

競売物件の入札には

入札書ごとに下記の書面が必要です。

● 暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人とも）

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
 - ・ 記載に不備があると、入札が無効になることがあります。
 - ・ 提出後に訂正することはできません。
- ※ 「陳述書」の書式は執行官室にて配布します。
※ 個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。

● 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、入札が無効になります（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ご提出ください。
- ・ 入札する日において発行から3か月以内のものをご提出ください。

● 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ご提出ください。

※ 買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者（「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」）がある場合は、別紙として「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」の添付が必要です。（個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日
 大津地方裁判所彦根支部
 裁判所書記官 井上 麻紀

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 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 20日 午前 10時00分 場 所 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 18日 午前 10時00分 場 所 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 27日 午前 10時00分から 令和 8年 4月 27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 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 蒲生郡日野町大字日田字石原 |
| | 地 | 番 | 123番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1599平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 4日
大津地方裁判所彦根支部
裁判所書記官 井上 麻紀

-
- 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おり、複数の使用者らが駐車場として使用している。
使用者らの占有権限の存在は認められない。

 - 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 | 蒲生郡日野町大字日田字石原 |
| | 地 | 番 | 123番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1599平方メートル |



令和7年(ケ)第41号
令和7年11月19日受理
令和7年12月19日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

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 | 蒲生郡日野町大字日田字石原 |
| | 地 | 番 | 123番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1599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1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者がプレハブ造の簡易な構築物などを置いて事務所として使用して占有しているほか、自己（第三者も含む）が駐車場等として使用して占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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、事務所として使用してプレハブ造の構築物に目的物件所有者の屋号の表示などが存した。

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枚目の公図及び日野町役場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、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る。

なお、現地での簡易計測をもとに机上概測によれば、概ね登記面積と一致するとのことであった(評価人から聴取)。

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(但し、町役場は宅地課税)であり、南東側にプレハブ造の簡易な構築物を置いて事務所・資材置き場などとして、その余については駐車場等として、使用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地上に「カーポート」が存する。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によれば、同カーポートは目的物件所有者が設置したものとされており、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、立入調査当日、目的土地空地部分には車両等が残置されているほか、数台の自動車が駐車していた。関係人の陳述によれば、「複数人が目的土地空地部分を駐車場として使用している。いずれも無償であり、駐車場所は指定されていない」とのことであった。そうであれば、駐車場として使用している第三者に独自の占有権原は発生しないものと思われる。

そして、目的土地は下記3記載のとおり、南東側で水路を挟んで前面道路に接しているが、この「水路」上に「水路橋」が存する。この「水路橋」については占用許可を受けていないようである。今後、利用にあたっては占用許可申請が必要となる(評価人より聴取)。

なお、目的土地南東側空地部分に「電柱」が存するように見受けられた。

3 前面道路

目的土地は、南東側で水路を挟んで建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に、南西側で法外道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、南東側が概ね約10メートル、南西側が概ね約2.5メートル、である。

