

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 3月24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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 湖南省日枝山手台一丁目 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省日枝山手台一丁目 55番地 |
| | 家屋 番号 | 55番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.69平方メートル
2階 51.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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1, 2】
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, 2】
なし
-
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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



11

- 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 | 湖南省日枝山手台一丁目 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省日枝山手台一丁目 55番地 |
| | 家屋 番号 | 55番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.69平方メートル
2階 51.27平方メートル |



令和7年(ケ)第32号
令和7年 8月 8日受理
令和7年10月 29日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山下 洋介

(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 湖南省日枝山手台一丁目
地 番 55番
地 目 宅地
地 積 184.39平方メートル
- 2 所 在 湖南省日枝山手台一丁目 55番地
家屋 番号 55番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 59.69平方メートル
2階 51.27平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	湖南省日枝山手台一丁目55番地
土 地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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」に記載のとおり
建 物	物件2
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 □ある { 種類: 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」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 表札等

所有者の名字が表示された表札が設置されていた。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は不動産登記法第14条1項に基づく地図である。地積測量図は存しない。

(2) 目的土地の形状等

上記公図、湖南省役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の公図の記載に合致するように思われた。

土地の道路に接面する部分と、目的建物が築造されている部分との間には約1メートルの高低差が存する。

(3) 目的土地の利用状況等

ア 物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

イ 南東側に物件2建物に接してウッドデッキが築造されていた。設置状況から物件2建物に付着した構築物であると認められた。

ウ 南東側に物置が設置されていた。基礎等が存しないことから土地上に置かれた動産であると認められた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北側で現況幅員約6メートルの道路に等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が認められたほか、複数個所に壁紙の汚損やドアの汚損が見られた。目視で確認できる範囲では、通常程度の維持管理はなされているように見受けられた。

建物内で小型犬が飼育されていた。

(4) その他

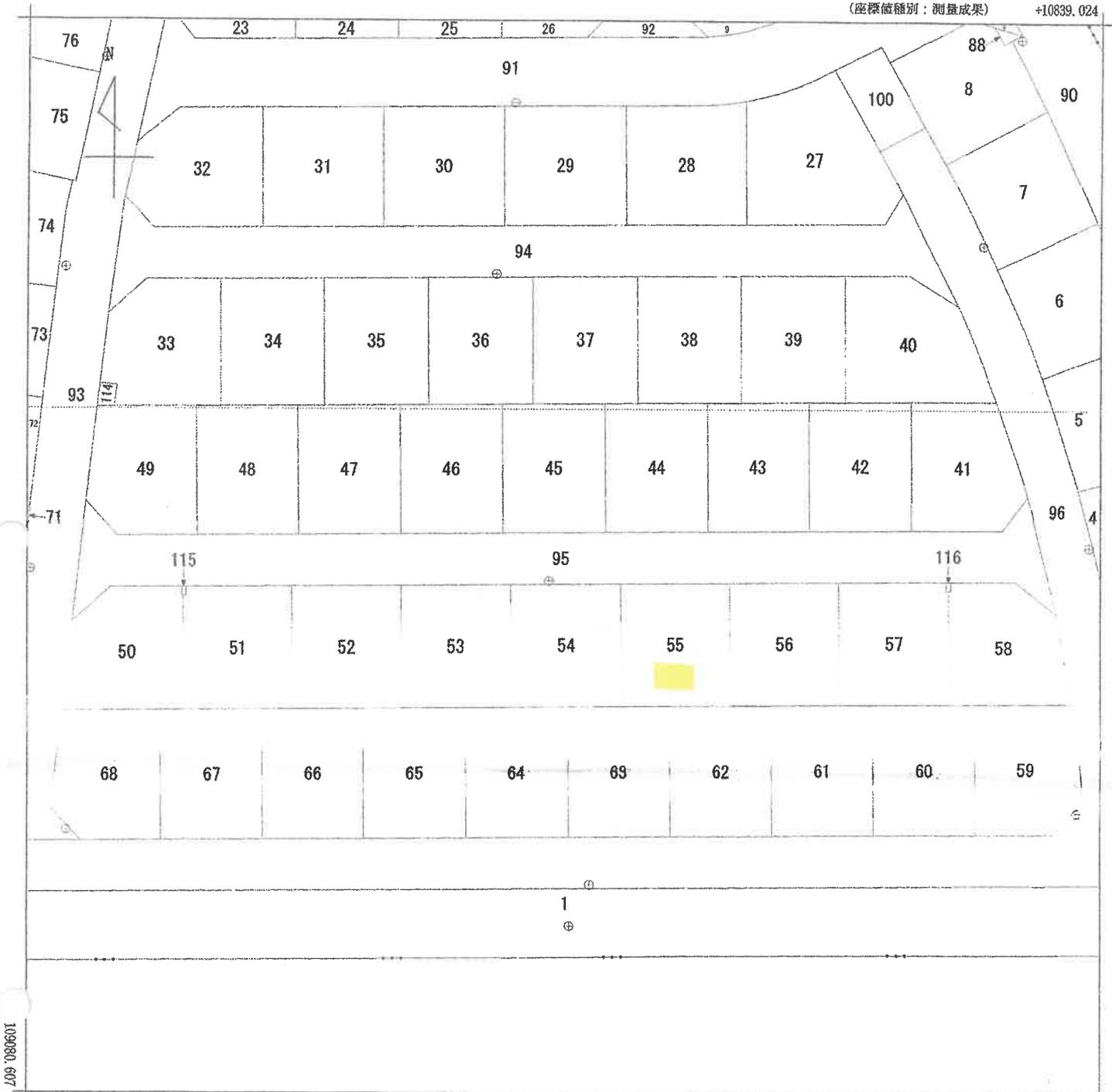
目的建物にはソーラーパネルが設置されていた。所有者妻の陳述によると住宅建築時から設置されていたもので、住宅ローンとは別に借り入れ等を行って購入したものではないとのことであった。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の妻	<ol style="list-style-type: none">1 目的物件は所有者と、その家族の居宅として使用しています。2 建物内で小型犬を飼育しています。3 目的建物の屋根にソーラーパネルが設置されています。このソーラーパネルは住宅の建築時から設置されているもので、住宅ローンと別に借り入れ等を行って設置したものではありません。

