

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 6 月 3 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 6 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 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 7 月 22 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 7 月 4 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 4 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 6 月 3 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, 280, 000 1, 824, 000	一括	456, 000	23, 297	0
1	1, 110, 000				
2	1, 170, 000	.			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 |
| | 地 番 | 1098番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 1098番地15 |
| | 家屋 番号 | 1098番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 38.92平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3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



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 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 |
| | 地 番 | 1098番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 1098番地15 |
| | 家屋 番号 | 1098番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 38.92平方メートル |



令和6年(ケ)第55号
令和6年10月10日受理
令和6年11月 7 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、「属」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 |
| | 地 番 | 1 0 9 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5.2. 6 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 1 0 9 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 9 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 8 5平方メートル
2 階 3 8. 9 2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 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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(☒ 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5年11月頃	
最初の	契約日	令和5年11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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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、郵便受けに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・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、7枚目の公図及び8・9枚目の地積測量図並びに10枚目の建物図面(各階平面図)や高島市資産税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・9枚目の地積測量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。

(3) その他

目的土地南東側空地部分に「カーポート」が存し、その基礎は土地に定着しているものと思われ、関係人の陳述によれば、目的物件所有者が目的物件購入時に既に存していたとのことであり、そうであれば、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、目的土地西側空地部分に「プレハブ物置」が存するが、同物置は、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。

そして、目的土地東側空地部分に「ポール」が存する。

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。なお、目的建物北西側及び南西側に、それぞれ工作物が存したが、位置関係及び用途などから、いずれも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「1階玄関付近及び和室・2階洋室で雨漏り跡」等が見受けられた。関係人の陳述によれば、「1階玄関及び2階洋室」では、以前、屋根瓦がずれたことにより雨漏りがあり、修理したとのことである。また、「1階和室」の雨漏り跡は、その上の部屋(2階洋室)で使用していた「ウィンドエアコン」の「配水管」が床の間に入ってしまったことによって、下の部屋の天井に損傷を与えたとのことであった。

(3) その他

目的建物内では、動物(猫)が飼育されていた。

4 前面道路調査

目的物件は、南東側で建築基準法第42条1項2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7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
■ B	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 私は、目的物件所有者の配偶者です。目的物件所有者である A は、昨年 11 月に目的物件から退去しました。そのため、目的物件は、現在は、私が家族と共に居住して使用しています。 私が、目的物件を使用することについて、私と A との間に金銭の授受はありません。 2 目的土地 詳しくは判りませんが、目的土地の範囲は、現在、使用しているところだと思います。また、「カーポート」は、A が目的物件を購入した際に既にありました。 3 目的建物 目的建物では、「1 階玄関付近及び 2 階洋室」で、以前、屋根瓦がずれたことにより雨漏りがあり、修理しました。 また、「1 階和室」の天井に損傷(雨漏り跡)がありますが、これは、上の部屋(2 階洋室)で使っていた「ウィンドエアコン」の「配水管」が誤って床の間に入っていたためにこのようになってしまいました。

(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
R6年10月15日 (火) 13:30-13:55	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、目的物件占有者と面談し、次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R6年10月15日 (火) 14:05-14:25	高島市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R6年10月15日 (火) 14:40-15:05	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
R6年10月15日 (火) 15:15-15:20	高島土木事務所	前面道路確認
R6年10月30日 (水) 10:15-10:45	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



請求部	所在	高島市安曇川町西万木字黒袴				地番	1098番15			
出力	縮尺不明	精度		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

