

- 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 井上 麻紀

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,310,000 1,048,000	一括	262,000	7,241	0
1	730,000				
2	580,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 近江八幡市友定町字林 |
| | 地 番 | 2 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市友定町字林 2 9 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3. 6 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造ビニール板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1. 9 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2. 3 5 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 5.82平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.72平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

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 | 近江八幡市友定町字林 |
| | 地 番 | 2 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市友定町字林 2 9 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3. 6 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造ビニール板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1. 9 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2. 3 5 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 5. 8 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9. 7 2 平方メートル



令和7年(ヌ)第1号
令和7年2月19日受理
令和7年5月 8日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 山下 洋 介

(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 | 近江八幡市友定町字林 |
| | 地 番 | 2 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 近江八幡市友定町字林 2 9 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 6 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造ビニール板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 . 9 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2 . 3 5 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 5. 8 2 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 上記の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」に記載のとおり				
建物	物件 2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：作業所 構造：亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.72平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：作業所 構造：亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.72平方メートル
{	種類：作業所 構造：亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.72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居宅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」に記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 表札等

目的建物の玄関に所有者の氏名が表示された表札が設置されていた。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記図面、地積測量図、近江八幡市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況

ア 物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地内には動産類が雑然と置かれているほか、樹木や雑草が繁茂しており、適切な維持管理がなされていないように見受けられた。

(4) 物件1土地の接面道路について

南西側で現況幅員約5.8メートルの道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

建物全体に経年相当の老朽化が認められた。

目的建物内には多数の動産類が雑然と置かれているほか、清掃も不十分な状態であり、維持管理の状態は劣っている。

(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
■近隣住民	1 目的物件は所有者が住居として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

1 目的物件の占有について

目的建物内には所有者宛ての郵便物が複数認められた一方、第三者の占有をうかがわせる事情は存しなかった。近隣住民からも所有者が住居として使用している旨の陳述が得られている。

また当職の不在時に、当職が投函した通知書を見た所有者が来庁し、立ち入り調査日の希望日を伝えてきた旨の報告を受けている。

このため、目的物件は所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月24日 (月) 13:30-13:45	近江八幡市役所	目的物件の地番図・建物図面交付請求 接道状況確認
令和7年3月24日 (月) 15:25-15:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況確認 占有者宛て通知書投函
令和7年3月26日 (水) 16:20-16:35	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年3月27日 (木) 13:10-13:20	物件所在地	占有者宛て調査期日通知書投函
令和7年4月11日 (金) 10:00-10:20	物件所在地	評価人帯同、現況調査、近隣住民から事情聴取 所有者の立会が得られなかったため外観の調査のみ その余の調査は中止
令和7年4月16日 (水) 11:30-12:15	物件所在地	評価人帯同、立入調査
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7年4月16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

