

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

4 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 36番9
地 目 雑種地
地 積 46平方メートル

所有者 株式会社藤建設

5 所 在 彦根市戸賀町字上野入 35番地1、34番地3、35番地3

家屋 番号 35番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 153.84平方メートル
2階 140.55平方メートル
3階 57.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 2月10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件建物共有持分権者A及びB並びにCが居宅部分を、株式会社藤建設が事務所部分をそれぞれ占有している。

C及び株式会社藤建設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 彦根市戸賀町字上野入
地 番 36番9
地 目 雑種地
地 積 46平方メートル

所有者 株式会社藤建設

5 所 在 彦根市戸賀町字上野入 35番地1、34番地3、35番地3

家屋 番号 35番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 153.84平方メートル
2階 140.55平方メートル
3階 57.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第39号
令和7年12月18日受理
令和8年1月23日提出

現況調査報告書

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 彦根市戸賀町字上野入
地 番 34番5
地 目 雑種地
地 積 88平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 35番1
地 目 宅地
地 積 360.84平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 35番6
地 目 雑種地
地 積 85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 36番9
地 目 雑種地
地 積 46平方メートル



物件目録

所有者 株式会社藤建設

5 所 在 彦根市戸賀町字上野入 35番地1、34番地3、35番地3

家屋 番号 35番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積
1階 153.84平方メートル
2階 140.55平方メートル
3階 57.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(居宅)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H 3・11・19	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
	A及びB		自 至				□敷 □保 0 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(居宅)		H 5・3月頃・				<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	
C	自 H 5・3月頃 至 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 敷 □保 円						
<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部(事務所)	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S62・ 8・18	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	左記会社の代表者代表取締役は目的建物共有者のBであり、当事者での賃貸借契約や賃料等の授受はない。	
株式会社藤建設	自 S62・ 8・18 至 期限の定めなし	□敷 □保 円						

※ 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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件5建物（以下、「目的建物」という。）の外壁に「株式会社藤建設」の表示や看板等が掲げられている。

2 物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件4土地（以下、「目的土地」という。）の状況等

物件1土地乃至物件4土地は地続きの土地である。

(1) 目的土地の形状及び範囲について

目的土地については公図（9枚目）及び地積測量図（10枚目乃至14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(16枚目)である。

概測した結果、目的土地の形状は、物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件4土地の各地積測量図（10枚目、11枚目、13枚目、14枚目）を併せた土地の形状に、概ね合致していると認められ、目的土地の現況面積は、物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件4土地の各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、各物件土地間の境界が、杭等で明示されていないこともあり、目的土地の正確な地積を求めするためには、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1土地、物件2土地及び物件3土地は、目的建物の敷地等として一体利用されている。

イ 物件1土地乃至物件3土地と地続きの物件4土地の雑種地（写真⑥、⑨）の一部には、ゴミ置場が設けられ、自治会の集積所として使用されている（写真⑧）。

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、②、③のとおりであり、同建物の形状は15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17枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑱乃至⑳のとおりである。

ウ 同建物1階の車庫部分にはシャッター等はない。

エ 同建物の占有者及び占有状況は3枚目に記載のとおりである。

オ 同建物2階の北側洋室が摂社(小規模な神社)として使用されていた(写真㉑)。関係人Bの陳述によれば、関連する神社の摂社として祀っている、とのことである。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階事務所の天井(写真㉒)及び休憩室の天井(写真㉓)には、2階からの水漏れ跡が見受けられた(写真㉓)。

イ 同建物2階浴室の給水栓のパッキンが損傷し、水が止まらない状況であった。

ウ 同建物1階の階段付近のクロス壁(写真㉔)や同建物3階の北東側洋室(写真㉕)には、以前飼われていた猫による傷等の損傷が見うけられた。

エ 同建物2階の南側洋室には雨漏れによる損傷跡(写真㉖、㉗)が見受けられ、同建物3階

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)

その他の事項

の北東側洋室には雨漏れ跡(写真⑬)が見受けられた。関係人Aの陳述によれば、上記は屋上部分のコーキングが劣化して生じたものであるが、コーキングは3、4年に修繕していて、現在は雨漏れしていない、とのことであった。

オ その他、同建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。

4 構築物について

目的建物の南側にストックヤードが存し、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③、⑬)。

5 目的外動産について

- (1) 目的土地には廃棄物用のコンテナ2台が据え置かれていた(写真⑭)。
- (2) 16枚目の図面に記載のとおり、ストックヤード内には、複数の物置が据え置かれていた(写真⑮、⑯)。
- (3) 物件4土地の自治会の集積所には、ゴミ物置が据え置かれていた(写真⑧)。

6 接面道路について

- (1) 目的土地は北東側で両側側溝部分を含む幅員約6.0m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⑤)。
- (2) 目的土地は北西側で両側側溝部分を含む幅員約6.0m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⑦、⑪)。

7 その他

- ・16枚目図面に電柱と記載のとおり、目的土地には4本の電柱が存する(写真①、②、③、④、⑧、⑯)。
- ・目的土地の北側には、株式会社藤建設の看板が設置されていた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的建物共有者)	1 目的物件共有者Bは、私の長男です。 2 物件4土地の一部には、自治会の集積所がありますが、自治会のことなので、無償でゴミ物置を設置してもらっています。 3 目的建物の外壁には株式会社藤建設の看板等が掲げられていますが、会社の代表者代表取締役が私の長男(B)です。 4 目的建物1階の事務所は同建物を新築(S62.8.18)時から、株式会社藤建設が事務所として使用していますが、同建物共有者Bが代表者代表取締役を務める会社なので、これまで賃貸借契約等は行っており、賃料等の授受もありません。 5 関係人Cは、Bの元妻であり、令和5年3月頃に離婚しましたが、Cはその後にも目的建物の居宅を住居として使用しています。 6 目的建物2階の北側洋室を関連する神社の摂社として使用し、祀っています。 7 目的建物2階の浴室のパッキンが損傷し、水が止まらない状況で修理できていません。 8 以前、目的建物内で複数匹の猫を飼っていたので、建物内のクロス壁や廊下等には飼い猫が原因の傷等の損傷が複数あると思います。 9 目的建物1階の事務所と2階の北側洋室にはビルトインエアコンが設置されていますが、現在は動作しません。 10 目的建物2階の南側洋室の天井と3階の東側洋室の天井の雨漏れ跡等の損傷は、屋上部分のコーキングが劣化して生じたものですが、コーキングは3,4年前に修繕していて、現在は雨漏れしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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12月19日(金) 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12月19日(金) 10:30-10:50	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12月19日(金) 11:00-11:20	彦根市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和8年1月16日(金) 9:45-11:00	物件所在地	目的物件共有者(A)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
<p>(特記事項)</p> <p><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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚 目)

登記年月日：平成28年1月5日

公用

地積測量図

地番 34-3
34-5

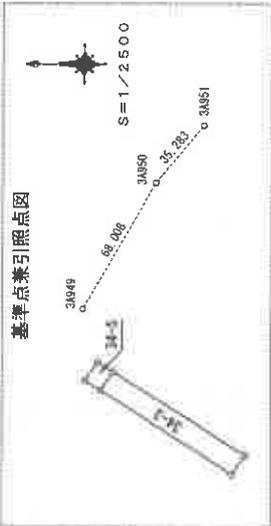
土地の所在 彦根市戸賀町字上野入

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
34-3	C1	-82783.831	22080.145	30.640	-2536498.581840
	C2	-82778.100	22071.386	-48.204	3990235.532400
	K16	-82838.870	22031.941	-30.640	2538182.976800
	K15	-82845.210	22040.746	-48.204	-3903470.502840
合計					-1548.575480
合計面積					774.2877400 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
34-5	K11	-82776.755	22084.687	-4.162	344516.854310
	K12	-82771.018	22075.983	-13.301	1100937.310418
	C2	-82778.100	22071.386	4.162	-344522.452200
	C1	-82783.831	22080.145	13.301	-1101107.736131
合計					-176.223603
合計面積					88.0118015 m ²

