

- 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』をご覧ください。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がかかります。
- 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し出てください。
- 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	6,460,000 5,168,000	一括	1,292,000	141,059	0
1	1,320,000				
2	2,120,000				
3	3,020,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市上田町字端間
 地 番 176 番 9
 地 目 宅地
 地 積 170.88 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市上田町字端間
 地 番 177 番 6
 地 目 宅地
 地 積 275.70 平方メートル

- 3 所 在 近江八幡市上田町 177 番地 6、176 番地 9
 家屋 番号 177 番 6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 244.66 平方メートル
 2 階 64.25 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約 2.1 平方メートル

(工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり)





555

機械器具等目録

番号	種 類	メーカー	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	10トン 油圧機 (オイルプレス機)	タケボ	昭和41年頃	120,000円	不明	
2	ブレーキスピートテスター	萬歳自動車株式会社	昭和50年頃	1,330,000円	BS-51/No.913	
3	サイドスリップテスター	萬歳自動車株式会社	昭和50年頃	270,000円	不明	
4	テスター HC. OO 滋賀三菱	堀場製作所	昭和63年頃	425,000円	MEXA-324G	
5	トルコンチェンジャー	NISSALCO ニッサン自動車販売株式会社	平成3年頃	211,400円	ITC7500	
6	洗車機	NISSALCO ニッサン自動車販売株式会社	平成6年頃	255,000円	CS5600/No.2016	
7	故障診断機(日立モバイル)	HITACHI	平成14年頃	240,000円	不明	
8	ヘッドライトテスター	萬歳自動車株式会社	平成19年頃	65,626円	HT-201/No.13191	
9	4トンリフト IHL-40	HESHEON JAPAN CO	平成21年頃	603,330円	No.9114	
10	3トンリフト NSP30-N	Bishamon	平成21年頃	761,670円	No.0909049	
11	タイヤチェンジャー	CORGHI	平成23年頃	40,000円	ARTIGLIO A 2001S	中古
12	ホイールバルancer	株式会社	平成23年頃	10,000円	CIRCUIT-261	中古

物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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 近江八幡市上田町字端間
 地 番 176 番 9
 地 目 宅地
 地 積 170.88 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市上田町字端間
 地 番 177 番 6
 地 目 宅地
 地 積 275.70 平方メートル

- 3 所 在 近江八幡市上田町 177 番地 6、176 番地 9
 家屋 番号 177 番 6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 244.66 平方メートル
 2 階 64.25 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約 2.1 平方メートル

(工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり)





11

機械器具等目録

番号	種 類	メーカー	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	10トン 油圧機 (オイルプレス機)	タクボ	昭和41年頃	120,000円	不明	
2	ブレーキスピートテスター	萬歳自動車株式会社	昭和50年頃	1,330,000円	BS-51/No.913	
3	サイドスリップテスター	萬歳自動車株式会社	昭和50年頃	270,000円	不明	
4	テスター HC, OO 滋賀三菱	堀場製作所	昭和63年頃	425,000円	MEXA-324G	
5	トルコンチェンジャー	NISSALCO ニッサン自動車販売株式会社	平成3年頃	211,400円	ITC7500	
6	洗車機	NISSALCO ニッサン自動車販売株式会社	平成6年頃	255,000円	CS5600/No.2016	
7	故障診断機(日立モバイル)	HITACHI	平成14年頃	240,000円	不明	
8	ヘッドライトテスター	萬歳自動車株式会社	平成19年頃	65,625円	HT-201/No.13191	
9	4トンリフト IHL-40	HESBON JAPAN CO	平成21年頃	603,330円	No.9114	
10	3トンリフト NSP30-N	Bishamon	平成21年頃	781,670円	No.0909049	
11	タイヤチェンジャー	CORGHI	平成23年頃	40,000円	ARTIGLIO A 2001S	中古
12	ホイールバランス	株式会社エフ	平成23年頃	10,000円	CIRCUIT-261	中古

令和7年(ケ)第24号

令和7年 6月10日受理

令和7年 7月22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 | 近江八幡市上田町字端間 |
| | 地 番 | 1 7 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市上田町字端間 |
| | 地 番 | 1 7 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 近江八幡市上田町 1 7 7 番地 6、1 7 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 4. 6 6 平方メートル
2 階 6 4. 2 5 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・2） ☐ 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：												
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：便所 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約2.1平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：便所 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約2.1平方メートル								
{	種類：便所 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約2.1平方メートル												
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工場（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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年（ ）第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table> ☐ ある			地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	[保管開始日	令和	年	月	日
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、目的物件所有者の表示が存した。

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8・9枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8・9枚目の地積測量図並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や近江八幡市役所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ところ、目的土地の形状は7・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は存せず、近江八幡市総務部税務課備付の地番図と形状が異なっていることもあり、正確な位置・形状は不明である。

なお、11枚目の図面は、上記の図面や現地において立入可能な範囲を概測したり関係人の陳述等を参考にして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な位置及び範囲については専門家による測量が必要と思われる。

(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

目的土地は北西側で「高圧線鉄塔敷」として利用されている目的外土地に接しており、目的土地の一部上空に高圧線が通過している(高圧線下地役権等の設定は無)。

また、目的物件は、自動車修理工場として長年利用されてきており、目的物件内にオイルタンクが存すること等から土壌汚染の可能性が否定できないものと思われる。

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。

(2) 未登記附属建物

目的建物北西側に建造物が存した。同建造物は建物としての効用を有しており、位置関係及び用途等から未登記ではあるが目的建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。

(3) 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、「事務所部分の天井の雨漏り跡」・「外壁の損傷」等が見受けられた。

(4) 工場抵当

目的建物分は工場として使用されており、工場内に存した「機械器具」は別紙目録記載のとおりである。

(5) その他

関係人の陳述によれば、「①目的建物地下に「オイルタンク」が存する、②目的建物には、天井・外壁・屋根材などにアスベストが使用されている」、とのことである。

4 前面道路調査

目的物件は、北東側(現況幅員約10メートル)建築基準法第42条1項1号に、北西側(現況幅員約3.5メートル)で建築基準法第42条2項に、指定されている道路に、夫々、接している。

(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
■ 目的物件所有者代表者	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 私は、目的物件所有者の代表者です。目的物件は目的物件所有者が「自動車の整備・修理及び販売」のために使用して占有していましたが、本年3月末に事業を閉鎖し、現在は弁護士に依頼して法的手続きを準備中です。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用しているところです。法務局の公図・測量図と市役所の地番図が異なっていますが、これは、市役所の地番図が誤っているのだと思います。 3 目的建物 目的建物では、事務所部分に雨漏りの跡があります。これは2階部分の樋が詰まっていたのが原因だと思います。その他には特段の瑕疵などはありません。 また、目的建物では、天井部分や外壁・屋根材などにアスベストが使用されていると思います。 そして、目的建物地下に「オイルタンク」が設置されています。これはきちんと許可を受けて点検も行っていますので、土地にオイルが漏れるようなことはないと思います。 目的建物内に存する「機械・器具」は、古いものが多く、リフト2基以外はそれ程価値はありません。 4 その他 目的建物北西側にある建造物は、目的建物建築時頃に設置したものです。 目的土地北西側隣地は、高圧線鉄塔敷になっています。 目的土地北東側空地部分にある自動車メーカー名の看板塔については、その撤去費用等について、現在、自動車メーカーと争いになっているところです。 また、目的土地北東側空地部分には電柱があり、電力会社から地代が支払われています。

