

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 澤 田 裕 介

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 令和 7年 6月26日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所長浜支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月17日 午前10時00分 場 所 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, 2	3, 210, 000 2, 568, 000	一括	642, 000	48, 664	0
1	1, 490, 000				
2	1, 720, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市桜町字下八ッ田 |
| | 地 番 | 3 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 9. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市桜町字下八ッ田 3 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6. 5 4 平方メートル
2 階 8 9. 2 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 0. 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 澤 田 裕 介

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 | 長浜市桜町字下八ッ田 |
| | 地 番 | 3 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 9. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市桜町字下八ッ田 3 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6. 5 4 平方メートル
2 階 8 9. 2 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 0. 7 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年3月6日受理
令和7年4月3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 | 長浜市桜町字下八ッ田 |
| | 地 番 | 3 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 9. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市桜町字下八ッ田 3 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6. 5 4 平方メートル
2 階 8 9. 2 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 0. 7 8 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が異なる (☐ 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 () 上記の者が主建物を住居として使用し、附属建物符号 1 を車庫・倉庫として使用し、各占有している ☐ 「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
なし
- 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
目的土地については、法務局備付けの公図（5枚目）が存するが地積測量図が存しない。そのため、公図、目的土地の残地測量図（6枚目）及び物件2建物の建物図面（7枚目）等を参考に、現地で隣接する道路や隣地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地を巻き尺等により概測して作成したものが8枚目の土地建物位置関係図である。
簡易計測の結果、目的土地の形状は8枚目の土地建物位置関係図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、地積測量図が存しないため、同土地の正確な地積を求めるためには、実測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主建物及び附属建物符号1の敷地として利用されている。
- 3 物件2主建物及び附属建物符号1（以下、「目的建物」という。）の状況等
 - (1) 目的建物の形状及び間取り等について
ア 主建物の外観は写真②及び③のとおりであり、附属建物符号1の外観は写真④のとおりである。
イ 主建物及び附属建物符号1の形状は、7枚目の各階平面図に記載の各形状に概ね合致していると認められた。
ウ 主建物及び附属建物符号1の各間取りは概ね8枚目に記載のとおりである。
エ 主建物内の状況は写真⑨乃至⑳のとおりであり、附属建物符号1の建物内の状況は写真㉑のとおりである。
 - (2) 目的建物の損傷等
ア 主建物内の建具等には開閉に難がある箇所複数あり、玄関扉やサッシ窓には隙間ができ、しっかり閉まらない箇所が存した(写真⑩、㉒)。
イ 主建物内の柱と壁の間にも隙間があるところが複数認められた。
ウ 関係人の陳述によると、雨が強いと主建物1階の広縁のサッシ窓からは、雨漏れする、とのことであった(写真⑫)。
エ 主建物1階の広縁の天井(写真⑪)及び2階北側の和室の天井(写真㉓)には雨漏れによる雨染みが見うけられた。
オ 主建物のダイニング・キッチン及び2階の廊下の床には、撓んでいる箇所が複数見うけられた。
カ 関係人の陳述及び主建物の損傷等から、主建物は地震等の影響を受けるなどして、建物自体が傾斜している可能性も否定できないと思われる。
キ その他、主建物及び附属建物符号1の各建物の全体的に、経年相応の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 4 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
 - (1) 目的土地は西側で、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）に概ね等高に接面している（写真⑥）。
 - (2) 目的土地は北側で、側溝を含む幅員約8.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね約0.2m高く接面している。

チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚 目 ）

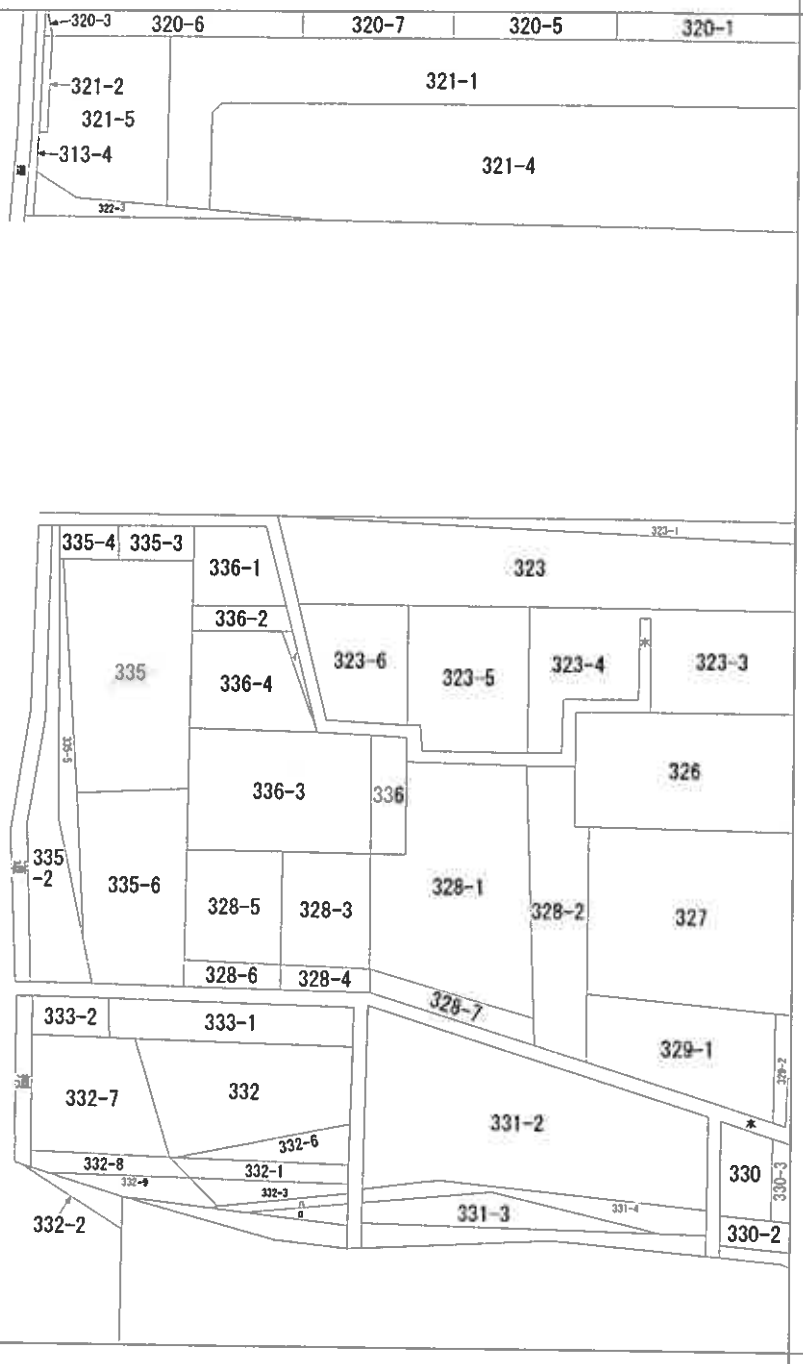
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的物件所有者の弟	1 目的建物は、目的物件所有者の兄が住居として使用しています。 2 雨が強い時は、目的建物1階の広縁のサッシ窓から雨漏れします。 3 目的建物1階の浴室は、以前タイルで張られた浴室でしたが、阪神・淡路大震災の時だと思いますが、その時に複数のタイルが剥がれたので、浴室は修繕されています。 4 地震の影響だと思いますが、目的建物内の建具の開閉に難がある箇所が複数あり、柱と壁の間にも隙間があるところも複数あります。

