

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 田中 一実

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 東近江市佐野町字野堂前
地 番 3 6 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 東近江市佐野町3 6 7 番地4
家屋 番号 3 6 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 6 0 . 7 5 平方メートル
2階 2 5 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物件明細書

令和 7年 2月 4日
大津地方裁判所彦根支部
裁判所書記官 田中 一実

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1】
本件共有持分を有するAが占有している。

【物件番号2】
Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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。

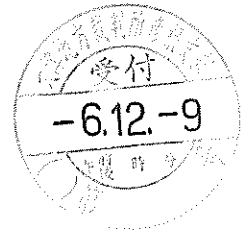


物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市佐野町字野堂前
地 番 367番4
地 目 宅地
地 積 150.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 東近江市佐野町367番地4
家屋 番号 367番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.75平方メートル
2階 25.11平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和6年(又)第12号
令和6年10月18日受理
令和6年12月9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 東近江市佐野町字野堂前

地 番 367番4

地 目 宅地

地 積 150.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 東近江市佐野町367番地4

家屋 番号 367番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.75平方メートル

2階 25.11平方メートル

共有者 A 持分2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 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <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(B) 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」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

| 占有者及び占有権原 (物件2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"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(調停調書正本)の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 (占有開始時は使用借権) |
| 占有開始時期 | 平成28年9月8日 |
| 最初の契約日 | 平成28年9月8日 |
| 契約等期間 | 平成28年9月8日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成31年3月末日まで <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 (共有持分権者) A <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 | |
| 執行官の意見 | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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 (目的外建物用〈単独〉)

その他の事項

1 表札等

目的建物の外構部分に占有者Bの名字である「b」と表示された表札が設置されていた。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

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

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、東近江市役所資産税課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況

ア

物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ

目的土地の北東側にカーポートが設置されている。同カーポートは支柱部分が土間コンクリートに埋め込まれており、目的土地に定着した構築物と認められた。

また、北西側には木製の支柱と樹脂製の屋根及び壁板で構成されたストックヤードが存した。同ストックヤードは砂利敷の地面の上に置かれたコンクリートブロックに置かれて設置されており、その設置状況から目的建物の従物であると認められた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北東側で現況幅員約6.7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

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

ア

目的建物は占有者Bの居宅として利用されている。

イ

2階の屋根裏の一部が物入スペースに改造されている箇所が存した。（間取図の点線部分）Bから聴取したところによると、建築業を営んでいたAが自ら工事を行ったとのことであった。同物入は天井高が不足していたため、増築とは判断せず現況床面積には算入しないものとした。

(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、2階に雨漏りの跡が見られた。その他は通常の維持管理はなされているように見受けられた。

(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 (占有者、 持分権者 A の元配偶者) | <p>1 A と私はかつて夫婦でした。</p> <p>2 目的物件にかつて A と同居していましたが、A は約 9 年前に出ていき、その後、家庭裁判所での調停手続を経て、平成 28 年 9 月 8 日に調停離婚が成立しました。</p> <p>3 調停調書に A が平成 31 年 3 月末日まで、私や子供たちが目的建物に居住することを認める旨の条項が記載されています。</p> <p>4 A に対して賃料等は支払っていません。</p> <p>5 目的物件の占有について調停成立以降、A との間で新たな合意はしていませんし、他の共有持分権者との間で占有権原についての取り決めもしていません。</p> <p>6 売却対象外の共有持分の持分権者は令和 6 年の夏に亡くなったと聞いています。</p> <p>7 2 階の屋根裏部分が物入スペースに改造されている部分がありますが、その部分は建築業を営んでいた A が自分で工事をしたものです。</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

執行官の意見

占有者Bの物件2建物の占有権原について

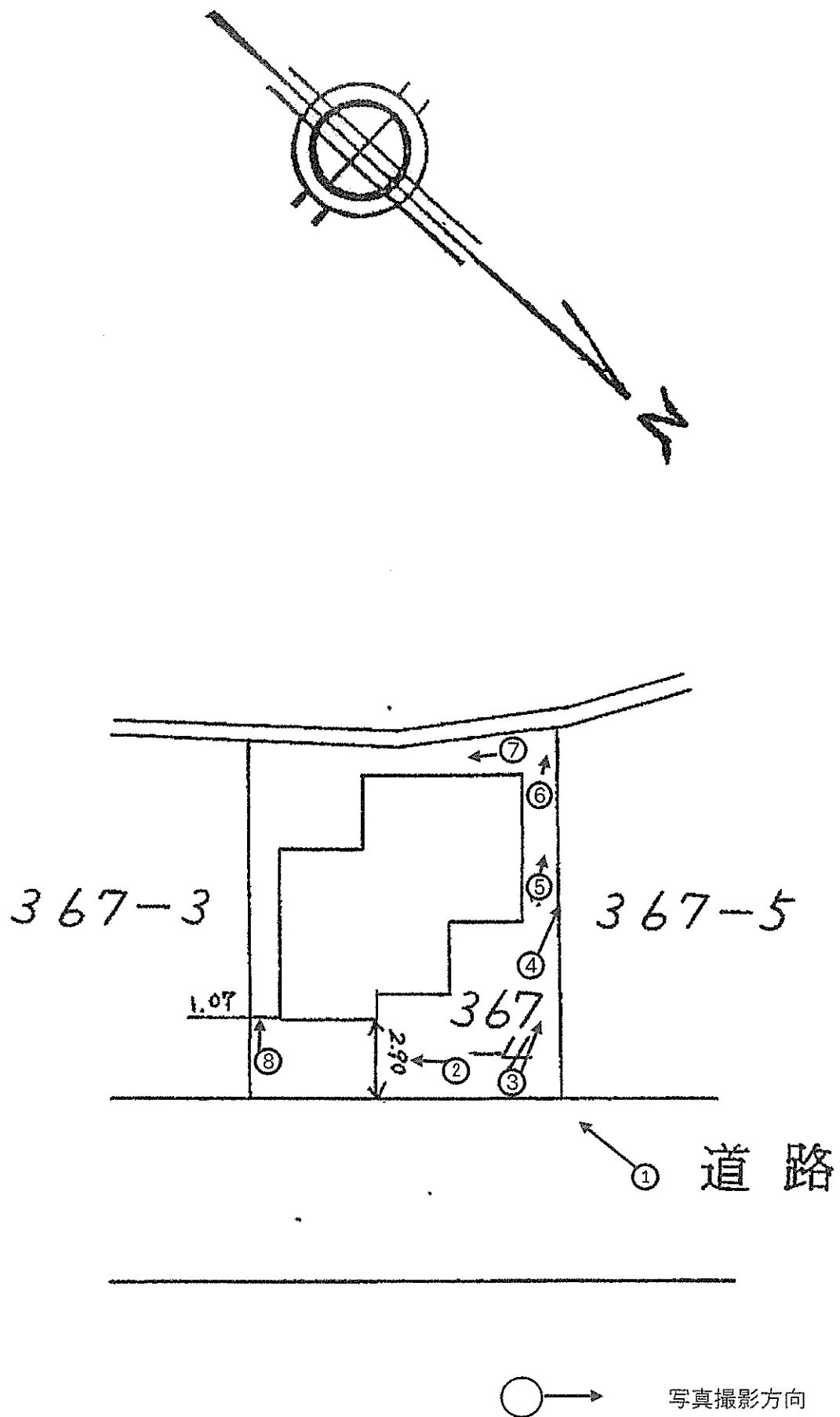
- 1 Bが提示したAB間の夫婦関係調整調停にかかる調停調書正本においては、B及び子らが目的建物に居住する旨をAが認める旨の条項が存する。もっとも、その期間の末日は平成31年3月末日と記載されている。
- 2 また、BはAとの間で上記以外の占有についての合意もしておらず、その他の共有持分権者との間での合意もない旨の陳述をしている。
- 3 したがって、「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

| 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10月31日 (木) 14:00-14:15 | 東近江市役所 建築指導課 資産税課 | 目的物件の接道状況確認 目的物件の地番図、建物図面、間取図交付請求 |
| 令和6年10月31日(木) 15:25-15:40 | 物件所在地 | 目的物件の所在確認、占有状況確認 占有者宛て通知書投函 |
| 令和6年11月18日(月) 10:00-10:50 | 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11月26日 (火) 15:00-15:10 | 大津地方法務局 | 登記事項証明書、図面等交付請求 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input 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 type="checkbox"/></p> | | |

