

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 8年 3月 9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 8年 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月18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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 8年 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 266番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 267番地2 |
| | 家屋 番号 | 267番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.71平方メートル
2階 62.85平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月30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1～4】

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

【物件番号1】

本件土地の一部は隣接地(267番1)から北側市道への出入通路として利用されているほか、上下水道管が上記隣接地の所有者との間で共用使用されている。

《 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 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 266番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 267番地2 |
| | 家屋 番号 | 267番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.71平方メートル
2階 62.85平方メートル |



令和7年(ケ)第36号
令和7年10月16日受理
令和7年11月17日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 井ノ口 尚人

(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 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 266番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 267番地2 |
| | 家屋 番号 | 267番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.71平方メートル
2階 62.85平方メートル |



そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等
なし
- 2 物件1土地、物件2土地及び物件3土地（以下、「目的土地」という。）の状況等
 - (1) 目的土地の形状及び範囲について
物件1土地乃至物件3土地は、地続きの土地である。
目的土地については公図（6枚目）及び地積測量図（7枚目乃至9枚目）が存する。
上記図面等を参考に、現地で目的土地と隣接する道路や隣接地との境の石垣等を確認し、目的土地を巻き尺等により概測して作成したものが土地建物位置関係図(11枚目)である。
概測した結果、目的土地の形状は物件1土地乃至物件3土地の各地積測量図（7枚目乃至9枚目）を併せた土地の形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は、物件1土地乃至物件3土地の各公簿記載の面積を合算した数値に概ね合致していると認められたが、同土地の正確な地積を求めるためには、実測を行う必要があると思料される。
 - (2) 目的土地の状況
 - ア 目的土地は、主に物件4建物（以下、「目的建物」という。）の敷地として利用されているほか、物件3土地の一部は家庭菜園(写真⑨)として利用されている。
 - イ 目的土地の北西側隣接地(267番1)所在建物の玄関(写真⑥)や裏口(写真⑬)が、目的土地側に存しており、同隣接地所在建物の居住者の方は目的土地を通らないと北側の市道(写真③)に出られない状況となっているため、同隣接地所在建物の居住者の方は、目的土地を北側市道への出入通路として無償で利用している。
 - ウ 目的物件所有者の陳述によると、北側の市道から目的建物へ引込でいる上下水道管は、北西側隣接地(267番1)所在建物の所有者との間で共用使用されている、とのことであり、北西側隣接地(267番1)所在建物の下水升は、目的土地に越境して設置されている可能性が存する(写真⑬、⑭)。
 - エ 北西側隣接地(267番1)所在建物の軒の一部が目的土地上に越境している可能性がある(写真⑦)。
- 3 目的建物の状況等
 - (1) 同建物の形状・間取り・使用状況等について
 - ア 同建物の外観は写真①、④、⑨のとおりであり、同建物の形状は10枚目の各階平面図に記載の形状に合致していると認められた。
 - イ 同建物の間取りは、概ね12枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑯乃至㉓のとおりである。
 - ウ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、キッチンにはIHコンロが完備されていた。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 目的建物所有者の陳述によると、同建物の外壁のシーリングが劣化しており、そこから室内のクロス壁に雨が染みている箇所が存する、とのことである。また、外壁に設置されている木材がやや劣化している(写真⑮)。
 - イ 目的建物内のクロス壁には汚れ等が見受けられ、建物内には動産類が散乱していて、維持管理状況等が劣っている。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚 目)

その他の事項

4 接面道路について (以下は、評価人からの聴取による。)

目的土地は北側で、片側の側溝を含む幅員約4.7mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真③)。

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	<p>1 私は今年の7月頃から目的建物では居住していませんが、週に2、3回ほど出入りして、建物内の物を整理しています。</p> <p>2 目的建物の外壁のシーリングが劣化しており、そこから室内のクロス壁に雨が染みている箇所があります。</p> <p>3 目的建物の屋根には太陽光パネルが設置されています。</p> <p>4 現在、目的土地の北西側隣接地(267番1)にお住まいの方は、目的土地を通らないと北側の市道に出られない状況となっているため、目的土地を通過して、北側の市道へ出入りされています。</p> <p>5 北側の市道から目的建物へ引込でいる上下水道管は、北西側隣接地(267番1)所在の目的外建物所有者との間で共用使用しており、目的外建物所有者が使用している下水桝は、目的土地に越境して設置されていると思います。</p> <p>6 私と上記目的外建物所有者の間において、目的土地についての賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もありません。</p>

(調査経過用)

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10月16日(木) 13:20-13:40	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和7年10月17日(金) 10:40-11:00	物件所在地	目的物件の所在確認 同日、当支部から目的物件所有者宛に占有状況等照会書郵送
令和7年10月17日(金) 11:20-11:40	東近江市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年11月10日(月) 14:20-15:00	物件所在地	目的物件所有者立会いのうえ立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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

(5枚目)

イ 371
ロ 267-3

公用



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	東近江市祇園町字大塚			地番	267番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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)	平成7年10月31日	補記事項		

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

令和7年10月17日
大津地方方法務局彦根支局
登記官

A4判に縮小

請求番号：2-1
(1/1)

(6枚目)

(6枚目)

登記年月日：平成27年11月19日

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。
 (大津地方裁判所東近江出張所管轄)
 令和7年10月17日 大津地方裁判所彦根支局

登記簿

請求番号：2-4

地積測量図

地番 267-2
267-4

土地の所在 東近江市祇園町字大塚

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
R25	-94362.287	25236.222	-3.777	356406.895769
R26	-94378.803	25232.624	-5.871	535227.862813
R27	-94381.225	25230.551	-2.909	-274554.983525
J2	-94381.069	25229.715	-0.318	86641.821342
F2	-94381.153	25229.633	-3.992	376769.562776
J1	-94380.394	25225.723	-4.924	464729.060058
J1	-94385.471	25224.709	-1.866	175556.976060
R33	-94395.302	25223.863	-2.315	218501.974130
R32	-94393.451	25222.394	-1.087	102805.681237
461	-94398.532	25222.776	9.795	-924584.645040
462	-94395.442	25232.189	10.189	-959307.249858
403	-94394.799	25232.945	0.791	-74666.286009
R20	-94394.057	25232.980	3.498	-330190.448366
R14	-94376.019	25236.443	5.541	-522940.845878
R13	-94366.509	25238.521	2.601	-245447.283909
A4	-94364.387	25239.044	0.735	-69357.824445
A3	-94363.378	25239.856	0.543	-53126.581814
A2	-94361.704	25239.607	-0.036	2430.831120
R10	-94361.777	25239.226	-3.208	30259.857062
R9	-94362.281	25238.401	-8.004	283464.282124
			合計	-407.882048
			合計面積	203.9860230 ㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
J2	-94381.069	25229.715	-13.507	1274805.068893
R28	-94378.886	25216.126	-14.926	1408694.028336
R30	-94383.954	25214.789	2.161	-203962.427994
P170	-94384.103	25218.287	9.074	-856441.368770
R33	-94385.302	25223.863	6.422	-606142.409444
J1	-94385.471	25224.709	1.860	-175556.976060
F3	-94380.394	25225.723	4.924	-464729.060058
F2	-94381.153	25229.633	3.992	-376769.562776
			合計	-102.677781
			合計面積	51.3388905 ㎡

