

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 7 年 4 月 22 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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 7 年 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 27 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 7 年 6 月 17 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 7 年 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 22 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。



913

物 件 目 録

- 1 所 在 野洲市喜合字吉の川
 地 番 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1135.82 平方メートル

- 2 所 在 野洲市喜合字吉の川 9 番地 5、9 番地 4
 家屋 番号 9 番 5 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 202.80 平方メートル
 2 階 84.46 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 206.16 平方メートル
 2 階 約 96.10 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
 2 階 39.74 平方メートル
 符 号 4
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック・木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.30 平方メートル



物 件 目 録

2階 43.00平方メートル

(現況)

床 面 積	1階 24.30平方メートル
	2階 約45.49平方メートル

符 号	5
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	木造スレート葺平家建
-----	------------

床 面 積	41.17平方メートル
-------	-------------

符 号	6
-----	---

種 類	居宅
-----	----

構 造	木造スレート葺2階建
-----	------------

床 面 積	1階 44.61平方メートル
	2階 43.69平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	鳥小屋
-----	-----

構 造	木造スレート葺平家建
-----	------------

床 面 積	約16.80平方メートル
-------	--------------

3 所 在	野洲市喜合字吉の川
-------	-----------

地 番	9番2
-----	-----

地 目	宅地
-----	----

地 積	1153.89平方メートル
-----	---------------

4 所 在	野洲市喜合字吉の川
-------	-----------



11

物 件 目 録

- | | |
|-------|------------------|
| 地 番 | 9 番 3 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1139.19 平方メートル |
| 5 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 9 番地 3 |
| 家屋 番号 | 9 番 3 |
| 種 類 | 店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造ルーフィングぶき平家建 |
| 床 面 積 | 192.00 平方メートル |
| (現況) | |
| 種 類 | 倉庫 |
| 6 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 |
| 地 番 | 9 番 4 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1138.81 平方メートル |
| 7 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 9 番地 4 |
| 家屋 番号 | 9 番 4 |
| 種 類 | 店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造かわらぶき平家建 |
| 床 面 積 | 192.00 平方メートル |
| (現況) | |



物 件 目 録

種 類 居宅

床 面 積 約202.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

1 不動産の表示

【物件番号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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 5, 7】

本件所有者及びアジア共栄事業協同組合が占有している。同組合の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



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 野洲市喜合字吉の川
 地 番 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1135.82 平方メートル

- 2 所 在 野洲市喜合字吉の川 9 番地 5、9 番地 4
 家屋 番号 9 番 5 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 202.80 平方メートル
 2 階 84.46 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 206.16 平方メートル
 2 階 約 96.10 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
 2 階 39.74 平方メートル
 符 号 4
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック・木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.30 平方メートル



111

物件目録

2階 43.00平方メートル

(現況)

床面積 1階 24.30平方メートル
2階 約45.49平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 41.17平方メートル

符 号 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 44.61平方メートル
2階 43.69平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 鳥小屋

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 約16.80平方メートル

3 所 在 野洲市喜合字吉の川

地 番 9番2

地 目 宅地

地 積 1153.89平方メートル

4 所 在 野洲市喜合字吉の川



物 件 目 録

- | | |
|-------|------------------|
| 地 番 | 9 番 3 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1139.19 平方メートル |
| 5 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 9 番地 3 |
| 家屋 番号 | 9 番 3 |
| 種 類 | 店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造ルーフィングぶき平家建 |
| 床 面 積 | 192.00 平方メートル |
| (現況) | |
| 種 類 | 倉庫 |
| 6 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 |
| 地 番 | 9 番 4 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1138.81 平方メートル |
| 7 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 9 番地 4 |
| 家屋 番号 | 9 番 4 |
| 種 類 | 店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造かわらぶき平家建 |
| 床 面 積 | 192.00 平方メートル |
| (現況) | |



物 件 目 録

種 類 居宅

床 面 積 約202.24平方メートル



令和6年(ヌ)第23号
令和6年8月16日受理
令和7年1月16日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山下 洋 介

(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 野洲市喜合字吉の川
 地 番 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1135.82 平方メートル

- 2 所 在 野洲市喜合字吉の川 9 番地 5、9 番地 4
 家屋 番号 9 番 5 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 202.80 平方メートル
 2 階 84.46 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
 2 階 39.74 平方メートル
 符 号 4
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック・木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.30 平方メートル
 2 階 43.00 平方メートル
 符 号 5
 種 類 物置

物 件 目 録

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 41.17平方メートル |
| 符 号 | 6 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 44.61平方メートル
2階 43.69平方メートル |
| 3 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 |
| 地 番 | 9番2 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1153.89平方メートル |
| 4 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 |
| 地 番 | 9番3 |
| 地 目 | 宅地 |
| 地 積 | 1139.19平方メートル |
| 5 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 9番地3 |
| 家屋 番号 | 9番3 |
| 種 類 | 店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造ルーフィングぶき平家建 |
| 床 面 積 | 192.00平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 野洲市喜合字吉の川
地 番 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1138.81 平方メートル
- 7 所 在 野洲市喜合字吉の川 9 番地 4
家屋 番号 9 番 4
種 類 店舗
構 造 鉄骨造かわらぶき平家建
床 面 積 192.00 平方メートル



4

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
建物	物件5
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：倉庫 ☐ 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A ☒ その他の者（アジア共栄事業協同組合） 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
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
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
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：居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：約202.24㎡（約10.24㎡増築）
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（アジア共栄事業協同組合） 上記の者が本建物を居宅（寮）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者(所有者) A ☒ アジア共栄事業協同組合	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅(寮) (附属建物) ☒ 居宅・店舗(事務所) (主建物) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 債務者(所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ Aについては所有権 ☒ アジア共栄事業協同組合の占有権原は無権原	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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 (占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(所有者) A ■アジア共栄事業協同組合	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■債務者(所有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■Aについては所有権 ■アジア共栄事業協同組合の占有権原は無権原	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 (その他の事項用)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(所有者) A ■アジア共栄事業協同組合	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者(所有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■Aについては所有権 ■アジア共栄事業協同組合の占有権原は無権原	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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 (その他の事項用)

その他の事項

1 表札等

入口に次の表示を認めた。

「ゆうきふぁ〜む 野洲営業所」「農業法人あやめ園芸 滋賀事務所」「(株)華彩 野洲倉庫」

上記の表示には申立債権者の表示も含まれていたが、同代理人弁護士からの聴取によれば申立債権者は目的物件を占有していないとのことであった。

なお、所有者によると、目的物件を占有しているのは所有者であり、「ゆうきふぁ〜む」という屋号で目的物件内において事業を行っているとのことであった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

ア

上記地図、地積測量図、野洲市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や水路、道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で確認したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するように思われた。

イ

本件の目的土地は4筆であるが、一体となって利用されており、目的土地間の境界は判然としなかった。

(3) 目的土地の利用状況等

ア 目的土地は目的建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地内には別紙写真のとおり、コンテナ類が多数置かれているほか、鉄骨等で築造された屋根が複数個所に存した。屋根については支柱部分が地面に埋め込まれており、土地に定着した構築物であると認められた。

目的土地の南側には通路を挟んで両側に複数のコンテナを置いた上、その間に鉄骨や金属板で築造された構築物があり、コンテナの一部は事務所として利用されていた。所有者に確認したところ、同人は農作物の卸売等を営んでおり、コンテナ内に農作物を保管し、屋根部分を積み出し場として利用しているとのことであった。

(4) 目的土地の接面道路について

北西側で現況幅員約4.5メートルから約8.4メートルの道路に、北東側で現況幅員約4.6メートルの道路に概ね等高に接している。いずれも建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

その他の事項

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の土地建物位置関係図及び別紙の間取図のとおりである。

なお、目的建物のうち、物件2建物の附属建物符号6建物については、入口ドアの破損等によりドアを開けることができなかったほか、周囲に樹木が繁茂している等の事情により内部に立ち入ることができなかった。また符号3建物のうち、シャワー室についても立ち入ることができなかった。

所有者の陳述によると、符号6建物については符号3及び同4建物と同様、かつては技能実習生等の寮として使用されており、過去に内部を確認した際は同様の状況であったとのことである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物の利用状況は前記に記載したほか、以下のとおりである。

ア 目的建物は従前、技能実習生の寮や、事務所等として使用されていた形跡が存するが、現在は寮や事務所等としては使用されていない。かつて入居者が使用していたと思われる寝具や衣類等のほか、事務所部分には「アジア共栄事業協同組合」のものと思われる書類や事務用品、机、椅子等が残置されていた。

イ 目的建物は現在、所有者が管理し各建物内には所有者の物品も置かれており、占有者2名の占有部分を明確に区別できない状態となっている。

ウ なお占有者「アジア共栄事業協同組合」の占有権原については前記に記載したほか、「執行官の意見」欄に記載したとおりである。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られた。通常の維持管理はなされているように見受けられた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 申立債権者代理人弁護士 ☒ A (所有者・債務者)	目的物件に申立債権者名の看板があるようですが、申立債権者は目的物件を占有していません。 1 (1) 約5年前に「アジア共栄事業協同組合」に対し、賃料80万円で目的建物の賃貸を開始しました。 (2) 同組合は目的建物を外国人労働者、研修生、技能実習生の斡旋業務等の事務所や、寮として使用していました。 現在、同組合は事業を行っておらず、約3年前から上記の用途に使用しなくなりました。もっとも動産類が現在も多数残置されている状態です。 (3) 残置動産が置かれたままになっているため、金銭の支払いを同組合から受けるべきところなのですが、同組合が事業を行っていない関係で80万円全額の支払いが困難という話がありました。そこで月額20万円のみ、現在も毎月支払いを受けています。 2 目的物件には「その他の事項」欄記載のとおり3つの屋号の看板が出ていますが、実際に目的物件を管理しているのは私です。 3 目的土地にはコンテナや動産類が複数置かれていますが、これらはいずれも私の所有物です。目的土地は野菜等の倉庫や積み出し場として私が使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

目的建物の占有者及び占有権原について

1 アジア共栄事業協同組合の占有について

(1) 所有者A（債務者）の陳述内容の信用性について

所有者は目的建物を「アジア共栄事業協同組合」に対し、約5年前に賃貸借契約に基づいて貸与したものの約3年前から同組合は事業活動を停止し、同建物を使用しなくなった旨を陳述している。

契約書等の提示は受けられなかったものの、次の理由により同人の陳述は信用性が高いものと思料された。

ア 建物内には外国語の書籍、外国人のものと思われる住民票や勤務表等の書類が多数存在し、衣類や食品ゴミ等の生活の痕跡も同様に多数見受けられた。

イ 事務用品等の動産類が多数見受けられた。

ウ 上記建物内に「アジア共栄事業協同組合」名義の書類を認めた。また物件2建物の入り口に同組合の表示が存した。

エ 物件2建物の食堂スペースにはかつての居住者たちが宴会をした形跡があり、テーブルの上にあった食品ゴミは相当程度、時間が経過しており、その中には消費期限が2021年6月と表示された物があつた。この時期は概ね3年前であり、債務者の陳述した同組合の事業停止の時期と合致している。

(2) 現在の占有権原について

次の理由により、同組合の現在の占有権原は無権原であると思料された。

ア 厚生労働省のホームページによると同組合は令和3年11月26日に技能実習法に基づく監理団体の取り消しの行政処分を受けており、対象建物を寮や研修施設等としての使用する見込みがなくなったこと。

イ 同組合は約3年前に目的建物を使用しなくなった旨を債務者が陳述していること。

ウ 残置動産が存するため20万円の支払いを同組合から受けている旨を債務者が陳述していること。（なお、現在も賃貸借契約が続いているか否かについては、債務者の明確な陳述は得られなかった。）

エ 目的建物には債務者所有と思われる動産類も混然と置かれており、同組合の排他的占有がもはや認められなくなっていること。

オ 上記の事情から賃貸借契約は解除または合意解約により終了していると推認されること。

カ なお、同組合に対して占有権原等について文書で照会を行ったが、期限までに回答を得ることができなかった。

2 各占有者の占有部分について

なお、建物内には所有者（債務者）が自己の所有物件を置いている箇所も多数見受けられ、各占有者の占有部分を明確に特定することはできなかった。したがって目的建物は所有者A（債務者）とアジア共栄事業協同組合が共同で占有しているものと考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月10日 (火) 11 : 15 - 11 : 30	野洲市役所 税務課	目的物件の地番図等交付請求
令和6年9月10日 (火) 11 : 50 - 12 : 05	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 目的土地内にいた作業員から事情聴取
令和6年9月10日 (火) 15 : 00 - 15 : 10	当庁	申立債権者代理人から電話で事情聴取
令和6年9月19日 (木) 9 : 00 - 9 : 10	物件所在地	目的物件の占有状況等確認、占有者宛て通知書投函
令和6年10月2日 (水) 10 : 00 - 10 : 10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和6年10月8日 (火) 14 : 00 - 17 : 30	物件所在地	評価人帯同、立入調査、所有者から事情聴取
令和6年11月29日 (金) 11 : 00 - 11 : 10	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認

(特記事項)

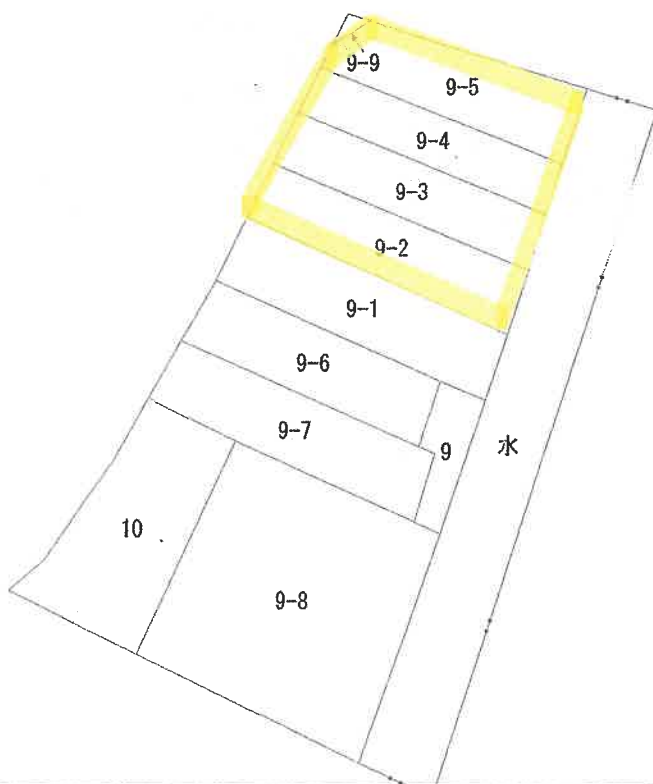
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

