

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 高島市マキノ町蛭口字登り道
地 番 1711番1
地 目 畑
地 積 2282平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月 1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。

本件土地から道路に至るには売却対象外の土地(地番1711番2及び1711番3)を介している。

《 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。

- 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 高島市マキノ町蛭口字登り道
地 番 1711番1
地 目 畑
地 積 2282平方メートル



令和7年(ヌ)第20号
令和7年10月10日受理
令和7年11月14日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 高島市マキノ町蛭口字登り道
地 番 1711番1
地 目 畑
地 積 2282平方メートル



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 checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■農事組合法人マキノ町果樹生産組合支配人)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)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	平成9年 2月 1日
最初の契約日	平成9年 2月 1日
契約等期間	平成9年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年 1月31日まで 15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和4年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年 1月31日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(目的物件前所有者)
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 10アール当たり年7,000~20,000円(毎年末日限り当年分支払) (現在の賃料は、10アール当たり年10,000円) <input type="checkbox"/> 前払()分 円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金)円 □保証金)円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり
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(補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>目的物件所有者の陳述によれば、誰にも貸したりしていないとのことであった。</p> <p>しかし、占有者の陳述によれば、上記のとおり、占有者と目的物件前所有者との間の平成9年2月1日付土地賃貸借契約書に基づき占有者が現在まで賃借権に基づき占有しているとのことであった。現況で目的土地は占有者が使用する果樹農園等となっていること及び占有者が提出した資料によれば、現在も目的物件所有者に地代を支払っていることなどから、目的物件については、上記のとおり占有者が占有しているものと思われる。なお、占有者の占有権限については、農地法第3条の利用権設定がされておらず、競売手続きの買受人に対抗することができないものと思われる。</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 目的物件の表示等

目的土地では、表札や看板などの表示は存せず、その他、占有を示す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、この公図は地図に準ずる図面(土地改良所在図)であり、縮尺は500分の1である。また、地積測量図は8枚目のとおりであるが、残地扱いである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8枚目の地積測量図並びに高島市税務課備付の地番図などを参考にして、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が、現地は境界杭等の境界を明示するものは見当たらず、その正確な位置及び範囲は不明である。

なお、9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、目的土地の正確な位置及び形状を把握するには専門家による測量が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、現況で農地(畑)として使用されているように見受けられた。

(3) 高島市農業委員会での調査

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。

- ① 目的土地は、現況、農地である。
- ② 目的土地については、農地法第3条の賃借権等の利用権等の設定はされていない。
- ③ 目的土地については、買受適格者証明が必要である。
- 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 目的土地は、農業振興地域内農用地区域である。

(4) マキノ町西土地改良区での調査

目的土地について、マキノ町西土地改良区での調査の要旨は、概ね次のとおりである。

- ① 目的土地については、当改良区の受益地である。
- ② 目的土地については、本年度、金1,141円(1アール当たり金50円)の経常賦課金が賦課されている(支払期限は、本年12月)。
- ③ 目的土地については、現在のところ、経常賦課金の未納はない(占有者から目的物件所有者に対して支払う借地料から経常賦課金を振替にて払込みを受けることになっている。この形態である限り経常賦課金の未納は発生しない)。

(5) その他

目的土地は、近隣の土地と共に占有者であるマキノ町果樹生産組合が使用して、いわゆる「メタセコイア並木」の一部等となっているように見受けられた。

3 前面道路

目的土地は、西側から南西側にかけて目的外土地「1711-3」・同「1711-2」(いずれも所有者：高島市)を介して建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に概ね等高から1メートル低く接している。

