

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 8 年 2 月 10 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 10 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 3 月 31 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 3 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 2 月 10 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。



913

物 件 目 録

- 6 所 在 湖南省中央一丁目
地 番 55番
地 目 宅地
地 積 190.82平方メートル
- 7 所 在 湖南省中央一丁目 55番地
家屋 番号 55番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 72.83平方メートル
2階 43.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

1 不動産の表示

【物件番号6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

- 6 所 在 湖南省中央一丁目
地 番 55番
地 目 宅地
地 積 190.82平方メートル
- 7 所 在 湖南省中央一丁目 55番地
家屋 番号 55番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 72.83平方メートル
2階 43.06平方メートル



令和7年(ケ)第28号
令和7年 7月10日受理
令和7年 8月(8)日提出

現況調査報告書(4)

物件6, 7

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

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.87平方メートル
2階 49.84平方メートル

6 所 在 湖南省中央一丁目

地 番 55番

地 目 宅地

地 積 190.82平方メートル

7 所 在 湖南省中央一丁目 55番地

家屋 番号 55番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 72.83平方メートル
2階 43.06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6		
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 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て占有している ☐ 「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7		
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 上記の者が本建物を居宅（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、表札などの表示は存しなかった。

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(種類：土地区画整理所在図)であり、縮尺は500分の1である。また、地積測量図は存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7枚目の建物図面(各階平面図)並びに湖南省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8枚目の図面であるが、これによれば、目的土地の形状は概ね6枚目の公図に合致しているものと思われた。

なお、8枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で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、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地南西側空地部分に「カーポート」が設置されており、この支柱は土地に固定されていると認められ、同カーポートは目的土地に付合した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地南西側空地部分に「ボール」が存した。

そして、目的土地は、下記4記載のとおり南東側で前面道路に接しているが、目的建物敷地部分は前面道路より概ね約0.7メートル程高くなっている。

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9枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は概ね7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。

(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、目視で確認できる範囲では、「2階床面が傾斜」・「2階和室天井の雨漏り跡」等が見受けられた。

(3) その他

目的建物は、目的物件前所有者から現在の所有者に名義が変更になって以降、リフォームを実施中であつたが、その途中で中止されたままになっているように見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、南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6.1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	〔執行官が、令和7年7月11日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年7月30日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。 また、目的物件所有者に対して令和7年7月25日に目的物件使用に関する照会書を送付したが何らの回答・連絡がない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり (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
R7年7月11日（金） 13：50－14：15	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年7月11日（金） 14：40－15：00	湖南市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年7月15日（火） 12：10－12：30	大津地方法務局 甲賀支局	公図・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
R7年7月15日（火） 13：05－13：10	甲賀土木事務所	前面道路確認
R7年7月25日（金） ： ー ；	当庁	目的物件所有者に照会書送付（郵送）
R7年7月30日（水） 10：15－11：15	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		

（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7年 7月30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



地番区域見出
中央
1丁目

請求部	所在	湖南省中央一丁目				地番	55番			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年7月1日				備付年月日 (原図)		補記事項			

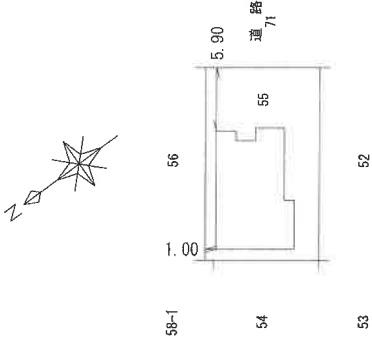
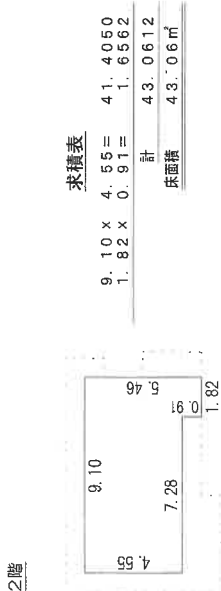
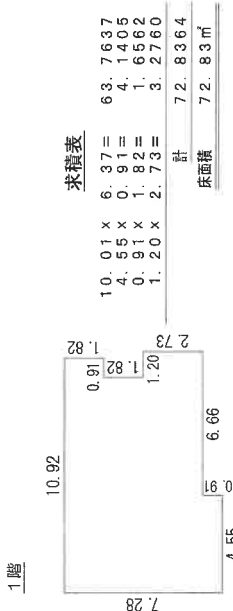
A4判に縮小

