

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 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東近江市横溝町字丸沢 |
| | 地 番 | 2 1 5 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市横溝町字丸沢 2 1 5 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 3. 0 0 平方メートル
2階 8 0. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月26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, 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】

(1階和室及び2階洋室付近)

光商会合同会社が占有している。

同社の占有権原は使用借権と認められる。

(屋根)

株式会社日本エコシステムが占有している。

同社の賃借権は抵当権に後れる。

(その余)

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

太陽光パネルの撤去に際し費用が生じるので事前協議を要するとのことである。

《 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 | 東近江市横溝町字丸沢 |
| | 地 番 | 2 1 5 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市横溝町字丸沢 2 1 5 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 3 . 0 0 平方メートル
2階 8 0 . 0 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第49号
令和6年10月 3日受理
令和6年10月 11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、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東近江市横溝町字丸沢 |
| | 地 番 | 2 1 5 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 7. 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市横溝町字丸沢 2 1 5 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 3. 0 0 平方メートル
2階 8 0. 0 0 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												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）												
形状	<input checked="" 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												
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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 <input checked="" 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 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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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 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"/> 1階和室及び2階洋室付近
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 光商会合同会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者親族 <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23年 9月29日 (会社設立時)
最初の契約日	平成23年 9月29日 (会社設立時)
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」・「関係人等の陳述」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
関係人の陳述等から占有者の代表者は目的物件所有者であり、そうであれば、現場の状況などから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"/> 屋根
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社日本エコシステム
占有状況	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電システム設置
■関係人(■目的物件所有者 ■占有者従業員)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	2014年12月24日
最初の契約日	2014年10月14日 (申込時)
契約等期間	2014年12月24日から <input checked="" type="checkbox"/> 2034年12月23日まで 20年間 <input 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	毎月売電の収受金の15%の金額 (毎月末日限り先月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" 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」・「関係人等の陳述」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
関係人の陳述等や提出を受けた書類等から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、郵便受け付近で目的物件所有者の氏の表示が存した。

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8枚目のとおりであり、この公図は法14条地図であり、縮尺は500分の1である。また、目的土地についての地積測量図は9・10枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、8枚目の公図及び9・10枚目の地積測量図並びに11枚目の建物図面(各階平面図)や東近江市資産税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8枚目の公図及び9・10枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、12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

目的土地空地部分に動産が残置されているような状況であり、目的土地の維持管理が劣っ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13枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね11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。なお、目的建物南側に「ウッドデッキ」が存したが、目的物件所有者が設置したものとのものであり、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、2階南側洋室については、立入調査の際、入口付近に動産類が置かれているとともに施錠されており、関係人の陳述をもとに図面を作成したものであり、現況と齟齬が生じる可能性が存する。

(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、特段の瑕疵は見受けられなかったが、各部屋に多数の動産類が置かれており、床面が確認できないところも多数存したため、何らかの瑕疵が存する可能性は否定できないと思われる。

(3) その他

目的建物は、太陽光発電システムが設置されており、この太陽光発電設置のために屋根を第三者に賃借しているとのことである。

そして、目的建物内では、動物(犬)が複数匹、飼育されており、1・2階の各箇所とその排泄物が置かれたままとなっており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で建築基準法第42条1項5号に指定されている道路に接している。この道路の現況幅員は、概ね約6メートルである。