(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7年3月6日(木) 10:20-10:40	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7年3月6日(木) 10:45-11:05	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年3月6日(木) 11:30-11:50	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者と面談、占有状況等確認
令和7年3月27日(木) 12:10-13:20	物件所在地	目的物件所有者の弟の立会いで立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認
(特記事項) ☐ 令和 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

(4 枚 目)



地番区域見出

請求部	所在地	長浜市桜町字下八ッ田				地番	335番			
出力縮	力尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号は記号	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					備考 年月日 (原図)				補記事項	

(5枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年11月15日

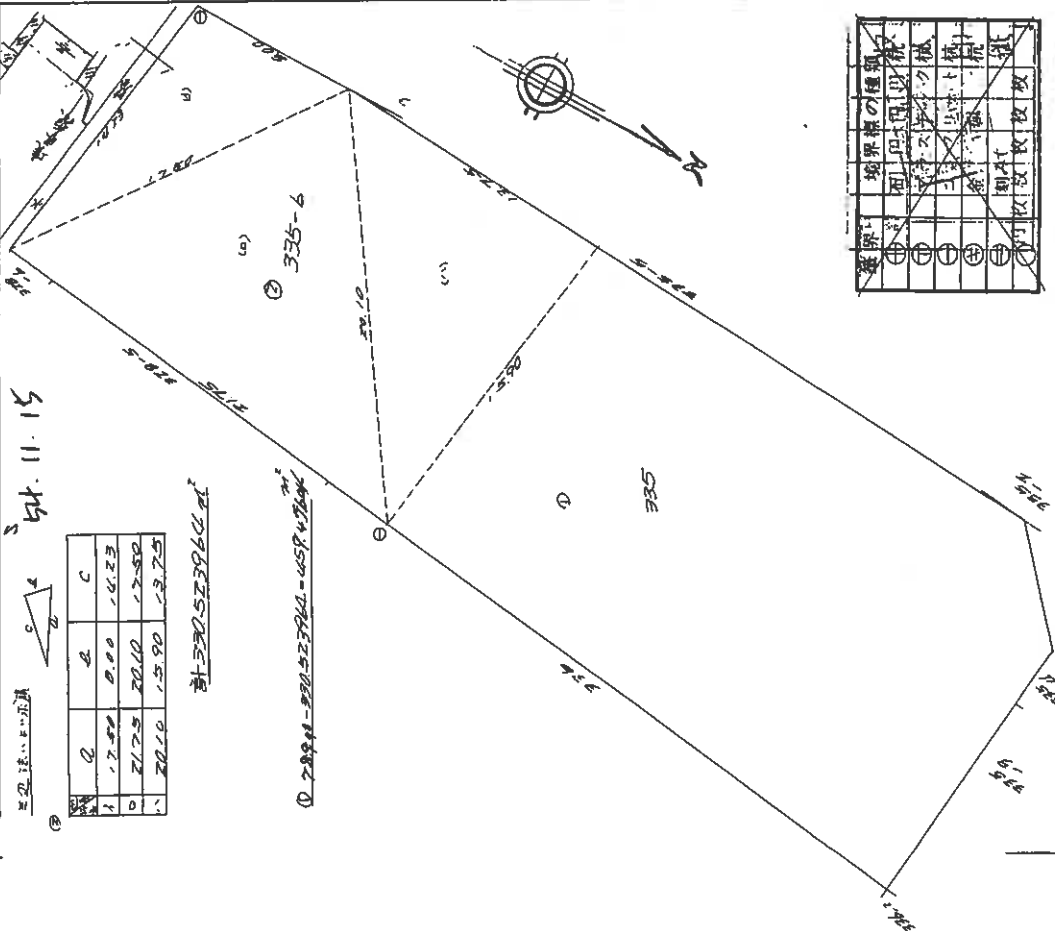
205459 地積測量図

地番	335-6
土地の所在	東京都荒川区西日暮里三丁目11番15号

測量図

区画	面積	用途
1	17.80	住宅
2	21.75	住宅
3	20.10	住宅
4	15.90	住宅
5	13.75	住宅

計 330.523964㎡



製作者	土地家屋調査士	昭和54年10月19日作製
申請人		
縮尺	1/250	

(大津地方延務局近畿道貸地家屋調査士会指定用紙)

登記年月日：平成18年12月13日

各階平面図

家屋番号 335番

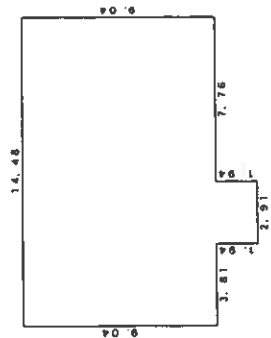
建物図面 205622 18.12.13

建物の所在 東浅井郡虎姫町大字五字下ハッ田 335番地

長浜市校町

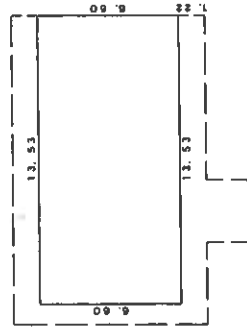
H 18.12.13

主たる建物・1階



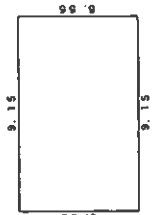
求積表	
2.91 × 1.94	= 5.64540
14.48 × 7.76	= 112.37280
計	118.01820
床面積	118.02 m²

