

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 8年 1月 8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 8年 1月22日から 令和 8年 1月29日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 5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 8年 2月26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 8年 2月12日から 令和 8年 2月12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 8年 1月 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 930, 000 1, 544, 000	一括	386, 000	32, 755	0
1	660, 000				
2	1, 270, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市高月町森本字前田 |
| | 地 番 | 2 5 3 番地 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市高月町森本字前田 2 5.3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 4 1 平方メートル
2 階 5 3. 0 8 平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月 8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 | 長浜市高月町森本字前田 |
| | 地 番 | 2 5 3 番地 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市高月町森本字前田 2 5 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 4 1 平方メートル
2 階 5 3. 0 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年10月16日受理
令和7年11月13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 | 長浜市高月町森本字前田 |
| | 地 番 | 2 5 3 番地 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市高月町森本字前田 2 5 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 4 1 平方メートル
2 階 5 3. 0 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、地積測量図が存せず、5枚目の公図(法第14条1項)は、縮尺500分の1の地籍図である。

イ 7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接地との境界のコンクリートブロック塀等を確認し、目的土地の辺長等を巻き尺等により、概測して作成したものである。

ウ 目的土地を概測した結果、同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。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、物件2建物（以下、「目的建物」という。）の敷地として使用されている。

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 目的建物の外観は写真①及び②のとおりであり、同建物の形状は概ね各階平面図（6枚目）に合致していると認められる。

イ 目的建物の間取りは概ね8枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑫のとおりである。

ウ 目的建物の南東側の板間は、天井等が造作されておらず、洗濯物干場や物置場等として使用されていた（写真⑫）。

(2) 目的建物の損傷等

ア 目的建物1階の玄関ホールや廊下の床の複数箇所に撓み等の損傷が見うけられた。

イ 目的建物内の建具や襖の複数箇所が外されたままになっており、障子の一部は剥がれたままになっていた。

ウ 目的物件所有者の陳述によると、目的建物には現在雨漏れはないと思う、とのことであったが、目的建物の屋根瓦に割れ等の損傷が認められた(写真①の○で囲んだ箇所)。

エ 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認められた。

4 構築物について

目的土地の北西側に自転車等置場が存し、同構造及び用途から同土地に定着した構築物と認めた（写真②、④）。

5 目的外動産について

目的土地の北東及び南西側には、各物置が据え置かれていた（写真⑤、⑥）。

6 接面道路について（以下は評価人からの聴取による。）

目的土地は北側で、両側側溝を含む幅員約4.0mの舗装位置指定道路（建築基準法第42条1項5号に該当）に概ね等高に接面する（写真③）。

(関係人の陳述等用)

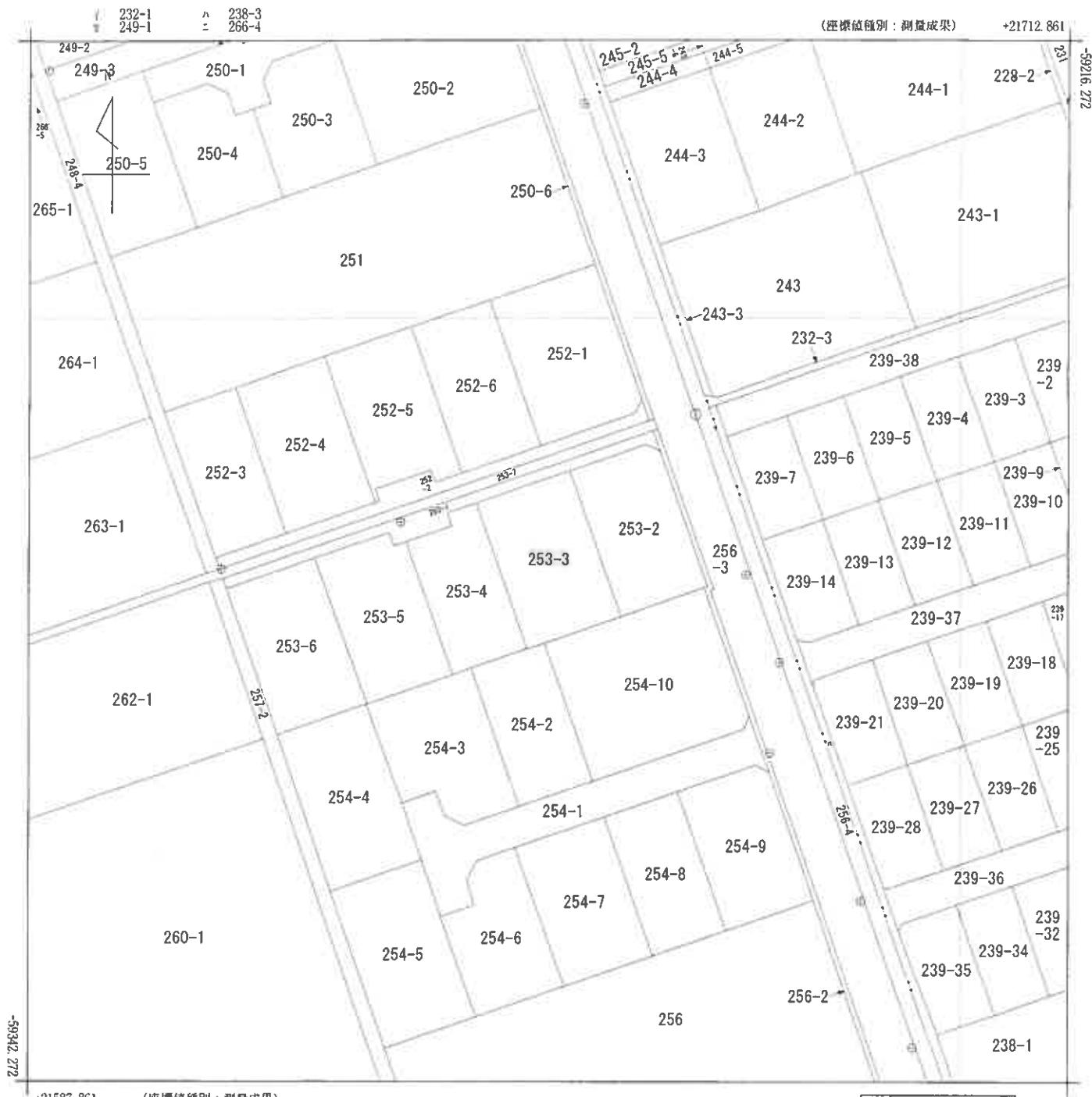
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的建物所有者	1 目的建物は、私が住居として使用しています。 2 目的建物には現在、雨漏れはないと思います。

