

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 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 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。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,000,000 2,400,000	一括	600,000	48,767	10,449
1	580,000				
2	720,000				
3	1,700,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 |
| | 地 番 | 9 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 |
| | 地 番 | 9 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 9 1 5 番地、9 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 1 5 番 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 1 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 4 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 | 彦根市東沼波町字作半 |
| | 地 番 | 9 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 |
| | 地 番 | 9 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 9 1 5 番地、9 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 1 5 番 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 1 3 平方メートル |

令和8年(ケ)第28号
令和8年7月17日受理
令和8年8月5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 彦根市東沼波町字作半
 地 番 9 1 5 番
 地 目 宅地
 地 積 6 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 彦根市東沼波町字作半
 地 番 9 1 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 8 5 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 彦根市東沼波町字作半 9 1 5 番地、9 1 6 番地 2
 家屋 番号 9 1 5 番
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7 3 . 1 3 平方メートル

(2 枚 目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

なし

2 物件1土地及び物件2土地（以下、「目的土地」という。）の状況等

物件1土地及び物件2土地は地続きの一体土地である。

(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、法務局備付けの公図（5枚目）が存するが、地積測量図が存しない。そのため、上記公図、物件3建物の建物図面（6枚目）及び市役所税務課備付けの地番図等を参考に、現地で隣接する道路や水路及び隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を巻き尺等により、簡易計測して作成したものが7枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は、土地建物位置関係図（7枚目）に記載の形状に概ね合致し、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認められたが、同土地の地積測量図が存しないため、同土地の正確な地積を求めるためには、専門家による実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

地続きの物件1土地及び物件2土地は、物件3建物（以下、「目的建物」という。）の敷地として一体利用されているほか、ナンバープレートが存しない複数の車の駐車場等として使用されていた。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真①及び⑩のとおりであり、同建物の形状は6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8枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑪及び⑫のとおりであり、車庫として使用されていた。

(2) 目的建物の損傷等

同建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

4 目的外動産について

目的土地の中央付近にテント物置が据え置かれていた（写真③）。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

(1) 目的土地は東側で、幅約0.8mの水路を介し、幅員約3.0mの舗装市道（建築基準法第42条2項に該当）に概ね等高に接面する（写真⑤）。

(2) 目的土地は西側で、幅員約3.6mの舗装県道（建築基準法第42条2項に該当）に概ね等高に接面する（写真⑤）。

(3) 目的土地は北側で、幅員約7.0mから約8.0mの上記県道（建築基準法第42条1項1号に該当）の一部として、概ね等高に接面する（写真④）。

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 ）

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7月17日(金) 13:00-13:20	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7月17日(金) 13:40-14:00	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7月17日(金) 14:20-14:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (回答: なし)
令和8年7月21日(月)	当 庁	目的物件所有会社宛に占有状況等照会書郵送 (回答: なし)
令和8年7月29日(水) 10:50-11:20	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)

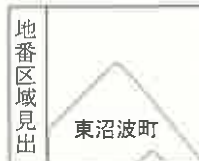
☒ 令和 8 年 7 月 2 9 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したが、相手方は不在で、目的物件は無施錠であったので、立会人を立ち合わせ、目的建物に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

(4 枚 目)



