

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 3月25日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

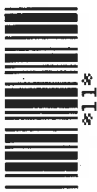
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 5月13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 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3月25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)
1~3	850,000 680,000	一括	170,000	4,243	0
1	390,000				
2	30,000				
3	430,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 高島市新旭町饗庭字岡中  
地 番 2497番  
地 目 宅地  
地 積 199.93平方メートル
- 2 所 在 高島市新旭町饗庭字岡中  
地 番 2497番2  
地 目 宅地  
地 積 16.52平方メートル
- 3 所 在 高島市新旭町饗庭字岡中 2497番地、2497番地2  
家屋 番号 2497番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 85.45平方メートル  
2階 23.04平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約87.75平方メートル  
2階 23.04平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 14.40平方メートル

(現況)

床 面 積 約16.40平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 1月27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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 高島市新旭町饗庭字岡中  
地番 2497番  
地目 宅地  
地積 199.93平方メートル
- 2 所在 高島市新旭町饗庭字岡中  
地番 2497番2  
地目 宅地  
地積 16.52平方メートル
- 3 所在 高島市新旭町饗庭字岡中 2497番地、2497番地2  
家屋番号 2497番  
種類 居宅  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 85.45平方メートル  
2階 23.04平方メートル  
(現況)  
床面積 1階 約87.75平方メートル  
2階 23.04平方メートル  
(附属建物)  
符号 1  
種類 居宅  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建





物 件 目 録

床 面 積 14.40平方メートル

(現況)

床 面 積 約16.40平方メートル



令和6年(ケ)第41号  
令和6年8月9日受理  
令和6年10月30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 高島市新旭町饗庭字岡中  
地 番 2497番  
地 目 宅地  
地 積 199.93平方メートル
- 2 所 在 高島市新旭町饗庭字岡中  
地 番 2497番2  
地 目 宅地  
地 積 16.52平方メートル
- 3 所 在 高島市新旭町饗庭字岡中 2497番地、2497番地2  
家屋 番号 2497番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 85.45平方メートル  
2階 23.04平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 14.40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								
<b>土 地</b>	物件1、2								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）								
形 状	<input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり								
下記以外の建物（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）								
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり								
<b>建 物</b>	物件3								
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物1） 主たる建物 附属建物1 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 1階部分 約87.75㎡ 約16.40㎡ （約2.3㎡増築） （約2㎡増築）								
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：
{	種類：								
	構造：								
	床面積：								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり								
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年( )第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号		保管開始日 平成 年 月 日		
[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号								
	保管開始日 平成 年 月 日								
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 checked="" type="checkbox"/> 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

### 1 表札等

目的物件に表札等の表示は見受けられなかった。

### 2 目的土地の状況等

#### (1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面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在しないとのことであった。

#### (2) 目的土地の形状等

上記地図、高島市役所税務課の地籍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計測したところ、形状については概ね建物図面の記載に一致しているように思われた。

もともと、物件1土地と2土地との間の境界は不明であり、面積については公簿面積（物件1土地及び2土地の合計216.45平方メートル）よりも約15パーセント少ない可能性があるように思われた。したがって目的土地の詳細な範囲・境界等については専門家による調査を要する。

#### (3) 目的土地の利用状況

ア 目的土地は一体となって物件3建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地の北東側にコンクリートの基礎と木材で築造された車庫が存した。その構造及び設置状況から土地に定着した構築物であると認められた。

ウ 目的土地の南西側に物置が存したが、基礎が設けられておらず同物置は目的外の動産であると認められた。

#### (4) 目的土地の接面道路について

東側で現況幅員約6.8メートルの道路に、南側で現況幅員約4.6メートルの道路にほぼ等高に接しており、これらの道路はいずれも建築基準法42条1項1号道路に指定されている。また、西側で幅員約1メートルの未舗装道路に等高に接面している。（建築基準法外道路）

### 3 目的建物の状況等

#### (1) 目的建物の形状及び間取り等

ア 目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の間取図のとおりである。

イ また目的建物の南西側に屋根とウッドデッキで構成された構築物が設けられていた。同構築物については位置の近接性と利用上の一体性から、目的建物の従物であると思料される。

ウ 附属建物は主たる建物の内部から行き来できるようになっており、一体として利用されている。

#### (2) 目的建物の利用状況等

目的建物内は家財道具が多く残されているものの食品等の生活必需品が見当たらない等、生活感が希薄であった。また所有者も目的建物は空き家となっている旨を陳述していることから、目的建物は所有者が動産類を残置して占有している（空き家）ものと思料される。

#### (3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、床のたわみや雨漏り跡が複数見受けられた。また建物が歪んでおり、傾きが存するよう思われた。このため維持管理の水準は劣っているように思われる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	目的物件の所有者は私です。目的建物は空き家となっており、誰も住んでいません。 私自身も別の場所に住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月25日 (水) 13:20-13:30	高島市役所 税務課	目的物件の地籍図、建物図面等交付請求
令和6年9月25日 (水) 14:20-14:45	物件所在地	目的物件の所在確認、占有確認 占有者宛て照会書投函
令和6年9月25日 (水) 15:00-15:15	高島土木事務所	目的土地の接道状況確認
令和6年10月3日(木) 10:50-11:00	当庁(電話)	所有者から事情聴取
令和6年10月3日(水) 10:00-10:10	大津地方法務局	目的物件及び近隣物件の登記事項証明書 図面等交付請求
令和6年10月16日 (水) 10:40-11:30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月16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。臨場時に確認すると目的物件は不在であるものの、開錠されていたので立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</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) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地区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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し  
 新旭町饗庭  
 新旭町饗庭

請求部	所在	高島市新旭町饗庭字岡中			地番	2497番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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6年10月3日  
 大津地方法務局

**A4判に縮小**



登記年月日：平成30年11月10日

各階平面図

301252

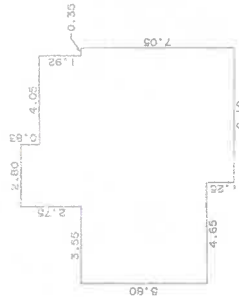
家屋番号 2497番

H9.1.16

建物図面

建物の所在 高崎市新旭町 高崎市新旭町大字響屋字岡中2497番地, 2497番地2

主たる建物 1階

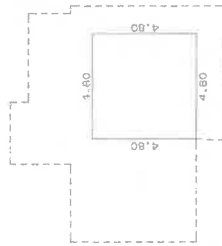


求積数

$4.65 \times 5.80 = 26.9700$   
 $2.80 \times 2.75 = 7.7000$   
 $6.10 \times 7.05 = 43.0050$   
 $4.05 \times 1.92 = 7.7760$   
 計 85.4510

