

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 8年 6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

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 18日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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 8年 12月 15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 8年 9月 4日 午前10時00分から 令和 8年 9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 8年 6月 2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

☆1 所 在 高島市マキノ町牧野字野畑
地 番 532番4
地 目 畑
地 積 2801平方メートル
(現況)
地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

農事組合法人マキノ町果樹生産組合が占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

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 高島市マキノ町牧野字野畑
地 番 532番4
地 目 畑
地 積 2801平方メートル
(現況)
地 目 原野



令和7年(ケ)第40号
令和7年8月14日受理
令和7年11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 高島市マキノ町牧野字野畑
地 番 532番4
地 目 畑
地 積 2801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	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 原野（物件1） <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"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（農事組合法人マキノ町果樹生産組合） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: right;">地方裁判所 支部 平成 年()第 号</div> <div style="text-align: center;">保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 農事組合法人マキノ町果樹生産組合
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 原野
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> 占有者) <input checked="" type="checkbox"/> マキノ町西土地改良区)の <input type="checkbox"/> 陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(総会議案書・借地料支払明細書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
最初の契約日	年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input checked="" type="checkbox"/> 不明
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金28,020円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input checked="" type="checkbox"/> 相殺(土地改良区賦課金分 年額1,401円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>後記のとおり農業委員会に対する照会では、賃借権、使用借権の設定は「無」との回答がなされており、上記賃借権は農地法に基づく農業委員会の許可を受けていないことにより無効となる可能性がある。 なお、有効であるとしても、占有者の賃借権は登記がなされておらず、同賃借権は目的物件の最先担保権に劣後するようと思われる。</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

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（土地改良所在図）である。地積測量図は別紙のとおりである（ただし、地積測量図は残地である。）

（添付の別紙図面については、別に特段の記載がない限りA3サイズの図面をA4サイズに縮小して複写したものである。）

(2) 目的土地の形状及び範囲等について

ア 目的土地の形状等

上記公図、高島市役所税務課の地番図等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところその形状は概ね上記公図等に合致するものと認められた。もともと別紙写真のとおり、目的土地及び隣接地には雑草や雑木が繁茂し、その境界を特定することができない状態となっていた。このため、目的土地の正確な地積、形状、範囲、境界の確定については専門家による測量を要する。

イ 範囲等について

目的土地の西側には、メタセコイア並木が存在していた。公図を参考に現地で簡易計測したところ、同並木の幹が地面から立ち上がっている部分が目的土地に含まれているように思われた。

西側隣接地（532番7）は法務局での調査によると高島市所有となっており登記地目は畑であったが、同隣接地の現況は歩道及び法面となっているように見受けられた。評価人の高島土木事務所での調査によると、同隣接地の現況は歩道及び法面となっており、高島市所有に属するものの県道の区域内に存するとのことであった。

(3) 目的土地の利用状況

目的土地の登記地目は畑となっているが、現況は別紙写真のとおり雑草や雑木が繁茂しており、原野の状態となっていた。

(4) 物件1土地の接面道路について

西側で現況幅員約11.9メートルの舗装道路に約1メートル低く接している。（なお目的土地は都市計画区域外である。）

3 農業委員会での調査

当庁執行係による農業委員会に対する照会の結果の要旨は次のとおりである。

- | | |
|---------------------|---|
| (1) 現況地目 | 畑 |
| (2) 賃借権、使用貸借権の設定 | 無 |
| (3) 買受適格証明書の要否 | 要 |
| (4) 農振法の農用地区域内に属する。 | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

4 土地改良区での調査

マキノ町西土地改良区に対する照会の結果の要旨は次のとおりである。

- ・ 目的土地には年額1,401円の賦課金が課せられている。
- ・ 上記賦課金については、マキノ町果樹生産組合が所有者に対して支払う借地料年額28,020円と相殺しており、滞納金は存しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

