

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市鳥居本町字立町 |
| | 地 番 | 1848番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市鳥居本町字立町1848番地 |
| | 家屋 番号 | 1848番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.50平方メートル
2階 72.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月20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

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】

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 | 彦根市鳥居本町字立町 |
| | 地 番 | 1848番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市鳥居本町字立町1848番地 |
| | 家屋 番号 | 1848番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.50平方メートル
2階 72.50平方メートル |



令和6年(ケ)第48号
令和6年10月10日受理
令和6年11月11日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 井ノ口 尚人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市鳥居本町字立町 |
| | 地 番 | 1848番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市鳥居本町字立町1848番地 |
| | 家屋 番号 | 1848番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.50平方メートル
2階 72.50平方メートル |



その他の事項

- 1 表札表示等
なし
- 2 物件1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(5枚目)が存するが、地積測量図が存しない。
そのため、上記図面等を参考に、現地で隣接する道路や隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を簡易計測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。
簡易計測の結果、目的土地の形状は、概ね7枚目の図面の形状に合致し、同土地の現況面積は、公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、同土地の地積測量図が存しないため、同土地の正確な地積を求めるためには、専門家による実測を行う必要があると思料される。
 - (2) 目的土地の状況
目的土地は、物件2建物の敷地として利用されているほか、同土地には古タイヤ等が散乱している。
- 3 物件2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のとおりであり、その形状は概ね6枚目の各階平面図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8枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑤乃至⑯のとおりである。
 - ウ 同建物はオール電化であり、同建物1階の南側はコンクリート土間の物置である（写真⑩）。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 同建物1階キッチンのコンセントは、カバーが剥がされ線が剥き出しになっている箇所が存在した。
 - イ 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
目的建物の北東側にはウッドデッキが存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた（写真④）。
- 5 目的外動産について
目的土地の東側角に物置が据え置かれていた（写真③）。
- 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) 目的土地は西側で、幅員約5.8mの舗装市道（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②）。
 - (2) 目的土地は東側で、未舗装の里道に接面する。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚 目)

(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"/> 目的物件所有者	1 目的建物内はオール電化になっています。 2 目的建物は現在、空き家になっています。

(調査経過用)

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) 13:20-13:40	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) 15:40-16:00	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) 16:20-16:40	物件所在地	目的物件の所在確認 同日、目的物件所有者宛に占有状況等照会書郵送 (回答有: 10/18電話聴取)
令和6年11月6日(水) 13:30-14:00	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6日(水) 14:00-14:10	物件所在地	上記立入調査後に目的物件所有者と面談

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和 6年11月 6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。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

イ 1838-3
 □ 1838-1 △ 道

(5枚目)

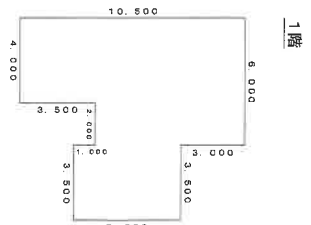


請求部分	所在	彦根市鳥居本町字立町			地番	1848番		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

各階平面図

家屋番号	1848番
建物の所在	彦根市島居本町字立町1848番地

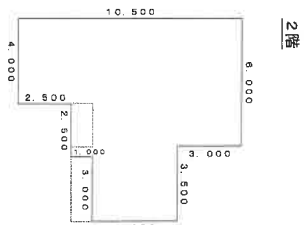
建物図面



求積表

6.000 x 7.000	=	42.0000
3.500 x 5.000	=	17.5000
4.000 x 3.500	=	14.0000
計		73.5000

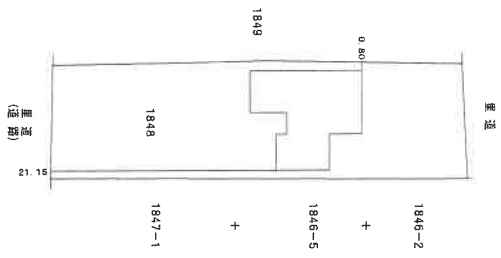
床面積 73.50 m²



求積表

6.000 x 3.000	=	18.0000
6.500 x 5.000	=	32.5000
3.000 x 4.000	=	12.0000
4.000 x 2.500	=	10.0000
計		72.5000

床面積 72.50 m²



作成者	[Redacted]	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------	-----	------------	----	-------