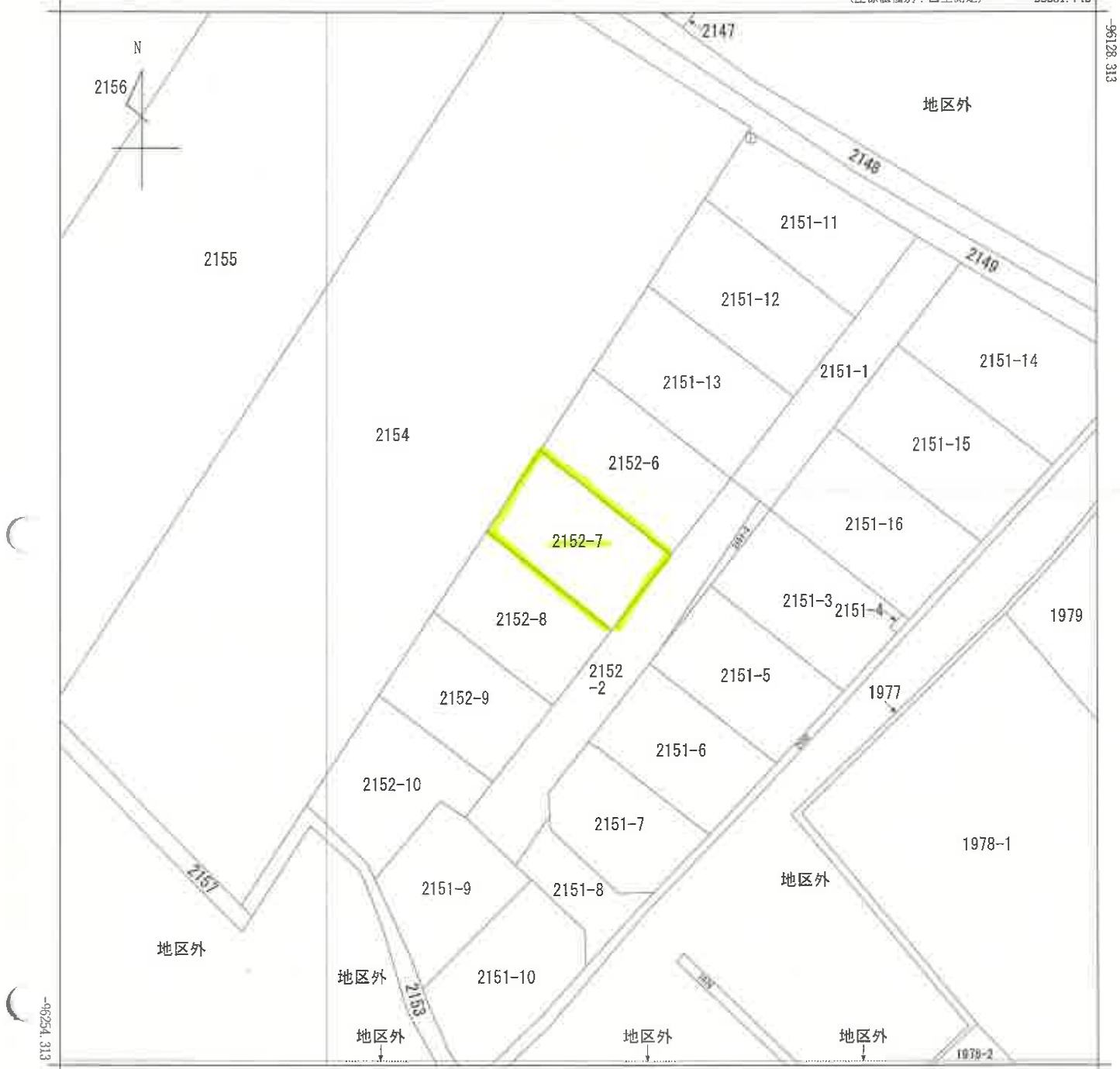
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者親族	<p>[陳述の要旨]</p> <p>目的物件は、目的物件所有者が私たち家族と共に居住して占有しています。光商会合同会社は、目的物件所有者が代表者の会社です。</p> <p>目的建物には「太陽光発電システム」が設置されていますが、いつ頃設置したかはよく覚えていません。また、「ウッドデッキ」もいつ頃設置したかは覚えていません。しかし、「太陽光発電システム」・「ウッドデッキ」共に目的物件所有者が設置したものです。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者	<p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的物件の占有</p> <p>目的物件は、私が家族とともに居住して占有しています。</p> <p>光商会合同会社は、私が代表者の会社であり、目的物件所在地を本店所在地としています。目的建物内に同社の書類などがありますが、私と会社との間に、目的物件使用について金銭の授受はありません。</p> <p>目的建物に設置されている太陽光発電システムは、2014年頃に株式会社日本エコシステムが設置したものです。(株)日本エコシステムとの契約は「屋根を貸して、屋根の上に日本エコシステムが太陽光発電を設置し、売電の15%を賃料として私が受け取る、契約期間は20年」という内容です。</p> <p>2 目的土地</p> <p>目的土地については、現在使用しているところが、その範囲だと思います。</p> <p>3 目的建物</p> <p>目的建物には、雨漏りや床がきしむなどの瑕疵はありません。</p> <p>目的建物南西側に設置してある「ウッドデッキ」は目的建物建築時に設置したものです。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 日本エコシステム従業員	<p>[陳述の要旨]</p> <p>当社は、目的物件所有者との間で「屋根賃貸借契約」を締結して、目的建物の屋根に「太陽光発電システム」を設置しています。契約期間は2014年12月24日から20年間で、賃料は売電収受金の15%です。</p> <p>また、設備を取り外す場合の撤去・原状回復費用が必要となります。撤去の方法、範囲などを含め事前協議を必要としますが、概算で30～50万円です。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年10月4日(金) 14:15-14:35	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件所有者親族に次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R6年10月8日(火) 13:20-13:40	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路調査
R6年10月9日(木) 15:20-15:40	大津地方法務局 東近江出張所	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10月10日(木) 9:30-9:45	物件所在地	目的物件所有者から連絡がないため, 再度, 物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時を記載した書面を差入れ
R6年10月17日(木) 11:15-11:55	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 近隣者から聴取
R6年10月21日(月) : - :	当庁	目的物件所有者に連絡して聴取
R6年10月30日(水) : - :	当庁	目的建物屋根占有者従業員に連絡して聴取
R6年10月31日(木) 15:50-16:10	大津地方法務局	占有者の登記事項証明書交付申請
<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 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月17日 目的物件は, 無施錠であったので, 来意を告げたが応答がないため, 立会人を立ち合わせ建物内に立ち入ったところ, 室内から目的物件所有者親族の応答があった。</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



