

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7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～17	9,720,000 7,776,000	一括	1,944,000	538,543	0
1	140,000				
2	140,000				
3	50,000				
4	2,200,000				
5	410,000				
6	40,000				
7	5,400,000				
8	70,000				
9	20,000				
10	190,000				
11	40,000				
12	360,000				
13	510,000				
14	30,000				
15	40,000				
16	10,000				
17	70,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8. 2 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 積 | 7 8. 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5. 7 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 1 9. 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 8 |

物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	227.56 平方メートル
6	所 在	東近江市林田町字大野
地	番	1168 番 9
地	目	宅地
地	積	24.25 平方メートル
7	所 在	東近江市林田町字大野 1168 番地 5、1168 番地 8
家屋	番号	1168 番 5
種	類	料理旅館
構	造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階	575.28 平方メートル
	2 階	532.11 平方メートル
(附属建物)		
符	号	1
種	類	物置
構	造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積		4.78 平方メートル
符	号	2
種	類	ポンプ室

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2. 2 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造プレハブ造平家建

床 面 積 約 1 1 平方メートル

8 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 0 4 7 番 8

地 目 宅地

地 積 4 0. 4 7 平方メートル

9 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 0 4 7 番 1 0

地 目 宅地

地 積 9. 4 5 平方メートル

1 0 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 0 4 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 0 3. 1 7 平方メートル

1 1 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 1 6 8 番 1 0

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	21.38 平方メートル
12	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1168 番 11
	地	目	宅地
	地	積	198.73 平方メートル
13	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 6
	地	目	宅地
	地	積	280.35 平方メートル
14	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1048 番 1
	地	目	宅地
	地	積	13.00 平方メートル
	(現況)		
	地	積	13.28 平方メートル
15	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 12
	地	目	宅地
	地	積	24.64 平方メートル

物 件 目 録

1 6	所 在	東近江市林田町字大野
	地 番	1 0 4 7 番 1 4
	地 目	原野
	地 積	6 . 5 9 平方メートル
1 7	所 在	東近江市林田町字大野
	地 番	1 0 4 7 番 1 6
	地 目	原野
	地 積	3 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 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 ～ 1 7】

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 5】

地上権（設定登記昭和 4 7 年 4 月 1 9 日受付第 2 3 6 8 号）

目的：愛知川農業水利事業神崎幹線水路の地下工作物（官渠）の保全

存続期間：1 0 1 年

地代：無償

地上権者：農林省

【物件番号 1 ～ 1 4, 1 6, 1 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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 1 ～ 6, 8 ～ 1 7】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異

なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 2 9 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 積 | 7 8 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 . 7 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 1 9 . 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 8 |

物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	227.56 平方メートル
6	所 在	東近江市林田町字大野
地	番	1168 番 9
地	目	宅地
地	積	24.25 平方メートル
7	所 在	東近江市林田町字大野 1168 番地 5、1168 番地 8
家屋	番号	1168 番 5
種	類	料理旅館
構	造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階	575.28 平方メートル
	2 階	532.11 平方メートル
(附属建物)		
符	号	1
種	類	物置
構	造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積		4.78 平方メートル
符	号	2
種	類	ポンプ室

物 件 目 録

構 造 ・ コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2. 2 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造プレハブ造平家建

床 面 積 約 1 1 平方メートル

8 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 0 4 7 番 8

地 目 宅地

地 積 4 0. 4 7 平方メートル

9 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 0 4 7 番 1 0

地 目 宅地

地 積 9. 4 5 平方メートル

1 0 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 0 4 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 0 3. 1 7 平方メートル

1 1 所 在 東近江市林田町字大野

地 番 1 1 6 8 番 1 0

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	21.38 平方メートル
12	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1168 番 11
	地	目	宅地
	地	積	198.73 平方メートル
13	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 6
	地	目	宅地
	地	積	280.35 平方メートル
14	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1048 番 1
	地	目	宅地
	地	積	13.00 平方メートル
	(現況)		
	地	積	13.28 平方メートル
15	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 12
	地	目	宅地
	地	積	24.64 平方メートル

物 件 目 録

1 6	所 在	東近江市林田町字大野
	地 番	1 0 4 7 番 1 4
	地 目	原野
	地 積	6 . 5 9 平方メートル
1 7	所 在	東近江市林田町字大野
	地 番	1 0 4 7 番 1 6
	地 目	原野
	地 積	3 8 平方メートル

令和8年(ケ)第8号

令和8年 5月22日受理

令和8年 6月30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 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 . 7 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 1 9 . 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 7 . 5 6 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	東近江市林田町字大野
	地 番	1 1 6 8 番 9
	地 目	宅地
	地 積	2 4 . 2 5 平方メートル
7	所 在	東近江市林田町字大野 1 1 6 8 番地 5、1 1 6 8 番地 8
	家屋 番号	1 1 6 8 番 5
	種 類	料理旅館
	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 5 7 5 . 2 8 平方メートル 2 階 5 3 2 . 1 1 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	4 . 7 8 平方メートル
	符 号	2
	種 類	ポンプ室
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	2 . 2 5 平方メートル

物 件 目 録

8	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 0 4 7 番 8
	地	目	宅地
	地	積	4 0 . 4 7 平方メートル
9	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 0 4 7 番 1 0
	地	目	宅地
	地	積	9 . 4 5 平方メートル
1 0	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 0 4 7 番 1 1
	地	目	宅地
	地	積	1 0 3 . 1 7 平方メートル
1 1	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 1 6 8 番 1 0
	地	目	宅地
	地	積	2 1 . 3 8 平方メートル
1 2	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 1 6 8 番 1 1
	地	目	宅地

物 件 目 録

	地	積	198.73 平方メートル
13	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 6
	地	目	宅地
	地	積	280.35 平方メートル
14	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1048 番 1
	地	目	宅地
	地	積	13.00 平方メートル
15	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 12
	地	目	宅地
	地	積	24.64 平方メートル
16	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 14
	地	目	原野
	地	積	6.59 平方メートル
17	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047 番 16

物 件 目 録

地 目 原野

地 積 3 8 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1乃至6・8乃至17			
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至6・8乃至17） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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7			
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：物置 構造：軽量鉄骨造プレハブ造平家建 床面積：約11平方メートル			
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料理旅館（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」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、「太平楼」・「太平閣」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10・11枚目のとおりであり、この図面は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。又、目的土地についての地積測量図は12乃至24枚目のとおりであり、物件4土地については地積測量図が存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、10・11枚目の公図及び12乃至24枚目の地積測量図並びに25乃至28枚目の建物図面(各階平面図)並びに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29枚目の図面であるが、現地では境界杭などの境界を示すものが見当たらず、目的土地の正確な形状及び位置は不明である。なお、29枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において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及び前面道路からの進入路などとして利用されている。

(3) その他

目的土地北西側空地部分に「高圧受電設備(キュービクル)」が、目的土地南東側空地部分に「地蔵尊」が、目的土地南西側空地部分に「油槽」等(目的土地空地部分に鉄板が引いてあり、その鉄板の下に何が設備等が存するように思えたが不明)が、それぞれ、存した。また、目的土地北側空地部分に工作物などが存した。そして、目的土地空地部分では、雑草が繁茂したり、動産類が残置されているような状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

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30・31枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね25乃至28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) 未登記附属建物

目的土地北西側空地部分に建造物が存した。同建造物は建物として効用を有しており、位置関係及び用途などから未登記ではあるが、附属建物として取り扱うのが相当と思われる(構造・種類等は6枚目)。

(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、目視の範囲では、「主たる建物1階和室の雨漏り跡」・「主たる建物1客室でのゆかのきしみ」等が見受けられた。

(4) その他

主たる建物のうち、1階北東側部分は、目的物件所有者が親族と共に「居宅」として居住して利用していたように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は北側で建築基準法第42条1項1号に指定されてる道路に接している。

この道路の現況幅員は、概ね約11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

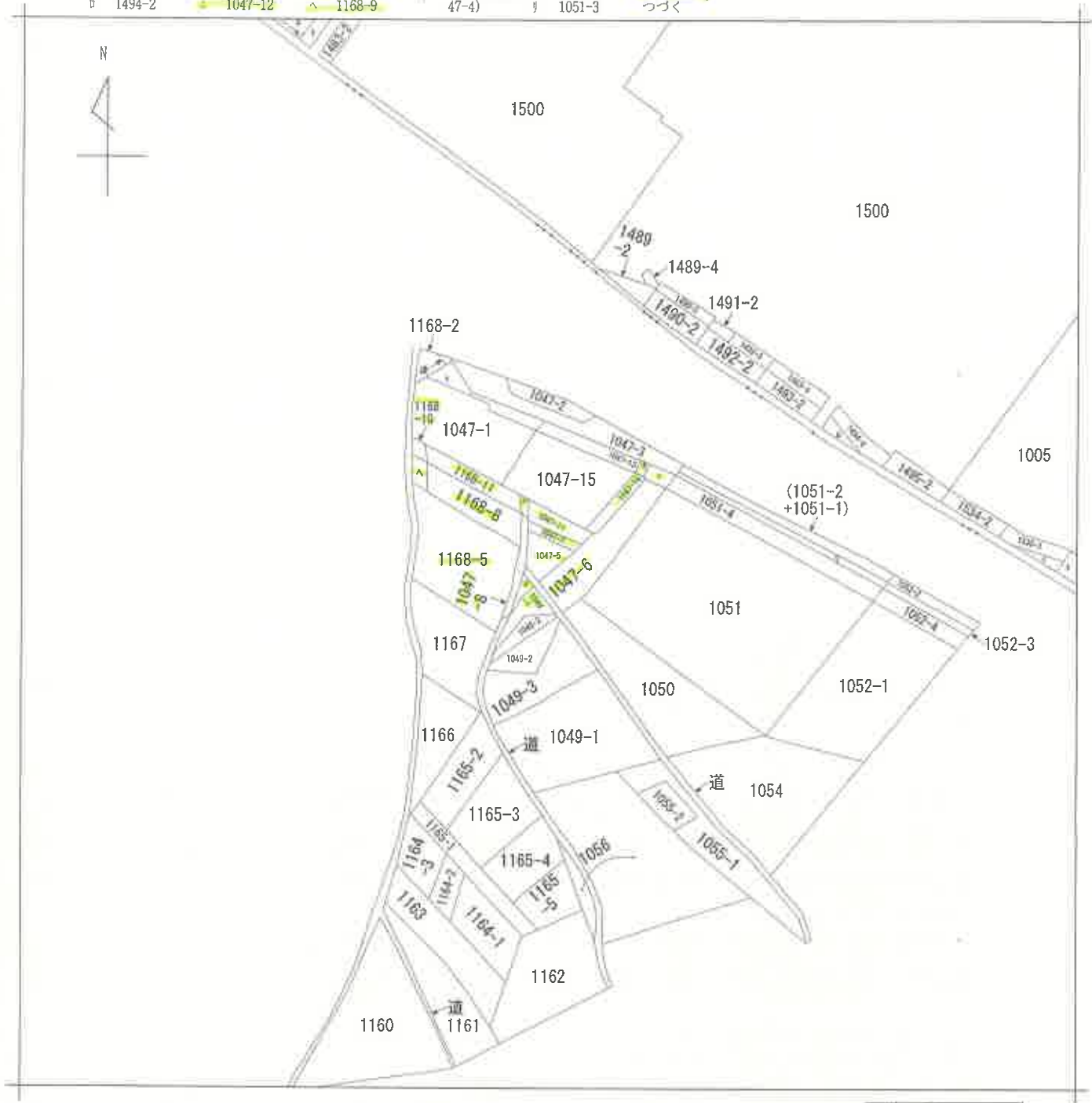
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■八日市消防担当者	〔陳述の要旨〕 目的物件は、従前は、結婚式場等としても利用されていたようですが、その後、「料理旅館」として利用されたいました。 現在は、操業していないと思います。

(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26日(火) 12:20-13:05	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5月27日(水) 11:05-11:15	八日市消防署	目的物件に関して所持する図面の写しの交付申請
R8年5月27日(水) 11:25-11:50	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5月27日(水) 11:55-12:35	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5日(金) 9:15-9:25	八日市消防署	消防が所持している図面を受領
R8年6月12日(金) 13:40-15:45	物件所在地	評価人帯同, 概測, 立入調査, 写真撮影, 図面作成
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, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1535-2 1047-11 ホ 1047-14 (1168-3+10 テ 1536-2 マ 1048-3
 ロ 1494-2 1047-12 ヘ 1168-9 47-4) リ 1051-3 つづく



請求部	所在	東近江市林田町字大野				地番	1047番5			
出力縮	力尺不明	精度	座標系又は記号	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	

1482-1
1482-2
1482-3

登記年月日：昭和49年10月7日

地番	1047-1 1047-5 1047-6
土地の所在	東京都目黒区林田町字大野

地積測量図

0613782

249.10.7

(B) 求積

13.22 × 6.70 = 88.5740
13.22 × 3.55 = 46.9310
9.60 × 2.20 = 21.1200
合計 156.6250
1/2 78.3125

78.3125 M²

(C) 求積

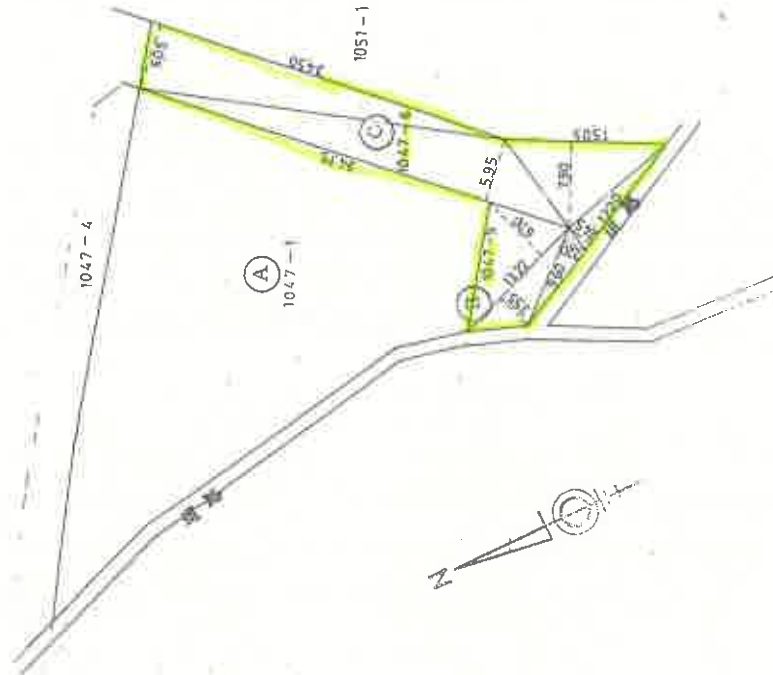
34.50 × 6.05 = 208.7250
34.15 × 5.95 = 203.1925
35.05 × 7.90 = 118.8950
32.20 × 2.45 = 29.8900
合計 560.7025
1/2 280.3512

280.3512 M²

(A) 求積

1411.30 - (78.3125 + 280.3512) = 1052.6363

1052.6363 M²



縮尺 1/500

登記年月日：昭和50年1月22日

公用

0613783

地積測量図

地番 1047-7-1
土地の所在 入母杵市林田町守大野
東近江市

作製年月日 昭和50年9月18日

作製者

土地家屋調査士

人

550: 1.22



求底	辺長	面積	積
13.30	4.55	60.6150	
13.30	5.75	77.9750	
	1/2	157.5900	
		78.7950m ²	
		23.835m ²	

