

## 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 10 月 5 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 2 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 11 月 9 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大津地方裁判所彦根支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 11 月 30 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大津地方裁判所彦根支部                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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 10 月 5 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）                  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和8年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      | 買受可能価額（円）                  |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 2, 950, 000<br>2, 360, 000 | 一括       | 590, 000   | 15, 975  | 3, 238   |
| 1    | 1, 550, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 1, 400, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市東沖野五丁目字沖野  
 地 番 4 3 6 番 1 9 6  
 地 目 宅地  
 地 積 9 9 . 9 6 平方メートル
  
- 2 所 在 東近江市東沖野五丁目 4 3 6 番地 1 9 6  
 家屋 番号 4 3 6 番 1 9 6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 3 1 . 1 2 平方メートル  
           2 階 2 1 . 3 4 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1 階約 3 8 . 4 2 平方メートル  
           2 階 2 1 . 3 4 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件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 東近江市東沖野五丁目字沖野  
 地 番 4 3 6 番 1 9 6  
 地 目 宅地  
 地 積 9 9 . 9 6 平方メートル
  
- 2 所 在 東近江市東沖野五丁目 4 3 6 番地 1 9 6  
 家屋 番号 4 3 6 番 1 9 6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 3 1 . 1 2 平方メートル  
           2 階 2 1 . 3 4 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1 階約 3 8 . 4 2 平方メートル  
           2 階 2 1 . 3 4 平方メートル

令和8年(ヌ)第10号

令和8年 5月15日受理

令和8年 6月11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   | 東近江市東沖野五丁目字沖野                        |
|   | 地 番   | 4 3 6 番 1 9 6                        |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 99.96 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 東近江市東沖野五丁目 4 3 6 番地 1 9 6            |
|   | 家屋 番号 | 4 3 6 番 1 9 6                        |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 31.12 平方メートル<br>2 階 21.34 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 住居表示           | 東近江市東沖野五丁目37番2号                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 現況地目           | ■宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 <input type="checkbox"/> ） <input type="checkbox"/> （物件 <input type="checkbox"/> ）                                                                                     |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり<br><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 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<br>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<br><input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 「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<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br>■公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br>■床面積：1階 約38.42平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 「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<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> ある<br>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>[ 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<br>■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、目的物件所有者の氏の表示などが郵便受け等に存した。

### 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、目的土地についての地積測量図は7枚目のとおりである。

##### イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の地積測量図並びに8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枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、9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

目的土地北西側空地部分に「カーポート」が存し、その支柱は土地に固定されていると認められる。関係人の陳述では、同カーポートは、目的土地所有者が設置したとのことであり、同カーポートは、目的土地に付合した工作物とみるのが相当と考える。

### 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10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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が、1階西側部分につき増築されていた。増築部分の床面積は概ね約7.3平方メートルである。また、目的建物南東側に工作物が存したが、位置関係及び用途等から目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

#### (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階和室」で「雨漏り跡」等が見受けられた以外は、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