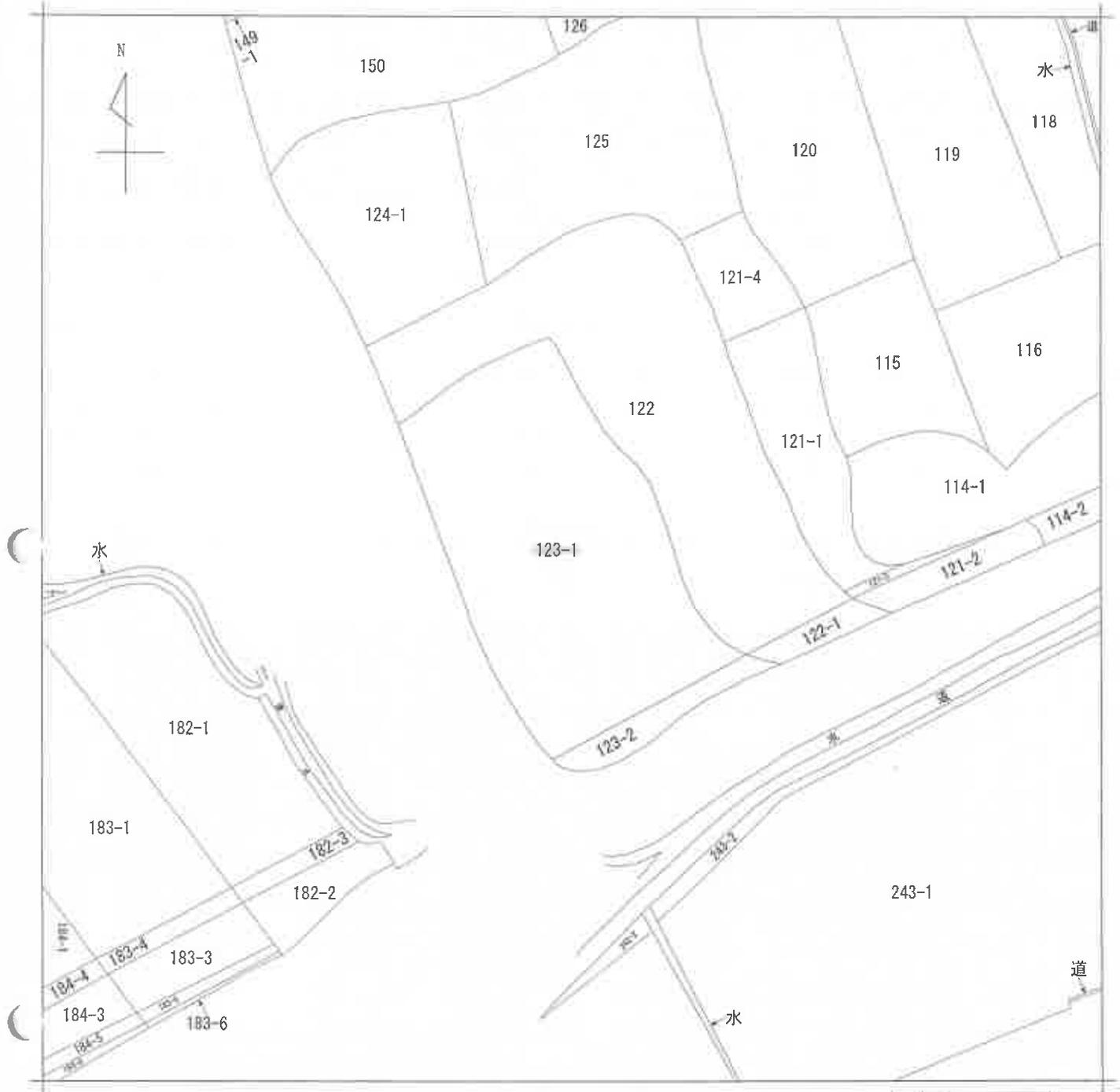
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的土地所有者)	<p>[陳述の要旨]</p> <p>1 目的土地の占有</p> <p>私は、目的物件所有者です。目的土地は私が個人で営んでいる事業のために私が使用しています。</p> <p>目的土地空地部分を駐車場として利用している人が何人かいますが、いずれも無償で、駐車場所も決まっていません。</p> <p>2 目的土地の範囲</p> <p>目的土地の範囲は、現在使用している範囲です。</p> <p>目的土地空地部分に電柱が存します。</p> <p>3 その他</p> <p>目的土地上に置いてある簡易な構築物は、いずれも私が設置しましたが、建物ではありません（目的土地は市街化調整区域内ですので、建物は建築できません）。</p> <p>目的土地上にある「カーポート」は、私が設置したものです。</p> <p>国道との間にある「水路橋」については、私が目的物件所有者になる前からあったものです。これについては、町役場から占用許可を受けていないので違法だと言われたことがあります。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月1日(月) 9:05-9:35	物件所在地	物件及び占有確認、概測、写真撮影
R7年12月1日(月) 9:45-10:05	日野町役場	地番図閲覧謄写 目的土地の課税建物の有無について確認
R7年12月1日(月) 10:30-10:55	大津地方法務局 東近江出張所	公図閲覧謄写 近隣の土地の要約書等交付申請
R7年12月1日(月) 11:00-11:15	東近江土木事務所	「水路橋」について確認
R7年12月2日(火) : - :	当庁	目的物件所有者に連絡し聴取
R7年12月12日(金) 13:50-14:25	物件所在地	評価人帯同、立入調査、概測、図面作成
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 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。</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



