

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。



農 地 物 件

必ずお読みください。

（要注意）農地物件の入札について

期間入札の公告の物件番号に「☆」が付記されている物件は「農地物件」です。権限を有する行政庁の交付した「買受適格証明書」を有する者に限り、買受申出（入札）することができます。なお、農地法上の許可又は届出を要しないものとされている場合や、本物件の所有者が入札する場合には、この限りではありません。

買受希望者に買受適格証明書が交付されるかどうか、買受適格証明書の申請手続の方法等については、当該物件所在地の市町村農業委員会に直接お尋ねください。

ファイルの閲覧開始から入札までの期間は、一般物件と比べて長期間に設定されています（約3か月間）。これは、買受適格証明書の申請・交付手続に要する時間を考慮しています。

また、開札日後、売却許可決定・代金納付期限の日程についても一般物件と異なります。入札に際しては、公告書等を参照して入札期間等に十分注意してください。

買い受け（落札）後の手続

～農地法上の許可書等の提出と売却許可決定について～

1 許可書等の提出について

買受適格証明書により買受申出を認められた最高価買受申出人は、下記の書面を当裁判所に提出する必要があります。下記書面が提出された後、申出人に対する売却許可決定がなされ、代金納付手続が進められます。具体的には、2の手続によります。

【原則】

権限を有する行政庁（農業委員会又は都道府県知事、以下「農業委員会等」という。）が発行する、本件買受けに基づく所有権取得についての許可を証する書面（農地法3条1項等）（以下、下記例外の場合の書面とあわせて単に「許可書等」という。）

【例外】

- (1) 市街化区域内の農地にかかる場合で、農地法5条1項3号による届出が受理される農地の場合には、農業委員会等が発行する届出の受理証明（通知）書
- (2) 農業経営基盤強化促進法による農地保有合理化法人が所定の事業に基づき買い受ける場合には、農業委員会等が発行する届出の受理証明（通知）書

2 売却許可決定を受けるまでの手続

- (1) 執行官室で、期間入札調書謄本の交付申請をして下さい。
 - (2) 期間入札調書謄本の交付を受けた後、農業委員会等に対し、同調書謄本を添付して、前記の許可申請又は届出を行って下さい。
 - (3) 農業委員会等で許可書等の交付を受けて、許可書等を裁判所競売係に提出して下さい。
 - (4) 提出確認後、指定された売却許可決定期日において売却許可決定を行います。
- ※ なお、農業委員会開催日を考慮の上、必要な場合は売却決定期日の延期申請を行ってください。売却許可決定期日延期の手続は、競売係窓口において、期日延期申請書の交付を受けて提出して下さい。

3 売却許可決定後の手続

売却許可決定は、それに対する不服申立がなければ、決定された日から1週間を経過して確定します。その確定日以後に、直ちに代金納付期限（約1か月の期間）が定められて買受申出人に通知されます。残代金の納付は、その通知書に基づいて行うことになります。代金納付手続後、所有権移転登記の手続を裁判所が行います。

※ 以上の手続は、特別売却において買受人となった方にも同様にあてはまります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 9 日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 山 内 修

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 8 月 1 4 日から 令和 7 年 8 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 大津地方裁判所長浜支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 大津地方裁判所長浜支部競売係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで	
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 5 月 2 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 ※不売の場合、特別売却に付されます。買受申出受付日時：上記特別売却実施期間の初日と、最終日の午前 1 0 時から正午まで		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
4,5☆	1,220,000 976,000	一括	244,000	32,235	0
4	220,000				
5	1,000,000				
</					

物 件 目 録

☆4 所 在 長浜市高月町東物部字生塚
地 番 1 0 9 9 番 1
地 目 田
地 積 6 0 4 平方メートル

所有者 B

5 所 在 長浜市高月町東物部字生塚
地 番 1 0 9 9 番 2
地 目 宅地
地 積 4 9 9 . 9 9 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 6年10月10日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 山 内 修

1 不動産の表示

【物件番号4、5】

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、5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

(1) 本件所有者Bが占有している。同人所有の売却対象外建物(未登記建物、種類:車庫・倉庫、構造:鉄骨造瓦棒葺2階建、床面積:1階約54.5平方メートル 2階約54.5平方メートル)が本件土地上に存在する。

(2) Dが占有している。同人の賃貸借は対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外建物(未登記建物、種類:車庫・倉庫、構造:鉄骨造瓦棒葺2階建、床面積:1階約54.5平方メートル 2階約54.5平方メートル)が本件土地上に存在する。

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。
- 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。

物 件 目 録

☆4 所 在 長浜市高月町東物部字生塚

地 番 1 0 9 9 番 1

地 目 田

地 積 6 0 4 平方メートル

所有者 B

5 所 在 長浜市高月町東物部字生塚

地 番 1 0 9 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 9 平方メートル

所有者 B

令和6年(ケ)第5号
令和6年6月20日受理
令和6年8月22日提出

現況調査報告書 その②

物件4・物件5

大津地方裁判所長浜支部

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 長浜市高月町東物部字石橋
地 番 5 4 2 番 1
地 目 宅地
地 積 8 9 0 . 2 3 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 1
家屋 番号 5 4 2 番 1
種 類 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 6 4 . 0 4 平方メートル
2 階 2 4 8 . 0 4 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 4
家屋 番号 5 4 2 番 4
種 類 物置・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 9 3 平方メートル
2 階 1 8 . 2 4 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 長浜市高月町東物部字生塚
地 番 1 0 9 9 番 1

物 件 目 録

地 目 田

地 積 6 0 4 平方メートル

所有者 B

5 所 在 長浜市高月町東物部字生塚

地 番 1 0 9 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 9 平方メートル

所有者 B

~~6 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ~~~~地 番 8 3 8 番~~~~地 目 宅地~~~~地 積 3 4 2 . 4 0 平方メートル~~~~所有者 B~~