各階平面図

家屋番号 55番

建物図面

建物の所在 湖南市中央一丁目55番地



作成者

土地家屋調査士
(令和6年5月15日作成)

縮尺

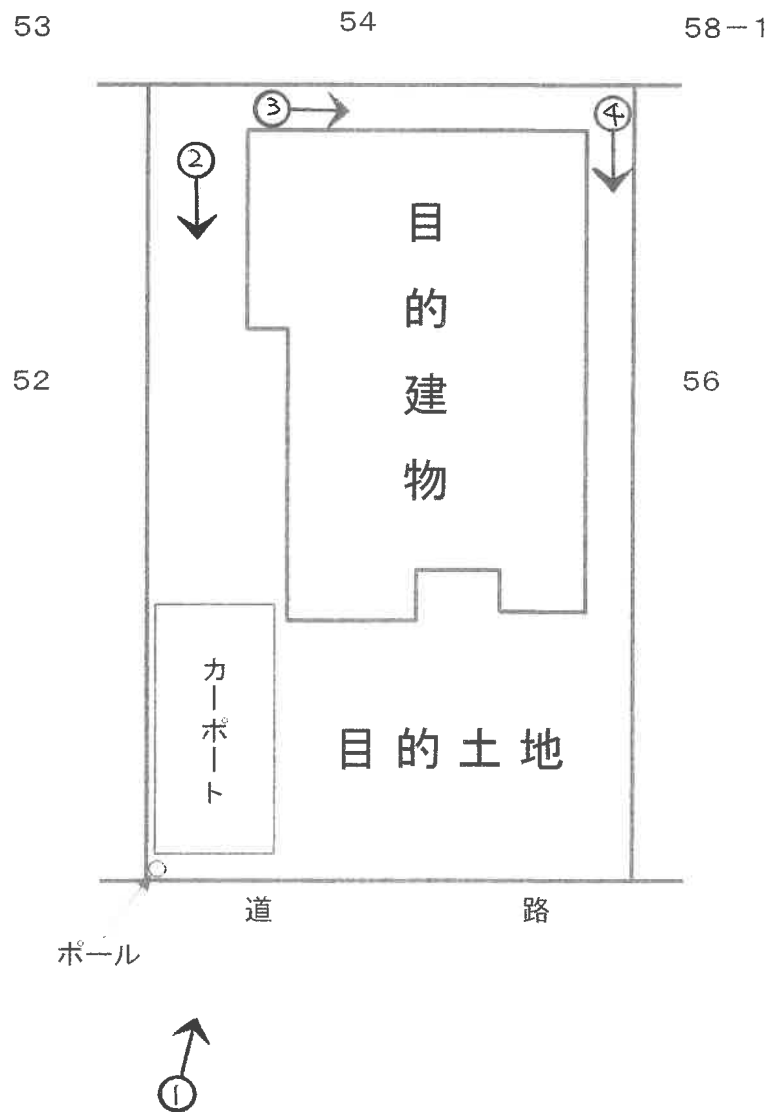
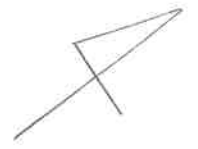
1 / 250

