

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 西 隆行

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

1 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番
地 目 宅地
地 積 495.76平方メートル

所有者 有限会社魚忠

2 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 565番
地 目 宅地
地 積 402.72平方メートル

所有者 有限会社魚忠

3 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番
地 目 宅地
地 積 116.19平方メートル

所有者 A

4 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番4
地 目 宅地
地 積 60.20平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番2
地 目 宅地
地 積 17.19平方メートル
所有者 A

6 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番4
地 目 宅地
地 積 21.72平方メートル
所有者 有限会社魚忠

7 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 566番1
地 目 雑種地
地 積 138平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

8 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 567番
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 155.37平方メートル

所有者 A

12 所 在 彦根市西今町字南出564番地、563番地、564番地2、564番地4、565番地

家屋 番号 564番の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 576.88平方メートル

所有者 有限会社魚忠



物 件 明 細 書

令和 6年12月20日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 佐生 舜治

1 不動産の表示

【物件番号1～8, 12】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 6, 12】

本件所有者が占有している。

【物件番号3～5, 7, 8】

有限会社魚忠が占有している。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1～8】

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 彦根市西今町字南出
地 番 564番
地 目 宅地
地 積 495.76平方メートル

所有者 有限会社魚忠

2 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 565番
地 目 宅地
地 積 402.72平方メートル

所有者 有限会社魚忠

3 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番
地 目 宅地
地 積 116.19平方メートル

所有者 A

4 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番4
地 目 宅地
地 積 60.20平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番2
地 目 宅地
地 積 17.19平方メートル

所有者 A

6 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番4
地 目 宅地
地 積 21.72平方メートル

所有者 有限会社魚忠

7 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 566番1
地 目 雑種地
地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

8 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 567番
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 155.37平方メートル

所有者 A

12 所 在 彦根市西今町字南出564番地、563番地、564
番地2、564番地4、565番地

家屋 番号 564番の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 576.88平方メートル

所有者 有限会社魚忠



現況調査報告書 (その①)

物件1・物件2・物件3

物件4・物件5・物件6

物件7・物件8・物件12

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 彦根市西今町字南出
地 番 564番
地 目 宅地
地 積 495.76平方メートル

所有者 有限会社魚忠

2 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 565番
地 目 宅地
地 積 402.72平方メートル

所有者 有限会社魚忠

3 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番
地 目 宅地
地 積 116.19平方メートル

所有者 A

4 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番4
地 目 宅地
地 積 60.20平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番2
地 目 宅地
地 積 17.19平方メートル

所有者 A

6 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番4
地 目 宅地
地 積 21.72平方メートル

所有者 有限会社魚忠

7 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 566番1
地 目 雑種地
地 積 138平方メートル

所有者 A

8 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 567番
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 A



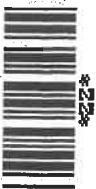
物 件 目 録

- 9 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 572番
地 目 宅地
地 積 226.64平方メートル
所有者 有限会社魚忠
- 10 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 572番2
地 目 宅地
地 積 328.19平方メートル
所有者 有限会社魚忠
- 11 所 在 彦根市西今町字南出572番地2、572番地
家屋 番号 572番2
種 類 料理店
構 造 鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 278.36平方メートル
2階 151.88平方メートル
所有者 有限会社魚忠
- 12 所 在 彦根市西今町字南出564番地、563番地、564番地2、564番地4、565番地
家屋 番号 564番の2



物 件 目 録

種 類 店舖
構 造 鉄骨造かわらぶき平家建
床 面 積 576.88平方メートル
所有者 有限会社魚忠



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・3・4・5・6・7・8
現況地目	■宅地(物件1・2・3・4・5・6・7・8) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	□公図のとおり ■物件1乃至6については地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■物件7及び8については土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■物件1・2・6につき土地所有者 ■物件3・4・5・7・8につきその他の者(有限会社魚忠) 有限会社魚忠が本土地に下記建物を所有し、占有している(ただし、物件3土地と物件4土地の間には、件外土地(彦根市所有地563-3:25㎡の用悪水路)が介在している) ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件1 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者() 上記の者が本建物の店舗(空き店舗)を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3・4・5・7・8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社魚忠
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(A)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年 6月 4日 (物件12建物の新築登記日)
最初の契約日	平成25年 6月 4日 (同 上)
契約等期間	平成25年 6月 4日 から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成25年 6月 4日 から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月額金 円 (毎月 日までに翌月分を支払う) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件12建物の外壁には、同建物所有会社が営んでいた料理店の表示看板が存した。

2 物件1土地、物件2土地、物件3土地、物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件7土地及び物件8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

目的土地については、法務局備付けの公図（11枚目）が存し、物件1土地、物件2土地、物件3土地、物件4土地、物件5土地及び物件6土地については各地積測量図（12枚目乃至16枚目）が存するが、物件7土地及び物件8土地については地積測量図が存しない。そのため、上記公図、存在する各地積測量図及び市役所備付けの地番図等を参考に、現地で隣接する道路や用悪水路等の境界部分を確認し、目的土地を巻き尺等で簡易計測して作成したものが18枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地全体の形状は概ね18枚目の図面に記載のとおりで、同土地の現況面積は各物件土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね一致するものと推認されたが、各物件土地間の境界が杭等で明示されておらず、一部立ち入りが困難な箇所があり（写真⑧）、巻き尺等での計測精度にも難点があることから、目的土地の正確な地積を求めるためには、隣地境界確定のうえ、専門家による実測を行う必要が存すると思料される。

特に、目的土地と南東側で隣接する複数の彦根市所有地との境界については、目的土地が本件の敷地等として使用している範囲と地積測量図とが一部一致していなかった（写真⑦、⑨）。

(2) 目的土地の状況

ア 目的土地は、物件12建物の敷地や駐車場等として利用されているほか、同土地には有限会社魚忠が設置した変電設備（写真⑫）やLPガスタンク（写真⑬）が存する。

イ 物件3土地と物件4土地との間には、件外土地である彦根市所有地（563番3）の用悪水路が介在している（写真⑧）。

ウ 物件7土地の登記地目は雑種地であるが、現況地目は宅地である（写真⑬）。

3 物件12建物（以下、「目的建物」という。）の状況等

(1) 目的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①及び②のとおりであり、その形状は概ね各階平面図（17枚目）に記載の形状に合致していると認められた。

イ 同建物の間取りは概ね19枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑭乃至⑳のとおりである。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階の厨房はコンクリート土間になっているが、厨房器具類が取り外されており、コンクリート土間に凹みやひび割れ等の損傷箇所が複数見うけられた（写真㉑）。

イ 同建物は現在空き店舗で、上記のとおり、維持管理の状況が一部やや劣っている。

ウ その他、目的建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

4 構築物について

目的土地の東側には、有限会社魚忠が設置した変電設備が存し、同構造及び用途から同土地に定着した構築物と認めた（写真⑫）。

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）

その他の事項

5 目的外動産について

物件8土地の南東側には、有限会社魚忠のLPガスタンクが据え置かれている(写真⑬)。

6 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

- (1) 目的土地は北西側で、側溝を含む幅員約6.0mの舗装県道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真⑥)。
- (2) 目的土地は南西側で、側溝を含む幅員約2.7mの舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高に接面する(写真④)。

7 その他

彦根市消防本部によると、目的建物を落札し、飲食店等を開業される方は「防災対象物使用開始届」の届出が必要になる他、消防用設備等の点検を実施し、不備事項を改修する必要がある、とのことである。

