

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）
4～8	14,830,000 11,864,000	一括	2,966,000	120,183	39,735
4	2,790,000				
5	6,870,000				
6	1,430,000				
7	1,350,000				
8	2,390,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 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 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 9 番 6 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9. 7 6 平方メートル
2 階 8 3. 1 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |
| 6 | 所 在 | 彦根市高宮町字竹ノ腰 |
| | 地 番 | 2 1 9 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 彦根市高宮町字竹ノ腰 |
| | 地 番 | 2 1 9 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 4 1 平方メートル |



物 件 目 録

8 所	在	彦根市高宮町字竹ノ腰
地	番	2199 番 9
地	目	宅地
地	積	203.24 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4～8】

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4～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者及びBが占有している。

Bの占有権限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

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

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
家屋 番号 2 1 9 9 番 6
種 類 寄宿舍
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 . 7 6 平方メートル
2 階 8 3 . 1 7 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

6 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰
地 番 2 1 9 9 番 7
地 目 宅地
地 積 1 2 4 . 3 4 平方メートル

7 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰
地 番 2 1 9 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 4 1 平方メートル



物 件 目 録

8	所	在	彦根市高宮町字竹ノ腰
	地	番	2199番9
	地	目	宅地
	地	積	203.24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②

物件4・物件5・物件6・物件7・物件8

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



物 件 目 録

家屋 番号 2199番6

種 類 寄宿舍

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 79.76平方メートル
2階 83.17平方メートル

6 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰

地 番 2199番7

地 目 宅地

地 積 124.34平方メートル

7 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰

地 番 2199番8

地 目 宅地

地 積 117.41平方メートル

8 所 在 彦根市高宮町字竹ノ腰

地 番 2199番9

地 目 宅地

地 積 203.24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4・6・7・8		
現況地目	☒ 宅地(物件4・6・7・8) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図(8枚目乃至10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5		
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：居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(B) 建物所有者が本建物を所有し、その他の者(B)が本建物を住居として使用し、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

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■所有者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	
占有開始時期		平成26年8月19日 (現所有会社への所有権移転登記日)	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和6年12月29日 (現所有会社代表者代表取締役Aの死亡日)	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	更新の理由	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 所有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(4枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

なし

2 物件4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

物件4土地、物件6土地、物件7土地及び物件8土地は地続きの土地である。

目的土地については公図（7枚目）及び地積測量図（8枚目乃至10枚目）が存する。

上記図面等を参考に、現地で目的土地と隣接する道路や隣接地との境のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を概測して作成したものが土地建物位置関係図(12枚目)である。

概測した結果、目的土地の形状は各物件土地の地積測量図（8枚目乃至10枚目）を合わせた形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は、各物件土地の公簿記載の面積を合算した数値に概ね合致していると認められたが、同土地の正確な地積を求めるためには、実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

ア 地続きの物件4土地、物件6土地、物件7土地及び物件8土地は、物件5建物(以下、「目的建物」という。)の敷地等として一体利用されている。

イ 物件4土地の東側にはコンクリート擁壁で仕切られた約1.0mの段差が存した（写真⑨）。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り・使用状況等について

ア 同建物の外観は写真①のとおりであり、同建物の形状は11枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物の間取りは、概ね13枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑫乃至⑬のとおりである。

ウ 登記簿上の同建物の種類が、平成26年8月20日に居宅から寄宿舍に変更されているが、同建物の現在の種類は居宅である。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

4 構築物について

(1) 目的土地の北東側に物置が存し、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⑨、⑩)。

(2) 目的建物の北西側に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⑪)。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

(1) 目的土地の南西側で、幅員約5.7m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③)。

(2) 目的土地は南東側で、幅員約4.0mの舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高から約1.2m低く接面する(写真④、⑥)。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は目的物件所有会社の代表者取締役Aの妻です。 2 私とAは目的建物を住居として使用しており、Aが亡くなった(R6. 1 2. 29)後も、私が同建物を住居として使用しています。 3 目的物件について、これまで私と目的物件所有会社との間での賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受はありません。

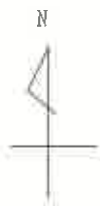
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月29日(木) 10:00-10:20	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7年5月29日(木) 13:20-13:40	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年5月29日(木) 15:00-15:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年7月7日(月) 10:40-11:10	物件所在地	関係人(B)立会いのうえ立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(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、立会人を立ち会わせ、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。		