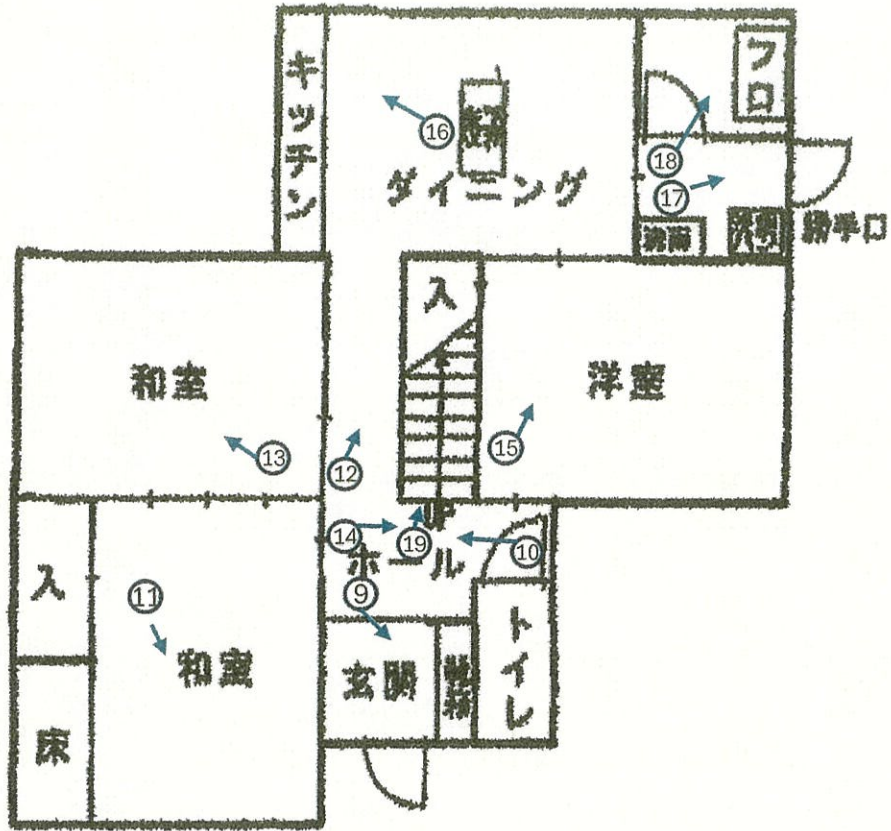
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図（建物図面を一部引用）

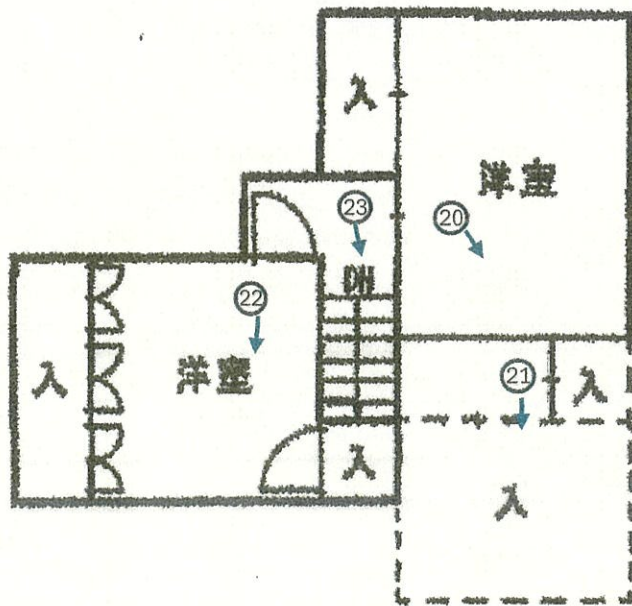


間取図

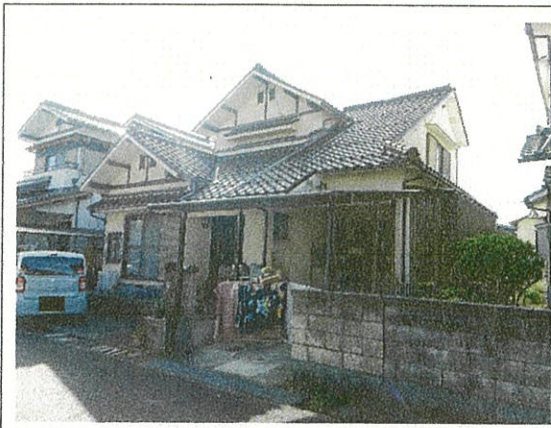
1 階



2 階



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



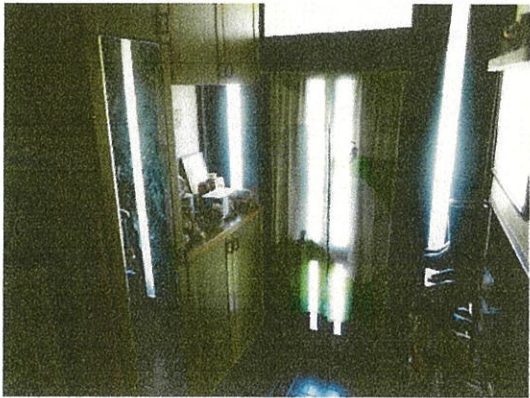
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



