

## 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 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 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 令和 8年 6月15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 7月 6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 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 目 録

1 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 570番2  
地 目 宅地  
地 積 280.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 571番5  
地 目 宅地  
地 積 191.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸570番地2、571番地5

家屋 番号 570番2の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 176.24平方メートル  
2階 102.86平方メートル

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1



## 物件明細書

令和 8年 4月15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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共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

【物件番号3】

隣地(571番1, 570番3及び571番6)との境界が不明確である。

### 《 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 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 570番2  
地 目 宅地  
地 積 280.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 571番5  
地 目 宅地  
地 積 191.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸570番地2、571番地5

家屋 番号 570番2の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 176.24平方メートル  
2階 102.86平方メートル

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1



令和7年(ケ)第47号  
令和8年1月20日受理  
令和8年2月13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 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 570番2  
地 目 宅地  
地 積 280.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 571番5  
地 目 宅地  
地 積 191.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸570番地2、571番地5

家屋 番号 570番2の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 176.24平方メートル  
2階 102.86平方メートル

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1





## その他の事項

- 1 表札表示等  
なし
- 2 物件1土地及び物件2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土地及び物件2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)が存し、物件1土地については地積測量図(7枚目)が存するが、物件2土地については地積測量図が存しない。  
そのため、上記図面、物件3建物の建物図面(8枚目)及び目的土地の市役所税務課備付け地番図等を参考に、現地で目的土地所有者立会いのうえ、同土地と隣接する道路や隣接地との境のコンクリートブロック等を確認し、推認される同土地を巻き尺等等で概測して作成したものが土地建物位置関係図(9枚目)である。  
概測した結果、目的土地の形状は建物図面(8枚目)及び土地建物位置関係図(9枚目)に記載の形状に概ね合致し、推認される同土地の現況面積は、公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、同土地の位置・形状については、公図(6枚目)や地番図と異なっている。  
また、目的土地と目的土地所有者が所有する目的土地の北西側隣接地(571番1)及び南西側隣接地(570番3及び571番6)との各境界については、杭等で明示されておらず、不明確である。  
そのため、目的土地の正確な地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と思料される。
  - (2) 目的土地の状況  
ア 地続きの物件1土地及び物件2土地は、物件3建物(以下、「目的建物」という。)の敷地として一体利用されている。  
イ 目的土地の南側角の植木等の庭の一部が、隣接地(570番3)に越境している(写真⑩)。
- 3 目的建物の状況等
  - (1) 目的建物の形状・間取り・使用状況等について  
ア 同建物の外観は写真①乃至④のとおりである。  
イ 同建物の形状は各階平面図(8枚目)に記載の形状に概ね合致していると認められた。  
ウ 同建物の間取りは概ね10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑪乃至⑳のとおりである。  
エ 同建物2階の北東側に屋根裏収納が存した(写真㉓)。
  - (2) 目的建物の損傷等  
ア 同建物の浴室の窓ガラスに損傷(割れ)が見受けられた。  
イ その他、同建物内の全体的に、経年相当の傷みや汚れ等の損傷は見受けられた。
- 4 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)  
目的土地は北側で、幅員約4.5m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⑥、⑧)。

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)

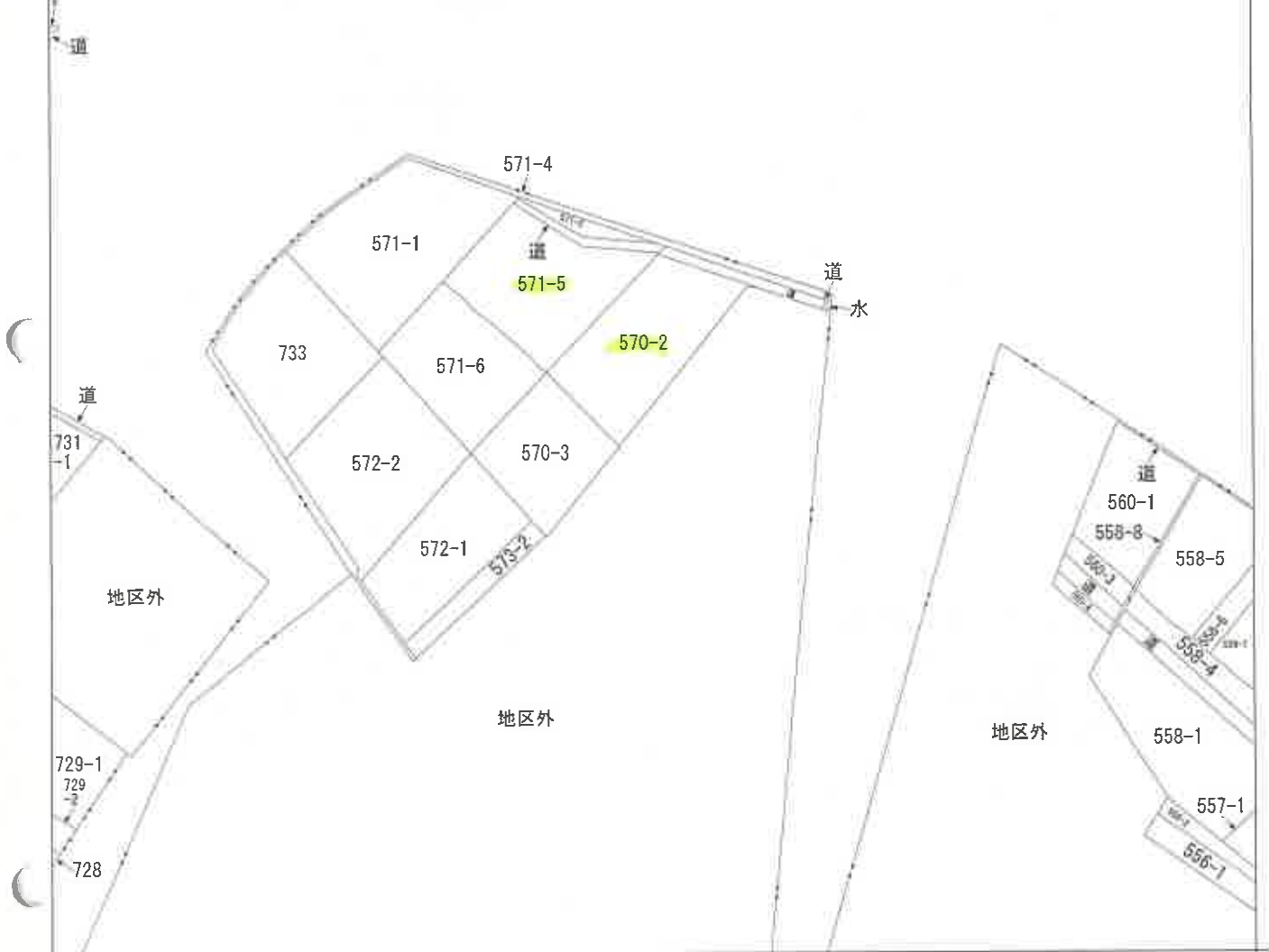
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	<p>1 私は破産者A及びB両名の破産管財人弁護士です。</p> <p>2 目的物件は現在、管財業務の一環として管理・占有しています。</p> <p>3 目的建物は現在空き家です。</p>
■ A (目的土地所有者)	<p>1 目的建物共有者Bは、私の長男です。</p> <p>2 目的建物は、私ら夫婦やBが住居として使用していましたが、令和6年6月頃から空き家になっており、目的物件は現在、私と長男の破産管財人弁護士Cが、管理しています。</p> <p>3 以前、目的土地付近には、里道しかなかったので、私を含む近隣土地所有者が、土地の一部を湖東町(現：東近江市)に寄付して、目的土地の北側付近に町道(現：市道)を設置してもらいました。そのため、当時、目的土地と北西側で隣接していた私の所有地(571番1)は、道路を挟んで北側と南側で分かれしました。</p> <p>4 寄付し、現在市道として使用されている土地部分については、役所等に公図や地番図等に反映してもらうように依頼していましたが、現在に至るまで反映されていない状況です。</p> <p>そのような経緯もあり、現地土地の位置や形状が、公図や地番図と異なっていますが、目的土地の位置・範囲は現況の立会時に指示説明したとおりであり、概ね9枚目の土地建物位置関係図のとおりです。</p> <p>ただし、目的土地の北西側隣接地(571番1)及び南西側隣接地(570番3及び571番6)は、私の所有地でもあることから、境界が杭等で明示されておらず、境界は不明確です。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

