

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 3月12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 8年 3月26日から 令和 8年 4月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 9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 4月30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 4月16日から 令和 8年 4月16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 3月12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 目 録

- 1 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下
地 番 781番
地 目 宅地
地 積 590.14平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の1
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.27平方メートル
2階 21.62平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約29.87平方メートル
2階 21.62平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.47平方メートル
2階 82.16平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者, 売却対象外の共有持分を有するB及び同Cが占有している。

【物件番号3】

本件所有者, B及びCが占有している。B及びCの占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番763番)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり, 買受人は, 当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 長浜市鳥羽上町字辻下
地 番 781番
地 目 宅地
地 積 590.14平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の1
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.27平方メートル
2階 21.62平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約29.87平方メートル
2階 21.62平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.47平方メートル
2階 82.16平方メートル
所有者 A

令和7年(ヌ)第3号
令和7年11月20日受理
令和7年12月10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 長浜市鳥羽上町字辻下
地 番 781番
地 目 宅地
地 積 590.14平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の1
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.27平方メートル
2階 21.62平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.47平方メートル
2階 82.16平方メートル
所有者 A

占有者及び占有権原(物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部()
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B及びC
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(B)の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 5年10月 5日(物件3建物所有者が亡くなった日)
最初の契約日	令和 5年10月 5日(同上)
契約等期間	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>BはAの妹であり、CはAの母親である。</p> <p>上記3名は、物件3建物に同居し、同建物を住居として使用していたが、Aが亡くなった(R5.10.5)後、B及びCは令和6年4月頃に、同建物に動産類を残置した状態で、転居している。</p> <p>そのような状況等から、物件3建物に対するB及びCの占有を認め、占有開始時期は、上記のとおり、Aが亡くなった日とした。</p>	

(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)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札表示等

物件3建物の玄関先に同建物所有者の表札が掲げられていた。
- 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(9枚目)が存するが地積測量図は存しない。

そのため、上記公図、市役所税務課備付けの地番図及び物件2建物および物件3建物の各各階平面図(10枚及び11枚目)等を参考に、現地で目的土地共有者B立会いのうえ、隣接する水路や道路等を確認し、目的土地と推認され、概測可能な同土地の辺長を巻き尺等により、概測して作成したものが、12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、12枚目の土地建物位置関係図に記載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推認されたが、同土地の地積測量図は存せず、同土地と西側隣接地(763番)との境界(写真⑧)が、杭等で明示されおらず、両土地の境界が不明確である。

そのため、同土地の正確な地積を求めるためには、隣接地との筆界を確認のうえ、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
 - ア 目的土地は、物件2建物及び物件3建物（以下、「目的建物」という。）の敷地等として、利用されている。
 - イ 12枚目の土地建物位置関係図に記載のとおり、物件2建物の敷地部分と物件3建物の敷地部分では約0.7mの敷地内段差があり(写真⑪)、目的土地の南西側と物件2建物の敷地部分では約0.3mの敷地内段差が存した(写真⑫)。
 - ウ 目的土地の南東側には、井戸(跡)が存した(写真⑬)。
- 3 目的建物の状況等
 - (1) 物件2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②のとおりであり、1階の増築部分を除く、同建物の形状は10枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致している。
 - イ 立入調査の結果、同建物1階の東側が約0.6㎡(約0.8m×約0.8m)増築されており、屋内で物件3建物へ出入りできるように、階段が作られていた(写真⑯)。
 - ウ 増築部分を含む物件2建物の間取りは、概ね13枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑰乃至⑲のとおりである。
 - エ 同建物にはトイレが存する(ただし、水栓トイレではない)。
 - (2) 物件3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のとおりであり、同建物の形状は、11枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致している。
 - イ 立入調査の結果、同建物から物件2建物へは、同建物1階の広縁から物件2建物1階の増築階段を利用して、屋内で出入りできるようになっていた。
 - ウ 同建物の間取りは、概ね14枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑳乃至㉑のとおりである。
 - エ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されており(写真①)、キッチンにはIHコンロが使用されていた。
 - (3) 目的建物の損傷等
 - ア 物件2建物の損傷等
 - ・建物の外壁の広範囲がツタで覆われている状況である(写真②、③)。
 - ・建物内には、生活雑品等の残置動産が散乱しており、管理状況等は良くない。
 - ・その他、建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

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)