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：9-3

地 積 測 量 図

0613790

地 番	1048-3, -/
土地の所在	東近江市 林田町字大野

49. 10. 7

② 求 積

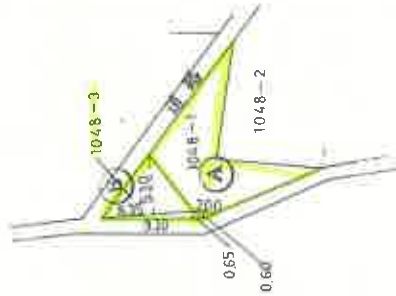
$8.35 \times 5.30 = 44.2550$
 $9.20 \times 0.65 = 5.9800$
 $12.00 \times 0.60 = 7.2000$
 合 計 57.4350
 $\frac{1}{2} 28.7175$

25.7175 M²

① 求 積

$39 \times 25.7175 = 132825$

132825 M²



縮 尺 1/500

作 製 年 月 日	昭和 49 年 9 月 30 日
作 製 者	土地家屋調査士
申請 人	

登記年月日：昭和50年9月22日

0613799

地積測量図

地番 1168-8
土地の所在 三田市南林田町宮入野
東近江市

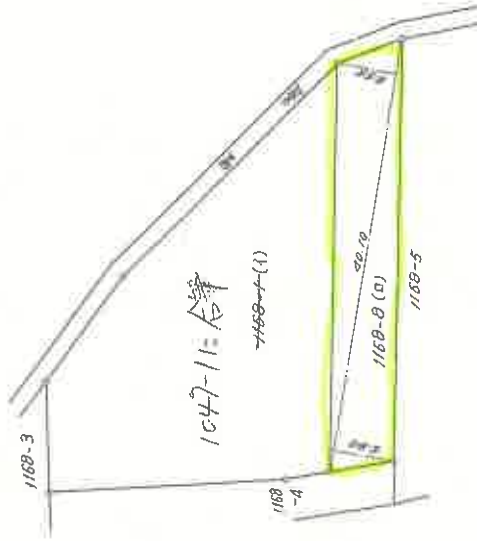
作製年月日
昭和50年9月18日

作製者

土地家屋調査士

申請人

250 9 22



求積	積さ	符	面積
底	40.10	5.80	232.5800
	40.10	5.55	222.5550
		1/2	455.1350
			227.5675 m ²
			(60.839坪)

登記年月日：昭和50年9月22日

公用

0613800

地積測量図

地

番

1168-9

土地の所在

東京都練馬区大野

東近江市

1168-4(1) 1047-11-1 等

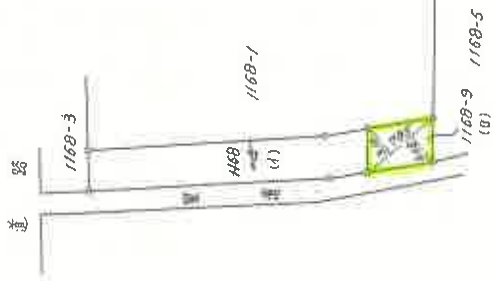
2507-22

昭和50年9月18日

作製年月日

作製者

土地家屋調査士



底	積	高	倍	面積	表積
7.85	3.10			24.3350	
7.85	3.00			23.5500	
				47.8850	
				24.5550	
				7.3375	

縮

尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年7月14日

公用

土地所在図

地番 1047-8

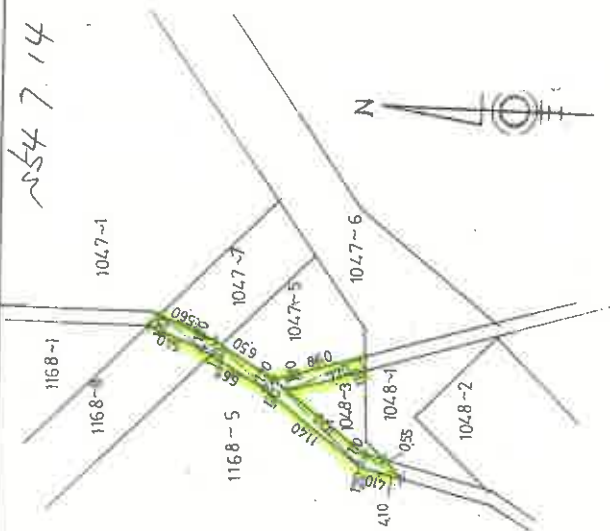
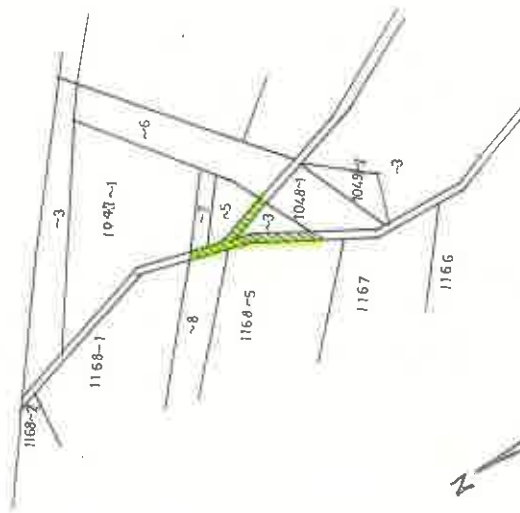
0613784

地積測量図

土地の所在 東近江市

林田町字入野

54.7.14



球積

5.40	x	120	=	64800
15.60	x	120	=	187200
6.65	x	120	=	79800
6.50	x	120	=	78000
11.40	x	120	=	136800
11.20	x	110	=	123200
4.10	x	120	=	49200
4.10	x	055	=	22550
8.60	x	120	=	103200
7.70	x	110	=	84700
合			計	809650
			1/2	404725

404725 M²

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

昭和54年7月13日作製

(大津地方方法務局越前賀保土地家屋調査士会指定用紙)

請求番号：9-7

A4判に縮小

登記年月日：昭和58年9月29日

0613785
地積測量図

地番
1047-10

土地の所在
滋賀県大津市南林田町字大野

1047-91047-1に合符
58.9.29

求積表

1047-10

7. $90 \times 1.20 = 9.4800$
6. $90 \times 1.20 = 8.2800$
1. $35 \times 0.85 = 1.1475$
計 18.9075
 $\frac{1}{2}$ 9.45375

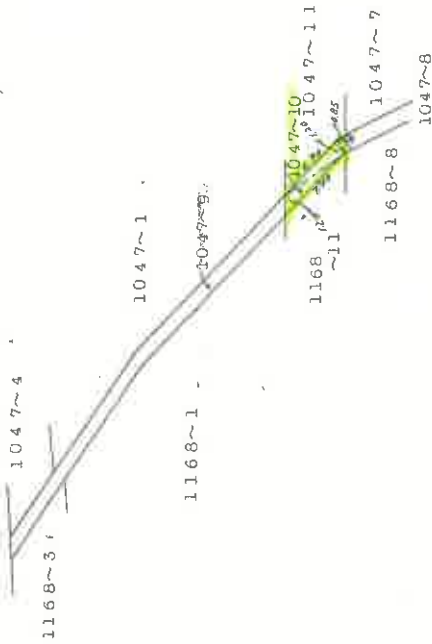
地積 9.45 m^2

1047-9

57. $18375 - 9.45375 = 47.73000$

地積 47 m^2

道路



作製者
地家屋調査士

昭和58年9月9日作製

申請人

縮尺

1/500

(タテサマ型)

0613786

地積測量図

1047-1

地番 1047番111

土地の所在 滋賀県栗東市林田町字大野

558.729

求積表

1047-11

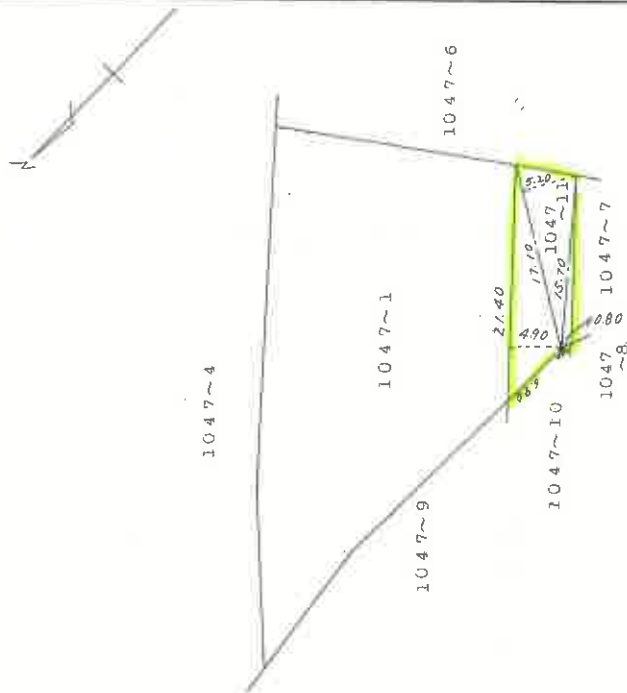
21.40 × 4.90 = 104.8600
17.10 × 5.20 = 88.9200
15.70 × 0.80 = 12.5600
計 206.3400
1/2 103.1700

地積 103 m²

1047-1

973.8413 - 103.1700 = 870.6713

地積 870 m²



(タテヨリ製)

作製者

土地家屋調査士

申請人

昭和58年9月9日(作製)

縮尺 1/500

0E13801
地積測量図

地番	1168-10
土地の所在	滋賀県大津市林田町字大野

1168-4181047-11-合

58.9.29

求積表

1168-10

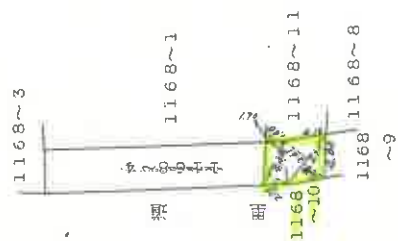
4.40 X 2.00 = 8.8000
4.40 X 1.40 = 6.1600
5.70 X 2.61 = 14.8770
5.70 X 2.27 = 12.9390
計 42.7760
1/2 21.3880

地積 21㎡

1168-4

100.7322 - 21.3880 = 79.3442、

地積 79㎡



(25cm) (25cm)

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	-----	----	-------

昭和58年9月9日作製

地積測量圖

1168番11

地 區 番

十地の所在

東道江村

6-6-85

表 積 求

1108 ~ 11

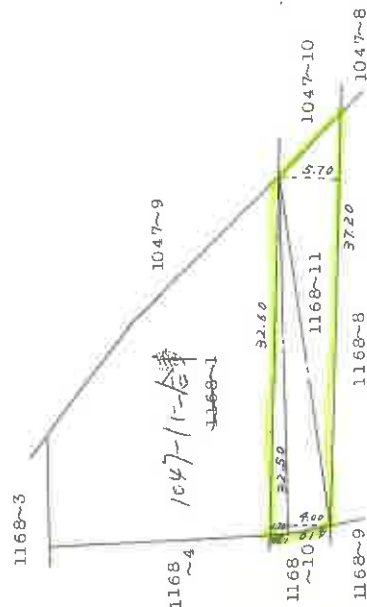
37.	20	X	5.	70	=	2	12.	0	4	0
38.	50	X	4.	00	=	1	30.	0	0	0
39.	60	X	1.	70	=	1	50.	4	2	0
						<u>Sum</u>	397.	4	6	0
						<u>1/2</u>	198.	7	3	0

地 震 1980

1168~1

$$5556.4768 - 198.7300 = 357.7468$$

地積 357㎡



(タカネの蔵)

人請由

昭和58年9月9日作製)

土地家屋調査士

縮尺 $\frac{1}{500}$

A4判に縮小

0613787

地積測量図

地番	1047番12
土地の所在	滋賀県 彦根市 彦根市林田町字大野 重近江市

昭和59.10.1
提出

59.10.1

求積表

地番	低辺	高サ	倍面積
1047~12	7.70	× 3.20	= 24.6400

7.70	× 3.20	= 24.6400
------	--------	-----------

計 49.2800

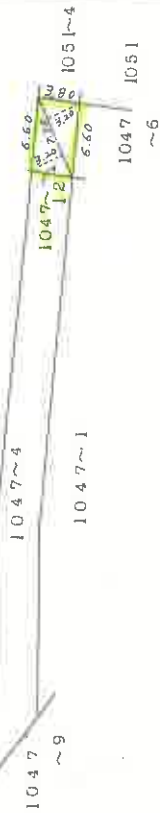
1/2 24.6400

地積 24 m²

1047~4 230.70-24.6400=206.06

地積 206 m²

国道 421号線
道 路



土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

(昭和59年9月18日作製)

(タテヨリ製)

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年11月21日

公用

0813788

地積測量図

1047-4
1047番13
1047番14

滋賀県彦根市林田町字大野

昭和60.11.21

*** 計算結果 ***

チハシ 1047-13			
NO	点番	X	Y
41	135.220	80.856	2.598
32	134.711	81.608	-19.007
35	116.213	106.196	-21.260
61	113.451	103.500	15.900
60	132.113	78.599	21.769
41	135.220	80.856	2.598
合計		242.114697	2
1/2		121.057348	M ²

チハシ 1047-14			
NO	点番	X	Y
35	116.213	106.196	1.725
4	115.176	107.574	-3.797
53	112.416	104.880	-1.725
61	113.451	103.500	3.797
35	116.213	106.196	1.725
合計		13.198878	2
1/2		6.599439	M ²

チハシ 1047-4			
NO	点番	X	Y
35	116.213	106.196	1.725
4	115.176	107.574	-3.797
53	112.416	104.880	-1.725
61	113.451	103.500	3.797
35	116.213	106.196	1.725
合計		13.198878	2
1/2		6.599439	M ²



土地家屋調査士

作製者

昭和60年11月11日作製

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

請求番号 9-14

登記年月日：昭和60年11月21日

0613789

地積測量図

地番	1047-1 1047-15
土地の所在	滋賀県栗東市栗田町字大野

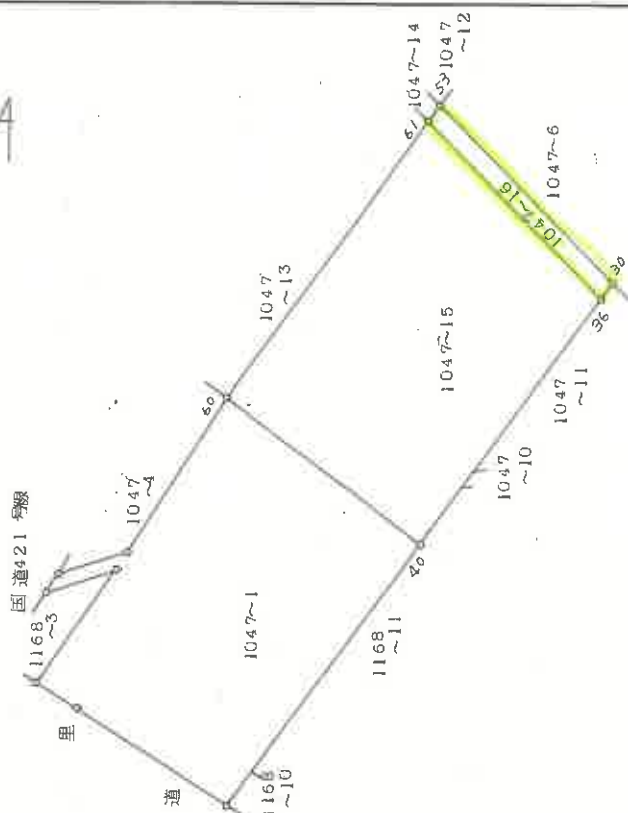
昭和60.11.21

*** 計算結果 ***

NO	1047-15	X	Y	X-X	Y-Y	P	面積
60	132.113	78.599	-0.507	-39.845533	31.118		
61	113.451	103.500	-34.853	-3607.285500	22.624		
36	97.260	87.697	0.507	44.462379	27.847		
40	113.958	65.411	34.853	2279.769583	22.439		
60	132.113	78.599	面積	1322.903231	2		
			1/2	661.451615M ²			

