

競売物件の入札をするには、  
入札書毎に下記の各書面が必要となります。

●暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人を問わず）

- ・ 入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ・ 提出後の訂正はできません。

※「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となります（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提出してください。
- ・ 入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

●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提出してください。

※ 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いる場合は、  
別紙「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」  
さらに、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法人の場合は、  
別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」  
も、提出してください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 3 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                                                                                                        | 令和 7 年 6 月 17 日・午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                                                                                                        | 日 時 令和 7 年 7 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大津地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                                  | 日 時 令和 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大津地方裁判所民事部執行係                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                                | 令和 7 年 7 月 4 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 4 日 午後 4 時 00 分まで                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 6 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。郵送による買受申出は、入札期間最終日の午後 5 時必着です。特別売却実施期間中の買受申出の受付は、期間中の金曜日 (祝日を除く) の午前 10 時から午後 4 時までです。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 2 | 8, 320, 000<br>6, 656, 000 | 一括       | 1, 664, 000 | 50, 750  | 14, 499  |
| 1    | 1, 290, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 7, 030, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 野洲市吉地字南出                             |
|   | 地 番   | 289 番 14                             |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 93.11 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 野洲市吉地字南出 289 番地 14                   |
|   | 家屋 番号 | 289 番 14                             |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 46.78 平方メートル<br>2 階 43.47 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

---

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

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、2】

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   | 野洲市吉地字南出                         |
|   | 地 番   | 289番14                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 93.11平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 野洲市吉地字南出 289番地14                 |
|   | 家屋 番号 | 289番14                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 43.47平方メートル |



令和6年(ケ)第63号  
令和6年11月13日受理  
令和6年12月10日提出

## 現況調査報告書

大津地方裁判所

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   | 野洲市吉地字南出                             |
|   | 地 番   | 289 番 14                             |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 93.11 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 野洲市吉地字南出 289 番地 14                   |
|   | 家屋 番号 | 289 番 14                             |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 46.78 平方メートル<br>2 階 43.47 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 住居表示未実施                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>土地所有者が本土地上に下記建物を所有し占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                             |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div>                                 |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                         |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

### 1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の氏の表示が存した。

### 2 目的土地の状況等

#### (1) 目的土地の形状

##### ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は6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7枚目のとおりである。

##### イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の地積測量図並びに8枚目の建物図面(各階平面図)や野洲市税務納税課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は7枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、9枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、あくまでも概測によるものである。

#### (2) 目的土地の状況

目的土地は宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

#### (3) その他

目的土地南東側空地部分に「プレハブ物置」が設置されていたが、同物置は単に地上に据え置かれているだけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

### 3 目的建物の状況等

#### (1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね10枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8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。なお、目的建物南西側及び南東側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから目的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) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

#### (3) その他

目的建物では、「屋根裏収納」が存した。

また、目的建物は、「オール電化」の建物のように見受けられた。

### 4 前面道路調査

目的物件は、北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。

この道路の現況幅員は、概ね約2.6メートルである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

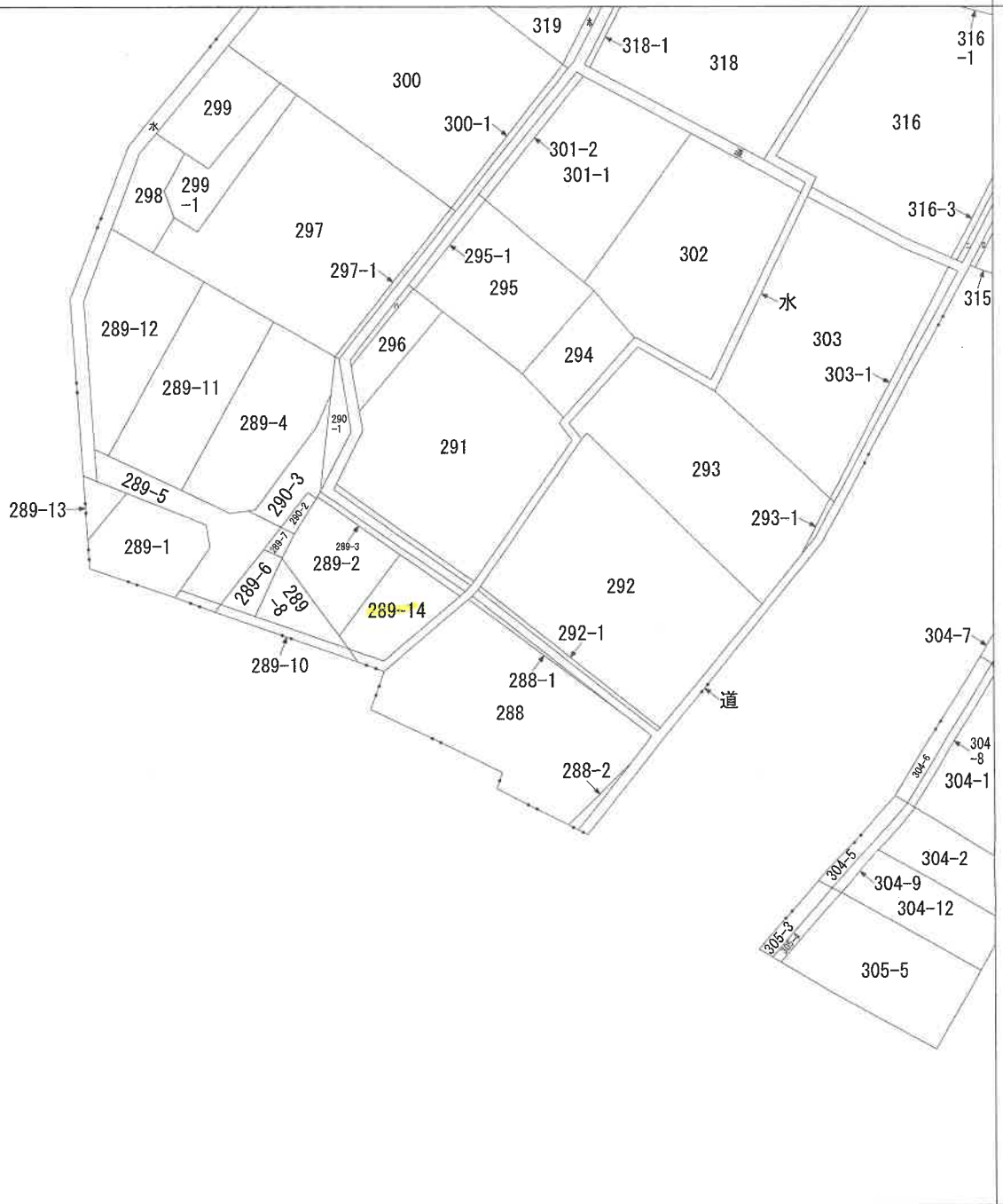
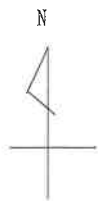
| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                           |
| ■目的物件所有者          | 〔執行官が，令和6年11月18日及び同年11月22日並びに同年11月29日に目的建物占有者不在につき，本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ，同年12月4日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが，何らの連絡などはなかった。〕 |