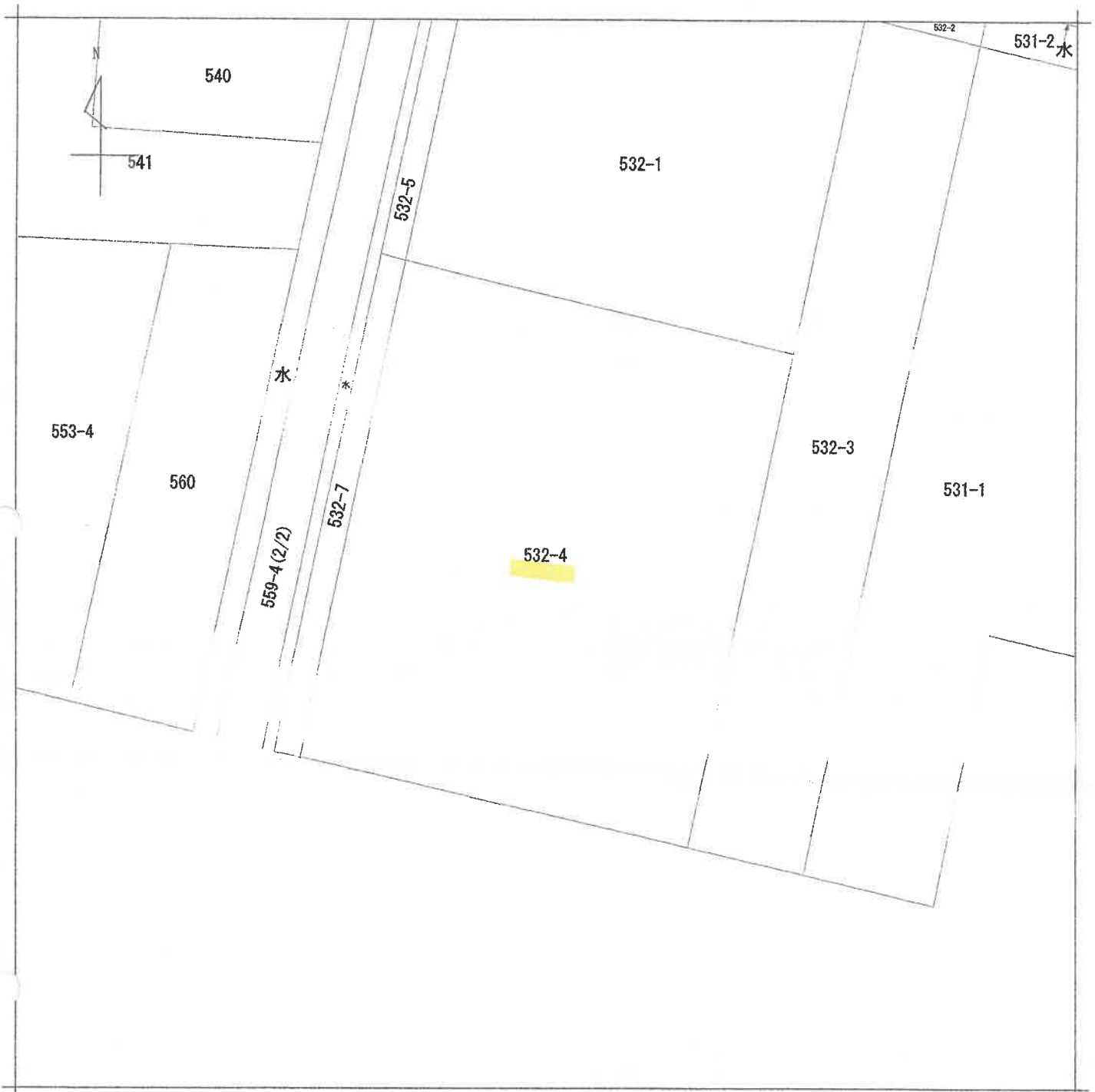
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
マキノ町西土地改良区	(書面による回答) その他の事項欄「4」に記載したとおりである。

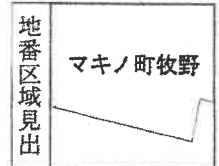
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月28日 (木) 10:30-10:45	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年9月17日 (水) 13:30-13:50	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9月17日 (水) 15:30-15:40	高島土木事務所	目的土地の接道状況確認
令和7年9月17日(水) 16:15-16:25	高島市役所	目的物件の地番図等交付請求
令和7年10月2日(木) 11:05-11:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同
令和7年11月11日(火) : - :	当庁	マキノ町西土地改良区宛て照会(書面)
年 月 日 () : - :		
<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 を立ち会わせ、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> <p><input type="checkbox"/></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



(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	高島市マキノ町牧野字野畑			地番	532番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和42年10月8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。

(大津地方法務局高島出張所管轄)

