

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 4 月 22 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 7 年 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 27 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 6 月 17 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 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 22 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）
1～4	2,840,000 2,272,000	一括	568,000	36,158	0
1	640,000				
2	330,000				
3	630,000				
4	1,240,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 高島市拝戸字猩々原
 地 番 778番
 地 目 雑種地
 地 積 350平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 高島市拝戸字猩々原
 地 番 779番
 地 目 宅地
 地 積 178.51平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 高島市拝戸字猩々原
 地 番 782番
 地 目 宅地
 地 積 345.07平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 4 所 在 高島市拝戸字猩々原 779番地
 家屋 番号 779番
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 42.52 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 42.72 平方メートル
2 階 約 15.70 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 93.6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 14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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者A、同B及び本件債務者株式会社大成木材が占有している。本件債務者の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件債務者株式会社大成木材が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

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



11

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 高島市拝戸字猩々原
地 番 778 番
地 目 雑種地
地 積 350 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 高島市拝戸字猩々原
地 番 779 番
地 目 宅地
地 積 178.51 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 高島市拝戸字猩々原
地 番 782 番
地 目 宅地
地 積 345.07 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 高島市拝戸字猩々原 779 番地
家屋 番号 779 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 42.52平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約42.72平方メートル
2階 約15.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約93.6平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第40号
令和6年8月9日受理
令和6年12月16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 高島市拝戸字猩々原

地 番 778番

地 目 雑種地

地 積 350平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 高島市拝戸字猩々原

地 番 779番

地 目 宅地

地 積 178.51平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 高島市拝戸字猩々原

地 番 782番

地 目 宅地

地 積 345.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 高島市拝戸字猩々原 779番地

家屋 番号 779番

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 42.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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1, 2, 3			
現況地目	■宅地（一部雑種地）（物件1, 2, 3）□公衆用道路（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	■土地所有者ら ■その他の者（破産者株式会社大成木材（債務者）破産管財人C） 土地所有者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 建物敷地を除く部分は上記破産管財人が動産類を残置して占有している。 ■「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）	■ない □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			
建物	物件4			
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる（■主たる建物 □附属建物） □種類： ■構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積：1階約42.72㎡（0.2㎡増築） 2階約15.70㎡（2階部分、全部増築）			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類：倉庫 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約93.6㎡			
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者（破産者株式会社大成木材（債務者）破産管財人C） 上記の者が主たる建物を事務所（空き家）、附属建物を倉庫として使用している。 □「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）	■ない □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	■ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある 保管開始日 平成 年 月 日			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2, 3, 4関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者破産管財人C ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業場、資材置場 (物件1ないし3土地) ☐ 居宅 ☒ 事務所 (物件4建物の主建物) ☐ 店舗 ☒ 倉庫 (物件4建物の附属建物) ☐	
■関係人(■債務者破産管財人C ■提示文書(回答書))・(■債務者破産申立代理人Dの陳述)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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

目的建物に「株式会社大成木材」との表示を認めた。

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、存しないとのことであった。

(2) 目的土地の形状、位置関係、地積等について

ア

法務局の上記図面及び高島市役所税務課の地番図を参考に、現地で土地の利用状況をふまえて、その形状等を観察したところ、現地で観察した形状等と上記図面の記載との間には大きな差異が見られた。このため周囲の隣接地等との境界や目的土地間の境界についても、不明確な状態となっている。

したがって、目的土地の正確な形状、位置関係、地積、境界等を確定するには専門家による調査を要する。

(3) 土地の利用状況について

目的土地は資材置場、作業場、物件4建物（未登記附属建物を含む。）の敷地等として一体となって利用されている。建物敷地を除く部分には木材等が多数置かれていた。また雑草や雑木が生い茂っている部分もあり、一見して営業していないと認められる状況であった。

(4) 目的土地の接面道路について

東側で現況幅員約14メートルの道路に等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の土地建物位置関係図及び間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は残置動産等の状況から、かつては事務所や作業場として利用されていたと認められたが、現在は営業しておらず、空き家となっている。

(3) 目的建物の維持管理等

2階の作業場部分には資材や工具等が雑然と放置され、階段部分も同様の状況となっている。事務所部分も長期間空き家となっていることが推認される状態であり、維持管理の状態はやや劣っている。

(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

4 構築物等について

(1)

目的土地の北西側から南西側にかけて、鉄骨や木材、金属板等で構成された作業場及び資材置場が構築されていた。同作業場については、支柱が基礎を設けて土地に固定されているものの、外気遮断性が不十分であるため、土地に定着した構築物と認められる。

(2)

目的土地の北東部分（目的建物の東側付近）に物置を認めた。同物置は基礎等が土地に定着して設けられていなかった。したがって附属建物とは認められず、位置関係や用途から目的建物の従物と推認された。

5 未登記附属建物について

上記作業場及び資材置場から南に連なる位置に倉庫が存した。同倉庫については、土地への定着性を有し、外気遮断性を備えていたことから建物と思量される。その用途性及び位置の近接性から物件4建物の未登記附属建物と思われる。

なお株式会社大成木材の破産管財人から聴取したところ、目的土地上に同社所有の物件（目的外建物）は存しないとのことであった。

したがって上記倉庫については、目的建物所有者らの所有に属する未登記附属建物と推認される。

6 電柱について

目的土地の南東端付近と思われる部分に電柱が存した。もっとも前記のとおり目的土地の正確な範囲、境界等が不明であることから、同電柱が目的土地内に存するかは不明である。

