

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 8年 3月 9日
 大津地方裁判所彦根支部
 裁判所書記官 石原 郁也

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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月18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 4月27日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 8年 3月 9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 | 彦根市開出今町字流れ田 |
| | 地 | 番 | 2303番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 383平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 2日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 彦根市開出今町字流れ田
地 番 2303番1
地 目 雑種地
地 積 383平方メートル



令和7年(ケ)第40号
令和7年11月6日受理
令和7年12月22日提出

現況調査報告書

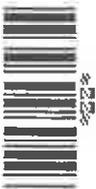
大津地方裁判所彦根支部

執行官 山下 洋介

(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 彦根市開出今町字流れ田
地 番 2303番1
地 目 雑種地
地 積 383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1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: right;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

その他の事項

1 表札等

表札等は存しなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は地図に準ずる図面（土地改良所在図）である。地積測量図は別紙のとおりである。

（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。）

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、彦根市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や水路、道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するよう思われた。

もともと、南西側隣地との境界が別紙写真のとおり、不明確な状態となっていたことから、目的土地の正確な地積、形状、範囲、境界の確定については専門家による測量を要する。

(3) 目的土地の利用状況

ア 目的土地にはプレハブ造の物置が存した。同物置には基礎等が設けられておらず、単に目的土地上に置かれた動産であると認められた。

イ 目的土地内には金属製のコンテナや樹脂製のケース、建築廃材と思われる物品等が置かれていた。