平成29年7月12日作成

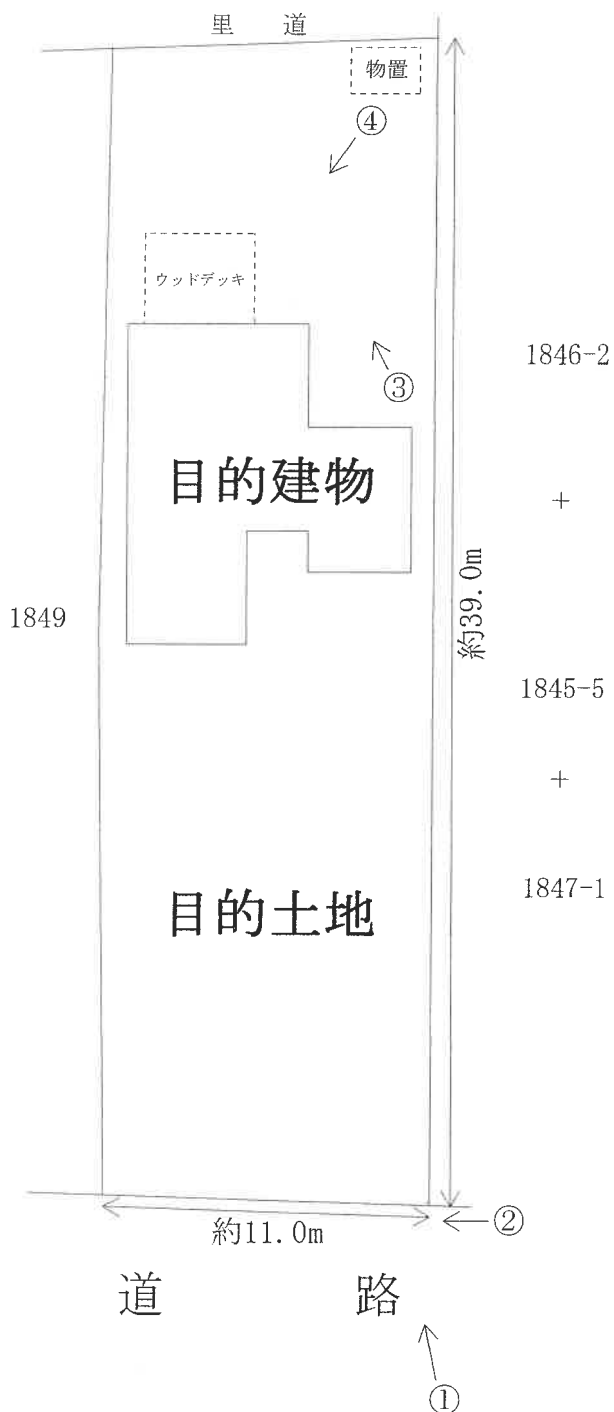
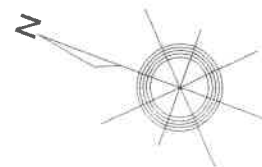
A4判に縮小

(6 枚目)

【 土地建物位置関係図 】

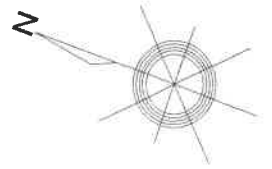
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

