

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 細川 拓也

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)
1~12	12,850,000 10,280,000	一括	2,570,000	274,602	0
1	910,000				
2	120,000				
3	1,930,000				
4	620,000				
5	380,000				
6	2,530,000				
7	1,450,000				
8	2,070,000				
9	320,000				
10	1,810,000				
11	310,000				
12	400,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番1
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番2
地 目 宅地
地 積 26.44平方メートル

所有者 A

3 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番5
地 目 宅地
地 積 414.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番6
地 目 宅地
地 積 133.48平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 210番2
地 目 宅地
地 積 82.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番1
地 目 宅地
地 積 542.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番2
地 目 宅地
地 積 310.74平方メートル

所有者 A

8 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番3
地 目 宅地
地 積 439.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番4
地 目 宅地
地 積 69.00平方メートル

所有者 A

10 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地1、209番地2、209番地5、210番地2、213番地1、213番地2、213番地3

家屋 番号 209番1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 518.44平方メートル
2階 167.42平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約521.74平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 193.54平方メートル
2階 44.80平方メートル

符 号 3



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 131.21平方メートル

(現況)

床 面 積 約134.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約3.6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約6.0平方メートル

所有者 株式会社西沢藤平商店

11 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地5、209番地6

家屋 番号 209番5

種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.01平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

12 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地6

家屋 番号 209番6

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.84平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 細川 拓也

1 不動産の表示

【物件番号1～12】

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1～9, 10】

本件債務者が物件番号10の建物を所有して、同建物及び物件番号1～9の各土地を占有している。同債務者の代表者は同土地の所有者Aであり、同債務者の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1～9, 11, 12】

所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～9】

本件各土地の境界、及び同土地と各隣地との境界が不明である。

《 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 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番1
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル
所有者 A

2 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番2
地 目 宅地
地 積 26.44平方メートル
所有者 A

3 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番5
地 目 宅地
地 積 414.52平方メートル
所有者 A

4 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番6
地 目 宅地
地 積 133.48平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 210番2
地 目 宅地
地 積 82.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番1
地 目 宅地
地 積 542.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番2
地 目 宅地
地 積 310.74平方メートル

所有者 A

8 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番3
地 目 宅地
地 積 439.00平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番4
地 目 宅地
地 積 69.00平方メートル

所有者 A

10 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地1、209
番地2、209番地5、210番地2、213番地1、
213番地2、213番地3

家屋 番号 209番1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 518.44平方メートル
2階 167.42平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約521.74平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 193.54平方メートル
2階 44.80平方メートル

符 号 3



物 件 目 録

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 131.21平方メートル

(現況)

床 面 積 約134.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約3.6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約6.0平方メートル

所有者 株式会社西沢藤平商店

11 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地5、209番地6

家屋 番号 209番5

種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.01平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

12 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地6
家屋 番号 209番6
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 45.84平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第52号
令和6年11月25日受理
令和7年1月24日提出

現況調査報告書

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 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番1
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番2
地 目 宅地
地 積 26.44平方メートル

所有者 A

3 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番5
地 目 宅地
地 積 414.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番6
地 目 宅地
地 積 133.48平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 210番2
地 目 宅地
地 積 82.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番1
地 目 宅地
地 積 542.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番2
地 目 宅地
地 積 310.74平方メートル

所有者 A

8 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番3
地 目 宅地
地 積 439.00平方メートル

所有者 A

(2 枚目)



※22※

物 件 目 録

9 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
 地 番 213番4
 地 目 宅地
 地 積 69.00平方メートル

所有者 A

10 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地1、209
 番地2、209番地5、210番地2、213番地1、
 213番地2、213番地3

家屋 番号 209番1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 518.44平方メートル
 2階 167.42平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 193.54平方メートル
 2階 44.80平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

(3 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 131.21平方メートル

所有者 株式会社西沢藤平商店

11 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地5、209番地6

家屋 番号 209番5

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.01平方メートル

所有者 A

12 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地6

家屋 番号 209番6

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.84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・2・3・4・5・6・7・8・9		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1・2・3・4・5・6・7・8・9) <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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (ただし、物件4土地については地積測量図のとおり) 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 (A) <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11		
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 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事務所を所有し、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 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 { 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・2・3・4・5・6・7・8・9
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2・3・4・5・6・7・8・9) <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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(ただし、物件4土地については地積測量図のとおり)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(A) <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12
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 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店舗を所有し、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 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 [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、「

占有者及び占有権原 (物件1・2・3・4・5・6・7・8・9関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 ()
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社西沢藤平商店
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件10建物(主建物、附属建物符2, 3、未登記附属建物(A), (B))敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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(A)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	昭和25年 5月27日 (物件10建物の現所有者への所有権移転日)
最初の契約日	昭和25年 5月27日 (同 上)
契約等期間	昭和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 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"/> 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 <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」記載のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
土地所有者(A)の陳述によると、同人は占有者の株式会社西沢藤平商店の代表者代表取締役であり、目的土地について、当事者間での賃貸借契約等は行われておらず、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、「

(8 枚 目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

なし

2 物件1土地、物件2土地、物件3土地、物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件7土地、物件8土地及び物件9土地（以下、「目的土地」という。）の状況等

(1) 目的土地の形状及び範囲について

目的土地は、物件1土地乃至物件9土地が地続きの宅地である。

目的土地については、法務局備付けの公図（14枚目）と物件4土地についてのみ地積測量図（15枚目）が存するが、その他の8筆の物件土地については地積測量図が存しない（ただし、物件3土地については、14枚目の残地測量図が存する）。

そのため、公図、町役場備付け地番図、物件10建物乃至物件12建物の各建物図面（16枚目乃至19枚目）等を参考に、目的土地所有者（A）立会いのうえ、現地で目的土地と隣接する道路や境界の金網フェンス等を確認し、目的土地を簡易計測して作成したものが20枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は20枚目の土地建物位置関係図の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、物件1土地乃至物件9土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね合致しているように推認されるが、物件土地（8筆）の地積測量図が存しないうえ、同土地に北側から南側にかけて隣接する各土地との境界が、杭等で明示されていないために不明確であることより、目的土地の正確な地積を求めるためには、各隣地との筆界を確認のうえ、専門家における測量を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、地続きの物件1土地乃至物件9土地が、物件10建物乃至物件12建物の敷地等として、一体利用されている。

3 物件10建物の状況等について

(1) 主建物の形状・間取り・使用状況等について

ア 主建物の外観は写真②乃至④のとおりであり、立入調査の結果、同建物1階の南側が増築（約3.3㎡）され、附属建物符号2と屋内で行き来できるようになっていた。

イ 増築部分を除く同建物の形状は概ね16枚目及び17枚目の各階平面図に記載の形状に合致していると認められた。

イ 増築部分を含む主建物の間取りは概ね21枚目のとおりであり、建物内の状況は写真②⑥乃至⑩のとおりである。

ウ 関係人（A）の陳述によると、主建物は以前、清酒の製造等の酒蔵として使用されていたが、30年以上前から現在の倉庫になっている、とのことであった。

エ 主建物の北東側と南西側に2階が存したが、南西側の2階へは出入りする階段等が無く、写真③⑨は梯子を利用して撮影したものである。

オ 主建物の北西側には、板間からの階段（写真③⑪）を利用して、出入りできる屋根裏部屋が存した（写真④⑩）。

(2) 附属建物符号2の形状・間取り・使用状況等について

ア 附属建物符号2の外観は写真⑤及び⑥のとおりであり、同建物の形状は概ね各階平面図（17枚目）に記載の形状に合致していると認められた。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 9 枚 目 ）

そ の 他 の 事 項

- イ 同建物の間取りは概ね21枚目のとおりであり、建物内の状況は写真④^①及び④^②のとおり
 であ。
 同建物は北側で主建物と屋内で行き来できるようになっていたが、同建物2階への階
 段はなく、出入りはできない状態であり、立入調査もできなかった。
- (3) 附属建物符号3の形状・間取り・使用状況等について
- ア 附属建物符号3の外観は写真⑦のとおりであり、立入調査の結果、同建物の東側が増
 築(約3.6㎡)されていた(写真④^③)。
- イ 増築部分を除く同建物の形状は、概ね各階平面図(17枚目)に記載の形状に合致してい
 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22枚目のとおりであり、建物内の状況は写真④^④
 及び④^⑤のとおりである。
- (4) 未登記附属建物の存在について
- ア 立入調査の結果、物件10主建物の西側に近傍して、便所(A)と倉庫(B)が存した。
 関係人(A)の陳述等によると、両建物は株式会社西沢藤平商店が所有し、同社の従業
 員らが使用していた、とのことから、便所(A)と倉庫(B)はいずれも物件10建物の附属
 建物と認めた。
- イ 豊郷町役場税務課での調査によると、便所(A)と倉庫(B)の建物は、いずれも非課税
 建物であり、法務局での調査によると、両建物はいずれも未登記建物であることが判明
 した。
- ウ 便所(A)と倉庫(B)の各床面積を概測した結果、Aは約3.6㎡(約3.0m×約1.2m)で、B
 は約6.0㎡(約3.0m×約2.0m)であった。
- エ 便所(A)の外観は写真⑩のとおりで、倉庫(B)の外観は写真⑪のとおりである。そし
 て、両建物の間取りは概ね22枚目のとおりある。
- 4 物件11建物及び物件12建物の状況等について
- ア 物件11建物の外観は写真⑧のとおりであり、物件12建物の外観は写真①及び⑨のと
 おりである。
- イ 物件11建物及び物件12建物の各形状は、各物件の各階平面図(18枚目及び19枚目)に記
 載の形状に概ね合致している。
- ウ 物件11建物及び物件12建物は、屋内で行き来できるようになっており、両建物所有者
 が店舗及び事務所として一体利用している。
- エ 物件11建物及び物件12建物の間取りは、概ね22枚目のとおりであり、両建物内の状況
 は写真④^⑥及び④^⑦のとおりである。
- 5 目的建物の損傷等について
- (1) 物件10建物(主建物、附属建物符号2及び符号3、未登記附属建物A及びB)の損傷等
- ア 物件10主建物及び附属建物符号2の2階の床は、傷みやたわみ等の損傷箇所が多数存
 し、階段等で出入りできない2階もあり、使用できるかどうか不明である。
- イ 附属建物符号3は、屋根や外壁の一部が剥がれており、雨ざらしになっている箇所が
 複数存する。また、同建物の北東側はシャッター等で閉めることもできない状態であり
 吹きざらしになっている(写真④^⑧)。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚 目)

その他の事項

ウ 未登記附属建物(A)及び(B)は、床等の傷みが激しく、(A)の便所は使用できない状態である。

エ その他、物件10建物(主建物、附属建物符号2及び符号3、未登記附属建物(A)及び(B))の全体的に、経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

(2) 物件11建物及び物件12建物の損傷等

両建物の全体的に、経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

6 構築物について

目的土地の概ね中央には、煙突が存し、同構造及び用途から同土地に定着した構築物と認めた(写真③)。

7 接面道路について

(1) 目的土地の北西側で、幅員約8.0mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真⑬、⑮)。

(2) 目的土地の南西側で幅員約6.0mの舗装町道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真⑳、㉔)。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 豊郷町役場税務課</p> <p>■ A</p>	<p>目的土地に存する未登記建物①及び②は、課税されていない建物です。</p> <p>1 私は目的土地所有者で物件11建物及び物件12建物所有者です。</p> <p>2 物件11建物と物件12建物は、屋内で行き来でき、私が店舗・事務所として一体的に使用しています。</p> <p>3 物件10建物所有者は、私が代表者代表取締役を務める株式会社西沢藤平商店が所有する建物です。 株式会社西沢藤平商店は清酒の製造および販売を営む会社で、物件10主建物を清酒の製造等の酒蔵として使用していましたが、30年以上前から清酒の製造等はしておらず、同建物は現在の倉庫となっています。</p> <p>4 私が個人で所有する複数筆の土地に、同社の物件10建物が存在しますが、これまで、私と株式会社西沢藤平商店との間での賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もありません。</p> <p>5 目的土地に存する未登記建物①及び②の建築時期はわかりませんが、両建物は、株式会社西沢藤平商店が所有し、従業員等が使用していた建物です。</p> <p>6 目的土地に存する煙突は清酒の製造のために使用していた煙突ですが、設置時期は不明です。</p> <p>7 目的土地の北側から南側にかけて隣接する土地との境界は、筆界確認もなされておらず、杭等の明示もなく、明確になっていません。</p> <p>8 目的土地の北側隣接地(213-5)は私が所有していましたが、今年11月中頃に小路商事合同会社に売却しています。目的土地と北側隣接地(213-5)土地との境界については、専門家の測量を行い、境界が明確に特定されたわけではありませんが、あくまで推定される境界付近に杭を打っています。</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

