

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 場 所	令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分 大津地方裁判所長浜支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 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）
1～3	970,000 776,000	一括	194,000	11,926	3,161
1	440,000				
2	280,000				
3	250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市西上坂町字藤ノ木 |
| | 地 番 | 1 1 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市西上坂町1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4. 1 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市西上坂町字藤ノ木1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 6. 3 4平方メートル
2階 3 1. 2 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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1～3】

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2、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

【物件番号1】

(1) 隣地(地番1155番3及び地番1155番7)との境界が不明確である。

(2) 本件土地上に現存しない建物(家屋番号1155番2の2の居宅及び同附属建物
符号1の便所)の登記が存在する。

《 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 | 長浜市西上坂町字藤ノ木 |
| | 地 番 | 1 1 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市西上坂町 1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市西上坂町字藤ノ木 1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6. 3 4 平方メートル
2 階 3 1. 2 5 平方メートル |



令和6年(ヌ)第7号
令和6年11月14日受理
令和6年12月12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 | 長浜市西上坂町字藤ノ木 |
| | 地 番 | 1 1 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市西上坂町 1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市西上坂町字藤ノ木 1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 4 平方メートル
2 階 3 1 . 2 5 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() 上記の者が本土地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 { 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() 上記の者が本建物の居宅(空き家)を所有し、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(ただし、物件2建物に附着する物置(構築物)の一部が目的外土地(1155番7)上に存する可能性がある) ☐ 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

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() 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 ☐ 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3	
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 { 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() 上記の者が本建物の居宅(空き家)を所有し、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2建物に、旧所有者の方の表札が掲げられたままになっていた。

2 物件1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

ア 目的土地については、法務局備付けの公図(7枚目)が存するが地積測量図が存しない。そのため、西側隣接地(1154番4)の地積測量図(8枚目)、市役所備付けの地番図、物件2建物の建物図面(9枚目)及び物件3建物の建物図面(11枚目)等を基に、現地で隣接する道路や隣地のコンクリートブロック等を参考に、目的土地を巻き尺等により、概測して作成したものが12枚目の土地建物位置関係図である。

イ 物件2建物の建物図面(9枚目)によると、東側の境界と建物との距離は約0.7mと記載されており、それによると物件2建物の東側の物置(約2.4m×約5.8m)の過半部分が、東側隣接地の目的外土地(1155番7)上に存することになる。ただし、東側隣接地との境界とも思われるコンクリートブロックが当該物置の東側に存し(写真⑪、⑫)、当該物置の一部が目的外土地(1155番7)上に存するか否か、目的物件所有者の立会いが得られず、特定できなかった。

ウ 公図や物件2の建物図面(9枚目)には、物件1土地の南側に目的外土地(1155番3)が存するが、現況によると、物件1土地と目的外土地(1155番3)土地は、一体的に利用されており(写真⑩)、両土地の境界も明示されておらず、境界は特定できなかった。

エ 目的土地の面積については、東側隣接地(1155番7)と南側隣接地(1155番3)との境界が判然としないが、建物図面等を基とした推定される目的土地の面積は登記面積より若干大きい可能性が存するため、目的土地の正確な地積を求めるためには、隣地境界確定のうえ、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、物件2建物及び物件3建物（以下、「目的建物」という。）の敷地として利用されているほか、物件2建物の東側に附着する物置は目的土地と東側隣接地(1155番7)に跨がって構築されている可能性が存する(写真⑥、⑦)。

3 目的建物の状況等

(1) 物件2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③乃至⑤のとおりであり、その形状は10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13枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑮乃至⑯のとおりである。

ウ 同建物の玄関付近の南側の外壁はないが、同建物の床面積に含まれているようである。

エ 同建物と物件3建物はほぼ結合しており、両建物は屋内で相互に行き来できるようになっている。

(2) 物件2建物の損傷等について

ア 同建物は建築から相当年が経過しているものと推定され、内外壁や建具、床面の損傷が進行しており、空き家状態で管理状態も劣っている。

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

- イ 同建物は雪対策で補強されているようであるが、南側の屋根は壊れている(写真⑤)。
 ウ 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。
- (3) 物件3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及び②のとおりであり、その形状は11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13枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真21乃至28のとおりである。
 ウ 同建物と物件2建物はほぼ結合しており、両建物は屋内で相互に行き来できるようになっている。
 エ 同建物の屋根は雪対策で補強されている(写真②)。
- (4) 物件3建物の損傷等について
 ア 同建物の内外壁や建具、床面の損傷が進行しており、空き家状態で管理状態も劣っている。
 イ トイレや浴室等の設備が使用可能か否か不明である。
 ウ 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
 物件2建物の東側に物置が存し、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた(写真③、⑥、⑦)。なお、物置内の使用状況等は写真⑭のとおりである。
- 5 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)
 目的土地は西側で、側溝部分を含む幅員約7.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真⑨)。
- 6 その他
 登記簿上、目的土地には家屋番号1155番2の2の居宅(床面積34.76㎡)及び便所(床面積2.19㎡)が存するとの記載があるが、両建物は現存されておらず、滅失登記されていないと思われる。

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	[目的物件所有者宛に占有状況等照会書を郵送するも現在まで回答無]

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月14日(木) 9:10-9:30	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6年11月14日(木) 12:10-12:30	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年11月14日(木) 13:30-13:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 同日、目的物件所有者宛に占有状況等照会書郵送 (回答:無)
令和6年12月9日(月) 12:40-13:45	物件所在地	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 6 年 1 2 月 9 日
目的物件は無施錠だったので、証人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