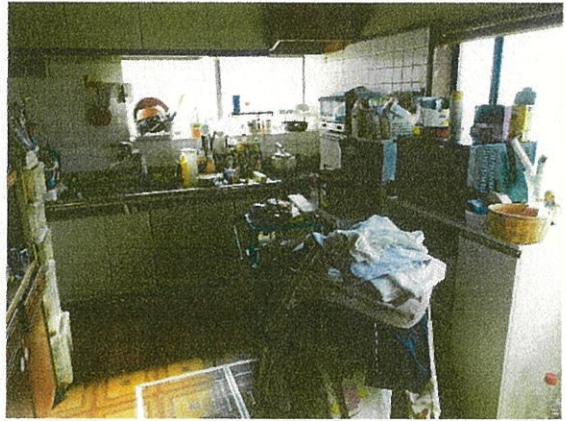
⑬



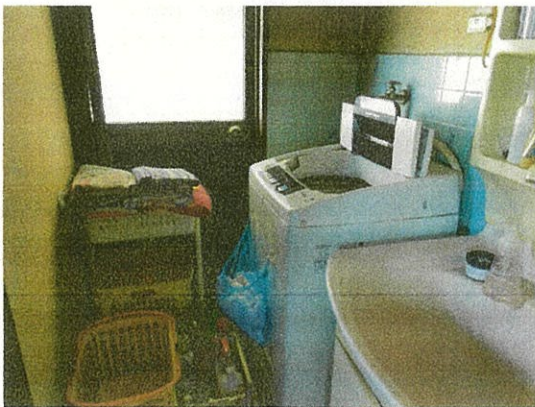
⑭



⑮



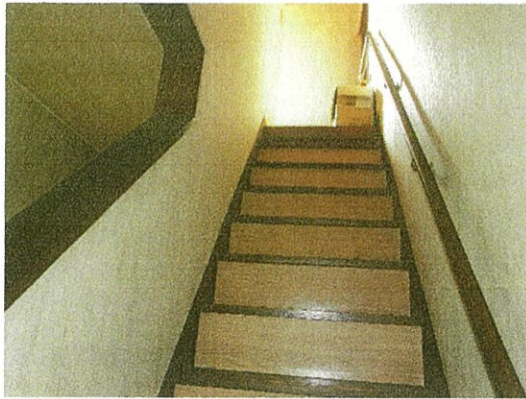


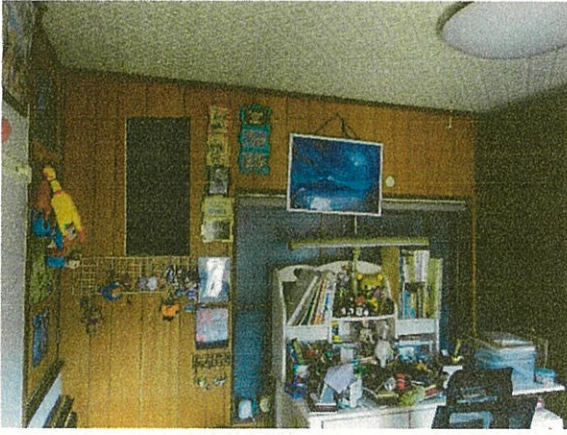
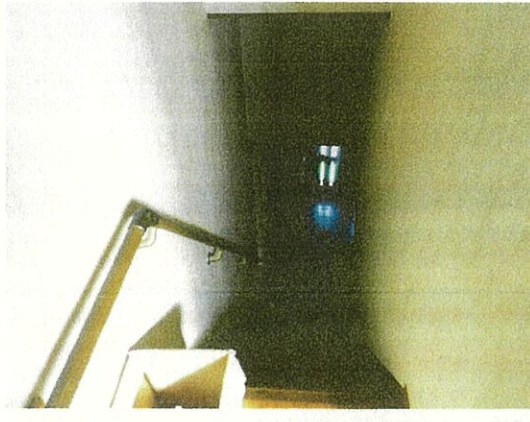
⑯



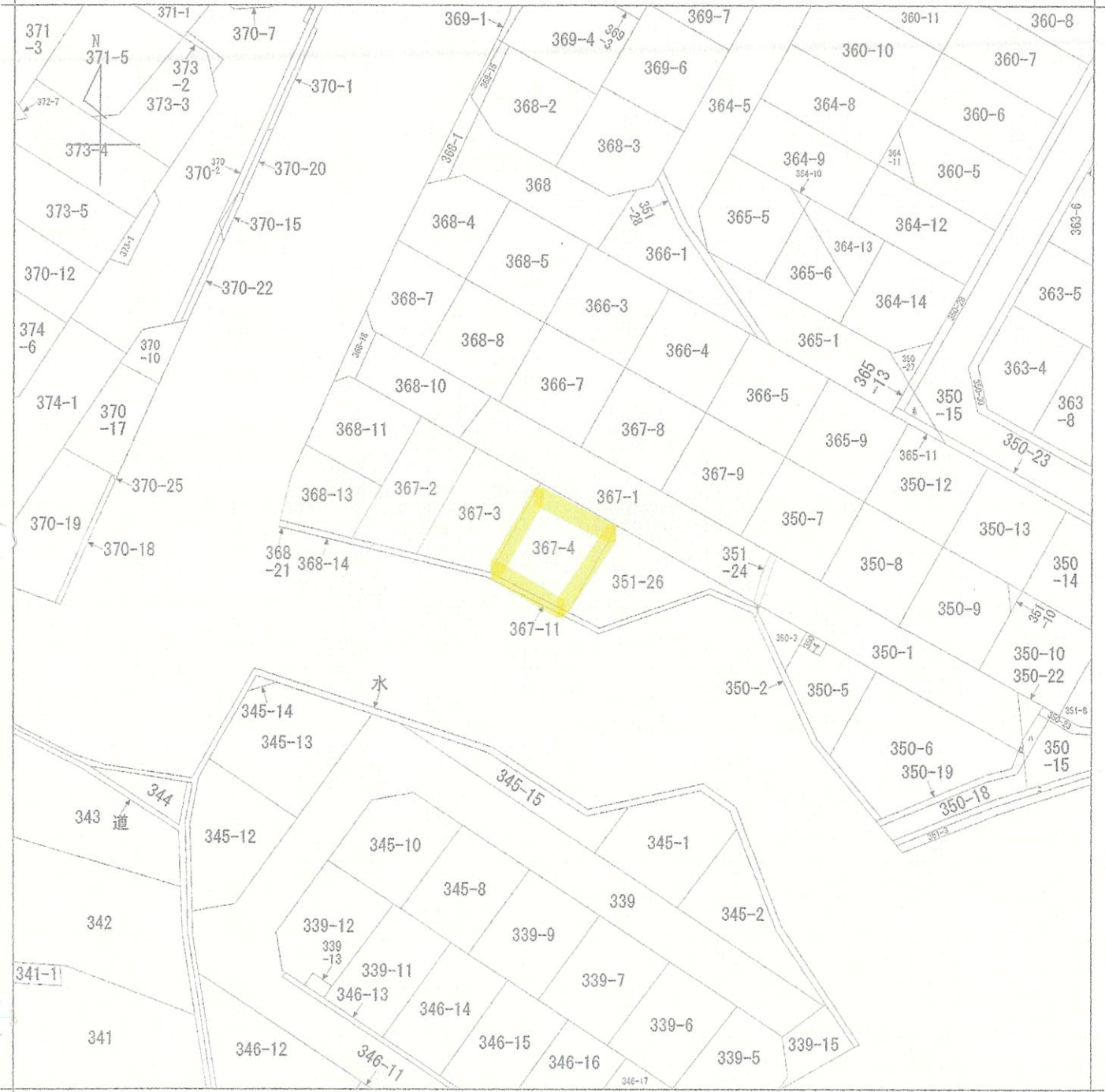
⑰



⑱

| | |
|---|---|
|  |  |
| <p>19</p> | <p>20</p> |
|  |  |
| <p>21</p> | <p>22</p> |
|  | |
| <p>23</p> | <p>24</p> |

イ 363-7 ハ 350-21 ホ 365-12 ト 351-25
 □ 350-20 ニ 351-4 ヘ 370-3



(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 | 東近江市佐野町字野堂前 | | | 地番 | 367番4 | | |
| 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11月26日

大津地方法務局

登記官

請求番号：8-6

(1/1)

