

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 7 月 21 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

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 8 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 17 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 9 月 7 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 8 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 8 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 7 月 21 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 | 蒲生郡竜王町大字薬師字山林 |
| | 地 番 | 1 1 7 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 0 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 7 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 中川 智文

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

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

1 所	在	蒲生郡竜王町大字薬師字山林
地	番	1 1 7 3 番 1 0
地	目	宅地
地	積	1 9 4 . 0 4 平方メートル



令和8年(ケ)第6号
令和8年 3月 5日受理
令和8年 3月 24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 | 蒲生郡竜王町大字薬師字山林 |
| | 地 番 | 1 1 7 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 0 4 平方メートル |



(土地用)

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	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（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 □土地概況図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■上記の者が資材置き場などとして使用して占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
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	■ない □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）	■ない □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	□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 目的物件の表示等

目的土地では、目的物件所有者から目的物件の売却の依頼を受けた不動産業者の看板が存した。

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、地積測量図については、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竜王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、10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であり、更地として資材置き場などとして使用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地空地部分にコンクリート片などのいわゆる「ガラ」が存した。関係人からの陳述等はないが、目的土地地中に「ガラ」等の建設残土が埋設されている可能性は否定できないものと思われる。

3 前面道路

目的土地は、東側で建築基準法第42条1項5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。

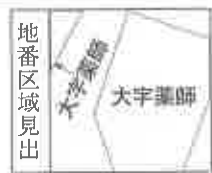
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 目的土地所有者 ☒ 不動産業者	[執行官が目的物件所有者に対して令和8年3月9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] [陳述の要旨] 私は、不動産売買の仲介を業として行っています。目的物件については、目的物件所有者から依頼を受けて、現在、私が売却のための活動を行っています。目的物件にコンクリート片の「ガラ」などが埋まっているかどうかについては、特に聞いてはいないです。

(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
R 8年3月6日 (金) 11:55-12:20	物件所在地	物件及び占有確認, 概測, 写真撮影
R 8年3月6日 (金) 13:30-13:50	竜王町役場	地番図閲覧謄写 前面道路確認
R 8年3月9日 (月) : - :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R 8年3月12日 (木) 14:00-14:10	甲賀土木事務所	前面道路確認
R 8年3月12日 (木) 14:50-15:10	大津地方法務局 東近江出張所	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
R 8年3月16日 (月) 10:15-10:35	物件所在地	評価人帯同, 立入調査, 概測, 図面作成
R 8年3月17日 (火) : - :	当庁	目的物件所有者から売却依頼を受けた不動産業者に連絡し聴取
(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 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。 ☐ 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



請求部	所在	蒲生郡竜王町大字薬師字山林				地番	1173番10			
出力	縮尺不明	精度		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	平成7年3月31日				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

