

## 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 東近江市平田町字昌師  
地 番 251番21  
地 目 宅地  
地 積 216.23平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 6月 6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

---

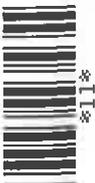
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
本件所有者が占有している。

---

  - 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 | 東近江市平田町字昌師   |
|   | 地 | 番 | 251番21       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 216.23平方メートル |



令和6年(ケ)第56号  
令和6年12月19日受理  
令和7年4月4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 東近江市平田町字昌師  
地 番 251番21  
地 目 宅地  
地 積 216.23平方メートル





その他の事項

1 表札等

表札、看板等は存しなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、東近江市役所資産税課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）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ものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況

ア

目的土地は更地の状態であり、建物等は見受けられなかった。

イ

目的土地上に別紙写真のとおり、若干の動産類が置かれていた。動産類の品目、数量、経年劣化の状態等から、目的土地を積極的に利用していない状態がうかがえた。

ウ

北西側及び北東側の接道部分に金網フェンスが設置されている。

エ

目的土地内で犬が1頭、飼育されていた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北東側で現況幅員約6メートルの舗装道路に、北西側で現況幅員約7.8メートルの舗装道路に、それぞれ等高に接しており、いずれの道路も建築基準法42条1項2号道路に指定されている。

(5) その他

目的土地の南西側隣地（地番251番20）との境界について、写真5番のとおり、一部、不明瞭な部分が存した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

