

- 本ファイル及びファイル内の書類の毀損行為は、競売執行妨害等の処罰対象となります。
- 記載内容についての質問にはお答えできません。
『競売ファイル・競売手続説明書』をご覧になったり、専門家に相談するなどしてください。
- 裁判所は買受人に鍵の受け渡し等はしません。
- 落札後は、売却代金のほかに、所有権移転登記費用などもかかります。
- 不動産競売は、通常の売買と異なり各種のリスクがあり、売却基準価額の算定にあたっても相当の減価をしていますのでよく検討された上で買受申出してください。
- 入札書類は、執行官室で配付しています。

ファイル説明書

1) 期間入札公告書

物件の表示、一括売却の表示、買受適格証明の要否、売却基準価額、買受申出保証額、固定資産税等の年額、期間入札の日程などが記載してあります。

2) 物件明細書

執行裁判所が、現況調査報告書、評価書その他の記録を検討し、買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権）、法定地上権の概要、その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

詳しくは、『競売ファイル・競売手続説明書』の詳細説明をご覧ください。

3) 現況調査報告書

差押近接時の物件の状況（占有関係等）について、執行官が現地を調査した結果の報告書です。

現況調査報告書には、公簿との相違点、占有者及び占有状況、敷地の内容、売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他、借地権の内容、地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

4) 評価書

評価人による物件の評価額（売却基準価額の根拠）、その算出の過程等が記載されています。評価書にはその物件の公法上の規制の内容、物件の所在する場所の環境、物件の詳細内容、ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されています。

5) 不動産登記事項証明書の写し

原則、当該競売事件申立当時のものです。登記簿上の担保権や仮登記などは、物件明細書に特に記載のない限り、売却によって抹消されることになります。

□ 引渡命令について

引渡命令は、買受人が、代金納付後、所有者・占有者（相手方）から簡易迅速に不動産の引渡しを受けるための制度です。

強制的な引渡しまでには、裁判所による引渡命令発令から、執行官による明渡執行までの手続を順に経る必要があります。執行官による明渡執行の手続では、現実の明渡しのために費用を要し、予納金の納付が必要です。引渡命令が発令されない場合には、明渡訴訟を提起するなどの検討が必要です。

① 引渡命令の要件等について

○ 申立期間

代金納付手続後、**6か月以内の申立て**であることが必要です。

但し、②の例外に注意してください。

○ 相手方

債務者、所有者及び対抗権原のない占有者に対しては、原則、速やかに命令が発令されます。他方、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」の欄に記載のある賃借権者らに対しては、原則として引渡命令が認められません。但し、賃借期限の経過後は、認められます。また、事案によっては相手方を審尋した（意見を聴いた）上で判断する場合もあります。なお、次の例外にご注意ください。

② 例外：改正法の明渡猶予制度

改正民法施行後（平成16年4月以降）に設定された賃借権で、競売手続開始前から当該建物を使用収益している者については、原則として明渡猶予制度が適用され、**代金納付時から6か月間**、買受人に対する明渡が猶予されます（民法395条）。同期間中、買受人は、原則、明渡の請求をできません。他方、同期間中、買受人は対価（賃料）の支払を請求できます。

この場合の引渡命令の申立期間は、**代金納付時から9か月間**となります（民執法83条2項）。明渡猶予型の賃借権が存在する場合、その旨を物件明細書に記載していますのでご注意ください。

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10月14日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

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10月27日 午前 9時00分から 令和 7年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月10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12月 1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11月17日 午前10時00分から 令和 7年11月17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10月14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）
1～3	4,080,000 3,264,000	一括	816,000	56,662	0
1	2,150,000				
2	740,000				
3	1,190,000				



物 件 目 録

1 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町

地 番 536番1

地 目 宅地

地 積 334.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町536番地1

家屋 番号 536番1の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.59平方メートル
2階 47.25平方メートル

共有者 B 持分3分の2

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町536番地1

家屋 番号 536番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 106.87平方メートル
2階 41.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約147.87平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約15平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 4 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 3】

1 階南西側店舗部分は B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。それ以外の部分は本件所有者が占有している。

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 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町

地 番 5 3 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 4. 0 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町 5 3 6 番地 1

家屋 番号 5 3 6 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 5. 5 9 平方メートル
2 階 4 7. 2 5 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 2

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町 5 3 6 番地 1

家屋 番号 5 3 6 番 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 6. 8 7 平方メートル
2 階 4 1. 8 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 4 7. 8 7 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約15平方メートル

所有者 A



令和7年(大)第16号
令和7年 5月13日受理
令和7年 6月2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 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町
 地 番 5 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 4. 0 1 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町 5 3 6 番地 1
 家屋 番号 5 3 6 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 5. 5 9 平方メートル
 2 階 4 7. 2 5 平方メートル
 共有者 B 持分 3 分の 2
 共有者 C 持分 3 分の 1

- 3 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町 5 3 6 番地 1
 家屋 番号 5 3 6 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 6. 8 7 平方メートル
 2 階 4 1. 8 2 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			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☒ 「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」記載のとおり			
建物	物件 2			
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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 上記の者が本建物（空き家）を居宅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」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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	☒ 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		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☒ 「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」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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約147.87平方メートル ☐ ：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：倉庫 構造：コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約15平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者が本建物を居宅・店舗（旧店舗）として使用して占有して、その他の者が本建物を店舗（旧店舗）（空き家）として使用して占有している ☒ 「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 ☐ 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	☒ 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		☐ 全部 ☒ 物件2建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B・C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年11月頃	
最初の	契約日	平成7年11月頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	☒ 占有者 ☐ 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」・「関係人等の陳述」欄記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現場の状況及び関係人の陳述等から上記のとおりと思われる。			

(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3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階南西側店舗部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A)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		平成7年11月頃	
最初の契約等	契約日	平成7年11月頃	
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	■占有者 ☐ 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」・「関係人等の陳述」欄記載のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現場の状況及び関係人の陳述等から上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、表札等の表示は存せず、郵便受けにも表示などは存しなかった。

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10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存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、10枚目の公図及び11・12枚目の建物図面(各階平面図)や日野町役場税務課備付の地番図や関係人の陳述などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが13枚目の図面である。なお、南側境界付近については境界杭等の表示が存しなかったため、目的土地の正確な範囲や形状は不明である。

また、13枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で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、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物等の敷地などとして利用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地空地部分では、雑草等が繁茂していたり、動産類が残置されており、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね14・15枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は概ね11・12枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められたが、物件3建物については1階の床面積が約41平方メートル程多くなっていた。また、物件3建物北側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから物件3建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 未登記付属建物の存在

物件2建物東側に建造物が存した。同建造物は建物としての効用を備えていた。法務局や市役所での調査によれば、目的土地に目的建物以外の登記済みの建物や課税建物は存しなかった。関係人の陳述によれば、同建造物は物件2建物建築前から存し、物件3建物の店舗のための倉庫として使用していたとのことであるので、未登記ではあるが、物件3建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。

(3) 目的建物の損傷等

物件2建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかったが、建物内に残置されている動産類が多くて床面などを確認できない状況であったため、瑕疵が存している可能性は否定できないものと思われる。

物件3建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、各所で「床面のきしみや傾斜」・「雨漏り跡」などが見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(4) その他