総合計面積 862.2995415 m²

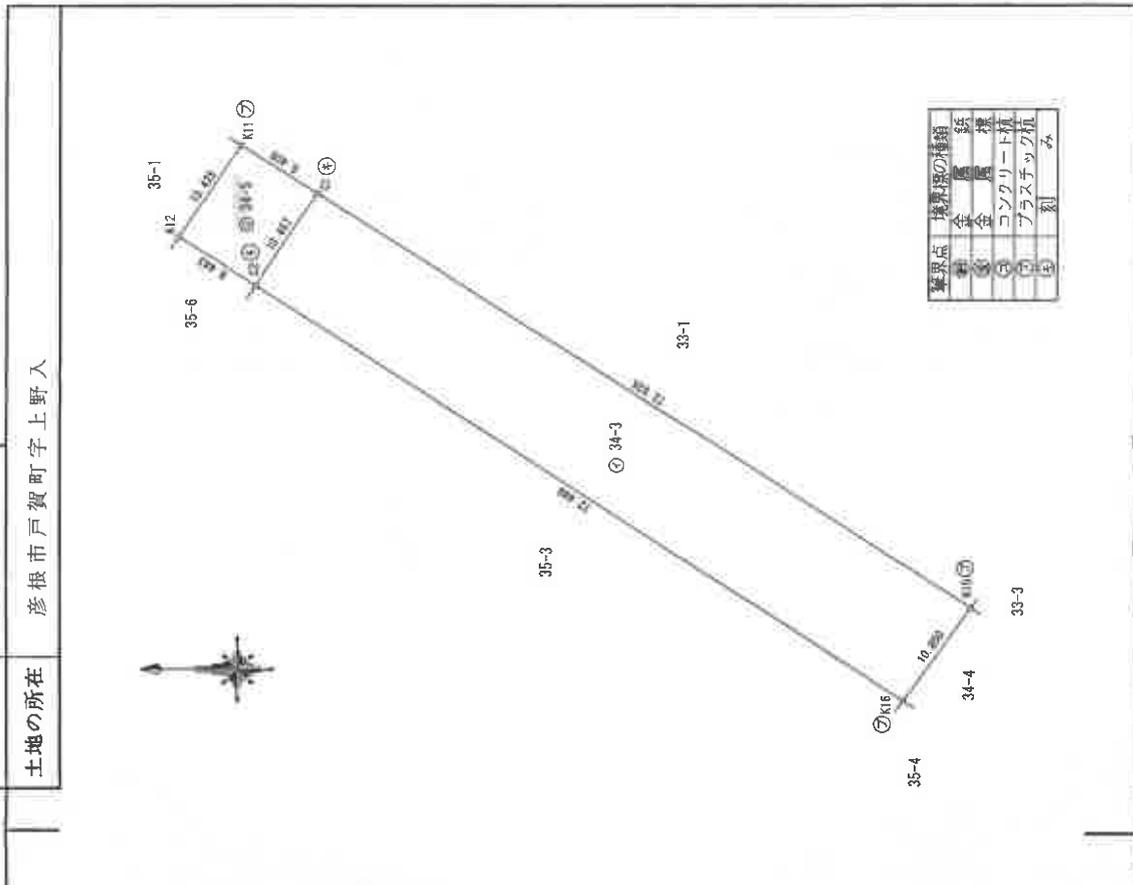


既設点の名称	標高の種類	X座標	Y座標	備考
34949	金属板	-82769.945	22109.973	街区基準点補助点
34950	金属板	-82803.227	22169.281	街区基準点補助点
34951	金属板	-82825.502	22196.644	街区基準点補助点

引張点	残算点	距離
34949	C1	32.902
34949	C2	38.433
34950	C1	91.222
34950	C2	101.068

測量年月日 平成27年12月28日
産標系 世界測地系 VI系

算出点	残算点の種類	経緯
34949	金属板	経緯
34950	金属板	経緯
34951	プラスチック板	経緯
34952	刻み	経緯



縮尺 1/500

申請人

作成者 土地家屋調査士 (平成27年12月28日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会製)

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。
令和7年12月19日 大津地方方法務局彦根支局

登記官

(10枚目)

請求番号：1-2

A4判に縮小

登記年月日：平成21年10月26日

公用

地積測量図

(1/2)

地番 35-1.-5

土地の所在 彦根市戸賀町字上野入

求積表

地番	① 35-1				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n)
NO					
K1	-82761.855	22034.250	-5.613	464542.292115	
P1	-82751.616	22039.074	-15.396	1274043.879936	
P35	-82751.950	22078.854	-2.975	246187.051250	
P36	-82752.495	22076.099	-11.303	935351.450985	
K13	-82765.461	22067.551	-0.116	9600.783478	
K12	-82771.018	22075.983	17.136	-1418364.164448	
K11	-82776.755	22084.687	18.267	-1512082.983585	
合計				-721.660271	
合計面積					360.84
					m ²

地番	② 35-5				
	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _{n+1} - X _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n)
NO					
P1	-82751.616	22079.074	-1.438	118996.823808	
K2	-82750.497	22077.416	-2.975	246182.728575	
P36	-82752.495	22076.099	1.438	-118998.087810	
P35	-82751.950	22078.854	2.975	-246187.051250	
合計				-5.586677	
合計面積					2.79
					m ²

合計面積 363.6334740 m²

引照点図 S=1:1000



記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金 属 標
④	金 属 板
⑤	木 標

調査者

3727
(登記簿記載面積)

作成者

平成21年10月14日
年 月 日(作成日)

申請人

500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月19日 大津地方法務局彦根支局

登記簿

(// 封印)

A4判に縮小

請求番号：1-3

(1/2)

(// 封印)

登記年月日：平成21年10月26日

地積測量図

(2/2)

地番 35-1.-5

土地の所在 彦根市戸賀町字上野入



基本三角点等に属する情報

測点番号	測点名称	東経 (X)	北経 (Y)	高さ (Z)
3A948	(東区高瀬支庁助産)	82660.587	21949.274	4.78
3A949	(東区高瀬支庁助産)	82721.192	22045.478	4.78
3A950	(東区高瀬支庁助産)	82769.945	22109.172	4.78
3A951	(東区高瀬支庁助産)	82801.877	22169.281	4.78

調査者

平成21年10月14日
(年 月 日作成)

申請人

Y

作成者

(多々サワ製)

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。
令和7年12月19日 大津地方務局彦根支局

登記官

(1/2 枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成28年1月5日

令和7年12月19日 大津地方法務局彦根支局

登記官

請求番号：1-5

地積測量図

地番 35-3
35-6

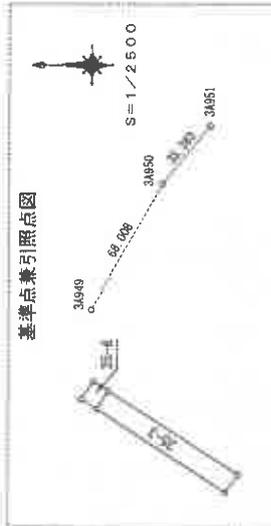
土地の所在 彦根市戸賀町字上野入

求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
C2	-82778.100	22071.386	30.944	-2581485.526400
K14	-82772.539	22062.885	-47.925	3968873.931575
K17	-82832.763	22023.461	-30.944	2563177.018272
K16	-82836.870	22031.941	47.925	-3976052.844750
合計				-1487.421303
合計面積				743.7106515 m ²

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K13	-82765.461	22067.551	-13.098	1084062.008178
K14	-82772.539	22062.885	3.835	-317432.887065
C2	-82778.100	22071.386	13.098	-1084227.553800
K12	-82771.018	22075.983	-3.835	317426.854030
合計				-171.378857
合計面積				85.6894285 m ²

総合計面積 829.3999800 m²

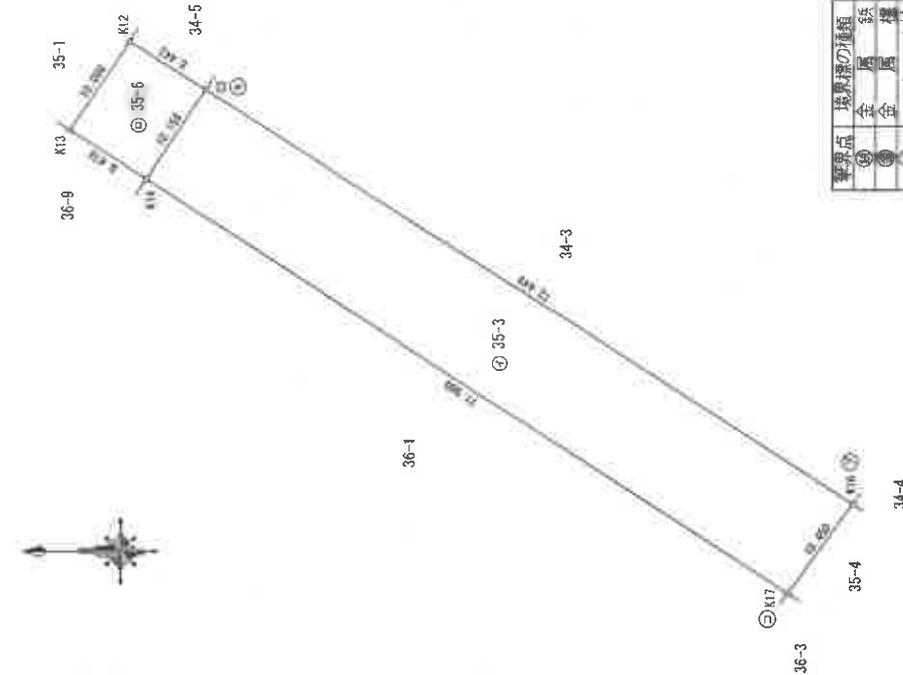


既設点の名称	座標	X座標	Y座標	備考
34949	金属板	-82769.945	22109.973	街区基準点補助点
34950	金属板	-82803.227	22169.281	街区基準点補助点
34951	金属板	-82825.532	22196.614	街区基準点補助点

