

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 5月18日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

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 6月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月15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 7月 6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 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月22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 5月18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 蒲生郡日野町大字山本字堀切
地 番 788番151
地 目 宅地
地 積 306.45平方メートル

所有者A

2 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切788番地151
家屋 番号 788番151
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.15平方メートル
2階 55.14平方メートル

共有者A 持分5分の4

共有者B 持分5分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月16日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 山内 修

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件建物共有者A及び本件建物共有者B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 蒲生郡日野町大字山本字堀切

地 番 788番151

地 目 宅地

地 積 306.45平方メートル

所有者A

2 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切788番地151

家屋 番号 788番151

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 60.15平方メートル

2階 55.14平方メートル

共有者A 持分5分の4

共有者B 持分5分の1



令和8年(ケ)第4号
令和8年2月16日受理
令和8年3月24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 蒲生郡日野町大字山本字堀切

地 番 788番151

地 目 宅地

地 積 306.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切788番地151

家屋 番号 788番151

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 60.15平方メートル

2階 55.14平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



その他の事項

1 表札等

目的建物の門柱に所有者の名字が表示された表札が設置されていた。

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（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) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、日野町役場の地番図及び現地の境界明示物（塀や水路、道路との境）等を参考し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 物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ 物件1土地のうち、南東側隣地と接する部分は法面となっている。

(4) 物件1土地の接面道路について

北西側で現況幅員約6メートルの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5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

目的建物は所有者の居宅（空き家）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特段の損傷等は見受けられなかった。

(4) その他

屋根にソーラーパネルが設置されていた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月18日 (水) 13:00-13:15	日野町役場	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和8年2月18日(水) 14:25-14:45	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和8年3月4日(水) 9:00-9:10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等調査
令和8年3月5日(木) 13:35-14:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和8年3月6日(金) 13:30-13:45	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月5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



(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	蒲生郡日野町大字山本字堀切			地番	788番151		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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。

(大津地方務局東近江出張所管轄)

令和8年3月5日

大津地方務局

請求番号：3-1

登記官

5

(1/1)



空図

788-117-118, -119, -157, -163, -204, -212, -213, -214, -215, -216
788-224, -225, -226, -233, -234, -244, -244 を除く

番 788-1, -117 ~ 244

土地の所在 滋賀県蒲生郡日野町大字山本字畑切

788-117-118, -119, -225, -226, -233, -234, -244は 788-1に合算

788-157は 788-156に合算

788-163は 788-138 "

788-204, -212, -213, -214, -215, -216は 788-203に合算

788-224は 788-223に合算

0117768

地積測量図



昭和46年五月廿五日
作製年月日

作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]

縮尺 1/2000

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。
(大津地方方法務局東近江出張所管轄)
令和8年3月5日 大津地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和46年5月28日

