

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 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 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）
1～3	24,880,000 19,904,000	一括	4,976,000	476,869	0
1	6,930,000				
2	5,180,000				
3	12,770,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 |
| | 地 番 | 816番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2146.12平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 2 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 84.17平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 3 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 270.42平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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1～3】

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 | 高島市マキノ町新保字風呂田 |
| | 地 番 | 816番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2146.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 84.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 270.42平方メートル |



令和6年(ケ)第46号
令和6年9月27日受理
令和6年12月18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 | 高島市マキノ町新保字風呂田 |
| | 地 番 | 816番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2146.12平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 2 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 84.17平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 3 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 270.42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	☒ 宅地・駐車場（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、建物敷地を除く部分を駐車場として占有している。 ☐ 「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2				
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： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所（空き家）として占有している。 ☐ 「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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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	☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示															
土地	物件														
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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3														
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: ☐ 床面積:														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	☒ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札等

目的土地の外構部分に債務者兼所有者の商号である「株式会社平安運輸倉庫」と表示された看板が設置されていた。物件2建物前に設置されたポストにも「株式会社平安運輸倉庫」との表示が存した。

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（地籍図）である。地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、高島市役所税務課の地番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、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況等

ア 物件1土地は物件2及び3建物の敷地、駐車場等として利用されている。なお、北東端付近に物置が存したが、土地の上に置かれているのみで目的外の動産と思われた。

イ 目的土地には「株式会社平安運輸倉庫」と表示のあるトラックが2台駐車されており、かつては運送業を営む所有者によって駐車場等として利用されていたことが推認された。その他に軽自動車1台が駐車されているのを認めた。

上記の車両のうち、1台のトラックと軽自動車には年金事務所の差押物件である旨の表示がなされかつホイールロックが装着されていた。

(4) 物件1土地の接面道路について

北側で現況幅員約2.5メートルの道路に、西側で現況幅員約1.1メートルの道路に、それぞれほぼ等高に接している。北側の道路は建築基準法42条2項道路に、西側の道路は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、概ね別紙の建物図面及び間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用、維持管理等

ア 物件2建物について

物件2建物は所有者の事務所（空き家）として利用されている。建物内には事務用品、所有者名義の書類、同人宛の領収書等が多数残置され、同人の事務所として利用されていたことが推認された。なお、建物内には運行管理等にかかる書類等も多数存置されていたが、当職が確認できたその最新の作成日付は令和5年12月であり、現在は事務所として使用されていないものと思われた。

なお、建物入口に所有者代理人弁護士名義で、令和6年1月10日付で営業を終了した旨を知らせる紙が貼り付けられていた。

目視で確認できる範囲では、経年相当の劣化が見られるほかは特段の瑕疵は見受けられず、維持管理の程度は通常の水準であるように思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

イ 物件3建物について

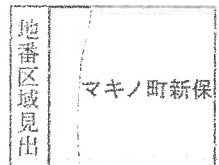
物件3建物内には動産類が多数残置されていた。内部の動産や工具等の品目等から、かつては運送業を営む所有者の倉庫として利用されていたものと推認された。もともと、現在は操業している様子は認められなかった。

目視で確認できる範囲では、経年相当の劣化が見られるほかは特段の瑕疵は見受けられず、維持管理の程度は通常の水準であるように思われた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月2日 (水) 15:10-15:20	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 図面等交付請求
令和6年10月18日 (金) 13:10-13:25	高島市役所 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付申請
令和6年10月18日 (金) 13:40-13:55	高島土木事務所	目的物件の接道状況確認
令和6年10月18日 (金) 14:00-14:30	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 占有者宛通知書投函
令和6年10月29日 (火) 10:50-12:10	物件所在地	評価人帯同、立入調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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6年10月29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

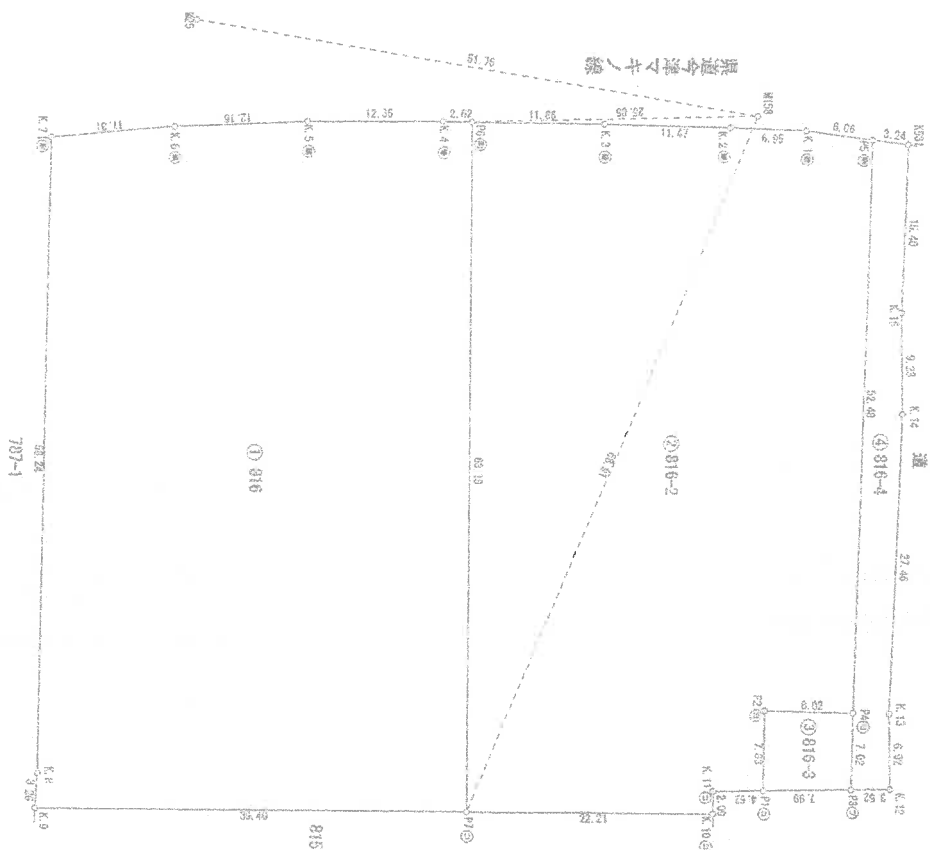
7

1/2

地 址	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
76		531.624	502.208	-68.164	-435.79 499935
K 4		529.012	502.020	-1.413	-741 4939056
K 5		516.710	500.995	-1.795	-971 494450
K 6		504.582	500.225	-7.700	-374 375880
K 7		493.285	500.155	57.802	26310 547480
K 8		486.695	558.027	61.091	79732 604245
K 9		456.174	501.246	1.157	3419 541318
77		526.377	565.184	-38.938	-30964 609625
					4884 63195
					2434 8705915
					2434 87 田2

