

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	7, 530, 000 6, 024, 000	一括	1, 506, 000	38, 940	0
1	1, 920, 000				
2	5, 610, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 長浜市八島町字正堺
- 地 番 5 3 番 3 0
- 地 目 宅地
- 地 積 1 8 8 . 4 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 分の 3
共有者 B 持分 5 分の 2
- 2 所 在 長浜市八島町字正堺 5 3 番地 3 0
- 家屋 番号 5 3 番 3 0
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 分の 3
共有者 B 持分 5 分の 2



物 件 明 細 書

令和 7年12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

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】

本件共有者らが占有している。

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 長浜市八島町字正堺
- 地 番 53番30
- 地 目 宅地
- 地 積 188.46平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 長浜市八島町字正堺 53番地30
- 家屋 番号 53番30
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 66.24平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



令和7年(ケ)第14号
令和7年10月30日受理
令和7年11月27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 長浜市八島町字正堺
- 地 番 53番30
- 地 目 宅地
- 地 積 188.46平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 長浜市八島町字正堺 53番地30
- 家屋 番号 53番30
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 66.24平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

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 (6 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	☒ 土地共有者 (A 及び B) ☐ その他の者 () 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 種類: ☐ ある 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 () 上記両名が本建物の居宅 (空き家) を共有し、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

物件2建物（以下、「目的建物」という。）の玄関先の外壁に、目的建物共有者Aの苗字記載の表札が存した。

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

目的土地については、法務局備付けの公図（5枚目）及び地積測量図（6枚目及び7枚目）が存し、上記図面等を参考に、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で簡易計測して作成したものが9枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は6枚目の地積測量図の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、公簿記載の面積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、目的建物の敷地等として利用されている。

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及び②のとおりであり、その形状は各階平面図（8枚目）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10枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑩のとおりである。

ウ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、建物内はオール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

ア クロス壁(写真⑧、⑩、⑫、⑬)や建具(写真⑨)の各所に汚れや剥がれ等の損傷が認められた。

イ 同建物2階の北西側の洋室のクロス壁は、飼われていた動物が原因と思われる傷や剥がれ等の損傷が広範囲に認められた(写真⑭)。

ウ その他、同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 構築物について、

(1) 目的土地の南西側にカーポートが存し、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①)。

(2) 目的建物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③)。

5 目的外動産について

目的土地の南東側にスチール製物置が据え置かれていた(写真④)。

6 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は西側で、両側側溝部分を含む幅員約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⑥)。

7 その他

目的土地の北西側角に、電柱が存する(写真②)。

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）

(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
■ A (目的物件共有者)	[10/30目的建物へ占有状況等照会書投函するも、現在まで回答無] 1 目的物件共有者 Aは私の元夫です。 2 私は令和7年7月頃に目的建物から引っ越したので、目的建物内に私が所有する動産類はなく、建物の現在の状況は分かりません。 3 目的建物の屋根には太陽光パネルが設置されています。
■ B (目的物件共有者)	

(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30日(木) 10:30-10:50	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30日(木) 11:20-11:40	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30日(木) 12:00-12:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認、占有状況等照会書投函(回答:無) 同日、目的物件共有者B宛に、占有状況等照会書郵送(11/5電話で回答有)
令和7年11月20日(木) 11:40-12:10	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
(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 7年11月20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

八島町

請 求 部 分	所 在					地 番		53番30		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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		