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20日(火) 13:00-13:20	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8年1月20日(火) 14:10-14:30	東近江市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和8年1月20日(火) 15:00-15:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 同日、関係人A及びB両名の破産管財人弁護士Cから、目的物件の占有状況等電話聴取
令和8年2月6日(金) 13:20-15:30	物件所在地	関係人A及び同人の妻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
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



(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。



A 南菩提寺町  
B 南菩提寺町  
C 南菩提寺町  
D 南菩提寺町

請求部	所在	東近江市南菩提寺町字登り戸				地番	570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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和8年1月20日

大津地方法務局彦根支局

登記官

請求番号: 20-1

(1/1)

A4判に縮小



(6枚目)

(枚目)

登記年月日：平成12年2月3日

0165978

12.2.3

測量図

570-3

地番

土地の所在

東近江市 東区南音提寺字登り戸

求和表

地番	⑤570-3	X	Y	X・Y	X・(Y <sub>前</sub> -Y <sub>後</sub> )	距離
01	-55720.00	21559.196	30283.00658	7.008		
02	-55728.70	21584.899	-65584.41092	5.900		
03	-55728.70	21584.899	815972.18176	3.301		
04	-55728.018	21593.210	-479139.19157	2.908		
05	-55727.881	21571.710	511876.81430	13.133		
06	-55725.421	21573.707	138457.51877	7.897		
07	-55715.307	21585.300	-192.47486			
合計				96.21		

地番	⑤570-2	面積	残地
合計	96.21	200.40	200.40

地番	⑤570-2	面積	距離
合計	96.21	200.40	96.21

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
23	-55714.450	21557.972	48.410	271.38.38°
22	-55703.744	21590.344	48.410	81.38.38°

引張点	面積	距離
01	78.574	
02	17.141	
03	18.128	
04	30.931	
05	33.585	
06	38.248	
07	17.787	
08	35.283	
09	47.741	
10	38.094	
11	6.149	
12	37.827	



道路

引張点 002

1000

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

570-2

571-5

571-6

572-2

572-1

570-3

571-5

571-6

572-2

572-1

570-2

571-5

571-6

572-2

572-1

570-3

571-5

571-6

572-2

572-1

570-2

571-5

571-6

572-2

572-1

570-3

571-5

571-6

572-2

572-1

570-2

571-5

571-6

572-2

572-1

570-3

571-5

571-6

572-2

572-1

570-2

571-5

571-6

572-2

572-1

570-3

571-5

571-6

572-2

572-1

(タテヨリ製)

(平成12年2月2日作製)

申請人

縮尺

1/250

作製者

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。  
 (大津地方事務所東近江出張所管轄)

令和8年1月20日 大津地方事務所彦根支局

登記官

請求番号：20-2

(7枚目)

A4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：平成12年2月21日

1202557

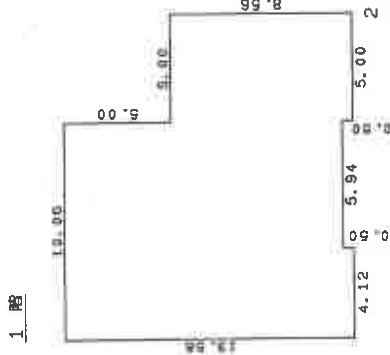
各階平面図

家屋番号 570番2の2

建築物図面

[12.2.21]