13



(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。

地番区域見出し

如左

請求部	所在	野洲市喜合字吉の川				地番	9番5		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号	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。

令和6年10月2日
大津地方法務局

登記官

請求番号：22-9

(1/1)

14

A4判に縮小



1017875

土地積算図

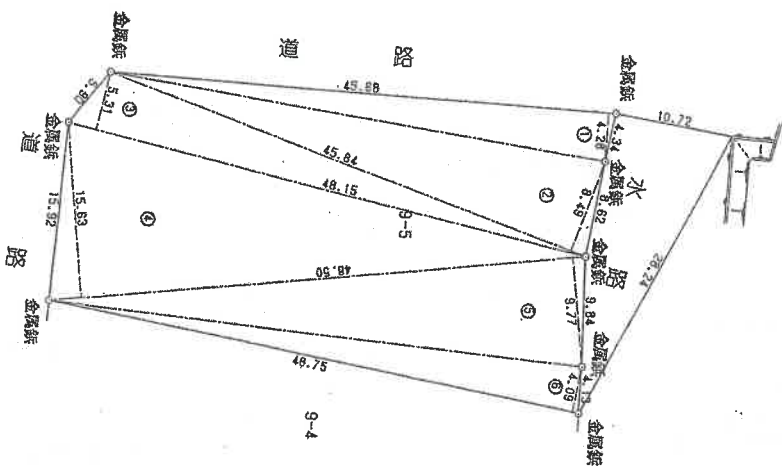
地番	9-5
土地の所在	野洲郡中津町大字吉吉の川 野洲市

H3.6.21

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。
令和6年10月2日 大津地方方法務局 登記官

三斜求積表

地番	9-5	高さ	積
符号	底辺		
1	45.68	4.28	195.510400
2	45.84	8.49	389.181600
3	48.15	5.31	255.676500
4	48.50	15.83	768.055000
5	48.50	5.77	473.845000
6	48.75	4.09	199.387500
	合計		2271.658000
	面積		1135.828000
	坪		343.58



作製者

土地家屋調査士

平成3年6月3日

年 月 日 (作製)

申請人

縮尺

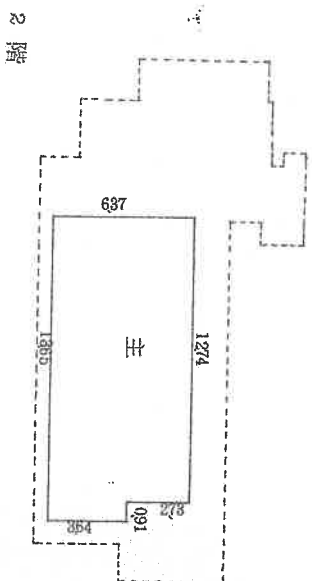
1/500

A4判に縮小

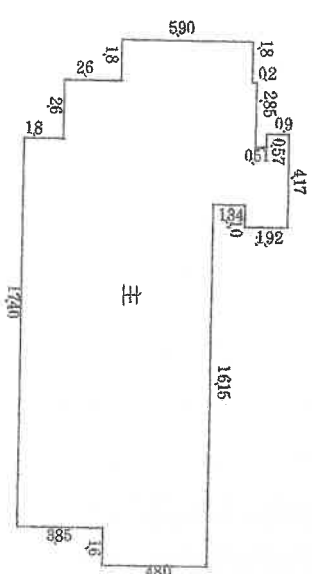
癸巳年

各階平面図

家屋番号	9 番 5 の 1	各階平面図	301306/3
建物の所在	豊洲郡中主町大字富合字吉の川 9 番地 5 建物 面 図		



2.73	x	12.74	=	34.7802
3.64	x	13.65	=	49.6860
*** # 19E # ***				
3.974				84.4662
13.974				84.46 m



	**	#	1	9	#	**
0.90	x	4.17	=		3.7530	
0.51	x	3.60	=		1.8360	
0.20	x	6.45	=		1.2900	
0.31	x	8.25	=		2.5575	
1.34	x	7.25	=		9.7150	
4.25	x	23.40	=		99.4500	
0.55	x	21.60	=		11.8800	
2.05	x	20.00	=		41.0000	
1.80	x	17.40	=		31.3200	

J ⁿ 94	202.8015
13424	202.80 m

(煙口キヤム)

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/250
昭和58年10月27日作成						

面圖物建入

家譜卷之六

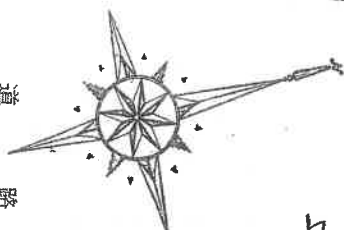
6
7
8
9
10

建物の所在

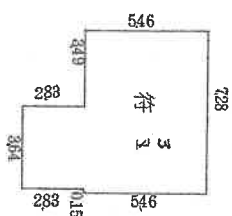
重刊

2-9-5 番地 9 川 吉 字 合 富 寺 天 町 田 郡 羽 野 縣 和 歌 山 県

558.11.1



附



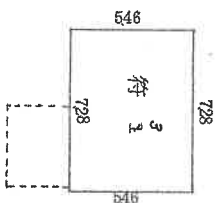
```

** + 1 7 + **
5.46 x 7.28 = 39.7488
2.83 x 3.64 = 10.3012

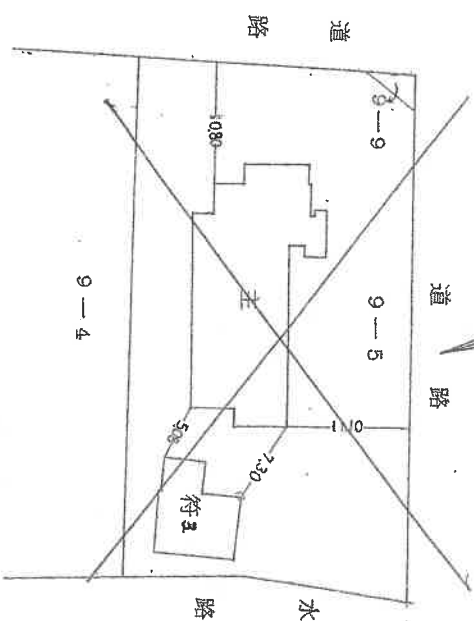
```

3" x 4"	50.0500
1 1/2" x 2 1/2"	50.05 m

二
五


$$5.46 \times 7.28 = 39.7488$$

1カ×2セ 39.74 m



天津地方事務局

これは区面に記録
令和6年10月2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。

(タケザク製)

作者製

土地家屋調査士

昭和 58

日作製)

縮尺

$$\begin{array}{r} 1 \\ 2 \\ 5 \\ 0 \end{array}$$

人譜

150

50

3013680

各階平面図

家屋番号 9番5の1

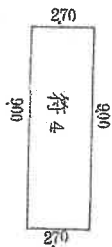
建物図面

建物の所在 野洲市 野洲市中央町大字喜合字吉の川9番地5、9番地6

野洲市

55276

1階

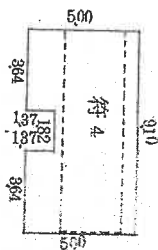


2.70

2.70 x 9.00 = 24.3000

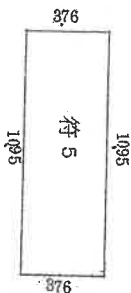
17.30 x 24.30 m

2階

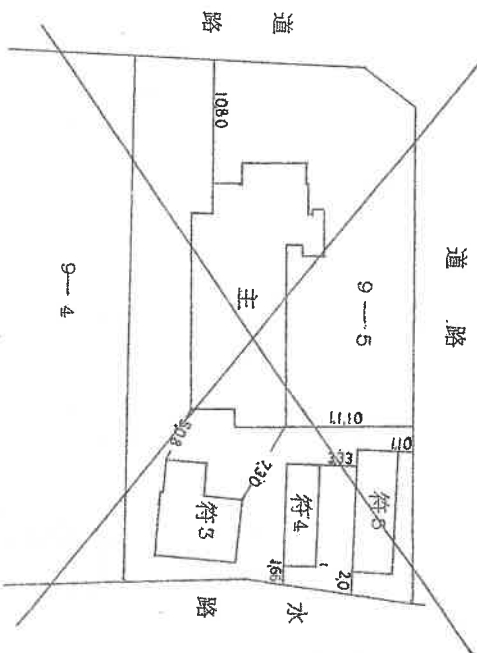


3.63 x 9.10 = 33.0330
1.37 x 3.64 = 4.9868
1.37 x 3.64 = 4.9868

3.76 x 10.95 = 41.1720
17.30 x 41.17 m



3.76 x 10.95 = 41.1720
17.30 x 41.17 m



作製者

土地家屋調査士

昭和59年 6月 30日(土)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(シテカリ製)

登記官

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。
令和6年10月2日 大津地方裁判所

各階平面図

家屋番号 9番5の1

建物図面

3013677

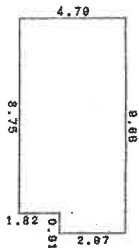
建物の所在 野洲郡中津町大字喜合字吉の川9-5. 9-4 野洲市

562.539

令和6年10月2日 大津地方裁判所
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

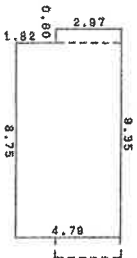
登記官

1階



求積表	
2.97 x 9.68	= 28.6802
1.82 x 8.75	= 15.9250
計	44.6152
床面積	44.61 m²

2階

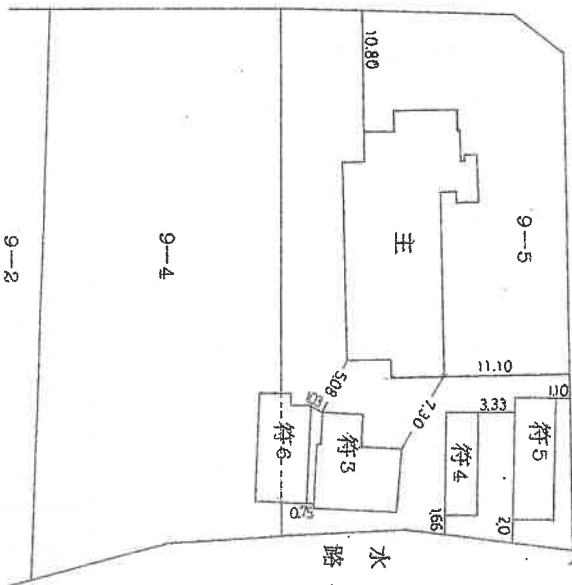


求積表	
2.97 x 9.35	= 27.7695
1.82 x 8.75	= 15.9250
計	43.6945
床面積	43.69 m²

道路

道路

水路



作成者

土地家屋調査士

昭和62年 5月21日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成3年6月21日

1017872

地番	9-2	土地積測量図
土地の所在	野洲市 野洲駅(中主町)太吾合吉吉の川	

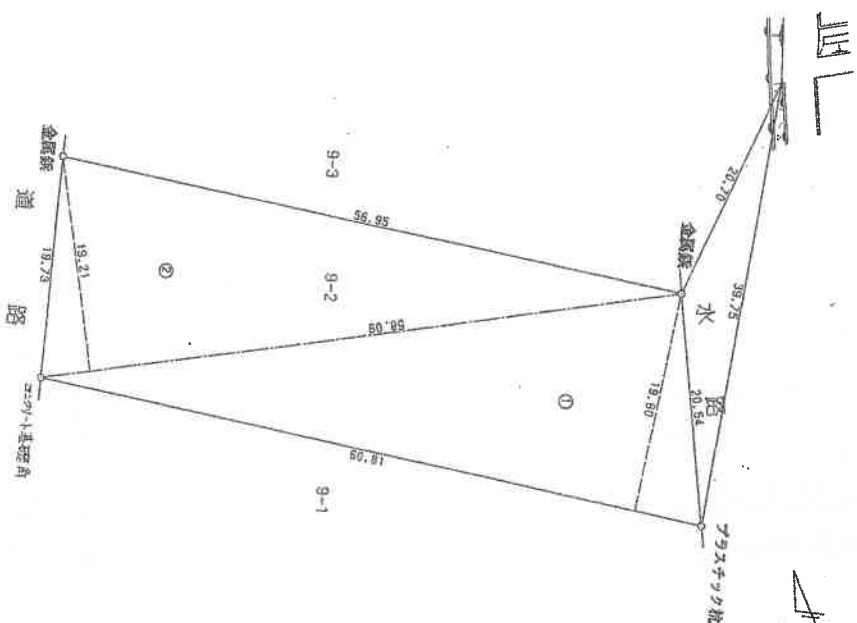
野洲市

H3.6.21

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。
令和6年10月2日 大津地方裁判所

三斜求積表

地番	9-2	幅	高さ	積
1	50.81	19.60	1191.87600	
2	58.09	19.21	1115.80890	
		合計	2307.68490	
		面積	1153.892450	
		坪	1153.89	㎡
			349.05	