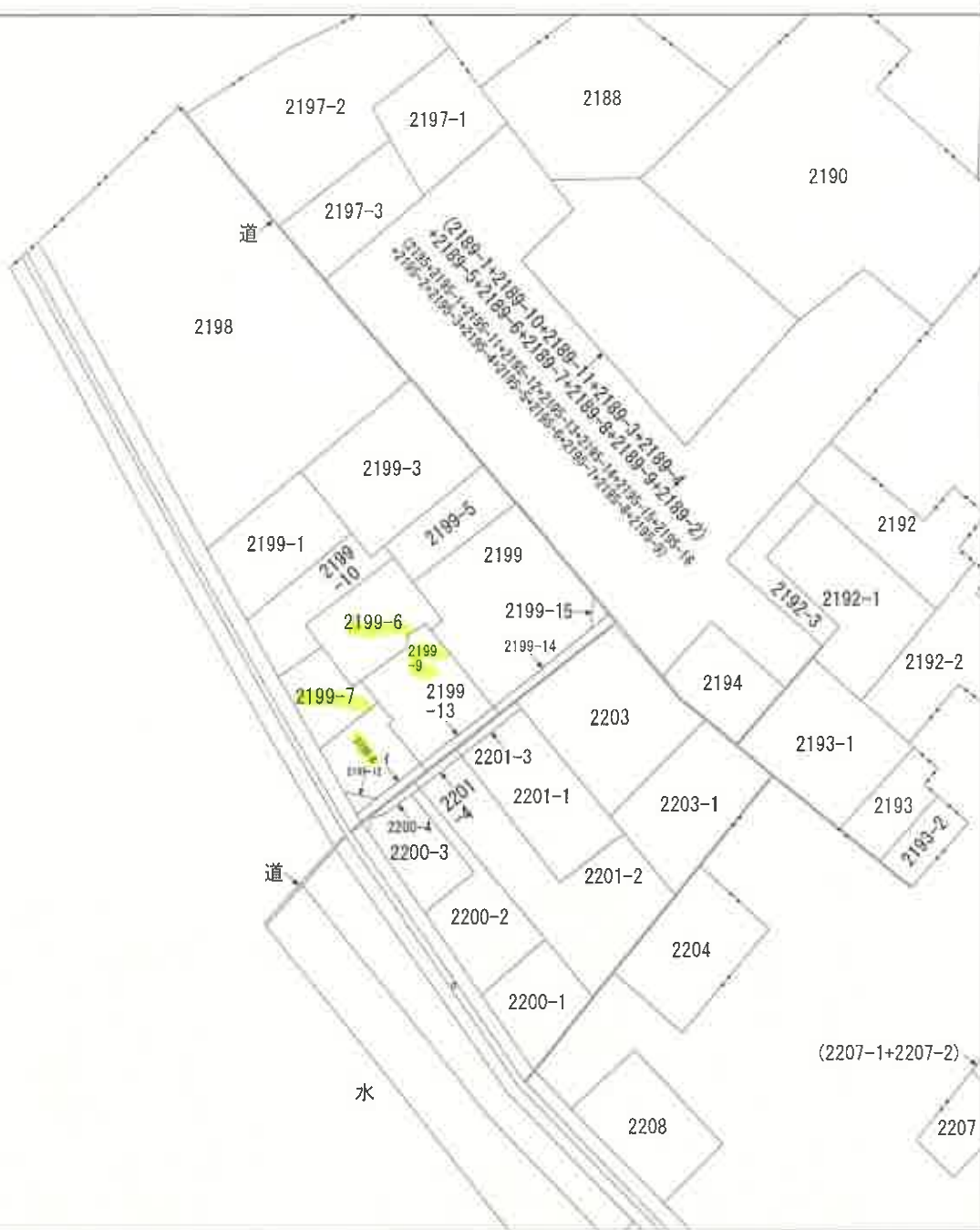
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚 目)

イ 2199-11
ロ 道



公用



地番区域見出



A 高宮町

請求部分	所在	彦根市高宮町字竹ノ腰				地番	2199番6			
出力尺	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		

