

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 8 月 12 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 2 月 17 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 11 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 8 月 12 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
7☆	1,920,000 1,536,000		384,000	5,860	0
備考					



物 件 目 録

☆7 所 在 守山市立田町字上別所
地 番 3548番
地 目 田
地 積 3016平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 11 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 7】

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 7】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 D

期 限 昭和 59 年頃から定めなし

賃 料 毎年 1 反当たり金 1 万円 (毎年末日限り当年分支払)

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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



11

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。



11

物 件 目 録

7 所 在 守山市立田町字上別所
地 番 3548番
地 目 田
地 積 3016平方メートル



令和6年(ケ)第15号
令和6年 5月23日受理
令和6年 7月30日提出

現況調査報告書 (2)

(物件7)

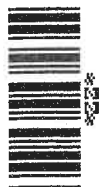
大津地方裁判所

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

6	所	在	守山市立田町字下別所
	地	番	3574番
	地	目	田
	地	積	486平方メートル
7	所	在	守山市立田町字上別所
	地	番	3548番
	地	目	田
	地	積	3016平方メートル
8	所	在	守山市立田町字川原
	地	番	3442番
	地	目	畑
	地	積	587平方メートル
9	所	在	守山市立田町字川原
	地	番	3477番
	地	目	畑
	地	積	1003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7			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件7） ☐ 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 ☐ 資材置き場などとして使用し、占有している ☒ 上記の者が農地(田)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

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 田	
☒ 関係人(☒ D(占有者) ☒ C(目的物件所有者親族))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		1984年頃	
最初の	契約日	1984年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年一反当たり金10,000円(毎年末日限り当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」・「関係人等の陳述」記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現場の状況及び関係人らの陳述などから上記のとおりと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 目的物件の表示等

目的土地では、表示などは存しなかった。

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7枚目のとおりであり、この公図は法14条図面であり、縮尺は500分の1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、7枚目の公図及び守山市役所備付の地番図等を参考にして、立入可能な範囲で現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は7枚目の公図に概ね合致していると思われた。

なお、8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、現況で農地(田)として使用されているように見受けられた。

(3) 守山市農業委員会での調査

目的土地について、守山市農業委員会での調査の要旨は、概ね次のとおりである。

- ① 目的土地は、現況、農地である。
- ② 目的土地については、農地転用の許可などは出されていない
- ③ 目的土地については、法にともなわない賃借の設定がされており、所有権移転には合意解約を要する。
- ④ 目的土地については、買受適格証明書及び農地法第3条許可を要する。

(4) 野洲川下流土地改良区での調査

目的土地について、野洲川下流土地改良区での調査の要旨は、概ね次のとおりである。

- ① 目的土地は、当改良区の受益地である。
- ② 目的土地には、「第1期経常賦課金(ほ場整備事業(10アール当り1,000円)、かんがい排水事業(10アール当り1,500円))」・「第3期事業賦課金(パイプライン区域(10アール当り230円)、かんがい排水事業(10アール当り600円))」・「第5期事業費賦課金(かんがい排水(10アール当り600円))」が、課せられている。
- ③ 賦課金については、令和5年度まで滞納はなく、令和6年度分についても既に納付されている。なお、賦課金に滞納があった場合は、定款33条で「滞納日数に応じて年利14.5%の延滞金並びに督促状を発した場合には督促手数料100円を過怠金として徴収する」旨が定められている。