作製者

土地家屋調査士

平成 3年 6月 3日
(日作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

令和6年10月2日
大津地方送務局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

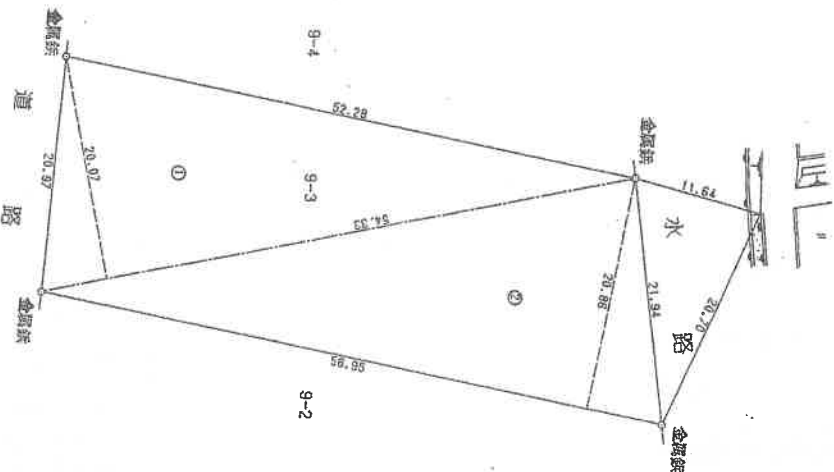
登記官

地番	9-3	土地積測所	1017873
土地の所在	野洲市 野洲郡中津川町大字喜合字吉の川		

H3. 6. 21

三斜求積表

地番	9-3	高さ	積
1	54.33	20.07	1090.403100
2	56.95	20.86	1187.977000
		合計	2278.380100
		面積	1139.190050
		地積	1139.18 m ²
			344.60



製作者	土地家屋調査士	平成3年6月3日
		(自作製)

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

A4判に縮小

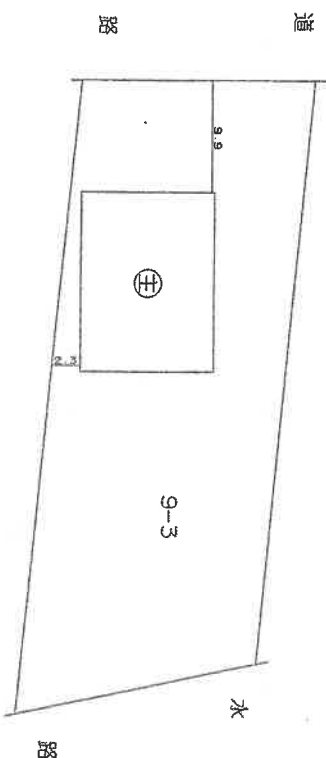
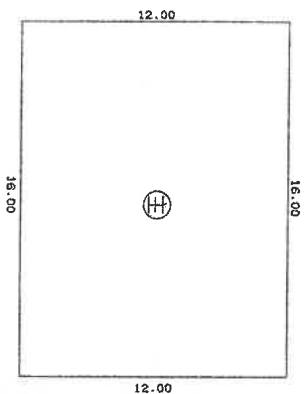
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月2日 大津地方裁判所 登記官

各階平面図

家屋番号 9番3

建物の所在 野洲市喜合字吉の川9番地3

建物各階平面図 3013675
17.10.25



求積表

16.00 X 12.00 = 192.0000
計 192.0000
床面積 192.00 m²

(日調連12)

作製者

土地調査士
家屋

7年10月25日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

令和6年10月2日

大津地方裁判所

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。

登記官

地番 9-4 土地積算図

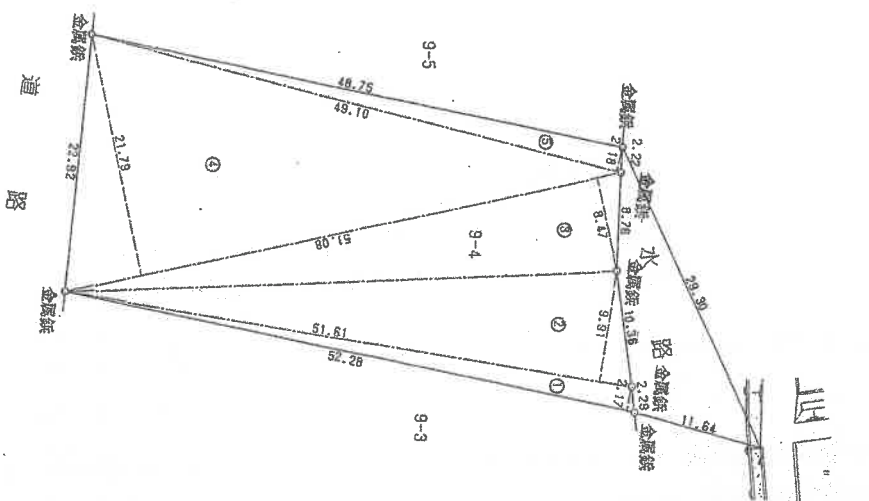
土地の所在 野洲郡中主町大字喜合字吉の川

野洲市

H3.6.21

1017874

三斜求積表			
地番	9-4	高さ	積
1	52.28	2.17	113.447600
2	51.61	8.91	511.455100
3	51.08	8.47	432.647600
4	51.08	21.79	1113.033200
5	48.10	2.18	107.038000
合計			2277.621500
面積			1138.810750
地積			344.48



作製者

土地家屋調査士

平成 3年 6月 3日

年 月 日 (作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

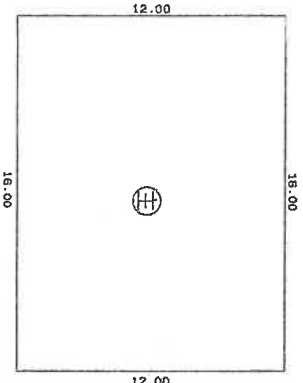
各階平面図

建物図面 3013676
各階平面図 平成17年10月25日

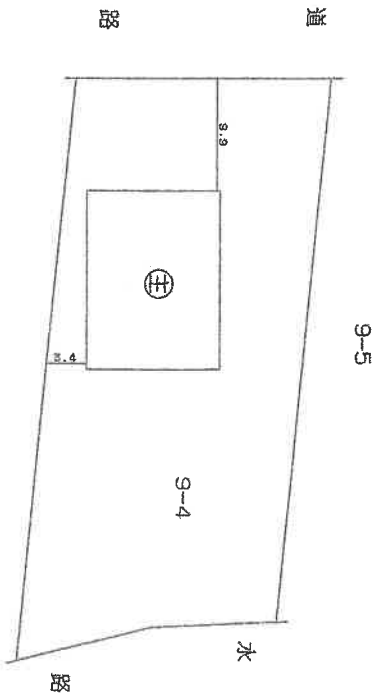
家屋番号	9番4
建物の所在	野洲市喜合字吉の川9番地4

令和6年10月2日 大津地方裁判所
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。

登記官



求 積 表	
16.00 X 12.00	= 192.0000
計	192.0000
床面積	192.00 m ²

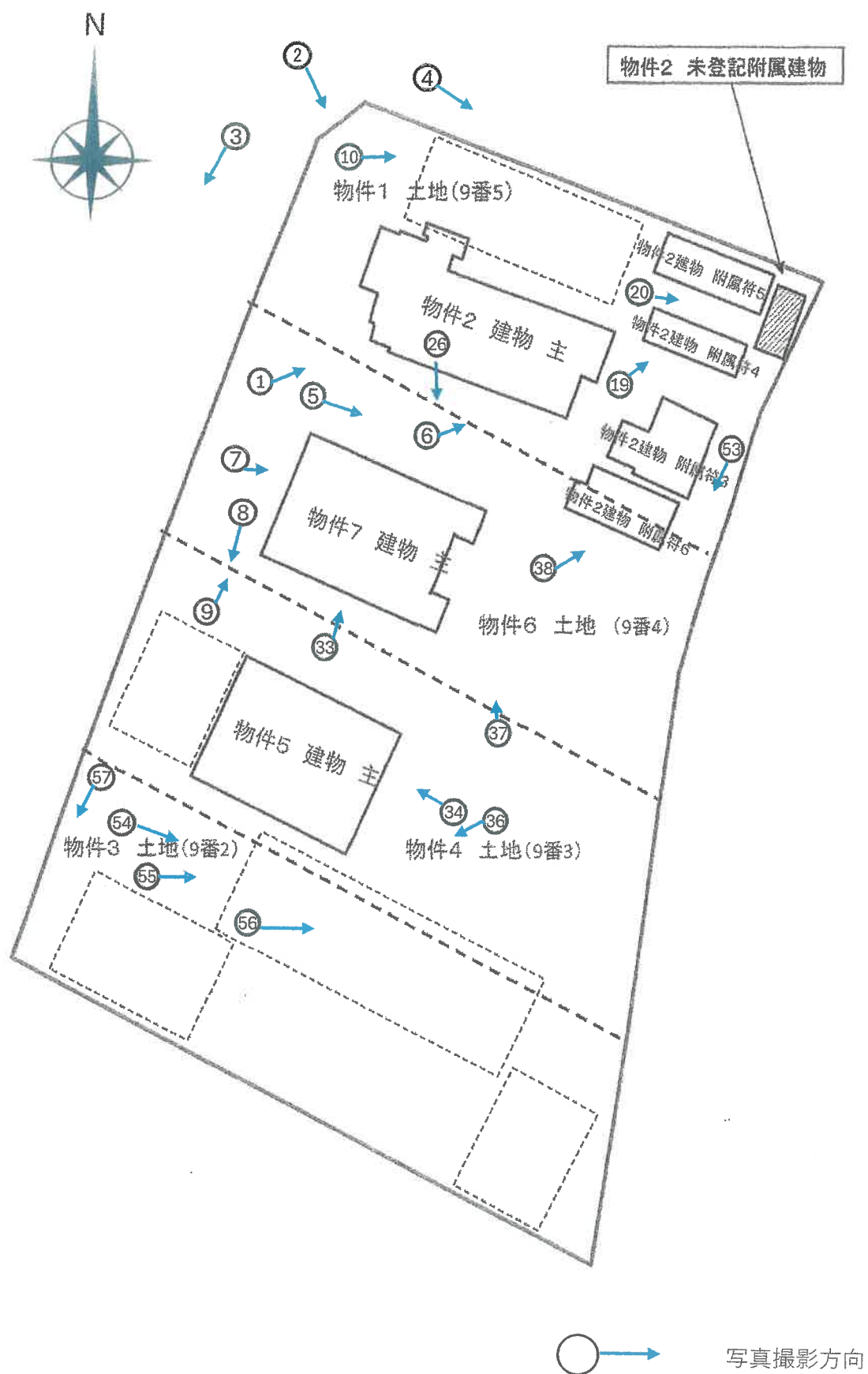


(日調通12)

作製者	土地調査士
縮尺	1/250

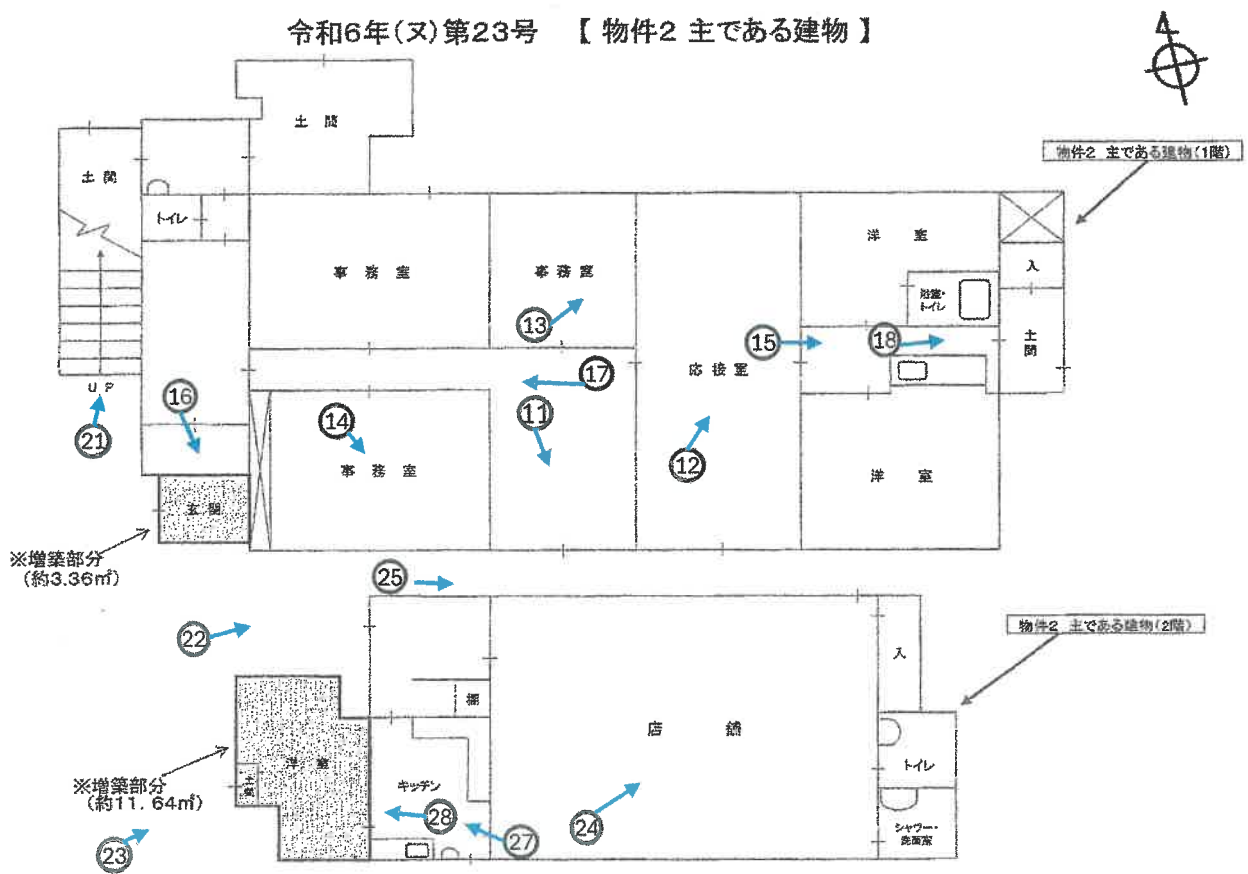
申請人	縮尺
	1/500

土地建物位置関係図



間取図

令和6年(又)第23号 【 物件2 主である建物 】

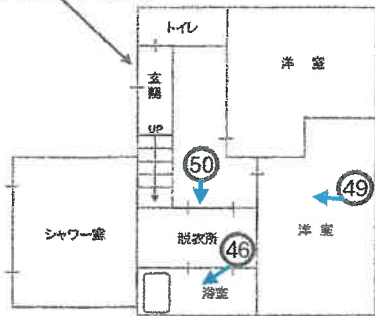


間取図

令和6年(又)第23号 【物件2 附属建物符号3・4】



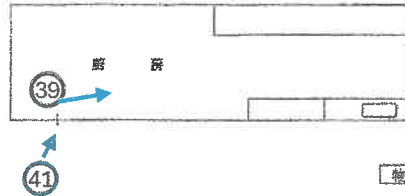
物件2 附属建物符号3(1階)