登記年月日：昭和50年9月30日

0902631

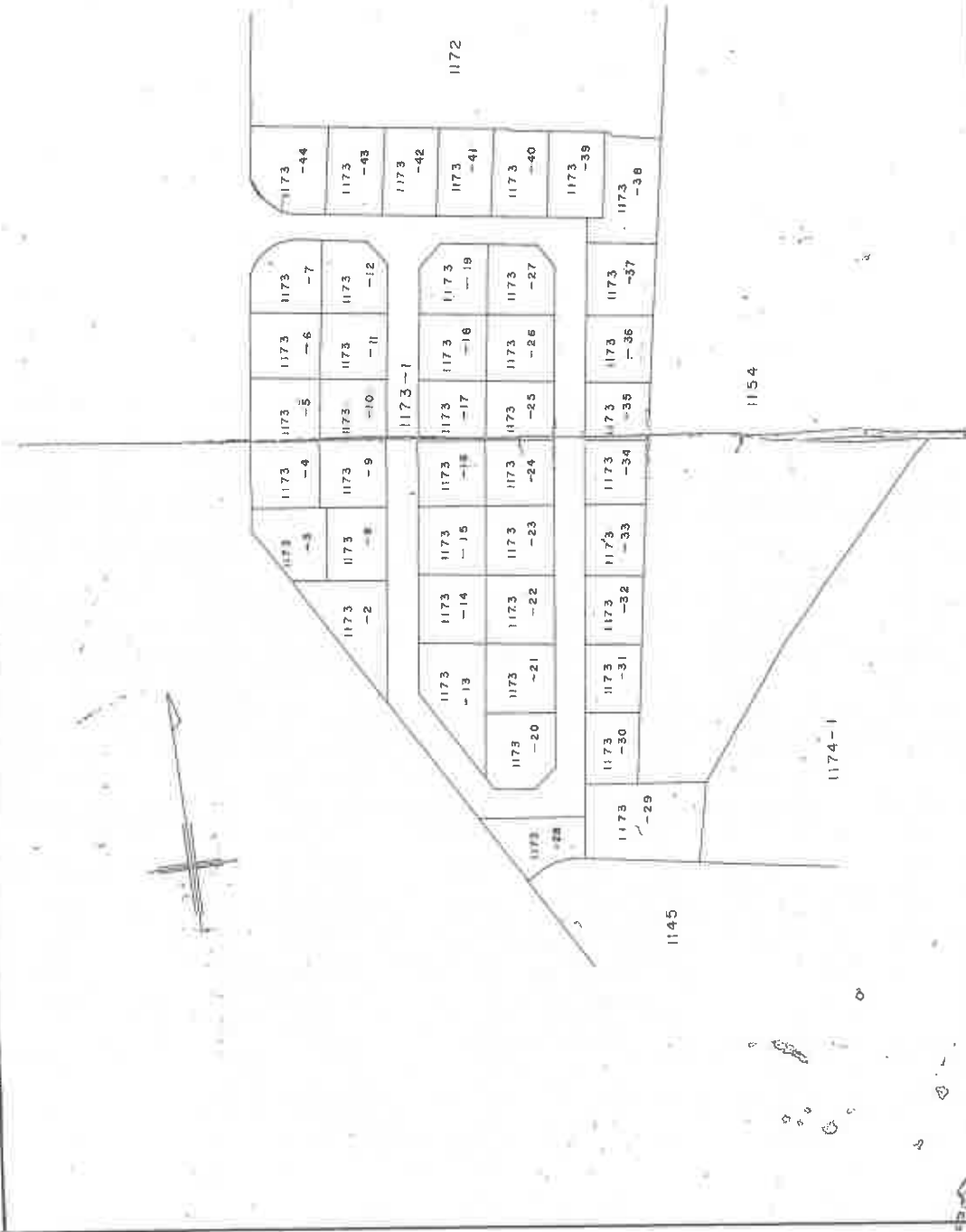
地積測量図

1/7

地番	1173-2 ~ 1173-44
土地の所在	埼玉県蕨市大字山崎

S50.9.30

昭和五拾年九月三十日	作製年月日
地積測量士	作製者
申請人	



1/1000

A4判に縮小

登記年月日：昭和50年9月30日

0902633

3/4

地 積 測 量 図

番

1173-2 ~ 1173-44

地

土地の所在

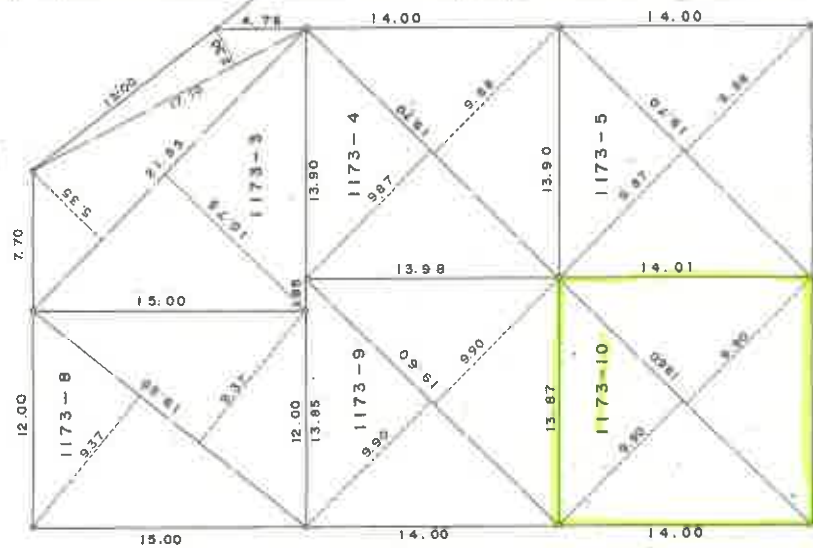
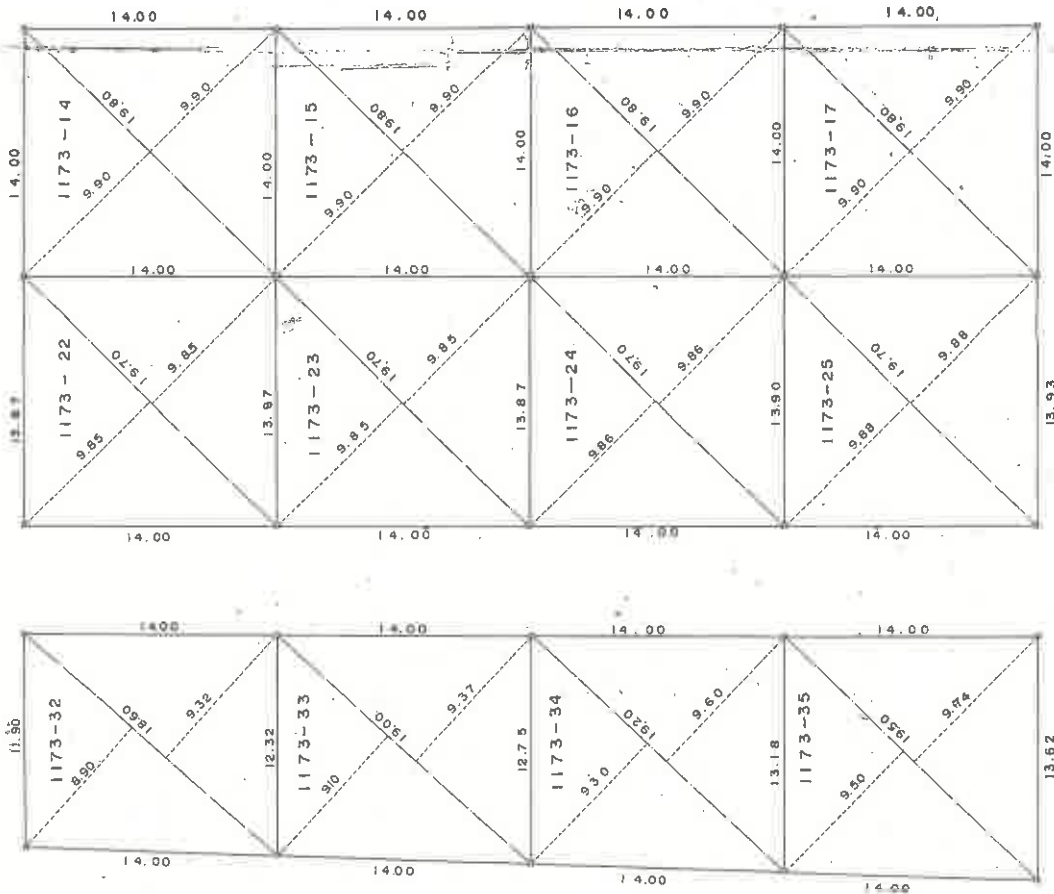
蒲生郡竜王町大字薬師字山林

