

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 2 9 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 1 2 日から 令和 7 年 6 月 1 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 2 9 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 1 0 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）
4～7	5,790,000 4,632,000	一括	1,158,000	342,120	0
4	970,000				
5	270,000				
6	100,000				
7	4,450,000				



物 件 目 録

- 4 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田
地 番 1 5 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 3. 8 8 平方メートル
- 5 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田
地 番 1 5 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7. 6 8 平方メートル
- 6 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田
地 番 1 5 4 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 3. 2 7 平方メートル
- 7 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田 1 5 4 3 番地 1、1 5
4 3 番地 2、1 5 4 3 番地 1 地先
家屋 番号 1 5 4 3 番 1 の 2
種 類 遊戯場・寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 2. 3 6 平方メートル
2 階 1 5 6. 2 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 9 5. 9 6 平方メートル

物 件 目 録

2階 156.24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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

- 4 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田
地 番 1 5 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 3. 8 8 平方メートル
- 5 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田
地 番 1 5 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7. 6 8 平方メートル
- 6 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田
地 番 1 5 4 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 3. 2 7 平方メートル
- 7 所 在 長浜市木之本町木之本字稗田 1 5 4 3 番地 1、1 5
4 3 番地 2、1 5 4 3 番地 1 地先
家屋 番号 1 5 4 3 番 1 の 2
種 類 遊戯場・寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 2. 3 6 平方メートル
2 階 1 5 6. 2 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 9 5. 9 6 平方メートル



物 件 目 録

2階 156.24平方メートル



令和7年(ケ)第2号
令和7年2月13日受理
令和7年4月3日提出

現況調査報告書 その②

物件4・物件5・物件6・物件7

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

- | | | |
|---|-------|---|
| 4 | 所 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 8 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7. 6 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 1 5 4 3 番地 1、1 5 4 3 番地 2、1 5 4 3 番地 1 地先 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 遊戯場・寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 2. 3 6 平方メートル
2 階 1 5 6. 2 4 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4・5・6		
現況地目	☒ 宅地(物件4・5・6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 物件6につき地積測量図(8枚目)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(破産者Aの破産管財人B) ☐ その他の者() 上記の者が管財業務の一環として管理・占有している本土地上に、下記建物を管財業務の一環として管理・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7		
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: 1階 約195.96平方メートル		
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(破産者Aの破産管財人B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物(空き建物)を管財業務の一環として管理・占有している ☒ 建物2階の寄宿舎の占有状況は「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 支部 令和 年()第 号 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
7	☐ 全部 ☒ A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H7・11・24	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	左記、占有開始日は、物件7建物の新築登記日である。
	[空き室]		自 至				☐ 敷 ☐ 保	
	☐ 全部 ☒ B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H7・11・24	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	同上
	[空き室]		自 至				☐ 敷 ☐ 保	
	☐ 全部 ☒ C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H7・11・24	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	同上
	[空き室]		自 至				☐ 敷 ☐ 保	
	☐ 全部 ☒ D号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H7・11・24	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	同上
	[空き室]		自 至				☐ 敷 ☐ 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目の 2)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件7建物（以下、「目的建物」という。）の外壁に、以前経営されていたパチンコ店名の表示看板が存した。

2 物件4土地、物件5土地及び物件6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

物件4土地乃至物件6土地は地続きの土地である。

目的土地については、公図(7枚目)が存し、物件6土地につき地積測量図(8枚目)が存するが、物件4土地及び物件5土地については地積測量図が存しない。

そのため、上記公図、市役所備付けの地番図及び目的建物の建物図面(9枚目)等を参考に、目的土地所有者(A)立会いのうえ、現地で目的土地に隣接する道路や水路等を確認し、現況の目的土地の辺長等を巻き尺等で概測して作成したものが、10枚目の土地建物位置関係図である。

目的土地を概測した結果、同土地の形状は、10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、物件4土地乃至物件6土地の各公簿記載の面積を合算した面積に概ね合致していると思われたが、物件4土地及び物件5土地の地積測量図が存しないため、目的土地の正確な地積を求めるためには、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

地続きの物件4土地乃至物件6土地は、目的建物の敷地として一体利用されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等について

ア 同建物の外観は写真①乃至③のとおりである。

イ 立入調査の結果、同建物1階の北東側角が増築(11枚目図面の太線で囲まれた部分)されていた。

ウ 増築部分(風除室)を概測した結果、約 3.6m^2 ((約 $0.7\text{m} + 0.9\text{m}$) $\times$ 約 $4.5\text{m} \times 2$ 分の1)であった。

エ 増築部分を除く、同建物の形状は、概ね各階平面図(9枚目)に記載の形状に合致していると認められた。

オ 増築部分を含む同建物の間取りは概ね11枚目及び12枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑨乃至⑫のとおりである。

カ 同建物の屋上への出入りは、折りたたみ式の階段が使用されており(写真⑬)、屋上には変電設備(電気工作物)が設置されていた(写真⑭)。

(2) 目的建物の使用状況等について

同建物所有者(A)の陳述によると、約15年前まで同建物1階の店舗でパチンコ店を経営し、同建物2階の寄宿舍の4部屋(12枚目図面の①乃至④と明示した部屋)を従業員の寮として使用していた、とのことである。

(3) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階のパチンコ店の遊技台は全て撤去され(写真⑨、⑪、⑫、⑬、⑭)、建物内のエアコンも全て取り外されている。

イ 同建物内には雨漏れ箇所が存し、天井、床及び外壁等の数カ所には雨漏れが原因と思われる汚れや傷み等の損傷が見うけられた(写真⑯、⑰、⑱、⑲、㉑、㉒、㉓)。

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)

そ の 他 の 事 項

同建物所有者(A)の陳述によると、目的建物の屋上に重量がある変電設備を設置する場合には、本来、屋上の防水シートは樹脂製の防水シートを張って、定期的に張り替えを行う必要があったにもかかわらず、同建物の屋上の防水シートは、現在まで樹脂製の防水シートを張っておらず、定期的な張替工事等も行えていなかったために、同建物内の複数箇所で雨漏れが発生している、とのことであった。

ウ 目的建物の屋上の変電設備から、同建物の北側の外壁を通して建物内に引き込まれていた電線が途中で切断されたままになっていた(写真①の○で示した箇所)。

エ 同建物は約15年前から空き建物になっていることから、建物全体の維持管理状況等も良いとは言えない。

オ その他、目的建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

(4) 目的建物の現況調査における資料等交付申請に対する湖北地域消防本部からの回答要旨

ア 消防用設備等点検結果報告(消防法第17条の3の3)は平成28年2月3日に提出済である。

イ 平成7年に次の届出書が提出されている。

- ・消防用設備等設置届出書(消防法施行規則第31条の3)
- ・防火対象物使用開始届出書(火災予防条例第43条)