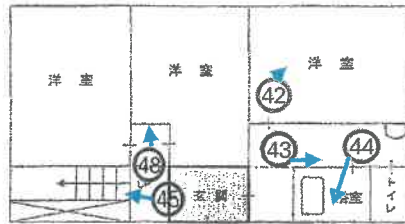
物件2 附属建物符号3(2階)



物件2 附属建物符号4(1階)



物件2 附属建物符号4(2階)



※増築部分
(約2.49㎡)



写真撮影方向

間取図

令和6年(又)第23号【 物件2 附属建物符号 5・6 】【 物件2 未登記附属建物 】



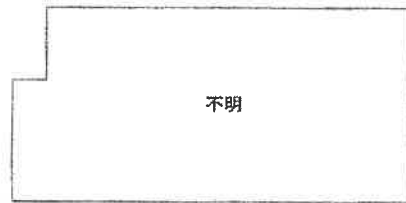
物件2 附属建物符号5



犬
小
屋

物件2 未登記附属建物
(約16.80㎡)

物件2 附属建物符号6(1階)



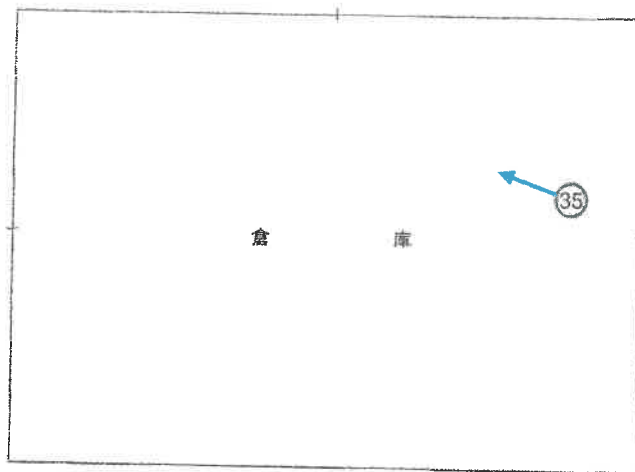
物件2 附属建物符号6(2階)



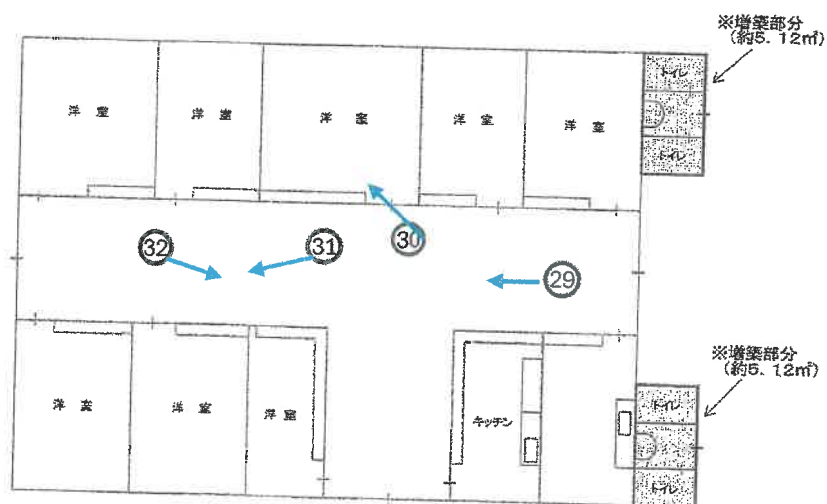
写真撮影方向

間取図

令和6年(又)第23号 【物件5】



令和6年(又)第23号 【物件7】



写真撮影方向



①

②



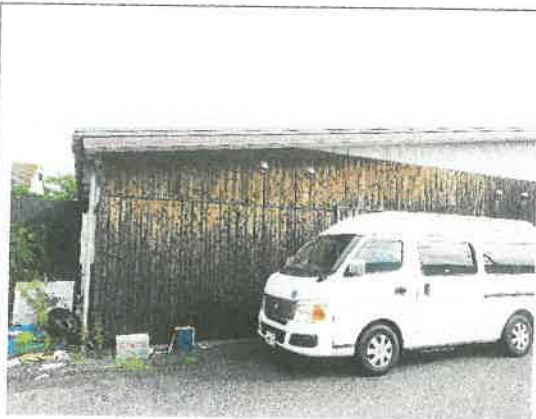
③

④



⑤

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



①9

②0



21

22



23

24



25



26



27



28



29



30



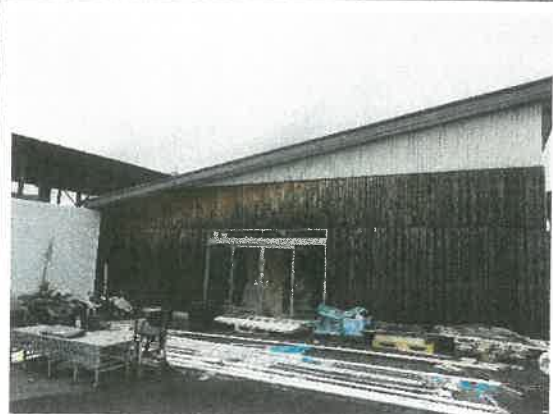
31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



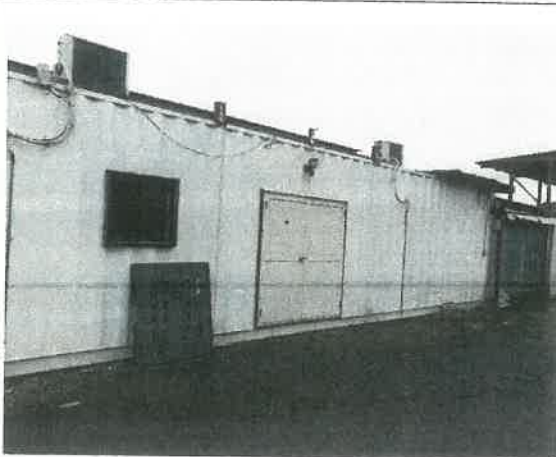
51



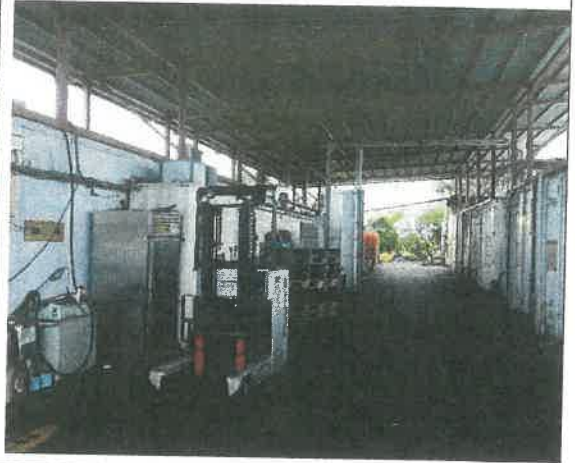
52



53



54



55

56



57

58

59

60

令和 6 年 (又) 第 23 号
令和 6 年 10 月 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 10 月 23 日 評 価
発 行 番 号 競24-0242

大津地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 42,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,200,000 円
物件2 (建物)	金 8,050,000 円
物件3 (土地)	金 4,280,000 円
物件4 (土地)	金 4,210,000 円
物件5 (建物)	金 8,350,000 円
物件6 (土地)	金 4,210,000 円
物件7 (建物)	金 8,870,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5・6・7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・3・4・6の内訳価格は物件2・5・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2・5・7の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所家屋番 種号 構類 床面 積造積	「物件目録記載のとおり」	※下記の通り登記面積と異なる。
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	所家屋番 種号 構類 床面 積造積	「物件目録記載のとおり」	※下記の通り登記記載と異なる。
6	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
7	所家屋番 種号 構類 床面 積造積	「物件目録記載のとおり」	※下記の通り登記記載と異なる。 ※下記の通り登記面積と異なる。
番号	特記事項		
2	・次の未登記附属建物が存在する。 【種類:鳥小屋 構造:木造スレート葺平家建 床面積:約16.80㎡】 ・主である建物について、1階の建物の南西側部分が約3.36㎡、2階の建物の西側部分が約11.64㎡増築されており、現況床面積は1階 206.16㎡、2階 96.1㎡ となり、登記面積と異なる。 ・附属建物符号4について2階の南側部分が約2.49㎡増築されており、2階の現況床面積は、45.49㎡となり、登記面積と異なる。		
5	・登記記載の種類は、「店舗」であるが、現況は「倉庫」である。		
7	・登記記載の種類は、「店舗」であるが、現況は「居宅」である。 ・建物の東側部分が約10.24㎡増築されており、現況床面積は、202.24㎡となり、登記面積と異なる。		

物 件 目 録

- 1 所 在 野洲市喜合字吉の川
 地 番 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1135.82 平方メートル

- 2 所 在 野洲市喜合字吉の川 9 番地 5、9 番地 4
 家屋 番号 9 番 5 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・木造スレート葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 202.80 平方メートル
 2 階 84.46 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
 2 階 39.74 平方メートル
 符 号 4
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック・木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.30 平方メートル
 2 階 43.00 平方メートル
 符 号 5
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	41.17 平方メートル
符 号	6
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 44.61 平方メートル 2階 43.69 平方メートル
3 所 在	野洲市喜合字吉の川
地 番	9 番 2
地 目	宅地
地 積	1153.89 平方メートル
4 所 在	野洲市喜合字吉の川
地 番	9 番 3
地 目	宅地
地 積	1139.19 平方メートル
5 所 在	野洲市喜合字吉の川 9 番地 3
家屋 番号	9 番 3
種 類	店舗
構 造	鉄骨造ルーフィングぶき平家建
床 面 積	192.00 平方メートル

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 |
| | 地 番 | 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1138.81 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 野洲市喜合字吉の川 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 192.00 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・3・4・6)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「 野洲 」 駅の 北西方 ・ 道路距離 約 9,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	湖岸道路背後の県道沿いに、店舗や事業所のほか農地等も見られる地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 野洲市景観計画(琵琶湖景観形成地区)、野洲市屋外広告物 条例(第1種規制地域)
画 地 条 件	規模 4567.71 m ² (公簿) 間口 約79.54m 奥行 約60.81m(南西側) ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4.5m～8.4m程度の舗装県道菖蒲線(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に、北東側で幅員約4.6mの舗装県道菖蒲線(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に接面する角地	
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。 昭和63年の住宅地図では、宿泊施設(ペンション)の記載があり、平成12年の住宅地図では、北側に建物の記載があり、平成20年の住宅地図では現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。 土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、4筆とも従前の地目は田であり、物件4(9番3)については昭和46年7月に、外3筆については、昭和40年11月に宅地へと地目変更されていることが確認できた。また所有者について、物件4(9番3)については、昭和25年当時は個人の所有であり、昭和44年9月に「大和建設土地株式会社」、昭和60年7月に個人へそれぞれ売買を原因として所有権が移転されている。外3筆については、昭和25年当時は個人の所有であり、昭和39年3月に「旭電化健康保険組合」へ、昭和58年3月に「三和工業株式会社」へ、昭和58年7月に個人へそれぞれ売買を原因として所有権が移転されている。その後は、4筆とも平成16年11月に「朝日店舗総業株式会社」へ売買を原因として所有権が移転され、平成22年4月に担保不動産競売による売却を原因として、現在の所有者へ所有権が移転されている。	
特 記 事 項	・目的土地につき、公図及び地積測量図並びに建物図面(各階平面図)や野洲市税務課備付の地番図等を参考に現地にて立入可能な範囲で簡易計測した結果、公簿面積と概ね合致したが、目的土地の正確な位置関係や形状・地積を求めるには専門家による測量を要する。 ・目的土地である、物件1・3・4・6は地続きの土地で宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されている。 ・目的土地の南西側部分(主に物件3土地上)及び物件5建物の西側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。 ・建物の建築等に関して、野洲市建築住宅課での調査によると、物件2建物については、物件1土地(9番5)が、線引き前からの宅地であるため、また物件5建物及び物件7建物については、建築確認が存していることから、同規模で、同用途での増改築は、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書があれば可能であるとの回答を得た。ただし、物件2建物については、建物が違法なものでないか、また目的土地の面積が500m²を超えているため、「野洲市開発行為等に関する指導要綱」により、上記記載の同規模・同用途の基準が異なるため、担当課に確認されたい。また、建物の再建築に関しては、都市計画法第34条に基づく許可基準の各号のいずれかに適合すれば許可が受けられるとの回答を得た。	