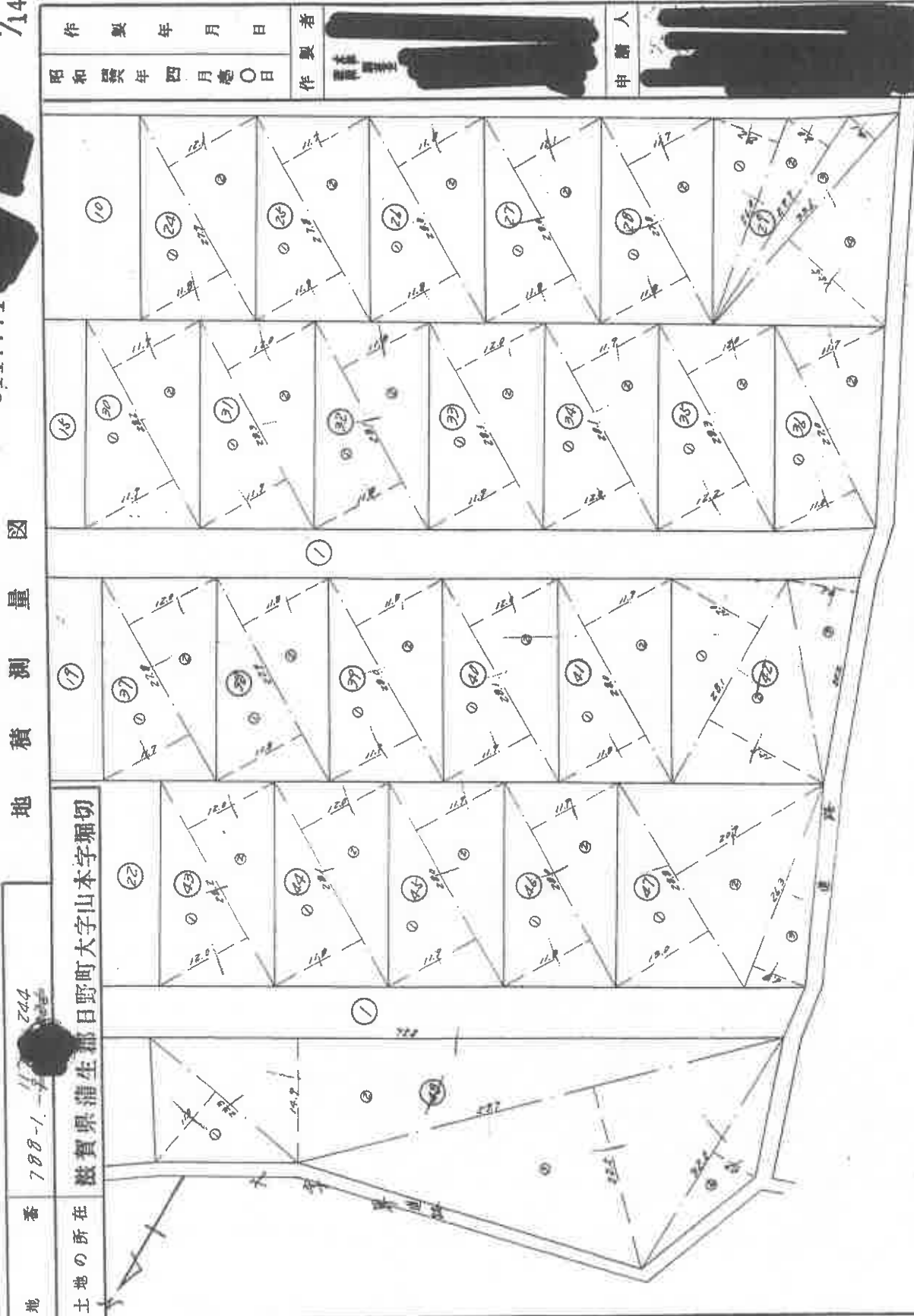
4/14

0117771

地積測量図

788-1-117 244

滋賀県蒲生郡日野町大字山本字堀切



作製年月日
昭和46年4月20日

作製者
申請人

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。
 (大津地方法務局東近江出張所管轄)
 令和8年3月5日 大津地方法務局

登記官

0117778

地積測量図

708-1.-117-244

滋賀県蒲生郡日野町大字山本字畑切

1/14

作製年月日 昭和四十六年四月〇日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
高さ	高さ	高さ	高さ	高さ	高さ	高さ	高さ	高さ	高さ
求積表	求積表	求積表	求積表	求積表	求積表	求積表	求積表	求積表	求積表

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。
 (大津地方方法務局東近江出張所管轄)
 令和8年3月5日 大津地方方法務局 登記官

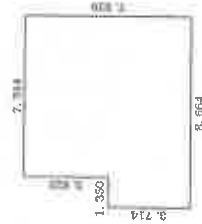
登記年月日：令和4年7月25日

建物図面図

家屋番号	788番151
建物の所在	蒲生郡日野町大字山本字掘切788番地151

各階平面図

1階平面図



求積表

1.350 X	3.714	=	5.013900
7.314 X	7.539	=	55.140246
			60.154146

床面積

60.15 m²

2階平面図

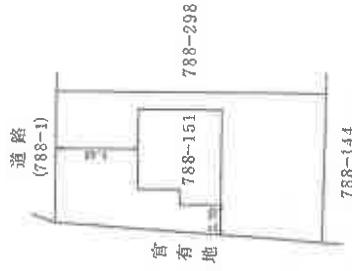


求積表

7.214 X	7.539	=	55.140246
---------	-------	---	-----------

床面積

55.14 m²



作成者

土地家屋調査士

(令和4年7月22日作成)

