

競売物件の入札をするには、
入札書毎に下記の各書面が必要となります。

●暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人を問わず）

- ・ 入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ・ 提出後の訂正はできません。

※「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となります（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提出してください。
- ・ 入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

●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提出してください。

※ 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いる場合は、
別紙「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」
さらに、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法人の場合は、
別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」
も、提出してください。

期間入札の公告

令和 6年 4月23日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井上 浩

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月24日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。郵送による買受申出は, 入札期間最終日の午後5時必着です。特別売却実施期間中の買受申出の受付は, 期間中の金曜日(祝日を除く)の午前10時から午後4時までです。	



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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	26,330,000 21,064,000	一括	5,266,000	307,310	0
1	12,900,000				
2	13,430,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 甲賀市水口町本綾野
地 番 1954番3
地 目 宅地
地 積 496.67平方メートル

所有者 亡A承継人 G

2 所 在 甲賀市水口町本綾野 1954番地3
家屋 番号 1954番3の2
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 148.75平方メートル
2階 148.75平方メートル

所有者 亡B相続財産



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

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】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

物件番号1土地のその余の部分は、本件所有者G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。



11

- 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 甲賀市水口町本綾野
地 番 1954番3
地 目 宅地
地 積 496.67平方メートル

所有者 亡A承継人 G

2 所 在 甲賀市水口町本綾野 1954番地3
家屋 番号 1954番3の2
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 148.75平方メートル
2階 148.75平方メートル

所有者 亡B相続財産



賃借権等目録

範囲	賃借人	期限	賃料 (円/月額)	敷金・保証金 (円)	駐車場 (駐車料: 円/月額)	備考
101	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	50,000	(敷金・保証金) 50,000	駐車区画10 3,240	最先 転借人日新イ オン機器株式 会社
102	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	49,000	(敷金・保証金) 49,000	駐車区画8 3,150	最先 転借人 E
103	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	49,000	(敷金・保証金) 49,000	駐車区画7 3,240	最先 転借人 F
105	G	期限の定めなし	なし	なし	駐車区画1・2・11 0	使用借権
201	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	51,000	(敷金・保証金) 51,000	なし	最先 転借人株式会 社日立建機 ティエラ
202	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	50,000	(敷金・保証金) 50,000	駐車区画6 3,300	最先 転借人株式会 社K&M
203	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	0 (空室)	(敷金・保証金) 0	なし (空室)	最先
205	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	50,000	(敷金・保証金) 50,000	なし	最先 転借人 L
206	東建ビル管理株式会社	令和12年3月30日まで	51,000	(敷金・保証金) 51,000	駐車区画5 3,300	最先 転借人 M

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

「不明引受」＝「左記の賃借権の存否は不明であるが、これを引き受けるものとして売却条件が定められている。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡ししが猶予される。」

「使用借権」＝「同人(社)の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人(社)の賃借権は、正常なものとは認められない。」

令和5年(ケ)第5号
令和5年3月24日受理
令和5年5月26日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 井ノ口 尚人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 甲賀市水口町本綾野
地 番 1954番3
地 目 宅地
地 積 496.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 甲賀市水口町本綾野 1954番地3
家屋 番号 1954番3の2
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 148.75平方メートル
2階 148.75平方メートル

所有者 亡B相続財産

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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図(14枚目)のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B相続財産, 東建ビル管理株式会社) その他の者亡B相続財産が本件土地の一部を下記建物の敷地として使用・占有しているほか, 本件土地の一部である区画駐車場部分を東建ビル管理株式会社がAから一括賃借(マスターリース契約)して, 日新ビル機器株式会社(区画10), E(区画8), F(区画7), 株式会社K&M(区画6), M(区画5)に各転借し, 区画1, 2, 11は土地所有者(A)の娘(G)がAから無償で借りて使用・占有し, その他の土地(区画3部分を含む。)はAが所有・占有している <input checked="" type="checkbox"/> 3枚目及び4枚目の「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡B相続財産) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(日新ビル機器株式会社, E, F, G, 株式会社日立建機アイエー, 株式会社K&M, L, M, 東建ビル管理株式会社) 本件建物の共同住宅(101号室, 102号室, 103号室, 201号室, 202号室, 203号室, 205号室, 206号室の8室)を東建ビル管理株式会社が建物所有者(B)から一括賃借(マスターリース契約)して占有し, その他の者日新ビル機器株式会社(101号室), 株式会社日立建機アイエー(201号室), 株式会社K&M(202号室)が東建ビル管理株式会社から転借して各社宅として使用・占有し, その他の者E(102号室), F(103号室), L(205号室), M(206号室)が東建ビル管理株式会社から転借して各居宅として使用・占有し, Gが本件建物の店舗(105号室)を上記建物所有者から無償で借りてエステサロン店として使用・占有している。 なお, 共同住宅の1室(203号室)は現在空き室のため, 上記建物所有者と東建ビル管理株式会社が占有している状態である。 <input checked="" type="checkbox"/> 5枚目及び6枚目の「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	駐車料 敷金等	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画1.2.11 店舗使用者(G)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・9・9 自 R3・9・9 至 (期限の定めなし)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面の駐車 区画1.2.11 Gが目的土地所有者(A)の 母親から駐車区画1,2,11を 無償で使用している
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画3 [空き駐車場]	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面の駐 車区画3
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画5 M(206入居者)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・8・1 自 R3・8・1 至 R5・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,300円(税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面の駐 車区画5
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画6 株式会社K&M (202入居者K)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R3・9・30 自 R3・9・30 至 R5・9・29	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,300円(税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面の駐 車区画6
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画7 F(103入居者)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H27・12・21 自 R3・12・21 至 R5・12・20	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,240円(税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面の駐 車区画7
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画8 E(102入居者)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H24・4・7 自 R4・4・7 至 R6・4・6	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,150円(税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面の駐 車区画8
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画10 日新イオン機器株式 会社(101入居者D)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R1・5・27 自 R3・5・27 至 R5・5・26	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3,240円(税込) <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面の駐 車区画10
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画 1.2.3.5.6.7.8.10.11 東建ビル管理株式 会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H22・3・31 (物件2建物竣工日) 自 H22・3・31 至 R12・3・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 区画5.6.7.8.10の 各駐車料金額の9 % (保証料5%, 管 理費4%)を毎月B に支払う <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	東建ビル管理株式会社と目的土 地所有者(A)との間のマスター リース契約に基づき, 17枚目 図面の駐車区画1.2.3.5.6.7. 8.10.11をAから一括賃借して いる(ただし, 区画3は現在空き 駐車場で, 区画1.2.11は土地 所有者の娘(G)が使用して いるため, いずれも駐車代金の請求 はなく無償である。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 物件2建物及び 駐輪場敷地部分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H22・3・14 (物件2建物新築日)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有部分は17枚目図面に記載のとおり
	亡B相続財産		自 至					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至					
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至					
<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・5・27	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円	共益費3,000円 (D負担) 礼金50,000円 17枚目図面の目的土地の一部の駐車区画10が同室の駐車場として使用されている
	日新機械株式会社(入居者D)	自 R3・5・27 至 R5・5・26				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・4・7	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円	共益費3,000円 礼金98,000円 17枚目図面の目的土地の一部の駐車区画8が同室の駐車場として使用されている
	E	自 R4・4・7 至 R6・4・6				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 49,000円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・12・21	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 49,000円	共益費3,000円 礼金98,000円 17枚目図面の目的土地の一部の駐車区画7が同室の駐車場として使用されている
	F	自 R3・12・21 至 R5・12・20				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 49,000円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗(105号)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・9・9	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	17枚目図面の目的土地の一部の駐車区画1, 2, 11が同店舗の駐車場として使用されている
	G	自 R3・9・9 至 (期限の定めなし)				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・8・12	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 51,000円	共益費3,000円(入居者負担) 礼金102,000円 株式会社全国社宅管理サポートが株式会社日立建機ティエラから、本件社宅管理代行業務を受託している
	株式会社日立建機ティエラ(入居者I)	自 R4・8・12 至 R6・8・11				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 51,000円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円	共益費3,000円 (K負担) 17枚目図面の目的土地の一部の駐車区画6が同室の駐車場として使用されている
	株式会社K&M(入居者K)	自 R3・9・30 至 R5・9・29				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円		
<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	.	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円		
[空き室]	自 至	.				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・4・12	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円	共益費3,000円 礼金100,000円	
L	自 R4・4・12 至 R6・4・11				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 50,000円			
<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・8・1	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 51,000円	共益費3,000円 礼金51,000円 17枚目図面の目的土地の一部の駐車区画5が同室の駐車場として使用されている	
M	自 R3・8・1 至 R5・7・31				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 51,000円			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 8室(101号, 102号, 103号, 201号, 202号, 203号, 205号, 206号)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・3・31 (建物竣工日)	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 各号室家賃の9% (保証料5%, 管理 費4%)を毎月Bに 支払う	東建ビル管理株式会社と目 的建物所有者(B)との間の マスターリース契約に基 づき, 左記8室を東建ビル 管理株式会社がBから一括 賃借している(ただし, 20 3号は現在空き室で賃料の 請求はなく無償である)。
	東建ビル管理株式 会社		自 H22・3・31 至 R12・3・30			<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円
			自 至 ・ ・				円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円
			自 至 ・ ・				円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円
			自 至 ・ ・				円	
<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
		自 至 ・ ・				円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

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

その他の事項

1 表札表示等

物件2建物(以下、「目的建物」という。)の外壁には、目的建物名の看板が掲げられており、店舗(105号室)には、同店舗使用のエステサロン店の看板が掲げられていた。

2 物件1土地(以下、「目的土地」という。)の状況等

(1) 目的土地の形状及び範囲について

目的土地については、法務局備え付けの公図(13枚目)及び地積測量図(14枚目及び15枚目)が存し、上記図面等を参考に、隣接する道路や隣地との境のフェンス等を基に現況の目的土地の辺長等を簡易計測して作成したものが17枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は概ね14枚目の地積測量図の形状に合致し、目的土地の現況面積は同土地の公簿記載の面積に概ね合致すると認められたが、目的土地の正確な地積を求めるには、実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況等について

ア 目的土地は17枚目の土地建物位置関係図に記載のとおり、目的建物の敷地、駐輪場、区画駐車場等として利用されている。

イ 目的土地の占有者及び占有権原については3枚目及び4枚目のとおりである。

3 目的建物の形状・間取・使用状況等について

(1) 目的建物の形状及び間取り等について

ア 同建物の構造は鉄骨造スレートぶき2階建てで、その外観は写真①のとおりである。

イ 同建物の形状は16枚目の各階平面図の形状に概ね合致していると認められた。

ウ 同建物の種類は、共同住宅(101号室, 102号室, 103号室, 201号室, 202号室, 203号室, 205号室, 206号室)の8室と店舗(105号室)であり、同建物の間取りは概ね18枚目の図面のとおりであり、共同住宅部分の各室内と店舗内の状況は写真⑤乃至⑧のとおりである。

エ 目的建物の占有者及び占有状況は2枚目に記載のとおりであり、同建物の占有者及び占有権原は5枚目及び6枚目のとおりである。

(2) 目的建物の損傷等について

目的建物及び同建物(共同住宅及び店舗)室内については、経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

4 構築物について

(1) 目的土地の北東側に駐輪場が存し、同構造及び用途から同土地に定着した構築物と認めた(写真①, ②)。

(2) 目的建物の北東側に燃料庫が存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた。

5 接面道路について

(1) 目的土地は北西側で、両側歩道部分を含む幅員約17.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真②)。

