

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 9 月 16 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 9 月 16 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, 2	12, 290, 000 9, 832, 000	一括	2, 458, 000	111, 181	0
1	1, 970, 000				
2	10, 320, 000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字大保川 |
| | 地 番 | 1 1 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字大保川 1 1 5 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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, 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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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

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



11

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 | 高島市安曇川町青柳字大保川 |
| | 地 番 | 1 1 5 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字大保川 1 1 5 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第84号
令和7年 1月24日受理
令和7年 2月27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 高島市安曇川町青柳字大保川
地 番 1 1 5 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 高島市安曇川町青柳字大保川 1 1 5 0 番地 8
家屋 番号 1 1 5 0 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 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 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 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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A, ■B)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年10月頃	
最初の契約等	契約日	令和4年10月頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	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		「その他の事項」・「関係人等の陳述」欄記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり(補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現場の状況及び関係人の陳述等から上記のとおりと思われる。			

(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

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7枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は8枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8枚目の地積測量図並びに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、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、目的土地の形状は8枚目の地積測量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 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、目的建物西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、「クロス及び床面・壁面の損傷」などが見受けられた。また、「2階トイレ」については、便器が存しなかった(関係人の陳述によれば、損傷したため取り外したとのことであった)。

(3) その他

目的建物内では、動物(犬)が飼育されていた。

また、目的建物では太陽光発電システムが設置されていた。関係人の陳述によれば、目的建物建築後間もなく、クレジットを利用して設置したとのことである(クレジット残有)。

4 前面道路調査

目的物件は、南側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。

この道路の現況幅員は、概ね約16メートルである。

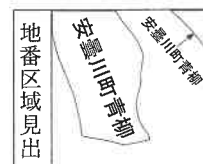
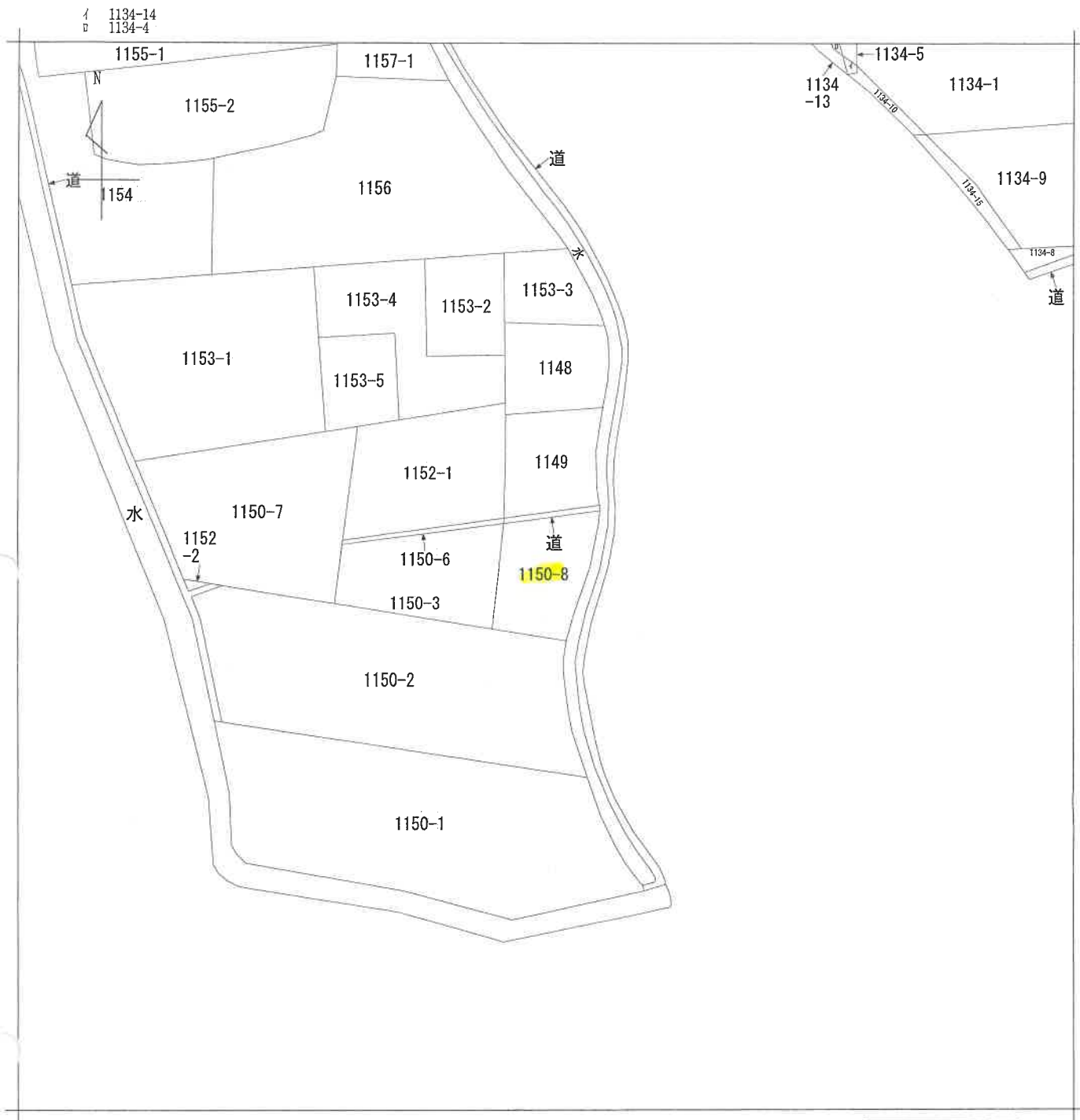
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 目的物件は、令和4年10月以降、私の元配偶者であるBが家族と共に居住して占有しています。私とBとの間に目的物件使用に関して金銭の授受はありません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在使用している範囲だと思います。 3 目的建物 目的建物では、「クロスや壁面及び床面に損傷」があります。2階のトイレに便器がないのは、損傷したため取り外してそのままにしてあるからです。 そして、目的建物内で動物(犬)を飼育しています。 4 その他 目的建物には太陽光発電システムが設置されています。これは、目的建物建築後間もなく、クレジットを利用して設置したものであり、現在、クレジット残がありますので、太陽光発電システムは現在はクレジット会社の所有です。
■ B	〔陳述の要旨〕 目的物件は、所有者であるAが令和4年10月頃、退去した後は、私が家族と共に居住して占有しています。 目的建物内では、動物(犬)を飼育しています。 また、私は、目的建物から退去するにあたっては、私が設置した「キッチン」・「キッチンの棚」・「照明器具」・「エアコン」等を持って退去する予定です。

