

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12月 8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 8年 1月13日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	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売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月16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 8年 2月 2日 午前10時00分から 令和 8年 2月 2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 12月 8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）
1～4	28,940,000 23,152,000	一括	5,788,000	333,330	47,616
1	8,690,000				
2	470,000				
3	3,670,000				
4	16,110,000	√			



物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市小脇町字福
 地 番 402 番 1
 地 目 宅地
 地 積 523.03 平方メートル
- 2 所 在 東近江市小脇町字福
 地 番 402 番 5
 地 目 宅地
 地 積 28.22 平方メートル
- 3 所 在 東近江市小脇町字福
 地 番 406 番 3
 地 目 宅地
 地 積 221.12 平方メートル
- 4 所 在 東近江市小脇町字福 402 番地 1、402 番地 5、
 406 番地 3
 家屋 番号 402 番 1 の 2
 種 類 店舗
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 131.48 平方メートル
 2 階 41.57 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 東近江市小脇町字福 |
| | 地 番 | 402番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 |
| | 地 番 | 402番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 |
| | 地 番 | 406番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 402番地1、402番地5、
406番地3 |
| | 家屋 番号 | 402番1の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.48平方メートル
2階 41.57平方メートル |



令和7年(ケ)第33号
令和7年 9月18日受理
令和7年10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 | 東近江市小脇町字福 | |
| | 地 番 | 402 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 523.03 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 | |
| | 地 番 | 402 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 28.22 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 | |
| | 地 番 | 406 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 221.12 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 402 番地 1、402 番地 5、
406 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 402 番 1 の 2 | |
| | 種 類 | 店舗 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 131.48 平方メートル
2 階 41.57 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乃至3		
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至3） ☐ 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4		
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 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店舗（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 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

その他の事項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者が営んでいた屋号の表示が存した。

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6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、目的土地については7乃至9枚目のとおり地積測量図が存する。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7乃至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）や東近江市資産税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乃至9枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。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工作物（冷凍庫）が存し、その基礎は土地に固定されているように見受けられた。関係人の陳述によれば、目的物件所有者が8年程前に設置したものとのことであり、そうであれば目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。また、目的土地空地部分では、看板やNTT柱等が存した。

なお、目的物件は、従前、ガソリンスタンドとして使用されており、目的物件所有者の陳述等によれば、平成20年に土壤汚染の調査を行ったところ、基準値以内であったとのことであった（地中にガソリンタンク等が存するかどうかは不知）。そのため、土壤汚染調査を行った関係者等に連絡したところ、地中にタンクが存するかどうかについては明確な回答はなかったため、管轄消防署で確認を行ったところ、地下タンクは撤去されているとのことであった。

また、目的土地空地（目的建物の西側）部分では、雑草等が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が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）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、「2階トイレの床のしみ」等が見受けられた。関係人の陳述によれば、「目的建物を使用していた時には特段の瑕疵などは存しなかったとので、2階トイレの床は換気などの窓を開けていたために雨などが降りこんだためではないか」とのことであった。

（3）その他

目的建物2階南側に「屋根裏収納」が存した。

また、目的建物1階厨房では、商品（菓子等）作成のための機械が多数、存したほか、目的建物1階冷蔵庫室では、大型冷蔵庫（そのままの状態では搬出困難）が存した。

4 前面道路調査

目的物件は、北側（現況幅員概ね約7.3メートル）及び東側（現況幅員概ね約13メートル）で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。

（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、誰にも貸したりしていません。 以前は、私が個人で「洋菓子工房ハビオ」の屋号で事業を営んでいましたが、本年5月に閉店して以降は空き家の状態です。 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。 従前、目的物件でガソリンスタンドが営業されていたことは知っています。そのため、平成20年に目的土地の土壤汚染調査が行われ、問題がなかったという資料を持っています。しかし、目的土地の地下にガソリンタンクが現在も埋設されているかどうかについては特に聞いていません。 また、目的土地北西側空地部分にN T T柱があるとのことですが、それも全く知りませんでした。 3 目的建物 目的建物は、私が使用していた本年5月までは、特段、瑕疵などは有りませんでした。2階トイレの床にシミがあるとのことですが、換気のために窓を開けたままにしていたので、雨等が降りこんでシミができたのではないかともあります。 4 その他 目的建物南側にある「冷凍庫」は、約8年前に設置しました。
■土壤汚染調査会社担当者	〔陳述の要旨〕 当社が平成20年6月に新日本石油株式会社に提出した調査報告書について、調査の際に「地下タンク」が埋設されていたかどうかとの質問ですが、当社の調査方法はボーリングの機械で地中の土を採取する方法ですので判りません。不確定ですが、報告書に添付されている土地の写真が更地(報告書添付の写真は更地)であれば、タンクが撤去されている可能性が高いと思われますが、不確定要素が多いので何とも言えません。
■八日市消防署 予防課担当者	〔陳述の要旨〕 目的物件については、平成20年5月19日付で「危険物取扱所廃止届出書」が提出されており、埋設されていた地下タンク4個については撤去されています。

(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9月22日(月) 14:35-15:05	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9月24日(水) 10:30-10:50	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 目的土地上の課税建物について確認 前面道路確認
R7年9月24日(水) 10:55-11:15	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9月29日(月) : : :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R7年10月2日(木) : : :	当庁	目的物件所有者から連絡があり立入調査日時を打ち合わせ
R7年10月7日(火) 13:10-14:20	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
R7年10月9日(木) : : :	当庁	元目的物件所有者関係人に連絡して聴取
R7年10月21日(火) 13:10-13:25	八日市消防署	所持している書類について閲覧謄写申請
(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、立会人を立ち合わせ、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