引照点	境界点	距離
34949	C2	39.439
34949	K16	104.114
34950	C2	101.088
34950	K16	141.890

測量年月日 平成27年12月28日
座標系 世界測地系 11米

(日課環9)



境界点	境界線の種類	延長
①	金属板	39.439
②	金属板	104.114
③	コンクリート杭	101.088
④	プラスチック杭	141.890
⑤	刻み	

作成者

土地家屋調査士

(平成27年12月28日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/500

公用

A4判に縮小

(3枚目)

(3枚目)

公用

地積測量図

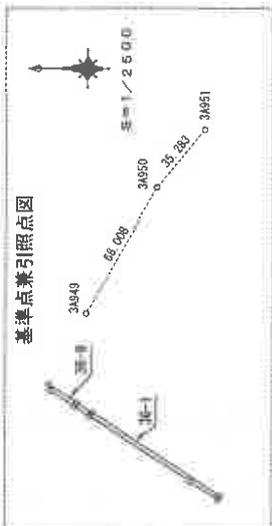
地番 36-1
36-9
土地の所在 彦根市戸賀町字上野入

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
36-1	K14	-82772.539	22062.888	37.753	-3124911.664867
	P4	-82771.441	22061.214	-32.581	26866776.319221
	P5	-82818.658	22030.304	-39.378	3260984.658750
	P6	-82831.589	22021.839	-6.843	566816.568327
36-9	K17	-82832.763	22023.461	41.046	-3399953.590098
	合計				-287.718467
合計					143.857336
合計					143.85

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
36-9	P36	-82752.495	22076.099	5.793	-479385.203535
	P2	-82753.010	22073.344	-10.162	840936.992480
	P3	-82764.278	22065.937	-12.130	1003830.692140
	P4	-82771.441	22061.214	-3.052	252818.437932
36-4	K14	-82772.539	22062.888	6.337	-524529.579643
	K13	-82765.461	22067.551	13.214	-1093662.801654
合計					-92.052280
合計					46.031400
合計					46.03

総合計面積 189.8676733 m²



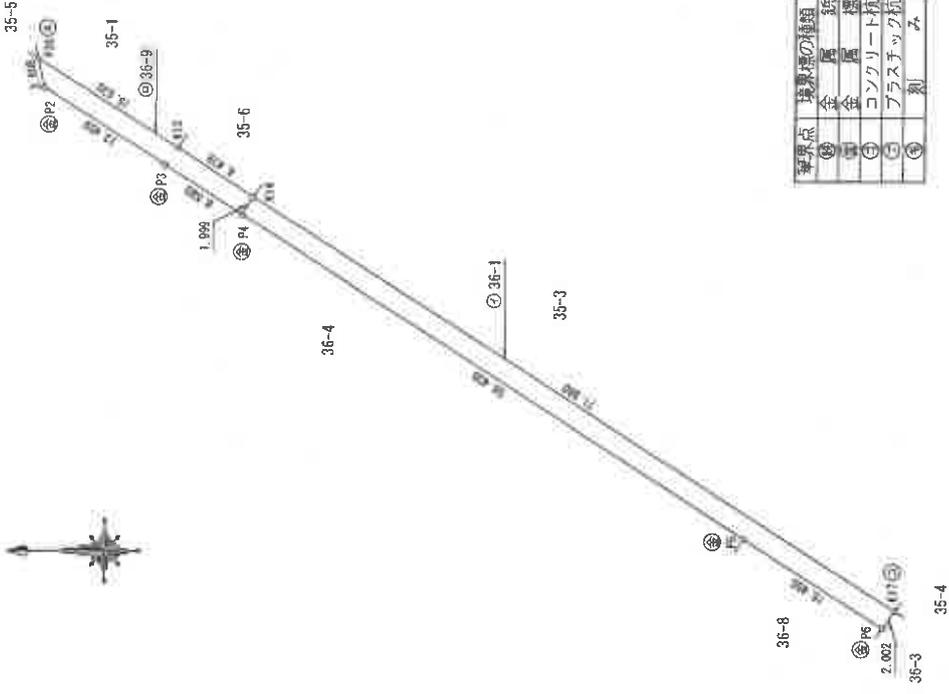
基本三角点等に関する情報

照点の名称	標高の種別	X座標	Y座標	備考
3A949	金属板	22109.973	22169.945	街区基準点補助点
3A950	金属板	-82803.227	22169.281	街区基準点補助点
3A951	金属板	-82825.502	22196.644	街区基準点補助点

照点	埋基点	距離
3A949	P4	48.782
3A949	P2	40.342
3A950	P4	112.645
3A950	P2	108.271

測量年月日 平成27年12月28日
座標系 世界測地系 VI 永

埋基点	埋基点の種類
①	金属板
②	金属板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	木



縮尺 1/500

申請人

作成者 土地家屋調査士 (平成27年12月28日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調第9)

登記年月日：平成28年1月15日

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。
令和7年12月19日 大津地方事務所彦根支局

登記官

(4枚目)

請求番号：1-8

A4用紙縮小

登記年月日：平成15年1月9日

119415

各階平面図

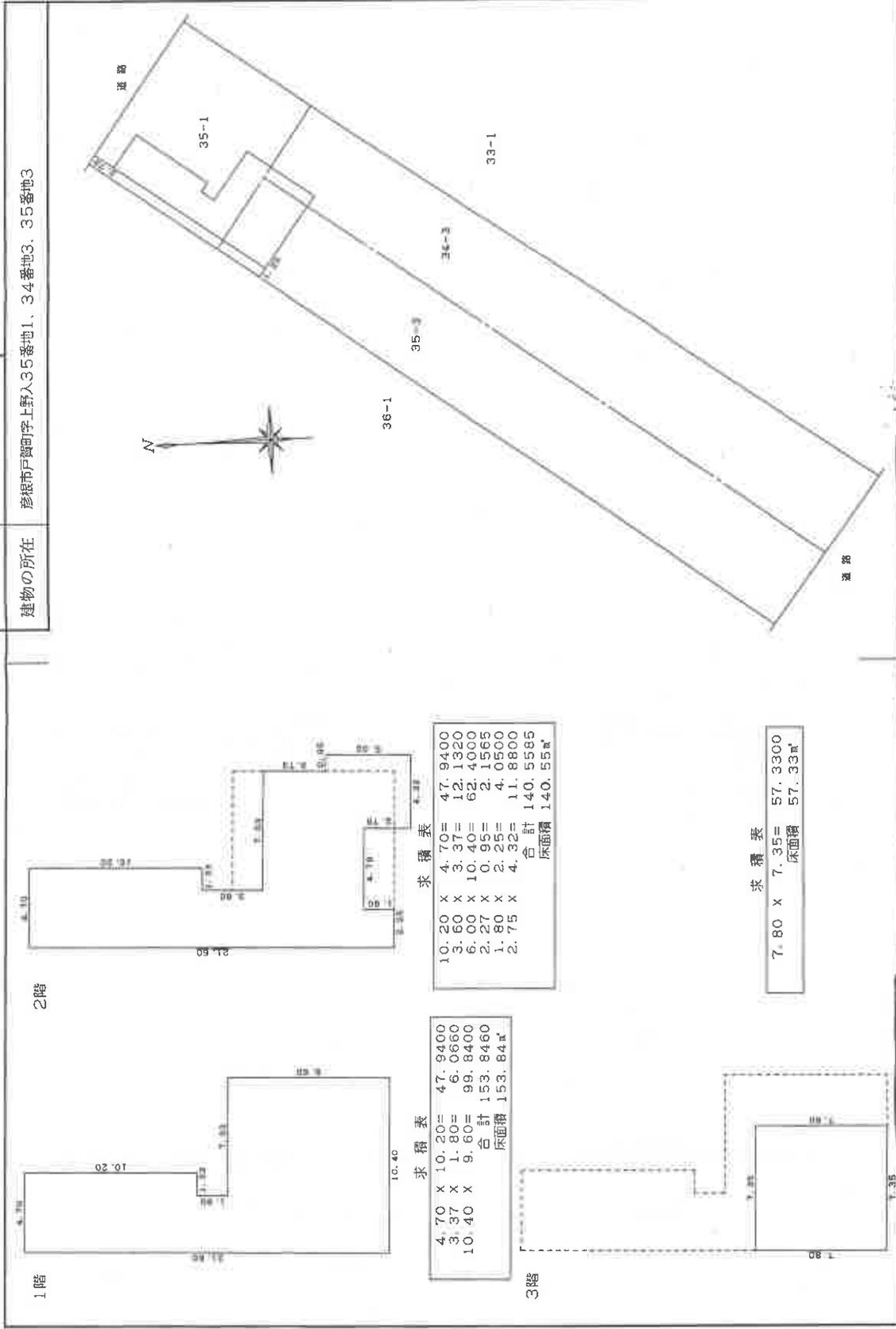
家屋番号 35番1の2

建物図

建物の所在 彦根市戸御崎字上野入35番地1、34番地3、35番地3

平成15.1.9

公用



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

縮尺 1/250

製図者 [Redacted]