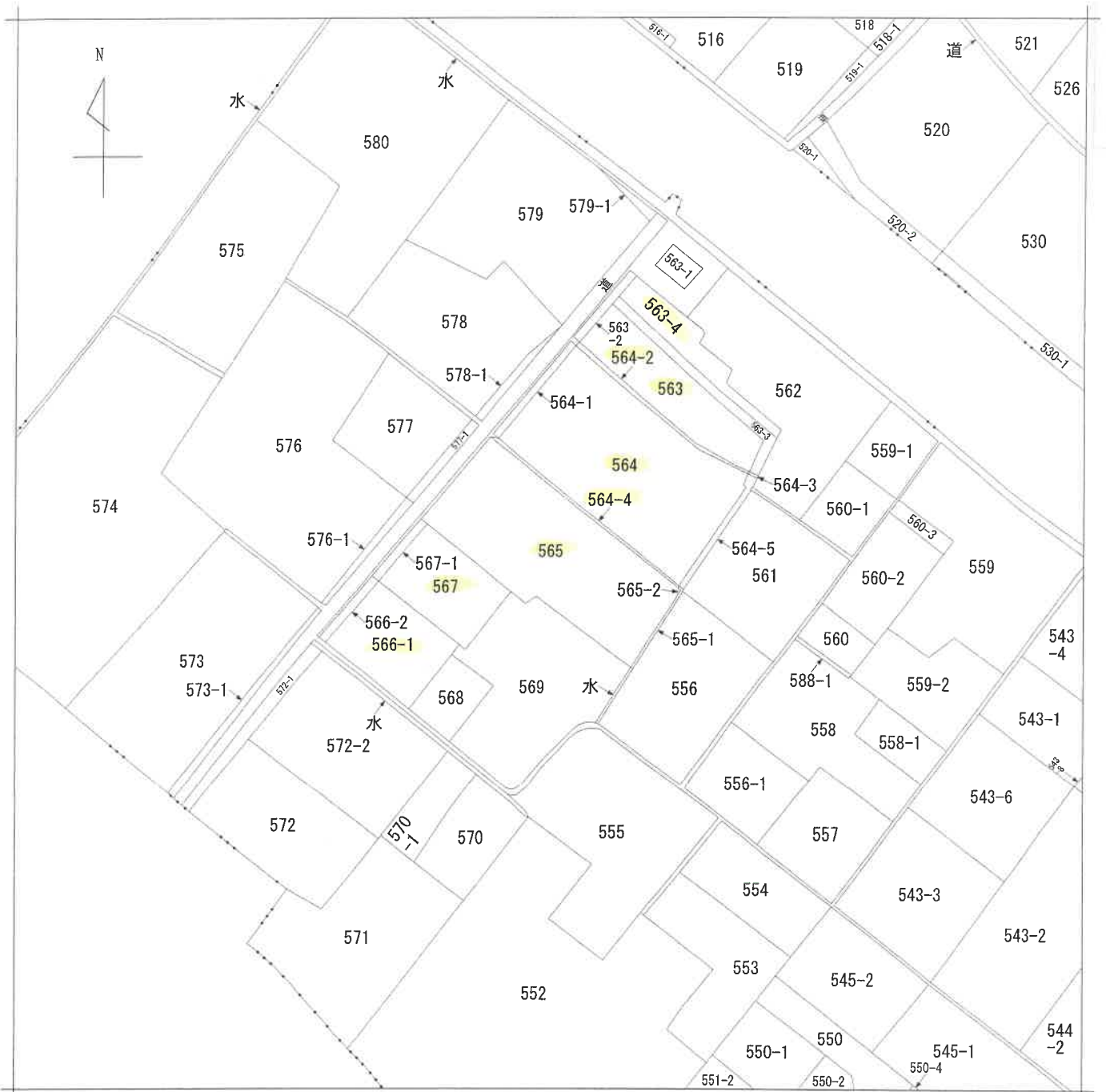
また、使用用途が変更される場合には、必要となる消防用設備等が変わることがあることから、当署まで事前に相談されたい、とのことである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	<p>1 私は物件1 2建物の所有会社（有限会社魚忠）の代表取締役兼物件3土地、物件4土地、物件5土地、物件7土地及び物件8土地の所有者です。</p> <p>2 上記5筆の土地は、物件1 2建物の店舗敷地や駐車場等として、同建物を新築当時（H25.6.4新築登記日）から使用していますが、有限会社魚忠と私との間で賃貸借契約等を行っておらず、賃料等の授受もありません。</p> <p>3 物件1 2建物では、有限会社魚忠が料理店を営んでいましたが、現在、有限会社魚忠は閉鎖され、同建物は空き店舗になっています。</p> <p>4 目的土地上に存する変電設備やLPガスタンクは有限会社魚忠が設置したものです。</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
(9 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6年10月11日(金) 13:30-13:45	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6年10月11日(金) 14:20-14:35	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年10月11日(金) 15:00-15:15	彦根市消防本部	目的物件建物に対する消防法等に基づく設備・検査状況等について調査
令和6年10月11日(金) 15:40-16:10	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 同日、関係人Aに対し占有状況等照会書郵送
令和6年11月12日(火) 12:00-13:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
令和6年11月26日(火)	当 庁	関係人Aから目的物件の占有状況等電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(10 枚 目)



請求部分	所在 彦根市西今町字南出			地番	565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)			補事項	

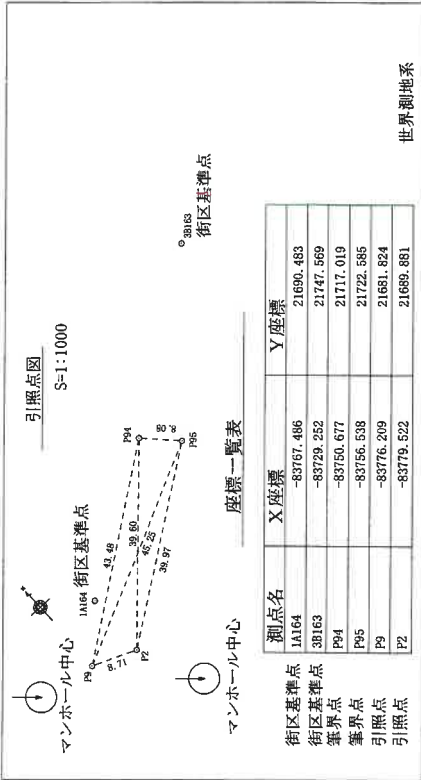
地積測量図

地番 564、564-5

土地の所在 彦根市西今町字南出

求積表

地番 ① 564				地番 ② 564-5			
NO	X n	Y n	NO	X n	Y n		
A20	-83754.700	21748.909	A20	-83754.700	21748.909		
P108	-83752.078	21744.803	P142	-83757.803	21746.703		
P109	-83749.997	21740.881	P141	-83759.176	21745.771		
P110	-83741.240	21732.970	P140	-83759.508	21746.409		
P111	-83738.862	21731.065	P131	-83770.987	21738.689		
P16	-83739.841	21730.439	A19	-83771.417	21738.514		
P15	-83740.624	21728.899	P98	-83772.059	21739.178		
P14	-83741.905	21727.355	P82	-83771.665	21739.438		
P13	-83744.427	21724.239	P121	-83760.170	21747.238		
P25	-83746.965	21718.889	P122	-83759.424	21747.742		
P94	-83750.677	21717.019	P43	-83758.813	21748.157		
P95	-83758.538	21722.585	P107	-83755.650	21750.395		
P97	-83761.660	21727.685	合計		-47.9206930		
A19	-83762.056	21728.814	合計面積		23.9603485		
P131	-83770.987	21738.514	地積		23.96		
P140	-83759.608	21746.409	合計面積	519.7206605	m ²		
P141	-83759.176	21745.771					
P142	-83757.803	21746.703					
合計		-991.5206280					
合計面積		495.7503140					
地積		495.75					



境界線の種類	筆界点
金属	⑤
金属	⑥
コンクリート杭	⑦
プラスチック杭	⑧
刻	⑨

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

作成者 [Redacted] (平成24年 8月30日作成)

A4判に縮小

(12枚目)

地積測量図

地番 565、565-2

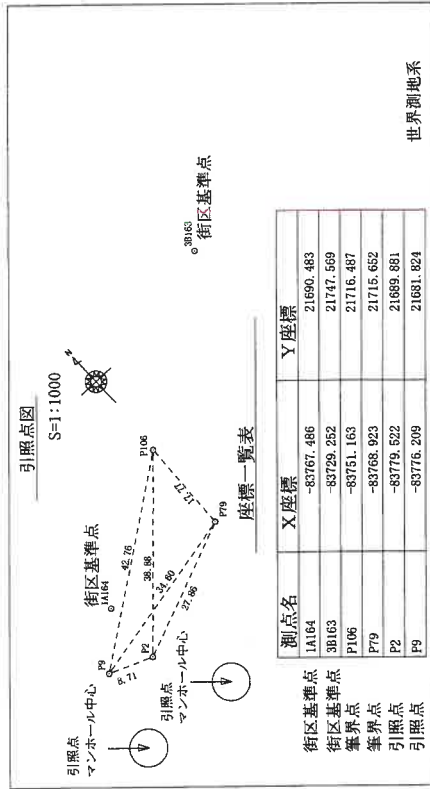
土地の所在 彦根市西今町字南出

求積表

地番 ① 565		Y n	
NO	X n	Y n	㎡
P99	-83782.484	21731.189	
P100	-83782.148	21731.304	
P101	-83773.301	21737.686	
A17	-83772.638	21738.285	
A18	-83772.148	21738.234	
P103	-83762.685	21728.429	
P104	-83762.296	21727.293	
P105	-83757.040	21722.068	
P106	-83751.183	21716.487	
P84	-83760.252	21706.221	
P24	-83762.500	21708.431	
P79	-83768.923	21715.652	
P26	-83769.585	21717.988	
P27	-83773.790	21722.074	
P77	-83774.403	21723.272	
合計		-805.4529320	
合計面積		402.7264660	㎡
合計地積		402.72	㎡

地番 ② 565-2		Y n	
NO	X n	Y n	㎡
A18	-83772.148	21738.234	
A17	-83772.638	21738.285	
P102	-83772.197	21738.285	
合計		-0.8342020	
合計面積		0.01	㎡

総合計面積 402.7435670 ㎡



測点名	X座標	Y座標
IA164	-83767.486	21690.483
街区基準点	-83729.252	21747.569
P106	-83751.163	21716.487
P79	-83768.923	21715.652
P2	-83779.522	21689.881
P9	-83776.209	21681.824

