

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 5 月 19 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 6 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 3 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 5 月 1 9 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 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里
 地 番 4 4 9 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3 1. 4 0 平方メートル

- 3 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 4 4 9 番地
 家屋 番号 4 4 9 番の 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 7. 7 9 平方メートル
 2 階 8 0. 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 2. 0 6 平方メートル

- 4 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 4 4 9 番地
 家屋 番号 4 4 9 番の 2
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1. 1 2 平方メートル
 2 階 6 1. 1 2 平方メートル
 (現況)

物 件 目 録

種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦・金属板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 約 1 4 9 . 6 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 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, 3, 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

(作業所部分)

本件債務者が占有している。

同人の占有権限は使用借権と認められる。

(車庫部分)

E が占有している。

同人の占有権限の存在は認められない。

【物件番号 4】

(物置部分)

本件所有者及び債務者が占有している。

債務者の占有権限は使用借権と認められる。

(居室部分)

D が占有している。

同人の占有権限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

債務者についての破産事件は継続中である。

《 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 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里
地 番 449 番
地 目 宅地
地 積 1031.40 平方メートル
- 3 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 449 番地
家屋 番号 449 番の1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 257.79 平方メートル
2階 80.88 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 2.06 平方メートル
- 4 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 449 番地
家屋 番号 449 番の2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.12 平方メートル
2階 61.12 平方メートル
(現況)

物 件 目 録

種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦・金属板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 約 149.62 平方メートル



令和6年(ケ)第19号
(物件1, 3, 4)
令和6年10月11日受理
令和7年1月**31**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 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里
 地 番 4 4 9 番
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3 1. 4 0 平方メートル

- 3 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 4 4 9 番地
 家屋 番号 4 4 9 番の 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 7. 7 9 平方メートル
 2 階 8 0. 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 2. 0 6 平方メートル

- 4 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 4 4 9 番地
 家屋 番号 4 4 9 番の 2

 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1. 1 2 平方メートル
 2 階 6 1. 1 2 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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（債務者） 土地所有者が本土地上に後記建物を所有し、占有している 債務者が建物の敷地を除く部分に建築資材、自動車等を置いて占有している。 ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（債務者・E） 上記の者が本建物を作業所、車庫として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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	
住居表示	
土地	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 「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)	☐ ない ☐ 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4	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：物置・居宅 ■構造：木造瓦・金属板ぶき2階建 ■床面積：1階 約149・62㎡(約88・5㎡増築)
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(債務者・D) 上記の者が本建物を物置、居宅(空き家)として使用している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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	
住居表示	
土地	物件
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 「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)	☐ ない ☐ 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4
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:物置・居宅 ☒ 構造:木造瓦・金属板ぶき2階建 ☒ 床面積:約149・62㎡(約88・5㎡増築)
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(債務者・D) 上記の者が本建物を物置、居宅(空き家)として使用している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 平成 号 年 日 月
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■物件3、4建物の敷地を除く部分 ☐
占有者	■債務者 (有限会社岡部工務店) ☐
占有状況	☐ 敷地 ■駐車場 ■資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
■関係人(■D(債務者代表者・所有者亡Cの妻) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権
占有開始時期	年月日不詳
最初の契約日	年月日不詳
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者借主	■債務者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他	その他の事項」に記載のとおり
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
債務者会社の占有は関係人の陳述により、所有者である亡Cから無償で占有を許された点に基づくと推認されるので、使用貸借であると思料される。	

(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3 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☒ 債務者 (有限会社岡部工務店) ☒ E		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業所 (債務者) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫 (E)		
☒ 関係人 (☒ D (債務者代表者・所有者亡Cの妻・Eの母) ☐)の陳述 / ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (債務者) ☒ 無権原 (E)		
占有開始時期	年月日不詳		
最初の契約日	年月日不詳		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 債務者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	その他の事項」に記載のとおり		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
債務者会社の占有は関係人の陳述により、所有者である亡Cから無償で占有を許された点に基づくと推認されるので、使用貸借であると思料される。 Eの占有は、関係人の陳述から、所有者から目的建物を無償で借り受けている債務者会社の代表者Dから占有を許諾されたことに基づくものと思われるが、債務者会社の占有権原は使用貸借であり、転貸借を行う権原を有しないから、Dの占有権原は無権原であると推認される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)

占有範囲	■1階部分 債務者及び所有者 ■2階部分 D		
占有者	■債務者 (有限会社岡部工務店) ・所有者 (亡C相続財産法人) ■D		
占有状況	□敷地 □駐車場 □作業所 ■居宅 (2階部分) □事務所 □店舗 □倉庫 ■物置 (1階部分)		
■関係人 (■D (債務者代表者・所有者亡Cの妻・占有者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 (債務者) ■無権原 (D)		
占有開始時期	年月日不詳		
最初の契約日	年月日不詳		
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の期間契約等	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()		
当事者借主	■債務者 □その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他	その他の事項」に記載のとおり		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり		
債務者会社の占有は関係人の陳述により、所有者である亡Cから無償で占有を許された点に基づくと推認されるので、使用貸借であると思料される。 Dの占有権原は関係人からの聴取によっても明らかにならず無権原であると推認される。			

