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　5月18日
大津地方裁判所彦根支部
裁判所書記官　中川　智文

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　6月　1日　午前　9時００分から 令和　8年　6月　8日　午後　5時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　6月15日　午前10時00分 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年　7月　6日　午前10時00分 大津地方裁判所彦根支部
特別売却実施期間	令和　8年　6月22日　午前10時00分から 令和　8年　6月22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5月18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	19,790,000 15,832,000	一括	3,958,000	376,287	55,027
1	5,620,000				
2	6,930,000				
3	620,000				
4	6,620,000				
備考					

11

物　件　目　録

1　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

地　　　番　　１０１番２

地　　　目　　宅地

地　　　積　　６６０．３４平方メートル

所有者　Ａ

2　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地２、１０３番地２

家屋　番号　　１０１番２の１

種　　　類　　店舗

構　　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　1階　１９１．１６平方メートル
2階　１５４．４７平方メートル

（附属建物）

符　　　号　　1

種　　　類　　プロパン庫

構　　　造　　コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床　面　積　　４．５６平方メートル

所有者　Ａ

3　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

地　　　番　　１０３番２

地　　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　　積　　８２．６５平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地２

家屋　番号　　１０１番２の２

種　　　類　　居宅

構　　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　６９．８５平方メートル
　　　　　　　２階　７０．０６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

物　件　明　細　書

令和　８年　３月１７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２】
本件所有者が占有している。
【物件番号４】
本件所有者らが占有している。

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。

11

物　件　目　録

１　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

　　地　　　番　　１０１番２

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　６６０．３４平方メートル

　　　所有者　Ａ

２　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地２、１０３番地２

　　家屋　番号　　１０１番２の１

　　種　　　類　　店舗

　　構　　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１９１．１６平方メートル
　　　　　　　　　２階　１５４．４７平方メートル

　（附属建物）

　　符　　　号　　１

　　種　　　類　　プロパン庫

　　構　　　造　　コンクリートブロック造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　４．５６平方メートル

　　　所有者　Ａ

３　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

　　地　　　番　　１０３番２

　　地　　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　　積　　８２．６５平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地２

家屋　番号　　１０１番２の２

種　　　類　　居宅

構　　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　６９．８５平方メートル
　　　　　　　２階　７０．０６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

令和７年(ケ)第４６号
令和８年１月６日受理
令和８年２月１６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

令和　7年（ケ）第　　　46号

物　件　目　録

1　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

地　　　番　　１０１番2

地　　　目　　宅地

地　　　積　　６６０．３４平方メートル

所有者　A

2　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地2、１０３番地2

家屋　番号　　１０１番2の１

種　　　類　　店舗

構　　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

床　面　積　　1階　１９１．１６平方メートル
2階　１５４．４７平方メートル

（附属建物）

符　　　号　　１

種　　　類　　プロパン庫

構　　　造　　コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床　面　積　　４．５６平方メートル

所有者　A

3　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

地　　　番　　１０３番2

地　　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　　積　　８２．６５平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地２

家屋　番号　　１０１番２の２

種　　　類　　居宅

構　　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　６９．８５平方メートル
　　　　　　　２階　７０．０６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

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1，3
	現況地目	■宅地（物件1，3）□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 上記の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」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」に記載のとおり
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　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

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（B、C） 上記の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」に記載のとおり
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 □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」に記載のとおり
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　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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		□全部　■　物件４建物の敷地部分
占有者		□債務者　■物件４建物所有者ら（Ｂ、Ｃ）
占有状況		■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□
■関係人（■Ｂ、Ｃ（占有者）（書面）　■Ａ　（所有者））の陳述（書面）／□提示文書（　　　）の要旨		
占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成２１年１１月１日（物件４建物の登記記録上の新築日を記載）
最初の契約等	契約日	不明
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

物件２建物に飲食店と思われる屋号の表示が存したほか、入り口部分に営業終了を告知する文書が掲示されていた。

2　目的土地の状況等

（１）目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図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。

（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りＡ３サイズの図面をＡ４サイズに縮小して複写したものである。）

（２）目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、東近江市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や水路、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ように思われた。同計測は簡易計測であること、立入り困難な箇所が存したことから、目的土地の正確な地積、形状、範囲、境界の確定については専門家による測量を要する。

なお、物件１及び３土地は一体的に利用されており、同土地間の境界を識別することはできなかった。

（３）目的土地の利用状況

ア　物件１土地は物件２及び４建物の敷地等として利用されている。

イ　物件３土地は物件４建物の敷地等として利用されている。

（４）目的土地の接面道路について

北東側で現況幅員約１１メートルから１３メートルの舗装道路に水路を介して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。

（５）その他

北東側の道路接面部分と道路との間には水路橋が存する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

3　目的建物の状況等

（１）目的建物の形状及び間取り等

日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

ア　物件２建物は店舗（飲食店・空き家）として利用されている。建物内の動産類その他の状況から現在は営業していないものと思われる。

イ　物件４建物は居宅（空き家）として利用されている。

（３）目的建物の維持管理等

ア　物件２建物について

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では次の損傷等が認められた。

・階段付近の雨漏り跡　・廊下部分の内壁の汚れ及び損傷　・２階部分を中心に床の若干のたわみ

入口に掲示された書面から物件２建物が使用されなくなってから約１年が経過していること、上記の損傷等を考慮すると維持管理の状況はやや劣っていると見受けられた。

イ　物件４建物について

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では次の損傷等が認められた。

・一部の建具の損傷　・内壁の一部の汚れ　・洗面室床の汚れ

（４）その他

物件４建物の１階部分に接してウッドデッキが設置されていた。同建物に物理的に固定されており、目的建物に附合しているものと認められた。

物件４建物の２階には屋根裏収納及びロフトが存した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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8年1月9日（金） 11:00-11:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和8年1月9日（金） 12:00-12:15	東近江市役所	目的物件の地番図、建物図面等交付請求 接道状況確認
令和8年1月19日 （月） 13:30-15:00	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年1月20日 （火）	当庁	所有者らに占有権原について照会（書面）
令和8年1月23日 （金） 9:10-9:25	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等調査

（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８年１月１９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。

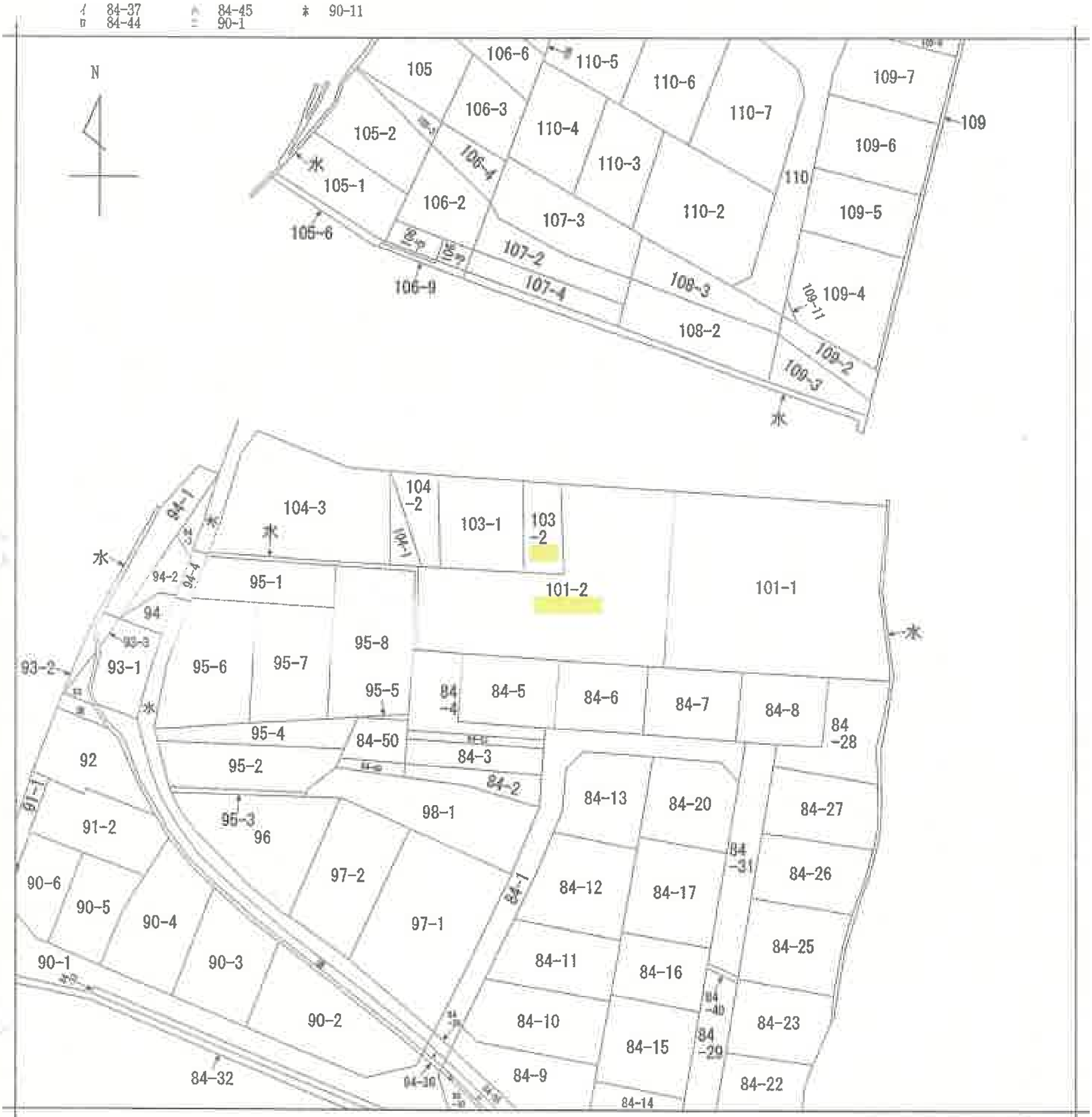
□ 令和　　年　　月　　日

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

イ 84-37　ハ 84-45　ホ 90-11
ロ 84-44　ニ 90-1



（注）地図に準ずる図面は，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。

地番区域見出

A　五個荘北町屋町

請求部分	所　在	東近江市五個荘北町屋町字木ノ前		地　番	101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）		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。
（大津地方法務局東近江出張所管轄）
令和8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：3-1
(1/1)