平成24年に次の届出書が提出されている。

- ・防火管理者選任(解任)届出書

平成25年に次の届出書が提出されている。

- ・消防訓練実施計画書(消防法第8条)

平成28年に次の届出書が提出されている。

- ・消防計画変更届(消防法第8条)

ウ 目的建物を店舗・遊技場・寄宿舎等として引き続き使用する場合

防火対象物使用開始届出書、消防用設備等点検結果報告書(点検資格者による消防用設備点検)、防火管理者選任(解任)届出書及び消防計画作成届を当本部へ提出する必要がある。

エ 目的建物を消防法施行令別表第1の用途に該当する事業等を行う場合

使用する用途によって消防法令に抵触する恐れがあるので、当本部予防課と事前に協議されたい。

4 構築物について

目的建物の北側角のバルコニーには物置が存し、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)。

5 接面道路について(以下は評価人からの聴取による。)

- (1) 目的土地は東側で、幅員約3.7mの舗装の42条2項道路に概ね等高に接面する(写真⑥)。
- (2) 目的土地は西側で、約3.7mの歩道を介し、幅員約9.5m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⑧)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 湖北地域消防本部	1 [2/25当支部受付:現況調査における資料等交付申請について(回答)] 2 [回答の要旨については「その他の事項」に記載のとおり]
■ B	1 私は目的物件所有者(破産者A)の破産管財人弁護士です。 2 現在、目的建物は空き建物で、目的土地を含め、私が管財業務の一環として、管理・占有しています。
■ A	1 私は約15年前まで、目的建物の1階の店舗でパチンコ店を営 営し、同建物2階の寄宿舍の4部屋を従業員の寮として使用していま した。 2 パチンコ店を営していた時は、目的土地東側の隣地をパチンコ店 のお客さんの駐車場として借りていました。 3 同店は、70年前以上から営業されていた老舗のパチンコ店でし した。 4 目的建物の屋上には変電設備が設置しています。 5 目的建物の屋上の変電設備から、同建物の北側の外壁を通して建物 内に引き込まれていた電線が、何者かに切断され、盗まれたままの状 態になっています(写真①の○で示した箇所)。 6 目的建物の屋上に重量がある変電設備を設置する場合には、本来、 屋上の防水シートは樹脂製の防水シートを張って、定期的に張り替え を行う必要があったにもかかわらず、同建物の屋上の防水シートは、 現在まで樹脂製の防水シートを張っておらず、定期的な張替工事等も 行えていなかったために、同建物内の複数箇所で雨漏れが発生してい ます。 雨漏れ箇所を修繕した箇所もありますが、現在も修繕できずになっ ている箇所が複数あります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

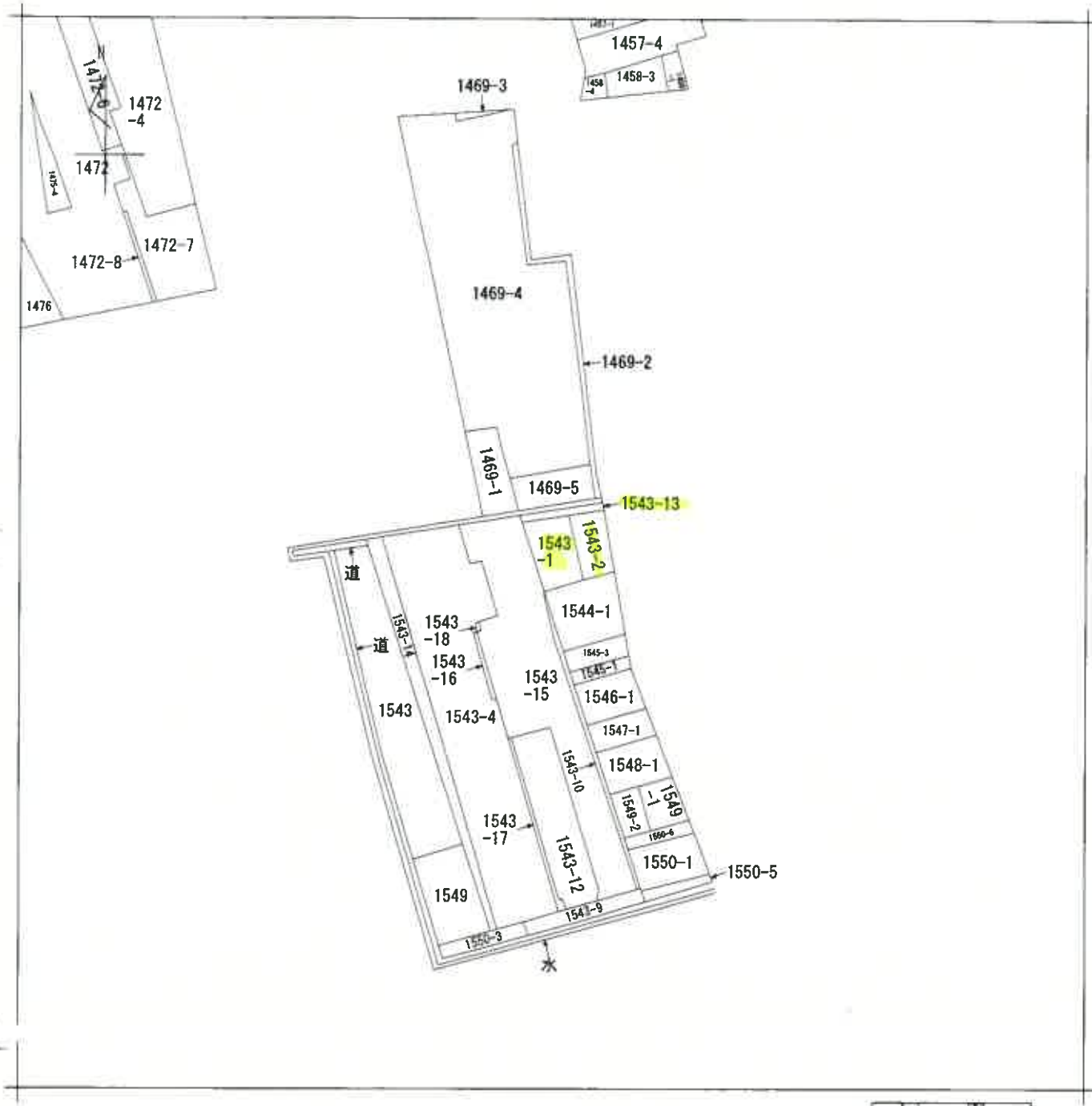
(5 枚 目)