そ の 他 の 事 項

1 表札等

(1)

物件4建物の南側に債務者会社の看板が設置されていた。

(2)

目的物件は登記記録上、Cの所有であるがCは既に亡くなっており、現在、目的物件は同人の相続財産法人の所有となっている。債務者会社の前代表者はCである。

2 目的土地の状況等

(1) 物件1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。地積測量図は法務局での調査によると、存しないとのことであった。

(2) 物件1土地の形状等

上記図面、愛荘町役場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確認したところ、その形状は概ね別紙の建物図面の記載に合致するよう思われた。

面積については現地で概測したところ、公簿上の面積に概ね一致するよう思われたが、目的土地には地積測量図が存しない上、現地での面積の調査は概測にとどまる。物件2土地の正確な範囲、境界、面積等を求めるためには、専門家による調査を要する。

(3) 物件1土地の利用状況

物件1土地は物件3, 4建物の敷地等として利用されているほか、資材置場や駐車場等として利用されている。また南東端付近に電柱及び支線が存した。

(4) 物件1土地の接面道路について

北側で現況幅員約3.5メートルの道路に、南側で現況幅員約3.1メートルの道路に概ね等高に接しており、いずれの道路も建築基準法42条2項道路に指定されている。

3 物件3建物の状況等

(1) 物件3建物の形状及び間取り等

物件3建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面、土地建物位置関係図及び間取図のとおりである。

(2) 物件3建物の利用状況等

物件3建物は作業所や車庫として利用されている。建物内の動産類の状況から、債務者会社は営業をしていないように見受けられ、債務者代表者Dからも同様の陳述が得られている。またDの子Eが自動車を駐車して車庫として利用している。

(3) 物件建物の維持管理等

通常の維持管理はなされているように思われた。経年相当の劣化のほか、特段の瑕疵は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

3 物件4建物の状況等

(1) 物件4建物の形状及び間取り等

物件4建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の土地建物位置関係図及び間取図のとおりである。

(2) 物件4建物の利用状況等

物件4建物は物置（1階部分）や居宅（2階部分）として利用されている。居宅部分については動産類や室内の状況から、現に居宅としての利用はなされていないように見受けられ、占有者であるDからも同様の陳述が得られている。

物置部分には動産類が多数置かれているが、Dの陳述によると債務者会社の物品のほか、Cが収集していた動産類も置かれているとのことであった。

(3) 物件建物の維持管理等

物置部分のうち、北側の増築部分は天井材の落下や雨漏り等が多数存在し、劣化の程度が著しく維持管理の状態は劣っ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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (債務者代表者・ 所有者亡Cの妻 物件3占有者Eの母 物件4占有者)	1 目的物件は亡くなった私の夫Cが所有していた物件で、現在は同人の相続財産法人の所有となっています。 2 Cは生前、債務者会社の代表者で債務者会社を経営する立場にありました。目的物件は債務者会社の作業所、物置、資材置場や駐車場等として使用されていました。現在も目的物件内には債務者会社が所有する機械器具類や資材等の動産類が置かれています。 目的土地内に置かれている自動車及びフォークリフトはいずれも債務者会社の所有物件です。 3 Cと債務者会社との間で賃料等の授受はなかったと思います。 4 令和5年10月頃から債務者会社は操業していません。 5 私の子のEに物件3建物を車庫として、無償で使用することを許しています。 6 物件4建物の1階部分には債務者会社の所有物のほか、Cが生前所有していた物品が混在して置かれています。Cはこの部分に興味の自動車関係の物品を保管していました。 7 物件4建物の2階部分はかつて住居として使用されていましたが、現在、居住者はいません。この部分には私が家財道具等を置いています。 8 物件3建物の北東側は鉄塔様の形状をしています。これは木材のおがくずを吸引する設備です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月22日 (金) 8:35-8:55	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年11月22日 (金) 15:20-15:30	愛荘町役場 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年11月25日 (月) 16:40-16:50	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和6年11月25日 (月) 18:50-19:00	当庁	Aから事情聴取 (電話)
令和6年12月2日 (月) 16:10-16:40	物件所在地	立入調査、評価人帯同、A及びDから事情聴取
令和7年1月21日 (火) 16:00-16:10	彦根土木事務所	目的物件の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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



(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 部分	所 在		愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里				地 番	449番			
出 力 縮 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 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。

(大津地方務局彦根支局管轄)

令和6年11月26日

大津地方務局

登記官

A 4判に縮小

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日：平成31年4月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局彦根支局管轄)

