

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 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）
4～15	7,110,000 5,688,000	一括	1,422,000	147,379	45,576
4	100,000				
5	2,190,000				
6	590,000				
7	1,610,000				
8	110,000				
9	40,000				
10	70,000				
11	210,000				
12	10,000				
13	100,000				
14	670,000				
15	1,410,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|------------------------------------|------------------|
| 4 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 | |
| | 地 | 番 | 1 0 2 2 番 4 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 4 . 2 9 平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 | |
| | 地 | 番 | 1 0 2 3 番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 3 2 3 . 8 6 平方メートル | |
| 6 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 | |
| | 地 | 番 | 1 0 2 3 番 4 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 8 7 . 0 7 平方メートル | |
| 7 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 1 0 2 3 番地、1 0 2 5 番地 4 | |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 2 3 番 | |
| | 種 | 類 | 物置 | |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 4 6 . 4 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 | |
| | 地 | 番 | 1 0 2 5 番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |



物 件 目 録

	地	積	16.00平方メートル
9	所	在	長浜市相撲町字下畑宮
	地	番	1025番1
	地	目	宅地
	地	積	5.82平方メートル
10	所	在	長浜市相撲町字下畑宮
	地	番	1025番4
	地	目	宅地
	地	積	10.30平方メートル
11	所	在	長浜市相撲町字下畑宮
	地	番	1026番3
	地	目	宅地
	地	積	31.39平方メートル
12	所	在	長浜市相撲町字下畑宮
	地	番	1026番4
	地	目	宅地
	地	積	0.14平方メートル
13	所	在	長浜市相撲町字下畑宮
	地	番	1059番1



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	14.26 平方メートル
14	所 在	長浜市相模町字下畑宮
地	番	1060 番 2
地	目	宅地
地	積	98.43 平方メートル
15	所 在	長浜市相模町字下畑宮 1060 番地 2、1025 番地、 1026 番地 3、1023 番地 4、1059 番地 1、 1025 番地 1
家屋	番号	1060 番 2
種	類	居宅
構	造	鉄骨造スレート葺 3 階建
床 面 積	1 階	108.00 平方メートル
	2 階	89.00 平方メートル
	3 階	35.87 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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4～15】

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4～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7、15】

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

	地	目	宅地
	地	積	14.26平方メートル
14	所	在	長浜市相模町字下畑宮
	地	番	1060番2
	地	目	宅地
	地	積	98.43平方メートル
15	所	在	長浜市相模町字下畑宮1060番地2、1025番地、 1026番地3、1023番地4、1059番地1、 1025番地1
	家屋	番号	1060番2
	種	類	居宅
	構	造	鉄骨造スレート葺3階建
	床	面	積
		1階	108.00平方メートル
		2階	89.00平方メートル
		3階	35.87平方メートル



現況調査報告書 その②

物件4・物件5・物件6・物件7
物件8・物件9・物件10・物件11
物件12・物件13・物件14・物件15

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 長浜市川崎町字十九町
地 番 1 2 9 番 1
地 目 雑種地
地 積 8 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 長浜市川崎町字十九町
地 番 1 2 9 番 5
地 目 宅地
地 積 2 3 6 . 2 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 長浜市川崎町字十九町 1 2 9 番地 5
家屋 番号 1 2 9 番 5
種 類 事務所・物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7 9 . 8 2 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 長浜市相撲町字下畑宮
地 番 1 0 2 2 番 4
地 目 宅地
地 積 1 4 . 2 9 平方メートル
(/ 枚目)

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 長浜市相撲町字下畑宮
地 番 1 0 2 3 番
地 目 宅地
地 積 3 2 3 . 8 6 平方メートル

所有者 B

6 所 在 長浜市相撲町字下畑宮
地 番 1 0 2 3 番 4
地 目 宅地
地 積 8 7 . 0 7 平方メートル

所有者 B

7 所 在 長浜市相撲町字下畑宮 1 0 2 3 番地、1 0 2 5 番地 4
家屋 番号 1 0 2 3 番
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 4 6 . 4 7 平方メートル

所有者 B

8 所 在 長浜市相撲町字下畑宮
地 番 1 0 2 5 番
地 目 宅地

(2 枚目)

物 件 目 録

地 積 16.00 平方メートル

所有者 B

9 所 在 長浜市相撲町字下畑宮

地 番 1025 番 1

地 目 宅地

地 積 5.82 平方メートル

所有者 B

10 所 在 長浜市相撲町字下畑宮

地 番 1025 番 4

地 目 宅地

地 積 10.30 平方メートル

所有者 B

11 所 在 長浜市相撲町字下畑宮

地 番 1026 番 3

地 目 宅地

地 積 31.39 平方メートル

所有者 B

12 所 在 長浜市相撲町字下畑宮

地 番 1026 番 4

地 目 宅地

(3 枚目)

物 件 目 録

地 積 0. 1 4 平方メートル

所有者 B

1 3 所 在 長浜市相撲町字下畑宮

地 番 1 0 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4. 2 6 平方メートル

所有者 B

1 4 所 在 長浜市相撲町字下畑宮

地 番 1 0 6 0 番 2

地 目 宅地

地 積 9 8. 4 3 平方メートル

所有者 B

1 5 所 在 長浜市相撲町字下畑宮 1 0 6 0 番地 2、1 0 2 5 番地、
1 0 2 6 番地 3、1 0 2 3 番地 4、1 0 5 9 番地 1、
1 0 2 5 番地 1

家屋 番号 1 0 6 0 番 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 1 0 8. 0 0 平方メートル
2 階 8 9. 0 0 平方メートル
3 階 3 5. 8 7 平方メートル

所有者 B

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・8・9・10・11・12・13・14		
現況地目	☒ 宅地 (物件4・5・6・8・9・10・11・12・13・14) ☐ (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 各階平面図のとおり ☒ 物件4・5・6・10・11・12につき地積測量図のとおり ☒ 物件8・9・13・14については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Bの破産管財人弁護士C) ☐ その他の者 () 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 建物所有者(破産者Bの破産管財人弁護士C) ☐ その他の者 () 上記の者が本建物の物置を所有し、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		
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

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・8・9・10・11・12・13・14		
現況地目	☒ 宅地 (物件4・5・6・8・9・10・11・12・13・14) ☐ (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 各階平面図のとおり ☒ 物件4・5・6・10・11・12につき地積測量図のとおり ☒ 物件8・9・13・14については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Bの破産管財人弁護士C) ☐ その他の者 () 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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15		
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 ☐ 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Bの破産管財人弁護士C) ☐ その他の者 () 上記の者が本建物の居宅(空き家)を所有し、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		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等
なし
- 2 物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件8土地、物件9土地、物件10土地、物件11土地、物件12土地、物件13土地及び物件14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 物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件8土地、物件9土地、物件10土地、物件11土地、物件12土地、物件13土地及び物件14土地は地続きの土地である。
 - イ 目的土地については、法務局備付けの公図（10枚目及び11枚目）が存し、物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件10土地、物件11土地及び物件12土地については地積測量図（12枚目乃至16枚目）が存するが、物件8土地、物件9土地、物件13土地及び物件14土地については地積測量図が存しない。
 そのため、上記図面、物件9土地の残地測量図（15枚目）、物件13土地の残地測量図（17枚目）、物件14土地の残地測量図（18枚目）、物件7建物及び物件15建物の各建物図面（19枚目及び20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21枚目の土地建物位置関係図である。
 - ウ 簡易計測の結果、目的土地の形状は21枚目の土地建物位置関係図に記載の形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は、次のエに記載した物件5土地が道路部分の一部を負担していると推認される面積を含むと、物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件8土地、物件9土地、物件10土地、物件11土地、物件12土地、物件13土地及び物件14土地の各公簿面積を合算した面積に概ね合致していると認められた。
 - エ 21枚目の土地建物位置関係図の(注)記載のとおり、目的土地（物件5土地）の南東側の一部が、長さ約21.6mの同側道路の一部を負担している可能性があり（写真⑩）、現地の状況等から、負担している可能性がある道路幅は約1.2m～1.3mと推定される。
 - オ 以上の状況等から、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史料される。
 - (2) 目的土地の状況
 地続きの物件4土地、物件5土地、物件6土地、物件8土地、物件9土地、物件10土地、物件11土地、物件12土地、物件13土地及び物件14土地が、物件7建物及び物件15建物の敷地等として一体利用されている。
- 3 物件7建物の状況等
 - (1) 物件7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及び⑥のとおりであり、同建物の形状は19枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。
 - イ 同建物の間取りは概ね22枚目に記載のとおりであり、建物内の状況は写真③のとおりである。同建物(物置)の床面は砂利敷きで、車の保管場として使用されていた。
 - (2) 物件7建物の損傷等
 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ほか、維持管理状況等はやや劣る。

そ の 他 の 事 項

4 物件15建物の状況等

(1) 物件15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、同建物の形状は20枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 同建物の間取りは概ね22枚目に記載のとおりであり、建物内の状況は写真⑬乃至⑭のとおりである。

ウ 同建物1階の西側で、屋外から利用できる物入へは立ち入りできなかった。

(2) 物件15建物の損傷等

ア 同建物の屋根部分が一部存しない箇所が存し(写真32、33)、建物内が雨ざらしになっており、腐食や損傷が相当に進行している。

イ 同建物内の部屋や廊下の天井の複数箇所が、雨漏れ等により傷み、落下したままになっている(写真⑰、⑳、㉔、㉕)。

ウ 同建物内の床が雨漏れ等により腐食し、落下している箇所が存する(写真⑩、㉗)。

エ 添付写真のとおり、同建物内の床や外壁の複数箇所が剥がれ、また、腐食している箇所はカビ等が発生し、損傷が相当に進行している状況である。

オ 関係人Bの陳述によると、同建物は17年前から空き家になっており、居住当時は室内で猫も飼っていた、とのことであり、建物全体の状況等からも維持管理状況等はかなり劣っており、建物全体に対し、相当の改修工事が必要と思われる。

5 構築物について

(1) 物件15建物の北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⑫)。

(2) 物件15建物3階の南東側にサンルームが存し、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37)。

6 目的外動産について

目的土地の南西側にスチール製物置が据え置かれている(写真⑫)。

7 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

(1) 目的土地は北西側で、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⑨)。

(2) 目的土地は南東側で、幅員約2.3mから約3.0mの舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約0.3mから約0.5m高く接面している(写真⑩)。

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(B)	1 物件15建物には、私ら家族が住んで居ましたが、17年前くらいから空き家になっています。居住していた当時は室内で猫を飼っていました。 2 物件15建物の屋根は一部なく、建物内が雨ざらしになっています。空き家の状態で放置していることもあり、建物内は相当傷んでいます。

(調査経過用)

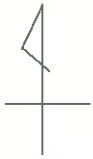
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月16日(水) 10:00-10:20	大津地方法務局 長浜支局	目的物件の公図、地積測量図、建物図面等交付申請
令和7年4月16日(水) 12:00-12:30	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年4月16日(水) 13:40-14:10	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年4月30日(水) 10:10-11:10	物件所在地	目的物件所有者(B)立会いのうえ立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