(2) 目的土地は東側で、幅員約4.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真③)。

6 その他

目的土地と隣接地との境界付近に設置されているフェンスのコンクリートブロックが損壊している箇所が見受けられた(写真②, ③)。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■甲賀広域行政組合消防本部	<p>1 目的建物への立入検査は実施されていません。</p> <p>2 現在、目的建物は所有者不在対象建物となり、立入検査が実施できない状態です。</p> <p>3 買受人は、目的建物の消防用設備等について、消防法第17条第1項に基づき、政令で定める技術基準に従って維持管理しなければならない義務があります。共同住宅部分に設置されている住宅用火災警報器は10年以上経過しているため、適正に機能しているか確認し、当消防本部へ報告してもらわなければなりません。</p> <p>4 目的建物について、所有者や構造等に変更があれば、当本部への届等が必要な書類があるため、買受人や落札を考えられている方は、事前に当本部まで確認していただきたいと存じます。</p>
■東建コーポレーション株式会社の担当者	<p>1 目的建物の共同住宅部分の9室(101号.102号.103号.105号.201号.202号.203号.205号.206号)と目的土地の駐車区画(1.2.3.5.6.7.8.10.11)は、目的土地所有者で次の契約(マスターリース契約)当時では目的建物の所有名義人になる予定であったAと東建ビル管理株式会社との間で、平成20年12月22日付、第33-1491号覚書〔5〕-2007に記載のとおり、一括賃貸借契約(マスターリース契約)を締結し(H21.9.4、契約建物の名義人をAからBに変更し、同契約を当事者双方が承継)、目的建物の竣工日(H22.3.31)から20年、東建ビル管理株式会社が一括賃借(東建コーポレーション株式会社が東建ビル管理株式会社の連帯保証をしている。)し、我が社が東建ビル管理株式会社からの委託を受け、現在まで管理業務を行っています。</p> <p>ただし、105号室は店舗として使用され、同契約の管理業務からは除かれています。</p> <p>2 東建コーポレーション株式会社は、平成20年12月22日付け、第33-1491号〔3〕覚書及び賃貸建物事業管理規約に基づき、目的土地所有者で契約当時目的建物の所有名義人になる予定のAを賃貸オーナーとして、目的建物に対する入居者との賃貸借契約上の物件管理及び家賃の入金管理業務の代行、建物保守点検サービスに関し、賃貸建物事業管理(委託)契約書を締結(同契約についても、H21.9.4、Bが承継している。)しています。</p> <p>3 仲介管理業務に係る管理費は上記〔3〕覚書に基づき、現在、空室(203号)と空き等の駐車区画(1.2.3.11)の家賃と駐車料は無償ですが、入居者の毎月の入金(収納)家賃等(家賃・駐車料金等)から9%(保証料として5%、管理費4%)を当社が使用・占有者等から受領し、残り91%の額を毎月Bに支払っています。</p> <p>4 各入居者の賃料と区画駐車料金は3枚目、5枚目及び6枚目のとおりで、現在、いずれも滞納はありませんが、目的土地所有者(A)の娘の元夫である目的建物所有者(B)が亡くなり、賃料(家賃)及び区画駐車料金の双方を我が社が受領保管したままになっています。</p> <p>5 東建コーポレーション株式会社から上記疎明資料等を受領 〔事業管理保証システム【3】-2007覚書・賃貸建物事業管理規約・契約書、賃貸建物事業管理(委託)契約書、一括賃貸借契約書・覚書【5】-2007、経営代行契約更新制度判定表、契約物件(名義・住所)変更報告書</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
(8枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (101号室入居者)	<p>ホ-カ賃料(家賃・駐車場料金)送金状況報告書, 目的建物の7室(101号. 102号. 103号. 201号. 202号. 205号. 206号)の賃貸借契約書の各写し受領)</p> <ol style="list-style-type: none"> 101号室は私が勤める会社(日新機機器株式会社)の社宅で, 現在, 私が同室に入居し, 駐車区画10を使用(賃借)しています。 会社が家賃等として, 私の給料から差し引いている額はよく分かりません。 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を当庁4/3受付]
■ E (102号室入居者)	<ol style="list-style-type: none"> 私は102号室に入居し, 駐車区画8を使用(賃借)しています。 契約関係は回答書に記載のとおりで, 家賃等に滞納はありません。 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を当庁4/4受付]
■ F (103号室入居者)	<ol style="list-style-type: none"> 私は103号室に入居し, 駐車区画7を使用(賃借)しています。 契約関係は回答書に記載のとおりですが, 賃貸人は東建ビル管理株式会社です。 家賃等に滞納はありません。 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を当庁4/3受付]
■ G (店舗(105号室)使用者)	<ol style="list-style-type: none"> 私は目的土地所有者(A)の娘で, 目的建物所有者(B)の元妻です。 母親所有の目的土地に, 母親が目的建物を新築し, 私が同建物の105号室を店舗として, エステサロンを経営する予定でしたが, いつの間にか同建物名義が元夫(B)に変更されていました。 そのため, Bと離婚した令和3年9月9日からは, 同店舗は私が無償で使用していることとなりますが, Bが母親(A)に支払うべき目的建物の敷地料や区画駐車料代金等の代わりに, 私が店舗を無償で使用しています。 目的土地は母親の所有地なので, 目的建物の共同住宅に住んでおられる方が使用されていない駐車区画1. 2. 11は, 店舗用駐車場として, 私が無償で使用しています。 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を当庁4/3受付]
■ I (201号室入居者)	<ol style="list-style-type: none"> 201号室は私が勤める会社株式会社日立建機ティアラの社宅で, 現在, 私が同室に入居し, 共益費は, 私が個人負担しています。 会社が家賃等として, 私の給料から差し引いている額はよく分かりません。 先に提出済みの回答書記載の株式会社全国社宅管理ポ-トは, 株式会社日立建機ティアラから受託された社宅管理代行会社です。 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を株式会社全国社宅管理ポ-トから当庁4/5受付]
■ K (202号室入居者)	<ol style="list-style-type: none"> 202号室は私が勤める株式会社K&Mの社宅で, 現在, 私が同室に入居し, 駐車区画6を使用(賃借)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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>2 会社が家賃等として、私の給料から差し引いている額はよく分かりません。</p> <p>3 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を株式会社K&Mから当庁4/6受付]</p>
■ L (205号室入居者)	<p>1 私は205号室に入居しています。</p> <p>2 契約関係は回答書に記載のとおりですが、賃貸人は東建コーポレーション株式会社ではなく東建ビル管理株式会社の間違いです。家賃等に滞納はありません。</p> <p>3 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を当庁4/4受付]</p>
■ M (206号室入居者)	<p>1 私は206号室に入居し、駐車区画5を使用(賃借)しています。</p> <p>2 契約関係は回答書に記載のとおりですが、賃貸人は東建コーポレーション株式会社ではなく東建ビル管理株式会社の間違いです。</p> <p>3 家賃等に滞納はありません。</p> <p>4 [当職が照会した占有状況等照会書の「回答書」を当庁4/3受付]</p>
■ 日新インテック機器株式会社の担当者	<p>1 101号室は、日新インテック機器株式会社と東建ビル管理株式会社との間で賃貸借契約を締結し、日新インテック機器株式会社の社宅として社員のDが入居しています。</p> <p>2 家賃等は日新インテック機器株式会社が東建ビル管理株式会社に支払っており、家賃等の滞納はありません。</p> <p>3 日新インテック機器株式会社は、Dの月額給料から、月の共益費、区画駐車料金及び家賃の1,2割程度(諸々の税金等も考慮した額)を天引きしています。</p>
■ 株式会社日立建機ティアラの担当者	<p>1 201号室は、株式会社日立建機ティアラと東建ビル管理株式会社との間で賃貸借契約を締結し、株式会社日立建機ティアラの社宅として社員のIが入居しています。</p> <p>2 家賃等は株式会社日立建機ティアラが東建ビル管理株式会社に支払っており、家賃等の滞納はありませんが、共益費はIが個人負担しています。</p> <p>3 株式会社日立建機ティアラがIの月額の給料から家賃等として、月額3,700円を天引きしています。</p> <p>4 株式会社日立建機ティアラは株式会社全国社宅管理サポートに201号室の社宅管理代行業務を委託しています。</p>
■ 株式会社K&Mの担当者	<p>1 202号室は、株式会社K&Mと東建ビル管理株式会社との間で賃貸借契約を締結し、株式会社K&Mの社宅として社員のKが入居しています。</p> <p>2 家賃等は株式会社K&Mが東建ビル管理株式会社に支払っており、家賃等の滞納はありません。</p> <p>3 株式会社K&MがKの月額の給料から家賃等として月額8,500円程度を天引きしていますが、その他、共益費、区画駐車料金は入居者に支払ってもらっています。</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

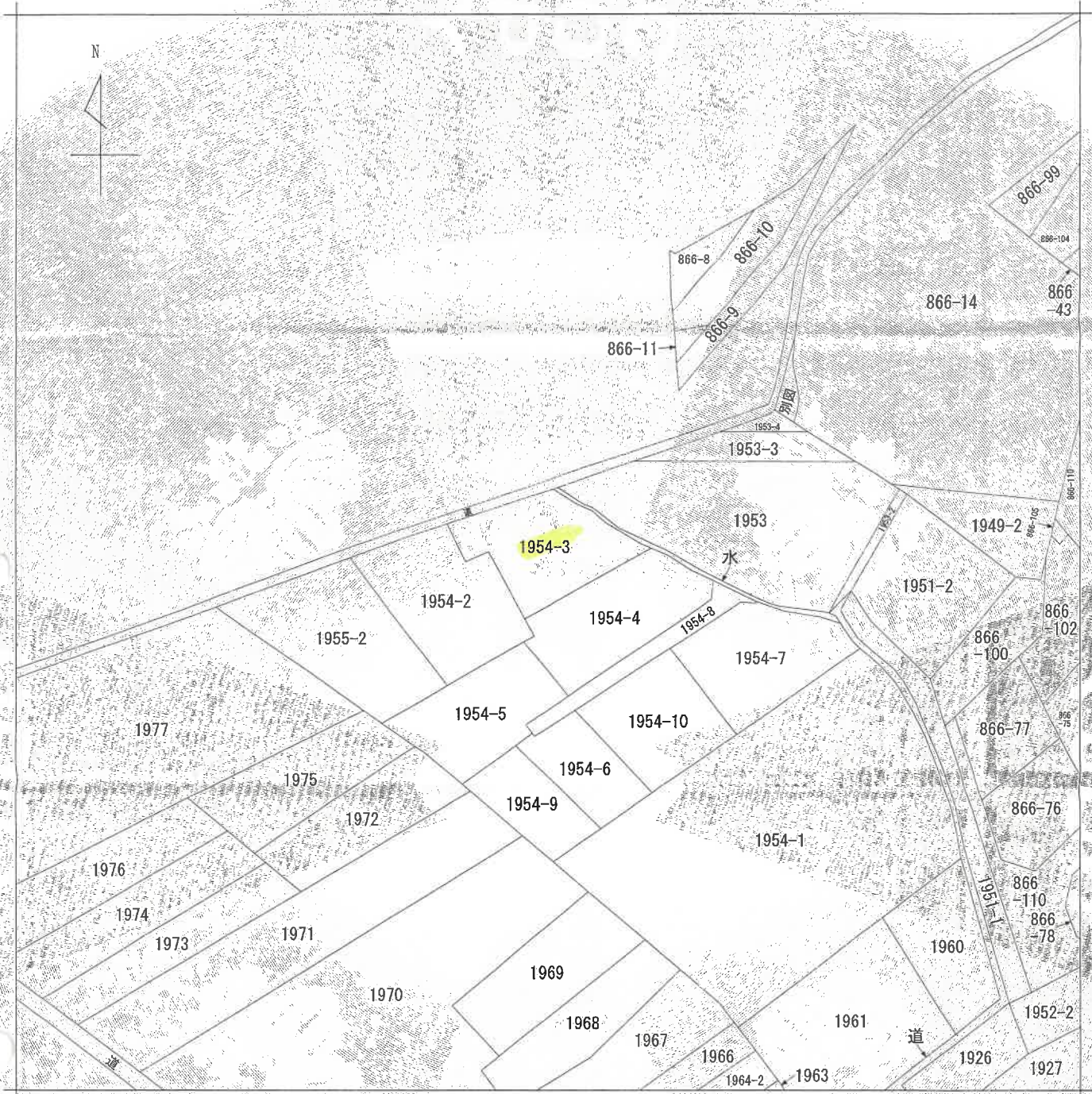
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的土地所有者)	<p>1 目的建物所有者のBは、私の娘の元夫です。</p> <p>2 私が所有している目的土地に目的建物を新築する予定で、平成20年12月22日に、私と東建ビル管理株式会社との間で一括賃借契約（マスターリース契約）を行っております。目的建物が新築(H22.3.14)される前に、同建物の名義がBに変更されることとなったようで、契約物件(名義・住所)変更報告書に署名捺印(H21.9.4)し、マスターリース契約は行うことになりました。</p> <p>3 目的建物の店舗部分では、娘(G)がエステサロンを運営しています。</p> <p>4 私と娘間、私と目的建物所有者(B)間で、これまで賃貸借契約等は行っておらず、当事者間での賃料等の授受もありません。</p> <p>5 娘(G)が使用している店舗賃料は、私が所有する目的土地の区画駐車料代(共同住宅入居者が使用している区画駐車料代)をBからもらっていないため、Gが店舗(105号室)を無償で現在も使用しています。</p>
■ Q (亡B相続財産管理人)	<p>1 私は、亡Bの相続財産管理人弁護士です。</p> <p>2 目的物件(目的建物の共同住宅9室及び目的土地の区画駐車9台分)は東建ビル管理株式会社との間で、一括賃借契約（マスターリース契約）が結ばれており、同契約に伴い東建コーポレーション株式会社が東建ビル管理株式会社から事業管理を受託し、105号室(店舗)を除く8室を管理しています。</p> <p>3 目的建物の店舗(105号室)では、Bの元妻(G)がエステサロンを営んでいます。BとGとの間では賃貸借契約はなく、これまで賃料等の授受もありません。</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