(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）： 昭和41年3月31日 新築 建築年月日（登記記載）： 昭和58年8月8日 増築 経 過 年 数 ： 59 年 経済的残存耐用年数： 増築部分含めほぼ満了
仕 様	構 造 ： 鉄骨鉄筋コンクリート・木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： モルタル吹付等 内 壁 ： ビニールクロス貼、ベニア板貼等 天 井 ： ビニールクロス貼、石膏ボード等 床 ： 塩ビシート、クッションフロアー、フローリング、カーペット、土間コンクリート等 設 備 ： 電気、水道、排水等 そ の 他 ： 特になし
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： 居宅・店舗（事務所） 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	・目的土地北東側部分には建造物が存し、この建造物は建物としての構造及び、機能を備えており、建物と認定できる。さらに、目的建物に隣接している建物であるが、未登記であるため、下記のとおり未登記附属建物と認定した。 【種類：鳥小屋 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約16.80㎡】 ・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められたが、1階の建物の南西側部分が約3.36㎡、2階の建物の西側部分が約11.64㎡増築されていた。 ・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、一部、雨漏りが見受けられた。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物 符号3
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58年8月8日 新築 経過年数： 41 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：板貼、聚楽等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、排水等 そ の 他：特になし
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：居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物 符号4
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58年6月1日 新築 建築年月日（登記記載）： 昭和59年6月30日 増築 経 過 年 数 ： 41 年 経済的残存耐用年数： 増築部分含めほぼ満了
仕 様	構 造 ： コンクリートブロック・木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングボード貼、ブロック等 内 壁 ： ボード、ビニールクロス貼等 天 井 ： ボード、ビニールクロス貼等 床 ： コンパネ、フローリング等 設 備 ： 電気、水道、排水等 そ の 他 ： 特になし
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：居宅 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められたが、2階の南側部分が約2.49㎡増築されていた。 ・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。 ・1階部分は、厨房として利用され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 2)

区 分	附属建物 符号5
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58年6月1日 新築 経過年数： 41 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：波型合板等 内 壁：ボード貼等 天 井：スレート等 床：土間コンクリート 設 備：特になし そ の 他：特になし
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：物置（犬小屋） 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・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。 ・以前は、犬小屋として利用され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 2)

区 分	附属建物 符号6
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61年12月15日 新築 経 過 年 数 ： 38 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングボード貼等 内 壁 ： 不明 天 井 ： 不明 床 ： 不明 設 備 ： 不明 そ の 他 ： 不明
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
保守管理の状況	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	・目的建物内へは、周辺に雑草等が繁茂しており、立入できなかったが、登記記載の種類のとおり居宅として利用されていたと見受けられた。 ・床面積については、周辺から確認できた範囲では概ね建物図面（各階平面図）に合致していると認められた。 ・仕様（構造）等については、確認できた範囲では上記記載のとおりである。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 5)

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17年7月17日 新築 経 過 年 数 ： 19 年 経済的残存耐用年数： 11 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： ルーフイングぶき 外 壁 ： 杉板貼等 内 壁 ： コンパネ、クロス等 天 井 ： 合板等 床 ： コンクリート 設 備 ： 電気等 そ の 他 ： 特になし
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：倉庫 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・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。 ・登記記載の種類は、「店舗」であるが、現況は「倉庫」として利用されていた。

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）： 平成17年7月17日 新築 経過年数： 19年 経済的残存耐用年数： 11年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：かわらぶき 外 壁：杉板貼等 内 壁：コンパネ、クロス等 天 井：合板等 床：コンクリート、フローリング等 設 備：電気、水道、排水等 そ の 他：特になし
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：居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	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	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められたが、建物の東側部分が約10.24㎡増築されていた。 ・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。 ・登記記載の種類は、「店舗」であるが、現況は「居宅」として利用されていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・4・6（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・3・4・6	14,000	0.816	4,567.71	0.90	46,960,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 野洲 -9

公示価格等 17,600円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/125 = 標準画地価格 14,000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 : 標準的 (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/95 × 接近条件 100/110 × 環境条件 100/120 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/125

イ 個 別 格 差 : 角地+2、規模大△20 (相乗積 81.6/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2・5・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
2主	160,000	302.26	0.05	2,420,000
2附3	130,000	89.79	0.05	580,000
2附4	130,000	69.79	0.05	450,000
2附5	125,000	41.17	0.05	260,000
2附6	130,000	88.30	0.05	570,000
2未登記 附属建物	125,000	16.80	0.05	110,000
5	150,000	192.00	0.32	9,220,000
7	150,000	202.24	0.32	9,710,000

ウ 現価率

(物件2主)

※公簿延床面積(287.26㎡)に増築部分概算面積(15.00㎡)を加算して求めた。

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件2附3)

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件2附4)

※公簿延床面積(67.30㎡)に増築部分概算面積(2.49㎡)を加算して求めた。

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件2附5)

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件2附6)

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件2未登記附属建物)

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件5)

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.32$$

(物件7)

※公簿床面積(192.00㎡)に増築部分概算面積(10.24㎡)を加算して求めた。

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.32$$

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
1・3・4・6	46,960,000	0.48	0.40	法定地上権 (物件2)	9,020,000
1・3・4・6	46,960,000	0.25	0.40	法定地上権 (物件5)	4,700,000
1・3・4・6	46,960,000	0.27	0.40	法定地上権 (物件7)	5,070,000

イ 敷地割合 : 物件2及び物件5及び物件7の1階床面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : (物件2) 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(物件5) 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。

(物件7) 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エ) 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・3・4・6	46,960,000	-18,790,000		1.00	0.60	1.00	16,900,000
2	4,390,000	+9,020,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,050,000
5	9,220,000	+4,700,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,350,000
7	9,710,000	+5,070,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,870,000
一 括 価 格(合計)							42,170,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

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。

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	1,135.82	24.9%	16,900,000	4,200,000
3	1,153.89	25.3%		4,280,000
4	1,139.19	24.9%		4,210,000
6	1,138.81	24.9%		4,210,000
合 計	4,567.71	100.0%	—	16,900,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (野洲-9)

所 在 : 野洲市井口字地門486番1外

価 格 : 17,600 円/㎡

位 置 : JR東海道本線 「 野洲 」 駅の 北西 方・道路距離約 6,100 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 529 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 3 m 市道 背面道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)
防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 公 示 地 等 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、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6年度)

物 件 1 :	18,860,291 円
物 件 2 :	1,316,373 円
物件2附属建物3 :	929,543 円
物件2附属建物4 :	664,605 円
物件2附属建物5 :	193,962 円
物件2附属建物6 :	1,196,002 円
物 件 3 :	9,921,146 円
物 件 4 :	9,794,755 円
物 件 5 :	5,843,329 円
物 件 6 :	9,791,488 円
物 件 7 :	6,264,653 円

