

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 湖南省水戸町
地 番 22番53
地 目 宅地
地 積 170.27平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月19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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

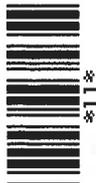
《 注 意 書 》

- 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



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 湖南省水戸町
地 番 22番53
地 目 宅地
地 積 170.27平方メートル



令和7年(ケ)第50号
令和7年 8月22日受理
令和7年 9月19日提出

現況調査報告書 (1)

物件1

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 | 湖南省水戸町 |
| | 地 番 | 22番53 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 湖南省水戸町 |
| | 地 番 | 22番54 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 湖南省水戸町 |
| | 地 番 | 22番57 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.38平方メートル |
| 4 | 所 在 | 湖南省水戸町 |
| | 地 番 | 22番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.82平方メートル |



その他の事項

1 目的物件の表示等

目的土地では、目的物件所有者の表示が存した。

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6・7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8乃至10枚目のとおり地積測量図が存する。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6・7枚目の公図及び8乃至10枚目の地積測量図や湖南省役所備付の地番図等を参考にして、立入可能な範囲で現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は8乃至10枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、11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、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、現況で宅地として使用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地南東側部分は、一部、のり面となっており、有効利用面積は公簿上の面積よりも少ないものと思われる(この関係で目的土地と南東側の前面道路とは相当程度の高低差が存する)。

そして、目的土地西側空地部分に、「電柱及び支柱」が存した。

また、目的土地は、雑草等が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

3 前面道路

目的土地は、北西側及び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。これらの道路の現況幅員は、北西側が概ね約6メートル、南東側が概ね約16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

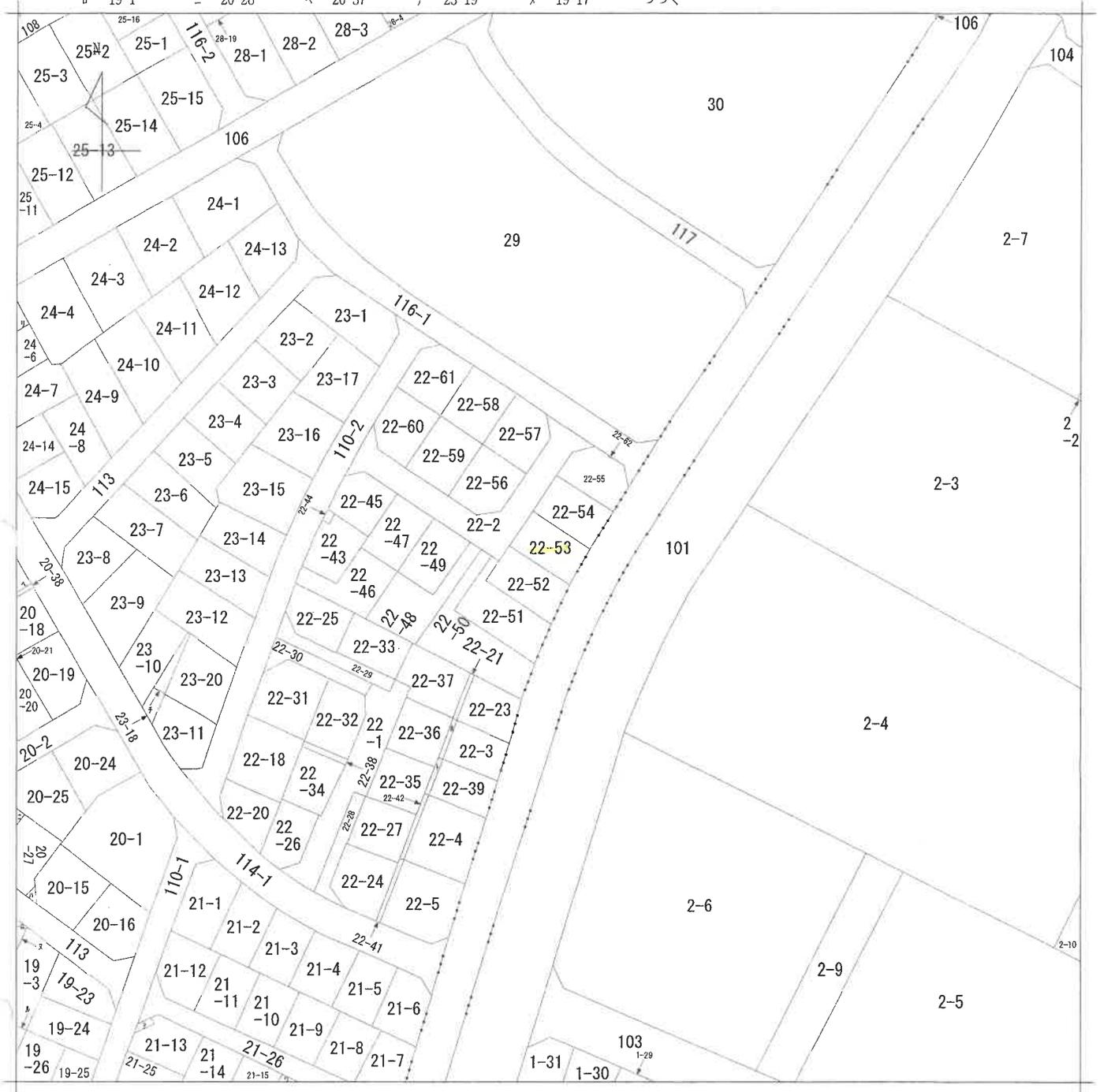
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 目的物件所有者	(執行官が、令和7年9月2日に目的物件所有者に目的物件の利用に関する照会書を郵送したが、転居済みで戻ってきた)

