

## 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 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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市芹川町字大海道1212番地  
彦根市芹川町字岡川原1195番地

建物の名称 ライオンズマンション彦根

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹川町1212番の317

建物の名称 317

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 61.42平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市芹川町字大海道1212番

地 目 宅地

地 積 3226.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 彦根市芹川町字岡川原1195番

地 目 宅地

地 積 1859.47平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 彦根市西沼波町字馬場添615番

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 384.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 2

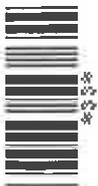
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495



## 物件明細書

令和 8年 2月 4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】

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】

本件所有者の元妻が占有している。

同人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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

---

---

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市芹川町字大海道1212番地  
彦根市芹川町字岡川原1195番地

建物の名称 ライオンズマンション彦根

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹川町1212番の317

建物の名称 317

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 61.42平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市芹川町字大海道1212番

地 目 宅地

地 積 3226.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 彦根市芹川町字岡川原1195番

地 目 宅地

地 積 1859.47平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 彦根市西沼波町字馬場添615番

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 384.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495



令和7年(ヌ)第23号  
令和7年11月21日受理  
令和8年1月13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 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市芹川町字大海道1212番地  
彦根市芹川町字岡川原1195番地

建物の名称 ライオンズマンション彦根

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹川町1212番の317

建物の名称 317

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 61.42平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市芹川町字大海道1212番

地 目 宅地

地 積 3226.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 彦根市芹川町字岡川原1195番

地 目 宅地

地 積 1859.47平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 彦根市西沼波町字馬場添615番

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 384.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495



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	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 月額6,400円 修繕積立金 月額8,830円	令和7年12月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年9月分～令和7年12月分計 593,970円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ京都支店	
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者の元妻)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明
最初の契約日	不明
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

## その他の事項

### 1 表札等

表札等は存しなかった。

### 2 敷地権の目的である土地について

#### (1) 図面関係

公図は別紙のとおりであり、同公図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。

（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) 土地の形状等

上記地図、地積測量図、彦根市役所の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に概測したところ、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に思われた。

#### (3) 土地の利用状況等

目的建物を含む1棟の建物の敷地等として利用されている。

#### (4) 接面道路について

南西側で現況幅員約5メートルの舗装道路に概ね等高に接しており、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。

### 3 目的建物の状況等

#### (1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

#### (2) 目的建物の利用状況等

目的建物はAの居宅として利用されている。

#### (3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では次の損傷等が見受けられた。

ア 居室内の内壁の複数の箇所にて穴が開いていた。

イ クロスの複数の箇所にて落書き、剥がれ等の損傷があり、結露によると思われる汚れが存した。

### 4 管理費等について

(1) 管理費等の滞納状況は4枚日に記載したとおりである。なお、滞納管理費等について年利14.6パーセントの遅延損害金を加算する旨が管理会社からの回答書に記載されている。

#### (2) 管理会社に対する照会について

管理会社から送付された管理規約写しには要旨次のとおりの記載がある。

- ・管理組合が管理費等、第31条に定める使用料（駐車場使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料）及び第31条の2に定める管理協力金（対象物件に居住していない区分所有者が管理組合に納入すべき月額750円の金員）について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

その他の管理会社からの回答書の要旨は次のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- ア 管理費等以外の滞納 (令和7年12月9日現在)  
その他負担を決議された違約金 202,810円及びこれに現状未確定の弁護士報酬を加算する。  
その他の滞納総額 247,869円  
但し、水道費 (変動)・自転車置場代 (年額300円)
- 買受人が承継する旨の管理規約の有無  あり  なし
- イ 1棟の建物の全戸に関する事項  
修繕積立金現存総額 (令和7年10月31日現在)  
金 167,322,164円
- 総戸数 159戸
- ウ 駐車場関係  
駐車場の利用  あり  なし  
駐車台数 67台 (空き)  あり  なし  
利用順  予約の順番  予約者の抽選  
 その他 ( )  
駐車料金  月額  年額 6000~7000円  
駐車場利用権  管理組合との契約  分譲  個別の専用使用権  
 その他 ( )  
賃借等マンション敷地以外の駐車場の有無  あり  なし

(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
占有者A (債務者の元妻)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 債務者は私の元夫で既に離婚しています。</li><li>2 正確な時期は不明ですが、目的物件から既に債務者は退去しており、目的物件には居住していません。</li><li>3 債務者との間で賃料等の授受はなく、無償で目的建物に住んでいます。</li></ol>

(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 管理費等債務の特定承継人の負担について

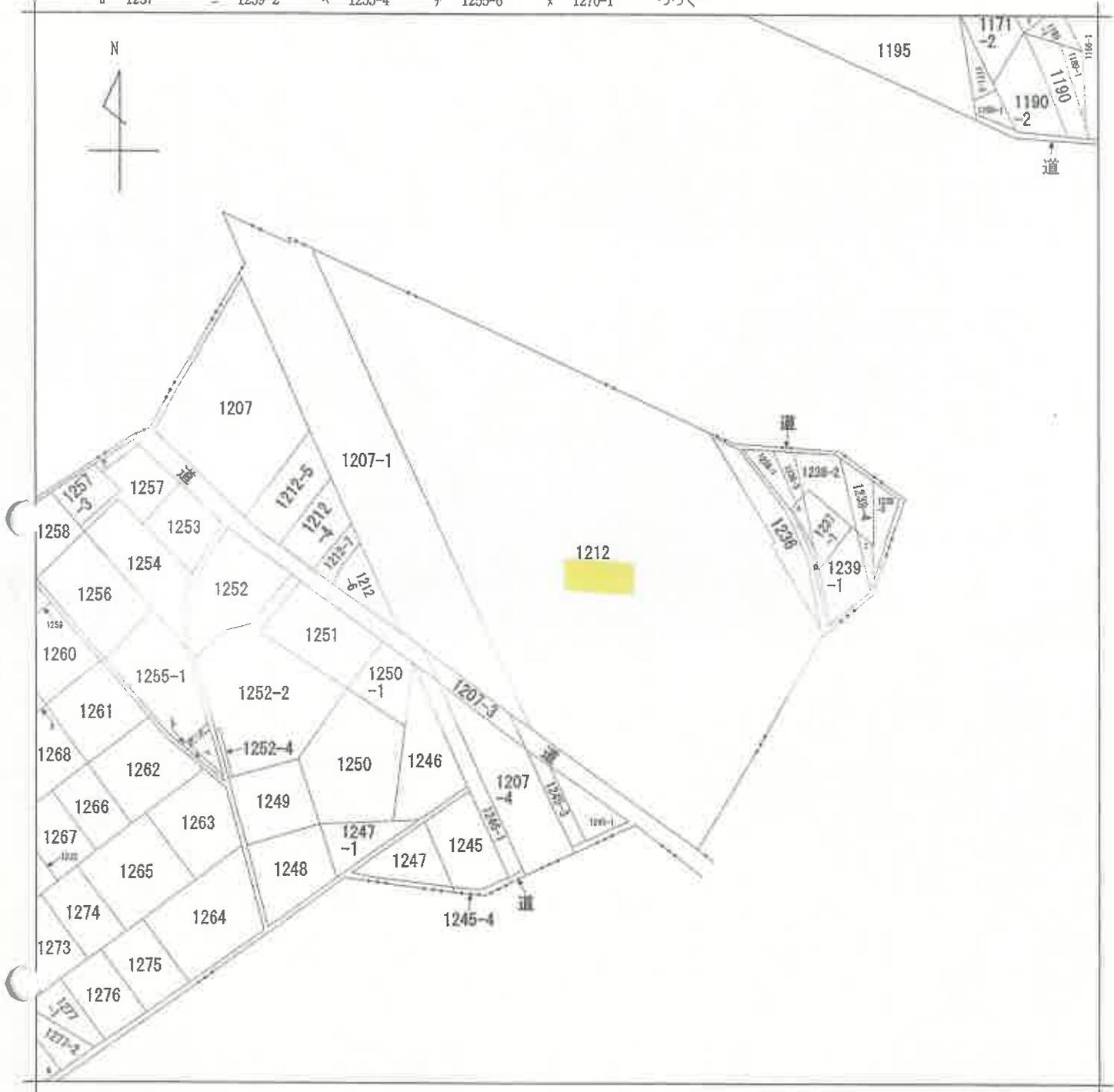
管理会社からの回答の要旨は前記のとおりであるが、送付された管理規約の記載によると、特定承継人が負担する債務については4枚目に記載の管理費等のほか、水道費、自転車置場の滞納金及びこれに対する遅延損害金となるように思われる。もともと管理組合から、前記のその他の金員についても請求される可能性がある点には注意を要する。

(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27日 (木) 14:30-14:45	彦根市役所	目的物件の地番図、建物図面等交付請求 接道状況確認
令和7年11月27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 管理人から事情聴取
令和7年11月28日 (金) -	当庁	占有者から事情聴取(電話)
令和7年12月16日 (火) 9:00-9:15	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等調査
令和7年12月17日(水) 9:55-10:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月17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。 債務者は不在であったので立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1171-4    1237-2    ホ 1255-2    ト 1255-7    1255-5    1278  
 ロ 1237    1239-2    ヘ 1255-4    チ 1255-6    1270-1    つづく