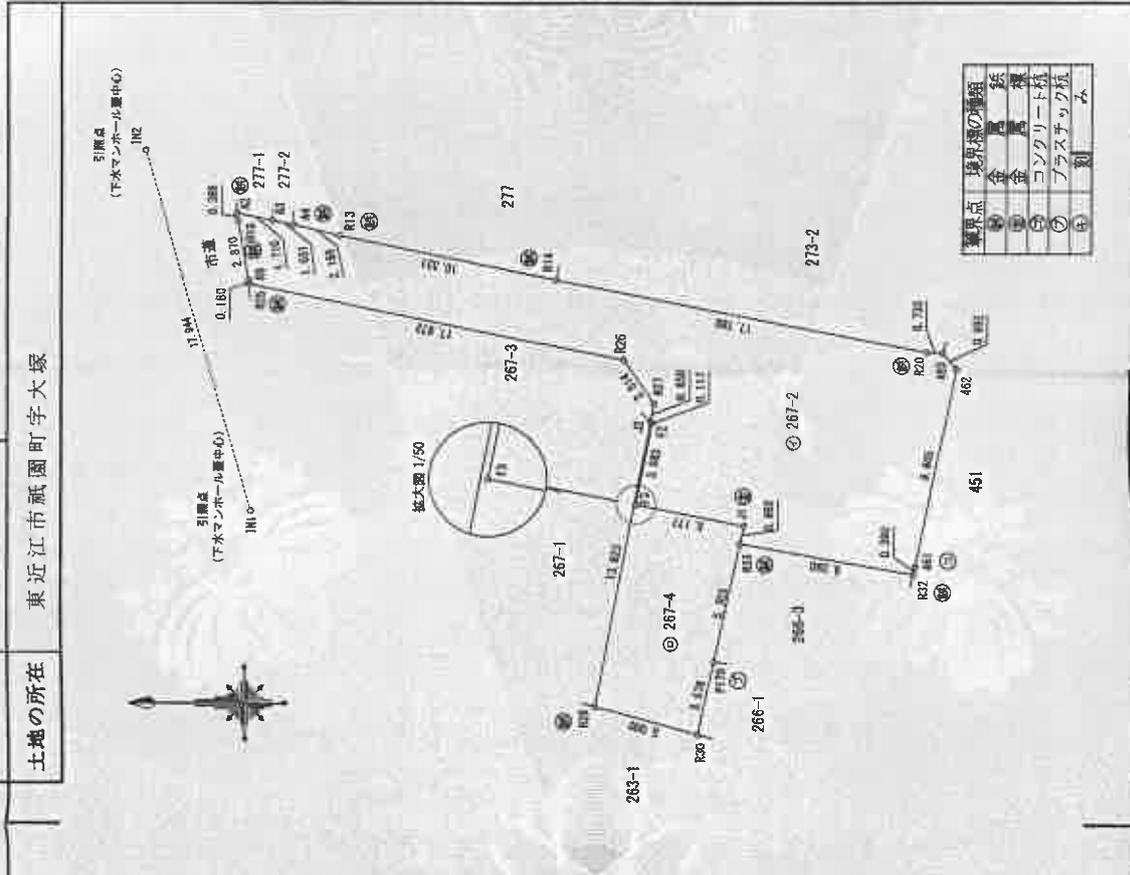
総合計面積 255.2649135 ㎡

引張点	X距離	Y距離	距離	方向角
IN1	-94362.419	25225.415	17.944	253° 54' 15"
IN2	-94367.444	25242.656	17.944	73° 54' 15"

引張点	境界線の種類	距離
IN1	A2	14.210
IN1	R25	10.888
IN2	A2	5.239
IN2	R25	6.059

(日測連9)

測量年月日	平成27年10月 8日
測量者	任意



作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(平成27年10月8日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(7枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成27年11月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大津地方方法務局東近江出張所管轄)
 令和7年10月17日 大津地方方法務局彦根支局 登記官

(8枚目)

縮小判にA4

請求番号：2-3

地積測量図

地番 267-1
267-3

土地の所在 東近江市祇園町字大塚

求積表

地番	267-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
R25	-94352.297	25235.222	2.329	-238642.249113	
R8	-94352.360	25235.530	-3.147	294958.348920	
R7	-94353.314	25233.975	-18.044	1813865.009818	
R6	-94357.988	25219.486	-14.065	1327285.751290	
R24	-94358.140	25219.010	-3.380	317076.950400	
R28	-94378.535	25216.126	10.765	-1010322.227850	
J2	-94381.069	25229.715	16.375	-1592680.539375	
F1	-94377.689	25233.001	6.507	-614115.622323	
合計				-474.580335	
合計面積				237.2901675 ㎡	

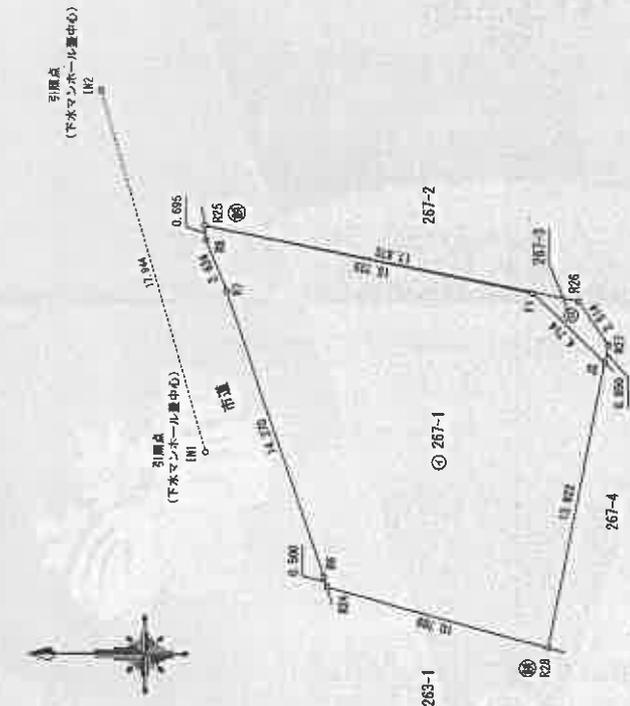
地番	267-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
R25	-94352.297	25235.222	0.377	-35574.585988	
F1	-94377.689	25233.001	-6.507	614115.622323	
J2	-94381.069	25229.715	-2.450	231233.818050	
R27	-94381.225	25230.551	2.909	-274554.988325	
R26	-94379.803	25232.624	6.671	-635227.862813	
合計				-8.150934	
合計面積				4.0554670 ㎡	

総合面積 241.3856345 ㎡

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
IN1	-94362.419	25225.415	17.944	253° 54' 15"
IN2	-94357.444	25242.656	17.944	73° 54' 15"

引張点	境界点	距離
IN1	R25	10.808
IN1	R28	18.602
IN2	R25	8.059
IN2	R28	33.883

測量年月日 平成27年10月8日
 産額系 任意



境界点	境界線の種類
①	金属標
②	金属標
③	コンクリート積
④	プラスチック積
⑤	刻み

縮尺 1/250

申請人

平成27年10月8日作成

作成者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

(8枚目)

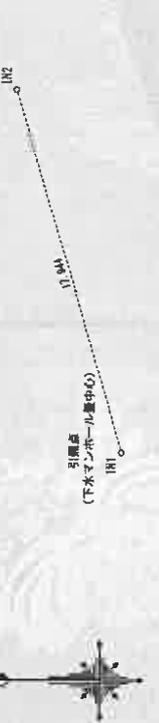
請求番号：2-3

地積測量図

地番 266-1
266-3

土地の所在 東近江市祇園町字大塚

登記年月日：平成27年11月19日



求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO				
P170	-94384.109	25218.287	-2.026	191222.198730
R30	-94383.354	25214.789	-5.431	512698.995674
R34	-94390.318	25212.856	1.409	-132995.958062
460	-94392.138	25210.198	3.959	-372698.174342
P171	-94392.269	25216.815	2.089	-197185.449941
合計				-61.890041
合計面積				30.8450205
合計地積				30.84