型番	② 816-2	X_n	Y_n	Y_{n-1}	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-2})$
NO						
86		531.624	502.309	61.578		32736.342572
P 9		528.377	567.184	66.007		34920.466569
K 10		541.485	567.405	0.129		70.62665
K 11		531.626	586.313	-1.720		-941.951120
P 1		552.257	565.085	-6.912		-3817.709384
P 2		553.082	556.401	-6.336		-3504.372552
P 4		561.051	569.349	-28882.049222		-30303.153685
P 5		567.658	569.273	-53.485		-30303.153685
K 1		561.700	595.914	-2.307		-1295.841605
K 2		554.811	594.972	-2.308		-1280.500388
K 3		543.470	593.606	-2.664		-1447.670880
				合計		-4292.284920
				合計		2146.121660
				地積		2146.12 b2

境界点	境界線の種類
(1)	コンクリート杭
(2)	建設省ゾレト
(3)	ナラスチツク杭
(4)	刻印
(5)	擁壁角
(6)	マンホール



500

2/2

地 番 816.816-2.3.4 地 積 測 量 図

土地の所在 南島市マキノ町新保字風呂田

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
文津地方方法務局南島出張所管轄
令和6年10月2日 大津地方方法務局 登記官

③ 816-3					
地 番	X	Y	$X_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
P4	551.034	559.349	-7.920	-4445.890226	
P2	553.082	558.401	6.356	3504.327552	
P1	552.257	555.685	7.926	4377.189952	
P3	550.222	556.327	-8.356	-5569.565592	
合 計				-114.940254	
合 計 面 積				57.470420	
地 積				57.47 m2	

④ 816-4					
地 番	X	Y	$X_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
P5	557.693	507.279	51.359	29140.427112	
P4	551.051	559.349	59.048	33128.939448	
P3	550.222	556.327	7.261	4057.771942	
K12	553.735	556.610	-8.621	-5757.459435	
K13	554.309	555.706	-34.120	-19254.223059	
K14	557.997	552.490	-36.423	-20692.154731	
K15	558.751	523.283	-24.480	-13992.024480	
K31	570.771	509.019	-16.094	-9134.619054	
合 計				305.372380	
合 計 面 積				197.695140	
地 積				197.69 m2	

測量年月日 平成28年11月26日
座標系 任意

引 取 点	種 類	X 座 標	Y 座 標
M25	ソノボ-リス2号点	557.435	490.694
M58	ソノボ-リス2号点	557.414	504.165

作成者	土地家屋調査士	(平成28年12月3日作成)	嘱託者	南島市長
-----	---------	----------------	-----	------

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 建築各

表續前

5.475 × 15.372 54.7241

床面積 84.17 m²

816-4

816-2

816-3

道

路

815

816

N

床面積 25.17 m²

道 場

516-3

816-2

816

ॐ



王鼎 附王士
（民國三十一年一月二十四日作）

縮尺

100





卷四

500

各階平面図

建物図面
各階平面図

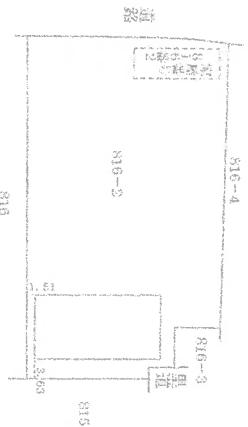
家屋番号	816番202
建物の所在	高岡市マキノ町新保字風呂田816番地2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大津地方事務所高岡出張所管轄)
令和6年10月2日 大津地方事務所 登記官



求積表
11.84 × 22.84 = 270.4256

床面積 270.42 m²

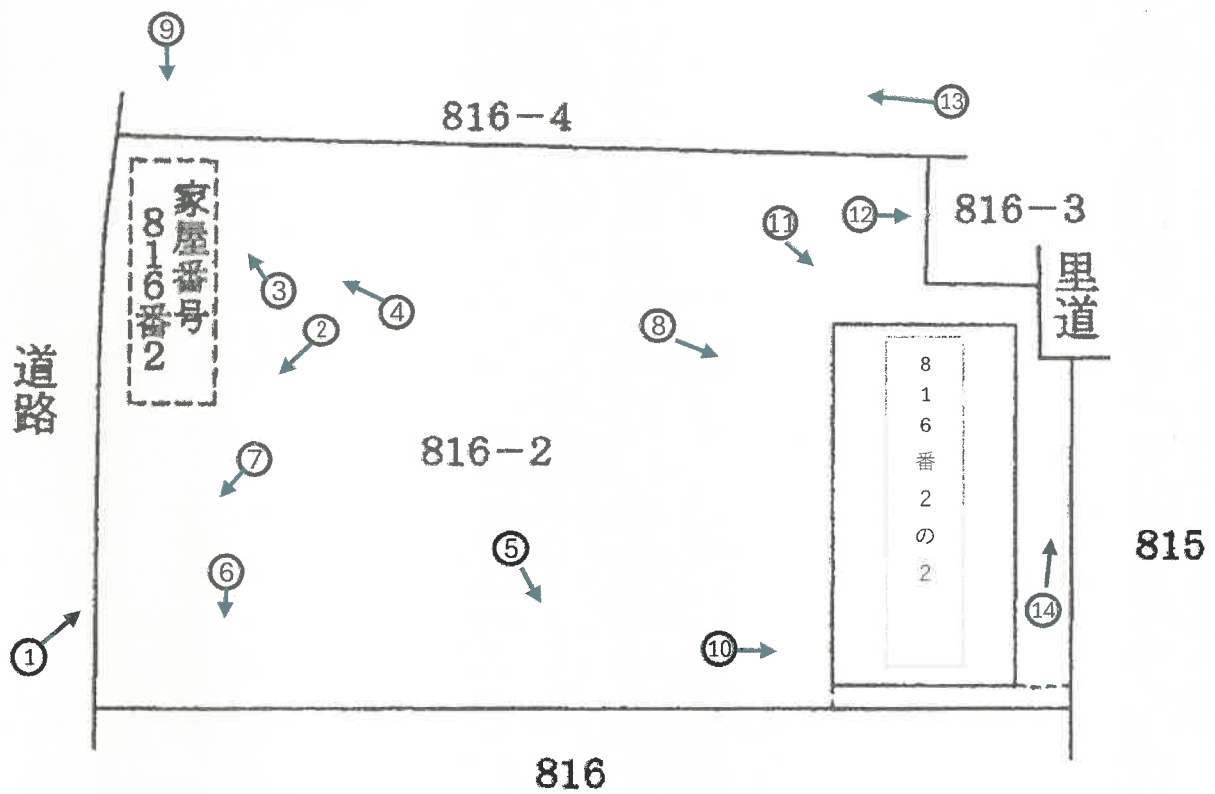


(印刷用紙)

作成者	士地調査士	縮尺	1/1000	申請人		縮尺	1/1000
-----	-------	----	--------	-----	--	----	--------

(日本土地家屋調査士会会利用紙)

