

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 12 月 8 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 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 26 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 8 年 2 月 16 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 8 年 2 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 2 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 12 月 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,140,000 2,512,000	一括	628,000	58,464	0
1	650,000				
2	590,000				
3	1,900,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市宮川町字久保山
 地 番 330 番
 地 目 宅地
 地 積 394.52 平方メートル

- 2 所 在 東近江市宮川町字久保山
 地 番 331 番
 地 目 畑
 地 積 355 平方メートル
 (現況)
 地 目 畑及び宅地

- 3 所 在 東近江市宮川町字久保山 330 番地、331 番地
 家屋 番号 330 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 104.12 平方メートル
 2 階 70.05 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 108.82 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	35.10 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	69.85 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 11 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 3】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の一部は、売却対象外の隣接地（地番 330 番 2）への通行のため無償で利用されているほか、上記隣接地とで一体利用されている上下水道の配管及び上下水道のメーターが設置されている。

【物件番号 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号 3】

本件建物の汚水樹が隣接地（地番 330 番 2）に設置されている。

《 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 東近江市宮川町字久保山
 地 番 330 番
 地 目 宅地
 地 積 394.52 平方メートル

- 2 所 在 東近江市宮川町字久保山
 地 番 331 番
 地 目 畑
 地 積 355 平方メートル
 (現況)
 地 目 畑及び宅地

- 3 所 在 東近江市宮川町字久保山 330 番地、331 番地
 家屋 番号 330 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 104.12 平方メートル
 2 階 70.05 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 108.82 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	35.10平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	69.85平方メートル



令和7年(ケ)第34号
令和7年9月10日受理
令和7年10月20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 東近江市宮川町字久保山
 地 番 330 番
 地 目 宅地
 地 積 394.52 平方メートル
- 2 所 在 東近江市宮川町字久保山
 地 番 331 番
 地 目 畑
 地 積 355 平方メートル
- 3 所 在 東近江市宮川町字久保山 330 番地、331 番地
 家屋 番号 330 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 104.12 平方メートル
 2 階 70.05 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 35.10 平方メートル
 符 号 4
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 69.85 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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑及び宅地 (物件 2)		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図 (11枚目及び12枚目) 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 (亡A相続財産) ☒ その他の者 (C) 土地所有者が物件 1 土地及び物件 2 土地上下に下記建物を所有し、占有している。 物件 1 土地の一部が隣接地 (330番2) 所在宅 (所有者C) への進入路として利用されているほか、物件 1 土地と上記隣接地とで一体利用されている上下水道の配管及び 上水道のメーターが物件 1 土地の一部に設置され、各占有されている。 ☒ 「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 1 0 8 . 8 2 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 (B) 上記の者が主建物及び附属建物符号 3 の住宅を住居として使用し、同建物符号 4 建物の物置を駐車場代わりに使用し、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 (ただし、同建物の汚水樹が隣接地 (330番2) に設置されている。) ☐ 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

(3 枚 目)

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）					
占有範囲		☐ 全部　■一部			
占有者		☐ 債務者　■C			
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場　■（進入路、上下水道管や上水道のメーターの設置に利用） ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐			
■関係人(亡Aの妻(B)及び亡Aの長男(C))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		令和1年10月10日（隣接地(330番2)所在建物(家屋番号330番2の1)の新築登記日)			
最初の契約等	契約日	令和1年10月10日（　　　　　　　　　同　　　　　　　　　上　　　　　　　　　）			
	期間	令和　年　月　日 ☐ 令和　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			
現在の契約等	期間	令和　年　月　日から ☐ 令和　年　月　日まで　年間 ☐ 期間の定めなし			
	貸主	■土地所有者 ☐ 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」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」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
(4 枚 目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 (主建物、附属建物符号3、符号4) ☐ 一部 ()	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 居宅 (主建物及び附属建物符号3) ☒ 物置 (附属建物符号4) ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(B)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10年7月18日 (主建物新築登記日)	
最初の	契約日	平成10年7月18日 (同 上)	
契約等	期間	平成 年 月 日 ☐ 令和 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	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 建物所有者 ☐ 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」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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚 目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

主建物の玄関先に主建物所有者の表札が存した。

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) 目的土地の形状及び範囲について

物件1土地及び物件2土地は地続きの一体土地である。

目的土地については公図（10枚目）及び地積測量図（11枚目及び12枚目）が存する。

上記図面等を参考に、現地で目的土地と隣接する道路や隣接地との境のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を概測して作成したものが土地建物位置関係図（14枚目）である。

概測した結果、目的土地の形状は物件1土地の地積測量図（11枚目）と物件2土地の地積測量図（12枚目）を併せた形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は、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数値に概ね合致していると認められたが、目的土地と隣接する土地との境界が杭等で明示されていない箇所が存するため（目的土地と同土地所有者亡Aが所有する同土地の北西側隣接地（330番2）との境界については境界が杭等で明確になっていない。）、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

ア 地続きの物件1土地及び物件2土地は、物件3主建物及び附属建物符号3と符号4（以下、「目的建物」という。）の敷地として一体利用されている。

イ 目的物件の上下水道は、同土地北西側隣接地（330番2）の上下水道と一体利用されており、両土地の上水道のメーターは物件1土地に設置されているが（写真⑭）、両土地の汚水桝は同隣接地に設置されている（写真⑮）。

ウ 同隣接地スタンディングポスト等の構築部の一部が物件1土地に越境して設けられている可能性が存する（写真⑭）。

エ 物件2土地（登記地目：畑）の現況地目は、約6割程度が畑（写真⑯）であるが、附属建物符号4の敷地部分は宅地である（既に宅地とされている部分については、農地転用許可が受けられていないため、今後、許可を受ける必要がある）。

3 東近江市農業委員会での調査

物件2土地（登記地目：畑）につき、当支部執行係が東近江市農業委員会から得た回答の要旨及び当職が同委員会において聴取した要旨は概ね次のとおりである。

ア 物件2土地の現況は農地ではない。

イ 物件2土地に関して、賃借権、使用貸借権等の設定についての許可は無い。

ウ 物件2土地についての転用許可等はなされておらず、原状回復命令が発せられる見込みも無い。ただし、既に宅地とされている部分については、今後、転用許可を受ける必要がある。

エ 物件2土地は圃場整備事業にかかっておらず、買受人は「買受適格証明書」の提出は不要である。

4 目的建物の状況等

(1) 主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②のとおりであり、増築部分を除く同建物の形状は13枚目の各階

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 ）

そ の 他 の 事 項

平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物1階の東側が増築(符号3への廊下(写真22)及び物入(写真23))されており、増築床面積を概測した結果約4.7㎡(約4.7m×約1.0m)であった。

ウ 上記増築部分を含む主建物の間取図は、概ね15枚目のとおりであり、建物内の状況は写真20乃至37のとおりである(同建物2階にはトップライトが設置されている(写真37))。

(2) 附属建物符号3の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真3及び4のとおりであり、同建物の形状は13枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物の間取図は、概ね15枚目のとおりであり、建物内の状況は写真38及び39のとおりであり、同建物と主建物は1階の増築廊下を利用し、屋内で行き来できるようになっている。

(3) 附属建物符号4の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真5及び6のとおりであり、同建物の形状は13枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物の間取図は、概ね15枚目のとおりであり、建物内の状況は写真40のとおりである。

ウ 関係人Bの陳述によると、同建物の物置は劣化が激しく、雨ざらしになっている箇所も複数あるため、現在は主に軽トラック等の駐車場として使用している、とのことであった。

5 目的建物の損傷等

- ・主建物2階北東側の洋室の扉には、凹みや開閉難等の損傷が見うけられた(写真30)。
- ・主建物2階北東側の洋室のクロス壁には、複数の落書きが存し(写真32)、同室のクローゼットの扉が外されたままになっている箇所が存した(写真33)。
- ・附属建物符号3の屋根の一部が隣接地(330番1)に越境している(写真14、15)。
- ・附属建物符号4の物置は、劣化が激しく、天井は剥がれ、窓ガラスもない状態であり、雨ざらしになっている箇所が複数存したほか、管理状況等も悪い(写真40)。
- ・その他、目的建物の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 目的外動産について

目的土地の東側にはスチール製物置が据え置かれていた(写真18)。

7 接面道路について(以下は、評価人からの聴取による。)