平面直角座標系の記号:第VI系
平成24年8月30日測量



土地家屋調査士

測量士

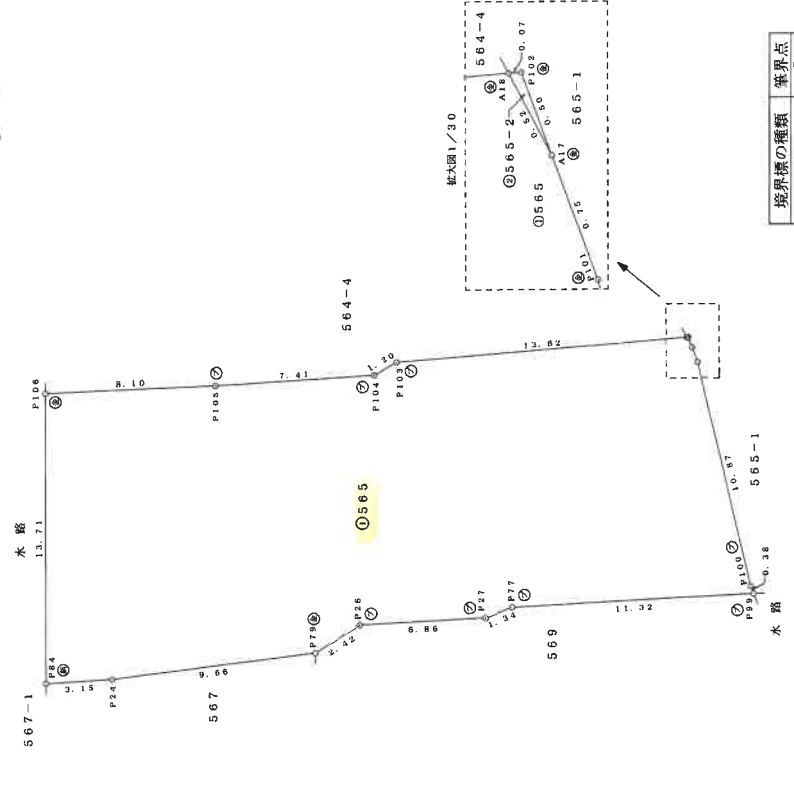
(平成24年 8月 30日作成)

申請人



縮尺 1/250

境界線の種類	筆界点
金属板	①
金属標	②
コンクリート杭	③
プラスチック杭	④
刻	⑤



A4判に縮小

(13枚目)

地積測量図

地番 563、563-3、-4

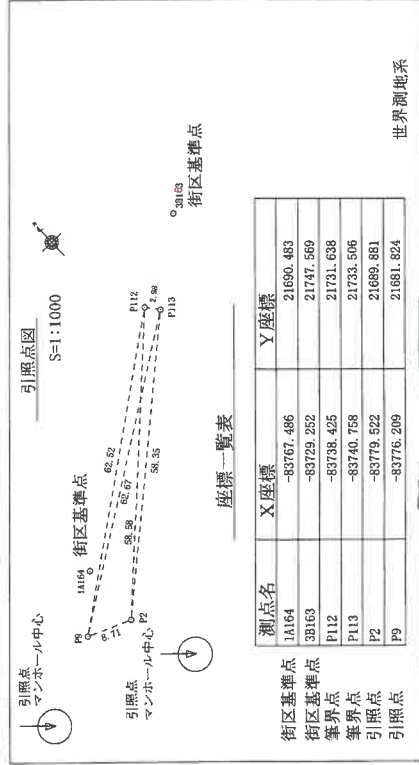
土地の所在 彦根市西今町字南出

求積表

地番 ① 563				地番 ② 563--4			
NO	X _n	Y _n	Y _n	NO	X _n	Y _n	Y _n
P127	-83734.557	21737.181		P93	-83731.677	21741.340	
P18	-83734.714	21736.956		A25	-83734.039	21737.930	
P17	-83738.129	21732.025		A24	-83743.562	21744.870	
P112	-83738.425	21731.638		A23	-83752.906	21752.518	
P113	-83740.758	21733.506		P88	-83752.287	21753.005	
P114	-83748.553	21741.355		P88	-83749.993	21751.049	
P115	-83751.487	21745.215		P82	-83747.554	21749.145	
A21	-83754.112	21749.326		P48	-83740.570	21747.217	
P143	-83754.006	21749.402		K18	-83740.570	21745.471	
A26	-83752.236	21750.793		K3	-83735.648	21746.486	
A12	-83744.119	21744.149		K10	-83738.195	21747.252	
		-232.3891680		P74	-83737.525	21747.012	
合計		116.1945840		P73	-83732.579	21742.158	
合計		116.19	m ²	合計		-120.4000590	
				合計		60.2000295	
				合計		60.20	m ²

合計面積 201.9592025 m²

地番 ② 563-3			
NO	X _n	Y _n	Y _n
A21	-83754.112	21749.326	
P117	-83755.066	21750.820	
A23	-83752.906	21752.518	
A24	-83743.562	21744.870	
A25	-83734.039	21737.930	
P127	-83734.557	21737.181	
A12	-83744.119	21744.149	
A26	-83752.236	21750.793	
P143	-83754.006	21749.402	
合計		-51.1291780	
合計		25.5845890	
合計		25.56	m ²



測点名	X座標	Y座標
街区基準点 IA164	-83767.486	21690.483
街区基準点 3B163	-83729.252	21747.569
境界点 P112	-83738.425	21731.638
境界点 P113	-83740.758	21733.506
引照点 P2	-83779.522	21689.881
引照点 P9	-83776.209	21681.824

世界測地系
 平面角座標系の記号:第VI系
 平成24年8月30日測量

土地家屋調査士

作成者 測量士

(平成24年 8月 30日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

(1/4 枚目)

土地所在区兼
地積測量図

地番 564-2

土地の所在 彦根市西今町字南出

求積表

地番	564-2	
NO	X _n	Y _n
A21	-83754.112	21749.326
P115	-83751.487	21745.215
P114	-83748.553	21741.355
P113	-83740.758	21733.506
P112	-83738.425	21731.638
P111	-83738.862	21731.065
P110	-83741.240	21732.970
P109	-83749.097	21740.881
P108	-83752.078	21744.803
A20	-83754.700	21748.909
合計	-34.3905160	
合計面積	17.1952580	
地積	17.19	m ²

引照点図
S=1:1000



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
街区基準点 IAI64	-83767.466	21690.483
街区基準点 3B163	-83729.252	21747.569
引照点 P2	-83779.522	21689.881
引照点 P9	-83776.209	21681.824
境界点 P111	-83738.862	21731.065
境界点 P110	-83741.240	21732.970

世界測地系

平面直角座標系の記号: 測VI系
平成24年6月14日測量

(タテカマ)

作成者 測量士

(平成24年 6月14日作成)

申請人

縮尺 1/250

境界標の種類	筆界点
金属標	⑤
金属標	⑥
コンクリート杭	⑦
プラスチック杭	⑧
刻	⑨

A4判に縮小

(15枚目)

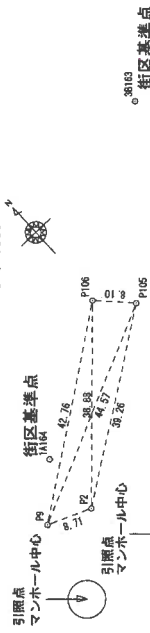
土地所在図兼
地積測量図

地番 564-4
土地の所在 彦根市西今町字南出

求積表

地番	564-4	
NO	X _n	Y _n
P94	-83750.677	21717.019
P106	-83751.163	21716.487
P105	-83757.040	21722.068
P104	-83762.296	21727.293
P103	-83762.685	21728.429
A18	-83772.148	21738.234
A19	-83771.417	21738.514
P96	-83761.669	21727.685
P97	-83762.056	21728.814
P95	-83756.538	21722.585
合計	-43.4588290	
合計面積	21.7294145	㎡
合計地積	21.72	㎡

引照点図
S=1:1000

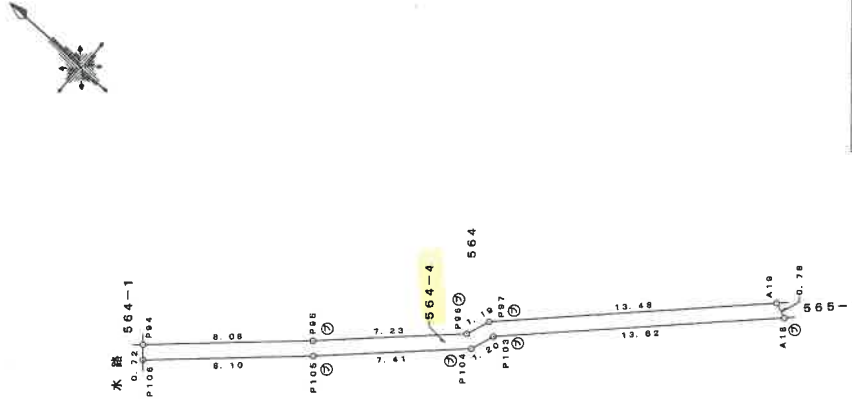


座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
1A164	-83767.486	21690.483
3B163	-83729.252	21747.569
P2	-83779.522	21689.881
P9	-83776.209	21681.824
P105	-83757.040	21722.068
P106	-83751.163	21716.487

世界測地系

平面直角座標系の記号：第VI系
平成24年6月14日測量



境界線の種類	筆界点
金属	④
鋅	⑤
属	⑥
標	⑦
コンクリート杭	⑧
プラスチック杭	⑨
刻	⑩

作成者

測量士

(平成24年 6月14日作成)