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2月13日(木) 11:30-11:40	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2月13日(木) 12:20-12:30	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年2月13日(木) 14:50-15:10	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件の占有状況等確認
令和7年2月13日(木) 15:50-16:00	湖北地域消防本部	目的建物に対する消防法上の点検実施状況等について照会(回答:2/25受領)
令和7年3月6日(木) 13:00-13:20	物件所在地	目的土地の範囲等確認、目的物件所有者(破産者A)の破産管財人弁護士Bから目的物件の管理状況等電話聴取
令和7年3月13日(木) 9:40-11:00	物件所在地	目的物件所有者(破産者A)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)

(7 枚目)



A 木之本町木
B 木之本町木

請 求 部 分	所 在	長浜市木之本町木之本字稗田				地 番	1543番1			
出 力 縮 尺	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 事 記 項		

登記年月日：平成8年3月1日

土地所在図
地積測量図

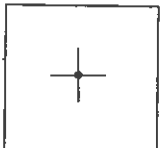
地番 1543-13

土地の所在 伊香郡木之本町大字木之本字柳田 409328

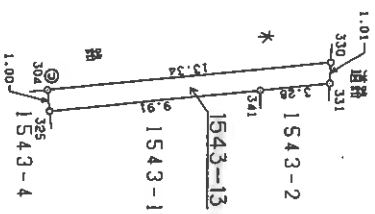
H 8 3 1 伊香郡木之本町大字木之本字柳田



西日本JRIY (株) 事務所前道路西角
引張点1



コソリート柱中心
引張点2



座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(7)1543-330	(	)	-21.940	13.077	13.34	330-304
13	304	)	-9.642	7.900	1.00	304-325
	325	)	-10.030	6.978	9.91	325-341
	341	)	-19.164	10.823	3.28	341-331
	331	)	-22.189	12.097	1.01	331-330
	330	)	-21.940	13.077	1.01	330-331
		倍面積	26.543474			
		面積	13.2717370	㎡	地積	13.27 ㎡
		坪数	4.0147			

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2E(X2-X1)(Y1+Y2)$

◎コソリート柱

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250
(平 成 7 年 6 月 2 4 日 作 製)				

登記年月日：平成7年12月1日

各階平面図

建物図面 409720
各階平面図

家屋番号 1543番1の2

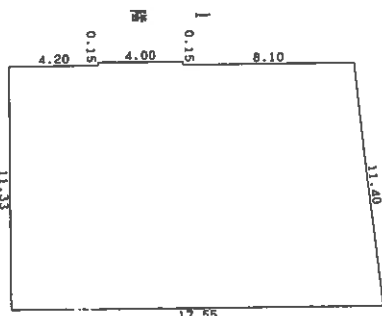
建物の所在 伊香郡赤松町赤松大字赤田1543番地1、1543番地2、1543番地1先

17.12.1 伊香郡赤松町赤松大字赤田1543番地1、1543番地2、1543番地1先



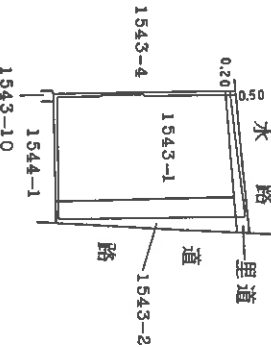
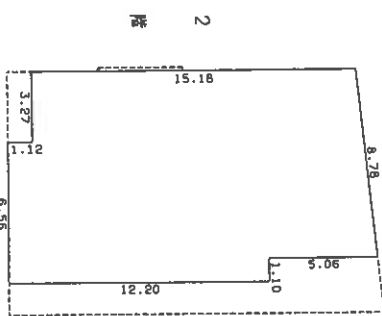
求積表

1.25 × 11.33 / 2 =	7.08125
8.10 × 11.33	= 91.77300
4.10 × 11.33	= 45.92000
4.20 × 11.33	= 47.58600
合計	192.36025
床面積	192.36 m ²



求積表

0.96 × 8.73 / 2 =	4.19040
4.10 × 8.73	= 35.79300
11.08 × 8.73	= 108.91640
1.12 × 8.73	= 9.78720
合計	156.24700
床面積	156.24 m ²



作製者 土地調査士 家屋番号 1543番1の2 (平成7年11月28日作成) 縮尺 1/250

申請人 縮尺 1/500

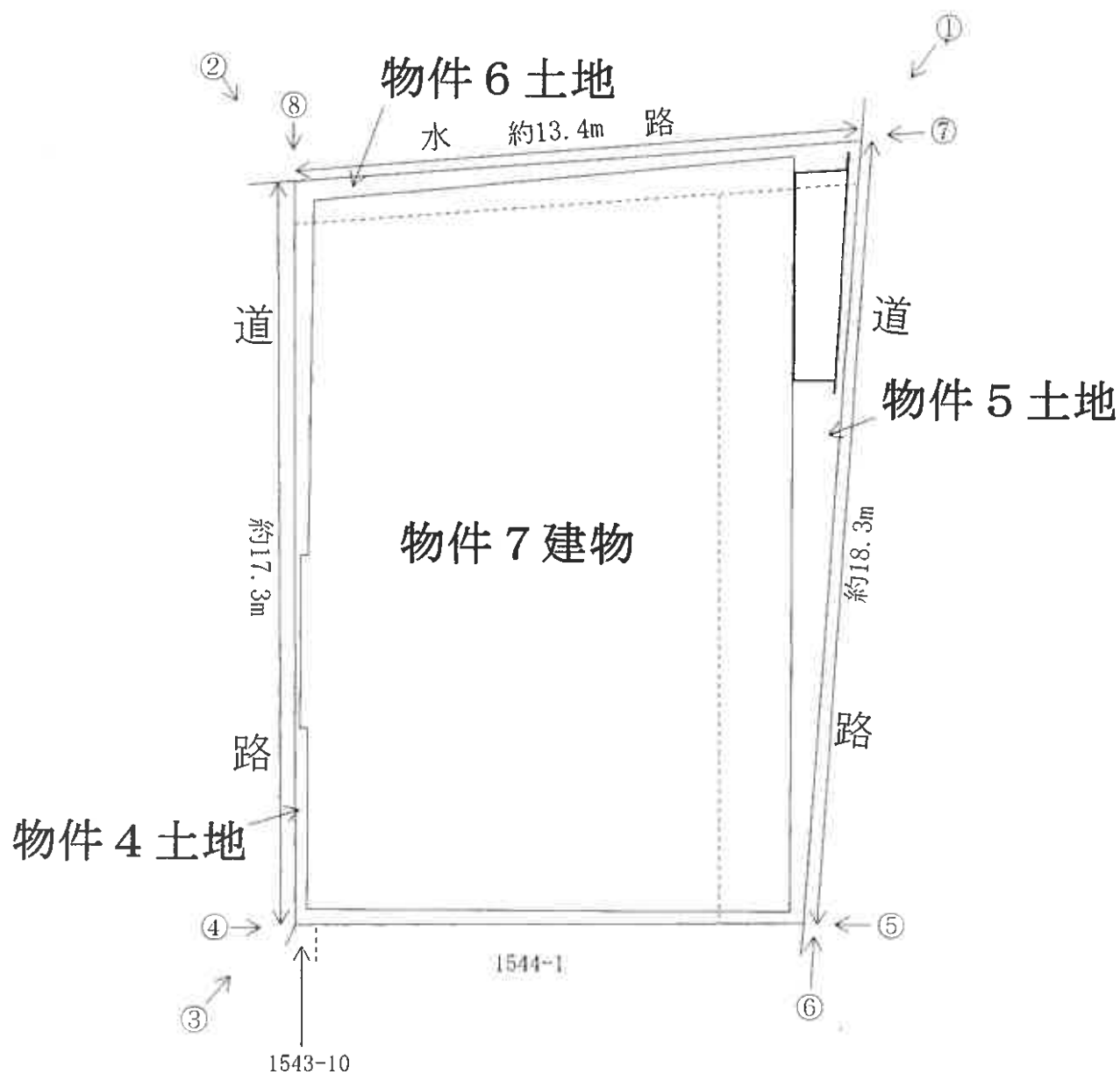
【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