7 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ 8 3 8 番地

家屋 番号 8 3 8 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 4 . 4 5 平方メートル
2 階 1 5 5 . 6 0 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

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・物件5		
現況地目	☒ 宅地 (物件5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件4) ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (B) ☒ その他の者 (D) ☒ 土地所有者 (B) が、物件4土地の田 (被耕作) を、雑草等が植生した状態で所有・占有している ☒ 土地所有者 (B) が、物件5土地の同人が所有する目的外未登記建物⑤を所有・占有し、その他の者 (D) が、物件5土地の同人が所有する目的外未登記建物⑥を所有・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」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
(3枚目)

占有者及び占有権原（物件5関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部	☐ 全部 ☒ 一部（目的外未登記建物①の敷地部分を除く範囲）
占有者		☐ 債務者 ☒ D	☐ 債務者 ☒ 所有者
占有状況		☒ 目的外未登記建物①の敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 目的外未登記建物②の敷地等 ☐ 駐車場
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（ ☒ B（物件5土地所有者）及びD（目的外未登記建物①の所有者）） ☐ 文書（ ☐ ）	☒ 陳述（ ☒ B（物件5土地兼目的外未登記建物②の所有者）） ☐ 文書（ ☐ ）
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		平成6年8月頃	平成5年6月29日 (物件5土地所有権の現所有者への移転日)
最初の 契約等	契約日	平成6年8月頃	年 月 日
	期間	平成6年8月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者(B) ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎年 金10,000円 (毎年12月末日までに、同年の1年分を支払う) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外建物の概況 (物件5関係)		
1	所 在	長浜市高月町東物部字生塚1099番2 (目的外未登記建物㊸)
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■車庫・倉庫 □
	構 造	鉄骨造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約 54.5平方メートル 2階 約 54.5平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (D) □不明
	建 築 時 期	■平成6年8月頃 □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	長浜市高月町東物部字生塚1099番2 (目的外未登記建物㊹)
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■車庫・倉庫 □
	構 造	鉄骨造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約 54.5平方メートル 2階 約 54.5平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 (B) □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成6年8月頃 □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	

(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)

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示について

物件4土地及び物件5土地(以下、「目的土地」という。)には、看板等は存しない。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状及び範囲について

物件4土地と物件5土地は地続きの土地である。

目的土地については、法務局備付けの10枚目の公図(縮尺500分の1の法第14条第1項土地改良図)が存し、物件5土地については地積測量図(11枚目)が存するが、物件4土地については地積測量図が存しない。

12枚目の土地建物位置関係図は、現地で隣接する道路や隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、概測可能な現況の目的土地の辺長等を巻き尺等によって概測して作成したものであり、目的土地のおおよその形状を把握するためのものである。

なお、10枚目の公図の目的土地の辺長を三角スケールで計測した数値は、12枚目の図面に記載した現況の目的土地の辺長数値と概ね合致していると認められた。

簡易計測の結果、目的土地の形状は公図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、物件4土地と物件5土地の公簿記載の面積を合算した面積に概ね合致していると認められたが、目的土地の正確な地積を求めるためには、実測を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

ア 目的土地の状況は写真①乃至⑫のとおりである。

イ 物件4土地の現況は農地で、物件5土地の現況は宅地であり、両土地は地続きであるが、両土地の境界部分には高低差が存する(写真⑥乃至⑨)。

ウ 物件5土地は、次の3に記載の目的外未登記建物④及び目的外未登記建物⑤の敷地として利用されている。

(3) 物件4土地(農地)に対する長浜市農業委員会での調査

物件4土地につき、当支部執行係が長浜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 物件4土地については、賃借権、使用借権等の設定はなく、転用許可等もなされていない。

イ 物件4土地については、原状回復命令が発せられる見込みはない。

ウ 物件4土地についての買受人は、「買受適格証明書」の提出が必要である。

(4) 物件4土地(農地)に対する湖北土地改良区での調査

当職が同改良区から聴取した要旨は、概ね次のとおりである。

物件4土地に対する賦課金としては、①経常費(運営費及び事務費等)として1反当たり金1,200円/年、②維持管理費(水利費等)として1反当たり金1,800円/年を毎年8月に物件4土地所有者(B)から徴収しており、現在、両賦課金についての滞納はない。

3 目的外建物の状況

物件5土地には、関係人(D)が所有する目的外未登記建物④と物件5土地所有者(B)が所有する目的外未登記建物⑤が合体するような形で建築されている。

(1) 目的外未登記建物④及び目的外未登記建物⑤の形状及び損傷等

ア 目的外未登記建物④及び目的外未登記建物⑤の外観は写真①乃至③のとおりであり、その形状は、関係人(D)立会いで両建物を概測等した結果により、概ね12枚目の図面に記

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)

その他の事項

載の形状に合致していると認められた。

イ 両建物の種類、構造、建築時期等は5枚目の「目的外建物の概況」の表に記載のとおりである。

ウ 両建物の屋根や外壁等については、経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。

(2) 目的外未登記建物④及び目的外未登記建物⑤の使用状況等

両建物は現在、各建物所有者が車庫・倉庫として使用されている。

4 接面道路について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は東側で、幅員約5.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に、概ね等高に接面する。