申請人

縮尺 1/250

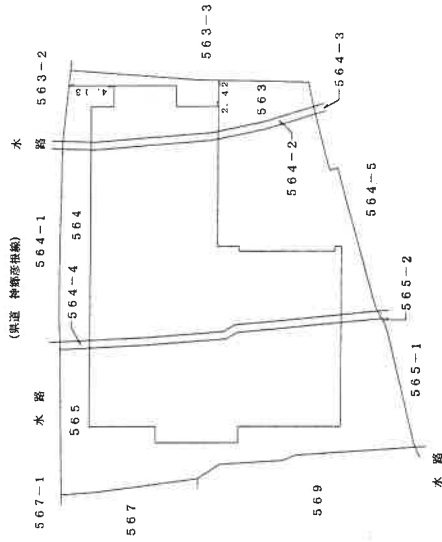
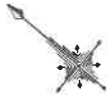
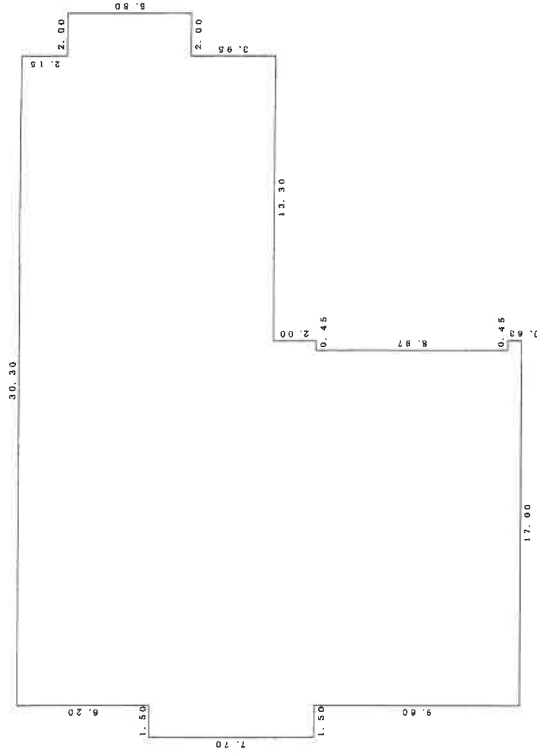
A4判に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 564番の2

建物の所在 彦根市西今町字南出564番地、563番地、564番地2、564番地4、565番地



作成者
土地調査士
家屋

平成25年6月4日作成

縮尺 1/250

申請人

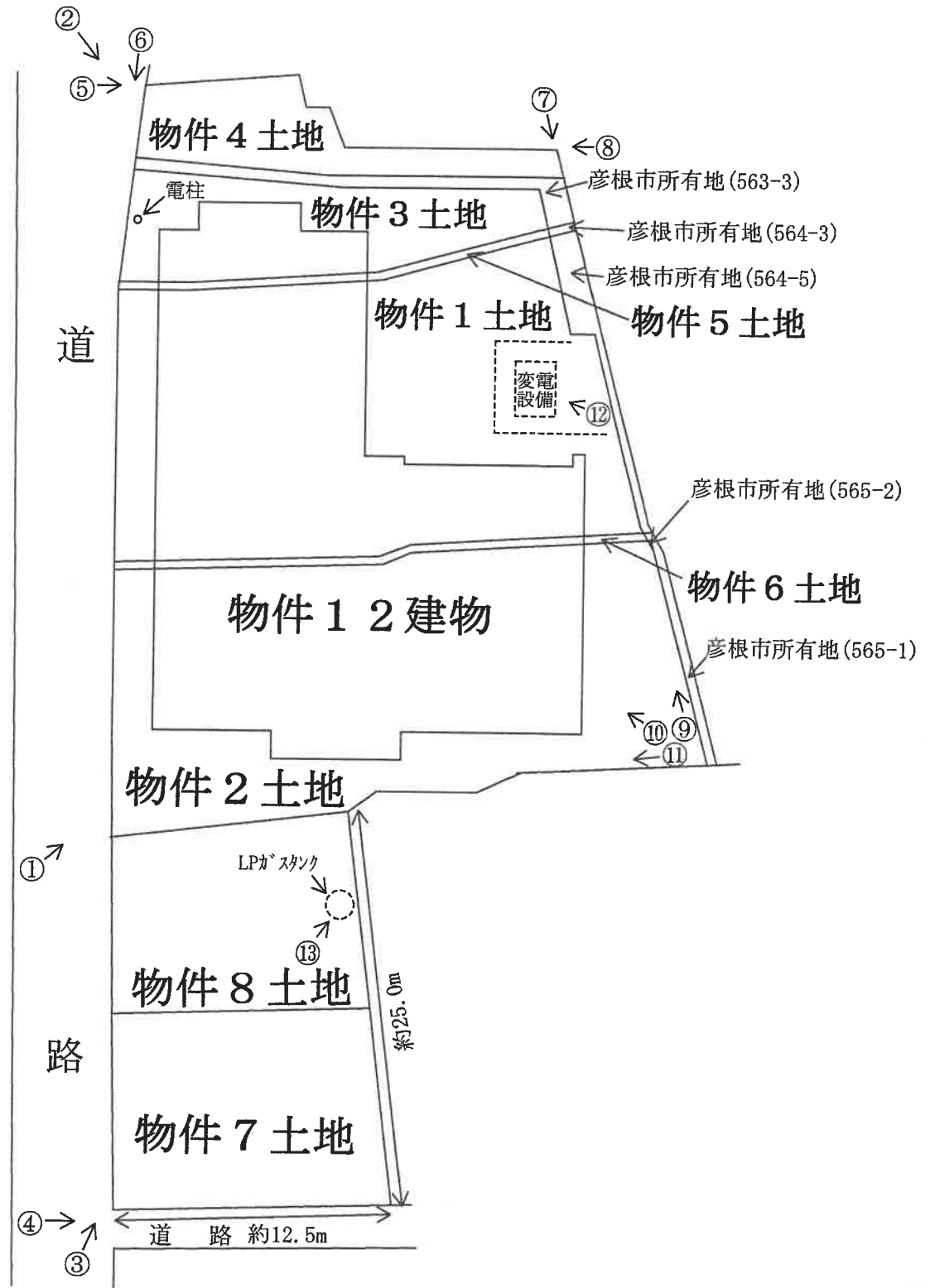
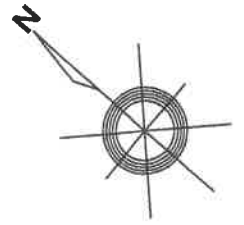
縮尺

1/500

【 土地建物位置関係図 】

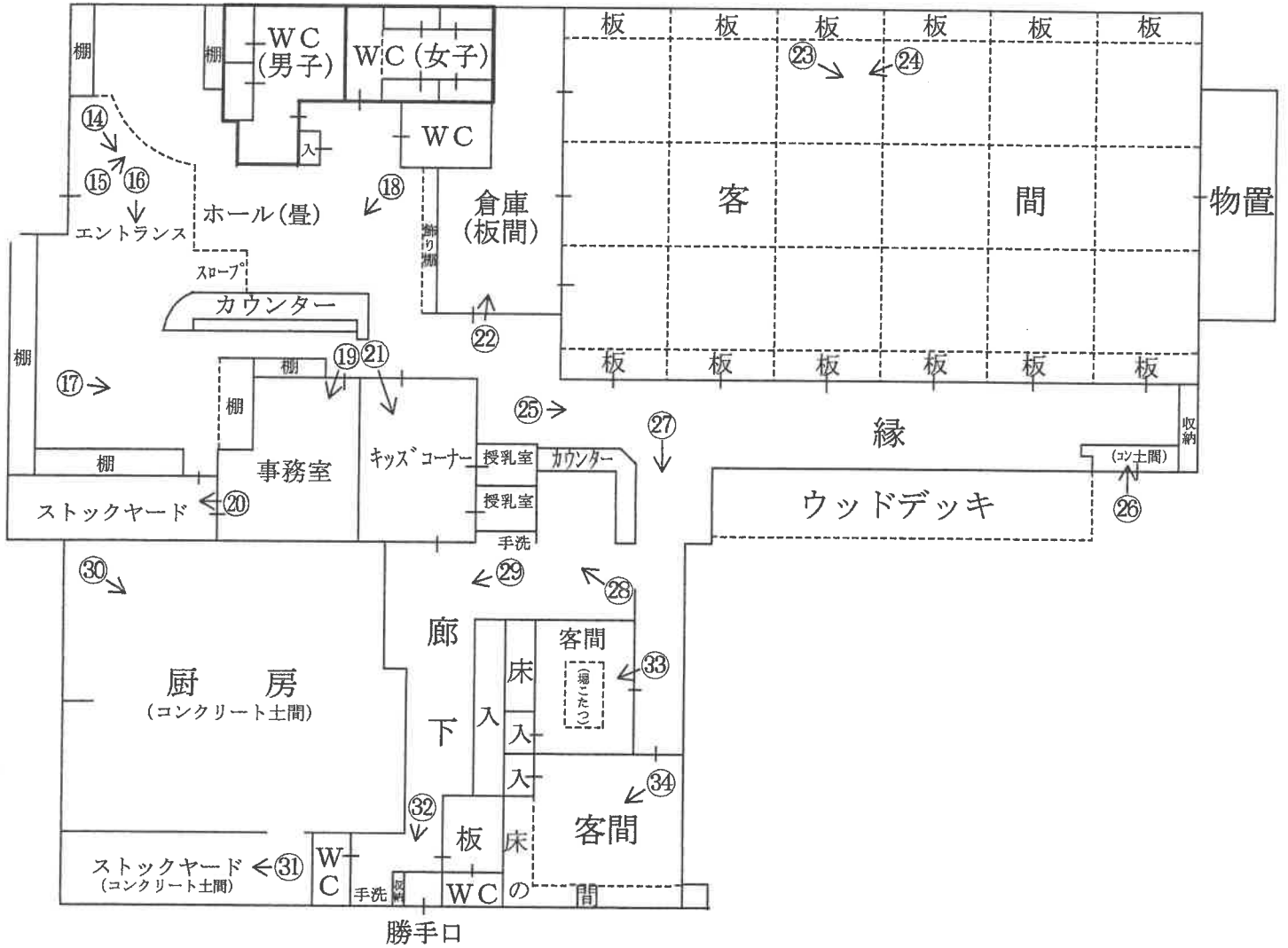
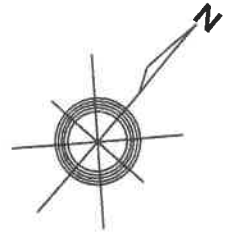
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