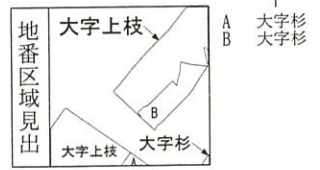
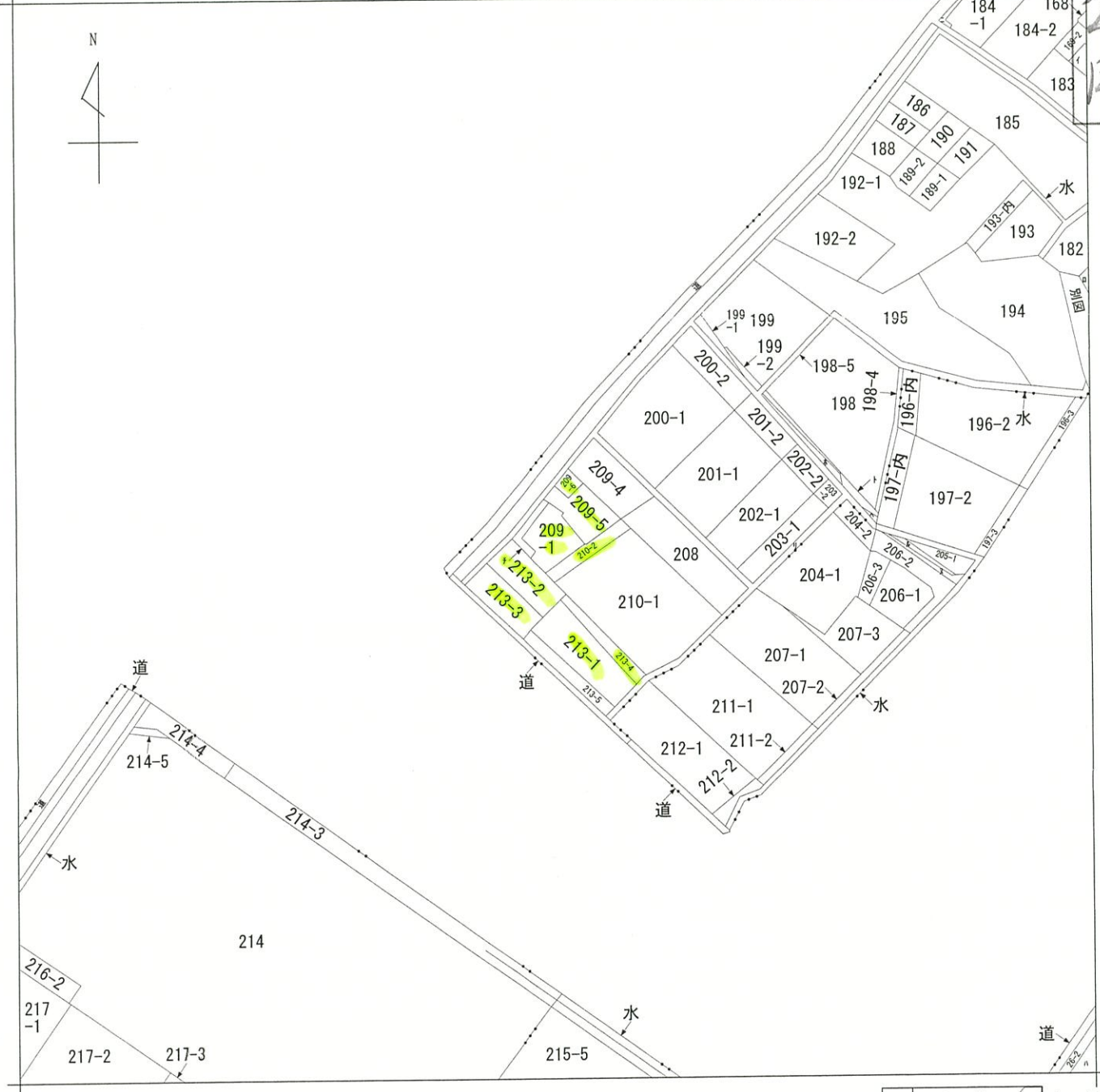
(12枚目)

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11月25日(月) 16:00-16:30	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和6年11月26日(火) 11:00-11:30	豊郷町役場 税務課	目的物件の地番図等交付申請 未登記(附属)建物の課税状況等調査
令和6年11月26日(火) 11:40-12:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認、目的建物の位置・形状等確認
令和6年12月17日(火) 10:00-12:10	物件所在地	関係人A立会いで立入調査、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 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。		

(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)

公用



請求部	所在	犬上郡豊郷町大字上枝字市後池			地番	209番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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	

A4判に縮小

登録年月日：昭和49年11月20日

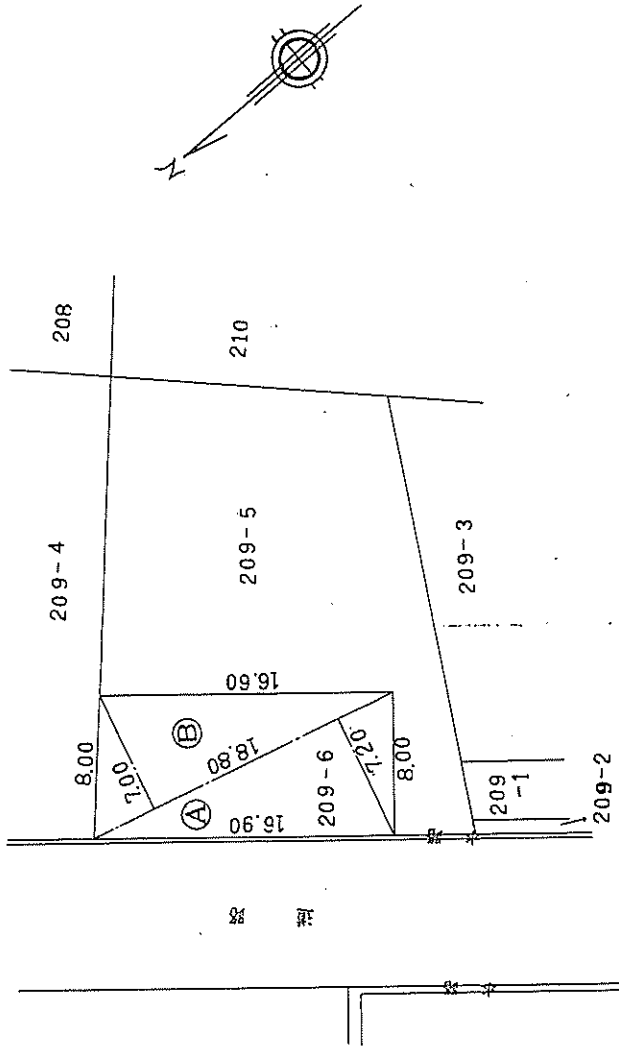
401511 209-5

地番	209番6
土地の所在	犬上郡豊郷町大字上枝字而後池

地積測量図

549.1/200

作製年月日	昭和四十九年九月九日
作製者	士業家屋敷士
申請人	



求積

$$\begin{aligned} \text{A } 1880 \times 7.20 &= 135.3600 \text{ m}^2 \\ \text{B } 1880 \times 7.00 &= 131.6000 \text{ m}^2 \\ \hline \text{合計} &= 266.9600 \text{ m}^2 \\ \text{1/2} &= 133.4800 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺	1/300
----	-------

A4判に縮小

(15 枚目)

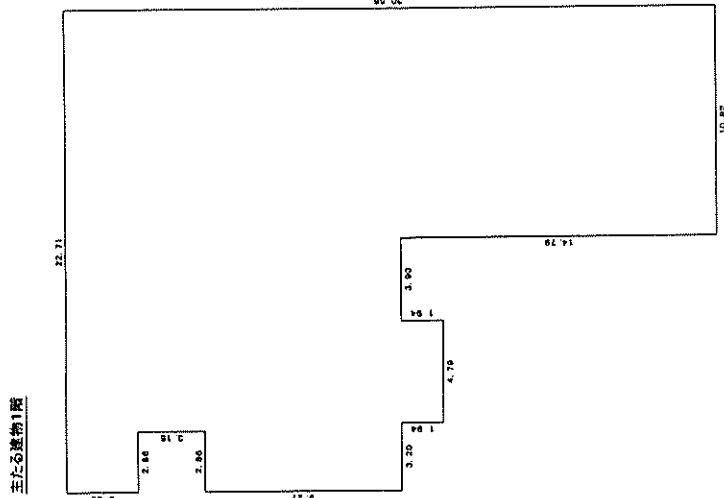
登記年月日：平成20年12月19日

建物図面

各階平面図

家屋番号 209番1

建物の所在 大上郡豊御町大字上杉子市後地209番地1; 209番地2; 209番地5; 210番地2; 213番地1; 213番地2; 213番地3

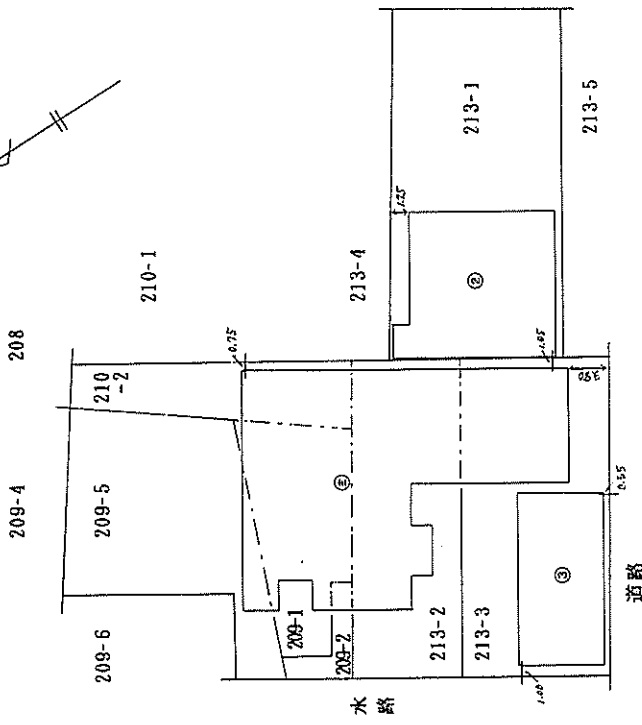


求積表

19.85 x 15.77	=	313.0345
2.86 x 3.35	=	9.5810
2.86 x 9.27	=	26.5122
10.82 x 14.79	=	160.0278
4.79 x 1.94	=	9.2926
計		518.4481

床面積 518.44㎡

(目標算12)



縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成20年12月3日作成)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

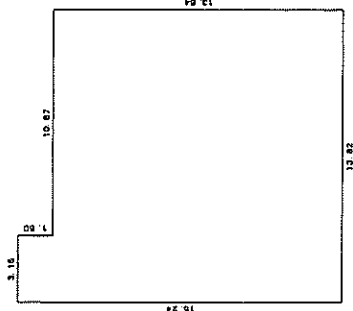
A4判に縮小

(16枚目)

登記年月日：平成20年12月19日

各階平面図

附属建物(符号2)1階

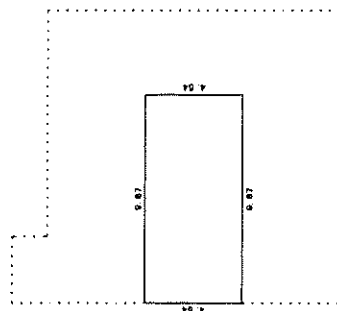


求積表

3.15 x 1.60	=	5.0400
13.82 x 13.84	=	188.5048
計		193.5448

床面積 193.54 ㎡

附属建物(符号2)2階

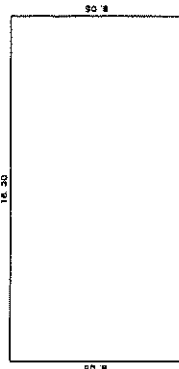


求積表

9.87 x 4.54	=	44.8098
-------------	---	---------

床面積 44.80 ㎡

附属建物(符号3)1階



求積表

16.30 x 8.05	=	131.2150
--------------	---	----------

床面積 131.21 ㎡

作成者

土地調査士
家屋
(平成20年11月30日作成)

