

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 8 月 4 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

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 8 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 8 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 8 月 4 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	54,380,000 43,504,000	一括	10,876,000	2,166,472	0
1	13,260,000				
2	5,500,000				
3	23,380,000				
4	7,330,000				
5	4,910,000				
	95,900,000		(法63Ⅱ①申出額)		
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字安孫子 |
| | 地 番 | 4 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 3 2. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 |
| | 地 番 | 5 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 8. 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字安孫子 4 5 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 5 7 番 |
| | 種 類 | 事務所・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 0. 4 4 平方メートル
2 階 4 1 8. 9 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 工場・倉庫・居宅 (社員寮) |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 7 4. 2 0 平方メートル |

物 件 目 録

4 所 在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 5 0 7 番地

家屋 番号 5 0 7 番の 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4 0 9 . 8 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 8 . 0 0 平方メートル

5 所 在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 5 0 7 番地

家屋 番号 5 0 7 番の 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 7 6 . 7 6 平方メートル
2 階 1 2 7 . 4 3 平方メートル

(現況)

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 階 2 7 6 . 7 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 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 ～ 5】

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、2】

(別紙図面④部分)

富金貿易株式会社が占有しており、一部駐車場として使用されている。

同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

(別紙図面⑤部分)

株式会社拓水が占有しており、一部駐車場として使用されている。

同社の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号 3】

富金貿易株式会社が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

【物件番号 3】

(2 号室、7 号室、8 号室、12 号室、13 号室)

転借人 A、E、F、G、H が占有している。

原賃借権は上記富金貿易株式会社の、抵当権に後れる賃借権である。



【物件番号4】

株式会社拓水が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号5】

株式会社拓水が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 愛知郡愛荘町東出字安孫子
地 番 4 5 7 番
地 目 宅地
地 積 4 4 3 2. 6 6 平方メートル
- 2 所 在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北
地 番 5 0 7 番
地 目 宅地
地 積 1 8 3 8. 0 1 平方メートル
- 3 所 在 愛知郡愛荘町東出字安孫子 4 5 7 番地
家屋 番号 4 5 7 番
種 類 事務所・作業場
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 0. 4 4 平方メートル
2 階 4 1 8. 9 4 平方メートル
(現況)
種 類 工場・倉庫・居宅 (社員寮)
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 7 4. 2 0 平方メートル

物 件 目 録

4 所 在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北507番地

家屋 番号 507番の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 409.82平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 28.00平方メートル

5 所 在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北507番地

家屋 番号 507番の3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 276.76平方メートル
2階 127.43平方メートル

(現況)

種 類 工場

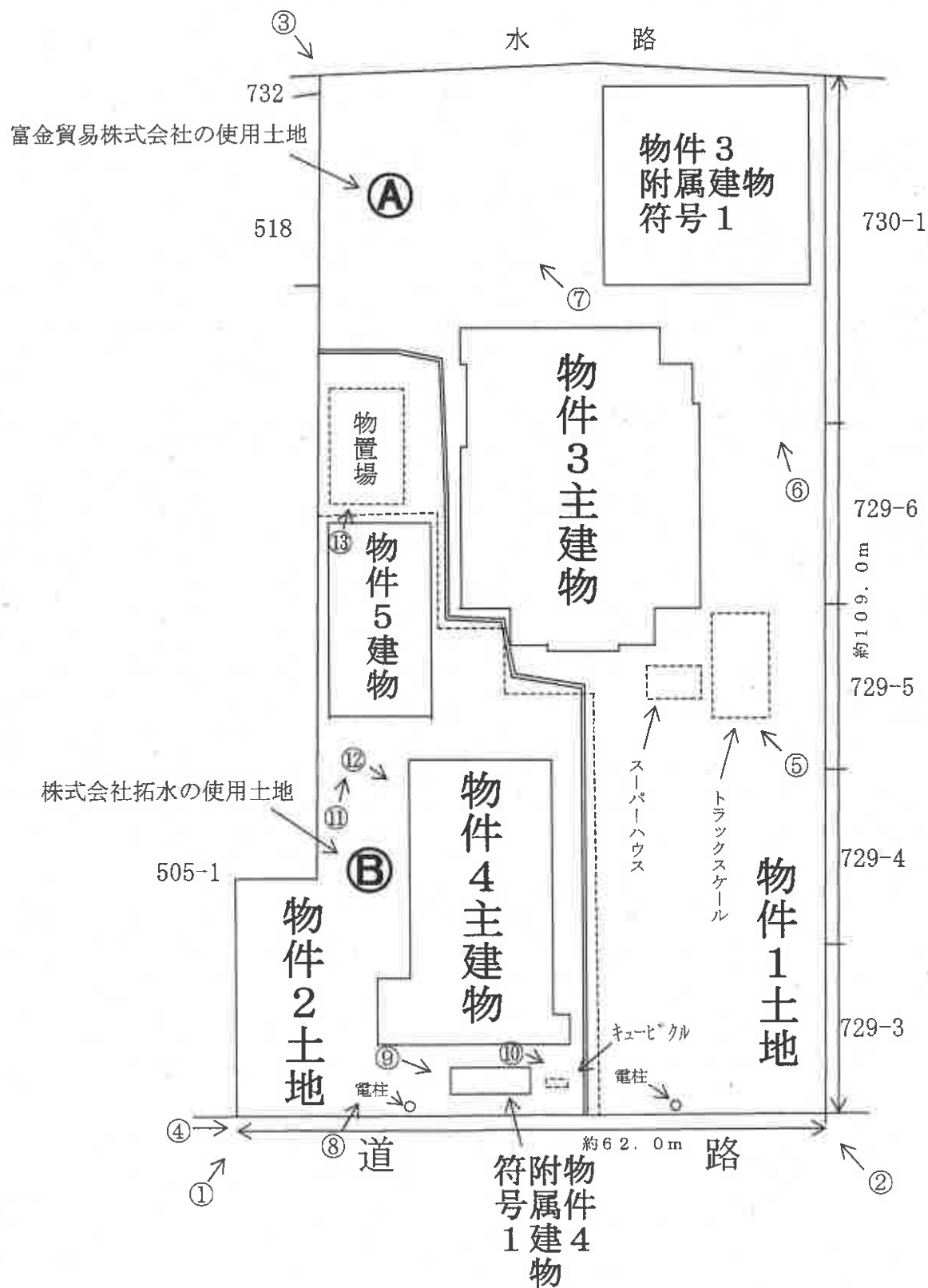
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1階 276.76平方メートル

【 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



令和6年(ヌ)第5号
令和6年5月14日受理
令和6年11月28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 | 愛知郡愛荘町東出字安孫子 |
| | 地 番 | 4 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 3 2. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 |
| | 地 番 | 5 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 8. 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字安孫子 4 5 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 5 7 番 |
| | 種 類 | 事務所・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 0. 4 4 平方メートル
2 階 4 1 8. 9 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 7 4. 2 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 5 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 0 7 番の 2 |



物 件 目 録

種 類 工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 409.82 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 28.00 平方メートル

5 所 在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 507 番地

家屋 番号 507 番の 3

種 類 倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 276.76 平方メートル
2 階 127.43 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・2		
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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(①富金貿易株式会社、②株式会社拓水) 本土地上に、土地所有者が下記建物を所有し、その他の者①がトラックスケールを構築しス ーパーハウスを据え置いて所有し、②がキュービクルや物置場を構築して所有し、また、① 及び②は本土地上に駐車場及び物品置場として使用し、各占有している ☒ 「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」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: 工場・倉庫・居宅(社員寮) ☐ 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(富金貿易株式会社) 上記の者が主建物を工場・倉庫・社員寮として使用し、附属建物符号1を工場・ 倉庫として使用し、各占有している ☒ 「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」記載のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 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	「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	
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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(①富金貿易株式会社、②株式会社拓水) 本土地上に、土地所有者が下記建物を所有し、その他の者①がトラックスケールを構築しスーパーハウスを据え置いて所有し、②がキュービクルや物置場を構築して所有し、また、①及び②は本土地上に駐車場及び物品置場として使用し、各占有している ☒ 「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」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 符号1) ☐ 種類：事務所 ☐ 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(株式会社拓水) 上記の者が主建物を工場として使用し、附属建物 符号1を事務所として使用し、各占有している ☒ 「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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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	「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	
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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(①富金貿易株式会社、②株式会社拓水) 本土地上に、土地所有者が下記建物を所有し、その他の者①がトラックスケルを構築しス ーパーハウスを据え置いて所有し、②がキュービクルや物置場を構築して所有し、また、① 及び②は本土地上を駐車場及び物品置場として使用し、各占有している ☒ 「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」記載のとおり	
建物	物件5	
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：工場 ☒ 構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ☒ 床面積：1階 276.76平方メートル	
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(株式会社拓水) 上記の者が本建物を工場として使用し、占有している ☒ 「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」記載のとおり	
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件1・2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (25枚目図面の㊸範囲)	
占有者		☒ 富金貿易株式会社 ☐	
占有状況		☒ スーパーハウス及びトラックスケルの敷地 ☒ 駐車場 ☒ 物品置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■A及びB) ☒ 文書(H29.8.18付け土地建物賃貸借契約書(写)、2016.9.7付け借条(写)、2019.4.7付け補充説明(写))	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成29年 9月 1日	
最初の契約等	契約日	平成29年 8月18日	
	期間	平成29年 9月 1日から ☒ 平成30年 8月31日まで 1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	平成31年 4月 7日から ☒ 令和 7年 4月 7日まで 6年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月額 金1,000,000円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☒ 相殺 (毎月の賃料は占有者が所有者に対して有する貸金債権と相殺)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		上記月額賃料は、物件3主建物及び附属建物符号1の賃料も含んでの月額である。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等		
3	☒ 全部(下記全号 室含む主建物及び 附属建物符号1) 富金貿易株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☒ 他	H29・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 1,000,000円 □敷 □保 円	富金貿易株式会社の陳述によると、左記賃料は、主建物の下記全号室分、物件1土地及び物件2土地の賃料を含んでの賃料月額であり、左記賃料は占有者が所有者に対して有する貸金債権と相殺している、とのことである。 また、物件3主建物2階の7号室、8号室、12号室及び13号室を富金貿易株式会社の社員寮として使用しているが、占有している社員からは共益費及び食事代として月額20,000円ほどを給料から差し引いてもらっているが、賃料名目としては何も差し引いていない、とのことであった。 その他、「執行官の意見」に記載のとおり	
	☐ 全部 ☒ 主建物1号室 富金貿易株式会社 〔空き室〕	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
	☐ 全部 ☒ 主建物2号室 富金貿易株式会社 代表者代表取締役 (A)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
	☐ 全部 ☒ 主建物3号室 富金貿易株式会社 〔空き室〕	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
	☐ 全部 ☒ 主建物4号室 富金貿易株式会社 〔空き室〕	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
	☐ 全部 ☒ 主建物5号室 富金貿易株式会社 〔空き室〕	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
	☐ 全部 ☒ 主建物6号室 富金貿易株式会社 〔空き室〕	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
	☐ 全部 ☒ 主建物7号室 富金貿易株式会社 (社員E)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・1 自 R5・10・1 至 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		
	☐ 全部 ☒ 主建物8号室 富金貿易株式会社 (社員F)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・7 自 R4・4・7 至 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円		

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見 等
3	☐ 全部 ☒ 主建物9号室 富金貿易株式会社 [空き室]	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	同 上
	☐ 全部 ☒ 主建物10号室 富金貿易株式会社 [空き室]	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 主建物11号室 富金貿易株式会社 [空き室]	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・9・1 自 H31・4・7 至 R7・4・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 主建物12号室 富金貿易株式会社 (社員G)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・1 自 R5・10・1 至 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 主建物13号室 富金貿易株式会社 (社員H)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・10 自 R6・4・10 至 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚 目)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社拓水	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■工場(主建物) ☐ 居室 ■事務所(附属建物 符号1) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(■C及びD)の陳述／■提示文書(H28.1.31付け及び同年8.31付け倉庫賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借 ☐	
占有開始時期	平成28年 2月 1日	
最初の契約日	平成28年 1月31日	
契約等	期間	平成28年 2月 1日 から ■平成31年 1月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4年 2月 1日 から ■令和 7年 1月31日まで 3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	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月額 金333,000円 (毎月末日までに翌月分を支払う) ☐ 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	上記毎月額賃料は、物件5建物の賃料も含んでの月額である。	
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	

(注) 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)

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社拓水	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(■C及びD)の陳述／■提示文書(H28.1.31付け及び同年8.31付け倉庫賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借 ☐	
占有開始時期	平成28年 2月 1日	
最初の契約日	平成28年 1月31日	
契約等	期間	平成28年 2月 1日 から ☒ 平成31年 1月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4年 2月 1日 から ☒ 令和 7年 1月31日まで 3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	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月額 金333,000円 (毎月末日までに翌月分を支払う) ☐ 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	上記毎月額賃料は、物件4建物の賃料も含んでの月額である。	
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	

(注) 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

1 表札表示等

物件3主建物の外壁に目的物件所有会社名の表示看板が掲げられている。

2 物件1土地及び物件2土地（以下、「目的土地」という。）の状況等

(1) 目的土地の形状・位置・範囲等について

物件1土地及び物件2土地は地続きの土地である。

目的土地については、法務局において公図（18枚目及び19枚目）が存するが、地積測量図が存しない。

そのため、上記公図、愛荘町役場税務課備付け地番図及び物件3主建物と附属建物符号1、物件4主建物と附属建物符号1、物件5建物の建物図面（22枚目乃至24枚目）等を参考に、現地で隣接する道路や水路や隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を簡易計測して作成したものが25枚目の土地建物位置関係図である。

概測等の結果、目的土地の形状は概ね25枚目の図面の形状であると推認され、同土地の現況面積は、物件1土地及び物件2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と見受けられた。

しかし、物件1土地と物件2土地の地積測量図が存せず、両土地の境界も杭等で明示されていないこともあり、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による測量を行なう必要があると思料される。

(2) 目的土地の使用状況等

ア 目的土地は、地続きの物件1土地と物件2土地は、物件3建物（主建物及び附属建物符号1）、物件4建物（主建物及び附属建物符号1）、物件5建物の敷地等として一体利用されている。

イ 目的土地は、25枚目の図面の①の範囲を①富金貿易株式会社が使用・占有し、⑥の範囲を②株式会社拓水が使用・占有している（占有者及び占有権原については6枚目に記載）。

ウ 目的土地には、上記①がトラックスケールを構築し、スーパーハウスを据え置いている（写真⑤）。そして上記②がキュービクル（写真⑩）や屋根付きの物置場（写真⑬）を構築（設置）している。

3 物件3建物（主建物及び附属建物符号1）について

(1) 主建物の形状及び間取り等について

ア 主建物の外観は写真⑤のとおりであり、その形状は20枚目の各階平面図の形状に概ね合致している。

イ 主建物の間取りは概ね26枚目及び27枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑭乃至⑯のとおりである。

(2) 附属建物符号1の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真⑥のとおりであり、その形状は21枚目の各階平面図の形状に概ね合致している。

イ 同建物の間取りは概ね28枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑰及び⑱のとおりである。

(3) 物件3建物（主建物及び附属建物符号1）の使用状況等について

富金貿易株式会社が主建物の1階を工場・倉庫として使用・占有し、2階の13室を社員寮として使用・占有し、附属建物符号1を工場・倉庫として使用・占有している（占有者及び占有権原については7枚目及び8枚目に記載）。

