

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 甲賀市水口町山字栗ノ木谷
地 番 3459番153
地 目 宅地
地 積 203.32平方メートル
- 2 所 在 甲賀市水口町山字栗ノ木谷 3459番地153
家屋 番号 3459番153
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.57平方メートル
2階 39.74平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約74.27平方メートル
2階 39.74平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月20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】

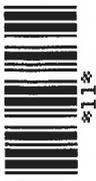
本件所有者が占有している。

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 甲賀市水口町山字栗ノ木谷
地 番 3459番153
地 目 宅地
地 積 203.32平方メートル
- 2 所 在 甲賀市水口町山字栗ノ木谷 3459番地153
家屋 番号 3459番153
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 64.57平方メートル
2階 39.74平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約74.27平方メートル
2階 39.74平方メートル



令和7年(ケ)第51号
令和7年 9月 5日受理
令和7年 9月 29日提出

現況調査報告書

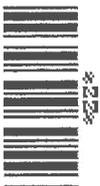
大津地方裁判所

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 | 甲賀市水口町山字栗ノ木谷 |
| | 地 番 | 3459番153 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町山字栗ノ木谷 3459番地153 |
| | 家屋 番号 | 3459番153 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.57平方メートル
2階 39.74平方メートル |



その他の事項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の氏の表示が存した。

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、目的土地についての地積測量図は7乃至9枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7乃至9枚目の地積測量図並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や甲賀市税務課資産税係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ところ、目的土地の形状は7乃至9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立ち入り可能な範囲を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と思われる。

(3) その他

目的土地西側空地部分に「カーポート」が存し、その支柱は土地に固定されているように見受けられた。関係人からの陳述等はないが、同カーポートは目的物件所有者の所有と思われ、そうであれば同カーポートは目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地南側空地部分に「プレハブ物置」が存したが、同物置は単に地上に据え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

そして、目的土地空地部分では、動産が残置されていたり、雑草・雑木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 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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね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、目的建物南東側に増築部分が存した。増築部分の床面積は概ね約9.7平方メートルである。

(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、目視で確認できる範囲では、「1階北東側和室及び2階北東側洋室の押入付近での雨漏り跡」・「2階北西側洋室でのたわみ」等が見受けられた。

(3) その他

目的建物内では、各部屋で動産類が残置されたままとなっており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。また、目的建物内では、「1階リビングダイニング」のカレンダーが2024年9月のままとなっていた。

4 前面道路調査

目的物件は、西側で建築基準法第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9月9日及び同年9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9月22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、何れの連絡などはなかった。]
■近隣者	[陳述の要旨] 目的物件の所有者の方は、殆ど帰って来ていません。

(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
R7年9月9日(火) 12:55-13:25	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、近隣者から聴取
R7年9月9日(火) 14:15-14:40	甲賀市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写(増築部分は課税していないとのこと)
R7年9月11日(木) 11:00-11:05	物件所在地	物件及び占有確認(前回差し入れた封書はそのままの状況)、目的物件占有者不在につき、再度、次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R7年9月11日(木) 11:20-11:40	大津地方法務局 東近江出張所	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
R7年9月11日(木) 11:50-11:55	甲賀土木事務所	前面道路確認
R7年9月22日(月) 13:25-14:10	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年 9月22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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 3459-83
ロ 3466-1



請求部	所在	甲賀市水口町山字栗ノ木谷		地番	3459番153	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

請求番号：4-1
(1/1)