目的土地の西側で、幅員約2.5mの舗装道路(建築基準法第42条2項道路)に概ね等高に接面する(写真8)。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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
■ C	1 私は亡Aの長男で、亡Aが所有する目的土地隣接地(330番2)に自宅(家屋番号330番2の1)を新築(新築登記日：令和1年10月10日)し、現在、その建物を自宅として生活しています。 2 私の自宅の上下水道は、亡A相続財産が所有する物件1土地の上下水道と一体利用されているため、配管及び両土地の上水道のメーターが物件1土地に設置されていると思います。 ただし、両土地の共用汚水桝は、上記隣接地(330番2)に設置されていると思います。 また、物件1土地の一部は、接面道路から私の自宅への進入路としても利用しています。 3 私は自宅を新築時に、物件1土地の一部を上記進入路として使用すること、また、物件1土地の一部に上下水道の配管等を設置することについて、亡Aから了承を得ており、現在まで地代等を亡Aから請求されたことはなく、賃料等の授受はありません。 4 私の自宅のスタンディングポスト等の構築物が物件1土地に越境しているか否かはわかりませんが、越境している可能性はあると思います。
■ B	1 私は亡Aの妻です。私は夫が物件3主建物を新築(新築登記日：平成10年7月18日)した時から目的建物を自宅として使用しています。 Aが亡くなった後も同建物で、子供と生活しています。 2 物件3主建物を新築時、符号3建物へ屋内で行き来できるように主建物を増築しています。 3 物件1土地の一部が長男宅への進入路や上下水道の配管等の設置のために無償で使用されていることは知っていますが、使用されている物件1土地の位置や範囲等は明確に特定できません。 4 物件2土地の一部は畑ですが、10年以上前から何も栽培等されていません。 5 符号4建物の物置は劣化が激しく、雨ざらしにもなっているため、現在は、軽トラック等を入れる駐車場代わりに使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚 目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月10日(水) 12:40-13:00	大津地方法務局 彦根支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和7年9月10日(水) 13:40-14:00	東近江市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年9月10日(水) 14:00-14:20	東近江市役所 農業委員会	物件2土地(地目:畑)に対する調査
令和7年9月10日(水) 15:00-15:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等調査
令和7年10月10日(金) 9:40-11:30	物件所在地	関係人Cから物件1土地の占有状況等電話聴取 関係人B立会いのうえ立入調査、写真撮影、接面 道路等確認、評価人と帯同

(特記事項)

☐ 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。

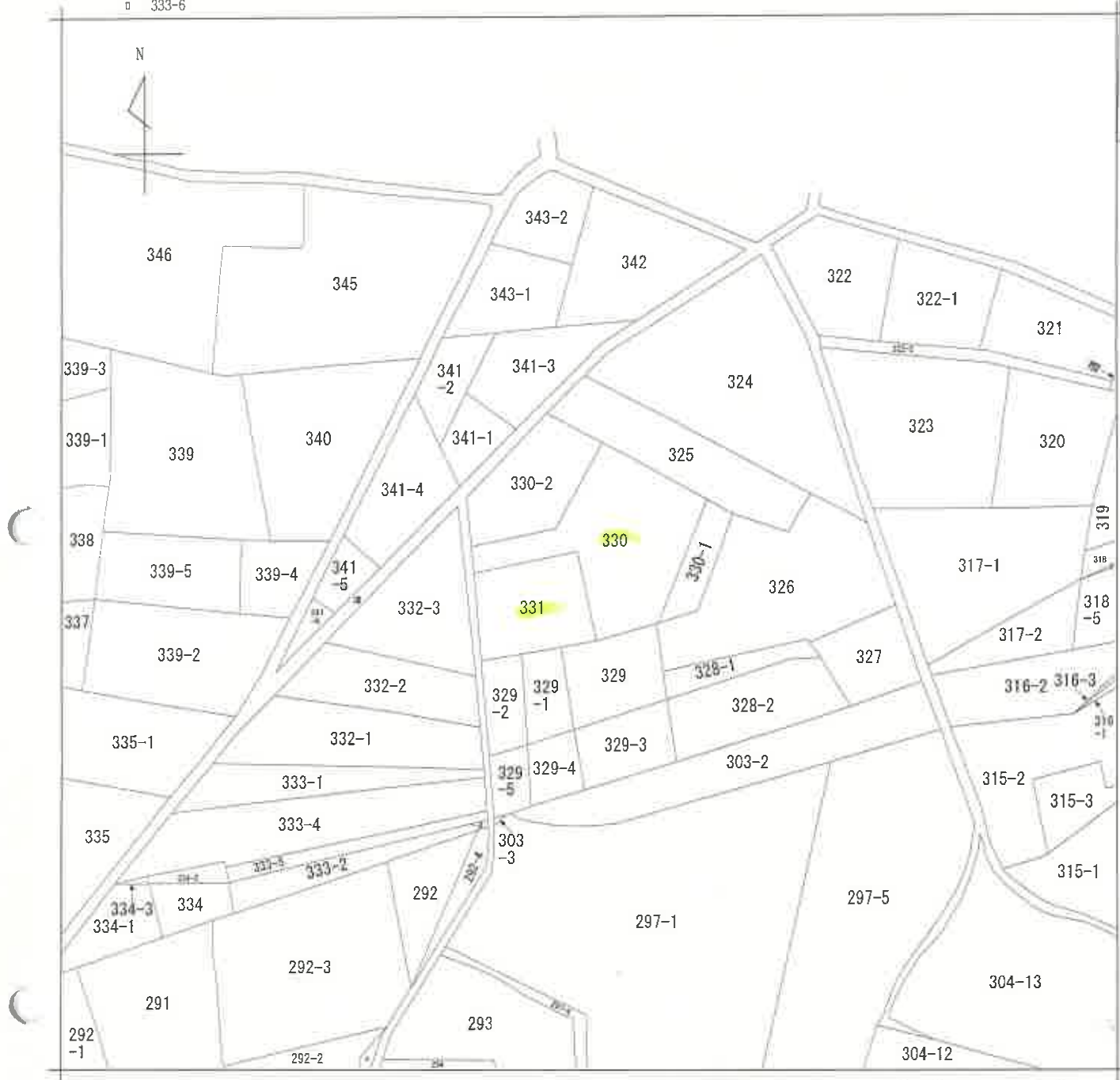
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚 目)

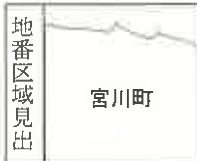
318-10
333-6

292-5

公用



(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	所在	東近江市宮川町字久保山				地番	330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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年9月10日

大津地方法務局彦根支局

登記官

請求番号: 8-1

(1/1)

(10枚目)

A4判に縮小

登記年月日：令和1年6月18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。
(大津地方方法務局東近江出張所管轄)
令和7年9月10日 大津地方方法務局彦根支局

登記官

(1/2 枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-3

地積測量図

地番 331

土地の所在 東近江市宮川町字久保山

求積表

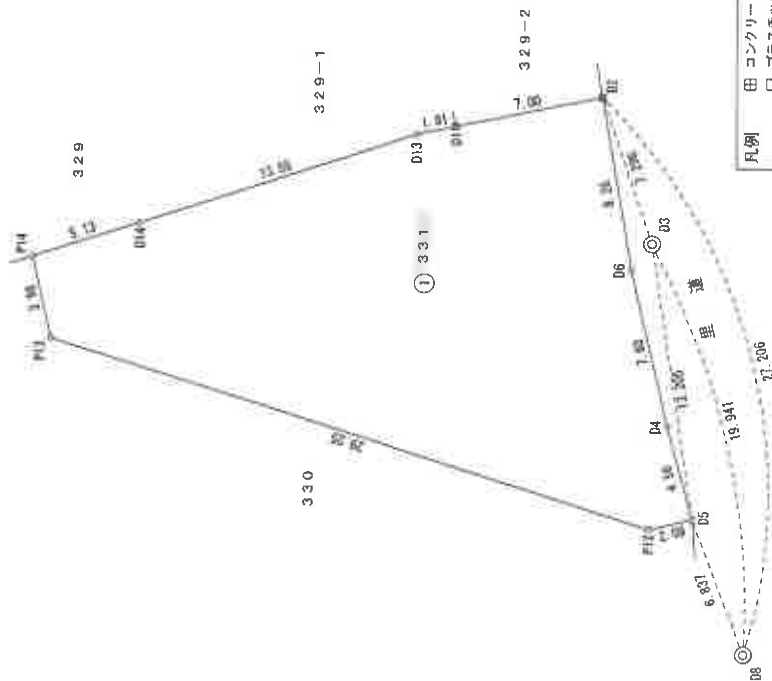
地番	① 331	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
D5		96.007	103.038	1.193	114.536361
D4		92.485	105.914	2.439	687.847136
D6		86.377	110.478	8.141	788.572157
D2		78.481	115.055	10.308	819.383228
D1		83.523	120.786	7.222	603.203106
D13		84.566	122.272	11.557	977.328262
D14		83.649	132.343	13.900	1301.721100
P14		87.062	136.177	1.474	143.069888
P13		100.277	133.817	-31.456	-3164.313312
P12		97.255	104.721	-30.778	-2993.314390
合計					-710.955976
合計面積					355.4779876
					355.47
					m ²