これらの道路の現況幅員は、西側が概ね約8メートル、南西側が概ね約8.8メートル、である。

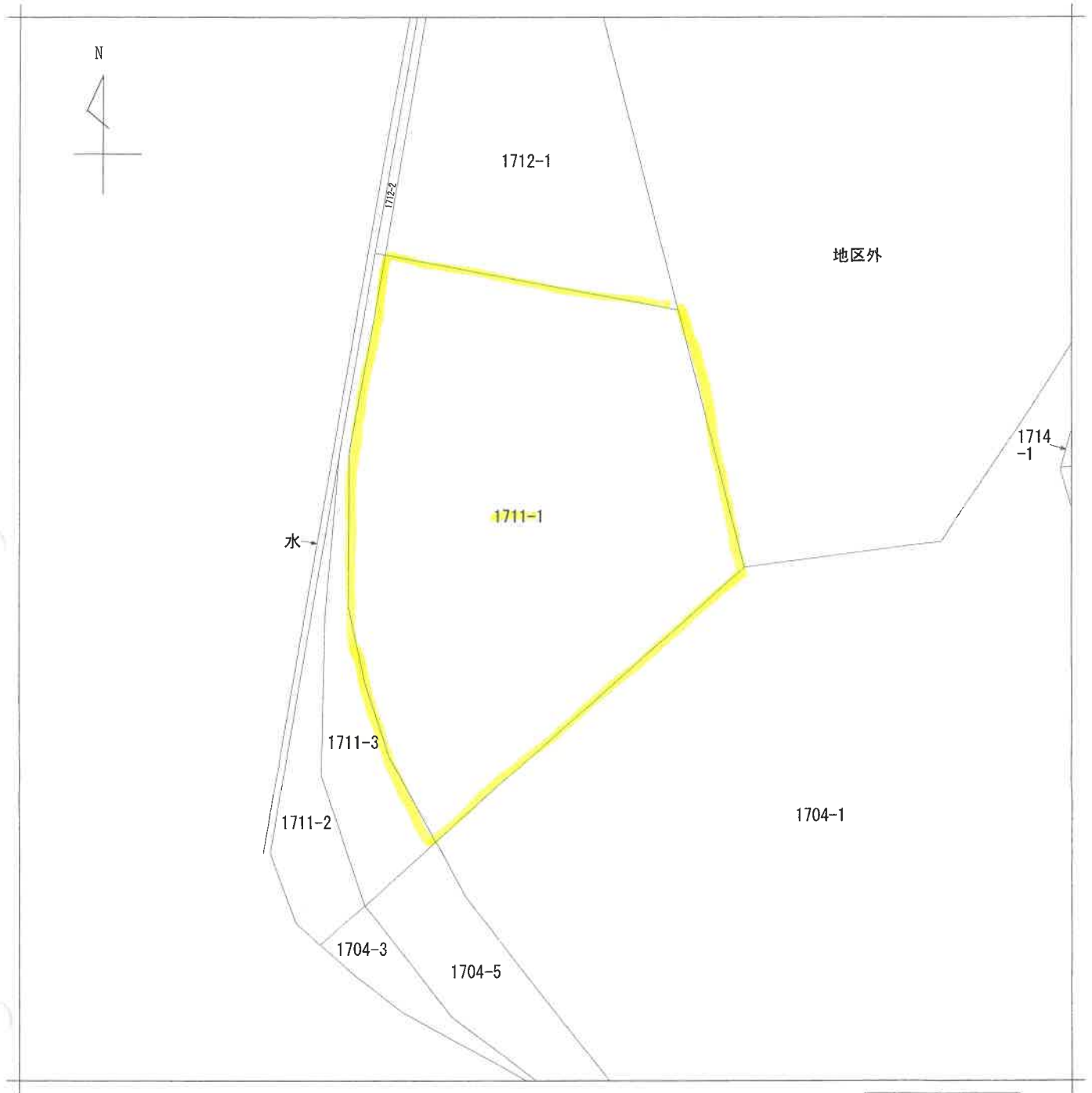
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>〔陳述の要旨〕</p> <p>目的土地は、誰にも貸したりしていません。</p>
■ 農事組合法人マキノ町 果樹生産組合支配人	<p>〔陳述の要旨〕</p> <p>目的土地は、目的物件前所有者と当法人との間の平成9年2月1日付土地賃借契約書に基づき、現在まで当法人が使用して占有しています。この契約は当初は15年間でしたが、その後は5年毎の更新となっており、現在は、目的物件所有者に対して地代を支払っています。現在の地代は年10アール当たり10,000円となっています。</p> <p>また、目的土地は、マキノ町西土地改良区の受益地であり、現在、1アール当たり年50円の経常賦課金が賦課されています。</p> <p>そして、マキノ町西土地改良区の総会で経常賦課金の徴収方法については、「マキノ町果樹生産組合が地権者へ支払う借地料から、賦課金相当額について振替にて支払いを受ける」との議決があるため、借地料から賦課金相当額を控除した金額を目的物件所有者に支払い、経常賦課金相当額をマキノ町西土地改良区に支払っています。</p> <p>なお、当法人の賃借権は農業委員会に届出ておらず、農地法3条の賃借権ではありません。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月15日(水) 9:00-9:15	高島市役所	地番図閲覧謄写
R7年10月15日(水) 9:15-9:20	高島市農業委員会	目的土地付近の土地改良区の有無等について確認 目的土地について照会
R7年10月15日(水) 10:00-10:20	マキノ町西土地改良区	目的土地について照会
R7年10月15日(水) 10:25-10:45	物件所在地	物件及び占有確認、概測、写真撮影
R7年10月15日(水) 11:15-11:20	高島土木事務所	前面道路確認
R7年10月15日(水) 11:25-11:45	大津地方法務局 高島支局	公図閲覧謄写 近隣の土地の要約書等交付申請
R7年10月20日(月) : - :	当庁	目的物件所有者に照会書送付(郵送)
R7年10月27日(月) 13:35-14:10	物件所在地	評価人帯同、立入調査、概測、図面作成、写真撮影
R7年10月30日(木) : - :	当庁	目的物件所有者に架電するも応答なし
R7年11月5日(水) 9:00-9:05	大津地方法務局	占有者の履歴事項証明書交付申請
<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> <p><input type="checkbox"/></p>		

