

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	5,040,000 4,032,000	一括	1,008,000	105,890	0
1	880,000				
2	1,070,000				
3	1,100,000				
4	1,990,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋

地 番 1 4 3 8 番 3

地 目 雑種地

地 積 2 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋

地 番 1 4 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋1 4 3 8 番地1、1 4 3 8 番地3

家屋 番号 1 4 3 8 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1 階 1 6 0 . 0 3 平方メートル



11

物件目録

2階 55.33平方メートル

(現況)

床面積 1階 60.1平方メートル
2階 38.8平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 鉄骨造陸屋根平家建

床面積 約7.7平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

4 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋1438番地1

家屋番号 1438番1の1

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 154.75平方メートル
2階 100.90平方メートル

(現況)

床面積 1階 157.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 6年12月19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1～4】

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3、4】

本件共有者A、B及びC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 蒲生郡竜王町大字西川字中筋

地 番 1 4 3 8 番 3

地 目 雑種地

地 積 2 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋

地 番 1 4 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋 1 4 3 8 番地 1、1 4 3
8 番地 3

家屋 番号 1 4 3 8 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 0 . 0 3 平方メートル



物 件 目 録

2階 55.33平方メートル

(現況)

床面積 1階 60.1平方メートル
2階 38.8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床面積 約7.7平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

4 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋1438番地1

家屋番号 1438番1の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 154.75平方メートル
2階 100.90平方メートル

(現況)

床面積 1階 157.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



令和6年(ケ)第43号
令和6年10月16日受理
令和6年12月4日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所 彦根支部

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 蒲生郡竜王町大字西川字中筋
地 番 1438番3
地 目 雑種地
地 積 244平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋
地 番 1438番1
地 目 宅地
地 積 250.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋1438番地1、1438番地3
家屋 番号 1438番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 160.03平方メートル
2階 55.33平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

4 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋1438番地1

家屋 番号 1438番1の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 154.75平方メートル
2階 100.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



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, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 上記の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」に記載のとおり
建物	物件3, 4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の主たる建物(減築) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約60.1㎡ 2階 約38.8㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 物件4の主たる建物(増築) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約157.95㎡(約3.2㎡増築)
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 種類: 物置 構造: 鉄骨造陸屋根平家建 ※物件3の附属建物 床面積: 約7.7平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A、B及びC <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <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 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」に記載のとおり
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

その他の事項

1 表札等

「合同会社ノービス」との表示が存した。

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（土地改良所在図）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

上記地図、地積測量図、竜王町役場の地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簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね地積測量図に合致するものと思われたものの、登記面積よりもやや少ないように思われた。なお、現地には境界杭等は設けられなかった。このため、目的土地の正確な境界や面積を確定するには専門家による調査を要する。

(3) 目的土地の利用状況等

ア

物件1土地及び2土地は、物件3及び4建物の敷地として利用されている。両建物は後記のとおり構造的に一体となっており、また両土地の間には壁等が存在せず、その境界を明確に識別することはできなかった。

イ

目的土地の擁壁（周囲の水路との境）部分や外構部分に複数個所の亀裂が認められた。

(4) 目的土地の接面道路について

北東側で現況幅員約7.5メートルの道路に等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

ア

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間取図のとおりである。

イ

目的土地の南側に物置が存した。支柱が土間コンクリートに埋め込まれており、規模や形状、構造から未登記附属建物と認められた。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物はA、B及びCの居宅として利用されている。

Bに確認したところ前記の「合同会社ノービス」は同人が代表者を務めている会社であるが、登記上の本店が目的物件所在地にあるだけで営業所としての実態は目的物件所在地には存しないとのことであった。建物内の状況も個人の居宅として利用されているように見受けられ、営業所や事務所として使用されていることを推認させる状況は見受けられなかった。

その他の事項

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、次の損傷等が見受けられた。

- ・動物によるものと思われる内壁の傷や穴
- ・渡り廊下に雨漏りの跡
- ・床の軋み、たわみ
- ・内壁のカビ
- ・建具の開閉に難がある箇所あり
- ・2階の床の一部に雨水の侵入によるものと思われる損傷
- ・物件4建物の北西側の軒部分の損傷
- ・外壁のクラック

なお、Bによると、かつて建物内で猫を飼育していたとのことであった。

4 目的建物の一体性について

(1) 建物の外観等

目的物件を観察したところ目的土地には2つの木造瓦葺の建物が存し、両建物の間が1階部分に設けられた渡り廊下で結ばれていた。建物の形状や面積から北西側に物件4建物が存し、南東側に物件3建物が存するように見受けられた。

(2) 物理的な一体性

詳細に観察すると、渡り廊下は外壁や屋根材が両側の建物部分と物理的に一体となっており、構造的にも基礎が設けられる等、建物の一部と見うる状態となっていた。また渡り廊下内部も障壁等が存在せず、行き来ができる構造となっていた。

このため、目的土地上の2つの建物は合体して一つの建物になっているように見受けられた。

(3) 機能上の一体性について

物件3部分については台所が存在しなかった。所有者に確認したところ、居住者各人の占有部分を分けることはしておらず、台所は共用となっており、物件3建物と4建物は居宅として一体的に利用しているとのことであった。

(4) 目的建物の構造等の変遷について

目的建物を現地で観察し建物図面と対照したところ、物件3建物について北西側部分を減築した上、その減築部分が存した部分に物件4建物を築造したように見受けられた。

建物内部においても渡り廊下を挟んだ南東側部分(物件3)と北西側部分(物件4)とで天井高や廊下の幅員、内装材の差異が見られ、その種類や経年劣化の度合いは、それぞれの建物の築年数にも合致していた。

なお、所有者から聴取したところ、渡り廊下部分は物件4の建築時に築造したとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ B (所有者 (共有持分権者))	<ol style="list-style-type: none">1 目的物件には共有者のA、B及びCと私の家族が住んでいます。世帯主は私です。2 玄関に「合同会社ノービス」との看板があります。この会社の登記上の本店が目的物件所在地にあるので、看板を出しています。目的物件所在地を営業所や事務所等に使用している実態はありません。3 かつて建物内で猫を飼育していたことがあります。4 物件3建物の風呂場で水漏れが発生し、修理のため配管工事を行った結果、同風呂場横の洗面台からお湯が出ない状態になりました。水道使用量等から、その他にも水漏れが発生している可能性があります。5 目的建物は物件3の北西側部分を減築して、新たにその敷地部分に物件4建物と渡り廊下を建築したという経緯で現在に至っています。6 目的土地の現況地目は宅地となっていますが、登記地目は雑種地となっています。これはかつて田であった目的土地について、農地法関係の許可を得ずに盛り土を行ったことが原因です。7 目的土地の地盤は軟弱で、目的建物に歪みや傾き、クラック等が生じています。前面道路の工事があった後、2階の一部のドアが開閉しづらくなるという現象が生じました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

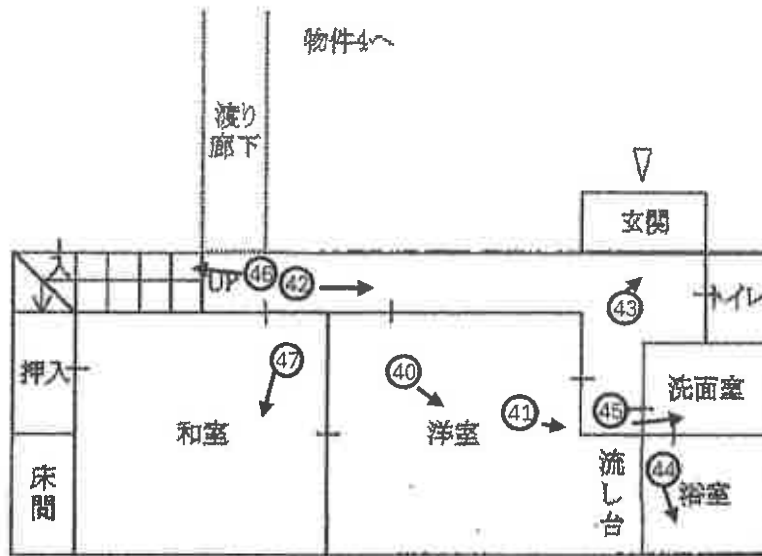
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月22日 (金) 13:25-13:45	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 Bの配偶者から事情聴取
令和6年11月22日(金) 14:10-14:25	竜王町役場 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和6年11月25日 (月) 16:00-16:10	大津地方法務局	目的物件の登記事項証明書、図面等交付請求
令和6年11月27日 (水) 10:00-11:10	物件所在地	評価人帯同、立入調査 Bから事情聴取
令和6年12月2日(月) 11:40-11:50	甲賀土木事務所	目的物件の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

