

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10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

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11月 4日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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11月21日 午前10時00分から 令和 7年11月21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10月21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	2, 720, 000 2, 176, 000	一括	544, 000	33, 530	0
1	1, 170, 000				
2	1, 550, 000				



物 件 目 録

1 所 在 高島市今津町下弘部字南澤
地 番 4 2 番 3 9
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 3 0 平方メートル

2 所 在 高島市今津町下弘部字南澤 4 2 番地 3 9
家屋 番号 4 2 番 3 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 0 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 0 . 6 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 . 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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、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】

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 高島市今津町下弘部字南澤

地 番 4 2 番 3 9

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 3 0 平方メートル

2 所 在 高島市今津町下弘部字南澤 4 2 番地 3 9

家屋 番号 4 2 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 6 7 . 0 6 平方メートル
2階 5 6 . 3 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 7 0 . 6 6 平方メートル
2階 5 6 . 3 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 . 2 平方メートル



令和7年(ケ)第5号

令和7年 2月28日受理

令和7年 3月21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 | 高島市今津町下弘部字南澤 |
| | 地 番 | 4 2 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市今津町下弘部字南澤 4 2 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7 . 0 6 平方メートル
2階 5 6 . 3 1 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：1階 約70.66平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約3.2平方メートル		
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 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 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の表示が存した。

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(土地所在図)は7乃至9枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7乃至9枚目の地積測量図(土地所在図)並びに10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等を参考にして、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7乃至9枚目の地積測量図(土地所在図)に概ね合致していると思われた。

なお、11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) その他

目的土地南東側空地部分に「カーポート」が存し、その基礎は土地に固定されているように見受けられ、関係人の陳述等から同物件は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。

そして、目的土地は下記4記載のとおり南側及び西側で前面道路にほぼ等位で接しているが、目的建物敷地部分は前面道路よりも概ね約0.5メートル高くなっている。

なお、目的土地空地部分には、雑草等が繁茂している状況であり、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12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね10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が、1階南東側部分につき増築されていた。増築部分の床面積は概ね約3.6平方メートルである。

(2) 未登記附属建物の存在

目的建物北東側に建造物が存した。同建造物は建物としての効用を備えており、位置関係及び用途などから未登記ではあるが、目的建物の附属建物として取り扱うのが相当と思われる。この未登記附属建物の種類等は2枚目記載のとおりである。

(3) 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、「外壁の損傷や汚れ」・「室内のクロスの損傷や汚れ」などが見受けられた。また、関係人の陳述によれば、「1階トイレは、排水管に草の根等が入っており、詰まり易い状況」とのことであった。

(4) その他

目的建物内では、キッチン付近に「床下収納」が存した。

また、目的物件は、オール電化であり、関係人の陳述によれば、「建築当時からオール電化であり、目的建物にガス管などは入っていないと聞いている」とのことであった。

4 前面道路調査

目的物件は、南側及び西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。これらの道路の現況幅員は、南側及び西側共に概ね約6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
■ 目的物件所有者	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 目的物件は、私が居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 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。 目的土地南東側空地部分に存する「カーポート」は、私が目的物件を購入した時点でありました。当時、故障していたので修理して現在まで使用しています。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむなどの瑕疵はありません。 1階トイレは、排水管に草の根が入っている関係で以前も詰まったことがあり、現在もつまり易い状況です。 また、1階板間が増築とのことですが、私が目的物件を購入した際に現在のようになっていました。 そして、目的建物はオール電化ですが、目的物件を購入した際に、「目的物件は建築時からオール電化であり、目的建物内にガス管等が入っていない」との話を聞きました。 4 その他 目的建物北東側にある建造物は、私が、目的物件を購入した時に既にありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月5日 (水) 13:00-13:40	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たところ, 目的物件所有者が出てきたので面談
R7年3月5日 (水) 14:00-14:20	高島市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年3月11日 (火) 13:55-14:05	高島土木事務所	前面道路確認
R7年3月11日 (火) 14:10-14:35	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3月18日 (火) 10:15-10:50	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 () : - :		
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



地番
区域見出
今津町下弘部

請求部	所在	高島市今津町下弘部字南澤				地番	42番39			
出力縮	縮尺不明	精度区分	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)				補記事項		

公用

登記年月日：昭和50年2月17日

④ + 10-23, -24, -25, -43, -44, -45

42-1, 42-2, 42-3, 42-4, 42-5, 42-6, 42-7, 42-8, 42-9, 42-10, 42-11, 42-12, 42-13, 42-14, 42-15, 42-16, 42-17, 42-18, 42-19, 42-20, 42-21, 42-22, 42-23, 42-24, 42-25, 42-26, 42-27, 42-28, 42-29, 42-30, 42-31, 42-32, 42-33, 42-34, 42-35, 42-36, 42-37, 42-38, 42-39, 42-40, 42-41, 42-42, 42-43, 42-44, 42-45