(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10月16日(木) 10:50-11:10	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10月16日(木) 11:30-11:50	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10月16日(木) 13:30-13:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和7年11月5日(水) 13:00-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と 帯同 同日、目的物件所有者から占有状況等電話聴取
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 1 月 5 日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場したところ、玄関が無施錠であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。 □ 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

(4 枚 目)



地番区域見出
高月町森本

請求部	所在	長浜市高月町森本字前田					地番	253番3		
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	平成18年11月				備付年月日(原図)	平成21年		補記事項		

A4判に縮小

登記年月日：令和4年5月27日

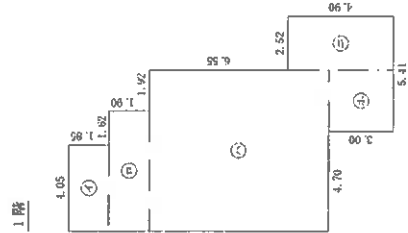
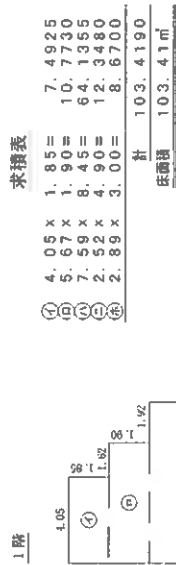
建物図面

家屋番号 253番3

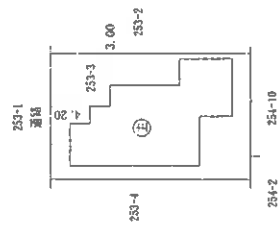
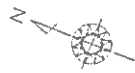
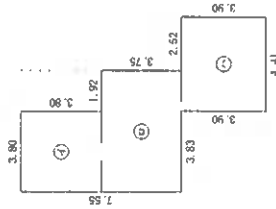
建物の所在 長浜市高月町森本字前田 253番地3