(5) その他

目的土地は、下記3記載のとおり南東側で前面道路に接しているが、前面道路よりは概ね約1メートル程低く接している。

3 前面道路

目的土地は、南東側で法外道路に接している。

この道路の現況幅員は、概ね約2.7メートルである。

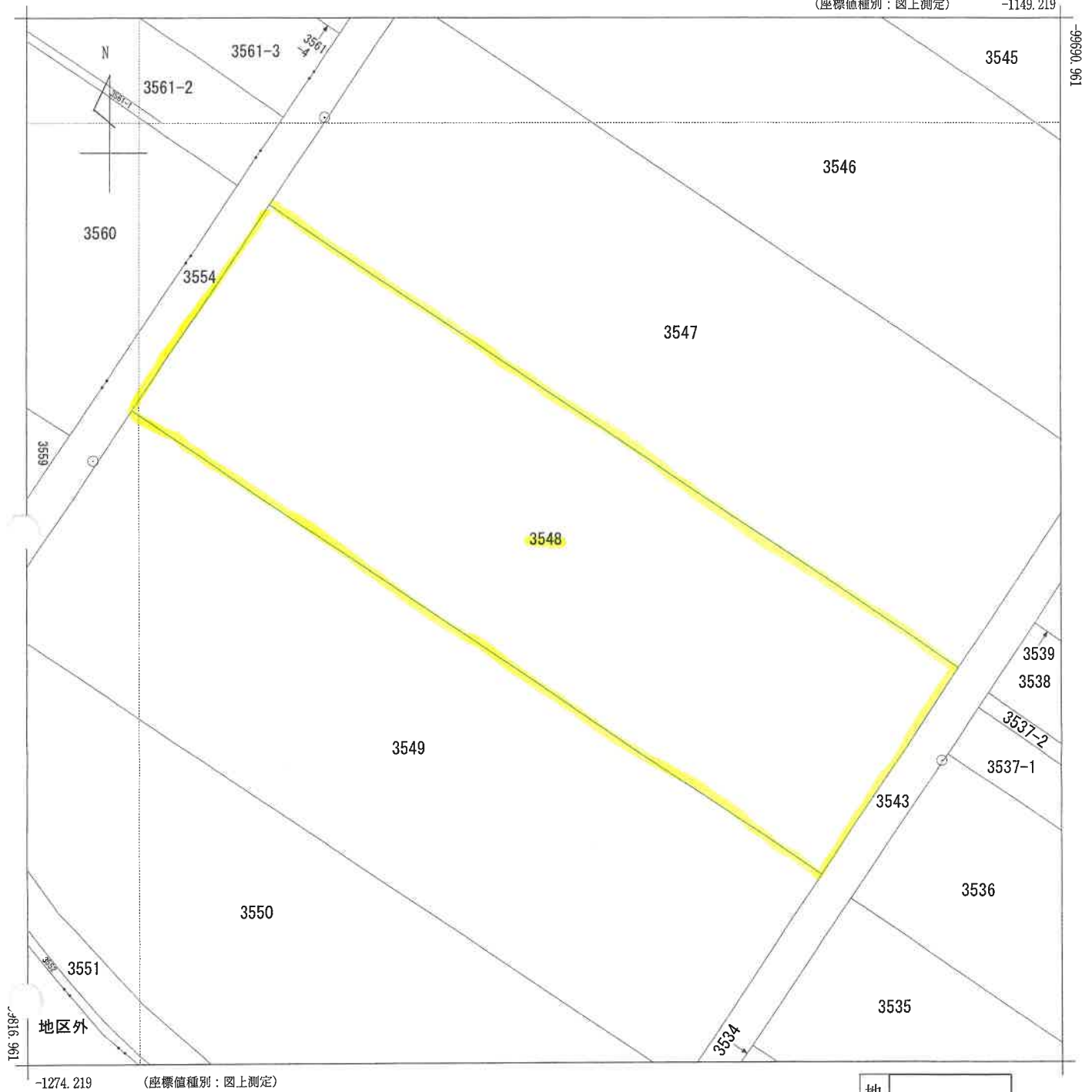
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D	[陳述の要旨] 私は、目的物件所有者であるAさんとは親族であり、目的土地については、40年以上前から同人に頼まれ、耕作している。Aさんには、毎年年末に当年分の小作料として、一反当り金10,000円を支払っています。 目的土地は、米を耕作する時は、私が耕作していますが、減反政策の関係で、小麦や大豆を耕作する年は近隣の小麦や大豆を耕作する方をお願いして耕作してもらっています(去年は、小麦や大豆の年でしたので、その方をお願いしました)。 なお、去年の小作料については、Aさんの息子であるCさんから「今年は小作料はいりません」と言われましたので、支払っていません。
■ C	[陳述の要旨] 私は、Aの子どもです。目的物件については、Dさんに随分前から耕作してもらっています。毎年一反当たり金10,000円を小作料として受け取っています。 去年については、私の判断で受け取っていません。
■ B	[陳述の要旨] 私は、目的物件所有者の後見人です。目的物件については、詳細は把握していません。