#### (3) その他

目的建物では、「キッチン」付近に「床下収納」が存した。

また、目的建物では、動物(猫)が飼育されていた。

### 4 前面道路調査

目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。

この道路の現況幅員は、概ね約4.4メートルである。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■債務者              | <p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的物件の占有<br/>目的物件は、私が親族と一緒に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。</p> <p>2 目的土地<br/>目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思います。</p> <p>3 目的建物<br/>目的建物2階に雨漏り跡があるとのことですが、これは、20年以上前に雨漏りがした時のものです。雨漏りは親(目的物件前所有者)が修理したと思います(今は、雨漏りしません)。また、それ以外に、雨漏りや床がきしむ等の瑕疵はありません。<br/>目的建物1階西側の増築は、親(目的物件前所有者)が20年以上前に工事したものです。</p> <p>4 その他<br/>目的土地北西側空地に存する「カーポート」は親(目的物件前所有者)が設置したものです。</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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                                  |
| R8年5月18日(月)<br>14:05-14:15                                                                                                                                                                                                                                                           | 大津地方法務局<br>東近江出張所 | 目的物件の住居表示確認                                  |
| R8年5月18日(月)<br>14:25-14:55                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地             | 物件及び占有確認、写真撮影、概測、債務者と面談し、次回立入調査日時等を記載した書面を手交 |
| R8年5月19日(火)<br>9:00-9:20                                                                                                                                                                                                                                                             | 東近江市役所            | 地番図・家屋見取り図閲覧謄写<br>前面道路確認                     |
| R8年5月19日(火)<br>9:25-9:55                                                                                                                                                                                                                                                             | 大津地方法務局<br>東近江出張所 | 公図・地積測量図・建物図面閲覧謄写<br>近隣の土地につき登記要約書など交付申請     |
| R8年6月5日(金)<br>9:50-10:25                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地             | 評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成<br>関係人から聴取                |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                              |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                   |                                              |

(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 436-243    ハ 436-61    ホ 436-1  
ロ 436-244    ニ 436-76



地番  
区域  
見出  
東沖野5丁目

A 東沖野4丁目

|           |      |               |                   |                 |          |     |         |         |           |  |
|-----------|------|---------------|-------------------|-----------------|----------|-----|---------|---------|-----------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在  | 東近江市東沖野五丁目字沖野 |                   |                 |          | 地 番 | 436番196 |         |           |  |
| 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 事 記 項 |           |  |

436-196

地積測量図

436-286

地番

土地の所在  
民田市市沖野字沖野  
東神野五丁目

S53.5.22

東近江市



① 求積

| 底辺   | 高さ  | 倍面積                    |
|------|-----|------------------------|
| 1673 | 600 | 100.3800               |
| 1673 | 595 | 99.5435                |
| 合計   |     | 199.9235               |
| 実面積  |     | 99.9617 M <sup>2</sup> |

② 求積

$$109.20 = 99.96175 \approx 9.23825$$

M<sup>2</sup>

$$9.23825$$



製作者

土地家屋調査士

昭和53年5月22日作製

(大津市立地積測量図並に建築士地家屋調査士会指定用紙)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和53年5月24日

