

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 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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	76,600,000 61,280,000	一括	15,320,000	1,454,211	311,614
1	2,000,000				
2	11,540,000				
3	2,280,000				
4	10,370,000				
5	1,610,000				
6	48,800,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 113.68 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 651.88 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.11 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 584.83 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 300 番 36 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 91 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

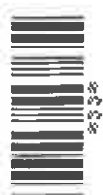
6 所 在 彦根市小泉町字巴 289 番地 2、290 番地 2

家屋 番号 289 番 2

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	376.18	平方メートル
	2 階	390.88	平方メートル
	3 階	390.88	平方メートル
	4 階	320.92	平方メートル
	5 階	320.92	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 113.68 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 651.88 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.11 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 584.83 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 300 番 36 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 91 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 彦根市小泉町字巴 289 番地 2、290 番地 2

家屋 番号 289 番 2

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	376.18 平方メートル
	2 階	390.88 平方メートル
	3 階	390.88 平方メートル
	4 階	320.92 平方メートル
	5 階	320.92 平方メートル



令和8年(ケ)第13号

令和8年 5月26日受理

令和8年 7月17日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 村 井 秀 樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「欄」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 113.68平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 651.88平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.11平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 584.83平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 300番36 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 91平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 彦根市小泉町字巴 289 番地2、290 番地2

家屋 番号 289 番2

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	376.18平方メートル
	2階	390.88平方メートル
	3階	390.88平方メートル
	4階	320.92平方メートル
	5階	320.92平方メートル



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乃至5	
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至4） ☒ 公衆用道路（物件5） ☐ （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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件6	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 建物所有者が本建物をホテル（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
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

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、「南彦根ステーションホテル」の表示が存した。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は7枚目のとおりであり、この図面は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。又、目的土地についての地積測量図は8乃至10枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8乃至10枚目の地積測量図並びに11乃至13枚目の建物図面(各階平面図)並びに彦根市税務課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが14枚目の図面である。これによれば、目的土地の形状は8乃至10枚目の建物図面(各階平面図)に概ね合致していると思われたが、現地では、境界杭等の表示が存しない場所が多く、目的土地の正確な形状及び位置は不明である。なお、14枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地のうち、宅地であり、物件1乃至4土地は一体となって目的建物の敷地などとして利用され、物件5土地は、物件1乃至4土地へ立ち入るための道路となっている。

(3) その他

目的土地北西側空地部分に「工作物」・「汚水処理設備」が、目的土地北東側空地部分に「高圧受電設備(キュービクル)」が、目的土地南東側空地部分に「LPガス庫」が、それぞれ、存した。

また、目的土地南東側空地部分に広告用の看板塔が3個、存した(これについては、契約を更新しない旨の意思表示があった場合、広告会社が広告塔を撤去するとのことであった)。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね15乃至17枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね8乃至10枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。なお、目的土地北東側及び南東側に、それぞれ、「工作物」が存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視の範囲では、「102号室の床のきしみ」・「531号室のクロスの損傷(雨漏り等によると思われる)」・「5階廊下の雨漏り跡」等が見受けられた。なお、308号室については、鍵が存しなかったため、室内を確認できなかったが、関係人の陳述によれば、「308号室は雨漏りなどが原因で使用禁止になっている」とのことであった。

(3) その他

目的建物は、入口ドアの掲示によれば、2025年4月30日以降は、営業していないとのことである。

4 前面道路調査

目的物件は北東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。
この道路の現況幅員は、概ね約13メートルである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者代表者親族	〔陳述の要旨〕 私は、目的物件所有者代表者の親族です。目的物件所有者代表者は亡くなったため、取締役が誰もいない状況です。そして、目的物件は、2025年4月30日から営業しておらず、誰も使用していません。 目的物件は、地下水を汲み上げて利用し、浄化槽を使用していましたので、公共水道は使用していません。 308号室が使用禁止と書いてあったとのことですが、たぶん、水漏れなどで使用禁止としていたと思います。インターネットでは目的物件で事件があったようなことが乗っているとのことですが、私が知っている範囲では、目的物件で亡くなった人がいたのは間違いありませんが、事件性はないように聞いています。 目的土地南東側にある広告塔は目的土地内にあります。広告会社との間で契約をして、広告会社が設置していると思いますが、契約内容などの詳細は判りません。
■株式会社関西広告担当者	〔陳述の要旨〕 当社は、目的物件所有者との間で契約を結び、目的土地南東側空地部分に広告塔を3個、建てて利用しています。 広告塔1個につき、広告が掲載されている場合は年間6万円、広告が掲載されていない場合は年間1万円、という内容で、1年契約で毎年更新している状況です。 最初に平成30年3月頃に、2個、設置し、その後、令和4年12月に1個、追加しました。 契約者から期間満了の3ヶ月前までに更新しない旨の意思表示があれば、期間満了をもって契約は終了し、広告塔は当社が撤去することになります。

(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
R8年5月27日(水) 8:30-9:00	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測
R8年5月27日(水) 9:10-9:20	彦根消防署	目的物件に関して所持する図面の写しの交付申請
R8年5月29日(金) 15:50-16:15	彦根市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写, 前面道路確認
R8年6月4日(木) 16:30-16:40	彦根消防署	消防が所持している図面を受領
R8年6月9日(火) : - :	当庁	目的物件所有者代表者宅に連絡するも不在
R8年6月10日(水) 15:35-16:05	大津地方法務局 彦根支局	公図・地積測量図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請評
R8年6月15日(月) 12:50-15:20	物件所在地	評価人帯同, 概測, 立入調査, 写真撮影, 図面作成
R8年6月22日(月) : - :	当庁	目的物件所有者代表者親族から連絡があり聴取
R8年7月6日(月) 12:40-12:50	株式会社関西広告 (彦根市小泉町)	契約書写しを受領
(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8年 6月15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

イ 285-23
ロ 285-29

△ 285-30
○ 285-32

公用



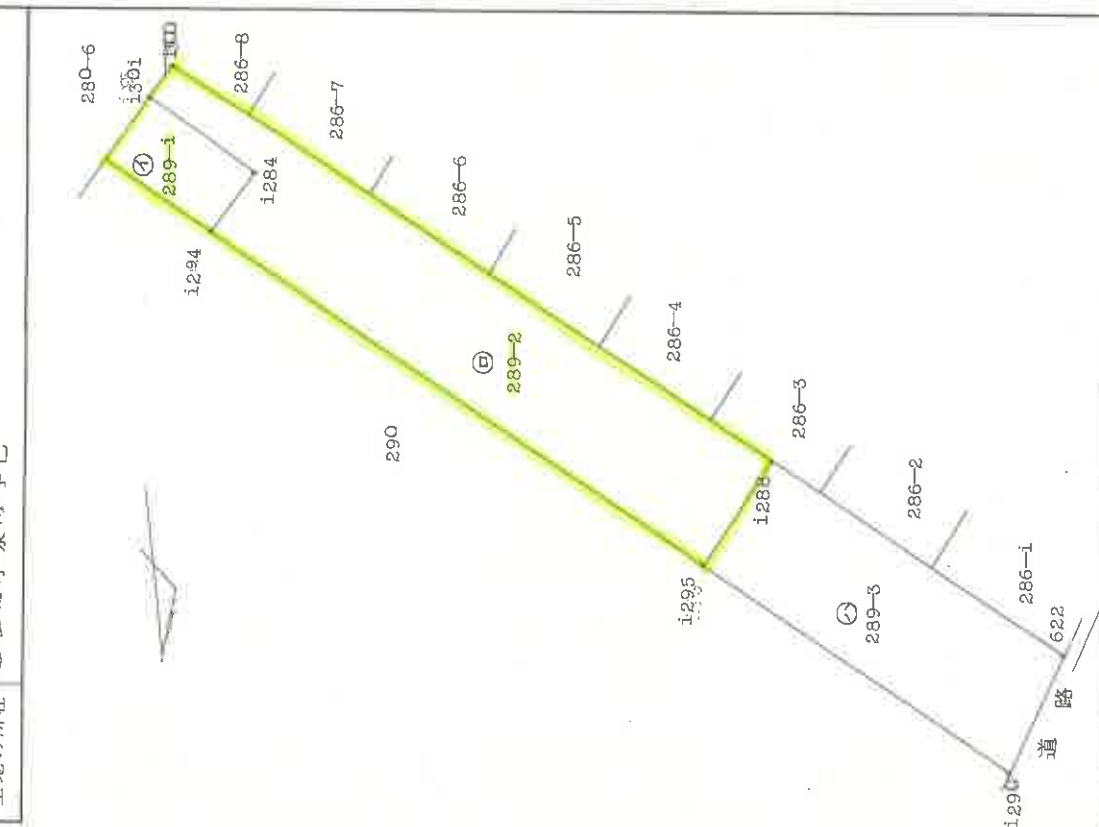
請求部	所在	彦根市小泉町字巴				地番	289番1			
出力縮	力尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

010534

S59-5-9

地積測量図

地番 289番2・3・1
土地の所在 彦根市小泉町字巴



チハツ： 289- 2

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)	ソウゲイ
1294	972.463	988.035	30.179	29817.908265	55.292
1295	996.744	938.360	14.094	13225.245840	11.344
1288	986.557	933.369	-38.846	-36257.652174	66.740
1300	957.898	993.643	-25.764	-25600.218252	3.321
1301	960.793	995.271	8.667	8626.013757	11.967
1284	966.565	984.788	11.670	11492.475960	6.733
ハイメンベキ				1303.773396	
メンベキ				651.886698	

チハツ： 289- 3

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)	ソウゲイ
622	1000.382	904.189	-25.280	-22857.897920	32.289
1288	986.557	933.369	-3.638	-3395.596422	11.344
1295	996.744	938.360	25.280	23721.740800	34.367
1290	1011.837	907.485	3.638	3301.430430	11.920
ハイメンベキ				769.676888	
メンベキ				384.838444	