A4判に縮小

020350 2199-1

番 2199-6 2199-7 2199-8 2199-9

土地の所在 青根市高宮町字竹ノ腰

地 積 測 量 図

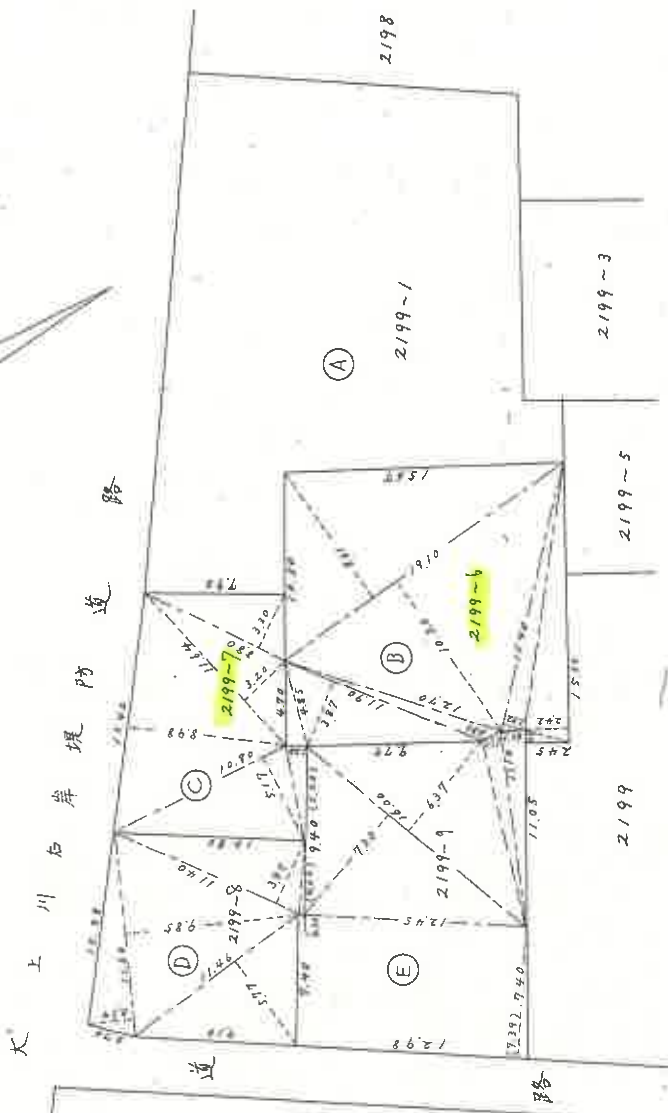
S 48.5.22

2199(-6~-9)

作 製 年 月 日
昭和四十八年五月二十日

作 製 者

申請人



求	積
(D)	$11.60 \times 2.54 = 29.4640$ $11.60 \times 9.85 = 114.2600$ $11.46 \times 5.77 = 66.1242$ $11.40 \times 3.97 = 45.2580$ $4.20 \times 0.30 = 1.2600$ +) 256.3662 $\frac{1}{2} = 128.1831 \text{ m}^2$ 2199-8
(E)	$(12.98 + 12.45 + 0.30) \times 7.39$ $= 190.1447$ $16.00 \times (7.30 + 6.37)$ $= 218.7200$ $11.10 \times (11 + 1.39)$ $= 27.7506$ +) 436.6147 $\frac{1}{2} = 218.30735 \text{ m}^2$ 2199-9
(C)	$13.40 \times 8.98 = 120.332$ $10.80 \times 5.17 = 55.836$ $11.64 \times 3.20 = 37.248$ $8.80 \times 3.30 = 29.040$ $5.20 \times 1.20 = 6.240$ +) 248.696 $\frac{1}{2} = 124.348 \text{ m}^2$ 2199-7
(B)	$19.10 \times (8.61 + 10.20) = 359.271$ $4.70 \times 12.0 = 56.40$ $11.90 \times 3.87 = 46.053$ $12.70 \times 0.86 = 10.922$ $15.40 \times 1.32 = 20.328$ $15.80 \times 2.42 = 37.752$ $2.45 \times 0.70 = 1.715$ +) 481.681 $\frac{1}{2} = 240.8405 \text{ m}^2$ 2199-6

尺 300 m

(タテサリ線)

(京初地方技務局・京都土地家屋調査士会・積算用紙)

A4判に縮小

公開

地積測量図

地番	2199番8 2199番12
土地の所在	彦根市高宮町字竹ノ腰

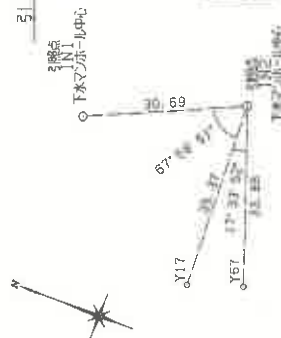
任意座標系

地番	N	O	座標	X	Y	辺長	測線
(イ)2199-8	Y21	()		114.520	103.658	10.59	Y21 - Y17
	Y17	()		118.018	113.656	4.06	Y17 - Y18
	Y18	()		114.192	115.021	0.29	Y18 - Y19
	Y19	()		114.086	114.741	6.61	Y19 - Y67
	Y67	()		107.928	117.145	8.59	Y67 - Y53
	Y53	()		104.764	108.155	1.01	Y53 - Y52
	Y52	()		104.577	108.160	2.90	Y52 - Y51
	Y51	()		106.149	105.716	8.62	Y51 - Y21
倍面積				234.830869 m ²			
面積				117.4154345 m ²		地積	
坪数				35.5181		117.41	

地番	N	O	座標	X	Y	辺長	測線
(ロ)2199-12	Y51	()		106.149	105.716	2.90	Y51 - Y52
	Y52	()		104.577	108.160	2.00	Y52 - F1
	F1	()		104.206	106.194	2.00	F1 - Y51
倍面積				3.997276 m ²			
面積				1.9986380 m ²		地積	
坪数				0.6045		1.99	

合計 119.4140725
公式 $A=1/2\sum(X_2-Y_1)(Y_1+Y_2)$

引照点図 S=1:1000



点名	座標	X	Y
IN1	下木マツホル中心	147.442	136.318
IN2	下木マツホル中心	119.488	148.999

杭記号	境界線の種類
⑤Y21	金
⑤Y51	金
⑤Y52	金
⑤F1	金
⑤F2	金

調査者
土地家屋調査士

作成者

(平成27年10月1日測量)

平成27年11月6日(作成)

