

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 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 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 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 11 月 30 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,120,000 1,696,000	一括	424,000	94,202	0
1	1,010,000				
2	370,000				
3	740,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 東近江市沖野五丁目字西畑
 地 番 4 2 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 東近江市沖野五丁目字西畑
 地 番 4 2 1 番 2
 地 目 畑
 地 積 4 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 東近江市沖野五丁目 4 2 2 番地 1

家屋 番号 4 2 2 番 1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9 7 . 5 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 1 3 . 7 4 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨プレハブ造スレート葺平家建

床 面 積 約 4 5 . 5 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 28 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

(1) Aが未登記附属建物 1 を所有権に基づき占有している。

(2) Cが本件建物（主たる建物）及び未登記附属建物 2 を所有権に基づき占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～3】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 東近江市沖野五丁目字西畑

地 番 4 2 2 番 1

地 目 宅地

地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 東近江市沖野五丁目字西畑

地 番 4 2 1 番 2

地 目 畑

地 積 4 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 東近江市沖野五丁目 4 2 2 番地 1

家屋 番号 4 2 2 番 1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9 7 . 5 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 1 3 . 7 4 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨プレハブ造スレート葺平家建

床 面 積 約 4 5 . 5 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和8年(ヌ)第11号

令和8年 5月26日受理

令和8年 7月21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 東近江市沖野五丁目字西畑
 地 番 4 2 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5. 8 6 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 東近江市沖野五丁目字西畑
 地 番 4 2 1 番 2
 地 目 畑
 地 積 4 9 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 東近江市沖野五丁目 4 2 2 番地 1
 家屋 番号 4 2 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 9 7. 5 4 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東近江市沖野五丁目4番6号		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
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： 約113.74平方メートル ☐ 滅失している		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある ①につき、軽量鉄骨プレハブ造スレート葺平家建居宅 床面積 約45.5平方メートル ②につき、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫 床面積 約45平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（建物共有者） ☐ その他の者 Aが未登記附属建物①を居宅として使用し、 Cが目的建物（主たる建物）及び未登記附属建物②を居宅（空き家）として使用して、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的建物及び未登記附属建物②	☐ 全部 ☒ 未登記附属建物①
占有者		☐ 債務者 ☒ C	☒ A (債務者) ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (債務者)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ A (債務者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		平成27年頃	昭和58年11月4日 (相続時)
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」・「関係人の陳述等」欄記載のとおり	「その他の事項」・「関係人の陳述等」欄記載のとおり
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり (補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり (補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり
		現場の状況及び関係人の陳述等から上記のとおりと思われる。	現場の状況及び関係人の陳述等から上記のとおりと思われる。

(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

1 表札などの表示

目的物件では、表札などの表示は存せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。

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8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存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、8枚目の公図及び9枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市税務部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ものが10枚目の図面である。しかし、現地では、境界を明示するもの等は存せず、目的土地の範囲や形状及び境界などは不明である。

なお、10枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で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、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は一体となって宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われるが、目的外土地「420-2」も関係人の所有地であり、一体利用されているように見受けられた。

(3) 東近江市農業委員会からの回答

物件2土地について、執行裁判所からの照会に関して東近江市農業委員会からの回答は要旨は概ね次のとおりである。

- ① 物件2土地は、現況、農地ではなく、農地転用の許可等は出されていない。
- ② 物件2土地は、圃場整備事業にかかっていない。
- ③ 物件2土地は、買受適格者証明は不要である。

(4) その他

上記(1)(2)記載のとおり、目的土地南西側隣地である目的外土地「420-2」も関係人の所有地であり、一体利用されているように見受けられ、本手続き等で目的土地の所有者が変更になった場合、目的外土地「420-2」については、所謂、囲繞地となると思われる(そうであった場合、目的土地の一部を通行することになると思われる)。

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11枚目の図面のとおりであり(一部、施錠されていたため、間取り不明な所あり)、同建物の形状は、概ね9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、南側及び北西側につき、それぞれ、増築されていた。増築部分の床面積は、南側が概ね約13平方メートル、北西側が概ね約3.2平方メートル、である。

(2) 未登記附属建物の存在

目的土地上に目的建物以外に、2棟の建造物が存した。これら2棟の建造物は、いずれも建物としての効用を有しており、東近江市役所での調査によれば、いずれも目的建物前所有者が築造したものとのことであった。

そのため、これら2棟の建造物については、位置関係及び用途などから、未登記ではあるが、いずれも目的建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。

(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

2棟の未登記附属建物の構造等は、2枚目記載のとおりである（便宜上目的建物に隣接している建造物を「未登記附属建物①」、その余の建造物を「未登記附属建物②」と称す。）。

(3) 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、目的建物の各所で「雨漏り跡」・「床のたわみ」等が見受けられた。

また、未登記附属建物①、未登記附属建物②は、それぞれ、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特段の瑕疵は見受けられなかった。

(4) その他

目的建物と未登記附属建物①は、目的建物の増築された北西側で接合されており、行き来ができるようになっていたが、接合箇所等が施錠されていたため、詳細な確認はできなかった。

また、目的建物及び未登記附属建物②では、建物内に動産類が多数置かれているような状況であり、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