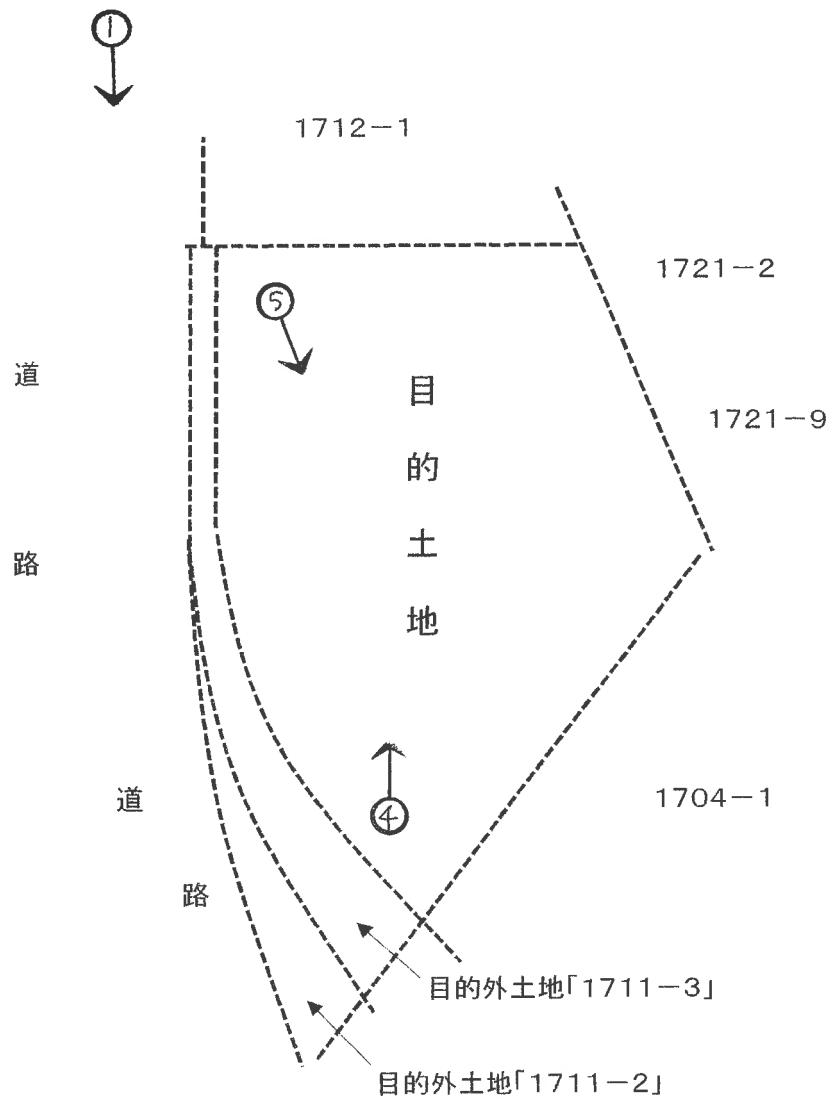
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	高島市マキノ町蛭口字登り道			地番	1711番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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45年8月28日			備付年月日(原図)			補事項	