5 その他

目的土地の接面道路側の南側に電柱が存する（写真⑤）。

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	【物件4土地(農地)に関する照会のFAX回答有】
■長浜市役所税務課	物件5土地上には、課税対象建物である目的外未登記建物①及び目的外未登記建物②が存在します。
■湖北土地改良区	【物件4土地(農地)の賦課金等について、「その他の事項」に記載のとおり】
■D	1 私は、物件5土地上に建築されている目的外未登記建物①の所有者です。 2 目的外未登記建物①は物件5土地所有者(B)が所有する目的外未登記建物②と合体するような形で、平成6年8月頃に新築されたと思います。 3 目的外未登記建物①はBの亡父親に建築してもらっています(H6.4.19付け及び同年7.27付けの領収書の写し提出)。 4 目的外未登記建物①と目的外未登記建物②は、合体するように建築されていますが、両建物は壁で仕切られていて、行き来できないようになっています。 5 目的外未登記建物①は車庫・倉庫として使用しており、目的外未登記建物①の範囲は、執行官に指示説明したとおりです。 6 私は、目的外未登記建物①を新築時から、物件5土地所有者(B)に対し、毎年12月末日までに、同年分の年間地代として金10,000円を現金で支払っており、これまで滞納したことはありません。ただし、これまで賃貸借契約書等の作成は行っておらず、領収書等ももらっていないので、地代の授受を証明する資料はありません。
■C	1 私は破産者Bの破産管財人弁護士であり、Bが所有する物件4土地、物件5土地及び目的外未登記建物②は、現在私が、管財業務の一環として、管理・占有しています。 2 物件5土地上の目的外未登記建物①は、Dが所有しており、同土地所有者(B)はDから、同土地の年間地代として、毎年金10,000円を受領しており、これまで滞納はありません。
■B	1 物件4土地は田圃ですが、6,7年前から耕作しておらず、雑草等が生い茂っています。 2 物件4土地に対する賦課金等に、現在滞納はありません。 3 物件5土地上には、Dが所有する目的外未登記建物①と私が所有する目的外未登記建物②が、平成6年8月頃に一体的に新築されたと記憶しています。 4 Dが述べているとおり、物件5土地の年間地代の金10,000円は、現金で受領しており、領収書等は発行していません。そのため、地代の授受を証明する資料がありませんが、Dからの地代の支払いに間違いなく滞納はありません。 5 目的外未登記建物②は、私が車庫・倉庫として使用しています。

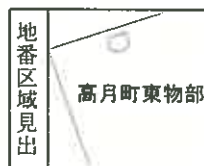
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8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6月27日(木) 12:10-12:30	大津地方法務局 長浜支局	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6月27日(木) 13:00-13:20	長浜市役所 農業委員会	物件4土地(農地)の使用状況等調査 (回答: 当支部7/5受付)
令和6年6月27日(木) 16:20-16:40	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請、目的外未登記建物①及び目的外未登記建物②の課税状況等確認
令和6年7月2日(火) 13:00-13:20	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7月5日(金) 14:20-14:40	物件所在地	物件2建物及び物件3建物の使用状況等確認
令和6年7月5日(金) 15:20-15:40	湖北土地改良区	物件4土地(農地)の賦課金等の滞納状況等調査
令和6年8月8日(木) 11:35-12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人と帯同, 関係人(D) 立会いで目的外未登記建物①及び②の概測、接面道路等確認 関係人(C)から目的物件の占有状況等電話聴取
令和6年8月15日(木)	当 庁	関係人(B)から目的土地及び目的外未登記建物②の占有状況等電話聴取
(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

(9 枚 目)



請求部分	所在地					地番						
長浜市高月町東物部字生塚											1098番	
出力縮	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)				種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年2月				備付年月日(原図)	昭和61年4月1日				補記事項		

A4判に縮小

請求番号：5-4

(1/1)

(10枚目)

公用

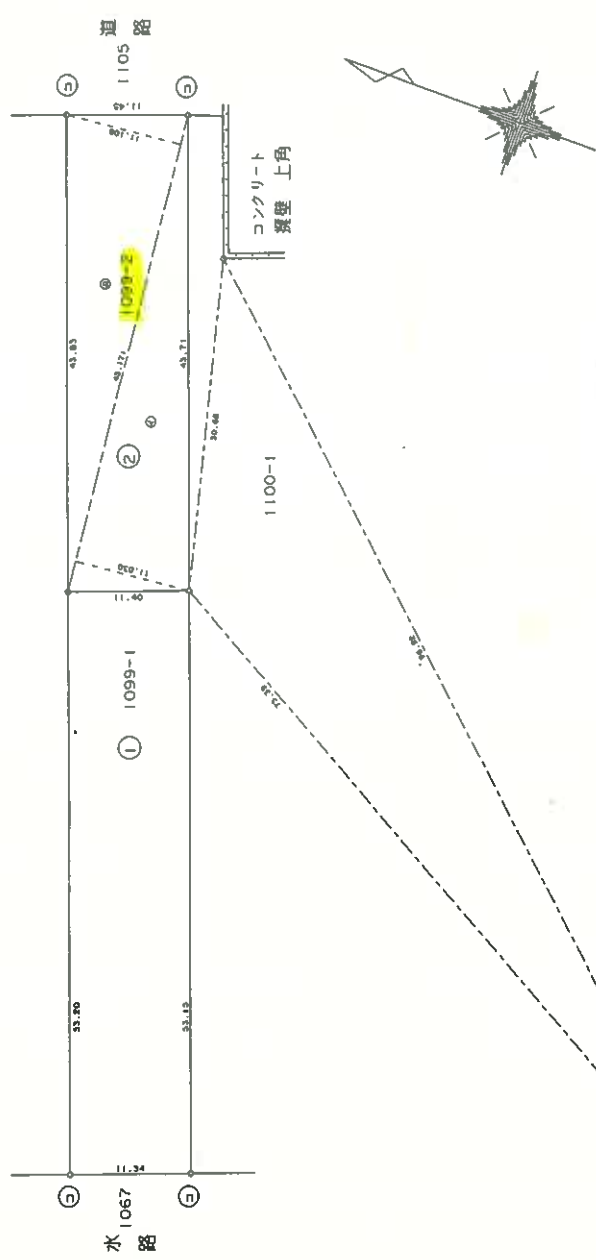
地積測量図 521564
1099-1
地番 1099番2

土地の所在 伊香郡高月町大字東物部字生塚

1099-2

1099-2

1098



三斜求積表

地番 ② 1099-2			
NO.	面積	高さ	体積
1	45.171	11.030	498.236130
2	45.171	11.108	501.759468
		体積	999.995598
		体積	499.997790
		体積	499.99

