

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10月21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 7年12月 9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10月21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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 950, 000 1, 560, 000	一括	390, 000	17, 583	0
1	1, 870, 000				
2	80, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1894番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 311.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1894番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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1、2】

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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

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1、2】

隣地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

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1894番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1894番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.00平方メートル |



令和7年(ケ) 第11号
令和7年4月16日受理
令和7年7月 2日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山下 洋介

(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 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1894番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 311.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 1894番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.00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	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☒ 別紙土地配置図のとおり（ただし「その他の事項」を参照）
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。 ☐ ☐ 「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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(その他の事項用)

その他の事項

1 表札等

表札、看板等は存しなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。地積測量図は法務局での調査によると存しないとのことであった。

(2) 目的土地の形状等

上記公図、高島市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、その形状は概ね上記図面等に合致しているように思われた。もっとも地積測量図が存しないことや、雑草や雑木等が繁茂しているために立ち入りができず、かつ目視で土地の境界等を確認することが困難な箇所が存したことから、正確な地積、形状、範囲や隣地との境界を確定するには専門家による測量等の調査を要する。

また物件1土地及び2土地間の境界は識別することができなかった。

3 目的土地の利用状況

ア

目的土地は更地の状態であり、建物等は見受けられなかった。

イ

雑草や雑木が繁茂しており、維持管理の状態は劣っている。

4 目的土地の接面道路等について

ア

南側で現況幅員約10メートルの舗装道路に、東側で現況幅員約6メートルの舗装道路に、それぞれ概ね等高に接しており、いずれの道路も建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

また、西側で現況幅員約3.5メートルの未舗装里道（法外道路）及び水路に約0.5メートル高く接している。

イ

なお、写真7番及び8番のとおり現況は北側に水路を隔てて道が存するように思われたが、公図上、北側は地番2062番及び2058番7土地の一部となっている。

5 その他

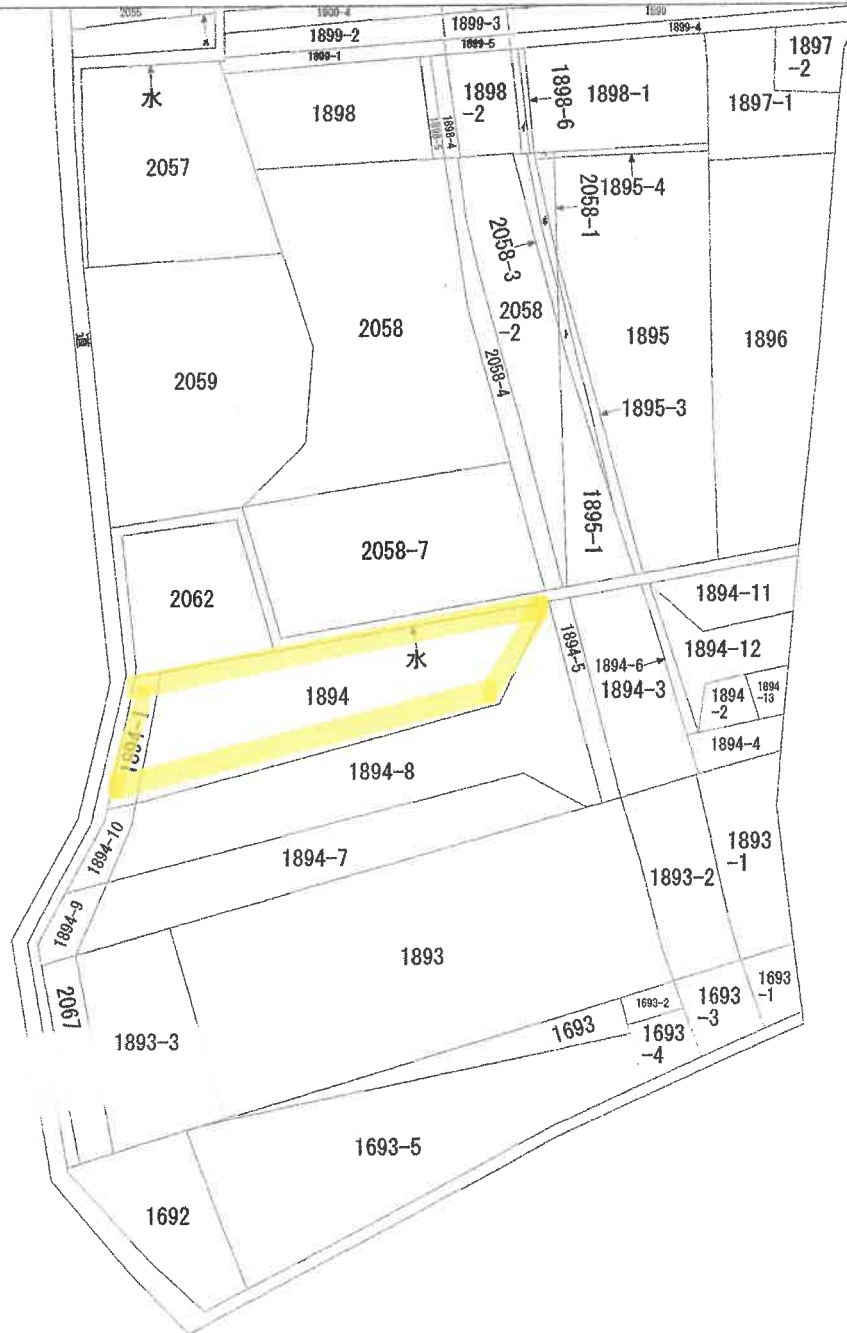
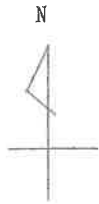
目的土地の北東側に電柱及び防犯カメラが存した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月21日 (水) 15:05-15:25	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年5月21日 (水) 15:35-15:50	高島市役所 税務課	目的物件の地番図等交付請求
令和7年5月21日 (水) 16:05-16:20	高島土木事務所	目的物件の接道状況確認
令和7年5月22日 (木) 15:55-16:10	大津地方法務局	目的物件の登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年5月26日 (月) 13:30-14:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