(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
R7年1月27日 (月) 13:20-13:50	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Bと面談し, 次回立入調査日時等を打ち合わせ
R7年1月30日 (木) 11:10-11:45	高島市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年1月30日 (木) 11:55-12:00	高島土木事務所	前面道路確認
R7年1月30日 (木) 12:10-12:30	大津地方法務局 高島出張所	公図・地積測量図・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
R7年2月12日 (水) : - :	当庁	Bから連絡があり立入調査日時を打ち合わせ
R7年2月21日 (金) 13:05-13:50	物件所在地	評価人帯同, 概測, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在地	高島市安曇川町青柳字大保川				地番	1150番8			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系番号又は記号		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)			補記事項		

公用

A4判に縮小

公 用

A4判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 1150-3、-8

土地の所在 高島市安曇川町青柳字大保川

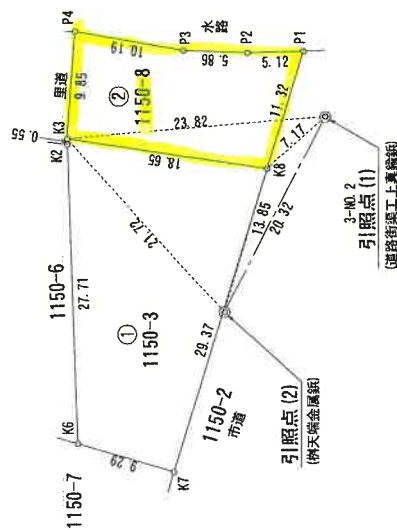


求 積 表

地 番	① 1150-3			
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0	-74835.884	2867.519	28.246	-2113814.379464
K2	-74835.884	2868.070	-2.263	169353.560232
K3	-74854.306	2865.256	-30.931	2315318.538866
K8	-74857.578	2837.139	-28.432	1903478.843376
P1	-74836.820	2833.824	30.380	-2273545.629500
合 計				790.933430
合 計 面 積				395.4667150
地 積				395.46 m ²

地 番	② 1150-8			
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0	-74835.864	2868.070	12.645	-946298.500280
K3	-74836.556	2877.901	8.101	-606230.940156
P4	-74846.604	2876.171	-1.959	146624.497236
P2	-74852.460	2875.942	-0.074	5539.082040
P1	-74857.578	2876.097	-10.686	799828.078508
K8	-74854.306	2865.256	-8.027	600855.514262
合 計				396.731610
合 計 面 積				198.3558050
地 積				198.36 m ²

総合計面積 593.8325200 m²



境界点の種類	境界点
橋	K2, K3, P2, P3, P4
プラスチック杭	K6, K7, K8, P1
金属プレート	

引 照 点	名 称	X 座 標	Y 座 標
引照点 (1)	道路街康工上真鍮板	-74859.605	2870.094
引照点 (2)	柳天端金属板	-74850.432	2851.956

作成者

測量士

(平成30年 7月 30日作成)

申請人

縮尺

1/500

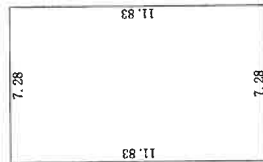
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1150番8

建物の所在
高島市安曇川町青柳字大保川1150番地8

1階

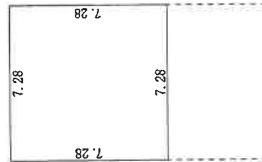


求積表

$$7.28 \times 11.83 = 86.1224$$

床面積 86.12㎡

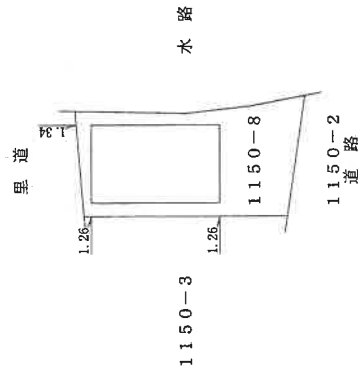
2階



求積表

$$7.28 \times 7.28 = 52.9984$$

床面積 52.99㎡



作成者

土地家屋調査士

(R元年)