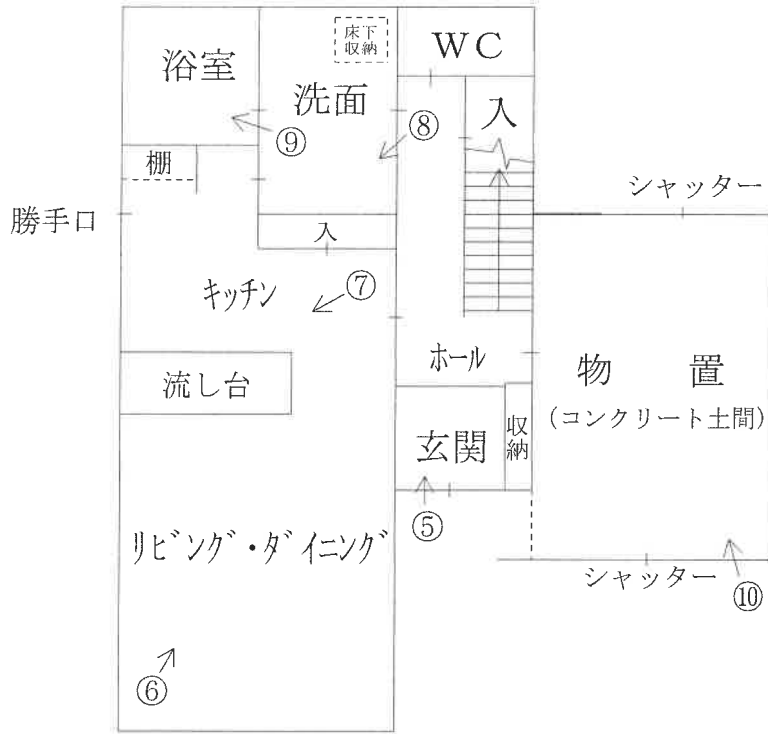


【 間 取 図 略 図 】

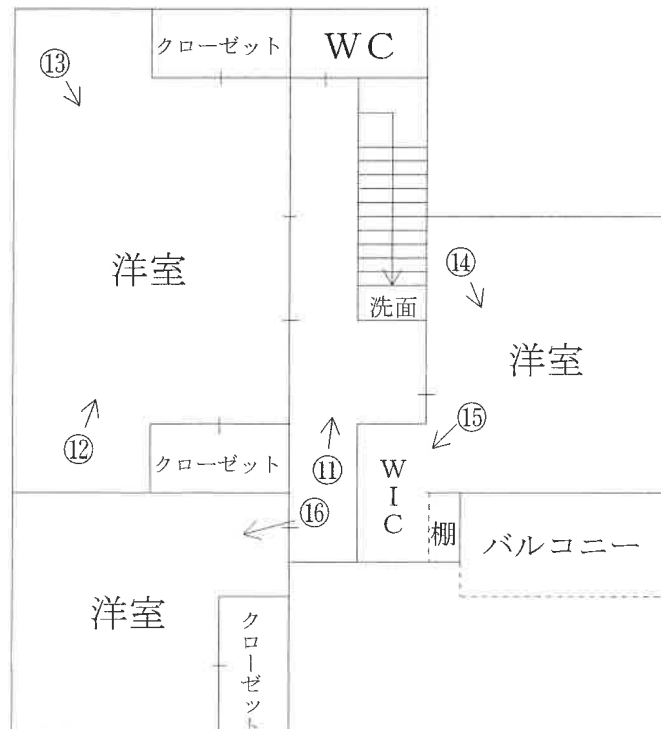
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物
↓

①



②



③



(9枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(// 枚目)

⑬



⑭



⑮



(13 枚目)

①6



(14枚目)



令和 6年 (ケ) 第 48 号
令和 6年 11月 6日 現地調査
令和 6年 11月 20日 評価
発行番号 あ諸06-025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 9,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,570,000 円
物件2 (建物)	金 7,330,000 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 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市鳥居本町字立町 |
| | 地 番 | 1848番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市鳥居本町字立町1848番地 |
| | 家屋 番号 | 1848番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.50平方メートル
2階 72.50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	近江鉄道本線 鳥居本駅の南方・道路距離約 500 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ旧街道沿いの既成住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 無
面地条件	規模 403.30 m ² (公簿) 間口 約11m 奥行 約39m ほぼ長方形地	
接面道路の状況	西側で幅員約5.8mの舗装市道(中山道線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側で未舗装里道にほぼ等高接面 (建築基準法上の道路に該当しない)	
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55年及び平成12年の住宅地図では個人名記載の建物がある。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、地目は明治時代から宅地であり、所有者については、明治時代から個人名での記載が続いている。	
特記事項	古タイヤ等の残地物が散乱している。	

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

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成29年7月6日 新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板貼 内 壁：塗壁(珪藻土)等 天 井：塗壁(珪藻土)等、クロス貼等 床：フローリング貼、物置はコンクリート土間 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：オール電化
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	建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,800	1.00	403.30	0.90	7,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 — 12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 21,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : ない (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$
 (相乗積 100/100)

イ 個 別 格 差 : 二方路 ±0

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
2	140,000	146.00	51%	10,420,000

ウ 現価率

(物件2 主)

経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 18 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)]} × (1 - 観察減価 0.30) = 0.51

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	7,910,000	0.40	法定地上権 (物件2)	3,160,000

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40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ					
1	7,910,000	-3,160,000	/	0.90	0.60	1.00	2,570,000
2	10,420,000	+3,160,000	1.00	0.90	0.60	1.00	7,330,000
一 括 価 格(合計)							9,900,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、敷地内に古タイヤ等の残置物が散乱していること等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (彦根-12)

所 在 : 彦根市鳥居本町字立町1668番

価 格 : 22,400 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「 鳥居本 」駅の 南 方・道路距離約 450 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 442 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西側 5 m 市道 南側道