主たる建物・2階

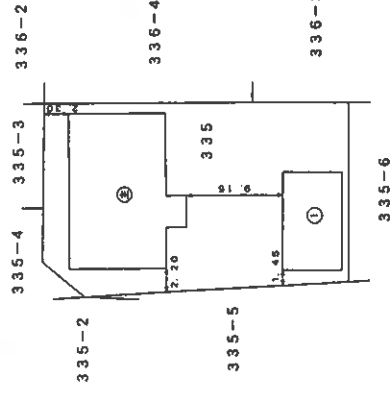


求積表	
13.53 × 7.76	= 104.98080
床面積	104.98 m²

附属建物 (符号1)



求積表	
9.15 × 5.55	= 50.78250
床面積	50.78 m²



作製者

土地家屋調査士

30日作成

縮尺 1/250

申請人

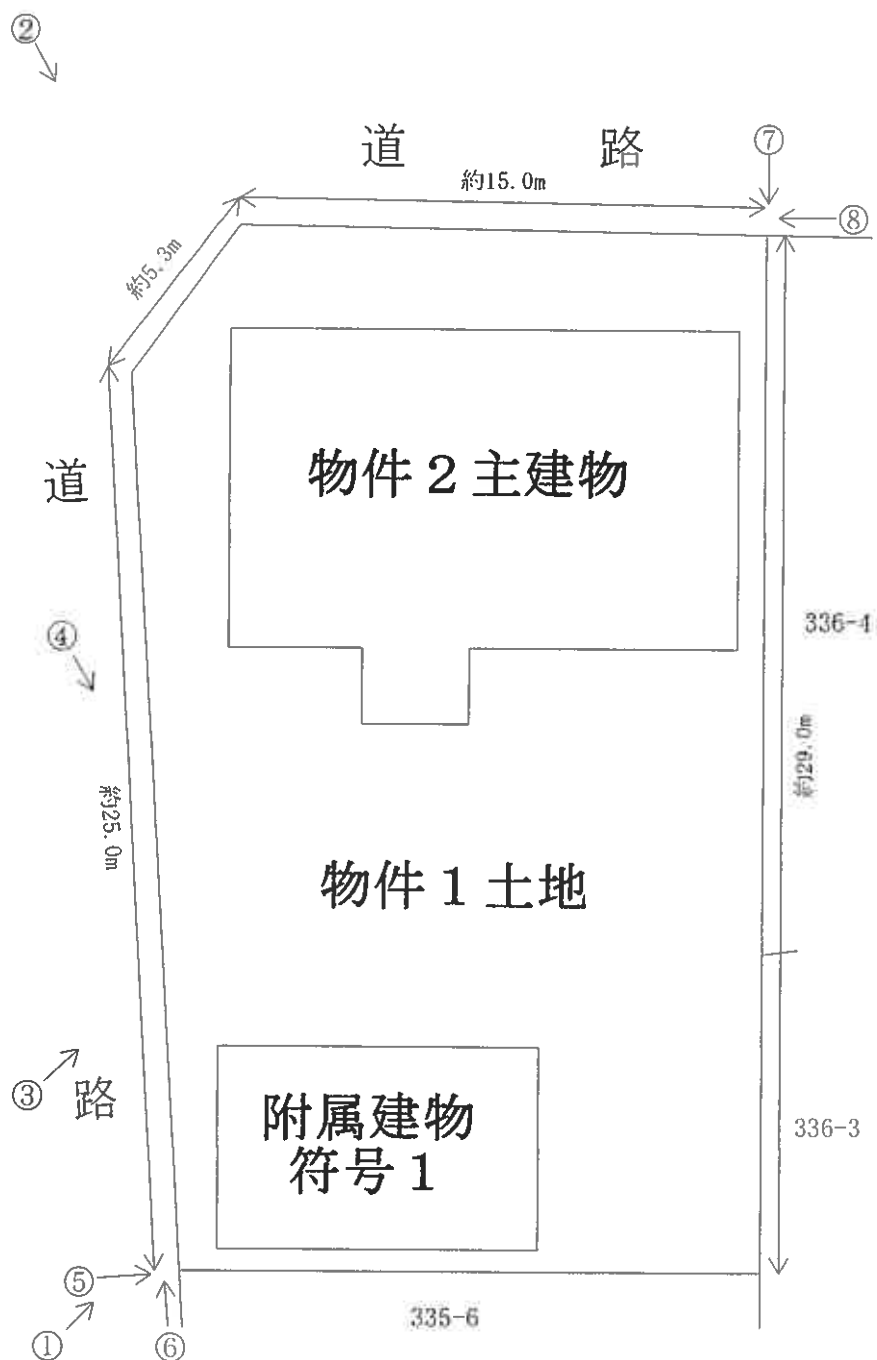
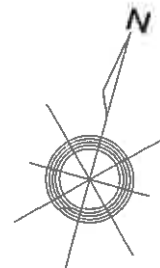
縮尺 1/500

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

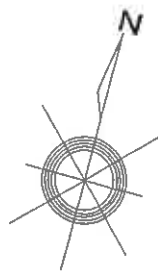
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



