

競売物件の入札をするには、
入札書毎に下記の各書面が必要となります。

●暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人を問わず）

- ・ 入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ・ 提出後の訂正はできません。

※「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となります（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提出してください。
- ・ 入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

●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提出してください。

※ 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いる場合は、
別紙「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」
さらに、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法人の場合は、
別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」
も、提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

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 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 27 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 30 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 7 年 12 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。郵送による買受申出は、入札期間最終日の午後 5 時必着です。特別売却実施期間中の買受申出の受付は、期間中の金曜日 (祝日を除く) の午前 10 時から午後 4 時までです。	



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,470,000 3,576,000	一括	894,000	65,370	0
1	1,490,000				
2	1,490,000				
3	1,490,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 甲賀市信楽町勅旨字下川原 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲賀市信楽町勅旨字下川原 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 8 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲賀市信楽町勅旨字下川原 |
| | 地 | 番 | 1 4 4 1 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

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1～3】

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

【物件1～3】

(1) 隣地との境界が不明確である。

(2) 売却対象外の土地(地番1442番)を通行のため賃借して利用している。

《 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。



11

- 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 | 甲賀市信楽町勅旨字下川原 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 甲賀市信楽町勅旨字下川原 |
| | 地 | 番 | 1 4 3 8 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甲賀市信楽町勅旨字下川原 |
| | 地 | 番 | 1 4 4 1 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 9 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第47号
令和6年10月 3日受理
令和6年11月 29日提出

現況調査報告書(1)

(物件1乃至3)

大津地方裁判所

執行官 村 井 秀 樹

(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 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1 4 3 7 番
 地 目 雑種地
 地 積 9 9 1 平方メートル

所有者 株式会社澤善

2 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1 4 3 8 番
 地 目 雑種地
 地 積 9 9 1 平方メートル

所有者 株式会社澤善

3 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1 4 4 1 番
 地 目 雑種地
 地 積 9 9 1 平方メートル

所有者 株式会社澤善

4 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1 4 2 4 番地 1、1 4 2
 5 番地 1、1 4 2 6 番地 1

家屋 番号 1 4 2 4 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・銅板ぶき 2 階建



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3	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1乃至3） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地概況図のとおり	
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、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 資材置き場などとして使用し、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」・「関係人の陳述等」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

そ の 他 の 事 項

1 目的物件の表示等

目的土地では、看板などの表示を明示するものは存しなかった。

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6枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地については地積測量図が存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び甲賀市役所税務課備付の地番図などを参考にして、立入可能な範囲で現況の目的土地を概測するなどして作成したものが、7枚目の図面であるが、現地では境界杭などの境界を明示するものが存せず、目的土地の正確な位置及び形状は不明であり、公簿上の地積があるかどうか不明である。

なお、7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

目的土地は、現況で雑種地であり、更地(駐車場)として使用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地に立ち入るには、目的土地北東側の道路との間にある目的外土地「1442」を通る必要があり、この目的外土地については、関係人の陳述等によれば、目的土地所有者は、30年以上前から目的外土地を賃借しているとのことである。

また、目的土地東側中央付近に東側に向かって「里道」・「水路」上に「橋」が架けられており、この橋を渡って目的外土地「1425-1」他土地上の目的土地所有者が所有している目的外建物に立ち入ることができるようになっている（「里道」・「水路」の占有使用権等については不明）。

3 前面道路

目的土地は、上記2(3)記載のとおり、北東側の目的外土地「1442」を通過して北東側の道路に接している。この北東側の道路については、評価人作成の評価書を参照されたい。

(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
■目的土地所有者代表者が 代表者の別法人の従業員	[陳述の要旨] 私は、目的物件所有者代表者が代表をしているソレイユホールディングス株式会社の従業員です。株式会社澤善は、当社がM&Aで買収したと聞いています。私が、株式会社澤善の担当をしています。 目的土地は、現状、更地の状態です。目的外土地「1442」については、昔から賃借しており、令和5年の地代が未了となっています。
■目的外土地「1442」 所有者	[陳述の要旨] 私は、目的外土地「1442」の所有者です。目的土地は、平成2年から目的物件所有者との間で賃貸借契約を締結して、賃貸しています。地代は、年間25万円で、毎年年末までに当年分を支払うという約定です。 現在の契約は、令和4年1月1日から3年間というものです。 現在、令和5年分の地代が未了となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