6011170

各階平面図

家屋番号 436-196

建物図面

建物の所在 東近江市 東沖野五丁目 436番地 196

東近江市 東沖野五丁目

253.5.24

1. 階平面図

求積



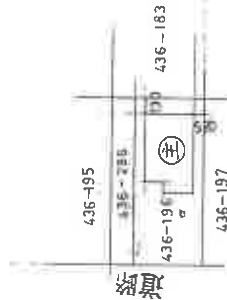
床面積 31.1229 M<sup>2</sup>

2. 階平面図

求積



床面積 21.3490 M<sup>2</sup>



作製者

土地調査士  
家屋調査士

昭和53年5月 日作製

縮尺

1/250

申請人

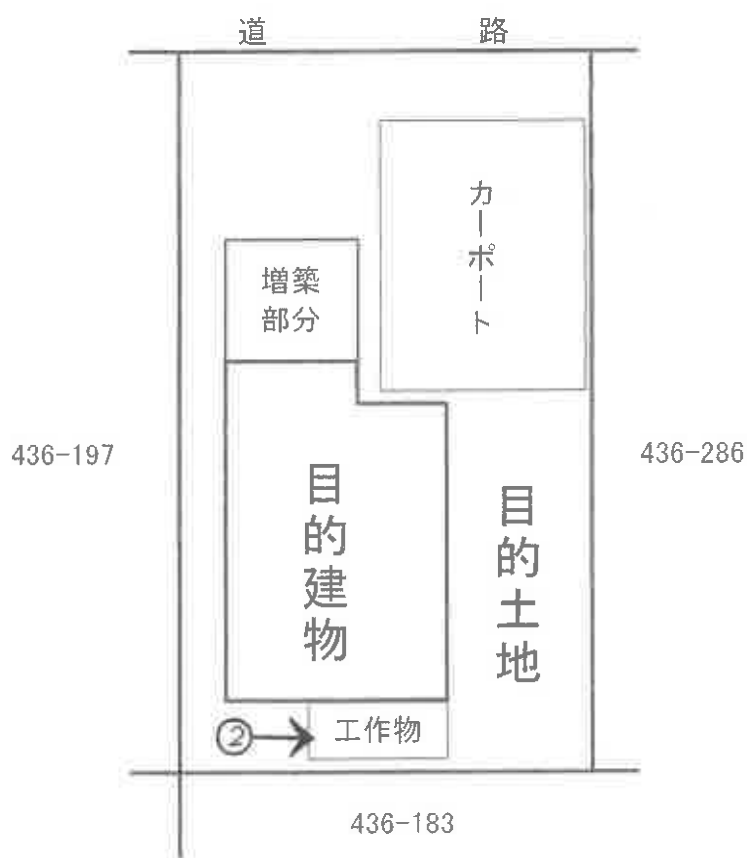
縮尺

1/500

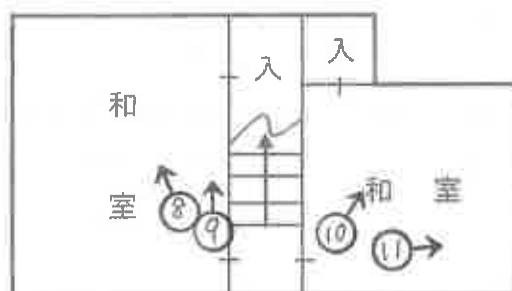
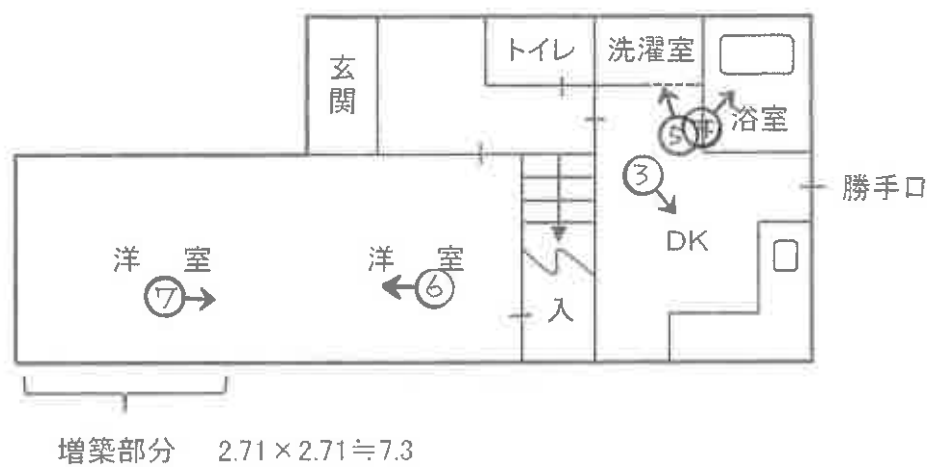
(大津地方法務局土地家屋調査士会指定用紙)



# 土地建物位置関係図



# 間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写 真 ①



写 真 ④



1 階 浴室

写 真 ②



写 真 ⑤



1 階 洗濯室

写 真 ③



写 真 ⑥



1 階 DK

1 階 洋室

写真 ⑦



1階 洋室

写真 ⑧



2階 和室

写真 ⑨



2階 和室天井

写真 ⑩



2階 和室

写真 ⑪



2階 和室天井

令和 8 年 (ヌ) 第 10 号  
令和 8 年 6 月 5 日 現地調査  
令和 8 年 6 月 11 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 2,950,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,550,000 円 |
| 物件2（建物）       | 金 1,400,000 円 |

