

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 木寺 聡志

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~9, 11~14	12,700,000 10,160,000	一括	2,540,000	307,897	0
1	460,000				
2	250,000				
3	170,000				
4	70,000				
5	410,000				
6	200,000				
7	3,130,000				
8	3,890,000				
9	320,000				
11	530,000				
12	110,000				
13	870,000				
14	2,290,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番1
地 目 宅地
地 積 402.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪608番地1
家屋 番号 608番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 51.94平方メートル

(現況)

床 面 積 約111.94平方メートル

所有者 A

3 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番2
地 目 宅地
地 積 149.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 54.16平方メートル

所有者 A

5 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番3

地 目 宅地

地 積 360.65平方メートル

所有者 A

6 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 1983番

地 目 宅地

地 積 174.57平方メートル

所有者 A

7 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場608番地2、609番地3、1983番地、608番地2先

家屋 番号 608番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 120.25平方メートル
2階 89.75平方メートル

(現況)



物件目録

床面積 2階 約91.15平方メートル

所有者 A

8 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地3、198
3番地

家屋番号 609番3

種類 居宅

構造 鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 149.12平方メートル
2階 136.50平方メートル

所有者 A

9 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地番 609番1

地目 宅地

地積 287.18平方メートル

所有者 A

11 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地番 609番4

地目 宅地

地積 464.86平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

12 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 609番5
地 目 宅地
地 積 96.29平方メートル

所有者 A

13 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地1、609
番地4

家屋 番号 609番1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 108.00平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約120.0平方メートル
2階 約36.0平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 44.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

14 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地4

家屋 番号 609番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 98.96平方メートル
2階 57.24平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 6年 7月 2日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 木寺 聡志

1 不動産の表示

【物件番号1～9, 11～14】

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

【物件番号2】

売却対象外土地(地番588番2)につき、本件建物の増築部分のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立しない前提で売却基準価額が定められている。

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1】

亡Dが占有している。

同人所有の売却対象外建物(家屋番号608番1の1)が本件土地上に存在する。同人の敷地利用権は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

【物件番号8】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。



【物件番号13】

本件所有者が占有している。

【物件番号14】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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。
- 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 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番1
地 目 宅地
地 積 402.77平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪608番地1
家屋 番号 608番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 51.94平方メートル
(現況)
床 面 積 約111.94平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番2
地 目 宅地
地 積 149.22平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 54.16平方メートル

所有者 A

5 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番3

地 目 宅地

地 積 360.65平方メートル

所有者 A

6 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 1983番

地 目 宅地

地 積 174.57平方メートル

所有者 A

7 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場608番地2、609番地3、1983番地、608番地2先

家屋 番号 608番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 120.25平方メートル

2階 89.75平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 2階 約91.15平方メートル

所有者 A

8 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地3、198
3番地

家屋 番号 609番3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 149.12平方メートル
2階 136.50平方メートル

所有者 A

9 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番1

地 目 宅地

地 積 287.18平方メートル

所有者 A

11 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番4

地 目 宅地

地 積 464.86平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

12 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 609番5
地 目 宅地
地 積 96.29平方メートル

所有者 A

13 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地1、609
番地4

家屋 番号 609番1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 108.00平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約120.0平方メートル
2階 約36.0平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 44.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

14 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地4

家屋 番号 609番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 98.96平方メートル
2階 57.24平方メートル

所有者 B



現況調査報告書 その①

物件1・物件2・物件3・物件4・物件5

物件6・物件7・物件8・物件9

物件11・物件12・物件13・物件14

大津地方裁判所彦根支部

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 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番1
地 目 宅地
地 積 402.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪608番地1
家屋 番号 608番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 51.94平方メートル

所有者 A

3 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番2
地 目 宅地
地 積 149.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番3
地 目 宅地
地 積 54.16平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 609番3
地 目 宅地
地 積 360.65平方メートル

所有者 A

6 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 1983番
地 目 宅地
地 積 174.57平方メートル

所有者 A

7 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場608番地2、609
番地3、1983番地、608番地2先
家屋 番号 608番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 120.25平方メートル
2階 89.75平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

8 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地3、198
3番地

家屋 番号 609番3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 149.12平方メートル
2階 136.50平方メートル

所有者 A

9 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番1

地 目 宅地

地 積 287.18平方メートル

所有者 A

~~10 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場~~

~~地 番 609番2~~

~~地 目 田~~

~~地 積 3.30平方メートル~~

~~所有者 A~~

11 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 464.86平方メートル

所有者 A

12 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番5

地 目 宅地

地 積 96.29平方メートル

所有者 A

13 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地1、609番地4

家屋 番号 609番1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 108.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 44.00平方メートル

所有者 A

14 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地4



物 件 目 録

家屋 番号 609番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 98.96平方メートル
2階 57.24平方メートル

所有者 B

15 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字欠田

地 番 1965番

地 目 田

地 積 3631平方メートル

所有者 A



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・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12) <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(物件3・物件4・物件5・物件11・物件12) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり(物件1・物件6・物件9) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が物件1土地と件外土地(588番2)に跨がって増築されている下記建物を所有し、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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件1土地上にあり、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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約111.94平方メートル
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(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物の居宅(空き家)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
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件2建物の増築部分の敷地の一部で、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

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・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12) <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(物件3・物件4・物件5・物件11・物件12) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり(物件1・物件6・物件9) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が物件3土地、物件4土地、物件5土地及び物件6土地に跨がって建てられた下記建物を所有し、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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件1土地上にあり、詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件7
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約91.15平方メートル
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(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物を住居として使用し、占有している <input 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件2建物の増築部分の敷地の一部で、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

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・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12) <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(物件3・物件4・物件5・物件11・物件12) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり(物件1・物件6・物件9) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が物件5土地及び物件6土地に跨がって建てられた下記建物を所有し、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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件1土地上にあり、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8	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) 上記の者が本建物を住居として家族と使用し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件2建物の増築部分の敷地の一部で、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

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・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12) <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(物件3・物件4・物件5・物件11・物件12) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり(物件1・物件6・物件9) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が物件9土地及び物件11土地上に存する下記建物を所有し、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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件1土地上にあり、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13
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約120.0平方メートル 2階 約36.0平方メートル
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(A) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が主建物及び附属建物 符号1の各車庫を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件2建物の増築部分の敷地の一部で、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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

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・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・物件3・物件4・物件5・物件6・物件9・物件11・物件12) <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(物件3・物件4・物件5・物件11・物件12) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり(物件1・物件6・物件9) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)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(B) Bが物件11土地に存する下記建物(敷地部分)を所有し、それ以外の土地をAが所有し、各占有している <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件1土地にあり、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14													
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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(B) <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本建物の居宅(空き家)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													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件2建物の増築部分の敷地の一部で、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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</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></td> <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 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1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (目的外建物の敷地部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡D (目的外建物所有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■A(物件1土地所有者兼Dの兄) <input type="checkbox"/> ())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	昭和48年月日不詳 (目的外建物新築日)
最初の契約等	契約日 昭和48年月日不詳 (同上)
契約等	期間 昭和48年月日不詳から <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"/> 物件1土地所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物所有者 (亡D) <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	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人A (物件1土地所有者) の陳述によると、目的外建物所有者(D)は同人の兄であり、物件1土地について、兄弟間での賃貸借契約等はなく、これまで賃料等の授受もない、とのことである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11枚目)

占有者及び占有権原 (物件8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C (物件8建物所有者(A)の息子)
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(■C(占有者) <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	令和4年 4月頃
最初の契約等	契約日 令和4年 4月頃
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(C) <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	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人A (物件8建物所有者) の陳述によると、占有者(C)は同人の次男であり、物件8建物について、親子間での賃貸借契約等はなく、これまで賃料等の授受もない、とのことである。	

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

占有者及び占有権原(物件11関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(物件14建物敷地部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B(物件14建物所有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■物件11土地所有者(A) <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	平成8年 8月 5日(物件14建物の新築登記日)
最初の契約等	契約日 平成8年 8月 5日(同上)
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"/> 物件11土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(B) <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	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人A(物件11土地所有者)の陳述によると、占有者の物件14建物所有者(B)は同人の弟であり、物件11土地について、兄弟間での賃貸借契約等はなく、これまで賃料等の授受もない、とのことである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(13枚目)

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	蒲生郡日野町大字三十坪字榎町
地番	588番2
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	105平方メートル(□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物の増築部分敷地の一部/面積不明)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者兼物件2建物所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者兼物件2建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日 (物件2建物の増築時期が判明せず不明)
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	<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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(14枚目)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	蒲生郡日野町大字三十坪字番場608番1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 608番1の1
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 約145.37平方メートル 2階 96.30平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡D) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和48年月日新築 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	関係人E(目的外建物所有者Dの長女)の陳述によると、目的外建物所有者のDは昭和53年7月頃に亡くなり、その後母親も亡くなっていますが、目的外建物の相続人は特定されておらず、同建物も現在空き家になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(15枚目)

その他の事項

1 表札表示等

物件7建物の門柱には関係人C(建築当時の住居者)の表札が存し、物件8建物の門柱には同建物所有者A(建築当時の住居者)の表札が存した。

2 物件1土地、物件3土地、物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件9土地、物件11土地及び物件12土地(以下、「目的土地」という。)の状況等

(1) 目的土地の形状・位置・範囲等について

目的土地の各物件8筆の土地は地続きの土地である。

目的土地については公図(22枚目及び23枚目)が存する。そして、物件1土地、物件4土地、物件5土地、物件9土地、物件11土地及び物件12土地については土地所在図(24枚目乃至26枚目)が存し、物件3土地、物件4土地、物件5土地、物件11土地及び物件12土地については地積測量図(24枚目、27枚目乃至29枚目)が存するが、物件1土地、物件6土地及び物件9土地については地積測量図が存しない。

そのため、目的土地について存在した公図、地積測量図、日野町役場税務課備付け地番図及び物件2建物、物件7建物、物件8建物、物件13建物及び物件14建物の建物図面(30枚目乃至34枚目)等を参考に、現地で隣接するコンクリートブロック塀や道路等を確認し、各物件土地の位置・形状及び範囲等を確認後、概測可能な目的土地四周の辺長を巻き尺等により概測して作成したものが35枚目の土地建物位置関係図である。

概測等の結果、目的土地の形状は概ね35枚目の図面に記載の形状に合致すると推認され、同土地の現況面積は、物件1土地、物件3土地、物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件9土地、物件11土地及び物件12土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね合致すると見受けられた。

しかし、次の理由により、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による測量を行なう必要があると思料される。

- ・物件1土地、物件6土地及び物件9土地の地積測量図が存しない。
- ・物件1土地と南東側の件外土地(目的土地所有者(A)の所有地である588番2)との間には、里道が存するようであるが、里道の存在・位置・形状・範囲等が確認できないうえ、目的土地との境界も杭等で明示されていない。
- ・物件9土地と同土地北東側隣接地(暗渠部分を含む)との境界が杭等で明示されておらず、境界が不明である(写真⑤)。

(2) 目的土地の使用状況等

ア 目的土地は、地続きの物件1土地、物件3土地、物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件9土地、物件11土地及び物件12土地が一体として、増築部分を除く物件2建物、物件7建物、物件8建物、物件13建物(主建物及び附属建物 符号1)及び物件14建物の敷地等として利用されている。

イ 35枚目の図面のとおり、物件12土地及び物件4土地の一部は、東側で接面する道路から目的土地上に存する各建物への出入りする通路として主に利用されている(写真④)。

3 物件2建物について

(1) 同建物の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真⑬及び⑭のとおりであり、調査の結果、同建物の南東側が物件1土地の南東側の件外土地(物件1土地所有者(A)の所有地、588番2)に跨がって増築されており、増築部分の床面積を概測した結果、約60.0㎡であった。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(16枚目)

その他の事項

- イ 増築部分を除く同建物の形状は、各階平面図（30枚目）に記載の形状に概ね合致していると認められた。
- ウ 増築部分を含む同建物の間取りは概ね36枚目のとおりであり、建物内の状況は写真22乃至29のとおりである。
- (2) 同建物の損傷等について
- ・床や畳の複数箇所に撓み等の損傷が見受けられた。
 - ・和室の複数枚の襖に剥がれ等の損傷が見受けられた（写真25）。
 - ・浴室にはカビが発生し、タイルの一部も剥がれていた（写真27）。
 - ・その他、建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。
- 4 物件7建物について
- (1) 同建物の形状及び間取り等について
- ア 同建物の外観は写真17のとおりであり、調査の結果、同建物2階の北東側の洋室の一部が増築されており（写真38）、増築部分の床面積を概測した結果、約1.4㎡であった。
- イ 増築部分を除く同建物の形状は、各階平面図（31枚目）に記載の形状に概ね合致していると認められた。
- ウ 増築部分を含む同建物の間取りは概ね37枚目のとおりであり、建物内の状況は写真30乃至42のとおりである。
- (2) 同建物の損傷等について
- ・建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。
- 5 物件8建物について
- (1) 同建物の形状及び間取り等について
- ア 同建物の形状及び間取り等について
同建物の外観は写真18のとおりであり、その形状は各階平面図（32枚目）に記載の形状に概ね合致していると認められた。
- イ 同建物の間取りは概ね38枚目のとおりであり、建物内の状況は写真44乃至59のとおりである。
- ウ 同建物の玄関部分の上部が吹き抜けとなっており、1階のキッチンにはIHコンロが設置されていた。
- (2) 同建物の損傷等について
- ・建物の玄関扉の一部に錆等の損傷が見受けられた（写真43）。
 - ・その他、建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。
- 6 物件13建物について
- (1) 主建物及び附属建物 符号1の形状及び間取り等について
- ア 主建物の外観は写真19のとおりであり、調査の結果、同建物1階の北側倉庫の一部が増築されており（写真62）、増築部分の床面積を概測した結果、約12.0㎡であった。そして、主建物には2階が増築されており、増築された2階の床面積を概測した結果、約36.0㎡であった。
- イ 附属建物 符号1の外観は写真20のとおりである。
- ウ 増築部分を除く主建物の形状及び附属建物 符号1の各形状は、各階平面図（33枚目）に記載の各形状に概ね合致していると認められた。
- エ 増築部分を含む主建物及び附属建物 符号1の各間取りは、概ね39枚目のとおりであり、主建物内の状況は写真60乃至66であり、附属建物 符号1の建物内の状況は写真67の

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(17 枚 目)

その他の事項

とおりである。

オ 主建物の東側の庇（下部を倉庫等として利用）の一部が暗渠部分を含む物件9土地の東側隣接地に越境している可能性が存する(写真⑤)。

(2) 主建物及び附属建物 符号1の損傷等について

- ・附属建物 符号1の窓ガラスが割れている箇所が見受けられた(写真⑥)。
- ・その他、主建物及び附属建物 符号1の建物内の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

7 物件14建物について

(1) 同建物の形状及び間取り等について

ア 同建物の形状及び間取り等について

同建物の外観は写真②のとおりであり、その形状は各階平面図(34枚目)に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物の間取りは概ね40枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑥乃至⑦のとおりである。

ウ 同建物の玄関部分の上部が吹き抜けとなっている。

(2) 同建物の損傷等について

- ・建物内には猫が飼われていたようであり、1階の玄関ホールの床、階段付近のクロス壁及びリビング等の床やクロス壁には、猫が原因と思われる傷等の損傷が見受けられた(写真⑥、⑦、⑦)。
- ・その他、建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

8 目的外建物の状況等について

(1) 目的外建物の存在・形状等について

ア 調査の結果、物件1土地の南西側に目的外建物(家屋番号608番1)が存し、その外観は写真⑮及び⑯のとおりである。

イ 目的外建物1階の北東側が増築されているようであり、増築部分を概測した結果約9.9㎡であった。

ウ 目的外建物1階の増築部分を含む同建物の種類、構造、床面積等は15枚目の「目的外建物の概況(物件1関係)」に記載のとおりである。

9 構築物について

物件7建物1階の北西側にはテラス屋根が存し、同建物2階の西側にはベランダが存したが、各構造及び用途から、いずれも同建物に附着した構築物と認めた(写真③)。

また、同建物の北側にカーポートが存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた(写真⑰)。

10 接面道路について(以下は、評価人調査による。)

(1) 目的土地は北東側で、幅員3.0mの未舗装道路(法定外道路)に等高から約0.3m高く接面する(写真⑧、⑩)。

(2) 目的土地は片側歩道部分を含む、幅員約11.0mの舗装県道(建築基準法に概ね等高に接面する(写真②、⑤))。

11 その他

- ・目的土地の西側角に電柱が存する(写真③)。
- ・目的土地に設置されているコンクリートブロック塀の数カ所に割れ等の損傷が見受けら

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(18枚目)