縮尺
1/250

申請人

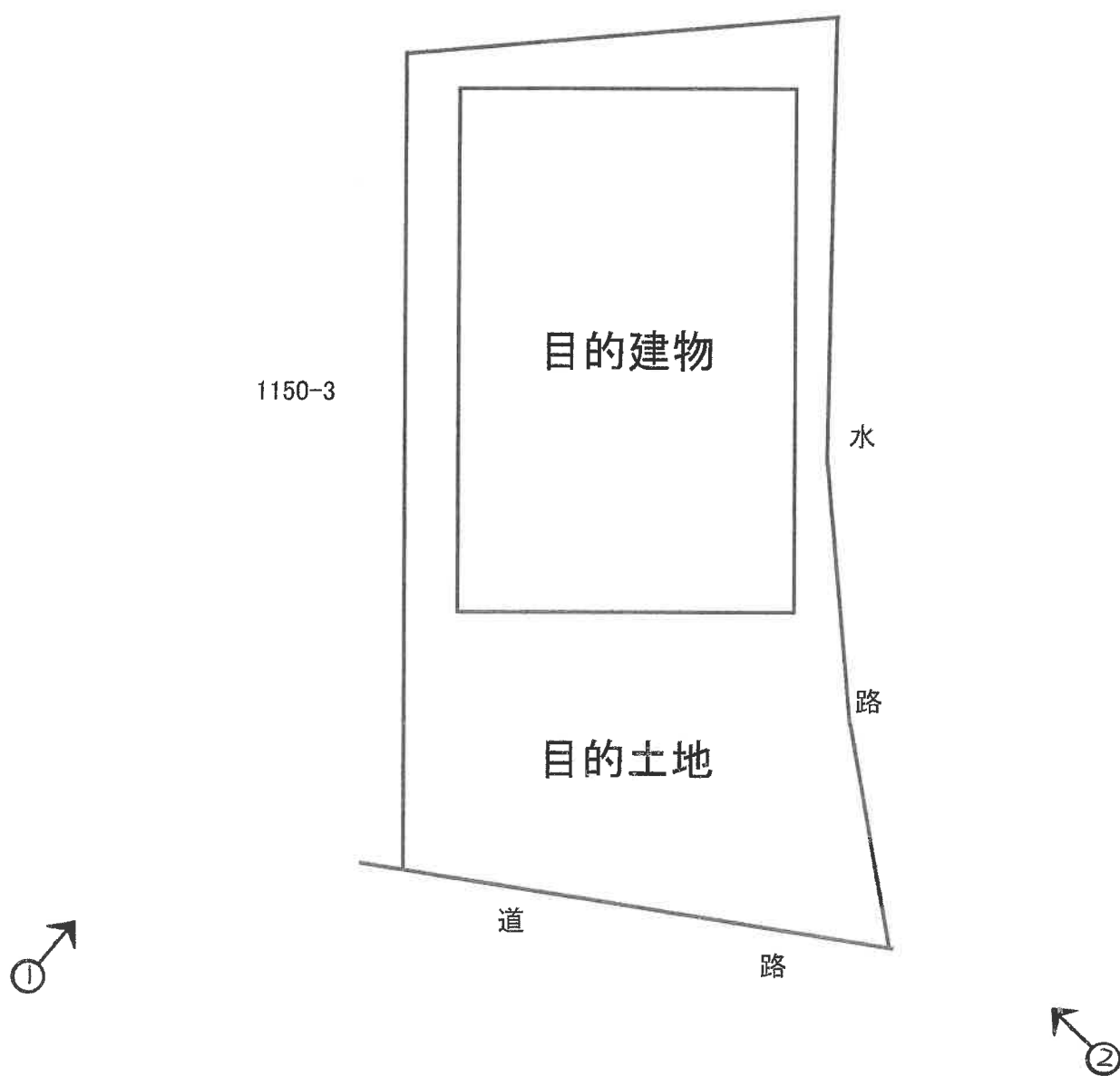
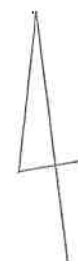
縮尺

