

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 8年 3月24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 8年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12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 8年 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 8年 3月24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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字本庄 |
| | 地 番 | 1987番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字本庄 |
| | 地 番 | 1987番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字本庄 1987番地67、1987番地68 |
| | 家屋 番号 | 1987番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 88.50平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2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1～3】
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本庄 |
| | 地 番 | 1987番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字本庄 |
| | 地 番 | 1987番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字本庄 1987番地67、1987番地68 |
| | 家屋 番号 | 1987番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 88.50平方メートル |



令和7年(ケ)第36号
令和7年7月31日受理
令和7年11月 / / 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 高島市安曇川町青柳字本庄
地 番 1987番67
地 目 宅地
地 積 135.30平方メートル
- 2 所 在 高島市安曇川町青柳字本庄
地 番 1987番68
地 目 宅地
地 積 142.78平方メートル
- 3 所 在 高島市安曇川町青柳字本庄 1987番地67、1987番地68
家屋 番号 1987番67
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 88.50平方メートル



その他の事項

1 表札等

表札等は存しなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）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簡易計測したところ、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。また面積についても概ね公簿面積に合致するよう思われた。

なお、物件1及び2土地間の境界を認識することはできなかった。

物件1及び2土地の正確な地積、形状、範囲、隣地との境界を確定するには、専門家による測量を要する。

(3) 目的土地の利用状況等

ア 物件1及び2土地は一体的に物件3建物の敷地として利用されている。

イ 目的土地内には雑草及び雑木が繁茂しており、維持管理の程度については劣っているように思われる。

ウ 目的土地の南側にカーポートが存した。基礎等が存する構造及び用途から目的土地に定着した構築物であるものと認められた。

(4) 目的土地の接面道路について

南東側及び北西側で現況幅員約4.6メートルの舗装道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項5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別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物内に家財道具等が存せず、水回りが長期間使用された形跡がない等、生活感が認められなかった。このため、所有者が居宅（空き家）として利用しているものと認められた。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲で次の汚損等が認められた。

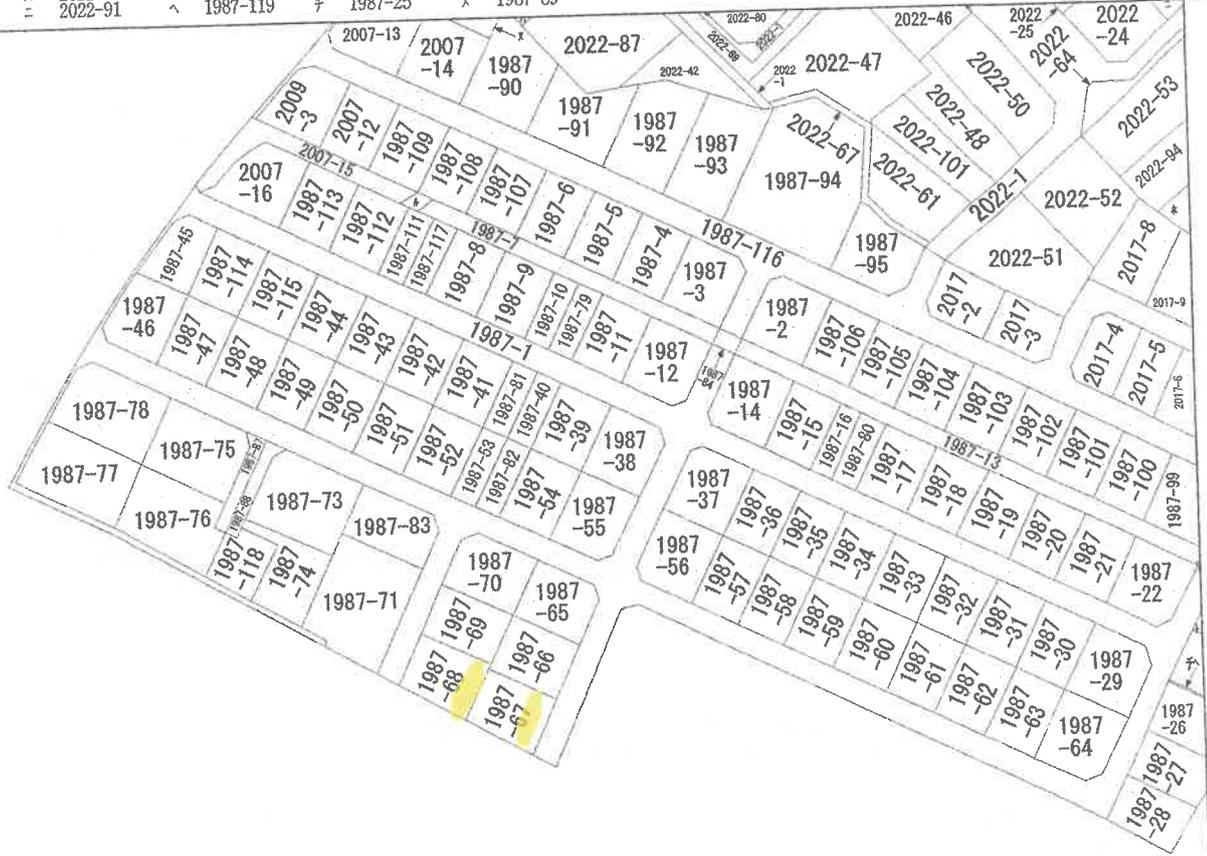
ア 天井の水染み様の汚れ

イ フローリング及び畳の水染み様の汚れ

(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7年8月28日 (水) 10:30-10:45	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年9月17日 (水) 15:30-15:45	高島土木事務所	目的土地の接道状況確認
令和7年9月17日 (水) 16:15-16:25	高島市役所 税務課	目的物件の地番図、建物図面等交付請求
令和7年9月17日 (水) 16:30-16:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年10月2日 (木) 13:20-14:20	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の類称を記載した図面です。

地番区域見出
 安曇川町青柳

請求部	所在	高島市安曇川町青柳字本庄			地番	1987番67		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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	平成21年3月30日			備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局高島出張所管轄)