その他の事項

れた(写真⑪、⑬)。

- ・関係人(F)の陳述によると、物件7建物及び物件8建物の両建物のトイレの浄化槽はまとめられた共通の槽が使用され、水道メーターも両建物の水道使用料が合算された共通の水道メーターが設置されている、とのことであった。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 目的土地について、物件12土地及び物件14土地の一部は、東側の県道から目的土地上に存する各建物へ出入りする通路として主に使用しています。</p> <p>2 物件9土地と同土地北東側隣接地（暗渠部分を含む）との境界は明確にここだと指示説明できません。 物件13主建物の東側の庇の一部が暗渠部分を含む物件9土地の東側隣接地に越境していることはないと思います。</p> <p>3 物件2建物は、私が母親から相続し、現在私が所有(R4. 11. 14)しています。 同建物の増築部分が、私の所有地である物件1土地及び588番2（目的外土地）に跨がって建っているようですが、同建物が新築された時期や増築時期等はわかりません。そして、両土地の間に里道が存するようですが、その位置や範囲等はわかりません。</p> <p>4 物件7建物は現在、私と妻（F）が住居として使用しており、物件8建物は現在、私の次男（C）が家族と住居として使用しています。 Cが物件8建物を占有したのは、令和4年4月頃ですが、それまでは私ら夫婦が同建物を住居とし、C家族が物件7建物を住居としていました。 私が所有する物件8建物について、親子間での賃貸借契約等はなく、これまで賃料等の授受もありません。</p> <p>5 物件14建物の所有者（B）は、私の弟であり、私の所有地である物件11土地について、兄弟間での賃貸借契約等はなく、これまで賃料等の授受もありません。 同建物は現在空き家で、現在弟とは全く連絡が取れない状況です。</p> <p>6 目的外建物（家屋番号608番1の1）の所有者は私の亡兄（D）であり、私の所有地である物件1土地について、兄弟間での賃貸借契約等はなく、これまで賃料等の授受もありません。</p>
■ F	<p>1 私はAの妻で、上記Aが陳述した内容に間違いはありません。</p> <p>2 物件7建物及び物件8建物の両建物のトイレの浄化槽は、まとめられた共通の槽が使用され、水道メーターも両建物の水道使用料が合算された共通の水道メーターが設置されています。</p>
■ C	<p>1 私はAの次男で、物件8建物は現在、私と家族が住居として使用しています。同建物を住居として使用するようになったのは、令和4年4月頃です。それまでは、私の家族が物件7建物を住居として使用していました。</p> <p>2 物件8建物について、Aとの間で賃貸借契約等はなく、これまで賃料等を支払ったことはありません。</p>
■ E	<p>1 私は目的外建物所有者（D）の長女です。</p> <p>2 Dは昭和53年7月頃に亡くなり、その後母親も亡くなっていますが、目的外建物の相続人は特定されておらず、同建物も現在空き家になっています。</p>

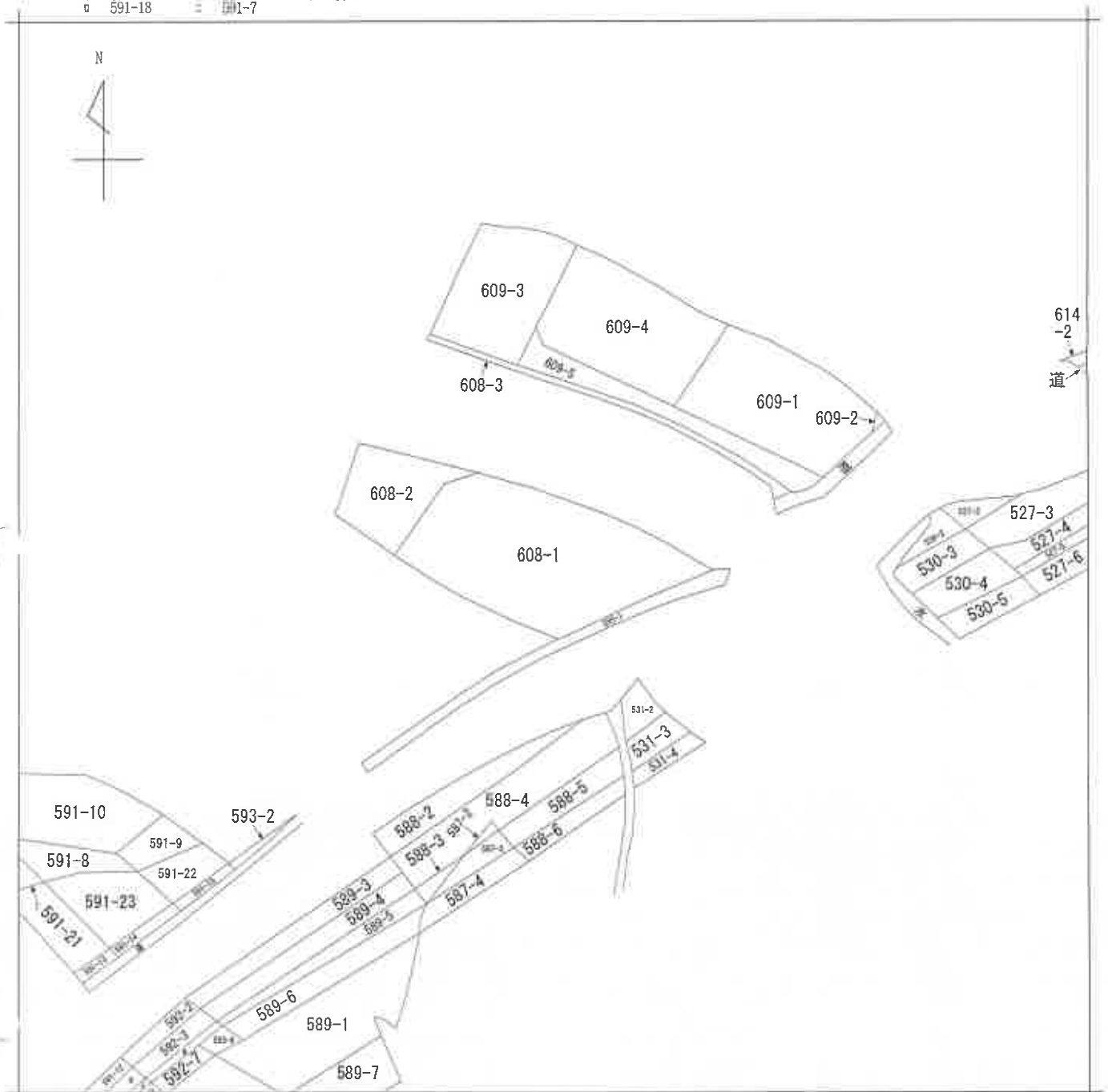
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(20 枚 目)

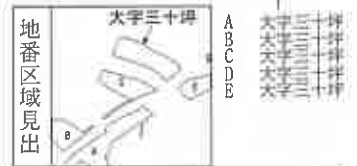
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年3月14日(木) 8:30-9:10	大津地方法務局	目的物件の公図・地積測量図面閲覧等交付請求
令和6年3月15日(金) 9:30-9:50	日野町役場 税務課	目的物件の地番図等交付請求
令和6年3月15日(金) 11:30-12:50	物件所在地	目的物件の所在確認, 関係人A及びFと面談, 目的物件の占有状況等確認
令和6年4月15日(月) 9:40-12:30	物件所在地	関係人A、C、E及びFと面談、関係人F立ち会い で目的物件の建物(物件14建物除く)へ立入調査、 目的物件及び目的外建物の概測, 写真撮影, 接面道 路等確認, 評価人と帯同
(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 4年 4月15日 目的物件の内、物件14建物は不在で、同建物内の2箇所が施錠されていたので, 立会人を立ち会わ せ, 技術者に同箇所を解錠させ、建物内を調査した。		
<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

(21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。



請求部	所在	蒲生郡日野町大字三十坪字番場		地番	608番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年3月14日

大津地方法務局

請求番号：13-1

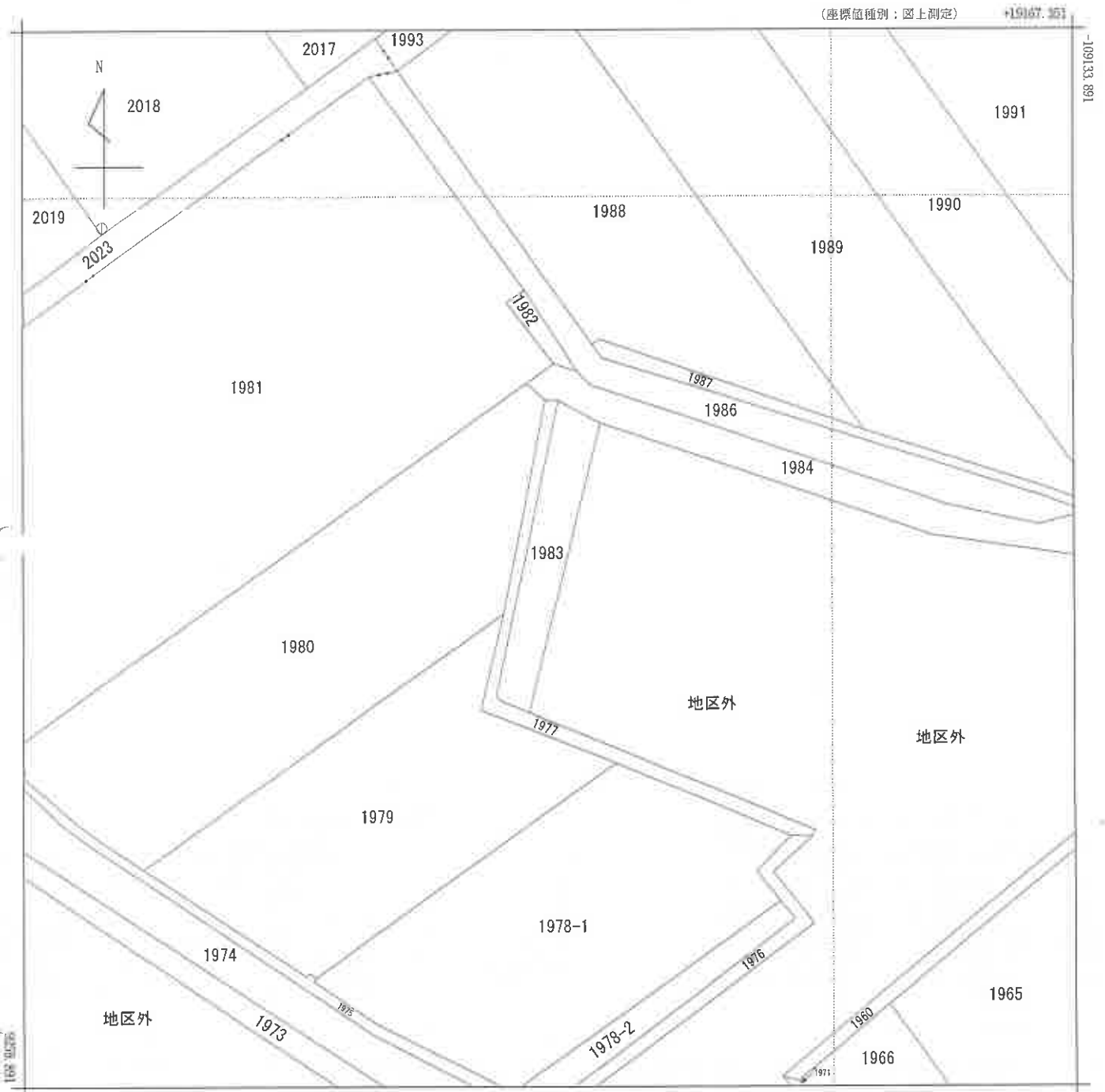
登記官

(1/1)

A4判に縮小

(22枚目)

(22枚目)



(座標値種別：図上測定)

+19167.351

-109133.891

+19042.351

(座標値種別：図上測定)



A 大字三十坪

請求部分	所在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場				地番	1983番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又号 は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項	

(23枚目)

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年3月14日

大津地方法務局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(23枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年5月19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。
(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年3月14日 大津地方法務局

登記番

(24枚目)

0116414

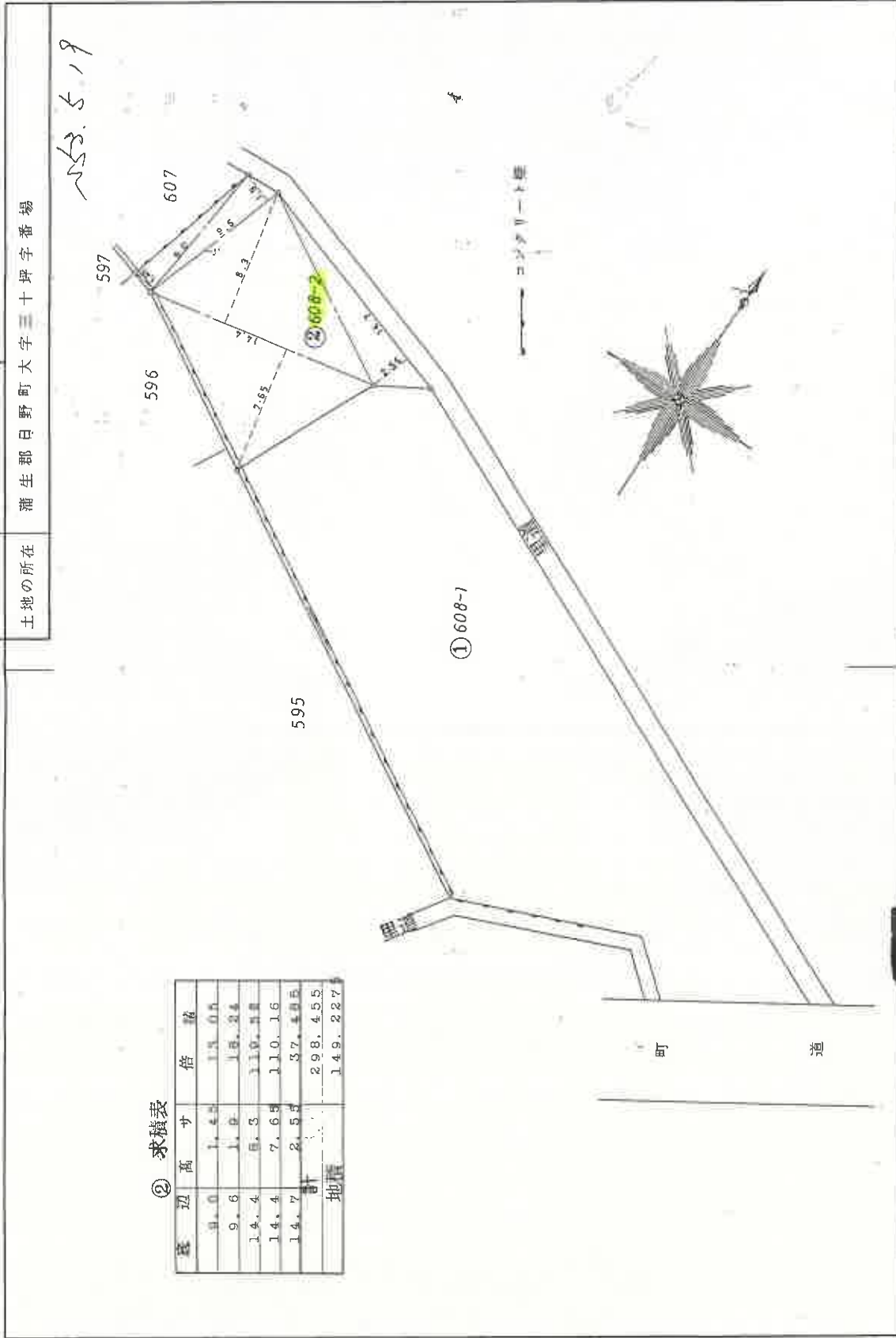
所在地積測量図

地番	608-1-2
土地の所在	蒲生郡日野町大字三十坪字番場

53.5.19

② 求積表

底辺	高さ	倍積
14.0	1.45	13.00
9.6	1.0	9.60
14.4	0.3	4.32
14.4	7.65	110.16
14.7	2.55	37.50
計		298.455
地積		149.227



製作者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	
(昭和53年5月17日作製)					
(大津地方法務局近江郡蒲生町土地家屋調査士会指定用紙)					

