

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 5月29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 6月12日から 令和 7年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月26日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所長浜支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月17日 午前10時00分 場 所 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 7月 3日から 令和 7年 7月 3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29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10時から正午まで	

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）
1～5	12,890,000 10,312,000	一括	2,578,000	283,256	0
1	90,000				
2	200,000				
3	440,000				
4	350,000				
5	11,810,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米原市枝折字市口 3 6 6 番地 2、3 6 2 番地、3 6 2 番地 1、3 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 6 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造アルミニューム板葺2階建
-----	-----------------

床 面 積	1階 261.78平方メートル
	2階 246.44平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 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 1 ～ 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 1 ～ 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】

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

【物件番号 1 ～ 4】

- (1) 隣地（地番 3 6 6 番 6 及び 3 6 2 番 2）との境界が不明確である。
- (2) 隣地（道路）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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米原市枝折字市口 3 6 6 番地 2、3 6 2 番地、3 6 2 番地 1、3 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 6 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨造アルミニウム板葺 2 階建

床 面 積 1 階 261.78 平方メートル
2 階 246.44 平方メートル

令和6年(ケ)第19号
令和7年2月20日受理
令和7年3月27日提出

現況調査報告書

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 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米原市枝折字市口 3 6 6 番地 2、3 6 2 番地、3 6 2 番地 1、3 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 6 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |
- (/ 枚目)

物 件 目 録

構 造 鉄骨造アルミニウム板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 1 . 7 8 平方メートル
2 階 2 4 6 . 4 4 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・2・3・4	
現況地目	☒ 宅地(物件1・2・3・4) ☐ 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、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 (ただし、目的外両土地(366番6及び362番2)上の建物の一部が目的土地に越境している可能性は存する。) ☐ 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5	
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 { 種類: ☐ ある { 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・居宅(住居)・車庫として使用し、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」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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 表札表示等

物件5建物の外壁に、同建物所有者が以前代表者代表取締役を務めていた会社(現在は閉鎖している。)の表示看板が掲げられていた。

2 物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件4土地(以下、「目的土地」という。)の状況等

(1) 目的土地の形状及び範囲について

目的土地は、物件1土地乃至物件4土地が地続きの一体土地である。

目的土地については、法務局備付けの公図(8枚目)が存するが、地積測量図が存しない。そのため、公図、市役所備付け地番図、物件1土地と物件4土地の各残地測量図(9枚目及び10枚目)及び物件5建物の建物図面(11枚目)等を参考に、目的土地所有者立会いのうえ現地で、目的土地に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、推認される目的土地の概測可能な辺長を、巻き尺等により概測して作成したものが13枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は13枚目図面の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は物件1土地乃至物件4土地の各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、13枚目図面の(※1, 2注意)記載のとおり、目的土地と隣地との境界が不明な箇所が存するため、目的土地の正確な地積を求めるためには、隣地との筆界確認を行ったうえ、専門家による測量を行う必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、地続きの物件1土地乃至物件4土地が一体となって、物件5建物(以下、「目的建物」という。)の敷地等として利用されている。

ただし、13枚目図面の(※1, 2注意)記載のとおり、目的土地の一部が、目的外両土地(366番6及び362番2)上に建築されている建物(家屋番号366番6)の一部の敷地として利用されていたり(写真⑦、⑧)、目的土地の北西側隅(目的土地と隣接地との境界が不明で13枚目図面の点線の台形で囲んだ範囲)が名神高速道路の桁下制限の標識柱の基礎部分等として利用されている可能性が存する。

3 物件5建物(以下、「目的建物」という。)の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真①乃至③のとおりであり、その形状は12枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致している。

イ 同建物の間取りは、概ね14枚目及び15枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑪乃至⑮のとおりである。

ウ 同建物と目的土地の南側隣接地の目的外両土地(366番6及び362番2)上に建築されている建物(家屋番号366番6)とは、1階(写真⑫)と2階(写真⑮)で行き来できるようになっていた。

エ 同建物1階の車庫は、2機の電動シャッターが完備されていた(写真⑯)。

オ 同建物には屋根裏収納が存し(写真⑮)、同収納への出入りへは、折りたたみ式の階段を使用されていた(写真⑭)。

(2) 目的建物の損傷等

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

そ の 他 の 事 項

ア 同建物2階のLDKの床には、飼い犬が原因と思われる傷や汚れ等の損傷が見うけられた(写真⑧)。

イ その他、同建物の全体的に経年相応の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。

4 構築物について

目的土地の北側には、灯油庫及びガス庫が存し、各構造及び用途から、いずれも目的土地に定着した構築物と認めた(写真⑨)。

5 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

- (1) 目的土地は南西側で、幅員約4.7m～約7.7mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面している(写真⑤)。
- (2) 目的土地は北西側で、幅員約1.0mの舗装法外里道に概ね等高から約1.8m高く接面している(写真③、④)。

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	1 目的建物の外壁には、私が代表者代表取締役を務めていた株式会マルホ建設の表示看板が掲げてあります。 2 同会社は土木・舗装工事を設計・施工する会社でしたが、閉鎖されており、現在は営業していません。 3 目的建物の建築時、目的土地の南側で隣接する目的外両土地(366番6及び362番2)上に、私が建築し、当時私が所有していた建築(家屋番号366番6)を一部増築し、目的建物と366番6の家屋とが1階と2階で行き来できるように建てています。 4 現在、家屋番号366番6は第三者が所有しており、同建物とは勝手に行き来できませんが、366番6の家屋の増築部分の一部が、目的土地に越境している可能性はあると思います。 しかし、目的土地と目的外両土地(366番6及び362番2)との境界が明確でないため、366番6の家屋の増築部分が目的土地に越境している範囲等は不明です(13枚目図面の(※1))。 そのため、目的土地について、私と366番6の家屋の現所有者との間では、これまで賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受もありません。 5 目的建物の車庫には、2機の電動シャッターが設置されています。 6 目的建物内で小型犬1匹を飼っています。 7 目的土地の北西側角(写真⑤)には、名神高速道路の桁下制限の標識柱(写真⑩)の基礎が存在しますが、目的土地が同柱の基礎部分(13枚目の図面の点線で台形で囲んだ部分)を含んでいるか否か不明です(13枚目図面の(※2))。 8 目的土地を購入した平成5年9月時、同標識はすでに設置されていたため、接面道路と目的土地の間の側溝については、同会社が標識より目的土地側に設置しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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7年2月20日(木) 10:10-10:30	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7年2月20日(木) 11:00-11:30	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者と面談、占有状況確認
令和7年2月26日(水) 14:00-14:20	米原市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年3月6日(木) 9:10-9:30	物件所在地	目的物件土地の範囲等確認
令和7年3月11日(火) 9:50-11:10	物件所在地	目的物件所有者立会いで立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認
(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