NO	1047-16	X	Y	X-X	Y-Y	P	面積
61	113.451	103.500	-15.156	-1568.646000	1.725		
53	112.416	104.880	-17.225	-1806.558000	22.624		
30	96.226	89.077	-15.156	-1350.051012	1.724		
36	97.260	87.697	17.225	-1510.580825	22.624		
61	113.451	103.500	面積	77.382187	2		
			1/2	38.691093M ²			

NO	1047-1	X	Y	X-X	Y-Y	P	面積
61	113.451	103.500	-15.156	-1568.646000	1.725		
53	112.416	104.880	-17.225	-1806.558000	22.624		
30	96.226	89.077	-15.156	-1350.051012	1.724		
36	97.260	87.697	17.225	-1510.580825	22.624		
61	113.451	103.500	面積	77.382187	2		
			1/2	38.691093M ²			



作製者

土地測量士

(昭和60年11月11日作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年5月14日

6009893

家屋番号 1168番5

建物の所在 田町1168番地5

建各階平面図

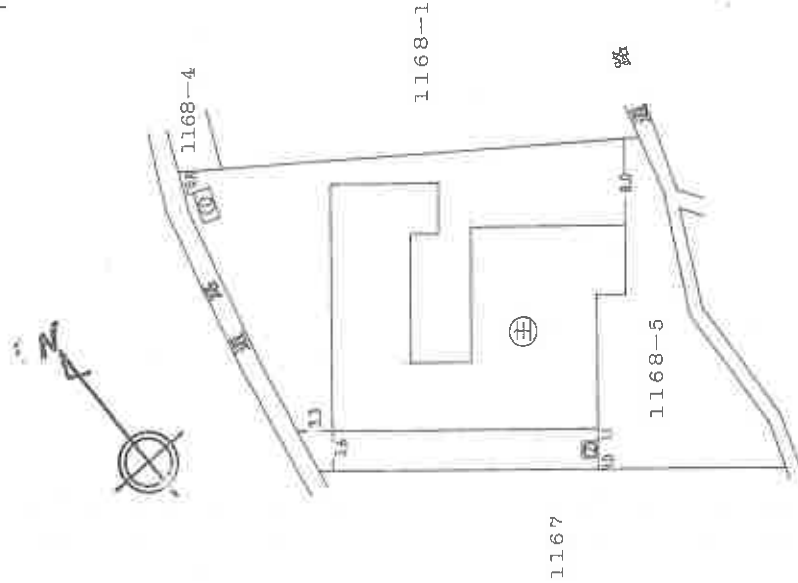
昭和五拾年五月拾貳日

50.5.14

作製者

土地家屋調査士

申請人



附属建物 (符号㊶)

求積

$2.90 \times 1.65 = 4.785$

床面積 $4.785m^2$

附属建物 (符号㊷)

$1.50 \times 1.50 = 2.25$

床面積 $2.25m^2$

縮尺 1/200 1/500 M

登記年月日：昭和50年5月14日

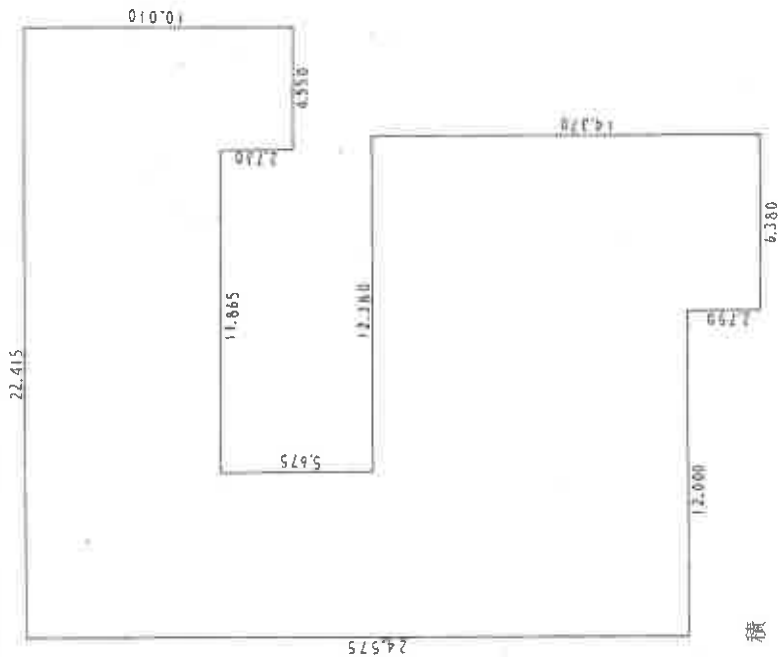
6009892

家屋番号 1168番5

建物の所在 東京都目黒区林田町1168番地5

建築物各階平面図

主たる建物 1 階



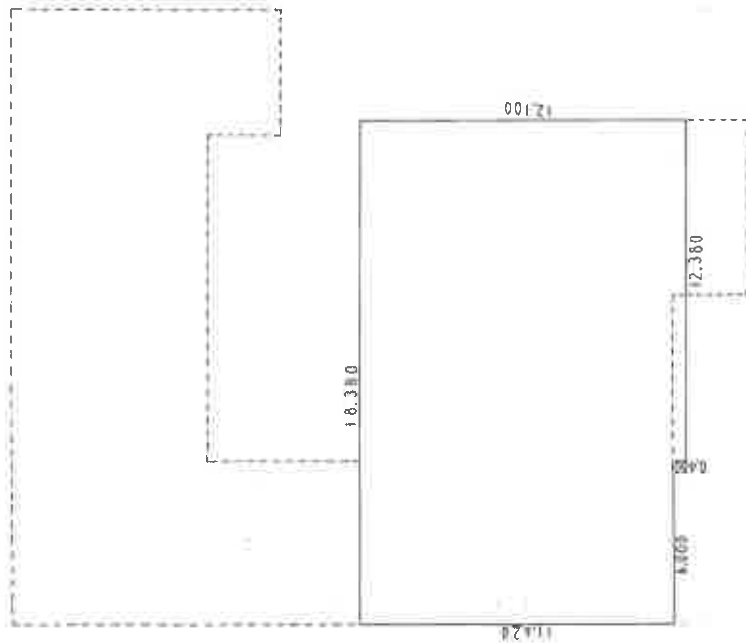
求積

22.415×7.280=163.1812
4.550×2.730=12.4215
6.000×5.675=34.0500
18.380×11.620=213.5756
6.380×2.750=17.5450
計 440.7733

床面積 440.77㎡

主たる建物 2 階

550.5.14



18.380×11.620=213.5756
12.380×0.480=5.9424
計 219.5180

床面積 219.51㎡

昭和五拾年五月拾貳日

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/200 M 1/

登記年月日：昭和58年12月17日

公用

各階平面図

6009894

建物図面

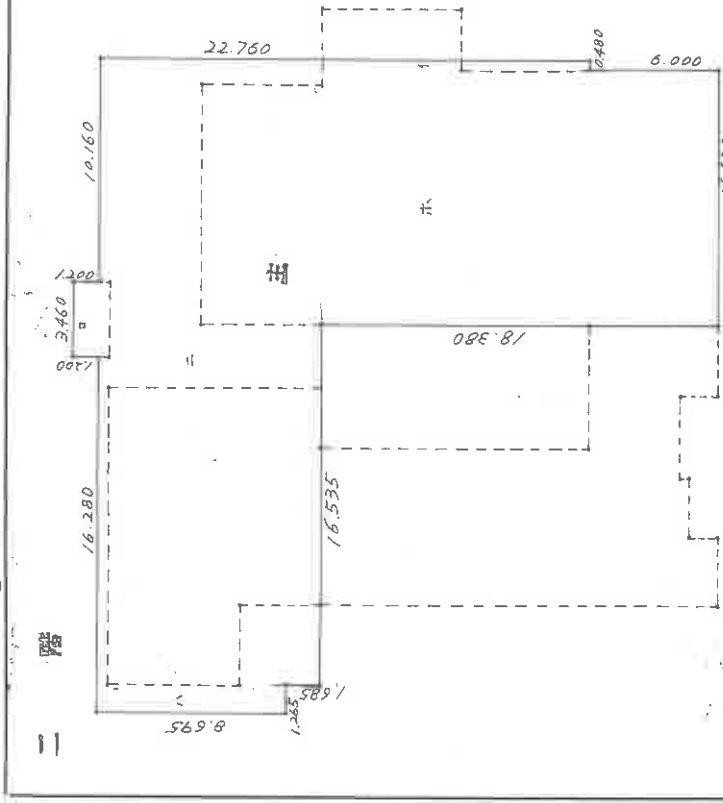
1168番5

家屋番号

建物の所在
滋賀県東近江郡林田町字大野

1168番地5
1168番地8

S58.12.17



床面積 532.11 M²

作製者

土地家屋調査士

(昭和58年12月16日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

(多分作製)

登記年月日：昭和58年12月17日

6009895

各階平面図

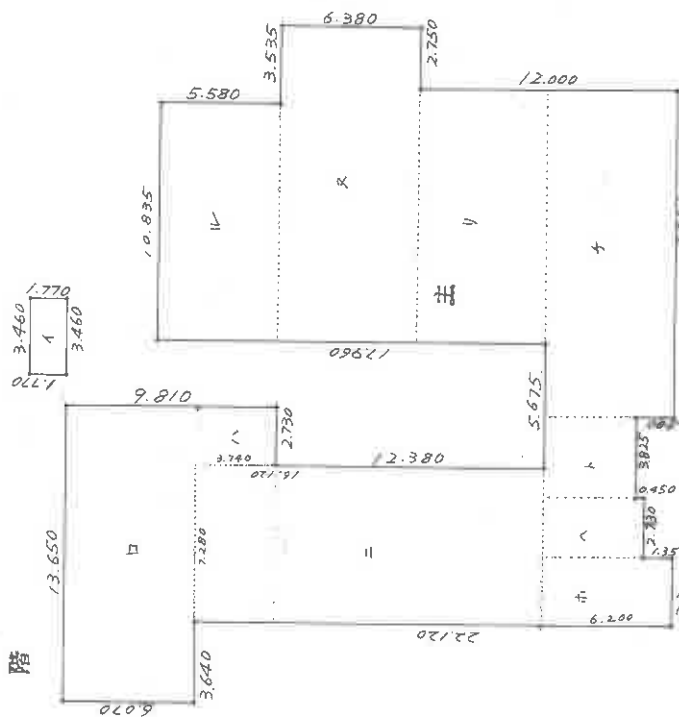
家屋番号 1168 第5

建物図面

1/2

建物の所在 滋賀県 彦根市 田町字大野 1168 番地 5

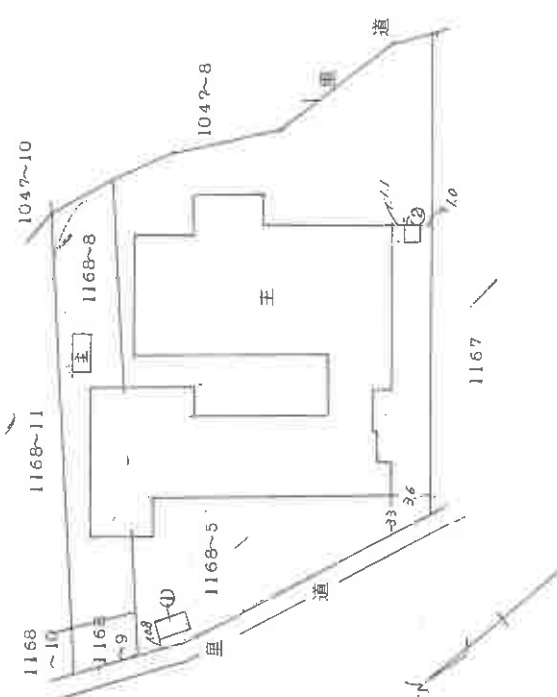
二階



イ	3.460 X 1.770	=	6.124200
ロ	13.650 X 6.070	=	82.855500
ハ	2.730 X 3.740	=	10.210200
ニ	7.280 X 16.120	=	117.353600
ホ	3.200 X 6.000	=	19.200000
ヘ	2.730 X 4.650	=	12.694500
ト	3.825 X 4.200	=	16.065000
チ	14.820 X 6.000	=	88.920000
リ	11.620 X 6.000	=	69.720000
ヌ	14.370 X 6.380	=	91.680600
ル	10.835 X 5.580	=	60.459300
			575.282900

総面積 575.28 M²

558.12.17



(タテサマ製)

作製者 土地家屋調査士

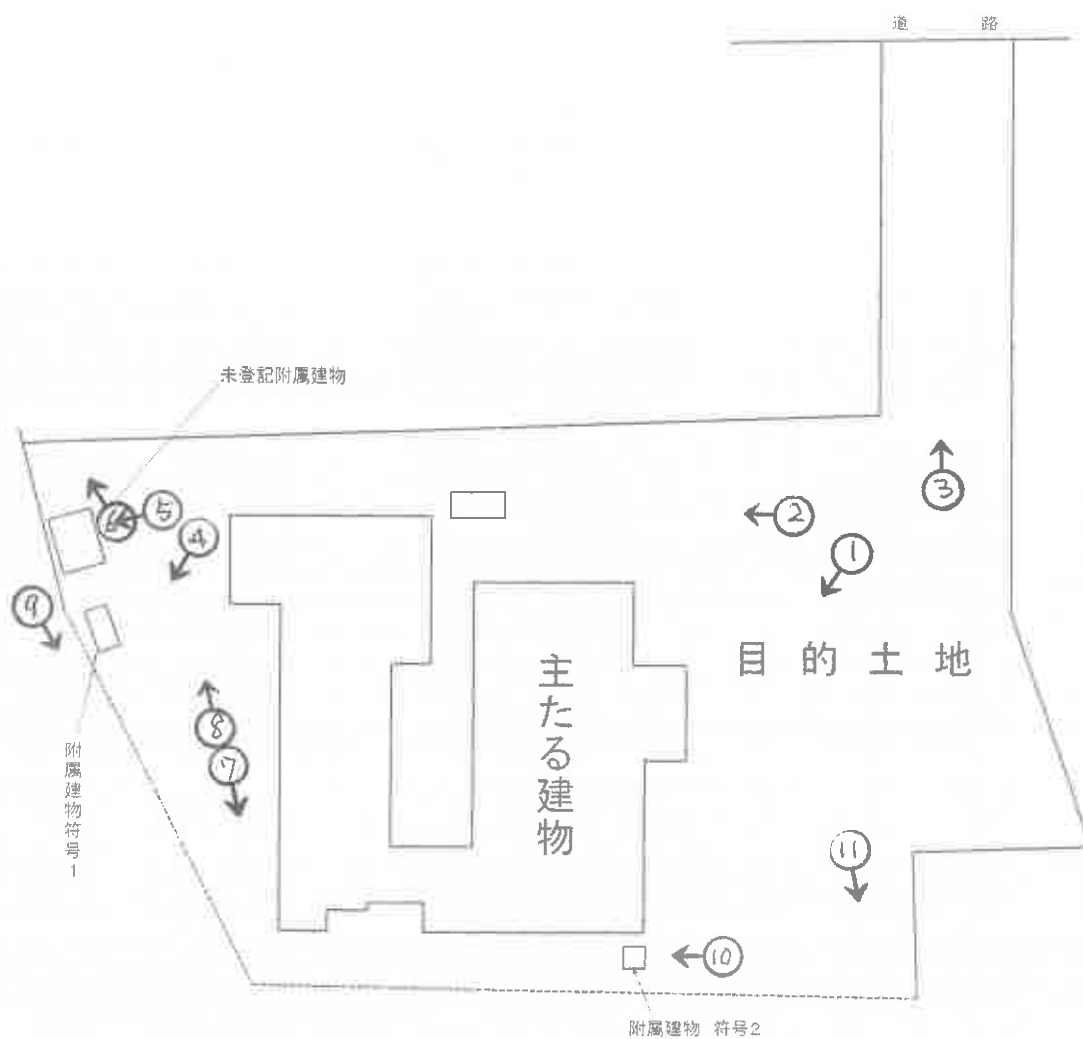
昭和58年12月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