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年8月25日(月) 12:00-12:10	物件所在地	物件及び占有確認、概測、写真撮影
R7年8月28日(木) 10:15-10:45	大津地方法務局 甲賀支局	公図・地積測量図閲覧謄写 近隣の土地の要約書等交付申請
R7年8月28日(木) 10:50-11:00	甲賀土木事務所	前面道路確認
R7年9月2日(火) : - :	当庁	目的物件所有者に照会書送付
R7年9月2日(火) 14:00-14:20	湖南市役所	地番図閲覧謄写
R7年9月11日(木) 9:40-9:50	物件所在地	評価人帯同、立入調査、概測、図面作成、写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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 _____ を立ち会わせ、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

イ 26-2 19-1 ハ 20-26 20-28 ホ 22-22 20-37 ト 22-40 23-19 リ 24-5 19-17 ル 19-27 つづく



請求部	所在	湖南省水戸町			地番	22番53		
出力尺	1/1000	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				備付年月日 (原図)			補事項	



7 21-27
7 21-16

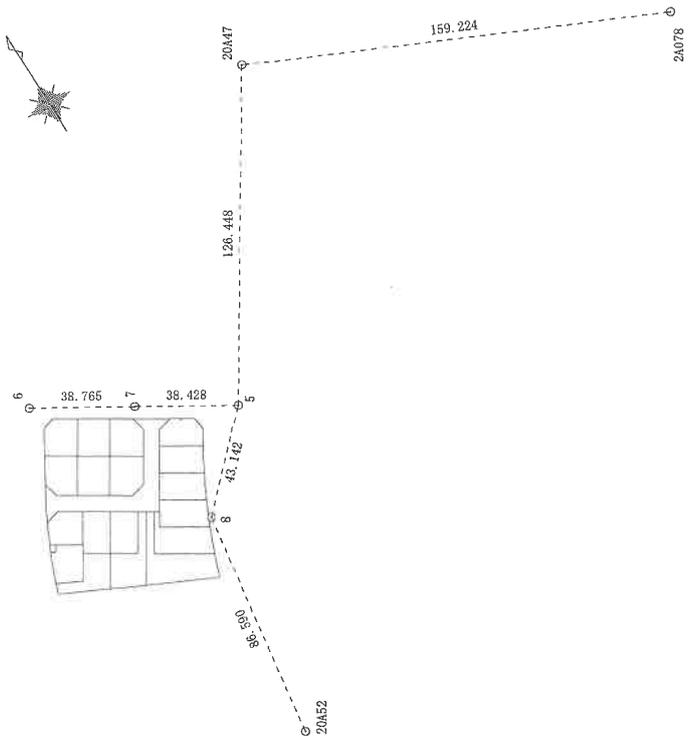


土地積所測量図

地番 22-2, 22-43~-62
土地の所在 湖南市水戸町



基準点網図 1:2000



引照点表

P1	90	X座標	-100825.630
		Y座標	11166.908
P2	116	X座標	-109875.036
		Y座標	11141.459

境界点	点	間	距離
89	P	1	P
		2	2
120			
		3.521	56.071
		61.661	7.139

座標リスト 世界測地系 第七系

点番	点名	X座標	Y座標	点属性	抗属性
2	2A078	-109818.162	11448.133	街区多角点	金属錐
1	120A47	-109750.765	11303.876	街区多角節点	金属錐
5	5	-109857.420	11235.951	多角点	金属錐
8	8	-109887.835	11205.354	多角点	金属錐
151	15120A52	-109973.547	11193.055	街区多角点	金属錐
6	6	-109817.325	11169.989	多角点	金属錐
7	7	-109837.321	11203.198	多角点	金属錐

令和2年12月2日測量
令和2年12月24日作成

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/2000
500



土地積測量図

地番 22-2, 22-43~-62

5/5

湖南省水戸町

土地の所在

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-61	318	-109830.482	11182.839	187566.575708
	88	-109825.582	11174.973	40151.677969
	89	-109826.889	11170.196	-114673.232136
	262	-109835.848	11164.997	-172666.678605
	320	-109842.354	11175.449	59967.459334
			倍面積	337.802290
			面積	168.9011450
			地積	168.90 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-62	322	-109850.475	11214.960	1895.328240
	293	-109850.735	11214.796	-7760.638832
	292	-109851.167	11215.481	-1895.416289
	323	-109850.904	11215.649	7761.229108
			倍面積	0.502227
			面積	0.2511136
			地積	0.25 m ²

合計 3695.6512540

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-57	302	-109841.117	11199.898	111035.788772
	319	-109836.712	11192.836	-83509.749396
	321	-109848.578	11185.449	-205599.738069
	283	-109855.093	11195.917	21894.429984
	301	-109846.626	11201.205	156548.041080
			倍面積	328.772371
			面積	164.3861855