床面積 85.4510<sup>m</sup>²

主たる建物 2階



求積数

4.80 x 4.80 = 23.0400

床面積 23.04<sup>m</sup>²



2491



縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士

9年11月6日(作)

縮尺 1/500

単位：メートル

A4判に縮小

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管轄)

令和6年10月3日

大津地方方法務局

登記官

登記年月日 平成30年1月1日

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。  
(大津地方法務局高島出張所管轄)  
令和6年10月3日 大津地方法務局

登記官

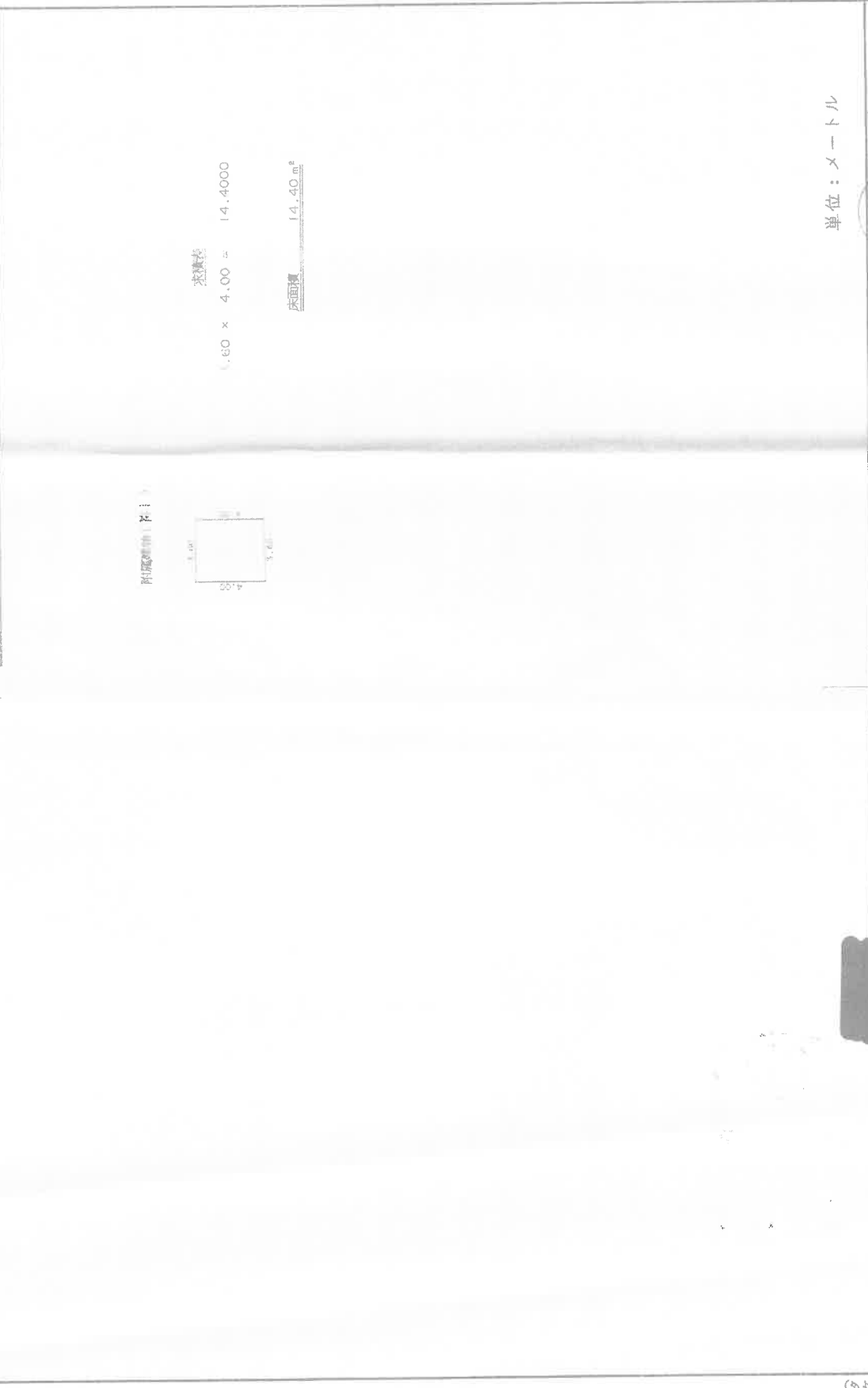
A4判に縮小

419.1.16  
建物図面

家屋番号 249 / 番

建物の所在 大津市高島町字岡中249番地、249番地之

301253



単位：メートル

作製者  
土地家屋調査士

縮尺 1 / 250

申請人

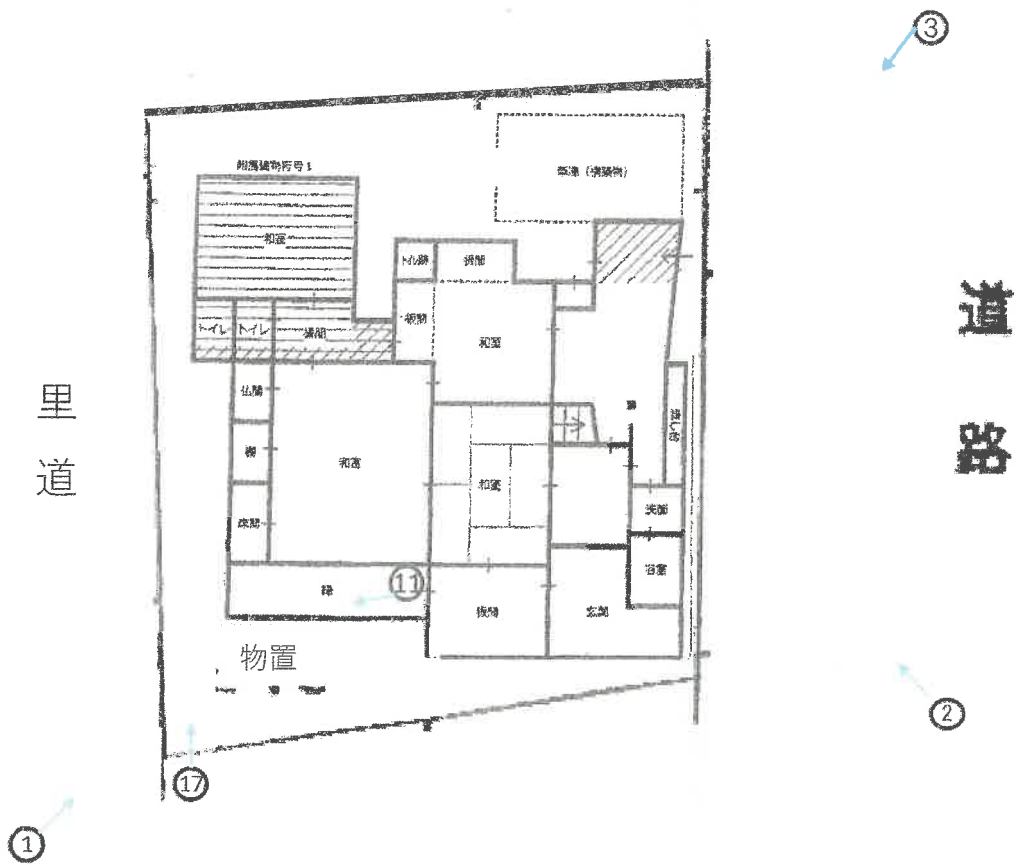
243

# 土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



2491



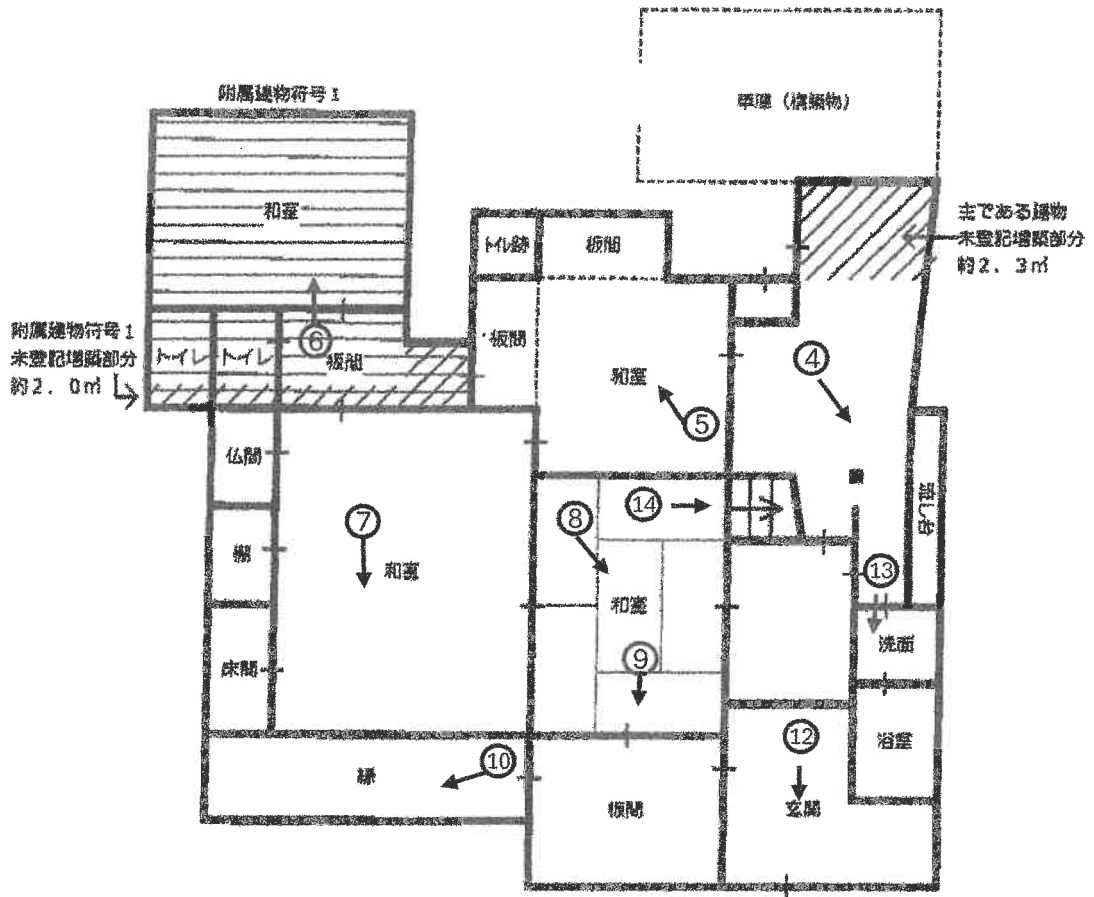
道路



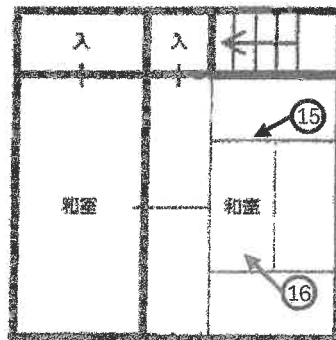
写真撮影方向

# 間取図

1階



2階



○ → 写真撮影方向



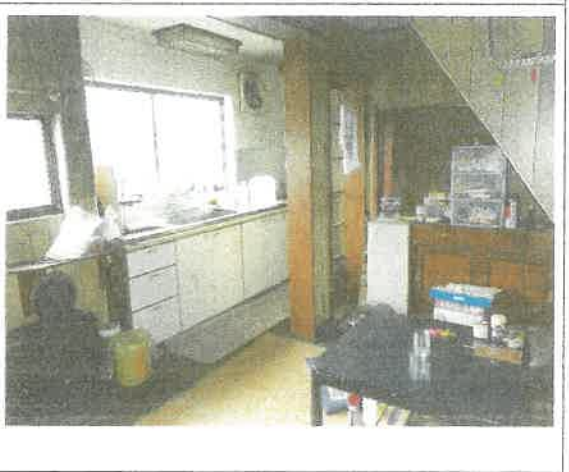
①



②



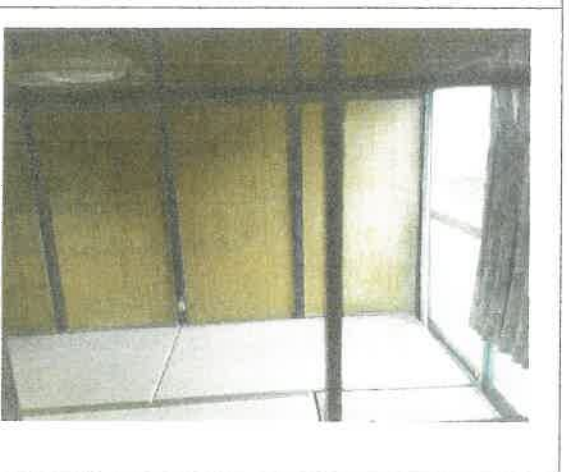
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



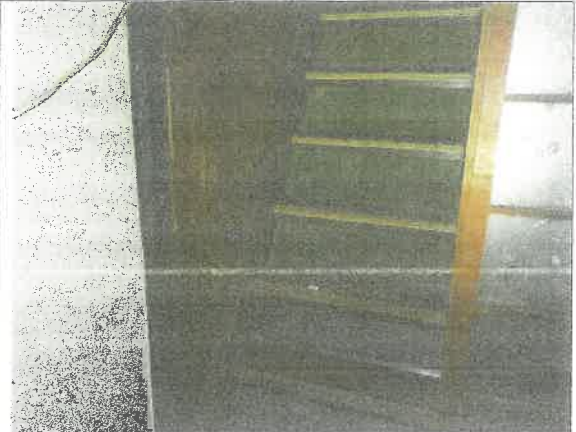
⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱

令和 6 年 (ケ) 第 41 号  
令和 6 年 10 月 16 日 現地調査  
令和 6 年 10 月 29 日 評価

大津地方裁判所 御中

# 評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

小 西 靖 則



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 390,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 430,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。(土地については、地積持分按分表示したものであり、端数処理する場合がある。)
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項欄参照
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項欄参照
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階 約87.75㎡、2階 23.04㎡
番号	特記事項		
1, 2	物件1と物件2との間の境界は不明であるが、現地での概測による2筆一体としての現況地積は公簿地積の計(216.45㎡)よりも15%程度少ない可能性があると思われた。詳細な範囲・境界等については、専門家による調査を要する。		
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>主である建物1階及び附属建物符号1に未登記増築部分が存する。 (附属建物符号1) 床面積 約16.40㎡</li> </ul>		

## 物 件 目 録

- |   |        |                                  |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 高島市新旭町饗庭字岡中                      |