9

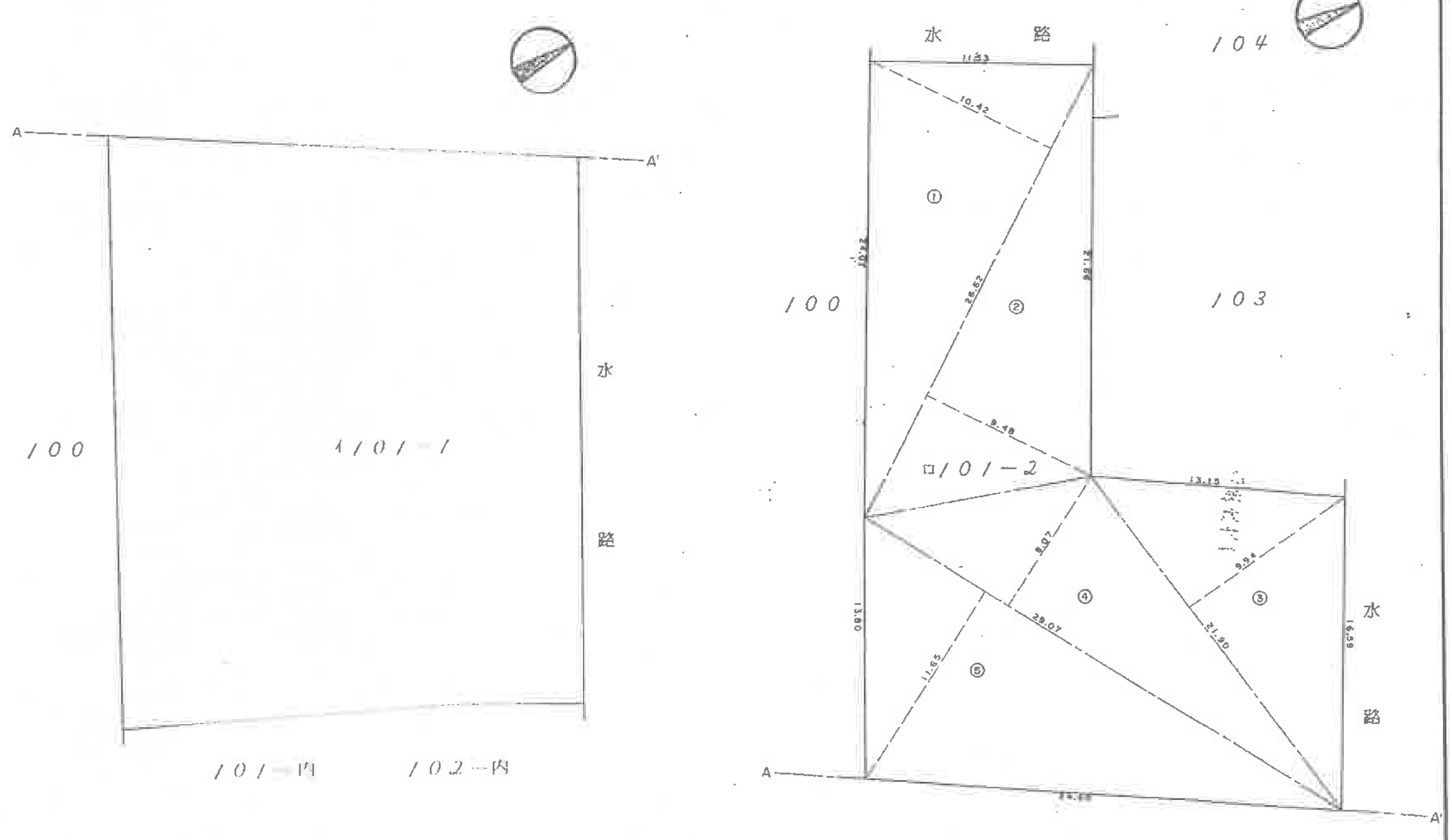
登記年月日：昭和60年9月5日

4002445　0402453

地番	101−2 (101−1)
土地の所在	~~神崎郡五個荘町大字北町屋字木ノ前~~ 東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

地積測量図

S60.9.5 1/2



作製者	[redacted]	(昭和　年　月　日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

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8年1月23日
大津地方法務局
登記官

10

登記年月日：昭和60年9月5日

~~4002446~~ [redacted] 0402454

地番	101−2
土地の所在	東近江市五個荘 町 ~~神崎郡五個荘町大字~~北町屋字木ノ前

[redacted]積[redacted]量図

2/2

求　積　表

```
□   101-2
1  26.62 X    10.42      =  277.3804
2  26.62 X     9.48      =  252.3576
3  21.90 X     9.94      =  217.6860
4  29.07 X     8.07      =  234.5949
5  29.07 X    11.65      =  338.6655
                     ケイ =  1320.6844
                     1/2 =   660.3422

イ 101-1
     1364 - 660.3422 = 703.6578
```

作製者	[redacted] 測量士補	(昭和　年　月　日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

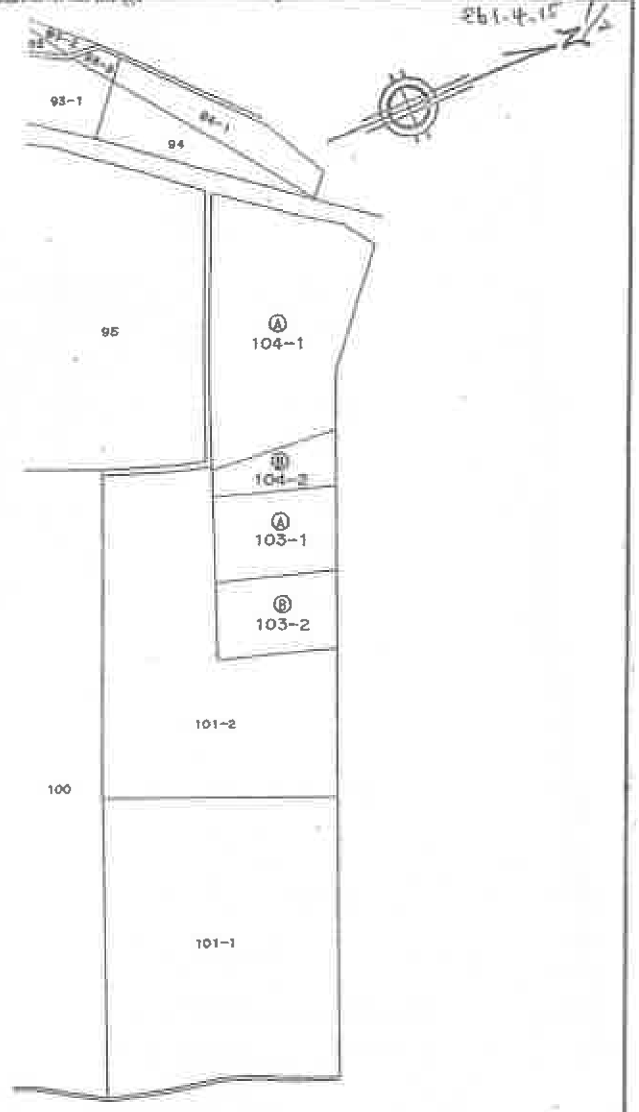
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大津地方法務局東近江出張所管轄）
令和8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

登記年月日：昭和61年4月15日

~~4002447~~ 0402455

公図写 ~~地積測量~~[redacted]

地番	103-2　104-2
土地の所在	~~神崎郡五個荘町大字北町屋~~字木ノ前 東近江市五個荘 町



作製者	土地家屋調査士[redacted] （S61年4月9日作製）	申請人		縮尺	1/

（タケザワ製）

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8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

12

請求番号：3-3　(1/4)

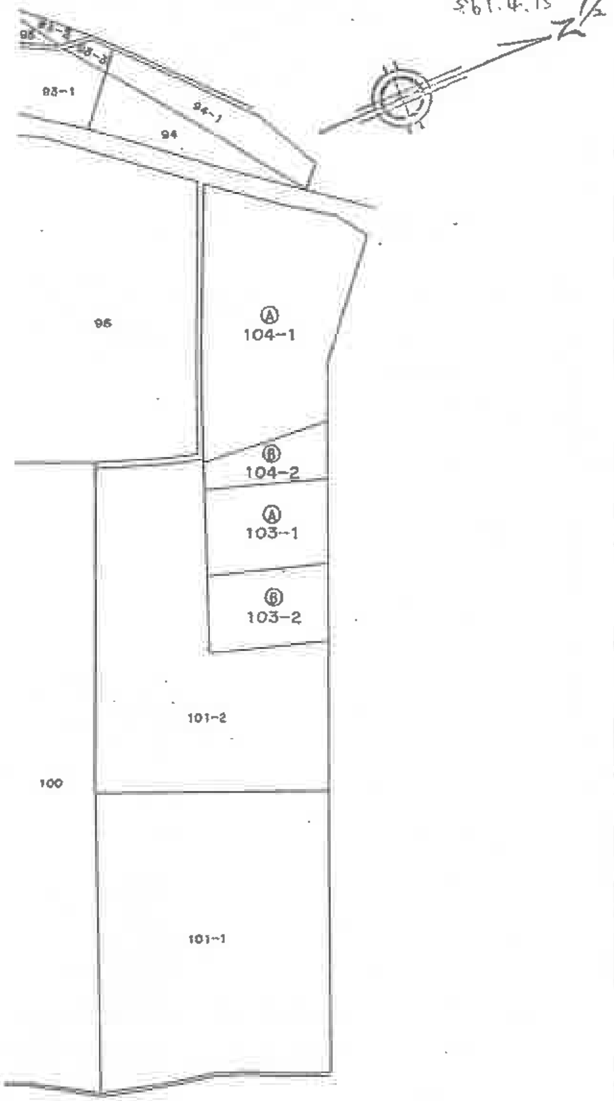
登記年月日：昭和61年4月15日

~~4002449~~　0402457

公図写[redacted]
~~地積測量~~

地　番	103-2、104-2
土地の所在	~~神崎郡五個荘町大字~~北町屋字木ノ前 東近江市五個荘　町

S61.4.15 乙 1/2



作製者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] （S61年4月9日作製）	申請人		縮尺	1/