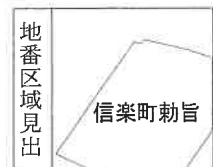
調査の経過

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月21日（月） 16：00－16：25	物件所在地	物件及び占有確認，概測，写真撮影
R6年10月21日（月） ： － ：	当庁	目的物件所有者代表者に連絡するも不在
R6年10月23日（水） 13：30－13：50	甲賀市役所	地番図閲覧謄写
R6年10月23日（水） 14：35－14：40	甲賀土木事務所	前面道路確認
R6年10月23日（水） 14：50－15：50	大津地方法務局 甲賀支局	公図閲覧謄写 近隣の土地の要約書等交付申請
R6年11月14日（木） 15：35－16：05	物件所在地	評価人帯同，立入調査，概則，図面作成
R6年11月14日（木） 16：10－16：35	目的外土地所有者宅	関係人から聴取
R6年11月21日（木） ： － ：	当庁	目的物件所有者代表者が代表者の別法人の担当者と連絡し聴取

(特記事項)

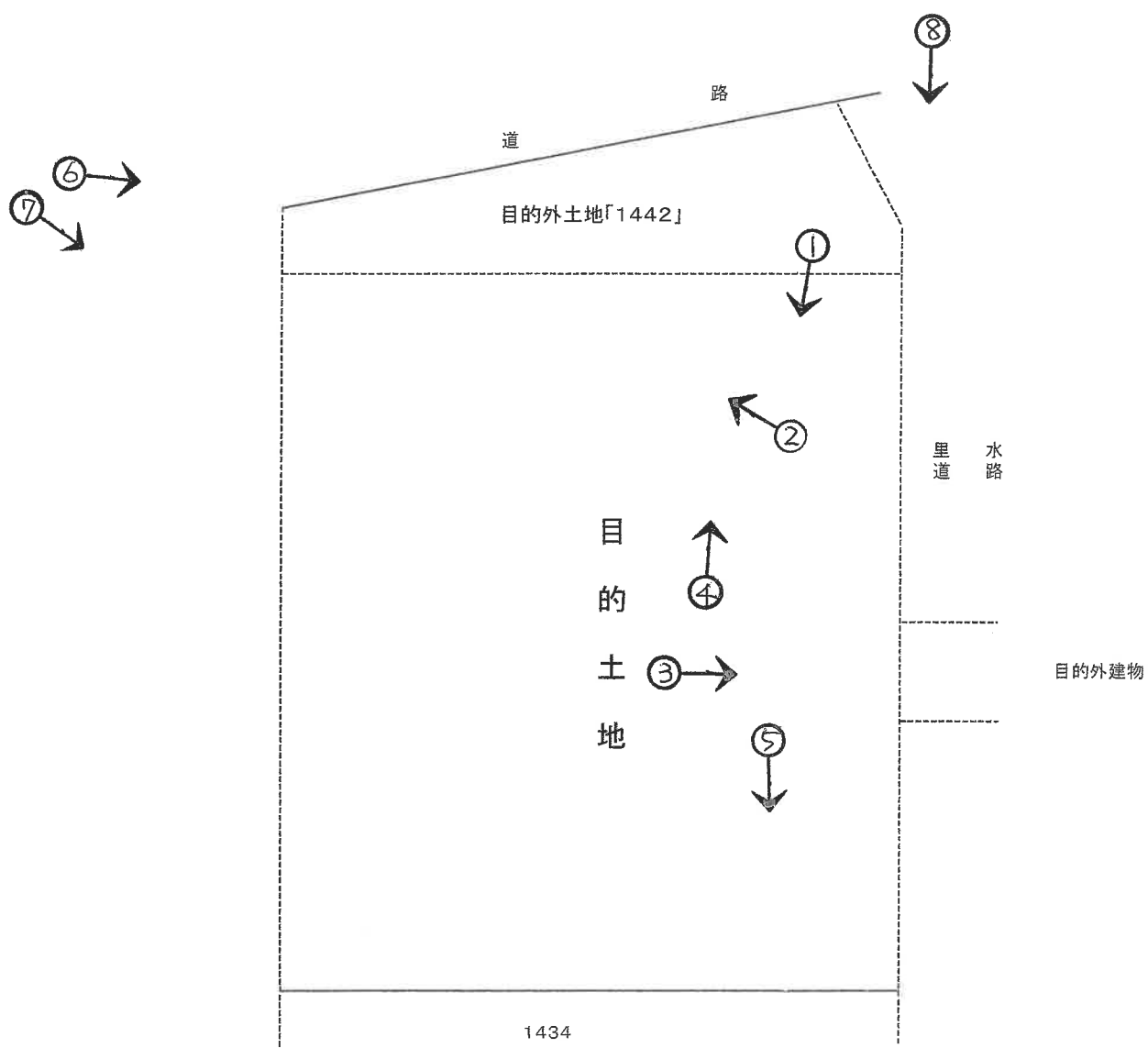
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在	甲賀市信楽町勅旨字下川原					地 番	1438番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和31年10月6日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