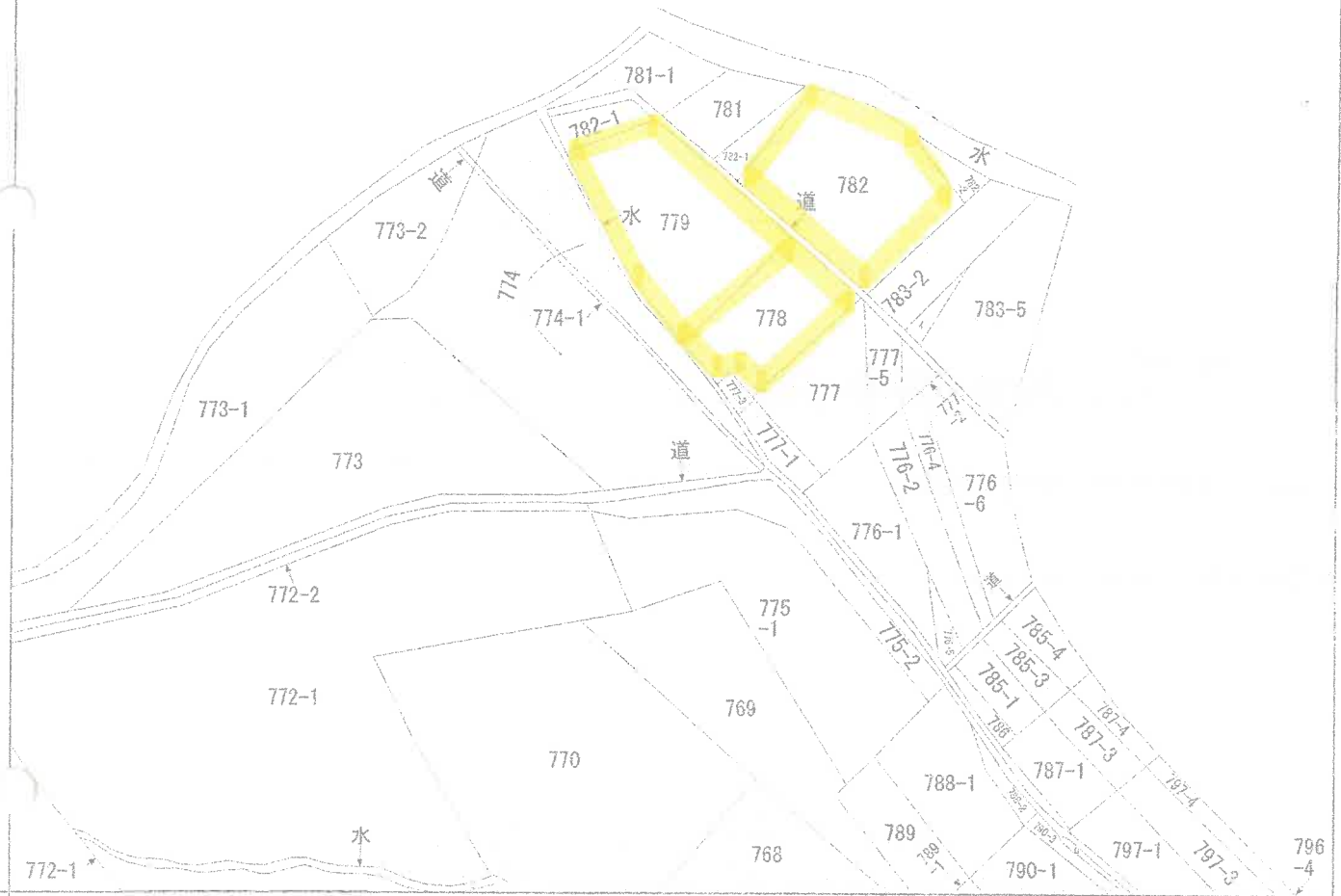
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社大成本材 (債務者) 破産管財人C	(書面による回答の要旨) 以下を債務者会社代表者Aから聴取しています。 (1) 物件4建物は債務者会社の社屋として使用していました。 (2) 目的物件は上記代表者が親族と共有しており、使用貸借によって債務者会社が使用していました。 (3) 目的土地には債務者会社所有の建物はないと思います。
■債務者会社の 破産申立代理人弁護士D	Aは約3年前に相続により目的物件の共有持分を取得し、それに伴って親族会議で債務者会社を長年経営していた叔父の代表権を引き継ぐことになったに過ぎない立場にあります。 したがって目的土地の正確な形状や範囲等についてAに確認しても事情はわからないと思いますし、前代表者当時の諸種の事情についても同様だと思います。Aからもそのように聞いています。

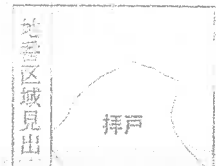
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:30-11:50	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9月25日 (水) 13:10-13:20	高島市役所 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和6年9月25日 (水) 15:10-15:20	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) 10:00-10:10	大津地方法務局	目的物件及び周辺物件の登記事項証明書 図面交付請求
令和6年10月4日 (金) 15:00-15:10	当庁	債務者会社の破産申立代理人弁護士から 電話にて事情聴取
令和6年10月4日 (金) 16:00-16:10	当庁	債務者会社破産管財人宛て照会(書面)
令和6年10月16日 (水) 11:50-12:30	物件所在地	評価人帯同、立入調査
(特記事項) ■ 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。 なお、建物については債務者会社破産管財人より貸与された鍵により開錠することができ、また不在であったので立会人を立ち会わせて立ち入った。 □ 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



(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用いられる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在	高島市坪戸字狸々原				地番	779番			
出力 縮尺	縮尺不明	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	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。

(大津地方支務局高島出張所管轄)

