

競売物件の入札には 入札書ごとに下記の書面が必要です。

● 暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人とも）

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
 - ・ 記載に不備があると、入札が無効になることがあります。
 - ・ 提出後に訂正することはできません。
- ※ 「陳述書」の書式は執行官室にて配布します。
- ※ 個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。

● 個人の場合 **住民票** ● 法人の場合 **資格証明書**

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
- ・ 個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ・ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものをご提出ください。
- ・ 入札する日において発行から3か月以内のものをご提出ください。

● 宅地建物取引業者の場合 **宅地建物取引業の免許証の写し**

- ・ 有効期限内のものをご提出ください。

※ 買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者（「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」）がある場合は、別紙として「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。（個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 12 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,270,000 4,216,000	一括	1,054,000	207,409	53,788
1	1,320,000				
2	2,320,000				
3	1,630,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 彦根市後三条町字下沖之舟 |
| | 地 番 | 6 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市後三条町字下沖之舟 6 3 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 3 5 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
2 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
3 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
4 階 1 5 9. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市後三条町字下沖之舟 |
| | 地 番 | 6 3 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7. 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が302号室、304号室、402号室、403号室、406号室ないし408号室を占有している。

ティーズワーク株式会社が101号室、102号室、103号室を占有している。
同社の占有権限の存在は認められない。

Dが105号室、Eが201号室、F及びGが202号室、Hが203号室、I
及びJが204号室、K及びLが301号室、Mが303号室、Nが401号室、
Oが404号室、Pが405号室をそれぞれ占有している。同人らの占有権限の存在は認められない。

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 彦根市後三条町字下沖之舟
 地 番 6 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 8 1. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟 6 3 5 番地 3
 家屋 番号 6 3 5 番 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
 2 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
 3 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
 4 階 1 5 9. 1 4 平方メートル

- 3 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟
 地 番 6 3 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 4 7. 4 0 平方メートル

令和7年(ケ)第17号
令和7年5月28日受理
令和7年8月15日提出

現況調査報告書 その①

物件1・物件2・物件3

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

(6枚目)、(7枚目)、(8枚目)は欠頁

物 件 目 録

1 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟
 地 番 6 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 8 1. 0 0 平方メートル

2 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟 6 3 5 番地 3
 家屋 番号 6 3 5 番 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
 2 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
 3 階 1 5 9. 1 4 平方メートル
 4 階 1 5 9. 1 4 平方メートル

3 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟
 地 番 6 3 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 4 7. 4 0 平方メートル

4 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰
 地 番 2 1 9 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 4 0. 8 4 平方メートル

5 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰 2 1 9 9 番地 6



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・3	
現況地目	☒ 宅地(物件1・3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図(17枚目及び18枚目)のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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が異なる(☐ 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(ティーズワーク株式会社及びその社員) 建物所有者が本建物の302号室、304号室、402号室、403号室、406号室乃至408号室を空き室として所有し、ティーズワーク株式会社が101号室を社員食堂、102号室を事務所、103号室を倉庫として使用し、同会社の社員が105号室、201号室乃至204号室、301号室、303号室、401号室、404号室、405号室を居宅として使用し、各占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101 ティーズワーク株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H31・1・1 自 H31・1・1 至 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	目的物件所有会社の亡代表者取締役Aの長男が代表者代表取締役を務める左記会社が、101号室を社員の食堂及び浴室として使用し、102号室を事務所として使用し、103号室を倉庫及び浴室として、各使用・占有している。 ティーズワーク株式会社が社員寮として使用されている号室は、105号室、201～204号室、301号室、303号室、401号室、404号室、405号室であり、社員からは食事代(変動)を含む寮費として月額約90,000円と使用した電気・水道代(変動)をプラスし、社員の毎月の給料から天引きしています。
	☐ 全部 ☒ 102 ティーズワーク株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・1・1 自 H31・1・1 至 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 103 ティーズワーク株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H31・1・1 自 H31・1・1 至 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 105 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・12・1 自 H23・12・1 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	左記占有者は目的物件所有会社の元社員であったが、同社を退職後、ティーズワーク株式会社の社員となり、左記賃料を同社に支払い、引き続き同室を使用・占有している。
	☐ 全部 ☒ 201 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・7・1 自 R2・7・1 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 202 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・9・25 自 H27・9・25 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	同上
	☐ 全部 ☒ 202 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・6・7 自 H30・6・7 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 203 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・6・19 自 H27・6・19 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	同上
	☐ 全部 ☒ 204 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・28 自 H26・10・28 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約40,000円 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
								左記占有者は、同居しているJの母親であり、左記賃料(食事代無)をティーズワーク株式会社に支払って、息子のJと同室を使用・占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 204	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・10・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	左記占有者は目的物件所有 会社の元社員であったが、同 社を退職後、ティーズワーク 株式会社の社員となり、左記 賃料を同社に支払い、引き続 き同室を使用・占有してい る。
	J		自 H26・10・28 至 期限の定めなし					
	☐ 全部 ☒ 301	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・12・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	同 上
	K		自 H26・12・9 至 期限の定めなし					
	☐ 全部 ☒ 301	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	同 上
	L		自 H23・5・1 至 期限の定めなし					
	☐ 全部 ☒ 302	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	[空き室]		自 至					
	☐ 全部 ☒ 303	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・9・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	左記占有者は目的物件所有 会社の元社員であったが、同 社を退職後、ティーズワーク 株式会社の社員となり、左記 賃料を同社に支払い、引き続 き同室を使用・占有している。
	M		自 H23・9・16 至 期限の定めなし					
	☐ 全部 ☒ 304	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	[空き室]		自 至					
	☐ 全部 ☒ 401	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	左記占有者は目的物件所有 会社の元社員であったが、同 社を退職後、ティーズワーク 株式会社の社員となり、左記 賃料を同社に支払い、引き続 き同室を使用・占有している。
	N		自 H22・7・1 至 期限の定めなし					
	☐ 全部 ☒ 402	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	[空き室]		自 至					
	☐ 全部 ☒ 403	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	.	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	[空き室]		自 至					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 404	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・11・16 自 H22・11・16 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	左記占有者は目的物件所有 会社の元社員であったが、同 社を退職後、ティーズワーク 株式会社の社員となり、左記 賃料を同社に支払い、引き続 き同室を使用・占有してい る。
	☐ 全部 ☒ 405	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・8・8 自 H22・8・8 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 約90,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	同 上
	☐ 全部 ☒ 406	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 407	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☒ 408	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	[空き室]							
	[空き室]							
	[空き室]							
	[空き室]							
	[空き室]							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 表札表示等

物件2建物の外壁に、同建物所有会社の表示が存する。

2 物件1土地及び物件3土地（以下、「目的土地」という。）の状況等

(1) 目的土地の形状及び範囲について

物件1土地及び物件3土地は、地続きの一体土地であり、目的土地については法務局備付けの公図（16枚目）及び地積測量図（17枚目及び18枚目）が存する。

そこで、上記図面等を参考に、現地で道路との境や隣地との境の金網フェンス等を基に、現況の目的土地辺長等を簡易計測して作成したものが20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17枚目及び18枚目の各地積測量図を合わせた土地の形状に概ね合致していると認められたが、物件1土地の現況面積が小さい可能性があるため、目的土地の正確な地積を求めるには、隣地との筆界確認を行い、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、地続きの物件1土地と物件3土地が一体として、物件2建物の敷地及び居住者らの駐車場等として使用されている。

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 目的建物は鉄骨造陸屋根4階建てで、建物の外観は写真①のとおりである。

イ 目的建物の形状は概ね19枚目の各階平面図の形状に合致していると認められた。

ウ 目的建物の間取りは概ね21枚目及び22枚目のとおりであり、同建物の廊下及び建物内の状況は写真⑮乃至⑳のとおりである。

(2) 目的建物の使用・占有状況等について

ア 目的建物は共同住宅であり、ティーズワーク株式会社が社員寮、社員食堂、事務所及び倉庫等として使用している（物件2についての2枚目の占有者及び占有状況の欄に記載のとおり）。

イ 目的建物の占有者及び占有権原については3枚目乃至5枚目に記載のとおりである。

ウ 目的建物は1階(101号室、102号室、103号室、105号室)、2階(201号室、202号室、203号室、204号室)、3階(301号室、302号室、303号室、304号室)及び4階(401号室、402号室、403号室、404号室、405号室、406号室、407号室、408号室)の計20室が存する。

エ 全20室の内、現在7室が空き室(302号室、304号室、402号室、403号室、406号室乃至408号室)である。

オ ティーズワーク株式会社が、1階の101号室を社員食堂として、102号室を事務所として、103号室を倉庫として使用し、1階の105号室、2階の201号室、202号室、203号室、204号室、3階の301号室、303号室、4階の401号室、404号室、405号室を同社の社員寮として使用し、同社の社員が居宅として使用している（なお、下線の号室には社員2名が住んでおり、下線の号室には社員とその母親が住んでいる）。

カ 浴室が使用できるのは1階101号室と103号室の浴室だけであり（写真23、28）、他の浴室は全く使用できず、使用できない浴室は居住者や目的建物所有会社が倉庫や物置等として使用している（写真50、56、64、67、74）。

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 ）

そ の 他 の 事 項

(3) 目的建物の損傷等について

- ア 目的建物の外壁にはクラック等の損傷が複数見うけられた(写真⑫、⑬、⑭)。
- イ 目的建物の階段の鉄板には錆び等による損傷が見受けられ(写真⑮、⑯)、天井部分にはクラック等の損傷が見受けられた(写真⑰、⑱)。
- ウ 目的建物4階の一部の空き室(406号室乃至408号室)は内装工事が未了で、床や天井が張られていない(写真㉑、㉒、㉓)。
- エ 目的建物4階の402号室及び403号室の天井は一部剥がれたままになっている(写真㉔、㉕)。
- オ 目的建物2階の203号室及び3階の303号室の洗面台は存しなかった。
- カ 関係人Cの陳述及び提出された資料「試験成績書」から、目的建物の天井の吹き付け等には、アスベストが含まれているようである。
- キ その他、目的建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等が見受けられたほか、特に空き室の管理状態は良くない。

4 彦根市消防本部での調査等について

- ア 目的建物については、令和2年10月23日、立入検査が実施され、火災予防上の不備欠陥事項(防火の責任者未選任、消防用設備等の定期点検の未実施および未報告、消火器・自動火災報知設備・誘導灯における不備)が認められ、速やかに改善するよう通知されているようであるが、令和2年11月26日に防火の責任者選任(解任)届出書のみ提出され、不備事項改修の報告はされていない、ようである。
- イ 当該建物の落札者は、速やかに彦根市消防本部・予防課と協議し、防火管理上必要な指導を受ける必要がある、とのことである。

5 目的外動産について

- (1) 物件1土地の南東側には、単管パイプ等で組み立てられた資材置き場等が存するが、単管パイプ等は土地に定着しておらず目的外動産である(写真⑥)。
- (3) 物件3土地の西側から北西側の土地には、ティーズワーク株式会社が所有する複数のスチール製物置やごみ置場が据え置かれていた(写真⑪)。

6 接面道路について(以下、評価人からの聴取による。)