A4判に縮小

登記年月日：平成9年1月29日

53-1

947015

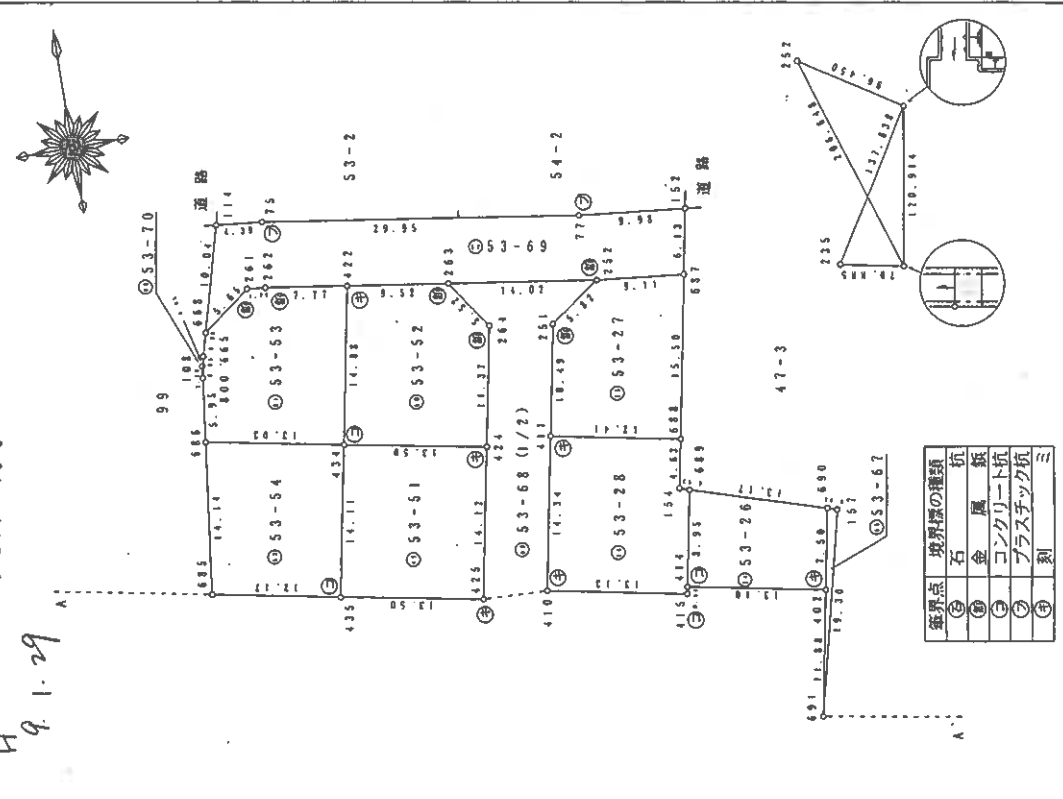
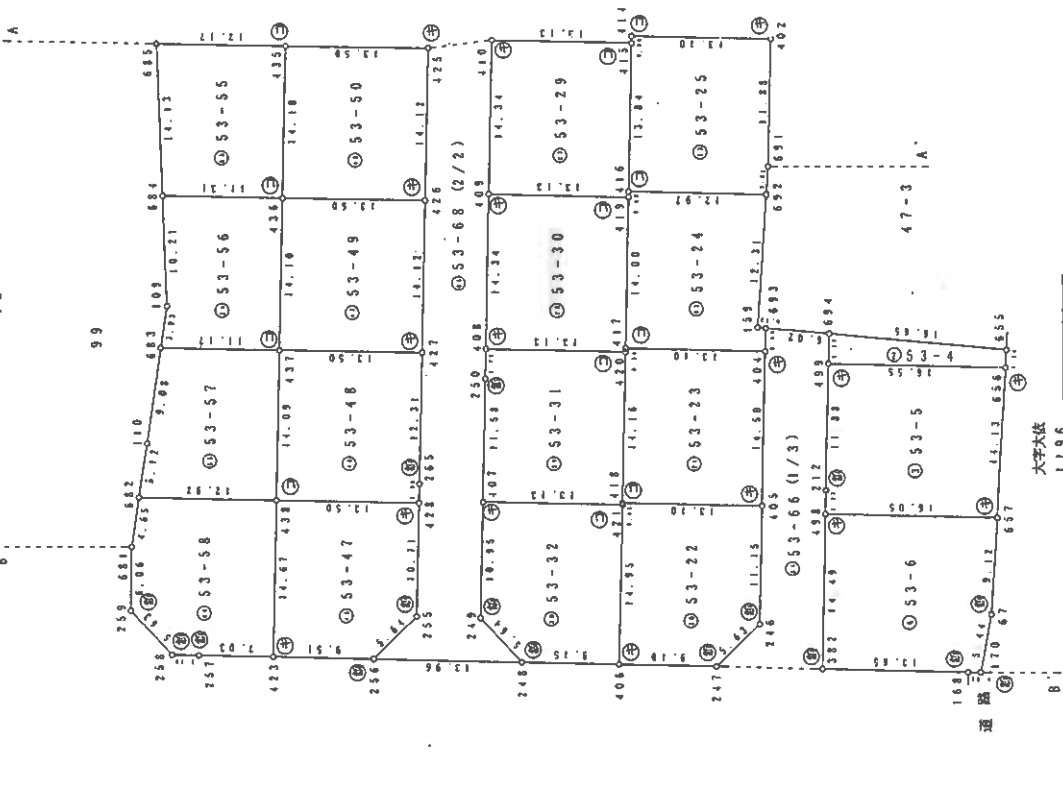
地積測量図

53-4~53-70

東浅井郡浅井町大字八島町
長浜市八島町

土地の所在

地番



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	プラスチック
⑤	刻

作製者

平成 8 年 11 月 1 日 作製

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(6 枚目)

(7枚目)

A4判に縮小

平成 8 年 11 月 1 日作製

人請申

尺箱

地番	53-28~53-35
----	-------------

土地の所在

19.1.29

[illegible][illegible]

地 区	59-14	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
41	587.726	469.837	-10.147	-59.63	65.722
42	601.607	472.609	15.655	9.418	15.758
43	599.037	485.512	10.147	60.18	42.8439
44	585.201	482.756	-15.655	-91.61	32.1655
45				371.608647	
46				185.8043235	
47				185.80	

地 點	站 名	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
1	NO.	571.266	479.981	-15.661		-89.16	595826
2		573.832	457.055	-10.932		-6273.	131424
2.2		583.553	469.049	2.782		1612.	045586
3		587.726	459.851	15.701		8055.	960282
4		585.201	482.736	10.124		5924.	574924
					台	372.855542	
					台	186.4282710	
						186.42	

年次	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	X_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_{n+1} - Y_{n-1}$
1940	410	679.070	487.985	-10.097	-	-6856.	678790.
1941	411	693.138	490.776	14.760	679.070	10230.	715880.
1942	412	690.764	503.745	13.076	693.138	7650.	910064.
1943	413	686.225	501.852	-0.001	690.764	-0.	852250.
1944	414	685.643	502.744	0.892	686.225	-53.	951250.
1945	415	677.164	501.002	-1.871	685.643	-1286.	973844.
1946	416	676.313	500.873	-13.077	677.164	-8806.	167821.
		合計		合計		合計	
		184.0839070		184.0839070		184.08	

