

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 3月17日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 田中 一実

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月21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 5月19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 4月28日 午前10時00分から 令和 7年 4月28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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- 2 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木字福本
地 番 560番
地 目 宅地
地 積 287.60平方メートル
- 3 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木560番地
家屋 番号 560番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 99.17平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約130平方メートル
2階 約21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月 7 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 田中 一実

1 不動産の表示

【物件番号 2, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者亡A相続財産法人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------|
| 2 | 所 在 | 蒲生郡日野町大字仁本木字福本 |
| | 地 番 | 560番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 蒲生郡日野町大字仁本木560番地 |
| | 家屋 番号 | 560番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 99.17平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約130平方メートル
2階 約21平方メートル |



令和 5年(ケ)第 42号
令和 5年 8月 7日受理
令和 5年11月21日提出

現況調査報告書 (その2)

大津地方裁判所彦根支部

執行官 和田 考 博

(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 蒲生郡日野町大字西大路字古城
地 番 2867番2
地 目 畑
地 積 402平方メートル

2 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木字福本
地 番 560番
地 目 宅地
地 積 287.60平方メートル

3 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木560番地
家屋 番号 560番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 99.17平方メートル

4 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木字福本
地 番 564番
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

5 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木564番地
家屋 番号 564番の1
種 類 居宅



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2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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」のとおり
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約130㎡ 2階 約21㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
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 上記の者が本建物を居宅として使用している <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 <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」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input 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 表札等の表示
目的建物の玄関先に、目的物件所有者Aの表札が存在した。
- 2 目的土地について
 - (1) 目的土地の形状等
 - ア 目的土地について、法務局には地積測量図や建物図面は、備え付けられていなかった。
 - イ そこで、6枚目の公図や日野町役場備え付けの地番図を参考に、現地で目的土地の境界明示物（道路や水路との境等）を確認して作成したものが、7枚目の土地建物位置関係図である。
 - ウ 同土地建物位置関係図は、目的土地と目的建物のおおよその位置等を示したもので正確とはいえない。正確な境界や辺長については、専門家の調査を要すると考える。
 - (2) 目的土地の状況等
 - ア 目的土地は、目的建物の敷地として利用されていた。
 - イ 目的建物の南東側にカーポートが設置されているが、同カーポートの支柱は、目的土地に固定されていることから、目的土地に符合した工作物であると考え。
- 3 目的建物について
 - (1) 目的建物の形状や間取り等
 - ア 目的建物の形状及び間取り等は、8枚目の間取図のとおりであった。
 - イ 登記では平家であるが、屋根裏の北側を改築して、部屋にしていることから、2階の床面積に算入し、屋根裏の南側部分は、屋根裏を単に物置として利用しているので、床面積には算入しないものとする。
 - (2) 建物の損傷状況
目的建物は、築年数が相当古く、経年相当に傷みや汚れが認められたほか、床や畳に、撓みが認められた。
- 4 前面道路について
評価人の調査によると、目的物件は、建築基準法第42条2項（幅員約4m）道路に面しているとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