0714893

地積測量図

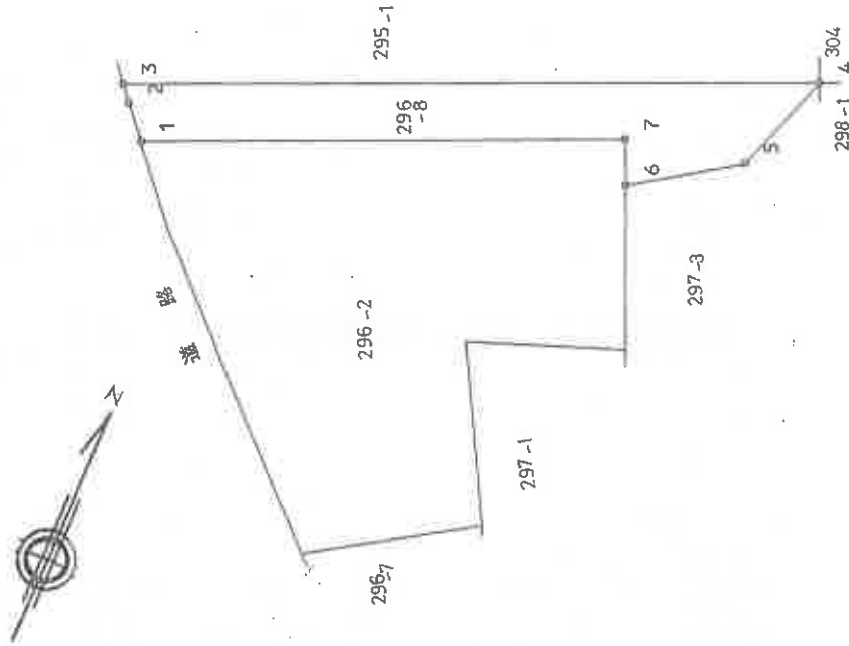
556, 7, 11

296-2

296番8

地番

土地の所在 近江八幡市友定町字林



** サハヒヨ キコヒキヒヨ **

サハヒヨ NO	ヒヨウキ	X	Y	サハヒヨ	ソサヒヨ
296-1	()	90.266	80.460	21.830	1-7
296-2	()	100.000	100.000	2.000	7-6
296-3	()	98.203	100.878	5.597	6-5
296-4	()	101.478	105.417	4.940	5-4
296-5	()	106.205	106.852	31.487	4-3
296-6	()	92.171	78.666	0.779	3-2
296-7	()	91.601	79.197	1.838	2-1
296-8	()	90.266	80.460	21.830	1-7
296-9	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-10	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-11	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-12	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-13	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-14	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-15	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-16	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-17	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-18	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-19	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-20	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-21	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-22	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-23	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-24	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-25	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-26	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-27	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-28	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-29	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-30	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-31	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-32	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-33	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-34	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-35	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-36	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-37	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-38	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-39	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-40	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-41	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-42	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-43	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-44	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-45	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-46	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-47	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-48	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-49	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-50	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-51	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-52	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-53	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-54	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-55	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-56	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-57	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-58	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-59	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-60	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-61	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-62	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-63	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-64	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-65	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-66	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-67	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-68	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-69	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-70	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-71	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-72	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-73	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-74	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-75	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-76	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-77	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-78	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-79	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-80	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-81	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-82	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-83	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-84	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-85	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-86	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-87	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-88	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-89	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-90	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-91	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-92	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-93	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-94	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4
296-95	()	282.275000	83.975972	31.487	4-3
296-96	()	83.975972	198.501028	0.779	3-2
296-97	()	198.501028	83.975972	1.838	2-1
296-98	()	83.975972	198.501028	21.830	1-7
296-99	()	167.947945	83.975972	2.000	7-6
296-100	()	83.975972	198.501028	4.940	5-4

A4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

(昭和56年7月9日作製)

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(天津地方法律事務所東近江出張所事務)

令和7年3月27日

天津地方法律事務所

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年3月27日

大津地方法務局

登記信

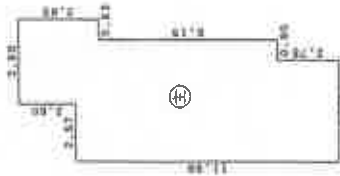
7011907 各階平面図

家屋番号 296番2

建物図面

建物の所在 近江八幡市友定町字林296番地2

H7.12.5



①床面積表

2.88 x 2.60	7.4880
0.92 x 3.65	3.3580
5.45 x 9.20	50.1400
4.55 x 2.78	12.6490
計	73.6350

床面積 73.63 m²

②床面積表

1.00 x 1.95	1.9500
-------------	--------

床面積 1.95 m²



③床面積表

3.56 x 3.48	12.3588
-------------	---------

床面積 12.35 m²



④床面積表

1.98 x 2.94	5.8212
-------------	--------

床面積 5.82 m²



作製者 土曜和生士
建築士

1月13日(木)