地番	面積
① 331	355.4779875 m ²

引照点	名称	X座標	Y座標
D3	下木マンホール蓋の中心	84.852	110.106
D8	下木マンホール蓋の中心	100.882	98.245

引照点	境界点	距離
D3	D2	7.296
D3	D5	13.205
D8	D2	27.206
D8	D5	6.837

測量年月日	平成31年 3月 5日
座標系	任意座標



凡例
田 コンクリート杭
□ プラスチック杭
田 金属杭
田 刻み

作成者
土地家屋調査士

令和元年 6月 7日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和1年6月3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。
(大津地方支務局東近江出張所管轄)
令和7年9月10日 大津地方支務局彦根支局 登記官

(13枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-4

建物図面図

家屋番号 330番の2

建物の所在 東近江市宮川町字久保山330番地、331番地

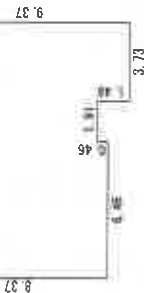
各階平面図

主である建物1階

水積表

12.10 x	7.91	95.7110
6.46 x	0.46	2.9716
3.73 x	1.46	5.4458

計 104.1284



床面積 104.12 m²

主である建物2階

水積表

8.37 x	8.37	70.0569
--------	------	---------

床面積 70.05 m²



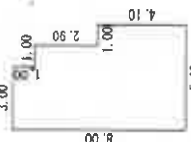
附属建物 (符号3)

水積表

3.00 x	1.00	3.0000
4.00 x	2.90	11.6000
5.00 x	4.10	20.5000

計 35.1000

床面積 35.10 m²

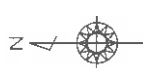
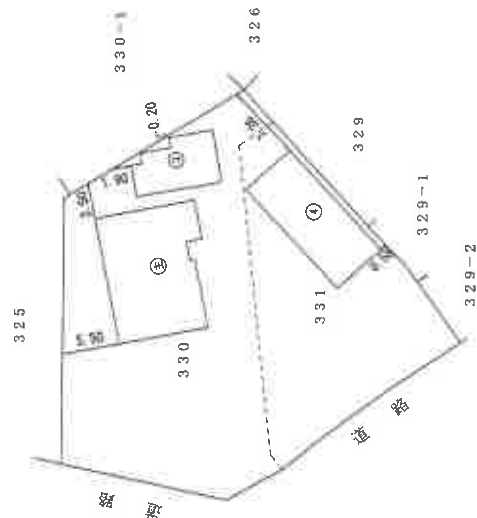


附属建物 (符号4)

水積表

12.70 x	5.50	69.8500
---------	------	---------

床面積 69.85 m²



作成者

資料 実年 5.11 30日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

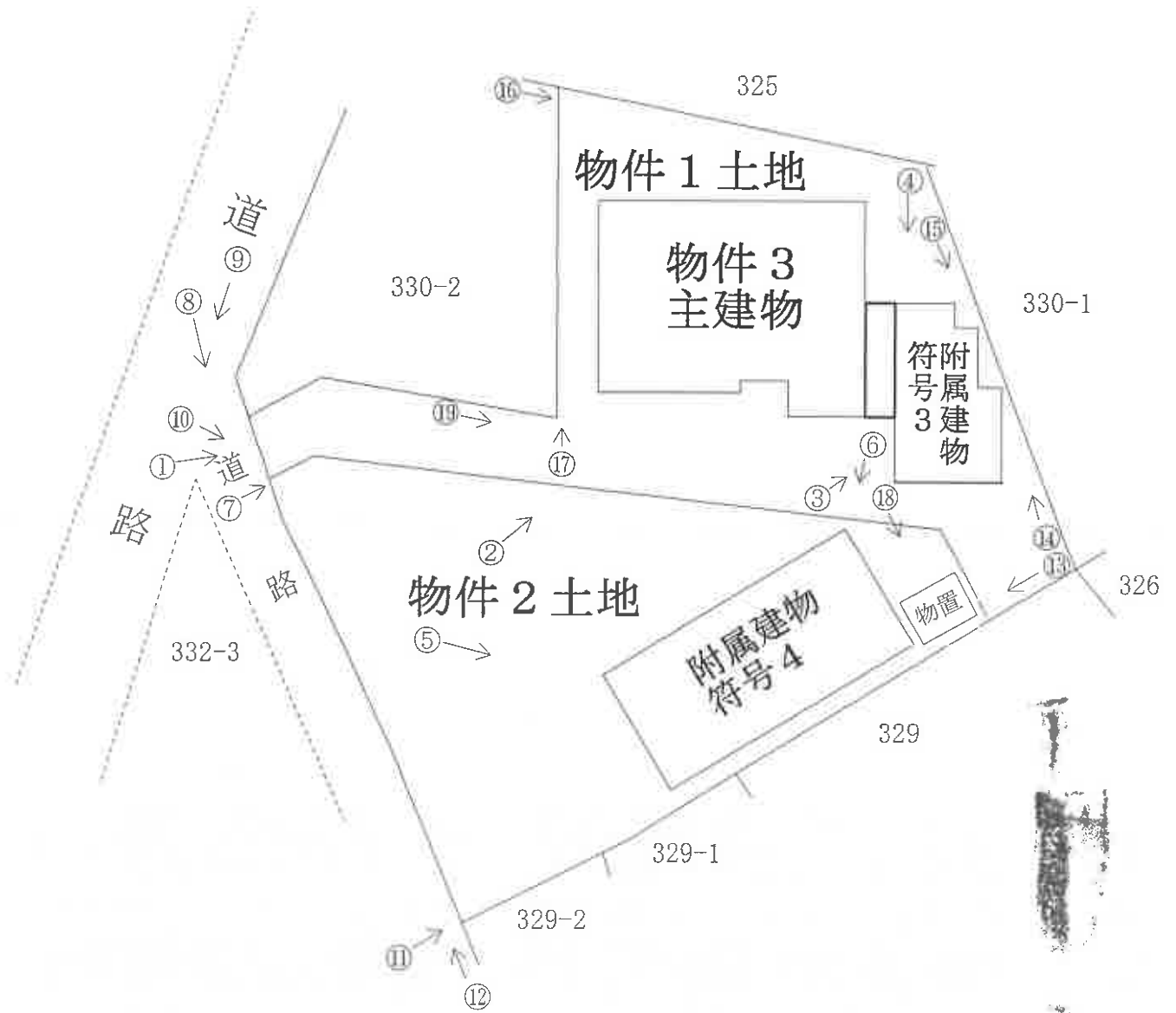
(13枚目)