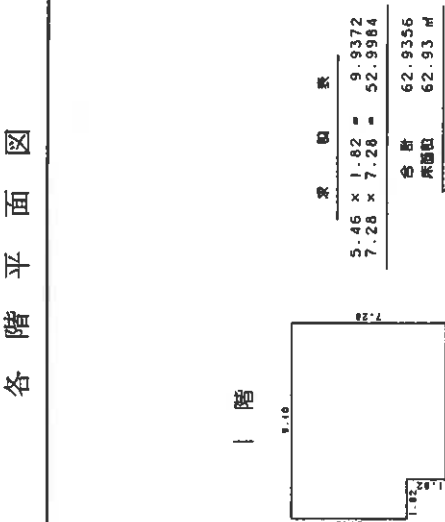
通 欄	計 53-19	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.	409	665.001	485.193	-10.097	-6714.515097
	410	679.070	487.985	15.680	10647.811600
	415	676.513	500.823	10.195	6897.050035
	416	662.938	498.180	-2.791	-1850.259958
	419	662.444	498.082	-12.987	-8609.169228
				計	376.932352
				合計	158.4661760
				平均	188.46

地塊 NO.	53-10	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
408		650.932	483.402	-10.097	-6572.460404
409		665.001	483.193	15.680	10427.215680
410		662.444	498.082	10.164	6733.08816
417		648.711	493.357	-2.792	-1811.20112
420		648.375	493.290	-12.953	-8339.69125
			合計	合計	合計
			188.4684275	188.4684275	188.4684275

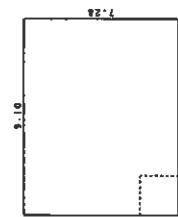
地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
53-31					
407		536.862	479.513	-10.533	-6771.755646
250		548.226	481.865	-2.789	1801.903314
408		550.932	483.402	13.425	8738.7334500
410		548.375	493.290	10.132	6549.3334500
415		534.484	492.534	-2.792	-1771.473328
411		534.306	493.498	-12.921	-8135.864826
				合計	376.899144
			合計		188.4495570
					188.44

登記年月日：平成13年6月20日

各階平面図



2 階



求積表

$7.28 \times 9.10 =$	66.2480
床面積	66.24 m ²

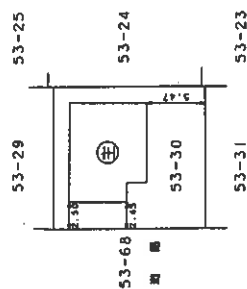
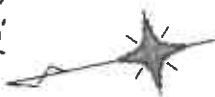
家屋番号 53番30

建物の所在 長浜市八島町 栗森井田大字八島字正第53番地30

建築物図面

947027

H
13.6.20



(2/2) 2階

作製者

13年6月19日 縮尺 1/250

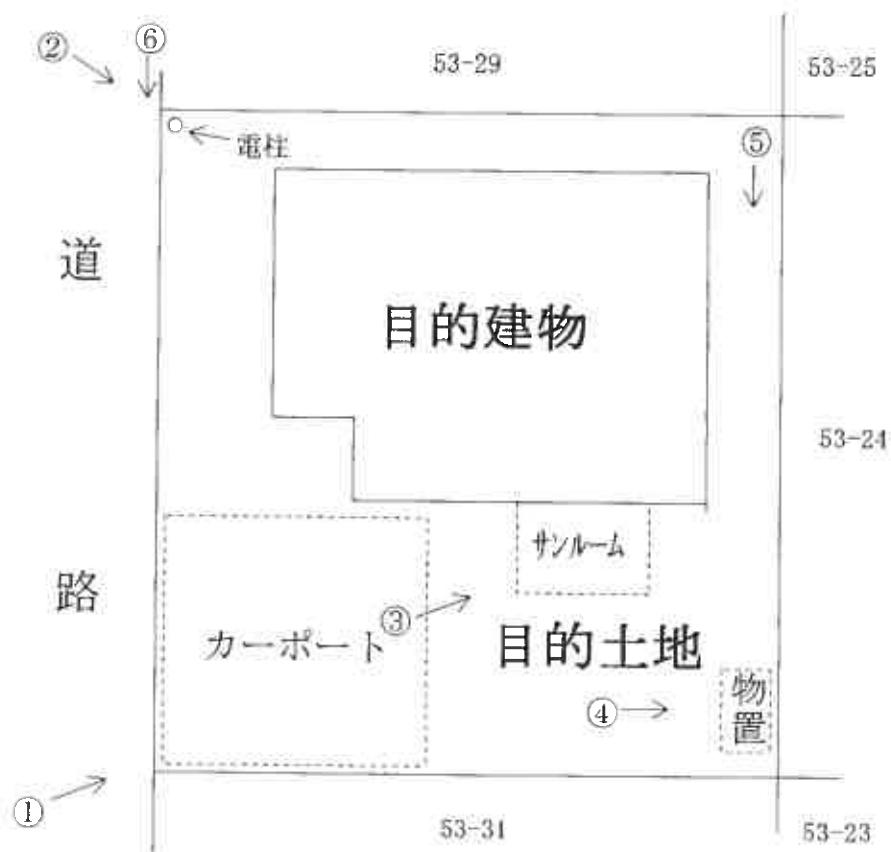
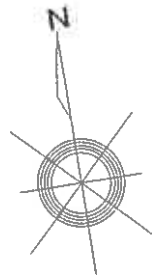
申請人