(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6月27日(金) 11:20-11:55	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
R7年6月30日(月) : - :	当庁	目的物件所有者代表者から連絡があり聴取
R7年7月1日(火) 16:15-16:35	近江八幡市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年7月9日(水) 11:50-12:10	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7月10日(木) 15:10-16:15	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成 関係人から聴取
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

機械器具等目録

番号	種 類	メーカー	製造/設置年	取得価格	品番/型番	備考
1	10トン 油圧機 (オイルプレス機)	タクボ	昭和41年頃	120,000円	不明	
2	ブレーキスビートテスター	萬歳自動車(株)	昭和50年頃	1,330,000円	BS-51/No.913	
3	サイドスリッブテスター	萬歳自動車(株)	昭和50年頃	270,000円	不明	
4	テスター HC, CO 滋賀三菱	堀場製作所	昭和63年頃	425,000円	MEXA-324G	
5	トルコンチェンジャー	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成3年頃	211,400円	ITC7500	
6	洗車機	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成6年頃	255,000円	CS5600/No.2016	
7	故障診断機(日立モバイル)	HITACHI	平成14年頃	240,000円	不明	
8	ヘッドライトテスター	萬歳自動車(株)	平成19年頃	65,625円	HT-201/No.13191	
9	4トンリフト IHL-40	HESHBON JAPAN CO	平成21年頃	603,330円	No.9114	
10	3トンリフト NSP30-N	Bishamon	平成21年頃	761,670円	No.0909049	
11	タイヤチェンジャー	CORGHI	平成23年頃	40,000円	ARTIGLIO A 2001S	中古
12	ホイールバランス	(株)エイワ	平成23年頃	10,000円	CIRCUIT-261	中古

※ 設置年・取得価格等は、関係人提示の決算書類等による。
また、同書類には、上記の他に「1トンエアリフト・充電器・ジャッキ・圧縮機」が記載されていたが、現地では、それらの機械器具は見当たらなかった。

登記年月日：昭和42年3月28日

0701389

地積測量図

地番	176-6
土地の所在	東京都荒川区西日暮里1丁目1番地

昭和四拾貳年参月貳拾日
作製年月日

作製者

土地家屋調査士

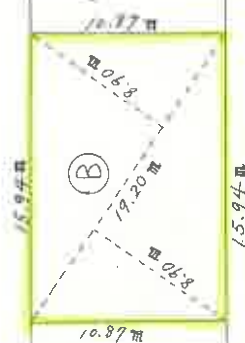
申請人

申請人

176-6

(負路)
弁線

8.30m



17705

178

求積

$$19.20 \times \frac{8.90 + 8.90}{2} = 170.88 \text{ m}^2$$

(京都、大津地方測量所、京都、滋賀県土地家屋調査士会館定用紙)

縮尺 1/300

請求番号：15-4

A4判に縮小

登記年月日：昭和42年3月28日

177-5

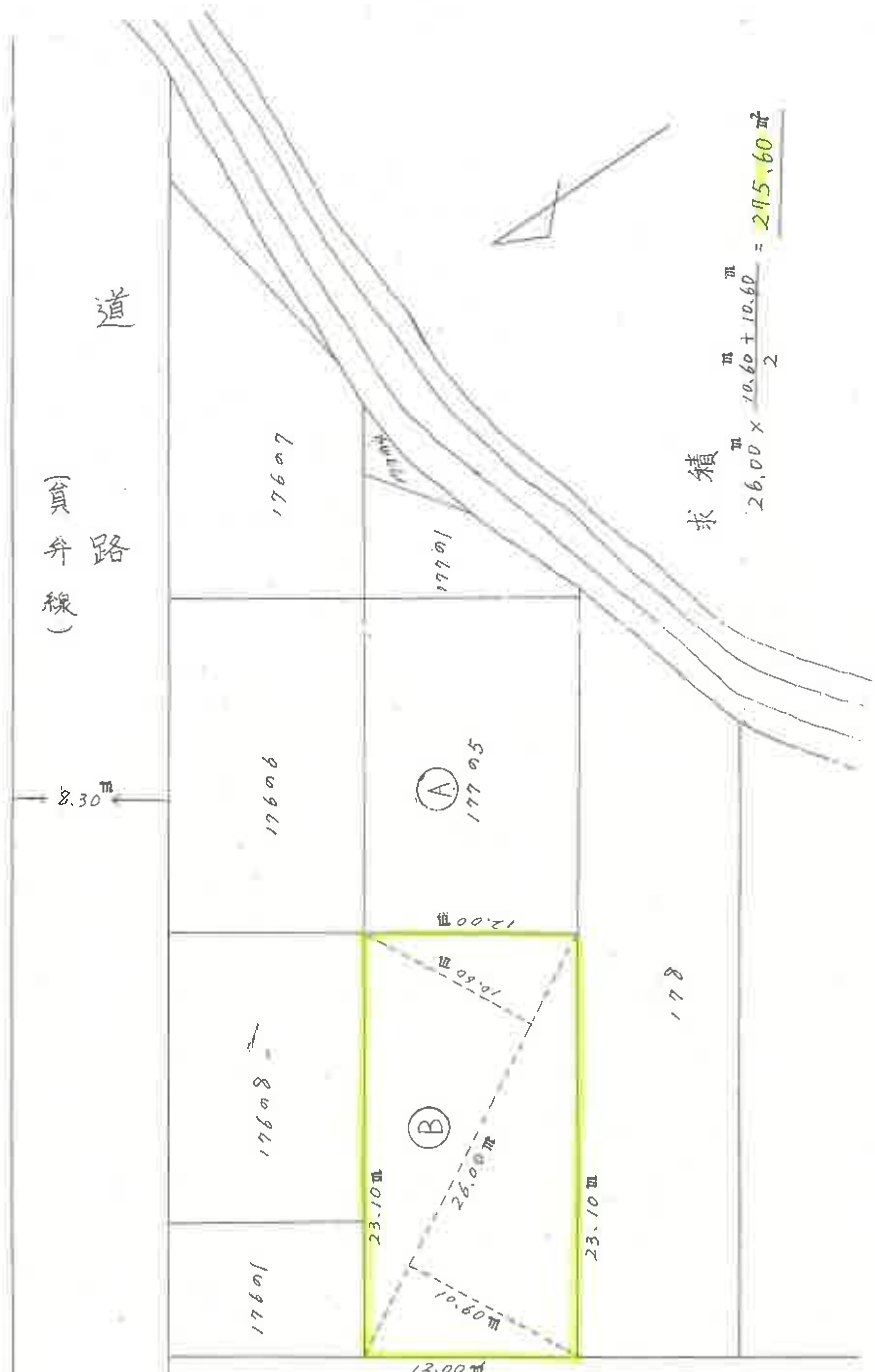
地番	17706
土地の所在	近江八幡市上田町字端部

地積測量図

0701392

1742.3.28

昭和四拾貳年参月貳拾日	製作年月日
土地家屋調査士	製作者



(京都、大阪、地方自治局、京都、滋賀、奈良、和歌山、徳島、高松、香川、愛媛、高知、福岡、佐賀、大分、熊本、鹿儿岛、沖縄)