A4判に縮小

公用

前 3459 後 3459-1~225

地 番 3459-1~18, 20~58, 61, 63~225
3459-1~225

土地の所在 甲賀郡水口町大字山字栗ノ木

甲賀市水口町

S 47.7.24

地在図

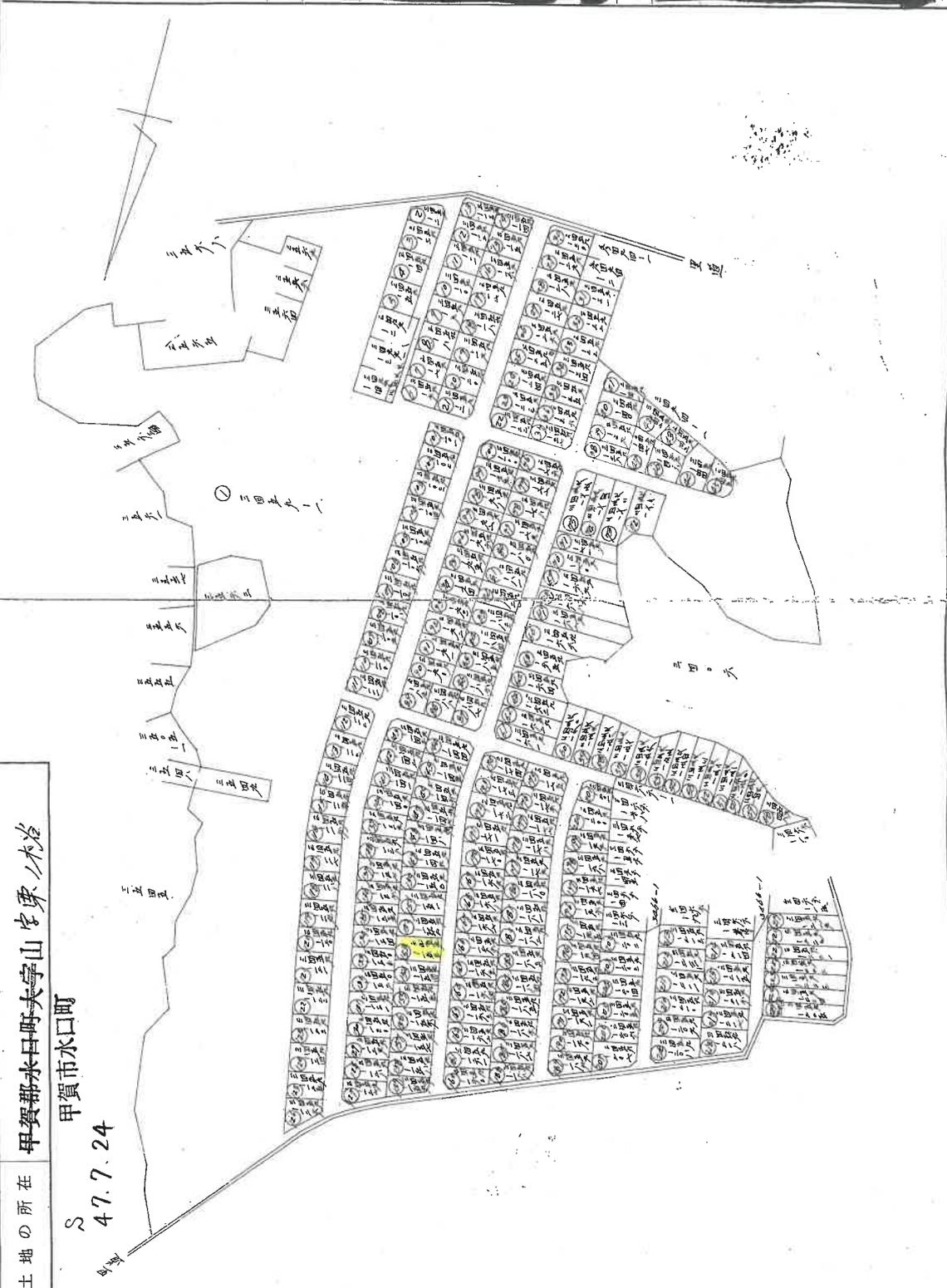
昭和47年7月24日登記

3459(1~225)

619107

測量図

作製年月日	作者	申請人
昭和47年7月24日	[Redacted]	[Redacted]



(私文書印刷)

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年7月24日

昭和47年7月24日登記
測量 3459(-120~-134)
(-152~-167)
619114 (-181~-188)

地番 3459/152/181/188
土地の所在 甲賀市水口町
甲賀郡水日町大字山崎東外谷

積

7/17地

昭和四十七年七月式書冊
製作年月日
製作者
申請人



縮尺 1/500

(弘文堂印刷)

請求番号：4-2

(3/4)

