

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 1 0 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日 午後 4 時 0 0 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 1 0 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 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）
4～8	13,130,000 10,504,000	一括	2,626,000	126,030	24,649
4	330,000				
5	6,210,000				
6	6,280,000				
7	150,000				
8	160,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 東近江市建部堺町字五盛 |
| | 地 番 | 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 1 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東近江市建部堺町字穂作 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 2 . 1 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 東近江市建部堺町字穂作 2 6 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9 . 9 0 平方メートル
2 階 8 6 . 4 9 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 東近江市建部堺町字穂作 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 7 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 8 . 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |

物 件 目 録

8	所 在	東近江市建部堺町字穗作
	地 番	2 6 3 番 1 1
	地 目	宅地
	地 積	9. 4 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 2 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 4 ～ 8】

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 4 ～ 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 7】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 東近江市建部堺町字五盛 |
| | 地 番 | 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19. 14 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東近江市建部堺町字穂作 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 2. 1 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 東近江市建部堺町字穂作 2 6 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 9. 9 0 平方メートル
2 階 8 6. 4 9 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 東近江市建部堺町字穂作 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 7 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 8. 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |

物 件 目 録

8	所	在	東近江市建部堺町字穂作
	地	番	2 6 3 番 1 1
	地	目	宅地
	地	積	9. 4 7 平方メートル

令和8年(ケ)第22号
令和8年 6月 9日受理
令和8年 7月13日提出

現況調査報告書(2)

(物件4乃至8)

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 東近江市建部堺町字花豊
 地 番 170 番 1
 地 目 田
 地 積 211 平方メートル
- 2 所 在 東近江市建部堺町字花豊
 地 番 170 番 2
 地 目 宅地
 地 積 397.38 平方メートル
- 3 所 在 東近江市建部堺町字花豊 170 番地 2
 家屋 番号 170 番 2
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.21 平方メートル
 2 階 130.41 平方メートル
- 4 所 在 東近江市建部堺町字五盛
 地 番 7 番 12
 地 目 宅地
 地 積 19.14 平方メートル
- 5 所 在 東近江市建部堺町字穂作
 地 番 263 番 4

物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	362.13 平方メートル
6	所 在	東近江市建部堺町字穂作 263 番地 4
	家屋 番号	263 番 4
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 199.90 平方メートル 2 階 86.49 平方メートル
7	所 在	東近江市建部堺町字穂作
	地 番	263 番 7
	地 目	田
	地 積	8.60 平方メートル
8	所 在	東近江市建部堺町字穂作
	地 番	263 番 11
	地 目	宅地
	地 積	9.47 平方メートル

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4・5・7・8		
現況地目	☒ 宅地（物件4・5・7・8） ☐ 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下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6		
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」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

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の名前などの表示が存した。

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7・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9乃至13枚目のとおりであるが、物件5土地については残地扱いである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7・8枚目の公図及び9乃至13枚目の地積測量図並びに14・15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ものが16枚目の図面であるが、これによれば、目的土地の形状は9乃至13枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。なお、16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、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、宅地であり、一体となって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) 東近江市農業委員会からの回答

物件7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の要旨は概ね次のとおりである。

(ア) 物件7土地は、現況、農地ではない。

(イ) 物件7土地は、平成4年10月26日付で農地法第5条の許可が出ている。

(ウ) 物件7土地は、圃場整備事業にかかっておらず、買受適格者証明は不要である。

(4) その他

目的土地南側空地部分に「電柱」が存した。また、目的土地東側空地部分に「カーポート」が存し、その基礎は土地に固定されていた。関係人からの陳述では目的物件前所有者が築造したとのことであり、そうであれば、目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

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17枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね14・15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。

(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、「クロス等の各所に損傷」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、動物(犬)が飼育されていた。また、目的建物内では、各所に多数の動産類が置かれており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、北東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に、南東側で同法42条2項に、南西側で同法42条1項5号に、指定されている道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、北東側が概ね約16メートル、南東側が概ね約3.2メートル、南西側が概ね約4メートル、である。

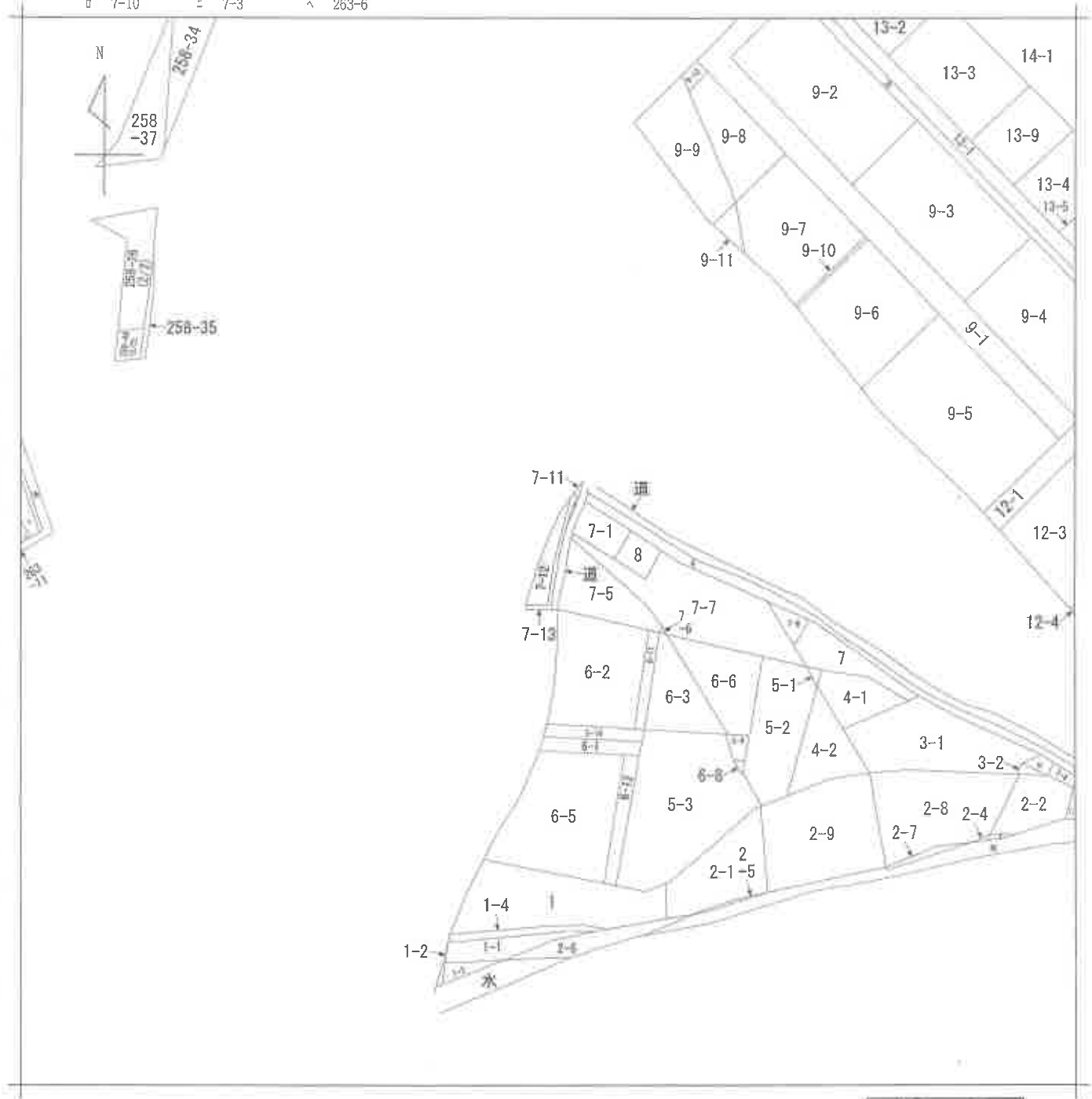
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私が居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物は、平成5年頃に、増築して現在の建物となっています。 目的建物では、雨漏りがしたり床がきしむ等の瑕疵は有りませんが、以前「1階DK」で雨漏りがあり、修理をしました。 目的建物内では、退去した私の親族の家財道具などが、多数、置かれています。 4 その他 目的建物内で動物(犬)を飼育しています。

(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6月12日(金) 12:25-12:55	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R8年6月16日(火) 9:00-9:30	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
R8年6月16日(火) 12:10-12:50	大津地方法務局 東近江出張所	公図・地積測量図・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17日(水) : -:	当庁	目的物件所有者から連絡があり聴取及び立入調査日時打ち合わせ
R8年6月25日(木) 12:50-13:45	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
年 月 日 () : -:		
年 月 日 () : -:		
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 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。 ☐ 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 B C
建部堺町
建部堺町
建部堺町

請求 部分	所在	東近江市建部堺町字五盛				地番	7番12			
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		