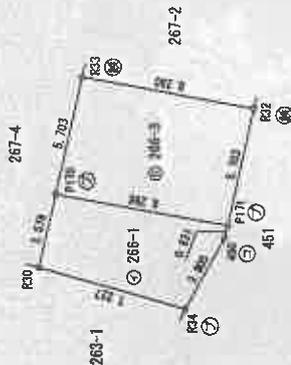
地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO				
R32	-94393.451	25222.394	7.048	-665286.042648
R33	-94385.302	25223.863	-4.107	387640.485314
P170	-94384.105	25218.287	-7.048	665219.172040
P171	-94392.269	25216.815	4.107	-387689.048783
合計				-94.484077
合計面積				47.2420385
合計地積				47.24

合計面積 78.0870590 ㎡

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
IN1	-94362.419	25225.415	17.944	253° 54' 15"
IN2	-94357.444	25242.656	17.944	73° 54' 15"

引張点	座標
IN1	22.827
IN1	31.064
IN2	36.120
IN2	43.365

測量年月日	平成27年10月8日
依頼者	



境界線の種類	延長
①	延長
②	延長
③	延長
④	延長
⑤	延長
⑥	延長
⑦	延長
⑧	延長
⑨	延長
⑩	延長
⑪	延長
⑫	延長
⑬	延長
⑭	延長
⑮	延長
⑯	延長
⑰	延長
⑱	延長
⑲	延長
⑳	延長
㉑	延長
㉒	延長
㉓	延長
㉔	延長
㉕	延長
㉖	延長
㉗	延長
㉘	延長
㉙	延長
㉚	延長
㉛	延長
㉜	延長
㉝	延長
㉞	延長
㉟	延長
㊱	延長
㊲	延長
㊳	延長
㊴	延長
㊵	延長
㊶	延長
㊷	延長
㊸	延長
㊹	延長
㊺	延長
㊻	延長
㊼	延長
㊽	延長
㊾	延長
㊿	延長

作成者 土地家屋調査士

(平成 27年 10月 8日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

(日積表)

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。

(大津地方支務局東近江出張所管轄)

令和7年11月12日

大津地方支務局産税支局

登記官

(9枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成18年11月15日

1200499

各階平面図

18.11.15

家屋番号 267番2

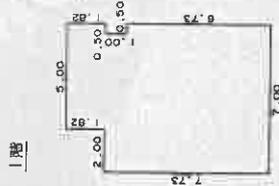
建物の所在 東近江市祇園町大塚267番地2

建物図面
各階平面図

1階

採積表	
5.00 x 1.82	9.10000
6.50 x 1.00	6.50000
7.00 x 6.73	47.11000
計	62.71000

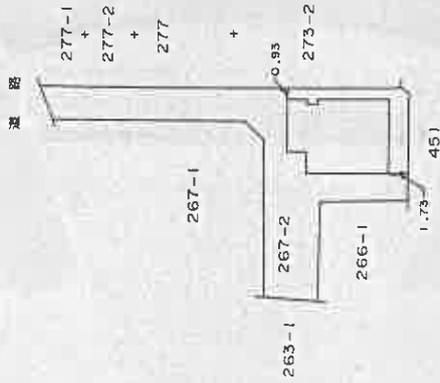
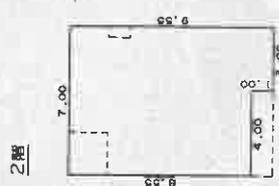
床面積 62.71 ㎡



2階

採積表	
3.00 x 1.00	3.00000
7.00 x 6.53	59.85000
計	62.85000

床面積 62.85 ㎡



作製者 土師株式会社

18年11月15日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(百 葉 集 記)

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。

(大津地方方法務局東近江出張所管轄)

令和7年10月17日

大津地方方法務局彦根支局

登記官

(10枚目)