(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
R6年5月27日 (月) 14:00-14:20	守山市役所	地番図閲覧謄写
R6年5月27日 (月) 15:20-15:30	物件所在地	物件及び占有確認, 概測, 写真撮影
R6年5月30日 (木) 14:05-14:30	野洲川下流土地改良区	目的土地について照会
R6年6月5日 (水) 11:25-11:40	物件所在地	評価人帯同, 立入調査, 概測, 図面作成, 写真撮影
R6年6月12日 (水) 15:50-16:20	大津地方法務局	公図閲覧謄写 近隣の土地の要約書等交付申請
R6年6月14日 (金) 11:50-12:05	守山市農業委員会	目的土地について照会
R6年6月14日 (金) 13:05-13:20	D宅	目的土地について照会
R6年6月14日 (金) 13:30-13:45	小麦・大豆 耕作者宅	目的土地について照会
R6年6月14日 (金) : - :	当庁	Dから連絡があり聴取
R6年6月17日 (月) : - :	当庁	Bから連絡があり聴取 A法定代理人親権者後見人B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

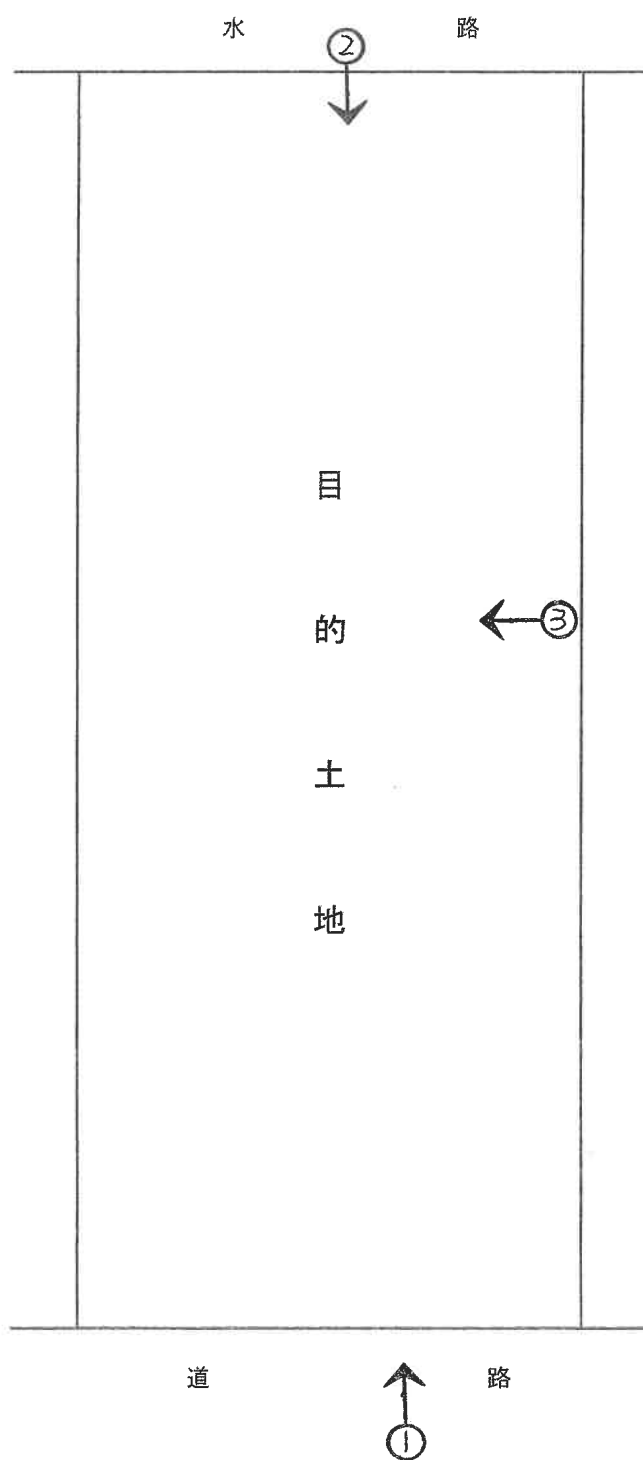
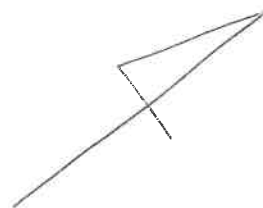