目的土地の北東側で、幅員約3.5m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③、④)。

7 その他

目的土地の北側にティーズワーク株式会社が設置した自動販売機が存した(写真⑪)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■彦根市消防本部	1 当該建物については、令和2年10月23日、立入検査を実施し、火災予防上の不備欠陥事項（防火の責任者未選任、消防用設備等の定期点検の未実施および未報告、消火器・自動火災報知設備・誘導灯における不備）が認められ、速やかに改善するよう通知しているが、令和2年11月26日に防火の責任者選任(解任)届出書のみ提出されたが、不備事項改修の報告はされていない。 2 当該建物の落札者は、速やかに当本部・予防課と協議し、防火管理上必要な指導を受けてください。 3 [現況調査に基づく調査照会に対するR7.6.6付け資料等の提出]
■C	1 有限会社アップ・U彦根の代表者代表取締役のAは私の父親であり、私はAの長男です。 2 私は有限会社アップ・U彦根の元取締役でしたが、現在は土木建築業等を営むティーズワーク株式会社の代表者代表取締役です。 3 父親は令和6年12月29日に亡くなりましたが、有限会社アップ・U彦根に在籍していた全社員と私は、父親が亡くなる前に有限会社アップ・U彦根を退職し、退職後、目的建物の105号室、201号室乃至204号室、301号室、303号室、401号室、404号室、405号室に入室していた有限会社アップ・U彦根の社員は当社が雇用し、各室を当社の社員寮として使用しています。ただし、目的建物について、各室の社員と当社との間での賃貸借契約書等は作成していません。 ただし、302号室、304号室、402号室、403号室、406号室乃至408号室は空き室で、有限会社アップ・U彦根が所有する資材等がそのまま置いてあります。 4 父の生前(H31.1.1)より、当社は目的建物の101号室を食堂として、102号室を事務所として、103号室を倉庫として無償で使用しています。 5 当社は目的建物に住む賃料として、各社員の給料から寮費として天引きし、徴収した寮費で、目的建物の維持管理を行っています。 寮費の金額は、平日(土曜日含む)が3,150円、日曜日が2,150円として計算し、社員からそれぞれ徴収しています。 6 有限会社アップ・U彦根は稼働しておらず、従業員もいないので、有限会社アップ・U彦根と当社との間において、賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もありません。 7 目的土地に据え置いているゴミ置場や物置は当社の所有物で自動販売機も当社が設置しています。 8 私が有限会社アップ・U彦根に務めている平成26年2月頃、目的建物に対するアスベストの含有量調査を行ったところ、目的建物の天井部分にはアスベストが含まれていることが判明しています。 9 当社が社員寮として使用している105号室、201号室乃至204号室、301号室、303号室、401号室、404号室、405号室の内、202号室、204号室、301号室は二人が使用・占有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (105号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である105号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き105号室で生活しています。 2 〔目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領〕
■ E (201号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である201号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き201号室で生活しています。 2 〔目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領〕
■ F (202号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である202号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き202号室でGと共同で生活しています。 2 〔目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領〕
■ G (202号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である202号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き202号室でFと共同で生活しています。 2 〔目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領〕
■ H (203号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である203号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き203号室で生活しています。 2 〔目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領〕
■ I (204号室居住者)	1 私は現在、ティーズワーク株式会社に食事代を除く賃料として、40,000円を支払って息子のJと204号室で生活しています。 「回答書」には賃料として、食事代を含む月額約90,000円と記載しましたが、私は有限会社アップ・U彦根で働いてもおらず、間違って息子Jの賃料の内容を記入しました。 2 〔目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領〕

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ J (204号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である204号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き母親のIと204号室で生活しています。 2 [目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領]
■ K (301号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である301号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き301号室でLと共同で生活しています。 2 [目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領]
■ L (301号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である301号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き301号室でKと共同で生活しています。 2 [目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領]
■ M (303号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である303号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き303号室で生活しています。 2 [目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領]
■ N (401号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である401号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き401号室で生活しています。 2 [目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領]
■ O (404号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である404号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き404号室で生活しています。 2 [目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ P (405号室居住者)	1 私は有限会社アップ・U彦根の社員として、同社の寮である405号室で生活していましたが、同社を退職し、現在はCが代表者代表取締役を務めるティーズワーク株式会社に入社し、同社に賃料(寮費)として食事代を含む月額約90,000円を支払い、引き続き405号室で生活しています。 2 〔目的建物に対する占有状況等照会書に対するR7.6.12付け「回答書」受領〕

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(14 枚 目)

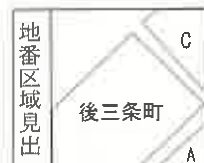
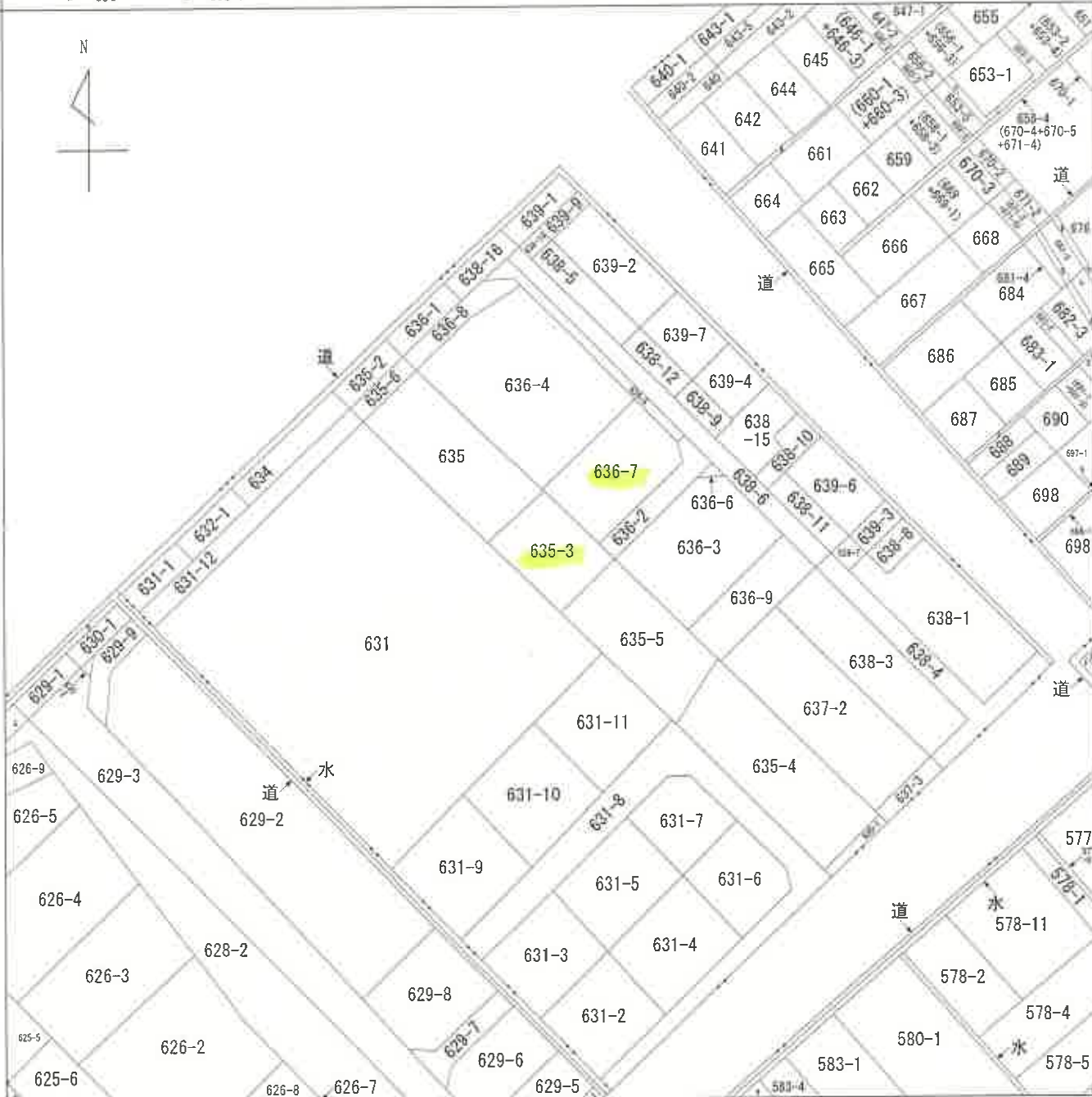
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月29日(木) 9:40-10:00	大津法務局 彦根支局	目的物件の公図, 地積測量図, 建物図面等交付申請
令和7年5月29日(木) 13:00-13:20	彦根市役所 資産税課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年5月29日(木) 14:00-14:40	物件所在地	目的物件の所在確認、目的建物の占有状況等確認
令和7年6月2日(月) 13:40-14:00	彦根市消防本部	消防法等に基づく設備等点検の実施状況等照会 (6/10当支部受付:6/6付け回答書)
令和7年6月6日(金) 10:00-10:40	物件所在地	関係人Cと面談、目的物件の使用・占有状況等聴取 目的建物入居者に対し、占有状況等照会書交付
令和7年6月16日(月) 17:20-17:40	物件所在地	同日、関係人Cから占有状況等回答書(101号室乃至103号室)及び社員の寮費明細書等受領 7/18(金)、関係人Cから目的建物に対するアズベスト含有状況の「試験成績書」受領
令和7年7月1日(火) 17:20-17:40	物件所在地	目的物件居住者から占有状況等回答書受領
令和7年7月7日(月) 17:00-18:40	物件所在地	関係人C立会のうえ目的建物の101号室～103号室及び空き室(302号室、304号室、402号室、403号室、406号室乃至408号室)の立入調査、各居住者立会いのうえ105号室、201号室乃至204号室、301号室、303号室、401号室、404号室、405号室の立入調査、写真撮影、目的土地の概測、評価人と帯同、接面道路等確認
令和7年7月18日(金) 17:20-17:40	物件所在地	目的建物に対するアズベストの含有聴取 同日H26.2.25付け「試験成績書」写し受領
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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
(15 枚 目)

イ 649 651 653-6 653-7 ホ 道 629-4 ト 水 692-2 リ 701-1 576-2 ヌ 578-6 つづく



公用



A 後三条町
B 後三条町
C 後三条町

請求部	所在	彦根市後三条町字下沖之舟				地番	635番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

012391

地番 635~3 635

土地の所在 考根市後三条町字下沖之舟

地積測量図

S40.10.2

昭和40年10月21日

作製年月日
昭和40年10月21日

作製者
士地家屋調査士

申請人
[Redacted]

申請人
[Redacted]

43.6/10

道

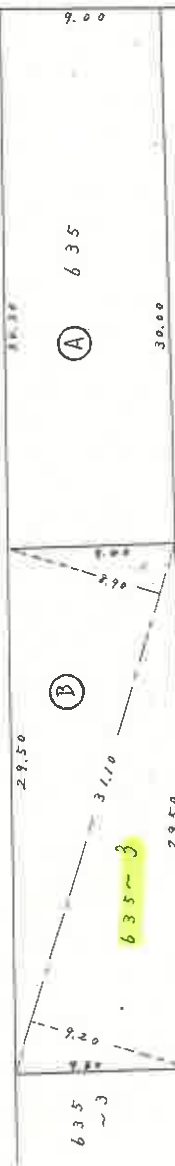
路



633

635

636



求積

$$\textcircled{B} \frac{3110 \times (8.90 + 9.20)}{2} = 281.4550 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A} 635 \text{ 坪} = 611.5702 \text{ m}^2$$
$$611.5702 - 281.4550 = 330.1152 \text{ m}^2$$

縮尺 300m

(大津地方法務局・滋賀県土地家屋調査士会・鑑定用紙)

(タケザワ印)

A4判に縮小

(1/7 枚目)