請求部	所在	蒲生郡日野町大字日田字石原				地番	123番1			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

土地概況図

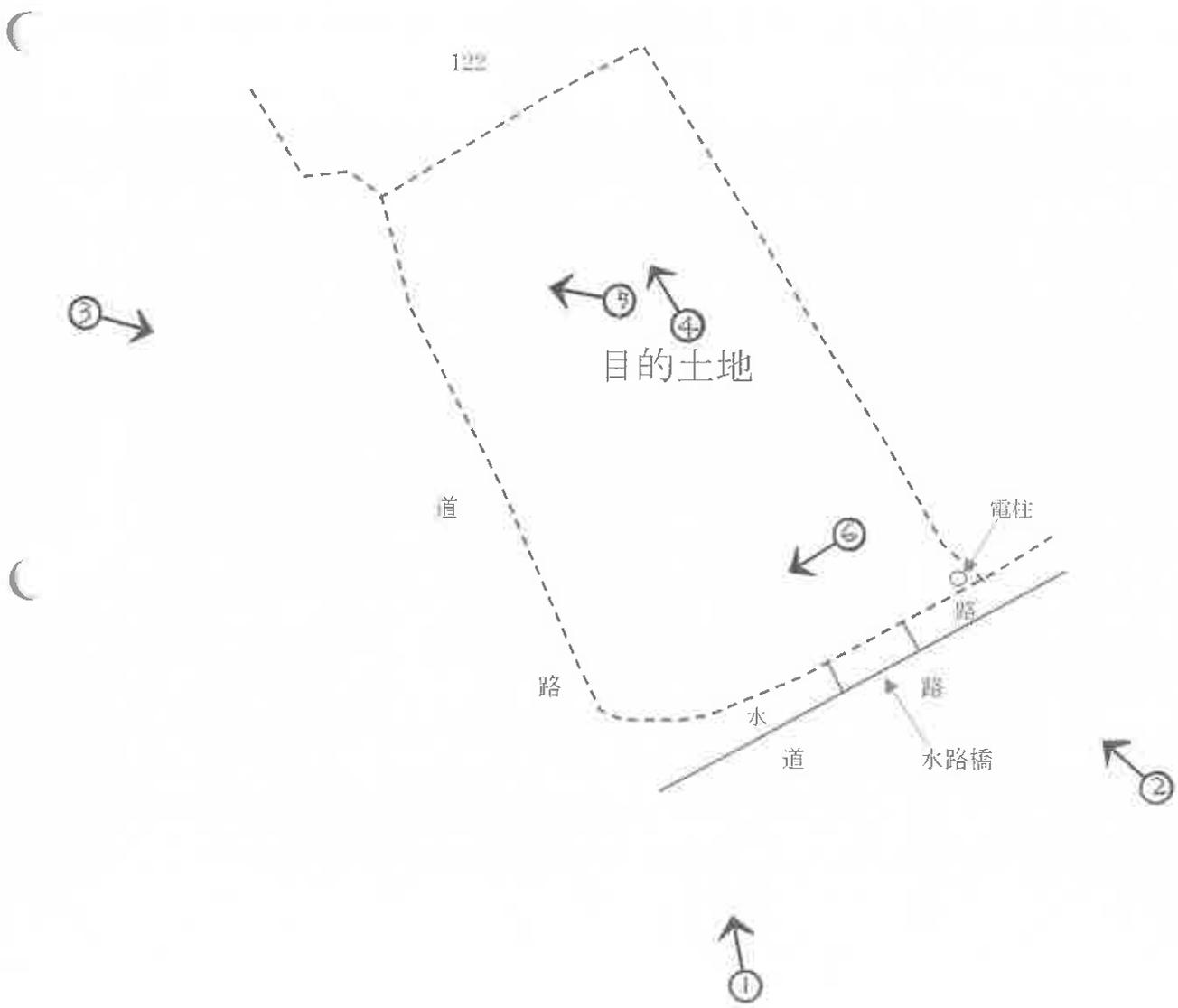




写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

令和 7 年 (ケ) 第 41号
令和 7 年 1 2 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 1 2 月 1 5 日 評価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

〈土地(更地)用〉

評価人 不動産鑑定士

高 橋 靖 展

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 10,600,000 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		
1			

物 件 目 録

1 所 在 蒲生郡日野町大字日田字石原
地 番 123番1
地 目 雑種地
地 積 1599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 線「日野」駅の南東方・道路距離約 2,400 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	資材置場のほか、農地が多い国道沿いの地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は概ね良好。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 指定なし 70 % 200 % ない 屋外広告物規制区域(第5種地域)
画地条件	規模 1,599 m ² (公簿) 間口 28.5m、 奥行 51.5m、 ほぼ長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較してやや大きい。	
接面道路の状況	南東側:幅員約10m舗装国道307号(法42-1-1号道路)に水路橋を介し、概ね等高に接面。 南西側:幅員約2.5m舗装道路(法外道路)に若干高く接面。	
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	なし
	下水道	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。 昭和54年及び平成元年の住宅地図では建物等の表示はなく、平成11年の住宅地図では事業所名が確認できた。 本件土地の土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、昭和61年に田から雑種地に地目変更されている。所有者について、平成4年に個人名義となる以前も個人であり、その後、平成28年に法人名義となったあと、平成30年に現所有者名義となっている。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①地積測量図はない。現地において、本件土地の範囲と思われる部分を測り、机上概測したところ、登記数量と概ね一致するものと推定されるが、境界杭等がなく、また、立ち入り困難な箇所も存することから、正確には、測量することが必要である。</p> <p>②本件土地上に複数の簡易な構造の構築物が存するほか、カーポートがある。また、複数の車両が置かれている。