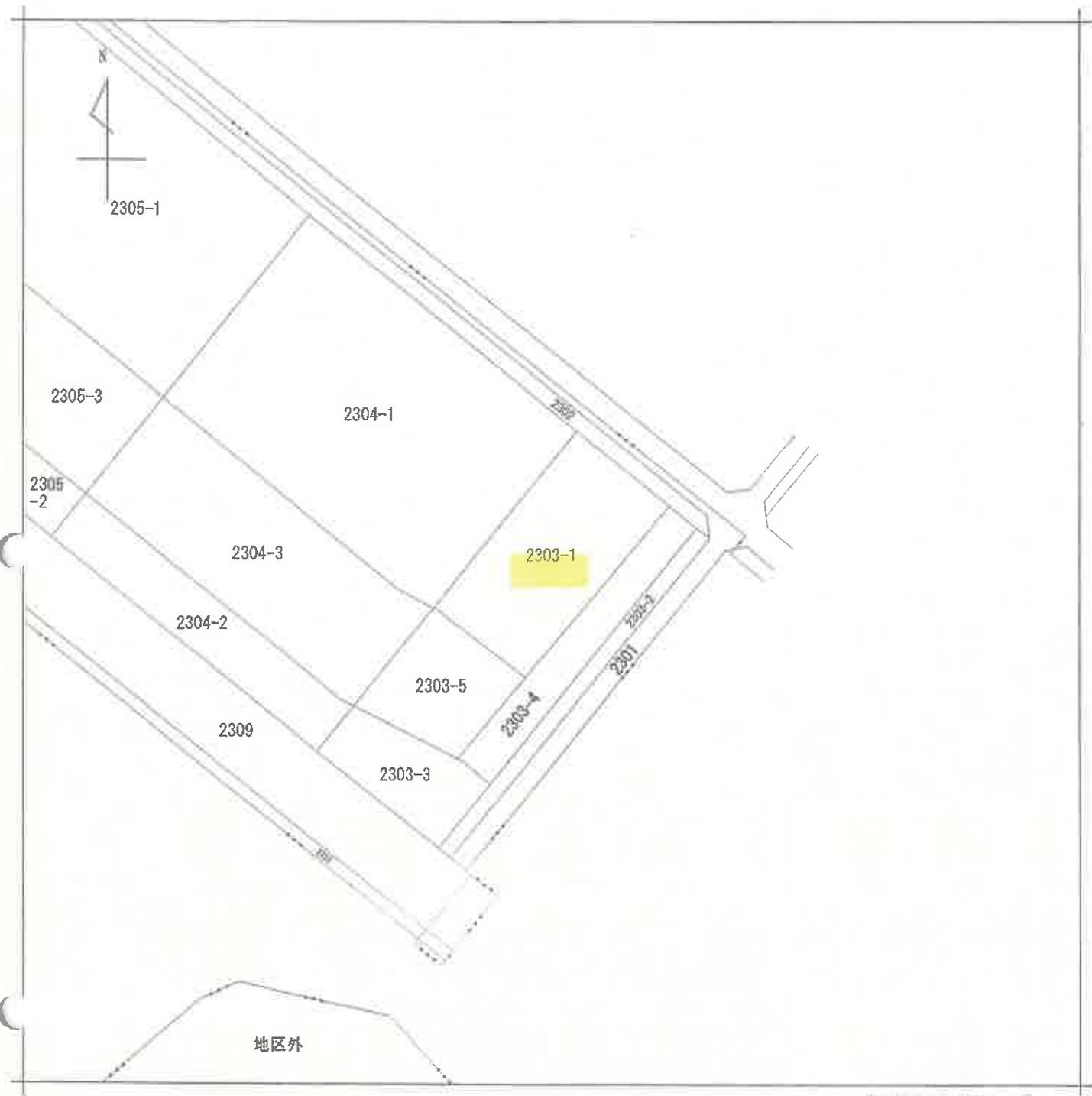
(4) 目的土地の接面道路について

南東側で現況幅員約13メートルの舗装道路に等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月21日 (金) 14:45-15:00	彦根市役所	目的物件の地番図等交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年11月21日(金) 15:15-15:30	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11月21日(金) 15:00-15:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年12月16日 (火) 8:45-9:00	大津地方法務局	目的土地及び周辺土地の登記事項証明書、 図面等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	彦根市開出今町字流れ田			地番	2303番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年1月7日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局彦根支局管轄)

令和7年12月16日

大津地方法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官



5270

登記年月日：平成23年10月27日

地積測量図

地番 2303-1、2303-5

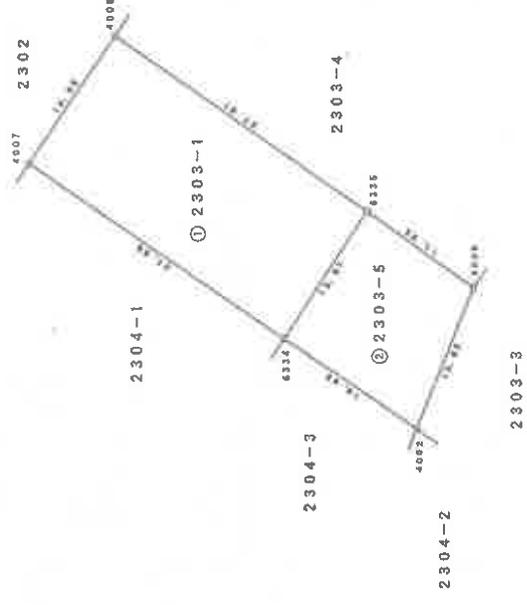
土地の所在 彦根市開出今町字流れ田

座標表

地番	X(m)	Y(m)	ΔX	ΔY(m)	距離
4007	-82196.082	21384.356	15.221	226683.455718	22.45
4008	-82203.868	21405.934	-30.402	206783.206418	27.41
6335	-82226.484	21390.094	-15.221	205574.420774	23.67
6334	-82219.088	21378.593	30.402	614881.301398	27.41
積面積					106.349100
座標					383.17 m
緯度					115.91 緯

地番	X(m)	Y(m)	ΔX	ΔY(m)	距離
6334	-82196.082	21378.593	4.522	96673.997648	12.87
6335	-82196.084	21390.094	17.174	301332.474118	21.59
6003	-82196.149	21383.247	-4.522	166655.042318	13.65
6002	-82191.004	21370.474	17.174	301015.461118	24.45
積面積					348.5706
座標					115.4288640
緯度					116.43 緯
経度					54.27 緯

総合面積 562.6035740 m²



測量年月日 平成23年10月26日
 座標系 任意(日本測地系 V区)

1/2

作成者 [Redacted] 嘱託者 滋賀県知事 縮尺 1/500

土地家屋調査士 (平成23年10月26日作成)