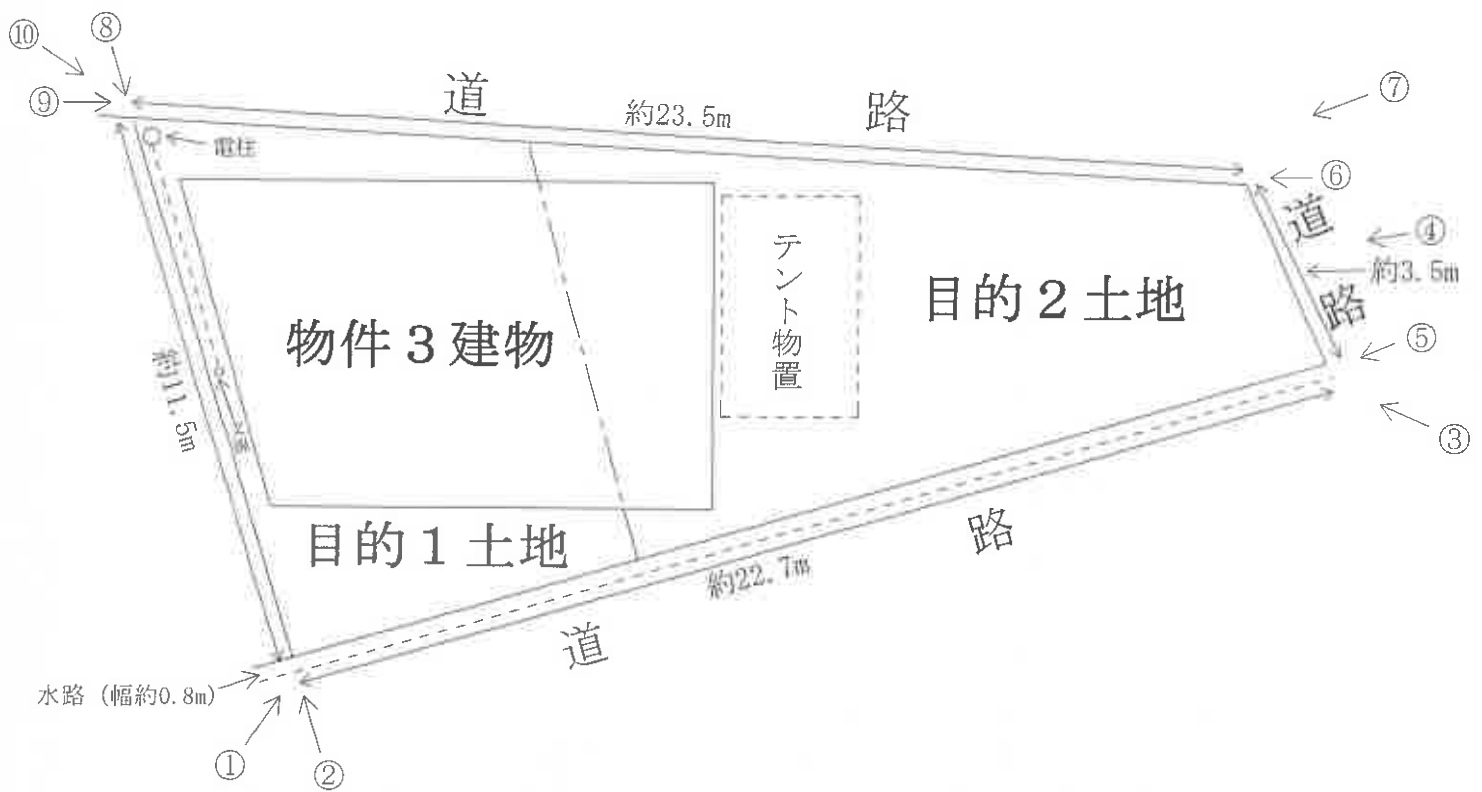
13

(5枚目)

【 土地建物位置関係図 】

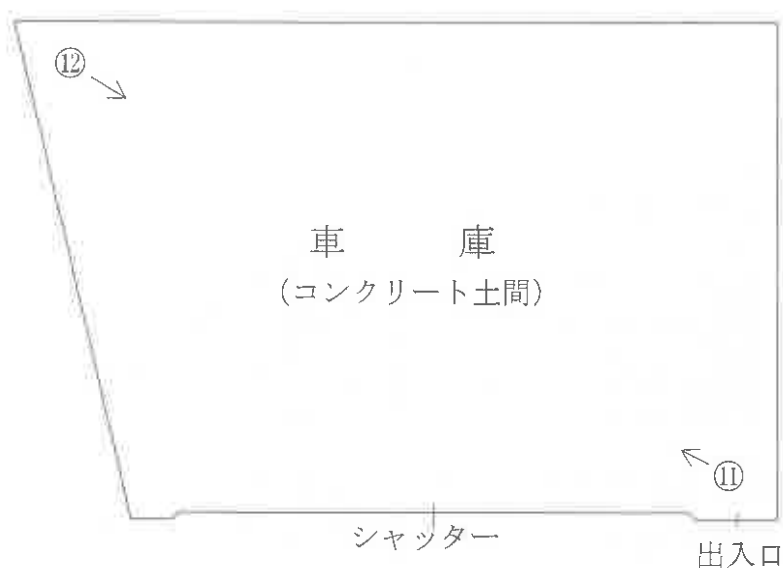
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