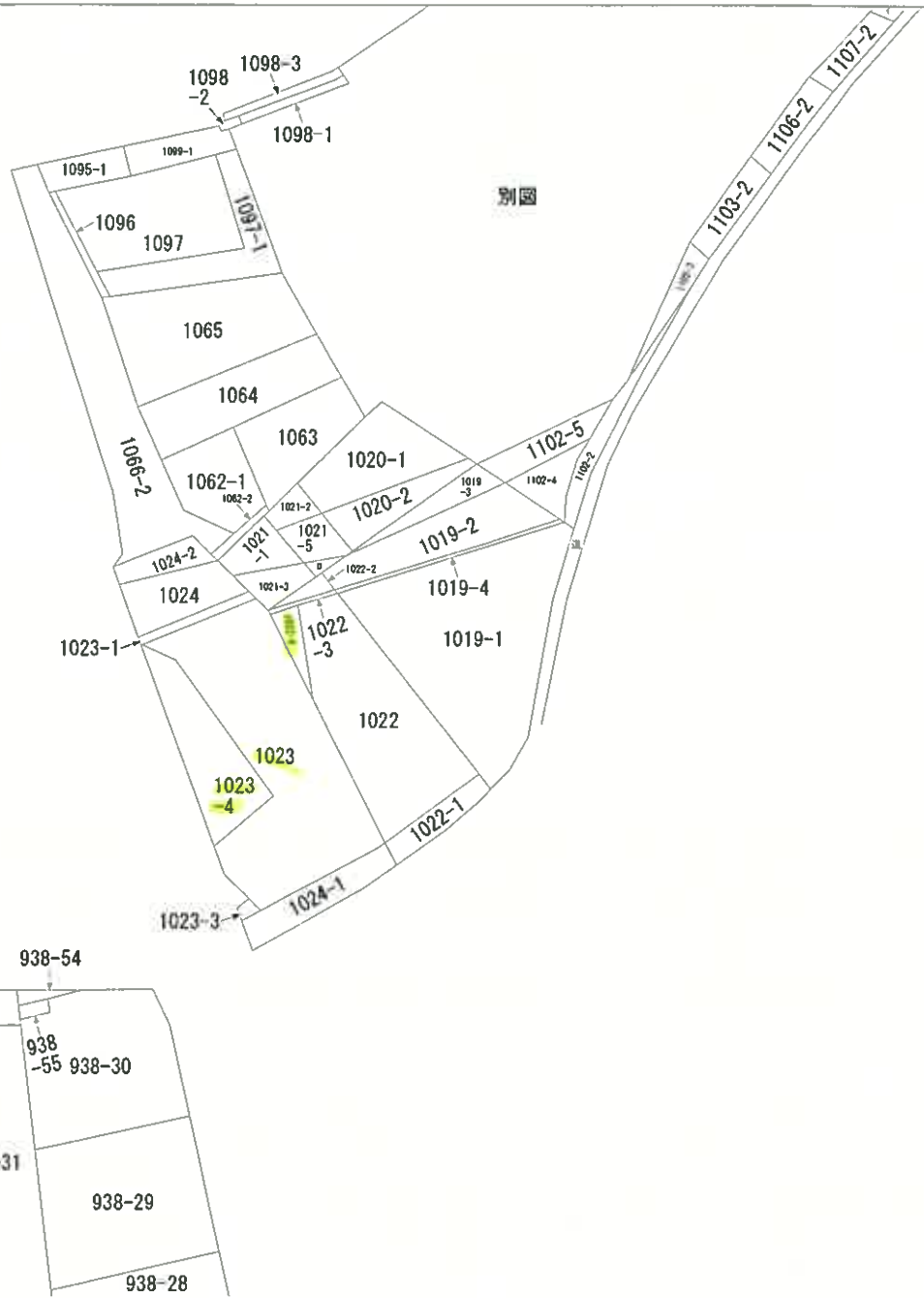
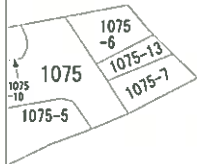
(9枚目)

1110-2
1021-4

N



(10枚目)



請求部	所在	長浜市相模町字下畑宮				地番	1022番4			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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					備考付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

請求番号：2-2

(1/1)

(10枚目)

公用

送配年月日：平成17年1月26日

地 番 1022-4 地 積 測 量 図

土地の所在 長浜市相模町字下畑宮

平成17 1.28 17.1.26

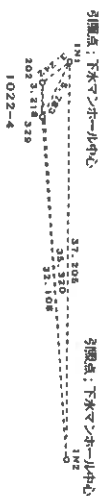
A4判に縮小

座 標 求 換 表

地 番	① 1022-4	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1	Yn
329		202.203	210.541	1559.26646	
202		201.362	207.434	-1582.721420	
HP2		194.573	212.182	-1571.419892	
330		193.956	212.774	1623.456620	
			倍 面 積	28.590854	
			地 積	14.29 m ²	
			採 算	4.32	

現 地 番	① 1022	公 積	211.00	地 積	196.70 m ²

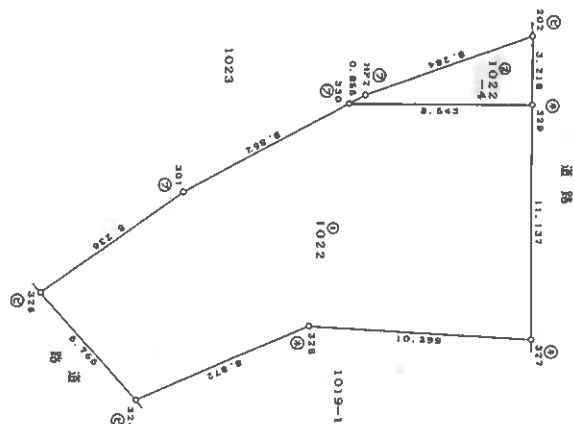
引 照 点 図 SCALE=1:500



座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
IN2		212.711		240.881
IN1		203.350		204.873

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金 属 杭
③	プラスチック杭
④	鉄みね・ステンキ杭
⑤	木 金 属 杭
⑥	金 属 杭



作 製 者

平成17年1月24日
(日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

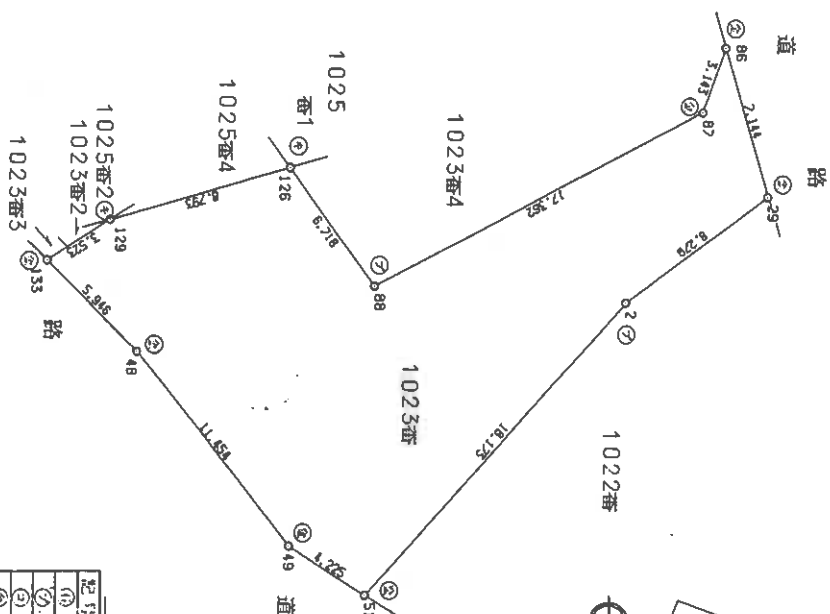
地番	1023番	土地	地積	所測	在量	図図
土地の所在	長浜市相模町字下畑宮					
874309						

9.12.2015

1023 查求積

NO	X	... Y	$Y'-Y''$	2A
86	94.461	111.227	3.934	371.609574
29	96.403	118.102	11.685	1126.469055
2	89.664	122.912	18.237	1635.202368
51	77.417	136.339	11.163	864.205971
49	73.849	134.075	-11.265	-831.908985
48	66.765	125.074	-13.176	-879.695640
133	62.531	120.899	-6.053	-378.500143
129	65.513	119.021	-4.126	-226.857358
126	73.987	116.673	3.101	229.453687
88	77.917	122.122	-2.505	-195.182085
87	93.350	114.168	-10.895	-1017.048250

1/2	323.863807
<u>777</u>	<u>323.86 M</u>



凡 例	
記号	原標の補題
(1)	1 統
(2)	2 統
(3)	3 統
(4)	4 統
(5)	5 統
(6)	6 統
(7)	7 統
(8)	8 統
(9)	9 統
(10)	10 統
(11)	11 統
(12)	12 統
(13)	13 統
(14)	14 統
(15)	15 統
(16)	16 統
(17)	17 統
(18)	18 統
(19)	19 統
(20)	20 統
(21)	21 統
(22)	22 統
(23)	23 統
(24)	24 統
(25)	25 統
(26)	26 統
(27)	27 統
(28)	28 統
(29)	29 統
(30)	30 統
(31)	31 統
(32)	32 統
(33)	33 統
(34)	34 統
(35)	35 統
(36)	36 統
(37)	37 統
(38)	38 統
(39)	39 統
(40)	40 統
(41)	41 統
(42)	42 統
(43)	43 統
(44)	44 統
(45)	45 統
(46)	46 統
(47)	47 統
(48)	48 統
(49)	49 統
(50)	50 統
(51)	51 統
(52)	52 統
(53)	53 統
(54)	54 統
(55)	55 統
(56)	56 統
(57)	57 統
(58)	58 統
(59)	59 統
(60)	60 統
(61)	61 統
(62)	62 統
(63)	63 統
(64)	64 統
(65)	65 統
(66)	66 統
(67)	67 統
(68)	68 統
(69)	69 統
(70)	70 統
(71)	71 統
(72)	72 統
(73)	73 統
(74)	74 統
(75)	75 統
(76)	76 統
(77)	77 統
(78)	78 統
(79)	79 統
(80)	80 統
(81)	81 統
(82)	82 統
(83)	83 統
(84)	84 統
(85)	85 統
(86)	86 統
(87)	87 統
(88)	88 統
(89)	89 統
(90)	90 統
(91)	91 統
(92)	92 統
(93)	93 統
(94)	94 統
(95)	95 統
(96)	96 統
(97)	97 統
(98)	98 統
(99)	99 統
(100)	100 統

作者

土地家屋調査士

第60.12-1号(作製)

申請人

縮尺

$$\frac{1}{25}$$

102b-6 1023
1023-3 同番4
土地の所在 長浜市相模町字下畑宮
土地積測量図 874310

② 1 0 2 3 番 2 求積

NO	X	Y	Y'-Y"	2R
129	65.513	119.021	0.554	36.294202
132	63.536	120.266	0.736	46.762496
21	63.068	119.757	-0.554	-34.939672
131	63.019	119.712	-0.736	-46.381984

1/2 0.867521
7セキ 0.86 M²

③ 1 0 2 3 番 3 求積

NO	X	Y	Y'-Y"	2R
131	63.019	119.712	-0.321	-20.229099
21	63.068	119.757	0.554	34.939672
132	63.536	120.266	1.142	72.558112
133	62.531	120.899	-0.188	-11.755828
101	61.699	120.078	-1.187	-73.236713