申請人

縮尺

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。

(大津地方方法務局東近江出張所管轄)

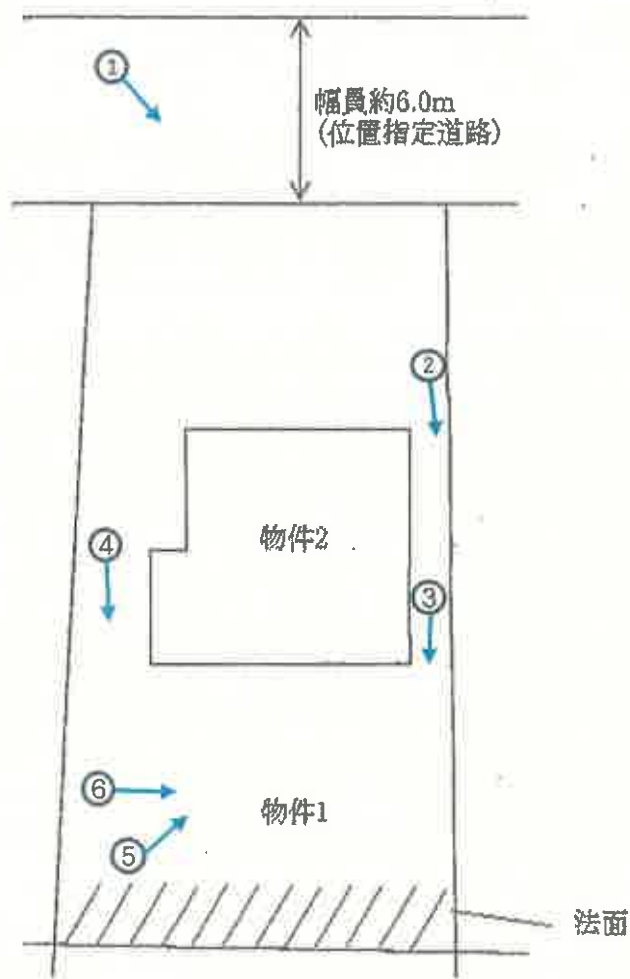
令和8年3月5日

大津地方方法務局

登記官

9

土地建物位置關係圖



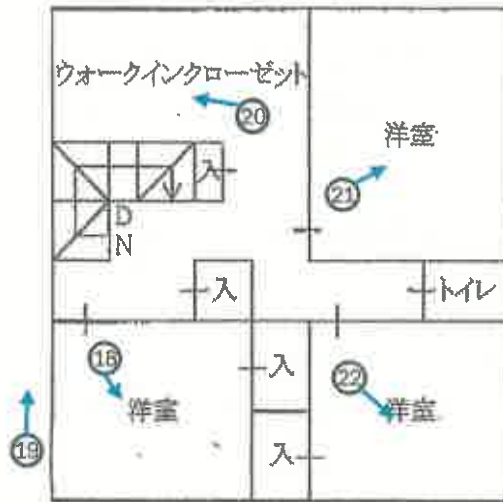
写真撮影方向

建物間取図(概略)

1階



2階



○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



13



14



15



16



17



18



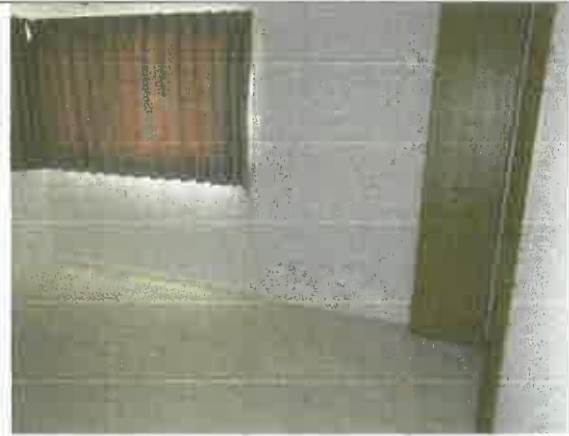
19



20



21



22

23

24

令和 8 年 (ケ) 第 4号
令和 8 年 3 月 5 日 現地調査
令和 8 年 3 月 10 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 14,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 940,000 円
物件2 (建物)	金 13,560,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	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			