縮尺 300

A4判に縮小

登記年月日：昭和51年2月27日

7001430

家屋番号 177-6

建物の所在 近江八幡市上田町176-9・177-6

建築物各階平面図

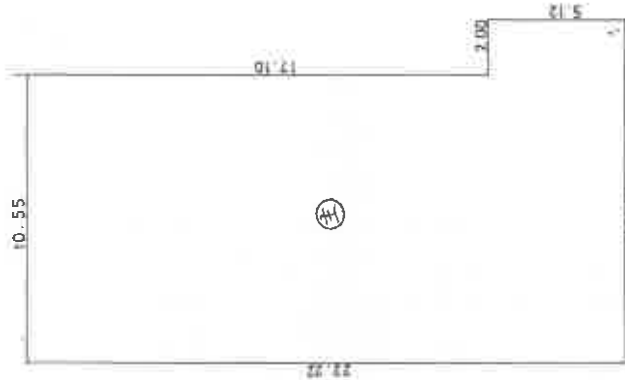


建物図面

道路



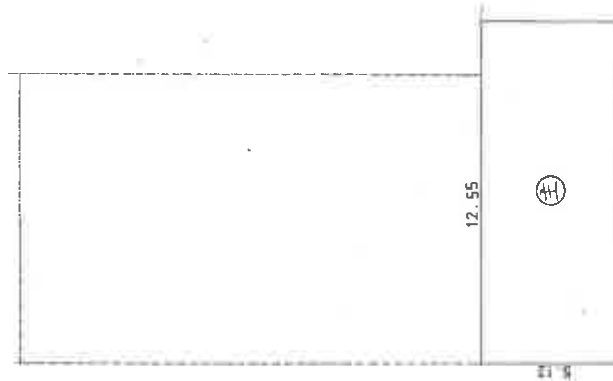
一階平面図



一階床面積

$10.55 \times 22.22 = 234.4210$
 $2.00 \times 5.12 = 10.2400$
244.6610
244.66

二階平面図



二階床面積

$12.55 \times 5.12 = 64.2560$
64.25

551.227

昭和五十年貳月貳五日

作製年月日

作製者

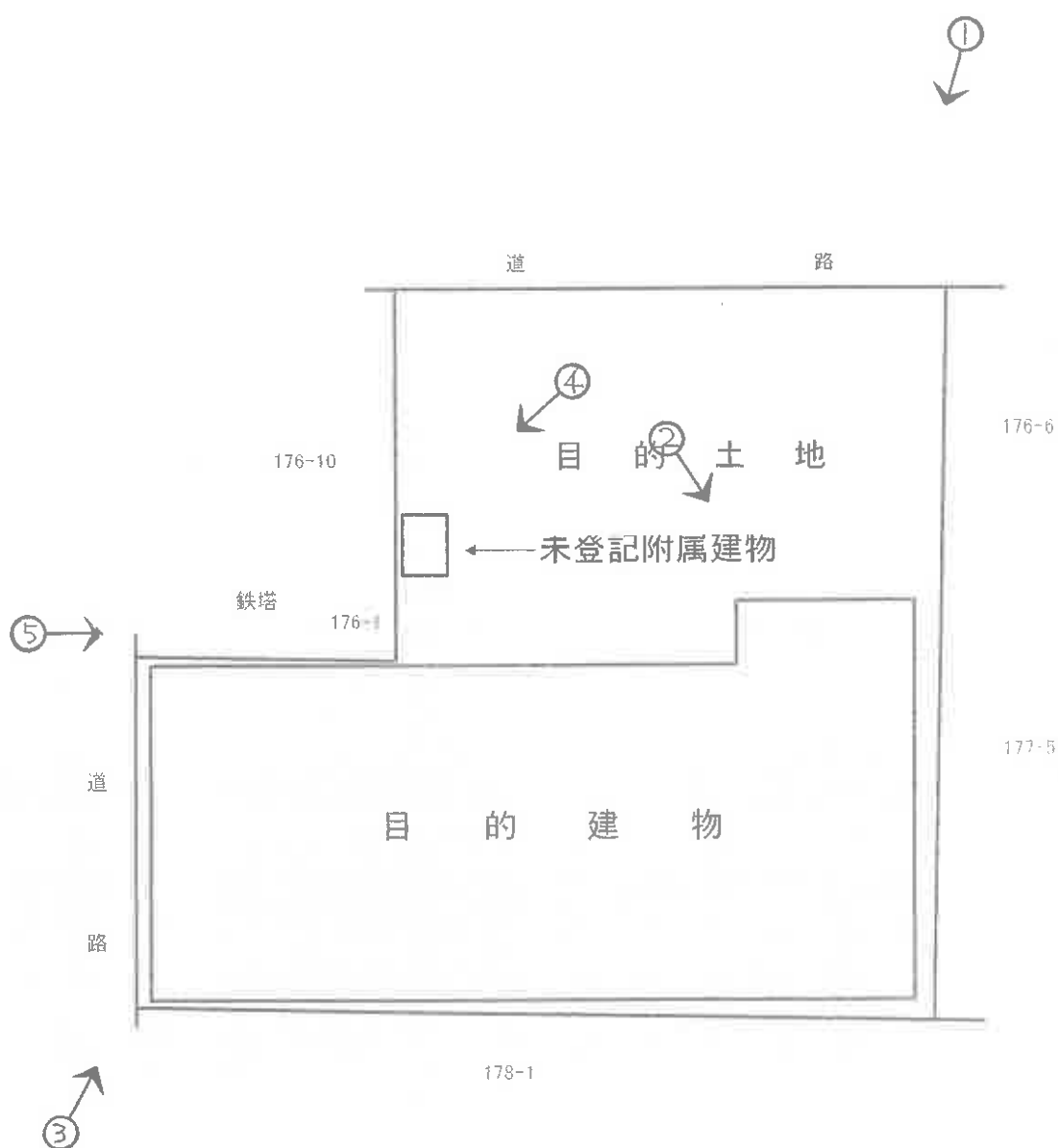
[Redacted]

申請人

[Redacted]

51.2.27

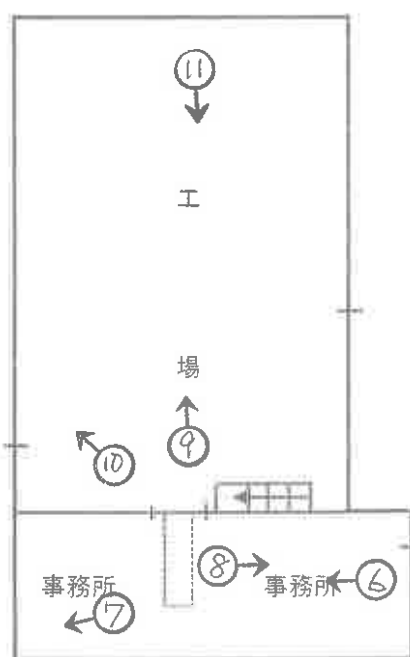
土地建物位置關係圖



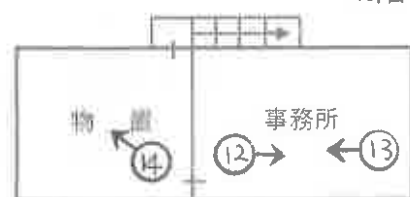
間 取 図



1階



2階



未登記附属建物



○→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



1階 事務所

写真 ⑦



1階 事務所

写真 ⑩



1階 工場

写真 ⑧



1階 事務所

写真 ⑪



1階 工場

写真 ⑨



1階 工場

写真 ⑫



2階 事務所

写真 ⑬



2階 事務所

写真 ⑭



2階 物置

写真 ⑮



未登記附属建物

令和 7 年 (ケ) 第 24号
令和 7 年 7 月 1 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 5 日 評 価