製図年 1月9日(作製)

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。
令和7年12月19日 大津地方支務局彦根支局 登記官

請求番号：1-7

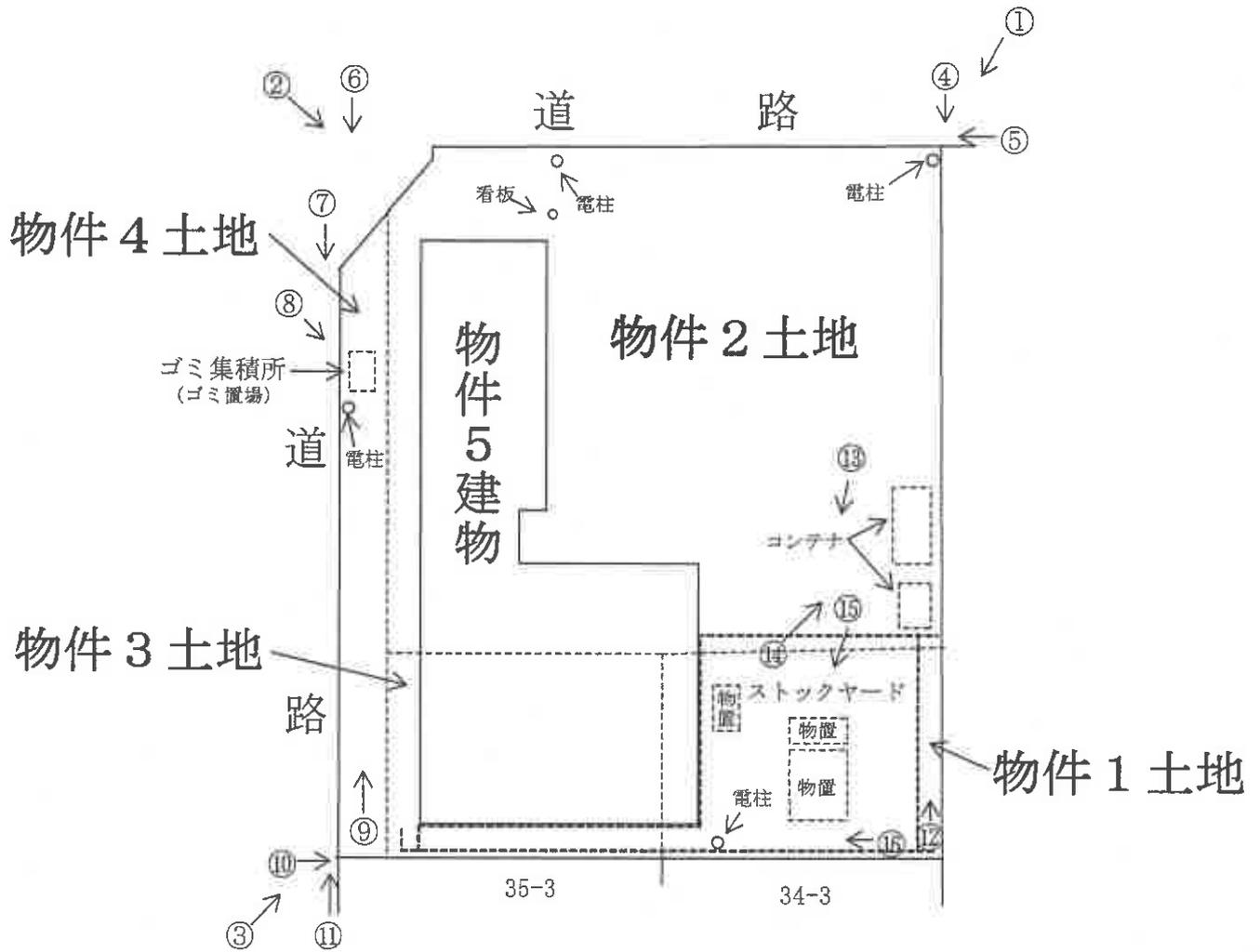
(15枚目)

A4判に縮小

(15枚目)

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

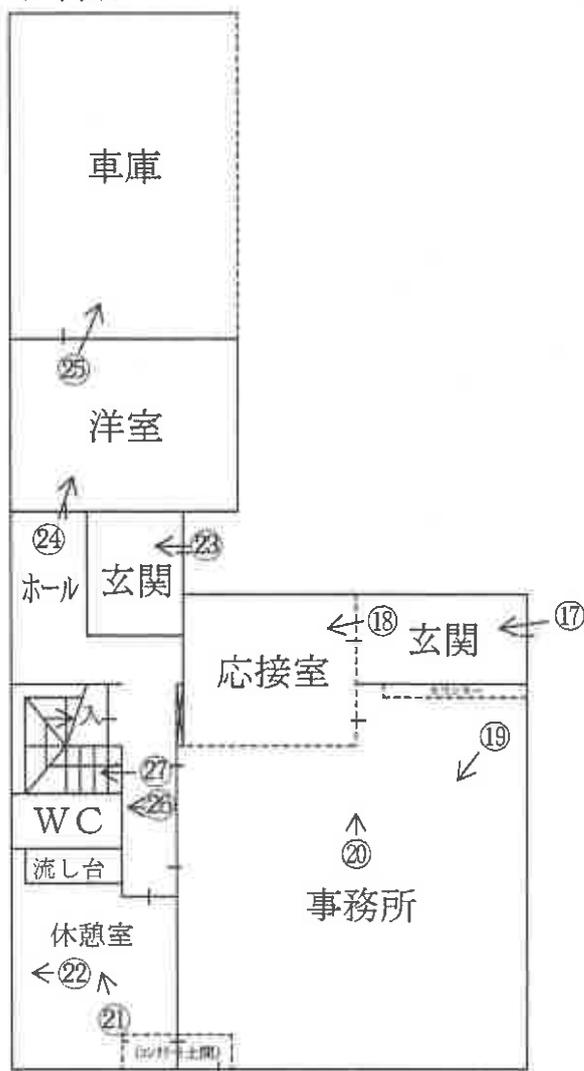


【間取図略図】

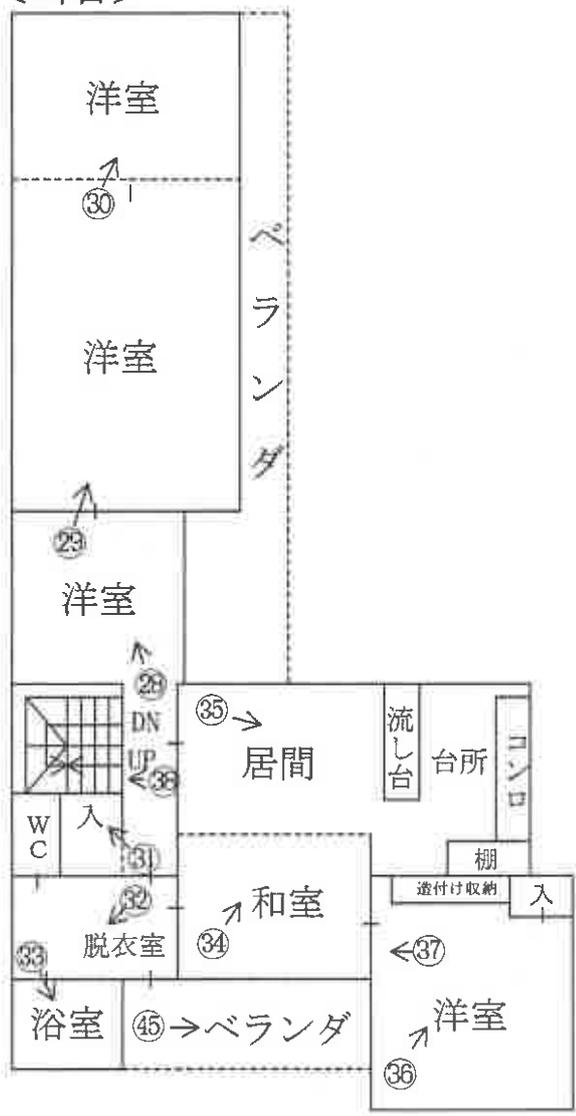
○→ 写真撮影位置方向



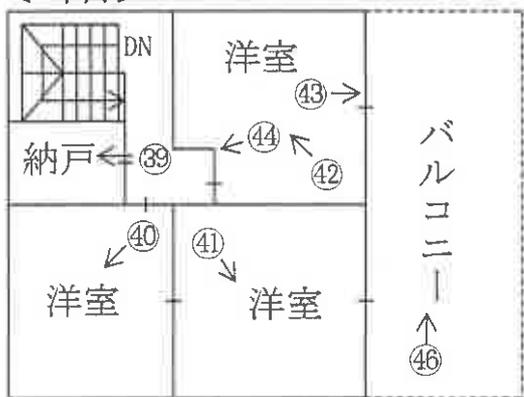
[1階]