地番区域見出

立田町

請求部	所在	守山市立田町字上別所				地番	3548番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和54年2月				備付年月日(原図)			補事項		

土地概況図



○→写真撮影位置・方向



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③

令和 6 年 (ケ) 第 15号
物件7

令和 6 年 6 月 5 日 現地調査
令和 6 年 7 月 24 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

評 価 額	
物件7（土地）	金 1,920,000 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
7	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		
7	①登記数量と現地概測数量は概ね一致するものと推定されるが、地積測量図はなく、正確な境界は判然としない箇所も存する。したがって、正確には、測量等することが望ましい。 ②守山市農業委員会からの聴取によれば、以下の事項があり、買受人におかれては留意されたい。 ・本件土地には法にともなわない賃借の設定があるが、所有権移転の前提となる買受適格証明書の取得に際しては、当該賃借の合意解約が必要であり、農業委員会に借主との間で交わした合意解約確約書の提出を要する、とのことである。したがって、買受希望人におかれては、事前に守山市担当課での確認が必須であることに留意されたい。		

物 件 目 録

7 所 在 守山市立田町字上別所
地 番 3548番
地 目 田
地 積 3016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 7)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「 守山 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 7,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	土地改良事業により整備された農地が広がる地域。付近の道路の幅員、系統・連続性はやや劣る。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 農業振興地域(農用地)、周知の埋蔵文化財包蔵地(服部遺跡)
画 地 条 件	規模 3,016 m ² (公簿) 間口 30m、 奥行 100m、 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標準的。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側:有効幅員約2.7m舗装農道(法外道路)に畦道を介してやや低く接面。	
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	なし
	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50年、昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では、農地として利用されていたと推定される。 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、所有者について、昭和59年に土地改良法による換地処分により個人名義となったことが確認でき、それ以前も個人名義であった。なお、地目は従前から田であった。	
特 記 事 項	①賦課金等の詳細については、現況調査報告書記載のとおりである。	

(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7（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
7	1,250	1.00	3,016	3,770,000

ア 標準画地価格 : 農用地内の田地であることのほか、守山市内における周辺の売買実例等を参考に査定した。

イ 個 別 格 差 : 標準的

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
7	3,770,000	1.00	0.85	0.60	0	1,920,000

イ 占有減価率 : 本件の場合不要。

ウ 市場性修正 : 本件の場合、前記目的物件の特記事項記載のとおり、賃借の設定があることを考慮して、△15%の減価を行った。

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。

オ その他控除減価 : 本件の場合不要。

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
- 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6年度)