地番 ① 1099-1			
公積	面積	高さ	体積
	1104		499.997790
		体積	604.0022010
		体積	604.00

凡例

記号	境界線の種類
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属
⑤	刻ミ

製作者 土地家屋調査士

平成5年4月21日作製

申請人

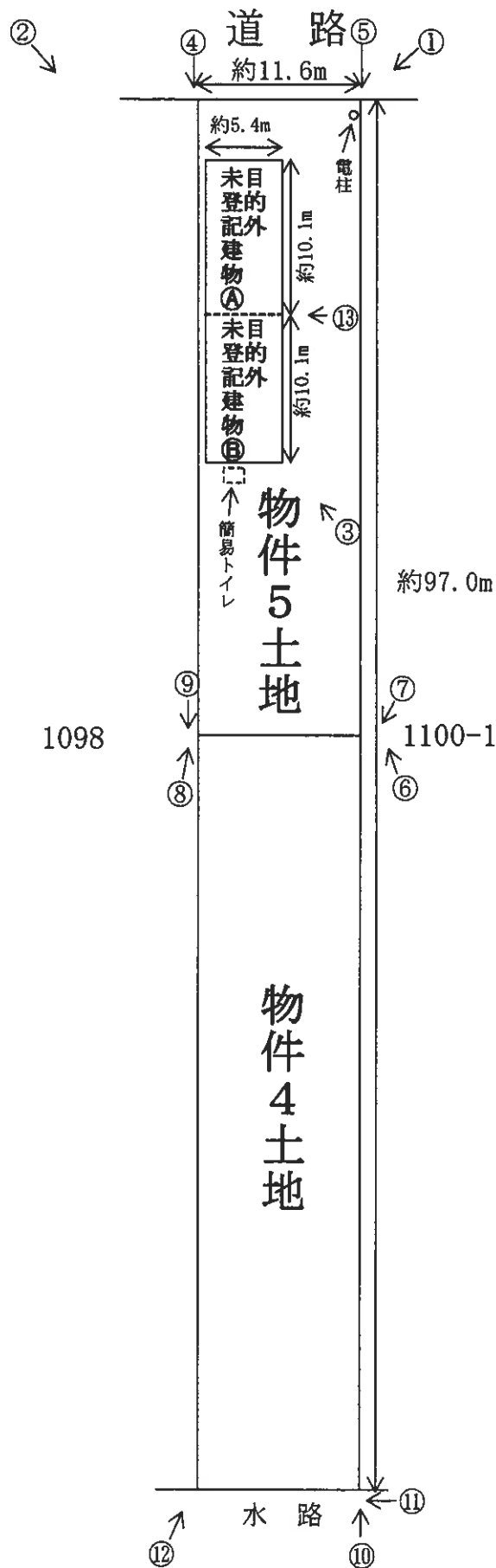
縮尺 1/500

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



現 況 写 真

目的外未登記建物㊦及㊧



①



②



③



(13 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(15 枚目)

⑩



⑪



⑫



(16 枚目)

⑬



令和 6 年 (ケ) 第 5 号
(その2)

令和 6 年 8 月 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 8 月 26 日 評 価

大津地方裁判所長浜支部 御中

評 価 書

<土地用>

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件番号	評 価 額
物件4 (土地)	金 360,000 円
物件5 (土地)	金 1,660,000 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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		
	○物件4は農地であり、買受適格証明書が必要。 ○物件5には、目的外未登記建物が存する。		

物 件 目 録

1 所 在 長浜市高月町東物部字石橋

地 番 542番1

地 目 宅地

地 積 890.23平方メートル

所有者 B

2 所 在 長浜市高月町東物部字石橋542番地1

家屋 番号 542番1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 264.04平方メートル

2階 248.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市高月町東物部字石橋542番地4

家屋 番号 542番4

種 類 物置・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 55.93平方メートル

2階 18.24平方メートル

所有者 B

4 所 在 長浜市高月町東物部字生塚

地 番 1099番1

物 件 目 録

地 目 田

地 積 6 0 4 平方メートル

所有者 B

5 所 在 長浜市高月町東物部字生塚

地 番 1 0 9 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 9 平方メートル

所有者 B

~~6 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ~~~~地 番 8 3 8 番~~~~地 目 宅地~~~~地 積 3 4 2 . 4 0 平方メートル~~~~所有者 B~~~~7 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ 8 3 8 番地~~~~家屋 番号 8 3 8 番~~~~種 類 居宅~~~~構 造 木造瓦葺 2 階建~~~~床 面 積 1 階 1 8 4 . 4 5 平方メートル~~~~2 階 1 5 5 . 6 0 平方メートル~~~~共有者 B 持分 2 分の 1~~

