

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 7 月 31 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 8 月 14 日から 令和 7 年 8 月 21 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 28 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 9 月 18 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 4 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 7 月 31 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	12, 070, 000 9, 656, 000	一括	2, 414, 000	234, 968	0
1	750, 000				
2	11, 320, 000				



物 件 目 録

1 所 在 長浜市下山田字ひの
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 290.65平方メートル

所有者 C

2 所 在 長浜市下山田字ひの 106番地
家屋 番号 106番の3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 . 1階 113.47平方メートル
2階 92.20平方メートル

共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の19

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 山 内 修

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 A 及び同 B らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1、2】

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 長浜市下山田字ひの
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 290.65平方メートル

所有者 C

- 2 所 在 長浜市下山田字ひの 106番地
家屋 番号 106番の3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 113.47平方メートル
2階 92.20平方メートル

共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の19

令和7年(ケ)第1号
令和7年2月27日受理
令和7年3月19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 長浜市下山田字ひの

地 番 1 0 6 番

地 目 宅地

地 積 2 9 0 . 6 5 平方メートル

所有者 C

2 所 在 長浜市下山田字ひの 1 0 6 番地

家屋 番号 1 0 6 番の 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 3 . 4 7 平方メートル
2 階 9 2 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

共有者 B 持分 2 0 分の 1 9

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(A及びB) 上記両名が、本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者(A及びB) ☐ その他の者() 上記両名が本建物を住居として使用し、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 ☐ 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1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■A ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述 (B及びC) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成30年3月7日 (物件2 建物の新築登記日)	
最初の	契約日	平成30年3月7日 (同 上)	
	契約等 期 間	平成30年3月7日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契約等		
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	
	借主	■占有者(A) ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
そ の 他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		目的土地所有者(C)の陳述によると、同人は目的建物共所有者Aの妻であり、夫婦間での賃貸借契約等は行われておらず、賃料等の授受もない、とのことである。	
		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		目的土地所有者(C)の陳述によると、同人は目的建物共所有者Bの母親であり、親子間での賃貸借契約等は行われておらず、賃料等の授受もない、とのことである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等
物件2建物の玄関先に、目的建物共有者(A及びB)の表札(苗字)が存した。
 - 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、7枚目の公図(法第14条第1項：地籍図)が存するが、地積測量図は存しない。
 - イ 9枚目の土地建物位置関係図は、現地において、上記図面等を参考に目的土地と隣接する道路や隣地との境界のコンクリートブロック等を確認し、現況の目的土地の辺長等を概測して作成したものである。
 - ウ 現地で目的土地を概測した結果、目的土地の形状は公図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、公図における目的土地の辺長を、三角スケールで計測した数値に概ね合致していると認められたが、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建物の敷地として使用されている。
 - 3 物件2建物(以下、「目的建物」という。)の状況等
 - (1) 目的建物の形状・間取り・使用状況等について
 - ア 目的建物の外観は写真①及び②のとおりである。
 - イ 目的建物の間取りは概ね10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑩乃至⑳のとおりである(ただし、同建物2階の東側洋室は立入できなかった。)
 - ウ 目的建物は二世帯仕様の建物である。
 - エ 目的建物はオール電化であり、同建物1階と2階のリビング・ダイニングは床暖房が完備されている(写真⑪、㉑)。
 - オ 目的建物の2階では、犬が飼われていた。
 - カ 目的建物の屋根には、太陽光パネルが設置されている(写真①)。
 - (2) 目的建物の損傷等
目的建物には、経年相当の傷みや汚れ等が認められた。
 - 4 構築物について
 - (1) 目的建物の東側にテラス屋根が存し、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①、②)。
 - (2) 目的建物の南東側にウッドデッキが存し、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①)。
 - 5 接面道路について(以下は評価人からの聴取による。)
- (1) 目的土地は北西側で、側溝含む幅員約4.0mから約6.0m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④)。
 - (2) 目的土地は南東側で、側溝含む幅員約7.0mの舗装法外道路に概ね等高に接面する(写真⑦)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (目的土地所有者)	1 私は目的建物共有者 A の妻で、目的同建物共有者 B の母親です。 2 私ら夫婦が目的建物の 1 階で生活し、息子 (B) とその家族が同建物の 2 階で生活しています。
■ B	1 目的建物の屋根には太陽光パネルを設置しています。 2 目的建物の 1 階で両親が生活し、私ら夫婦が 2 階で生活しています。 3 目的物件について、親子間での賃貸借契約等を行っておらず、賃料等の授受也没有ありません。
■ B の妻	1 目的建物の 1 階及び 2 階のリビング・ダイニングは床暖房が完備されています。

(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27日(木) 14:40-15:00	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27日(木) 15:10-15:30	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27日(木) 16:00-16:20	物件所在地	目的物件の所在確認、目的土地所有者(C)と面談、占有状況等確認
令和7年3月6日(木) 13:50-14:10	物件所在地	目的土地の範囲等確認 同日、目的建物共有者Bから占有状況等電話聴取
令和7年3月13日(木) 13:40-14:30	物件所在地	目的土地所有者兼目的建物共有者Aの妻(C)及び目的建物共有者Bの妻立会いで立入調査、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