128014

高島郡今津町大字下弘部字南澤

高島市今津町

土地積測量

S
50.2.17

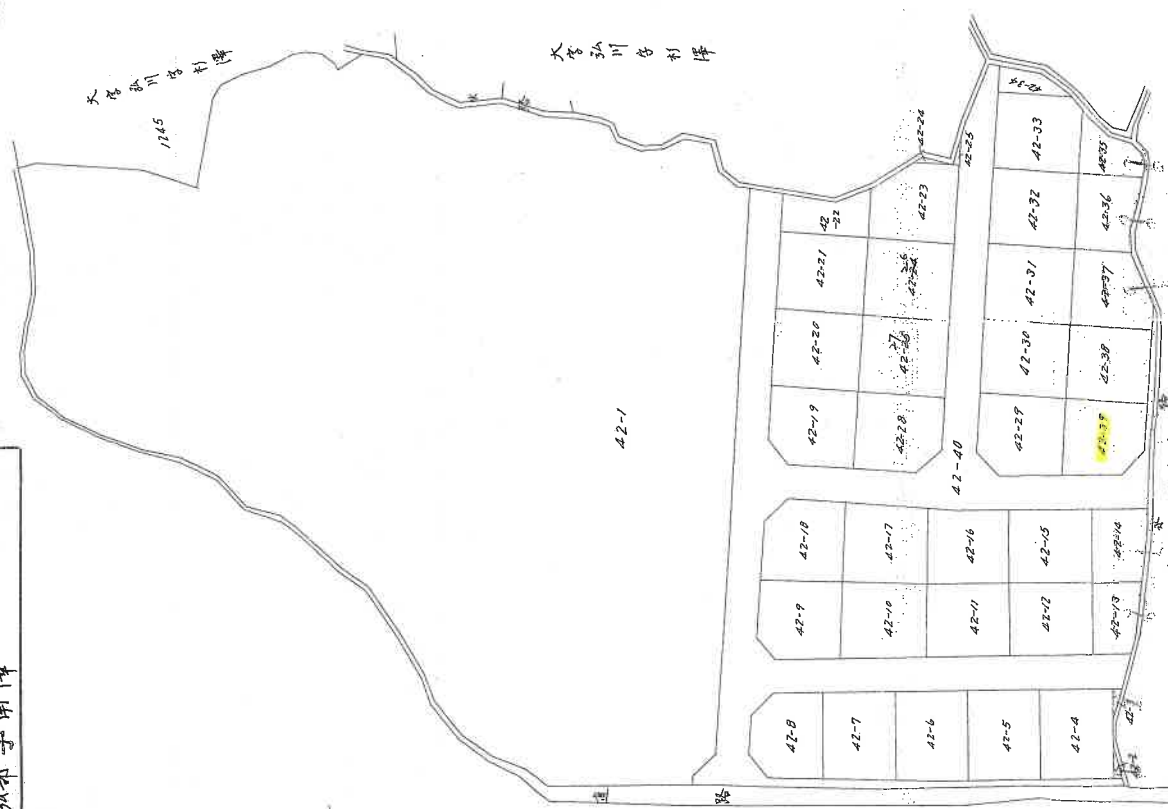
昭和五〇年貳月拾日

作製年月日

作製者

土地家屋調査士

申請人



縮尺 1/1000

公用

A4判に縮小

請求番号：10-2 (1/4)

登記年月日：昭和50年2月17日

⑧ + 10-23, -24, -25, -43, -44, -45

42-1, 42-2, 42-3, 42-4, 42-5, 42-6, 42-7, 42-8, 42-9, 42-10, 42-11, 42-12, 42-13, 42-14, 42-15, 42-16, 42-17, 42-18, 42-19, 42-20, 42-21, 42-22, 42-23, 42-24, 42-25, 42-26, 42-27, 42-28, 42-29, 42-30, 42-31, 42-32, 42-33, 42-34, 42-35, 42-36, 42-37, 42-38, 42-39, 42-40, 42-41, 42-42, 42-43, 42-44, 42-45

128015

高島郡今津町大字下私部字南澤

高島市今津町

地積

測

量

図

50.2.17

1/3

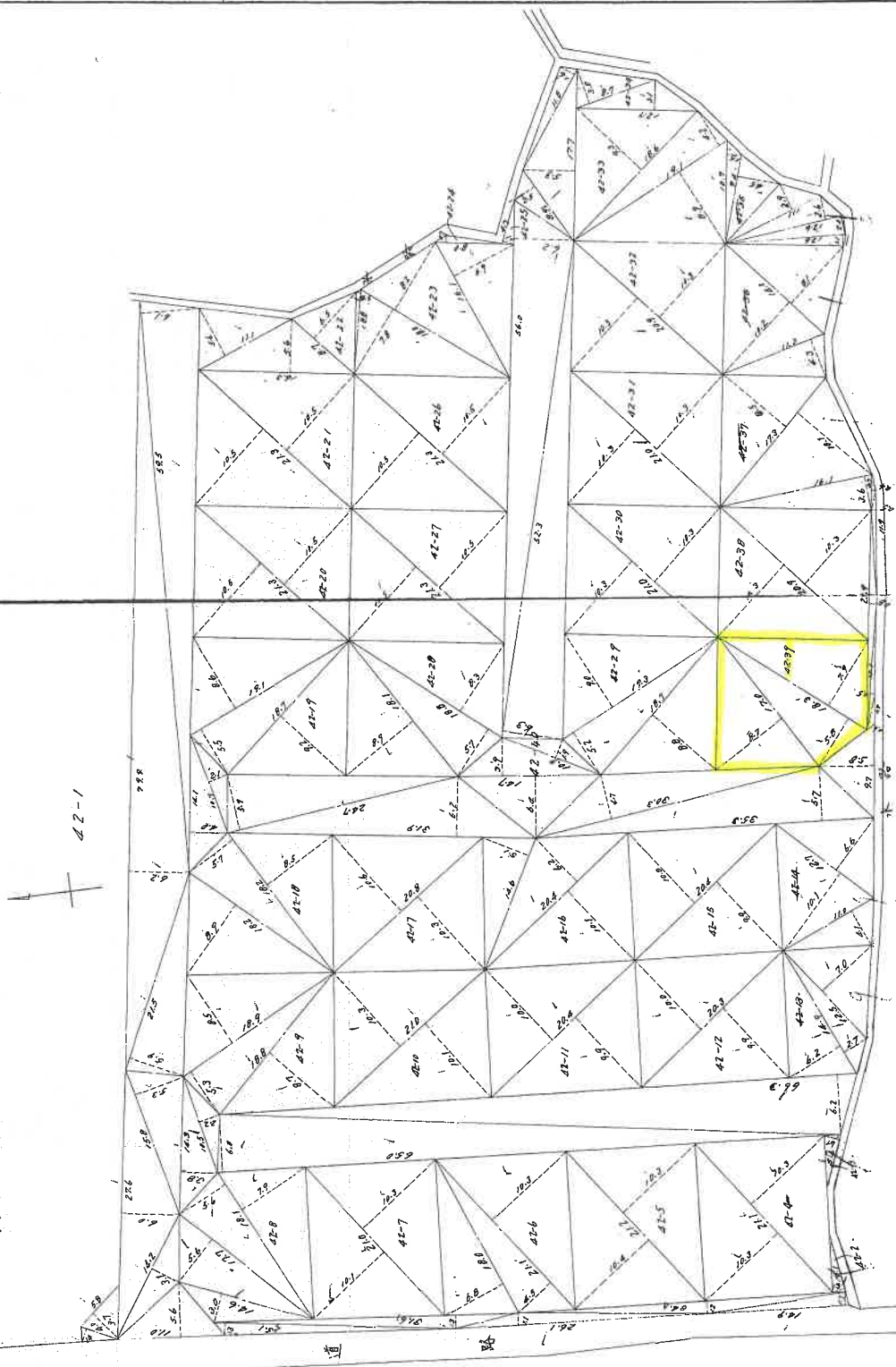
昭和五〇年二月十七日

製作者

高島郡今津町

申請人

高島郡今津町



縮尺 1/500

(2/4)