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）

そ の 他 の 事 項

- (4) 物件3建物(主建物及び附属建物符号1)の損傷等について
- ア シャッターが損壊して開閉できない箇所が存し、工場内のコンクリート土間にはひび割れ等の損傷箇所が複数見うけられた。
- イ その他、全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 4 物件4建物(主建物及び附属建物符号1)について
- (1) 主建物の形状及び間取り等について
- ア 主建物の外観は写真⑧のとおりであり、その形状は23枚目の各階平面図の形状に概ね合致している。
- イ 主建物の間取りは概ね29枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦⑩乃至⑦⑬のとおりである。
- (2) 附属建物符号1の形状及び間取り等について
- ア 同建物の外観は写真⑨のとおりであり、その形状は23枚目の各階平面図の形状に概ね合致している。
- イ 同建物の間取りは概ね29枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦⑭及び⑦⑮のとおりである。
- (3) 物件4建物(主建物及び附属建物符号1)の使用状況等について
- 株式会社拓水が主建物を工場として使用・占有し、附属建物符号1を事務所として使用・占有している(占有者及び占有権原については9枚目に記載)。
- (4) 物件4建物(主建物及び附属建物符号1)の損傷等について
- ア シャッターが損壊して開閉できない箇所が存し、工場内のコンクリート土間にはひび割れ等の損傷箇所が見うけられた。
- イ その他、全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 5 物件5建物について
- (1) 同建物の形状及び間取り等について
- ア 同建物の外観は写真⑪のとおりであり、その形状は24枚目の建物図面の形状に概ね合致しているが、2階部分が取り壊され、同建物は現在1階建てとなっている(種類、構造及び床面積については5枚目に記載)。
- イ 同建物の間取りは概ね30枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦⑯及び⑦⑰のとおりである。
- (2) 同建物の使用状況等について
- 株式会社拓水が同建物を工場として使用・占有している(占有者及び占有権原については10枚目に記載)。
- (3) 同建物の損傷等について
- ア 建物内の内壁や窓ガラス等に傷み等の損傷が見うけられた(写真⑦⑱)。
- イ その他、全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 6 接面道路について(以下は、評価人調査による。)
- 目的土地は南西側で、片側歩道部分を含む幅員9.8mの舗装県道(建築基準法第42条第1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真④)
- 7 その他
- (1) 立入調査及び関係人の陳述等から、物件3建物(主建物及び附属建物符号1)、物件4主

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)

そ の 他 の 事 項

建及び物件5建物内に存する機械器具類は全て、各物件建物を使用・占有している上記①及び②の各会社が所有している機械器具類で、目的物件所有者が有する機械器具類は残置されていないと思われる。

- (2) 目的土地には、上記①及び②の各会社の製品や資材や廃材等の物品が多数置かれていた。
- (3) 目的土地の西側及び南西側に電柱が存した(写真④)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■東近江行政組合 愛知消防署予防課	1 消防法第17条の3の3(消防用設備等の点検及び報告)に基づく点検は、平成17年に実施報告(物件目録3記載の家屋番号457番のみ)されて以降、実施された記憶はなく、消防法第17条の3の3に基づく消防用設備等点検結果報告書は、同年以降、目的建物全てにおいて届け出はない。 2 目的建物の買受人は目的建物を引き続き使用する場合、消防用設備等計画書等の提出が必要になる。 3 目的建物の落札を考えている方は、事前に当消防署まで協議されたい。 4 [当職が同署に照会した資料等交付申請に係わる回答書:当支部受領7/9]
■D	1 [H28.1.31付け及び同年8.31付け「倉庫賃貸借契約書(写)」:当支部受領5/22] 2 私は株式会社拓水の社員です。 3 当社は目的物件所有者から、目的土地の一部と物件4主建物と附属建物符号1及び物件5建物を提出済の「倉庫賃貸借契約書」のとおり賃借しています。 4 目的土地は、富金貿易株式会社と当社が使用していますが、当社が賃借している土地の範囲は、概ね25枚目の図面の㊸の範囲ですが、目的土地所有者及び両社間で使用範囲を明示する等して、明確になっている訳ではありません。 5 25枚目の図面に記載のとおり、目的土地には当社が構築(設置)したキュービクル(写真㊸)や底付きの物置場(写真㊹)があります。構築(設置)時期は、目的物件所有者との倉庫賃貸借契約後ですが、正確な時期はわかりません。 6 当社は、プラスチックの再生加工やアクリル樹脂等の製造・加工等を行う会社で、物件4主建物及び物件5建物を当社の工場として使用し、附属建物符号1を当社の事務所として使用しています。 7 物件4主建物及び物件5建物内に存する機械器具類は全て、当社が所有している電気ノコギリ、粉碎機、切断機及びプレス機で、目的物件所有者が所有している機械器具類は残置されていません。 8 当社が賃借している土地には、工場で製造された製品や資材や廃材等の物品が置かれています。
■C	1 私は株式会社拓水の代表者代表取締役です。 2 Dは当社の社員で、目的物件の占有状況等はDが陳述したとおりです。 3 当社はH28.1.31に月額30万円で目的物件所有者との間で「倉庫賃貸借契約書」を締結しましたが、H28.8.31付けで目的土地の一部を借り増しする「倉庫賃貸借契約書」を締結し、月額賃料は現在金33万3千円になっています。これまで、賃料等に滞納はありませんが、目的物件所有者とは連絡が取れない状況です。 4 キュービクルや物置場の設置については、目的物件所有者の了承を得ています。
■B	1 私は富金貿易株式会社代表者代表取締役(A)の妻兼社員です。 2 当社は目的物件所有者から、目的土地の一部と物件3主建物と附属建物

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(14 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
■ A	符号1をH29.8.18付け「土地倉庫賃貸借契約書(写)」に記載のとおり、当初月額80万円で賃借することとしていましたが、2016.9.7付け「借条(写)」に記載のとおり、私が目的物件所有会社の代表者代表取締役(1)に対して有している130000000円の貸金請求債権の滞納分を目的物件の賃料から差し引いて相殺しており、その月額賃料は2019.4.7付け補充説明書(写)のとおり、2019.4.7からR6.4.7迄は現在の100万円となっています。 3 目的土地は、株式会社拓水と当社が使用していますが、当社が賃借している土地の範囲は、概ね25枚目の図面のAの範囲ですが、目的土地所有者及び両社間で使用範囲を明示する等して、明確になっている訳ではありません。 4 当社は廃プラスチックの輸出入並びに販売、産業廃棄物及び一般廃棄物の収集、運搬、保管、再生業を営んでおり、物件3主建物の1階や附属建物符号1を当社の工場として使用しています。 5 物件3主建物の2階の1号室から13号室までを社員寮として使用しており、現在、E、F、G、Hの社員4人が入寮しています。 社員からは、共益費及び食事代として月額2万円ほどを給料から差し引いていますが、賃料名目としたものは、何も差し引いていません。 また、2号室は私の居宅として使用しており、その他の空き室は客室、物置、倉庫等として使用しています。 6 物件3主建物及び附属建物符号1内に存する機械器具類は全て、当社が所有している機械器具類で、目的物件所有者が所有している機械器具類は残置されていません。 7 25枚目の図面に記載のとおり、目的土地には当社が構築(設置)したトラックスケールやスーパーハウス(写真⑤)があります。目的物件所有者には了承を得て構築(設置)していますが、構築(設置)の正確な時期はわかりません。 スーパーハウスは当社が事務所代わりに使用しています。 8 当社が賃借している目的土地には、工場で製造された製品や資材や廃材等の物品が置かれています。 9 [H29.8.1付け「土地建物賃貸借契約書(写)」、2016.9.7付け「借条(写)」、2019.4.7付け「補充説明(写)」:10/8現地受領] 10 上記「借条(写)」と「補充説明(写)」については、中国語で記載されているため、私が日本語で翻訳した「借用書」と「補足説明」を併せて提出します(同書面:10/8現地受領)。 1 私は富金貿易株式会社の代表者代表取締役です。中国語しか話せませんが、私の妻であるBを通じ、執行官の説明内容は理解しています。 2 上記Bが述べたことは、そのとおり間違いありません。 3 私はI(目的物件所有会社の代表者代表取締役)に対し、130000000円を貸しているが、全く返済されないので、2016.9.7付け「借条」に基づき、私がIに支払うべき目的物件の月額賃料の100万円は、貸金の滞納分から毎月差し引くことになっています。 4 Iとは現在全く連絡が取れない状況です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(15枚目)

執行官の意見

目的物件に対する富金貿易株式会社の占有権原について

富金貿易株式会社代表者代表取締役(A)及び関係人Bからの提出資料や陳述によると、25枚目の図面の㊦部分の範囲の土地及び物件3主建物及び附属建物符号1については、富金貿易株式会社が目的物件所有者から賃借して使用・占有している、とのことであり、その毎月の賃料はAが目的所有会社の代表者代表取締役(I)に対して有する貸金の滞納分から毎月差し引いている、とのことである。

当職から、目的物件所有者(I)宛てに、目的物件の占有状況等照会書を郵送しても回答がなく、目的物件の使用状況等の契約関係やAがIに対して有する貸金債権の支払い状況等については、Iからの回答が全く得られない状況である。

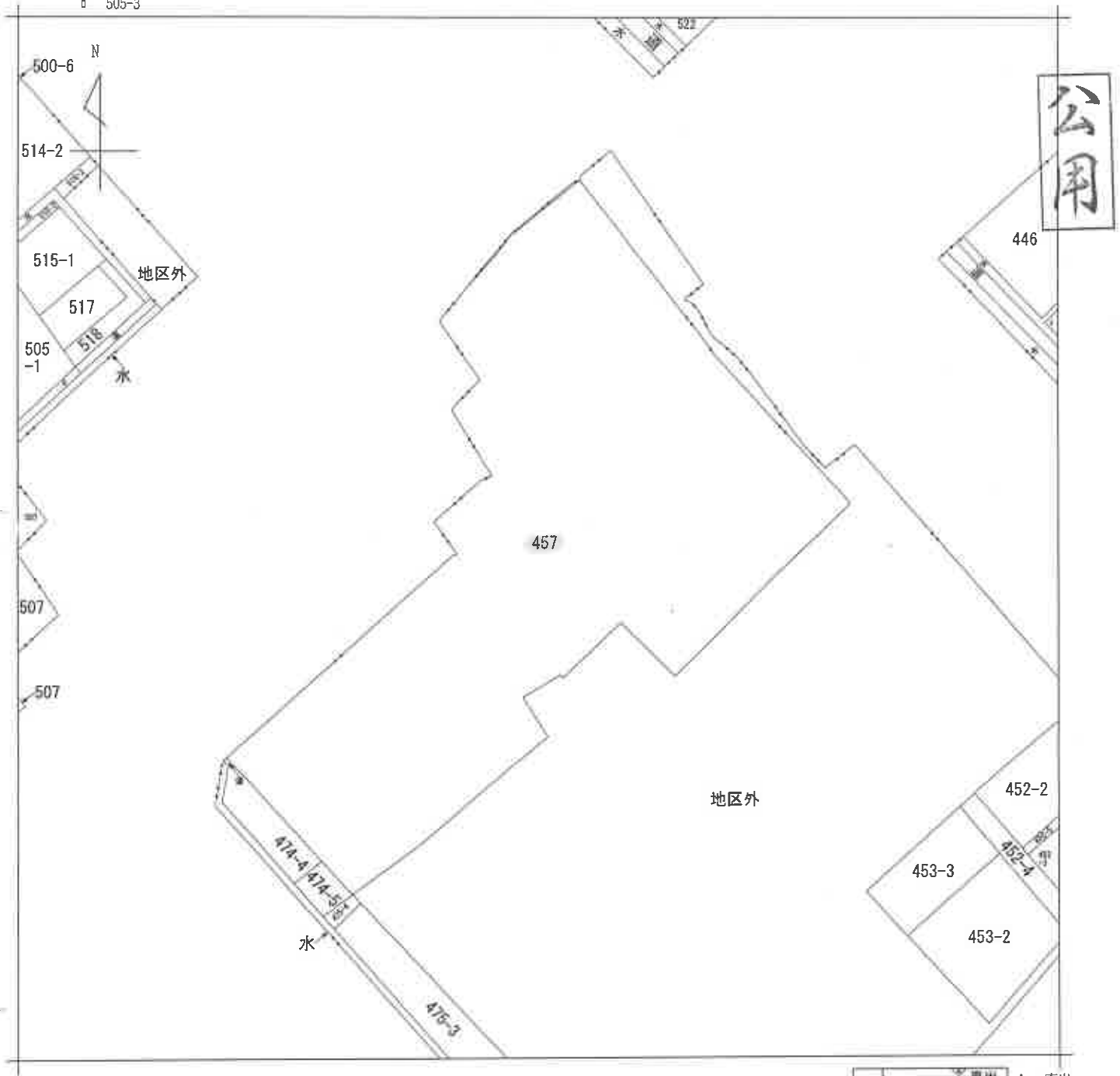
そのため、富金貿易株式会社から提出された資料やA及びBの陳述をもつてのみ、富金貿易株式会社が現在使用している目的物件の上記土地・建物に対する占有権原を賃借権によるものと断定するには疑義が生じる。

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5月15日(水) 9:50-10:10	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図及び建物図面等の交付請求
令和6年5月15日(水) 10:40-11:00	愛荘町役場 愛知川庁舎税務課	目的物件の地番図等交付請求
令和6年5月15日(水) 11:15-12:15	物件所在地	目的物件の所在確認、関係人A・B・C・Dと面談、占有状況等確認
令和6年5月15日(水)	当 庁	富金貿易株式会社及び株式会社拓水宛てに占有状況等照会書郵送(株式会社拓水から回答有:当支部受付5/22) 目的物件所有者宛に占有状況等照会書郵送(回答:無)
令和6年6月25日(火) 16:40-17:00	東近江行政組合 愛知消防署	東近江行政組合愛知消防署に対して設備等の点検の実施状況等資料交付請求(回答:7/9当支部受付)
令和6年7月1日(月) 14:00-15:00	物件所在地	関係人B・Dと面談、目的物件の占有状況等確認
令和6年7月11日(木) 17:00-17:20	物件所在地	関係人Dと面談、目的物件土地上の構築物及び目的建物内の機械器具類の所有状況等調査
令和6年8月6日(火) 17:00-17:20	物件所在地	目的物件土地の範囲等調査
令和6年8月20日(火) 15:30-15:50	物件所在地	関係人目的物件占有者らと面談、目的物件建物の使用状況等調査
令和6年9月4日(水) 11:00-12:00	物件所在地	関係人Dと面談、株式会社拓水所有の構築物等の確認
令和6年9月24日(火)	当 庁	関係人Bから目的物件の占有状況等電話聴取
令和6年9月25日(水) 15:00-15:30	物件所在地	関係人Bからの電話聴取に基づき、富金貿易株式会社所有の目的土地上の構築物等の確認
令和6年10月8日(火) 10:00-12:20	物件所在地	関係人B及びD立会いのうえ、目的物件への立入調査 写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認 (富金貿易株式会社から「土地建物賃貸借契約書(写)」、「借条(写)」、「補充説明(写)」受領)
(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 6年10月18日 目的物件(物件3主建物の9号室が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、室内に立ち入った。 ☐ 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

イ 447
□ 505-3

(18枚目)



請求部	所在	愛知郡愛荘町東出字安孫子				地番	457番		
出力縮	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)			補事項		