[2階]



[3階]



現況写真

目的建物



①



②



③



(18 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(22 枚目)

①⑥



①⑦

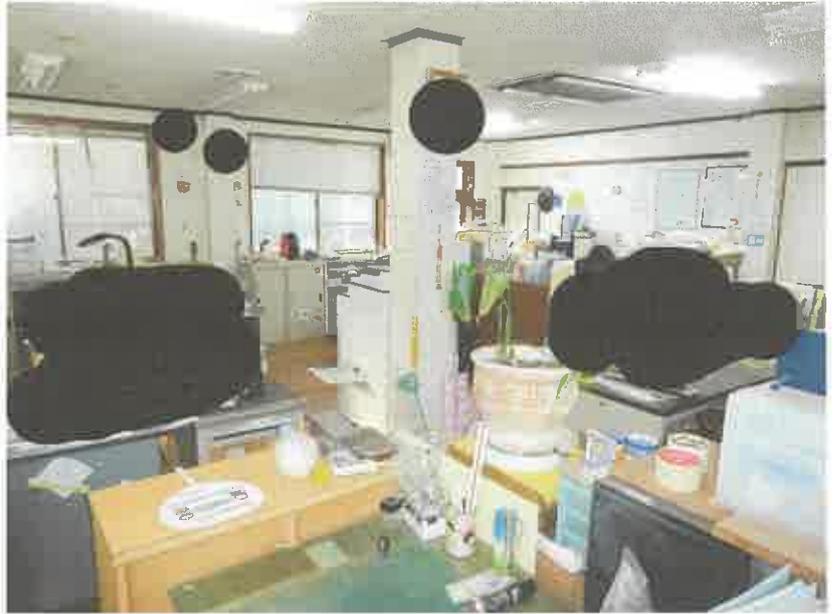


①⑧



(23 枚目)

19



20



21



22



23



24



(25 枚目)

25



26



27



(26 枚目)

②⑧



②⑨



③⑩



③1



③2



③3



34



35



36



37



38



39



④0



④1



④2



④3



④4



④5



46



令和 7 年 (ケ) 第 39号
令和 8 年 1 月 1 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 2 2 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,590,000 円
物件2 (土地)	金 6,500,000 円
物件3 (土地)	金 1,540,000 円
物件4 (土地)	金 1,460,000 円
物件5 (建物)	金 13,610,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5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。
- 3 物件1・2・3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。なお、物件4は土地利用権等価格の控除を行っていない価格である。

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 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
4	所在地 地積	「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」	
番号	特記事項		
1 2 3 4	【土地】 ①物件1及び物件3は、現況宅地である。 ②物件4は、雑種地であり、本件土地上に地域のゴミ集積庫がある。関係人によれば、無償で設置している、とのこと。		
5	【建物】 ①2階北側の洋室が、神社として使われている。関係人によれば、関連する神社の摂社(小規模な神社)として祀っている、とのこと。		

物 件 目 録

1 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 34番5
地 目 雑種地
地 積 88平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 35番1
地 目 宅地
地 積 360.84平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 35番6
地 目 雑種地
地 積 85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 彦根市戸賀町字上野入
地 番 36番9
地 目 雑種地
地 積 46平方メートル



物件目録

所有者 株式会社藤建設

5 所 在 彦根市戸賀町字上野入 35番地1、34番地3、35番地3

家屋 番号 35番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 153.84平方メートル
2階 140.55平方メートル
3階 57.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



223

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・2・3・4)

位置・交通	JR東海道本線「南彦根」駅の北西方・道路距離約 1,200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほか、事業所が混在する住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。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 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第6種地域)、周知の埋蔵文化財包蔵地(木戸口遺跡)
画地条件	規模 579.84 m ² (公簿) 間口 18.0m、奥行 26.0m、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やや大きい。	
接面道路の状況	北東側:幅員約6m舗装市道巡礼街道小泉線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 北西側:幅員約6m舗装市道戸賀町上野入線(法42-1-1号道路)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(※下記、特記事項参照) 前面道路に本管あり(※下記、特記事項参照)
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年の住宅地図では個人名義の表示が、昭和54年及び平成元年の住宅地図では、事業所の表示が確認できた。 本件土地のうち物件2にかかる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、平成3年に相続により現所有者名義(共有)となる以前も、一貫して個人名義であった。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
特記事項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。 ②対象建物は、プロパンを使用している模様である。 ③下水道について、彦根市担当課での確認によれば、前面道路に埋設管が敷設されているが、現地において、公共下水道に接続されているか否か特定することができなかった。	

(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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和62年8月18日 新築 平成11年10月30日 増築</p> <p>経 過 年 数 : 38年 当初建築部分 26年 増築部分</p> <p>経済的残存耐用年数： 2年 当初建築部分 14年 増築部分</p>
仕 様	<p>構 造 : 鉄骨造</p> <p>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁 : ALC版吹付タイル</p> <p>内 壁 : ビニールクロス貼ほか</p> <p>天 井 : ビニールクロス貼、ボード貼ほか</p> <p>床 : フローリングほか</p> <p>設 備 : 電気、給排水等</p> <p>そ の 他 : 特別なものはない</p>
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途 : 居宅・事務所</p> <p>間 取 り : (附属資料 建物間取図のとおり)</p>
品 等	普通
保守管理の状態	南側部分について、やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<p>①登記事項及び現地の状況等から、昭和62年に南西側が新築され、その後、平成11年に北東側が増築されたと推定される。</p> <p>②経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階事務室と休憩室に水漏れ跡がある。 ・2階南側の洋室天井が雨漏りにより損傷しているほか、3階洋室に雨漏り跡がある。関係人によれば、屋上部分のコーキングが劣化したため生じたものであるが、コーキング自体は3、4年前に修繕し、現在は雨漏りは発生していない、とのこと。 ・居室や廊下、階段室のクロスに剥がれ等の損傷がある。関係人によれば、以前、室内で猫を飼っていた、とのこと。 ・浴室の給水栓パッキンが損傷しており、水が止まらない状況である。 ・1階事務室と、2階北側洋室にビルトインエアコンが設置されているが、現在は動作しない、とのこと。 ・1階車庫部分には、シャッター等はない。 <p>③簡易な構造で囲われたストックヤードがあるほか、コンテナやプレハブ物置がある。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3・4(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	53,800	0.98	88.00	0.95	4,410,000
2	53,800	0.98	360.84	0.95	18,070,000
3	53,800	0.98	85.00	0.95	4,260,000
4	53,800	0.98	46		2,430,000

※物件1～3について、物件5の建物敷地とした。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 -13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,800\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/102 \times 100/99 = 53,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ個別格差 : 方位 1.00 角地 1.03 規模 0.95 (相乗積 98/100)

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。なお、当初建築部分と増築部分で現価率が異なることから、それぞれ算定した。

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 当初	180,000	214.23	0.08	3,080,000
5 増築	180,000	137.49	0.36	8,910,000
			計	11,990,000

ウ 現価率

(物件5 建物 当初建築部分)

経過年数 38 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)]} × (1 - 観察減価 0.15) = 0.08

(物件5 建物 増築部分)

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 14 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)]} × (1 - 観察減価 0.05) = 0.36

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,410,000	0.40	法定地上権	1,760,000
2	18,070,000	0.40	法定地上権	7,230,000
3	4,260,000	0.40	法定地上権	1,700,000
4	2,430,000			0
			計	10,690,000

イ 土地利用権等割合：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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,410,000	-1,760,000		1.00	0.60	1.00	1,590,000
2	18,070,000	-7,230,000		1.00	0.60	1.00	6,500,000
3	4,260,000	-1,700,000		1.00	0.60	1.00	1,540,000
4	2,430,000	0		1.00	0.60	1.00	1,460,000
5	11,990,000	+10,690,000	1.00	1.00	0.60	1.00	13,610,000
	一 括 価 格(合計)						24,700,000

ウ 占有減価修正：本件の場合不要

エ 市場性修正：本件の場合不要

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格【彦根-13】

所 在： 彦根市平田町字月沢734番15
価 格： 53,800 円/㎡
位 置： JR東海道本 線「 南彦根 」駅の 北西 方・道路距離約 1,500 m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 199 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 南西側5m市道
用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
防火地域の指定無
地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