100-443886

$+1098-38-39,-40$

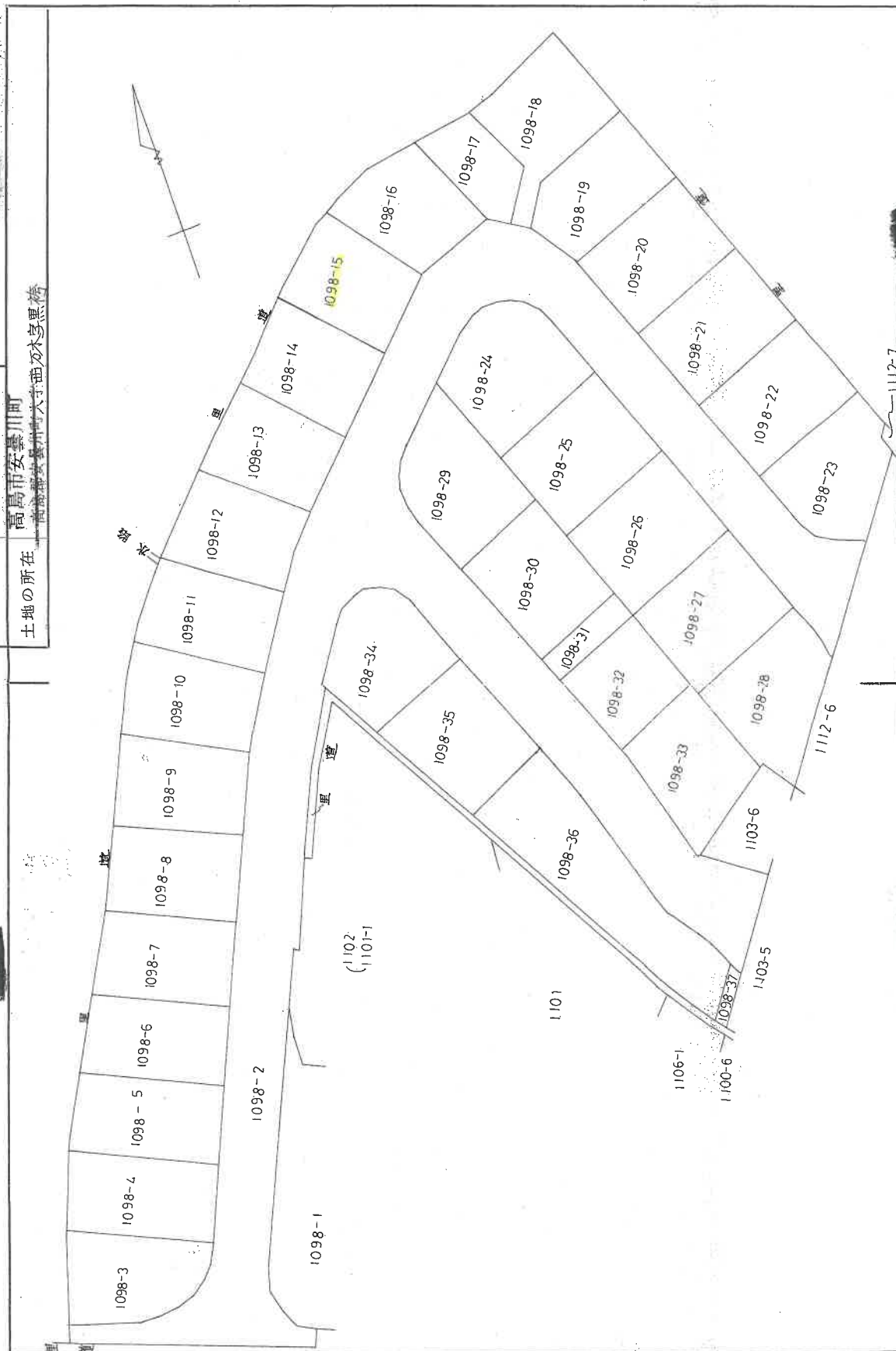
1098-2 ~ -37

高島市安曇川町

土地積

11

42



作者

主 題

60年 8月 20日(作製)

人 體 母

尺
縮

$$\frac{1}{500}$$

(タタザン製)

A 4判に縮小

請求番号：8-2

(I/14)