1/500

公図

A4判に縮小

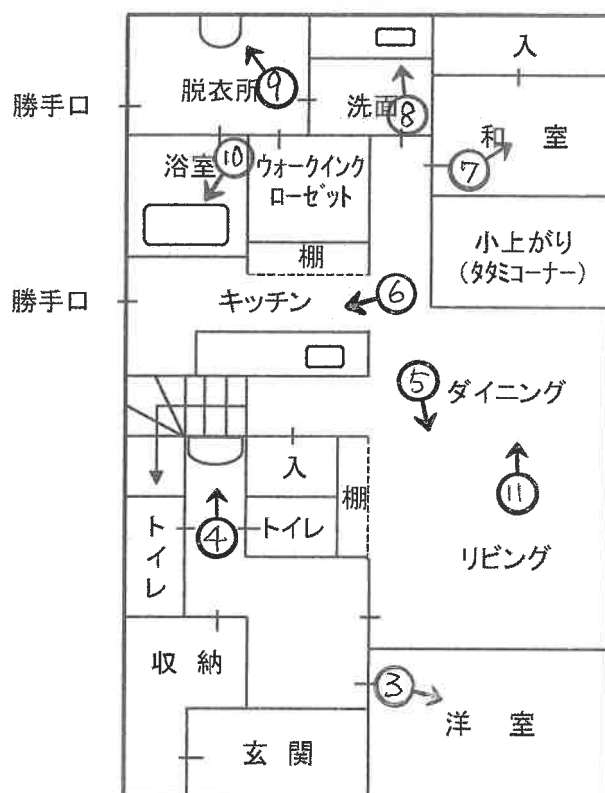
土地建物位置関係図



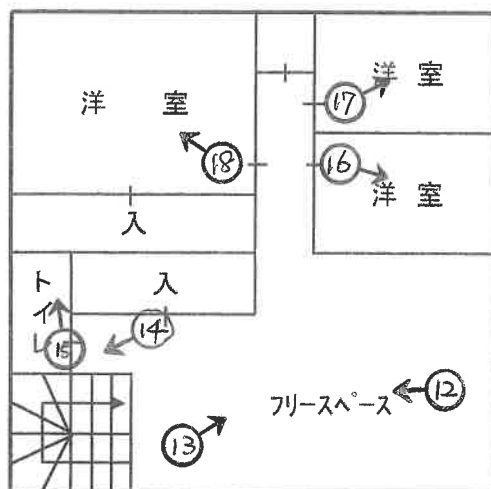
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



1 階

写真 ②



写真 ⑤



1 階 リビング

写真 ③



1 階 洋室

写真 ⑥



1 階 キッチン

写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑩



1階 浴室

写真 ⑧



1階 洗面

写真 ⑪



1階 ダイニング

写真 ⑨



1階 脱衣所

写真 ⑫



2階 フリースペース

写真 ⑬



2階 フリースペース

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑭

写真 ⑰



2階

写真 ⑮



2階 洋室

写真 ⑱



2階 トイレ



2階 洋室

令和 6 年 (ケ) 第 84 号
令和 7 年 2 月 21 日 現地調査
令和 7 年 2 月 26 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 12,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,970,000 円
物件2（建物）	金 10,320,000 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 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		

物 件 目 録

- 1 所 在 高島市安曇川町青柳字大保川
 地 番 1 1 5 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 . 3 6 平方メートル

- 2 所 在 高島市安曇川町青柳字大保川 1 1 5 0 番地 8
 家屋 番号 1 1 5 0 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
 2 階 5 2 . 9 9 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 線「安曇川」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 1100 m 最寄バス停「 図書館前 」の 東 方 ・ 約 150 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所、店舗、公共施設等が混在する住商混在地域	
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 準工業地域 60 % 200 % なし 特別工業地区
画 地 条 件	規模 198.36 m ² (公簿) 間口約 11.3m、 奥行約 18.6m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	南側で幅員約16mの舗装市道(青柳五番領線)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。 1986年の住宅地図では当該土地に建築物等の記載は見られず、2002年の住宅地図では畑、2008年の住宅地図では田、2012年の住宅地図では空地、2022年の住宅地図では現在と同じ住宅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、年月日不詳で田から雑種地へ、令和元年6月に雑種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、個人名以外での所有権移転は見られない。	
特 記 事 項		

(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）： 令和1年6月17日 新築 経過年数： 6年 経済的残存耐用年数： 19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：板貼、ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：板貼、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：太陽光発電システム等
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	普通
保守管理の状態	やや劣る （クロス及び床面・壁面に損傷が見られる。また2階トイレは損傷により取り外したため、便器が存しない。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物内で動物(犬)が飼育されている。 ・目的建物の西側に工作物が存する(目的建物に付着した工作物)。 ・目的建物には太陽光発電システムが設置されているが、目的建物所有者によると、目的建物建築後に間もなく、クレジットを利用して設置し、クレジット残が有るため、クレジット会社の所有であるとのことであるため、評価上考慮外とする。 ・目的建物占有者によると、キッチン、キッチンの棚、照明器具、エアコン等を退去時に取り外して持っていくとのことである。

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	26,700	1.03	198.36	1.00	5,460,000

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 -7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,300\text{円/㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/82 = 26,700\text{円/㎡}$

◇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
 $100/96 \times 100/100 \times 100/85 \times 100/100 = 100/82$

イ 個 別 格 差 : 方位 +3 (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	200,000	139.11	0.54	15,020,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 19 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

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	5,460,000	0.40 法定地上権 (物件2)	2,180,000

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	5,460,000	-2,180,000		1.00	0.60	1.00	1,970,000
2	15,020,000	+2,180,000	1.00	1.00	0.60	1.00	10,320,000
一 括 価 格(合計)							12,290,000

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（ 滋賀高島ー7 ）

所 在： 高島市安曇川町田中字北五反田344番外

価 格： 22,300 円/㎡

位 置： JR湖西 線「 安曇川 」駅の 北西 方・道路距離約 900 m

価 格 時 点： 令和 6 年 1 月 1 日

地 積： 652 ㎡

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 西側 7.5 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： 一般住宅のほか店舗も見られる既成住宅地域

