

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 7 月 8 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 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 8 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 7 月 8 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。	



913

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, 2	1, 500, 000 1, 200, 000	一括	300, 000	28, 038	0
1	850, 000				
2	650, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高島市安曇川町田中字日水 |
| | 地 番 | 778番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町田中字日水 778番地8 |
| | 家屋 番号 | 778番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.14平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 26 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、2】

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】

地役権（設定登記昭和 60 年 3 月 30 日受付第 1173 号）原因・目的・範囲等は別紙のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 高島市安曇川町田中字日水 |
| | 地 番 | 778番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町田中字日水 778番地8 |
| | 家屋 番号 | 778番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.14平方メートル
2階 41.40平方メートル |



別紙

地役権

原因 昭和60年3月28日設定

目的 電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替、増強等を含む）及びその保守運営のための土地立入若しくは通行使用の認容

電線路の最下垂時における電線の高さから4・8mを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止

爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵の禁止

電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 電線路中心線から東側17・0mの区域
内の土地105・84㎡

要役地 大阪府大東市中垣内五丁目746番2
地役権図面第2号

令和6年(ケ)第69号
令和6年12月17日受理
令和7年 1月24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 | 高島市安曇川町田中字日水 |
| | 地 番 | 778 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.45 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町田中字日水 778 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 778 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.14 平方メートル
2 階 41.40 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								
土地	物件 1								
現況地目	☒ 宅地（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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し占有している ☐ 「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」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が異なる（ ☐ 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居宅(空き家)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」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="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">令和 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和 年()第 号	[保管開始日	令和 年 月 日	
地方裁判所	支部	令和 年()第 号							
[保管開始日	令和 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 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の氏の表示が存した。

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6枚目のとおりであり、この公図は法14条の地図であり、縮尺は500分の1である。また、目的土地についての地積測量図は存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7・8枚目の地役権図面並びに9枚目の建物図面(各階平面図)や高島市税務課備付の地番図などを参考にして、現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は6枚目の公図に概ね合致していると思われた。

なお、10枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において立ち入り可能な範囲を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、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は宅地であり、目的建物の敷地などとして利用されていると思われる。

(3) 地役権の設定

目的土地については、昭和60年3月に「電線路(電線の支持物を除く)を設置(張替、増強等を含む)及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行使用の認容」と「電線路の最下垂時における電線の高さから4・8メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止」と「爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵の禁止」と「電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる行為一切の禁止」を目的として地役権が設定されており、その範囲は7・8枚目の地役権図面のとおりである。

(4) その他

目的土地北東側空地部分に「カーポート」が存し、その基礎は土地に固定されているため、同カーポートは目的土地に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地南東側空地部分に「プレハブ小屋」及び「プレハブ物置」が存するが、いずれも単に地上に据え置かれただけであり、動産として取り扱うのが相当と思われる。

なお、「プレハブ物置」は、目的土地と所有者を同じくする目的外土地「778-7」に跨って置かれているように見受けられた。

そして、目的土地空地部分では、雑草等が繁茂したり動産類が残置されているような状況であり、目的土地の維持管理が劣っているように見受けられた。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。なお、目的建物北側に工作物が存したが、位置関係及び用途等から目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、「外壁の亀裂」・「1階玄関付近の床のたわみ」・「1階和室及び2階洋室の床の傾斜」・「2階和室での雨漏り跡」等が見受けられた。

4 前面道路調査

目的物件は、北東側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路(幅員約8メートル)に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	[令和6年12月20日に目的物件使用に関する照会書を送付したが、何らの回答・連絡がない]
■目的物件占有者	[執行官が、令和6年12月19日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同7年1月8日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。なお、目的物件の郵便受け等に第三者宛の書類等が存したため、高島市役所で同人の住民票謄本の交付申請を行ったところ、同人は令和5年12月に転居済みであり、目的物件内に第三者の占有を示すものは存しなかった]