令和7年8月28日

大津地方法務局

請求番号：9-2

登記官

8

登記年月日：昭和54年9月13日

227333

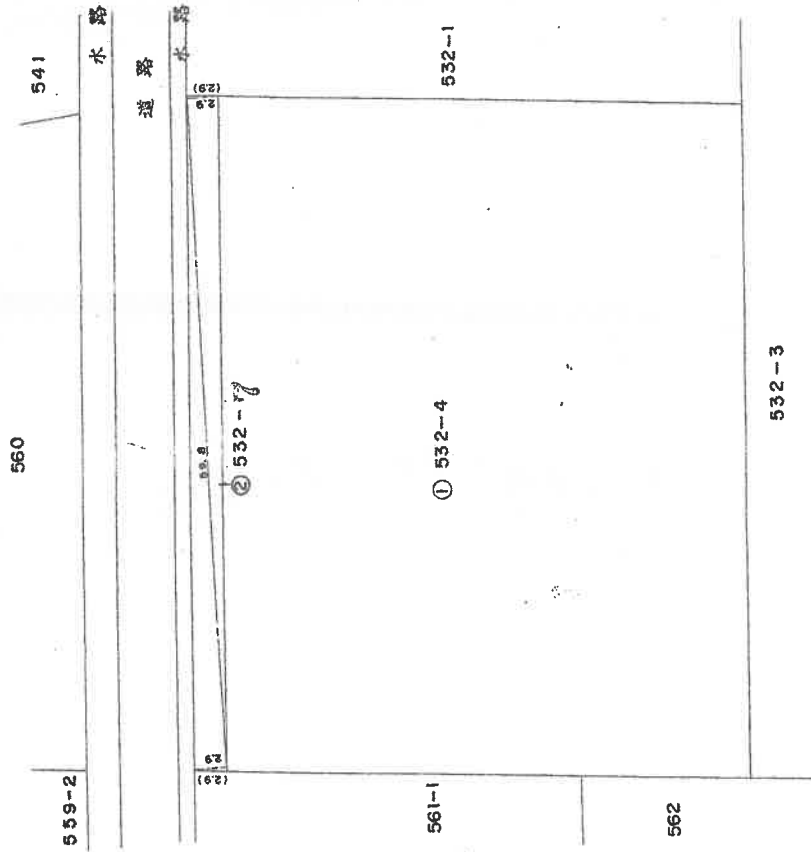
532-4
532-7

地積測量図

S 54.8.13

土地の所在 高島郡野火字野畑

高島市マキノ町



② 532-7 求積

底辺	垂線	倍面積
59.8	2.9	173.42
59.8	2.9	173.42
計		346.84
1/2		173.42㎡

532-4
 $2975\text{㎡} - 173.42\text{㎡} = 2801.58\text{㎡}$

(タテヨリ)

作製者

測量士

(54 年 8 月 8 日作製)

申請人

マキノ町

縮尺

1/500

これは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 簿籍)
 令和 7 年 8 月 28 日 大津地方方法務局