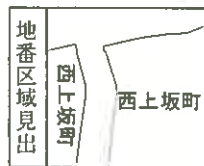
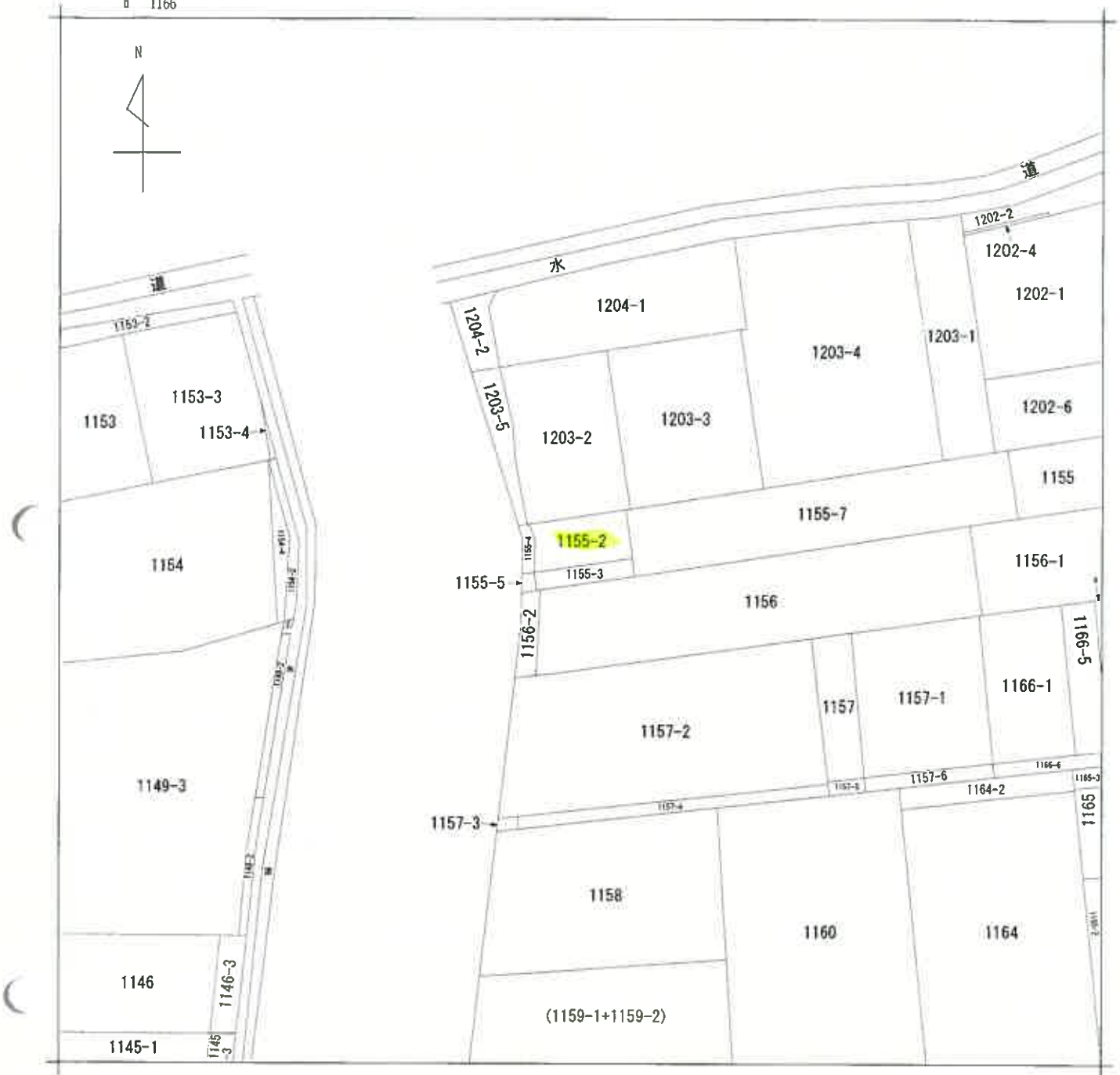
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6 枚 目)

道 1166



請求部	所在	長浜市西上坂町字藤ノ木				地番	1155番2			
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		

請求番号 : 13-2

(1/1)

(7 枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和48年3月7日

1155-2

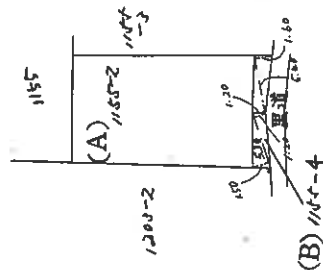
地積測量図

903212

地番 1155-4

土地の所在 長浜市西之坂町字藤ノ木

48.3.7



面積計算書		
図面参照番号(B)		
底辺	高さ	面積
6.00	1.60	7.92
6.00	1.20	6.48
6.48	1.20	6.48
6.48	1.60	8.64
計		29.52
1/4		14.76

単位

注. 82

縮尺 1/500

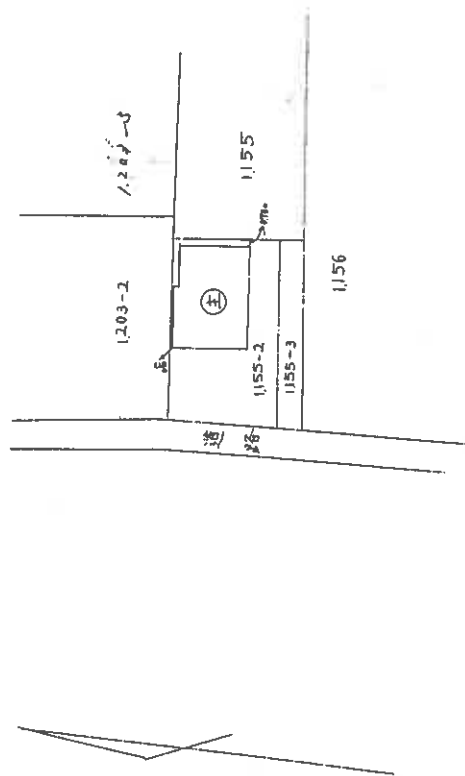
面
区
物
建

652359

家庭番号: 155-2-1

建築物の所在 長浜市西上坂町 1,155-2

24. 2



昭和四參年六月廿四日

十和無四四

(京都市、大阪府、京都府、奈良県、和歌山県、徳島県、高松市、香川県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、大分県、熊本県、鹿児島県、沖縄県)

縮尺 1/500

请求番号: 13-4

$$\frac{(1/2)}{}$$

(9枚目)

A4判に縮小

(9 枚目)