627905
027883

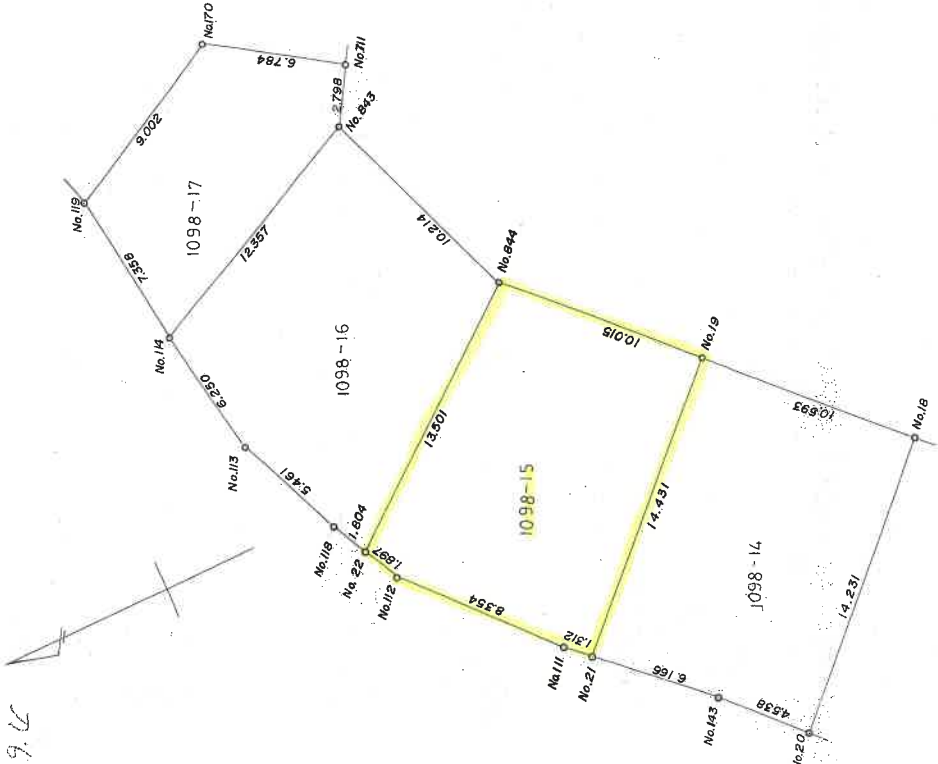
地積測量図

④ + 1098-38-39-40

地番 1098-38-39-40
1098-14-15-16-17

土地の所在 高島市安曇川町 高島市安曇川町大字西木本黒巻

1098-14	X座標	Y座標	距離	Y"	XnY"
NO.					
20	236.056	127.938	4.536	6.617	1561.982552
143	239.178	131.232	6.166	-7.514	-1797.183492
21	243.874	135.452	14.431	-14.195	-3458.952430
19	233.245	145.427	10.533	-2.397	-553.088265
18	225.843	137.849	14.231	17.489	3949.768227
				合 計	303.473408
				1/2	151.736704m ²
1098-15	X座標	Y座標	距離	Y"	XnY"
NO.					
21	243.874	135.452	1.312	9.077	2211.828888
111	244.830	138.350	8.354	-7.242	-1771.610460
112	250.068	142.694	1.897	-8.021	-2005.773886
22	250.353	144.371	13.501	-9.898	-2433.832784
844	240.243	152.592	10.015	-1.058	-253.696608
19	233.245	145.427	14.431	17.140	3997.813300
				合 計	305.371050
				1/2	152.685525m ²
1098-16	X座標	Y座標	距離	Y"	XnY"
NO.					
22	250.353	144.371	1.804	6.626	1862.814578
118	251.798	145.986	5.461	-6.573	-1856.314088
113	254.031	150.949	6.250	-11.164	-2636.002084
	254.956	157.130	12.357	-11.258	-2870.294648
843	243.890	162.207	10.214	4.538	1105.865220
844	240.243	152.592	13.501	17.836	4284.974148
				合 計	308.956874
				1/2	154.478437m ²
1098-17	X座標	Y座標	距離	Y"	XnY"
NO.					
114	254.956	157.130	7.358	-2.201	-561.158156
119	256.038	164.488	8.002	-11.153	-2856.872004
170	247.915	168.280	6.784	-0.184	-45.616888
711	242.226	164.592	2.798	6.081	1472.975306
843	243.890	162.207	12.357	7.462	1818.414780
				合 計	172.255434
				1/2	86.127717m ²