(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 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月28日 (木) 9:30-9:45	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年9月2日(火) 13:00-13:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年9月2日(火) 14:20-14:35	湖南市役所	建物図面、地番図等交付請求
令和7年9月2日(火) 15:30-15:45	甲賀土木事務所	目的土地の接道状況確認
令和7年10月8日(水) 10:20-11:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者妻から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+10714.024

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 日枝山手台
 1丁目

請求部分	所在	湖南省日枝山手台一丁目			地番	95番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成28年9月15日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方方法務局甲賀支局管轄)

令和7年8月28日

大津地方方法務局

請求番号：11-6

登記官

登記年月日：平成29年12月26日

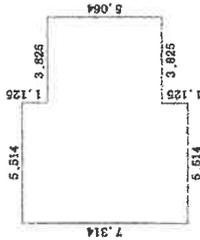
建物図面図

各階平面図

家屋番号 55番

建物の所在 湖南省日枝山手台一丁目55番地

1階平面図

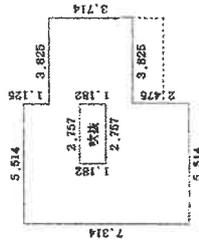


求積表

3.825 X	5.064	=	19.368900
5.514 X	7.314	=	40.328396
計			59.697296

床面積 59.69 ㎡

2階平面図

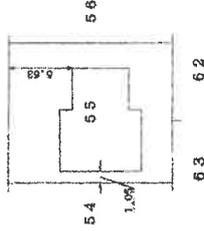


求積表

5.514 X	7.314	=	40.328396
3.825 X	3.714	=	14.206050
2.757 X	1.162	=	-3.258774
計			51.276672

床面積 51.27 ㎡

道路 (9.5)



作成者

土地家屋調査士

平成29年12月24日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

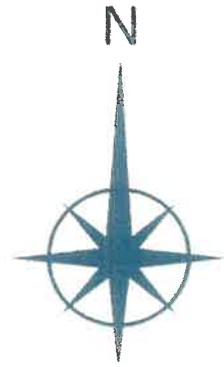
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大津地方方法務局甲賀支局管轄)