そして、関係人の陳述や東近江市水道事業所での調査等から目的建物及び未登記附属建物②については、亡Bの相続人であるCが動産類を置いて占有しているものと思われる。

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4.2メートルである。

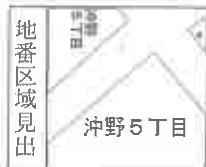
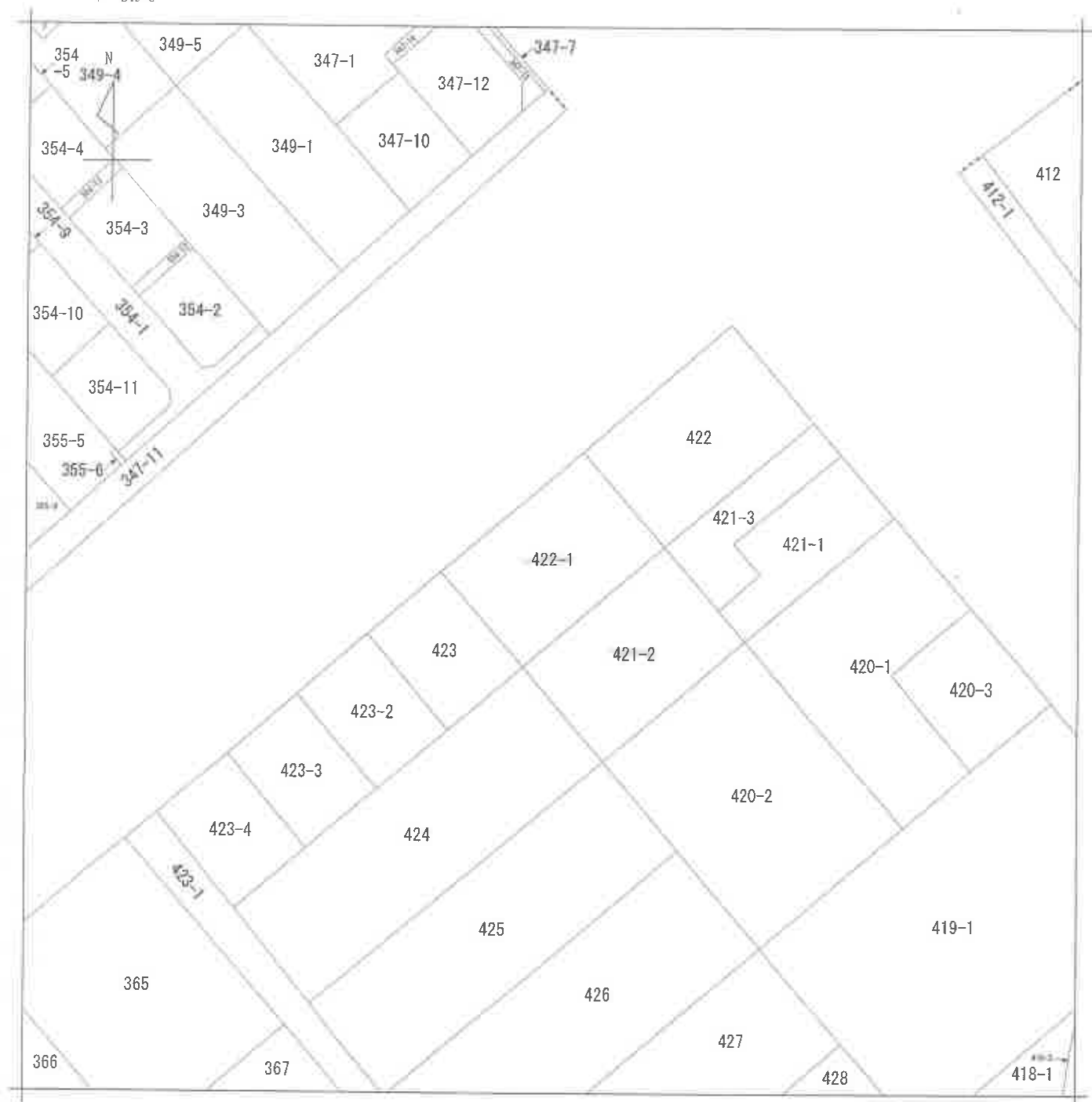
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 私は、私の父が築造した目的建物の離れ（未登記附属建物①）に居住しています。 目的建物や倉庫（未登記附属建物②）は、Cという人が施錠しており、私は、鍵も持っていないため、入れません。 目的物件の共有者であるBは私の母親ですが、既に死亡していると思いますが、どこで亡くなったのかは、私は知りません。Cは母の相続人だと思います。 2 目的土地 目的土地は一体となって宅地となっており、物件2の畑は、耕作などはしていません。 ずっと先（南側）までが、私のところの土地です。
■ C代理人と称する弁護士	〔陳述の要旨〕 私は、亡Bさんの相続手続きをCさんの代理人として行った弁護士です。Cさんは、亡Bさんの娘さんであり、Bさんを引き取って介護をしていました。亡Bさんは遺言書を作成しており、その内容は全てをCさんに相続させるという内容でした。従って、目的建物及び未登記附属建物②については、Cさんが所有権に基づき占有している状態です。
■ 東近江市役所担当者	〔陳述の要旨〕 Bさんの住民票除票は、異動から5年を経過しているので交付することはできません。また、本籍地は住民票を置いていたところと異なりますので、住所地を本籍地として戸籍の請求をされても、該当がありませんので、何も交付できません。
■ 東近江市 上下水道料金課担当者	〔陳述の要旨〕 目的物件の水道については、現在は契約がありません。前契約者はCさんで、令和6年12月12日に閉栓しています。 また、Bさん名義での契約は平成27年当時で終了しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月27日(水) 10:10-10:15	大津地方法務局 東近江出張所	目的物件の住居表示確認
R8年5月27日(水) 10:25-10:55	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6月5日(金) 10:35-11:00	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認 目的土地上の課税建物について確認
R8年6月5日(金) 13:00-13:30	大津地方法務局 東近江出張所	公図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R8年6月16日(火) 9:50-11:30	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 関係人より聴取
R8年6月25日(木) 11:40-11:45	東近江市役所 水道事業所	目的物件のライフライン調査
R8年6月25日(木) 11:50-12:05	東近江市役所	Bの住民票謄本交付申請
R8年6月26日(金) : - :	当庁	Cに目的物件使用に関する照会書送付(郵送)
年 月 日 () : - :		
(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 6月16日 目的物件(主たる建物及び未登記附属建物(2))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