（タケザワ製）

(2/4)

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8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

13

請求番号：3-3

登記年月日：昭和61年4月15日

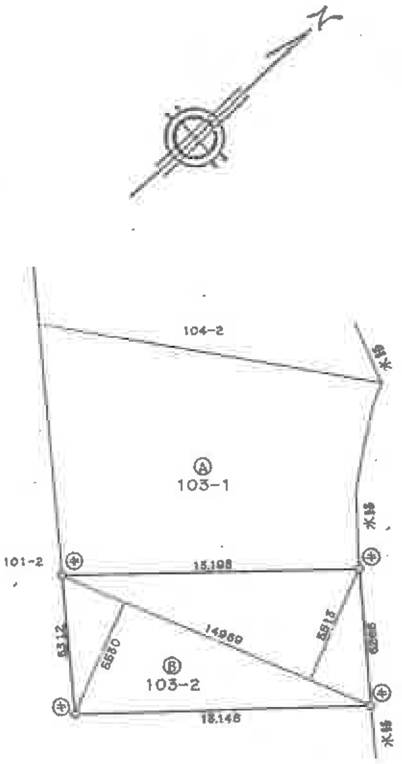
~~4002448~~

0402456

地積測量図

地番	Ⓐ 103-1，Ⓑ 103-2
土地の所在	~~神崎郡五個荘町大字北町屋字木ノ前~~ 東近江市五個荘 町

1/2



Ⓑ
103-2求積式

14.969 × 5.513	=	82.524097	
14.969 × 5.530	=	82.778570	
計		165.302667	
½		82.6513335㎡	

(103)221.48㎡-Ⓑ(103-2)82.6513335㎡=Ⓐ(103-1)138.8286665㎡

㊉ = 木くい

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(S61 年 4 月 9 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250m

(タケザワ製)

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8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：3-3 (3/4)

14

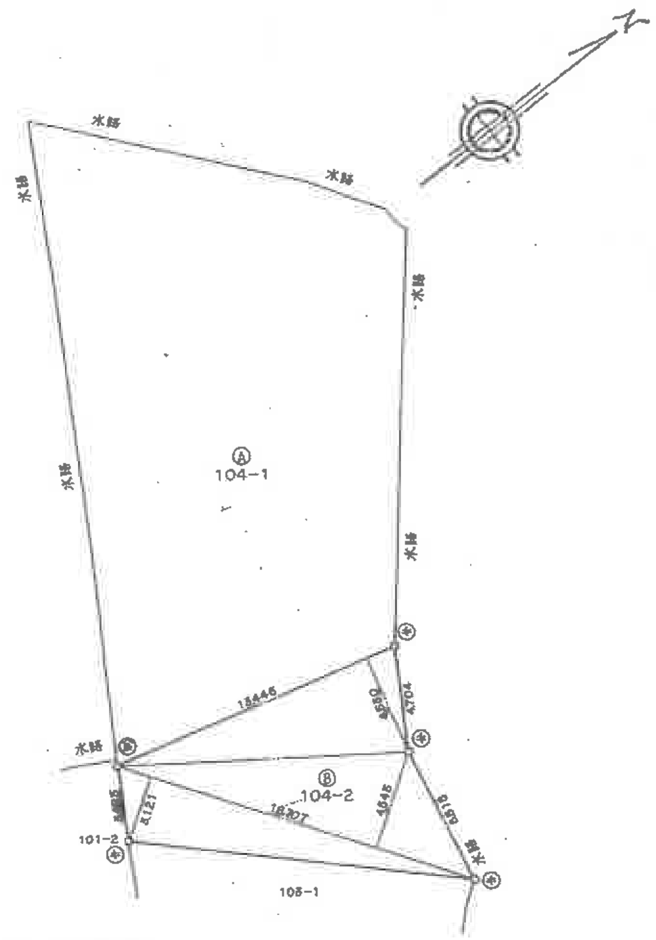
登記年月日：昭和61年4月15日

~~4002450~~ 0402458

地積測量図

地番	Ⓐ Ⓑ 104−1.104−2
土地の所在	~~神崎郡五個荘町大字北町屋字木ノ前~~ 東近江市五個荘北町屋町

2/2



㊍ = 木くい
㊎ = 金属鋲

Ⓑ 104−2求積式

13.446	× 4.530	=	60.910380
16.707	× 4.645	=	77.604015
16.707	× 3.121	=	52.142547
	計		190.656942
	½		95.328471㎡

(104)485.95㎡−Ⓑ(104−2)95.328471㎡=Ⓐ(104−1)390.621529㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(S61年4月9日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1/250m

(タケザワ製)

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8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：3-3

(4/4)

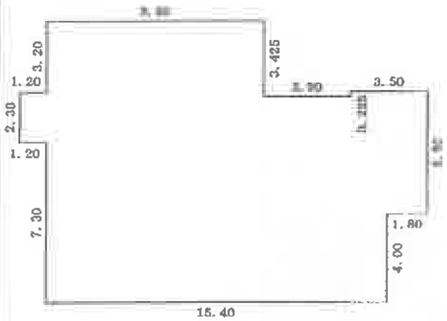
登記年月日：平成21年8月17日

建物図面
各階平面図

家屋番号	101番2の1
建物の所在	[redacted]

各階平面図

主たる建物1 階

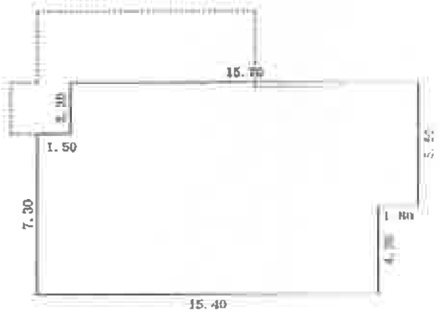


求積表

1.20 × 2.30	=	2.760000
9.80 ×12.80	=	125.440000
5.60 × 9.375	=	52.500000
3.60 × 0.225	=	0.787500
1.80 × 5.375	=	9.675000
計		191.162500

床面積 191.16 ㎡

主たる建物2 階

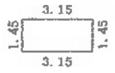


求積表

1.50 × 7.30	=	10.950000
13.90 × 9.60	=	133.440000
1.80 × 5.60	=	10.080000
計		154.470000

床面積 154.47 ㎡

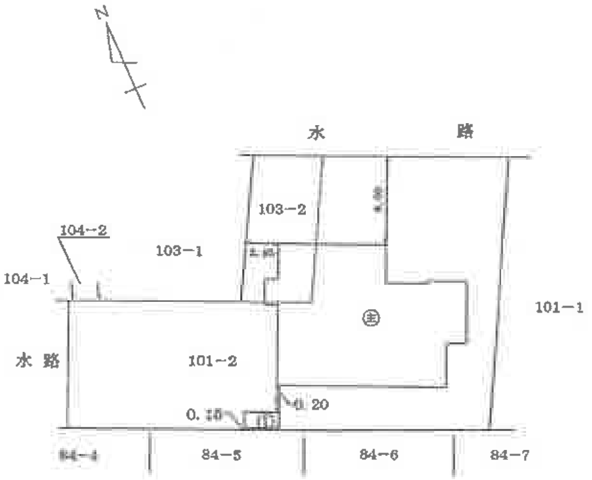
附属建物(符号1)



求積表

3.15 × 1.45 = 4.567500

床面積 4.56 ㎡



作成者	土地家屋調査士 [redacted] (平成 21 年 8 月 16 日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

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8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

16

請求番号：3-4

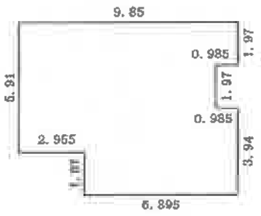
登記年月日：平成22年2月5日

建物図面
各階平面図

家屋番号	101番2の2
建物の所在	[redacted]

各階平面図

1階

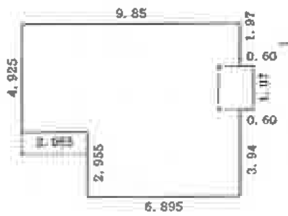


求積表

2.955 × 5.91	=	17.464050
5.91 × 7.88	=	46.570800
0.985 × 1.97	=	1.940450
0.985 × 3.94	=	3.880900
計		69.856200

床面積 69.85 ㎡

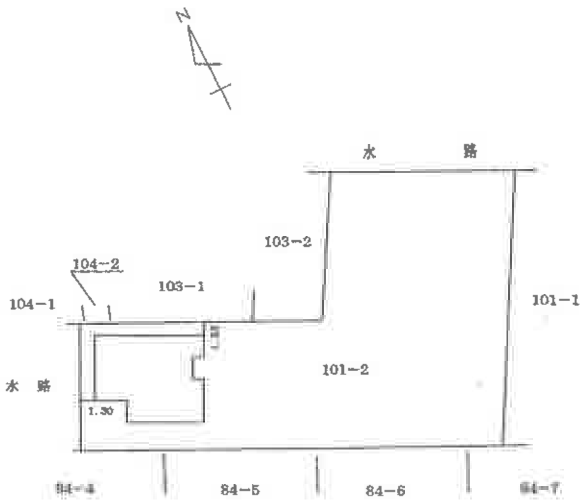
2階



求積表

2.955 × 4.925	=	14.553375
6.895 × 7.88	=	54.332600
0.60 × 1.97	=	1.182000
計		70.067975

床面積 70.06 ㎡



作成者	土地家屋調査士 [redacted] 22年 2月 日作成)	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