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

A4判に縮小



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

⑭



⑮

⑯



⑰

⑱



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



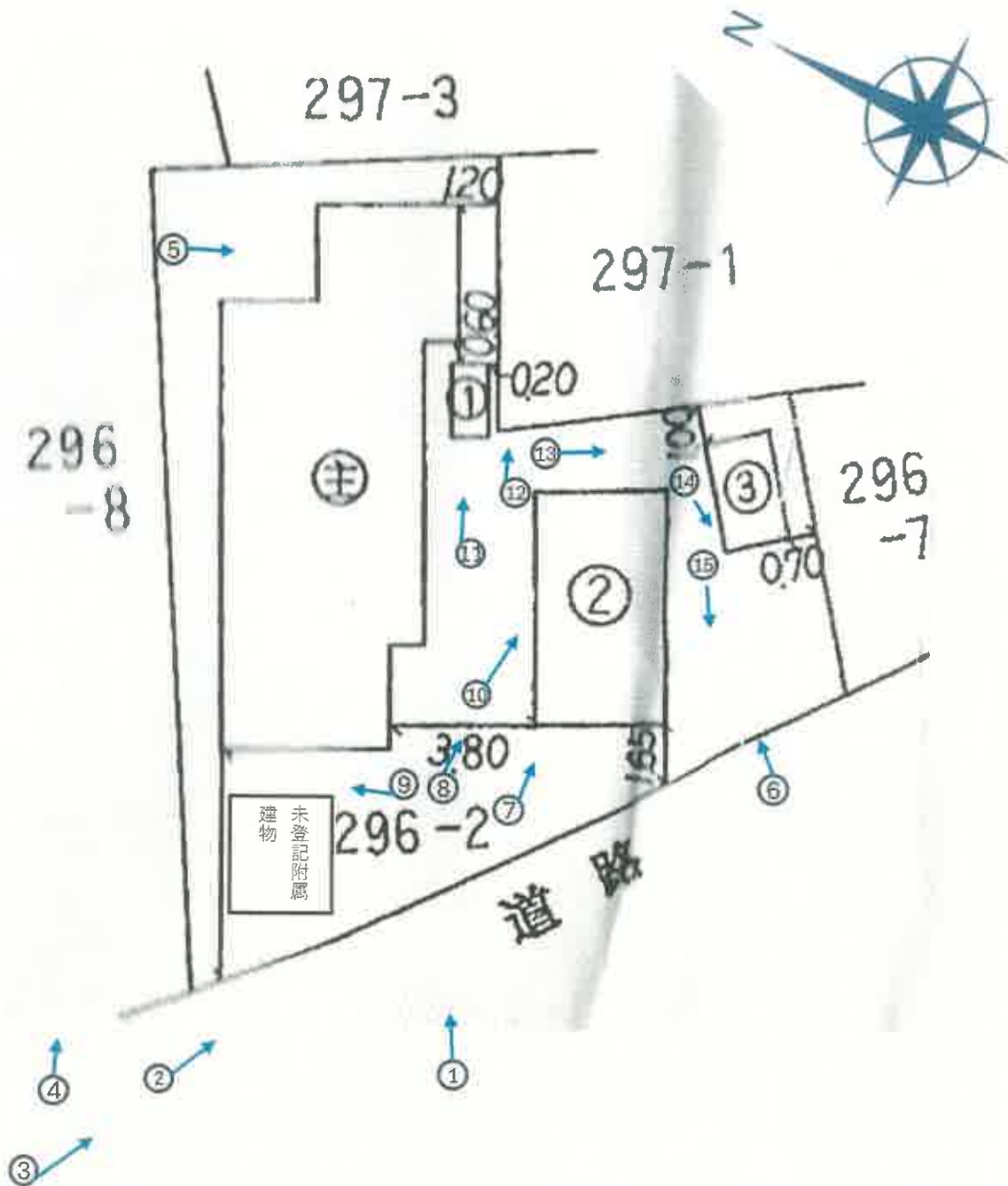
32

33

34

土地建物位置関係図

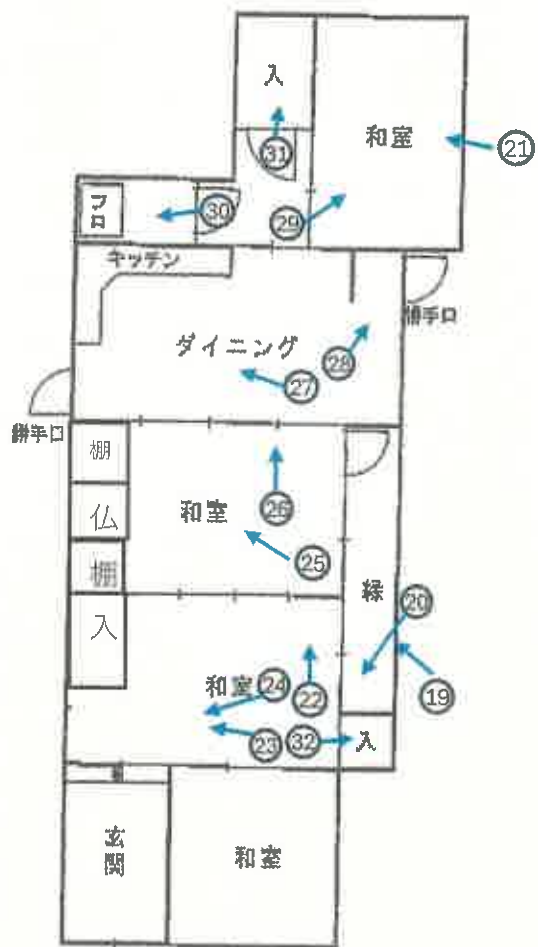
(建物図面を一部引用)



○ → 写真撮影方向

間取図

物件2 主たる建物



附属建物符号1

附属建物符号2

附属建物符号3

未登記附屬建物



写真撮影方向

求 意 見 書

村 木 康 弘 殿

令和 7年 9月 9日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

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 9月 12日
評価人

村 木 康 弘

物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市友定町字林
 地 番 296番2
 地 目 宅地
 地 積 198.50平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市友定町字林 296番地2
 家屋 番号 296番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 73.63平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造ビニール板葺平家建
 床 面 積 1.95平方メートル
 符 号 2
 種 類 診療所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 22.35平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 5. 8 2平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9. 7 2平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ヌ) 第 1 号
令和 7 年 4 月 16 日 現地 調査
令和 7 年 4 月 24 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