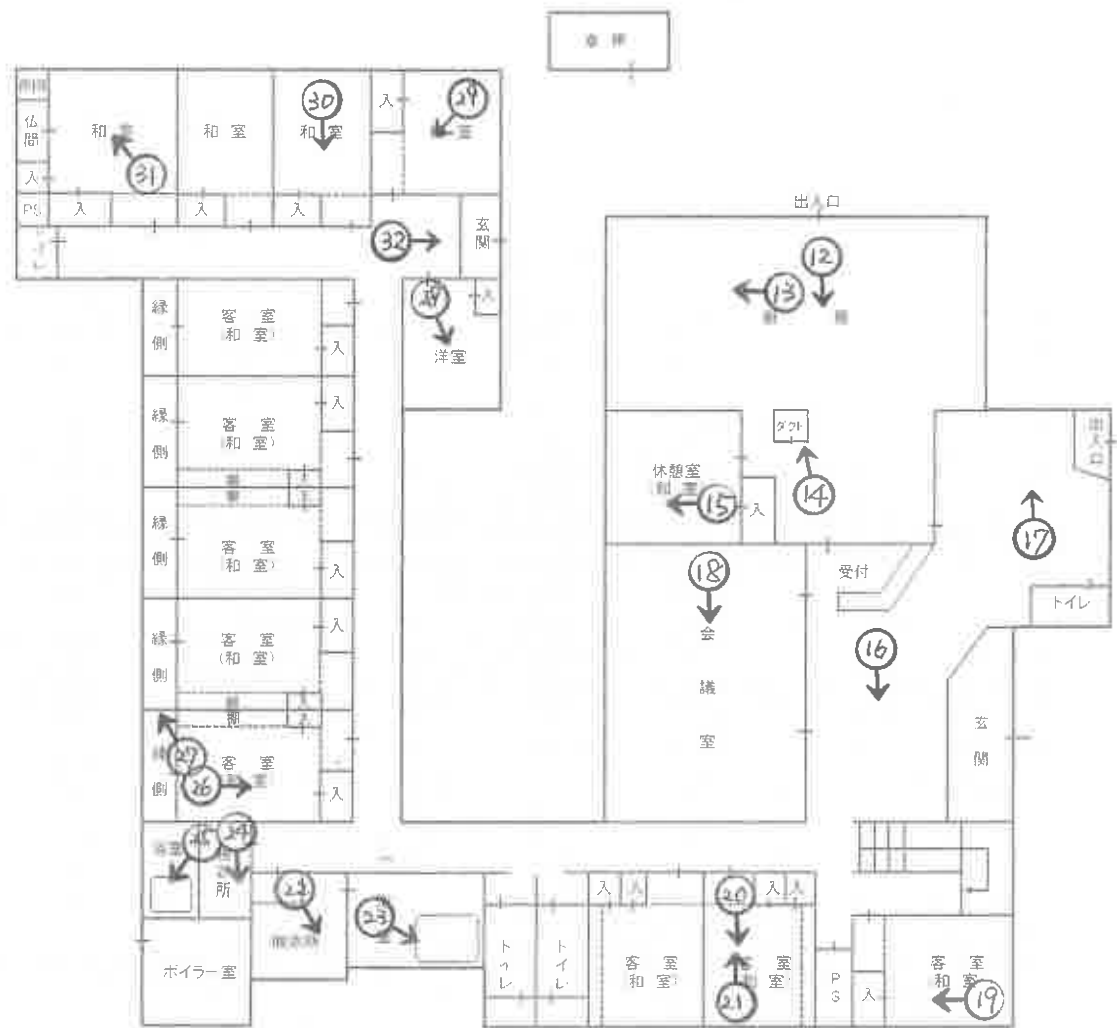
土地建物位置関係図



間 取 図



主たる建物 1階

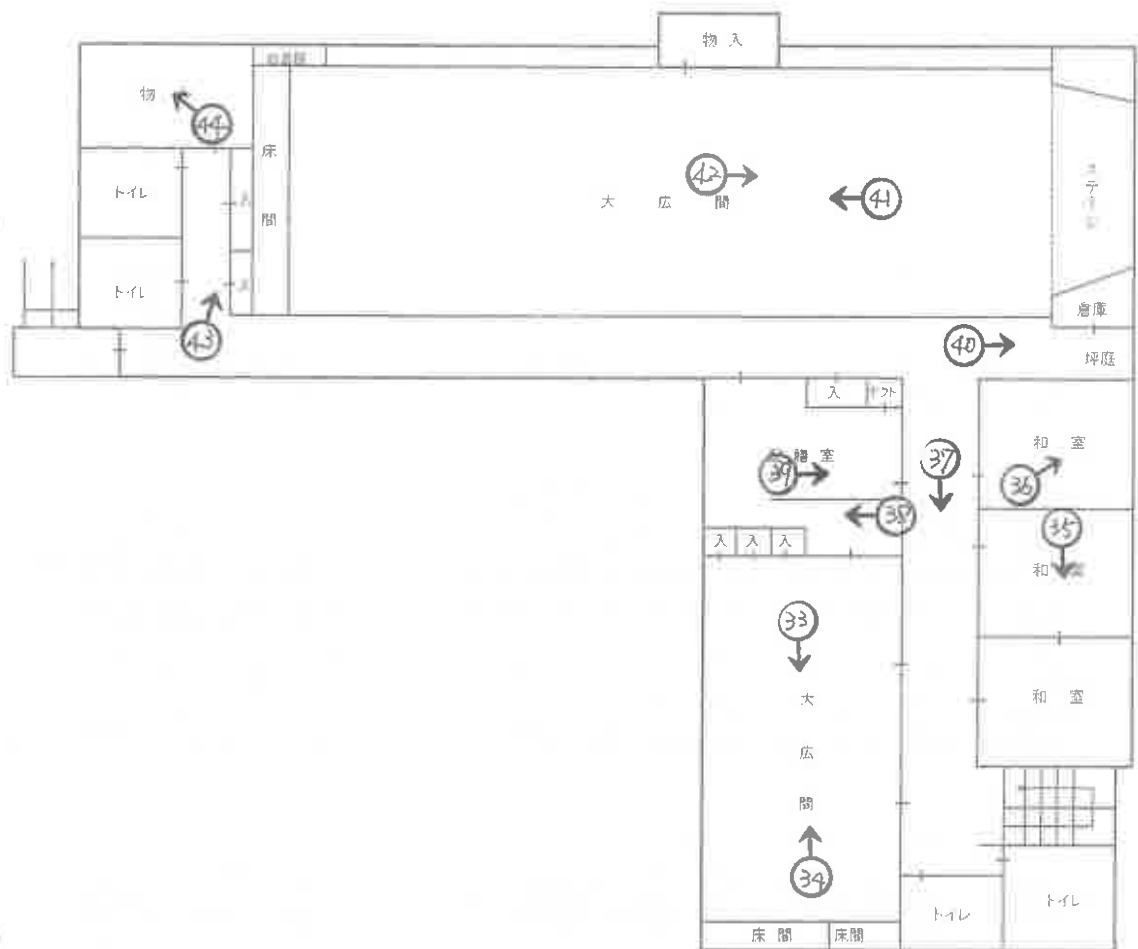


○→写真撮影位置・方向

間 取 図



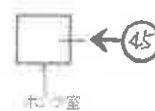
主たる建物 2階



附属建物符号1

附属建物符号2

未登記附属建物



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



写真 ⑧



写真 ⑪



写真 ⑨



写真 ⑫



1階 厨房

写真 ⑬



1階 厨房

写真 ⑯



1階 玄関付近

写真 ⑭



1階 厨房(ダクト)

写真 ⑰



写真 ⑮

写真 ⑱



1階 和室(休憩室)



1階 会議室

写真 ⑱



1階 客室

写真 ㉒



1階 脱衣所

写真 ㉓



1階 客室



1階 浴室

写真 ㉔

写真 ㉕



1階 客室



1階 脱衣所

写真 ②⑤



1階 浴室

写真 ②⑧



1階 洋室

写真 ②⑥



1階 客室

写真 ②⑨



1階 和室

写真 ②⑦



1階 客室

写真 ③⑩



1階 和室

写真 ③①



1階 和室

写真 ③④



2階 大広間

写真 ③②



1階 玄関

写真 ③⑤



2階 和室

写真 ③③



2階 大広間

写真 ③⑥



2階 和室

写真 ③⑦



2階 廊下

写真 ④⑩



2階 坪庭

写真 ③⑧



2階 配膳室付近

写真 ④⑪



2階 大広間

写真 ③⑨



2階 配膳室

写真 ④⑫



2階 大広間

写真 ④③



2階

写真 ④④



2階 物入

写真 ④⑤



附属建物符号 2

令和8年(ケ)第8号

令和8年 8月28日受理

令和8年 9月7日提出

補充現況調査報告書

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

2 所 在 東近江市林田町字大野
地 番 1 0 4 7 番 7
地 目 宅地
地 積 7 8 . 2 9 平方メートル

1 4 所 在 東近江市林田町字大野
地 番 1 0 4 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 . 0 0 平方メートル

補 充 調 査 そ の 他 の 事 項

目的土地のうち、物件２及び１４土地につき、地積に変更があったのではないかと
のことであつたので、法務局で調査したところ、物件２及び１４土地につき、地積が
次のとおり、訂正されていた。

物件２土地 ７８．７９平方メートル（訂正前 ７８．２９平方メートル）

物件１４土地 １３．２８平方メートル（訂正前 １３．００平方メートル）

以上

（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9月1日(火) 15:30-15:40	大津地方法務局 東近江出張所	物件2及び14土地につき、登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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

令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 6 月 12 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 12 日 評 価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

一括価格	
金 9,720,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 140,000 円
物件2 (土地)	金 140,000 円
物件3 (土地)	金 50,000 円
物件4 (土地)	金 2,200,000 円
物件5 (土地)	金 410,000 円
物件6 (土地)	金 40,000 円
物件7 (建物)	金 5,400,000 円
物件8 (土地)	金 70,000 円
物件9 (土地)	金 20,000 円
物件10 (土地)	金 190,000 円
物件11 (土地)	金 40,000 円
物件12 (土地)	金 360,000 円
物件13 (土地)	金 510,000 円
物件14 (土地)	金 30,000 円
物件15 (土地)	金 40,000 円
物件16 (土地)	金 10,000 円
物件17 (土地)	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1～17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1～6、8～17の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
3	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
11	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
12	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
13	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
14	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照

番号	所在等	登 記	現 況
15	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
16	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
17	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
2、14	物件2、物件14については、以下の通り、全部事項証明書に記載の面積と地積測量図に記載の面積が異なるため管轄法務局にて確認したところ、地積測量図に記載の面積が正しいため、法務局にて修正の登記を行うとのことであった。よって物件2、物件14については、地積測量図記載の面積を採用した。 物件2 全部事項証明書記載の面積:78.29㎡ 地積測量図記載の面積:<u>78.79㎡</u> 物件14 全部事項証明書記載の面積:13.00㎡ 地積測量図記載の面積:<u>13.28㎡</u>		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 0 4 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 . 7 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 1 9 . 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東近江市林田町字大野 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 8 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 7 . 5 6 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	東近江市林田町字大野
	地 番	1 1 6 8 番 9
	地 目	宅地
	地 積	2 4 . 2 5 平方メートル
7	所 在	東近江市林田町字大野 1 1 6 8 番地 5、1 1 6 8 番地 8
	家屋 番号	1 1 6 8 番 5
	種 類	料理旅館
	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 5 7 5 . 2 8 平方メートル 2 階 5 3 2 . 1 1 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	4 . 7 8 平方メートル
	符 号	2
	種 類	ポンプ室
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	2 . 2 5 平方メートル

物 件 目 録

8	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 0 4 7 番 8
	地	目	宅地
	地	積	4 0 . 4 7 平方メートル
9	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 0 4 7 番 1 0
	地	目	宅地
	地	積	9 . 4 5 平方メートル
1 0	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 0 4 7 番 1 1
	地	目	宅地
	地	積	1 0 3 . 1 7 平方メートル
1 1	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 1 6 8 番 1 0
	地	目	宅地
	地	積	2 1 . 3 8 平方メートル
1 2	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1 1 6 8 番 1 1
	地	目	宅地

物 件 目 録

	地	積	198.73平方メートル
13	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047番6
	地	目	宅地
	地	積	280.35平方メートル
14	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1048番1
	地	目	宅地
	地	積	13.00平方メートル
15	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047番12
	地	目	宅地
	地	積	24.64平方メートル
16	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047番14
	地	目	原野
	地	積	6.59平方メートル
17	所	在	東近江市林田町字大野
	地	番	1047番16

物 件 目 録

地 目 原野

地 積 38 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 1～6、8～17)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 5200 m 最寄バス停「 林田 」の 南東 方 ・約 270 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道沿いに事業所、店舗、クリニック等が存する地域		
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 東近江市景観計画(田園ゾーン) 都市計画法第34条第11号区域 〈前面道路の中心から30m以内〉 東近江市屋外広告物条例(第4種地域) 〈前面道路の中心から30m超〉 東近江市屋外広告物条例(第3種地域)	
画 地 条 件	規模 2,390.63 m ² (公簿) 間口約 8.6m 奥行約 70.0m 不整形		
接面道路の状況	北東側で幅員約11mの舗装国道(421号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北西側で幅員約1mの未舗装道路に概ね等高に接面 (建築基準法外道路)		
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がないことを確認した。 昭和54年の住宅地図では旅館、平成2年、平成12年、平成27年の住宅地図では料理旅館と記載されている。 目的土地のうち物件4の土地閉鎖登記簿等によると、地目は明治以降、山林であり、昭和50年に宅地に地目変更されている。また所有者は、大正以降、個人の所有が続き、昭和47年に有限会社高田嘉一商店、昭和49年に個人に所有権移転され、令和8年3月に亡個人の相続財産として住所、氏名の変更登記がなされている。		

(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、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。

特 記 事 項	・目的土地につき、公図、地積測量図、建物図面、地番図等を参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したが、現地では境界杭などの境界を明示するものは見当たらず、目的土地の正確な形状及び位置は不明であった。目的土地の正確な範囲・形状・境界等を調べるためには専門家による調査が必要である。 ・目的土地は宅地であり、一体となって目的建物の敷地及び前面道路からの進入路等として利用されている。 ・目的土地北西側空地部分に「高圧受電設備(キュービクル)」が、目的土地南東側空地部分に「地蔵尊」が、目的土地南西側空地部分に「油槽」等(目的土地空地部分に鉄板が引いてあり、その鉄板の下に設備等が存するように思えたが不明)がそれぞれ存した。また目的土地北側空地部分に工作物等が存した。 ・目的土地空地部分には、雑草が繁茂しているほか、動産類が残置されており、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。 ・目的土地の南東側部分は送電線の線下地となっている。 ・目的土地の北東側部分が都市計画道路の区域に含まれるが、当面は事業実施の予定はないとのことである(東近江土木事務所にて確認)。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件 7)