公用

土地概況図



○→写真撮影位置・方向



写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真④



写真⑤

令和 7年 (又) 第 20 号
令和 7年 10月 27日 現地調査
令和 7年 11月 6日 評価
発行番号 競25-0275

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 230,000 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	高島市マキノ町蛭口字登り道
	地	番	1711番1
	地	目	畑
	地	積	2282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 2,700 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	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(農用地区域)に指定されている。
画地条件	規模 2,282 m ² (公簿) 間口約 69m、奥行約 34m、ほぼ整形	
接面道路の状況	無道路地であるが、高島市所有の登記地目畑(1711番2・1711番3)を隔てて西側～南西側にかけて現況幅員約8m程度の舗装県道小荒路牧野沢線(建築基準法第42条1項1号道路)、南西側で現況幅員約8.8m程度の舗装市道沢県道取付線(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高から約1m程度低く接面する画地である。	
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及び果樹園の記載があり、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ほぼ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、昭和43年11月に土地改良法による換地処分によりできた地番であり、従前の地目は山林であり、畑に変更されていることが確認できた。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"> ・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。また、地積測量図については、残地扱いである。法務局備付の公図及び地積測量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、現地は境界杭等の境界を明示するものは見当たらず、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。 ・目的土地は現況で農地(畑)として利用されているように見受けられた。 ・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. 目的土地の現況は、「農地」である。 2. 目的土地については、農地法第3条の賃借権等の利用権等の設定はされていない。 3. 目的土地については、買受適格者証明が必要である。 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、農業振興地域内農用地区域である。 ・目的土地について、マキノ町西土地改良区での調査の要旨は、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、当改良区の受益地である。 2. 目的土地については、本年度、金1,141円(1アール当たり金50円)の経常賦課金が賦課されている。(支払期限は本年12月) 3. 目的土地については、現在のところ経常賦課金の未納はない。(占有者から目的物件所有者に対して支払う借地料から経常賦課金を振替にて振込みを受けることになっている。この形態である限り経常賦課金の未納は発生しない。) ・目的土地は、近隣の土地と共に占有者であるマキノ町果樹生産組合が使用して、いわゆる「メタセコイア並木」の一部等になっているように見受けられた。 	

(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	1.00	2,282	570,000

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 : 標準的

(相乗積 100/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	更地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	570,000	0.05 敷地占有利益	30,000

イ 土地利用権等割合 : 耕作人の高齢化・後継者不足等により耕作放棄地が増えている昨今の農地の耕作事情を鑑み、耕作人保護の観点から敷地占有利益を5%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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
1	570,000	-30,000	0.70	0.60	1.00	230,000
一 括 価 格(合計)						230,000