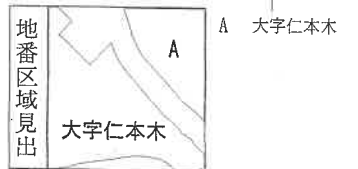
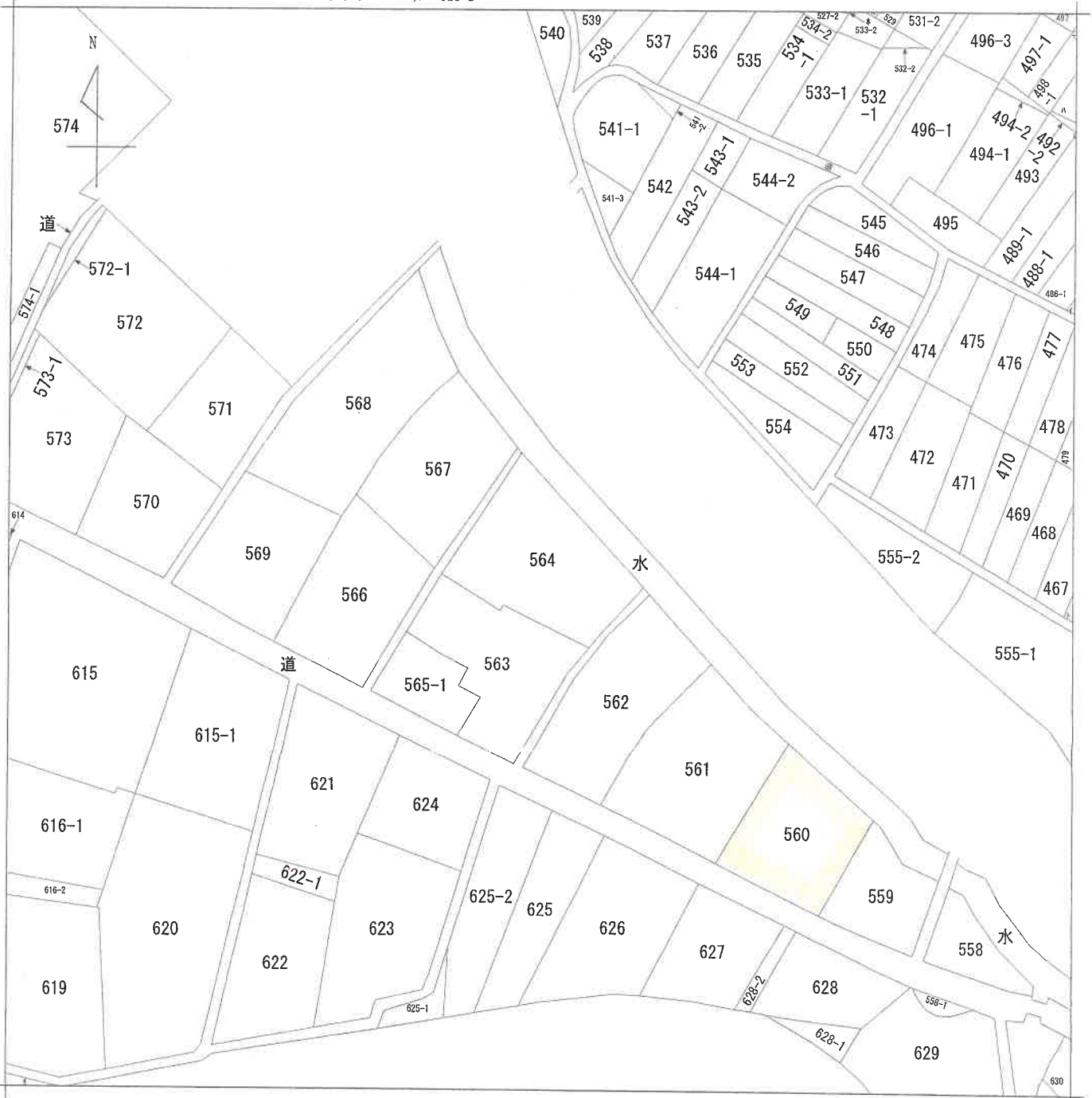
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> C	<p>【関係人の陳述の要旨】</p> <p>ア 私はAの娘です。 目的物件には、両親が住んでいましたが、両親とも入院しているので、今は誰も住んでいません。 また、誰にも貸していません。 建物は、古く床等の摺み等があります。</p> <p>イ 私は、父の成年後見人になっています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年8月8日 (火) 13:10-13:12	大津地方法務局 東近江出張所	目的物件の登記及び各種図面等の確認
R5年8月8日 (火) 14:50-14:55	物件所在地	目的物件の概要確認
R5年9月1日 (金) 11:00-11:02	日野町役場	目的物件の航空写真付き地番図・間取図・固定資産税 名寄台帳等の請求
R5年9月1日 (金) 11:12-11:30	物件所在地	訪問するも留守であったので、照会文書を投函 その後、所有者の親戚に出会ったので、所有者Aの娘Cに 連絡を依頼。
R5年9月26日 (火) 13:00-14:00	物件所在地	評価人と帯同で目的物件の調査 Cと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