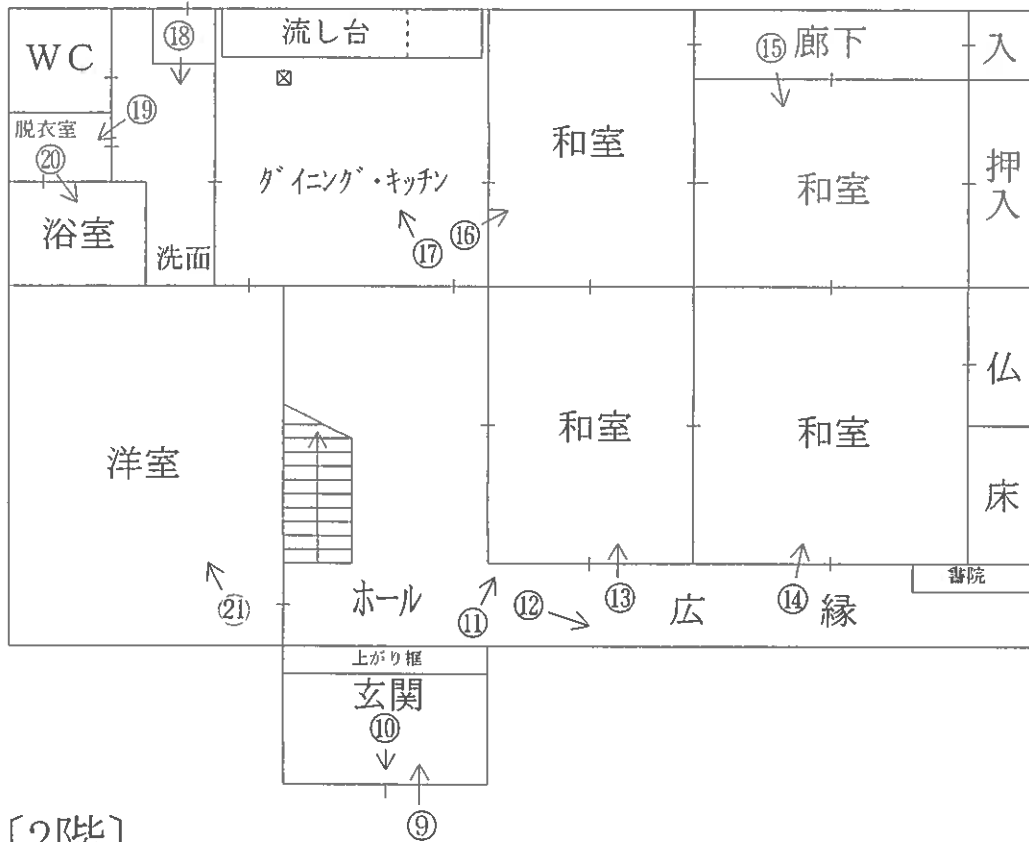
【間取図略図】一物件2建物

○→ 写真撮影位置方向

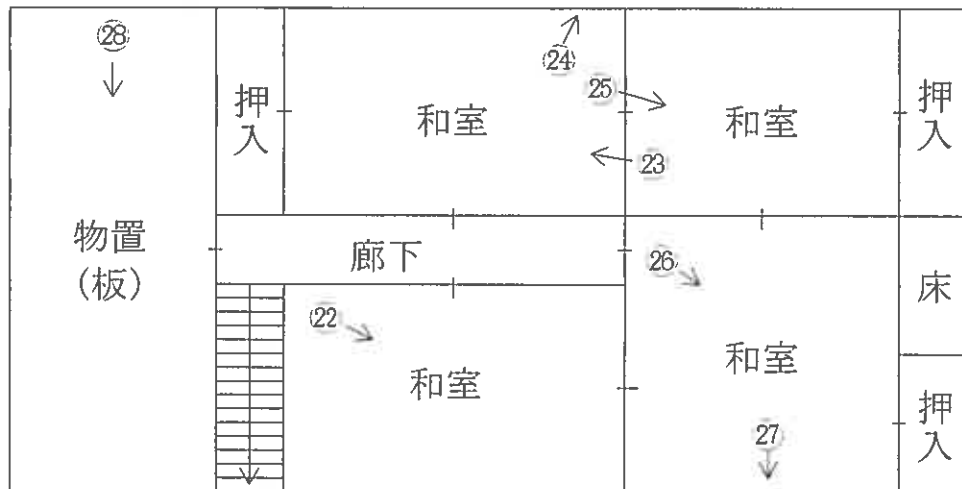


【主建物】

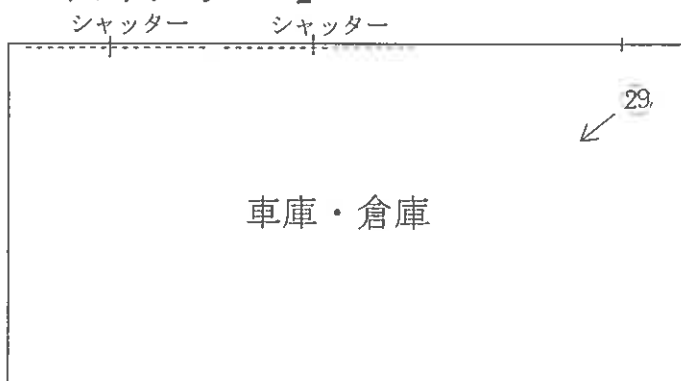
〔1階〕



〔2階〕



【附属建物符号1】



現況写真

附属建物符号1



物件3主建物



①



②



③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(12 枚目)

⑩



⑪



⑫



(/ 3 枚目)

⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



①9



②0



②1



(16 枚目)

②②



②③



②④



②5



②6



②7



(/ 8 枚目)

②⑧



②⑨



令和 7 年 (ケ) 第 4号
令和 7 年 3 月 27 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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 3,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,490,000 円
物件2 (建物)	金 1,720,000 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		
1			
2			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 長浜市桜町字下八ッ田 |
| | 地 番 | 3 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 9 . 4 5 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 長浜市桜町字下八ッ田 3 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 3 . 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6 . 5 4 平方メートル
2 階 8 9 . 2 9 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 0 . 7 8 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「 虎姫 」駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 1,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が多い既成住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。市街地中心からやや遠く、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	非線引都市計画区域 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)
画 地 条 件	規模 459.45 m ² (公簿) 間口 25.0m、 奥行 15.0m、 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舗装市道桜町南北24号線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 北側:幅員約8.5m舗装市道大井酢線(法42-1-1号道路)に若干高く接面。	
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 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(※下記、特記事項参照)
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54年の住宅地図では空地であったものと推定され、また、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。 本件土地にかかる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54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年に現所有者名義となる以前も個人名義であった。	
特 記 事 項	①地積測量図は残地によるものである。現地において、本件敷地範囲を巻尺により測り、机上概測したところ、登記数量と現地概測数量は概ね一致するものと推定されるが、正確には、測量することが必要である。 ②下水について、浄化槽を使用している模様である。	