(7 枚 目)



請求部	所在	米原市枝折字市口				地番	362番			
出力縮	縮尺不明	精度区		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)	昭和62年2月16日		補記事項		

公用

登記年月日：昭和52年10月31日

362

地番

362-2

土地の所在

坂田郡米原町大字折字市口

米原市

52.10.31

138247

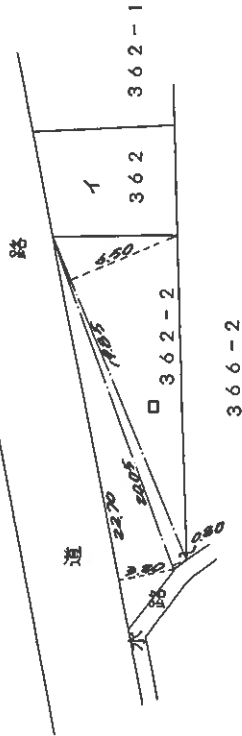
地積測量図

作製年月日
昭和五十二年八月式日

作製者

測量士

申請人



求積

□ 362-2

$19.85 \times 6.50 = 129.0250$

$20.05 \times 0.80 = 16.0400$

$22.70 \times 3.20 = 72.6400$

計 $= 217.7050$

$\frac{1}{2} = 108.8525$

地積 $= 108.8525$

イ 362

$155 - 108.8525 = 46.1475$

地積 $= 46.1475$

縮尺 1/300

52.10.31

A4判に縮小

(9 枚目)

(9 枚目)

登記年月日：昭和52年10月21日

138248

地 積 測 量 図

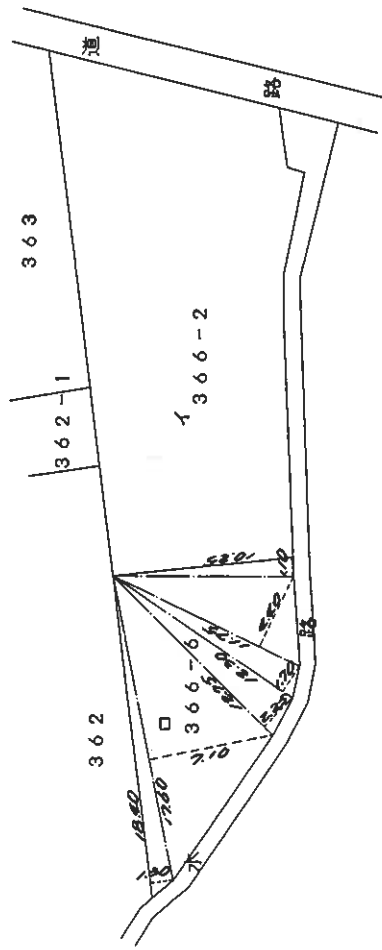
地 番 366-6

土地の所在 堺田郡米原町大字折字市口

米原市

市界線

5-2 12 11



求 積

□ 366-6

10.25 X 1.10 = 11.2750
11.75 X 4.40 = 51.7000
12.30 X 1.70 = 20.9100
12.75 X 2.25 = 28.6875
17.60 X 7.10 = 124.9600
18.40 X 1.30 = 23.9200

計 = 261.4525

1/2 = 130.72625

地 積 = 130.72625

イ 366-2

314 - 1307.2625 = 183.27375

地 積 = 183.27375

縮 尺 1/300

52.10.21

(10枚目)

A4判に縮小

(10枚目)

登記年月日：平成7年10月13日

各階平面図

家屋番号 366第2

建築物の所在

大阪市東淀川区新字南口366番地2、362番地1、363番地

138098 建築物図面

7/2

710.13



作製者

土橋 誠士
建築士

(平成7年10月12日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(// 枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成7年10月13日

各階平面図

138097 建物図面 Ⅱ

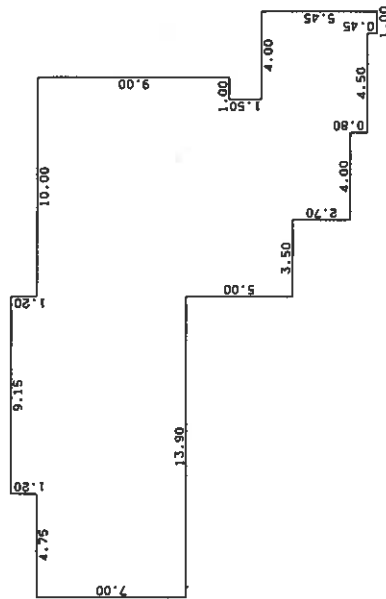
家屋番号 366番2

水原市

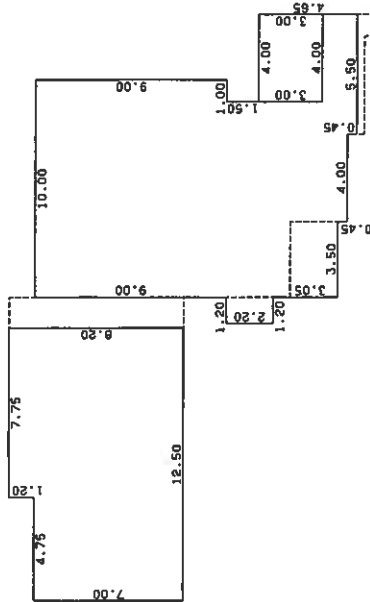
建物の所在 一坂田郡米沢町大字枝折字市口366番地2、362番地、363番地1、363番地