□→ 増築部分 約3.6㎡

((約0.7m+約0.9m)×約4.5m×2分の1)

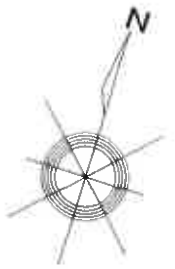


【間取図略図】—物件7建物

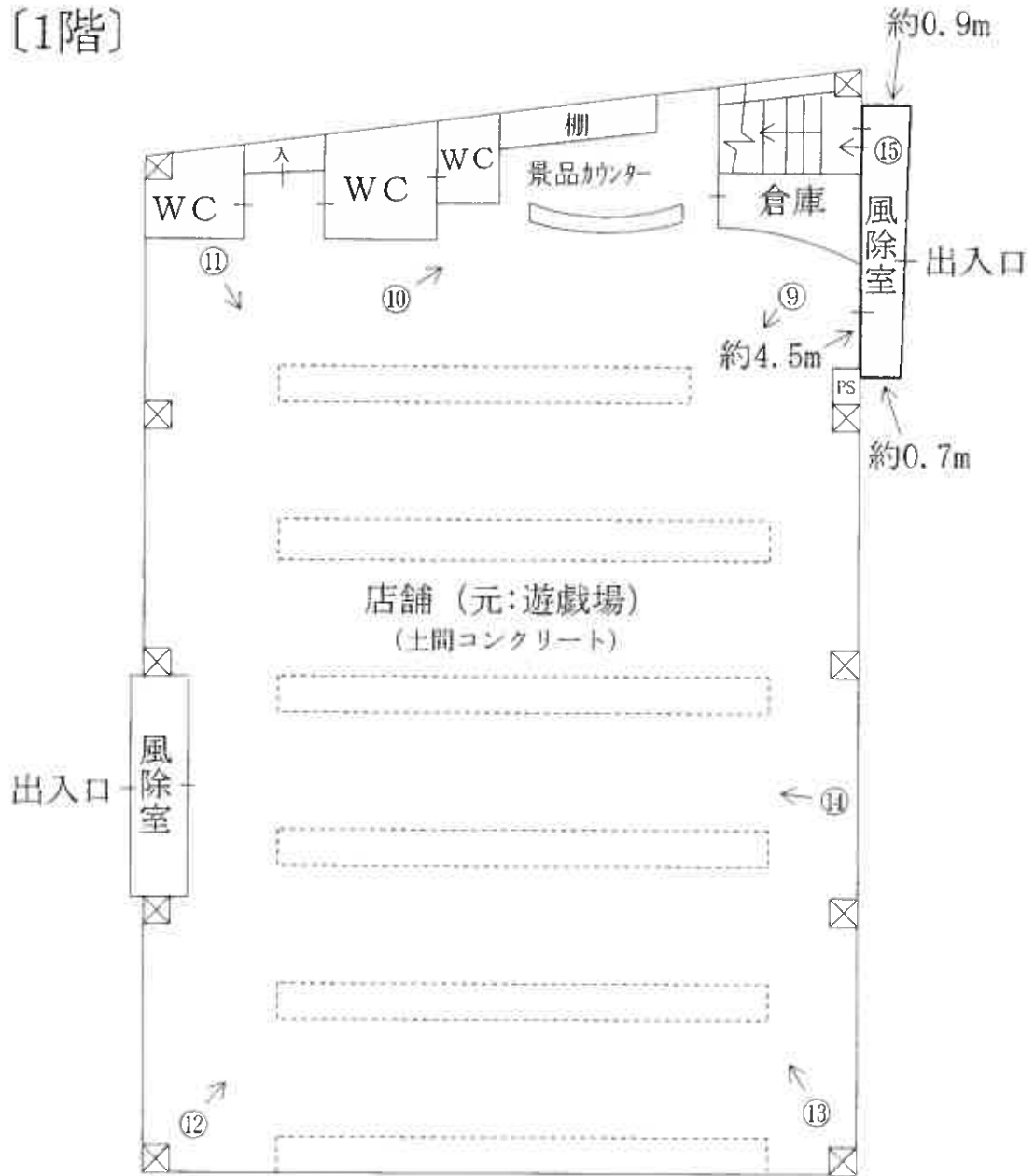
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

□→ 増築部分 約3.6㎡



[1階]



(

① ② ③ ④ → 部屋の号室



現況写真

物件7建物



①



②



③



(13 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



(19 枚目)

22



23



24



25



26



27



②⑧



②⑨



③⑩



③1



③2



③3



34



35



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
(その2)
令和 7 年 3 月 13 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

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 970,000 円
物件5 (土地)	金 270,000 円
物件6 (土地)	金 100,000 円
物件7 (建物)	金 4,450,000 円