(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
R6年12月19日 (木) 13:05-13:35	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 概測, 目的物件占有者不在につき, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年12月19日 (木) 13:45-14:10	高島市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 目的物件の郵便受けに存した第三者の住民票謄本交付申請
R6年12月19日 (木) 14:20-14:40	大津地方法務局 高島出張所	公図・地役権図面・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R6年12月19日 (木) 14:50-15:00	高島土木事務所	前面道路確認
R6年12月20日 (金) : :	当庁	目的物件所有者に初回書送付(郵送)
R7年1月8日 (水) 10:10-10:45	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成
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 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。 ☒ 令和7年 1月 8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ところ, 不在であったが施錠されていなかったため, 立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+1025.212

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

安曇川町田中

請求部	所在	高島市安曇川町田中文字日水				地番	778番8		
出力縮尺	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 地籍図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)			補事項	

公用

261002

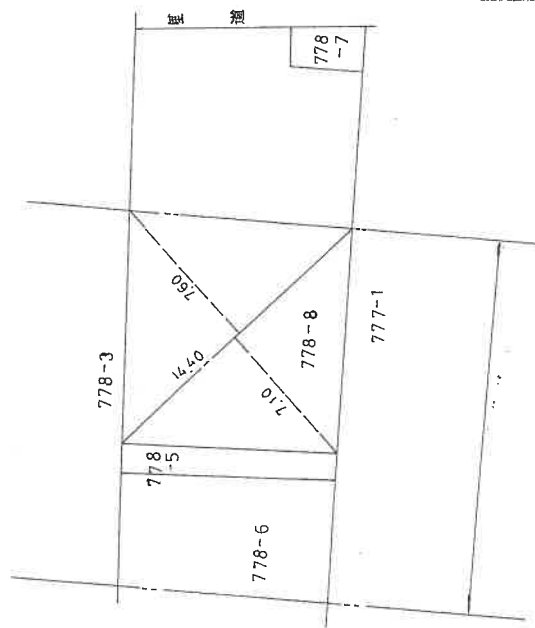
承役地番 778-8

承役地所 高島市安曇川町

S 61.4.12 第2号

高島市安曇川町大字田中多田水

地役権図面



地役権図面第 3

昭和61年4月12日

求積

$$14.40 \times (7.10 + 7.60) \times 0.50 = 105.84$$

(タラシD製)

申請人

地役権者

61年 縮尺 1/250 自作製

公用

A4判に縮小

(1) 平成25年8月21日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

613303

各階平面図

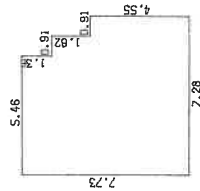
778-8

建物図面

S61.8.25

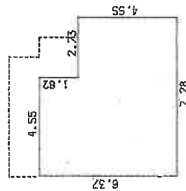
高岡市水778番地8

建物の所在



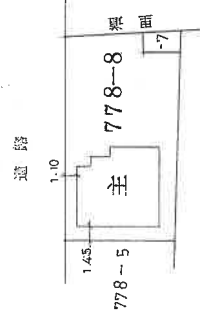
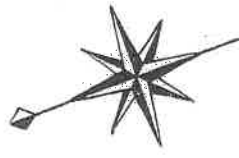
1 カイ ** ハイメゾンズ **

5.46 X 7.23 = 42.2058
0.91 X 6.37 = 5.7967
0.91 X 4.55 = 4.1405
ケイ: 52.1430
52.14 m²



2 カイ ** ハイメゾンズ **

4.55 X 6.37 = 28.9835
2.73 X 4.55 = 12.4215
ケイ: 41.4050
41.40 m²



(タケザリ製)