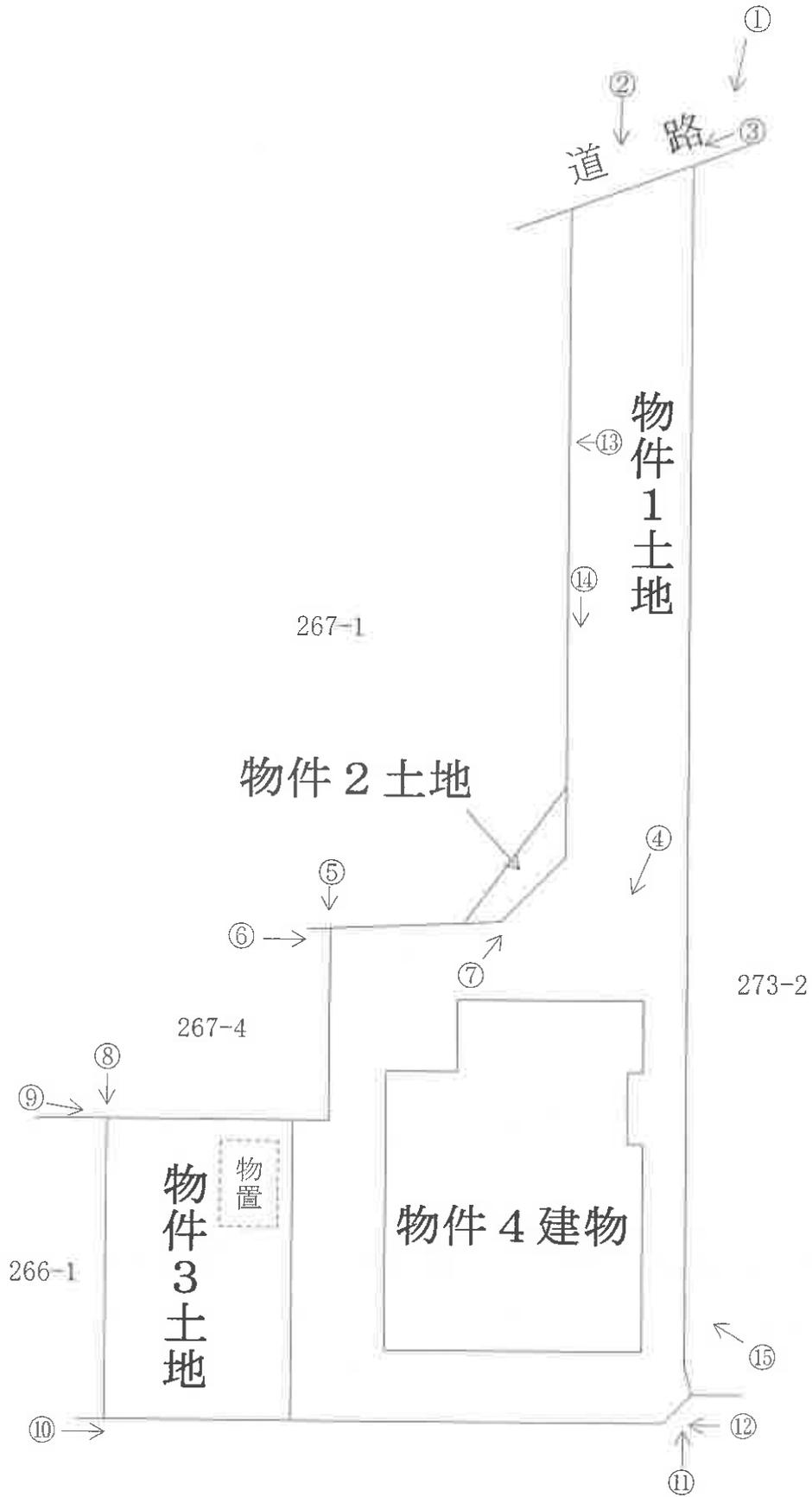
表示に注意

請求番号：2-2

10枚目

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

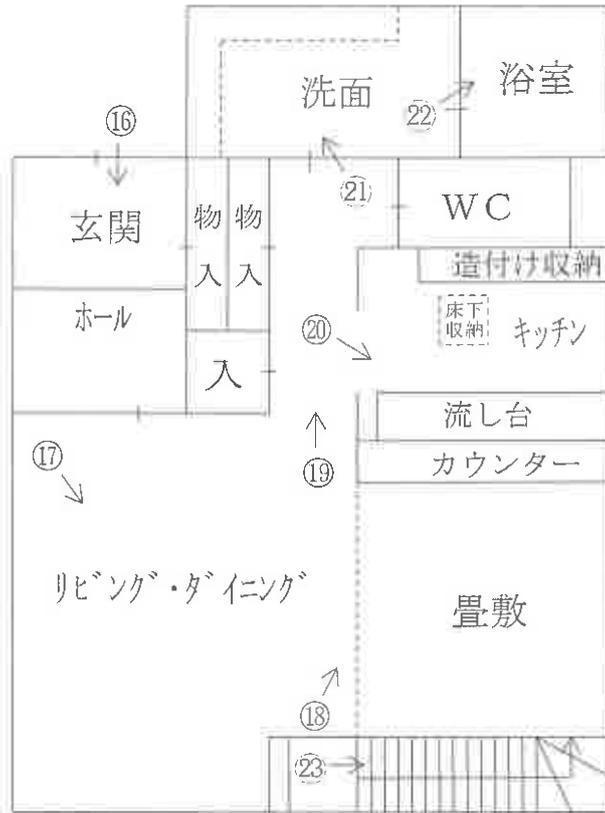


【間取図略図】

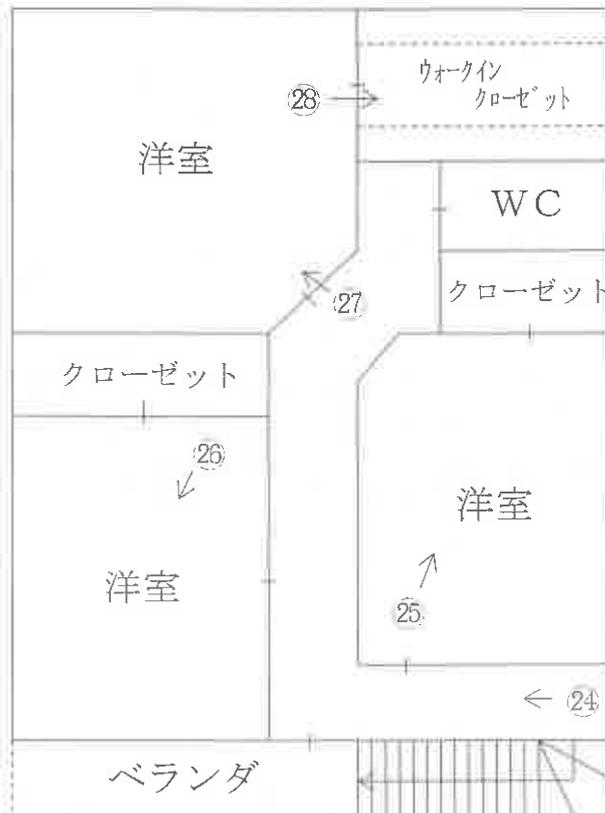
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(13枚目)

④



⑤



⑥



《14枚目》

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(16 枚目)

⑬



⑭



⑮



(17枚目)

16



17



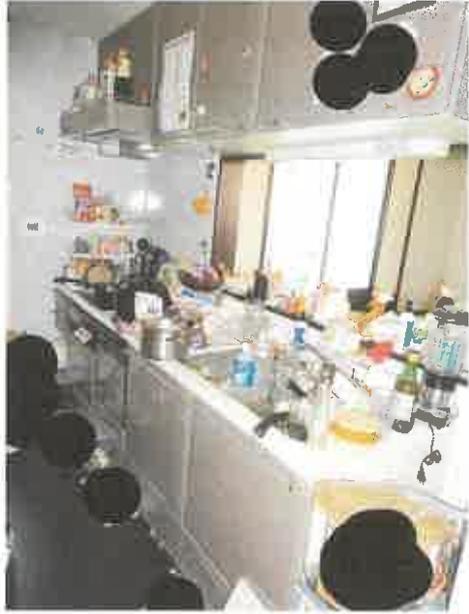
18



19



20



21



(19枚目)

22



23



24



25



26



27



(2 / 枚目)

28



令和 7 年 (ケ) 第 36号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 12 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 5,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 540,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 130,000 円
物件4 (建物)	金 5,200,000 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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 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 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 267番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 |
| | 地 番 | 266番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.24平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東近江市祇園町字大塚 267番地2 |
| | 家屋 番号 | 267番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.71平方メートル
2階 62.85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「愛知川」駅の 南東方・道路距離約 6,500 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅のほか、農地も多い既成住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。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	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域(田園ゾーン)、屋外広告物規制区域(第3種地域)
画地条件	規模 255.25 m ² (公簿) 間口 3.4m、 奥行 33.0m、 不整形地 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	北側:幅員約4.7m舗装市道祇園石橋線(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52年、昭和59年、平成2年及び平成13年の住宅地図では住宅等の敷地となっている。 本件土地のうち、物件1及び分筆前地番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、平成25年に法人となる以前は個人であり、その後、平成29年に現所有者名義となっている。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
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するものと推定されるが、一部、境界杭等の確認ができなかった箇所があることや、物件間の境界が判然としなかったため、正確には、改めて、測量等することが望ましい。 ②隣接建物の玄関が本件土地側にあり、隣接居住者が本件土地を使って出入りしている。したがって、買受人におかれては、隣接建物居住者への確認等が必要となる可能性があることに留意されたい。 ③関係人によれば、市道から引き込んでいる引込管を、隣接建物所有者と共用使用している、とのことであるが、当該事項についても留意されたい。また、下水枳や隣接建物の軒の一部が、本件土地上に越境している可能性がある。 ④物件2と物件3との間に若干の段差があり、物件3は家庭菜園等の用に供されている。また、物件3の課税地目は畑となっている。	

(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 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18年11月5日 新築 経過年数：19年 経済的残存耐用年数：11年
仕様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 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、合板ほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、給排水等 その他：IHコンロ
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	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室内は動産類が散乱しており、維持管理の状況が劣る。クロスに汚れ等が認められる。 ②関係人によれば、外壁のシーリングが劣化しており、そこから雨が染みている箇所がある、とのこと。また、外壁に設置されている木材がやや劣化している。 ③ソーラーあり。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,600	0.85	203.92	0.90	1,500,000
2	9,600	0.85	4.09	0.90	30,000
3	9,600	0.85	47.24	0.90	350,000

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) -11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,850\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 9,600\text{円/m}^2$

◇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 : 方位 1.03

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ個別格差 : 方位 1.00 不整形地 0.85 (相乗積 85/100)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	175,000	125.56	0.36	7,910,000

ウ 現価率

(物件4 主たる建物)

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 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 0.10) = 0.36

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,500,000	0.40	法定地上権	600,000
2	30,000	0.40	法定地上権	10,000
3	350,000	0.40	法定地上権	140,000
			計	750,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	1,500,000	-600,000		1.00	0.60	1.00	540,000
2	30,000	-10,000		1.00	0.60	1.00	10,000
3	350,000	-140,000		1.00	0.60	1.00	130,000
4	7,910,000	+750,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,200,000
	一 括 価 格(合計)						5,880,000