村木 康弘

第1 評価額

一括価格	
金 2,190,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,220,000 円
物件2（建物）	金 970,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しをうけるために法定の手続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 番 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 (附属建物) 符 号 1 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 2 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 3 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1に未登記附属建物が存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市友定町字林
 地 番 2 9 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 近江八幡市友定町字林 2 9 6 番地 2
 家屋 番号 2 9 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 3 . 6 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造ビニール板葺平家建
 床 面 積 1 . 9 5 平方メートル
 符 号 2
 種 類 診療所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 2 . 3 5 平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 5. 8 2 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	近江鉄道万葉あかね線 「 武佐 」 駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 650 m (別添「位置図」参照) 最寄バス停※ 「 友定町 」 の 南 方 ・ 約 110 m ※市民バス	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 風景計画区域(街道風景ゾーン)、屋外広告物規制区域 (第2種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市 機能誘導区域外)
画 地 条 件	規模 198.50 m ² (公簿) 間口 約20m、 奥行 約22m、 不整形地 地積測量図(残地)及び建物図面をもとに現地を確認し、形状は概ね合致して いると思われるが、面積は公簿よりやや大きいと思われる。 北東側隣地との境界が不明で、正確な面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。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5.8mの舗装市道(友定10号線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
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。 1980年(昭和55年)及び1995年(平成7年)の住宅地図では宅地となっている。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件1は当初(昭和33年)から地目は畑となっ ており、分筆と合筆を経て、昭和34年7月に地目が畑から宅地へと変更され、現在に 至る。	
特 記 事 項	○都市計画法第34条11号の区域に該当。 ○物件1の西側に未登記附属建物が存する。	

(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 2)

区 分	主たる建物
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34年7月15日新築 経 過 年 数 ： 66 年 経済的残存耐用年数： 1 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 土壁、波板鋼板貼りほか 内 壁 ： 土壁、化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 天 井 ： 石膏ボード、化粧板貼りほか 床 ： 畳、長尺シート敷きほか 設 備 ： 電気、上水道、下水道 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：居宅 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○物件2附属建物符号1 用途：便所 構造：木造ビニール板葺平家建 床面積：1.95㎡ 建築時期：昭和52年5月1日新築 ○物件2附属建物符号2 用途：診療所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：22.35㎡ 建築時期：昭和60年10月1日新築、昭和62年9月20日増築 ○物件2附属建物符号3 用途：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：5.82㎡ 建築時期：昭和34年7月15日新築 ○未登記附属建物 種 類：作業所 構造：亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.72㎡ 建築時期：年月日不詳

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	21,100	0.90	198.50	0.90	3,390,000
			198.50		3,390,000

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
 $22,500\text{円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/106 = 21,100\text{円/㎡}$

◇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 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
 $100/100 \times 100/96 \times 100/110 \times 100/100 = 100/106$

イ 個 別 格 差 : 形状-10 (相乗積 90/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	73.63	0.01	130,000
2附1	100,000	1.95	0.01	10,000
2附2	150,000	22.35	0.01	30,000
2附3	100,000	5.82	0.01	10,000
未登記 附属	150,000	9.72	0.05	70,000
合計		113.47		250,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

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1%と認定した。

(物件2附属建物符号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、現価率を1%と認定した。

(物件2附属建物符号2)

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1%と認定した。

(物件2附属建物符号3)

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1%と認定した。

(未登記附属建物)

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	3,390,000	0.40	法定地上権	1,360,000

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	3,390,000	-1,360,000		1.00	0.60	1.00	1,220,000
2	250,000	+1,360,000	1.00	1.00	0.60	1.00	970,000
一 括 価 格(合計)							2,190,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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。

カ その他の控除減価：特にない。

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： 近江鉄道万葉あかね線 線「 武佐 」駅の 北東 方・道路距離約 1.4 km

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 547 ㎡

供給処理施設： 水道・下水道

接 面 街 路： 南東 5 m 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、農家住宅等がみ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 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