(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	彦根市芹川町字大海道			地番	1212番		
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				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。

(大津地方務局彦根支局管轄)

令和7年12月16日

大津地方務局

請求番号：4-1

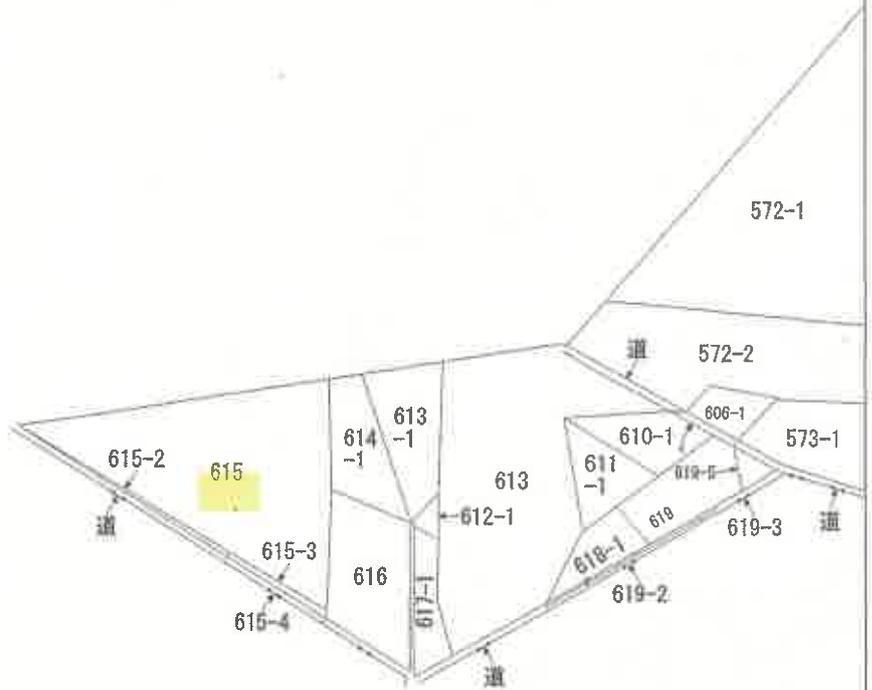
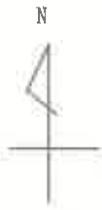
登記官

10

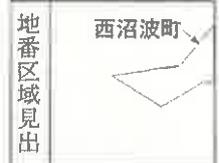








(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	彦根市西沼波町字馬場添			地番	615番		
出力縮	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：4-6

登記官

(1/1)

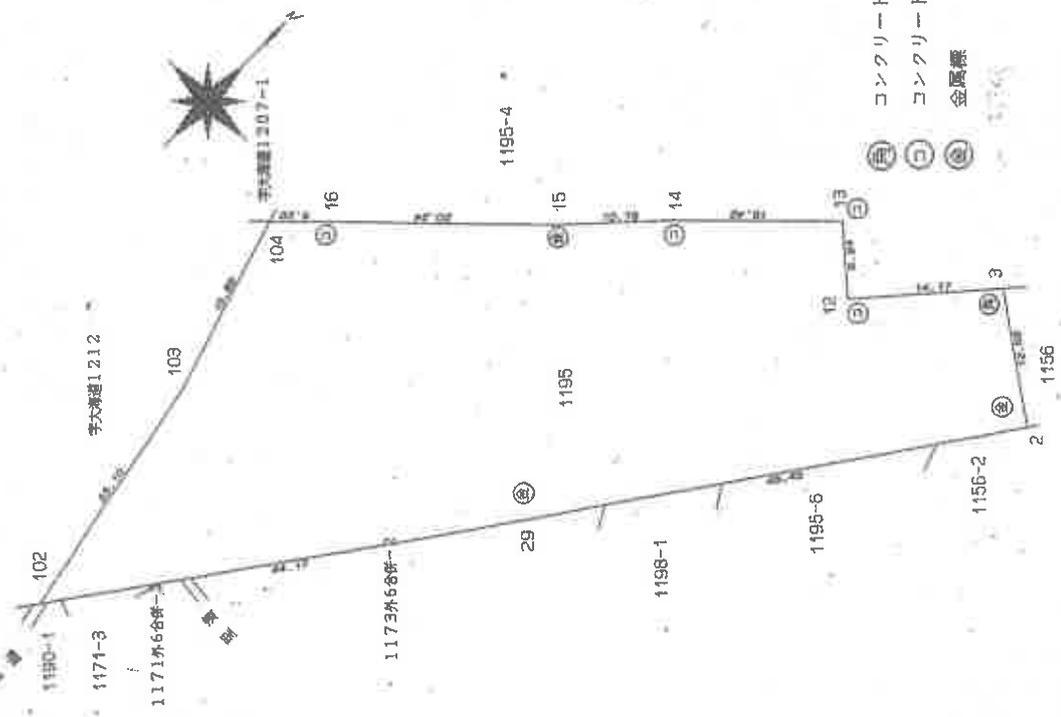
登記年月日：平成2年3月22日

017979

土地積測量図

地番 1195

土地の所在 彦根市芥川町宇岡川原 H.2.3.22



面積計算表 (座標法)

n	Xn	Yn	DX=X(n+1)-X(n-1)	Yn x DX	辺長
104	456.091	430.533	6420.538629	5.20	
10	456.091	435.733	-128.105502	20.24	
15	455.797	455.975	66.116375	10.78	
14	456.236	456.750	171.754000	15.42	
13	456.165	482.172	-3376.169344	6.94	
12	449.234	482.666	-2911.923978	14.17	
3	450.132	496.813	-5709.374996	12.58	
2	437.742	499.013	-10362.503958	46.45	
29	429.365	453.317	-7145.635871	44.17	
102	421.979	409.767	4840.167804	23.10	
103	441.178	422.613	14416.174656	16.88	
総面積 1859.475592 総積 1869.47 m <sup>2</sup>					

(○) コンクリート角  
 (□) コンクリート板  
 (◎) 金属標

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]

平成2年 3月 13日 (作製)

1/500

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。  
 (大津地方方法務局彦根支局管轄)  
 令和7年12月16日 大津地方方法務局 登記官

登記官



登記年月日：平成2年3月22日

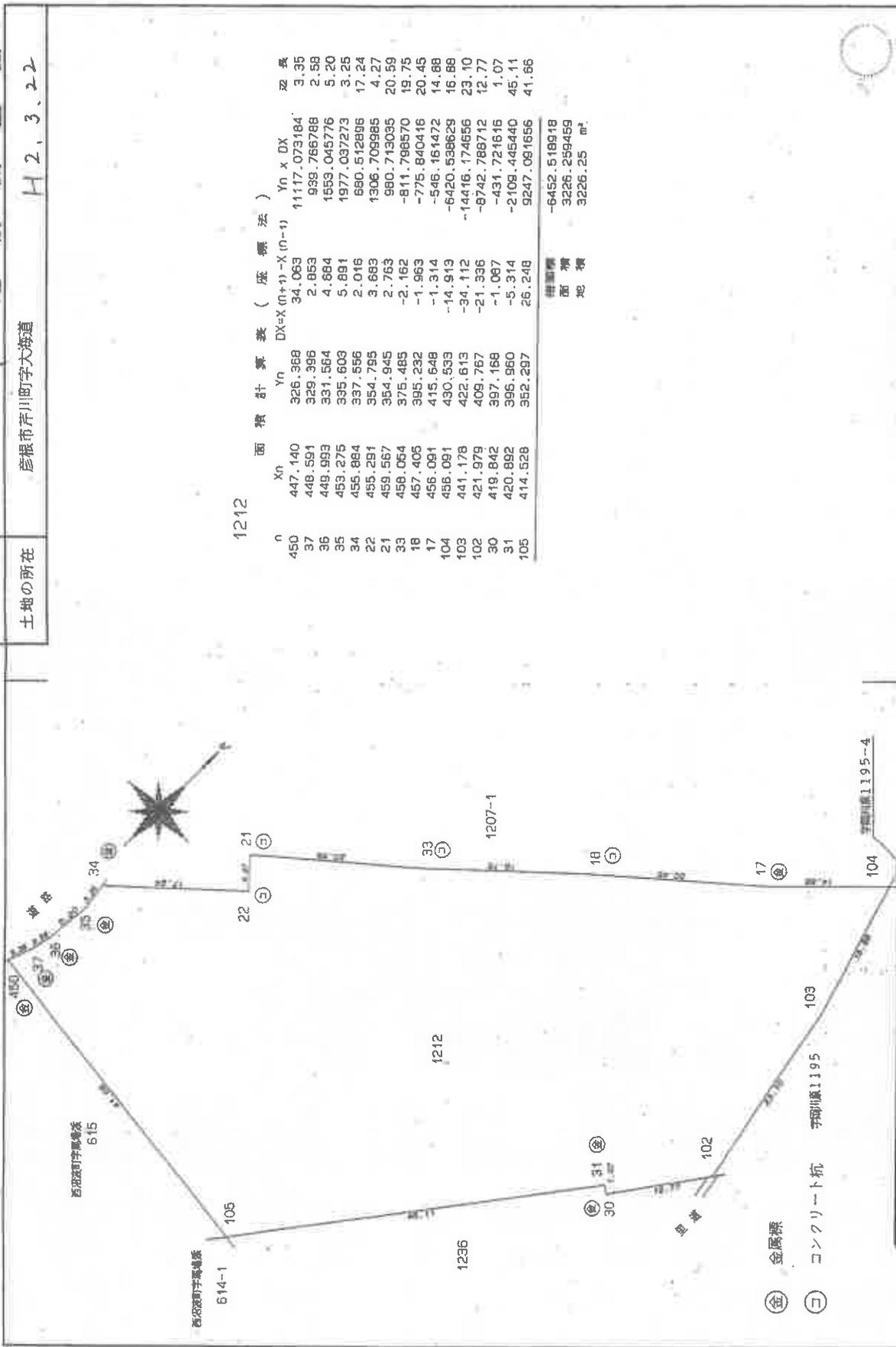
017981

土地積測量図

地番 1212

土地の所在 彦根市芥川町字大海道

H 2, 3, 2, 2



面積計算表 (座標法)