令和6年10月3日

大津地方支務局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

9

A4判に縮小

令和6年6月30日

天津地方稅務局

(天津地方建設局商島出張所寄贈)

(これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

司馬

各隨平

文匯書局 779 卷

圖書集成

416.5.12

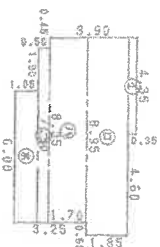
文選卷之四

779 卷

植物

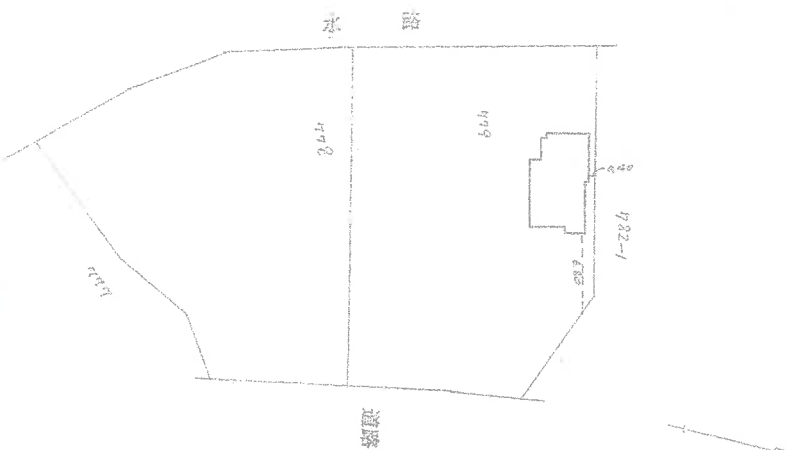
四

高島市 高島郡高島町大字 舞戸字 組々原 779番地



求積表

⑦	4.35	x	0.35	=	1.5223
⑥	8.95	x	1.85	=	16.5575
⑤	0.35	x	1.70	=	14.1950
④	7.95	x	0.50	=	3.9500
③	6.00	x	1.05	=	6.3000
②					
①					
					42.5250

床面積 4.2、5.2m²

卷一

土地家屋調査士

5 月 6 日

總尺

250

[illegible]

