

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 10 月 5 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 30 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 5 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 彦根市東沼波町字空崎
地 番 1 2 2 8 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 7 5 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原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	彦根市東沼波町字空崎
	地 番	1 2 2 8 番 6
	地 目	宅地
	地 積	1 0 6 . 7 5 平方メートル
	所 有 者	A

令和8年(ケ)第26号
令和8年6月12日受理
令和8年7月9日提出

現況調査報告書その①

物件1

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 彦根市東沼波町字空崎
 地 番 1 2 2 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 7 5 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 彦根市平田町字李
 地 番 7 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 4 . 6 1 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 彦根市平田町字李 7 4 番地 7
 家屋 番号 7 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 7 . 1 9 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1



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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地概要図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☒ 上記の者が本土地に車やテント物置等を置いて使用し、占有している ☐ 上記の者が雑木や草木が植生した雑種地の状態で占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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
(2 枚 目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部 ()	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 車等置き場 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B)の陳述 ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	不 明	
最初の契約日	不 明	
契約等期間	不 明 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 (B) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	月額金 円 (月 日までに支払う) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
その他	「その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 関係人Bの陳述によれば、土地所有者は占有者(B)の母親であり、占有開始時期は不明で、これまで賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もない、とのことである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚 目)

その他の事項

1 表札等の表示について

物件1土地には、看板等を含む表札表示等はない。

2 目的土地（物件1土地）の状況等

(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、法務局備付けの公図(6枚目)及び地積測量図(7枚目)が存し、両図面を参考に、現地で目的土地に隣接する道路や隣接地との境界に存するコンクリートブロック塀等を確認し、同土地の辺長を巻き尺等により概測して作成したものが8枚目の土地概要図である。

概測した結果、目的土地の形状は地積測量図に記載の形状に概ね合致すると認められ、同土地の現況面積は、公簿記載の面積に概ね合致していると思われたが、同土地の正確な地積を求めるためには、実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況等

ア 同土地の状況は添付写真のとおりである。

イ 同土地には、同土地所有者(A)の息子(B)が車やタイヤ等を保管したテント物置を据え置くなどして使用している。

3 接面道路について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は北側で、幅員約4.0m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④)。

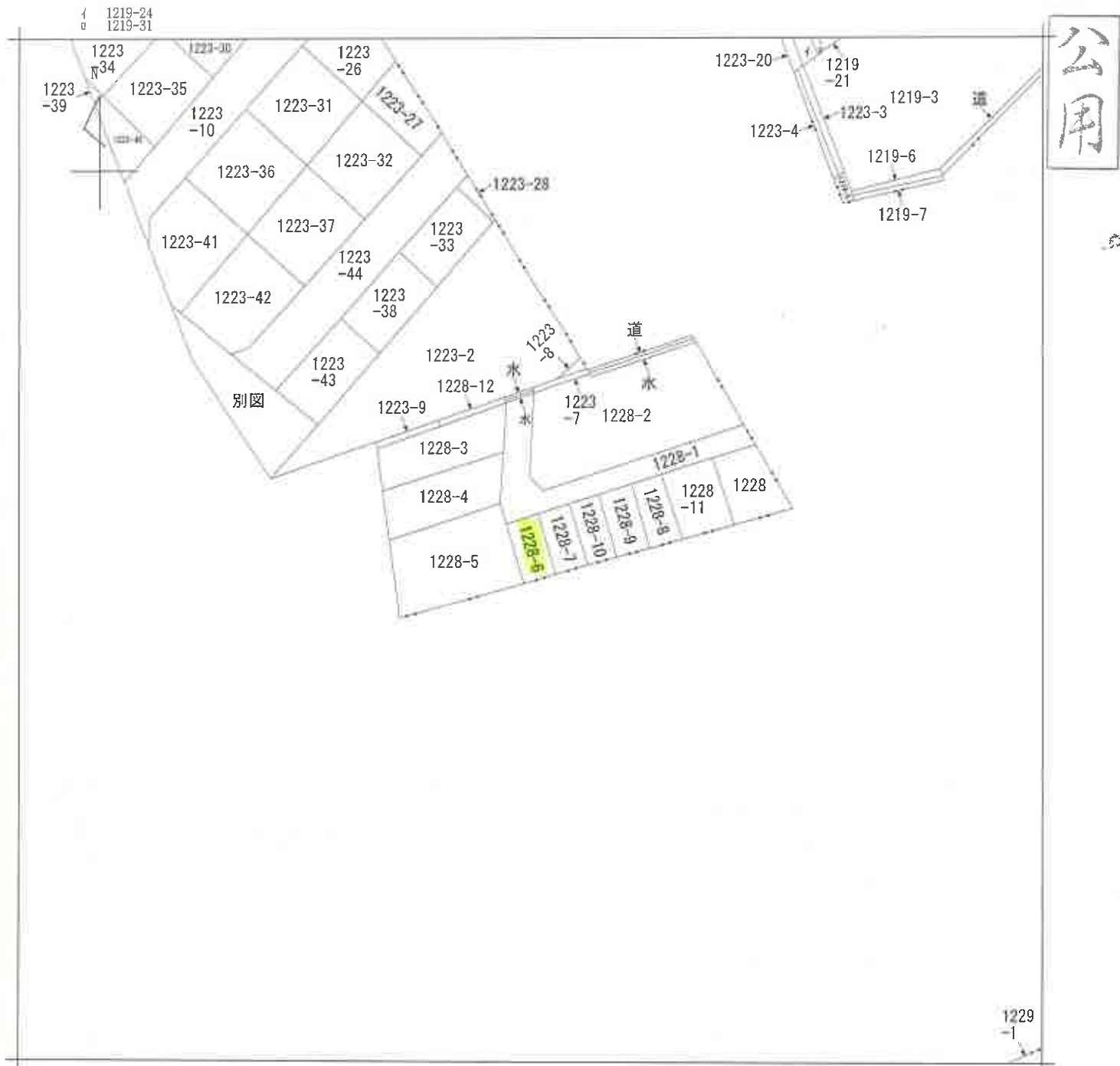
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は目的土地を使用し、車やタイヤ等を保管しているテント物置等を置いています。 2 目的土地所有者(A)は、私の母親でもあり、占有開始時期は不明で、これまで、賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もありません。