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、5)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本線 「 高月 」 駅の 北 西 方 ・ 道路距離 約 2.4 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 東物部 」 北 西 方 ・ 約 500 m ※乗合タクシー	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅の中に田も多く見られる既成住宅地域	
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 特別用途制限地域(田園居住地区)、景観計画区域(市 全域)、屋外広告物規制区域(第6種地域)
画 地 条 件	規模 1,103.99 m ² (公簿) 間口 約12m、 奥行 約97m、 長方形地 ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約5.0mの舗装市道(横山東物部線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
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の届出はないことを確認した。 1985年(昭和60年)及び1991年(平成3年)の住宅地図では田となっている。 閉鎖登記簿によると、物件4の分筆前の542番5は当初(昭和55年)から地目は田となっており、昭和59年3月に土地改良により1099番が換地処分され、平成5年4月に1099番2(物件5)が分筆され、現在に至る。 物件5は物件4から分筆された当初(平成5年4月)から地目は田となっており、平成6年7月に地目が田から宅地へと変更され、現在に至る。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地(物部遺跡)に該当。 ○物件4の現況は農地、物件5の現況は宅地であり、両土地は地続きである。 ○物件4は農振農用地であり、取得に際しては農地法等の規制がある(詳細は農業委員会に要確認)。 ○物件5には下記の目的外未登記建物が2棟存する。 【目的外未登記建物④】 用途:車庫・倉庫 構造:鉄骨造2階建 延床面積:109m ² 建築時期:平成6年8月日不詳(関係人の陳述) 年間地代 10,000円 【目的外未登記建物⑤】 用途:車庫・倉庫 構造:鉄骨造2階建 延床面積:109m ² 建築時期:平成6年8月日不詳(関係人の陳述)	

(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、5(土地)

目的土地の建付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	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	1,000	1.00	604.00	—	600,000
5	6,900	1.00	499.99	1.00	3,450,000
			1,103.99		4,050,000

(物件4)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

対象地と比較すべき公示地等がないので、周辺の農地の取引事例、地元精通者の意見を参考に査定

イ 個別格差 : なし

(相乗積 100/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

(物件5)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜 (県) -16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,600\text{円/㎡} \times 96.7/100 \times 100/100 \times 100/135 = 6,900\text{円/㎡}$

◇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 : なし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/100 = 100/135$

イ 個 別 格 差 : なし (相乗積 100/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
5	3,450,000	0.15	賃借権	520,000
		0.05	使用借権	170,000
				690,000

イ 土地利用権等割合 : 物件5上の目的外未登記建物④ 土地利用権等を賃借権と判定し、土地利用割合を50%、その敷地占有利益を30%と査定した。

: 物件5上の目的外未登記建物⑤ 土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用割合を50%、その場所的利益を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) (1①オ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) (2①ウ) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価(敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
4	600,000	—		1.00	0.60	1.00	360,000
5	3,450,000	－690,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,660,000
一括価格(合計)							2,020,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 特にない。

オ 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。

カ その他の控除減価 : 特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格（長浜(県)－16）

所 在：長浜市高月町西柳野字里ノ内534番外

価 格：9,600 円/㎡

位 置：JR北陸本 線「高月」駅の 西 方・道路距離約 2.8 km

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：540 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南 10 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：農家住宅、一般住宅が混在する古くからの住宅地域

第7 附属資料

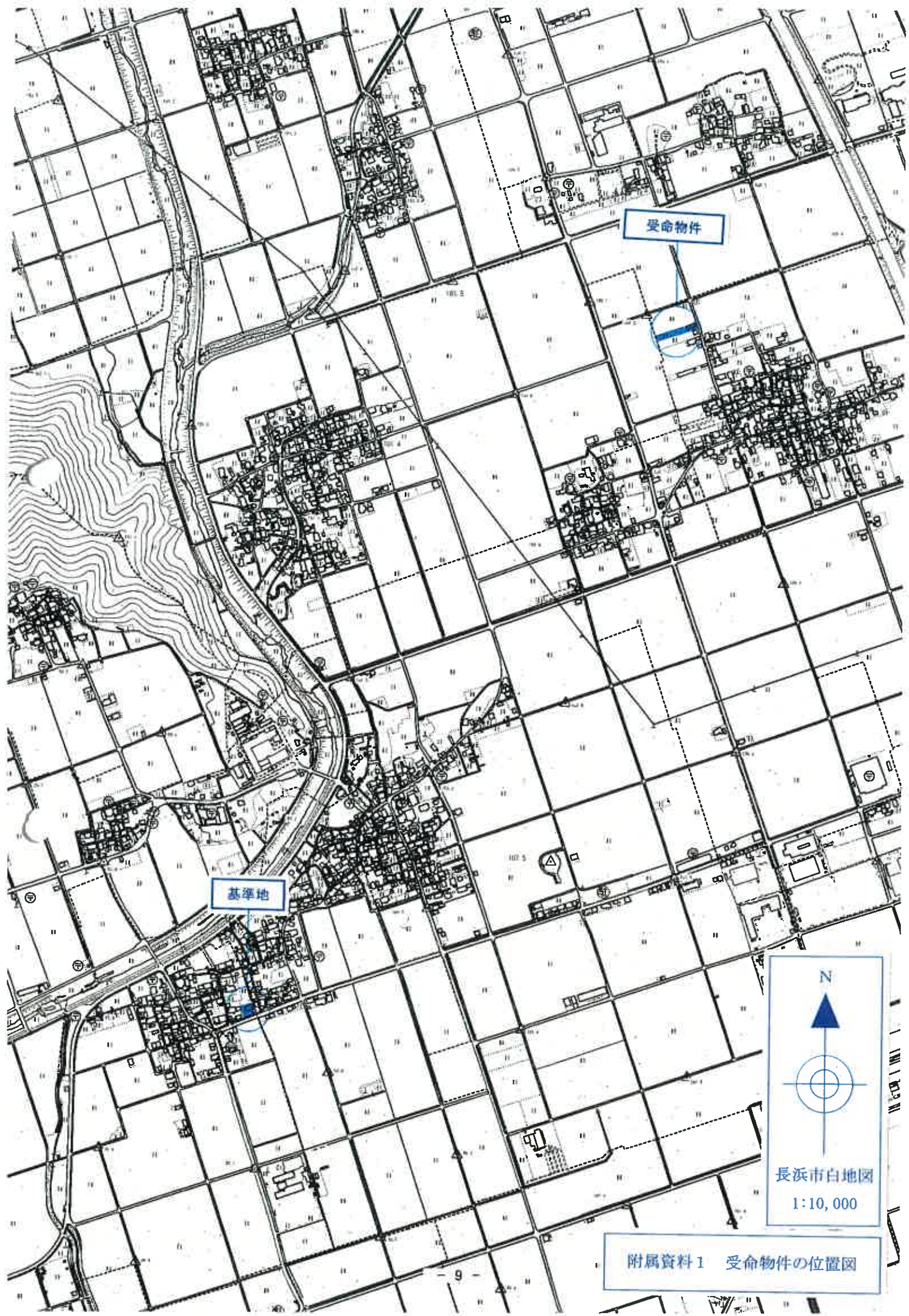
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 法 1 4 条 地 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 写 真 撮 影 位 置 図
- 6 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 4：68,252 円