第7 附属資料

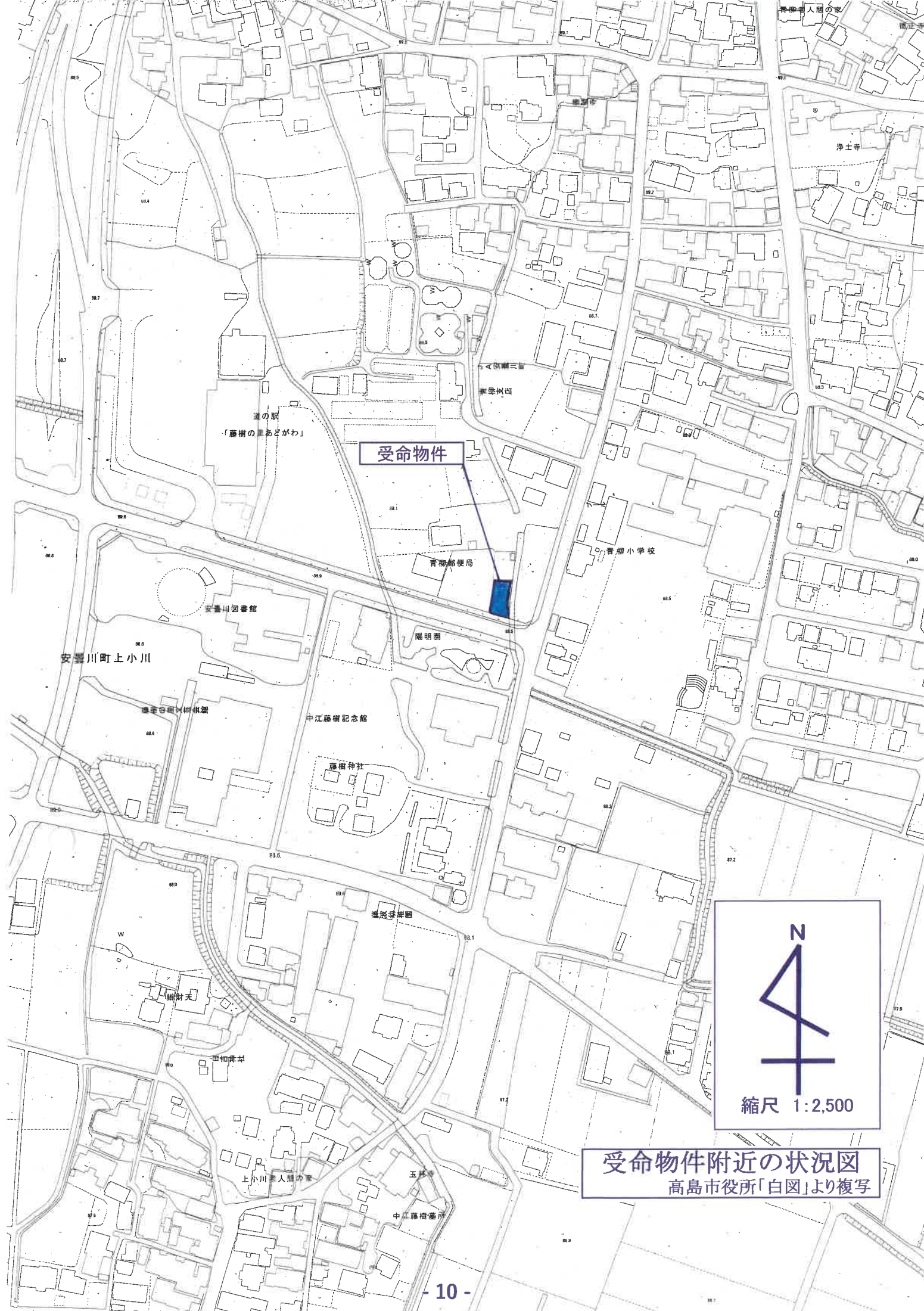
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

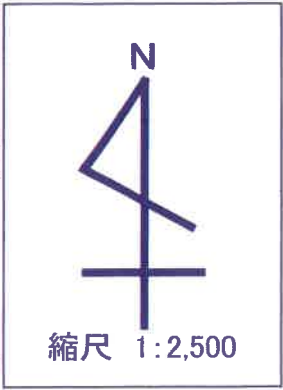
物 件 1： 3,465,745 円

物 件 2： 7,363,946 円

以 上



受命物件



受命物件附近の状況図
高島市役所「白図」より複写

イ 1134-14
ロ 1134-4

1155-1

1157-1

1134

1134-13

1134-10

N

1155-2

道

1154

1156

道

1153-4

1153-2

1153-3

1153-1

1153-5

1148

水

1150-7

1152-1

1149

1152-2

道

1150-6

1150-8

1150-3

1150-2

1150-1

受命物件



縮尺なし

公 図 写 し

表
積
求

地 号	① 1:50,000	XG	Ym	Ym+Ym-1	Xn · (Ym) · (Ym-1)
K2		-74835.684	2657.519	28.246	-2173814.39462
K3		-74835.654	2663.070	-2.263	169353.51232
K9		-74854.306	2655.255	-30.031	2315318.514886
K7		-74846.818	2637.139	-25.432	1903478.843775
K5		-74836.920	2633.824	-30.380	-2273545.629600
合 計					790.933480
合 計 面 積					395.4667150
地 塊					395.46