A 沖野5丁目

請 求 部 分	所 在	東近江市沖野五丁目字西畑				地 番	422番1			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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		

登記年月日：昭和45年10月1日

6002554

建築物各階平面図

家屋番号 422-1

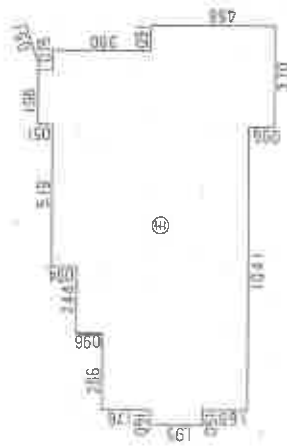
建物の所在 大田区中野町422番地1
東武中野駅西口

545.10.1

製作年月日
昭和四五年九月参〇日

製作者
土地家屋調査士

申請人



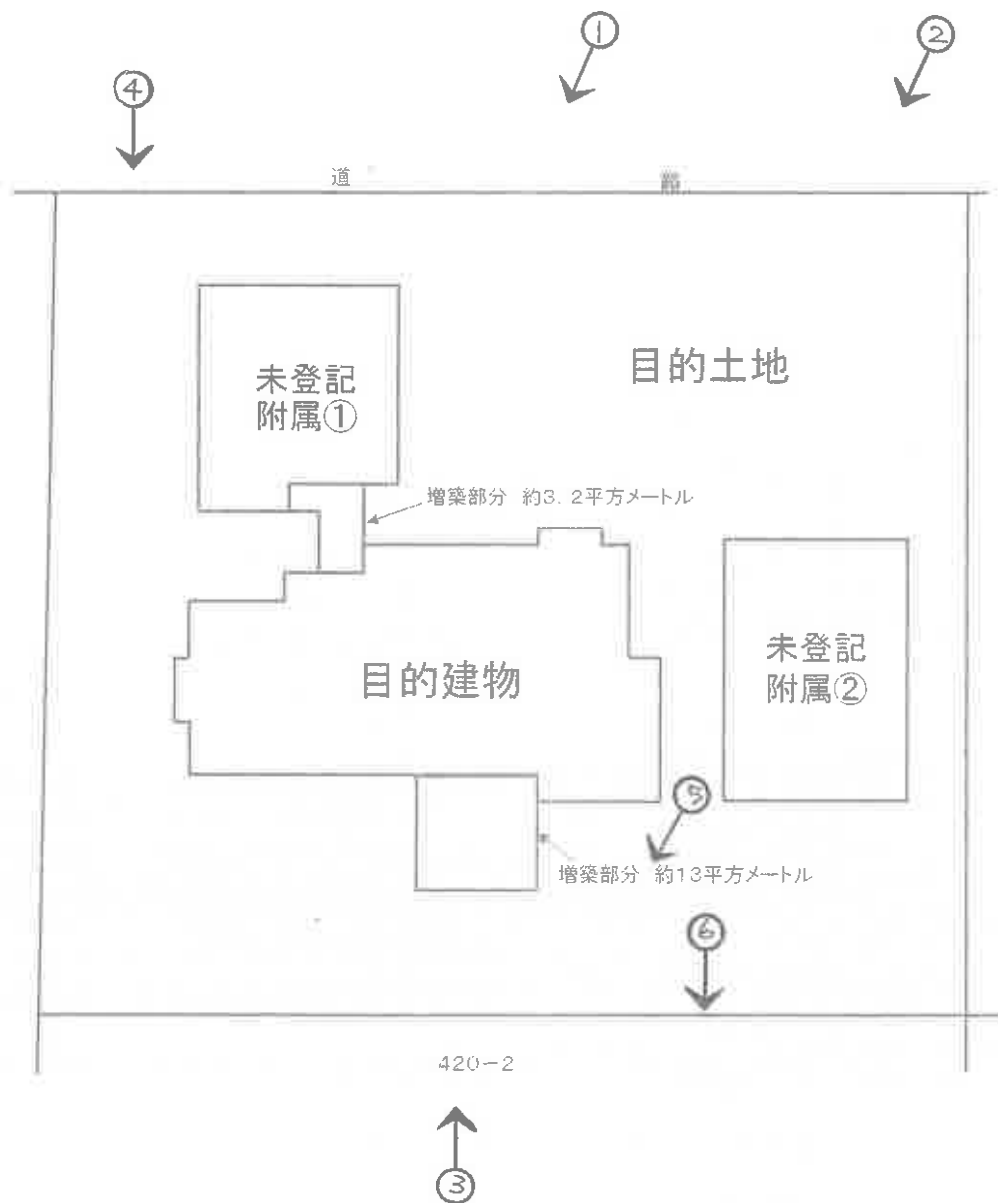
⑤ 面積

196	x	051	=	09996
091	x	370	=	33670
370	x	096	=	35520
051	x	195	=	09945
286	x	540	=	154440
244	x	636	=	155184
790	x	730	=	576700
合計				975455
床面積				9754 M ²

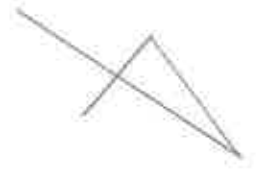
縮尺 1/200 M 1/500 M

A4判に縮小

土地建物位置関係図

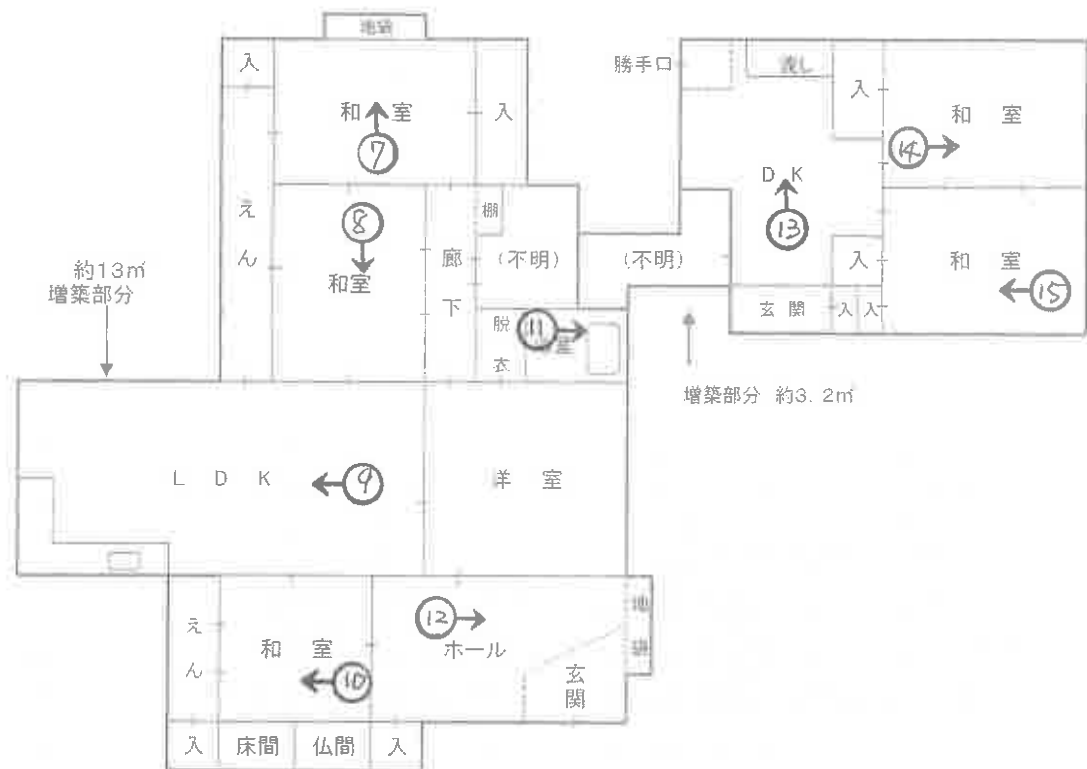


間 取 図



目的建物

未登記附属建物①



未登記附属建物②



写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



和室

写真 ⑧



和室

写真 ⑨



LDK

写真 ⑩



和室

写真 ⑪



浴室

写真 ⑫



玄関ホール

写真 ⑬



未登記附属① DK

写真 ⑭



未登記附属②内

写真 ⑮



未登記附属① 和室

写真 ⑯



未登記附属① 和室



令和 8 年 《 又 》 第 11 号
令和 8 年 6 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 日 評 価
発行番号 第26-5859号

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

浜 本 博 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,010,000 円
物件2 (土地)	金 370,000 円
物件3 (建物)	金 740,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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。
- 3 物件1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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	※畑ではない
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階 113.74㎡
番号	特記事項		
	物件(3)建物には約13㎡+約3.2㎡=約16.2㎡の増築がある。 物件(1)地上には、以下の未登記附属建物が存する。 (未登記附属建物①) 軽量鉄骨プレハブ造スレート葺平家建 居宅 床面積約45.5㎡ (未登記附属建物②) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 床面積約45㎡		