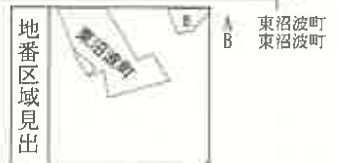
(調査経過用)

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6月12日(金) 12:00-12:20	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8年6月12日(金) 13:00-13:20	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6月17日(水) 12:15-12:30	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6月25日(木)	当 庁	関係人Bから目的土地の占有状況等電話聴取
令和8年7月1日(水) 14:20-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と 帯同
(特記事項)		
☐ 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。		
☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

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



(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記載を記載した図面です。



請求部	所在	彦根市東沼波町字空崎				地番	1228番6			
出力	縮尺不明	精度	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。

令和8年6月15日
大津地方務局彦根支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年11月6日

033472

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8年6月15日 大津地方方法務局彦根支局 登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号 2-2

033472

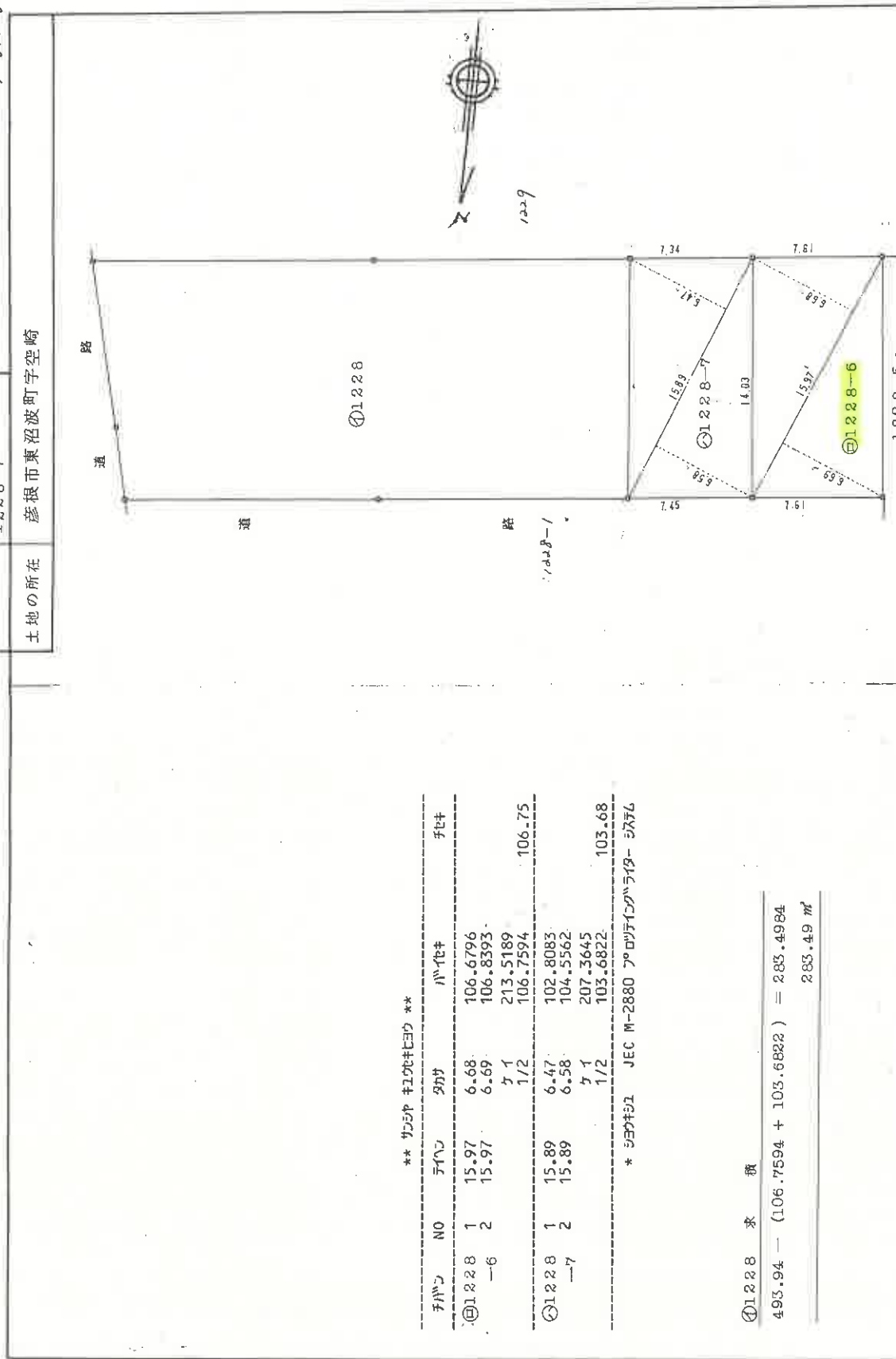
1228

1228-6
1228-7

地番

土地の所在
彦根市東沼波町字空崎

地積測量図 56.11.6



** サマシキ キロキヒヨウ **

チャック	NO	タイプ	タガ	ハチ	サマシ
①1228-6	1	15.97	6.68	106.6796	
	2	15.97	6.69	106.8393	
			5/1	213.5189	
			1/2	106.7594	106.75
②1228-7	1	15.89	6.47	102.8083	
	2	15.89	6.58	104.5562	
			5/1	207.3645	
			1/2	103.6822	103.68

* 550kg JEC M-2880 プロテクトライダ- 55kg

①1228 求 積

493.94 - (106.7594 + 103.6822) = 283.4984

283.49 m²

作製者

土地家屋調査士

(昭和56年10月30日製)