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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,320,000 円
物件2 (土地)	金 2,120,000 円
物件3 (建物)	金 2,920,000 円
機械器具等	金 100,000 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。
 なお、本件においては、後記、「機械器具等目録」記載のとおりのもものが存しているため、一括価格の算定においては、これらの価値を考慮したものである。

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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地番 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」	未登記附属建物あり (下記、特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
1 2	【土地】 ①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致するものと推定されるが、境界杭等が存せず、正確には隣地境界確定のうえ、測量することが必要である。なお、近江八幡市備付の土地地番図と現況が一致していない。 ②物件2の地積測量図記載の求積面積が登記数量と0.1㎡異なっている。		
3	【建物】 ①現地での確認及び関係人からの聴取によれば、天井部分や外壁、屋根材に、アスベスト含有材が含まれている可能性が高い。詳細については、専門家による調査を必要とするが、買受人におかれては、当該事項が存する可能性があることに留意されたい。なお、アスベストが存する可能性がある要因は、後記、市場性修正の項で考慮する。 ②未登記附属建物:コンクリートブロック造陸屋根平家建・便所・約2.1㎡		

物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市上田町字端間
 地 番 176 番 9
 地 目 宅地
 地 積 170.88 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市上田町字端間
 地 番 177 番 6
 地 目 宅地
 地 積 275.70 平方メートル

- 3 所 在 近江八幡市上田町 177 番地 6、176 番地 9
 家屋 番号 177 番 6
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 244.66 平方メートル
 2 階 64.25 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	JR東海道本 線「近江八幡」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 2,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事業所や店舗、住宅が混在する住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性はやや優る。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域(街道風景ゾーン)、屋外広告物規制区域 (第2種地域)、都市計画法第34条11号区域
画 地 条 件	規模 446.58 m ² (公簿) 間口 16.0m、 奥行 23.0m、 不整形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較してやや大きい。	
接面道路の状況	北東側：幅員約10m舗装市道上田出町線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 北西側：幅員約3.5m舗装道路(法42-2項道路)に概ね等高に接面。	
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 ガ 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり なし 前面道路に本管あり
土 壌 汚 染 等	当該物件には水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。 昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では本件建物の表示となっている。本件土地のうち、物件2にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、地目について、昭和42年に田から宅地に地目変更されている。また、所有者について、昭和42年に現所有者名義となる以前は個人名義となっている。 なお、関係人の陳述からは、廃オイル等の処理は適切に行ってきた、とのことであった。ただし、本件土地上建物は自動車修理工場として使用されていた経緯があり、オイル等の使用履歴が認められることから、土壤汚染の可能性は完全には否定できない。	
特 記 事 項	①高圧線鉄塔敷に隣接しており、本件土地の一部上空に高圧線が通過している。なお、登記上、高圧線下地役権等の権利設定は行われていない模様である。 ②本件土地は、都市計画法第34条11号区域内に存する。近江八幡市担当課での確認によれば、本件建物は都市計画法によるいわゆる線引き前から存していることから、前記11号区域内での建築が可能な自己用住宅のほか、現建物と同用途のものであれば、建物再建築が可能である、とのことである。 ③北西側道路について、建物再建築に際して、道路後退(セットバック)が必要となる可能性がある。 ④自動車メーカー名の記載された看板がある。	

(注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(以下、施設管)が通っており、通常の費用で敷地内へ引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、供給者での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

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50年12月20日 新築 経 過 年 数 ： 50 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ：鉄骨造 屋 根 ：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：波板スレートほか 内 壁 ：ボードほか 天 井 ：ボードほか 床 ：ビニールシート、土間コンクリート 設 備 ：電気、給排水等 そ の 他 ：特別なものはない
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：工場 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	①前記目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②経年相応の劣化のほか、事務所部分の天井に雨漏り跡により、剥がれや損傷がある。また、外壁などに損傷が複数認められる。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数: 概ね満了している
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート 内 壁 : コンクリート 天 井 : コンクリート 床 : コンクリート 設 備 : 特別なものはない そ の 他 : 特別なものはない
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 : 便所 間 取 り : 便所
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	①関係人の陳述によれば、本件便所は汲み取り式である、とのことである。

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	32,300	0.92	170.88	0.90	4,570,000
2	32,300	0.92	275.70	0.90	7,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 近江八幡(県) -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
 $22,500\text{円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/69 = 32,300\text{円/㎡}$

◇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 : 二方路 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
 $100/92 \times 100/100 \times 100/75 \times 100/100 = 100/69$

イ 個 別 格 差 : 二方路地 1.02 不整形地 0.95 高圧線下地 0.95 (相乗積 92/100)

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	140,000	308.91	0.03	1,300,000
3 附	110,000	2.1	0.02	10,000
計				1,310,000

ウ 現価率

(物件3 建物)

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、現価率を上記のとおりと認定した。

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	4,570,000	0.40	法定地上権	1,830,000
2	7,370,000	0.40	法定地上権	2,950,000
計				4,780,000

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	4,570,000	-1,830,000		0.80	0.60	1.00	1,320,000
2	7,370,000	-2,950,000		0.80	0.60	1.00	2,120,000
3	1,310,000	+4,780,000	1.00	0.80	0.60	1.00	2,920,000
機械 器具	200,000			0.80	0.60	1.00	100,000
一 括 価 格(合計)							6,460,000

※機械器具等については、後記、機械器具等目録記載のとおり。

ウ 占有減価修正 ： 本件の場合不要

エ 市場性修正 ： 本件の場合、オイル類の漏れによる土壌汚染の可能性は否定できないが、専門家によるサンプル調査等によらなければこれを確定できない。しかし、実際の土壌汚染の存否にかかわらず、そのリスクにより市場性の減退を考慮する必要がある。また、建物について、アスベスト含有材が存している可能性が高い。以上により、本件においては当該リスクによる市場性修正として▲20%の減価を行うことが妥当と判断した。

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

地価調査価格【近江八幡(県)－10】

所 在： 近江八幡市西生来町字蛇川1324番外

価 格： 22,500 円/㎡

位 置： 近江鉄道 線「 武佐 」駅の 北東 方・道路距離約 1,400 m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 547 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南東側5m市道、背面道

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、農家住宅等が見られる古くからの住宅地域

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
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 4,629,139 円