|   | 地 番    | 2497番                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 199.93平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 高島市新旭町饗庭字岡中                      |
|   | 地 番    | 2497番2                           |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 16.52平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 高島市新旭町饗庭字岡中 2497番地、2497番地2       |
|   | 家屋 番号  | 2497番                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 85.45平方メートル<br>2階 23.04平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                    |
|   | 床 面 積  | 14.40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」駅の北方・道路距離約 2400 m 最寄バス停「五十川」の北西方・約 150 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、寺院等が見られる県道沿いの既成住宅地域	
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 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 216.45 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 14.0m、奥行約 13.0m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	東側で幅員約6.8mの舗装県道(高島大津線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 南側で幅員約4.6mの舗装市道(日爪線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 西側で幅員約1mの未舗装道路にほぼ等高接面 (建築基準法外道路)	
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	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。 1981年以降の住宅地図では当該物件は住宅の敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地は古くからの宅地となっている。また所有者については、個人名以外での所有権移転は見られない。	
特記事項	・目的土地の北東側に車庫が存する。(土地に定着した構築物)	

(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。

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件 3 )

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：新築年月日不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：板貼等 内壁：板貼等 天井：板貼、クロス貼、ボード貼等 床：板貼、畳等 設備：電気、水道、ガス、風呂、排水等 その他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る（建物全体が歪んでおり、傾きが見られる。また、床に撓みや雨漏り跡が複数見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主である建物の北東側に約2.3㎡の未登記増築部分が存する。</li> <li>・附属建物符号1と接合して、一体として利用されている。</li> <li>・主である建物の南西側に屋根とウッドデッキで構成された構築物が存する。（主である建物の従物）</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況

(物件 3 )