令和6年11月26日

大津地方法務局

登記官

辻秀幸

12

A4判に縮小

図案番号：4-2

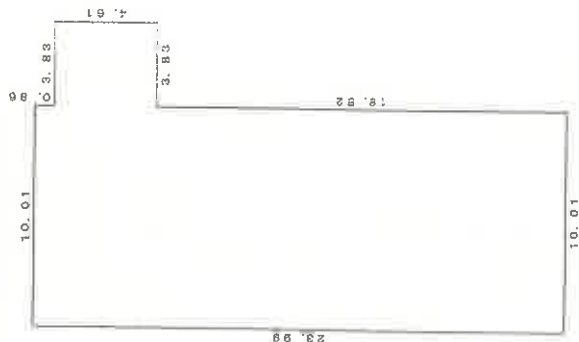
各階平面図

家屋番号
449番の1

建物図面

建物の所在
愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里449番地

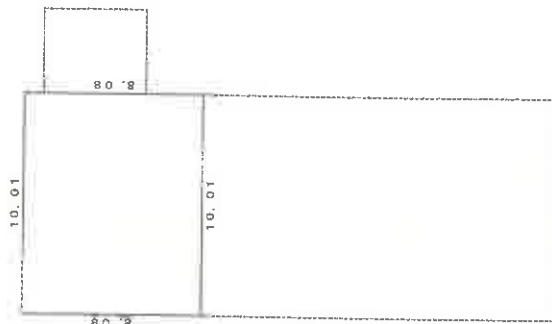
主である建物1階



求積表

10.01 x 23.99 = 240.1399
3.83 x 4.61 = 17.6563
計 257.7962
床面積 257.79m²

主である建物2階



求積表

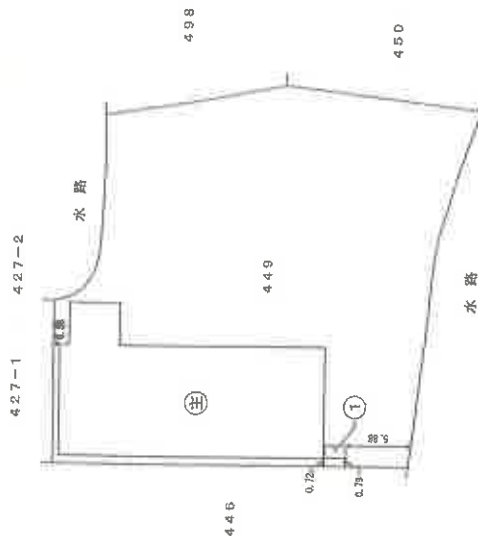
10.01 x 8.08 = 80.8808
床面積 80.88m²

附属建物(符号1)



求積表

1.10 x 1.10 = 1.21
床面積 1.21m²



作成者
土地家屋調査士

(平成31年 4月 3日作成)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

各階平面図

家屋番号 449番の2

建物図面

建物の所在 愛知県愛荘町粟田字千世ノ里449番地

1 階

求積表

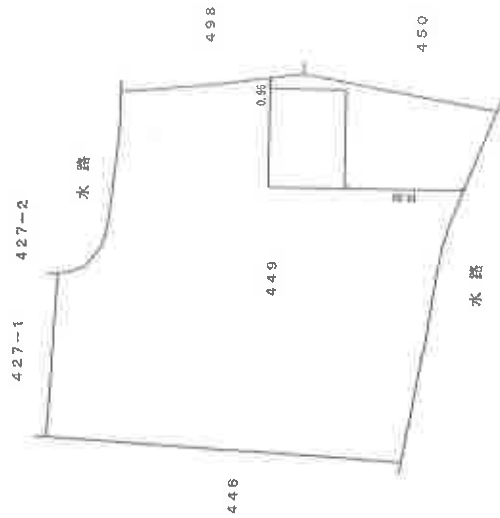
8.865 x 6.896 = 61.124175
床面積 61.12㎡



2 階

求積表

8.865 x 6.896 = 61.124175
床面積 61.12㎡



作成者

土地家屋調査士

(平成31年 4月 3日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方方法務局彦根支局管轄)