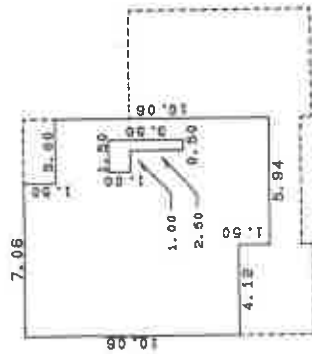
東近江市 廣知郡津和野町大字南菩提寺字登り戸570番地2・571番地5



1階 求積表

7.08 x 1.50	10.5900
10.06 x 8.56	86.1136
5.94 x 1.50	8.9100
1.50 x 1.00	-1.5000
0.50 x 2.50	-1.2500
計	102.8636

2階

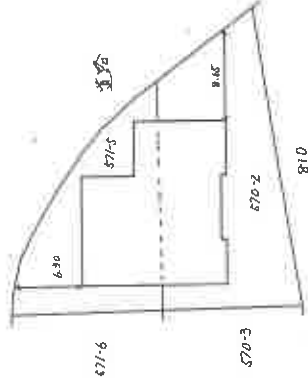


床面積 102.86 ㎡

1階 求積表

10.06 x 13.06	131.3836
4.12 x 0.50	2.0600
5.00 x 8.56	42.8000
計	176.2436

床面積 176.24 ㎡



作業者

土地家屋調査士

(平成12年2月10日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。  
(大津地方事務所東近江出張所管轄)  
令和8年1月20日 大津地方事務所彦根支局

登記官

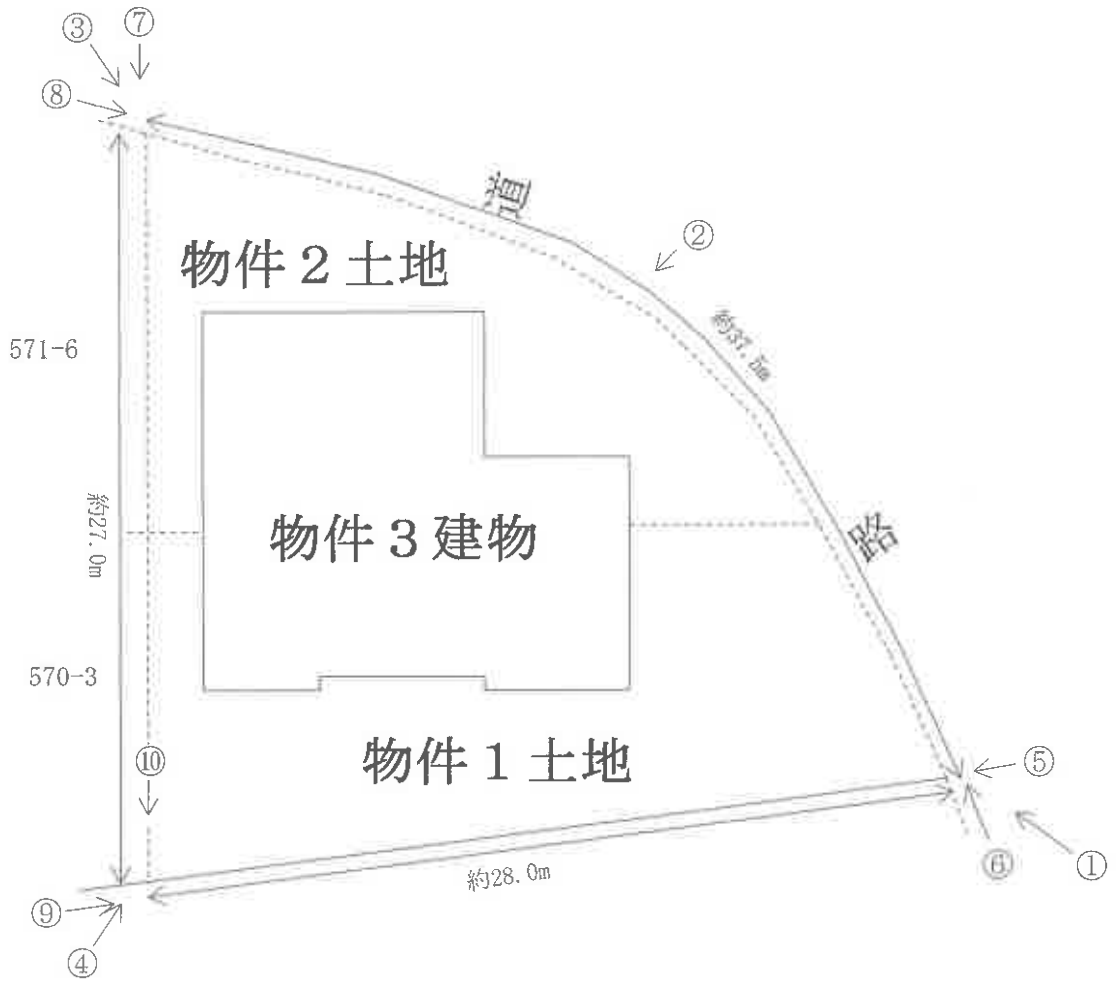
(8枚目)

A4判に縮小

# 【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向





# 現況写真

目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



(12枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(14 枚目)

⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

16



17



18

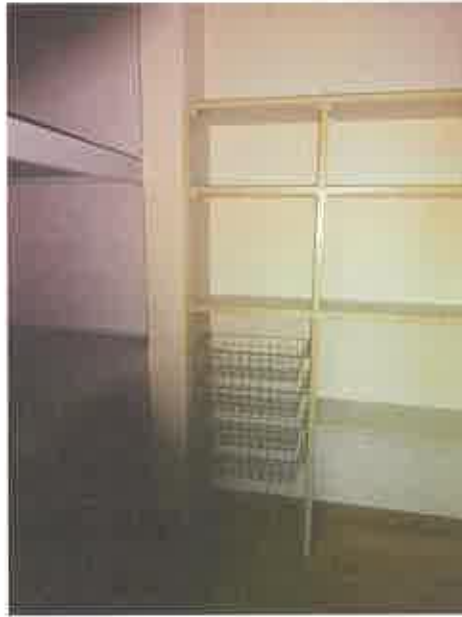


(16 枚目)