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和40年月日不詳 新築 経過年数：60年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：板貼等 内壁：板貼等 天井：ボード貼等 床：畳等 設備：電気、水道、排水等 その他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る （建物全体の歪みが酷く、外壁が損傷している。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・主である建物と接合して、一体として利用されている。 ・附属建物符号1の南側に存する主である建物との接合部分に約2.0㎡の未登記増築部分が存する。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1、2	12,500	1.03	216.45	0.50	1,390,000

#### 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) - 17

公示価格等 17,500円/m<sup>2</sup> × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/139 = 標準画地価格 12,500円/m<sup>2</sup>

◇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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/102 × 接近条件 100/105 × 環境条件 100/130 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/139

イ個別格差 : 方位 +1、三方路 +2 (相乗積 103/100)

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 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3主	125,000	110.79	0.01	140,000
3附	100,000	16.40	0.01	20,000

#### イ 現況延床面積

(物件3主である建物)

公簿延床面積(108.49m<sup>2</sup>)に未登記増築部分概測面積(約2.3m<sup>2</sup>)を加算して求めた。

(物件3附属建物符号1)

公簿延床面積(14.40m<sup>2</sup>)に未登記増築部分概測面積(約2.0m<sup>2</sup>)を加算して求めた。

#### ウ 現価率

(物件3主である建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

(物件3附属建物符号1)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1、2	1,390,000	0.40	法定地上権 (物件3)	560,000

イ 土地利用権等割合：(物件3)土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	
1、2	1,390,000	-560,000	/	0.85	0.60	1.00	420,000
3	160,000	+560,000	1.00	1.00	0.60	1.00	430,000
一 括 価 格(合計)							850,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 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、現況地積が公簿地積よりも少ない可能性があるため、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。

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。

#### 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とおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ		イ×ウ
1	199.93	92.4%	420,000	390,000
2	16.52	7.6%		30,000
合 計	216.45	100%	—	420,000