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50年5月2日 新築 昭和58年9月10日 変更、増築 昭和58年6月2日 一部取毀 経 過 年 数 ： 51 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了年
仕 様	構 造 ： 鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根 ： 陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： モルタル吹付等 内 壁 ： クロス貼、土壁等 天 井 ： ボード貼、クロス貼、板貼等 床 ： カーペット、畳、土間コンクリート等 設 備 ： 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 ： なし
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 ： 料理旅館 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	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	・目的土地（主である建物）の北西側空地部分に未登記附属建物が存した。 種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約11㎡（概測） ・目的建物（主である建物）は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視の範囲では、主たる建物1階和室の雨漏り跡、主たる建物1階客室での床のきしみ等が見受けられた。 ・目的建物（主である建物）のうち1階北東側部分は、目的建物所有者が親族と共に居宅として利用していたように見受けられた。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 7附属建物符号1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 不祥 新築 経過年数：（推定） 51年程度 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：現し等 天 井：現し等 床：コンクリート土間等 設 備： 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：物置 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物(附属建物符号1)は、全体的に経年相当の傷みや汚れが見受けられた。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 7附属建物符号2)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（下記参照）： 不祥 新築 経過年数：（推定） 51年程度 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：現し等 天 井：現し等 床：コンクリート土間等 設 備： 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：ポンプ室 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物（附属建物符号2）は、全体的に経年相当の傷みや汚れが見受けられた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6、8～17（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1～6 8～17	16,900	0.53	2,390.63	0.80	17,130,000

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）－5

公示価格等 12,400円/㎡ × 時点修正 98.28/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/72 = 標準画地価格 16,900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 : なし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/97 × 接近条件 100/97 × 環境条件 100/70 × 行政条件 100/110 = 格差率 100/72

イ 個 別 格 差 : 形状▲30、間口狭小▲20、一部線下地▲5、二方路±0 (相乗積 53/100)

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7（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
7	180,000	1107.39	0.03	5,980,000
未登記 附属建物	90,000	11.00	—	10,000
7附1	70,000	4.78	—	10,000
7附2	70,000	2.25	—	10,000

ウ 現価率

(物件7 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を3%と認定した。

(物件7 未登記附属建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、備忘価格10,000円と認定した。

(物件7 附属建物符号1)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、備忘価格10,000円と認定した。

(物件7 附属建物符号2)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、備忘価格10,000円と認定した。

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
1～6 8～17	17,130,000	0.40	法定地上権	6,850,000

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
1～6 8～17	17,130,000	-6,850,000		0.70	0.60	1.00	4,320,000
7	6,010,000	+6,850,000	1.00	0.70	0.60	1.00	5,400,000
一 括 価 格(合計)							9,720,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は、過去には結婚式場等としても利用されていた築年数の相当に経過した郊外の料理旅館であり、建物や設備は古く、用途としても現在の宿泊、婚礼ニーズに合致しておらず、需要者が相当に限定されるため、市場性が劣るものと判断し所要の修正を行った。

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

内訳価格(土地)

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

物件番号	面積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	78.31	3.3%	4,320,000	140,000
2	78.79	3.3%		140,000
3	25.71	1.1%		50,000
4	1,219.95	51.0%		2,200,000
5	227.56	9.5%		410,000
6	24.25	1.0%		40,000
8	40.47	1.7%		70,000
9	9.45	0.4%		20,000
10	103.17	4.3%		190,000
11	21.38	0.9%		40,000
12	198.73	8.3%		360,000
13	280.35	11.7%		510,000
14	13.28	0.6%		30,000
15	24.64	1.0%		40,000
16	6.59	0.3%		10,000
17	38.00	1.6%		70,000
合 計	2,390.63	100.0%	—	4,320,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（東近江(県)－5）

所 在： 東近江市一式町字中道580番5外

価 格： 12,400 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 八日市 」駅の 南東 方・道路距離約 9000 m

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 368 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北東側 8.5 m 県道

用 途 指 定 等： 都市計画区域外

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 一般住宅が見られる県道沿いの住宅地域

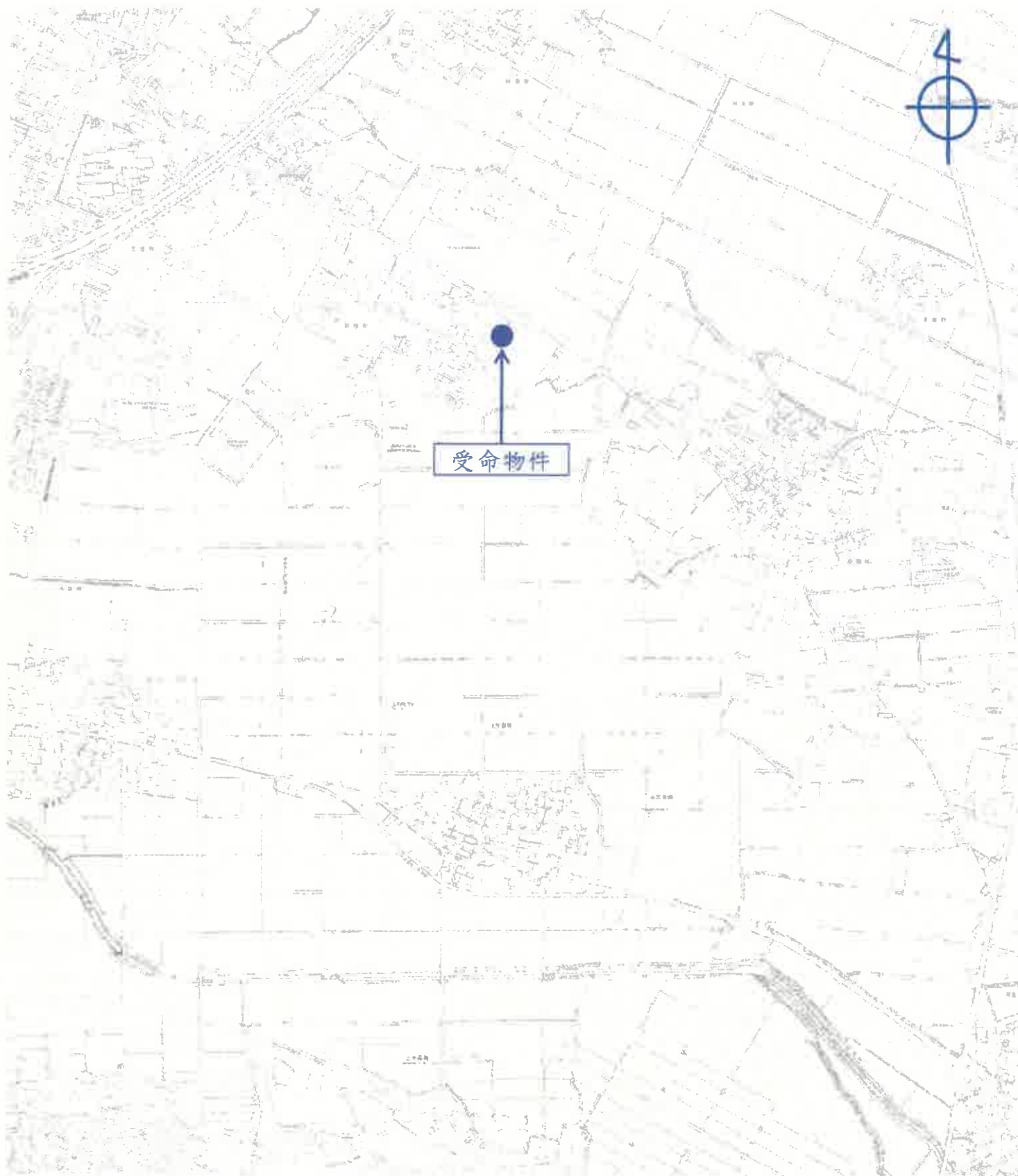
第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 地価調査基準地の位置図
- 3 受命物件附近の状況図
- 4 公 図 写 し
- 5 地 積 測 量 図 写 し
- 6 建物図面写し、各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

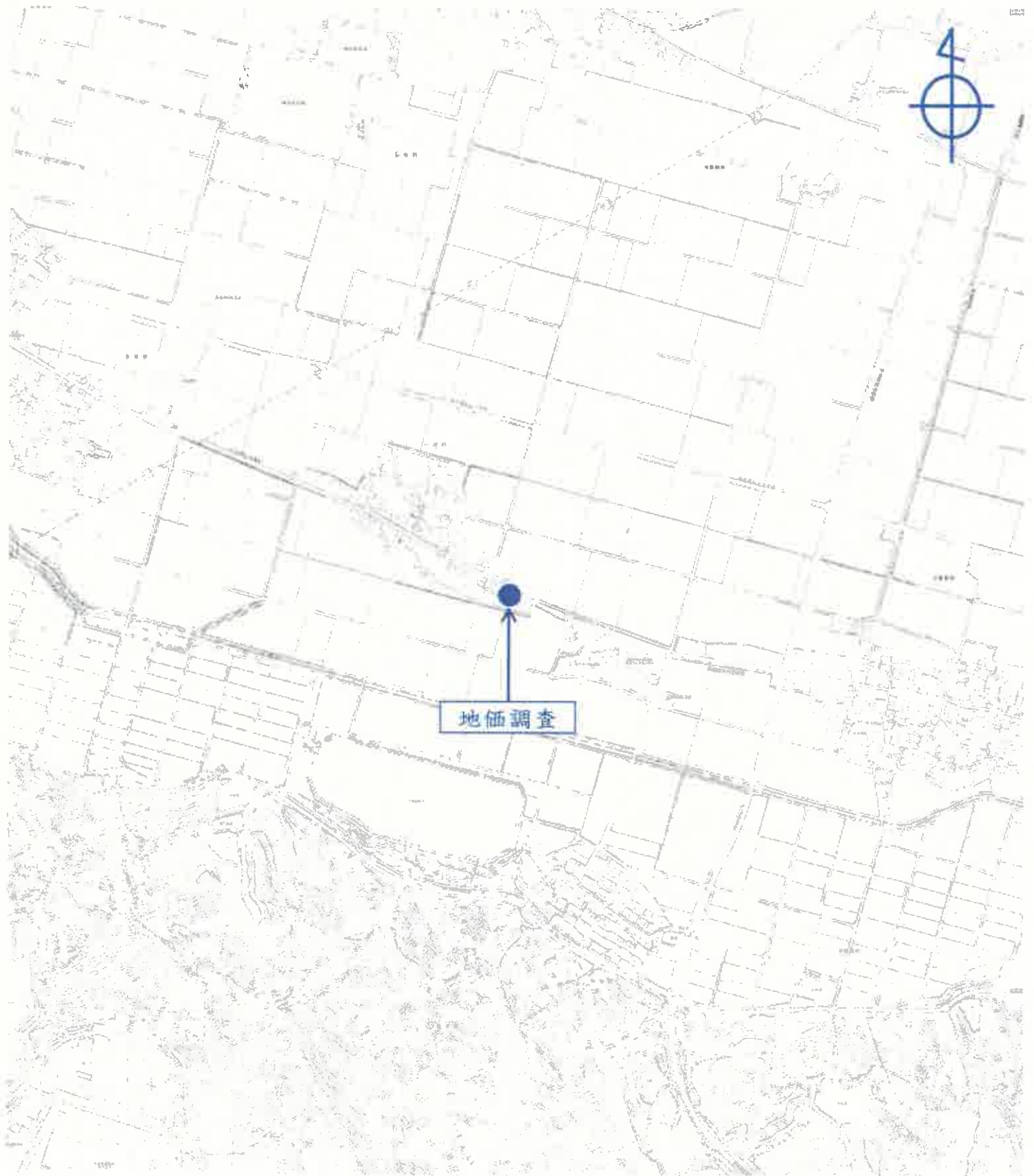
物 件 1	624,757 円
物 件 2	624,597 円
物 件 3	205,114 円
物 件 4	9,732,761 円
物 件 5	1,815,473 円
物 件 6	193,466 円
物 件 7	25,259,216 円
物 件 8	322,869 円
物 件 9	75,392 円
物 件 10	823,090 円
物 件 11	170,569 円
物 件 12	1,585,467 円
物 件 13	2,236,632 円
物 件 14	103,714 円
物 件 15	0 円
物 件 16	52,575 円
物 件 17	303,164 円