作 製 年 月 日
昭和五拾年九月貳拾日

作 製 者

土地家賃鑑定士

申 請 人



1/300

登記年月日：昭和50年9月30日

0902635

5/7

地積測量図

番 1173-2. ~ 1173-44

土地の所在 埼玉県大子町大字薬師堂山秋

1173-2	底辺	垂線	積
	32.00	10.25	497.6000
			497.6000
	計		248.8000
	面積		

1173-3	底辺	垂線	積
	7.10	2.30	39.3300
	21.85	5.35	116.8975
	21.85	10.75	234.8875
	計		391.1150
	面積		195.5575

1173-4	底辺	垂線	積
	10.70	9.88	194.6360
	19.70	9.87	194.4390
	計		389.0750
	面積		194.5375

1173-5	底辺	垂線	積
	19.70	9.88	194.6360
	19.70	9.87	194.4390
	計		389.0750
	面積		194.5375

1173-6	底辺	垂線	積
	19.40	9.75	189.1500
	19.40	9.75	189.1500
	計		378.3000
	面積		189.1500

1173-7	底辺	垂線	積
	5.35	0.30	1.6050
	8.30	0.80	6.6400
	10.10	0.90	9.0900
	11.80	0.90	10.6200
	13.00	1.00	13.0000
	15.60	1.50	23.4000
	20.00	4.90	98.0000
	20.00	10.00	200.0000
	計		362.3550
	面積		181.1775

1173-8	底辺	垂線	積
	19.20	9.37	79.9040
	19.20	9.37	79.9040
	計		159.8080
	面積		79.9040

1173-9	底辺	垂線	積
	19.60	9.90	194.0400
	19.60	9.90	194.0400
	計		388.0800
	面積		194.0400

1173-10	底辺	垂線	積
	19.60	9.90	194.0400
	19.60	9.90	194.0400
	計		388.0800
	面積		194.0400

1173-11	底辺	垂線	積
	19.40	9.74	188.9560
	19.40	9.74	188.9560
	計		377.9120
	面積		188.9560

1173-12	底辺	垂線	積
	20.10	10.00	201.0000
	20.10	7.15	143.7150
	19.90	2.50	38.7400
	面積		383.4550
			191.7275

1173-13	底辺	垂線	積
	31.45	4.60	144.6700
	31.45	12.50	393.1250
	計		537.7950
	面積		268.8975

1173-14	底辺	垂線	積
	19.80	9.90	196.0200
	19.80	9.90	196.0200
	計		392.0400
	面積		196.0200

1173-15	底辺	垂線	積
	19.80	9.90	196.0200
	19.80	9.90	196.0200
	計		392.0400
	面積		196.0200