請求番号：10-2

A4判に縮小

番	42-1, 2, 3 , 42-4 ~ -3+	42-40	42-45
---	------------------------------------	-------	-------

128017

42-1, 2, 3, 42-4 ~ 34
42-37-3 42-40

土地の所在

高島市今津町

地積測量



250.2.17

 $\frac{3}{3}$

作 製 年 月 日

昭和五〇年壹月壹七日

作者製者

土地家屋調査士

申請人

11.8	.16	1.88
計		1.88
1/2		1.88

[illegible]

尺 1/

126056

各階平面図

42番39

建物図面

H8.4.1

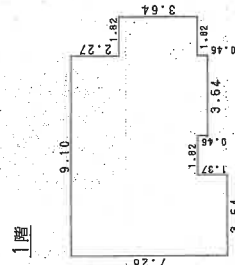
滋賀県高島郡今津町大字下弘部字南澤42番地39

高島市今津町

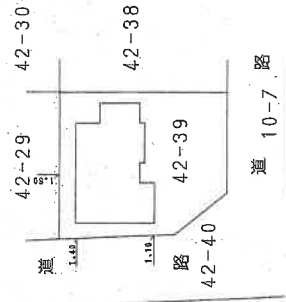
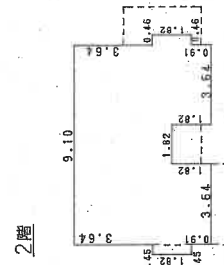
家屋番号

建物の所在

1階
求積表
9.10 x 5.91 = 53.7810
3.64 x 1.37 = 4.9868
3.64 x 0.46 = 1.6744
1.82 x 3.64 = 6.6248
計 67.0670
床面積 67.06㎡



2階
求積表
0.45 x 1.82 = 0.8190
9.10 x 4.55 = 41.4050
3.64 x 1.82 = 6.6248
3.64 x 1.82 = 6.6248
0.46 x 1.82 = 0.8372
計 56.3108
床面積 56.31㎡



作製者

土地調査士
家園

8年 3月 29日(作製)