縮尺

1/500

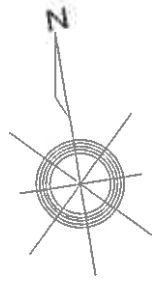
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

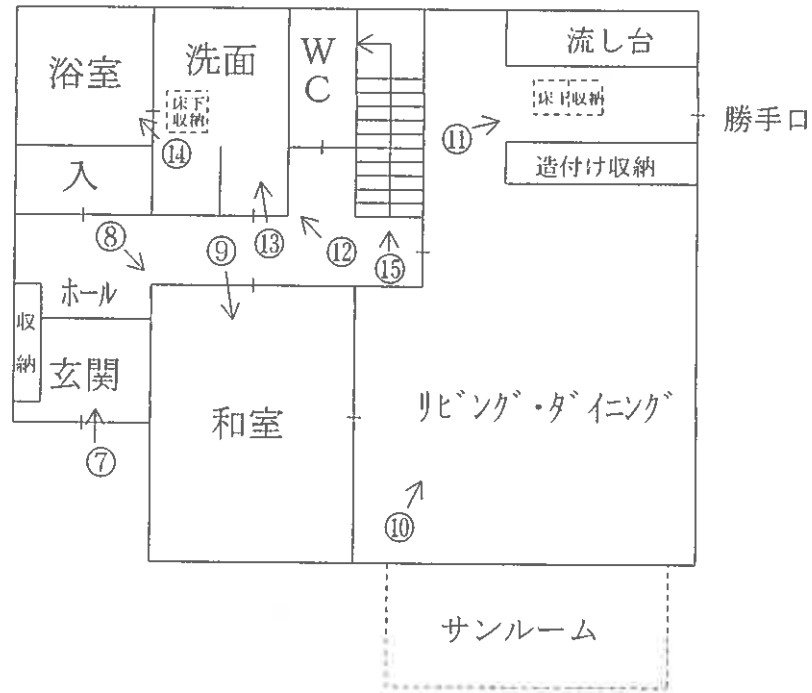


【間取図略図】

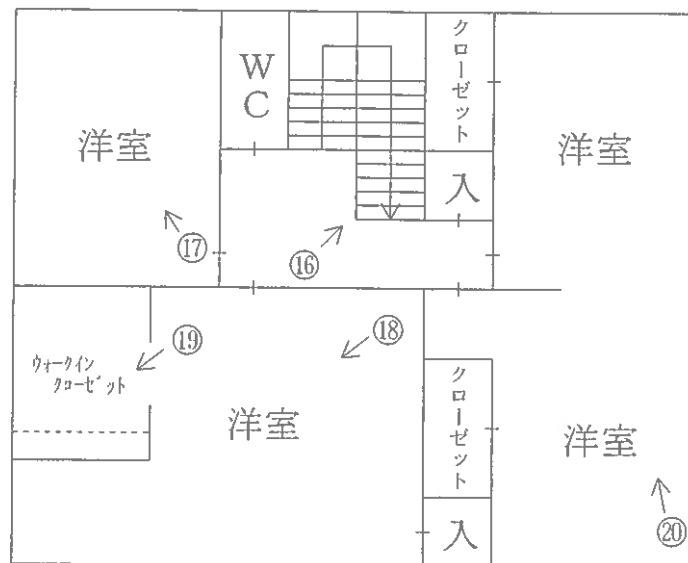
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



⑨



(13 枚目)

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



(16 枚目)

①9



②0



令和 7 年 (ケ) 第 14号
令和 7 年 11 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 21 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 7,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,920,000 円
物件2 (建物)	金 5,610,000 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 長浜市八島町字正堺

地 番 53番30

地 目 宅地

地 積 188.46平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 長浜市八島町字正堺 53番地30

家屋 番号 53番30

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル

2階 66.24平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

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「 虎 姫 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 4,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。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(国道365号沿道景観形成重点区域)、屋外 広告物規制区域(第4種地域)、周知の埋蔵文化財包蔵地 (弓月野遺跡)、特定用途制限地域(田園居住地区)
画 地 条 件	規模 188.46 m ² (公簿) 間口 14.3m、 奥行 13.1m、 ほぼ正方形地 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	西側:幅員約6m舗装市道八島地内26号線(法42-1-1号道路)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	前面道路に本管あり
	ガス配管	前面道路に本管あり(団地内集中プロパン)
	下 水 道	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。 平成元年の住宅地図では農地等の表示が、平成11年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地及び分筆前地番にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、地目について、平成8年に山林から宅地に地目変更されている。また、所有者について、平成13年に個人(共有)の所有となる以前は法人の名義であり、その後、平成25年に現所有者名義となっている。	
特 記 事 項	①地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。 ②カーポートあり。	

(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13年6月17日 新築 経 過 年 数 ： 24 年 経済的残存耐用年数： 11 年
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：スレート葺 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、畳ほか 設 備 ：電気、給排水等 そ の 他 ：IHコンロ
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	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・クロスや建具の各所に汚れや、剥がれ等の損傷が認められる。特に、2階北西側居室のクロスが動物によるものと思われる剥がれ等の損傷が著しい。 ②ソーラーあり。なお、電気温水器等の設備もあるが、稼働の有無は確認できなかったことに留意されたい。 ③南側にサンルームがある。

