

## 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 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 652番  
地 目 宅地  
地 積 113.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 653番1  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 656番3  
地 目 宅地  
地 積 63.89平方メートル

(現況)

物件1から3それぞれの面積や物件2の位置及び存否は不明であるが、物件4の敷地として塀などで囲まれている部分の面積は約330平方メートルである。

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 近江八幡市末広町652番地  
家屋 番号 652番の1



## 物件目録

種類 居宅  
構造 木造瓦葺平家建  
床面積 56.19平方メートル  
(現況)  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 約116平方メートル  
2階 約32平方メートル  
(附属建物)  
符号 1  
種類 物置  
構造 木造瓦葺平家建  
床面積 19.83平方メートル  
(現況)  
不存在  
符号 2  
種類 物置  
構造 木造瓦葺平家建  
床面積 3.30平方メートル  
(現況)  
不存在

共有者 A 持分2分の1



## 物件明細書

令和 7年 2月 7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4】

本件債務者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

各物件の面積や物件2の位置及び存否が不明であるが、売却基準価額は登記数量に基づいて定められている。

### 《 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 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 652番  
地 目 宅地  
地 積 113.43平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 653番1  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 656番3  
地 目 宅地  
地 積 63.89平方メートル

(現況)

物件1から3それぞれの面積や物件2の位置及び存否は不明であるが、物件4の敷地として塀などで囲まれている部分の面積は約330平方メートルである。

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 近江八幡市末広町652番地  
家屋 番号 652番の1





## 物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 56.19平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約116平方メートル  
2階 約32平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 19.83平方メートル  
(現況)  
不存在  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 3.30平方メートル  
(現況)  
不存在

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第13号

令和6年 9月26日受理

令和6年11月 7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 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 652番  
地 目 宅地  
地 積 113.43平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
  
- 2 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 653番1  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
  
- 3 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 656番3  
地 目 宅地  
地 積 63.89平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
  
- 4 所 在 近江八幡市末広町652番地  
家屋 番号 652番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 56.19平方メートル



## 物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.30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	
<b>土 地</b>	物件1乃至3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1乃至3） <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	
<b>建 物</b>	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 主建物につき <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約116平方メートル、2階 約32平方メートル <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1及び2につき <input checked="" type="checkbox"/> 滅失していると思われる	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    種類： <input type="checkbox"/> ある    構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部    令和    年（    ）第    号 <input type="checkbox"/> ある    保管開始日    令和    年    月    日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

- 1 表札などの表示  
目的物件では、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7枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は8・9枚目のとおりであるが、物件1土地については残地扱いであり、物件2土地については地積測量図が存しない。  
イ 目的土地の形状  
目的土地につき、7枚目の公図及び8・9枚目の地積測量図や近江八幡市税務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ものが10枚目の図面である。これによれば、現地では、上記の図面と比較すると形状が異なっており、物件2土地の位置が不明であった。そのため、下記3記載の目的建物の敷地で塀等で囲まれている部分を概測したところ約330平方メートルとなり、物件2土地を含めた目的土地の公簿上の面積の合計と比較すると現況の方が多いものと思われた。また、現地では、境界杭などの境界を明示するものは存しなかった。  
なお、10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、目的土地の正確な位置及び形状を把握するには専門家による測量が必須であると思われる。
- (2) 目的土地の状況  
目的土地は、宅地であり、一体となって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  
目的土地の形状は、現地では上記図面(公図・地積測量図・地番図)と異なっており、物件2土地の位置が不明であった(物件1土地東側には、目的外土地「653」と目的外土地「653-2」及び土地上の建物が存し、その間に物件2土地が存するようには見受けられなかった)。  
また、目的土地北西側空地部分に「カーポート」が存し、その基礎は土地に定着していると思受けられ、そうであれば、同「カーポート」は土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。
- 3 目的建物の状況等  
(1) 目的建物の形状・間取り  
目的建物については、法務局に建物図面(各階平面図)が、存しない。そして、登記上は、主建物及び附属建物2棟が存するが、現地では1棟の建物が存するのみであった。関係人の陳述や現地の状況などから、主建物を改築及び改修する等して現況の建物になっているものと思われ、附属建物はいずれも滅失しているものと思われたが、詳細は不明である。  
現地では現況の建物の形状及び間取り等は概ね11枚目の図面のとおりである。
- (2) 目的建物の損傷等  
現況の建物では、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、「建物南側外壁のクラックがあり、建物南側が傾いている」・「1階居室各所での雨漏り跡」・「1階キッチン附近の床のたわみ」・「階段付近内壁のたわみ」などが見受けられた。
- (3) その他  
現況の建物内では、動物(犬)が飼育されていた。
- 4 前面道路調査  
目的物件は、北西側で建築基準法第42条1項1項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7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