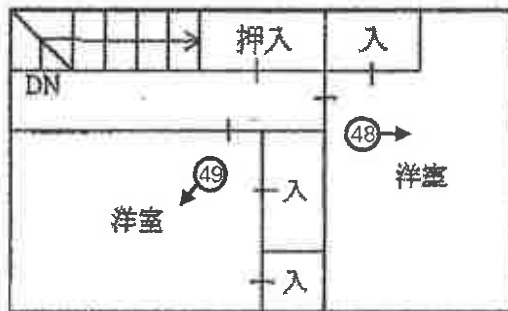
間取図 (概略)

物件 3

1階



2階



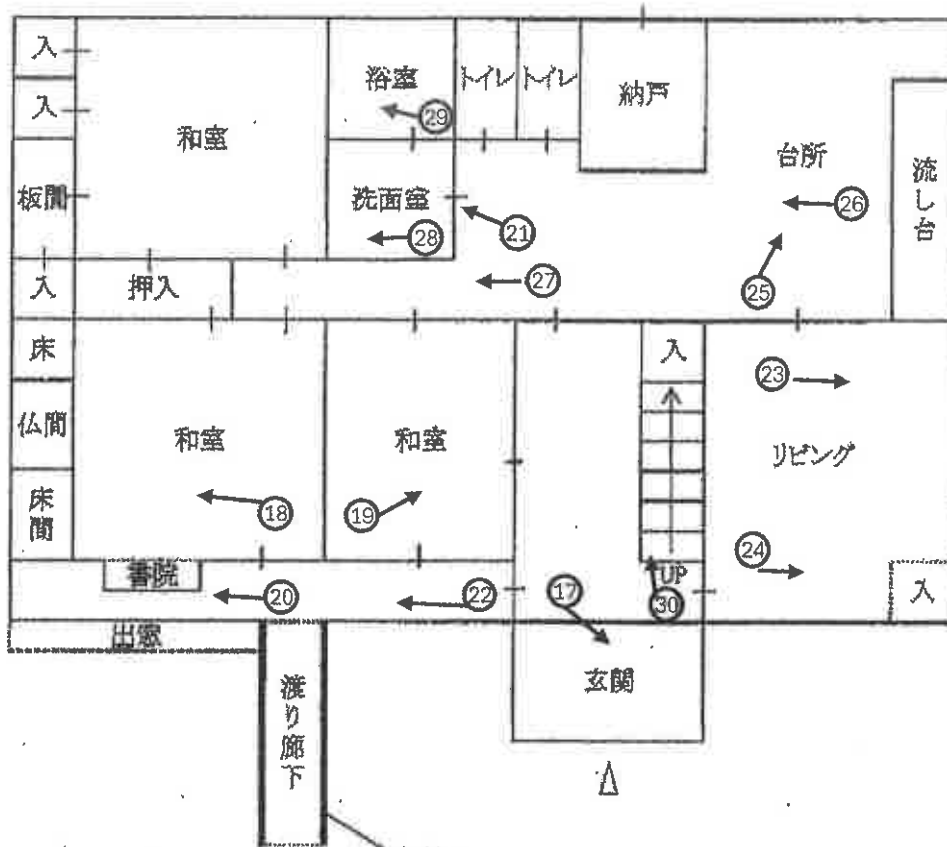
写真撮影方向



間取図 (概略)

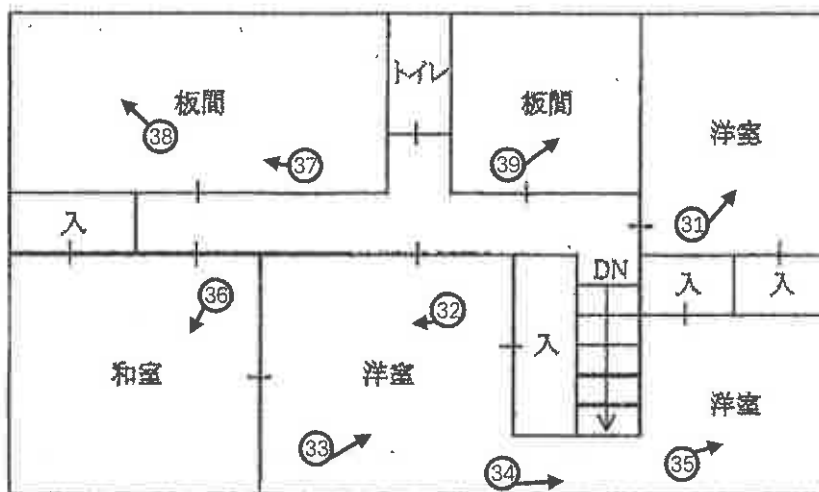
物件 4

1階



物件3へ
増築:
約3.6m×約0.9m
≒約3.2㎡

2階

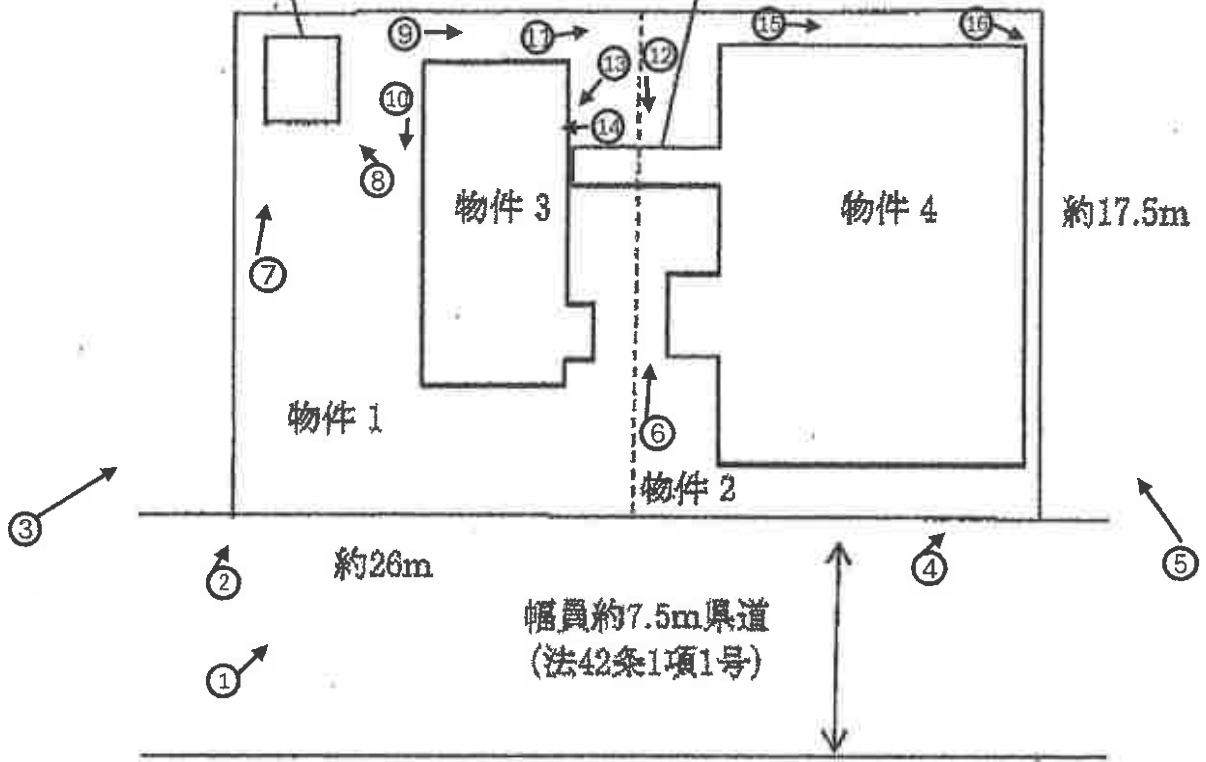


写真撮影方向

土地建物位置関係図

未登記付属建物
 プレハブ造鋼板葺平家建
 約3.5m×約2.2m＝約7.7㎡

物件4の増築部分



○ → 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



49

50

51

52

53

54

イ 1431
ロ 1457-5



(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	蒲生郡竜王町大字西川字中筋			地番	1438番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面		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		

