

## 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 7年 3月17日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 西 隆行

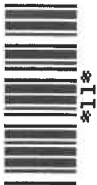
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月19日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,510,000 2,008,000	一括	502,000	85,595	0
1	850,000				
2	1,660,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 愛知郡愛荘町山川原字野上                                   |
|   | 地 番   | 1 3 4 番 3                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 5 . 4 6 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 愛知郡愛荘町山川原字野上 1 3 4 番地 3                        |
|   | 家屋 番号 | 1 3 4 番 3                                      |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 6 7 . 6 3 平方メートル<br>2 階 8 8 . 5 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 8月 8日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 佐生 舜治

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者、B、C及びFが占有している。B、C及びFの占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 愛知郡愛荘町山川原字野上                      |
|   | 地 番   | 134番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 255.46平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 愛知郡愛荘町山川原字野上134番地3                |
|   | 家屋 番号 | 134番3                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 167.63平方メートル<br>2階 88.57平方メートル |



令和6年(ケ)第24号

令和6年 6月18日受理

令和6年 7月26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、「罫」の箇所の記載のとおり



## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 愛知郡愛荘町山川原字野上                      |
|   | 地 番   | 134番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 255.46平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 愛知郡愛荘町山川原字野上134番地3                |
|   | 家屋 番号 | 134番3                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 167.63平方メートル<br>2階 88.57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													
<b>土 地</b>	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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 「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													
<b>建 物</b>	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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	構造：	床面積：							
{	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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[	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 checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明 (令和5年5月)
最初の契約日	不明 (令和5年5月)
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」欄記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
目的物件の郵便受けには、B宛の書類が存した。また、愛荘町役場での調査によれば、目的物件にBの住民票が存した。 そのため、関係人などの陳述はないが上記のとおりと思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(□ ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明
最初の契約日	不明
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	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」欄記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>目的物件の郵便受けには、C宛の書類が存した。また、愛荘町役場での調査によれば、目的物件にCの住民票が存しなかった。</p> <p>そのため、関係人などの陳述はないが目的物件宛でC宛の書類が届いている以上、Cの占有がないとまでは言えないと思われるので、上記のとおりと思われる。</p> <p>なお、郵便受け内にはCと同じ氏のD及びE宛の書類が存したが、同じ氏のためD及びEはCの占有補助者と思われる。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明
最初の契約日	不明
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」欄記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
目的建物内にF宛の書類が存した。同人宛の書類の住所は目的物件とは異なっていたが、同人宛の書類が複数存したこと等から、関係人などの陳述はないが上記のとおりと思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

## 1 表札などの表示

目的物件では、表札などの表示は存しなかったが、郵便受けに目的物件所有者の表示が存した。

## 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9枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は10・11枚目のとおりである。

## イ 目的土地の形状

目的土地につき、9枚目の公図及び10・11枚目の地積測量図並びに12枚目の建物図面(各階平面図)や愛荘町税務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ところ、目的土地の形状は10・11枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、13枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、あくまでも概測によるものである。

## (2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

## (3) その他

目的土地南西側空地部分では、庭石などが置かれているが、それらの庭石などは、その一部が南西側隣地にはみ出して設置され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14枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね12枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。

## (2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、「1階東側廊下の床のきしみ」・「2階西側洋室の雨漏り跡」などが見受けられた。

## (3) その他

目的建物では、1階西側えん付近にいわゆる「猫タワー」が残置されおり、従前、目的建物内で猫が飼育されていたように見受けられた。

また、目的建物では、電気・ガスが閉栓(線)されており、空き家の状況と思われたが、各室の動産類が残置されているような状況であった。

## 4 前面道路調査

目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に、南東側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約5.2メートル、南西側が概ね約4.4メートル、である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件占有者	[執行官が、令和6年6月24日及び同年同月28日に目的建物占有者不在につき、目的建物占有者宛に本競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年7月4日立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはない]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

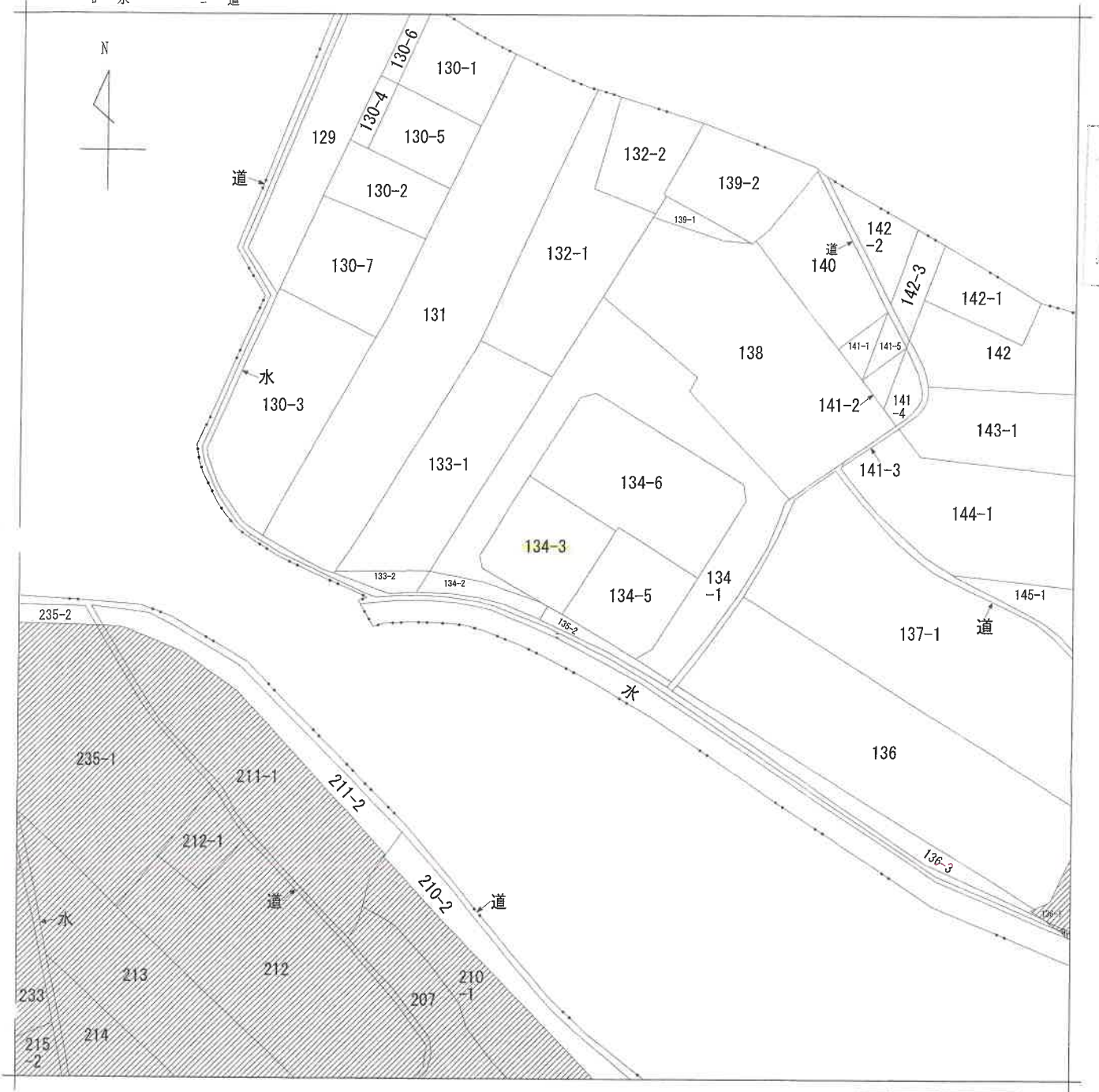
執行官の意見
<p>目的建物は、6枚目記載のとおり空き家の状態である。そして、目的建物内では、動産類が残置されており、目的建物内には、目的物件所有者であるA宛の書類等の他に、第三者であるFやG宛の書類等が存した。</p> <p>また、目的物件の郵便受け内には、A宛の書類が存したほか、B・C・D・E・G・H宛の書類が存した。</p> <p>そして、愛荘町役場での調査によれば、目的物件を住所地とするA・Bの住民票が存した。</p> <p>また、C・D・Eは同じ氏であり、A・G・Hも同じ氏であった。</p> <p>関係人からの連絡などがいないため、詳細は不明であるが、目的物件に住民票が存しないことから目的物件に占有がないと判断することはできないと思われ、氏が同じ者は占有補助者として取り扱って問題がないと思われるため、これらの者(D・EはCの占有補助者、G・HはAの占有補助者)は独自の占有は存せず、それ以外の者については独自の占有が存する者と思われる。なお、占有開始時期や権原などは不明である。</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
R6年6月24日(月) 15:45-16:10	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
R6年6月25日(火) 9:10-9:20	湖東土木事務所	前面道路確認
R6年6月25日(火) 9:50-10:30	愛荘町役場	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 郵便受け内の名宛人の住民票謄本交付申請
R6年6月28日(金) 16:30-16:40	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年6月28日(金) 15:30-16:10	大津地方法務局 彦根支局	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
R6年7月4日(木) 10:50-11:50	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年 7月 4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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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