n	Xn	Yn	DX=X(n+1)-X(n-1)	Yn x DX	辺長
450	447.140	326.968	34.063	11117.073184	3.35
37	448.591	329.396	2.853	998.765788	2.58
36	449.993	331.564	4.684	1559.045776	5.20
35	453.275	335.603	5.891	1977.037273	3.25
34	455.884	337.556	2.016	680.512896	17.24
22	455.291	354.795	3.683	1306.709885	4.27
21	459.567	354.945	2.763	980.713095	20.59
33	458.064	375.485	-2.162	-811.798570	19.75
18	457.405	395.232	-1.963	-775.840416	20.45
17	456.091	415.648	-1.314	-546.161472	14.88
104	456.091	430.533	-14.913	-6420.538629	16.88
103	441.178	422.613	-34.112	-14416.174656	23.10
102	421.979	409.767	-21.336	-8742.788712	12.77
30	419.642	397.188	-1.087	-431.721616	1.07
31	420.892	396.960	-5.314	-2109.445440	45.11
105	414.528	352.297	26.248	9247.081656	41.86
面積					
面積					3226.259459
面積					3226.25 m <sup>2</sup>

縮尺 1/500

申請人

平成2年 3月 13日作製

土地測量士

作製者

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。

(大津地方法務局彦根支局管轄)

令和7年12月16日 大津地方法務局

登記官

16

請求番号：4-2

# 114567 各階平面図

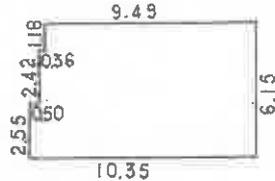
家屋番号 芹川町1212番の317

建物図面 307A11  
平成 4.5.22

建物の所在 彦根市芹川町字大海道1212番地・彦根市芹川町字岡川原1195番地

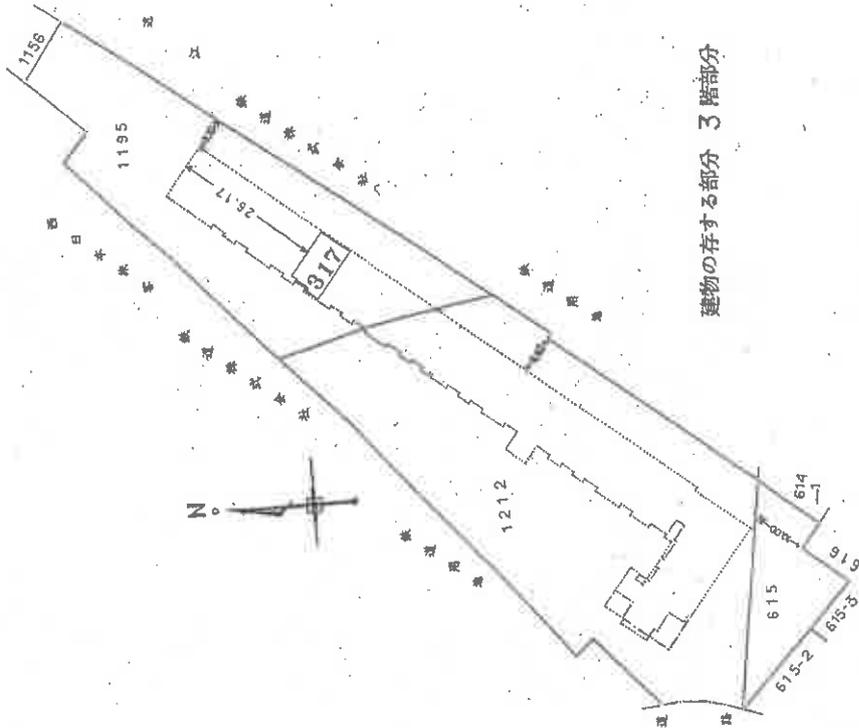
## 建物番号 317

ライオンズマンション 彦根



### 求積表

0.50×2.55= 1.2750  
 0.36×4.97= 1.7892  
 9.49×6.15=58.3635  
 61.4277



建物の存する部分 3階部分

作製者 土屋調達士

平成4年5月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。  
 (大津地方方法務局彦根支局管轄)

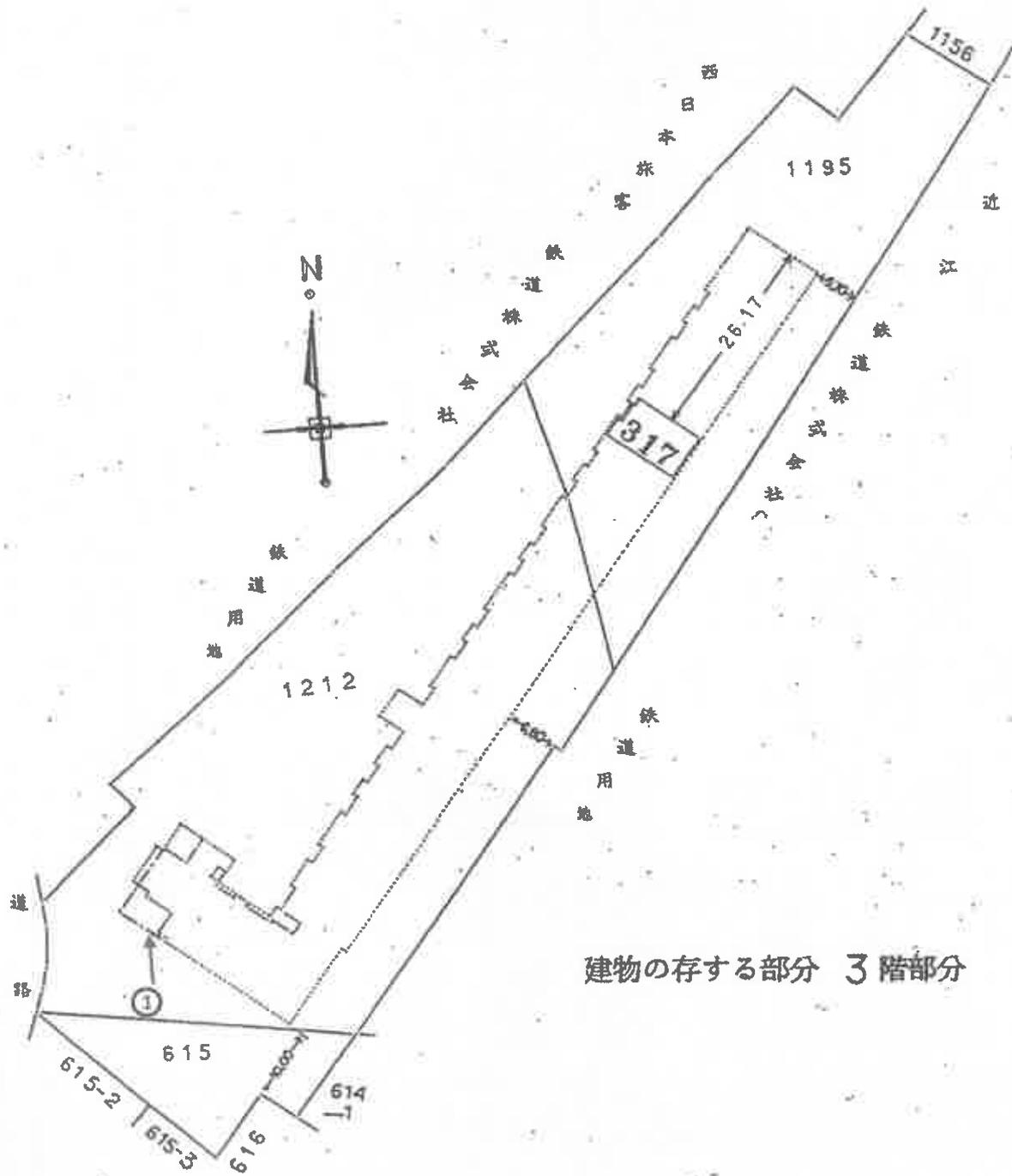
令和7年12月16日 大津地方方法務局

登記官



# 写真撮影方向図

(建物図面を一部引用)