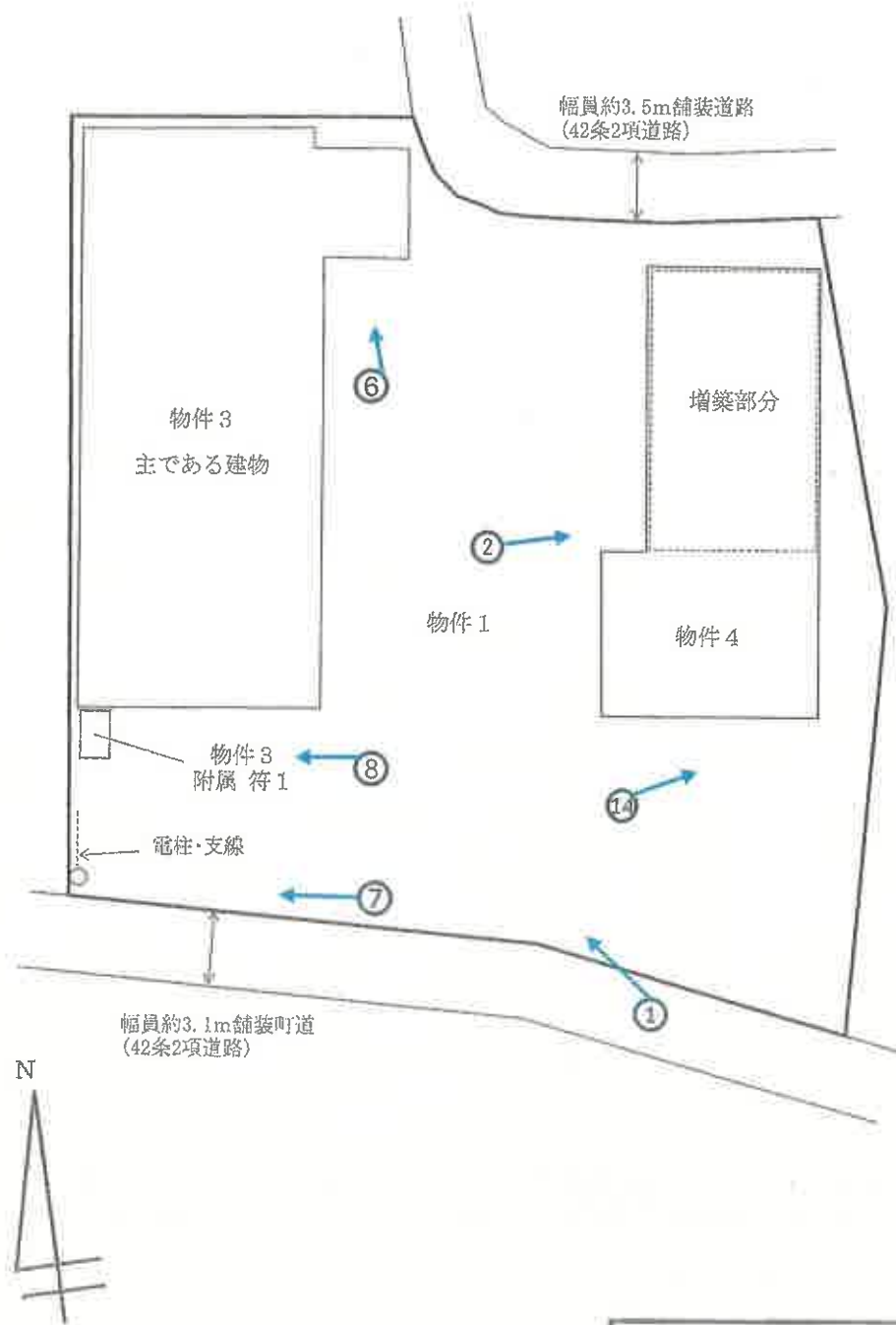
令和6年11月26日

大津地方方法務局

登記官

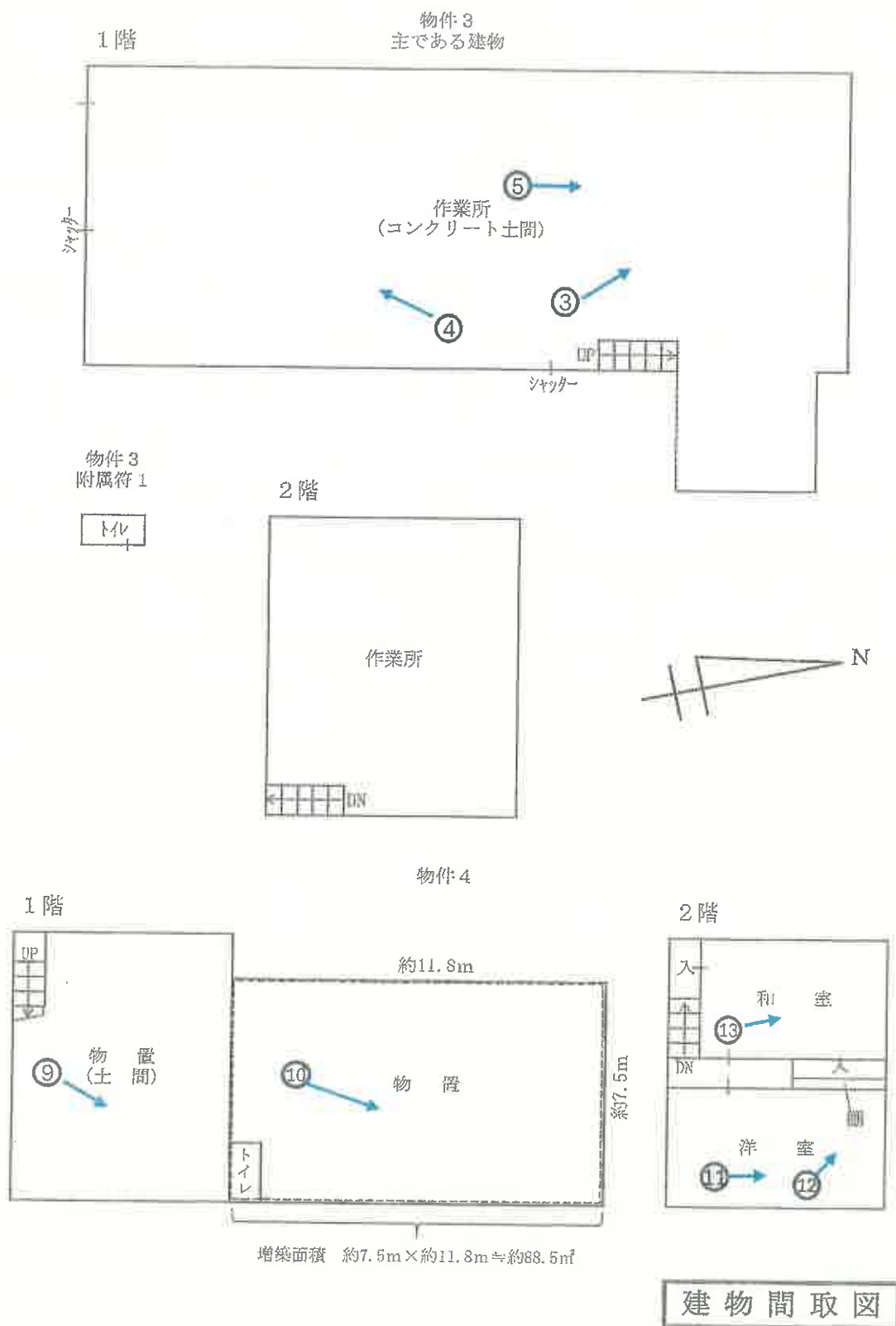
13

A4判に縮小



土地建物位置関係図

○ → 写真撮影方向





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

⑮

⑯

⑰

⑱



令和 6 年 (ケ) 第 19 号
(その1)
令和 6 年 12 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 5 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 026 号

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

一括価格	
金 3,990,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,410,000 円
物件3 (建物)	金 1,190,000 円
物件4 (建物)	金 390,000 円

- 1 一括価格は、物件1・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の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しをうけるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	物置・居宅 木造瓦・金属板葺2階建 1階約149.62㎡
4	現況の構造、種類は木造瓦・金属板葺2階建、物置・居宅であり、1階は約88.5㎡の増築部分が存在する。		

物件目録

- 1 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里
 地 番 449番
 地 目 宅地
 地 積 1031.40平方メートル

- 3 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 449番地
 家屋 番号 449番の1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 257.79平方メートル
 2階 80.88平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 2.06平方メートル

- 4 所 在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ里 449番地
 家屋 番号 449番の2
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 61.12平方メートル
 2階 61.12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 愛知川 駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 2700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主として農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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 埋蔵文化財包蔵地の指定 無
画 地 条 件	規模 1,031.40 m ² (公簿) 間口 約33m、 奥行 約33m、 ほぼ整形地	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約3.1mの舗装町道(栗田中央線)にほぼ等高接面 北側で幅員約3.5mの舗装道路にほぼ等高接面 (両道路とも建築基準法第42条2項道路)	
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 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。 住宅地図の表記は、昭和59年は「〇〇工務店」、平成16年は「(有)〇〇工務店」と記載されている(〇〇は所有者の名字)。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1は明治時代から地目は宅地である。 所有者については、物件1は明治時代から現在まで個人名での記載が続いている。	
特 記 事 項	・ 法務局備付の地積測量図が存在しないので現地においておおその範囲を確認したが、正確な範囲、面積及び境界については専門家の調査を要する。 ・ 南側及び北側接面道路の中心から2mの道路後退を要する。	

(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 3)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和53年7月7日 新築 経過年数： 45 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板貼 内壁：ない 天井：ない 床：コンクリート土間 設備：電気 その他：