012397

番 636-7, -4

土地の所在 彦根市横三条町空下津之井

地 積 測 量 図

S 48-3、30

昭和四拾八年参月貳七日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

代表取締役



②求積 636-7

$$\begin{aligned} 1460 \times 1.70 &= 24.82 \\ 2780 \times 1.140 &= 316.92 \\ 2780 \times 12.70 &= 353.06 \\ \text{計} &694.80 \\ \text{地積} &347.40 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 817.12 - 347.40 &= 469.72 \\ \text{地積} &469.72 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(多分)

縮 尺 1/300

(京都・大津地方技術測定用紙)

A4判に縮小

(18枚目)

110057

建築物階平面図

家屋番号	635-3
建物の所在	流根市後三条町 635番地 3

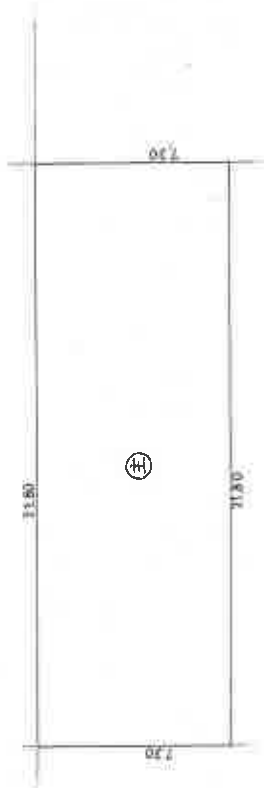
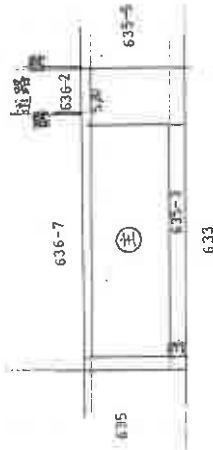
000011

S48.12.17

昭和48年12月16日	製作年月日	製作者	申請人

図面
1 階平面図
2 階平面図
3 階平面図
4 階平面図

建物図



求 積

$$21.80 \times 7.30 = 159.1400$$

床面積 159.1400 M²

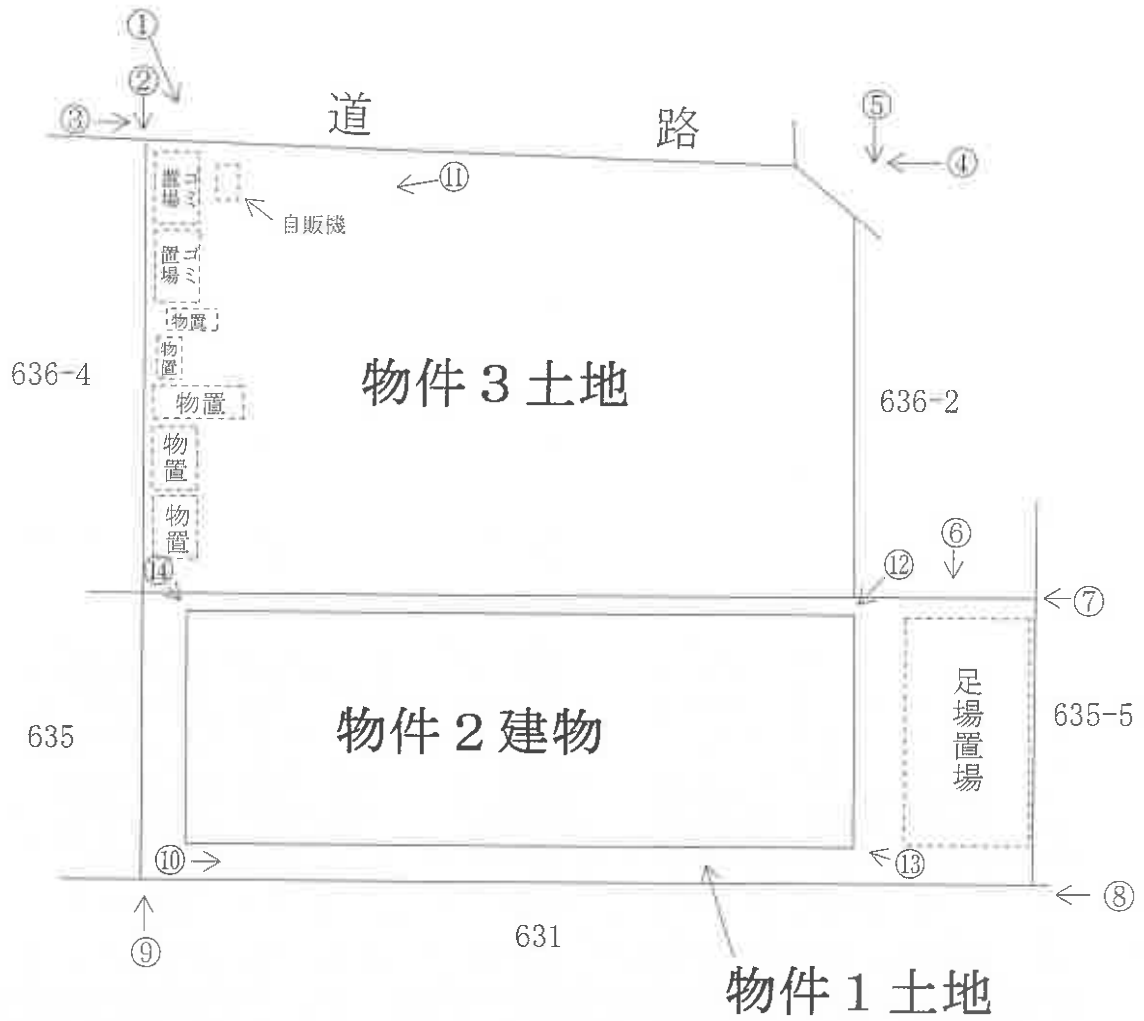
縮 尺	1/500	1/200
-----	-------	-------

A4判に縮小

119枚目

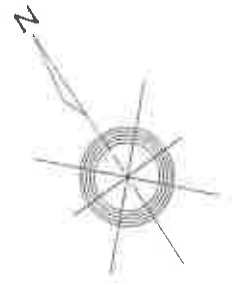
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