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                            |
| R6年11月18日 (月)<br>13:50-14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件占有者不在につき, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ |
| R6年11月18日 (月)<br>14:30-14:50                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 野洲市役所       | 地番図・家屋見取り図閲覧謄写<br>前面道路について確認                           |
| R6年11月22日 (金)<br>11:50-12:00                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ       |
| R6年11月27日 (水)<br>15:20-15:40                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 大津地方法務局     | 公図・地積測量図・建物図面閲覧謄写<br>近隣の土地につき登記要約書など交付申請               |
| R6年11月29日 (金)<br>16:40-16:45                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ       |
| R6年12月4日 (水)<br>13:15-13:50                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月 4日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                                        |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 304-10    ハ 296-1    ホ 319-2  
ロ 315-1    ニ 316-2



|       |      |          |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 野洲市吉地字南出 |  |           |           | 地番 | 289番14   |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区      |  | 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 |    |           |

1021427  
地積測量図

地番 289-2, -14

土地の所在 野洲市吉地字南出

平成20.10.31

座標面積計算書

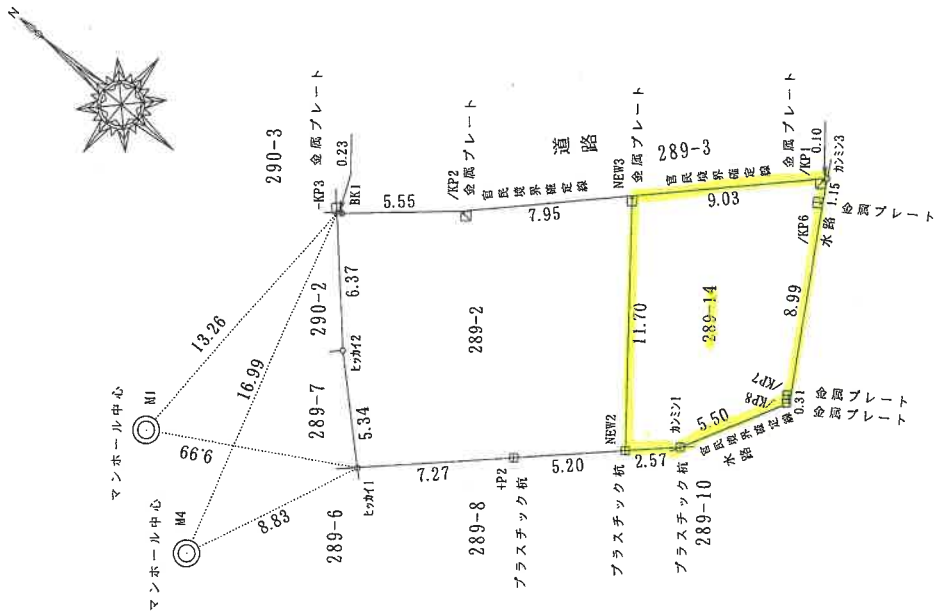
| 地番   | 289-2   |         |                |  |
|------|---------|---------|----------------|--|
| 測点名  | X座標     | Y座標     | Xn・(Yn+1-Yn-1) |  |
| NEW3 | -8.521  | 7.615   | 30.624474      |  |
| NEW2 | -15.789 | -1.562  | 200.804502     |  |
| +2   | -11.982 | -5.103  | 101.835018     |  |
| トナリ1 | -6.663  | -10.061 | 8.855127       |  |
| トナリ2 | -2.742  | -6.432  | -22.857312     |  |
| -KP3 | 1.553   | -1.725  | 7.530497       |  |
| BK1  | 1.364   | -1.583  | 5.124548       |  |
| /KP2 | -2.854  | 2.032   | -26.251092     |  |
|      |         | 倍面積     | 305.665762     |  |
|      |         | 面積      | 152.8328810    |  |
|      |         | 地積      | 152.83㎡        |  |

| 地番   | 289-14  |        |                     |  |
|------|---------|--------|---------------------|--|
| 測点名  | X座標     | Y座標    | Xn・(Yn+1-Yn-1)      |  |
| NEW2 | -15.789 | -1.562 | -117.264903         |  |
| NEW3 | -8.521  | 7.615  | -132.228878         |  |
| /KP1 | -14.958 | 13.956 | -95.880780          |  |
| カミミ3 | -15.028 | 14.025 | 13.976040           |  |
| /KP6 | -15.611 | 13.026 | 136.861637          |  |
| /KP7 | -20.149 | 5.258  | 161.635278          |  |
| /KP8 | -20.338 | 5.004  | 103.113660          |  |
| カミミ1 | -17.671 | 0.188  | 116.027786          |  |
|      |         | 倍面積    | 186.239840          |  |
|      |         | 面積     | 93.1199200          |  |
|      |         | 地積     | 93.11m <sup>2</sup> |  |