登記年月日：昭和43年8月28日

2/2

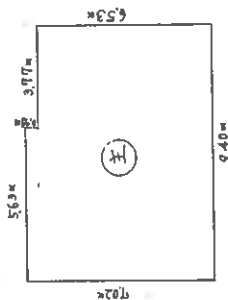
902360

各階平面図

家屋番号	1155-2-1
建物の所在	長野市西上坂町 1155-2

43.0.28

(主) $9.40 \times 6.53 = 61.3820 \text{ m}^2$
+ $5.63 \times 0.49 = 2.7587 \text{ m}^2$
 64.1407 m^2



64.14 m²

単位

注 94

縮尺 1/200

各階平面図

家屋番号
1155-2-3

建物図

902363

面

建物の所在
長崎市西上坂町字藤ノ木 1155-2

57.10.14

2 階

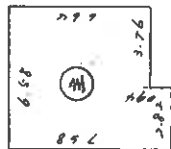


床面積

$$\begin{aligned} 6.58 \times 6.64 &= 43.6912 \\ 6.58 \times 4.75 &= 31.265 \\ 0.94 \times 5.92 &= 5.5648 \text{ (付)} \\ \hline 46.342 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{m}^2 \\ &= 46.34 \end{aligned}$$

1 階



床面積

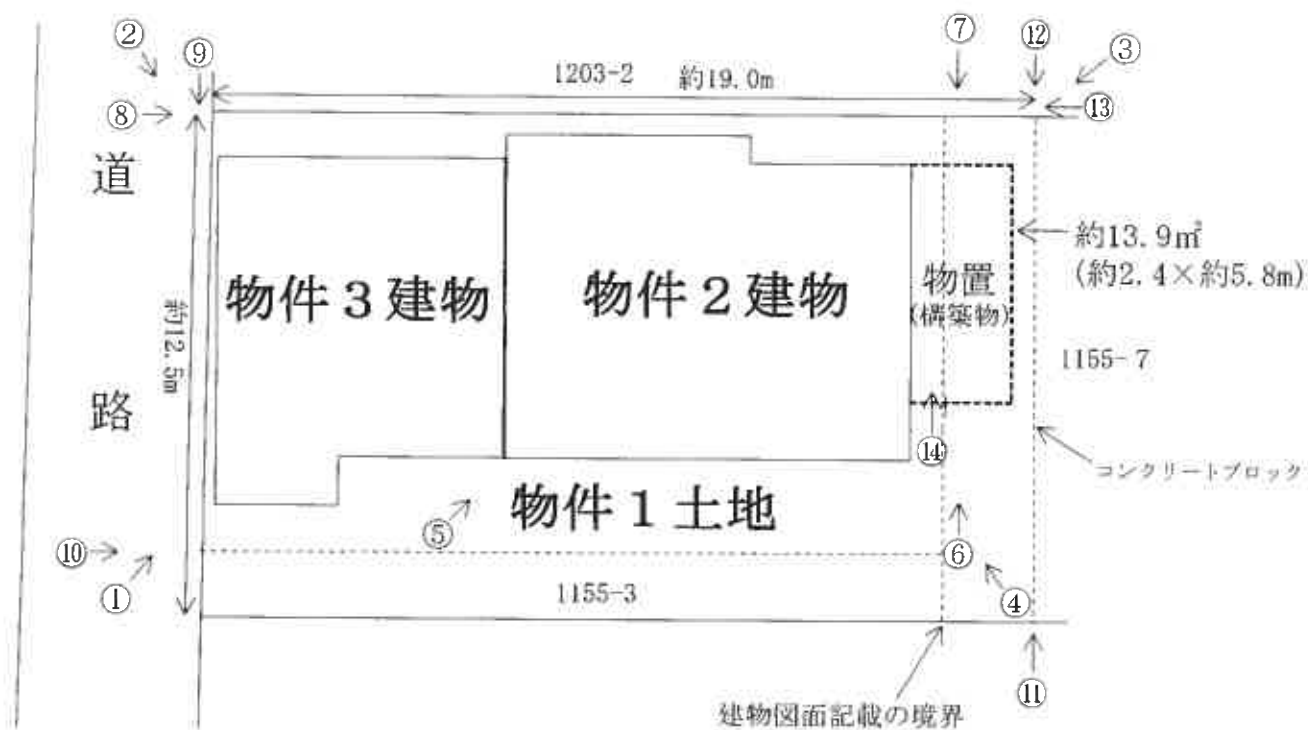
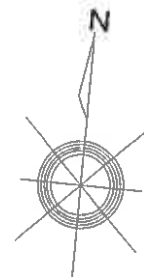
作製者 土地調査士 家屋	縮尺 1/250	縮尺 1/500
--------------------	-------------	-------------

昭和57年7月6日作製

【 土地建物位置関係図 】

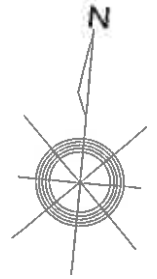
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