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	29,800	1.00	188.46	0.95	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 -8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 29,800\text{円/㎡}$

◇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 : 方位 1.00

◇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 1.00 (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	180,000	129.17	0.31	7,210,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 11 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.31$

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	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
1	5,340,000	-2,140,000		1.00	0.60	1.00	1,920,000
2	7,210,000	+2,140,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,610,000
一 括 価 格(合計)							7,530,000

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－8】

所 在： 長浜市八島町字野上99番19
価 格： 29,800 円/㎡
位 置： JR北陸本 線「 虎姫 」駅の 北東 方・道路距離約 4,600 m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 189 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 北側6m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： 中規模一般住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

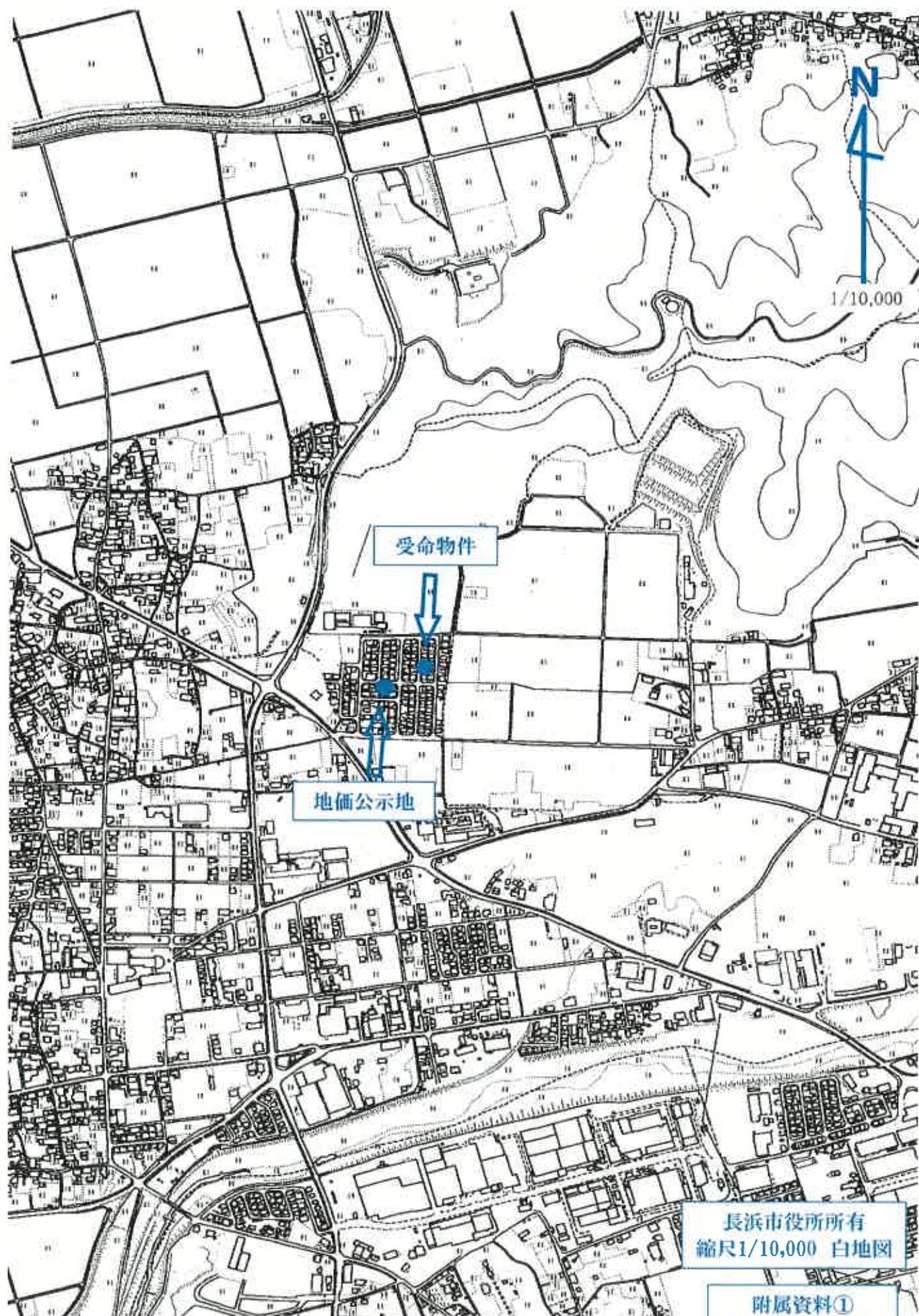
第7 附属資料

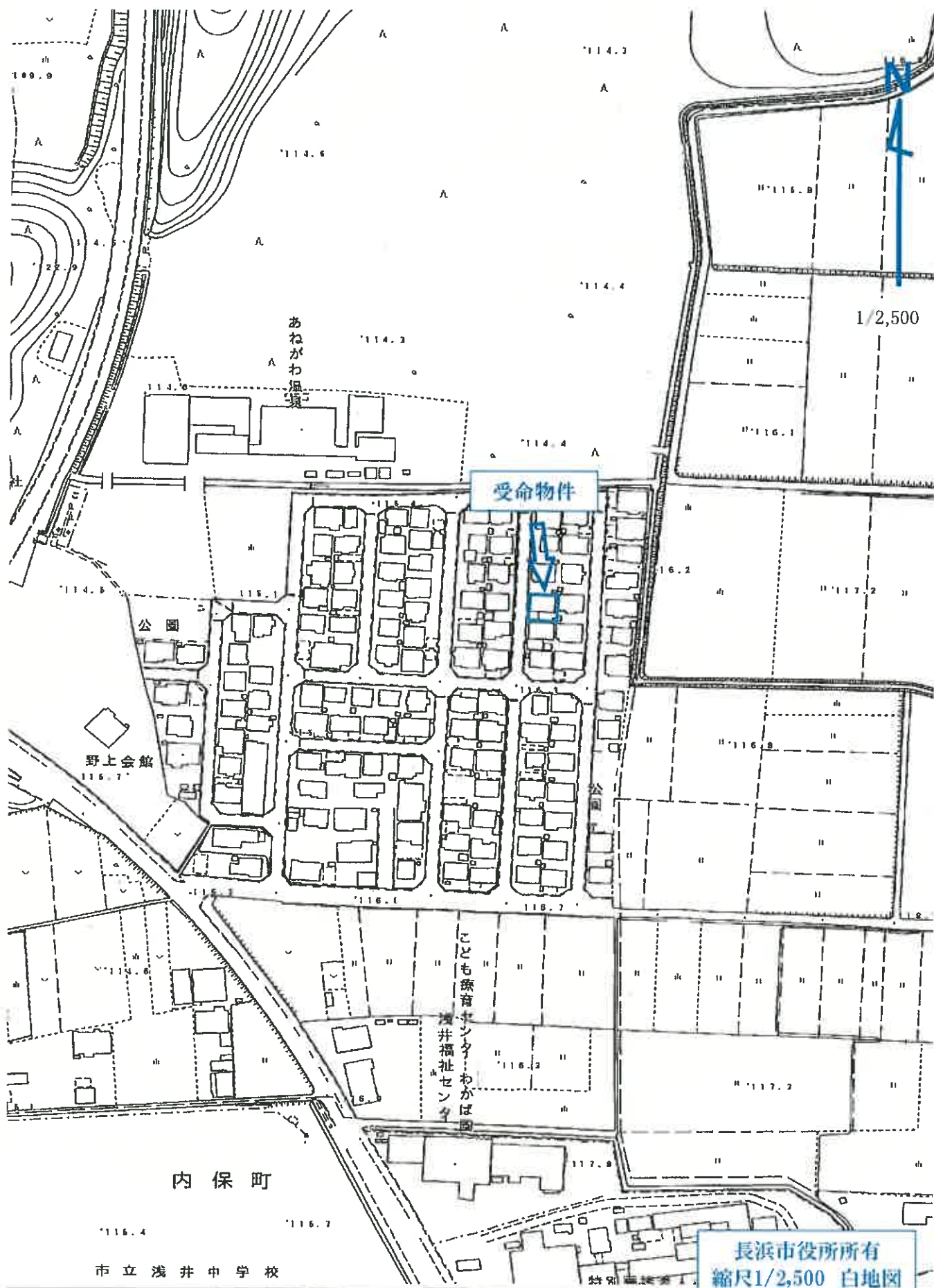
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 3,901,122 円
物件2 : 2,131,347 円

以 上

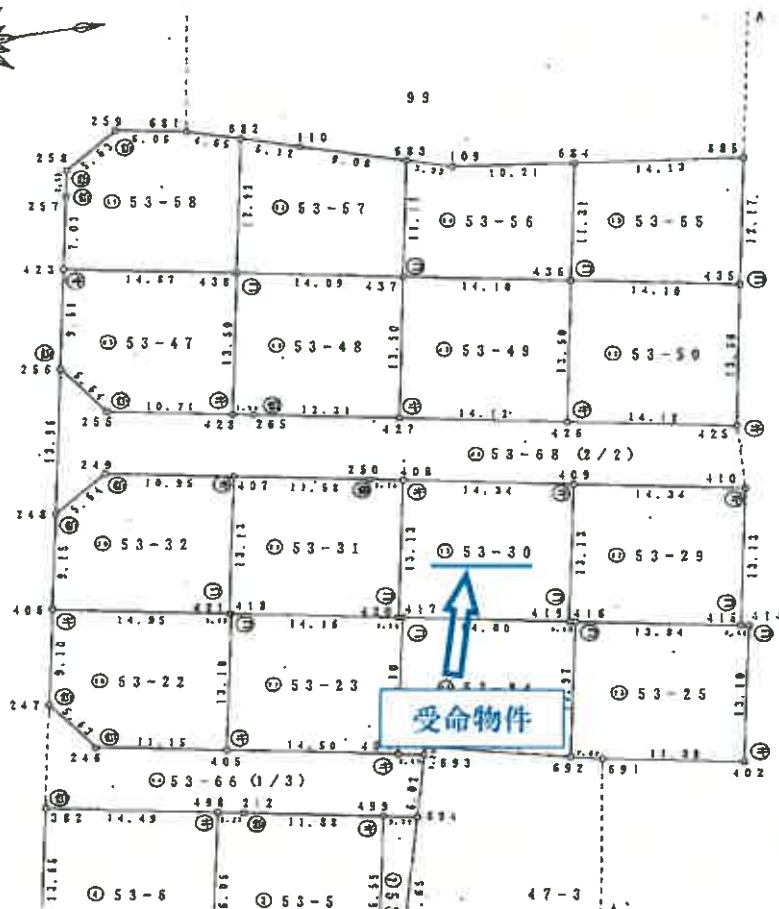






縮尺不明
A3をA4に縮小

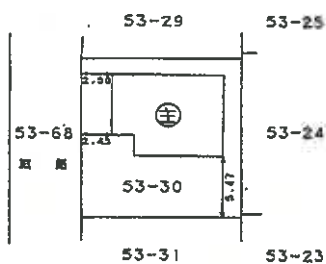
附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