合計地積 = 245.952801m<sup>2</sup>

座標リスト

| 測点名 | X座標    | Y座標     |
|-----|--------|---------|
| M1  | 2.039  | -14.978 |
| M4  | -3.005 | -18.099 |



申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士

(タテヨリ)

(平成20年10月13日作成)

A4判に縮小

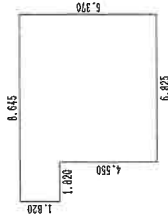
建物図面  
各階平面図

家屋番号 289番14

建物の所在 野洲市吉地字南出289番地14

各階平面図

1階

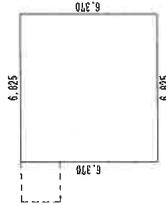


求積表

6.825 x 6.370 = 43.4753  
1.820 x 1.820 = 3.3124  
計 46.7877

床面積 46.78 m<sup>2</sup>

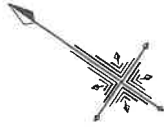
2階



求積表

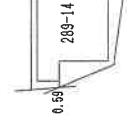
6.825 x 6.370 = 43.4753

床面積 43.47 m<sup>2</sup>



289-2

55°0'



289-8

289-10

289-3

木路

(日調連12)

作成者

土地調査士  
家屋

令和3年5月16日作成

縮尺 1/250

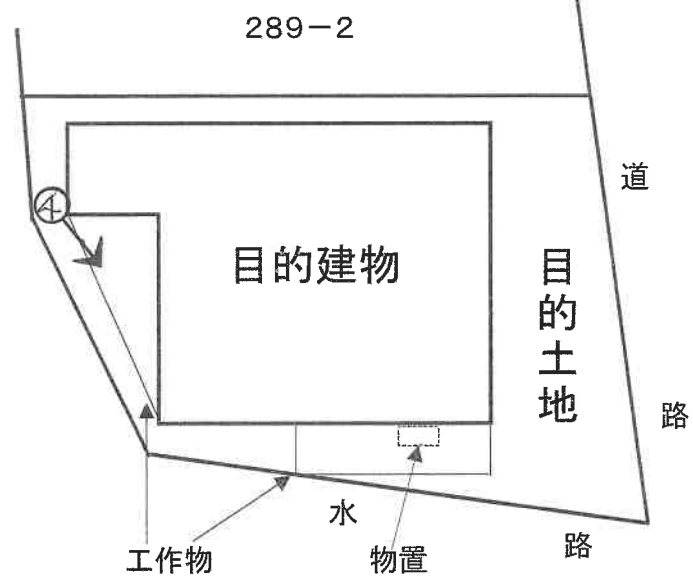
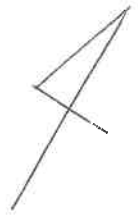
申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

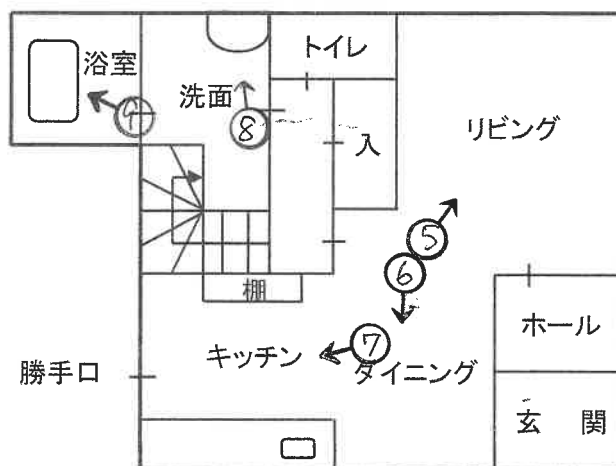
# 土地建物位置関係図



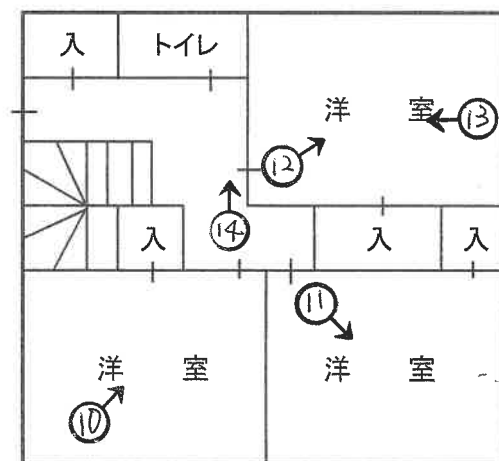
# 間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写 真 ①



写 真 ④



写 真 ②



写 真 ⑤



1階 リビング

写 真 ③



写 真 ⑥



1階 ダイニング

写 真 ⑦



1階 キッチン

写 真 ⑧



1階 洗面

写 真 ⑨



1階 浴室

写 真 ⑩



2階 洋室

写 真 ⑪



2階 洋室

写 真 ⑫



2階 洋室

写 真 ⑬



2階 洋室

写 真 ⑭



ロフト内

令和 6 年 (ケ) 第 63 号  
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 9 日 評価  
発行番号 競24-0251

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,320,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,290,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 7,030,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 「物件目録記載のとおり」 |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 「物件目録記載のとおり」 |     |
| 番号 | 特 記 事 項                            |              |     |
|    |                                    |              |     |

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 野洲市吉地字南出                         |
|   | 地 番   | 289番14                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 93.11平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 野洲市吉地字南出 289番地14                 |
|   | 家屋 番号 | 289番14                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 46.78平方メートル<br>2階 43.47平方メートル |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