チハツ： 289- 1

$$\begin{aligned} & \text{ソウゲイ} \\ & 1150.41 - 1036.725142 = 113.684858 \end{aligned}$$

縮尺 1/500

申請人

(昭和59年4月23日作製)

土地家産調査士

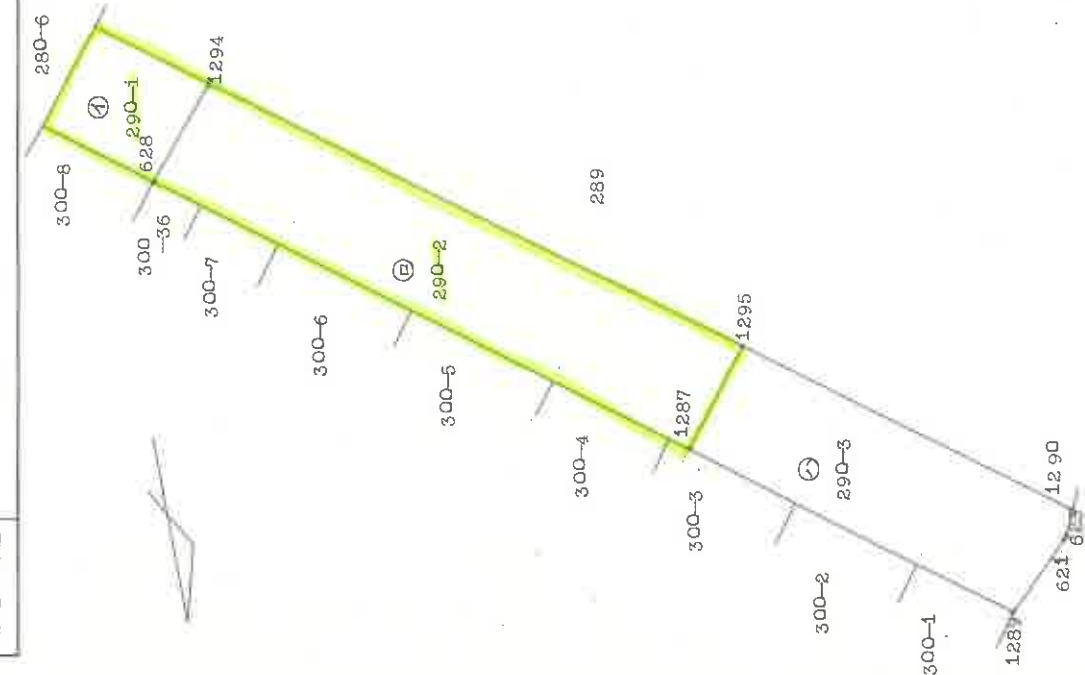
作製者

010535

S59.5-9
地積測量図

番 290番2・3・1

土地の所在 彦根市小泉町字巴



チハツ： 290- 2

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)	ハンチョウ
1295	996.744	938.360	-33.726	-31647.129360	55.292
1294	972.463	988.035	-15.038	-14858.070330	10.551
628	981.706	993.124	11.439	11360.345436	5.000
1282	983.902	988.632	24.483	24204.677256	50.795
1287	1006.189	942.988	12.842	12109.851896	10.518
				1169.674898	
				584.837449	

ハイメンピ
メンピ

チハツ： 290- 3

NO	X	Y	X-X	Y(X-X)	ハンチョウ
1290	1011.837	907.485	-16.877	-15315.624345	34.367
1295	996.744	938.360	-5.648	-5299.857280	10.518
1287	1006.189	942.988	24.702	23293.689576	34.696
1289	1021.446	911.827	8.019	7311.940713	8.031
621	1014.208	908.348	-7.825	-7107.823100	0.683
623	1013.621	907.998	-2.371	-2152.863258	1.956
				729.462306	
				364.731153	

ハイメンピ
メンピ

チハツ： 290- 1

コウホ	ソウゲイ	
1077.68	949.568602	128.111398

1/500

縮尺

申請人

(昭和59年4月23日作成)

土地家屋調査士

作製者

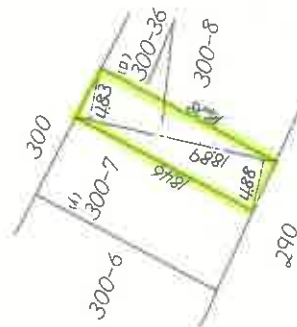
010556

S 59、4、23
地積測量図

地番	300-36, -7
土地の所在	彦根市小泉町字巴

チハツ：300-36
 27.2 18.89 X 4.83 = 91.2387
 2 18.89 X 4.88 = 92.1832
 1/2 183.4219
 91.71095

チハツ：300-7
 236.7586
 ソウゲイ
 91.71095
 = 145.04765



作製者

土地家屋調査士

59年4月23日
(昭和) 製作

申請人

縮尺

1/500

108016

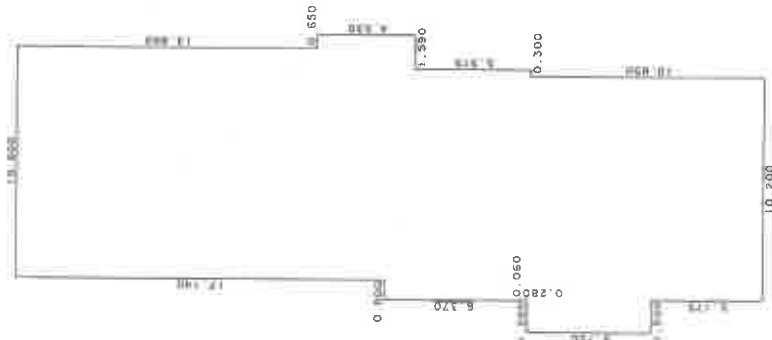
各階平面図

家屋番号 289番2

建物図面

建物の所在 彦根市小泉町字巴289番地2. 290番地2

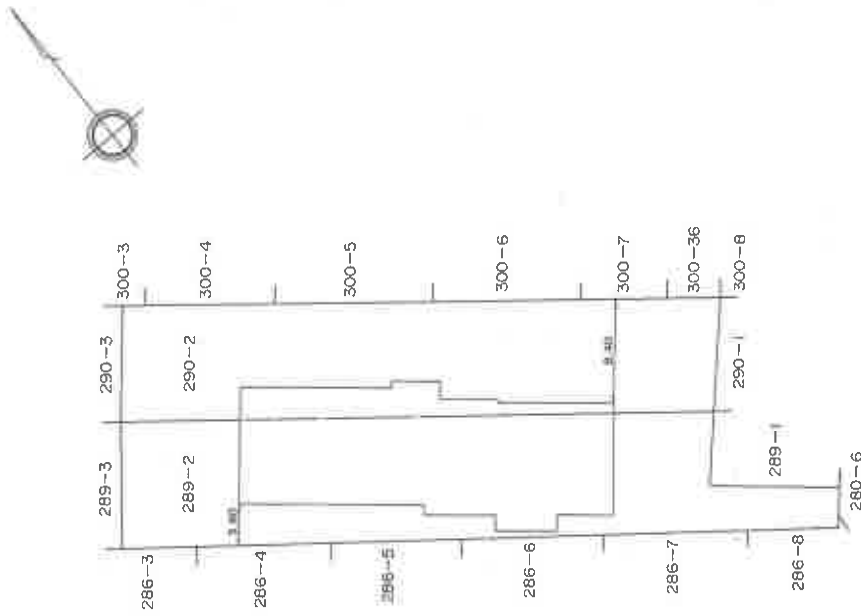
1 階



求積表

5.750	X	1.500	=	8.625000
6.370	X	0.060	=	0.382200
17.575	X	0.840	=	14.763000
34.715	X	9.360	=	324.932400
23.865	X	0.300	=	7.159500
18.490	X	0.940	=	17.380600
4.530	X	0.650	=	2.944500

合 計 376.187200
床面積 376.18 m²



作 製 者

土地家屋調査士

平成7年8月

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(大津地方延務局近滋賀県土地家屋調査士事務所用紙)

108017

圖面附各

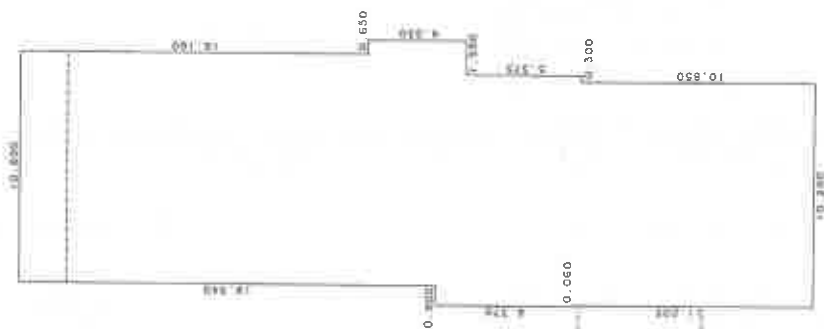
108017

289番2

呼 審 匣 家

彦根市小泉町字巴289番地2、290番地2

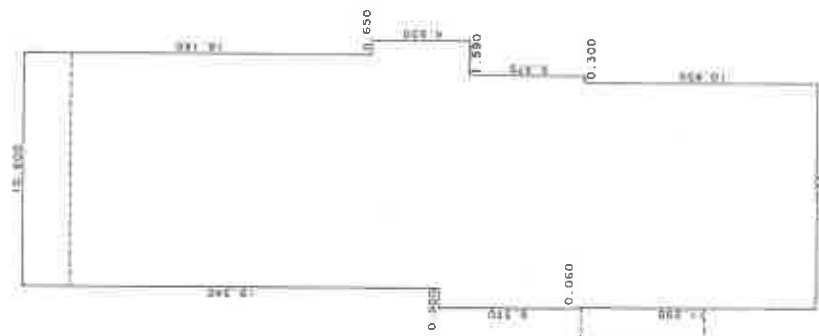
三三



求積表

6.370	X	0.060	=	0.362200
17.575	X	0.840	=	14.763000
36.915	X	9.360	=	345.524400
26.065	X	0.300	=	7.819500
20.690	X	0.940	=	19.448600
4.530	X	0.650	=	2.944500
合計				390.882200
床面積				390.88 m ²

2. 題



求積表

6.370	X	0.060	0.352200
17.575	X	0.840	14.763000
46.915	X	9.360	345.524400
26.065	X	0.300	7.819500
20.690	X	0.940	19.448600
4.530	X	0.650	2.944500
合計			390.862200
床面積			390.86 坪

作者

土地家屋調査士

平成7年 8.

