

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 井 上 浩

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 大津市真野家田町字大谷  
地 番 69番  
地 目 田、内山林  
地 積 田 1970平方メートル  
内山林 112平方メートル



※  
※

## 物件明細書

令和 6年 7月 8日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井上 浩

---

1. 不動産の表示

【物件番号4】

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】

なし

---

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号4】

隣地(地番67番1)との境界が不明確である。

《 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



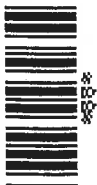
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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 大津市真野家田町字大谷  
地 番 69番  
地 目 田、内山林  
地 積 田 1970平方メートル  
内山林 112平方メートル



令和5年(ケ)第72号  
令和6年1月22日受理  
令和6年5月2日提出

# 現況調査報告書その③

## 物件4

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 在 大津市真野家田町字村里  
地 番 216番  
地 目 宅地  
地 積 540.42平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 大津市真野家田町 216番地  
家屋 番号 216番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 159.11平方メートル  
2階 95.08平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 大津市真野家田町字庵ノ下  
地 番 79番2  
地 目 田  
地 積 965平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 大津市真野家田町字大谷  
地 番 69番  
地 目 田、内山林



物 件 目 録

地 積 田 1970平方メートル  
内山林 112平方メートル

所有者 A

5 所 在 大津市真野家田町字尺間

地 番 255番1

地 目 宅地

地 積 259.71平方メートル

所有者 B

6 所 在 大津市真野家田町字尺間

地 番 255番5

地 目 宅地

地 積 8.81平方メートル

所有者 B



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4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 田地 (物件4) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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 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 type="checkbox"/> 上記の者が雑木や草木が植生した雑種地の状態で占有している <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"/> 上記の者が本土地の田 (非耕作) を所有し、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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: center;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号            保管開始日 令和 年 月 日         </div>
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  
(3枚目)

## そ の 他 の 事 項

- 1 表札・看板等の表示  
なし
- 2 物件4土地（以下、「目的土地」という。）の形状等
  - (1) 目的土地等の形状等
 

目的土地については、法務局において公図（7枚目）が存するが、地積測量図は存しない。そのため、公図及び市役所（資産税課）備え付けの地番図等を参考に、現地で目的土地所有者（A）立ち会いのうえ、隣接する道路や隣地との境界を確認し、概測可能な目的土地の辺長等を計測して作成したものが、8枚目の土地概要図である。

目的土地の形状については、概ね8枚目の図面のおりと推認されるが、目的土地の南側は立入りができず、位置・範囲等が不明確である。

目的土地の地積測量図は存せず、同土地と南側隣接地（67番1）との境界も確認することができない状況等から、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による測量を行う必要があると思料される。
  - (2) 目的土地の使用状況等
 

ア 目的土地の状況は写真①乃至⑥のとおりであるが、長期間耕作されておらず、雑草雑木が繁茂している状態である。

イ 目的土地所有者（A）の陳述によると、目的土地は2、3段の棚田状になっているようである。

ウ 目的土地の一部には、イノシシ等が入らないように金網フェンスが設けられている箇所が存した（写真②、⑤、⑥）。
  - (3) 大津市農業委員会での調査
 

目的土地につき、当庁執行係が大津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 目的土地については、賃借権、使用借権等の設定はなく、農地法上の許可もない。

イ 買受適格証明書が必要である。

ウ 転用許可もなされていない。

エ 原状回復命令が発せられる見込みはない。
  - (4) 大津市役所田園づくり振興課での調査
 

当職が同課から聴取したところ、目的土地は圃場整備区域外の土地であり、土地改良区が存しないため、土地改良区に納める賦課金等はない、とのことである。
- 3 接面道路について（以下は、評価人からの聴取による。）
  - (1) 目的土地は北側で、水路を介し幅員約3.5mの舗装市道（法外道路）に約1.0m高く接面する（写真④）。
  - (2) 目的土地は北西側で、幅員約1.0mの未舗装道路（法外道路）に約0.5m高く接面する。