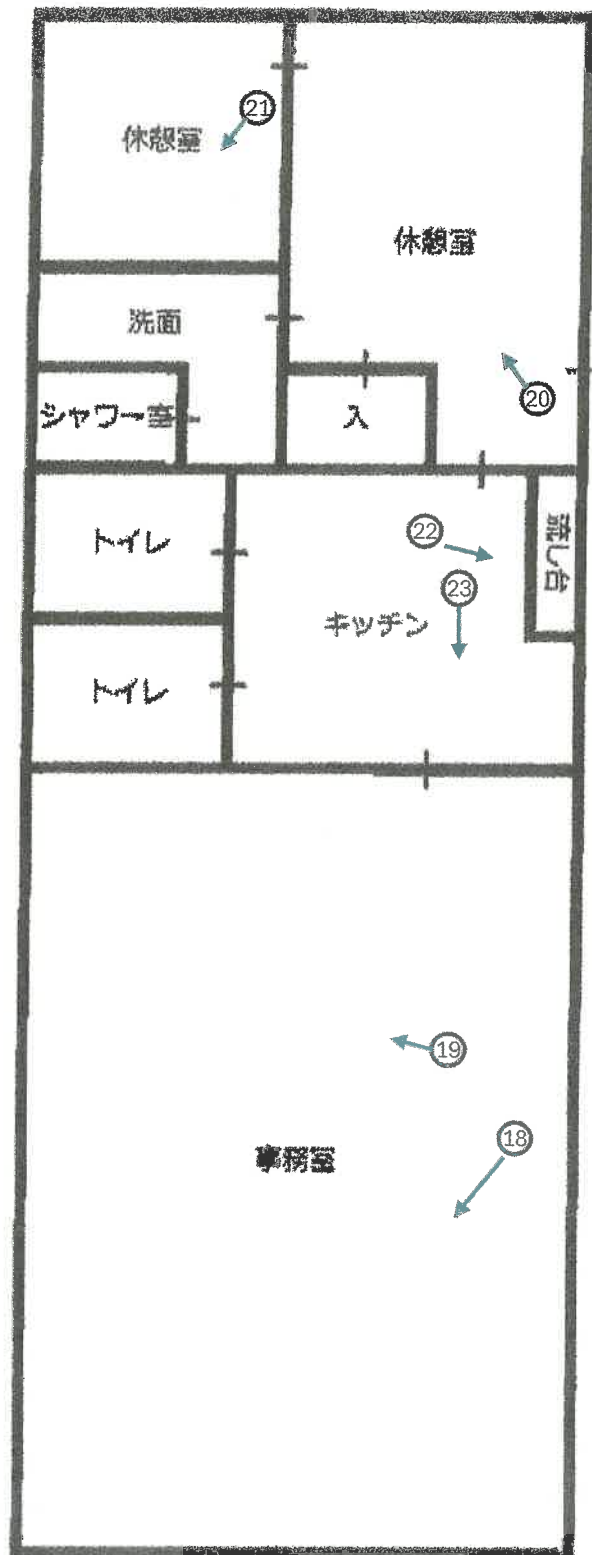
土地建物位置関係図 (建物図面を一部引用)



○ → 写真撮影方向

間取図

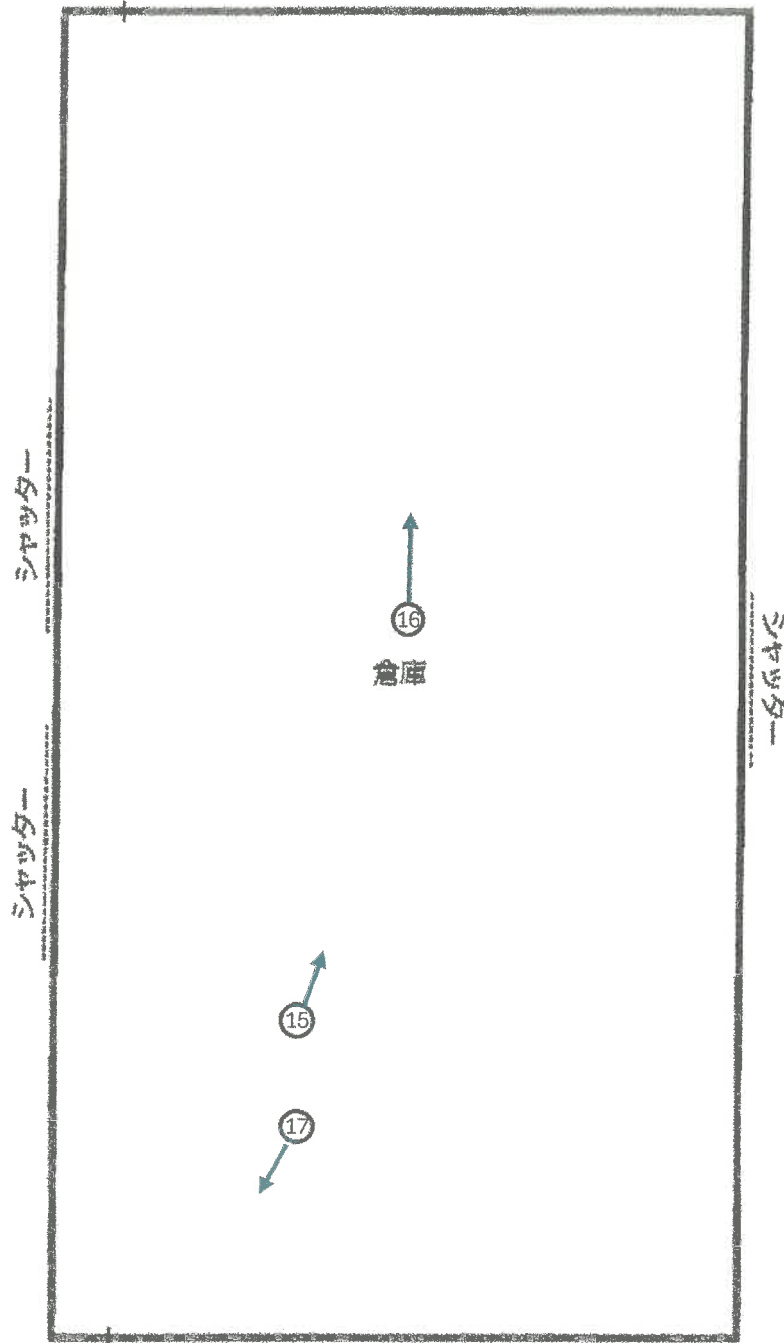
物件2 主である建物



写真撮影方向

間取図

物件3 主である建物



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



19



20



21



22



23

24

令和 6 年 (ケ) 第 46 号
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査
令和 6 年 12 月 6 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 24,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,930,000 円
物件2（建物）	金 5,180,000 円
物件3（建物）	金 12,770,000 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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、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2、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」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 |
| | 地 番 | 816番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2146.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 84.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高島市マキノ町新保字風呂田 816番地2 |
| | 家屋 番号 | 816番2の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 270.42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「近江中庄」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 1400 m 最寄バス停「 新保 」の 北 方 ・ 約 110 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅、事業所、市営住宅、小学校等のほか農地も多く見られる県道沿いの地域	
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
画 地 条 件	規模 2146.12 m ² (公簿) 間口約 36.3m、 奥行約 63.1m、 ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側で幅員約11mの舗装県道(今津マキノ線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北側で幅員約2.5mの舗装道路にほぼ等高接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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年の住宅地図では当該土地は住宅団地の敷地、1997年の住宅地図では空地、2002年の住宅地図では駐車場の敷地、2005年の住宅地図では空地、2018年以降の住宅地図では事業所及び倉庫の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和30年4月に学校用地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、大正8年に「高島郡百瀬村」、昭和30年に「高島郡マキノ町」、平成17年に「高島市」、平成29年に「株式会社平安運輸倉庫」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	・目的土地の北側は約0.5m幅でセットバック済みである。 ・目的土地は地積が2,000m ² 以上であるため、今後、開発等を行う場合は、高島市都市政策課まで相談を要する。 ・目的土地は現在、宅地造成工事規制区域外であるが、令和7年4月以降、区域内に入る可能性があるとのことである。	