(タテザリ型)

作製者 測量士

(60年 8月 20日作製)

申請人

縮尺 1/250

S62.1.27

各階平面図

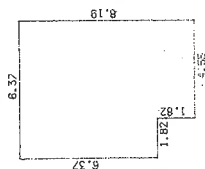
家屋番号 1098-15

建物図面

建物の所在

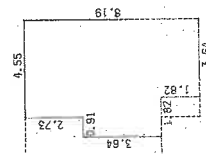
東京都文京区千石大字西万本字黒袴1098番地15

621573



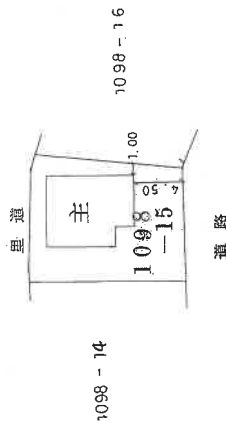
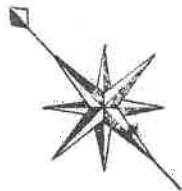
1 階 ** ハイメゾス **

1.82 X 6.37 = 11.5934
 4.55 X 8.19 = 37.2645
 ケイ: 48.8579
 48.85 m²



2 階 ** ハイメゾス **

0.91 X 3.64 = 3.3124
 3.91 X 6.37 = 5.7967
 3.64 X 8.19 = 29.8116
 ケイ: 38.9207
 38.92 m²



(タテ字の図)

作製者

62年1月26日(作製)

縮尺 1/250

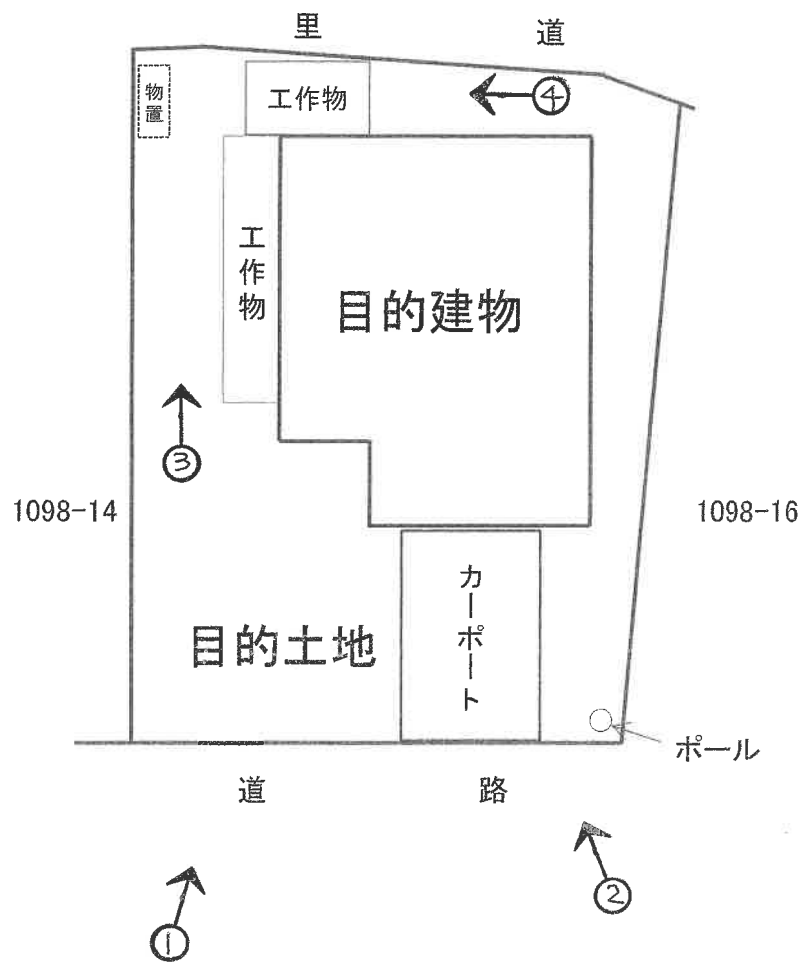
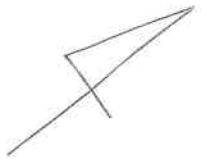
申請人