19

A4判に縮小



0506177

令和6年11月26日

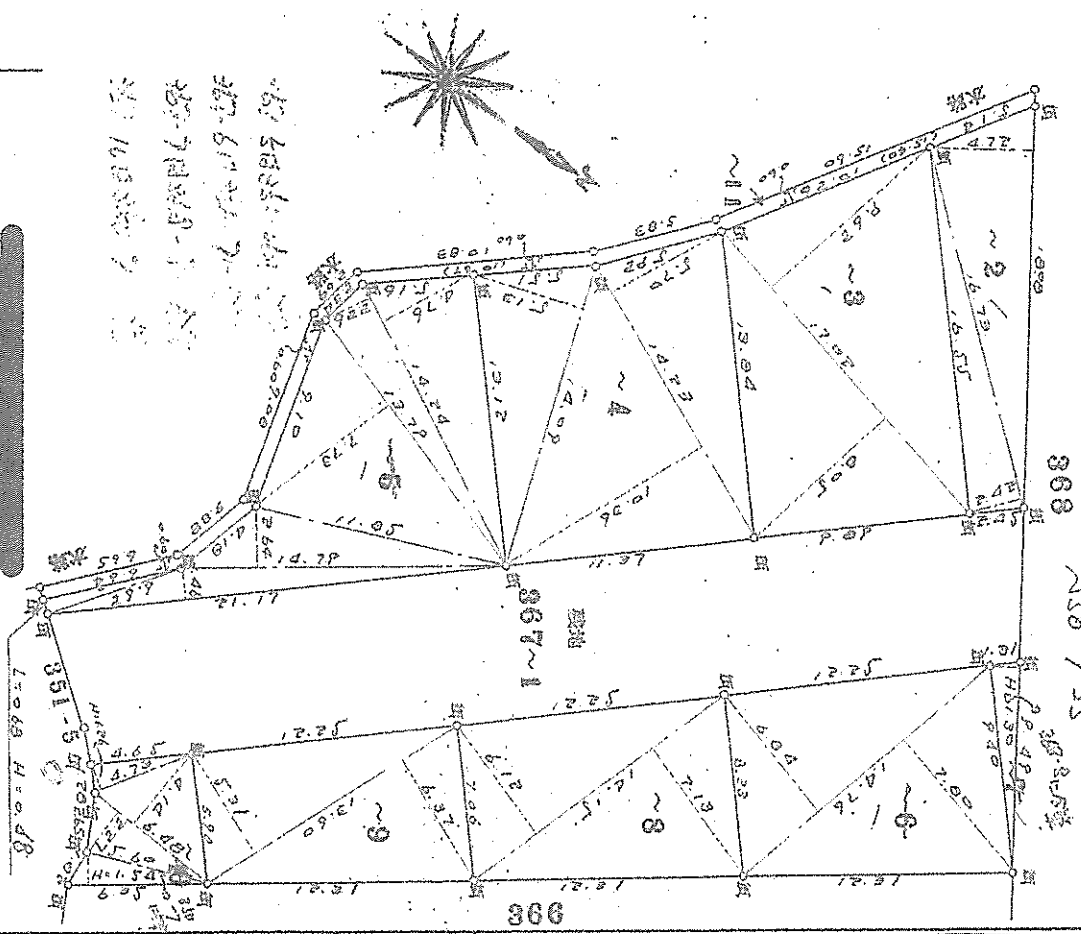
本府地方支務局

（本府地方支務局東近江出張所管轄）

(367-6-b-7-10を併合) 367-6-b-7-10, 367-6-b-7-11, 367-6-b-7-12, 367-6-b-7-13, 367-6-b-7-14, 367-6-b-7-15, 367-6-b-7-16, 367-6-b-7-17, 367-6-b-7-18, 367-6-b-7-19, 367-6-b-7-20, 367-6-b-7-21, 367-6-b-7-22, 367-6-b-7-23, 367-6-b-7-24, 367-6-b-7-25, 367-6-b-7-26, 367-6-b-7-27, 367-6-b-7-28, 367-6-b-7-29, 367-6-b-7-30, 367-6-b-7-31, 367-6-b-7-32, 367-6-b-7-33, 367-6-b-7-34, 367-6-b-7-35, 367-6-b-7-36, 367-6-b-7-37, 367-6-b-7-38, 367-6-b-7-39, 367-6-b-7-40, 367-6-b-7-41, 367-6-b-7-42, 367-6-b-7-43, 367-6-b-7-44, 367-6-b-7-45, 367-6-b-7-46, 367-6-b-7-47, 367-6-b-7-48, 367-6-b-7-49, 367-6-b-7-50, 367-6-b-7-51, 367-6-b-7-52, 367-6-b-7-53, 367-6-b-7-54, 367-6-b-7-55, 367-6-b-7-56, 367-6-b-7-57, 367-6-b-7-58, 367-6-b-7-59, 367-6-b-7-60, 367-6-b-7-61, 367-6-b-7-62, 367-6-b-7-63, 367-6-b-7-64, 367-6-b-7-65, 367-6-b-7-66, 367-6-b-7-67, 367-6-b-7-68, 367-6-b-7-69, 367-6-b-7-70, 367-6-b-7-71, 367-6-b-7-72, 367-6-b-7-73, 367-6-b-7-74, 367-6-b-7-75, 367-6-b-7-76, 367-6-b-7-77, 367-6-b-7-78, 367-6-b-7-79, 367-6-b-7-80, 367-6-b-7-81, 367-6-b-7-82, 367-6-b-7-83, 367-6-b-7-84, 367-6-b-7-85, 367-6-b-7-86, 367-6-b-7-87, 367-6-b-7-88, 367-6-b-7-89, 367-6-b-7-90, 367-6-b-7-91, 367-6-b-7-92, 367-6-b-7-93, 367-6-b-7-94, 367-6-b-7-95, 367-6-b-7-96, 367-6-b-7-97, 367-6-b-7-98, 367-6-b-7-99, 367-6-b-7-100

地積測量図

1/25



A4判に縮小

15

| | | | |
|-----|---------|-----|-------------|
| 作製者 | 土地家屋調査士 | 申請人 | 総尺 |
| | | | 250 |
| | | | (大塚土地家屋調査士) |

昭和56年7月20日

0506178

地積測量図

地 番 367-1-02 ~ 41
 土地の所在 東京都港区芝浦一丁目二番地

芝浦一丁目二番地

これは図面に記載されている内容を正確に示すものである。
 大津地方支庁近江川出瀬事務所
 大津地方支庁 大津地方支庁

** 面積を平方メートルで示す **

| 区分 | NO | 面積 | 割合 | 積算面積 | 積算割合 |
|-----|----|---------|-------|----------|--------|
| 367 | 1 | 18.08 | 4.72 | 85.3376 | |
| | 2 | 16.73 | 2.42 | 40.4866 | |
| | | | 1/2 | 125.8242 | 62.91 |
| 367 | 1 | 17.02 | 9.62 | 163.7324 | |
| | 2 | 17.02 | 8.05 | 137.0170 | |
| | | | 1/2 | 300.7434 | 150.37 |
| 367 | 1 | 14.23 | 5.70 | 81.1110 | |
| | 2 | 14.23 | 10.36 | 147.4228 | |
| | | | 1/2 | 228.5638 | 114.28 |
| 367 | 1 | 14.24 | 4.76 | 67.7824 | |
| | 2 | 14.24 | 2.26 | 32.1824 | |
| | | | 1/2 | 100.9648 | 50.48 |
| 367 | 1 | 14.76 | 7.80 | 115.1280 | |
| | 2 | 14.76 | 6.84 | 100.9584 | |
| | | | 1/2 | 216.0864 | 108.04 |
| 367 | 1 | 9.49 | 1.30 | 12.3370 | |
| | 2 | 9.49 | 1.16 | 6.1685 | |
| | | | 1/2 | 18.5055 | 9.25 |
| 367 | 1 | 13.60 | 6.37 | 86.6320 | |
| | 2 | 13.60 | 5.31 | 72.2160 | |
| | | | 1/2 | 158.8480 | 79.42 |
| 367 | 1 | 4.73 | 1.26 | 5.9598 | |
| | 2 | 4.48 | 4.14 | 26.8272 | |
| | | | 1/2 | 32.7870 | 16.39 |
| 367 | 1 | 6.48 | 2.27 | 14.7096 | |
| | 2 | 6.48 | 1.54 | 9.7790 | |
| | | | 1/2 | 24.4886 | 12.24 |
| 367 | 1 | 57.2756 | | | |
| | 2 | 28.6378 | | | |
| | | | 1/2 | 85.9567 | 42.98 |