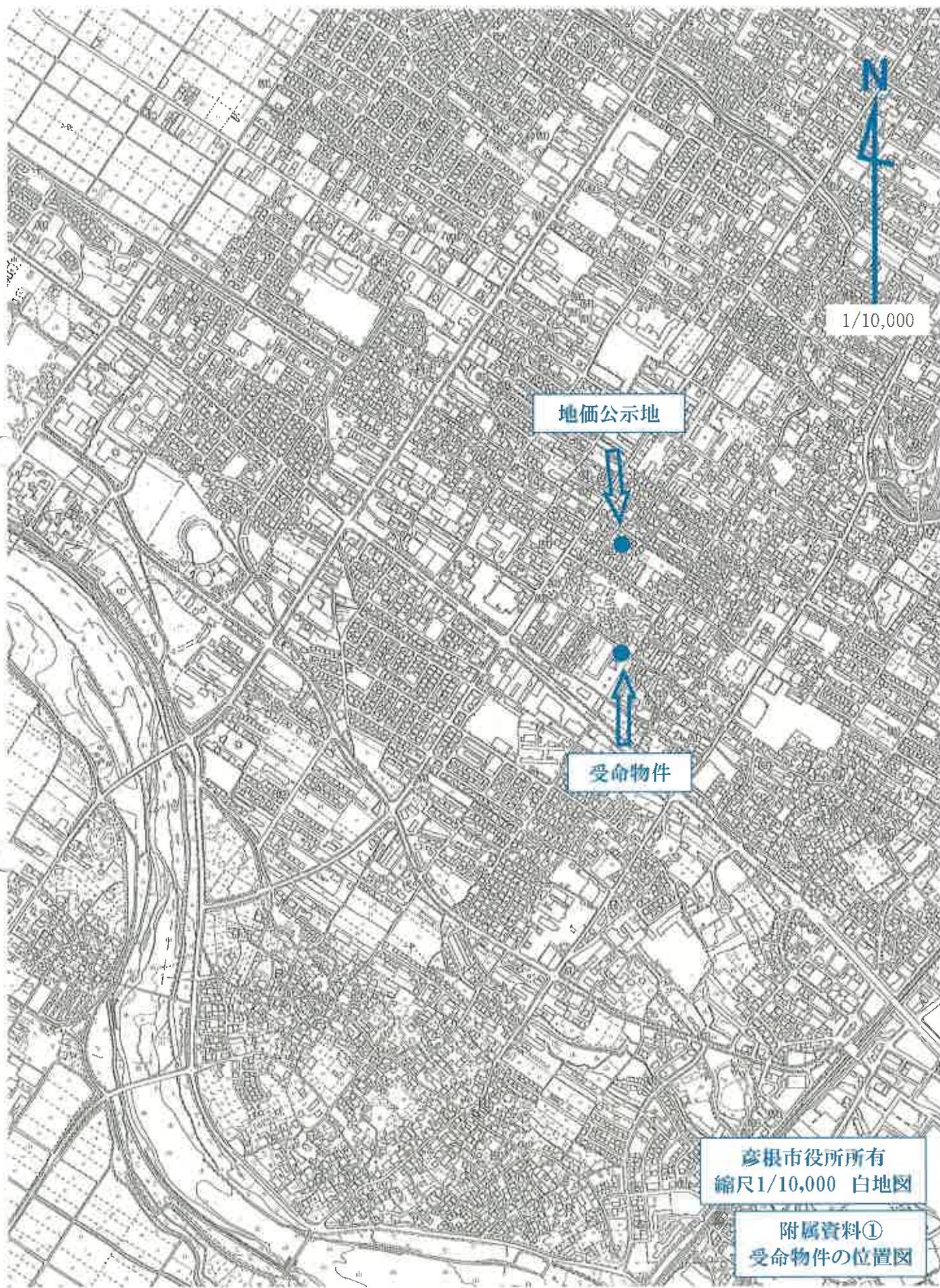
第7 附属資料

- 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 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	:	3,077,096 円
物件2	:	12,617,492 円
物件3	:	2,972,195 円
物件4	:	1,608,482 円
物件5	:	9,036,733 円