申請人

縮尺

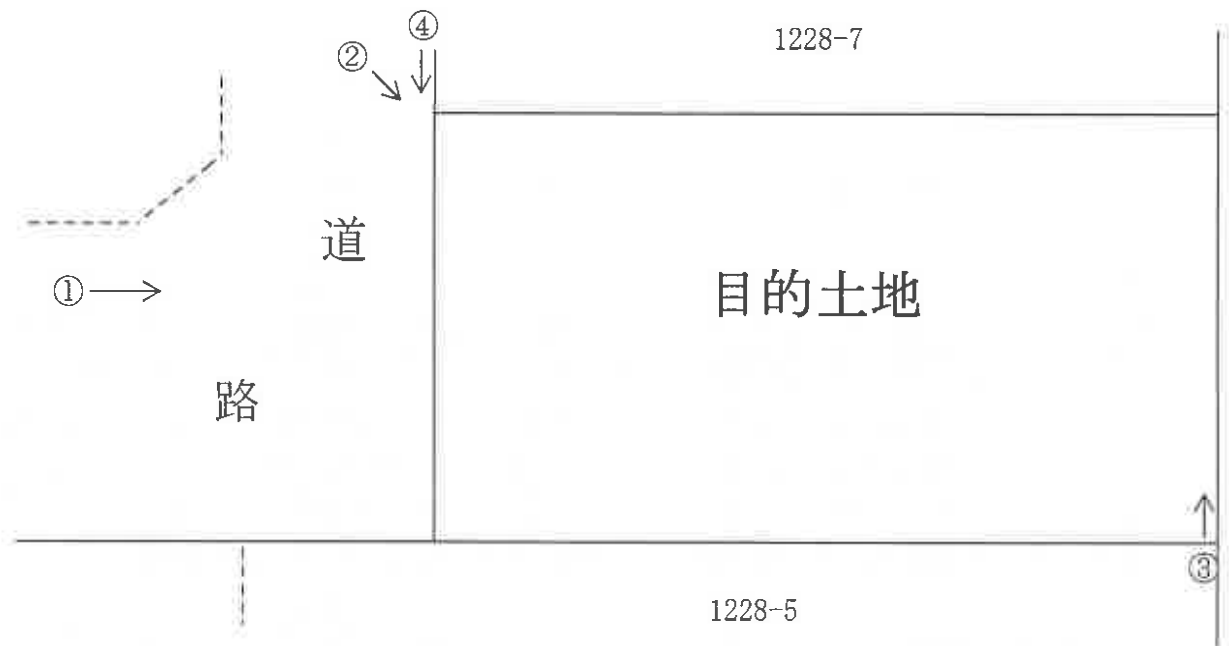
1/250 M

(大津地方方法務局彦根支局土地家屋調査士会指定用紙)

(7枚目)

【土地概要図】

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

目的土地



①



②



③



(9 枚目)

④



令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 7 月 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 26 日 評 価
物 件 1

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書 (そ の ①)

< 土地 (更地) 用 >

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 2,110,000 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 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 彦根市東沼波町字空崎
 地 番 1228番6
 地 目 宅地
 地 積 106.75平方メートル
 所有者 **A**

2 所 在 彦根市平田町字李
 地 番 74番7
 地 目 宅地
 地 積 114.61平方メートル
 共有者 **B** 持分2分の1
 共有者 **A** 持分2分の1

3 所 在 彦根市平田町字李74番地7
 家屋 番号 74番7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 47.19平方メートル
 共有者 **B** 持分2分の1
 共有者 **A** 持分2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	JR東海道本 線「 南彦根 」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 950 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか事業所兼居宅も見られる地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 景観計画区域(市街地景観ゾーン) 屋外広告物条例(第6種地域) 立地適正化計画(居住誘導区域) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 106.75 m ² (公簿) 間口約 7.6m 奥行約 14.0m 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4mの舗装市道(東沼波町空崎線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道 ガ 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がないことを確認した。 昭和55年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっており、平成6年、平成26年の住宅地図では空地となっている。 目的土地の土地閉鎖登記簿等によると、地目は明治以降、田であり、昭和42年に宅地に地目変更されている。所有者については、明治以降、個人の所有が続き、平成31年に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地の形状は、地積測量図の形状に概ね合致し、目的土地の面積は、公簿面積に概ね合致しているものと思われるが、目的土地の正確な面積を求めるためには実測を行う必要がある。 ・目的土地には、同土地の所有者(A)の息子(B)が車やタイヤ等を保管したテント物置を据え置くなどして使用している。	

(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 ア×イ×ウ＝エ
1	32,900	1.00	106.75	3,510,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 彦根 (県) - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,000\text{円/㎡} \times 101.31/100 \times 100/100 \times 100/194 = 32,900\text{円/㎡}$

◇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 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/100 \times 100/190 \times 100/100 = 100/194$

イ 個 別 格 差 : なし (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	3,510,000	1.00	0.60	1.00	2,110,000
一 括 価 格(合計)					2,110,000

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (彦根(県)ー3)

所 在 : 彦根市小泉町字上雨明1番85

価 格 : 63,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「南彦根」駅の 東 方・道路距離約 850 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 170 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側 6 m 市道

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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