昭和五拾年九月貳拾日

製作者

埼玉県大子町大字薬師堂山秋

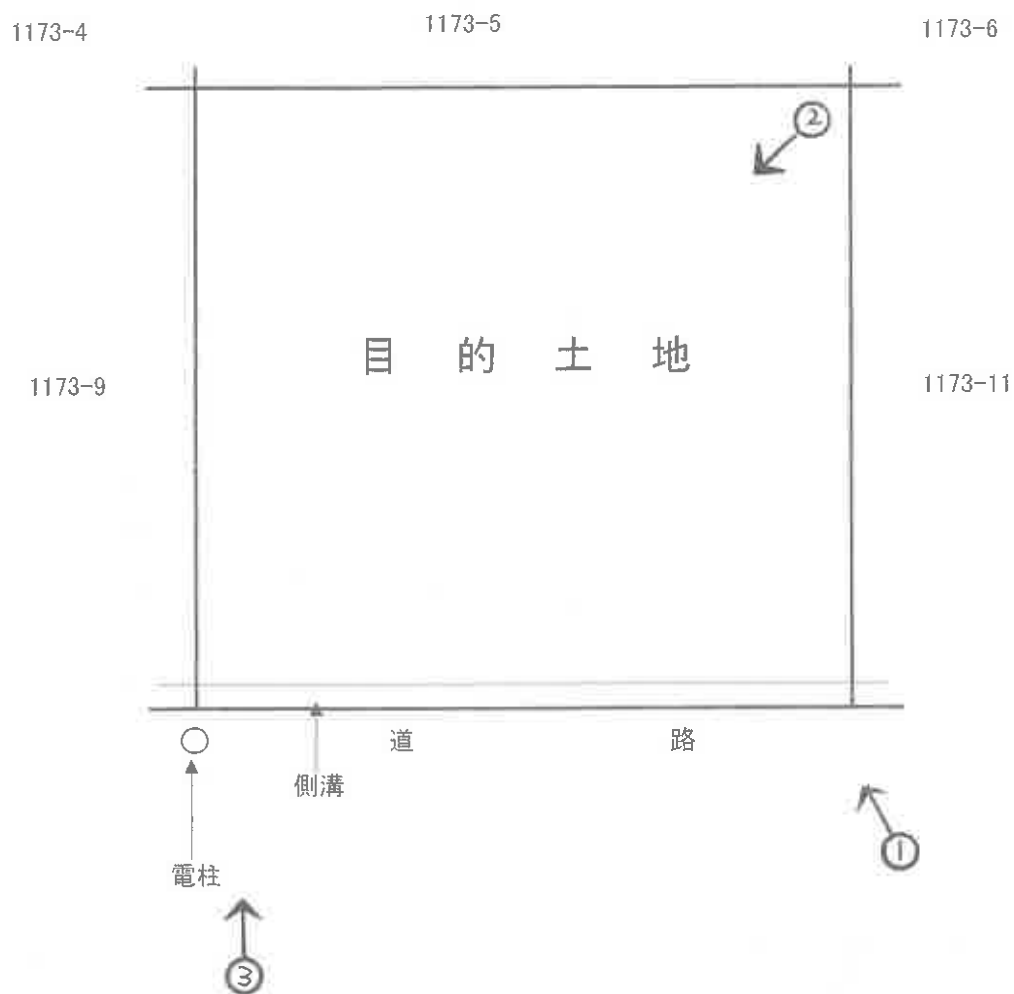
申請人

埼玉県大子町大字薬師堂山秋

縮尺 1/

2813.3645

土地概況図



○→写真撮影位置・方向



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③

平成 8 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 3 月 16 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 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

小 西 靖 則

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1(土地)	金 1,710,000 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 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 | 蒲生郡竜王町大字薬師字山林 |
| | 地 番 | 1 1 7 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 0 4 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東海道本 線「 篠原 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 5900 m 最寄バス停「 名神竜王インター口 」の 南東 方 ・ 約 100 m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅のほか空地も見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 194.04 m ² (公簿) 間口約 14.0m、 奥行約 13.8m、 ほぼ長方形地	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6mの舗装位置指定道路(第S53-1号)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項5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。 1981年以降の住宅地図では現在と同じ空地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和50年10月に山林から宅地へと地目変更されている。また所有者については、昭和47年に「兵庫金属工業株式会社」及び「株式会社大丸企業」、令和3年に「株式会社花乃街」へと所有権移転されたほかは、個人名での移転となっている。	
特 記 事 項	・都市計画法第34条14号提案基準27の区域であり、開発許可及び建築許可について様々な制限(用途: 自己の居住のための一戸建て専用住宅のみ、かつ申請者: 社宅あるいは借家等の場合ほか5項目あり等)が設けられているため、利用の可否等は滋賀県東近江土木事務所管理調整課(都市計画法関係)及び滋賀県甲賀土木事務所管理調整課建築指導係(建築基準法関連)に相談及び協議を要する。 ・目的土地は資材置場などとして利用されている。 ・目的土地の目視可能な地表面にコンクリート片などの「ガラ」が存した。なお、関係人からの陳述等はないが、目的土地の地中に「ガラ」等の建設残土が埋設されている可能性は否定できない。 ・前面道路との間に存する道路側溝が目的土地の範囲に含まれると思われる。	

(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	15,800	0.98	194.04	3,000,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀竜王 -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,800\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/150 = 15,800\text{円/㎡}$

◇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 : 特になし (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
 $100/99 \times 100/97 \times 100/120 \times 100/130 = 100/150$

イ個 別 格 差 : 方位 +1、道路側溝を含む △3 (相乗積 98/100)

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	3,000,000	0.95	0.60	1.00	1,710,000
一 括 価 格(合計)					1,710,000

イ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、地表面にコンクリート片等が存し、地中にも埋設されている可能性が否定できないため、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 滋賀竜王-2 ）