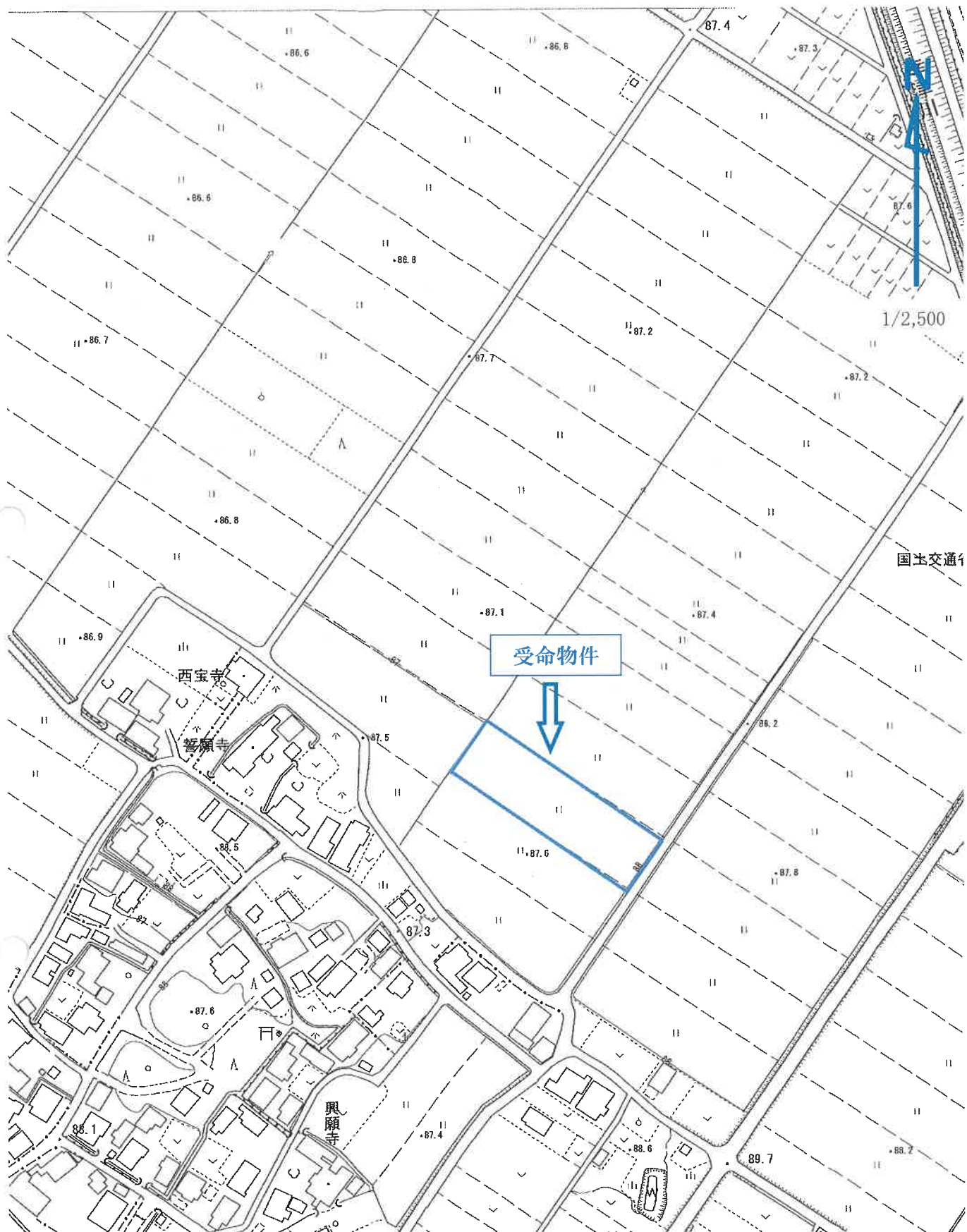
物 件 7 : 418,620 円

以 上