【間取図略図】—物件12建物

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

物件12建物



①



②



③



(20枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



(24 枚目)

16



17

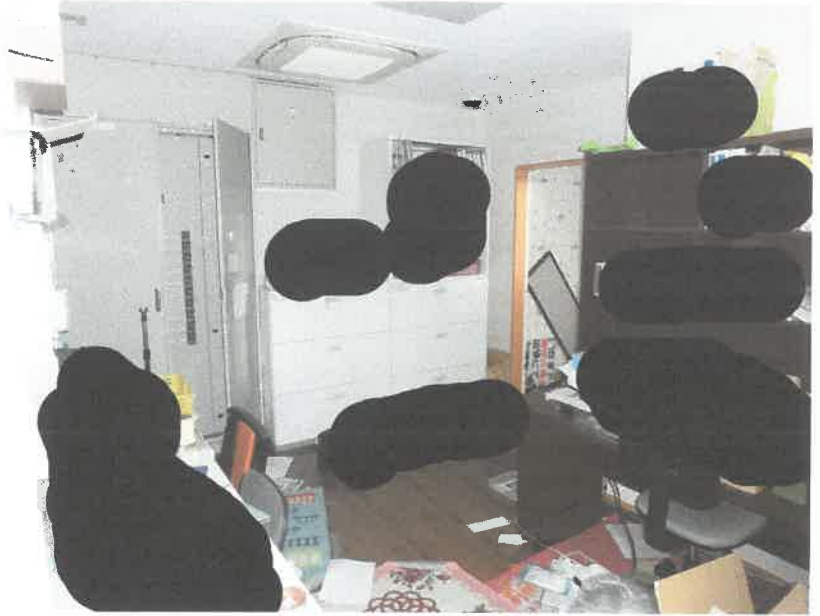


18



(25枚目)

19



20



21



(26 枚目)

22



23



24



(27枚目)

25



26



27



(28 枚目)

28



29



30



(29 枚目)

31



32

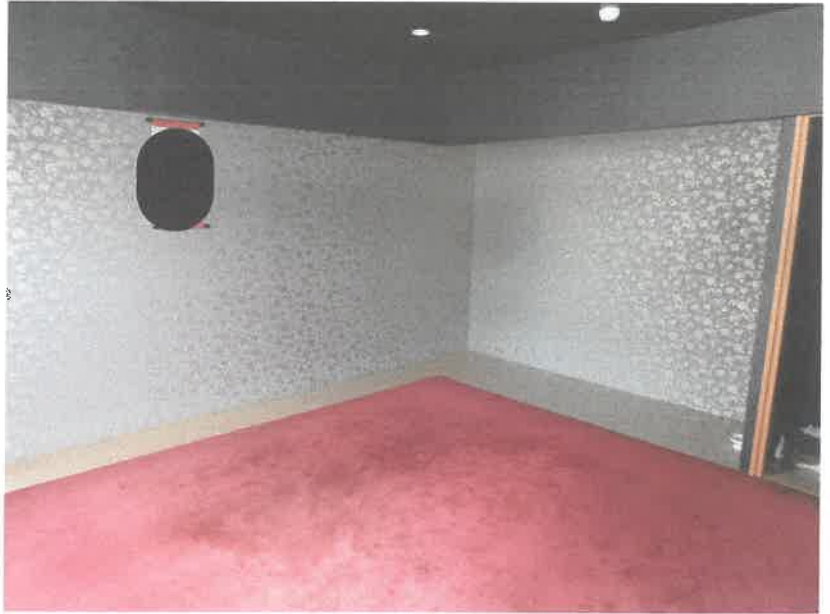


33



(30 枚目)

34



(3 / 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 47号
物件 1~8・12
令和 6 年 11 月 12 日 現地調査
令和 6 年 11 月 29 日 評価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 58,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,080,000 円
物件2 (土地)	金 4,940,000 円
物件3 (土地)	金 1,430,000 円
物件4 (土地)	金 740,000 円
物件5 (土地)	金 210,000 円
物件6 (土地)	金 260,000 円
物件7 (土地)	金 1,700,000 円
物件8 (土地)	金 1,910,000 円
物件12 (建物)	金 41,380,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2・3・4・5・6・7・8の内訳価格は物件12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
7	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
8	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	

12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1 ～ 8	<p>【土地】</p> <p>①地積測量図は物件7・8がない。現地において、本件敷地部分を巻尺により測り、机上概測した結果は、概ね一致するものと推定されるが、敷地が大きい土地であり、巻尺測定精度に難点もあることから、正確には、隣地境界確定のうえ、測量することが必要である。</p> <p>特に、南東側彦根市所有地との境界について、本件建物が敷地として使用している範囲と、地積測量図とが一部一致しなかった。</p> <p>②物件3と物件4との間には、本件外土地(彦根市所有地、563番3、用悪水路、25㎡)が介在している。</p> <p>③物件7の登記上地目は雑種地であるが、現況は宅地で、駐車場として利用されている。</p> <p>④本件建物の敷地については、現況、店舗及びその駐車場等として一体的に利用されている状況を鑑み、物件1～物件8について、本件建物敷地であるとして評価を行う。</p>		
12			

物 件 目 録

1 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番
地 目 宅地
地 積 495.76平方メートル

所有者 有限会社魚忠

2 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 565番
地 目 宅地
地 積 402.72平方メートル

所有者 有限会社魚忠

3 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番
地 目 宅地
地 積 116.19平方メートル

所有者 A

4 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 563番4
地 目 宅地
地 積 60.20平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番2
地 目 宅地
地 積 17.19平方メートル
所有者 A

6 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 564番4
地 目 宅地
地 積 21.72平方メートル
所有者 有限会社魚忠

7 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 566番1
地 目 雑種地
地 積 138平方メートル
所有者 A

8 所 在 彦根市西今町字南出
地 番 567番
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

12 所 在 彦根市西今町字南出564番地、563番地、564
番地2、564番地4、565番地

家屋 番号 564番の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 576.88平方メートル

所有者 有限会社魚忠

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・3・4・5・6・7・8)

位置・交通	JR東海道本線「南彦根」駅の南西方・道路距離約 1,100 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や店舗も見られる地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % ない 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第6種地域)
画地条件	規模 1,407.15 m ² (公簿) 間口 70.0m、奥行 12m~33m 不整形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して大きい。	
接面道路の状況	北西側:幅員約6m舗装県道神郷彦根線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 南西側:幅員約2.7m舗装市道西今町南出線(法42-2項道路)に概ね等高に接面。	
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。 昭和45年、昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では住宅ないし企業名の表示が確認できたが、当該企業の事業内容については不明であった。 本件土地のうち、物件1にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、平成21年に現所有者名義となる以前は、共有の個人名義となっていた。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
特記事項	①土地境界について、前記目的物件の特記事項記載の事項に加え、物件3と物件4との間には彦根市所有地が介在していることにも留意されたい。なお、本件建物の建築計画概要書によれば、物件4は敷地範囲には含まれておらず、現況は更地の状態である。 ②本件評価に際して、物件4は本件建物の敷地部分であると判断し、評価上、建付減価及び敷地利用権の考慮を行う。併せて、物件7、物件8についても、物件4と同様の取扱いとする。 ③簡易な構造のLPガスタンクと変電設備が存する。また、中庭に池が築造されている。 ④南西側道路について、建物再建築に際しては、セットバック(道路後退)を要す。	

(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 12)