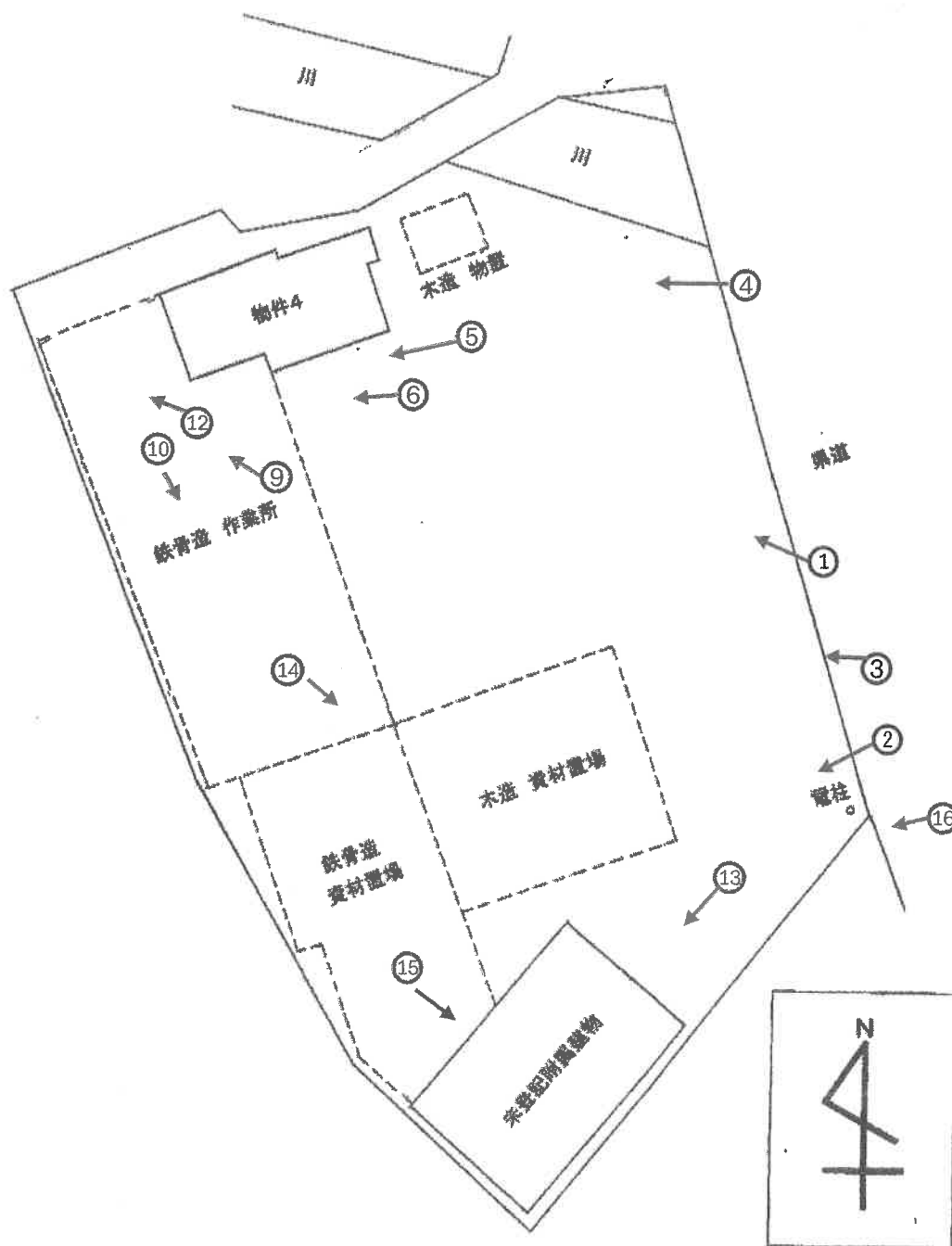
續見

10

A 4 判に縮小

請求番号: 2-2

土地建物位置関係図



写真撮影位置図

高島市役所「白図」より転写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



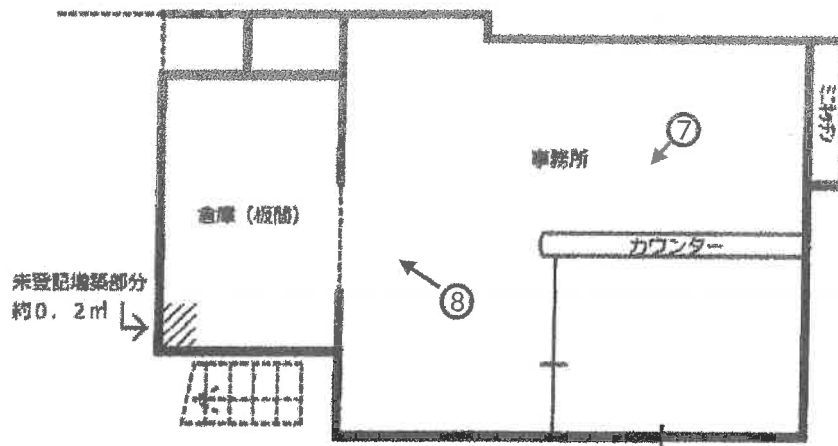
写真撮影方向

間取図

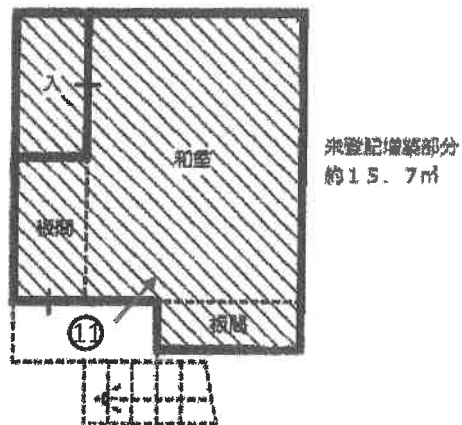


写真撮影方向

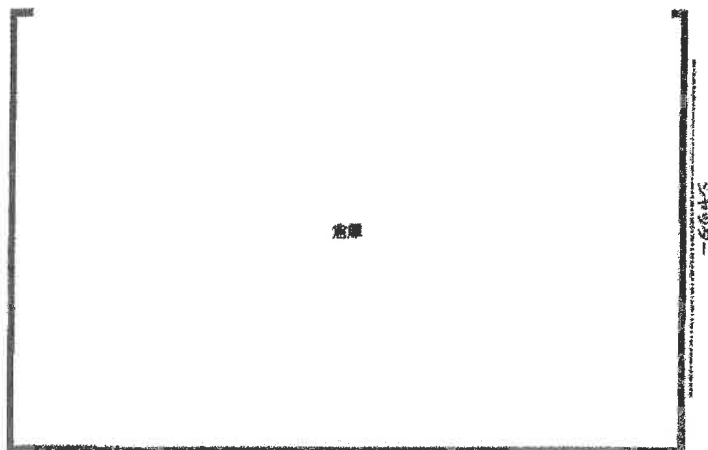
物件4 主である建物 1階



物件4 主である建物 2階



物件4 未登記附属建物





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



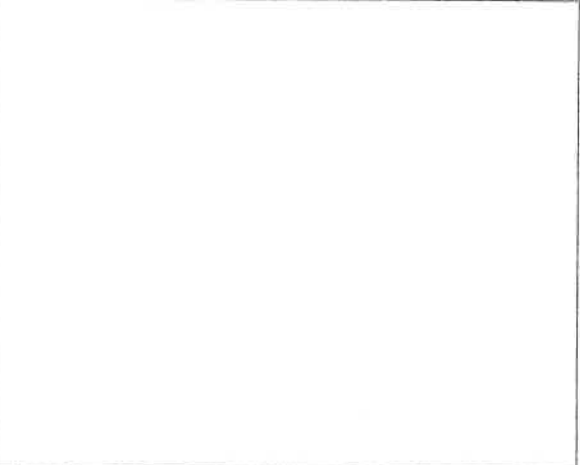
⑬

⑭



⑮

⑯



⑰

⑱

令和 6 年 (ケ) 第 40 号
令和 6 年 10 月 16 日 現地調査
令和 6 年 11 月 19 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 2,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 640,000 円
物件2 (土地)	金 330,000 円
物件3 (土地)	金 630,000 円
物件4 (建物)	金 1,240,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地 特記事項欄参照
2	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項欄参照
3	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項欄参照
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約42.72㎡、2階 約15.7㎡
番号	特記事項		
1,2,3	目的土地周辺の公図には混乱がみられ、現況とは異なると思われた。目的土地については、関係者の陳述や過去に申請された建築計画概要書添付の図面等から概ねの範囲は把握できたが、隣接地等との境界や各目的土地間の境界については不明な点が多く、詳細については、専門家による調査が必要である。なお、現況地積については、物件1乃至3の公簿地積の計(873.58㎡)より50%程度多い可能性があるものと思われた。		
1,2,3	公図上、物件1の南側に目的外土地(地番777番3、雑種地、9.91㎡)が存する。同土地の登記上の所有者は、物件1乃至3の所有者(共有者)と同姓であり、住所も同一であることから、物件1乃至3と一体として利用されている可能性が考えられる。但し、その位置や範囲等を確認することはできなかった。		
4	・未登記附属建物が存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 高島市拝戸字猩々原
地 番 778 番
地 目 雑種地
地 積 350 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 高島市拝戸字猩々原
地 番 779 番
地 目 宅地
地 積 178.51 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 高島市拝戸字猩々原
地 番 782 番
地 目 宅地
地 積 345.07 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 高島市拝戸字猩々原 779 番地
家屋 番号 779 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 42.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	JR湖西 線「近江高島」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 3800 m 最寄バス停「武曽口」の 南東 方 ・ 約 150 m	
付 近 の 状 況	県道沿いに住宅、事業所等のほか農地も多く見られる地域	
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 宅地造成工事規制区域、一部河川保全区域 一部土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
画 地 条 件	規模 873.58 m ² (公簿) 間口約 28.5m、 奥行約 31m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	東側で幅員約14mの舗装県道(畑勝野線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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事業所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、物件1は昭和29年2月に田から雑種地へ、物件2は昭和19年5月に原野から宅地へ、物件3は昭和19年5月に田から宅地へと地目変更されている。また所有者については、昭和37年及び昭和40年に「高島町森林組合」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地の大部分(南東側の一部を除く)は、土砂災害特別警戒区域に指定されており、建築物の建築にあたっては、建築構造制限を受ける場合がある。詳細については、行政庁(滋賀県高島土木事務所管理調整課)にて確認が必要である。 ・目的土地上に鉄骨造の作業場(製材所)及び資材置場、木造の資材置場及び物置が存する。(何れも目的土地に定着した構築物)作業場には、コンクリートが打設され、自動送材車付帯のこ盤等の製材装置が設置されており(稼働の可否は不明)、一部は深さ2m程度の部分もある。 ・目的土地南東角付近に電柱が存する。	