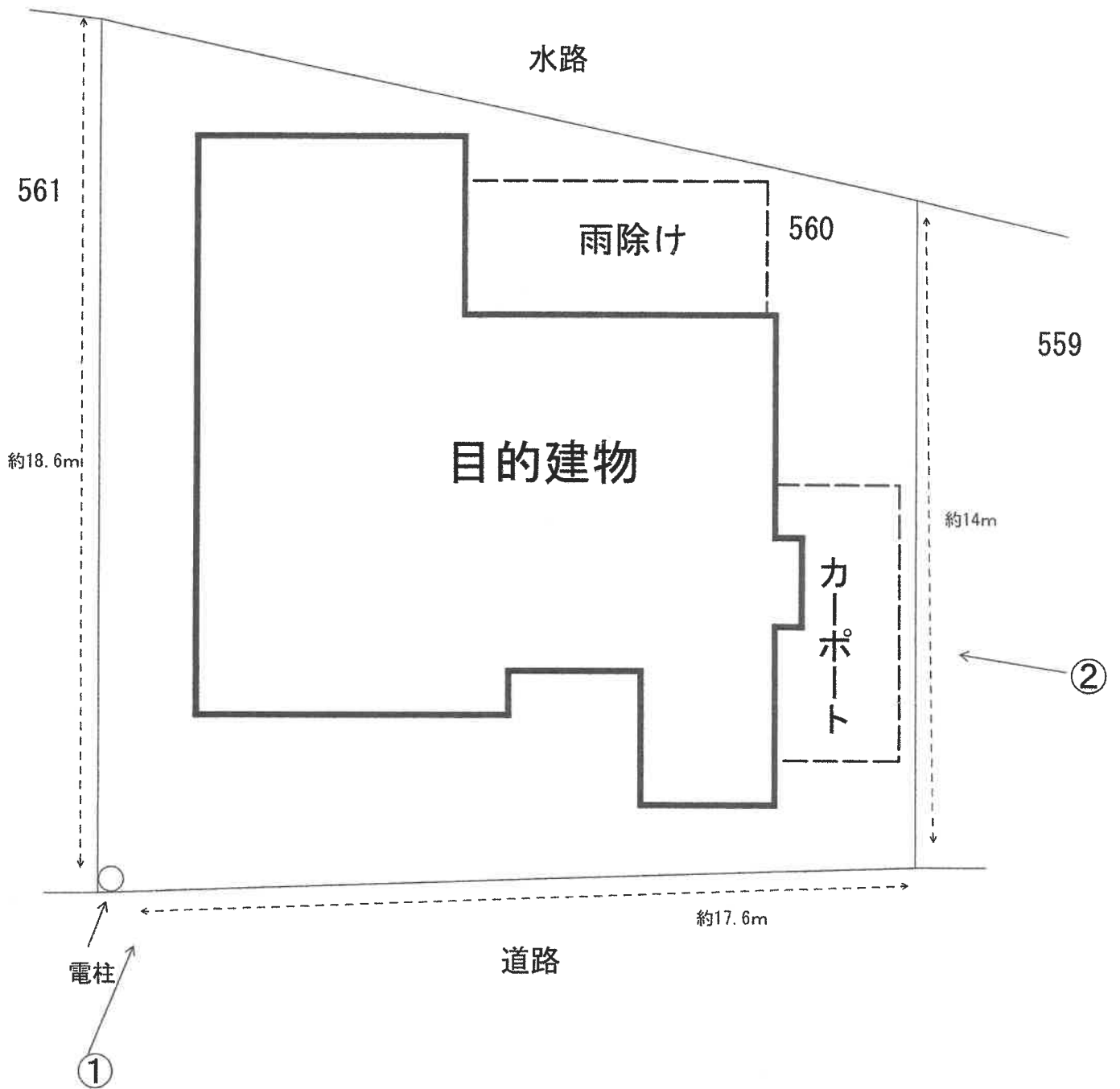
イ 485-1 ハ 492-3 ホ 527-3 ト 466
 ロ 489-3 ニ 496 ヘ 528-2 チ 618-1