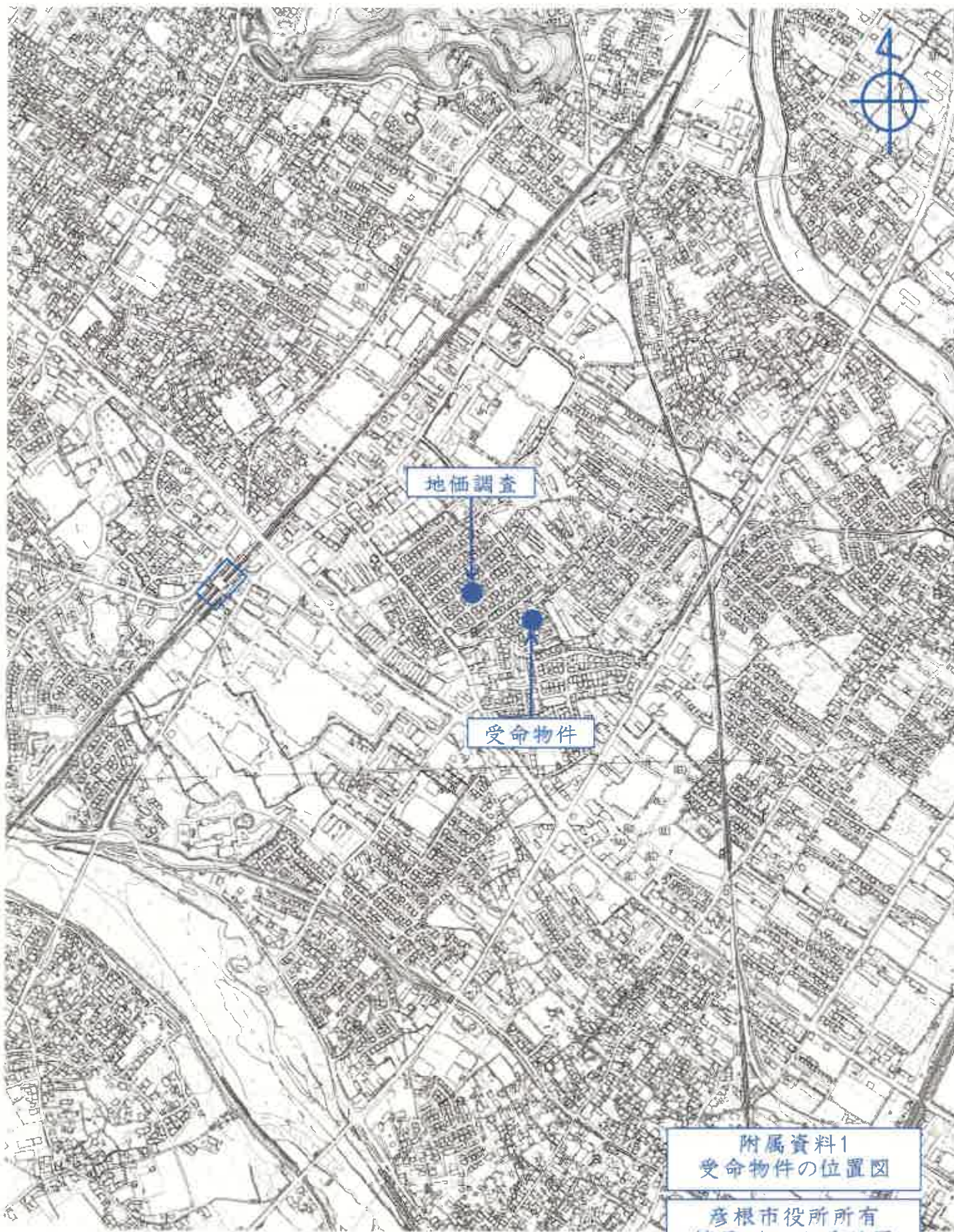
第7 附属資料

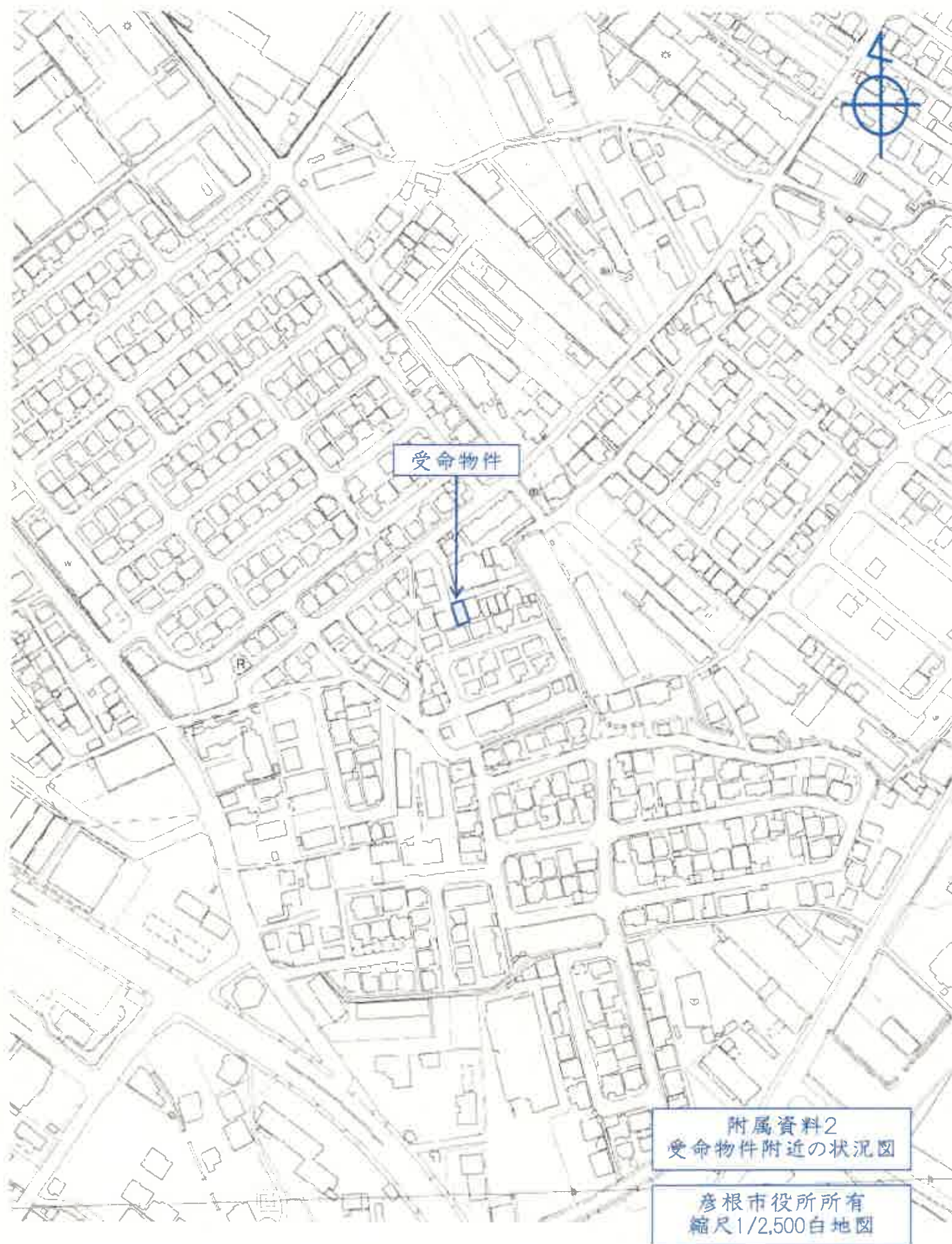
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 写 真 撮 影 位 置 図