A 4判に縮小



請求 部	所在	東近江市建部堺町字穂作				地番	263番4			
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		

A 4判に縮小

7-2

地番 7-12, -13

地積測量図 0610064

土地の所在 大分県大分市建部堺町字五盛 H12、6、22

求積表

測点 NO.	7-12	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
847	-98445.685	18989.119	1.541	-151704.800585	
848	-98445.802	18989.191	-4.701	462793.715202	
849	-98454.635	18964.418	-6.873	676678.706355	
852	-98458.075	18962.318	-4.298	429172.806350	
880	-98456.858	18960.120	-1.959	183031.299022	
683	-98456.930	18960.459	2.663	-262189.739390	
243	-98454.374	18962.783	3.943	-388205.596682	
244	-98451.879	18964.402	4.867	-479165.295093	
876	-98446.842	18967.650	4.717	-464372.810314	
合計				38.284885	
合計面積				19.1424325	m ²

測点 NO.	7-13	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
787	-98445.946	18970.283	-0.389	38295.472994	
877	-98446.397	18969.548	-0.781	76886.636057	
878	-98446.320	18969.502	-2.473	243457.749360	
879	-98450.809	18967.075	-2.740	269755.216680	
517	-98451.284	18986.762	-4.690	461736.521980	
512	-98458.720	18982.385	-4.703	463051.360160	
853	-98458.493	18962.059	-2.639	259831.963027	
875	-98457.220	18959.746	-1.939	190908.549580	
880	-98456.858	18960.120	2.572	-253231.038776	
852	-98458.075	18962.318	4.298	-423172.806350	
849	-98454.635	18964.418	6.873	-676678.706355	
848	-98445.802	18969.191	4.701	-462793.715202	
847	-98445.685	18969.119	0.746	-73440.481010	
788	-98445.152	18969.937	1.184	-114590.158928	
合計				16.568177	
合計面積				8.2825885	m ²

合計面積 27.4250210 m²

測点 NO.	7-2	面積
28.683396	合計面積	1.2613280
	面積	1.88 m ²

(調査) 土地家屋調査士

製作者

平成

(12 年 6 月 1 日作製)

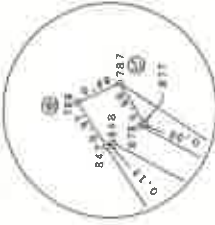
申請人

縮尺

1/250



拡大図1:100



1214引張点



850引張点



境界点	境界線の種類	杭
㊦	木	杭
㊧	金	標
㊨	コンクリート杭	
㊩	プラスチック杭	
㊪	金	属
㊫	金	属

284-2

登記年月日：平成10年7月21日

263-4

0610322
測量図

番 263-8

地

土地の所在 東近江市 建部塚町字穂作

H10、7、21

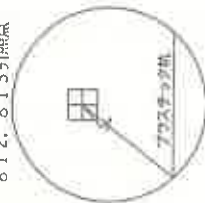


測量表

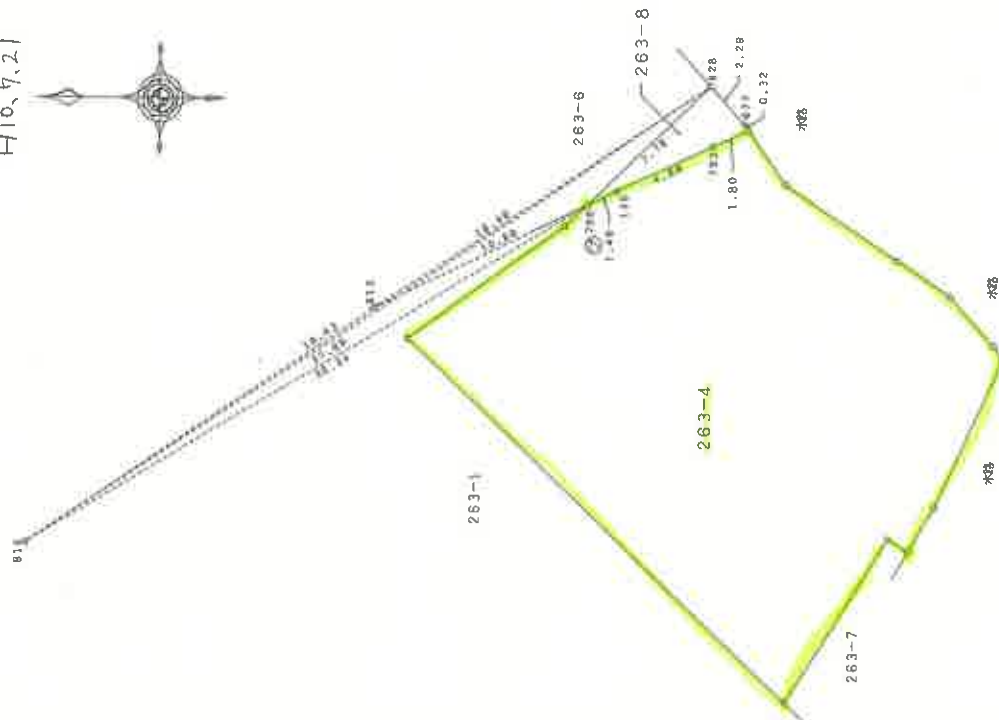
NO	263-8	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
790	-98437.141	18966.341	4.680	-460885.819880			
828	-98442.939	18971.639	3.617	-358087.748663			
677	-98444.395	18969.958	-1.947	181671.237055			
789	-98444.588	18969.692	-0.986	97066.363758			
753	-98442.938	18968.972	-2.733	269044.544038			
135	-98438.469	18966.959	-2.631	258991.611939			
合計							20.188317
面積							10.09 m

測量	263-4	測量
372.2275	合計面積	測量
	10.094158	測量
	182-1333415	測量
	263-13	m

812.8131照点



凡	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	底
③	コンクリート杭	杭
④	プラスチック杭	杭
⑤	割	み



作製者

平成10年 6 月 22 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和63年6月23日

263-1 0610321

地積

263-5・263-6
263-7

地番

土地の所在
東京都港区東新橋一丁目五番地

(B) 求積

底辺	高さ	倍面積
13.58	673	91,333.4
29.55	433	127,951.5
35.19	745	262,165.5
9.87	662	65,339.4
18.77	670	125,759.0
18.77	461	86,529.7
8.52	403	34,335.6
合計		793,474.1
実面積		396,737.05 M ²

(C) 求積

底辺	高さ	倍面積
1.85	0.75	1,387.5
7.78	0.75	5,835.0
6.35	0.50	3,175.0
6.68	1.70	11,356.0
10.89	1.45	15,790.5
合計		37,544.0
実面積		18,772.0 M ²

(D) 求積

底辺	高さ	倍面積
8.90	100	8,900.0
8.75	0.95	8,312.5
合計		17,212.5
実面積		8,606.25 M ²

(A) 求積

$1058.9675 - 396.73705 - 18.7720 - 8.60625 = 534.8522$

634.8522 M^2

作製者
土地家屋調査士

(昭和63年6月16日作製)

申請人

縮尺

1/500

S63.6.23



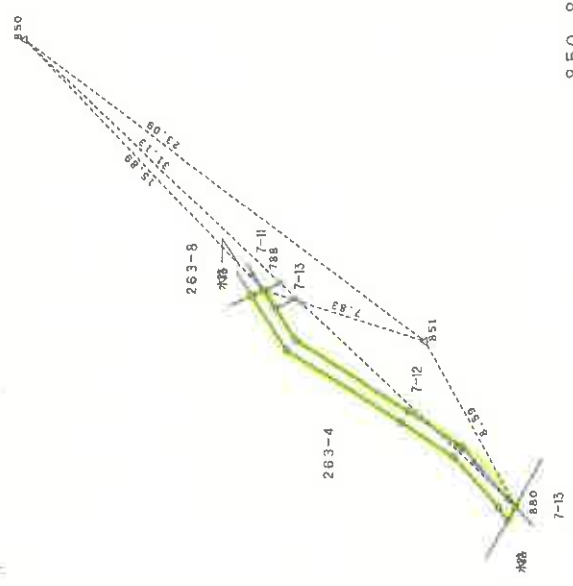
登記年月日：平成13年2月15日

平成13.2.15土地所在図 0610325
地積測量図

地番 263-11

土地の所在 東京都江東区 建設部塚町字穂作

H13.2.15



850, 851の照点



(調査)

土地家屋調査士

作製者

平成

(12年 5月 1日作製)