イ 1898-3 ハ 1900-2 ホ 2058-5 ト 1895-2
ロ 1900-1 ニ 1900-5 ヘ 2058-6



(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	高島市新旭町薬園字宮ノ前				地番	1894番		
出力縮	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。

(大津地方方法務局高島出張所管轄)

令和7年5月22日

大津地方方法務局

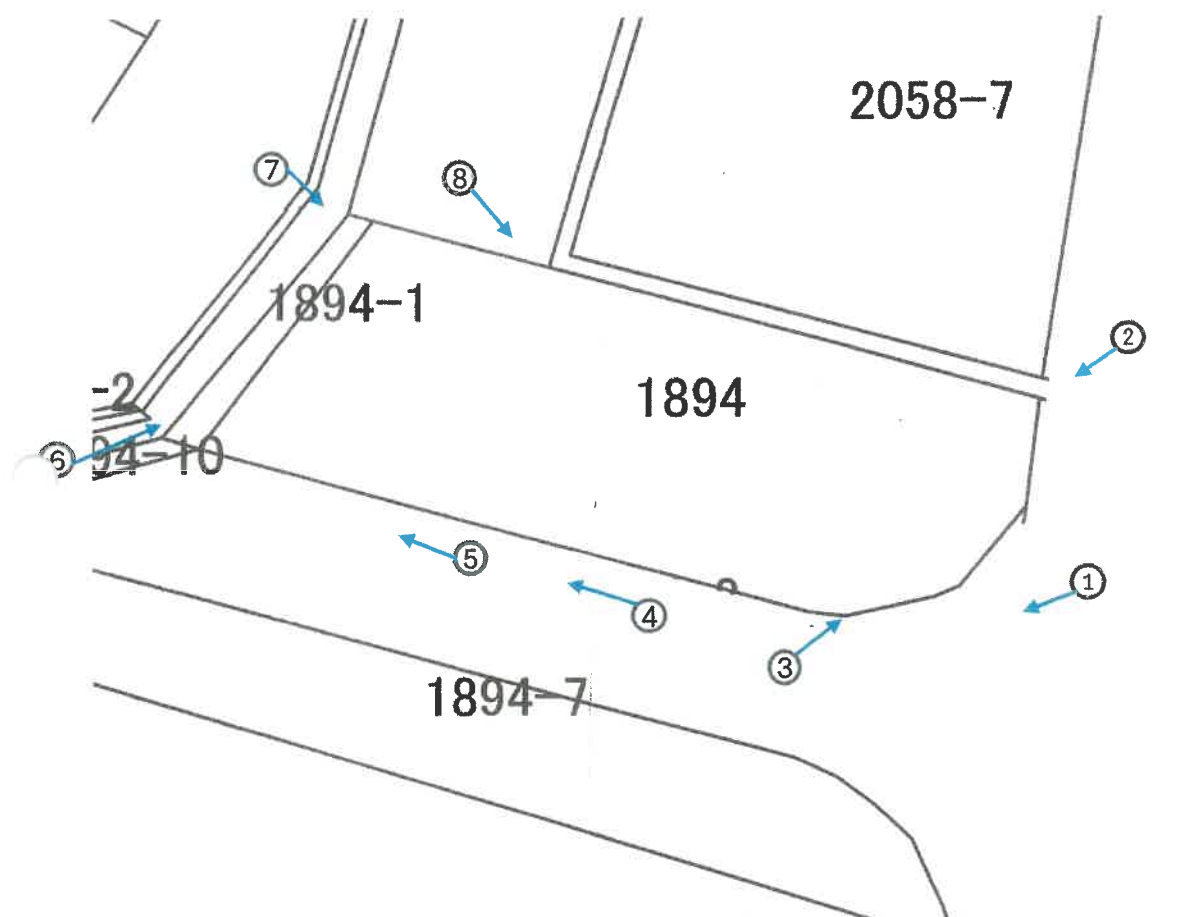
請求番号：15-1

登記官

(1/1)

土地配置図

(地番図を一部引用)