【 間 取 図 略 図 】 一物件3建物

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

物件3建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 8 年 (ケ) 第 28 号
令和 8 年 7 月 29 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 5 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 580,000 円
物件2（土地）	金 720,000 円
物件3（建物）	金 1,700,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。（土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。）
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	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	・目的土地の地積測量図が存しないため、正確な範囲・形状・地積等については、専門家による調査を要する。なお、本件評価においては公簿面積を採用する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 |
| | 地 番 | 9 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 |
| | 地 番 | 9 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 彦根市東沼波町字作半 9 1 5 番地、9 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 1 5 番 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 1 3 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、2)

位置・交通	近江鉄道本線「彦根口」駅の南方・道路距離約 350 m 最寄バス停「岡町」の南東方・約 290 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 154.00 m ² (公簿) 間口約 23.5m、奥行約 3.5m～約11.5m、ほぼ台形地	
接面道路の状況	西側で幅員約3.6mの舗装県道(橋向東沼波線)にほぼ等高接面(建築基準法第42条2項道路) 北側で幅員約7m～約8mの上記舗装県道(橋向東沼波線)の一部としてほぼ等高接面(建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約3mの舗装市道(東沼波西沼波線)に約0.8mの水路を介してほぼ等高接面(建築基準法第42条2項道路)	
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。 1970年以降の住宅地区では当該物件はガレージの敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和40年月日不詳に畑から宅地へと地目変更されている。また、所有者については、令和4年に「エースパワージャパン株式会社」へと所有権移転されたほか、個人名での記載となっている。	
特記事項	・目的土地の空地部分には、ナンバープレートが存しない複数の車が見られた。 ・目的土地の中央部に、目的外動産であるテント物置が設置されていた。 ・目的土地の南西側には電柱及び支線が存する。	

【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、敷地内へ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る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 3)

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）：平成15年8月15日 新築 経過年数：23年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板貼等 内 壁：ボード貼、下地等 天 井：鋼板表し等 床：コンクリート等 設 備：電気等 そ の 他：
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：車庫 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
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	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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、2	33,300	0.88	154.00	0.80	3,610,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 ー8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,700\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/111 = 33,300\text{円/㎡}$

◇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 : 方位 +2、台形 ±0 (相乗積 100/102)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/100 = 100/111$

イ 個 別 格 差 : 三方路 +3、形状 △15 (相乗積 88/100)

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3（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	100,000	73.13	0.19	1,390,000

ウ 現価率

(物件3主である建物)

経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.19$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1、2	3,610,000	0.40	法定地上権 (物件3)	1,440,000

イ 土地利用権等割合：(物件3)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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1、2	3,610,000	-1,440,000		1.00	0.60	1.00	1,300,000
3	1,390,000	+1,440,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,700,000
一 括 価 格(合計)							3,000,000

ウ 占有減価修正 特になし。

エ 市場性修正 特になし。

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件 番号	面 積(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	69.00	44.8%	1,300,000	580,000
2	85.00	55.2%		720,000
合 計	154.00	100.0%	—	1,300,000

第6 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 : 近江鉄道本 線「彦根口」駅の南東方・道路距離約 500 m

価 格 時 点 : 令和 8 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 5 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

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 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