			地積	164.38 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-58	319	-109836.712	11192.836	202545.560256
	318	-109830.482	11182.839	-63093.577638
	320	-109842.354	11175.449	-202230.925104
	321	-109848.578	11185.449	63108.303258
			倍面積	329.360772
			面積	164.6803860
			地積	164.68 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-59	321	-109848.578	11185.449	208496.769360
	320	-109842.354	11175.449	-69187.204759
	316	-109854.769	11167.721	-208166.319440
	317	-109860.994	11177.719	69201.258329
			倍面積	344.503490
			面積	172.2517450
			地積	172.25 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-60	320	-109842.354	11175.449	211460.670529
	262	-109835.848	11164.997	-29899.861966
	261	-109845.032	11159.655	-164705.348145
	310	-109850.607	11161.086	-108675.007532
	316	-109854.769	11167.721	92167.201413
			倍面積	337.654299
			面積	168.8271495
			地積	168.82 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-53	202	-109872.443	11211.836	100357.144036
	266	-109863.626	11197.671	3661.638417
	267	-109872.116	11192.388	-198530.879344
	201	-109861.364	11207.245	-54343.931005
	159	-109876.965	11209.366	98496.699042
	160	-109872.577	11211.762	50699.587764
			倍面積	340.559910
			面積	170.2799550
			地積	170.27 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-54	203	-109863.788	11216.855	146469.692590
	284	-109855.130	11202.957	1814.879034
	266	-109863.626	11197.671	-193865.276023
	202	-109872.443	11211.836	-51148.395832
	161	-109868.188	11214.158	97058.537490
			倍面積	329.435259
			面積	164.7176295
			地積	164.71 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-55	203	-109863.788	11216.855	-36488.429315
	33	-109858.383	11220.167	118664.486192
	68	-109853.212	11219.356	83909.565524
	292	-109850.904	11215.649	22936.002205
	293	-109851.167	11215.481	1895.416289
	292	-109850.735	11214.796	7760.638832
	296	-109848.521	11211.782	24829.821440
	297	-109849.788	11206.287	-74062.350783
	284	-109855.130	11202.957	-156841.398000
			倍面積	306.344618
			面積	153.1723090
			地積	153.17 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
22-56	283	-109855.093	11195.917	173883.786927
	321	-109848.578	11185.449	-66005.334549
	315	-109860.994	11177.719	-188065.122175
	315	-109865.403	11184.793	-34840.630195
	281	-109864.109	11190.308	115372.075480
			倍面積	344.775488
			面積	172.3877440
			地積	172.38 m ²