</p> <p>③上水道について、日野町担当課での確認によれば、本件土地内に引込はある模様であるが、現在使用しているか否かは、特定することができなかった。</p> <p>④本件土地は市街化調整区域に存していることから、建物建築に際して、原則として、都市計画法により建築許可を受けることを要する。甲賀土木事務所担当課での確認によれば、建築する建物用途により、許可が受けられるか否かが異なるため、事前に、担当部局への確認を要す。</p> <p>⑤本件土地へは、水路橋を介して出入りしている。東近江土木事務所担当課への確認によれば、過去に水路橋の占有許可申請が出された経緯が確認できない。したがって、今後の利用に際しては、占有許可申請が必要となる。また、本件土地を事業用に供する場合には、水路橋の面積に応じて、占有料が必要である、とのことであったことに留意されたい。</p>
----------------	---

(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	12,700	0.87	1,599	17,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀日野 -2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & = & 12,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 1.00

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} & & \text{格差率} \\ & & 100/95 & \times & 100/105 & \times & 100/125 & \times & 100/120 & = & 100/150 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 水路介在 0.97 規模 0.90 (相乗積 87/100)

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	占有 減価率 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	17,670,000	1.00	1.00	0.60	1.00	10,600,000

イ 占有減価率 : 本件の場合不要。

ウ 市場性修正 : 本件の場合不要。

エ 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【滋賀日野-2】

所 在： 蒲生郡日野町大字上野田字野田代901番
価 格： 19,500 円/m²
位 置： 近江鉄道 線「 日野 」駅の 東 方・道路距離約 1,300 m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 496 m²
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 北側5.7m町道
用 途 指 定 等： 市街化区域(第2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： 中規模一般住宅を主とする既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件付近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 土 地 見 取 図
- 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)