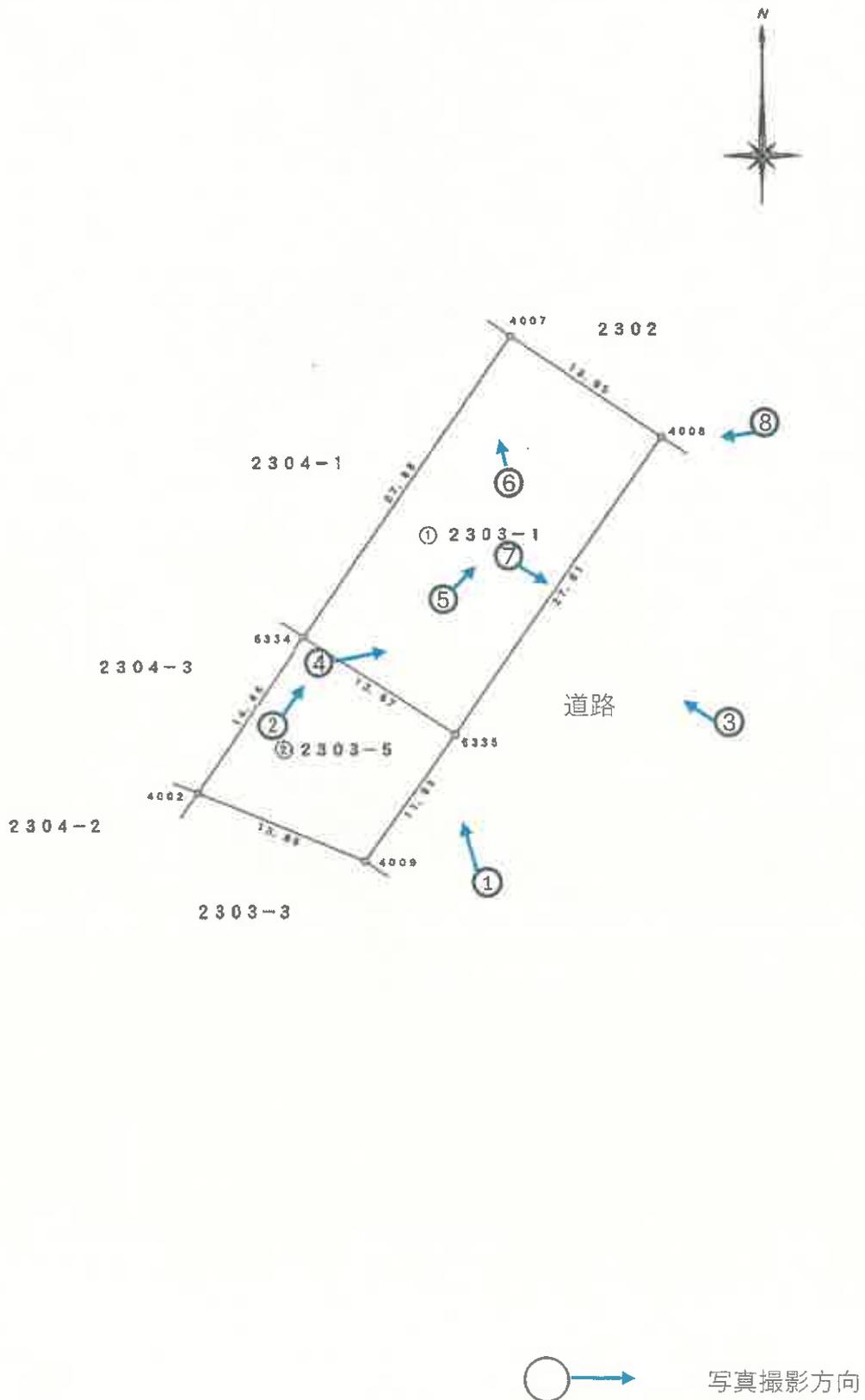
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (天津地方法務局彦根支局審判)
 令和7年12月16日 天津地方法務局

登記官

6

写真撮影方向図

(地積測量図を一部引用)





①



②



③



④



⑤



⑥

	
⑦	⑧
⑨	⑩
⑪	⑫



令和 7 年 (ケ) 第 40 号
令和 7 年 11 月 27 日 現地調査
令和 7 年 12 月 2 日 評価
発行番号 第25-5843号

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

<土地(更地)用>

評価人 不動産鑑定士

浜本博志

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1(土地)	金 1,840,000 円

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な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」	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市開出今町字流れ田 |
| | 地 番 | 2303番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 383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	JR東海道本線「南彦根」駅の北西方・道路距離約 2.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市道沿いに一般住宅や医院のほか、資材置場や雑種地が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 屋外広告物:第5種地域
面地条件	規模 383.00 m ² (公簿) 間口 約27m	奥行 約14m程度 概ね整形
接面道路の状況	南東側で幅員約13m程度の舗装市道に接面 (建築基準法第42条第1項1号道路)	
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 前面道路に本管あり なし
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。1988年の住宅地図からは、当時も未利用地であったことが伺える。土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、対象物件は、昭和50年に土地改良による換地処分を経ており、平成14年9月に地目「田」から「雑種地」に変更されていることがわかる。	
特記事項	地上にはプレハブの物置が存するが、これは据え置かれているだけの動産である。 南西側の道路状の土地は登記簿上は「建設省」所有の非道路である。 また北東側は水路である。	