(物件 1 )

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | JR東海道本 線「 野洲 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 5,000 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                           | 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60 %<br>200 %<br>なし<br>野洲市景観計画(市全域:一般地区)、野洲市屋外広告<br>物条例(第4種規制地域:住居系)、野洲市立地適正化計<br>画(居住誘導区域)、周知の埋蔵文化財包蔵地「吉地薬<br>師堂遺跡」に指定されている。 |
| 画 地 条 件                                                             | 規模 93.11 m <sup>2</sup> (公簿)<br>間口 約9.03m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 奥行 約11.7m(北西側) ほぼ整形                                                                                                                                    |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                       | 北東側で幅員約2.6mの舗装道路(建築基準法第42条2項道路)と概ね等高に接<br>面する中間画地。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                        |
| 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<br>(注)                                                  | 上 水 道 前面道路に本管あり<br>ガ ス 配 管 なし<br>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<br>とを確認した。<br>昭和61年の住宅地図では建物の記載はなく、平成12年の住宅地図では畑、平成<br>20年の住宅地図では空地、平成28年の住宅地図では南西側に建物の記載があ<br>り、令和6年の住宅地図では現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。土地登記<br>簿、閉鎖登記簿によると、平成20年10月に「289番2」から分筆されており、分筆前地<br>番(289番2)によると、従前の地目は畑であり、令和3年5月に宅地へと地目変更され<br>ていることが確認できた。また所有者については、大正時代から個人の所有であ<br>り、個人間で、売買や相続、遺贈を原因として幾度かの所有権移転が行われ、令<br>和2年12月に売買を原因として、現所有者に所有権が移転されて、現在に至ってい<br>る。 |                                                                                                                                                        |
| 特 記 事 項                                                             | ・ 目的土地につき、公図及び地積測量図並びに建物図面(各階平面図)等を参考<br>に現地にて立入可能な範囲で簡易計測した結果、公簿面積と概ね合致したが、目<br>的土地の正確な位置関係や形状・地積を求めるには専門家による測量を要する。<br>・ 目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されている。<br>・ 目的土地南東側空地部分に「プレハブ物置」が設置されていたが、同物置は単に<br>地上に据え置かれているだけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                        |

(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）： 令和3年5月16日 新築<br>経過年数： 4年<br>経済的残存耐用年数： 21年                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 仕様              | 構造：木造<br>屋根：かわらぶき<br>外壁：サイディングボード貼等<br>内壁：ビニールクロス貼等<br>天井：ビニールクロス貼等<br>床：フローリング等<br>設備：電気、水道、風呂、排水等<br>その他：オール電化、屋根裏収納                                                                                                                                                                                       |
| 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<br>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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。</li> <li>・目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、特段の瑕疵などは見受けられなかった。</li> <li>・目的建物南西側及び南東側に工作物が存したが、位置関係及び用途などから目的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。</li> <li>・目的建物はオール電化の建物のように見受けられた。</li> <li>・目的建物では、「屋根裏収納」が存した。</li> </ul> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1        | 45,900               | 0.93            | 93.11           | 0.90      | 3,580,000                  |
|          |                      |                 |                 |           |                            |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 野洲 (県) -4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $67,000\text{円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/102 \times 100/144 = 45,900\text{円/㎡}$

◇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 : 方位+2 (相乗積 100/102 )

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/110 \times 100/101 \times 100/130 \times 100/100 = 100/144$

イ 個 別 格 差 : セットバック▲7 (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（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 の 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------|
| 2        | 150,000             | 90.25              | 0.76       | 10,290,000               |
|          |                     |                    |            |                          |

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 21 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。

現価率 = { 残価率 5% + (1 - 0.05) × [ 経済的残存耐用年数 / ( 経済的残存耐用年数 + 経過年数 ) ] }  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.76$

## 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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1        | 3,580,000     | 0.40          | 法定地上権 | 1,430,000            |

イ 土地利用権等割合：(物件2)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<br>番号    | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|-------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1           | 3,580,000                        | -1,430,000                               |                 | 1.00            | 0.60                | 1.00                       | 1,290,000                 |
| 2           | 10,290,000                       | +1,430,000                               | 1.00            | 1.00            | 0.60                | 1.00                       | 7,030,000                 |
|             |                                  |                                          |                 |                 |                     |                            |                           |
| 一 括 価 格(合計) |                                  |                                          |                 |                 |                     |                            | 8,320,000                 |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価調査価格 ( 野洲(県)-4 )

所 在 : 野洲市吉地字三丁目1400番外

価 格 : 67,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 野洲 」駅の 北西 方・道路距離約 4,900 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 254 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域