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：作業所 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	・ 全体的に建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。 ・ 屋外に置かれているフォークリフトや建物内の機械器具類については、経済的価値はないものと判断した。 【附属建物符号1】 構造・種類：コンクリートブロック造陸屋根平家建 便所 床面積：2.06㎡ 建築年月日（登記記載）：昭和53年7月7日 朽廃が進んでおり、経済的価値はないと判断した。

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和58年月日不詳 新築 経過年数：41年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：木造 屋根：瓦・金属板葺 外壁：板貼 内壁：クロス貼、ジュラク壁等 天井：合板貼等 床：フローリング貼、畳、土間 設備：電気、水道等 その他：
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：物置・居宅 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	・ 全体的に建物の内部及び外部とも経年以上の摩滅・損耗が認められる。 ・ 現況の種類は物置・居宅であり、1階は約88.5㎡の増築部分が存在する。

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	11,400	0.92	1,031.40	0.60	6,490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 愛荘 1

公示価格等 11,500円/㎡ × 時点修正 99.1/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 = 標準画地価格 11,400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 1.00)

◇地域格差 : 街路条件 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/100

イ個別格差 : 方位 +3 二方路 +1 要セットバック △2 面積大 △10 (相乗積 92/100)

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3・4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3 主	75,000	338.67	5%	1,270,000
3 附属		2.06		経済的価値ない
4	90,000	210.74	3%	570,000

ウ 現価率

(物件3 主)

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。

(物件4)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を3%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) 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	6,490,000	0.62	0.30	法定地上権 (物件3)	1,210,000
		0.38	0.10	敷地占有利益 (物件4)	250,000

イ 敷地割合：物件3・4の延面積の比率を採用した。

物件3の敷地割合＝物件3の延面積340.73㎡÷物件3・4の延面積計551.47㎡≒0.62

物件4の敷地割合＝物件4の延面積210.74㎡÷物件3・4の延面積計551.47㎡≒0.38

ウ 土地利用権等割合：物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

物件4の法定地上権は不成立であるが、当該物件の敷地占有利益を考慮して、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) (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	6,490,000	-1,460,000		0.80	0.60	1.00	2,410,000
3	1,270,000	+1,210,000	1.00	0.80	0.60	1.00	1,190,000
4	570,000	+250,000	1.00	0.80	0.60	1.00	390,000
一 括 価 格(合計)							3,990,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、目的物件は農家集落内に所在する汎用性に欠ける作業所等であり、需要者が限定されること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 愛荘一1 ）