所 在： 蒲生郡竜王町大字小口字黒谷1251番185

価 格： 23,800 円/㎡

位 置： JR東海道本 線「 篠原 」駅の 南東 方・道路距離約 7500 m

価 格 時 点： 令和 8 年 1 月 1 日

地 積： 140 ㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 北東側 5.4 m 道路

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

地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

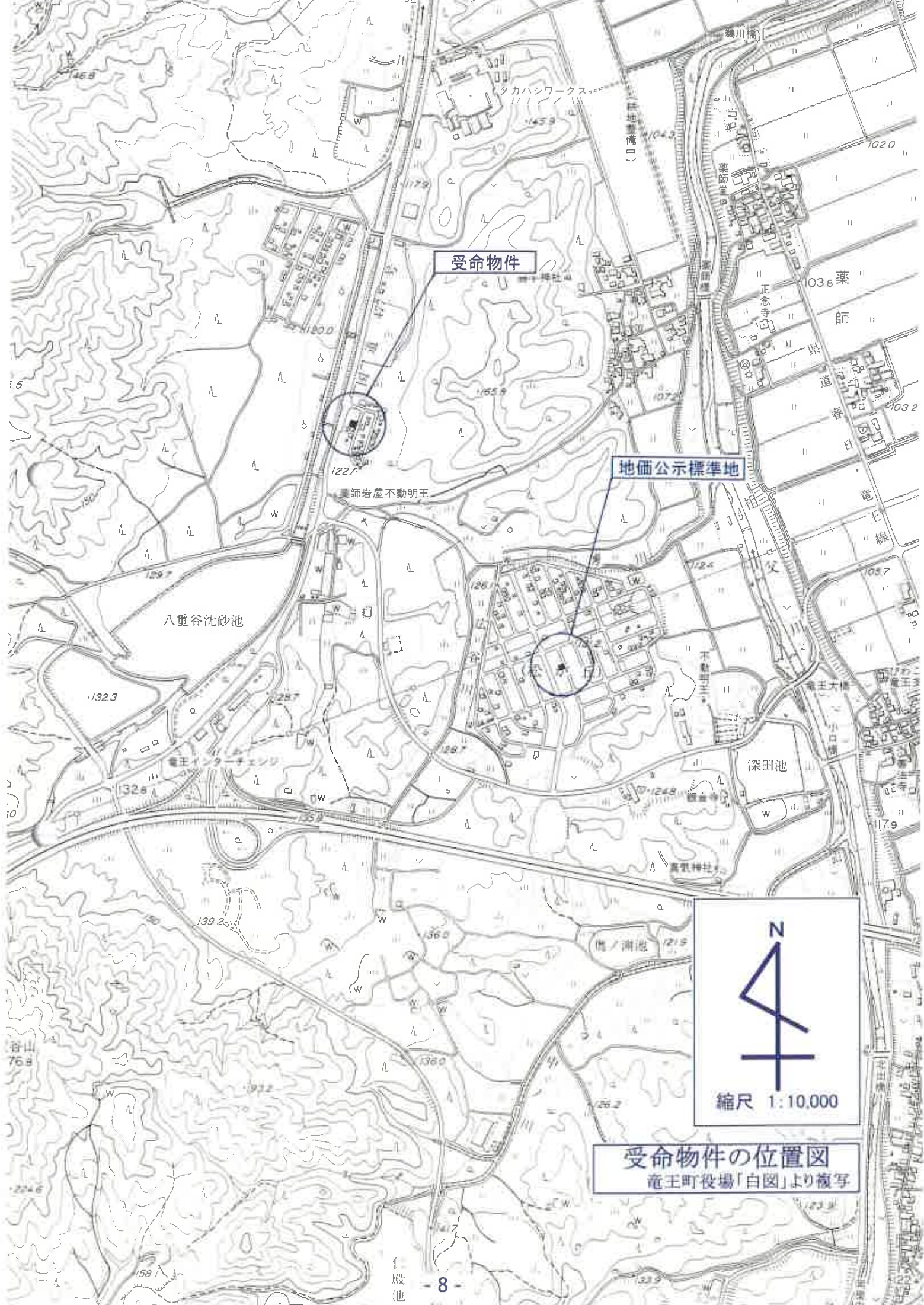
第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 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： 2,677,752 円