令和7年8月28日 大津地方方法務局

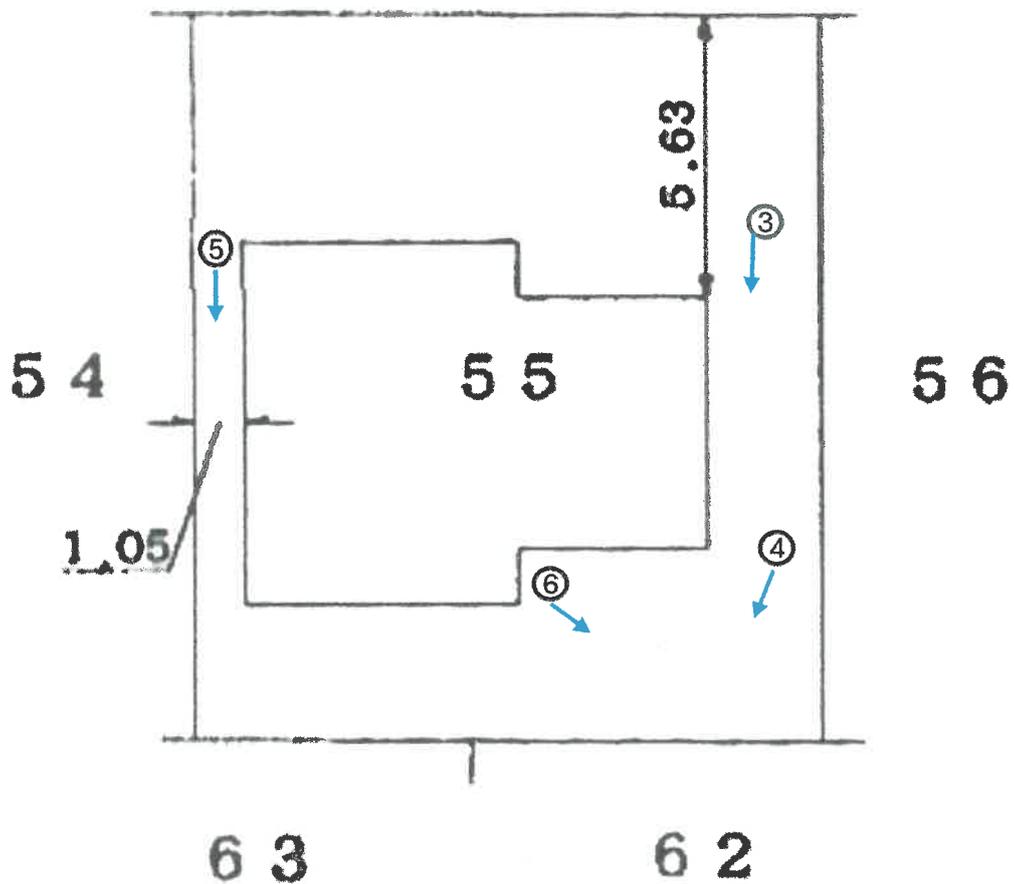
登記官

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



① 道路 ②
(95)



○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



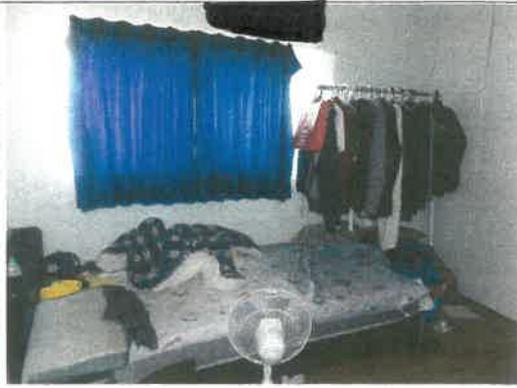
⑮



⑯



⑰



⑱

	
①9	②0
21	22
23	24

令和 7年 (ケ) 第 32 号
令和 7年 10月 8日 現地調査
令和 7年 10月 10日 評価

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,620,000 円
物件2 (建物)	金 13,690,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
2	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 | 湖南省日枝山手台一丁目 |
| | 地 番 | 55番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省日枝山手台一丁目 55番地 |
| | 家屋 番号 | 55番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.69平方メートル
2階 51.27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)