A4判に縮小

請求番号：13-2

登記年月日：平成7年3月9日

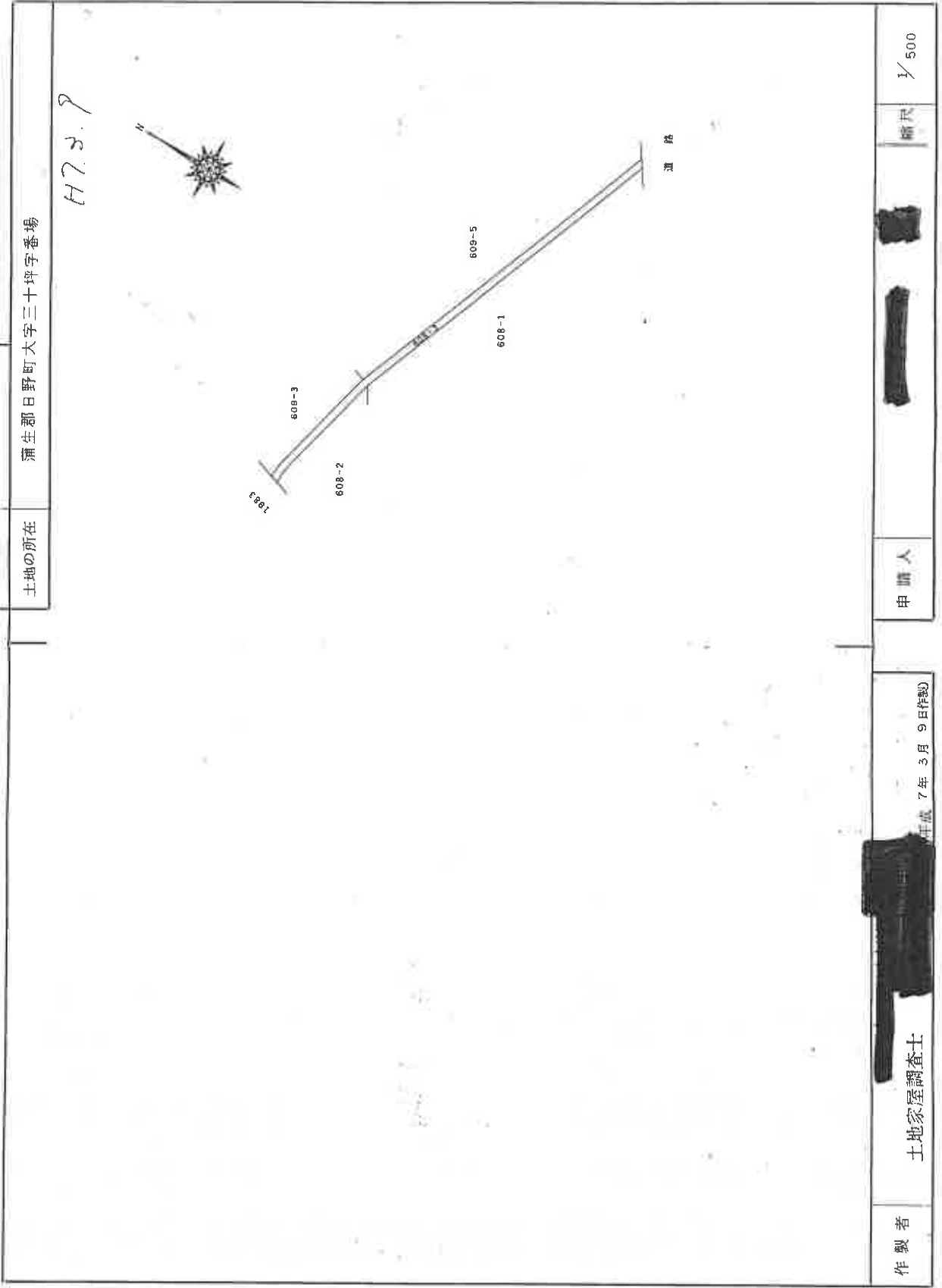
0116415

土地所在図
地積測量図

地番
608-3

土地の所在
蒲生郡日野町大字三十坪字番場

H7.3.9



縮小型

縮尺
1/500

申請人

土地家屋調査士
平成7年3月9日作成

土地家屋調査士

作製者

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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和6年3月14日 大津地方法務局

登記官

(25枚目)

A4判に縮小

請求番号：13-5

(1/2)

(25枚目)

登記年月日：昭和53年5月19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。
(大津地方法務局東近江出張所管轄)
令和6年3月14日 大津地方法務局 登記官

(26枚目)

A4判に縮小

請求番号：13-6

(1/3)

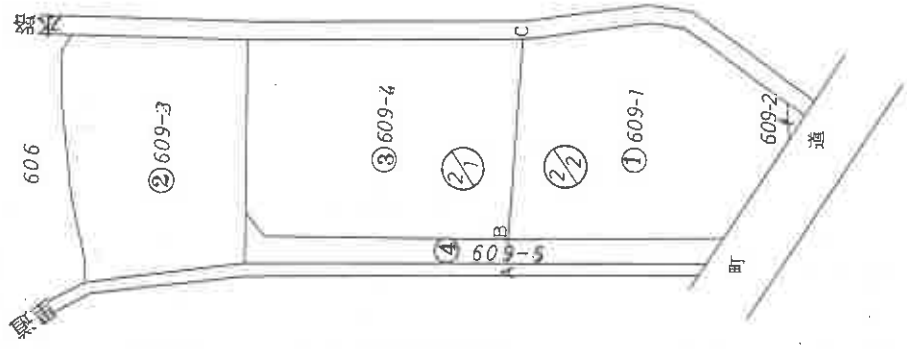
(26枚目)

0116417
土地所在図 1/3

地番 609-1-3, 4, 5

土地の所在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

253.5.19



作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/2500
(昭和53年5月17日作製)		

(大津地方法務局近江郡蒲生郡土地家屋調査士会指定用紙)

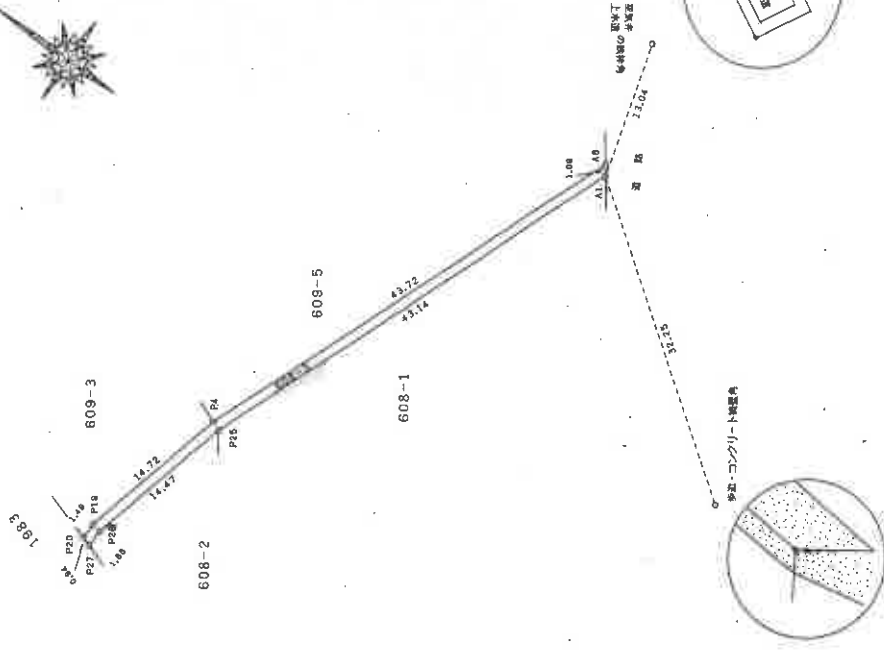
登記年月日：平成7年3月9日

0116416
地積測量図

地番 608-3

土地の所在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

H7.3.9



求積表

地番	測点	X	Y	座標
608-3	A1	104.099	487.549	
	P25	120.018	447.450	
	P26	123.556	433.410	
	P27	123.674	431.748	
	P20	124.509	432.047	
	P19	124.457	433.537	
608-1	P4	120.860	447.814	
	A6	104.712	488.452	
借面積		108.33446		
面積		54.167230		
地積		54.16㎡		
坪数		16.38坪		

縮尺 1/500

申請人

土地家屋調査士 藤澤 邦

平成7年3月9日作成

(タカサキ製)

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。

(大津地方事務所東近江出張所発)

令和6年3月14日

大津地方事務所

登記官

(27枚目)

A4判に縮小

請求番号：13-5

(2/2)

(27枚目)

登記年月日：昭和53年5月19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。
 (大津地方法務局 東近江出張所管轄)
 令和6年3月14日 大津地方法務局 登記官

(28枚目)

A4判に縮小

609-1
 0116418

地積測量図

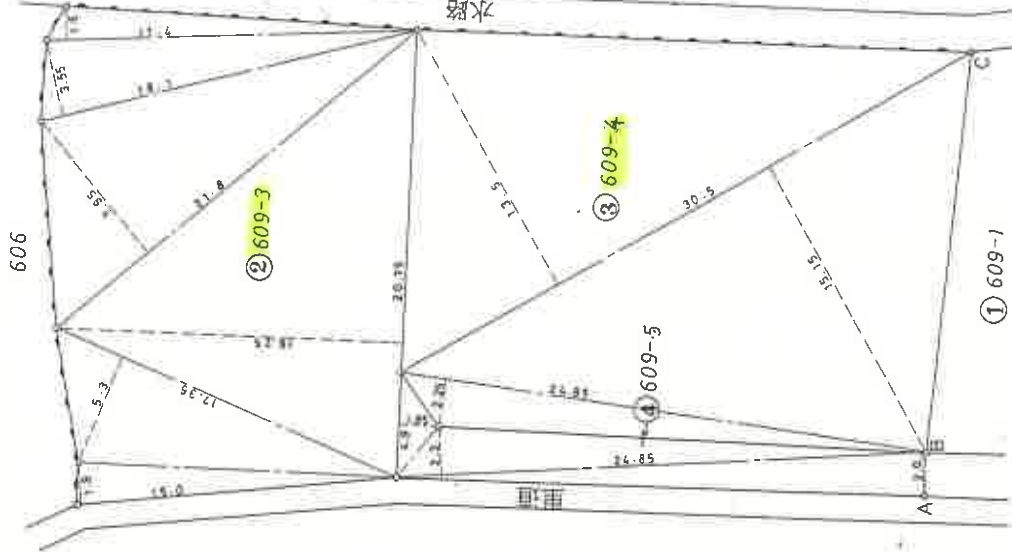
609-3-4-5

地番

蒲生郡日野町大字三十坪字番場

土地の所在

5.19



② 求積表

底辺	高さ	面積
15.0	1.9	28.5
17.35	5.3	91.955
20.75	16.25	337.1875
21.8	7.95	173.31
18.1	3.55	64.255
17.4	1.5	26.10
計		721.3075
地積		360.65375

③ 求積表

底辺	高さ	面積
24.85	2.25	55.9125
30.5	10.15	462.075
30.5	13.5	411.75
計		929.7375
地積		464.86875

製作者

土地家屋調査士

(昭和53年5月17日作製)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：13-6

(2/3)

(28枚目)

(大津地方法務局蒲生郡土地家屋調査士会指定用紙)

登記年月日：昭和53年5月19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。
(大津地方法務局東近江出張所管轄)
令和6年3月14日 大津地方法務局

登記官

(29枚目)

A4判に縮小

0116419

地積測量図

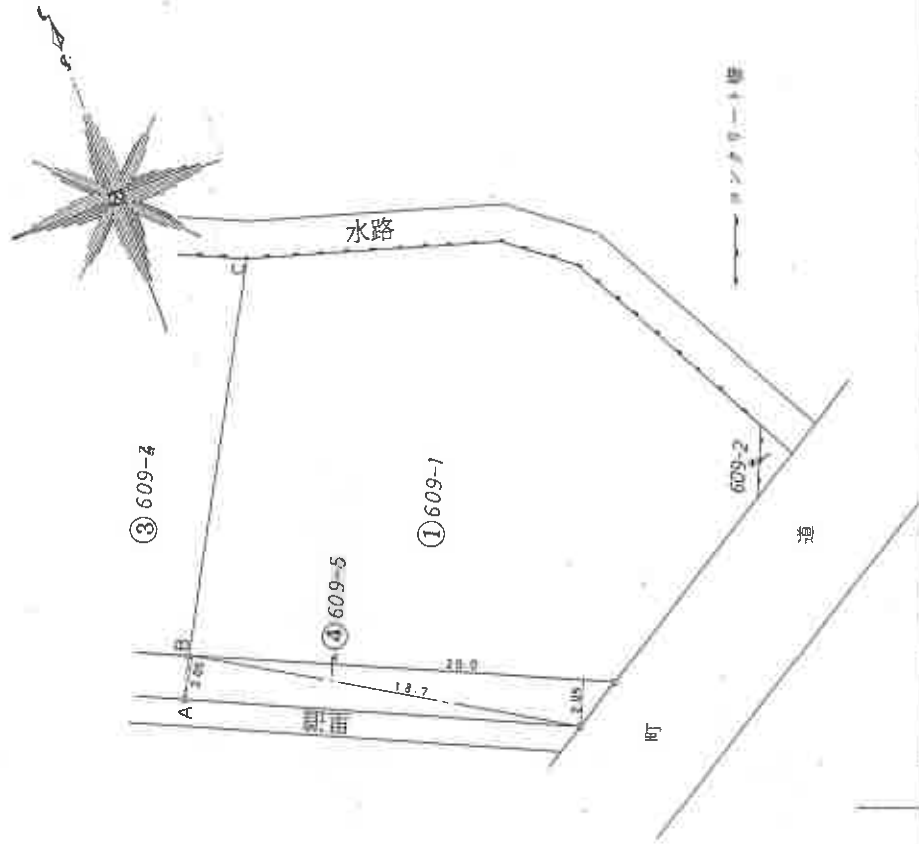
番 609-5

土地の所在

蒲生郡日野町大字三十坪字番場

④ 求積表

厚	辺	高	サ	倍	積
4.9	1.85				9.065
24.8	2.3				57.155
24.8	2.0				49.700
18.7	2.05				38.355
18.7	2.05				38.355
計					192.59
地積					96.295



作製者

土地家屋調査士

(昭和53年5月17日作製)

申請人

縮尺

1/250

(大津地方法務局近江滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

請求番号：13-6

(3/3)

(29枚目)

登記年月日：昭和53年5月24日

1006651

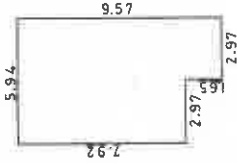
各階平面図

建物図面

家屋番号 608-1の2

建物の所在 蒲生郡日野町大字三十坪608番地1

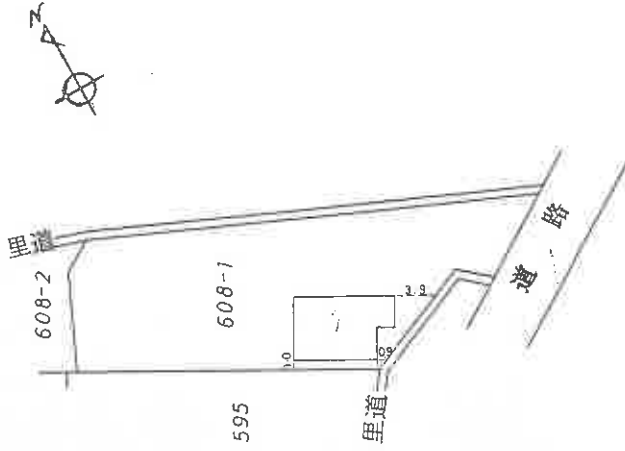
553, 5.24



求積表

7.92	X	5.94	=	47.0448
1.65	X	2.97	=	4.9005
計				51.9453

床面積 51.94 m²



作製者 土地調査家

53年5月19日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大津地方事務局長辻滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

請求番号 13-4

(30枚目)

(30枚目)

A4判に縮小

登記官

令和6年3月14日 大津地方事務局

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。

(大津地方事務局東近江出張所管轄)

登記年月日：平成6年2月15日

1006652

各階平面図

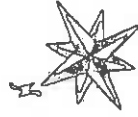
家屋番号 608-2

建物図面

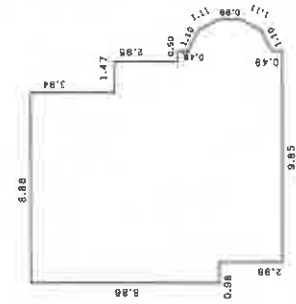
建物の所在

蒲生郡日野町大字三十坪字番場608番地2
609番地3、1983番地、608番地2东

H6.2.15

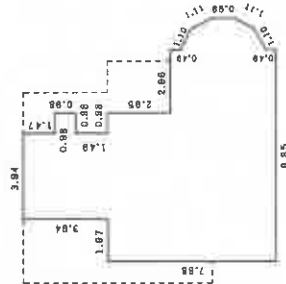


1階



床面積	3.94 x 8.86 =	34.9084
	2.95 x 10.33 =	30.4735
	0.49 x 10.83 =	5.3067
	(11.81 + 10.83) x	5.5468
	(12.31 + 11.81) x	11.9384
	0.89 x 0.98 =	11.2167
	(10.83 + 11.31) x	10.9692
	(9.85 + 10.83) x	5.0666
	0.49 x 9.85 =	4.8265
合計		120.2538
床面積		120.25 m ²

2階



床面積	1.47 x 3.94 =	5.7918
	0.98 x 4.82 =	4.8218
	1.49 x 3.94 =	5.8706
	2.95 x 6.88 =	20.3255
	0.49 x 9.85 =	4.8265
	(10.83 + 9.85) x	5.0666
	(11.33 + 10.83) x	10.9692
	0.89 x 11.33 =	11.2167
	(10.83 + 11.31) x	10.9692
	(9.85 + 10.83) x	5.0666
	0.49 x 9.85 =	4.8265
合計		89.7508
床面積		89.75 m ²

道路

水路

水路

609-4

609-5

608-1

609-3

609-2

1983

33

作者 北村家康調査士

申請人

縮尺

1/500

縮尺 1/250

(平成6年2月12日作成)

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。

(大津地方事務所東近江出張所管轄)

令和6年3月14日

大津地方事務所

登記官

(31枚目)

A4判に縮小

請求番号: 13-8

(31枚目)

登記年月日：平成33年3月12日

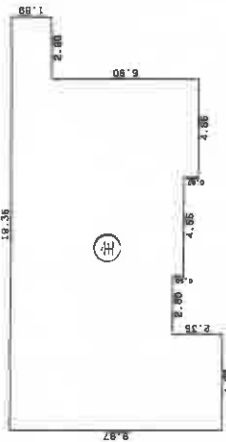
1006654

各階平面図

建物図面

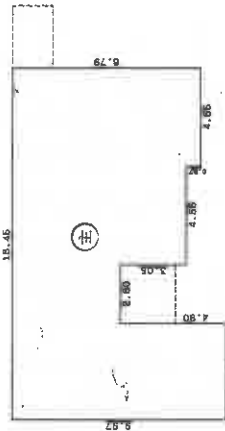
家屋番号	609-3
建物の所在	蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地3 1983番地