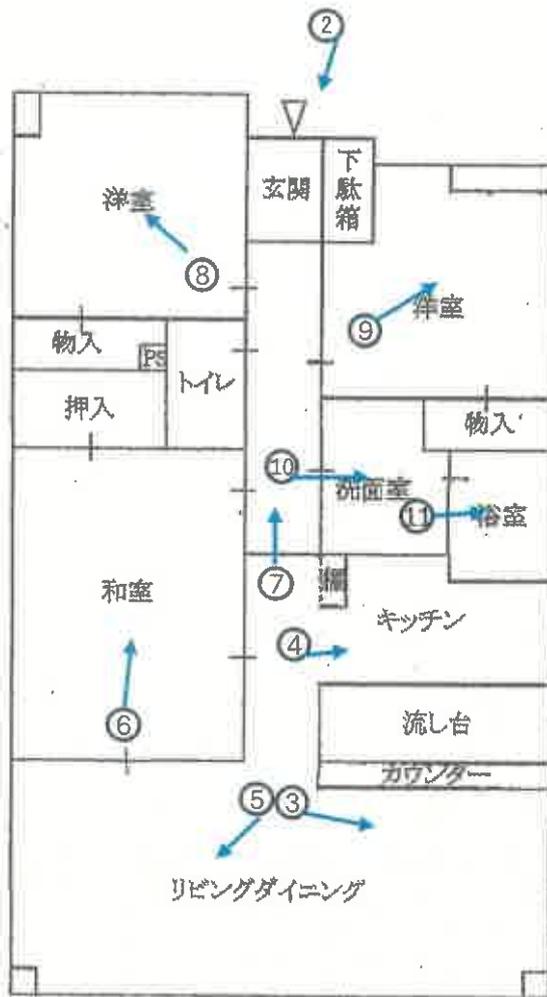


建物の存する部分 3階部分



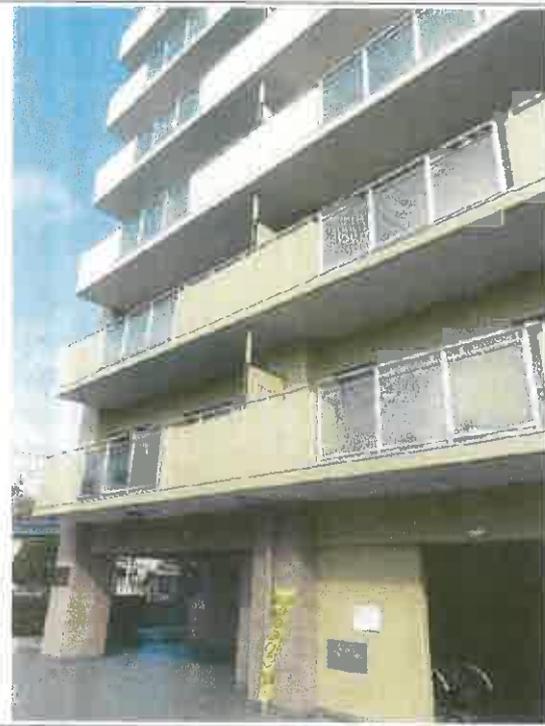
写真撮影方向

# 建物間取図(概略)



令和7年(ヌ)第23号

○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

令和 7 年 ( 又 ) 第 23 号  
令和 7 年 1 2 月 1 7 日 現 地 調 査  
令和 7 年 1 2 月 2 4 日 評 価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

< 敷地権付マンション用 >

評価人 不動産鑑定士

高 橋 靖 展

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,170,000 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續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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の 建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である 土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	「物件目録記載の通り」	
特 記 事 項			

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 彦根市芹川町字大海道1212番地  
彦根市芹川町字岡川原1195番地

建物の名称 ライオンズマンション彦根

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹川町1212番の317

建物の名称 317

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 61.42平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 彦根市芹川町字大海道1212番

地 目 宅地

地 積 3226.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 彦根市芹川町字岡川原1195番

地 目 宅地

地 積 1859.47平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 彦根市西沼波町字馬場添615番

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 384.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104万2143分の6495

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	近江鉄道 線「彦根口」駅の西方・道路距離約 50 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の共同住宅のほか、一般住宅が存する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。周辺には便利施設が存し、生活利便性の程度は普通。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 % ない 屋外広告物条例(第6種地域)、景観計画区域(市街地景観ゾーン)
画地条件	間口約15m、奥行最大約150m、規模5,470.64㎡のほぼ長方形地。 画地規模は地域内の標準的画地と比較して大きい。	
接面道路の状況	南西側:幅員約5m舗装県道(橋向東沼波線)に概ね等高に接面。	
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 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45年及び昭和54年の住宅地図では事業所の敷地であることが確認できた。また、平成元年の住宅地図では法人所有名義の表示が、さらに、平成11年の住宅地図では本件一棟の建物の表示がある。 1212番の土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、昭和58年に法人名義となる以前は、事業会社名義であった。その後、平成元年と平成2年にそれぞれ法人名義となった後、平成4年に本件一棟の建物の敷地権として登記されている。なお、地目は、閉鎖登記簿によっても宅地のままであった。 上記のとおり、本件一棟の建物建築前は事業所であった模様であるが、土壌汚染等が存しているか否かについては、専門家による調査を行う必要がある。	
特記事項	①敷地権の目的である土地について、地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。	

(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、目的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、目的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

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション彦根
建物の用途	共同住宅 (総戸数159戸)
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4年3月16日 新築 経過年数 : 34年 経済的残存耐用年数 : 16年
構造	鉄筋コンクリート造 9階建
仕様	屋根 : アスファルト露出防水(陸屋根) 外壁 : 吹付タイル
設備等	駐車場 : 67台 その他 : 自転車置場 エレベーター : 9人乗2基
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理形態等	管理組合 : ライオンズマンション彦根管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 現況調査報告書参照 管理形態 : 管理人日勤
管理の状況	普通
特記事項	①修繕積立金総額:167,322,164円 (令和7年10月31日現在)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3 階 ( 317 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位 : 南東 向き
床 面 積	公簿と同じ 61.42㎡
間 取 り	3LDK バルコニー 南東側 9.45 ㎡
仕 様	内 壁 : ビニールクロス貼りほか 天 井 : ビニールクロス貼りほか 床 : 畳、フローリングほか 設 備 : インターフォン そ の 他 : 特別なものはない
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 6,400円 /月 修繕積立金 : 8,830円 /月 合 計 月 額 : 15,230円 /月 滞 納 額 : 593,970円 (令和7年12月19日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官作成の現況調査報告書の通り
特 記 事 項	①居室の複数の箇所で内壁に穴が空いている。また、クロスに落書きや剥がれ等の損傷が認められるほか、結露による汚れがある。 ②滞納について、上記のほか、水道料及び自転車置場代等の滞納がある。※詳細は、現況調査報告書参照。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1. 建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮のうえ、標準的な建築費を参考にし、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
330,000	61.42	0.32	6,490,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 34年、経済的残存耐用年数 16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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \} \times \left[ \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}} \right] \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.32$$

#### 2. 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
38,100	1.00	5,470.64	1.00	6,495/ 1,042,143	1,300,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 -8

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$37,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/97 = 38,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：方位 1.02

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$100/100 \times 100/97 \times 100/100 \times 100/100 = 100/97$$

イ 個 別 格 差：標準的

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。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

### 3. 敷地権付建物の積算価格

建物の価格(円) (1エ) ア	敷地権価格(円) (2カ) イ	個別格差率 ウ	敷地権付建物の積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
6,490,000	1,300,000	0.99	7,710,000

ウ 個別格差率(基準戸:4F、南東向き中間住戸=1.00)

◇階層別格差率:3F/9F 0.99

◇位置別格差率:南東向き中間住戸 1.00

◇その他:ない 1.00

(相乗積) 0.99

## II 比準価格の試算

1. 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、平均的住戸(基準戸)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表により査定した。

(取引事例)

番号	A	B
所在	彦根市	彦根市
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	10階/20階	6階/8階
面積	約 78㎡ (壁芯面積)	約 71㎡ (壁芯面積)
建築時期	平成19年11月	平成2年3月
価格時点	令和7年8月	令和7年2月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	294,000円/㎡	246,000円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	294,000	100	100	100	100	100	193,000
		100	100	106	116	124	
B	246,000	100	100	100	100	100	189,000
		100	100	100	113	115	
◇ 事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情を考慮した。 ◇ 時点修正：近隣地域等の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 ◇ 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 ◇ 地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 ◇ 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							㎡当たり比準価格 (円) A・Bの中庸値
							191,000

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差率 (9ページと同じ) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
191,000	0.99	61.42	11,610,000