## 第6 参考価格資料

地価調査価格（滋賀高島(県)－17）

所 在： 高島市新旭町安井川字東横見通124番外

価 格： 17,500 円/㎡

位 置： JR湖西 線「新旭」駅の南西方・道路距離約 1200 m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 221 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 西側 7.8 m 県道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 用途指定あり (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要： 一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

## 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 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 1,239,366 円

物 件 2： 71,118 円

物 件 3： 72,960 円

以 上

新旭町饗庭

118.7

100

87.9

日爪地区農業集落排水処理施設  
106.3

受命物件

松田川

林照寺川

泉寺

覺傳寺

報恩寺

五十川配水池

グラウンド

大國主神社

市営住宅五十川団地

市営住宅米井団地

稲荷山

大泉寺

新旭北小学校

大師山さくら園

永正寺  
本義寺 92.38

佐々木神社

善林寺

新旭町熊野本

地蔵庵

八幡神社

新旭森林  
スポーツ公園

大將軍宮

羽坂橋

市営住宅安井川団地

高島線

商橋

田井川橋

太陽

新旭町簡易水道水源池

88.2

田井川  
農業集落排水処理施設

高島晒場

87.5

物最終処分場

西部地区配水池

152.4

北谷川

171

新旭町旭

新旭町熊野本二丁目

新旭町旭二丁目

新旭町熊野本一丁目

新旭町旭一丁目

最寄駅

JR新旭駅