(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）：昭和59年12月1日 新築 経 過 年 数 ： 40 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 ： かわらぶき 外 壁 ： 板張りほか 内 壁 ： ジュラク系塗壁、板貼りほか 天 井 ： 合板、ボードほか 床 ： 畳、板貼りほか 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	普通
保守管理の状態	やや劣る
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、下記事項が認められる。 ・台所や2階廊下などの床面にたわみが認められる。 ・1階南側廊下付近と2階北側の居室の天井に雨漏りによる雨染みが認められる。 ・建具の開閉に難のあるところが複数あり、また、柱と壁の間にも隙間があるところも認められることから、建物自体が傾斜している可能性も否定できない。 ②2階西側物置(板)部分の天井はない。 ③建物図面記載の方位が、若干誤っていると思われる。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	附属建物 符号1
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1月31日 新築 経 過 年 数 ： 40 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： 鋼板 内 壁 ： ない 天 井 ： ない 床 ： 土間コンクリート 設 備 ： 電気等 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：車庫・倉庫 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
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概ね経年相応の劣化である。

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	9,700	1.03	459.45	0.90	4,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

11,200円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/115 = 9,700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 1.00

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/97 × 100/103 × 100/115 × 100/100 = 100/115

イ 個 別 格 差 : 方位 1.00 角地 1.03 (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 主	160,000	225.83	0.03	1,080,000
2 附	90,000	50.78	0.03	140,000
計				1,220,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物・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	4,130,000	0.40	法定地上権	1,650,000

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	4,130,000	-1,650,000		1.00	0.60	1.00	1,490,000
2	1,220,000	+1,650,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,720,000
一 括 価 格(合計)							3,210,000

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－9】

所 在： 長浜市酢字正法196番2外
価 格： 11,200 円/㎡
位 置： JR北陸本 線「 虎姫 」駅の 南西 方・道路距離約 1,100 m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 548 ㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 西側4m市道
用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域(第1種住居地域) (建ぺい率60%、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