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 : 一般住宅が建ち並ぶ旧街道沿いの住宅地域

第7 附属資料

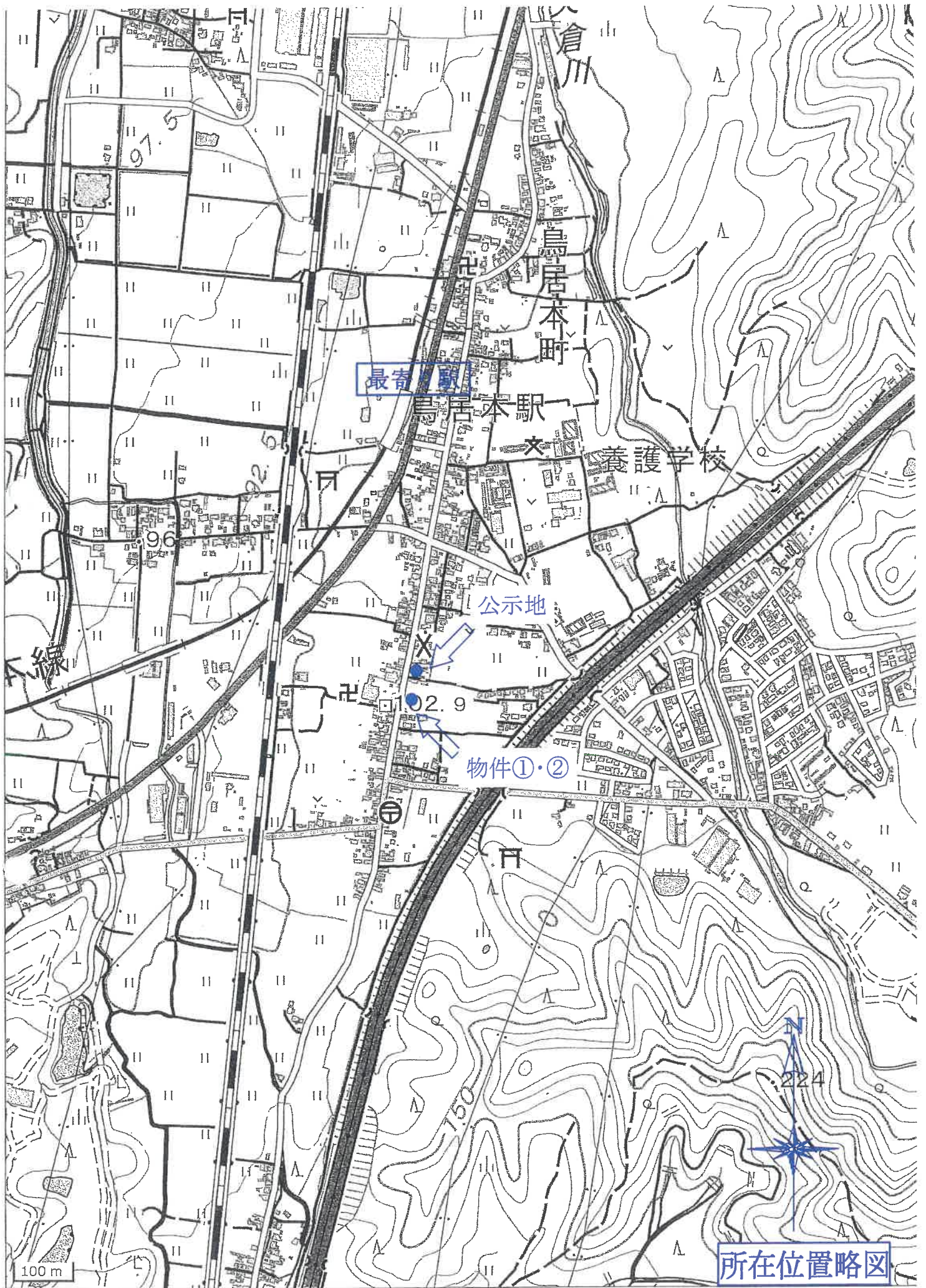
- 1 受命物件の位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