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11月26日

大津地方法務局

登記官

20



請求番号：4-1

(1/1)

A4判に縮小

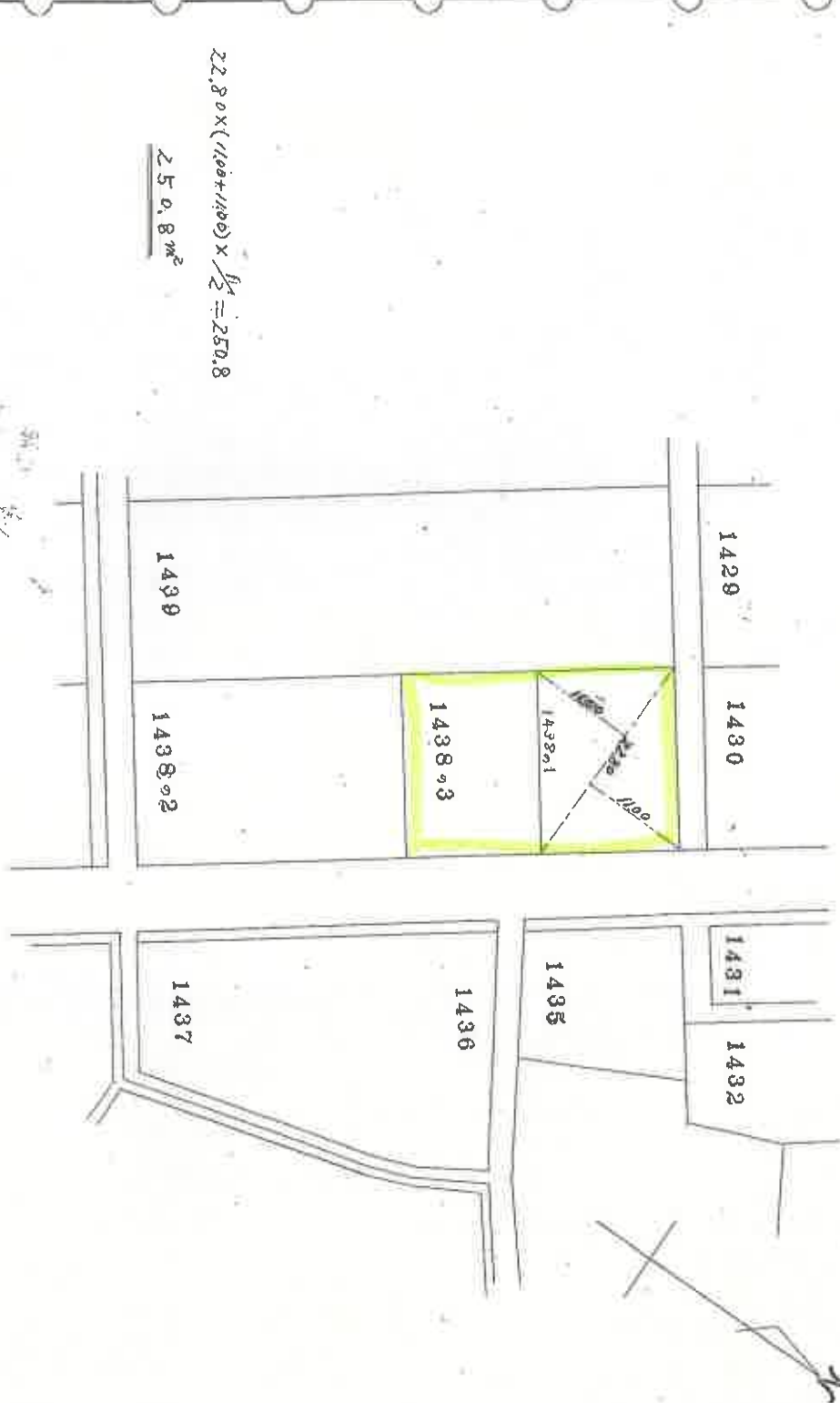
1438-3
1438の1
土地の所在 青森県電玉町大宮西川字中筋

地積測量図

0903308

S42.8,10

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)
昭和6年11月26日 大津地方事務所 登記官



作製年月日 昭和四拾貳年八月参日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

A4判に縮小

縮尺 1/500

(京都・大津地方事務所・京都・滋賀県土地家屋調査士会認定用紙)

9002285

各階平面図

家屋番号

1438番1

建物図面

建築物の所在

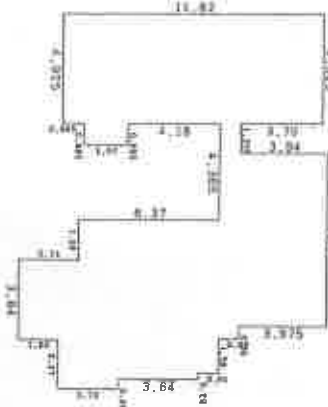
蒲生郡竜王町大字西川字中筋1438番地1、1438番地3

112, 5. 29

A4新10



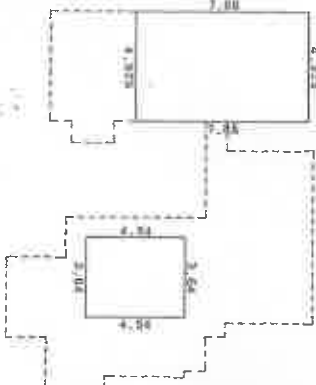
1階



求積表

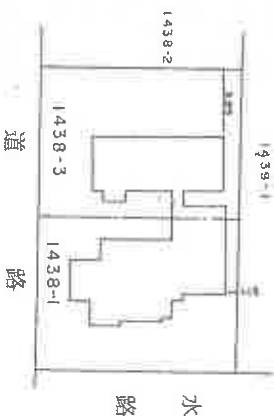
9.94	x	7.88	=	31.0472
3.70	x	4.925	=	18.22250
0.035	x	14.14	=	0.49490
0.95	x	14.74	=	14.0030
0.91	x	7.03	=	6.3973
4.18	x	4.925	=	20.58650
3.64	x	7.32	=	26.6448
1.97	x	5.91	=	11.6427
1.82	x	7.77	=	14.1414
0.885	x	4.925	=	4.851125
0.91	x	5.91	=	5.3781
1.82	x	3.64	=	6.6248
合計				160.034325
床面積				160.03㎡

2階



求積表

4.54	x	3.64	=	16.5256
7.88	x	4.925	=	38.80900
合計				55.33460
床面積				55.33㎡



22

単位：㎡

シムナラ製

作製者



縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請



縮尺 1/500

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。
(大津地方支務局東近江出張所管轄)
令和6年11月26日
大津地方支務局

登記官

9002284 各階平面図

家屋番号 1438-191

建物図面

建物の所在 蒲生郡竜玉町大字西川字中筋1438番地1

H6. 1. 18

A4判に縮小

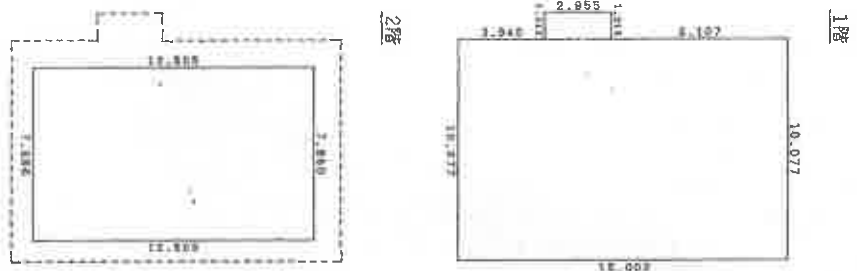
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大津地方事務所東近江出張所管轄)