【 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

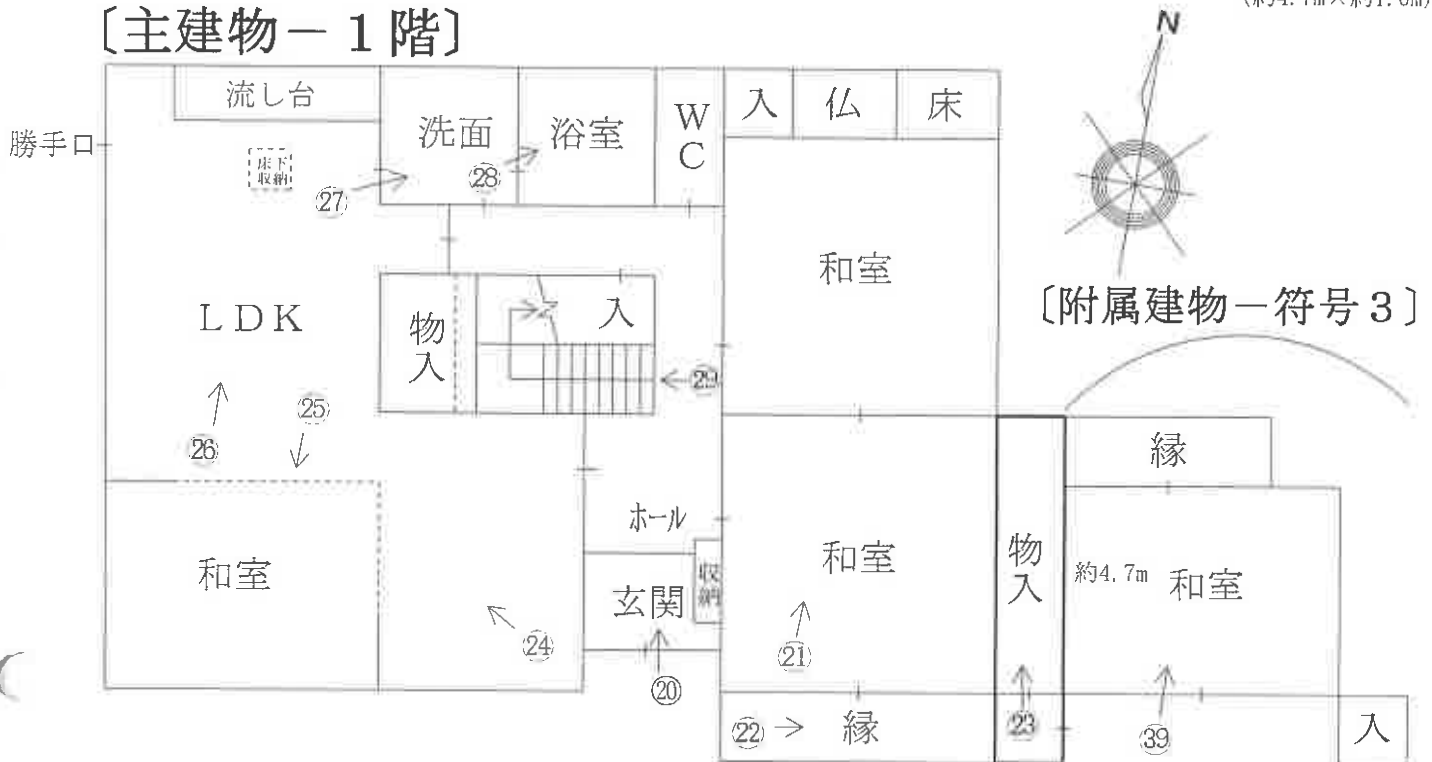
□→ 主建物増築部分 約4.7 m² (約4.7m×約1.0m)



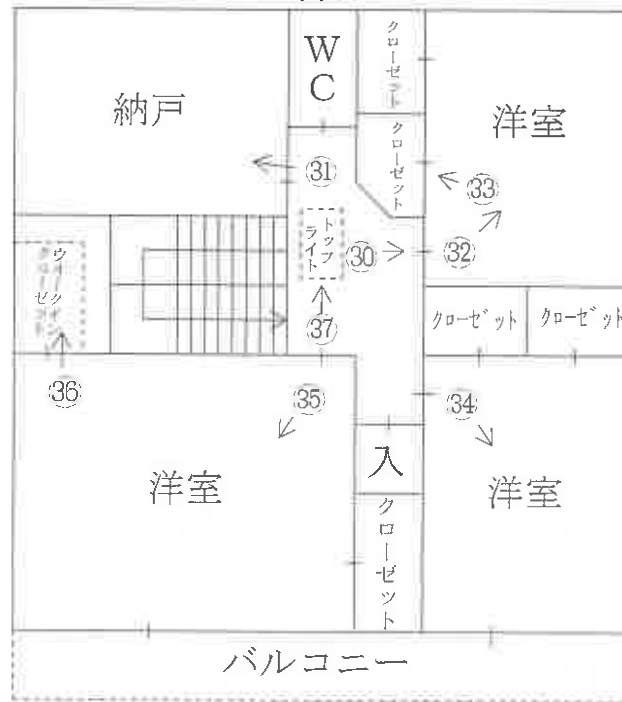
【間取図略図】—物件3建物（検尺は概測である）

○→ 写真撮影位置方向 □→ 主建物の増築部分 約4.7m²
 (約4.7m×約1.0m)

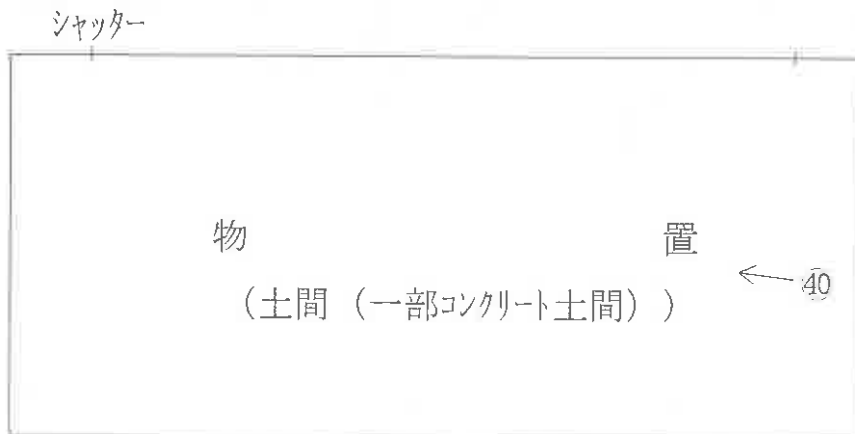
〔主建物－1階〕



〔主建物－2階〕



〔附属建物－符号4〕



現況写真

①



②
物件3主建物



③
附属建物
符号3



④
附属建物
符号3



⑤
附属建物
符号4



⑥
附属建物
符号4



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



①9



②0



②1



22



23



24



25



26



27



②⑧



②⑨



③⑩



31



32



33



③4



③5



③6



37



38



39



④0



令和 7 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 10 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 20 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 3,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 650,000 円
物件2 (土地)	金 590,000 円
物件3 (建物)	金 1,900,000 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。(土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。)
- 3 物件1、2の内訳価格は物件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	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	畑及び宅地
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108.82㎡、2階 70.05㎡
番号	特記事項		

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市宮川町字久保山
地 番 330 番
地 目 宅地
地 積 394.52 平方メートル
- 2 所 在 東近江市宮川町字久保山
地 番 331 番
地 目 畑
地 積 355 平方メートル
- 3 所 在 東近江市宮川町字久保山 330 番地、331 番地
家屋 番号 330 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 104.12 平方メートル
2 階 70.05 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 平家建
床 面 積 35.10 平方メートル
符 号 4
種 類 物置

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 69.85 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「 桜川 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 3900 m 最寄バス停「 宮川 」の 南西 方 ・ 約 350 m	
付 近 の 状 況	農家住宅等のほか畑も見られる既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域 物件2土地:農業振興地域
画 地 条 件	規模 749.52 m ² (公簿) 間口約 23.9m、 奥行約 16.1m～約31.4m、やや不整形地	
接面道路の状況	西側で幅員約2.5m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年以降の住宅地図では当該物件は現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件1土地は古くからの宅地であり、物件2土地は古くからの畑である。また、所有者については、個人名以外での記載は見られない。	
特 記 事 項	・都市計画法第34条12号区域 ・物件2土地(登記地目:畑)について、東近江市農業委員会からの回答によると、現況は農地ではなく、賃借権や使用貸借権等の設定についての許可はない。また、農地転用許可等はなされていないが、現状回復命令が発せられる見込みはない。さらに圃場整備事業にかかっていないため、買受人は買受適格証明書の提出は不要とのことである。 ・物件2の約6割程度は現況畑地であり、残りの部分は物件3附属建物符号4の敷地であるため宅地となっている。なお、既に宅地とされている部分について農地転用許可を受けていないため、今後、許可を受ける必要がある。 ・目的土地の上下水道は北西側隣接地(330番2)と一体として利用されており、隣接地の上下水道の配管及び上水道のメーターは物件1に設置されている。なお、目的土地の汚水桝は隣接地に設置されている。 ・物件1土地の一部が上記隣接地のための進入路として利用されている。また、物件1土地に同隣接地のスタンディングポスト等の構築物が越境して設けられている可能性がある。 ・目的土地の東側に目的外動産であるスチール製物置が設置されている。	