○ → 写真撮影方向

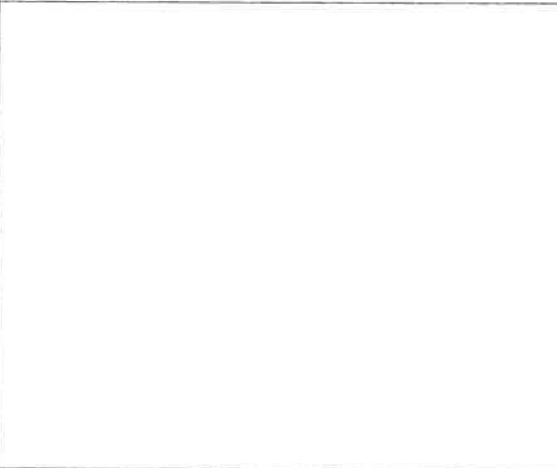
	
①	②
	
③	④
	
⑤	⑥



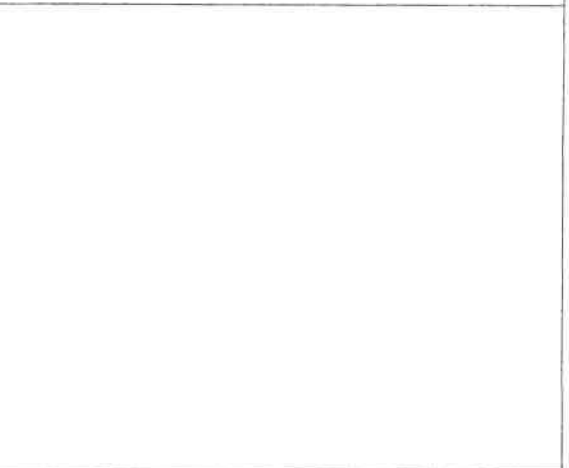
⑦



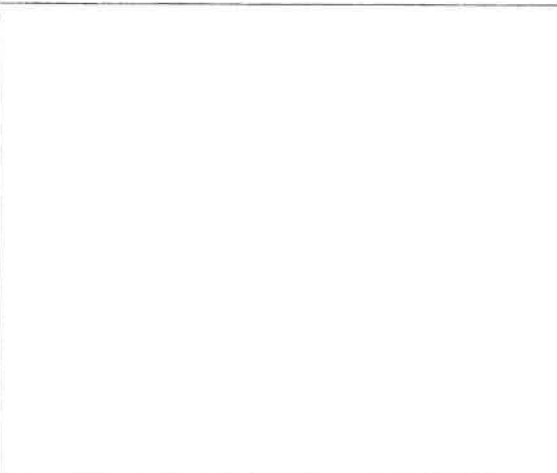
⑧



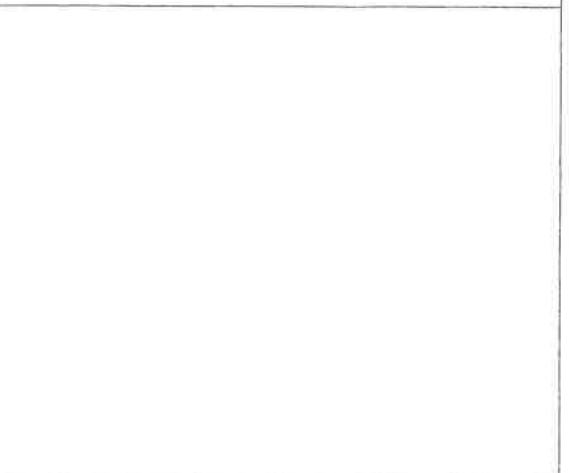
⑨



⑩



⑪



⑫

令和 7年 (ケ) 第 11 号
令和 7年 5月 26日 現地調査
令和 7年 6月 9日 評価
発行番号 競25-0262

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地(更地)用>

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,870,000 円
物件2 (土地)	金 80,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	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 在 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 8 9 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市新旭町藁園字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1 8 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 . 0 0 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・2)

位 置 ・ 交 通	JR湖西 線「 新旭 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 1,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅や田の他、事業所等が混在する地域	
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 高島市景観計画(市内全域)、高島市屋外広告物条例(第4 種地域)、宅地造成等工事規制区域、農業振興地域(白地) に指定されている。
画 地 条 件	規模 325.00 m ² (公簿) 間口 約28m 奥行 約9.5m 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約10m程度の舗装市道平井藁園1号線(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に、東側で幅員約6m程度の舗装県道藁園熊野本線(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に、西側で幅員約3.5m程度の未舗装里道(建築基準法上法外道路)・水路と約0.5m程度高く接面する画地。	
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 ガスパ管 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に該当しないことを確認した。 昭和56年の住宅地図では建物等の記載は無く、平成5年の住宅地図では消防庫の記載があり、平成22年の住宅地図では、現在とほぼ同じ敷地となっているが、地図上に記載の消防庫は現況では存在しなかった。 土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件1(1894番)及び物件2(1894番1)について、従前の地目は田であり、昭和45年3月に宅地へと地目変更されていることが確認できた。また所有者について、物件1(1894番)及び物件2(1894番1)ともに従前は個人の所有であり、昭和42年10月に売買を原因として現在の所有者へと所有権移転されていることが確認できた。	
特 記 事 項	・目的土地は、法務局備付の公図は存するが、地積測量図が存しない。 ・物件1・2の各土地は、地続きになった一体の土地であるが、各土地の境界は不明である。 ・目的土地は地積測量図が存しないために、参考となる資料として地番図及び上記公図等を参考に立入可能な範囲で現況の目的土地を概測したところ、土地の形状は上記図面等に概ね合致していると思われたが、土地の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。 ・目的土地は雑草・雑木等が繁茂している状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。 ・目的土地の北東側部分に「電柱」及び「防犯カメラ」が存した。 ・住宅地図及び現況では、目的土地の北側に水路を隔てて道が存するが、公図上目的の外土地(2058番7及び2062番)の敷地である。	

(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・2（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・2	13,900	1.03	325.00	4,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 滋賀高島（県）-16