申請人

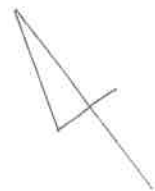
縮尺

1 / 500

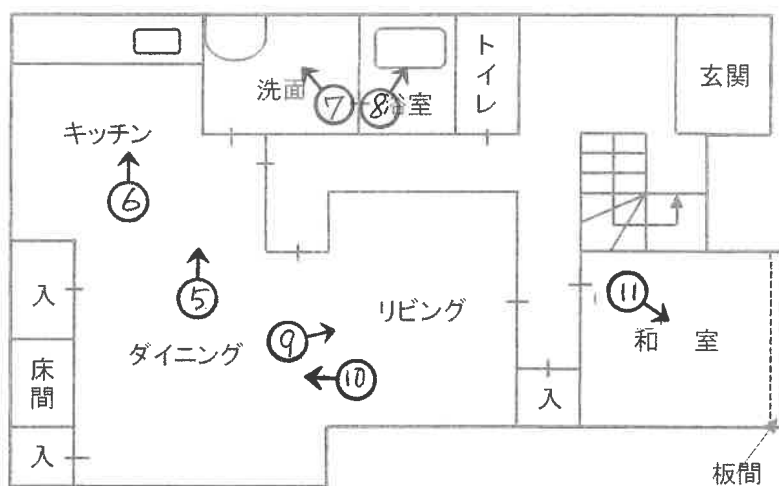
土地建物位置関係図



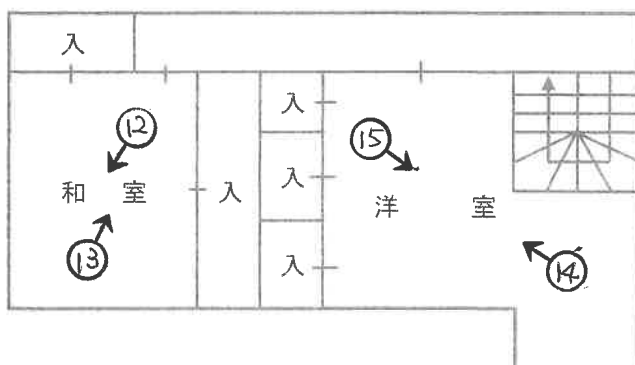
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 キッチン

写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン

写真 ⑦



1階 洗面

写真 ⑩



1階 ダイニング

写真 ⑧

写真 ⑪



1階 浴室



1階 和室

写真 ⑨

写真 ⑫



1階 リビング



2階 和室天井付近(雨漏り跡)

写真 ⑬



2階 和室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評価
物 件 6・7

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (4)

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件6（土地）	金 4,040,000 円
物件7（建物）	金 3,160,000 円

- 1 一括価格は、物件6、7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳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
6	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
7	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

種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 48.87 平方メートル 2 階 49.84 平方メートル
6 所 在	湖南省中央一丁目
地 番	55 番
地 目	宅地
地 積	190.82 平方メートル
7 所 在	湖南省中央一丁目 55 番地
家屋 番号	55 番
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 72.83 平方メートル 2 階 43.06 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 6)

位 置 ・ 交 通	JR草津 線「 甲西 」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中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 第1種住居地域 60 % 200 % なし 景観計画(市街地景観ゾーン) 屋外広告物条例(第6種地域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(井戸遺跡)に含まれる
画 地 条 件	規模 190.82 m ² (公簿) 間口約 10.8m 奥行約 18.0m 長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6.1mの舗装市道(鳥井立6-2号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 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55年の住宅地図では建物建築中の土地、平成6年、平成16年、平成27年の住宅地図では戸建住宅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55年7月に土地区画整理法による換地処分によりできた土地である。換地処分前の地目は明治以降、田であり、昭和53年3月に宅地へ地目変更されている。また換地処分後も宅地である。所有者は、明治以降個人の所有が続き、昭和49年4月に甲賀郡甲西町、昭和54年6月に個人に所有権移転し、令和6年5月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地の南西側空地部分にカーポートが存する(土地に付合した工作物)。 ・目的土地のうち駐車場部分は接面道路に概ね等高に接面し、目的建物の敷地部分は、接面道路より約0.7m程度高い。	

(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。

(物件 7)

- 5 -

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6（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
6	64,100	1.02	190.82	0.90	11,230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 湖南 -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,700\text{円}/\text{m}^2 \times 101.05/100 \times 100/102 \times 100/100 = 64,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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+2 (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 (相乗積 102/100)

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7（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
7	180,000	115.89	0.10	2,090,000

ウ 現価率

(物件7 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を10%と認定した。

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
6	11,230,000	0.40	法定地上権	4,490,000

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カ、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
6	11,230,000	-4,490,000		1.00	0.60	1.00	4,040,000
7	2,090,000	+4,490,000	1.00	0.80	0.60	1.00	3,160,000
一 括 価 格(合計)							7,200,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的建物はリフォームの途中で中止されたままになっており、市場性が劣るものと判断し所要の修正を行った。