(日本土地家屋調査士会連合会印)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

公用

地積測量図

地番	2199番9 2199番13
土地の所在	彦根市高宮町字竹ノ腰

任意座標系

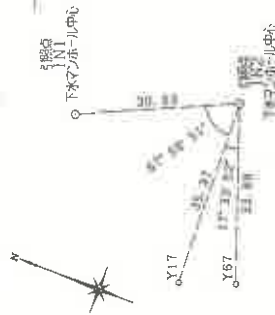
地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(イ)2199-9	Y16	()		123.067	111.854	9.61	Y16 - Y9
	Y9	()		126.491	120.843	1.43	Y9 - Y8
	Y8	()		127.703	121.602	1.38	Y8 - Y7
	Y7	()		128.293	122.860	0.70	Y7 - Y6
	Y6	()		127.648	123.133	16.13	Y6 - Y68
	Y68	()		112.717	129.259	0.08	Y68 - Y55
	Y55	()		112.684	129.176	12.87	Y55 - Y54
	Y54	()		107.953	117.207	0.06	Y54 - Y67
	Y67	()		107.928	117.145	6.61	Y67 - Y18
	Y18	()		114.086	114.741	0.29	Y18 - Y17
	Y17	()		114.192	115.021	4.06	Y17 - Y16
	Y16	()		118.018	113.656	5.36	Y16 - Y17
倍面積				406.498165	m ²		
面積				203.2490825	m ²	地積	
坪数				61.4828		203.24	

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(ロ)2199-13	Y57	()		107.928	117.145	0.06	Y67 - Y54
	Y54	()		107.953	117.207	12.87	Y54 - Y55
	Y55	()		112.684	129.176	0.08	Y55 - Y68
	Y68	()		112.717	129.259	0.91	Y68 - Y5
	Y5	()		111.870	129.606	13.04	Y5 - 830
	830	()		107.111	117.464	0.87	830 - Y67
倍面積				23.364104	m ²		
面積				11.6820520	m ²	地積	
坪数				3.5338		11.68	

合計 214.9311345

公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

引照点図 S=1:1000



杭記号	境界線の種類
①	金
②	スチ
③	コン
④	金
⑤	刻

点名	標識	X	Y
IN1	下木ノ森-1中心	147.442	136.318
IN2	下木ノ森-1中心	119.488	148.999

調査者
土地家屋調査士

平成27年11月6日作成

(日調連9)

請求番号：5-11

(10枚目)

縮尺 1/250

各階平面圖

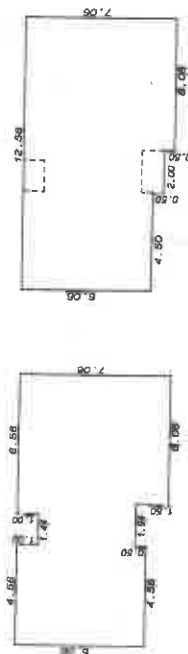
2199番6

面
圖
物
建

彦根市高宮町字竹ノ腰2199番地6

噫
1

2 期



1 階 面 積 計 算 表

1.00	x	4.56	=	4.5600
1.00	x	6.56	=	6.5600
4.56	x	12.56	=	57.2736
1.50	x	6.06	=	9.0900
0.50	x	4.56	=	2.2800

床面積	79.76 m ²
79.7636	

22

面積計算表	
6.06 x 12.56 =	76.1136
0.50 x 8.06 =	4.0300
0.50 x 6.06 =	3.0300

床面積	83.17 m ²	83.17/36
-----	----------------------	----------

作製者

3. 月 31; 日作製)

