

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 7年 3月25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 7年 6月17日 午前 9時00分から 令和 7年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 1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 7年 9月30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 7年 7月 4日 午前10時00分から 令和 7年 7月 4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 7年 3月25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

- ☆4 所 在 高島市マキノ町中庄字中ノ下  
地 番 1604番  
地 目 畑  
地 積 299平方メートル
- ☆5 所 在 高島市マキノ町中庄字中ノ下  
地 番 966番  
地 目 畑  
地 積 137平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 7月 2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4, 5】

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4, 5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 4 | 所 | 在 | 高島市マキノ町中庄字中ノ下 |
|   | 地 | 番 | 1604番         |
|   | 地 | 目 | 畑             |
|   | 地 | 積 | 299平方メートル     |
| 5 | 所 | 在 | 高島市マキノ町中庄字中ノ下 |
|   | 地 | 番 | 966番          |
|   | 地 | 目 | 畑             |
|   | 地 | 積 | 137平方メートル     |



令和6年(ケ)第5号  
令和6年2月26日受理  
令和6年4月19日提出

## 現況調査報告書その④

### 物件4・物件5

大津地方裁判所

執行官 井ノ口 尚人

(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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字松田<br>1259番<br>田<br>2909平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字松田<br>1290番<br>田<br>3022平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字間明<br>1370番<br>田<br>1101平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字中ノ下<br>1604番<br>畑<br>299平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字中ノ下<br>966番<br>畑<br>137平方メートル  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	所在：高島市マキノ町中庄字中ノ下1604番 同 966番
土地	物件4・5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地(畑)（物件4・5） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <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"/> 土地概要図のとおり
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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件畑（非耕作）を雑草等が植生した状態で所有・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 type="checkbox"/> <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	
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  
(2枚目)

その他の事項

- 1 表札表示等  
なし
- 2 物件4土地及び物件5土地（以下、「目的土地」という。）の状況等
  - (1) 目的土地の形状及び範囲について
    - ア 物件4土地は、平成2年11月に土地区画整理法による換地処分が発生した土地である。
    - イ 物件4土地の5枚目の公図(法第14条1項)は、縮尺500分の1の土地区画整理所在図であり、地積測量図は存しない。
    - ウ 物件5土地については公図(6枚目)が存するが、地積測量図は存しない。
    - エ 7枚目の土地概要図は、現地で上記公図及び市役所備付けの地番図等を参考に、目的土地と隣接する道路や里道等を確認し、現況の目的土地の辺長等を概測して作成したものである。
    - オ 現地で目的土地を概測した結果、目的土地の形状は概ね7枚目の図面に記載の形状に合致し、目的土地の現況面積は、物件4土地及び物件5土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね合致していると認められた。
    - カ 目的土地については、物件4土地と物件5土地との境界や接面する道路や里道との境界が杭等で明示されていないため、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による実測を行なう必要があると思料される。
  - (2) 目的土地の状況  
目的土地の状況は写真①乃至⑫のとおりであり、地続きの物件4土地と物件5土地が畑として一体利用されているが、現在耕作されているものはなく、目的土地の全体に雑草等が植生している状態であった。
- 3 高島市農業委員会での調査  
目的土地につき、当庁執行係が高島市農業委員会から得た回答の要旨及び当職が同委員会において聴取した要旨は、概ね次のとおりである。
  - ア 物件4土地及び物件5土地について、いずれも賃借権、使用貸借権の設定は無い。
  - イ 物件4土地及び物件5土地は、いずれも農業振興地域内の農用地区域外土地であり、買受人は「買受適格証明書」の提出が必要である。
  - ウ 物件4土地及び物件5土地については、いずれも転用許可等はなされていない。
- 4 接面道路について（以下は、評価人からの聴取による。）
  - (1) 目的土地は東側で、幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に等高から約0.5m高く接面する（写真⑨）。
  - (2) 目的土地は南側で、幅員約1.0mから約2.0mの里道に等高から約0.5m高く接面する（写真⑦、⑩）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的土地所有者)	1 目的土地の畑は、誰にも貸していません。 2 目的土地は現在、何も耕作していません。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月28日(水) 9:30-9:50	大津地方法務局	目的土地の公図・地積測量図等交付請求
令和6年3月11日(月) 10:00-10:15	高島市役所 税務課	目的土地の地番図等交付請求
令和6年3月11日(月) 11:00-11:20	高島市役所 農業委員会	目的土地(農地)の現況に係る調査(賃借権、転用許可の有無等について)
令和6年3月11日(月) 15:30-16:00	物件所在地	目的土地所有者(A)と面談、同人立ち合いで目的土地(農地)の所在確認、占有状況等確認
令和6年3月28日(木) 11:00-11:20	物件所在地	目的土地の立入調査、土地等の概測、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同