H7.10.13

2 階



2 階



求積表

1.20 x 9.15	=	10.9800
7.00 x 23.90	=	167.3000
2.00 x 10.00	=	20.0000
1.50 x 9.00	=	13.5000
1.50 x 13.00	=	19.5000
2.70 x 9.50	=	25.6500
0.80 x 5.50	=	4.4000
0.45 x 1.00	=	0.4500
合計		261.7800
床面積		261.78 m ²

求積表

1.20 x 7.75	=	9.3000
7.00 x 12.50	=	87.5000
9.00 x 10.00	=	90.0000
1.50 x 10.20	=	15.3000
0.70 x 14.20	=	9.9400
3.05 x 13.00	=	39.6500
0.45 x 9.50	=	4.2750
0.45 x 5.50	=	2.4750
3.00 x 4.00	=	12.0000
合計		246.4400
床面積		246.44 m ²

作製者

土地調査士
宮田 浩一

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

1/250

A4判に縮小

(12枚目)

(2/2)

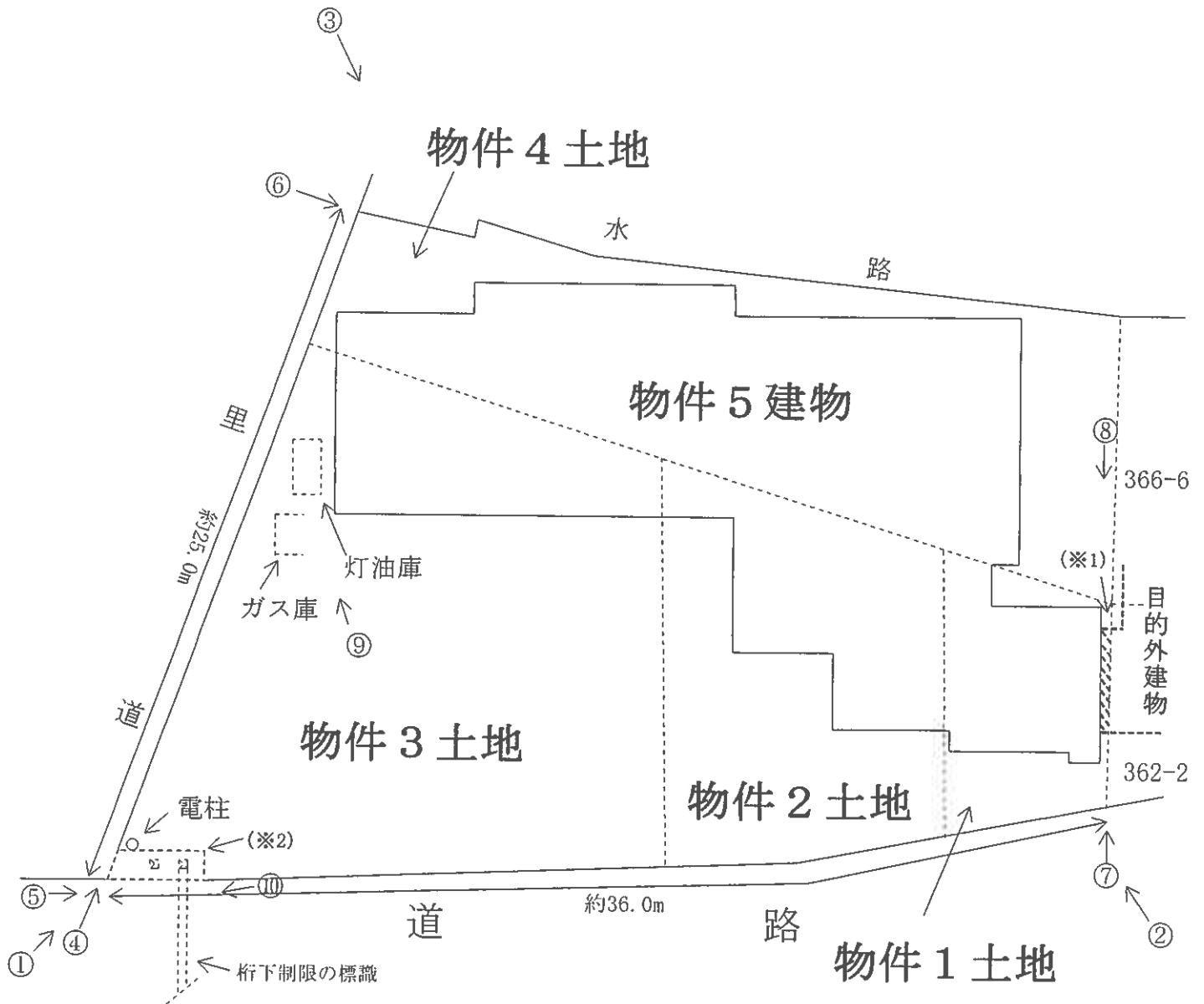
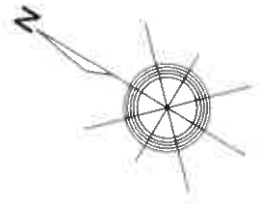
(12枚目)

請求番号：2-4

【 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



(※1, 2注意)