** 面積を平方メートルで示す **

| 区分 | NO | 面積 | 割合 | 積算面積 | 積算割合 |
|-----|----|---------|------|---------|-------|
| 367 | 1 | 15.40 | 0.60 | 9.2400 | |
| | 2 | 15.60 | 0.60 | 9.3600 | |
| | | | 1/2 | 18.6000 | 9.30 |
| 367 | 1 | 5.92 | 0.60 | 3.5520 | |
| | 2 | 5.85 | 0.60 | 3.4980 | |
| | | | 1/2 | 7.0250 | 3.51 |
| 367 | 1 | 10.67 | 0.60 | 6.4020 | |
| | 2 | 10.83 | 0.60 | 6.4980 | |
| | | | 1/2 | 12.9500 | 6.47 |
| 367 | 1 | 2.34 | 0.60 | 1.4040 | |
| | 2 | 2.69 | 0.60 | 1.6140 | |
| | | | 1/2 | 3.0090 | 1.50 |
| 367 | 1 | 9.10 | 0.60 | 5.4600 | |
| | 2 | 9.08 | 0.60 | 5.4480 | |
| | | | 1/2 | 10.9080 | 5.45 |
| 367 | 1 | 4.18 | 0.60 | 2.5080 | |
| | 2 | 3.88 | 0.60 | 2.3280 | |
| | | | 1/2 | 4.9180 | 2.46 |
| 367 | 1 | 6.64 | 0.60 | 3.9840 | |
| | 2 | 6.65 | 0.60 | 3.9900 | |
| | | | 1/2 | 7.9870 | 3.99 |
| 367 | 1 | 65.2860 | | | |
| | 2 | 32.6430 | | | |
| | | | 1/2 | 97.9695 | 48.98 |

登記官

作製者 土地家屋調査士 [署名] (昭和56年7月20日)

申請人 [署名] (大津市地積測量士会)

5003693

各階平面図

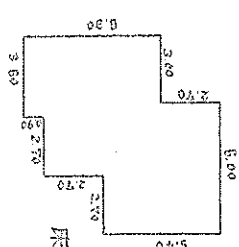
家屋番号 367番4

建物図面

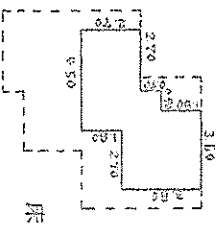
建物の所在 神奈川県横浜市青葉区佐野367番地4

57.6.2

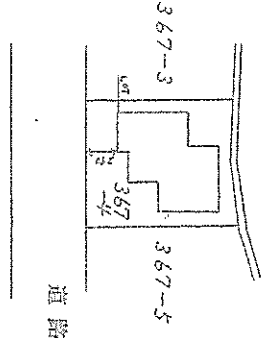
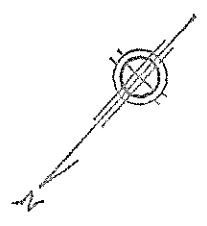
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 大津地方建設局 大津地方建設局 大津地方建設局
 令和6年11月28日



床面積
 270 × 340 = 91,800 m²
 270 × 810 = 218,700 m²
 060 × 900 = 54,000 m²
 300 × 630 = 189,000 m²
 合計 = 607,500 m²



床面積
 270 × 360 = 97,200 m²
 090 × 540 = 48,600 m²
 090 × 360 = 32,400 m²
 270 × 270 = 72,900 m²
 合計 = 251,100 m²



A4判に縮小

(2/2)

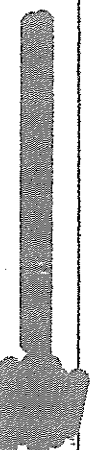
作製者



昭和57年6月 / 日付

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

令和 6 年 (又) 第 12 号
令和 6 年 11 月 18 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 3 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 2,220,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,030,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 1,190,000 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 東近江市佐野町字野堂前
地 番 367番4
地 目 宅地
地 積 150.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 東近江市佐野町367番地4
家屋 番号 367番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.75平方メートル
2階 25.11平方メートル

共有者 A 持分2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)

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | JR東海道本線「能登川」駅の北東方・道路距離約 1.6 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※「つくし児童館」の北東方・約 150 m ※乗合タクシー | |
| 付近の状況 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 景観計画区域(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第1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 150.40 m ² (公簿) 間口 約11m、 奥行 約14m、 略長方形地 ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。 | |
| 接面道路の状況 | 北東側で幅員約6.7mの舗装市道(南佐野3号線)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(簡易ガス) 前面道路に本管あり |
| 土壌汚染等 | 当該物件には水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。 1988年(昭和63年)及び1995年(平成7年)の住宅地図では宅地となっている。 閉鎖登記簿及び登記簿によると、物件1は分筆前の367番は当初(明治31年)より地目は田となっており、昭和56年6月に地目が田から宅地へと変更され、昭和56年9月に物件1が分筆され、現在に至る。 | |
| 特記事項 | ○周知の埋蔵文化財包蔵地(中沢遺跡)に該当。 ○北側にカーポート(構築物)が存する。 ○宅盤、約0.5m高い。 ○南側に水路が存する。 | |

(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、通常の費用で敷地内へ引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、供給者での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

| | |
|-----------------|---|
| 区 分 | 主たる建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和57年6月1日新築 経過年数：42年 経済的残存耐用年数：5年 |
| 仕 様 | 構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：モルタル吹付ほか 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：板貼り、畳ほか 設備：電気、上水道、下水道 その他：特別なものはない |
| 床面積（現況） | 第3 目的物件記載のとおり |
| 現況用途等 | 現況用途：居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり） |
| 品 等 | 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階南東側に一部、収納スペースが存する |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格 差 イ | 地 積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1 | 60,500 | 1.00 | 150.40 | 0.90 | 8,190,000 |
| | | | 150.40 | | 8,190,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 -17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.5/100 \times 100/102 \times 100/100 = 60,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 方位+2 (相乗積 102/100)

◇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 | 85.86 | 0.14 | 2,400,000 |
| 合計 | | 85.86 | | 2,400,000 |

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 42 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 5% + (1 - 0.05) × [経済的残存耐用年数 / (経済的残存耐用年数 + 経過年数)]} × (1 - 観察減価 0.10) = 0.14

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 | 8,190,000 | 0.40 | 法定地上権 | 3,280,000 |
| | | | | |

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) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ | 占有減 価修正 ウ | 共 有 持 ち 分 割 エ | 市 場 性 修 正 オ | 競 売 市 場 修 正 カ | そ の 他 の 控 除 減 価 (敷金等) キ | 評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ×キ |
|---------------|--------------------------------------|--|-----------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--|---|
| | 1 | 8,190,000 | -3,280,000 | / | 0.50 | 0.70 | 0.60 | 1.00 |
| 2 | 2,400,000 | +3,280,000 | 1.00 | 0.50 | 0.70 | 0.60 | 1.00 | 1,190,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | | | 2,220,000 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 共有持ち分割合：評価対象の共有持ち分割合を採用

オ 市場性修正：50%の共有持ち分であることにより市場性が減退する程度を考慮。

カ 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。

キ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (東近江-17)

所 在 : 東近江市佐野町字筋違346番16

価 格 : 61,400 円/m²

位 置 : JR東海道本 線「 能登川 」駅の 北東 方・道路距離約 1.6 km

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 150 m²

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 南西 7 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