位置・交通	JR草津線 「 三雲 」 駅の 北 方 ・ 道路距離 約 5.6 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 大谷団地 」 の 南 東 方 ・ 約 650 m	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 景観計画区域(市街地景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第4種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件	規模 184.39 m ² (公簿) 間口 約13m、 奥行 約15m、 長方形地 ○法第14条地図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約6.0mの舗装市道(日枝山手台4号線)に等高に接面する。 (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	前面道路に本管あり 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)の住宅地図では荒地、1994年(平成6年)の住宅地図では果樹園となっている。 閉鎖登記簿及び登記簿謄本によると、物件1の分筆前の499番412は当初(平成10年)から地目は山林となっており、平成28年10月土地区画整理法により物件1が換地処分され、地目が山林から宅地に変更され、現在に至る。	
特 記 事 項	○宅内に傾斜があり宅盤は1m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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	主たる建物
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29年12月18日新築 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：25年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：ステンレス鋼板葺 外壁：タイル調サイディング貼りほか 内壁：ビニールクロス貼りほか 天井：ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、上水道、下水道 その他：オール電化、ソーラーパネル
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：居宅 間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)
品 等	やや優る
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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○1階南東側にウッドデッキ(構築物)が存する。

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 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	43,800	1.00	184.39	0.90	7,270,000
			184.39		7,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 湖南 (県) -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
 $38,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/87 = 43,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 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
 $100/101 \times 100/101 \times 100/85 \times 100/100 = 100/87$

イ 個 別 格 差 : なし (相乗積 100/100)

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2 (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
2	260,000	110.96	0.69	19,910,000
合計		110.96		19,910,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 25 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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 0.10) ≒ 0.69

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	7,270,000	0.40	法定地上権	2,910,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,270,000	-2,910,000	/	1.00	0.60	1.00	2,620,000
2	19,910,000	+2,910,000	1.00	1.00	0.60	1.00	13,690,000
一 括 価 格(合計)							16,310,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格（ 湖南(県)－5 ）

所 在： 湖南省若竹町8番39

価 格： 38,100 円/m²

位 置： JR草津 線「 三雲 」駅の 北 方・道路距離約 4.6 km

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 184 m²

供給処理施設： 水道・下水道・ガス

接 面 街 路： 西 7 m 市道

用 途 指 定 等： 市街化区域

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

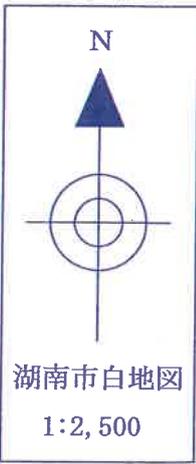
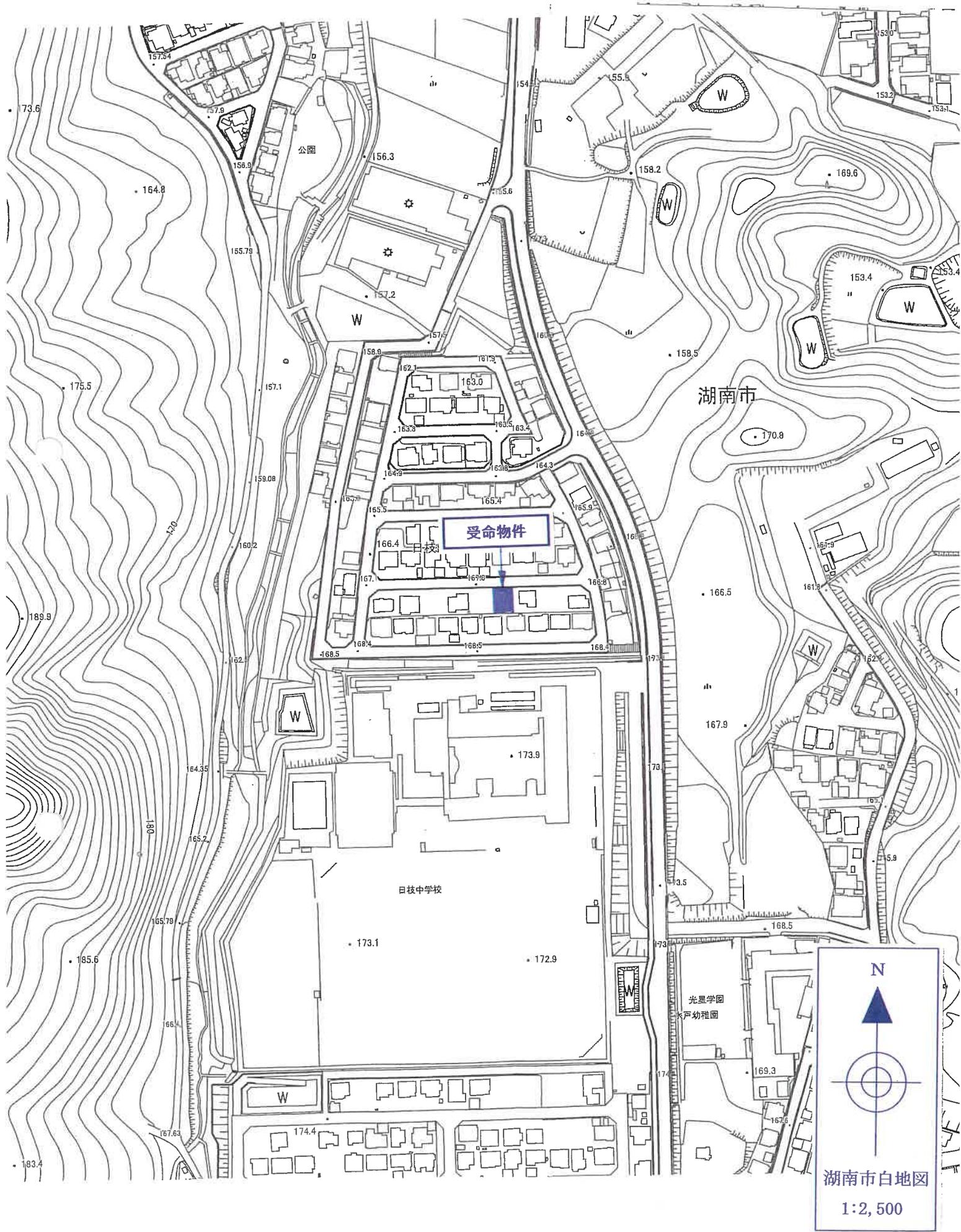
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 法第14条地図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 写真撮影位置図
- 7 現況写真