縮尺 250

申請人

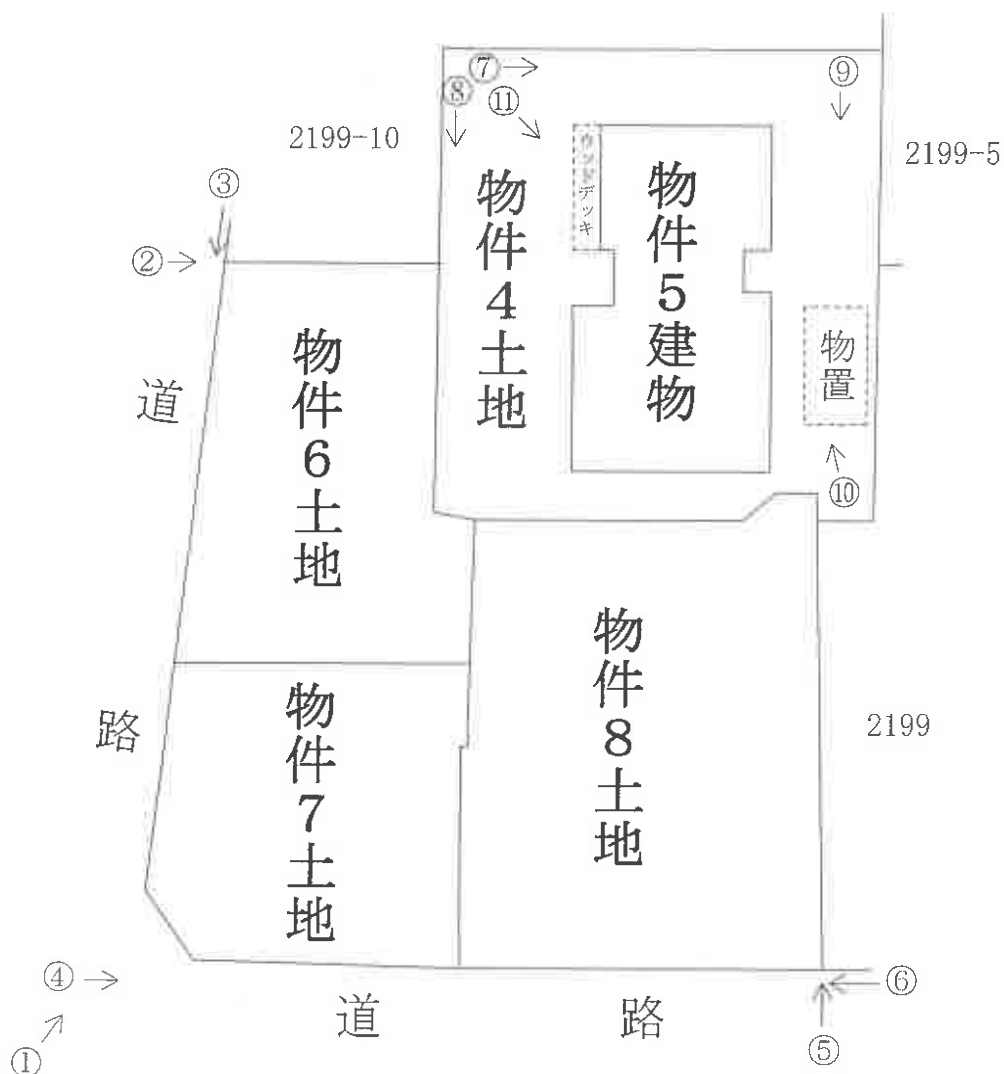
縮尺 1/500

(// 枚目)

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向



○→ 写真撮影位置方向



2F

勝手口

流し台

①⑥ キッチン

洗面

浴室

W C

入

①⑦

①⑧

リビング・ダイニング

①④

①⑤

①②

①③

和室

和室

仏間

棚

床間

ホール

玄関

収納

階段

ワークイン・クローゼット

納戸

WC

手洗

収納

洋室

洋室

洋室

洋室

ベランダ

板間

畳コーナー

板間

(19)

(20)

(21)

(22)

(23)

現 況 写 真

物件5建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



16



17



18



19



20



21



(20 枚目)

22



23



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
(その2)
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・建物用>

評価人 不動産鑑定士

小 西 靖 則

第1 評価額

一括価格	
金 14,830,000 円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 2,790,000 円
物件5 (建物)	金 6,870,000 円
物件6 (土地)	金 1,430,000 円
物件7 (土地)	金 1,350,000 円
物件8 (土地)	金 2,390,000 円

- 1 一括価格は、物件4～8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4、6～8の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所在地番目積 地地地	「物件目録記載のとおり」	
5	所在家屋番号 種類構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	居宅
6	所在地番目積 地地地	「物件目録記載のとおり」	
7	所在地番目積 地地地	「物件目録記載のとおり」	
8	所在地番目積 地地地	「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



物 件 目 録

	家屋 番号	2 1 9 9 番 6
	種 類	寄宿舍
	構 造	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 9 . 7 6 平方メートル 2 階 8 3 . 1 7 平方メートル
6	所 在	彦根市高宮町字竹ノ腰
	地 番	2 1 9 9 番 7
	地 目	宅地
	地 積	1 2 4 . 3 4 平方メートル
7	所 在	彦根市高宮町字竹ノ腰
	地 番	2 1 9 9 番 8
	地 目	宅地
	地 積	1 1 7 . 4 1 平方メートル
8	所 在	彦根市高宮町字竹ノ腰
	地 番	2 1 9 9 番 9
	地 目	宅地
	地 積	2 0 3 . 2 4 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 4、6～8)

位 置 ・ 交 通	近江鉄道本 線「 高宮 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 1000 m 最寄バス停「 高宮大北 」の 南西 方 ・ 約 1000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同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 第1種住居地域 60 % 200 % なし 一部河川保全区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 685.83 m ² (実測) 間口約 22.0m、 奥行約 25.0m、 ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側で幅員約5.7mの舗装県道(彦根八日市甲西線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 南東側で幅員約4mの舗装市道(高宮町竹ノ腰線)にほぼ等高～約1.2m低位 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年の住宅地図では住宅の敷地、1999年の住宅地図では住宅、車庫、繊維 会社の敷地になっている。 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、当該物件は 古くからの宅地となっている。また所有者については昭和47年に「彦根市農業協同 組合」へ、平成25年に「株式会社カチタス(旧株式会社やすらぎ)」へ、平成26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4土地の東側には、コンクリート擁壁で仕切られた約1.0mの段差が存した。 ・目的土地の北東側に物置が存する。(目的土地に定着した構築物)	