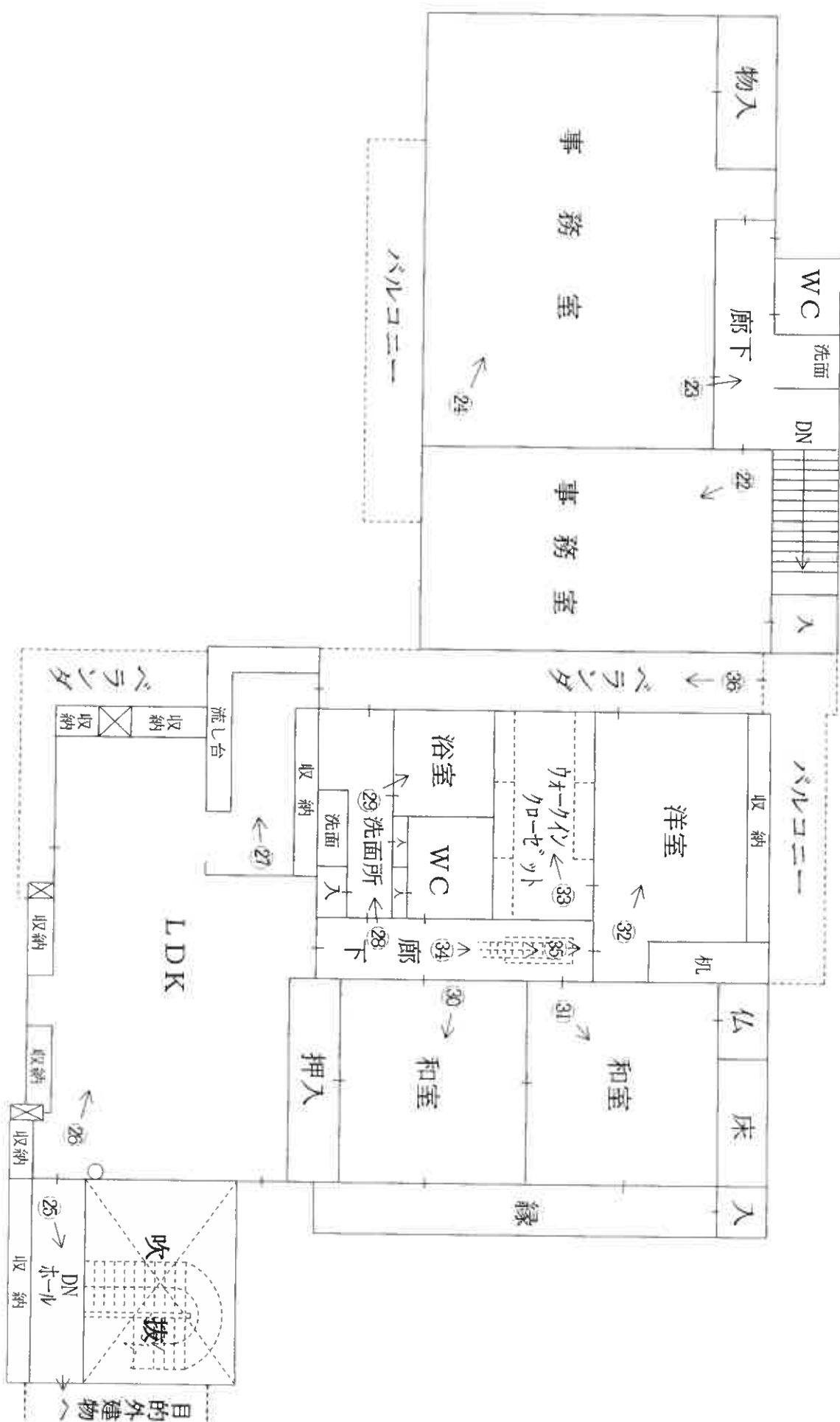
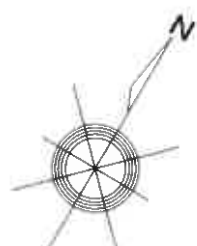
- (※1) → 目的外建物の内、目的土地に越境している可能性がある部分
(ただし、目的土地と目的外両土地(366番6及び362番2)との境界が不明なため、越境している範囲等も不明である。)
- (※2) → 目的土地と隣接地との境界が不明な部分

○→ 写真撮影位置方向



【2階】

【間取図略図】—物件5建物
○→写真撮影位置方向



現況写真

物件5建物



①



②



③



(16枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



(21 枚目)

①9



②0



②1



(22 枚目)

22



23



24



(23 枚目)

②5



②6



②7



(24枚目)

②⑧



②⑨



③⑩



(25 枚目)

③1



③2



③3



③4



③5



③6



(27 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 3 月 11 日現地調査
令和 7 年 4 月 3 日評価

大津地方裁判所長浜支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

村本 康弘

第1 評価額

一括価格	
金 12,890,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 90,000 円
物件2 (土地)	金 200,000 円
物件3 (土地)	金 440,000 円
物件4 (土地)	金 350,000 円
物件5 (建物)	金 11,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	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 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 米原市枝折字市口 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 米原市枝折字市口 3 6 6 番地 2、3 6 2 番地、3 6 2 番地 1、3 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 6 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・車庫 |

物 件 目 録

構 造	鉄骨造アルミニウム板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	2 6 1 . 7 8	平方メートル
	2 階	2 4 6 . 4 4	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 1～4)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「 醒ヶ井 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 750 m (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 枝折-1 」の 南東 方・約 250 m ※乗合タクシー	
付 近 の 状 況	一般住宅、工場等が見られる既存の住宅地域	
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(田園集落地区)、景観規制(一般区域)、屋外広告物規制区域(第7種地域)、河川保全区域(丹生川、枝折川(無堤地域5m以内))
画 地 条 件	規模 568.42 m ² (公簿) 間口 約36m、 奥行 約26m、 略長方形地 ○米原市備付地番図、建物図面、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	南西側で幅員約4.5mの舗装市道(枝折西出川線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 北西側で幅員約1.0mの舗装道路に約0～1.8m高く接面する。 (建築基準法外)	
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。 1980年(昭和55年)の住宅地図では空地、1990年(平成2年)の住宅地図では宅地となっている。 登記簿及び閉鎖登記簿によると、物件1は当初(明治31年)から地目は畑となっており、昭和5年3月に地目が畑から雑種地へと変更され、昭和52年10月に362番2が分筆され、平成7年10月に地目が雑種地から宅地へと変更され、現在に至る。 物件2は当初(明治37年)から地目は畑となっており、昭和5年3月に地目が畑から雑種地へと変更され、平成7年10月に地目が雑種地より宅地へと変更され、現在に至る。 物件3は当初(明治31年)より地目は畑となっており、昭和23年5月に地目が畑から雑種地へと変更され、昭和39年5月に地目が雑種地から宅地へと変更され、現在に至る。 物件4は当初(大正13年)から地目は田となっており、昭和50年10月に地目が田から雑種地へと変更、昭和52年10月に366番6が分筆され、平成7年10月に地目が雑種地から宅地へと変更され、現在に至る。	
特 記 事 項	○物件1～物件4の境界は不詳。 ○物件1～物件4に跨って建物が存する。 ○物件1の北西隅に、道路標識柱の基礎が越境してきている可能性がある。 ○物件1の北側部分に構築物(灯油庫・ガス庫)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 5)