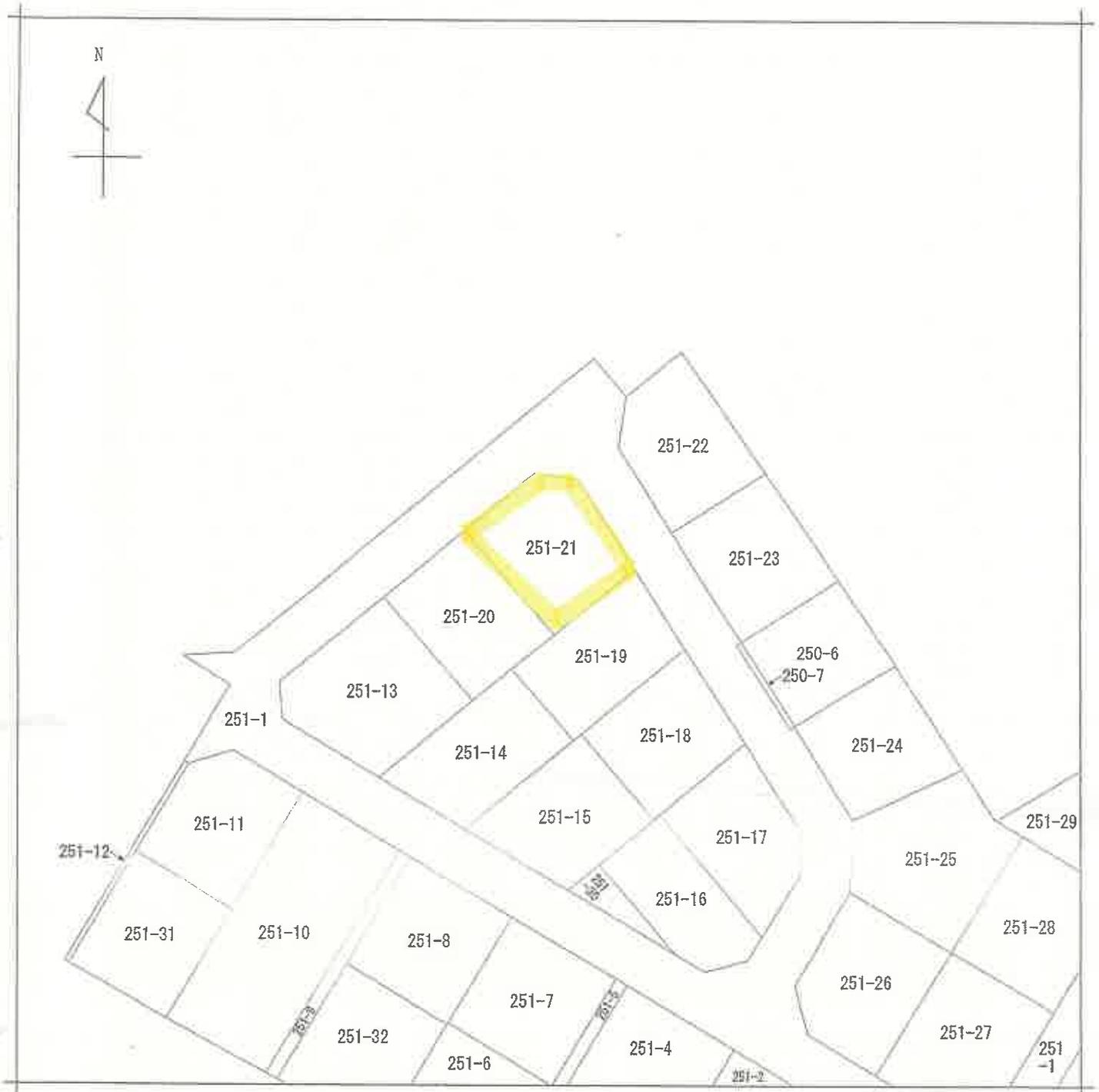
1 目的土地の占有について

- (1) 目的土地については、第三者の占有をうかがわせる状況は存しなかった。
- (2) 目的土地の所有者については、登記記録上、目的土地の隣地を住所とする登記がなされている。隣地には所有者の氏の表札が設置された住宅が存した。
- (3) 所有者の陳述等は得ることはできなかったが、上記(1)(2)の事情及び「その他の事項」欄に記載した事情から、目的土地は所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月22日 (水) 16:35-16:50	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2月13日(木) 10:50-11:05	東近江市役所 資産税課 建築指導課	目的土地の地番図等交付申請 目的土地の接道状況確認
令和7年2月14日 (金) 16:00-16:10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年2月18日(火) 16:40-17:00	物件所在地	評価人帯同、立入調査
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	東近江市平田町字昌師			地番	251番21		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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	平成8年3月29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。

(大津地方法務局東近江出張所管轄)

令和7年2月18日

大津地方法務局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

6



A4 判に縮小

登記年月日：平成5年7月14日

令和7年2月18日

大津地方務局

登記台帳

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。

(大津地方務局東近江出張所管轄)

0615876  
積測量図

地番 251-13, -14, -19, -20, -21

土地の所在 東近江市 平田町 宇呂部

求積表

地番	251-13			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 65	1037.685	937.504	-14.774	-13850.684096
K 42	1083.118	937.760	-11.551	-10832.065760
K 43	1086.134	949.187	2.115	2002.530505
K 44	1095.233	960.306	21.758	20894.207400
K 64	1107.892	949.960	2.452	2329.301970
			合計	548.289969
			面積	274.1449845

地番	251-14			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 43	1086.134	949.187	-15.281	-14504.526547
K 48	1079.952	959.269	4.211	4039.477548
K 46	1090.345	971.974	19.039	18505.412986
K 45	1098.991	964.905	4.888	4716.435640
K 44	1095.233	960.306	-12.857	-12346.577100
			合計	410.242527
			面積	204.9304755

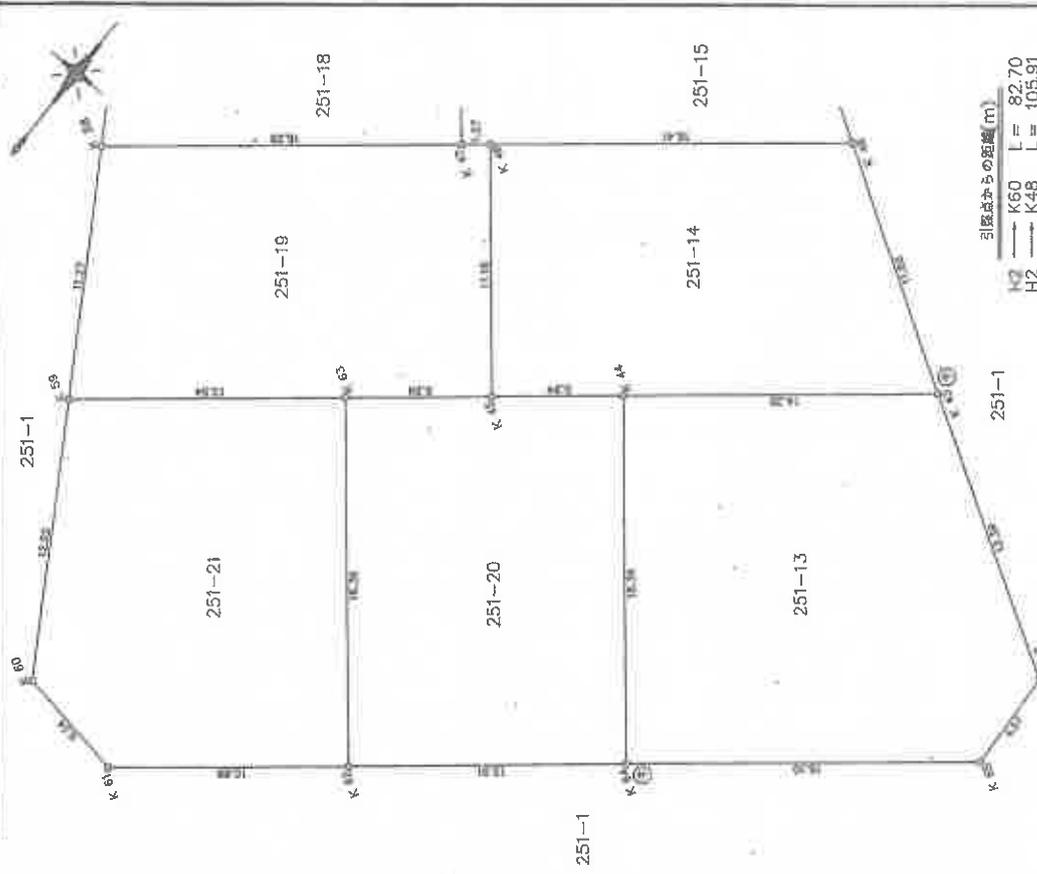
地番	251-19			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 45	1098.991	964.905	-12.829	-12378.766245
K 46	1080.345	971.974	-7.842	-7622.220108
K 47	1091.149	972.964	11.131	10630.062284
K 58	1101.476	985.552	19.967	19678.516784
K 59	1111.116	978.707	1.698	1664.542486
K 63	1103.174	970.002	-12.125	-11761.274240
			合計	400.860951
			面積	204.9304755