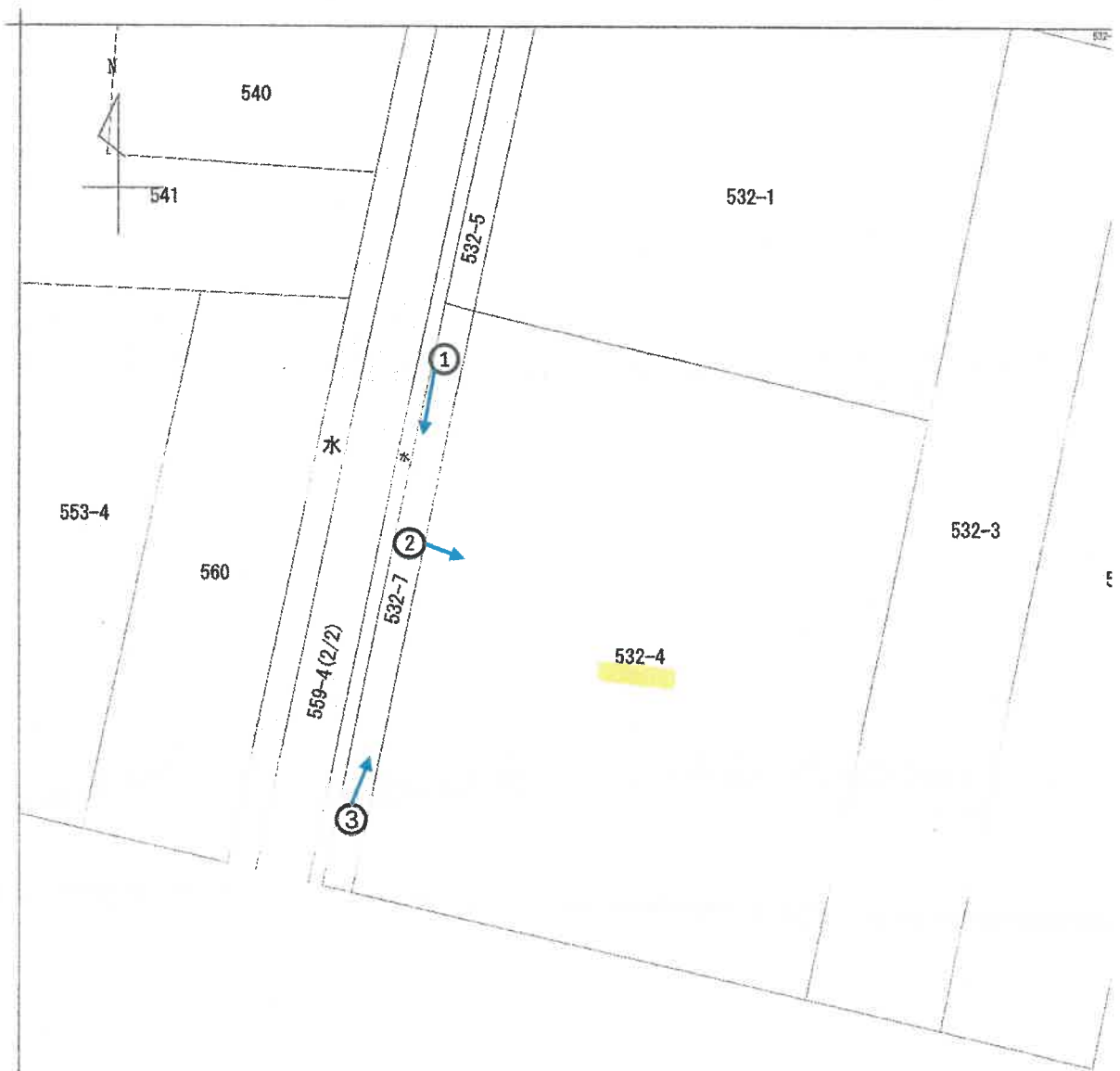
登記官


9

請求番号：9-5

写真撮影方向図

(公図を一部引用)



 写真撮影方向



①



②



③

④

⑤

⑥

令和 7年 (ケ) 第 40 号
発行番号 競25-0270

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (訂 正)

<土地(農地)用>

頭書事件について、令和7年10月7日付け評価書該当頁を別紙のとおり訂正する。

令和7年11月20日
評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

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湖西線「マキノ」駅の北西方・道路距離約 4,200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに並木・農地が広がる地域	
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	都市計画区域外 - % - % 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(農用地区域)に指定されている。
画地条件	規模 2,801 m ² (公簿) 間口約 60.0m、奥行約 47.0m、ほぼ長方形	
接面道路の状況	西側で幅員約11.9m程度の舗装県道小荒路牧野沢線に約1m程度低く接面する中間画地。	
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 ガス配管 下水道	なし なし なし
土壌汚染等	<p>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。</p> <p>昭和56年の住宅地図では果樹園、平成12年の住宅地図ではその他の樹木畑の記載があり、当該物件に建築物等の記載はされておらず、平成22年の住宅地図では現在と同じ農地となっている。</p> <p>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農地であり、所有者については個人名以外での記載は見られない。</p>	
特記事項	<p>・目的土地につき、法務局備付の公図は地図に準ずる図面(土地改良所在図)で、縮尺は500分の1で存する。地積測量図については残地である。法務局備付の公図及び高島市税務課備付の地番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、目的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、雑草木等が繁茂している状況であり、目的土地の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。</p> <p>・目的土地は登記簿は畑(農地)であるが、荒廃した現況原野のような状態であった。</p> <p>・目的土地について、高島市農業委員会での調査の要旨は、概ね次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.目的土地については、農地である。 2.目的土地については、賃借権、使用借権等の設定について許可されていない。 3.目的土地については、買受適格者証明書が必要である。 4.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。 5.目的土地については、原状回復命令を発せられる見込みはない。 <p>・目的土地西側に配置されている道路について、目的土地は「532番7」を隔てて上記記載の県道と接面する。法務局での調査によると、「532番7」は高島市所有の登記地目「畑」であり、高島土木事務所管理調整係での調査によると、現況では「532番7」は「畑」ではなく、「歩道及び法面」となっており、高島市所有であるが、県道の区域内に存するとのことであった。</p> <p>・目的土地上に樹木が存する。</p>	