ウ 占有減価修正： 本件の場合不要

エ 市場性修正： 本件の場合不要

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)一11】

所 在 : 東近江市百済寺本町字北側487番

価 格 : 9,850 円/㎡

位 置 : 近江鉄道 線「 八日市 」駅の 北東 方・道路距離約 9,000 m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 366 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側5.5m県道、西側道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率70%、容積率200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

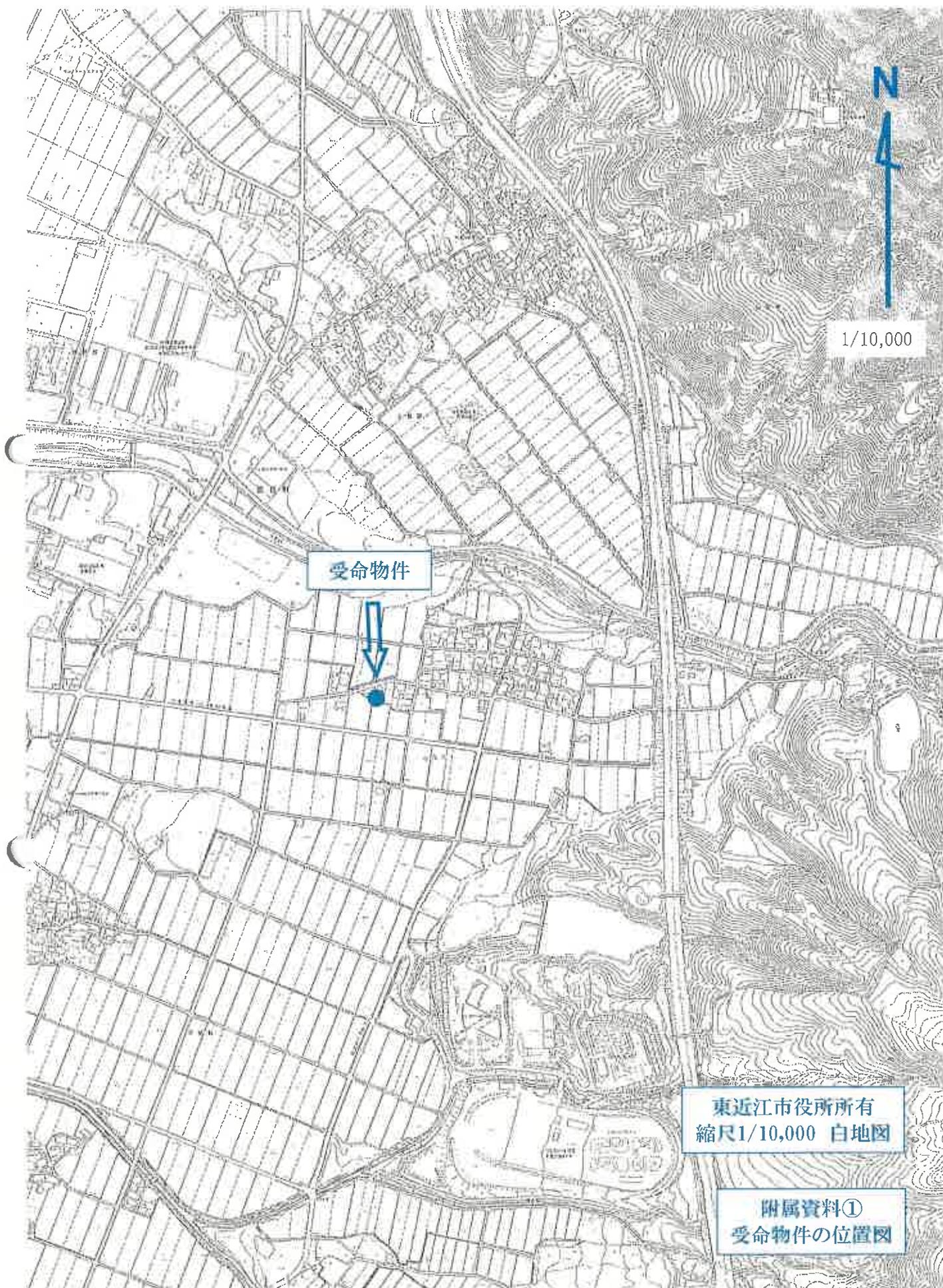
第7 附属資料

- 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	:	699,649 円
物件2	:	14,032 円
物件3	:	3,204 円
物件4	:	4,751,912 円