H3.3.12



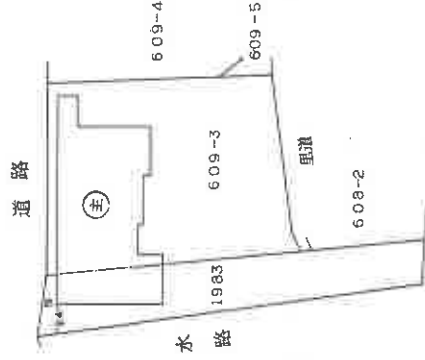
求積表

4.55 x 9.97 = 45.3635
2.80 x 7.62 = 21.3360
4.55 x 8.12 = 36.9460
4.55 x 8.79 = 39.9945
2.90 x 1.69 = 4.8810
合計 149.1210
床面積 149.12 ㎡



求積表

4.55 x 9.97 = 45.3635
2.80 x 5.07 = 14.1960
4.55 x 8.12 = 36.9460
4.55 x 8.79 = 39.9945
合計 136.5000
床面積 136.50 ㎡



製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

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。

(大津地方事務所東近江出張所管轄)

令和6年3月14日

大津地方事務所

登記官

(32枚目)

A4判に縮小

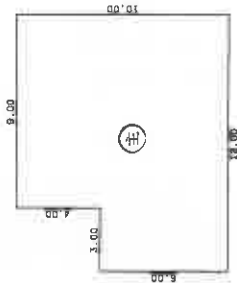
請求番号：13-7

(32枚目)

登記年月日：平成33年3月12日

1006653

各階平面図



求積表

$4.00 \times 9.00 = 36.0000$
 $6.00 \times 12.00 = 72.0000$
 合計 108.0000
 床面積 108.00 ㎡



求積表

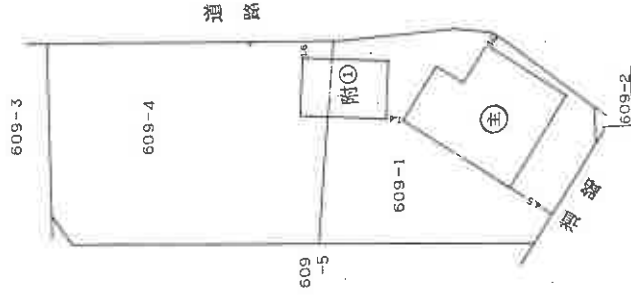
$5.50 \times 8.00 = 44.0000$
 合計 44.0000
 床面積 44.00 ㎡

建物図面

家屋番号 609-1

建物の所在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地1 609番地4

H3.3.12



申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/500

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。

(天津地方法務局東淀江出張所管轄)

令和6年3月14日 天津地方法務局

登記官

(33枚目)

A4判に縮小

請求番号：13-10

(33枚目)

登記年月日：平成8年8月14日

1006655

各階平面図

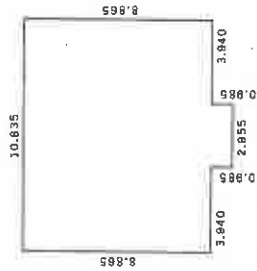
家屋番号
609-4

建物図面

建物の所在
浦生郡日野町大字三十坪字番場609番地4

H8.8.14

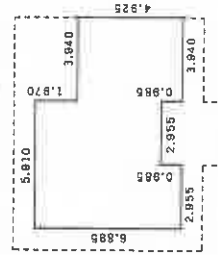
1階



求積表

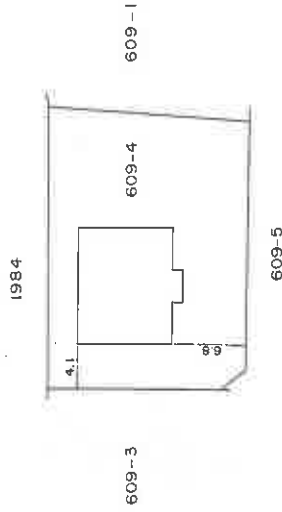
8.855 × 10.835 =	96.052275
0.985 × 2.955 =	2.910675
合計	98.962950
床面積	98.96 m ²

2階



求積表

1.970 × 5.810 =	11.642700
3.840 × 3.850 =	38.808000
0.985 × 3.840 =	3.880900
0.985 × 2.955 =	2.910675
合計	57.243275
床面積	57.24 m ²



(タテヨコ)

作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250
白作製

申請人

縮尺
1/500

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。
(大津地方事務所東江出張所管轄)
令和6年3月14日 大津地方事務所

登記官

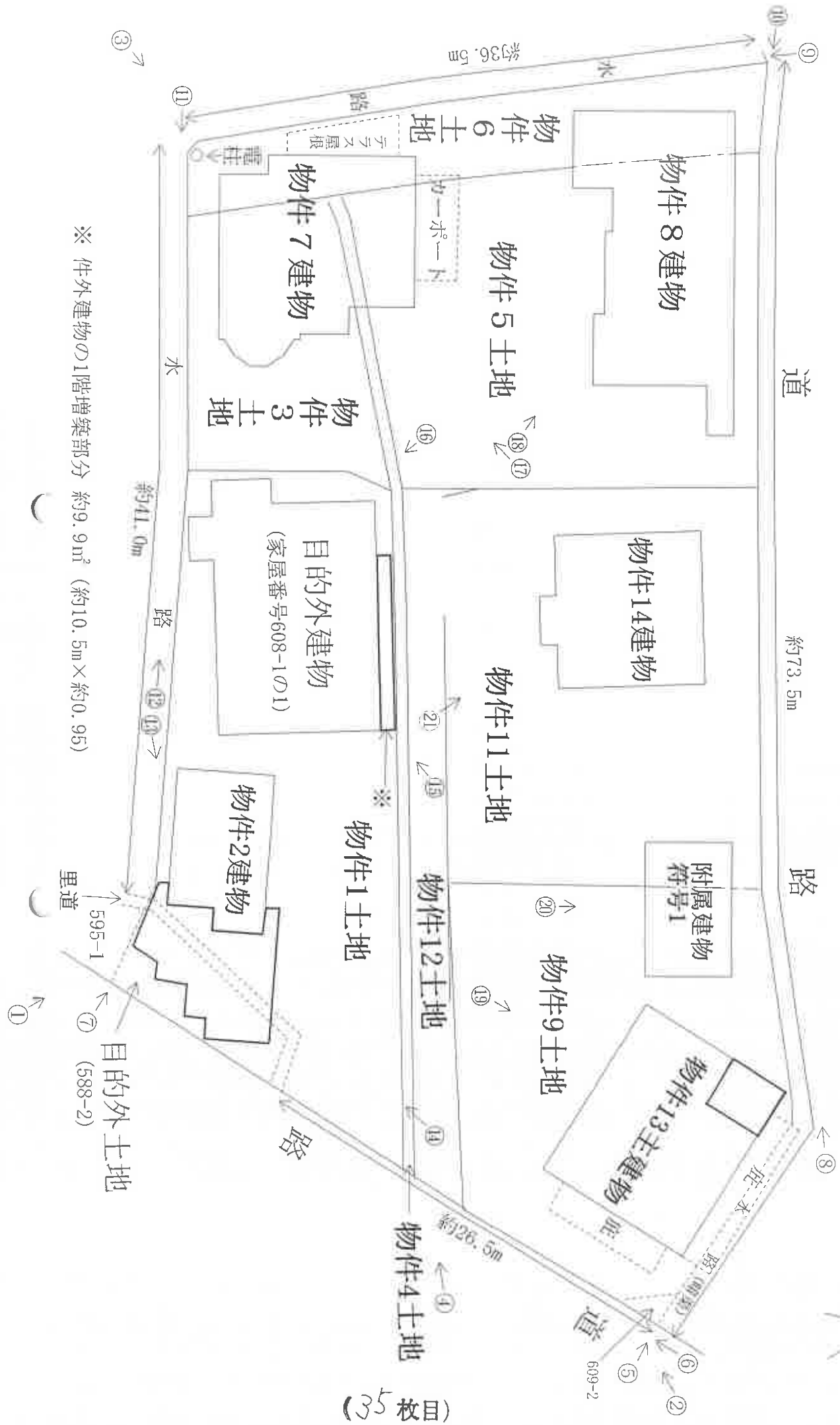
(34枚目)

A4判に縮小

【土地建物位置関係図】

(検尺は概測である)

- 写真撮影位置方向
- 増築部分



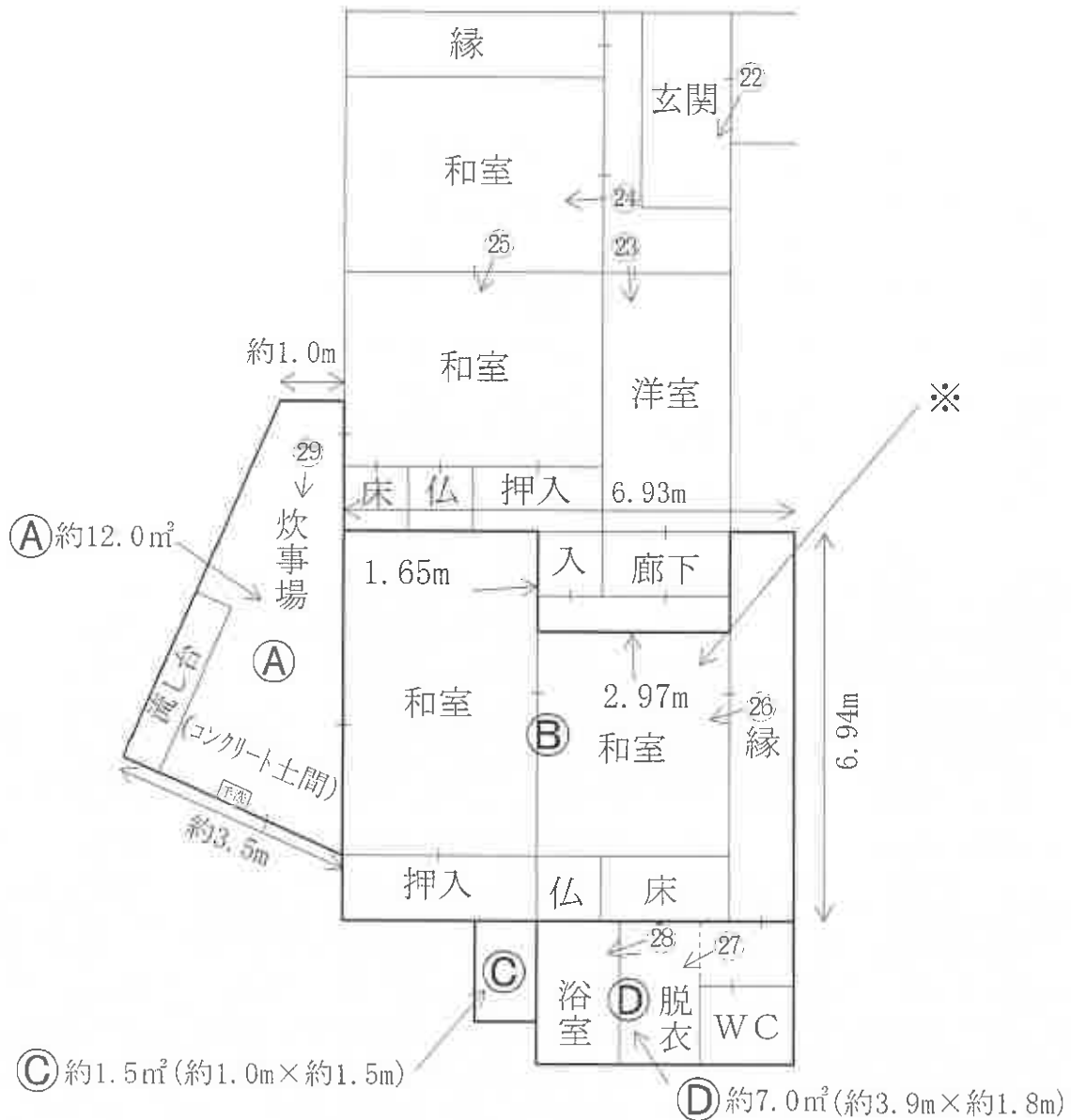
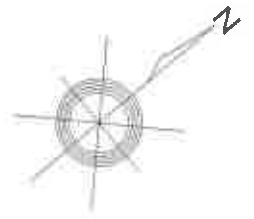
※ 件外建物の1階増築部分 約9.9㎡ (約10.5m×約0.95)

【間取図略図】—物件2建物

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

□→ 増築部分(Ⓐ～Ⓓ)合計 約60.0㎡



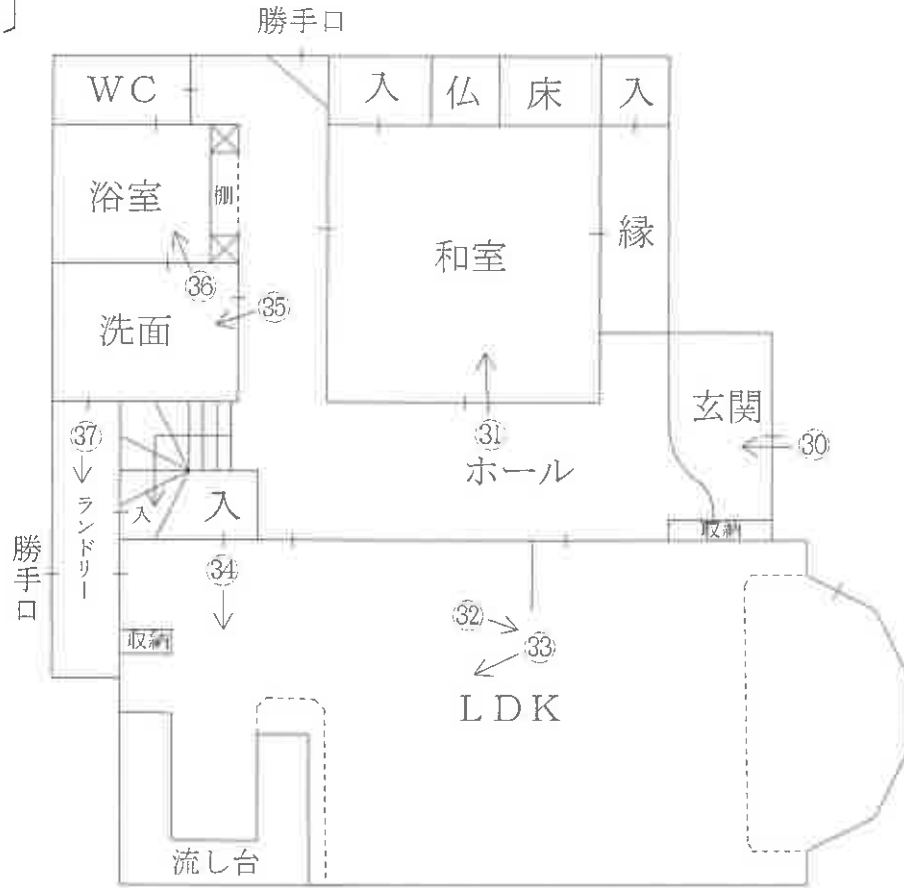
【間取図略図】—物件7建物

○→ 写真撮影位置方向

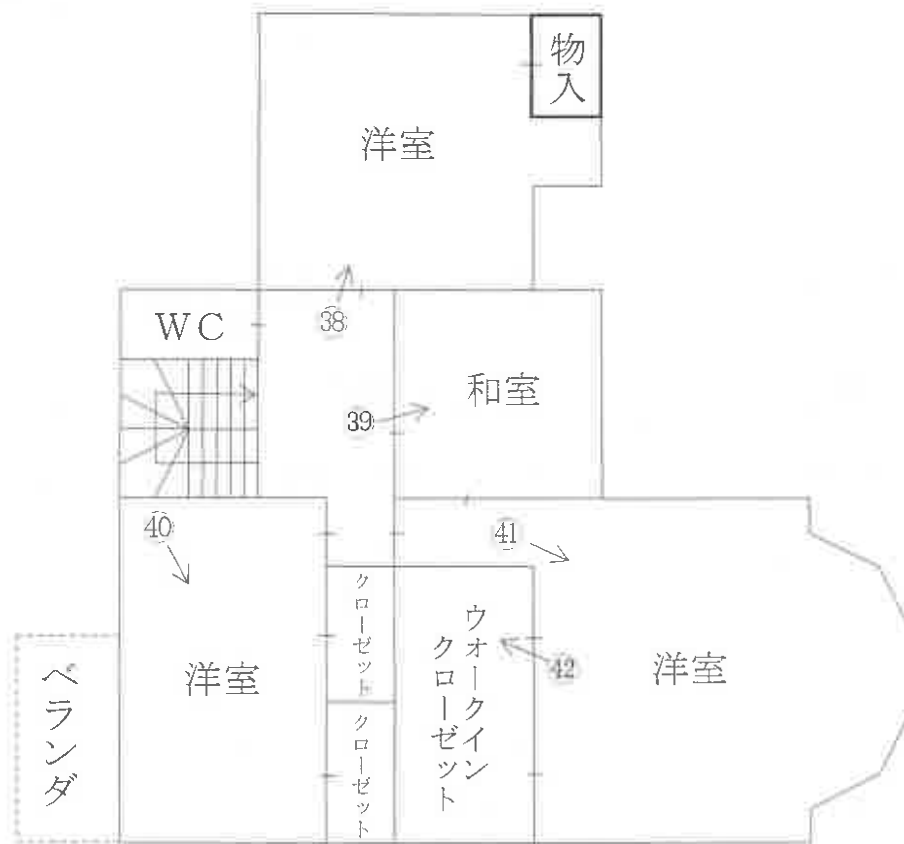
□→ 増築部分 約1.4m²



[1階]