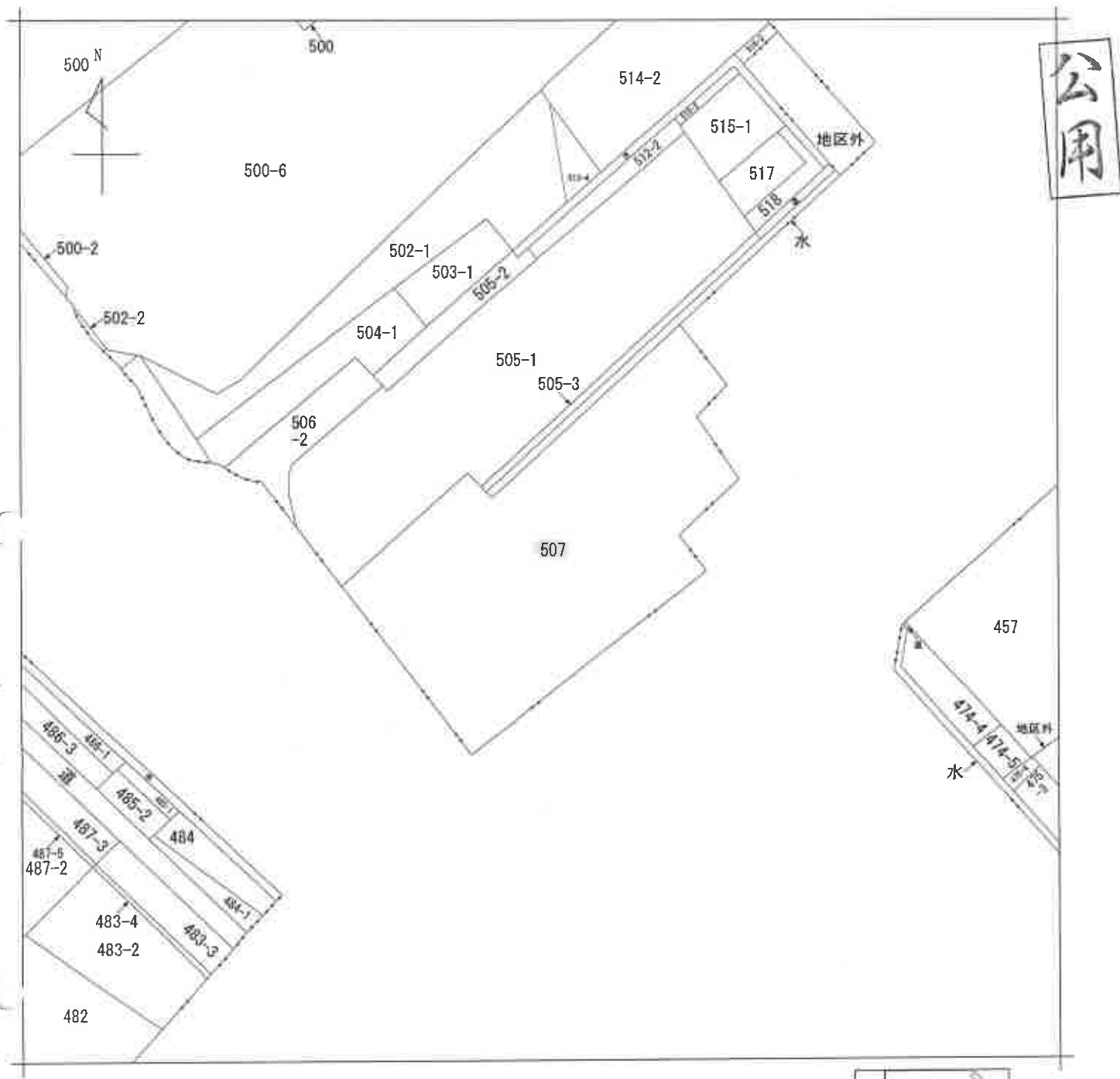
A4判に縮小

請求番号：2-7

(1/1)

(18枚目)

(19枚目)



公用



請求部	所在	愛知郡愛荘町東出字柳ノ北					地番	507番		
出力縮	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		

A4判に縮小

356254

各階平面図

小字安孫子

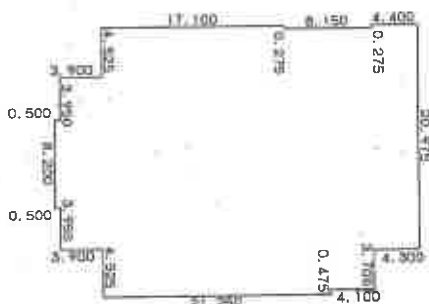
家屋番号 457番

建物の所在

愛知郡愛荘町 472-1字柳ノ北511

建物図面
各階平面図

1 階 平 面 図



求積表

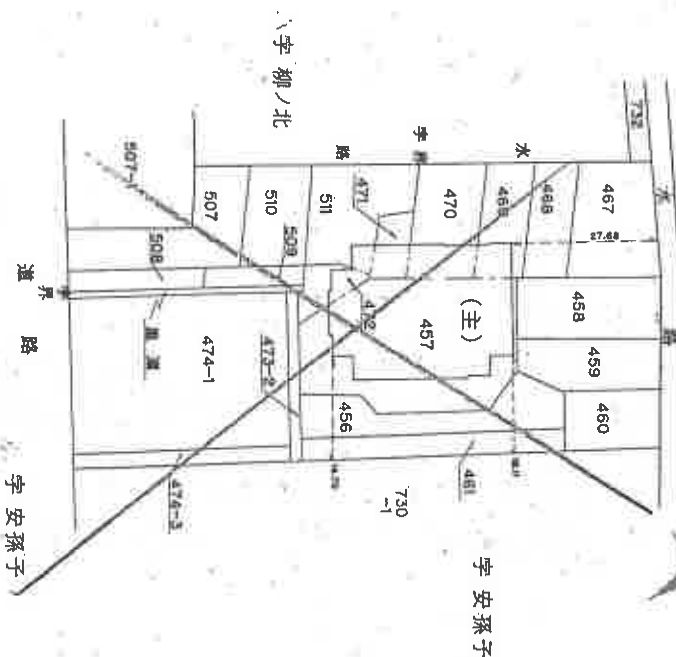
20.975	X	4.300	=	90.192500
24.675	X	0.100	=	2.467500
24.400	X	4.000	=	97.600000
24.875	X	4.150	=	103.231250
25.150	X	17.100	=	430.065000
16.100	X	3.900	=	62.790000
8.200	X	0.500	=	4.100000
合計				790.446250
井戸積				790.44 m ²

2 階 平 面 図



求積表

7.650	X	2.000	=	15.300000
25.150	X	15.900	=	399.885000
4.175	X	0.900	=	3.757500
合計				418.942500
井戸積				418.94 m ²



H16.1.18

20枚目

A4判に縮小

(20枚目)

作製者

土地調査士
愛知

2月25日(作製)

縮尺

1/500

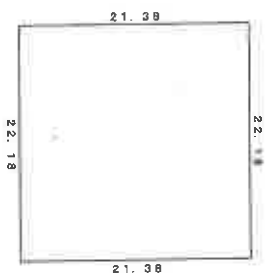
申請人

縮尺

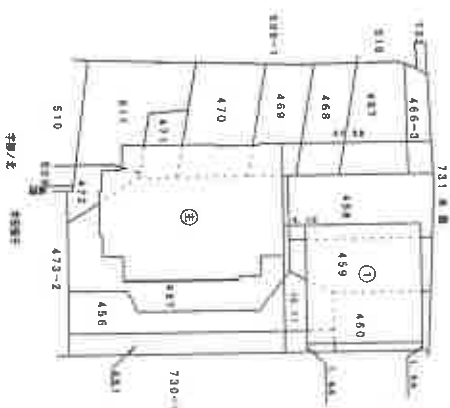
1/1000

面圖 剖面圖 物圖 建圖 各階平面圖

H18-4.26



床面積	474.20 m ²
-----	-----------------------



土 地 調 査 土 地 製 作

地
月25日作製)

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

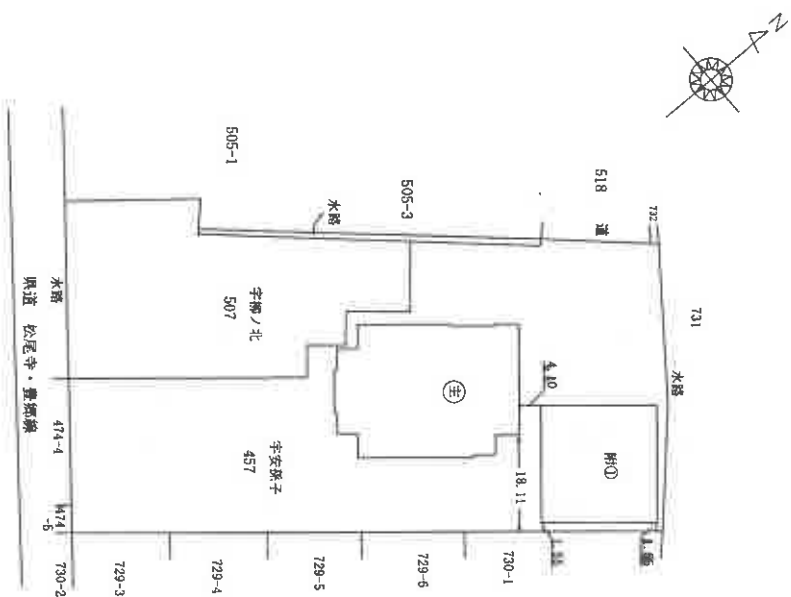
申請人

籍人

1000

各階平面図

建物図面	
家屋番号	457番
建物の所在	愛知郡愛荘町東出宇安孫子457番地



縮尺	縮尺	申請人	作成者
1 / 1000	1 /	                          	

平成19年3月12日
356265

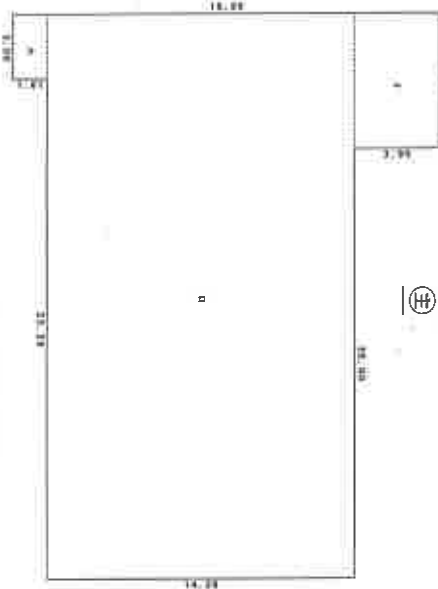
階平面図

家屋番号 507番の2
建物の所在 愛知県愛荘町東出字柳ノ北507番地

建物図面 356265

H19.3.12

2/4



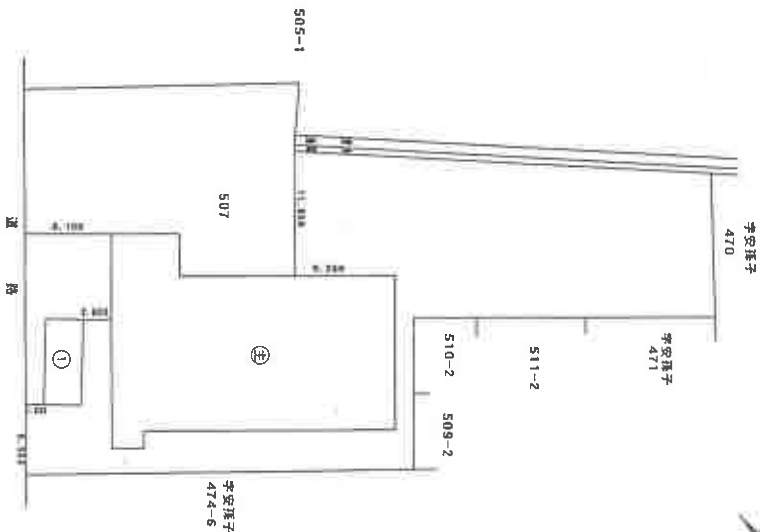
求積表

1	3.95 X 6.39	25.2405
2	26.39 X 14.39	379.7521
3	1.61 X 3.00	4.8300
計		409.8226
床面積		409.82 m ²



求積表

1	3.50 X 8.00	28.0000
計		28.0000
床面積		28.00 m ²



作成者 土地開発調査士

縮尺 1/250
9年3月1日

申請人

縮尺 1/500

平成19年6月18日

356266

各階平面図

家屋番号 507番の3

建物図面

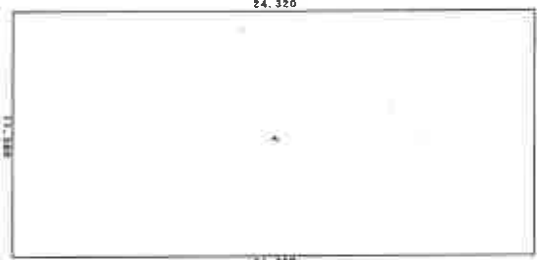
建物の所在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北507番地

H19.6.18

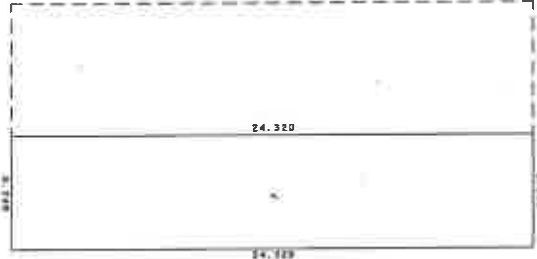
24枚目

A4判に縮小

1階



2階



求積表

11.380 X 24.320 = 276.761600
坪 276.761600
床面積 276.76 m²

求積表

5.240 X 24.320 = 127.436800
坪 127.436800
床面積 127.43 m²

505-1

507

510-2 509-2

511-2

字安藤子 470

字安藤子 471

字安藤子 474-6

通 路

作成者

[Redacted]

作成年月日()

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/500

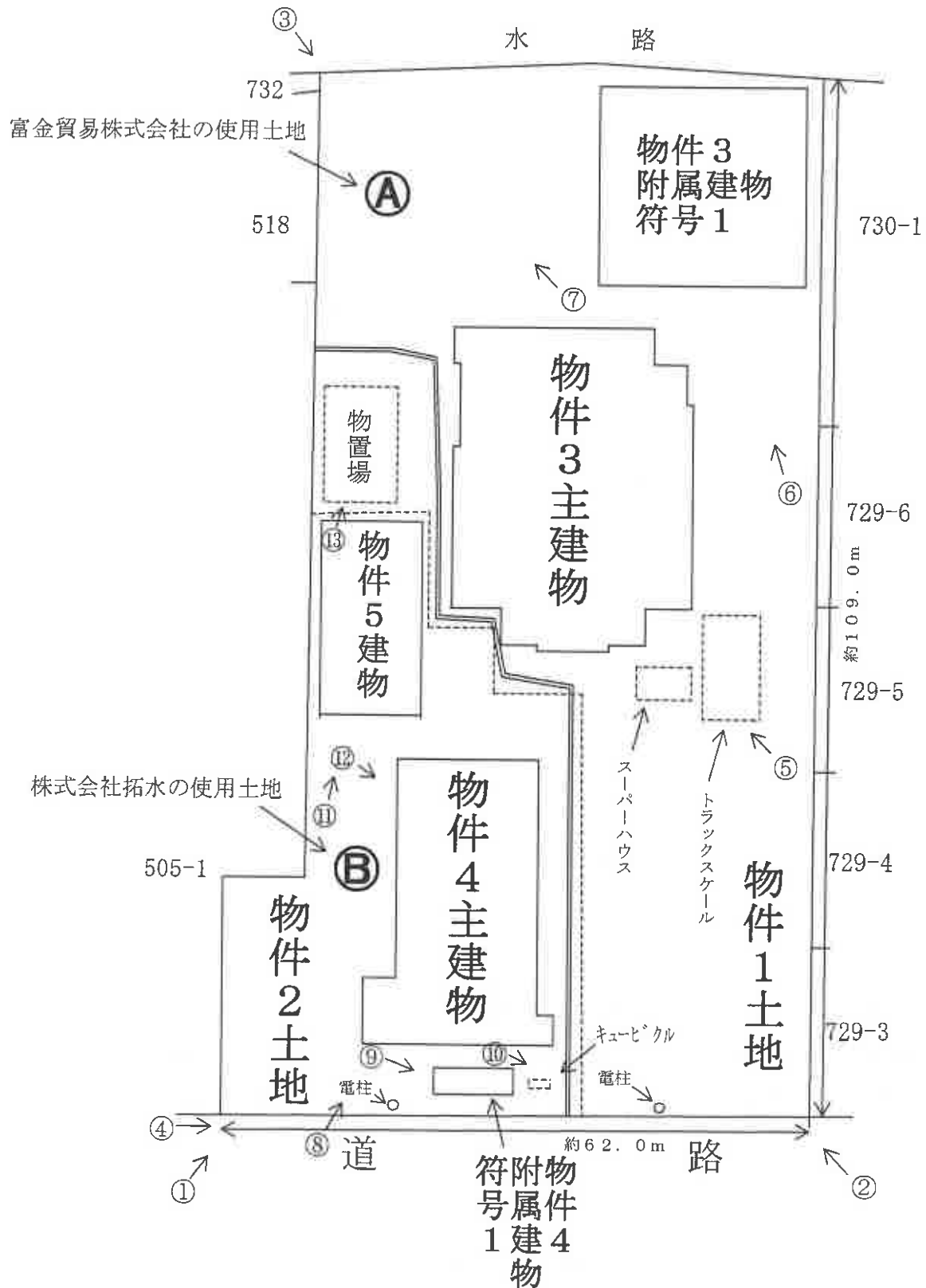
24枚目

(24枚目)

