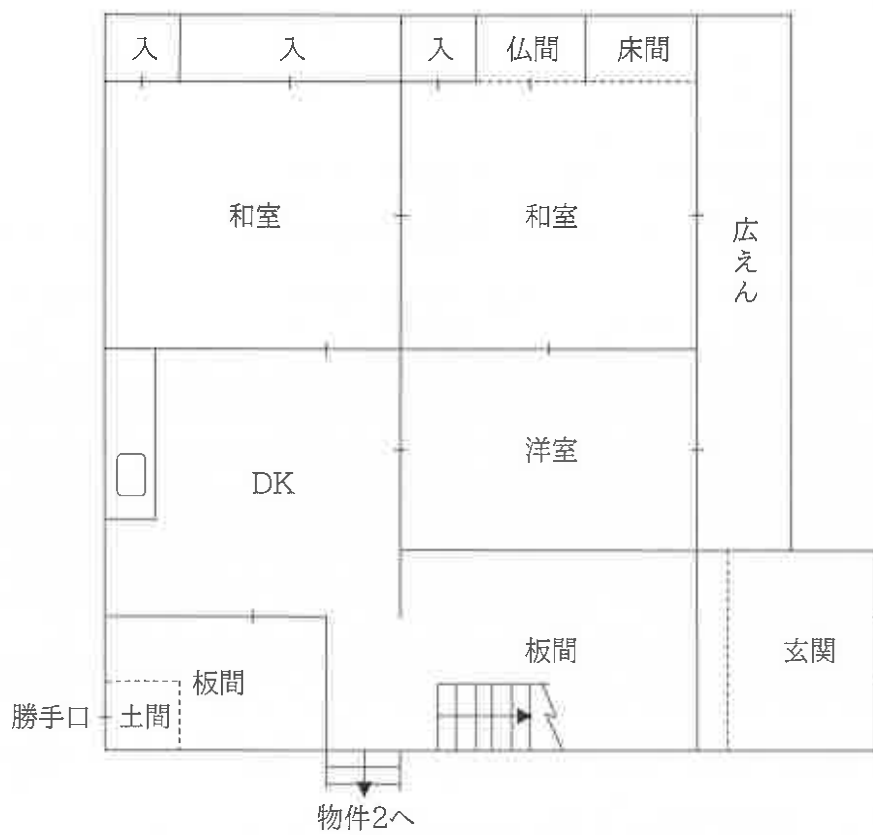
<2階>



物件3



<2階>

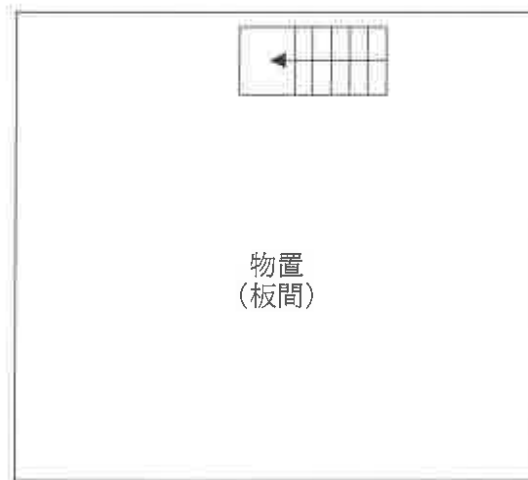


<1階>

物件3

(附属建物)

符号 1



<2階>



出入口

シャッター

物置
(コンクリート土間)

<1階>



①			
②			
③			

現況写真