(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。

令和 7年 (ケ) 第 40 号
令和 7年 10月 2日 現地調査
令和 7年 10月 7日 評価
発行番号 競25-0270

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

浜 崎 大 祐

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1(土地)	金 310,000 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 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 | 高島市マキノ町牧野字野畑 |
| | 地 | 番 | 532番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2801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湖西線「マキノ」駅の北西方・道路距離約 4,200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに並木・農地が広がる地域	
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	都市計画区域外 - % - % 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(農用地区域)に指定されている。
画地条件	規模 2,801 m ² (公簿) 間口約 60.0m、奥行約 47.0m、ほぼ長方形	
接面道路の状況	西側で幅員約11.9m程度の舗装県道小荒路牧野沢線に約1m程度低く接面する中間画地。	
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 ガス配管 下水道	なし 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年の住宅地図では果樹園、平成12年の住宅地図ではその他の樹木畑の記載があり、当該物件に建築物等の記載はされておらず、平成22年の住宅地図では現在と同じ農地となっている。 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農地であり、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"> ・目的土地につき、法務局備付の公図は法14条図面で、縮尺は500分の1で存する。地積測量図については残地である。法務局備付の公図及び高島市税務課備付の地番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、目的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、雑草木等が繁茂している状況であり、目的土地の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。 ・目的土地は登記簿は畑(農地)であるが、荒廃した現況原野のような状態であった。 ・目的土地について、高島市農業委員会での調査の要旨は、概ね次のとおりである。 <ol style="list-style-type: none"> 1.目的土地については、農地である。 2.目的土地については、賃借権、使用借権等の設定について許可されていない。 3.目的土地については、買受適格者証明書が必要である。 4.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。 5.目的土地については、原状回復命令を発せられる見込みはない。 ・目的土地西側に配置されている道路について、目的土地は「532番7」を隔てて上記記載の県道と接面する。法務局での調査によると、「532番7」は高島市所有の登記地目「畑」であり、高島土木事務所管理調整係での調査によると、現況では「532番7」は「畑」ではなく、「歩道及び法面」となっており、高島市所有であるが、県道の区域内に存するとのことであった。 ・目的土地上に樹木が存する。 	

(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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	250	1.05	2,801	740,000

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 : 県道接面+5

(相乗積 105/100)

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	740,000	0.70	0.60	1.00	310,000
一 括 価 格(合計)					310,000

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、社会的・経済的に衰退傾向にある過疎地域に存する現況農地であ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。

第6 附属資料

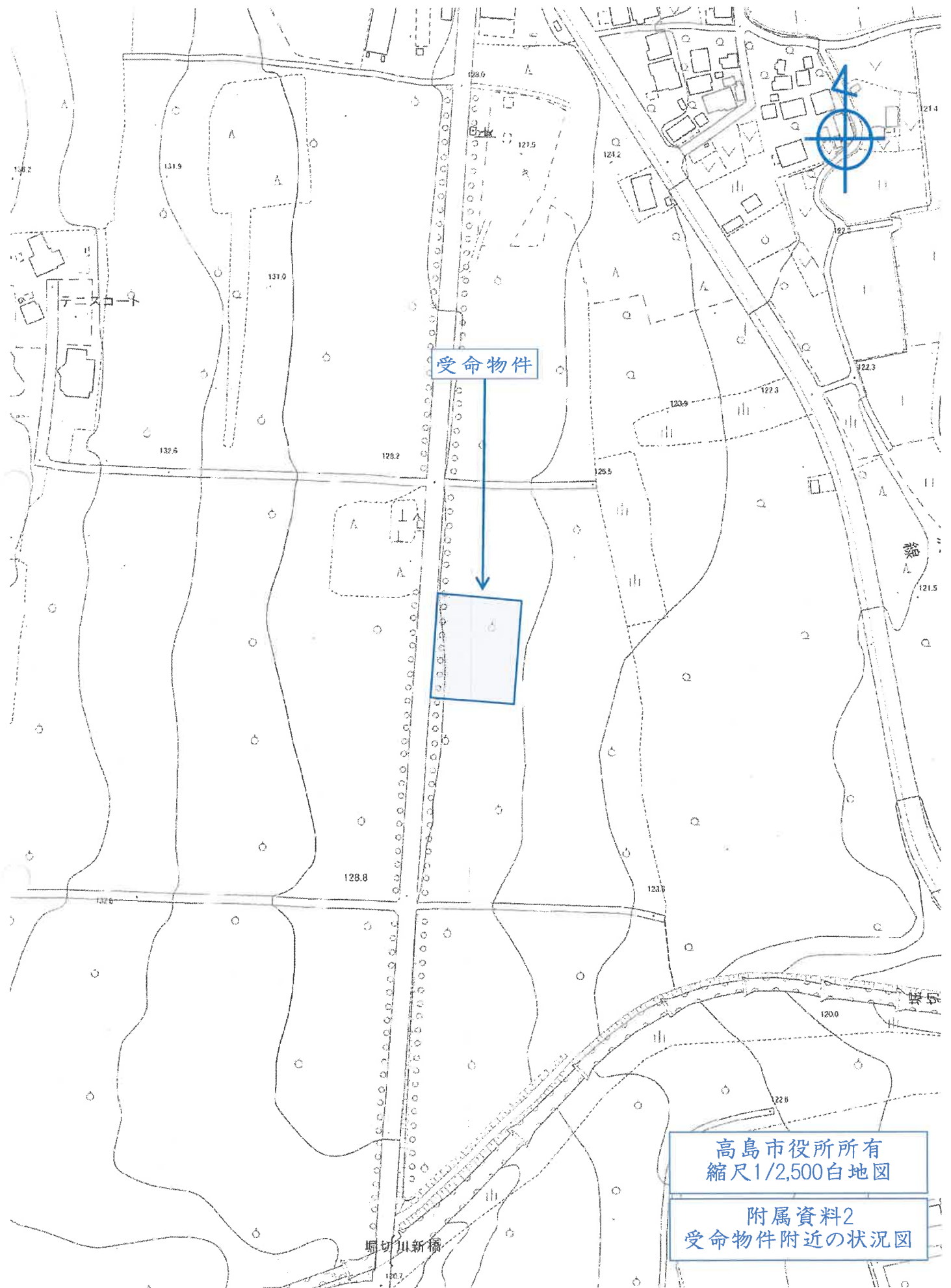
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 法14条地図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 写真撮影位置図
- 6 現況写真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 87,408 円