注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

### III 収益価格の試算(DCF法による)

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### DCF法による価格査定表

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ キ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,326 千円 (16.0%)	683 千円	8.0%	8,538 千円 ≒ 8,540	0.81629	6,971 千円 (84.0%)	8,300 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： 後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

#### 分析期間中のキャッシュフロー

[単位:千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	960	960	960	960
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	960	960
	空室損失	△ 96	△ 96	△ 96	△ 96
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	864	864	864	864
イ 総費用	維持管理費 (修繕費含む)	58	58	58	58
	長期計画修繕費	548	48	48	48
	公租公課	69	69	69	69
	損害保険料	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	681	181	181	181
	資本的支出	0	0	0	0
	総費用合計(イ)	681	181	181	181
ウ 経費率 (%) (運営支出/可能総収益)		70.94	18.85	18.85	18.85
エ 有効純収益 アーイ		183	683	683	683
オ 複利現価率 (7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		171	597	558	

注：1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

## 第6 評価額の決定

### 1. 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、物件の個別性を反映した積算価格と市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格を比較考慮のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
積算価格	7,710,000	1.00	7,710,000
比準価格	11,610,000	1.00	11,610,000
収益価格	8,300,000	—	8,300,000
調整後の価格			11,250,000

イ 占有減価修正 : 本件の場合不要

### 2. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を定めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
11,250,000	1.00	0.70	0.91	1.00	7,170,000

イ 市場性修正率 : 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 競売市場修正率 : 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 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

オ その他控除減価 : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預かり金を控除する。

注: 計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

## 第7 参考価格資料

### 地価公示価格【彦根-8】

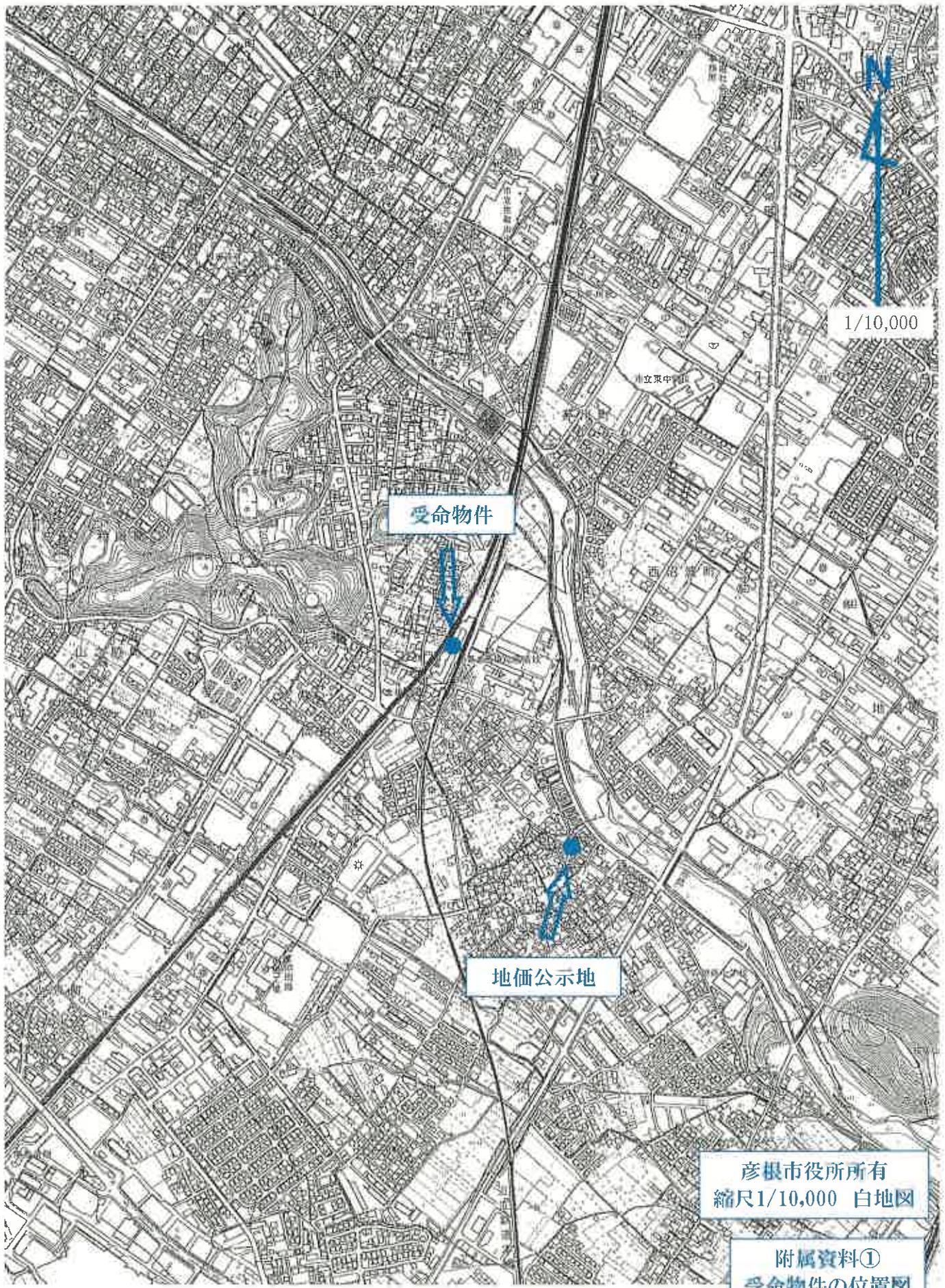
所 在 : 彦根市東沼波町字川原口207番4  
価 格 : 37,700円/㎡  
位 置 : 近江鉄道 線「彦根口」駅の 南東 方・道路距離約 500 m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 169㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南西側5m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)  
防火地域の指定無  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に小売店舗が見られる住宅地域

## 第8 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 建物図面・各階平面図写
- 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7年度)

物件1 土地 : 597,343 円 (敷地権割合6495/1042143により按分)  
物件1 建物 : 3,979,965 円 (専有部分に対応)