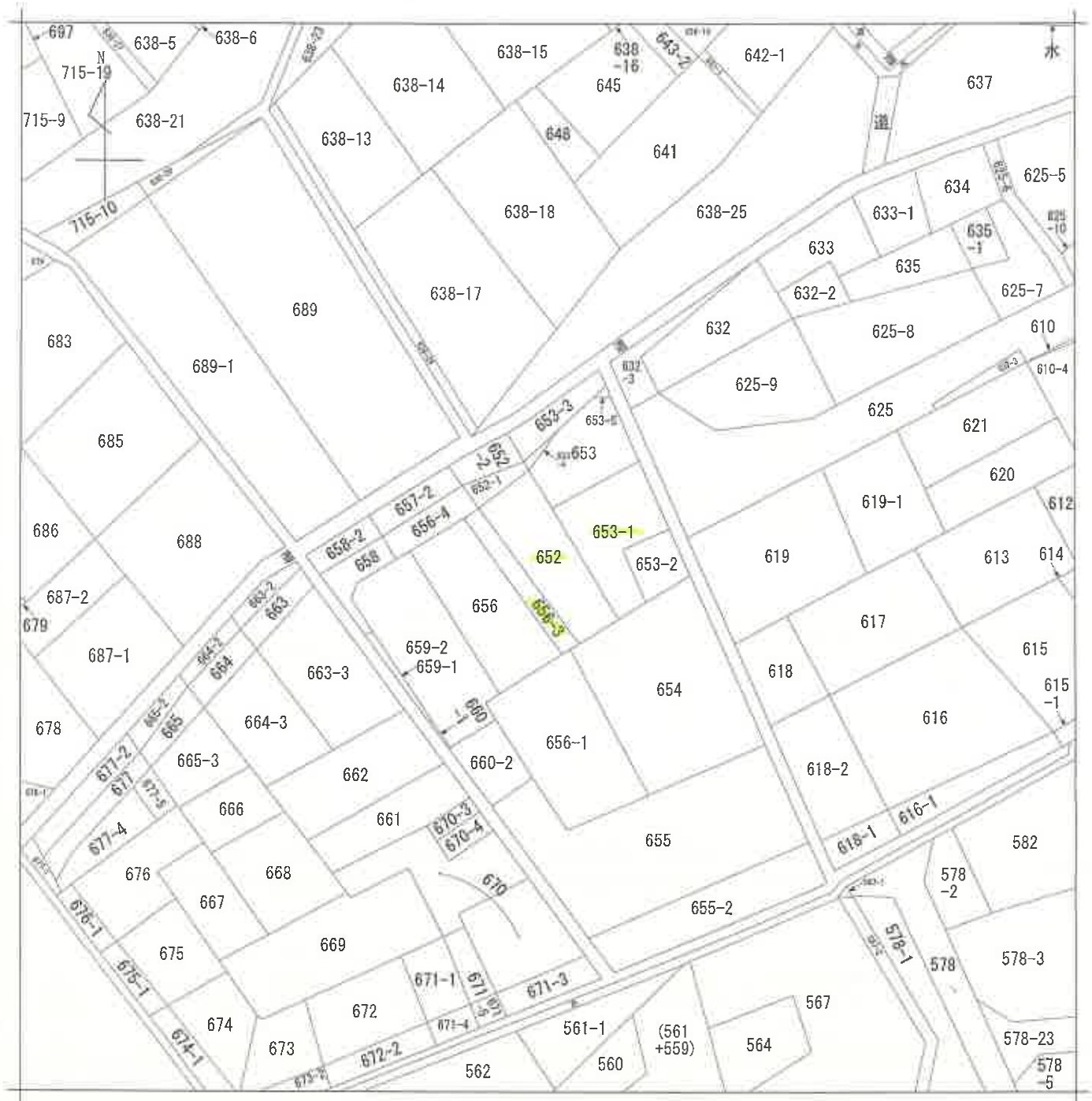
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的物件の占有 目的物件は、私が居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。</p> <p>2 目的土地 目的土地については、現在使用しているところが、その範囲だと思います。昔からこのような形状であり、物件2土地東側は、北東側も南東側も他人地で、その間に私の土地はありません。 法務局にある図面と形状が異なっているとのことですが、昔から現状の範囲を利用しており、どうしてそうなのかは判りません。</p> <p>3 目的建物 現在の建物は、昔からあるものを25年程前に増改築しました。 目的土地には、この建物以外には建造物はありません。登記では、附属建物があるとのことですが、そのような建物はありません。 目的建物では、各所で雨漏りがしますし、1階キッチン付近は床がきしみます。</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

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) 11:50-12:10	東近江市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R6年10月4日(金) 12:30-13:10	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, Aと面談し, 次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R6年10月10日(木) 9:55-10:35	大津地方法務局 東近江出張所	公図・地積測量図閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R6年10月11日(金) : - :	当庁	Aから連絡があり, 立入調査日時を打ち合わせ
R6年10月29日(火) 13:45-15:00	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
年 月 日 ( ) : - :		
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





地番区域見出  
末広町

請求 部分	所在	近江八幡市末広町字東木戸			地番	652番		
出縮 力尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 番号又 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)			補事 事項	

A4判に縮小

登記年月日：平成3年12月11日

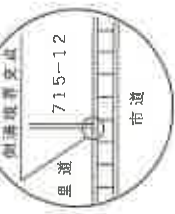
0709244

地積測量図

地番	652-1
土地の所在	近江八幡市末広町宇東木戸

H3.12.11

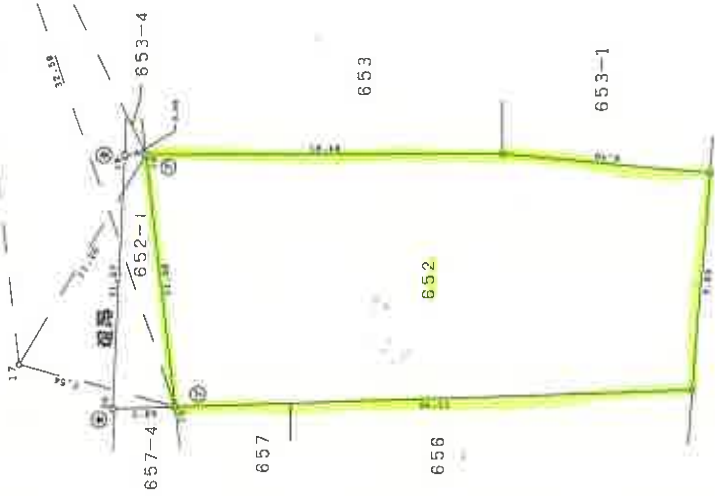
17引張点



求積表

地番 NO.	652-1 X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
19	-98587.778	13645.340	-9.266	913514.350948
20	-98595.569	13636.780	-6.400	631011.641800
15	-98597.588	13638.640	9.266	-913605.250408
16	-98588.467	13646.046	6.400	-630966.188800
		合計		-45.446650
		面積		22.723300
		地積		22.72