公用

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



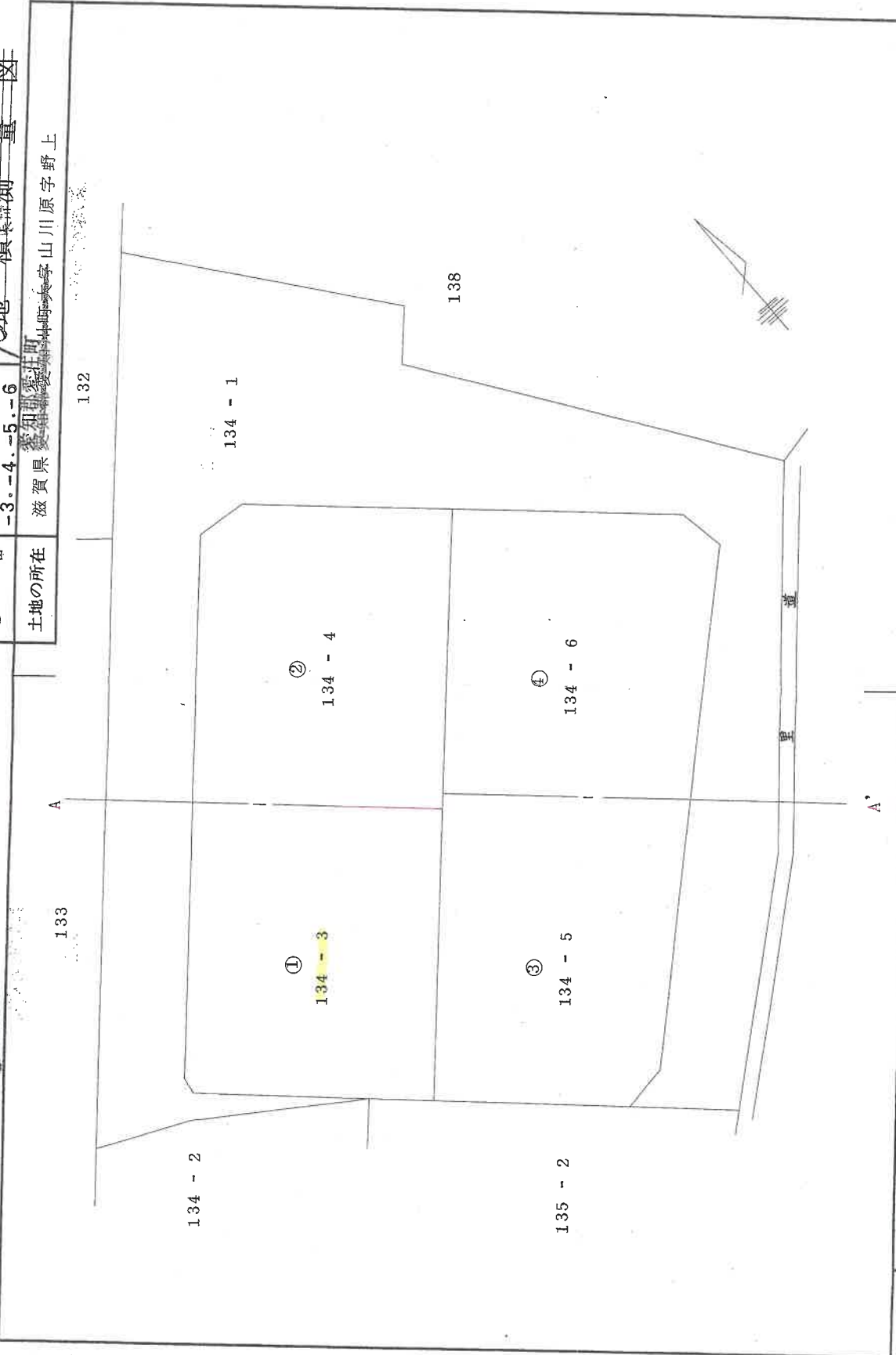
請求部	所在	愛知県愛荘町山川原字野上			地番	134番3		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

登記年月日：昭和62年1月29日

306832

562/1.29  
土地積算測量  
滋賀県愛知郡愛知町山川原字野上

地番	134-1 -3.-4.-5.-6
土地の所在	滋賀県愛知郡愛知町山川原字野上



作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250

(昭和62年1月28日作製)

A4判に縮小

前田白孫

306833

地番 134-3-5

土地積測量図

土地の所在 滋賀県 愛知郡 愛知町 山川原字野上

求積表

① 134-3  
 $22.8 \times 11.3 = 257.64$   
 $22.8 \times 10.65 = 242.82$   
 $14.95 \times 0.7 = 10.465$   
 $\times \frac{1}{2} = 510.925$   
 $= 255.4625$   
 $255.46 \text{ m}^2$