(6 枚 目)

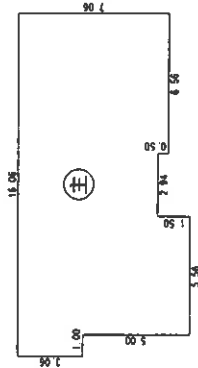
各階平面図

家屋番号 106番の3

建物図面

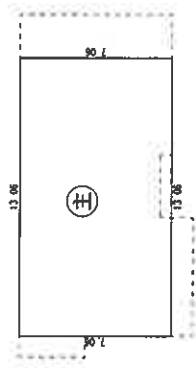
建物の所在 長浜市下山田字ひの106番地

1階



求積表			
6.56×7.06	=	46.3136	
2.94×6.56	=	19.2864	
5.56×8.06	=	44.8136	
1.00×3.06	=	3.0600	
合計		113.4736	
床面積		113.47 m ²	

2階



求積表			
13.06×7.06	=	92.2036	
合計		92.2036	
床面積		92.20 m ²	

(8枚目)

A4判に縮小

作成者

土地家屋調査士 (平成30年3月7日作成)

申請人

縮尺 1/250

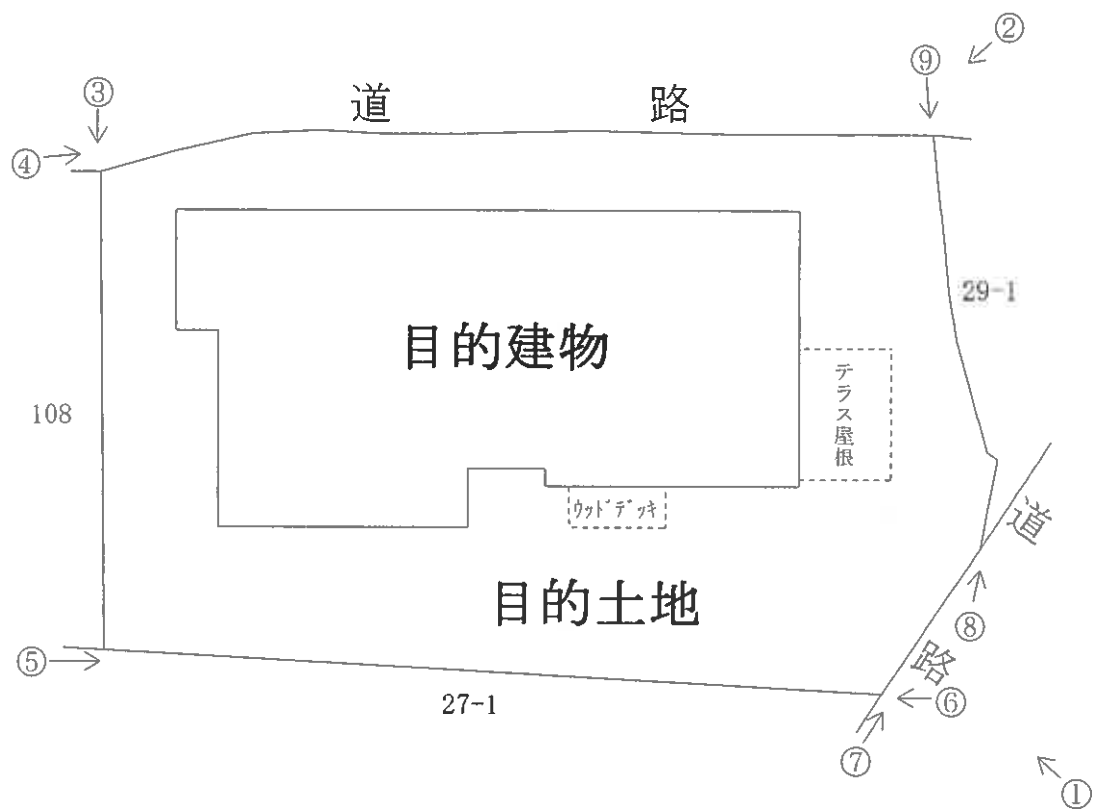
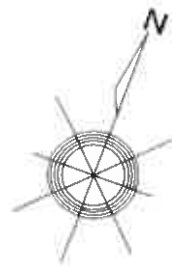
縮尺

1/500

【 土地建物位置関係図 】

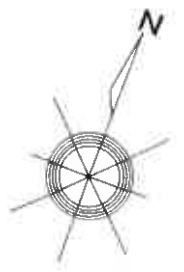
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