公示価格等 13,800円/㎡ × 時点修正 96.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/96 = 標準画地価格 13,900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 : 標準的 (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/97 × 接近条件 100/99 × 環境条件 100/100 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/96

イ 個 別 格 差 : 三方路+3 (相乗積 103/100)

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・2	4,650,000	0.70	0.60	1.00	1,950,000
一 括 価 格(合計)					1,950,000

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、境界不分明の箇所が存する点等の理由により、なお、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。

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(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	311	0.96	1,950,000	1,870,000
2	14	0.04		80,000
合 計	325	1.00	—	1,950,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（滋賀高島(県)-16）

所 在： 高島市新旭町藁園字静里1619番

価 格： 13,800 円/㎡

位 置： JR湖西 線「新旭」駅の南東方・道路距離約 2,000 m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 386 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 西側 5.2 m 県道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 写 真 撮 影 位 置 図
- 5 現 況 写 真

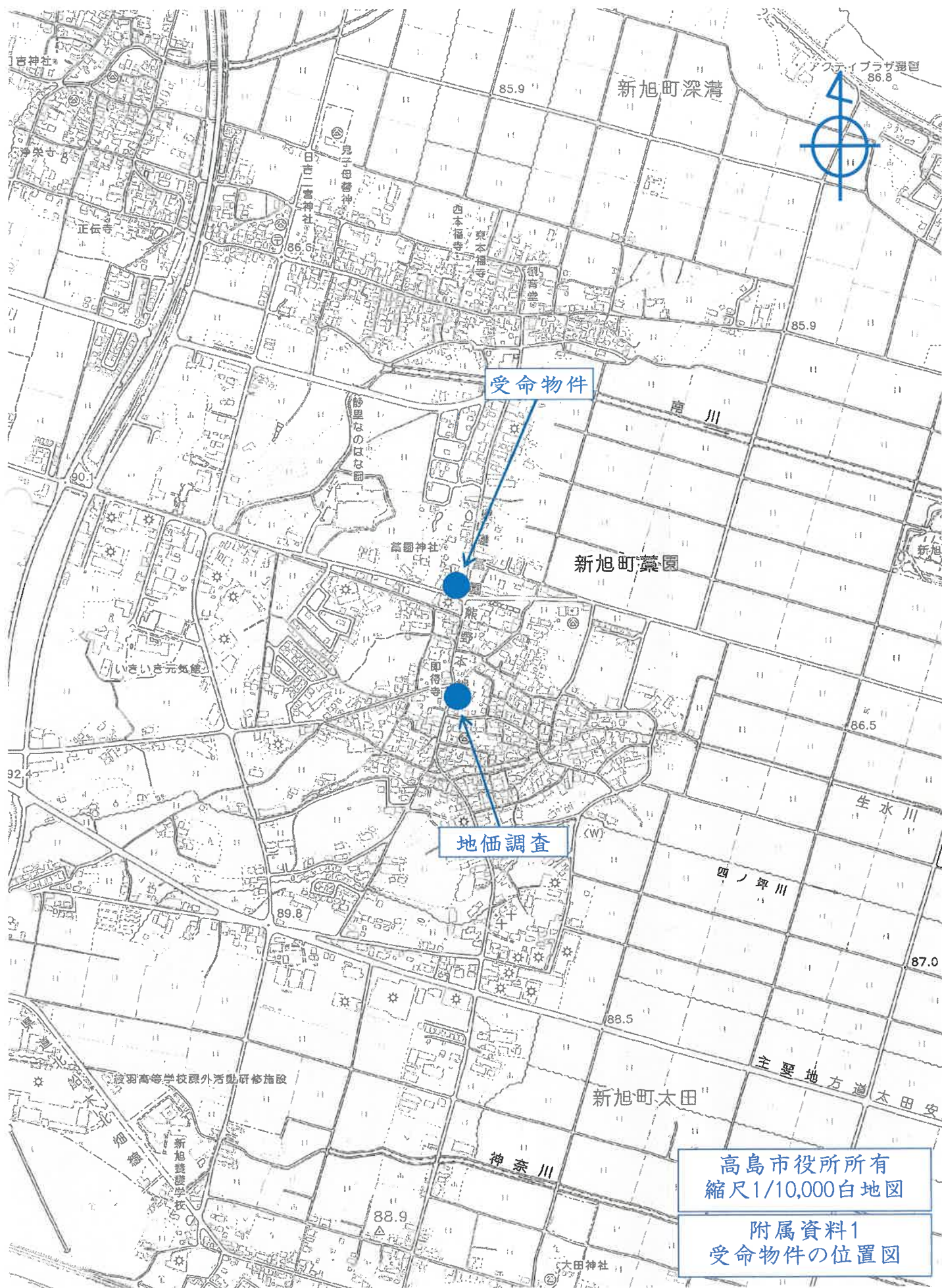
固定資産税評価額(令和6年度)