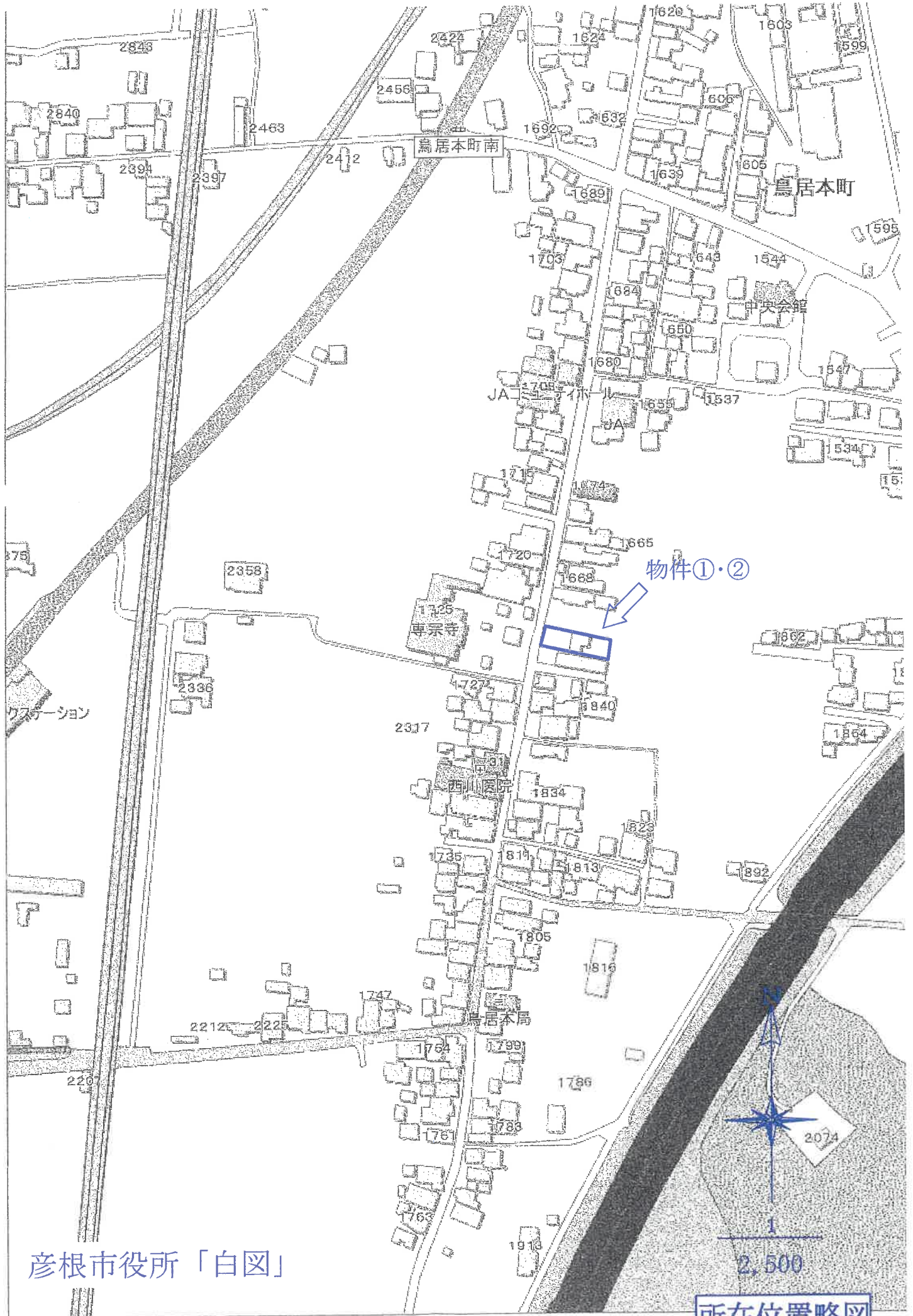
物 件 1 : 5,627,648 円

物 件 2 : 10,380,624 円

以 上

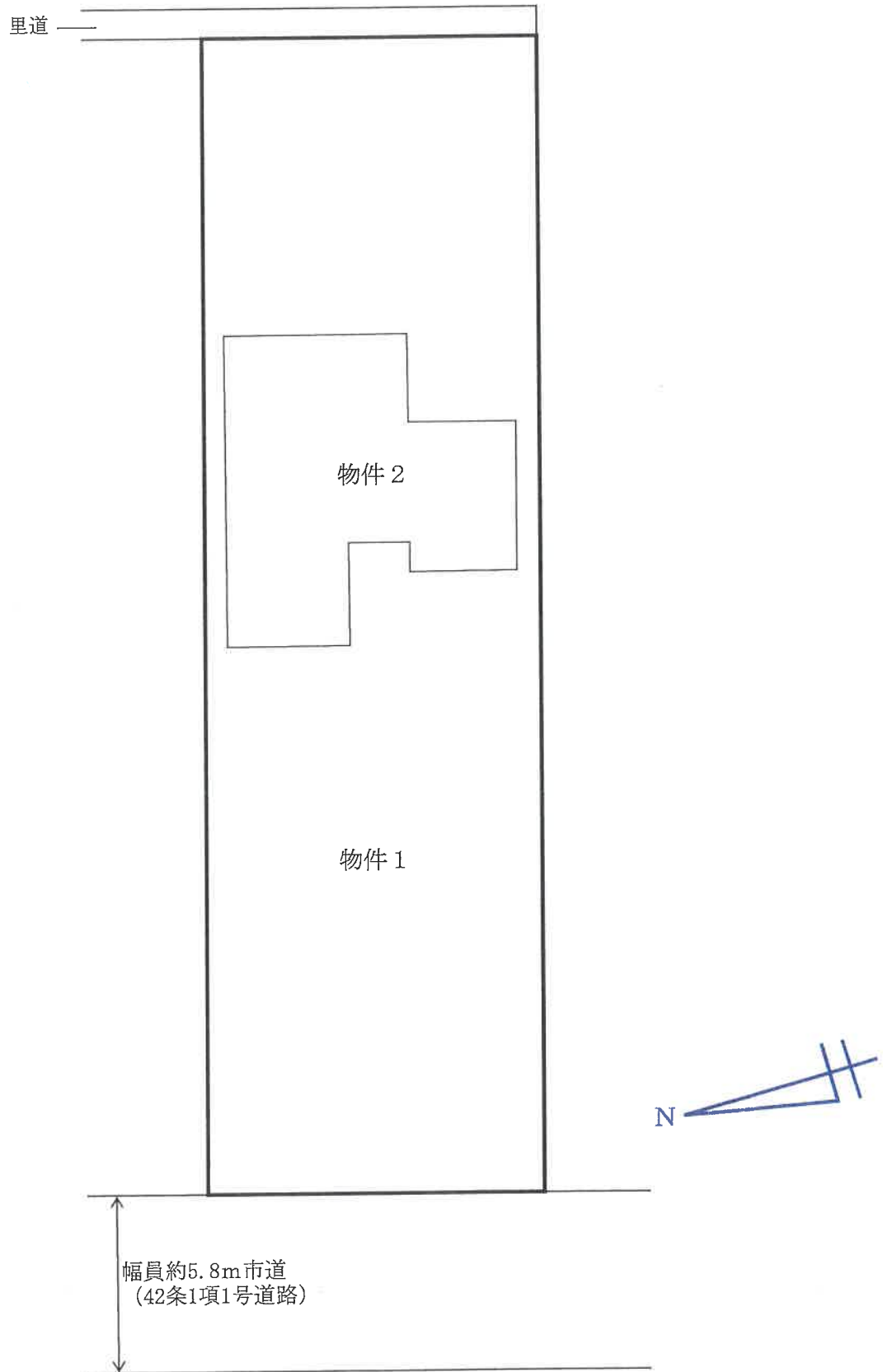


地理院地図

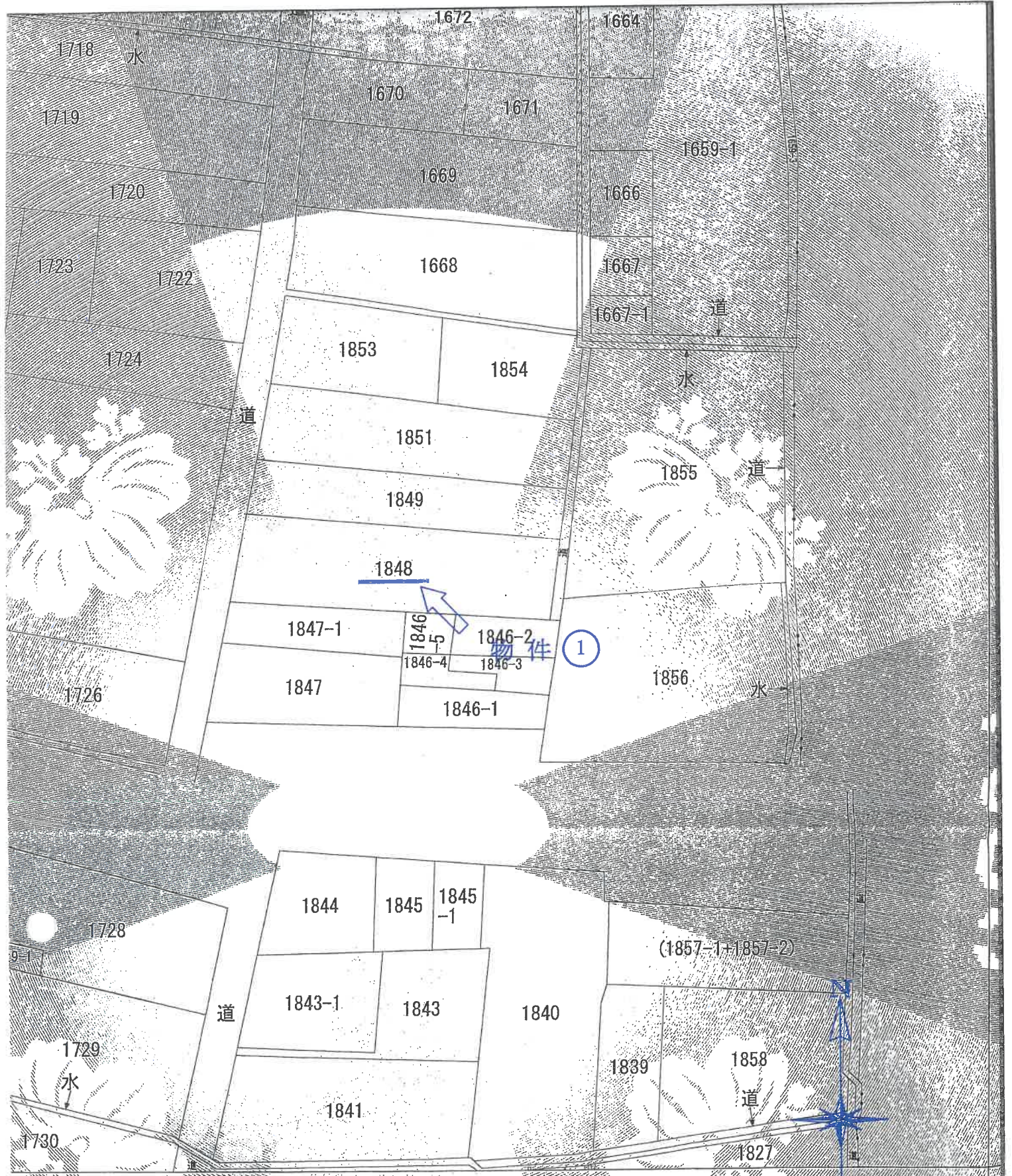


彦根市役所「白図」