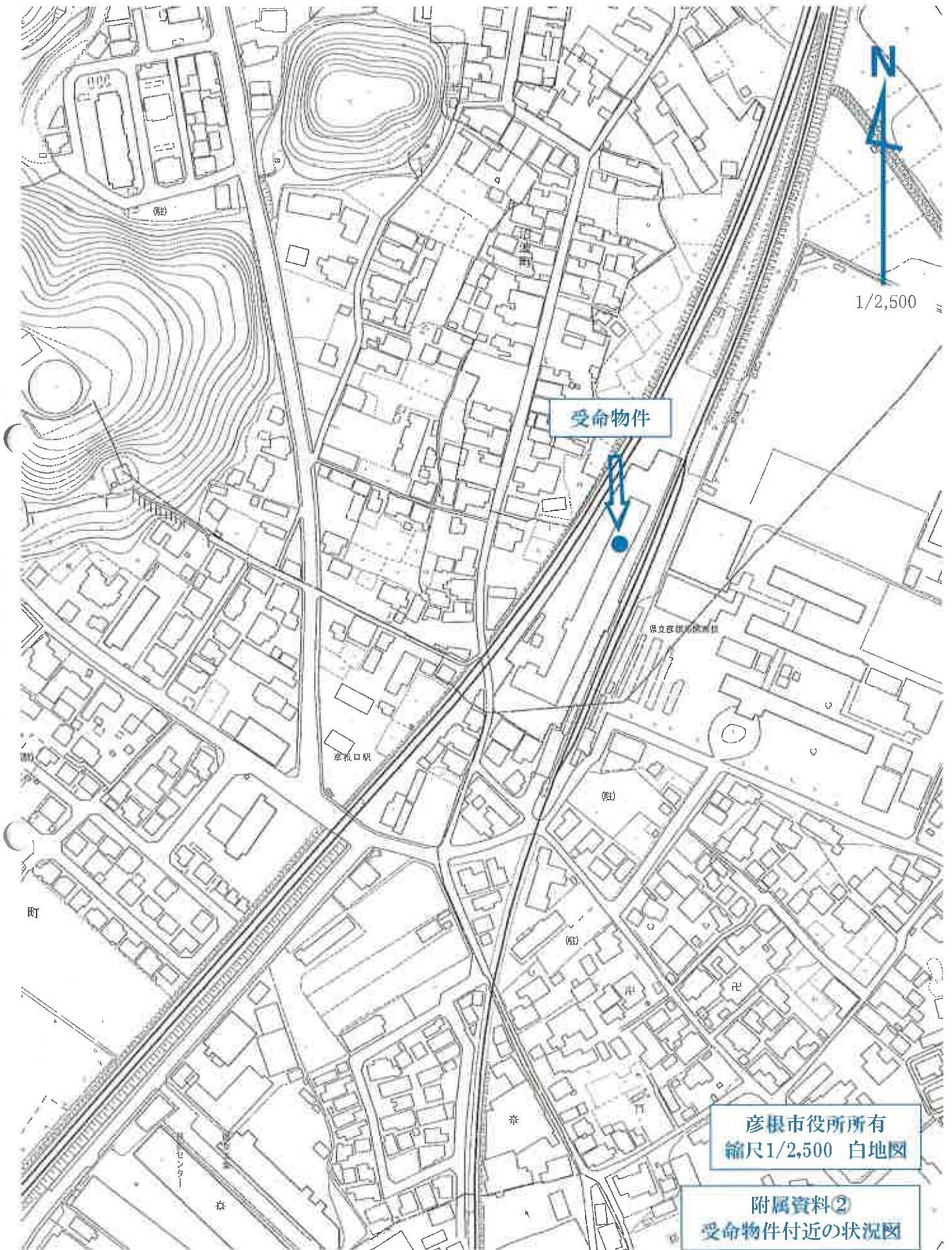


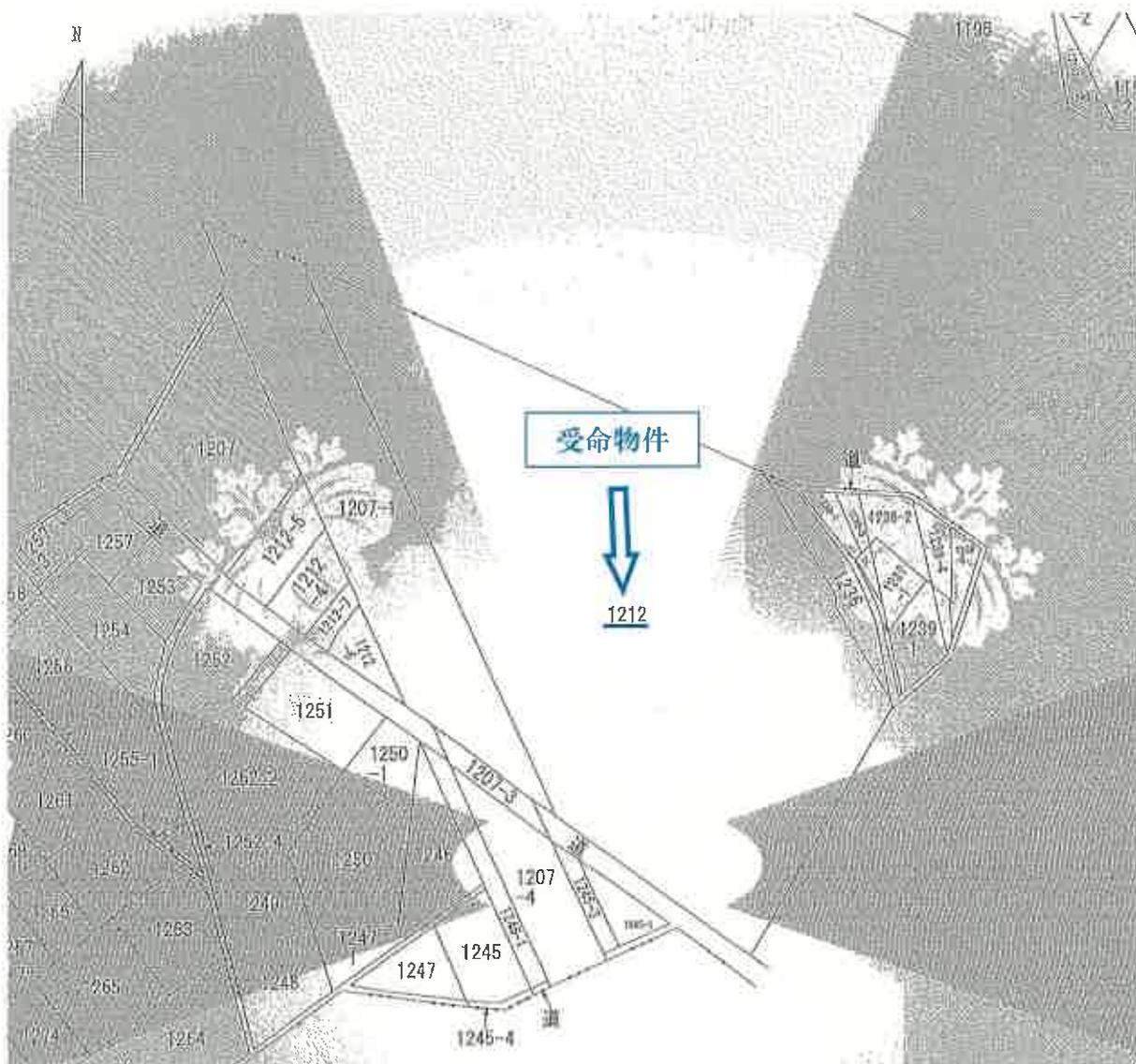
受命物件

地価公示地

彦根市役所所有  
縮尺1/10,000 白地図

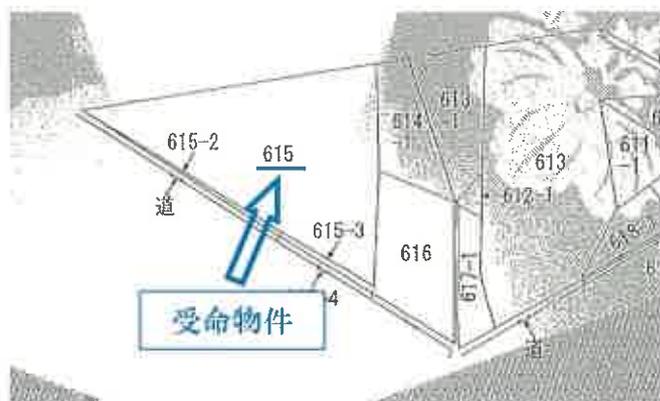
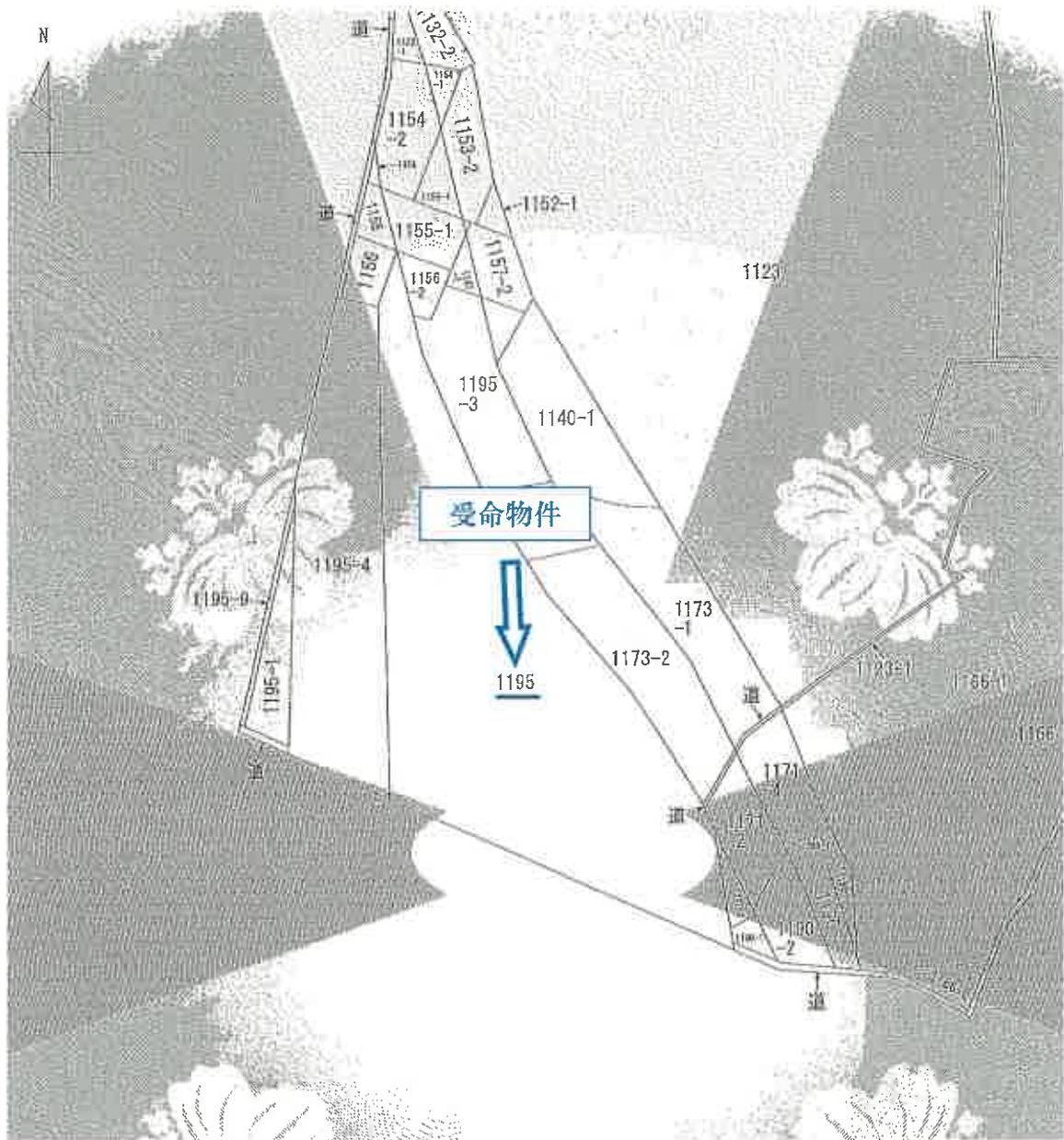
附属資料①  
受命物件の位置図