地番	652	
合計面積	残地	
138.1E	22.723300	113.436700
	地積	113.43



凡例

境界点	境界線の種類
①	石
②	金属標
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	コンクリート削み

製作者	申請人	縮尺	250
		1/	

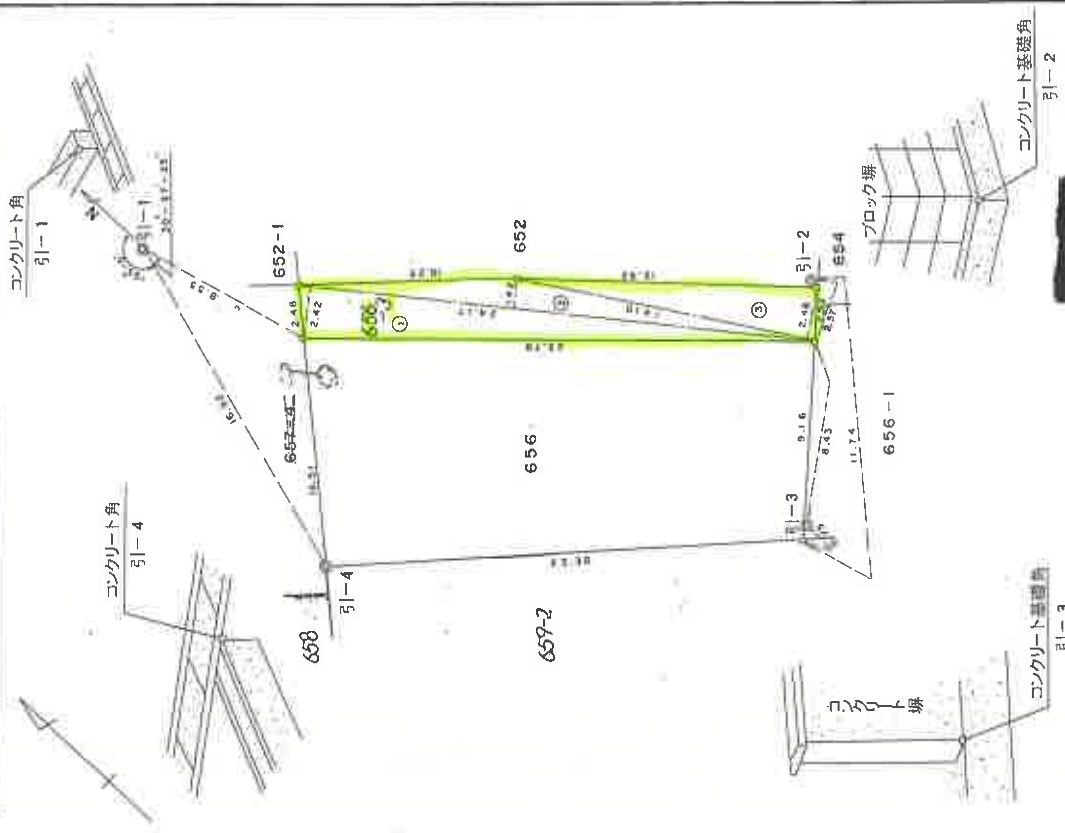
平成3年11月20日(製)

登記年月日：平成4年1月29日

0709247  
地積測量図

地番 656-3

土地の所在 近江八幡市末広町字東木戸 1/250



656-3

番号	底辺	高さ	倍面積
1	24.17	2.42	58.4914
2	24.17	1.42	34.3214
3	14.10	2.48	34.9680
計			127.7808
1/2			63.8904 m <sup>2</sup>

残地面積 656  
370.6133 - 63.8904 = 306.7229 m<sup>2</sup>

(タケサワ製)