各階平面図

1階



2階



作成者

(令和4年5月24日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

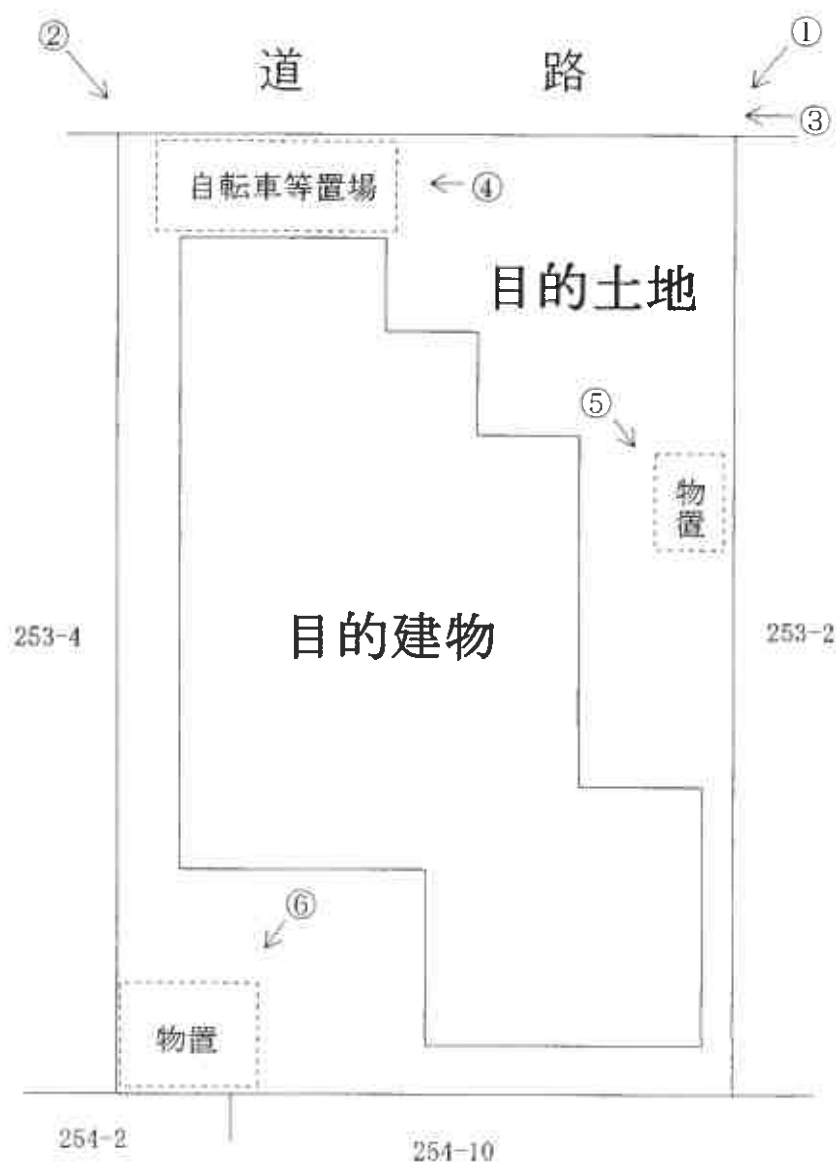
1/500

A4判に縮小

(6枚目)

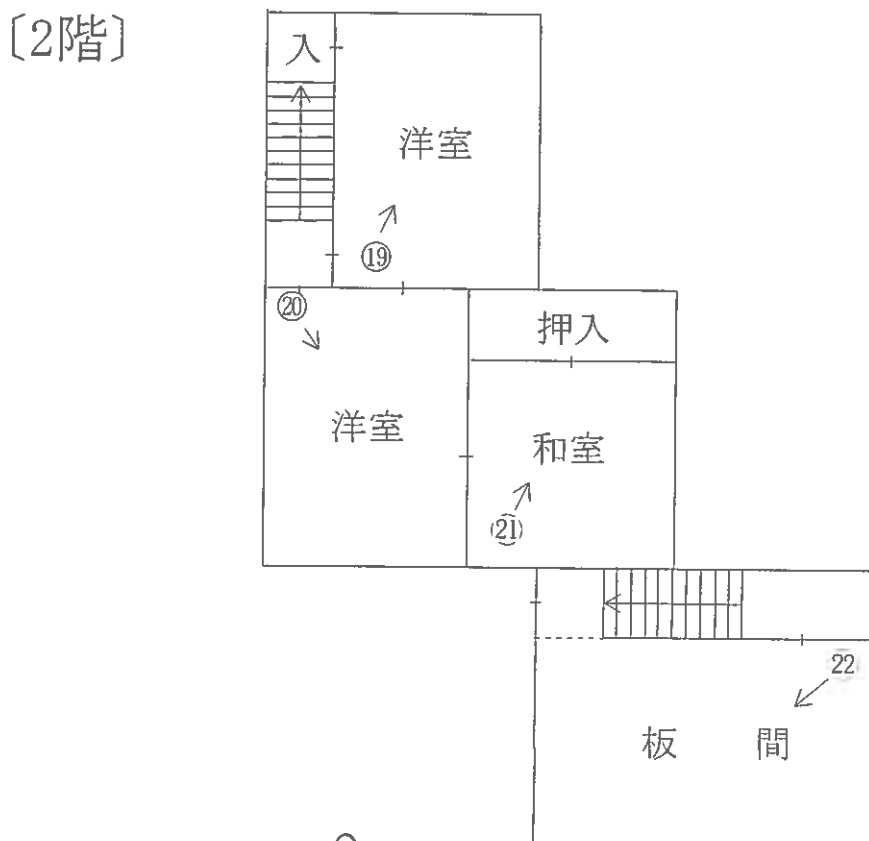
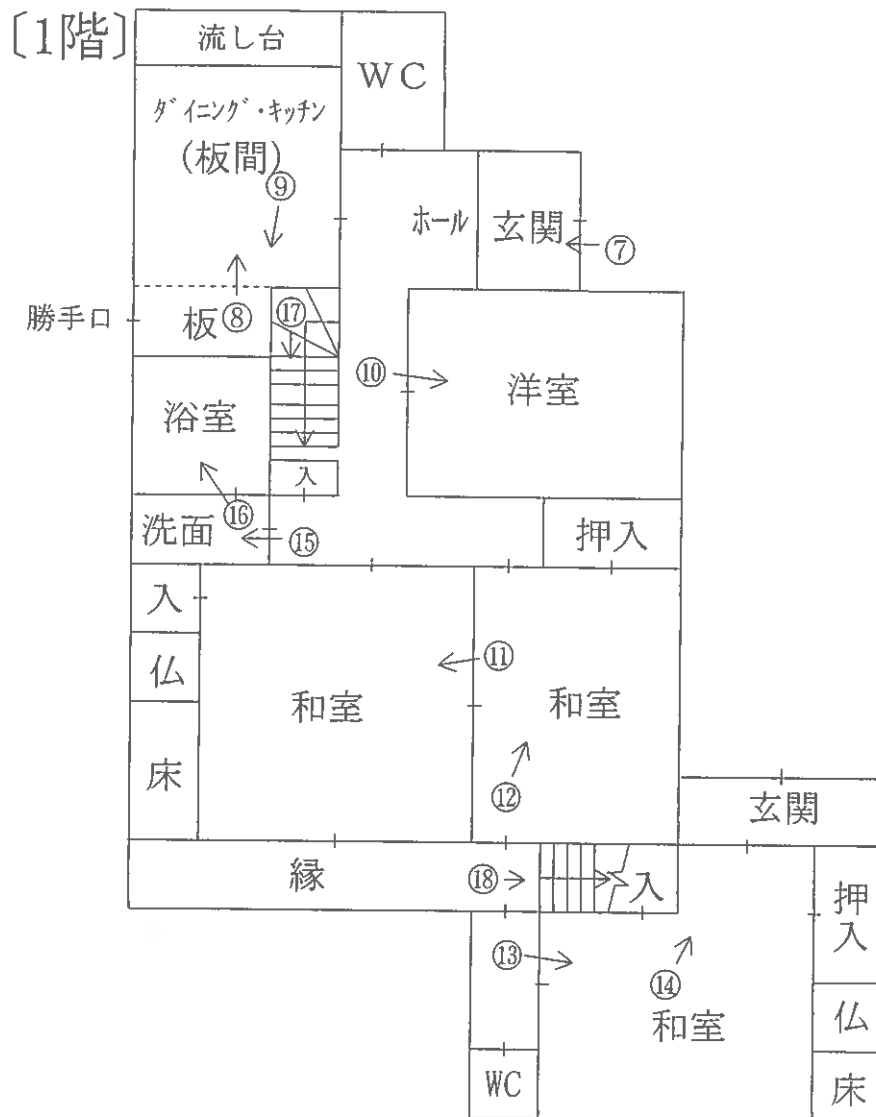
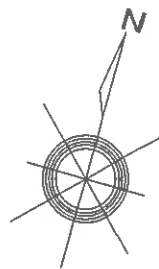
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向