物 件 目 録

1 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切
地 番 788番151
地 目 宅地
地 積 306.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 蒲生郡日野町大字山本字堀切788番地151
家屋 番号 788番151
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.15平方メートル
2階 55.14平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1

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 線「朝日野」駅の 東 方・道路距離約 3,200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅の中に空地が見られる住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域、屋外広告物規制区域(第5種地域)、都市計画法第34条11号区域
画地条件	規模 306.45 m ² (公簿) 間口 12.0m、 奥行 24.0m、 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標準的。	
接面道路の状況	北西側:幅員約6m舗装道路位置指定道路(法42-1-5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 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。 昭和54年の住宅地図では建物の表示はなく、昭和62年及び平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、令和4年に山林から宅地に地目変更されている。また、所有者について、平成11年に個人の所有となる以前も個人であり、その後、令和4年に現所有者名義となっている。	
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するものと推定されるが、敷地の一部が法地となっている。 ②本件土地は市街化調整区域に存する。建物再建築に関し、県の土木事務所担当課での確認によれば、本件土地は都市計画法第34条11号区域にあって、同規模・同用途の建物の建築は認められる、とのことであった。	

(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 2)

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）：令和4年7月22日 新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：31年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：ステンレス鋼板ぶき 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス貼ほか 天井：ビニールクロス貼ほか 床：フローリングほか 設備：電気、給排水等 その他：IHコンロ
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	普通
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	①経年相応の劣化のほか、特段の損傷は認められない。 ②オール電化仕様。ソーラーあり。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,200	0.97	306.45	0.95	2,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀日野 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,380\text{円}/\text{m}^2 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/100 = 9,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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 1.00

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ個別格差 : 方位 1.00 法地を含む 0.97 (相乗積 97/100)

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2(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	115.29	0.85	21,560,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 31 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) = 0.85

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	2,600,000	0.40	法定地上権	1,040,000

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	2,600,000	-1,040,000	/	1.00	0.60	1.00	940,000
2	21,560,000	+1,040,000	1.00	1.00	0.60	1.00	13,560,000
一 括 価 格(合計)							14,500,000

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【滋賀日野-1】

所 在： 蒲生郡日野町大字山本字堀切815番62
価 格： 9,380 円/㎡
位 置： 近江鉄道 線「朝日野」駅の 東 方・道路距離約 3,000 m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 331 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 北西側5.5m道路
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： 中規模一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