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25年6月4日 新築 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：20年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング、板張りほか 内 壁：ビニールクロス貼、板貼ほか 天 井：ビニールクロス貼、ボード貼ほか 床：畳、フローリング、土間コンクリートほか 設 備：電気、給排水等 そ の 他：空調機器、火災報知器（※いずれも、稼働するか否かは不明）
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：店舗（飲食店） 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	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	①経年相応の劣化であるが、維持管理の状況がやや劣る。 ②本件建物は、別添間取図のとおり、店舗（飲食店）として利用されていた模様である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3・4・5・6・7・8(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	29,700	0.85	495.76	0.90	11,260,000
2	29,700	0.85	402.72	0.90	9,150,000
3	29,700	0.85	116.19	0.90	2,640,000
4	29,700	0.85	60.20	0.90	1,370,000
5	29,700	0.85	17.19	0.90	390,000
6	29,700	0.85	21.72	0.90	490,000
7	29,700	0.85	138	0.90	3,140,000
8	29,700	0.85	155.37	0.90	3,530,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根(県) -1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$25,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/87 = 29,700\text{円}/\text{m}^2$$

◇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 : 方位 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
 $100/95 \times 100/96 \times 100/95 \times 100/100 = 100/87$

イ 個 別 格 差 : 角地 1.02 セットバックを要す 0.99 形状 0.95 規模 (相乗積 85/100)
 0.90 水路介在 0.99

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12(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
12	190,000	576.88	0.60	65,760,000

ウ 現価率

(物件12 主たる建物)

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 20 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.60$$

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
1	11,260,000	0.10	使用借権	1,130,000
2	9,150,000	0.10	使用借権	920,000
3	2,640,000	0.10	使用借権	260,000
4	1,370,000	0.10	使用借権	140,000
5	390,000	0.10	使用借権	40,000
6	490,000	0.10	使用借権	50,000
7	3,140,000	0.10	使用借権	310,000
8	3,530,000	0.10	使用借権	350,000
			計	3,200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。なお、本件土地については、土地所有者と建物所有者が同一である部分が過半であり、当該部分について、法廷地上権の成立も検討されるが、本件においては、上記のとおり、一土地について、使用借権と判断し、評価を行った。

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	
1	11,260,000	-1,130,000		1.00	0.60	1.00	6,080,000
2	9,150,000	-920,000		1.00	0.60	1.00	4,940,000
3	2,640,000	-260,000		1.00	0.60	1.00	1,430,000
4	1,370,000	-140,000		1.00	0.60	1.00	740,000
5	390,000	-40,000		1.00	0.60	1.00	210,000
6	490,000	-50,000		1.00	0.60	1.00	260,000
7	3,140,000	-310,000		1.00	0.60	1.00	1,700,000
8	3,530,000	-350,000		1.00	0.60	1.00	1,910,000
12	65,760,000	+3,200,000	1.00	1.00	0.60	1.00	41,380,000
一 括 価 格(合計)							58,650,000

ウ 占有減価修正 : 本件の場合不要

エ 市場性修正 : 本件の場合不要

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【彦根(県)－1】

所 在： 彦根市宇尾町字西川原428番
価 格： 25,800 円/㎡
位 置： JR東海道本 線「 南彦根 」駅の 西 方・道路距離約 1,600 m
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 336 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 北東側2.7m市道
用 途 指 定 等： 第1種住居地域 (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、一般住宅が混在する既成住宅地域

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
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	:	8,752,147 円
物件2	:	7,109,618 円
物件3	:	2,051,218 円
物件4	:	814,746 円
物件5	:	303,472 円
物件6	:	383,444 円
物件7	:	2,787,600 円
物件8	:	3,138,474 円
物件12	:	72,316,168 円

以 上



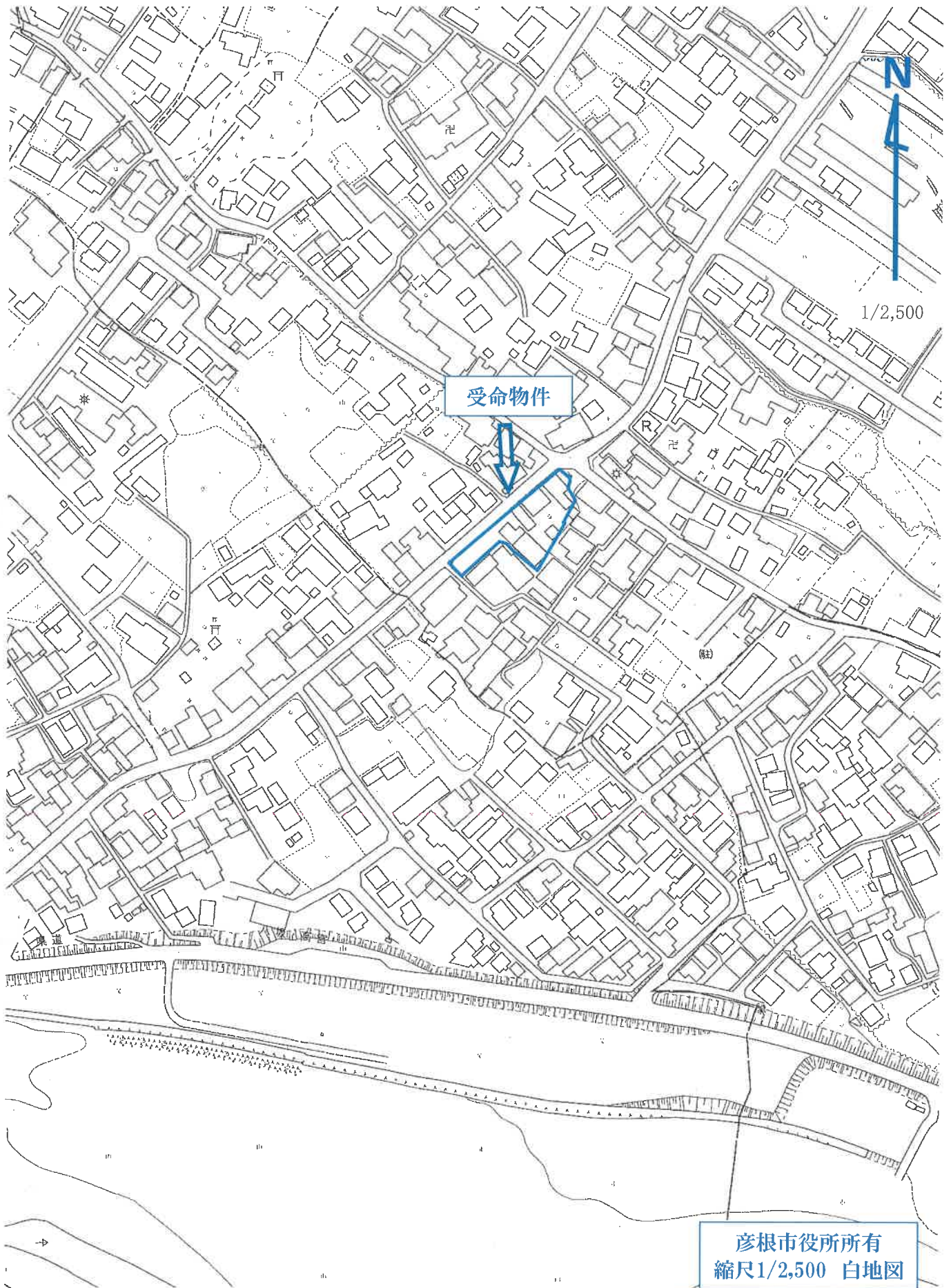
1/10,000

地価調査地

受命物件

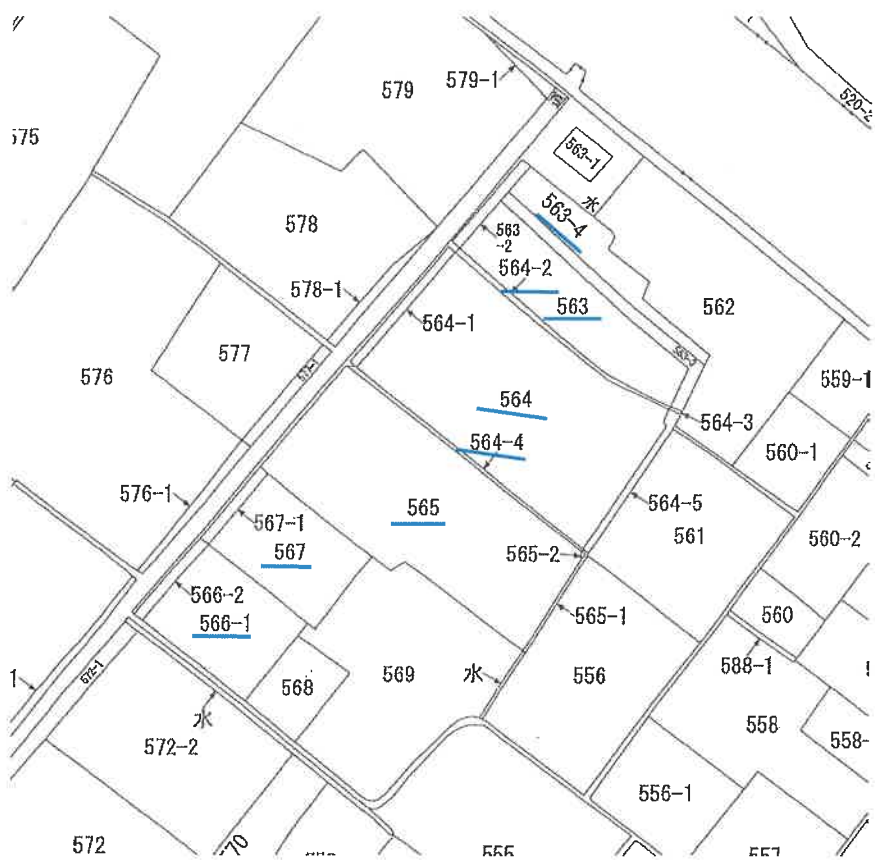
彦根市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