A4判に縮小



土地建物位置関係図

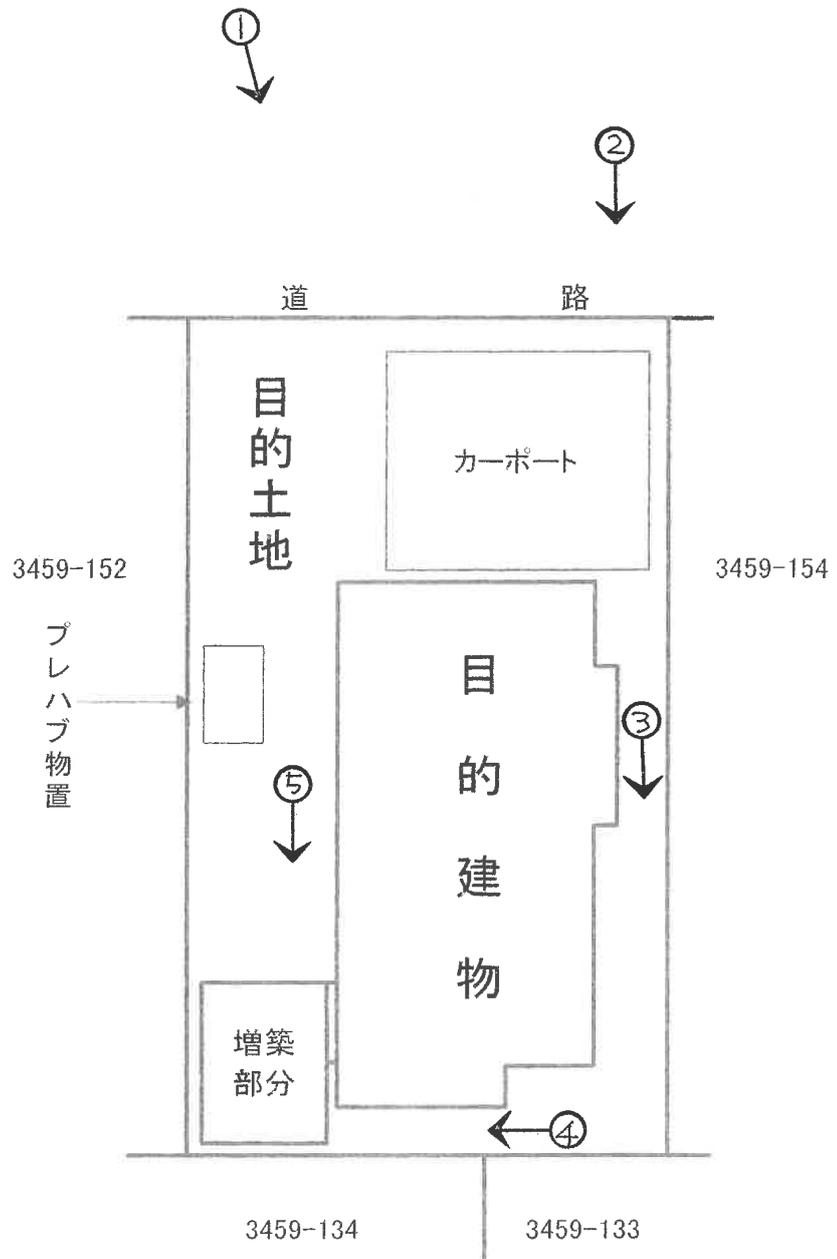


写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン

写真 ⑦



1階 ダイニング

写真 ⑧



1階 リビング

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑩



1階 和室

写真 ⑪



1階 洗面



1階 和室

写真 ⑬



1階 洋室(増築部分)

写真 ⑭

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑰



2階 洋室

写真 ⑱



2階 洋室



2階 洋室

令和 7年 (ケ) 第 51 号
令和 7年 9月 22日 現地調査
令和 7年 10月 3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 2,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,140,000 円
物件2 (建物)	金 1,720,000 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續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」	1階 74.27㎡
番号	特 記 事 項		
	○物件2に増築が存する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 甲賀市水口町山字栗ノ木谷 |
| | 地 番 | 3459番153 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 甲賀市水口町山字栗ノ木谷 3459番地153 |
| | 家屋 番号 | 3459番153 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.57平方メートル
2階 39.74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	近江鉄道本線「水口松尾」駅の北方・道路距離約 4.6 km (別添「位置図」参照) 最寄バス停「桜ヶ丘」の北方・約 500 m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 景観計画区域(市全域)、屋外広告物規制区域(第2種許可地域)、立地適正化計画(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
画地条件	規模 203.32 m ² (公簿) 間口 約11m、奥行 約19m、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	南西側で幅員約6.0mの舗装市道(桜が丘団地11号線)に概ね等高に接面する。 (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 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。 1980年(昭和55年)及び1991年(平成3年)の住宅地図では宅地となっている。閉鎖登記簿及び登記簿によると、物件1の分筆前の3459番は当初から地目は山林となっており、合筆と分筆を経て、昭和47年7月に物件1が分筆され、平成9年3月に地目が山林から宅地へと変更され、現在に至る。	
特記事項	○西側にカーポート(工作物)が存する。 ○都市計画法第34条11号の区域に該当。	