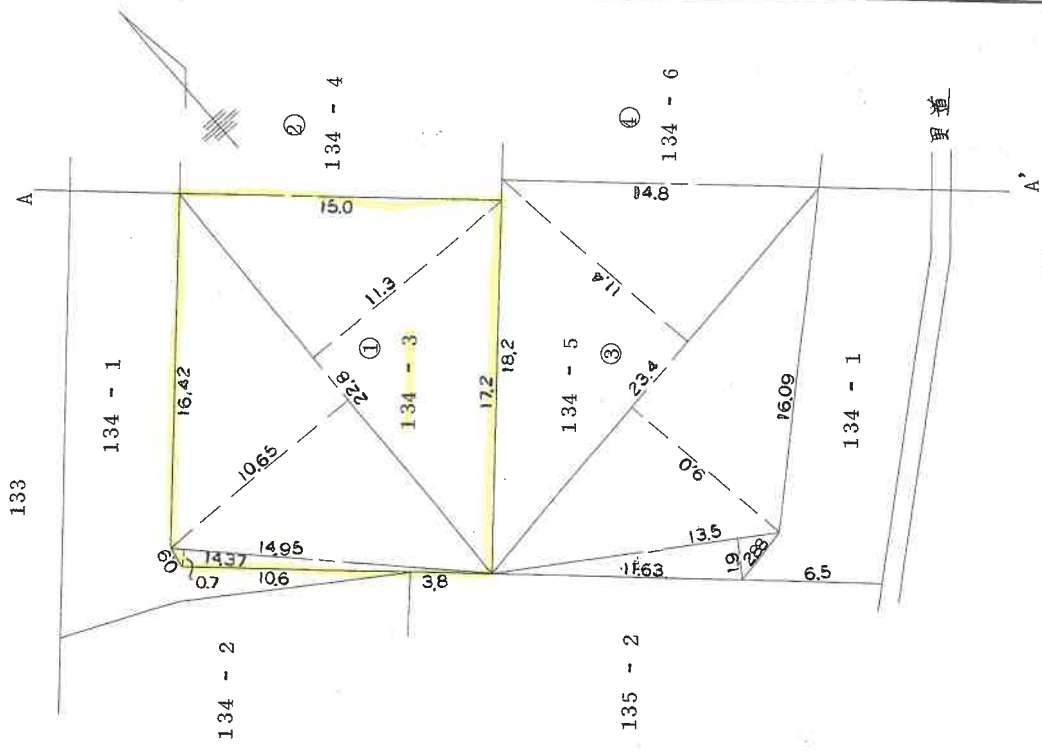
② 134-5  
 $23.4 \times 11.4 = 266.76$   
 $23.4 \times 9.0 = 210.6$   
 $13.5 \times 1.9 = 25.65$   
 $\times \frac{1}{2} = 503.01$   
 $= 251.505$   
 $251.50 \text{ m}^2$

③ 134-4  
 $259.18 \text{ m}^2$

④ 134-6  
 $256.8625 \text{ m}^2$

残積計算

134-1  
 $1702.75 - 255.4625 = 251.505$   
 $= 256.8625 = 679.74 \text{ m}^2$



作製者

申請人

(昭和62年1月28日作製)

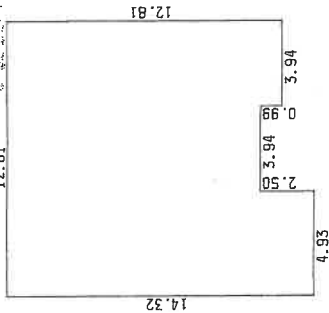
縮尺 1/250

A4判に縮小

356970

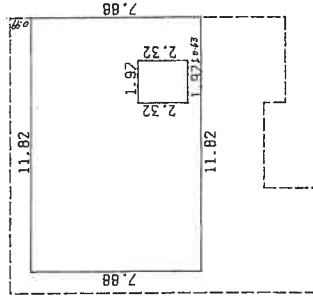
各階平面図

1階



2.50 X 4.93 = 12.3250  
 0.99 X 3.94 = 3.9006  
 11.82 X 12.81 = 151.4142  
 167.6398  
 二カメセキ 167.63 M<sup>2</sup>

2階

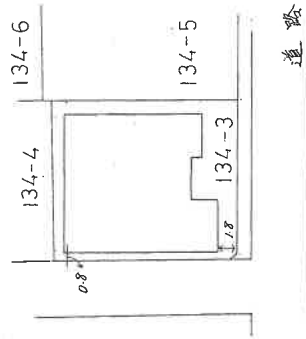


7.88 X 11.82 = 93.1416  
 2.32 X 1.97 = -4.5704  
 88.5712  
 二カメセキ 88.57 M<sup>2</sup>

S62、11-6  
 建物図

家屋番号 / 34番3

建物の所在  
 愛知県知事官庁本庁山原字野上ノ34番地3  
 愛知郡愛荘町



製作者

昭和62年11月4日(作製)

縮尺 1/250

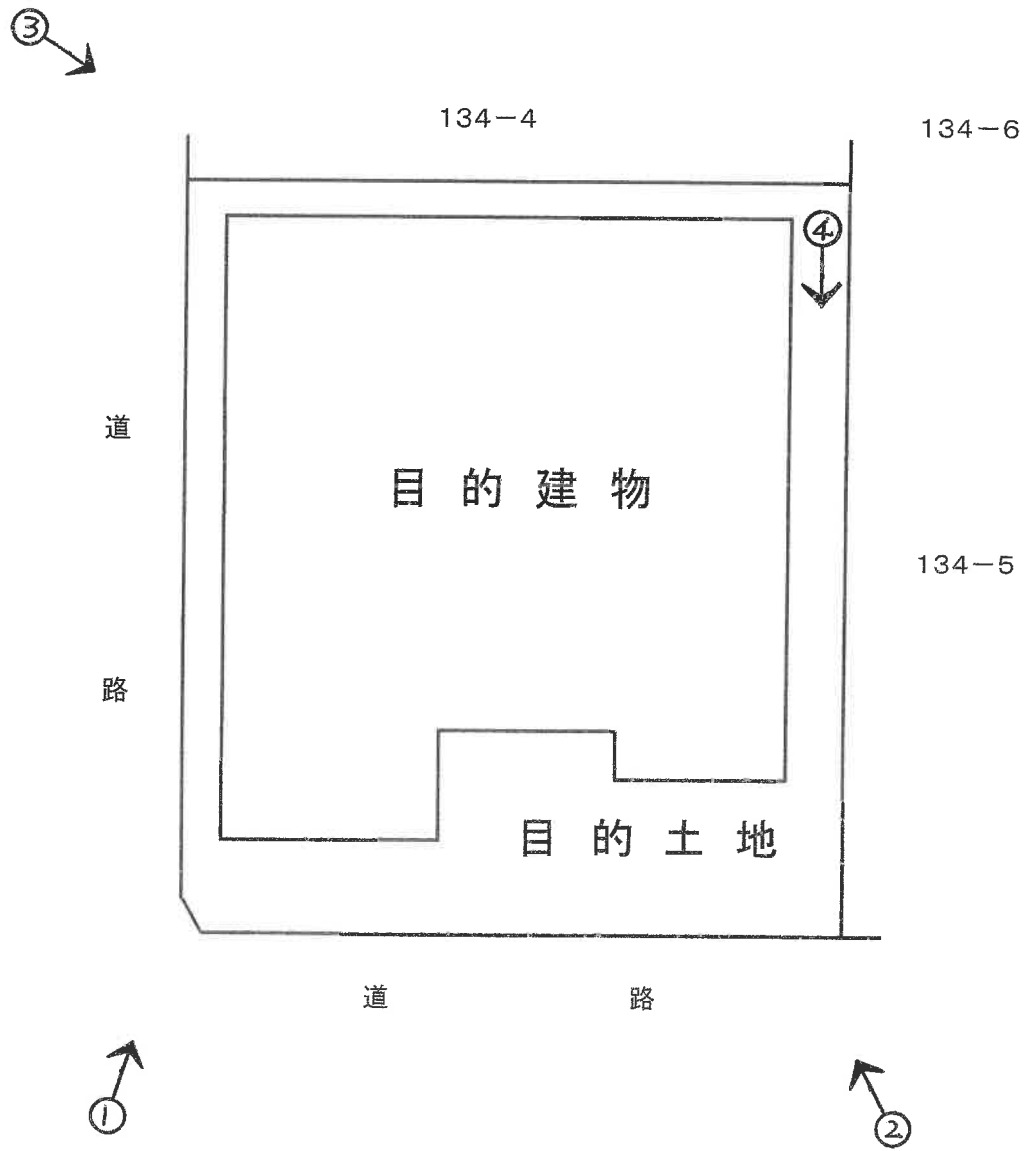
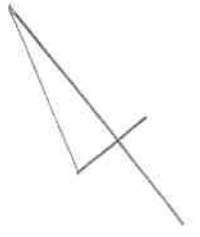
申請人