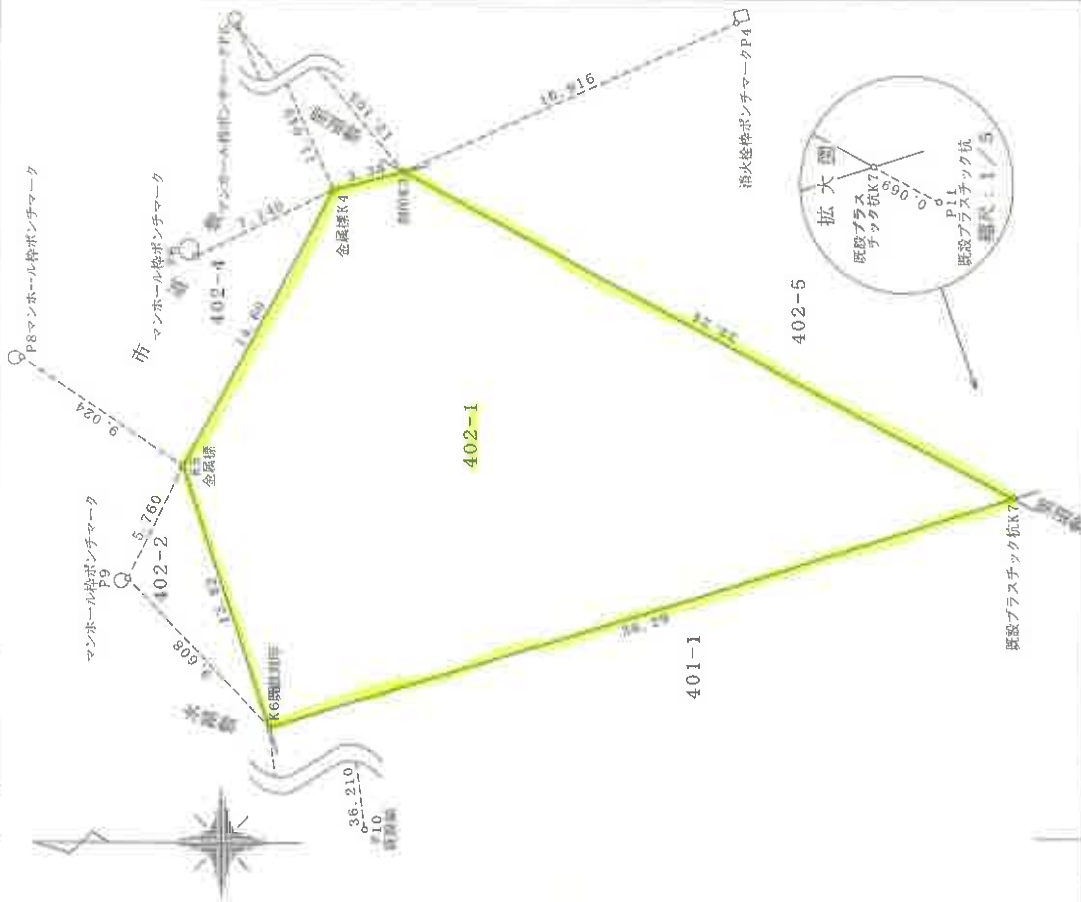


請求部	所在	東近江市小脇町字福				地番	402番1			
出力縮	縮尺不明	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)					補記 事項

地積測量図

地番 402-1

土地の所在 東近江市小脇町字福



座標求積表

地番	402-1			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
K6	-98757.224	17062.846	-661816.607802	
K7	-98791.902	17073.560	-105548.747920	
K3	-98763.406	17088.656	543026.221712	
K4	-98760.125	17087.808	175850.532128	
K5	-98753.115	17074.997	49534.566297	
		倍面積	1046.064415	
		面積	523.032207	
		地積	523.03 m ²	

座標一覧表

測点	X	座標	Y	座標
P4	-98778.849		17095.561	
P5	-98755.548		17097.864	
P6	-98753.679		17084.738	
P8	-98745.626		17080.031	
P9	-98750.607		17069.812	
P10	-98761.687		17026.912	
P11	-98791.962		17073.527	

作製者
土地家屋調査士

(平成 24 年 11 月 8 日測量)
(平成 25 年 2 月 10 日作成)

申請人

縮尺

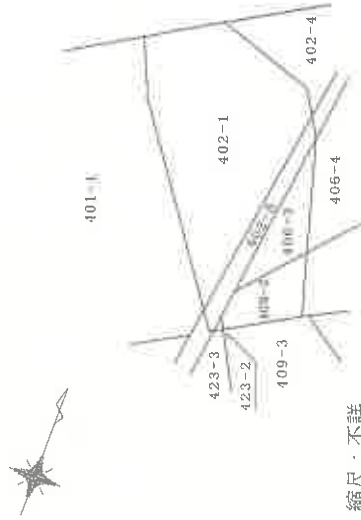
1 / 250

土地所在図

地番 402-5

地積測量図

土地の所在 東近江市小脇町字福



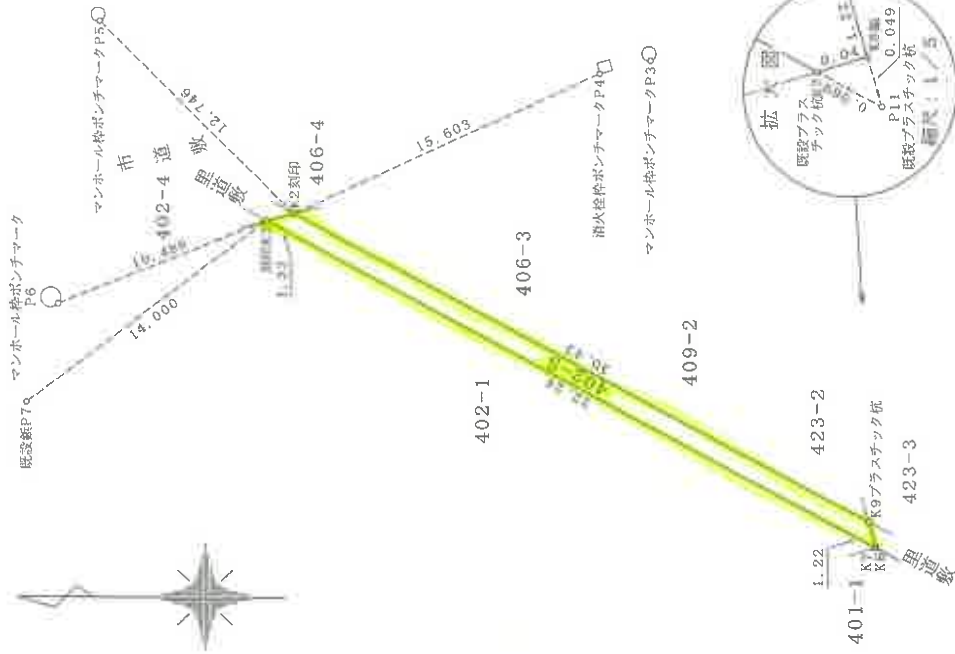
縮尺：不詳

座標求積表

地番	402-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	
K7	-98791.902	17073.560	-487313.549520		
K8	-98791.948	17073.574	5344.028662		
K9	-98791.589	17074.744	465303.848744		
K2	-98764.897	17088.990	481619.005170		
K3	-98763.406	17088.656	-464896.886480		
		倍面積		56.446576	
		面積		28.223288	
		地積		28.22	m ²