(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）：平成10年7月18日 新築 経過年数：27年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 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、板貼等 床：フローリング、畳等 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	やや優る
保守管理の状態	普通 （2階の北東側洋室の扉に凹みや開閉難等の損傷が見られるほか、クロス壁に複数の落書きが存する。またクローゼットの扉が外されたままになっている箇所が見られた。）
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3主である建物の1階東側に約4.7㎡の未登記増築部分が存する。 ・上記未登記増築部分の廊下を利用して、物件3附属建物符号3へ屋内で行き来できるようになっている。 ・物件3主である建物の2階にトップライトが設置されている。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	附属建物符号3
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26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 ： 瓦葺 外 壁 ： 板貼、鋼板貼等 内 壁 ： 砂壁等 天 井 ： 板貼等 床 ： 畳等 設 備 ： 電気、水道、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	やや劣る
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	・物件3附属建物符号3の屋根の一部が隣接地(330番1)に越境しているものと思われる。 ・物件3主である建物の未登記増築部分の廊下を利用して、主である建物へ屋内で行き来できるようになっている。 ・上記新築年月日は、閉鎖登記されている家屋番号330番に記載の内容を参照した。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	附属建物符号4
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 経 過 年 数 ： 50 年以上 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 鋼板貼等 内 壁 ： 合板貼等 天 井 ： 合板貼等 床 ： 土間等 設 備 ： 電気等 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 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 （天井が剥がれ、窓ガラスがない状態であるほか、雨ざらしになっている箇所が複数存するなど、劣化が著しい。）
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3附属建物符号4は劣化が激しいため、物置ではなく、主に軽トラック等の駐車場として使用しているとのことである。 ・物件3附属建物符号4は、昭和50年11月7日確認の建築計画概要書（八確一2801号、主要用途：農業倉庫）で新築の届出が為されているため、上記経過年数を50年以上と判定した。

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	10,200	0.79	749.52	0.70	4,230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 東近江 -11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,900\text{円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/96 = 10,200\text{円/㎡}$

◇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 : 角地 ±0 (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/105 \times 100/90 \times 100/100 = 100/96$

イ 個 別 格 差 : 形状△5、要セットバック△3、一部要造成△5、規模大△10 (相乗積 79/100)

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（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	240,000	178.87	0.05	2,150,000
3符3	150,000	35.10	0.01	50,000
3符4	60,000	69.85	0.01	40,000

イ 現況延床面積

(物件3主である建物)

公簿床面積(174.17㎡)に未登記増築部分の概測面積(4.7㎡)を加算した。

ウ 現価率

(物件3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附属建物符号3及び物件3附属建物符号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

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1、2	4,230,000	0.30	法定地上権 (物件3)	1,270,000

イ 土地利用権等割合：(物件3)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。

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、2	4,230,000	-1,270,000		0.70	0.60	1.00	1,240,000
3	2,240,000	+1,270,000	1.00	0.90	0.60	1.00	1,900,000
一 括 価 格(合計)							3,140,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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、隣接地と上下水道を一体利用していること、物件1土地の一部が隣接地の通路とされており、構築物が越境して設けられている可能性があること、物件3附属建物符号3の屋根の一部が隣接地に越境していることなどから、なお、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(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	394.52	52.6%	1,240,000	650,000
2	355.00	47.4%		590,000
合 計	749.52	100.0%	—	1,240,000

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 東近江－11 ）

所 在： 東近江市下麻生町字七板153番

価 格： 9,900 円/㎡

位 置： 近江鉄道本 線「朝日大塚」駅の 南 方・道路距離約 2200 m

価 格 時 点： 令和 7 年 1 月 1 日

地 積： 403 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南西側 3.5 m 市道、南東側道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

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 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

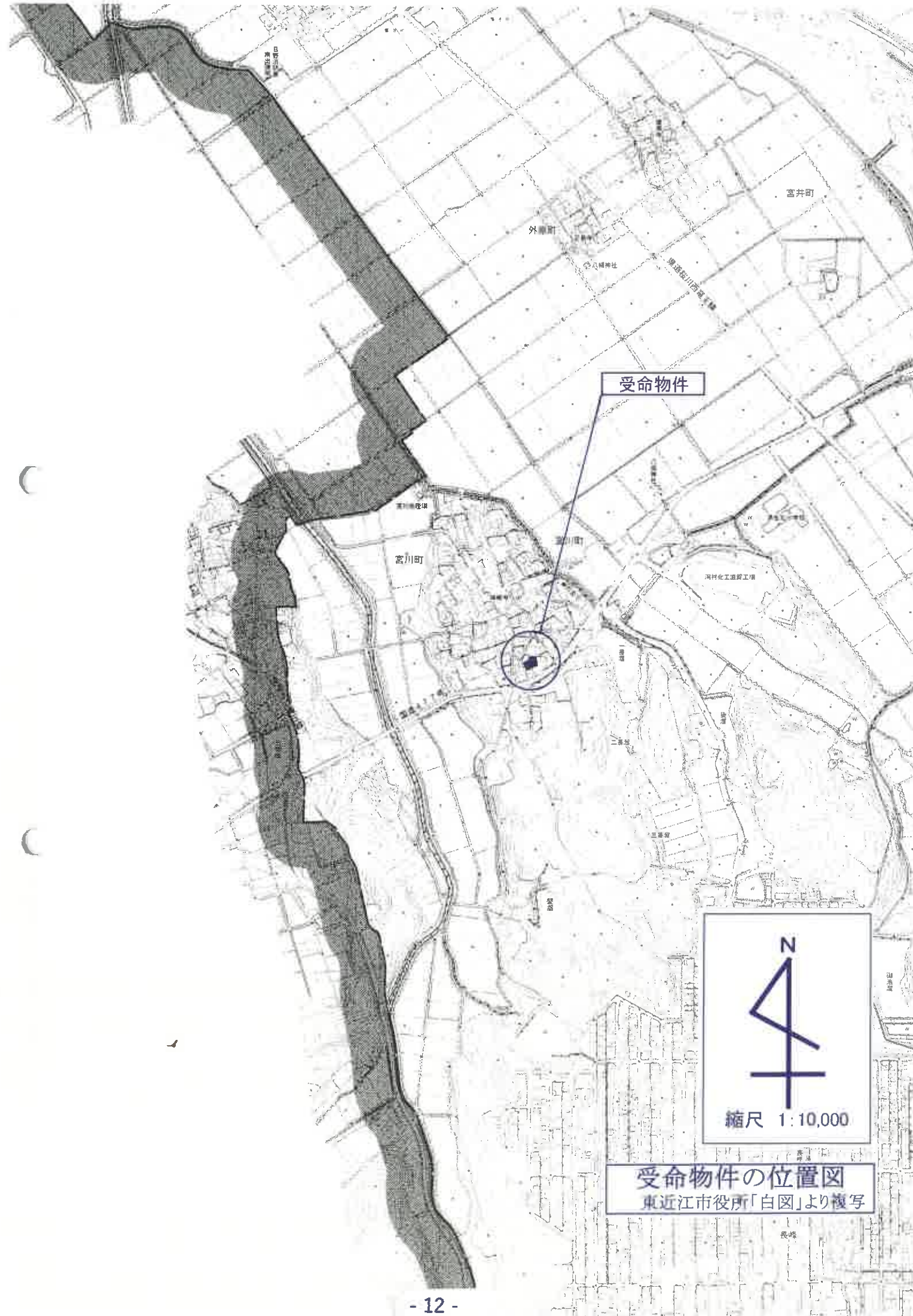
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1： 2,296,500 円