縮尺

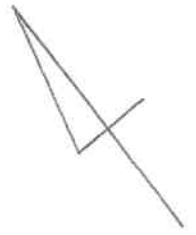
1/500

A4判に縮小

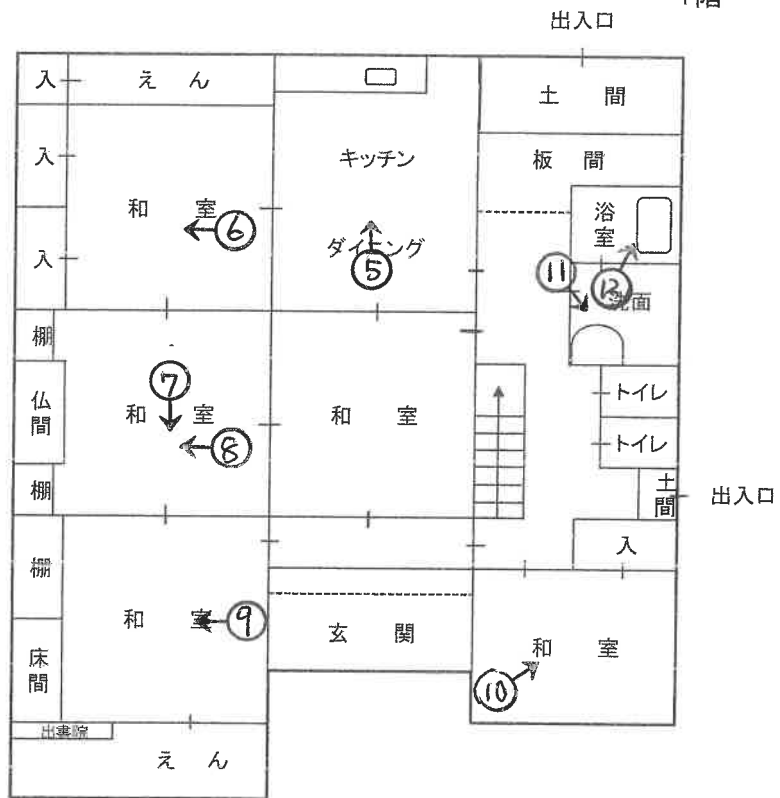
# 土地建物位置關係圖



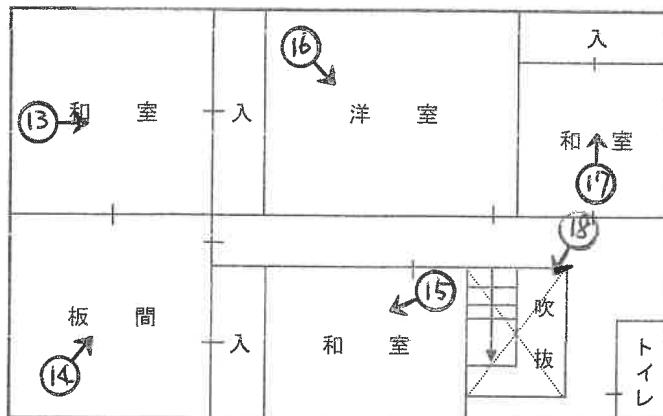
# 間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 キッチン

写真 ③



写真 ⑥



1階 和室

写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑩



1階 和室

写真 ⑧

写真 ⑪



1階 和室



1階 洗面

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 和室



1階 浴室



写真 ⑬



2階 和室

写真 ⑭



2階 和室

写真 ⑮



2階 和室

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑰



2階 和室

写真 ⑱



2階 吹抜(階段)

令和 6年 (ケ) 第 24 号  
令和 6年 7月 4日 現地調査  
令和 6年 7月 25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

村木 康弘

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,420,000 円
物件2 (建物)	金 2,760,000 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		

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 愛知郡愛荘町山川原字野上                      |
|   | 地 番   | 134番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 255.46平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 愛知郡愛荘町山川原字野上134番地3                |
|   | 家屋 番号 | 134番3                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 167.63平方メートル<br>2階 88.57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 )

位置・交通	JR東海道本線「稲枝」駅の南方・道路距離約 1.5 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※「山川原地域総合センター前」の南方・約 260 m ※乗合タクシー	
付近の状況	農家住宅が多い既成住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 屋外広告物規制区域(許可区域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)、河川保全区域(不飲川(無堤地域5m以内))
画地条件	規模 255.46 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約14m、 奥行 約18m、 長方形地  ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接面道路の状況	北西側で幅員約5.2mの舗装町道(山川原野上線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 南西側で幅員約4.4mの舗装道路に概ね等高に接面する。 (建築基準法外)	
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。 1984年(昭和59年)の住宅地図では田、1994年(平成6年)の住宅地図では宅地となっている。 閉鎖登記簿によると、物件1は分筆前の134番1は当初(昭和53年)より地目は田となっており、昭和62年1月に地目が田から宅地へと変更、物件1が分筆され、現在に至る。	
特記事項		

(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	主たる建物
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62年10月31日新築 経過年数：37年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板貼り、漆喰壁ほか 内 壁：土壁、板貼りほか 天 井：化粧板貼りほか 床：畳、板貼りほか 設 備：電気、上水道、下水道 そ の 他：特別なものはない
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。

## 第5 評価額算出の過程

### 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	14,000	1.05	255.46	0.90	3,380,000
			255.46		3,380,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 愛荘 (県) -4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/95 = 14,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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  
 $100/95 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/95$

イ 個 別 格 差 : 角地+5 (相乗積 105/100)

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 (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	200,000	256.20	0.07	3,590,000
合計		256.20		3,590,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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 0.10) ≒ 0.07



## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,380,000	0.30	法定地上権	1,010,000

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30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,380,000	-1,010,000	/	1.00	0.60	1.00	1,420,000
2	3,590,000	+1,010,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,760,000
一 括 価 格(合計)							4,180,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

カ その他の控除減価：特にない。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 ( 愛荘(県) - 4 )

所 在 : 愛知郡愛荘町長野字東住1744番

価 格 : 13,400 円/m<sup>2</sup>

位 置 : 近江鉄道本 線「 愛知川 」駅の 北西 方・道路距離約 1.8 km

価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 287 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 北東 3 m 道路

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70%、容積率 200%)  
防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い古くからの住宅地域

## 第7 附属資料

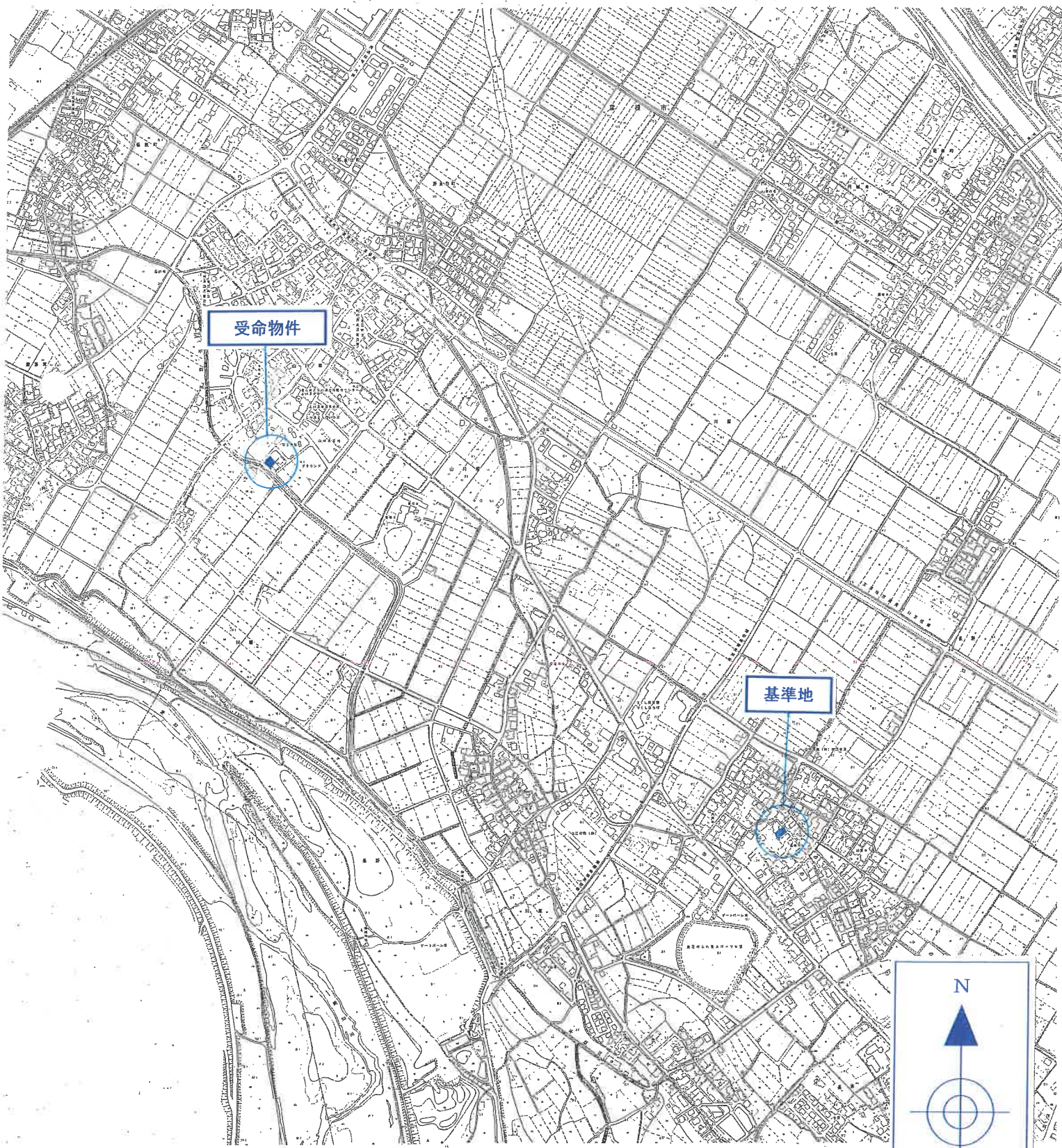
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 土 地 所 在 図 写
- 5 地 積 測 量 図 写
- 6 建物図面写・各階平面図写
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 1,936,386 円

物 件 2 : 5,721,195 円 (259.69m<sup>2</sup>)