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市沖野五丁目字西畑
地 番 422 番 1
地 目 宅地
地 積 495.86 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 東近江市沖野五丁目字西畑
地 番 421 番 2
地 目 畑
地 積 495 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 東近江市沖野五丁目 422 番地 1
家屋 番号 422 番 1
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 97.54 平方メートル
共有者 A 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)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 3.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ狭小街路沿いの既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 屋外広告物(第3種地域)
画 地 条 件	規模 495.86 m ² (公簿) 間口 約27.5m 奥行 約18m程度 ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4.2m程度の舗装市道に接面 (42条1項1号道路である)	
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。1981年(昭和56年)の住宅地図(ゼンリン)によると、対象画地は、すでに現在と同じように宅地として利用されていたことがわかる。閉鎖登記簿等によれば、相当以前から地目は変更されていない。	
特 記 事 項	都市計画法第34条11号の指定区域内である。	

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

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 2)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 3.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅地背後に農地が残存する地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 屋外広告物(第3種地域)
画 地 条 件	規模 495.00 m ² (公簿) 間口 約27.5m 奥行 約18m程度 ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	無道路	
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	なし なし なし
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。1981年(昭和56年)の住宅地図(ゼンリン)によると、対象画地は、すでに現在と同じように宅地等として利用されていたことがわかる。閉鎖登記簿等によれば、相当以前から地目は変更されていない。	
特 記 事 項	都市計画法第34条11号の指定区域内である。 現況農地ではないが転用の許可等は出されていない。	

(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）：昭和45年8月15日 新築 経 過 年 数 ： 56 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： ほぼ満了
仕 様	構 造 ：コンクリートブロック造 屋 根 ：陸屋根 外 壁 ：吹付等 内 壁 ：ビニールクロス貼り等 天 井 ：パネルボード、板貼り等 床 ：タタミ、板貼り等 設 備 ：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 ：特にない
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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	未登記附属建物については、2棟いずれも経済価値はないものと判定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び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	持分割合 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	25,700	0.70	495.86	0.90	1/2	4,010,000
2	5,000	1.00	495.00	1.00	1/2	1,240,000

ア 標準画地価格 : (1)は以下の通り (2)は周辺の取引事例等から査定

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 100/188 = 標準画地価格 25,700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 ±0% (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/115 × 接近条件 100/110 × 環境条件 100/135 × 行政条件 100/110 = 格差率 100/188

イ 個別格差 : 規模△30 方位±0% (相乗積 70/100)

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	持分割合 エ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	100,000	113.74	0.03	1/2	170,000

イ 現況床面積

(物件3 主たる建物)

公簿延床面積(97.54㎡)に未登記増築部分2ヶ所概算面積(約16.2㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件3 主たる建物)

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3%と認定した。

(物件3 未登記附属建物 ① ②)

経済価値はないと判断した。

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 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	4,010,000	0.40	法定地上権	1,600,000
2	1,240,000	-	-	-

ア 2は「更地価格(円)」

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,010,000	-1,600,000		0.70	0.60	1.00	1,010,000
3	170,000	+1,600,000	1.00	0.70	0.60	1.00	740,000
2	1,240,000			0.50	0.60	1.00	370,000
一 括 価 格(合計)							2,120,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

エ 市場性修正 : (1)～(3)はいずれも持分割合の処分であり、この点の市場性を考慮。さらに(2)は単独では無道路地であり市場性を考慮した。

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

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 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 2.8 km

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 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 %)

防火地域の指定無

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 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和8年度)