(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、通常のコスト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9年3月24日新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：窯業系サイディングほか 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：特別なものはない
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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○1階の南東側に約9.7㎡の増築が存する。

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	17,300	1.00	203.32	0.90	3,170,000
			203.32		3,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 甲賀 -13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,900\text{円}/\text{m}^2 \times 102.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 17,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

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	200,000	114.01	0.07	1,600,000
合計		114.01		1,600,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積(104.31㎡)に増築面積(約9.7㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 1 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) ≒ 0.07

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	3,170,000	0.40	法定地上権	1,270,000

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	3,170,000	-1,270,000	/	1.00	0.60	1.00	1,140,000
2	1,600,000	+1,270,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,720,000
一 括 価 格(合計)							2,860,000

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

地価公示価格 (甲賀-13)

所 在 : 甲賀市水口町山字菖蒲谷1640番297

価 格 : 16,900 円/m²

位 置 : 近江鉄道本 線「水口松尾」駅の 北 方・道路距離約 4 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 197 m²

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 北東 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模住宅のほか空地も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

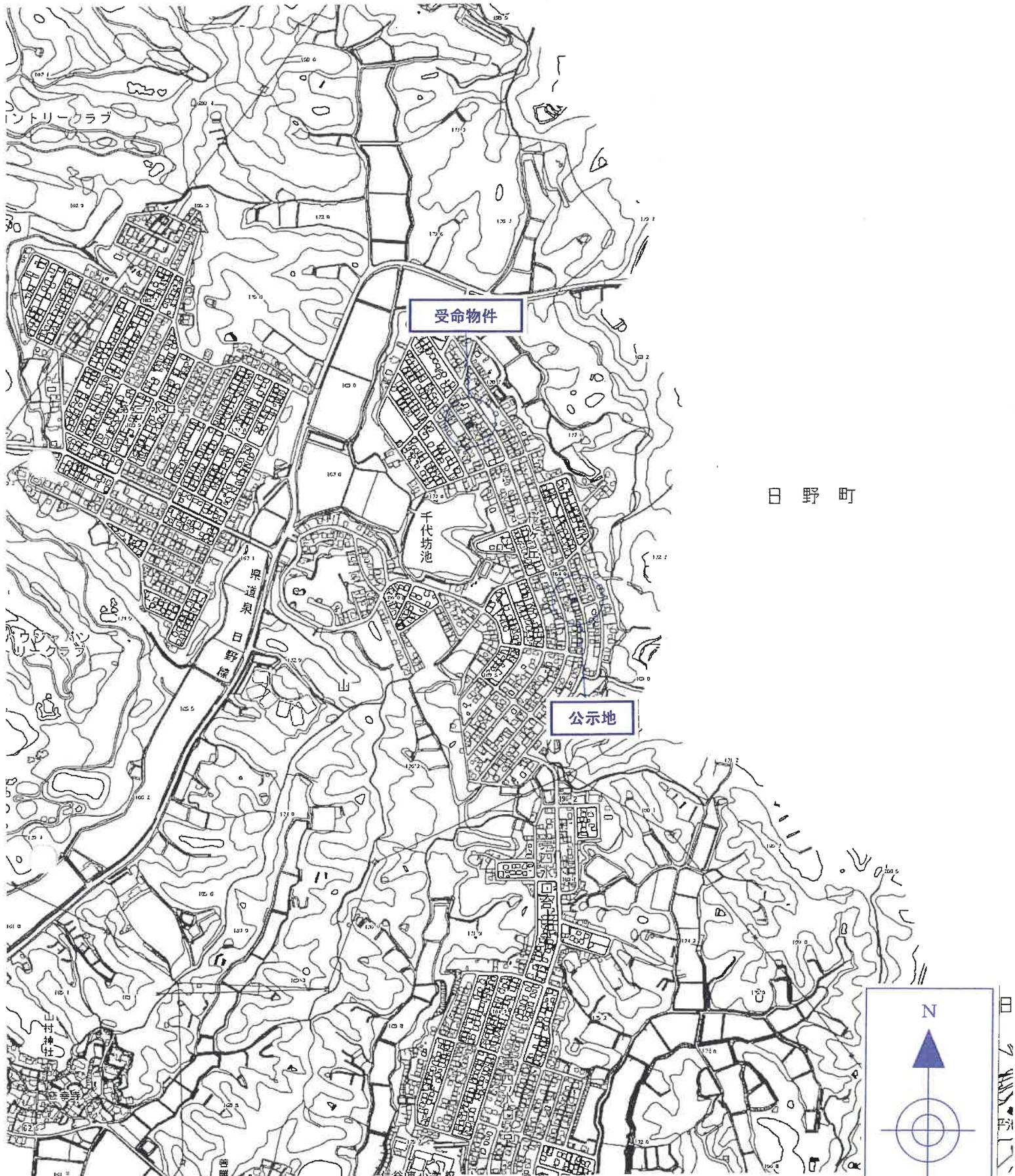
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 土地所在図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写・各階平面図写
- 7 建物間取図
- 8 写真撮影位置図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