申請人

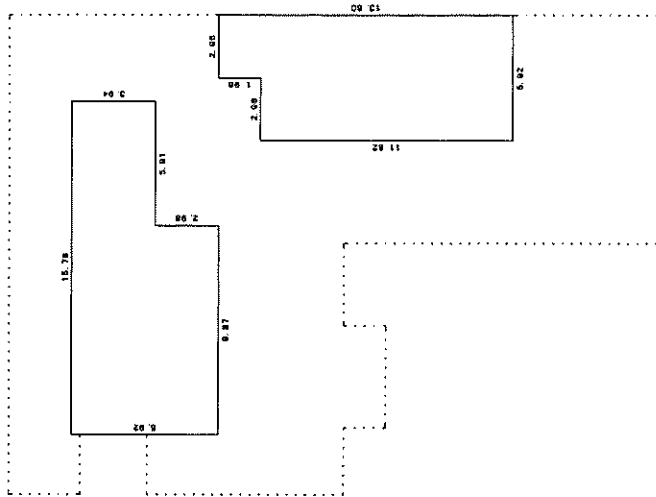
縮尺 1/250

建物平面図

家屋番号 209番1

建物の所在
大土郡豊郷町大字上枝字市後池209番地1, 209番地2, 213番地2, 213番地3, 209番地5, 210番地2, 213番地2, 213番地3

主たる建物2階



求積表

5.91 x 3.94	=	23.2854
9.87 x 6.92	=	68.3004
2.96 x 1.98	=	5.8608
5.92 x 11.82	=	69.9744
計		167.4210

床面積 167.42 ㎡

(百四十五)

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年1月23日

451039

各階平面図

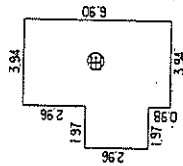
209-5

家屋番号

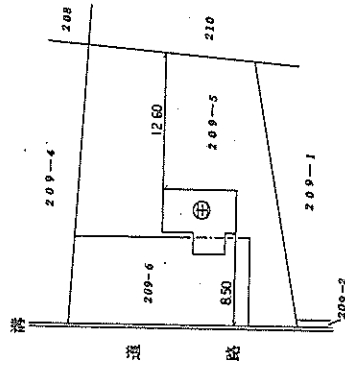
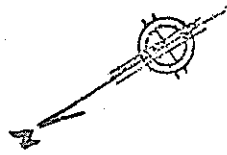
建物の所在

犬上郡豊郷町大字上枚字市後池209番地5, 209番地6

S 56. 1. 23
縮尺 1/500 M



⊕ 求 積
 $2.96 \times 1.97 = 5.8312$
 $6.90 \times 3.94 = 27.1860$
 計 床面積 33.0172
 33.01 ㎡



作製者

士地
家屋

56年1月16日作製

縮尺 1/250 M

申請人

縮尺 1/500 M

A4判に縮小

(18枚目)

登記年月日：昭和50年1月30日

451040

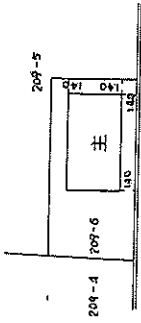
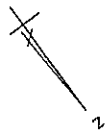
家屋番号 209-6

建物の所在 滋賀県犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209-6

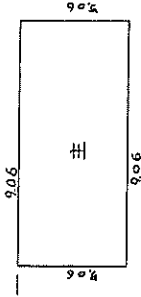
建築物各階平面図

S50.48030

単位メートル



平面図



床面積

$9,06 \times 5,06 = 45,8436$
 $= 45,84 \text{ m}^2$

作製年月日
昭和五〇年拾月貳拾日

作製者

申請人

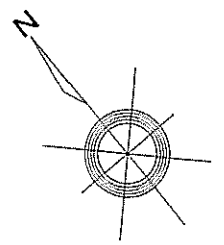
A4判に縮小

(19枚目)

60.1.30

【 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

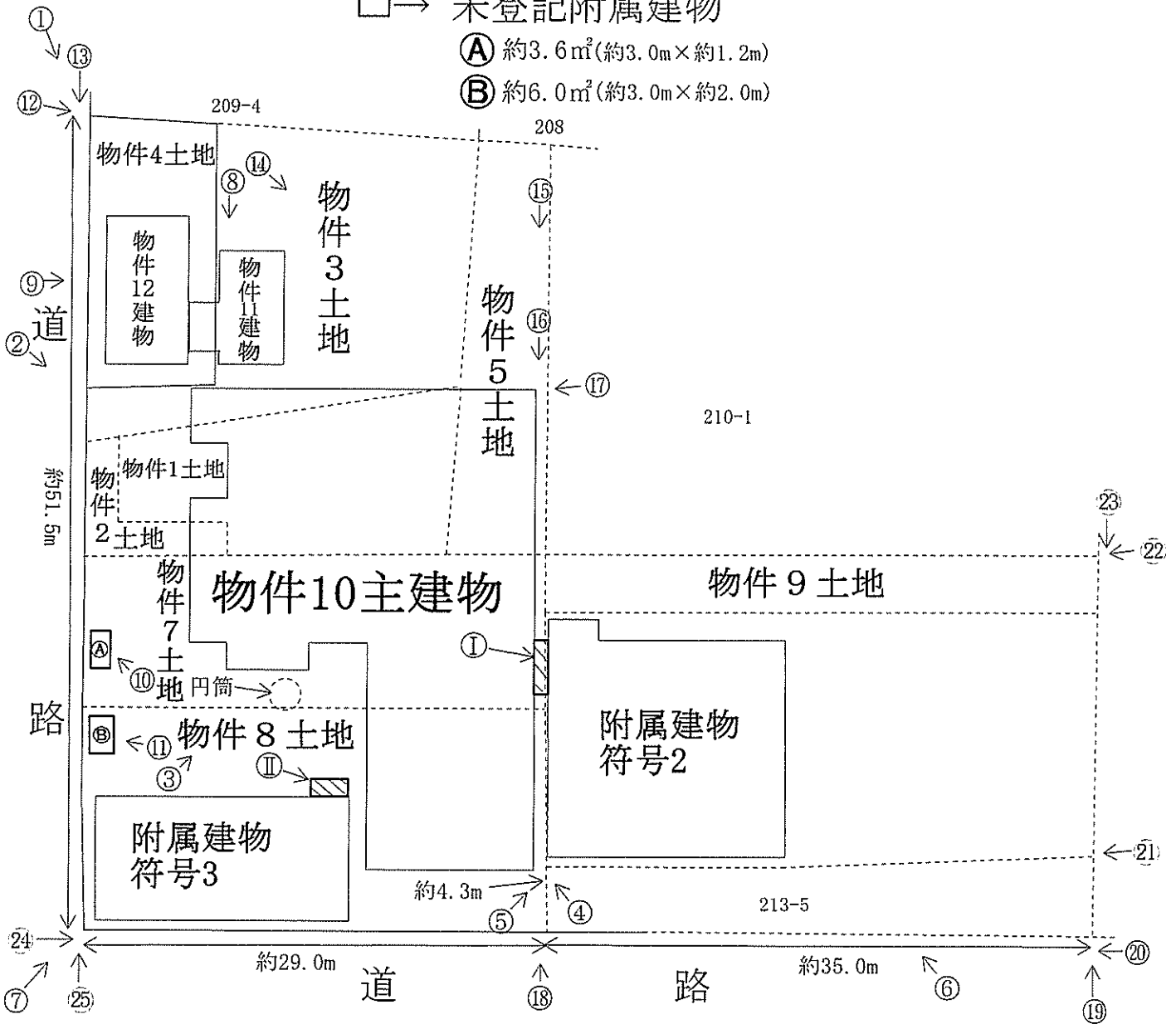
①主建物 約3.3㎡(約1.0m×約3.3m)

②附属建物符号3 約6.0㎡(約3.0m×約2.0m)

□→ 未登記附属建物

Ⓐ 約3.6㎡(約3.0m×約1.2m)

Ⓑ 約6.0㎡(約3.0m×約2.0m)

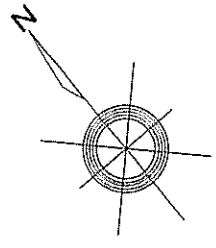


【間取図略図】- 物件10建物

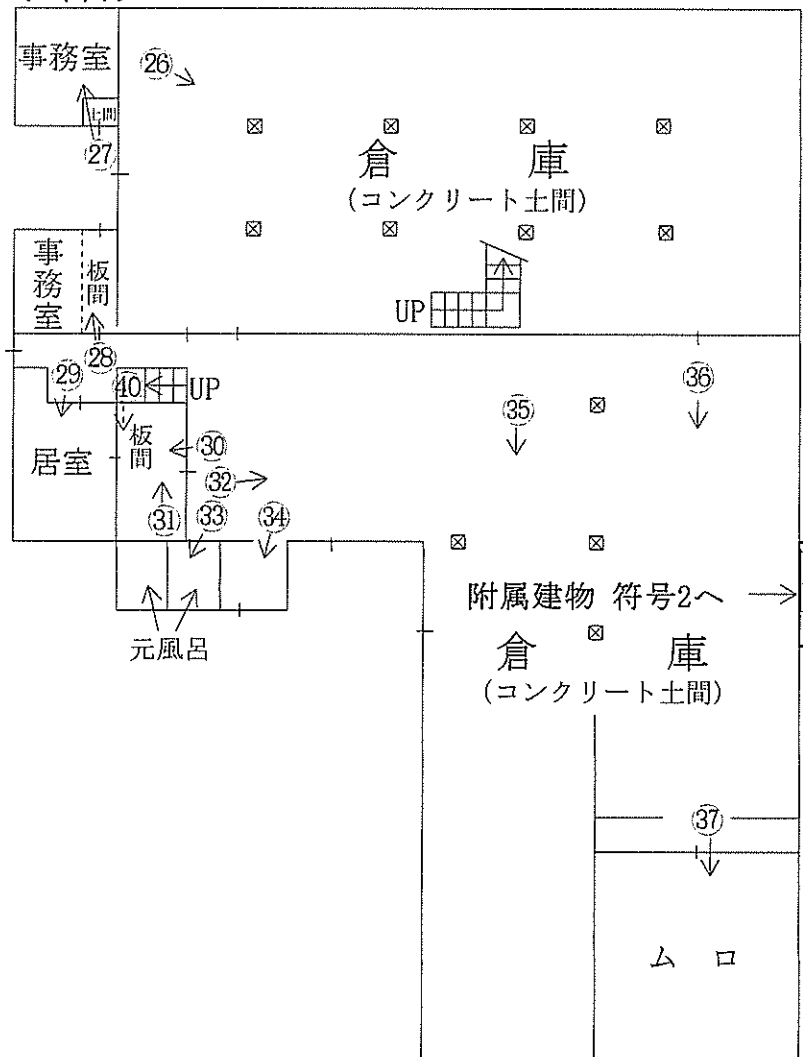
(検尺は概測である)

- → 写真撮影位置方向
- ☒ → 主建物の増築部分
約3.3m² (約1.0m×約3.3m)

(主建物)

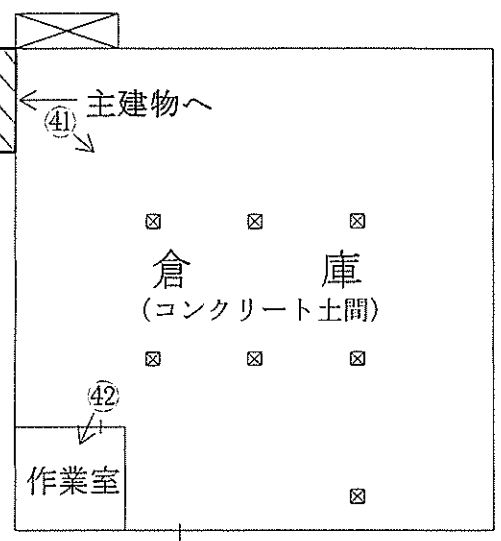


[1階]

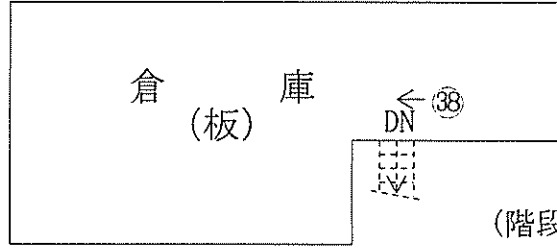


(附属建物 符号2)

[1階]



[2階]



[2階]



(階段が無い)