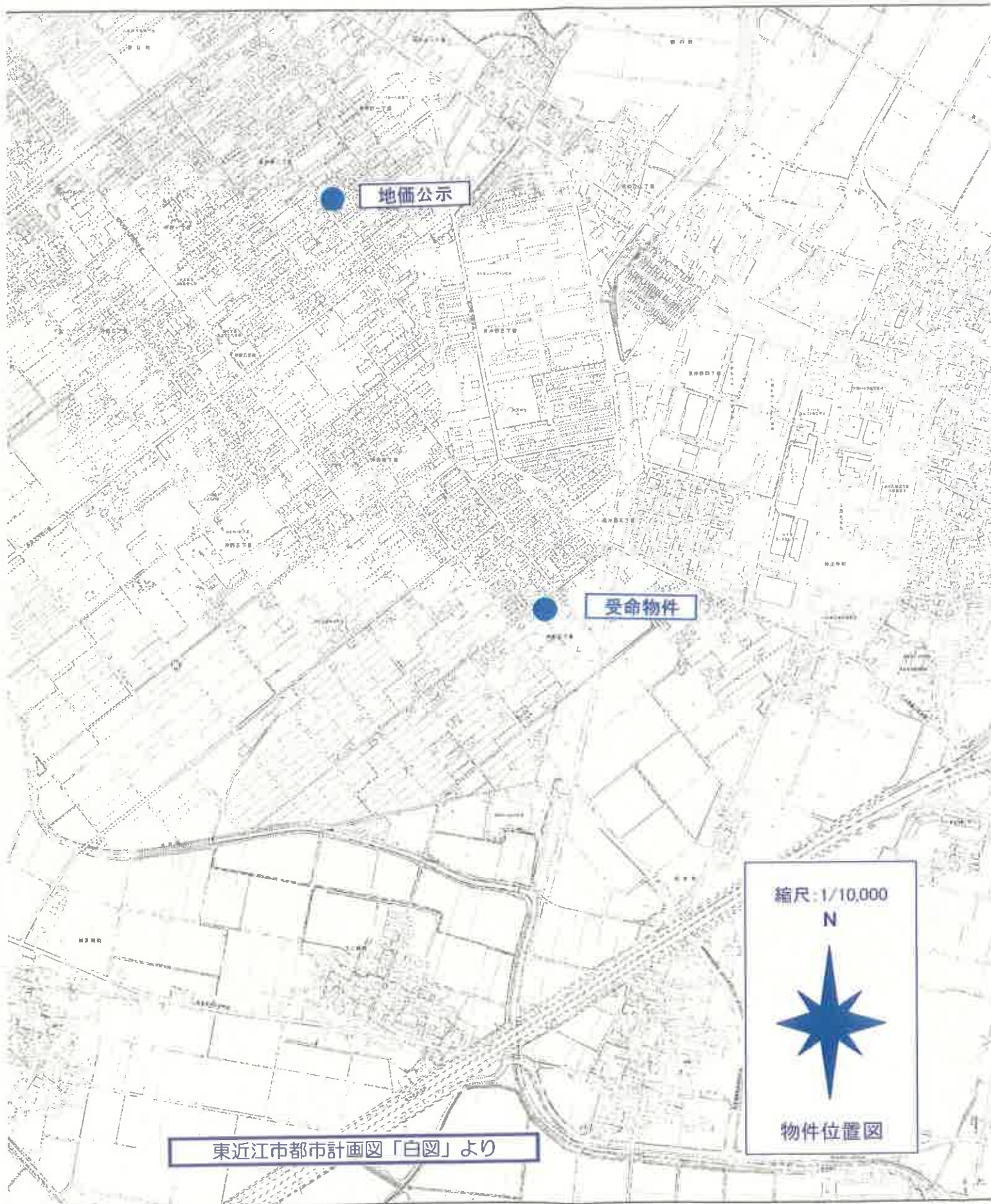
物 件 1： 8,648,790 円

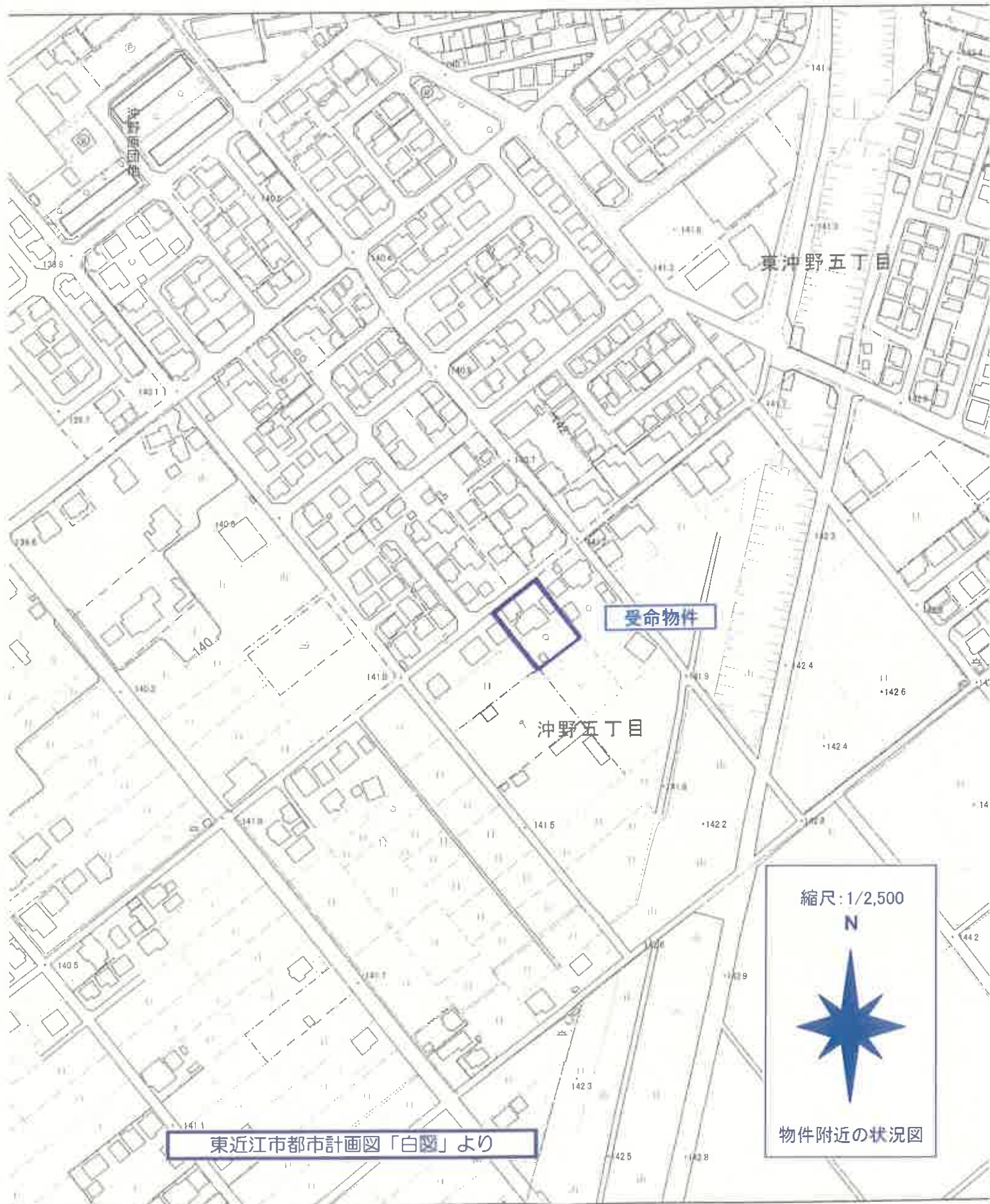
物 件 2： 8,633,790 円

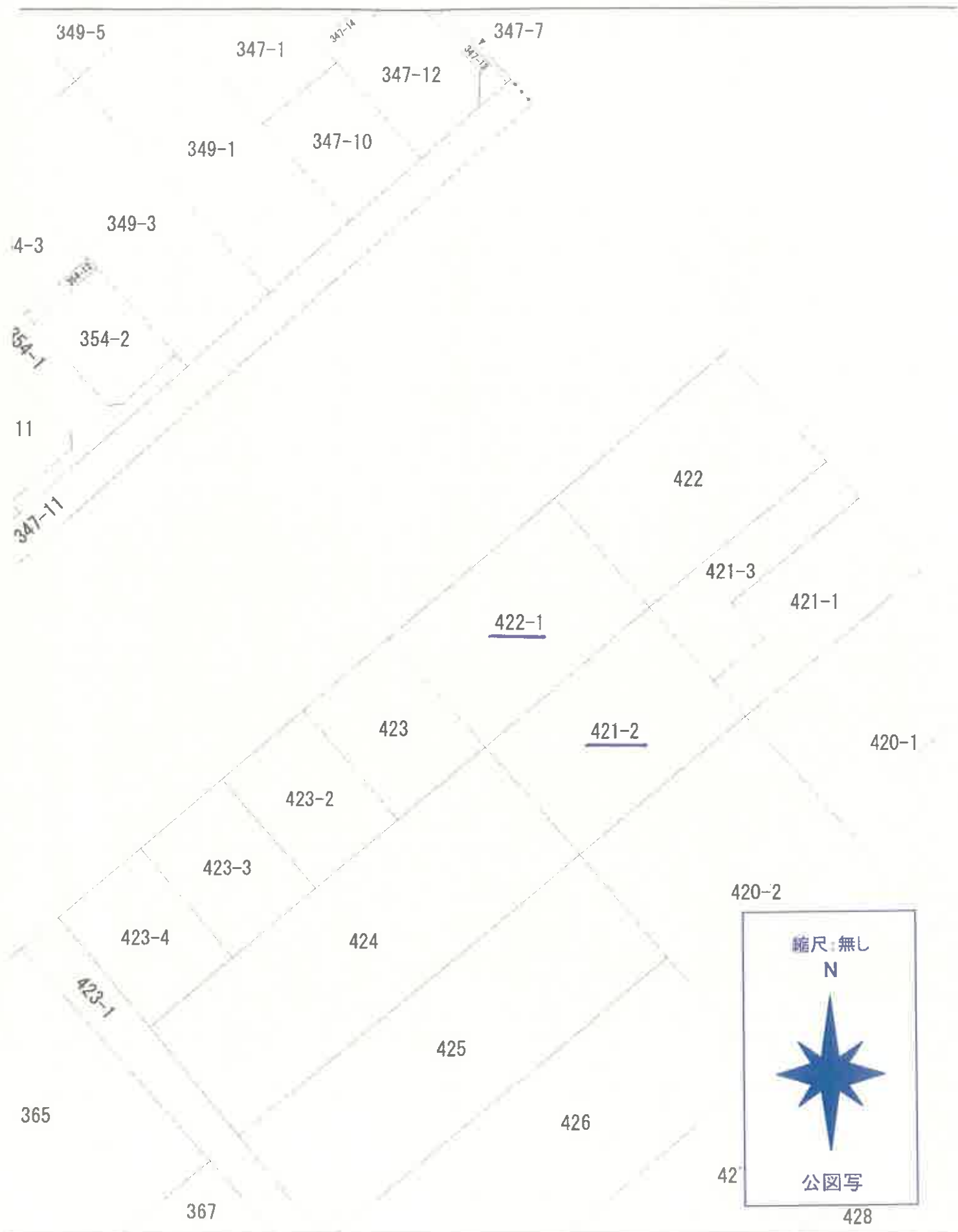
物 件 3： 1,549,374 円

以 上

附 属 資 料





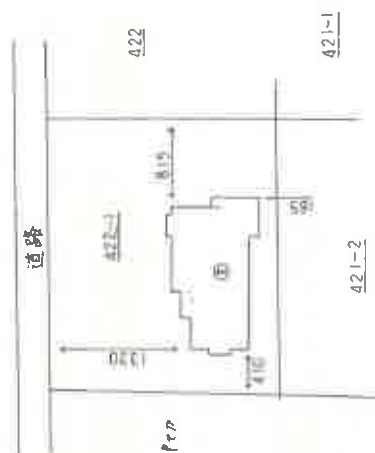


各階平面圖

家屋番号	4222-1
建物の所在	大田市市神野町422番地1 東江市神野町5丁目

545.101

物件3



⑤求積

196	×	051	=	09896
091	×	370	=	33670
370	×	096	=	35520
051	×	195	=	09945
286	×	540	=	15440
244	×	636	=	155184
790	×	730	=	576700
				975455
				9754 M2