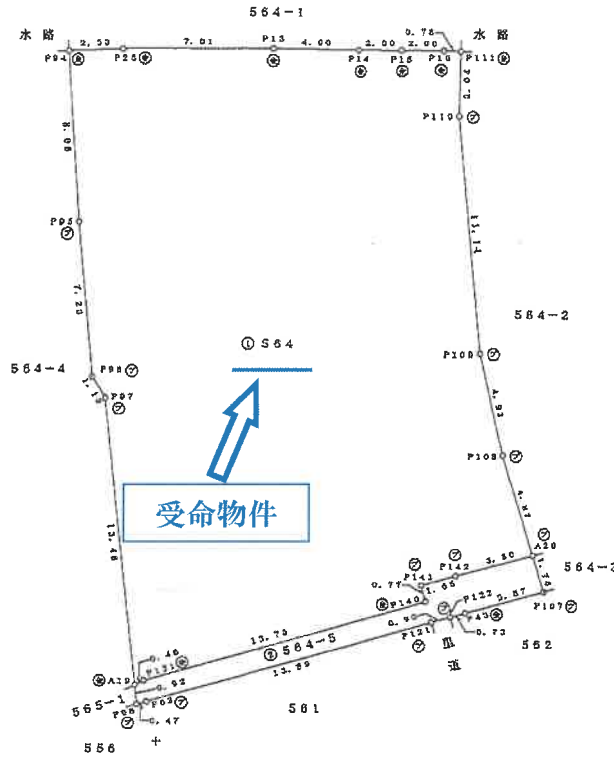
彦根市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

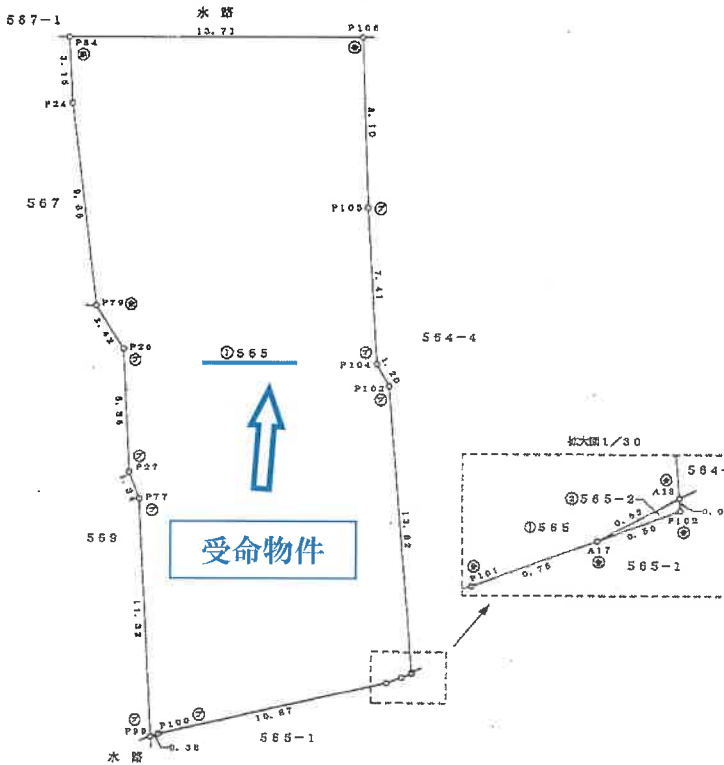
附属資料③
公図写



縮尺1/250
A3をA4に縮小

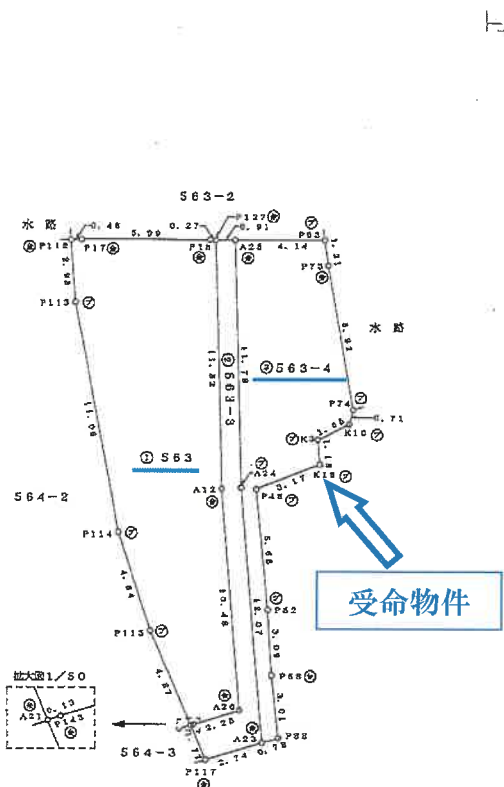
地番	① 564	
NO	X _n	Y _n
A20	-83754.700	21748.908
P108	-83752.078	21744.803
P109	-83749.097	21740.881
P110	-83741.240	21732.970
P111	-83738.862	21731.065
P116	-83739.341	21730.439
P15	-83740.824	21728.899
P14	-83741.905	21727.355
P13	-83744.427	21724.239
P25	-83748.965	21718.889
P94	-83750.877	21717.019
P95	-83756.536	21722.583
P96	-83751.689	21727.885
P97	-83752.056	21728.814
A19	-83771.417	21738.514
P131	-83770.887	21738.689
P140	-83759.808	21746.409
P141	-83759.176	21745.771
P142	-83757.803	21746.703
合計		-981.5206280
合計	面積	495.7603140
	地積	495.76 m ²

附属資料④
地積測量図写



地番 ① 565		
NO	X _n	Y _n
P99	-83782.494	21731.189
P100	-83782.148	21731.364
P101	-83773.301	21737.888
A17	-83772.838	21738.046
A18	-83772.148	21738.234
P109	-83762.685	21728.429
P104	-83762.296	21727.293
P105	-83757.040	21722.088
P106	-83751.163	21718.487
P84	-83750.252	21706.221
P24	-83752.500	21708.431
P79	-83756.923	21715.952
P26	-83749.585	21717.888
P27	-83773.790	21722.074
P77	-83774.403	21723.272
合計	-805.4529300	
合計	面積	402.7254660
合計	地積	402.72 m ²

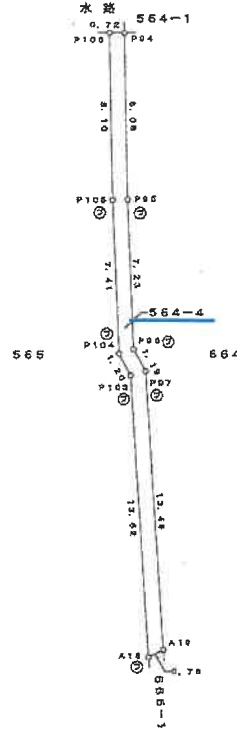
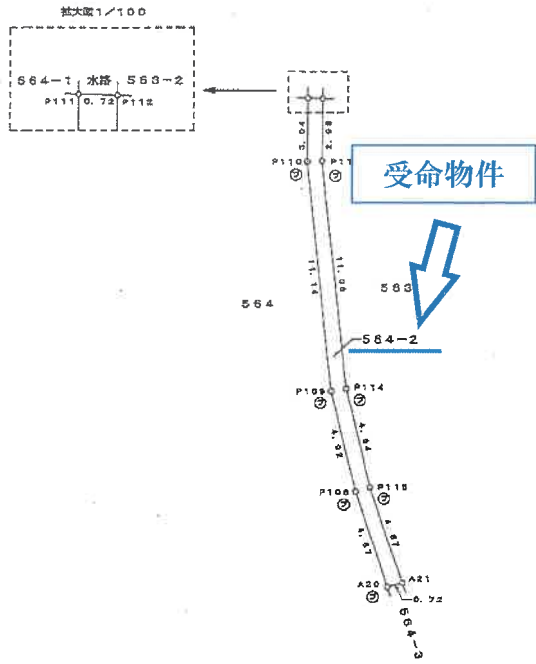
縮尺1/250
A3をA4に縮小



地番 ① 563		
NO	X _n	Y _n
P127	-83734.557	21737.181
P18	-83734.714	21736.956
P17	-83738.129	21732.025
P112	-83738.425	21731.638
P113	-83740.758	21733.506
F114	-83748.553	21741.355
P115	-83751.487	21745.216
A21	-83754.112	21749.326
P143	-83754.006	21749.402
A28	-83752.238	21750.793
A12	-83744.119	21744.149
合計	-232.3891680	
合計	面積	118.1945840
合計	地積	118.19 m ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
地積測量図写