作製者

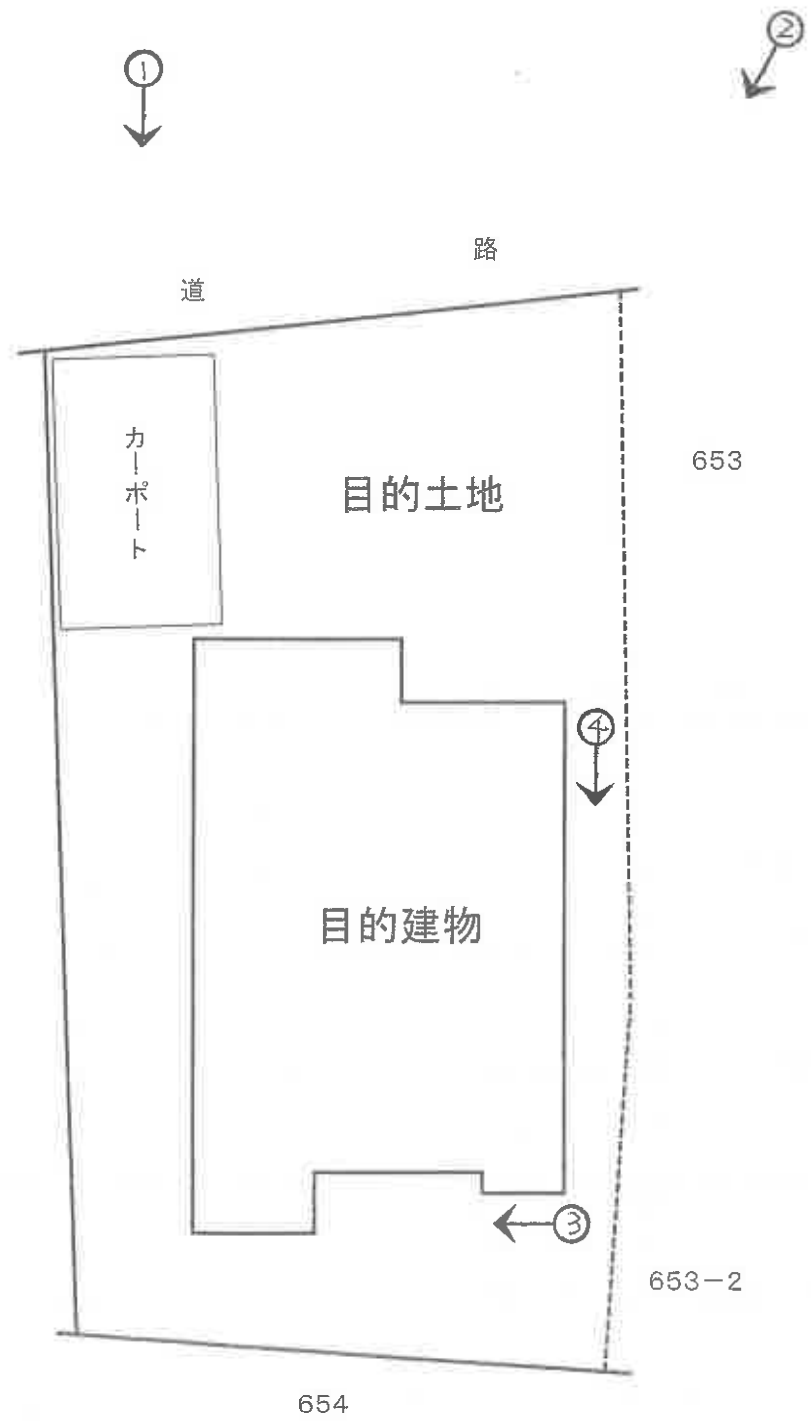
平成4年1月21日(作製)

申請人

1/250

A4判に縮小

# 土地建物位置関係図

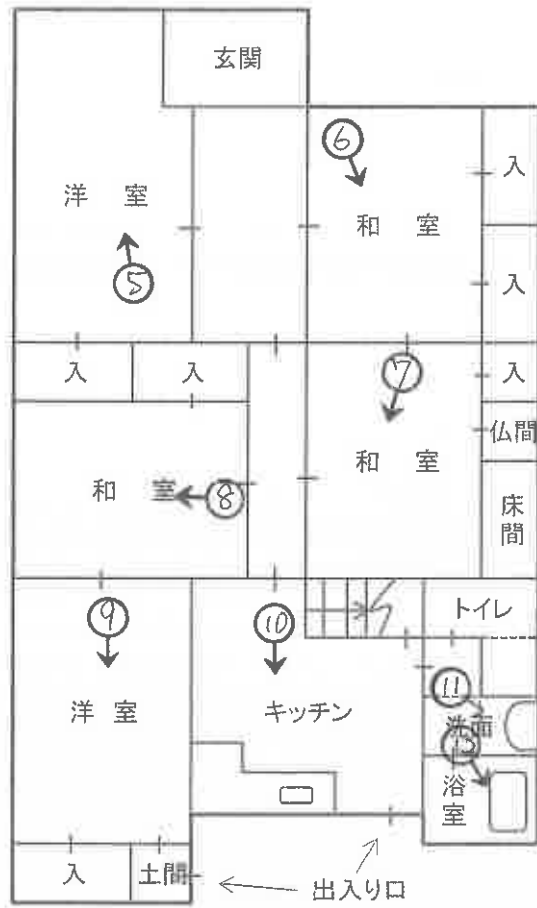


○→写真撮影位置・方向

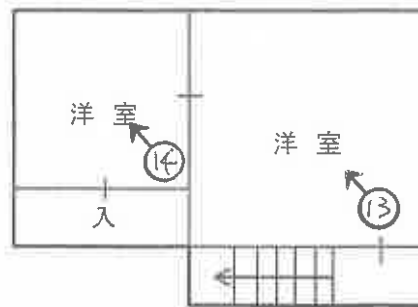
# 間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 洋室

写真 ③



写真 ⑥



1階 和室



写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑧



1階 和室

写真 ⑨



1階 洋室

写真 ⑩



1階 キッチン

写真 ⑪



1階 洗面

写真 ⑫



1階 浴室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室



令和 6 年 ( 又 ) 第 13 号  
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 11 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 1,230,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 320,000 円
物件2 (土地)	金 370,000 円
物件3 (土地)	金 180,000 円
物件4 (建物)	金 360,000 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・3の内訳価格は物件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續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 在番目積	「物件目録記載のとおり」	後記、特記事項参照。
2	所在地 在番目積	「物件目録記載のとおり」	後記、特記事項参照。
3	所在地 在番目積	「物件目録記載のとおり」	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」	後記、特記事項参照。