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 ）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 農業委員会の担当者	〔陳述の要旨は、4枚目の「その他の事項」に記載のとおり〕
■ 田園づくり振興課	目的土地の農地は、圃場整備区域外農地であり、土地改良区が存しない区域です。そのため、土地改良区に納める賦課金等はありません。
■ A (目的土地所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 目的土地は田圃で、2,3段ほどの棚田状になっていました。目的土地は、現在も2,3段の段差は残っていると思います。</li> <li>2 目的土地の田圃で、数十年前まで上流の水を運んで、稲を作っていた時もありました。</li> <li>3 目的土地周辺はイノシシ等の動物が出現するため、金網フェンス等で周囲の一部が囲まれています。</li> <li>4 目的土地の境界については、立ち会いの際に指示説明したとおりですが、目的土地の南側は立入りもできず、隣接地との境界も不明なので、目的土地の範囲が特定できません。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

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1月23日(火) 9:10-9:30	大津地方法務局	目的物件の公図, 地積測量図, 建物図面等交付申請
令和6年1月23日(火) 15:00-15:10	大津市役所 資産税課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年1月23日(火) 16:20-16:35	物件所在地	目的物件の所在確認, 占有状況等確認
令和6年2月13日(火) 10:20-10:40	大津市役所 (農業委員会, 田園づくり振興課)	目的物件(農地)の現況に関する調査 賦課金等調査
令和6年2月14日(水) 14:40-15:00	物件所在地	目的物件所有者(A)立ち合いのうえ立入調査, 写真撮影, 評価人と帯同, 接面道路確認
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(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。



A 真野家田町

請求部分	所在	大津市真野家田町字大谷				地番	69番	
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

**A4判に縮小**

令和6年1月23日  
 大津地方務局

請求番号：6-4  
 (1/1)

登記官

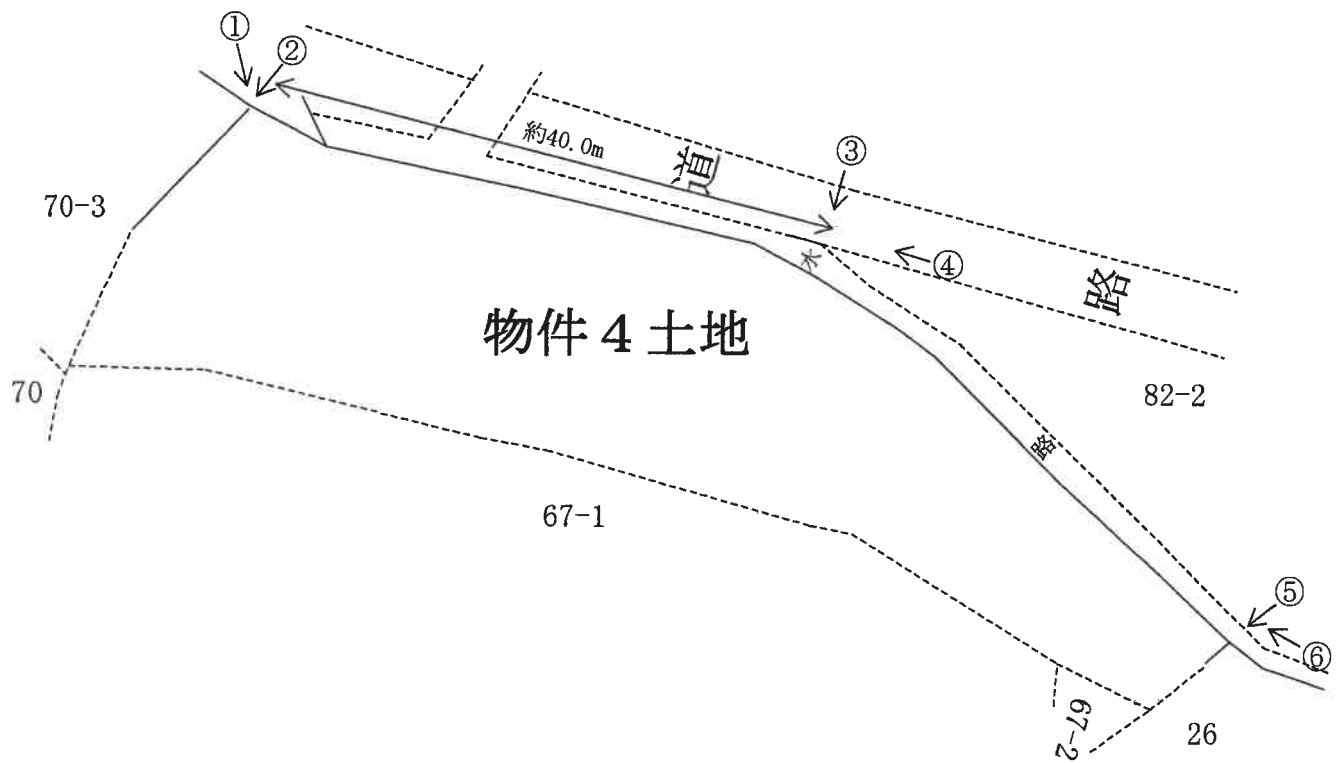
( 7 枚目 )