+22106.742

(座標値種別：図上測定)



横溝町
横溝町

請求部	所在	東近江市横溝町字丸沢				地番	2152番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5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		

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成18年3月10日

地番 2152-2-10
土地の所在 東京都江市横瀬字丸沢
01667941/2
地積測量図 NO. 10

H18.3.10

表積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	2152-2			
E2	-96530.098	22418.643	-35.386	3415814.047828
C13	-96570.752	22416.689	-25.856	2496933.363712
E7	-96576.968	22422.787	10.136	-978900.093248
E6	-96570.533	22426.825	3.863	-373051.968979
C12	-96567.815	22426.650	13.226	-1277205.921190
E5	-96550.766	22440.051	25.425	-2454803.283550
K2	-96532.795	22452.075	6.592	-829409.774640
合計				-623.572067
合計			面積	311.78 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	2152-3			
E5	-96550.766	22440.051	-0.120	11586.091920
E15	-96552.327	22438.824	-1.107	106883.425989
E21	-96552.421	22438.944	1.227	-118469.820567
合計				-0.302658
合計			面積	0.15 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	2152-4			
E21	-96552.421	22438.944	6.445	-62280.383345
E15	-96552.327	22438.824	-7.394	713907.905838
E16	-96561.580	22431.550	-6.445	622339.385100
E20	-96562.232	22432.379	7.394	-713981.143408
合計				-14.207815
合計			面積	7.10 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	2152-5			
E20	-96562.232	22432.379	4.725	-456256.548200
E16	-96561.580	22431.550	-5.729	553201.291820
C12	-96567.815	22426.650	-4.725	456282.925875
E8	-96570.533	22426.825	5.729	-553252.583557
合計				-24.912062
合計			面積	12.45 m ²

縮尺 1/500

申請人

製作者 土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会連合会)

A4判に縮小

請求番号：2-2

(1/2)

公用

登記年月日：平成18年3月10日

平成18.3.10

0166795

地積測量図

地番 2152-2-10

土地の所在 東京都調布区丸沼

地番 2152-6

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
E2	-96530.098	22448.643	-9.413	908537.812874
K1	-96517.082	22432.061	-22.961	2216128.719802
E2	-96526.767	22425.682	9.413	-908506.457771
ES10	-96539.193	22441.494	22.961	-2216636.410473
合計				-476.335968
合計面積				238.1679840
合計地積				238.16

地番 2152-7

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
ES10	-96539.193	22441.494	-8.666	836608.646338
E2	-96526.767	22425.682	-22.208	2143666.441536
E5	-96536.448	22419.286	8.666	-836584.858368
ES11	-96548.285	22434.348	22.208	-2144144.313280
合計				-454.083574
合計面積				227.0417870
合計地積				227.04

地番 2152-8

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
E5	-96536.448	22419.286	-21.458	2071479.101184
E7	-96546.129	22412.890	7.916	-764259.157164
ES12	-96557.377	22427.202	21.458	-2071928.195666
ES11	-96548.285	22434.348	-7.916	764276.224050
合計				-432.027586
合計面積				216.0137930
合計地積				216.01

地番 2152-9

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
E7	-96546.129	22412.890	-20.906	2018393.372874
E9	-96556.109	22406.296	7.165	-691824.520985
ES13	-96566.470	22420.055	20.906	-2018818.621820
ES12	-96557.377	22427.202	-7.165	691833.606205
合計				-416.163726
合計面積				208.0616630
合計地積				208.08

地番 2152-10

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
E9	-96556.109	22406.296	-22.455	2166167.427595
E3	-96569.270	22397.600	1.336	-129016.544720
E5	-96576.230	22404.960	8.210	-792891.340900
G11	-96578.151	22405.810	6.679	-6388201.772529
G1	-96568.694	22413.639	10.878	-1050370.822026
G13	-96570.752	22416.689	6.416	-619597.944832
ES13	-96566.470	22420.055	-10.393	1003615.322710
合計				-462.585262
合計面積				231.2926510
合計地積				231.29