番号	特記事項
1 2 3	<p><b>【土地】</b> 買受人におかれては、本件土地について、以下の点に留意されたい。</p> <p>①地積測量図は物件3があり、物件1は残地求積によるものである。 また、物件2は、公図上、物件1の東側、現況本件外建物(653番2)が存する位置に表示されている。 公図上、物件2の北側に本件外土地(653番)が存し、当該653番土地には地積測量図があり、当該図面と現況とを照合した結果、現況は653番の南側には653番2土地上の建物があり、両土地間に物件2が存するようには見受けられなかった。 関係人の聴取によっても、物件2の存否ないし位置を特定することができず、したがって、物件2の位置や面積等については、不明である。</p> <p>②物件1及び物件3が存すると推定される土地中には、物件4が存し、塀等で囲まれている範囲を巻き尺で測り、机上概測したところ、約330㎡程度であった。 物件3は地積測量図があることから、物件2の位置を考慮しないとすれば、物件1は登記数量より約2倍強大きい結果となった。</p> <p>③現地において、概測可能な範囲を測ったところ、地積測量図記載の数値と若干異なる箇所もあり、さらに、物件2の位置が不明であることや、物件1の現況面積等、不確定事項が複数認められることから、正確には、隣地境界確定のうえ、測量することが必須である。</p> <p>④以上のとおり、現況面積との照合が困難であったことや、物件2の位置等について、特定することができなかったことから、当該不確定事項については、土地の個別的要因及び市場性修正の項において考慮する。したがって、物件2の不確定要因については、登記面積をもとに評価するが、買受人に対する保守性を考慮して、上記のとおりとした。</p> <p>⑤本件は、共有持分(1/2)の評価である。</p>
4	<p><b>【建物】</b> 買受人におかれては、本件建物について、以下の点に留意されたい。</p> <p>⑥建物図面・各階平面図はない。現地において、現況の建物を巻き尺等により測ったところ、以下の事項が認められる。 現況概測は、別添間取図のとおり、以下のとおりであった。 1階:約116㎡、2階:約32㎡ 登記上、主である建物及び附属建物が2棟存するが、現況は1棟の建物が存しているのみである。</p> <p>⑦上記のとおり、登記事項との照合が困難であったことや、巻き尺等による測定は、正確性の観点から、やや難が認められることから、正確には、建物の測量をすることが必須である。</p> <p>⑧本件は、共有持分(1/2)の評価である。</p>

## 物 件 目 録

- 1 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 652番  
地 目 宅地  
地 積 113.43平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 653番1  
地 目 宅地  
地 積 132.23平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 近江八幡市末広町字東木戸  
地 番 656番3  
地 目 宅地  
地 積 63.89平方メートル  
共有者 A 持分2分の1
- 4 所 在 近江八幡市末広町652番地  
家屋 番号 652番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 56.19平方メートル

## 物件目録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.83平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.30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・2・3)

位置・交通	近江鉄道 線「平田」駅の北方・道路距離約 650 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模戸建住宅が多い住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心からやや遠く、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(田園風景ゾーン)、屋外広告物規制区域(第5種地域)、都市計画法第34条11号区域
画地条件	規模 309.55 m <sup>2</sup> (共有持分考慮前の3筆合計登記面積を記載) 間口 13.4m、 奥行 24m～26m ほぼ長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接面道路の状況	北西側:幅員約7m舗装市道末広3号線(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	前面道路に本管あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
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54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 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、所有者について、平成3年に個人の所有となる以前も個人名であり、その後、令和5年に現所有者名義(共有)となっている。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
特記事項	①前記目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②カーポート及び簡易な構造の物置が存する。 ③本件土地は市街化調整区域に存する。建物再建築可能性について、近江八幡市担当課での確認によれば、本件土地は、都市計画法第34条11号区域に存する。ただし、申請者は近傍に居住している等の属性要件が求められる可能性もあり、また、物件2については、敷地の位置等を明確にすることを求める場合もある、とのことであった。なお、再建築については、事前に担当課に確認することが必須である。 ④下水について、本件建物は浄化槽ないし汲み取り式であると推定されるが、特定することはできなかった。	

(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 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）： 不詳 経 過 年 数 ： 不詳 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 ： リシン吹付、板張り 内 壁 ： ジュラク系塗壁、合板、ビニールクロス貼ほか 天 井 ： 合板、ボード貼ほか 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	<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。なお、記載のとおり、登記上存する主である建物及び附属建物との照合ができなかったことから、上記では、現存する建物について、主である建物であるものとの推定にもとづいて記載している。</p> <p>②建物について、以下の事項が認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主に建物南側の外壁各所にクラックがある。また、主に建物南側が傾いている模様である。</li> <li>・1階居室をはじめ、雨漏りによる天井の損傷が各所に認められる。</li> <li>・台所付近の床にたわみがある。</li> <li>・階段付近の内壁がたわんでいる。</li> <li>・室内で犬を飼っている。</li> </ul> <p>③関係人によれば、25年程前にリフォームを行った、とのことである。なお、建築年月日については、特定することができなかった。</p>



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2・3(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	18,000	0.80	56.72	0.90	740,000
2	18,000	0.80	66.12	0.90	860,000
3	18,000	0.80	31.95	0.90	410,000

※共有持分割合で按分(一部端数処理)

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 近江八幡(県) -10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/125 = 18,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 標準的