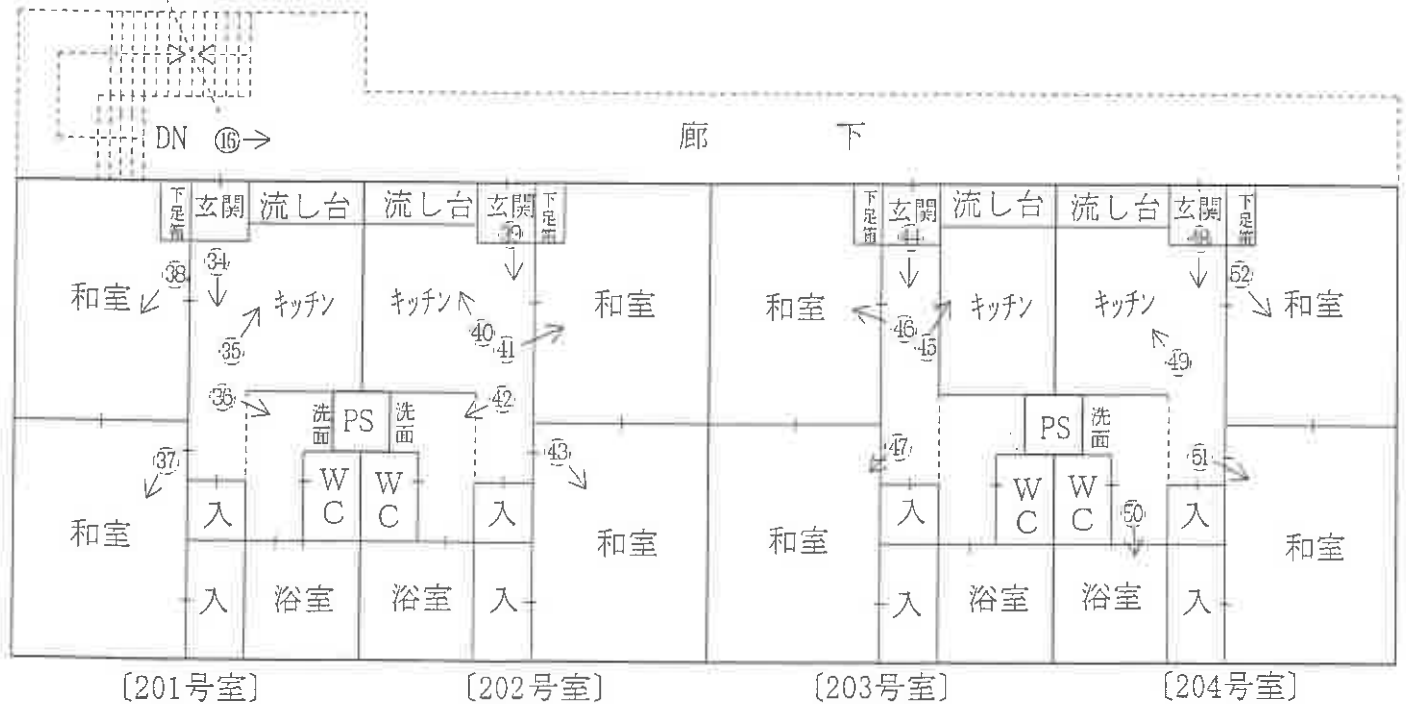


【間取図略図】－物件2建物

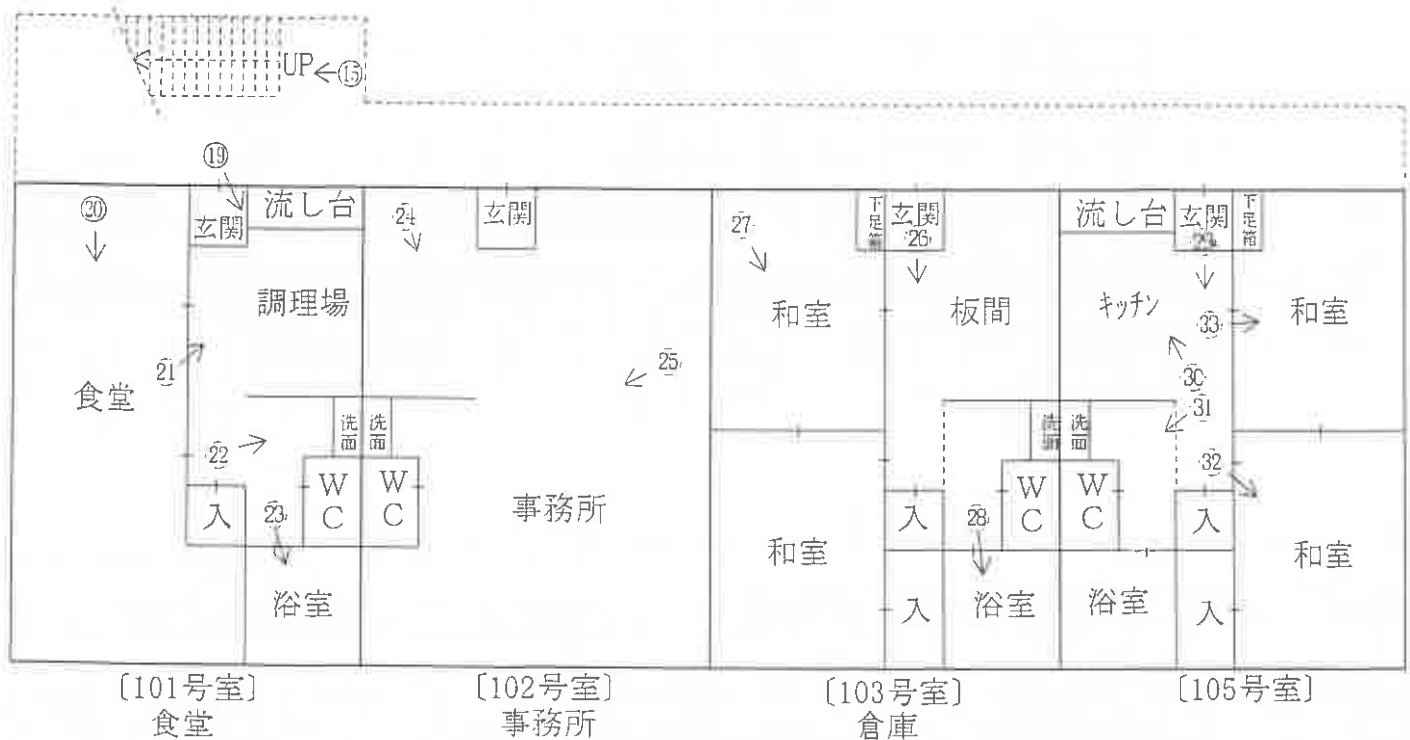
○→ 写真撮影位置方向



〔2階〕

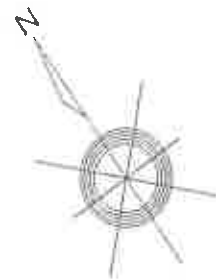


〔1階〕

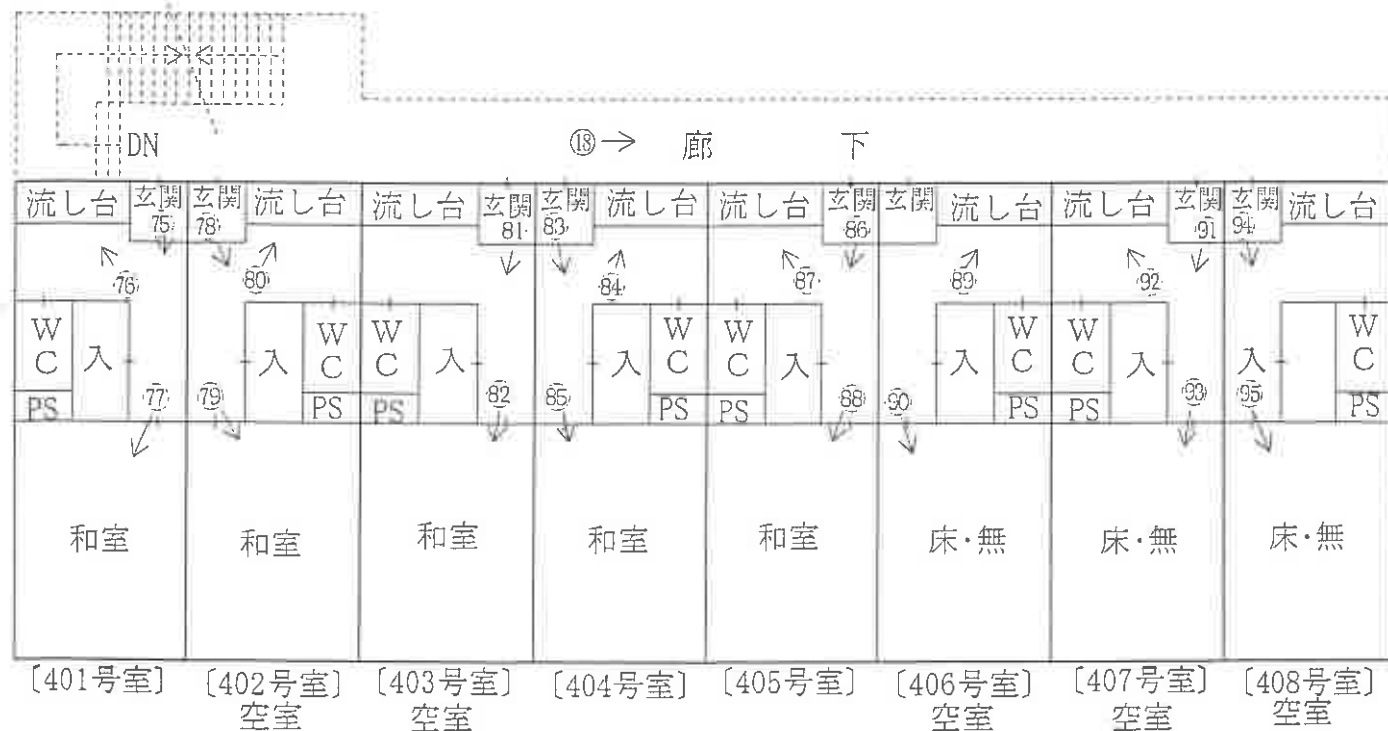


【間取図略図】－物件2建物

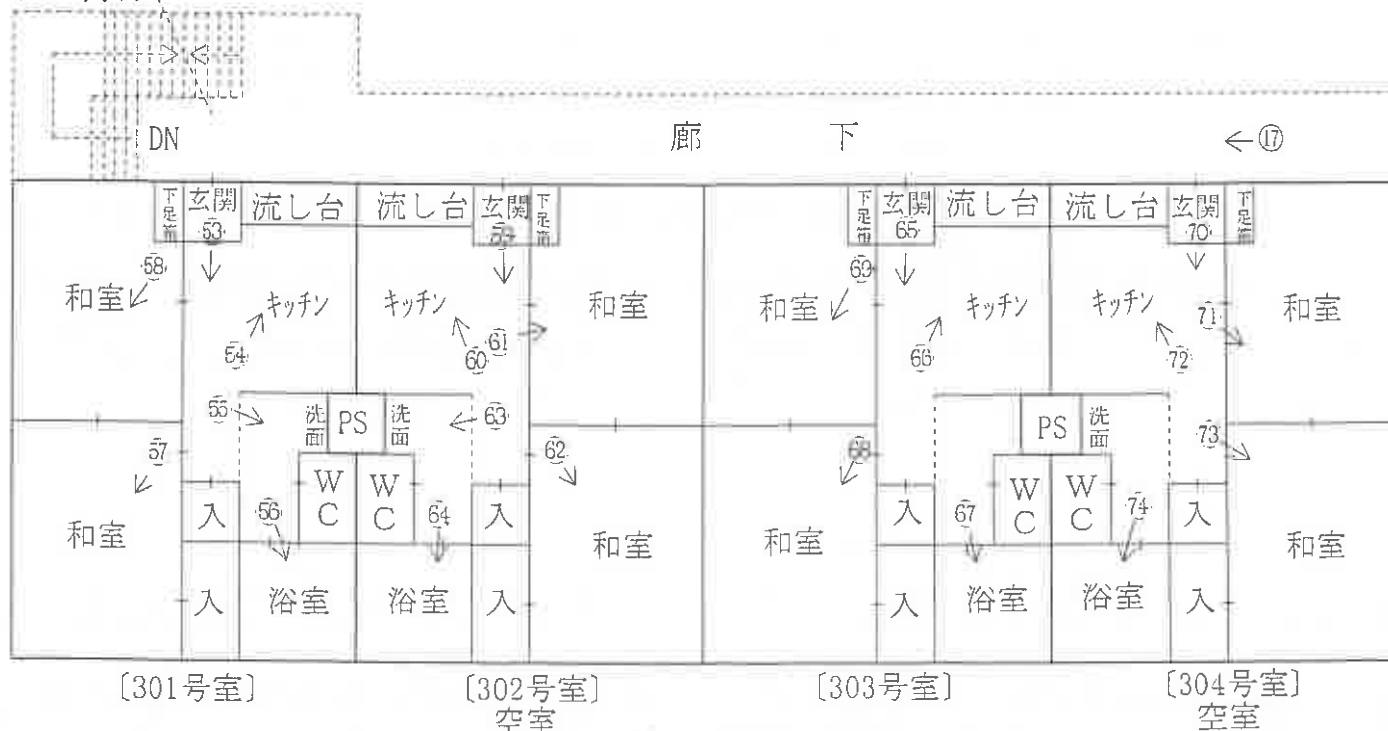
○→ 写真撮影位置方向



〔4階〕



〔3階〕



現況写真

物件2建物



①



②



③



(23 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23

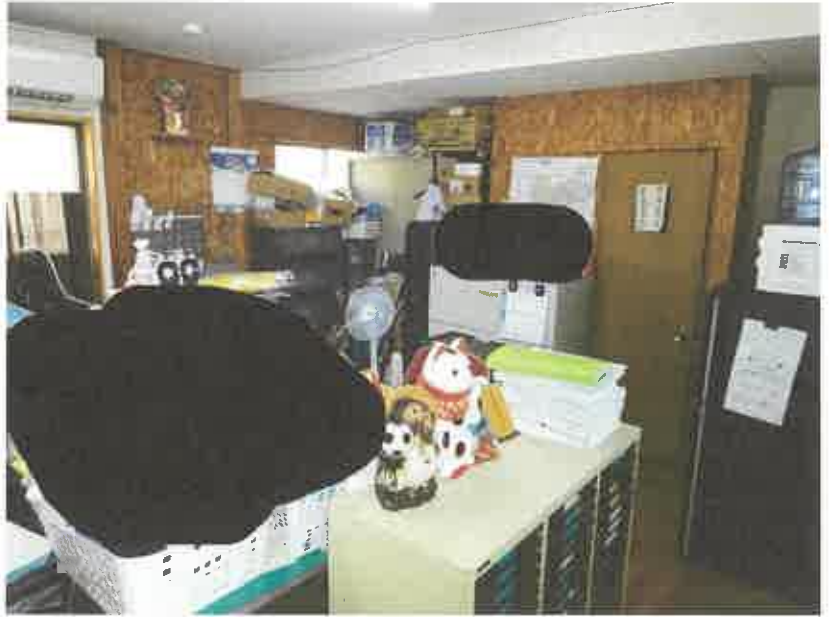


24



(30 枚目)

25



26



27



②⑧



②⑨



③⑩



③1



③2



③3



34



35



36



(34 枚目)