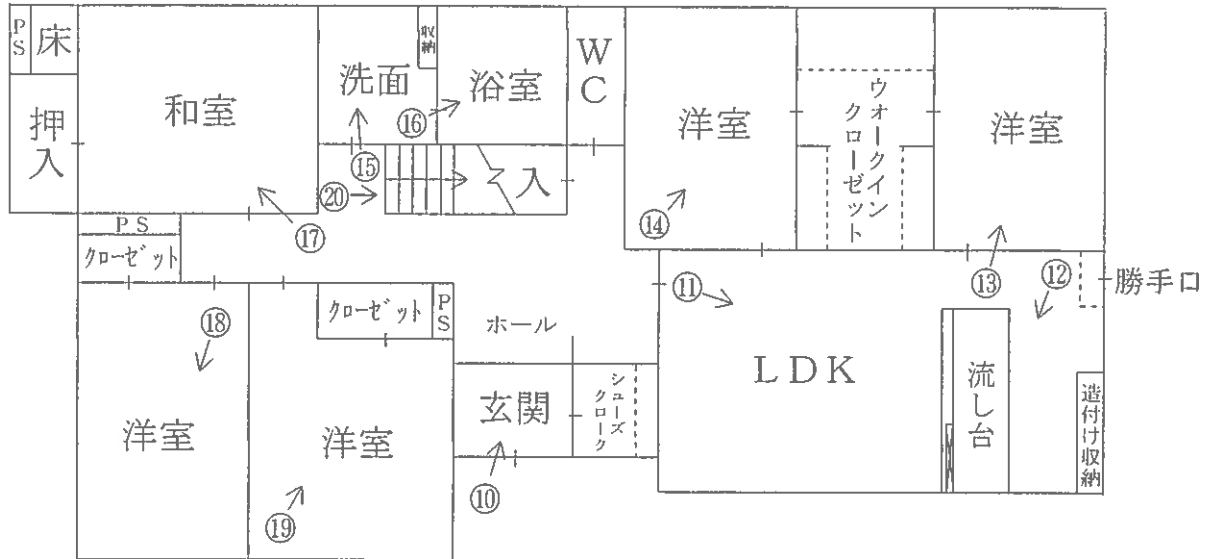


【間取図略図】

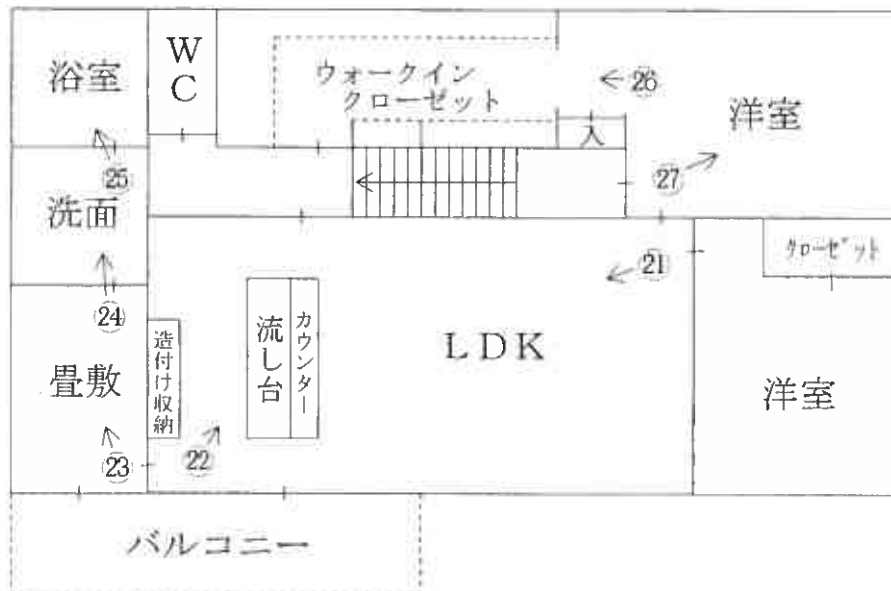
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物
↓

①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15枚目)

16



17



18



①9



②0



②1



22



23



24



②5



②6



②7



令和 7年 (ケ) 第 1号

求 意 見 書

高 橋 靖 展 殿

令和 7年 7月 7日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 山 内

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

当庁FAX番号0749-62-6057

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7月 7日
評価人

高橋 靖展

物 件 目 録

1 所 在 長浜市下山田字ひの
地 番 1 0 6 番
地 目 宅地
地 積 2 9 0 . 6 5 平方メートル

所有者 C

2 所 在 長浜市下山田字ひの 1 0 6 番地
家屋 番号 1 0 6 番の 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 3 . 4 7 平方メートル
2 階 9 2 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

共有者 B 持分 2 0 分の 1 9

令和 7 年 (ケ) 第 1号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 17 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 20,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,250,000 円
物件2 (建物)	金 18,870,000 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 長浜市下山田字ひの
地 番 106番
地 目 宅地
地 積 290.65平方メートル

所有者 C

2 所 在 長浜市下山田字ひの 106番地
家屋 番号 106番の3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 113.47平方メートル
2階 92.20平方メートル