(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、立会人を立ち合わせ、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

(4枚目)

(5枚目)



+3293.382

(座標値種別：図上測定)



A マキノ町中庄

請求部	所在	高島市マキノ町中庄字中ノ下				地番	1604番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年10月			備付年月日(原図)		補事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(大津地方務局高島出張所管轄)

令和6年2月28日

大津地方務局

登記官

(5枚目)

A4判に縮小

請求番号：8-4

(1/1)



イ 297-4      ハ 819-1  
 ロ 818-1      ニ 825-9

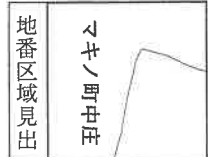
(座標値種別：図上測定)

+3405.178



+3280.178 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	高島市マキノ町中庄字中ノ下		地番	966番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VI	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和39年		備付年月日(原図)		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局高島出張所管轄)

令和6年2月28日

大津地方法務局

登記官

請求番号：8-5  
(1/1)

(6枚目)

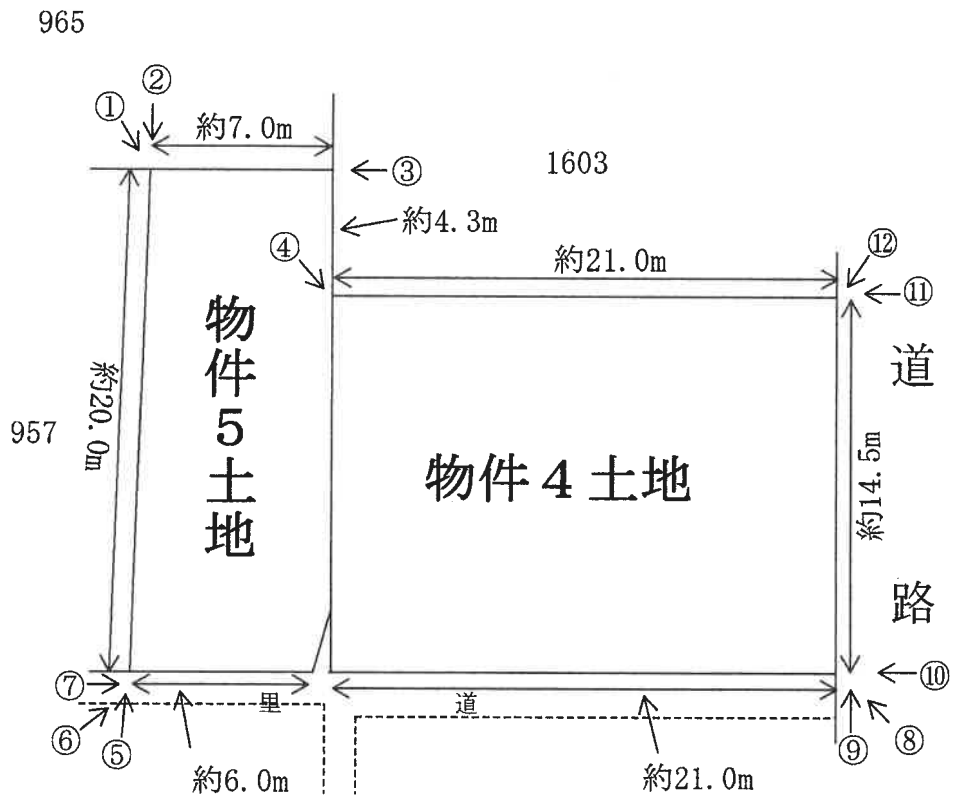
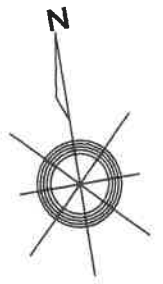
A4判に縮小