ウ 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。

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。

第6 附属資料

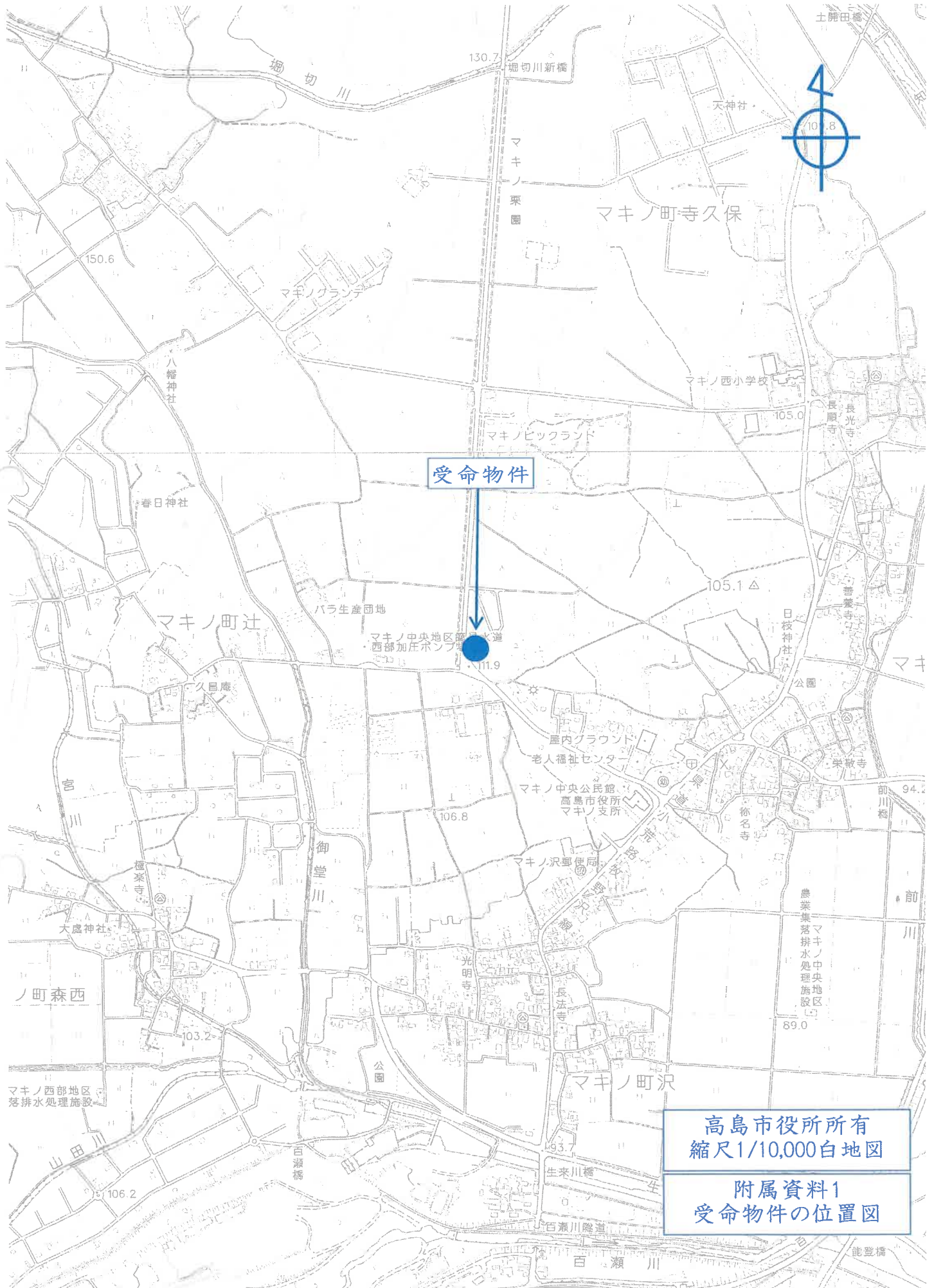
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地積測量図写し
- 5 写真撮影位置図
- 6 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 89,657 円