37



38



39



④0



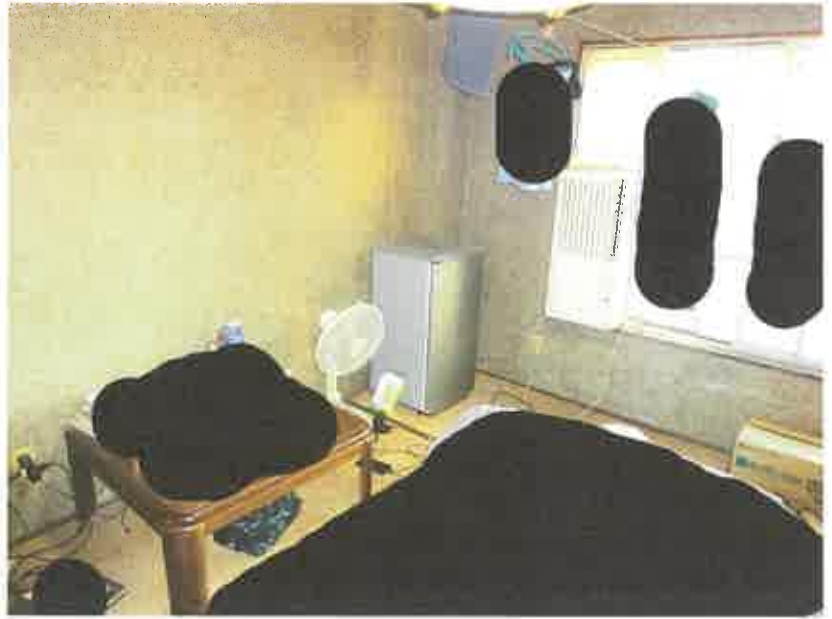
④1



④2



④3



④4



④5



④6



④7



④8



④9



⑤0

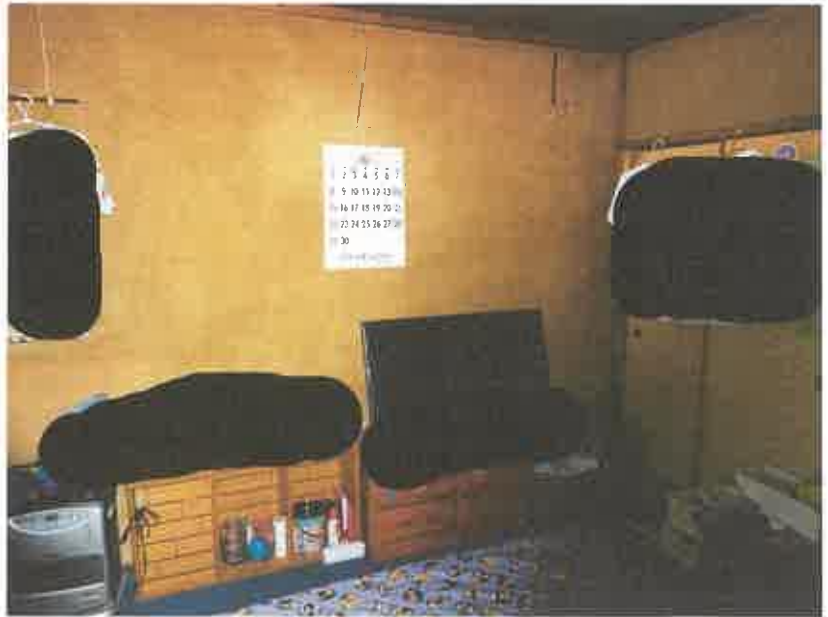


⑤1



(39 枚目)

52



53



54



55



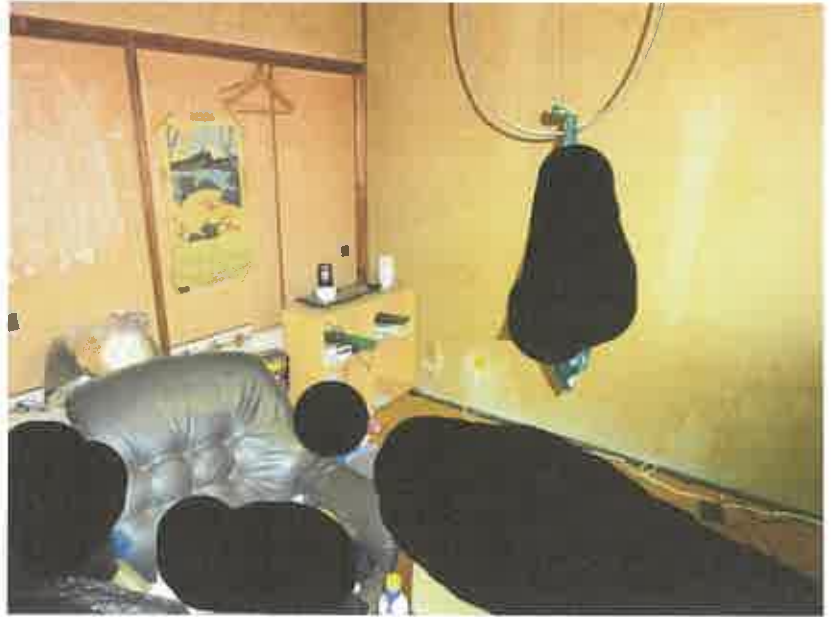
56



57



58



59



60



⑥1



⑥2



⑥3



⑥4



⑥5



⑥6



⑥7



⑥8



⑥9



⑦0



⑦1



⑦2



73



74



75



(47 枚目)

76



77



78



⑦9



⑧0



⑧1



82



83



84



85



86



87



88



89



90



91



92



93



94



95



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
(その1)

令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 日 評価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

<土地・建物(収益物件)用>

評価人 不動産鑑定士

小 西 靖 則

第1 評価額

一括価格	
金 5,270,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,320,000 円
物件2（建物）	金 2,320,000 円
物件3（土地）	金 1,630,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。（土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。）
- 3 物件1、3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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項欄参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1	・物件1土地の現況面積が小さい可能性があるため、正確な地積を求めるには、専門家による実測を行う必要があるものと思われる。 なお、公簿地積は281.00㎡となっているが、地積測量図では281.45㎡となっている		

物 件 目 録

- 1 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟
地 番 635 番 3
地 目 宅地
地 積 281.00 平方メートル
- 2 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟 635 番地 3
家屋 番号 635 番 3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 159.14 平方メートル
2 階 159.14 平方メートル
3 階 159.14 平方メートル
4 階 159.14 平方メートル
- 3 所 在 彦根市後三条町字下沖之舟
地 番 636 番 7
地 目 宅地
地 積 347.40 平方メートル
- 4 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰
地 番 2199 番 6
地 目 宅地
地 積 240.84 平方メートル
- 5 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰 2199 番地 6

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、3)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「彦根」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 2300 m 最寄バス停「池洲橋」の 南 方 ・ 約 130 m	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅等が見られる既成住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 200 % なし 一部第1種住居地域(建ぺい率60%/容積率200%) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 628.40 m ² (公簿) 間口約 21.8m、 奥行約 24.6m、 ほぼ整形地	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約3.5mの舗装市道(下後三条東3号線)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。 1968年の住宅地図では田、1975年の住宅地図では共同住宅の敷地、1977年の住宅地図では住宅及び共同住宅の敷地、1994年の住宅地図では営業所兼住宅及び共同住宅の敷地、2004年の住宅地図では現在と同じ共同住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件1は昭和48年2月に畑から宅地へ、物件3は昭和48年3月に畑から宅地へと地目変更されている。また所有者については物件3が昭和48年に「田中商事株式会社」へ、物件1及び物件3が平成22年に「有限会社アップ・U彦根」へと所有権移転されたほかは個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・物件1土地の南東側に、単管パイプ等で組み立てられた資材置場(足場置場)等が存する。(土地に定着していない目的外動産) ・物件3土地の西側から北西側に、ティーズワーク株式会社が所有する複数のスチール製物置やゴミ置場が存する。(目的外動産) ・目的土地の北側に、ティーズワーク株式会社が設置した自動販売機が存する。	

(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）： 昭和48年7月10日 新築 経 過 年 数 ： 52 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： モルタル吹付等 内 壁 ： ボード貼、砂壁等 天 井 ： 板貼、ボード貼等 床 ： 畳、板貼等 設 備 ： 電気、ガス、水道、風呂、排水等 そ の 他 ：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る （外壁や階段の天井にクラック等の損傷が、階段の鉄板は錆び等による損傷が見受けられる。また、4階の402号室及び403号室の天井は一部剥がれたままの状態である。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・専門調査機関の調査（試験成績書、平成26年2月25日発行、4階407号室の天井部分を調査、クリソタイル及びトレモライト／アクチノライトが検出）により、吹付アスベスト等の使用が確認された。そのため、1～4階の天井裏部分に、吹付アスベスト等が使用されている可能性が高い。 ・目的建物内の浴室が使用できるのは、1階の101号室及び103号室のみである。他の部屋にある使用できない浴室は、居住者や目的建物所有会社が倉庫や物置等として使用している。 ・目的建物4階の一部の空室（406号室～408号室）は内装工事が未完成で、床や天井が張られていない。 ・目的建物2階の203号室及び3階の303号室の洗面台は存しなかった。 ・彦根市消防本部に聴取したところ、目的建物については令和2年10月23日に立入検査が実施されたが、火災予防上の不備欠陥事項（防火の責任者未選任、消防用設備等の定期点検の未実施及び未報告、消火器・自動火災報知設備・誘導灯における不備）が認められたため、速やかに改善するよう通知された。しかし、令和2年11月26日に防火の責任者選任届出書のみ提出され、不備事項改修の報告はされていないとのことである。 ・目的建物の落札者は、速やかに彦根市消防本部予防課と協議し、防火管理上の指導を受ける必要があるとのことである。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、3（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、3	43,800	0.89	628.40	0.70	17,150,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,300\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/135 = 43,800\text{円/㎡}$

◇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
 $100/105 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/100 = 100/135$

イ 個 別 格 差 : 規模 △10、形状 △1 (相乗積 89/100)

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
2	180,000	636.56	0.01	1,150,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1、3	17,150,000	0.40	法定地上権 (物件2)	6,860,000

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 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ=ウ	構 成 比
1、3	17,150,000	-6,860,000	10,290,000	56%
2	1,150,000	+6,860,000	8,010,000	44%
積 算 価 格 (合計)			18,300,000	100%

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃貸借条件の概要 (令和7年7月1日 現在)

物件概要	用途	賃貸戸数	20 戸	
		入居戸数	13 戸	
		空室率	35%	
		築後年数	52 年	
	家賃	月額支払賃料	1,120,000 円／月（食事代を含む）	
		年額支払賃料	13,440,000 円	
	保証金	保証金総額	0 円	対支払家賃月額 約 0 ヶ月
		要返還保証金	0 円	対支払家賃月額 約 0 ヶ月

家賃・保証金 : 現況調査報告書記載の額による。

但し、要返還補償金額は、買受人の引受けとなる賃借権にかかるもののみの合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

年額支払賃料(円) ア	家賃等補正 イ	還元利回り ウ	その他補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ=オ
13,440,000	0.50	20.0%	0.50	16,800,000

ア 年額支払賃料 : 現況調査報告書記載の額による。

イ 家賃等補正 : 月額支払賃料に食事代が含まれることを考慮 (0.50)

ウ 還元利回り : 20.0% と判断した。

エ その他補正 : 空室リスクを50%と判断した。 (0.50)

Ⅲ 評価額の判定

収益用不動産であることとを考慮のうえ、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1、3	17,550,000	56%	0.50	0.60	1.00	2,950,000
2		44%	0.50	0.60	1.00	2,320,000
一 括 価 格 (合計)						5,270,000

ウ 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、吹付アスベストが存すること、また、現況地積が小さい可能性があると思われることから、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下の通り算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	281.00	44.7%	2,950,000	1,320,000
3	347.40	55.3%		1,630,000
合 計	628.40	100.0%	—	2,950,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（彦根(県)－5）

所 在：彦根市長曾根南町字太郎坊525番18

価 格：60,300 円/㎡

位 置：JR東海道本 線「彦根」駅の南西 方・道路距離約 2500 m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：164 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側 6.8 m 私道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 100 %)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