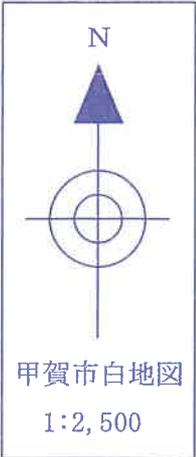
物 件 1 : 2,208,868 円

物 件 2 : 1,698,182 円

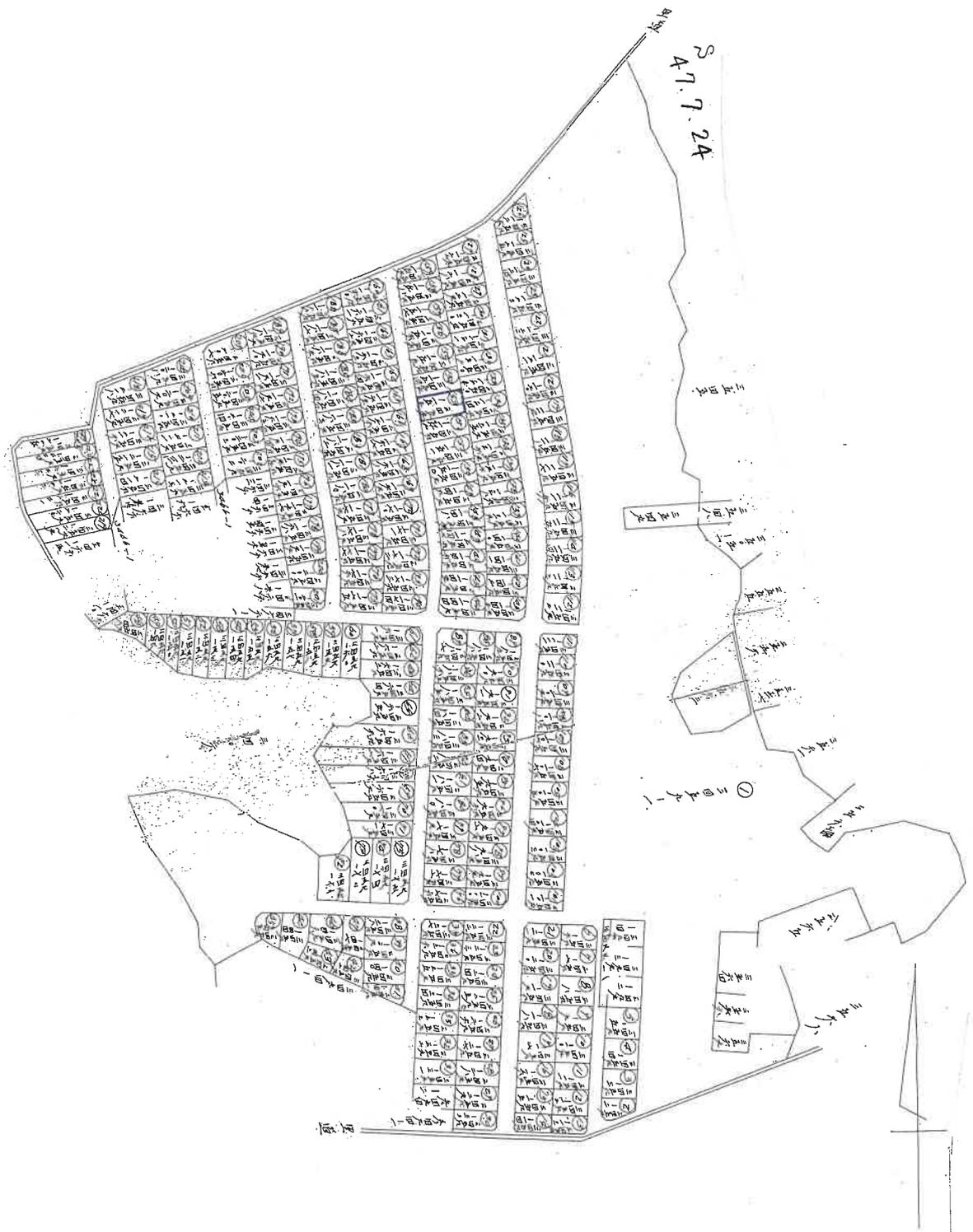
以 上



附属資料1 受命物件の位置図

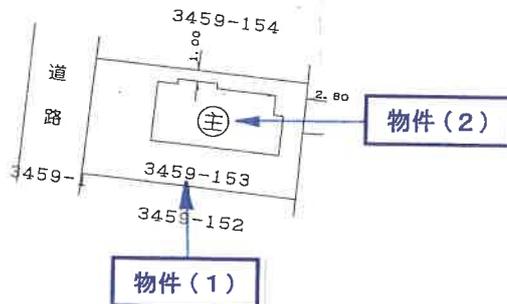


附属資料2 受命物件附近の状況図



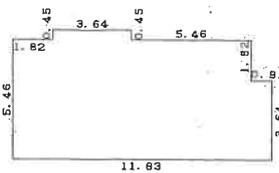


符地番	算式	面積(m ²)
153	22.1 9.2	203.32
3459	22.1 9.2	203.32
-153	備面積	406.64
