

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 10 月 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 10 月 23 日から 令和 7 年 10 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 6 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 11 月 27 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 11 月 13 日から 令和 7 年 11 月 13 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 10 月 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 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, 5	980,000 784,000	一括	196,000	10,881	0
1	190,000				
5	790,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 0 4 平方メートル
2 階 4 3 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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, 5】

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, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 長浜市湖北町海老江字西ノ堂
地 番 5 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 8 8 . 7 7 平方メートル
- 5 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 1
家屋 番号 5 6 5 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 0 4 平方メートル
2 階 4 3 . 5 0 平方メートル



令和7年(ケ)第6号
令和7年4月9日受理
令和7年6月12日提出

現況調査報告書 その①

物件1・物件5

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 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8. 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 4. 3 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字大塚 |
| | 地 番 | 8 2 5 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 4 2 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 58.04平方メートル
 2階 43.50平方メートル

~~6~~ 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂565番地3

家屋 番号 565番3の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 126.84平方メートル
 2階 63.17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5	
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 [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
 - ア 目的土地については、6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 8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隣地や道路や里道との境界を確認し、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、隣接地との境界が杭等で明示されておらず、境界が不明確なため、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5建物の敷地として使用されている。
- 3 物件5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乃至③のとおりである。
 - イ 目的建物の間取りは概ね9枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑧乃至⑯のとおりである。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 目的建物1階の玄関及びダイニング・キッチン全体には、生活雑品やごみ等が散乱し（写真⑧、⑩）、目的建物1階の物入や洋室についても、生活雑品が散乱している（写真⑨、⑪）。
 - イ 目的建物の洗面及び浴室の広範囲にカビ等の汚れが見うけられた（写真⑫、⑬）。
 - ウ 目的建物内の添付写真のとおり、建物内の維持管理状況が良くない。
 - エ その他、目的建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 4 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3.5mから約4.2mの舗装市道（建築基準法第42条2項に該当）に概ね等高に接面する（写真⑤）。
 - (2) 目的土地は北側及び西側で、いずれも幅員不明の里道に概ね等高に接面する（写真⑥、⑦）。

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	目的建物は、私が住居として使用しています。

(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4月9日(水) 9:20-9:40	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4月9日(水) 10:20-10:35	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4月9日(水) 11:40-12:00	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5月1日(木) 13:00-13:40	物件所在地	目的物件所有者立会いで立入調査、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
(5枚目)

道
地区外

(座標値種別：図上測定)

+18835.830

63342.059



地区外

地区外

573

568
道

357

358

374

567

564

565-2

376-1

372-1

水

372

道

576

565-3

565-1

道

376-4

376-2

371

地区外

562-1

地区外

557

559

562-3

561

559-1

554

555

558

560

545

544

377-1

378

道

水

道

380

379

381

地区外

地区外

+18710.830

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

湖北町海老江

請求部分	所在地 長浜市湖北町海老江字西ノ堂					地番	565番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年1月				備付年月日(原図)	昭和59年4月1日		補記事項		

A4判に縮小

請求番号：5-1

(1/1)

(6枚目)

公用

各階平面図

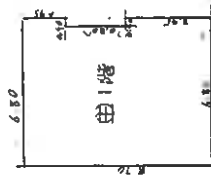
20.5.8 建物図面 306062

家屋番号 565番1

建物の所在 草井郡湖北町大字海老江字西ノ堂565番地1

長浜市湖北町海老江

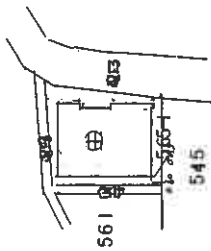
H
20.5.1



6.80×1.95=13.2600
6.40×2.80=17.9200
6.80×3.95=26.8600
+ 58.0400



8.70×5.00=43.5000



(タテヨコ)