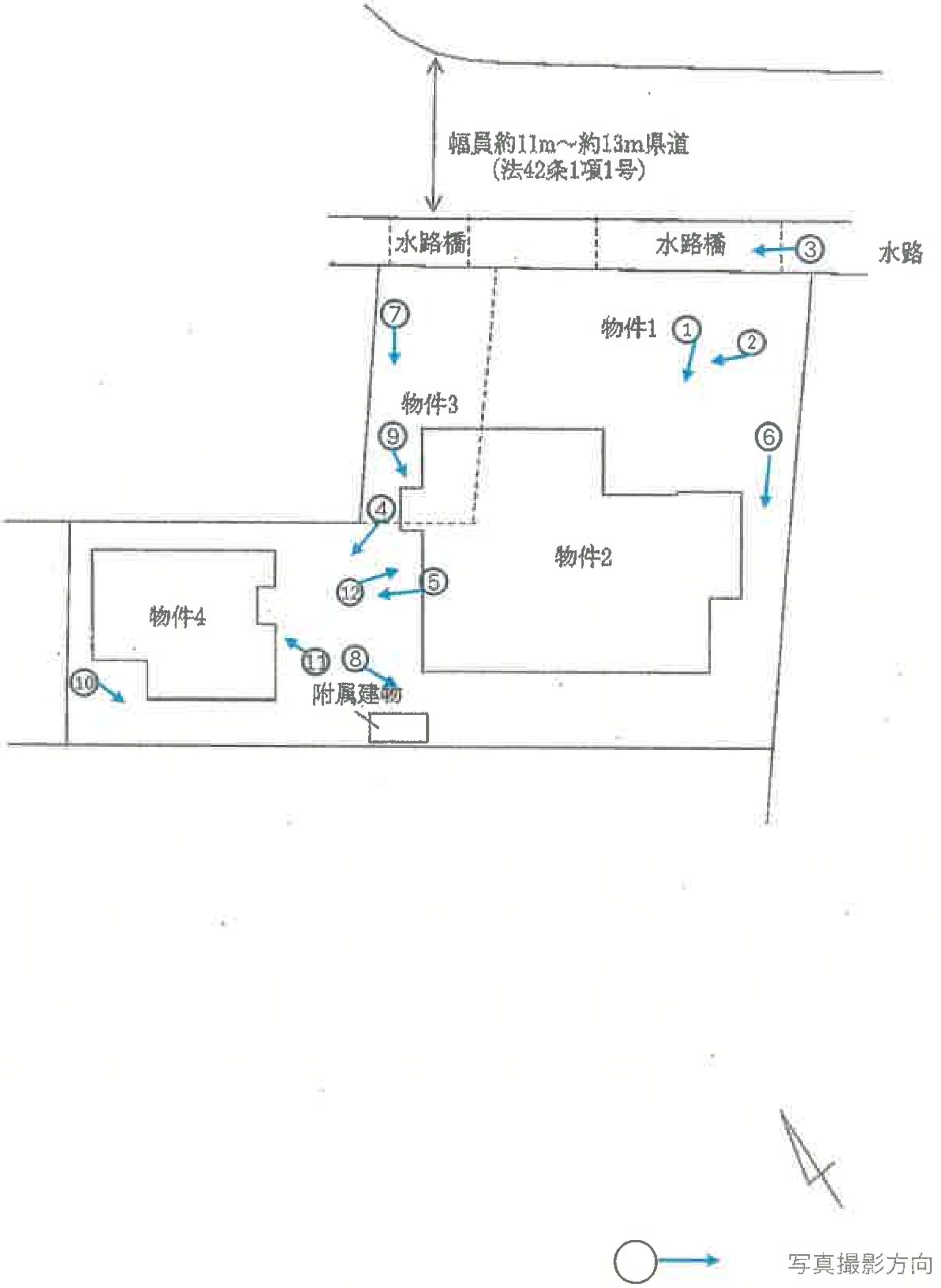
(日調連12)

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8年1月23日
大津地方法務局
登記官 [redacted]