地番 2152-11

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
E67	-96576.568	22422.787	1.326	-128060.529168
G13	-96570.752	22416.689	-9.148	893429.239296
G1	-96568.694	22413.639	-10.879	1050570.822026
G11	-96578.151	22405.810	-3.479	335895.387329
E49	-96587.680	22410.160	5.783	-558566.553440
ES18	-96591.454	22411.593	5.203	-502565.355162
ES19	-96587.663	22415.363	11.194	-1081202.299622
合計				-399.268741
合計面積				199.6343705
合計地積				199.63

地番 2152-12

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
ES19	-96587.663	22415.363	-0.447	43174.685361
ES18	-96591.454	22411.593	-3.323	320973.401642
E50	-96592.630	22412.040	3.770	-364194.215100
合計				-6.128097
合計面積				3.0640485
合計地積				3.06

総合計面積 1654.7937780

地番	面積
2152-2	311.7860335
2152-3	0.1513290
2152-4	7.1039075
2152-5	12.4560310
2152-6	238.1679840
2152-7	227.0417870
2152-8	216.0137930
2152-9	208.0616630
2152-10	231.2926510
2152-11	199.6343705
2152-12	3.0640485

作製者 土地家屋調査士

18年3月6日作製

申請人

縮尺 1/

(日調埋9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：2-2 (2/2)

A4判に縮小

10

登記年月日：平成20年2月5日

1202950

2020.2.5

各階平面図

建物図面
各階平面図

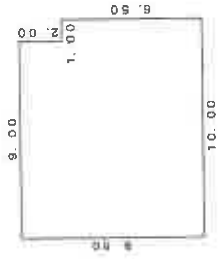
家屋番号 2152番7

建物の所在 東近江市横溝町字丸沢2152番地7

H20.2.5



1階

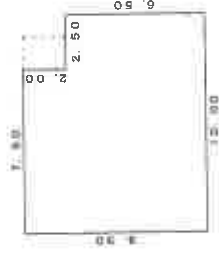


求積表

9.00 X 8.50	=	76.5000
1.00 X 6.50	=	6.5000
合計		83.0000

床面積 83.00 m²

2階



求積表

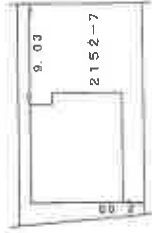
7.50 X 8.50	=	63.7500
2.50 X 6.50	=	16.2500
合計		80.0000

床面積 80.00 m²

2152-6

2154

2152-2



2152-8

(百開選12)