# 【 土地 概要 図 】

( 検尺は概測である )

○ → 写真撮影位置方向



# 現況写真

## 目的土地



①



②



③



( 8 枚目)



④



⑤



⑥



( 9 枚目)

⑦



⑧



⑨



(10 枚目)

⑩



⑪



⑫



令和 6年 (ケ) 第 5号

(その④)

令和 6年 3月 28日 現地調査

令和 6年 4月 22日 評価

物 件 4・5

大津地方裁判所 御中

# 評 価 書

<土地(農地)用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 910,000 円
物件5 (土地)	金 410,000 円

- 1 一括価格は、物件4・5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。

## 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。

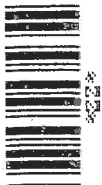
第3 目的物件

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
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		

## 物 件 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字松田<br>1259番<br>田<br>2909平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字松田<br>1290番<br>田<br>3022平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字間明<br>1370番<br>田<br>1101平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字中ノ下<br>1604番<br>畑<br>299平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 高島市マキノ町中庄字中ノ下<br>966番<br>畑<br>137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 4・5 )

位置・交通	JR湖西線「近江中庄」駅の西方・道路距離約 150 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	駅近くに小規模な田、畑等が存する地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 農業振興地域(農用地区域外) 高島市景観計画(市内全域) 高島市屋外広告物条例(第3種地域)
画地条件	規模 436 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 14.5m 奥行約 27.0m ほぼ整形 現況は公図(物件4土地:土地区画整理所在図 縮尺1/500、物件5土地:地籍図 縮尺1/500)に概ね一致している。	
接面道路の状況	東側で幅員約6mの舗装市道(中庄駅前1号線)に等高～約0.5m高く接面(建築基準法第42条1項1号道路) 南側で幅員約1m～2mの里道に等高～約0.5m高く接面(建築基準法外道路)	
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 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56年、平成3年、平成14年の住宅地図では、桑畑等の地図記号が記載されており、平成24年の住宅地図では畑の地図記号が記載されている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件4土地は平成2年11月に土地区画整理法による換地処分によりできた土地である。地目は換地処分前及び換地処分後ともに畑である。また所有者は、明治以降個人名での所有が続き、平成6年4月に相続により現在の所有者に所有権移転されている。物件5土地は地目は明治以降、現在まで畑である。また所有者は、明治以降個人名での所有が続き、平成6年4月に相続により現在の所有者に所有権移転されている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件4土地と物件5土地は畑として一体利用されているが、現在耕作はされておらず、目的土地全体に雑草等が生えている状態である。</li> <li>高島市農業員会からの回答の要旨は以下の通りである。 物件4土地及び物件5土地について、賃借権、使用貸借権の設定はない。 物件4土地及び物件5土地について、買受人は買受適格証明書の提出が必要である。 物件4土地及び物件5土地について、転用許可等はなされていない。</li> </ul>	

(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4・5(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
4・5	5,000	1.01	436	2,200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

周辺における売買実例等を参考に査定した。

イ 個別格差 : 角地+1

(相乗積 101/100)

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
4・5	2,200,000	1.00	0.60	1.00	1,320,000
一 括 価 格(合計)					1,320,000

イ 市場性修正 : 特になし

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下の通り算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(m <sup>2</sup> ) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
4	299	0.686	1,320,000	910,000
5	137	0.314		410,000
合 計	436	1.000	—	1,320,000

第6 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 写 真 撮 影 位 置 図
- 5 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和5年度)