1/2 1.138072
7セキ 1.13 M²

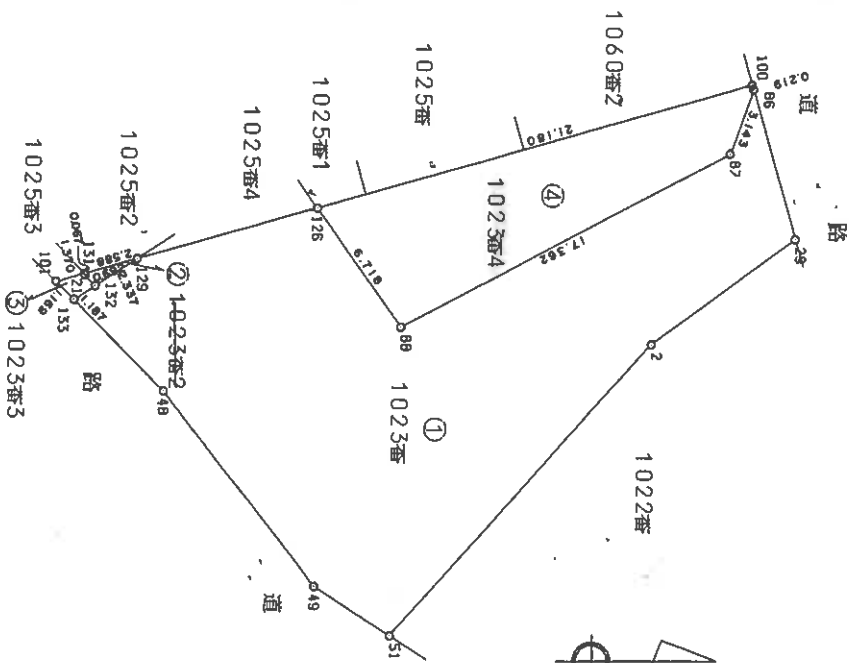
④ 1 0 2 3 番 4 求積

NO	X	Y	Y'-Y"	2R
100	94.399	111.017	-5.446	-514.096954
86	94.461	111.227	3.151	297.646611
87	93.350	114.168	10.895	1017.048250
88	77.917	122.122	2.505	195.182085
126	73.987	116.673	-11.105	-821.625635

1/2 87.0771785
7セキ 87.07 M²

① 1 0 2 3 番 求積

257.05 - 890827715 = 1679672285
7セキ = 16796 m²



作製者 土地家産調査士 60.11.25 日作製
申請人 縮尺 1/250

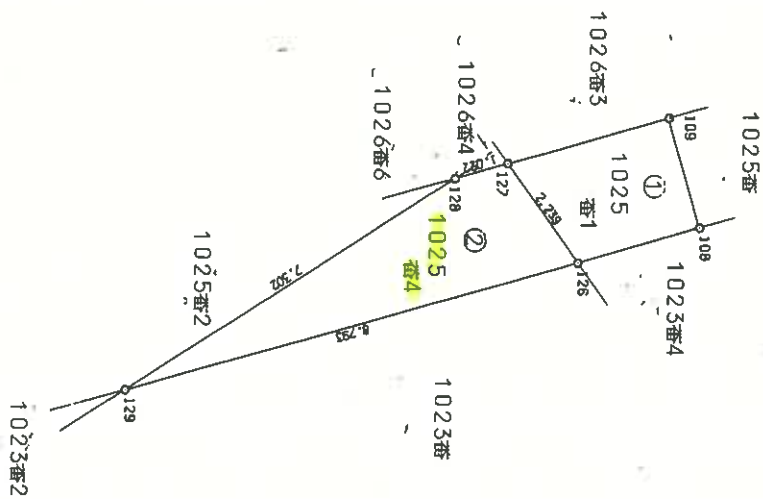
登記年月日：昭和60年11月25日

地番	1025番4	土地積測量図
土地の所在	長浜市相模町字下畑宮 874312	

1025-1
860 1125

② 1025番4 求積					
NO	X	Y	Y'-Y''	2R	
127	72.678	114.857	1.543	112.142154	
126	73.987	116.673	4.164	308.081868	
129	65.513	119.021	-1.543	-101.086559	
128	71.692	115.130	-4.164	-298.525488	
				1/2	20.611975
				合計	10.3059875
					10.30 M ²

① 1025番1 求積
16.127605 - 10.3059875 = 5.8216175
合計 5.82 M²



作製者	土地家屋調査士	80.11.25	申請人		縮尺	1/100
-----	---------	----------	-----	--	----	-------

登記年月日：昭和60年10月31日

地番	1026番3~同番6	土地積測在量図
土地の所在	長浜市相模町字下畑宮	874314

1026
60.10.31

② 1026番3採積

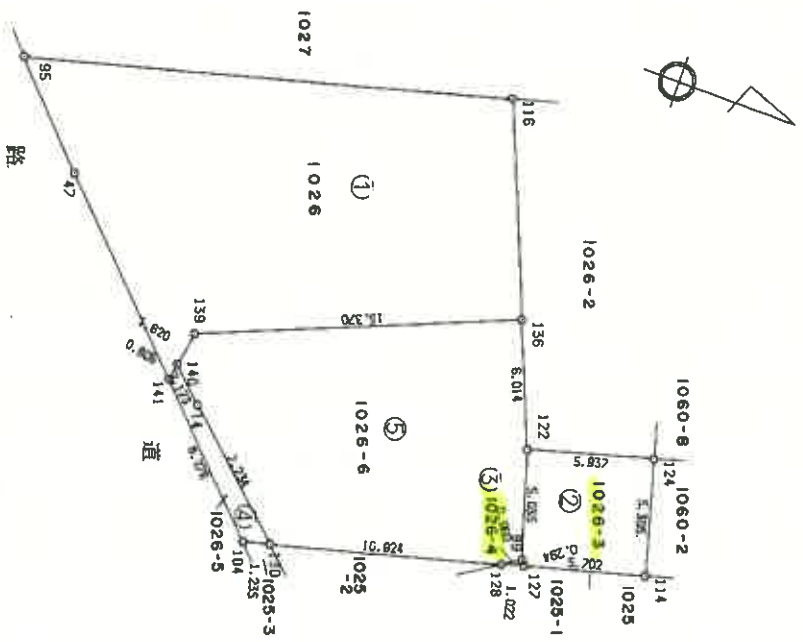
NO	X	Y	Y'-Y"	2R
124	76.704	108.142	3.524	270.304896
114	78.173	113.334	6.715	524.931695
127	72.678	114.857	1.284	93.318552
89	72.505	114.618	-5.047	-365.932735
122	71.006	109.810	-6.476	-459.834856
				62.787552
1/2				31.393776
計				31.39 M ²

③ 1026番4採積

NO	X	Y	Y'-Y"	2R
89	72.505	114.618	-0.273	-19.793865
127	72.678	114.857	0.512	37.211136
128	71.692	115.130	-0.239	-17.134388
				0.282683
1/2				0.141415
計				0.14 M ²

④ 1026番5採積

NO	X	Y	Y'-Y"	2R
140	54.222	111.772	0.648	35.135856
14	55.782	113.213	6.275	350.032050
130	61.164	118.047	5.164	315.850896
104	59.974	118.377	-5.482	-328.777468
141	54.081	112.565	-6.605	-357.205005
				15.036329
1/2				7.5181645
計				7.51 M ²



作製者	土地家屋調査士	60.10.31	日作製
申請人			
縮尺		1/250	

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年8月20日

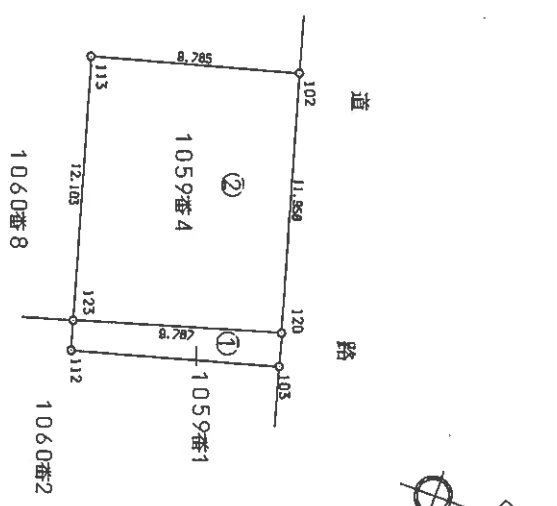
地番	1059番4	土地積測量図
土地の所在	長浜市相模町字下畑宮 874326	

1059-1
S60. 8. 20

② 1059番4 求積				
NO	X	Y	Y'-Y"	2R
102	89.028	92.073	8.894	791.815032
120	92.291	103.578	14.255	1315.608205
123	82.898	106.328	-8.894	-737.294812
113	79.597	94.684	-14.255	-1134.655235
			235.473190	

1/2 117.736595
7セキ 117.73 M²

① 1059番1 求積
132 - 117.736595 = 14.263405
7セキ 14.26 M²



作製者	土地家産調査士	申請人	縮尺
			1/250

昭和60. 8月20日作製

登記年月日：昭和60年8月20日

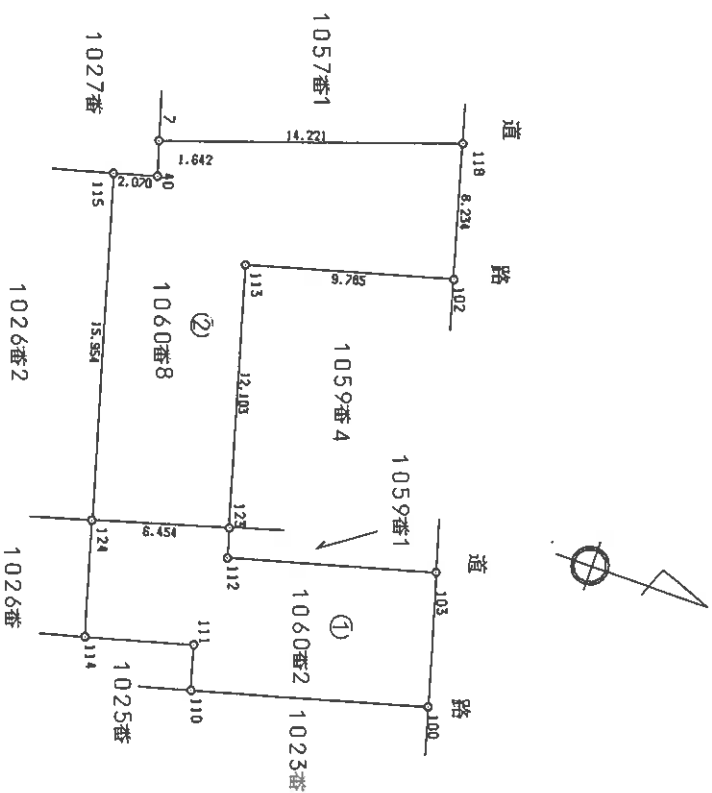
地番	1060-2 1060番8	土地積測量図
土地の所在	長浜市相模町字下畑宮	874328

② 1060番8 求積				
N0	X	Y	Y'-Y"	2R
118	87.327	86.076	1.404	122.607108
102	89.028	92.073	8.608	786.353024
113	79.597	94.684	14.255	1134.655235
123	82.898	106.328	13.458	1115.641284
124	76.704	108.142	-13.538	-1038.418752
115	72.361	92.790	-15.905	-1150.901705
40	74.356	92.237	-2.121	-157.709076
7	73.868	90.669	-6.161	-455.100748
			1/2	337.126370
			合計	168.563185

① 1060番2 求積

$$267 - 168.563185 = 98.436815$$

合計 98.43 M²



製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 60.8.20 (自作図)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

登記年月日：平成13年6月29日

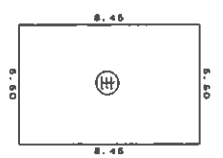
各階平面図

家屋番号 1023番 建物 図面

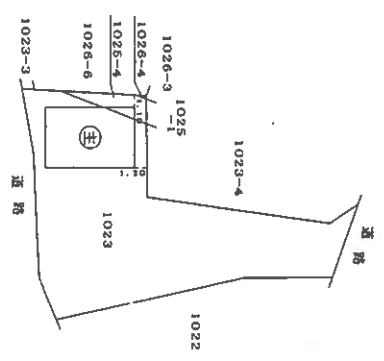
874363

建物の所在 長浜市相模町字下畑宮1023番地、1025番地4

1/3628



① 主 棟 表		
8.45 x 5.50	=	46.4750
床面積		46.47 m ²



(主棟の図)