【 間 取 図 略 図 】

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

目的建物



①



②



③



(9 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22





令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 月 10 日 評価
発行番号 第25-5840号

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

浜 本 博 志

第1 評価額

一括価格	
金 1,930,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 660,000 円
物件2（建物）	金 1,270,000 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		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市高月町森本字前田 |
| | 地 番 | 2 5 3 番地 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市高月町森本字前田 2 5 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 4 1 平方メートル
2 階 5 3. 0 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「 高月 」駅の 南 方 ・ 道路距離 約 750 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 特別用途制限区域:田園居住地区 埋蔵文化財包蔵地「高月南遺跡」に含まれる
画 地 条 件	規模 222.13 m ² (公簿) 間口 約12m 奥行 約19m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4m程度の舗装道路に接面(建築基準法第42条1項5号)	
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
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。1989年(平成元年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件を含む周辺一帯は、すでに宅地として使用されていたことが伺える。閉鎖登記簿等によれば、物件(1)253番3は、昭和51年7月に「宅地」へと地目変更されているが、それ以前は地目「田」であった。	
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 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53年6月13日 新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：3年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付、鋼板貼等 内 壁：ビニールクロス貼、板貼等 天 井：ビニールクロス、板貼等 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：特になし
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	建築確認 木確-435号(昭和53年3月9日) 完了検査 なし

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	9,200	1.00	222.13	0.90	1,840,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜-11

公示価格等 11,100円/㎡ × 時点修正 98.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/119 = 標準画地価格 9,200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±0% (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/103 × 接近条件 100/105 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/119

イ 個 別 格 差 : 方位±0% (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	125,000	156.49	0.07	1,370,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 47 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 0.30) = 0.07

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	1,840,000	0.40	法定地上権	740,000

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	1,840,000	-740,000		1.00	0.60	1.00	660,000
2	1,370,000	+740,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,270,000
一 括 価 格(合計)							1,930,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (長浜-11)

所 在 : 長浜市木之本町黒田字田町982番

価 格 : 11,100 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「木ノ本」駅の北西 方・道路距離約 1.1 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 552 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南 5 m 市道

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 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 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