- 1 一括価格は、物件4～7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4～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
4	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
7	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195.96㎡
番号	特 記 事 項		
	○物件7に増築が存する。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|----|---|
| 4 | 所 | 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3. 8 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7. 6 8 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 |
| | 地 | 番 | 1 5 4 3 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 2 7 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 長浜市木之本町木之本字稗田 1 5 4 3 番地 1、1 5 4 3 番地 2、1 5 4 3 番地 1 地先 |
| | 家屋 | 番号 | 1 5 4 3 番 1 の 2 |
| | 種 | 類 | 遊戯場・寄宿舍 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 | 積 | 1 階 1 9 2. 3 6 平方メートル
2 階 1 5 6. 2 4 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 4～6)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本線 「 木ノ本 」 駅の 東 方 ・ 近接 (別添「位置図」参照) 最寄バス停 「 木之本駅 」 の 東 方 ・ 近接	
付 近 の 状 況	店舗や事業所等が建ち並ぶ駅前の地域	
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% 300% なし 景観計画区域(市全域)、屋外広告物規制区域(第6種地 域)、特別用途制限地域(田園居住地区)
画 地 条 件	規模 184.83 m ² (公簿) 間口 約17m、 奥行 約13m、 略長方形地 ○地積測量図及び建物図面をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる が、縄伸びがあると思われ、正確な地積を特定するには専門家の調査を要する。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約13.2mの舗装市道(木之本黒田線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 東側で幅員約3.7mの舗装市道(木之本北ノ町西神領線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条2項)	
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。 1985年(昭和60年)及び1991年(平成3年)の住宅地図では宅地となっている。 登記簿及び閉鎖登記簿によると、物件4は当初(平成12年)から地目は宅地となっ ており、現在に至る。物件5は当初(平成12年)から地目は宅地となっており、現在に 至る。物件6は当初(平成8年)から地目は宅地となっており、現在に至る。	
特 記 事 項	○物件4～6の境界は不詳。 ○物件4～6に跨って物件7が存する。 ○基準建ぺい率が超過していると思われる。	

(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 7)

区 分	主たる建物
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7年11月24日新築 経過年数：30年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC、セメント板ほか 内 壁：タイル貼り、パネル、ビニールクロス貼りほか 天 井：パネル、ビニールクロス貼りほか 床：石貼、Pタイル、長尺シート、クッションフロア、畳ほか 設 備：電気、上水道、下水道 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：遊技場・寄宿舍 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	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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○1階北東側に約3.6㎡の増築が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4～6(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
4～6	32,100	1.00	184.83	0.90	5,340,000
			184.83		5,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 5 - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,800\text{円/㎡} \times 98.1/100 \times 100/100 \times 100/94 = 32,100\text{円/㎡}$

◇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 : なし (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 = 100/94$

イ 個 別 格 差 : セットバック-2、二方路地+2 (相乗積 100/100)

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7 (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
7	200,000	352.20	0.12	8,450,000
合計		352.20		8,450,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積(348.60㎡)に増築面積(約3.6㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件7主たる建物)

経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 3 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率 5% + (1 - 0.05) × [経済的残存耐用年数 / (経済的残存耐用年数 + 経過年数)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \approx 0.12$

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
4～6	5,340,000	0.40	法定地上権	2,140,000

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
4～6	5,340,000	-2,140,000		0.70	0.60	1.00	1,340,000
7	8,450,000	+2,140,000	1.00	0.70	0.60	1.00	4,450,000
一括価格(合計)							5,790,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：用途の特殊性を考量。

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。

カ その他の控除減価：特にない。

内訳価格(土地)

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) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
4	133.88	72.4%	1,340,000	970,000
5	37.68	20.4%		270,000
6	13.27	7.2%		100,000
合計	184.83	100.0%	—	1,340,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (長浜5-4)

所 在 : 長浜市木之本町木之本字横田1559番

価 格 : 30,800 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 木ノ本 」駅の 南西 方・道路距離約 250 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 318 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北 10 m 国道

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 300 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 小売店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地域

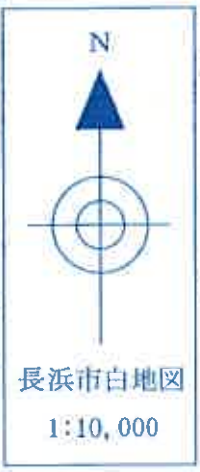
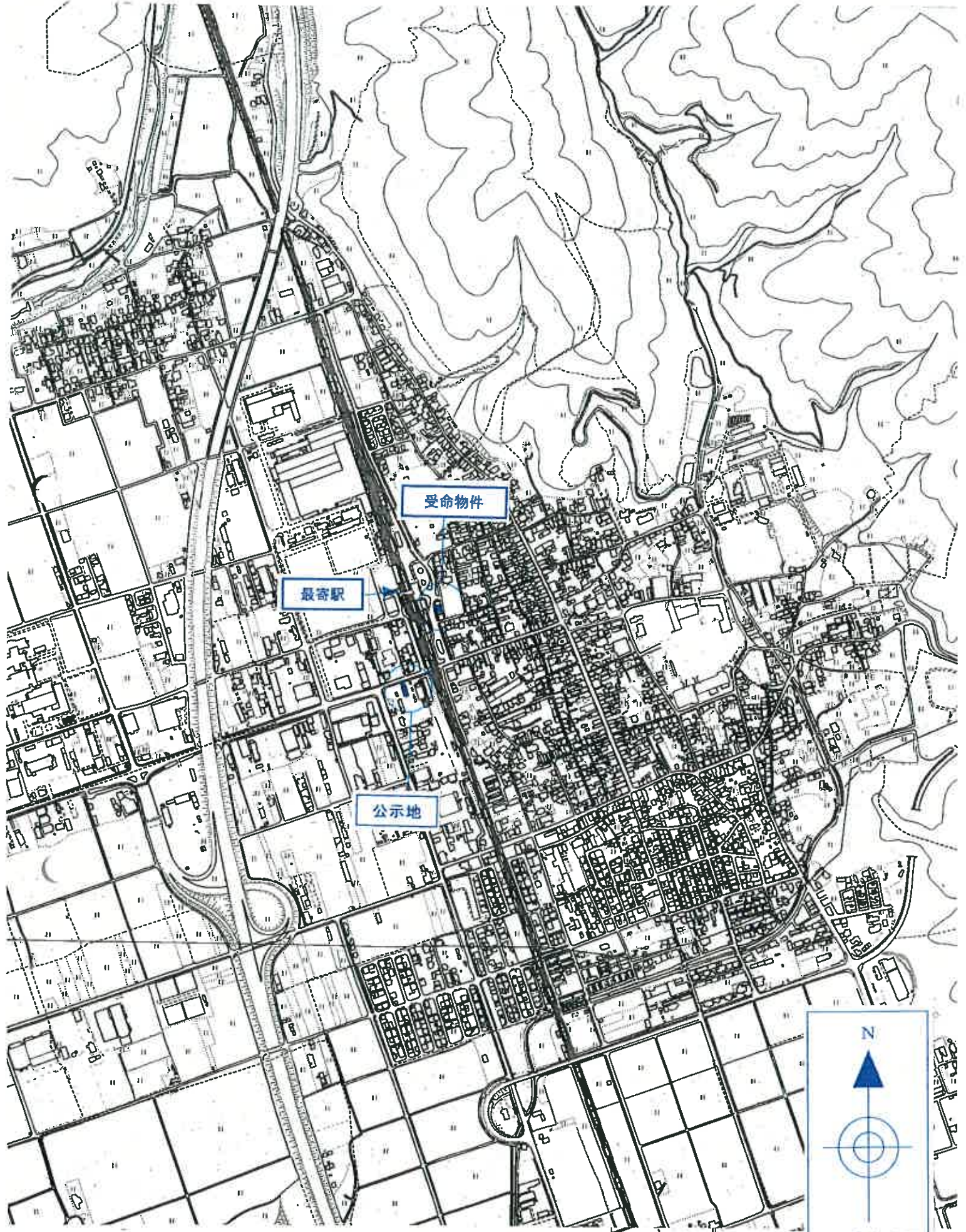
第7 附属資料