共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の19

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「 高月 」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 3,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか農地も多い山裾の住宅地域。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 指定なし 70 % 200 % ない 景観計画区域、屋外広告物規制区域(第6種地域)、特定 用途制限地域(田園居住地区)、土砂災害危険箇所(土石 流危険溪流)
画 地 条 件	規模 290.65 m ² (公簿) 間口 22.0m、 奥行 12.0m、 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	北西側:幅員約4~6m舗装市道下山田南北2号線(法42-1-1号道路)に概ね等 高に接面。 南東側:幅員約7m舗装道路(法外道路)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 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54年の住宅地図では建物の表示は確認できず、平成元年及び平成10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、昭和56年に畑 から宅地に地目変更されている。所有者について、平成17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地積測量図はないが、公図、建物図面、建築計画概要書をもとに現地概測した 結果、登記数量と現地概測数量は概ね一致すると推定されるが、正確には、測量 等することが望ましい。 なお、東側砂利敷部分が、本件外土地(29番1)と一体的に利用されている。 ②建築計画概要書によれば、北西端部の一部に道路後退箇所が記載されている が、現況は道路後退していないように見受けられた。	

(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 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）：平成30年3月7日 新築 経 過 年 数 ： 7 年 経済的残存耐用年数： 28 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロス貼ほか 天 井 ： ビニールクロス貼ほか 床 ： フローリング、畳敷ほか 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	やや優る
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	①経年相応の劣化のほか、特段の損傷は認められない。なお、2階で小型犬を飼っている。 ②東側2階居室部分については、立ち入ることができなかった。 ③2世帯住宅の間取りである。 ④オール電化仕様。ソーラーあり。

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	8,000	1.05	290.65	0.95	2,320,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -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
 $10,200\text{円}/\text{m}^2 \times 98/100 \times 100/101 \times 100/124 = 8,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 1.01

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/103 \times 100/120 \times 100/100 = 100/124$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.02 二方路地 1.03 (相乗積 105/100)

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。

なお、本件建物は2世帯仕様の住宅であり、当該建物の場合、市場性が若干劣ることを考慮して、観察減価率を算定した。

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	220,000	205.67	0.69	31,220,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 28 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と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)]} × (1 - 観察減価 0.15) = 0.69

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	2,320,000	0.10	使用借権	230,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	2,320,000	-230,000		1.00	0.60	1.00	1,250,000
2	31,220,000	+230,000	1.00	1.00	0.60	1.00	18,870,000
一 括 価 格(合計)							20,120,000

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－14】

所 在： 長浜市高月町馬上字西良1572番

価 格： 10,200 円/㎡

位 置： JR北陸本 線「 高月 」駅の 東 方・道路距離約 1,700 m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 688 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 東側5m市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率70%、容積率200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

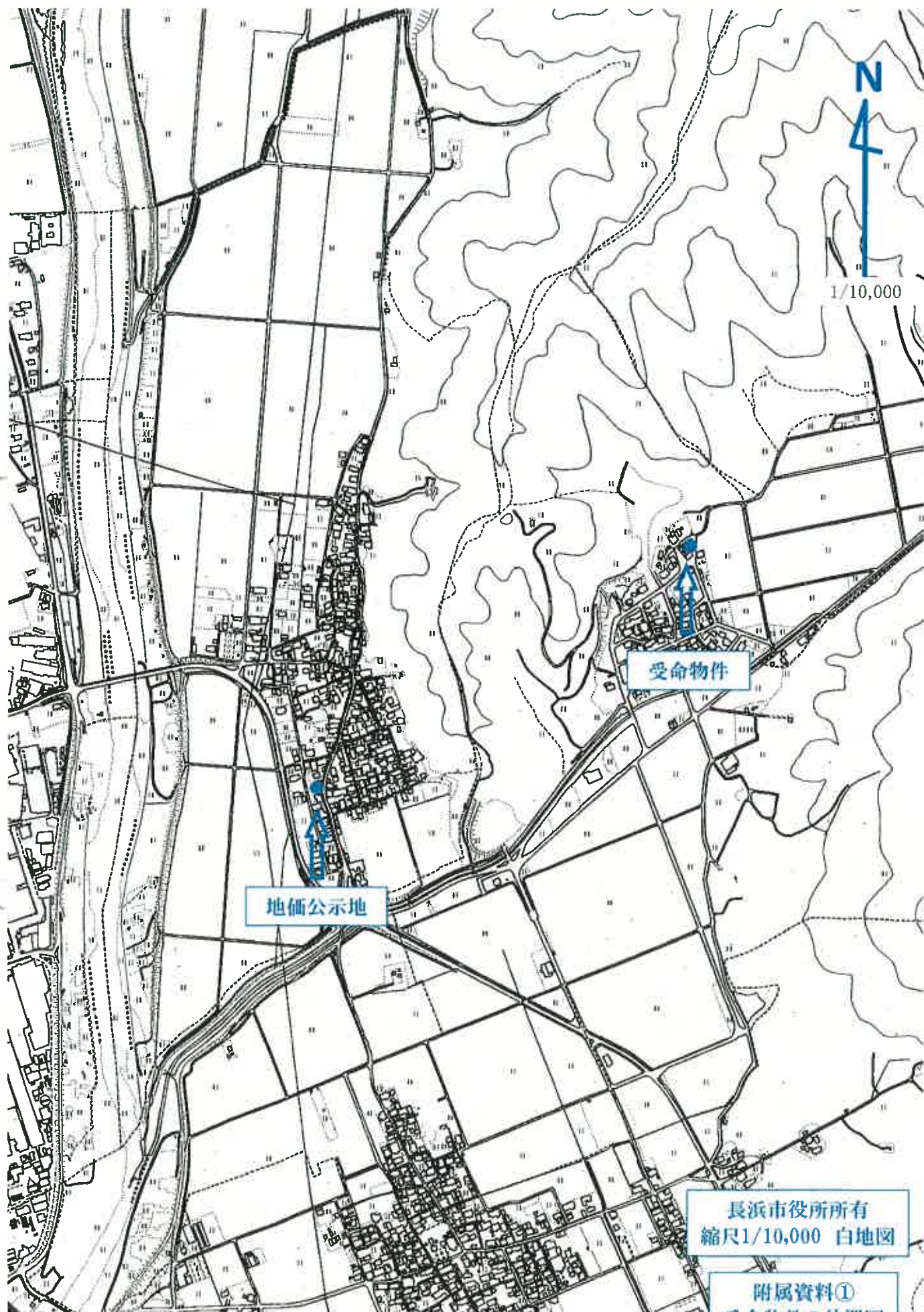
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 1,496,847 円