	1/2	203.32



原図縮尺:1/500

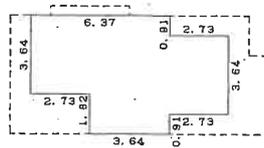
1階



求積表

3.64	x	0.45	=	1.6380
10.92	x	5.46	=	59.6232
0.91	x	3.64	=	3.3124
			合計	64.5736
			床面積	64.57㎡

2階



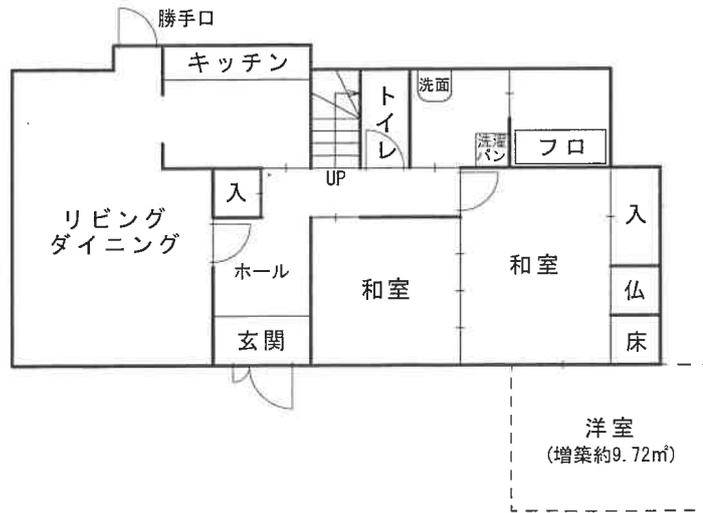
求積表

2.73	x	3.64	=	9.9372
3.64	x	5.46	=	19.8744
3.64	x	2.73	=	9.9372
			合計	39.7488
			床面積	39.74㎡