(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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 4)

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）：昭和50年月日不詳新築 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：板貼等 内壁：板貼等 天井：クロス貼等 床：コンクリート、板貼等 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：事務所 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・主である建物の1階に約0.2㎡、2階に約15.7㎡の未登記増築部分が存する。 ・下記の未登記附属建物が存する。 用途：倉庫 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約93.6㎡

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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
1～3	10,800	0.71	873.58	0.70	4,690,000

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）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98.8/100 \times 100/103 \times 100/95 = 10,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 方位 +3 (相乗積 100/103)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/95$

イ 個 別 格 差 : 方位 +1、一部土砂災害特別警戒区域△30 (相乗積 71/100)

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4（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
4主	150,000	58.42	0.01	90,000
4未附	100,000	93.60	0.01	90,000

イ 現況延床面積

(物件4主である建物)

公簿延床面積(42.52㎡)に未登記増築部分概測面積(約15.9㎡)を加算して求めた。

(物件4未登記附属建物)

概測面積(約93.6㎡)を採用した。

ウ 現価率

(物件4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4未登記附属建物)

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。

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
1～3	4,690,000	0.40	法定地上権 (物件4)	1,880,000

イ 土地利用権等割合：(物件4)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) (1①オ、1②エ) 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
1～3	4,690,000	-1,880,000		0.95	0.60	1.00	1,600,000
4	180,000	+1,880,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,240,000
一 括 価 格(合計)							2,840,000

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、目的外土地が介在している可能性があること、また、隣接地との境界に不明な点があることから、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 ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	350	40.1%	1,600,000	640,000
2	178.51	20.4%		330,000
3	345.07	39.5%		630,000
合 計	873.58	100%	—	1,600,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（滋賀高島(県)－2）

所 在： 高島市武曽横山字浦道2218番1外

価 格： 10,700 円/㎡

位 置： JR湖西 線「近江高島」駅の北西方・道路距離約 4400 m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 739 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 南側 4.5 m 市道

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 %)

地 域 の 概 要： 農家住宅が多い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 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 :	802,620 円
物 件	2 :	900,582 円
物 件	3 :	1,740,878 円
物 件	4 :	1,314,567 円