【 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



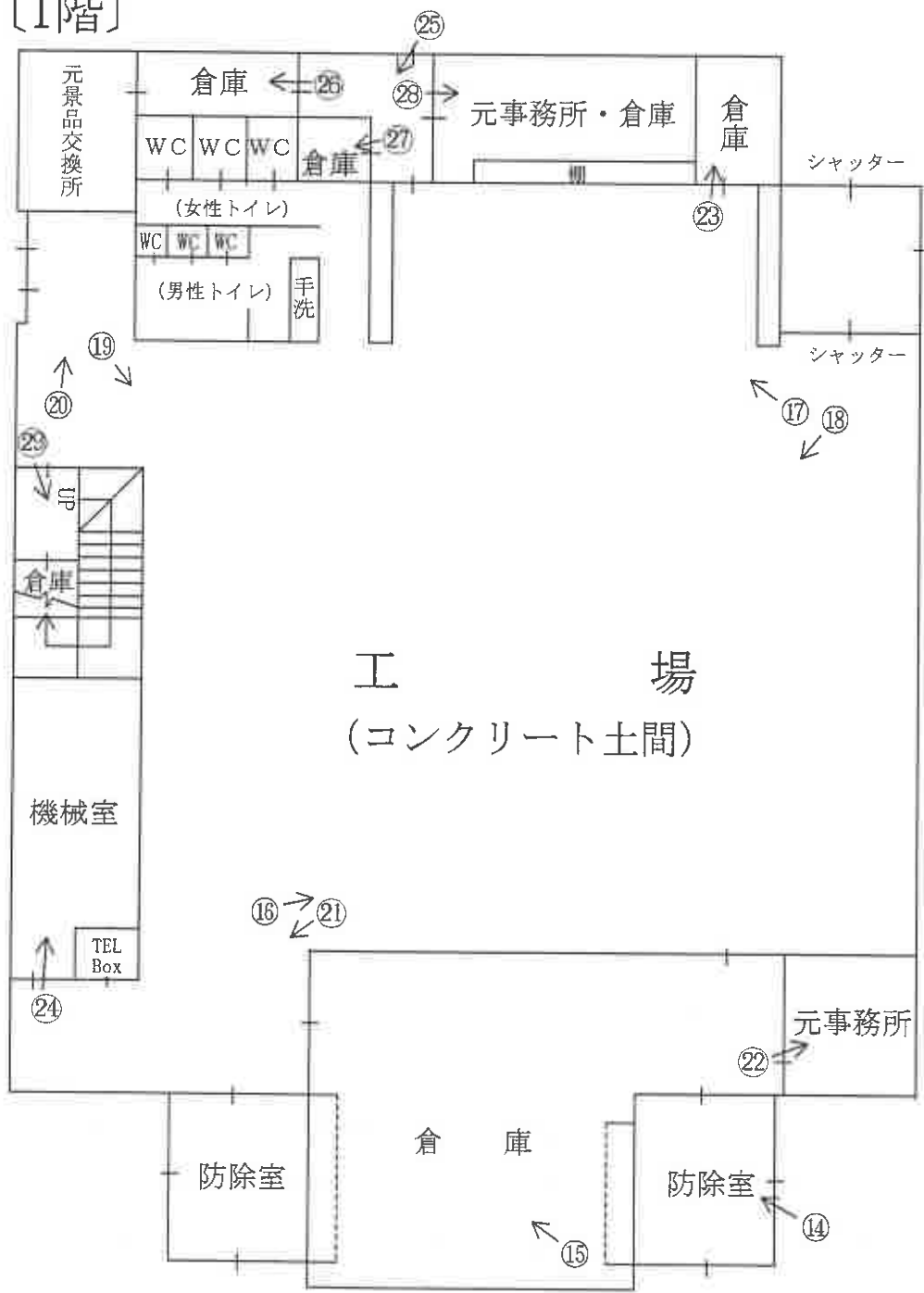
【間取図略図】—物件3建物

○→ 写真撮影位置方向



〔主建物〕

〔1階〕



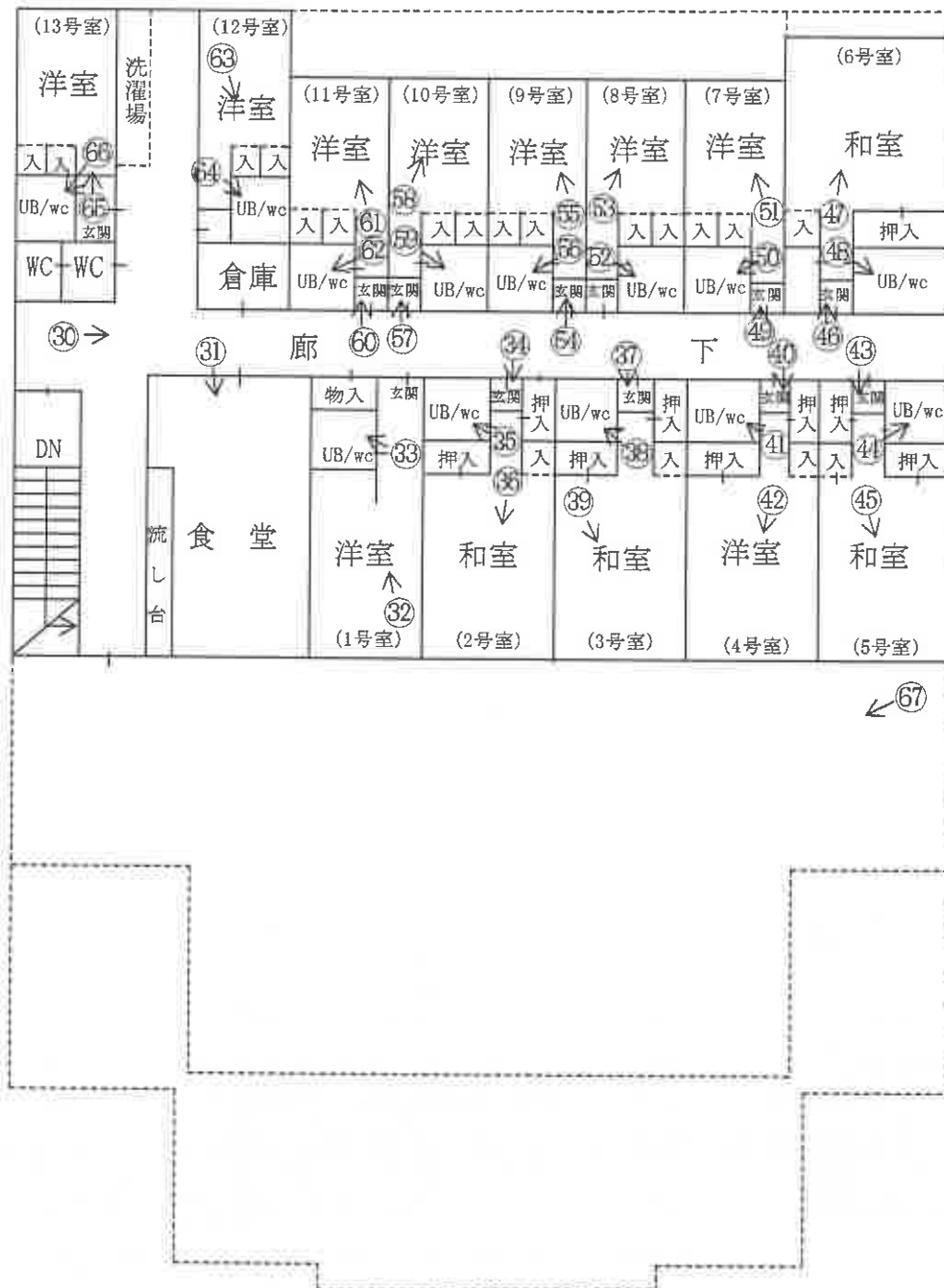
【間取図略図】—物件3建物

○→ 写真撮影位置方向



〔主建物〕

〔2階〕

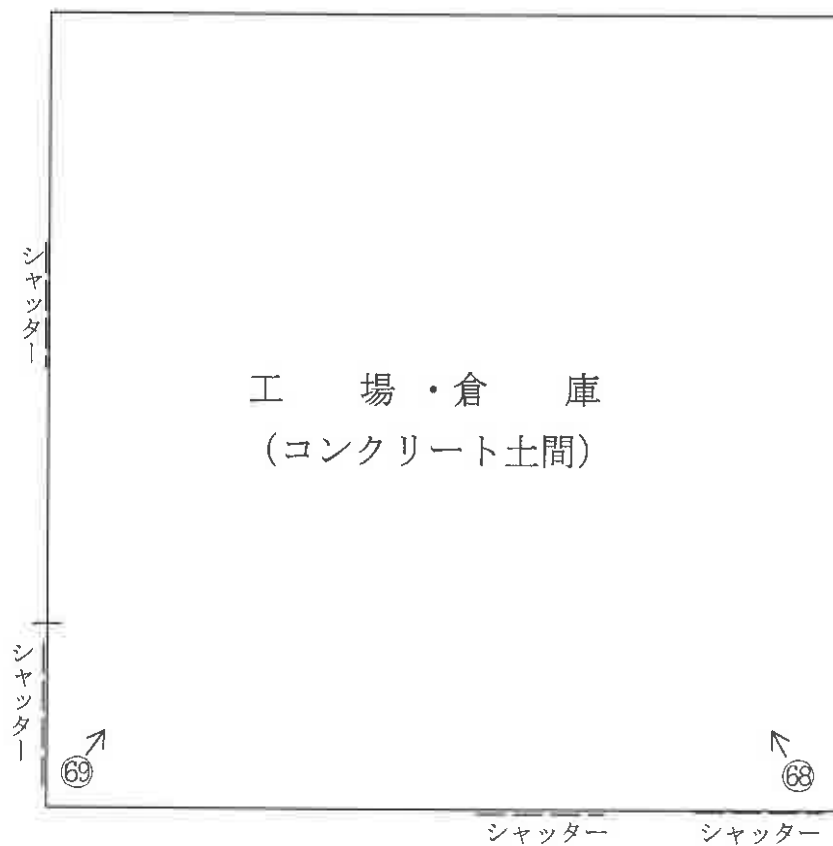


【間取図略図】－物件3建物

○→ 写真撮影位置方向



〔附属建物 符号1〕

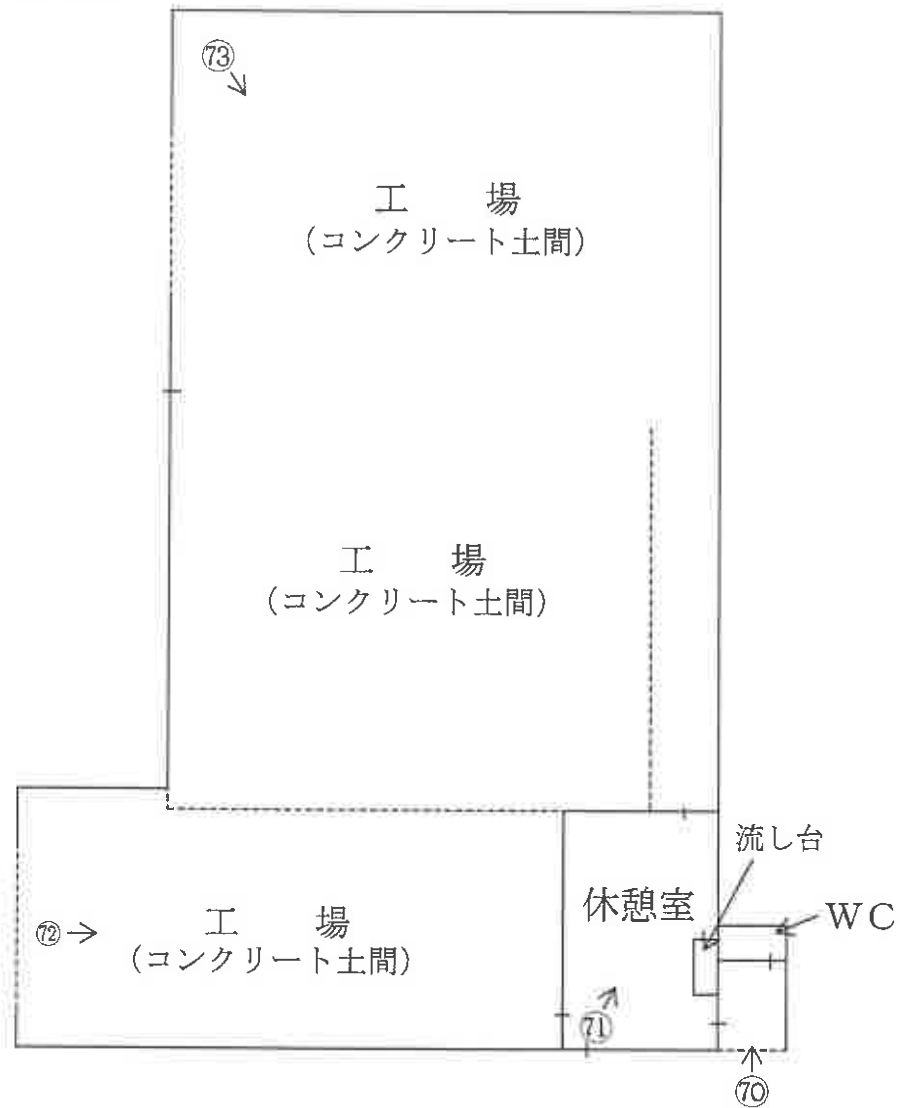


【間取図略図】—物件4建物

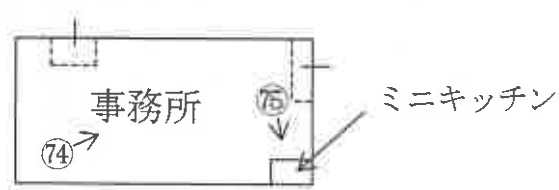
○→ 写真撮影位置方向



〔主建物〕

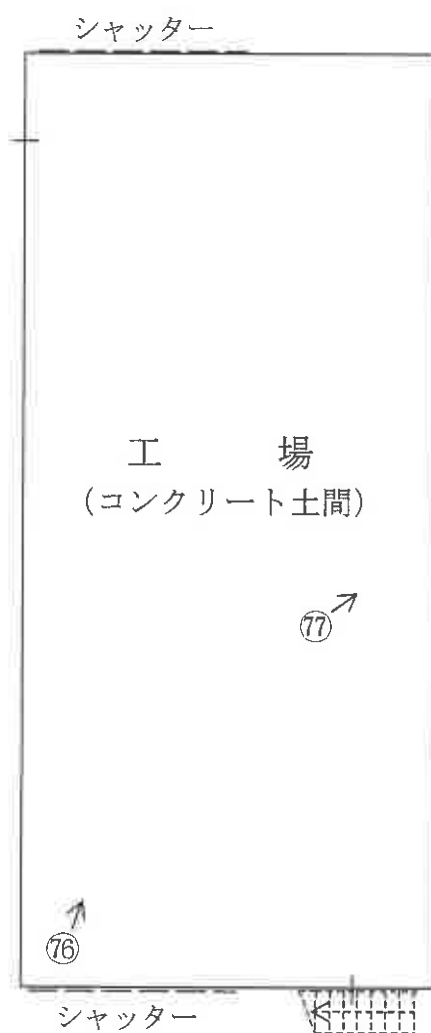


〔附属建物 符号1〕



【 間 取 図 略 図 】一物件5建物

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

①



②



③



(3枚目)

④



物件3主建物



⑤



物件3附属建物
符号1



⑥



⑦



物件4主建物



⑧



物件4附属建物
符号1



⑨



⑩



物件5建物
↓

⑪



⑫



(34 枚目)

⑬



⑭



⑮



(35 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



②②



②③



②④



②5



②6



②7



②⑧



②⑨



③⑩



(40 枚目)

31



32



33



③4



③5



③6



(4²枚目)

③7



③8



③9



(43 枚目)

④0



④1



④2



(44 枚目)

④3



④4



④5



(4⁵ 枚目)

④6



④7



④8



(46 枚目)