(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 5)

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9年3月24日 新築 経過年数： 28年 経済的残存耐用年数： 2年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼、板貼等 床：フローリング貼、畳等 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：居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや優る
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	・目的建物の北西側にウッドデッキが存する。（目的建物に附着した構築物）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4、6～8（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, 6～8	36,100	0.94	685.83	0.95	22,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 -7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/94 = 36,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/102 \times 100/95 \times 100/100 = 100/94$

イ 個 別 格 差 : 方位 +2、角地 +3、規模 △10、形状 △1 (相乗積 94/100)

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5（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
5	200,000	162.93	0.08	2,610,000

ウ 現価率

(物件5主である建物)

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.08$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
4,6~8	22,110,000	0.40	法定地上権 (物件5)	8,840,000

イ 土地利用権等割合：(物件5)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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1,6~8	22,110,000	-8,840,000		1.00	0.60	1.00	7,960,000
5	2,610,000	+8,840,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,870,000
一 括 価 格(合計)							14,830,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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。

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とおり算定した。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
4	240.84	35.0%	7,960,000	2,790,000
6	124.34	18.0%		1,430,000
7	117.41	17.0%		1,350,000
8	203.24	30.0%		2,390,000
合 計	685.83	100.0%	—	7,960,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (彦根ー7)

所 在 : 彦根市高宮町字門口2406番

価 格 : 34,200 円/㎡

位 置 : 近江鉄道本 線「高宮」駅の南西 方・道路距離約 700 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 195 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西側 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域

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 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 4 :	5,748,128 円
物 件 5 :	3,924,032 円
物 件 6 :	2,967,622 円
物 件 7 :	2,802,224 円
物 件 8 :	4,850,729 円