製者

土地家屋調査士

令和2年12月2日測量
令和2年12月24日作成

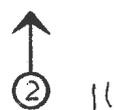
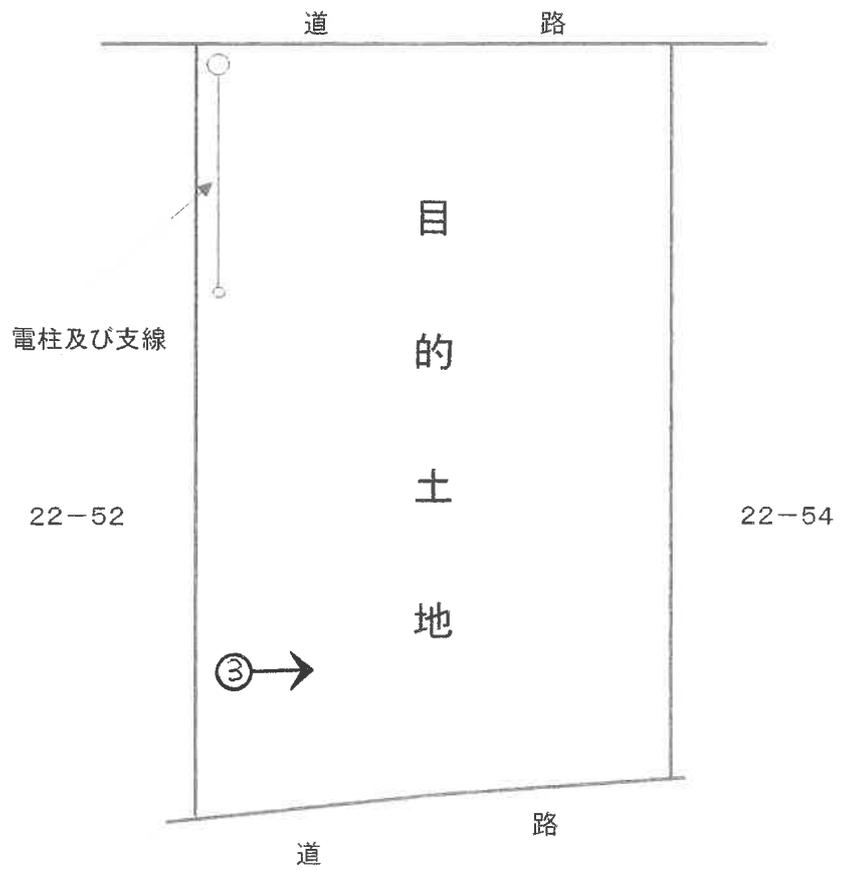
申請人

縮尺

1



土地概況図



○→写真撮影位置・方向



写真①



写真②



写真③

令和 7年 (ケ) 第 50 号
(その1)
令和 7年 9月 11日 現地調査
令和 7年 9月 30日 評価

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地用>

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,050,000 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、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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