以 上



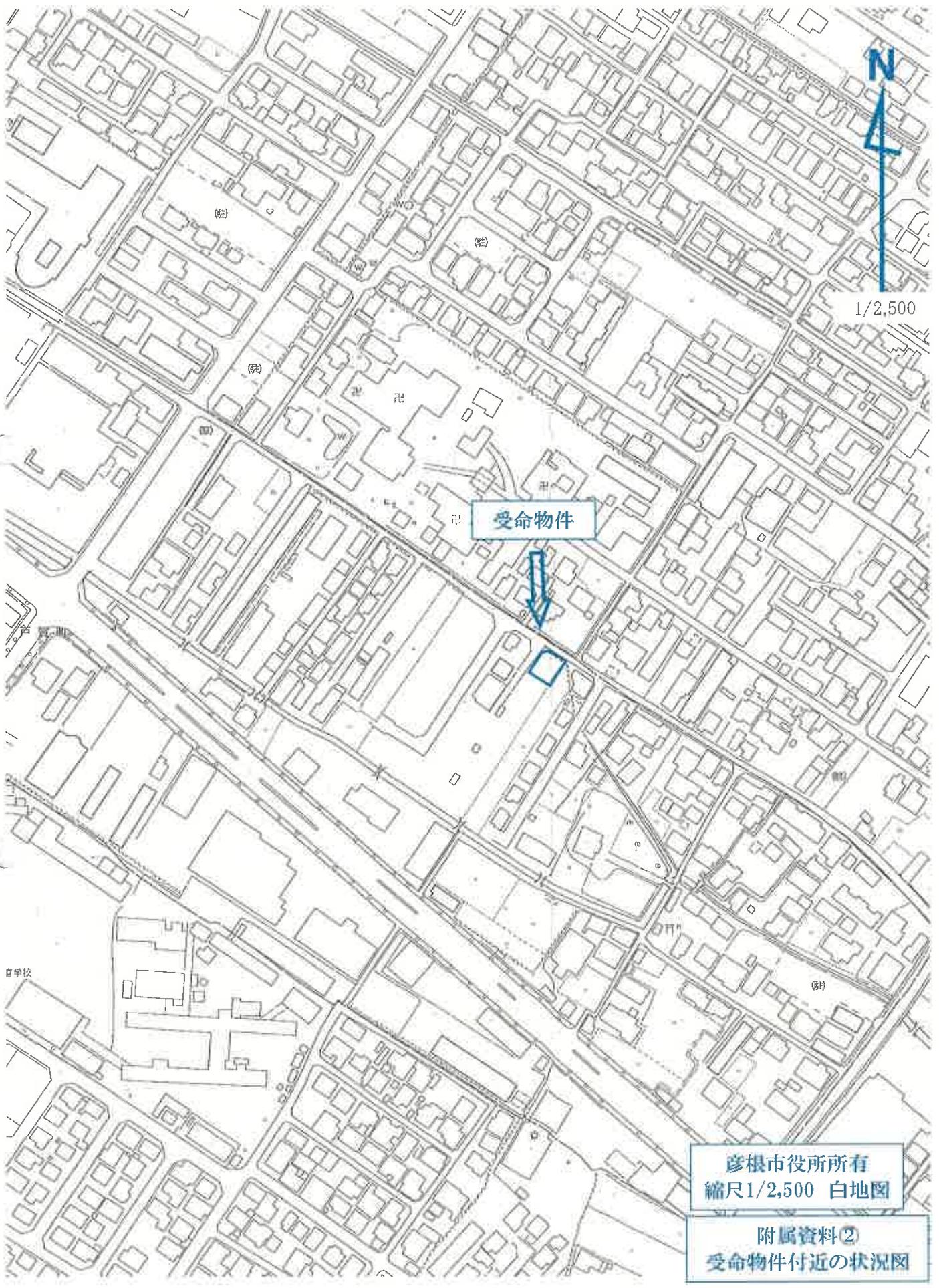
1/10,000

地価公示地

受命物件

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



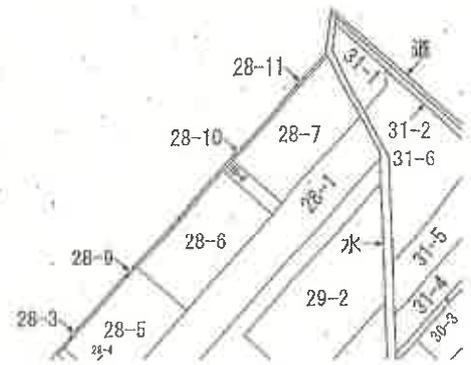
1/2,500

受命物件

自学校

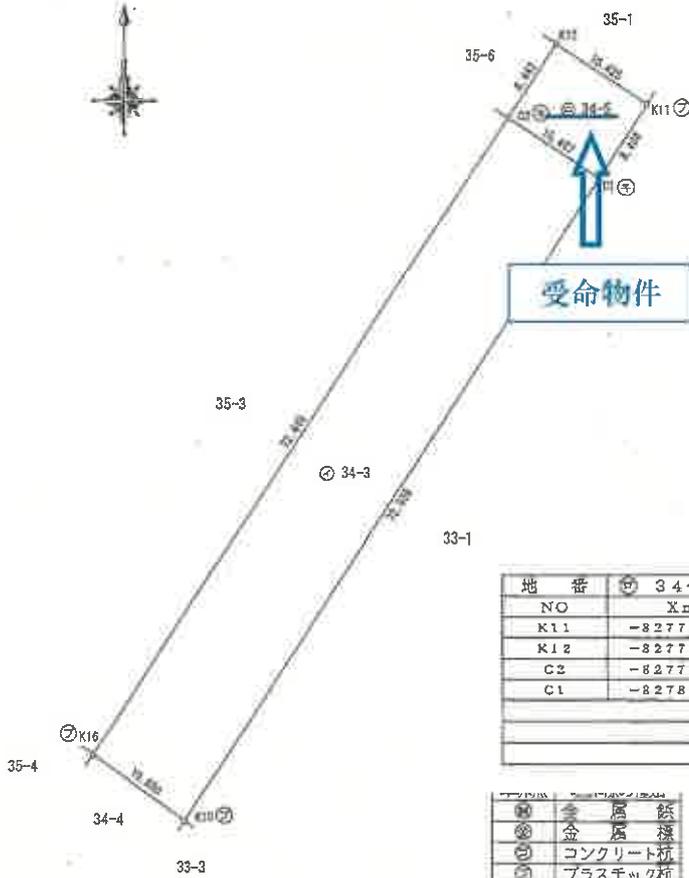
彦根市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

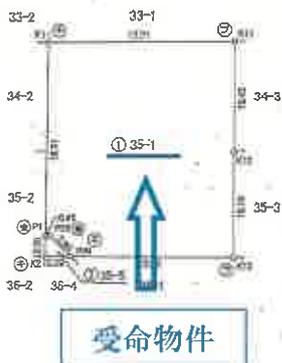


地番	34-5			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K11	-82775.755	22084.687	-4.162	344516.854310
K12	-82771.018	22075.983	-13.301	1100937.310418
C2	-82778.100	22071.386	4.162	-344522.462200
C1	-82783.831	22080.145	13.301	-1101107.736131
合計				-176.023603
合計面積				88.0118016
合計地積				88.01

⊙	金属標
⊗	金属標
⊕	コンクリート杭
⊖	プラスチック杭
⊙	刻み

縮尺1/500
A3をA4に縮小

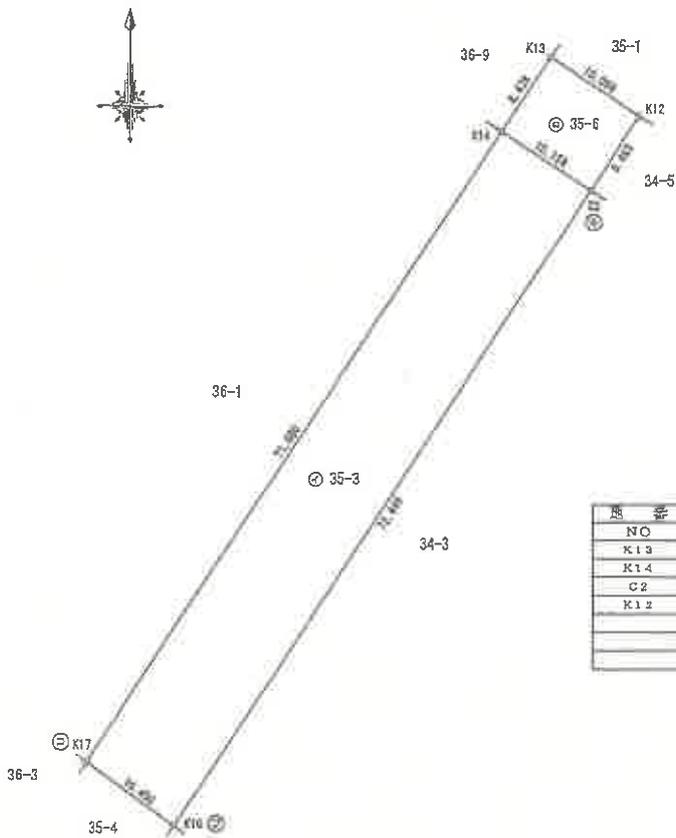
34502
(新設測量図用紙)



地番	35-1			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K1	-82761.855	22094.250	-5.613	464542.292115
P1	-82751.616	22079.074	-15.386	1274043.879935
P35	-82751.950	22078.854	-2.975	246187.051250
P36	-82752.495	22076.099	-11.303	935351.450985
K13	-82765.461	22067.551	-0.115	9600.793476
K12	-82771.018	22075.983	17.135	-7418364.154448
K11	-82776.755	22084.687	18.267	-1512082.983585
合計				-721.680271
合計面積				360.8401355
合計地積				360.84

縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料④
地積測量図写



地番 ㊦ 35-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K13	-82755.461	22057.551	-13.098	1084062.008178
K14	-82772.539	22052.985	3.835	-317432.687065
C2	-82778.109	22071.386	13.098	-1084227.553800
K12	-82771.018	22075.983	-3.035	317426.854030
合計				-171.378557
合計面積				85.6893285
地積				85.88

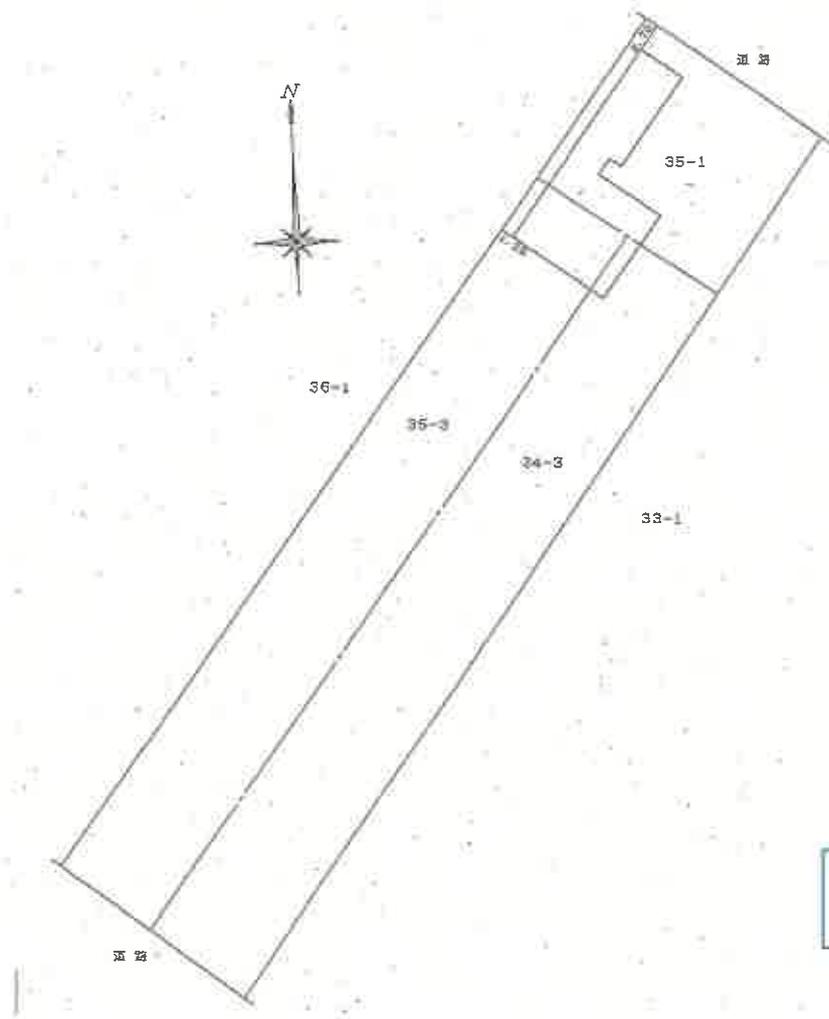
縮尺1/500
A3をA4に縮小



地番 ㊦ 36-9				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P36	-82752.495	22078.099	5.793	-479385.203595
P2	-82753.040	22073.944	-10.182	840938.392480
P3	-82764.278	22065.937	-12.130	1000930.692140
P4	-82771.441	22061.214	-3.052	252618.437932
K14	-82772.539	22062.885	5.337	-524529.579843
K13	-82765.461	22087.851	13.214	-1093862.801654
合計				-92.062280
合計面積				48.0311400
地積				46.03