- 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 建物図面写・各階平面図写
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

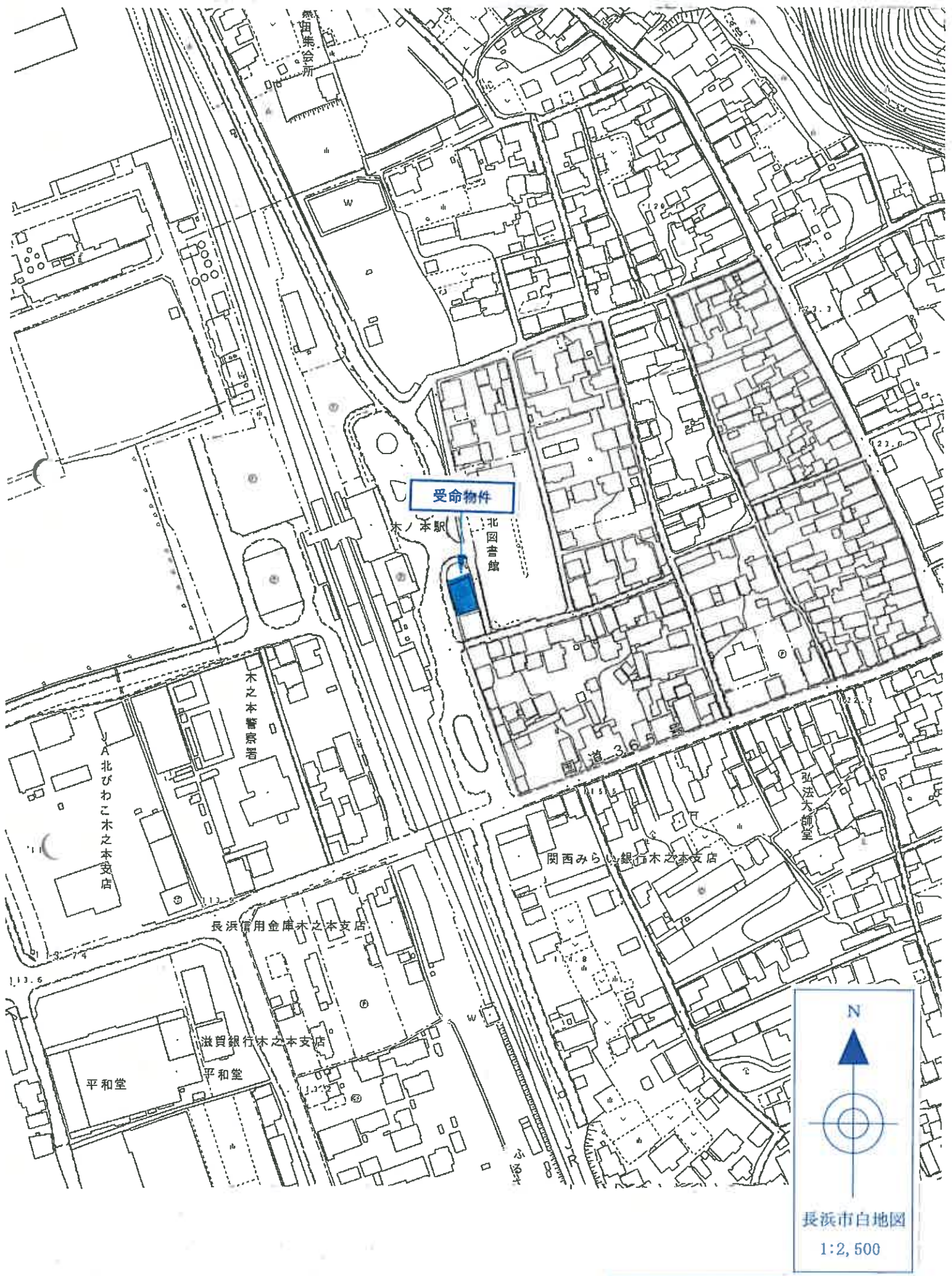
固定資産税評価額(令和6年度)