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

高島市役所「白図」より複写

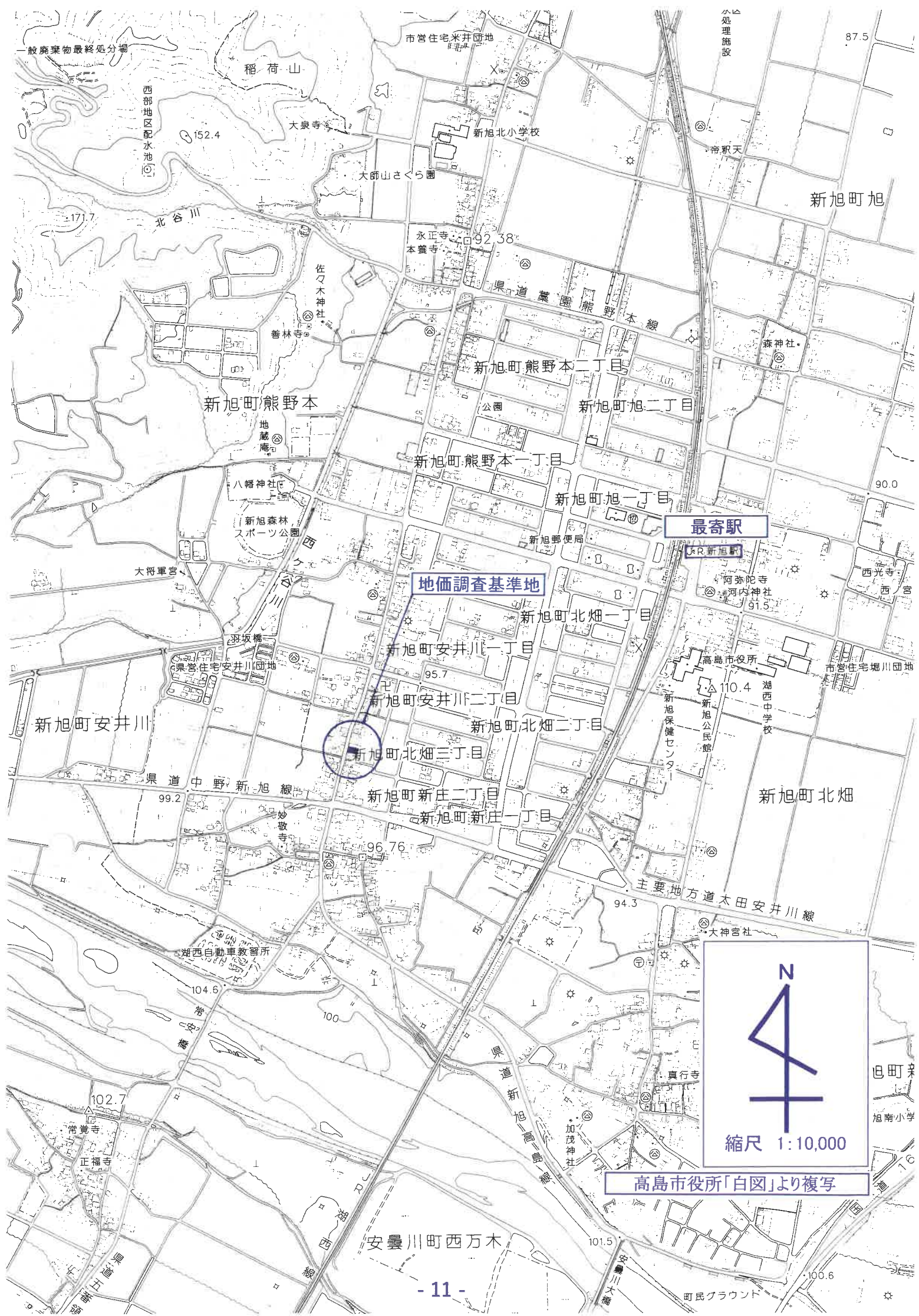
新旭町北畑一丁目

新旭町安井

- 10 -

高島市役所

市営住宅堀川団地



地価調査基準地

最寄駅

JR新旭駅

縮尺 1:10,000

高島市役所「白図」より複写



受命物件

新旭町 變庭

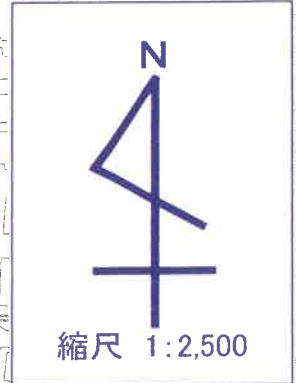
法泉寺

興徳寺

福忠寺

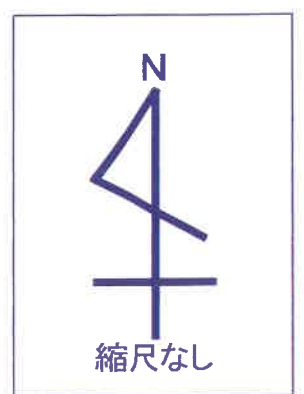
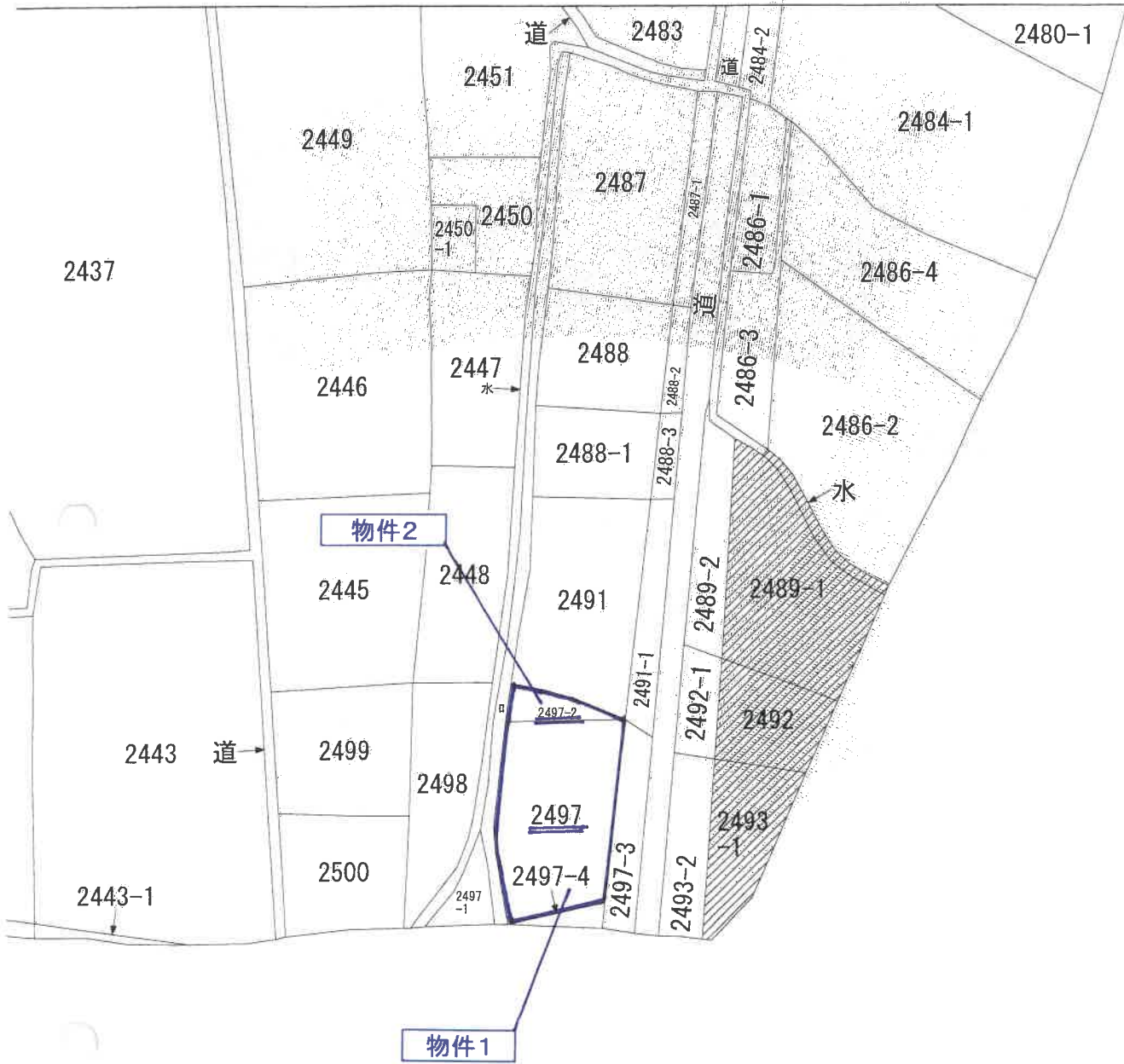
五ヶ川配水池

高島市

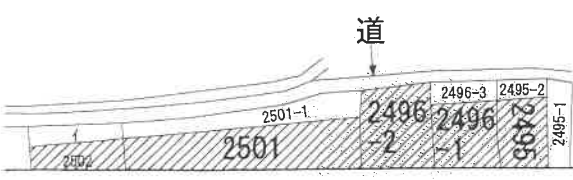


縮尺 1:2,500

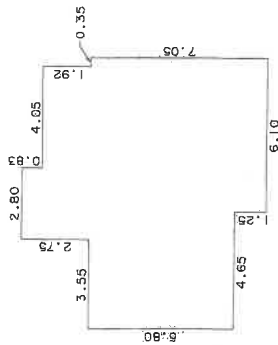
受命物件附近の状況図  
高島市役所「白図」より複写



公 図 写 し



主たる建物 1階

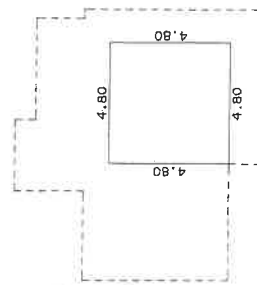


求積表

4.65 x 5.80	=	26.9700
2.80 x 2.75	=	7.7000
6.10 x 7.05	=	43.0050
4.05 x 1.92	=	7.7760
計		85.4510

床面積 85.45 m<sup>2</sup>

主たる建物 2階



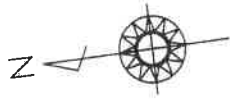
求積表

4.80 x 4.80 = 23.0400

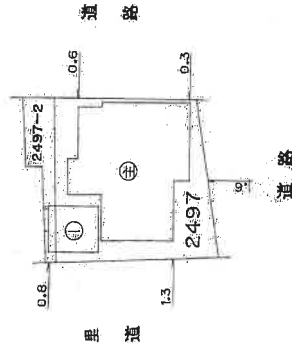
床面積 23.04 m<sup>2</sup>

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%



2491



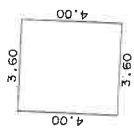
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