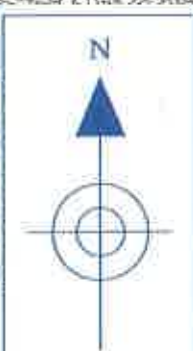
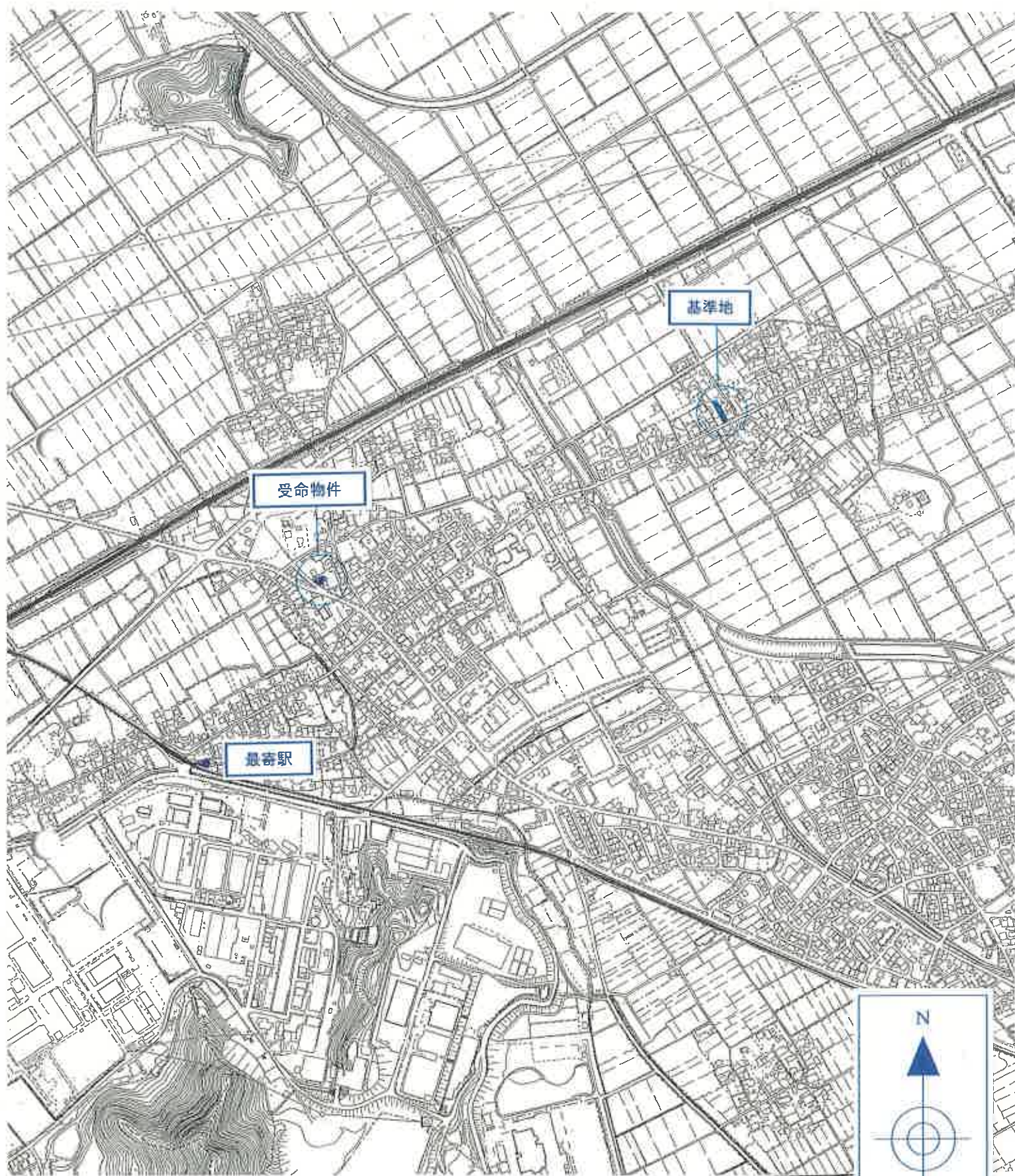
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 2,340,712 円