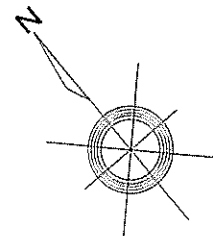
※注：出入りするための階段が無い2階である。

【 間 取 図 略 図 】

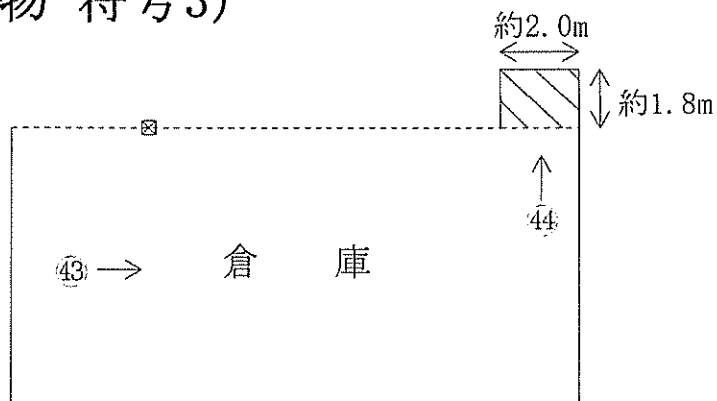
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

▨→ 増築部分 約3.6m²



(物件10建物 符号3)



(物件10建物 未登記附属建物)

Ⓐ

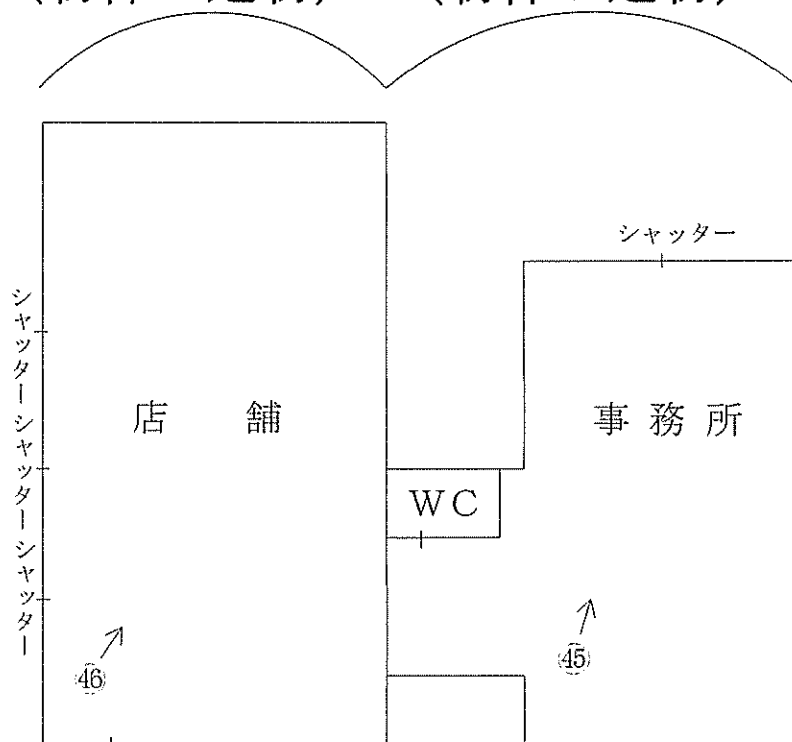
便所 約3.6m²(約3.0m×約1.2m)

Ⓑ

倉庫 約6.0m²(約3.0m×約2.0m)

(物件12建物)

(物件11建物)



現況写真

①



物件10主建物



②



③



(23 枚目)

④



附属建物 符号2



⑤



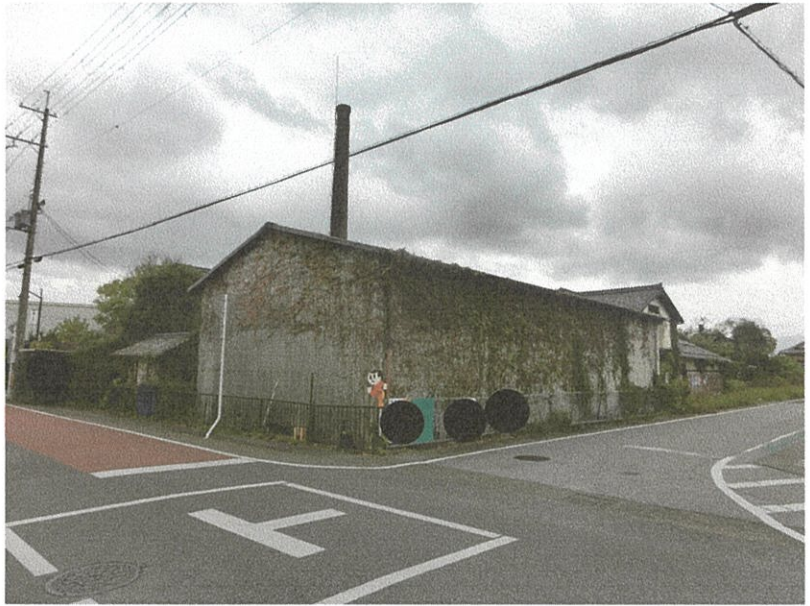
⑥



附属建物 符号3



⑦



⑧
物件11建物



⑨
物件12建物



(25 枚目)

⑩
未登記附属建物
A



⑪
未登記附属建物
B



⑫



⑬



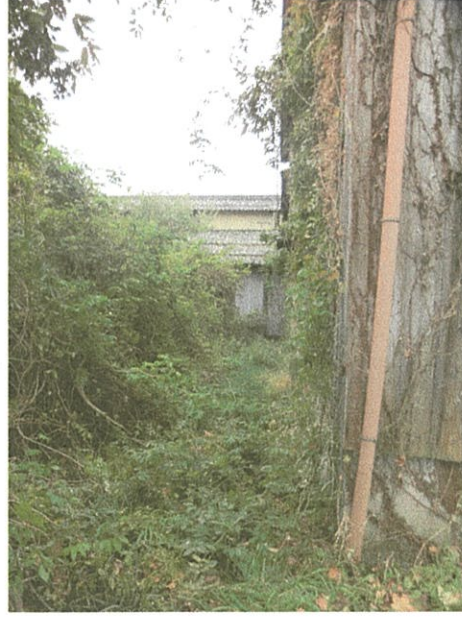
⑭



⑮



16



17



18



①9



②0



②1



22



23



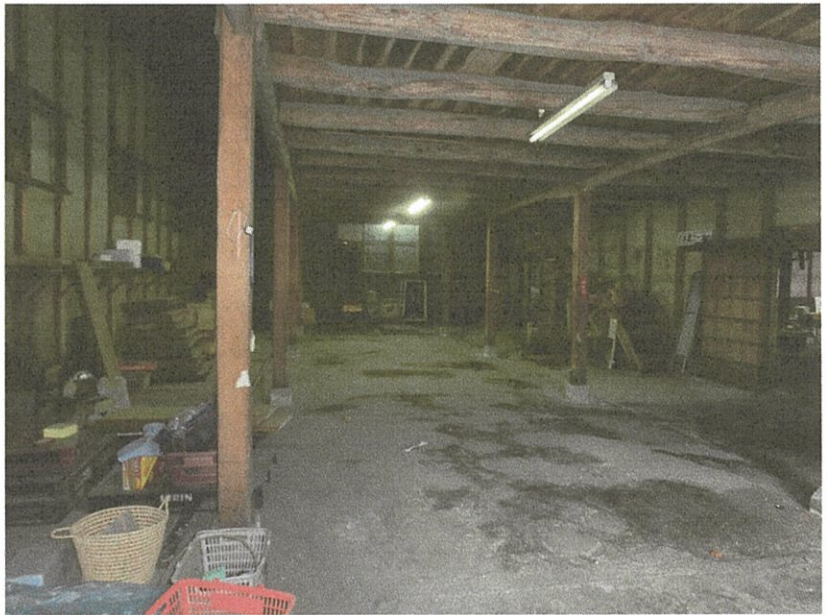
24



25



26



27



②⑧



②⑨



③⑩

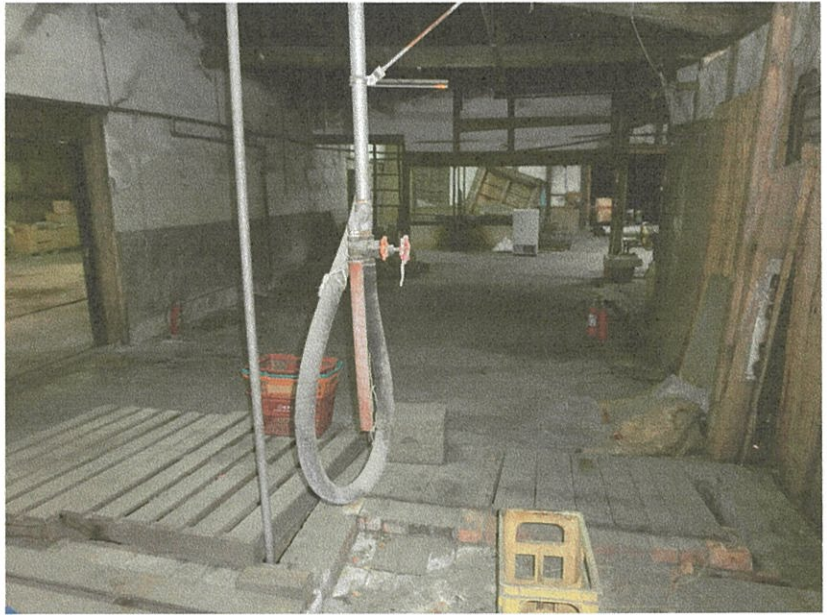


(32 枚目)

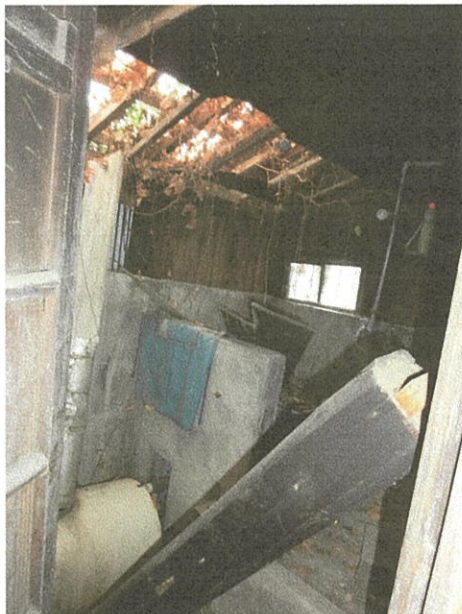
31



32

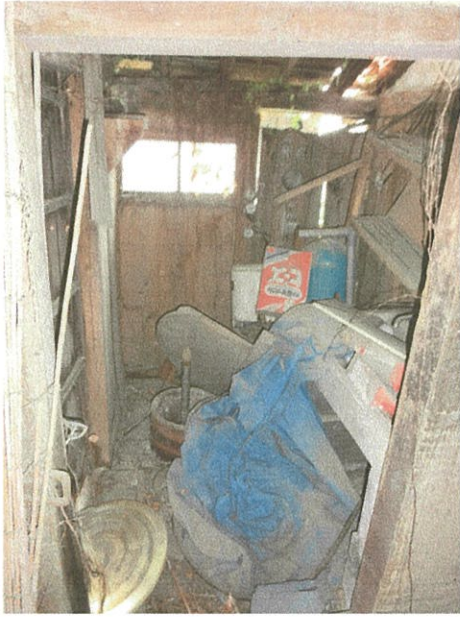


33



(33 枚目)

34



35



36

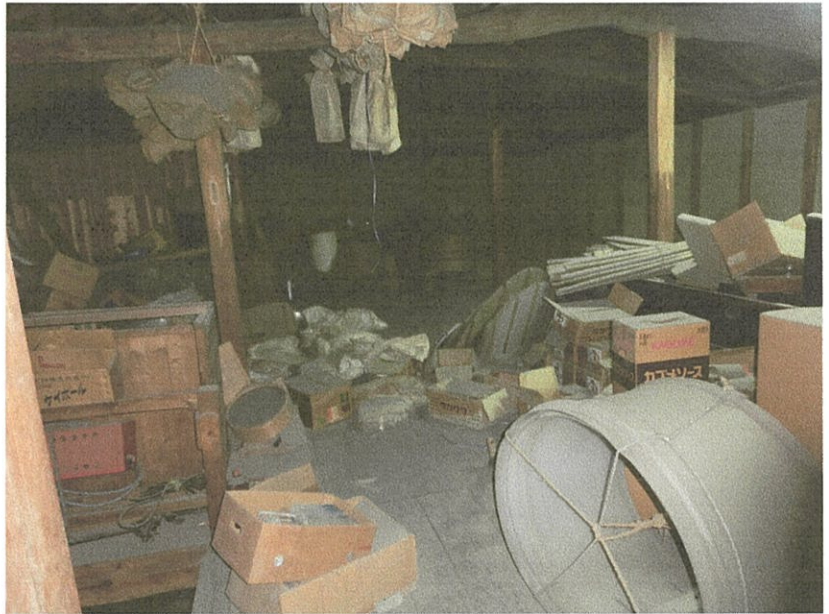


(34枚目)