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

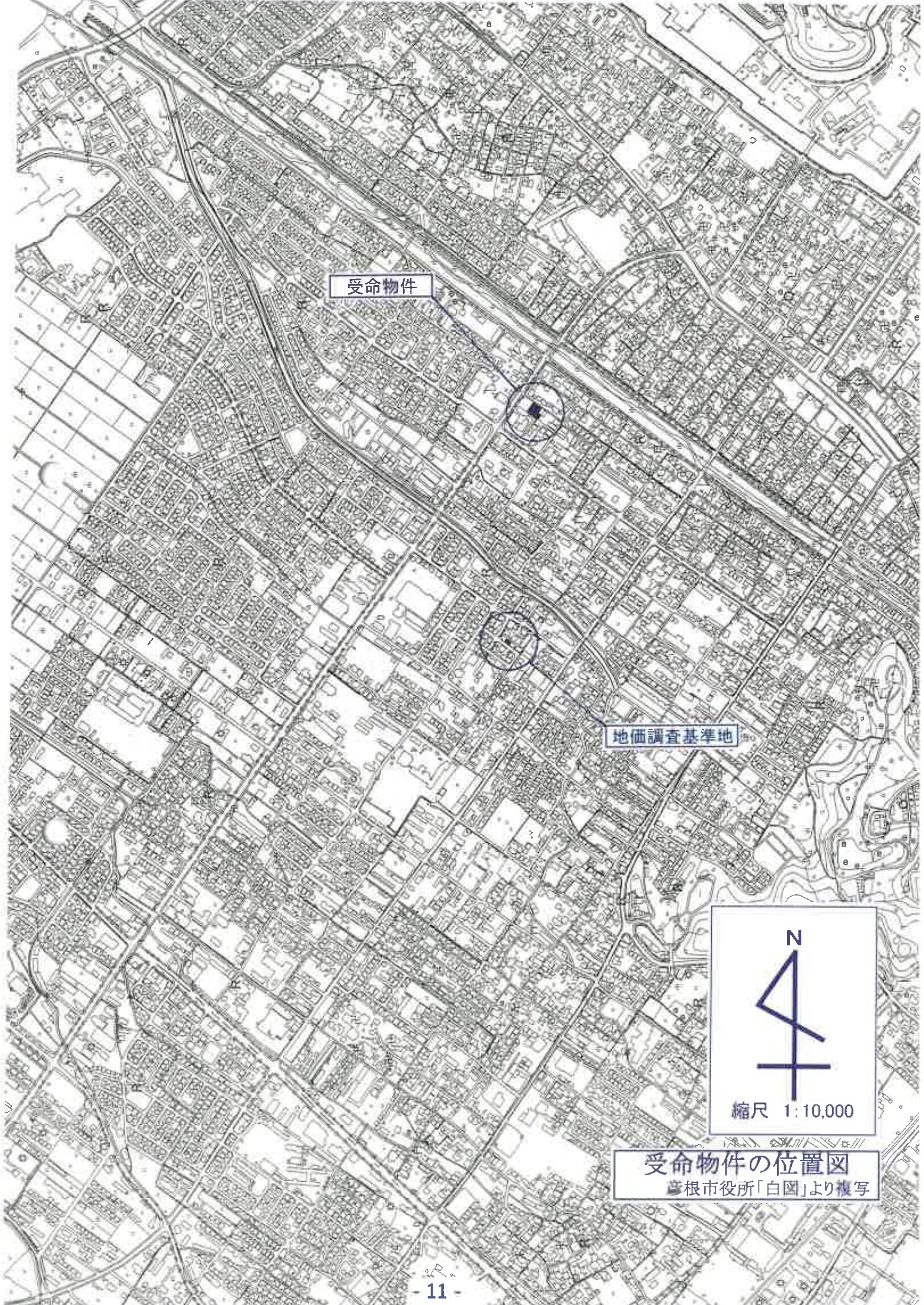
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1：8,356,659 円

物 件 2：11,700,362 円

物 件 3：10,331,328 円

以 上



受命物件

地価調査基準地



受命物件の位置図
根市役所「白図」より複写



受命物件

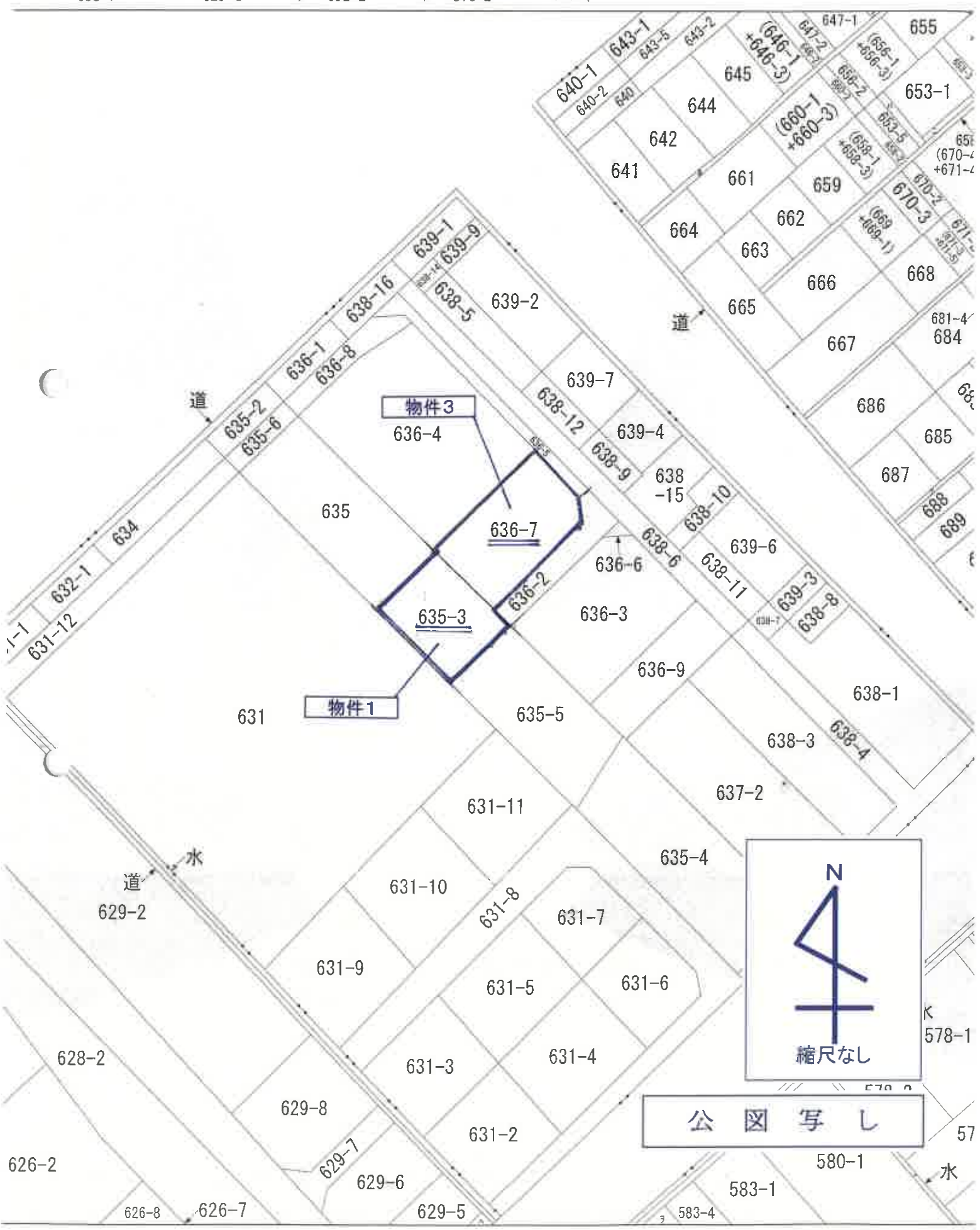


縮尺 1:2,500

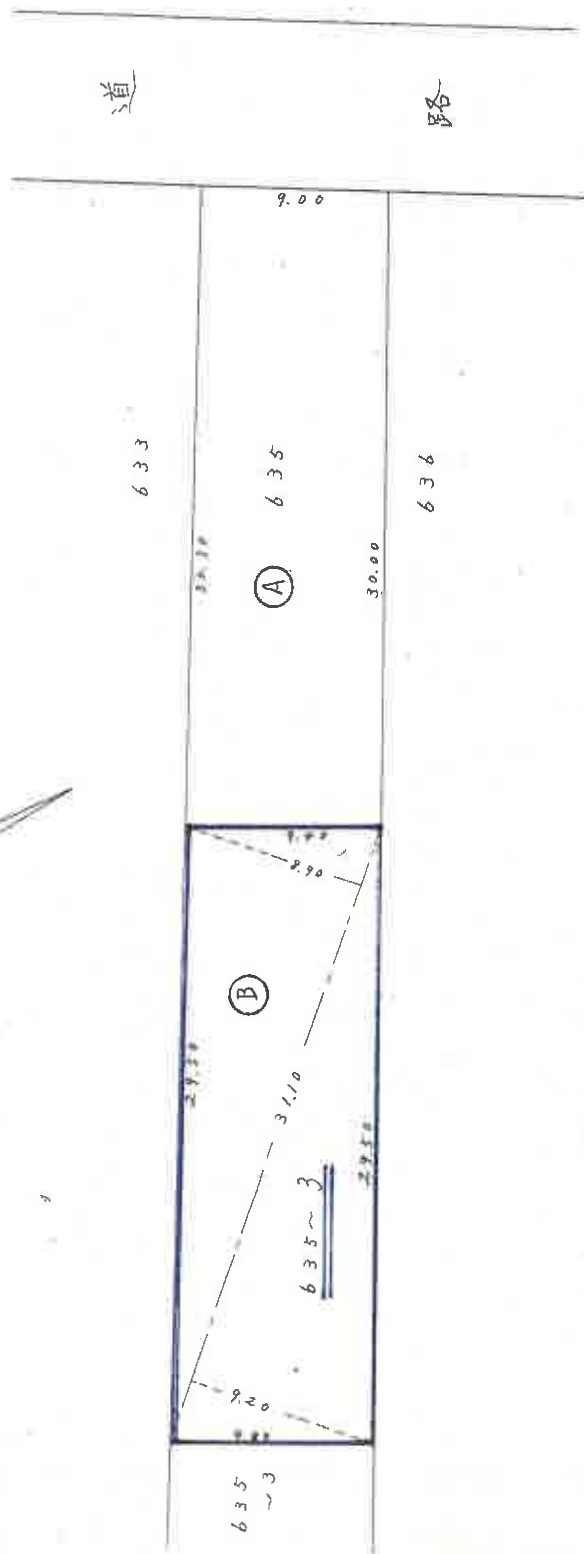
受命物件附近の状況図

彦根市役所「白図」より複写

ハ 653-6 ホ 道 629-4 ト 水 692-2 リ 701-1 ル 578-6
ニ 653-7 ヘ 629-4 チ 692-2 ス 576-2 つづく



物件1



求 積

$$\textcircled{B} \frac{31.10 \times (8.90 + 9.20)}{2} = 281.4550 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A} \begin{aligned} &635 \times 31.10 = 19,757.50 \text{ m}^2 \\ &635 \times 32.00 = 20,475.00 \text{ m}^2 \\ &19,757.50 + 20,475.00 = 40,232.50 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