座標一覧表

測点	X	座標	Y	座標
P3	-98781.257		17096.144	
P4	-98778.349		17095.561	
P5	-98755.548		17097.864	
P6	-98753.679		17084.738	
P7	-98752.263		17080.180	
P11	-98791.962		17073.527	



作製者

土地家屋調査士

(平成24年11月8日測量)
(平成25年1月10日作成)

申請人

[Redacted Name]

縮尺

1/250

地積測量図

地番 406-3

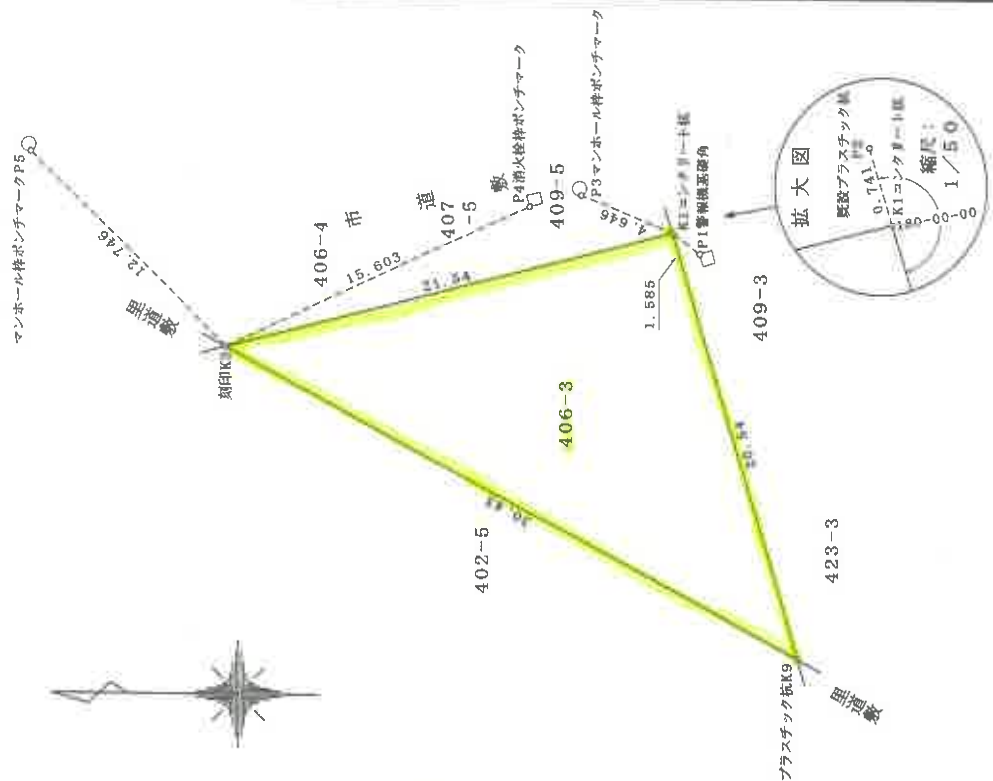
土地の所在 東近江市小脇町字福

座標求積表

地番	406-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K9	-98791.589	17074.744	-356179.159840	
K1	-98785.557	17094.385	459702.201420	
K2	-98764.697	17088.990	-103080.787680	
		倍面積	442.253900	
		面積	221.126950	
		地積	221.12	m ²

座標一覧表

測点	X	座標	Y	座標
P1	-98786.827		17093.437	
P2	-98785.340		17095.093	
P3	-98781.257		17096.144	
P4	-98778.849		17095.561	
P5	-98755.548		17097.864	



製作者

土地家屋調査士

(平成 24 年 11 月 8 日測量)
(平成 25 年 2 月 10 日作成)

申請人

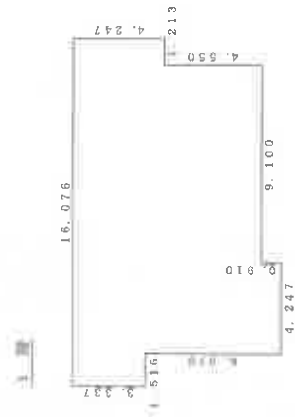
縮尺 1/250

各階平面図

家屋番号 402番1の2

建物図面

建物の所在 東近江市小脳町字福402番地1、402番地5、406番地3

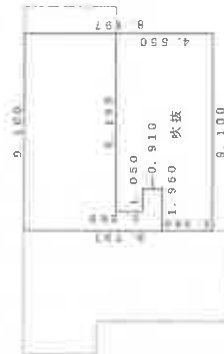


求積表

1.516 × 3.337	5.0589
4.247 × 9.707	41.2256
9.100 × 8.797	80.0527
1.213 × 4.247	5.1516
計	131.4888

床面積 131.48 m²

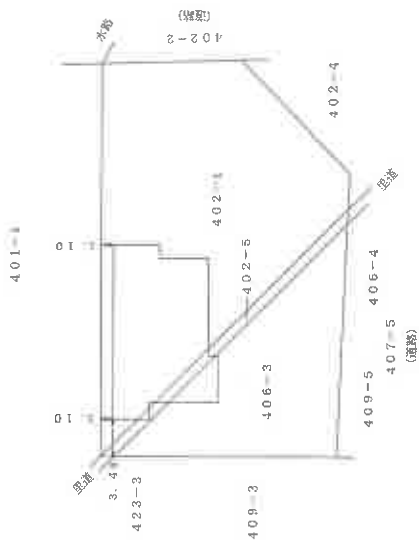
2階



求積表

9.100 × 8.797	80.0527
1.960 × 2.380	4.6648
1.050 × 1.260	1.3230
7.140 × 4.550	32.4870
計	41.5779