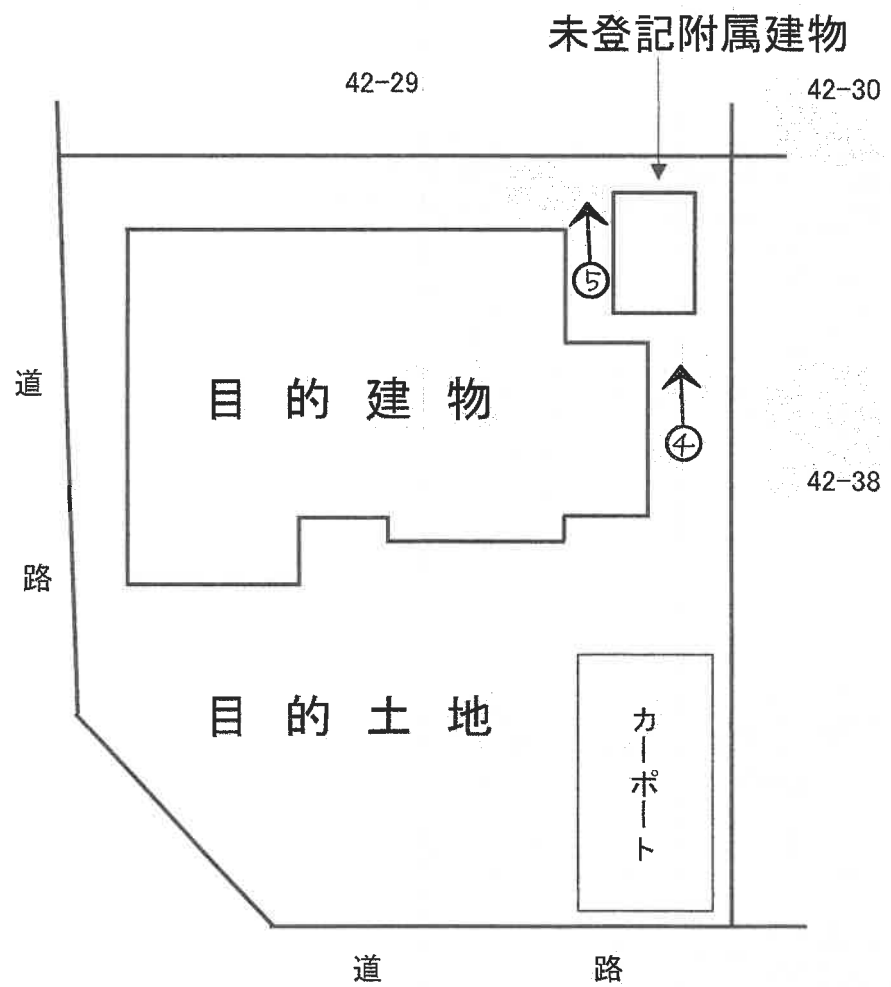
縮尺 1/250

申請人

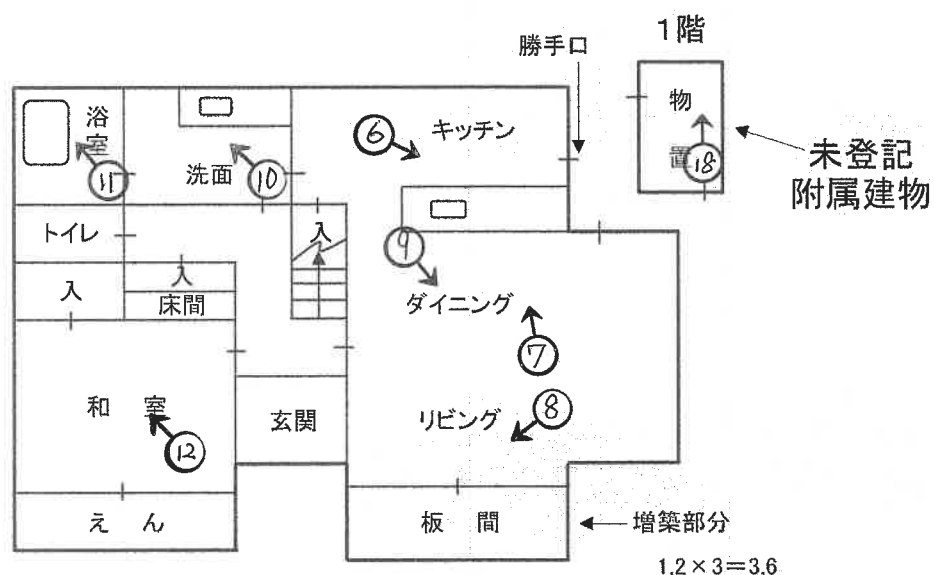
縮尺 1/500

53

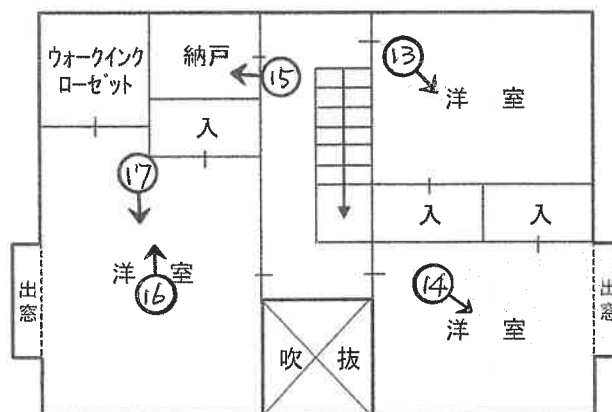
土地建物位置関係図



間 取 図



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン

写真 ⑦



1階 ダイニング

写真 ⑧

写真 ⑩



1階 洗面

写真 ⑪



1階 板間

写真 ⑨



1階 浴室

写真 ⑫



1階 リビング・ダイニング



1階 和室

写真 ⑬



2階 洋室

写真 ⑭



2階 洋室

写真 ⑮



2階 納戸

写真 ⑯



2階 洋室

写真 ⑰



2階 洋室

写真 ⑱



未登記附属建物内

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 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 2,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,170,000 円
物件2（建物）	金 1,550,000 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」	1階 約70.66㎡、2階 56.31㎡
番号	特記事項		
2	・未登記附属建物(物置、木造鋼板葺平家建、約3.2㎡)が存する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高島市今津町下弘部字南澤 |
| | 地 番 | 4 2 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市今津町下弘部字南澤 4 2 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7 . 0 6平方メートル
2階 5 6 . 3 1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「近江今津」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 2600 m 最寄バス停「 下弘部東 」の 北 方・約 250 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	
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 199.30 m ² (公簿) 間口約 9.2m、 奥行約 15.7m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	南側で幅員約6mの舗装市道(杉沢18号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 西側で幅員約6mの舗装市道(杉沢13号線)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空地、1996年以降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の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地は昭和50年4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49年に「三洋土地開発株式会社」、昭和50年に「久保惣開発株式会社」、昭和51年に「ミサワホーム株式会社」、平成3年に「株式会社ミサワホーム滋賀」、平成5年に「ミサワホーム近畿株式会社」へと移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・目的土地の南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) ・目的建物の敷地部分は、前面道路よりも約0.5m高くなっている。 ・目的土地の空地部分は、雑草等が繁茂している状態である。	

(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8年3月22日 新築 経 過 年 数 ： 29 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード貼等 内 壁 ： クロス貼等 天 井 ： クロス貼、板貼等 床 ： フローリング、畳、カーペット等 設 備 ： 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 ： オール電化等
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 （外壁及び室内のクロスに損傷や汚れが見受けられる。また、1階のトイレが詰まり易い状況である。）
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1階南東側部分に、未登記増築部分（約3.6㎡）が存する。 ・目的建物の北東側に未登記附属建物（物置、木造鋼板葺平家建、約3.2㎡）が存する。 ・目的建物のキッチン付近に床下収納が存する。

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	16,800	1.08	199.30	0.90	3,250,000

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 -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,300\text{円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/103 \times 100/100 = 16,800\text{円/㎡}$

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

イ 個 別 格 差 : 方位 +3、角地 +5 (相乗積 108/100)

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主	200,000	126.97	0.05	1,270,000
2未附	100,000	3.2	0.03	10,000

イ 現況延床面積

(物件2主である建物)

公簿延床面積(123.37㎡)に未登記増築部分概算面積(約3.6㎡)を加算して求めた。

(物件2未登記附属建物)

概測面積(約3.2㎡)を採用した。

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5%と認定した。

(物件2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3%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	3,250,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,300,000

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	3,250,000	-1,300,000		1.00	0.60	1.00	1,170,000
2	1,280,000	+1,300,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,550,000
一 括 価 格(合計)							2,720,000

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-6)

所 在 : 高島市今津町弘川字下野1308番9

価 格 : 17,300 円/㎡

位 置 : JR湖西 線「近江今津」駅の 北西 方・道路距離約 2600 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 200 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側 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 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