区 分	主たる建物
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7年10月8日新築 経過年数：30年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：アルミニウム板葺ほか 外 壁：ALC板、サイディング貼、タイル貼、吹付ほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、上水道、下水道 そ の 他：特別なものはない
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・居宅・車庫 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	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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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
1～4	10,400	0.80	568.42	0.90	4,260,000
			568.42		4,260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 米原 (県) =10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,900\text{円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/104 = 10,400\text{円/㎡}$

◇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 : 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
 $100/102 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 = 100/104$

イ 個 別 格 差 : 規模-20 (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5 (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
5	200,000	508.22	0.26	26,430,000
合計		508.22		26,430,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件5主たる建物)

経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 10 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 0.10) = 0.26

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
1～4	4,260,000	0.40	法定地上権	1,700,000

イ 土地利用権等割合：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
1～4	4,260,000	-1,700,000		0.70	0.60	1.00	1,080,000
5	26,430,000	+1,700,000	1.00	0.70	0.60	1.00	11,810,000
一 括 価 格(合計)							12,890,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：複数用途が混在する建物で、需要者が限られ市場性が劣る程度を考量。

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。

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	46.14	8.1%	1,080,000	90,000
2	105.00	18.5%		200,000
3	234.01	41.2%		440,000
4	183.27	32.2%		350,000
合 計	568.42	100.0%	—	1,080,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（米原(県)－10）

所在：米原市枝折字悪根380番

価格：10,900 円/㎡

位置：JR東海道本線「醒ヶ井」駅の南方・道路距離約 500 m

価格時点：令和 6 年 7 月 1 日

地積：241 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北東 6 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 %)

防火地域の指定無

地域の概要：中規模一般住宅が見られる既存の住宅地域

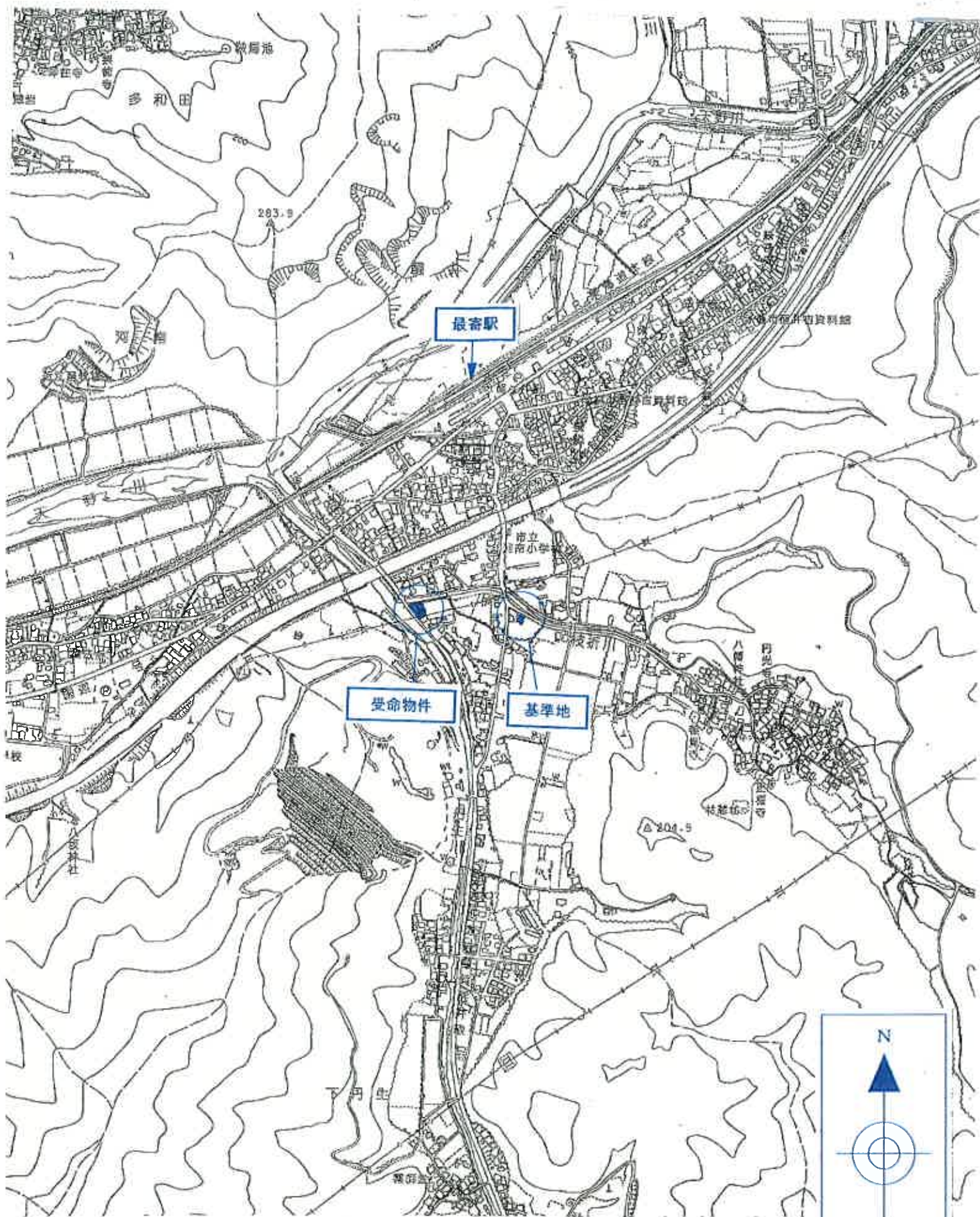
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図合成図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 写真撮影位置図
- 8 現況写真