物件2 : 7,468,713 円

物件3 : 1,607,258 円

以 上

機械器具等目録

番号	種類	製造元等	製造／設置年	取得価格	品番／型番	現在価格	備考
1	10t 油圧機 (オイルプレス機)	タクボ	昭和41年頃	120,000円	不明	価値なし	
2	ブレーキスピードデスター	萬歳自動車(株)	昭和50年頃	1,330,000円	BS-51/NO.913	価値なし	
3	サイドスリップデスター	萬歳自動車(株)	昭和50年頃	270,000円	不明	価値なし	
4	デスター HC、CO 滋賀三菱	堀場製作所	昭和63年頃	425,000円	MEXA-324G	価値なし	
5	トルコンチェンジャー	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成3年頃	211,400円	ITC7500	価値なし	
6	洗車機	NISSALCO ニッサン自動車販売(株)	平成6年頃	255,000円	CS5600 /NO.2016	価値なし	
7	日立モバイル 故障診断機	HITACHI	平成14年頃	240,000円	不明	価値なし	
8	ヘッドライトデスター	萬歳自動車(株)	平成19年頃	65,625円	HT-201/NO.13191	価値なし	
9	リフト 1HL-40 4t	HESHBON JAPAN CO	平成21年頃	603,330円	NO.9114	200,000円	
10	リフト NSP30-N 3t	Bishamon	平成21年頃	761,670円	NO.0909049		
11	タイヤチェンジャー	CORGHI	平成23年頃	40,000円	ARTIGLIO A 2001S	価値なし	
12	ホイールバランスサ-	株式会社 エイワ	平成23年頃	10,000円	CIRCUIT-261	価値なし	
	1t エアーリフト		昭和42年頃	72,000円			決算書類には左記のもの が記載されている が、関係人の陳述及び 現地確認により、既に 除却済と推定される。
	充電器		昭和42年頃	57,000円			
	ジャッキ		昭和49年頃	51,100円			
	圧縮機		昭和50年頃	240,000円			

※設置年・取得価格は、関係人提示の決算書類等によった。
また、製造元等は現地で機械器具等のプレート等により確認したものであるが、一部、判読が困難なものもあった。



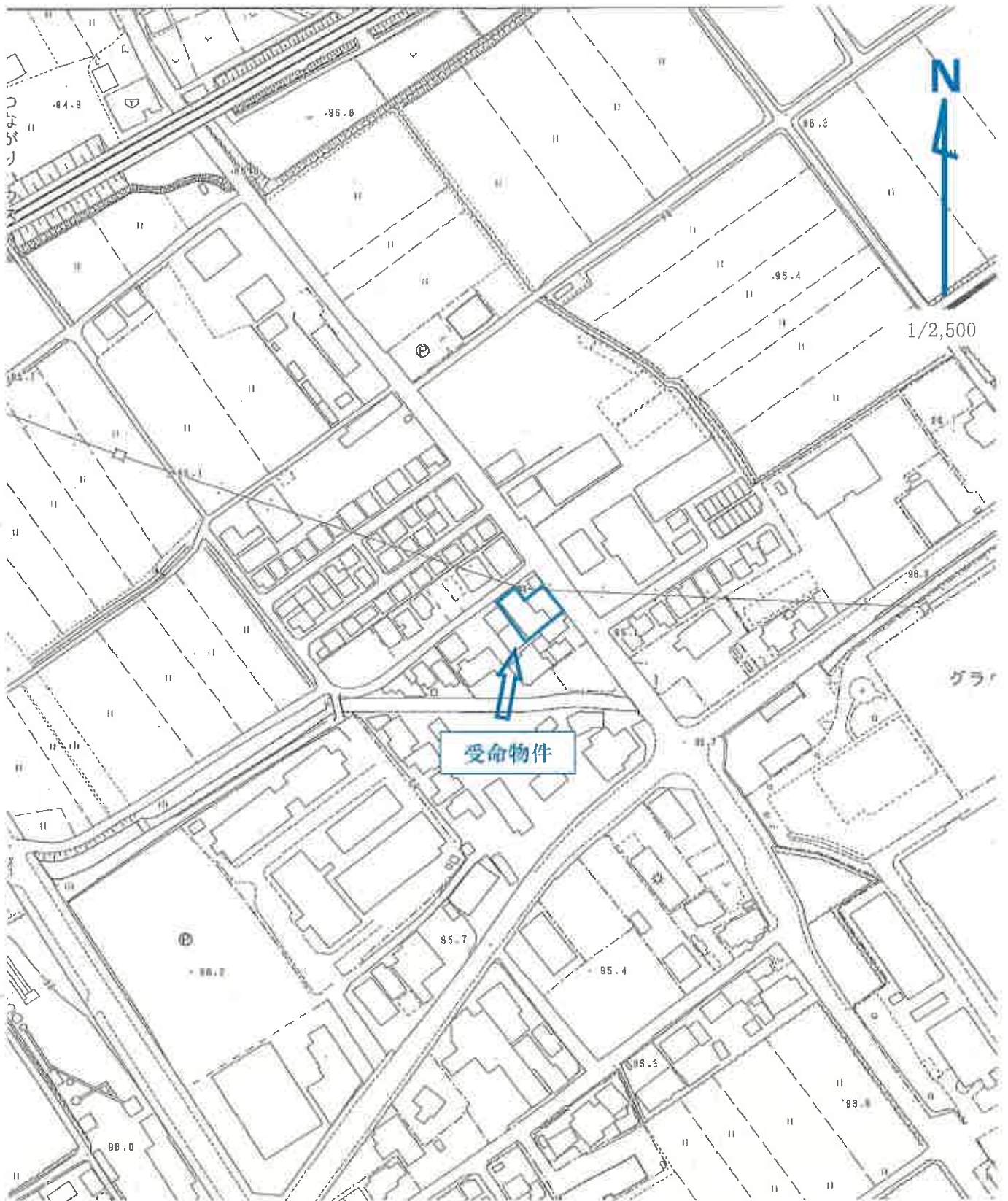
近江八幡市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



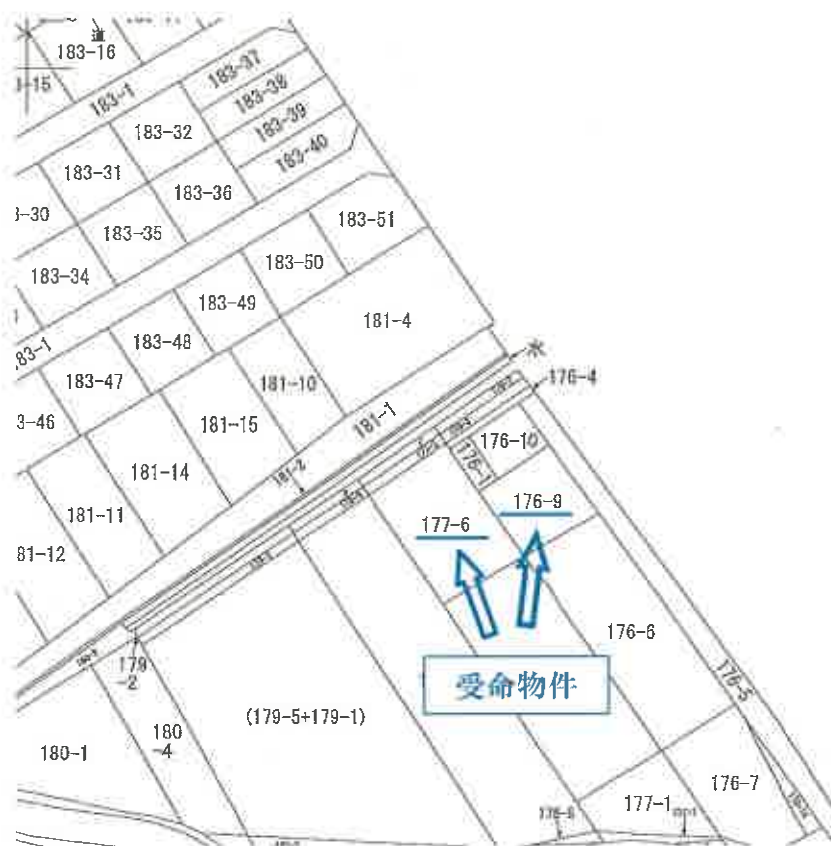
近江八幡市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