物 件 2： 2,066,455 円

物 件 3： 3,033,412 円

以 上



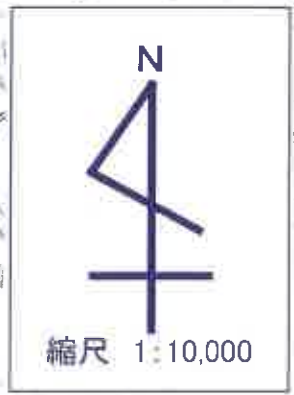
受命物件



受命物件の位置図
東近江市役所「白図」より複写

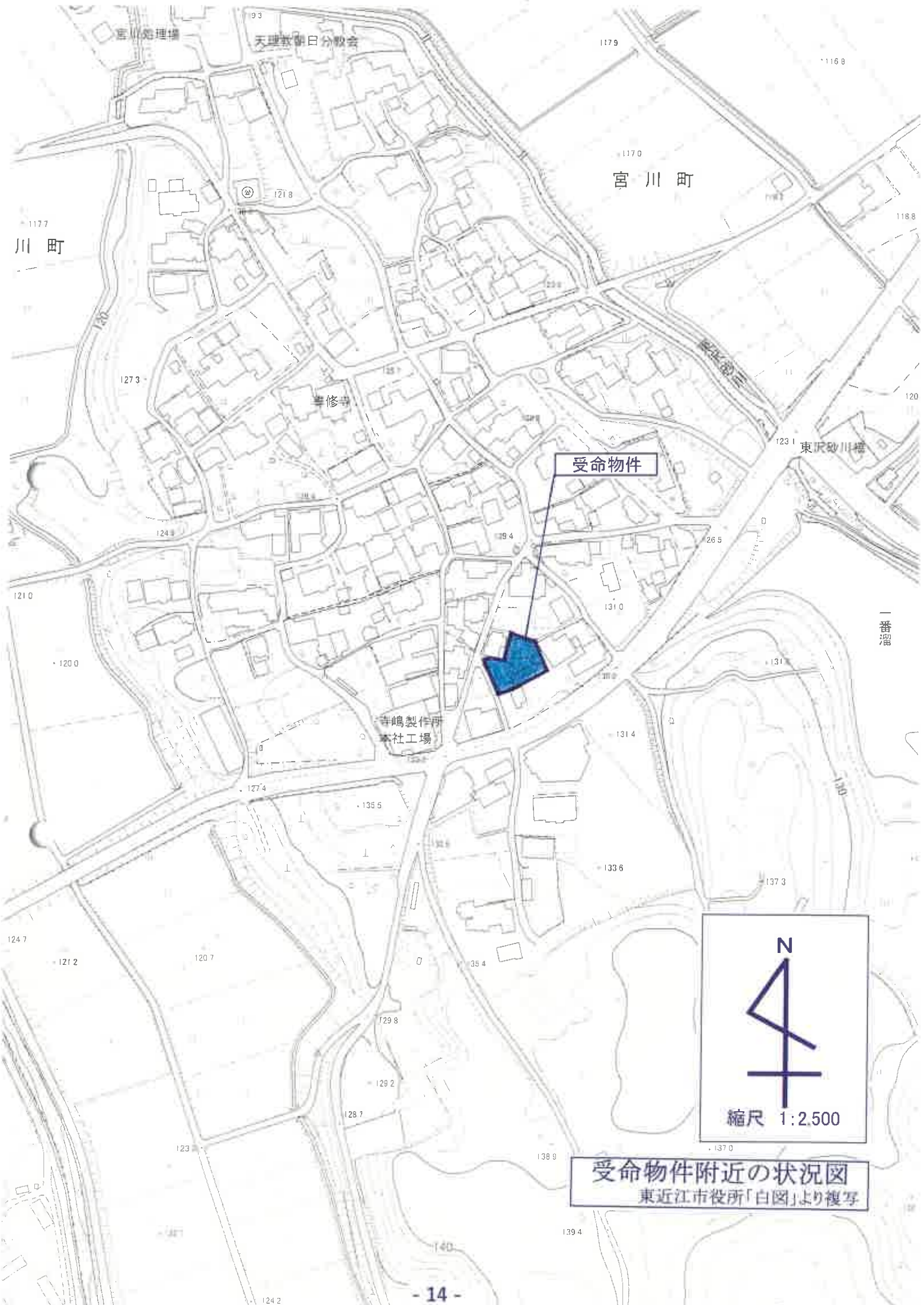


地価公示標準地



縮尺 1:10,000

東近江市役所「白図」より複写



受命物件



受命物件附近の状況図
東近江市役所「白図」より複写



物件1

求積表

地 區	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	P1-0	116 418	112 672	-13 958	-1624 962444
	P10-1	101 732	114 860	-8 722	-887 306504
	P8	101 040	103 950	-13 531	-1367 172240
	P8	99 086	101 329	-0 911	-90 276456
	O5	96 007	103 039	3 392	325 65574
	P12	97 255	104 721	30 778	2993 314390
	P13	100 277	133 817	31 456	3154 313912
	P14	97 062	136 177	5 317	516 078654
	P15	99 694	139 134	0 784	78 160096
	O20	103 093	136 961	-5 743	-592 063099
	O22	108 828	133 391	-7 566	-823 392848
	P16	115 315	129 395	-4 247	-489 742605
	O17-1	115 722	129 144	-0 577	-66 771594
	O19-1	116 251	128 816	-16 472	-1914 886472
				合 計	-789 052066
				合 計	394 5260330
				地 積	39 52

地 區	②	330-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
p1-1			116 418	112 672	-11 246	-1309 236828
011			116 513	103 614	-9 130	-1063 763890
010			116 249	103 542	-3 433	-399 082817
09			101 172	100 181	-2 213	-223 893836
p8			99 096	101 329	3 769	373 492854
p9			101 040	103 950	13 531	1367 172240
p10-1			101 732	114 860	8 722	887 306504
					合 計	-368 005403
					合 計 面 積	184 0027015
						18 00

総合計画課	578 5207345
-------	-------------

地番	面積
330	384 5260330 m ²
330-2	184 0027015 m ²

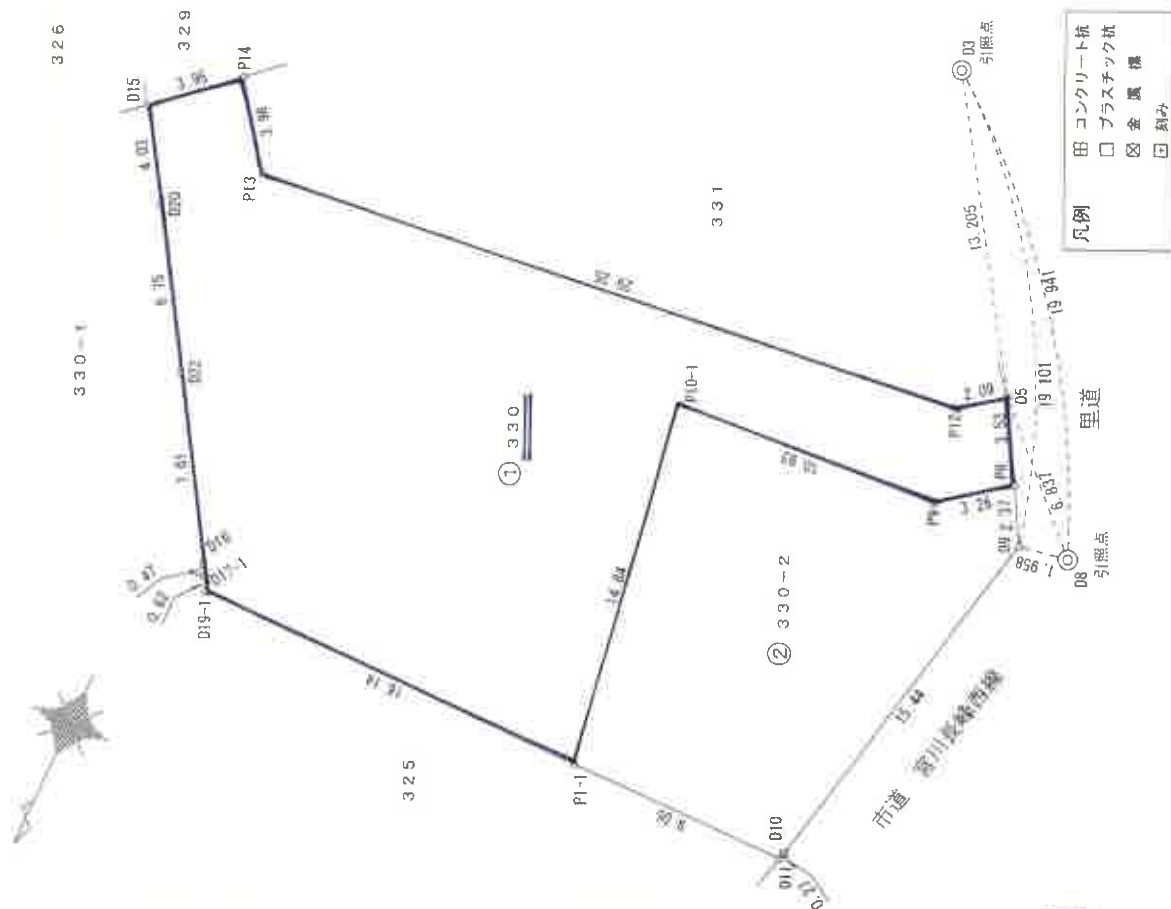
引 照 点	X	Y
下マシポールの中心	84	852
上マシポールの中心	100	882

引照点	境界点	距 離
D3	D5	13 205
D3	D9	19 101
D8	D5	6 837
D8	D9	1 958

測量年月日	平成31年 3月 5日
座標系	任意座標

縮尺 1:250

B4→A4 縮尺81%



地積測量図写し

物件2

求積表

[illegible]