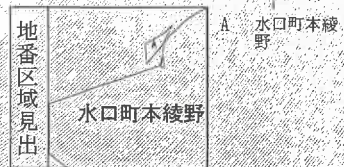
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年3月24日(金) 12:40-13:10	大津地方法務局	目的物件の公図・地積測量図・建物図面等閲覧請求(同日Qから目的物件の占有状況等電話聴取)
令和5年3月27日(月) 13:00-13:20	甲賀市役所 資産税課	目的物件の地番図等交付申請
令和5年3月27日(月) 13:30-14:15	甲賀広域行政 組合消防本部	消防法に基づく目的物件への立入検査状況等の調査照会
令和5年3月27日(月) 14:25-15:40	物件所在地	目的物件所在確認, 目的建物の店舗使用者と面談, 各室に占有状況照会書投函
令和5年3月28日(火) 10:05-11:05	守山市金森町	賃貸建物(目的建物)事業管理委託会社(東建コーポレーション株式会社)の担当者と面談, [事業管理保証システム【3】-2007覚書・賃貸建物事業管理規約・契約書, 賃貸建物事業管理(委託)契約書, 一括賃借契約書・覚書【5】-2007, 経営代行契約更新制度判定表, 契約物件(名義・住所)変更報告書, オナー賃料(家賃・駐車場料金)送金状況報告書, 目的建物の7室(101号.102号.103号.201号.202号.205号.206号)の賃貸借契約書の各写し]受領
令和5年4月5日(水) 15:30-15:50	物件所在地	目的土地の占有状況等調査
令和5年4月14日(金) 9:00-9:30 11:00-12:30	物件所在地	目的物件への立入調査 ・居住者立会のうえ目的建物への立入調査(101号.102号.201号.202号.205号.206号) ・管理業務委託会社(東建コーポレーション株式会社)が準備した鍵で解錠し, 空き室(203号)への立入調査 ・居住者と面談, 使用駐車場区画を含む占有状況等確認, 写真撮影等, 評価人と帯同
令和5年4月14日(金) 14:40-16:30	物件所在地	目的物件への立入調査 ・使用者立会のうえ店舗(105号)への立入調査 ・居住者立会のうえ目的建物への立入調査(103号) ・使用者及び居住者と面談, 使用駐車場区画を含む占有状況等確認, 写真撮影, 接面道路等確認, 評価人と帯同
令和5年5月11日(木)	当 庁	目的物件(101号.201号.202号)の賃貸借契約会社に対し, 入居者(社員)の家賃等の負担状況等を電話聴取, 同日Qから目的物件の管理状況等を電話聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 4月14日 目的物件(203号)は空き室で施錠されていたので, 管理業務委託会社(東建コーポレーション株式会社)が準備した鍵で解錠し, 同室内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(12 枚 目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	甲賀市水口町本綾野			地番	1954番3			
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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方務局甲賀支局管轄)

令和5年3月24日

大津地方務局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

A4判に縮小

(13枚目)

用

617246

昭和47年11月7日登記

地積測量図

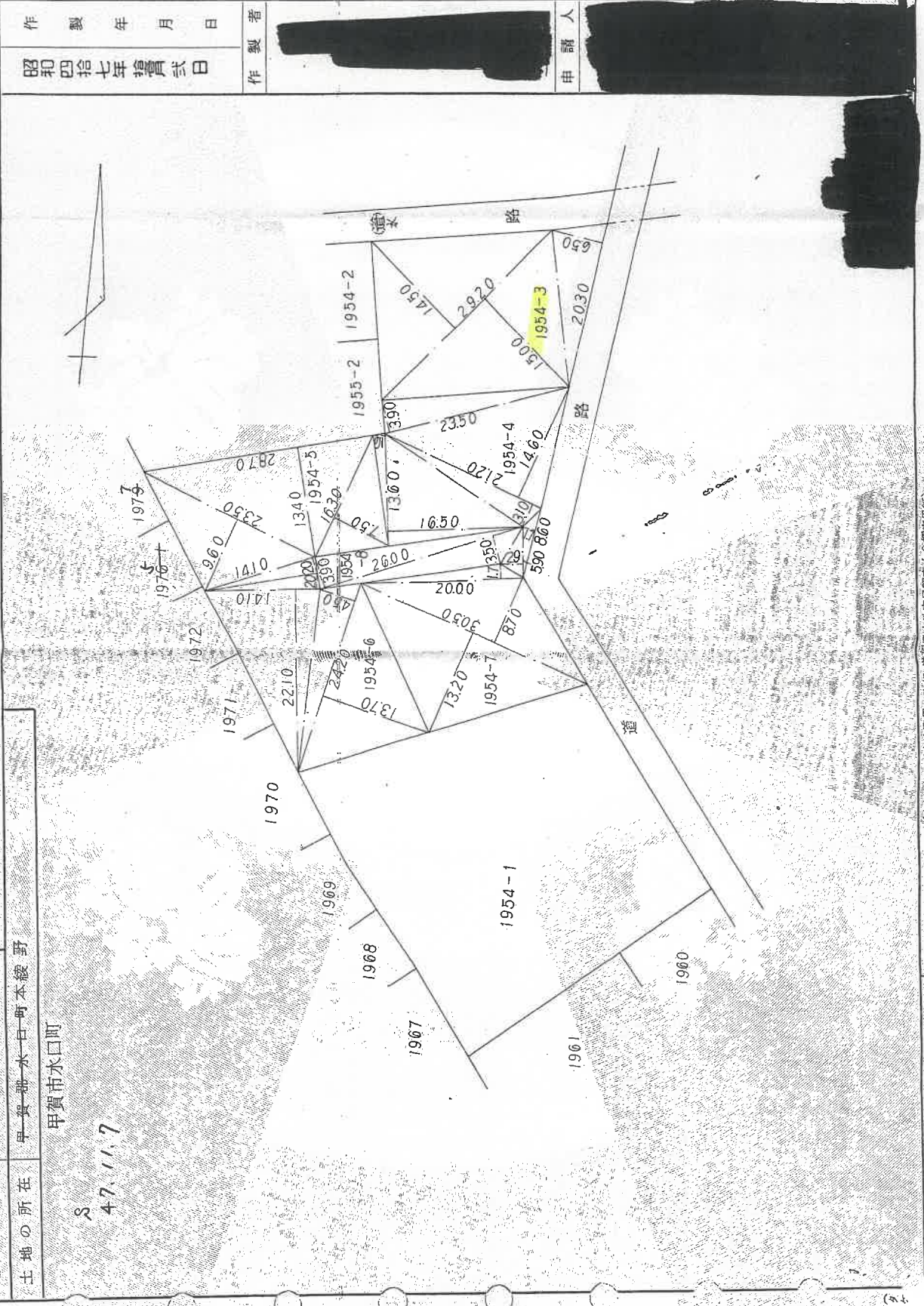
No. 1/2

前 1954-1 後・新

地番 1954-3~1954-8
土地の所在 甲賀郡水口町本綾野

甲賀市水口町

S 47.11.7



作製年月日 昭和四十七年拾月廿三日

作製者

申請人

登記年月日：昭和47年11月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方方法務局甲賀支局管轄)

令和5年3月24日

大津地方方法務局

登記官

(1/4枚目)

A4判に縮小

縮尺 1/500

(1/2)

(資料：大津地方方法務局・甲賀・本綾野地区測量士会御花用紙)

請求番号：13-2

登記年月日：昭和47年11月7日

No. 2

地積測量図

昭和47年11月7日登記

617247

地番	1954-3~1954-8	製作年月日	
土地の所在	甲賀郡永日町本線野 甲賀市水口町	製作者	[Redacted]
1954-3	2920 x (1450 + 1500) = 8614.0	申請人	[Redacted]
	2030 x 6.50 = 1319.5 (+)		
	9933.5		
	9933.5 ÷ 2 = 4966.75		
	<u>4966.75 m²</u>		
1954-4	2350 x 3.90 = 916.5		
	2120 x (1460 + 310) = 3752.4		
	1360 x (1650 + 160) = 2461.6 (+)		
	7130.5		
	7130.5 ÷ 2 = 3565.25		
	<u>3565.25 m²</u>		
1954-5	2870 x 1340 = 3845.8		
	1630 x 7.50 = 1222.5		
	2350 x 9.60 = 2256.0		
	1410 x 2.00 = 282.0 (+)		
	7606.3		
	7606.3 ÷ 2 = 3803.15		
	<u>3803.15 m²</u>		
1954-6	1410 x (200 + 2210) = 3598.1		
	2420 x (450 + 1370) = 4404.4 (+)		
	780.25		
	780.25 ÷ 2 = 390.125		
	<u>390.125 m²</u>		
1954-7	2000 x 170 = 340.0		
	3050 x (1320 + 870) = 6679.5 (+)		
	7019.5		
	7019.5 ÷ 2 = 3509.75		
	<u>3509.75 m²</u>		
1954-8	2600 x (390 + 350) = 1924.0		
	590 x 290 = 171.1		
	860 x 170 = 146.2 (+)		
	2241.3		
	2241.3 ÷ 2 = 1120.65		
	<u>1120.65 m²</u>		

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大津地方方法務局甲賀支局管轄)
 令和5年3月24日 大津地方方法務局

登記官

(15枚目)

A4判に縮小

(京都・大津地方方法務局・京都・滋賀県土地家屋調査士会認定用紙)

請求番号：13-2 (2/2)

登記年月日：平成22年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方方法務局甲賀支局管内)

令和5年3月24日

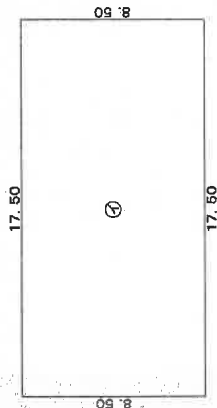
大津地方方法務局

登記官

(16枚目)

各階平面図

1階2階(各階同型)