作成者

土地調査士
家医

20年2月4日作成

縮尺

1 / 2.50

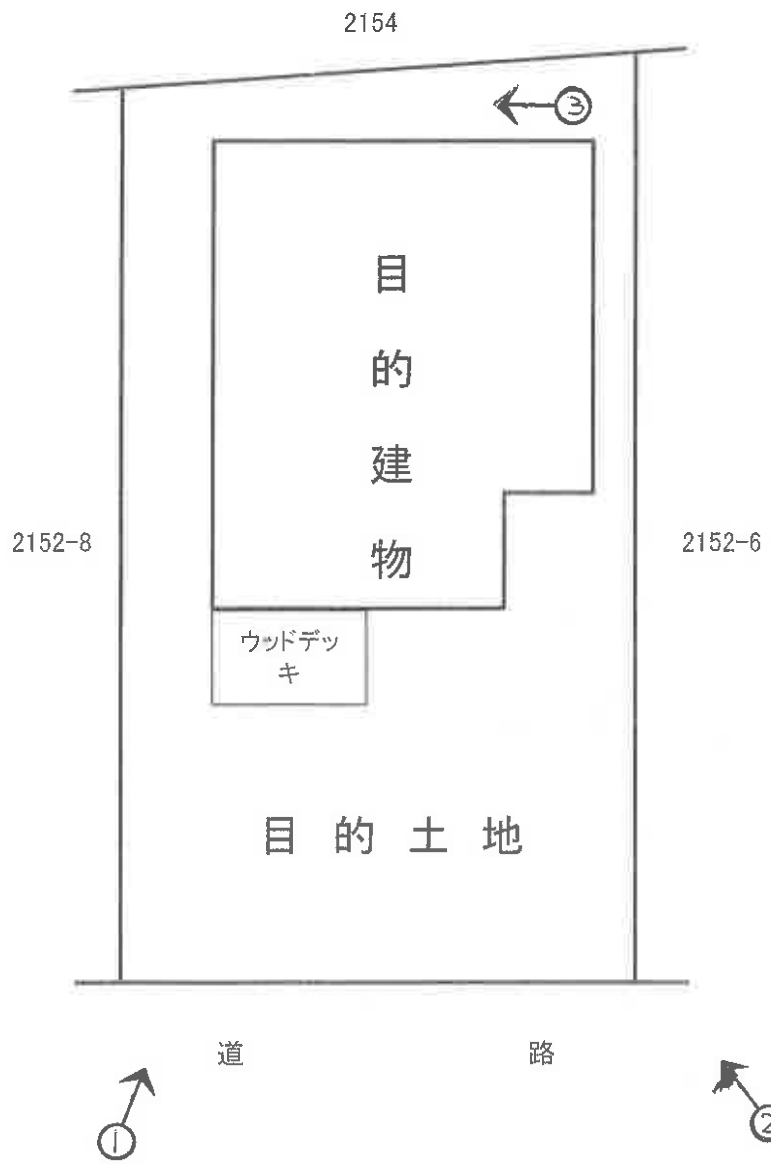
申請人

縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

土地建物位置関係図

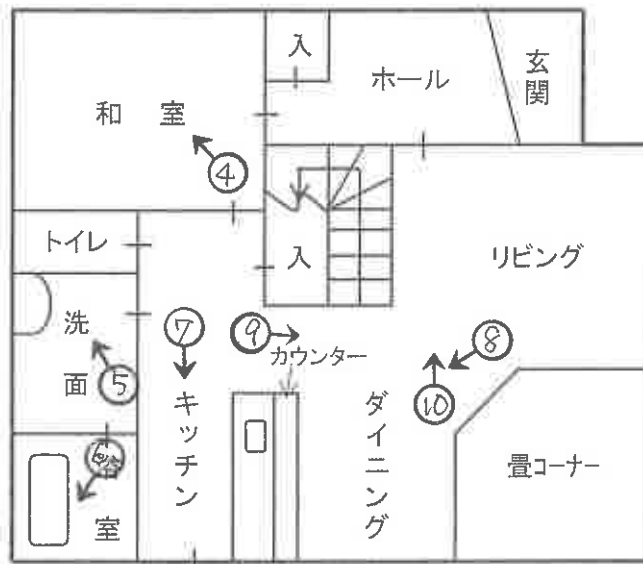


○→写真撮影位置・方向

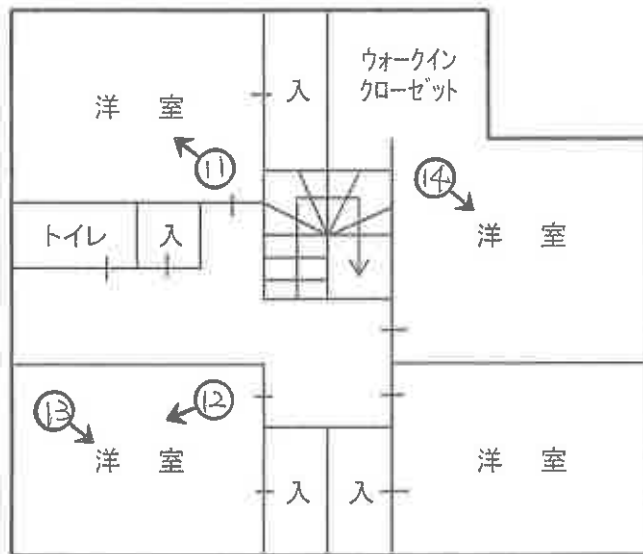
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1階 和室

写真 ②



写真 ⑤



1階 洗面

写真 ③



写真 ⑥



1階 浴室

写真 ⑦



1階 キッチン

写真 ⑩



1階 リビング

写真 ⑧

写真 ⑪



1階 ダイニング



2階 洋室

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 畳コーナー



2階 洋室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

令和 6年 (ケ) 第 49 号
令和 6年 10 月 17 日 現地 調査
令和 6年 11 月 8 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 10,820,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,260,000 円
物件2 (建物)	金 8,560,000 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 | 東近江市横溝町字丸沢 |
| | 地 番 | 2152番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市横溝町字丸沢2152番地7 |
| | 家屋 番号 | 2152番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.00平方メートル
2階 80.00平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件 1)

位置・交通	近江鉄道本線「八日市」駅の北東方・道路距離約 5.8 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※「診療所」の北方・約 100 m ※乗合タクシー	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ地域	
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 景観計画区域(田園ゾーン)、屋外広告物規制区域(第3種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画地条件	規模 227.04 m ² (公簿) 間口 約12m、 奥行 約20m、 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	南東側で幅員約6.0mの舗装私道に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項5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(個別浄化槽)
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)及び1994年(平成6年)の住宅地区では田となっている。 閉鎖登記簿及び登記簿によると、物件1の分筆前の2152番2は当初(平成17年)から地目は田となっており、平成18年3月に物件1が分筆され、平成18年4月に地目が田から宅地へと変更され、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）：平成20年2月3日新築 経過年数：16年 経済的残存耐用年数：15年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリングほか 設備：電気、上水道 その他：太陽光発電システム
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。 ○南側にウッドデッキ(工作物)が存する。 ○屋根に太陽光発電システムが設置されており、第三者との間に「屋根賃貸借契約」を締結、設備を撤去・原状回復の際は費用が発生するとの事である(関係人陳述)。