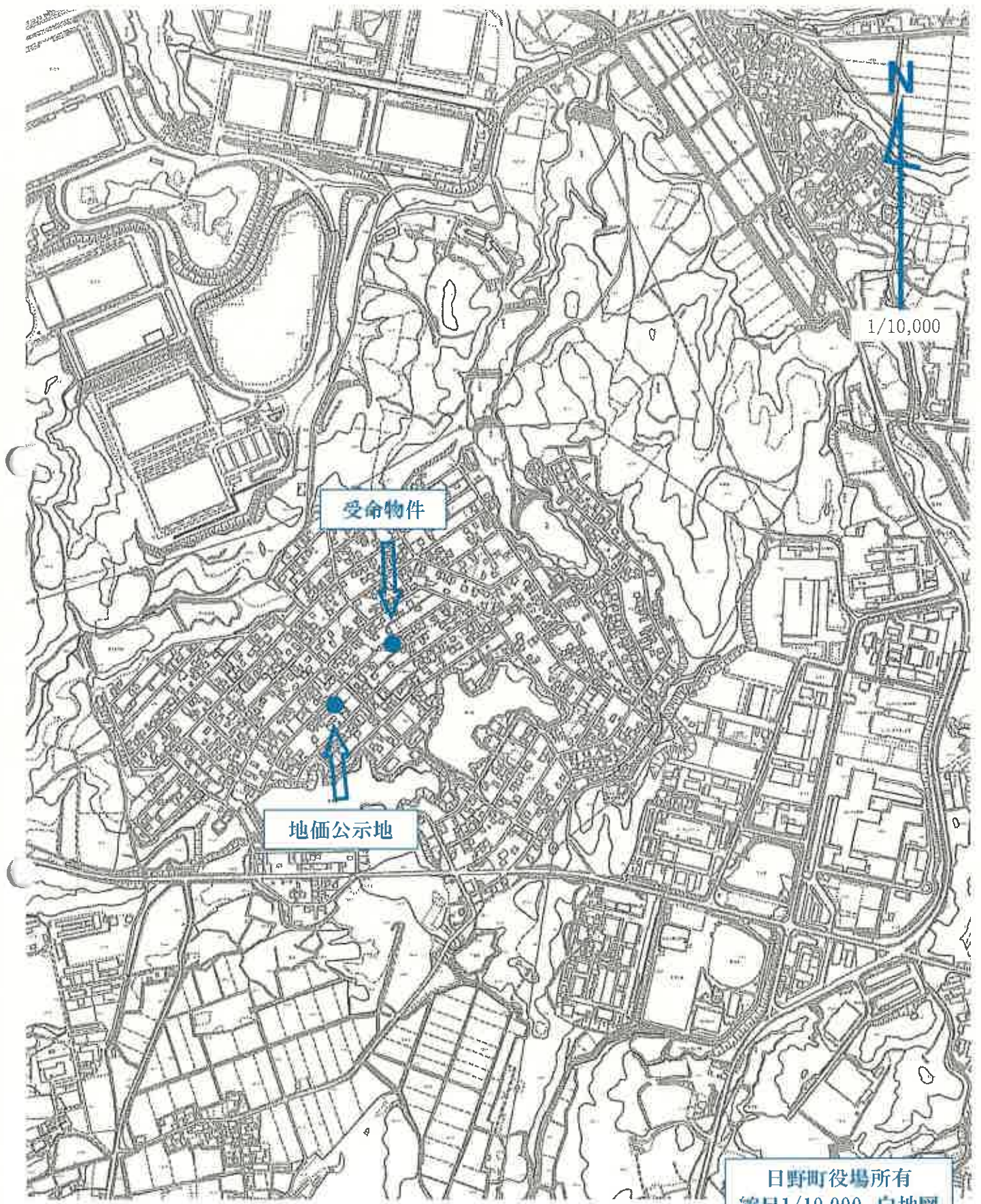
第7 附属資料

- 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)