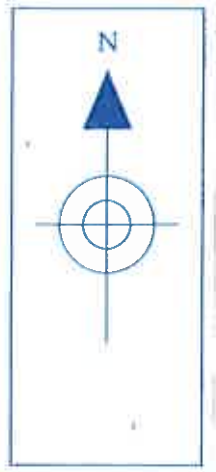
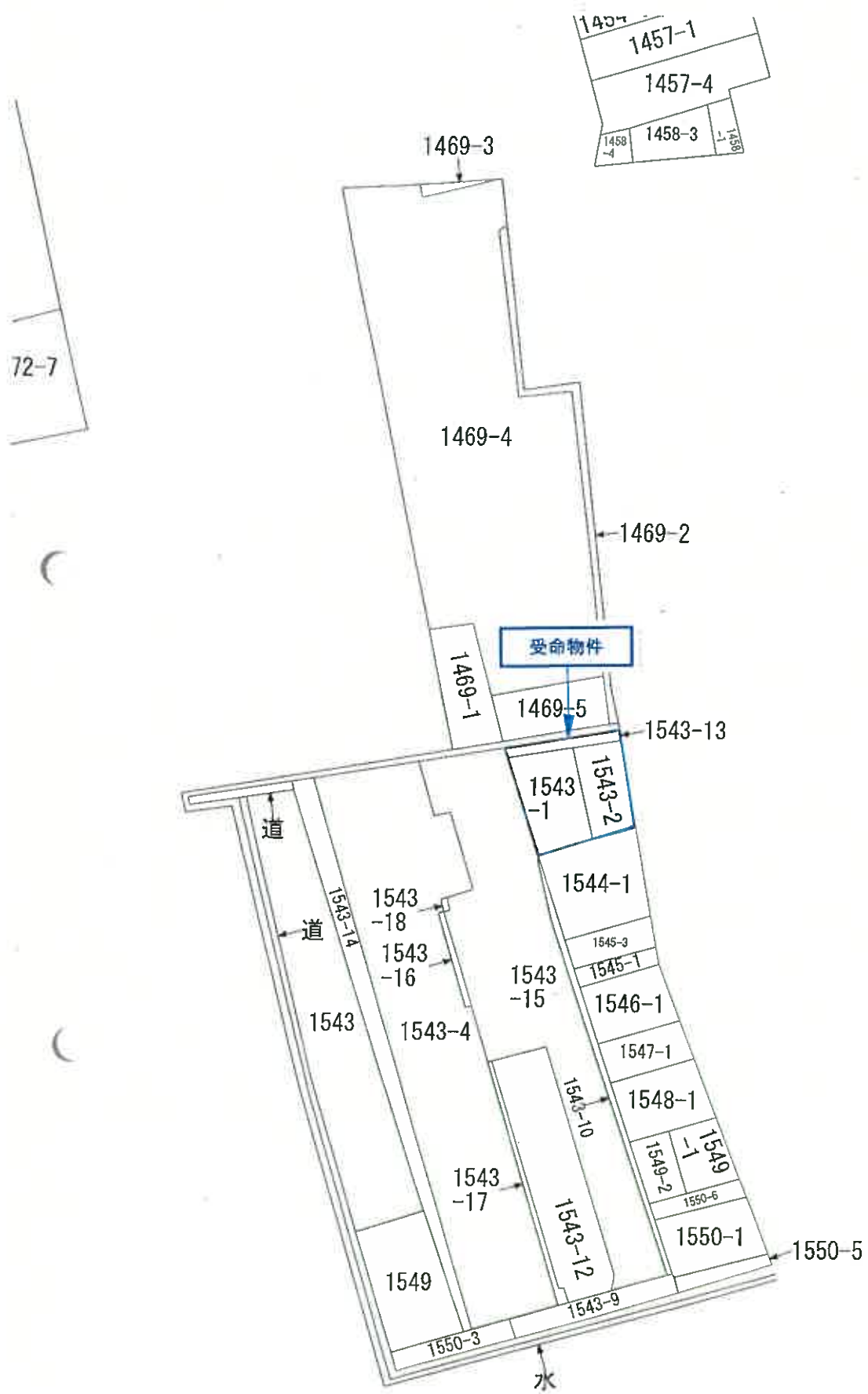
物 件	4 :	2,838,256 円	
物 件	5 :	798,816 円	
物 件	6 :	281,324 円	
物 件	7 :	22,739,358 円	(348.60㎡)

以 上

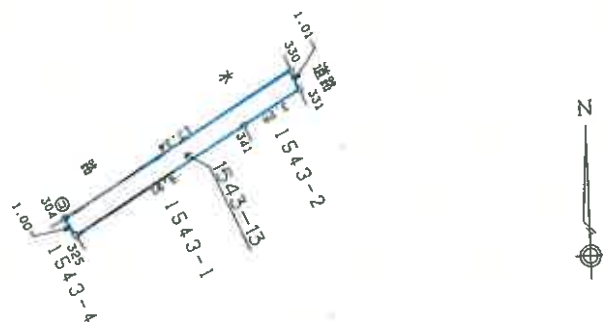


附属資料1 受命物件の位置図



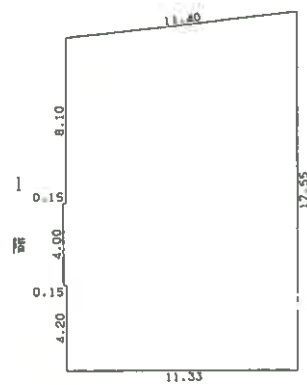
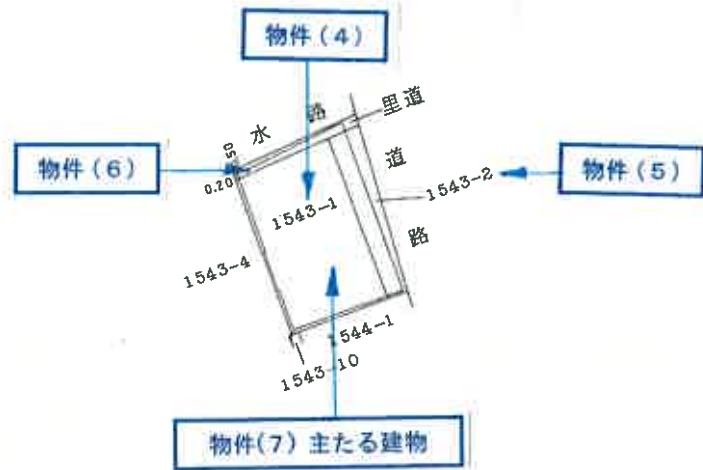


附属資料 3 公図写



座 標 求 積 表						
地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(7)1543-	330	()	-21.940	13.077		
	304	()	-9.642	7.900	13.34	330- 304
	325	()	-10.030	6.978	1.00	304- 325
	341	()	-19.164	10.823	9.91	325- 341
	331	()	-22.189	12.097	3.28	341- 331
	330	()	-21.940	13.077	1.01	331- 330
		倍面積	26.543474			
		面 積	13.2717370		m ²	地積 13.27 m ²
		坪 数	4.0147			

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



求積表

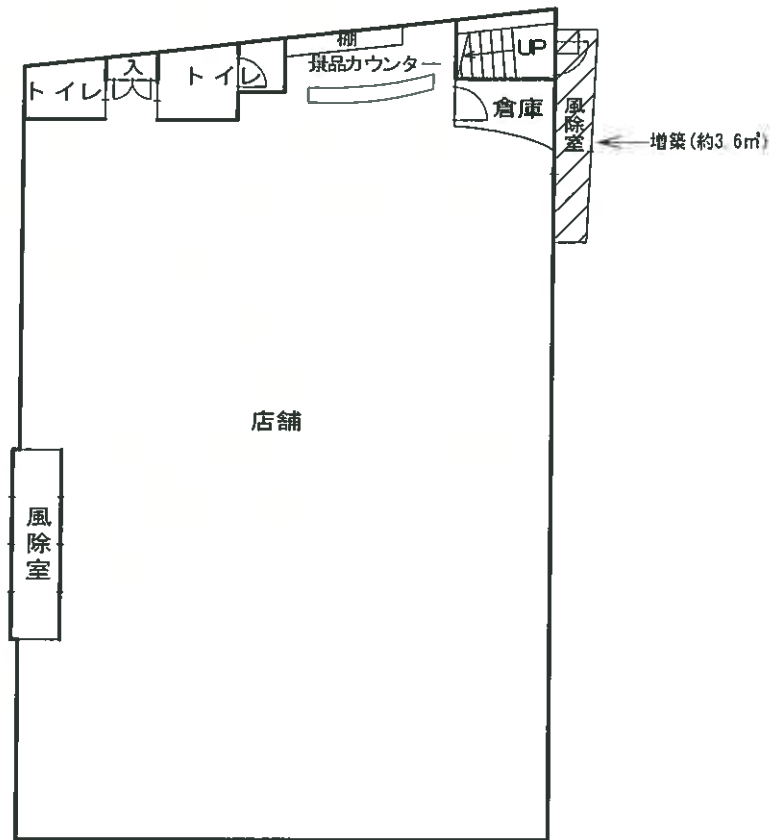
1.25 × 11.33 / 2	=	7.08125
8.10 × 11.33	=	91.77300
4.00 × 11.48	=	45.92000
4.20 × 11.33	=	47.58600
合計		192.36025
床面積		192.36 m ²