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

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しをうけるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

| 番号 | 所在等                           | 登 記          | 現 況                  |
|----|-------------------------------|--------------|----------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積               | 「物件目録記載のとおり」 |                      |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 1階 約38.42㎡、2階 21.34㎡ |
| 番号 | 特 記 事 項                       |              |                      |
|    |                               |              |                      |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市東沖野五丁目字沖野  
 地 番 4 3 6 番 1 9 6  
 地 目 宅地  
 地 積 99.96 平方メートル
  
- 2 所 在 東近江市東沖野五丁目 4 3 6 番地 1 9 6  
 家屋 番号 4 3 6 番 1 9 6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 31.12 平方メートル  
 2 階 21.34 平方メートル

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

(物件 1 )

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | 近江鉄道本 線「八日市」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 3800 m<br>最寄バス停「 宮の平 」の 北東 方 ・ 約 200 m                                                                                                                                                                                                                |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                           | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                               | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>なし<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                             | 規模 99.96 m <sup>2</sup> (公簿)<br>間口約 6.3m、 奥行約 15.5m、 ほぼ長方形地                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |
| 接面道路の状況                                                             | 北西側で幅員約4.4mの舗装市道(東沖野線)にほぼ等高接面<br>(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<br>(注)                                                  | 上 水 道<br>ガス配管<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                             | 前面道路に本管あり<br>前面道路に本管あり<br>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。<br>1981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。<br>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53年5月に山林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、昭和29年に「八日市開拓農業協同組合(旧沖野玉緒地区開拓農業協同組合)」、昭和47年に「三倉産業開発株式会社」、昭和48年に「ニッセキハウス工業株式会社」、昭和52年に「大和住宅建設株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。 |                                                        |
| 特 記 事 項                                                             | ・目的土地の北西側空地部分にカーポートが存する。(目的土地に付合した工作物)<br>・上記ガス配管は簡易ガスである。                                                                                                                                                                                                                         |                                                        |

(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(以下、施設管)が通っており、通常の費用で敷地内へ引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、供給者での確認事項に疑義がある場合等で、断片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53年5月15日 新築<br>経 過 年 数 ： 48 年<br>経済的残存耐用年数：ほぼ満了                                                                                                                |
| 仕 様             | 構 造 ： 木造<br>屋 根 ： 瓦葺<br>外 壁 ： ボード貼等<br>内 壁 ： クロス貼、砂壁等<br>天 井 ： 板貼等<br>床 ： フローリング、畳等<br>設 備 ： 電気、水道、ガス、風呂、排水等<br>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<br>間 取 り：(附属資料 建物間取図のとおり)                                                                                                                                             |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態         | やや劣る （2階の和室に雨漏り跡等が見受けられた。）                                                                                                                                                    |
| 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>・1階の西側に約7.3㎡の未登記増築部分が存する。</li> <li>・目的建物の南東側に工作物が存する。（目的建物に付着した工作物）</li> <li>・1階のキッチンに床下収納が存する。</li> <li>・目的建物では、猫が飼育されていた。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1        | 46,900               | 0.97            | 99.96           | 0.95      | 4,320,000                  |
|          |                      |                 |                 |           |                            |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 -2

公示価格等 48,300円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/103 = 標準画地価格 46,900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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/103 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/103

イ 個 別 格 差 : 間口奥行の関係 △3 (相乗積 97/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2（建物）

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

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 の 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------|
| 2        | 200,000             | 59.76              | 0.05       | 600,000                  |
|          |                     |                    |            |                          |

イ 現況延床面積

(物件2主である建物)

公簿延床面積(52.46㎡)に未登記増築部分概算面積(約7.3㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |                | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|----------------|----------------------|
| 1        | 4,320,000     | 0.40          | 法定地上権<br>(物件2) | 1,730,000            |
|          |               |               |                |                      |
|          |               |               |                |                      |