防火地域の指定無

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

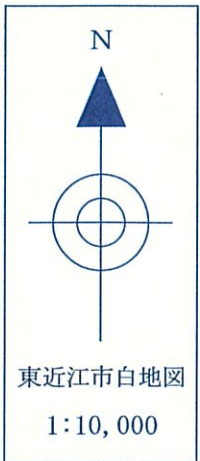
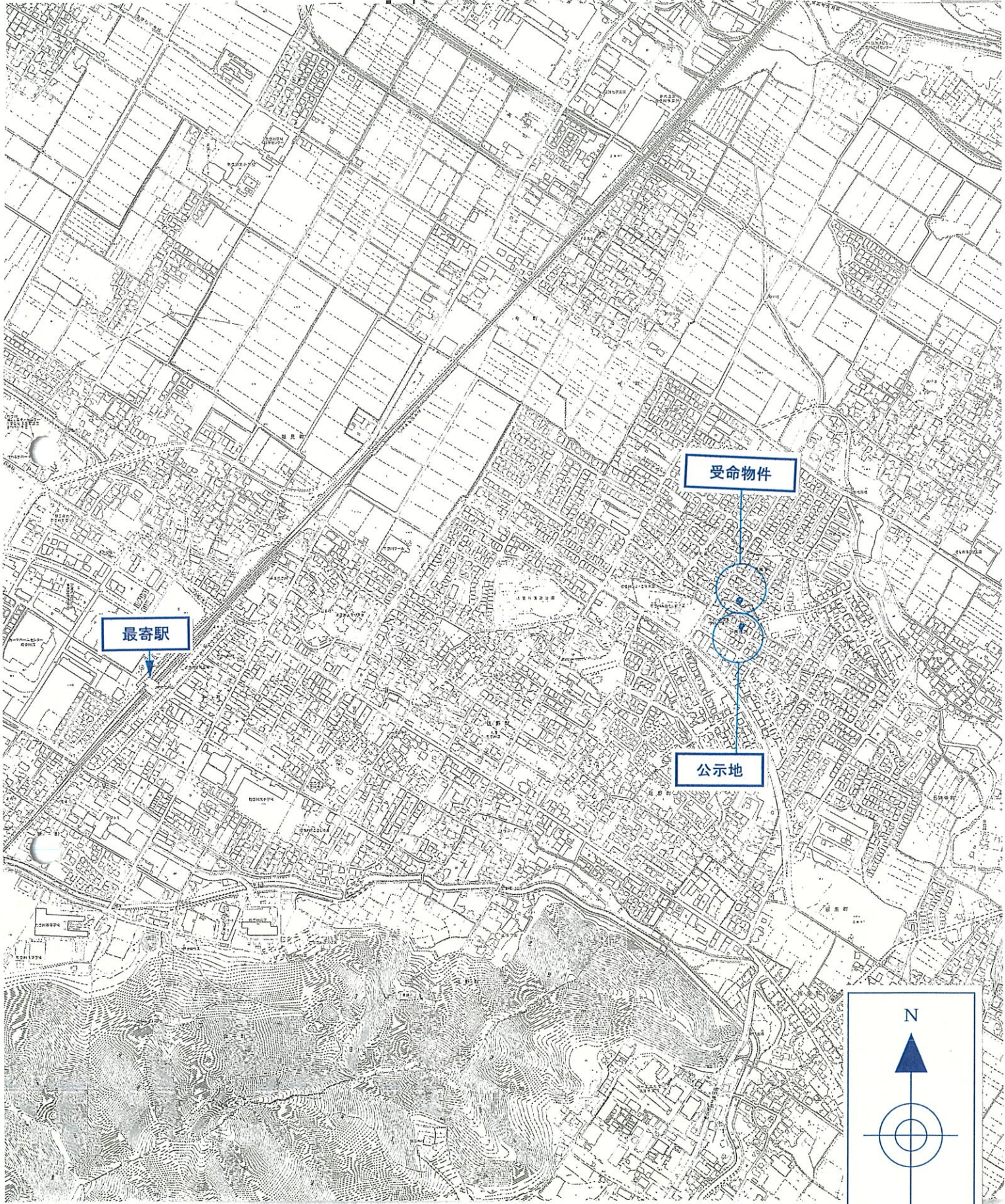
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