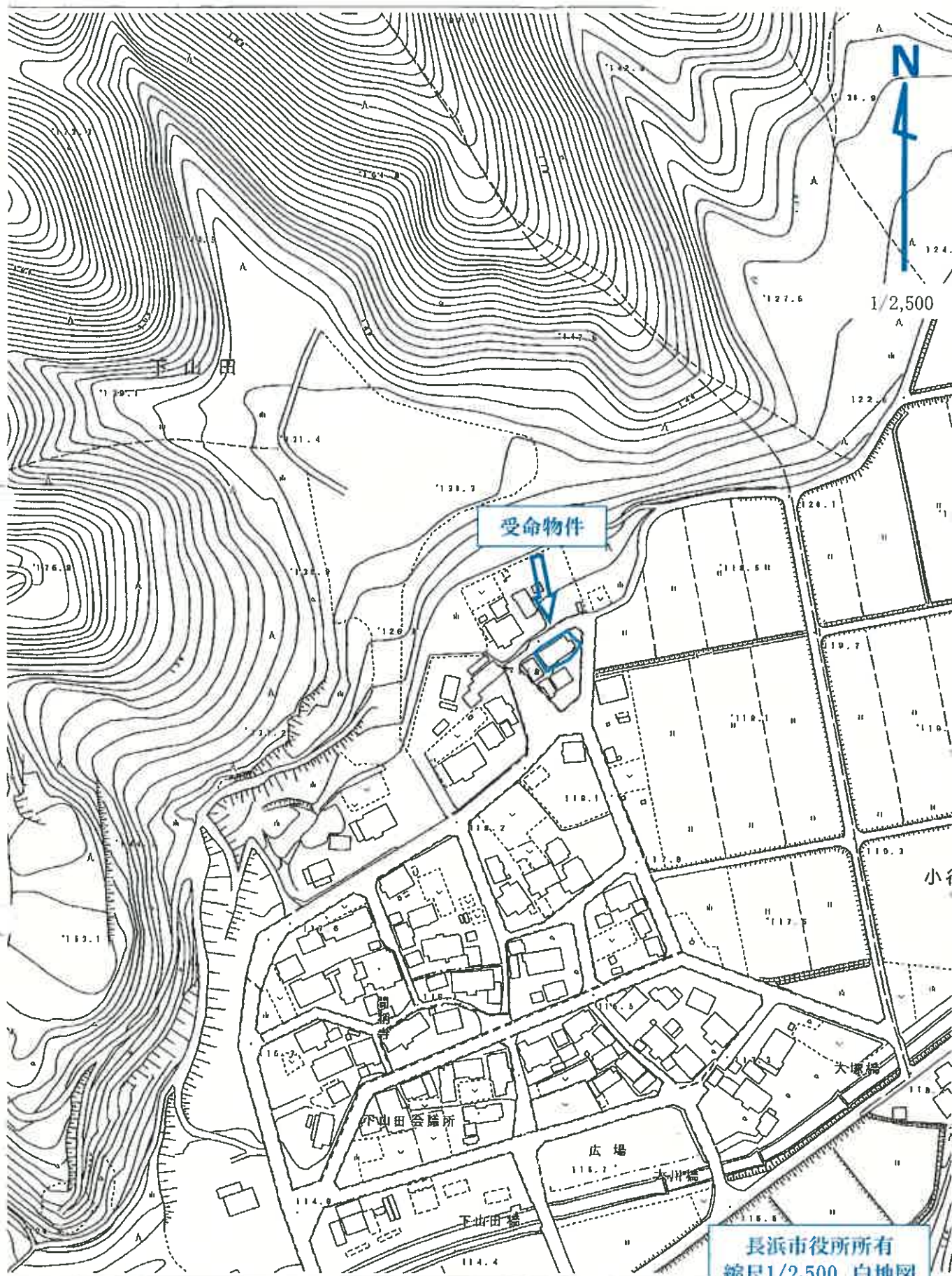
物件2 : 16,440,705 円

以 上



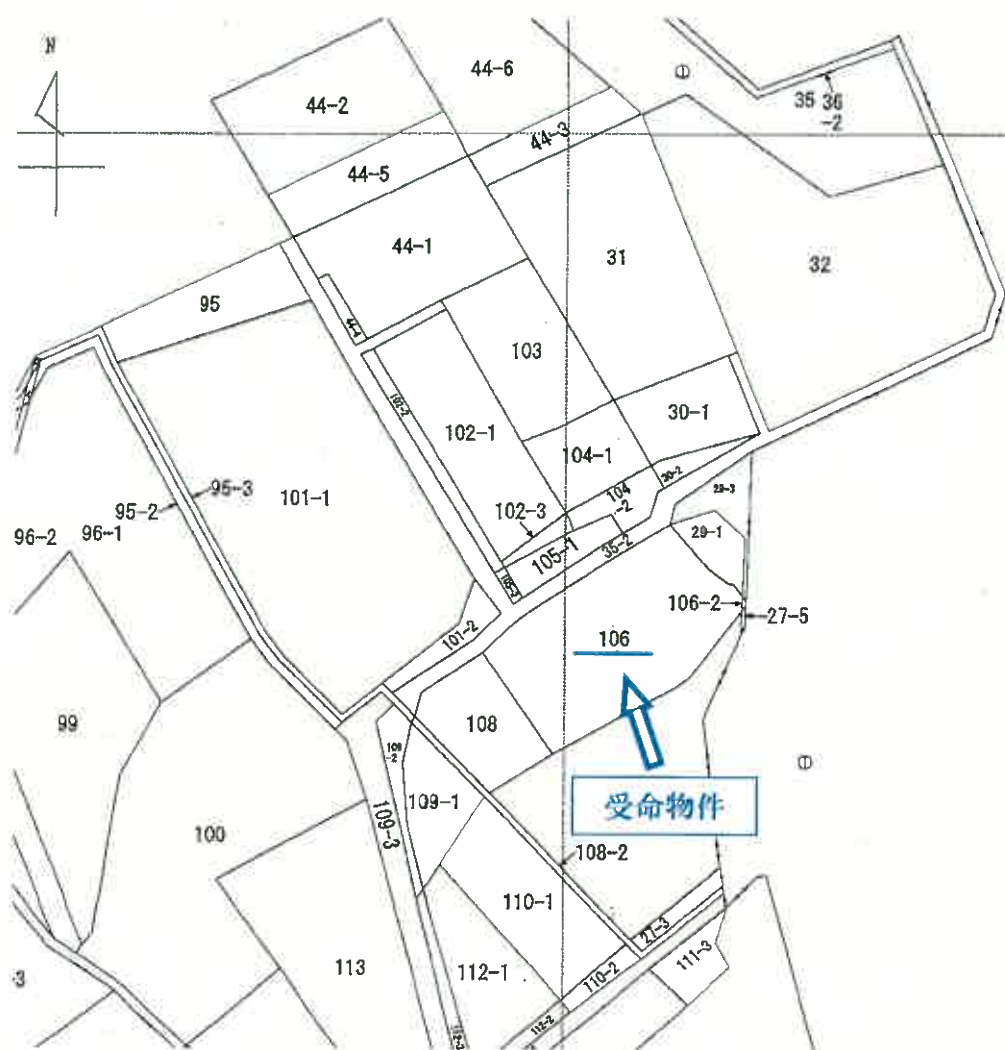
長浜市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



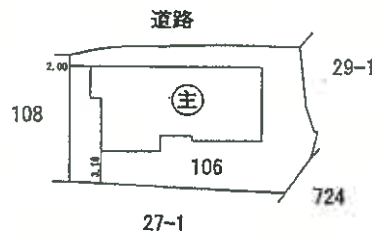
長浜市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



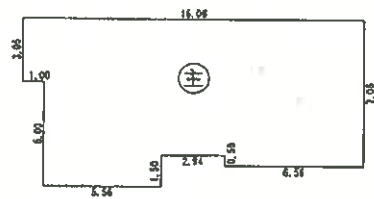
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



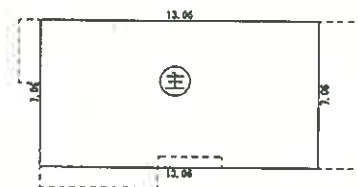
縮尺1/500
A3をA4に縮小

1階



求	積	算	
6.56 ×	7.06	=	46.3136
2.94 ×	6.56	=	19.2864
5.56 ×	8.06	=	44.8136
1.00 ×	3.06	=	3.0600
合 計			113.4736
床面積			113.47 m ²