令和7年8月28日

大津地方法務局

登記年月日：昭和47年4月21日

地番 1987-1987-792-83-118-119
1987-1987-792-83-118-119
601956

土地の所在 高島郡安曇山町大字青柳字本庄

高島市安曇川町

土地積測量所
所在測量図

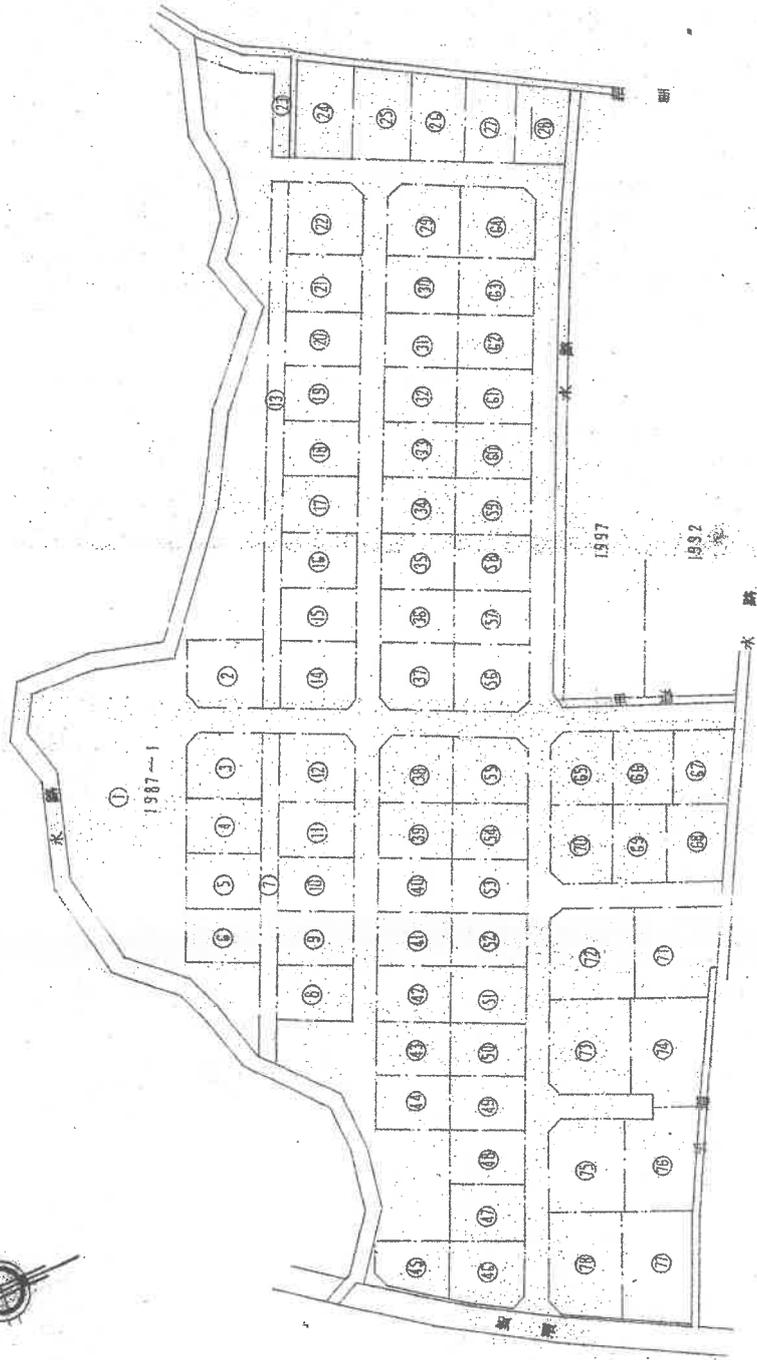
S 47.4.1

製作年月日 昭和四七年四月五日

製作者

土地家屋調査士

申請人



（高島、大津、地方技術局・高島、滋賀県、土地家屋調査士会 認定用紙）

縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（大津地方技術局高島出張所発行）
令和7年8月28日 大津地方技術局

登記官

6

請求番号：9-4

登記年月日：昭和47年4月21日

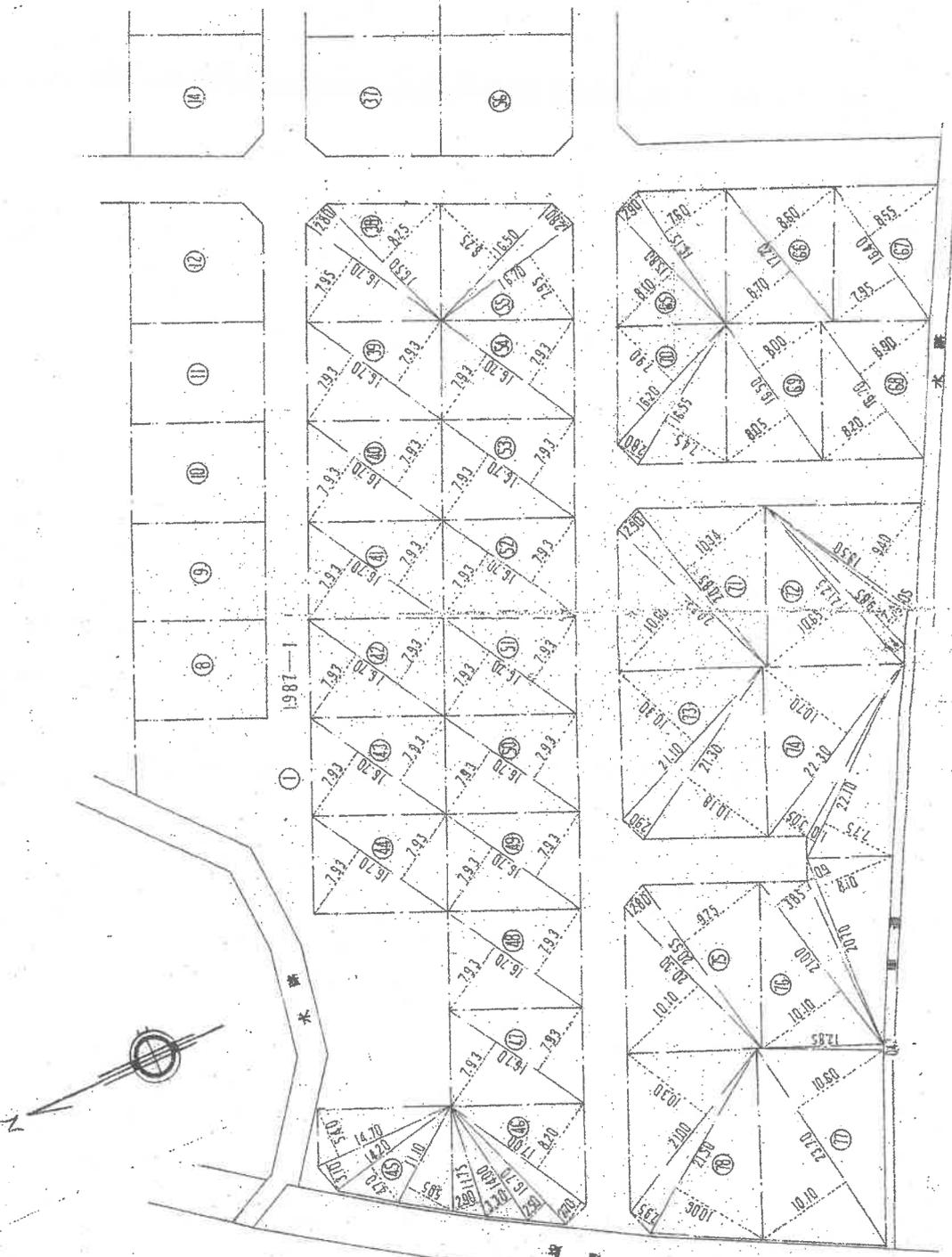
前 1987 1987-79-83-118-119
番 1987-79-78
601959

地積測量図 第3

土地の所在 高島市安登川町
青柳字本庄

474.21

作製年月日 昭和四七年四月五日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
--------------------	-------------------	-------------------