作製者	土地家屋調査士	13年6月29日(作成)	縮尺	1/250
申請人			縮尺	1/500

登記年月日：平成15年5月16日

各階平面図

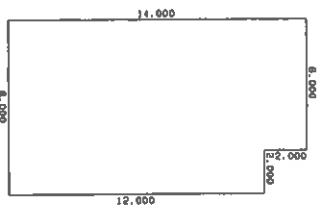
家屋番号 1060番2

建物 874379

建物の所在 長浜市相模町字下畑宮1060番地2・1025番地・1026番地3
1023番地4・1059番地1・1025番地1

15.16

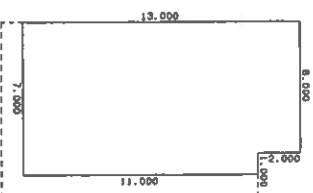
1 階



求積表

2.000 X 6.000	=	12.000000
12.000 X 8.000	=	96.000000
合計		108.000000
床面積		108.00 ㎡

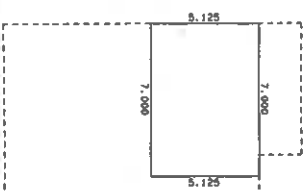
2 階



求積表

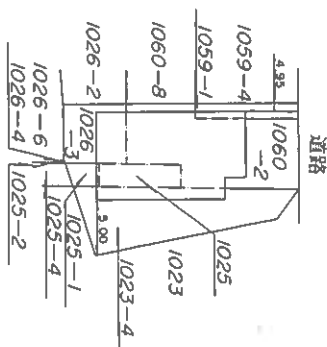
2.000 X 6.000	=	12.000000
11.000 X 7.000	=	77.000000
合計		89.000000
床面積		89.00 ㎡

3 階



求積表

5.125 X 7.000	=	35.875000
合計		35.875000
床面積		35.87 ㎡



作製者

土地家屋調査士

平成15年5月16日

縮尺 1/250

申請人

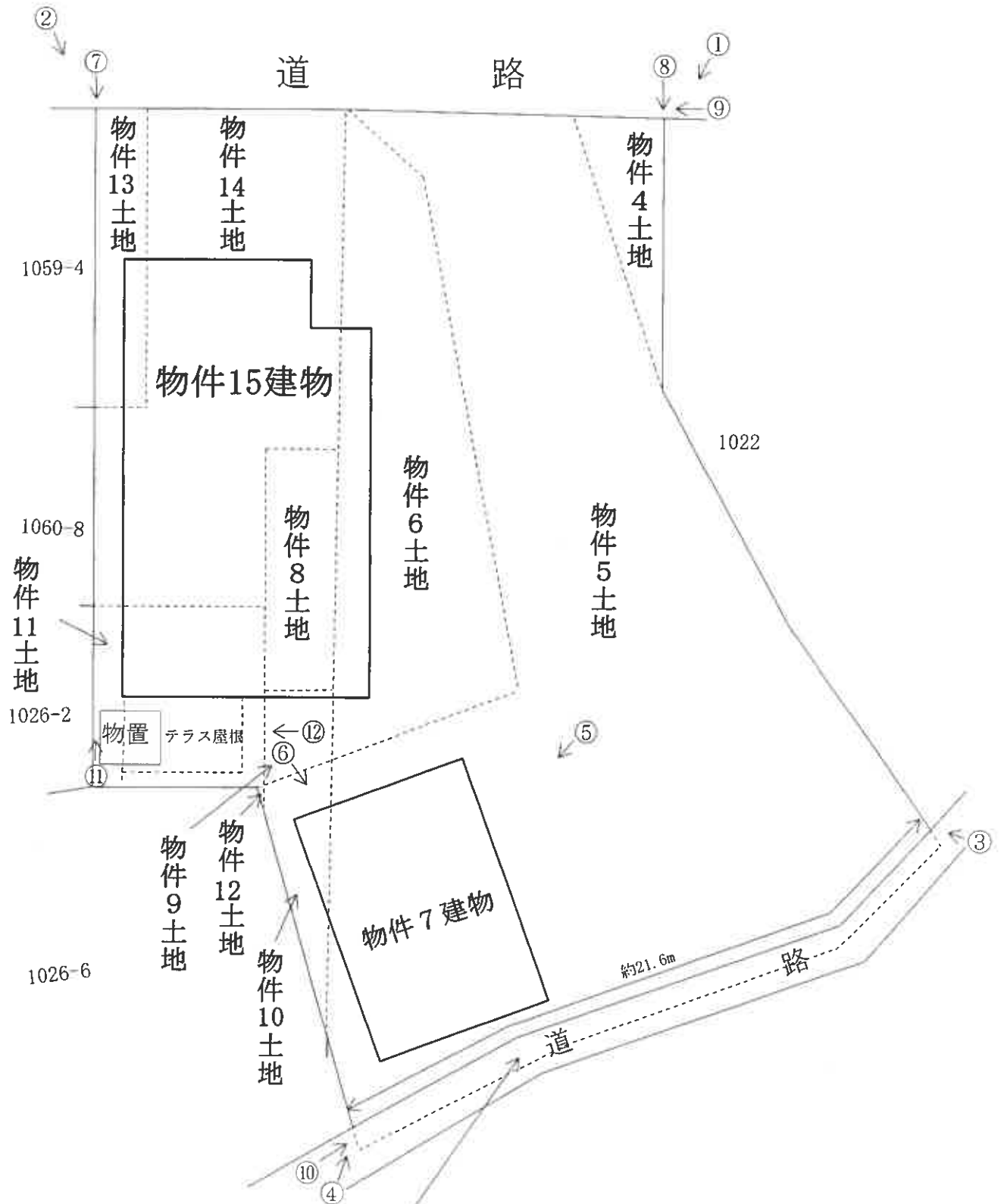
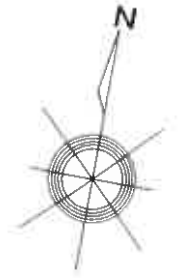
[Redacted]

縮尺 1/500

(大津地方方法務局建築課土地家屋調査士会指定用紙)

【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向



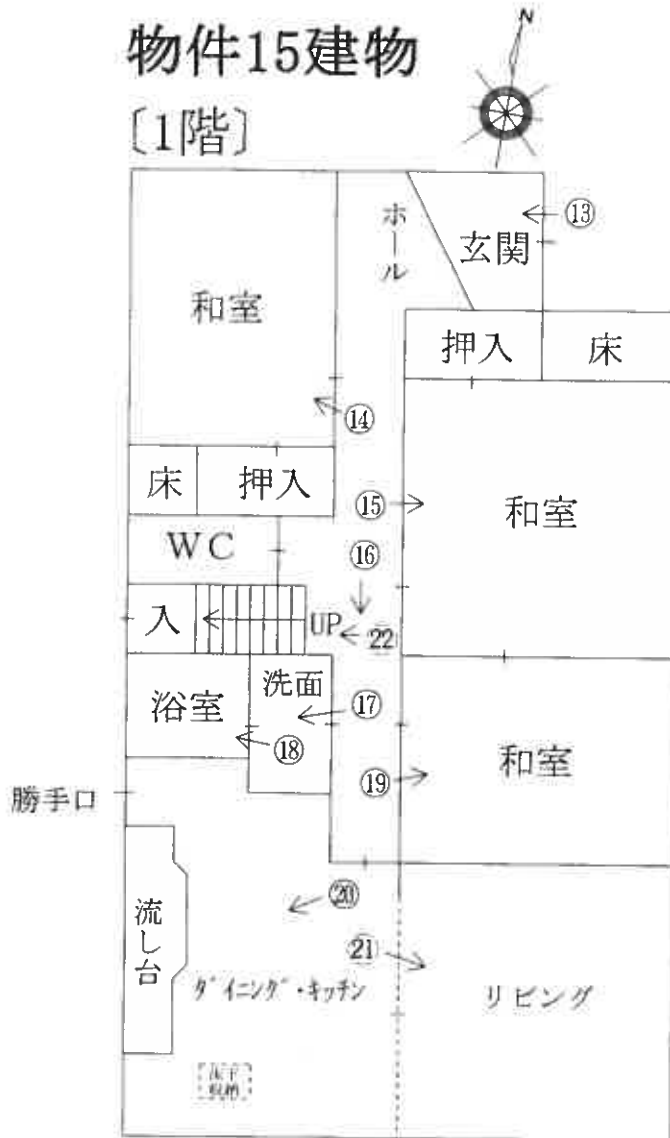
(注) 目的土地(物件5土地)が、道路の一部を負担していると推認される。

【間取図略図】

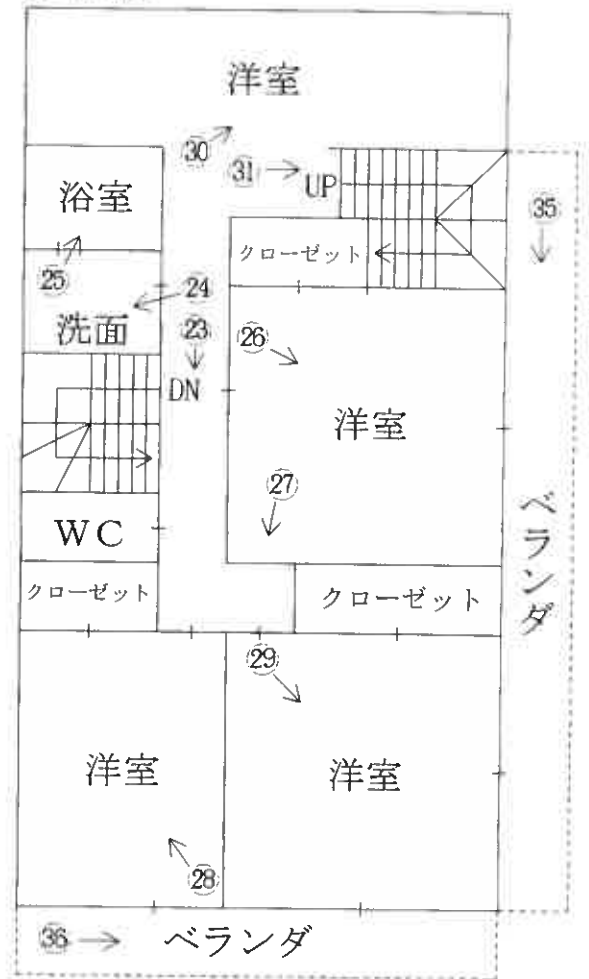
○→ 写真撮影位置方向

物件15建物

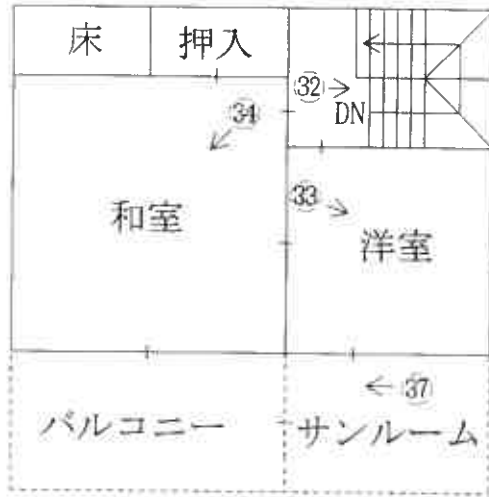
〔1階〕



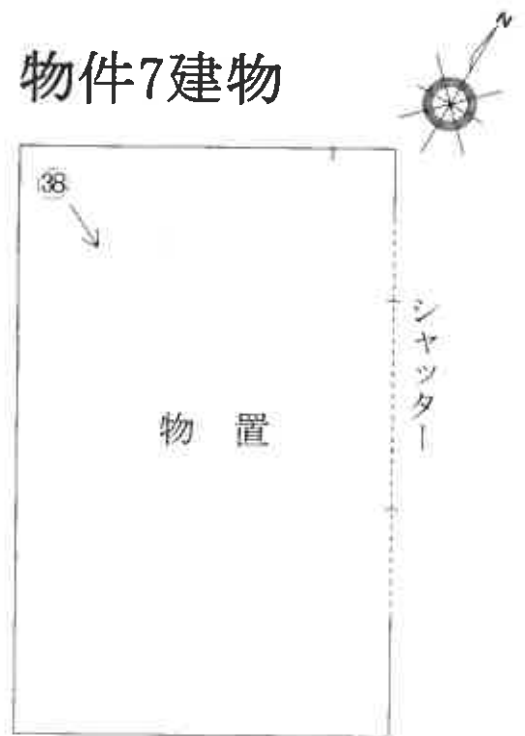
〔2階〕



〔3階〕



物件7建物





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(26 枚目)