申請人

縮尺

1/250

0610326
13.2.地積測量図

263-11

地番

所在地
東近江市 建部塚町字穂作

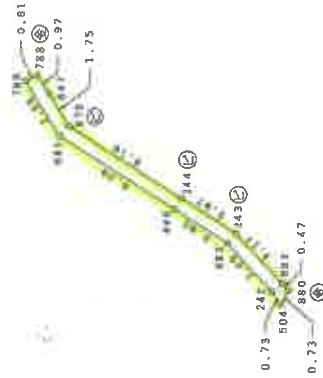
土地の所在

H13、2、15



求積表

NO	263-11				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
504	-98456.492	18959.486	-0.041	4036.716172	
242	-98456.064	18960.079	2.834	-278024.485376	
682	-98453.885	18962.320	3.820	-376094.222706	
646	-98451.552	18963.899	4.900	-482412.604800	
681	-98448.198	18967.220	5.793	-570298.830807	
789	-98444.588	18969.692	2.717	-267473.945596	
788	-98445.152	18969.937	-0.573	56409.072096	
847	-98445.685	18969.119	-2.287	225145.281595	
876	-98448.842	18967.650	-4.717	464372.810314	
244	-98451.879	18964.402	-4.867	479165.295093	
243	-98454.374	18962.783	-3.943	388205.596682	
683	-98456.530	18960.459	-2.663	262189.739390	
880	-98456.858	18960.120	-0.973	95798.522834	
合計					18.944897
合計					9.472485 m ²



境界点	境界線の種類
⑤	石
⑥	金 属
⑦	コンクリート杭
⑧	プラスチック杭
⑨	金 属 ビ ン

例

(調査)

土地家屋調査士

作製者

平成

(12 年 5 月 1 日作製)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成8年8月13日

6007331

名 階 平 面 図

263番4

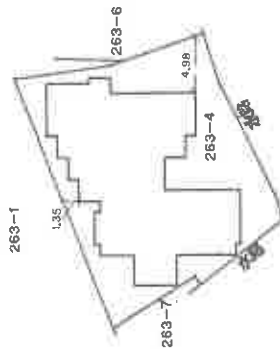
1/2 建築物図面 2-2

家屋番号

建物の所在

八日市市建部塚町字地作263番地4

118.8.13



(5m x 5m)

作製者

土地家屋調査士

（印）

（平成8年8月12日作製）

縮尺

1/

申請人

（印）

縮尺

1/500

6007332

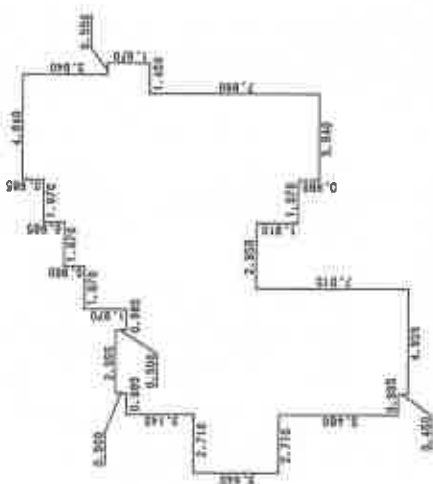
各階平面図

家屋番号 263番4

2/2 建物図面 2

建物の所在 東京都建設部第263番地4

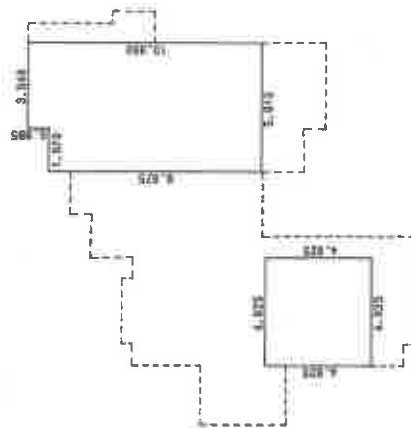
主建物1階



求積表

3.840 x 2.710 =	10.677400
12.545 x 0.985 =	12.356825
13.495 x 2.955 =	39.677725
12.995 x 0.985 =	12.800075
14.965 x 0.985 =	14.740525
7.950 x 0.985 =	7.830750
8.930 x 1.970 =	17.592100
11.825 x 1.970 =	23.295250
13.790 x 3.940 =	54.332600
5.910 x 0.900 =	5.319000
1.970 x 0.550 =	1.083500
合計	199.905750
床面積	199.80m²

主建物2階



求積表

4.925 x 4.925 =	24.255625
9.875 x 1.970 =	19.453750
10.860 x 3.940 =	42.788400
合計	86.497775
床面積	86.49m²

(タテ)

作製者 土地調査士

8年8月12日(製)