①9



②0



②1



《17 枚目》

22



23



24



(18枚目)

②5



②6



②7



(19 枚目)

②⑧



②⑨



③⑩



31



32



33



(21 枚目)

34



35



36



37



38



令和 7 年 (ケ) 第 47 号  
令和 8 年 2 月 6 日 現地調査  
令和 8 年 2 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

小 西 靖 則

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,140,000 円
物件2 (土地)	金 780,000 円
物件3 (建物)	金 10,340,000 円

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

## 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 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	<p>・現地調査により目的土地は公簿面積より大きいと思われるが、市道敷きを除く物件3建物の敷地については公簿面積とほぼ同じであるため、本件評価においては公簿面積を採用する。なお、隣接地との境界が不明確であるため、正確な範囲・地積等については、専門家による調査を要する。</p>		

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 570番2  
地 目 宅地  
地 積 280.40平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 571番5  
地 目 宅地  
地 積 191.73平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸570番地2、571番地5  
家屋 番号 570番2の2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 176.24平方メートル  
2階 102.86平方メートル  
共有者 B 持分5分の4  
共有者 A 持分5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、2 )

位置・交通	近江鉄道本線「八日市」駅の北東方・道路距離約 5300 m 最寄バス停「」の 方・約 m	
付近の状況	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 472.13 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 37.5m、奥行約 27.0m～約28.0m、やや不整形地	
接面道路の状況	北側で幅員約4.5mの舗装市道(南菩提寺・出屋敷線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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。 1977年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載は見られず、1984年の住宅地図では農機商店の敷地の一部、2005年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和50年12月に田から宅地へと地目変更されている。また、所有者については個人名以外での記載は見られない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1及び物件2土地内に接面道路である市道敷きが含まれており、分筆及び所有権移転登記が為されていない状態である。目的土地所有者によると、市道敷きに関しては東近江市(旧湖東町)に寄付済みとのことであるが、東近江市管理課に聴取したところ、以前に寄付が可能かの問い合わせがあったが、実際に寄付はされていないとのことである。今後、買受人が分筆登記等を行い、寄付の申請をした場合は受け付けるが、市側から何か行うことは今のところ無いとのことである。</li> <li>・現地で概測したところ、目的土地は公簿面積より大きい可能性があるが、目的建物の敷地部分(建物図面の範囲、市道敷きを除いた部分)はほぼ公簿面積と合致すると思われる。</li> <li>・目的土地は同一所有者所有の南西側隣接地と一体で上水道・下水道を利用しているため、買受後は目的土地・建物用の引込・配管工事及び加入金等の支払いを行う必要があると思われるため、東近江市水道事務所及び愛知郡水道事務所に相談を要する。</li> <li>・目的土地の南側の角に植木等が生える庭が存するが、この一部が南西側隣地(570番3)に越境しているようである。</li> </ul>	

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

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件 3 )

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成12年1月30日 新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：コンクリートパネル貼等 内 壁：クロス貼、聚楽ボード貼等 天 井：クロス貼、合板貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 その他：
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	優る
保守管理の状態	やや優る（浴室の窓ガラスに損傷が見受けられる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・目的建物の2階に屋根裏収納が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1、2	10,900	0.85	472.13	0.90	3,940,000

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) - 15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,300\text{円/m}^2 & \times & 98.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & = & 10,900\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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 +2、台形 ±0、角地 ±0 (相乗積 100/102 )

◇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 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 100/100

イ 個別格差 : 形状 △15 (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3（建物）

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

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	280,000	279.10	0.24	18,760,000

ウ 現価率

(物件3主である建物)

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = \{ & \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ & \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.24 \end{aligned}$$

## 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、2	3,940,000	0.10	敷地占有利益 (物件3)	390,000

イ 土地利用権等割合：(物件3)土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を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、2	3,940,000	-390,000	/	0.90	0.60	1.00
3	18,760,000	+390,000	1.00	0.90	0.60	1.00	10,340,000
一 括 価 格(合計)							12,260,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、上下水道の引込・配管工事及び加入金等が必要となる可能性があること、また、敷地の境界に不明確な部分があること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

#### 内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ	ウ	イ×ウ
1	280.40	59.4%	1,920,000	1,140,000
2	191.73	40.6%		780,000
合 計	472.13	100.0%	—	1,920,000

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（東近江(県)－15）

所 在： 東近江市南菩提寺町字里中719番

価 格： 11,300 円/m<sup>2</sup>

位 置： 近江鉄道本 線「八日市」駅の北東方・道路距離約 5300 m

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 433 m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南東側 5 m 市道、南西側道

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

地 域 の 概 要： 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 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 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