【間取図略図】

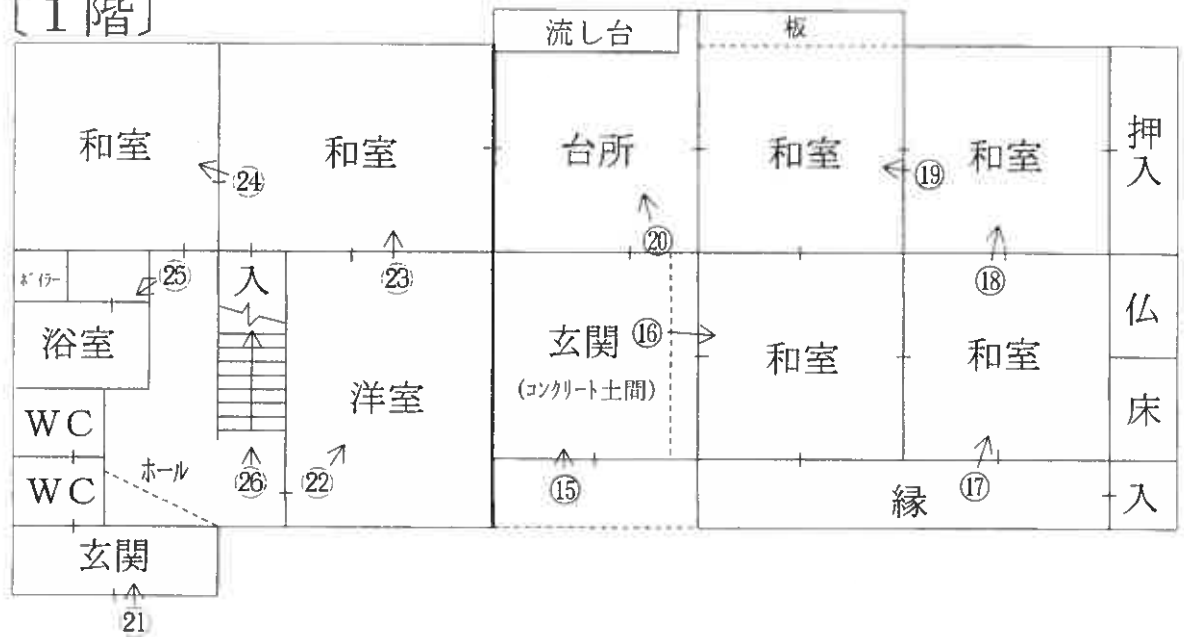
○→ 写真撮影位置方向



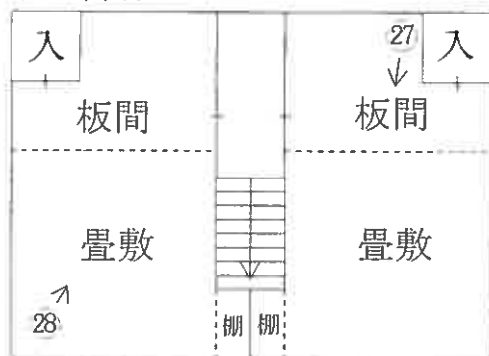
【物件3建物】

【物件2建物】

〔1階〕



〔2階〕



現況写真

物件3建物



①



②



③



(1/4枚目)

④



物件2建物



⑤



⑥



(15枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(18枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



(26 枚目)

②②



②③



②④



②5



②6



②7



(22 枚目)

②8



令和 6 年 (ヌ) 第 7号
令和 6 年 1 2 月 9 日 現 地 調 査
令和 6 年 1 2 月 1 2 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 740,000 円
物件2 (建物)	金 460,000 円
物件3 (建物)	金 410,000 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の内訳価格は物件2・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2・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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 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		
1	【土地】 ①地積測量図は形状のみ記載されている。本件建物が存する範囲を概測したところ、土地建物位置関係図のとおりであった。 物件2の建物図面では、東側境界と建物との距離が0.7mと記載されており、これによれば、物置(構築物)が存する過半の部分は、東側本件外土地(1155-7)上に存することになる。ただし、コンクリートブロックは当該構築物の東側にあり、構築物が存する部分が本件外土地に存するか否か特定できなかった。 ②公図や物件2の建物図面には物件1の南側に本件外土地(1155-3)が存し、現状は、物件1と一体的に利用されている。なお、物件1と1155-3との境界は確認できなかった。 ③物件1の土地面積について、東側境界や南側1155-3土地との境界が判然としなかったが、建物図面等をもととした推定される土地面積は登記数量より若干大きい可能性があるが、正確には、隣地境界確定のうえ、測量することが必須である。 ④登記上、家屋番号1155番2の2の建物があるが、既に存しないと思われる。		
2 3	【建物】 ⑤物件2と3は相互に行き来できるようになっており、ほぼ結合している。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市西上坂町字藤ノ木 |
| | 地 番 | 1 1 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市西上坂町 1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市西上坂町字藤ノ木 1 1 5 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 5 番 2 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 4 平方メートル
2 階 3 1 . 2 5 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北陸本 線「 長 浜 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 7,500 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の既成住宅が多い住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心から遠く、生活利便性の程度はやや劣る。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % ない 景観計画区域、屋外広告物規制区域(第6種地域)、周知 の埋蔵文化財包蔵地(大月遺跡)
画 地 条 件	規模 149.29 m ² (公簿) 間口 10.0m、 奥行(最大) 19.0m、 ほぼ長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接 面 道 路 の 状 況	西側:幅員約7m舗装市道西上坂千草西5号線(法42-1-1号道路)に概ね等高に 接面。	
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	前面道路に本管あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	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45年、54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では住宅敷地となってい る。 本件土地の土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、地目について、昭和 43年に田から宅地に地目変更されている。また、所有者について、昭和57年に個 人名義となる以前も、個人名義であり、その後、個人所有を経て、令和元年に現所 有者名義となっている。	
特 記 事 項	①前記、目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②上水道及び下水道について、接続の有無及び使用可能か否かについては特定 することができなかった。 ③建物再建築にあたって、本件土地に2棟建築する場合には、それぞれの建物に ついて、建築基準法に規定される接道要件を満たす必要があることに留意されたい。 ④上記、間口奥行は、本件建物が使用している範囲を示しているものに過ぎず、実 際の測量等によれば、当該数値は変わる可能性がある。	

(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）：登記には記載なく、不詳 経 過 年 数 ：相当年が経過しているものと推定される 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：鋼板ほか 内 壁 ：ジュラク系塗壁ほか 天 井 ：合板ほか 床 ：畳、板張りほか 設 備 ：給水・電気等 そ の 他 ：特別のものはない
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：居宅 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状況	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	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・建築から相当年が経過しているものと推定され、内外壁や建具、床面の損傷が進行している。また、維持管理の状況が劣る。南側屋根がたわんでいる。 ・給水等の設備が使用できるか否か確認することができなかった。 ・以上により、居住に際しては、相当の改修工事が必要となることに留意されたい。 ②玄関付近の南側外壁がないが、建物床面積には含まれている模様である。 ③簡易な構造の物置が存する。なお、当該物置が存する土地部分については、前記目的物件の特記事項参照。