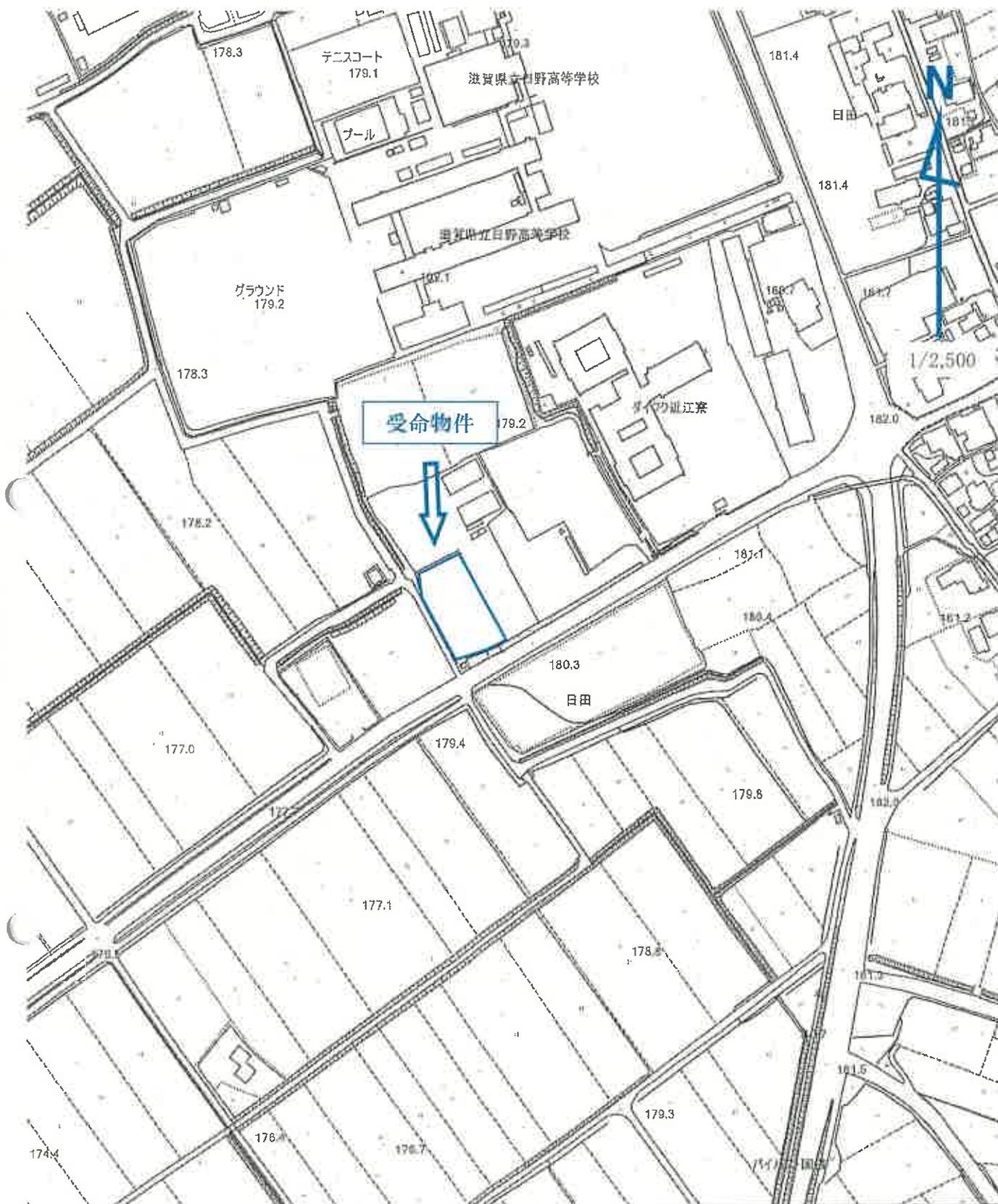
物 件 1： 15,681,393 円

以 上



日野町役場所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