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	30,800	1.00	227.04	0.90	6,290,000
			227.04		6,290,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 東近江 (県) -16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 30,800\text{円}/\text{㎡}$

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

イ個別格差 : なし (相乗積 100/100)

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	163.00	0.36	11,740,000
合計		163.00		11,740,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 15 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 0.30) ÷ 0.36

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	6,290,000	0.40	法定地上権	2,520,000

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)	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	6,290,000	-2,520,000	/	1.00	0.60	1.00	2,260,000
2	11,740,000	+2,520,000	1.00	1.00	0.60	1.00	8,560,000
一 括 価 格(合計)							10,820,000

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（東近江(県)－16）

所 在：東近江市横溝町字小堤2124番13

価 格：30,800 円/㎡

位 置：近江鉄道本線 線「八日市」駅の北東方・道路距離約 6 km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：192 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：北西 6 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%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

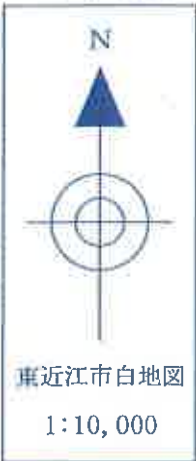
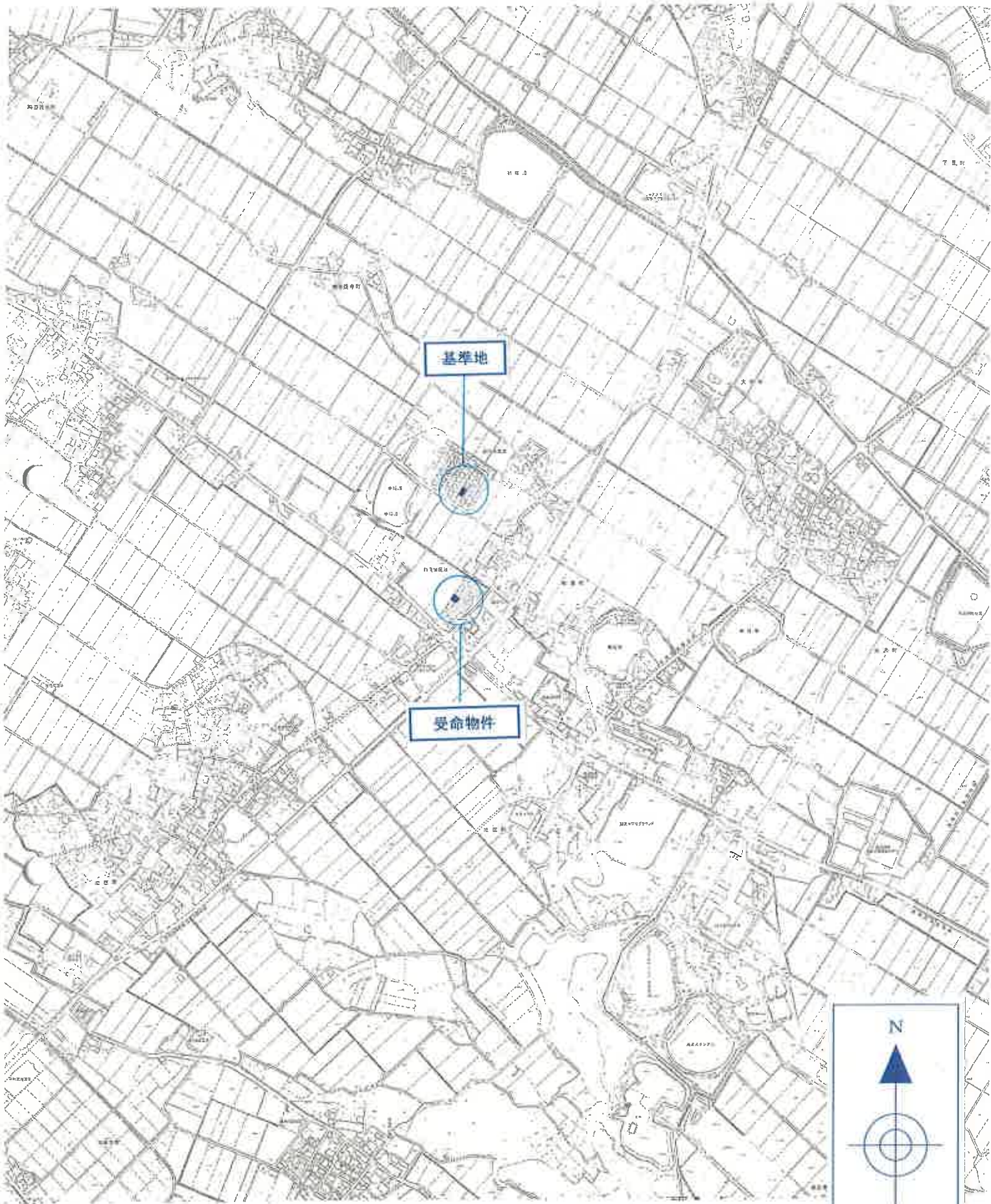
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 法 1 4 条 地 図
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1：4,971,494 円