(京都・大阪・地方建設局・京都建設局・土地測量課工務・測定用紙)

縮尺 1/5000

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大津地方建設局高島出張所管轄)
令和7年8月28日 大津地方建設局

登記官

7

請求番号：9-4 (4/8)

登記年月日：昭和47年4月21日

1987 601963

土地の所在 高島郡安曇川町大字青柳字本庄
高島市安曇川町

67	√16.40X 7.95	130.38	√
	√16.40X 8.55	140.22	√
計		270.60	
1/2		135.30	㎡
面積		135.30	㎡
68	√16.70X 8.20	136.94	√
	√16.70X 8.90	148.63	√
計		285.57	
1/2		142.785	㎡
面積		142.78	㎡
69	√16.50X 8.05	132.825	√
	√16.50X 8.00	132.00	√
計		264.825	
1/2		132.4125	㎡
面積		132.41	㎡
70	√16.20X 7.90	127.98	√
	√16.55X 2.80	46.34	√
	√16.55X 7.45	123.2975	√
計		297.6175	
1/2		148.80875	㎡
面積		148.80	㎡
71	√20.75X10.60	219.95	√
	√20.85X 2.90	60.465	√
	√20.85X10.34	215.589	√
計		496.004	
1/2		248.002	㎡
面積		248.00	㎡
72	√21.25X10.65	226.3125	√
	√21.25X 1.40	29.75	√
	√19.85X 2.70	53.595	√
	√18.50X 0.50	9.25	√
	√18.50X 9.40	173.90	√
計		492.8075	
1/2		246.40375	㎡
面積		246.40	㎡

2663.910

地積測量図

47.4.21

昭和四七年四月五日

作製者 土地測量士

申請人

73	√21.10X10.30	217.33	√
	√21.30X 2.90	61.77	√
	√21.30X10.18	216.834	√
計		495.934	
1/2		247.967	㎡
面積		247.96	㎡
74	√22.30X10.70	238.61	√
	√22.30X 3.05	68.015	√
	√22.10X 1.00	22.10	√
	√22.10X 7.75	171.275	√
計		500.00	
1/2		250.00	㎡
面積		250.00	㎡
75	√20.30X10.10	205.03	√
	√20.55X 2.80	57.54	√
	√20.55X 9.75	200.3625	√
計		462.9325	
1/2		231.46625	㎡
面積		231.46	㎡
76	√21.00X10.10	212.10	√
	√21.00X 3.85	80.85	√
	√20.70X 0.90	18.63	√
	√20.70X 8.10	167.67	√
計		479.25	
1/2		239.625	㎡
面積		239.62	㎡
77	√23.70X10.10	239.97	√
	√23.70X10.60	251.22	√
	√12.85X 0.42	5.397	√
計		495.987	
1/2		247.9935	㎡
面積		247.99	㎡
78	√21.00X10.30	216.30	√
	√21.50X 2.95	63.425	√
	√21.50X10.06	216.29	√
計		496.015	
1/2		248.0075	㎡
面積		248.00	㎡

大津地方事務所 測量士 佐藤 正一

縮尺 1/500m

請求番号：9-4 (8/8)

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 高島出張所 管轄)
令和7年8月28日 大津地方事務所 登記官

登記年月日：令和2年2月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大津地方方法務局 高島出張所管轄)

令和7年6月30日 大津地方方法務局

登記書

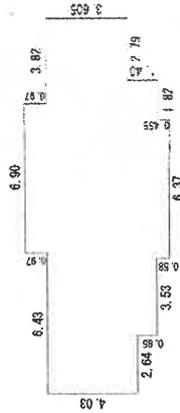
9

建築物図面 各階平面図

家屋番号 1987番67

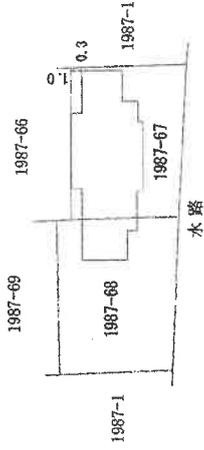
建築物の所在 高島市安曇川町青柳字本庄1987番地67、1987番地68

各階平面図



求積表

17.15 x 3.605 =	61.82575
14.36 x 0.425 =	6.10300
11.72 x 0.85 =	9.96200
8.19 x 0.125 =	1.02375
6.37 x 0.455 =	2.89835
6.90 x 0.97 =	6.69300
計	88.505850
床面積	88.50㎡



作成者

土地 調査士
家屋 調査士
(令和2年2月18日作成)

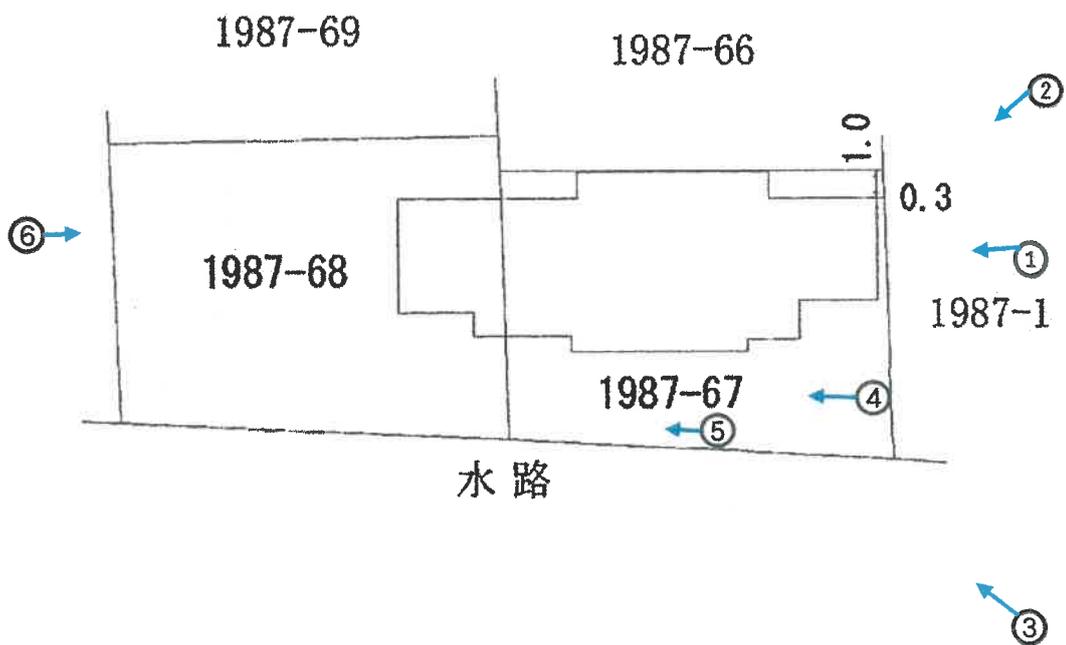
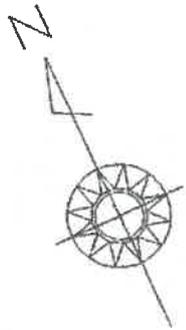
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