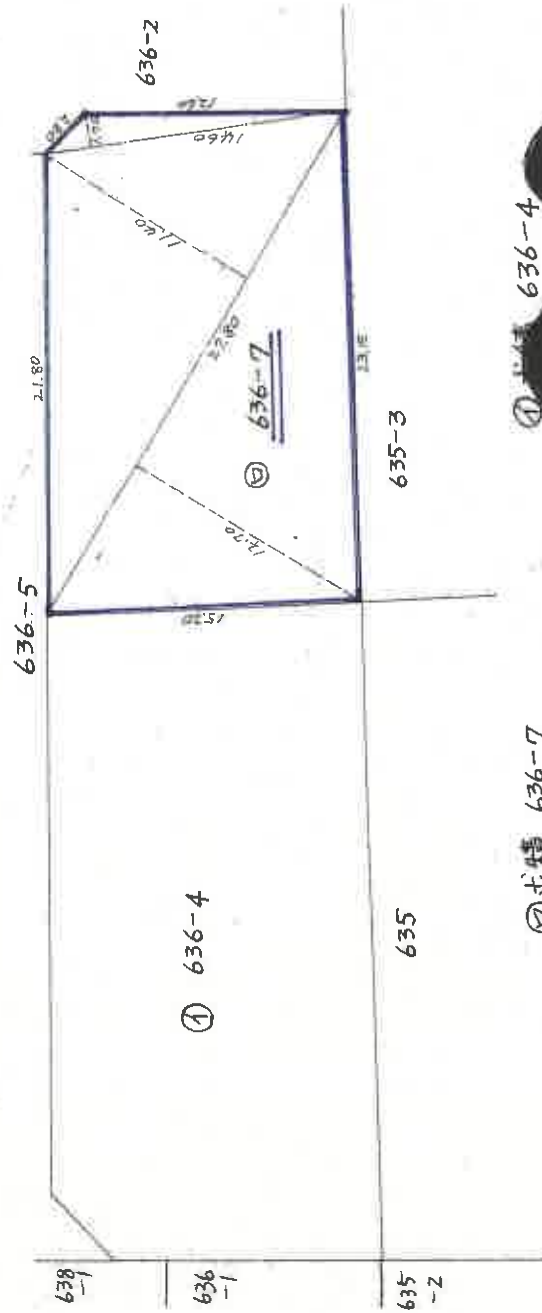
縮尺 1:300

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

地積測量図写し

物件3



②求積 636-7

$$14.60 \times 1.70 = 24.82$$

$$27.80 \times 11.40 = 316.92$$

$$27.80 \times 12.70 = 353.06$$

$$\text{計} \quad 694.80$$

$$\text{地積} \quad 347.40 \text{ m}^2$$

①求積 636-4

817.12 - 347.40 = 469.72

地積 469.72 m²

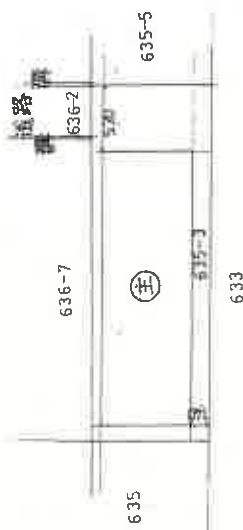
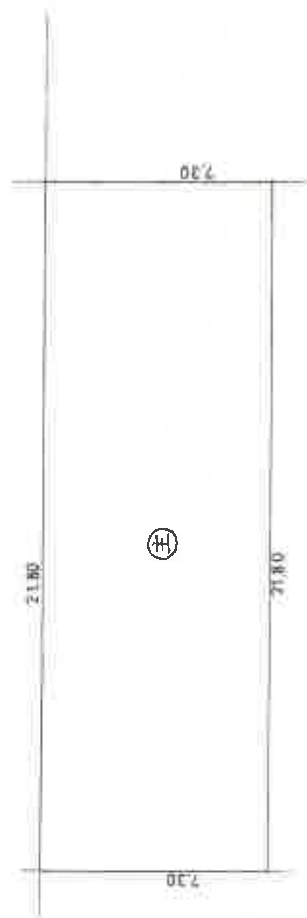
縮尺 1:300