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 (湖南-5)

所 在 : 湖南省中央5丁目154番

価 格 : 64,700 円/㎡

位 置 : JR草津 線「 甲西 」駅の 北東 方・道路距離約 850 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 208 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

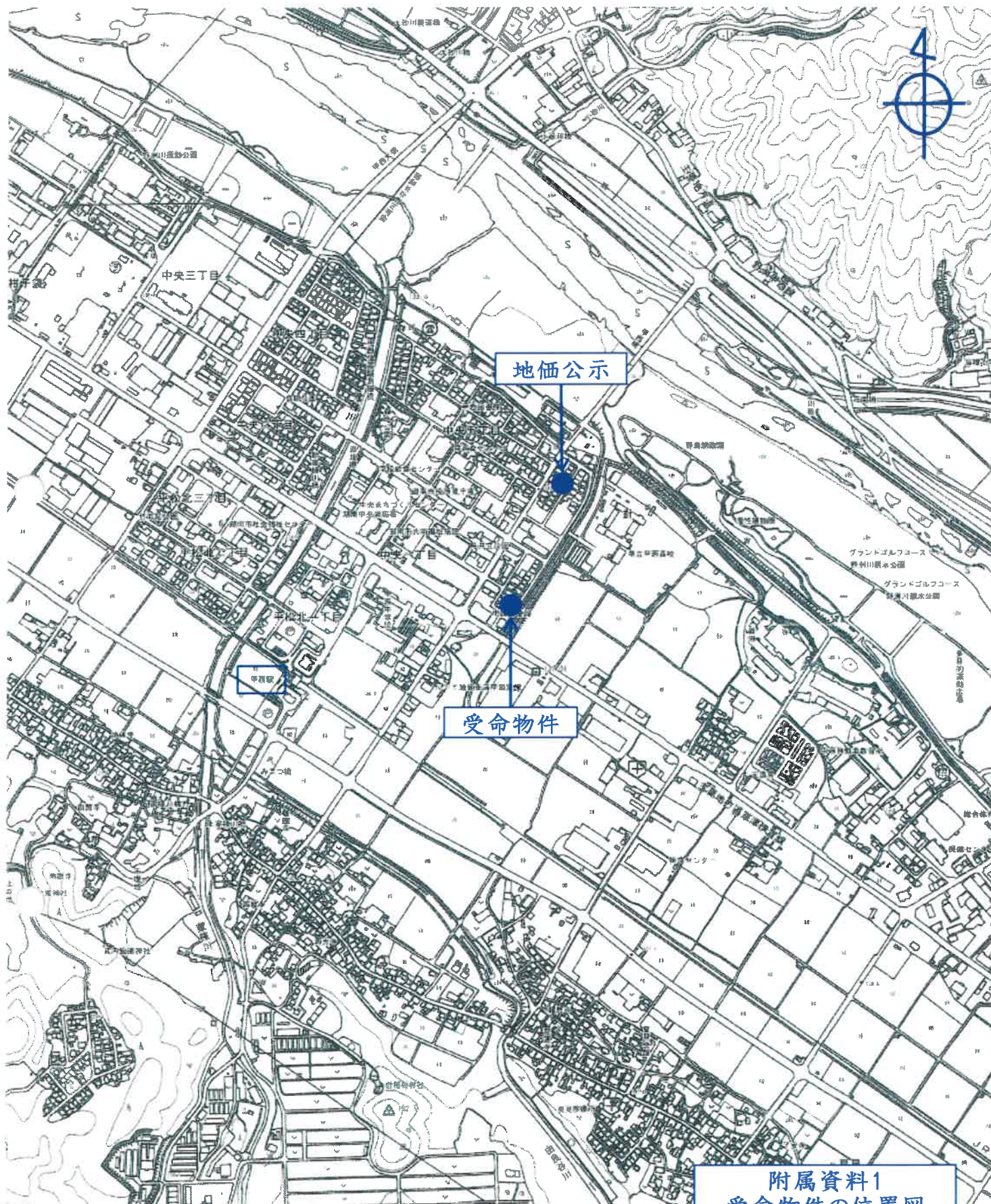
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 6 : 8,415,162 円