- 6 現 況 写 真

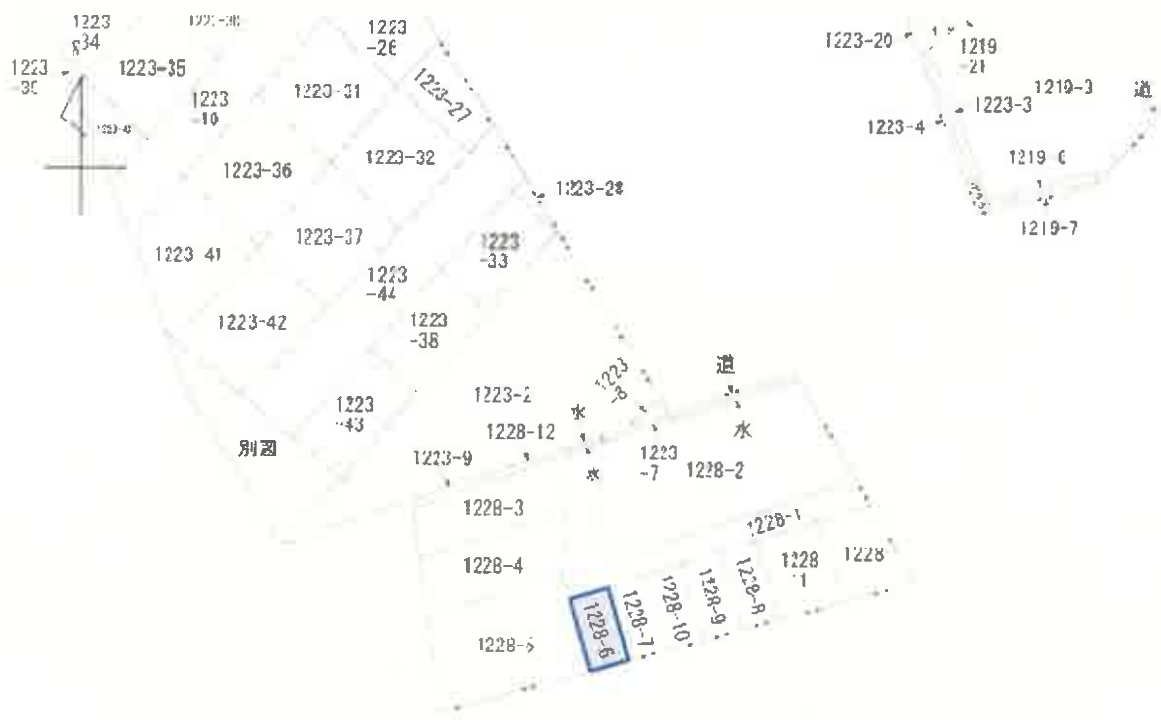
固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 : 2,182,824 円