製作者

土地専断調査士

(61年8月22日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

293

公用

A4判に縮小

土地建物位置関係図

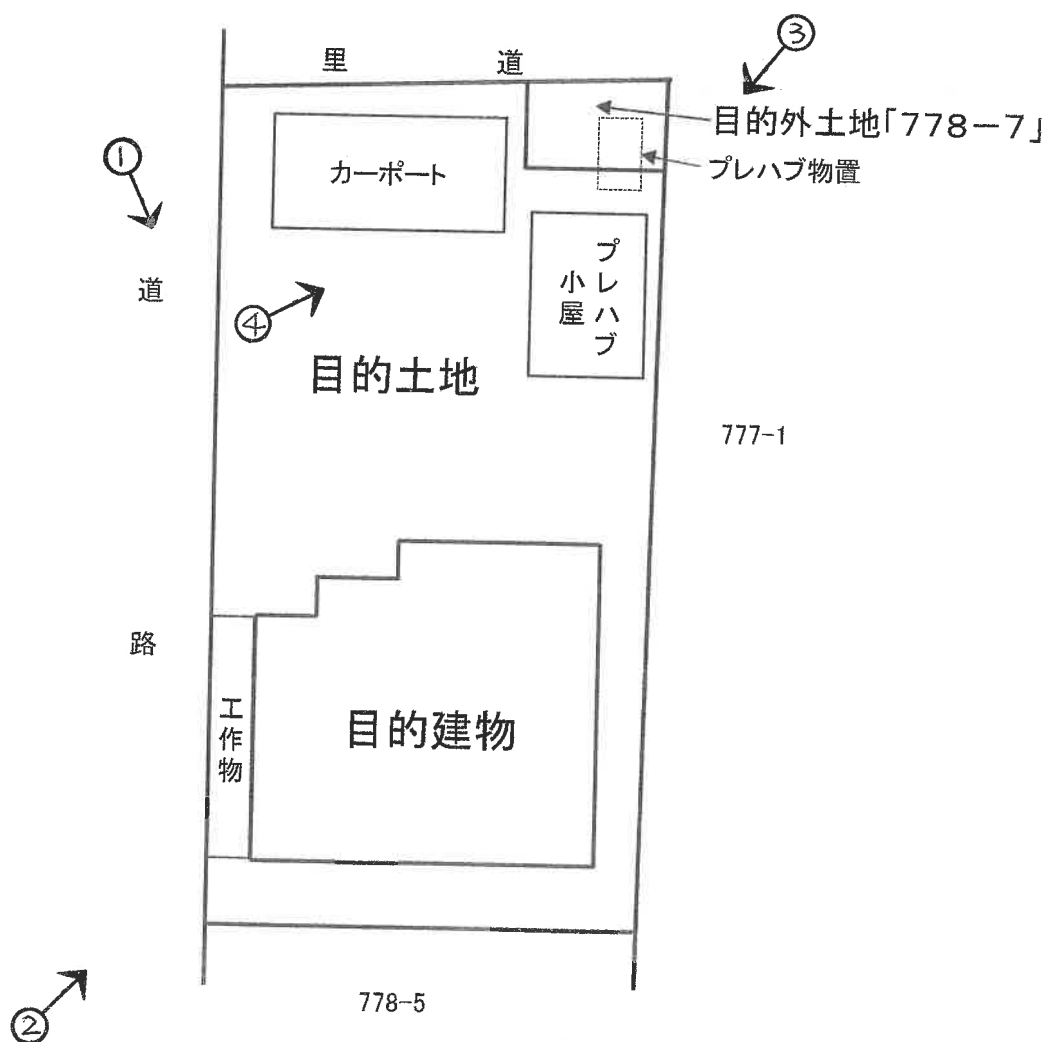
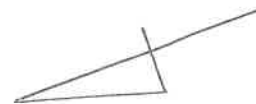


Diagram illustrating the layout of a house with numbered circles (1-8) indicating specific locations or points of interest:

- 1: Located in the upper right room (和室).
- 2: Located in the central hallway area.
- 3: Located in the lower right room (和室).
- 4: Located in the lower right room (和室).
- 5: Located in the central hallway area.
- 6: Located in the lower left room (洗面).
- 7: Located in the lower left room (浴).
- 8: Located in the lower right room (和室).