2階

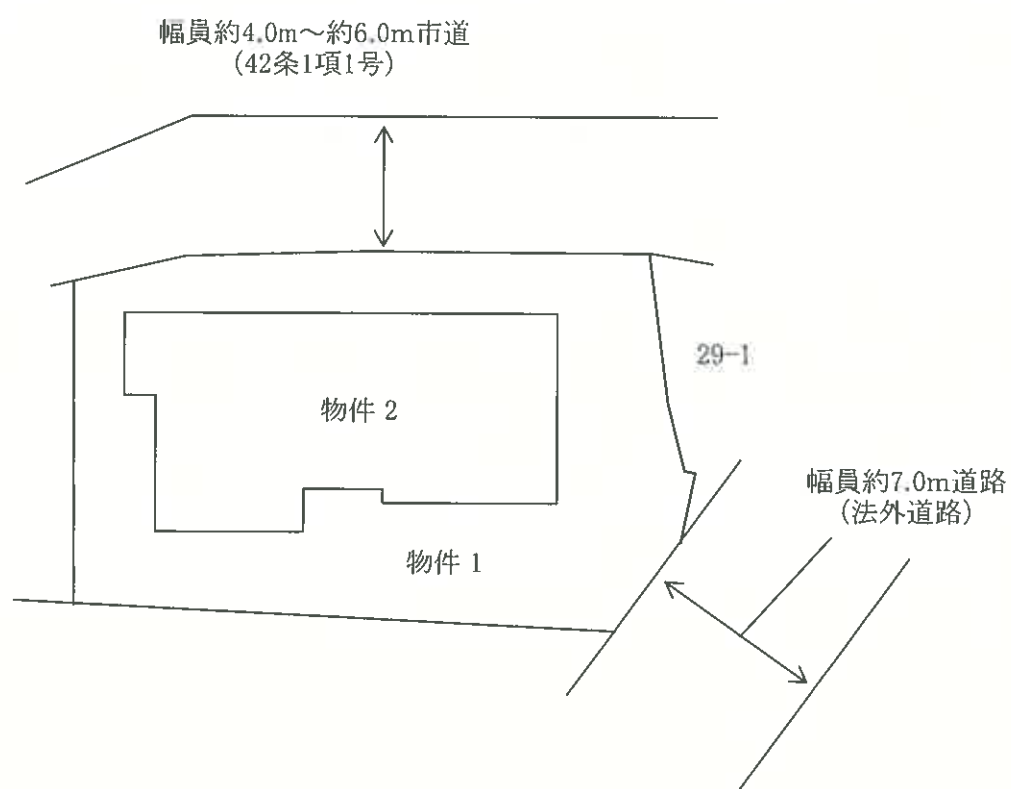


求	積	算	
13.06 ×	7.06	=	92.2036
合 計			92.2036
床面積			92.20 m ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
建物図面・
各階平面図写