以 上



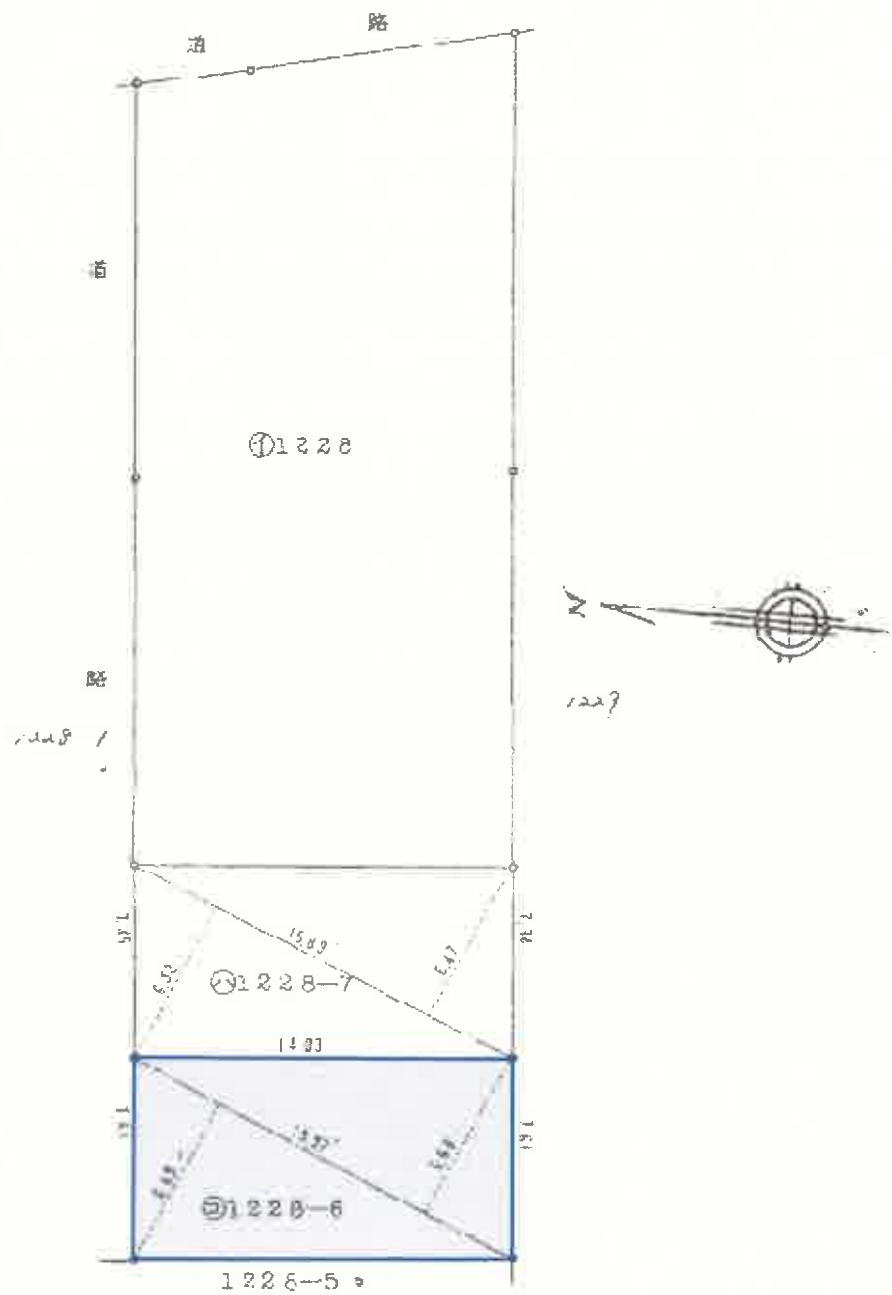




1228
-1

縮尺不明
A3をA4に縮小

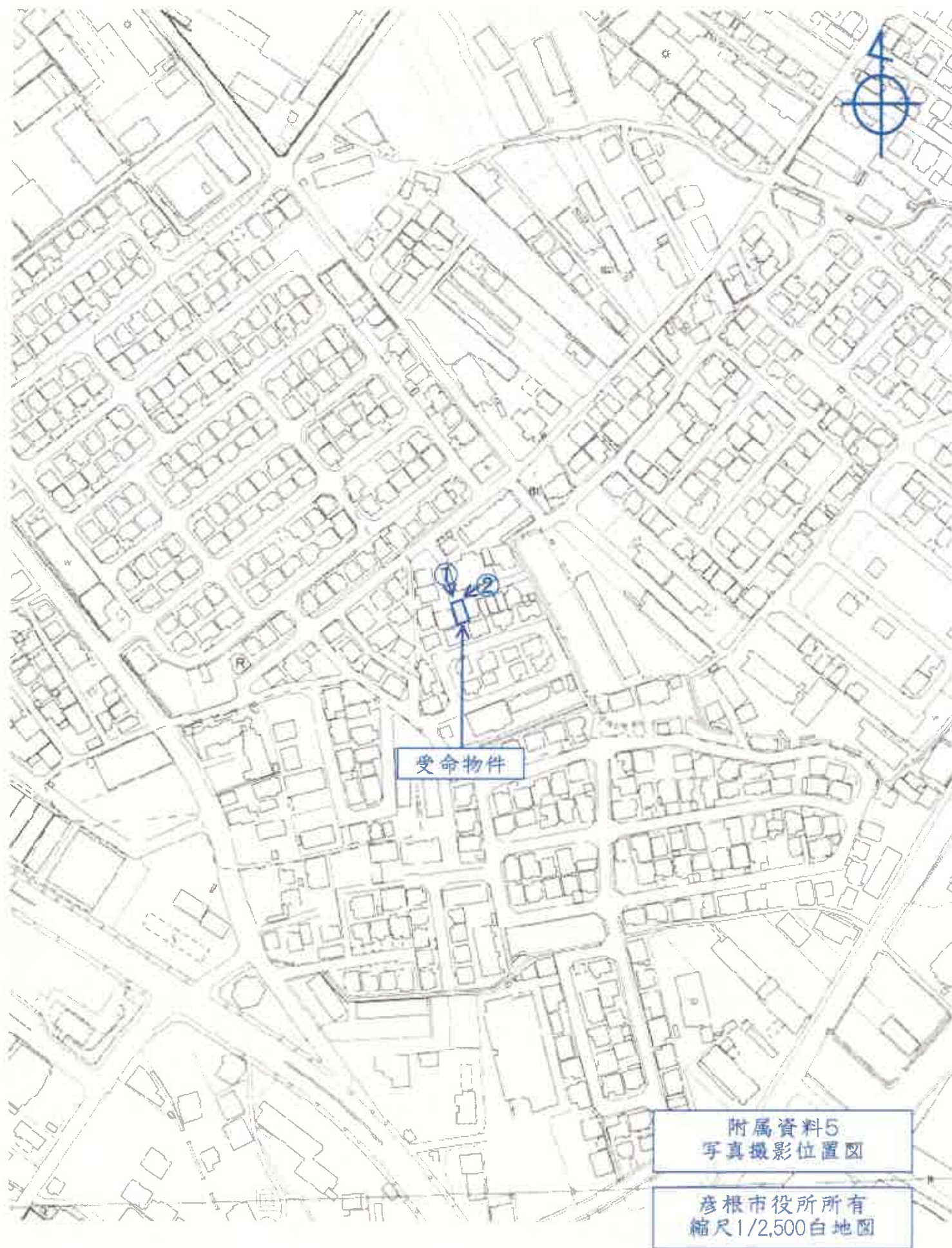
附属資料3
公図写し



⊙1228	1	15.97	6.68	106.6796	
-6	2	15.97	6.69	106.8393	
			ケイ	213.5189	
			1/2	106.7594	106.75

縮尺1/250

附属資料4
地積測量図写し



①



②



附属資料6
現況写真