土地概況図



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧





令和 6 年 (ケ) 第 47 号
令和 6 年 11 月 14 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評価
発行番号 25-5811-1号

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地(更地)用>

評価人 不動産鑑定士

浜 本 博 志

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1～3(土地)	金 4,470,000 円
1	金 1,490,000 円
2	金 1,490,000 円
3	金 1,490,000 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、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 地目積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
	物件(1)～(3)及び隣接する1442番と一体として、現況雑種地を形成している。なお、各物件の境界は不明瞭である。		

物件目録

1 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1437番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル

所有者 株式会社澤善

2 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1438番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル

所有者 株式会社澤善

3 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
 地 番 1441番
 地 目 雑種地
 地 積 991平方メートル

所有者 株式会社澤善

4 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424番地1、1425番地1、1426番地1

家屋 番号 1424番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・銅板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 279.52 平方メートル
2階 121.08 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 164.22 平方メートル

所有者 株式会社澤善

5 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1424 番地1、142
3 番地1

家屋 番号 1424 番1の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造銅板葺2階建

床 面 積 1階 323.54 平方メートル
2階 317.62 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺き平家建

床 面 積 40.18 平方メートル

所有者 株式会社澤善

6 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426 番地1



物 件 目 録

家屋 番号 1426番1

種 類 旅館・店舗

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板・陸屋根3階建

床 面 積 1階 271.71平方メートル
2階 153.42平方メートル
3階 113.40平方メートル

所有者 株式会社澤善

7 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原 1426番地1

家屋 番号 1426番1の1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 296.99平方メートル
2階 80.60平方メートル

所有者 株式会社澤善

8 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1423番1

地 目 宅地

地 積 846.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原

地 番 1424番1



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 971.25平方メートル
所有者 A

10 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1425番1
地 目 宅地
地 積 875.87平方メートル
所有者 A

11 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1426番1
地 目 宅地
地 積 1006.51平方メートル
所有者 A

12 所 在 甲賀市信楽町勅旨字下川原
地 番 1426番3
地 目 宅地
地 積 140.62平方メートル
所有者 A

13 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2196番地、2188番地10、2197番地



物 件 目 録

家屋 番号 2196 番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 310.82 平方メートル
 2 階 264.65 平方メートル

所有者 株式会社澤善

14 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷 2197 番地、2188 番地 10、2196 番地

家屋 番号 2197 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 659.56 平方メートル
 2 階 659.56 平方メートル

所有者 株式会社澤善

15 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2188 番 10

地 目 宅地

地 積 641.00 平方メートル

所有者 A

16 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷

地 番 2196 番



物 件 目 録

~~地 目 宅地~~~~地 積 689.23平方メートル~~~~所有者 A~~~~17 所 在 甲賀市信楽町勅旨字岩ノ谷~~~~地 番 2197番~~~~地 目 宅地~~~~地 積 545.45平方メートル~~~~所有者 A~~

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	信楽高原鐵道 線「 勅使 」駅の 北 方 ・ 道路距離 約 450 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか空地、駐車場等も散見される住宅団地	
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	都市計画区域外 用途指定なし なし 埋蔵文化財(大垣内南遺跡)の包蔵地に含まれる
画 地 条 件	規模 2,973 m ² (公簿) 間口 約60m 南北 約50m 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側に里道がある (隣接土地を隔てた北側に道路がある)	
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(里道)に本管あり なし なし
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。1988年(昭和63年)の住宅地図からは、当該地域は、農地(田)であったことが伺える。土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、対象物件(1)は平成4年4月に、物件(2)(3)は、平成2年4月に、それぞれ田から雑種地へと地目変更されている。	
特 記 事 項	現況は、物件(1)～(3)及び隣接する1442番が一体として利用されているが、それぞれの境界は不明瞭である。執行官による現況調査報告書にある通りの南東側に里道水路をまたぐ形で橋が設置されている。(占有許可については所管庁で調査したが、確認できなかった)	