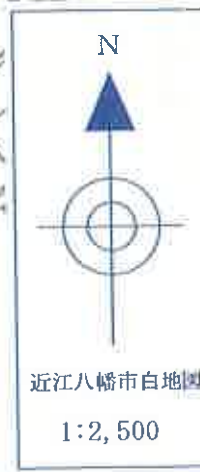
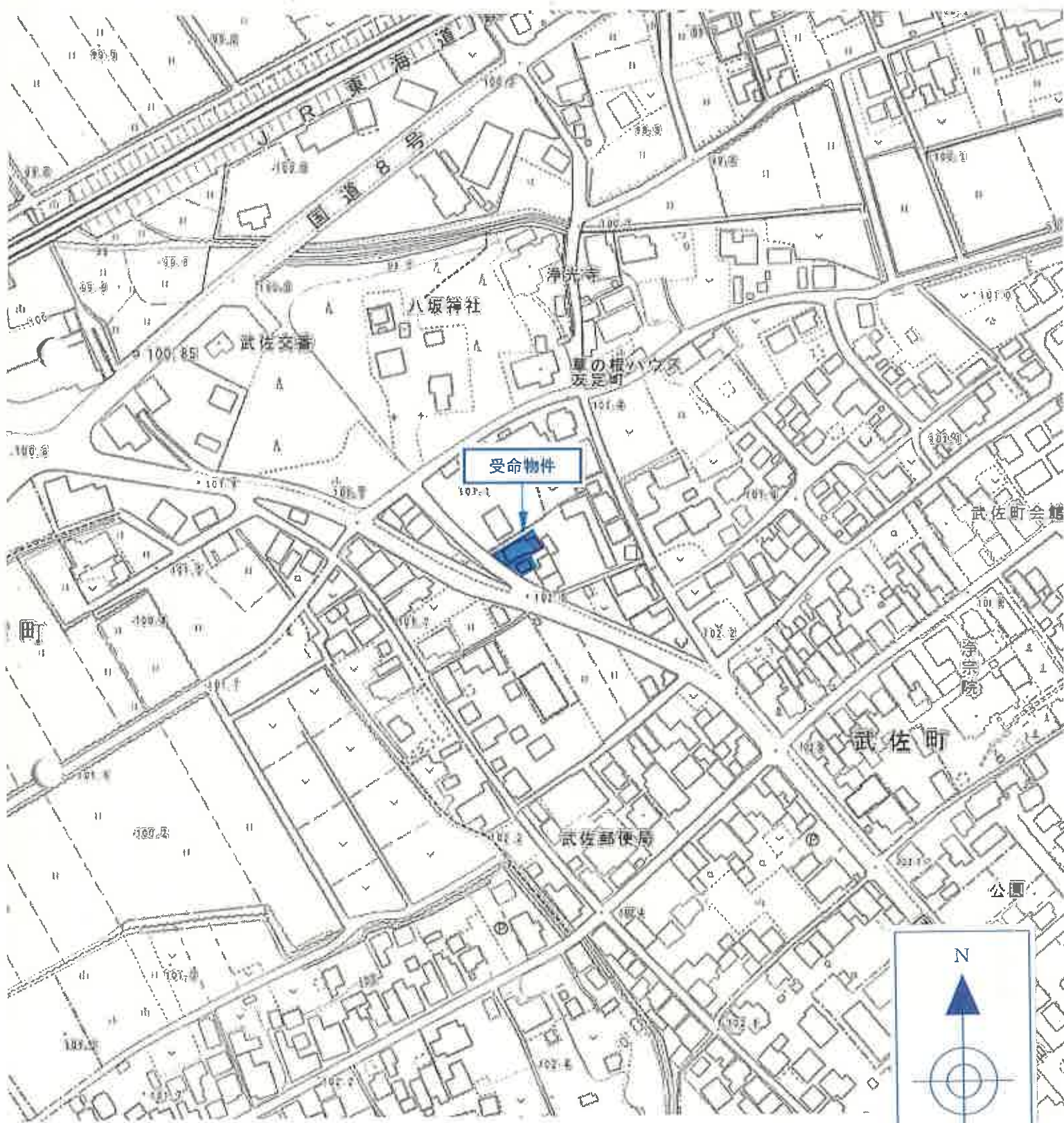
物 件 2： 125,445 円 (72.73㎡)