(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 2)

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）：平成29年12月25日 新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：23年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板貼、ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：ボード貼等 床：タイルカーペット貼等 設 備：電気、水道、ガス、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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

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）： 平成30年5月10日 新築 経過年数： 6年 経済的残存耐用年数： 24年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：鋼板貼等 内壁：鋼板表し等 天井：鋼板表し等 床：コンクリート貼等 設備：電気等 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：倉庫 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

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	11,800	0.80	2,146.12	0.95	19,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 滋賀高島 -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,600\text{円/㎡} \times 97.0/100 \times 100/100 \times 100/95 = 11,800\text{円/㎡}$

◇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 : 特になし (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
 $100/94 \times 100/106 \times 100/95 \times 100/100 = 100/95$

イ 個 別 格 差 : 角地 +1、規模大 △20、セットバック部分含む △1 (相乗積 80/100)

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2、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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	84.17	0.54	6,820,000
3	100,000	270.42	0.57	15,410,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 5% + (1 - 0.05) × [経済的残存耐用年数 / (経済的残存耐用年数 + 経過年数)]} × (1 - 観察減価 0.30) = 0.54

(物件3 主である建物)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 5% + (1 - 0.05) × [経済的残存耐用年数 / (経済的残存耐用年数 + 経過年数)]} × (1 - 観察減価 0.30) = 0.57

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

番号	建付地価格(円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	19,250,000	0.237	0.40	法定地上権 (物件2)	1,820,000
1	19,250,000	0.763	0.40	法定地上権 (物件3)	5,880,000

イ 敷地割合 : 物件2及び物件3の床面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : (物件2) 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。
(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) (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	19,250,000	-7,700,000		1.00	0.60	1.00	6,930,000
2	6,820,000	+1,820,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,180,000
3	15,410,000	+5,880,000	1.00	1.00	0.60	1.00	12,770,000
一 括 価 格(合計)							24,880,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 滋賀高島－3 ）

所 在： 高島市マキノ町大沼字北里162番

価 格： 11,600 円/㎡

位 置： JR湖西 線「近江中庄」駅の 南西 方・道路距離約 550 m

価 格 時 点： 令和 6 年 1 月 1 日

地 積： 411 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西側 4 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： 農家住宅が建ち並ぶ古くからの既成住宅地域

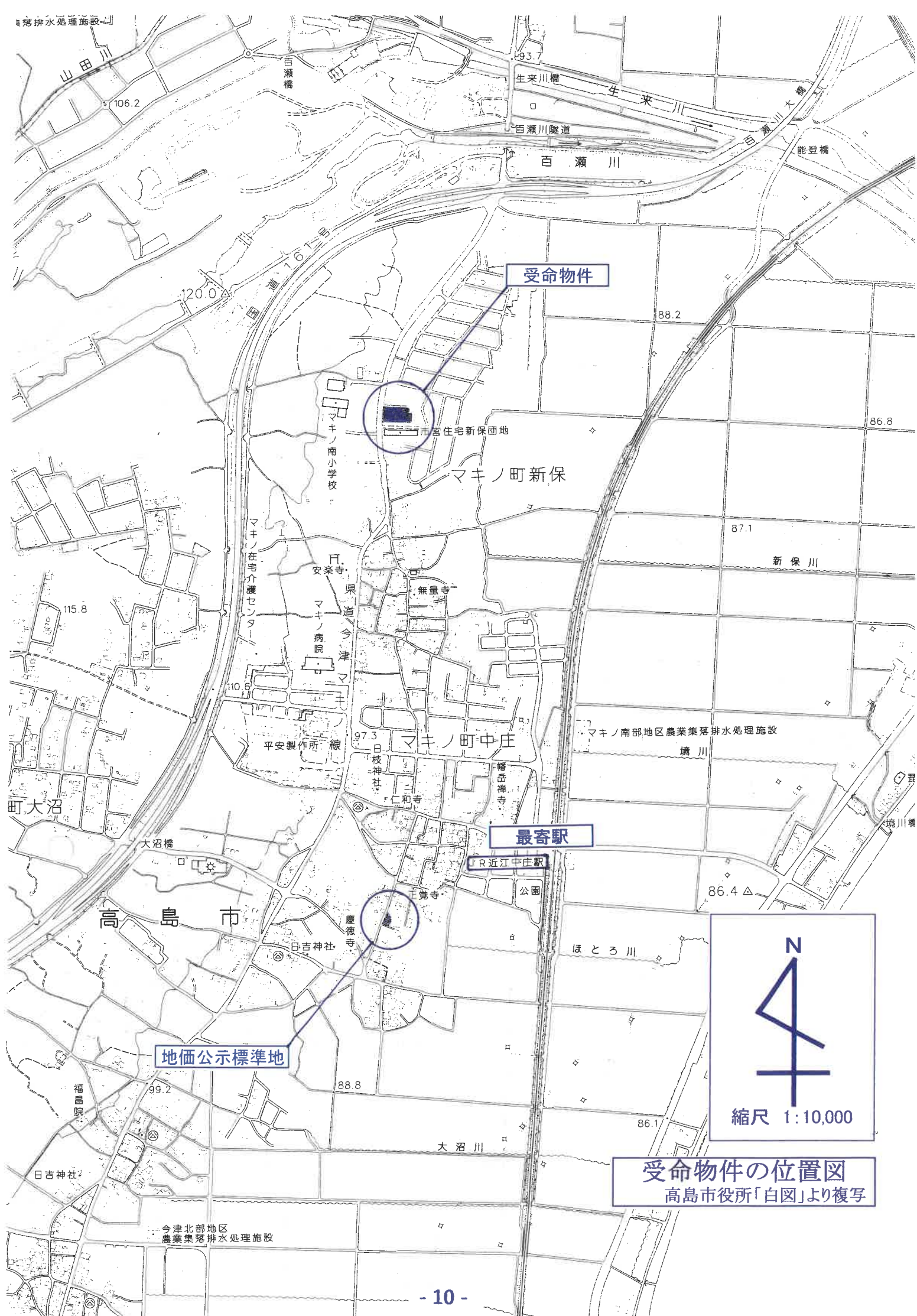
第7 附属資料

- 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 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 :	16,344,849 円
物 件 2 :	6,308,775 円
物 件 3 :	16,312,037 円