物件2建物では、室内各所に動産類が残置されており、目的建物の維持管理が著しく劣っているように見受けられるとともに、建物内で動物(犬)を飼育していたようで、動物臭を強く残っているように感じられた。

物件3建物では、上水道を引き込んでおらず、「井戸水」を利用しているとのことであった。また、同建物のうち、Bが動産類を残置して占有している部分(旧店舗)部分では、動産類が多数残置されており、建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接しているとともに、南東側で建築基準法第42条2項に指定されている道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、南西側が概ね約5.7メートル、南東側が概ね約2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

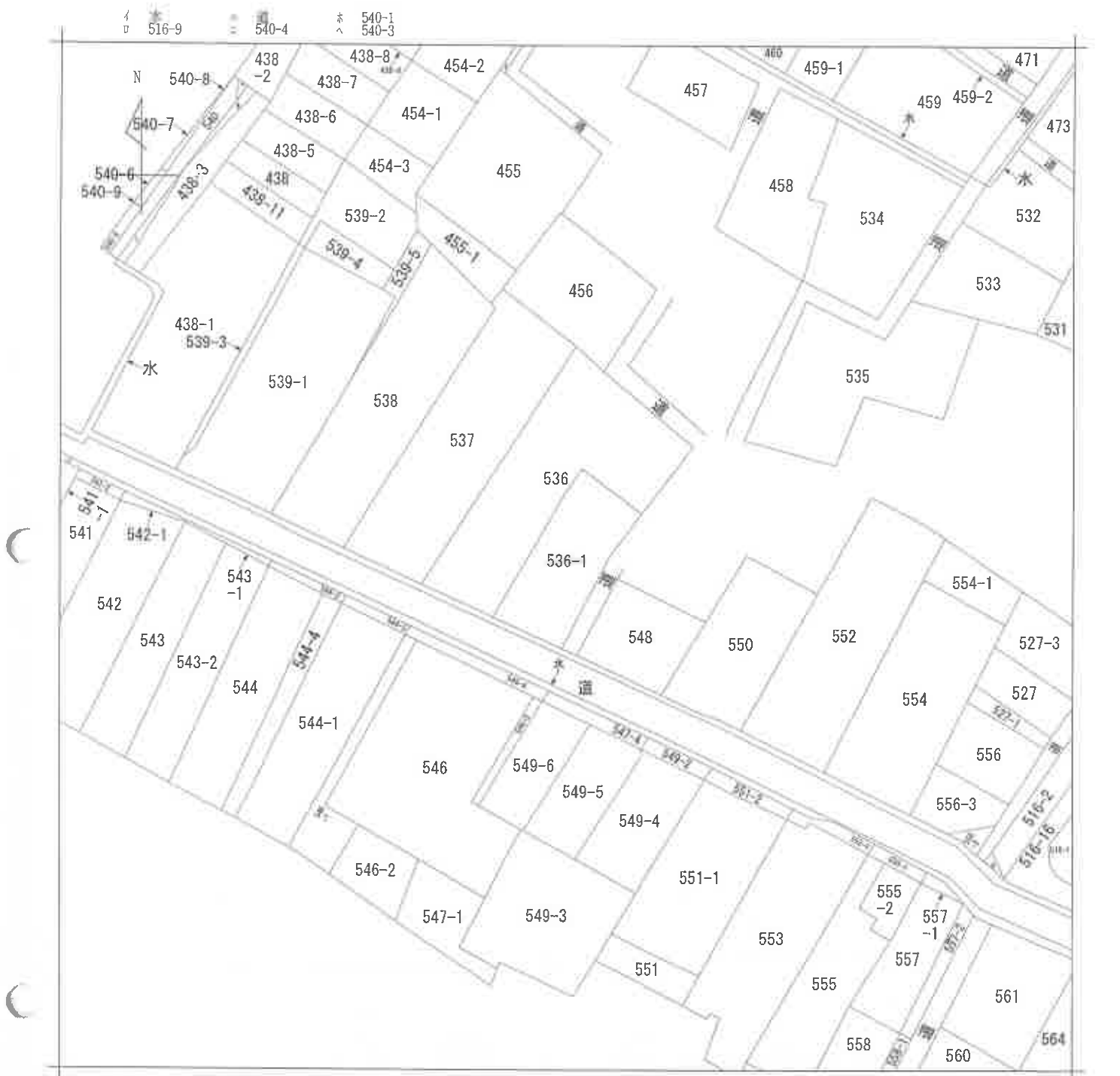
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 物件3建物は私が家族とともに居住して占有していますが、同建物の1階南西側部分は、私の息子であるBが動産を残置して占有しています。私と息子の間柄ですので、Bが物件3建物を使用するについて私との間に金銭の授受はありません。 また、物件2建物は、現在は空き家の状況です。同建物はB及びCが家族とともに居住して占有していましたが、一年以上前に退去しています。 私名義の目的土地上にB及びC名義の建物を建築して目的土地を利用することについては、親子の間柄ですので、金銭の授受はありません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思います。 3 目的建物 物件2建物内は、ゴミが多数、残置されていると思います。また、住んでいた時は、室内で動物(犬)を飼育していましたので、室内で動物の臭いがすると思います。 物件3建物は、古い建物ですので、各所で床がきしんだり傾いたり、雨漏りがしたりします。Bが動産を置いて占有している部分には、動産類が多数残置されています。Bは、平成7年11月頃から同所で歯科技工士として作業をしていましたが、数年前から閉鎖した状態です。 4 その他 物件3建物店舗部分で、私が、以前、薬局を個人で営んでいましたが、3年以上前に閉店しました。 また、物件3建物では、上水道を引き込んでおらず、「井戸水」を飲料用としても使用しています。 また、下水も「汲み取り式」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
R7年5月14日(水) 12:35-13:30	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、物件3建物占有者親族と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R7年5月14日(水) 13:35-14:05	日野町役場	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年5月15日(木) 13:55-14:20	大津地方法務局 東近江出張所	公図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R7年5月22日(木) 12:45-14:10	物件所在地	評価人帯同、概測、立入調査、写真撮影、図面作成 関係人から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。 ■ 令和7年 5月22日 物件2建物及び物件3建物B占有部分につき、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在	蒲生郡日野町大字大窪字大窪町					地 番	536番1		
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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	

登記年月日：平成7年11月2日

1001166

各階平面図

家屋番号

536番1の2

建物図面

建物の所在

蒲生郡日野町大字大窪字大窪町536番地1

47.11.2

主建物 1 階



求積表

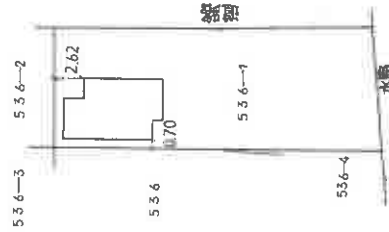
$8.250 \times 1.820 =$	15.015000
$9.160 \times 1.880 =$	17.220800
$7.340 \times 1.820 =$	13.358800
合計	45.594600
床面積	45.59 m^2

主建物 2 階



求積表

$8.160 \times 3.700 =$	30.192000
$7.340 \times 1.820 =$	13.358800
合計	43.550800
床面積	43.55 m^2