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50年9月30日 新築 経 過 年 数 ： 49 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：鋼板ほか 内 壁 ：ジュラク系塗壁、合板ほか 天 井 ：ボード、合板ほか 床 ：畳、板張りほか 設 備 ：電気、給排水等 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：居宅 間 取 り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・内外壁や建具、床面の損傷が進行している。また、維持管理の状況が劣る。トイレや浴室等の設備が使用できるか否か不明である。 ・以上により、居住に際しては、相当の改修工事が必要となることに留意されたい。

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 物件2 敷地	15,200	1.00	86.59	0.90	1,180,000
1 物件3 敷地	15,200	1.00	62.70	0.90	860,000
計					2,040,000

物件2及び物件3の建築面積割合により、下記のとおり按分した。

物件1のうち物件2の敷地

$$\begin{array}{ccccccc} \text{物件1} & & \text{物件2建築面積} & & \text{物件3建築面積} & & \text{割合} & & \text{物件2への按分額} \\ 149.29\text{㎡} & \times & \{64.14\text{㎡} \div (64.14\text{㎡} + 46.34\text{㎡}) \div 58\% \} & \div & 86.59\text{㎡} \end{array}$$

物件1のうち物件3の敷地

$$\begin{array}{ccccc} \text{物件1面積} & & \text{物件2への按分額} & & \text{物件3への按分額} \\ 149.29\text{㎡} & - & 86.59\text{㎡} & = & 62.70\text{㎡} \end{array}$$

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,500\text{円/㎡} & \times & 98/100 & \times & 100/100 & \times & 100/126 & = & 15,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} & & \text{格差率} \\ & & 100/99 & \times & 100/105 & \times & 100/135 & \times & 100/90 & = & 100/126 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

本件土地について、現況面積は登記面積より若干大きい可能性があるが、買受人にとっての保守性を考慮して、登記数量を採用した。

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・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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	64.14	0.03	290,000
3	150,000	77.59	0.03	350,000

ウ 現価率

(物件2・3 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 物件2 敷地	1,180,000	0.40	法定地上権	470,000
1 物件3 敷地	860,000	0.40	法定地上権	340,000
計				810,000

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	2,040,000	-810,000		1.00	0.60	1.00	740,000
2	290,000	+470,000	1.00	1.00	0.60	1.00	460,000
3	350,000	+340,000	1.00	1.00	0.60	1.00	410,000
計							1,610,000

ウ 占有減価修正： 本件の場合不要

エ 市場性修正： 本件の場合不要

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【長浜－16】

所 在： 長浜市七条町字郷堀967番1

価 格： 19,500 円/㎡

位 置： JR北陸本 線「 長浜 」駅の 東 方・道路距離約 4,300 m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 457 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南側6m県道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (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、一般住宅が多い既成住宅地域

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

4 地 積 測 量 図 写

5 建物図面・各階平面図写

6 土地建物位置関係図

7 建 物 間 取 図

8 写 真 撮 影 位 置 図

9 現 況 写 真

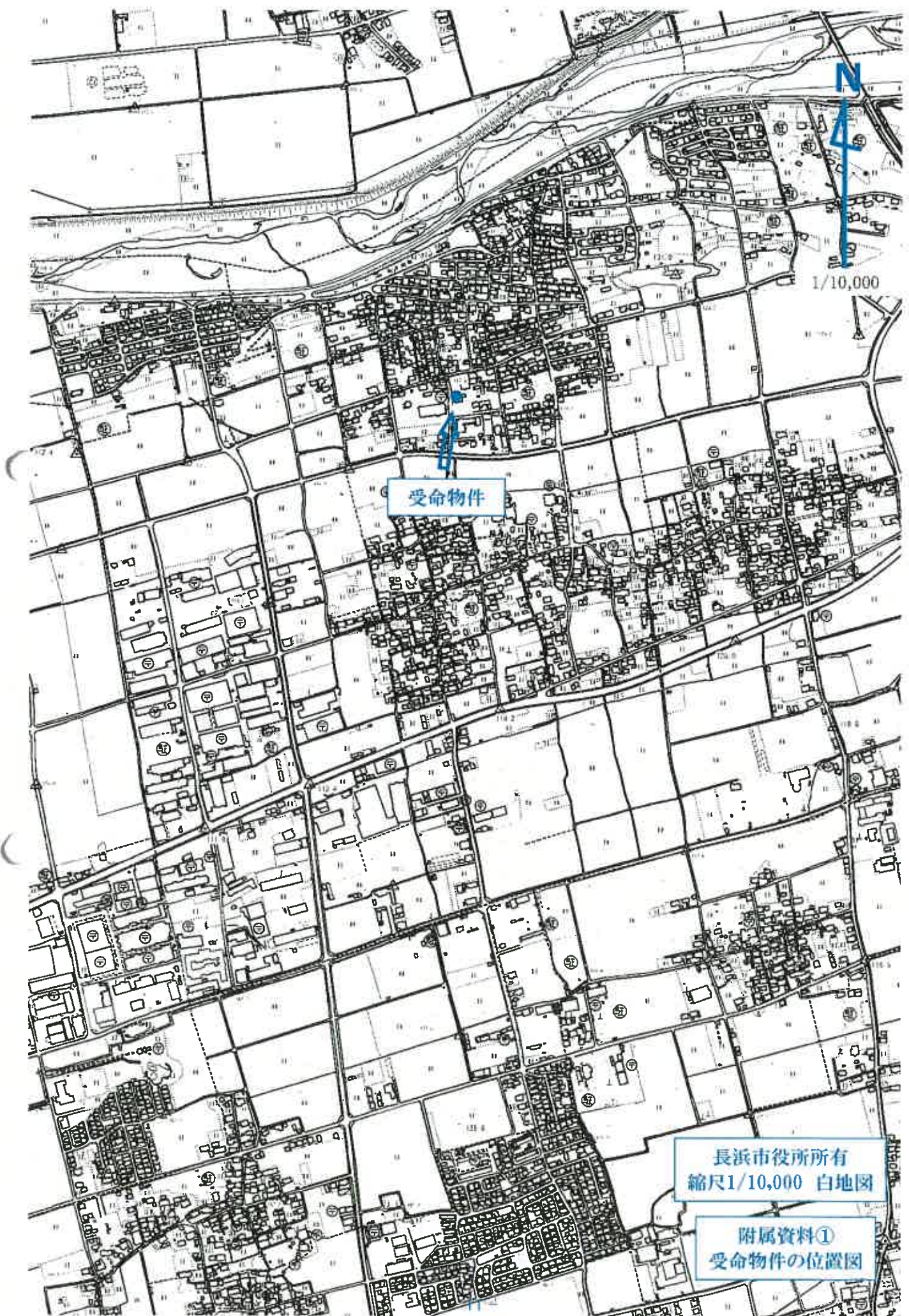
固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 1,212,234 円