以 上

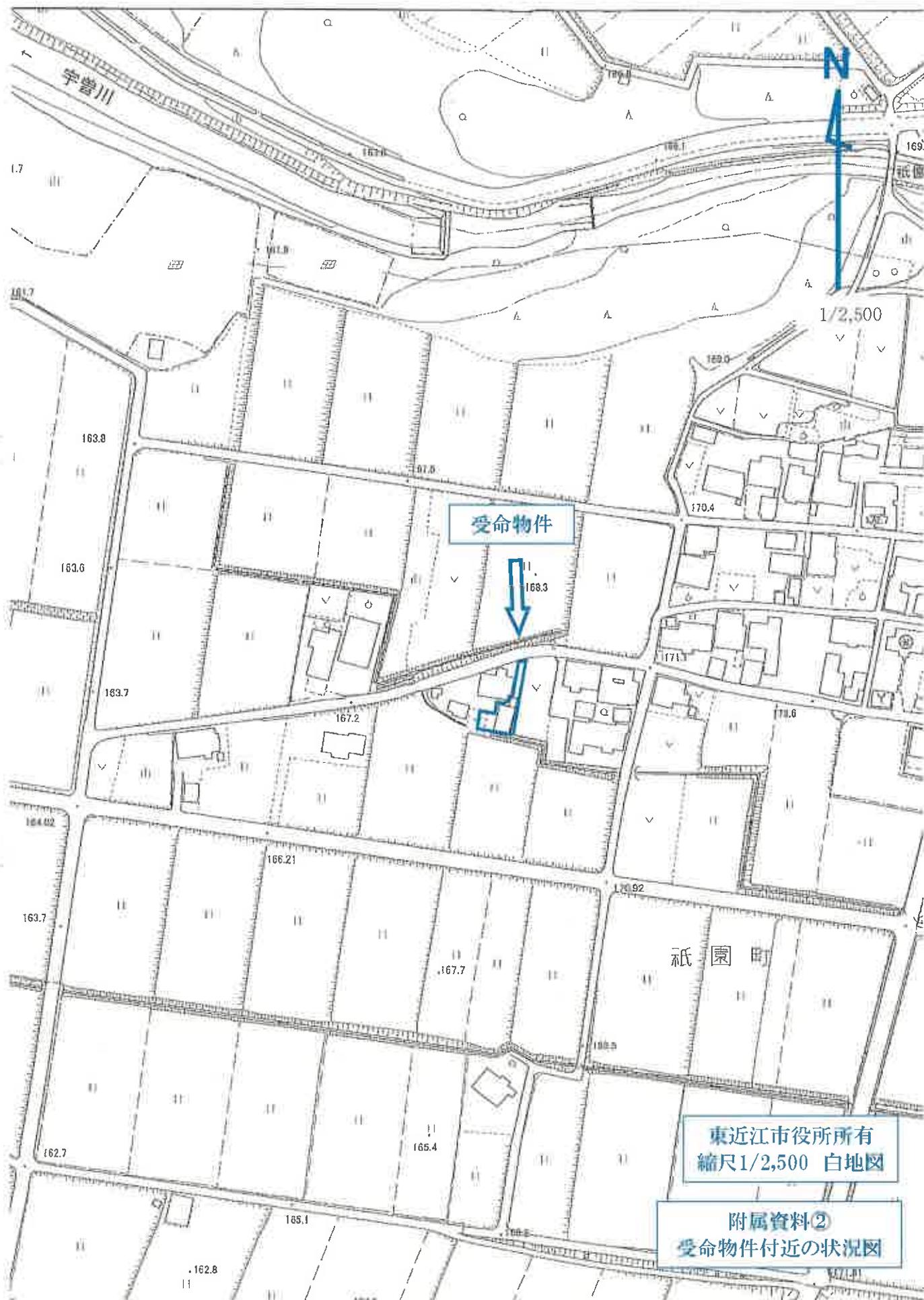




地価調査地

東近江市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



受命物件



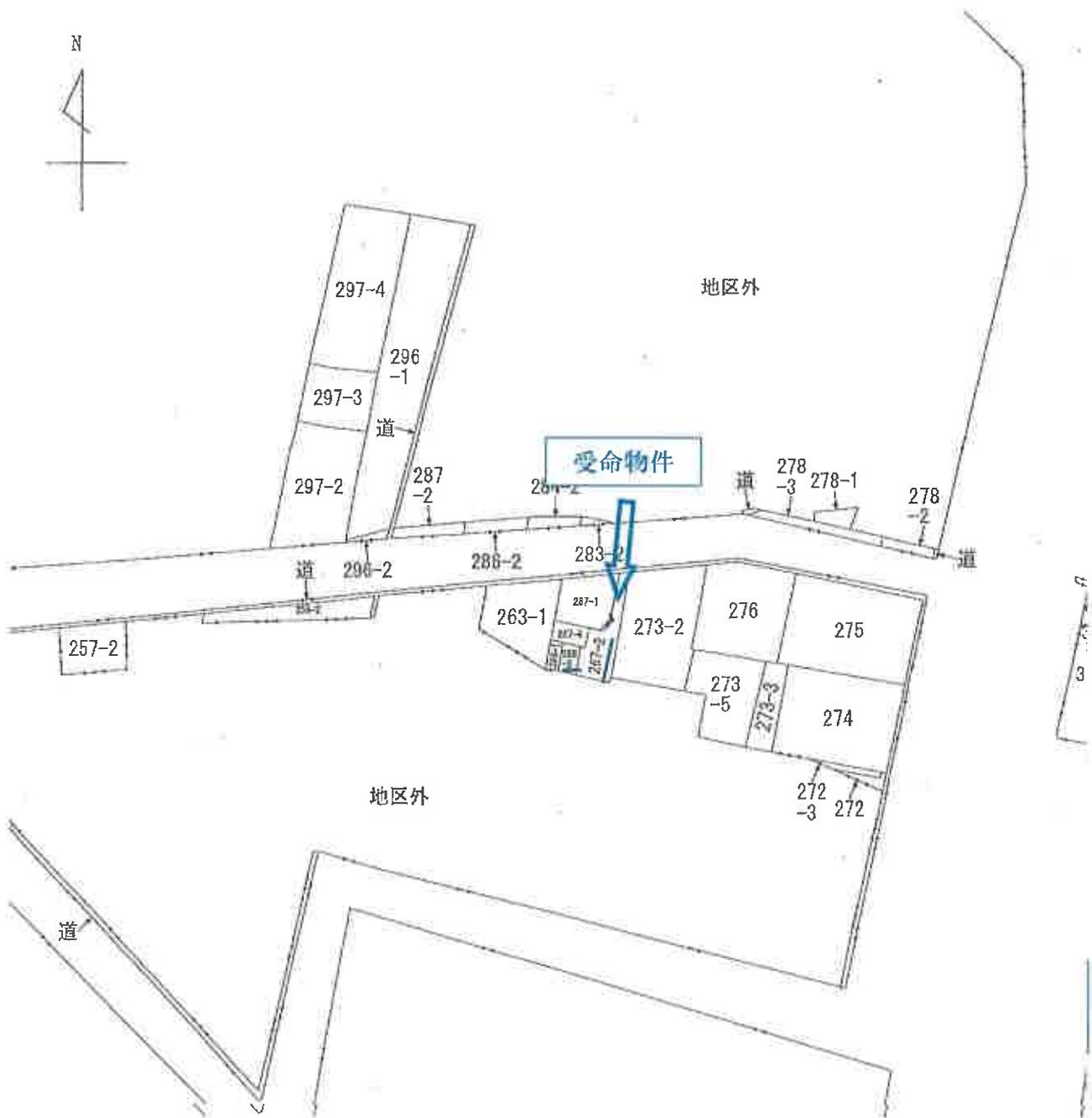
1/2,500

紙園町

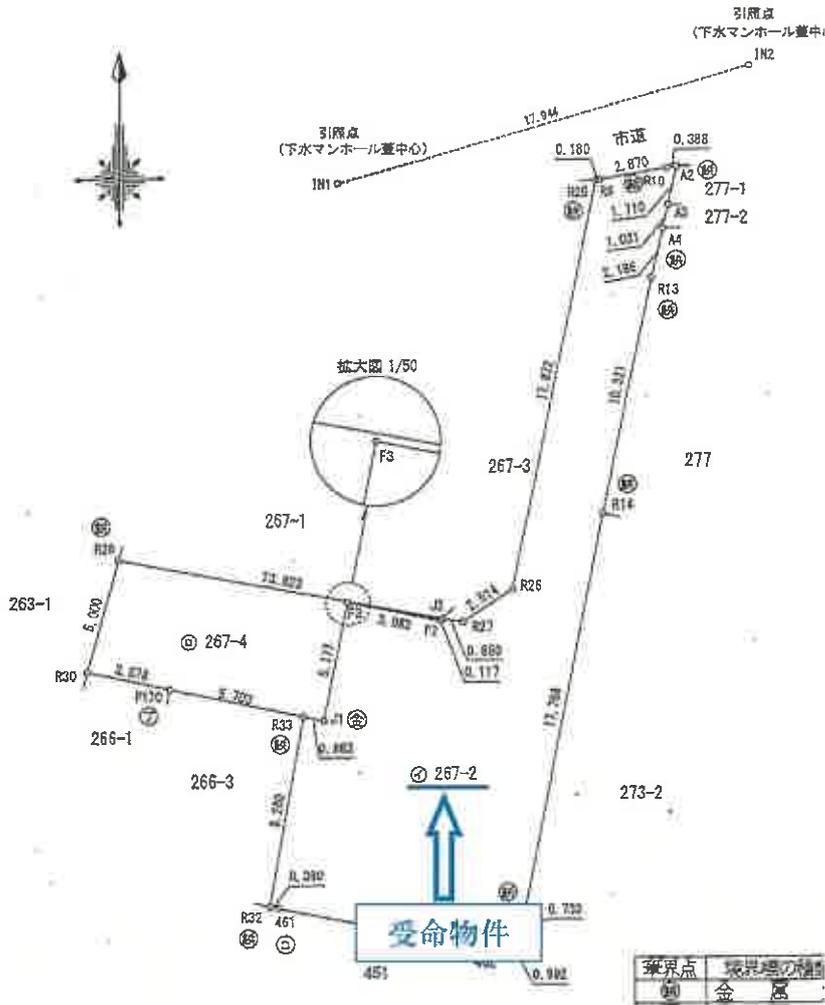
東近江市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図