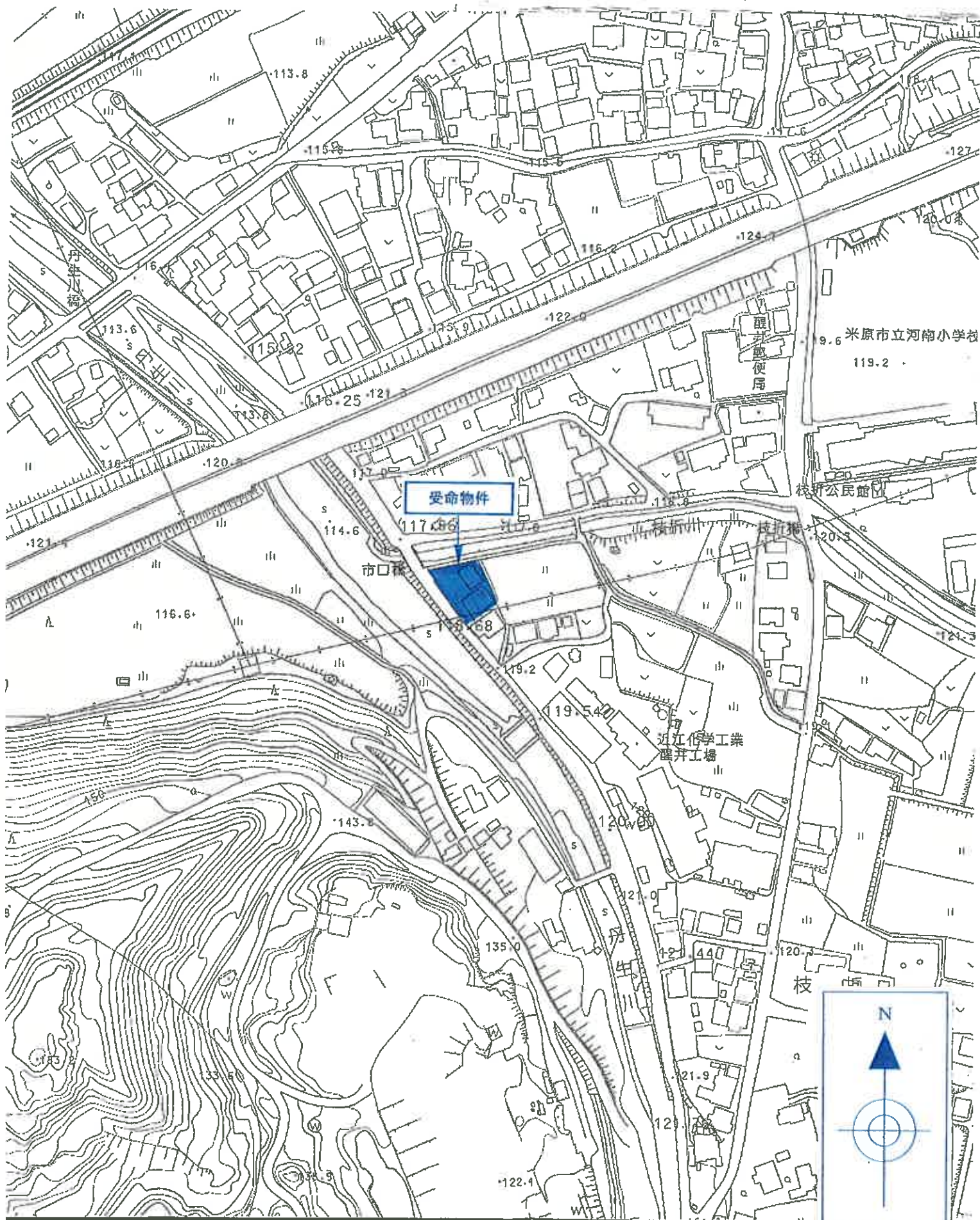
固定資産税評価額(令和6年度)

物件	1 :	265,312 円	
物件	2 :	603,766 円	
物件	3 :	1,345,594 円	
物件	4 :	1,053,831 円	
物件	5 :	69,889 円	(1.65㎡)
物件	5 :	18,680,287 円	(508.22㎡)