物件2 : 166,818 円

物件3 : 483,111 円

以 上

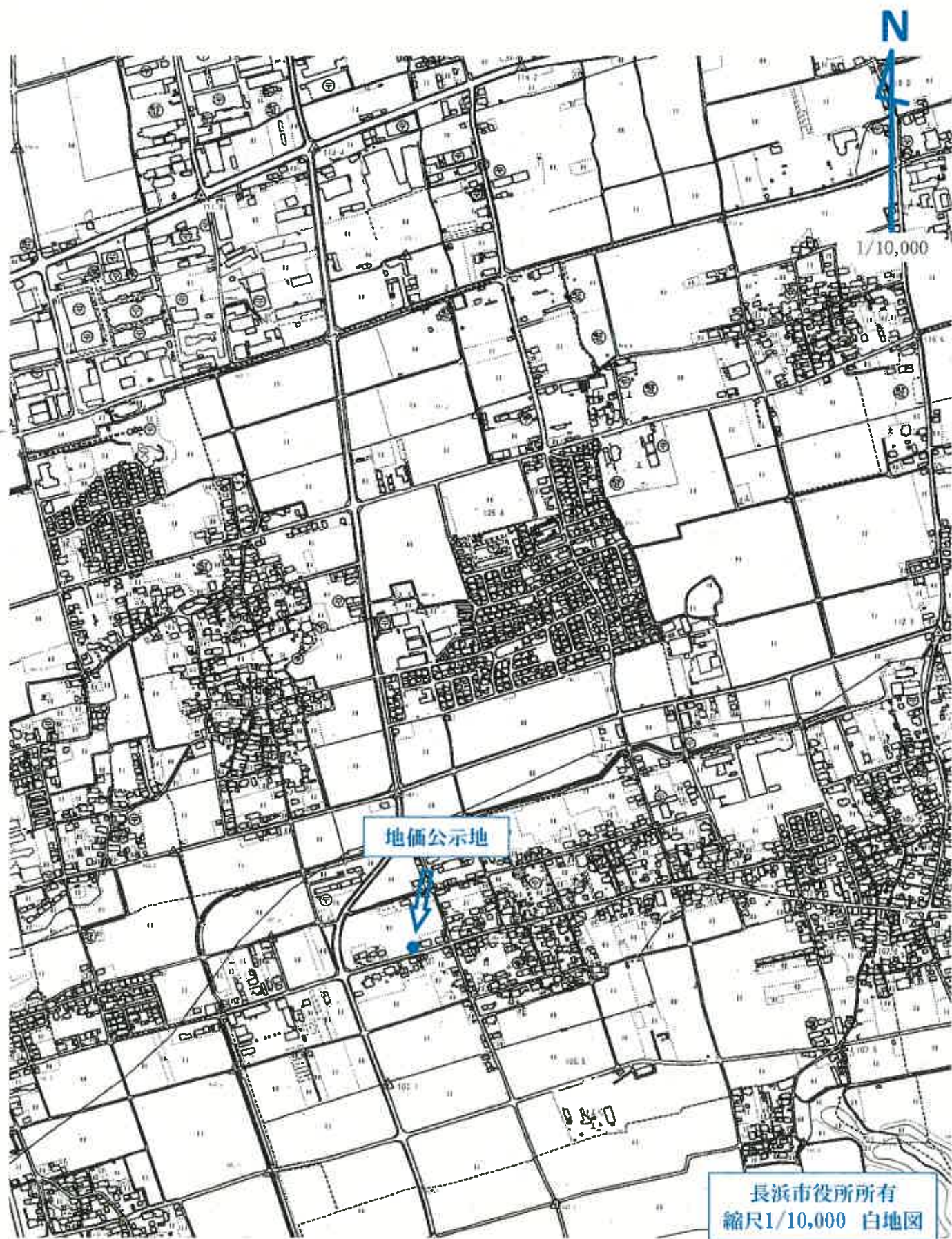


受命物件

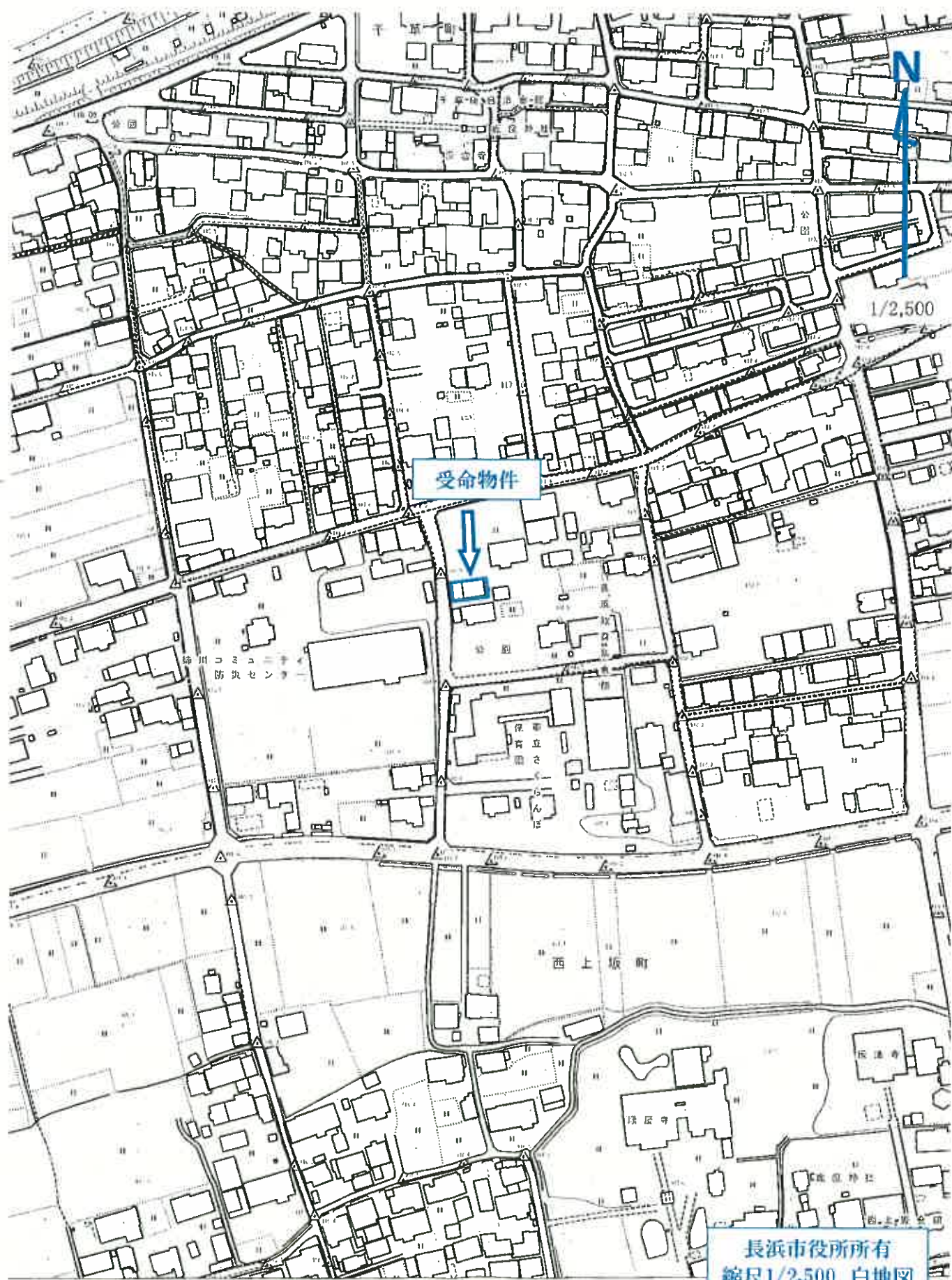
1/10,000

長浜市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



附属資料①
受命物件の位置図



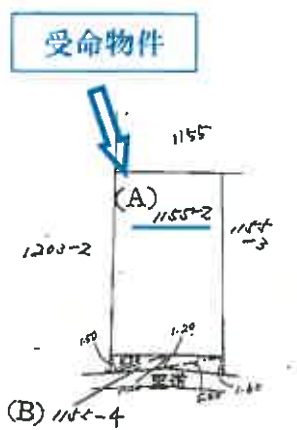
長浜市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



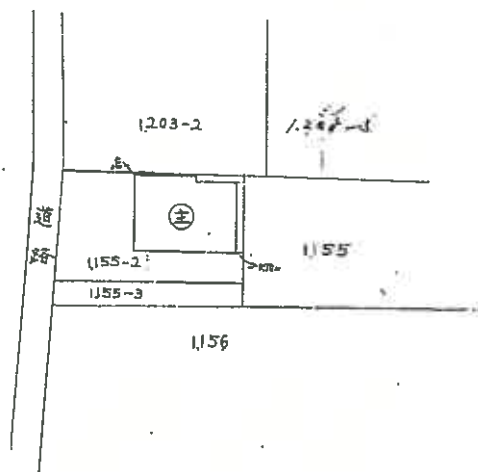
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

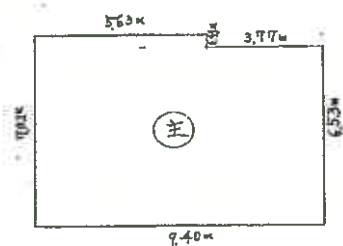


縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

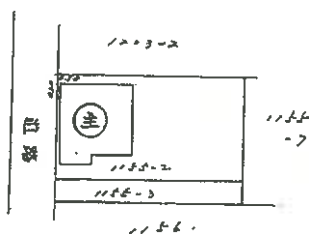


$$\begin{array}{r} \text{主} \\ + \quad 7.40\text{m} \times 6.53\text{m} = 61.3820\text{m}^2 \\ \quad 5.63\text{m} \times 0.49\text{m} = 2.7587\text{m}^2 \\ \hline 64.1407\text{m}^2 \end{array}$$