267-3



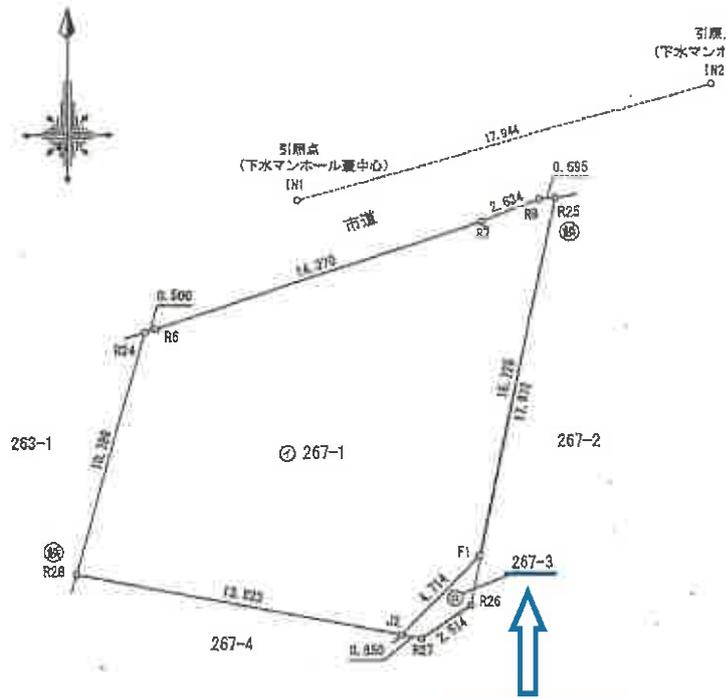
附属資料③
公図写



縮尺1/250
A3をA4に縮小

地 番 ㊦ 267-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} -Y _{n-1})
R25	-94352.297	25236.222	-3.777	356408.395759
R26	-94379.803	25232.824	-5.671	535227.862813
R27	-94361.225	25230.551	-2.909	274554.983525
J2	-94381.069	25229.715	-0.918	86641.821342
F2	-94381.153	25229.633	-3.992	376769.562778
F3	-94380.394	25226.723	-4.924	464729.060055
J1	-94365.471	25224.709	-1.860	175558.975060
R33	-94385.302	25223.863	-2.315	218501.974130
R32	-94393.451	25222.894	-1.087	102605.681297
451	-94393.532	25222.776	9.795	-924584.845940
462	-94395.442	25232.169	10.169	-959907.249698
463	-94394.799	25232.945	0.791	-74068.286009
R20	-94394.067	25232.980	3.498	-330190.445368
R14	-94378.819	25236.443	5.541	-522540.845879
R19	-94366.509	25238.521	2.801	-245447.288909
A4	-94364.387	25239.044	0.736	-69357.824445
A3	-94363.378	25239.266	0.563	-53128.581814
A2	-94361.704	25239.607	-0.030	2830.851120
R10	-94361.777	25239.226	-3.209	302923.857062
R9	-94362.281	25238.401	-3.004	283464.292124
			合 計	-407.852046
			合 計 面 積	203.926030
			地 積	203.92

附属資料④
地積測量図写



受命物件

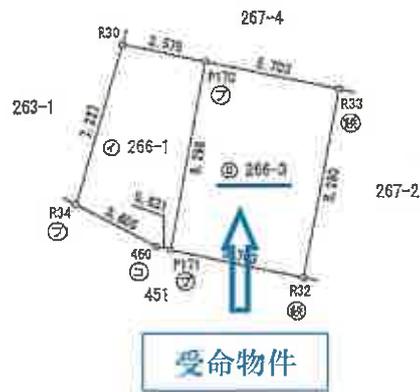
縮尺1/250
A3をA4に縮小

地 番 ㊦ 267-3				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
R25	-94362.297	25236.222	0.377	-35574.585969
F1	-94377.889	25253.001	-8.507	614115.622323
J2	-94381.069	25229.715	-2.450	231233.619050
R27	-94381.225	25230.551	2.909	-274554.983525
R26	-94379.803	25232.824	5.671	-535227.862813
			合 計	-8.190934
			合 計	4.0954870
			地 積	4.09 ㎡

附属資料④
地積測量図写



観測点
（下水マンホール蓋中心）
110

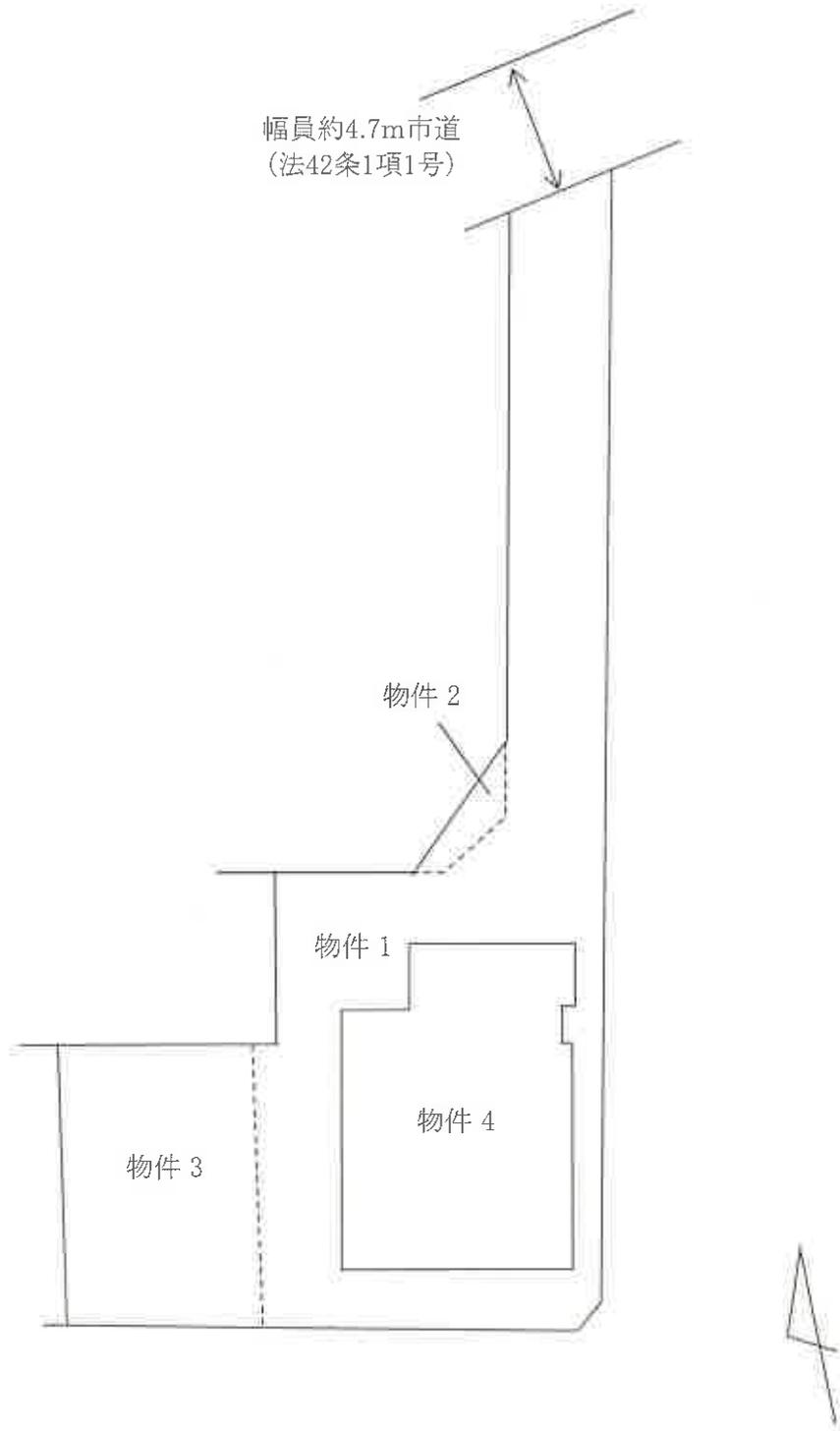


縮尺1/250
A3をA4に縮小

地番 ㊦ 266-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
R32	-94393.451	25222.384	7.048	-665285.042848
R33	-94385.302	25223.863	-4.107	387640.435314
P170	-94384.106	25218.287	-7.048	665219.172040
P171	-94392.289	25216.815	4.107	-387689.048783
合計				-94.484077
合計				47.2420385
面積				47.24