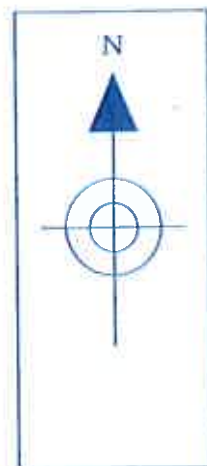
以 上

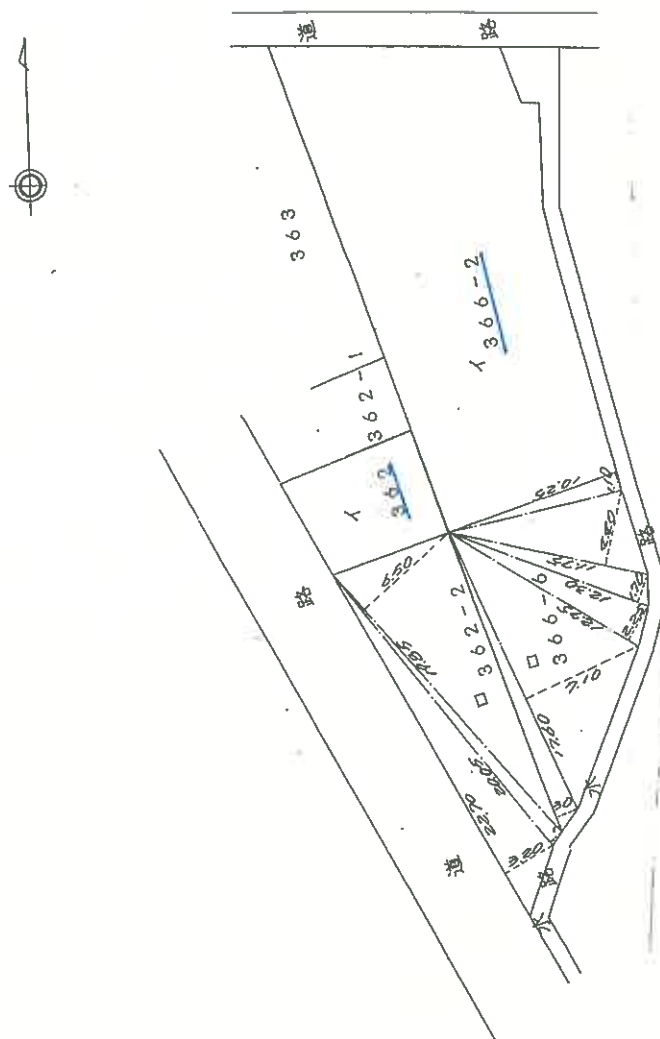


米原市白地図
1:10,000



米原市白地図
1:2,500





原図縮尺: 1/500

求 積

□ 362-2

$$19.85 \times 6.50 = 129.0250$$

$$20.05 \times 0.80 = 16.0400$$

$$22.70 \times 3.20 = 72.6400$$

$$\text{計} = 217.7050$$

$$\frac{1}{2} = 108.8525$$

$$\text{地 積} = 108 \text{ m}^2$$

イ 362

$$155 - 108.8525 = 46.1475$$

$$\text{地 積} = 46 \text{ m}^2$$

求 積

□ 366-6

$$10.25 \times 1.10 = 11.2750$$

$$11.75 \times 4.40 = 51.7000$$

$$12.30 \times 1.70 = 20.9100$$

$$12.75 \times 2.25 = 28.6875$$

$$17.60 \times 7.10 = 124.9600$$

$$18.40 \times 1.30 = 23.9200$$