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/98 \times 100/98 \times 100/130 \times 100/100 = 100/125$

イ個別格差 : 現況面積及び物件2の存否 0.80

ウ地積 : 登記数量による。※目的物件の特記事項記載のとおり、物件2についても、登記数量に基づいて評価を行うが、不確定要因が存することは、土地の個別的要因(個別格差)等で考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) ※ イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
4	145,000	74.00	0.05	540,000

※現況概測面積を、共有持分割合で按分

#### ウ 現価率

(物件4 建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を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	740,000	0.10	場所的利益	70,000
2	860,000	0.10	場所的利益	90,000
3	410,000	0.10	場所的利益	40,000
			計	200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	740,000	-70,000		0.80	0.60	1.00	320,000
2	860,000	-90,000		0.80	0.60	1.00	370,000
3	410,000	-40,000		0.80	0.60	1.00	180,000
4	540,000	+200,000	1.00	0.80	0.60	1.00	360,000
	一 括 価 格(合計)						1,230,000

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、以下の要因を考慮して、△20%の減価を行った。  
 ・物件2の位置及び存否が不明確であること。  
 ・物件1～3全体の登記面積と現況面積との照合が困難であったこと。  
 ・建物について、登記事項との照合ができず、また、建物面積について、現地概測によらざるを得なかったこと。  
 ・共有持分の評価であり、このような不動産の場合、買手が限定されること。

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

### 地価調査価格【近江八幡(県)－10】

所 在： 近江八幡市西生来町字蛇川1324番外

価 格： 22,500 円/m<sup>2</sup>

位 置： 近江鉄道 線「 武佐 」駅の 北東 方・道路距離約 1,400 m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 547 m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南東側5m市道、背面道

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： 一般住宅、農家住宅等が見られる古くからの住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 土地建物位置関係図
- 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	:	947,253 円
物件2	:	1,104,252 円
物件3	:	533,545 円
物件4	:	82,810 円

以 上

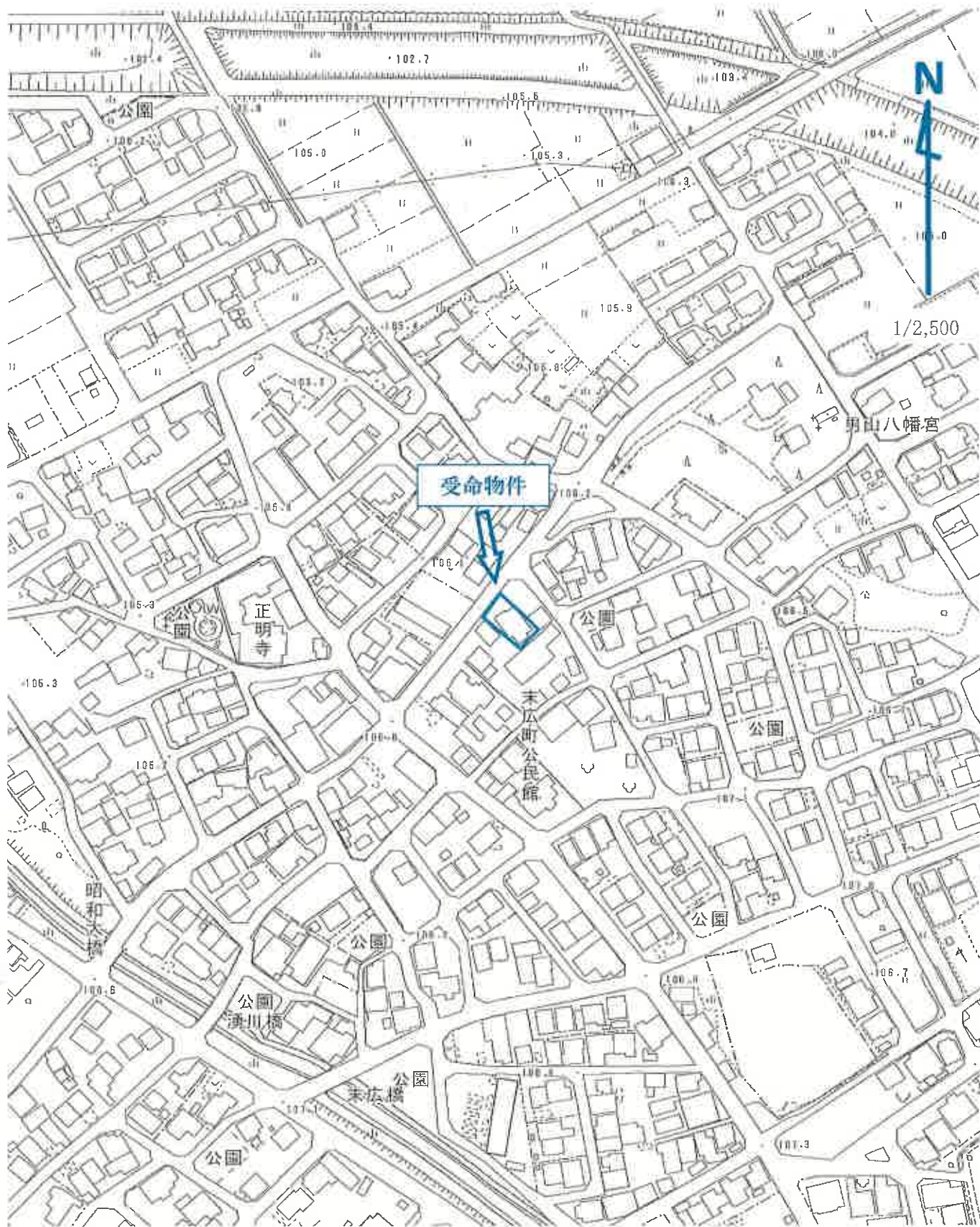




近江八幡市役所所有  
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①  
受命物件の位置図





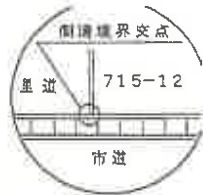
近江八幡市役所所有  
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②  
受命物件付近の状況図