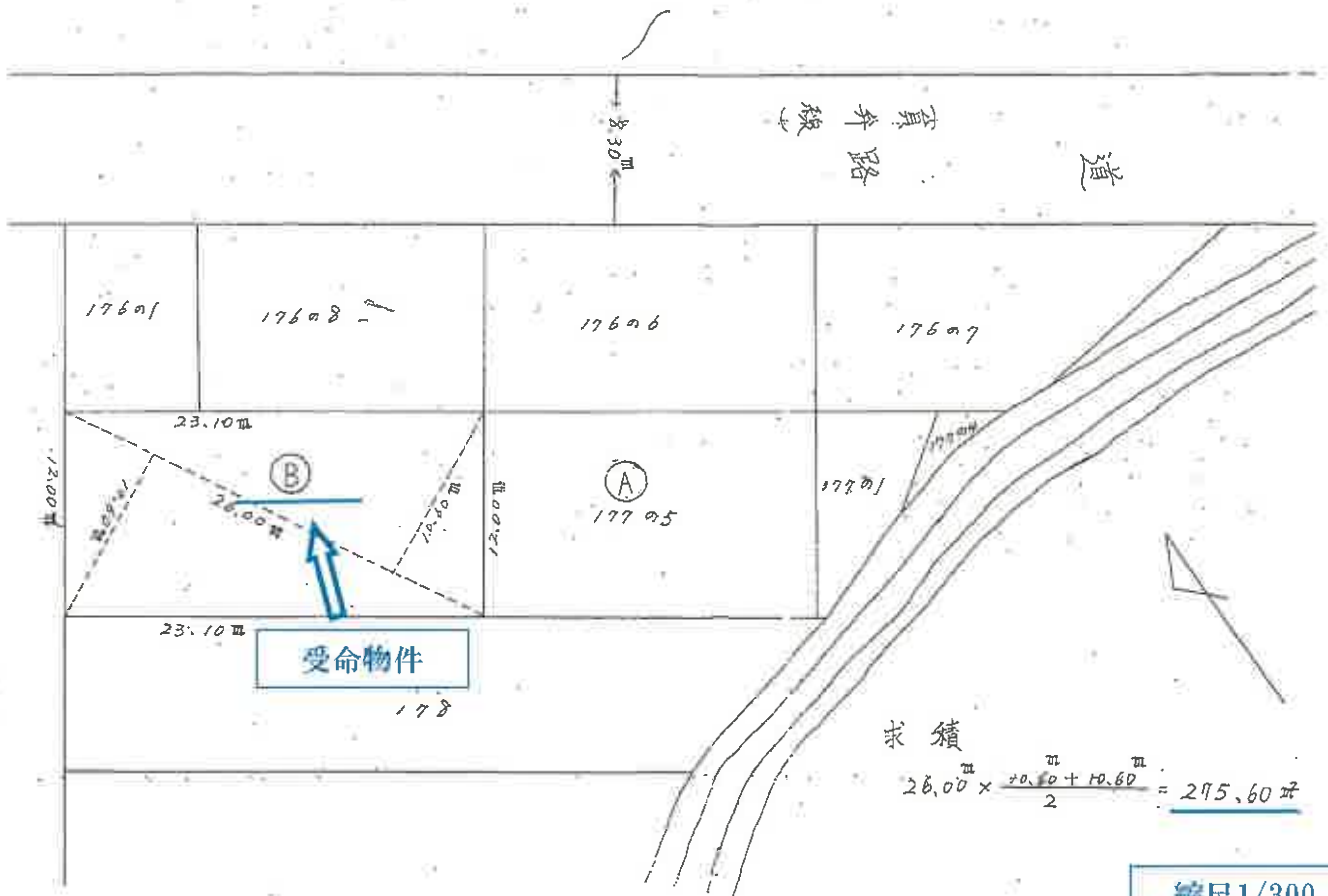
近江八幡市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図