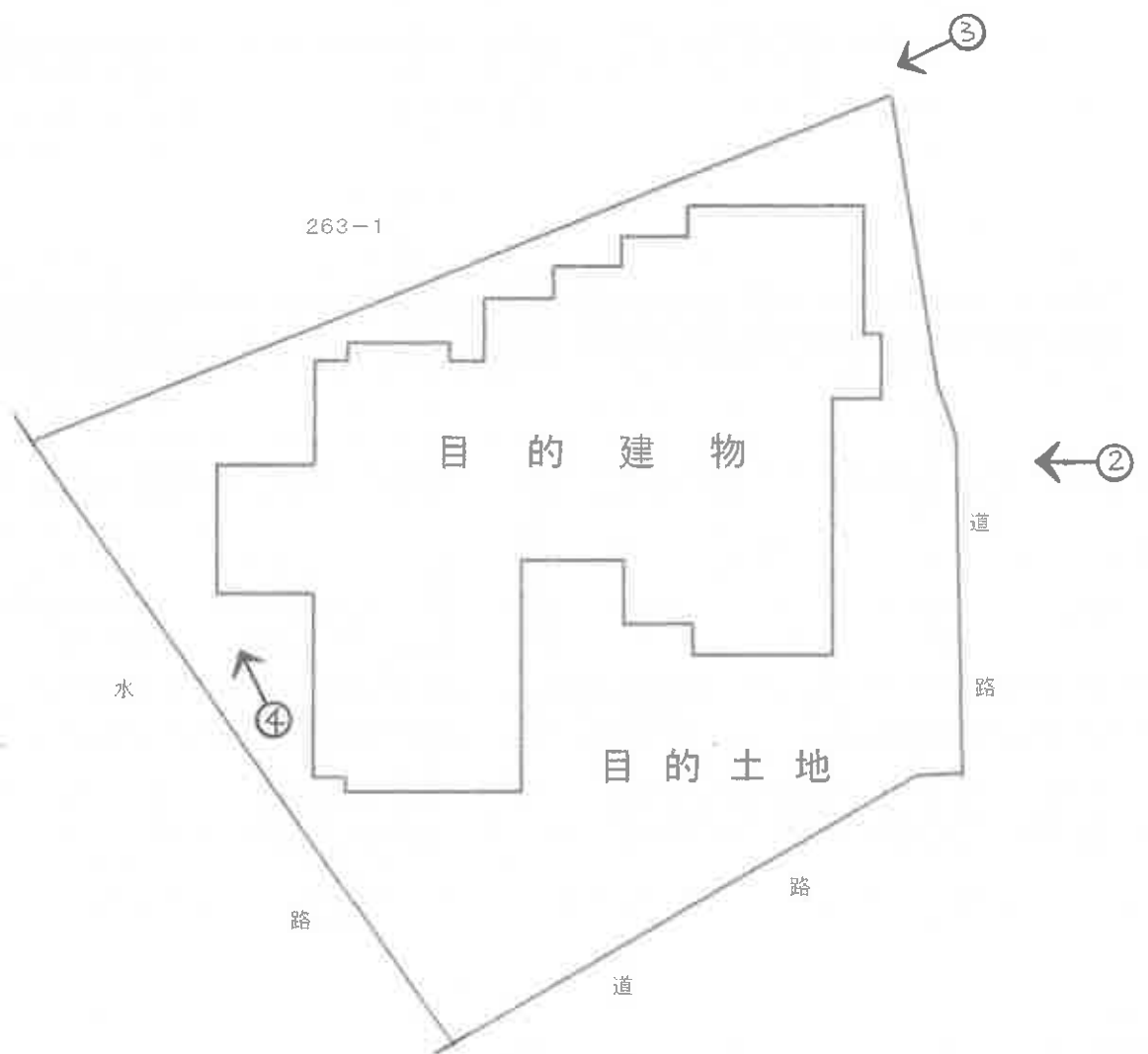
縮尺 1/250

申請人

縮尺

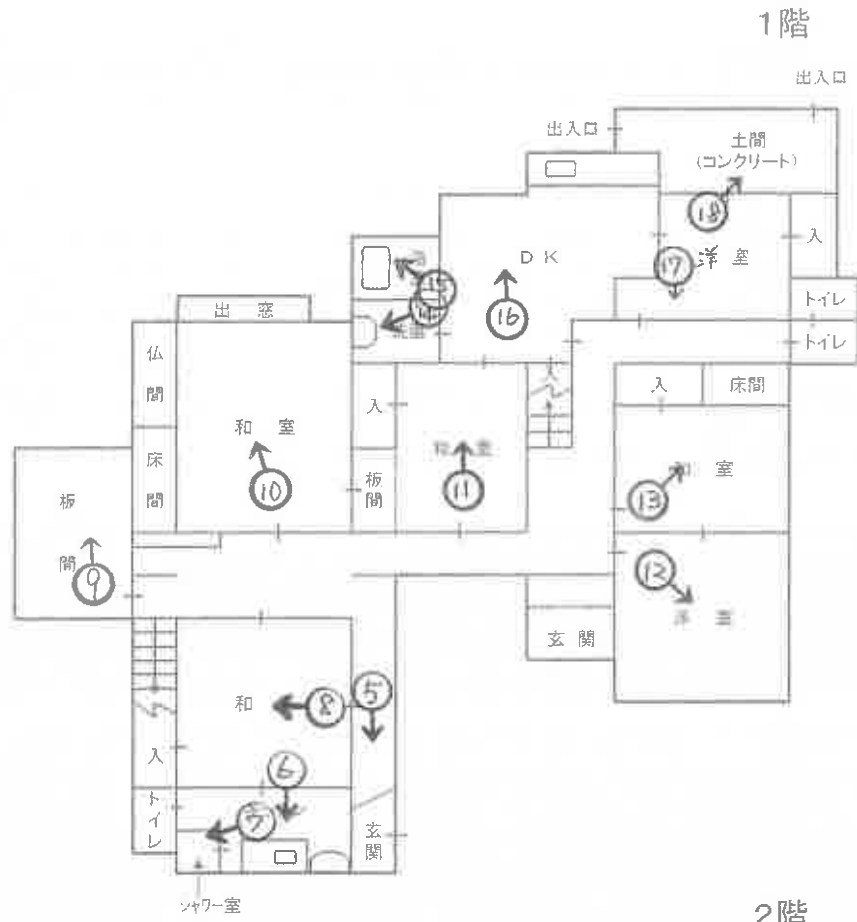
1/250

土地建物位置關係圖

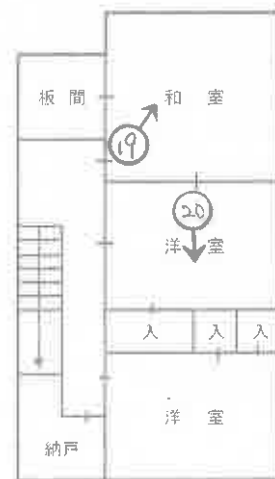


○→写真撮影位置・方向

間 取 図



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1 階 玄関付近

写真 ③



写真 ⑥



1 階 キッチン

写真 ⑦



1階 シャワー室

写真 ⑧



1階 和室

写真 ⑨



1階 板間

写真 ⑩



1階 和室

写真 ⑪



1階 和室

写真 ⑫



1階 洋室

写真 ⑬



1階 和室

写真 ⑭



1階 洗面

写真 ⑮



1階 浴室

写真 ⑯



1階 DK

写真 ⑰



1階 洋室

写真 ⑱



1階 土間

写真 ⑱



2階 和室

写真 ⑳



2階 洋室

写真 ㉑



2階 和室

令和 8 年 (ケ) 第 22 号
(その2)

令和 8 年 6 月 25 日 現地調査

令和 8 年 7 月 9 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 13,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 330,000 円
物件5 (土地)	金 6,210,000 円
物件6 (建物)	金 6,280,000 円
物件7 (土地)	金 150,000 円
物件8 (土地)	金 160,000 円

- 1 一括価格は、物件4～8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4、5、7、8の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
4	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
7	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	宅地
8	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市建部堺町字花豊
地 番 170 番 1
地 目 田
地 積 211 平方メートル
- 2 所 在 東近江市建部堺町字花豊
地 番 170 番 2
地 目 宅地
地 積 397.38 平方メートル
- 3 所 在 東近江市建部堺町字花豊 170 番地 2
家屋 番号 170 番 2
種 類 作業場・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 135.21 平方メートル
2 階 130.41 平方メートル
- 4 所 在 東近江市建部堺町字五盛
地 番 7 番 12
地 目 宅地
地 積 19.14 平方メートル
- 5 所 在 東近江市建部堺町字穂作
地 番 263 番 4

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	362.13 平方メートル
6 所 在	東近江市建部堺町字穂作263番地4
家屋 番号	263番4
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階199.90平方メートル 2階86.49平方メートル
7 所 在	東近江市建部堺町字穂作
地 番	263番7
地 目	田
地 積	8.60 平方メートル
8 所 在	東近江市建部堺町字穂作
地 番	263番11
地 目	宅地
地 積	9.47 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 4、5、7、8)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「八日市」駅の 北東 方・道路距離 約 1100 m 最寄バス停「建部東穂作会館」の 南 方・約 50 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 399.34 m ² (公簿) 間口約 14.0m、 奥行約 19.0m～約22.5m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	南東側で幅員約3. 2mの舗装市道(八日市高校東線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条2項道路) 北東側で幅員約16mの舗装市道(竹鼻相生線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 南西側で幅員約4mの舗装位置指定道路(第45-279号)に約0. 5m高位接面 (建築基準法第42条1項5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。 1979年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1985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、物件4は平成12年7月に原野から宅地へ、物件5は昭和56年5月に田から宅地へ地目変更されており、物件7は古くからの田であり、物件8は古くからの宅地となっている。また、所有者については、物件4が平成11年に「八日市市」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	・一部第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%/容積率200%) ・東近江市農業委員会によると、物件7土地は平成4年10月26日付で農地転用許可(農地法第5条)が出されており、買受適格者証明は不要とのことである。 ・目的土地の南側空地部分に電柱が存する。 ・目的土地の東側空地部分にカーポートが存する。(目的土地に付着した工作物)	

(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 6)

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56年5月1日 新築 経過年数： 45 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付、板貼等 内 壁：クロス貼、砂壁等 天 井：ボード貼、板貼等 床：畳、板貼等 設 備：電気、水道、ガス、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	普通
保守管理の状態	やや劣る（目的建物内のクロス等の各所に損傷が見受けられるほか、動産類が複数残置されている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・登記事項証明書によると、昭和56年11月30日及び平成5年12月30日に増築されている。 ・目的建物内に動物（犬）が飼育されているとのことである。 ・以前、目的建物内の1階ダイニング・キッチンで雨漏りがあったため、修理したとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4、5、7、8（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
4、5、 7、8	51,900	1.02	399.34	0.90	19,030,000

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) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

51,600円/㎡ × 101.6/100 × 100/100 × 100/101 = 51,900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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/101 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 100/101

イ 個 別 格 差 : 三方路 +2 (相乗積 102/100)

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6（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
6	200,000	286.39	0.05	2,860,000

ウ 現価率

(物件6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 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
4、5、 7、8	19,030,000	0.40	法定地上権 (物件6)	7,610,000

イ 土地利用権等割合：(物件6)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
4、5、 7、8	19,030,000	-7,610,000		1.00	0.60	1.00	6,850,000
6	2,860,000	+7,610,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,280,000
一 括 価 格(合計)							13,130,000

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。

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 ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
4	19.14	4.793%	6,850,000	330,000
5	362.13	90.682%		6,210,000
7	8.60	2.154%		150,000
8	9.47	2.371%		160,000
合 計	399.34	100.000%	—	6,850,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（東近江(県)－1）

所 在：東近江市建部日吉町字石地458番2

価 格：51,600 円/㎡

位 置：近江鉄道本 線「八日市」駅の北東方・道路距離約 1300 m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：120 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西側 4 m 道路