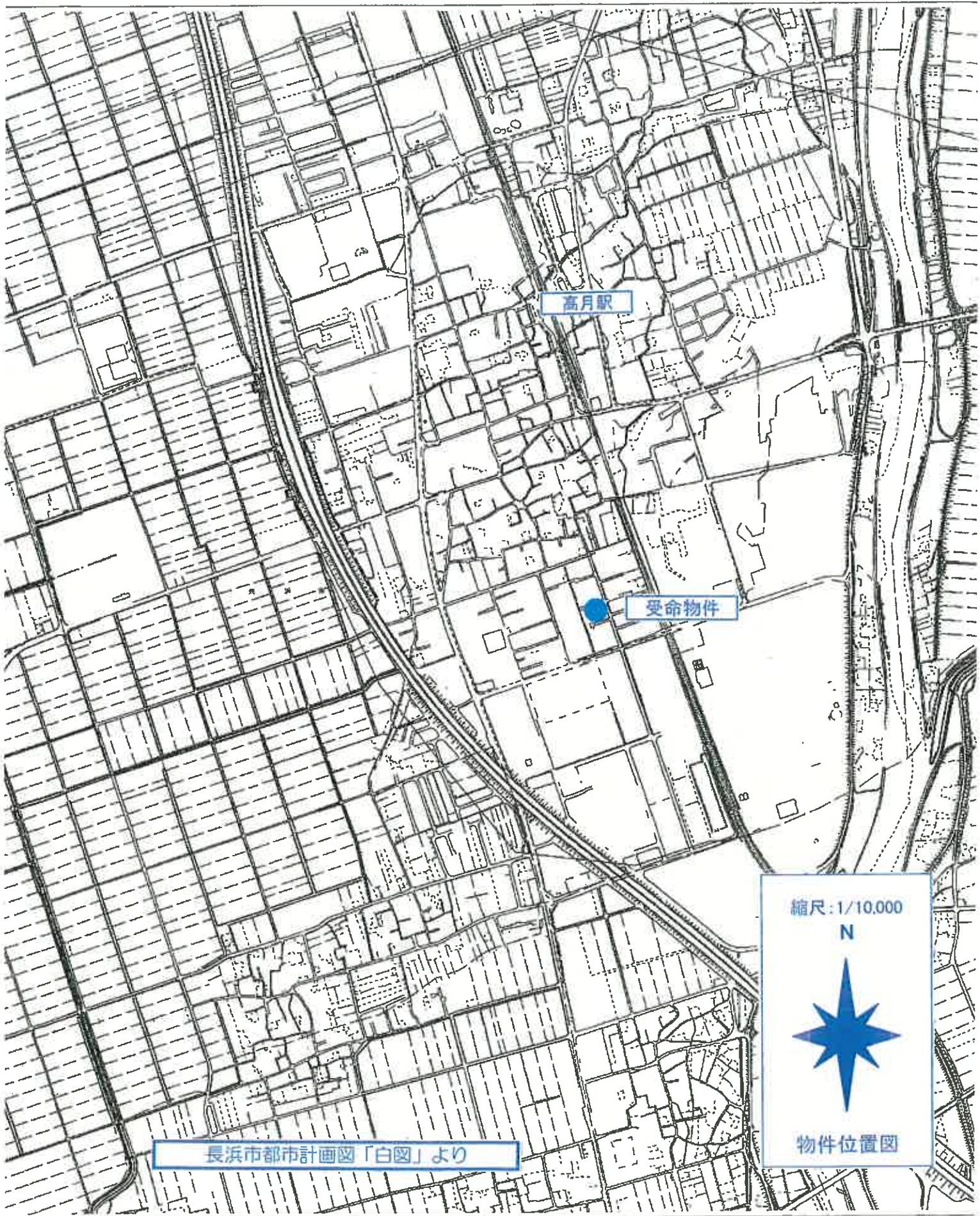
固定資産税評価額(令和7年度)