以 上

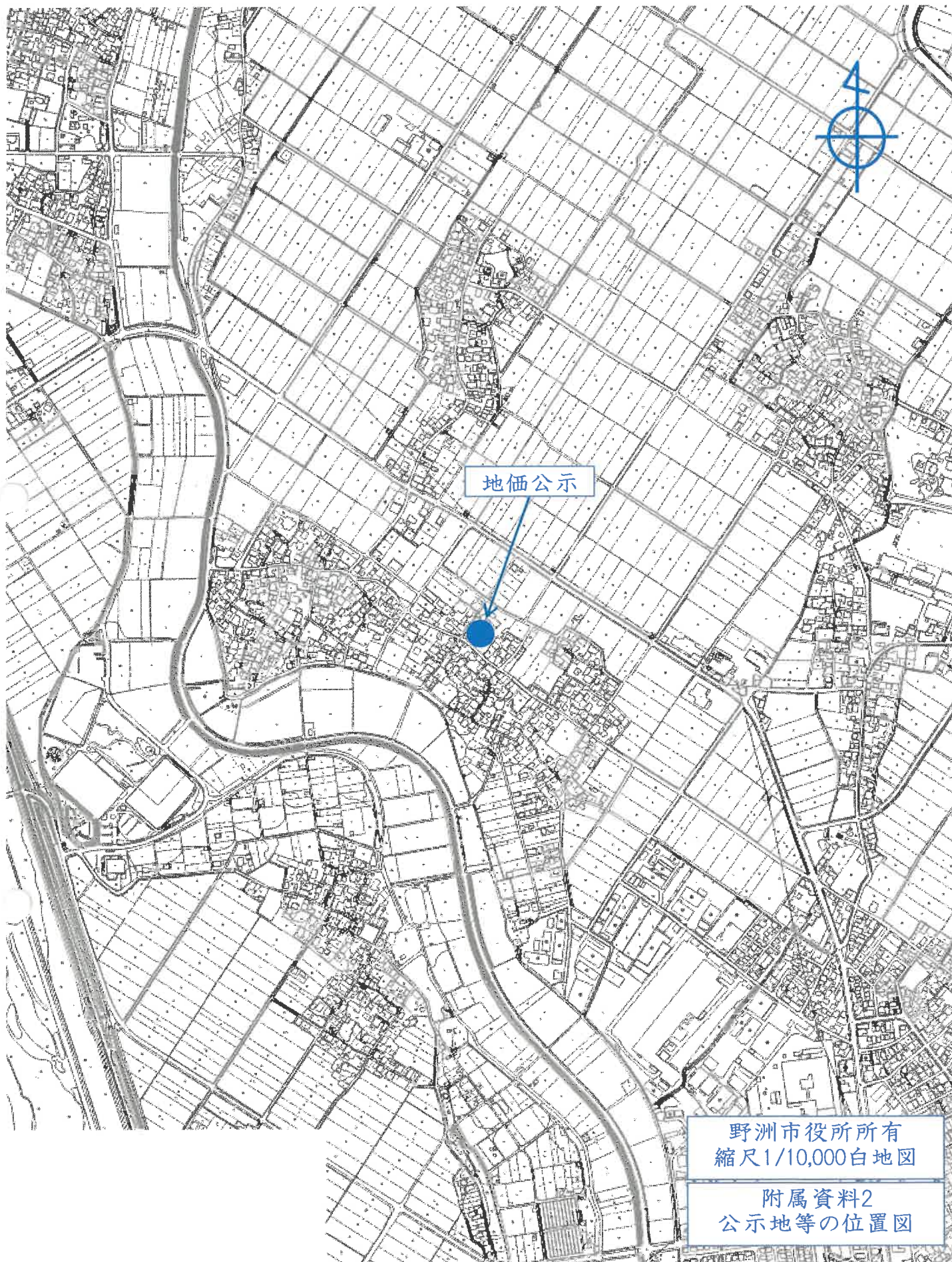
附 属 資 料



受命物件

野洲市役所所有
縮尺1/10,000白地図

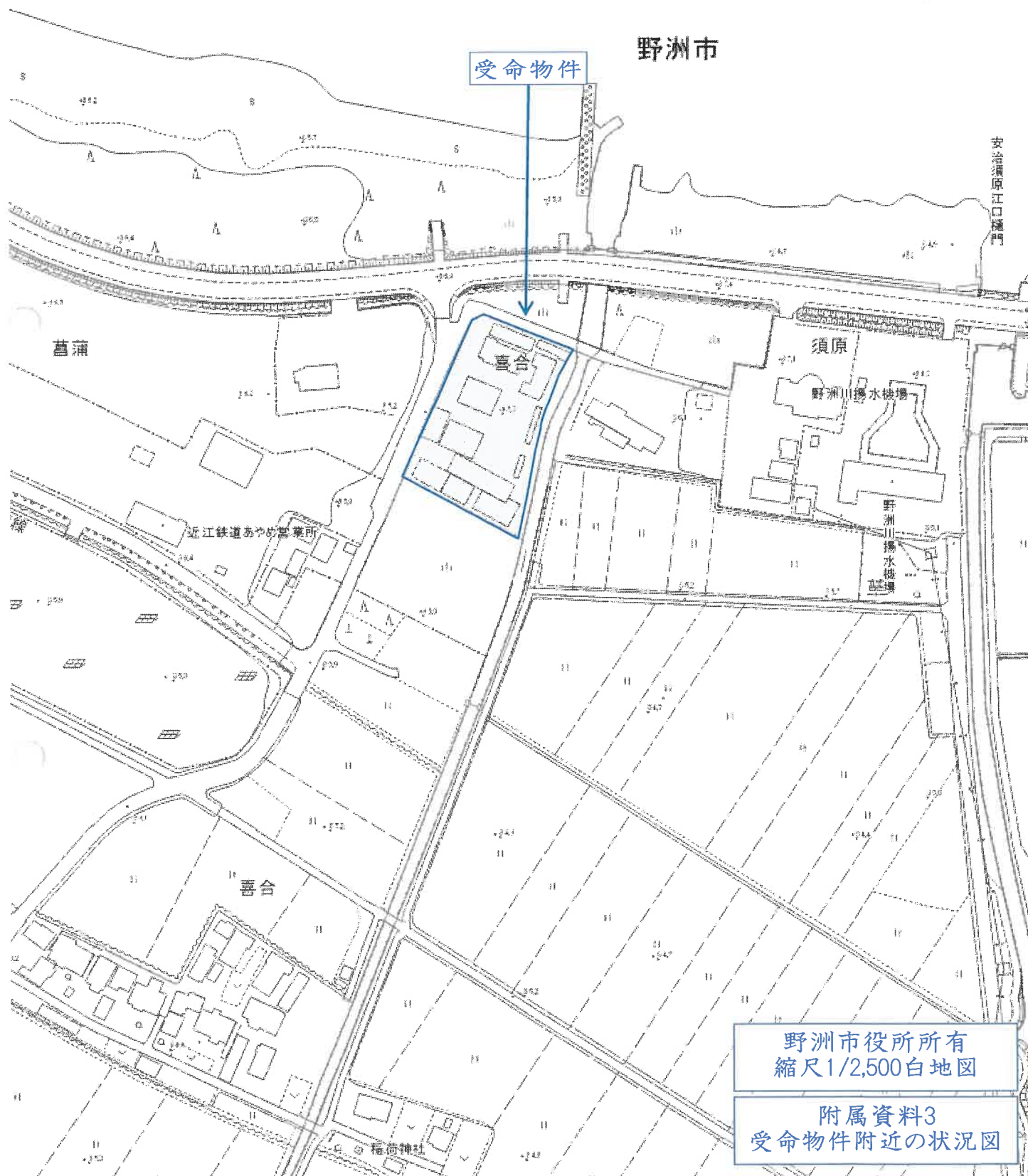
附属資料1
受命物件の位置図





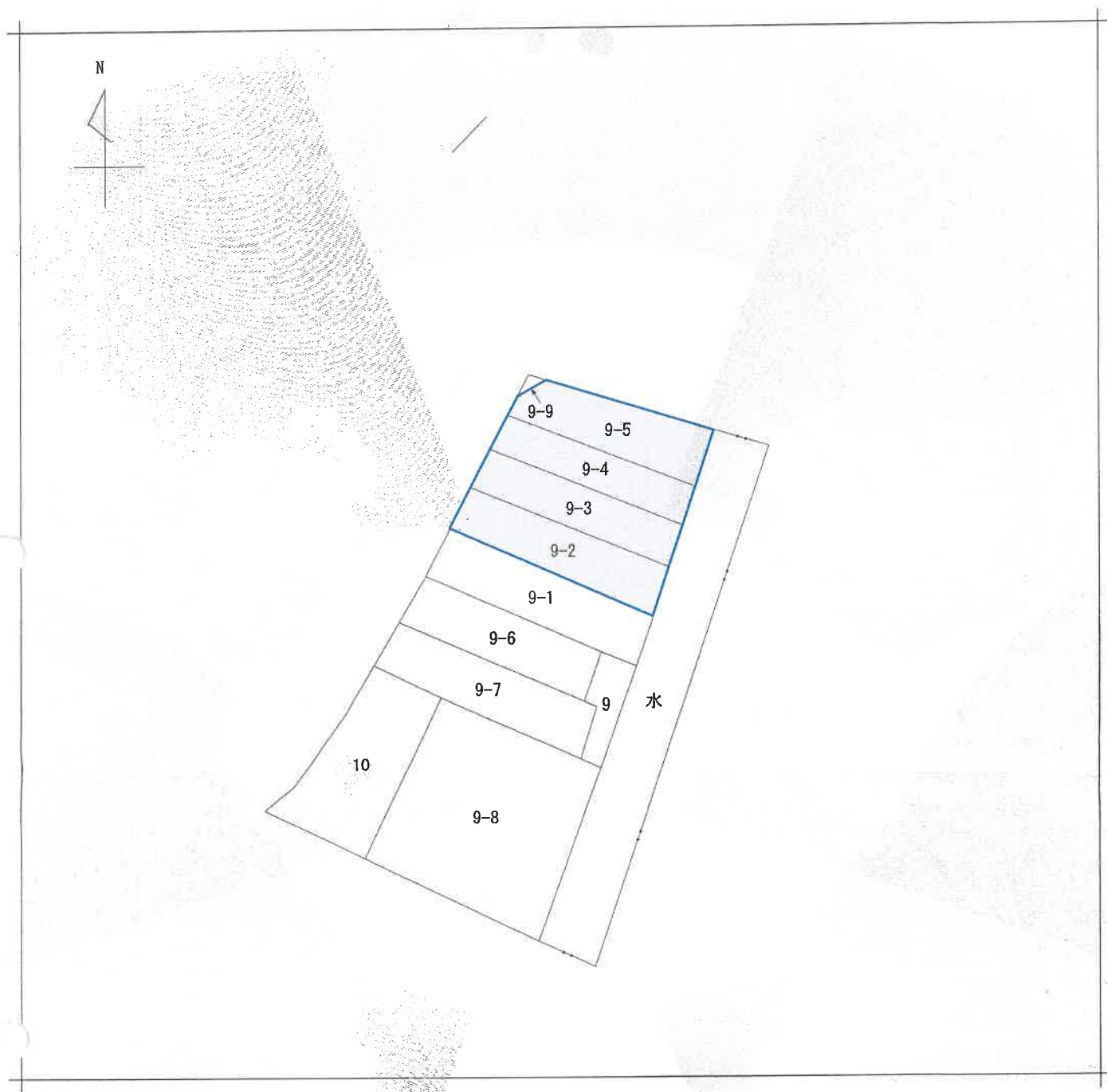
野洲市

受命物件



野洲市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料3
受命物件附近の状況図



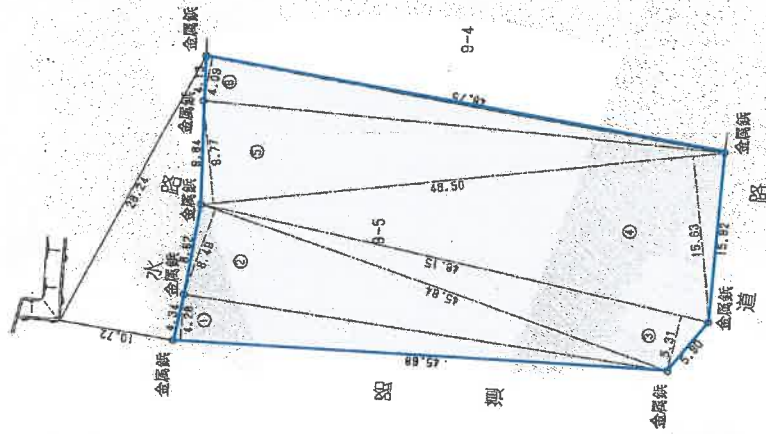
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
公図写し

物件 1

三 斜 发 掘 表

地番 符号	区画 番号	高さ m	面積 ㎡
1	45.88	4.28	195.510400
2	45.84	8.49	389.101600
3	48.15	5.31	255.826500
4	48.50	15.63	758.055000
5	48.50	9.77	473.845000
6	46.75	4.08	199.387500
合 計			2271.856000
面積			1135.828000
地積			1135.82 m ²
坪			343.58



縮尺1/500

A3をA4に縮小

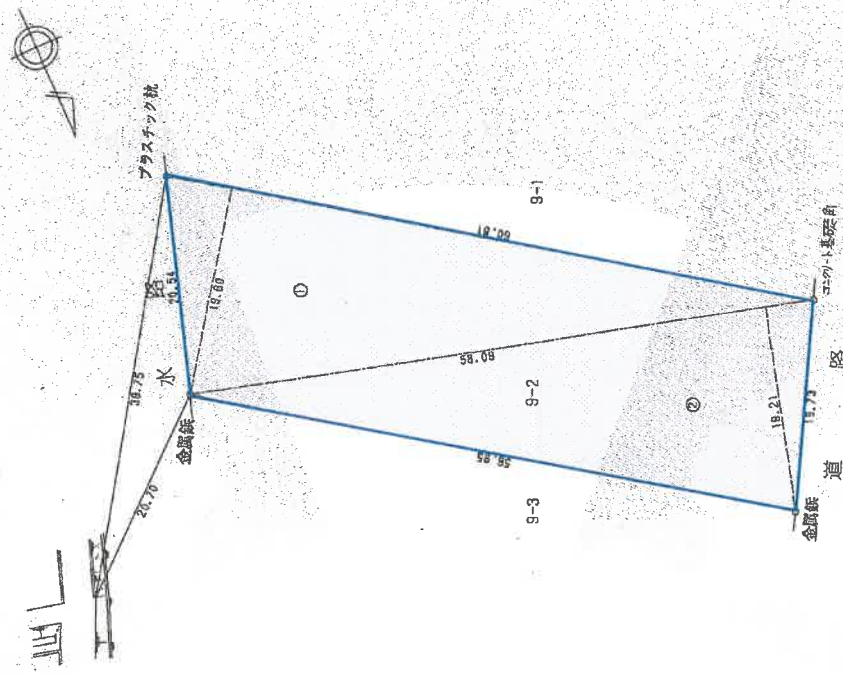
附属資料5

地積測量図写し

物件3

三斜及積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	60.81	19.60	1191.978000
2	56.09	19.21	1105.908900
	合計		2307.786900
	面積		1153.892450
	地積		1153.89㎡
	坪		349.05



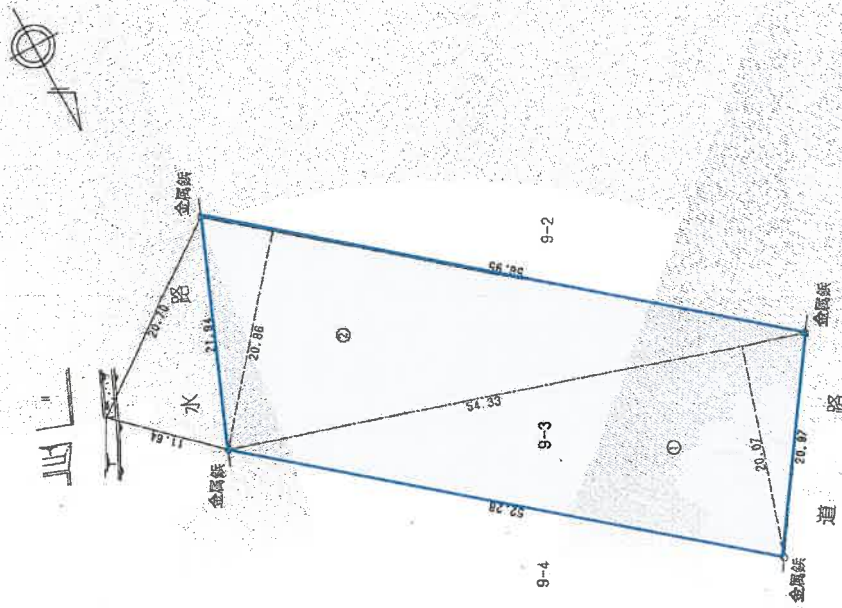
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
地積測量図写し

物件4

三 斜 次 積 表

地番	9-3	高	積
1	54.33	20.07	1090.403100
2	56.85	20.86	1187.977000
		合 計	2278.380100
		面積	1139.190050
		地積	1139.18 m ²
		坪	344.60



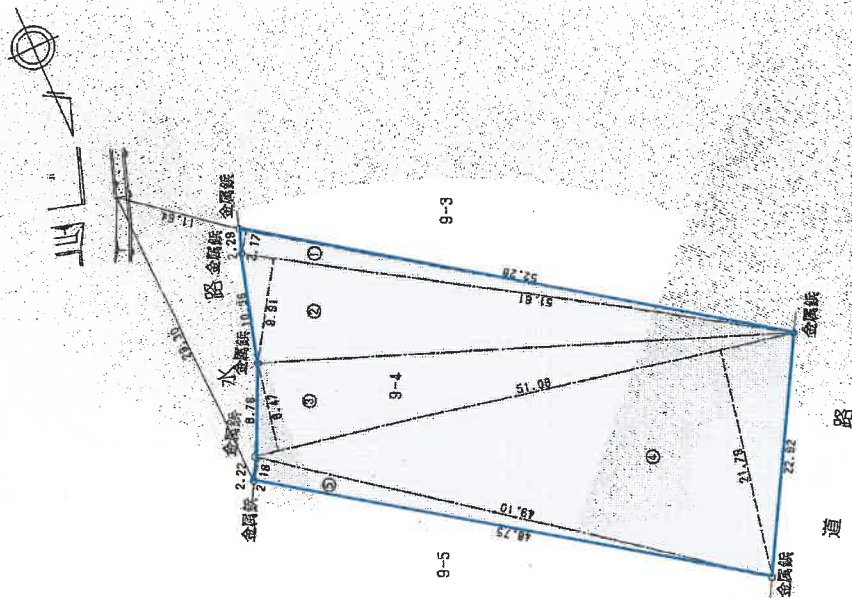
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
地積測量図写し

物件6

三 斜 求 積 表

起算 符号	底/辺	高/寸	積
1	52.26	2.17	113.447600
2	51.81	8.91	511.455100
3	51.08	8.47	432.547600
4	51.08	21.78	1113.033200
5	49.10	2.18	107.038000
	合計		2277.621500
	面積		1138.810750
	単位		1138.81 m ²
			344.49



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
地積測量図写し

[illegible]

階工

0.90	X	4.17	=	3,7530
0.51	X	3.60	=	1,8360
0.20	X	6.45	=	1,2900
0.31	X	8.25	=	2,5575
1.34	X	7.25	=	9,7150
4.25	X	23.40	=	99,4500
0.55	X	21.60	=	11,8800
2.05	X	20.00	=	41,0000
1.80	X	17.40	=	31,3200

コウカイ	202.8015
エカメンセキ	202.80 m

附
錄

2.73	×	12.74	=	34.7802	**
3.64	×	13.65	=	49.6860	**
		コウタイ		84.4662	
		イカメンセキ		84.46 m	

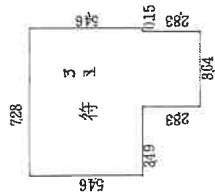
コウケイ
エカメニセキ

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

附屬資料6
建物図面、各階平面図写し

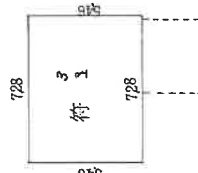
物件2 附属建物符号3



1 階

$$\begin{aligned} 5.46 \times 7.28 &= 39.7488 \\ 2.83 \times 3.64 &= 10.3012 \end{aligned}$$