以 上



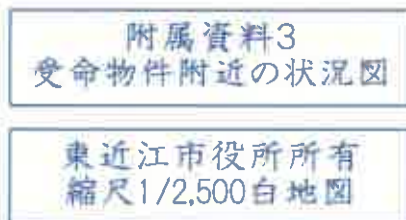
附属資料1
受命物件の位置図

東近江市役所所有
縮尺1/10,000白地図



附属資料2
地価調査基準地の位置図

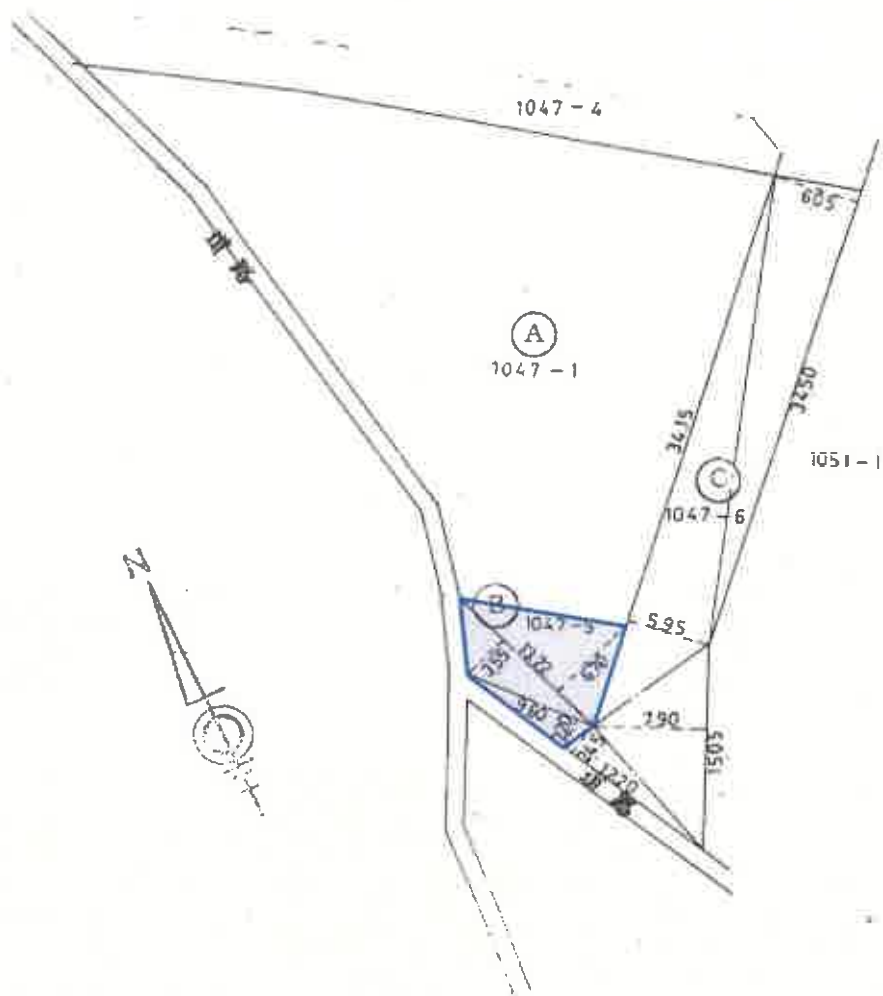
東近江市役所所有
縮尺1/10,000白地図





縮尺不明
A3をA4に縮小

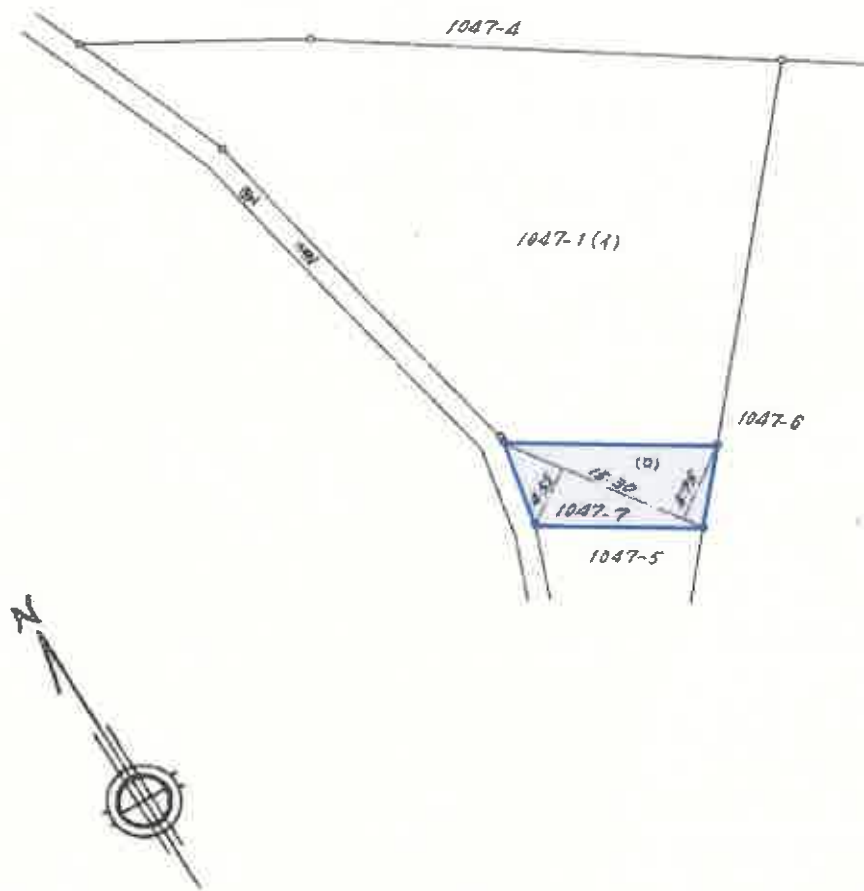
附属資料4
公図写し



(B) 求積				
13.22	×	6.70	=	88.5740
13.22	×	3.55	=	46.9310
9.60	×	2.20	=	21.1200
合 計				156.6250
				$\frac{1}{2}$ 78.3125

縮尺1/500

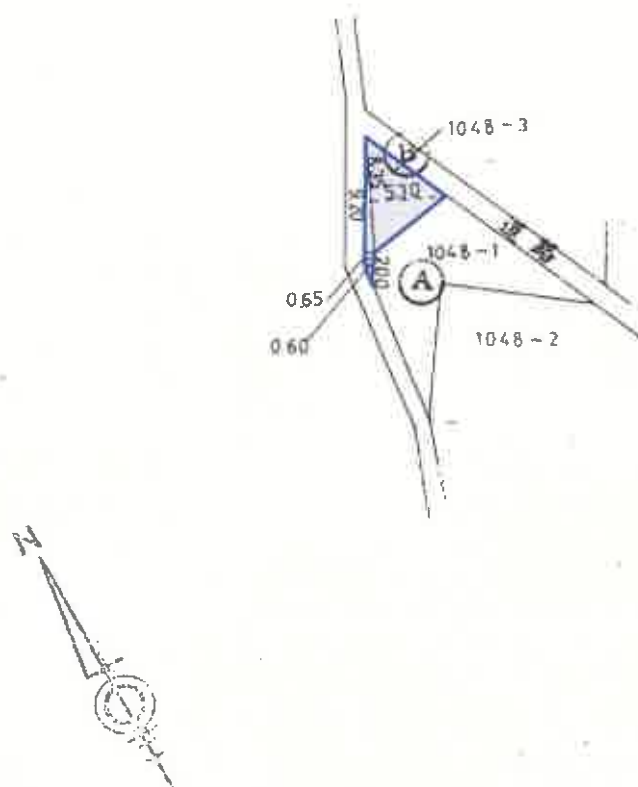
附属資料5
地積測量図写し



底		高		面積	
15.30	4.53	69.6150			
15.30	5.75	87.9750			
	1/2	157.5900			
		78.7950m ²			
		(23.835坪)			

縮尺1/500

附属資料5
地積測量図写し

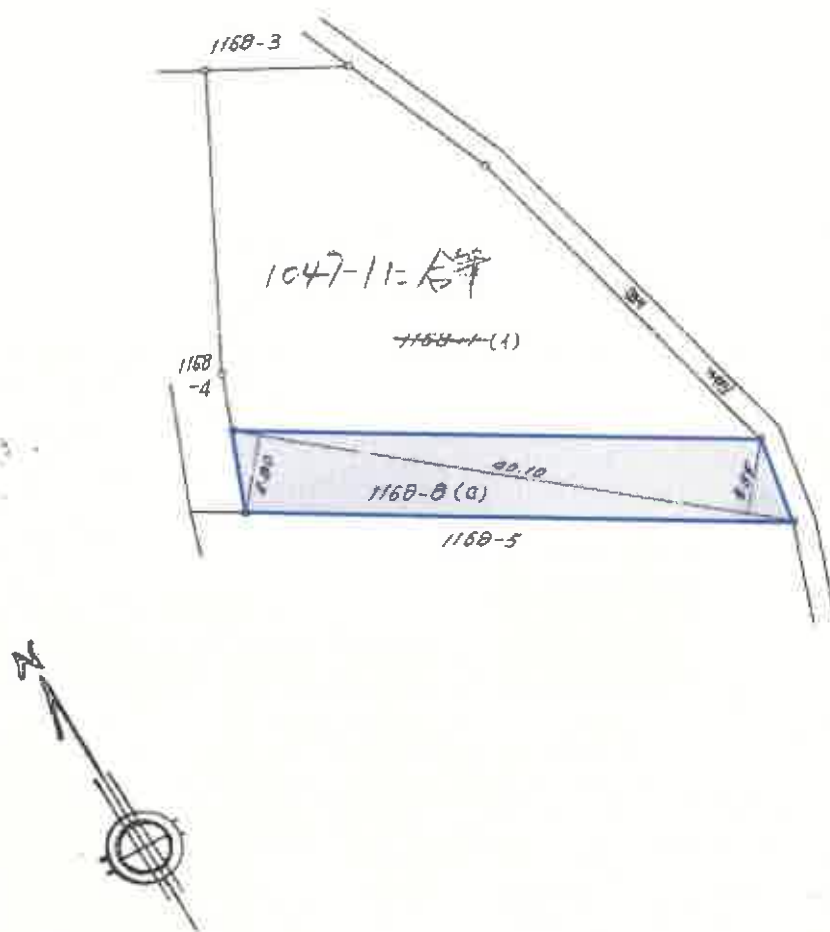


⑧ 求積

8.35	×	5.30	=	44.2550
9.20	×	0.65	=	5.9800
2.00	×	0.60	=	1.2000
合 計				51.4350
1/2				25.7175

縮尺 1/500

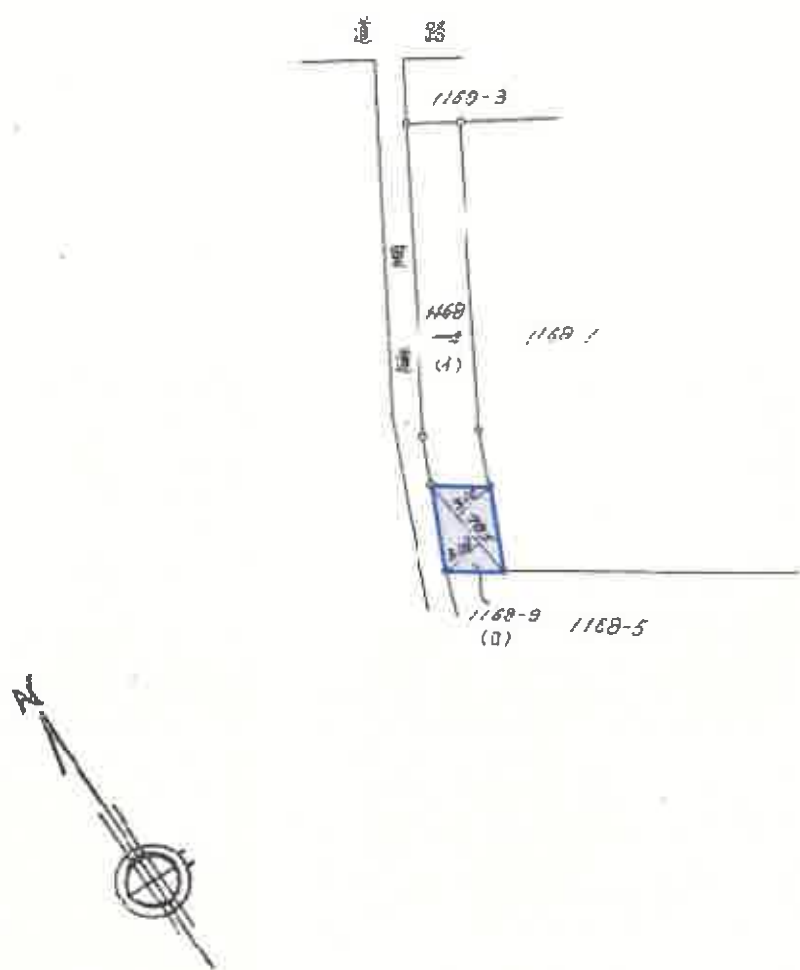
附属資料5
地積測量図写し



底	辺	高	積	倍	面	積
	40.10	5.00			232.5000	
	40.10	5.55			222.5550	
		計			455.1350	
		1/2			227.5675	m ²
					(60 832 12)	

縮尺 1/500

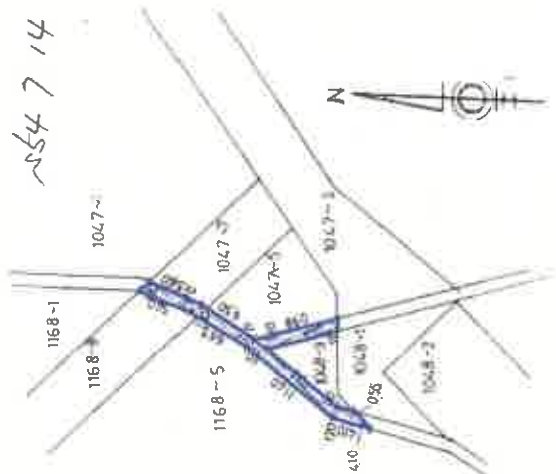
附属資料5
地積測量図写し



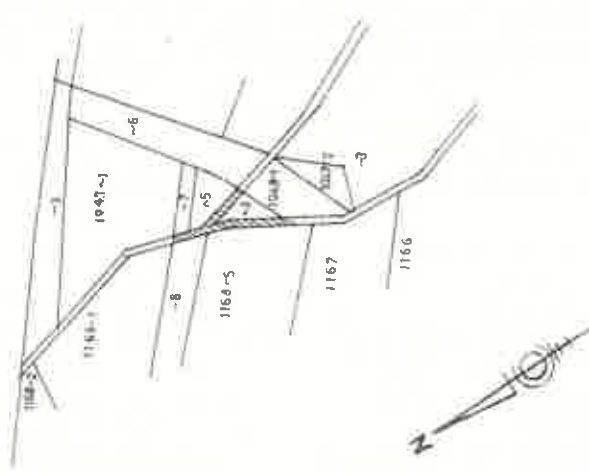
水		積		表
底	辺	高	さ	積
7.85		3.10		24.3350
7.85		3.08		24.1780
		$\frac{3.1}{2}$		48.5130
		$\frac{1}{2}$		24.2565m ² (7.337坪)

縮尺1/500

附属資料5
地積測量図写し

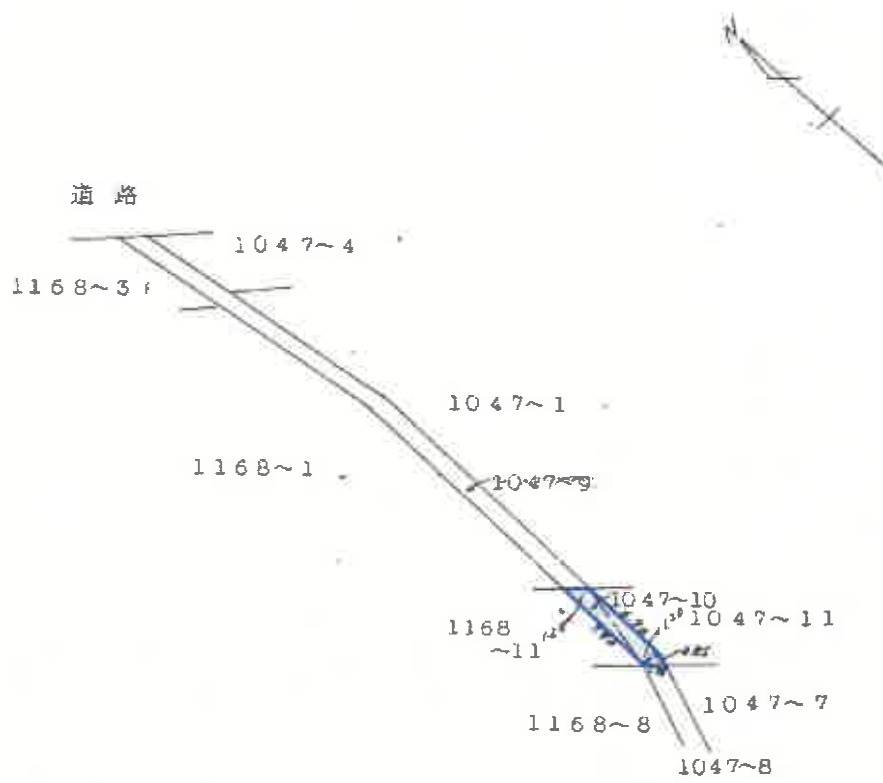


15.40	x	120	6.4800
5.60	x	120	6.7200
5.65	x	120	7.9800
6.50	x	120	7.8000
11.40	x	120	13.6800
11.20	x	110	12.3200
4.10	x	120	4.9200
4.10	x	055	2.2550
8.60	x	120	10.3200
7.70	x	110	8.4700
		8	80.9250
			40.4725