床面積 41.57 m²



作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

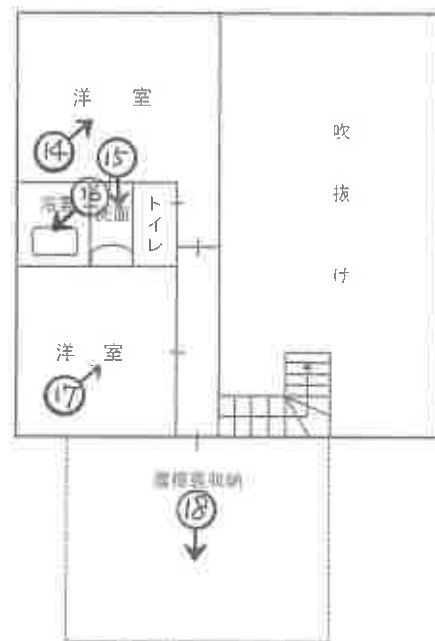


間 取 図



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



1階 店舗

写真 ⑦



1階 店舗

写真 ⑩



1階 店舗

写真 ⑧



1階 店舗

写真 ⑪



1階 洗面

写真 ⑨



1階 店舗

写真 ⑫



1階 厨房

写真 ⑬



1階 冷蔵庫室

写真 ⑯



2階 浴室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

写真 ⑰



2階 洗面



屋根裏収納

令和 7 年 (ケ) 第 33号
令和 7 年 10 月 7 日 現地調査
令和 7 年 10 月 21 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 28,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,690,000 円
物件2 (土地)	金 470,000 円
物件3 (土地)	金 3,670,000 円
物件4 (建物)	金 16,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
4	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		
1 2 3			
4			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 |
| | 地 番 | 402 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 523.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 |
| | 地 番 | 402 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.22 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 |
| | 地 番 | 406 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.12 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東近江市小脇町字福 402 番地 1、402 番地 5、
406 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 402 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 131.48 平方メートル
2 階 41.57 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・3)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道 線「新八日市」駅の 西 方 ・ 道路距離 約 450 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗や事業所などが多い準幹線道路沿いの地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は良好。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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % ない 景観計画区域(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第3種地域)、都市計画道路予定地(※後記、特記事項参照)
画 地 条 件	規模 772.37 m ² (公簿) 間口 26.0m、 奥行 22.0m、 ほぼ長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接 面 道 路 の 状 況	東側:幅員約13m舗装市道小脇線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 北側:幅員約7.3m舗装市道小脇上之町線(法42-1-1号道路)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。 昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地図ではガソリンスタンドの敷地となっている。 本件土地のうち、物件1にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、昭和30年に個人名義となり、その後、平成10年に相続により個人名義となり、平成24年に現所有者名義となっている。なお、地目について、過去に畑ないし田から、宅地に変更されている。 以上のとおり、過去の住宅地図では、ガソリンスタンドの敷地であったことが確認できた。関係人からの聴取によれば、土地購入時に、その当時の土壌汚染の調査報告書を入手しており、当報告書によれば、汚染等の端緒はない旨、記載されている。 なお、地下タンクについて、関係機関への聴取によれば、既に撤去されている、とのことであった。	

特 記 事 項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。 ②南西端部に、波板鋼板製の工作物があり、大型冷蔵庫が設置されている。なお、当該冷蔵庫の内部は、腐敗臭が認められる。 ③都市計画道路予定地について、東近江市担当課での確認によれば、東側は布施清水線(計画幅員12m)、北側は小脇外環線(計画幅員12m)として、道路予定範囲に含まれている可能性がある。なお、現時点では、事業認可の告示時期については、未定である、とのことであった。 ④前記、本件土地は過去にガソリンスタンドの敷地として使用されてきた模様である。関係人提示による資料によれば、過去に土壌汚染調査を行い、汚染等の端緒はないとの報告書の提示があった。なお、地下にタンク等の施設は既に撤去されているとのことであったが、心理的な嫌悪感等も完全には拭いきれないため、当該要因については、市場性修正の項で考慮する。
---------	--

(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 4)

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25年4月2日 新築 経 過 年 数 ： 12 年 経済的残存耐用年数： 15 年
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：ルーフィングぶき 外 壁 ：サイディング 内 壁 ：ビニールクロス貼ほか 天 井 ：ビニールクロス貼ほか 床 ：土間コンクリート、ビニールシート、カーペットほか 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：店舗 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	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経年相応の劣化のほか、特段の損傷は認められない。なお、2階トイレの床面にシミがある。 ②屋根裏収納あり。 ③空調設備の稼働の可否については、確認することができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3(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	51,400	1.05	523.03	0.95	26,820,000
2	51,400	1.05	28.22	0.95	1,450,000
3	51,400	1.05	221.12	0.95	11,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 東近江(県) 5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,600\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/77 = 51,400\text{円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/90 \times 100/100 \times 100/85 \times 100/100 = 100/77$

イ 個 別 格 差 : 角地 1.05

※都市計画道路予定地に含まれる可能性があるが、減価要因とはしない。

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4 (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
4	165,000	173.05	0.49	13,990,000

ウ 現価率

(物件4 主たる建物)

経過年数 12 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 0.15) = 0.49

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	26,820,000	0.40	法定地上権	10,730,000
2	1,450,000	0.40	法定地上権	580,000
3	11,340,000	0.40	法定地上権	4,540,000
計				15,850,000

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	26,820,000	-10,730,000		0.90	0.60	1.00	8,690,000
2	1,450,000	-580,000		0.90	0.60	1.00	470,000
3	11,340,000	-4,540,000		0.90	0.60	1.00	3,670,000
4	13,990,000	+15,850,000	1.00	0.90	0.60	1.00	16,110,000
一 括 価 格(合計)							28,940,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件土地は過去にガソリンスタンドの敷地として利用されてきた経緯がある。このような土地の場合、実際の土壤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が認められる。本件においては当該リスクによる市場性修正として10%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【東近江(県)5-1】