コウタイ 50.0500
1カマシキ 50.05 m



2 階

$$5.46 \times 7.28 = 39.7488$$

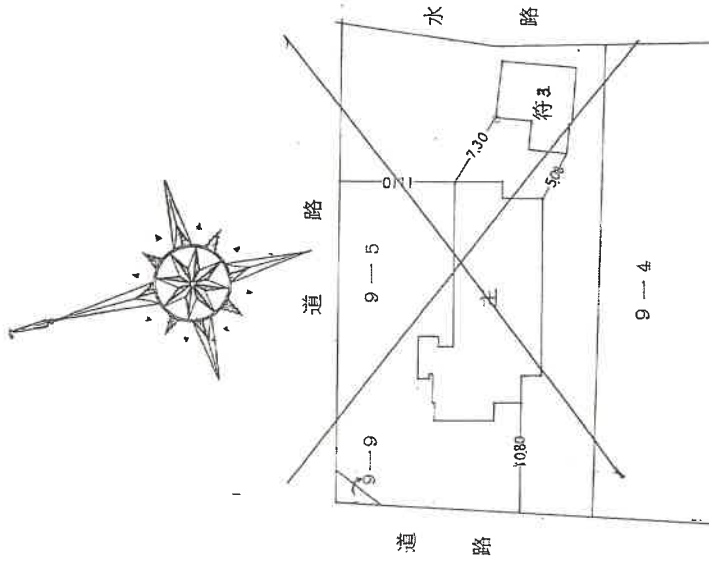
1カマシキ 39.74 m

縮尺1/250

A3をA4に縮小

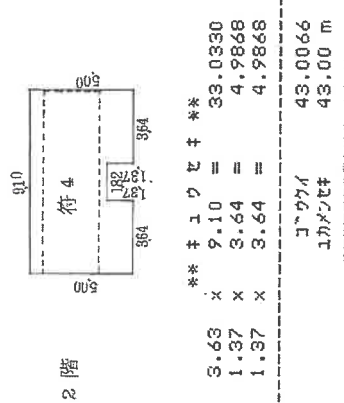
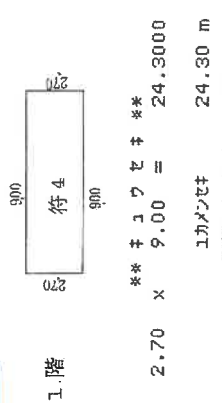
縮尺1/500

A3をA4に縮小

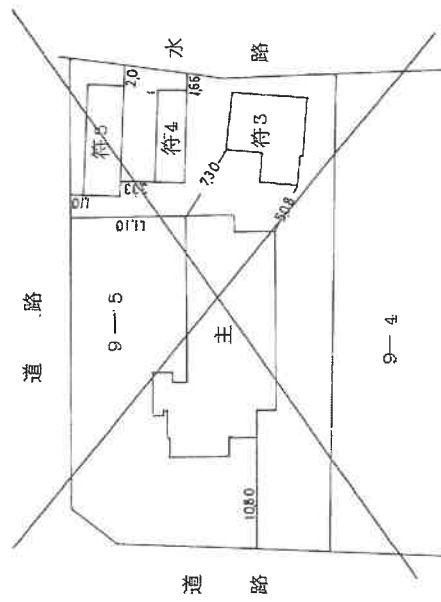
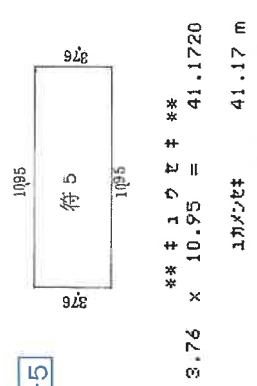


附属資料6
建物図面、各階平面図写し

物件2 附属建物符号4



物件2 附属建物符号5



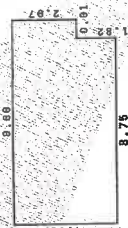
縮尺1/250
A3をA4に縮小

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

物件2 附属建物符号6

1階



求積表

2.97 x	9.68	=	28.6902
1.82 x	8.75	=	15.9250
計			44.6152
床面積			44.61 m²

2階



求積表

2.97 x	9.35	=	27.7695
1.82 x	8.75	=	15.9250
計			43.6945
床面積			43.69 m²

縮尺1/250

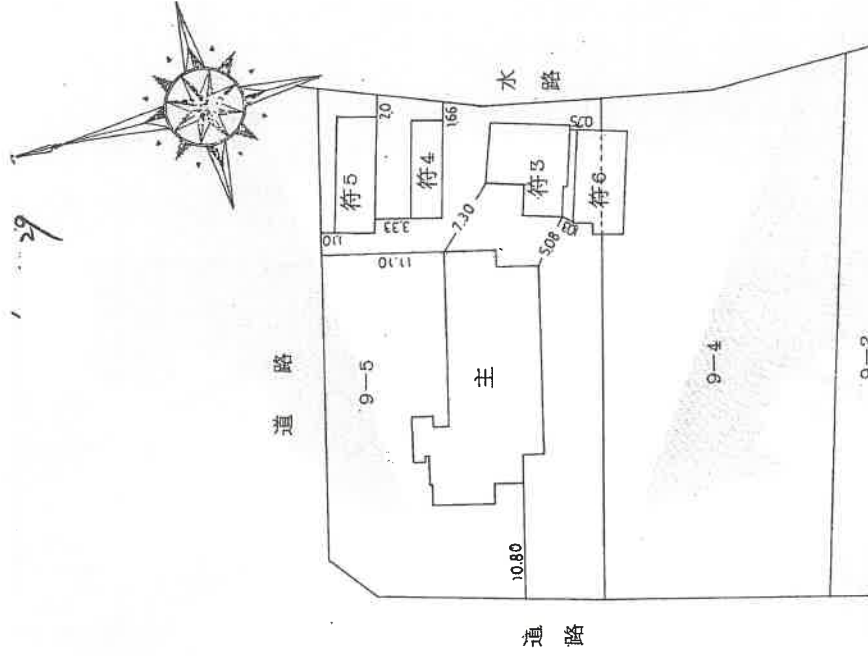
A3をA4に縮小

縮尺1/500

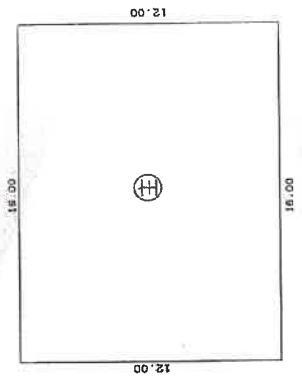
A3をA4に縮小

附属資料6

建物図面、各階平面図写し



物件5

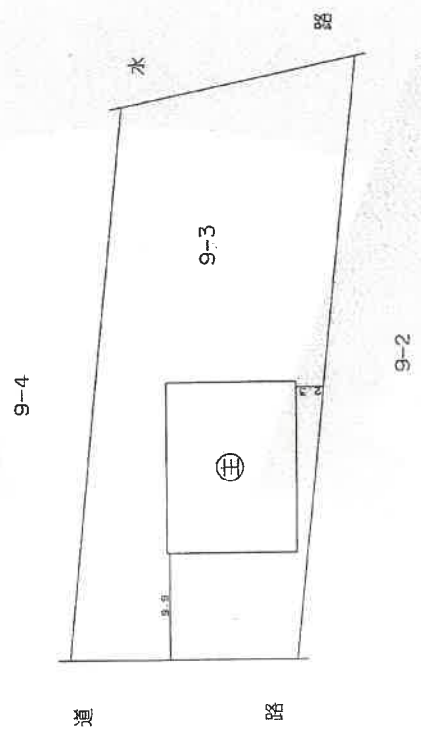


求積表

15.00 X 12.00	=	192.0000
計		192.0000
床面積		192.00 m ²

縮尺1/250

A3をA4に縮小

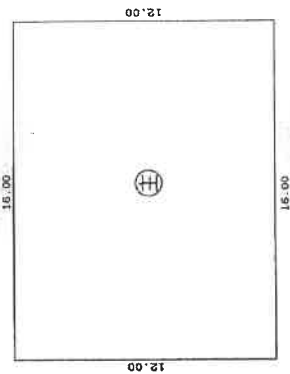


縮尺1/500

A3をA4に縮小

附属資料6
建物図面、各階平面図写し

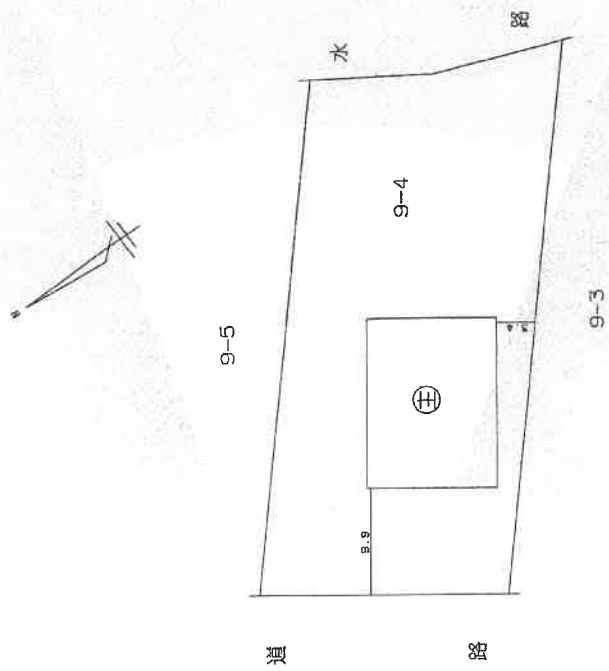
物件7



求積表	
15.00 X 12.00	= 152.0000
計	152.0000
原面積	152.00 m ²

縮尺 1/250

A3をA4に縮小



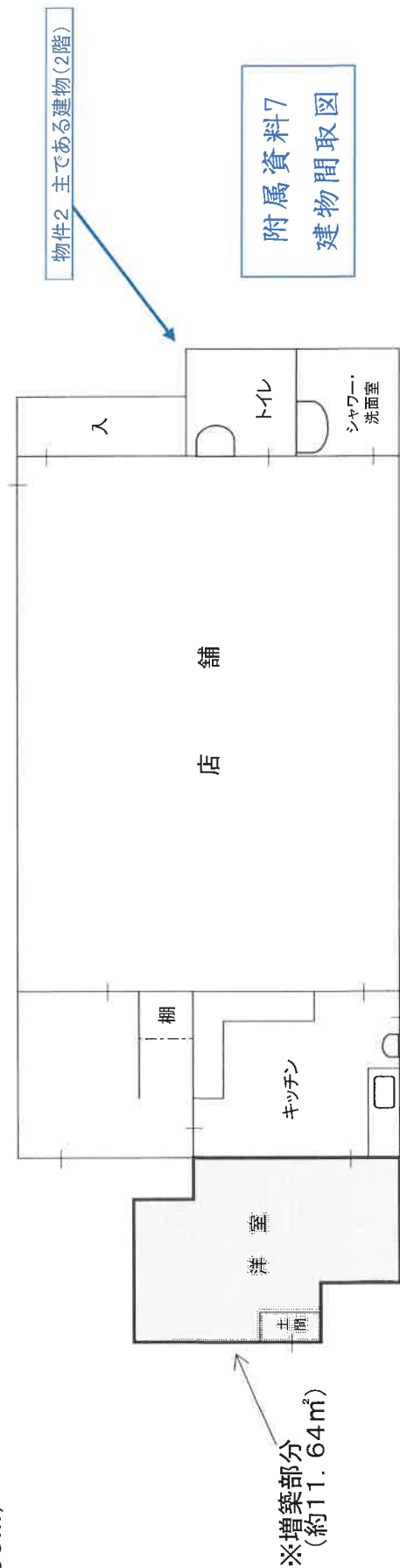
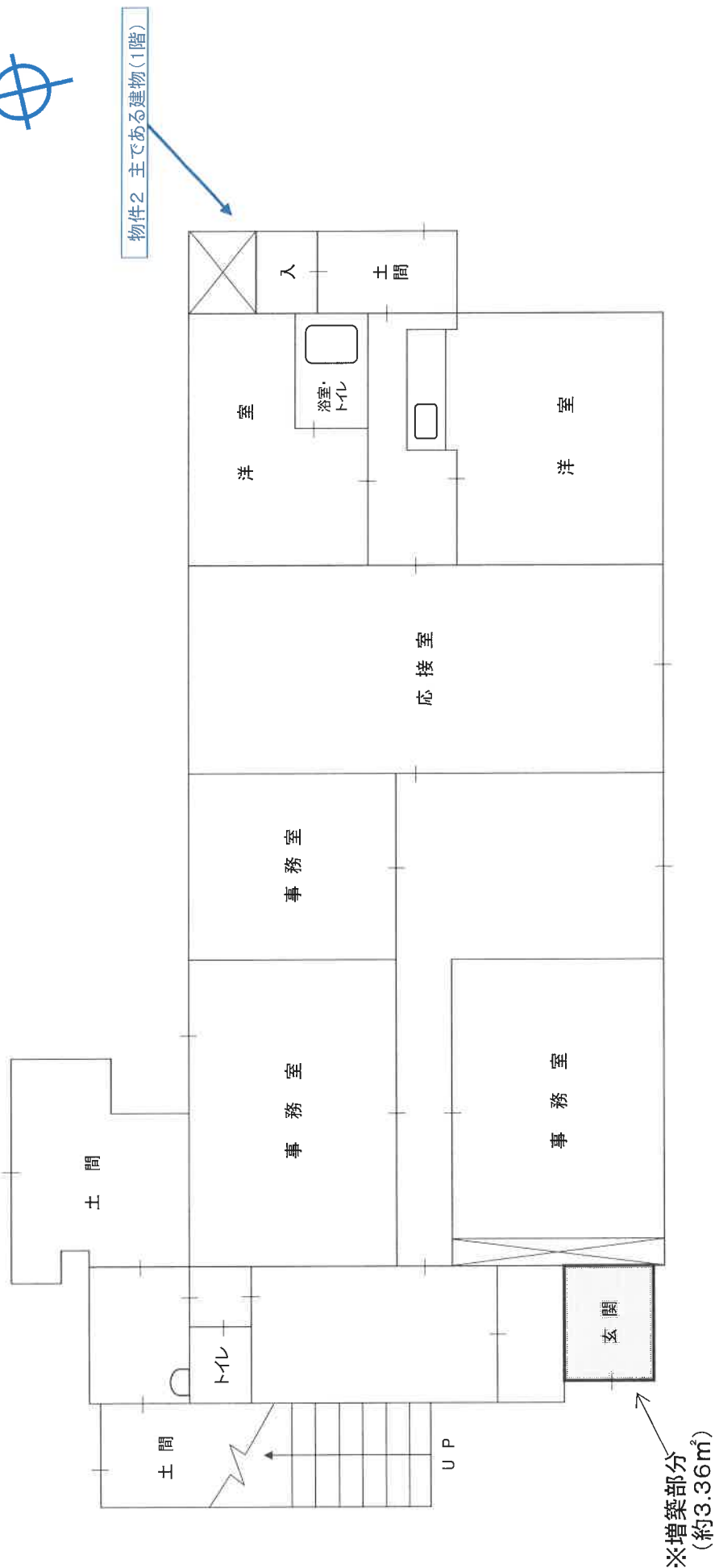
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