以 上



受命物件

マキノ町新保

マキノ町中庄

最寄駅

JR近江中庄駅

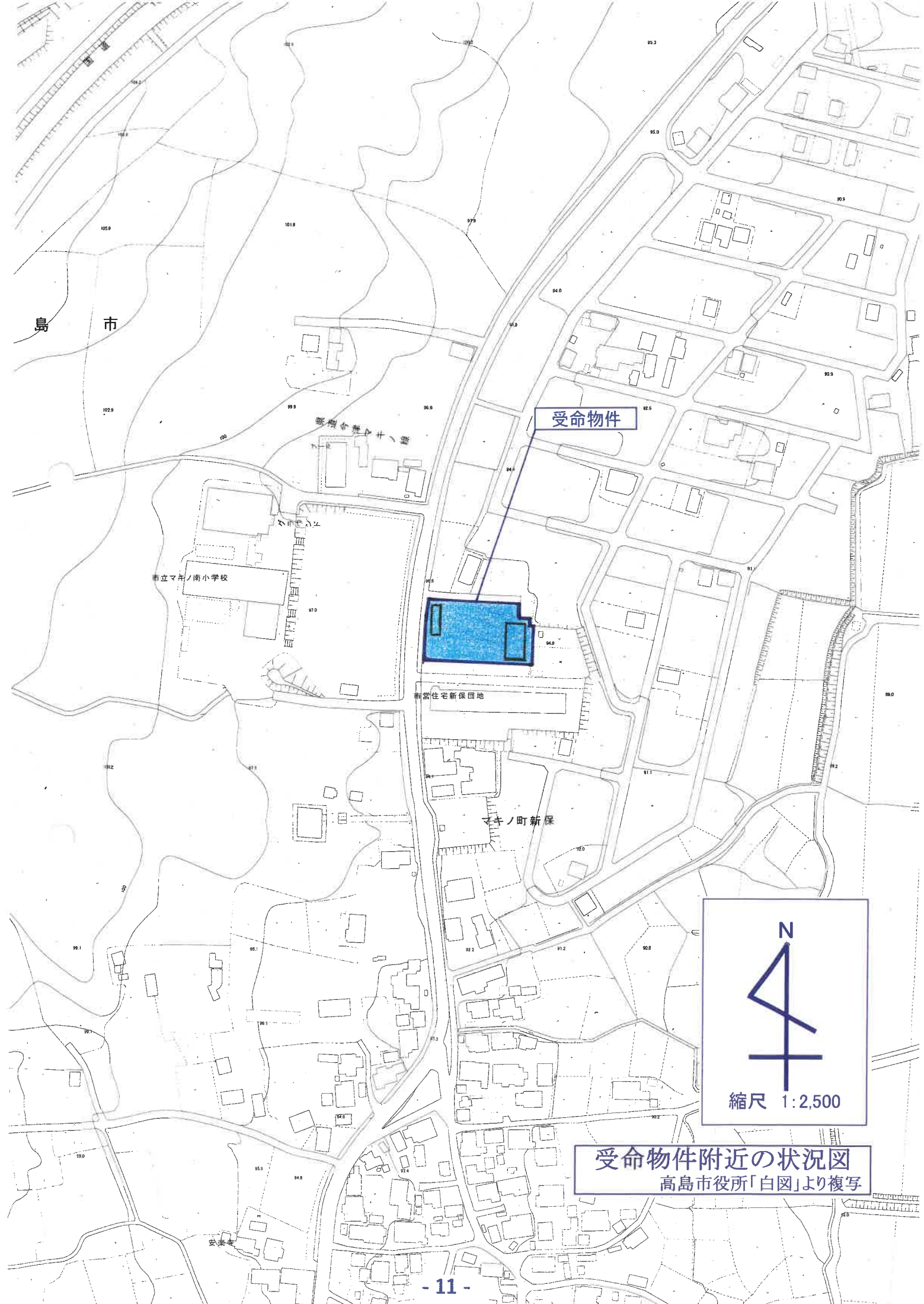
地価公示標準地



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

高島市役所「白図」より複写

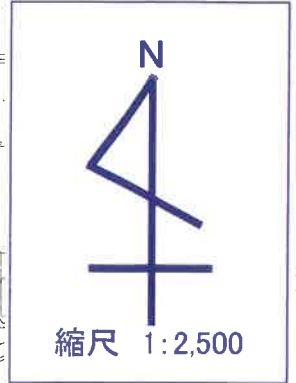


受命物件

市立マキノ南小学校

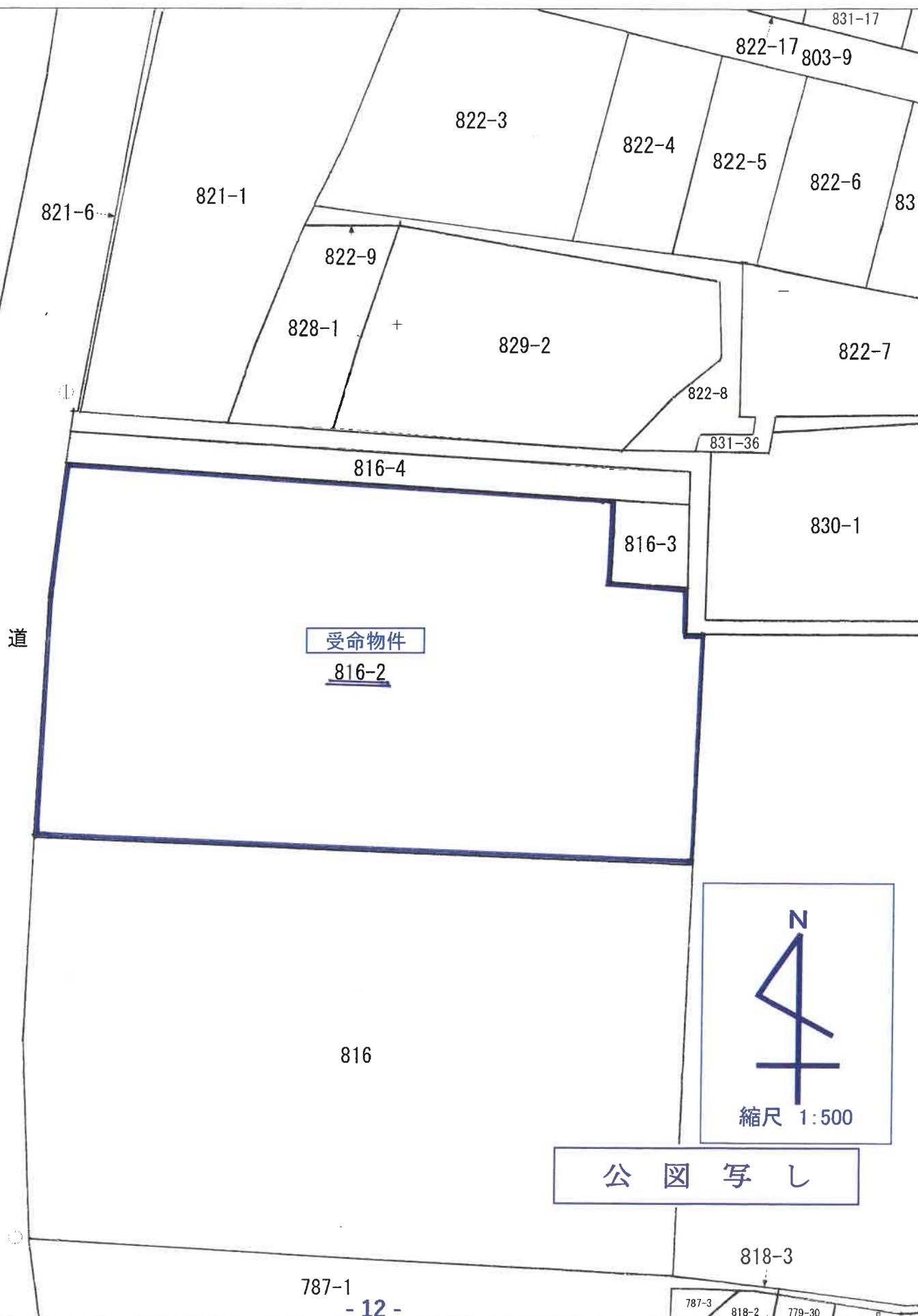
新営住宅新保団地

マキノ町新保



受命物件附近の状況図
高島市役所「白図」より複写

(座標値種別：図上測定)



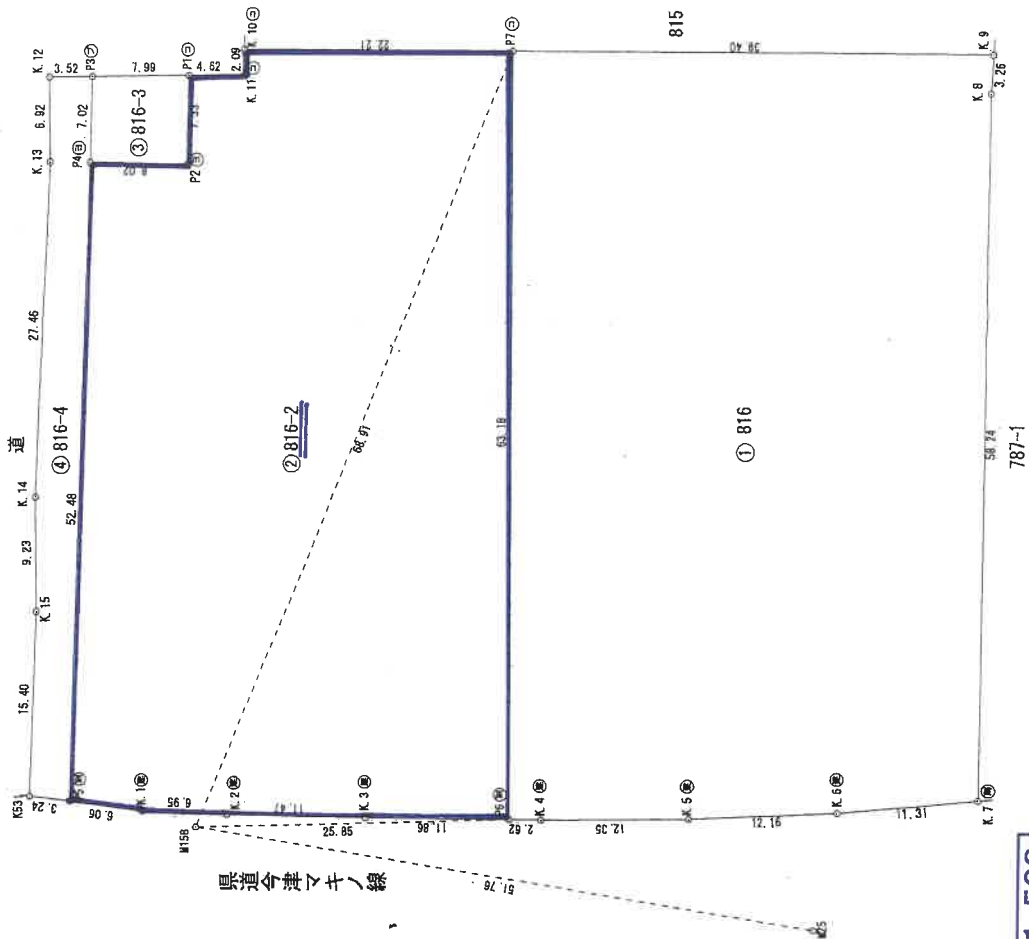
求積表

地番	①816	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
P0		531.624	502.308	-63.164		-33579.498336
K.4		529.012	502.020	-1.413		-7471.493956
K.5		516.710	500.985	-1.795		-827.494450
K.6		504.562	500.225	-0.740		-373.375980
K.7		493.245	500.155	57.802		28510.547490
K.8		486.695	558.027	61.091		29732.684245
K.9		486.174	561.246	7.157		3479.547318
P7		525.377	565.184	-59.938		-30984.669626
				合計		-4869.753195
				合計面積		2434.87 m ²

地番	② B16-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_{n-1}	Y_{n-1}	$Y_{n-1}-Y_{n-2}$
N0		531.624	502.308	61.578			
P6		525.377	565.184	65.097		32736.342572	
P7		547.485	567.405	0.129		34200.466569	
K.10		547.646	565.313	-1.720		70.625665	
K.11		552.257	565.685	-6.912		-941.951120	
P1		553.082	558.401	-6.336		-3817.200384	
P2		561.051	559.349	-51.122		-3504.327552	
P4		567.608	507.279	-53.435		-28682.049222	
P5		561.700	505.914	-2.307		-30330.133480	
K.1		554.811	504.972	-2.308		-1295.847901	
K.2		543.420	503.606	-2.664		-1280.503788	
K.3						-1447.670880	
合計						-4292.243520	
面積						2146.1217600	
地積						2146.12	m ²