1 所 在 湖南省水戸町
地 番 22番53
地 目 宅地
地 積 170.27平方メートル

~~2 所 在 湖南省水戸町
地 番 22番54
地 目 宅地
地 積 164.71平方メートル~~

~~3 所 在 湖南省水戸町
地 番 22番57
地 目 宅地
地 積 164.38平方メートル~~

~~4 所 在 湖南省水戸町
地 番 22番60
地 目 宅地
地 積 168.82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 3.6 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「水戸保育園」の北西方・約 70 m	
付近の状況	一般住宅、共同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種中高層住居専用地域 60% 200% 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8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 170.27 m ² (公簿) 間口 約10m、奥行 約18m、長方形地 ○地積測量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	北西側で幅員約6.0mの舗装市道(水戸町22の2号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 南東側で幅員約16mの舗装市道(梅影町101号線)に約0.8~1.2m高く接面する。 (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	前面道路に本管あり
	ガス配管	前面道路に本管あり
	下水道	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)及び1994年(平成6年)の住宅地図では社員寮の敷地となっている。 閉鎖登記簿及び土地台帳によると、物件1の分筆前の22番は当初(昭和43年土地区画整理法による換地処分)から地目が宅地となっており、昭和54年7月に22番2が分筆され、令和3年1月に物件1が分筆され、現在に至る。	
特記事項		

(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(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=エ
1	38,500	1.03	170.27	6,750,000

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
 $38,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99 = 38,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : なし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個 別 格 差 : 二方路地+3 (相乗積 103/100)

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エ) 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	6,750,000	1.00	0.60	1.00	4,050,000
一 括 価 格(合計)					4,050,000

イ 市場性修正 : 特にない。

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。

エ 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 6 年 7 月 1 日

地 積 : 184 m²

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 西 7 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

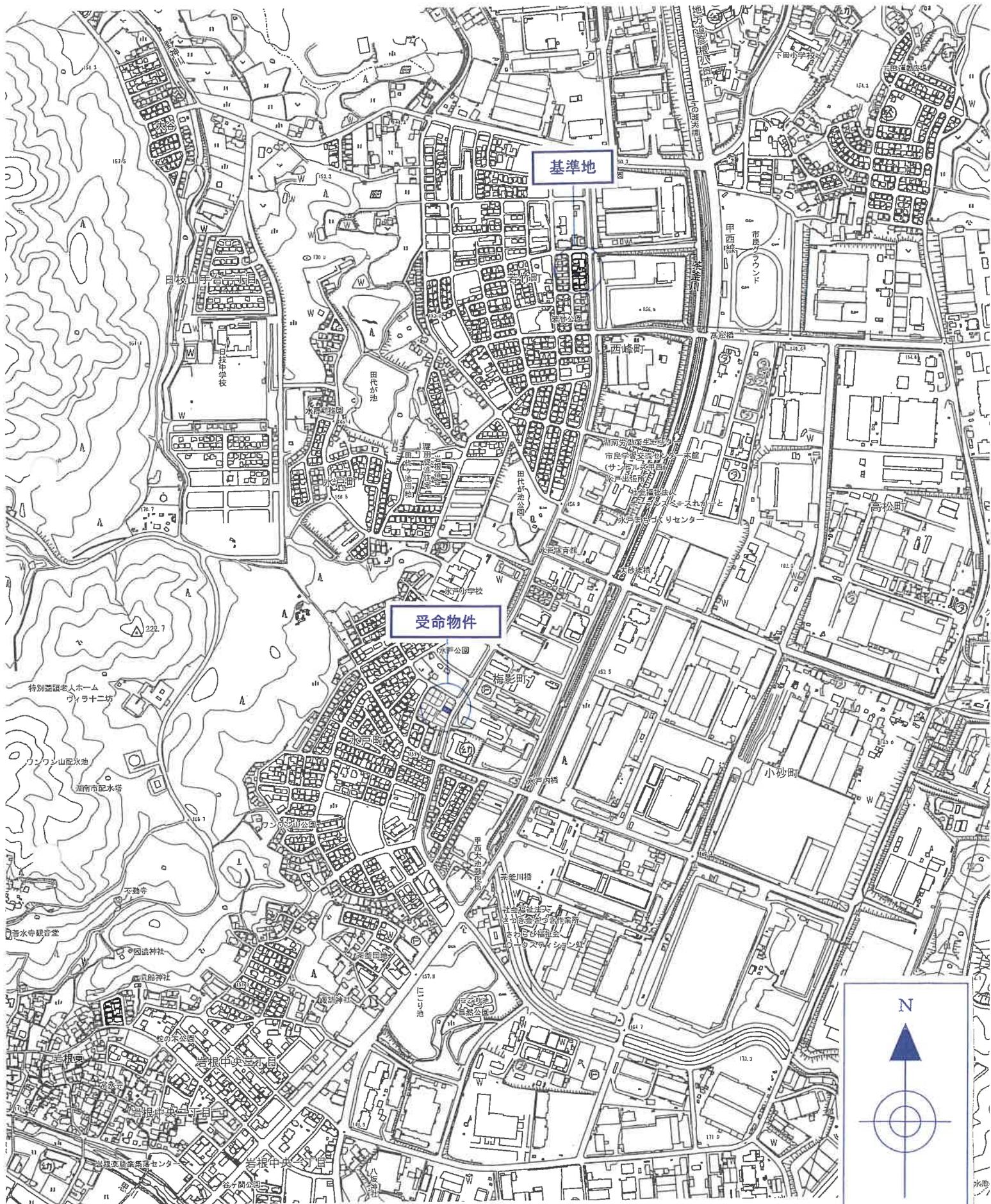
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 写 真 撮 影 位 置 図
- 6 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 4,682,425 円