民

1/250

人請印

縮尺

 $\frac{1}{250}$

(大津地方法務局並滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

A4判に縮小

108018

圖 平 隨 各

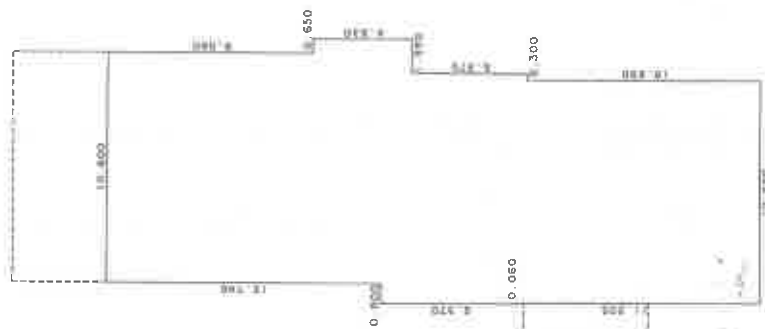
289番2

建 物 义 面 图

彦根市小泉町字巴289番地2, 290番地2

建物の所在

5 隨

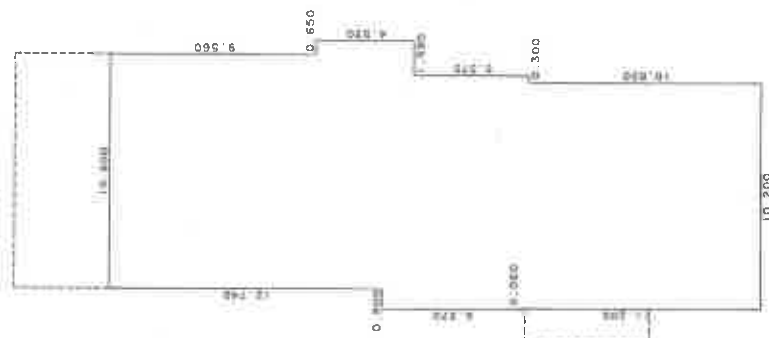


求積表

6 370	X	0.060	=	0 382200
7 575	X	0.840	=	14 763000
80 315	X	9.360	=	283 748400
9 465	X	0.300	=	5 839500
4 090	X	0.940	=	13 244600
4 530	X	0.650	=	1 944500

合計	320.922200
床面積	320.92 m ²

陪 4



求積表

6.370	X	0.060	=	0.382200
17.575	X	0.840	=	14.763000
30.315	X	9.360	=	283.748400
19.465	X	0.300	=	5.839500
4.090	X	0.940	=	13.244600
4.530	X	0.650	=	2.944500

合計	320.922200
床面積	320.92 ㎡

者製作

土地家屋調査士

1/250

人壽年

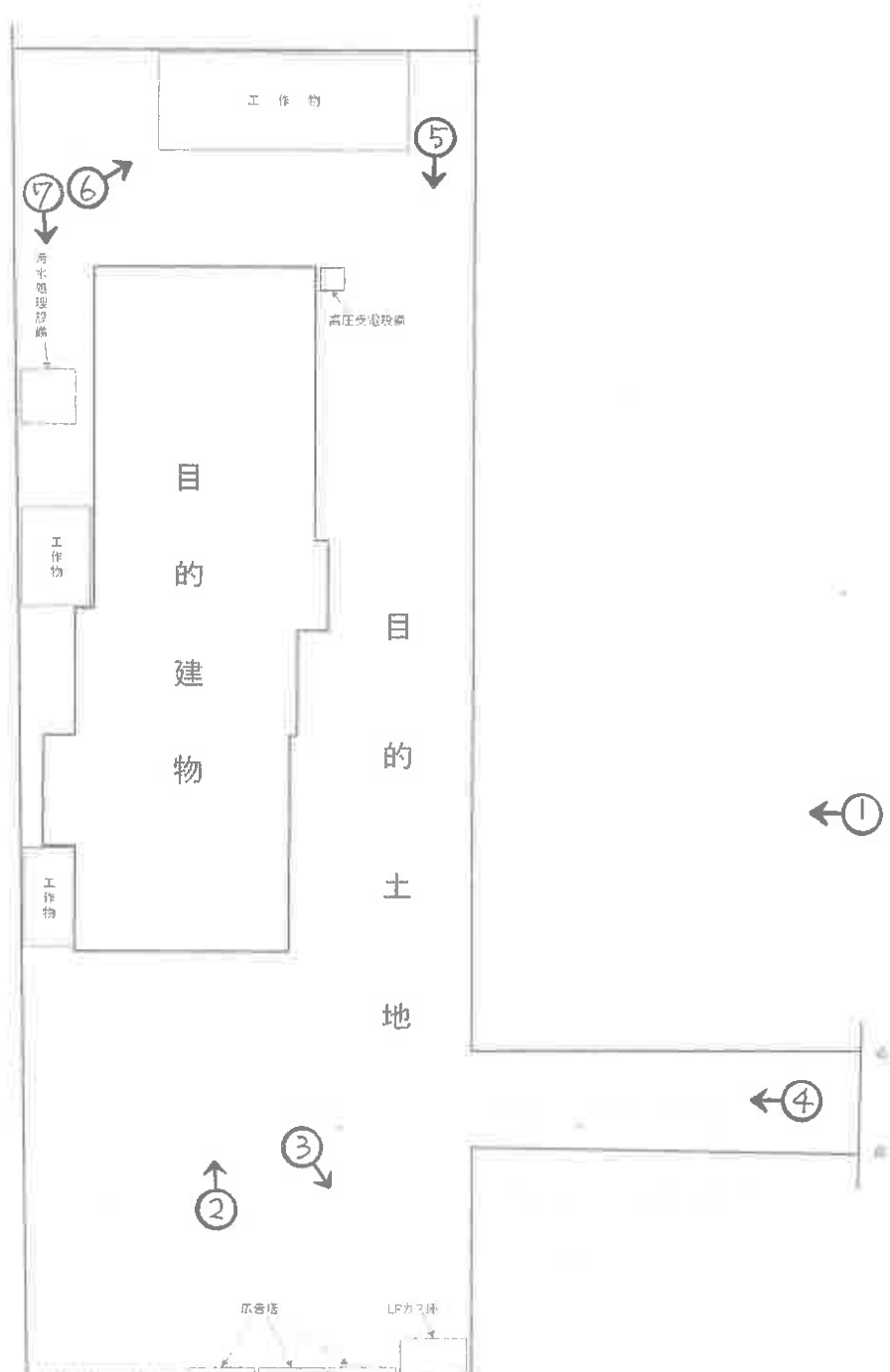
縮尺

 $\frac{1}{250}$

平成7年

(天津地方稅務局對滋賀縣土地家屋調查士會指定用紙)