単位:メートル

建物図面写し、各階平面図写し

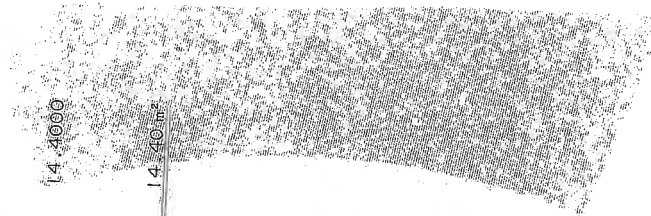
附属建物(符1)



球根表

3.60 x 4.00 = 14.4000

床面積 14.40m<sup>2</sup>



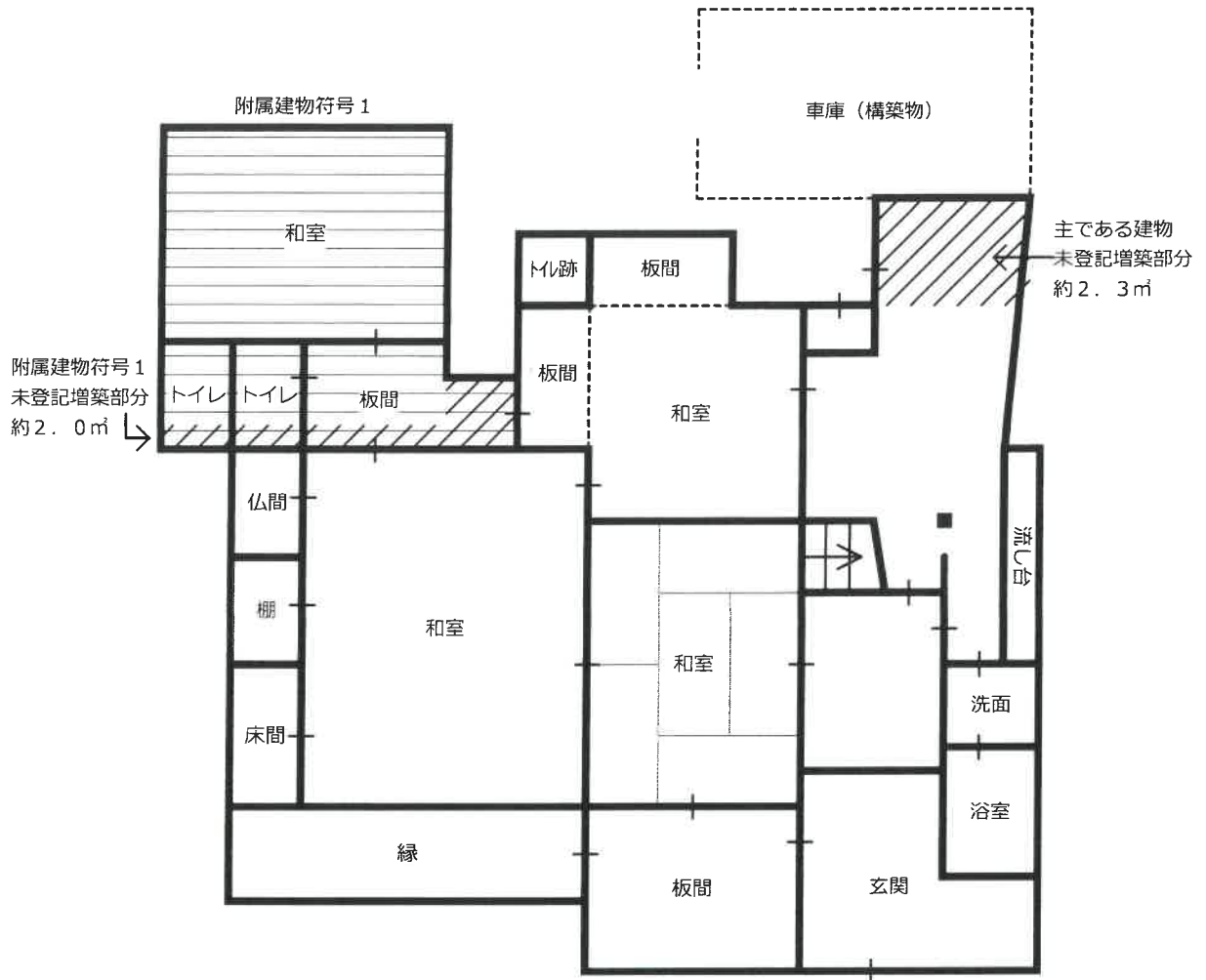
建物図面写し、各階平面図写し

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

単位:メートル