[2階]



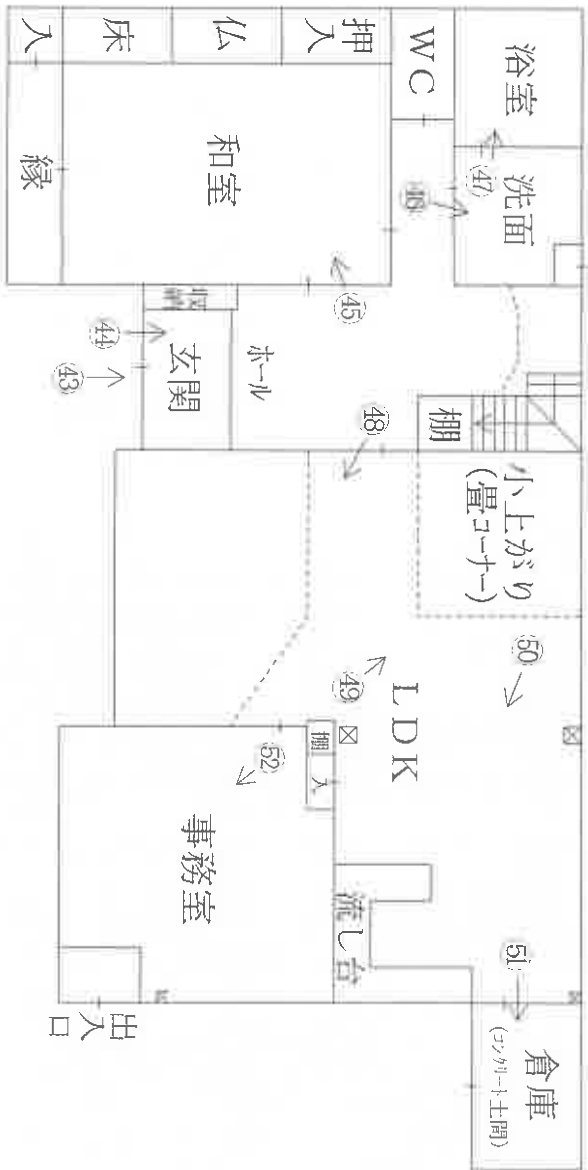
(37 枚目)

【間取図略図】—物件8建物

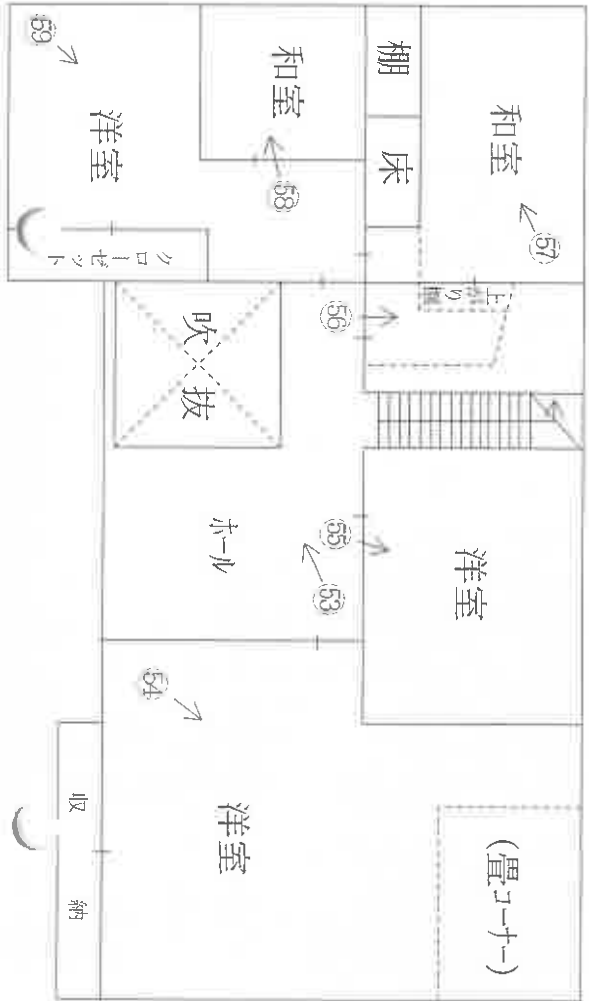
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



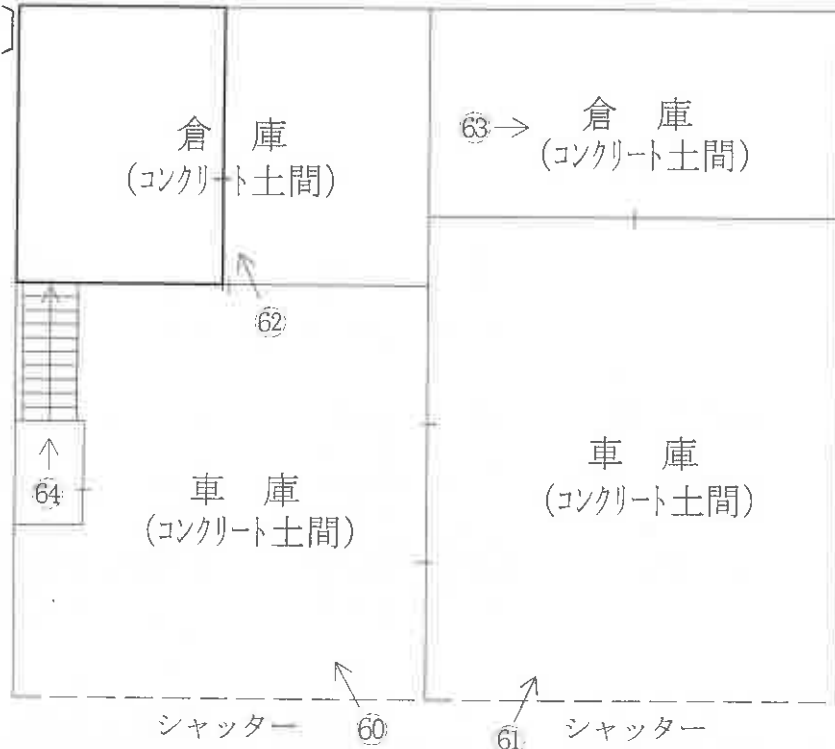
【間取図略図】—物件13建物

(検尺は概測である)

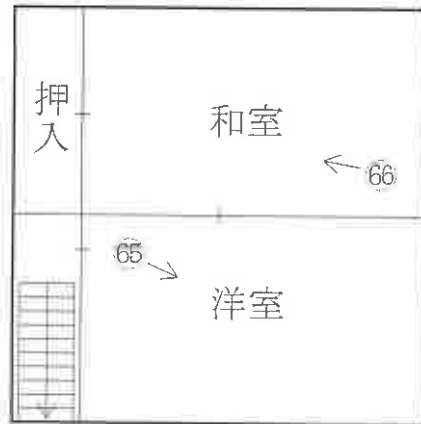
- → 写真撮影位置方向
- → 主建物の増築部分
 - 1階 約12.0㎡(約3.0m×約4.0m)
 - 2階 約36.0㎡(約6.0m×約6.0m)

【主建物】

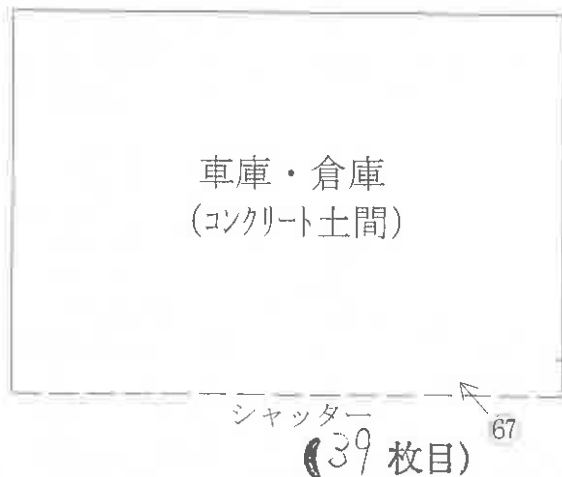
[1階]



[2階]



【附属建物 符号1】

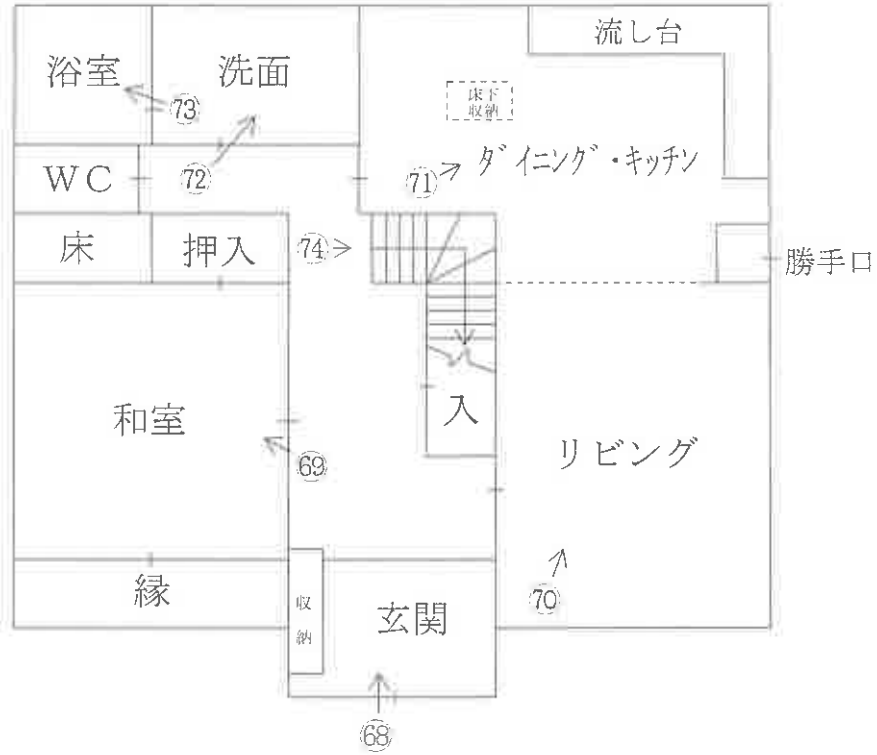


【間取図略図】—物件14建物

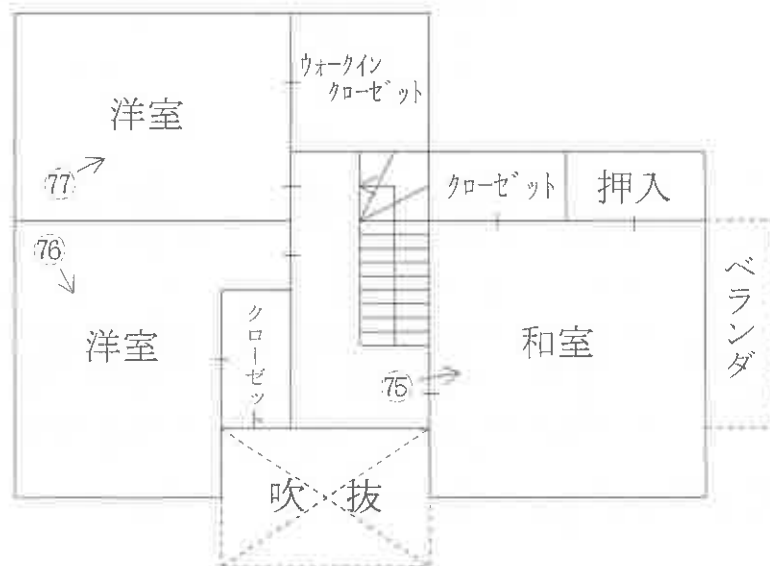
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

①



②



③



(4 / 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(43 枚目)

⑩



⑪



⑫



(44枚目)

⑬
物件2建物



⑭
物件2建物



⑮
目的外建物



①⑥
目的外建物



①⑦
物件7建物



①⑧
物件8建物



①9
物件13主建物



②0
物件13建物
附属建物 符号1



②1
物件14建物



22



23



24



(48 枚目)

25



26



27



28



29



30



(50 枚目)

31



32



33



(5 / 枚目)

34



35



36



37



38



39



(53枚目)

④0



④1



④2



(54 枚目)

④3



④4



④5



(55 枚目)

④6



④7



④8



(56 枚目)

④9



⑤0



⑤1



(57枚目)

52



53



54



(58 枚目)

55



56



57



(59枚目)

58



59



60



(60枚目)

⑥1



⑥2



⑥3



(61 枚目)

64



65



66



(62枚目)

67



68



69



(63 枚目)

70



71



72



(64枚目)

⑦3



⑦4



⑦5



(65 枚目)

76



77



令和 6年 (ケ) 第 3号
(その1)
令和 6年 4月 15日 現地調査
令和 6年 5月 28日 評価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 760,000 円
物件2 (建物)	金 410,000 円
物件3 (土地)	金 280,000 円
物件4 (土地)	金 110,000 円
物件5 (土地)	金 680,000 円
物件6 (土地)	金 330,000 円
物件7 (建物)	金 5,210,000 円
物件8 (建物)	金 6,480,000 円
物件9 (土地)	金 540,000 円
物件11 (土地)	金 880,000 円
物件12 (土地)	金 180,000 円
物件13 (建物)	金 1,450,000 円
物件14 (建物)	金 3,820,000 円

- 1 一括価格は、物件1～9、11～14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、3～6、9、11～12の内訳価格は物件2、7～8、13～14及び件外建物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、7～8、13～14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」	1階約111.94㎡
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	

5	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	2階91.15㎡
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
9	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	

11	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
12	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
13	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」 1	現況:車庫・倉庫・一部居宅 1階120㎡ 2階36㎡
14	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
	<ul style="list-style-type: none">○物件1に件外建物が存する。○物件2主たる建物は、1階に増築部分が存する。○物件7主たる建物は、2階に増築部分が存する。○物件13主たる建物は、1階、2階に増築部分が存する。

物 件 目 録

1 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番1
地 目 宅地
地 積 402.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪608番地1
家屋 番号 608番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 51.94平方メートル

所有者 A

3 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番2
地 目 宅地
地 積 149.22平方メートル

所有者 A

4 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 608番3
地 目 宅地
地 積 54.16平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 609番3
地 目 宅地
地 積 360.65平方メートル

所有者 A

6 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場
地 番 1983番
地 目 宅地
地 積 174.57平方メートル

所有者 A

7 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場608番地2、609
番地3、1983番地、608番地2先
家屋 番号 608番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 120.25平方メートル
2階 89.75平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

8 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地3、198
3番地

家屋 番号 609番3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 149.12平方メートル
2階 136.50平方メートル

所有者 A

9 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番1

地 目 宅地

地 積 287.18平方メートル

所有者 A

~~10 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場~~

~~地 番 609番2~~

~~地 目 田~~

~~地 積 3.30平方メートル~~

~~所有者 A~~

11 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 464.86平方メートル

所有者 A

12 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場

地 番 609番5

地 目 宅地

地 積 96.29平方メートル

所有者 A

13 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地1、609番地4

家屋 番号 609番1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 108.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 44.00平方メートル

所有者 A

14 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字番場609番地4

物 件 目 録

家屋 番号 609番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 98.96平方メートル
2階 57.24平方メートル

所有者 B

~~15 所 在 蒲生郡日野町大字三十坪字矢田~~

~~地 番 1965番~~

~~地 目 田~~

~~地 積 3631平方メートル~~

~~所有者 A~~

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, 3~6, 9, 11~12)

位置・交通	近江鉄道本線 「 日野 」 駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 1.4 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 徳谷口 」 の 北東 方 ・ 約 270 m	
付近の状況	農地の中に農家住宅が存する県道沿いの地域	
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 屋外広告物規制区域(第5種地域)
画地条件	規模 1,989.70 m ² (公簿) 間口 約26m、 奥行 約69m、 略長方形地 ○日野町備付地番図、地積測量図、建物図面をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われるが、境界が不詳のため、正確な地積を特定するには専門家の調査を要する。	
接面道路の状況	南東側で幅員約11mの舗装県道(泉日野線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
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 なし(浄化槽)