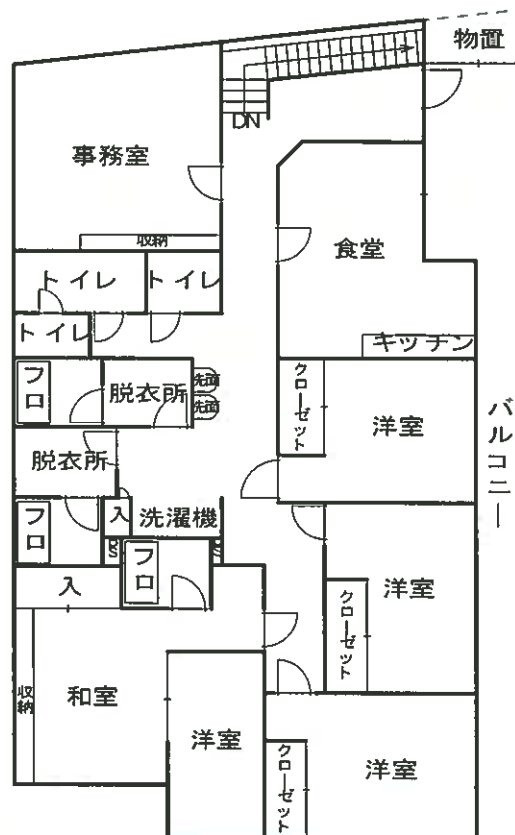
求積表

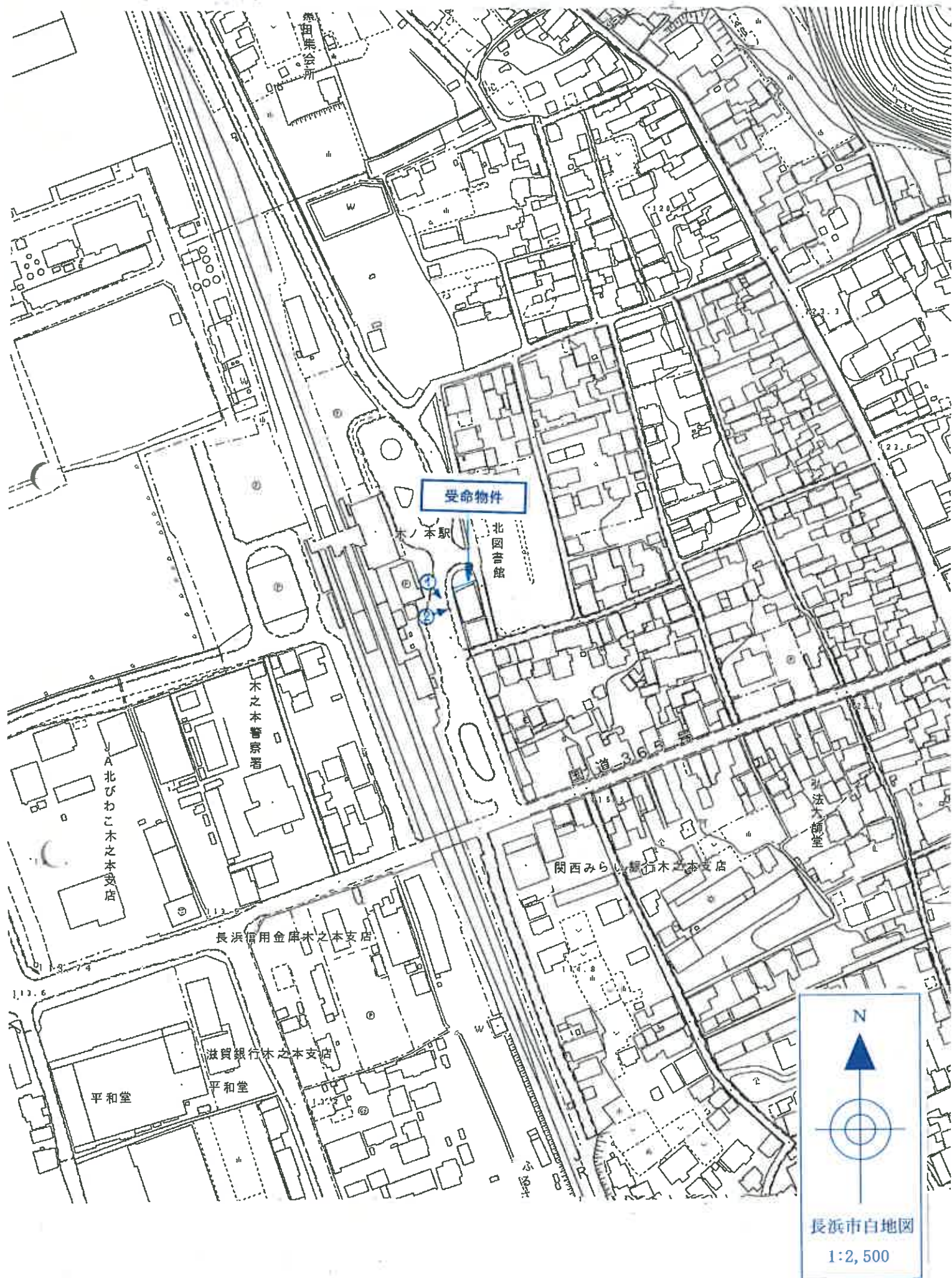
0.96 × 8.73 / 2	=	4.19040
4.10 × 8.73	=	35.79300
11.06 × 9.83	=	108.91640
1.12 × 6.66	=	7.34720
合計		156.24700
床面積		156.24 m ²

1 階



2 階







1



2



3