以 上

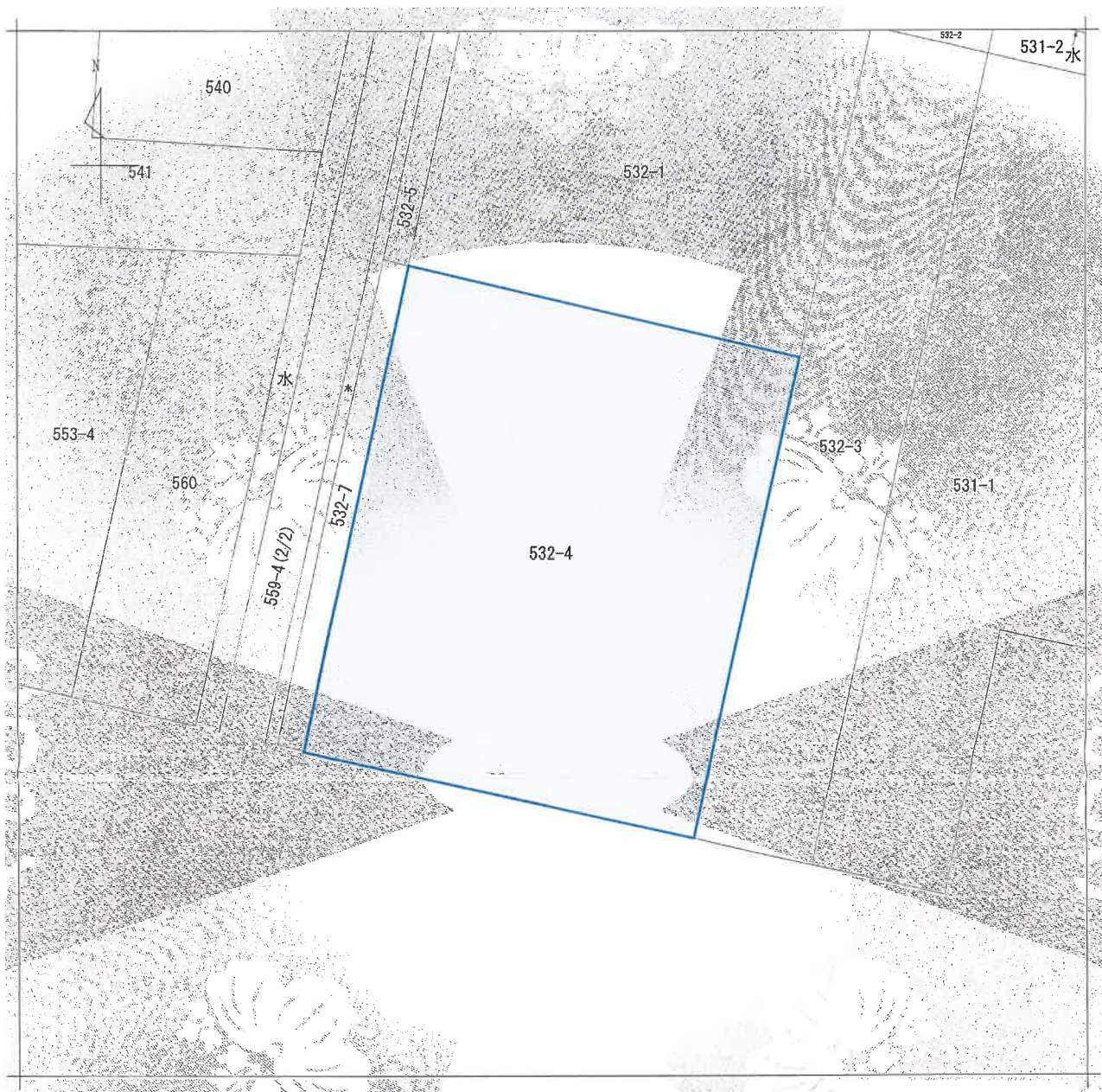
附 属 资 料



受命物件

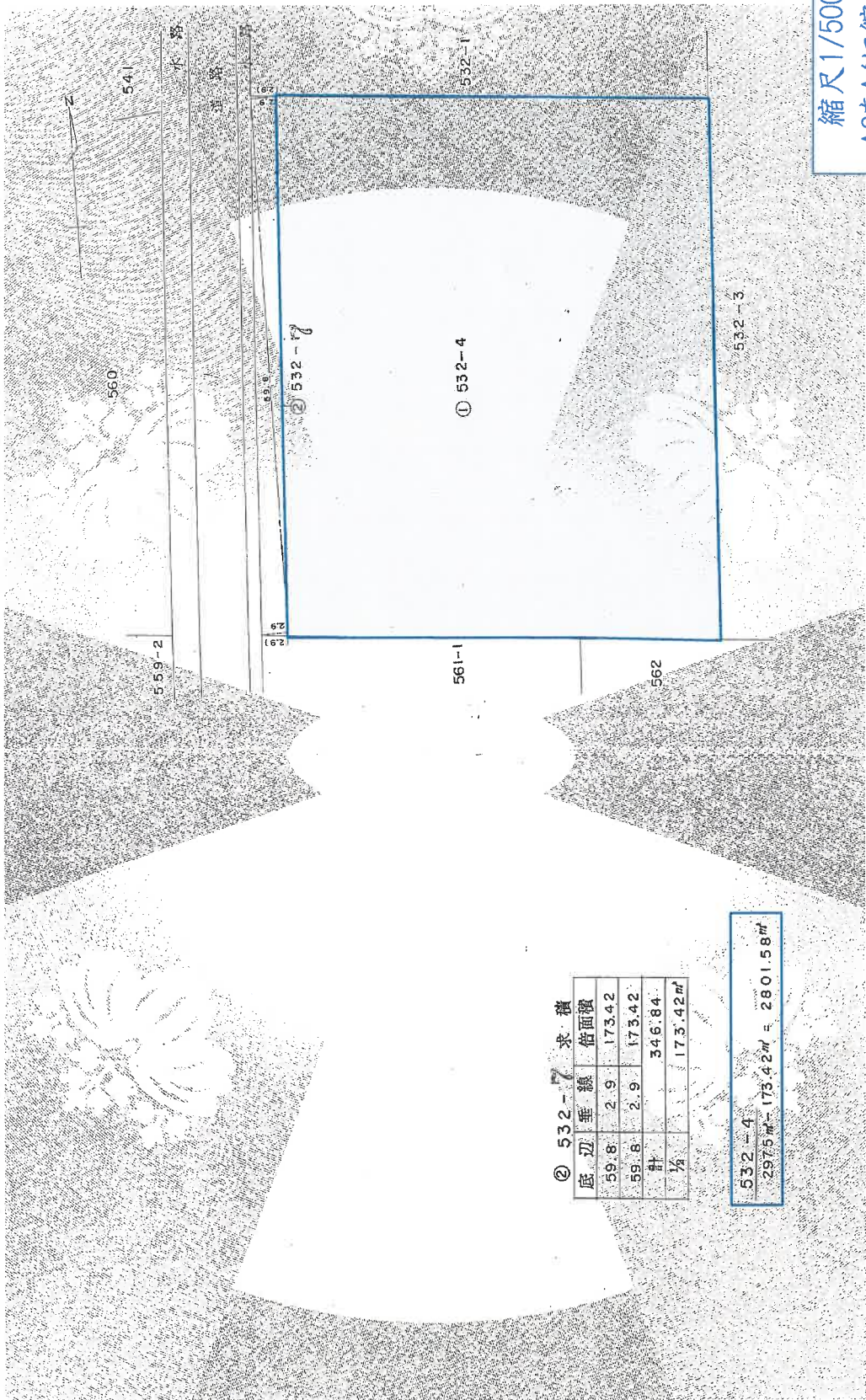
高島市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料2
受命物件附近の状況図