37



38

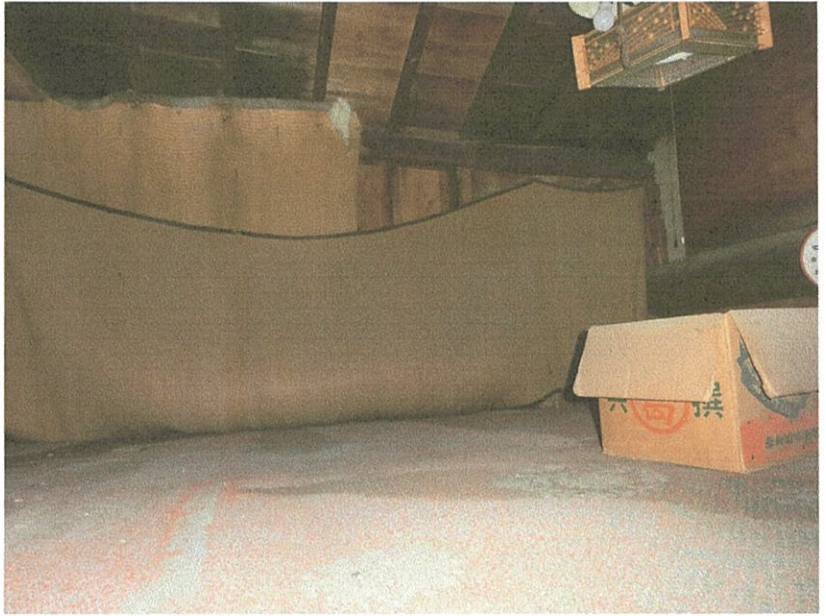


39



(35 枚目)

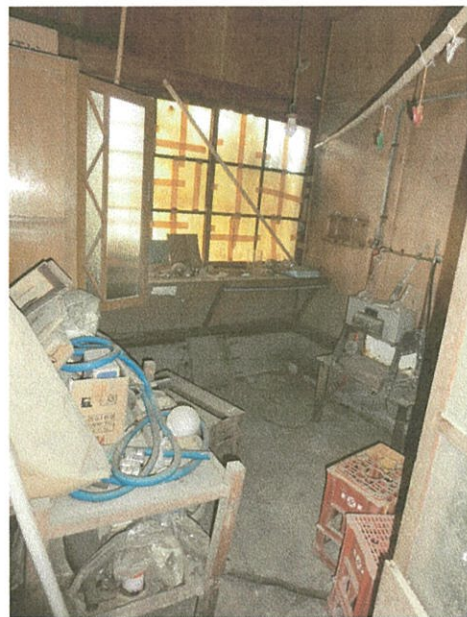
④0



④1



④2



(36 枚目)

④3



④4



④5



(37枚目)

46



(38 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 52 号
令和 6年 12月 17日 現地調査
令和 7年 1月 15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

村本 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 910,000 円
物件2 (土地)	金 120,000 円
物件3 (土地)	金 1,930,000 円
物件4 (土地)	金 620,000 円
物件5 (土地)	金 380,000 円
物件6 (土地)	金 2,530,000 円
物件7 (土地)	金 1,450,000 円
物件8 (土地)	金 2,070,000 円
物件9 (土地)	金 320,000 円
物件10 (建物)	金 1,810,000 円
物件11 (建物)	金 310,000 円
物件12 (建物)	金 400,000 円

- 1 一括価格は、物件1～12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1～9の内訳価格は物件10～12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10～12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き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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
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 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	
7	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	
8	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	
9	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	

10	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521.74㎡
	(附属建物) 符 号 2 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 3 種 類 構 造 床 面 積		
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	

	<ul style="list-style-type: none">○物件10主たる建物に増築が存する。○物件10附属建物符号3に増築が存する。○物件7～8に未登記附属建物が存する。
--	---

物 件 目 録

1 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番1
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番2
地 目 宅地
地 積 26.44平方メートル

所有者 A

3 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番5
地 目 宅地
地 積 414.52平方メートル

所有者 A

4 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 209番6
地 目 宅地
地 積 133.48平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 210番2
地 目 宅地
地 積 82.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番1
地 目 宅地
地 積 542.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番2
地 目 宅地
地 積 310.74平方メートル

所有者 A

8 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
地 番 213番3
地 目 宅地
地 積 439.00平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池
 地 番 213番4
 地 目 宅地
 地 積 69.00平方メートル

所有者 A

10 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地1、209番地2、209番地5、210番地2、213番地1、213番地2、213番地3

家屋 番号 209番1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 518.44平方メートル
 2階 167.42平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 193.54平方メートル
 2階 44.80平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 131.21平方メートル

所有者 株式会社西沢藤平商店

11 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地5、209番地6

家屋 番号 209番5

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.01平方メートル

所有者 A

12 所 在 犬上郡豊郷町大字上枝字市後池209番地6

家屋 番号 209番6

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.84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 1~9)

位置・交通	近江鉄道本線「豊郷」駅の南西方・道路距離約 750 m (別添「位置図」参照) 最寄バス停「上枝団地前」の北方・近接	
付近の状況	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 景観計画区域(町全域)、屋外広告物規制区域(許可区域)
画地条件	規模 2,212.22 m ² (公簿) 間口 約52m、 奥行 約62m、 不整形地 ○豊郷町備付の地番図、法務局備付の地積測量図、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	北西側で幅員約8.0mの舗装町道(旧八号線3)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 南西側で幅員約6.0mの舗装町道(杉7号線)に等高に接面する。 (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(宅内引き込みなし) なし 前面道路に本管あり
土壌汚染等	当該物件には水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。 1980年(昭和55年)及び1993年(平成5年)の住宅地図では宅地となっている。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件1は当初(明治28年)から地目は畑となっており、その後(年月日不詳)地目が畑から宅地へと変更され、現在に至る。物件2は当初(明治28年)から地目は原野となっており、昭和6年3月に地目が原野から畑へと変更され、その後(年月日不詳)地目が畑から宅地へと変更され、現在に至る。物件3は当初(昭和7年)から地目は田となっており、昭和49年11月に地目が田から宅地へと変更、209番6(物件4)が分筆され、現在に至る。物件4は分筆前の209番5(物件3)は当初(昭和7年)から地目は田となっており、昭和49年11月に地目が田から宅地へと変更、物件4が分筆され、現在に至る。物件5は当初(昭和30年)から地目は田となっており、昭和49年11月に地目が田から宅地へと変更され、現在に至る。物件6は当初(明治31年)から地目は田となっており、昭和39年7月に213番5が分筆され、昭和49年11月に地目が田から宅地へと変更され、現在に至る。物件7は当初(昭和30年)から地目は田となっており、昭和30年4月に地目が田から宅地へと変更され、現在に至る。物件8は当初(昭和36年)より地目は田となっており、昭和49年11月に地目が田から宅地へと変更され、現在に至る。物件9は当初(昭和36年)から地目は田となっており、昭和49年11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	<ul style="list-style-type: none"> ○物件1～3、5、7～8に跨って物件10主たる建物が存する。 ○物件6に物件10附属建物符号2が存する。 ○物件8に物件10附属建物符号3が存する。 ○物件3～4に跨って物件11が存する。 ○物件4に物件12が存する。 ○物件7に未登記附属建物Aが存する。 ○物件8に未登記附属建物Bが存する。 ○物件6の南西側に件外土地(213番5)を介在して道路が存するが、件外土地との境界は不詳。 ○公図上では存してないが、現況では物件6と物件8との間に水路が存する。
---------	---

(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。

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35年月日不詳増築、 附1の附属建物を合体 経過年数：64年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：土壁、板貼りほか 内壁：表しほか 天井：表しほか 床：土間コンクリート、板貼りほか 設備：電気 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：倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> ○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○東側に物件10附属建物符号2と行き来する部分に約3.3㎡の増築が存する。 ○物件10附属建物符号3の北東側に約3.6㎡の増築が存する。 ○物件10附属建物符号2 用途：倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 193.54㎡ 2階 44.80㎡ 建築時期：昭和36年月日不詳新築 ○物件10附属建物符号3 用途：倉庫 構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積：131.21㎡ 建築時期：昭和55年月日不詳新築 ○未登記附属建物A 用途：便所 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約3.6㎡ 建築時期：年月日不詳（築70年程度と思われる） ○未登記附属建物B 用途：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約6㎡ 建築時期：年月日不詳（築70年程度と思われる）

2 建物の概況及び利用状況

(物件 11)

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55年12月19日新築 経過年数：44年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：折板鋼板貼りほか 内壁：化粧貼りほか 天井：石膏ボード 床：土間コンクリート、長尺シート敷きほか 設備：電気、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：事務所 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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 12)

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50年1月10日新築 経過年数：49年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：金属系サイディング、タイル貼りほか 内壁：化粧板貼りほか 天井：石膏ボード 床：土間コンクリート、長尺シート敷きほか 設備：電気、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：店舗 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ① 物件1～9(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
1～9	23,600	0.59	2,212.22	0.80	24,640,000
			2,212.22		24,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 豊郷 (県) 5-1
 公示価格等 24,500円/㎡ × 時点修正 99.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/103 = 標準画地価格 23,600円/㎡
 ◇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 100/100 × 接近条件 100/103 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/103
 イ 個別格差 : 形状△20、規模△30、角地+5 (相乗積 59/100)
 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10～12 (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
10	150,000	689.16	0.01	1,030,000
10附2	150,000	238.34	0.01	360,000
10附3	100,000	134.81	0.01	130,000
未登記A	100,000	3.60	0.01	10,000
未登記B	100,000	6.00	0.01	10,000
11	150,000	33.01	0.05	250,000
12	150,000	45.84	0.05	340,000
合計		1,150.76		2,130,000

イ 現況延床面積
 物件10:公簿延床面積(685.86㎡)に増築面積(約3.3㎡)を加算して求めた。
 物件10附属建物符号3:公簿延床面積(131.21㎡)に増築面積(約3.6㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率
 (物件10)
 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10附属建物符号2)
 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10附属建物符号3)
 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。
 (未登記附属建物A、B)
 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11)
 経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}) \} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.05$$

(物件12)
 経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}) \} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.05$$

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) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
1～9	24,640,000	0.91	0.10	使用借権 (物件10)	2,240,000
1～9	24,640,000	0.04	0.40	法定地上権 (物件11)	390,000
1～9	24,640,000	0.05	0.40	法定地上権 (物件12)	490,000
		1.00			3,120,000

イ 敷地割合 : 物件10及び物件10附2、附3、未登記附属建物A・B、物件11、物件12の建築面積(増築部分含む)の割合で按分した。
 : 物件10及び物件10附2、附3、未登記附属建物A・B、物件11、物件12の建築面積合計(増築部分含む):
 $521.74\text{m}^2 + 193.54\text{m}^2 + 134.81\text{m}^2 + 3.6\text{m}^2 + 6\text{m}^2 + 33.01\text{m}^2 + 45.84\text{m}^2 = 938.54\text{m}^2$
 : 物件10及び物件10附2、附3、未登記附属建物A・B:
 $(521.74\text{m}^2 + 193.54\text{m}^2 + 134.81\text{m}^2 + 3.6\text{m}^2 + 6\text{m}^2) \div 938.54\text{m}^2 \approx 0.91$
 : 物件11: $33.01\text{m}^2 \div 938.54\text{m}^2 \approx 0.04$
 : 物件12: $45.84\text{m}^2 \div 938.54\text{m}^2 \approx 0.05$

ウ 土地利用権等割合 : 物件10: 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
 : 物件11、物件12: 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エ) イ	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)×ウ×エ×オ×カ
1～9	24,640,000	-3,120,000		0.80	0.60	1.00	10,330,000
10	1,540,000	+2,240,000	1.00	0.80	0.60	1.00	1,810,000
11	250,000	+390,000	1.00	0.80	0.60	1.00	310,000
12	340,000	+490,000	1.00	0.80	0.60	1.00	400,000
一 括 価 格(合計)							12,850,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 複数建物が存し市場性が減退する程度を考量