④9



⑤0



⑤1



52



53



54



55



56



57



58



59



60



⑥1



⑥2



⑥3



⑥4



⑥5



⑥6



⑥7



⑥8



⑥9



70



71



72



(54 枚目)

⑦3



⑦4



⑦5



76



77





令和 6 年 (又) 第 5 号
令和 6 年 10 月 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 10 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 006 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 54,380,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 13,260,000 円
物件2（土地）	金 5,500,000 円
物件3（建物）	金 23,380,000 円
物件4（建物）	金 7,330,000 円
物件5（建物）	金 4,910,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5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の内訳価格は物件3・4・5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・5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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 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」	工場・倉庫・居宅(社員寮)
4	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	所在等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 276.76㎡
番号	特 記 事 項		
1・2	物件3・4・5の建物図面では、物件1地上に物件3建物が存在し、物件2地上に物件4・5建物が存在するように描かれているが、物件1・2は法務局備付の地積測量図が存在しないため、物件1と物件2との境界の詳細は不詳である。		
3	- 物件3主である建物の現況の種類は、1階が工場・倉庫、2階が居宅(社員寮)として、附属建物符号1は工場・倉庫としてそれぞれ利用されている。 - 賃借人が存在し、現に工場・倉庫・社員寮等として利用している。		
4	賃借人が存在し、主である建物は工場、附属建物は事務所として利用している。		
5	物件5は2階部分が取壊され平家建になっているほか、建物の種類は工場である。		
3・4・5	執行官の物件調査報告書によれば、物件3建物(主、附属)、物件4建物(主)及び物件5建物の中に存する機械器具類は全て各物件建物を使用・占有している会社が所有しているものであり、目的物件所有者が有する機械器具類は残置していないと思われるとのことである。		

物 件 目 録

- | | | |
|----|--------|--|
| 1. | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字安孫子 |
| | 地 番 | 4 5 7番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 3 2. 6 6平方メートル |
| 2. | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 |
| | 地 番 | 5 0 7番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 8. 0 1平方メートル |
| 3. | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字安孫子 4 5 7番地 |
| | 家屋 番号 | 4 5 7番 |
| | 種 類 | 事務所・作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 9 0. 4 4平方メートル
2階 4 1 8. 9 4平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 7 4. 2 0平方メートル |
| 4. | 所 在 | 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 5 0 7番地 |
| | 家屋 番号 | 5 0 7番の2 |

物 件 目 録

種 類 工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 409.82平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 28.00平方メートル

5 所 在 愛知郡愛荘町東出字柳ノ北 507番地

家屋 番号 507番の3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 276.76平方メートル
2階 127.43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・2)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「 豊郷 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 3300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の工場のほか、周辺には郊外型店舗等も見られる地域。	
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 有
画 地 条 件	規模 6,270.67 m ² (公簿) 間口 約62m 奥行 約109m ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側で幅員約9.8mの舗装県道(松尾寺豊郷線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 前面道路に本管あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 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(株)三宝建設、平成13年は「パチンコミリオン」とそれぞれ記載されている。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によれば、物件1・2はそれぞれ多数筆を合筆しているが、合筆する前の物件1・2及び両物件に合筆された多数筆のうち数筆を調査したところ、当初の地目は山林または田であり、山林は田や雑種地を経て宅地へ、田は宅地へ地目変更されている(宅地への地目変更は物件1は平成5年、物件2は昭和46年)。 所有者については、合筆する前の物件1・2及び両物件に合筆された多数筆のうち数筆を調査したところ、いずれの筆も明治時代から個人名の記載が続いた(一部戦後の一時期農林省所有の筆がある)。合筆する前の物件1や物件1に合筆された筆は昭和56年から昭和60年にかけて株式会社三宝建設に、その後個人所有を挟み、平成5年に株式会社大洋創総業に所有権移転されて以降複数の法人所有を経て、平成26年に現所有者に所有権移転されている。合筆する前の物件2や物件2に合筆された筆は平成5年に株式会社大洋創総業に所有権移転されて以降複数の法人所有を経て、平成26年に現所有者に所有権移転されている。	

特 記 事 項	・ 物件3・4・5の建物図面では、物件1地上に物件3建物が存在し、物件2地上に物件4・5建物が存在するように描かれているが、物件1・2は法務局備付の地積測量図が存在しないため、物件1と物件2との境界の詳細は不詳であり、隣接地との境界線並びに正確な範囲、面積等を求めるためには、専門家の調査を要する。 ・ 県道沿いに電柱2本が存在する。 ・ 愛荘町担当部署によれば、物件1・2は周知の埋蔵文化財包蔵地(安孫子城跡)の範囲に含まれており、過去に一部試掘調査を行ったところ土器等がみつかったが、発掘調査は行っていないとのことである。建替時には再度届出を要することであるが、詳細については担当部署への問い合わせが必要である。
----------------	--

(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）： 平成5年12月19日 新築 経過年数： 31年 経済的残存耐用年数： 9年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、モルタル吹付ほか 内壁：1階 ボード貼ほか 2階 クロス貼、ボード貼ほか 天井：1階 ボード貼ほか 2階 クロス貼ほか 床：1階 石貼、コンクリート土間ほか 2階 フローリング貼、畳、Pタイル貼ほか 設備：1階 電気、水道 2階 電気、水道、ユニットバス・トイレ 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：工場・倉庫・居宅(社員寮) 間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められたほか、一部に床のひび割れやシャッターの損傷が認められた。 ・ 元遊技場(パチンコ店)兼寄宿舍(登記上は平成17年11月に遊技場・寄宿舍から事務所・作業場へ種類変更されている)で、現在は工場・倉庫・居宅(社員寮)として利用されている。 ・ 富金貿易株式会社が工場・倉庫・社員寮として使用し占有している。 ・ 富金貿易株式会社が提示した所有者との賃貸借契約等の概要 占有開始日:平成29年9月1日 契約日:平成29年8月18日 契約期間:1年(その後合意更新があり平成31年4月7日～令和7年4月7日) 貸主:所有者 借主:占有者 賃料:月額1,000,000円(毎月の賃料は占有者が所有者に対して有する貸金債権と相殺) その他:賃料は主である建物のほか附属建物符号1の賃料も含む ・ 2階は全部で13室あり、4室が富金貿易株式会社の社員寮として、1室が富金貿易株式会社の代表取締役とその家族がそれぞれ居住しており、他は空室である。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成18年1月25日 新築 経過年数： 19年 経済的残存耐用年数： 16年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：鋼板貼 内壁：なし 天井：なし 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：工場・倉庫 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められたほか、一部に床のひび割れやシャッターの損傷が認められた。 ・ 富金貿易株式会社が工場・倉庫として、使用し占有している。

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）： 平成19年3月6日 新築 経過年数： 18年 経済的残存耐用年数： 17年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板貼 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート土間 設 備：電気、水道 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：工場 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められたほか、一部に床のひび割れやシャッターの損傷が認められた。 ・ 株式会社拓水が主である建物を工場として、附属建物符号1を事務所として、それぞれ使用し占有している。 ・ 株式会社拓水が提示した所有者との賃貸借契約等の概要 占有開始日：平成28年2月1日 契約日：平成28年1月31日 契約期間：3年（その後法定更新があり令和4年2月1日～令和7年1月31日） 貸主：所有者 借主：占有者 賃料：月額333,000円 敷金・保証金：ない その他：賃料は主である建物のほか附属建物符号1及び物件5の賃料も含む ・ 附属建物符号1の建物の概要は次の通りである。 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 事務所 28.00㎡ 築後：18年 経済的残存耐用年数：12年

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）： 平成19年6月15日 新築 経過年数： 17年 経済的残存耐用年数： 18年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板貼 内 壁：なし 天 井：なし 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：工場 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	・ 2階部分が取り壊され、現況は平家建になっており、床面積は276.76㎡である。 ・ 建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められたほか、一部に窓ガラス等に損傷が認められた。 ・ 株式会社拓水が工場として使用し占有している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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・2	15,700	0.98	6,270.67	0.90	86,830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 愛荘 (県) 9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,500\text{円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/100 = 15,700\text{円/㎡}$

◇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 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 : 形状 △1 電柱存在 △1 (相乗積 98/100)

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・5（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	120,000	1,209.38	18%	26,120,000
3 附1	90,000	474.20	34%	14,510,000
4 主	90,000	409.82	36%	13,280,000
4 附1	100,000	28.00	30%	840,000
5 主	90,000	276.76	38%	9,470,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \} = 0.18$$

(物件3 附属符1)

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \} = 0.34$$

(物件4 主である建物)

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 17 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \} = 0.36$$

(物件4 附属符1)

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 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。

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

(物件5 主である建物)

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 18 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \} = 0.38$$

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・2	86,830,000	0.70	0.40	法定地上権 (物件3)	24,310,000
1・2		0.18	0.40	法定地上権 (物件4)	6,250,000
1・2		0.12	0.40	法定地上権 (物件5)	4,170,000
土地利用権等価格 計					34,730,000

イ 敷地割合：物件3・4・5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1,683.58㎡ ÷ 物件3・4・5の延面積計2,398.16㎡ ≒ 0.70

物件4の敷地割合 = 物件4の延面積437.82㎡ ÷ 物件3・4・5の延面積計2,398.16㎡ ≒ 0.18

物件5の敷地割合 = 物件5の延面積276.76㎡ ÷ 物件3・4・5の延面積計2,398.16㎡ ≒ 0.12

ウ 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 (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・2	86,830,000	-34,730,000		0.60	0.60	1.00	18,760,000
3	40,630,000	+24,310,000	1.00	0.60	0.60	1.00	23,380,000
4	14,120,000	+6,250,000	1.00	0.60	0.60	1.00	7,330,000
5	9,470,000	+4,170,000	1.00	0.60	0.60	1.00	4,910,000
一 括 価 格(合計)							54,380,000

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、汎用性に欠ける工場であり需要者が限定されることや建築年次からみてアスベスト使用の可能性並びに土壤汚染の可能性が否定できない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。

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(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	4,432.66	70.7%	18,760,000	13,260,000
2	1,838.01	29.3%		5,500,000
合 計	6,270.67	100.0%	—	18,760,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（愛荘(県)9-1）

所 在：愛荘町東出字横田388番外

価 格：15,500 円/㎡

位 置：近江鉄道本 線「 豊郷 」駅の 南東 方・道路距離約 3500 m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：15,997 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側 10 m 県道 三方路

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

防火地域の指定無

地 域 の 概 要：中小規模の工場等が見られる県道沿いの工業地域

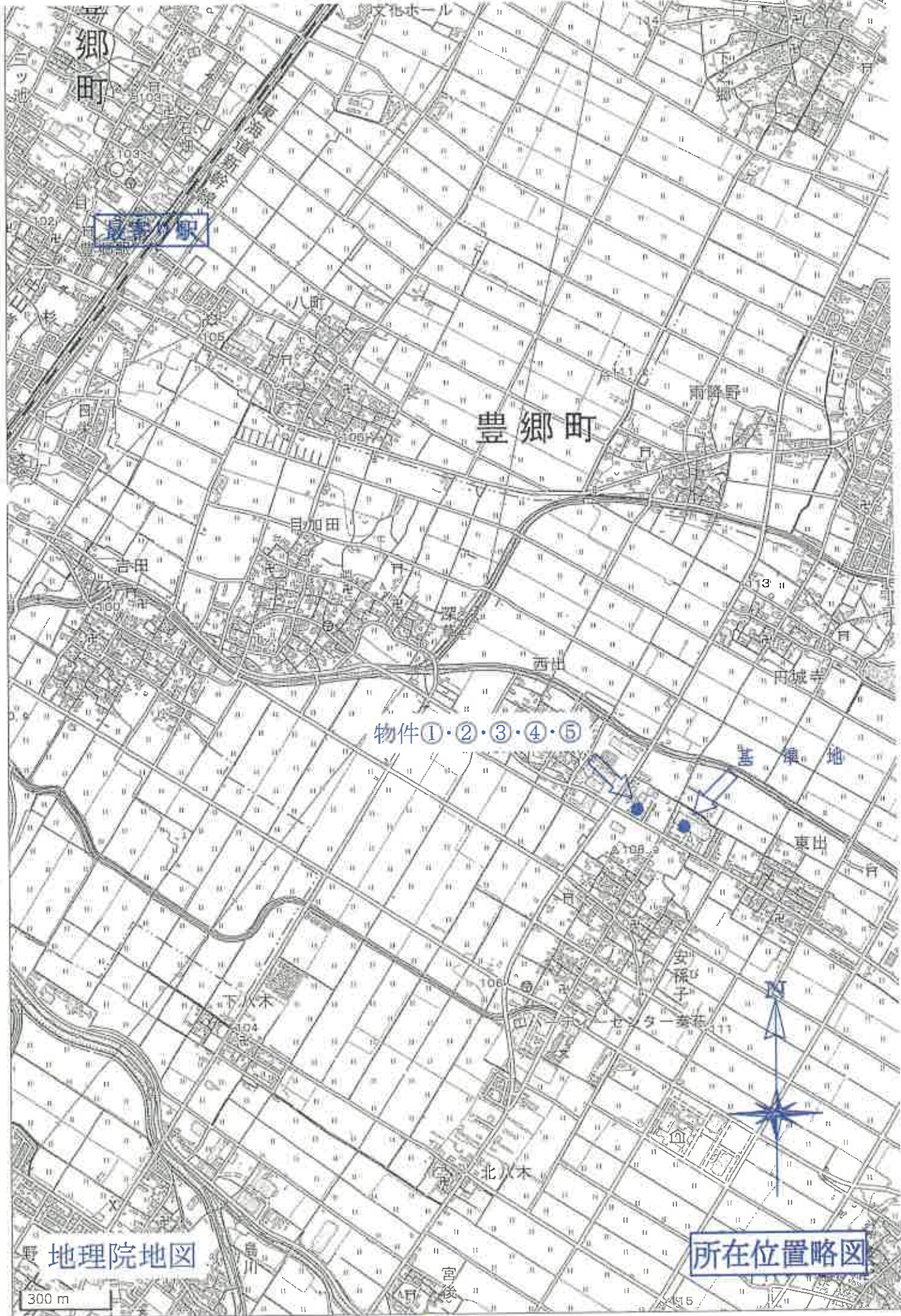
第7 附属資料

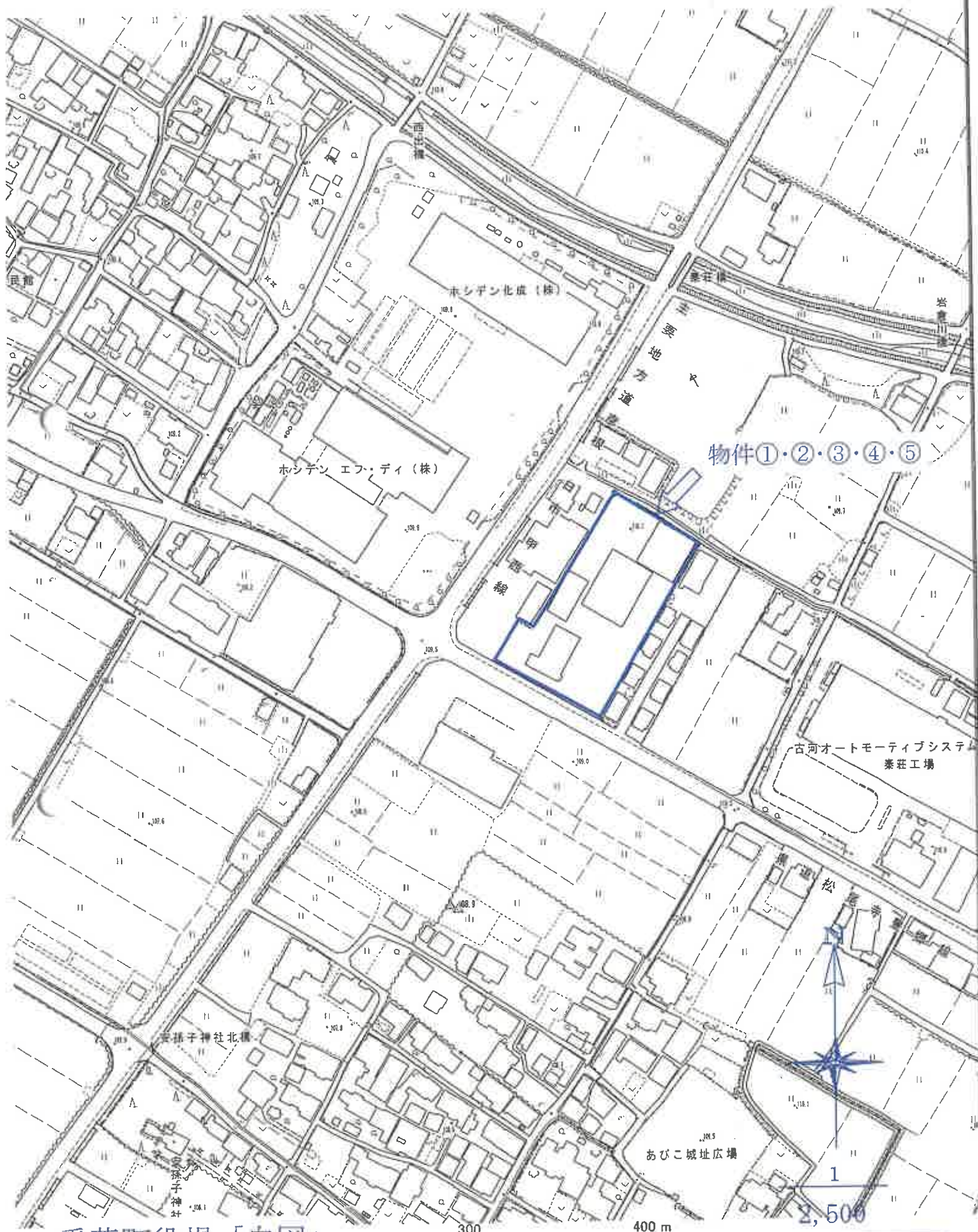
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1：	68,112,253 円
物 件 2：	28,242,861 円
物 件 3 主：	53,426,953 円
物 件 3 附 1：	11,598,810 円
物 件 4：	18,466,244 円
物 件 4 附 1：	968,044 円
物 件 5：	13,455,240 円