以 上



受命物件

地価公示標準地

八重谷沈砂池

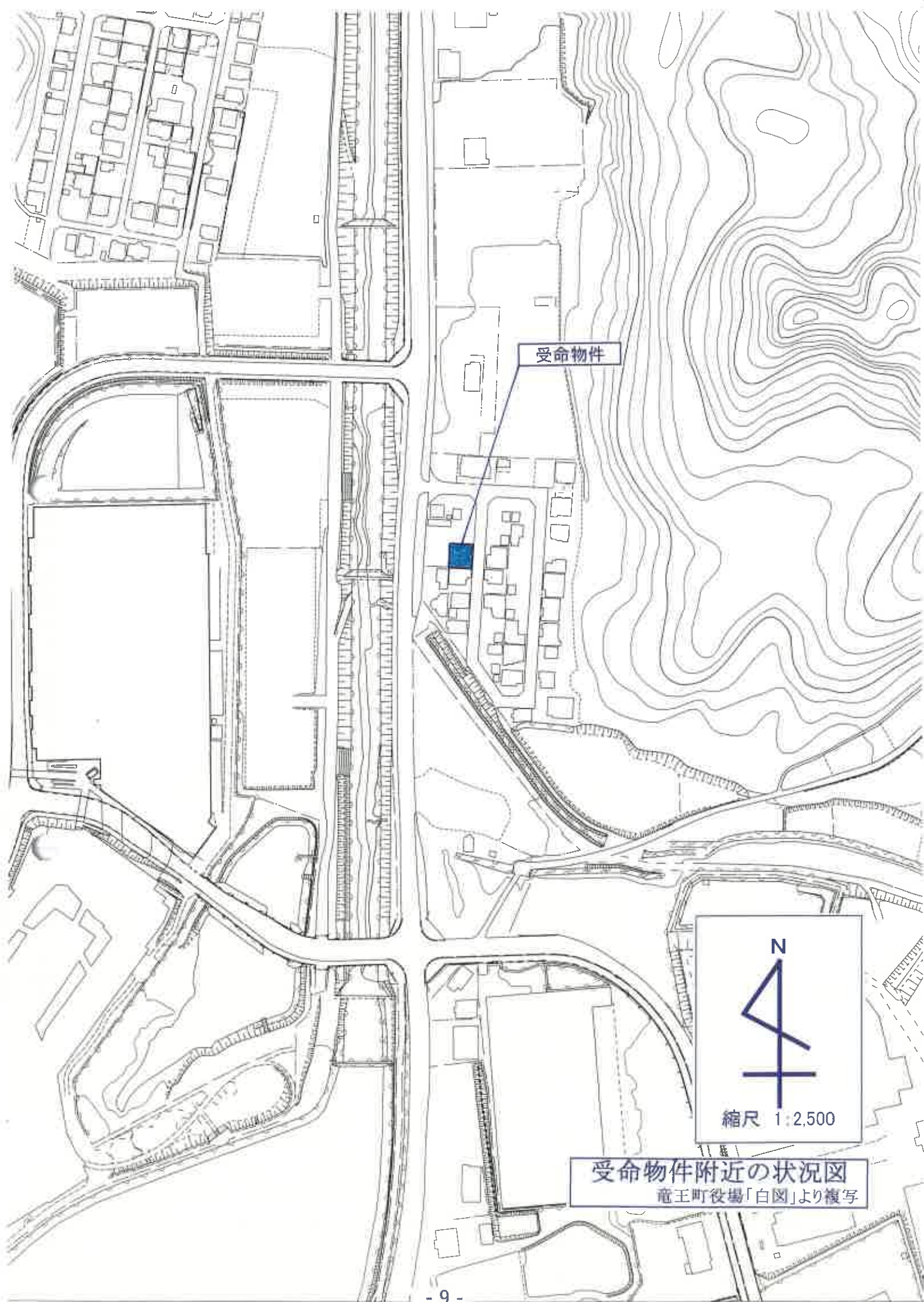
深田池



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

竜王町役場「白図」より複写



受命物件



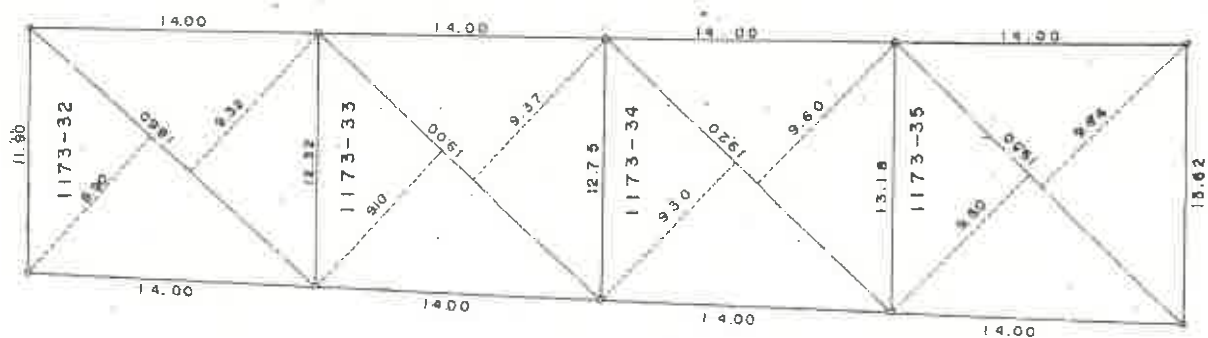
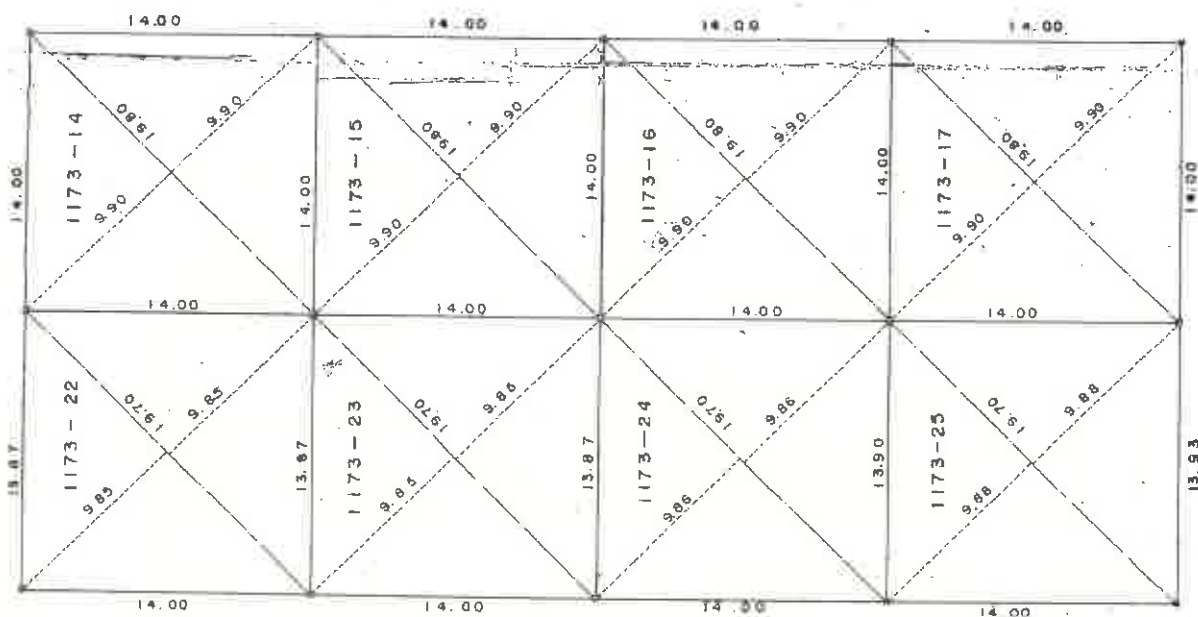
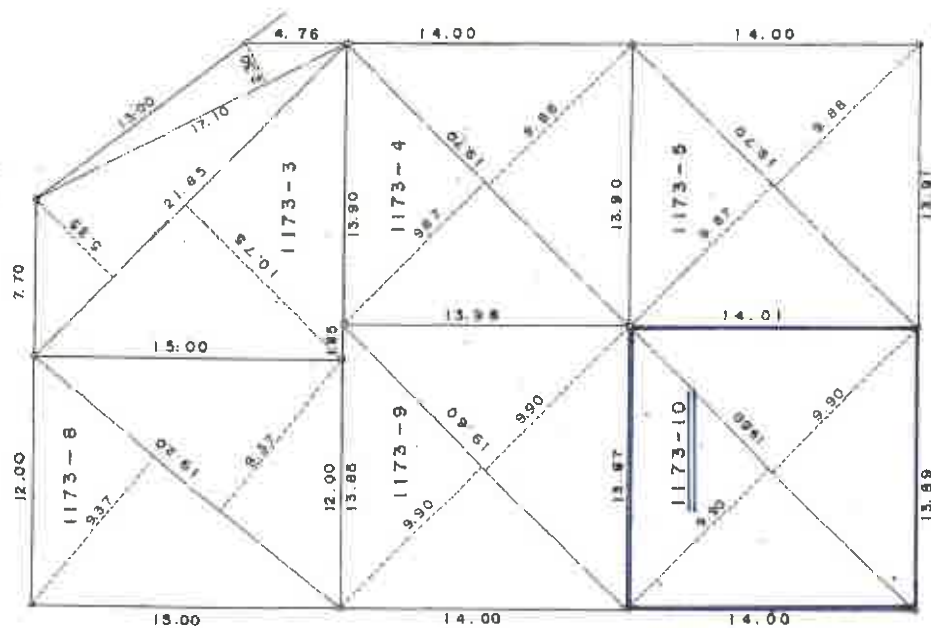
受命物件附近の状況図
竜王町役場「白図」より複写