縮尺1/500
A3をA4に縮小

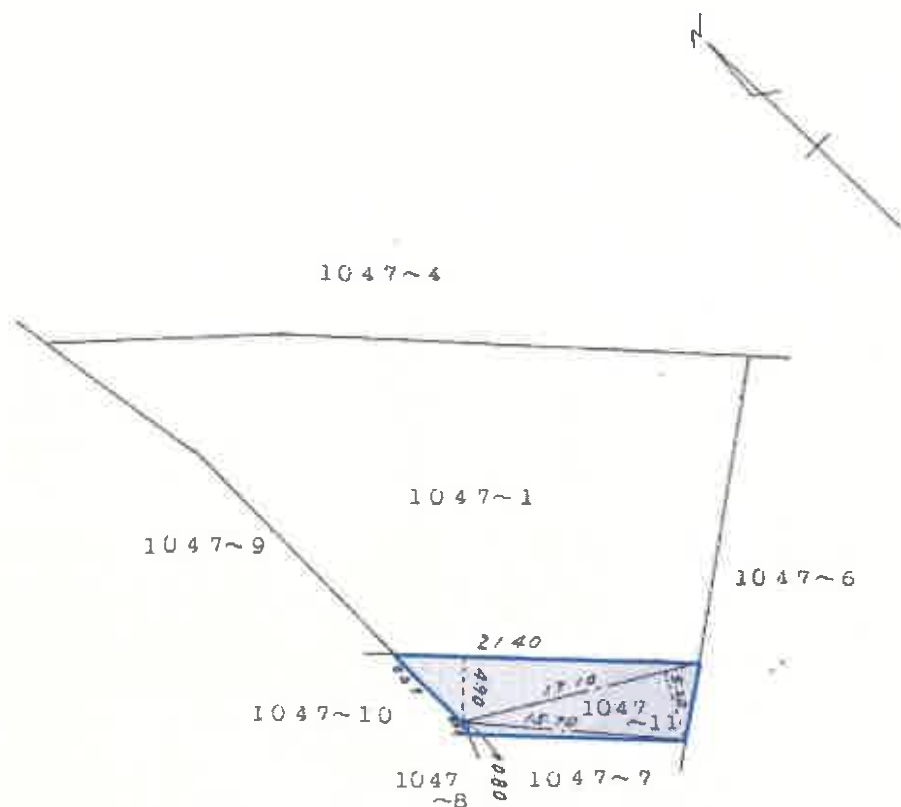
附属資料5
地積測量図写し



求 積 表	
1047~10	
7.90 × 1.20	= 9.4800
6.90 × 1.20	= 8.2800
1.35 × 0.85	= 1.1475
計	18.9075
$\frac{1}{2}$	9.45375
地積	9.45 m ²

縮尺1/500

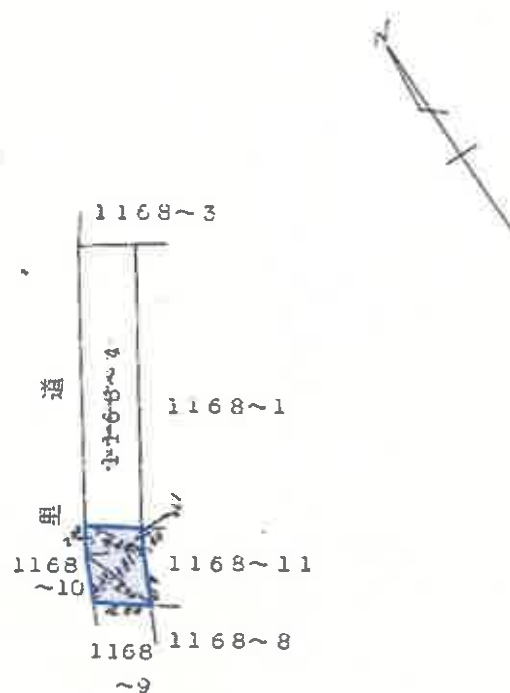
附屬資料5
地積測量図写し



求 積 表				
1047-11				
21.40	×	4.90	=	104.8600
17.10	×	5.20	=	88.9200
15.70	×	0.80	=	12.5600
計				206.3400
				$\frac{1}{2}$ 103.1700

縮尺1/500

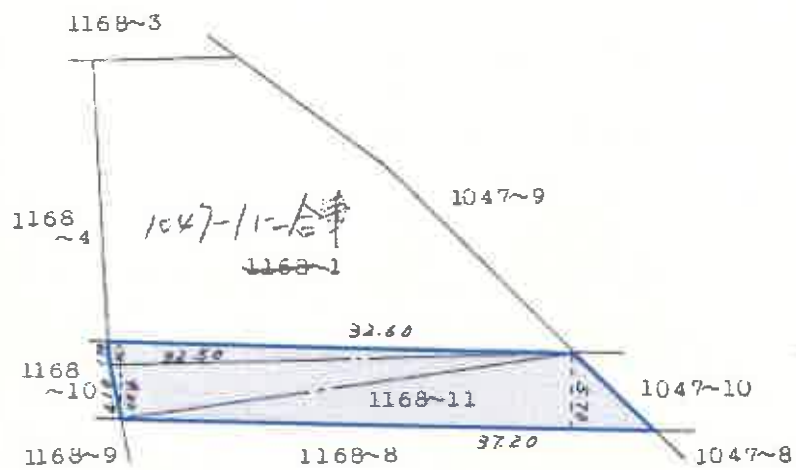
附属資料5
地積測量図写し



求 積 表					
1 1 6 8 ~ 1 0					
4 .	4 0	×	2 .	0 0	= 6 . 8 0 0 0
4 .	4 0	×	1 .	4 0	= 6 . 1 6 0 0
5 .	7 0	×	2 .	6 1	= 1 4 . 8 7 7 0
5 .	7 0	×	2 .	2 7	= 1 2 . 9 3 9 0
				計	4 2 . 7 7 6 0
				$\frac{1}{2}$	2 1 . 3 8 8 0

縮尺1/500

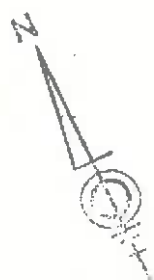
附属資料5
地積測量図写し



求 積 表									
1 1 6 8 ~ 1 1									
3 7 . 2 0	×	5 . 7 0	=	2 1 2 . 0 4 0 0					
3 2 . 5 0	×	4 . 0 0	=	1 3 0 . 0 0 0 0					
3 2 . 6 0	×	1 . 7 0	=	5 5 . 4 2 0 0					
				計	3 9 7 . 4 6 0 0				
				$\frac{1}{2}$	1 9 8 . 7 3 0 0				

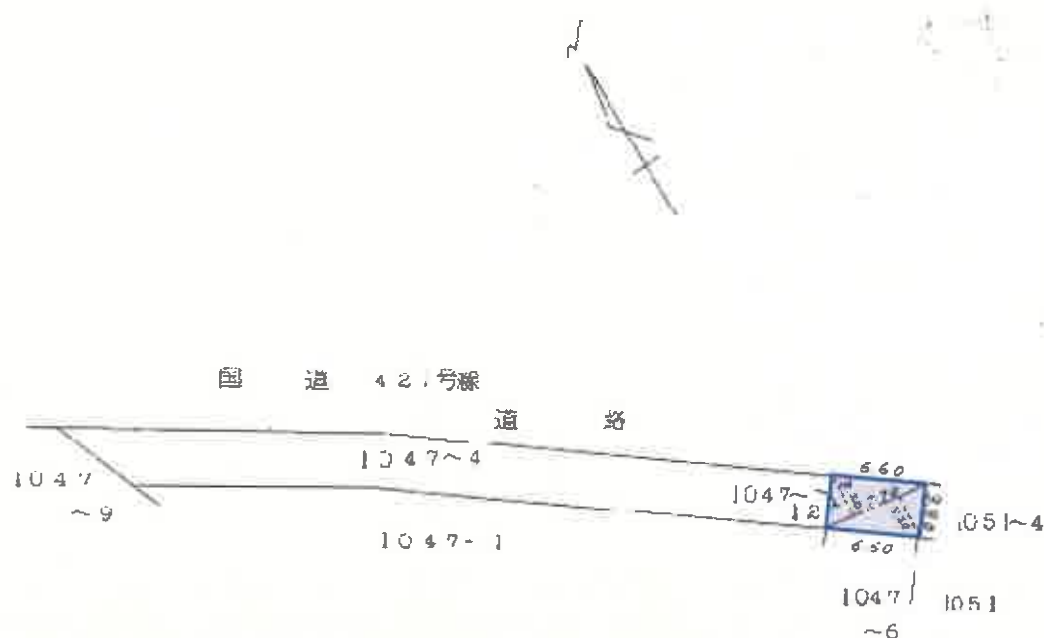
縮尺1/500

附屬資料5
地積測量図写し



縮尺 1/500

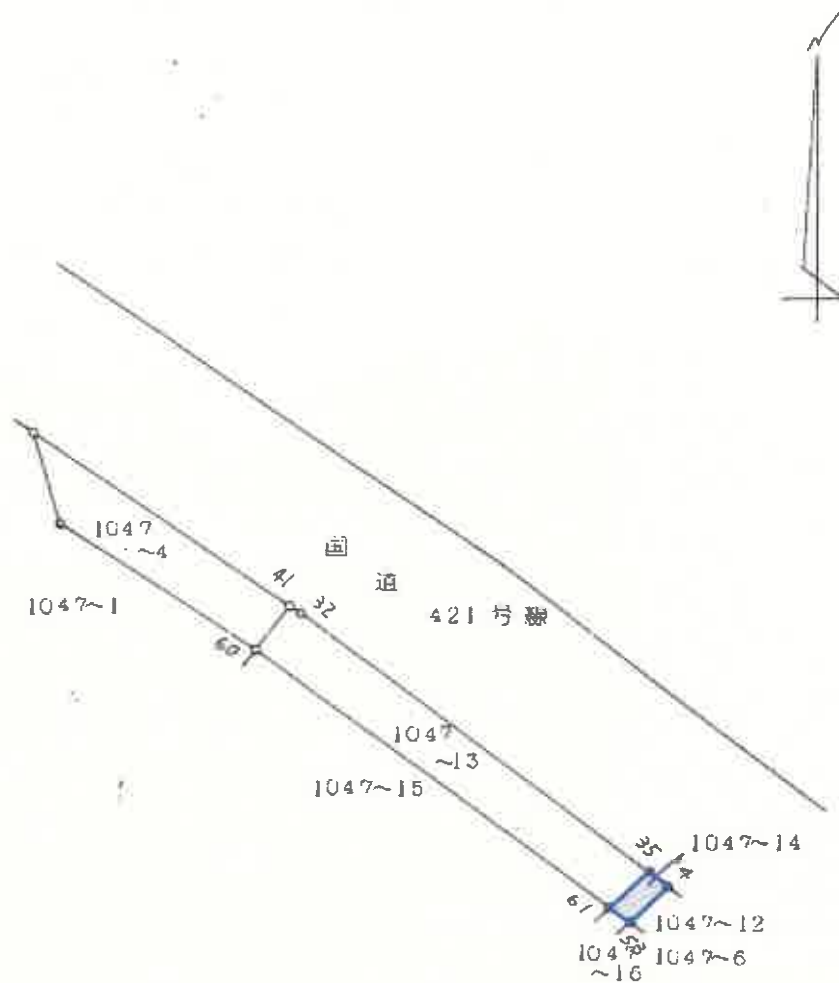
-34-



求 積 表			
地 番	低 辺	高 ヲ	積 面 積
1047-12	7.70	× 3.20	= 24.6400
	7.70	× 3.20	= 24.6400
		計	49.2800
		$\frac{1}{2}$	24.6400

縮尺 1/500

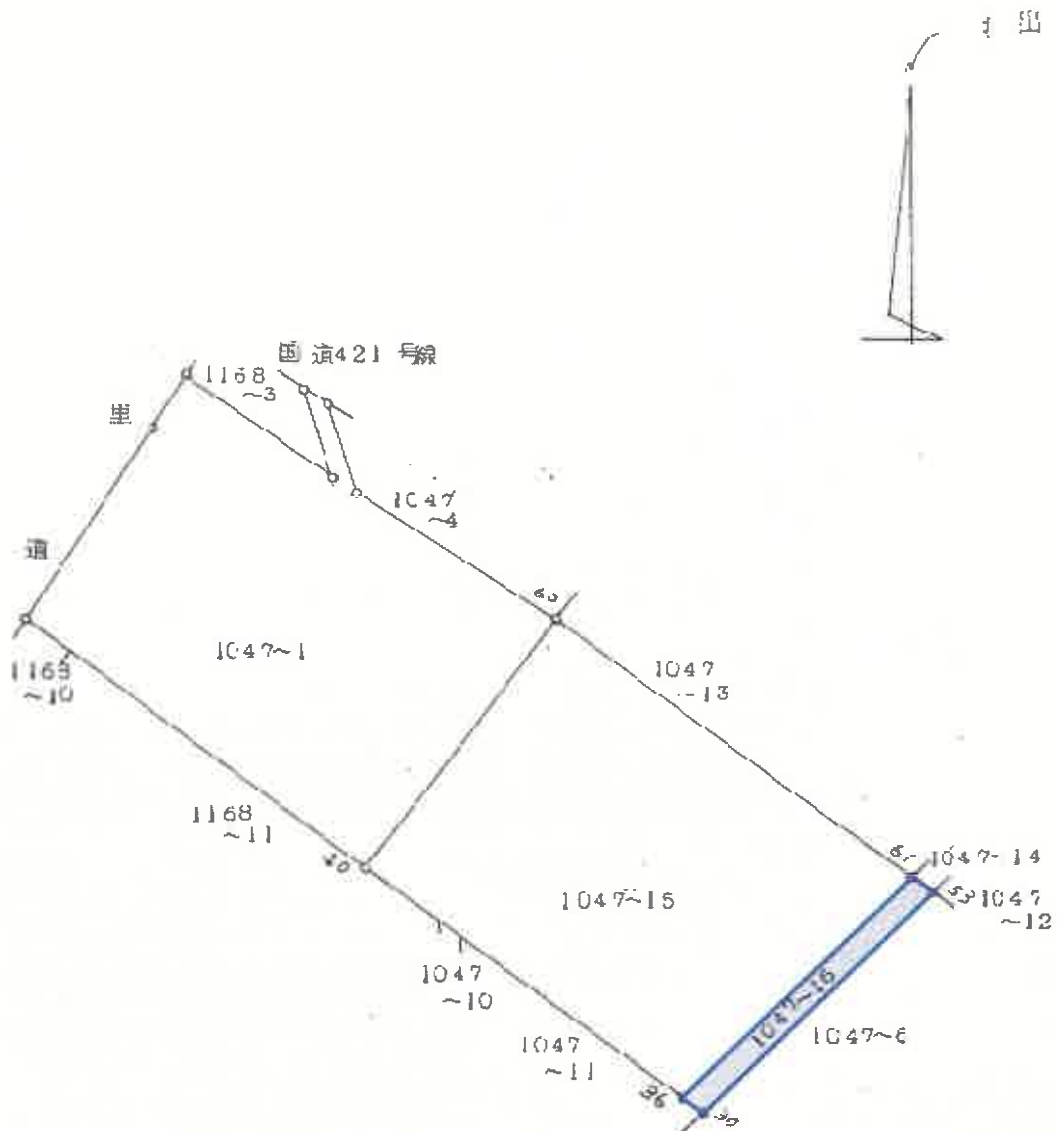
附属資料5
地積測量図写し



1047-14						
NO	点番	X	Y	X-X	点番	面積
35		116.213	106.196	1.725	183.188100	
4		115.176	107.574	-3.797	-408.458478	1.724
53		112.416	104.880	-1.725	-180.918000	3.856
61		113.451	103.500	3.797	392.989500	1.725
35		116.213	106.196			3.859
				ハイト	13.198878	
				1/2	6.599439M ²	