土地建物位置関係図

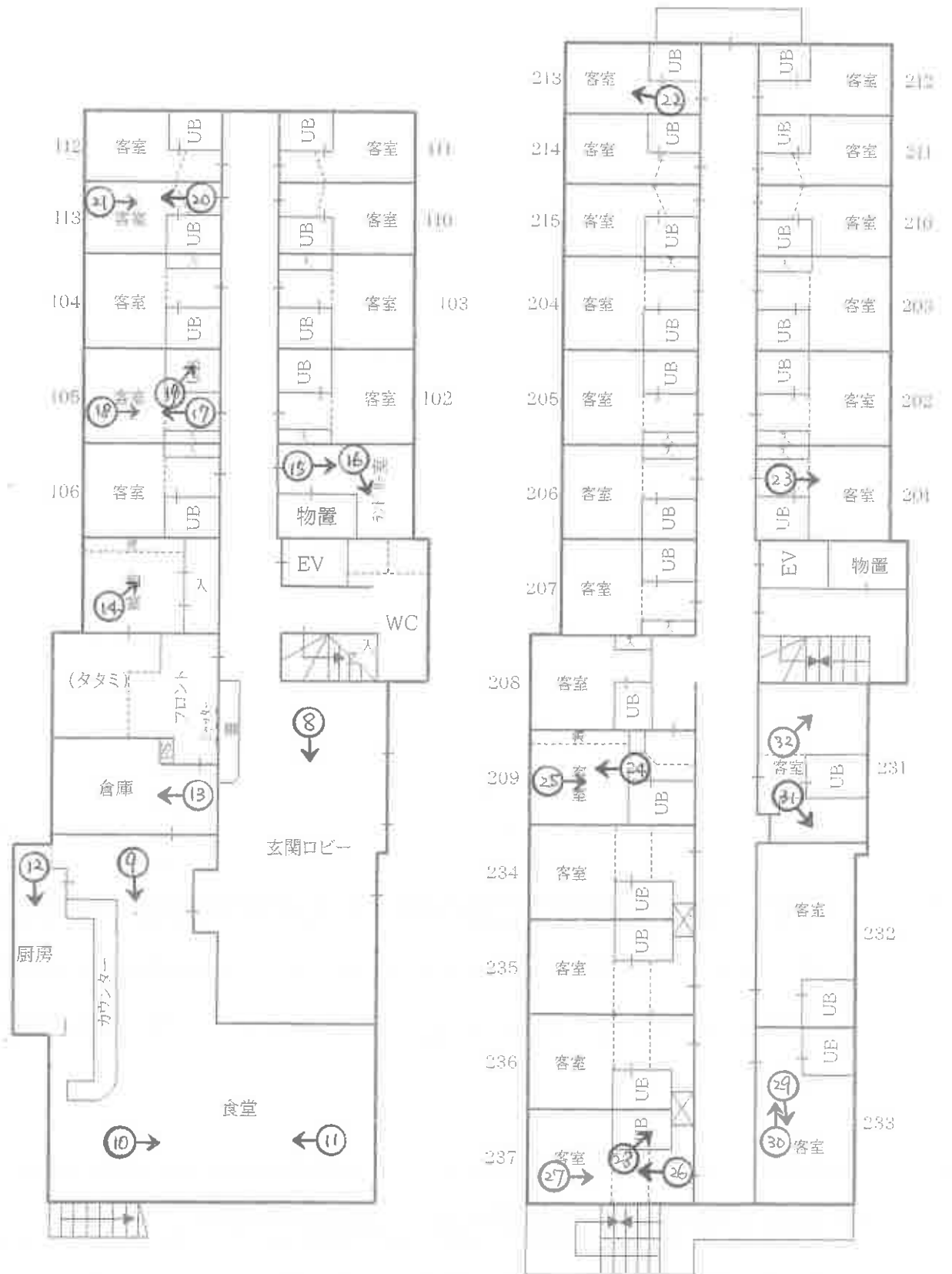


間 取 図



1階

2階

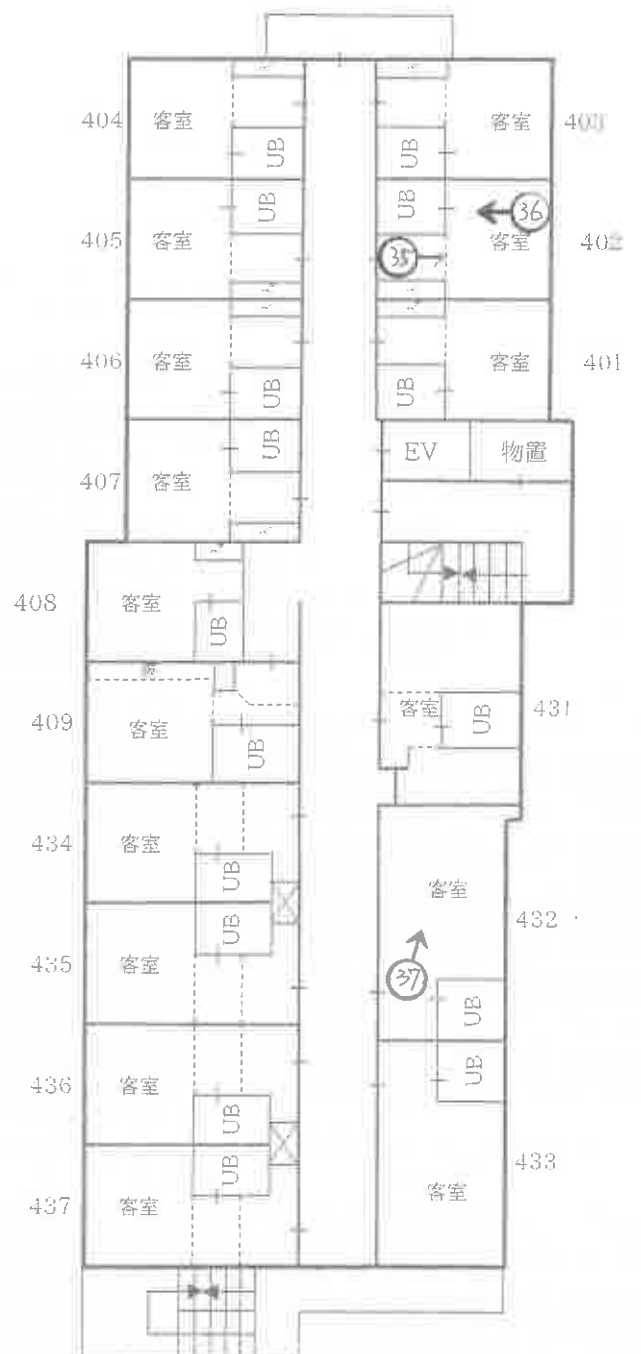


間取図



3階

4階





間取図

5階

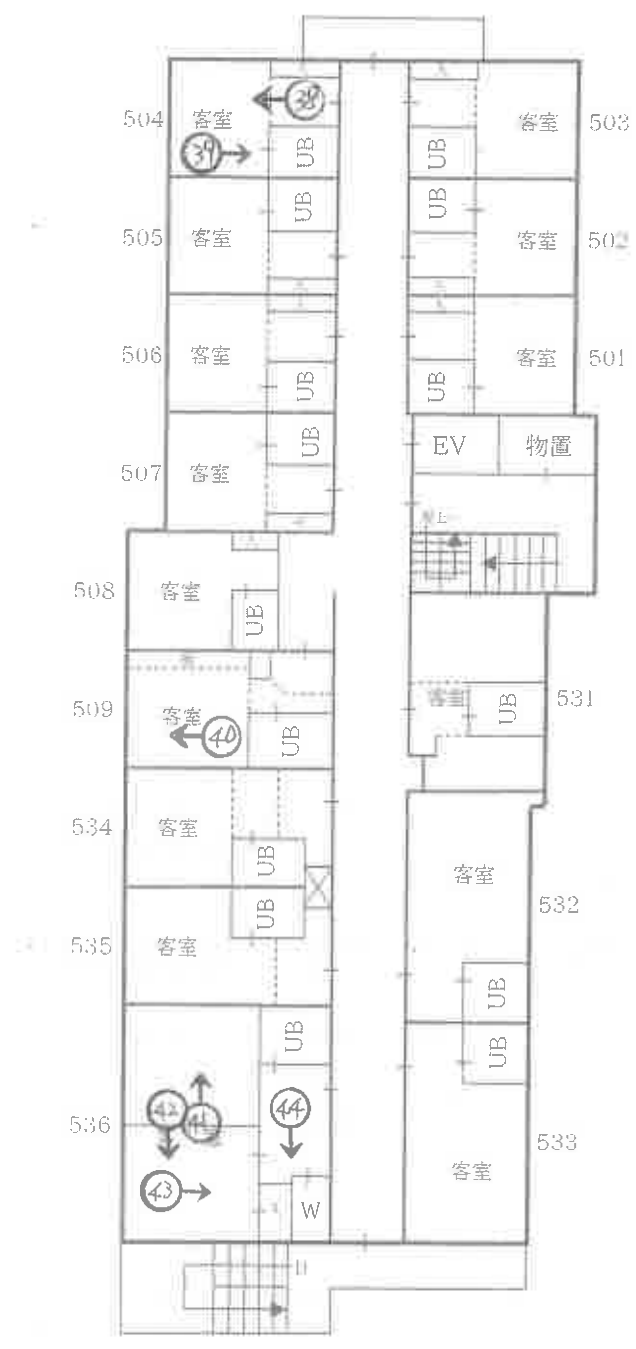


写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



1階 食堂

写真 ⑧



1階 ロビー

写真 ⑪



1階 食堂

写真 ⑨



1階 食堂

写真 ⑫



1階 厨房

写真 ⑬



1階 倉庫

写真 ⑯



1階 ランドリー室

写真 ⑭

写真 ⑰



1階 和室



1階 105号室

写真 ⑮

写真 ⑱



1階 ランドリー室



1階 105号室

写真 ⑱



1階 105号室

写真 ⑳

写真 ㉒



2階 213号室

写真 ㉓



1階 113号室

写真 ㉑



2階 201号室

写真 ㉔



1階 113号室



2階 209号室

写真 ②⑤



2階 209号室

写真 ②⑥

写真 ②⑧



2階 237号室

写真 ②⑨



2階 237号室

写真 ②⑦



2階 233号室

写真 ③⑩



2階 237号室



2階 233号室

写真 ③①



2階 231号室

写真 ③④



3階 304号室

写真 ③②



2階 231号室

写真 ③⑤



4階 402号室

写真 ③③



3階 310号室

写真 ③⑥



4階 402号室

写真 ③⑦



4階 432号室

写真 ③⑧



5階 504号室

写真 ③⑨



5階 504号室

写真 ④⑩



5階 509号室

写真 ④⑪



5階 536号室

写真 ④⑫



5階 536号室

写真 ④③



5階 536号室

写真 ④④



5階 536号室

写真 ④⑤



5階 533号室

大津地方裁判所彦根支部

裁判官 殿

令和8年 8月27日

大津地方裁判所彦根支部

執行官 村井 秀樹

上 申 書

大津地方裁判所彦根支部令和8年（ケ）第13号不動産競売事件における現況調査報告書につき、明らかな誤りがありましたので、3頁につき、別紙と差し替える方法にて訂正します。

以 上

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 乃至 5		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 乃至 5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 6		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 建物所有者が本建物をホテル（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
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



令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 6 月 15 日 現地調査
令和 8 年 7 月 6 日 評価
発行番号 第26-5860号

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

浜本博志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 76,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000,000 円
物件2 (土地)	金 11,540,000 円
物件3 (土地)	金 2,280,000 円
物件4 (土地)	金 10,370,000 円
物件5 (土地)	金 1,610,000 円
物件6 (建物)	金 48,800,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1～5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	(5) 宅地
6	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		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 113.68平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 289番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 651.88平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.11平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 290番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 584.83平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 彦根市小泉町字巴 |
| | 地 | 番 | 300番36 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 91平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 彦根市小泉町字巴 289 番地 2、290 番地 2