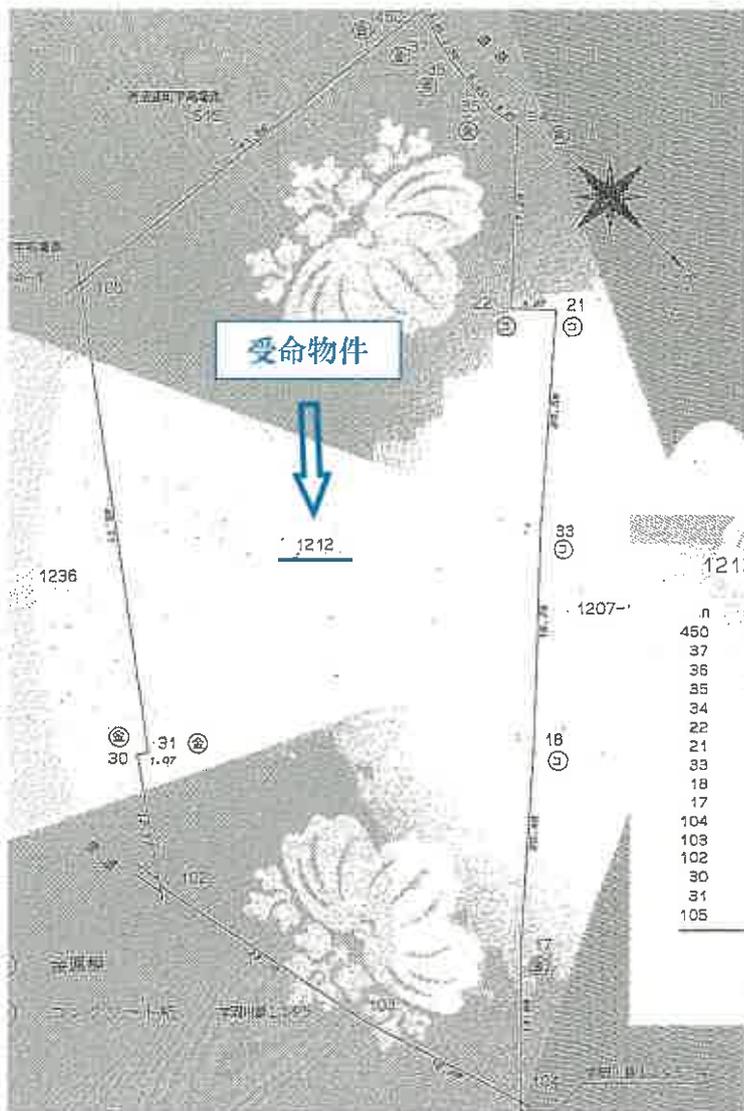
縮尺不明  
A3をA4に縮小

附属資料③  
公図写



縮尺不明  
A3をA4に縮小

附属資料③  
公図写



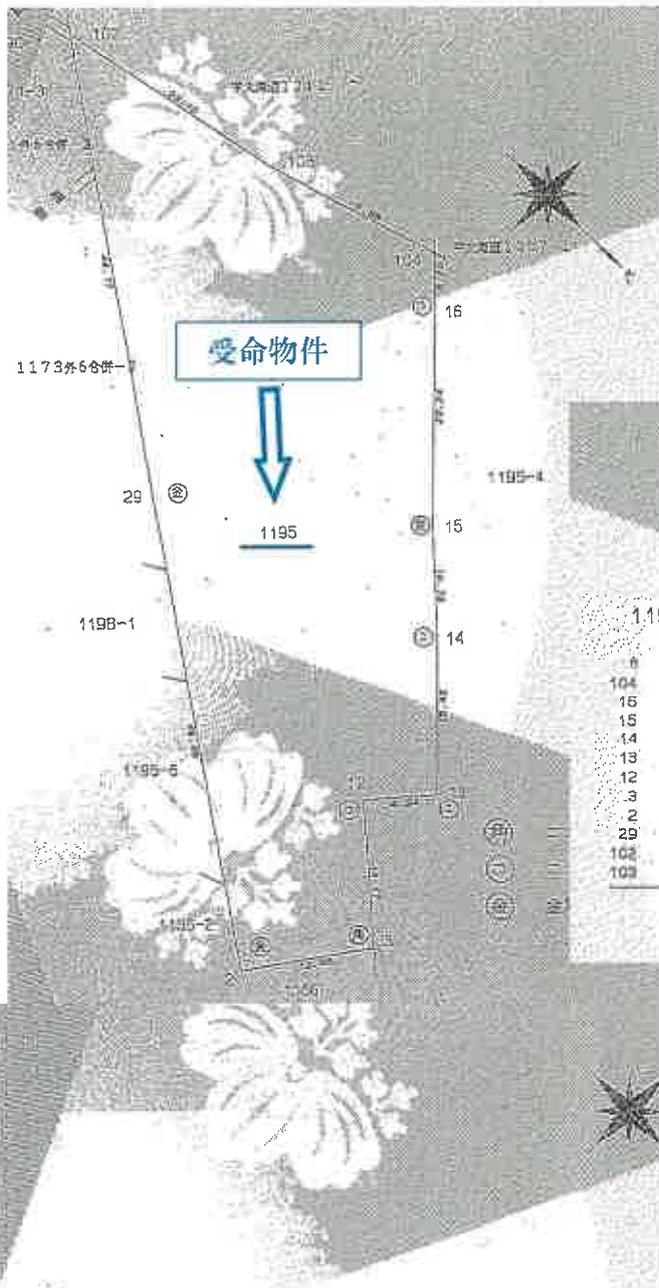
n	X <sub>n</sub>
450	447.369
37	440.597
36	449.893
35	453.275
34	455.884
22	455.291
21	459.567
33	458.054
18	457.405
17	456.091
104	456.091
103	441.178
102	421.979
30	419.842
31	420.892
105	414.528

Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> - X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n</sub> × ΔX <sub>n</sub>	面積
326.388	34.757	11117.073184	3.38
327.398	7.033	939.766788	2.68
337.565	4.684	1553.045776	5.20
335.801	5.891	1977.037273	3.25
337.556	2.016	680.919886	17.24
354.795	3.683	1306.708985	4.27
354.945	2.763	980.719033	20.98
375.485	-2.162	-811.798570	15.78
395.232	-1.963	-775.640416	20.45
415.649	-1.314	-546.161472	14.88
430.533	-14.913	-6420.638623	15.86
422.613	-34.112	-14418.174656	23.10
409.767	-21.336	-8742.788212	12.77
397.168	-1.067	-431.721616	1.07
396.960	-5.314	-2109.445440	45.11
352.297	26.248	9247.091656	41.66
倍面積			-6452.516918
面積			3228.259459
地積			3226.25 m <sup>2</sup>

縮尺1/500  
A3をA4に縮小

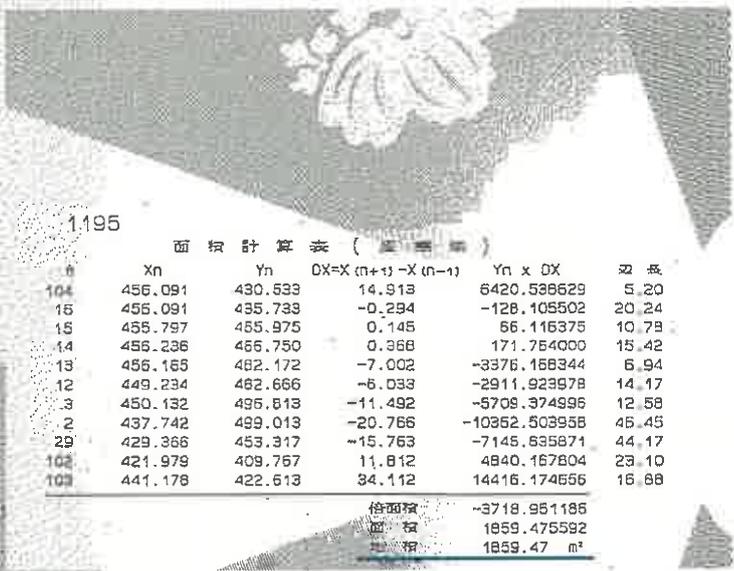
附属資料④  
地積測量図写



受命物件



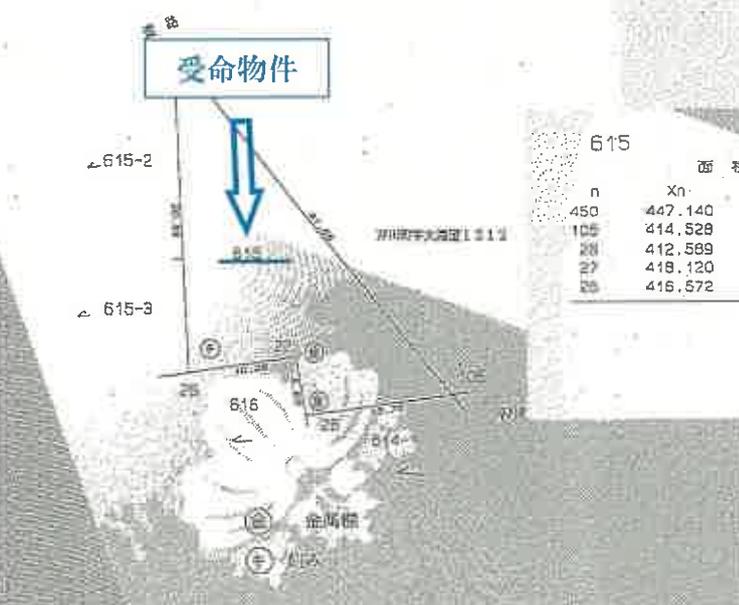
1195



面積計算表 ( 座標法 )