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) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	195.04	8.8%	10,330,000	910,000
2	26.44	1.2%		120,000
3	414.52	18.7%		1,930,000
4	133.48	6.0%		620,000
5	82.00	3.7%		380,000
6	542.00	24.5%		2,530,000
7	310.74	14.0%		1,450,000
8	439.00	20.0%		2,070,000
9	69.00	3.1%		320,000
合計	2,212.22	100%	—	10,330,000

第6 参考価格資料

地価調査価格 (豊郷(県)5-1)

所 在 : 犬上郡豊郷町大字安食南字一里山273番

価 格 : 24,500 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 豊郷 」駅の 北西 方・道路距離約 450 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 843 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 南東 8.2 m 県道 、南西側道

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

地 域 の 概 要 : 店舗、公共施設等が混在する近隣商業地域

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・各階平面図合成図写
- 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 :	2,122,035 円	
物 件 2 :	287,667 円	
物 件 3 :	4,509,977 円	
物 件 4 :	1,452,262 円	
物 件 5 :	892,160 円	
物 件 6 :	5,896,960 円	
物 件 7 :	3,380,851 円	
物 件 8 :	4,776,320 円	
物 件 9 :	750,720 円	
物 件 10 :	556,586 円	(270.64㎡)
物 件 10 :	314,280 円	(166.11㎡)
物 件 10 :	4,365 円	(4.95㎡)
物 件 10 :	346,193 円	(178.51㎡)
物 件 10 :	645,455 円	(125.60㎡)
物 件 11 :	326,012 円	(32.98㎡)
物 件 12 :	573,778 円	(45.84㎡)

以 上



基準地

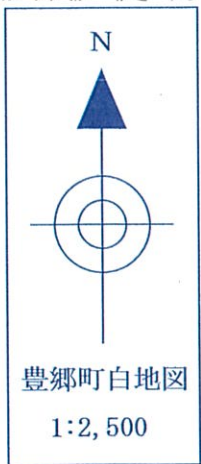
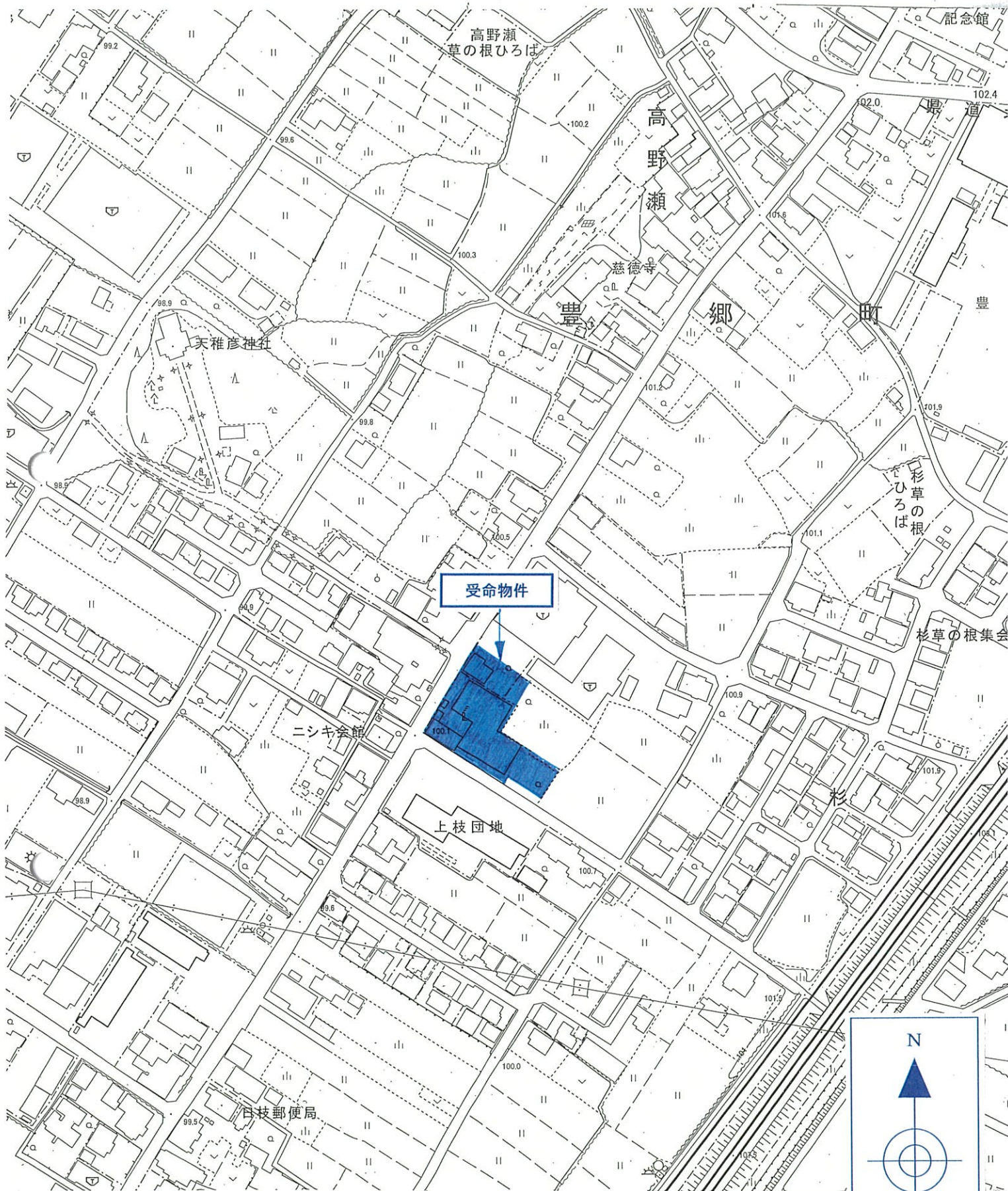
最寄駅

受命物件

N

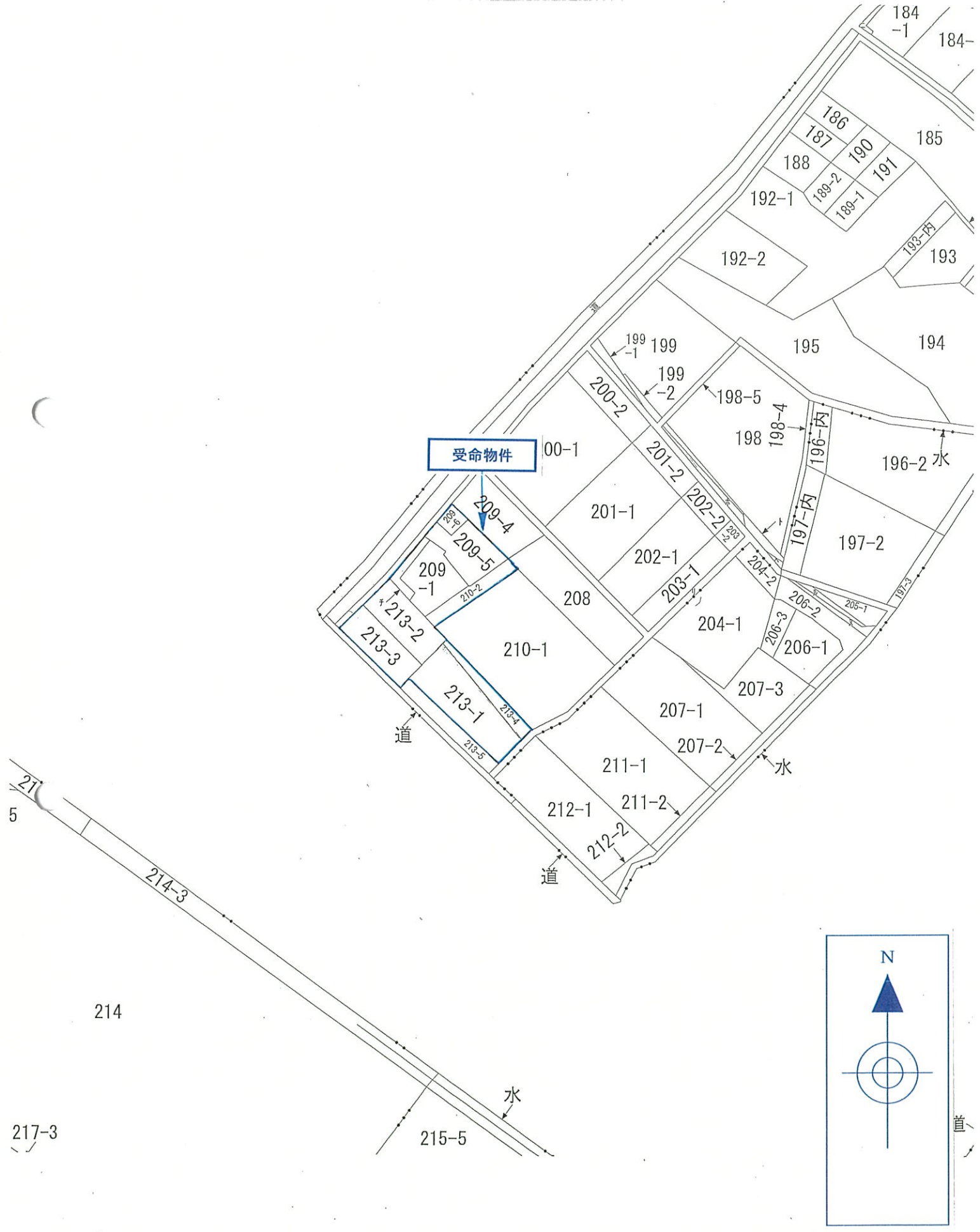
豊郷町白地図
1:10,000

附属資料1 受命物件の位置図

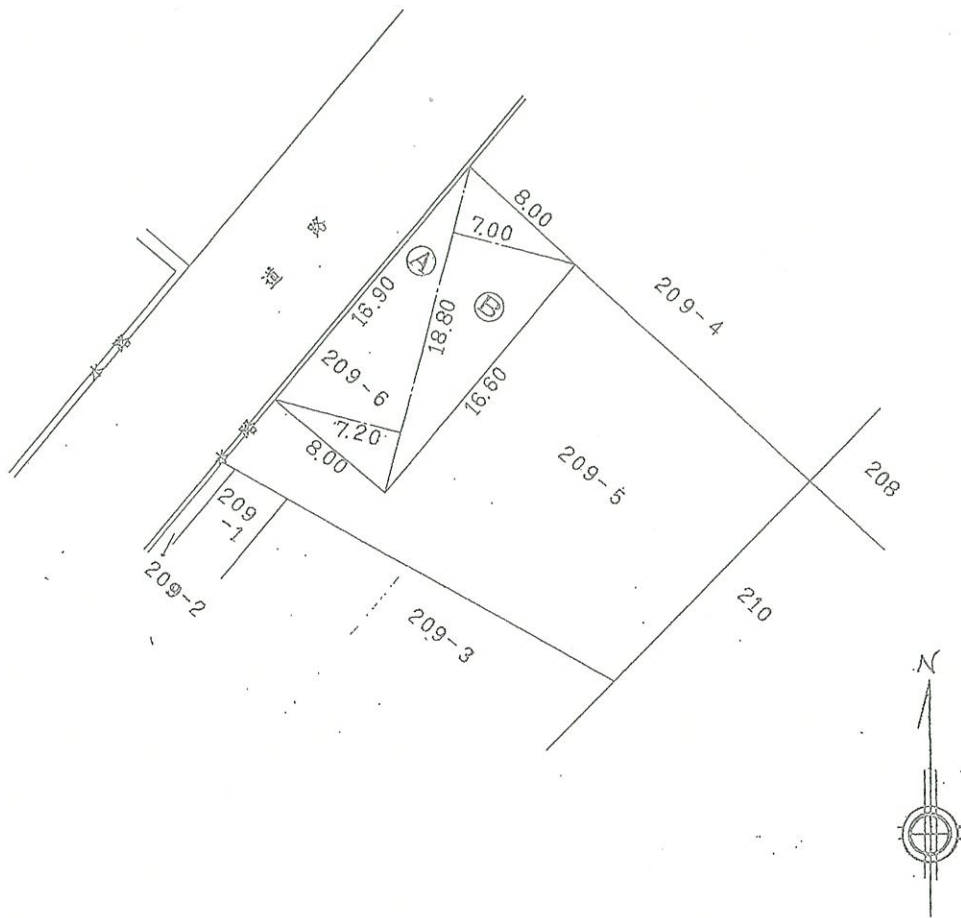


附属資料 2 受命物件附近の状況図

イ 169-4 ハ 26-1 ホ 198-1 ト 198-3 リ 水 205-2 ル 205-3
 ロ 180 ニ 184-3 ヘ 198-2 チ 209-2 ヌ 205-2