家屋 番号 289 番 2

種 類 ホテル

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	376.18 平方メートル
	2 階	390.88 平方メートル
	3 階	390.88 平方メートル
	4 階	320.92 平方メートル
	5 階	320.92 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 1～5)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「南彦根」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 60 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % なし 埋蔵文化財「品井戸遺跡」包蔵地に含まれる
画 地 条 件	規模 1,569.50 m ² (公簿) 間口 約5m 奥行 約41m程度 袋地状 (幅約5m×約18mの路地上部分が市道に接面している)	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約13m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号)	
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	なし 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。1980年(昭和55年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、記載が空白で、未利用地であったことが伺える。 閉鎖登記簿等によれば、(1)(2)は、昭和59年5月に289番から分筆され、その後、昭和59年8月に田から宅地に地目変更されている。289番は相当以前から田であったことが伺える。(3)(4)は、昭和59年5月に290番から分筆され、その後、昭和59年8月に田から宅地に地目変更されている。290番は相当以前から田であったことが伺える。また、(5)は、昭和59年に300番7から分筆されたのち、昭和63年9月に宅地から公衆用道路に地目変更されている。300番7は昭和48年5月に300番から分筆されており、300番は昭和47年6月に田から宅地へと地目変更されている。	
特 記 事 項	物件(1)～(5)は一体で物件(6)の敷地となっている。 物件(5)は地目「公衆用道路」であるが建築確認等においては敷地の一部となっている。 水道は地下水を利用しており、公営水道は引き込まれていない。	

(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 6)

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）： 昭和59年8月17日 新築 経過年数： 42 年 経済的残存耐用年数： 8 年 程度
仕 様	構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル調サイディング、吹付け等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼、板貼等 床：タタミ、フローリング、カーペット、フロアパネル等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：エントランス、フロント、食堂、非常階段等
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：ホテル 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	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	物件(6)は昭和59年に新築されたのち、2回の増築を経て現在に至っている。 <建築確認> 新築：滋確-183号(昭和58年6月13日) 増築：滋確-1742号(昭和60年5月10日) 増築：H5確315号(平成6年1月11日) 増築時の繋ぎ目など、特に5階部分で雨漏り等が認められる。 客室は全81部屋(1～5F)ある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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
1～5	87,000	0.63	1,569.50	0.90	77,400,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 彦根 5 - 2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/103 \times 100/79 = 87,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 角地+3% (相乗積 103/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/90 \times 100/97 \times 100/90 \times 100/100 = 100/79$

イ 個 別 格 差 : 形状△30% 間口小△10% (相乗積 63/100)

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6（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
6	200,000	1,799.78	0.14	50,400,000

ウ 現価率

(物件6 主たる建物)

経過年数 42 年、経済的残存耐用年数 8 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 0.30) = 0.14

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
1～5	77,400,000	0.40	法定地上権	31,000,000

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) (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
1～5	77,400,000	-31,000,000		1.00	0.60	1.00	27,800,000
6	50,400,000	+31,000,000	1.00	1.00	0.60	1.00	48,800,000
一 括 価 格(合計)							76,600,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

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。

※1・2・3・4・5の内訳価格については以下の通り面積按分により求めた

物件	面積	面積比	内訳価格(円)
1	113.68	7.2%	2,000,000
2	651.88	41.5%	11,540,000
3	128.11	8.2%	2,280,000
4	584.83	37.3%	10,370,000
5	91.00	5.8%	1,610,000
計	1569.50	100.0%	27,800,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (彦根 5-2)

所 在 : 彦根市小泉町字巴300番32

価 格 : 70,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 南彦根 」駅の 北 方・道路距離約 200 m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 485 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西 5 m 市道 北東側道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 300 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が多い駅に近い商業地域

第7 附属資料

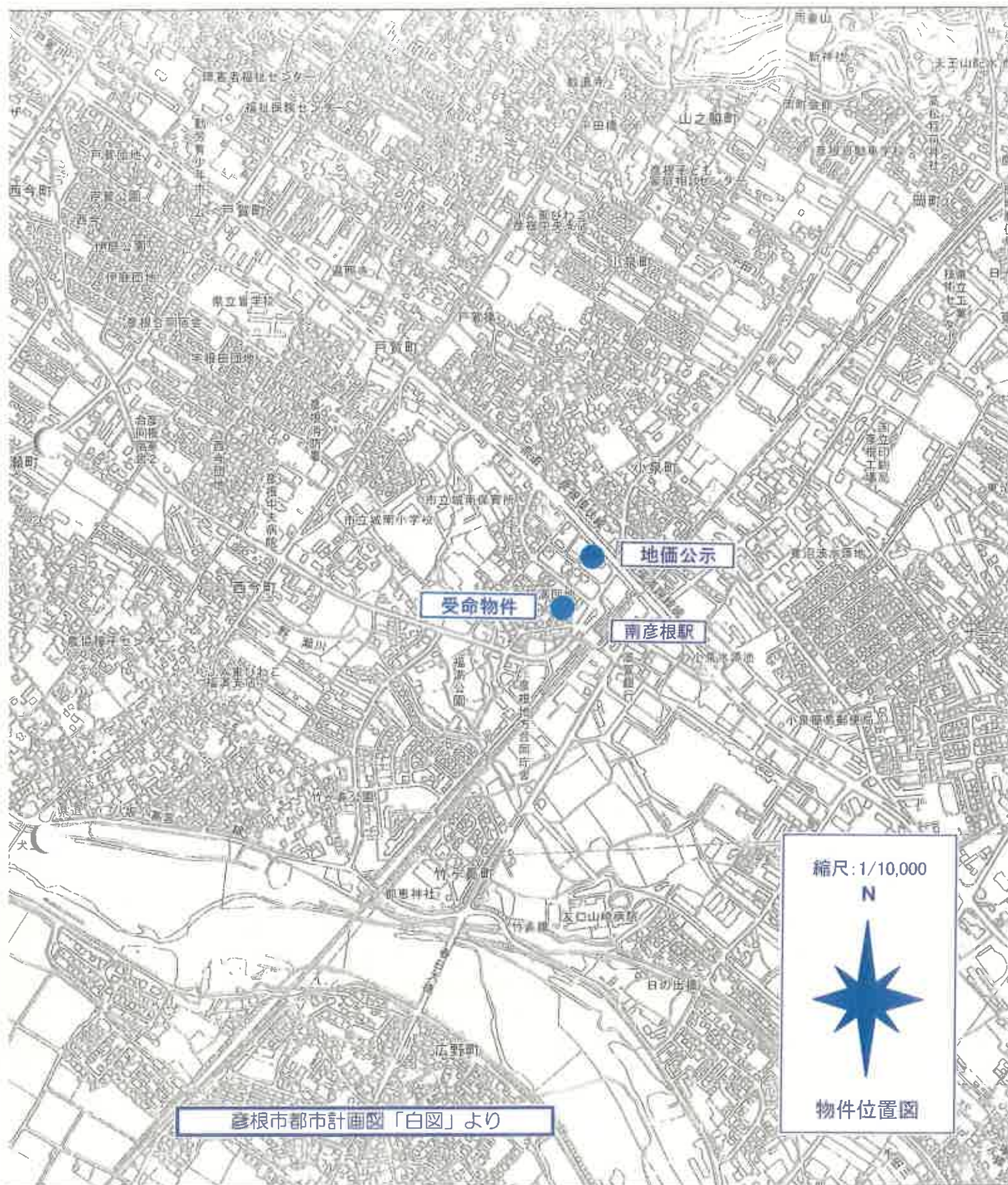
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

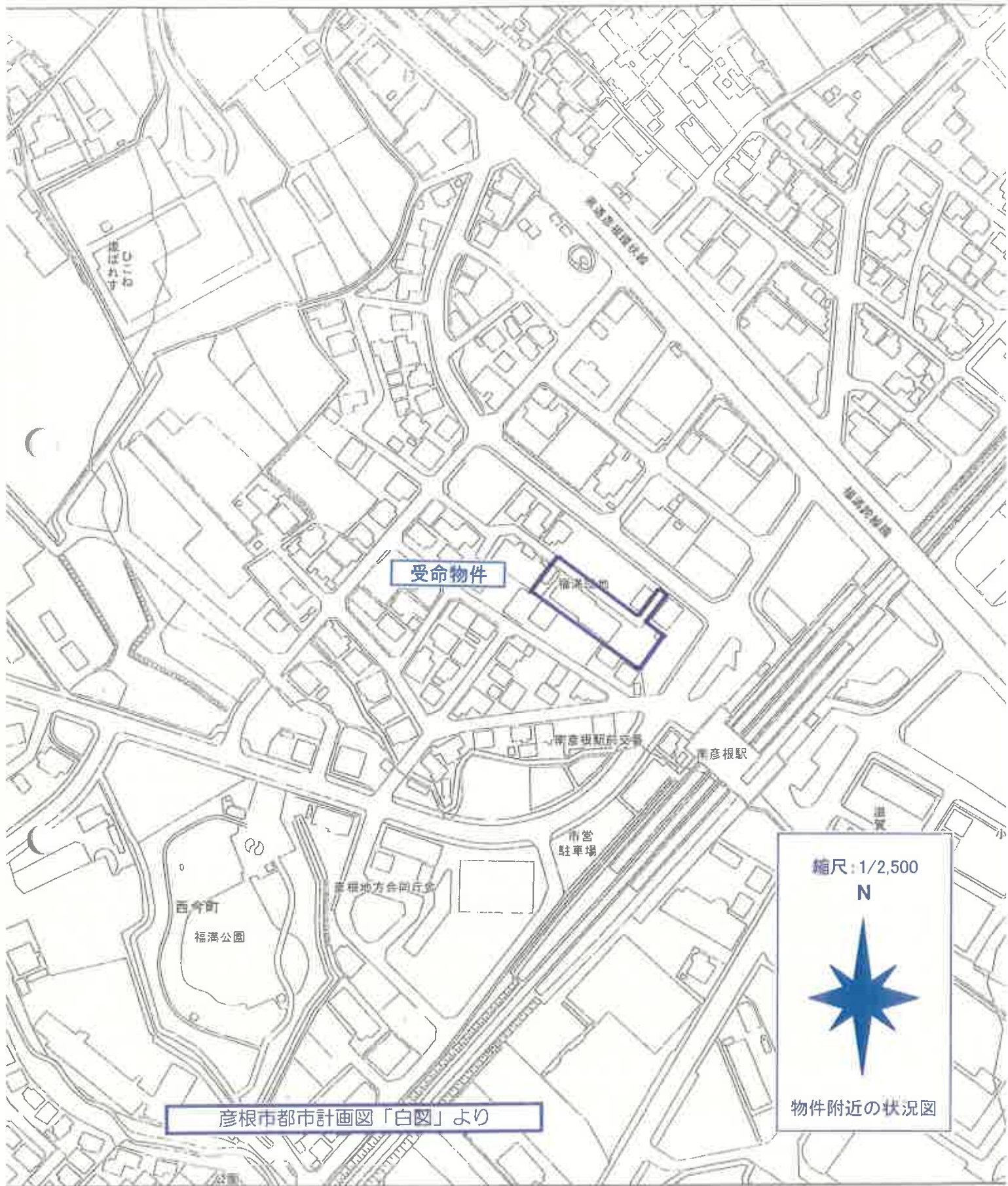
固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1	5,432,198 円
物 件 2	31,150,085 円
物 件 3	6,121,736 円
物 件 4	27,946,101 円
物 件 5	0 円 (公衆用道路)
物 件 6	54,417,396 円 (29,887,425円+24,529,971円)