物 件 5：3,357,932 円

以 上



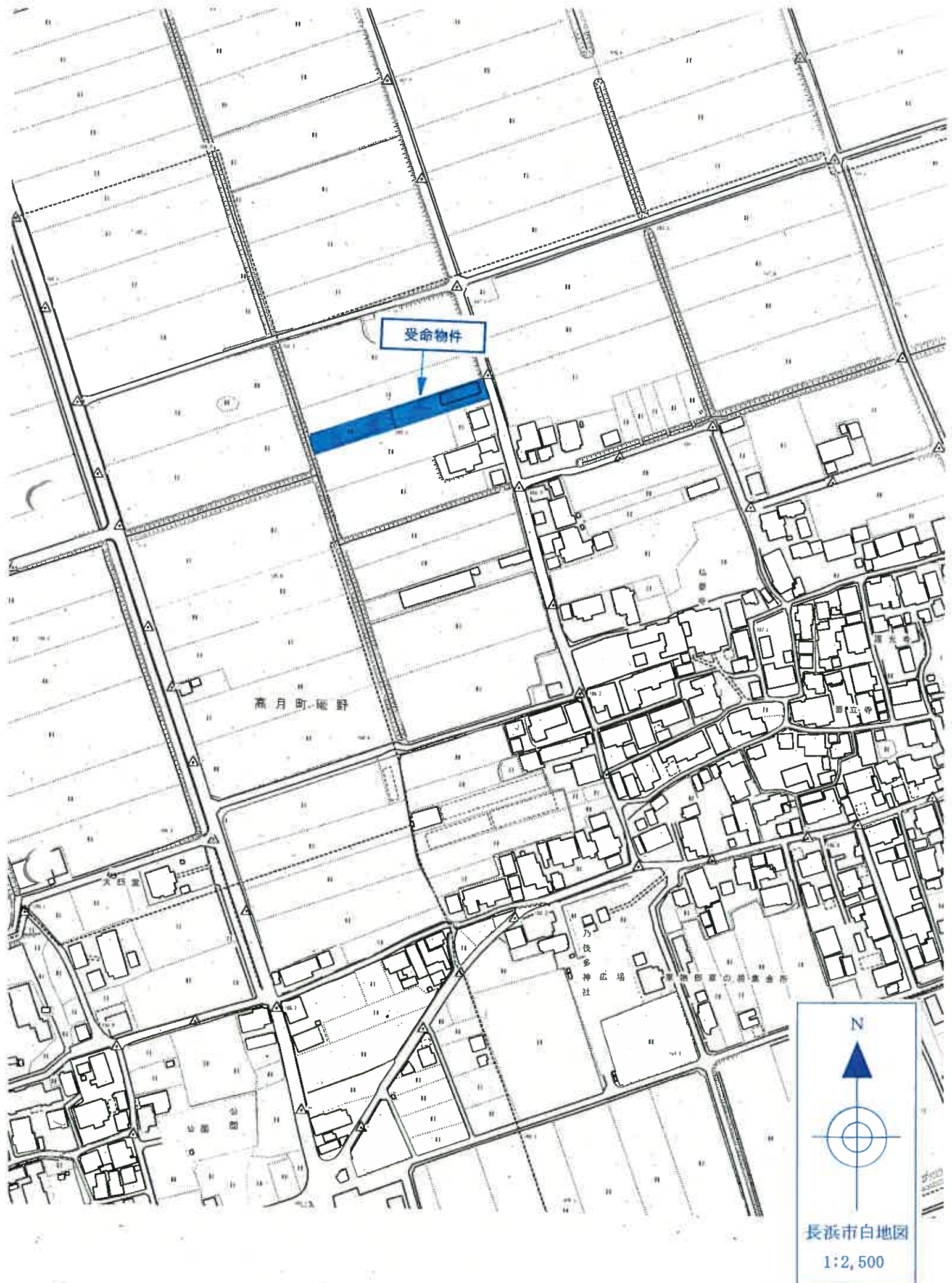
受命物件

基準地

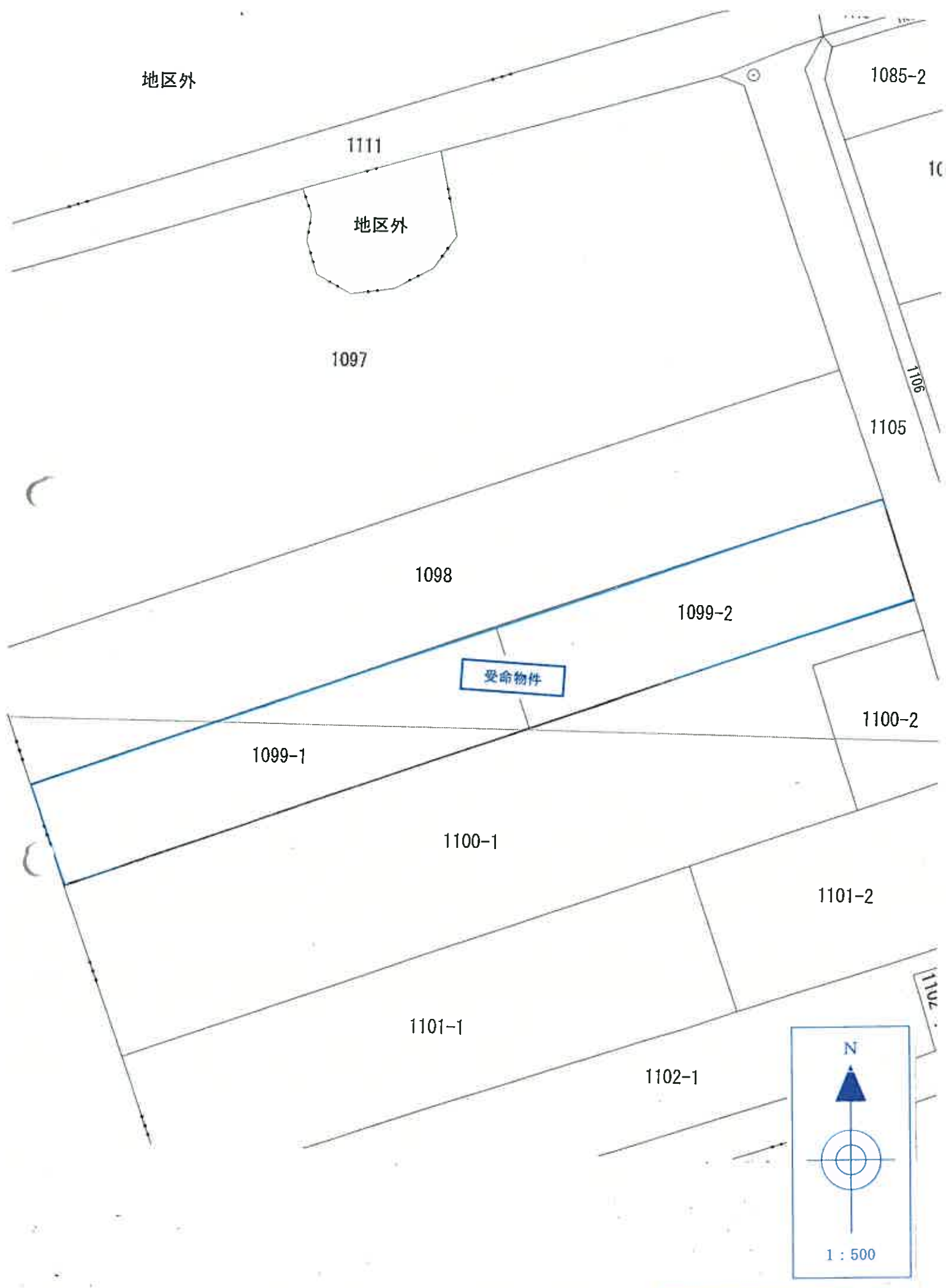
N

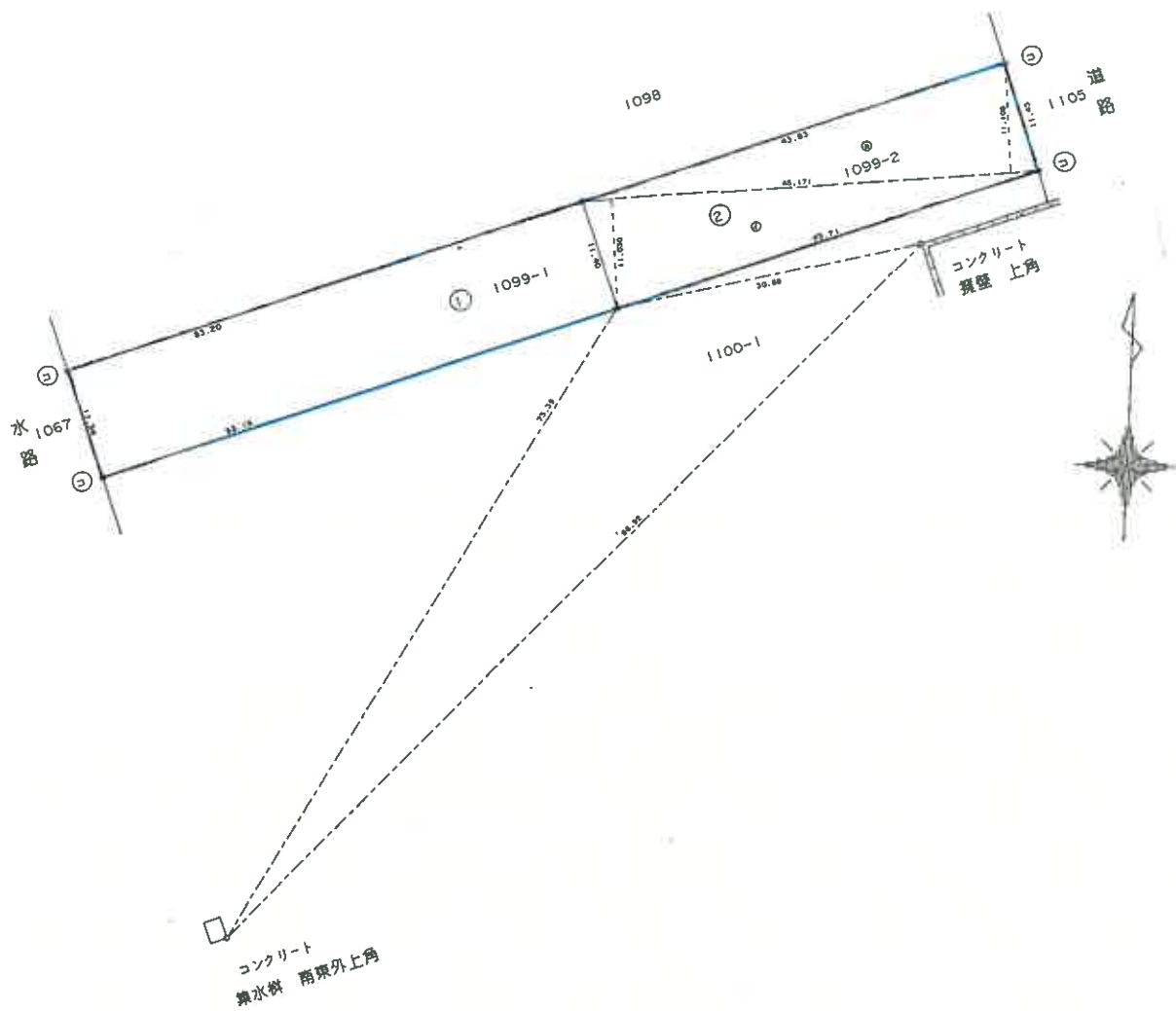
長浜市白地図
1:10,000