1 階

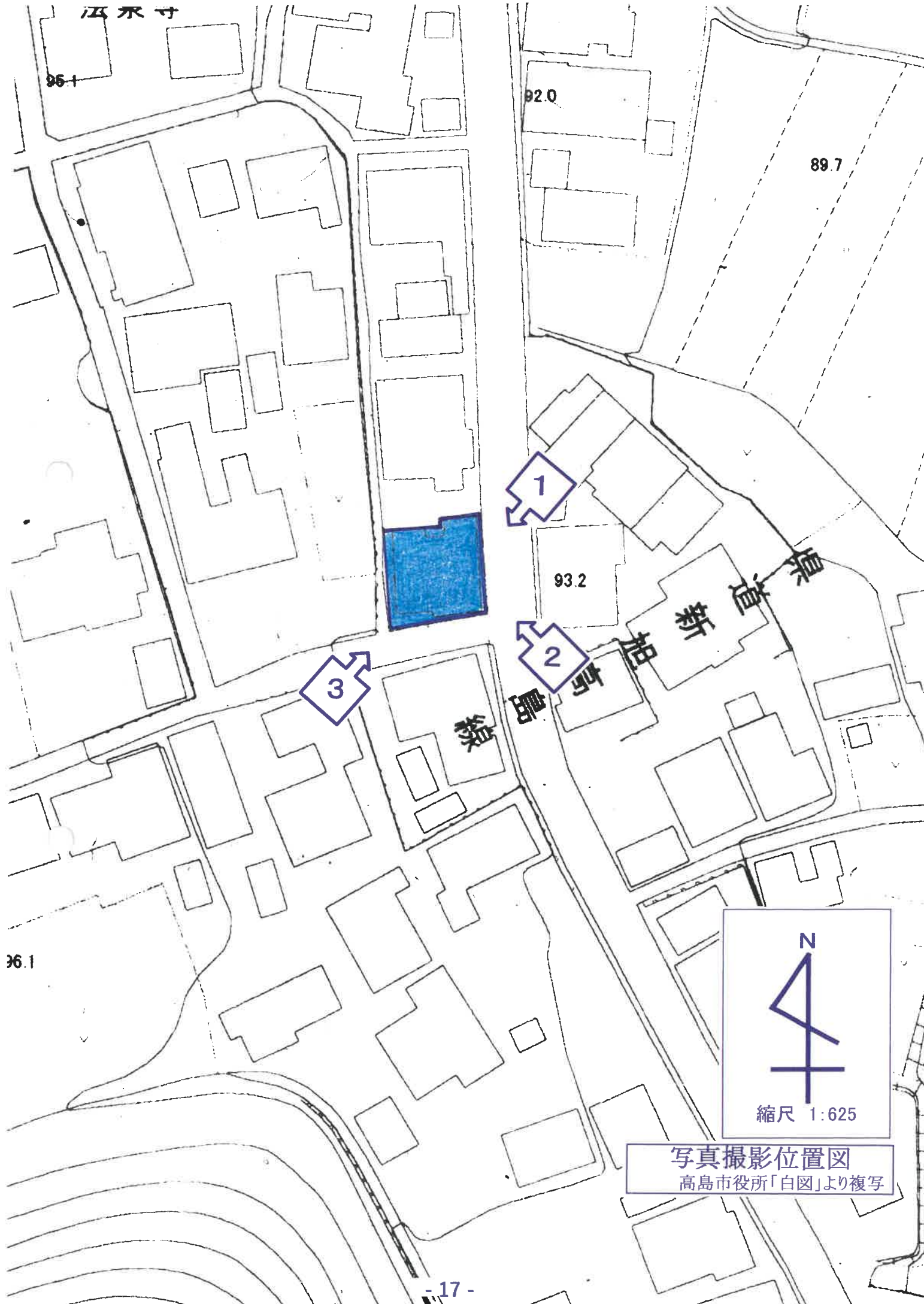


2 階



建物間取図





高島町

96.1

92.0

89.7

93.2

96.1

新田町

新田町



縮尺 1:625

写真撮影位置図  
高島市役所「白図」より複写

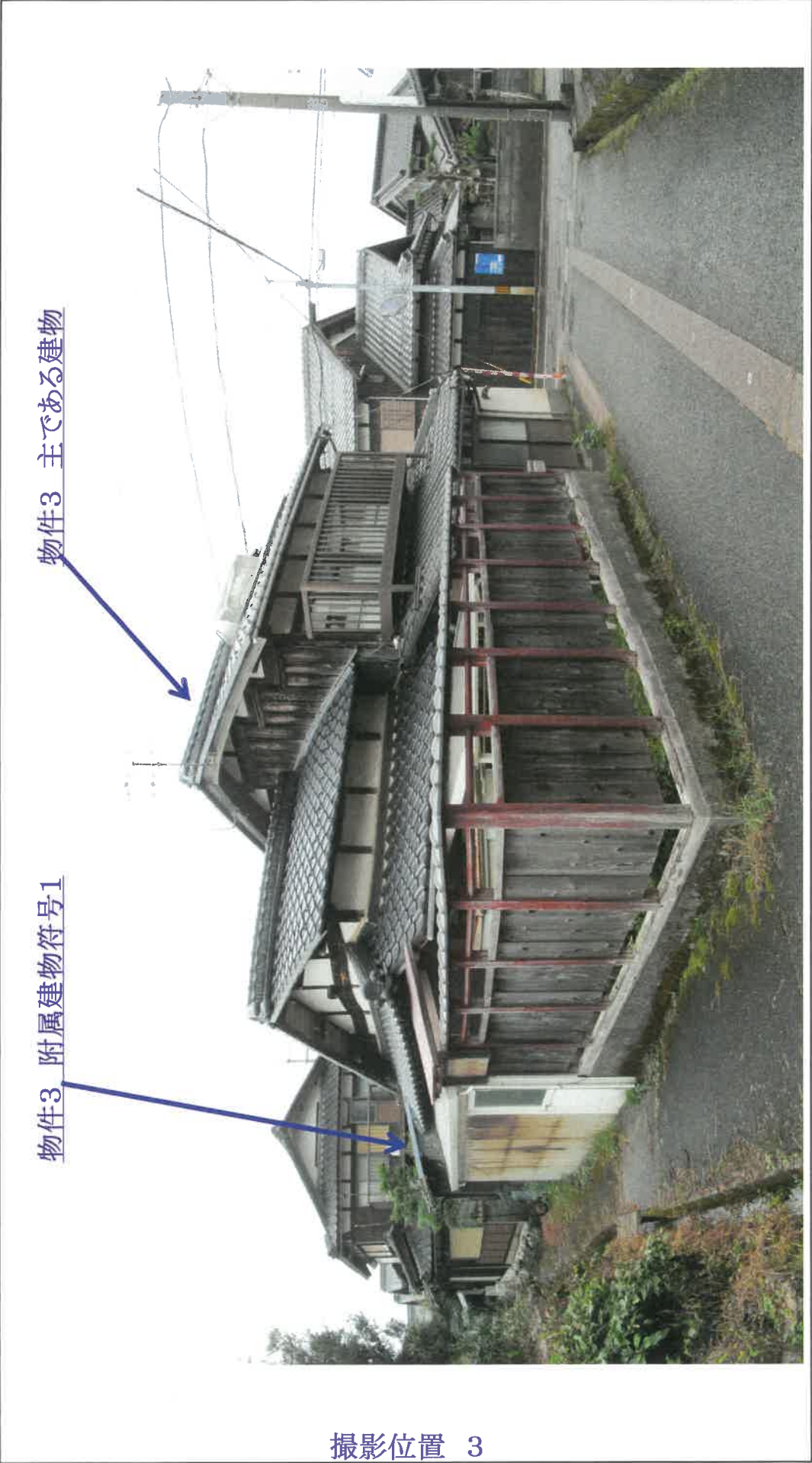
物件3 主である建物



撮影位置 1

現況写真







物件3 附属建物符号1外観



物件3 主である建物内部