縮尺1/500

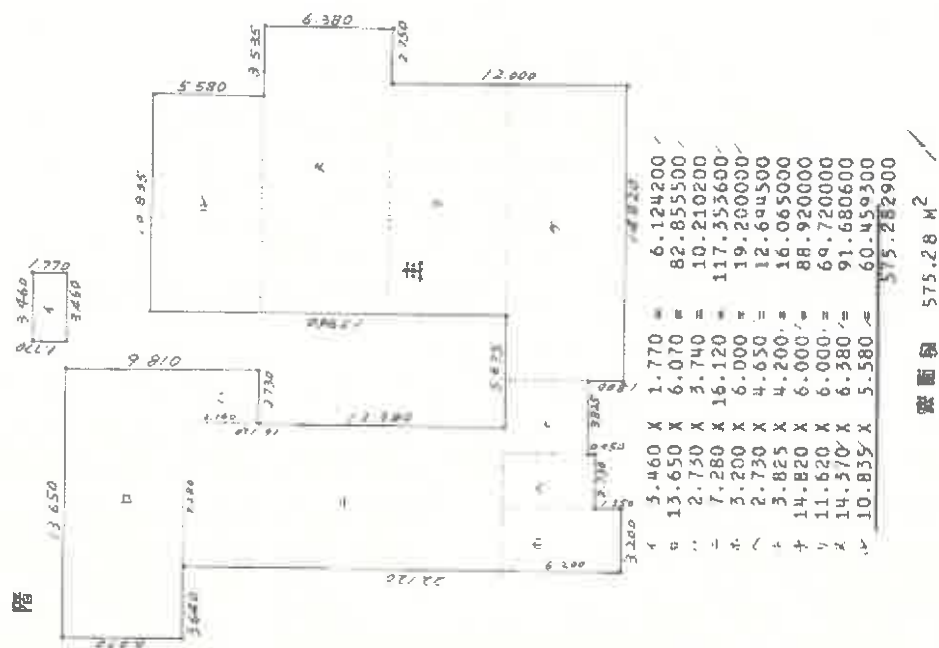
附属資料5
地積測量図写し



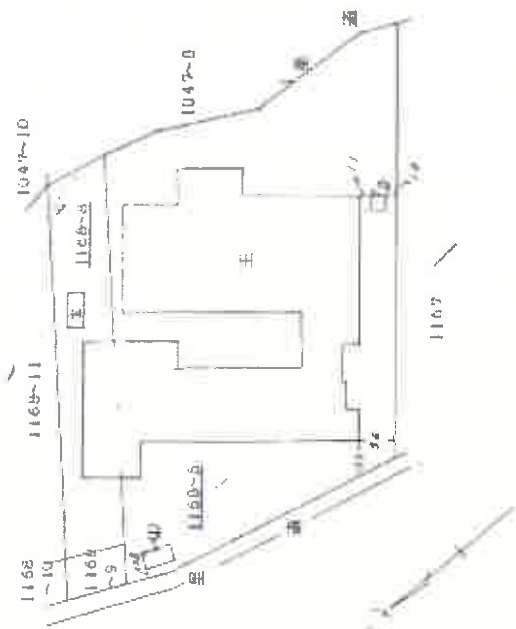
断面 1047-16						
NC 断面	X	Y	X-X	Y-Y	断面	断面
61	113.451	103.500	15.156	1568.646000	1.725	
53	112.416	104.880	-17.225	-1806.558000	22.624	
30	96.226	89.077	-15.156	-1350.051012	1.724	
36	97.260	87.697	17.225	1510.580825	22.624	
61	113.451	103.500				
断面				77.382187		
1/2				38.691093M ²		

縮尺1/500

附属資料5
地積測量図写し

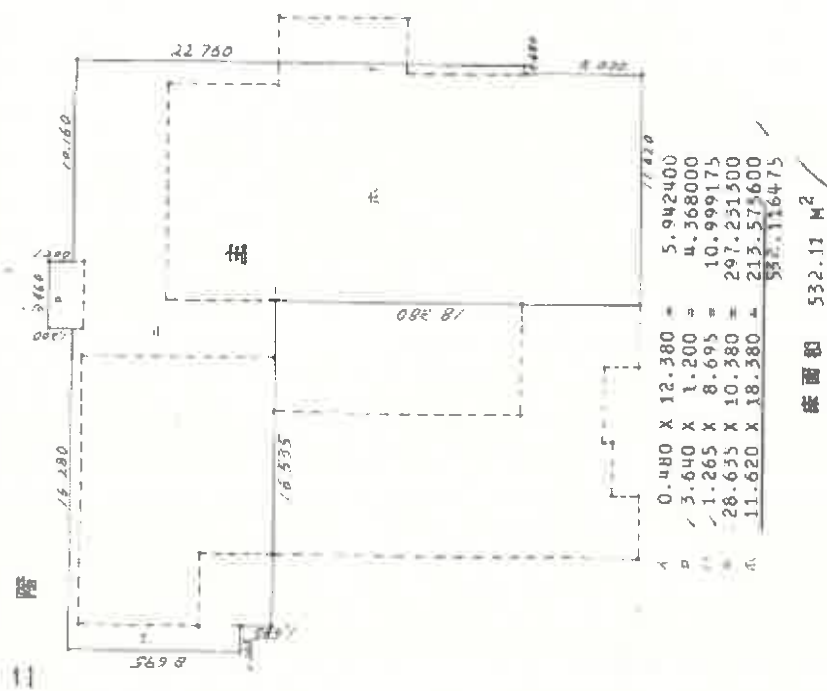


縮尺1/250
A3をA4に縮小



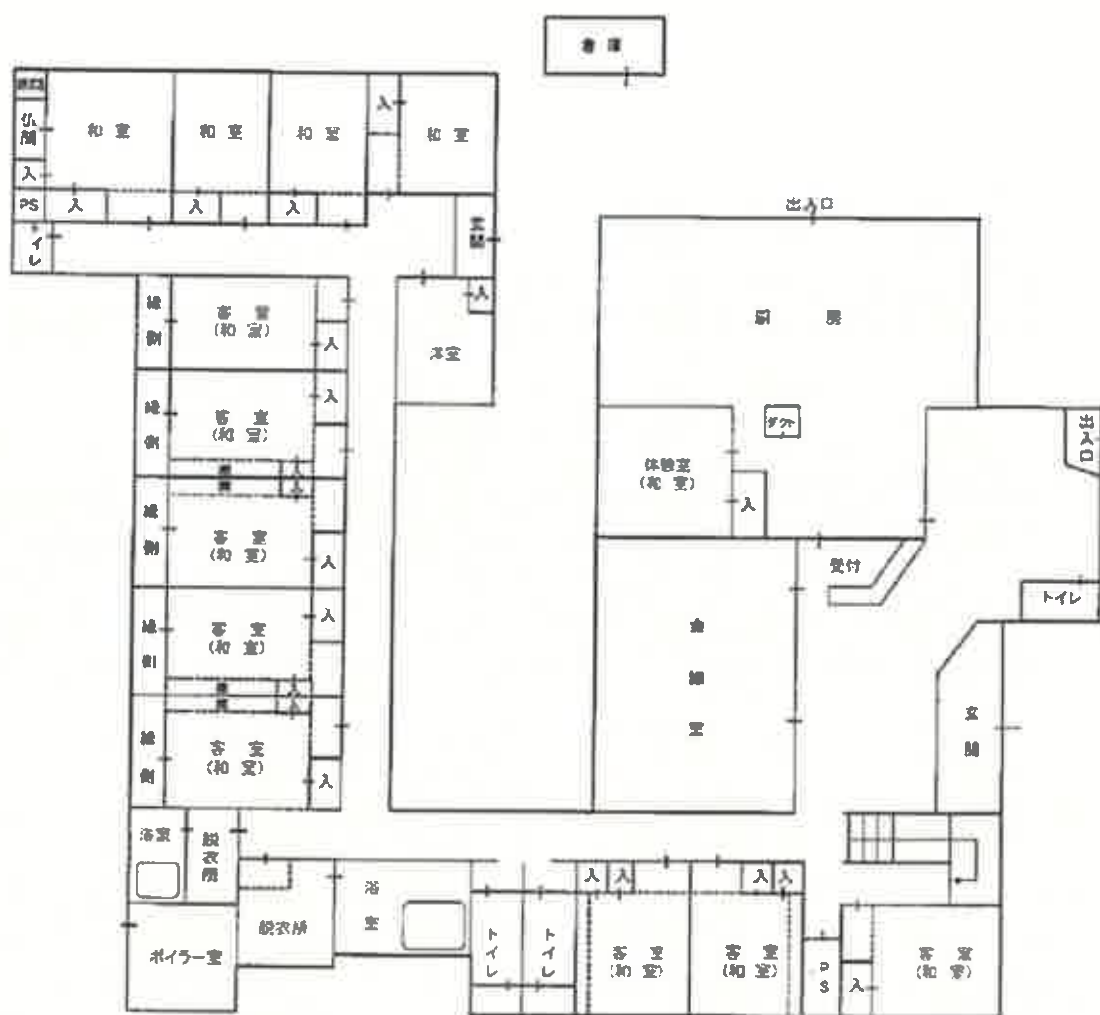
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料6
建物図面、各階平面図写し



縮尺 1/250
A3をA4に縮小

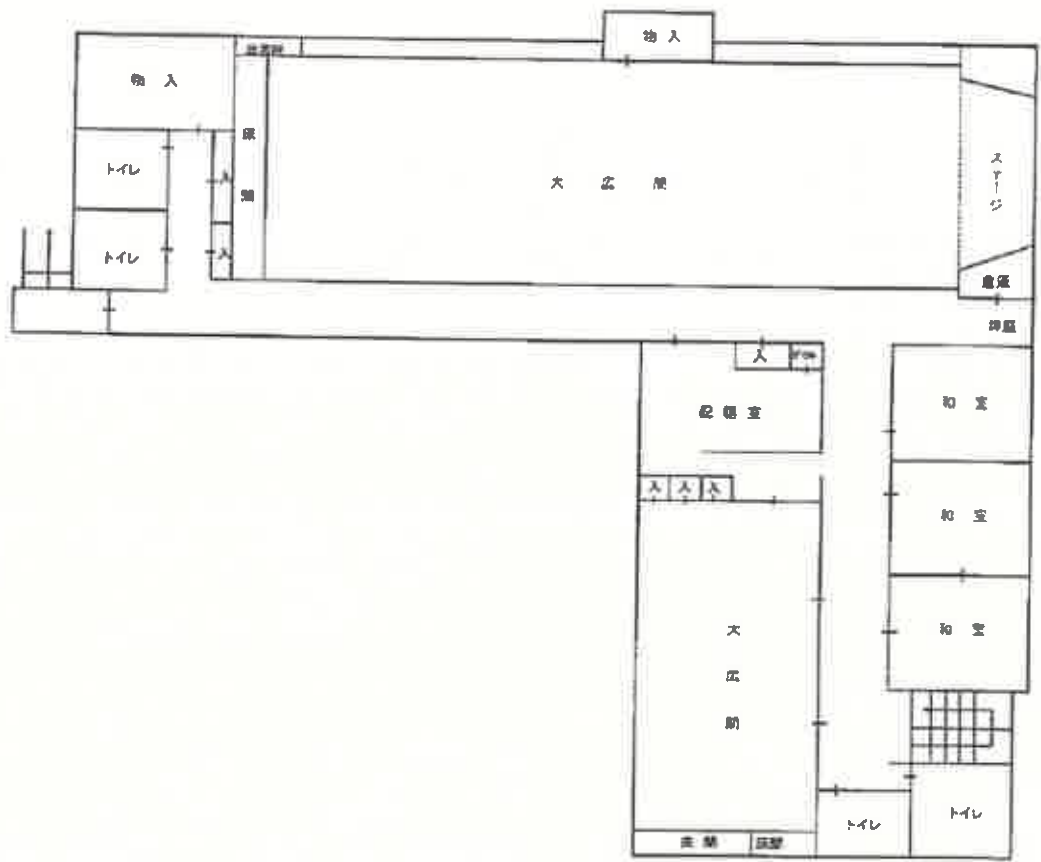
附属資料6
建物図面、各階平面図写し



附屬資料7
建物間取引



主たる建物 2階



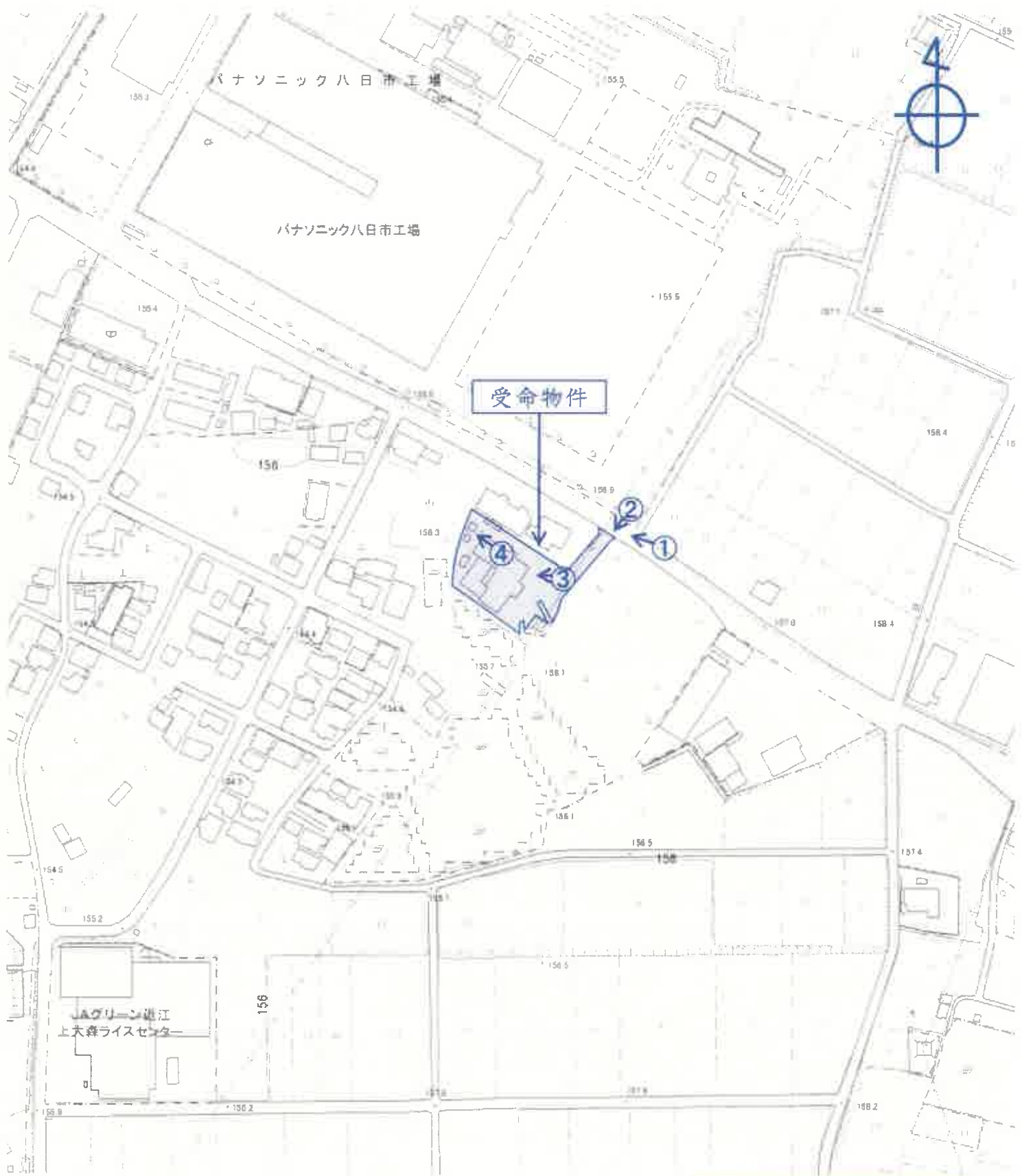
附属建物符号1

附属建物符号2

未登記附属建物



附属資料7
建物間取図



附属資料8
写真撮影位置図

東近江市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



③



附属資料9
現況写真

④

物件7 附属建物符号1

未登記附属建物



附属資料9
現況写真