Other labeled areas include:

- 出入口 (Entrance/Exit)
- 玄関 (Entrance)
- トイレ (Toilet)
- 洗面 (Sitting/Washing)
- 浴 (Bath)
- ダイニング・キッチン (Dining Kitchen)
- 和室 (Washroom)
- 入 (Entrance)
- 仏間 (Living Room)
- 床間 (Bedroom)

11

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 キッチン・ダイニング

写真 ③



写真 ⑥



1階 洗面

写真 ⑦



1階 浴室

写真 ⑩



2階 和室

写真 ⑧



1階 和室

写真 ⑪



2階 和室

写真 ⑨



1階 和室

写真 ⑫



2階 和室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 1 月 8 日 現地調査
令和 7 年 1 月 30 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 1,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 850,000 円
物件2（建物）	金 650,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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 番 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」	
番号	特 記 事 項		
1	・目的土地の南東側隣地に目的土地と所有者を同じくする下記の目的外土地(778番7)が存し、目的土地と併せて一体利用されている。 《目的外土地の概要》 地番:778番7、所在:高島市安曇川町田中字日水、地目:宅地、地積:6.63㎡		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高島市安曇川町田中字日水 |
| | 地 番 | 7 7 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町田中字日水 7 7 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 7 7 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 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「安曇川」駅の 西 方 ・ 道路距離 約 830 m 最寄バス停「 」の 方 ・ 約 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等のほか農地も多く見られる住宅地域	
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 187.45 m ² (公簿) 間口約 18.8m、 奥行約 10.0m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北東側で幅員約8mの舗装市道(新田中線)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年の住宅地図では当該物件は田、1985年の住宅地図では駐車場の一部、1988年以降の住宅地図では住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和59年4月に田から畑へ、昭和61年8月に畑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、個人名以外での所有権移転は見られない。	
特 記 事 項	・目的土地の西側約105.84m²に、下記に記載した目的のための地役権が設定されている。 ①電線路(電線の支持物を除く)を設置(張替・増強等を含む)し、その保守運営のために立入・通行・使用の容認 ②電線路の最下垂時における電線の高さから4.8mを控除した高さを超える建造物・工作物の築造の禁止 ③爆発性・可燃性を有する危険物を製造・取扱い・貯蔵の禁止 ④電線路に支障となる立竹木の育成、その他電線路に支障となる一切の行為の禁止 ・目的土地の南東側隣地に目的土地と所有者を同じくする下記の目的外土地(778番7)が存し、目的土地と併せて一体利用されている。 《目的外土地の概要》 地番:778番7、所在:高島市安曇川町田中宇日水、地目:宅地、地積:6.63m² ・目的土地の北東側空地部分にカーポートが存する。(目的土地に付着した工作物) ・目的土地の南東側空地部分にプレハブ小屋及びプレハブ物置が存する。(動産) なお、プレハブ物置は目的外土地に跨って設置されているように見受けられる。 ・目的土地の空地部分では、雑草等が繁茂したり、動産類が残置されている状況である。	

(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）： 昭和61年8月16日 新築 経過年数： 38 年 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： モルタル塗り等 内 壁： クロス貼等 天 井： 板貼、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 （外壁の亀裂、1階玄関付近の床のたわみ、1階和室及び2階洋室の床の傾斜、2階和室での雨漏り跡等が見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の北側に工作物が存する。（目的建物に付着した工作物）

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	22,400	0.94	187.45	0.60	2,370,000

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）－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,400\text{円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/108 = 22,400\text{円/㎡}$

◇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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/108$

イ 個 別 格 差 : 高压線下地 △6 (相乗積 94/100)

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（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	93.54	0.01	140,000

ウ 現価率

(物件2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。

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	2,370,000	0.40	法定地上権 (物件2)	950,000

イ 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。

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	2,370,000	-950,000		1.00	0.60	1.00	850,000
2	140,000	+950,000	1.00	1.00	0.60	1.00	650,000
一 括 価 格(合計)							1,500,000

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

地価調査価格（滋賀高島(県)－12）

所 在： 高島市安曇川町田中宇竹口788番19

価 格： 24,400 円/㎡

位 置： JR湖西 線「安曇川」駅の 西 方・道路距離約 830 m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 153 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 西側 6 m 道路

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： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