1178-841





縮尺 1:300
B4→A4:縮尺81%



地積測量図写し

1173-2

底辺	垂線	積
32.00	15.95	497.6000
計		497.6000
面積		2488000

1173-3

底辺	垂線	積
1710	2.30	39.3300
2185	5.35	116.8575
2185	10.75	234.8875
計		1391.1150
面積		195.5575

1173-4

底辺	垂線	積
1970	9.88	194.6360
1970	9.87	194.4390
計		389.0750
面積		194.5375

1173-5

底辺	垂線	積
1970	9.88	194.6360
1970	9.87	194.4390
計		389.0750
面積		194.5375

1173-6

底辺	垂線	積
1940	9.75	189.1500
1940	9.75	189.1500
計		378.3000
面積		189.1500

1173-7

底辺	垂線	積
5.35	0.30	1.6050
8.30	0.80	6.6400
10.10	0.90	9.0900
11.80	0.90	10.6200
13.00	1.00	13.0000
15.80	1.50	23.4000
20.00	4.90	98.0000
20.00	10.00	200.0000
計		362.3550
面積		1811775

1173-8

底辺	垂線	積
19.20	9.37	179.9040
19.20	9.37	179.9040
計		359.8080
面積		179.9040

1173-9

底辺	垂線	積
19.60	9.90	194.0400
19.60	9.90	194.0400
計		388.0800
面積		194.0400

1173-10

底辺	垂線	積
19.60	9.90	194.0400
19.60	9.90	194.0400
計		388.0800
面積		194.0400

1173-11

底辺	垂線	積
1940	9.74	188.9560
1940	9.74	188.9560
計		377.9120
面積		188.9560

1173-12

底辺	垂線	積
20.10	10.00	201.0000
20.10	7.15	143.7150
18.90	2.60	38.7400
計		383.4550
面積		191.7275