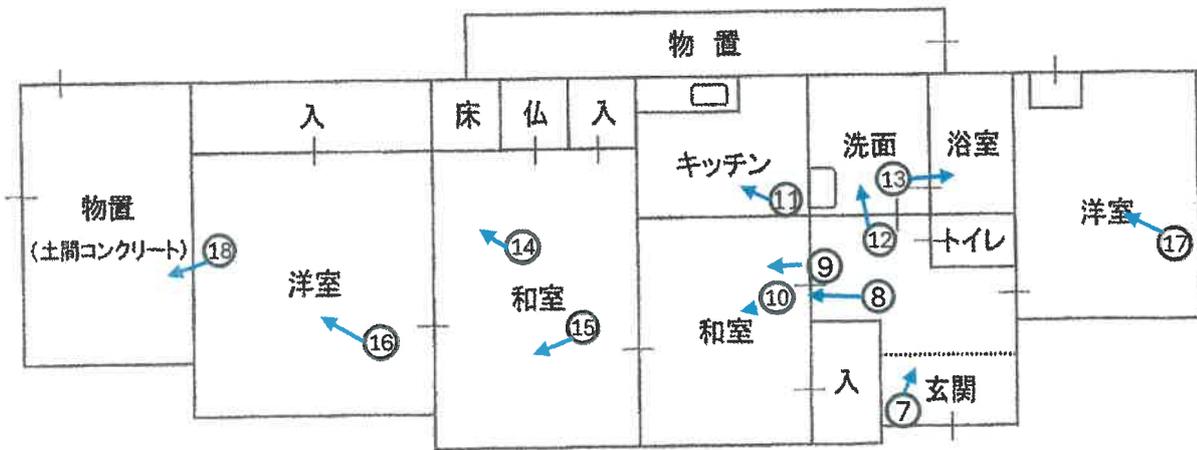
(建物図面を一部引用)



○ → 写真撮影方向

間取図

令和7年(ケ)第36号



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱

令和 7年 (ケ) 第 36 号
令和 7年 10月 2日 現地調査
令和 7年 10月 14日 評価
発行番号 競25-0269

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

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 810,000 円
物件2 (土地)	金 860,000 円
物件3 (建物)	金 1,460,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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・2の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所 在 地 番 地 目 地 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 | 高島市安曇川町青柳字本庄 |
| | 地 番 | 1987番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字本庄 |
| | 地 番 | 1987番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高島市安曇川町青柳字本庄 1987番地67、1987番地68 |
| | 家屋 番号 | 1987番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 88.50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・2)

位置・交通	JR湖西 線「安曇川」駅の 北東方・道路距離約 2,600 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅の他、未利用地も多く残る住宅地域	
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 高島市景観計画(市全域)、高島市屋外広告物条例(第4種地域)、宅地造成等工事規制区域に指定されている。
画地条件	規模 278.08 m ² (公簿) 間口 約10.4m	奥行 約27.8m ほぼ整形
接面道路の状況	南東側で幅員約4.6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)に概ね等高に、北西側で幅員約4.6mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号道路)に概ね等高に接面する二方路面地	
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。 昭和56年の住宅地図では建物の表示はなく、平成3年の住宅地図では建物居住者の記載があり、平成22年の住宅地図では、現在とほぼ同じ建物及び土地の敷地となっている。土地登記簿及び閉鎖登記簿によると、物件1(1987番67)・物件2(1987番68)ともに昭和47年に1987番から分筆されており、分筆前地番(1987番)によると従前の地目は田であり、昭和47年3月に宅地へと地目変更されていることが確認できた。また所有者について、物件1(1987番67)については、昭和47年3月に売買により「日本トラスト株式会社」から個人へ、昭和58年12月に売買により、「弘徳興業株式会社」へ、その後は売買及び相続を原因として個人間で幾度かの所有権移転が行われ、令和2年2月に売買を原因として現所有者に所有権が移転されて、現在に至っている。物件2(1987番68)については、昭和47年8月に売買により「日本トラスト株式会社」から個人へ、平成16年6月、平成20年6月にも売買により個人間で所有権移転が行われ、令和2年2月に売買を原因として現所有者に所有権が移転されて、現在に至っている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地にて簡易計測の結果、目的土地の形状は地積測量図の形状に概ね合致し、目的土地の地積についても登記簿地積に概ね合致すると認められたが、目的土地の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。 ・目的土地は、目的建物の敷地として使用されている。 ・目的土地は、宅地であり、一体となって目的建物の敷地として使用されている。 ・目的土地は雑草・雑木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。 ・目的土地の南側にカーポートが存し、同構造及び用途から目的土地に定着した構築物と認めた。 	

(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 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）：昭和60年10月22日 新築 年月日不詳変更、増築 経過年数：40年 経済的残存耐用年数：増築部分含めほぼ満了
仕 様	構造：木造 屋根：かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：杉板貼、吹付等 内壁：合板、ビニールクロス等 天井：ボード貼、化粧合板、ビニールクロス等 床：フローリング、畳、土間コンクリート 設備：電気、水道、排水等 その他：特になし
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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物の形状は、概ね建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・目的建物は全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、目視の範囲では、特段の瑕疵は見受けられなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ① 物件1・2（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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1・2	17,700	1.051	278.08	0.90	4,650,000

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) -14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,400\text{円/m}^2 \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/91 = 17,700\text{円/m}^2$

◇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+1 (相乗積 100/101)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/105 \times 100/85 \times 100/100 = 100/91$

イ 個別格差 : 二方路+3、方位+2 (相乗積 105.1/100)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	130,000	88.50	0.05	580,000

ウ 現価率

(物件3)

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。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1・2	4,650,000	0.40	法定地上権	1,860,000

イ 土地利用権等割合：(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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除減価(敷金等)	評価額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	
1・2	4,650,000	-1,860,000	/	1.00	0.60	1.00	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ 1,670,000
3	580,000	+1,860,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,460,000
一括価格(合計)							3,130,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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。

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)	面積比率(%)	評価額(円)	内訳価格(円)
	ア	イ		イ×ウ
1	135.30	48.7%	1,670,000	810,000
2	142.78	51.3%		860,000
合計	278.08	100.0%	—	1,670,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（滋賀高島(県)-14）

所 在： 高島市安曇川町上小川字愛神317番

価 格： 16,400 円/m²

位 置： JR湖西 線「安曇川」駅の南東方・道路距離約 1,500 m

価 格 時 点： 令和 7年 7月 1日

地 積： 376 m²

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 東 7 m 市道北側道

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： 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

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 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面、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7年度)