以 上

附 属 資 料





S 59.5.9

地 積 測 量 図

番 289番2・3・1

地 土 地 の 所 在

彦根市小泉町字巴

物件2

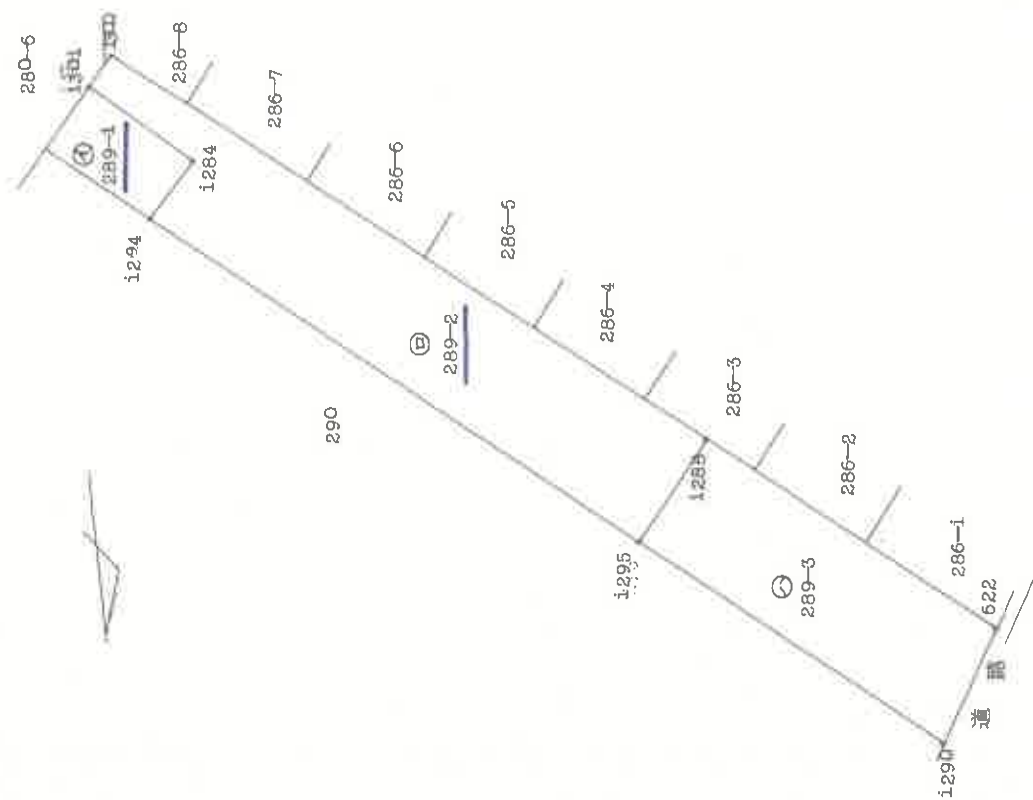
NO	289-2	X	Y	X-X	Y(Y-X)	Y(X-X)	Y(X-X)
1294	972.463	988.035	30.179	29817.908265	55.292		
1295	996.744	938.360	14.094	13225.245840	11.344		
1288	986.557	933.369	38.846	36257.652174	66.740		
1300	957.898	993.643	25.764	25600.218252	3.321		
1301	960.793	995.271	8.667	8626.013757	11.967		
1284	966.565	984.789	11.670	11492.475960	6.733		
			ハイメット	1303.773396			
			メット	651.886698			

物件1

NO	289-3	X	Y	X-X	Y(Y-X)	Y(X-X)	Y(X-X)
622	1000.382	904.189	-25.280	-22857.897920	32.289		
1288	986.557	933.369	3.638	-3395.596422	11.344		
1295	996.744	938.360	25.280	23721.740800	34.367		
1290	1011.837	907.485	3.638	3301.430430	11.920		
			ハイメット	769.676888			
			メット	384.838444			

物件2 289-2 1150.41 - 1036.725142 = 113.684858

物件1 289-3 1150.41 - 1036.725142 = 113.684858



※縮尺1/500
地積測量図写し
A3をA4に縮小

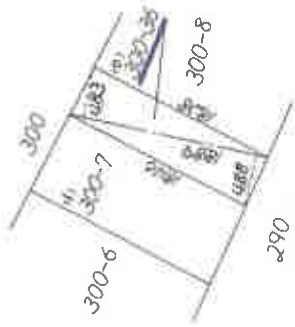
地積測量図写し

地番	300-36, -7
土地の所在	彦根市小泉町字巴

物件5

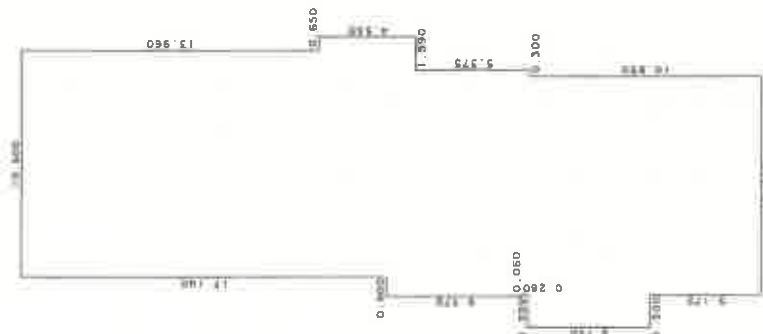
面積 : 300-36
 1 18.89 X 4.83 = 91.2387
 2 18.89 X 4.88 = 92.1832
 1/2 183.4219
 91.71095

面積 : 300-7
 236.7586
 91.71095
 145.04765



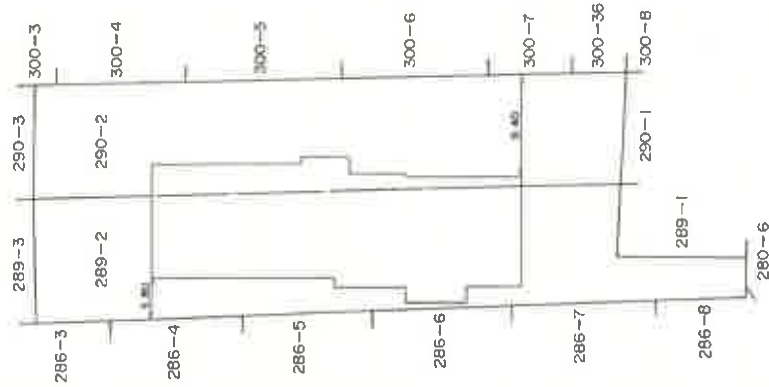
※縮尺1/500
 地積測量図写し
 A3をA4に縮小

「隨」

求積表

5.750	X	1.500	=	8.625000
6.370	X	0.060	=	0.382200
17.575	X	0.840	=	14.763000
34.715	X	9.360	=	324.932400
23.865	X	0.300	=	7.159500
18.490	X	0.940	=	17.380600
4.530	X	0.650	=	2.944500

合計	376.187200
床面積	376.18 m ²



物件6

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

各階平面図

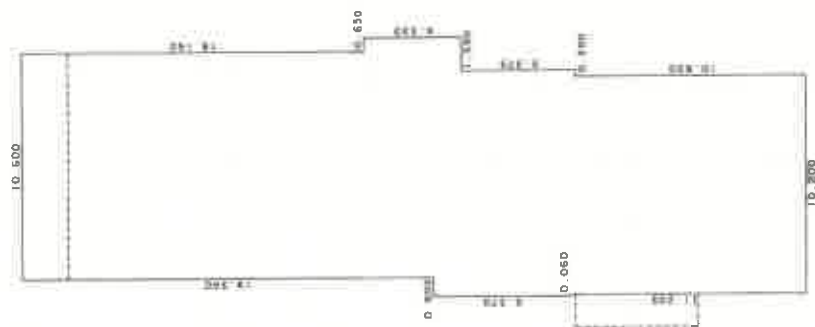
家屋番号 289番2

建物図面 147.9.7

建物の所在 彦根市小泉町字巴289番地2.290番地2

物件6

3 階

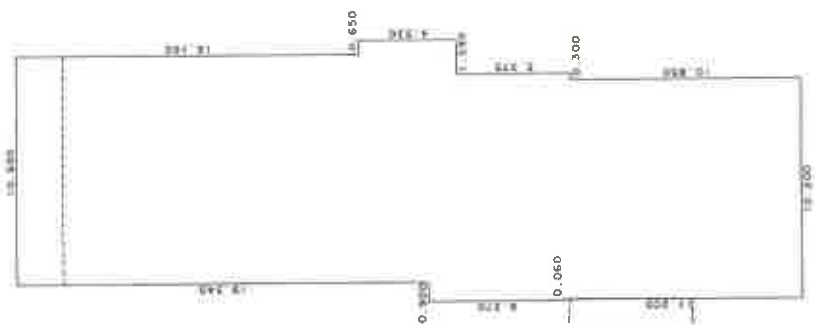


求積表

6.370	X	0.060	=	0.382200
17.575	X	0.840	=	14.763000
36.915	X	9.360	=	345.524400
26.065	X	0.300	=	7.819500
20.690	X	0.940	=	19.448600
4.530	X	0.650	=	2.944500