縮尺不明  
A3をA4に縮小

附属資料③  
公図写



縮尺1/250  
A3をA4に縮小

地番	652	
公簿	合計面積	残地
138.18	22.7233300	113.4366700
	地積	113.43 m <sup>2</sup>

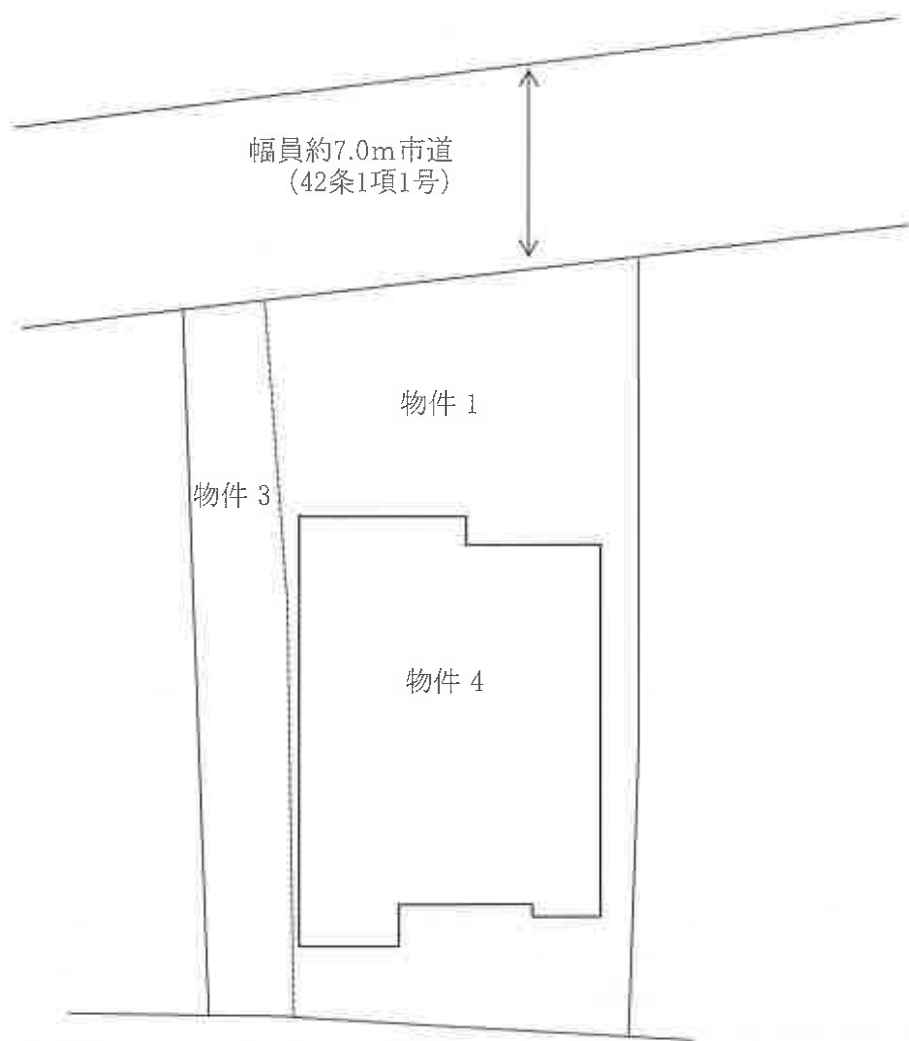
656-3

番号	底辺	高さ	倍面積
1	24.17	2.42	58.4914
2	24.17	1.42	34.3214
3	14.10	2.48	34.9680
計			127.7808
½			63.8904 m <sup>2</sup>