イ 土地利用権等割合：(物件2)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<br>番号    | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|-------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1           | 4,320,000                        | -1,730,000                               |                 | 1.00            | 0.60                | 1.00                       | 1,550,000                 |
| 2           | 600,000                          | +1,730,000                               | 1.00            | 1.00            | 0.60                | 1.00                       | 1,400,000                 |
|             |                                  |                                          |                 |                 |                     |                            |                           |
| 一 括 価 格(合計) |                                  |                                          |                 |                 |                     |                            | 2,950,000                 |

ウ 占有減価修正 ； 特にない。

エ 市場性修正 ； 特にない。

オ 競売市場修正 ； 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 ( 東近江-2 )

所 在 : 東近江市東沖野2丁目字沖野1623番3  
「東沖野2-5-34」

価 格 : 48,300 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 南東 方・道路距離約 2800 m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 165 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

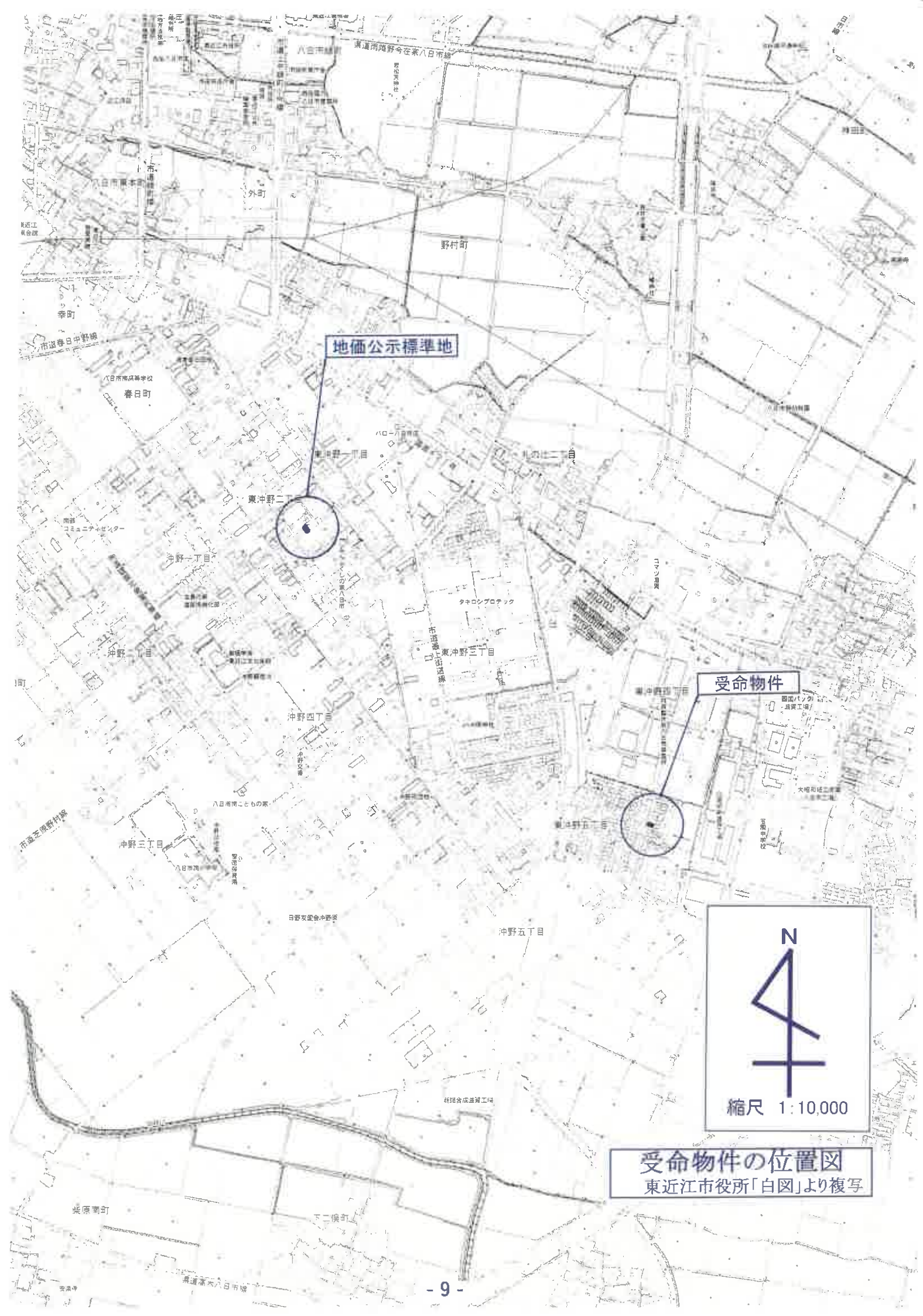
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 : 2,869,651 円