(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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ
1～3	3,300	0.95	2,973.00	9,320,000

ア 標準画地価格 : 周辺類似の取引事例などを参考に上記の通り査定した。

イ 個 別 格 差 : 規模△5%

(相乗積 95/100)

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ウ) 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	9,320,000	0.80	0.60	1.00	4,470,000
一 括 価 格(合計)					4,470,000

イ 市場性修正 : (1)～(3)の境界・範囲が不明瞭な点や、現況では他人地を通してしか進入できない点等を考慮して市場性修正を施した。

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。

※1～3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	991	33.3%	1,490,000
2	991	33.3%	1,490,000
3	991	33.3%	1,490,000
計	2973	100%	4,470,000

第6 附属資料

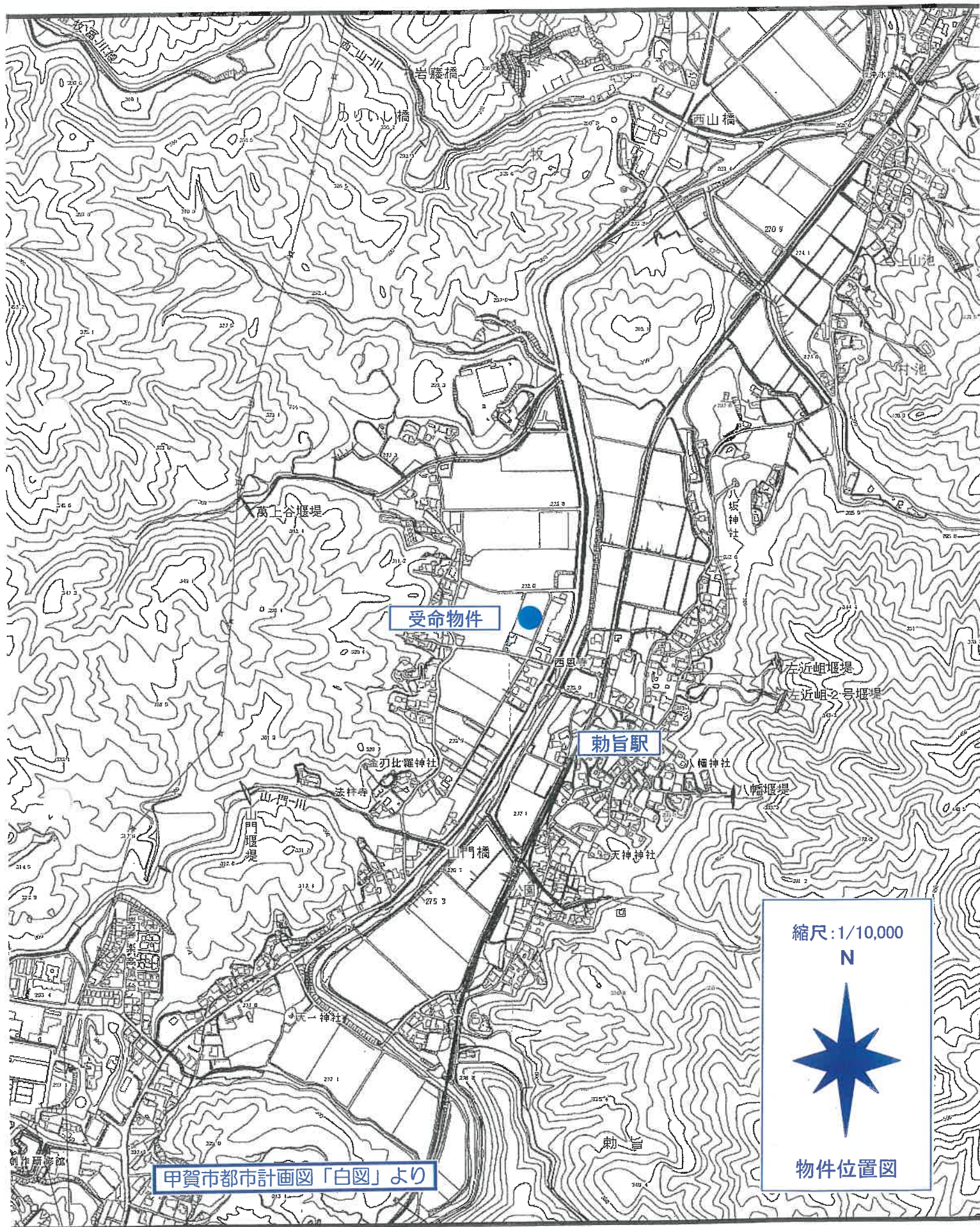
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 写 真 撮 影 位 置 図
- 5 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件	1 :	2,223,556 円
物 件	2 :	2,223,556 円
物 件	3 :	2,223,556 円