単位:メートル

境界点	境界標の種類
②	コンクリート杭
③	建設省プレート
④	プラスチック杭
⑤	刻印
⑥	擁壁角
⑦	マンホール

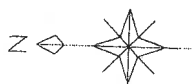


縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

物件2

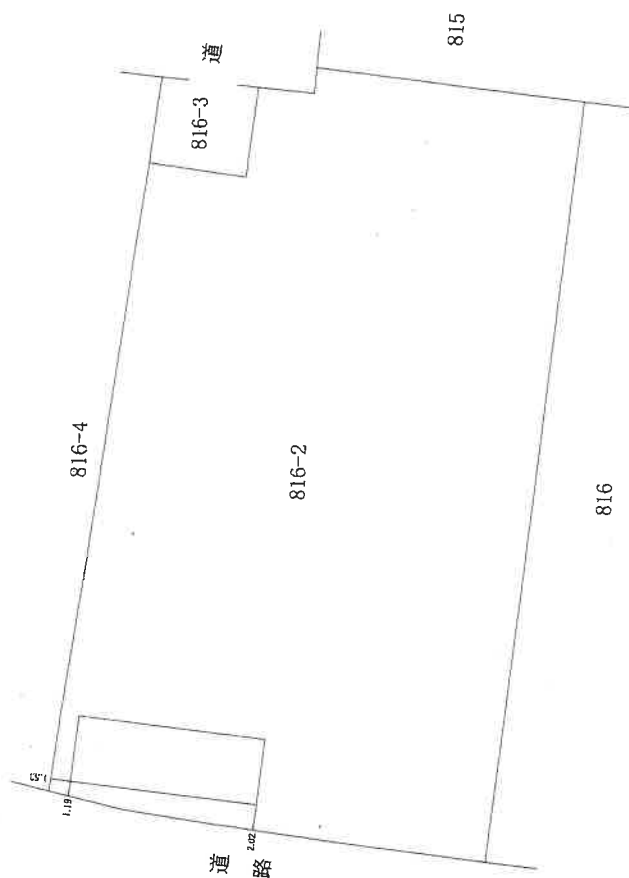


求積表

5.475 x 15.375 = 84.1781

床面積

84.17 m²



縮尺 1:250

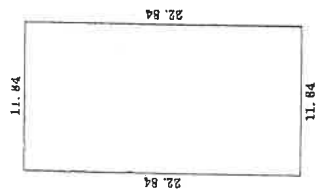
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し