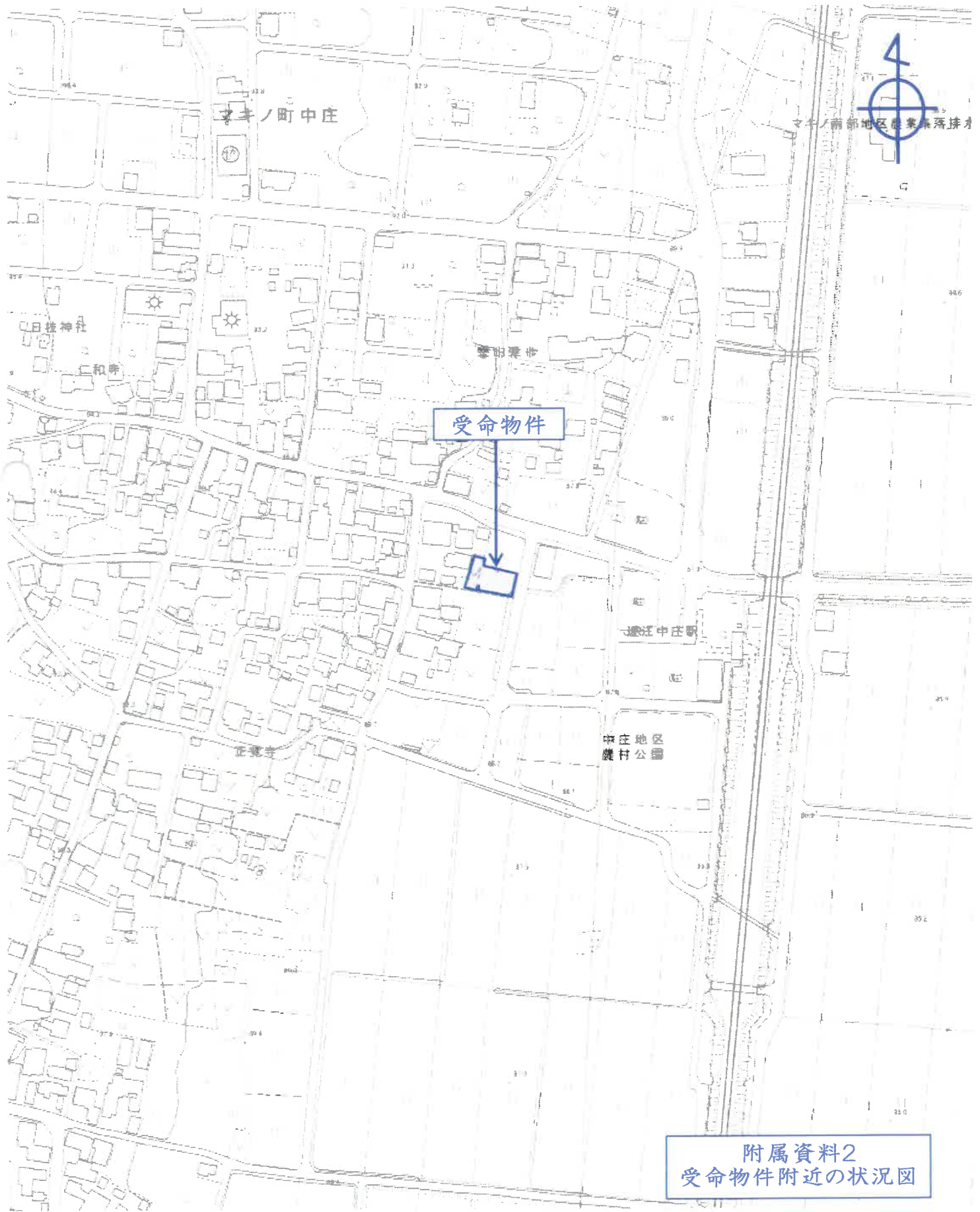
物 件	4 :	10,409 円
物 件	5 :	3,954 円

以 上



附属資料1  
受命物件の位置図

高島市役所所有  
縮尺1/10,000白地図



附属資料2  
受命物件附近の状況図