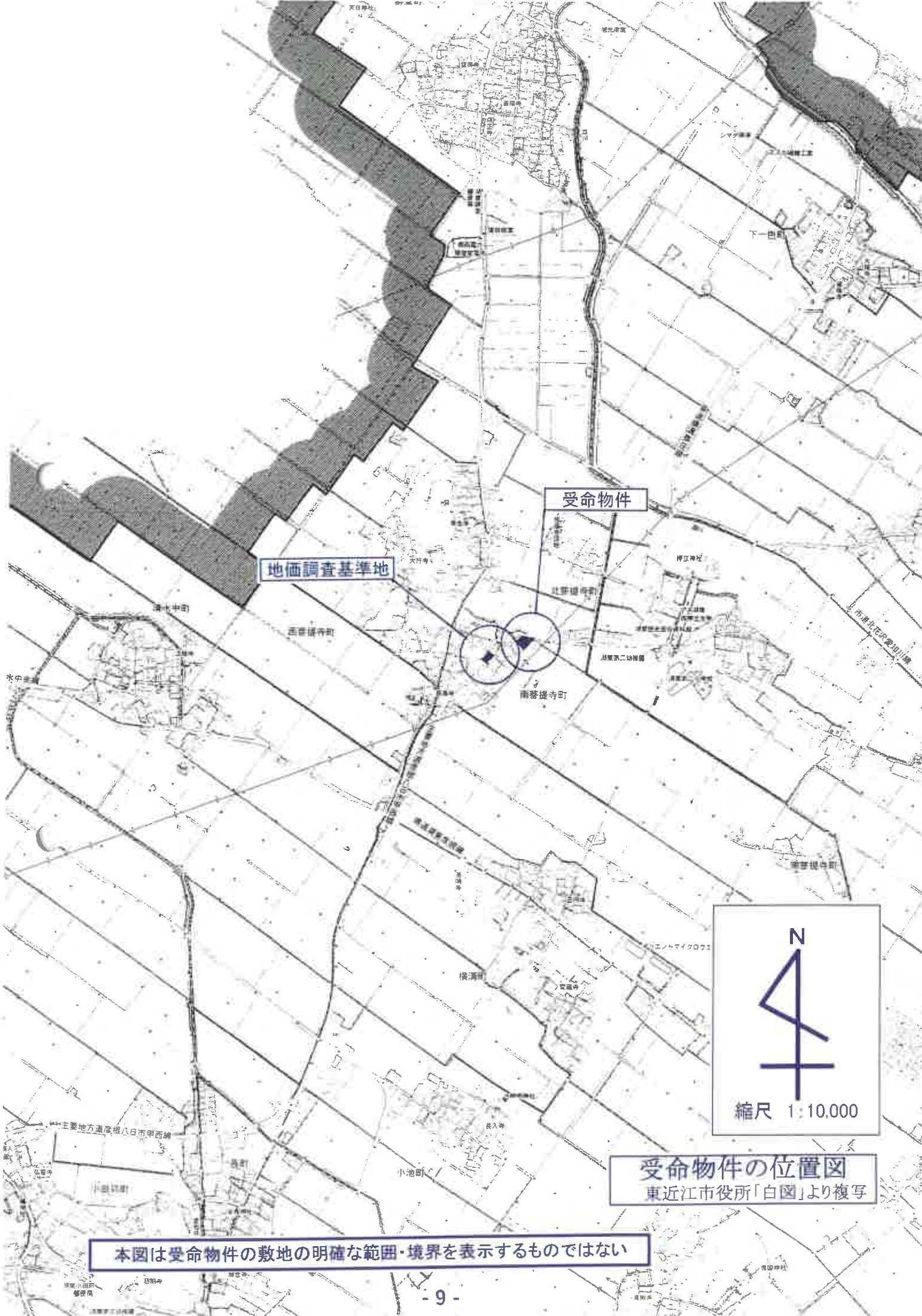
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1： 1,818,674 円

物 件 2： 1,243,560 円

物 件 3： 9,127,681 円

以 上



地価調査基準地

受命物件

N



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図  
東近江市役所「白図」より複写

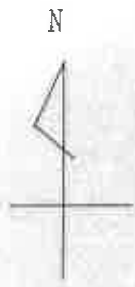
本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