所 在 : 東近江市八日市本町232番

価 格 : 39,600 円/㎡

位 置 : 近江鉄道 線「八日市」駅の南東方・道路距離約 350 m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 175 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側4.8m市道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%、容積率400%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶアーケード街商業地域

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)

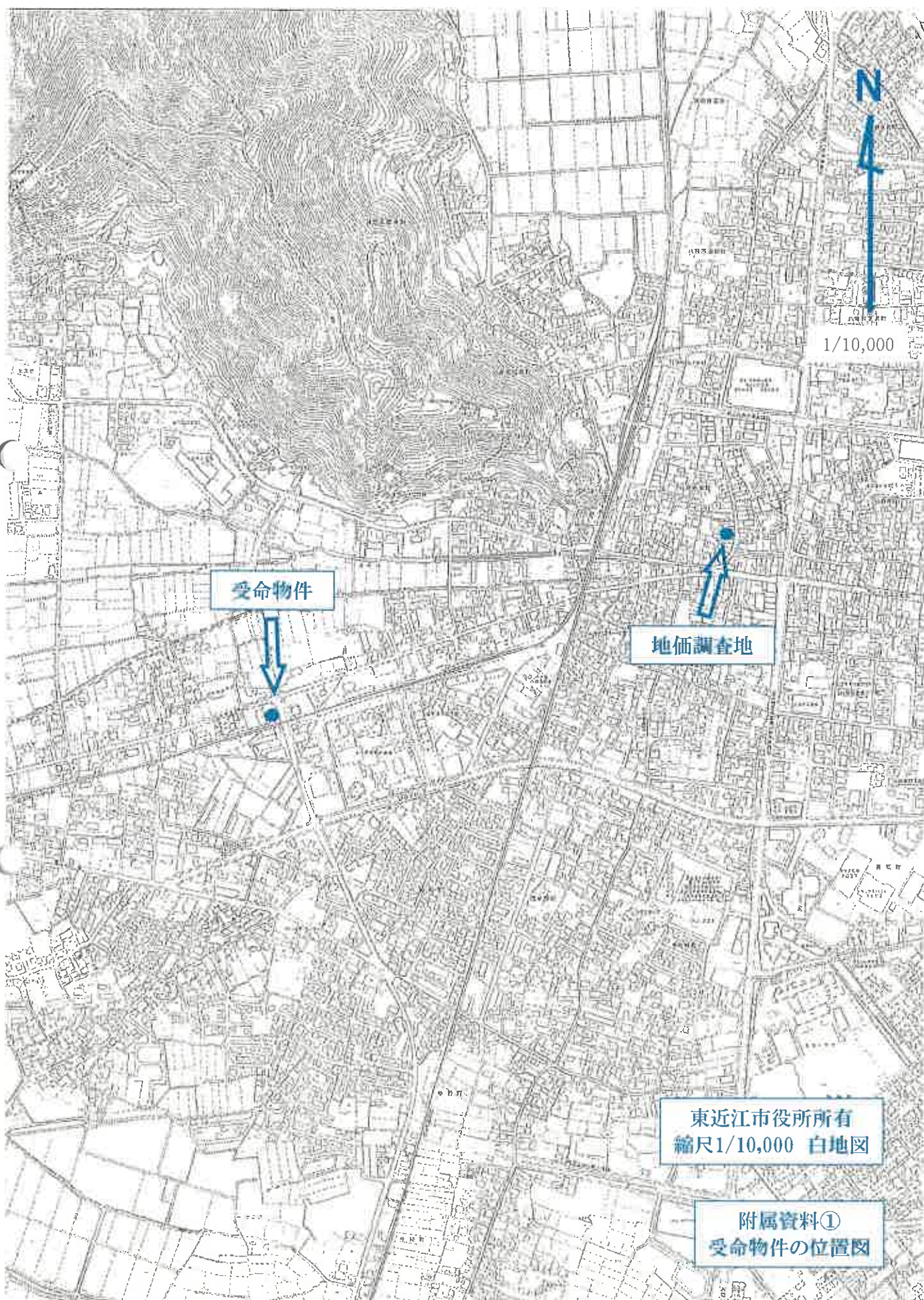
物件1 : 15,619,767 円