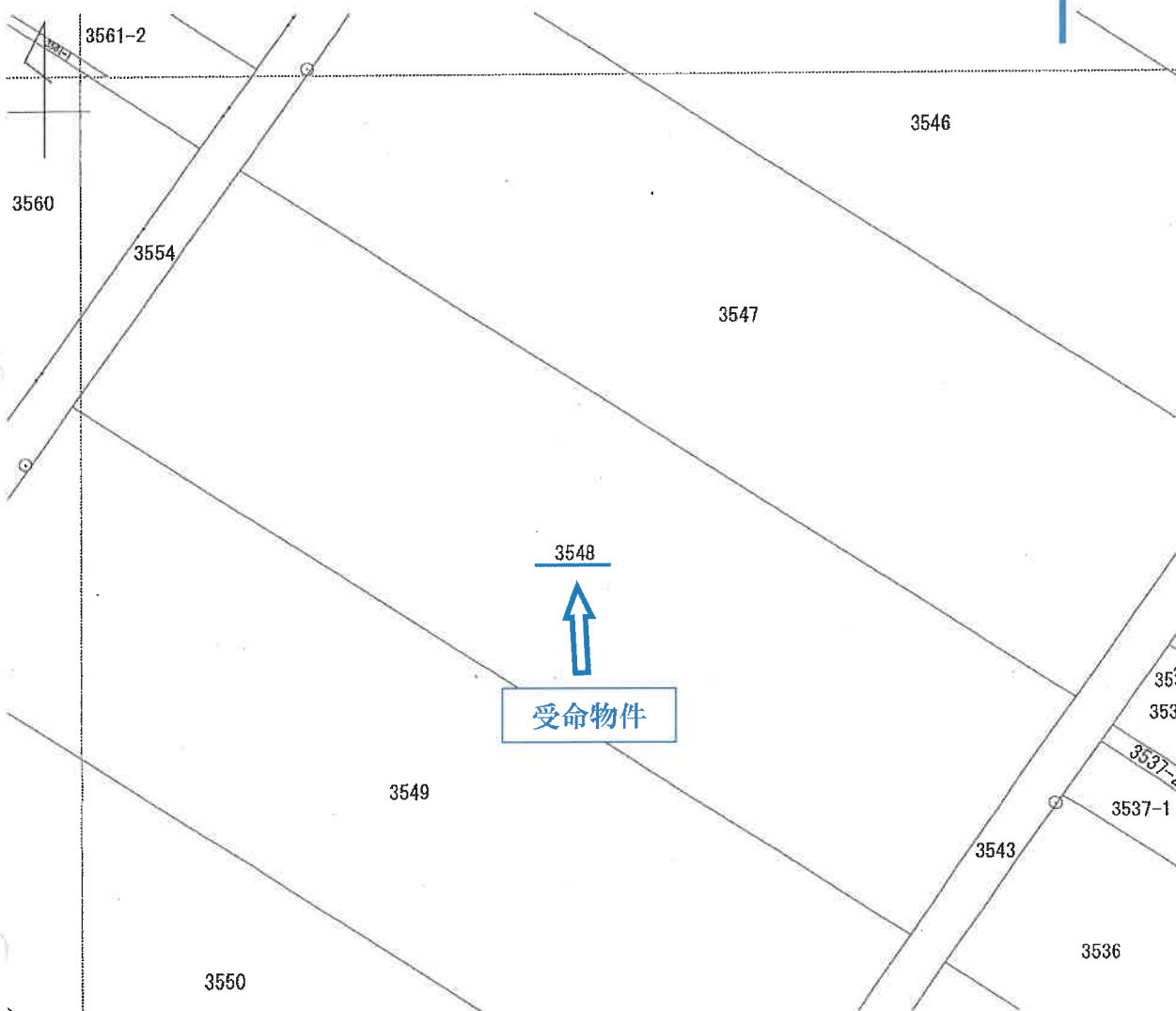
守山市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