求積表

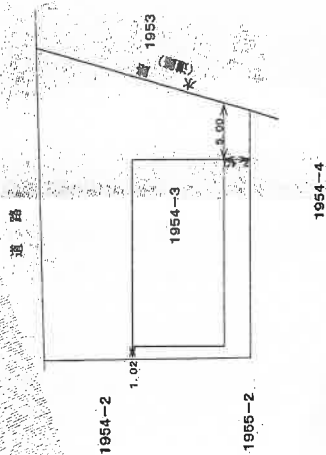
$$\textcircled{1} \quad 17.50 \times 8.50 = 148.7500$$

$$\text{床面積} \quad 148.75 \text{ m}^2$$

建物図面

地番 1954-3-2

土地の所在 甲賀市水口町本総野1954番地3



作成者

縮尺 1/250

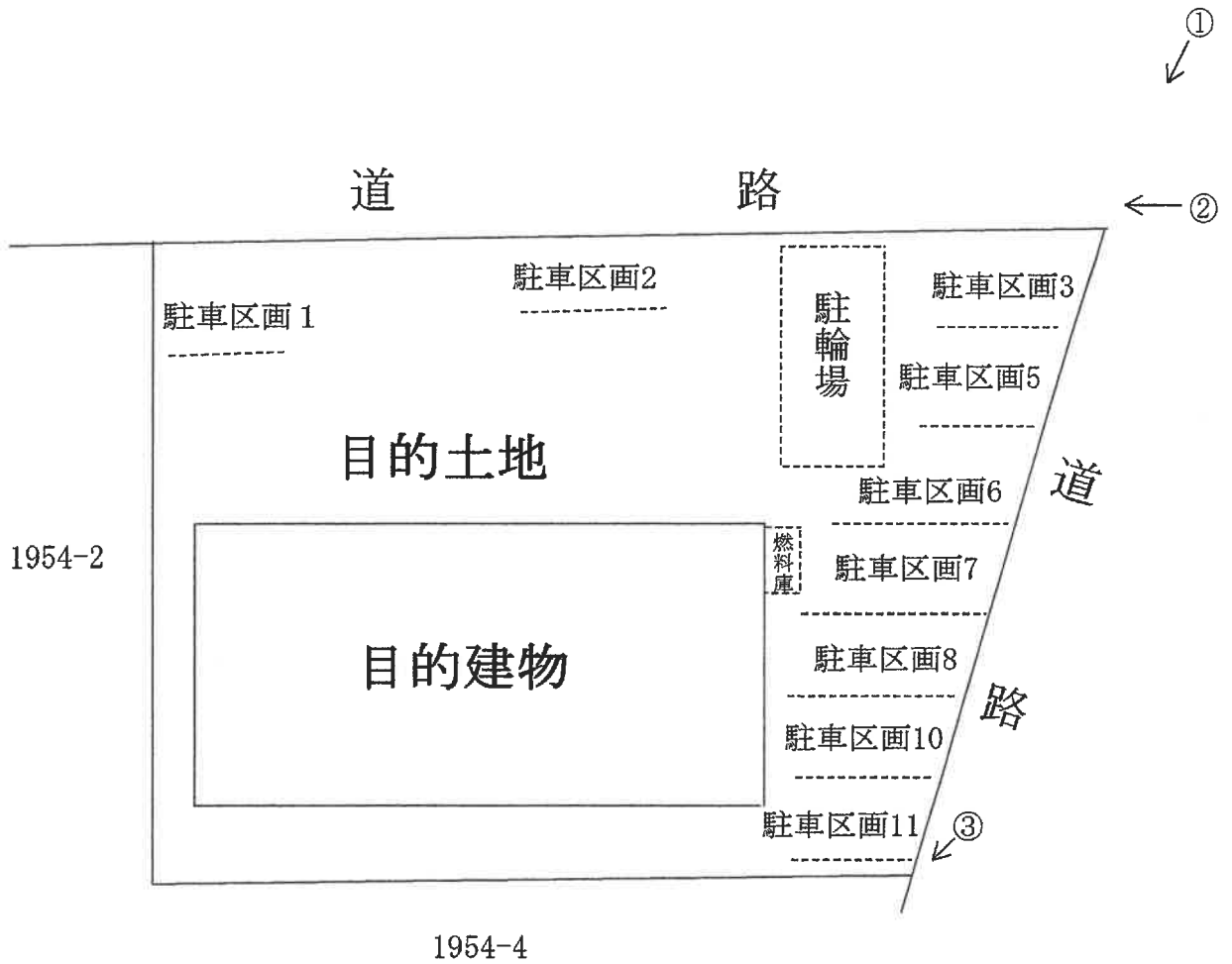
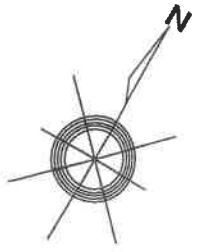
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

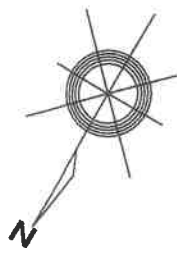
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

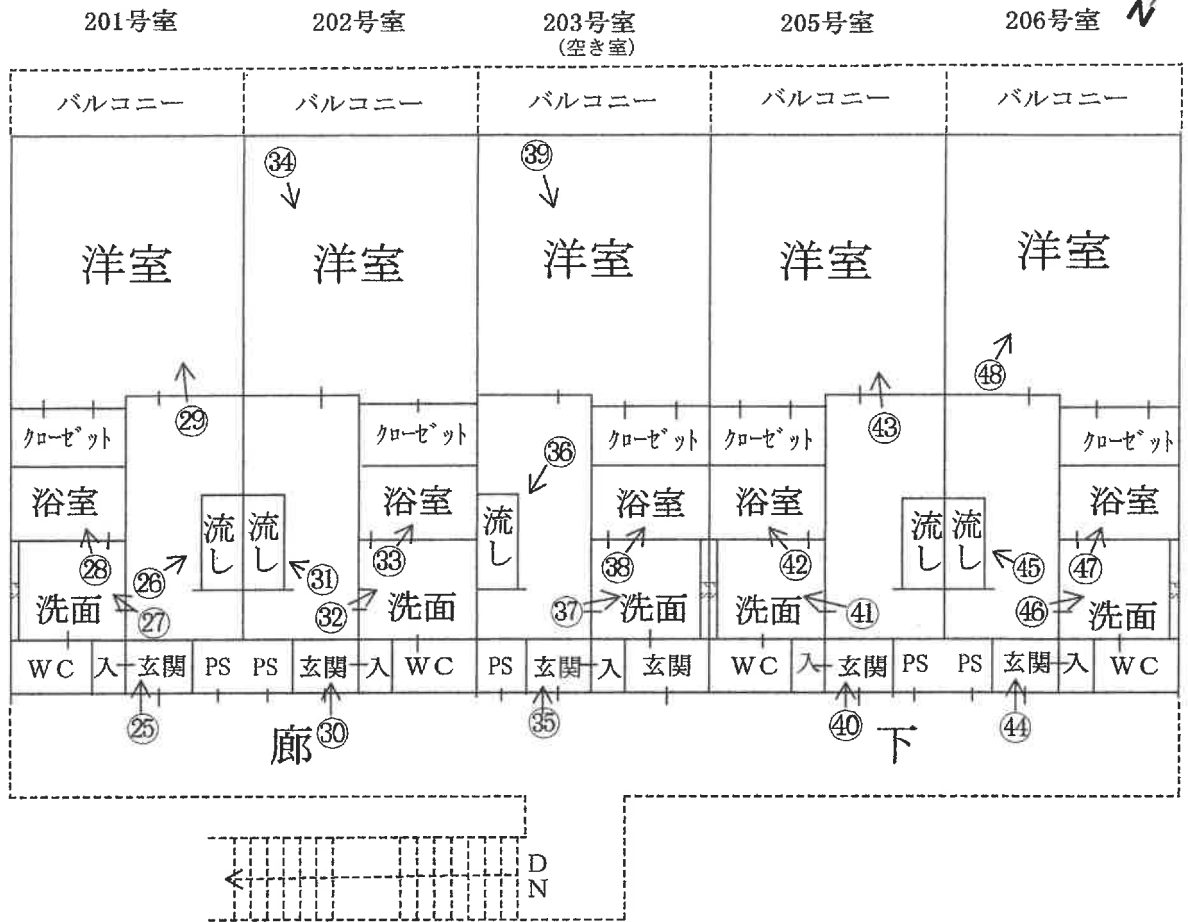


【間取図略図】

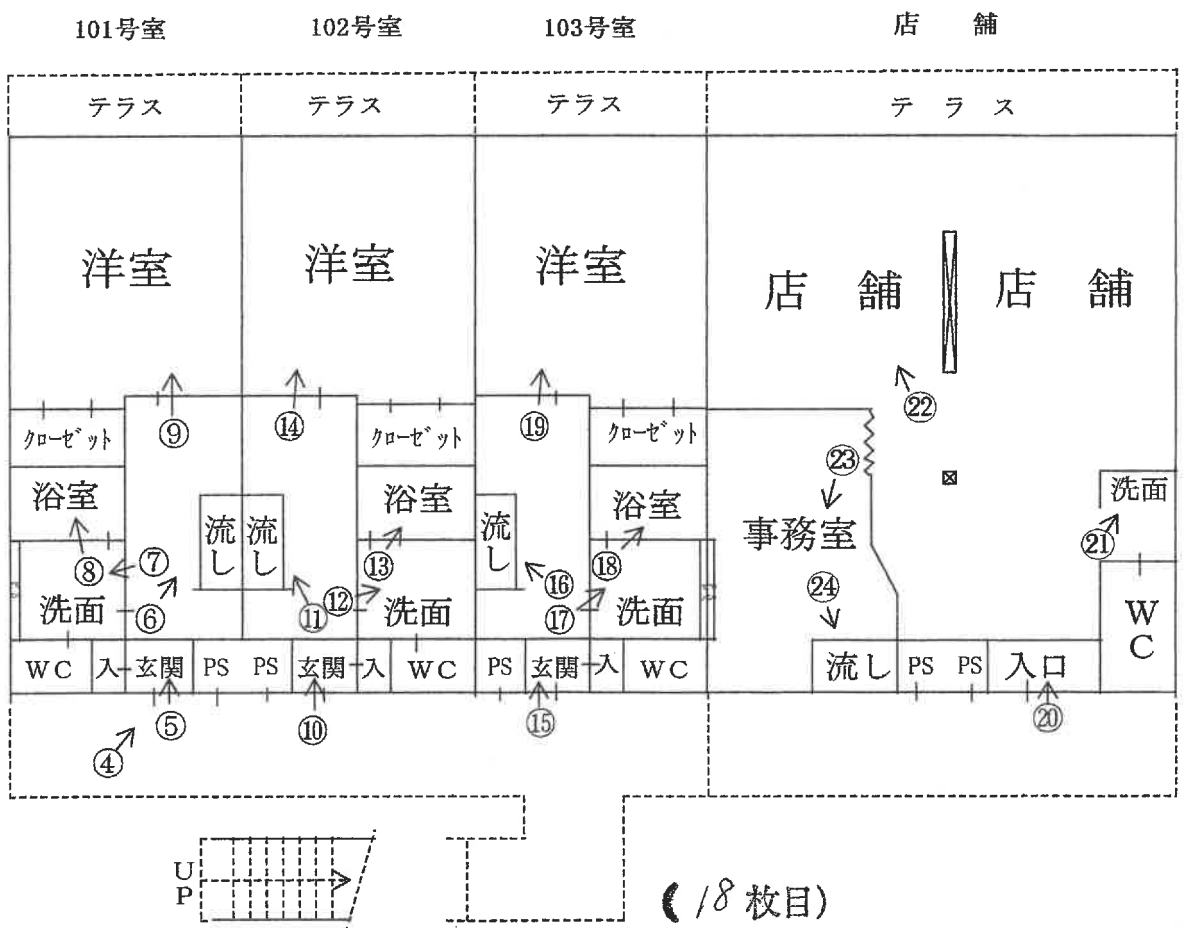
○→ 写真撮影位置方向



[2階]