64.14 m²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階

2 階



床面積

床面積

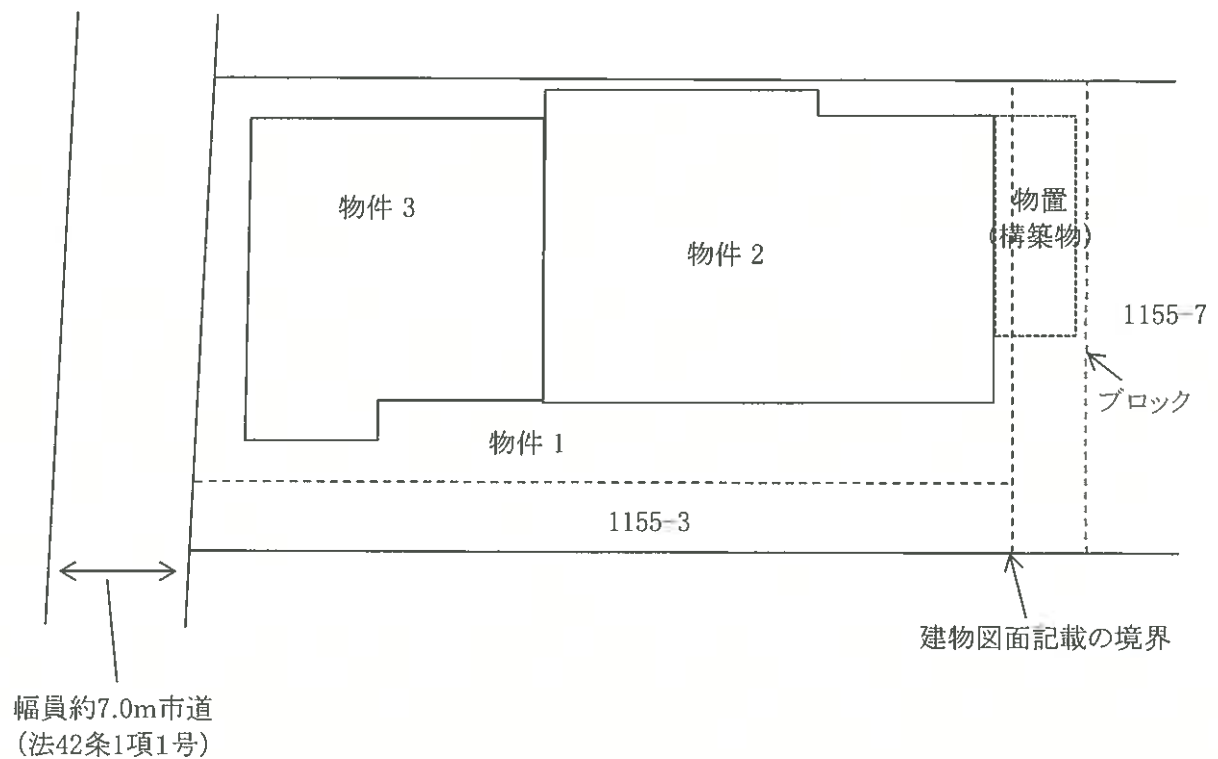
$$\begin{aligned}
 6.58 \times 6.64 &= 43.6912 \\
 0.94 \times 2.82 &= 2.6508 \text{ (※)} \\
 \hline
 &46.342 \\
 &\text{m}^2 \\
 &= 46.34 \text{ /}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 6.58 \times 4.75 &= 31.265 \text{ /} \\
 &\text{m}^2 \\
 &= 31.25 \text{ /}
 \end{aligned}$$

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

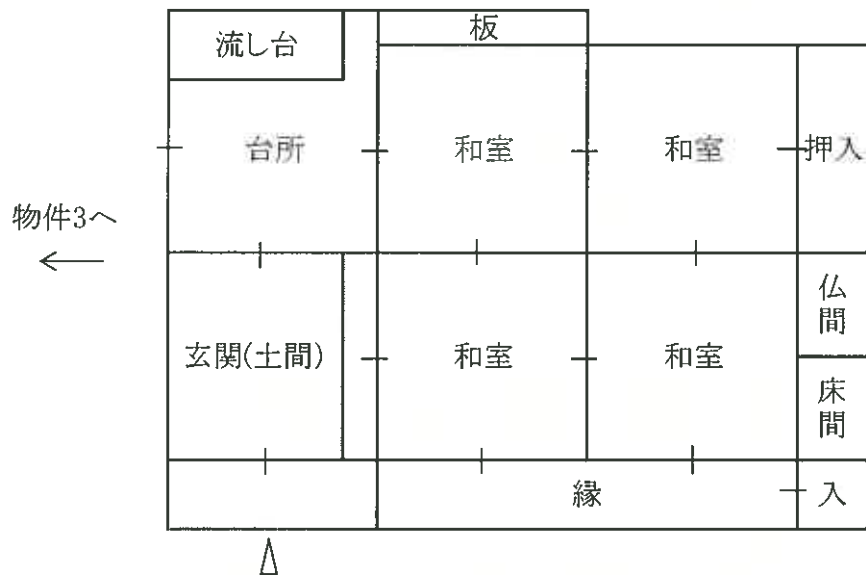


令和6年(ヌ)第7号

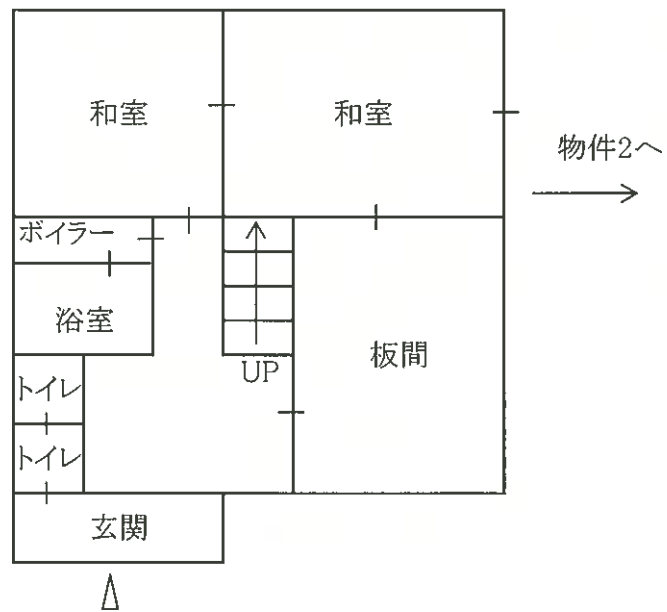
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

物件2 1階



物件3 1階

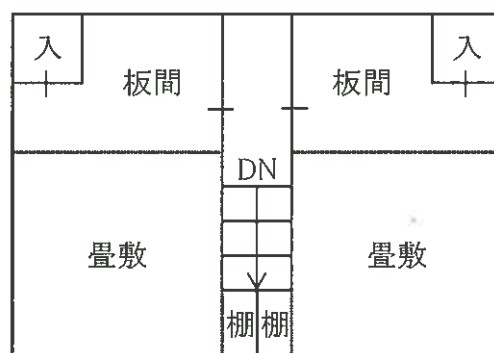


令和6年(ヌ)第7号

附属資料⑦
建物間取図

建 物 間 取 図 (概 略)

物件3 2階



令和6年(又)第7号

附属資料⑦
建物間取図



附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真