以 上



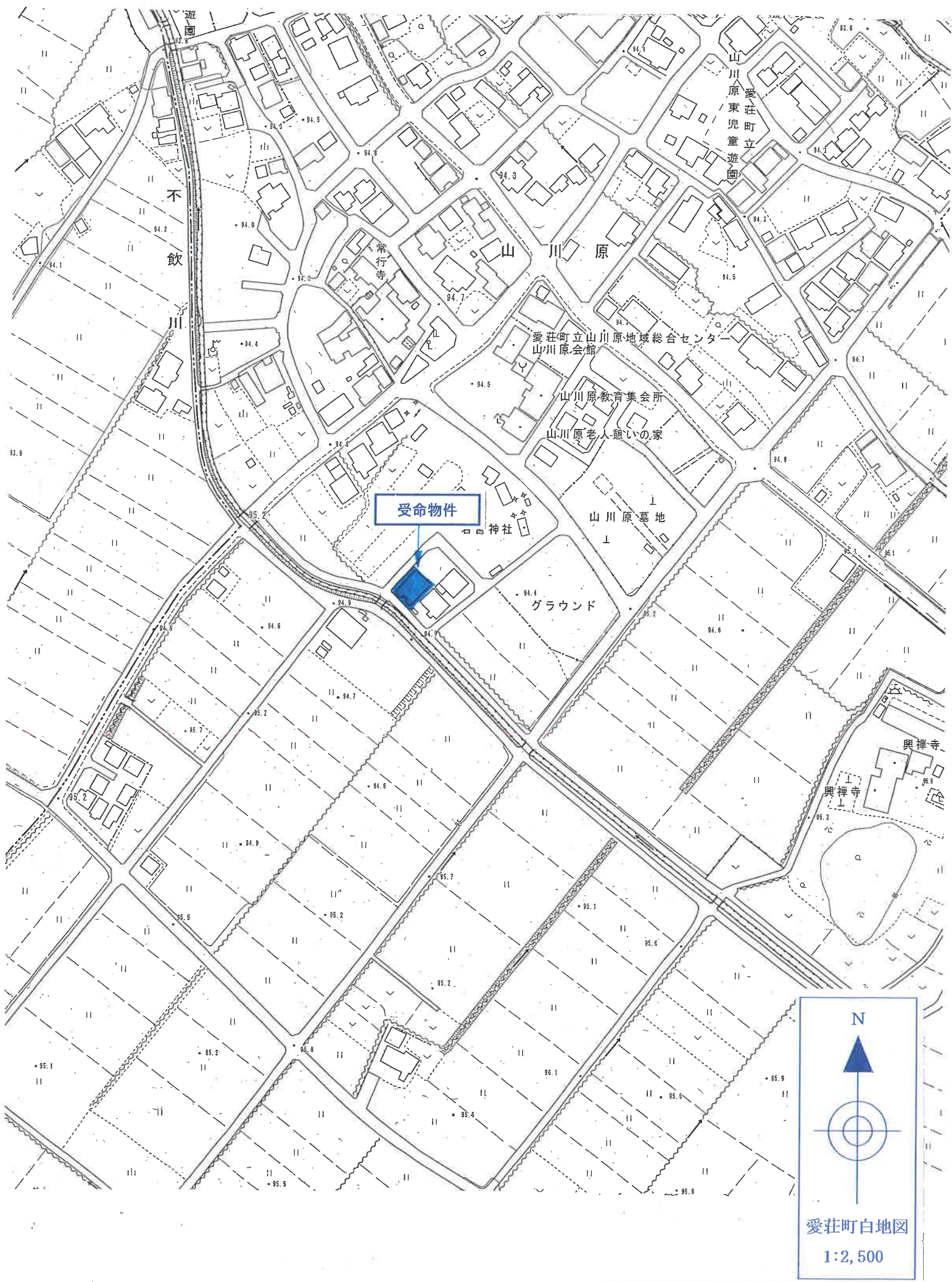
受命物件

基準地

N

愛荘町白地図  
1:10,000

附属資料1 受命物件の位置図

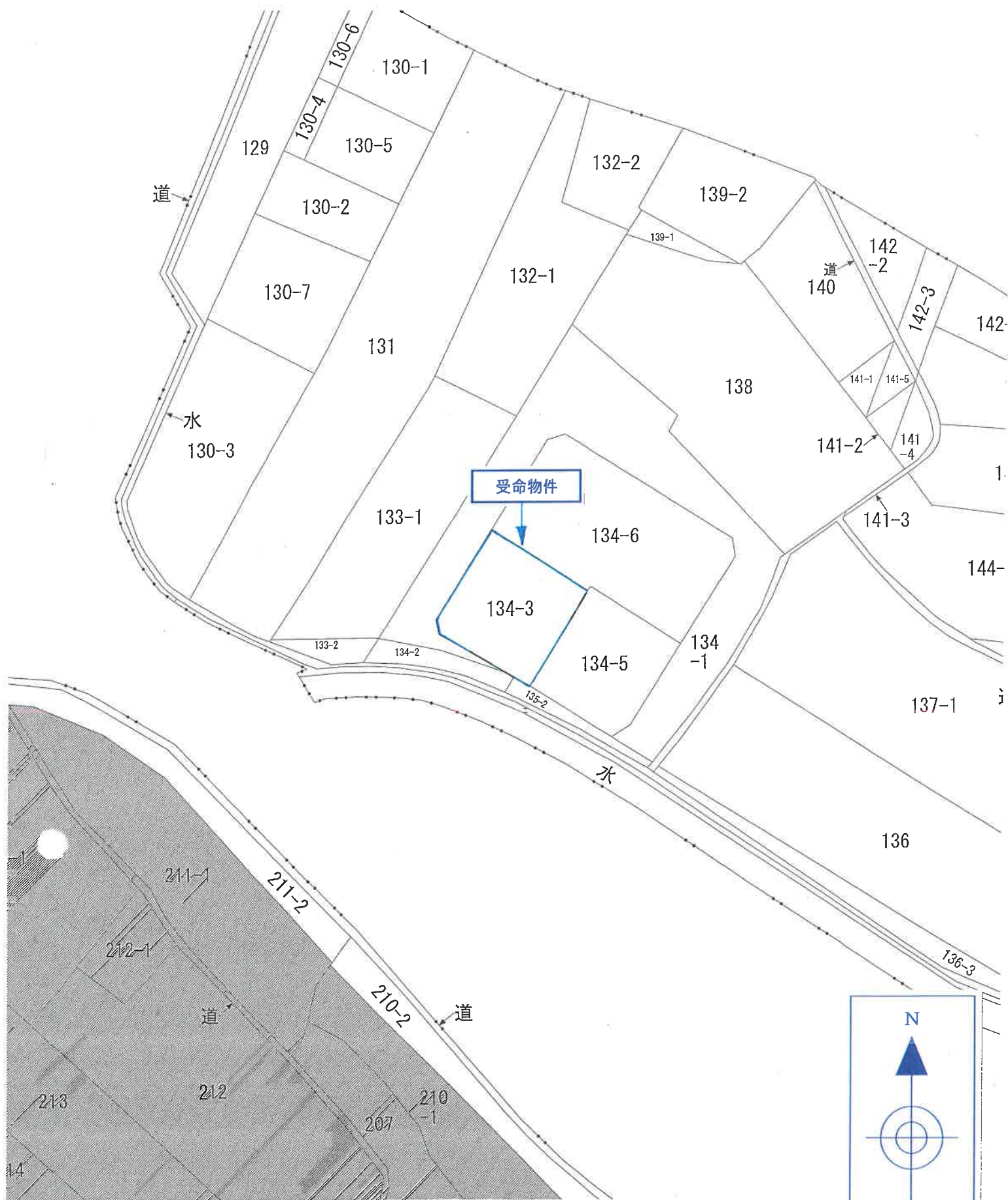


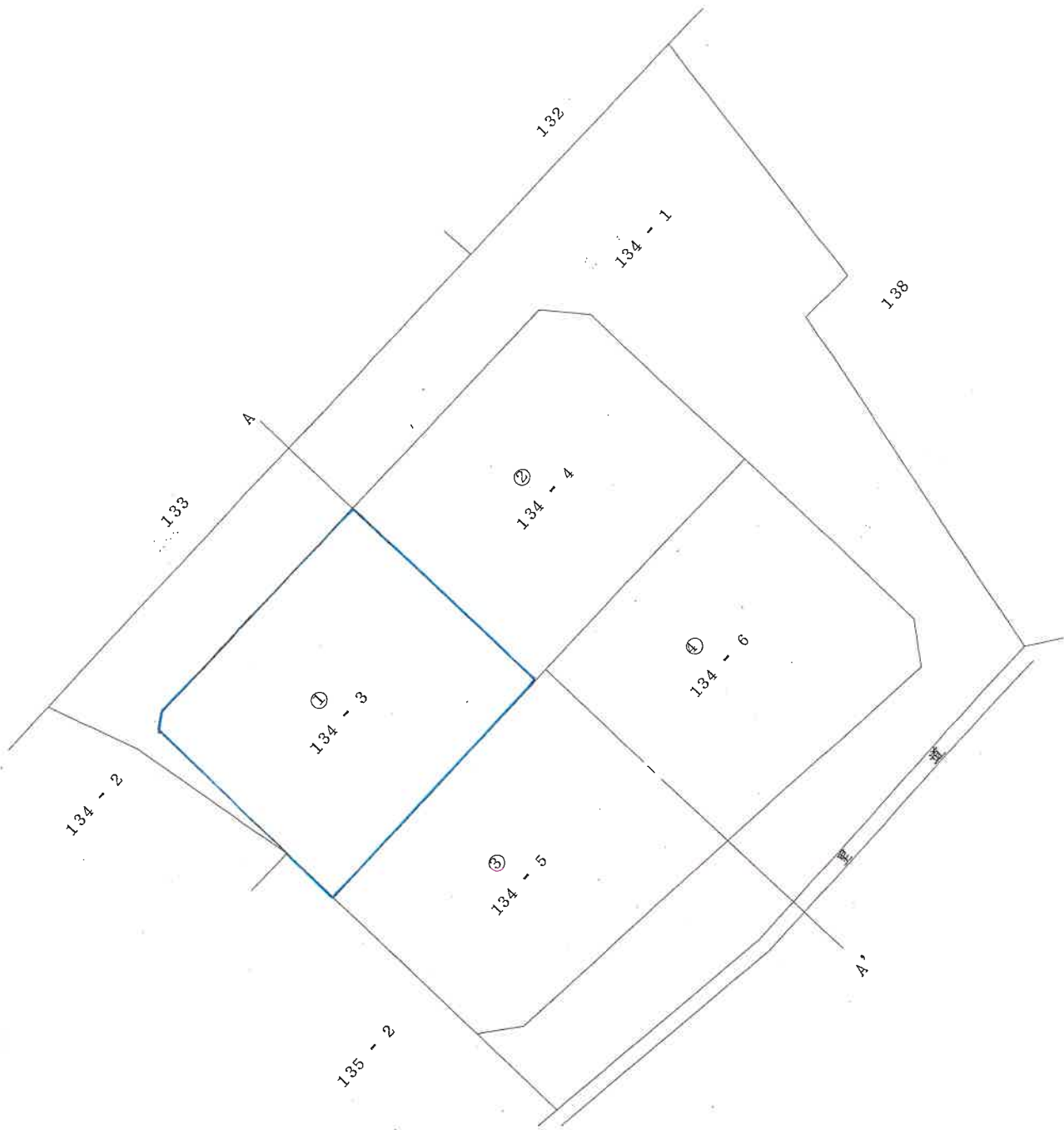
受命物件

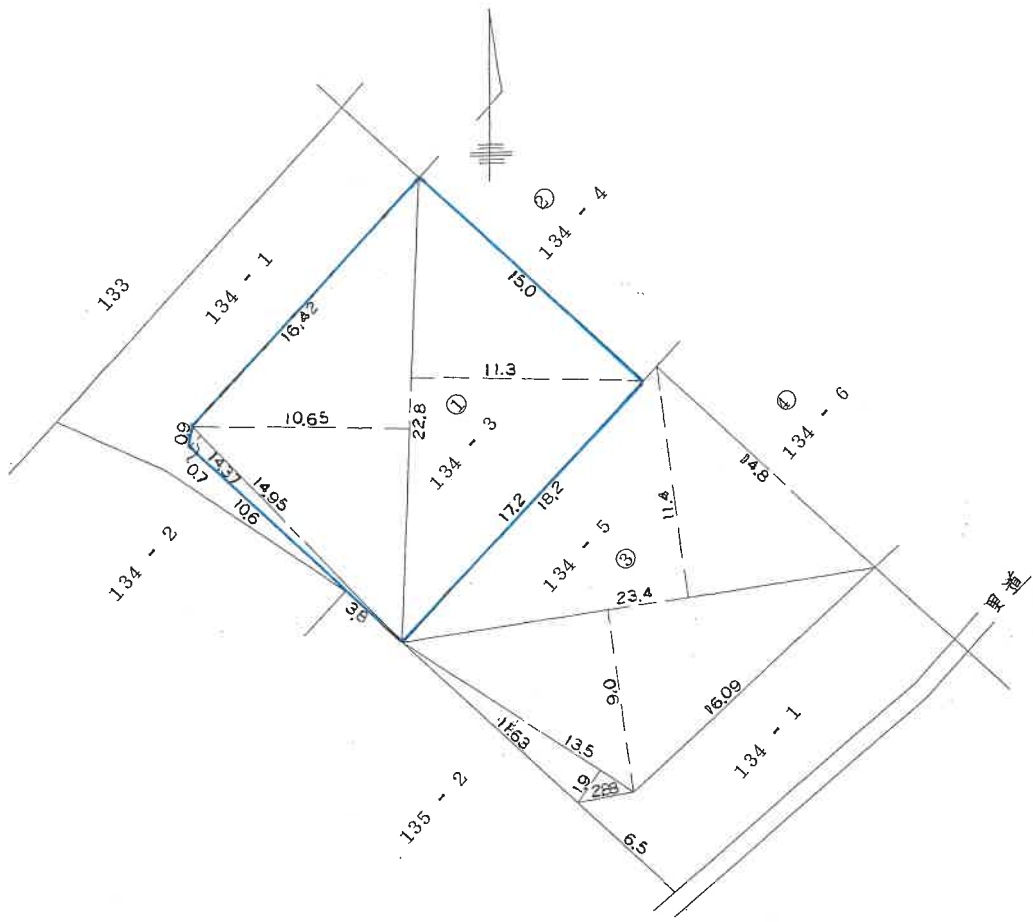
N

愛荘町白地図  
1:2,500

附属資料 2 受命物件附近の状況図







求 積 表

① 134 - 3

$$\begin{aligned}
 22.8 \times 11.3 &= 257.64 \\
 22.8 \times 10.65 &= 242.82 \\
 14.95 \times 0.7 &= 10.465 \\
 &= 510.925 \\
 &\times \frac{1}{2} = 255.4625 \\
 &= \underline{255.46} \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