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>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。</p> <p>1987年(昭和62年)及び1995年(平成7年)の住宅地図では宅地となっている。</p> <p>閉鎖登記簿及び土地台帳によると、物件1は分筆前の608番は当初(明治31年)より地目が田となっており、昭和45年9月に地目が田から宅地へと変更され、昭和53年5月に物件1が分筆され、現在に至る。</p> <p>物件3は分筆前の608番は当初(明治31年)より地目が田となっており、昭和45年9月に地目が田から宅地へと変更され、昭和53年5月に物件3が分筆され、現在に至る。</p> <p>物件4は当初(平成7年3月)より地目が宅地となっており、現在に至る。</p> <p>物件5は分筆前の609番1は当初(明治31年)より地目が田となっており、昭和48年10月に地目が田から宅地へと変更され、昭和53年5月に物件5が分筆され、現在に至る。</p> <p>物件6は従前の588番1は当初(明治31年)より地目が田となっており、昭和61年2月に土地改良法による換地処分を受け、物件6(地目:畑)となり、平成3年2月に地目が畑から宅地へと変更され、現在に至る。</p> <p>物件9は当初(明治31年)より地目は田となっており、昭和48年10月に地目が田から宅地へと変更され、現在に至る。</p> <p>物件11は分筆前の609番1は当初(明治31年)より地目が田となっており、昭和48年10月に地目が田から宅地へと変更され、昭和53年5月に物件11が分筆され、現在に至る。</p> <p>物件12は分筆前の609番1は当初(明治31年)より地目が田となっており、昭和48年10月に地目が田から宅地へと変更され、昭和53年5月に物件12が分筆され、現在に至る。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○物件1の南側に件外土地(588番2)が存する。 ○地積測量図上では物件1と件外土地(588番2)の間に里道が存しているが、現状は存しない。 ○物件1と件外土地(588番2)に跨って物件2の増築部分が存する。 ○物件1には下記の件外建物が存する。 <ul style="list-style-type: none"> 家屋番号：608番1の1 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床面積：1階135.47㎡、2階96.30㎡、延231.77㎡ (1階部分に約9.9㎡の増築部分が存する。) 建築時期：昭和48年月日不詳新築 ○物件3、物件4、物件5、物件6に跨って物件7が存する。 ○物件7の北東側にカーポート(工作物)が存する。 ○物件7の北西側にテラス屋根(工作物)が存する。 ○物件5と物件6に跨って物件8が存する。 ○物件9と物件11に跨って物件13附属建物符号1が存する。 ○物件4の一部と物件12は現況:通路として使用されている。 ○西側と南側に水路が存する。 ○北側に里道が存する。

(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、通常のコスト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48年月日不詳新築 経過年数：50年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：土壁・折板鋼板貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道 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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○経済的耐用年数を満了している。 ○1階南側部分に約60㎡の増築が存する。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 7)

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）：平成6年2月7日新築 経過年数：30年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：ビニールクロス貼りほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、上水道 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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○2階南東側の一部に約1.4㎡の増築が存する。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 8)

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）：平成3年2月25日新築 経過年数：33年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：ビニールクロス貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道 その他：特別なものはなし
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 13)

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48年4月1日新築 経過年数：51年 経済的残存耐用年数：5年
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：折板鋼板貼りほか 内壁：折板鋼板、外壁表しほか 天井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：土間コンクリート、フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道 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：車庫・倉庫・一部居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○1階北側に約12㎡の増築が存する。 ○北側2階部分全体約36㎡が増築されている。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 13附1)

区 分	附属建物 符号1
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52年10月1日新築 経過年数 : 47年 経済的残存耐用年数: 5年
仕 様	構造 : 軽量鉄骨造 屋根 : スレート葺 外壁 : 折板鋼板貼り 内壁 : 外壁表し 天井 : 折板鋼板貼りほか 床 : 土間コンクリート 設備 : 電気、上水道 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 : 車庫 間取り : (附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 14)

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）：平8年8月5日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：ビニールクロス貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道 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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○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、3～6、9、11～12(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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1、3～6、 9、11～12	8,900	0.86	1,989.70	0.90	13,710,000
			1,989.70		13,710,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 日野 (県) -5

公示価格等 9,000円/m² × 時点修正 98.1/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/99 = 標準画地価格 8,900円/m²

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : なし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/93 × 接近条件 100/97 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/99

イ 個別格差 : 形状-5、規模-10 (相乗積 86/100)

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、7～8、13～14 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	111.94	0.01	200,000
7	210,000	211.40	0.26	11,540,000
8	210,000	285.62	0.24	14,400,000
13	150,000	156.00	0.08	1,870,000
13附1	120,000	44.00	0.08	420,000
14	200,000	156.20	0.27	8,430,000
合計		965.16		36,860,000

イ 現況延床面積

物件2主たる建物 : 公簿延床面積(51.94m²)に増築面積(約60m²)を加算して求めた。

物件7主たる建物 : 公簿延床面積(210.00m²)に増築面積(約1.4m²)を加算して求めた。

物件13主たる建物 : 公簿延床面積(108.00m²)に増築面積(約48m²)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件2主たる建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

(物件7主たる建物)

経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.26$$

(物件8主たる建物)

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.24$$

(物件13主たる建物)

経過年数 51 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 1% 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 1\% + (1 - 0.01) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.08$$

(物件13附属建物符号1)

経過年数 47 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 1% 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 1\% + (1 - 0.01) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.08$$

(物件14主たる建物)

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.27$$

- イ 土地利用権等価格 : 物件2・物件7・物件8・物件13・物件14の1階床面積割合で按分した。
物件2・物件7・物件8・物件13・物件14の1階床面積合計：
 111.94m^2 (増築部分含む) + 120.25m^2 + 149.12m^2 + 164m^2 (附属1・増築部分含む)
+ 98.96m^2 = 644.27m^2
- 物件2 : $111.94\text{m}^2 \div (111.94\text{m}^2 \text{ (増築部分含む)} + 120.25\text{m}^2 + 149.12\text{m}^2 + 164\text{m}^2 \text{ (附属1・増築部分含む)} + 98.96\text{m}^2) \doteq 0.17$
 $4,500,000 \times 0.17 \doteq 770,000\text{円}$
- 物件7 : $120.25\text{m}^2 \div (111.94\text{m}^2 \text{ (増築部分含む)} + 120.25\text{m}^2 + 149.12\text{m}^2 + 164\text{m}^2 \text{ (附属1・増築部分含む)} + 98.96\text{m}^2) \doteq 0.19$
 $4,500,000 \times 0.19 \doteq 860,000\text{円}$
- 物件8 : $149.12\text{m}^2 \div (111.94\text{m}^2 \text{ (増築部分含む)} + 120.25\text{m}^2 + 149.12\text{m}^2 + 164\text{m}^2 \text{ (附属1・増築部分含む)} + 98.96\text{m}^2) \doteq 0.23$
 $4,500,000 \times 0.23 \doteq 1,030,000\text{円}$
- 物件13 : $164\text{m}^2 \div (111.94\text{m}^2 \text{ (増築部分含む)} + 120.25\text{m}^2 + 149.12\text{m}^2 + 164\text{m}^2 \text{ (附属1・増築部分含む)} + 98.96\text{m}^2) \doteq 0.26$
 $4,500,000 \times 0.26 \doteq 1,170,000\text{円}$
- 物件14 : $98.96\text{m}^2 \div (111.94\text{m}^2 \text{ (増築部分含む)} + 120.25\text{m}^2 + 149.12\text{m}^2 + 164\text{m}^2 \text{ (附属1・増築部分含む)} + 98.96\text{m}^2) \doteq 0.15$
 $4,500,000 \times 0.15 \doteq 670,000\text{円}$

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 複数の建物が存し、総額が嵩み市場性が減退する程度を考慮

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。

内訳価格(土地)

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

物件番号	面積(m ²)	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ		ウ
1	402.77	20.2%	3,760,000	760,000
3	149.22	7.5%		280,000
4	54.16	2.8%		110,000
5	360.65	18.1%		680,000
6	174.57	8.8%		330,000
9	287.18	14.4%		540,000
11	464.86	23.4%		880,000
12	96.29	4.8%		180,000
合計	1,989.70	100.0%		—

第6 参考価格資料

地価調査価格（日野(県)－5）

所在：蒲生郡日野町大字迫字久保2111番外

価格：9,000 円/㎡

位置：近江鉄道本線「日野」駅の南方・道路距離約 2.5 km

価格時点：令和 5年 7月 1日

地積：536 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：東 4 m 町道

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

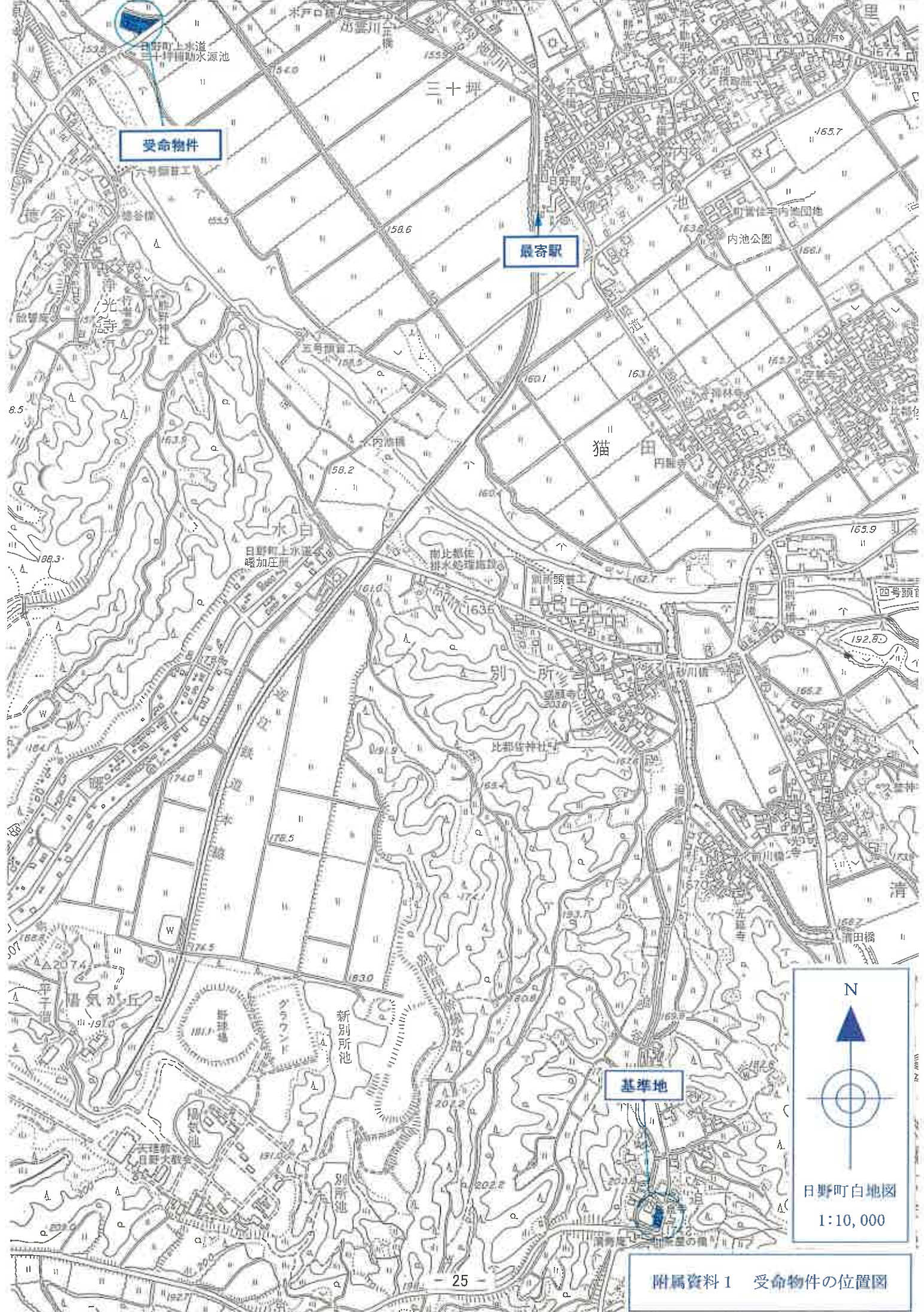
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公図合成図写
- 4 地籍測量図合成図写
- 5 地積測量図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物図面写・各階平面図写
- 8 建物間取図
- 9 写真撮影位置図
- 10 現況写真

固定資産税評価額(令和5年度)

物	件	1	:	2,953,512	円	
物	件	2	:	802,187	円	(54.59㎡)
物	件	2	:	266,044	円	(8.83㎡)
物	件	2	:	627,616	円	(47.10㎡)
物	件	3	:	1,094,230	円	
物	件	4	:	307,791	円	
物	件	5	:	2,150,916	円	
物	件	6	:	866,041	円	
物	件	7	:	3,751,398	円	(206.11㎡)
物	件	8	:	7,427,822	円	(267.42㎡)
物	件	8	:	704,047	円	(18.20㎡)
物	件	9	:	1,712,741	円	
物	件	11	:	2,772,425	円	
物	件	12	:	574,273	円	
物	件	13	:	2,826,376	円	(144.89㎡)
物	件	13	:	118,413	円	(39.72㎡)
物	件	14	:	2,801,050	円	