## 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、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

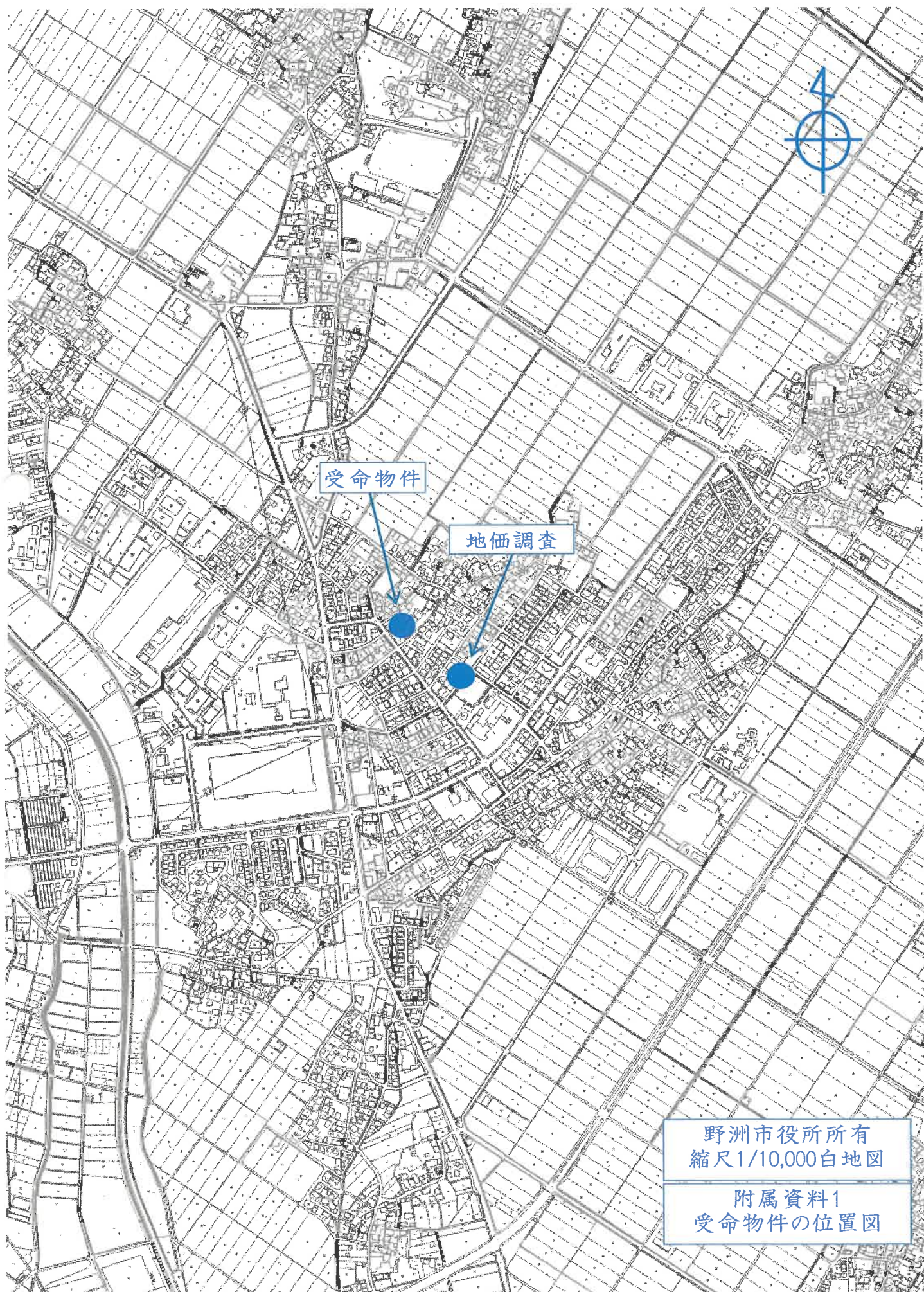
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 1,877,097 円