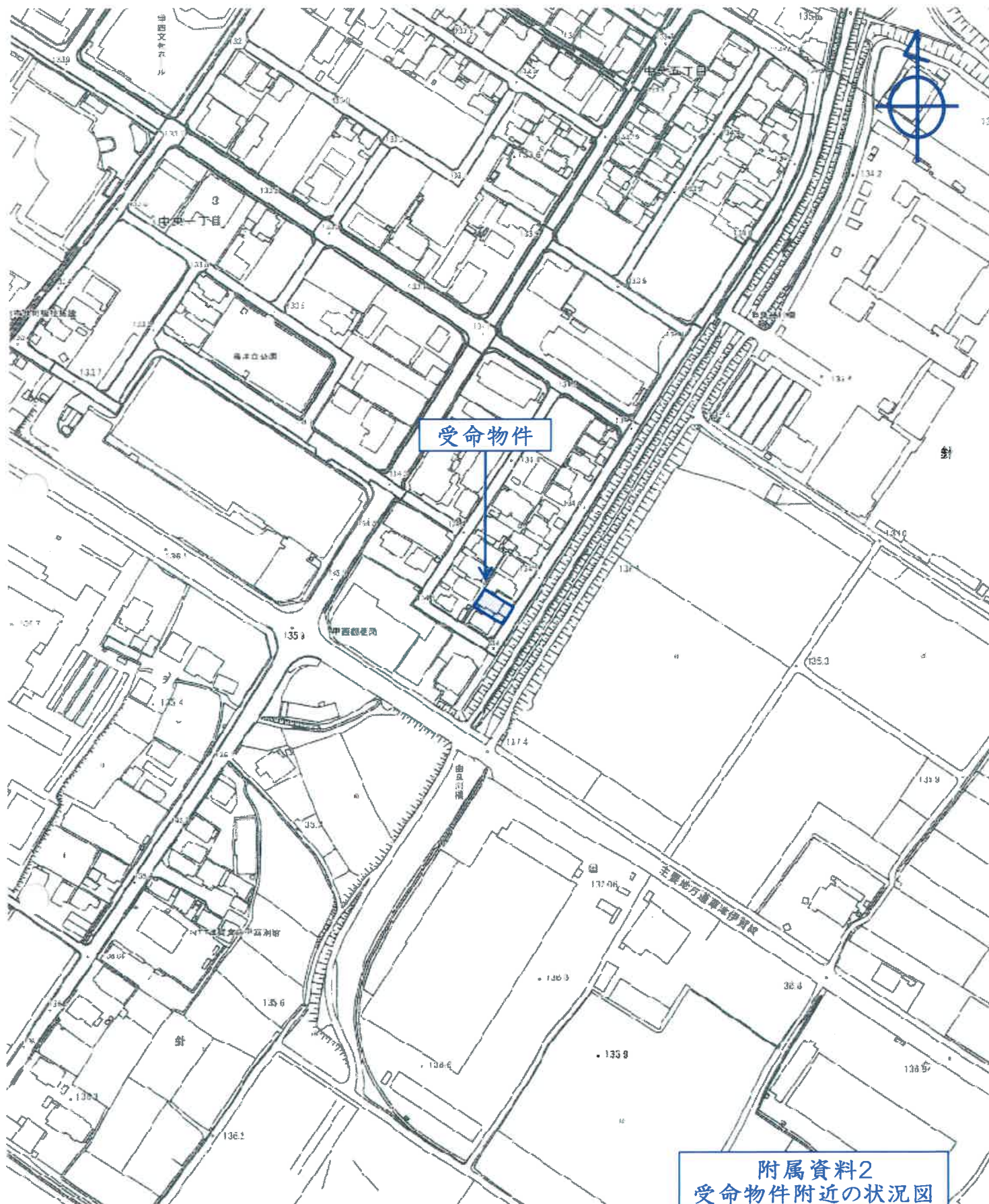
物 件 7 : 1,552,877 円

以 上



附属資料1
受命物件の位置図

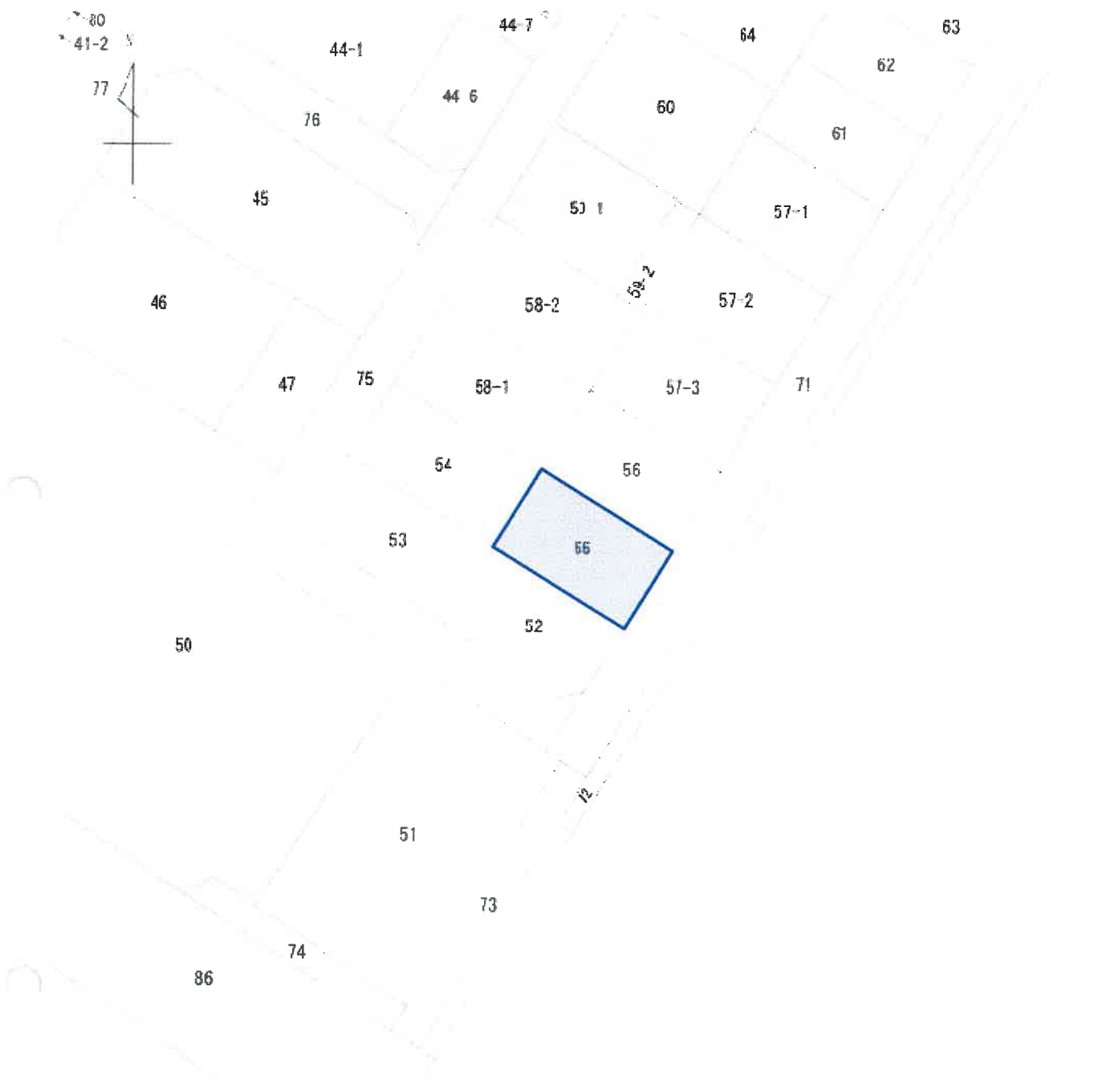
湖南市役所所有
縮尺1/10,000白地図



受命物件