物件3



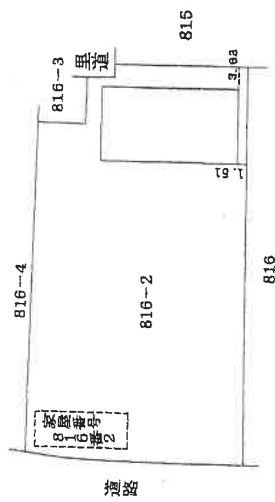
求積表

$$11.84 \times 22.84 = 270.4256$$

床面積 270.42 m²

縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

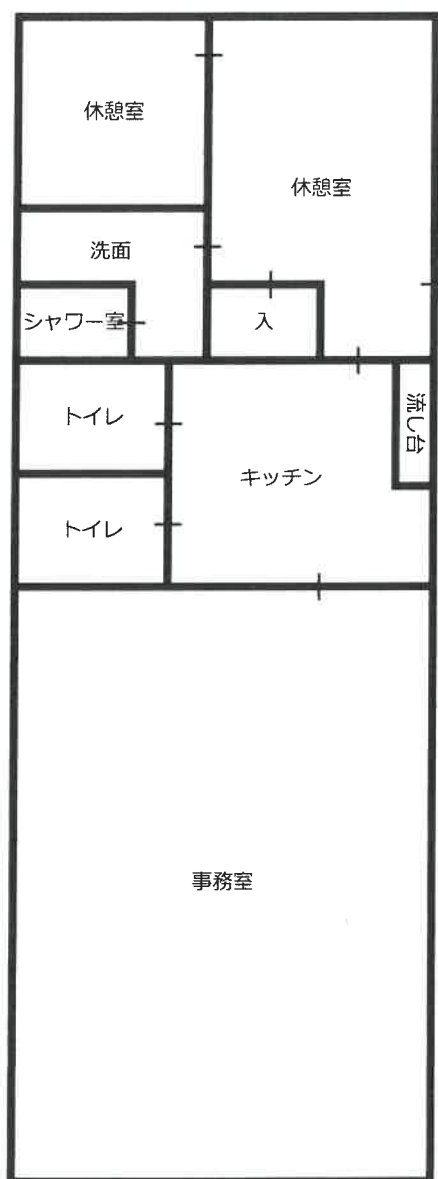


縮尺 1:1,000

B4→A4:縮尺81%

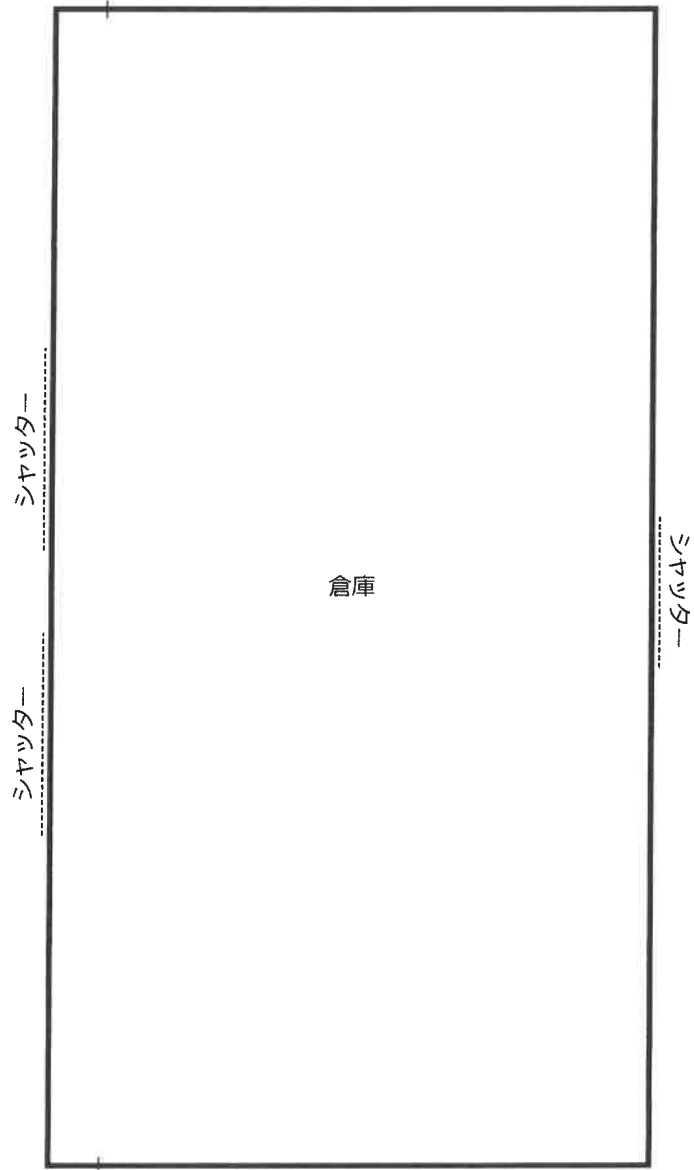
建物図面写し、各階平面図写し

物件2 主である建物



建物間取図