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

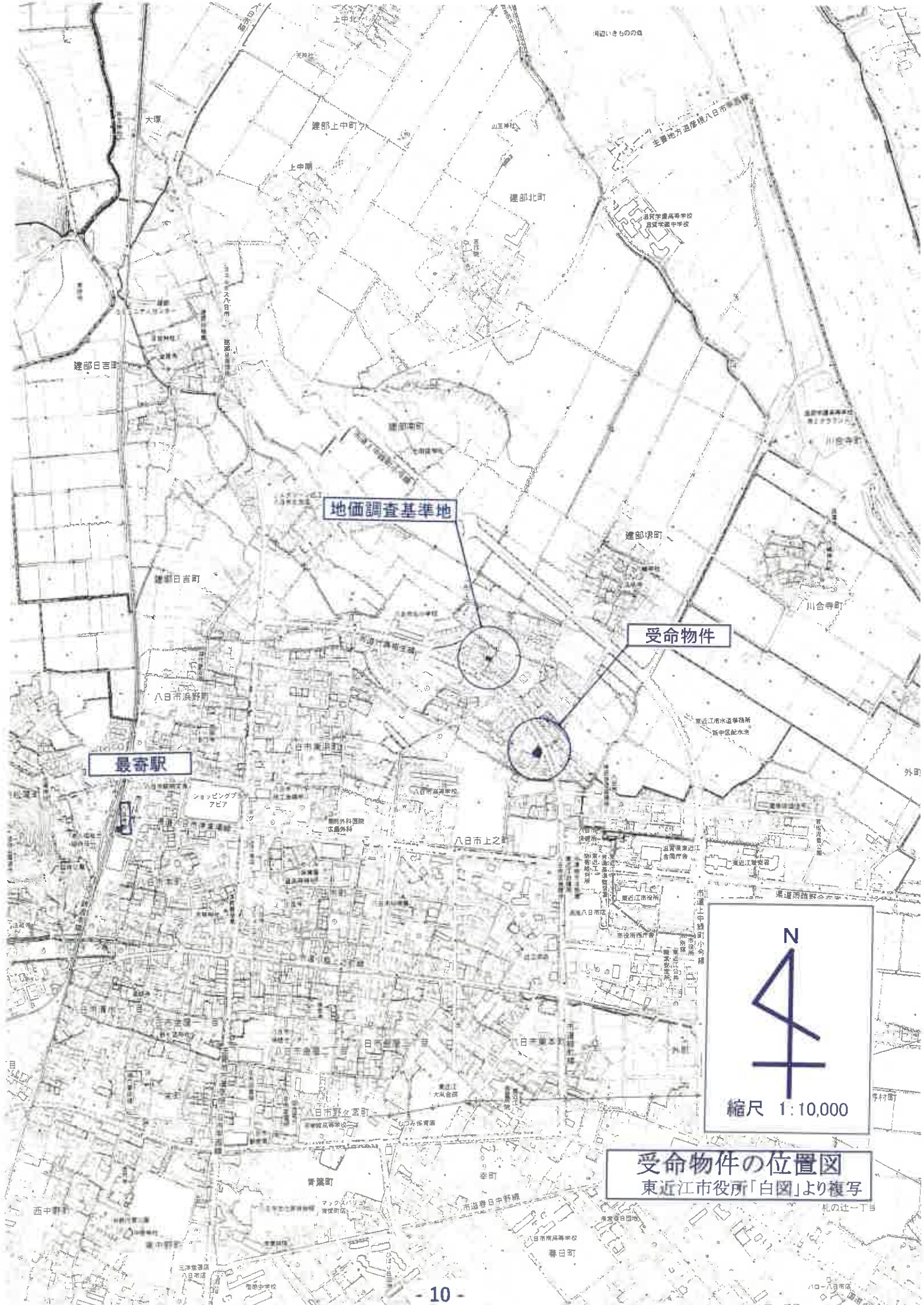
第7 附属資料

- 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	4	637,495 円
物 件	5	12,061,463 円
物 件	6	5,679,102 円
物 件	7	286,440 円
物 件	8	315,417 円