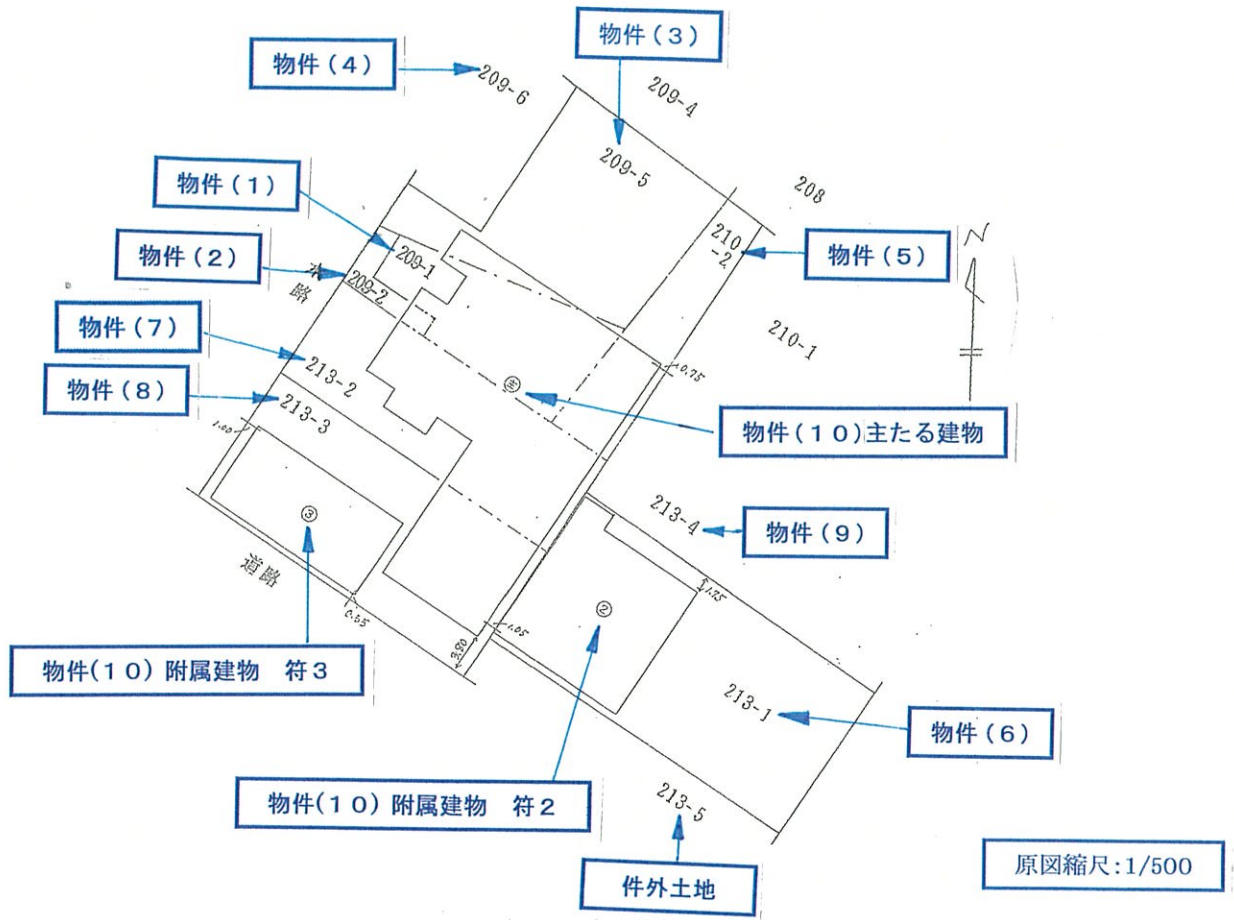


附属資料 3 公図写

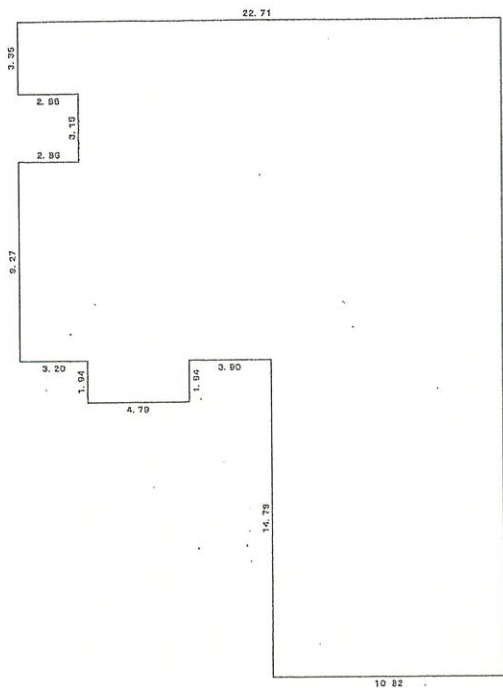


求積.

Ⓐ	18.80 × 7.20	=	135.3600	m ²
Ⓑ	18.80 × 7.00	=	131.6000	m ²
	合計	=	266.9600	m ²
	½	=	133.4800	m ²



主たる建物1階

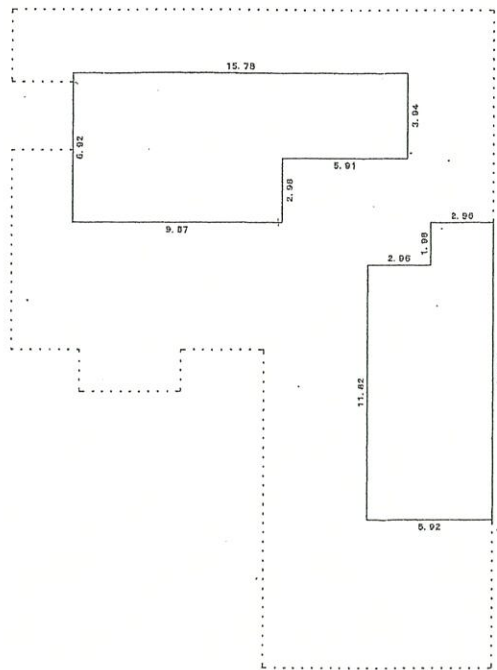


水積表

19.85	×	15.77	=	313.0345
2.86	×	3.35	=	9.5810
2.86	×	0.27	=	26.5122
10.82	×	14.79	=	160.0278
4.70	×	1.94	=	9.2926
計				518.4481

床面積 518.44 m²

主たる建物2階



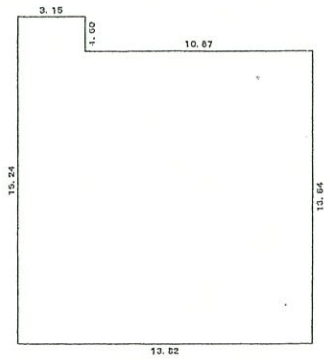
水積表

5.91	×	3.94	=	23.2854
9.87	×	6.92	=	68.3004
2.96	×	1.98	=	5.8608
5.92	×	11.82	=	69.9744
計				167.4210

床面積 167.42 m²

原図縮尺:1/250

附属建物(符号2)1階

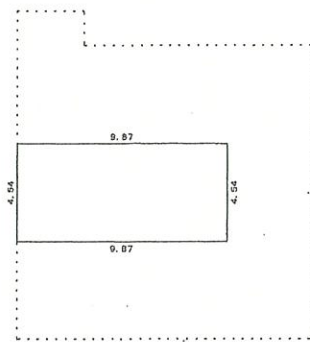


求積表

3.15 × 1.60	=	5.0400
13.82 × 13.64	=	188.5048
計		193.5448

床面積 193.54 m²

附属建物(符号2)2階

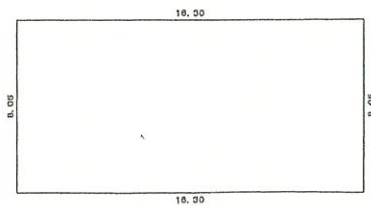


求積表

9.87 × 4.54	=	44.8098
-------------	---	---------

床面積 44.80 m²

附属建物(符号3)1階

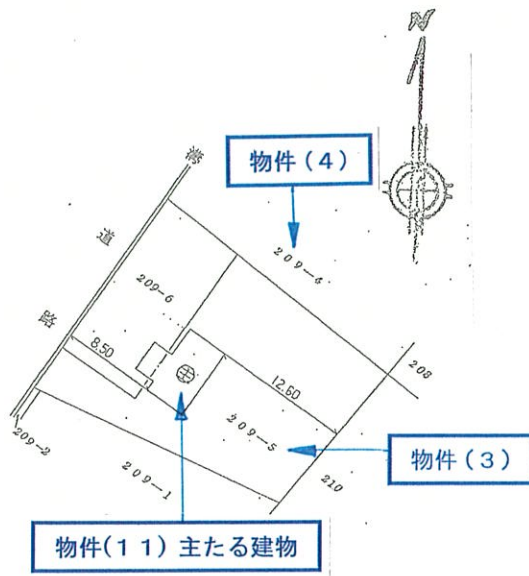


求積表

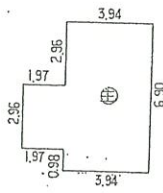
16.30 × 8.05	=	131.2150
--------------	---	----------

床面積 131.21 m²

原図縮尺：1/250

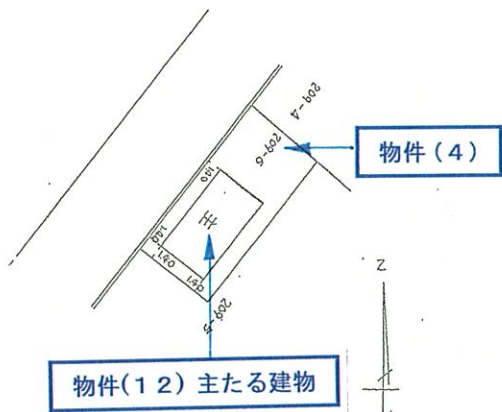


原図縮尺：1/500



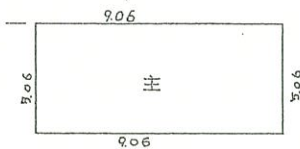
求 積	
2.96×1.97	$= 5.8312$
6.90×3.94	$= 27.1860$
計	33.0172
床面積	33.01 m^2