作製者

土地家産調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年11月2日

1001165

各階平面図

家屋番号 536番1

建物図面

建物の所在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町536番地1

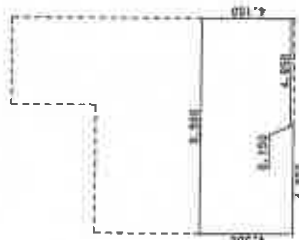
1997.11.2

主建物1階

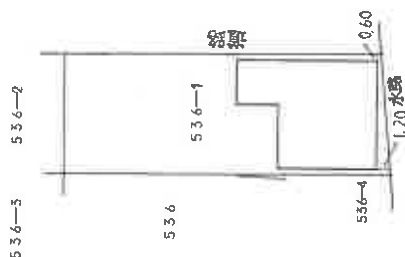


5.200 x 5.850 =	53.820000
13.100 x 4.050 =	53.055000
合計	106.875000
床面積	106.87㎡

主建物2階



4.300 x 4.950 =	21.285000
4.150 x 4.950 =	20.542500
合計	41.827500
床面積	41.82㎡



作製者

土地測量士

7年10月29日作製

縮尺 1/250

申請人

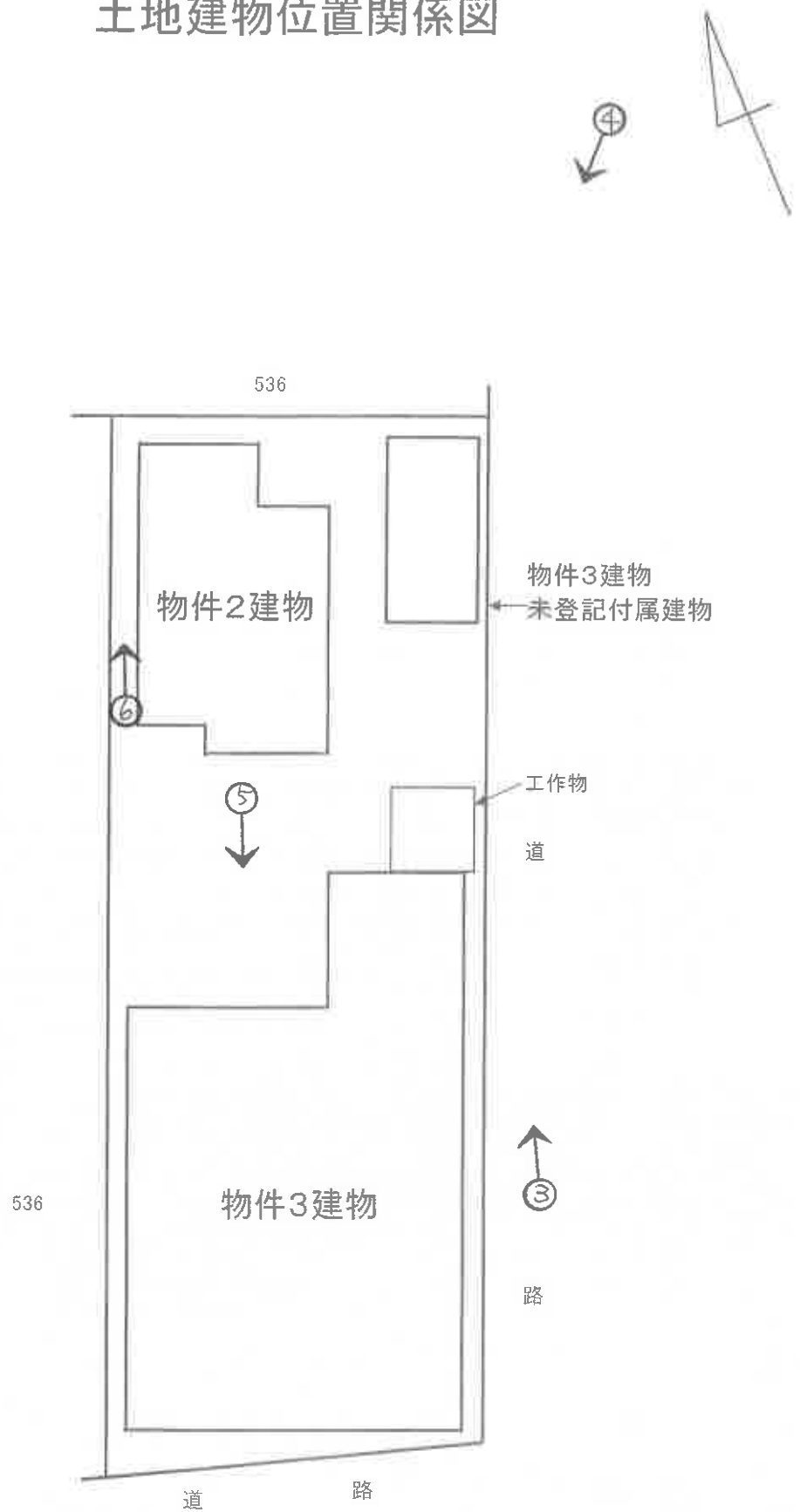
縮尺

1/500

(タテザリ製)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

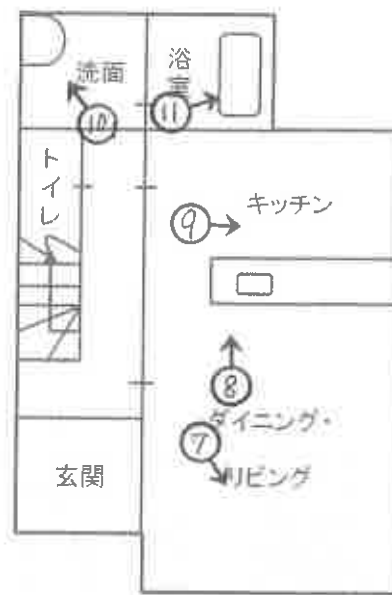


間 取 図

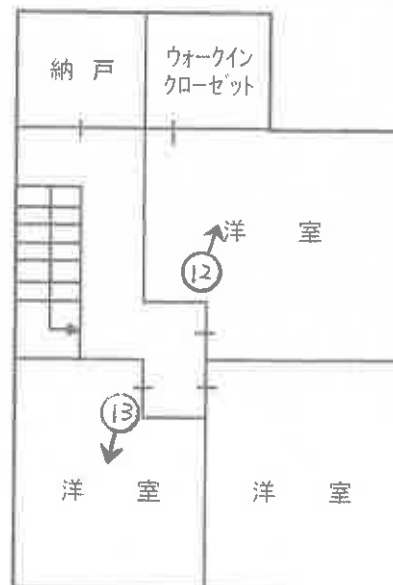


物件2建物

1階



2階



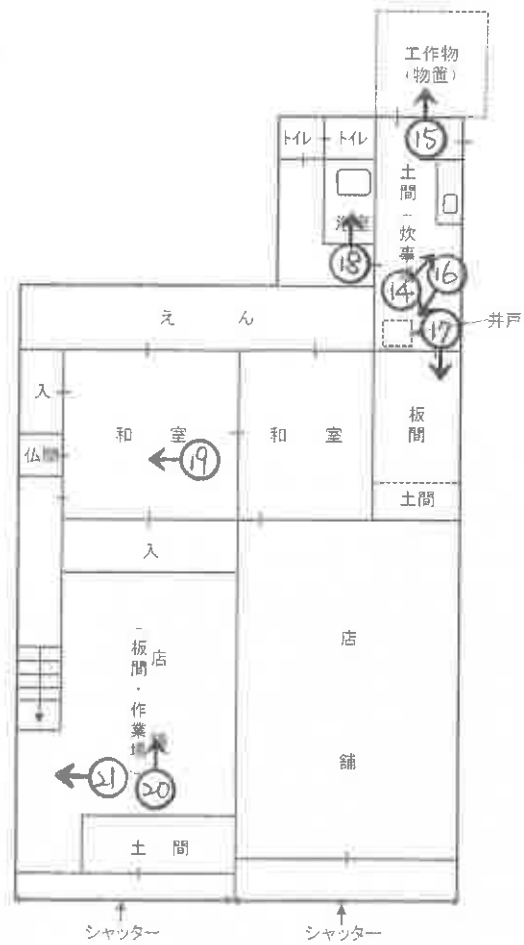
○→写真撮影位置・方向

間 取 図

物件3建物



1階



2階



未登記附属建物



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写 真 ⑦



物件 2 1 階 リビング

写 真 ⑧



物件 2 1 階 ダイニング

写 真 ⑨



物件 2 1 階 キッチン

写 真 ⑩



物件 2 1 階 洗面

写 真 ⑪



物件 2 1 階 浴室

写 真 ⑫



物件 2 2 階 洋室

写真 ⑬



物件 2 2階 洋室

写真 ⑯



物件 3 1階 井戸

写真 ⑭



物件 3 1階 土間

写真 ⑰



物件 3 1階 板間

写真 ⑮



物件 3 工作物

写真 ⑱



物件 3 1階 浴室

写真 ⑱



物件 3 1階 和室

写真 ㉒



物件 3 2階 和室

写真 ㉔



物件 3 1階 店舗

写真 ㉕



物件 3 2階 和室

写真 ㉖



物件 3 1階 店舗



物件 3 未登記附属建物内

令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 5 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 29 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一括価格	
金 4,080,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,150,000 円
物件2 (建物)	金 740,000 円
物件3 (建物)	金 1,190,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3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 家屋番号 種類 構造 床面積	「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」	1階 約147.87㎡、2階41.82㎡
番号	特記事項		
3 3	・1階の現況床面積は約147.87㎡である。 ・未登記附属建物(倉庫、コンクリート造陸屋根平家建、約15㎡、新築年月日不詳)が存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町
 地 番 5 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 4. 0 1 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町 5 3 6 番地 1
 家屋 番号 5 3 6 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 5. 5 9 平方メートル
 2 階 4 7. 2 5 平方メートル
 共有者 B 持分 3 分の 2
 共有者 C 持分 3 分の 1

- 3 所 在 蒲生郡日野町大字大窪字大窪町 5 3 6 番地 1
 家屋 番号 5 3 6 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 6. 8 7 平方メートル
 2 階 4 1. 8 2 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)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「 日 野 」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 2600 m 最寄バス停「 大 窪 」の 西 方 ・ 約 180 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗併用住宅、一般住宅、駐車場等が見られる近隣商業地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 334.01 m ² (公簿) 間口約 11.3m、 奥行約 30m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南西側で幅員約5.7mの舗装町道(大窪・内池線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 南東側で幅員約2mの舗装道路にほぼ等高接面 (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。 1979年の住宅地図では当該物件は店舗の敷地、2005年の住宅地図では店舗及び住宅の敷地、2020年以降の住宅地図では現在と同じ空家及び住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地は古くからの宅地である。また、所有者については、昭和30年に「株式会社滋賀相互銀行」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地の空地部分は、雑草等が繁茂し、動産類が残置されている状態であり、維持管理が劣っているように見受けられる。	

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