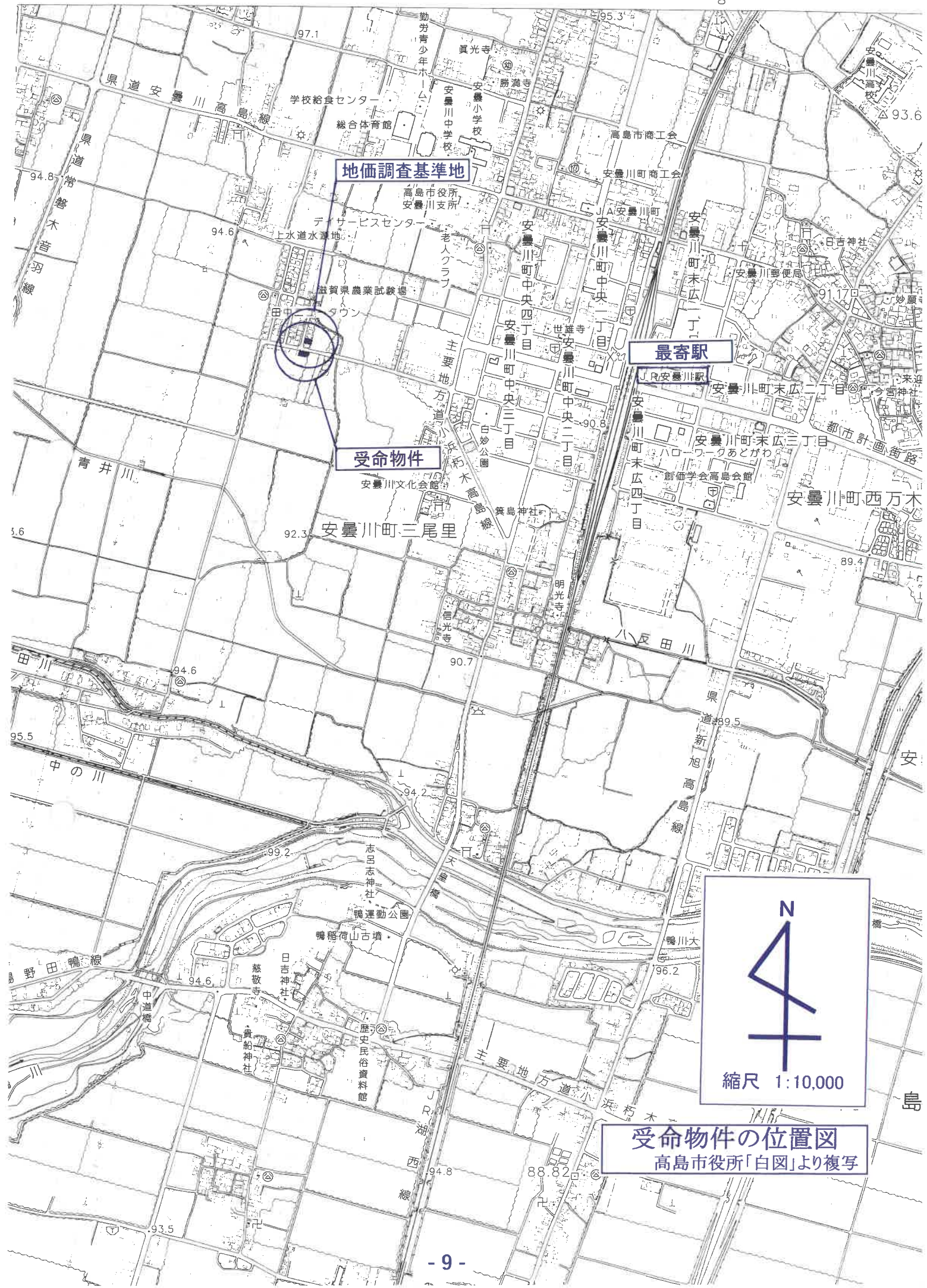
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 役 権 図 面 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 3,261,630 円