原図縮尺：1/250



原図縮尺：1/500

平面図

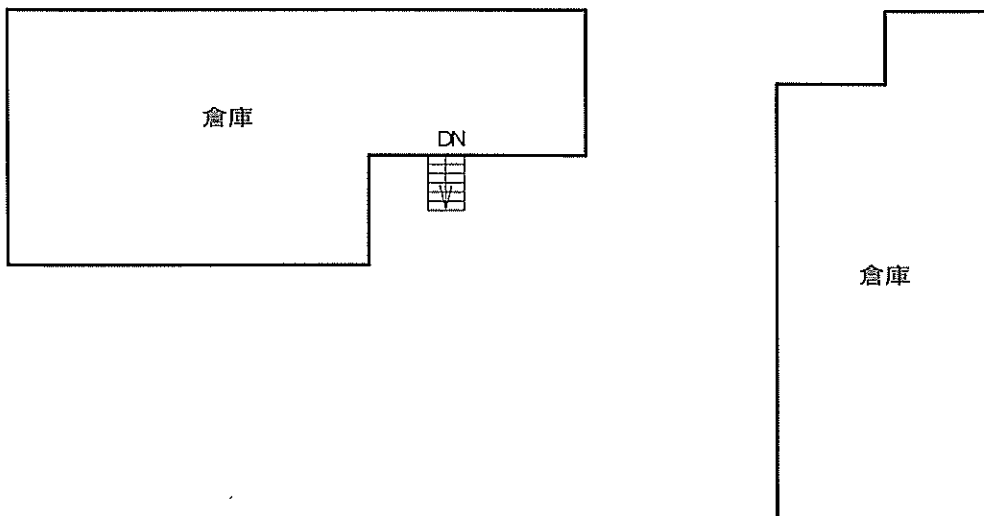
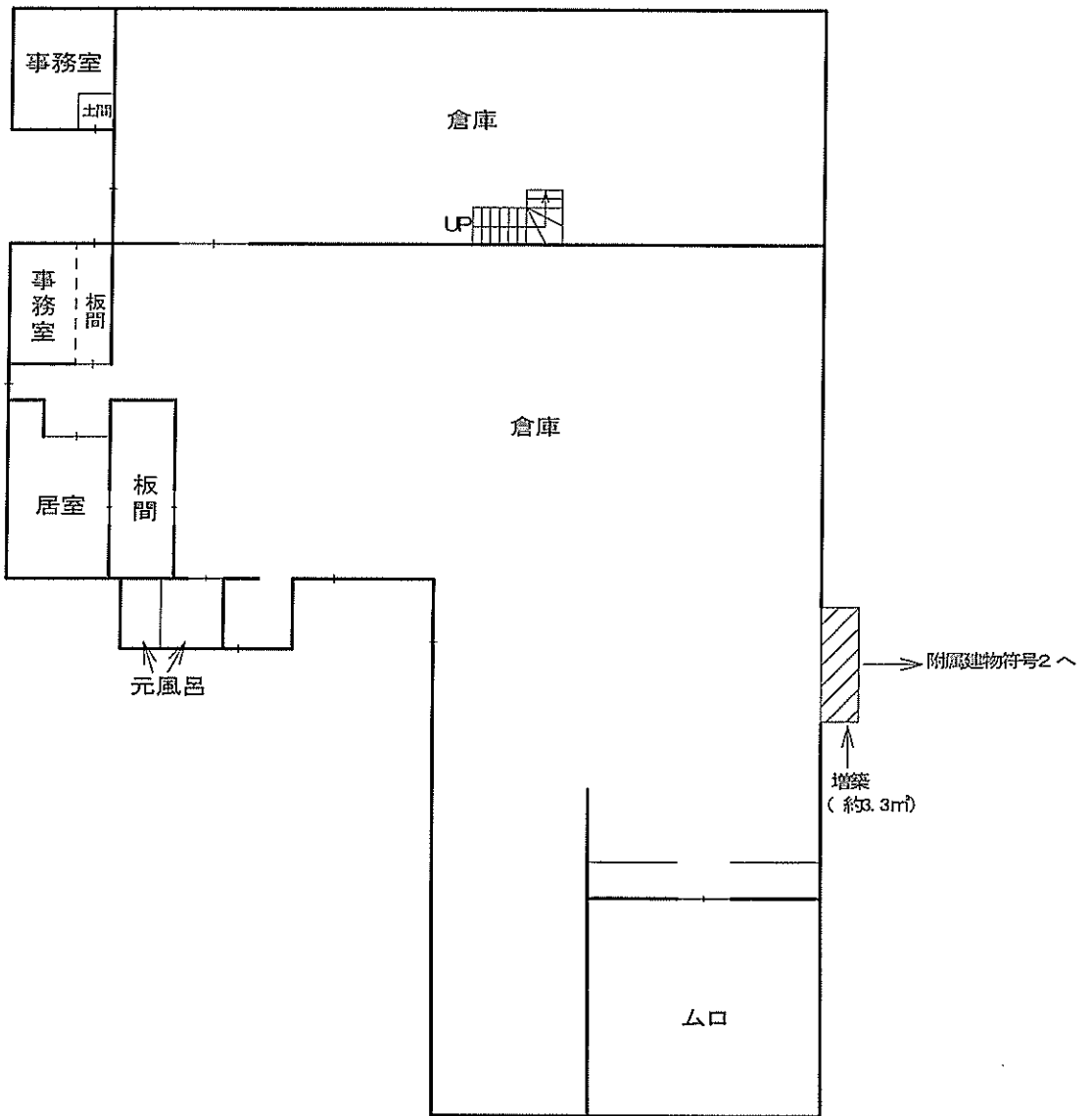


床面積

$$9.06 \times 9.06 = 82.0836$$

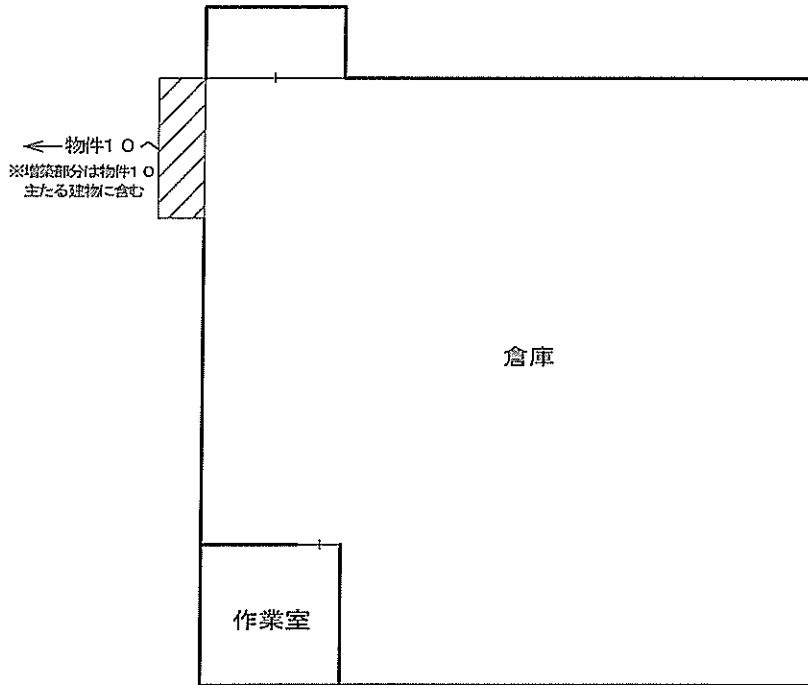
$$= 82.08 \text{ m}^2$$

原図縮尺：1/250



附属建物 符号2

1階

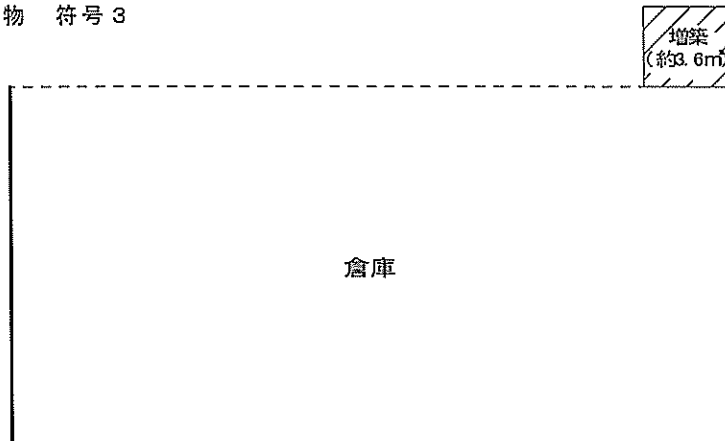


附属建物符号2

2階



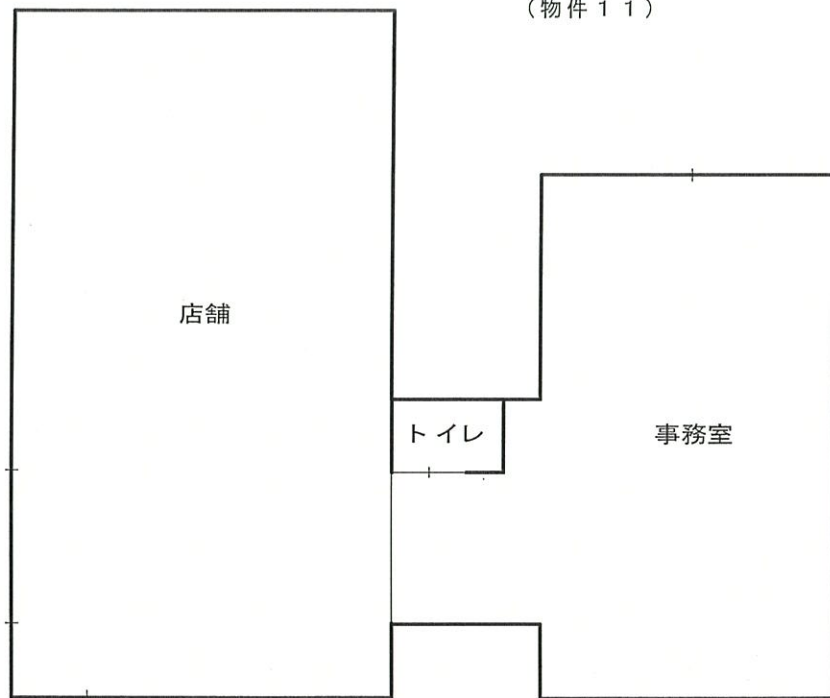
附属建物 符号3

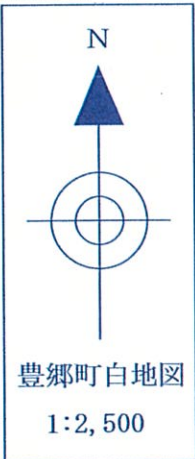
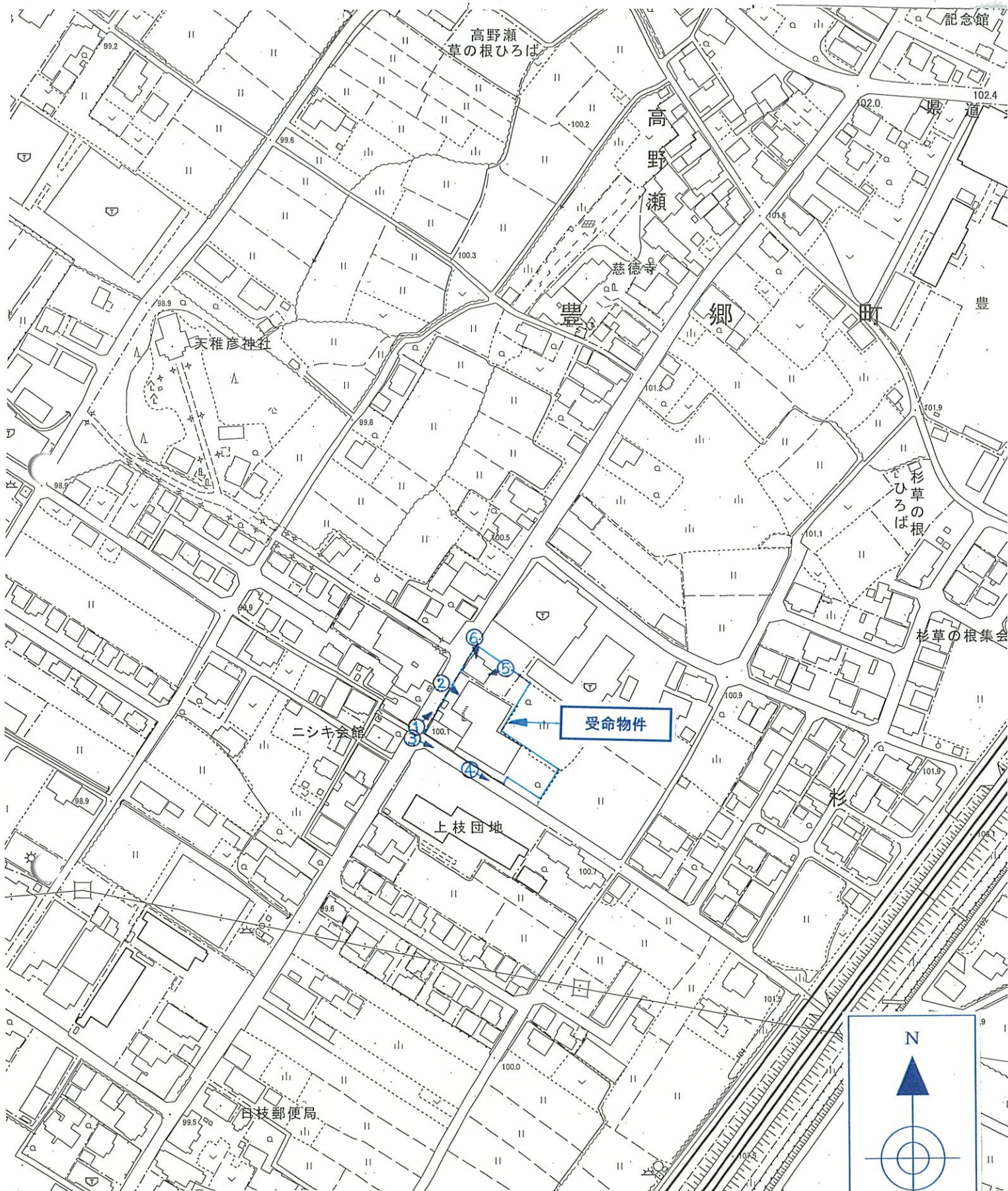


令和6年(ケ)第52号

(物件12)

(物件11)





附属資料 7 写真撮影位置図



1



2
物件10



3
物件10附属建物符号3



4
物件10附属建物符号2



5
物件11



6
物件12

附属資料8 現況写真