守山市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

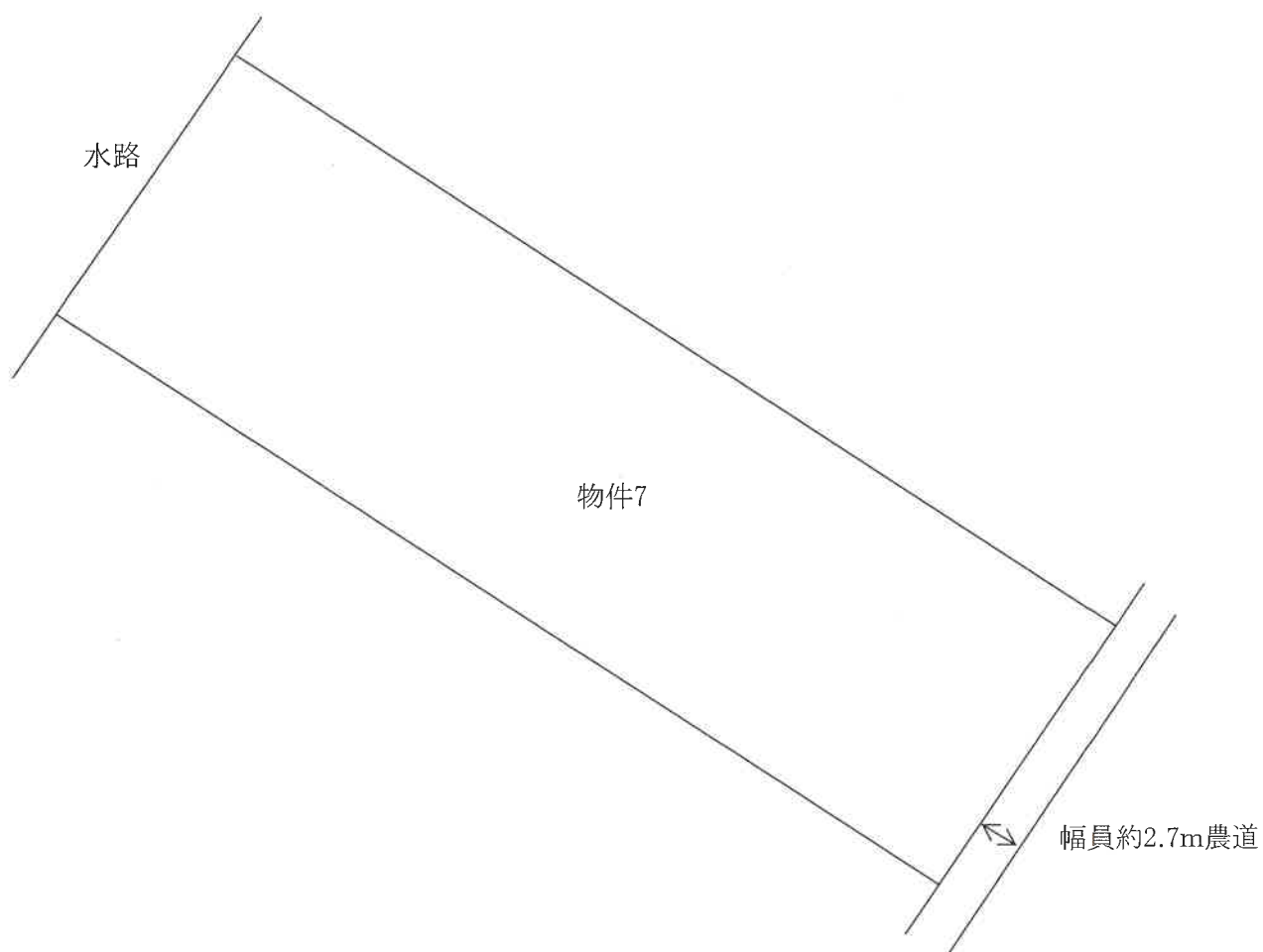
附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺1/500
A3をA4に縮小