以 上

受命物件

最寄駅

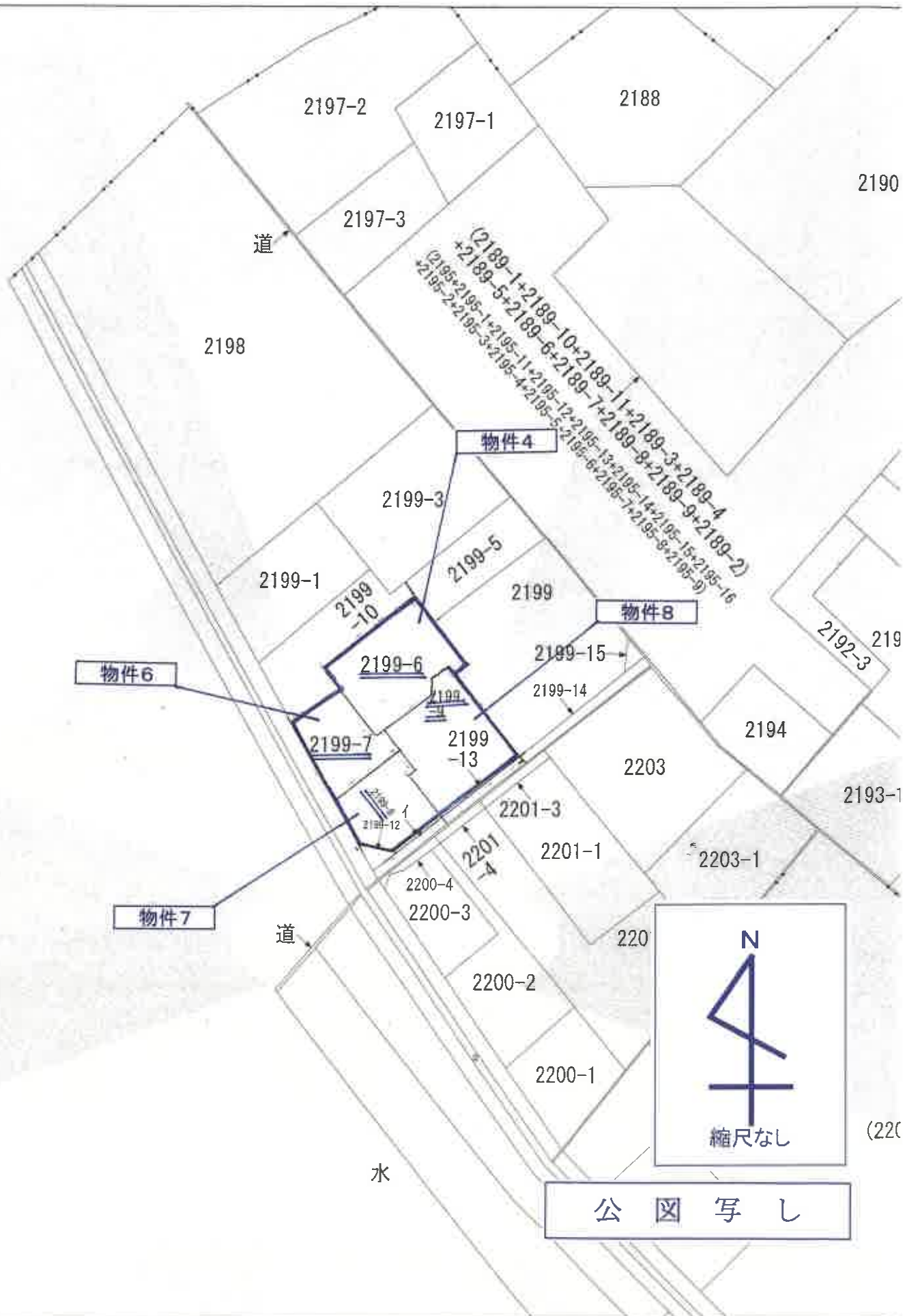
地価公示標準地



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

彦根市役所「白図」より複写



物件7

任意座標系

座標求積表

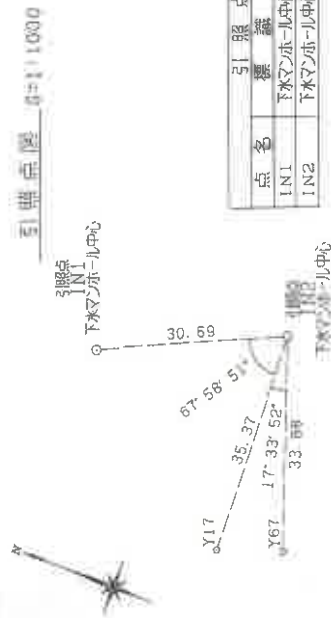
地番	N	座標	X	Y	辺長	測線
(イ)2199-8	Y21	()	114.520	103.658	10.59	Y21 - Y17
	Y17	()	118.018	113.656	4.06	Y17 - Y18
	Y18	()	114.192	115.021	0.29	Y18 - Y19
	Y19	()	114.086	114.741	6.61	Y19 - Y67
	Y67	()	107.928	117.145	8.59	Y67 - Y53
	Y53	()	104.764	109.155	1.01	Y53 - Y52
	Y52	()	104.577	108.160	2.90	Y52 - Y51
	Y51	()	106.149	105.716	8.62	Y51 - Y21
倍面積			234.830868 m ²			
面積			117.4154345 m ² 地積		117.41	
坪数			35.5181			

地番	N	座標	X	Y	辺長	測線
(ロ)2199-12	Y51	()	106.149	105.716	2.90	Y51 - Y52
	Y52	()	104.577	108.160	2.00	Y52 - F1
	F1	()	104.206	106.194	2.00	F1 - Y51
倍面積			3.997276 m ²			
面積			1.9986380 m ² 地積		1.99	
坪数			0.6045			

合計

119.4140725

$$\text{公式 } A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

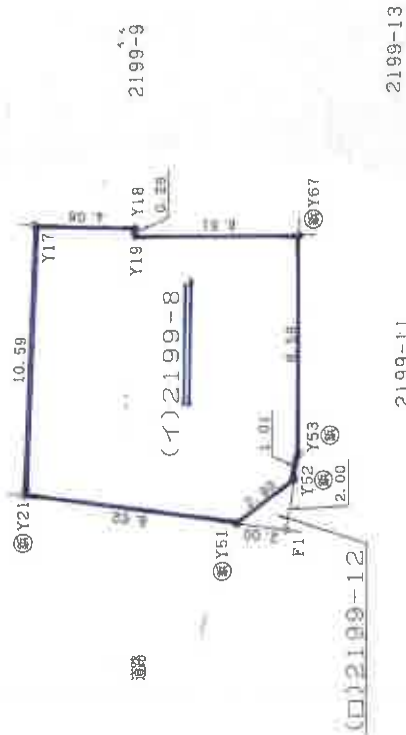


地積測量図写し

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

杭記号	境界線の種類
①	金
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金
⑤	刻
⑥	み



任意座標系

座標求積表

地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(イ) 2199-9	Y16	()		123.067	111.854	9.61	Y16 - Y9
	Y9	()		126.491	120.843	1.43	Y9 - Y8
	Y8	()		127.703	121.602	1.38	Y8 - Y7
	Y7	()		128.293	122.860	0.70	Y7 - Y6
	Y6	()		127.548	123.133	16.13	Y6 - Y68
	Y68	()		112.717	129.259	0.08	Y68 - Y55
	Y55	()		112.684	129.176	12.87	Y55 - Y54
	Y54	()		107.953	117.207	0.06	Y54 - Y67
	Y67	()		107.928	117.145	6.61	Y67 - Y19
	Y19	()		114.086	114.741	0.29	Y19 - Y18
	Y18	()		114.192	115.021	4.06	Y18 - Y17
	Y17	()		118.018	113.656	5.36	Y17 - Y16
倍面積				406.498165	m ²	地積	
面積				203.2490825	m ²	地積	
面積				51.4828	m ²	地積	