17

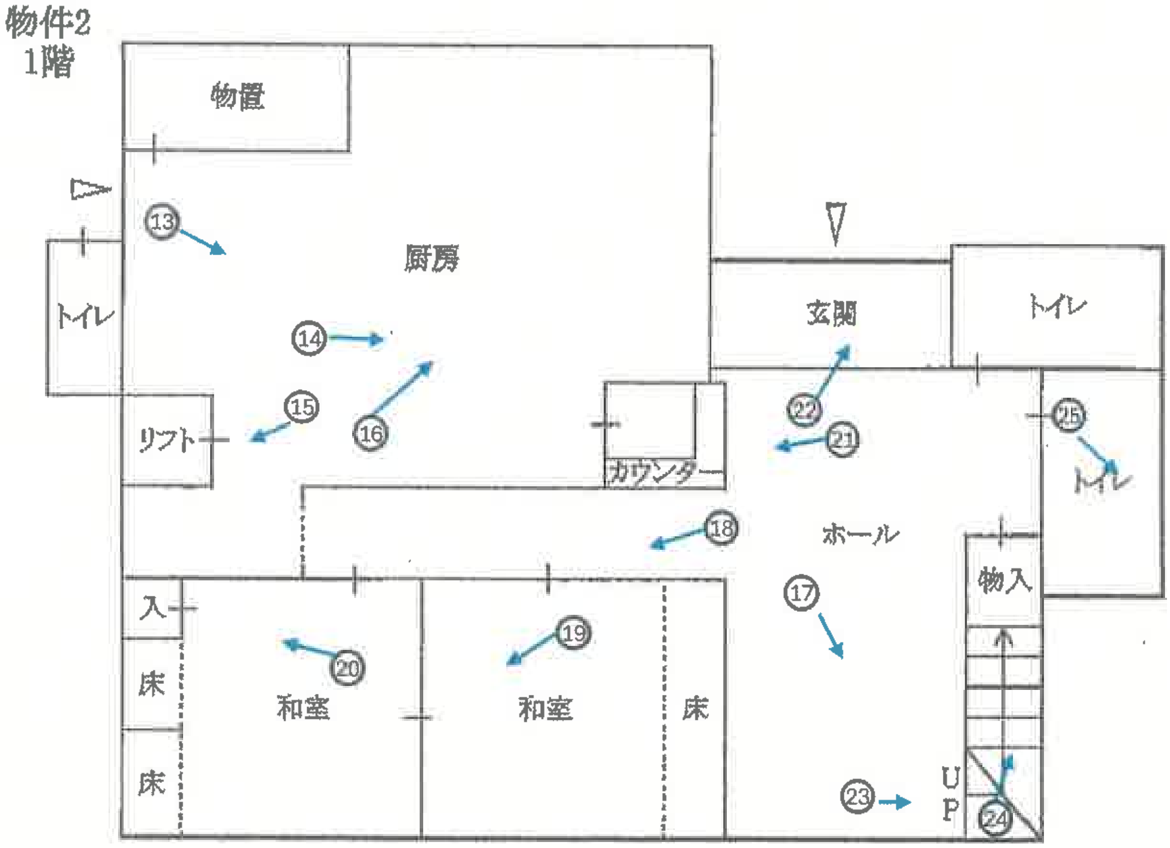
請求番号：3-5

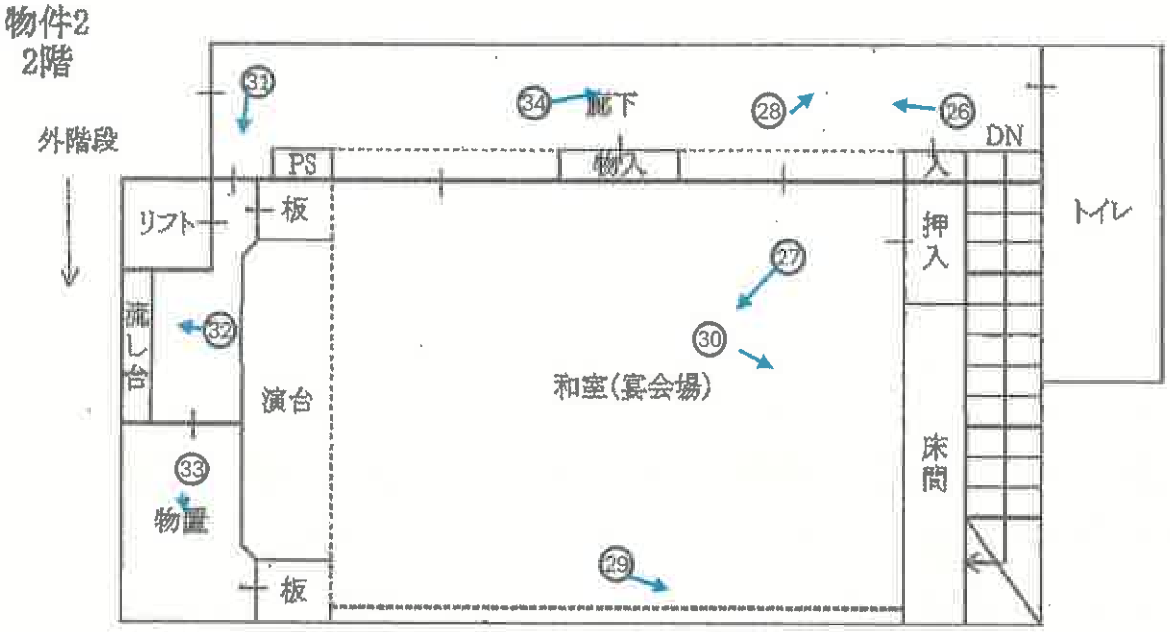
土地建物位置関係図



幅員約11m~約13m県道
(法42条1項1号)
水路橋
水路橋
水路
物件1
物件2
物件3
物件4
附属建物
写真撮影方向

建物間取図（概略）

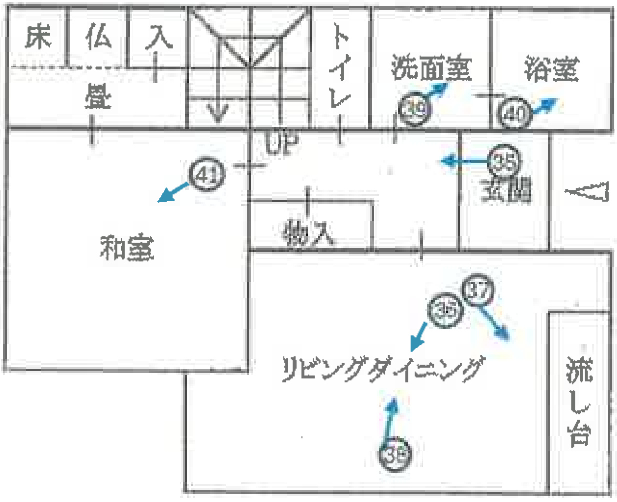




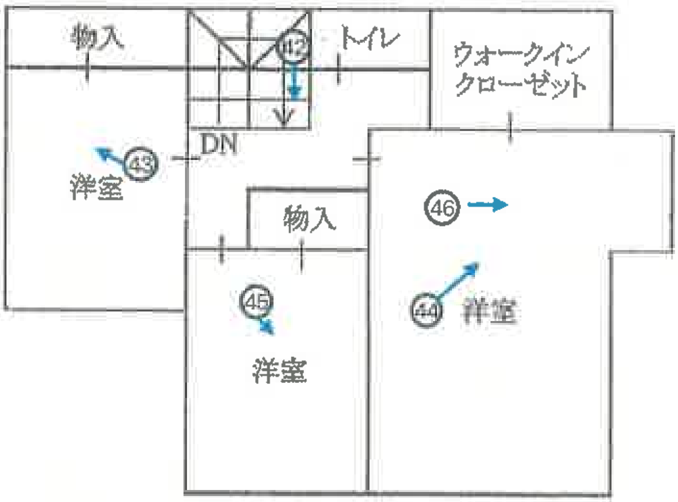
写真撮影方向

建 物 間 取 図（概 略）

物件4　1階



物件4　2階



物件2
附属建物

写真撮影方向

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

35

36

37

38

39

40

41

42

43	44
45	46
47	48

令和 7 年 （ケ） 第 46号
令 和 8 年 1 月 1 9 日 現 地 調 査
令 和 8 年 1 月 2 6 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 19,790,000 円	
内　訳　価　格	
物件1 （土地）	金 5,620,000 円
物件2 （建物）	金 6,930,000 円
物件3 （土地）	金 620,000 円
物件4 （建物）	金 6,620,000 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・3の内訳価格は物件2・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2・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 家屋番号 種類 構造 床面積	「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 3	【土地】 ①現地において、立ち入り可能な箇所を巻き尺により測り、机上概測した結果、概ね登記数量と地積測量図、現地概測数量は概ね一致するものと推定されるが、境界杭等がなく、正確には、測量等することが必要である。
2 4	【建物】 ①東近江市担当課での確認によれば、物件4は、物件2の増築建物であるとして、建築計画概要書に記載されている。したがって、物件4単独では、接道要件を満たしていない可能性があり、物件4単独での建物再建築は困難である可能性のあることに留意されたい。

令和　７年（ケ）第　　　４６号

物　件　目　録

１　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

　　地　　　番　　１０１番２

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　６６０．３４平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地２、１０３番地２

　　家屋　番号　　１０１番２の１

　　種　　　類　　店舗

　　構　　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１９１．１６平方メートル
　　　　　　　　　２階　１５４．４７平方メートル

（附属建物）

　　符　　　号　　１

　　種　　　類　　プロパン庫

　　構　　　造　　コンクリートブロック造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　４．５６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前

　　地　　　番　　１０３番２

　　地　　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　　積　　８２．６５平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　　在　　東近江市五個荘北町屋町字木ノ前１０１番地２

家屋　番号　　１０１番２の２

種　　　類　　居宅

構　　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　６９．８５平方メートル
　　　　　　　２階　７０．０６平方メートル

共有者　Ｂ　持分２分の１
共有者　Ｃ　持分２分の１

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・3　）

位置・交通	近江鉄道　線「五箇荘」駅の　南西　方・道路距離約　1,600　m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅や店舗が混在する県道沿いの地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね良好。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1種住居地域 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4種地域)、周知の埋蔵文化財包蔵地(北町屋遺跡)
画地条件	規模　742.99 ㎡(公簿) 間口　22.6m、　奥行(最大)　24.0m、　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11～13m舗装県道五個荘八日市線（法42-1-1号道路）に水路を介して概ね等高に接面。	
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（※後記特記事項参照） なし 前面道路に本管あり（※後記特記事項参照）
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年の住宅地図では建物等の表示はなく、昭和63年及び平成11年の住宅地図では本件建物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、地目について、昭和51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48年に法人名義が確認でき、その後、昭和51年に個人名義となり、昭和60年に現所有者名義となっている。	
特記事項	①建物再建築について、前記目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②上下水道について、前面道路からの引込は1つであり、物件2及び物件4で共用的に使用している可能性がある。 ③本件土地へは、水路を介して出入りしているが、東近江市担当課での確認によれば、水路占用許可を受けていない模様である、とのことであった。	

（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61年10月31日　新築 経　過　年　数　：　39年 経済的残存耐用年数：　３年
仕　　　　様	構　造　：鉄骨造 屋　根　：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁　：吹付タイルほか 内　壁　：ビニールクロス、タイルほか 天　井　：合板、ボードほか 床　：畳、カーペット、コンクリートほか 設　備　：電気、給排水等 その他　：ビルトインエアコン(※稼働の可否は確認できなかった)
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、階段付近に雨漏り跡がある。また、廊下部分の内壁に汚れや損傷があるほか、床に若干たわみが認められる。 ②本件建物は、飲食店舗である。

2　建物の概況及び利用状況　　　　　　　（物件　　2　　）

区　　分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：主である建物と同時期と推定される 経　過　年　数　：　39 年程度と推定 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　：スレートぶき 外　壁　：ブロック 内　壁　：ない 天　井　：ない 床　：コンクリート 設　備　：特にない 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　：プロパン庫（ガス庫） 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	普通
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経年相応の劣化と認められる。

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21年11月1日　新築 経　過　年　数　：　　16 年 経済的残存耐用年数：　　14 年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：かわらぶき 外　壁　：サイディング 内　壁　：ビニールクロスほか 天　井　：ビニールクロスほか 床　：フローリング、畳 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　：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	普通
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、一部の建具に損傷があるほか、内壁に汚れがある箇所がある。また、洗面室の床が汚れている。 ②ウッドデッキあり。 ③屋根裏収納及びロフトあり。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1・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 物件2敷地	29,200	0.88	482.05	0.90	11,150,000
1 物件4敷地	29,200	0.88	178.29	0.90	4,120,000
3	29,200	0.88	82.65	0.90	1,910,000
				計	17,180,000

物件1について、物件2及び物件4の建築面積割合により、下記のとおり按分した。

物件1のうち物件2の敷地

物件1　物件2建築面積　物件4建築面積　割合　物件2への按分額

660.34㎡ × {191.16㎡ ÷ (191.16㎡ ＋ 69.85㎡) ≒ 73%} ≒ 482.05㎡

物件1のうち物件4の敷地

物件1面積　物件2への按分額　物件4への按分額

660.34㎡ － 482.05㎡ ＝ 178.29㎡

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)　-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
30,700円/㎡	×	100/100	×	100/102	×	100/103	＝	29,200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　：方位　1.02

◇地域格差　：

街路条件		接近条件		環境条件		行政条件		格差率
100/95	×	100/103	×	100/105	×	100/100	＝	100/103

イ 個別格差　：水路介在 0.97　規模 0.95　不整形地 0.95　方位 1.00　(相乗積 88/100)

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・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
2	200,000	345.63	0.11	7,600,000
2 附属	110,000	4.56	0.03	20,000
4	180,000	139.91	0.47	11,840,000

ウ 現価率

（物件2 主である建物）

経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 3 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） ≒ 0.11

※附属建物については、現況等を勘案して、上記のとおりとした。

（物件4 主である建物）

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 14 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 0.05） ≒ 0.47

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 物件2 敷地	11,150,000	0.40	法定地上権	4,460,000
1 物件4 敷地	4,120,000	0.10	使用借権	410,000
3	1,910,000	0.40	法定地上権	760,000
			計	5,630,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権ないし使用借権と判定し、その割合を40％ないし10％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	15,270,000	−4,870,000		0.90	0.60	1.00	5,620,000
2	7,620,000	+5,220,000	1.00	0.90	0.60	1.00	6,930,000
3	1,910,000	−760,000		0.90	0.60	1.00	620,000
4	11,840,000	+410,000	1.00	0.90	0.60	1.00	6,620,000
						計	19,790,000

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、店舗と居宅が存する建物であり、このような不動産の場合、買手となる市場参加者は限定的とならざるを得ず、したがって、市場性が劣る程度を考慮して、△10％の減価を行った。

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)－10】

所　　　在： 東近江市五個荘小幡町字中町711番
価　　　格： 30,700 円/㎡
位　　　置： 近江鉄道 線「 五箇荘 」駅の 南 方・道路距離約 310 m
価格時点： 令和7年7月1日
地　　　積： 254 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接面街路： 南東側5.3m市道
用途指定等： 第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
防火地域の指定無
地域の概要： 一般住宅が建ち並ぶ中山道沿いの既成住宅地域