日野町役場所有
縮尺1/2,500 白地図

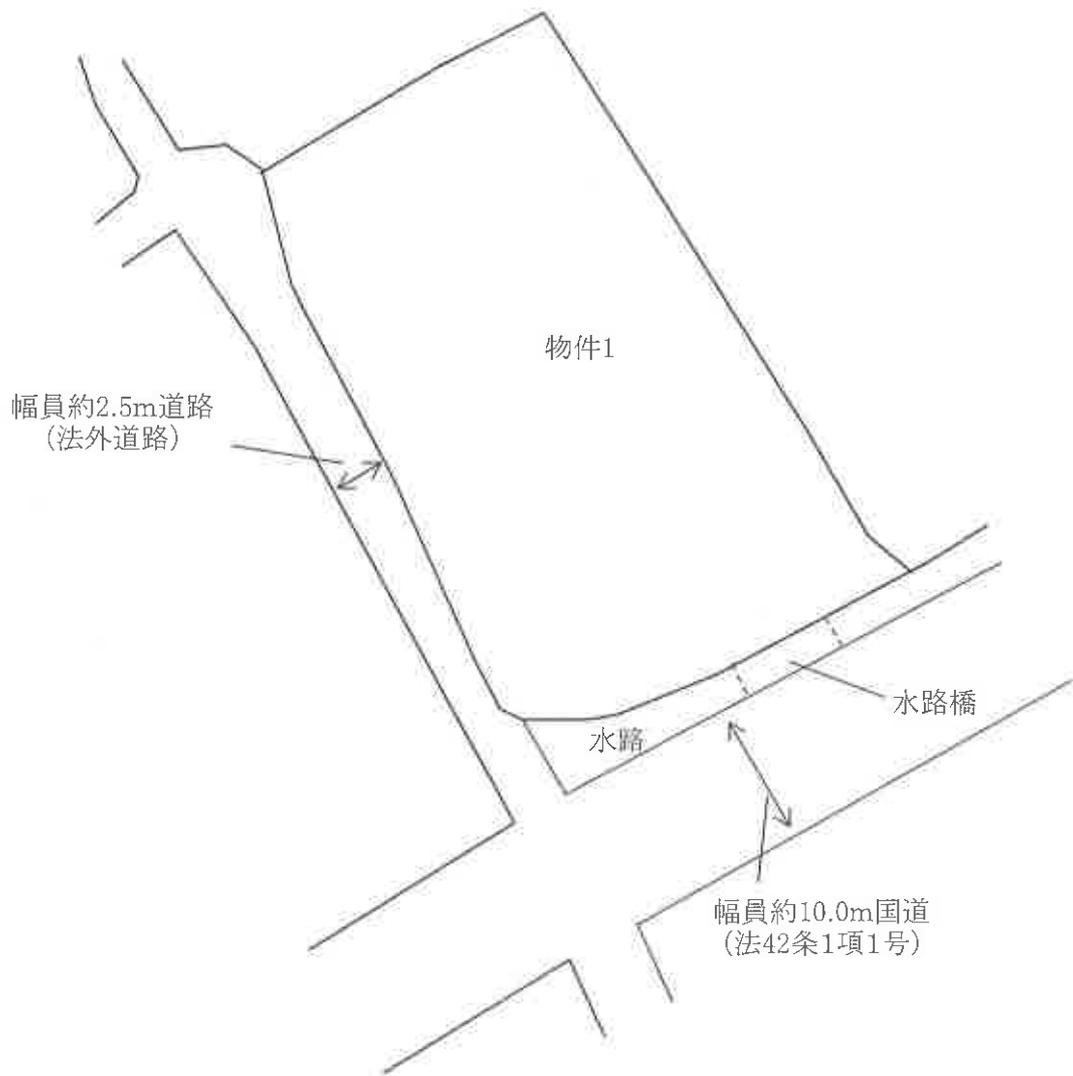
附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