作成者

土地区画調整士

2014年4月30日作成

縮尺

1/250

申請人

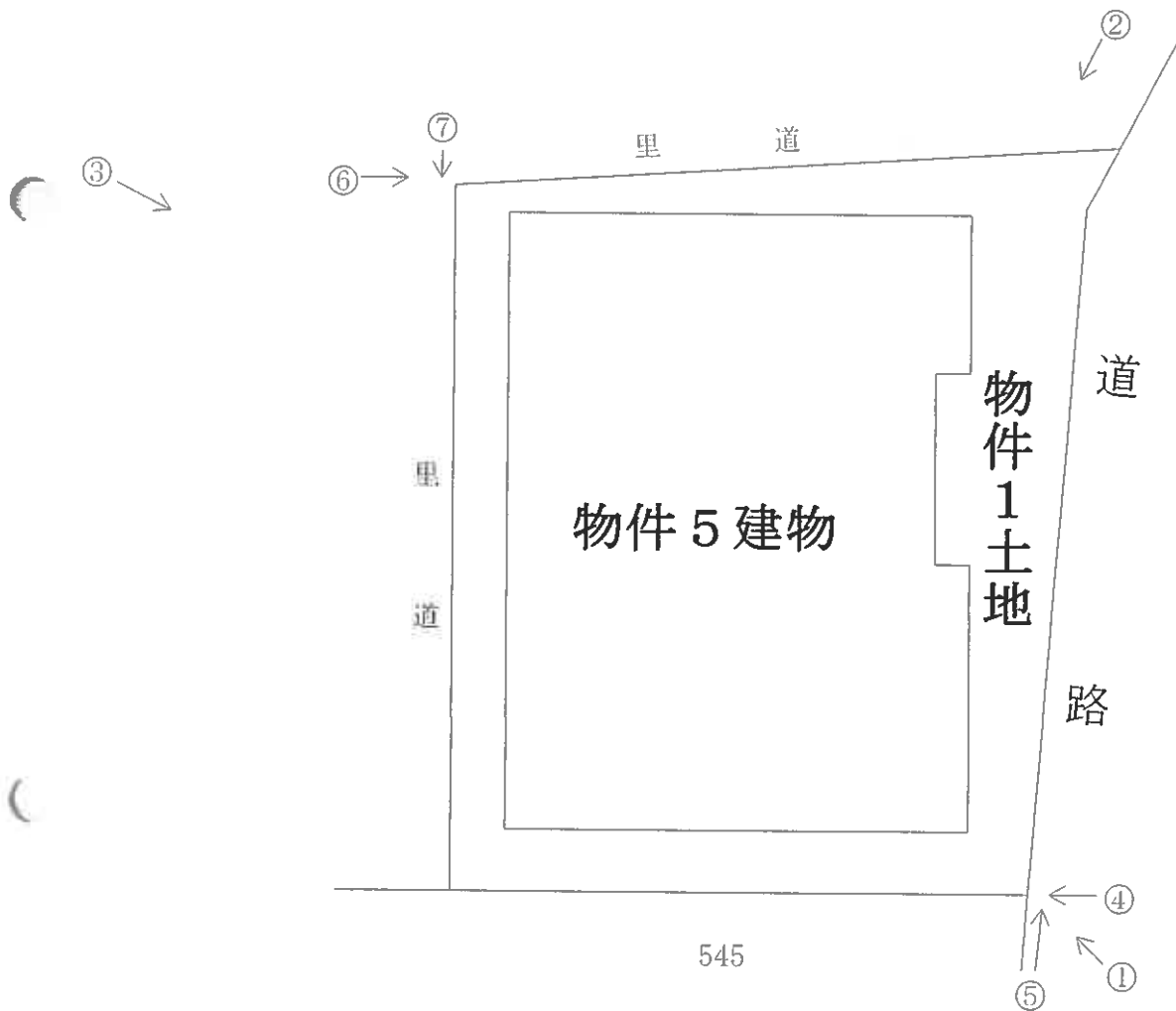
縮尺

1/500

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

○→写真撮影位置方向

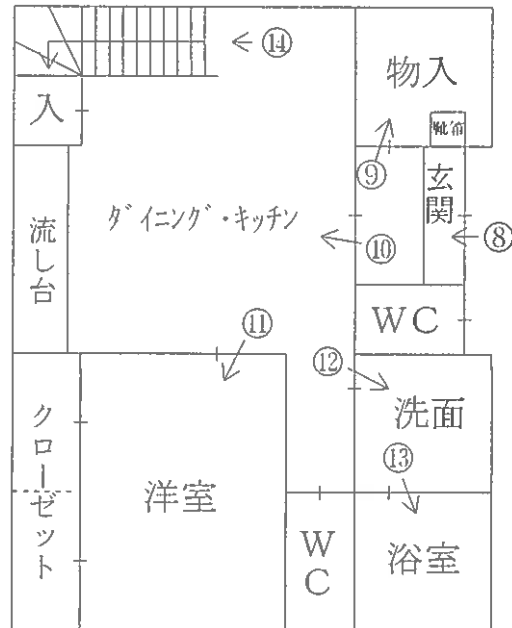


【間取図略図】

○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現 況 写 真

物件5建物



①



②



③



(10 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(13 枚目)