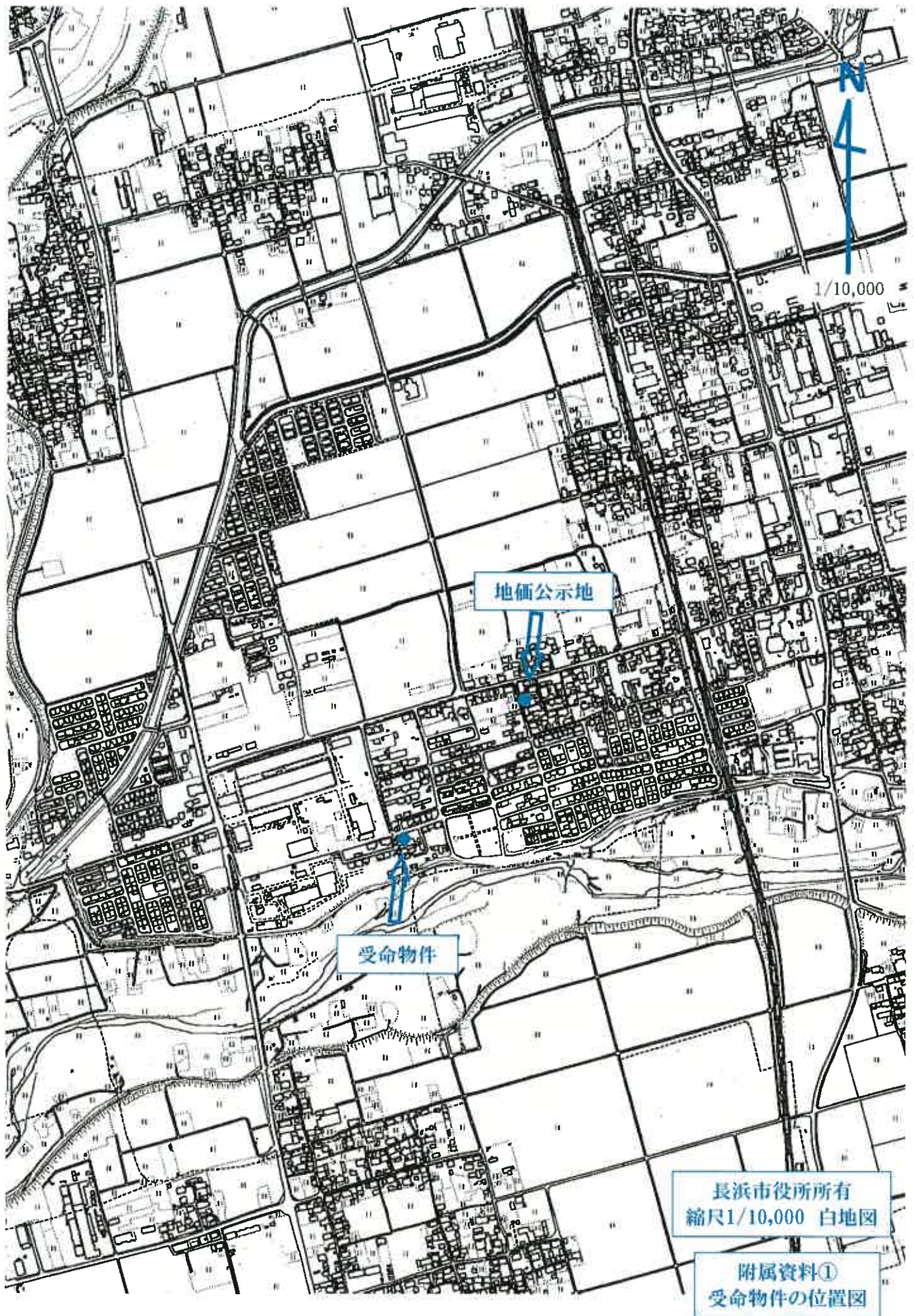
第7 附属資料

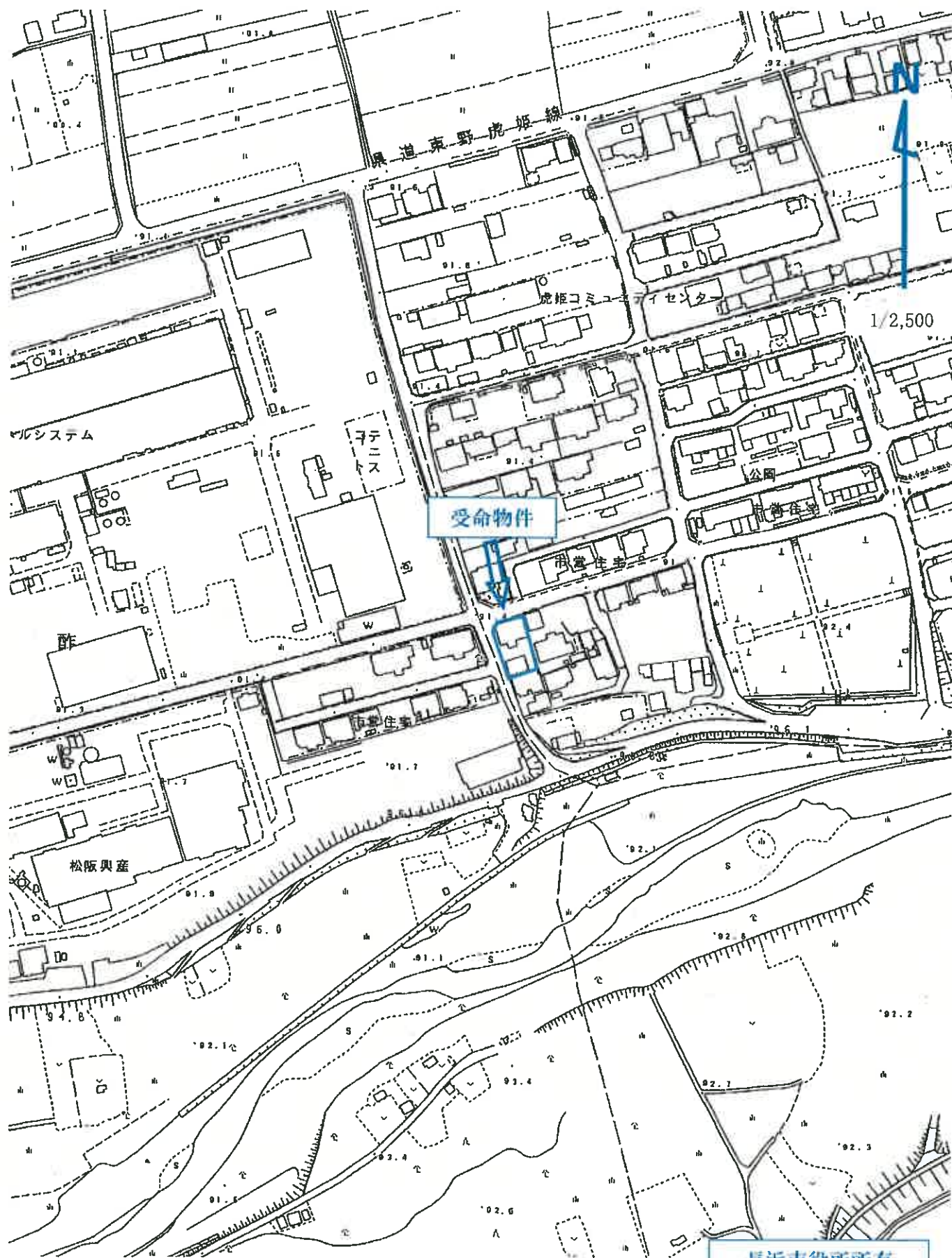
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 2,894,535 円
物件2 : 2,721,230 円

以 上





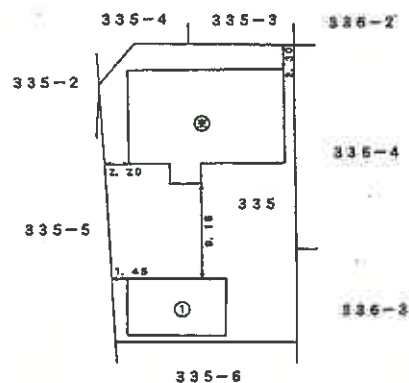
長浜市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図