以 上

附 属 資 料

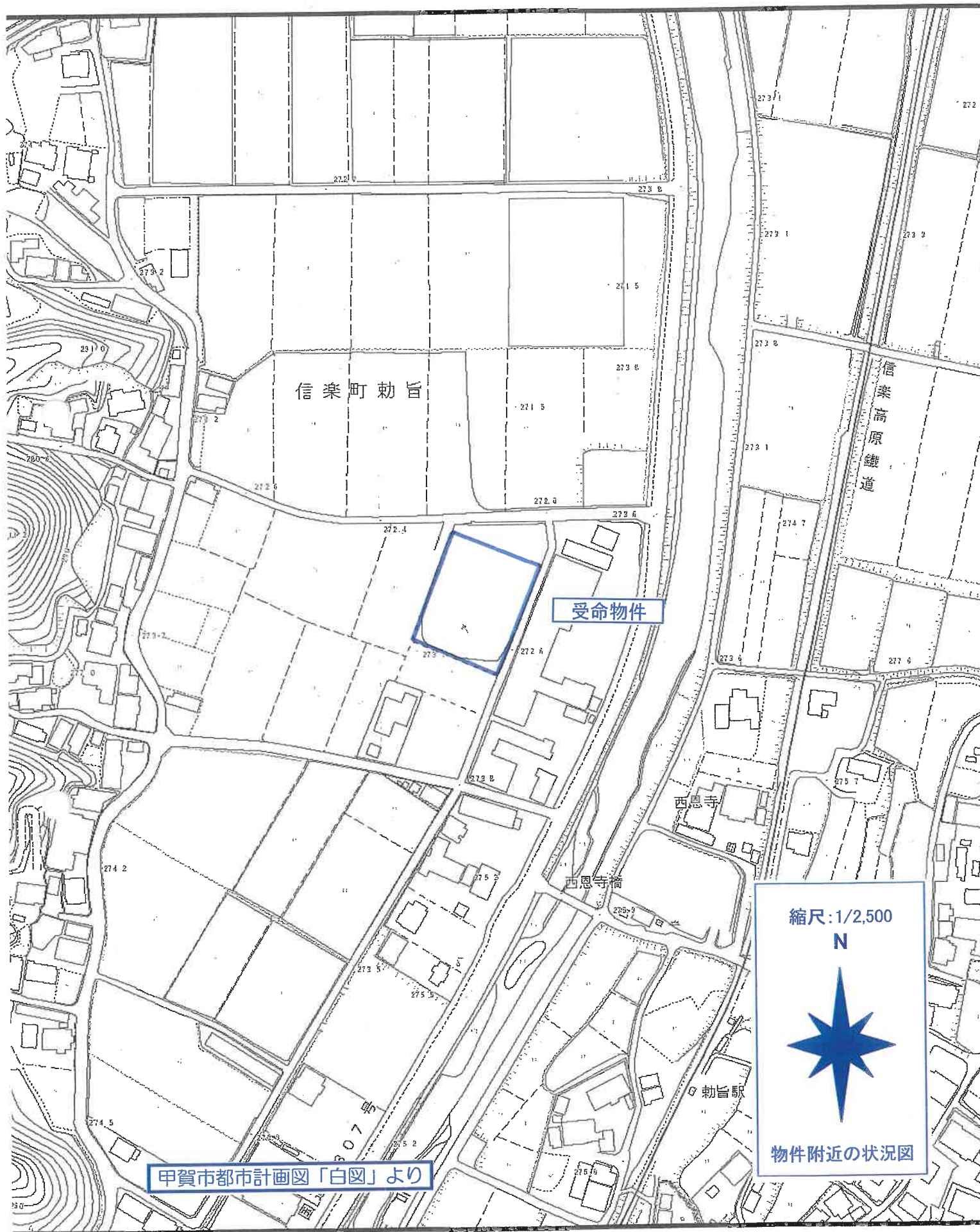


縮尺: 1/10,000