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	主である建物
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7年9月22日 新築 経過年数：30年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、ガス、風呂、排水等 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：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	劣る （動物〔犬〕が飼育されていたことによる臭気や、黴による内装の汚損が著しいほか、多数の動産類も残置されている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・物件2建物内で動物（犬）が飼育されていたと思われる。

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）： 新築年月日不詳 新築 経 過 年 数 ： 74 年以上 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 板貼、モルタル塗等 内 壁 ： 漆喰等 天 井 ： 板貼、ボード貼等 床 ： 板貼、畳等 設 備 ： 電気、風呂等 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：居宅・店舗 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る（各所で床面のきしみや傾斜、雨漏り跡が見受けられるほか、旧店舗部分では多数の動産類が残置されている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・建物図面の1階の形状・床面積は現況と異なり、現況床面積は約147.87㎡である。（約41㎡多くなっている。） ・未登記附属建物（倉庫、コンクリート造陸屋根平家建、約15㎡、新築年月日不詳）が存する。 ・水道は上水道に接続されておらず、井戸水を利用しているほか、下水も汲み取り式とのことである。 ・物件3建物の北側に工作物が存する。（物件3建物に付着した工作物） ・昭和26年1月に所有権保存登記が受付されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	24,800	0.93	334.01	0.70	5,390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀日野 5-1

公示価格等 26,200円/㎡ × 時点修正 99.4/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/105 = 標準画地価格 24,800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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/102 × 接近条件 100/114 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/105

イ 個 別 格 差 : 角地 +1、要セットバック △8 (相乗積 93/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2、3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	92.84	0.05	1,110,000
3主	150,000	189.69	0.01	280,000
3未附	100,000	15	0.01	20,000

イ 現況延床面積

(物件3主である建物)

概測面積(約189.69㎡)を採用した。

(物件3未登記附属建物)

概測面積(約15㎡)を採用した。

ウ 現価率

(物件2主である建物)

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。

(物件3主である建物及び物件3未登記附属建物)

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1%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

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
1	5,390,000	0.22	0.10	敷地占有利益 (物件2)	120,000
1	5,390,000	0.78	0.40	法定地上権 (物件3)	1,680,000

イ 敷地割合 : 物件2の2階床面積及び物件3の1階床面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : (物件2) 土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を10%と査定した。
(物件3) 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	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	5,390,000	-1,800,000		1.00	0.60	1.00	2,150,000
2	1,110,000	+120,000	1.00	1.00	0.60	1.00	740,000
3	300,000	+1,680,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,190,000
一 括 価 格(合計)							4,080,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 特にない。

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（ 滋賀日野5-1 ）

所 在： 蒲生郡日野町大字内池字播原905番2外

価 格： 26,200 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「 日野 」駅の 東 方・道路距離約 70 m

価 格 時 点： 令和 7 年 1 月 1 日

地 積： 240 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西側 9 m 県道

用 途 指 定 等： 近隣商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要： 低層店舗兼住宅を主とする駅近くの近隣商業地域

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 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