地番	251-20			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 64	1107.892	949.960	-20.598	-19567.771000
K 44	1095.233	960.306	-8.901	-8547.610300
K 45	1098.991	964.905	7.941	7692.811000
K 63	1103.174	970.002	16.840	16334.813000
K 62	1115.831	959.629	4.718	4522.828672
			合計	400.107577
			面積	204.1011110

地番	251-21			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 62	1115.831	959.629	-19.557	-18748.271773
K 63	1103.174	970.002	-4.715	-4573.559430
K 59	1111.116	979.707	18.646	18267.616222
K 60	1121.820	973.201	11.895	11284.265595
K 61	1122.711	968.037	-5.889	-5797.573563
			合計	432.477951
			面積	216.2387605

\*使用機種：SEIKO-9100 測算計算システム

\*計算式：面積 =  $\sum (Y_i (X_{i+1} - X_i)) / 2$  i=1,2,3,...,n



引張線からの距離 (m)

K60	82.70
H2	105.91
H3	59.05
H3	39.12
H2	137.35

製作者

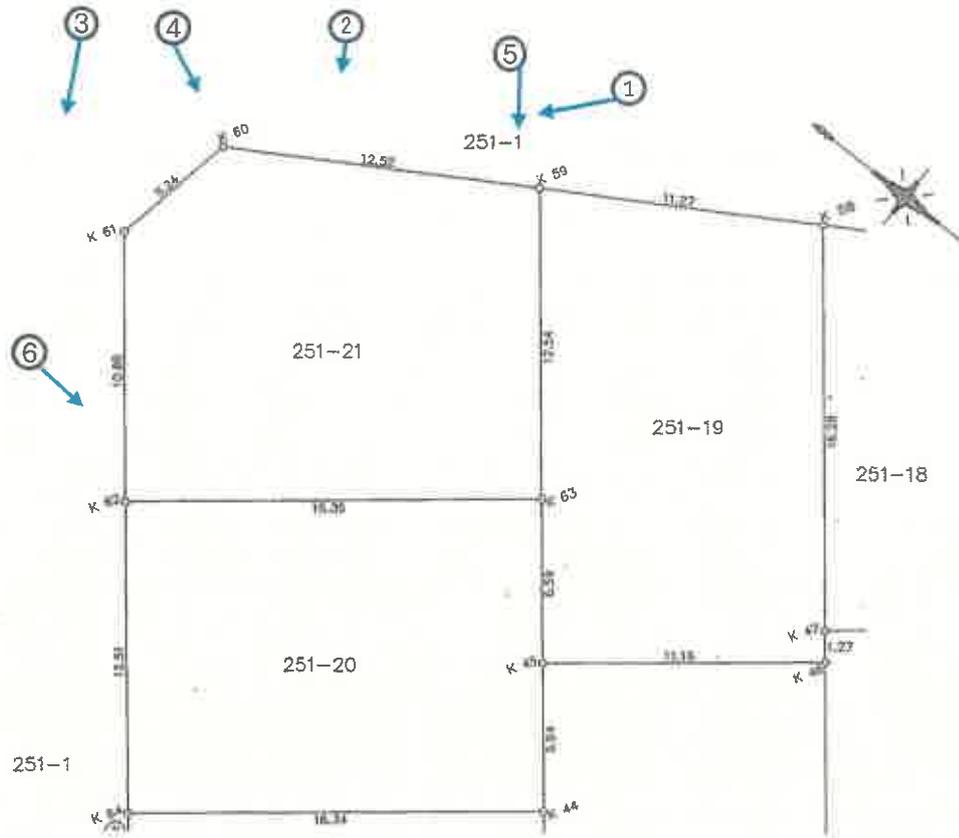
申請人

5年6月10日作成

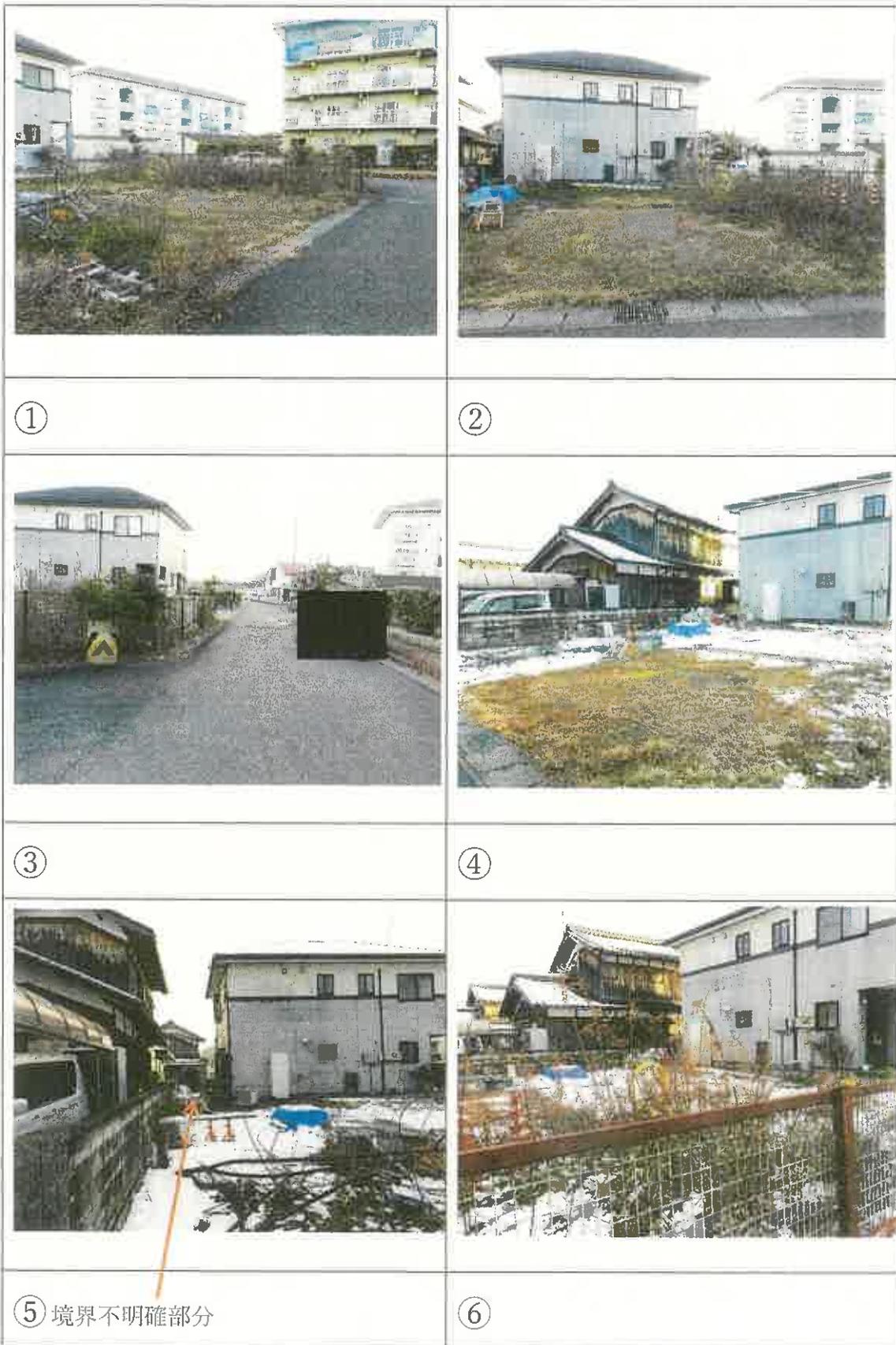
スケッチ

# 写真撮影方向図

(地積測量図を一部引用)



○ → 写真撮影方向





物 件 目 録

1 所 在 東近江市平田町字昌師  
地 番 251番21  
地 目 宅地  
地 積 216.23平方メートル



求 意 見 書

村 木 康 弘 殿

令和 8年 2月 3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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 2月 5日

評価人

村木康弘



物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市平田町字昌師  
地 番 251番21  
地 目 宅地  
地 積 216.23平方メートル





令和 6年 (ケ) 第 56 号  
令和 7年 2月 3日 現地調査  
令和 7年 2月 10日 評価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

<土地用>

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,890,000 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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

1 所 在 東近江市平田町字昌師  
地 番 251番21  
地 目 宅地  
地 積 216.23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	近江鉄道万葉あかね線 「 平田 」 駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 140 m (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 平田駅前 」 の 北西 方 ・ 約 140 m	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 景観計画区域(田園ゾーン)、屋外広告物規制区域(第3種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画地条件	規模 216.23 m <sup>2</sup> (公簿) 間口 約15m、 奥行 約16.0m、 略長方形地  ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0mの舗装道路に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項2号) 北西側で幅員約7.8mの舗装道路に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項2号)	
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。 1990年(平成3年)の住宅地図では荒地・広葉樹林となっている。 閉鎖登記簿及び土地台帳によると、物件1の分筆前の251番は当初(昭和6年)から地目が原野となっており、平成5年2月に地目が原野から宅地へと変更され、平成5年7月に合筆を経て、物件1が分筆され、現在に至る。	
特記事項	○都市計画法第34条11号の区域に該当。	

(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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	35,900	1.05	216.23	8,150,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 近江八幡 (県) -10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/62 & = & 35,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 : なし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率  
 $100/99 \times 100/90 \times 100/70 \times 100/100 = 100/62$

イ個別格差 : 角地+5 (相乗積 105/100)