物 件 2 : 662,923 円

以 上



地価公示標準地

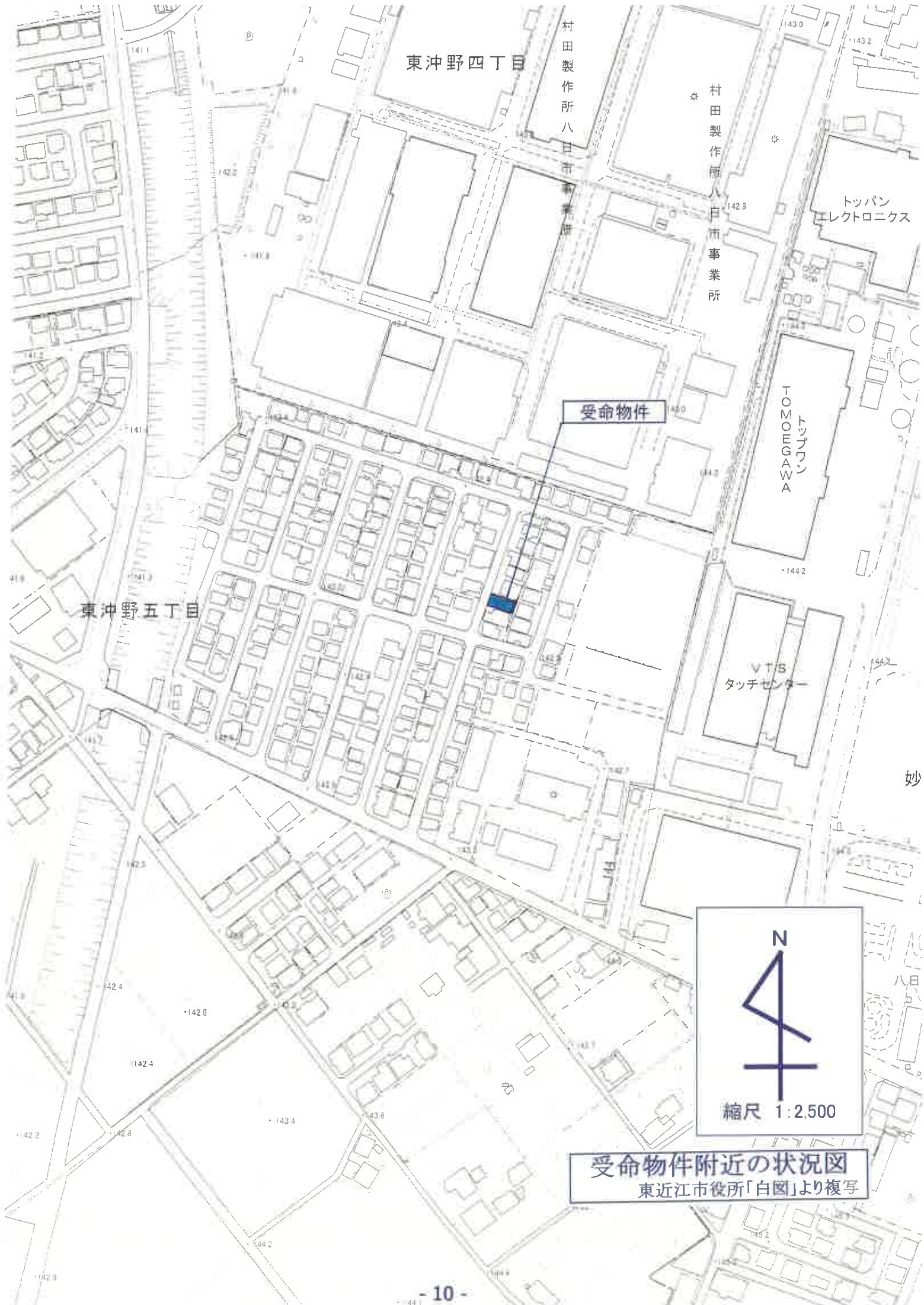
受命物件



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



東沖野四丁目

村田製作所 八日市事業所

村田製作所 八日市事業所

トッパン  
エレクトロニクス

受命物件

TOMOGAWA  
トッパン

東沖野五丁目

VTS  
タッチセンター

N

縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図  
東近江市役所「白図」より複写

436-243 436-244  
436-61 436-76  
ホ 436-1