以 上

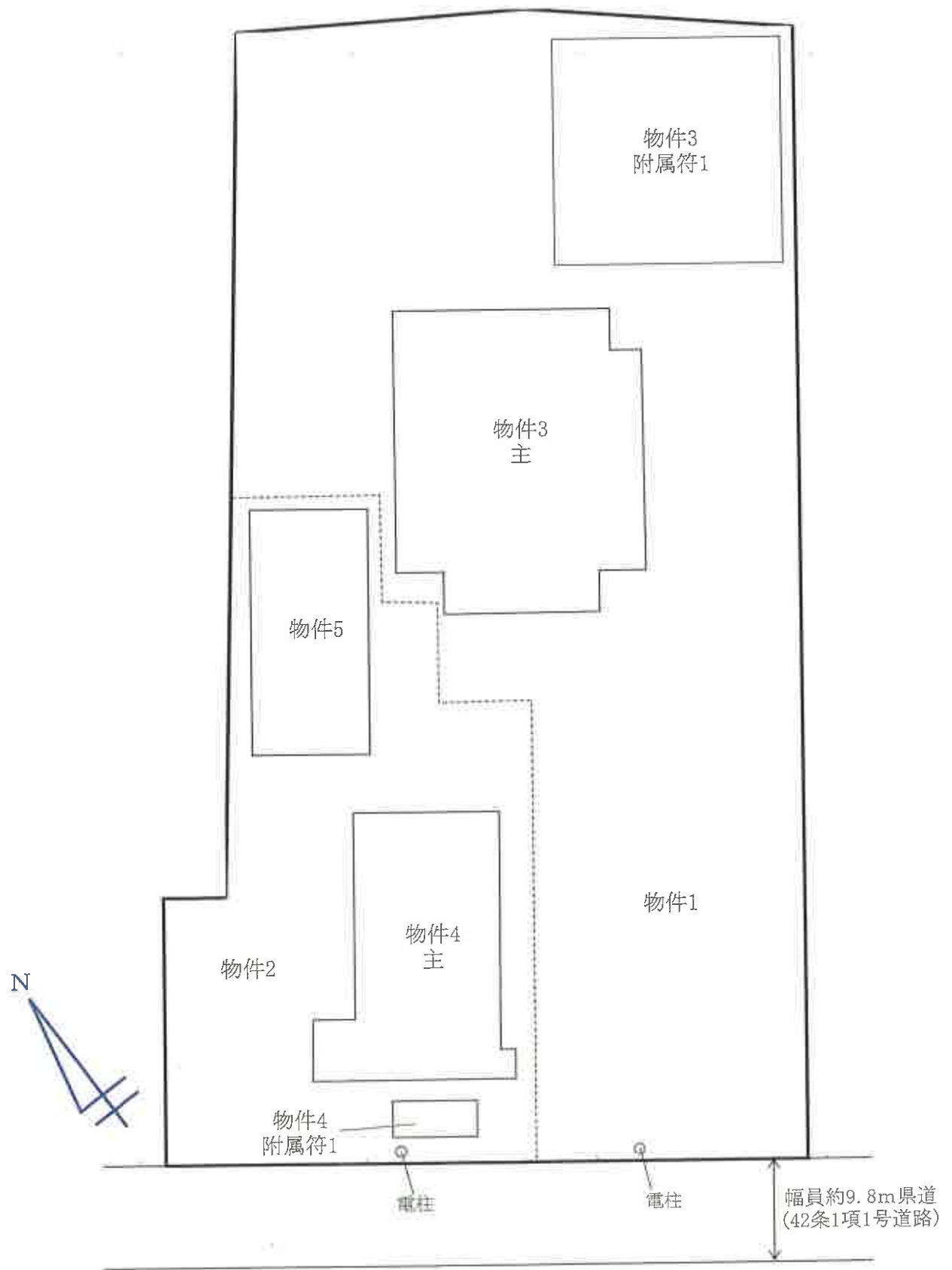




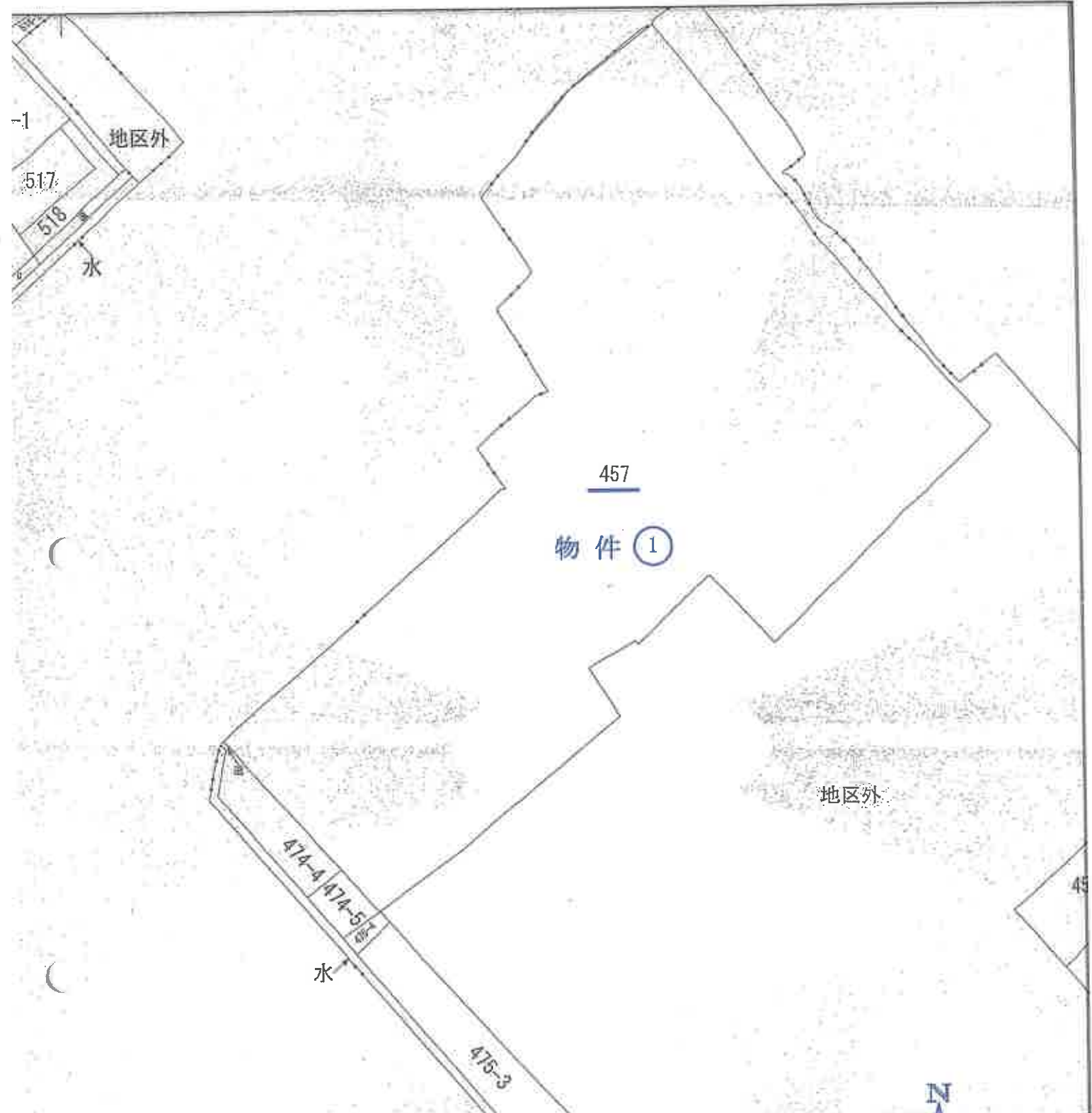
愛荘町役場「白図」

所在位置略図

SCALE: 1/2,500



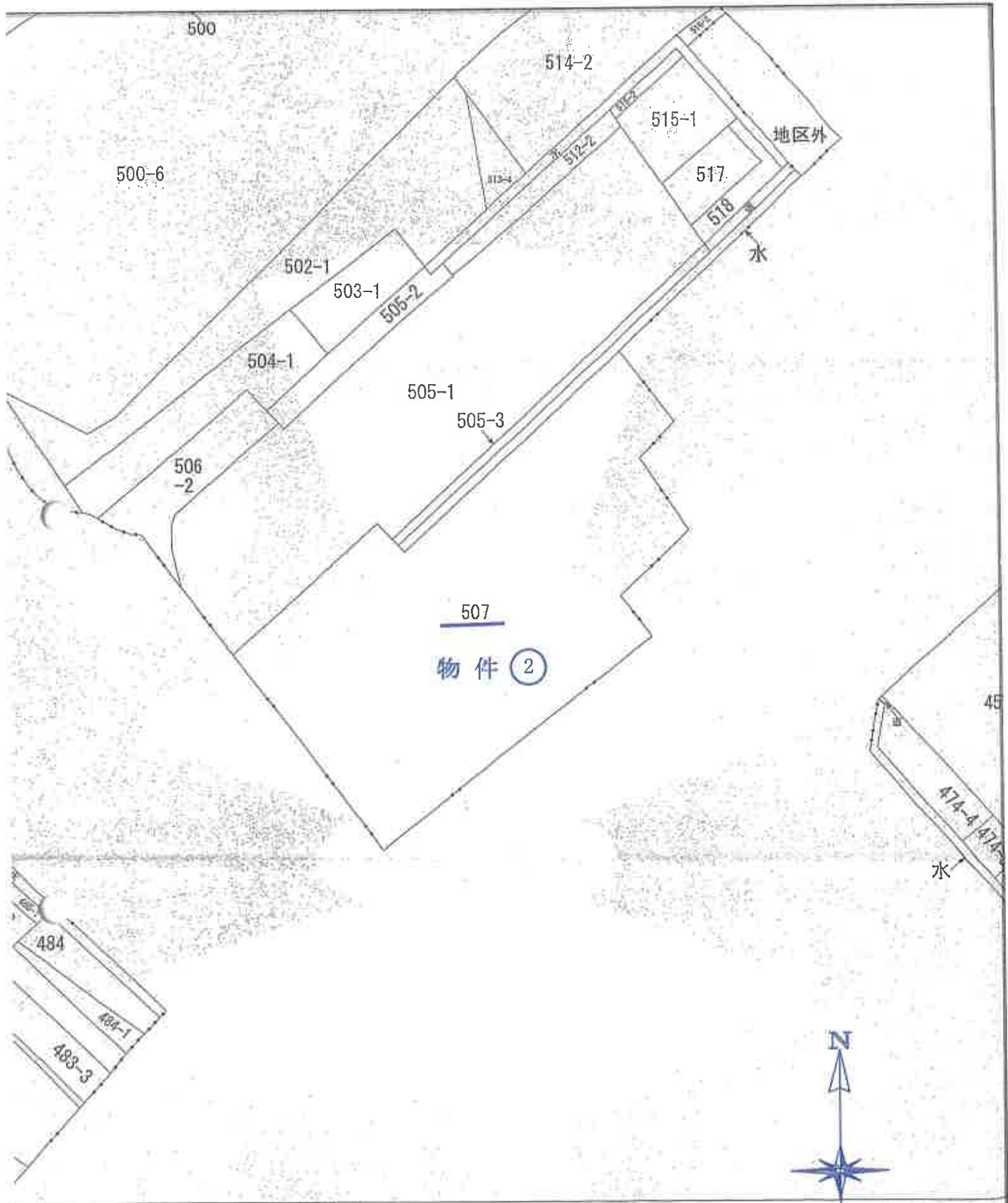
土地建物位置関係図



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
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。

地番区域見出
東出

所在地		愛知郡愛荘町東出字安孫子		地番		457番		縮尺の記載はない			
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		公図写	
				備付 年月日		- 20 -				補記	



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺の記載はない

公 図 写

- 21 -

知郡愛荘町東出字柳ノ北

地 番 507番

次頁に図面に關する變更内容を示す。

建筑物剖面图

小字安孫子

物件 ③ 家屋番号

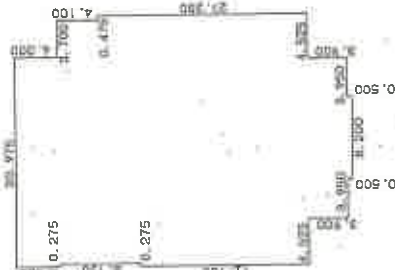
圖面階各

356254

457番 愛知那羅生町 472字柳ノ北511

87.1.18

隨平面圖



2 隨 平 面 圖



求積表

20. 975	X	4. 300	90. 192500
24. 675	X	0. 100	2. 467500
24. 400	X	4. 000	97. 600000
24. 875	X	4. 150	103. 231250
25. 150	X	17. 100	430. 065000
16. 100	X	3. 900	62. 790000
8. 200	X	0. 500	4. 100000
合計			790. 446250
平均			790. 44 m ²

蔡 璣 氏

7,650	X	2,000	=	15,300,000
25,150	X	15,900	=	399,885,000
4,175	X	0,900	=	3,757,500
合計				418,942,500
庫面収				418,94 m ²