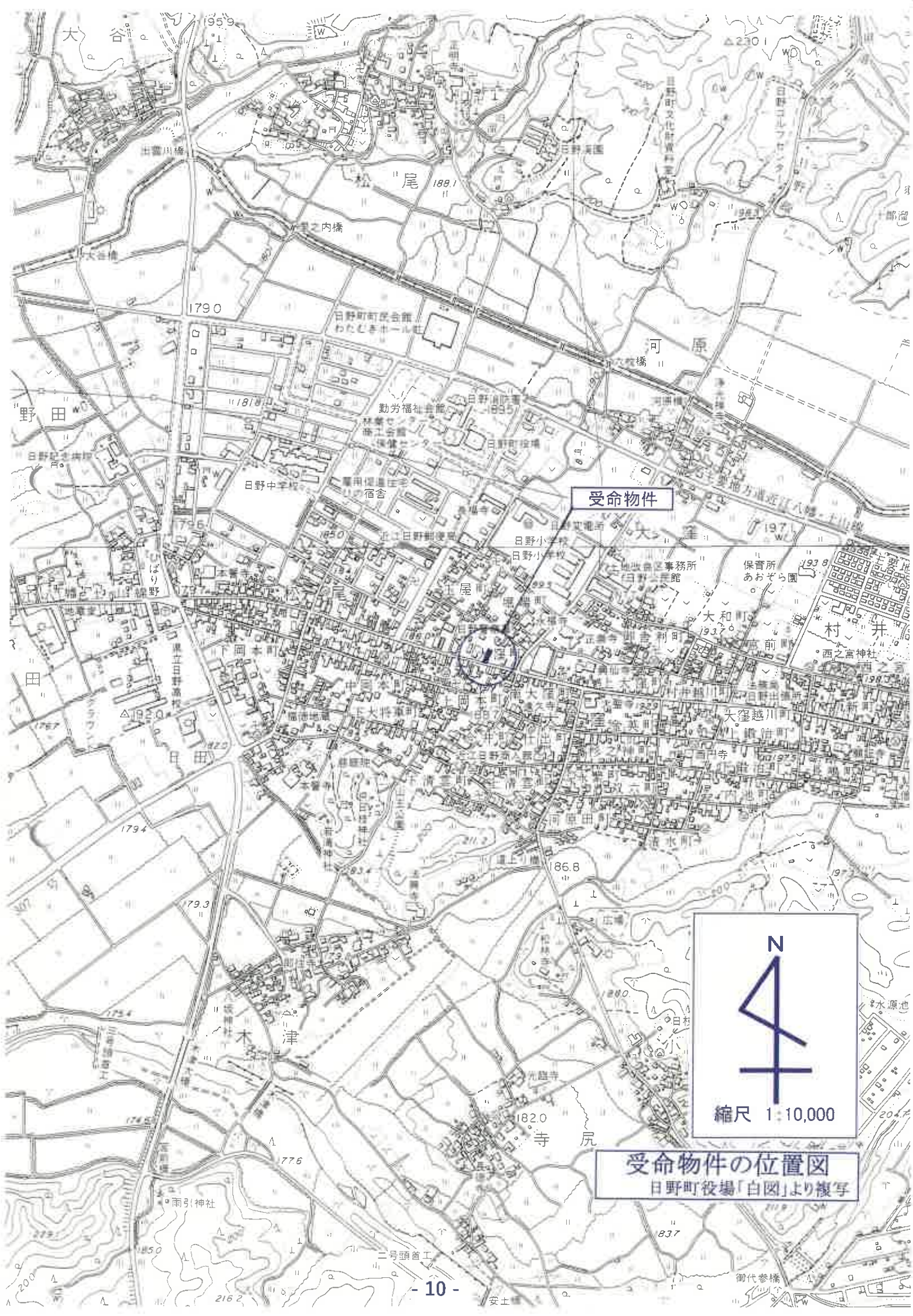
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1： 6,573,316 円