受命物件

受命物件附近の状況図  
 東近江市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



道



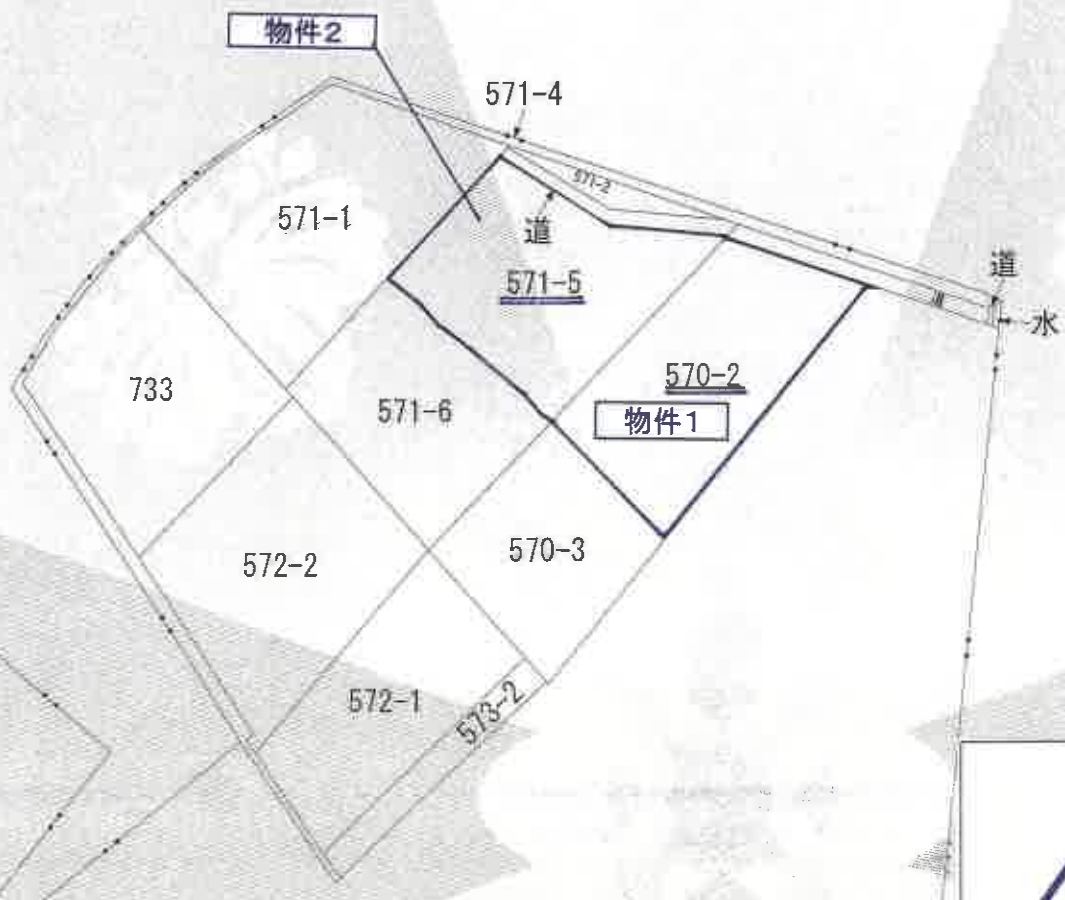
道

31  
1

地区外

29-1  
729  
-2

728



道  
水

地区外

地区外



公 図 写 し

物件1

求積表

地番	⑤ 570-3		Xn - (Yn - Yi - Y0 - 1)		距離
NO	X	Y	Xn	Yn	
R30	-95420.458	21558.196	36763.603658		7.806
R31	-95425.788	21584.899	-955593.81032		5.900
R28	-95429.816	21589.210	-649972.476776		3.301
1039	-95427.681	21571.710	-629198.191517		2.999
R35	-95423.423	21579.707	811676.96440		13.153
R37	-95415.307	21565.300	1304571.519077		7.987
		合計	-192.424360		
		合計面積	96.2121800		

地番	合計面積	面積
570-2	96.2121800	280.40
570-3	96.2121800	280.40

地番	面積
570-2	280.40 m <sup>2</sup>
570-3	96.21 m <sup>2</sup>

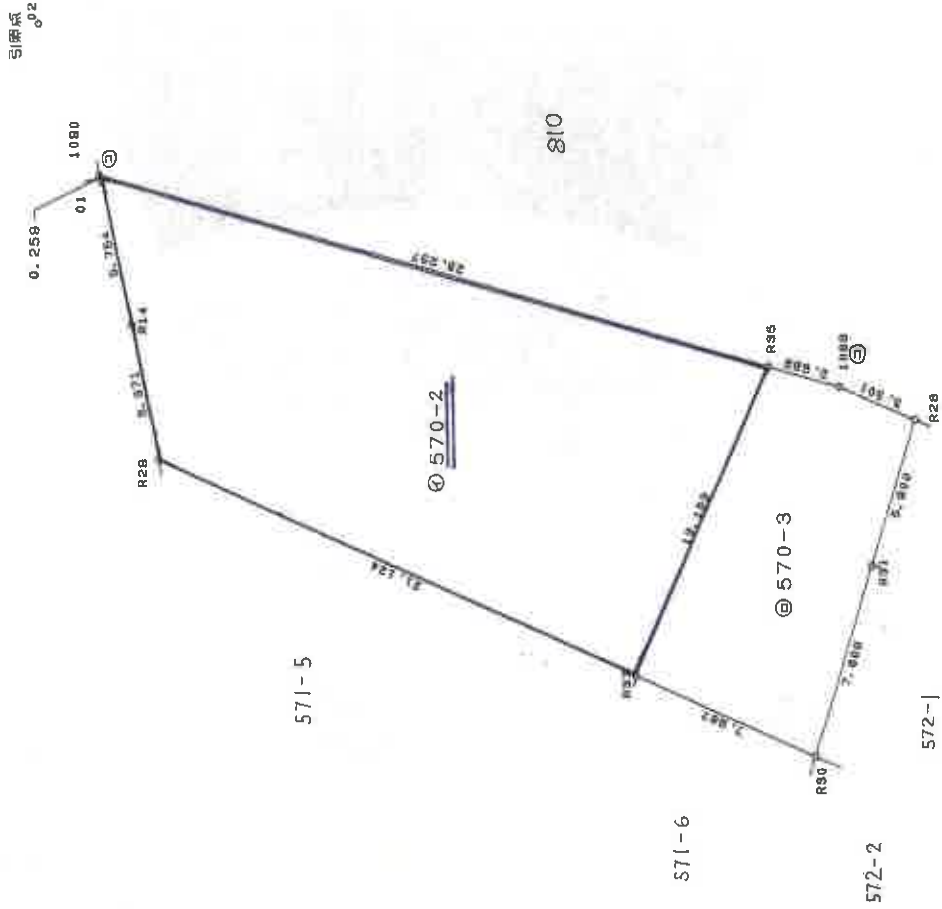
引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
23	-95409.450	21552.922	46.040	271°36'38"
02	-95404.744	21588.944	46.040	91°36'38"

引張点	境界点	距離
23	R29	28.576
23	R37	17.141
23	R30	18.128
23	R28	30.991
23	1030	39.985
23	R35	30.245
02	R29	17.767
02	R37	35.263
02	R30	42.741
02	R28	30.894
02	1030	6.449
02	R35	37.927



地積測量図写し

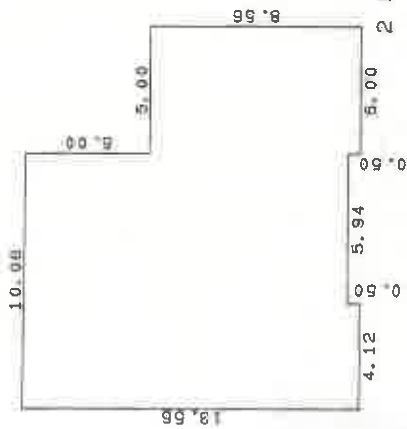
道路



縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

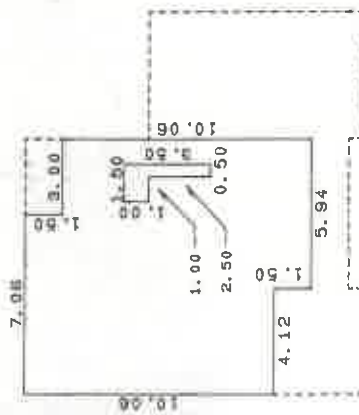
1階



2階

求積表	
7.06 x 1.50	10.5900
10.06 x 8.56	86.1136
5.94 x 1.50	8.9100
1.50 x 1.00	-1.5000
0.50 x 2.50	-1.2500
	<b>計 102.8636</b>