印

# 【土地概要図】-物件4土地

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向





# 現況写真

## 物件4土地



①



②



③



( 9 枚目 )

④



⑤



⑥



(10 枚目)

令和 5年(ケ)第 72号

### 求 意 見 書

小 西 靖 則 殿

令和 6年12月 4日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

### 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

┌  
|  
|  
└

(3) その他

┌  
|  
|  
└

┌  
|  
|  
└

┌  
|  
|  
└

令和 6年12月 4日

評価人

小西 靖 則



令和 5年(ケ)第 72号

## 物 件 目 録

☆4 所 在 大津市真野家田町字大谷  
地 番 69番  
地 目 田、内山林  
地 積 1970平方メートル





令和 5 年 (ケ) 第 72 号  
(その3)

令和 6 年 2 月 14 日 現地調査  
令和 6 年 5 月 10 日 評価

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

小 西 靖 則

第1 評価額

評 価 額	
物件4(土地)	金 740,000 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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
4	隣接地との境界が不明であり、正確な範囲・地積等については、専門家による調査を要する。		
4	目的土地の買受には買受適格証明書が必要である。		



## 物 件 目 録

- 1 所 在 大津市真野家田町字村里  
地 番 216番  
地 目 宅地  
地 積 540.42平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 大津市真野家田町 216番地  
家屋 番号 216番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 159.11平方メートル  
2階 95.08平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 大津市真野家田町字庵ノ下  
地 番 79番2  
地 目 田  
地 積 965平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 大津市真野家田町字大谷  
地 番 69番  
地 目 田、内山林



\*22\*

物 件 目 録

地 積 田 1970平方メートル  
内山林 112平方メートル

所有者 A

5 所 在 大津市真野家田町字尺間  
地 番 255番1  
地 目 宅地  
地 積 259.71平方メートル

所有者 B

6 所 在 大津市真野家田町字尺間  
地 番 255番5  
地 目 宅地  
地 積 8.81平方メートル

所有者 B



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 )

位置・交通	JR湖西線「堅田」駅の北西方・道路距離約 1600 m 最寄バス停「普門」の南西方・約 800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	既成住宅地の周辺に田が広がる農地地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 60 % 200 % なし 農業振興地域 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 1,970 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 40m、奥行約 15m、ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側で幅員約3.5mの舗装市道(幹2007号線)に水路を介して約1m高位接面(建築基準法外) 北西側で幅員約1mの未舗装道路に約0.5m高位接面(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 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年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1985年の住宅地図では田、2014年の住宅地図では荒地となっている。 土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、本件土地は古くからの田である。また所有者については、個人名以外での記載は見られない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地は長期間耕作されておらず、雑草雑木が繁茂する状態である。</li> <li>・所有者によると、目的土地は2、3段の棚田状になっているとのことである。</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 (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	1,000	0.90	1,970	1,770,000

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 ±0、地勢(段差有) △10

(相乗積 90/100 )

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	1,770,000	0.70	0.60	1.00	740,000
一 括 価 格(合計)					740,000

イ 市場性修正

: 雑草雑木が繁茂する状態であり、耕作可能な状態とするために相当の費用を要する可能性があり、市場性が劣ると判断されるため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。