物 件 2 : 6,624,414 円

以 上

# 附 属 資 料





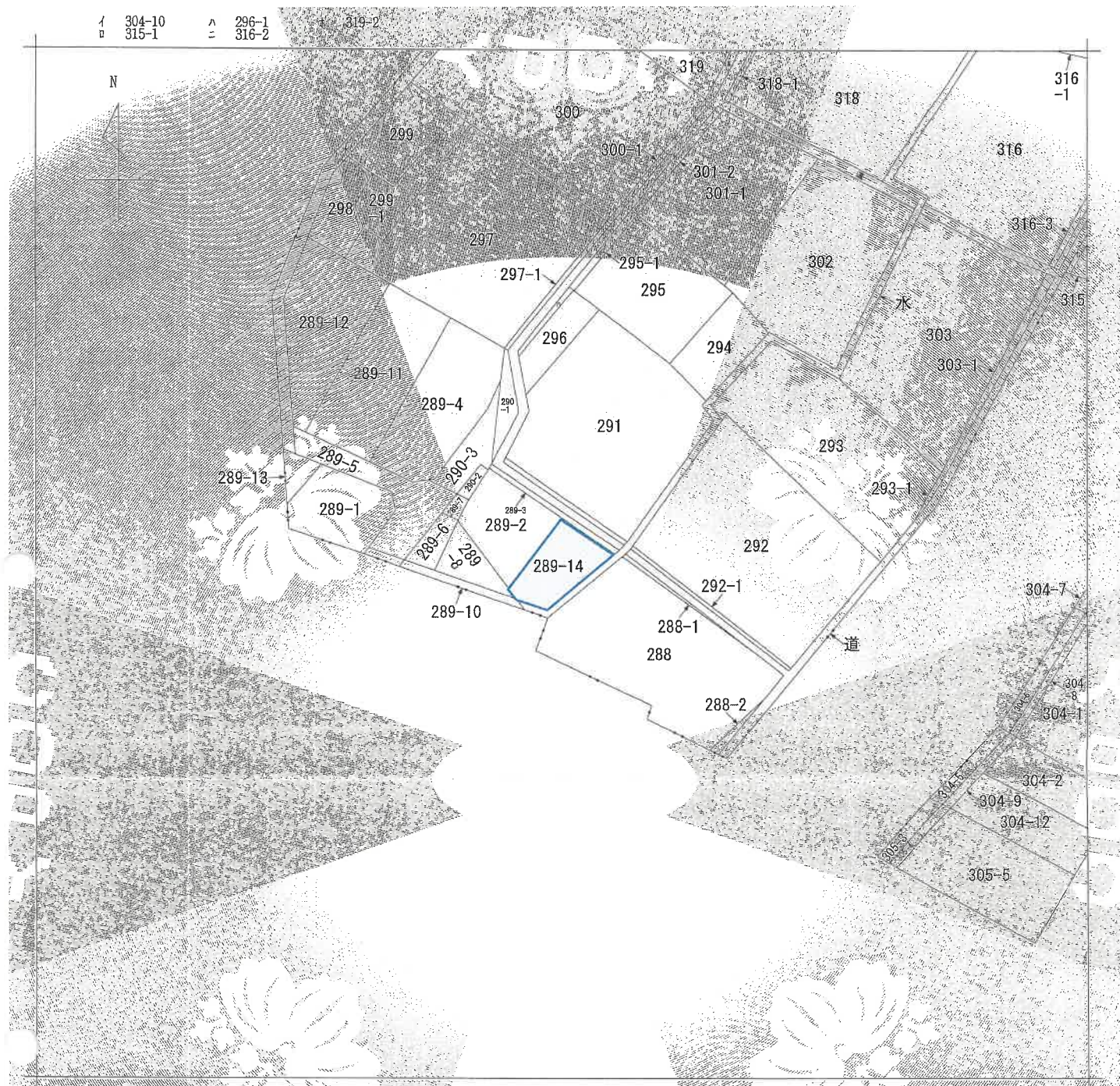
野洲市役所所有  
縮尺1/2,500白地図

附属資料2  
受命物件附近の状況図

イ 304-10  
ロ 315-1

ハ 296-1  
ニ 316-2

319-2



縮尺不明  
A3をA4に縮小

附属資料3  
公図写し

# 座標面積計算書

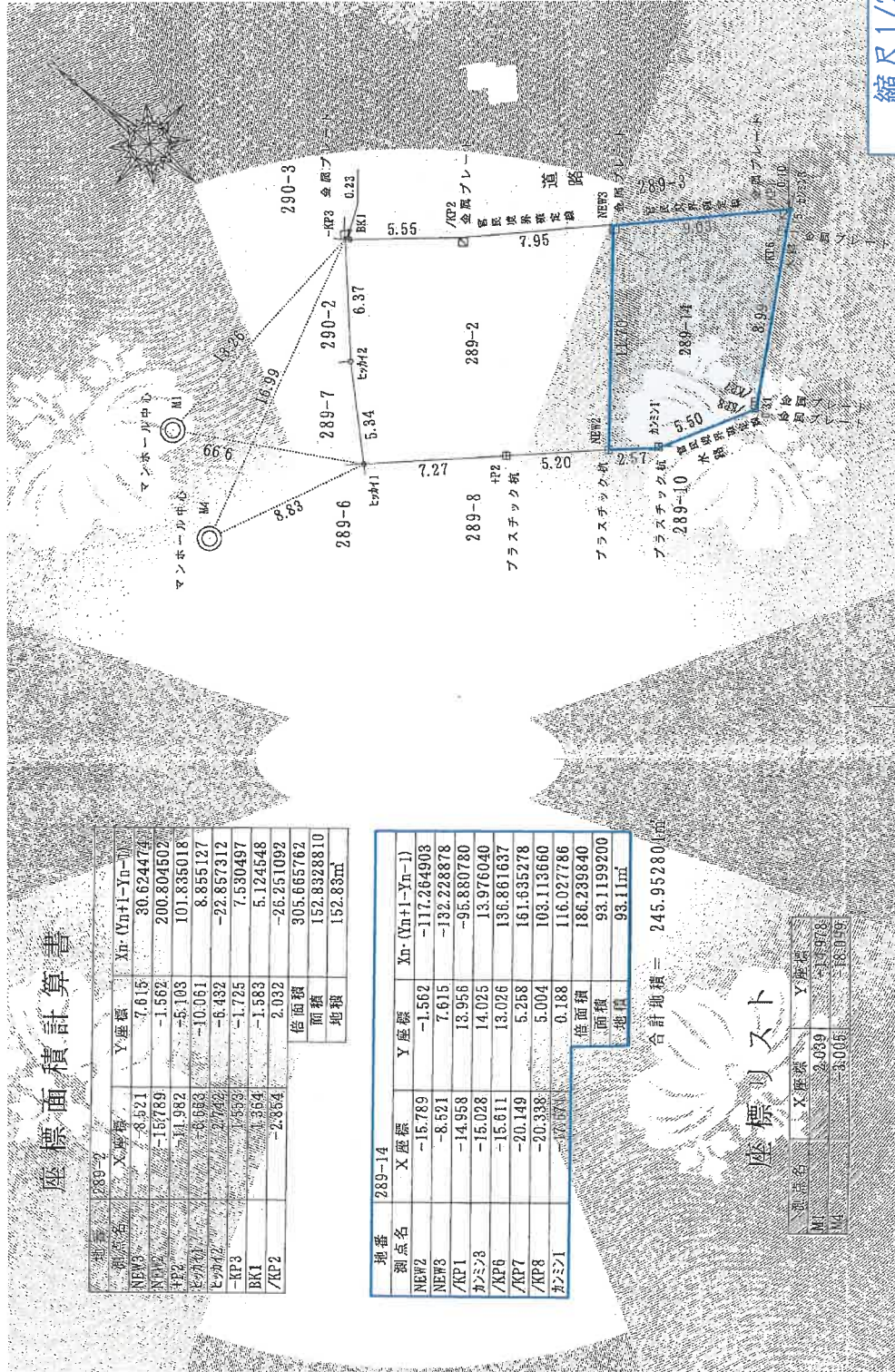
| 地番   | 289-2   |         |                |  |  |
|------|---------|---------|----------------|--|--|
| 測点名  | X座標     | Y座標     | Xn (Yn+1-Yn-1) |  |  |
| NEWS | -8.521  | 7.615   | 30.624474      |  |  |
| NP2  | -15.789 | -1.562  | 200.804502     |  |  |
| NP2  | -11.982 | -5.103  | 101.835018     |  |  |
| NP2  | 6.688   | -10.061 | 8.855127       |  |  |
| NP2  | 2.742   | -6.432  | -22.857312     |  |  |
| NP3  | 1.553   | -1.725  | 7.530497       |  |  |
| BK1  | 1.354   | -1.583  | 5.124548       |  |  |
| NP2  | -2.354  | 2.032   | -26.251092     |  |  |
| 倍面積  |         |         | 305.665762     |  |  |
| 面積   |         |         | 152.8328810    |  |  |
| 地積   |         |         | 152.83㎡        |  |  |