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 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	8,150,000	1.00	0.60	1.00	4,890,000
一 括 価 格(合計)					4,890,000

イ 市場性修正 : 特になし。

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。

エ その他の控除減価 : 特になし。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（近江八幡(県)-10）

所 在： 近江八幡市西生来町宇蛇川1324番外

価 格： 22,500 円/㎡

位 置： 江鉄道万葉あかね線「武佐」駅の北東方・道路距離約 1.4 km

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 547 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南東 5 m 市道、背面道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 一般住宅、農家住宅等が見られる古くからの住宅地域

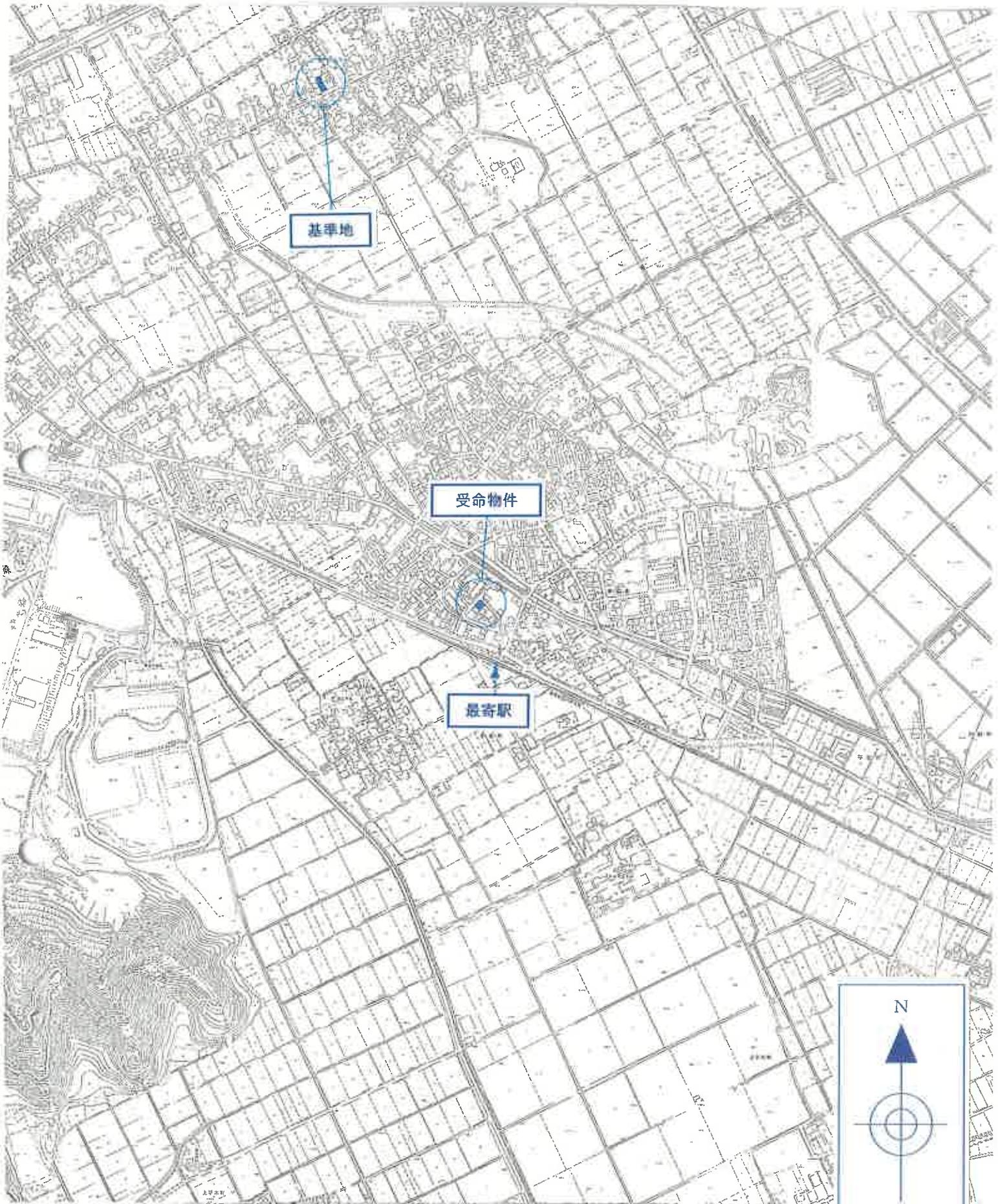
## 第7 附属資料

- 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 写 真 撮 影 位 置 図
- 6 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 948,601 円