(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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ① 物件1（土地）
目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	8,000	1.00	383.00	3,060,000

ア 標準画地価格の査定：周辺の取引事例などを参考に上記の通り算定した。

イ 個別格差：標準的 (相乗積 100/100)

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	市場性 修 正 イ	競売 市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ
1	3,060,000	1.00	0.60	1.00	1,840,000
一 括 価 格(合計)					1,840,000

イ 市場性修正：特にない。

ウ 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 附属資料

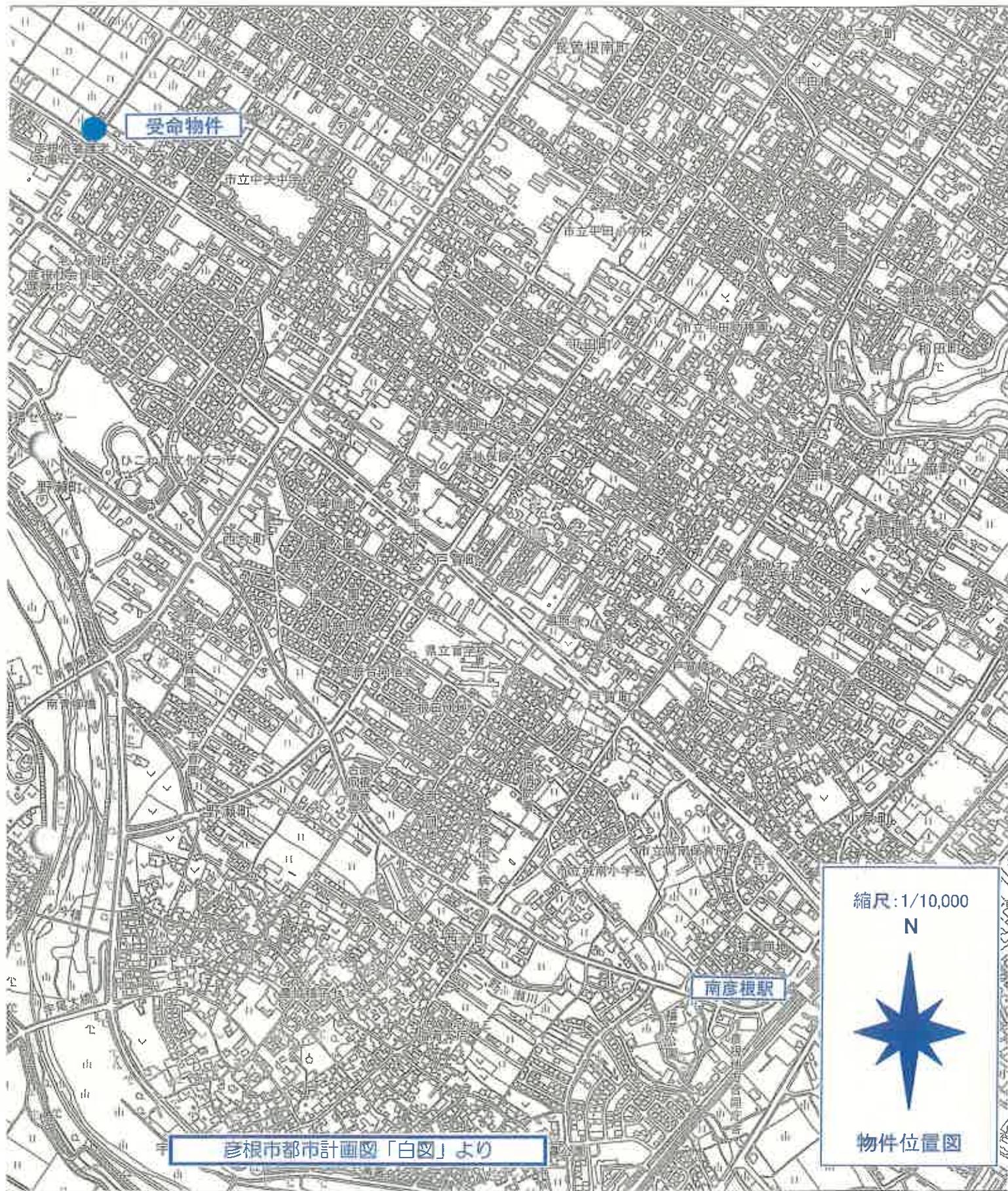
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地積測量図写し
- 5 写真撮影位置図
- 6 現 況 写 真