第7 附属資料

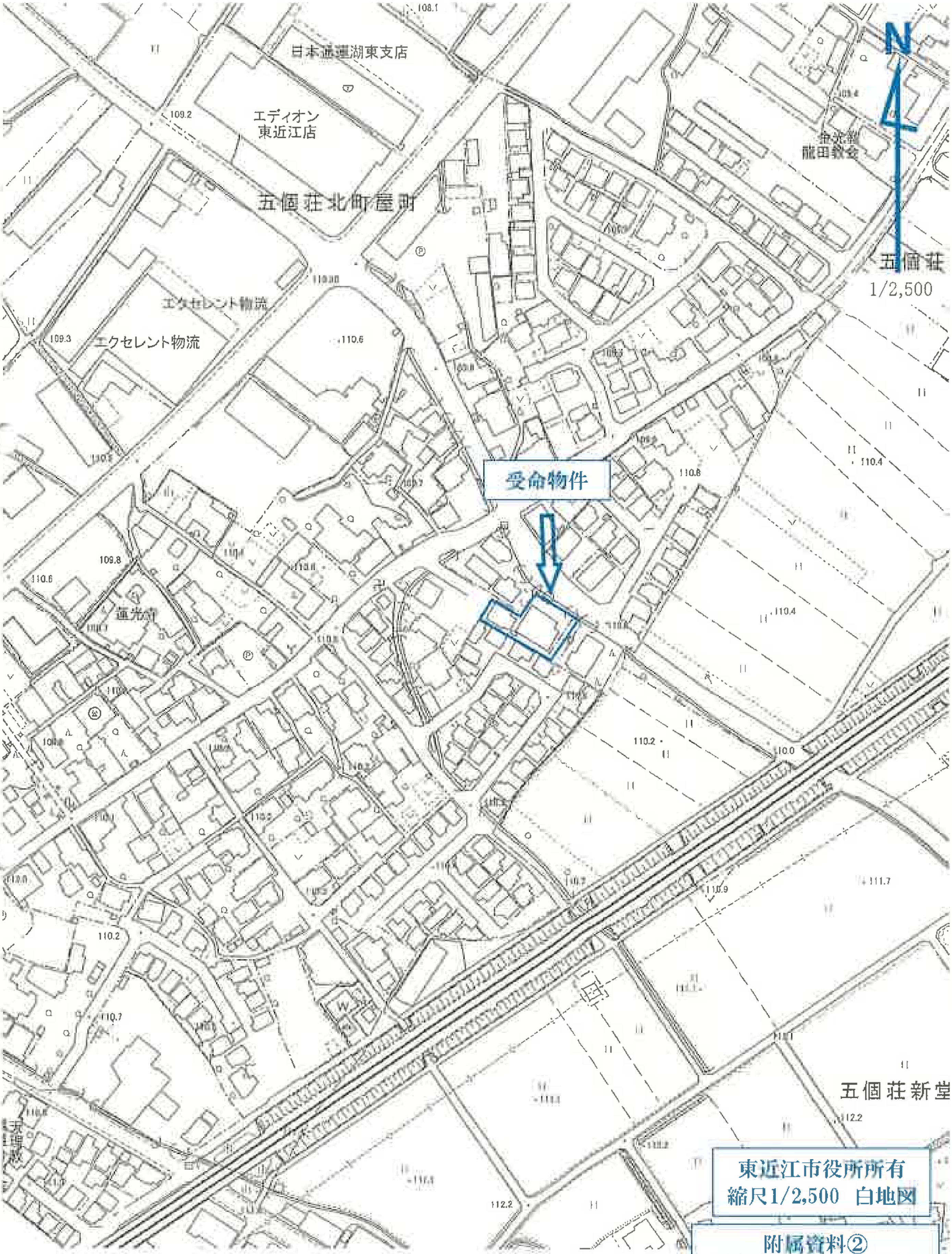
1 受命物件の位置図
2 受命物件附近の状況図
3 公図写
4 地積測量図写
5 建物図面・各階平面図写
6 土地建物位置関係図
7 建物間取図
8 写真撮影位置図
9 現況写真

固定資産税評価額(令和7年度)

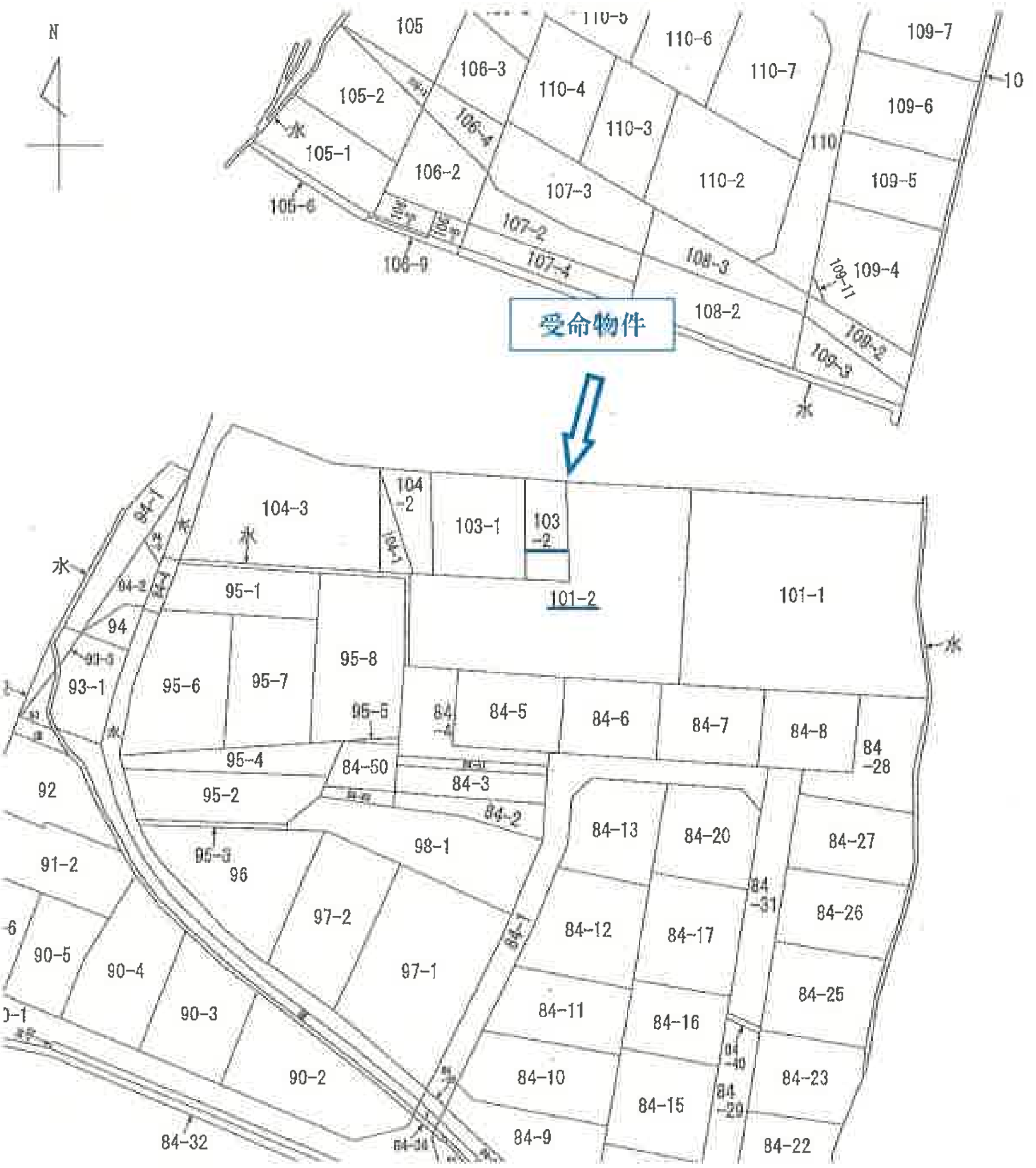
物件1 : 13,245,632 円
物件2 : 11,610,203 円 (附属建物を含む)
物件3 : 1,643,495 円
物件4 : 6,885,575 円

以　上

N
1/10,000
地価調査地
受命物件
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

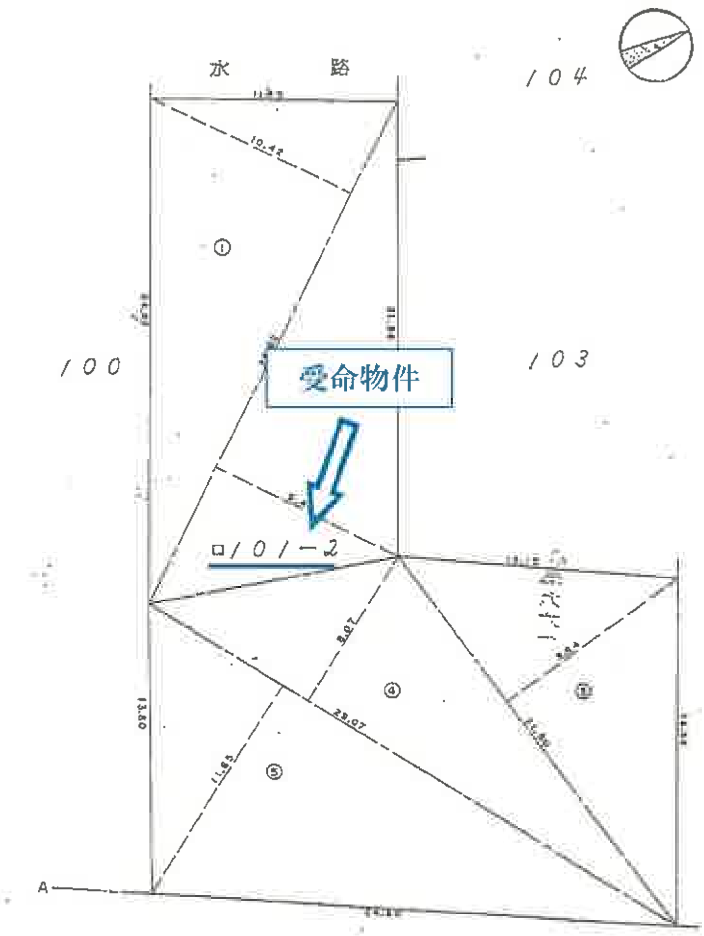


附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

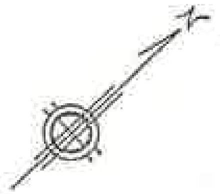


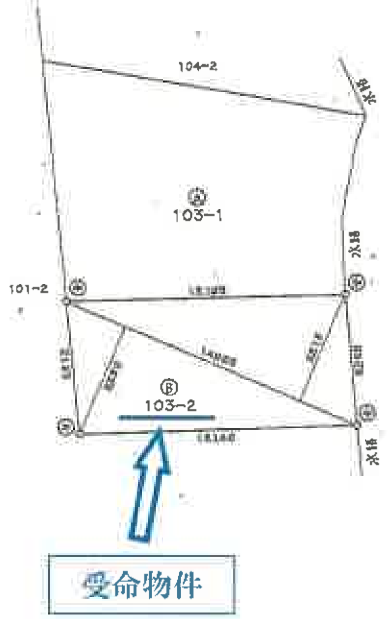
求　積　表

ロ	101-2			
1	26.62 X	10.42	=	277.3804
2	26.62 X	9.48	=	252.3576
3	21.90 X	9.94	=	217.6860
4	29.07 X	8.07	=	234.5949
5	29.07 X	11.65	=	338.6655
			ケイ =	1320.6844
			1/2 =	660.3422