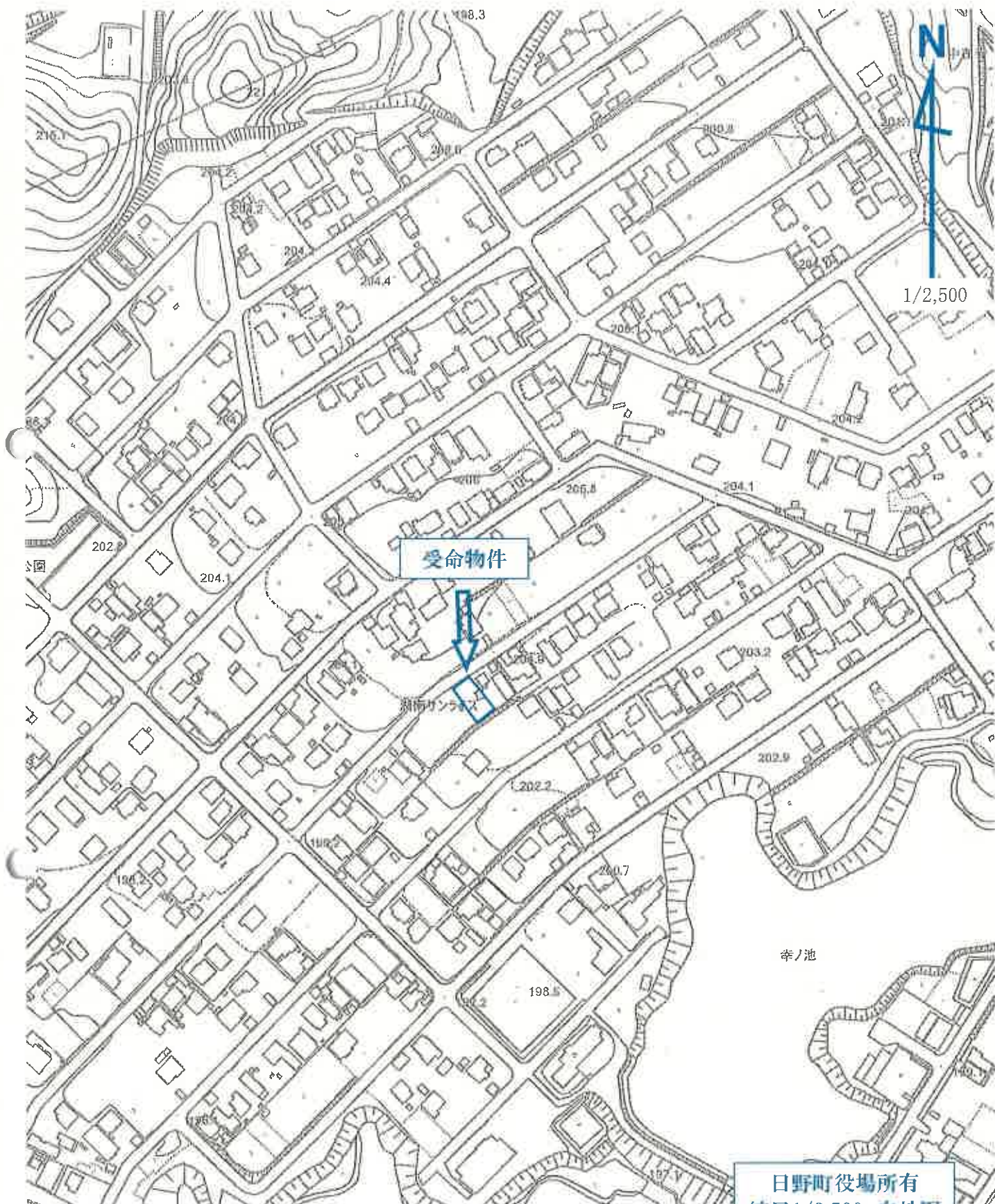
物件1 : 1,893,248 円
物件2 : 10,562,195 円

以 上



日野町役場所有
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

幸ノ池

日野町役場所有
縮尺1/2,500 白地図

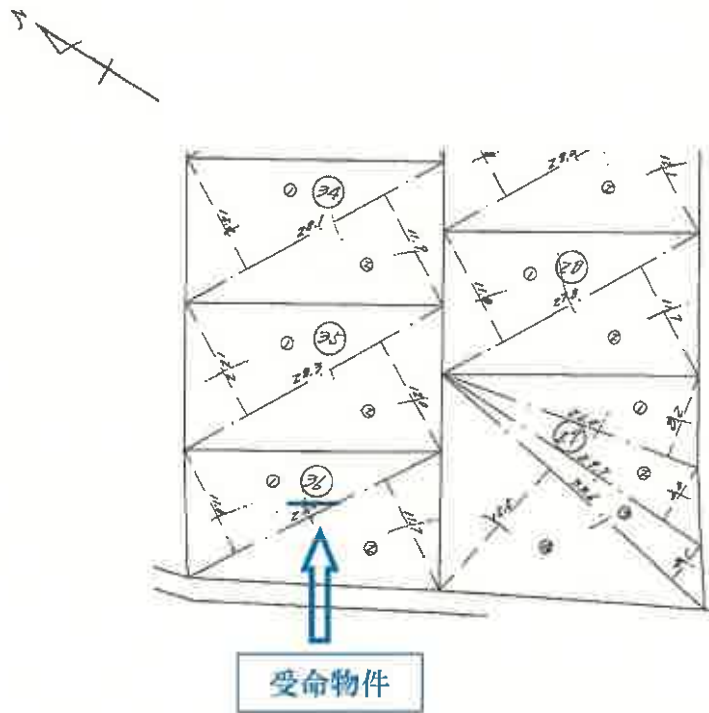
附属資料②
受命物件付近の状況図



受命物件

縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

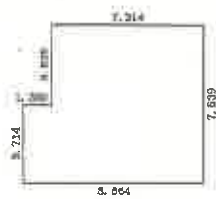
(36)	1	27.0'	11.0'	297.00
	2	27.0'	11.7'	315.90
			計 1/2	612.90
				306.45