所在位置略図



土地建物位置関係図



画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け及び形状の概略を記載した図面です。

地番
見出

鳥居本町

縮尺の記載はない

鳥居本町

本町字立町

地番 1848番

公 図 写

登記年月日 平成29年9月20日

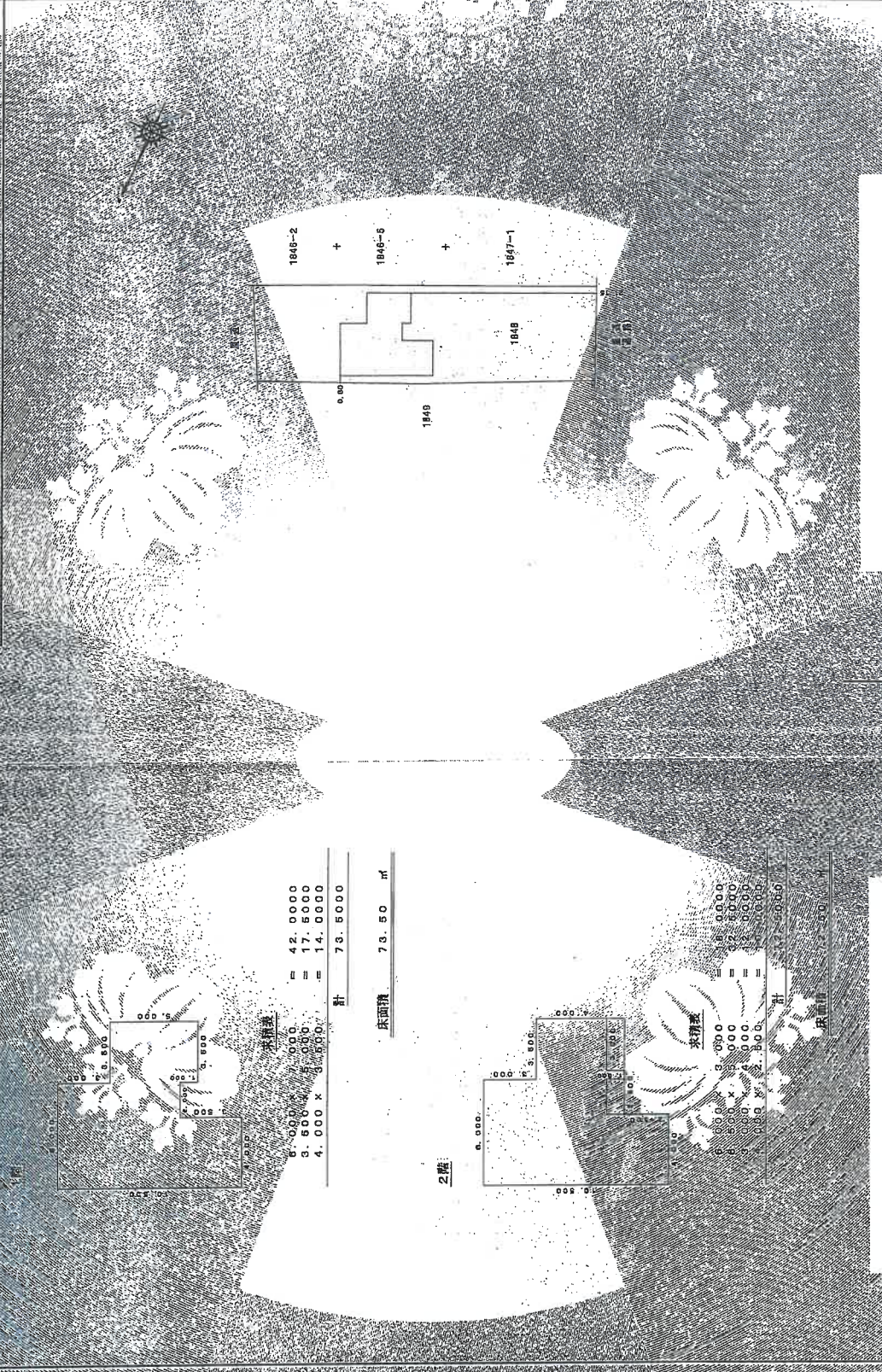