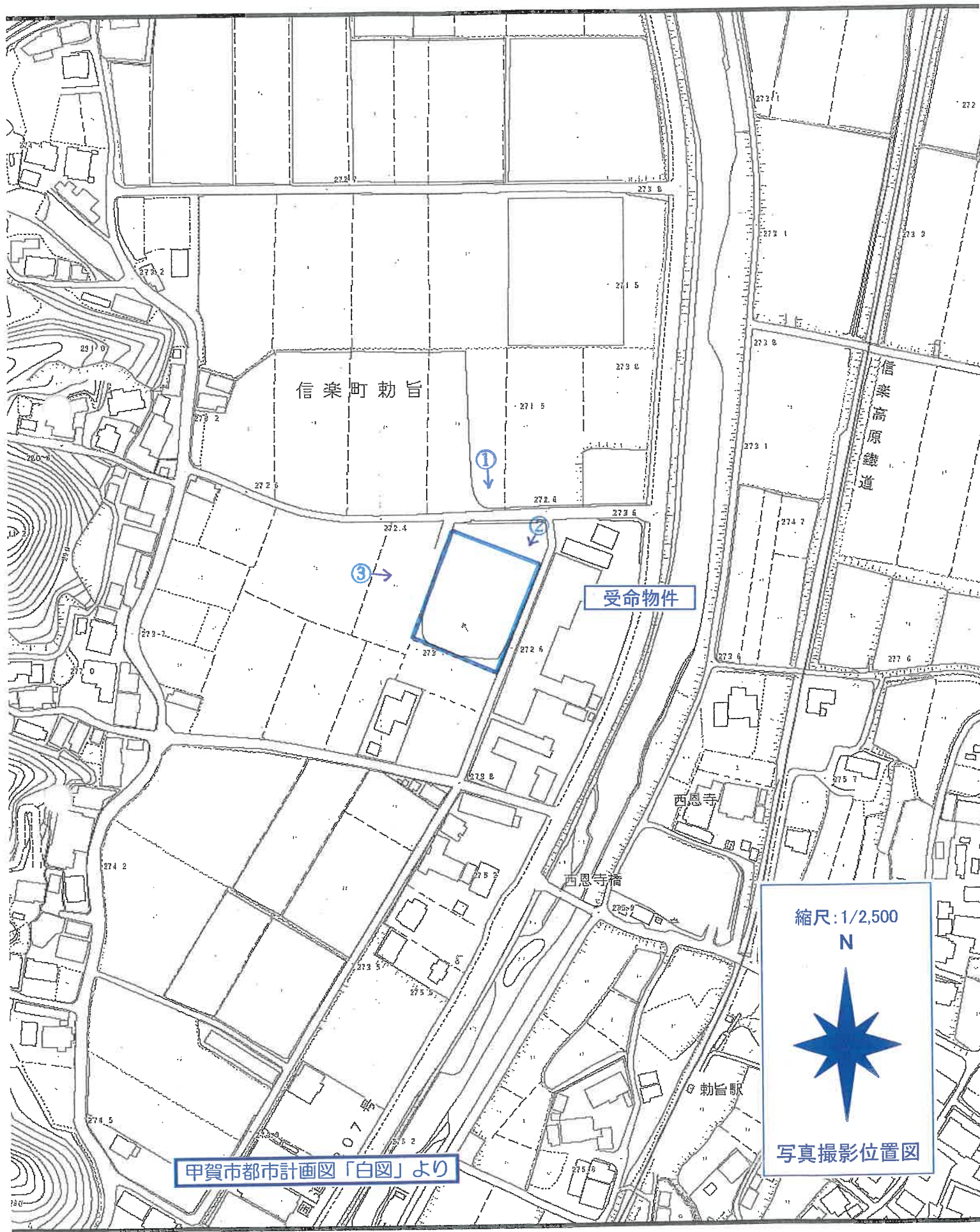
N



物件位置図







①			
②			
③			

現況写真