縮尺

1/500

562

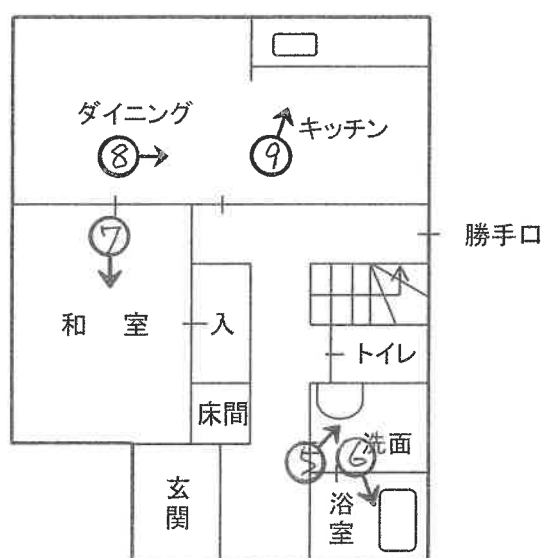
土地建物位置関係図



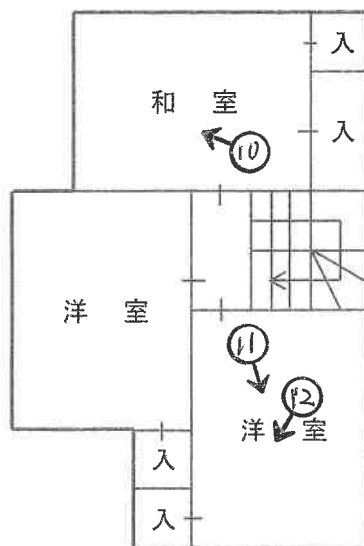
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 洗面

写真 ③



写真 ⑥



1階 浴室

写真 ⑦



1階 和室

写真 ⑧



1階 ダイニング

写真 ⑨



1階 キッチン

写真 ⑩



2階 和室

写真 ⑪



2階 洋室

写真 ⑫



2階 洋室天井付近

令和 6 年 (ケ) 第 55 号
令和 6 年 10 月 30 日 現地調査
令和 6 年 11 月 6 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 2,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,110,000 円
物件2（建物）	金 1,170,000 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		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 |
| | 地 番 | 1 0 9 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高島市安曇川町西万木字黒袴 1 0 9 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 9 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 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 北 方・道路距離 約 900 m 最寄バス停「ふれあいセンター前」の 北東 方・約 550 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等のほか空地も見られる住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 60 % 100 % なし 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 152.68 m ² (公簿) 間口約 10.0m、 奥行約 14.4m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	南東側で幅員約7mの舗装道路にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項2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 前面道路に本管あり 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に建築物等の記載はされておらず、1985年の住宅地図では空地、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8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57年に「弘徳興業株式会社」、平成27年に「湖西ホームズ株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・供給処理施設のガス配管は簡易ガスである。 ・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) ・目的土地の西側空地部分にプレハブ物置が存する。(動産) ・目的土地の東側空地部分にポールが存する。	

(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 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10月31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 ： モルタル塗等 内 壁 ： 板貼、クロス貼等 天 井 ： ボード貼、板貼等 床 ： フローリング、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	普通
保守管理の状態	やや劣る（特記事項記載のとおり）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・目的建物の北西側及び南西側に目的建物に付着した工作物が存する。 ・1階玄関付近及び和室、2階洋室に雨漏り跡が存するが、1階玄関付近及び2階洋室の雨漏り跡は屋根瓦のずれによるものであり、修理済みとのことである。また、1階和室部分は2階で使用したウインドエアコンの排水管の漏れによるものとのことである。 ・目的建物内で猫が飼育されていた。