物 件 2： 1,459,183 円

以 上



地価調査基準地

最寄駅

受命物件

N

縮尺 1:10,000

受命物件の位置図
高島市役所「白図」より複写

高 島 市

草の根ハウス

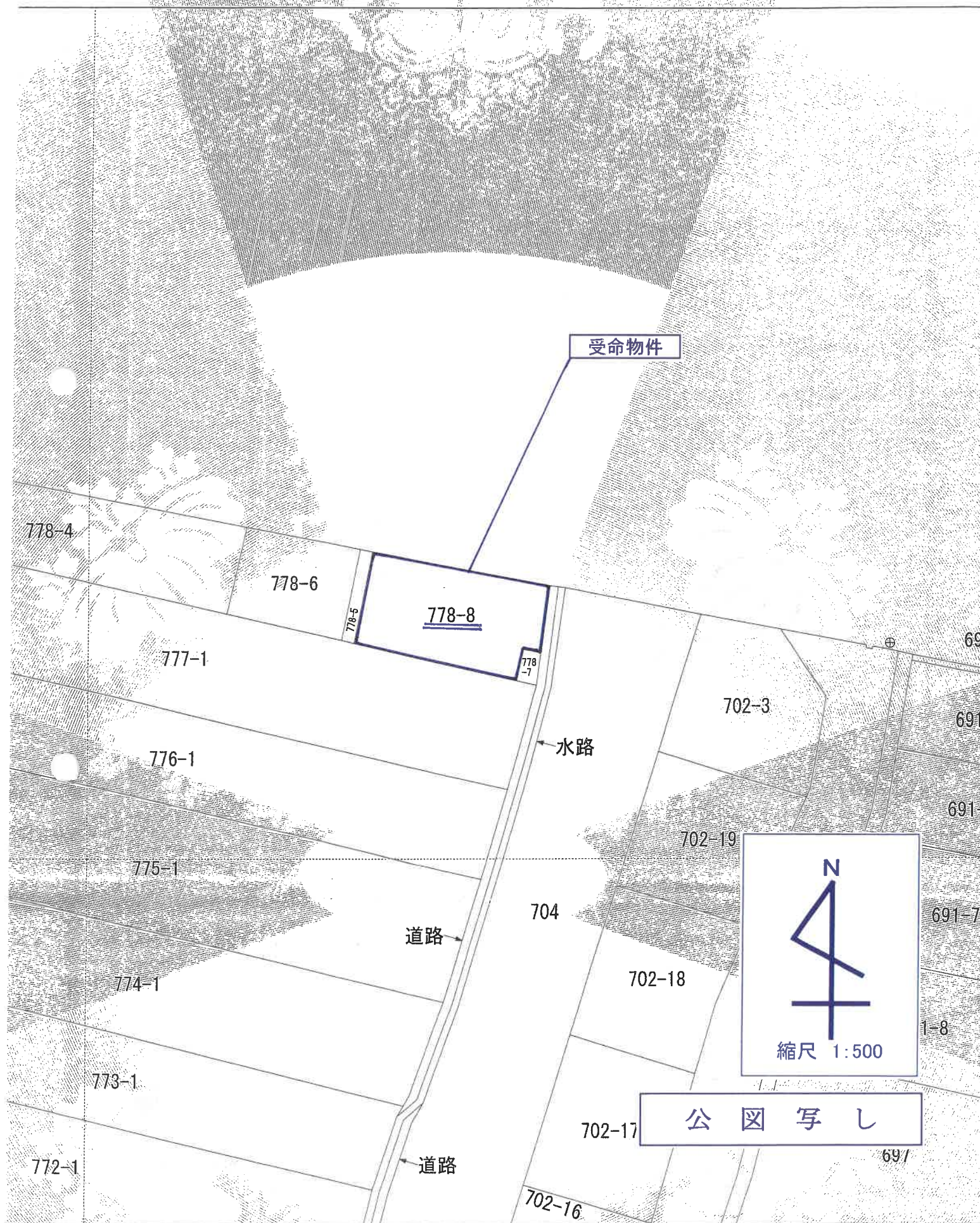
受命物件



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



地役権図面写し

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

求 積

$$14.40 \times (7.10 + 7.60) \times 0.50 = 105.84$$

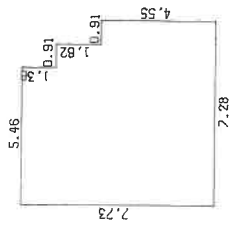
地役権図面第

37

昭和六十二年四月十五日