$$\text{計} = 261.4525$$

$$\frac{1}{2} = 130.72625$$

$$\text{地 積} = 130 \text{ m}^2$$

イ 366-2

$$314 - 130.72625 = 183.27375$$

$$\text{地 積} = 183 \text{ m}^2$$

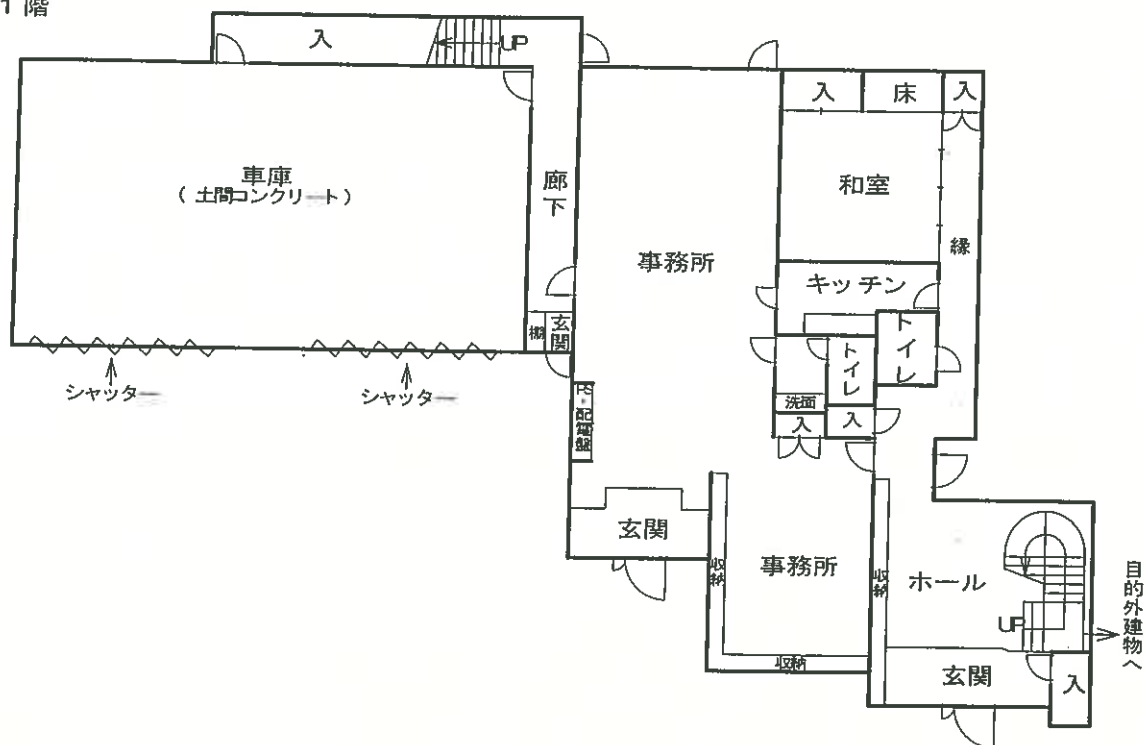
原図縮尺: 1/250



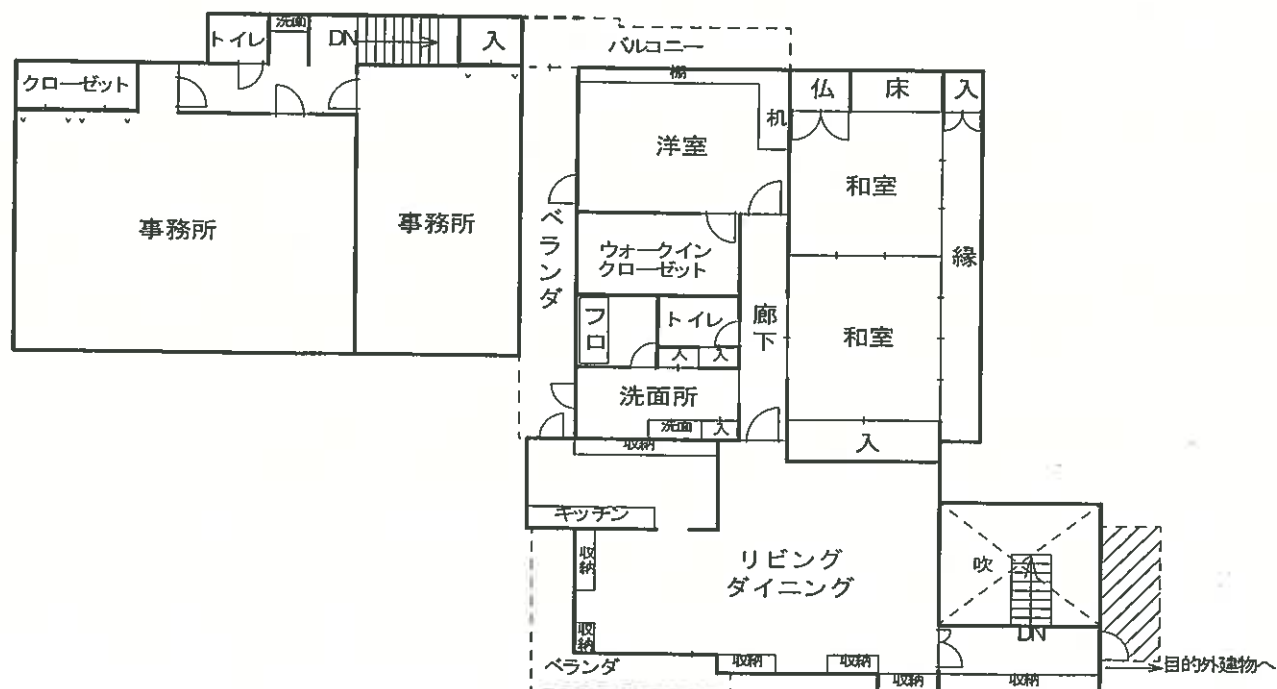
求積表

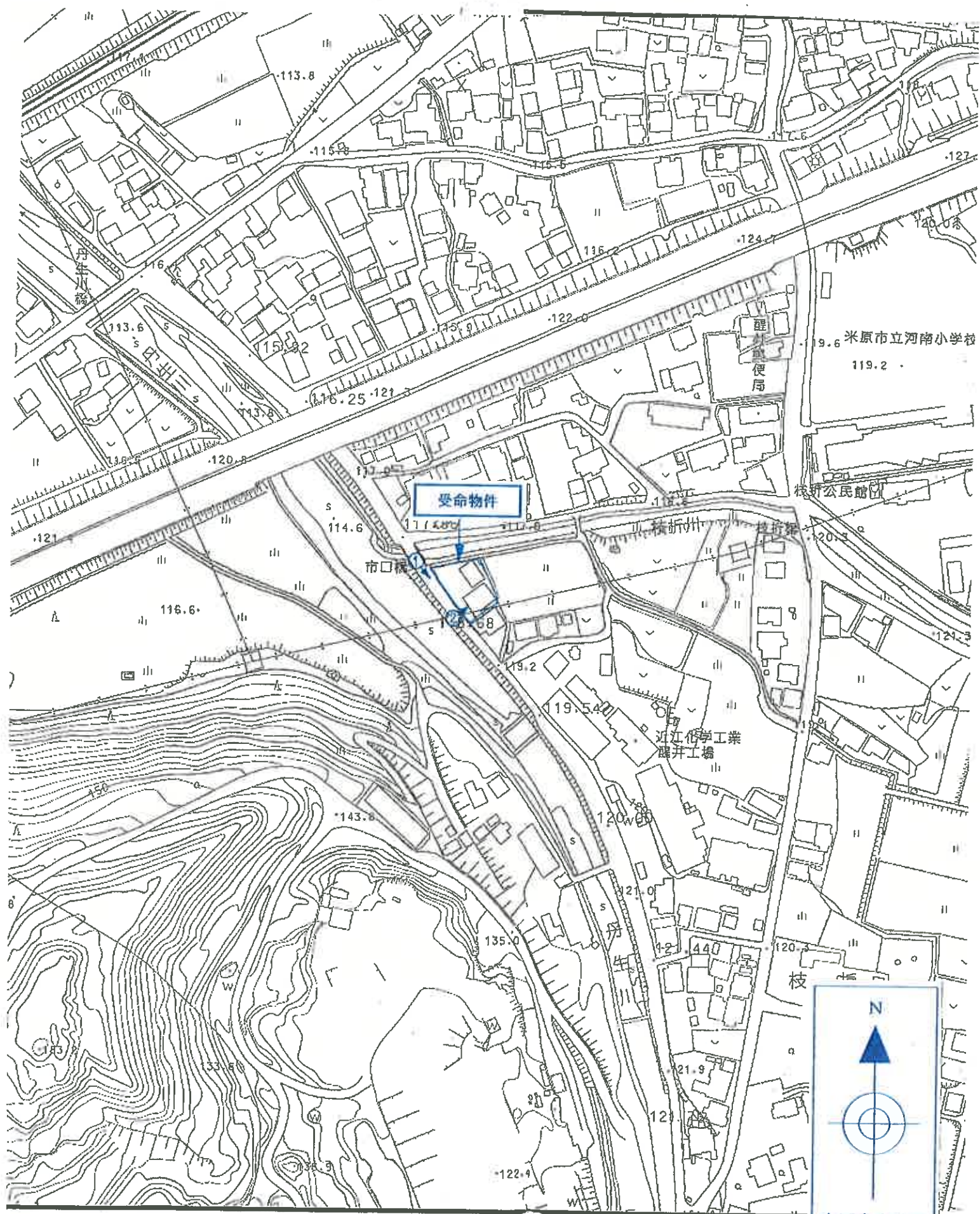
1.20	×	7.75	=	9.3000
7.00	×	12.50	=	87.5000
9.00	×	10.00	=	90.0000
1.50	×	10.20	=	15.3000
0.70	×	14.20	=	9.9400
3.05	×	13.00	=	39.6500
0.45	×	9.50	=	4.2750
0.45	×	5.50	=	2.4750
3.00	×	4.00	=	-12.0000
合 計				246.4400
床面積				246.44 m ²

1 階



2 階





米原市白地図
1:2,500

附属資料 7 写真撮影位置図



1



2



3