以 上



地価調査基準地

受命物件

最寄駅

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



受命物件

八日市高等学校

八日市上之町

発達支援センター

八日市保健

大津地方保健局
車泊所
八日市区役所



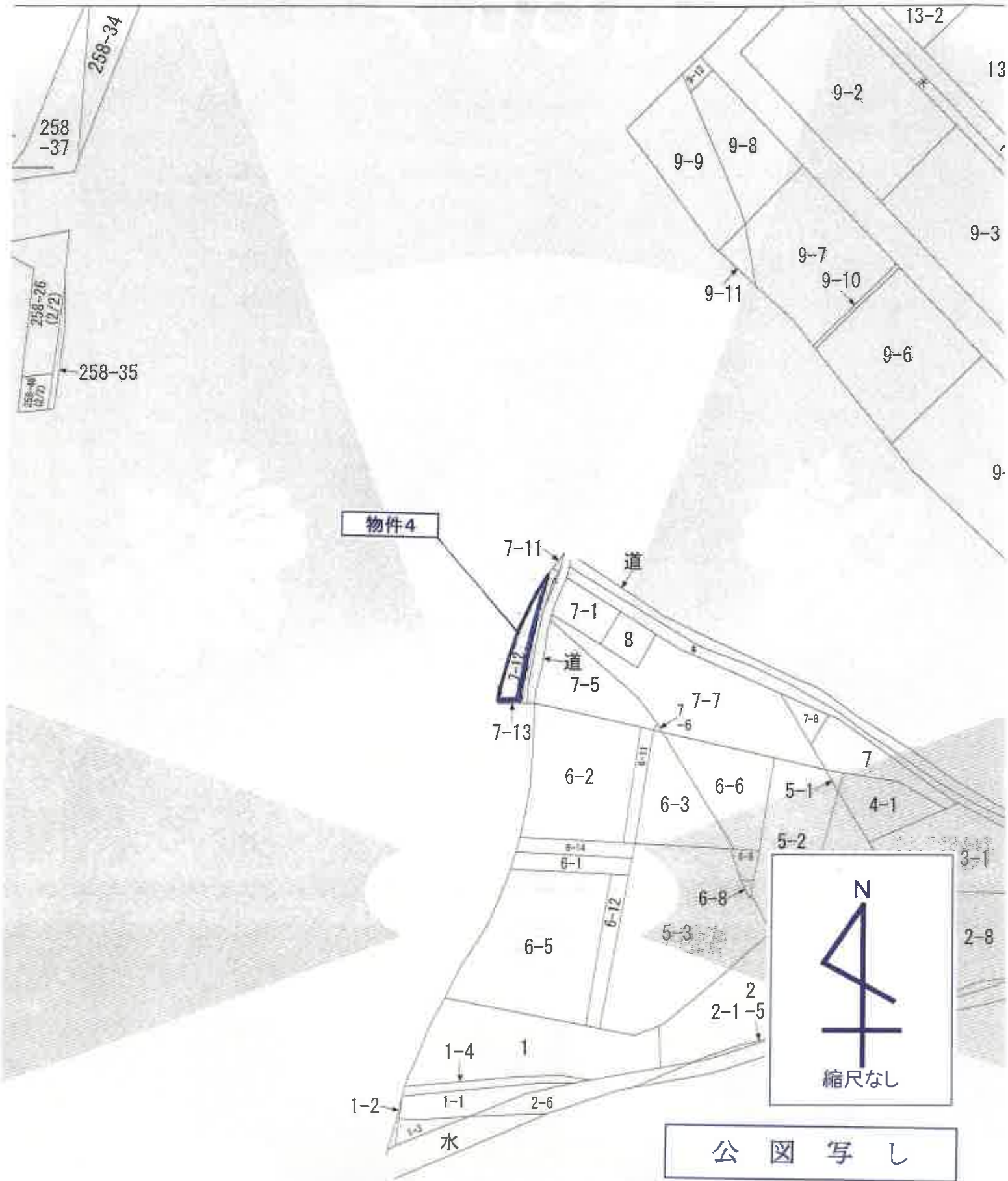
縮尺 1:2,500

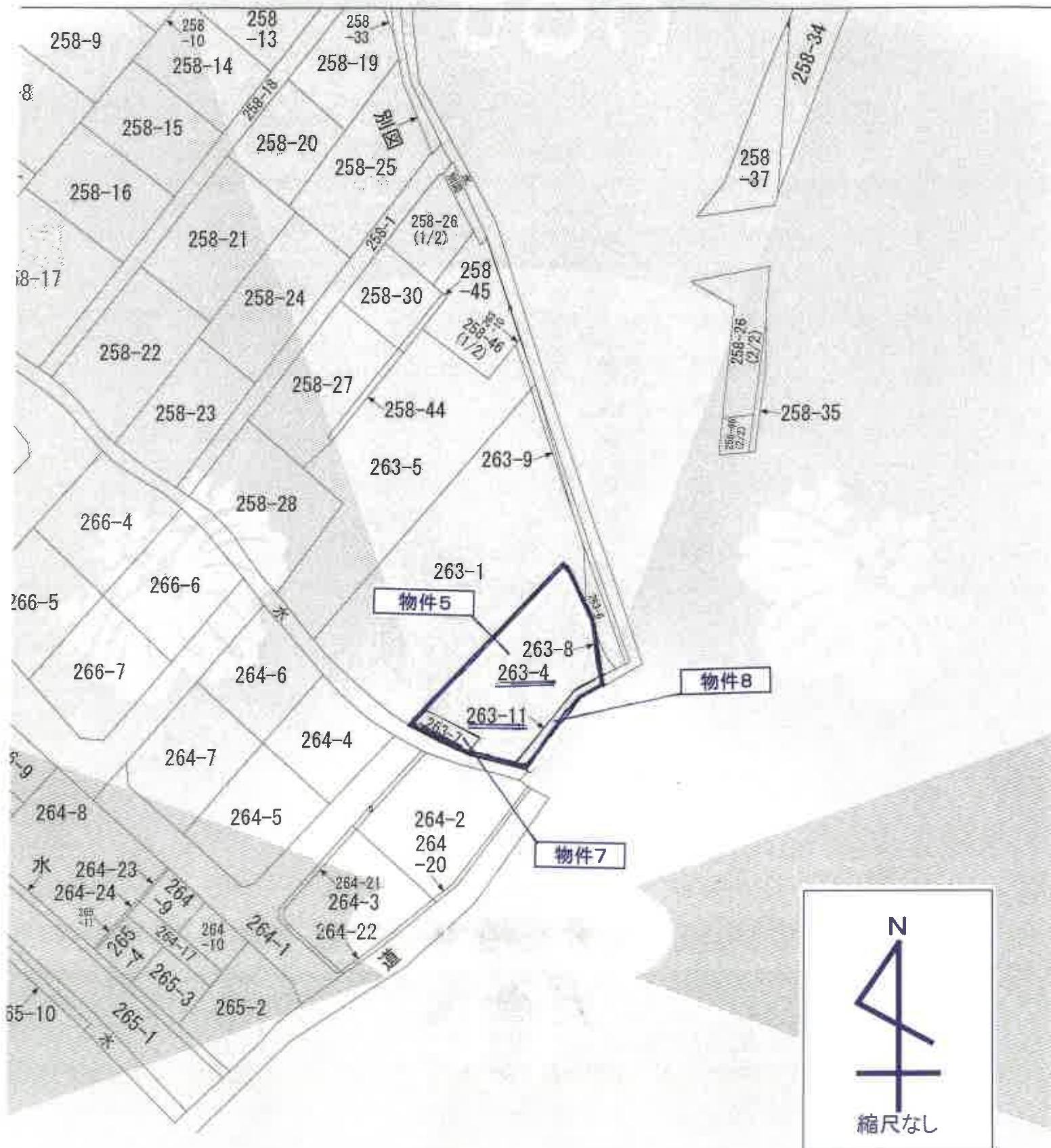
受命物件附近の状況図
東近江市役所「白図」より複写

西友八日市店

川合寺児童

2-3 7-10 ハニ 7-2 7-3 木 へ 水 263-6 ト 263-8





公 図 写 し

物件4

重刊後

NO.	X^n	Y^n	$Y^{n+1} - Y^{n-1}$	$X^n \cdot (Y^{n+1} - Y^{n-1})$
847	-98445.635	18969.119	1.541	-151704.800385
848	-98445.802	18969.191	-4.701	462793.715202
849	-98454.635	18964.418	-6.873	676678.706395
852	-98458.075	18962.318	-4.598	423172.806330
880	-98456.858	18960.120	-1.859	183031.299022
883	-98456.530	18960.459	2.663	-262189.739390
243	-98454.374	18962.783	3.943	-388205.596682
244	-98451.879	18964.402	4.867	-479165.295993
875	-98446.642	18967.650	4.717	-464372.810314
				38.284865
				19.1424325
				19.14

地番	7- 13	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
NO						
787		-98445.946	18970.283	-0.389		32955.472894
787		-98446.397	18969.548	-0.781		78886.636057
878		-98446.320	18969.502	-2.473		243457.749360
879		-98450.809	18967.075	-2.740		269755.216860
517		-98451.284	18968.782	-4.090		461736.321980
512		-98458.720	18962.385	-4.703		463051.360180
853		-98458.493	18962.059	-2.839		259831.963027
875		-98457.220	18959.746	-1.939		190908.549580
880		-98456.858	18960.120	2.572		-253231.038776
852		-98458.075	18962.318	4.398		-423172.808350
849		-98454.635	18964.418	6.873		-676678.708355
848		-98445.802	18969.191	4.701		-462793.715262
847		-98445.685	18969.119	0.746		-734440.481010
788		-98445.152	18969.937	1.164		-114590.156928
					合計	16,566,517
					平均	8,283,288.5

合	面	積	27.4250210	m ²
---	---	---	------------	----------------

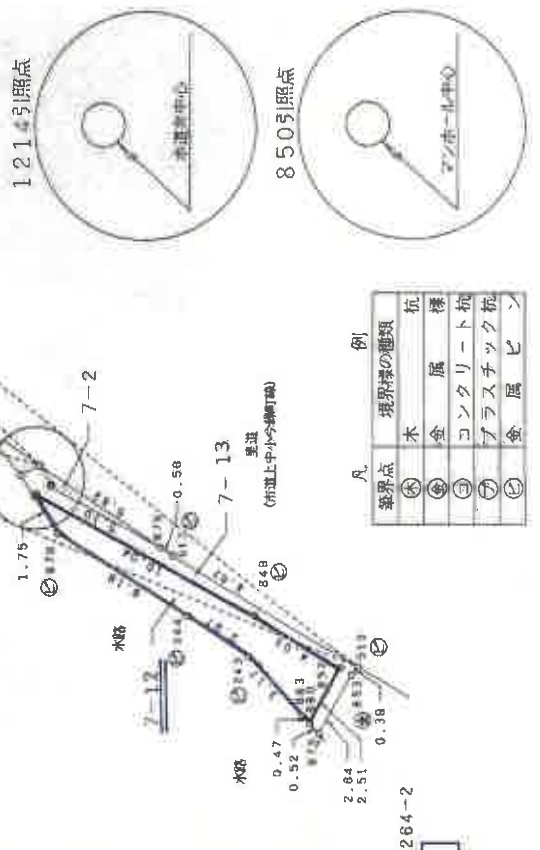
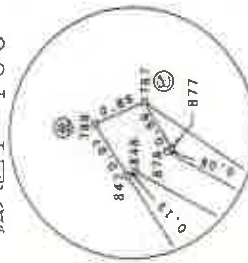
地 址	7-2	
合 計 面 積	27.4250210	發 成
2006011490		1.2日 1280
		1.2日 1280

縮尺 1:250

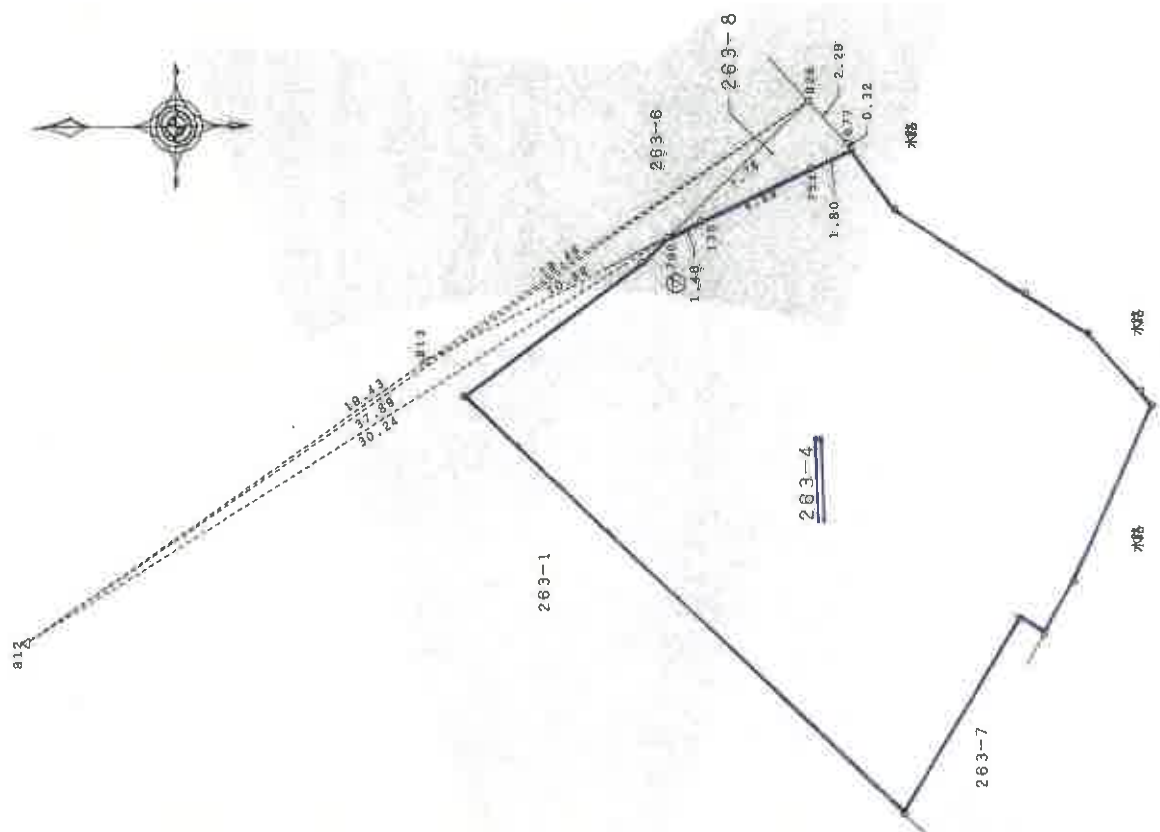
B4→A4:縮尺81%



擴大圖 1:100



地積測量図写し



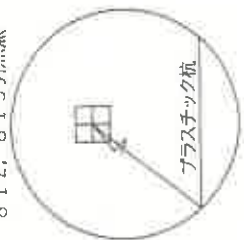
物件5

求積表

NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
790	-98437.141	18968.341	4.680	-460685.819880
828	-98442.839	18971.639	3.617	-356067.748863
877	-98444.395	18969.958	-1.947	191671.237065
789	-98444.588	18969.892	-0.986	97066.363768
753	-98442.936	18968.972	-2.733	269044.544088
135	-98438.469	18968.959	-2.631	258991.611939
			合計	20.188317
		合計	面積	10.0941585
				10.09 m ²