※縮尺1/200
各階平面図写し
A3をA4に縮小

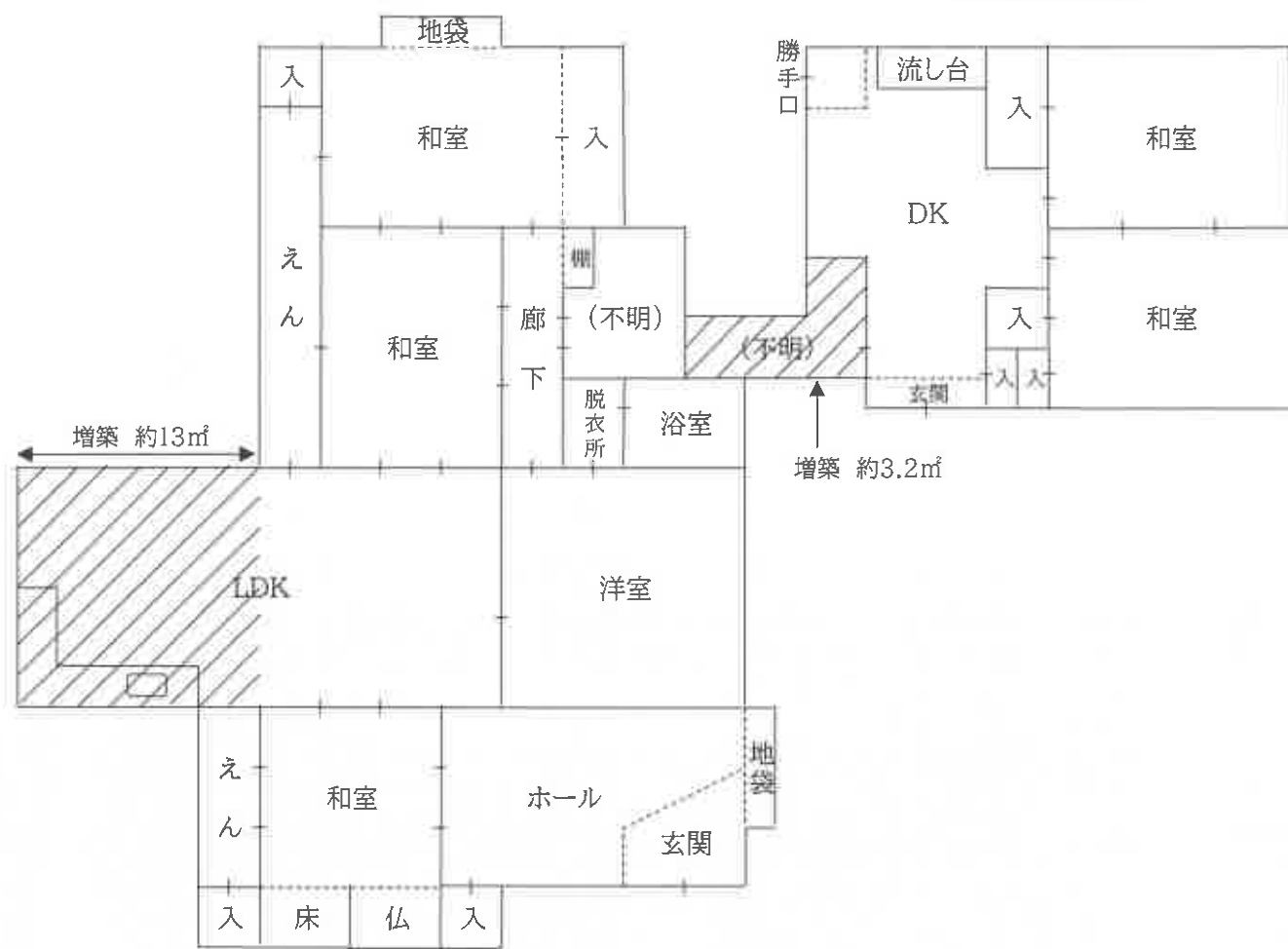
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

建物図面・各種平面図写し

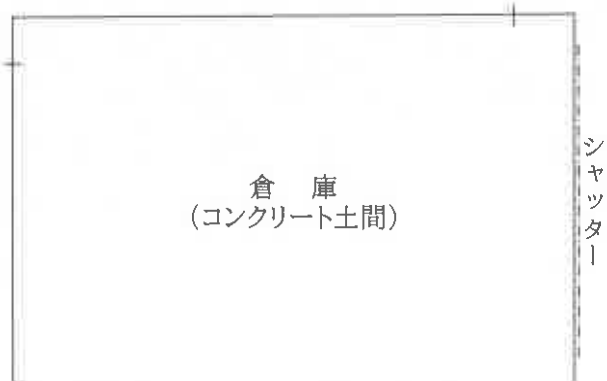
令和8年(ヌ)11号 建物間取図

物件3

(未登記附属建物)



(未登記附属建物)



①			
②			
③			

現況写真

④			
⑤			
⑥			

現況写真