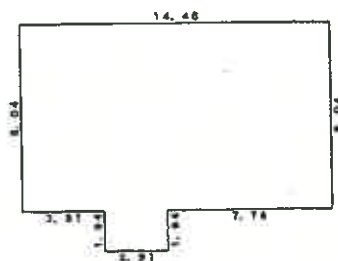


縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



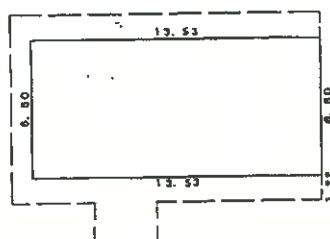
主たる建物 1 階



求積表			
2.91 ×	1.94	π	5.64540
14.48 ×	9.04	π	130.89920
計			138.54460

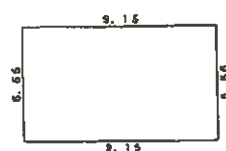
床面積 136.54 m²

主たる建物・2階


$$13.53 \times \underline{\text{求積表}} \quad 6.60 = 89.29800$$

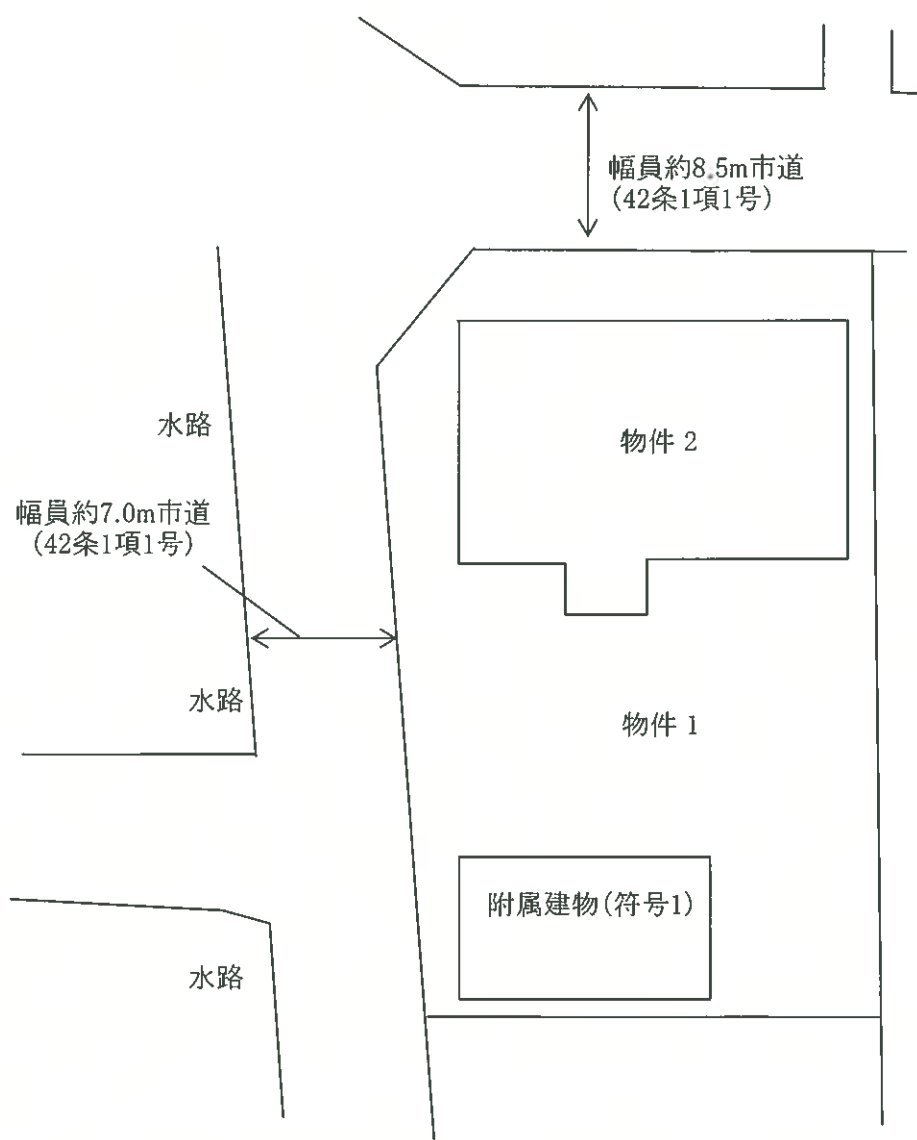
床面積 89.29 m²

附属建物 (符号 1)