以 上



受命物件

最寄駅

基準地

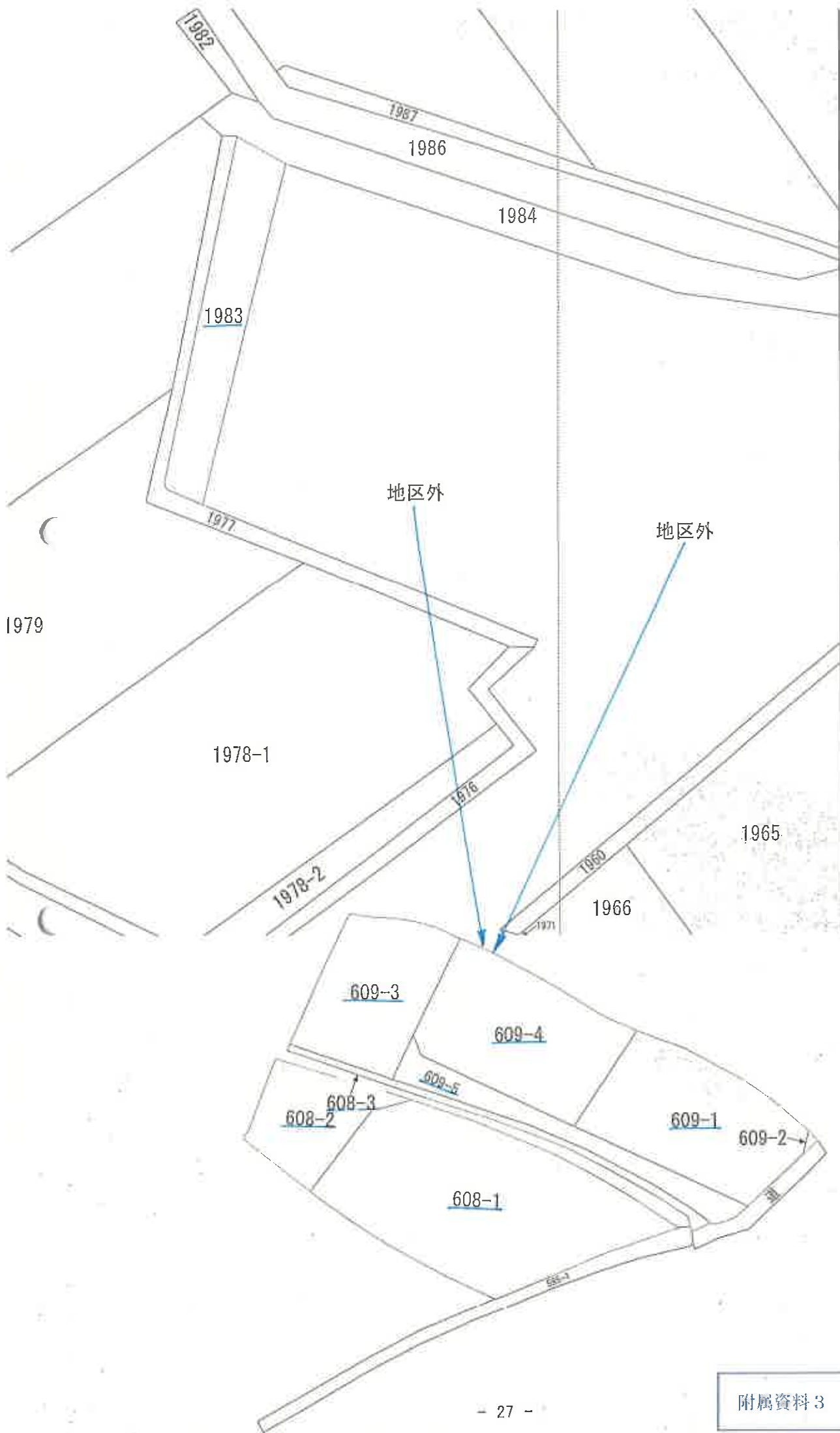
N

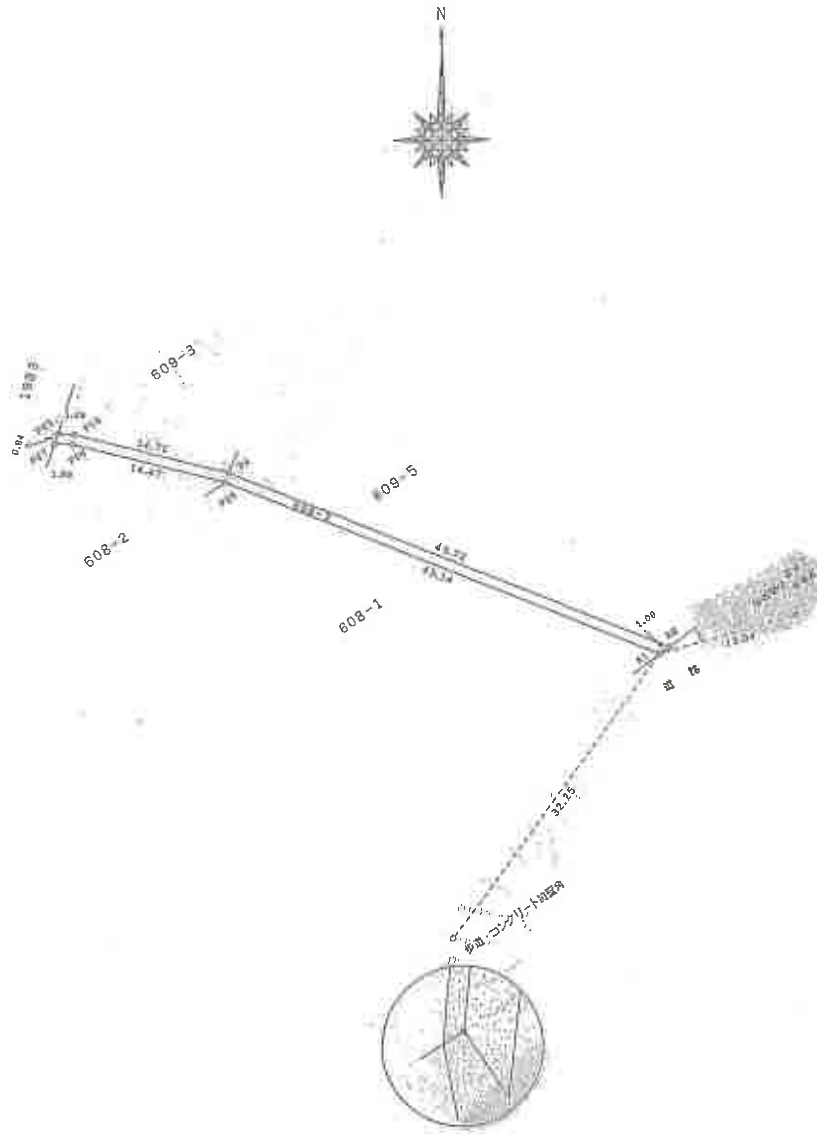
日野町白地図
1:10,000

附属資料 1 受命物件の位置図



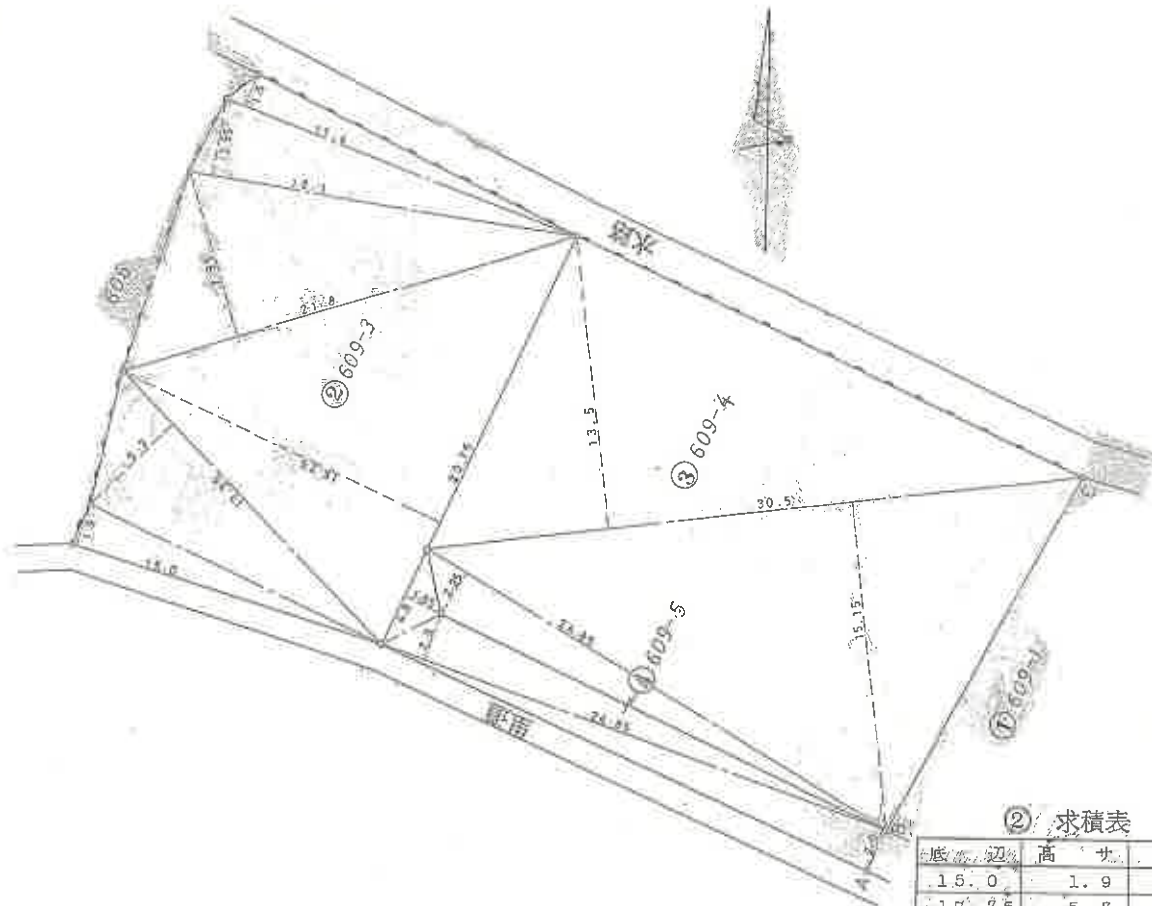
附属資料2 受命物件附近の状況図





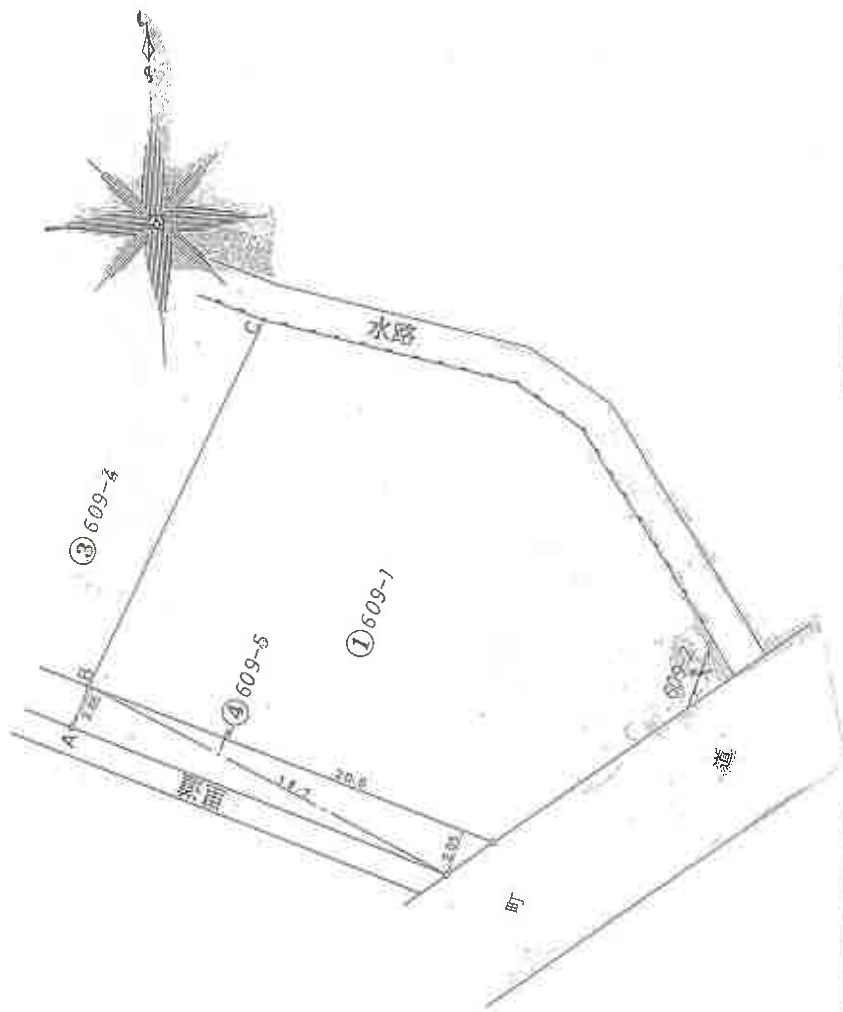
求積表

地積目録 608-3			
所有地			
測点名	X 座標	Y 座標	
A1	104.099	487.549	
P25	120.018	447.450	
P26	123.566	433.410	
P27	123.614	431.748	
P20	124.509	432.047	
P19	124.457	433.537	
P4	120.860	447.814	
A6	104.712	488.452	
	倍面積	108.334446	
	面積	54.1672230	
	地積	54.16 ^{m²}	
	坪数	16.38 ^坪	



② 求積表

底辺	高さ	倍積
15.0	1.9	28.5
17.95	5.3	91.955
20.55	16.25	337.1875
21.8	7.95	173.31
18.1	3.55	64.255
17.4	1.5	26.10
計		721.3075
地積		360.6537

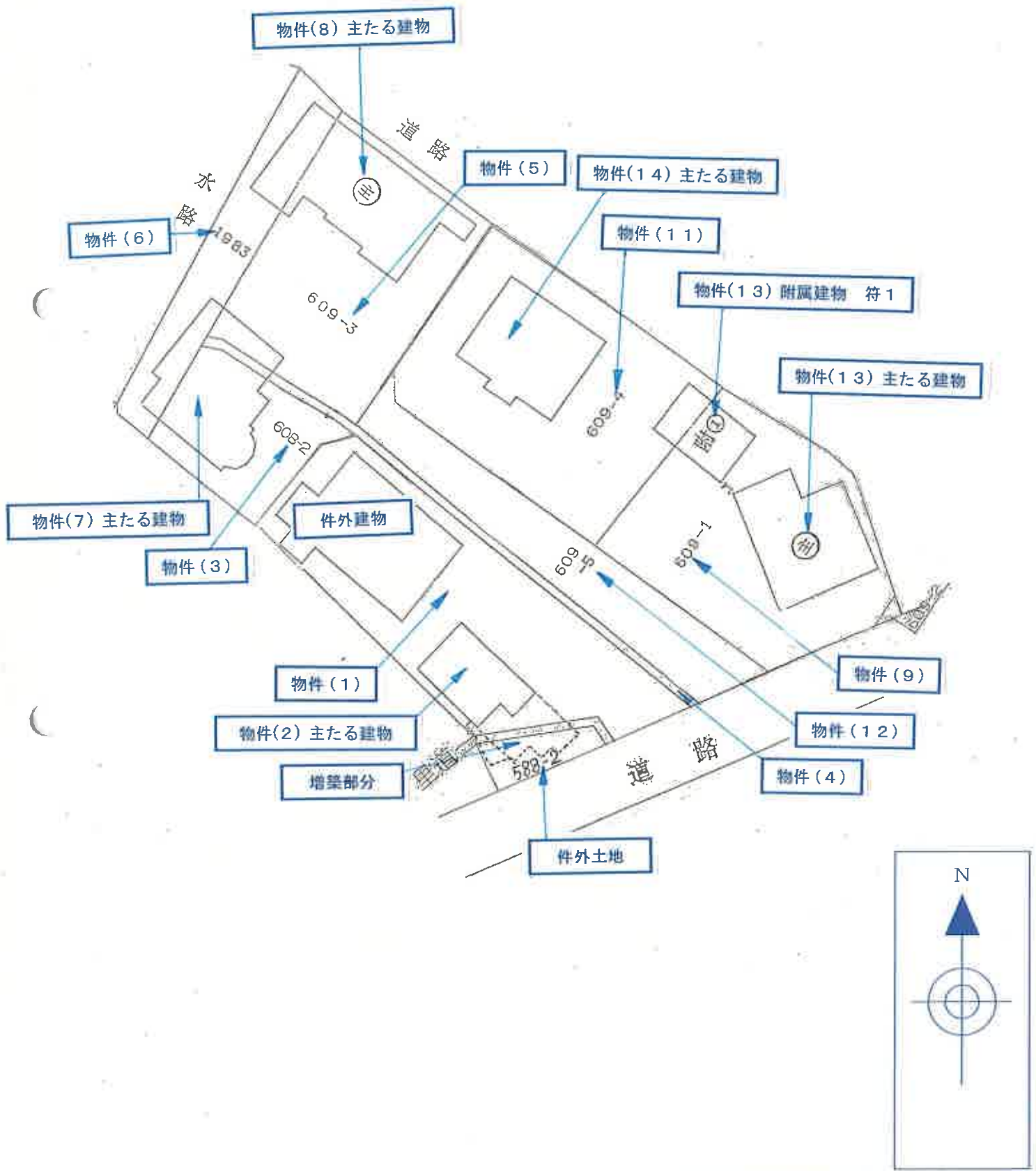


③ 求積表

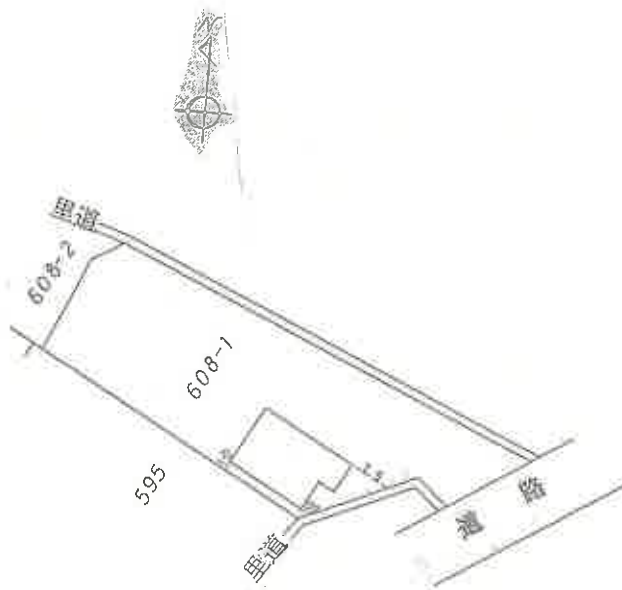
底辺	高さ	倍積
24.85	2.25	55.9125
30.5	15.15	462.075
30.5	13.5	411.75
計		929.7375
地積		464.86875

④ 求積表

底辺	高さ	倍積
4.9	1.85	9.065
24.85	2.3	57.155
24.85	2.0	49.700
18.7	2.05	38.335
18.7	2.05	38.335
計		192.59
地積		96.295



附属資料6 土地建物位置関係図



求積表

7.92	X	5.94	=	47.0448
1.65	X	2.97	=	4.9005
計				51.9453

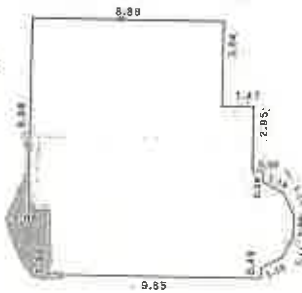
床面積 51.94 m²

原図縮尺: 1/500

原図縮尺: 1/250



1階

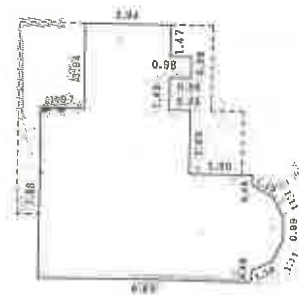


求積表

3.94	X	8.86	=	34.9084
2.95	X	10.33	=	30.4735
0.49	X	10.83	=	5.3067
(11.31 + 10.83)	X	0.49 / 2	=	5.5468
12.31	X	11.31	=	11.9394
0.99	X	11.33	=	11.2167
10.83	X	11.33	=	10.9692
8.85	X	10.83	=	5.0666
0.49	X	9.85	=	4.8265

合計	120.25 m ²
床面積	120.25 m ²

2階



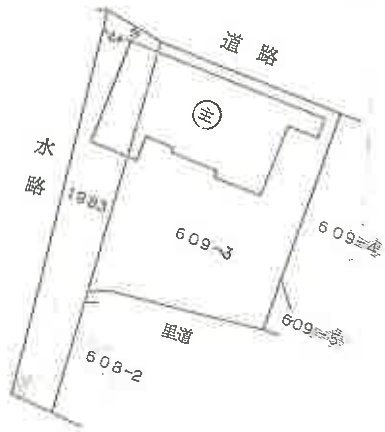
求積表

1.47	X	3.94	=	5.8118
0.98	X	4.92	=	4.8216
1.49	X	3.94	=	5.8706
2.95	X	6.89	=	20.3255
0.49	X	9.85	=	4.8265
(10.83 + 9.85)	X	0.49 / 2	=	5.0666
11.33	X	10.83	=	11.2167
0.99	X	11.33	=	10.9692
10.83	X	11.33	=	11.2167
0.99	X	11.33	=	10.9692
8.85	X	10.83	=	5.0666
0.49	X	9.85	=	4.8265

合計	88.7508
床面積	88.75 m ²

原図縮尺: 1/500

原図縮尺: 1/250



1 階



求積表

4.55	×	9.97	=	45.3635
2.80	×	7.62	=	21.3360
4.55	×	8.12	=	36.9460
4.55	×	8.79	=	39.9945
2.90	×	1.89	=	5.4810
合計				149.1210
床面積				149.12 m ²