地番	② 1150-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K0		-74835.864	2868.070	12.645	-946299.500280
K3		-74836.556	2877.901	8.101	-608250.940156
P4		-74846.604	2876.171	-1.959	146824.497236
P3		-74846.604	2876.171	-1.959	146824.497236
P2		-74852.460	2875.942	-0.074	5539.082040
P1		-74857.578	2876.097	-0.686	799928.078508
K8		-74854.306	2865.256	-8.027	600855.514262
合計					396.731610
合計面積					198.3658050

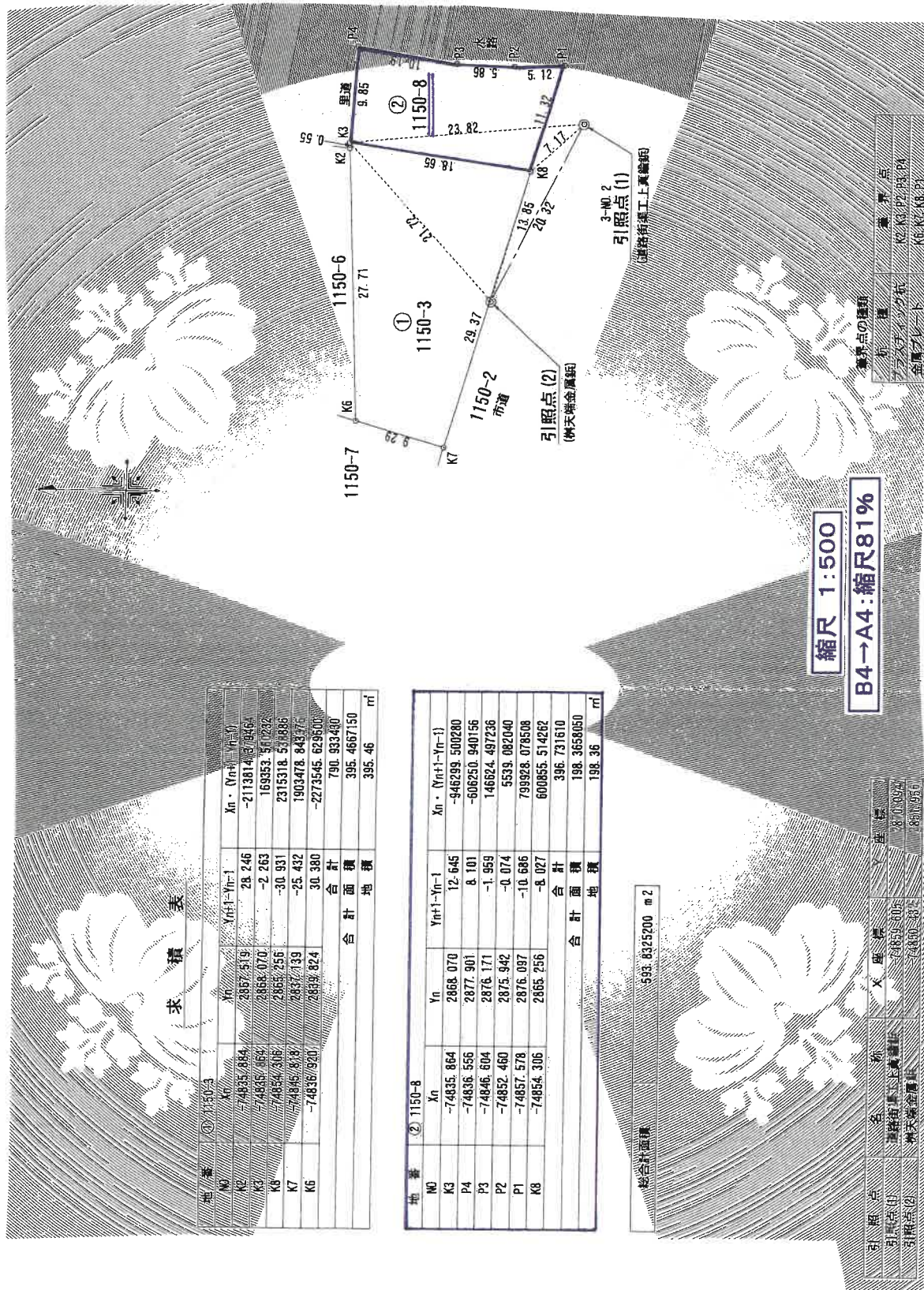
総合計面積 593.8325200 m²

縮尺 1:500

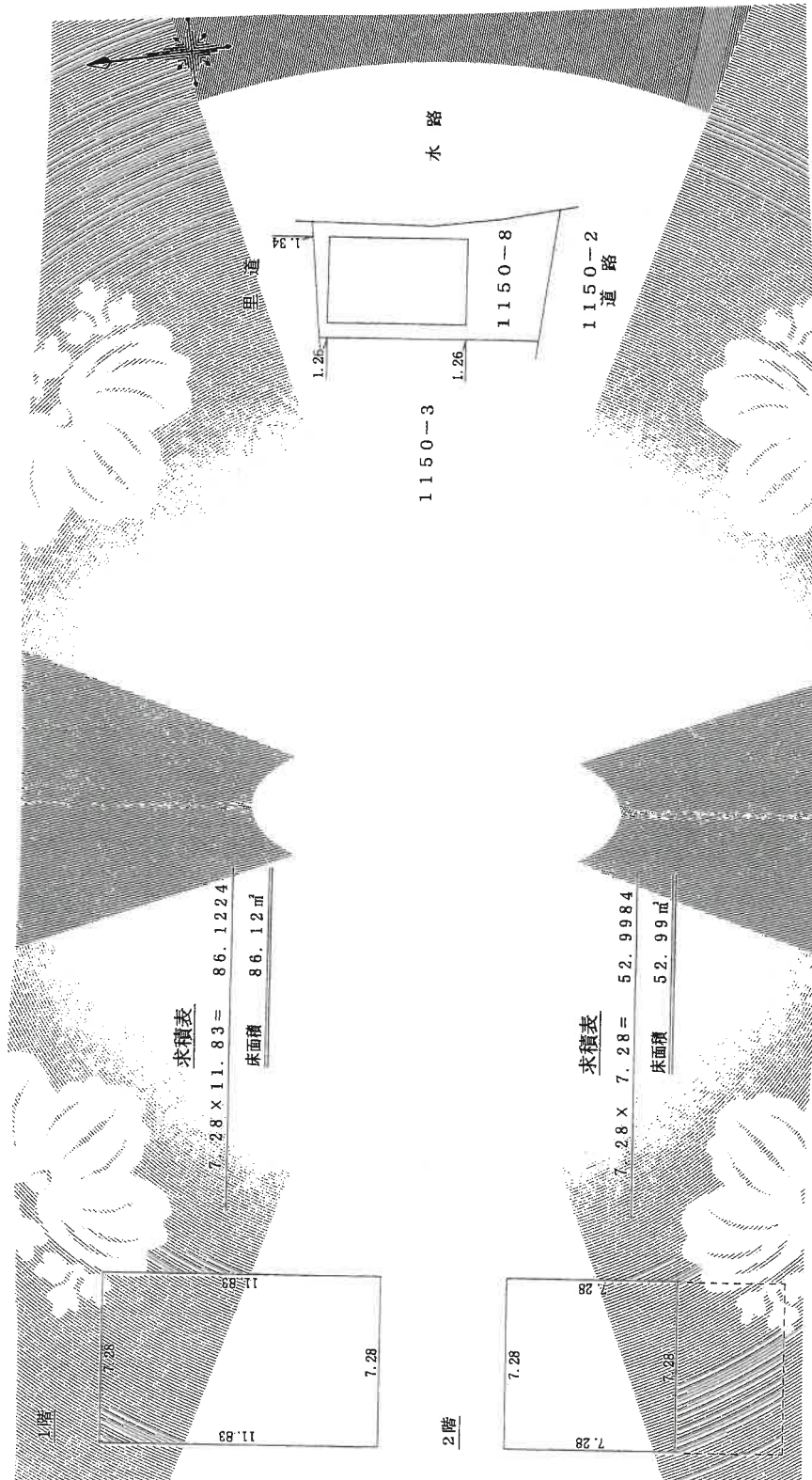
B4→A4:縮尺81%

引 路 点	名 称	X 座 标	Y 座 标
引路点(1)	道群街渠上渡槽处	74859.605	800.092
引路点(2)	州天瑞金盾处	74860.433	801.955

境界点の種類	桁 種	境 界 点
ガラスサインウ杭		K2、K3、P2、P3、P4
金属プレート		K6、K7、K8、P1



地積測量図写し



縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

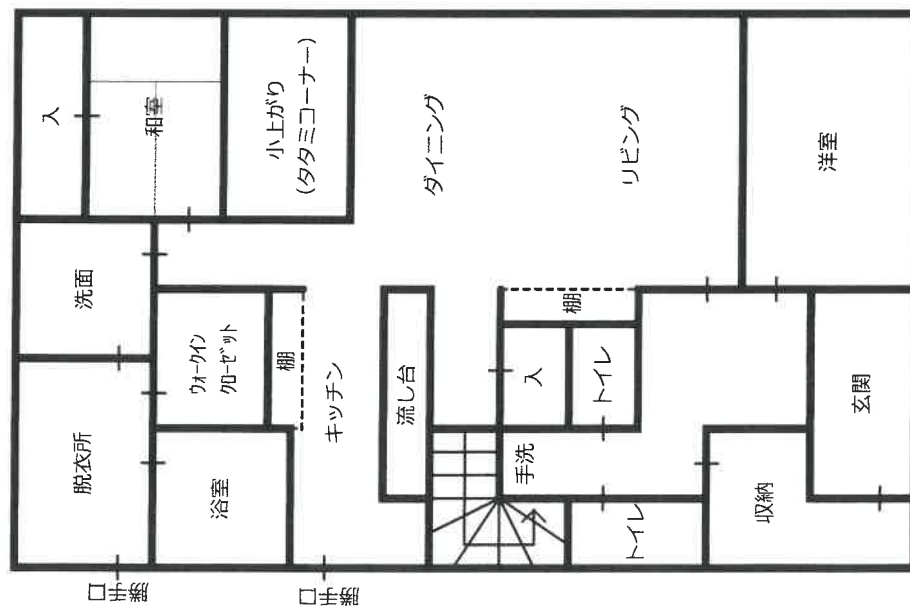
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