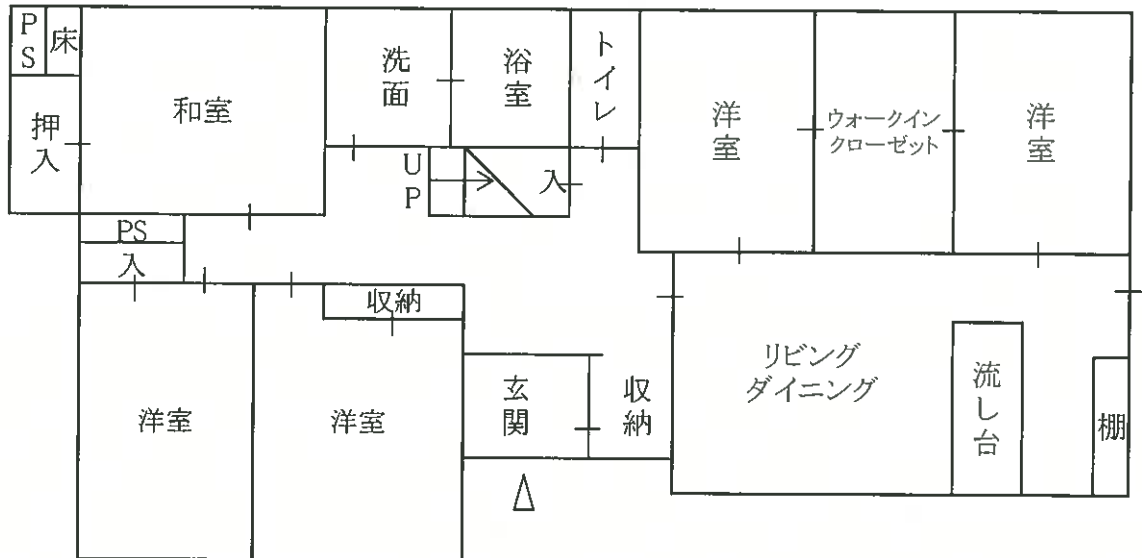
土地建物位置関係図



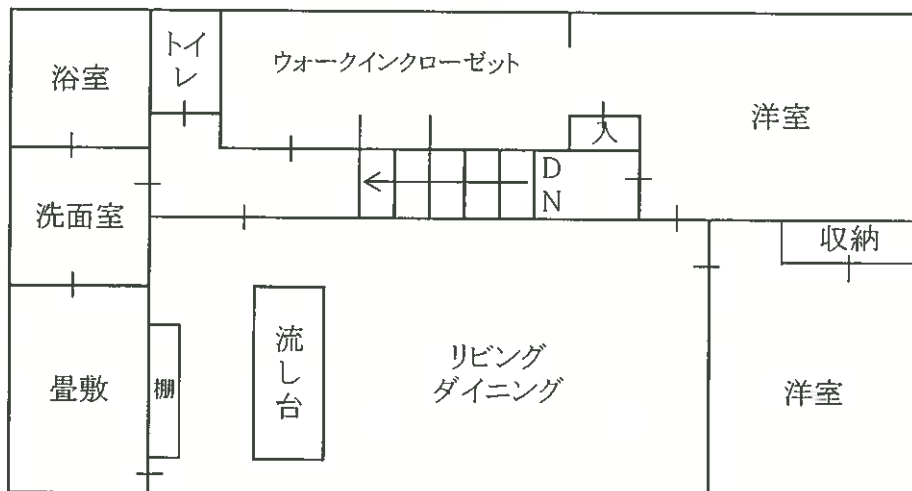
令和7年(ケ)第1号

建物間取図(概略)

1階

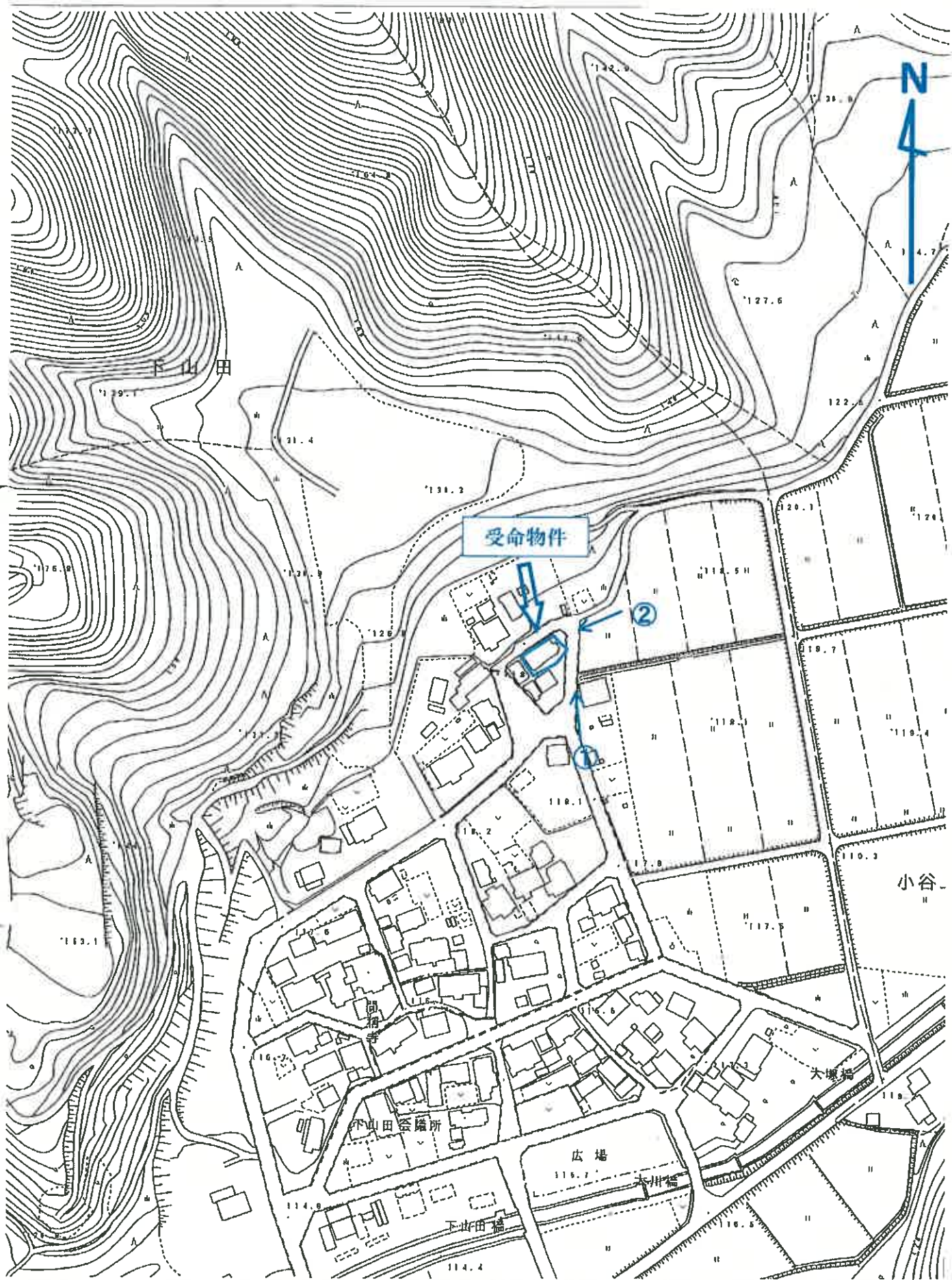


2階



令和7年(ケ)第1号

附属資料⑥
建物間取図



附属資料⑦
写真撮影位置図



1



2



3



4

附属資料⑧
現況写真