請求部	所在	蒲生郡日野町大字仁本木字福本			地番	564番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

A4判に縮小

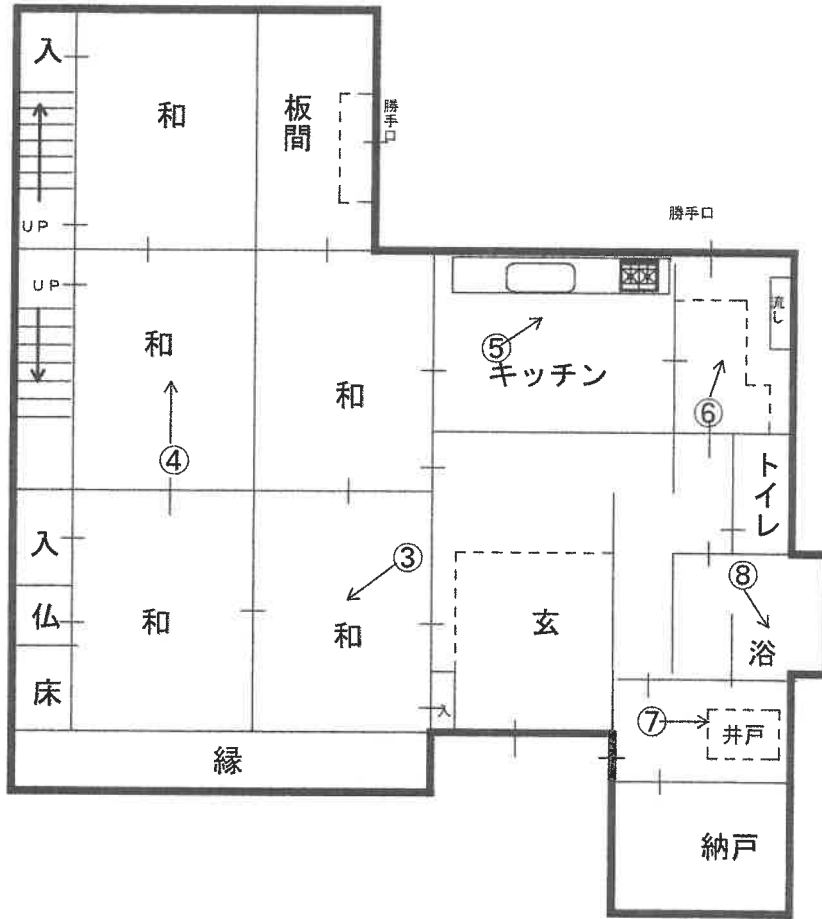
土地建物位置関係図



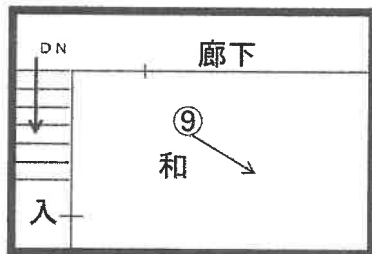
← ○ 写真撮影位置・方向

(7枚目)

間取図



1階



2階

← ○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)



写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



令和 5年 (ケ) 第 42 号
(その2)
令和 5年 9 月 26 日 現 地 調 査
令和 5年 10 月 20 日 評 価
発行番号 あ諸 05 - 022 号

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 880,000 円
物件3 (建物)	金 970,000 円

- 1 一括価格は、物件2・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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	木造瓦葺2階建 1階 約130㎡ 2階 約21㎡
番号	特 記 事 項		
3	現況の構造は木造瓦葺2階建であり、床面積は1階約130㎡、2階約21㎡である。		