以 上

武曾横山

受命物件

拜 月

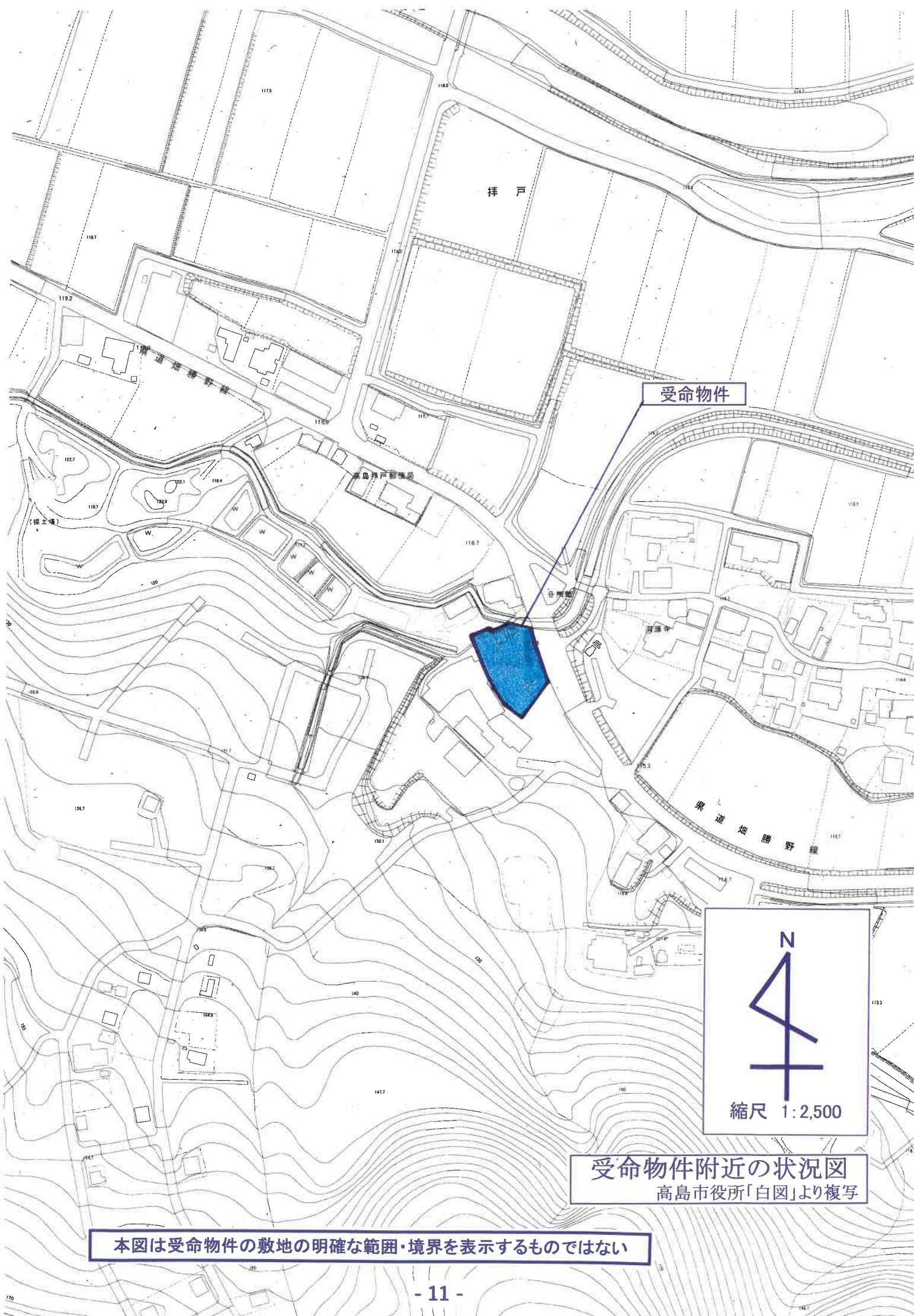
和田打川

縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

高島市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



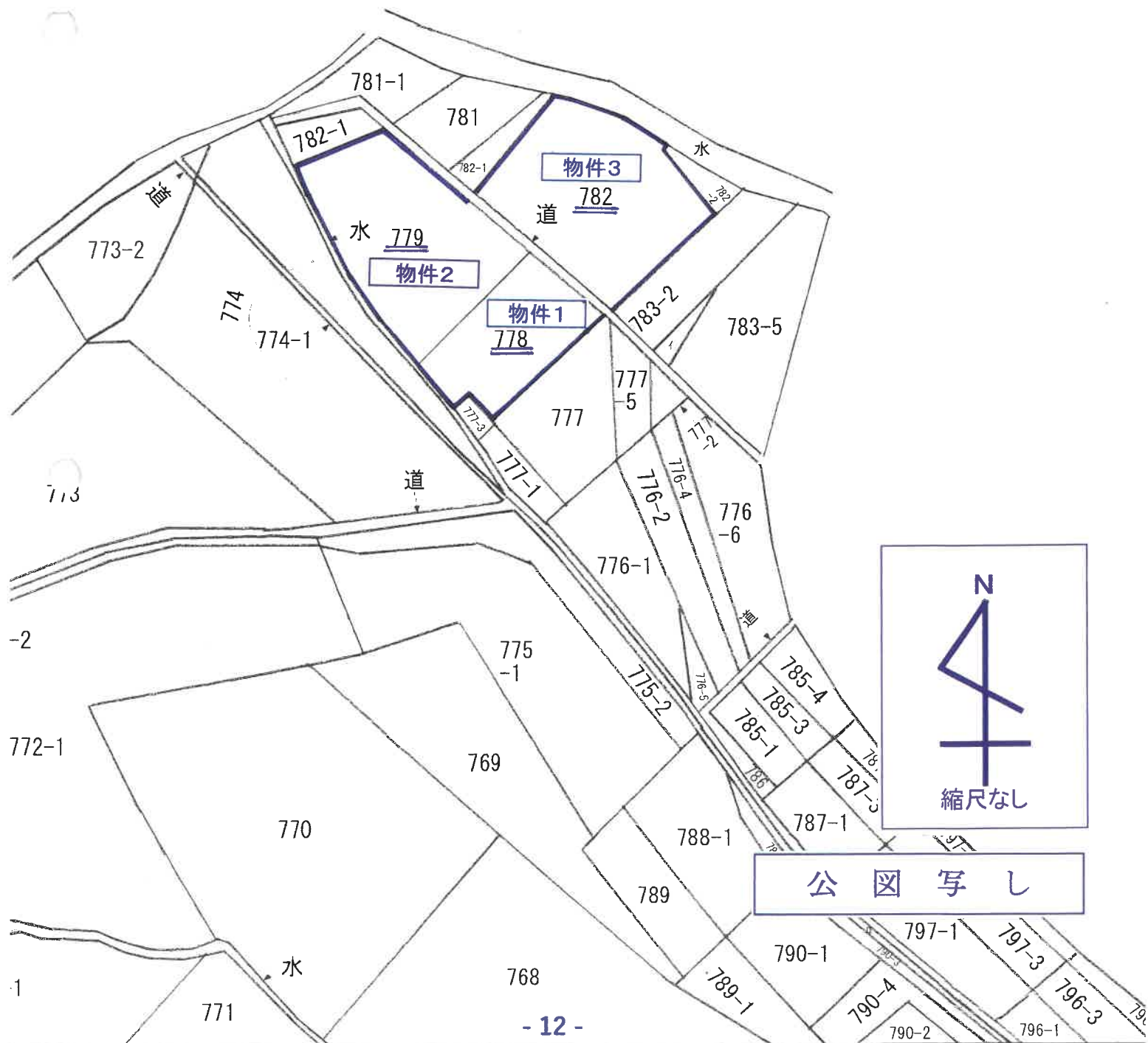
受命物件



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

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