YD000
物件

各階平面図

建物図面

家屋番号 1844-0番

建物の所在 彦根市島原本町字並町1844-0番地



作成者

縮尺 1/500

電番

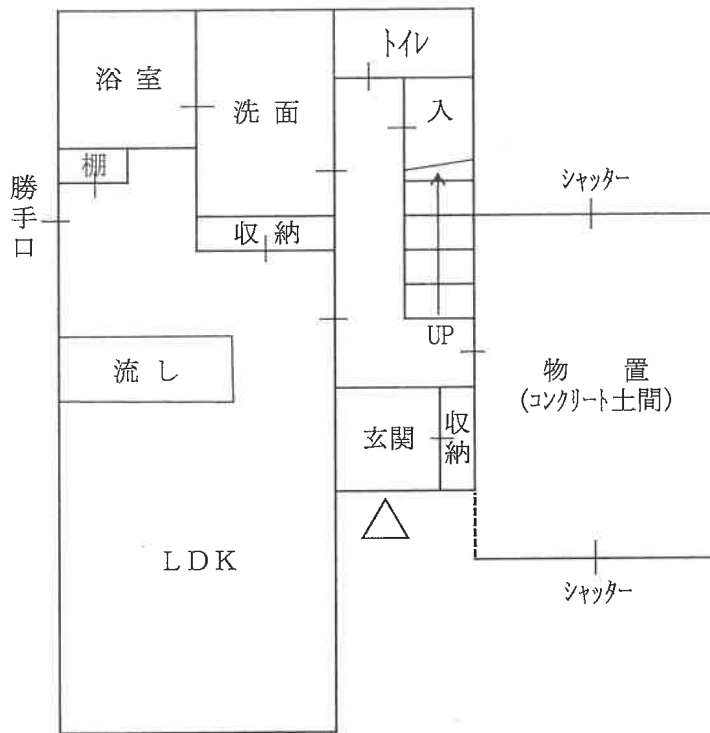
各階平面図写 建物図面写

AB0015縮小

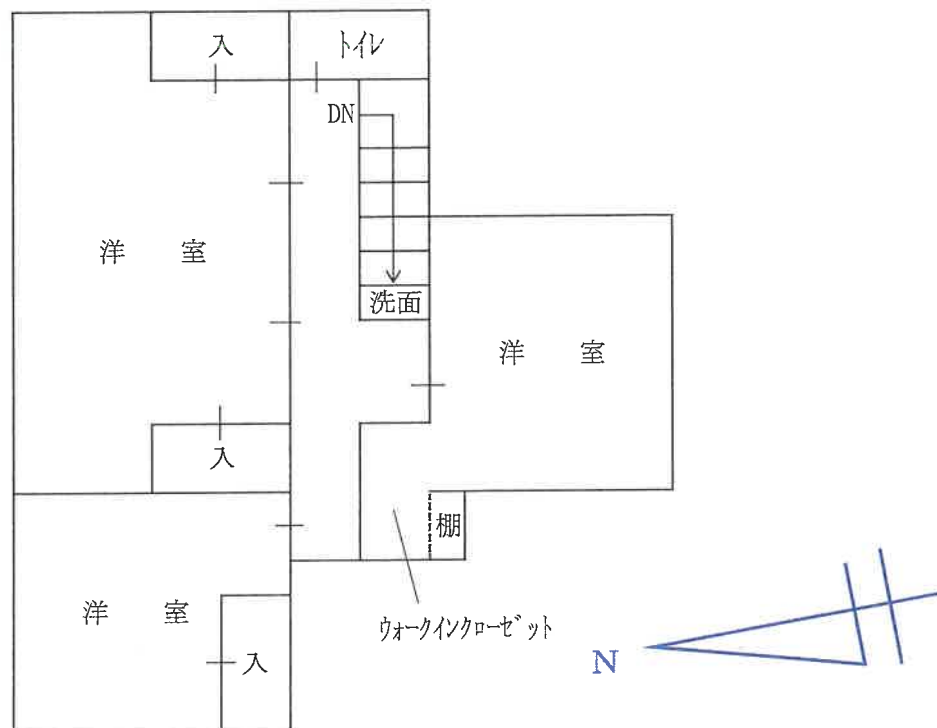
これは図面に記録された内容と一致する旨を証明する
令和6年8月9日 大津地方建設局 彦根支局 彦根市

請求番号：5-3

1階



2階



建物間取図

【物件】①②

【写真】1



【物件】①②

【写真】2



【物件】①②

【写真】3



現況写真

【物件】②
【写真】4



【物件】②
【写真】5



【物件】②
【写真】6



現況写真