1173-13

底辺	垂線	積
31.45	4.60	144.6700
31.45	12.50	393.1250
計		537.7950
面積		268.8975

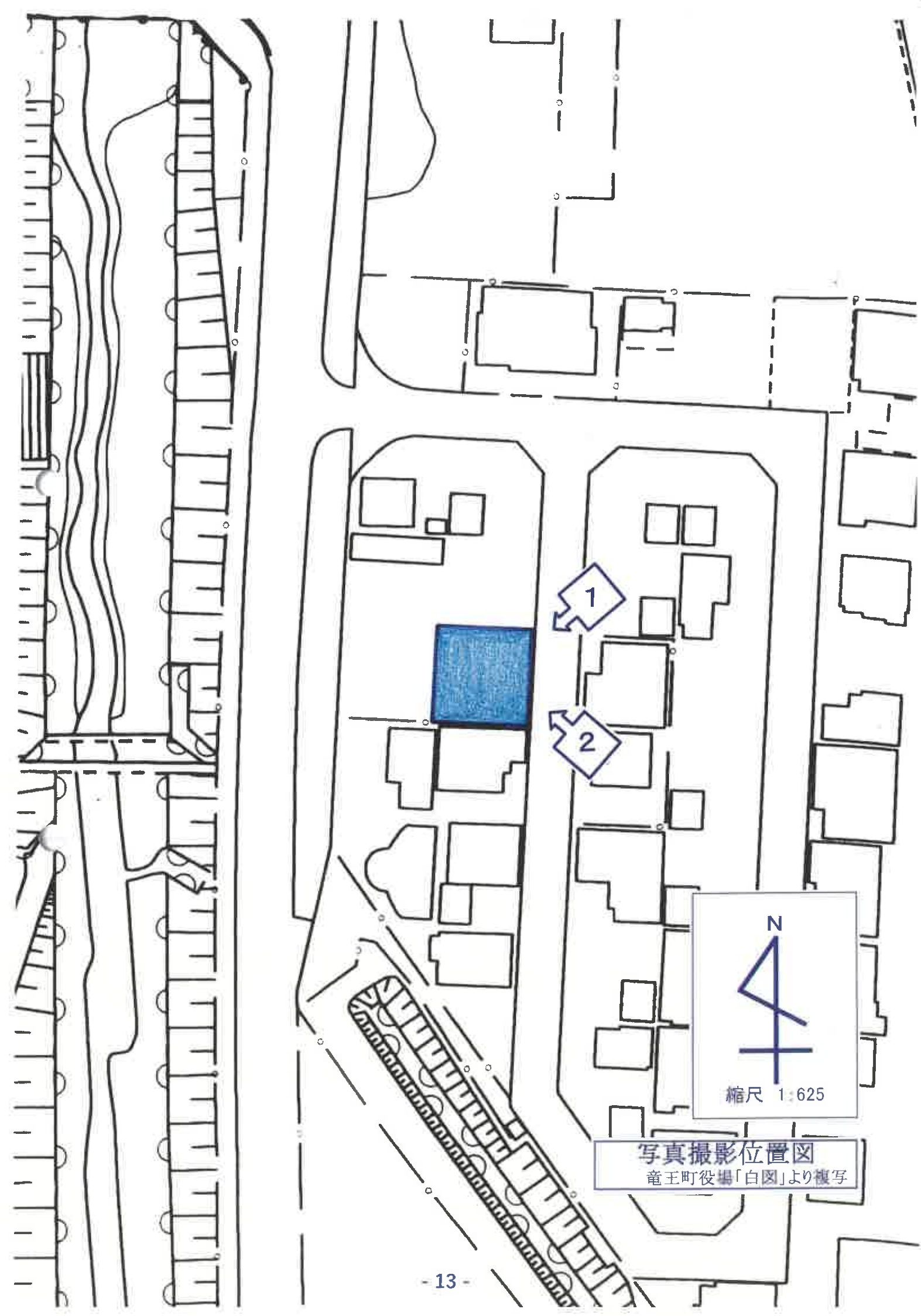
1173-14

底辺	垂線	積
19.80	9.90	196.0200
19.80	9.90	196.0200
計		392.0400
面積		196.0200

1173-15

底辺	垂線	積
19.80	9.90	196.0200
19.80	9.90	196.0200
計		392.0400
面積		196.0200

地積測量図写し



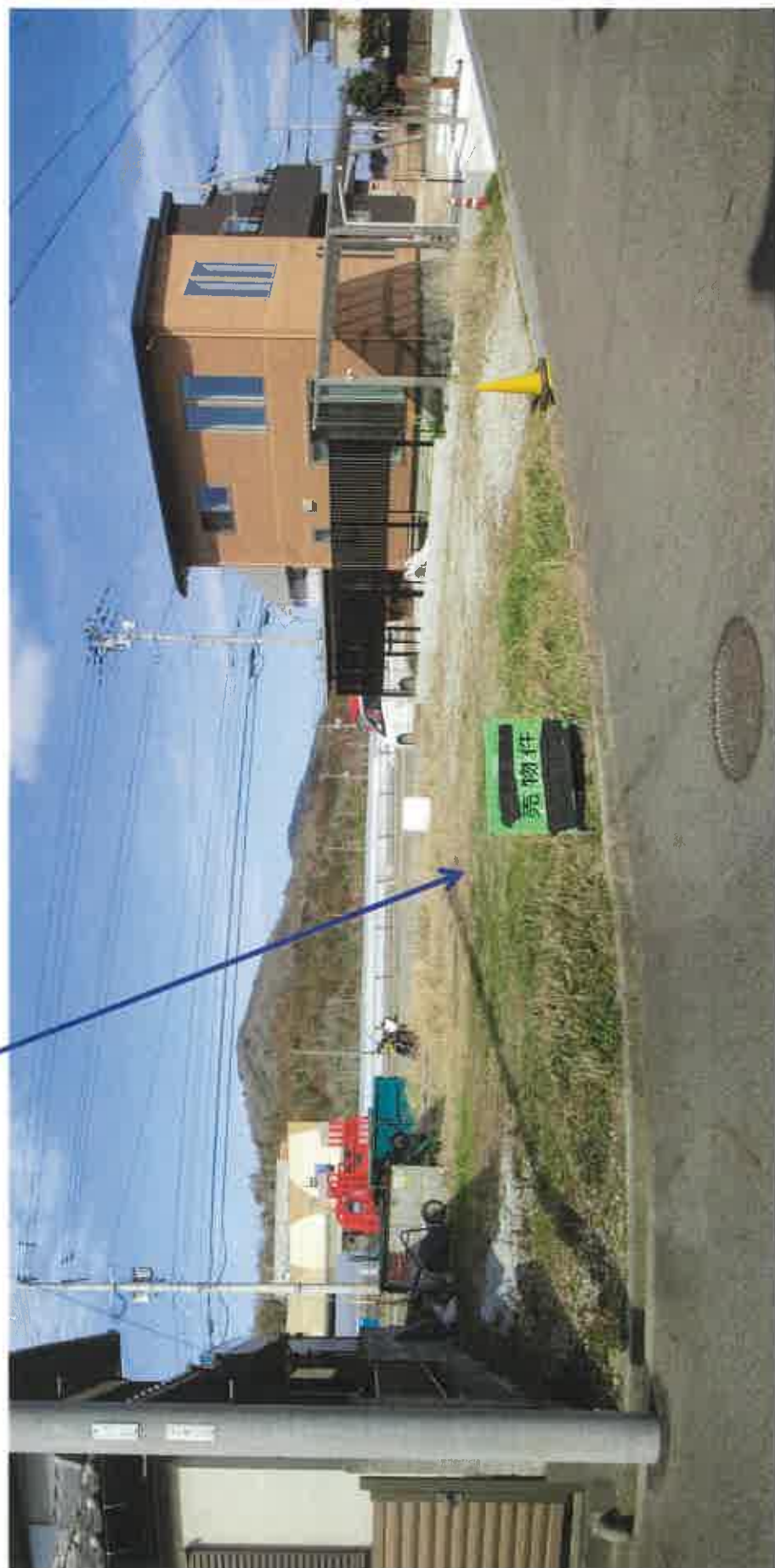
写真撮影位置図

竜王町役場「白図」より複写



物件1土地

撮影位置 1



物件1土地

撮影位置 2