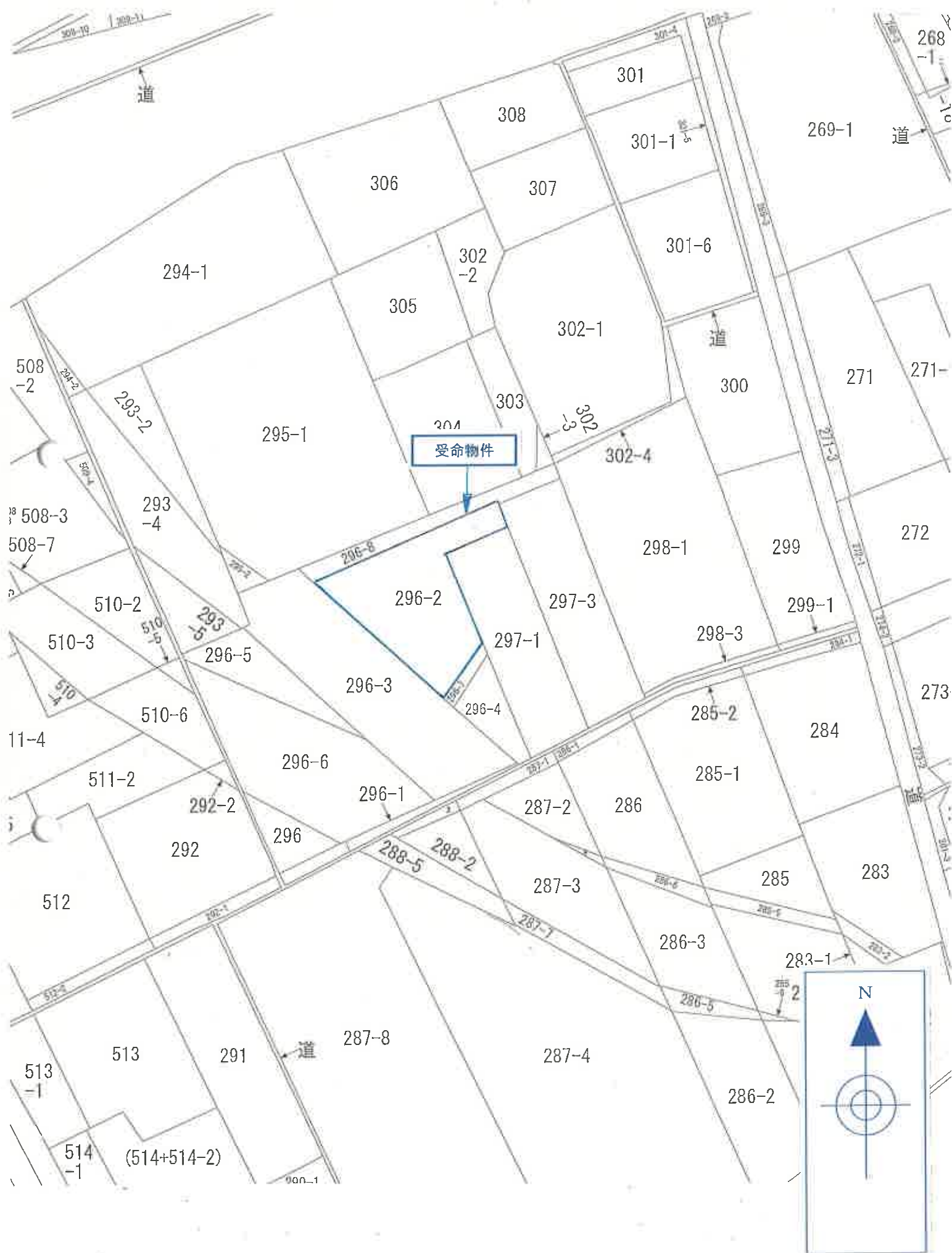
物 件 2： 1,720 円 (4.96㎡)