⑬



⑭



⑮



16



(15枚目)

求 意 見 書

村 木 康 弘 殿

令和 7年 9月 8日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 堀 田 裕 介

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。

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 9月 12日

評価人

村 木 康 弘

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88. 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58. 0 4 平方メートル
2 階 43. 5 0 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
(その1)
令和 7 年 5 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 23 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

村本 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 320,000 円
物件5 (建物)	金 1,310,000 円

- 1 一括価格は、物件1、5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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」	
5	所在地 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 長浜市湖北町海老江字西ノ堂
 地 番 5 6 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 8 8 . 7 7 平方メートル

~~2 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂~~
~~地 番 5 6 5 番 2~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 1 1 5 . 2 2 平方メートル~~

~~3 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂~~
~~地 番 5 6 5 番 3~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 3 9 4 . 3 2 平方メートル~~

~~4 所 在 長浜市湖北町海老江字大塚~~
~~地 番 8 2 5 番~~
~~地 目 田~~
~~地 積 4 2 4 4 平方メートル~~

5 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 1
 家屋 番号 5 6 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 58.04平方メートル
2階 43.50平方メートル

~~6 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂565番地3~~

~~家屋 番号 565番3の2~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 鉄骨造瓦葺2階建~~

~~床 面 積 1階 126.84平方メートル
2階 63.17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 「 河毛 」 駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 5.5 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 海老江口 」 の 南西 方 ・ 約 300 m ※乗合タクシー	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 用途指定なし 70% 200% 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)
画 地 条 件	規模 88.77 m ² (公簿) 間口 約11m、 奥行 約8m、 長方形地 ○長浜市備付地番図、14条地図、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、地積測量図が存しないため、正確な地積を求めるには専門家の調査を要する。	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約3.5～4.2mの舗装市道(海老江9号線)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。 1981年(昭和56年)及び1994年(平成6年)の住宅地図では宅地となっている。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件1は当初(明治31年)から地目は畑となっており、昭和6年に地目が畑から宅地へと変更され、現在に至る	
特 記 事 項		

(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 5)

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）：昭和45年8月30日新築 経 過 年 数 ： 55 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 5 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング貼りほか 内 壁 ： ビニールクロス貼りほか 天 井 ： ビニールクロス貼りほか 床 ： フローリング、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：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	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。

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	9,900	0.96	88.77	0.90	760,000
			88.77		760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 = 9,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個 別 格 差 : セットバック-4

(相乗積 96/100)

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5 (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
5	160,000	101.54	0.12	1,950,000
合計		101.54		1,950,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件5)

経過年数 55 年、経済的残存耐用年数 5 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 0.10) = 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
1	760,000	0.30	法定地上権	230,000

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30%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	760,000	-230,000		1.00	0.60	1.00	320,000
5	1,950,000	+230,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,310,000
一 括 価 格(合計)							1,630,000

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (長浜-17)

所 在 : 長浜市下八木町字村中574番1

価 格 : 10,000 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 虎姫 」駅の 北西 方・道路距離約 5.2 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 296 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水道

接 面 街 路 : 西 4 m 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 %)