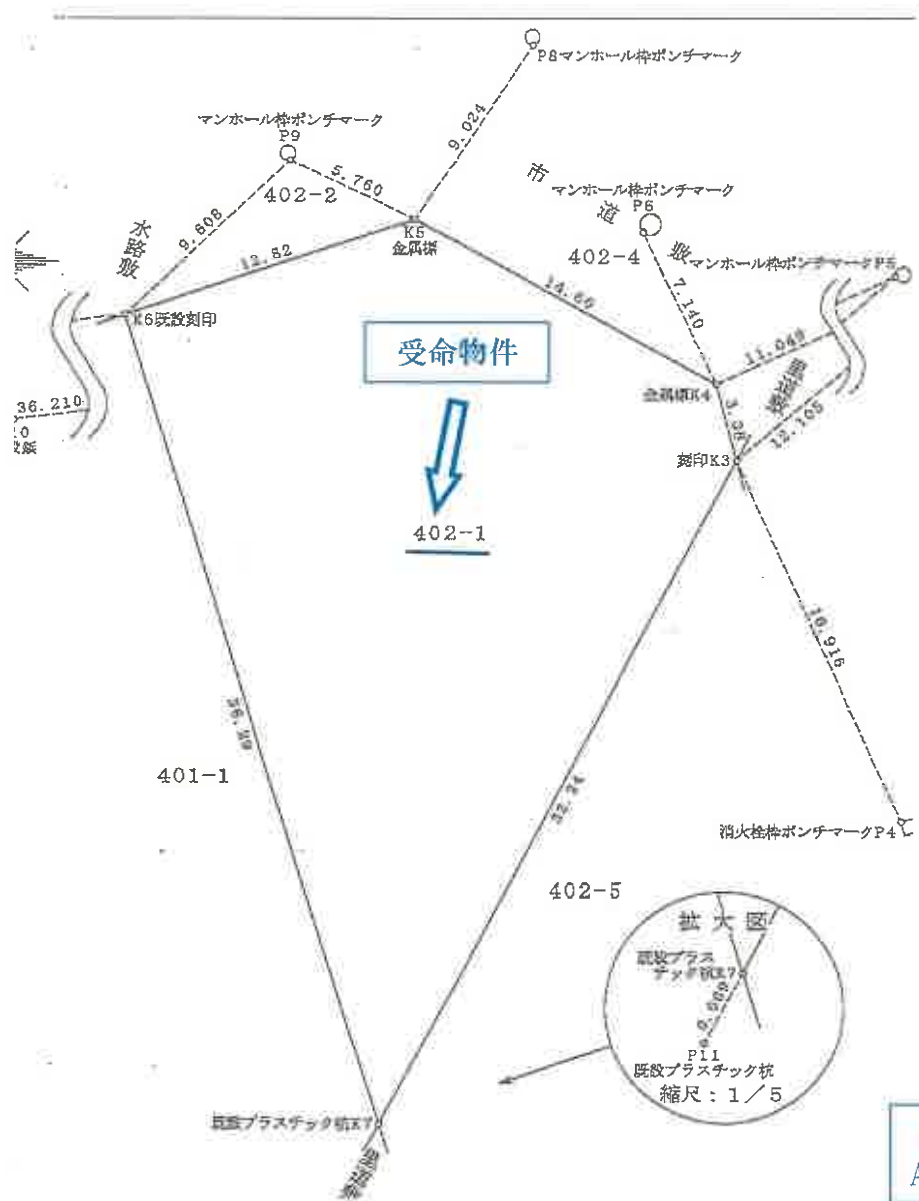
物件2 : 842,762 円

物件3 : 6,603,527 円

物件4 : 7,663,189 円

以 上

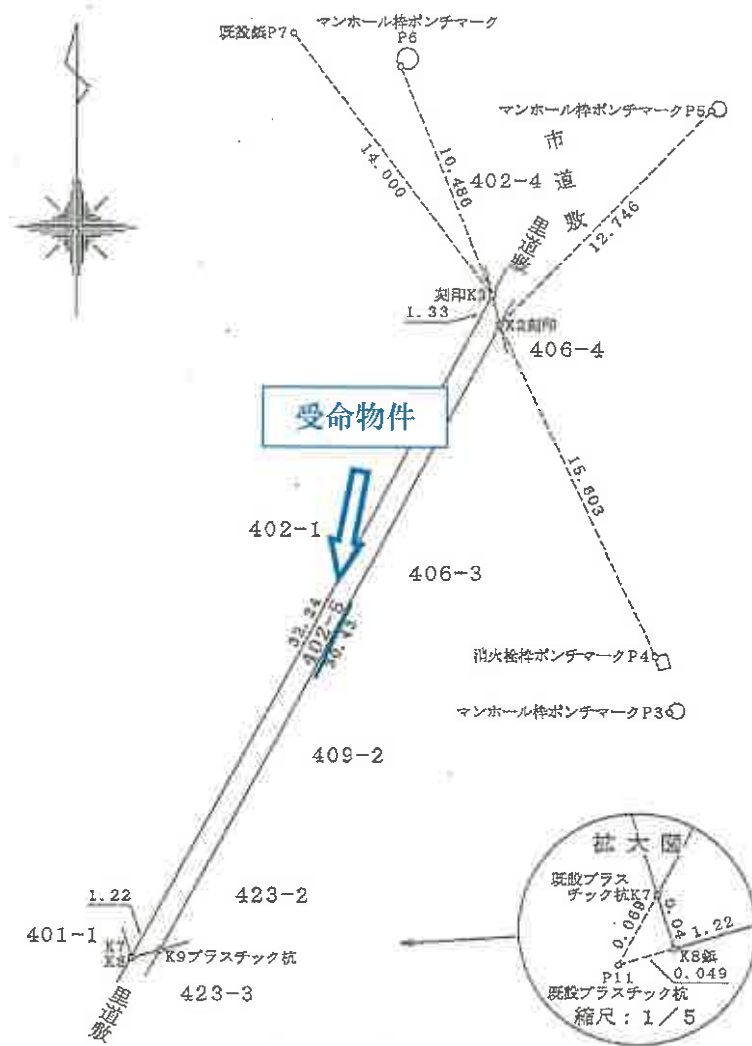




座 標 求 積 表

地 番	402-1		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K6	-98757.224	17062.846	-661816.607802
K7	-98791.902	17073.560	-105548.747920
K3	-98763.406	17088.656	543026.221712
K4	-98760.125	17087.808	175850.632128
K5	-98753.115	17074.997	49534.566297
		倍 面 積	1046.064415
		面 積	523.032207
		地 積	523.03 m ²