2階



床面積 102.86 ㎡

1階 求積表

10.06 x 13.06	=	131.9636
4.12 x 0.50	=	2.0600
5.00 x 8.56	=	42.8000
	計	176.2436

床面積 176.24 ㎡

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

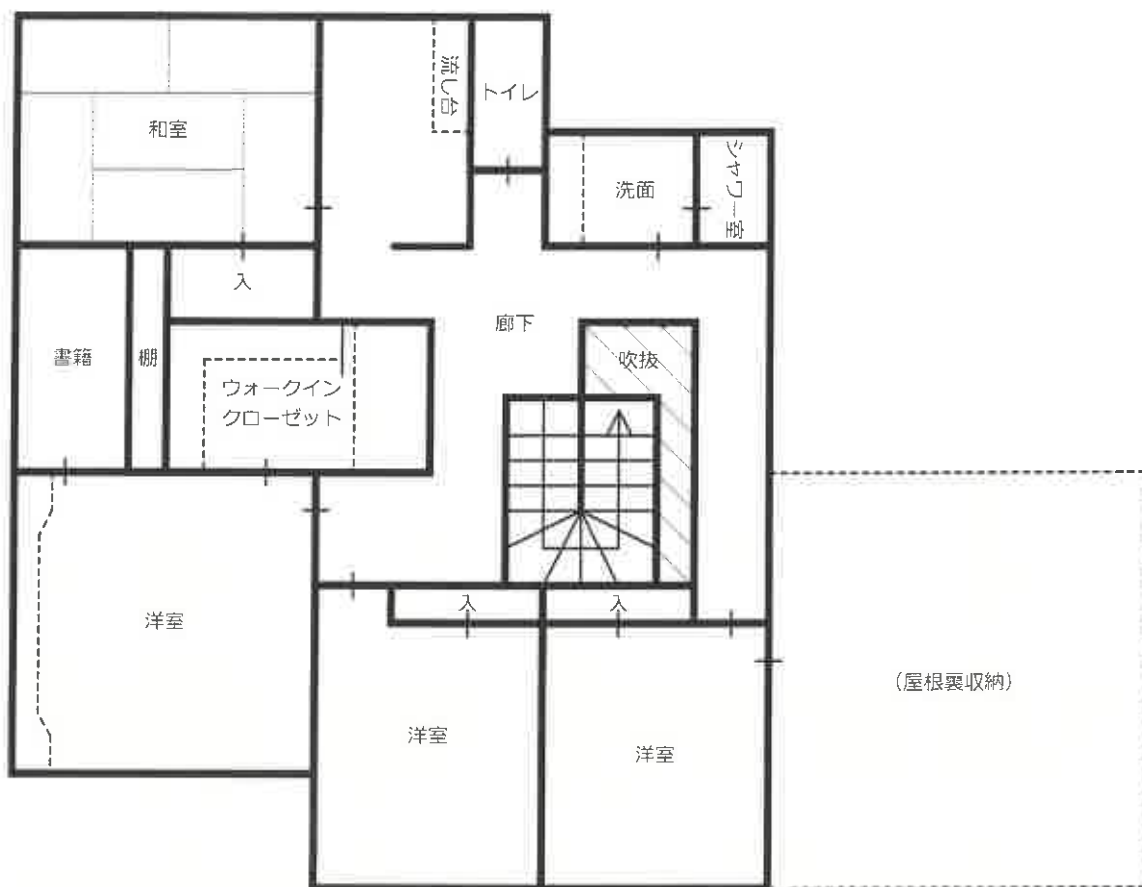
建物図面写し、各階平面図写し

1階



建物間取図

2階



建物間取図



• 127.3

27.0

127.2

1

2

• 128

127.5



写真撮影位置図  
東近江市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



物件3 主である建物



撮影位置 1

現況写真

物件3 主である建物

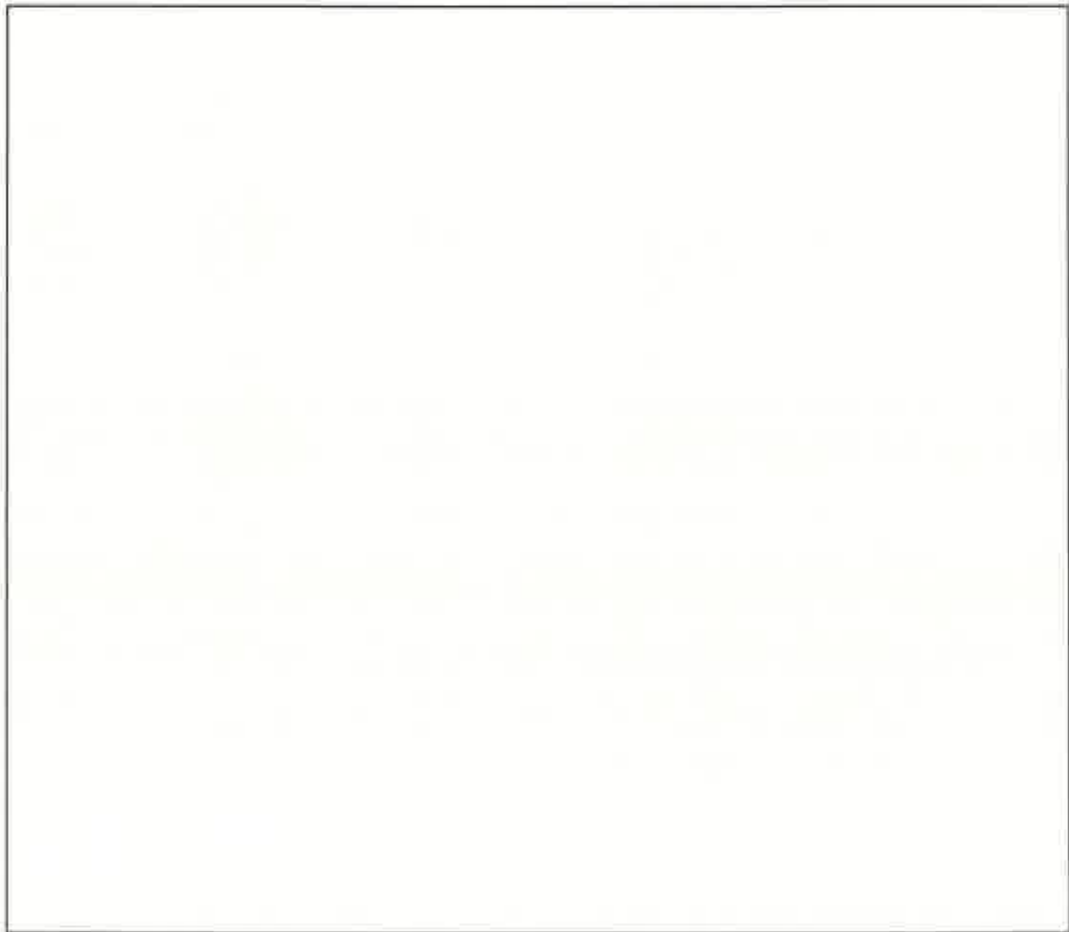


撮影位置 2

現況写真



物件3 主である建物内部



令和 7 年 (ケ) 第 47 号  
令和 8 年 2 月 6 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 12 日 評価  
令和 8 年 4 月 3 日 補充評価

大津地方裁判所彦根支部 御中

## 補充評価書

<土地・建物用>

前回評価後の市場性の変動を反映した評価を本書をもって補充します。

評価人 不動産鑑定士

小西 靖 則

## 補充の内容

前回評価後に、本件建物の附属設備等の一部が窃盗されたことを反映した補充を行う。

### 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,140,000 円
物件2 (土地)	金 780,000 円
物件3 (建物)	金 10,340,000 円

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

### 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 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	<p>・現地調査により目的土地は公簿面積より大きいと思われるが、市道敷きを除く物件3建物の敷地については公簿面積とほぼ同じであるため、本件評価においては公簿面積を採用する。なお、隣接地との境界が不明確であるため、正確な範囲・地積等については、専門家による調査を要する。</p>		

## 物 件 目 録

1 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 570番2  
地 目 宅地  
地 積 280.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸  
地 番 571番5  
地 目 宅地  
地 積 191.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 東近江市南菩提寺町字登り戸570番地2、571番地5

家屋 番号 570番2の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 176.24平方メートル  
2階 102.86平方メートル

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5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、2 )

位置・交通	近江鉄道本線「八日市」駅の北東方・道路距離約 5300 m 最寄バス停「」の方・約 m	
付近の状況	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 472.13 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 37.5m、 奥行約 27.0m～約28.0m、やや不整形地	
接面道路の状況	北側で幅員約4.5mの舗装市道(南菩提寺・出屋敷線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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。 1977年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載は見られず、1984年の住宅地図では農機商店の敷地の一部、2005年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和50年12月に田から宅地へと地目変更されている。また、所有者については個人名以外での記載は見られない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1及び物件2土地内に接面道路である市道敷きが含まれており、分筆及び所有権移転登記が為されていない状態である。目的土地所有者によると、市道敷きに関しては東近江市(旧湖東町)に寄付済みとのことであるが、東近江市管理課に聴取したところ、以前に寄付が可能かの問い合わせがあったが、実際に寄付はされていないとのことである。