物 件 2： 1,911,848 円

物 件 3： 600,554 円

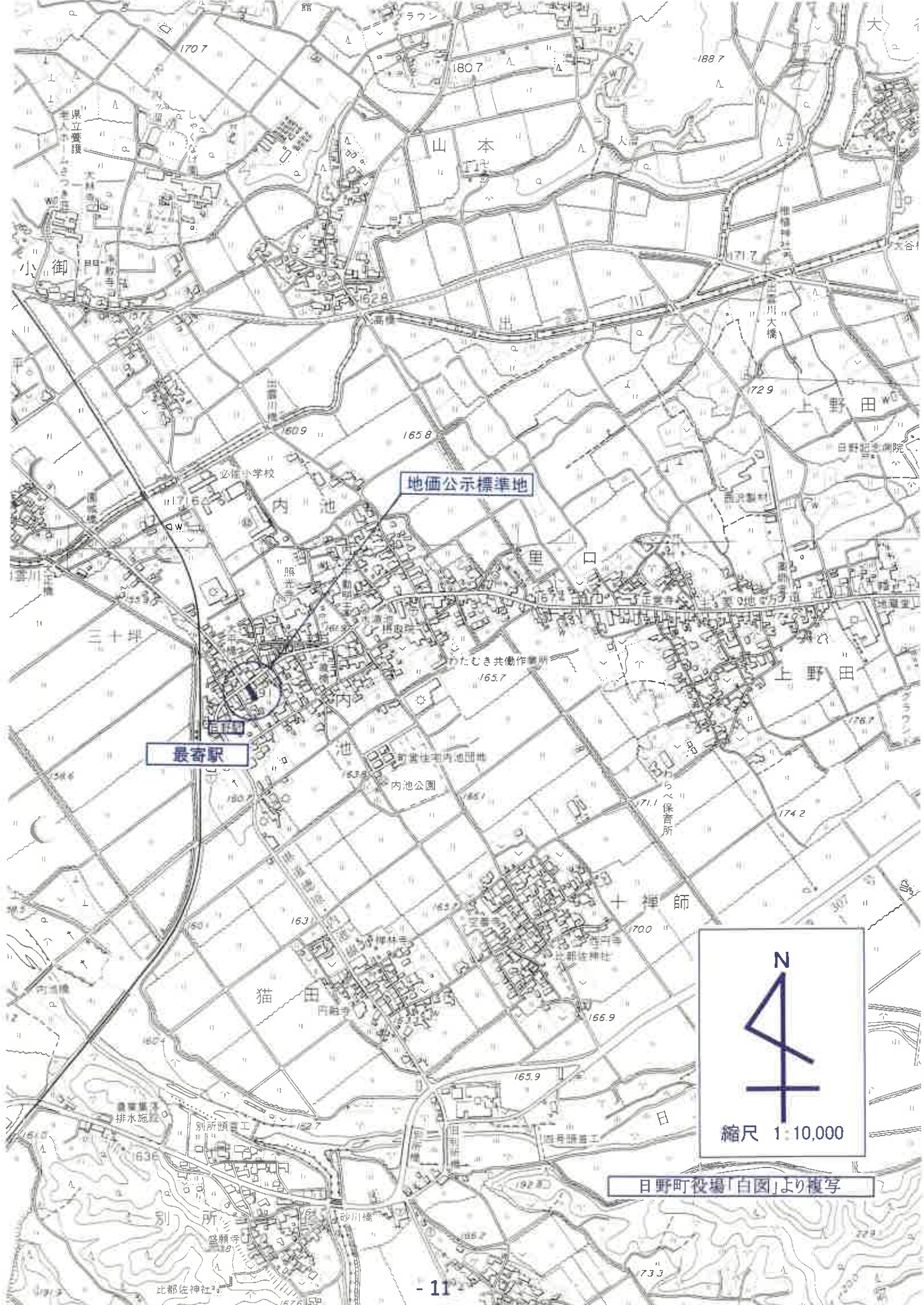
以 上



受命物件



受命物件の位置図
日野町役場「白図」より複写



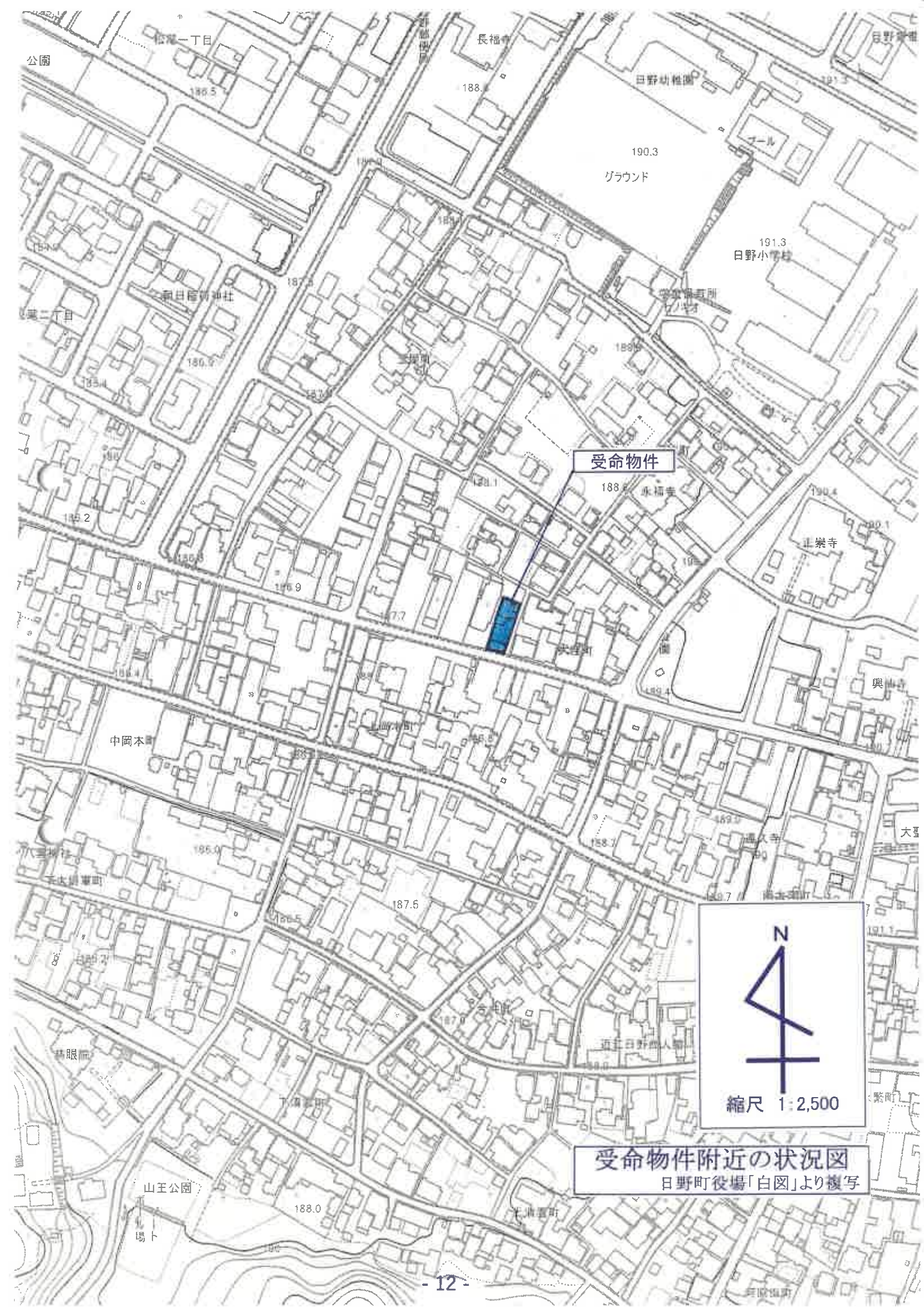
地価公示標準地

最寄駅

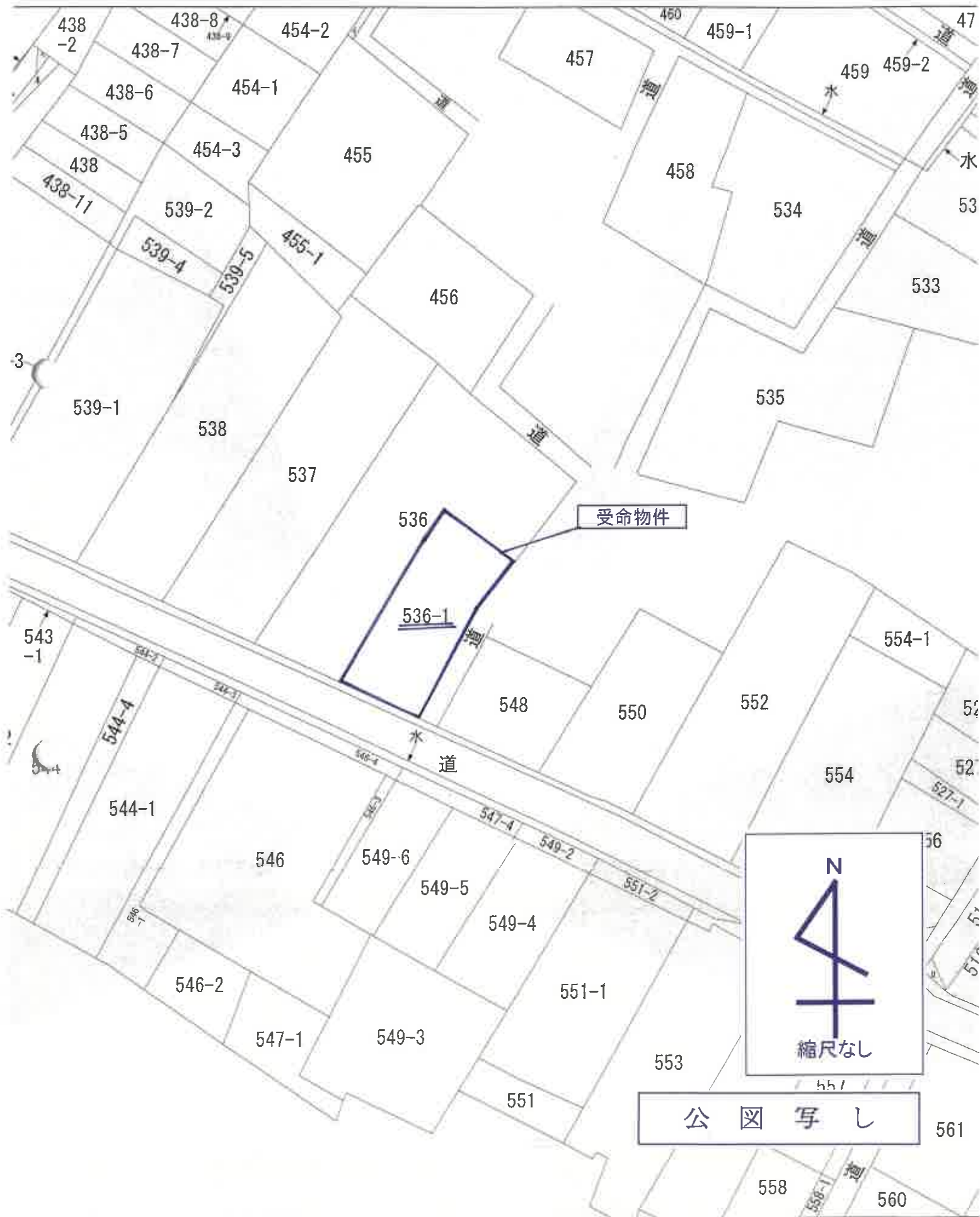


縮尺 1:10,000

日野町役場「白図」より複写

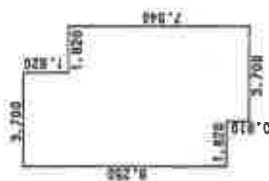


ハニ 道 540-4
ホヘ 540-1
540-3



物件 2

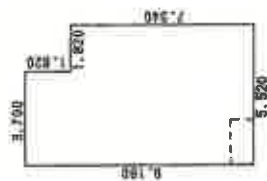
主建物 1 階



求積表

8.250 × 1.820	15.015000
9.160 × 1.880	17.220800
7.340 × 1.820 =	13.358800
合計	45.594600
床面積	45.59m ²

主建物 2 階

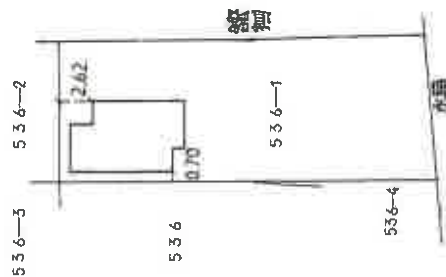


求積表