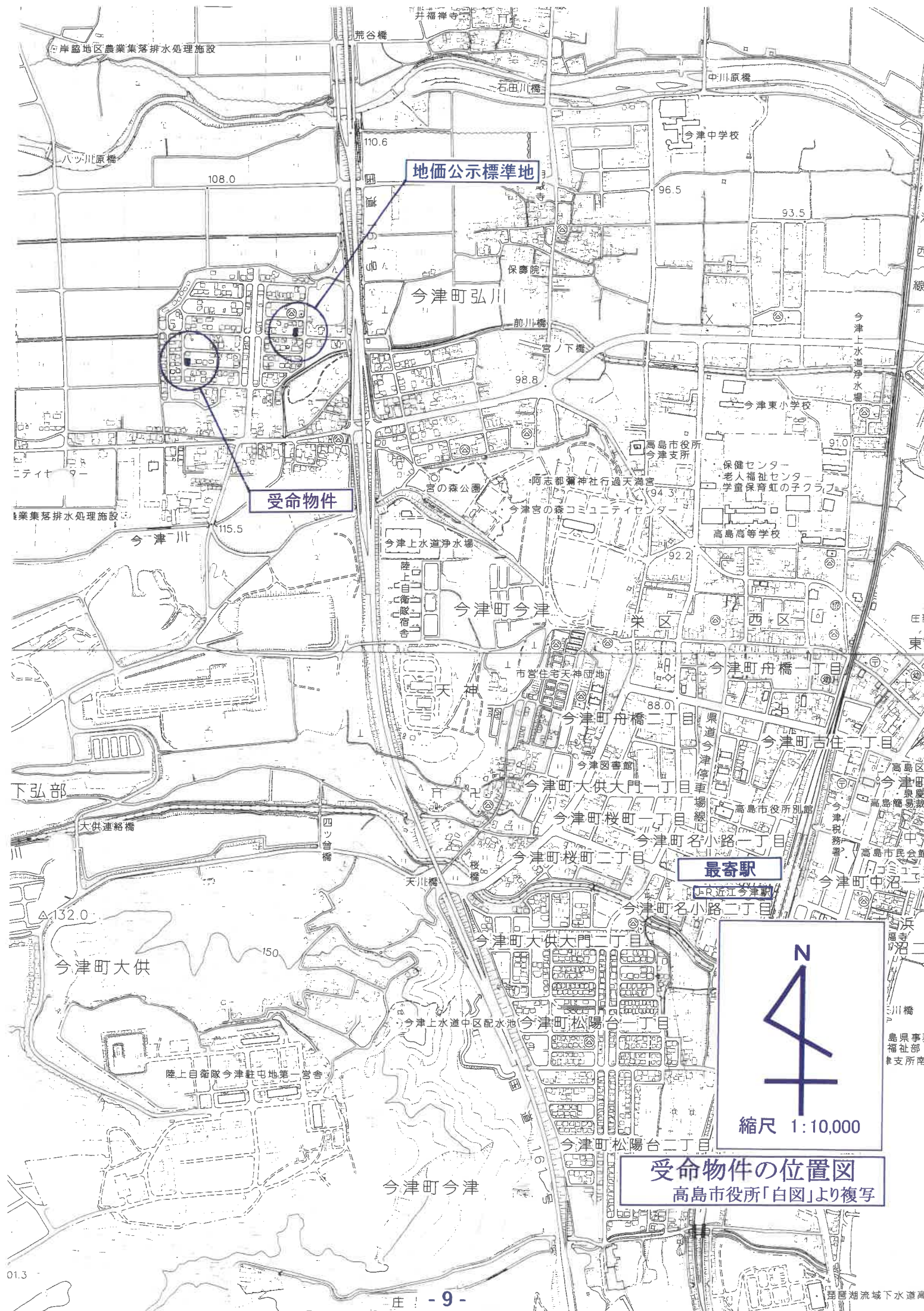
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 2,196,286 円

物 件 2 : 2,029,038 円

以 上



地価公示標準地

受命物件

最寄駅

JR近江今津駅

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

杉 沢

杉沢区車の横ハウス

今津町弘州

宮 西

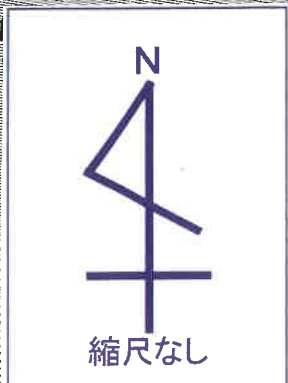
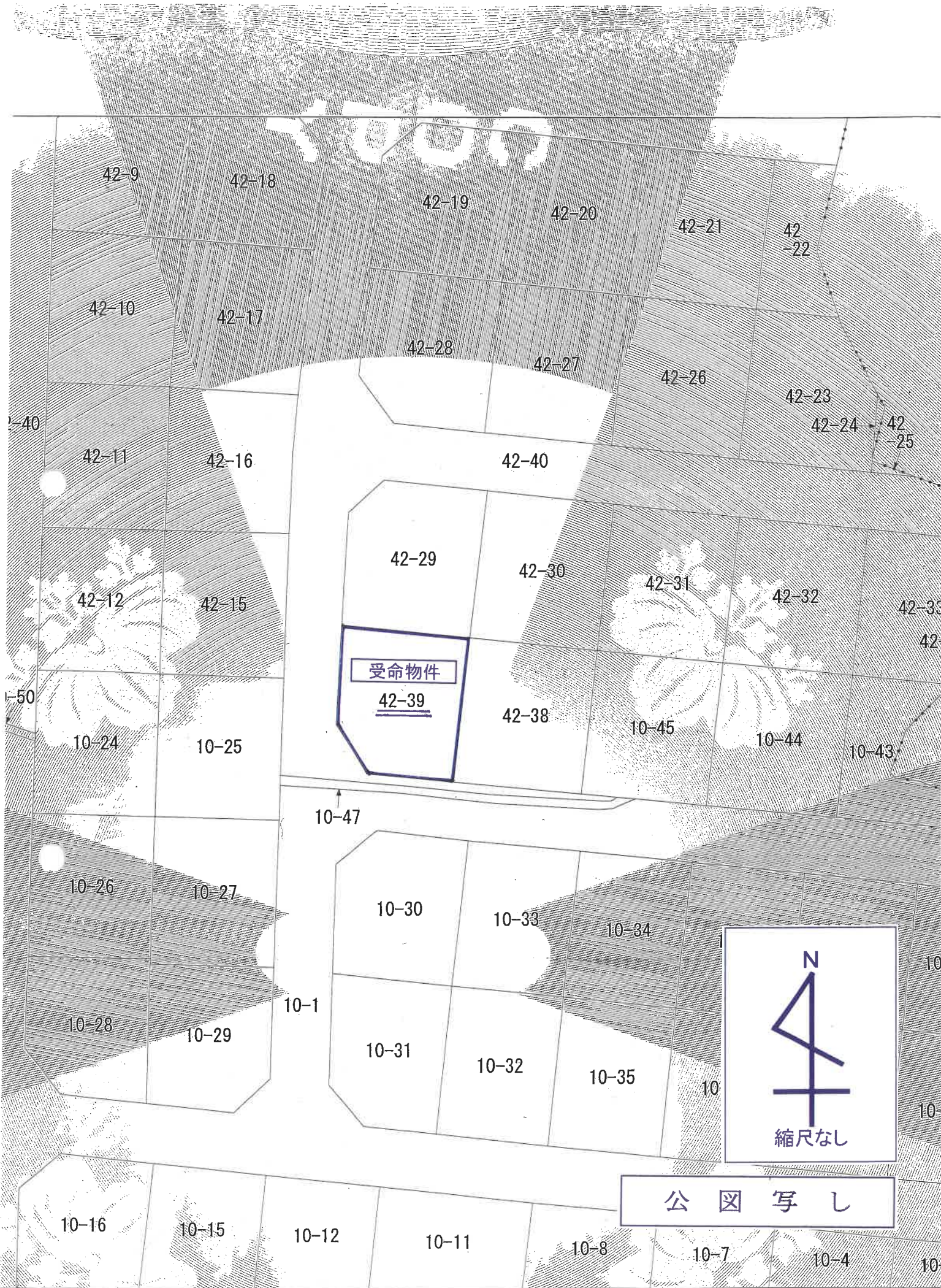
中島副隊