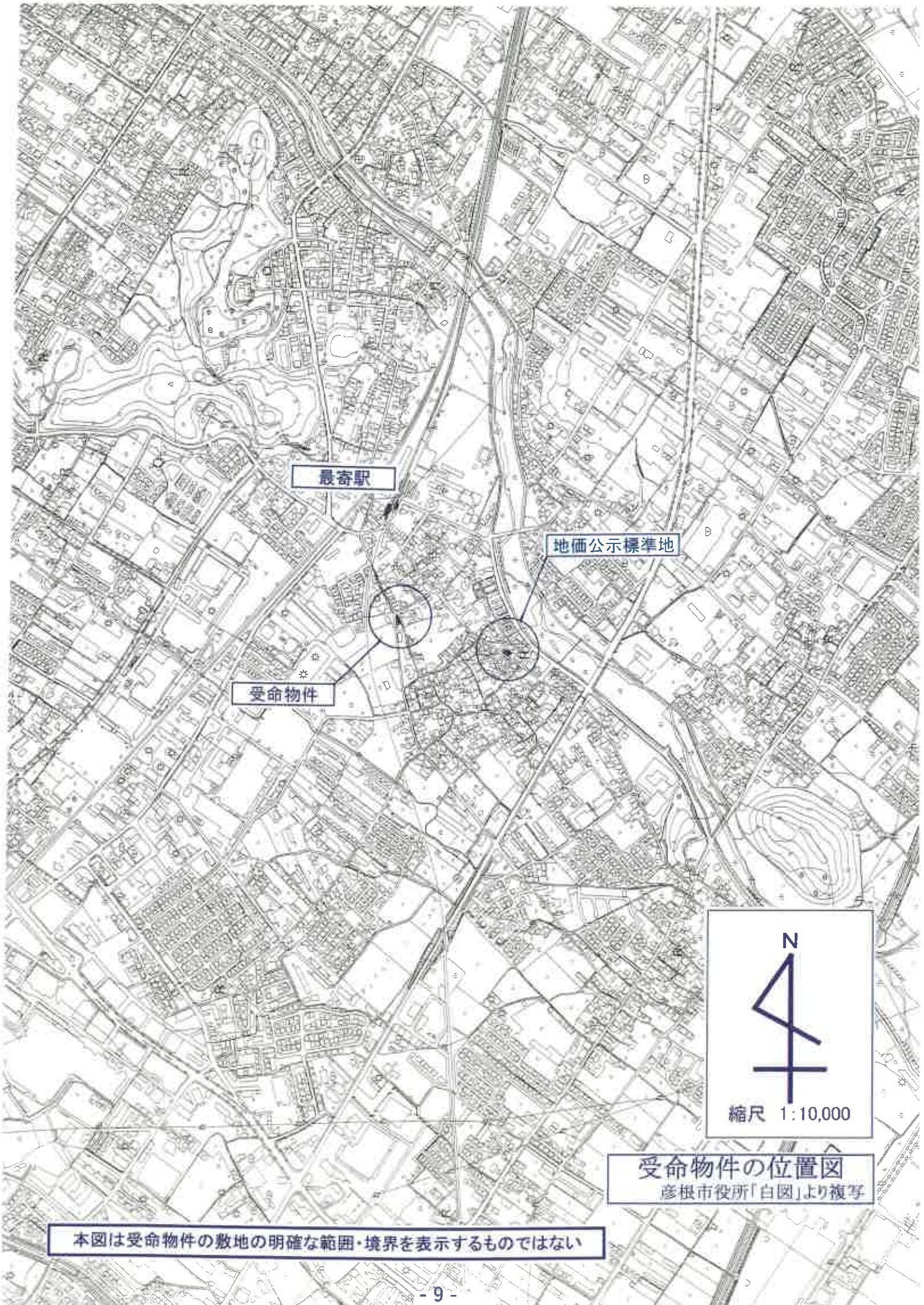
固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 : 1,427,403 円