以 上



N

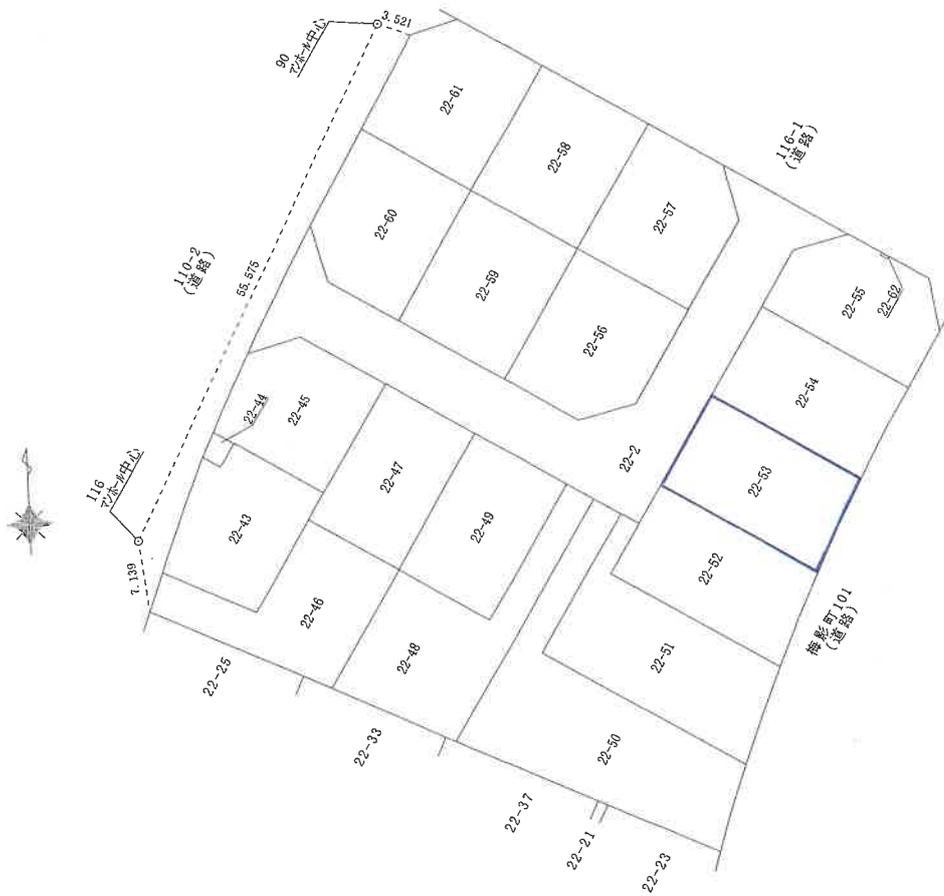
↑

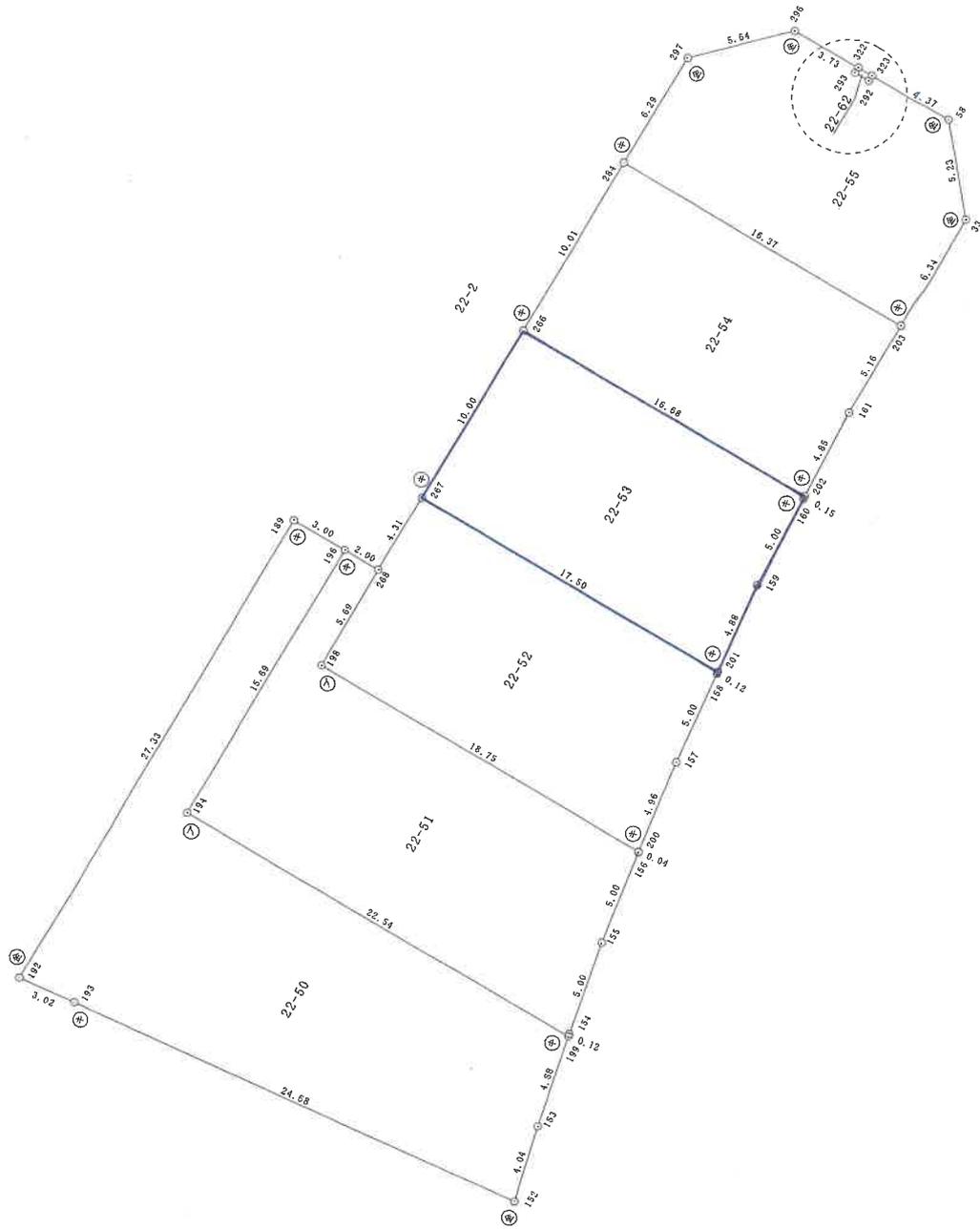
○

湖南市白地図

1:10,000

附属資料1 受命物件の位置図





地番	22-53		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
202	-109872.443	11211.836	100357.144036
266	-109863.626	11197.871	3661.638417
267	-109872.116	11192.388	-198530.678344
201	-109881.364	11207.245	-54343.931005
159	-109876.965	11209.366	98496.699042
160	-109872.577	11211.762	50699.587764
		倍面積	340.559910
		面積	170.2799550
		地積	170.27 m ²



湖西市白地図
 1:2,500

附属資料5 写真撮影位置図



1



2



3