所 在： 愛知郡愛荘町沖字土手ノ内333番

価 格： 11,500 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 愛知川 」駅の 南東 方・道路距離約 3000 m

価 格 時 点： 令和 6 年 1 月 1 日

地 積： 284 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西側 3.8 m 町道

用 途 指 定 等： 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： 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 7,624,108 円

物 件 3： 1,744,823 円

物 件 4： 1,259,180 円

以 上

愛荘町

最寄り駅

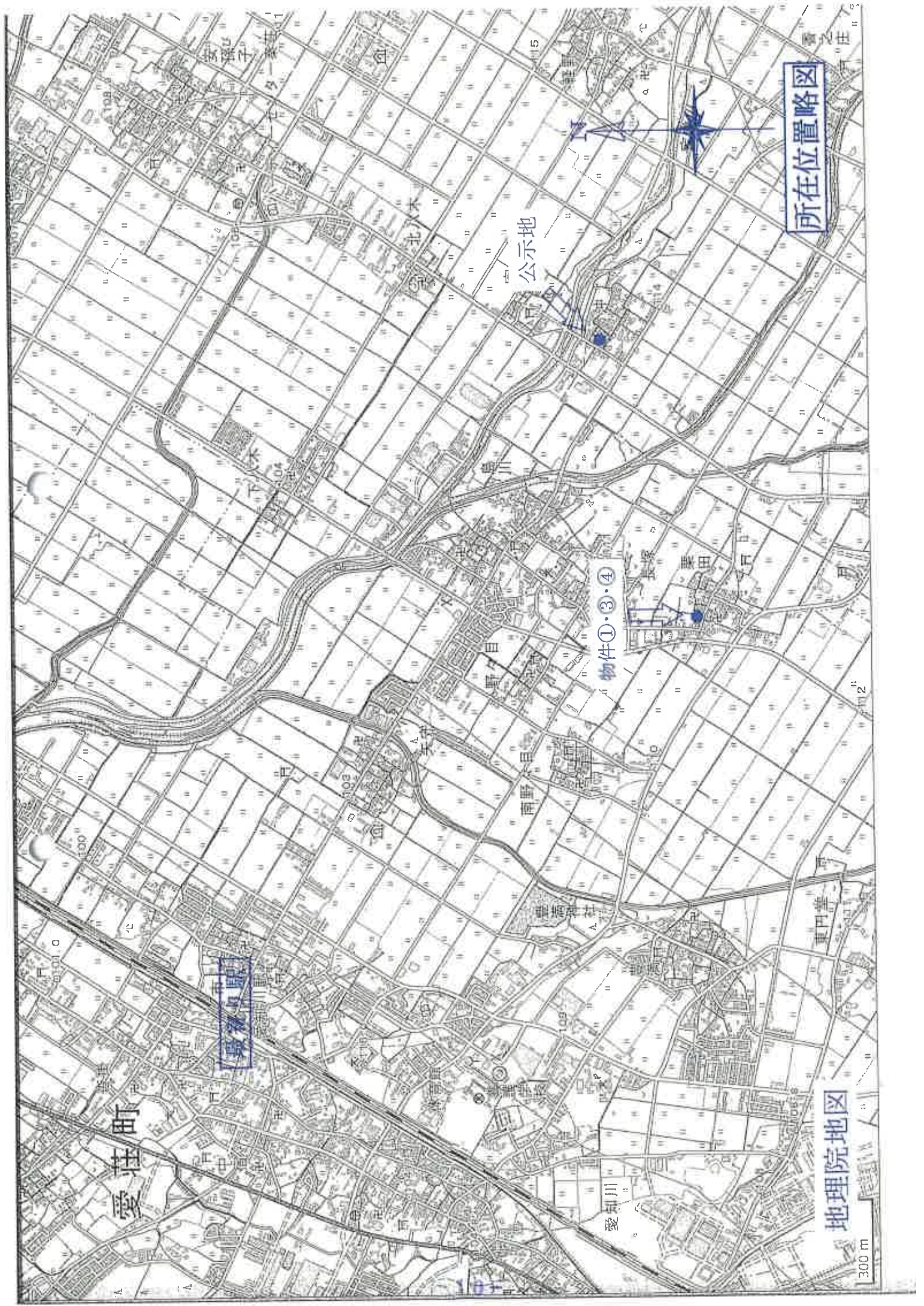
公示地

物件①・③・④

所在位置略図

地理院地図

300 m





登記年月日：平成31年4月4日

これは図面に記載されている建物を正画した書面である。
(大津地方延務局彦根支庁管轄)
令和6年4月18日 大津地方延務局東近江出張所

登記書

地図整理番号：M06777

各階平面図写 建物図面写

A3をA4に縮小

物件 ③

各階平面図

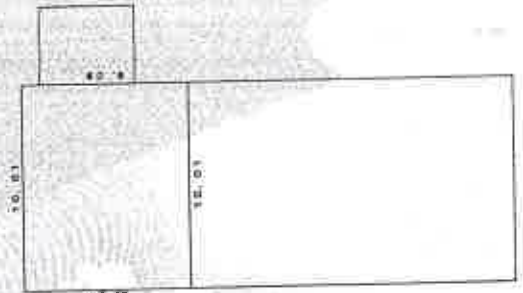
家屋番号 448番の1

建物図面

建物の所在 愛知郡愛荘町栗田字千世ノ原449番地

主である建物1階

主である建物2階



求積表

10.01 x 23.89 = 240.1389
3.83 x 4.81 = 17.6563
計 257.7952
床面積 257.79㎡

求積表

10.01 x 8.08 = 80.8808
床面積 80.88㎡

附属建物(符号1)