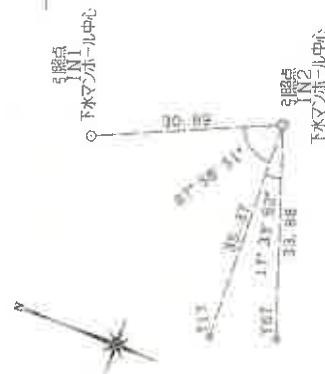
地番	N	O	標識	X	Y	辺長	測線
(ロ) 2199-13	Y67	()		107.928	117.145	0.06	Y67 - Y54
	Y54	()		107.953	117.207	12.87	Y54 - Y55
	Y55	()		112.684	128.176	0.08	Y55 - Y68
	Y68	()		112.717	129.259	0.91	Y68 - Y5
	Y5	()		111.870	128.606	13.04	Y5 - 830
	830	()		107.111	117.464	0.87	830 - Y67
倍面積				23.364104	m ²	地積	
面積				11.6820520	m ²	地積	
面積				3.5338	m ²	地積	

合計

214.9311345

$$\text{公式 } A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$$

引照点図 S=1:1000



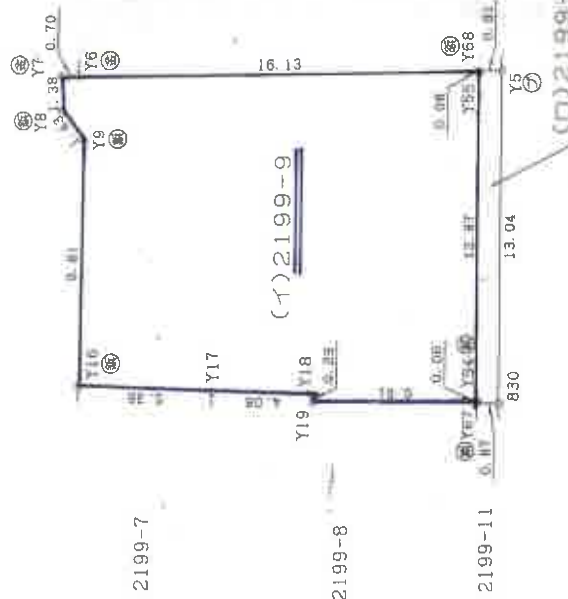
地積測量図写し

点名	標識	X	Y
IN1	下木マツホール中心	147.442	136.318
IN2	下木マツホール中心	119.488	146.999

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

杭記号	境界線の種類
①	金
②	ガラスブロック杭
③	コンクリート杭
④	金
⑤	刻
⑥	み



物件5

1 階



2 階



1 階

面積計算表		
1.00 x	4.56 =	4.5600
1.00 x	6.56 =	6.5600
4.56 x	12.56 =	57.2736
1.50 x	6.06 =	9.0900
0.50 x	4.56 =	2.2800

床面積 79.7636
79.76 m²

2 階

面積計算表		
6.06 x	12.56 =	76.1136
0.50 x	8.06 =	4.0300
0.50 x	6.06 =	3.0300

床面積 83.1736
83.17 m²

2199-1



縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

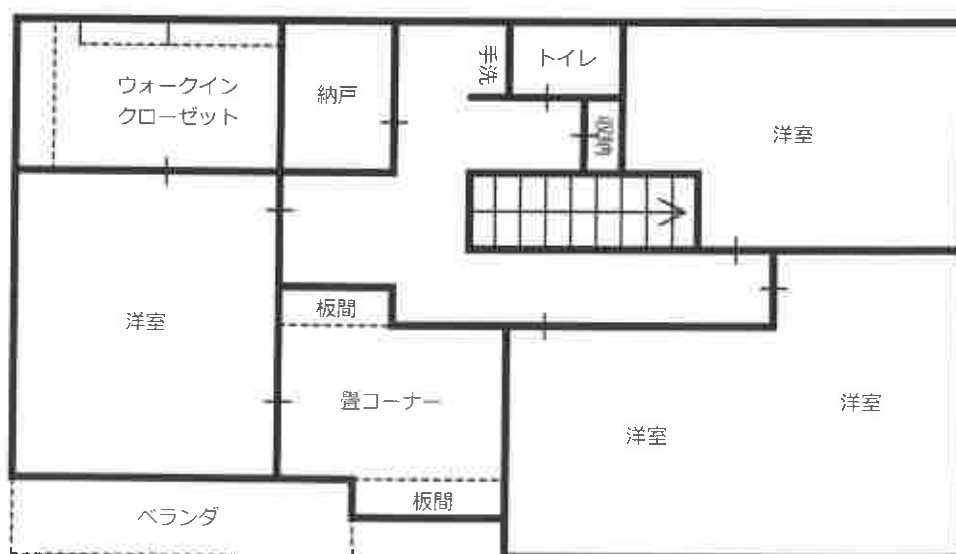
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

1 階



2 階



建 物 間 取 図

物件5 主である建物



撮影位置 1



物件5 主である建物

撮影位置 2



物件5 主である建物

撮影位置 3



物件5 主である建物内部