大津地方事務所

令和6年12月26日

登記官

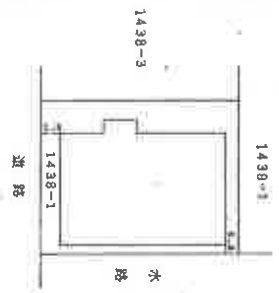


床面積
 $10.077 \times 15.002 = 151.1752$
 $1.212 \times 2.955 = 3.5815$
 計 154.7567

床面積 154.75㎡

床面積
 $7.880 \times 12.805 = 100.8034$

床面積 100.80㎡



23

(タテサマノ製)

作製者

[Redacted]

年 月 日(作成)

縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

平成6. 1. 18

令和 6 年 (ケ) 第 43号
令和 6 年 11 月 27 日 現地調査
令和 6 年 12 月 6 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 880,000 円
物件2 (土地)	金 1,070,000 円
物件3 (建物)	金 1,100,000 円
物件4 (建物)	金 1,990,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地 ※後記、特記事項参照
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	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60.1㎡ 2階:約38.8㎡ ※後記、特記事項参照 未登記附属建物あり ※後記、特記事項参照
4	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157.95㎡ ※後記、特記事項参照

番号	特記事項
1 2	<p>【土地】</p> <p>①地積測量図は物件2のみある。現地において、本件敷地範囲(物件1・2)を巻き尺により測り、机上概測したところ、登記数量より若干小さかった。現地には境界杭等は確認できず、正確には、隣地境界確定のうえ、測量等することが必要である。</p> <p>②物件1について、現況は宅地である。なお、関係人の陳述によれば、物件1は、従前、田地であったが、農地法に関して許可等を得ずに盛土等を行ったとのことであり、そのことにより、登記地目は雑種地になっている、とのことである。</p> <p>③関係人によれば、本件土地の地盤が軟弱であり、本件建物に歪みや傾き、クラック等が生じている、とのことである。また、本件土地周辺に設置されているブロック塀に傾きがあるほか、建物周辺の土間コンクリートの各所にクラックが認められた。</p> <p>④以上のとおり、本件土地については、地積(現況面積)のほか、地盤が軟弱である可能性があり、買受人におかれては、当該事項について、十分留意されたい。</p>
3 4	<p>【建物 物件3】</p> <p>⑤関係人によれば、従前、物件1と2地上に一棟の建物が存していたが、北西側部分に存していた建物を取壊し、その後、現存している物件4を建築した。また、その際に、物件4の建築時に物件3とをつなぐ渡り廊下を設置した、とのことである。したがって、物件3は北西側の過半が取り壊されており、現況面積を以下のとおりとした。</p> <p>1階:約60.1㎡、2階:約38.8㎡</p> <p>⑥未登記付属建物 構造:鉄骨造陸屋根平家建、用途:物置、面積:約7.7㎡</p> <p>【建物 物件4】</p> <p>⑦物件3とをつなぐ渡り廊下部分を物件4の増築(約3.2㎡)とした。また、玄関付近は物件3と屋根部分が接合している。</p>

物 件 目 録

1 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋

地 番 1 4 3 8 番 3

地 目 雑種地

地 積 2 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋

地 番 1 4 3 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋 1 4 3 8 番地 1、1 4 3
8 番地 3

家屋 番号 1 4 3 8 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 0 . 0 3 平方メートル

2 階 5 5 . 3 3 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

4 所 在 蒲生郡竜王町大字西川字中筋1438番地1

家屋 番号 1438番1の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 154.75平方メートル
2階 100.90平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

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・2)

位置・交通	JR東海道本線「篠原」駅の南東方・道路距離約 3,300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	住宅のほか、事業所や農地が多い県道沿いの地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね良好。市街地中心から遠く、生活利便性の程度はやや劣る。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域、屋外広告物規制区域(第5種地域)、災害危険区域等による浸水ハザードエリア(※後記、特記事項参照)
画地条件	規模 494.00 m ² (公簿) 間口 26.0m、奥行 17.5m、長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較してやや大きい。	
接面道路の状況	北東側:幅員約7.5m舗装県道春日竜王線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
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(※後記特記事項参照) なし 前面道路に本管あり(※後記特記事項参照)
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62年の住宅地図では、住宅及び駐車場の表示が、平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地のうち物件1にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、地目について、昭和61年に田から雑種地に変更されている。所有者について、昭和60年に個人名義となる以前も、個人名義であり、その後、平成27年に現所有者名義となっている。	

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p>①前記、目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。</p> <p>②上水道について、竜王町の担当課での確認によれば、県道沿いには上水道管は敷設されておらず、東方にある町道に埋設されている管から、県道下に引き込み管を横断させ、使用している、とのことである。</p> <p>③下水道について、関係人によれば、物件3は汲み取り式である、とのことである。</p> <p>④建物再建築にあたって、以下の事項に留意されたい。</p> <p>東近江土木担当課での確認によれば、本件建物の建築計画概要書記載内容や都市計画法による開発許可基準等をもとに判断すれば、線引き(昭和48年12月28日)以前に住宅敷地であったことが確認できれば、同法60条証明を受けることにより、建物再建築は可能である。</p> <p>一方、住宅敷地となったのが、前記線引き以降であれば、「都市計画法第34条11号」の許可基準により、許可を受ける必要があるが、本件土地は令和3年12月に災害危険区域等による浸水ハザードエリアに指定されたことにより、法第34条11号区域から外れた。これにより、建物再建築に際しては、滋賀県開発許可制度の取扱い基準に掲載されている提案基準32により、再建築の可否を判断する、とのことである。</p> <p>なお、本件建物の建築計画概要書によれば、建築許可された敷地範囲は概ね物件2の範囲であり、物件1の部分については、敷地範囲とすることは認められない可能性がある。この件に関して、前記目的物件の特記事項記載の事項のとおり、関係人の陳述によれば、物件1の範囲について、過去に農地法による許可を受けずに盛土工事を行った経緯がある、とのことであり、建物再建築可能な敷地は物件2の範囲に限定される可能性がある。</p> <p>以上により、買受にあたっては、当該事項を十分に理解されるとともに、事前に東近江土木事務所担当課での確認を行うことが必要である点に留意されたい。</p>
--	--

(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 3)

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63年12月20日 頃に築造されたと推定 経過年数：36年程度 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：吹付タイル 内壁：ビニールクロス貼、ジュラク系塗壁ほか 天井：ビニールクロス、ボード貼、合板ほか 床：畳、フローリングほか 設備：電気、給排水等 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	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	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・浴室付近下の水道管が損傷しているとのことであり、浴室や洗面の給湯に不具合がある。 ・内壁にカビ等があるほか、建具の開閉に難がある箇所がある。 ・北側外壁に汚れがあるほか、クラックが認められる。 ②建築年について、登記上、昭和39年新築、昭和50年増築、昭和63年増築との記載がある。関係人からの聴取によれば、現存しているのは、昭和63年増築の部分であると推定され、その他北西側部分は既に取り壊されていると推定される。 ③未登記付属建物の内部は確認することができなかつたため、内部の状況は不明であり、外部観察による限りにおいては、維持管理の状況は普通である。なお、建築年については、不詳である。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 4)

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（登記記載なし）：平成5年頃 新築と推定 経過年数：31年程度と推定 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイルほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロス、ボードほか 床：フローリング、カーペット、畳 設 備：電気、給排水等 そ の 他：特別なものは無い
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	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	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・関係人によれば、物件4は平成5年頃に建築した。また、地盤が軟弱な状況や過去に行われた下水道工事の影響等から、歪みや傾きが生じている、とのことである。これにより、内壁にカビ等があるほか、建具の開閉に難のある箇所が存する。 ・過去に室内で猫を飼っていた模様であり、建具等に引っ掻き傷があるほか、内壁に穴が空いている箇所がある。 ・北西端部の軒が損傷しているほか、外壁にクラックが認められる。 ②北西側納戸の内部は確認することができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	14,500	0.73	244	0.95	2,450,000
2	14,500	0.86	250.00	0.95	2,960,000