附属資料④
地積測量図写

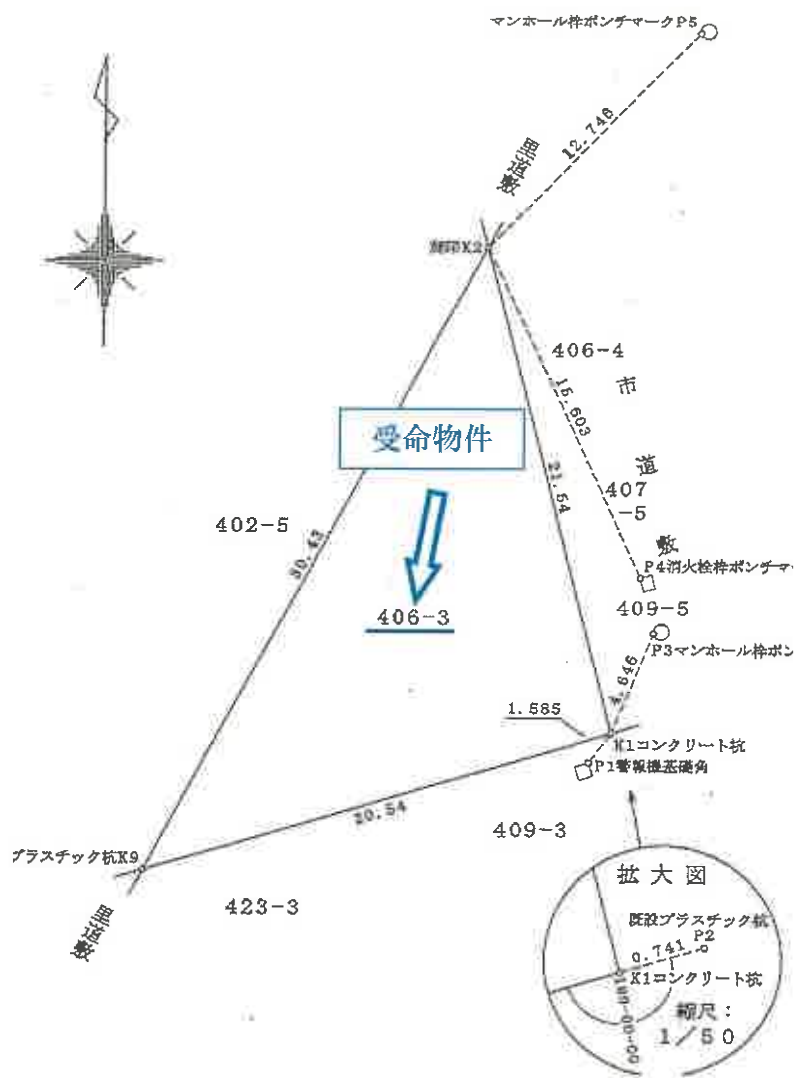


縮尺1/250
A3をA4に縮小

座 標 求 積 表

地 番	402-5		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
K7	-98791.902	17073.560	-487313.549520
K8	-98791.948	17073.574	5344.028662
K9	-98791.589	17074.744	465303.848744
K2	-98764.697	17088.990	481619.005170
K3	-98763.406	17088.656	-464896.886480
		倍 面 積	56.446576
		面 積	28.223288
		地 積	28.22 ㎡

附属資料④
地積測量図写

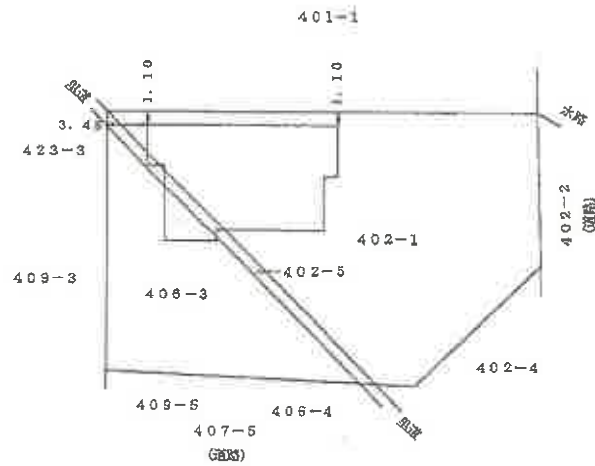


縮尺1/250
A3をA4に縮小

座標求積表

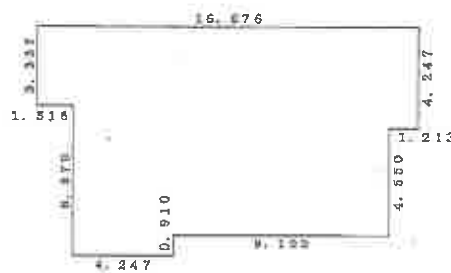
地番	406-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K9	-98791.589	17074.744	-356179.159840
K1	-98785.557	17094.385	459702.201420
K2	-98764.697	17088.990	-103080.787680
		倍面積	442.253900
		面積	221.126950
		地積	221.12 m ²

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階



求 積 表			
1.516 ×	3.337	=	5.0589
4.247 ×	9.707	=	41.2256
9.100 ×	8.797	=	80.0527
1.213 ×	4.247	=	5.1516
計			131.4888

床 面 積 131.48 m²

2 階



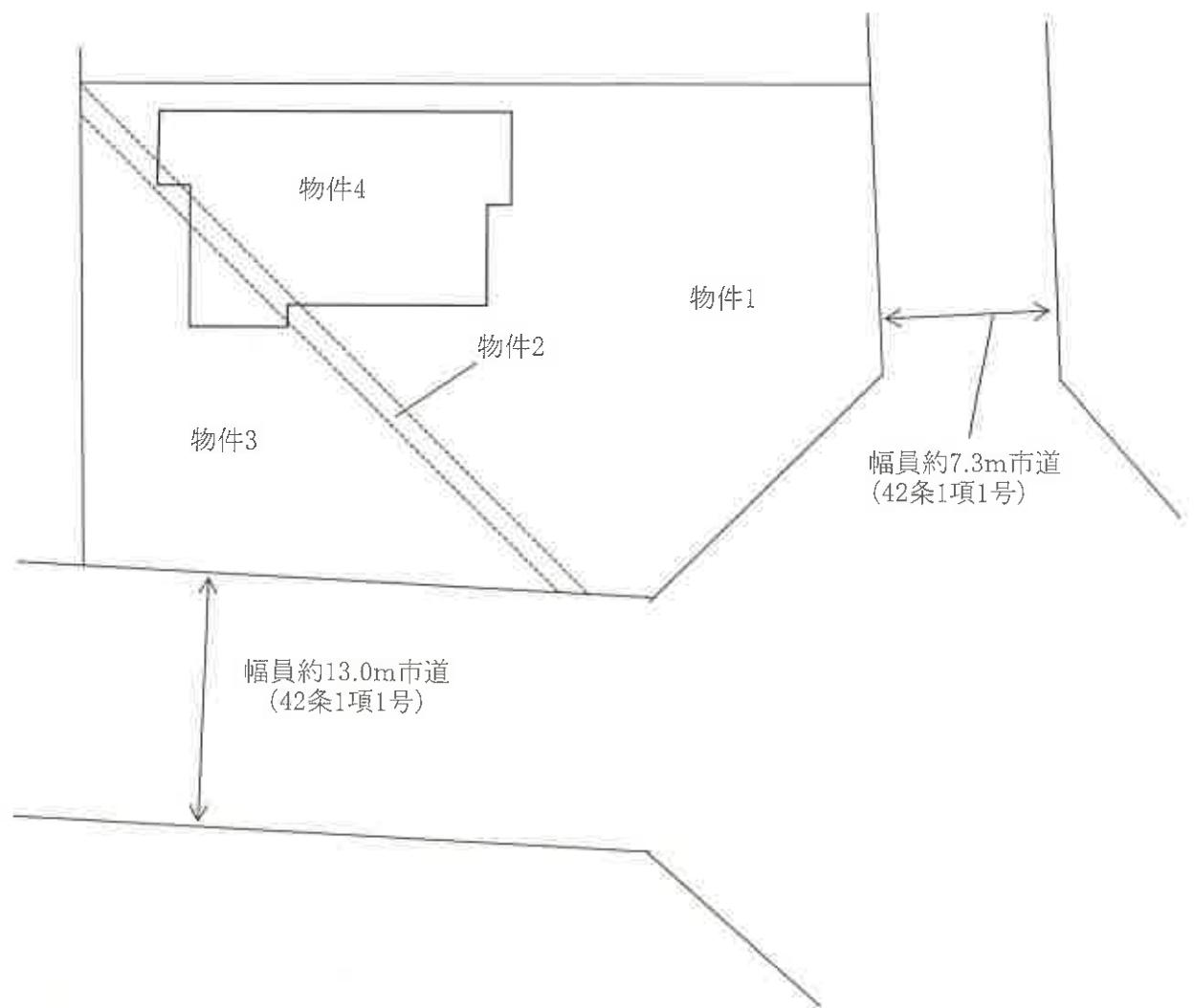
求 積 表			
9.100 ×	8.797	=	80.0527
1.960 ×	2.380	=	4.6648
1.050 ×	1.260	=	1.3230
7.140 ×	4.550	=	32.4870
計			41.5779