作者製者

人
道
中

1	500
---	-----

A3をA4に縮小

各階平面圖寫

縮尺	$\frac{1}{1000}$
----	------------------

物件③ 附属①

次頁に図面に關する變更内容を示す。

登記年月日：平成18年4月26日

平成18年4月26日 各階平面図
356253

建物図面

各階平面図

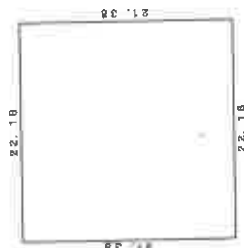
番号 457番

建物の所在 愛知県豊田市東出字安孫子457番地、458番地、459番地、460番地、470番地、471番地、472番地、454番地、455番地、456番地、457番地、458番地、459番地、460番地、461番地、462番地、463番地、464番地、465番地、466番地、467番地、468番地、469番地、470番地、471番地、472番地、473番地、474番地、475番地、476番地、477番地、478番地、479番地、480番地、481番地、482番地、483番地、484番地、485番地、486番地、487番地、488番地、489番地、490番地、491番地、492番地、493番地、494番地、495番地、496番地、497番地、498番地、499番地、500番地、501番地、502番地、503番地、504番地、505番地、506番地、507番地、508番地、509番地、510番地、511番地、512番地、513番地、514番地、515番地、516番地、517番地、518番地、519番地、520番地、521番地、522番地、523番地、524番地、525番地、526番地、527番地、528番地、529番地、530番地、531番地、532番地、533番地、534番地、535番地、536番地、537番地、538番地、539番地、540番地、541番地、542番地、543番地、544番地、545番地、546番地、547番地、548番地、549番地、550番地、551番地、552番地、553番地、554番地、555番地、556番地、557番地、558番地、559番地、560番地、561番地、562番地、563番地、564番地、565番地、566番地、567番地、568番地、569番地、570番地、571番地、572番地、573番地、574番地、575番地、576番地、577番地、578番地、579番地、580番地、581番地、582番地、583番地、584番地、585番地、586番地、587番地、588番地、589番地、590番地、591番地、592番地、593番地、594番地、595番地、596番地、597番地、598番地、599番地、600番地、601番地、602番地、603番地、604番地、605番地、606番地、607番地、608番地、609番地、610番地、611番地、612番地、613番地、614番地、615番地、616番地、617番地、618番地、619番地、620番地、621番地、622番地、623番地、624番地、625番地、626番地、627番地、628番地、629番地、630番地、631番地、632番地、633番地、634番地、635番地、636番地、637番地、638番地、639番地、640番地、641番地、642番地、643番地、644番地、645番地、646番地、647番地、648番地、649番地、650番地、651番地、652番地、653番地、654番地、655番地、656番地、657番地、658番地、659番地、660番地、661番地、662番地、663番地、664番地、665番地、666番地、667番地、668番地、669番地、670番地、671番地、672番地、673番地、674番地、675番地、676番地、677番地、678番地、679番地、680番地、681番地、682番地、683番地、684番地、685番地、686番地、687番地、688番地、689番地、690番地、691番地、692番地、693番地、694番地、695番地、696番地、697番地、698番地、699番地、700番地、701番地、702番地、703番地、704番地、705番地、706番地、707番地、708番地、709番地、710番地、711番地、712番地、713番地、714番地、715番地、716番地、717番地、718番地、719番地、720番地、721番地、722番地、723番地、724番地、725番地、726番地、727番地、728番地、729番地、730番地、731番地、732番地、733番地、734番地、735番地、736番地、737番地、738番地、739番地、740番地、741番地、742番地、743番地、744番地、745番地、746番地、747番地、748番地、749番地、750番地、751番地、752番地、753番地、754番地、755番地、756番地、757番地、758番地、759番地、760番地、761番地、762番地、763番地、764番地、765番地、766番地、767番地、768番地、769番地、770番地、771番地、772番地、773番地、774番地、775番地、776番地、777番地、778番地、779番地、780番地、781番地、782番地、783番地、784番地、785番地、786番地、787番地、788番地、789番地、790番地、791番地、792番地、793番地、794番地、795番地、796番地、797番地、798番地、799番地、800番地、801番地、802番地、803番地、804番地、805番地、806番地、807番地、808番地、809番地、810番地、811番地、812番地、813番地、814番地、815番地、816番地、817番地、818番地、819番地、820番地、821番地、822番地、823番地、824番地、825番地、826番地、827番地、828番地、829番地、830番地、831番地、832番地、833番地、834番地、835番地、836番地、837番地、838番地、839番地、840番地、841番地、842番地、843番地、844番地、845番地、846番地、847番地、848番地、849番地、850番地、851番地、852番地、853番地、854番地、855番地、856番地、857番地、858番地、859番地、860番地、861番地、862番地、863番地、864番地、865番地、866番地、867番地、868番地、869番地、870番地、871番地、872番地、873番地、874番地、875番地、876番地、877番地、878番地、879番地、880番地、881番地、882番地、883番地、884番地、885番地、886番地、887番地、888番地、889番地、890番地、891番地、892番地、893番地、894番地、895番地、896番地、897番地、898番地、899番地、900番地、901番地、902番地、903番地、904番地、905番地、906番地、907番地、908番地、909番地、910番地、911番地、912番地、913番地、914番地、915番地、916番地、917番地、918番地、919番地、920番地、921番地、922番地、923番地、924番地、925番地、926番地、927番地、928番地、929番地、930番地、931番地、932番地、933番地、934番地、935番地、936番地、937番地、938番地、939番地、940番地、941番地、942番地、943番地、944番地、945番地、946番地、947番地、948番地、949番地、950番地、951番地、952番地、953番地、954番地、955番地、956番地、957番地、958番地、959番地、960番地、961番地、962番地、963番地、964番地、965番地、966番地、967番地、968番地、969番地、970番地、971番地、972番地、973番地、974番地、975番地、976番地、977番地、978番地、979番地、980番地、981番地、982番地、983番地、984番地、985番地、986番地、987番地、988番地、989番地、990番地、991番地、992番地、993番地、994番地、995番地、996番地、997番地、998番地、999番地、1000番地

同所字柳ノ北511番地

H18.4.26

附属建物 (符号1)

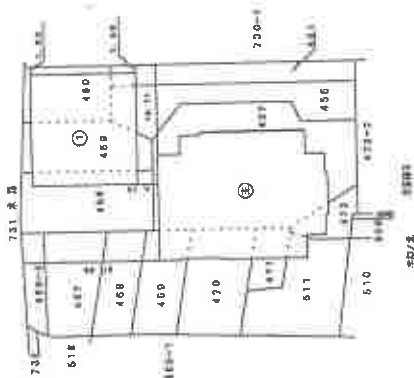


求積

22.18 × 21.38 = 474.2084

床面積

474.20 ㎡



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

(日誌欄)

登記年月日：平成19年3月12日

平成19年3月12日 各階平面図

356265

家屋番号 507番の2

建物の所在 愛知県愛荘町東出字柳ノ北507番地

建物図面 1119-3-12

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年3月14日 大塚地方検察局愛知支部



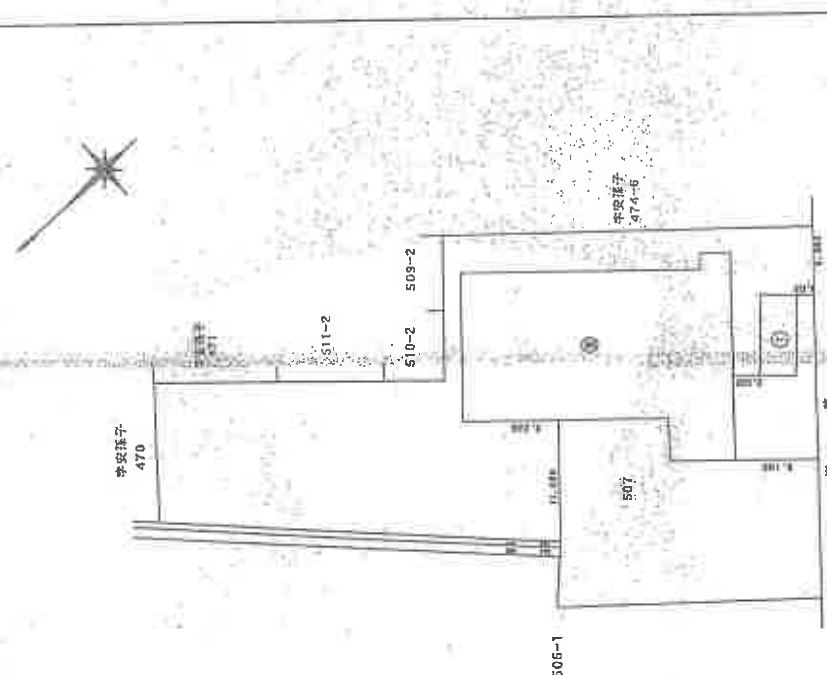
求積表

イ	3.95 X 6.38	=	25.2405
ロ	26.39 X 14.39	=	379.7521
ハ	1.11 X 3.00	=	4.8300
計			409.8226
床面積			409.82 m ²



求積表

イ	3.50 X 8.00	=	28.0000
計			28.0000
床面積			28.00 m ²



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作成者

A3をA4に縮小

各階平面図写 建物図面写

物件 5

登記年月日：平成19年6月18日

平成19年6月18日

各階平面図

356266

家屋番号 507番の3

建物の所在 愛知県愛荘町東出字柳ノ北507番地

建物図面

H19.6.18

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。
令和6年3月14日 大建地方接務局彦根支局

登記官

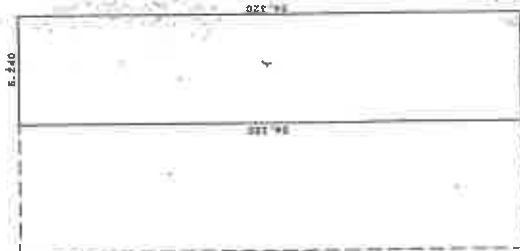
1階



求積表

イ	11,386 X 24,320	276,761,000
床面積		276.76 m ²

2階



求積表

イ	8,240 X 24,320	200,436,800
床面積		200.44 m ²

字女孫子
470

字女孫子
471

511-2

509-2

507

505-1

字女孫子
474-6

道路

縮尺 1/500

縮尺 1/250 申請人

作成者

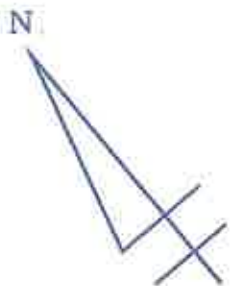
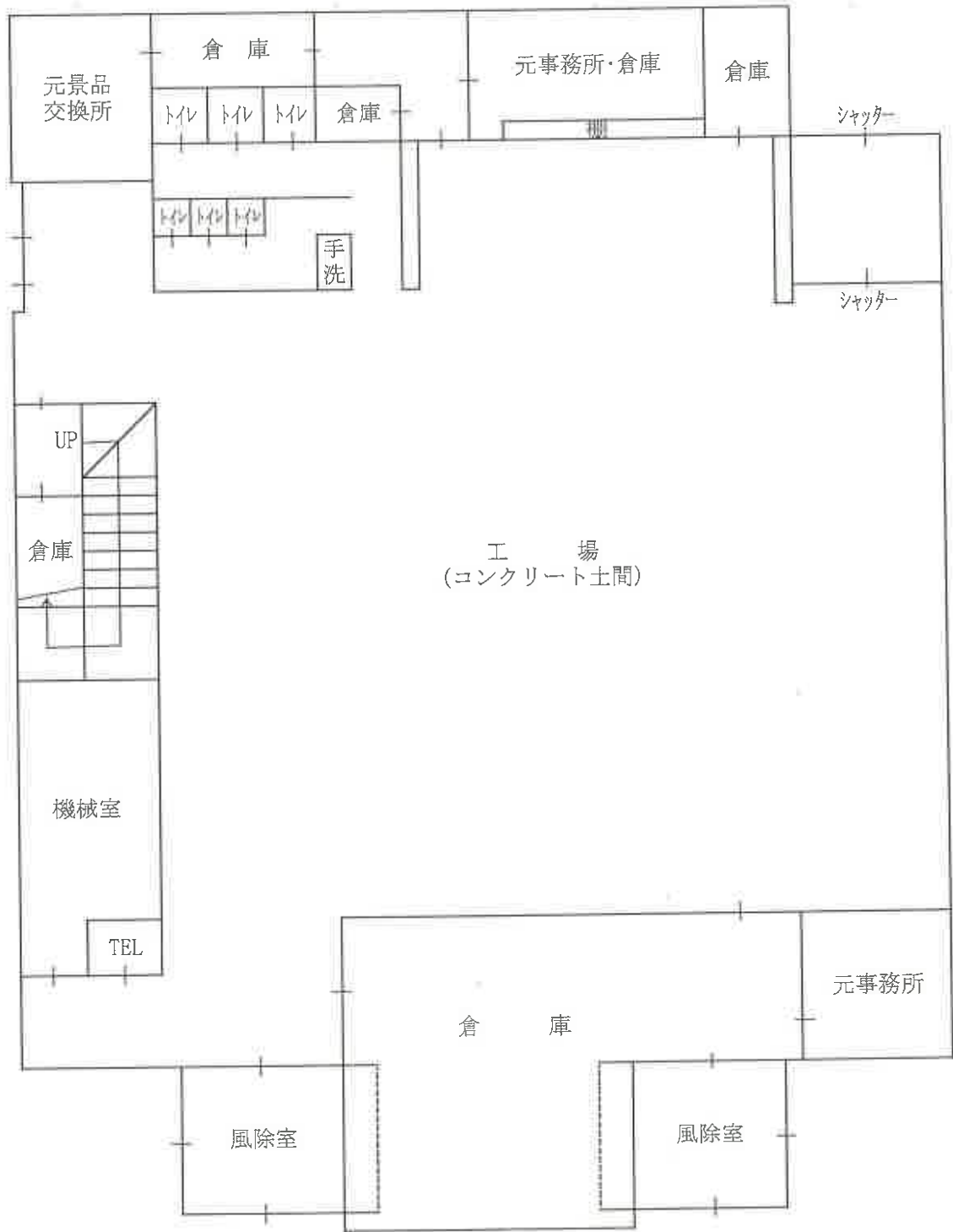
各階平面図写 建物図面写

A3をA4に縮小

地図整理番号：N05797

物件3
主である建物

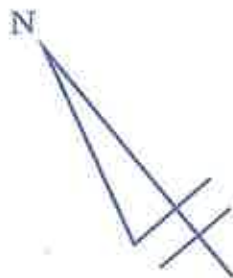
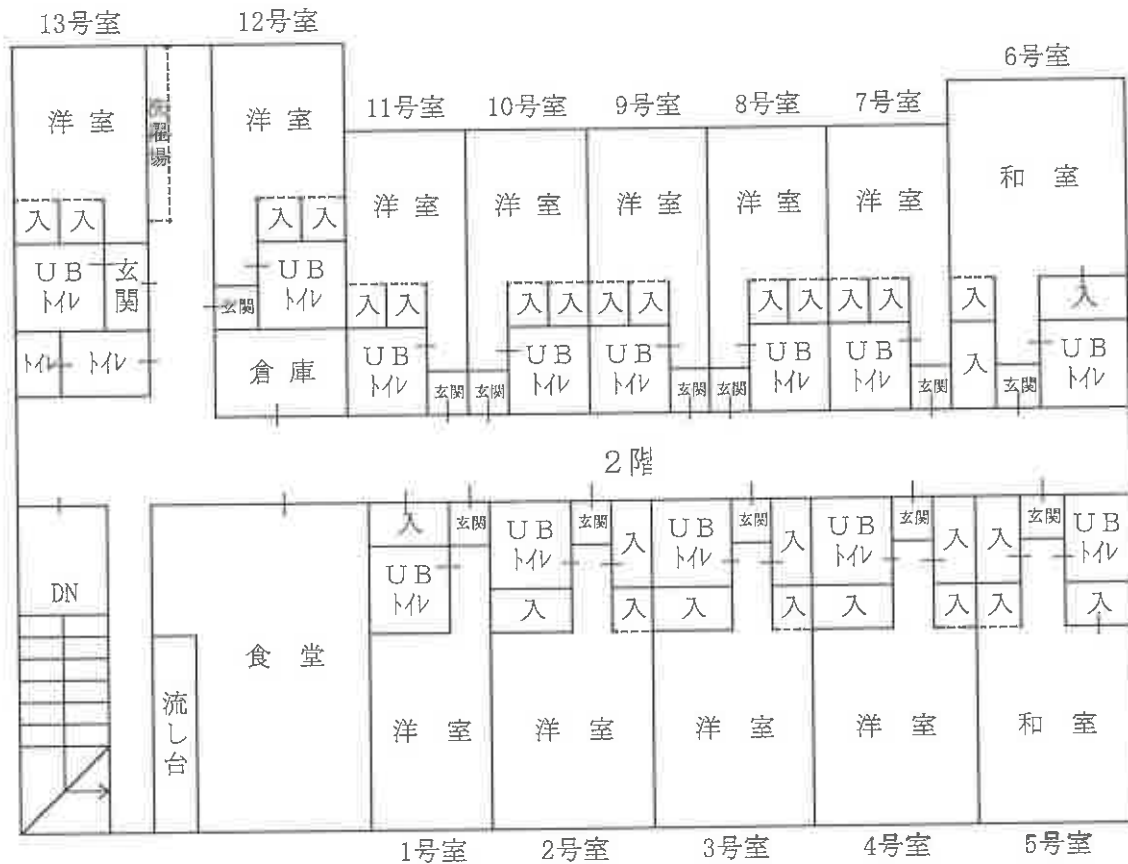
1階