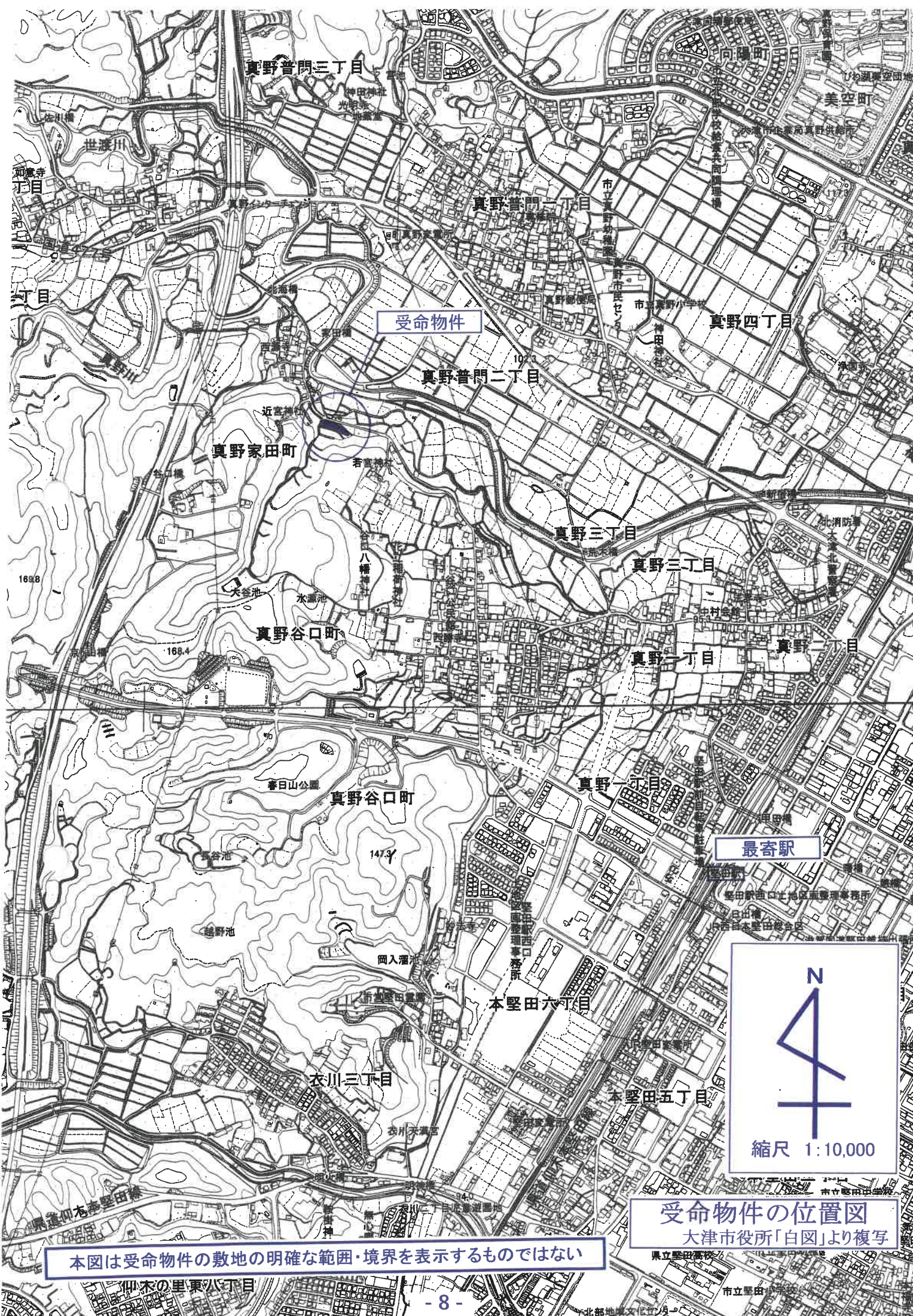
第6 附属資料

- 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 : 144,322 円

以 上



受命物件

最寄駅



受命物件の位置図  
 大津市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

真野インターチェンジ

(道路工事中)