⑬



⑭



⑮



(27枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



(29 枚目)

22



23



24



②5



②6



②7



28



29



30



31



32



33



(33 枚目)

③4



③5



③6



(34枚目)

37



38



求 意 見 書

高 橋 靖 展 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 山 内 修

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 9月 8日
評価人

高橋靖展

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 4 | 所 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 番 | 1022番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.29平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 番 | 1023番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.86平方メートル |
| 6 | 所 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 番 | 1023番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.07平方メートル |
| 7 | 所 在 | 長浜市相模町字下畑宮1023番地、1025番地4 |
| | 家屋 番号 | 1023番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 46.47平方メートル |
| 8 | 所 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 番 | 1025番 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| | 地 | 積 | 16.00平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 | 番 | 1025番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.82平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 | 番 | 1025番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 10.30平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 | 番 | 1026番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.39平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 | 番 | 1026番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.14平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 長浜市相模町字下畑宮 |
| | 地 | 番 | 1059番1 |



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	14.26平方メートル
14	所 在	長浜市相模町字下畑宮
地	番	1060番2
地	目	宅地
地	積	98.43平方メートル
15	所 在	長浜市相模町字下畑宮1060番地2、1025番地、 1026番地3、1023番地4、1059番地1、 1025番地1
家屋	番号	1060番2
種	類	居宅
構	造	鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積	1階	108.00平方メートル
	2階	89.00平方メートル
	3階	35.87平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
4	160,000	100,000	1
5	3,860,000	2,190,000	1
6	980,000	590,000	1
7	2,680,000	1,610,000	1
8	180,000	110,000	1
9	60,000	40,000	1
10	120,000	70,000	1
11	350,000	210,000	1
12	10,000	10,000	1
13	160,000	100,000	1
14	1,110,000	670,000	1
15	2,360,000	1,410,000	1
4~15	11,810,000	7,110,000	一括
(備 考)			



令和 7 年 (ケ) 第 5号
物件 4~15

令和 7 年 4 月 3 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 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 11,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 160,000 円
物件5 (土地)	金 3,650,000 円
物件6 (土地)	金 980,000 円
物件7 (建物)	金 2,680,000 円
物件8 (土地)	金 180,000 円
物件9 (土地)	金 60,000 円
物件10 (土地)	金 120,000 円
物件11 (土地)	金 350,000 円
物件12 (土地)	金 10,000 円
物件13 (土地)	金 160,000 円
物件14 (土地)	金 1,110,000 円
物件15 (建物)	金 2,350,000 円

- 1 一括価格は、物件4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15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
- 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, 8～14の内訳価格は物件7・15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・15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	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在地番 地目積	「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」	
8	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
9	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
10	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	
11	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	

12	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	
13	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	
14	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	
15	所在地 種 構 床面積	在番 号 類 造 面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項			
4～6 8～14	【土地】 ①地積測量図(一部なし、一部残地求積)があり、現地において、本件土地範囲を巻尺により測ったところ、以下の事項が認められる。 ・南東側道路に道路提供している可能性がある。現地の状況等から、その幅は約1.2m～1.3m程度と推定される。 ・土地全体の現地概測数量と登記数量とは概ね一致するものと推定されるが、正確には隣地境界確定のうえ、測量等することが必須である。			
7 15	【建物 物件15】 ②維持管理の状況が劣り、以下の事項が認められる。 ・屋根部分が一部存しないところがある。 ・室内は雨漏り等により、腐食や損傷が相当に進行している。 ・内壁の剥がれやカビの発生、床面の損傷等が著しい。利用に際しては、建物全体に対して、相当の改修工事が必要となる。 ・関係人によれば、空き家の状態で十数年放置しているとのことであった。また、居住していた当時は、室内で猫を飼っていた、とのこと。 ③当該建物については、上記の事項が認められることから、買受人におかれては、十分留意されたい。			

物 件 目 録

- 1 所 在 長浜市川崎町字十九町
地 番 1 2 9 番 1
地 目 雑種地
地 積 8 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 長浜市川崎町字十九町
地 番 1 2 9 番 5
地 目 宅地
地 積 2 3 6 . 2 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 長浜市川崎町字十九町 1 2 9 番地 5
家屋 番号 1 2 9 番 5
種 類 事務所・物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7 9 . 8 2 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 長浜市相模町字下畑宮
地 番 1 0 2 2 番 4
地 目 宅地
地 積 1 4 . 2 9 平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 長浜市相撲町字下畑宮
地 番 1 0 2 3 番
地 目 宅地
地 積 3 2 3 . 8 6 平方メートル

所有者 B

6 所 在 長浜市相撲町字下畑宮
地 番 1 0 2 3 番 4
地 目 宅地
地 積 8 7 . 0 7 平方メートル

所有者 B

7 所 在 長浜市相撲町字下畑宮 1 0 2 3 番地、1 0 2 5 番地 4
家屋 番号 1 0 2 3 番
種 類 物置
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 4 6 . 4 7 平方メートル

所有者 B

8 所 在 長浜市相撲町字下畑宮
地 番 1 0 2 5 番
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 16.00平方メートル

所有者 B

9 所 在 長浜市相模町字下畑宮

地 番 1025番1

地 目 宅地

地 積 5.82平方メートル

所有者 B

10 所 在 長浜市相模町字下畑宮

地 番 1025番4

地 目 宅地

地 積 10.30平方メートル

所有者 B

11 所 在 長浜市相模町字下畑宮

地 番 1026番3

地 目 宅地

地 積 31.39平方メートル

所有者 B

12 所 在 長浜市相模町字下畑宮

地 番 1026番4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 0. 14平方メートル

所有者 B

13 所 在 長浜市相模町字下畑宮

地 番 1059番1

地 目 宅地

地 積 14. 26平方メートル

所有者 B

14 所 在 長浜市相模町字下畑宮

地 番 1060番2

地 目 宅地

地 積 98. 43平方メートル

所有者 B

15 所 在 長浜市相模町字下畑宮1060番地2、1025番地、
1026番地3、1023番地4、1059番地1、
1025番地1

家屋 番号 1060番2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 108. 00平方メートル
2階 89. 00平方メートル
3階 35. 87平方メートル

所有者 B

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, 8～14)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線「 長浜 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 2,400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模戸建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種中高層住居専用地域 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(相模宗玄城遺跡)
画 地 条 件	規模 601.56 m ² (公簿) 間口 18.0m、 奥行(最大) 32.0m、 やや不整形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して大きい。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側:幅員約7m舗装市道相模出口線(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。 南東側:幅員約2.3m～3m舗装市道相模東西2号線(法42-2項道路)にやや高く接面。	
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 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45年、昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では住宅等の表示となっている。なお、平成元年の住宅地図では、縫製所の表示が確認できた。 本件土地のうち、物件5にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、平成13年に現所有者名義となる以前も、個人名義となっている。なお、地目については、閉鎖登記簿によっても宅地のままであった。	
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関係人によれば、下水道には接続しておらず、浄化槽を使っている、とのことであった。 ③南東側道路について、建物再建築に際して、さらに道路後退(セットバック)が必要となる可能性がある。	

(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 7)

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40年月日不詳新築 経 過 年 数 ： 60年程度 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 鋼板ほか 内 壁 ： ない 天 井 ： ない 床 ： 砂利敷 設 備 ： ない 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：物置 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	①経年相応の劣化であるほか、建築から相当年が経過しており、維持管理の状況はやや劣る。なお、床面は砂利敷の状態である。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 15)

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）：平成元年5月12日 新築 経 過 年 数 ：37年程度 経済的残存耐用年数：建物の状況を考慮して、概ね満了していると判断される。
仕 様	構 造 ：鉄骨造 屋 根 ：スレート葺 外 壁 ：タイル張り、吹付タイル 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：ビニールクロスほか 床 ：畳、フローリングほか 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
保守管理の状況	相当に劣る
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前記、目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。また、利用に際しては、相当なリフォーム工事が必要となる状況である。 ②電気、給排水等の設備については、使用可能か否か、確認することができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4～6, 8～14(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	45,500	0.85	14.29	0.90	500,000
5	45,500	0.85	323.86	0.90	11,270,000
6	45,500	0.85	87.07	0.90	3,030,000
8	45,500	0.85	16.00	0.90	560,000
9	45,500	0.85	5.82	0.90	200,000
10	45,500	0.85	10.30	0.90	360,000
11	45,500	0.85	31.39	0.90	1,090,000
12	45,500	0.85	0.14	0.90	5,000
13	45,500	0.85	14.26	0.90	500,000
14	45,500	0.85	98.43	0.90	3,430,000
					20,945,000

※物件7、15の敷地について、以下のとおりとした。

物件7の敷地: 物件4、5、10、12

物件15の敷地: 物件6、8、9、11、13、14

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & = & 45,500\text{円/㎡} \end{array}$$

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

イ 個 別 格 差 : 方位 1.02 二方路地 1.02 不整形地 0.95 規模 (相乗積 85/100)
 0.90 道路負担(セットバックが必要となる可能性を含む) 0.95

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・15（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	120,000	46.47	0.02	110,000
15	180,000	232.87	0.02	840,000

ウ 現価率

（物件7主である建物）

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2%と認定した。

（物件15主である建物）

経済的耐用年数がほぼ経過していること、維持管理が相当に劣る建物の現況等を勘案し、現価率を2%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
4	500,000	0.40	法定地上権	200,000
5	11,270,000	0.40	法定地上権	4,510,000
6	3,030,000	0.40	法定地上権	1,210,000
8	560,000	0.40	法定地上権	220,000
9	200,000	0.40	法定地上権	80,000
10	360,000	0.40	法定地上権	140,000
11	1,090,000	0.40	法定地上権	440,000
12	5,000	0.40	法定地上権	2,000
13	500,000	0.40	法定地上権	200,000
14	3,430,000	0.40	法定地上権	1,370,000
計				8,372,000