合計 390.882200
床面積 390.88 m²

2 階



求積表

6.370	X	0.060	=	0.382200
17.575	X	0.840	=	14.763000
36.915	X	9.360	=	345.524400
26.065	X	0.300	=	7.819500
20.690	X	0.940	=	19.448600
4.530	X	0.650	=	2.944500

合計 390.882200
床面積 390.88 m²

※縮尺1/250
各階平面図写真
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 289番2

建物図面 117.8.17

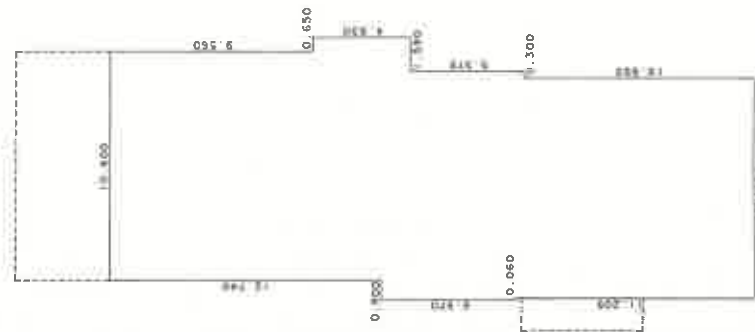
建物の所在 彦根市小泉町字巴289番地2.290番地2

物件6

5 階



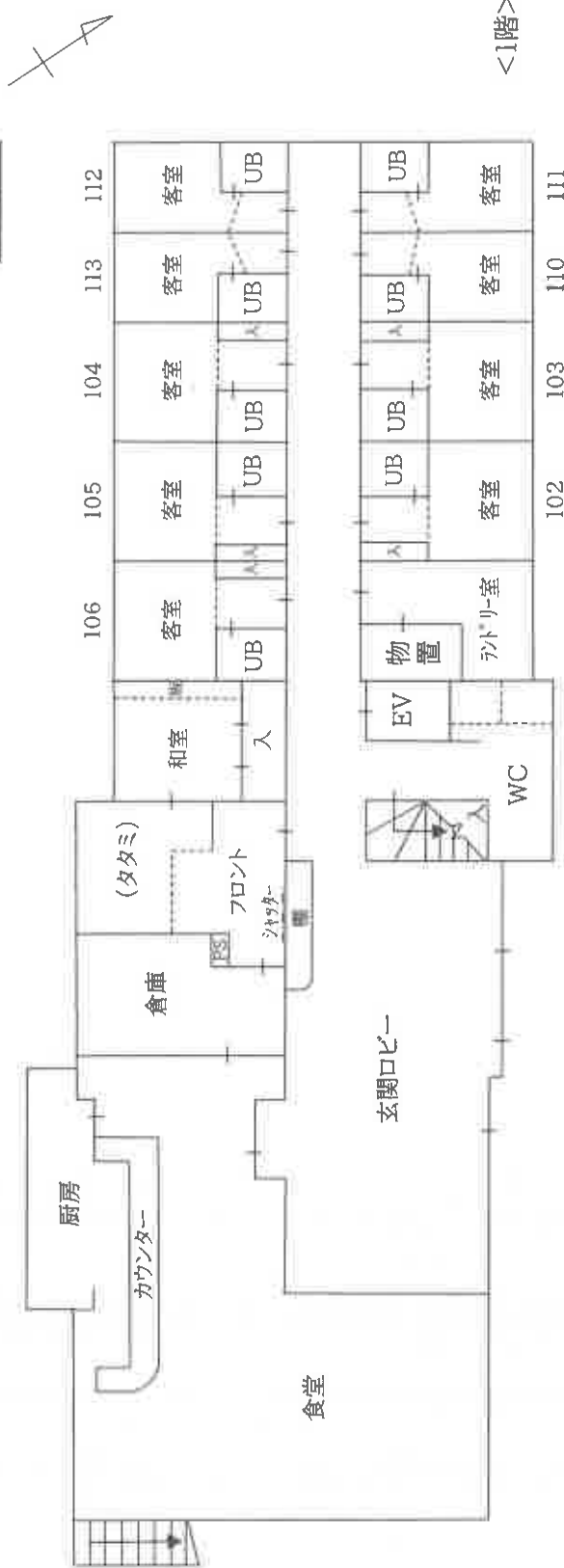
4 階



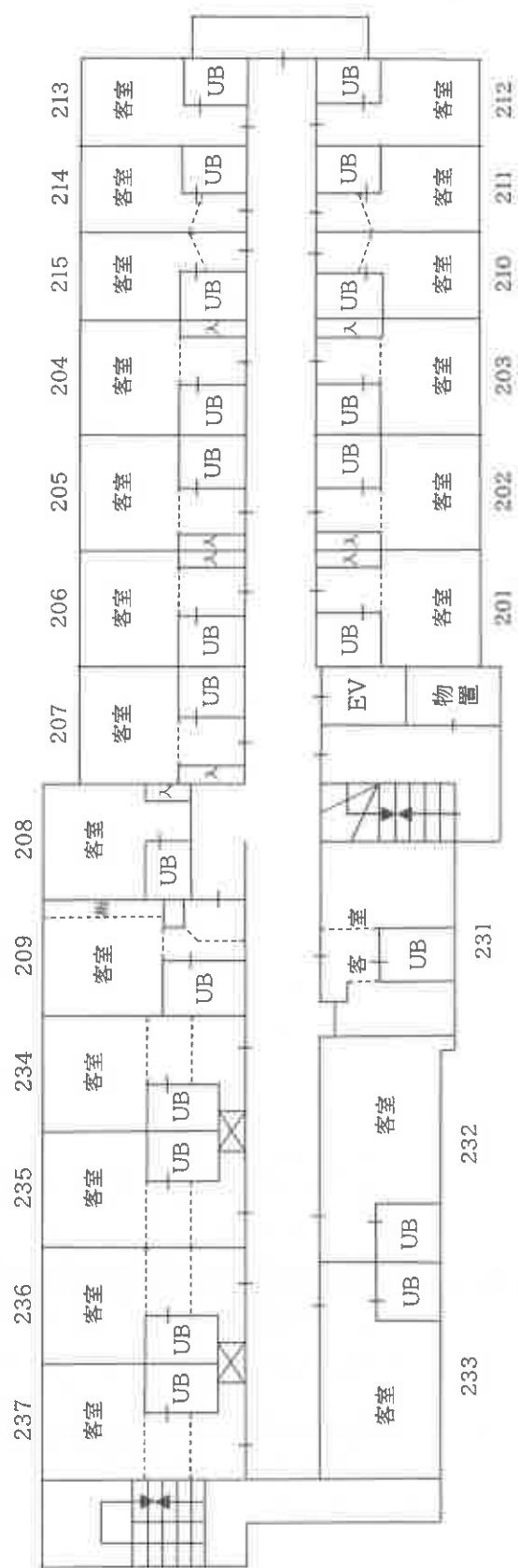
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