以 上

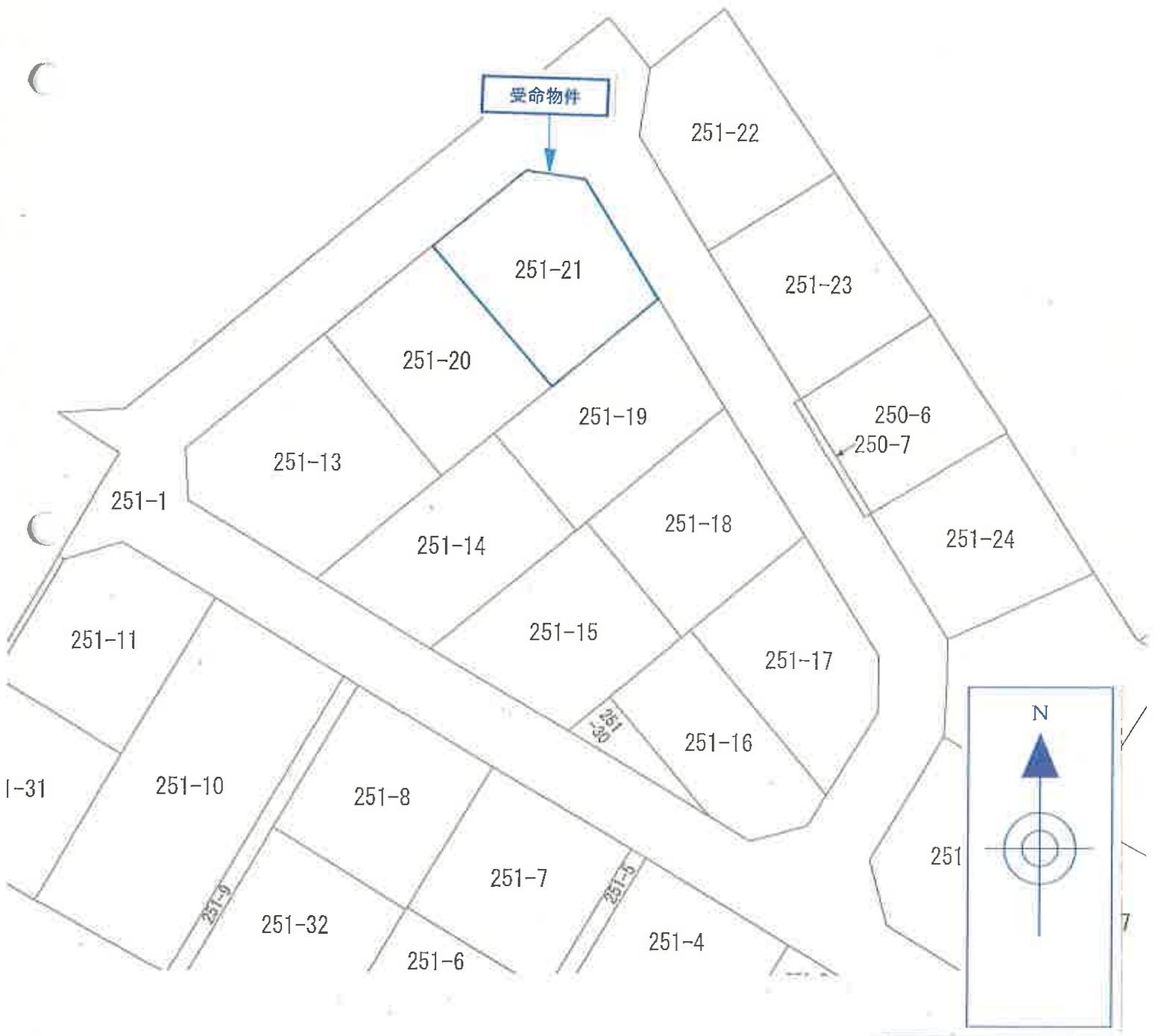


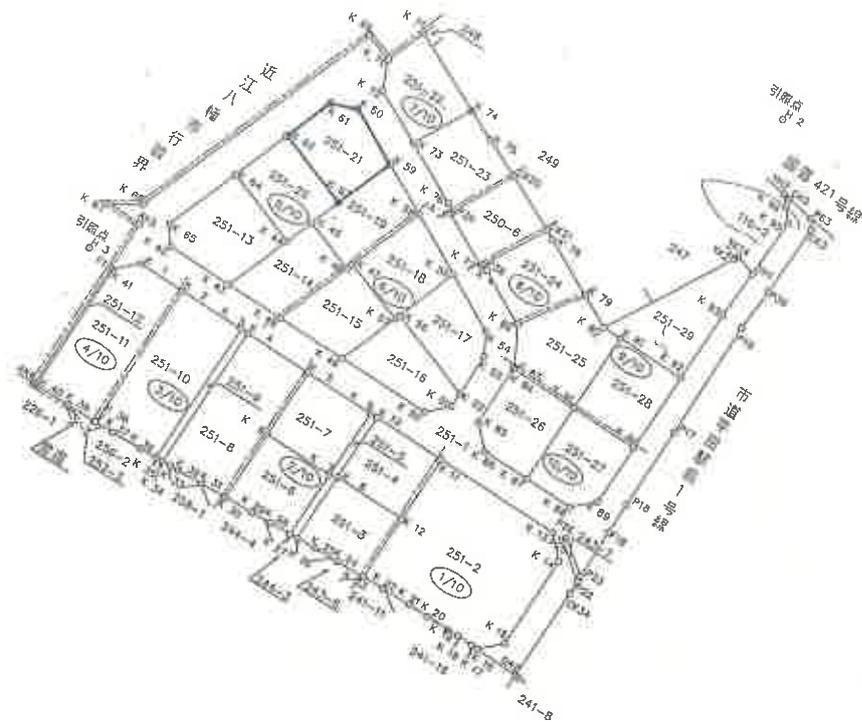
東近江市白地図  
1:10,000

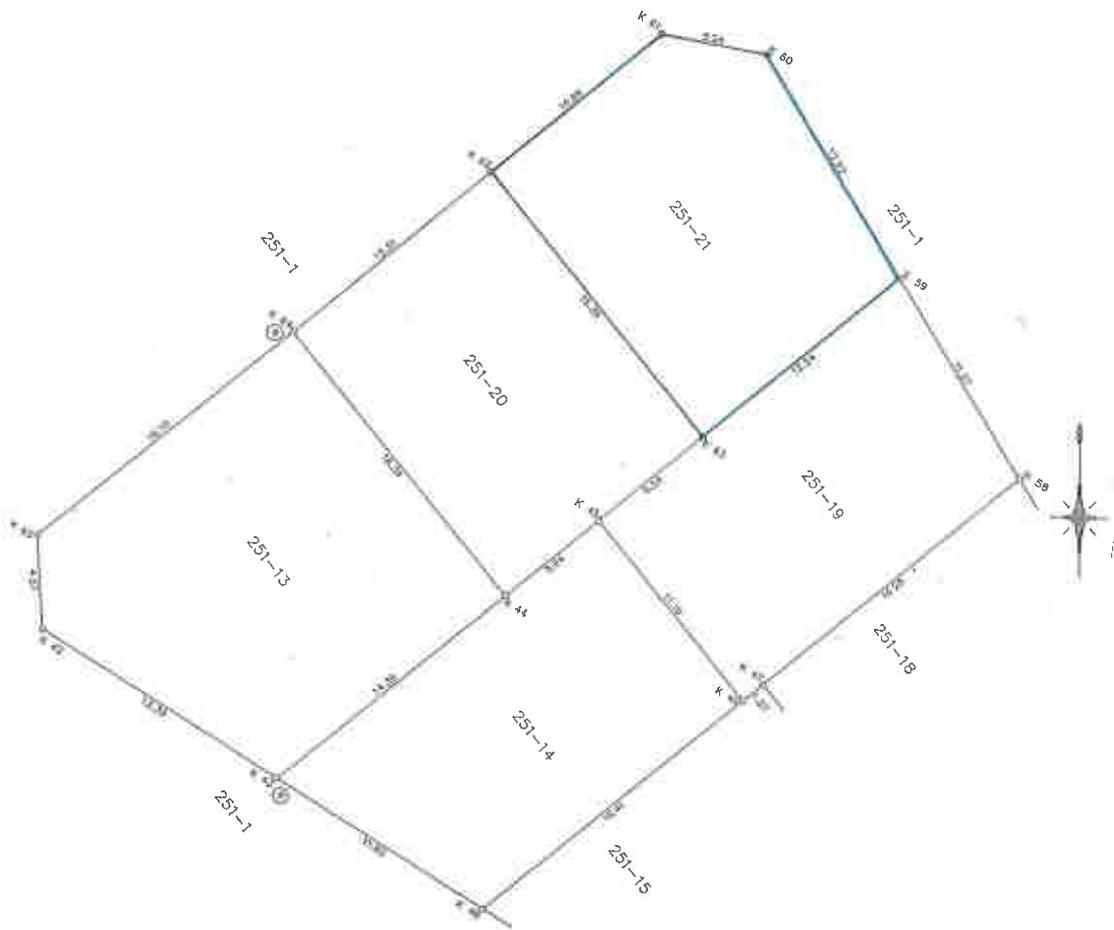
附属資料1 受命物件の位置図



附属資料 2 受命物件附近の状況図







求積表

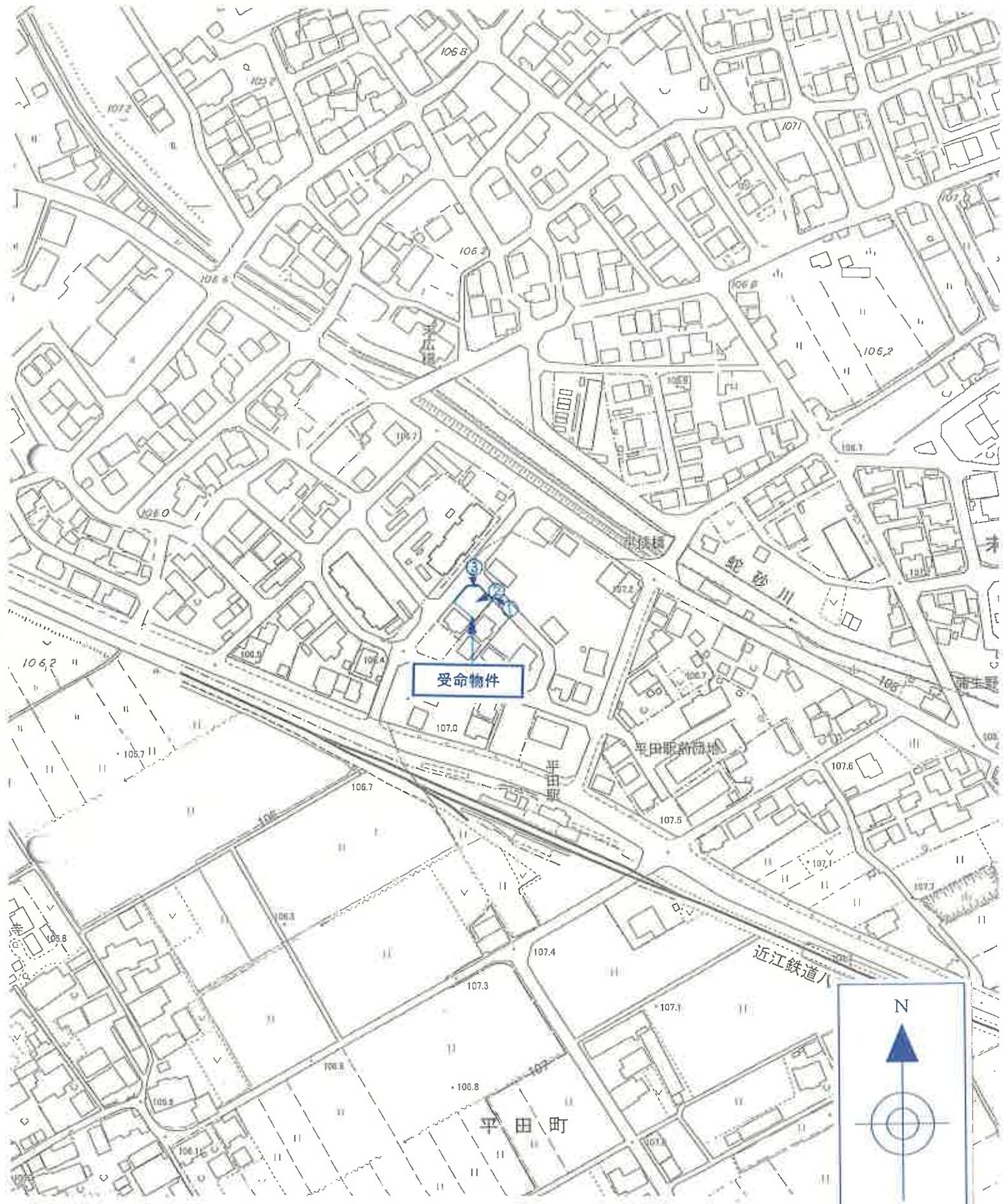
地番	251-13			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 65	1097.685	937.504	-14.774	-13850.684096
K 42	1093.118	937.760	-11.551	-10832.065760
K 43	1086.134	949.187	2.115	2007.530505
K 44	1095.233	960.300	21.758	20894.207400
K 64	1107.892	949.960	2.452	2329.301920
			合計	548.289969
			面積	274.1449845

地番	251-14			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 43	1086.134	949.187	-15.281	-14504.526547