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	500,000	-200,000		0.90	0.60	1.00	160,000
5	11,270,000	-4,510,000		0.90	0.60	1.00	3,650,000
6	3,030,000	-1,210,000		0.90	0.60	1.00	980,000
7	110,000	+4,852,000	1.00	0.90	0.60	1.00	2,680,000
8	560,000	-220,000		0.90	0.60	1.00	180,000
9	200,000	-80,000		0.90	0.60	1.00	60,000
10	360,000	-140,000		0.90	0.60	1.00	120,000
11	1,090,000	-440,000		0.90	0.60	1.00	350,000
12	5,000	-2,000		0.90	0.60	1.00	10,000
13	500,000	-200,000		0.90	0.60	1.00	160,000
14	3,430,000	-1,370,000		0.90	0.60	1.00	1,110,000
15	840,000	+3,520,000	1.00	0.90	0.60	1.00	2,350,000
計							11,810,000

※一部、端数処理

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、以下の要因を考慮して、△10%の減価を行った。
 ・居宅のほか、物置が存する複合用途の不動産であり、市場参加者が限定的になると推定されること。
 ・物件15の利用に際しては、相当な追加費用が必要となる可能性があること。

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－6】

所 在： 長浜市相撲町字堂前877番15

価 格： 46,000 円/㎡

位 置： JR北陸本 線「 長浜 」駅の 北西 方・道路距離約 2,500 m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 215 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 東側6.4m市道

用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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)

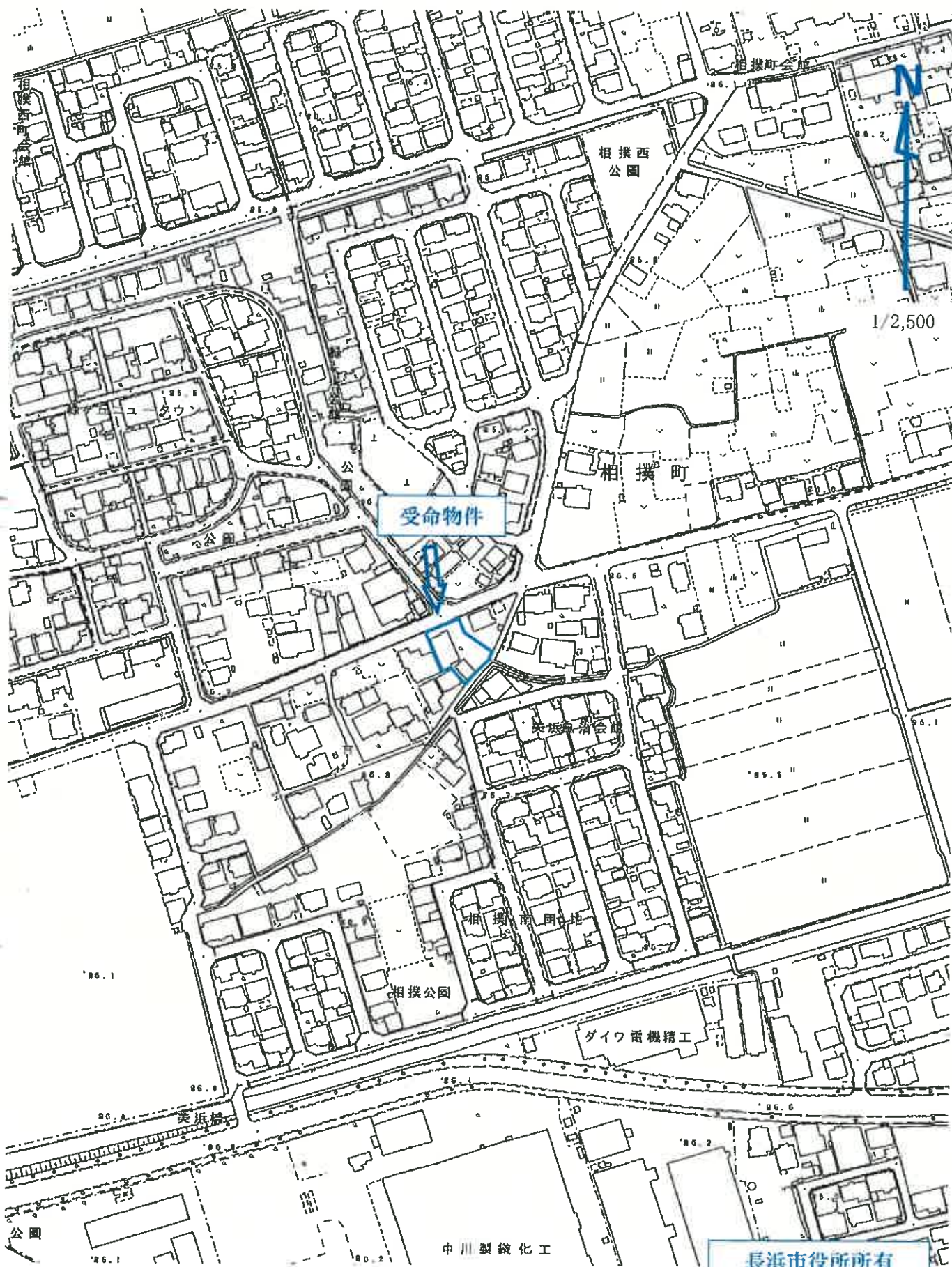
物件4	:	398,891 円
物件5	:	9,040,228 円
物件6	:	2,430,471 円
物件7	:	147,656 円
物件8	:	446,624 円
物件9	:	162,459 円
物件10	:	287,514 円
物件11	:	876,220 円
物件12	:	3,907 円
物件13	:	398,053 円
物件14	:	2,747,575 円
物件15	:	5,713,105 円

以 上



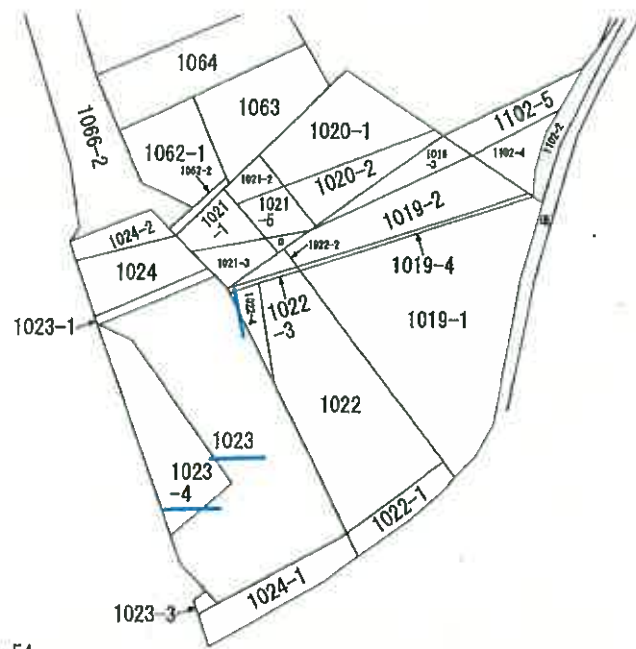
長浜市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図

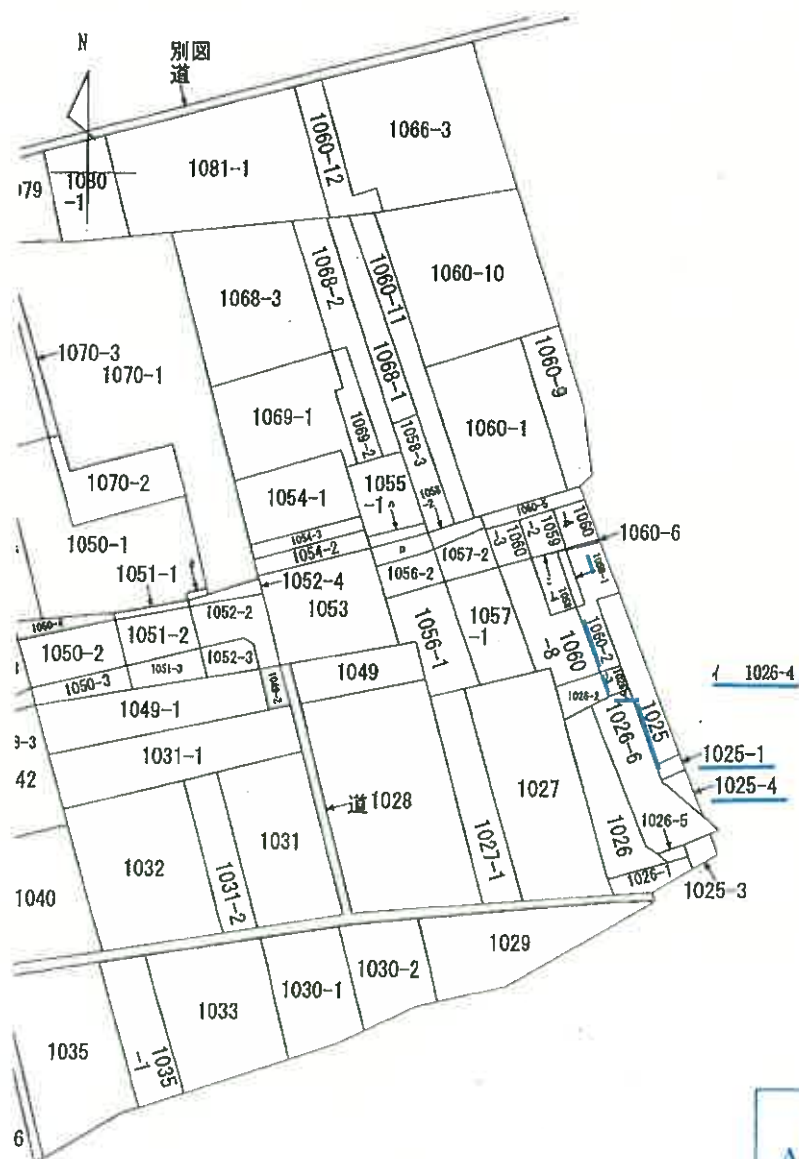


長浜市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図

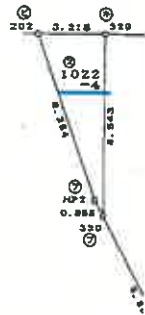


938-54

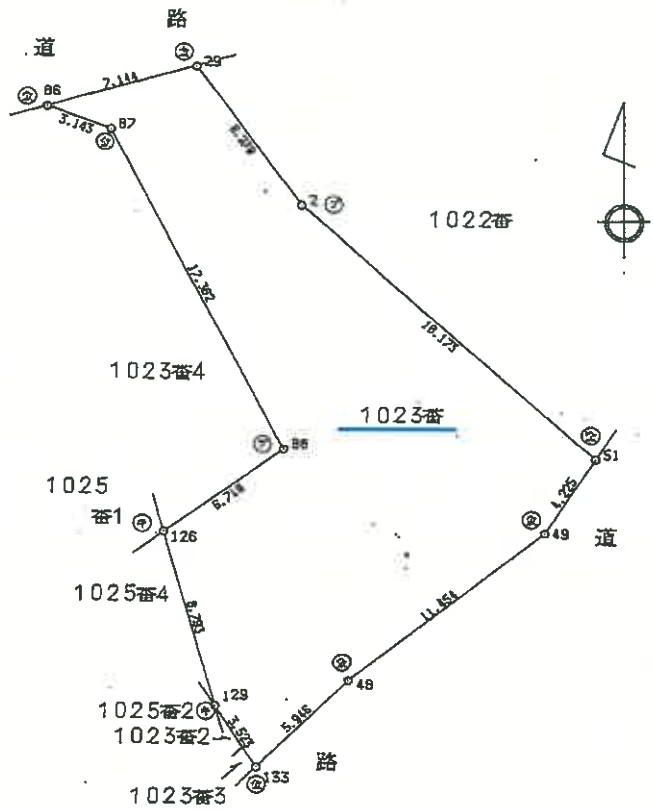


縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



地番	④ 1022-4		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
329	202.203	210.541	1559.266546
202	201.362	207.43*	-1582.721420
HP2	194.573	212.18±	-1571.419892
330	193.966	212.77*	1023.465620
		倍面積	26.590954
		面積	14.2954770
		地積	14.29 m ²
		坪数	4.32