本件においては、物件1に物件3が、物件2に物件4がそれぞれ存しているとして評価した。なお、渡り廊下部分が物件1及び2にまたがっている可能性もあるが、評価上、物件2に存しているとして評価した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀竜王 -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/92 = 14,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 角地 1.00

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/95 \times 100/100 \times 100/100 = 100/92$

イ 個 別 格 差 : 物件1:地盤の状態 0.90 面積が小さい可能性 0.95 (相乗積 73/100)
 建物再建築要件 0.85

物件2:地盤の状態 0.90 面積が小さい可能性 0.95 (相乗積 86/100)

建築再建築要件については、物件1について考慮した

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3・4 (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
3 主	165,000	98.90	0.05	820,000
3 附属	100,000	7.70	0.05	40,000
物件3計				860,000
4	165,000	258.85	0.05	2,140,000

ウ 現価率

(物件3・4)

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5%と認定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,450,000	0.40	法定地上権	980,000
2	2,960,000	0.40	法定地上権	1,180,000

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

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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					(ア±イ)×ウ×エ× オ×カ
1	2,450,000	-980,000		1.00	0.60	1.00	880,000
2	2,960,000	-1,180,000		1.00	0.60	1.00	1,070,000
3	860,000	+980,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,100,000
4	2,140,000	+1,180,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,990,000
計							5,040,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合不要

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格【滋賀竜王-1】

所 在： 竜王町大字綾戸字南出447番

価 格： 13,500 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「近江八幡」駅の 南 方・道路距離約 8,300 m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 354 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北西側7m県道、北東側道

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： 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

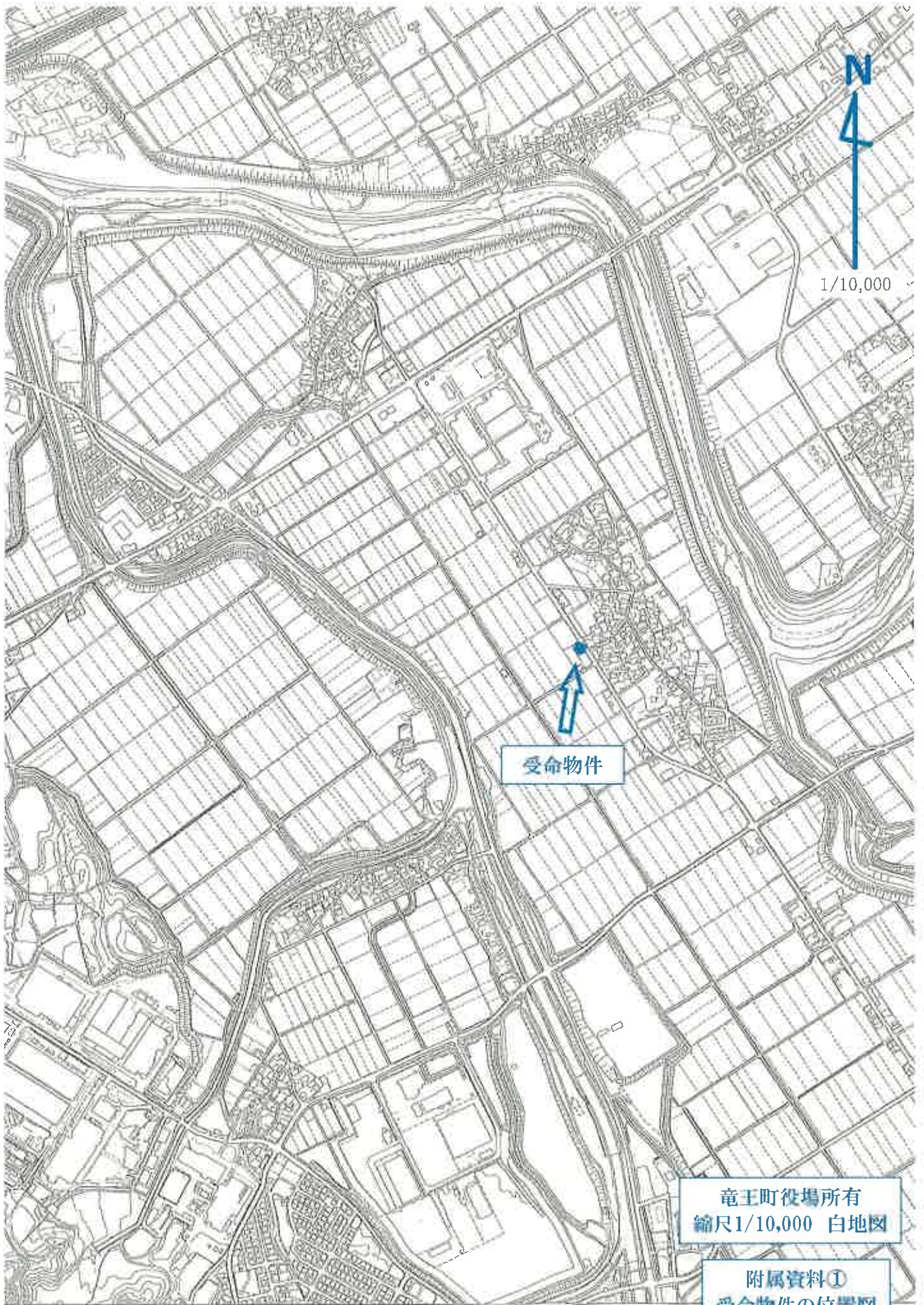
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 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	:	2,010,560 円
物件2	:	2,060,000 円
物件3	:	2,002,482 円
物件4	:	4,479,096 円