イ 101-1
1364 − 660.3422 = 703.6578

縮尺1/250
A3をA4に縮小



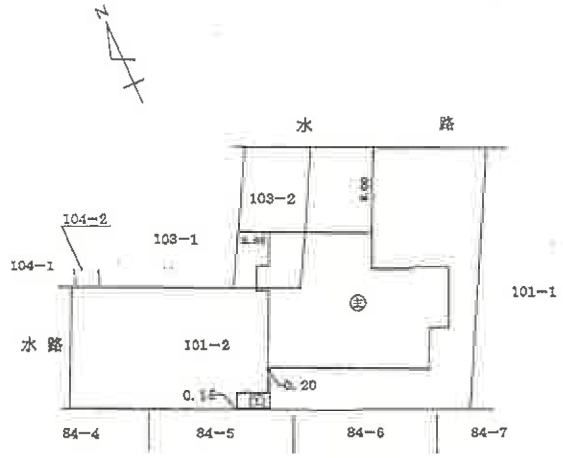


Ⓑ
103−2求積式

14.969 X 5.513	=	82.524097
14.969 X 5.530	=	82.778570
計		165.302667
½		82.6513335㎡

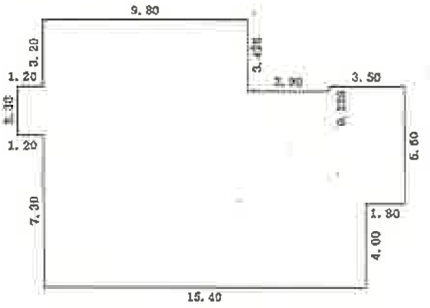
縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

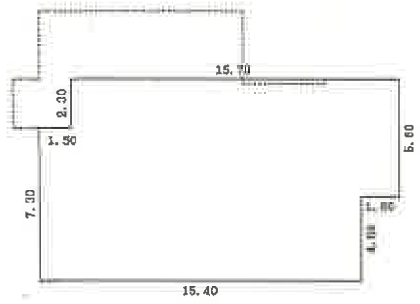
主たる建物1 階



求　積　表

1.20	× 2.30	=	2.760000	
9.80	×12.80	=	125.440000	
5.60	× 9.375	=	52.500000	
3.50	× 0.225	=	0.787500	
1.80	× 5.375	=	9.675000	
		計	191.162500	
	床面積		191.16	㎡

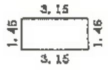
主たる建物2 階



求　積　表

1.50	× 7.30	=	10.950000	
13.90	× 9.60	=	133.440000	
1.80	× 5.60	=	10.080000	
		計	154.470000	
	床面積		154.47	㎡

附属建物(符号1)

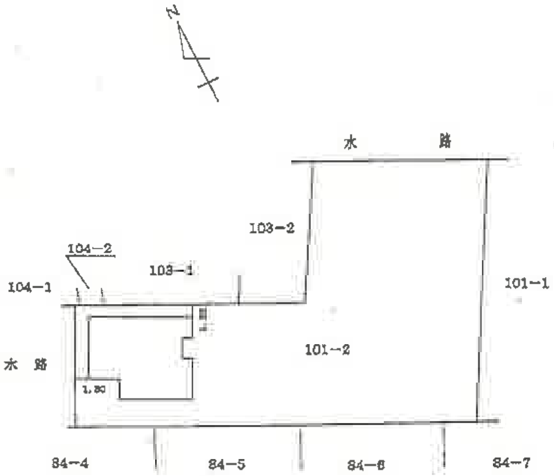


求　積　表

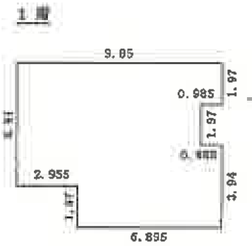
3.15	× 1.45	=	4.567500	
	床面積		4.56	㎡

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面写



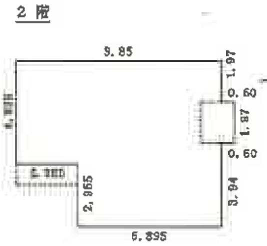
縮尺1/500
A3をA4に縮小



求　積　表

2.955	×	5.91	=	17.464050
5.91	×	7.88	=	46.570800
0.985	×	1.97	=	1.940450
0.985	×	3.94	=	3.880900
			計	69.856200

床　面　積　69.85　㎡



求　積　表

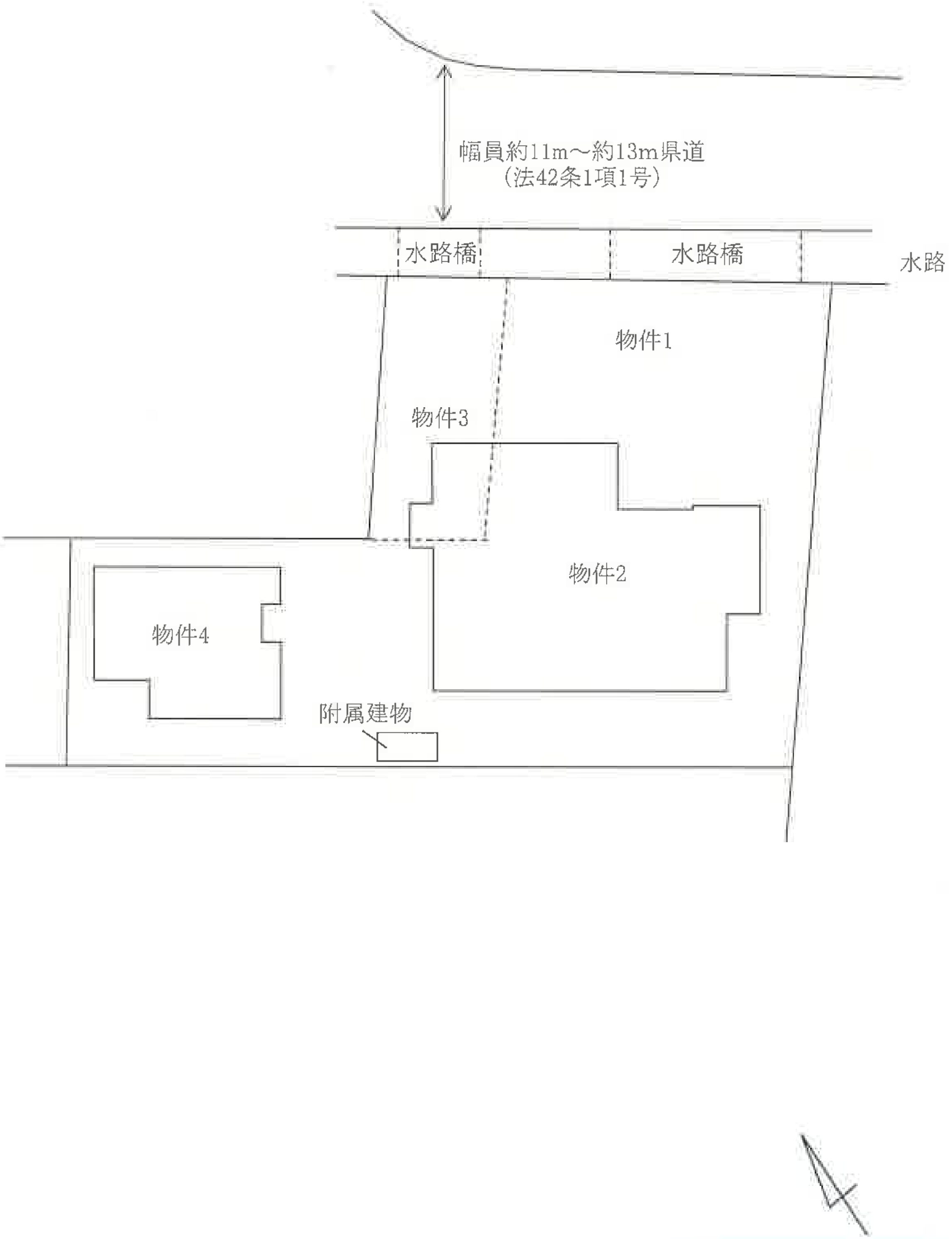
2.955	×	4.925	=	14.553375
6.895	×	7.88	=	54.332600
0.60	×	1.97	=	1.182000
			計	70.067975