K 48	1079.952	959.268	4.211	4039.477548
K 45	1090.345	971.974	19.039	18505.412986
K 45	1098.991	964.905	4.888	4716.455640
K 44	1095.233	960.300	-12.857	-12348.577100
			合計	410.242527
			面積	205.1212635

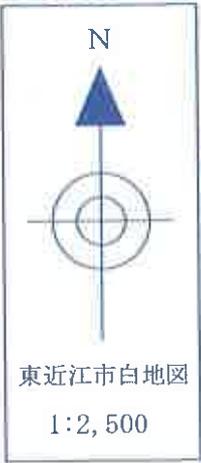
地番	251-19			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 45	1098.991	964.905	-12.829	-12378.766245
K 45	1090.345	971.974	-7.842	-7622.220108
K 47	1091.149	972.964	11.131	10830.062284
K 58	1101.476	985.552	19.967	19678.516784
K 58	1111.116	979.707	1.698	1663.542485
K 63	1103.174	970.002	-12.125	-11761.274250
			合計	409.860951
			面積	204.9304735

地番	251-20			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 64	1107.892	949.960	-20.598	-19567.276080
K 44	1095.233	960.300	-8.901	-8547.630300
K 45	1098.991	964.905	7.941	7662.310605
K 63	1103.174	970.002	16.840	16334.833680
K 62	1115.831	959.629	4.716	4527.529622
			合計	409.767527
			面積	204.8837635

地番	251-21			
符号	X	Y	X-X	Y(X-X)
K 62	1115.831	959.629	-19.537	-18748.271773
K 63	1103.174	970.002	-4.715	-4573.559430
K 59	1111.116	979.707	18.646	18267.616722
K 60	1121.820	973.201	11.595	11264.265595
K 61	1122.711	968.037	-5.989	-5797.573593
			合計	432.477521
			面積	216.2387605



受命物件



東近江市白地図  
1:2,500

附属資料 5 写真撮影位置図



1



2



3