固定資産税評価額(令和7年度)

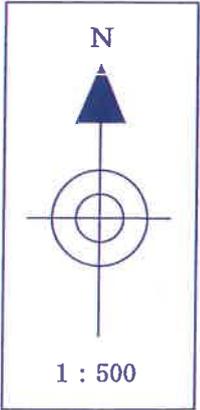
物 件 1： 4,499,116 円

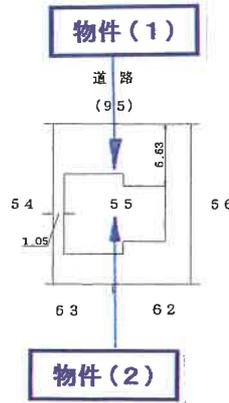
物 件 2： 8,000,537 円

以 上



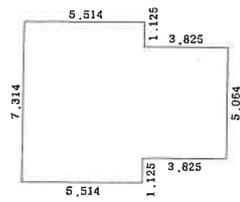
附属資料 2 受命物件附近の状況図





原図縮尺：1/500

1階平面図

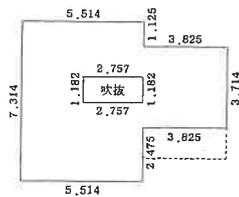


求積表

3.825×5.064	=	19.369800
5.514×7.314	=	40.329396
計		59.699196

床面積 59.69 m²

2階平面図



求積表

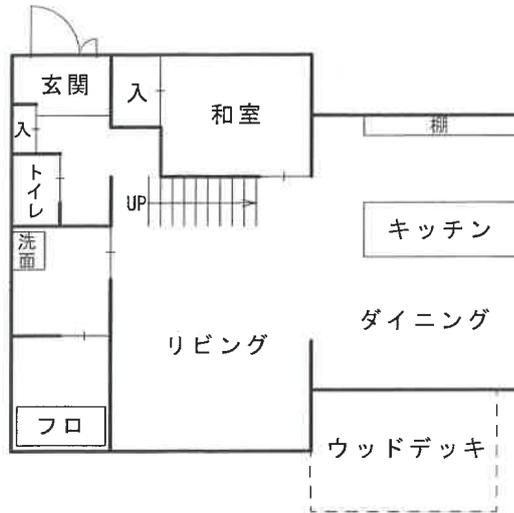
5.514×7.314	=	40.329396
3.825×3.714	=	14.206050
2.757×1.182	=	-3.258774
計		51.276672