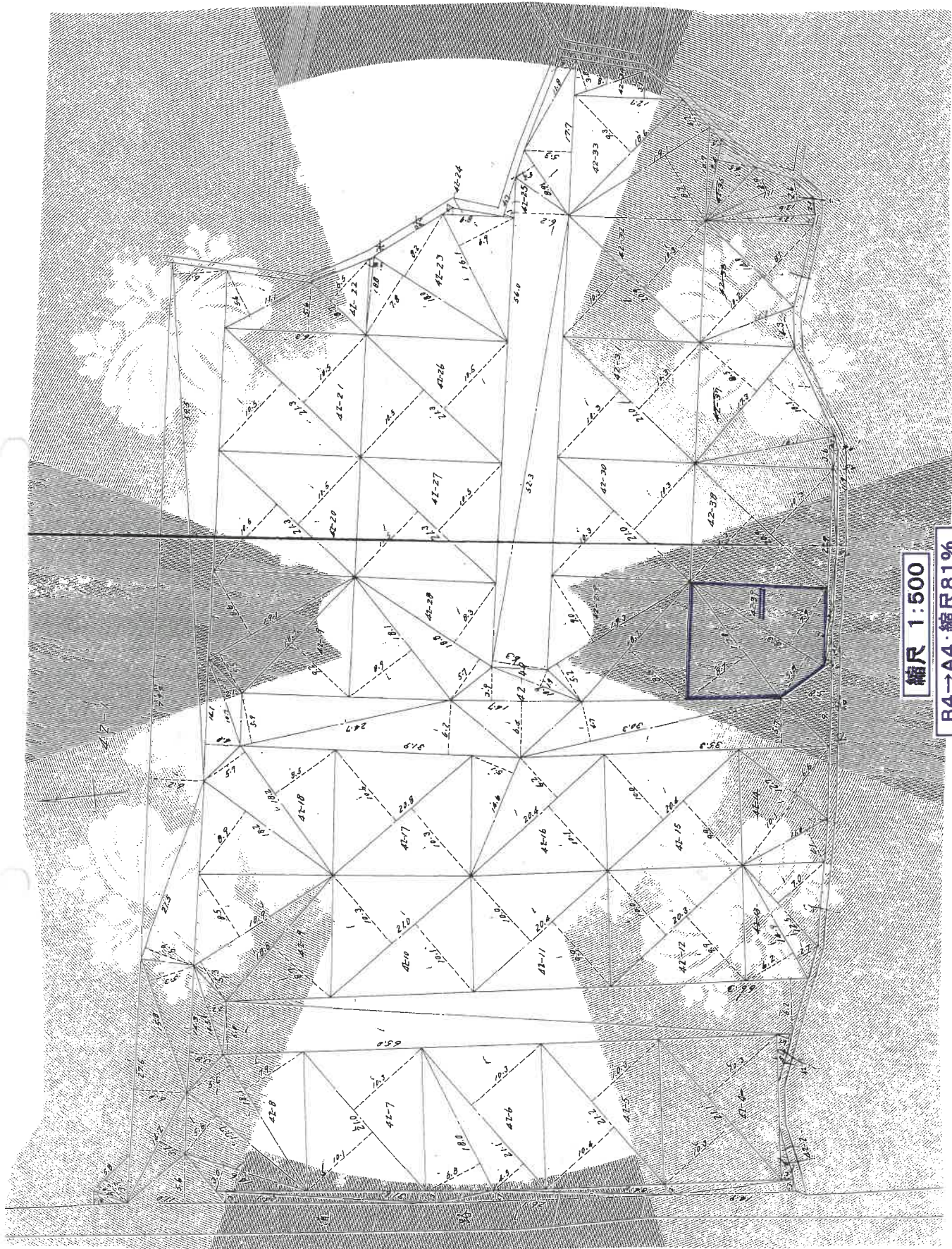
縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