[1階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(19 枚目)

④



⑤



⑥



(20 枚目)

⑦



⑧



⑨



(21枚目)

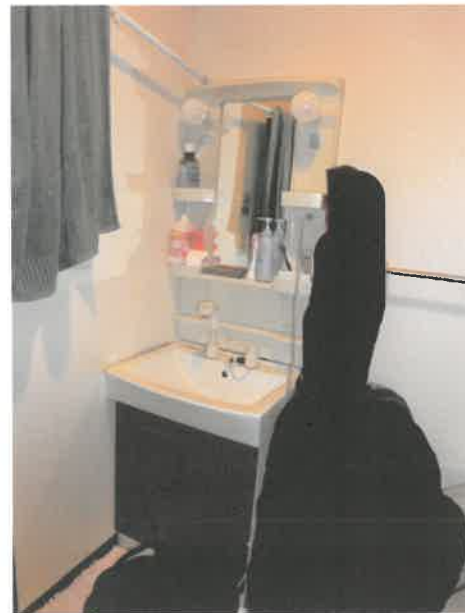
⑩



⑪



⑫



13



14



15



(23 枚目)

16



17



18



(24枚目)

19



20



21



(25枚目)

22



23



24



(26 枚目)

25



26



27



(27 枚目)

28



29



30



(28 枚目)

31



32



33



(29 枚目)

34



35



36



37



38



39



(3 / 枚目)

40



41



42



(32 枚目)

43



44



45



(33 枚目)

46



47



48



(34枚目)



令和 5 年 (ケ) 第 5 号
発行番号 あ諸 05-002号

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (訂 正)

頭書事件について、令和5年5月31日付け評価書5頁、第4目的物件の位置・環境等 2建物の概況及び利用状況の特記事項欄の2行目に「N」とあるのを「東建ビル管理株式会社」と訂正する。

令和 6 年 3 月 8 日

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

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）：平成22年3月14日 新築 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：27年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付タイル、タイル貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：クッションフロア貼等 設 備：電気、ガス、水道、風呂、排水等 そ の 他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1階は4室（うち1室は店舗）、2階は5室の共同住宅である。 東建ビル管理株式会社が物件2の共同住宅及び区画駐車場部分を一括賃借している。

平成 5年 (ケ) 第 5 号
令和 5年 4月 14日 現地調査
令和 5年 5月 31日 評価
発行番号 あ諸05-002号



大津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山崎 琢磨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,900,000 円
物件2 (建物)	金 13,430,000 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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
2	1階は4室(うち1室は店舗)、2階は5室の共同住宅である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 甲賀市水口町本綾野
地 番 1954番3
地 目 宅地
地 積 496.67平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 甲賀市水口町本綾野 1954番地3
家屋 番号 1954番3の2
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 148.75平方メートル
2階 148.75平方メートル

所有者 亡B相続財産

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「水口」駅の北西方・道路距離約 950 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大型商業施設に近接して共同住宅や駐車場を中心に、店舗や一般住宅も見受けられる地域	
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	市街化区域 工業地域 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 無
画地条件	規模 496.67 m ² (公簿) 間口 約29m 奥行 約19.5m ほぼ台形地	
接面道路の状況	北西側で幅員約17mの舗装市道(本綾野1号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約4mの舗装市道(本綾野1号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設 (注)	上水道 ガス配管 下水道	物件1前面の北西側市道には本管は埋設されておらず、東側接面市道の物件1から約20m南方までは本管が埋設されており、その本管から物件1へは給水管を通じて引込まれている。 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。 昭和55年の住宅地図では「枅又荘」、平成3年及び平成12年の住宅地図では「枅又アパート」とそれぞれ記載されている。 全部事項証明書、土地閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1の元地番である1954番1は複数筆を合筆後に物件1を分筆しており、1954番1は昭和47年9月に山林から宅地へ、同筆に合筆された複数筆は昭和47年5月から8月にかけて山林または畑から宅地に地目変更されている。 また所有者については、物件1の元地番である1954番1及び同筆に合筆された複数筆の所有者は従来から個人名での記載が続き、複数筆を合筆後の昭和47年8月に株式会社富士住建に所有権移転され、その後物件1が分筆され、昭和47年12月以降は個人名での記載が続いている。	
特記事項	物件1の北西部分及び北東部分に9区画の駐車場が配置されている。	

(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。

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）：平成22年3月14日 新築 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：27年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：吹付タイル、タイル貼等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：クッションフロア貼等 設備：電気、ガス、水道、風呂、排水等 その他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1階は4室(うち1室は店舗)、2階は5室の共同住宅である。 Nが物件2の共同住宅及び区画駐車場部分を一括賃借している。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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 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	55,300	1.02	496.67	0.90	25,210,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲賀 -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
 $54,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/99 = 55,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/94 \times 100/95 \times 100/111 \times 100/100 = 100/99$
 (相乗積 102/100)

イ個別格差 : 角地 +2

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 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
2	150,000	297.50	0.48	21,420,000

ウ 現価率

(物件1 主である建物)

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 27 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 5% + (1 - 0.05) × [経済的残存耐用年数 / (経済的残存耐用年数 + 経過年数)]} × (1 - 観察減価 0.30) = 0.48

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	25,210,000	0.10	使用借権	2,520,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を10%と査定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積算価格(円)	構 成 比
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ア±イ=ウ	
1	25,210,000	-2,520,000	22,690,000	49%
2	21,420,000	2,520,000	23,940,000	51%
積算価格(合計)			46,630,000	100%

II 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要 (令和5年3月28日 現在)

物件概要	用途	賃貸戸数	9 戸		
		入居戸数	8 戸 (105号室は店舗であるが、賃料等の授受はない)		
		空室率	11%		
		築後年数	13 年		
	家賃	月額支払賃料	350,000 円/月		
		年額支払賃料	4,200,000 円		
	保証金	保証金総額	849,000 円	対支払家賃月額 約 1~3 ヶ月	
		要返還保証金	350,000 円	対支払家賃月額 約 1 ヶ月	

家賃・保証金 : 現況調査報告書記載の額による。
但し、要返還補償金額は、買受人の引受けとなる賃借権にかかるもののみの合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

年額支払賃料(円)	家賃等補正	還元利回り	その他補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ÷オ
4,200,000	1.30	13.0%	1.00	42,000,000

ア 年額支払賃料 : 現況調査報告書記載の額による。

イ 家賃等補正 : 賃料の授受がない店舗(105号室)は室面積が他の居室2戸分であること (1.30) とを勘案して査定

ウ 還元利回り : 13.0% と判断した。

エ その他補正 : 必要なし (1.00)

Ⅲ 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮のうえ、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	44,320,000	49%	1.00	0.60	0.99	12,900,000
2		51%	1.00	0.60	0.99	13,430,000
一 括 価 格 (合計)						26,330,000

ウ 市場性修正 : 特にない。

エ 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 (甲賀-1)

所 在 : 甲賀市水口町東名坂158番3

価 格 : 54,500 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 水口 」駅の 北西 方・道路距離約 1700 m

価 格 時 点 : 平成 5 年 1 月 1 日

地 積 : 269 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 7 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 : 中規模一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

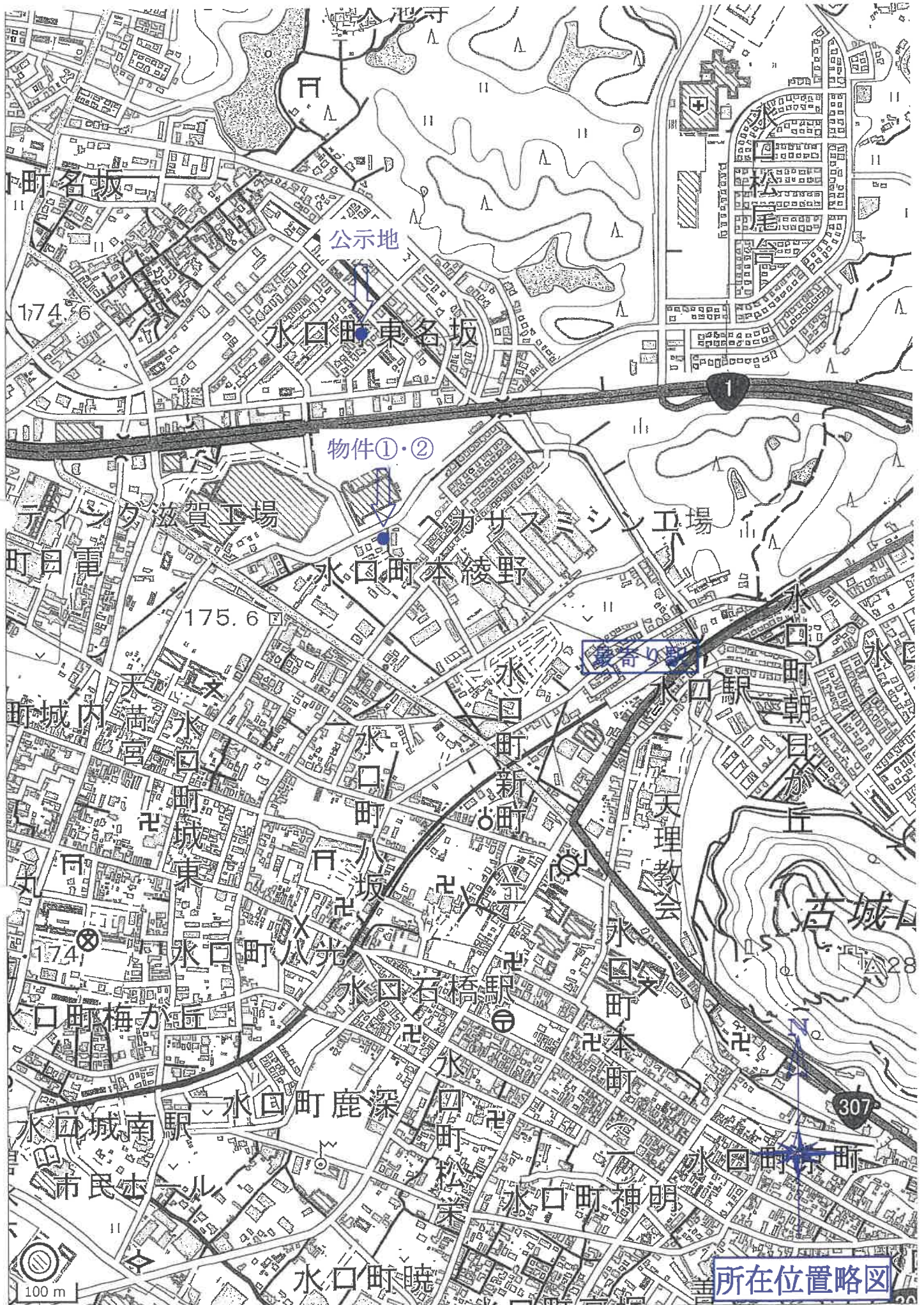
- 1 受命物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公 図 写 し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和4年度)