n	Xn	Yn	DX=X(n+1)-X(n-1)	Yn x DX	辺長
104	456.091	430.533	14.313	6420.538629	5.20
15	456.091	435.733	-0.294	-128.105502	20.24
15	455.797	455.975	0.145	66.116375	10.73
14	455.236	466.750	0.368	171.754000	15.42
13	456.165	482.172	-7.002	-3376.156344	6.94
12	449.234	482.666	-6.033	-2911.923978	14.17
3	450.132	496.813	-11.492	-5709.374996	12.58
2	437.742	499.013	-20.766	-10352.503958	46.45
29	429.366	453.317	-15.763	-7145.635871	44.17
102	421.979	409.757	11.812	4840.167804	23.10
103	441.178	422.613	34.112	14416.174556	16.88
				倍面積	-3718.951185
				面積	1859.475592
				地積	1859.47 m <sup>2</sup>

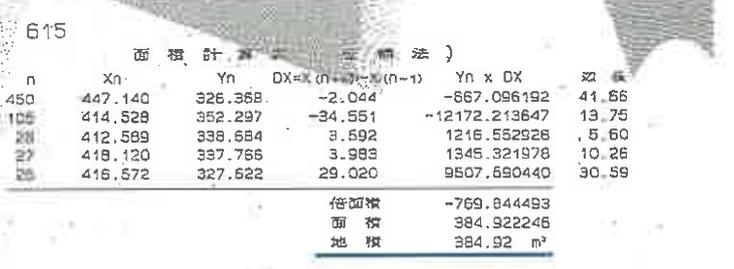
縮尺1/500  
A3をA4に縮小



受命物件



615



面積計算表 ( 座標法 )

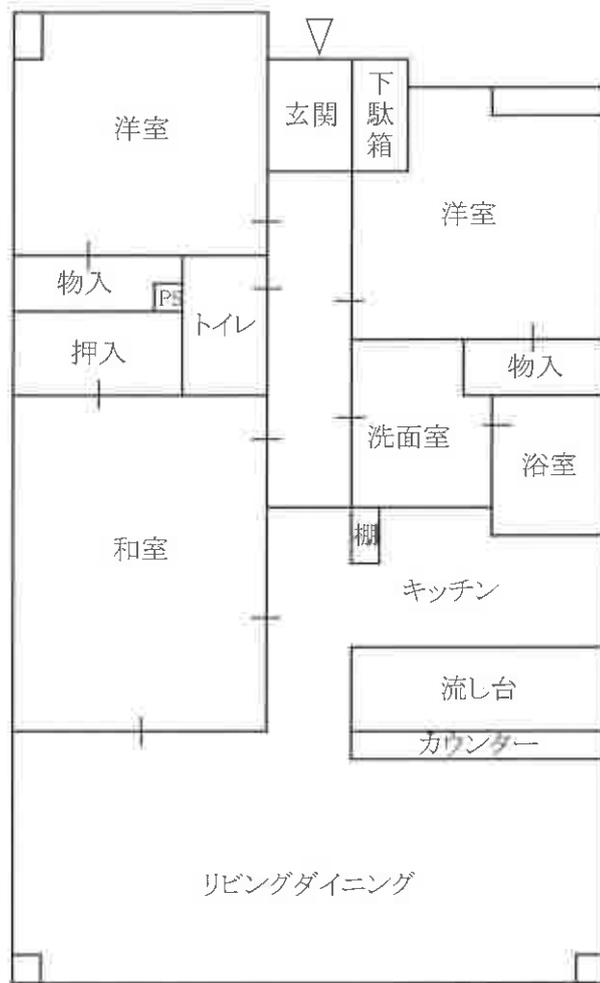
n	Xn	Yn	DX=X(n+1)-X(n-1)	Yn x DX	辺長
450	447.140	326.368	-2.044	-667.096192	41.66
105	414.529	352.297	-34.551	-12172.213647	13.75
20	412.589	338.684	3.592	1216.552928	5.60
27	418.120	337.766	3.983	1345.321978	10.26
25	416.572	327.622	29.020	9507.680440	30.59
				倍面積	-769.844493
				面積	384.922246
				地積	384.92 m <sup>2</sup>

縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附属資料④  
地積測量図写

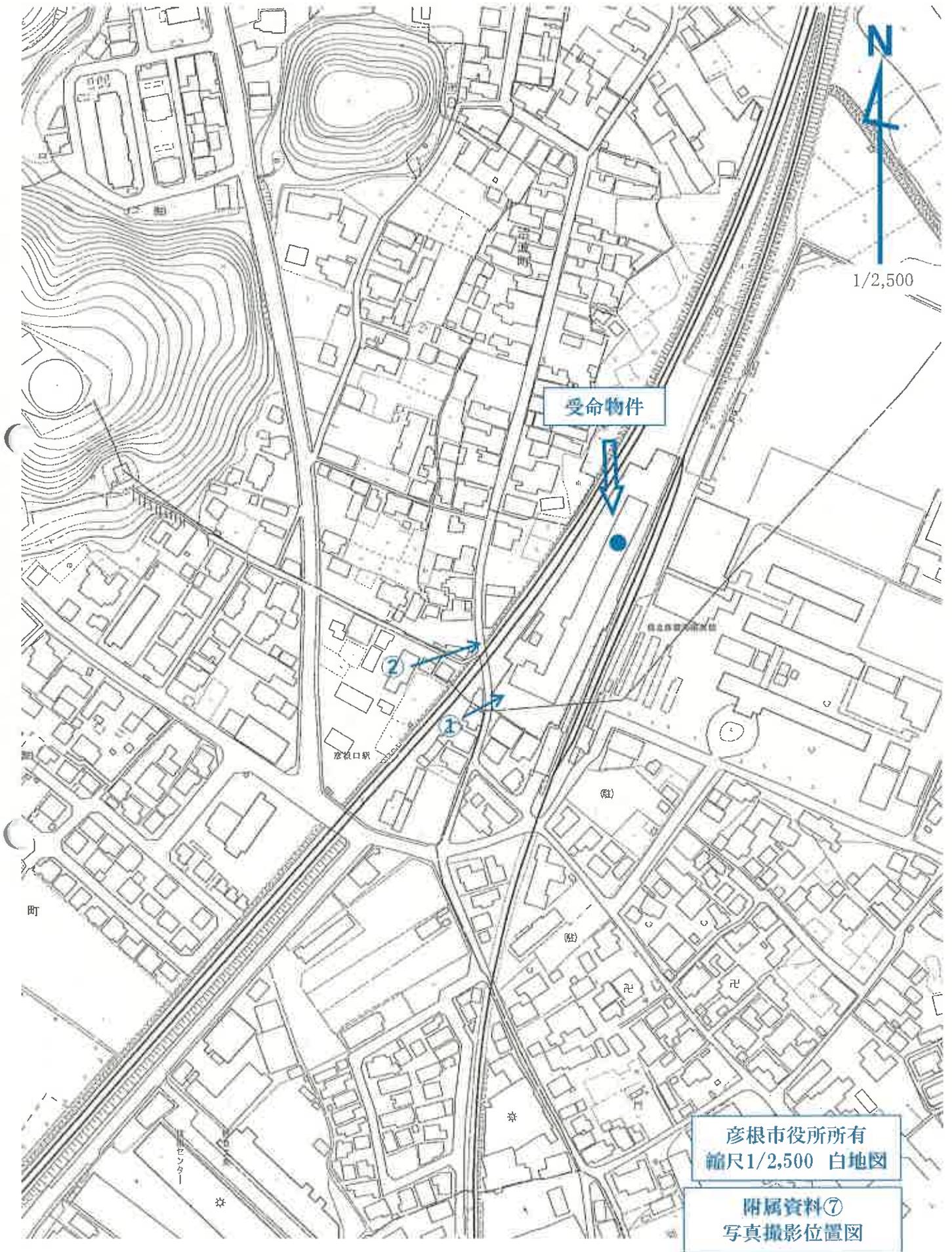


# 建物間取図(概略)



令和7年(又)第23号

附属資料⑥  
建物間取図





1



2

附属資料⑧  
現況写真



3



4

附属資料⑧  
現況写真