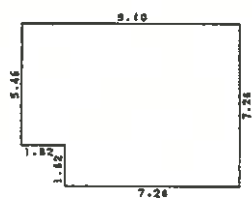
地番	NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
53-30	408	650.932	482.402	-10.097	-6572.460404
	409	665.001	485.193	15.680	10427.215680
	419	662.444	498.082	10.164	6733.080816
	417	648.711	495.357	-2.792	-1811.20112
	420	648.375	495.290	-12.955	-8399.698125
合計					376.936856
面積					188.4684275
地積					188.46

附属資料④
地積測量図写



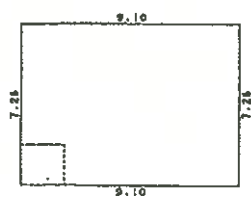
縮尺1/500
A3をA4に縮小

1 階



求 積 表		
$5.46 \times 1.82 =$	9.9372	
$7.28 \times 7.28 =$	52.9984	
合 計	62.9356	
床面積	62.93 ㎡	

2 階

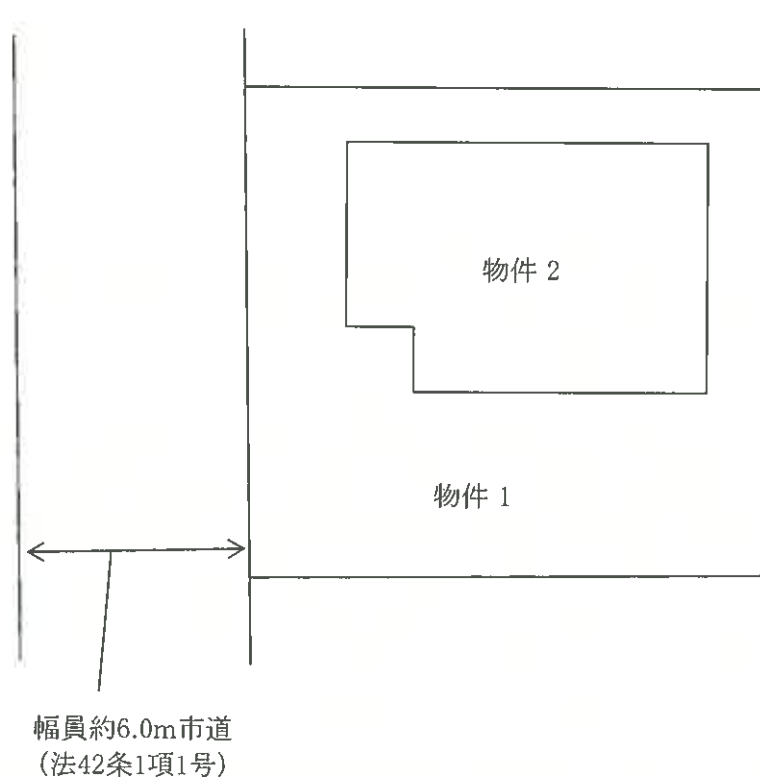


求 積 表		
$7.28 \times 9.10 =$	66.2480	
	66.2480	
床面積	66.24 ㎡	

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

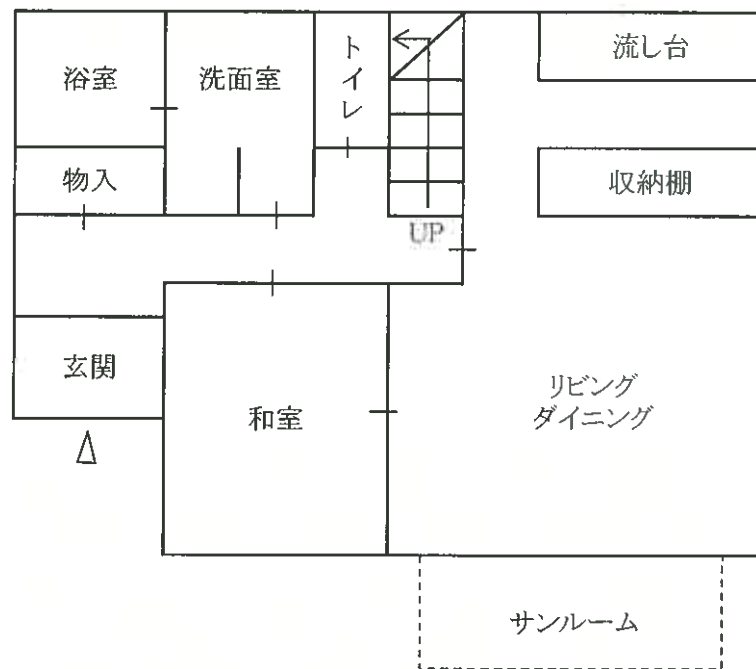


令和7年(ケ)第14号

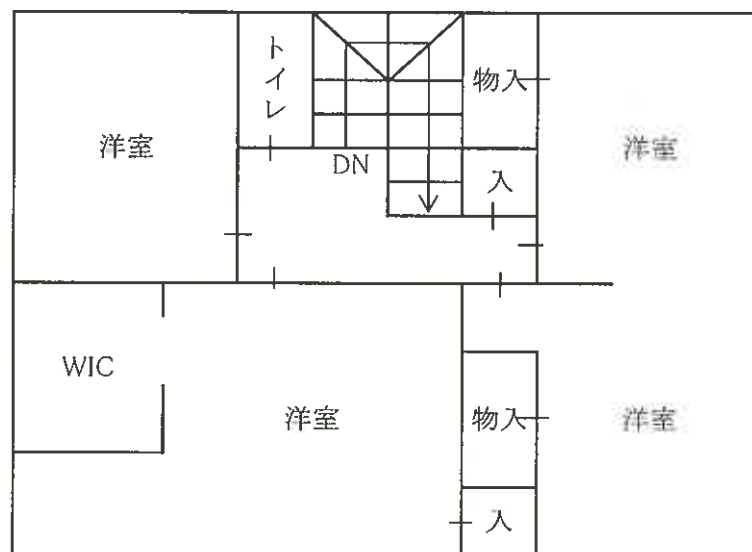
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 (概 略)

1階

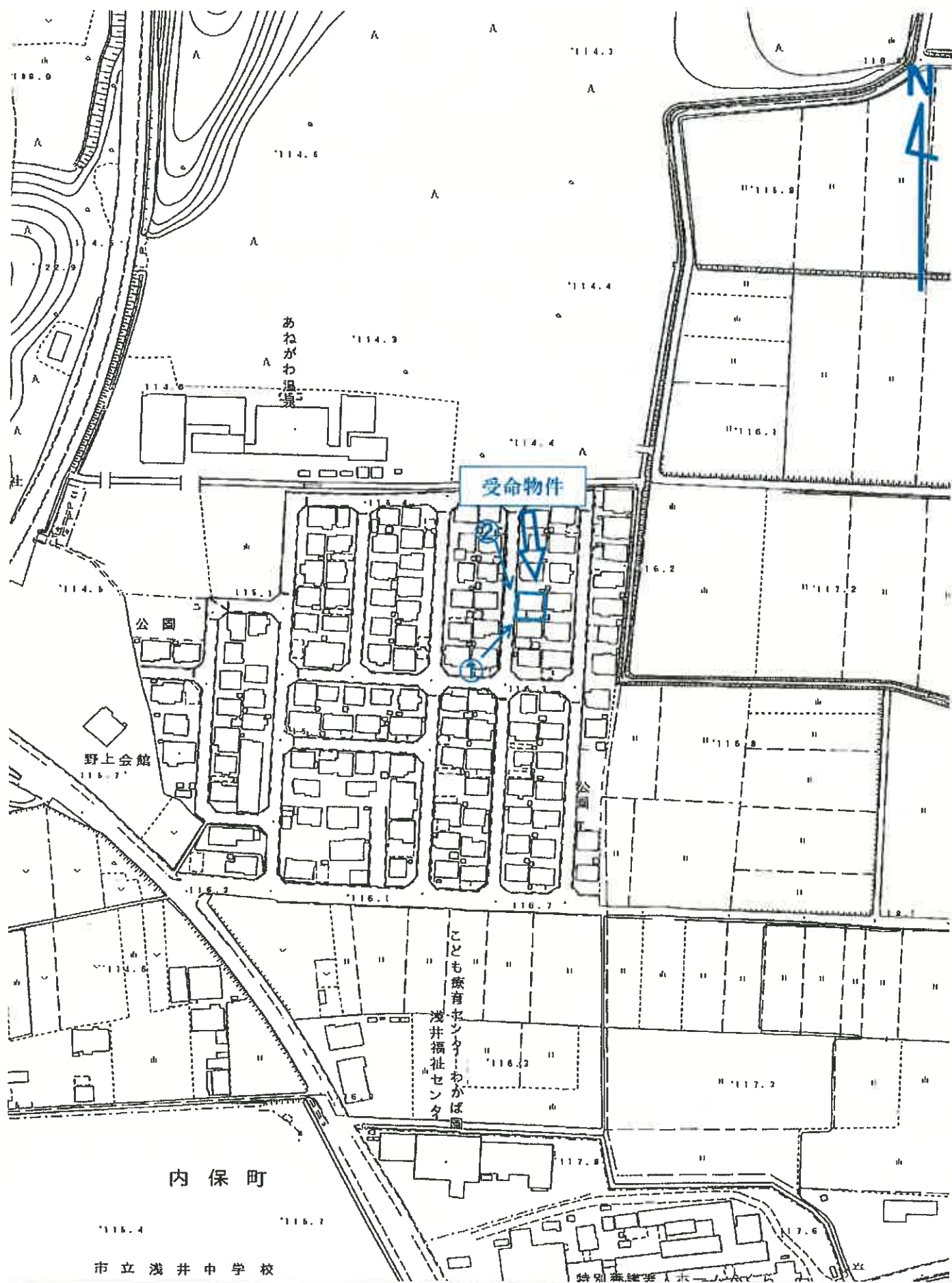


2階



令和7年(ケ)第14号

附属資料⑦
建物間取図



附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑨
現況写真



3



4

附属資料⑨
現況写真