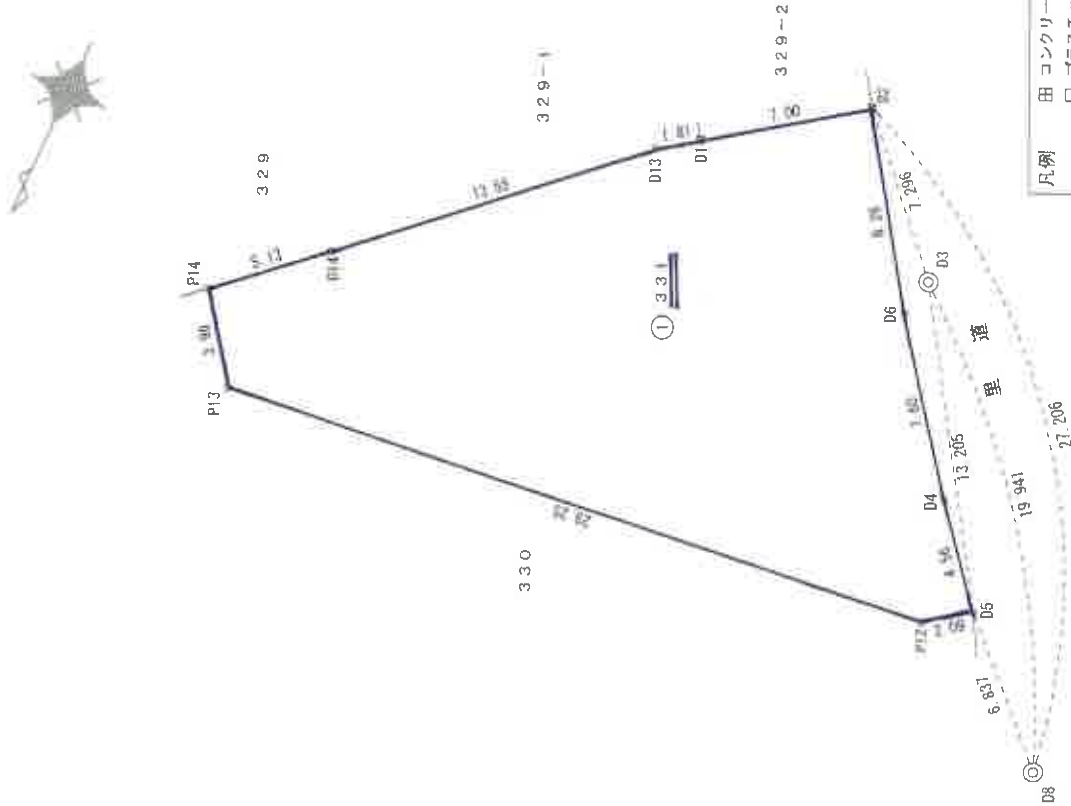
地番	面積
① 331	356 4779875

引 取 点	名 称	X	Y	出 入
11J	ドホマンホール蓋の中心	84 852	110 106	
12B	下ホマンホール蓋の中心	100 882	98 245	

引测点	境界点	距 离
D1	D2	7.296
D3	D5	13.205
D8	D2	27.206
D8	D5	6.837

測量年月日	平成31年 3月 5日
座標系	任意座標

地積測量図写し



縮尺 1:250

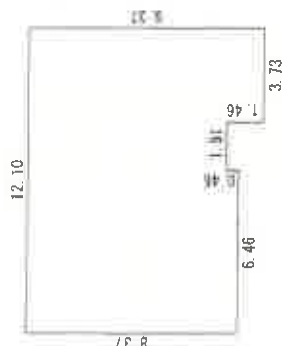
B4→A4:縮尺81%

凡例

田	コンクリート杭
☐	プラスチック杭
☒	金属標
☐	刻み

物件3

主である建物1階



求積表

12.10 x 7.91	95.7110
6.46 x 0.46	2.9716
3.73 x 1.46	5.4453
計	104.1284

床面積 104.12 m²

主である建物2階

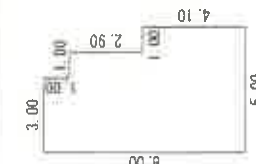


求積表

8.37 x 8.37	70.0569
-------------	---------

床面積 70.05 m²

附属建物 (符号3)



求積表

3.00 x 8.00	3.0000
4.00 x 2.90	11.6000
5.00 x 4.10	20.5000
計	35.1000

床面積 35.10 m²

附属建物 (符号4)



求積表

12.70 x 5.60	69.8500
--------------	---------

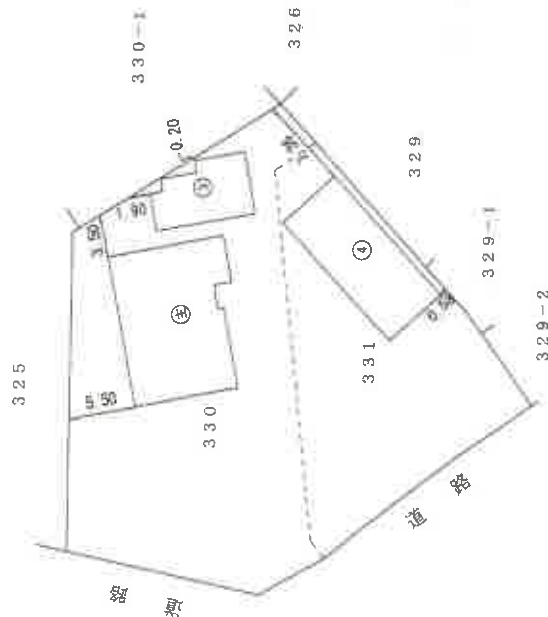
床面積 69.85 m²

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

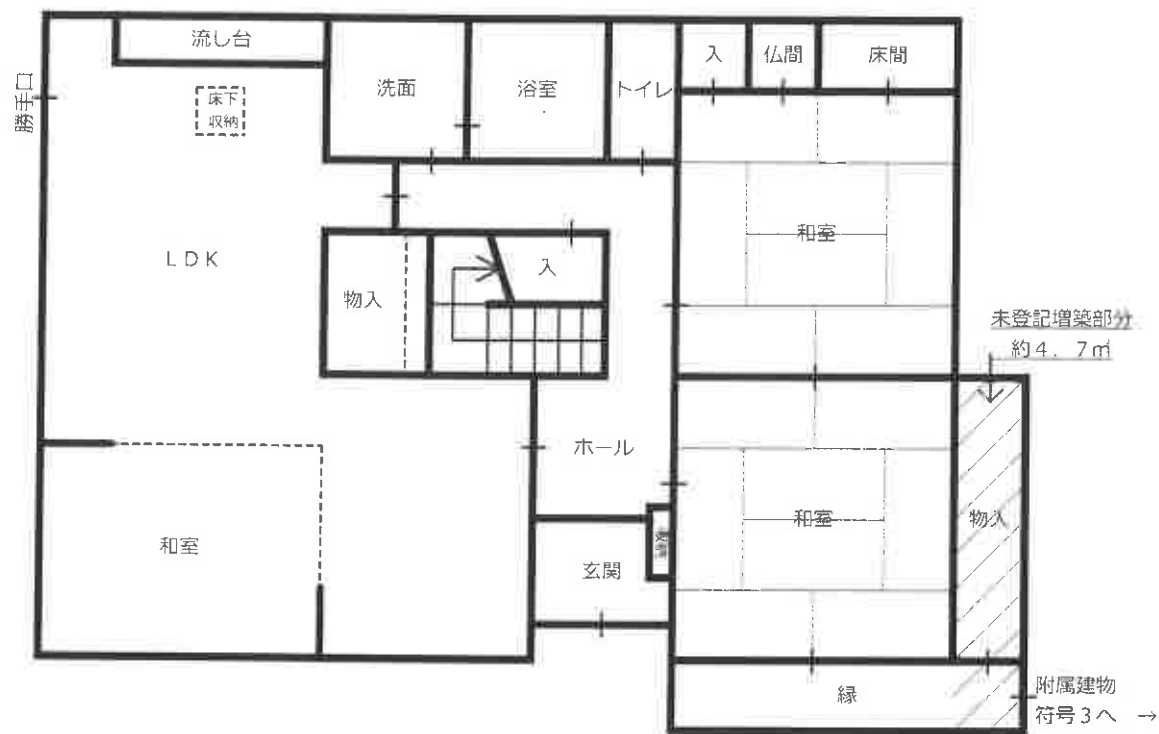
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