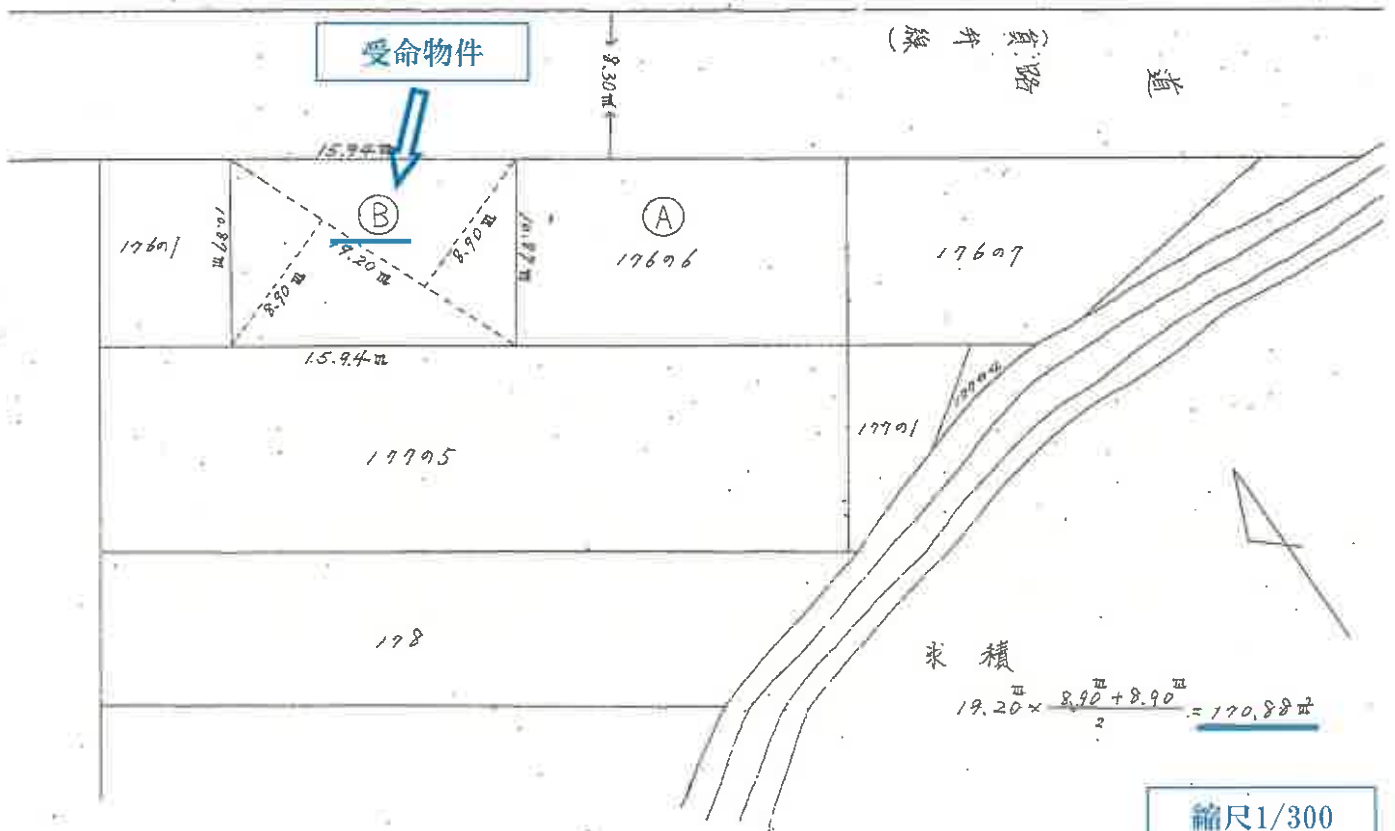


縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

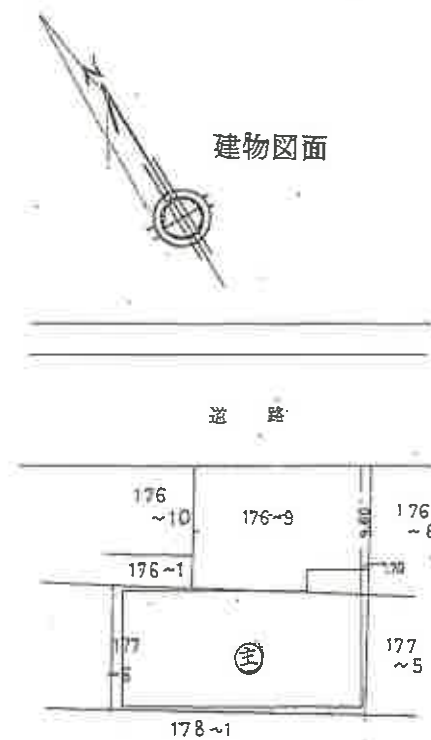


縮尺1/300
A3をA4に縮小



縮尺1/300
A3をA4に縮小

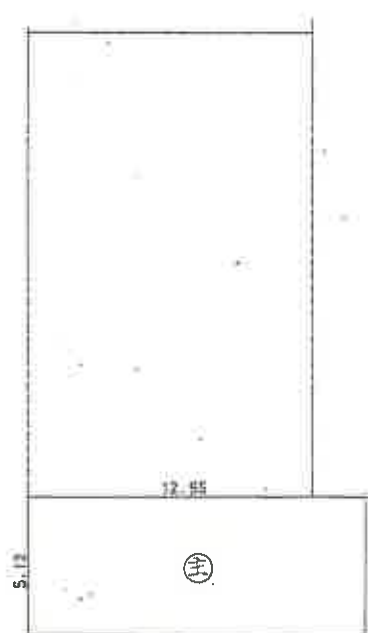
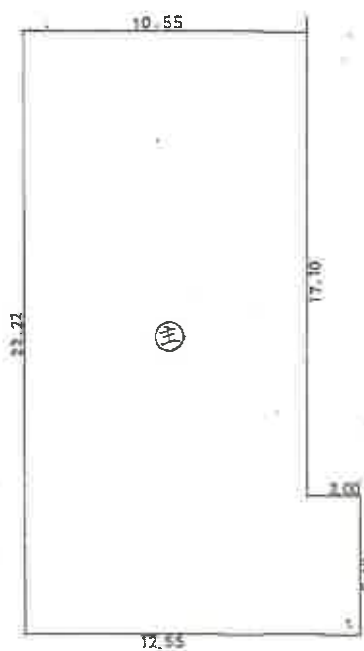
附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

一階平面図

二階平面図



一階床面積

$$\begin{array}{rcl}
 10.55 & \times & 22.22 = 234.4210 \\
 2.00 & \times & 5.12 = 10.2400 \\
 \hline
 & & 244.6610
 \end{array}$$