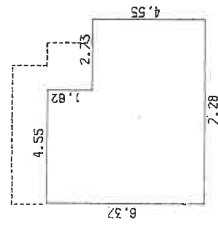
田嶋 孝一





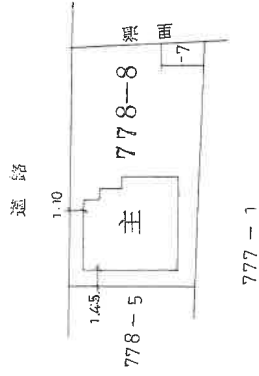
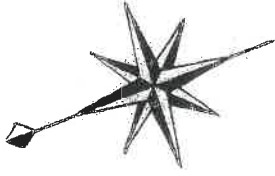
1 74イ ** 75イ **

5.46 X	7.73 =	42.2058
0.91 X	6.37 =	5.7967
0.91 X	4.55 =	4.1405
	々々々	52.1430
		52.14 m ²

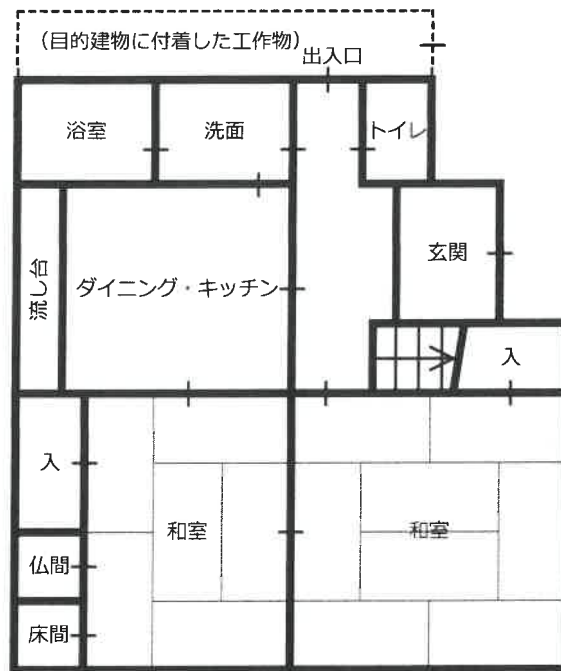


2 かい **

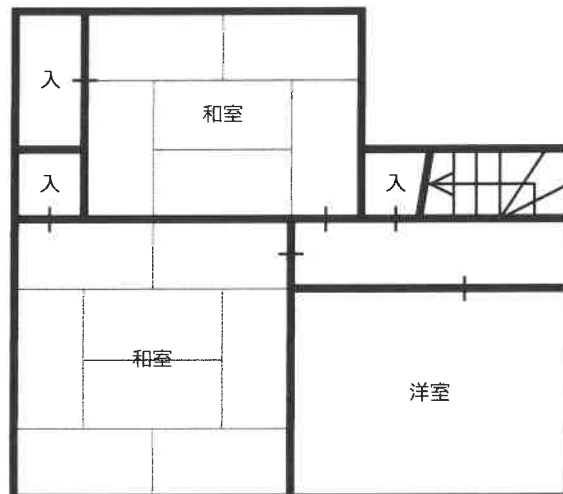
4.55 X	6.37 =	28.9835
2.73 X	4.55 =	12.4215
	ケイ:	41.4050
		41.40 m ²