物 件 目 録

2 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木字福本
地 番 560番
地 目 宅地
地 積 287.60平方メートル

3 所 在 蒲生郡日野町大字仁本木560番地
家屋 番号 560番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 99.17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 2)

位置・交通	近江鉄道本線「日野」駅の東方・道路距離約 6000 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅が多い中、空き家も見受け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 埋蔵文化財包蔵地の指定 無
面地条件	規模 287.60 m ² (公簿) 間口 約17.6m 奥行 約14~18.6m ほぼ台形地	
接面道路の状況	南西側で幅員約4mの舗装町道(大窪・音羽線)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。 住宅地図の記載は、昭和56年及び平成13年ともに個人名が記載されている。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によれば、物件2は明治時代から地目は宅地であり、所有者についても明治時代から個人名での記載が続いている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 物件2は法務局備付の地積測量図は存在しない。現地においておおよその範囲を確認したが、隣地との境界が不詳な部分もあるので、正確な範囲、面積及び境界については専門家の調査を要する。 日野町担当課によれば、物件2は都市計画法第34条第11号の開発許可を受けられることができる「滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」で指定した区域内に所在するので、自己居住用の一戸建住宅の建築は可能とのことである。 その他、住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねる場合は自ら事業を行う者に限る、敷地面積は路地状部分を除き500m²以下とする、等の許可要件が定められている。 	

(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(登記に記載ない): 不詳 経過年数: (推定) 80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: 焼板貼、鋼板貼等 内壁: 繊維壁、合板貼等 天井: 板貼等 床: 畳、フローリング貼等 設備: 電気、水道、風呂、排水等 その他: 井戸
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	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"> ・ 現況の構造は木造瓦葺2階建であり、床面積は1階約130㎡、2階約21㎡である。 ・ 築後相当経過しているため床に撓みが認められるなど建物の内部及び外部とも老朽化が進んでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
2	10,400	1.00	287.60	0.70	2,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 日野 (県) - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/140 = 10,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : なし (相乗積 1.00)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/102 \times 100/125 \times 100/110 = 100/140$

イ個別格差 : なし (相乗積 100/100)

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	130,000	151	5%	980,000

ウ 現価率

(物件3)

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。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
2	2,090,000	0.30	法定地上権 (物件3)	630,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
2	2,090,000	-630,000	/	1.00	0.60	1.00	880,000
3	980,000	+630,000	1.00	1.00	0.60	1.00	970,000
一 括 価 格(合計)							1,850,000

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 (日野(県)ー3)

所 在 : 日野町大字西大路字殿町1447番

価 格 : 14,600 円/m²

位 置 : 近江鉄道本 線「 日野 」駅の 東 方・道路距離約 4800 m

価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 565 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東側 4.3 m 町道

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 : 農家住宅や一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和5年度)