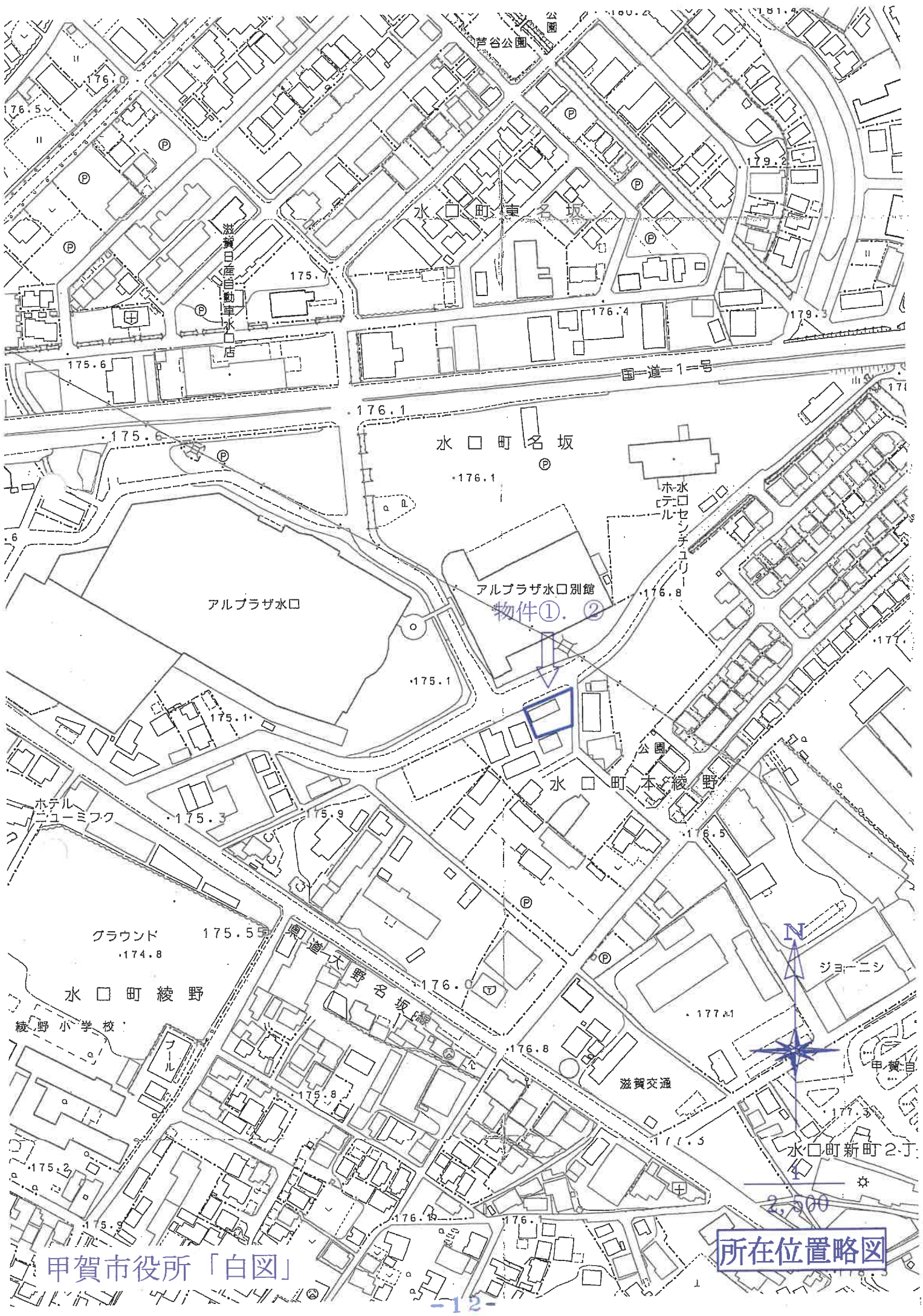
物 件 1 : 18,704,989 円

物 件 2 : 18,833,334 円

以 上

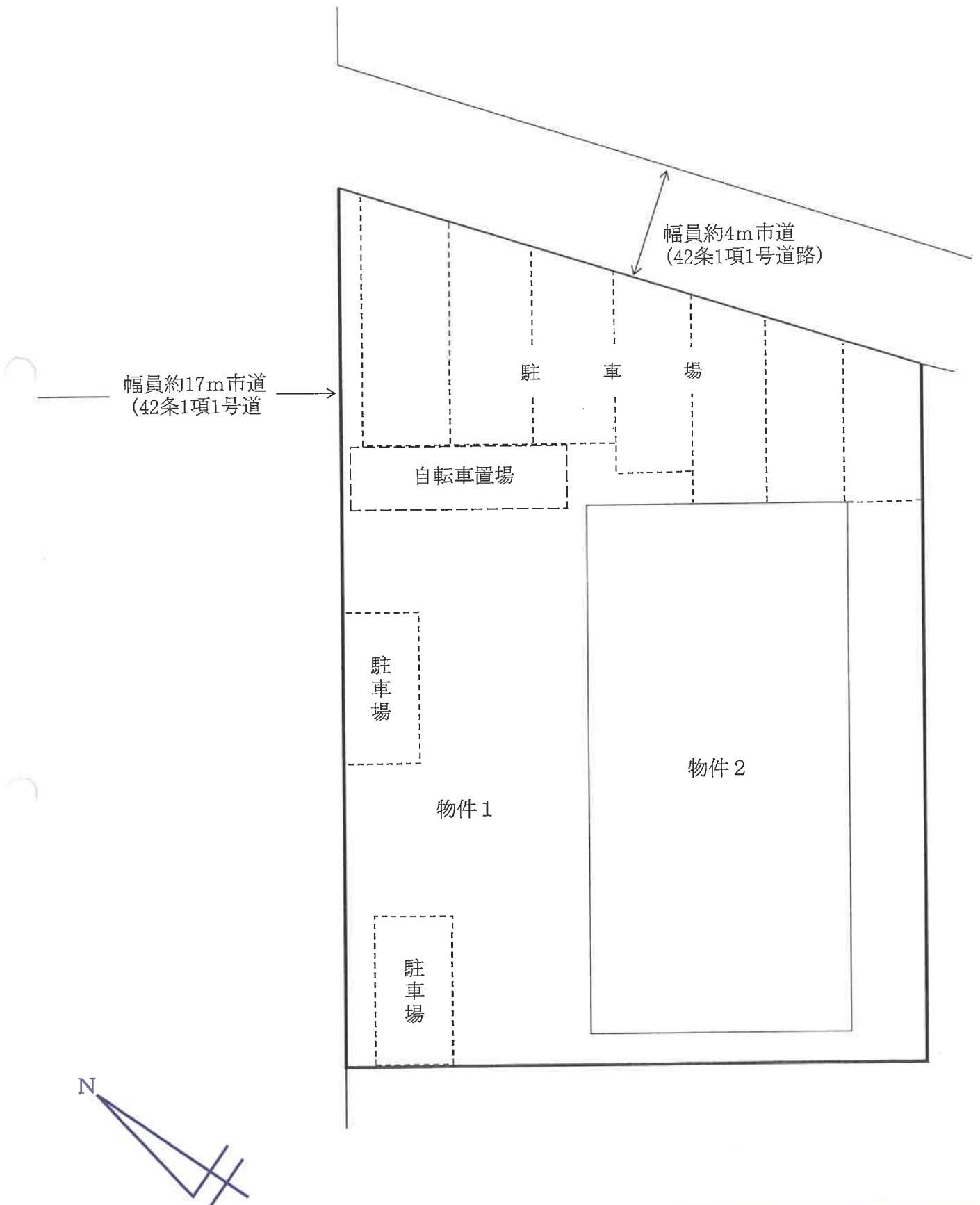


地理院地図



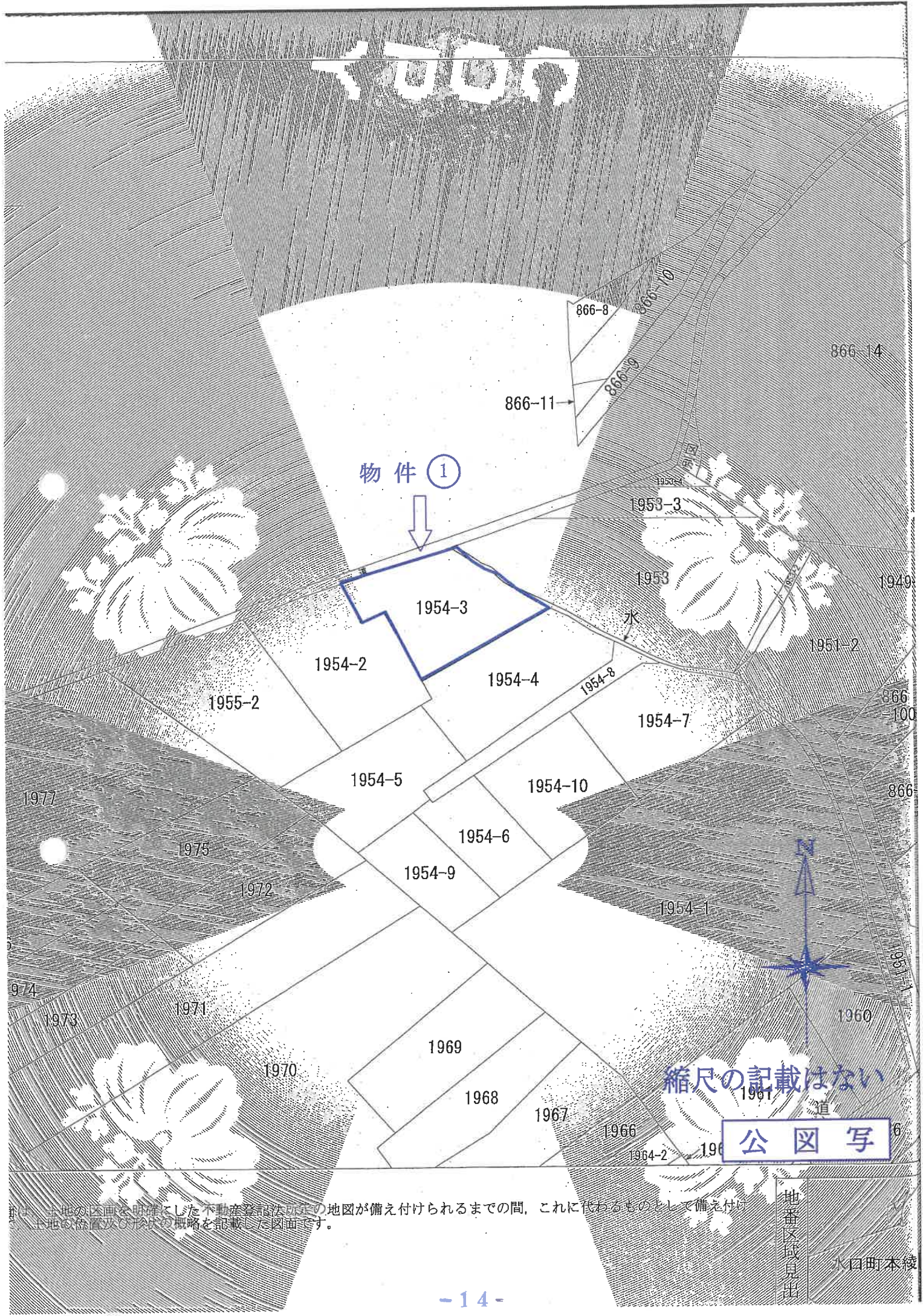
甲賀市役所「白図」

所在位置略図



土地建物位置関係図

水口町



物件①



縮尺の記載はない

公図写

地番区域見出し

水口町本線

本図は、当地の区画を明確にした不動産登記簿上の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた土地の検査及び形状の概略を記載した図面です。