今後、買受人が分筆登記等を行い、寄付の申請をした場合は受け付けるが、市側から何か行うことは今のところ無いとのことである。</li> <li>・現地にて概測したところ、目的土地は公簿面積より大きい可能性があるが、目的建物の敷地部分(建物図面の範囲、市道敷きを除いた部分)はほぼ公簿面積と合致すると思われる。</li> <li>・目的土地は同一所有者所有の南西側隣接地と一体で上水道・下水道を利用しているため、買受後は目的土地・建物用の引込・配管工事及び加入金等の支払いを行う必要があると思われるため、東近江市水道事務所及び愛知郡水道事務所に相談を要する。</li> <li>・目的土地の南側の角に植木等が生える庭が存するが、この一部が南西側隣地(570番3)に越境しているようである。</li> </ul>	

(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。

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12年1月30日 新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：コンクリートパネル貼等 内 壁：クロス貼、聚楽ボード貼等 天 井：クロス貼、合板貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：
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	優る
保守管理の状態	やや優る（浴室の窓ガラスに損傷が見受けられる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物の2階に屋根裏収納が存する。</li> <li>・前回評価後に風呂給湯器の一部（ヒートポンプユニット）、エアコン室外機7台が窃盗された。 建物所有者によると、給湯器は約6～7年前に設置したものであり、エアコンのうち5台は建物新築時、2台は最近5年以内に設置したものとことである。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1、2	10,900	0.85	472.13	0.90	3,940,000

#### 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) -15

公示価格等 11,300円/㎡ × 時点修正 98.5/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 10,900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 +2、台形 ±0、角地 ±0 (相乗積 100/102 )

◇地域格差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/100

イ個別格差 : 形状 △15 (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3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	280,000	279.10	0.24	18,760,000

#### ウ 現価率

(物件3主である建物)

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 9 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 0.20) = 0.24

## 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、2	3,940,000	0.10	敷地占有利益 (物件3)	390,000

イ 土地利用権等割合：(物件3)土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を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)	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、2	3,940,000	-390,000	/	0.90	0.60	1.00	1,920,000
3	18,760,000	+390,000	1.00	0.90	0.60	1.00	10,340,000
一括価格(合計)							12,260,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、上下水道の引込・配管工事及び加入金等が必要となる可能性があること、また、敷地の境界に不明確な部分があること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

#### 内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ	ウ	イ×ウ
1	280.40	59.4%	1,920,000	1,140,000
2	191.73	40.6%		780,000
合計	472.13	100.0%	—	1,920,000