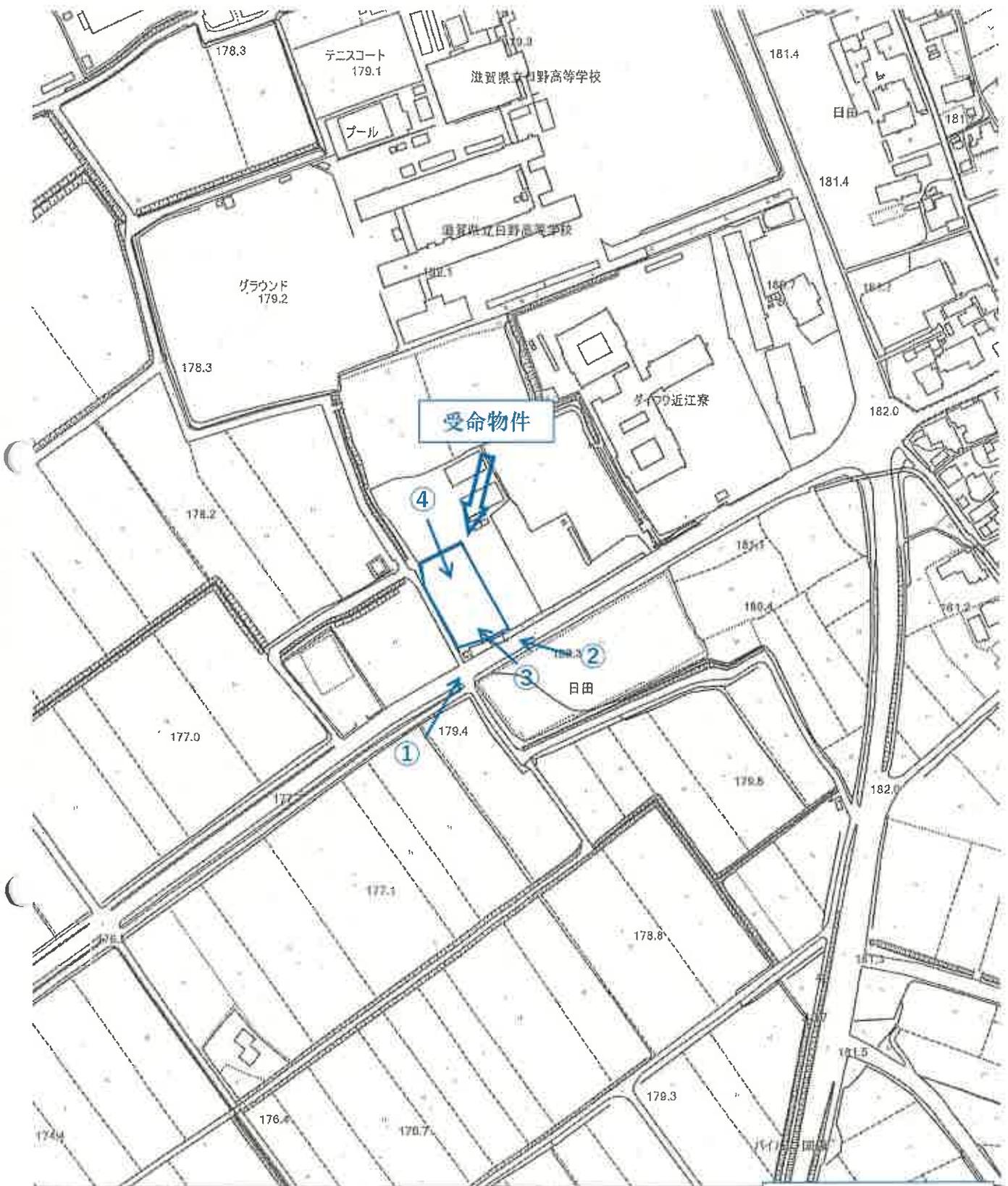
附属資料③
公図写

土地見取図



令和7年(ケ)第41号

附属資料④
土地見取図



日野町役場所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料⑤
写真撮影位置図



附属資料⑥
現況写真



4

附属資料⑥
現況写真