物 件 2 : 2,277,792 円

物 件 3 : 155,151 円

以 上



所在位置略図

地理院地図

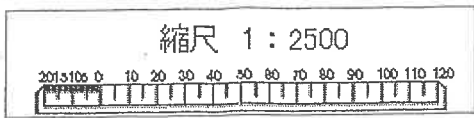
日野町

物件②・③

最寄駅

本庄池

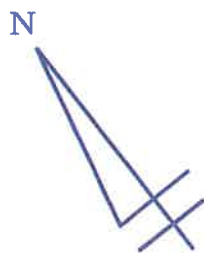
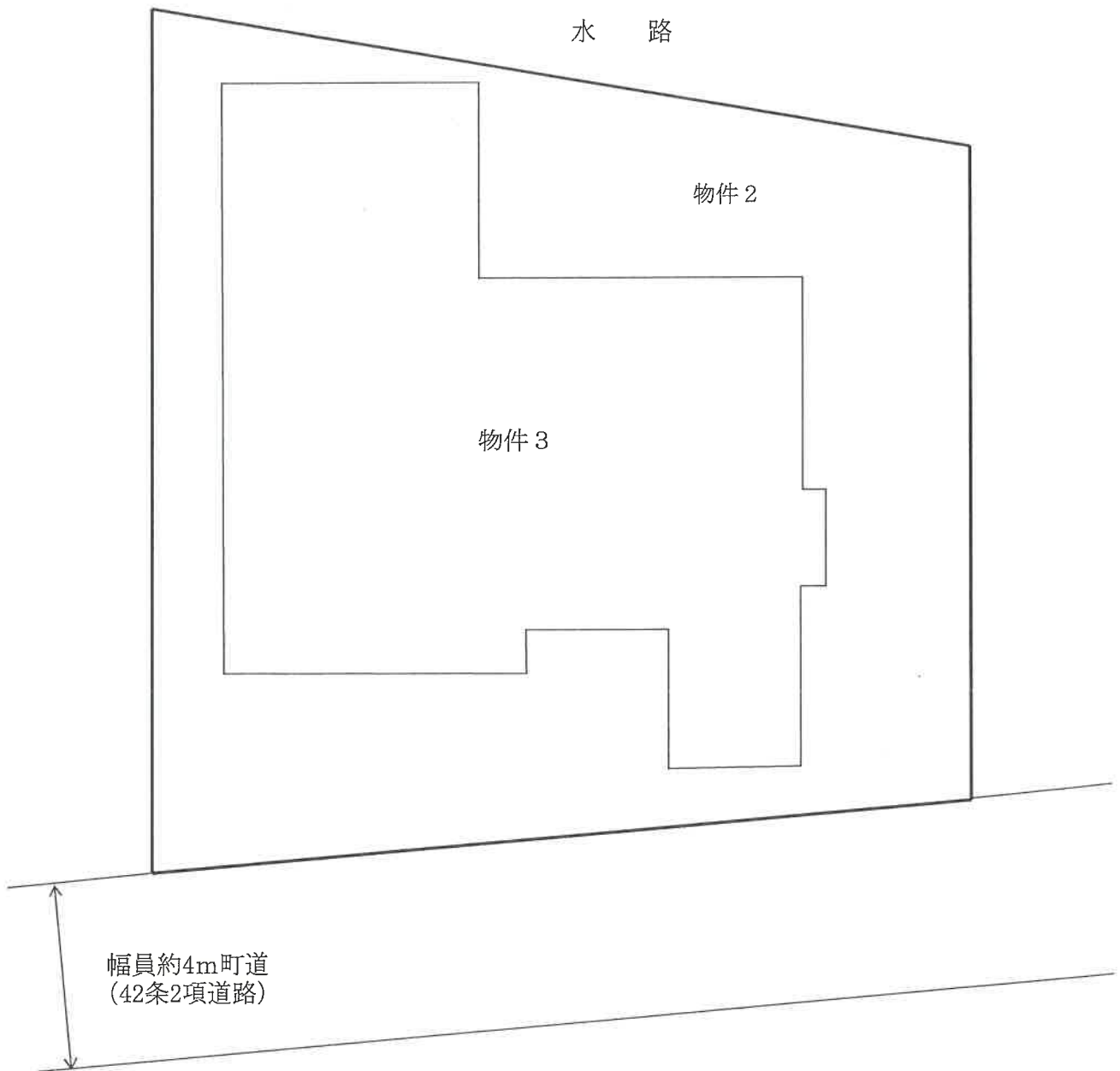
500 m