地番	263-4	面積	地積
372.2275	10.0941585	362.1333415	362.13

812, 813照点



凡	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	属
③	コンクリート	杭
④	プラスチック	杭
⑤	プラスチック	杭
⑥	プラスチック	杭

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

物件5

⑧ 求 積

2370	×	875	=	207 3750
2370	×	755	=	178 9350
2070	×	830	=	171 8100
935	×	215	=	20 1025
1055	×	275	=	29 0125
1645	×	585	=	96 2325
1085	×	235	=	25 4975
935	×	055	=	51425
870	×	090	=	7 8300
265	×	095	=	2 5175
合 計				744 4550
1/2				372 2275

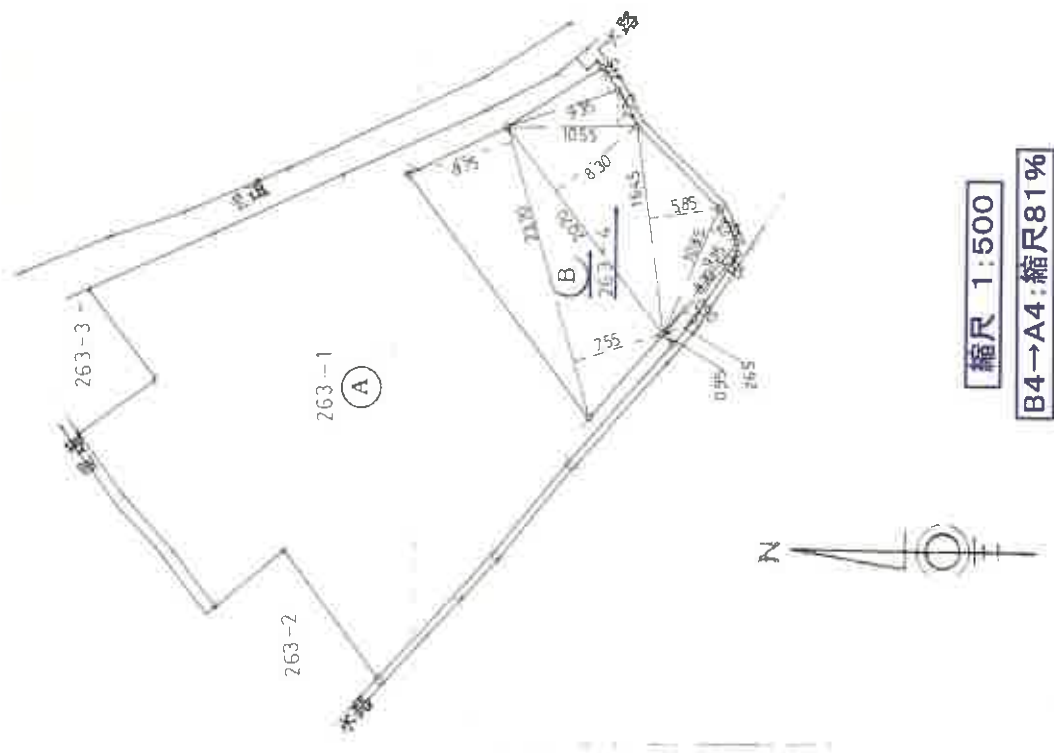
372 2275 M²

⑨ 求 積

1431 1950 = 372 2275 = 1058 9675

1058 9675 M²

地積測量図写し



縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

物件7

B 求積

底辺	高さ	倍面積
13.58	673	91.3934
29.55	433	127.9515
35.19	745	262.1655
9.87	662	65.3394
18.77	670	125.7590
18.77	461	86.5297
8.52	403	34.3356
合 計		793.4741
実面積		396.73705 M ²

C 求積

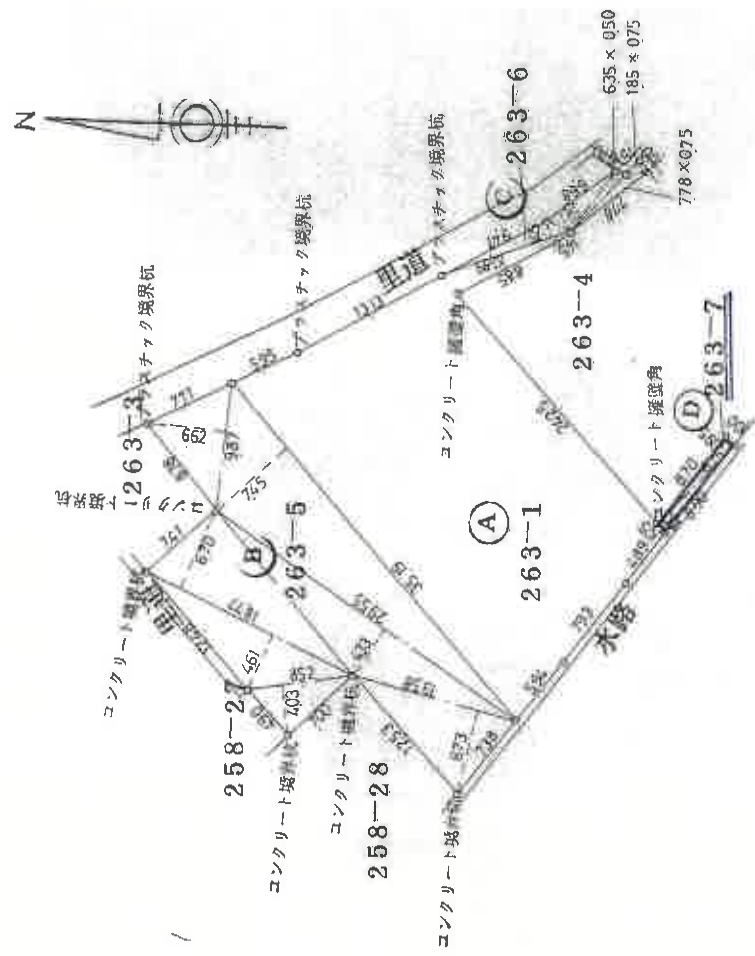
底辺	高さ	倍面積
1.85	0.75	1.3875
7.78	0.75	5.8350
6.35	0.50	3.1750
6.68	1.70	11.3560
10.89	1.45	15.7905
合 計		37.5440
実面積		18.7720 M ²

D 求積

底辺	高さ	倍面積
8.90	1.00	8.9000
8.75	0.95	8.3125
合 計		17.2125
実面積		8.60625M ²

A 求積

$1058.99675 - 396.73705 - 18.7720 - 8.60625 = 634.8522$
 634.8522 M^2



縮尺 1:500

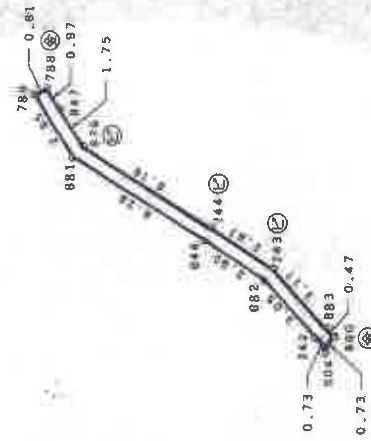
B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

求積表

地 号	263-11	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
504		-98456.432	18959.486	-0.041		4038.718172	
242		-98456.084	18960.079	2.834		-273024.485376	
682		-98453.985	18962.320	3.820		-376094.292700	
646		-98451.552	18963.899	4.900		-482412.604800	
681		-98448.199	18967.220	4.793		-570298.830807	
789		-98444.538	18969.692	2.717		-267473.945596	
788		-98445.132	18969.937	-0.573		58409.072096	
847		-98449.685	18969.119	-2.287		225145.281595	
876		-98448.642	18967.650	-4.717		484372.810314	
244		-98451.879	18964.402	-4.867		479165.295093	
243		-98454.374	18962.783	-3.943		388205.958682	
683		-98456.530	18960.459	-2.663		262189.739390	
880		-98456.838	18960.120	-0.973		58798.522834	
				合 計		18.954897	
				合 計		9.4724485	