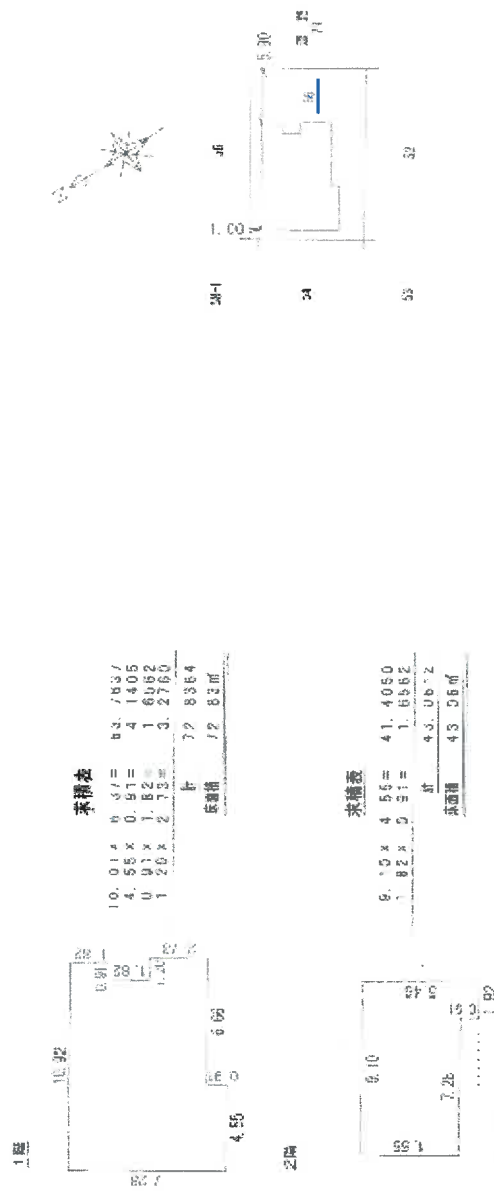
附属資料2
受命物件附近の状況図

湖南省役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺1/500
A3をA4に縮小

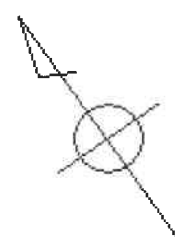