$$9.15 \times 5.55 = 50.78250$$
床面積 50.78 m²

附屬資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

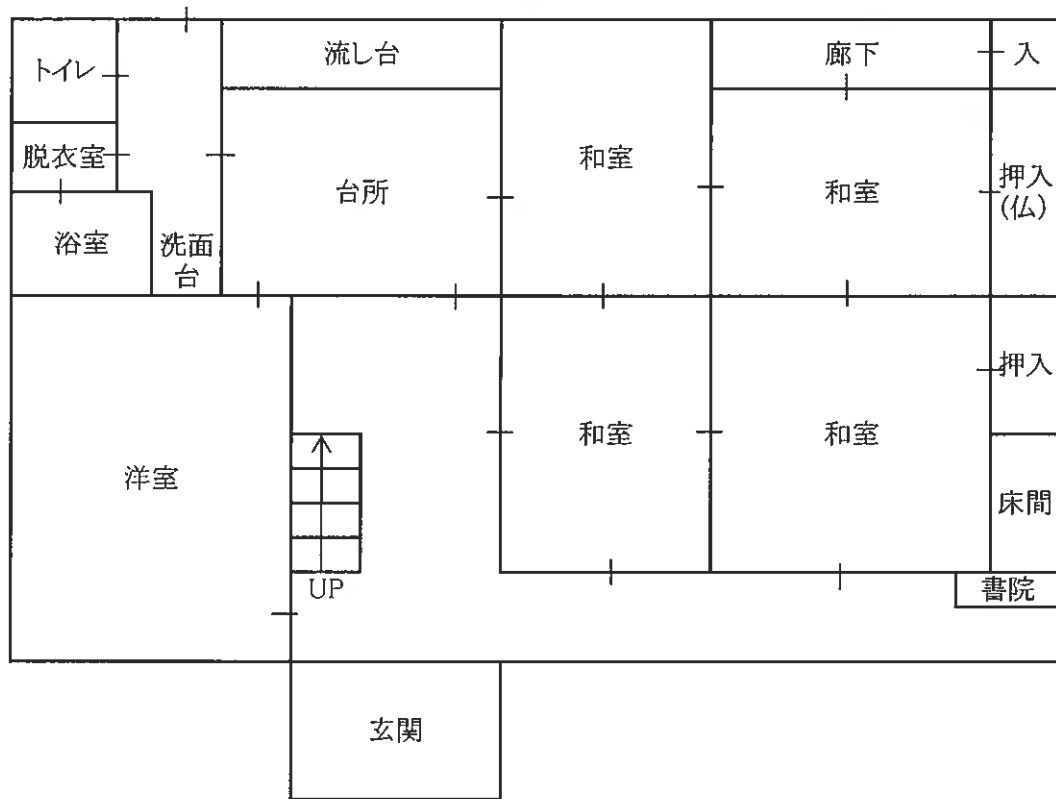


令和7年(ケ)第4号

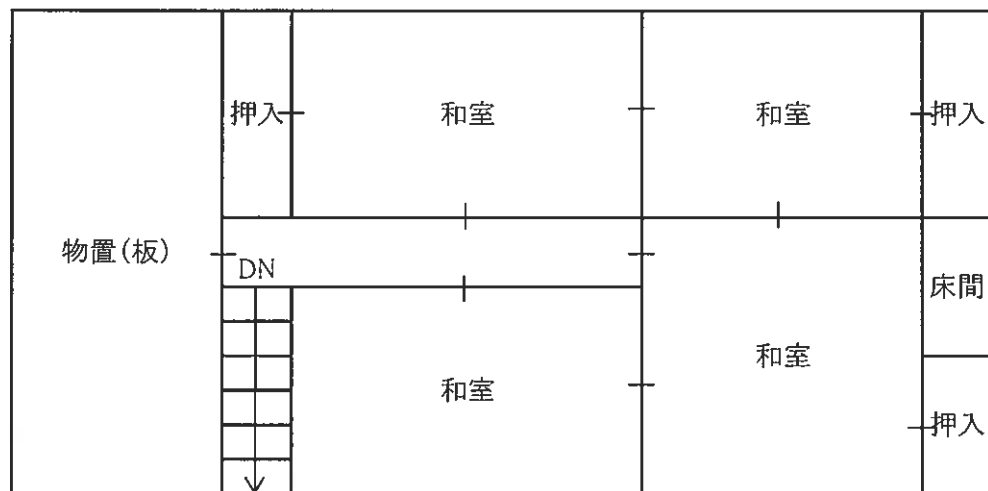
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

1階



2階

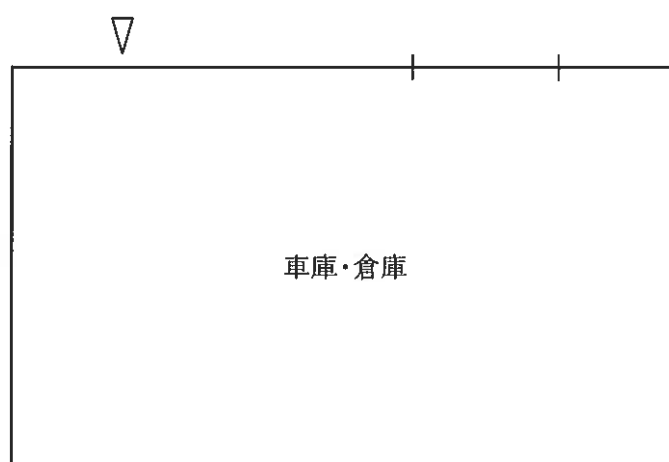


令和7年(ケ)第4号

附属資料⑦
建物間取図

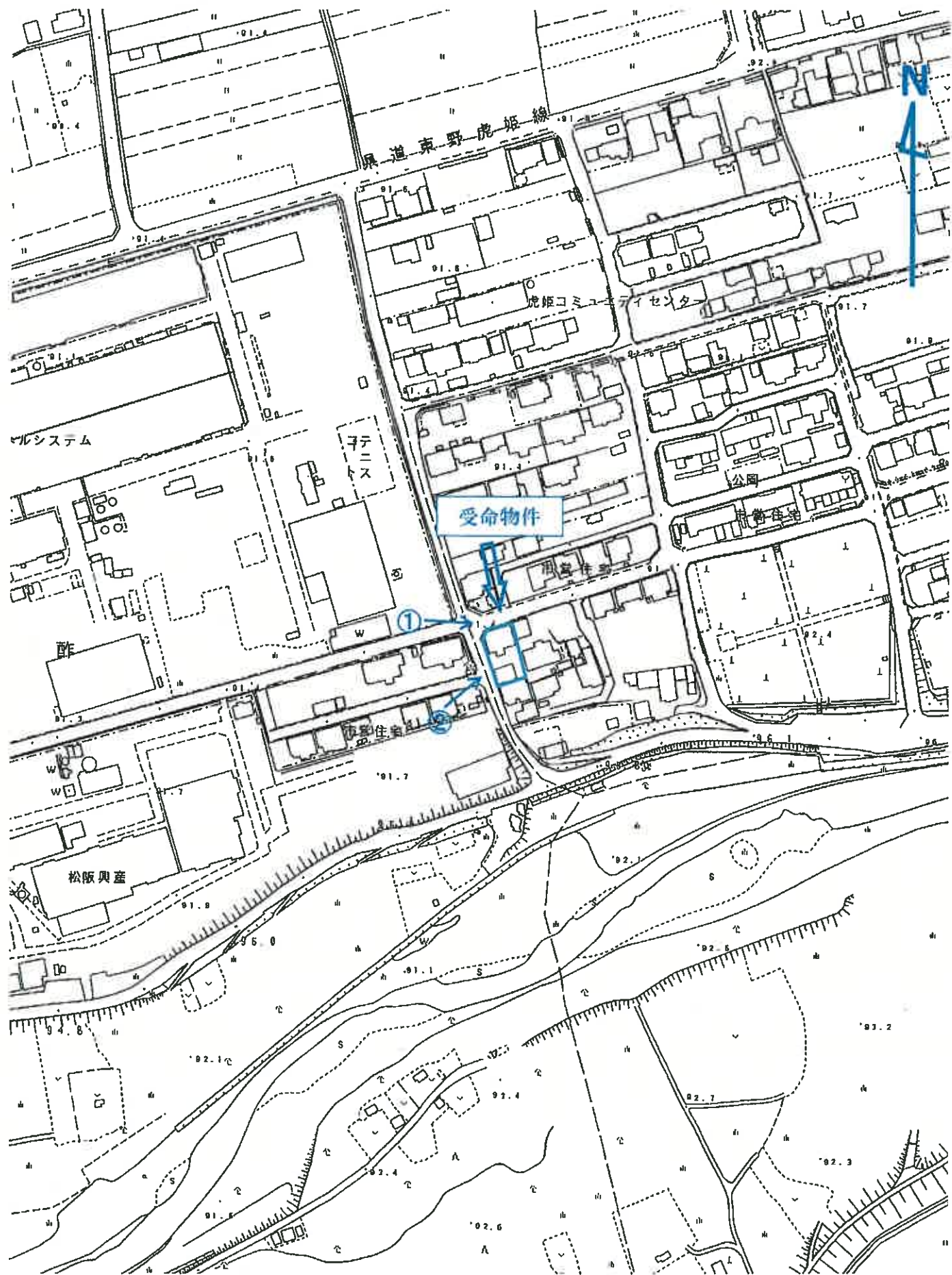
建 物 間 取 図 (概 略)

附属建物



令和7年(ケ)第4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