1023番求積

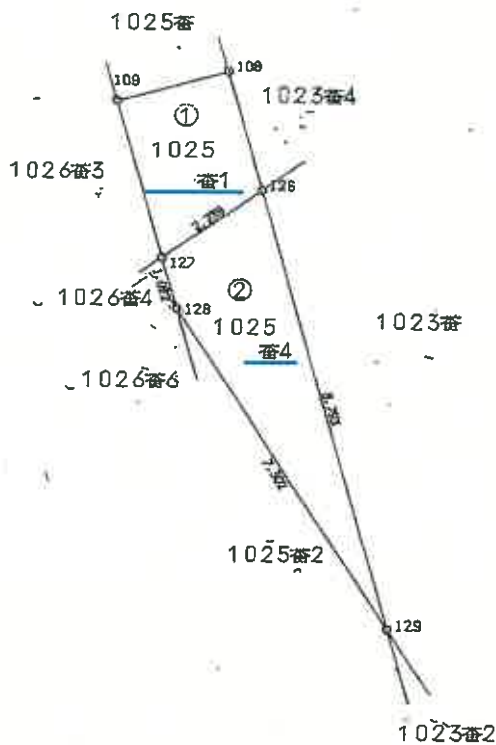
N0	X	Y	Y'-Y''	2A
86	94.461	111.227	3.934	371.609574
29	96.403	118.102	11.685	1126.469055
2	89.664	122.912	18.237	1635.202368
51	77.417	136.339	11.163	864.205971
49	73.849	134.075	-11.265	-831.908985
48	66.765	125.074	-13.176	-879.695640
133	62.531	120.899	-6.053	-378.500143
129	65.513	119.021	-4.226	-276.857938
126	73.987	116.673	3.101	229.433687
88	77.917	122.122	-2.505	-195.182085
87	93.350	114.168	-10.895	-1017.048250
				647.727614
1/2				323.863807
七七七				323.86 m ²

④1023番4求積

N0	X	Y	Y'-Y''	2A
100	94.399	111.017	-5.446	-514.096954
86	94.461	111.227	3.151	297.646611
87	93.350	114.168	10.895	1017.048250
88	77.917	122.122	2.505	195.182085
126	73.987	116.673	-11.105	-821.625635
				174.154357
1/2				87.0771785
七七七				87.07 m ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
地積測量図写



② 1025番4求積

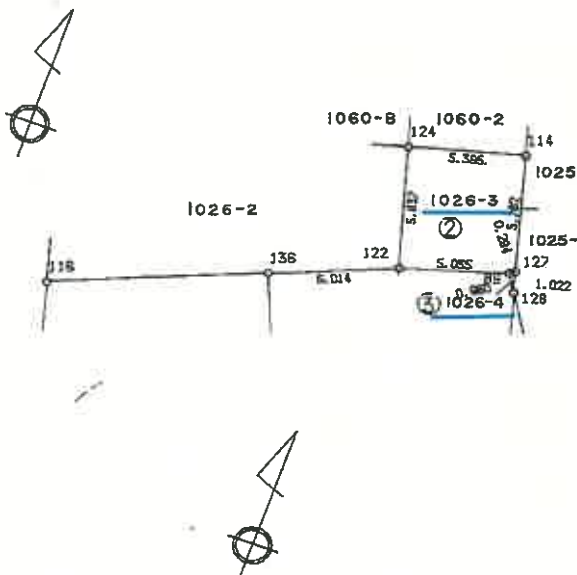
NO	X	Y	Y'-Y''	2A
127	72.678	114.857	1.543	112.142154
126	73.987	116.673	4.164	308.081868
129	65.513	119.021	-1.543	-101.088559
128	71.692	115.130	-4.164	-298.525488
				20.611975
			1/2	10.3059875
			チセキ	10.30 M ²

① 1025番1求積

$$16.127605 - 10.3059875 = 5.8216175$$

チセキ 5.82 M²

縮尺1/100
A3をA4に縮小



② 1026番3求積

NO	X	Y	Y'-Y''	2A
124	76.704	108.142	3.524	
114	78.173	113.334	6.715	
127	72.678	114.857	1.284	90.
89	72.505	114.618	-5.047	-365.932735
122	71.006	109.810	-6.476	-459.834856
				62.787552
			1/2	31.393776
			チセキ	31.39 M ²

③ 1026番4求積

NO	X	Y	Y'-Y''	2A
89	72.505	114.618	-0.273	-19.793865
127	72.678	114.857	0.512	37.211136
128	71.692	115.130	-0.239	-17.134388
				0.282883
			1/2	0.1414415
			チセキ	0.14 M ²

縮尺1/250
A3をA4に縮小



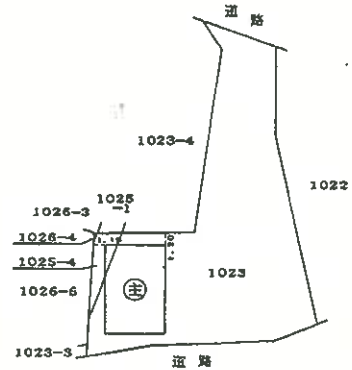
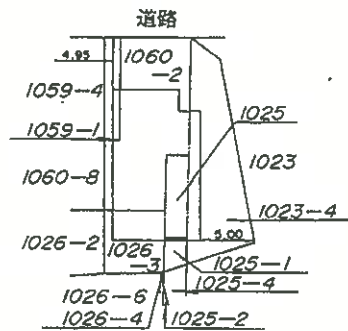
① 1059番1求積

$$132 - 117.736595 = 14.263405$$

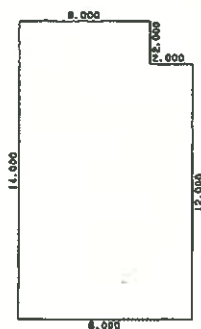
チセキ 14.26 M²

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
地積測量図写



1 階

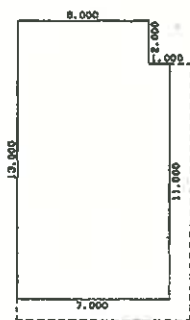


求積表

2.000 X	6.000	=	12.000000
12.000 X	8.000	=	96.000000
合計			108.000000
床面積			108.00 ㎡

縮尺1/500
A3をA4に縮小

2 階



求積表

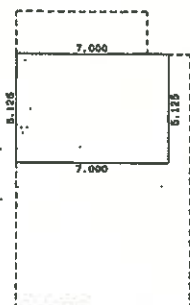
2.000 X	6.000	=	12.000000
11.000 X	7.000	=	77.000000
合計			89.000000
床面積			89.00 ㎡