縮尺1/500
A3をA4に縮小

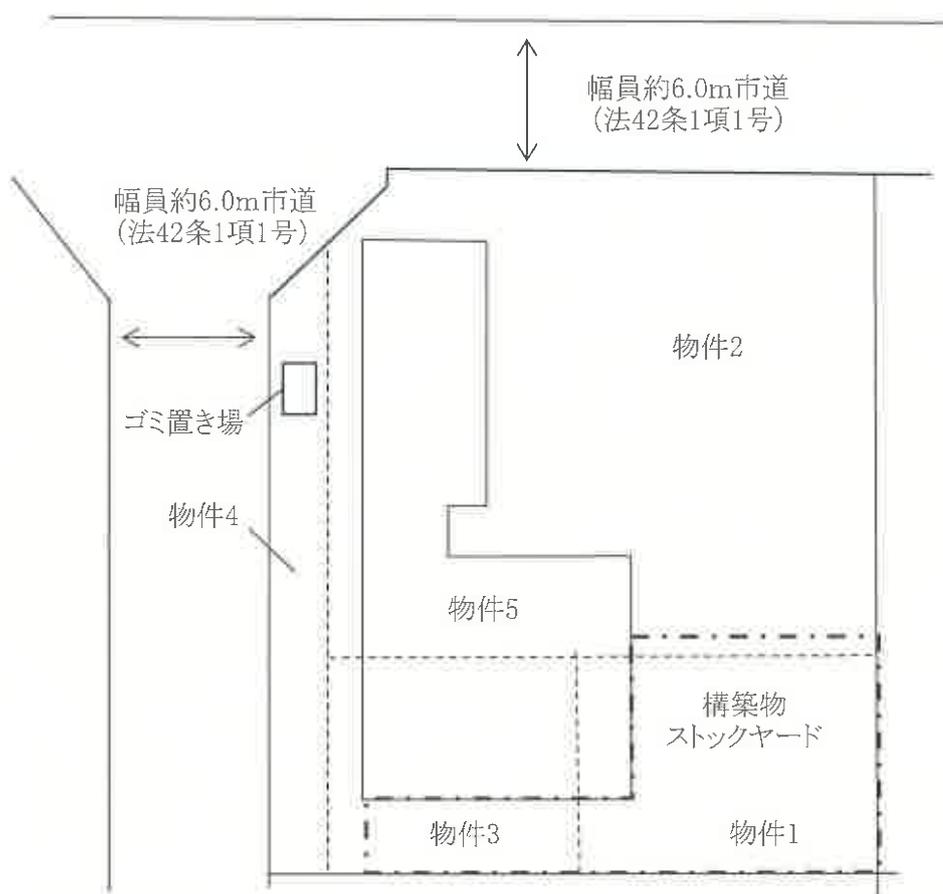
附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

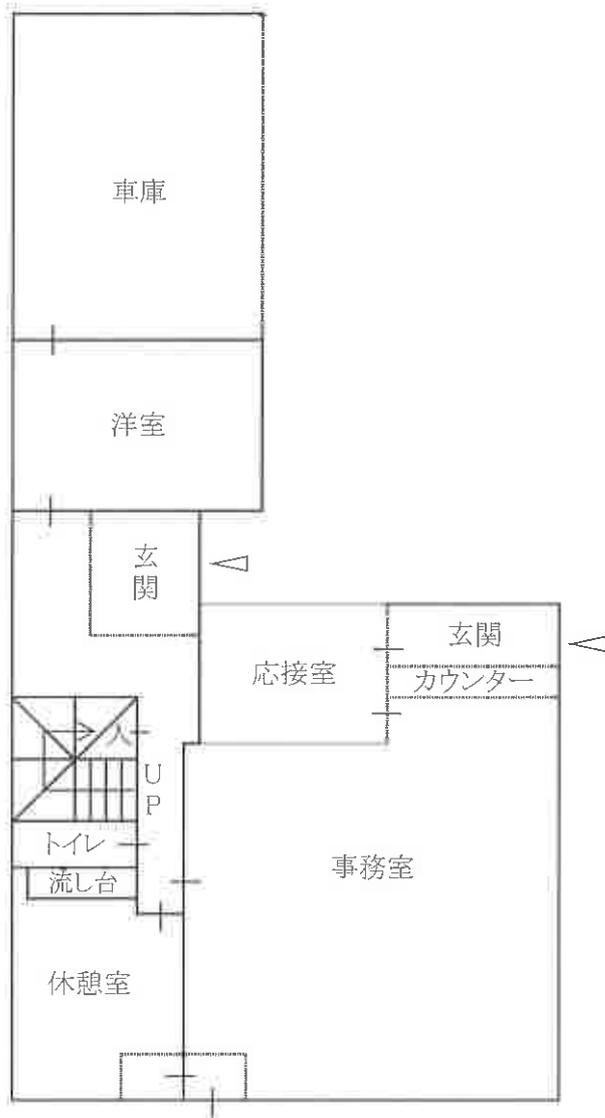


令和7年(ケ)第39号

附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図 (概略)

1階



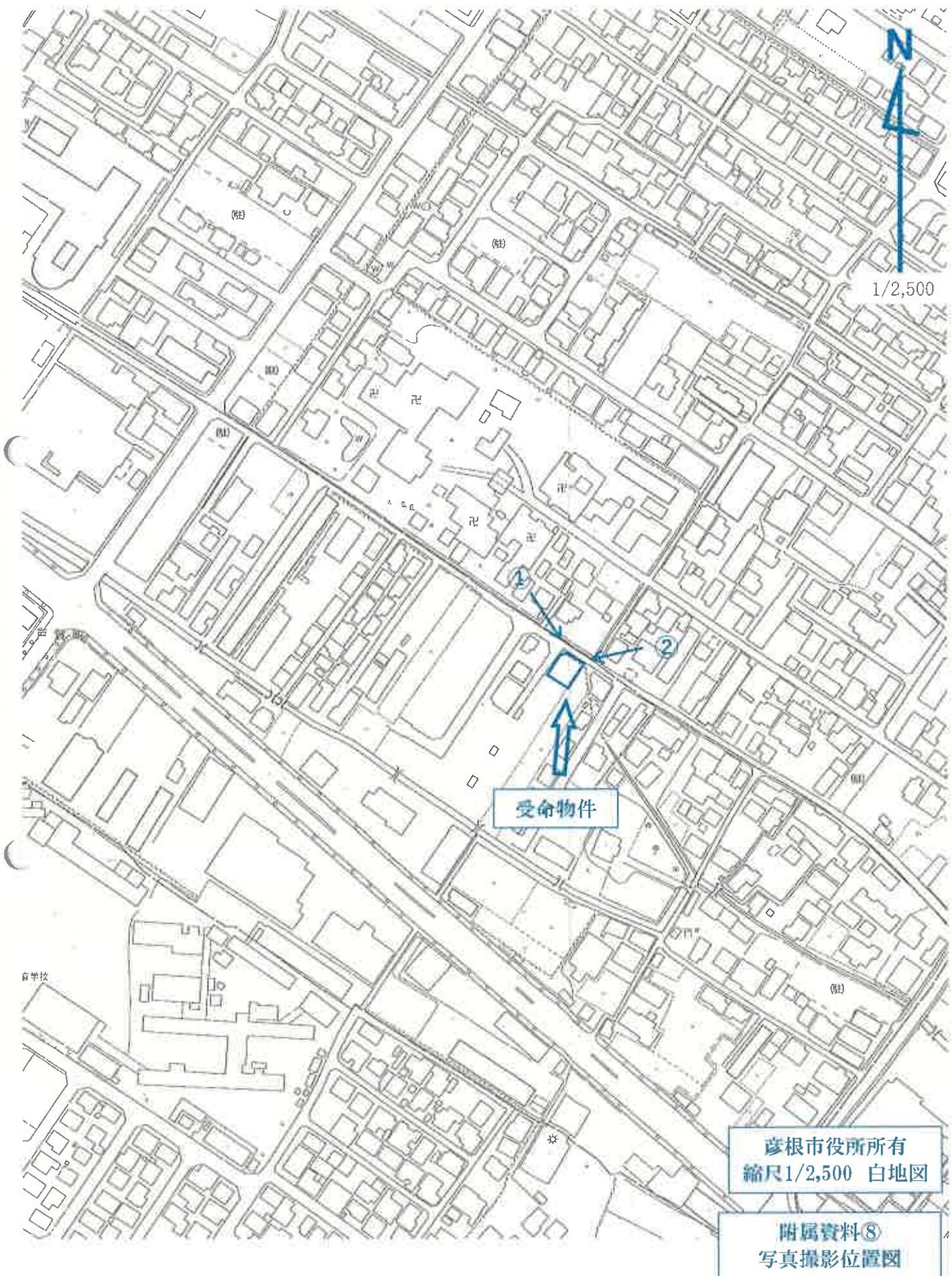
2階



3階



附属資料⑦
建物間取図



彦根市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真