② 134 - 5

$$\begin{aligned}
 23.4 \times 11.4 &= 266.76 \\
 23.4 \times 9.0 &= 210.6 \\
 13.5 \times 1.9 &= 25.65 \\
 &= 503.01 \\
 &\times \frac{1}{2} = 251.505 \\
 &= 251.50 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

③ 134 - 4

$$259.18 \text{ m}^2$$

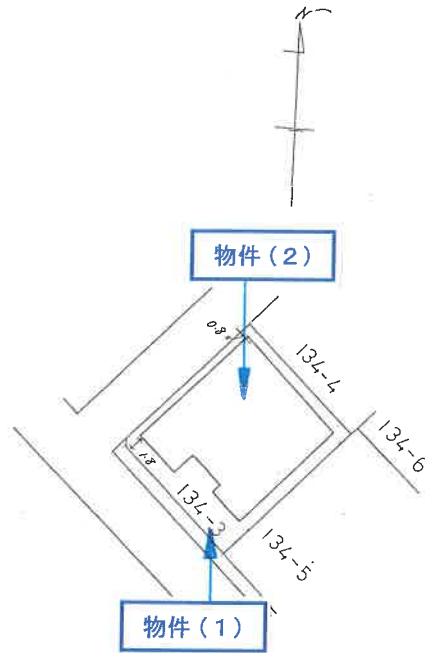
④ 134 - 6

$$256.8625 \text{ m}^2$$

残 積 計 算

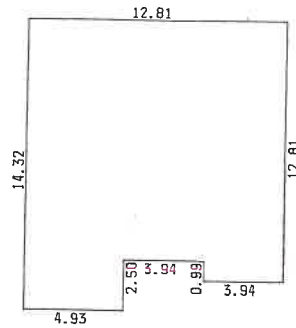
134 - 1

$$\begin{aligned}
 1702.75 - 255.4625 - 251.505 - 259.18 \\
 - 256.8625 = 679.74 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