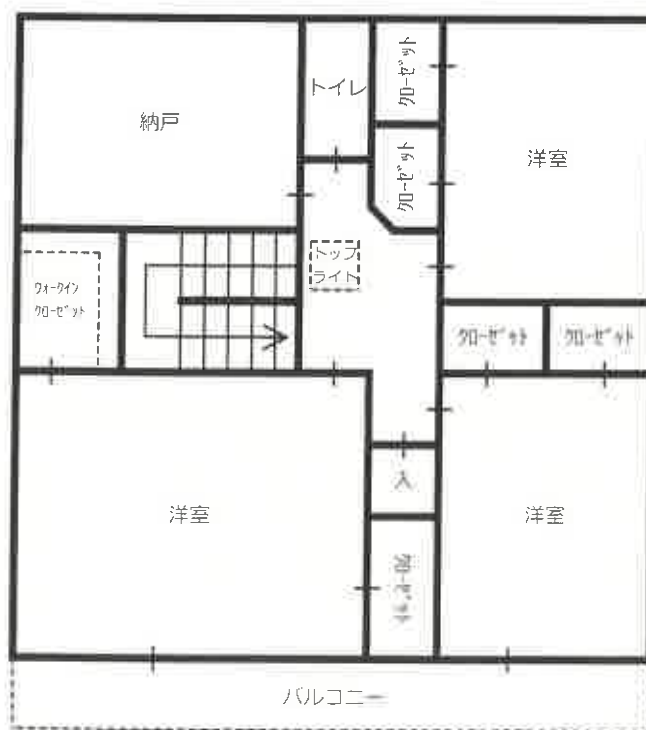


建物図面写し、各階平面図写し

物件3 主である建物 1階

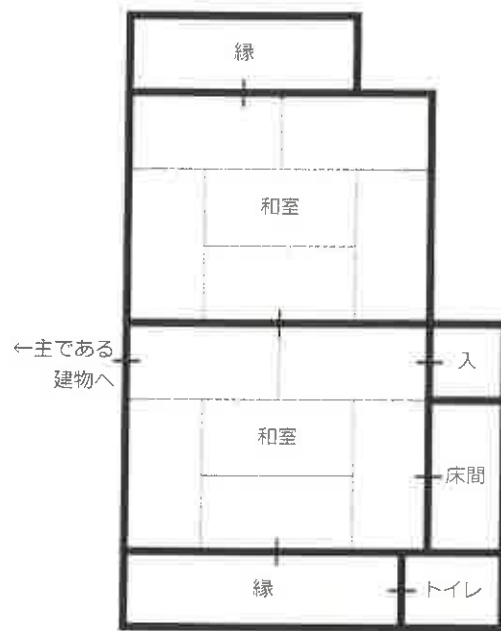


物件3 主である建物 2階

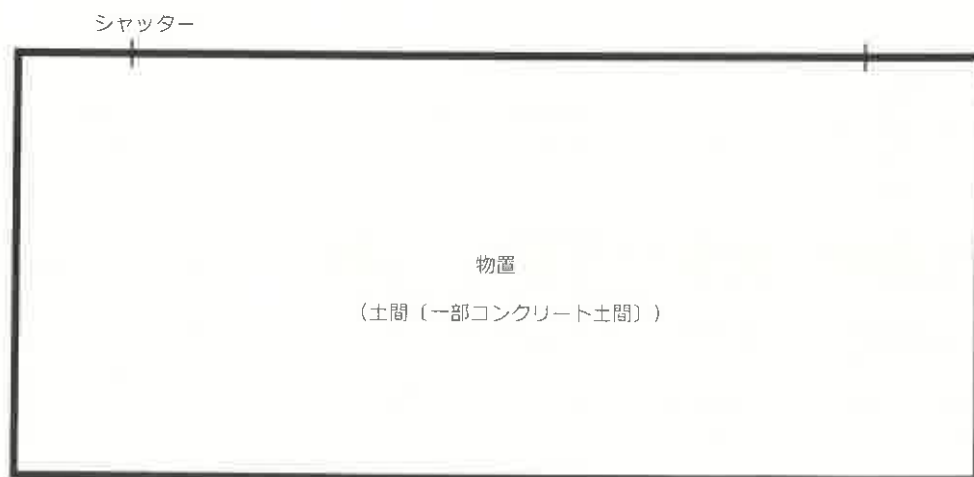


建物間取図

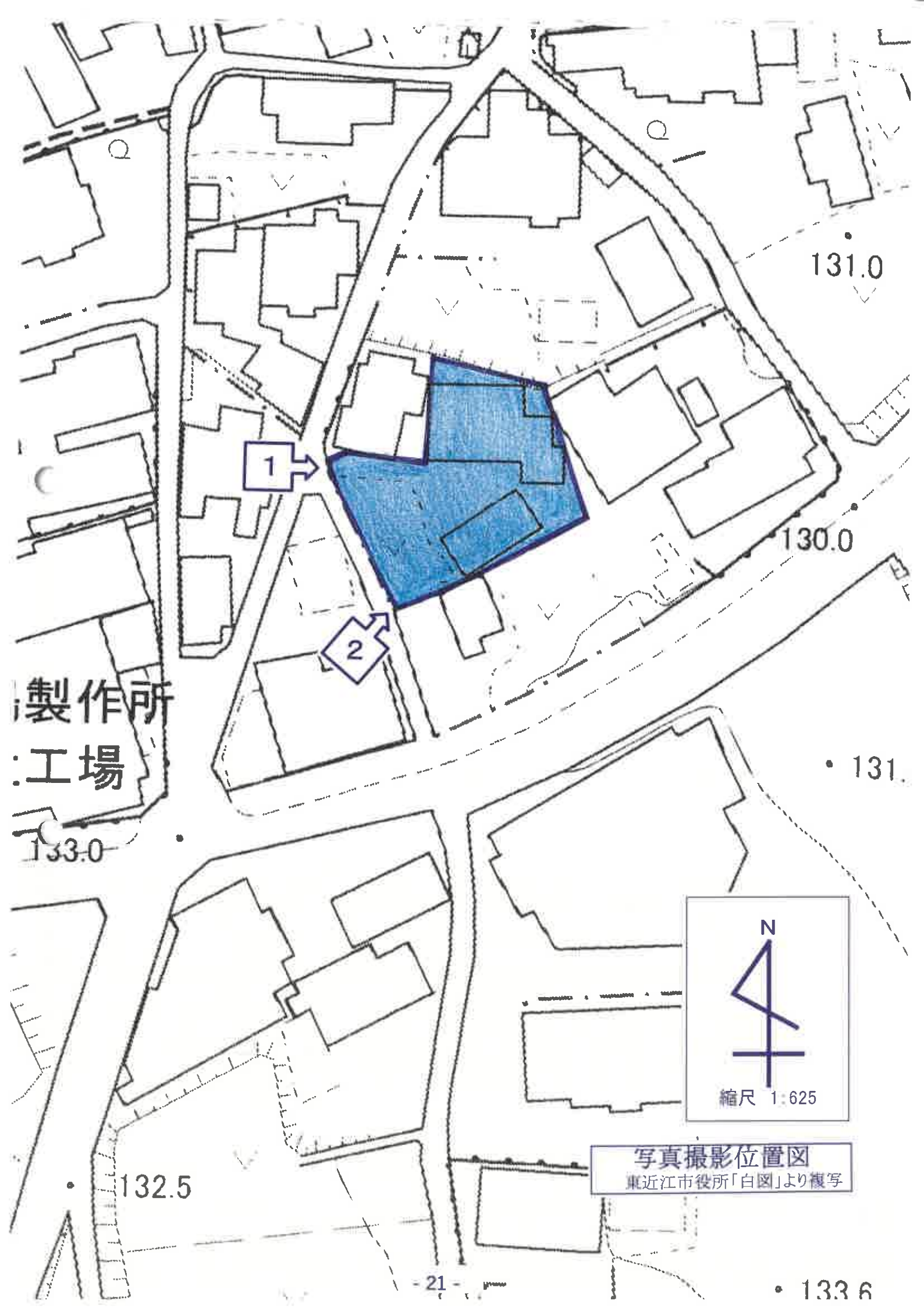
物件 3 附属建物符号 3



物件 3 附属建物符号 4



建 物 間 取 図



製作所
工場



写真撮影位置図
東近江市役所「白図」より複写

物件3 附属建物符号4

物件3 附属建物符号4

物件3 主である建物



撮影位置 1

物件3 附属建物符号4

物件3 主である建物



撮影位置 2



物件3 附属建物符号3 外観



物件3 主である建物 内部



物件3 附属建物符号3 内部



物件3 附属建物符号4 内部

現 況 写 真