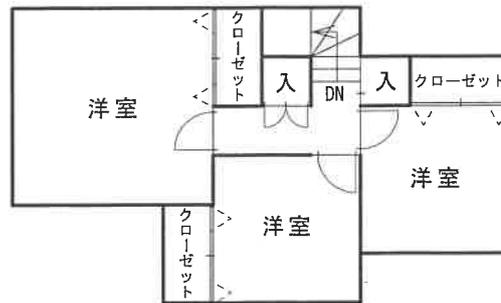
原図縮尺:1/250

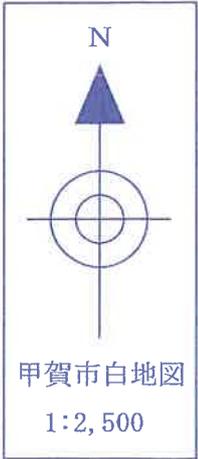
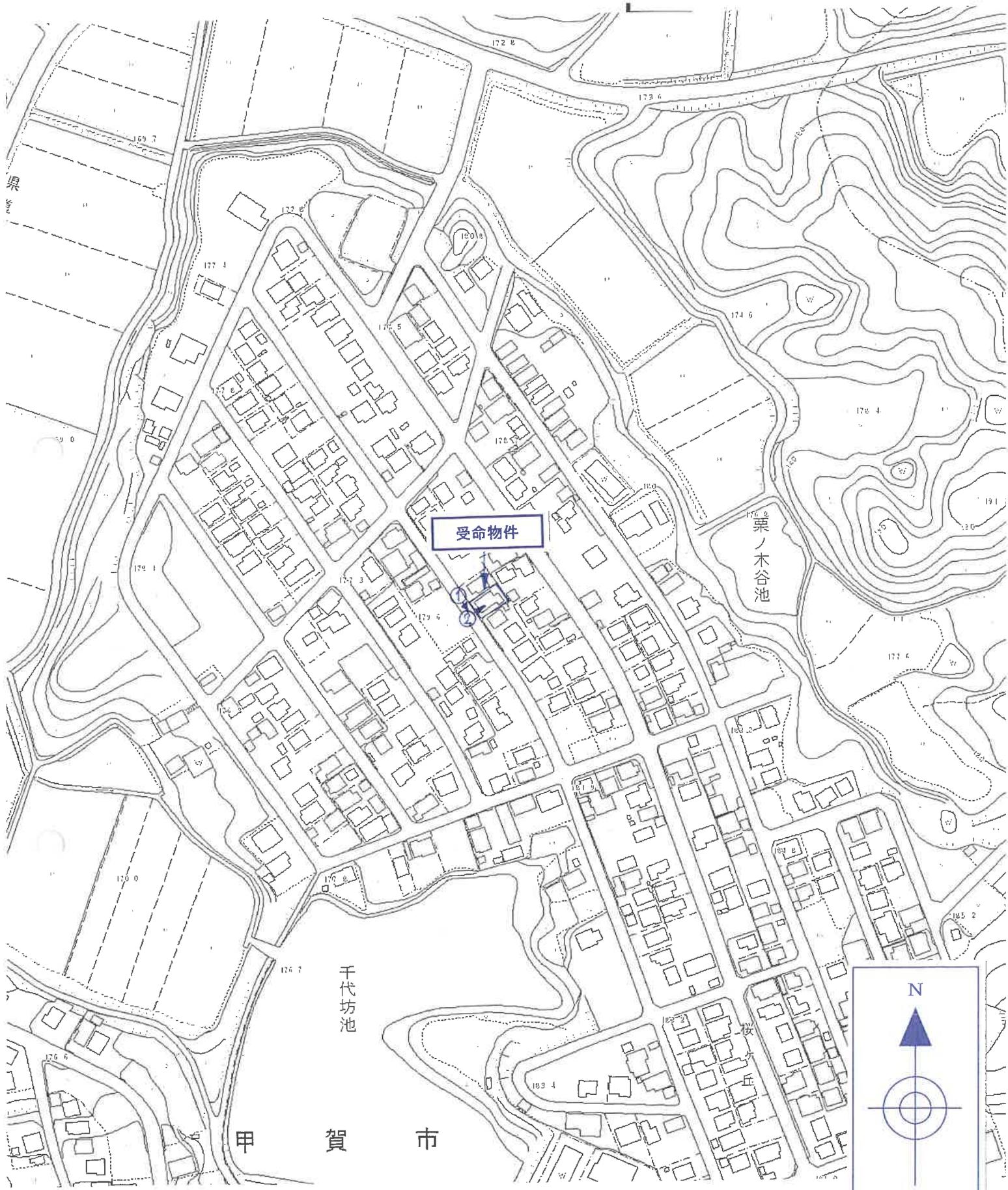
令和7年(ケ)第51号

1階



2階





附属資料 8 写真撮影位置図



1



2



3