求積表

1.10 x 1.88 = 2.0680
床面積 2.06㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成31年4月4日

これは図面に記録されている内容を正確に示した図面である。

(大津地方法務局産地管理課)

令和6年4月18日

大津地方法務局東近江出張所

登記簿

-15-

各階平面図

物件 4

449番の2

家屋番号

愛知県愛荘町栗田字千世ノ原449番地

建物の所在

建物図面

求積表

8.865 x 6.895 = 61.124175

床面積 61.12㎡

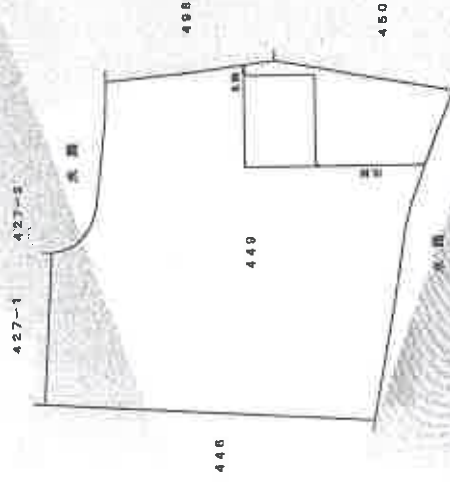


求積表

8.865 x 6.895 = 61.124175