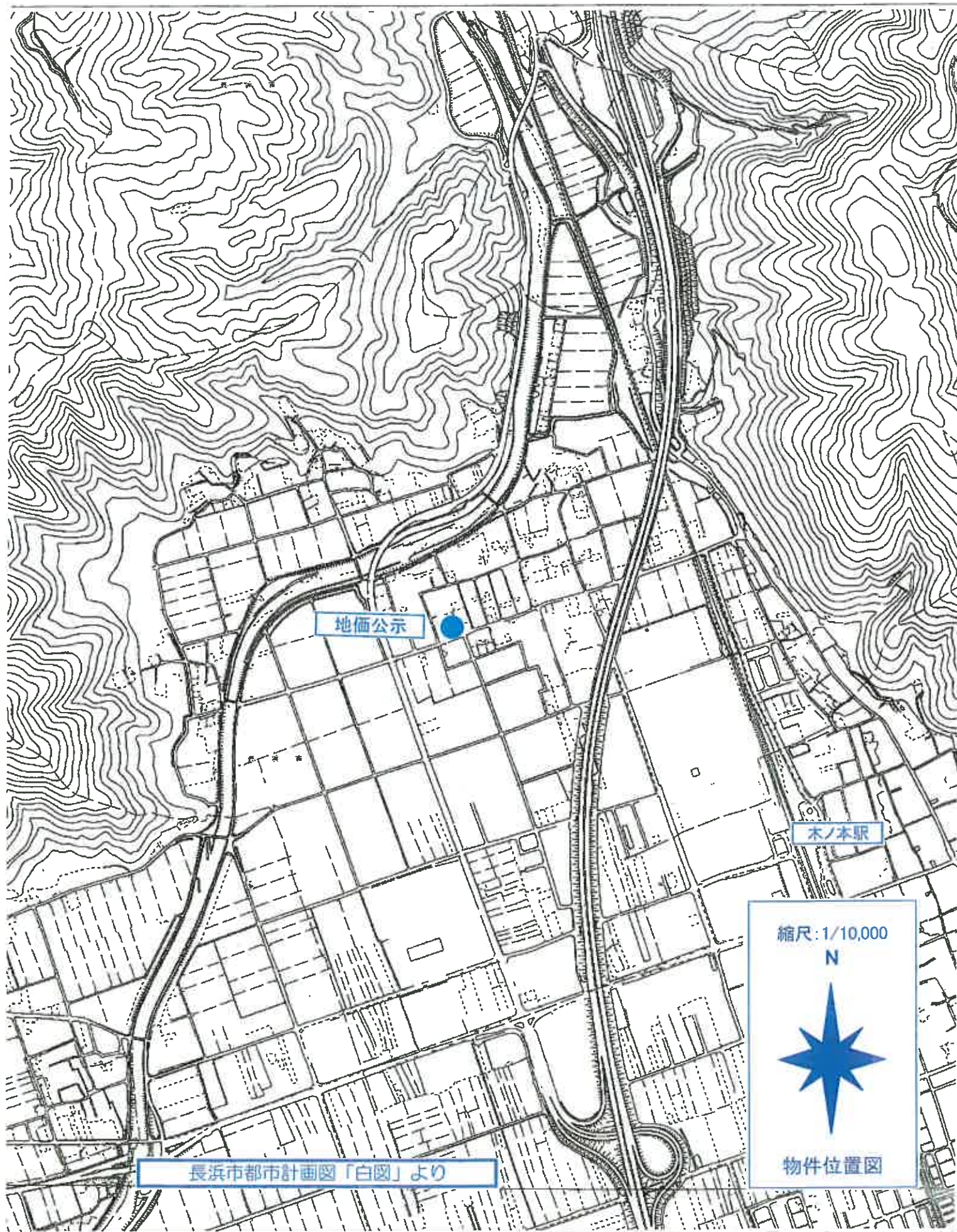
物 件 1 : 3,620,719 円

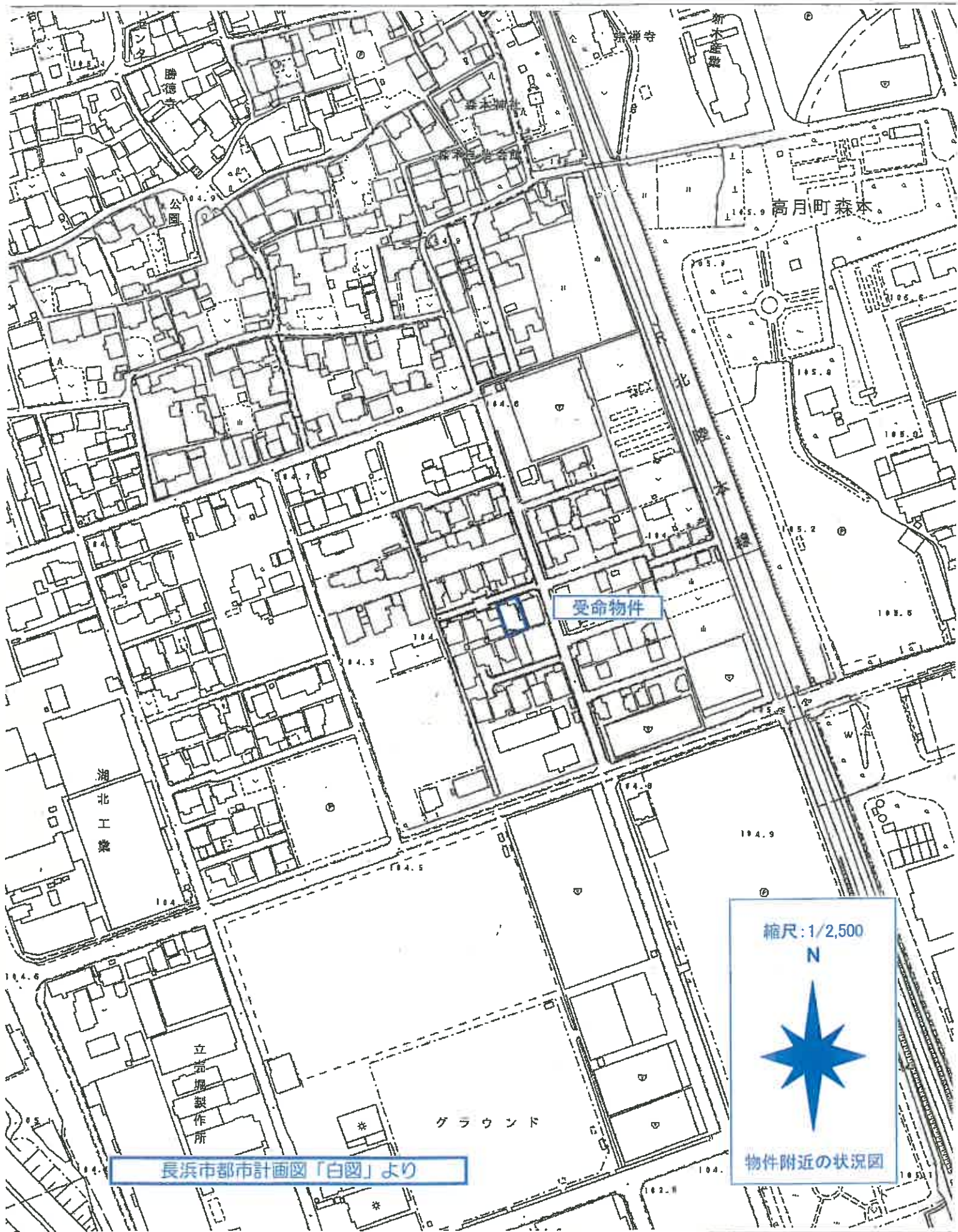
物 件 2 : 1,676,129 円

以 上

附 属 資 料









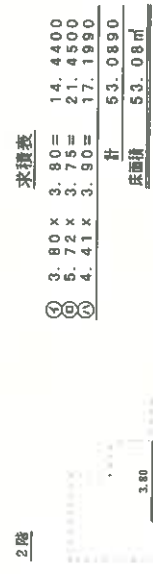