9.160 × 3.700	33.892000
7.340 × 1.820 =	13.358800
合計	47.250800
床面積	47.25m ²

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%



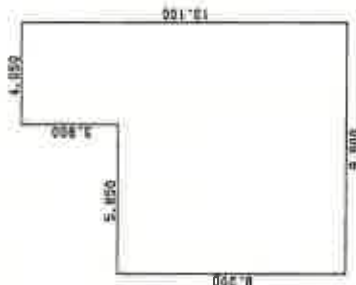
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

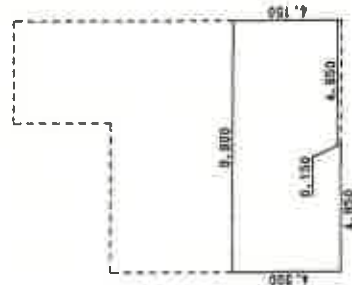
物件3

主建物1階



求積表	
$9.200 \times 5.850 =$	53.820000
$13.100 \times 4.050 =$	53.055000
合計	106.875000
床面積	106.87 m^2

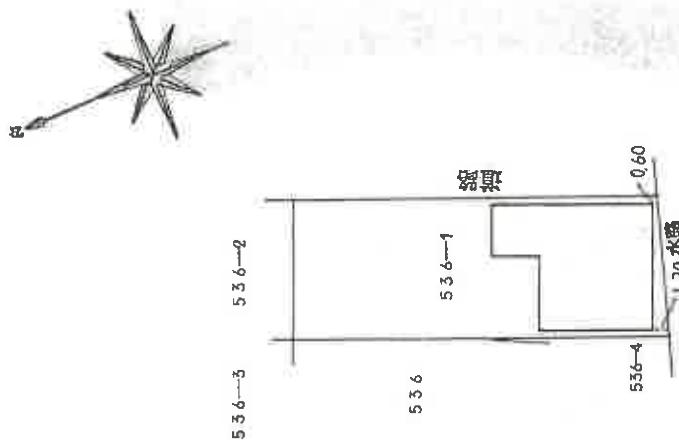
主建物2階



求積表	
$4.300 \times 4.950 =$	21.285000
$4.150 \times 4.950 =$	20.542500
合計	41.827500
床面積	41.82 m^2