244.66

二階床面積

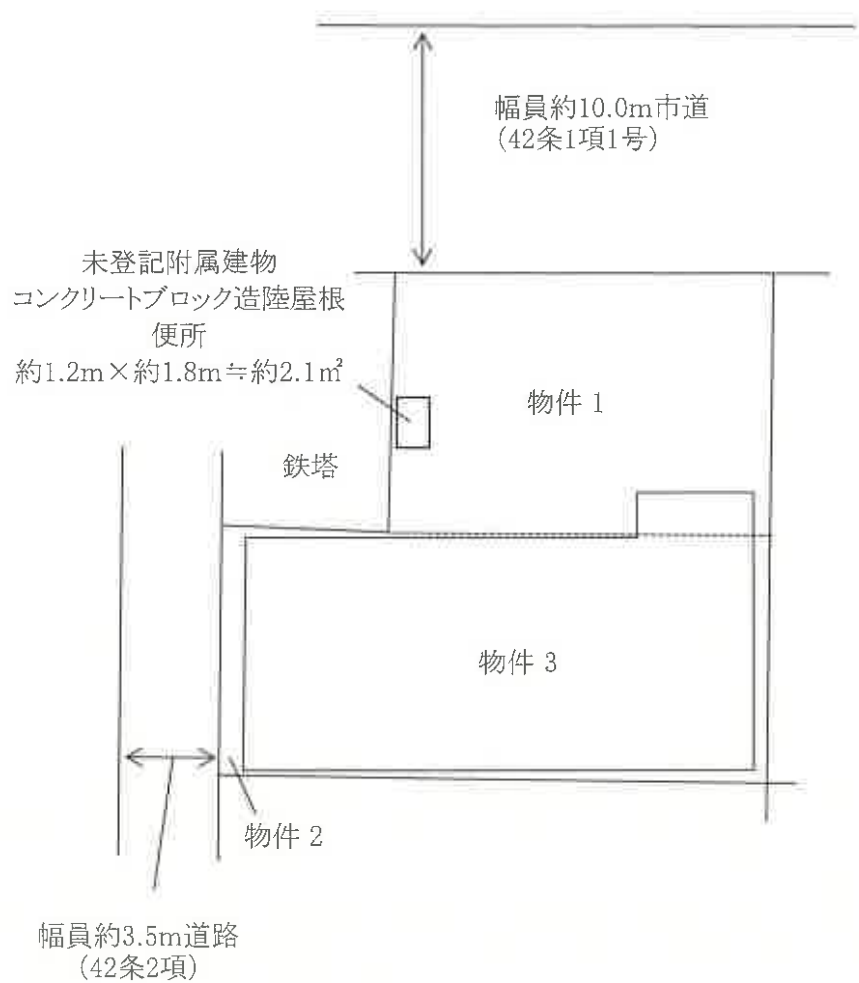
$$12.55 \times 5.12 = 64.2560$$

64.25

縮尺1/200
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

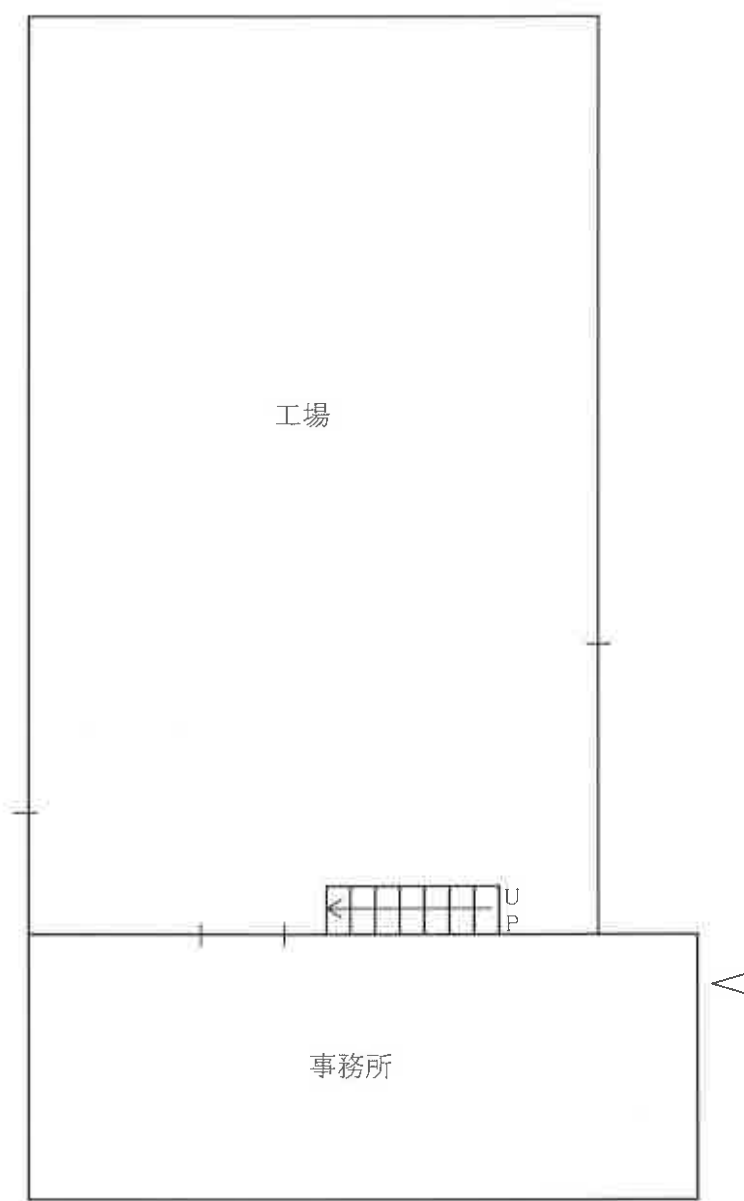
土地建物位置関係図



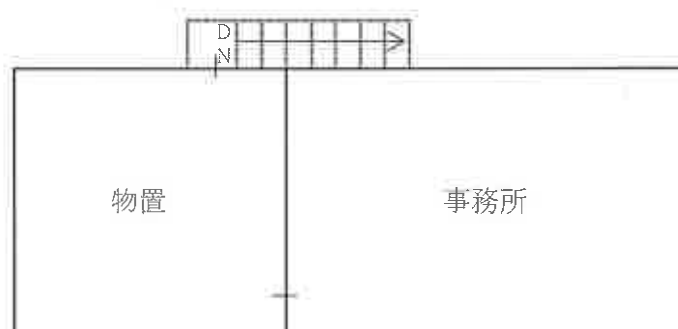
令和7年(ケ)第24号

建物間取図(概略)

1階

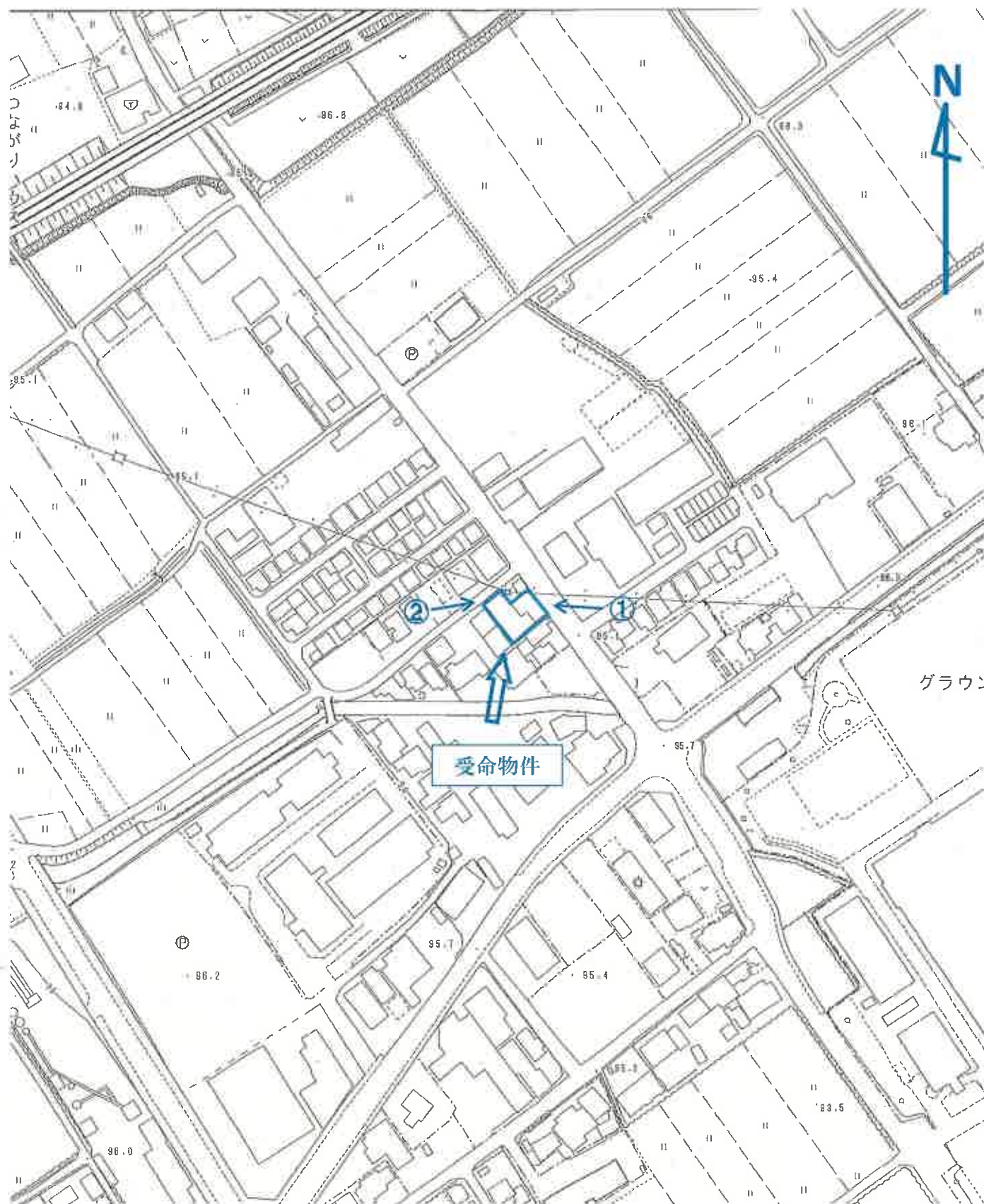


2階



令和7年(ケ)第24号

附属資料⑦
建物間取図



附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2



3



4

附属資料⑨
現況写真