床　面　積　70.06　㎡

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

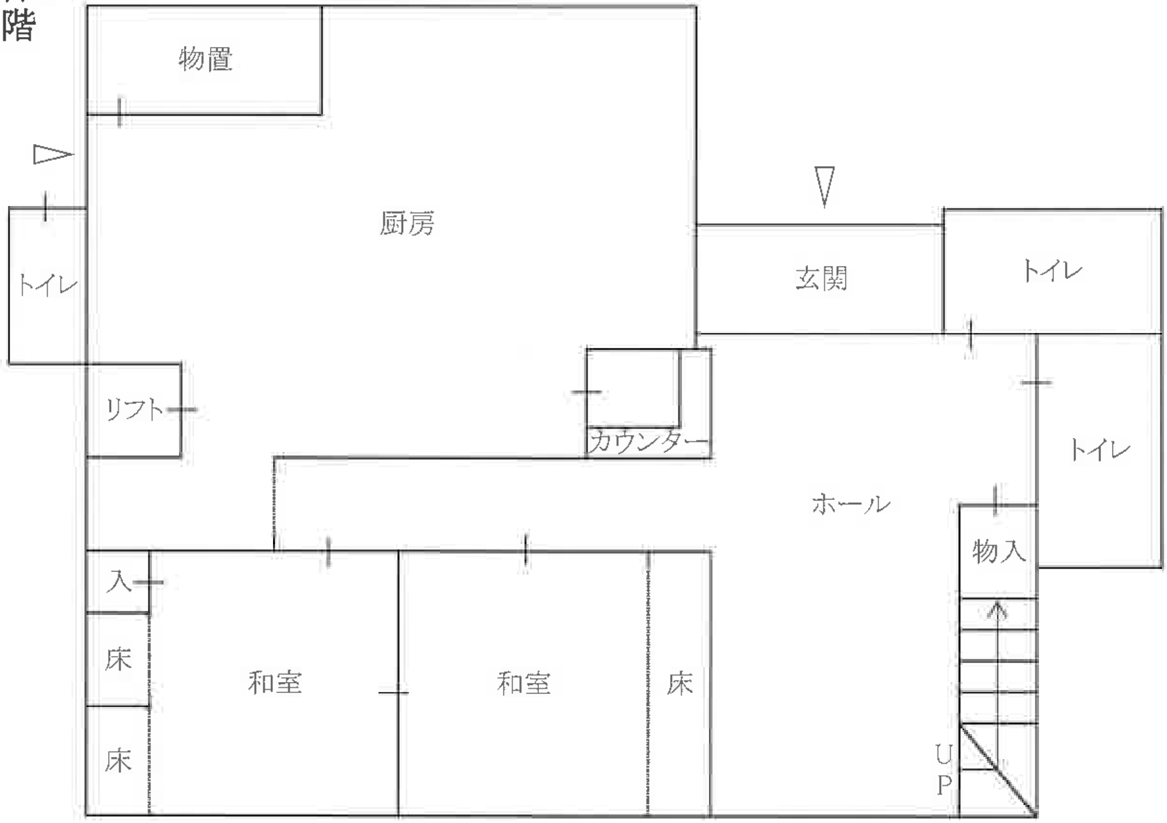


附属資料⑥
土地建物位置関係図

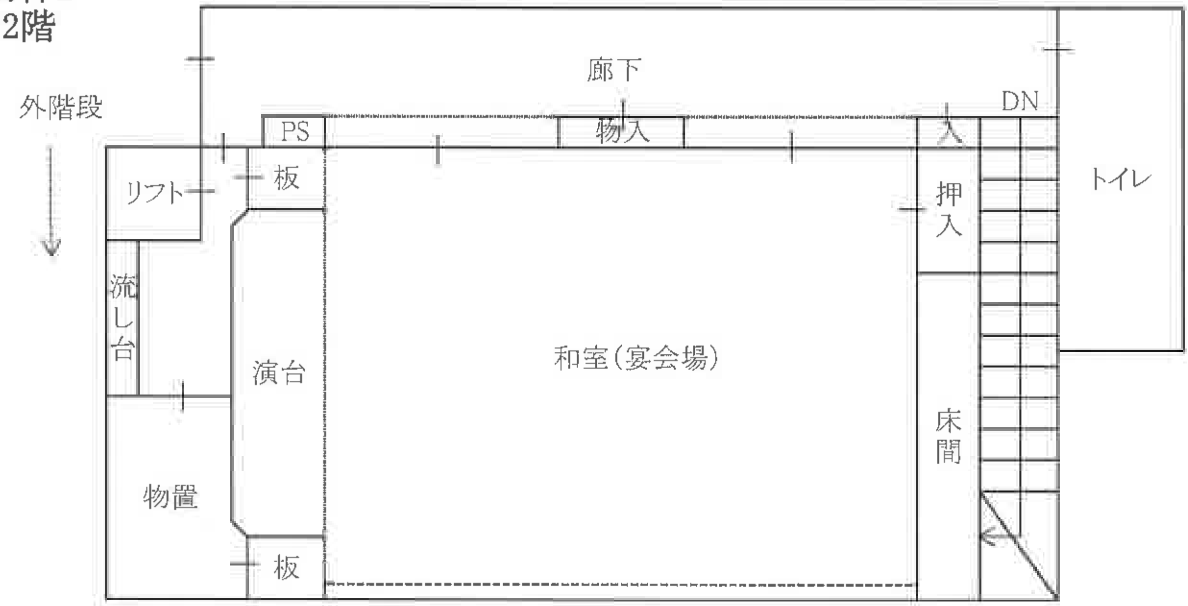
令和7年(ケ)第46号

建 物 間 取 図 （概 略）

物件2
1階



物件2
2階

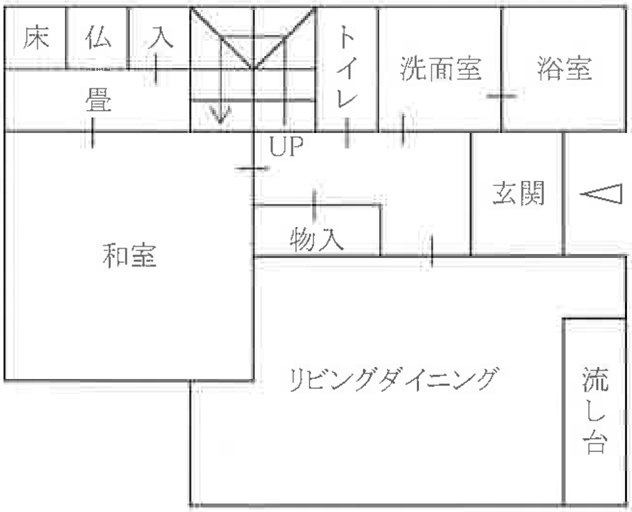


附属資料⑦
間取図

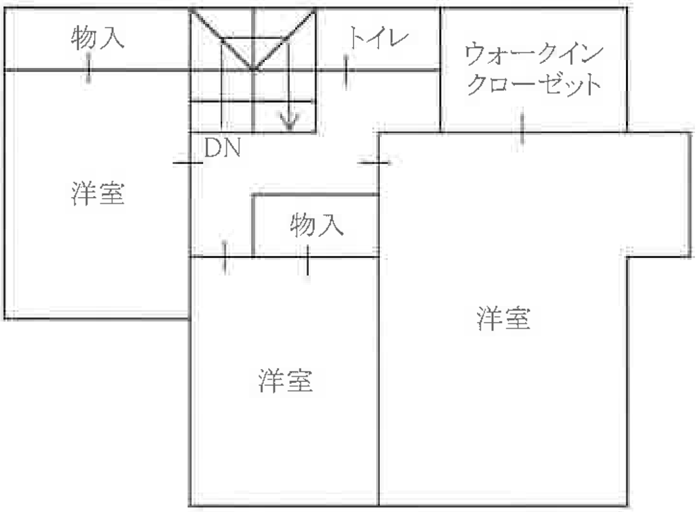
令和7年(ケ)第46号

建 物 間 取 図 (概 略)

物件4 1階

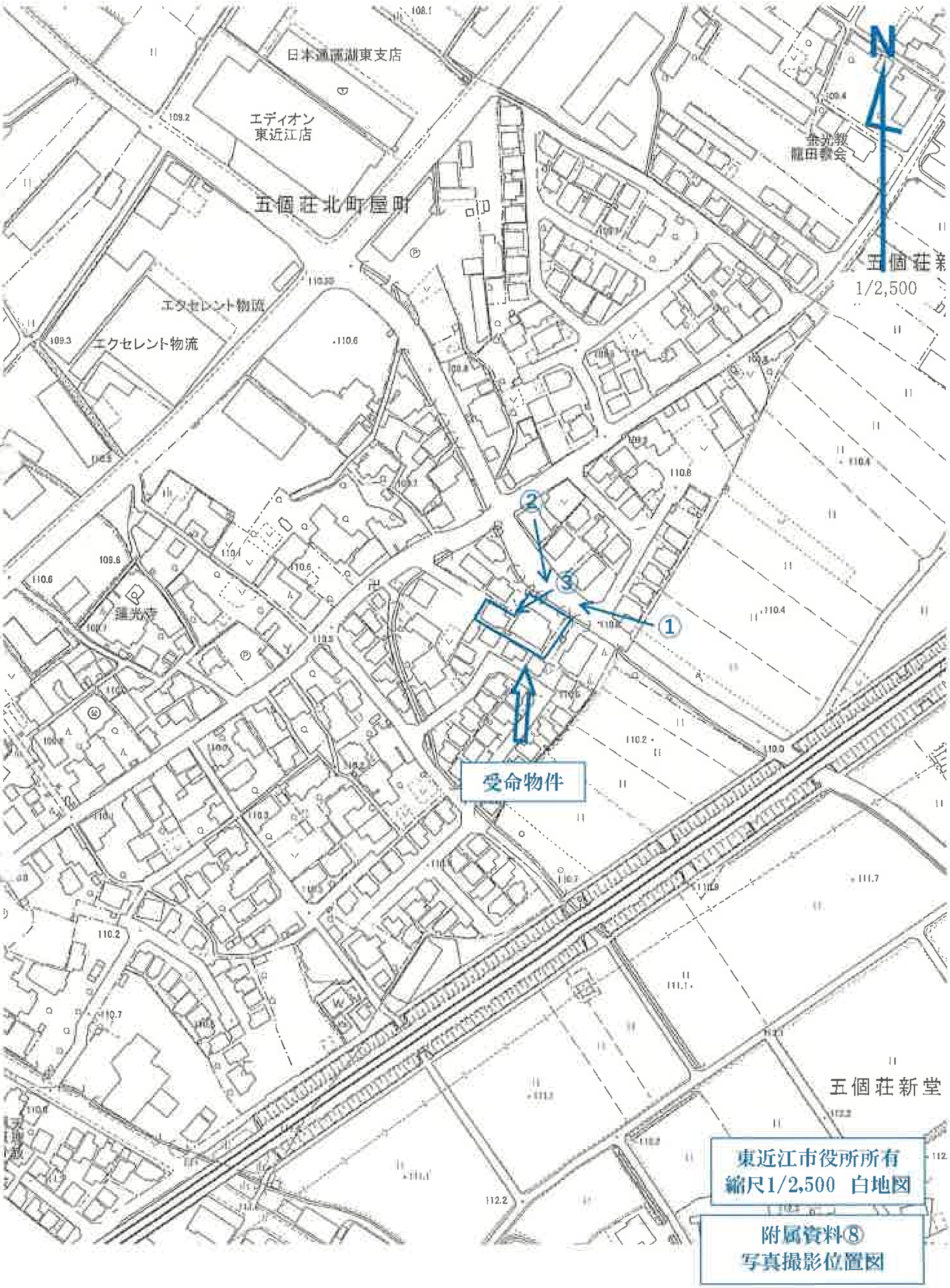


物件4 2階



物件2
附属建物

附属資料⑦
間取図


N
日本通運湖東支店
エディオン
東近江店
五個荘北町屋町
エクセレント物流
エクセレント物流
金光教
能登川教会
五個荘新
1/2,500
蓮光寺
受命物件
1
2
3
五個荘新堂
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

物件4　3

4

附属資料⑨
現況写真

5

物件4　6

附属資料⑨
現況写真