以 上



竜王町役場所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図

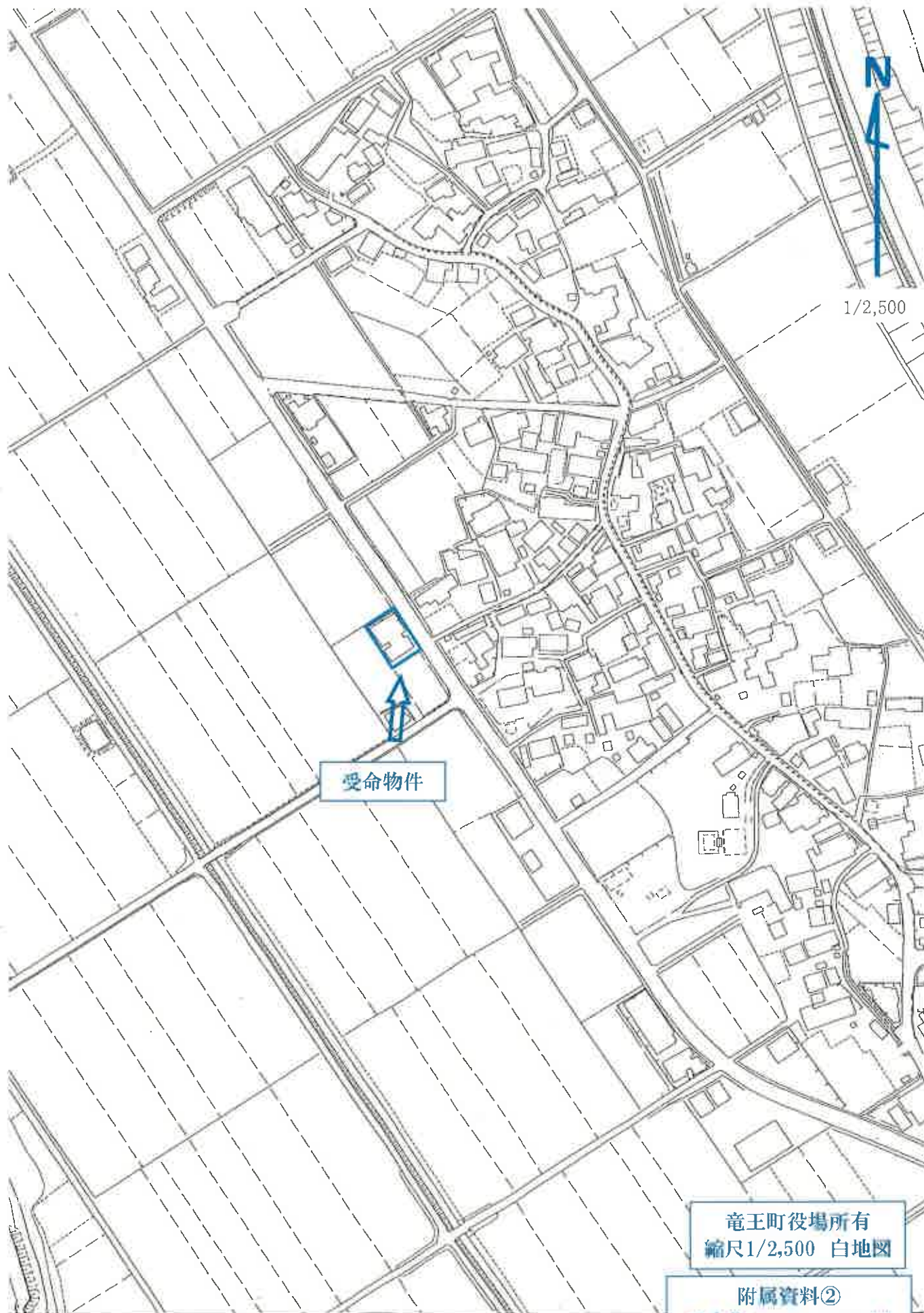


地価公示地

1/10,000

竜王町役場所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図

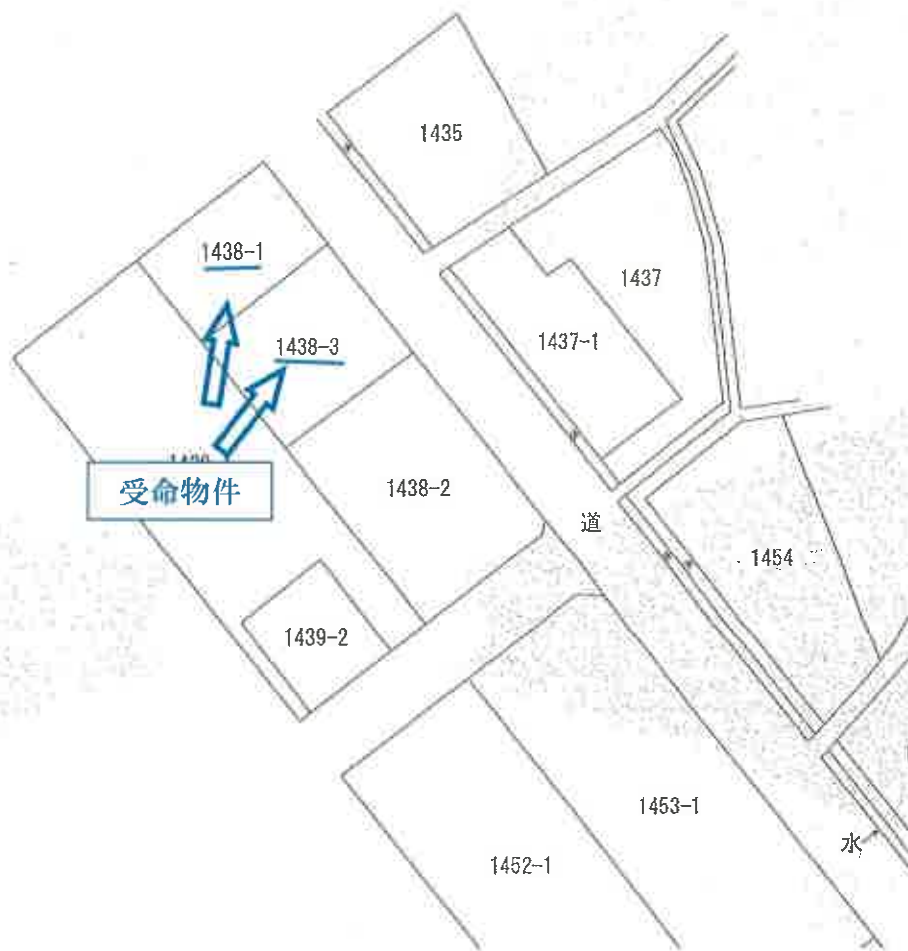


1/2,500

受命物件

竜王町役場所有
縮尺1/2,500 白地図

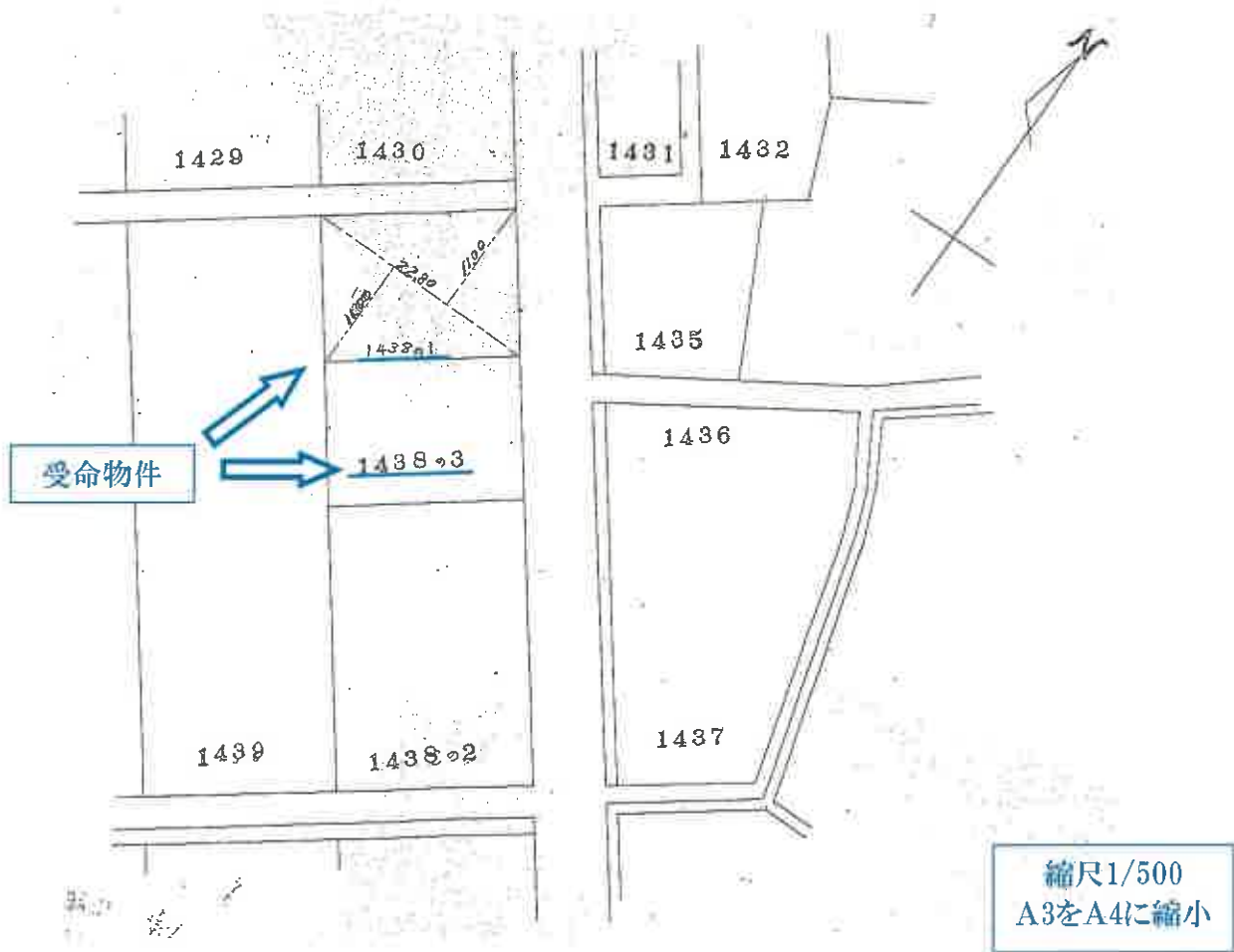
附属資料②
受命物件付近の状況図



受命物件

縮尺不明
A3をA4に縮小

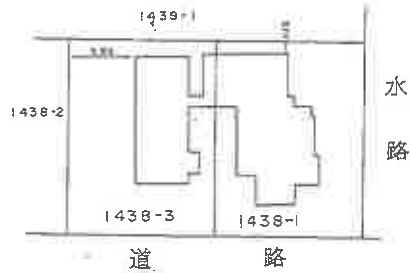
附属資料③
公図写



$$22.80 \times (11.00 + 14.00) \times \frac{1}{2} = 250.8$$

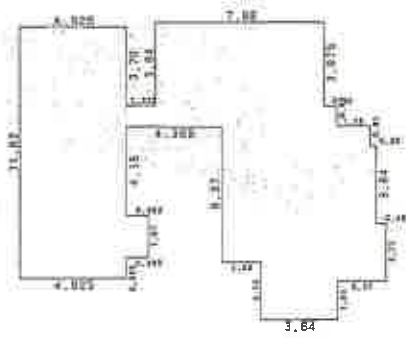
$$\underline{250.8 \text{ m}^2}$$

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

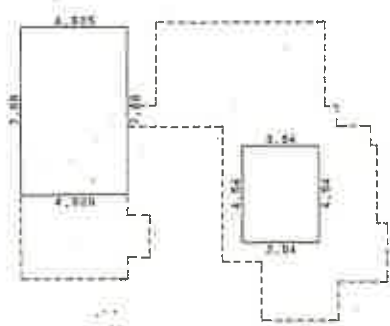
1階



求積表

3.94 x 7.88 =	31.0472
3.70 x 4.925 =	18.22250
0.035 x 14.14 =	0.49490
0.95 x 14.74 =	14.0030
0.91 x 7.03 =	6.3973
4.18 x 4.925 =	20.58650