附属資料④
地積測量図写

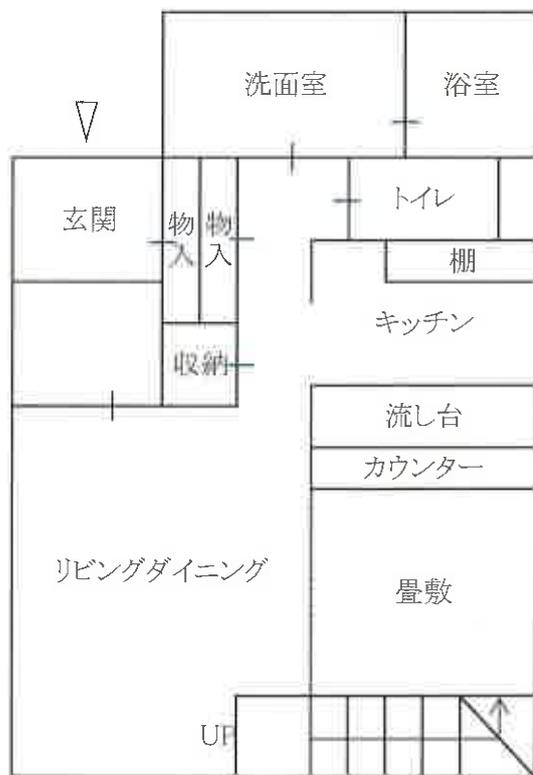
土地建物位置関係図



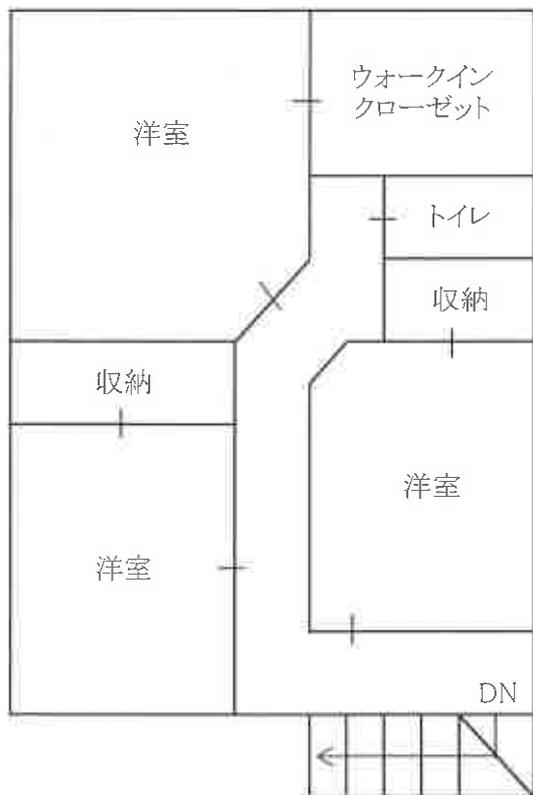
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)

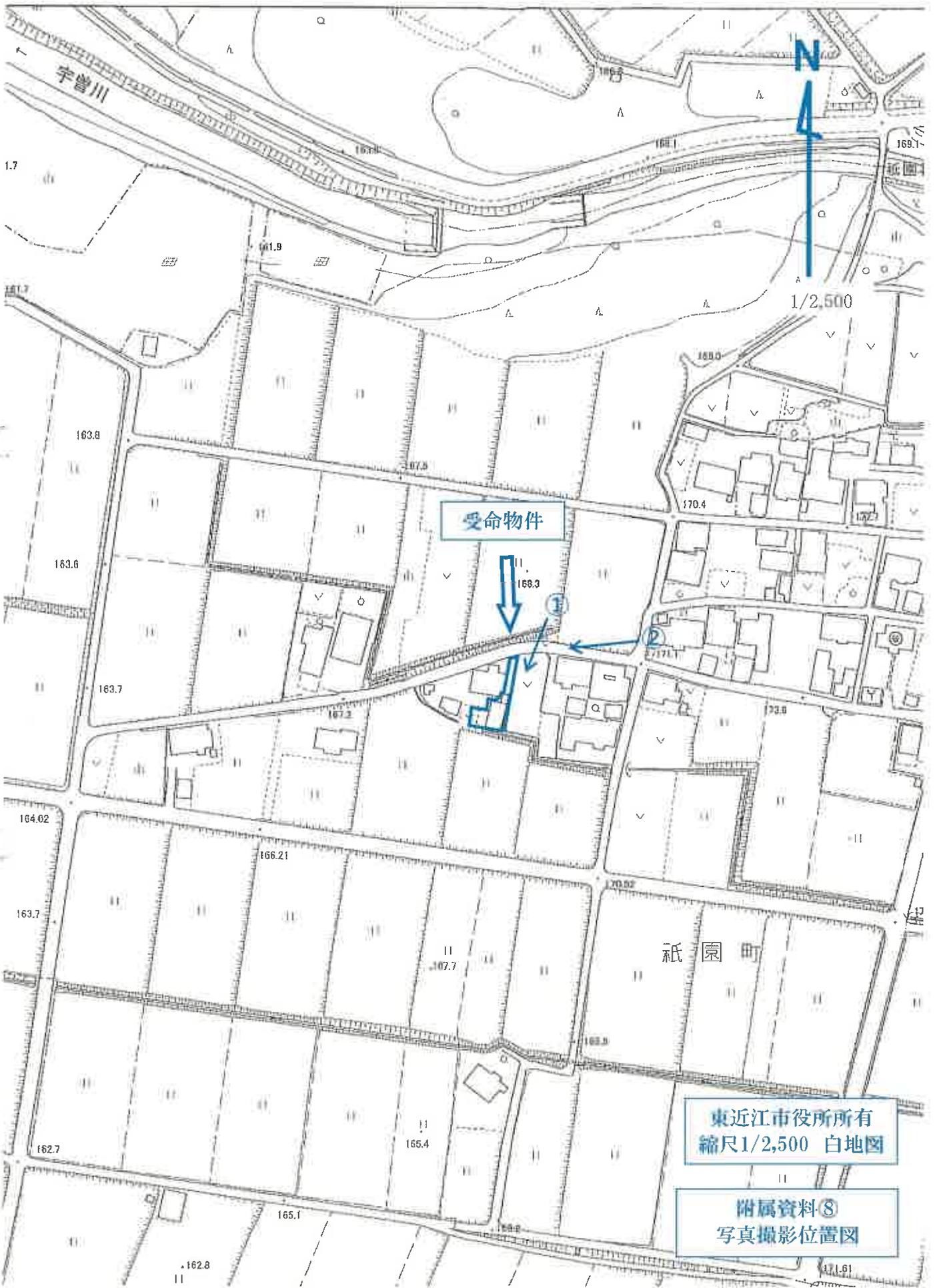
1階



2階



附属資料⑦
建物間取図



受命物件

1/2,500

祇園町

東近江市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真