物 件 2 : 1,758,395 円

物 件 3 : 1,253,380 円

以 上



最寄駅

地価公示標準地

受命物件

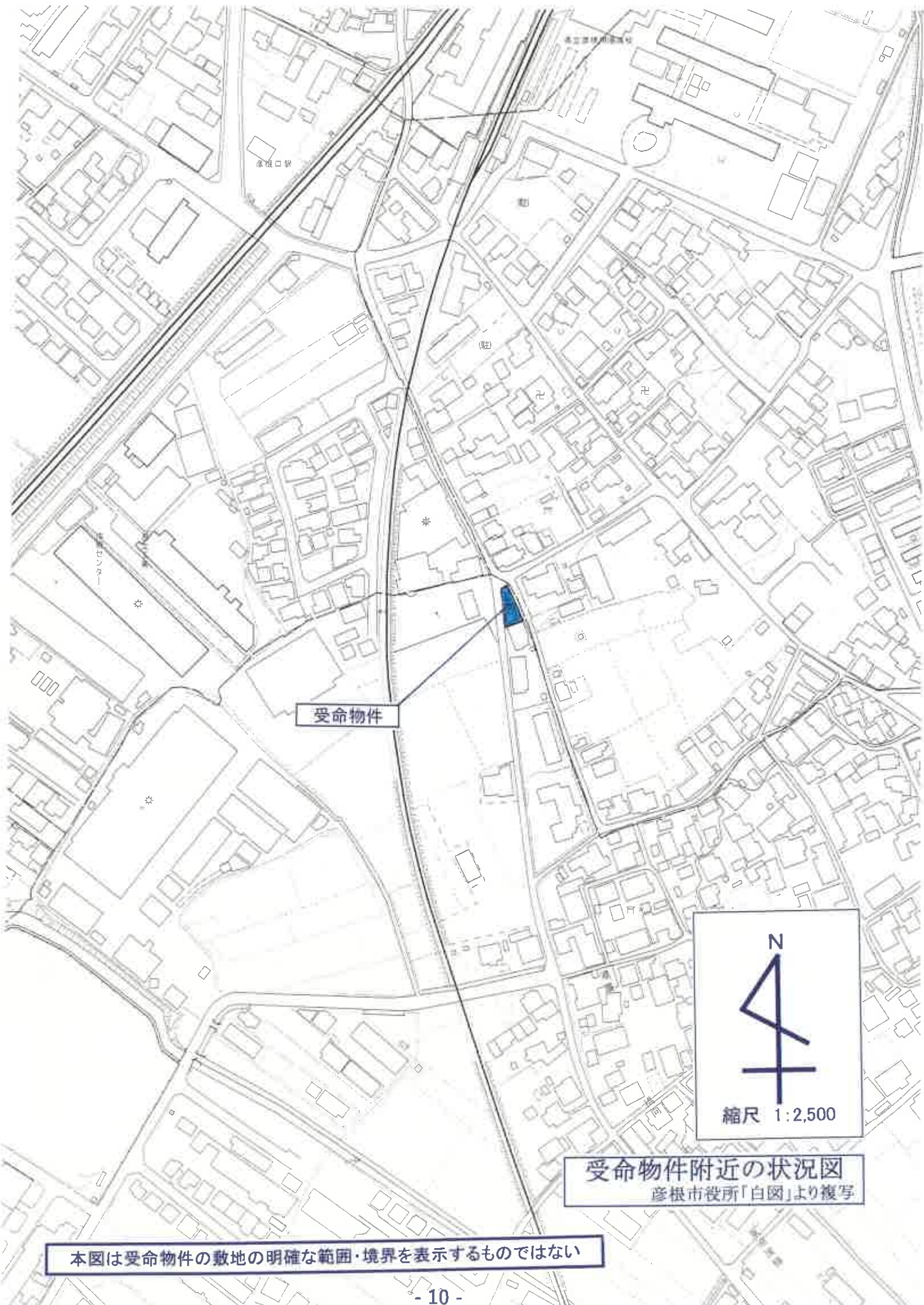
N



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図
彦根市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



彦根口駅

センター

（駐）

受命物件

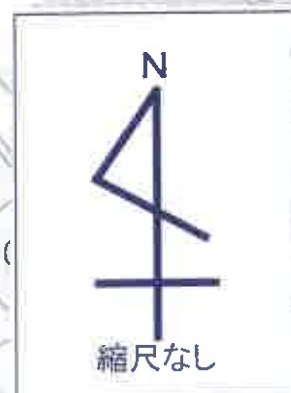


縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図
彦根市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

921-18
910-19



公 函 写 し

建物図面写し、各階平面図写し



求積表

8.70×7.10	$=$	61.7700
$(0.62 + 2.50) \times 7.20 / 2$	$=$	11.2320
1.36×0.10	$=$	0.1360
合計		73.1380
床面積		73.13㎡

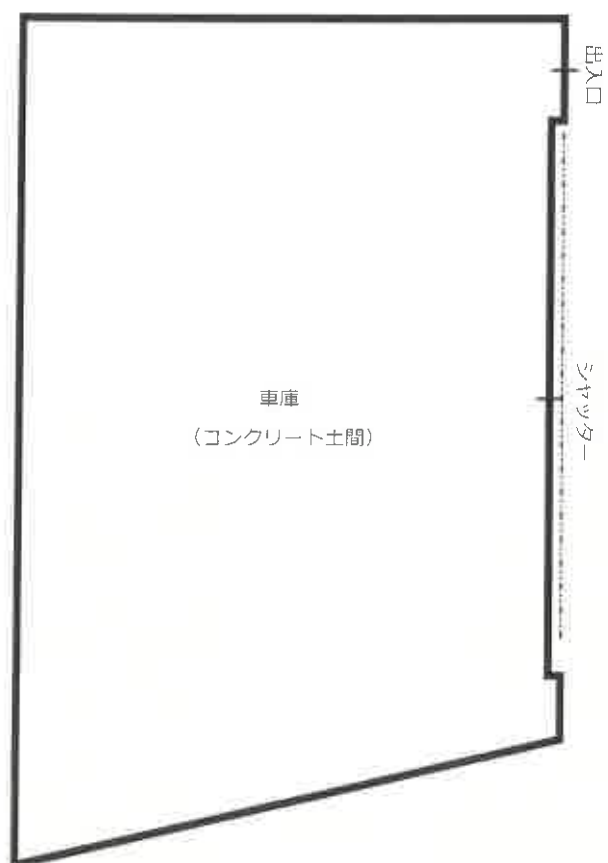
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