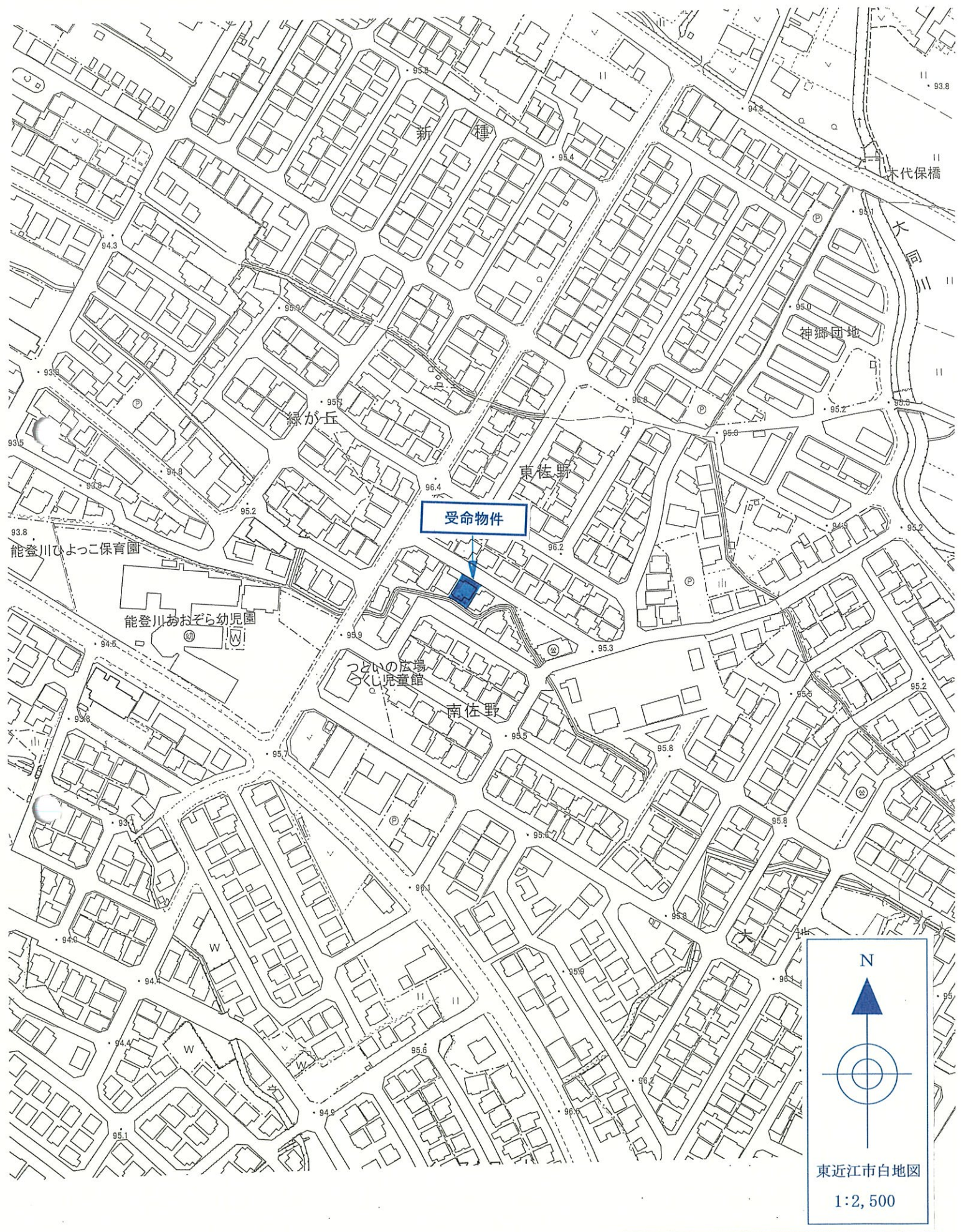
物 件 1 : 6,211,520 円

物 件 2 : 1,478,505 円

以 上

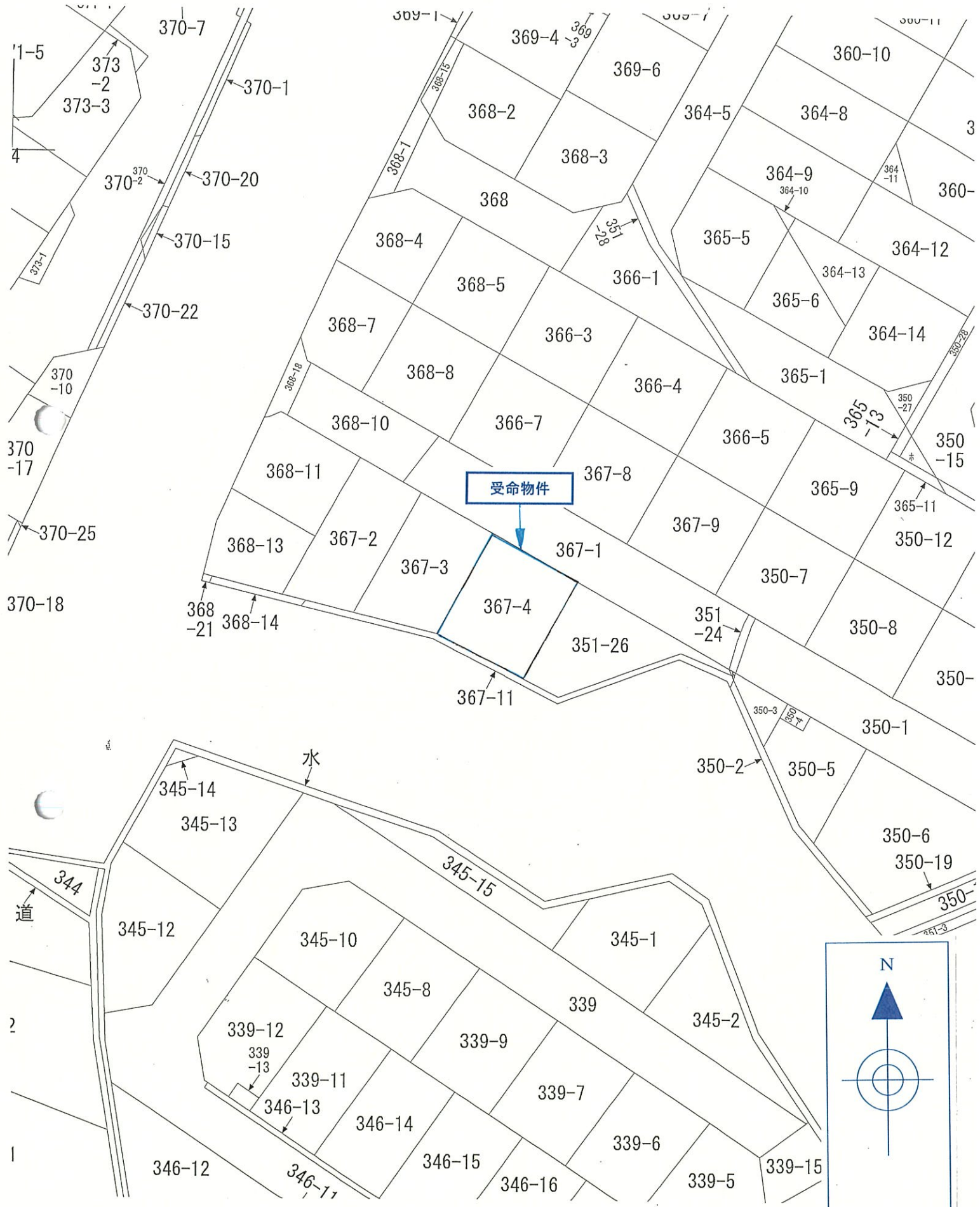


附属資料1 受命物件の位置図

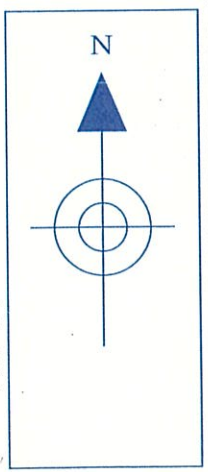


附属資料 2 受命物件附近の状況図

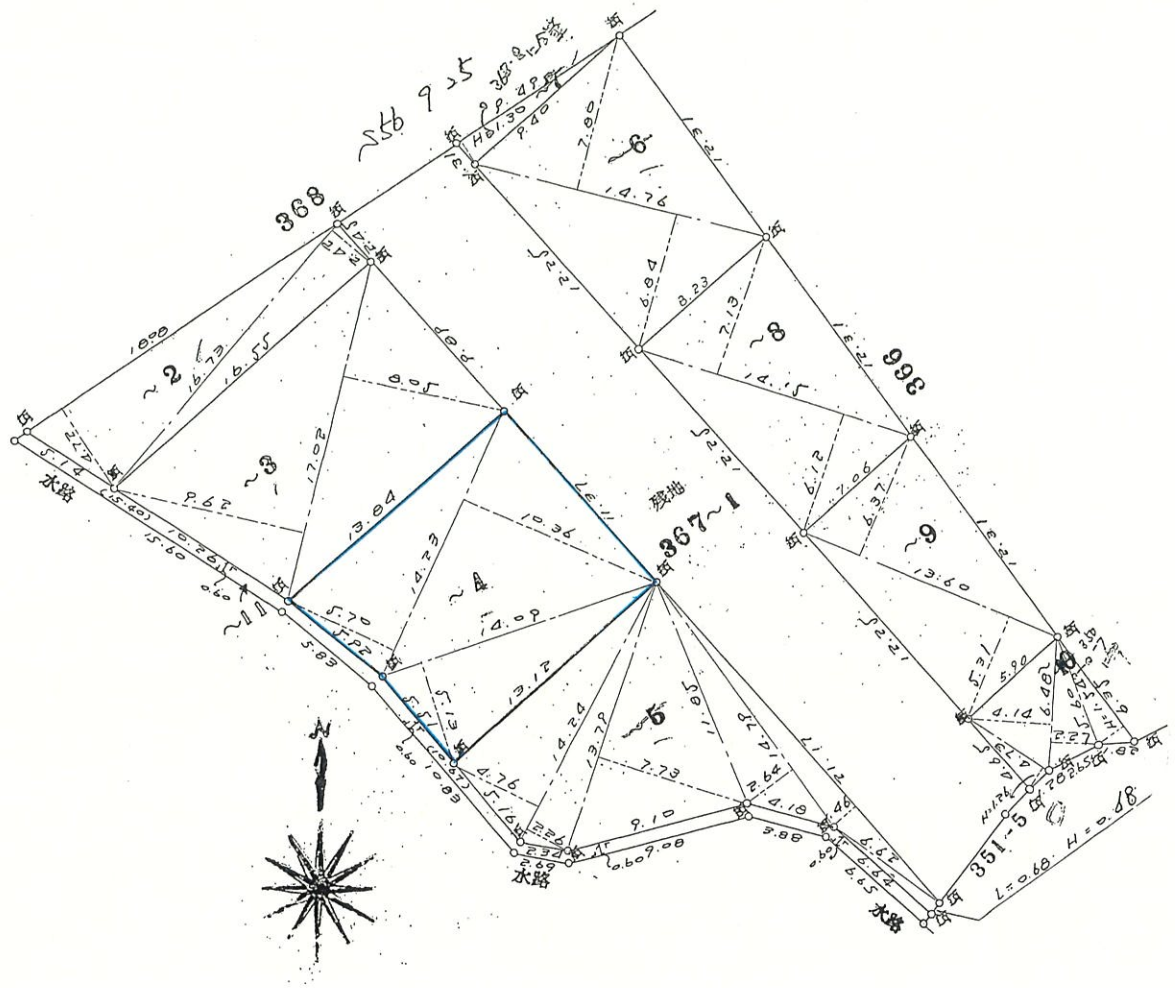
イ 363-7 ハ 350-21 ホ 365-12 ト 351-25
 ロ 350-20 ニ 351-4 ヘ 370-3