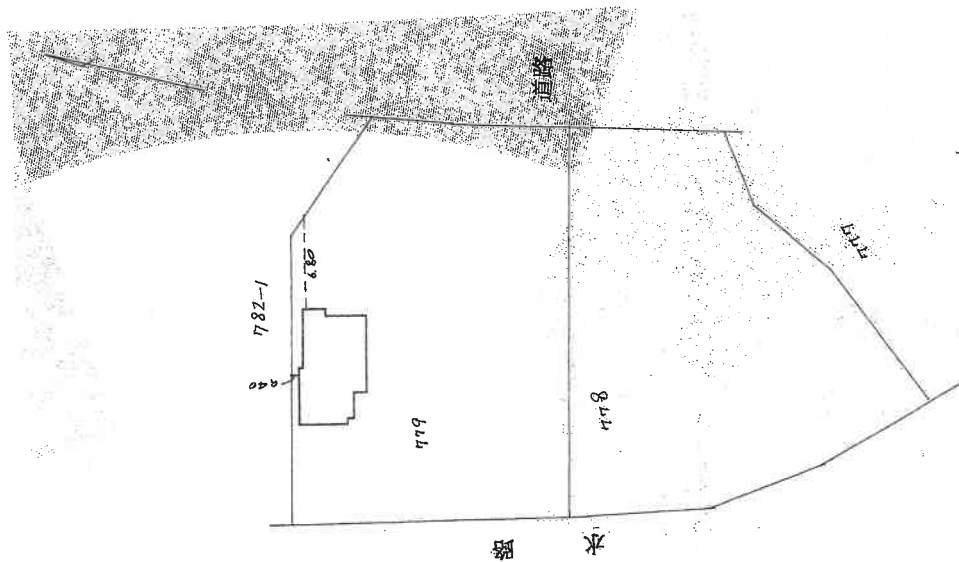
求積表	
①	4.35 x 0.35 = 1.5225
②	8.95 x 1.85 = 16.5575
③	8.35 x 1.70 = 14.1950
④	7.50 x 0.50 = 3.9500
⑤	6.00 x 1.05 = 6.3000
計	42.5250

床面積 42.52m²

建物図面写し、各階平面図写し

縮尺 1:250

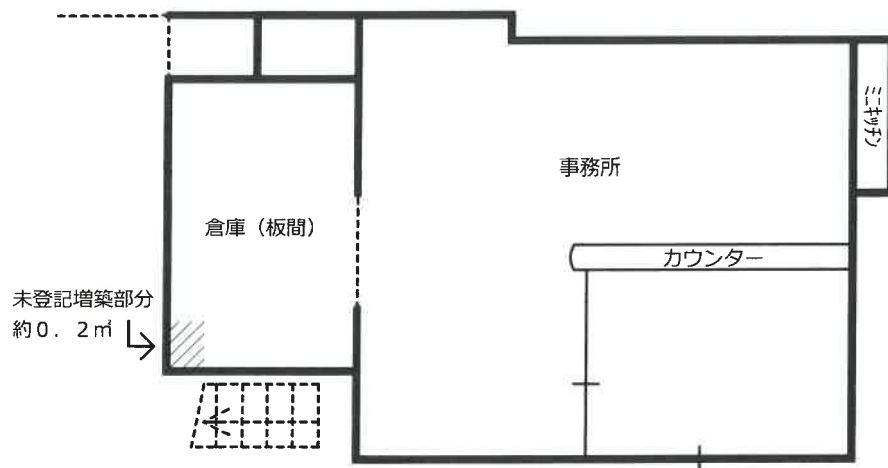
B4→A4:縮尺81%



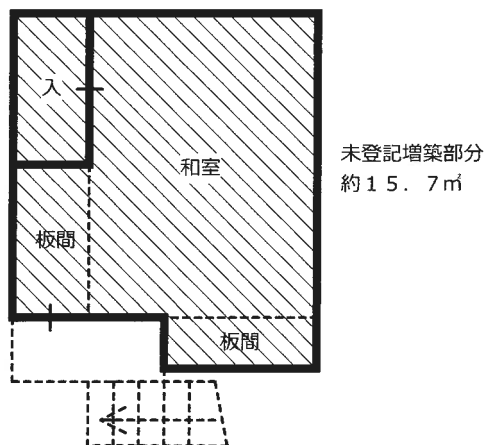
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