3.84 x 7.32 =	28.0448
1.97 x 5.91 =	11.6427
1.82 x 7.77 =	14.1414
0.985 x 4.925 =	4.851125
0.91 x 5.91 =	5.3781
1.82 x 3.64 =	6.6248
合計	160.034325
床面積	160.03m ²

2階

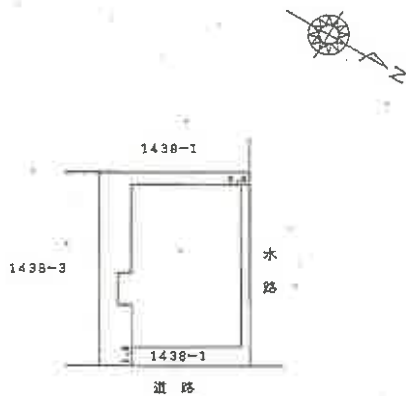


求積表

4.54 x 3.64 =	16.5256
7.88 x 4.925 =	38.80900
合計	55.33460
床面積	55.33m ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1階

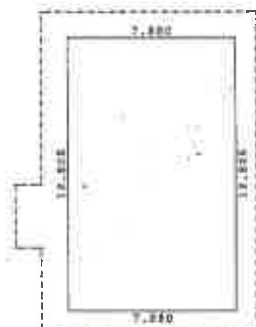


求積表

10.977 x 15.002	=	151.1752
1.212 x 2.955	=	3.5815
計		154.7567

床面積 154.75m²

2階



求積表

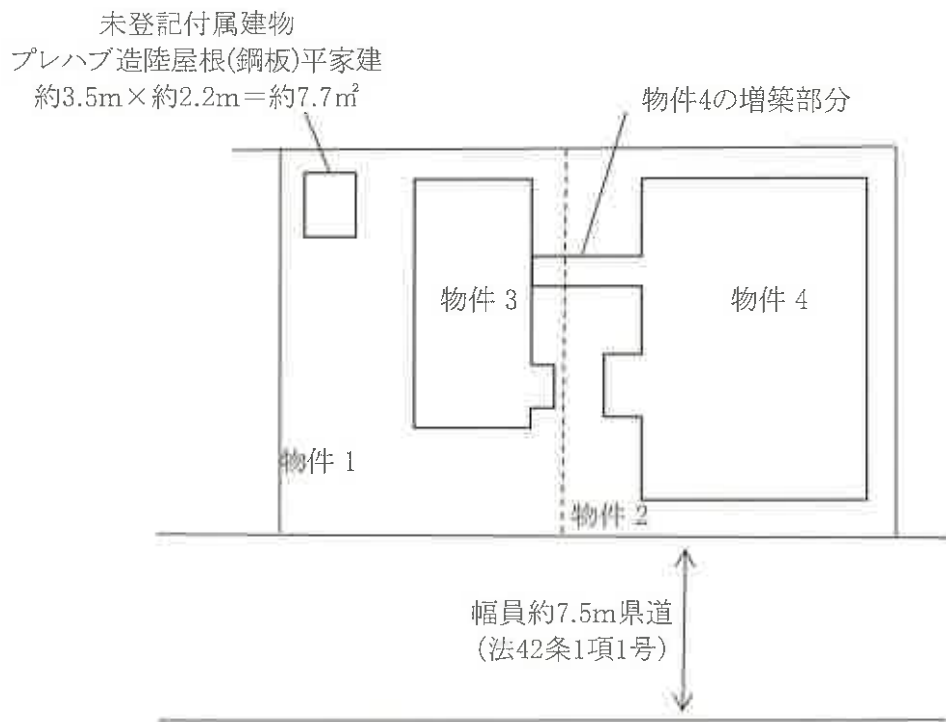
7.880 x 12.805	=	100.9034
----------------	---	----------

床面積 100.90m²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

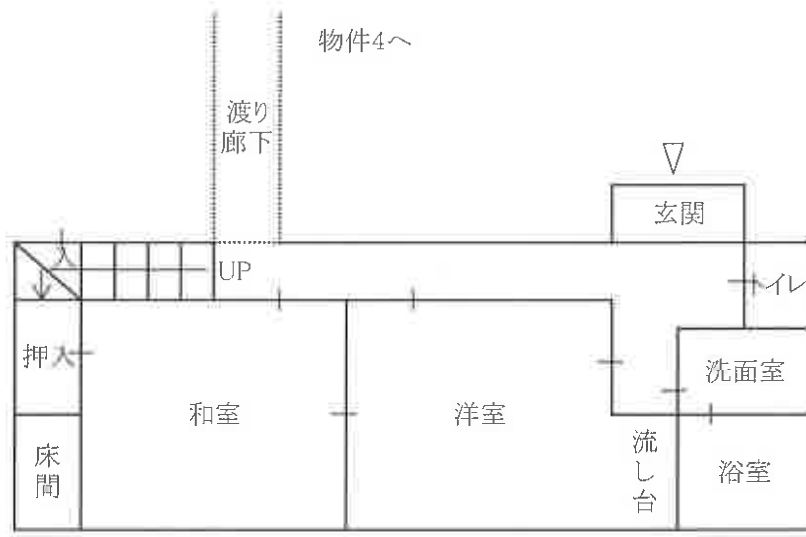


令和6年(ケ)第43号

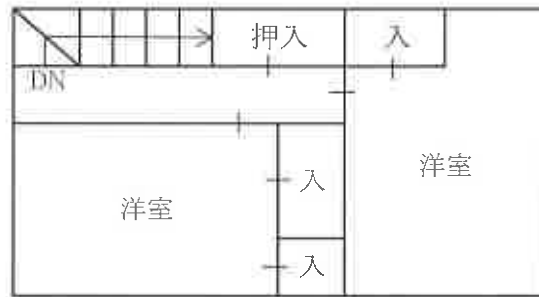
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図 (概略)