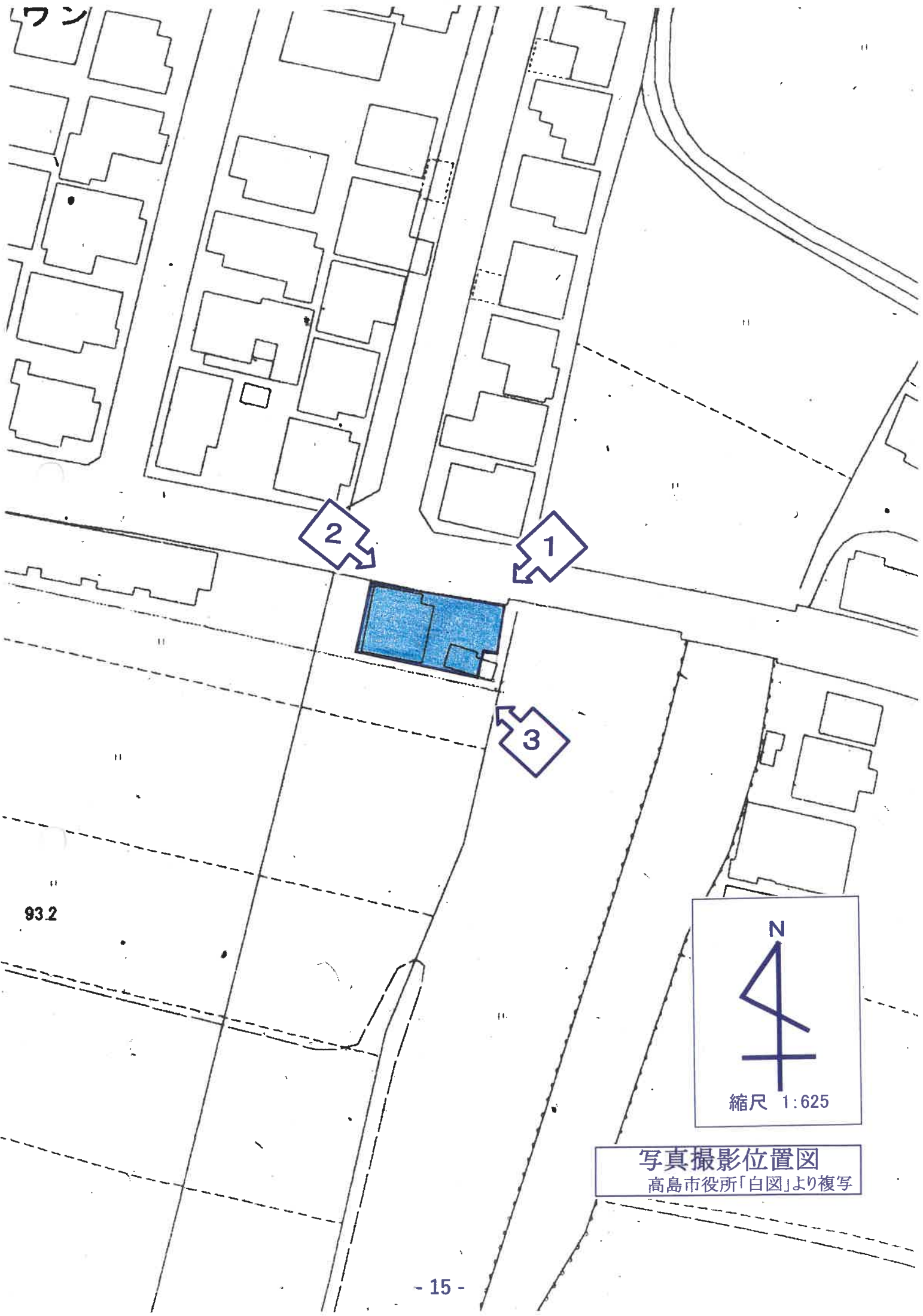
1 階



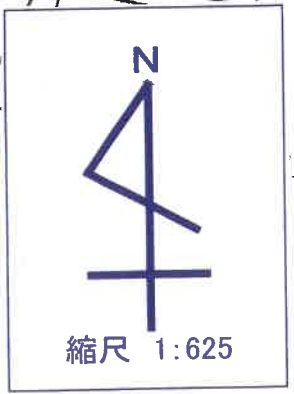
2 階



建物間取図



93.2



縮尺 1:625

写真撮影位置図
高島市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

物件2 主である建物



撮影位置 2

現 況 写 真

物件2 主である建物



撮影位置 3



物件2 主である建物内部