物件4 主である建物 1階

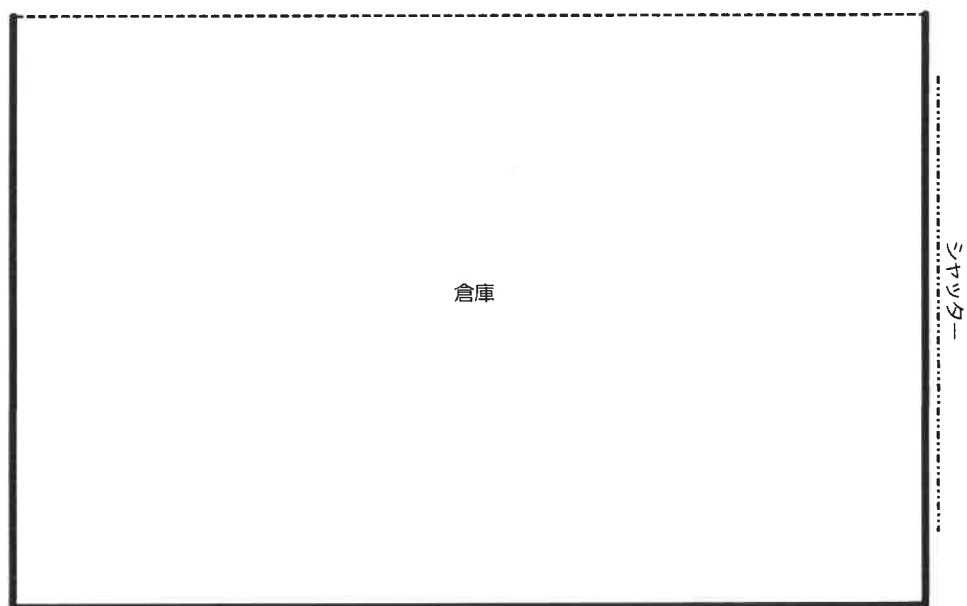


物件4 主である建物 2階

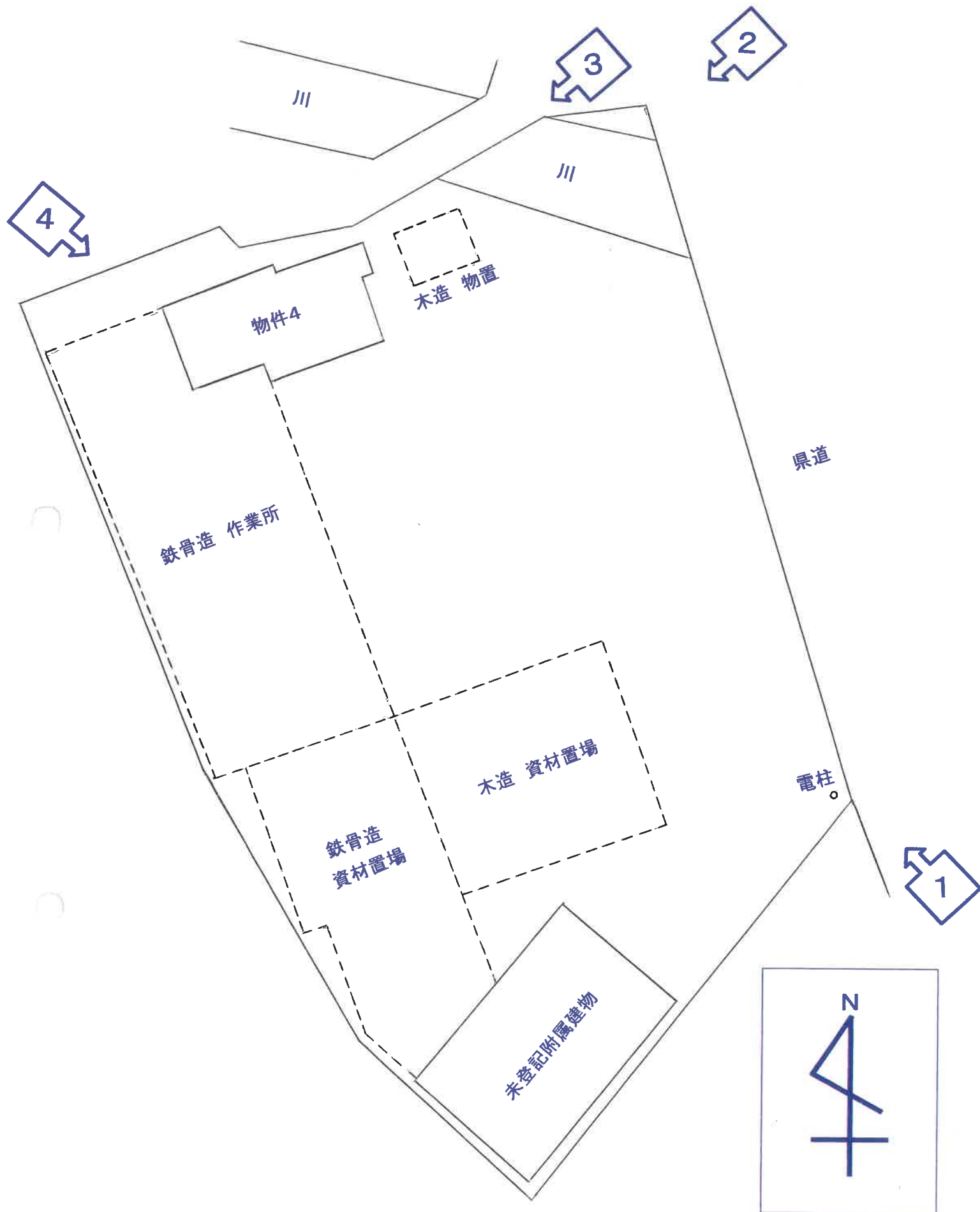


建物間取図

物件4 未登記附属建物



建 物 間 取 図



写真撮影位置図
高島市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

物件4 主である建物

物件4 未登記附属建物



撮影位置 1





物件4 主である建物



撮影位置 2



物件4 主である建物内部



物件4 未登記附属建物内部