昭和30年8月 / 日誌記 637246

地積測量図写

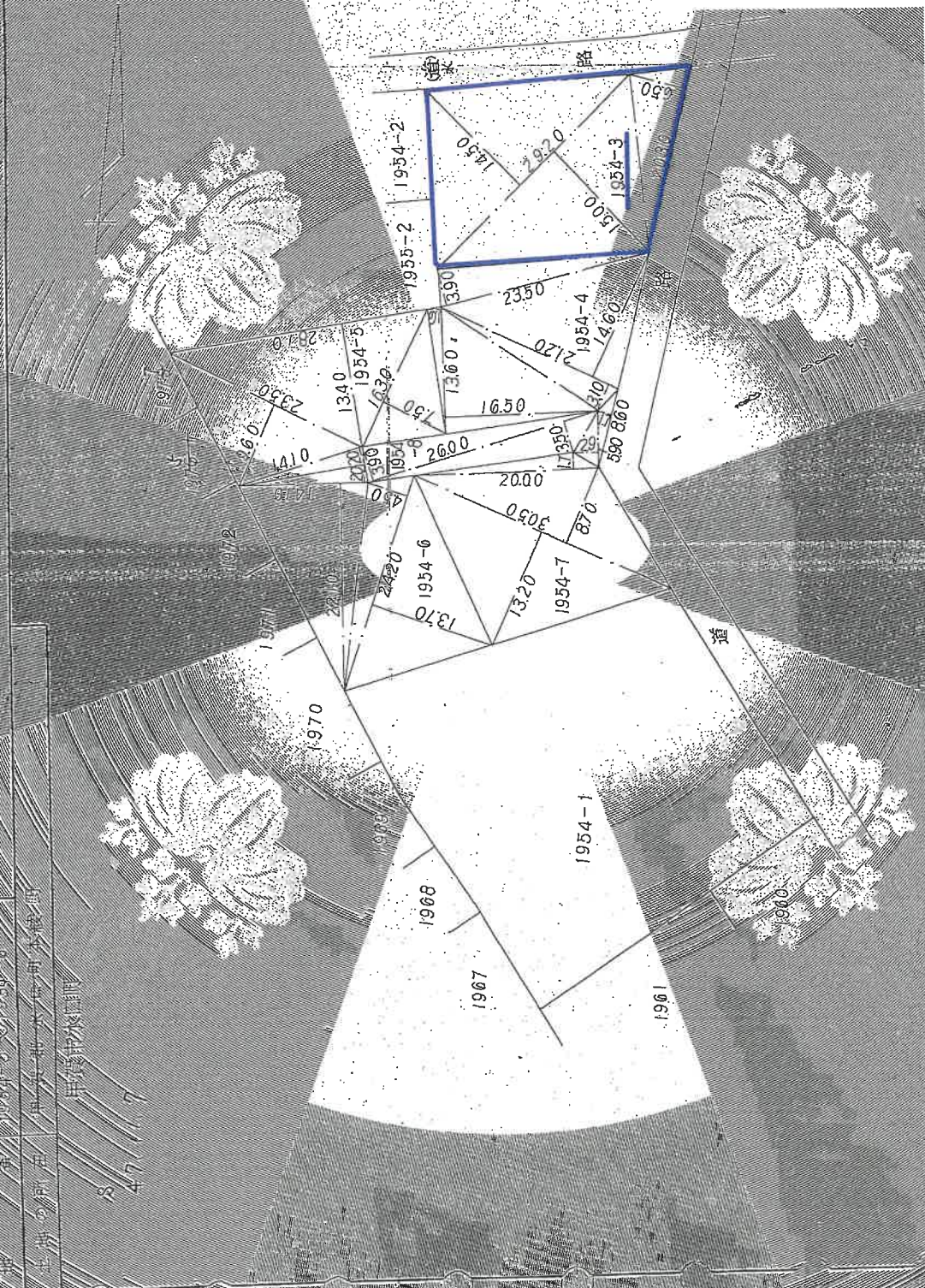
地積測量図

地積測量図

登記年月日：昭和34年11月21日
新校
1954年11月21日

市街地
甲種市街地
847.7

昭和30年8月 / 日誌記 637246



1838A4-1(縮小)

（京都府京都市東山区本町四丁目）

縮尺 1/500

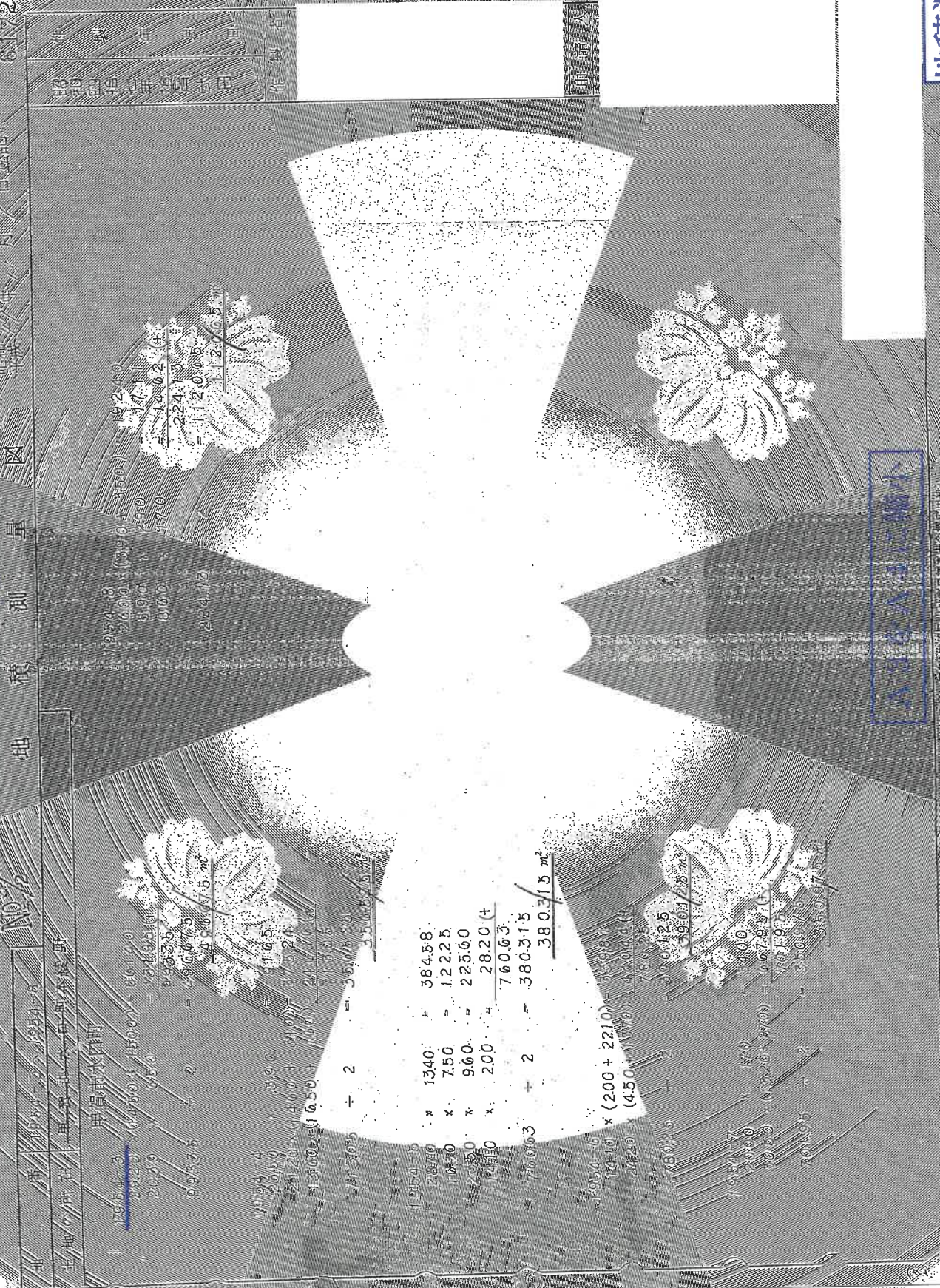
請求番号：7-2

COPY

これは図面に記載の内容
（大津地方事務所甲種市街地）
令和5年2月14日 大阪事務所

地積測量図

6N247



No. 22

所在地 東京都中央区本町一丁目

甲種市街地

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1340	×	2	=	2680
750	×	2	=	1500
960	×	2	=	1920
200	×	2	=	400
				760.63
380.315	×	2	=	760.63
				380.315 m ²