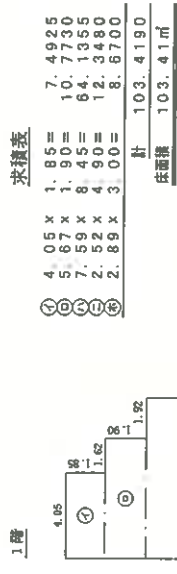
縮尺: 1/500

N

公図写

各 階 平 面 図		建 物 図 面 各 階 平 面 図	
		家 屋 番 号	253番3
		建物の所在	長浜市高月町森本字前田 253番地3

物件2

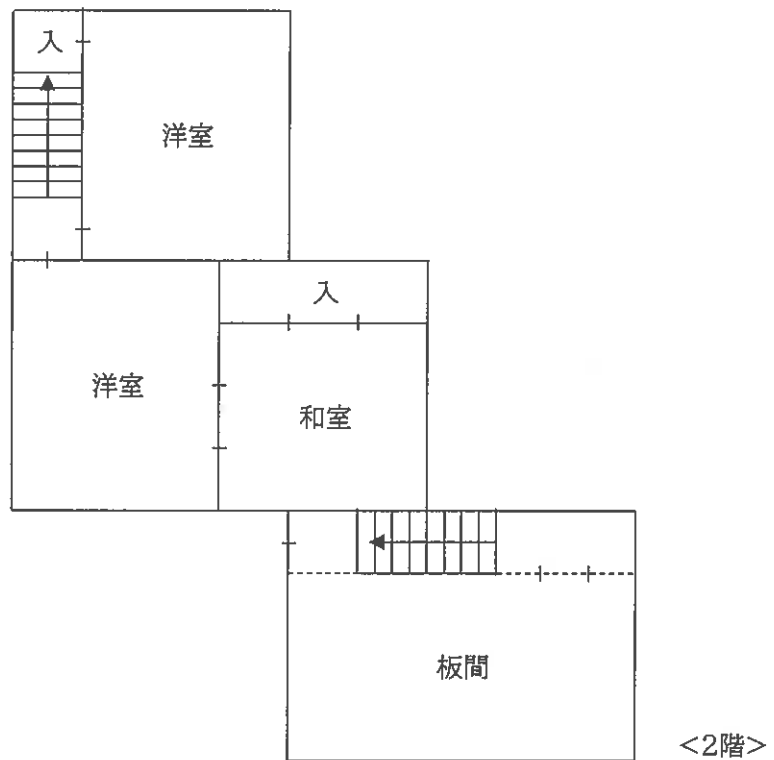
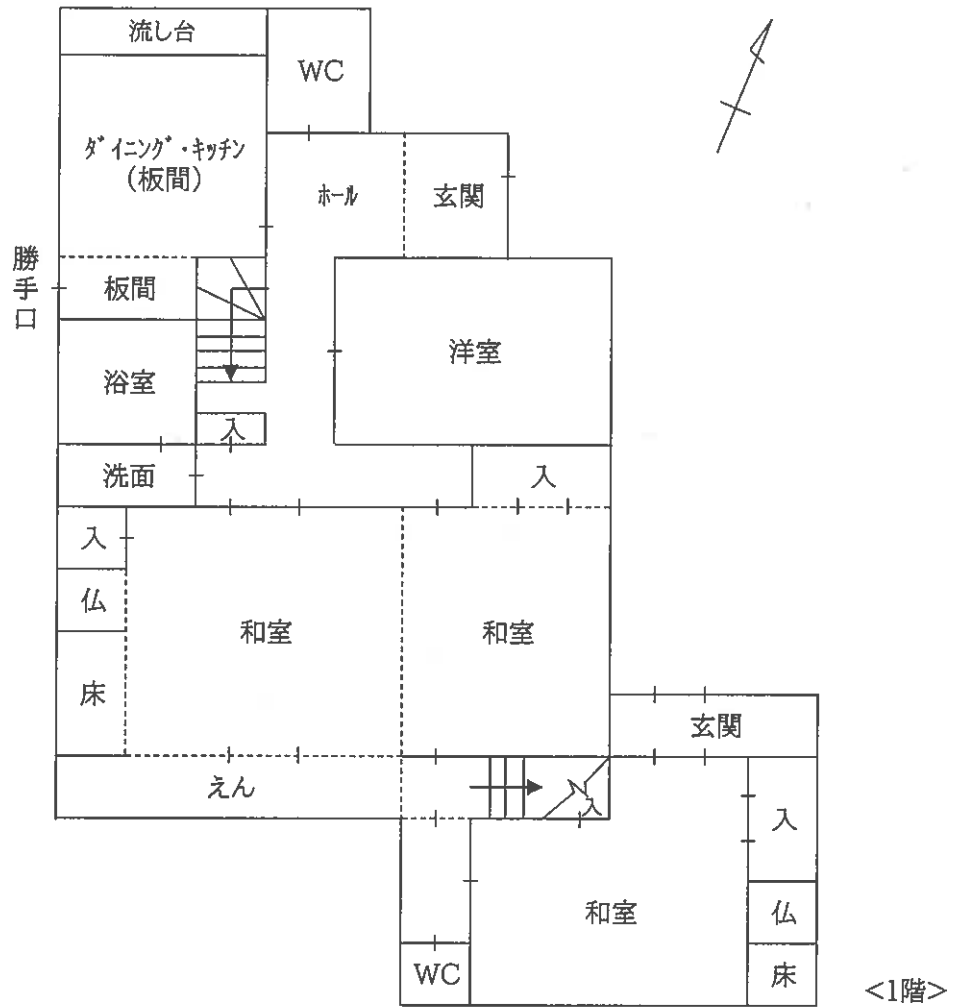