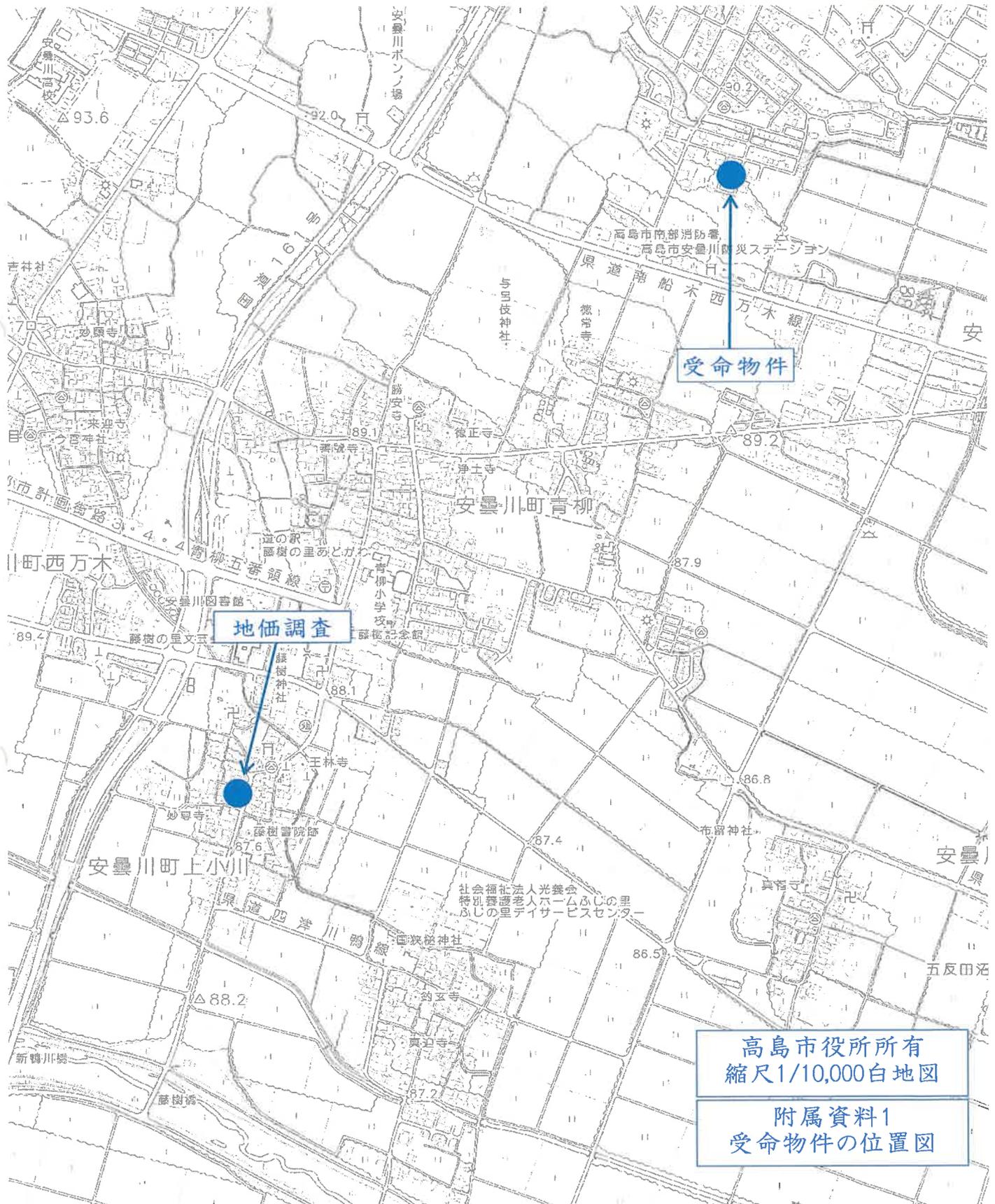
物 件 1： 1,447,710 円

物 件 2： 1,527,746 円

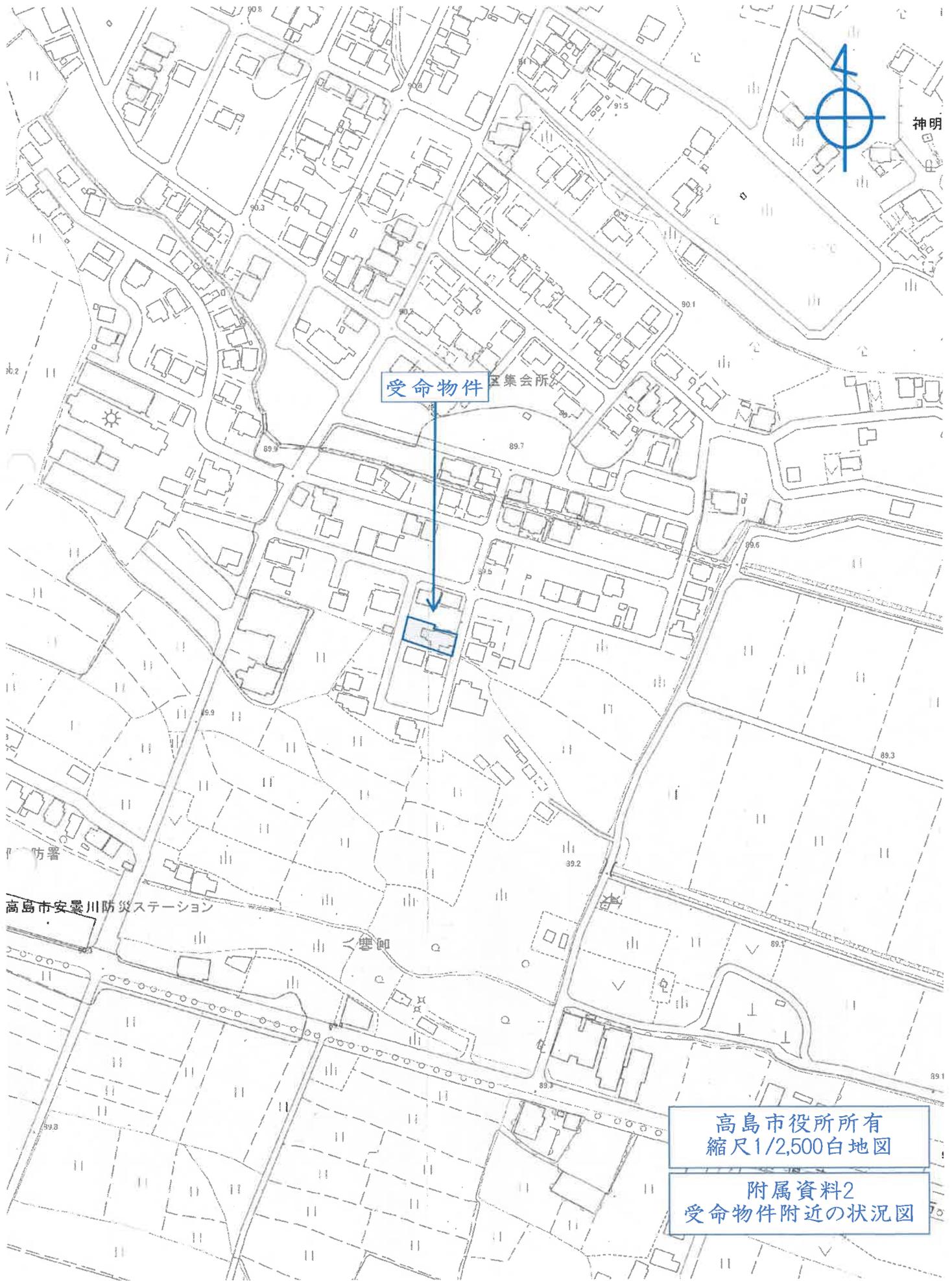
物 件 3： 1,302,393 円

以 上

附 属 资 料



高島市役所所有
縮尺1/10,000白地図
附属資料1
受命物件の位置図



受命物件

区集会所

神明

防署

高島市安曇川防災ステーション

八幡宮

高島市役所所有
縮尺1/2,500白地図