高島市役所「白図」より複写



公 図 写 し



縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

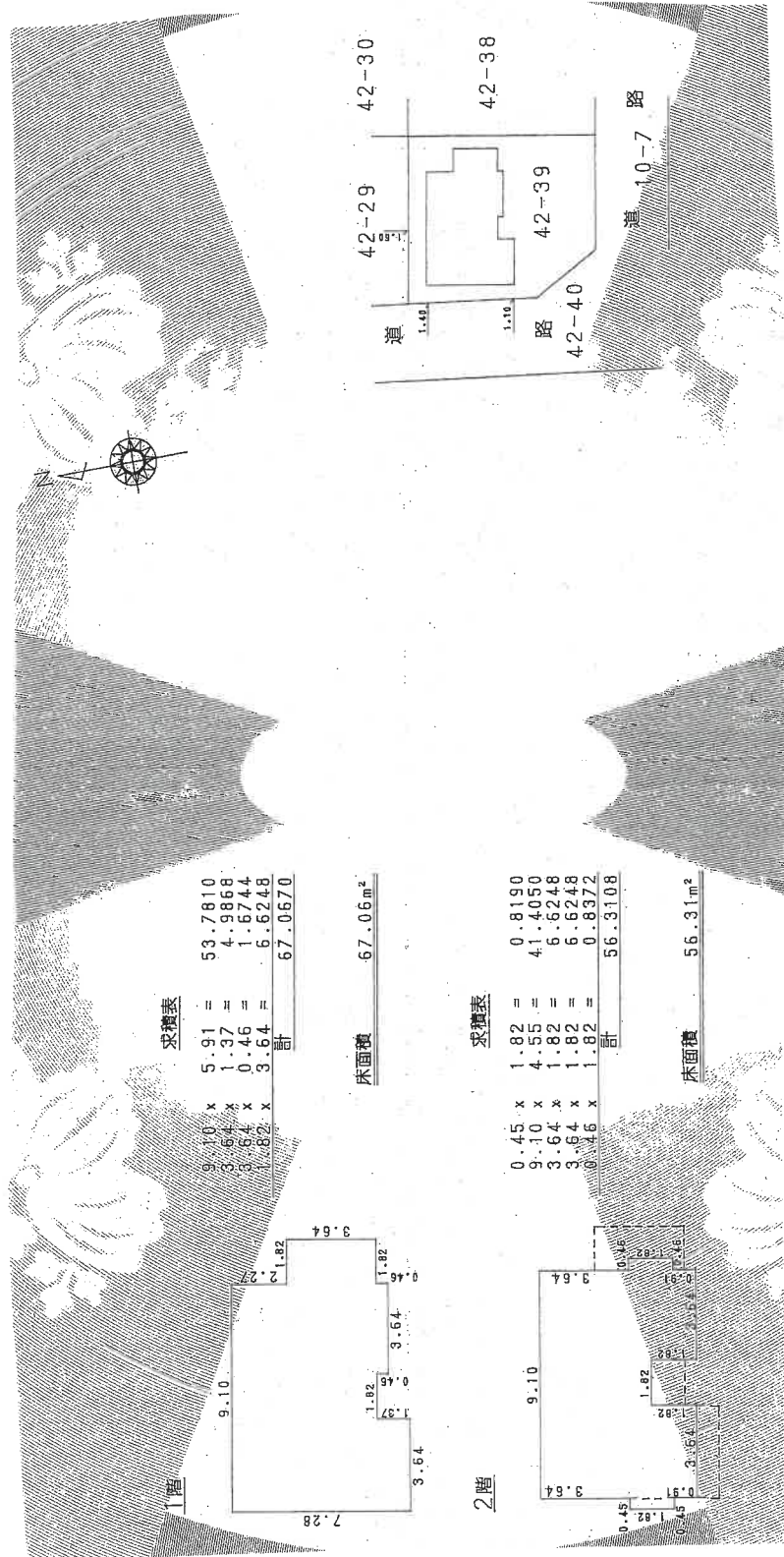
地積測量図写し

42.37	17.3	8.5	147.03
17.3	10.1	17.03	
16.1	3.6	57.86	
3		57.74	
1/2		18.107	
42.38	-		
20.4	10.3	215.27	
20.9	10.3	215.27	
21		430.54	
12		215.27	
42.39			
18.3	7.9	144.57	
18.3	5.8	166.14	
17.0	8.7	147.90	
21		398.61	
1/2		198.5	

42.40	14.4	2.3	153.7
84.1	2	19.72	
26.4	21	20.7	
31.6	17	41.29	
25.1	2.3	32.63	
21.9	5.2	41.12	
4.0	4	5.62	
5.4	3.7	5.26	
14.2	1	44.42	
276	4.2	165.60	
15.8	5.3	83.14	
21.5	5.9	126.85	
79.9	6.2	495.38	
59.5	6.1	342.95	
14.3	3.8	54.34	
14.5	2.2	23.10	
65.0	6.0	394.00	
66.3	6.2	411.06	
14.1	4.0	54.40	
14.7	2.1	22.47	
24.7	5.9	145.73	
31.9	6.2	187.78	
14.7	2.4	54.8	
30.3	4.7	212.41	
35.3	5.7	212.7	
9.7	3.9	54.26	
9.7	2.2	21.2	
13.1	2.5	65.5	
22.1	2.6	29.32	
11.9	1.5	5.15	
3.7	1.4	4.8	
14.7	3.3	51.23	
2.9	1.4	20.77	
52.3	4	323.4	
56.0	4.2	347.20	
8.9	2.5	22.25	
17.7	1.3	83.81	