令和8年(ケ)13号 建物間取図

物件6

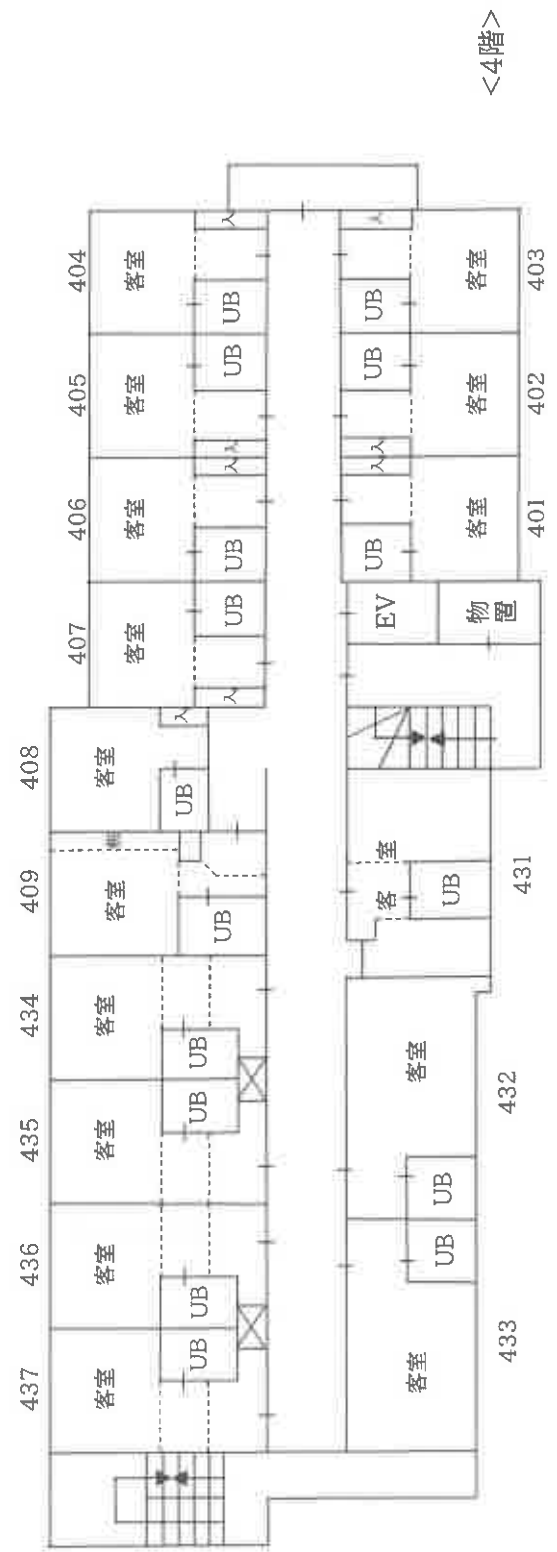
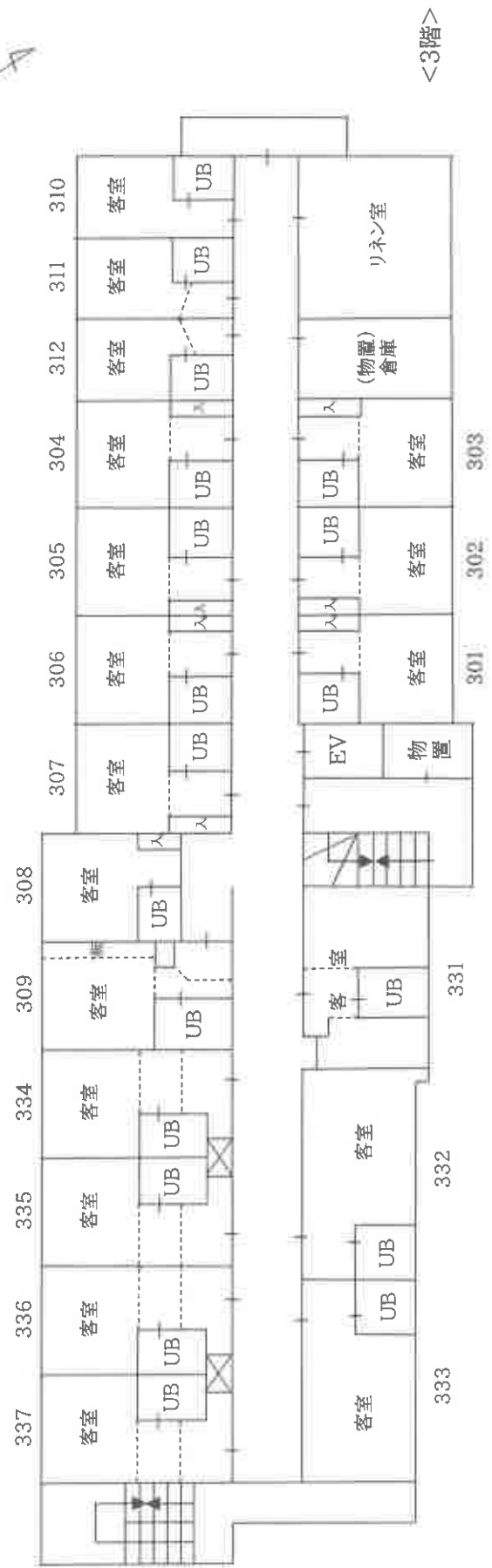


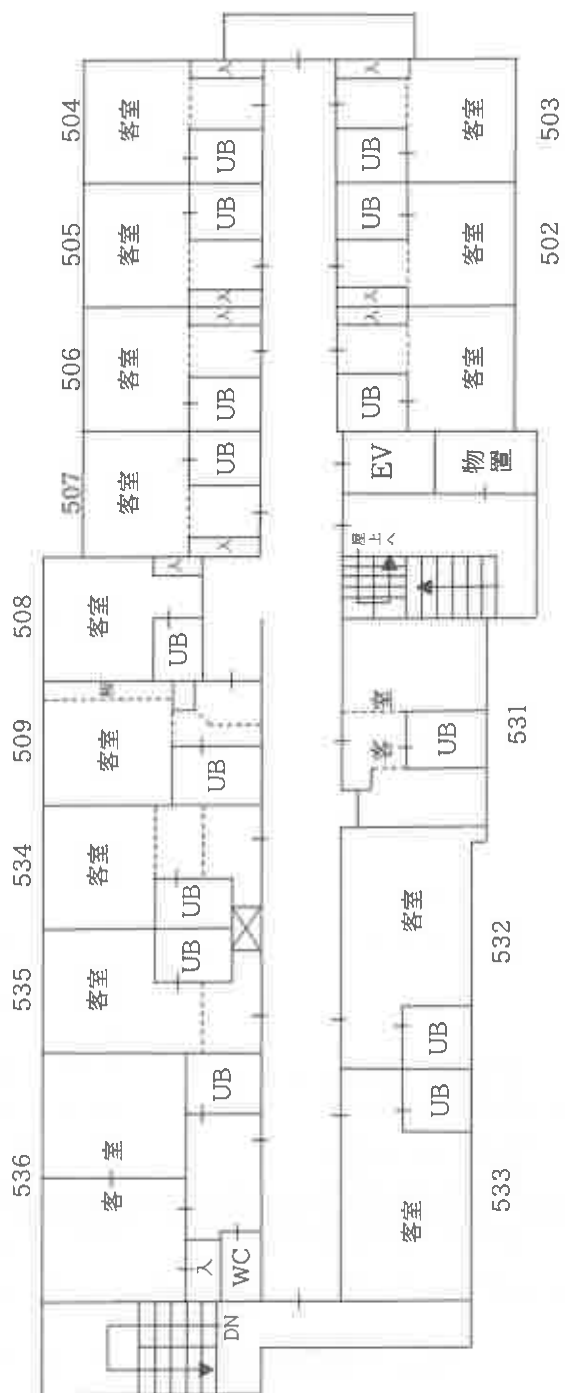
<1階>



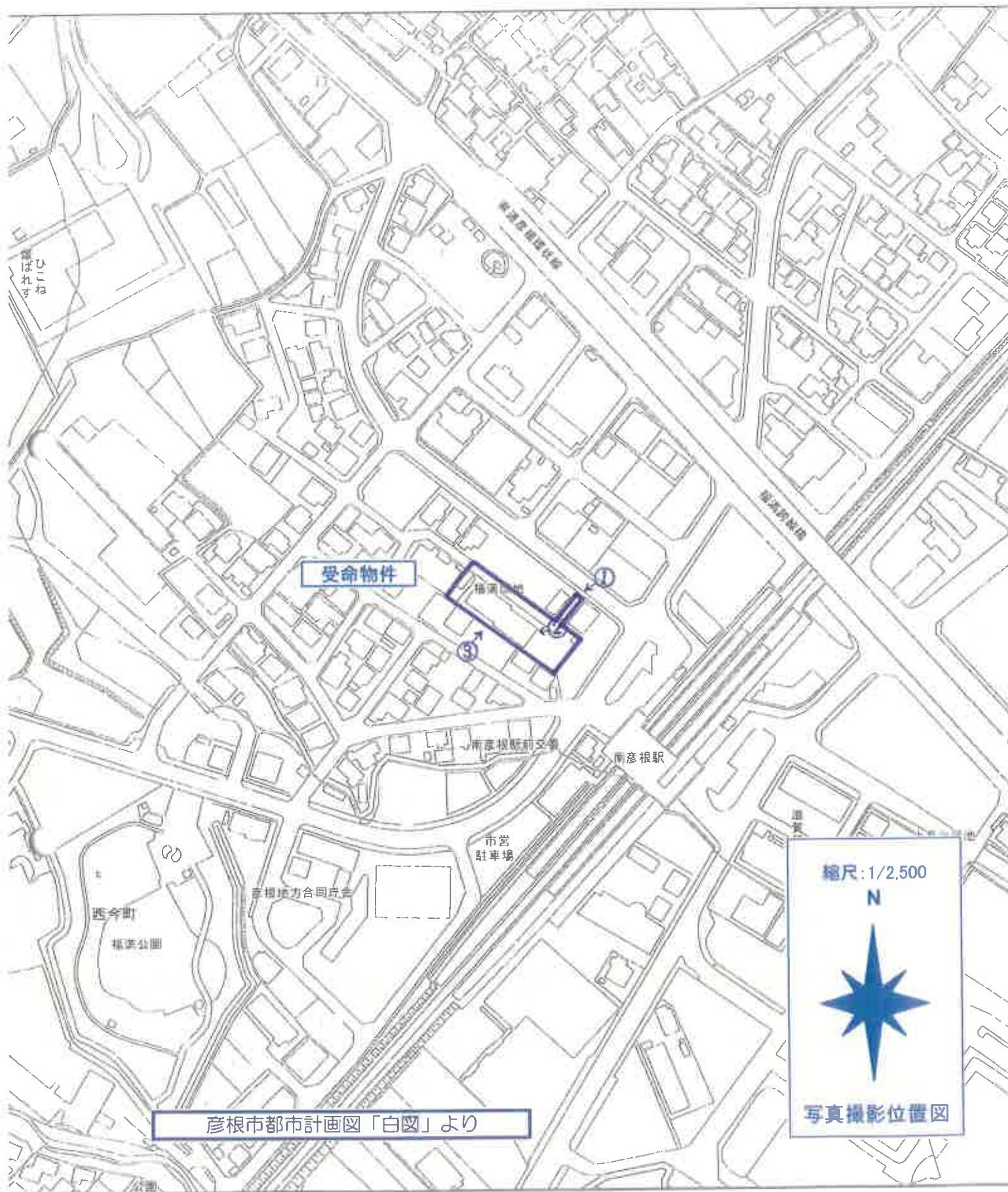
<2階>

物件6





△ 第 5 卷 △



①			
②			
③			

現況写真

④			
⑤			
⑥			

現況写真