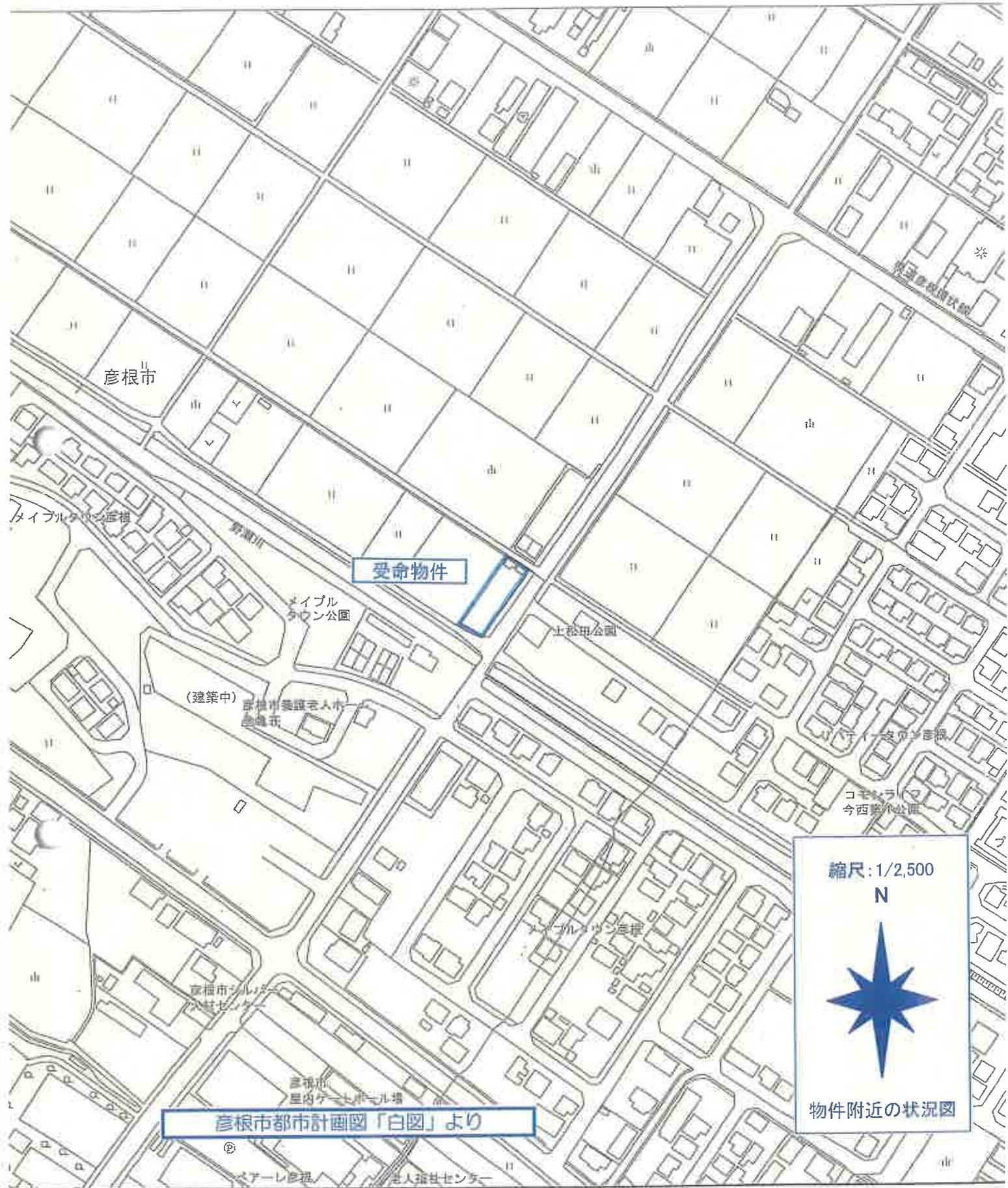
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 1,348,160 円