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

1954.8
2000.1
3954.9
5954.7

1924.1
224.8
2100.0
2274.2

これは図面に記載された内容の正確性を保証するものではありません。
 (大塚地方法務局申買支店管理)
 令和5年2月14日 大阪法務局

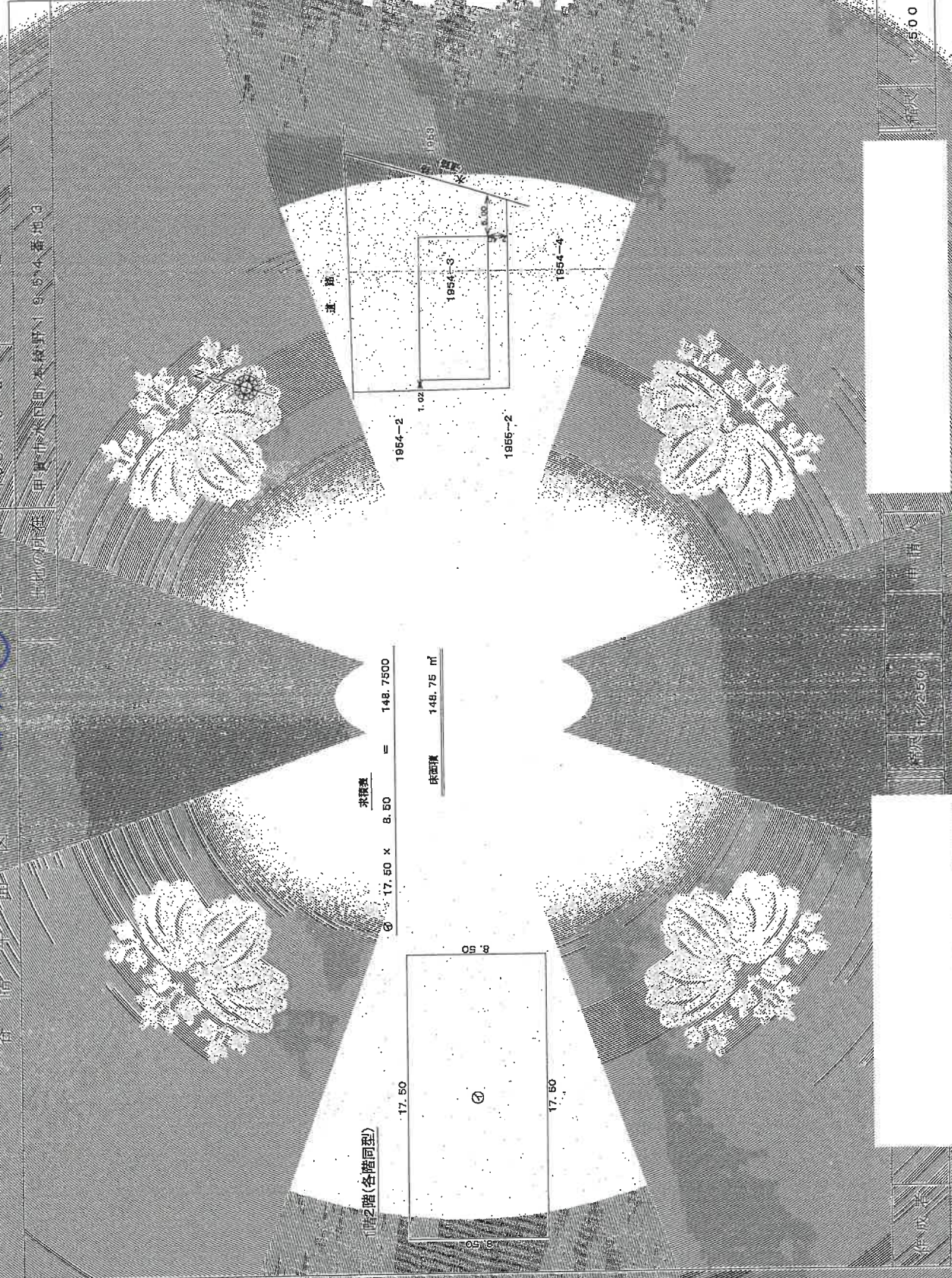
登記年月日 平成29年12月23日

これは図面に記載された内容が正しいと認められたものとして、
(大津地方建設局申請全庁管理)
令和5年2月14日 大津建設局

各階平面図 建築物図面

1954-0-2

五北の月夜 甲賀市水口町本城野1-9-6-4番地3

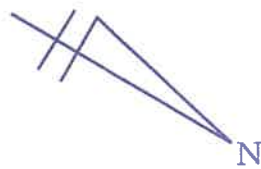
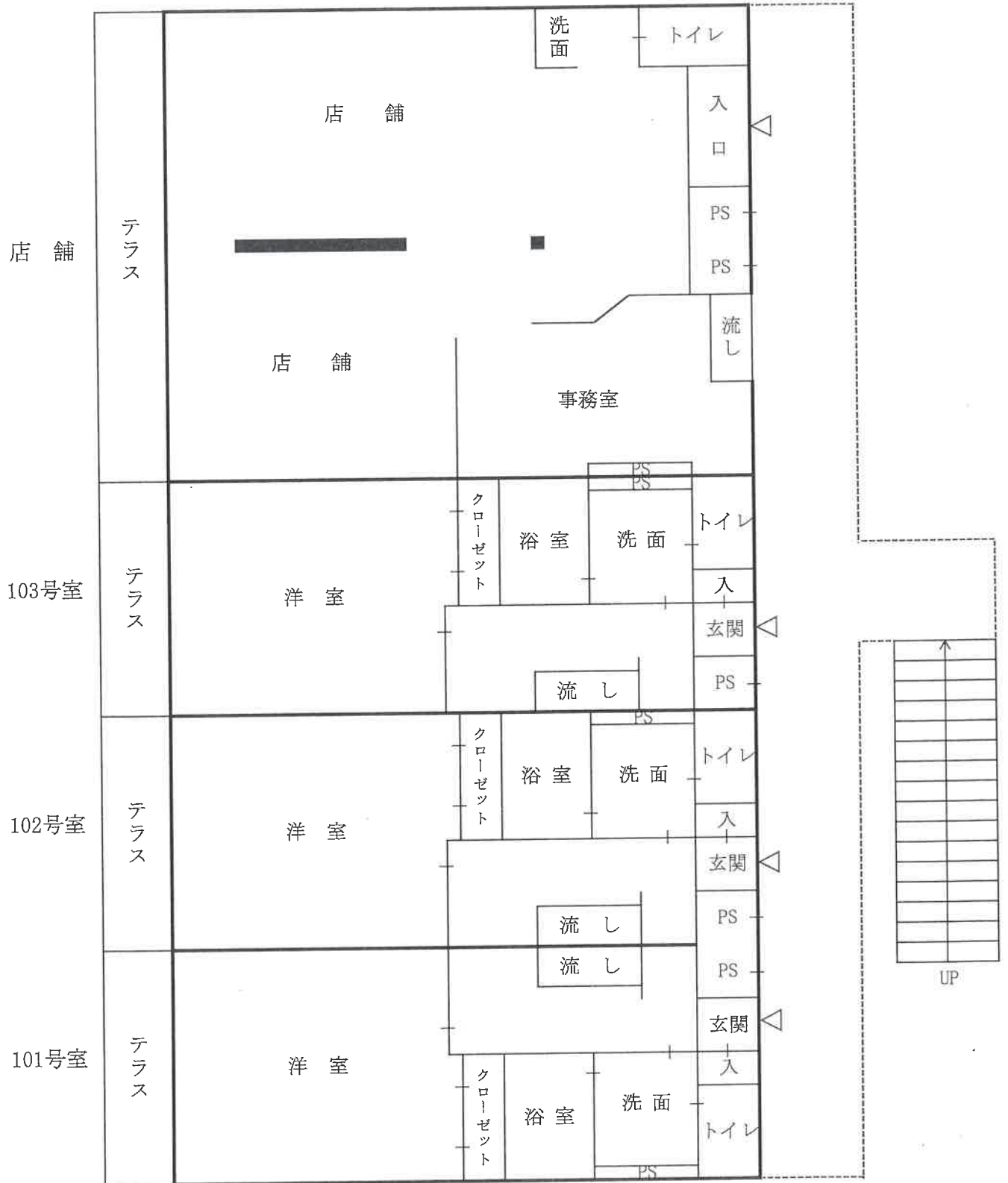


各階平面図写 建築物図面写

1954-0-2

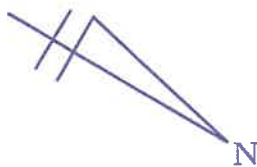
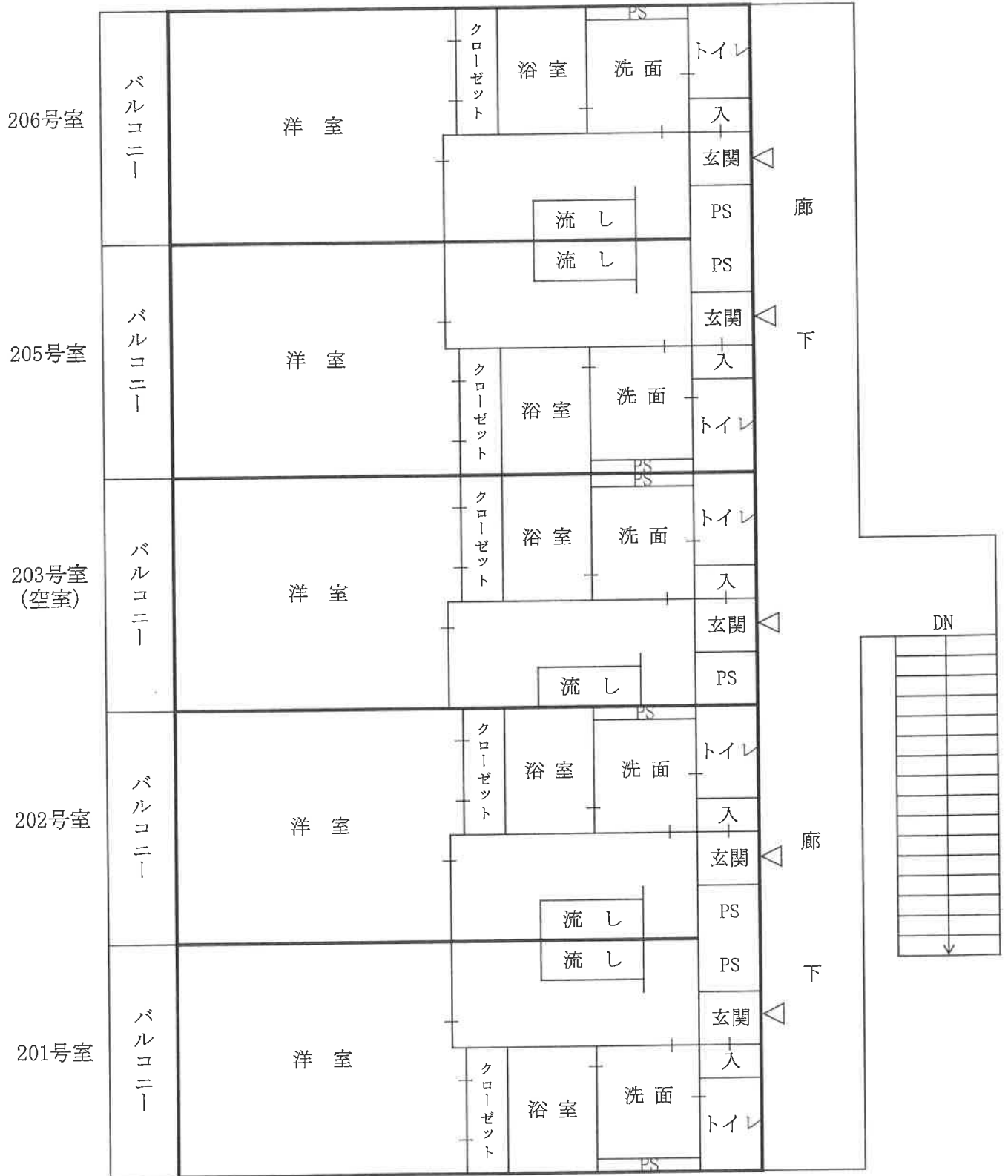
請求番号：7-3

1階

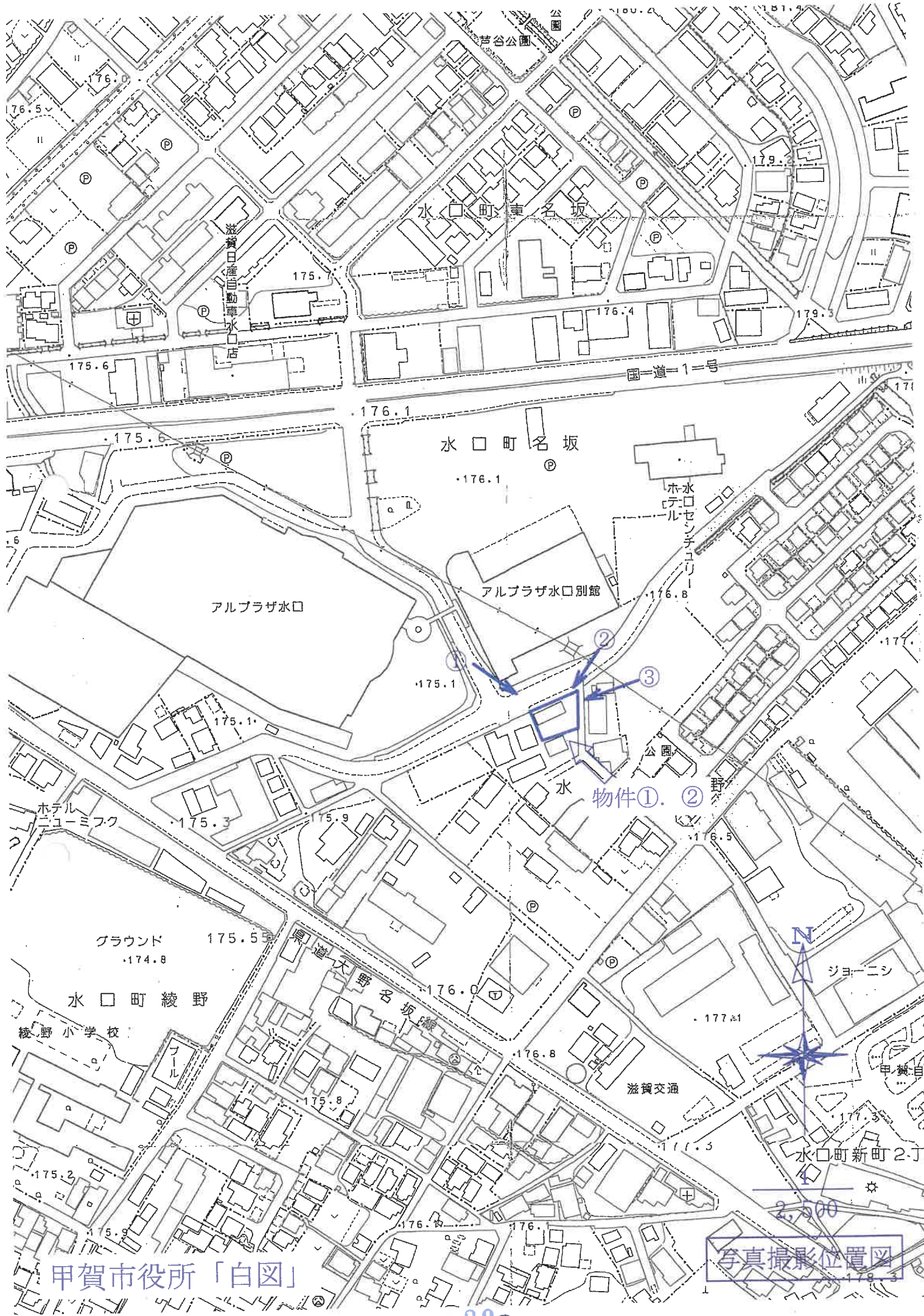


建物間取図

2階



建物間取図



甲賀市役所「白図」

写真撮影位置図

【物件】①②
【写真】1



【物件】①②
【写真】2



【物件】①②
【写真】3



現況写真

【物件】②
【写真】4



【物件】②
【写真】5



【物件】②
【写真】6



現況写真