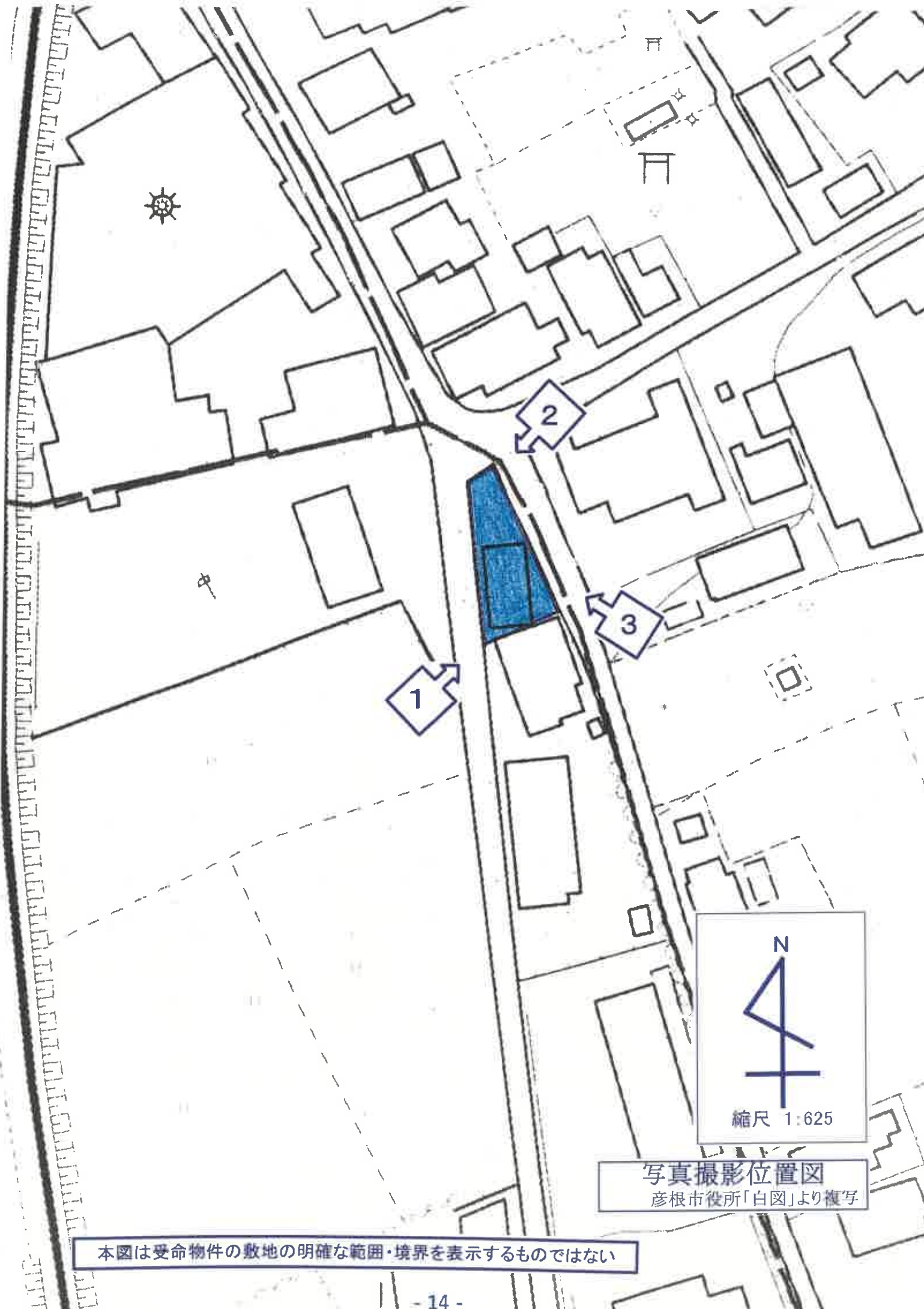
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

1 階



建 物 間 取 図



写真撮影位置図
彦根市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

物件3 主である建物



撮影位置 1

撮影位置 2



目的外動産

物件3 主である建物

目的外動産

物件3 主である建物



撮影位置 3

現 況 写 真



物件3 主である建物内部