物件3 主である建物



建物間取図

96.8

92.6

県道今津マキノ線

マキノ

94.4

物件2

2

3

97.0

96.6

4

5

物件3

94.9

1

市営住宅新保団地

94.1

マキノ町新保

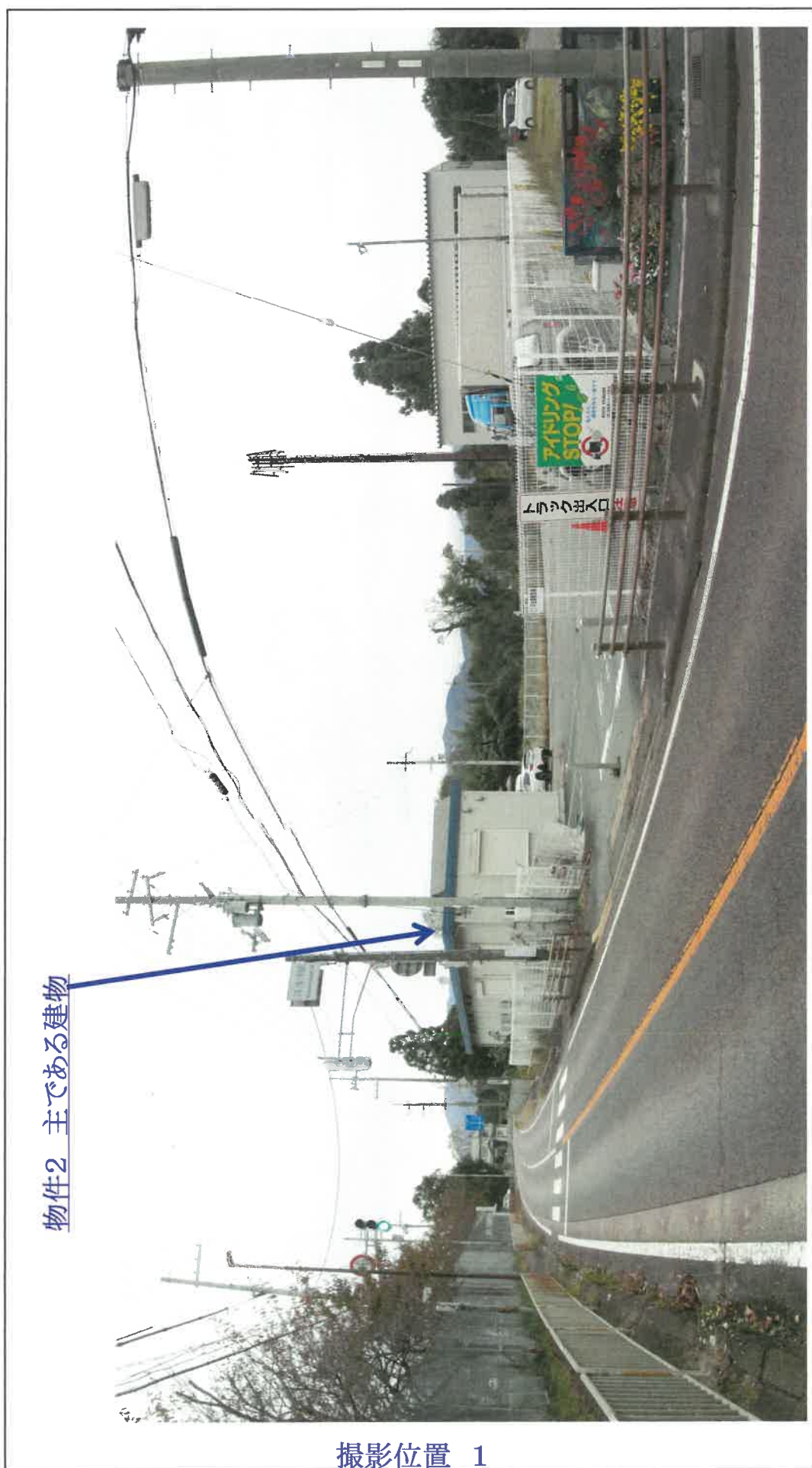
N



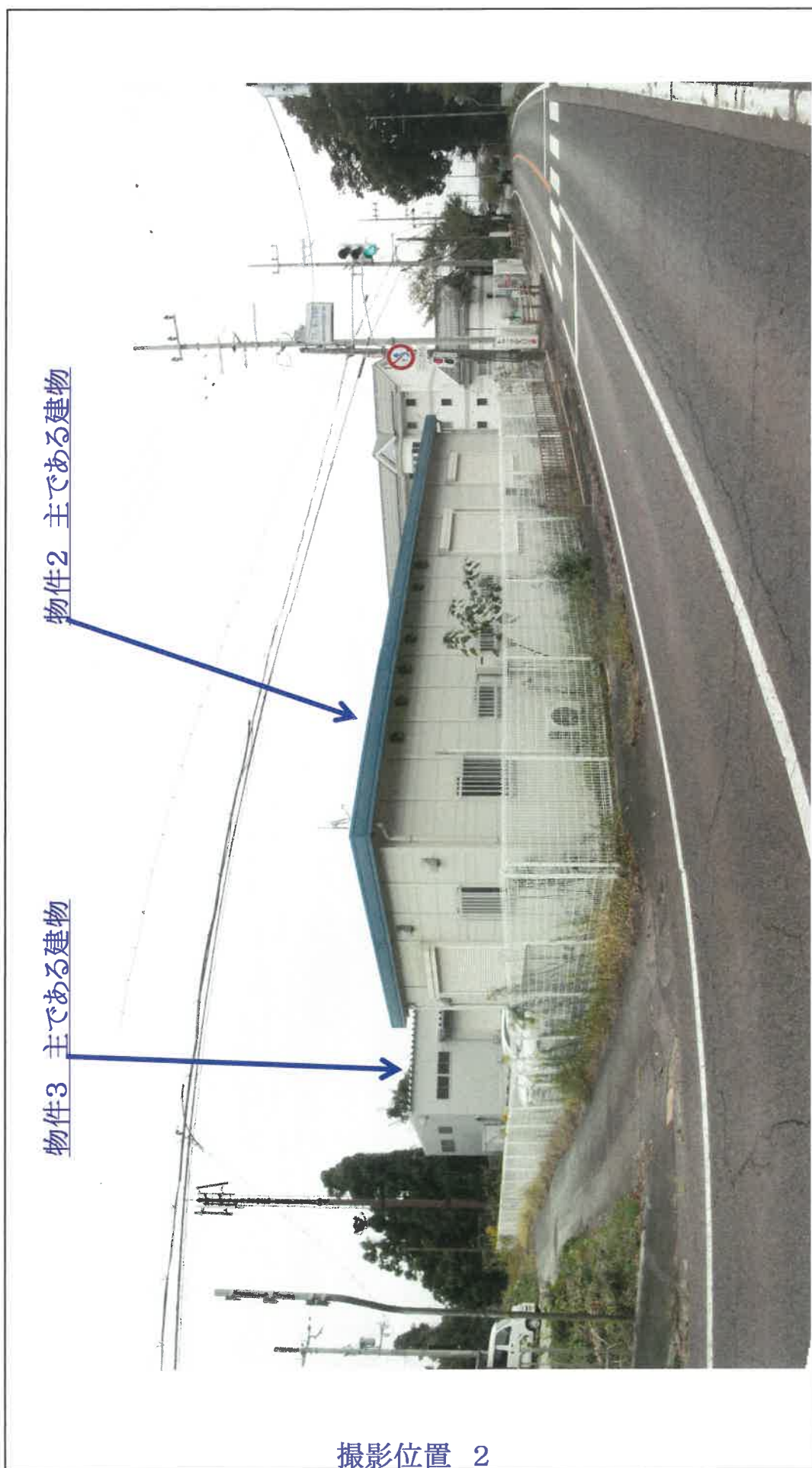
縮尺 1:1,000

写真撮影位置図

高島市役所「白図」より複写



撮影位置 1









現 況 写 真



物件2 主である建物内部



物件3 主である建物内部