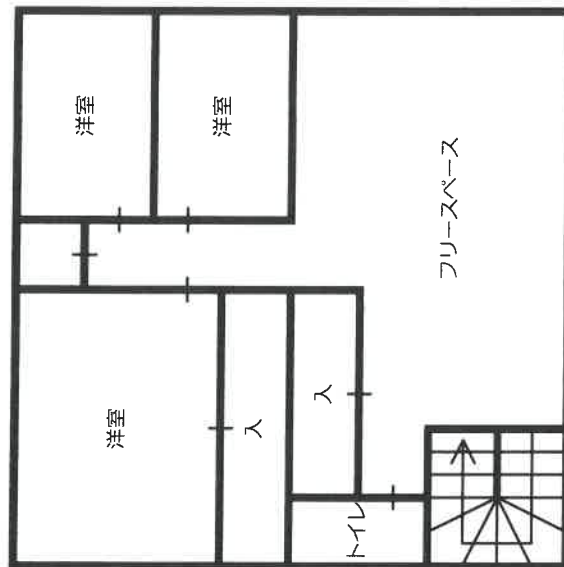
建物図面写し、各階平面図写し

建 物 間 取 図

1 階



2 階



88.1

青柳郵便局

陽明園



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

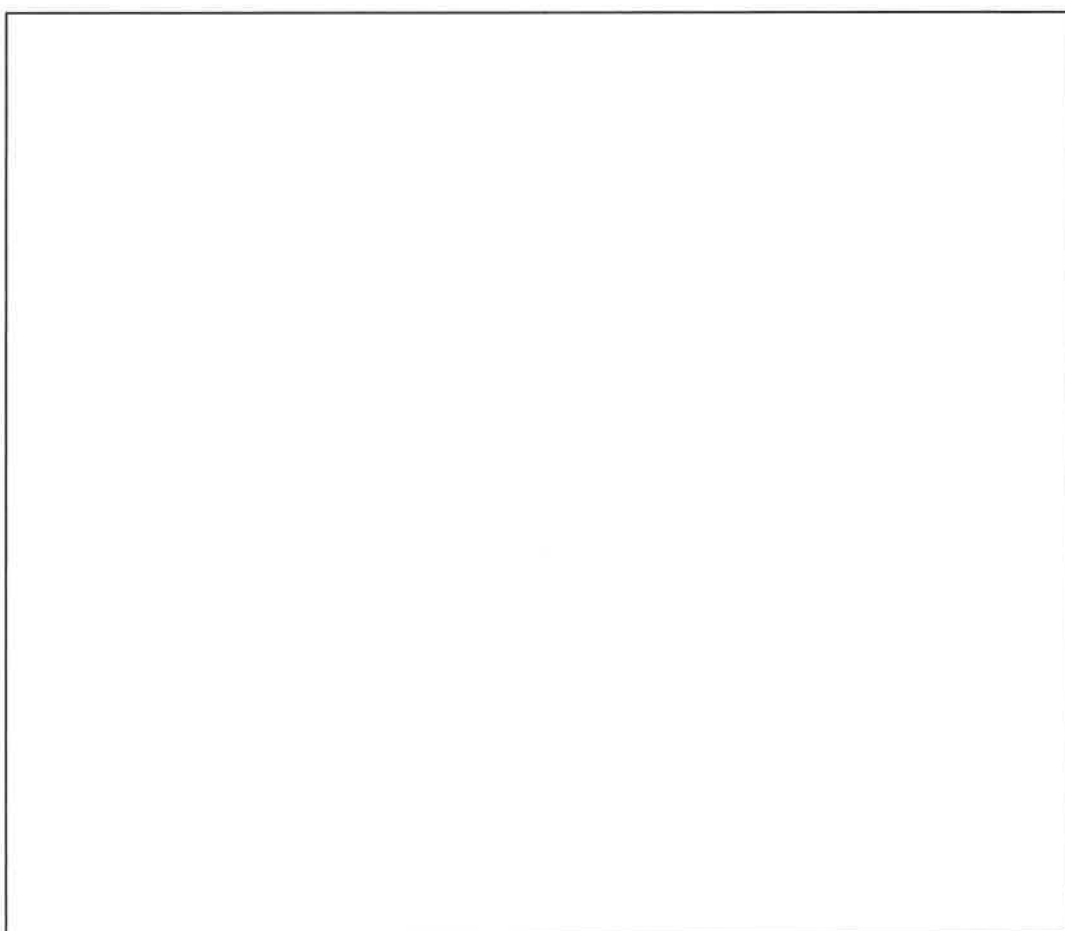
物件2 主である建物



撮影位置 2



物件2 主である建物内部



現 況 写 真