床面積 51.27 m²

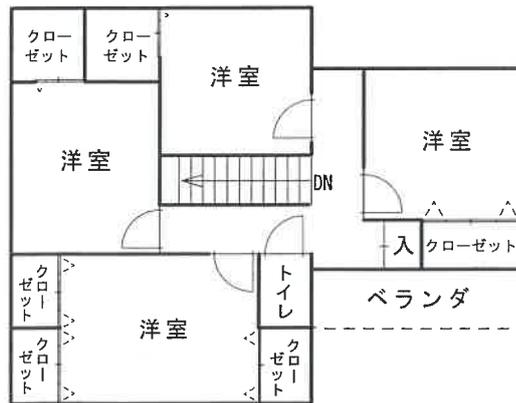
原図縮尺：1/250

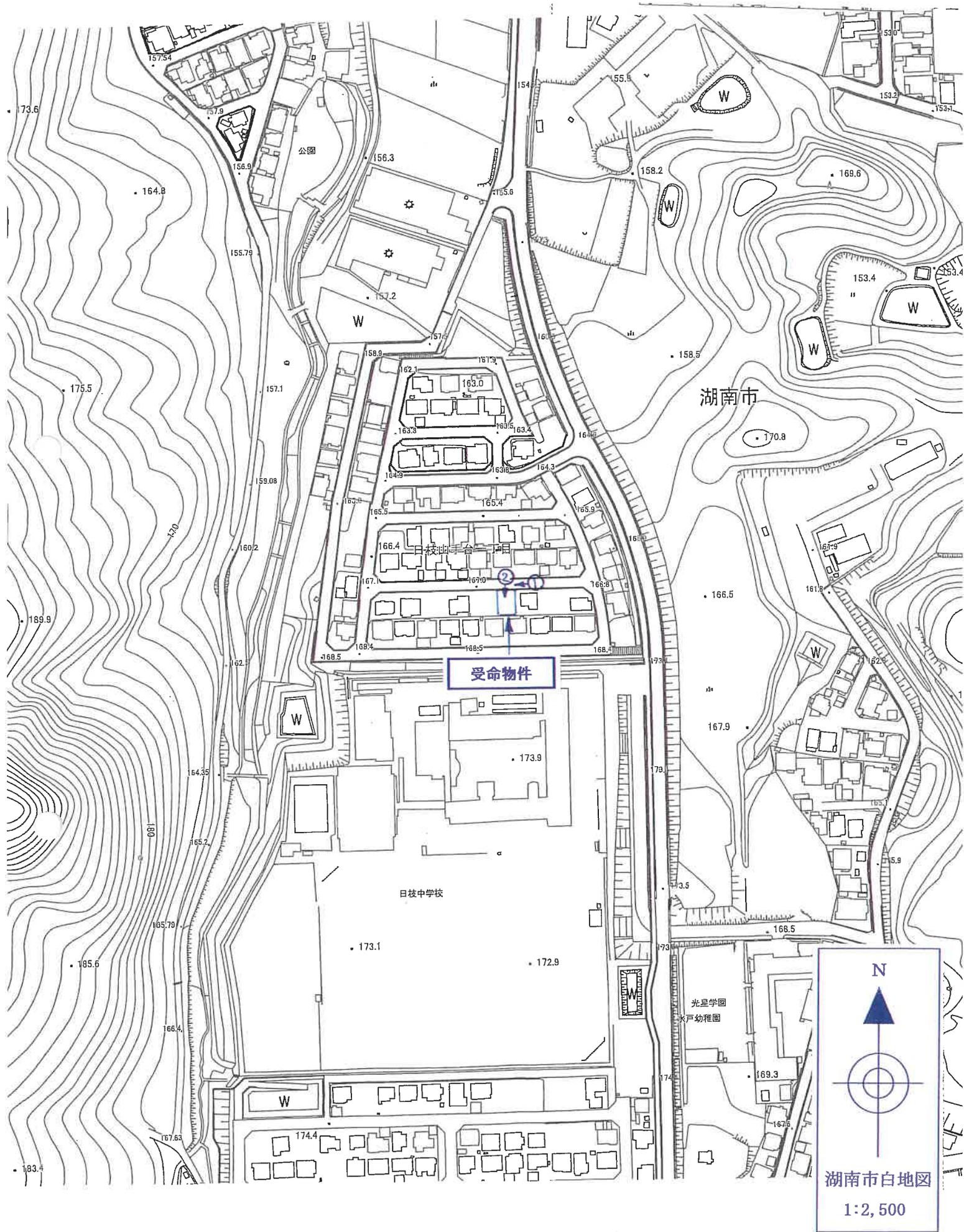
令和7年(ケ)第32号

1階



2階





附属資料 6 写真撮影位置図



1



2



3