建物間取図

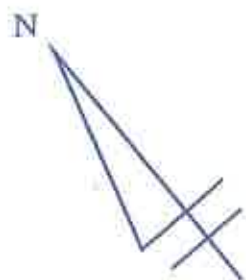
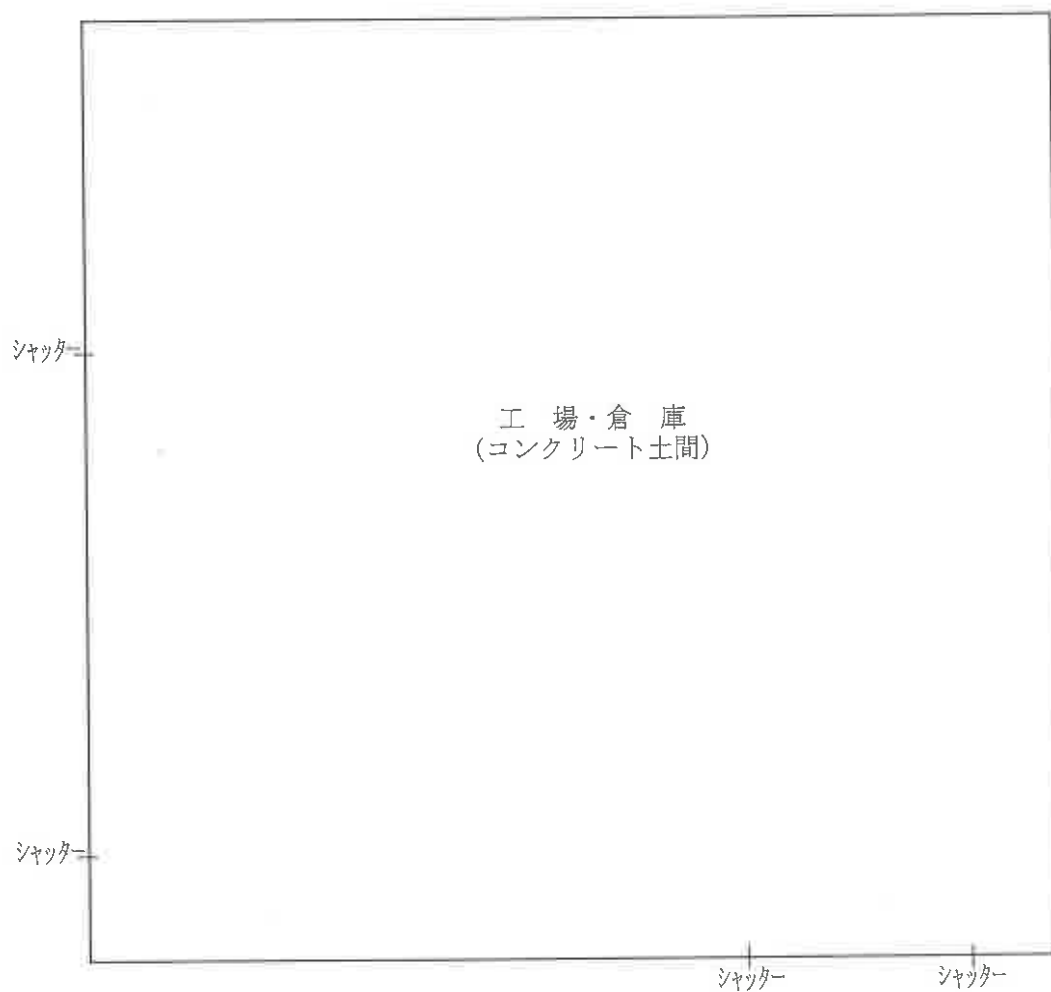
物件3
主である建物

2階



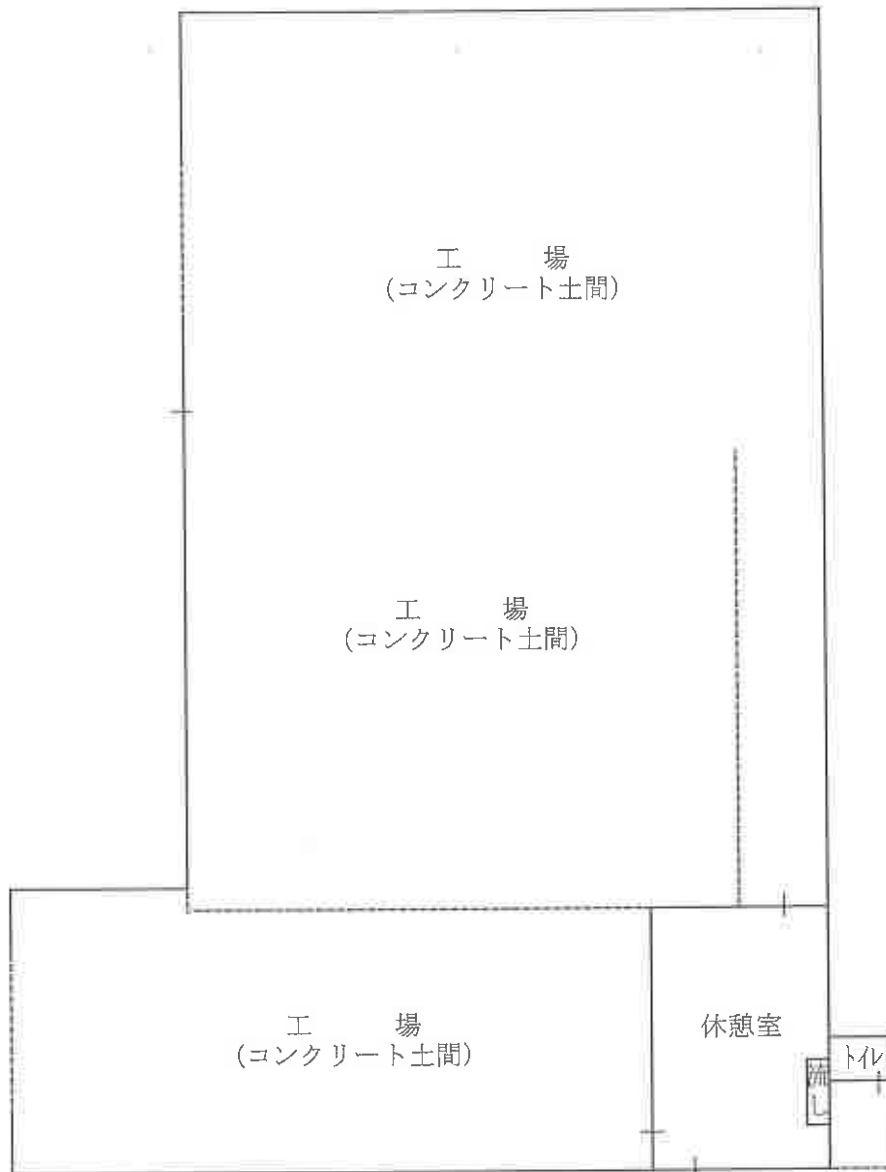
建物間取図

物件3
附属建物 符号1

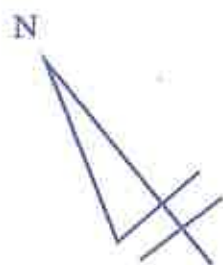


建 物 間 取 図

物件4
主である建物

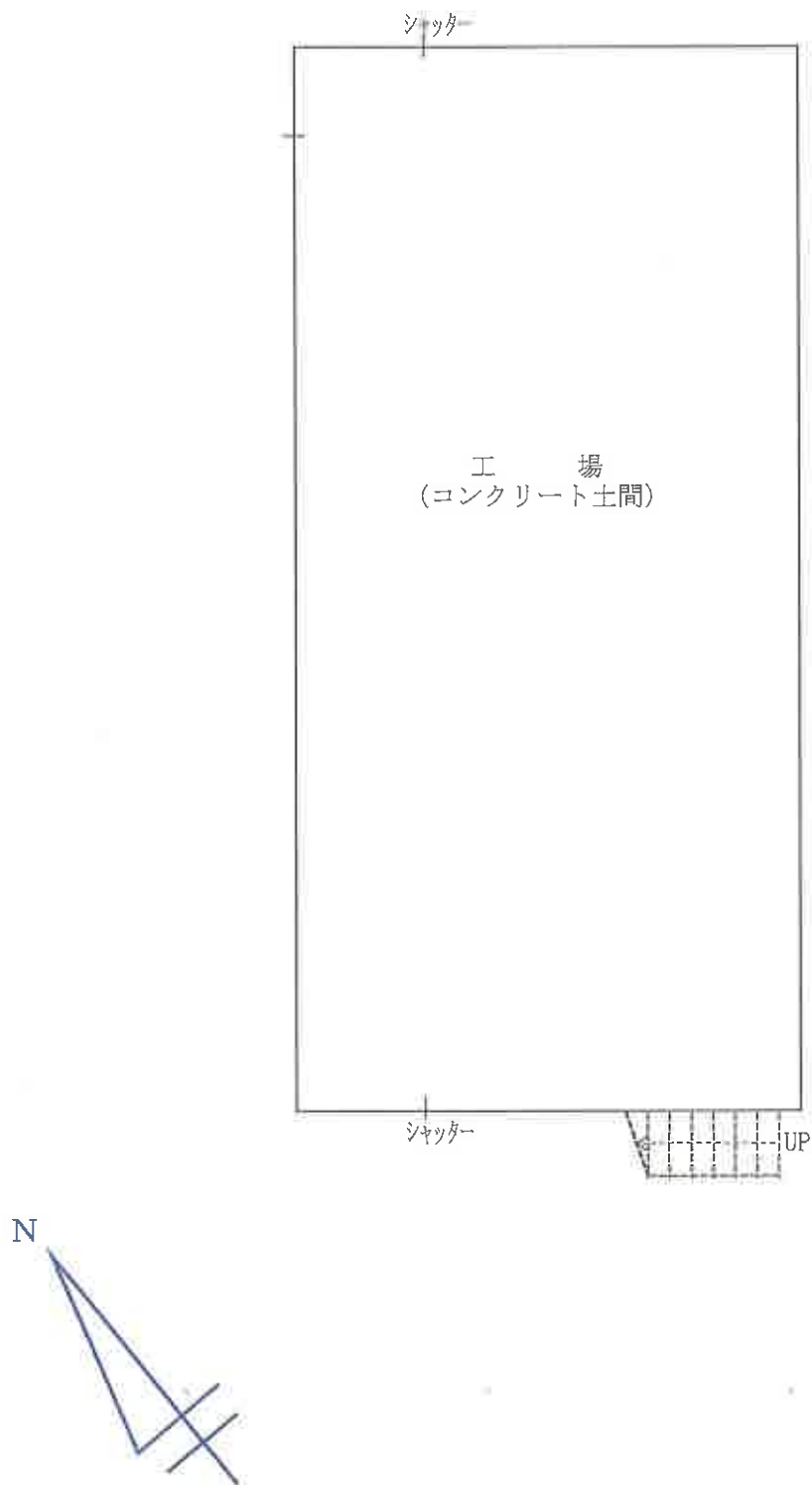


物件4
附属建物 符号1

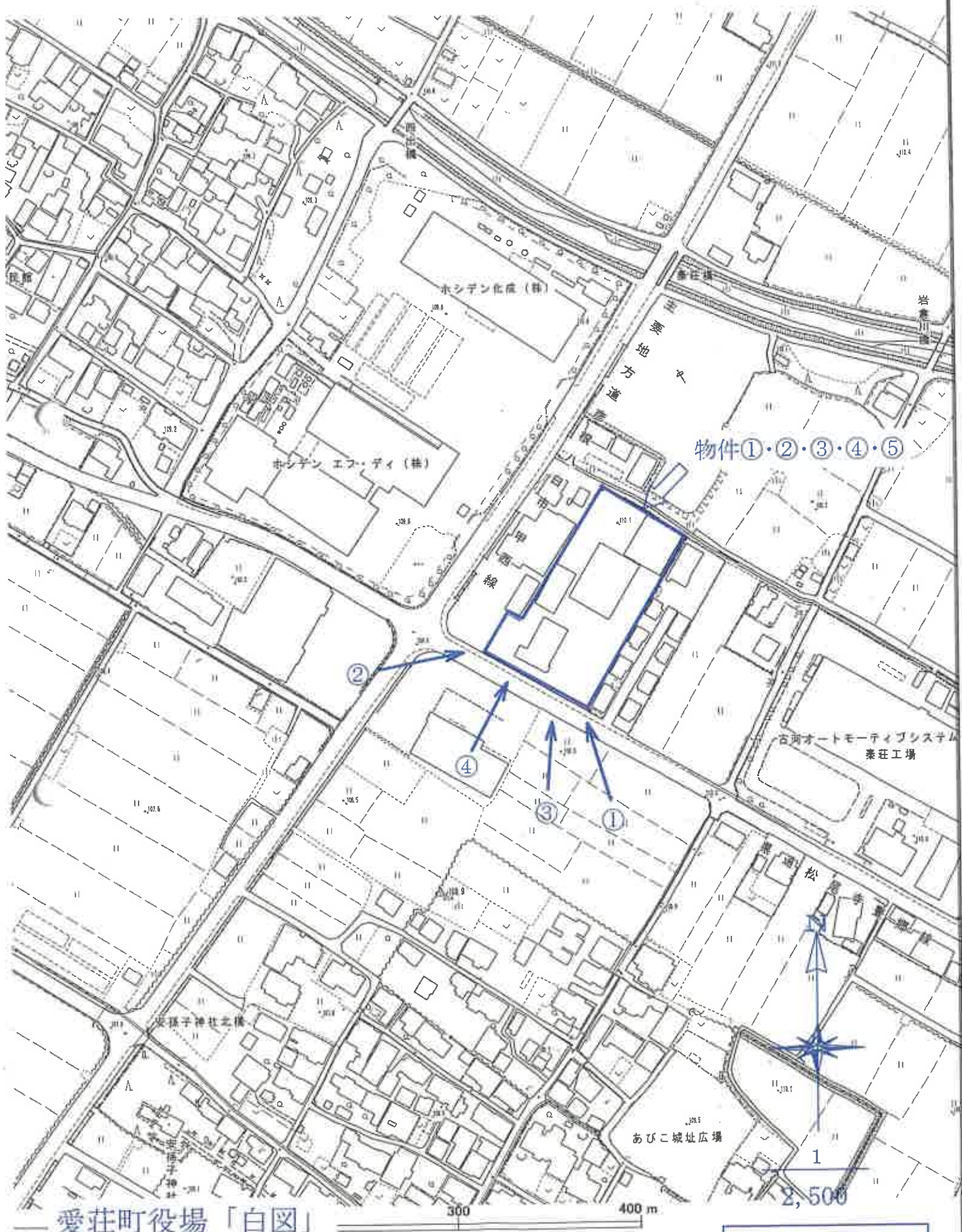


建 物 間 取 図

物件5



建 物 間 取 図



物件①・②・③・④・⑤

愛荘町役場「白図」

SCALE: 1/2,500

写真撮影位置図

【物件】①～⑤
【写真】1



【物件】①～⑤
【写真】2



【物件】①～③
【写真】3



現況写真

【物件】①②④⑤

【写真】4



【物件】③主

【写真】5



【物件】③主

【写真】6



現況写真

【物件】③主
【写真】7



【物件】③主
【写真】8



【物件】③附属
【写真】9



現況写真

【物件】③附属
【写真】10



【物件】④主
【写真】11



【物件】④主
【写真】12



現況写真

【物件】④附属
【写真】13



【物件】④附属
【写真】14



【物件】⑤
【写真】15



現況写真

【物件】⑤
【写真】16



【物件】⑤
【写真】17



現況写真