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

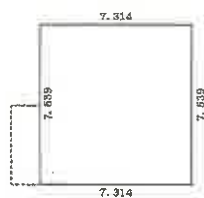
1 階平面図



求積表

1.350 × 3.714	㎡	5.013900
7.314 × 7.539	㎡	55.140246
計		60.154146
床面積		60.15 ㎡

2 階平面図



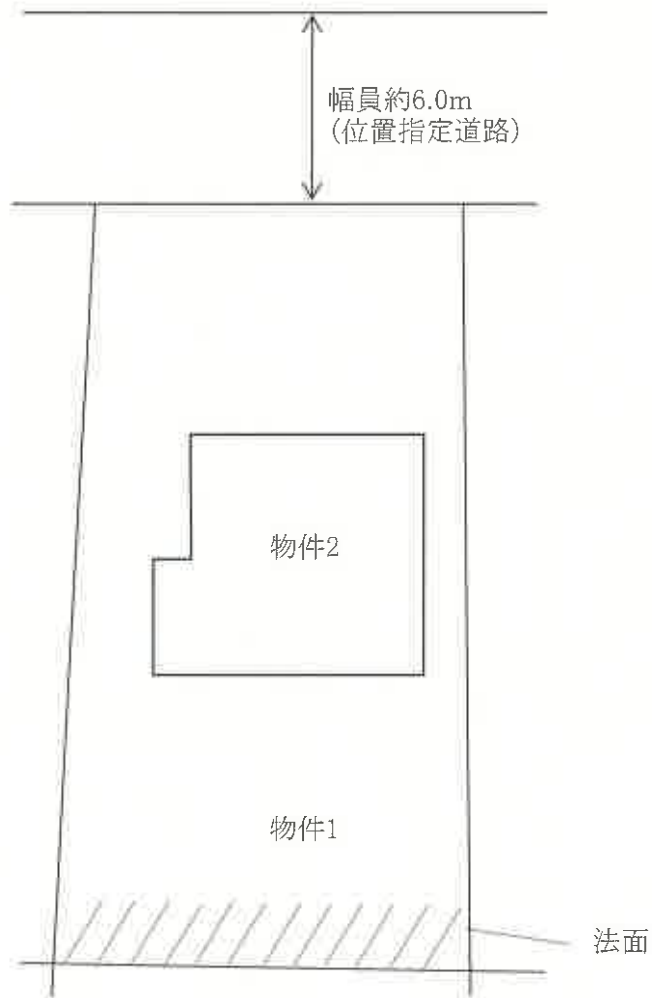
求積表

7.314 × 7.539	㎡	55.140246
床面積		55.14 ㎡

縮尺1/250
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

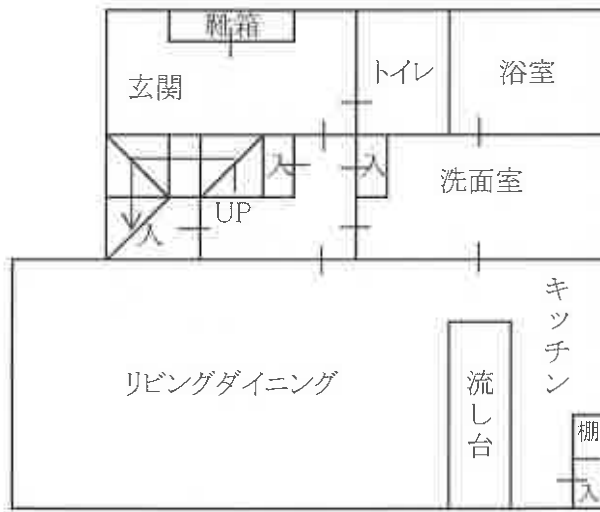


令和8年(ケ)第4号

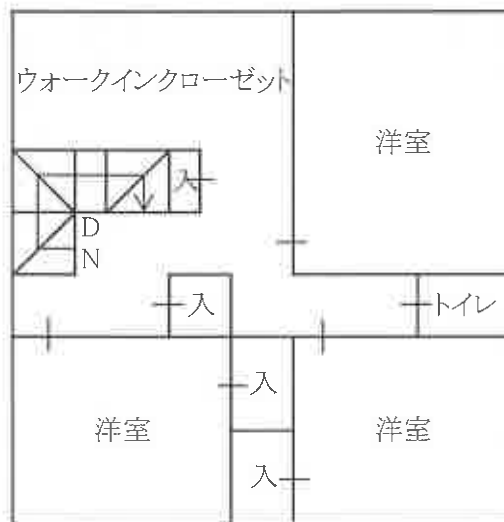
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)