附属資料3
公図写し



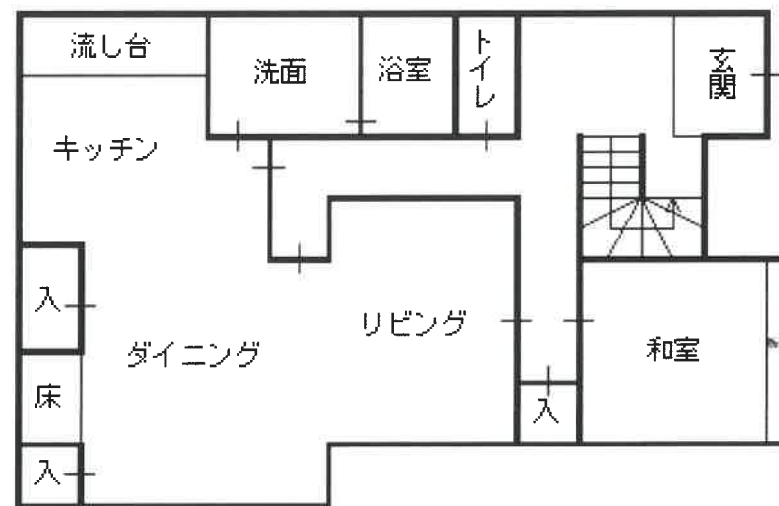
縮尺1/500
A3をA4に縮小

縮尺1/250
A3をA4に縮小

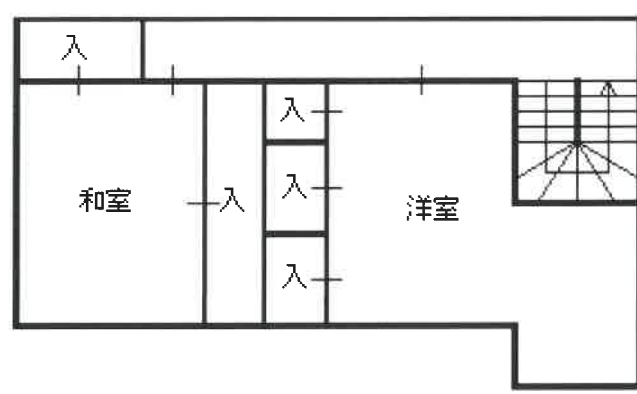
附属資料4
建物図面、各階平面図写し