物 件 2：6,340,356 円

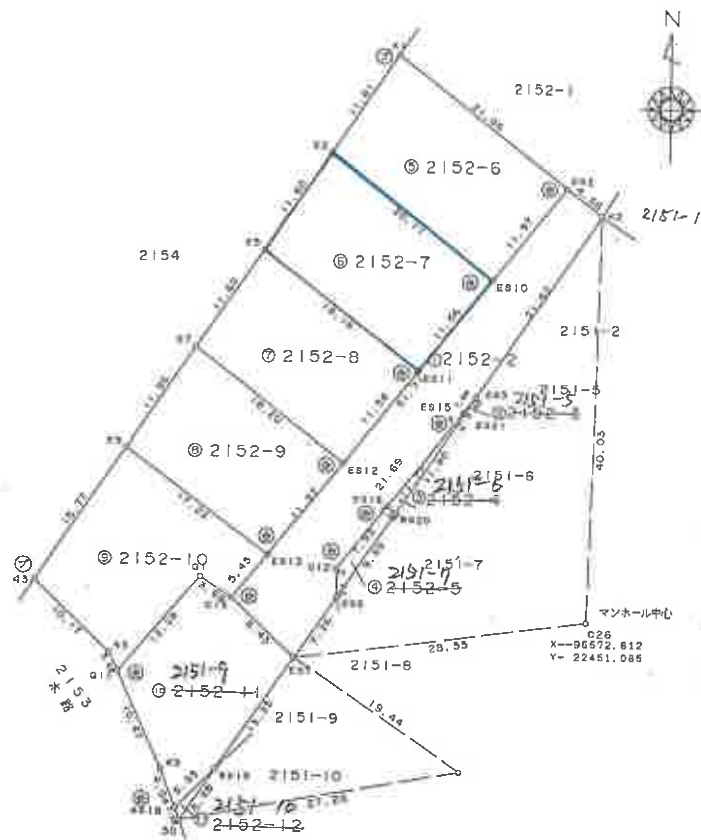
以 上



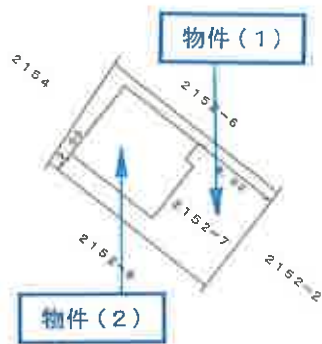
附属資料1 受命物件の位置図



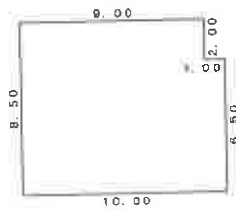
附属資料2 受命物件附近の状況図



NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
ES10	-96539.193	22441.494	-8.666	836608.646538
E2	-96526.767	22425.682	-22.208	2143666.441536
E5	-96536.448	22419.286	8.666	-836584.858368
ES11	-96548.285	22434.348	22.208	-2144144.313280
合計				-454.083574
合計面積				227.0417870
地積				227.04 m ²