以 上

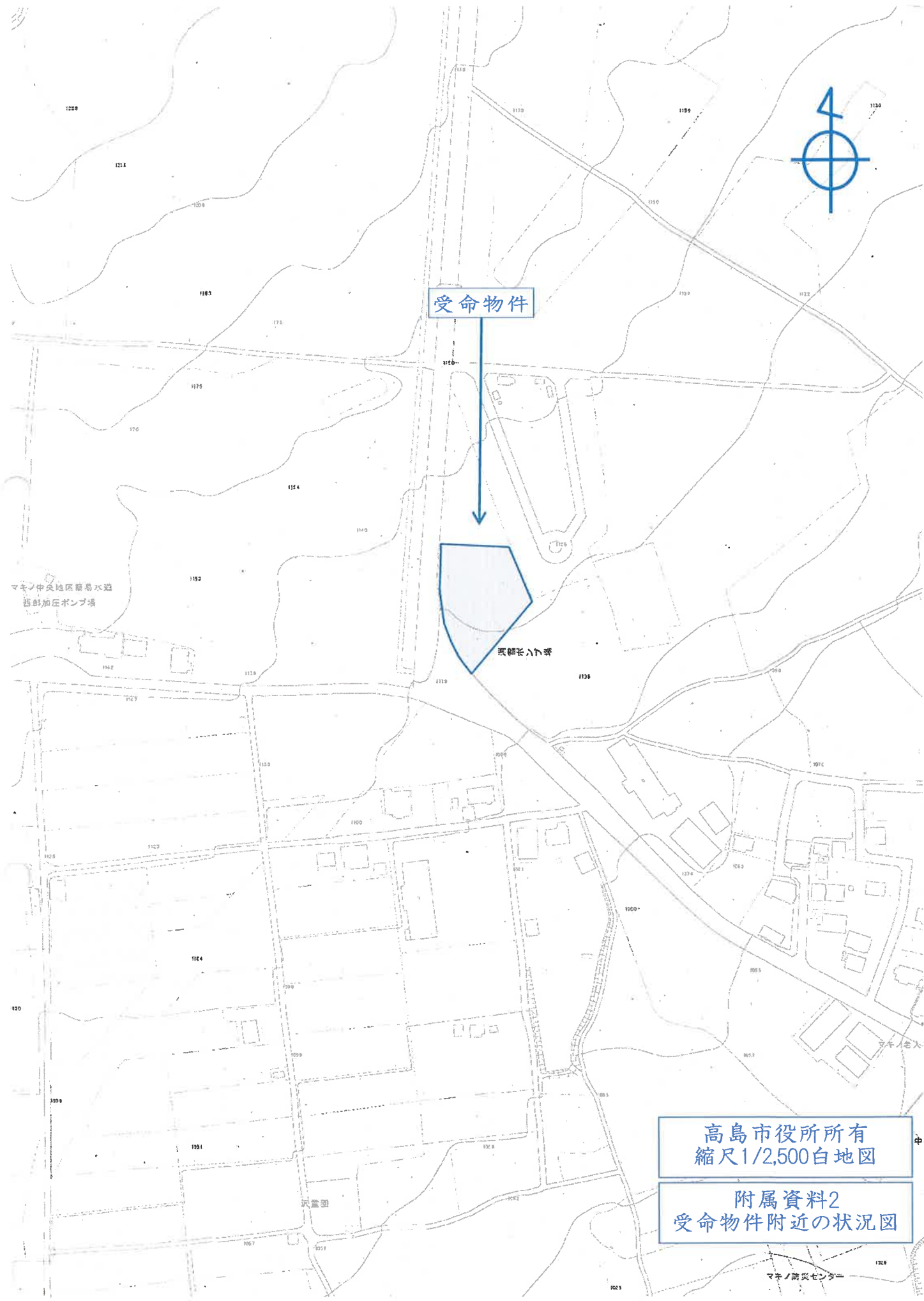
附 属 资 料



受命物件

高島市役所所有
縮尺1/10,000白地図

附属資料1
受命物件の位置図



受命物件

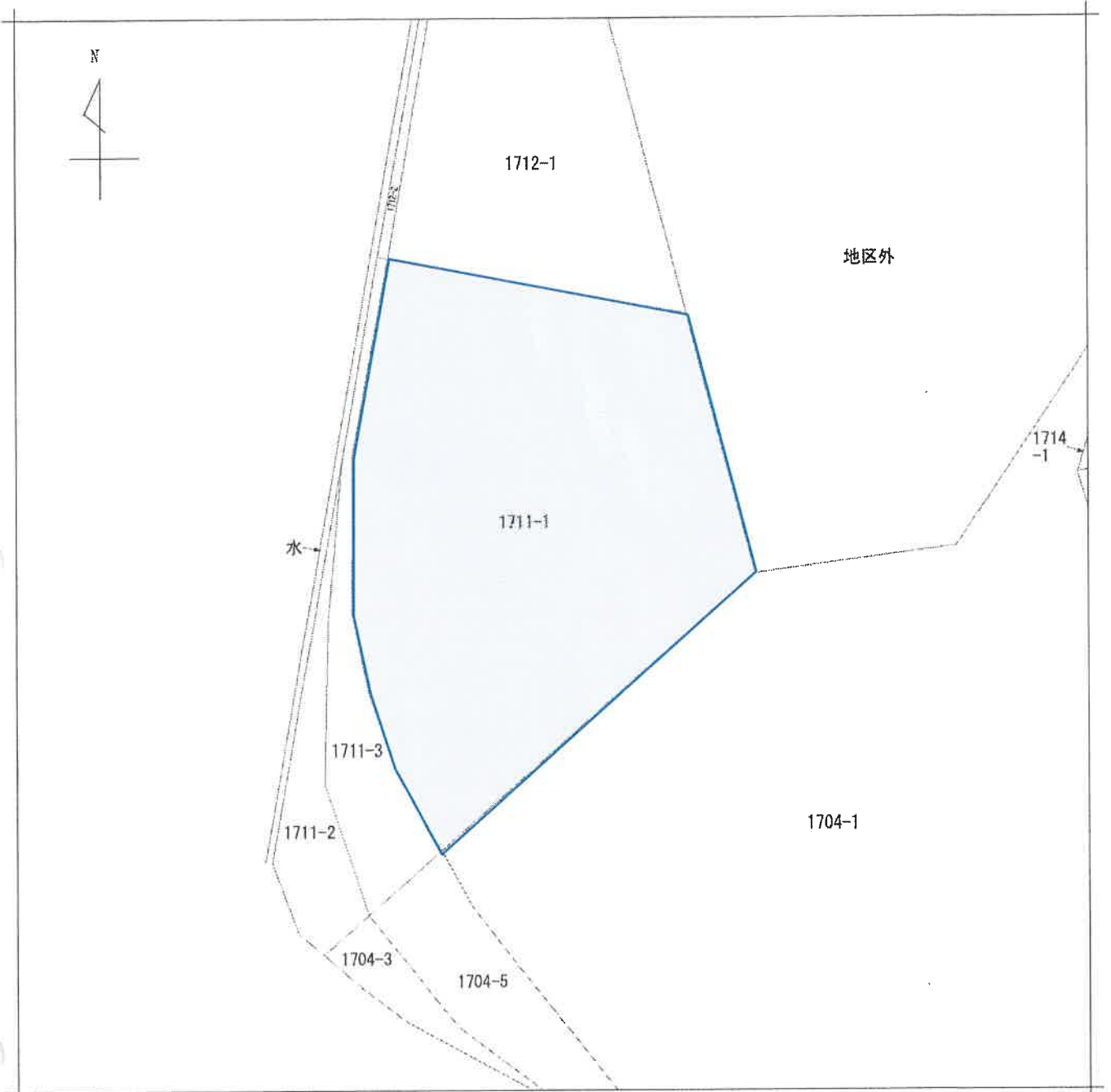
高島長八ヶ野

マキノ中央地区簡易水道
揚水加压ポンプ場

高島市役所所有
縮尺1/2,500白地図

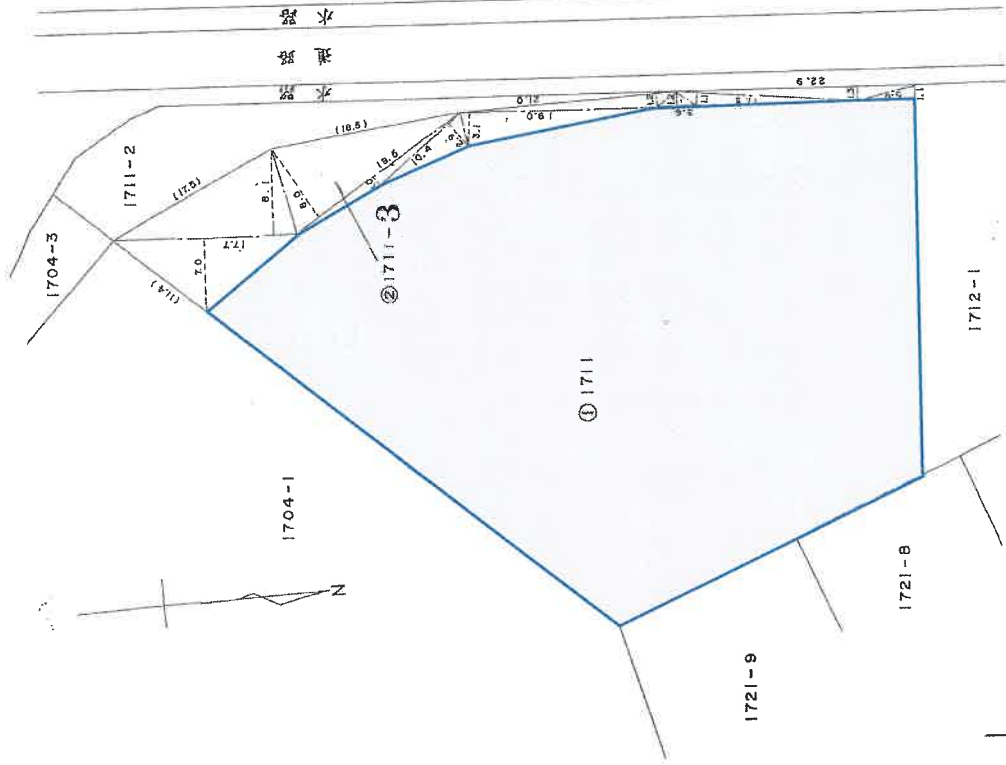
附属資料2
受命物件附近の状況図