真野変電所

真野普門二丁目

真野家園町

北瀬橋

西源寺

家田橋

家田自治会館

近宮神社

受命物件

若宮神社



縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

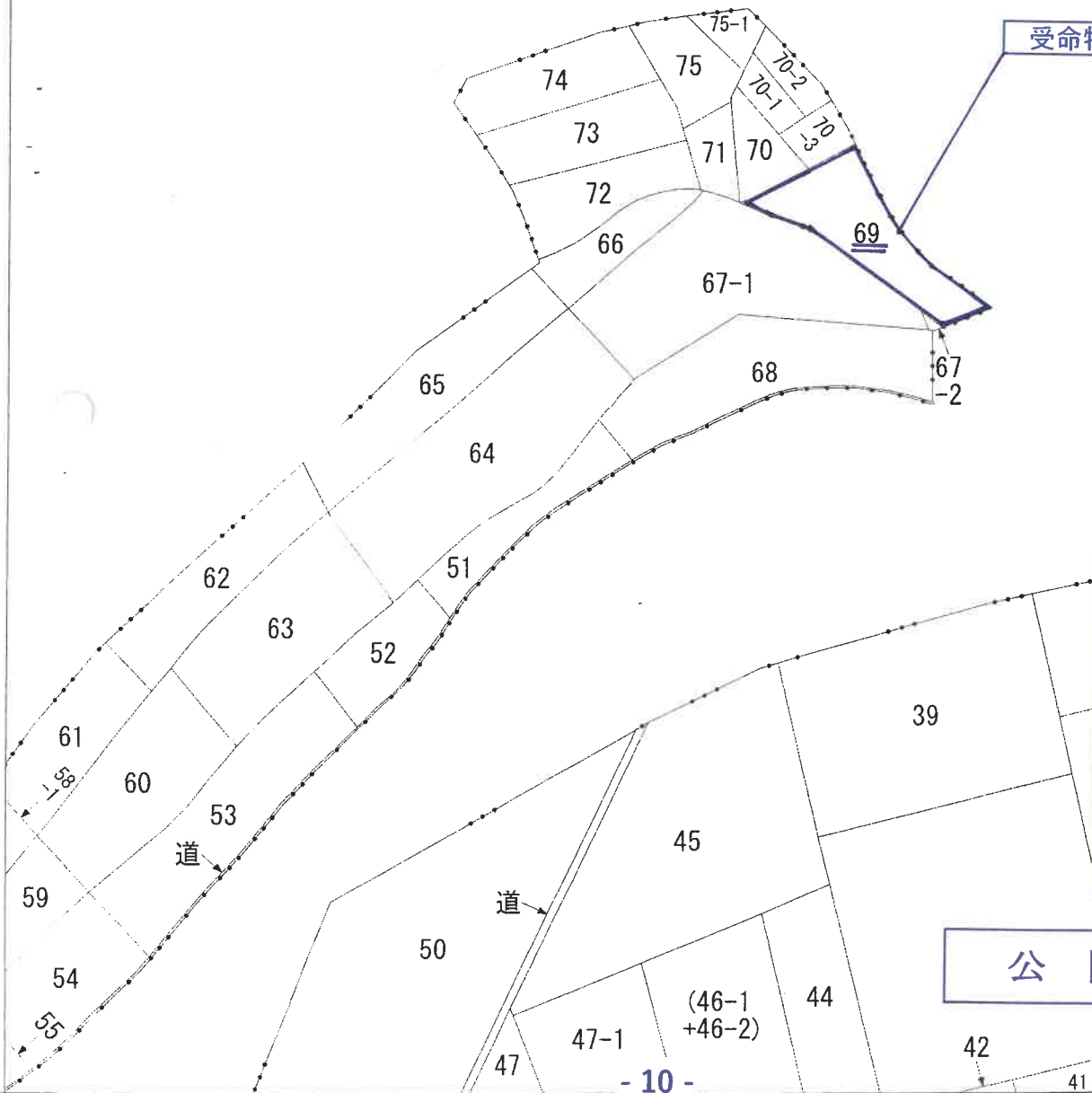
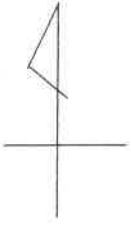
大津市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

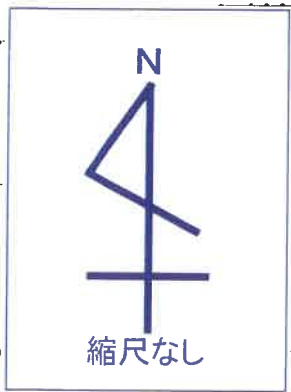
イ 83-3  
D 86-1

道

85  
83-1  
83-2  
水



受命物件



公 図 写 し

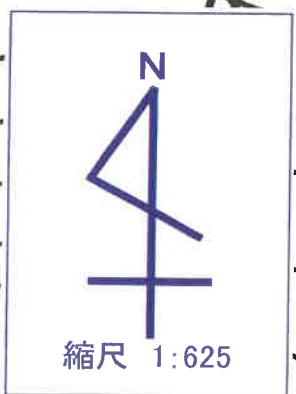




1

2

102.0



本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

写真撮影位置図  
大津市役所「白図」より複写

113.5



撮影位置 1



撮影位置 2