附属資料④  
地積測量図写



# 土地建物位置関係図



※物件2については所在が不明



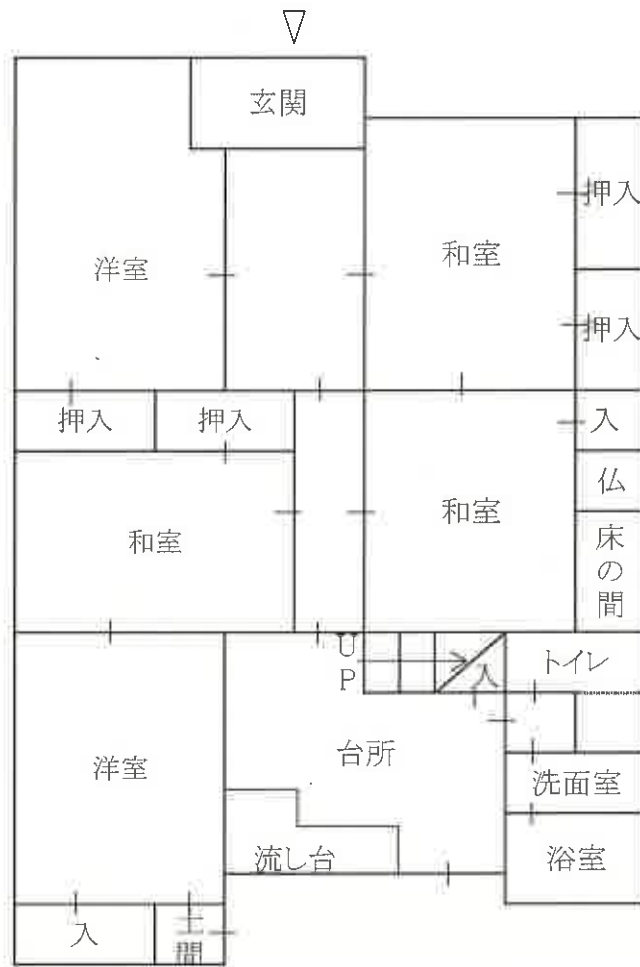
令和6年(又)第13号

附属資料⑤  
土地建物位置関係図

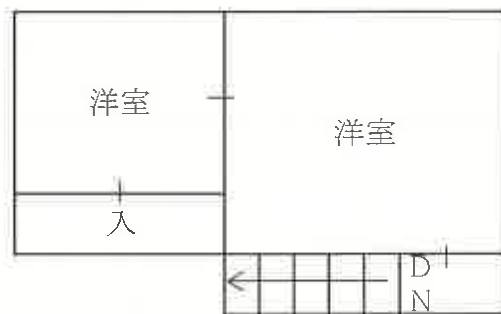


# 建物間取図 (概略)

1階

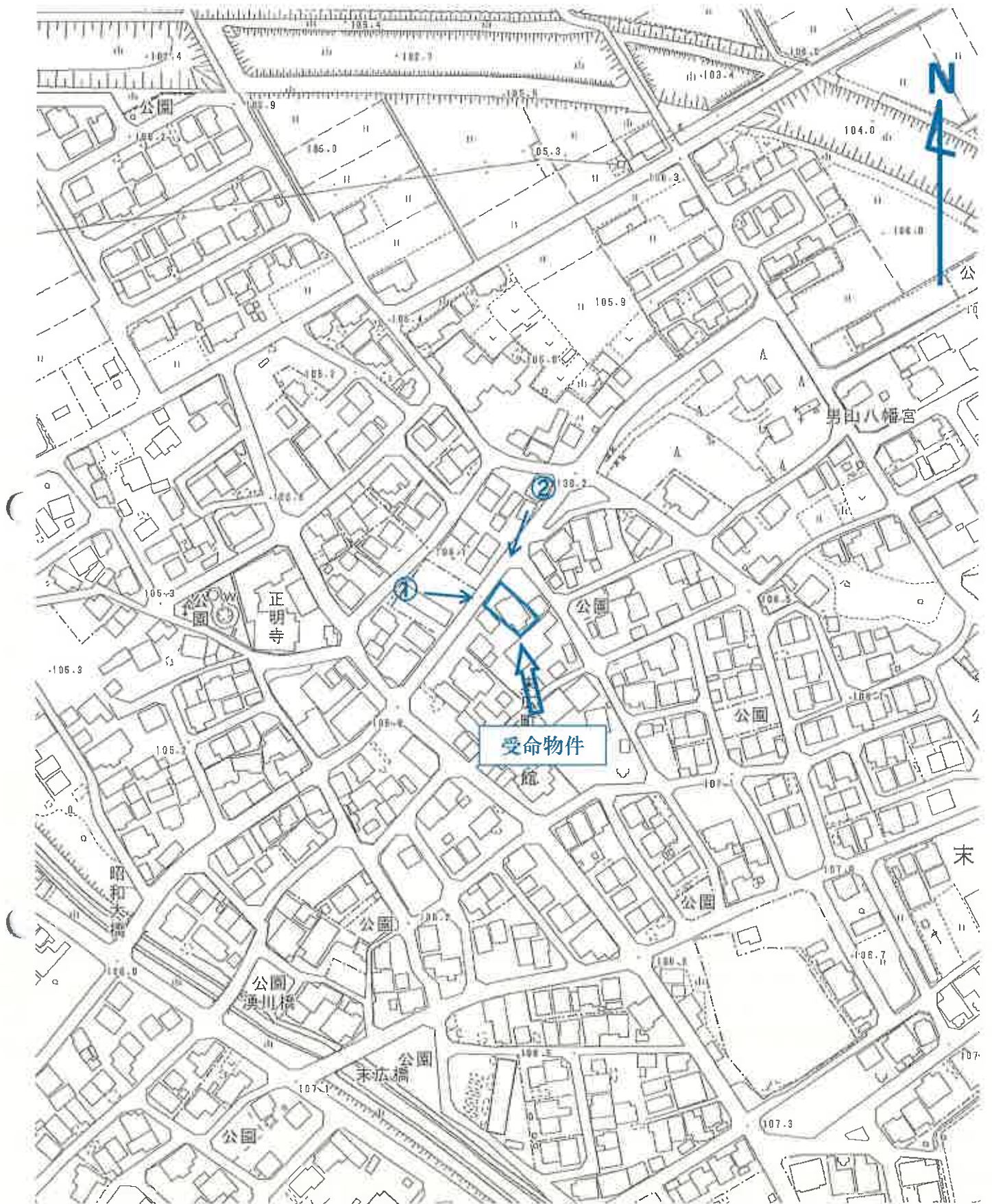


2階



令和6年(又)第13号

附属資料⑥  
建物間取図



附属資料⑦  
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑧  
現況写真





3



4

附属資料⑧  
現況写真