マキノ防災センター



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



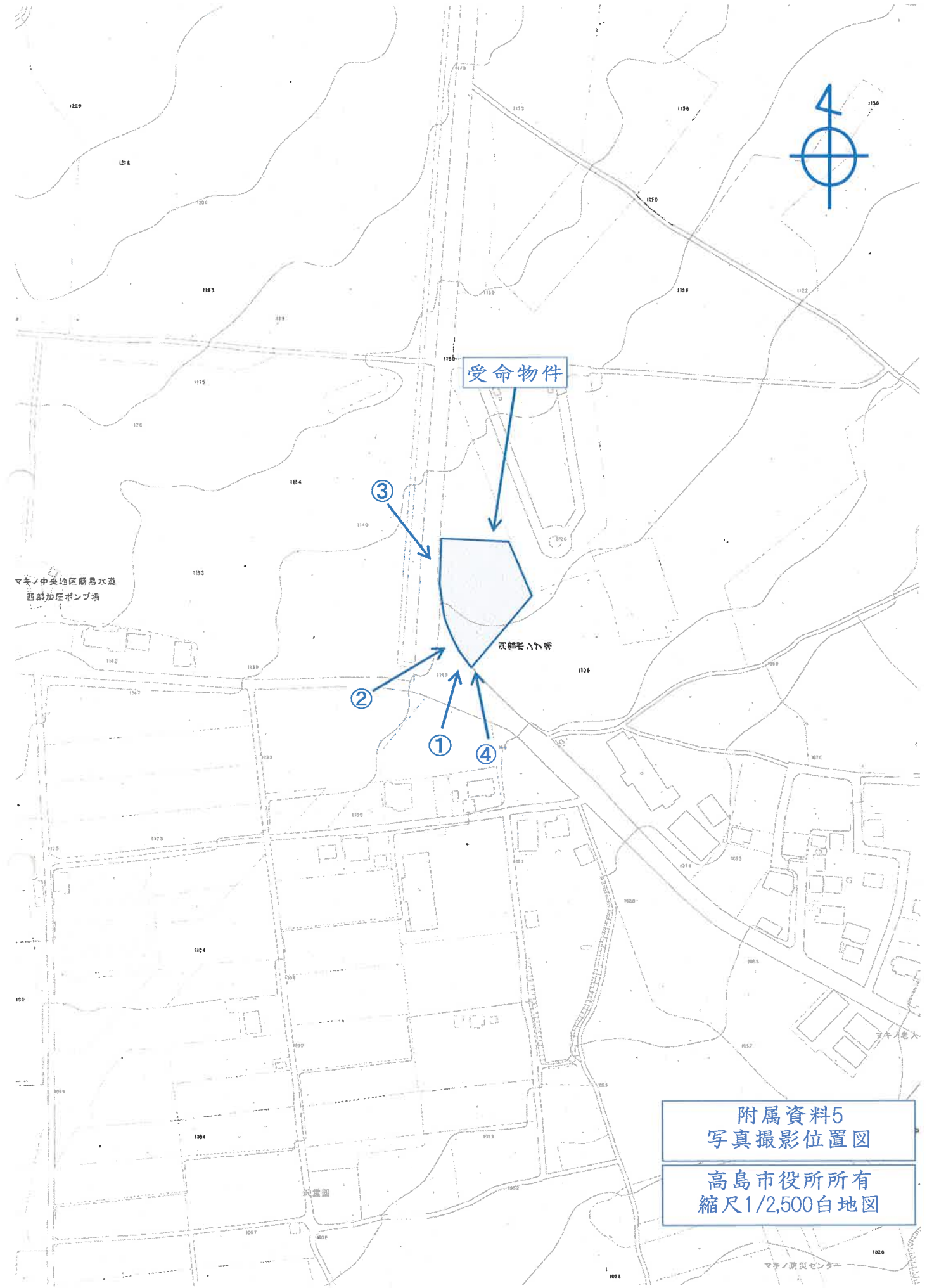
② 1711-3 求積

底辺	垂線	積面積
17.7	7.0	123.90
17.7	8.1	143.37
19.5	8.0	156.00
19.5	1.0	19.50
10.4	2.9	30.16
19.0	3.1	58.90
21.0	1.2	25.20
3.6	1.2	4.32
17.5	1.1	19.25
22.9	1.3	29.77
5.6	1.1	6.16
計		616.53
1/4		308.265

1711
~~2574.00~~ ~~308.265~~ ~~2265.735~~
 2574.00 - 308.265 = 2265.735

縮尺1/500
 A3をA4に縮小

附属資料4
 地積測量図写し



受命物件

高島光ノ丘

マキノ中央地区簡易水道
西越加圧ポンプ場

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