1
2,500

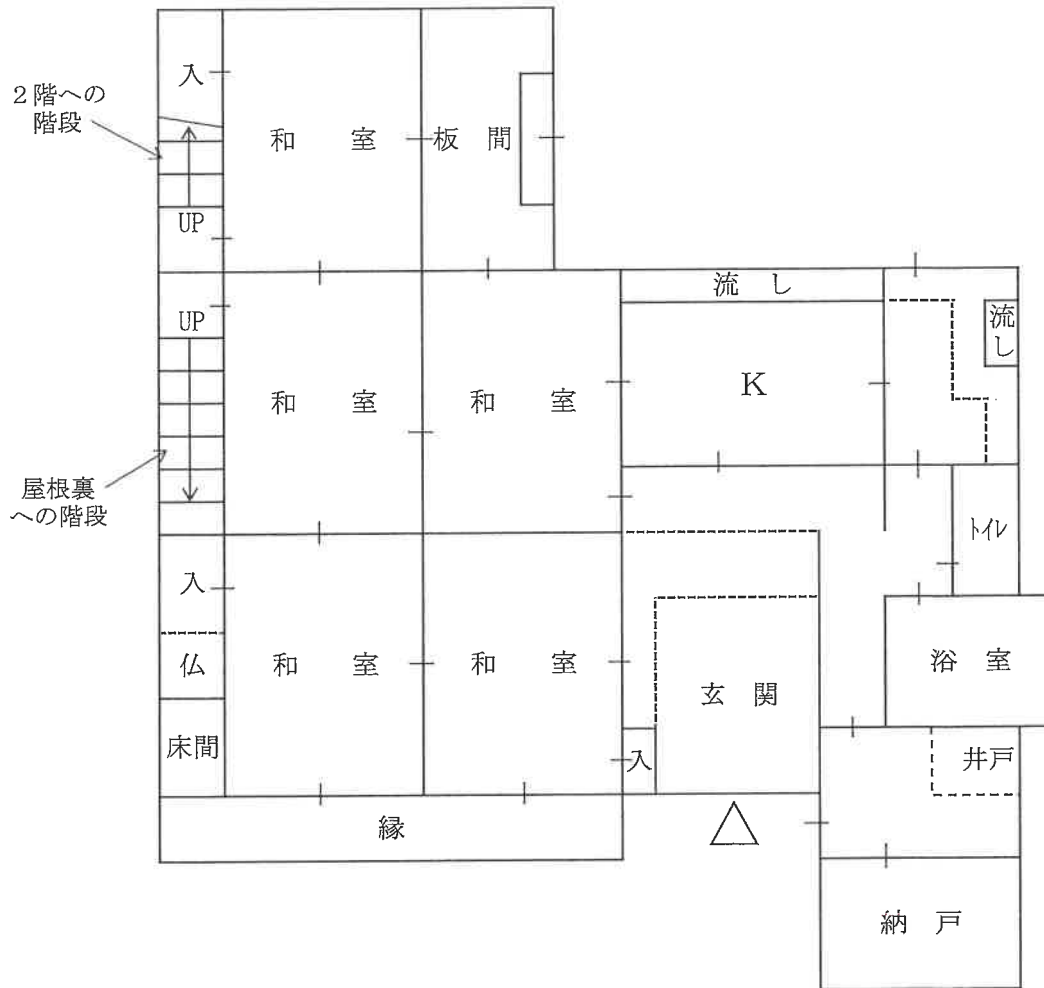
所在位置略図

日野町役場「白図」

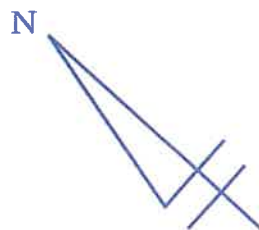
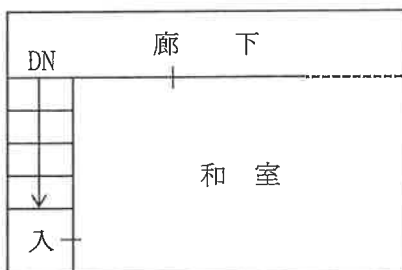


土地建物位置関係図

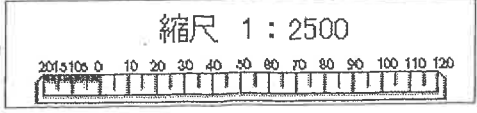
1階



2階



建物間取図



1
2,500

写真撮影位置図

【物件】②③

【写真】1



【物件】②③

【写真】2



【物件】②③

【写真】3



現況写真

【物件】③
【写真】4



【物件】③
【写真】5



【物件】③
【写真】6



現況写真