以 上

附 属 资 料





彦根市

受命物件

マイプル
タウン公園

土松田公園

(建築中)

彦根市美術館
入館券

コモクラマ
今西園公園

縮尺: 1/2,500

N



物件附近の状況図

彦根市都市計画図「白図」より

彦根市
屋内ゲートボール場

老人福祉センター

地積測量図

2303-1、2303-5

地番

土地の所在
彦根市開出今町字流れ田

物件1



座標表

測点	Xm	Ym	ΔX	ΔY	ΔX×Ym	距離
4007	-82196.082	21394.356	15.221	-32564.492676	13.95	
4008	-82203.865	21405.934	-30.402	-68083.205468	27.81	
5335	-82226.484	21390.094	-15.221	-322678.620774	13.87	
5334	-82219.085	21378.593	30.402	649951.984386	27.88	
併面積						-166.349180
面積						383.1748900
地積						333.17 ㎡
坪数						115.91 坪

測点	Xm	Ym	ΔX	ΔY	ΔX×Ym	距離
5304	-82219.088	21378.593	4.322	96873.587646	13.87	
5335	-82226.484	21390.094	-17.174	-367355.474356	11.93	
4009	-82236.280	21383.247	-4.522	-96695.042634	13.85	
4002	-82231.095	21370.424	17.174	367615.831776	13.48	
併面積						-358.857968
面積						179.4288840
地積						179.42 ㎡
坪数						54.27 坪

総合面積 562.6035740 ㎡



測量年月日 平成23年10月26日
座標系 任意(日本測地系 V係)

1/2

※縮尺1/500
地積測量図写し
A3をA4に縮小

地積測量図写し

地積測量図

2303-1、2303-5

彦根市開出今町字流れ田

土地の所在

物件1

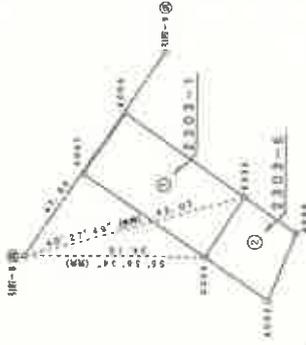
引照点図 S=1:1000

引照点一覧表

引照点	種別(材質)	文座標	Y座標
引照-8	金属板	-82184.986	21376.564
引照-9	金属板	-82211.289	21417.547

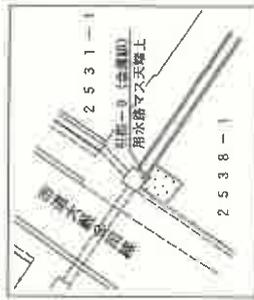
引照点→境界点一覧表

境界点	種別(材質)	距離	次	角
6334	引照-8	47.02	0° 00' 00"	
6335	引照-9	34.10	55° 56' 34"	
4003	引照-8	43.07	40° 27' 43"	
4002	引照-9	51.48	50° 45' 22"	
4007	引照-8	46.73	66° 01' 20"	
4008	引照-9	19.30	1° 05' 04"	
6334	引照-8	33.24	0° 35' 17"	
6334	引照-8	47.02	0° 00' 00"	
6335	引照-9	39.72	31° 40' 22"	
4003	引照-8	31.37	237° 01' 38"	
4002	引照-9	42.42	289° 56' 10"	
4007	引照-8	51.08	303° 17' 10"	
4008	引照-9	27.73	359° 14' 43"	
4003	引照-8	13.78	358° 34' 53"	

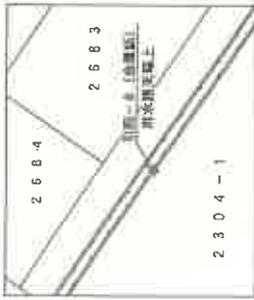


凡例	例
(1)	コンクリート杭
(2)	金属板
(3)	金属板
(4)	木杭
(5)	石杭
(6)	アルミチェック板
(7)	アルミプレート
(8)	刻印
(9)	ペンキ
(10)	マンホール中心
(11)	仕切弁中心

引照点詳細図：引照-9



引照点詳細図：引照-8



測量年月日	平成23年10月26日
座標系	任意(日本測地系 VI 係)

2/2

※縮尺1/1000
地積測量図写し
A3をA4に縮小



①			
②			
③			

現況写真