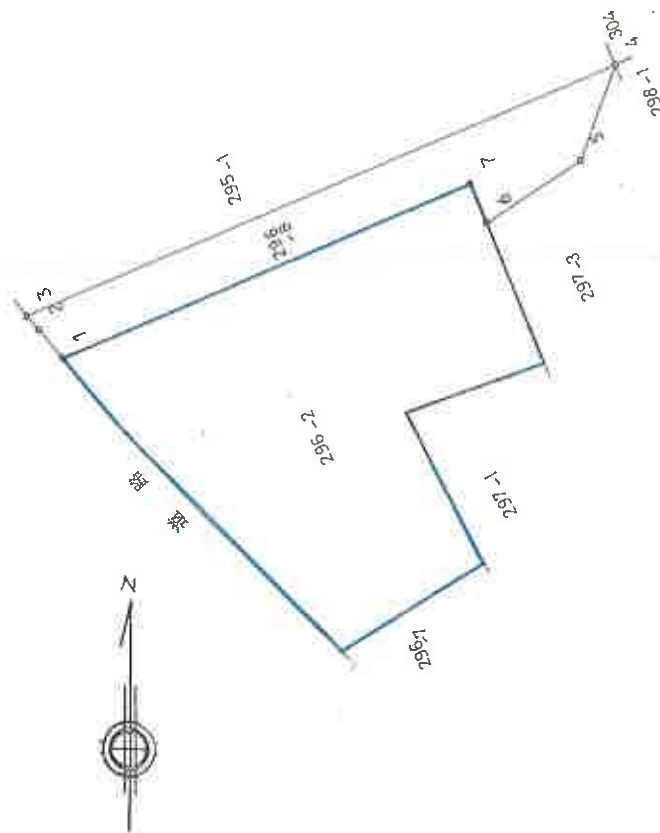
以 上



近江八幡市白地図
1:10,000



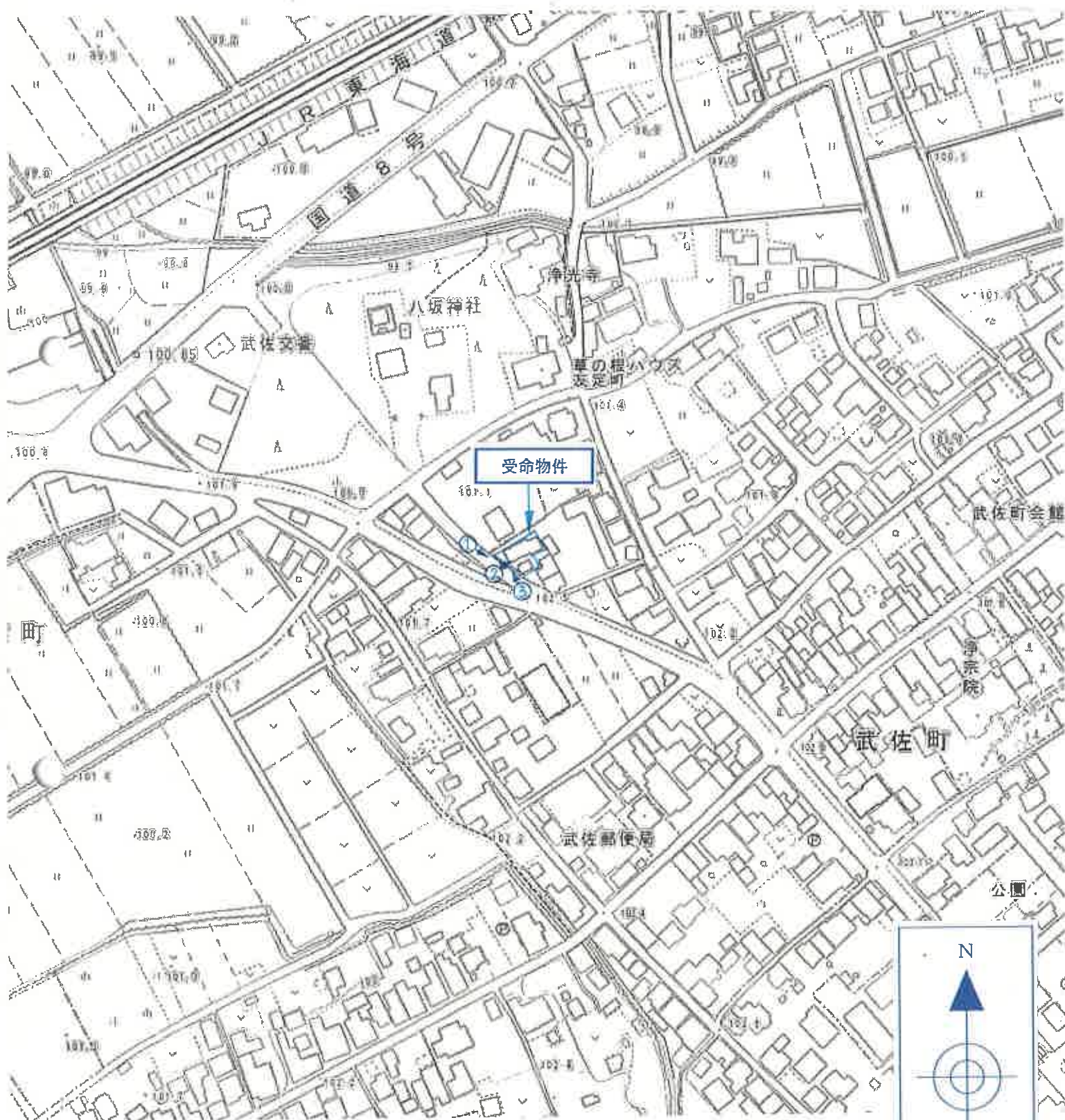




** サ^ハヒヨウ キ^キセキヒヨウ **

チハ ^ン	NO	ヒヨウシキ	X	Y	ヘンチヨウ	ソクセン
296	1	()	90.266	80.460		
-8	7	()	100.000	100.000	21.830	1- 7
	6	()	98.203	100.878	2.000	7- 6
	5	()	101.478	105.417	5.597	6- 5
	4	()	106.205	106.852	4.940	5- 4
	3	()	92.171	78.666	31.487	4- 3
	2	()	91.601	79.197	0.779	3- 2
	1	()	90.266	80.460	1.838	2- 1
		ハイセキ 2A	167.947945			
		メンセキ A	83.973972		チセキ	83.97
296		コウホ ^ハ	282.475000			
-2		ソウケイ	83.973972			
		サ ^ハ ンチ	198.501028		チセキ	198.50







1



2



3



4



5