用途指定なし

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

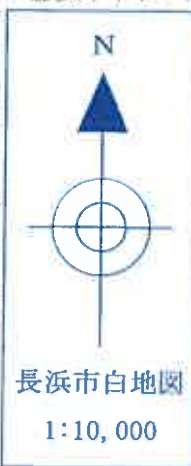
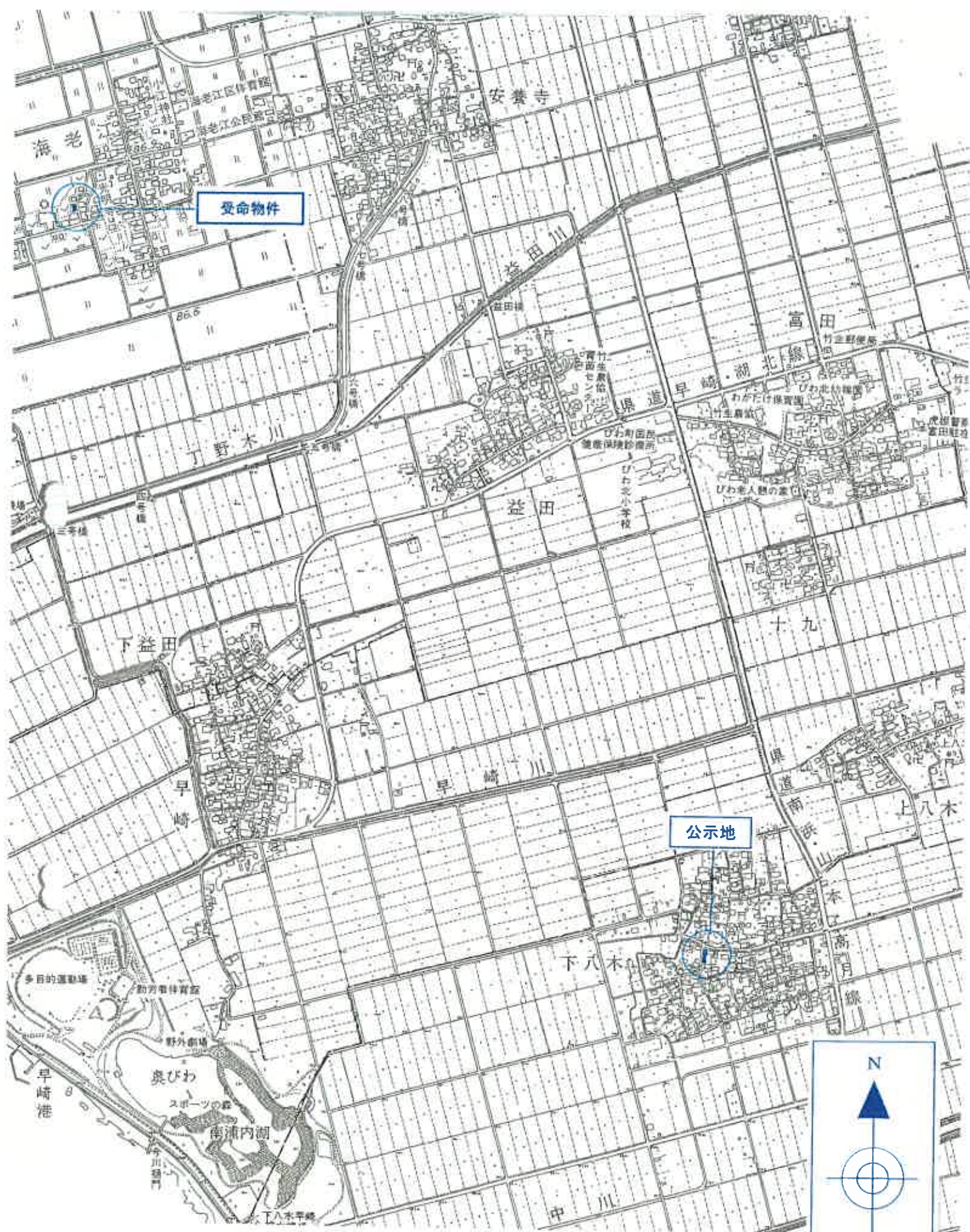
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 法 第 1 4 条 地 図 写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 : 529,956 円

物 件 5 : 406,289 円 (101.70㎡)

以 上









原図縮尺:1/500



$$\begin{array}{r}
 6.80 \times 1.95 = 13.2600 \\
 6.40 \times 2.80 = 17.9200 \\
 6.80 \times 3.95 = 26.8600 \\
 + \quad \quad \quad 58.0400
 \end{array}$$

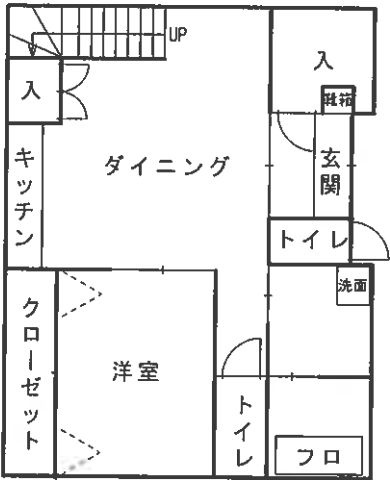


$$8.70 \times 5.00 = 43.5000$$

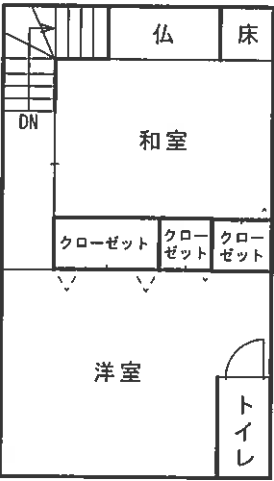
原図縮尺:1/250

令和 7 年（ケ）第 6 号（物件 5）

1 階



2 階





受命物件

N

長浜市白地図

1:2,500

附属資料 6 写真撮影位置図



1



2



3