B4→A4:縮尺81%

物件2

- 1 階平面図
- 2 階平面図
- 3 階平面図
- 4 階平面図

建物図



求積

$$21.80 \times 7.30 = 159.1400$$

床面積 159.1400 M²

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

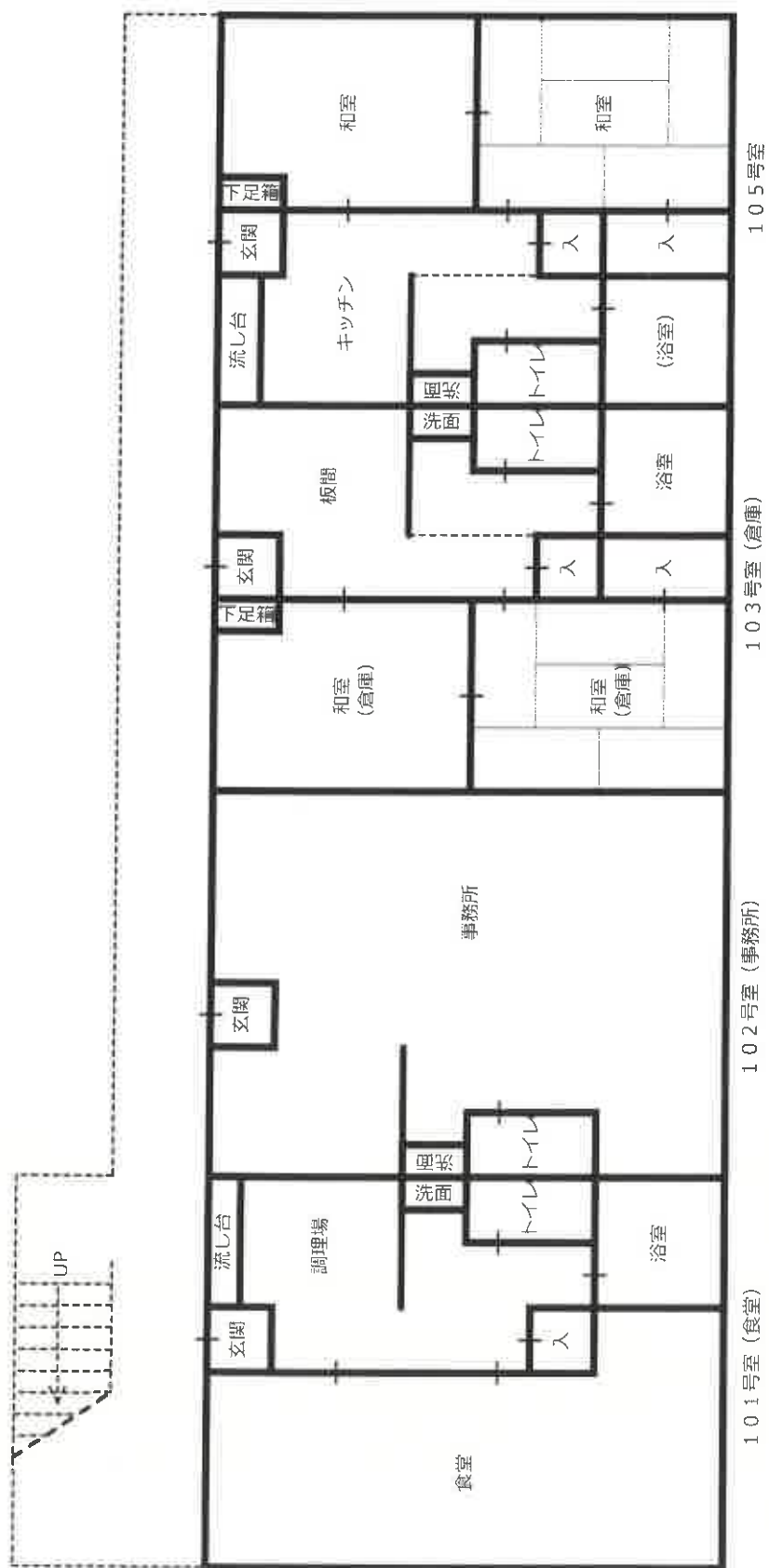
縮尺 1:200

B4→A4:縮尺81%

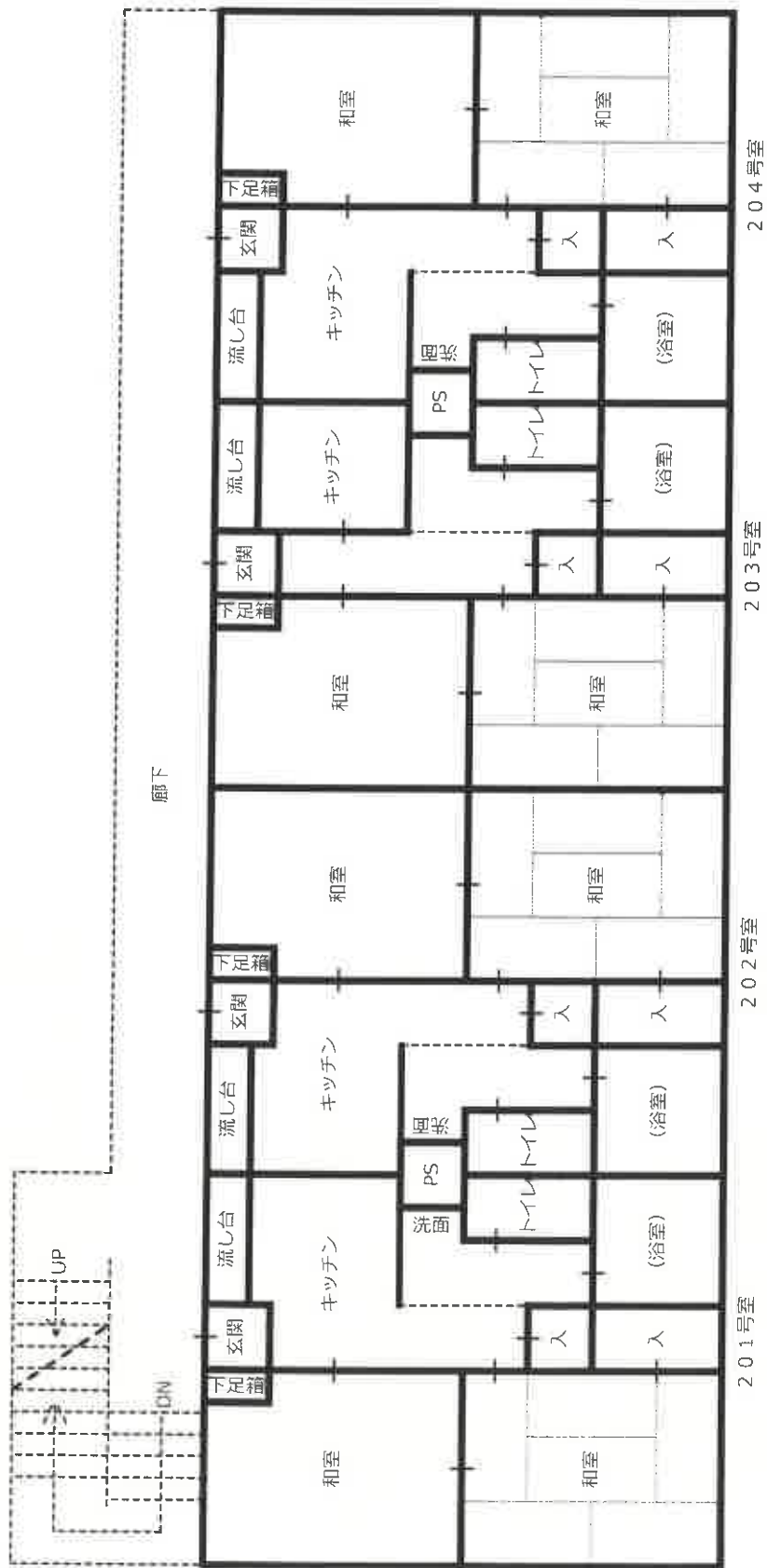
建物図面写し、各階平面図写し

建物間取図

1 階

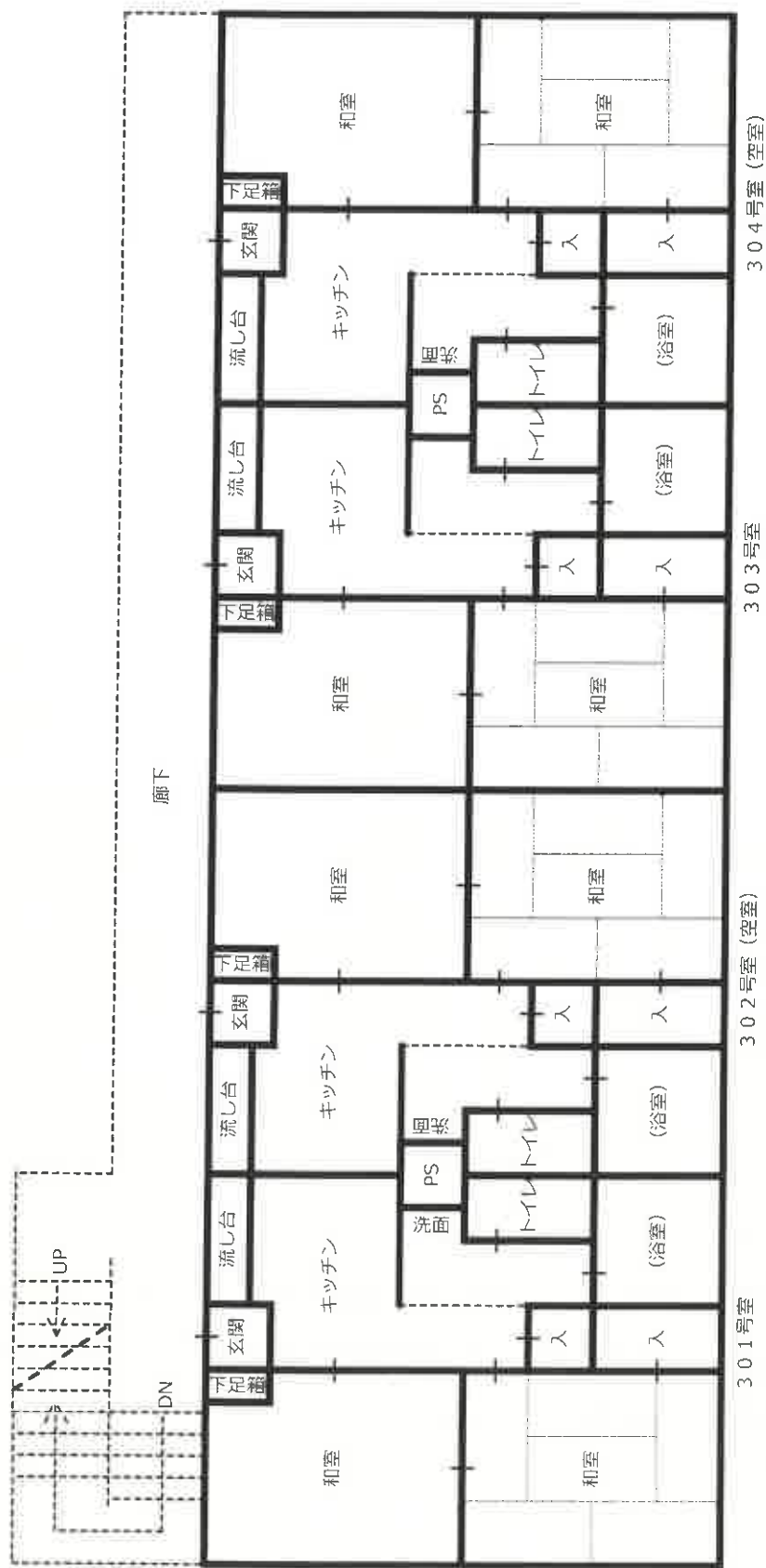


2 階



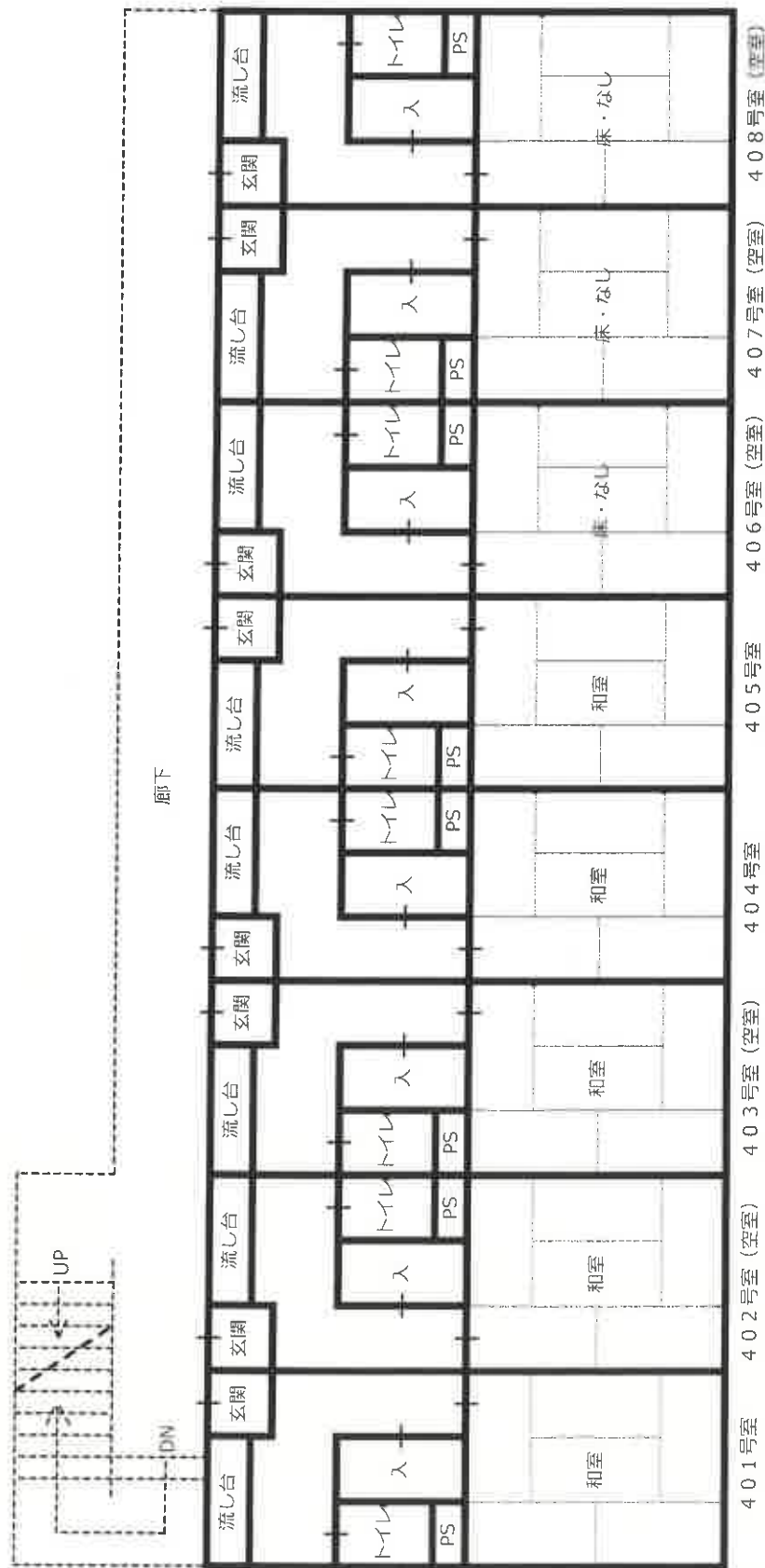
建 物 間 取 図

3 階

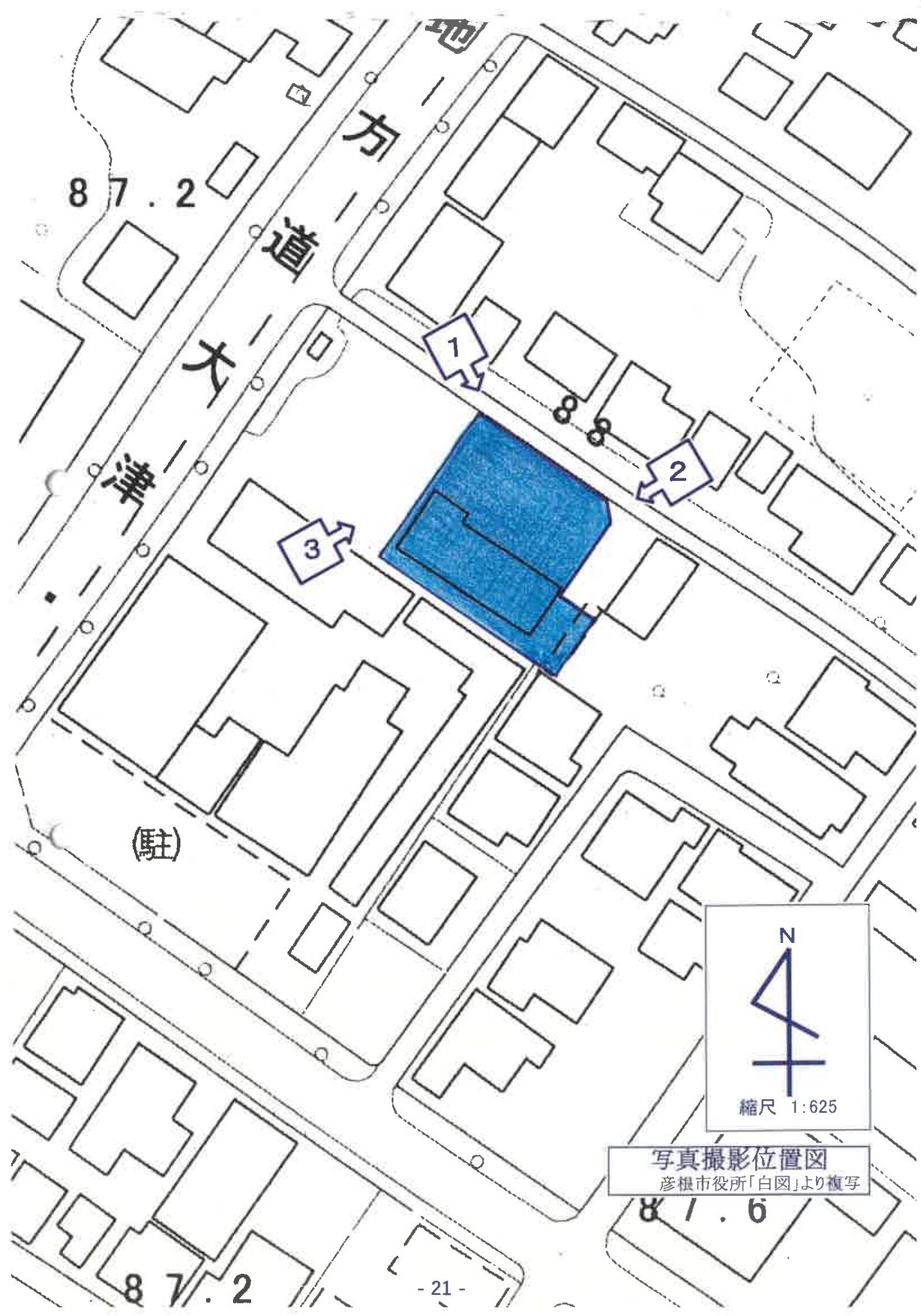


建物間取図

4 階



建物間取図



(駐)



縮尺 1:625

写真撮影位置図
彦根市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

物件2 主である建物



撮影位置 2

物件2 主である建物



撮影位置 3



物件2 主である建物内部 101号室(食堂)



物件2 主である建物内部 304号室