附屬資料6

建築物図面、各階平面図写し

令和6年(又)第23号 【物件2 主である建物】

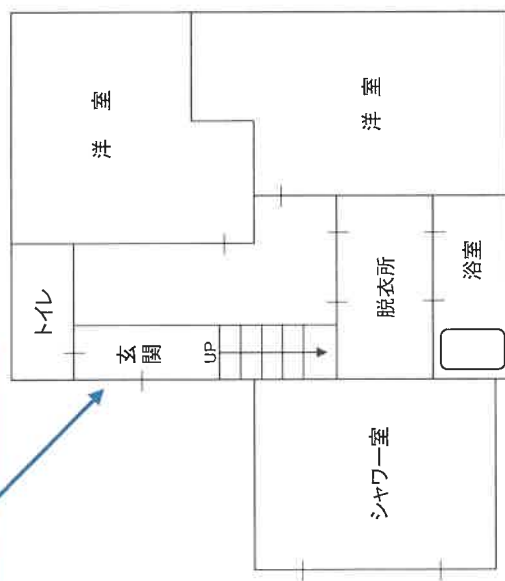


附属資料7
建物間取図

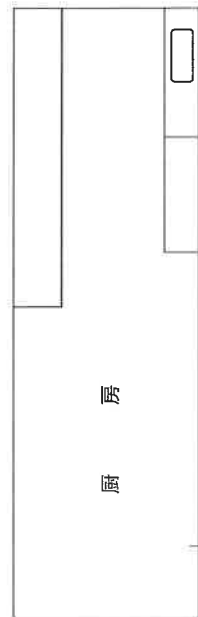
令和6年(又)第23号 【物件2 附属建物符号3・4】



物件2 附属建物符号3(1階)



物件2 附属建物符号4(1階)

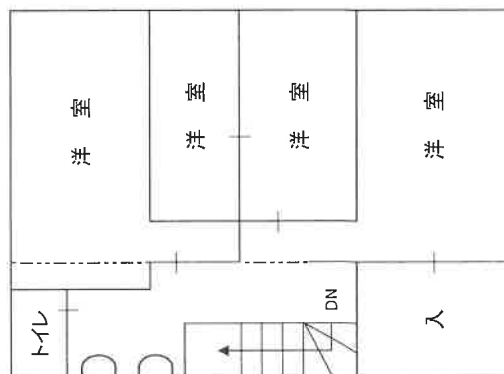


物件2 附属建物符号4(2階)



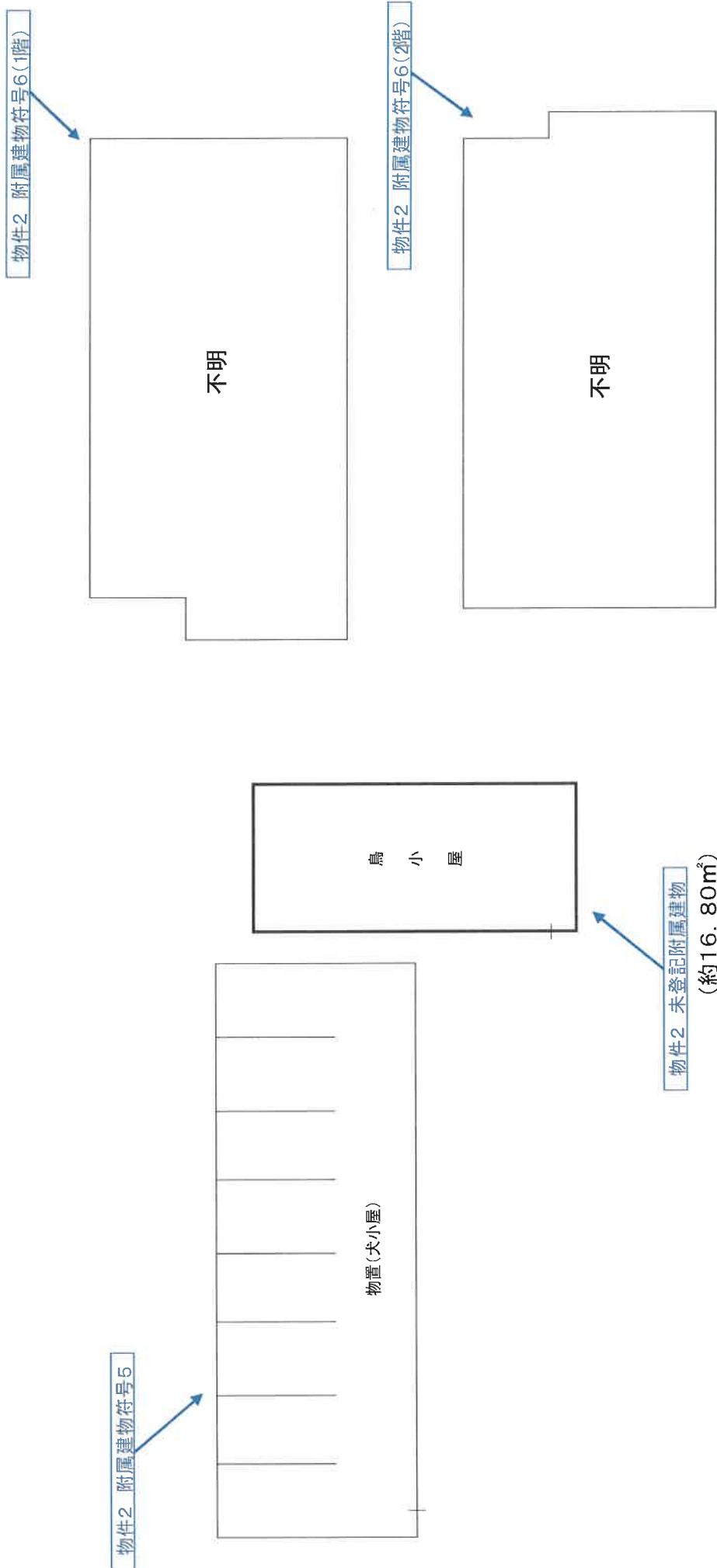
※増築部分
(約2.49㎡)

物件2 附属建物符号3(2階)



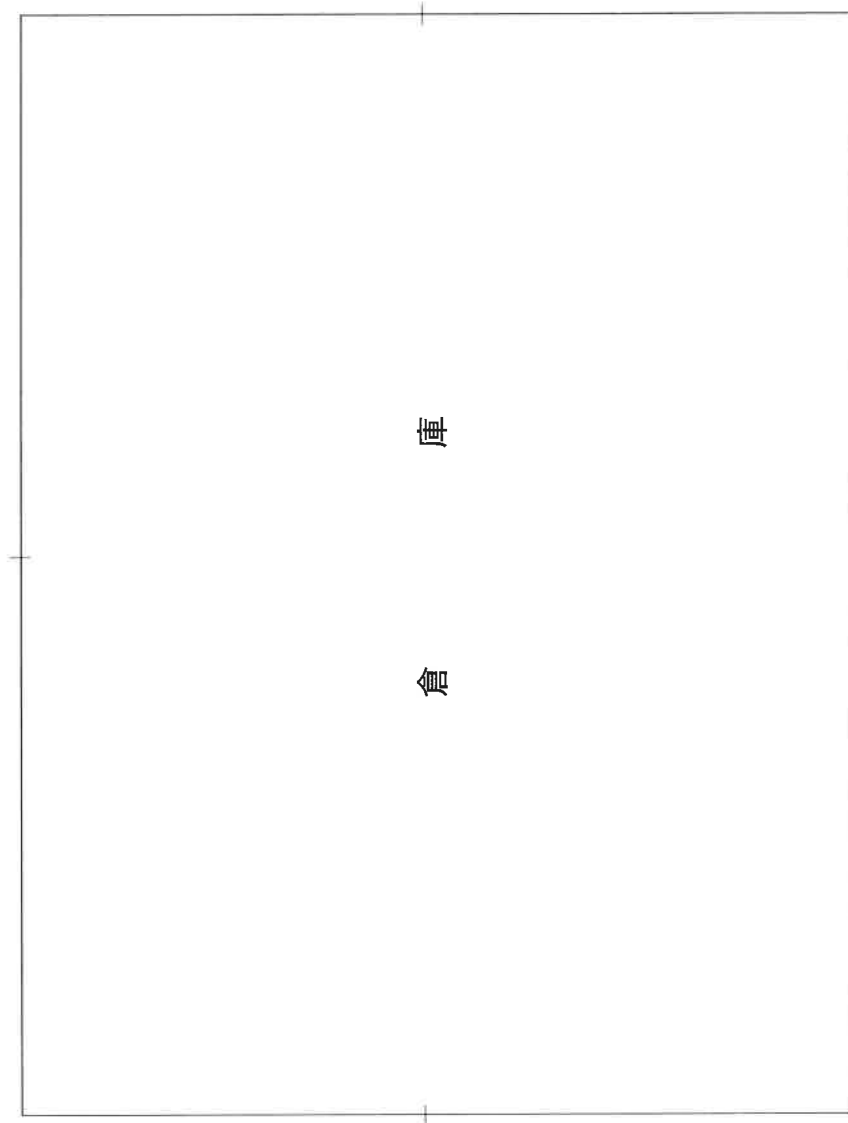
附属資料7
建物間取図

令和6年(又)第23号【物件2 附属建物符号5・6】【物件2 未登記附属建物】



附属資料7
建物間取図

令和6年(又)第23号 【物件5】



附属資料7
建物間取図

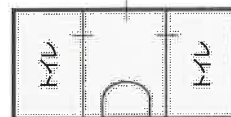


令和6年(又)第23号 【物件7】

※増築部分
(約5.12㎡)



※増築部分
(約5.12㎡)

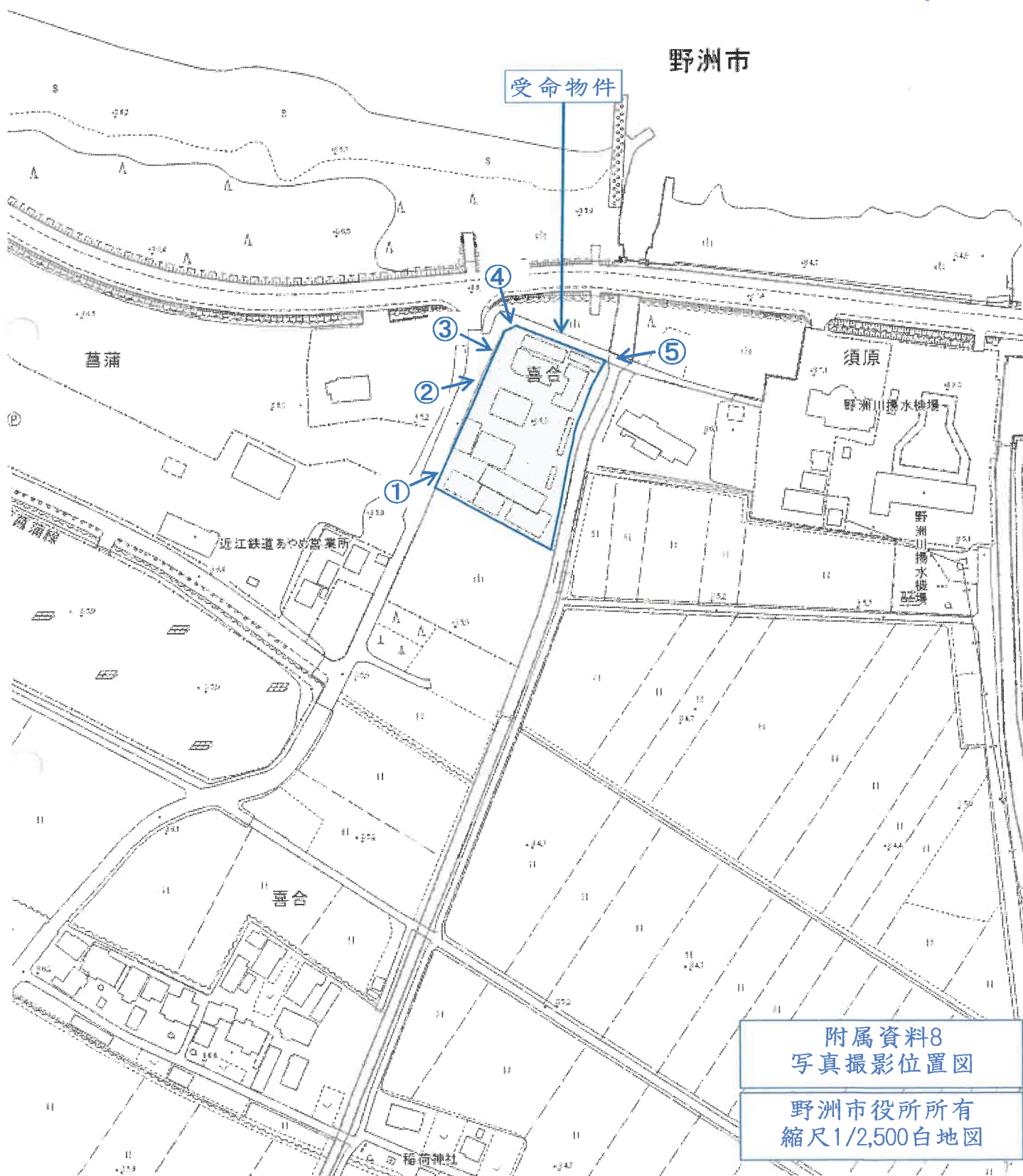


附属資料7
建物間取図



野洲市

受命物件



附属資料8
写真撮影位置図

野洲市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



③



④



⑤



附属資料9
現況写真

物件2 主である建物



物件2 主である建物



物件2 主である建物



物件2 主である建物



物件2 主である建物



物件2 主である建物



附属資料9
現況写真



附属資料9
現況写真



附属資料9
現況写真



附属資料9
現況写真