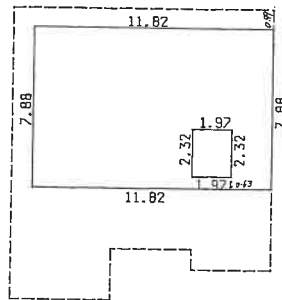
原図縮尺:1/500

1 階



$$\begin{aligned}
 2.50 \times 4.95 &= 12.3250 \\
 0.99 \times 3.94 &= 3.9006 \\
 11.82 \times 12.81 &= 151.4142 \\
 &167.6398 \\
 \text{ユカメノヒキ} &167.63 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$

2 階



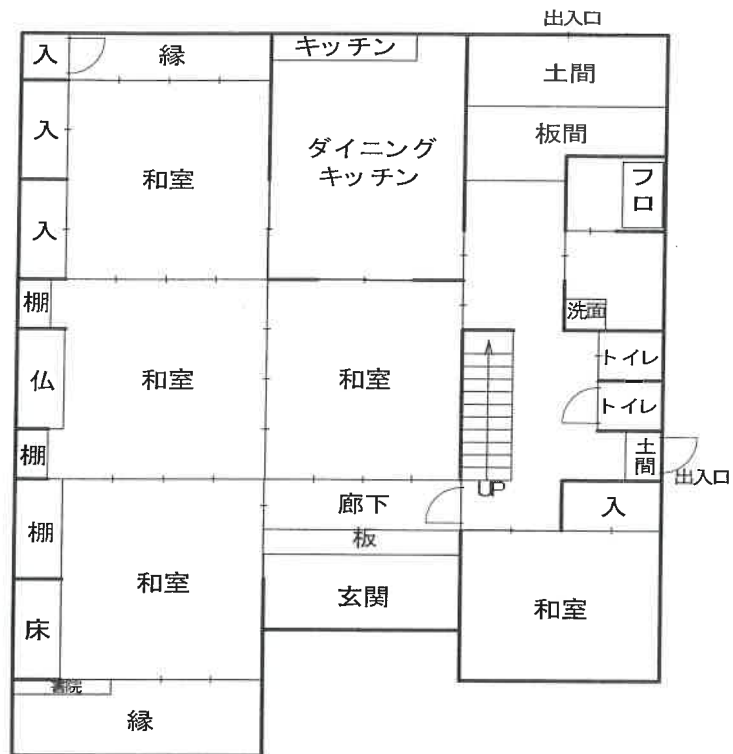
$$\begin{aligned}
 7.88 \times 11.82 &= 93.1416 \\
 2.32 \times 1.97 &= -4.5704 \\
 &88.5712 \\
 \text{ユカメノヒキ} &88.57 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$

原図縮尺: 1/250



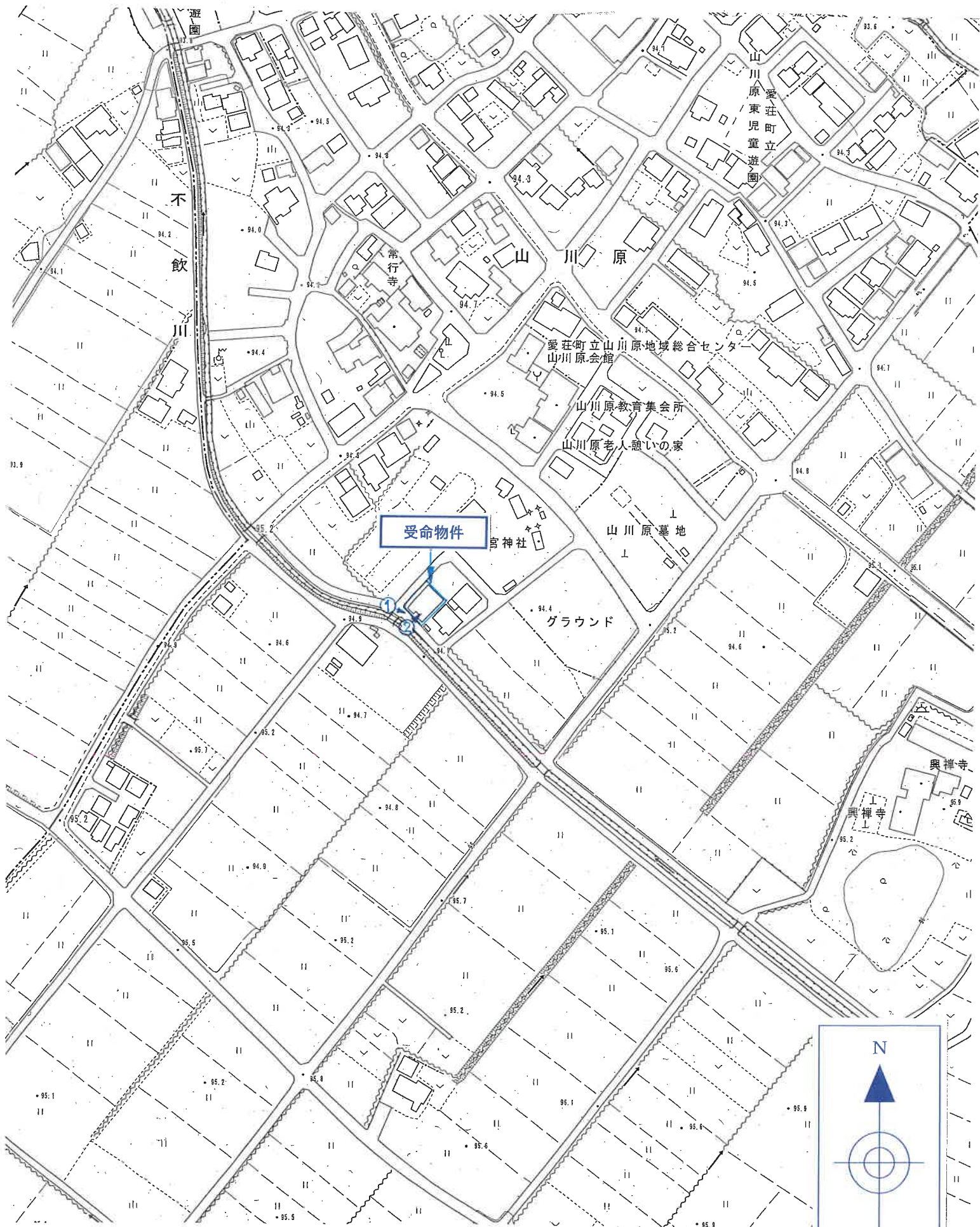
令和6年(ケ)第24号

1階



2階





N

愛荘町白地図  
1:2,500

附属資料 8 写真撮影位置図



1



2



3