| 地番    | 289-14 | X座標     | Y座標    | Xn (Yn+1-Yn-1) |
|-------|--------|---------|--------|----------------|
| 測点名   |        |         |        |                |
| NEWS2 |        | -15.789 | -1.562 | -117.264903    |
| NEWS3 |        | -8.521  | 7.615  | -132.228878    |
| NP1   |        | -14.958 | 13.956 | -95.880780     |
| NP3   |        | -15.028 | 14.025 | 13.976040      |
| NP6   |        | -15.611 | 13.026 | 136.861637     |
| NP7   |        | -20.149 | 5.258  | 161.635278     |
| NP8   |        | -20.338 | 5.004  | 103.113660     |
| NP3   |        | -12.571 | 0.188  | 116.027786     |
| カズミ1  |        | 倍面積     |        | 186.239840     |
|       |        | 面積      |        | 93.1199200     |
|       |        | 地積      |        | 93.11㎡         |

合計地積 = 245.95280㎡

## 座標リスト

| 測点名 | X座標    | Y座標     |
|-----|--------|---------|
| M1  | -2.039 | -1.976  |
| M2  | -3.015 | -18.049 |

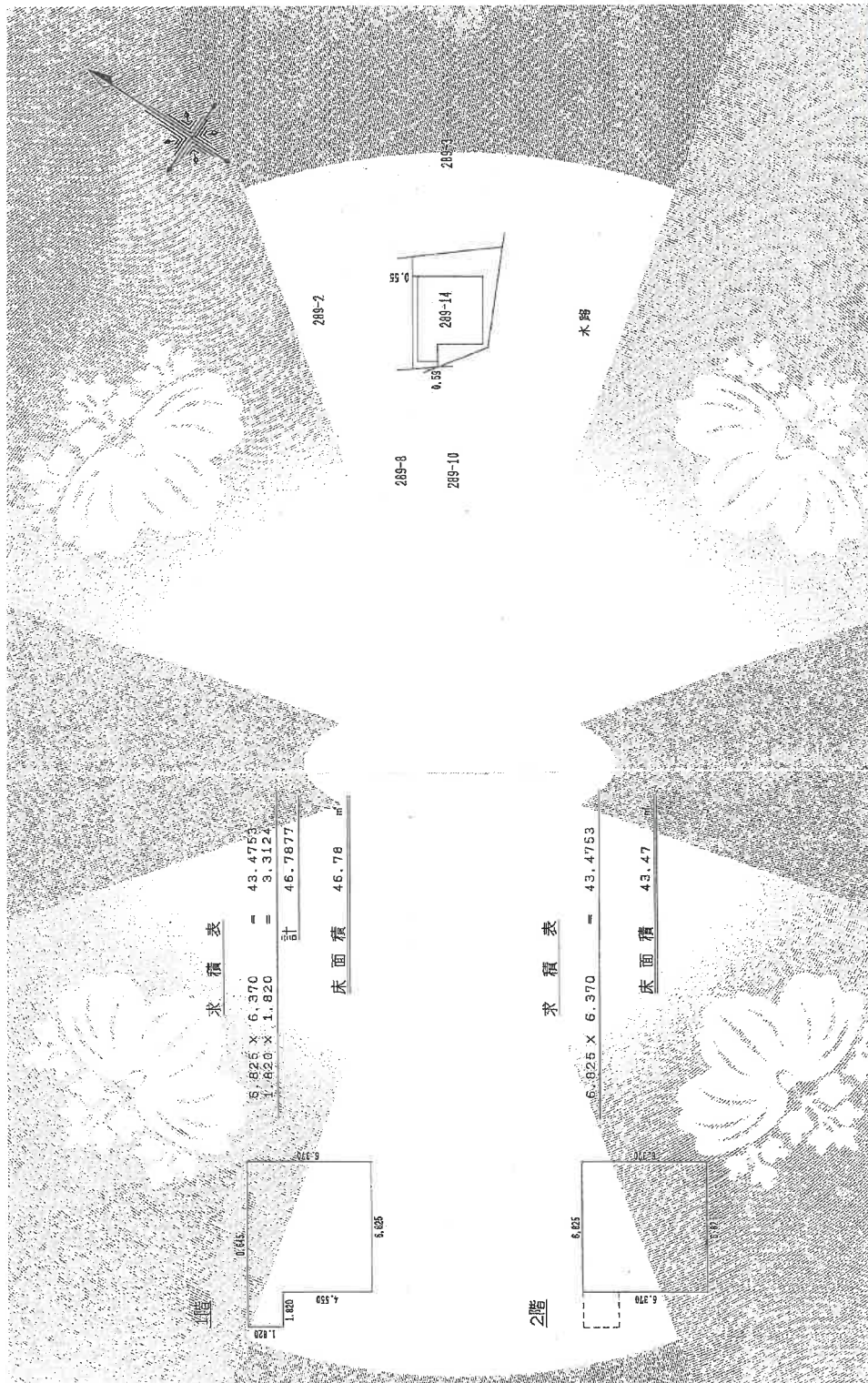


縮尺1/250

A3をA4に縮小

附属資料4

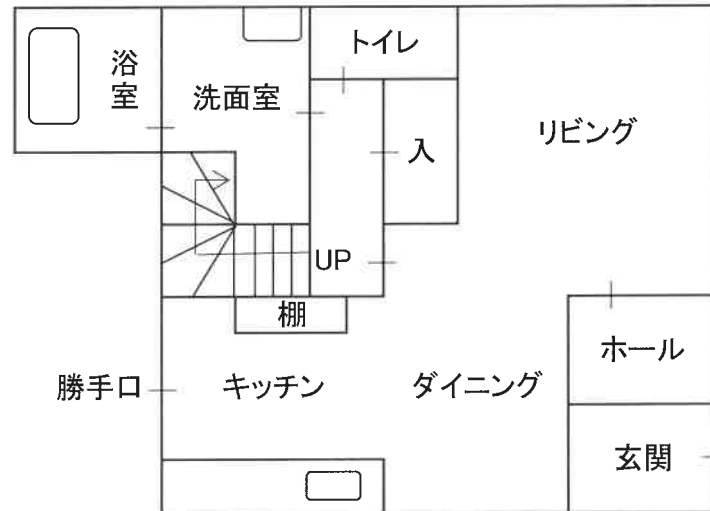
地積測量図写し



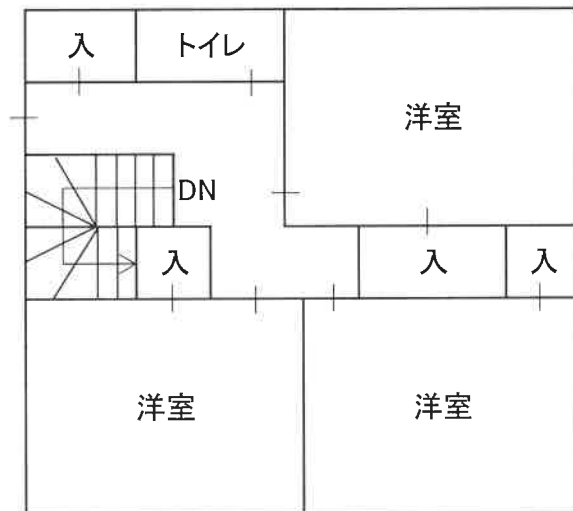
縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附属資料5  
建物図面、各階平面図写し

縮尺1/250  
A3をA4に縮小

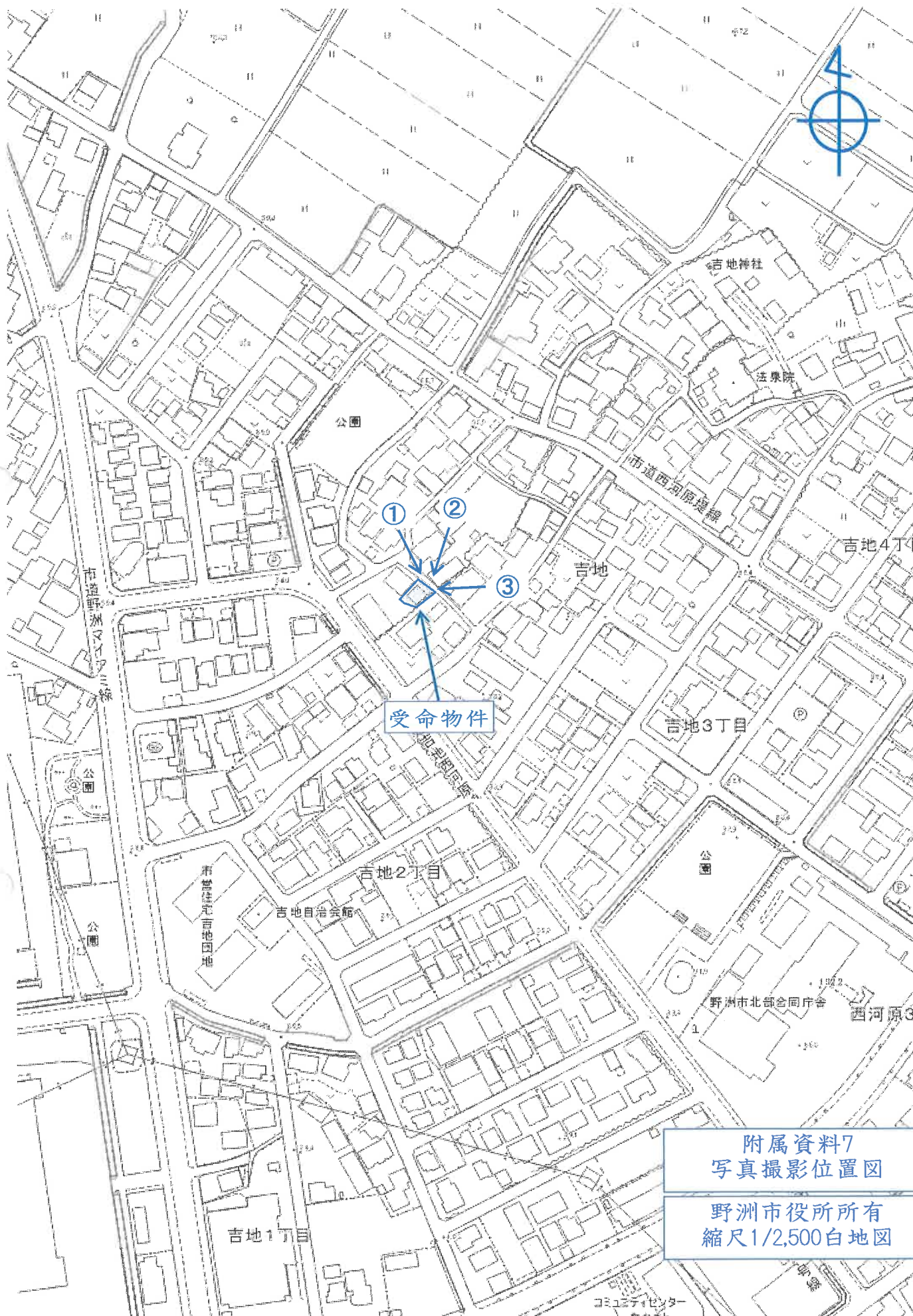


1階間取図



2階間取図

附属資料6  
建物間取図



①



②



③



附属資料8  
現況写真