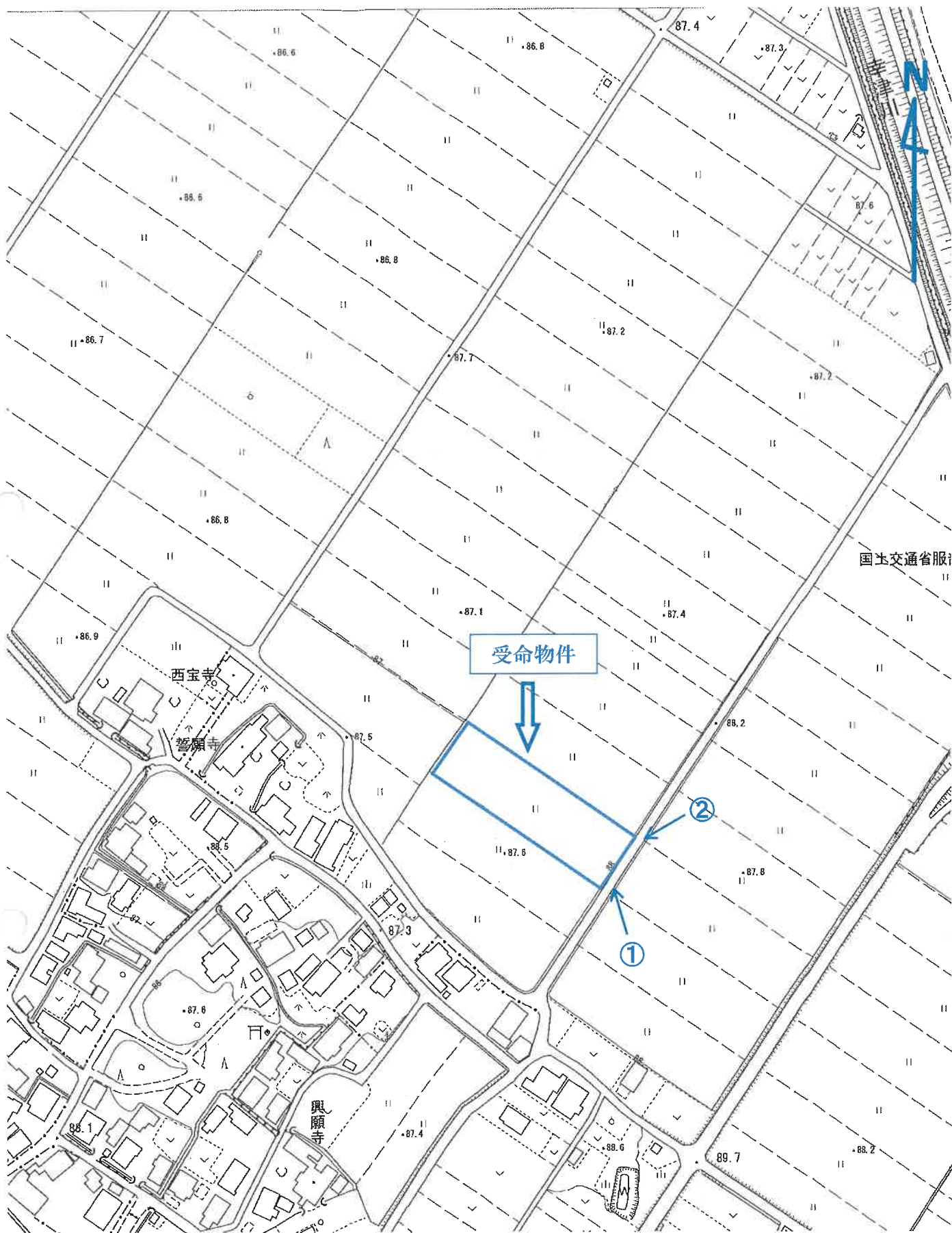
附属資料③
公図写

土地見取図



令和6年(ケ)第15号 物件7

附属資料④
土地見取図



附属資料⑤
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑥
現況写真