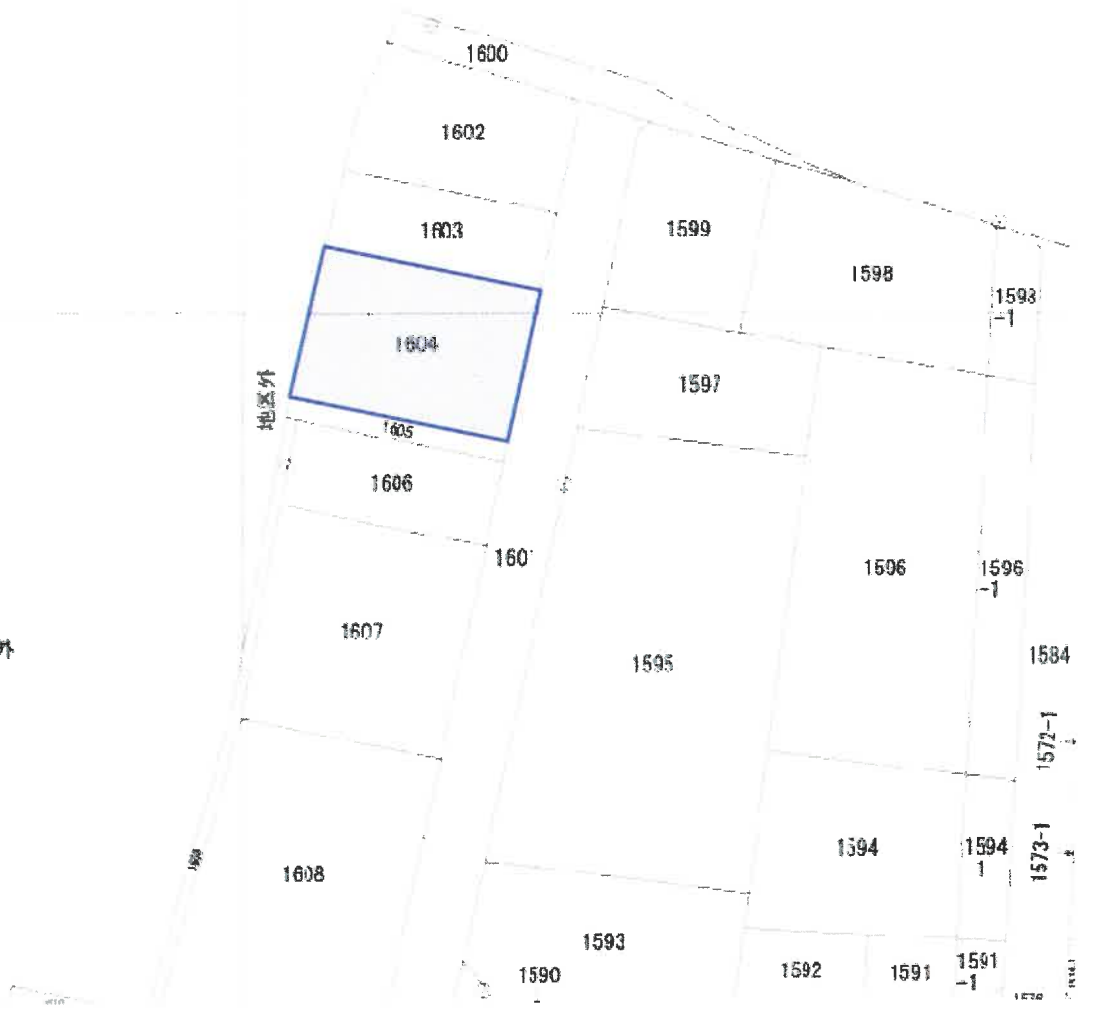
高島市役所所有  
縮尺1/2,500白地図



地区外

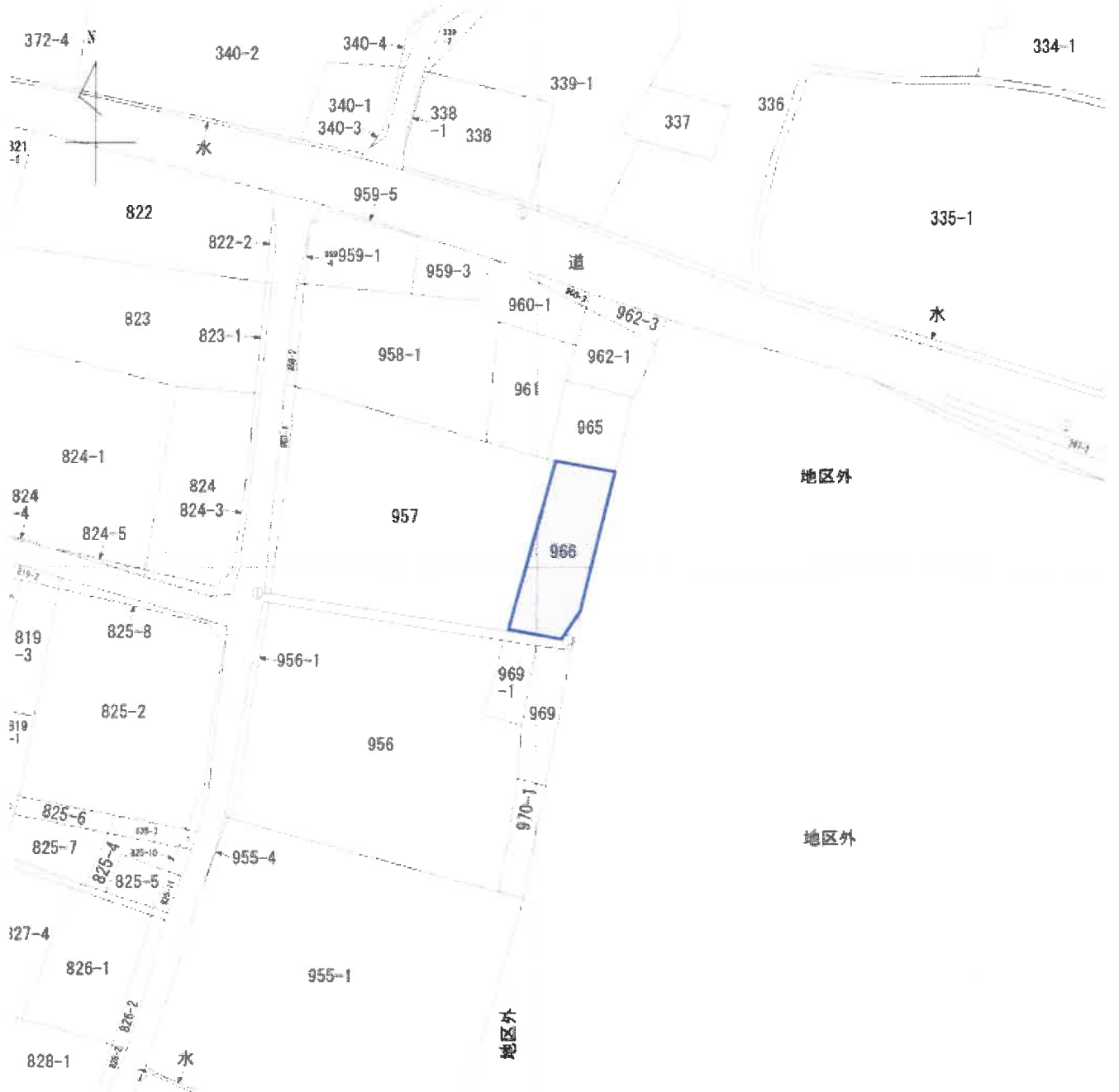
地区外

地区外



縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附属資料3  
公図写し



縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附属資料3  
公図写し



附属資料4  
写真撮影位置図

高島市役所所有  
縮尺1/2,500白地図



①



②



③



附属資料5  
現況写真