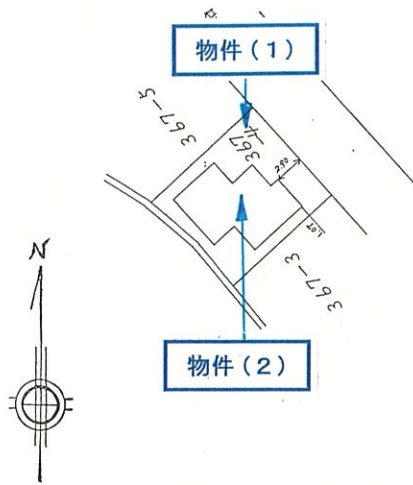
受命物件



附属資料 3 公図写

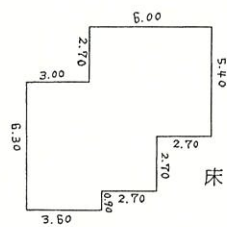


| | | | | |
|------------------|---|-------|-------|---------------|
| <u>367</u> =4 | 1 | 14.23 | 5.70 | 81.1110 |
| | 2 | 14.23 | 10.36 | 147.4228 |
| | 3 | 14.09 | 5.13 | 72.2817 |
| | | | 1/2 | 300.8155 |
| | | | | 150.4077 |
| | | | | <u>150.40</u> |



原図縮尺：1/500

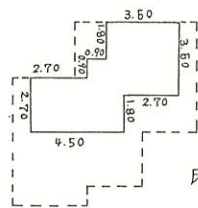
1 階



床面積

$$\begin{aligned}
 2.70 \times 5.40 &= 14.5800 \text{ m}^2 \\
 2.70 \times 8.10 &= 21.8700 \text{ m}^2 \\
 0.60 \times 9.00 &= 5.4000 \text{ m}^2 \\
 3.00 \times 6.30 &= 18.9000 \text{ m}^2 \\
 \text{合計} &= 60.7500 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2 階



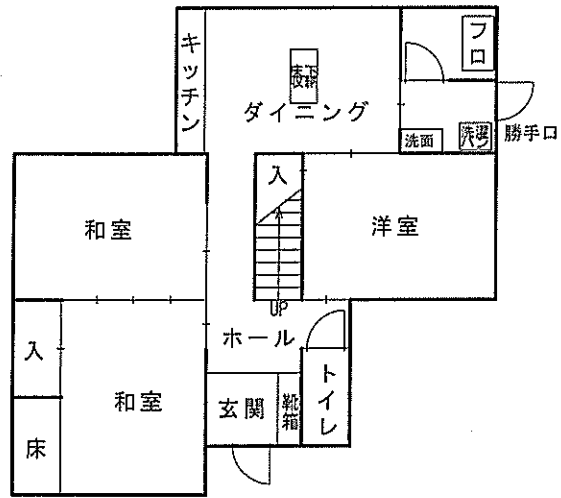
床面積

$$\begin{aligned}
 2.70 \times 3.60 &= 9.7200 \text{ m}^2 \\
 0.90 \times 5.40 &= 4.8600 \text{ m}^2 \\
 0.90 \times 3.60 &= 3.2400 \text{ m}^2 \\
 2.70 \times 2.70 &= 7.2900 \text{ m}^2 \\
 \text{合計} &= 25.1100 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

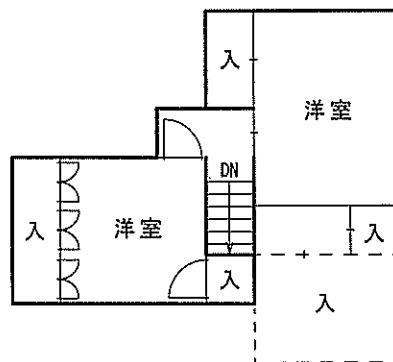
原図縮尺：1/250

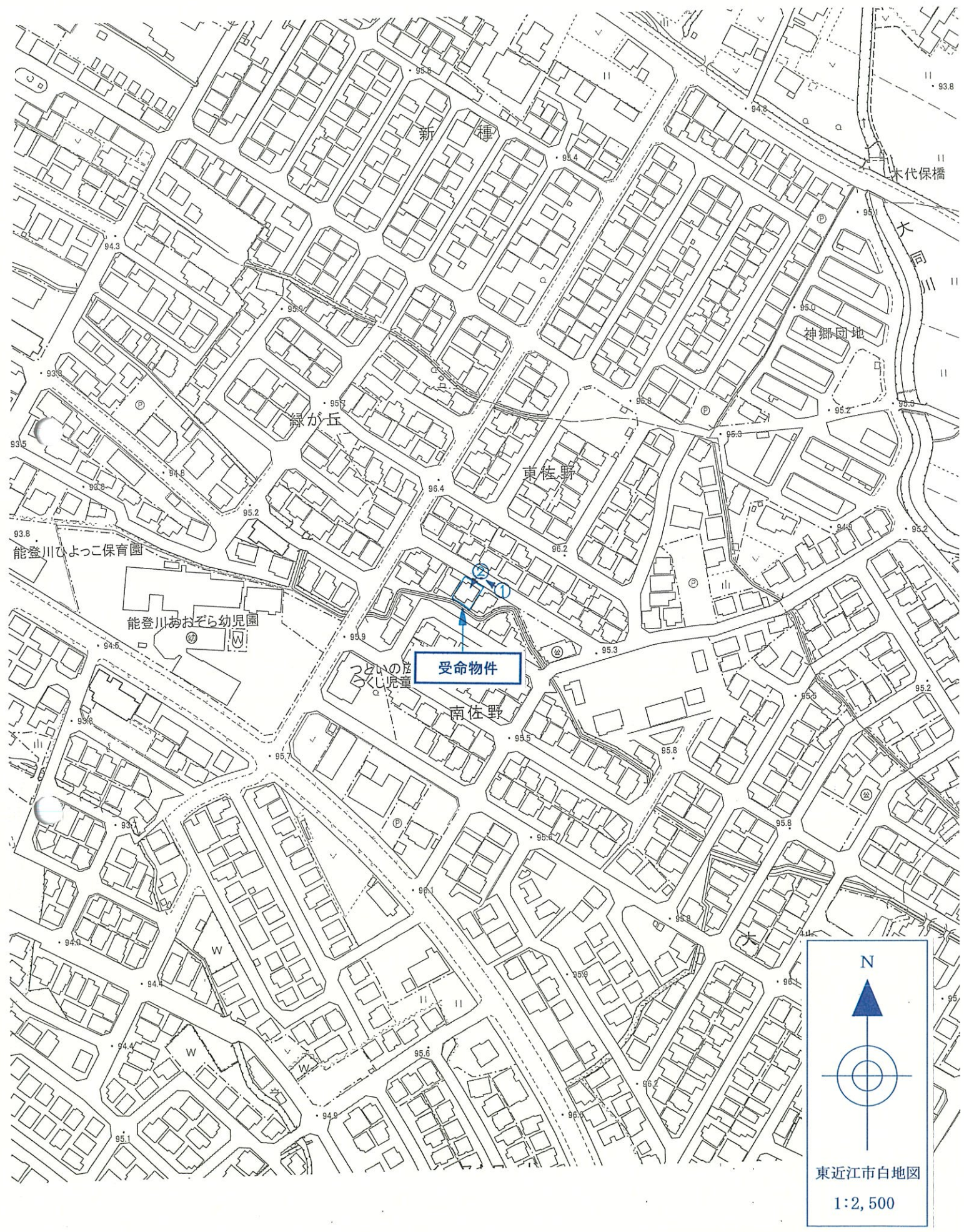
令和6年(ヌ)第12号

1階



2階





附属資料7 写真撮影位置図



1



2



3