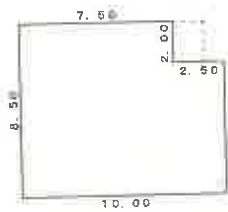


1 階



9.00 × 8.50	=	76.5000
1.00 × 6.50	=	6.5000
合計		83.0000
床面積		83.00 m ²

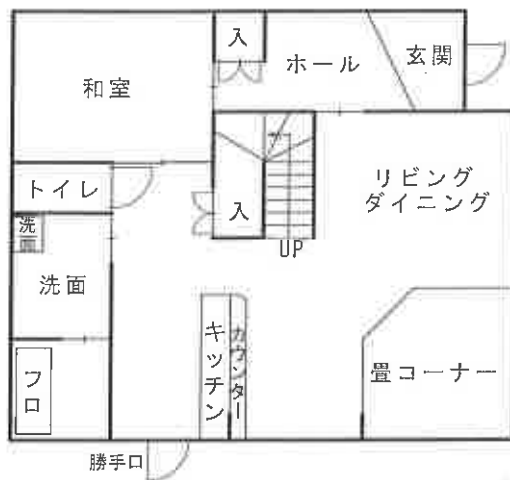
2 階



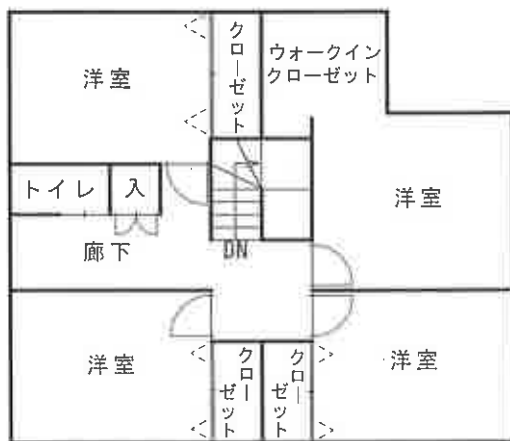
7.50 × 8.50	=	63.7500
2.50 × 6.50	=	16.2500
合計		80.0000
床面積		80.00 m ²

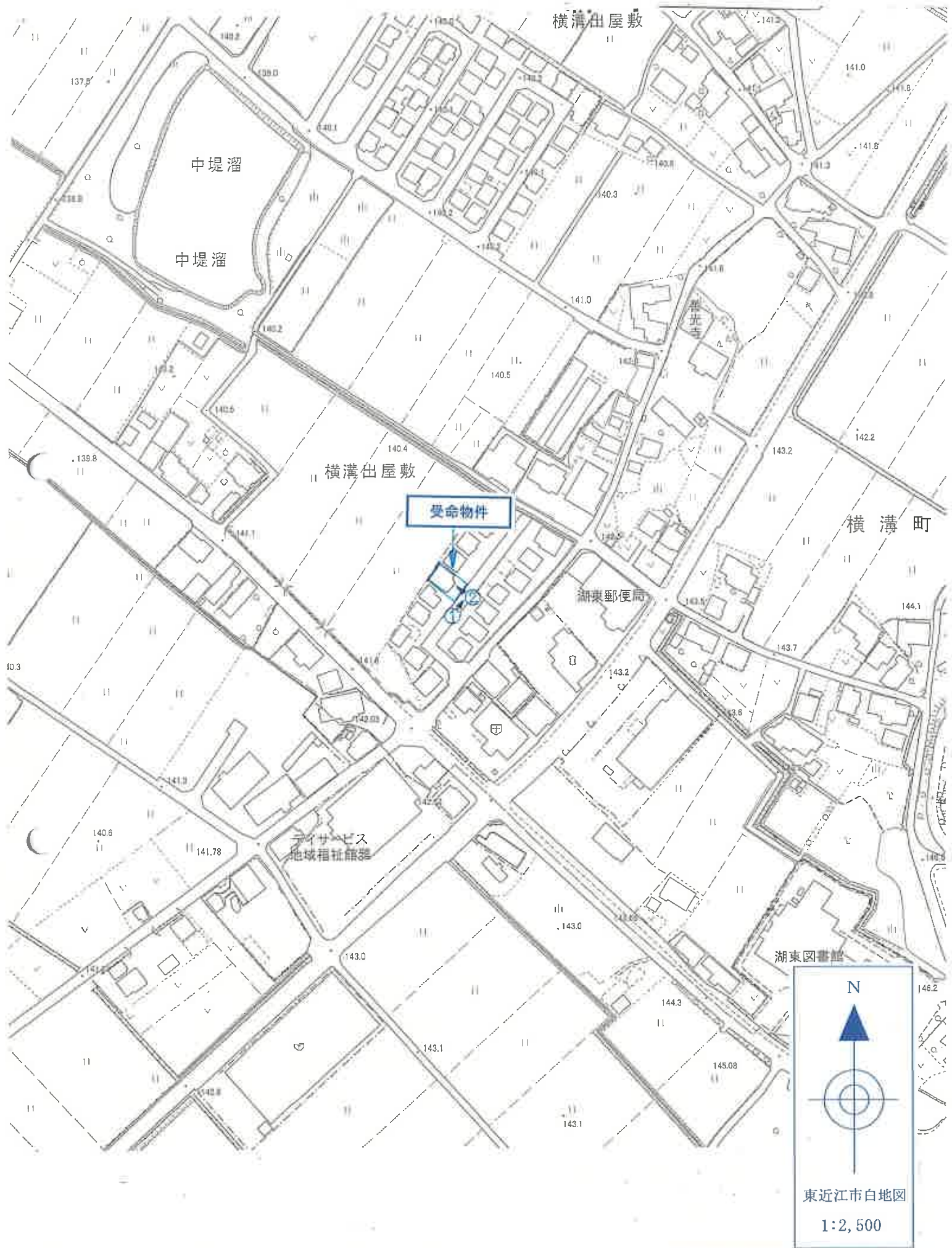
令和6年(ケ)第49号

1階



2階







1



2



3