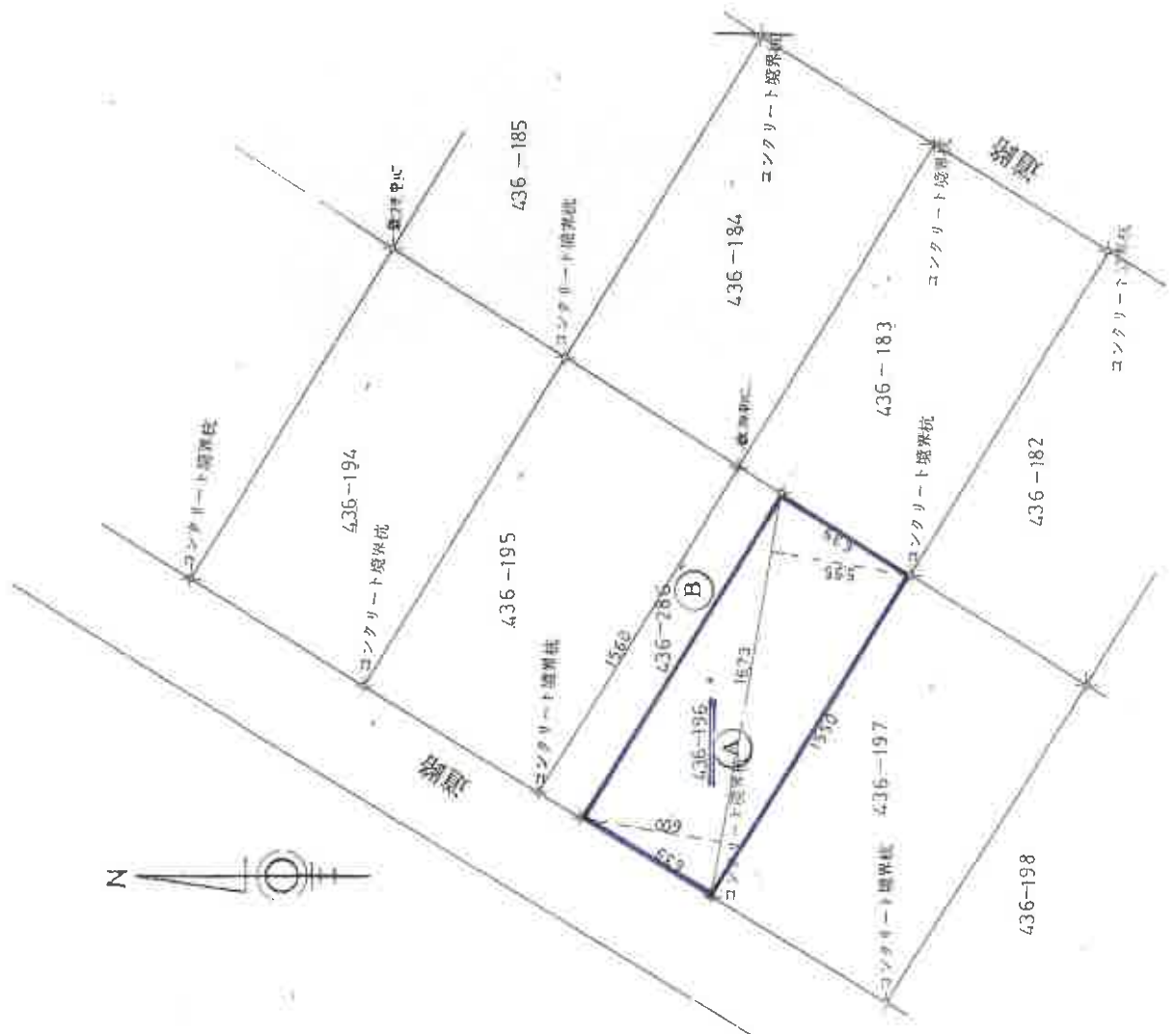
積求A

| 底辺   | 高さ  | 倍面積     |
|------|-----|---------|
| 1673 | 500 | 1003800 |
| 1673 | 595 | 995435  |
| 合 計  |     | 1999235 |
| 実 面  | 積   | 999617  |

積求

109 20 9996175 = 923825

9.23825 M12



縮尺 1:250

**B4→A4: 縮尺81%**

地積測量図写し

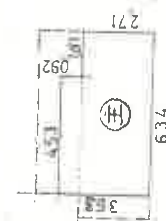
建物図面写し、各階平面図写し

1 階 平 面 図



床面積 31.1229 M<sup>2</sup>

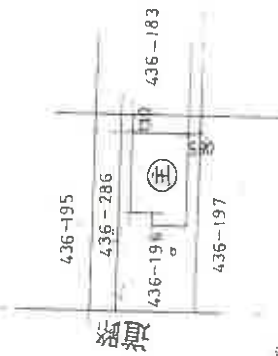