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	22,000	1.02	152.68	0.90	3,080,000

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 24,400円/㎡ × 時点修正 99.3/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/110 = 標準画地価格 22,000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 100/99 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/110

イ 個 別 格 差 : 方位 +2 (相乗積 102/100)

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	165,000	87.77	0.05	720,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	3,080,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,230,000

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	3,080,000	-1,230,000		1.00	0.60	1.00	1,110,000
2	720,000	+1,230,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,170,000
一 括 価 格(合計)							2,280,000

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字竹口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 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： 2,015,376 円

物 件 2： 1,328,265 円

以 上

安曇川町常磐木

102.7

正法寺
西宝寺
104.5

153.5
豊陵墓

受命物件

安曇川町五番領

学校給食センター
総合体育館

高島市役所
安曇川支所

デイサービスセンター

上水道水源地

滋賀県農業試験場

田中

地価調査基準地

92.3 安曇川町三尾里

最寄駅

JR安曇川駅

安曇川町末広二丁目

安曇川町末広三丁目

ハローワークあどがわ

創価学会高島会館

安曇川町末広四丁目



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

高島市役所「白図」より複写

安曇川町五番領

受命物件

安曇川町五番領



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

1000

受命物件

1098-15

1098-16

1098-18

1098-19

1098-20

1098-21

1098-38

1098-39

1098-24

1098-29

1098-25

1098-30

1098-26

1098-31

1098-27

1098-32

1098-28

1098-33

1098-36

1098-35

1098-34

1098-12

1098-14

1098-13

1098-11

1098-10

1098-9

1098-8

1098-7

1098-40

1098-6

1098-39

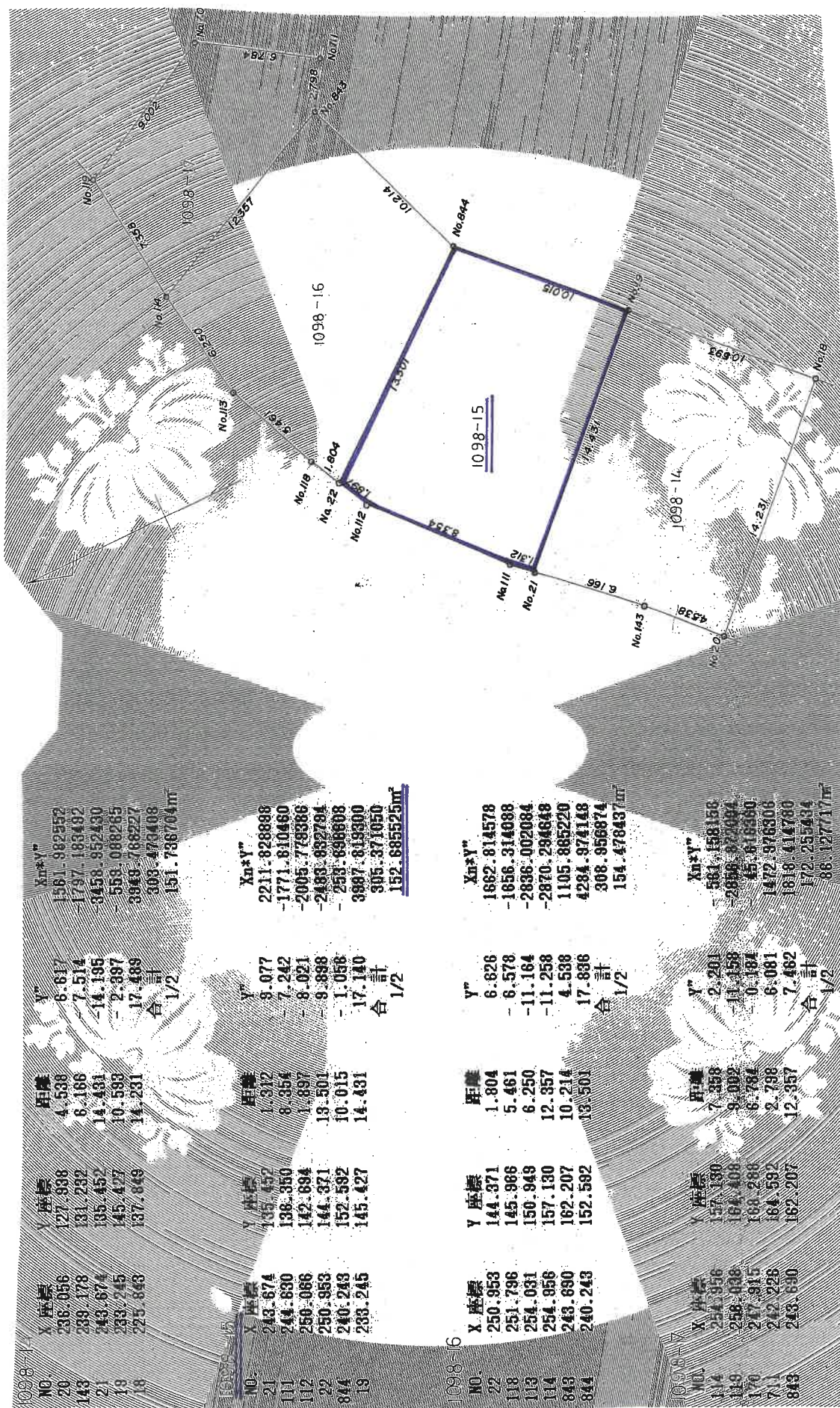
1098-5

1098-4



縮尺なし

公 図 写 し

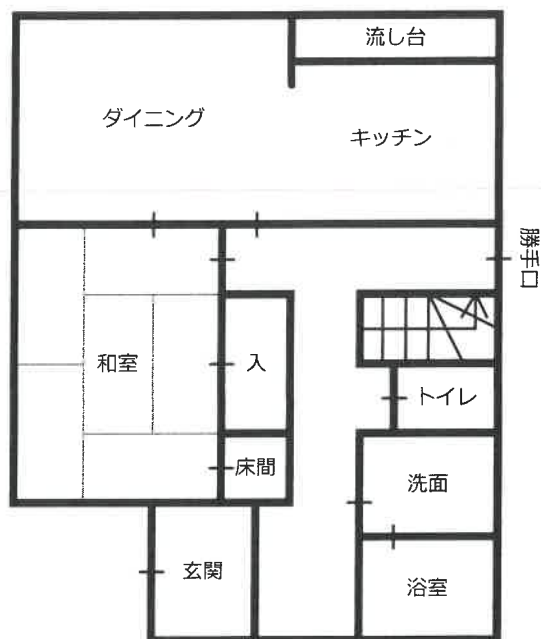


地積測量図写し

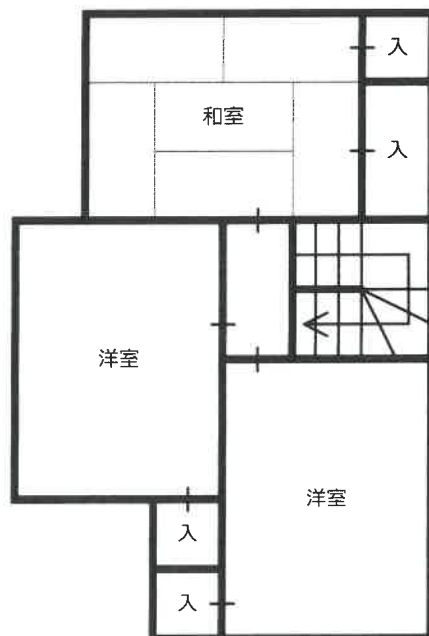
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

1 階



2 階



建 物 間 取 図

94.3

安曇川町五番領



94.5

94.2



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 主である建物内部