床面積 61.12㎡

2階



申請人

縮尺 1/250

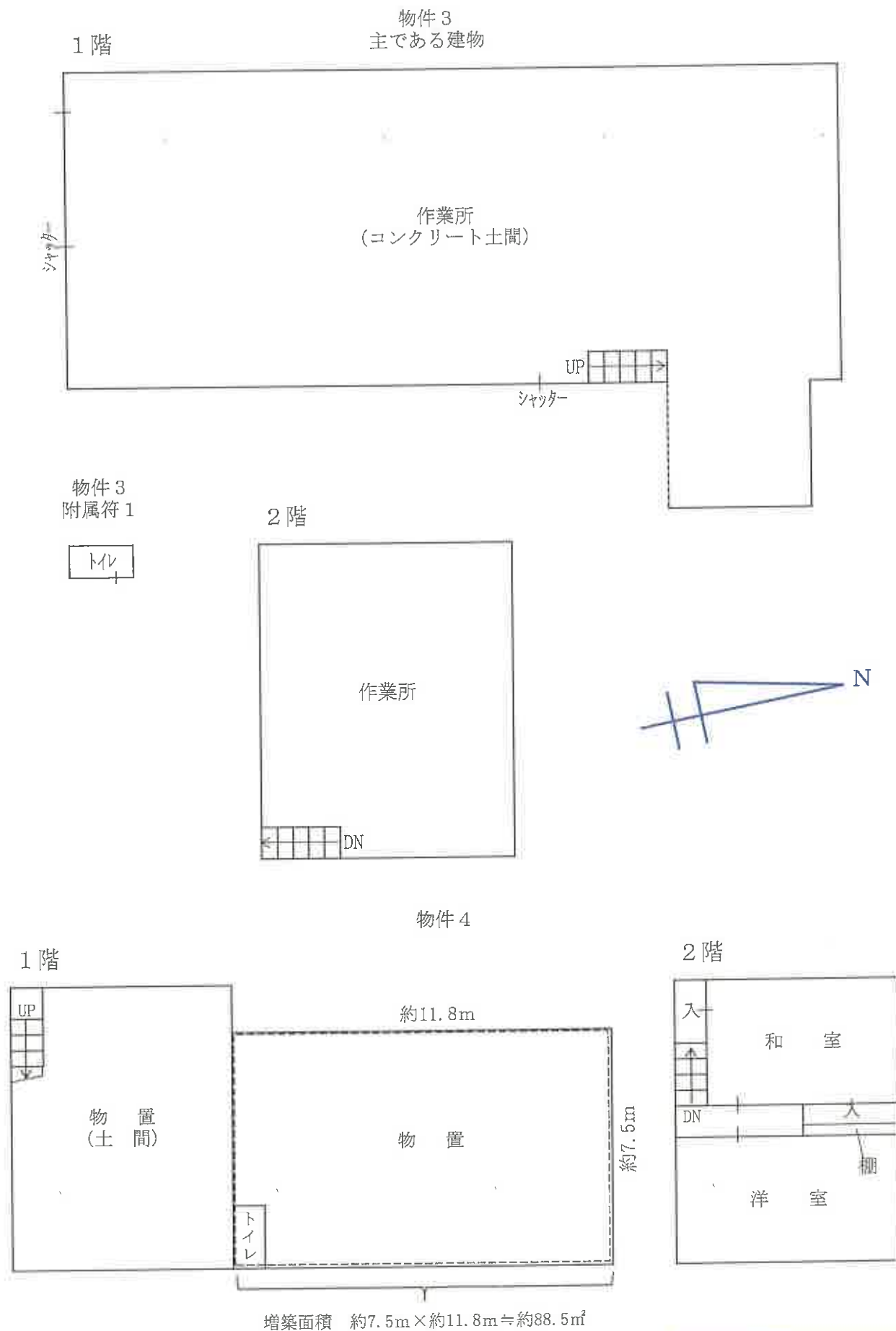
縮尺 1/500

作成者

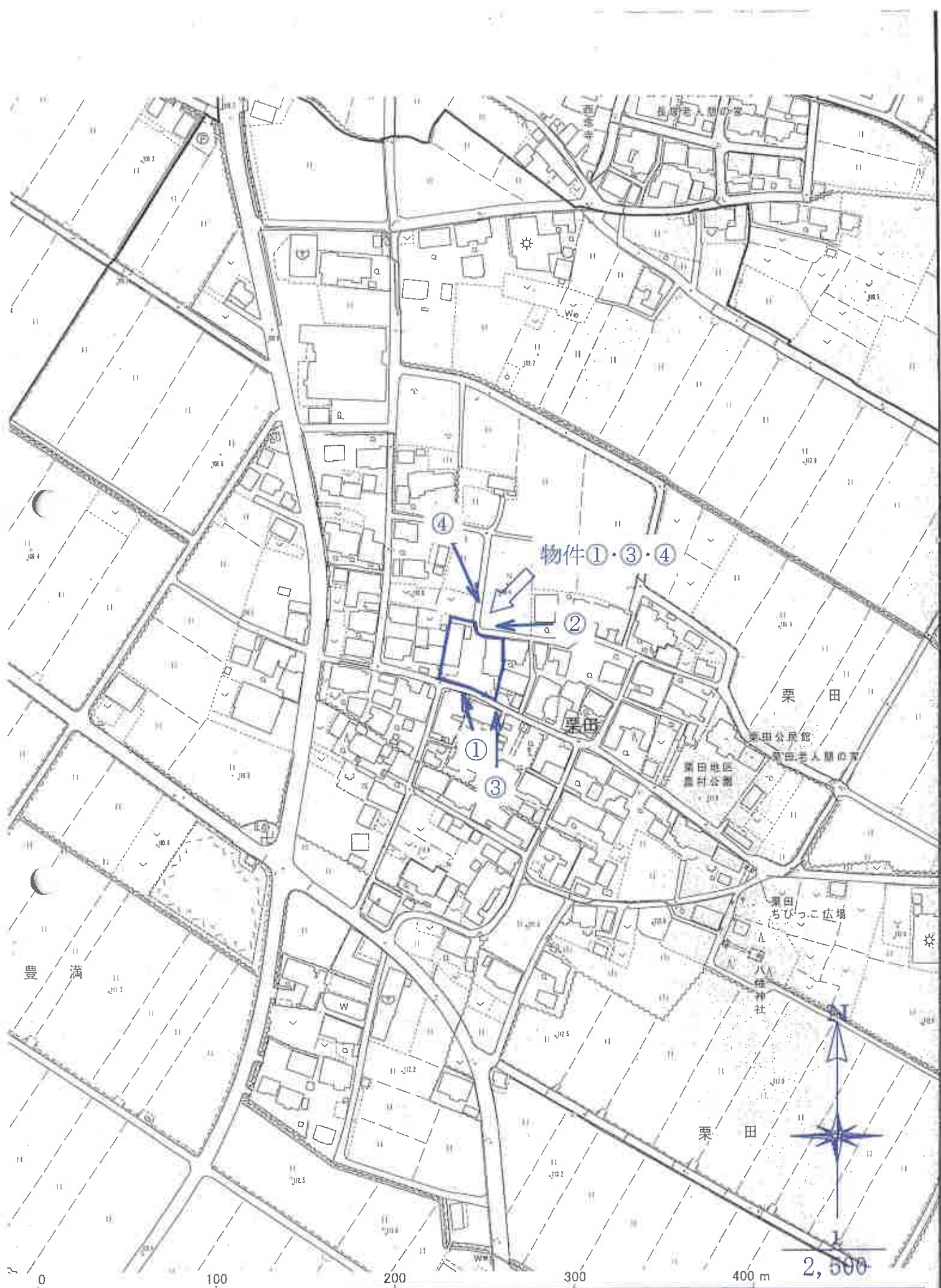
A3をA4に縮小

各階平面図写 建物図面写

地図整理番号：M06778



建物間取図



【物件】①③

【写真】1



【物件】①③

【写真】2



【物件】①④

【写真】3



現況写真

【物件】①④

【写真】4



【物件】③

【写真】5



【物件】③

【写真】6



現況写真

【物件】③附属符1
【写真】7



【物件】④
【写真】8



【物件】④
【写真】9



現況写真