1階

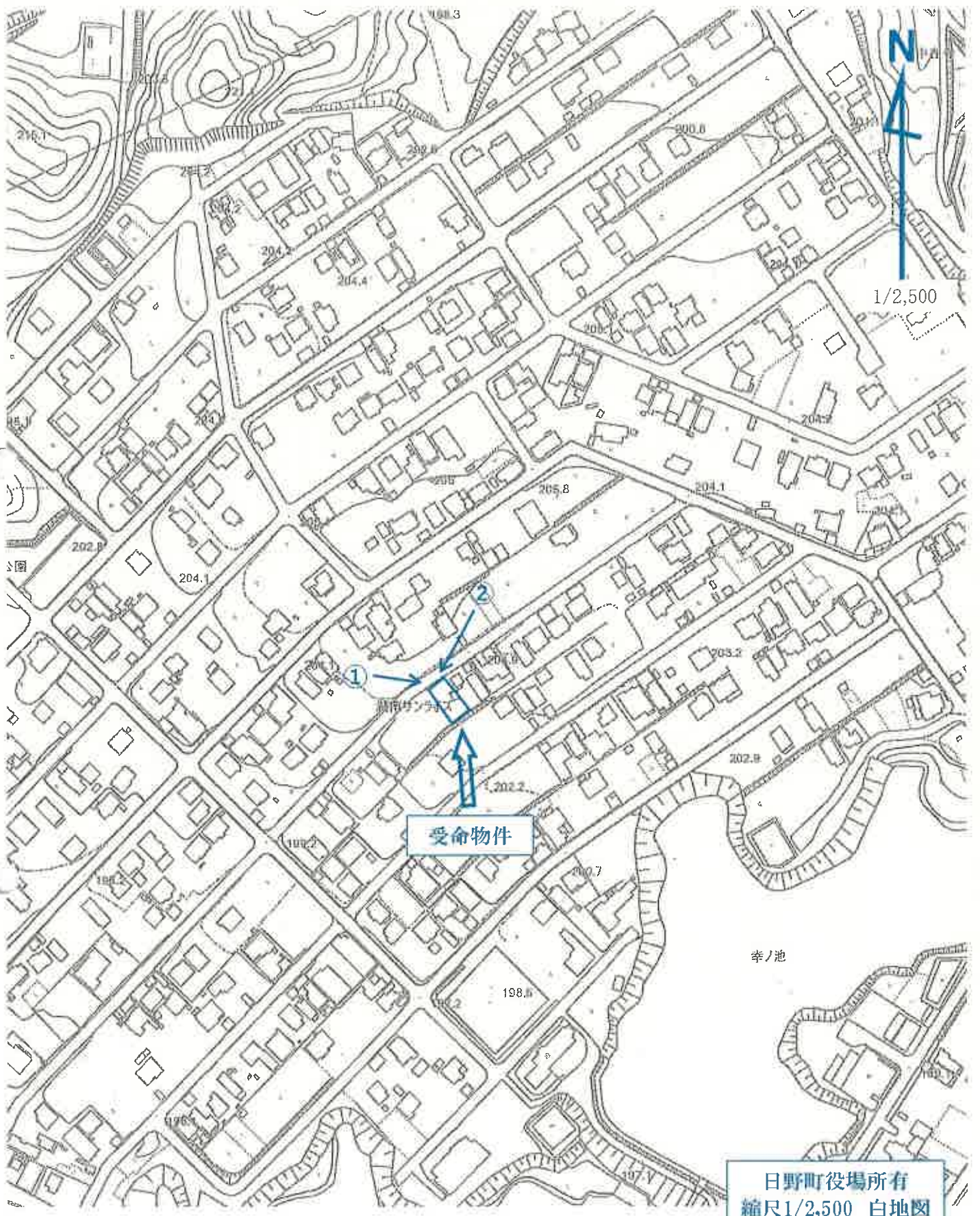


2階



令和8年(ケ)第4号

附属資料⑦
建物間取図



日野町役場所有
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