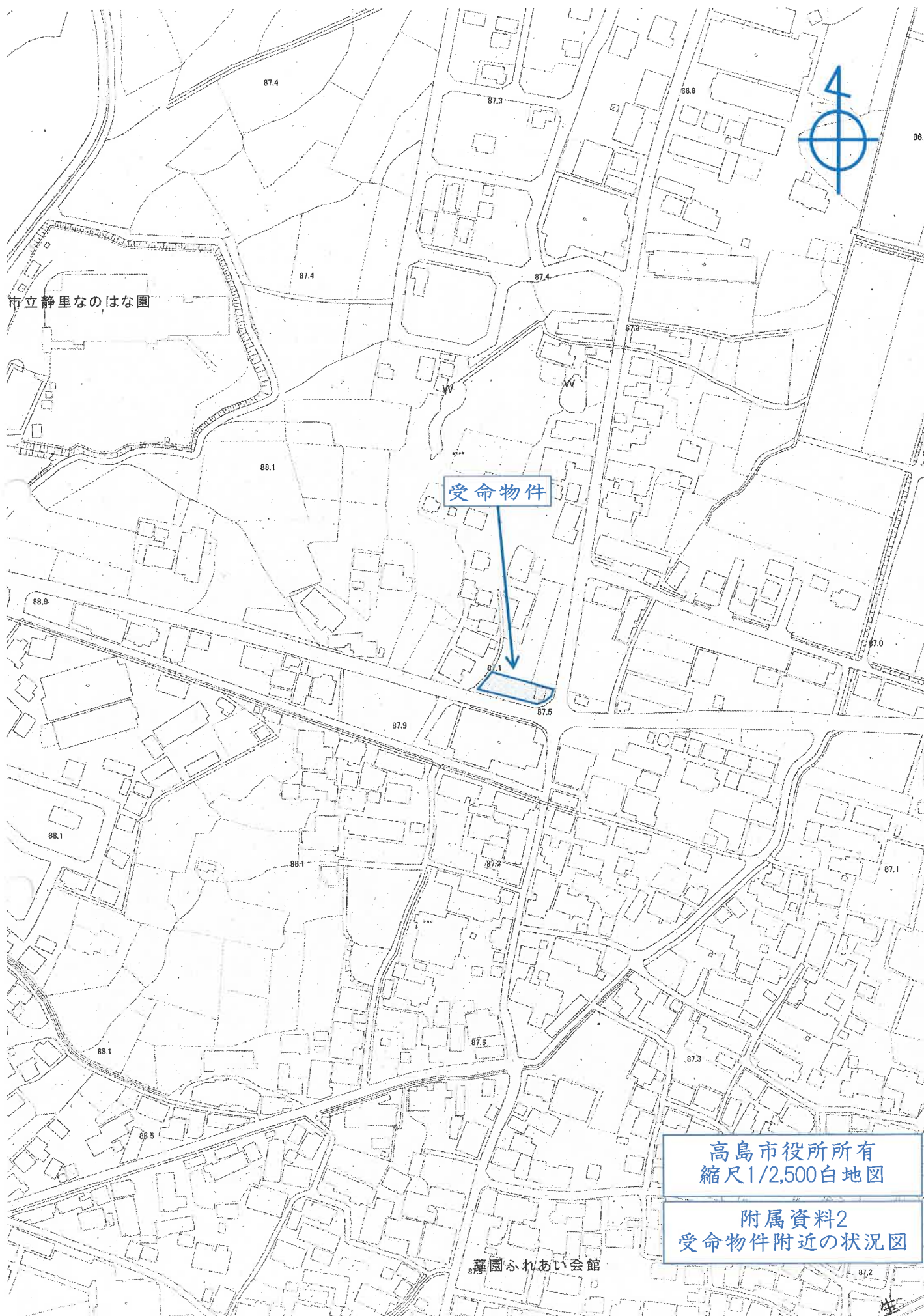
物 件 1： 1,717,031 円

物 件 2： 77,294 円

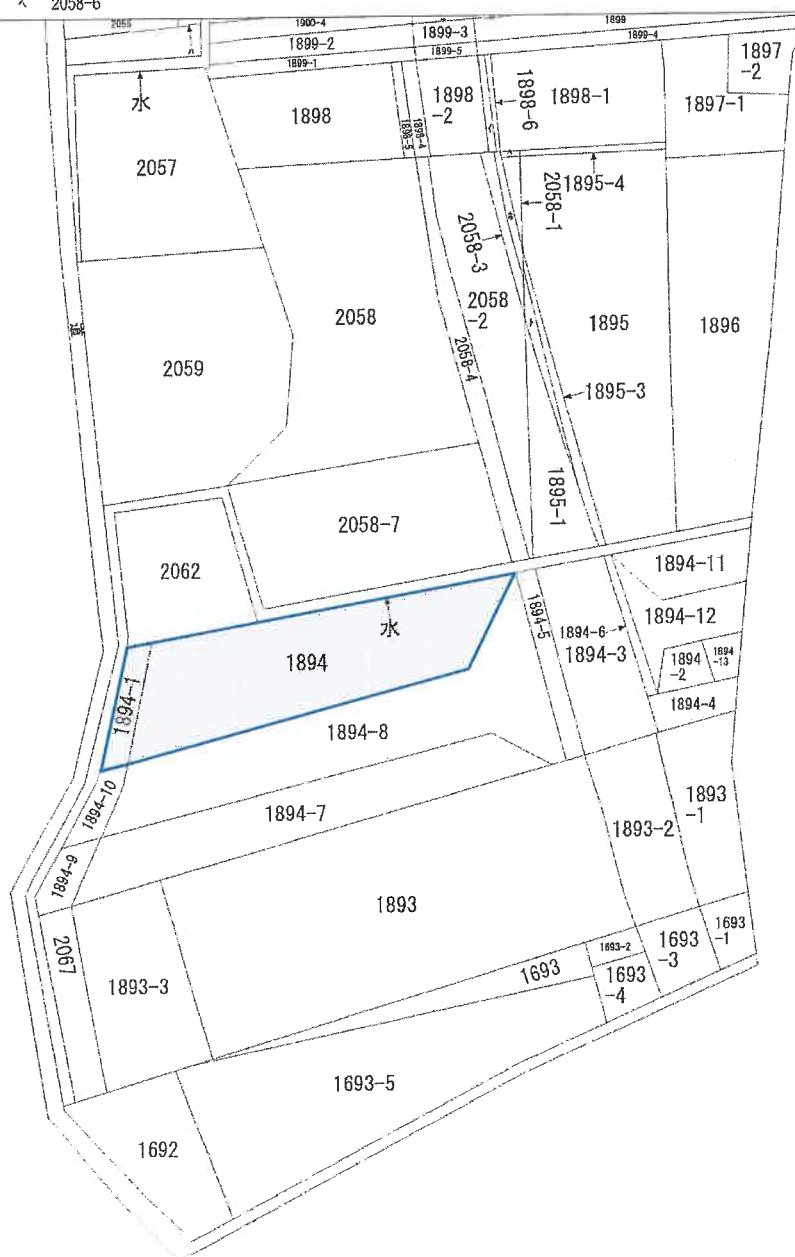