地積測量図写し

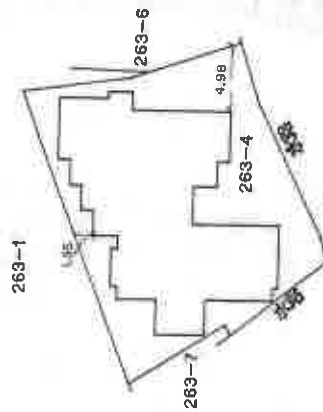


凡	例
境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	ブラスチック杭
⑤	金

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

物件6



縮尺 1:500

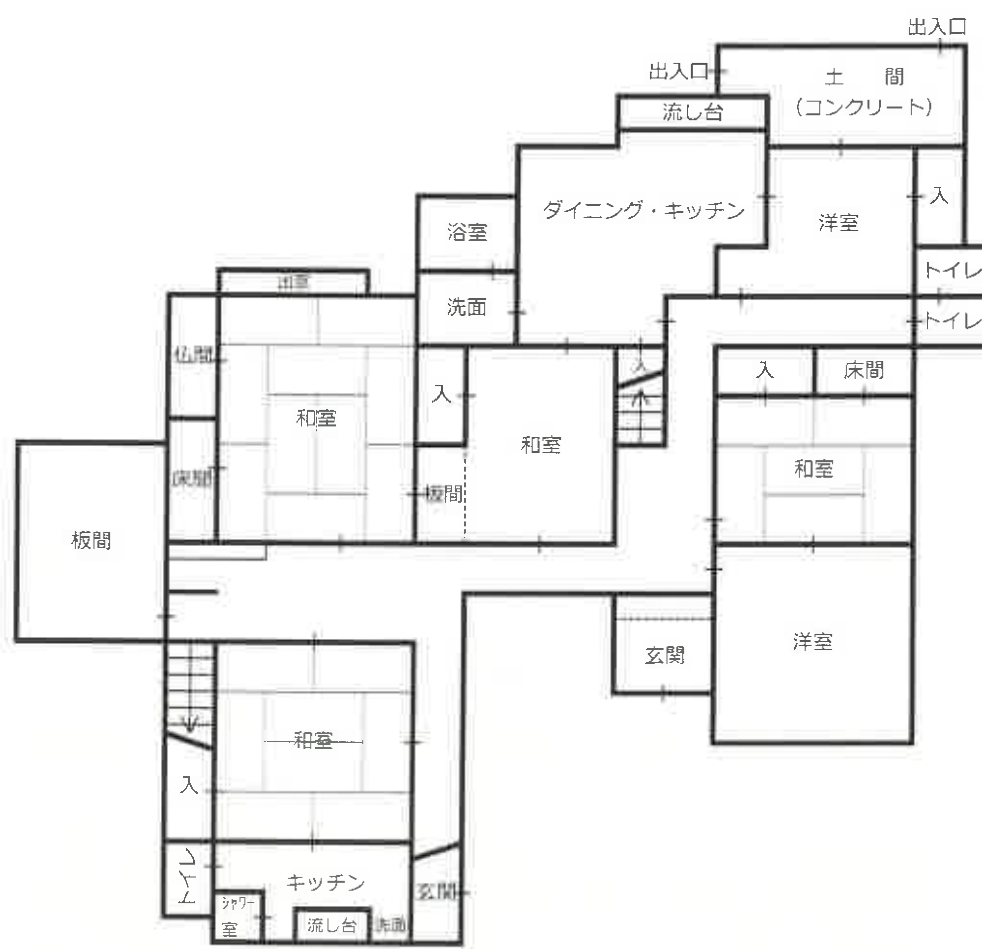
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

B4→A4 縮尺81%

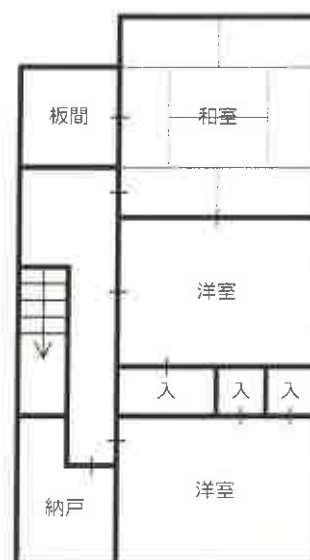
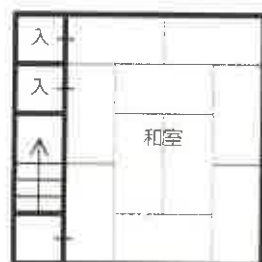
建物図面写し、各階平面図写し

1 階

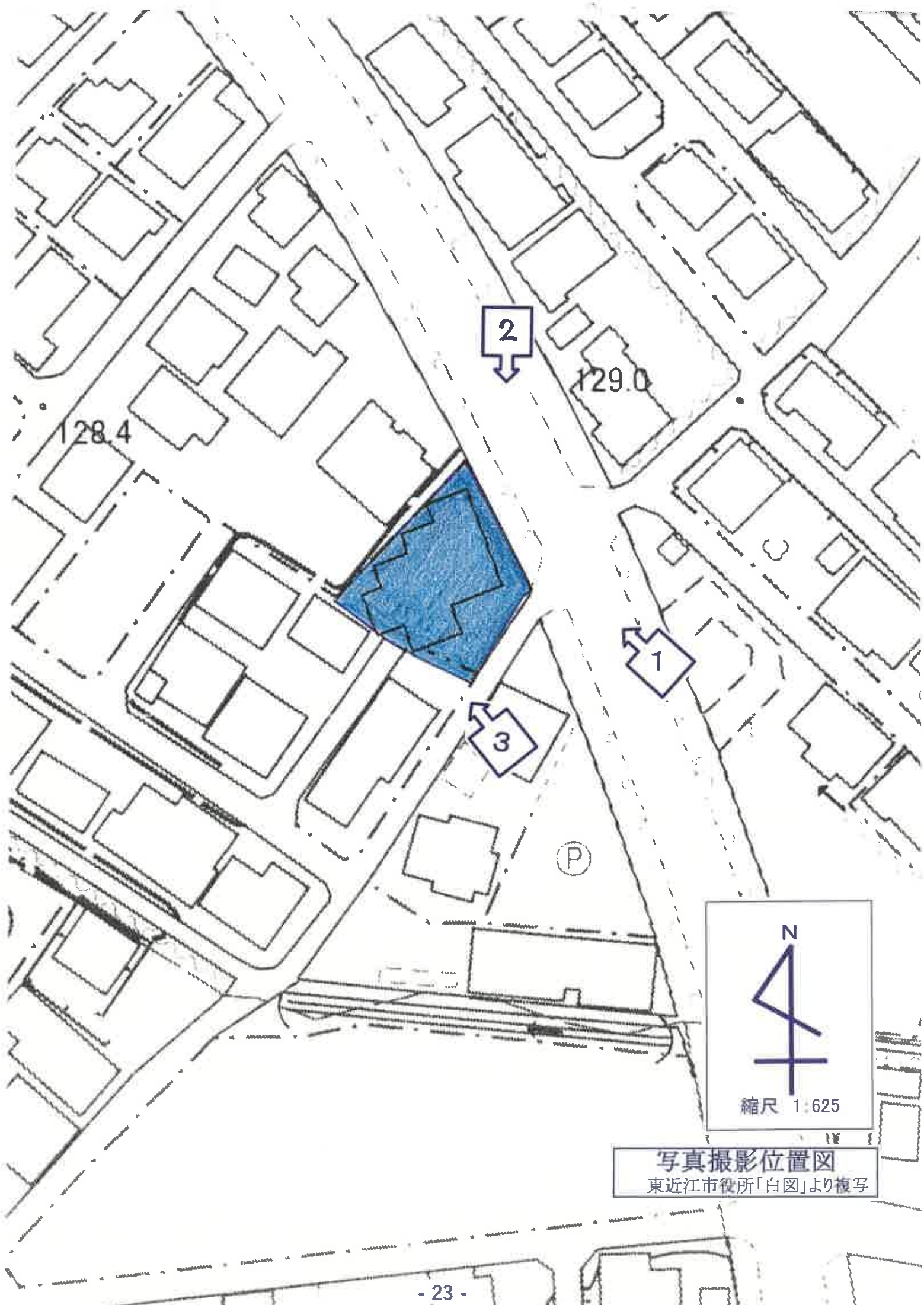


建 物 間 取 図

2 階



建 物 間 取 図



128.4

129.0

2

1

3

P

N

縮尺 1:625

写真撮影位置図
東近江市役所「白図」より複写

物件6 主である建物



撮影位置 1

物件6 主である建物



撮影位置 2

物件6 主である建物



撮影位置 3



物件6 主である建物内部