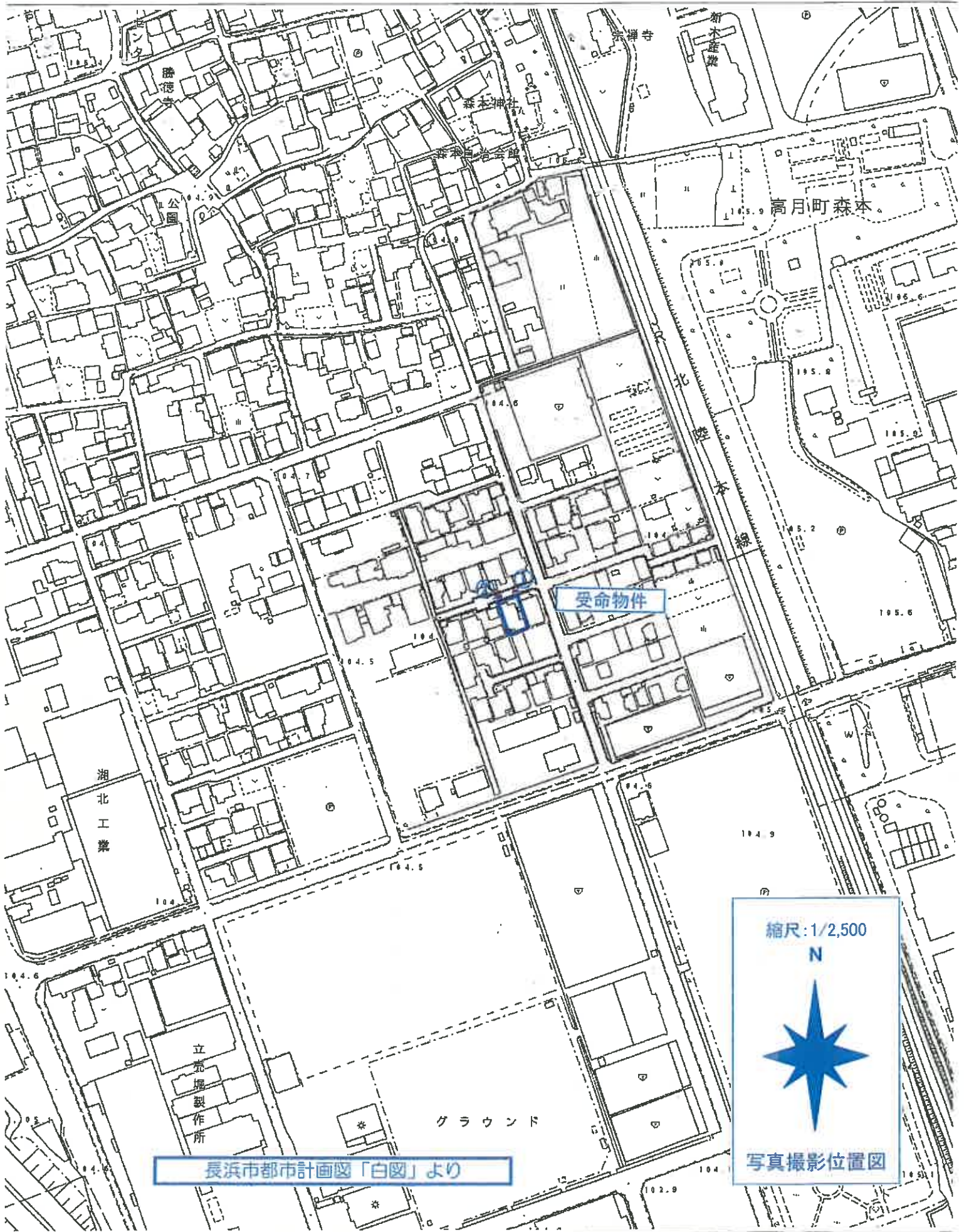
※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

令和7年(ケ)12号 建物間取図

物件2





①			
②			
③			

現況写真