1階

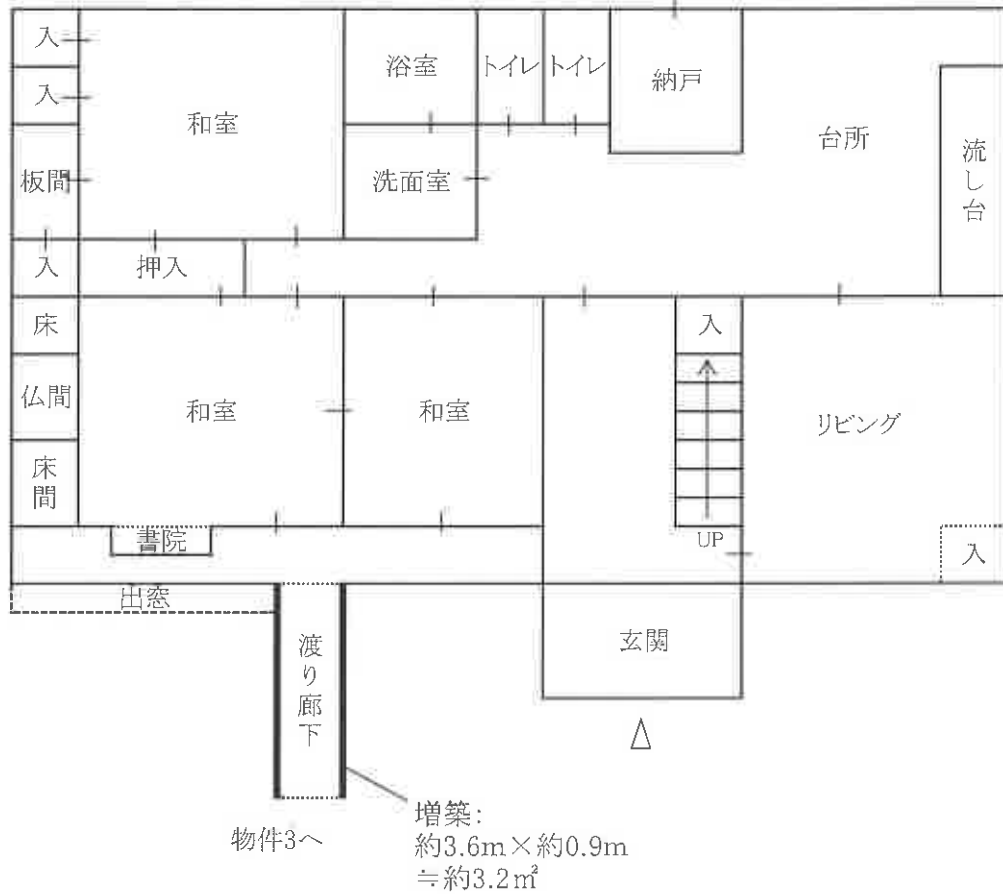


2階

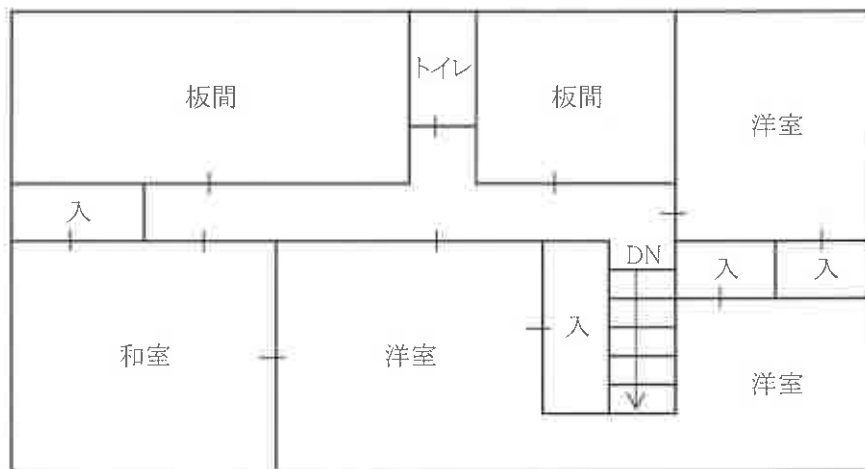


建物間取図 (概略)

1階

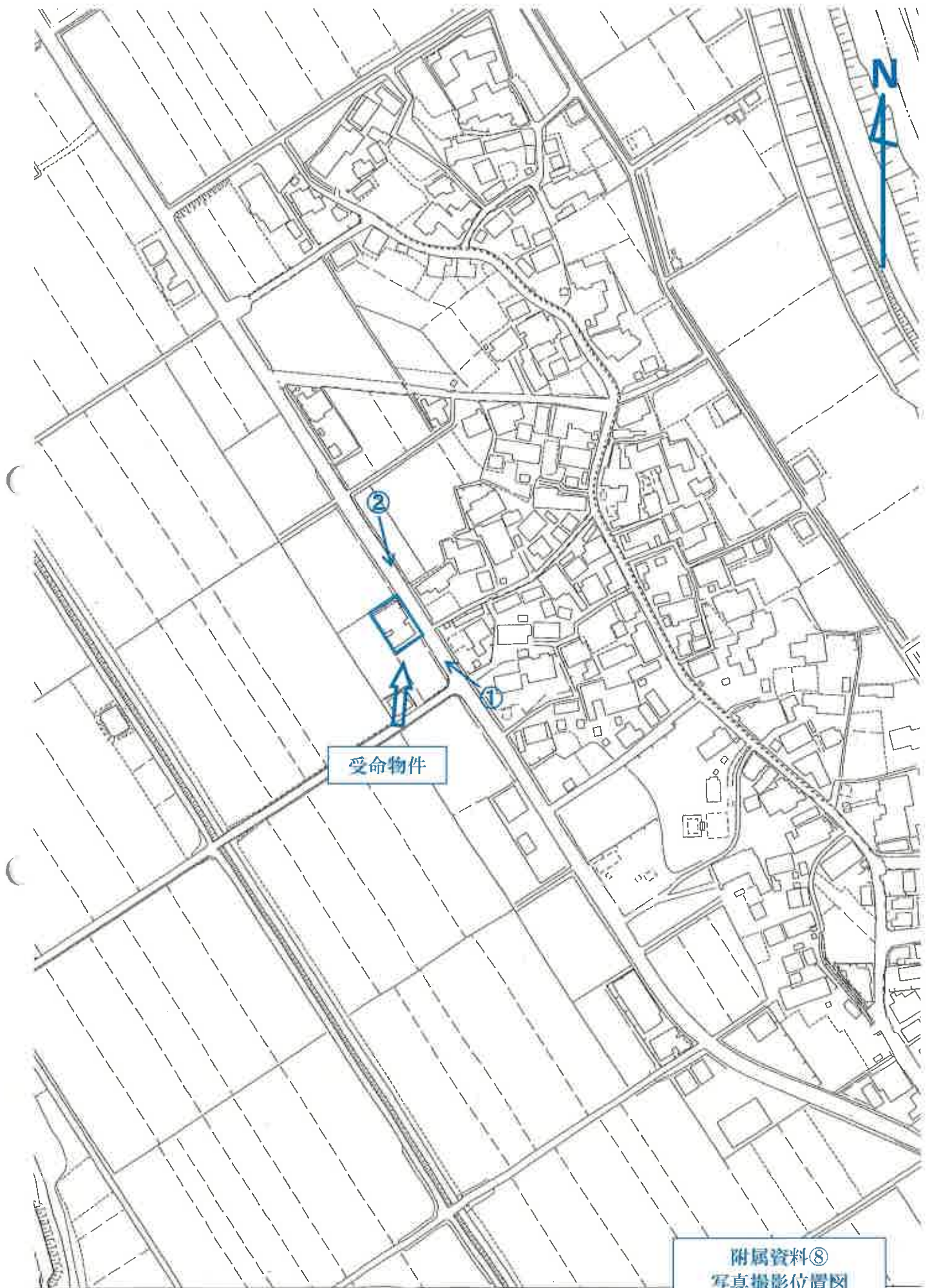


2階



令和6年(ケ)第43号 物件4

附属資料⑦
建物間取図



受命物件

附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



1



2

附属資料⑨
現況写真