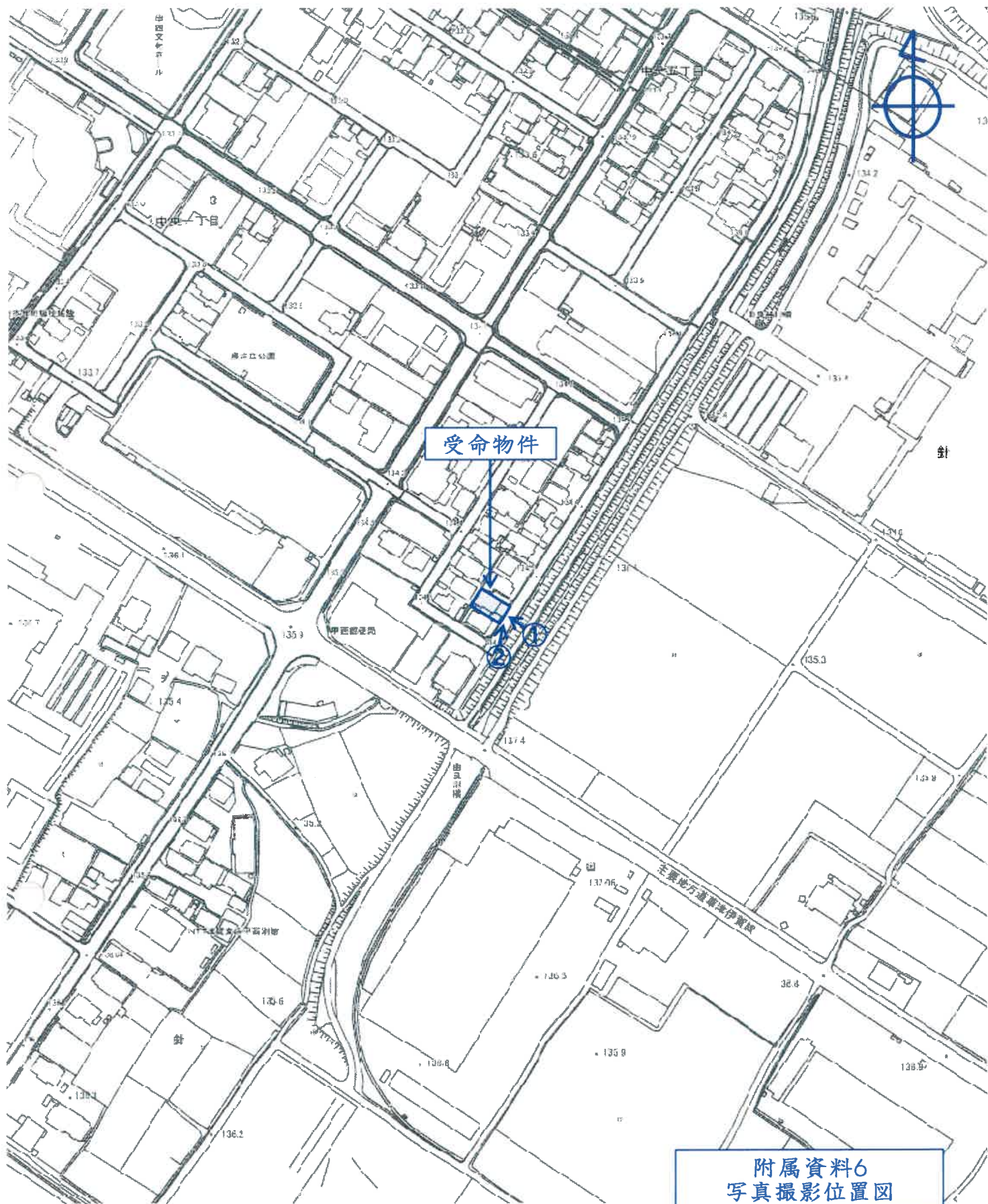
1 階



2 階



附属資料5
建物間取図



附属資料6
写真撮影位置図

湖南省役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



附属資料7
現況写真