境界線の種類		境界
金	属	鉄
全	部	埋
		込

縮尺 1/250
A3をA4に縮小

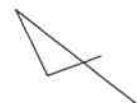
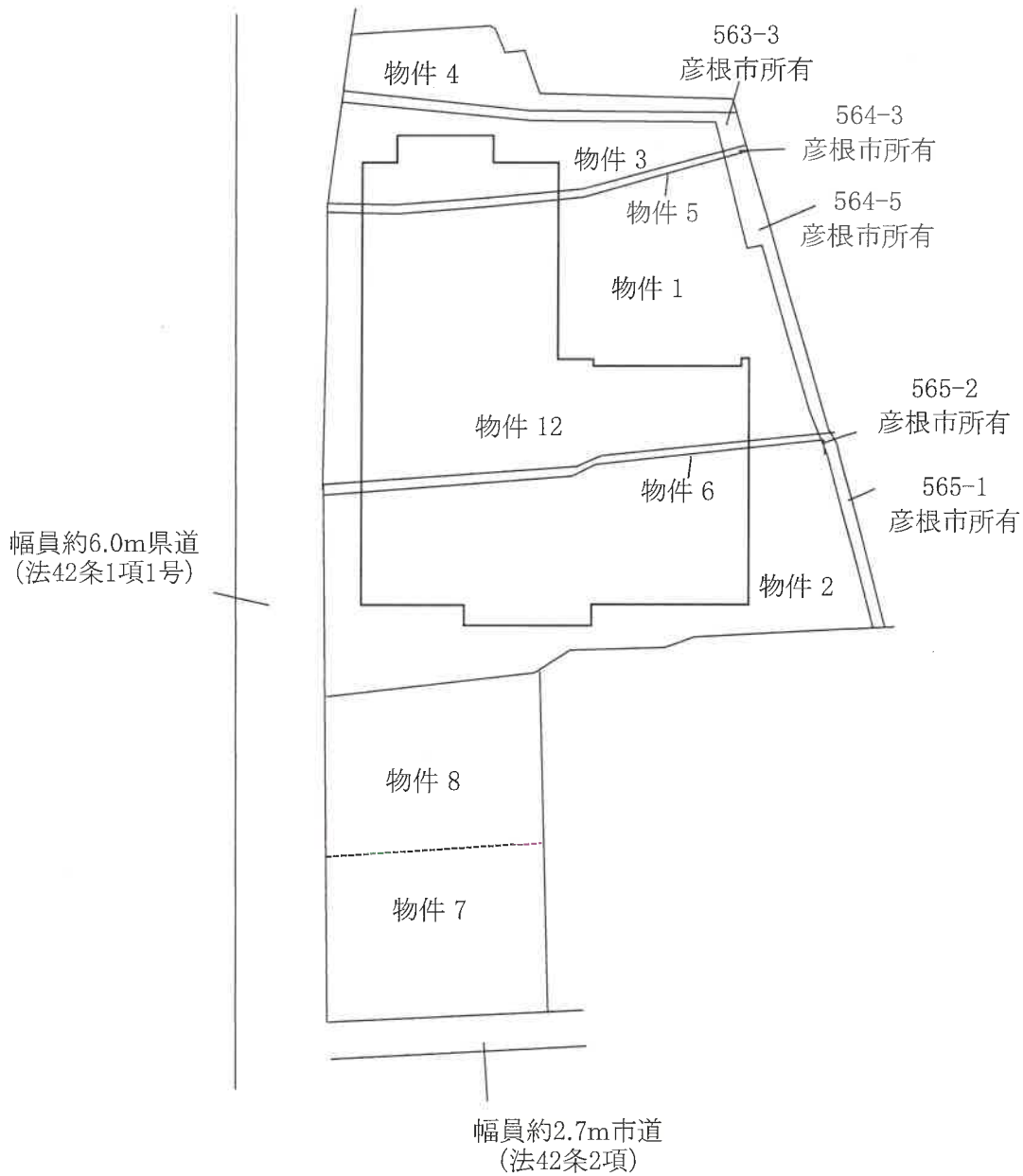
求積表

地番 564-2		
NO	X _n	Y _n
A21	-83754.112	21749.325
P115	-83751.487	21745.215
P114	-83748.553	21741.356
P113	-83740.758	21733.506
P112	-83738.426	21731.638
P111	-83738.892	21731.065
P110	-83741.240	21732.970
P109	-83749.097	21740.881
P108	-83752.078	21744.803
A20	-83754.700	21748.909
合計		-34.3905160
合計面積		17.1962580
合計地積		17.19 m ²

地番 564-4		
NO	X _n	Y _n
P94	-83750.877	21717.019
P108	-83751.163	21716.487
P105	-83757.040	21722.068
P104	-83762.296	21727.293
P103	-83762.685	21728.429
A18	-83772.148	21738.234
A19	-83771.417	21738.514
P97	-83762.056	21728.814
P98	-83761.668	21727.885
P95	-83758.538	21722.585
合計		-43.4588290
合計面積		21.7294145
合計地積		21.72 m ²

附属資料④
地積測量図写

土地建物位置関係図

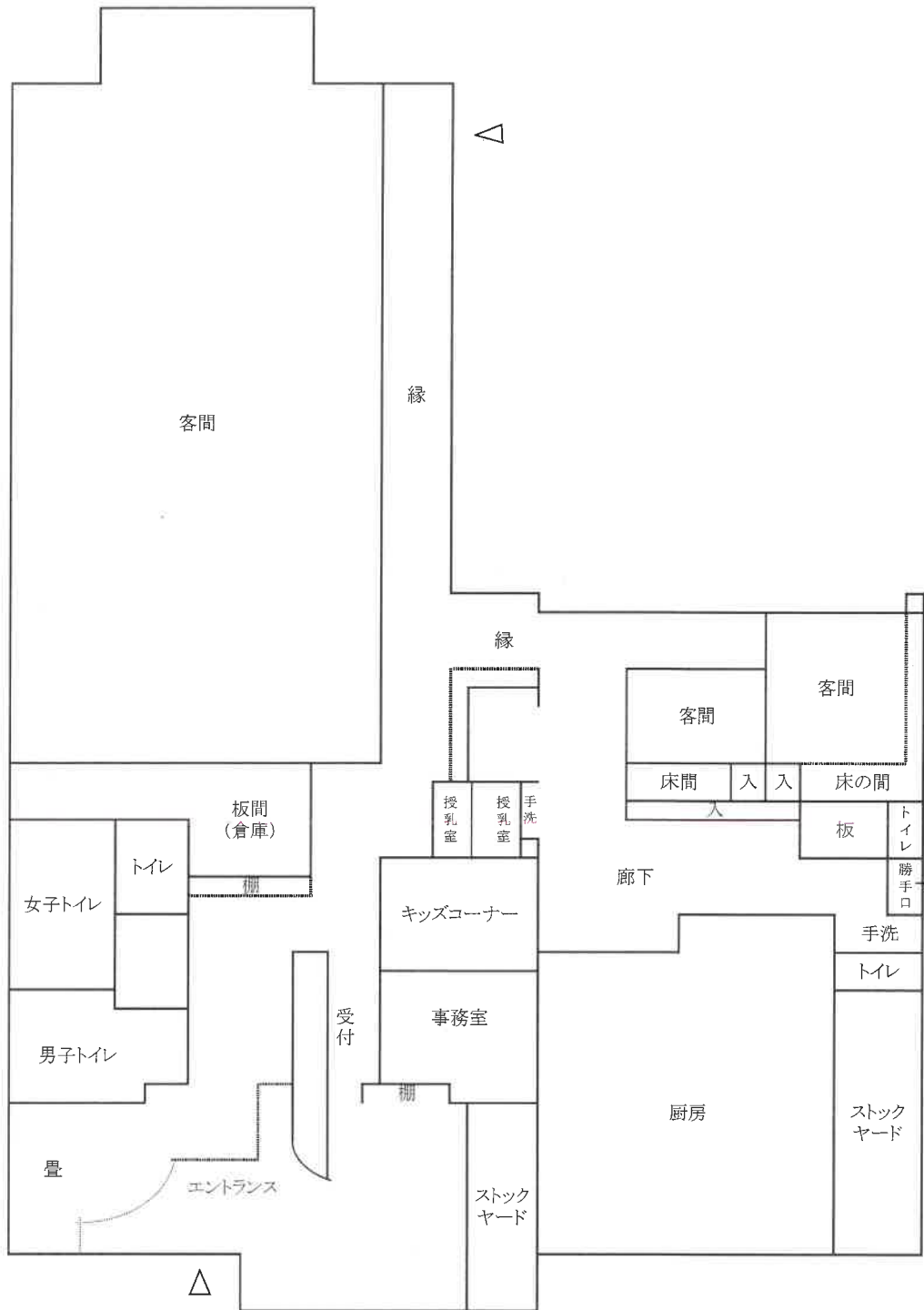


附属資料⑥
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第47号 物件1・2・3・4・5・6・7・8・12

建物間取図 (概略)

1階



令和6年(ケ)第47号 物件1・2・3・4・5・6・7・8・12

附属資料⑦
建物間取図



受命物件

附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真