以 上

附 属 資 料



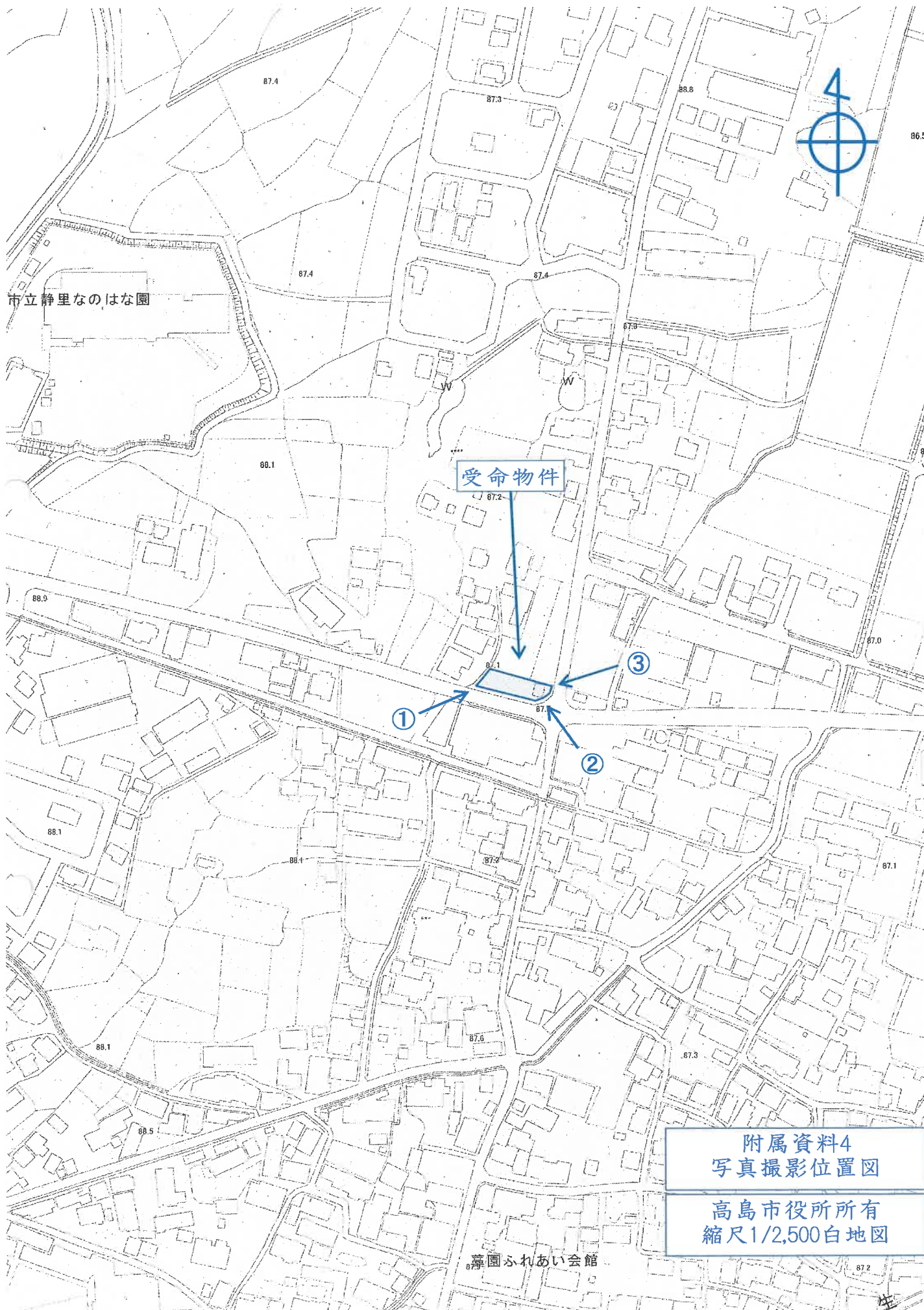


イ 1898-3 ハ 1900-2 ホ 2058-5 ト 1895-2
 ロ 1900-1 ニ 1900-5 ヘ 2058-6



縮尺不明
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