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料3
法14条地図写し



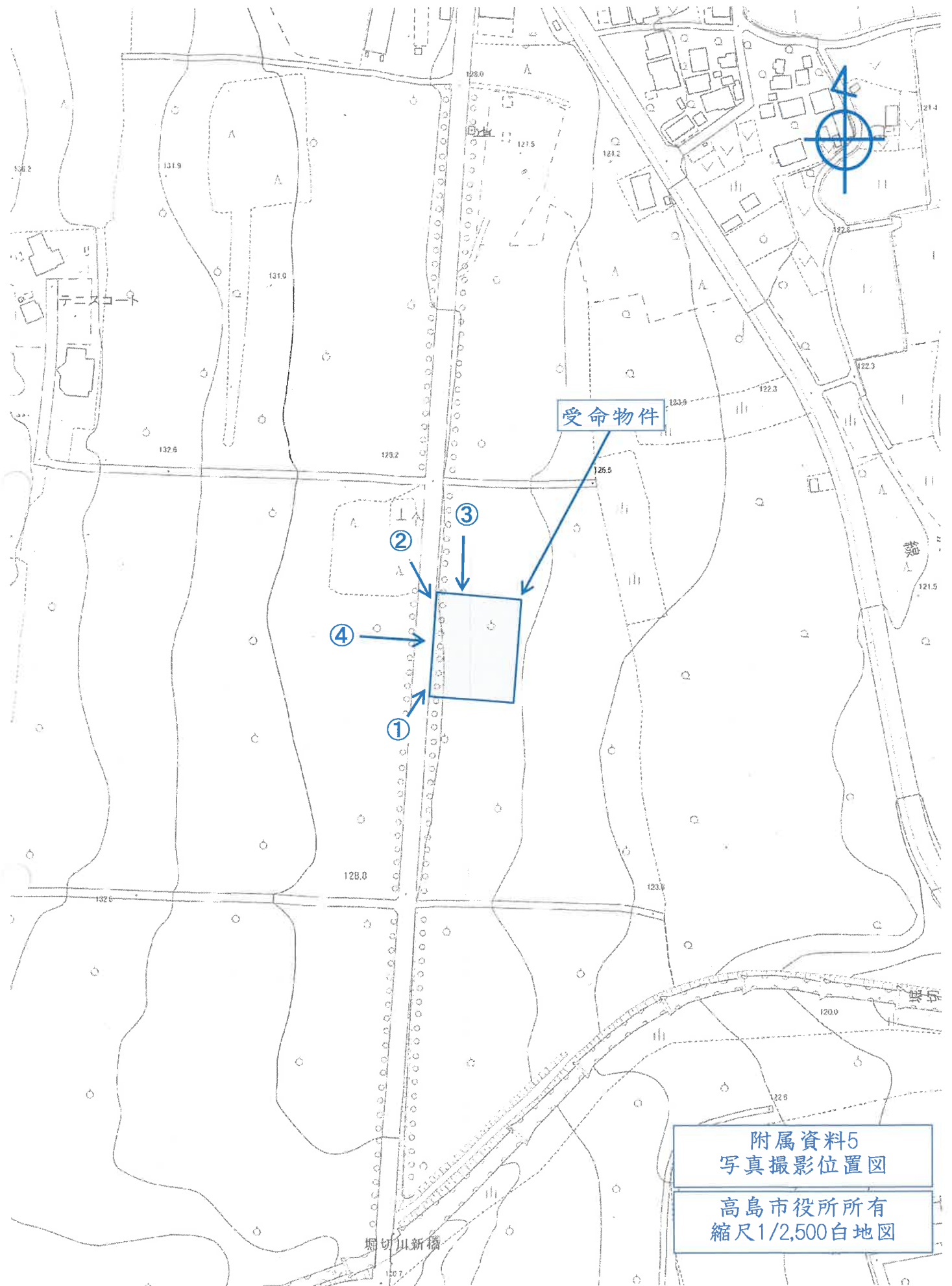
② 532-7 求積

底辺	垂線	底面積
59.8	2.9	173.42
59.8	2.9	173.42
計		346.84
1/2		173.42㎡

532-4
 $2975\text{㎡} - 173.42\text{㎡} = 2801.58\text{㎡}$

縮尺1/500
 A3をA4に縮小

附属資料4
 地積測量図写し



附属資料5
 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



④



附属資料6
現況写真