2 階

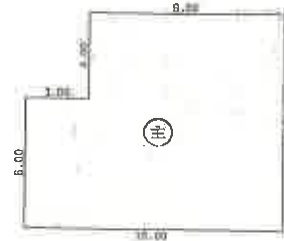
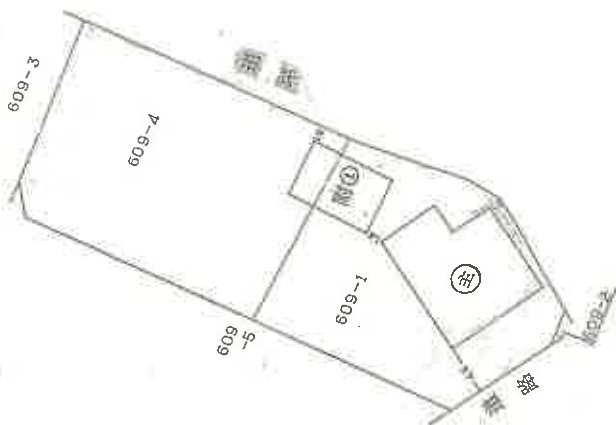


求積表

4.55	×	9.97	=	45.3635
2.80	×	5.07	=	14.1960
4.55	×	8.12	=	36.9460
4.55	×	8.79	=	39.9945
合計				136.5000
床面積				136.50 m ²

原図縮尺:1/500

原図縮尺:1/250



求積表

4.00	×	9.00	=	36.0000
6.00	×	12.00	=	72.0000
合計				108.0000
床面積				108.00 m ²

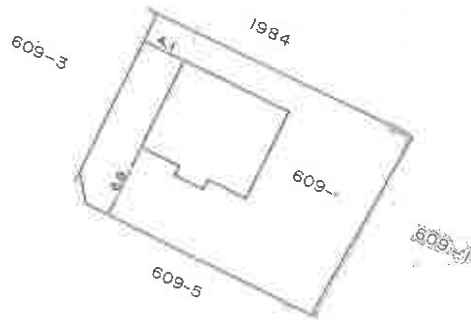


求積表

6.50	×	6.00	=	39.0000
合計				44.0000
床面積				44.00 m ²

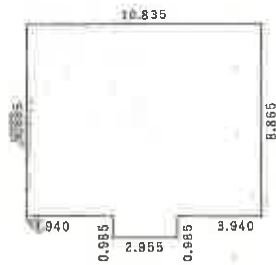
原図縮尺:1/500

原図縮尺:1/250



原図縮尺: 1/500

1 階



求積表		
8.865	×	10.835 = 96.052275
0.985	×	2.955 = 2.910675
合計		98.962950
床面積		98.96 m ²

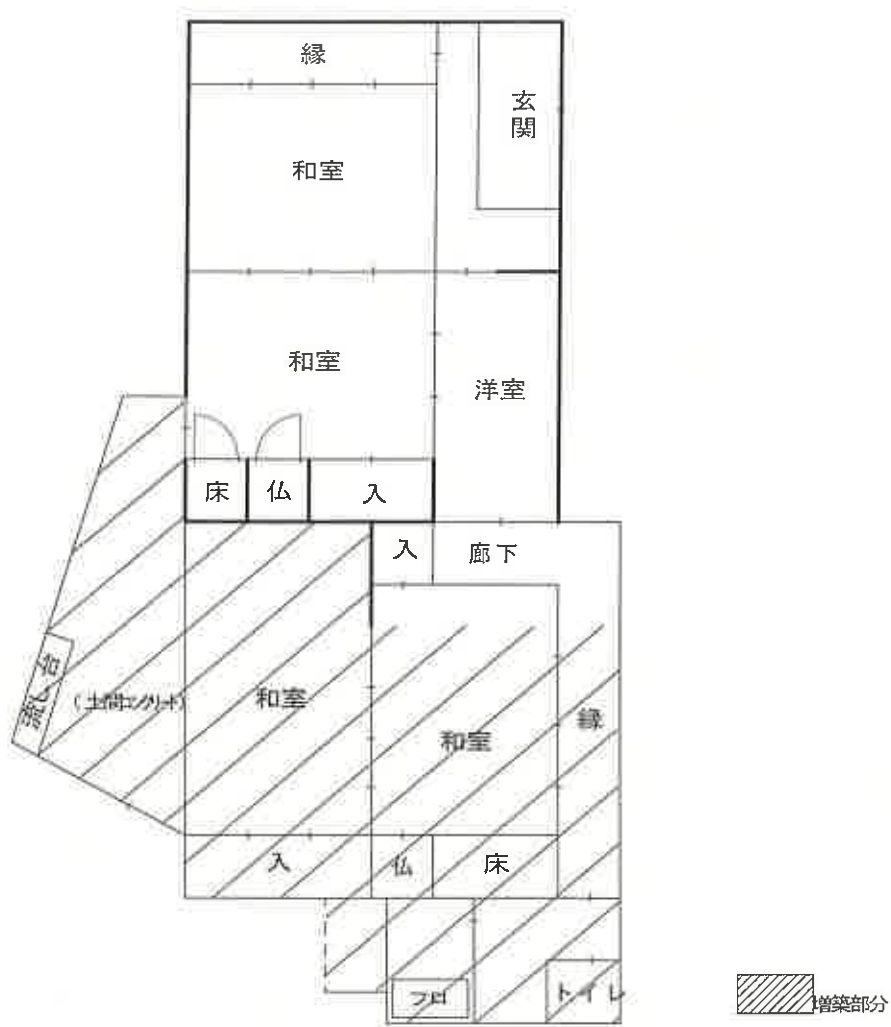
2 階



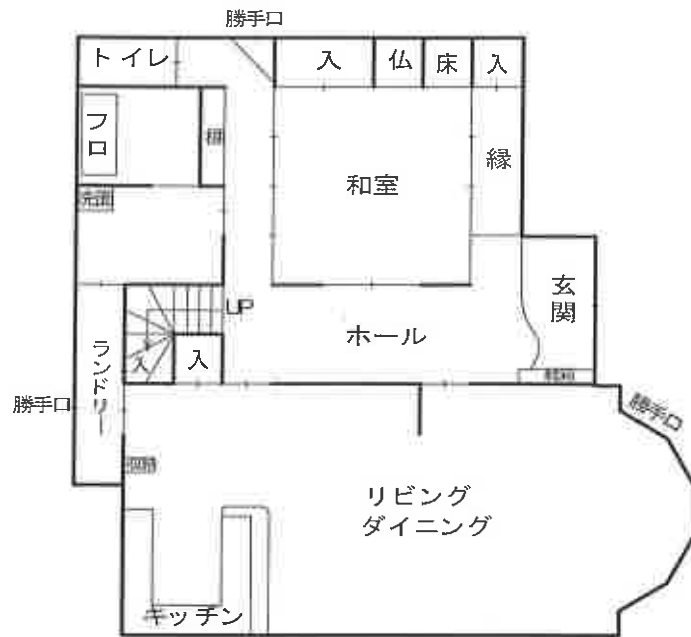
求積表		
1.970	×	5.910 = 11.642700
3.940	×	8.850 = 34.809000
0.985	×	3.940 = 3.880900
0.985	×	2.955 = 2.910675
合計		57.243275
床面積		57.24 m ²

原図縮尺: 1/250

令和6年(ケ)第3号(物件2)



1階

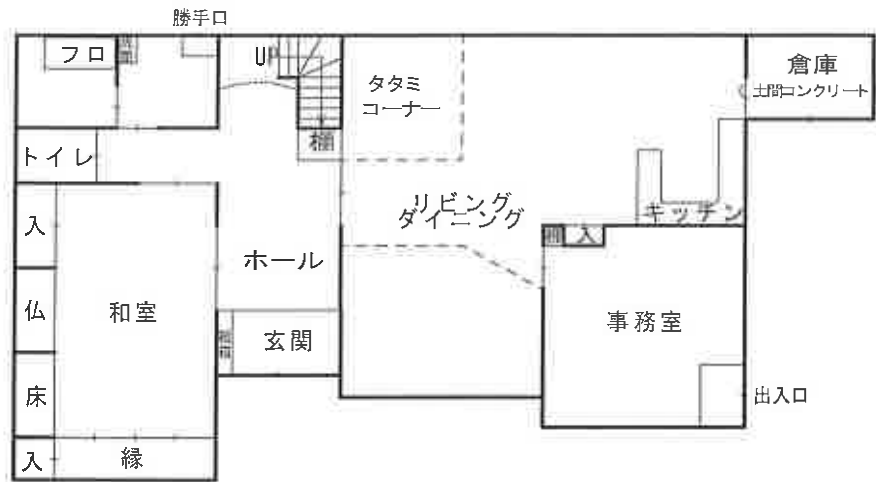


2階

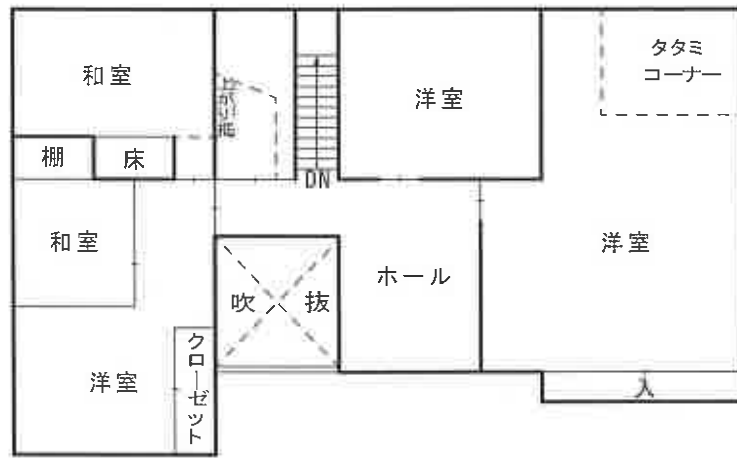


令和6年(ケ)第3号(物件8)

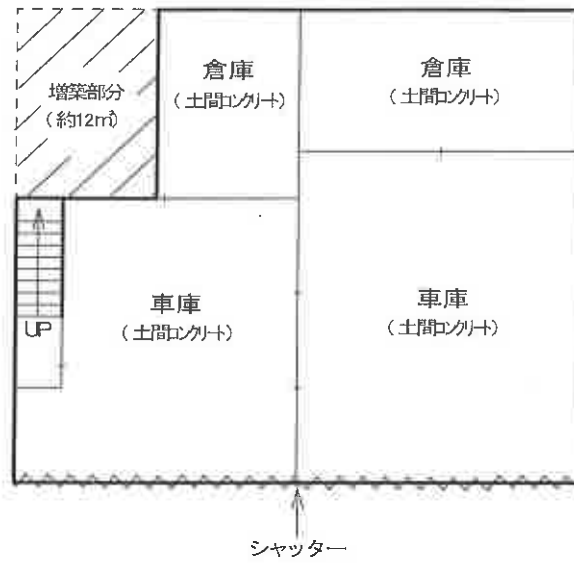
1階



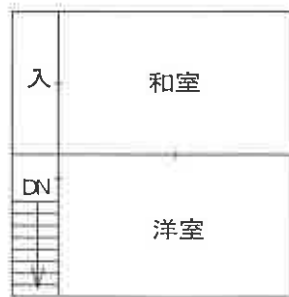
2階



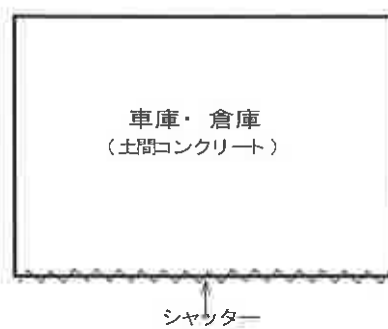
令和6年(ケ)第3号(物件13)



(物件13 2階増築部分(約36㎡))

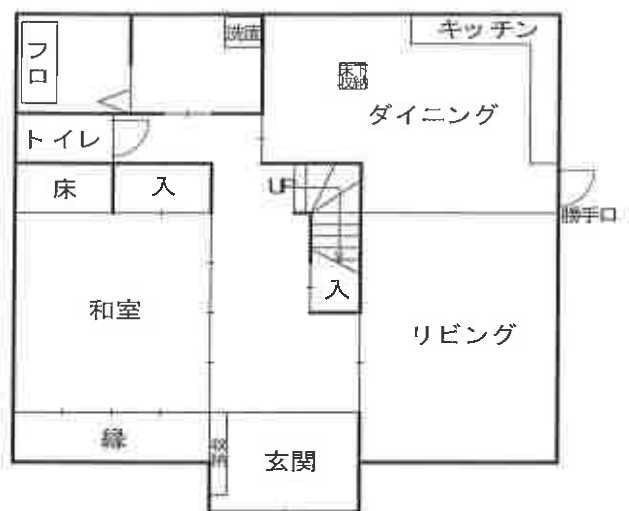


(物件13 附属建物符号1)

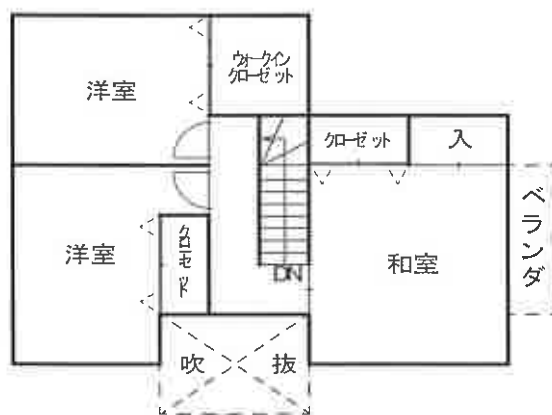


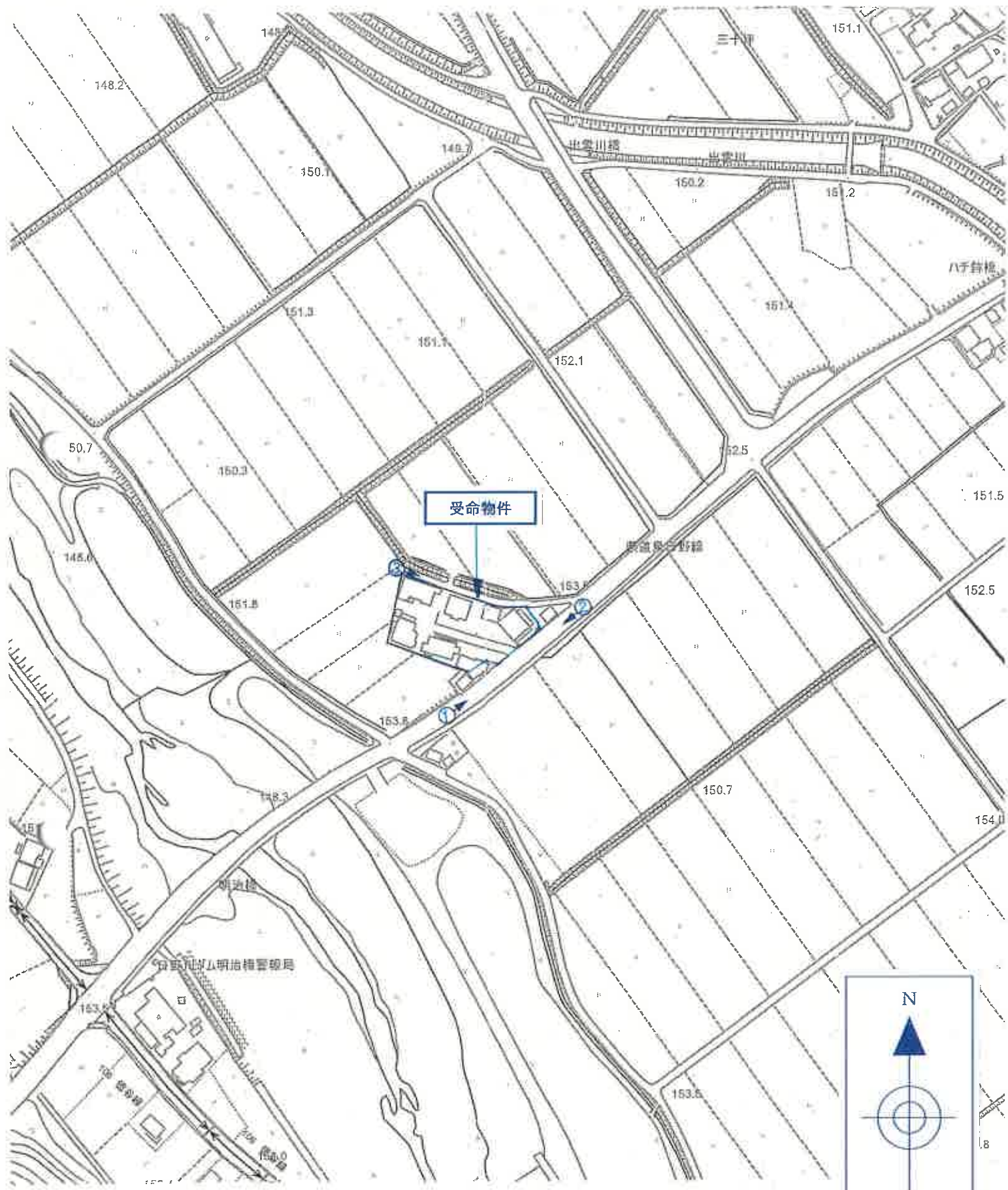
令和6年(ケ)第3号(物件14)

1階

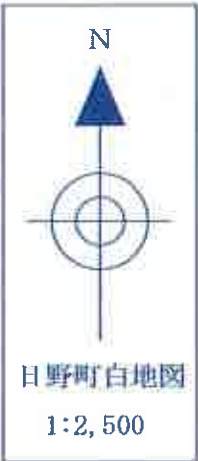


2階





受命物件



附属資料9 写真撮影位置図



1



2



3



4

(物件2)



5

(件外物件)



6

(物件7)



7
(物件8)



8
(物件13)



9
(物件14)