附属資料1 受命物件の位置図



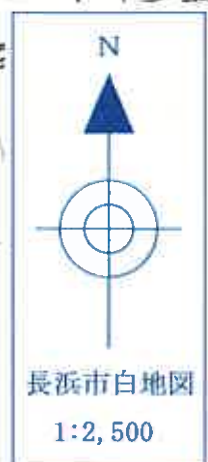
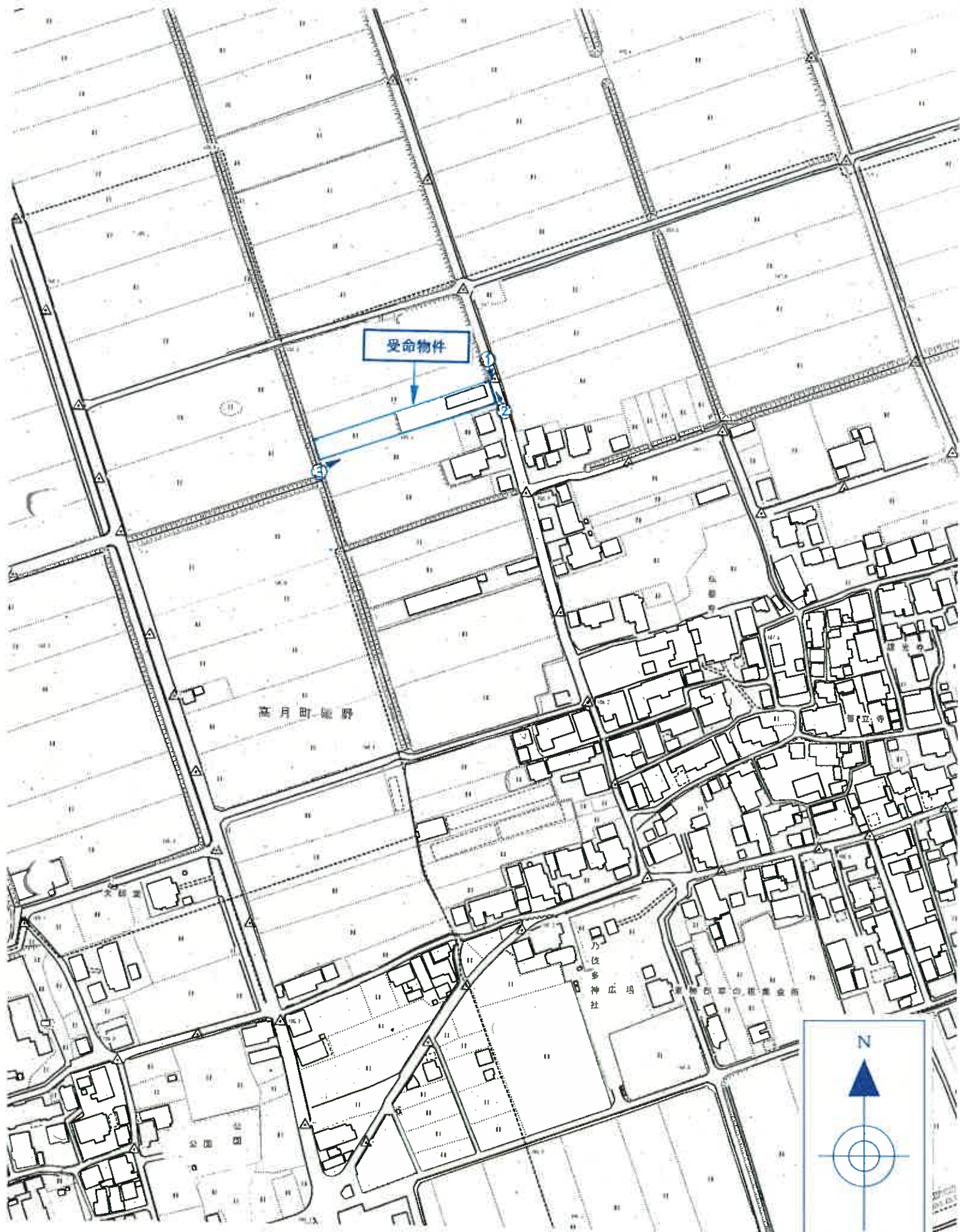
附属資料2 受命物件附近の状況図





三 角 求 積 表

地番	NO.	辺	高さ	倍 積 値
イ	45.171	11.030		498.236130
ロ	45.171	11.108		501.759468
		倍 積 値		999.995598
		倍 積 値		499.9977990
		倍 積 値		499.99
地番	1099-1			
公 積	1104 m	倍 積 値		499.9977990
		倍 積 値		604.0022010
		倍 積 値		604.00



附属資料 5 写真撮影位置図



1



2



3