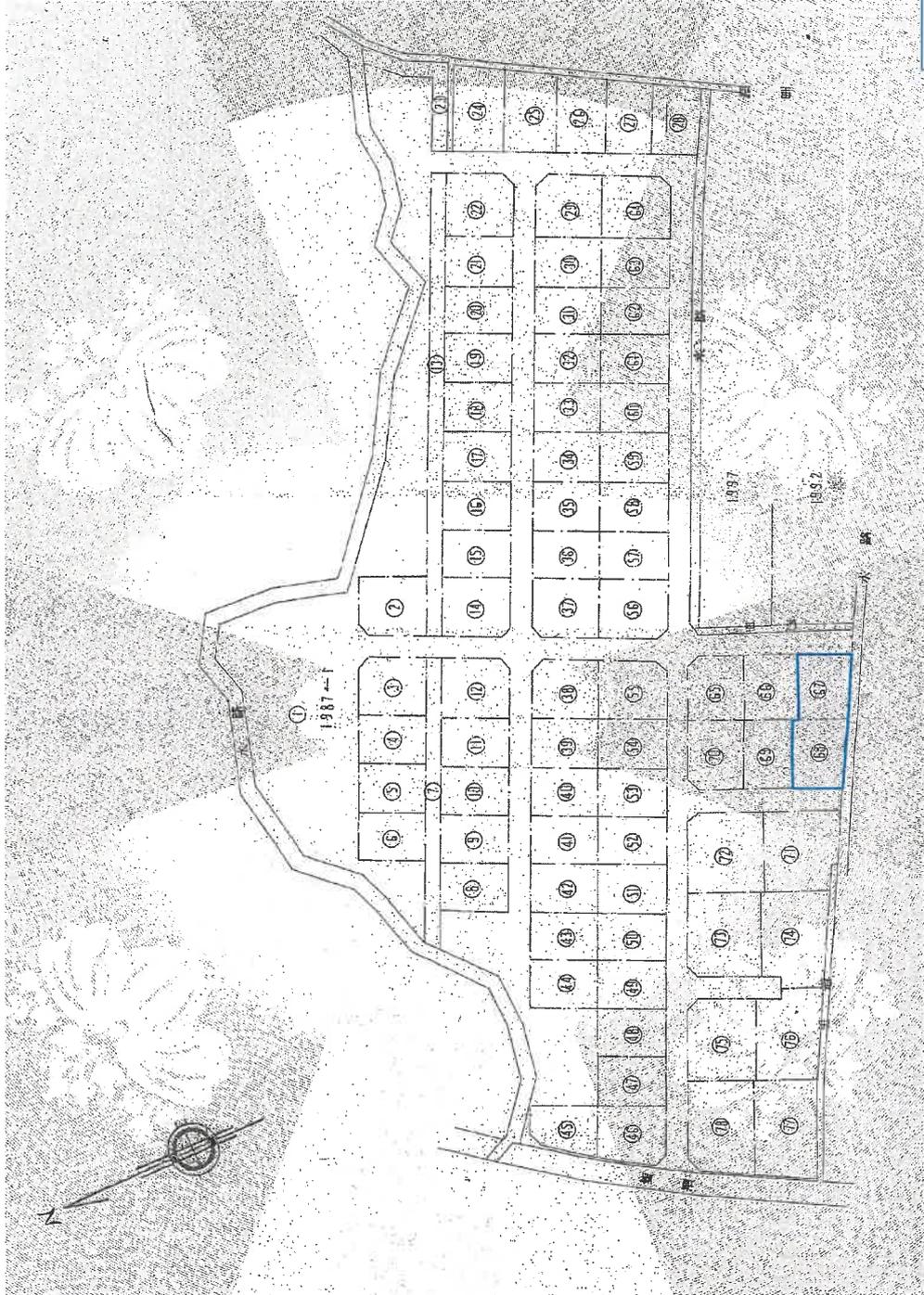
附属資料2
受命物件附近の状況図

イ 2022-68 ハ 2022-86 ホ 2022-95 ト 1987-24 ヨ 1987-85 № 1987-110
ロ 2022-79 ニ 2022-91 ヘ 1987-119 チ 1987-25 ヱ 1987-89



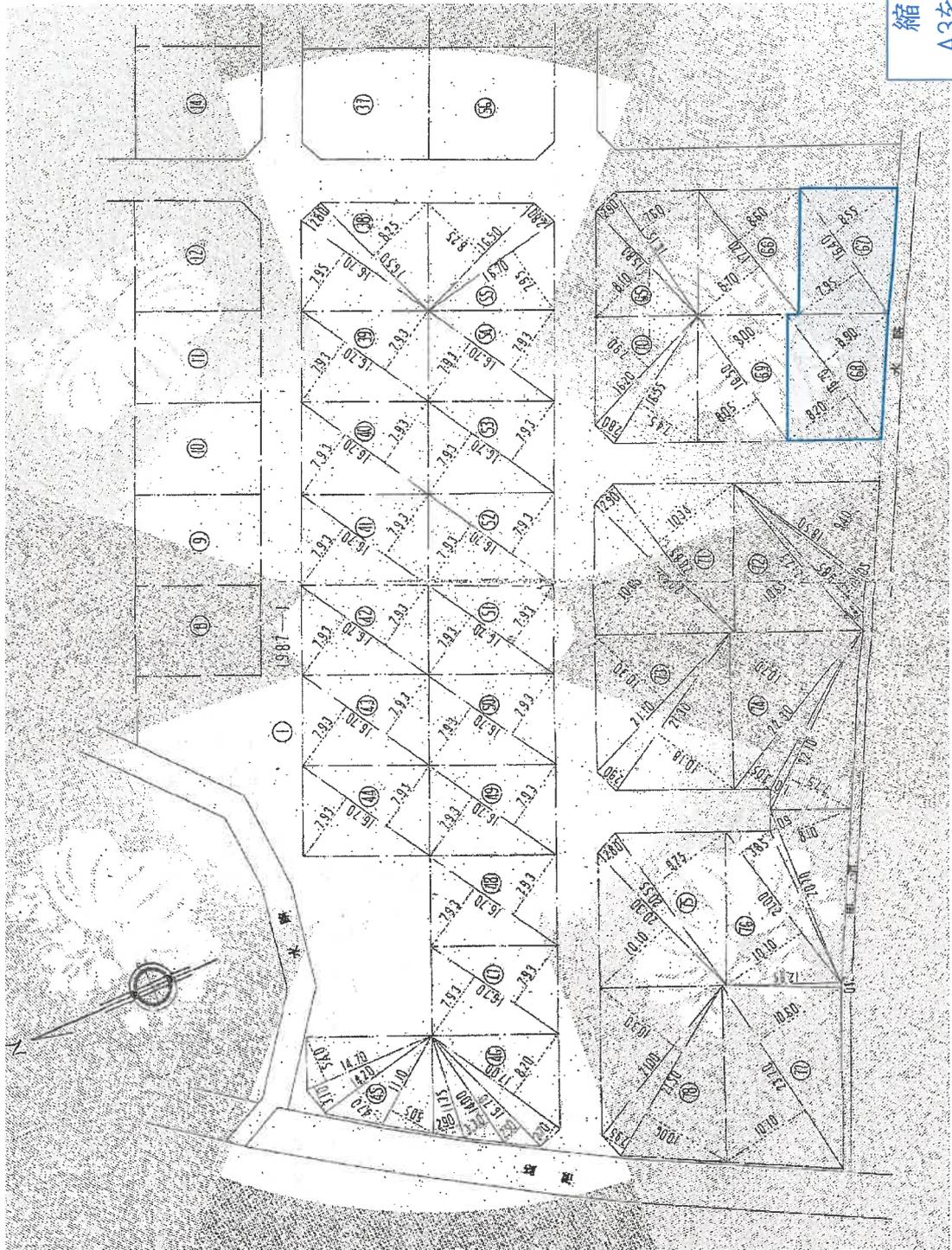
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