42.41	1.6	1.68	
21			
1/2			

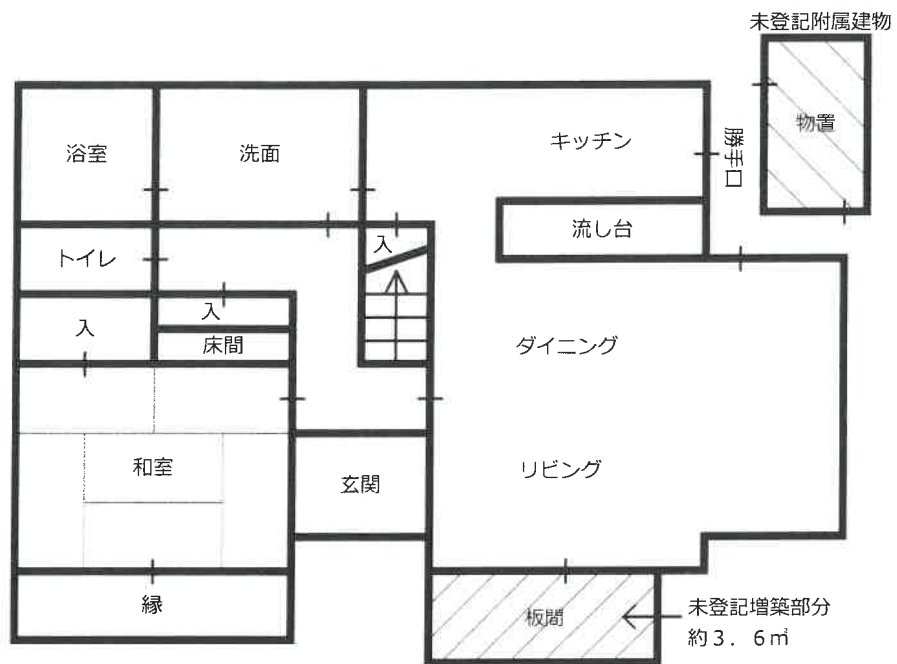
建物図面写し、各階平面図写し



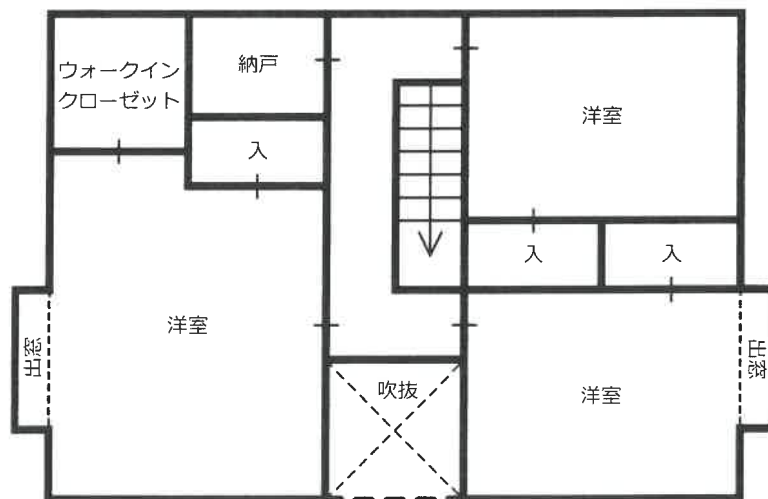
縮尺 1:250
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500
B4→A4:縮尺81%

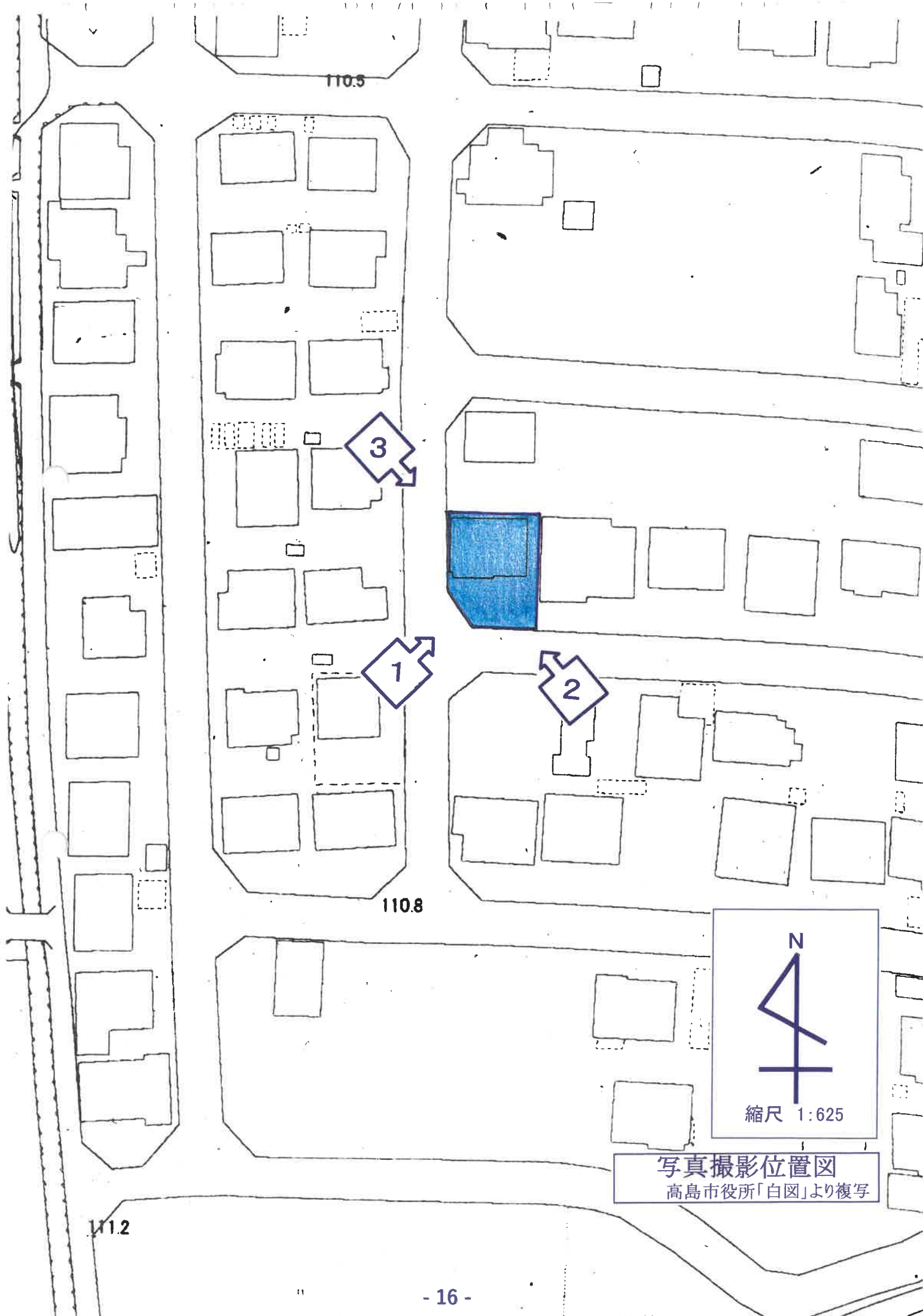
1 階



2 階



建物間取図



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

現 況 写 真

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



物件2 未登記附属建物内部