①

求 積 表	
5 × 5.50 m	46.4750
	46.4750
床面積	46.47 m ²

3 階



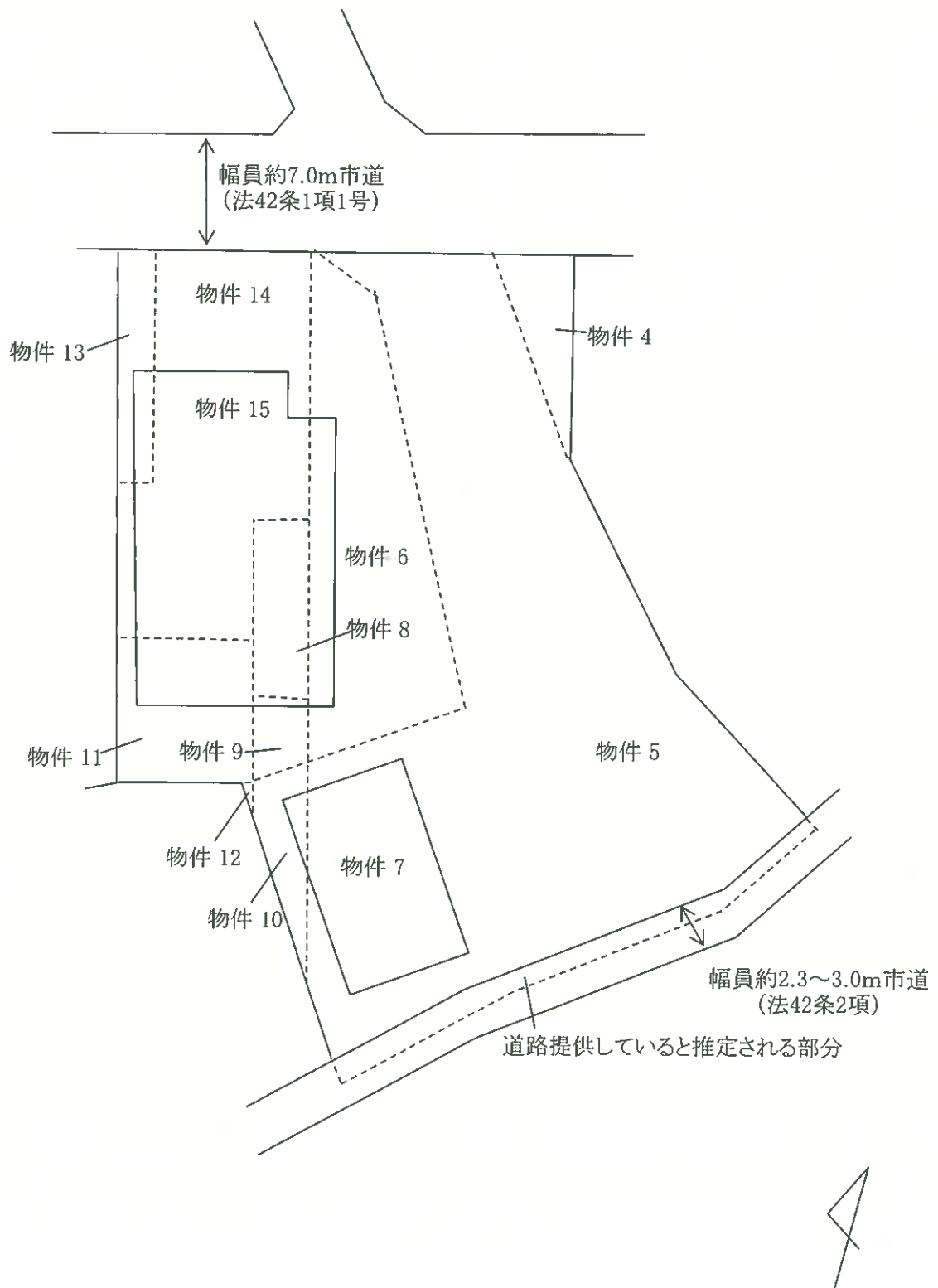
求積表

5.125 X	7.000	=	35.875000
合計			35.875000
床面積			35.87 ㎡

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

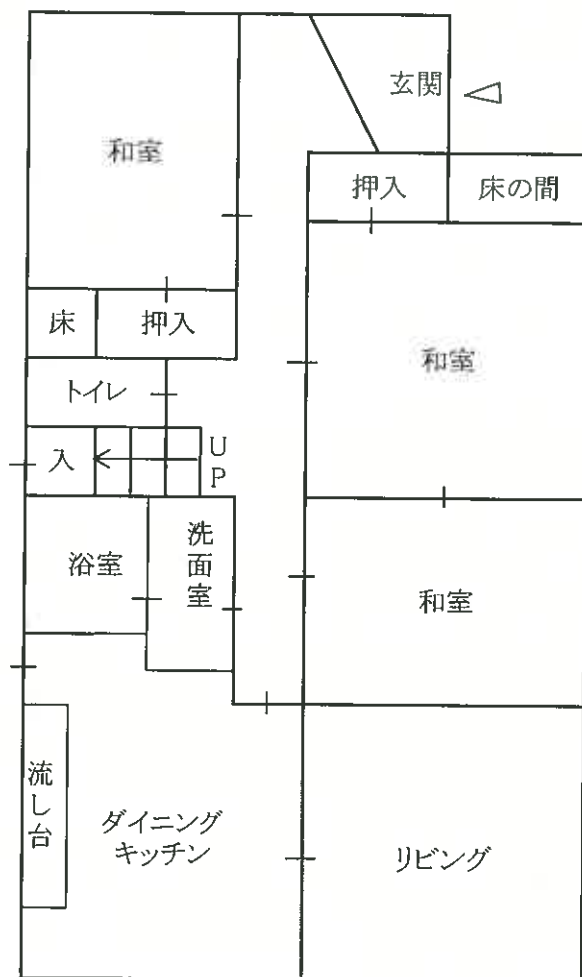


令和7年(ケ)第5号 物件4~15

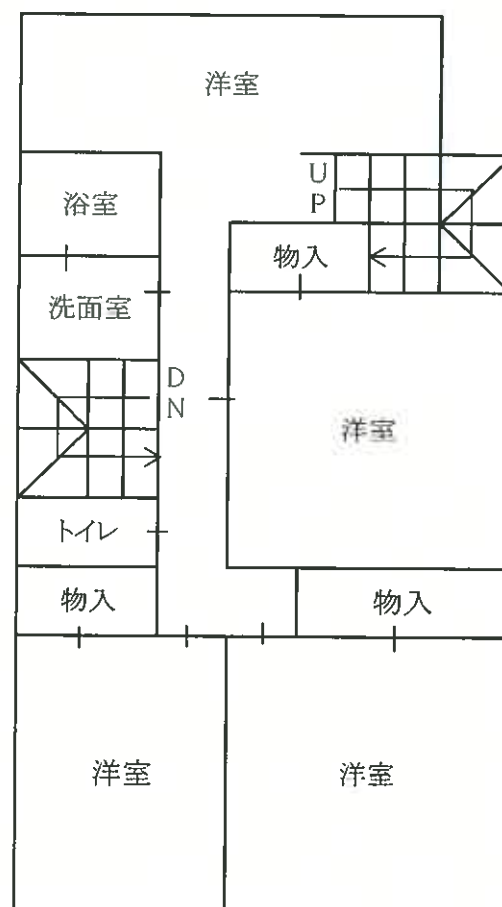
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

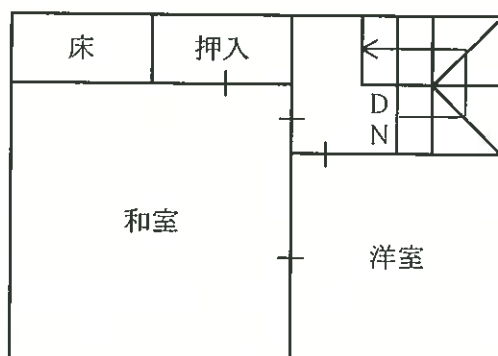
物件15 1階



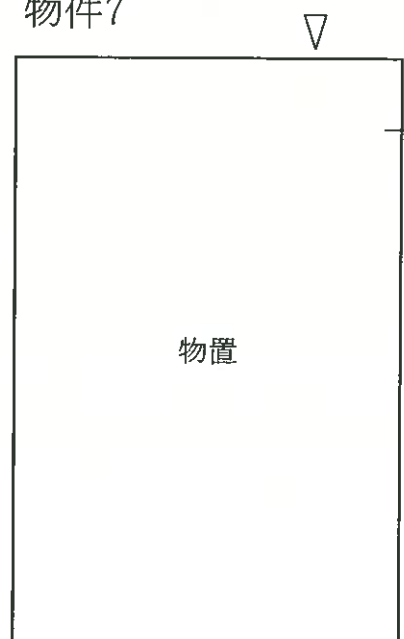
2階

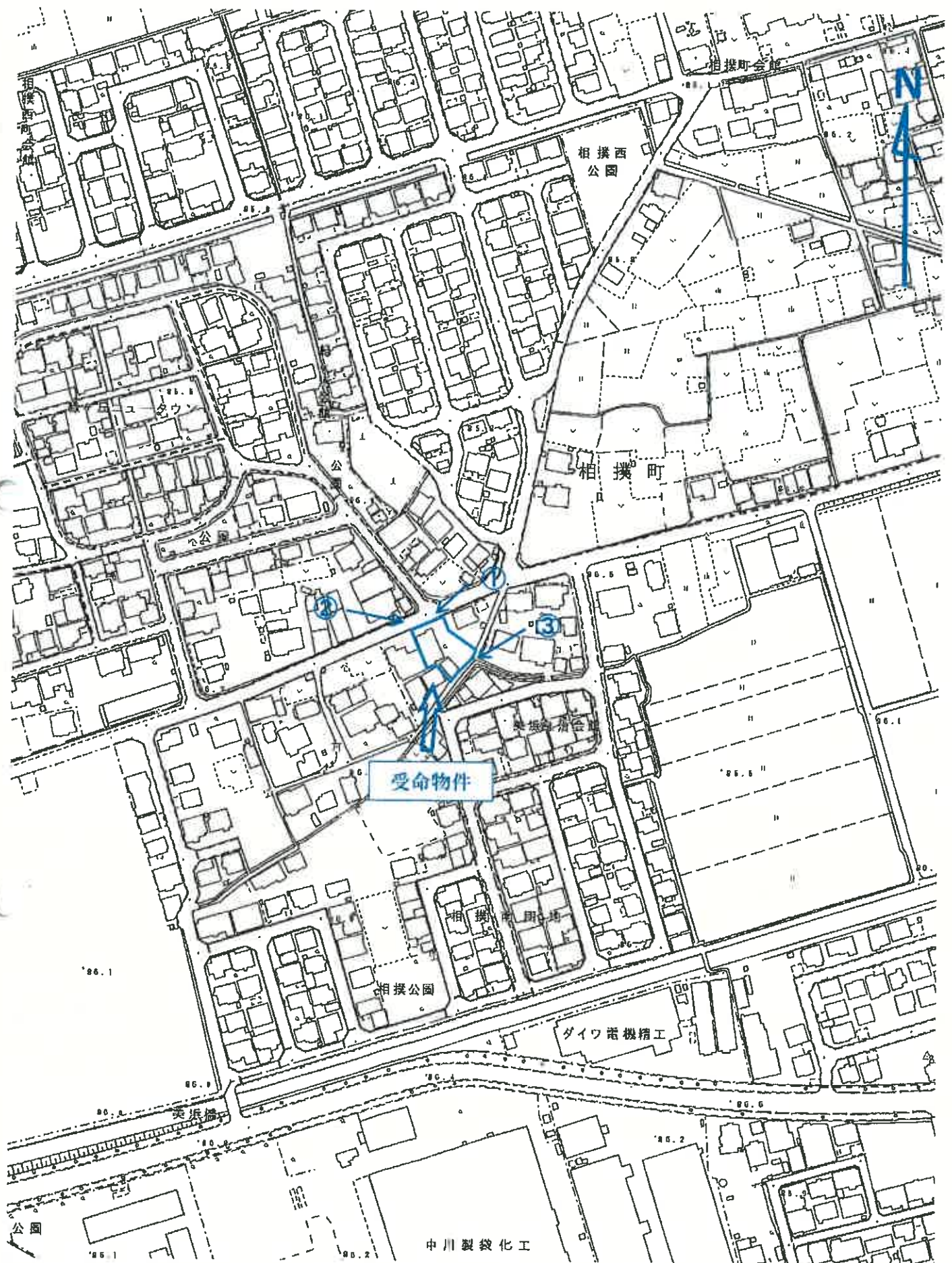


3階

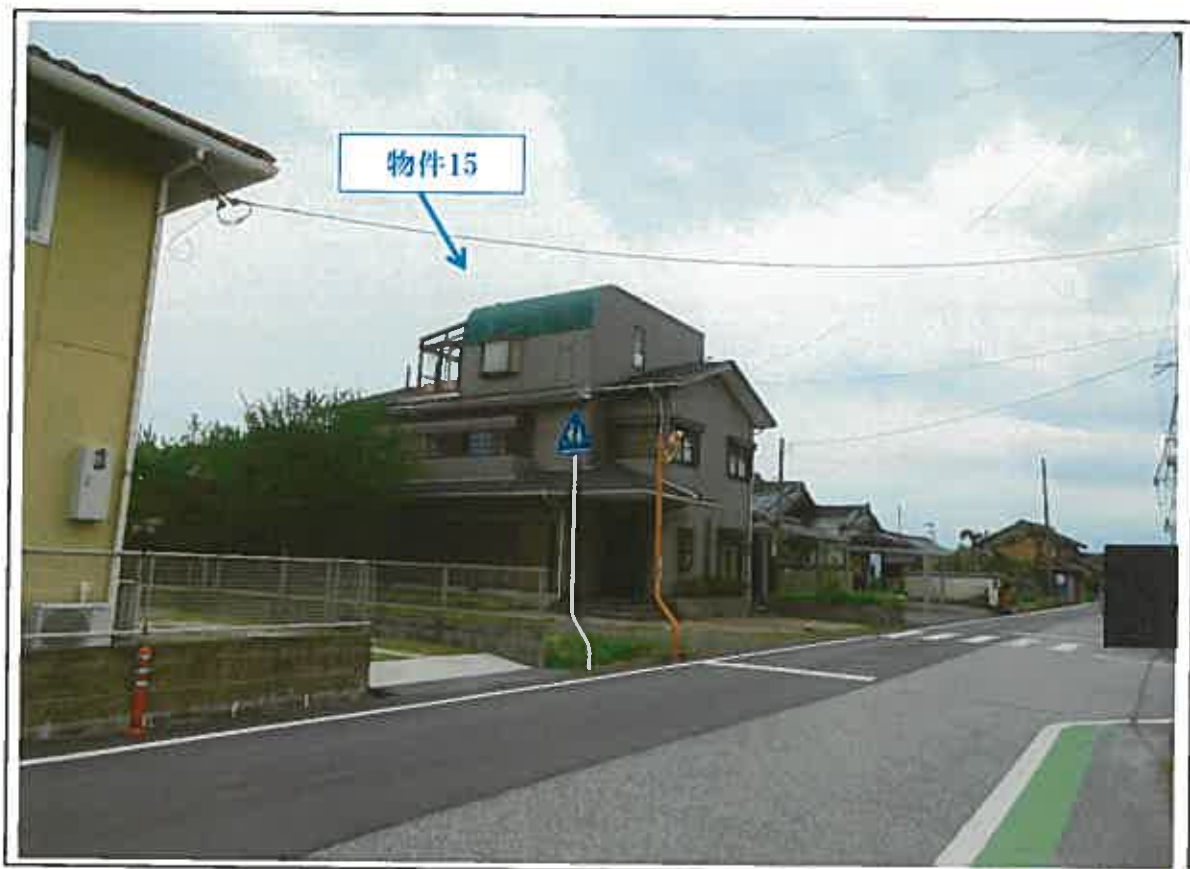


物件7





附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



物件15 4



物件15 5



物件7 6

附属資料⑨
現況写真