縮尺1/1000
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

物件 1

67	√	16.40X	7.95	130.38	√
√	16.40X	8.55	140.22	√	
計			270.60		
1/2			135.30		
面積			135.30㎡		
68	√	16.70X	8.20	136.94	√
√	16.70X	8.90	148.63	√	
計			285.57		
1/2			142.785		
面積			142.78㎡		

物件 2

69	√	16.50X	8.05	132.825	√
√	16.50X	8.00	132.00	√	
計			264.825		
1/2			132.4125		
面積			132.41㎡		
70	√	16.20X	7.90	127.98	√
√	16.55X	2.80	46.34	√	
√	16.55X	7.45	123.2975	√	
計			297.6175		
1/2			148.80875		
面積			148.80㎡		

71	√	20.75X	10.60	219.95	√
√	20.85X	2.90	60.465	√	
√	20.85X	10.34	215.589	√	
計			496.004		
1/2			248.002		
面積			248.00㎡		
72	√	21.25X	10.65	226.3125	√
√	21.25X	1.40	29.75	√	
√	19.85X	2.70	53.595	√	
√	18.50X	0.50	9.25	√	
√	18.50X	9.40	173.90	√	
計			492.8075		
1/2			246.40375		
面積			246.40㎡		

求 積

73	√	21.10X	10.30	217.53	√
√	21.30X	2.90	61.77	√	
√	21.30X	10.18	216.834	√	
計			495.934		
1/2			247.967		
面積			247.96㎡		

74	√	22.30X	10.70	238.61	√
√	22.30X	3.05	68.015	√	
√	22.10X	1.00	22.10	√	
√	22.10X	7.75	171.275	√	
計			500.00		
1/2			250.00		
面積			250.00㎡		

75	√	20.30X	10.10	205.03	√
√	20.55X	2.80	57.54	√	
√	20.55X	9.75	200.9625	√	
計			462.9325		
1/2			231.46625		
面積			231.46㎡		

76	√	21.00X	10.10	212.10	√
√	21.00X	3.85	80.85	√	
√	20.70X	0.90	18.63	√	
√	20.70X	8.10	167.67	√	
計			479.25		
1/2			239.625		
面積			239.62㎡		

77	√	23.70X	10.10	239.37	√
√	23.70X	10.60	251.22	√	
√	12.85X	0.42	5.397	√	
計			495.987		
1/2			247.9935		
面積			247.99㎡		

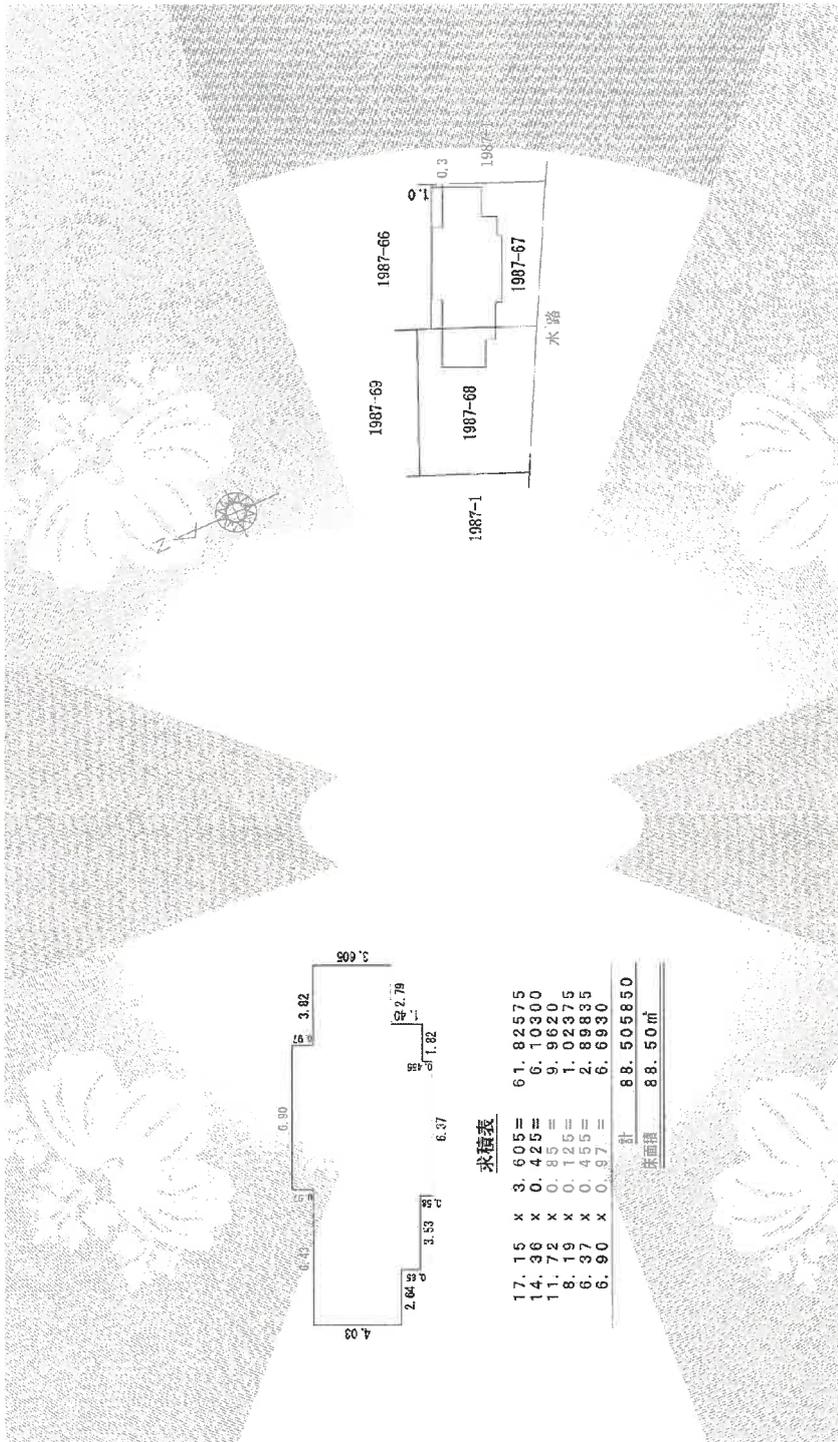
78	√	21.00X	10.30	216.30	√
√	21.50X	2.95	63.425	√	
√	21.50X	10.06	216.29	√	
計			496.015		
1/2			248.0075		
面積			248.00㎡		