2 階 平 面 図



床面積 21.3490 M<sup>2</sup>

縮尺 1:250

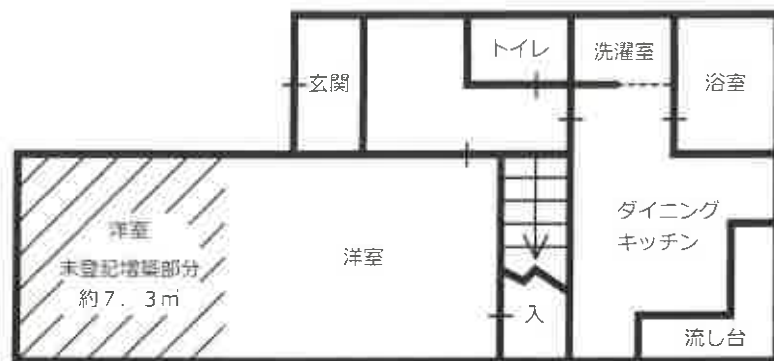
B4→A4:縮尺81%



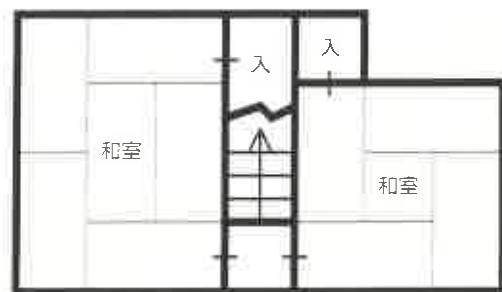
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

1 階



2 階



建 物 間 取 図



写真撮影位置図  
東近江市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

現 況 写 真

物件2 主である建物



撮影位置 2

物件2 主である建物



撮影位置 3



物件2 主である建物内部