床 面 積 41.57 m²

縮尺1/250
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

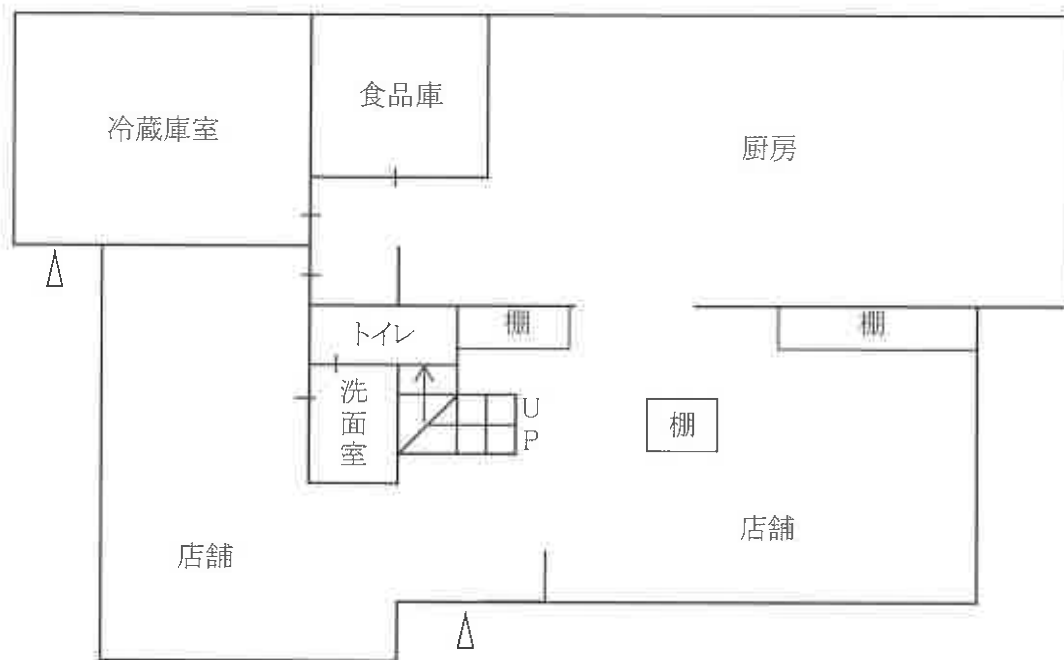


令和7年(ケ)第33号

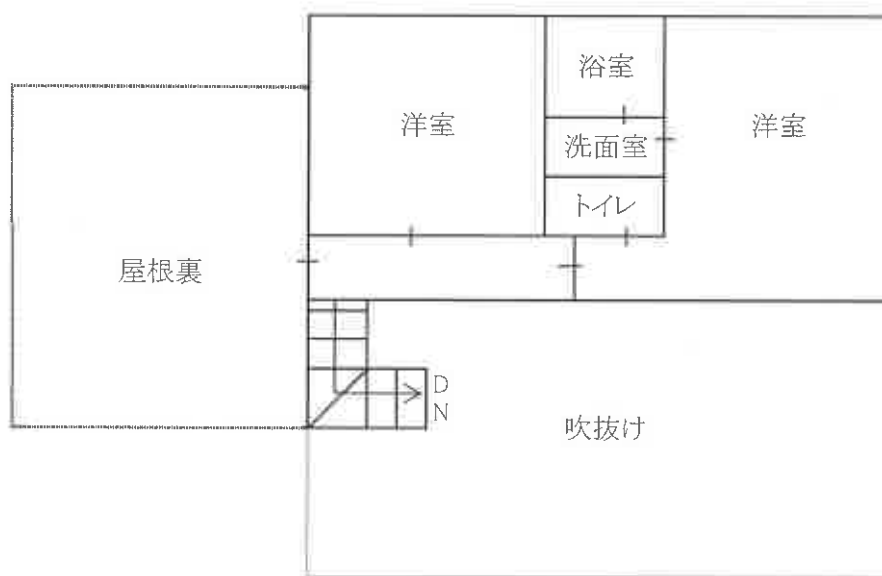
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)

1階



2階



令和7年(ケ)第33号

附属資料⑦
建物間取図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真