縮尺1/500

A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

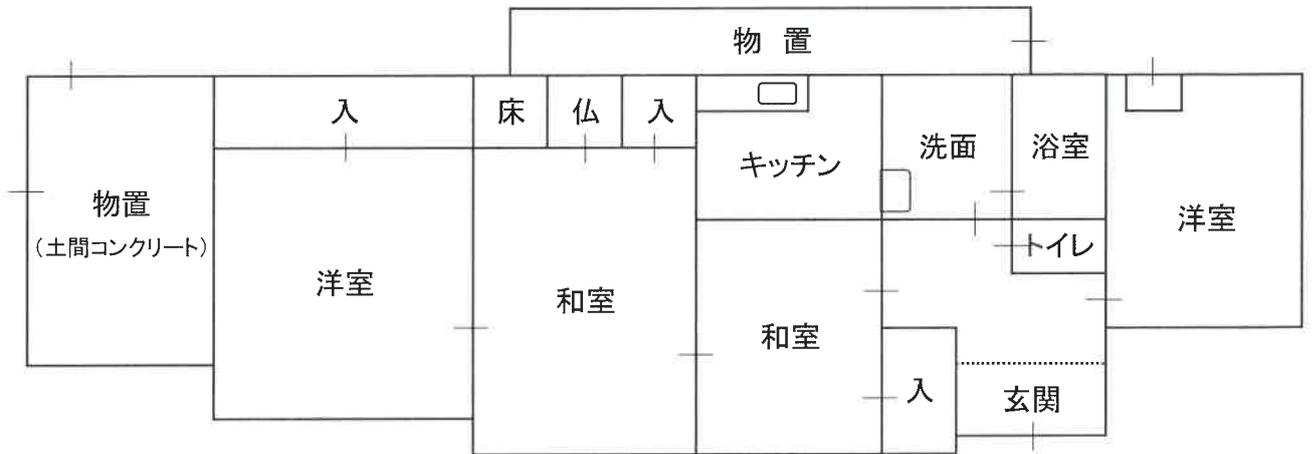
-14-



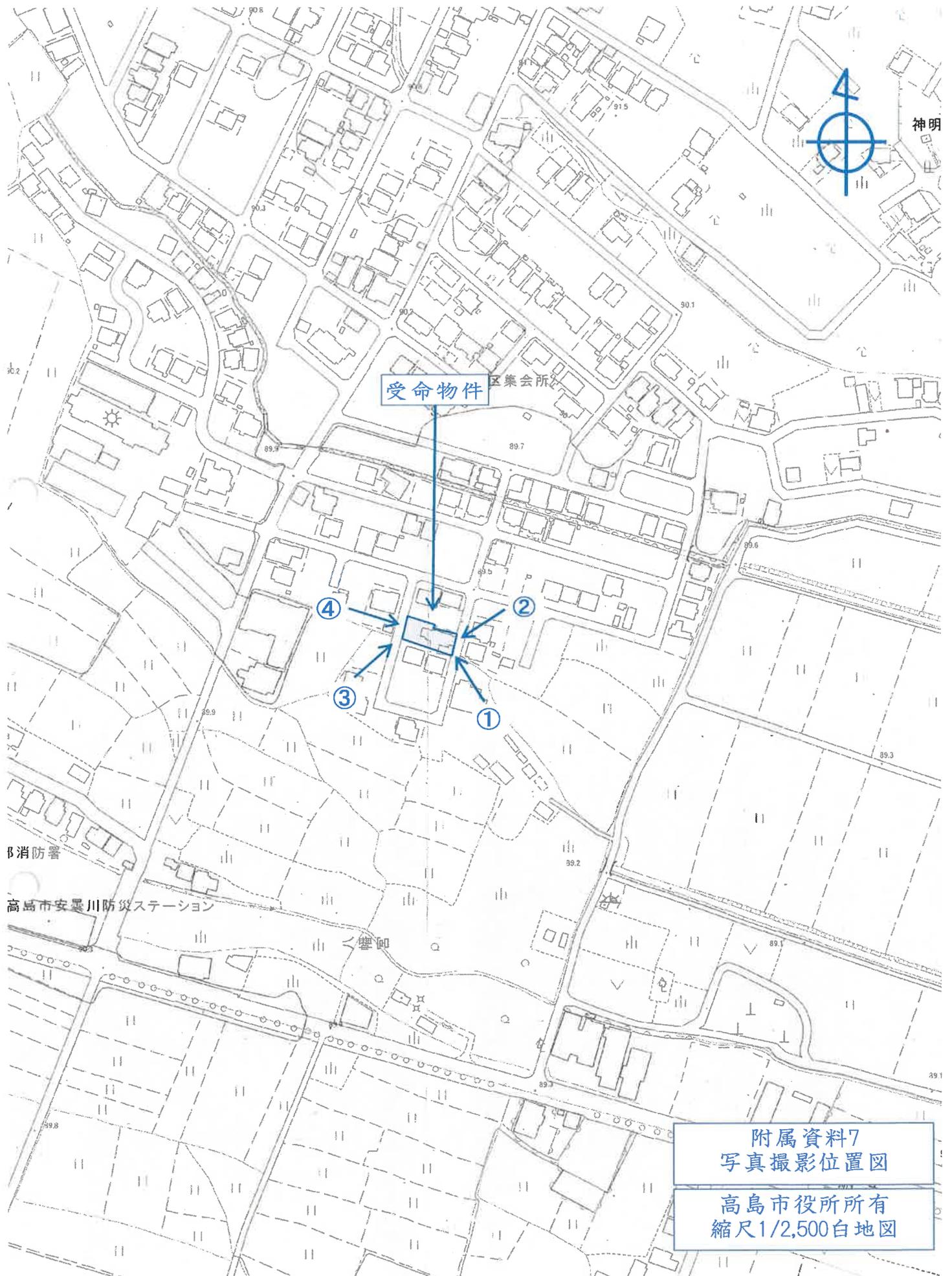
縮尺 1/250
A3をA4に縮小

縮尺 1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し



附属資料6
建物間取図



受命物件

神明

区集会所

④

②

③

①

消防署

高崎市安曇川防災ステーション

橋脚

附属資料7
写真撮影位置図

高崎市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



③



④



附属資料8
現況写真