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

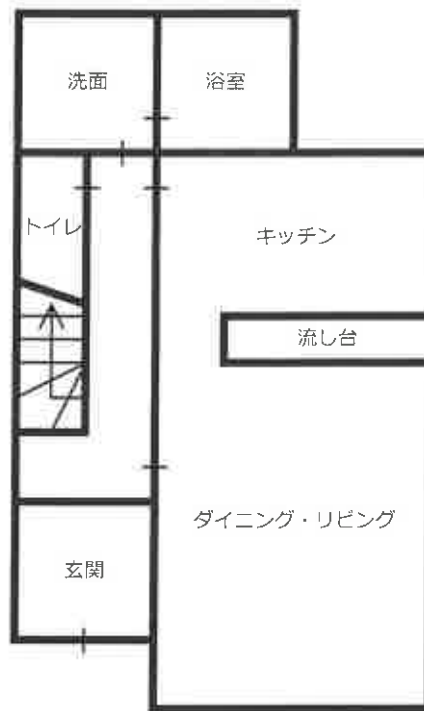


縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

物件2 主である建物 1階

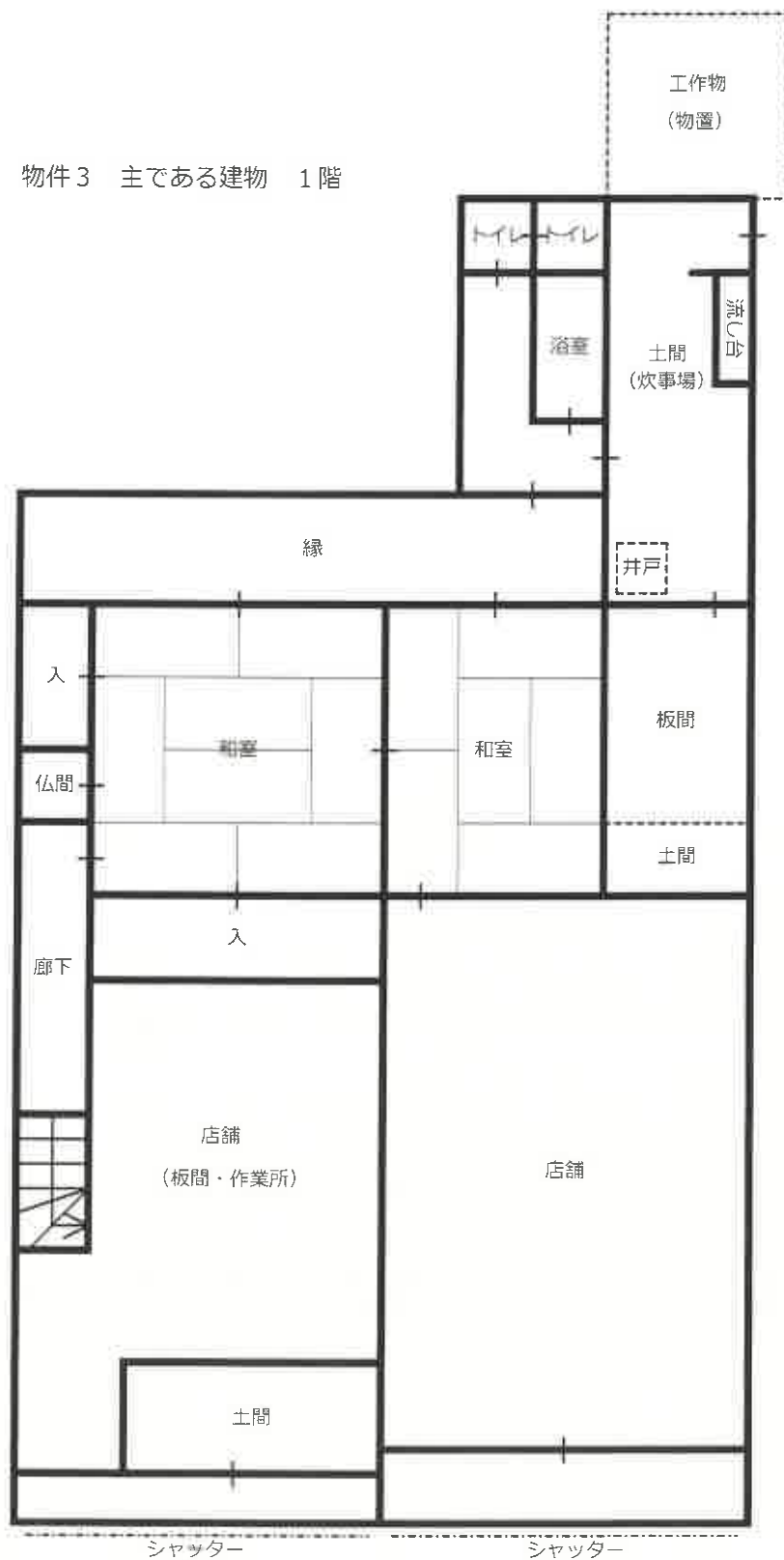


物件2 主である建物 2階



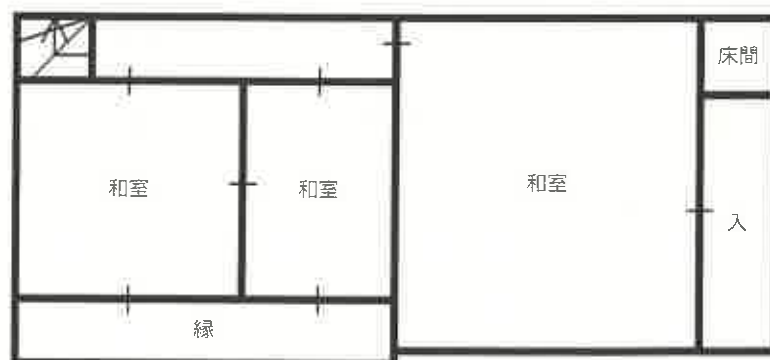
建物間取図

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

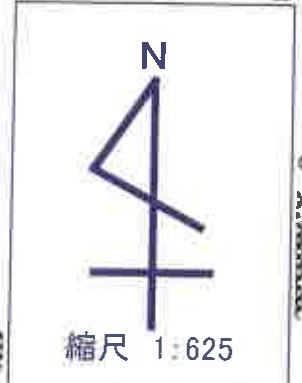
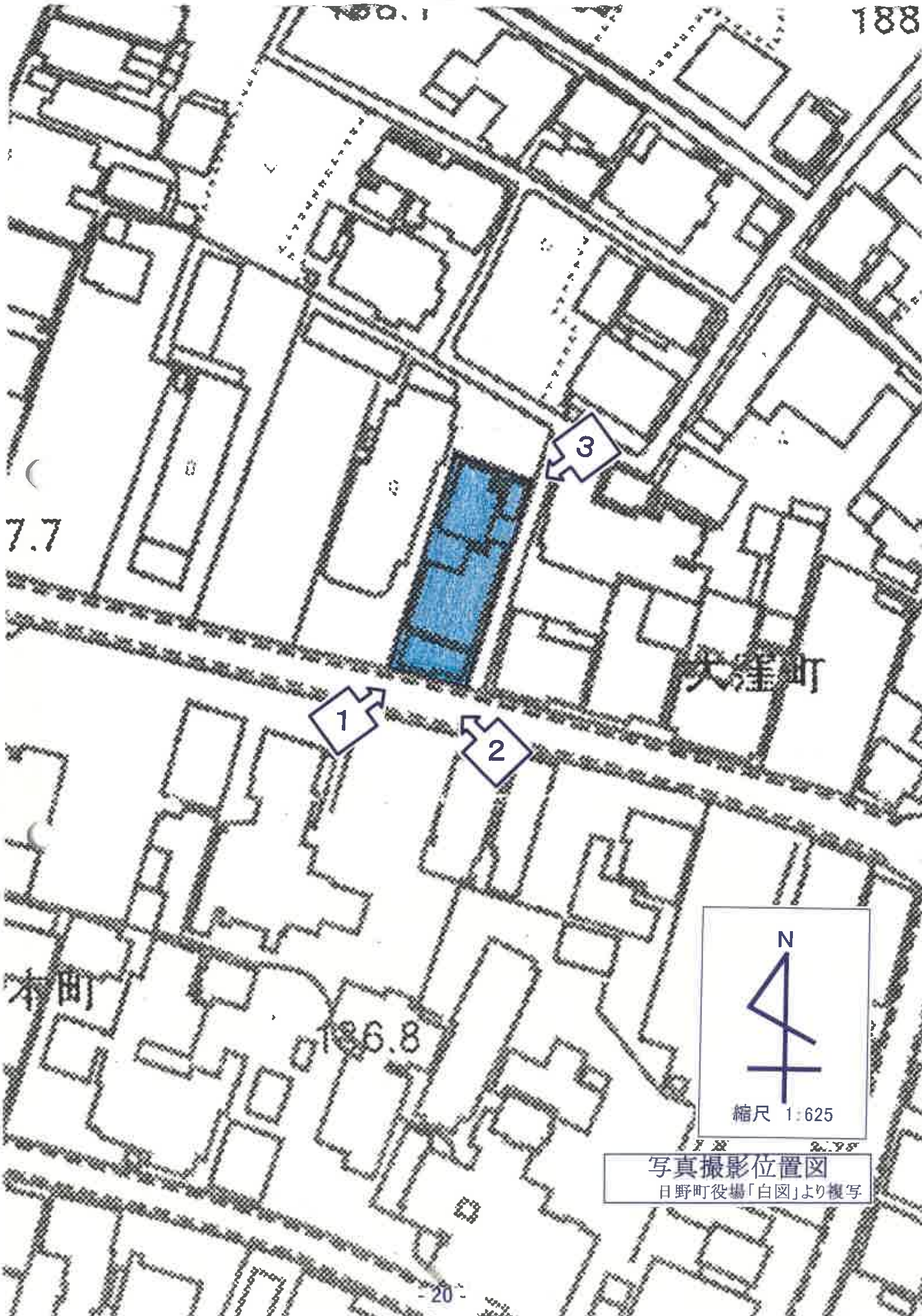


建物間取図

物件3 未登記附属建物



建 物 間 取 図



写真撮影位置図
日野町役場「白図」より複写

物件3 主である建物

物件2 主である建物



撮影位置 1

現況写真

物件3 主である建物



撮影位置 2

物件2 主である建物

物件3 未登記附属建物

物件3 主である建物



撮影位置 3



物件2 主である建物内部



物件3 主である建物内部



物件3 未登記附属建物内部