その他の事項

イ 物件3建物の損傷等

- ・建物1階の玄関の天井には、広範囲の雨漏れ跡が見受けられた(写真23)。
- ・建物の階段付近の壁に穴が数カ所空けられていた(写真33、34、35)。
- ・建物内では猫が飼われていたようであり、建物内では動物臭が認められ、建物内の複数の床、クロス壁、襖や障子等には、飼っていた猫が原因と思われる汚れや傷み等の損傷が見受けられた(写真22、24、28、29、34、36)。
- ・建物内の各部屋には、ゴミ袋や生活雑品等の残置動産類が散乱したままの状態になっており、管理状況等が良くない。
- ・その他、建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

4 構築物について

- (1) 目的土地の西側には、農機具等置場が存し、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13)。
- (2) 目的土地の南東側には、駐輪等置場が存し、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15)。
- (3) 上記(1)及び(2)の構築物については、側面や天井のパネル等が複数剥がれた状態であり劣化も激しく、雨ざらしになっている状態である。

5 目的外動産について

目的土地の北西側及び西側には、スチール製の物置が据え置かれていた(写真3、14)。

6 接面道路について

目的土地は東側で、幅員約4.5m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5)。

7 その他

目的土地の西側には電柱(支線も含む)が存する(写真7、14)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<p>1 私は、亡Aの妹です。Aは令和5年10月5日に亡くなりました。</p> <p>2 関係人Cは、私と亡Aの母親です。</p> <p>3 私と母親と兄(A)の三人は、物件3建物に同居し、同建物を住居として使用していましたが、兄が亡くなった後、私と母は去年の4月頃に、同建物内に動産類を残したままの状態で転居しました。</p> <p>4 物件2建物のWCは、水洗トイレではありません。</p> <p>5 物件3建物を建築後、物件2建物の1階を一部増築し、屋内で両建物を行き来できるようにしています。</p> <p>6 物件3建物の屋根には太陽光パネルが設置されています。</p> <p>7 物件3建物内では、猫を飼っていたので、それが原因で、建物内のクロスや障子等の複数箇所に汚れや傷み等の損傷があります。</p> <p>8 目的土地には、井戸の跡があり、井戸は現在使用できないと思います。</p> <p>9 目的土地の範囲については、立入調査時に指示説明したとおりですが、目的土地と同土地の西側隣接地(763番)との境界については、杭等での明示がされておらず、境界は不明確です。</p> <p>ただし、両土地の境界について、所有者で争いになったことはありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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11月20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11月20日(木) 12:40-13:10	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11月20日(木) 13:30-13:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 同日、関係人B及びC宛てに占有状況等照会書郵送
令和7年12月3日(水) 10:00-11:00	物件所在地	関係人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) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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

(8枚目)

登記年月日：平成9年10月28日

894117

平成9.10.28

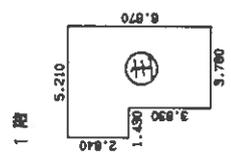
建築物図面

家屋番号
781番の1

建築物の所在
長浜市鳥羽上町字辻下781番地

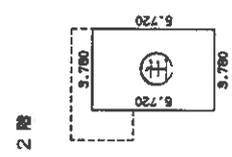
各階平面図

9.10.28



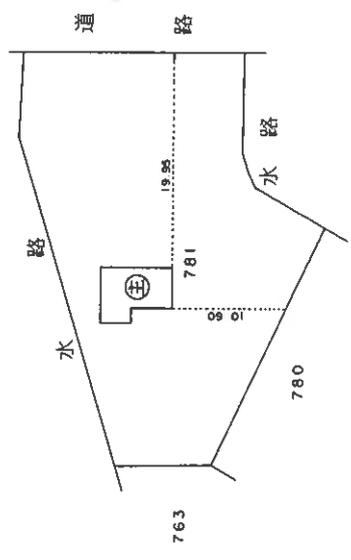
① 1階床積

1	2.840X 1.430	=	4.061200
2	6.670X 3.780	=	25.212600
合 計			29.2738000
床 面 積			29.27 畳



② 2階床積

1	5.720X 3.780	=	21.621600
合 計			21.6216000
床 面 積			21.62 畳



製作者	申請人	縮尺	縮尺
長浜市鳥羽上町字辻下781番地 1階		1/250	1/500
平成9年10月28日			

A4判に縮小

(10枚目)

登記年月日：平成9年10月28日

894118

建物図面

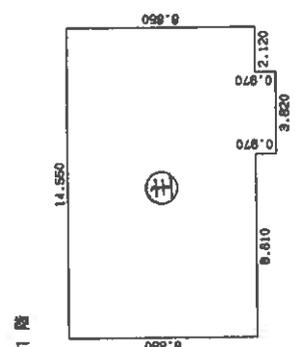
平成 9. 10. 28

781番の2

家屋番号

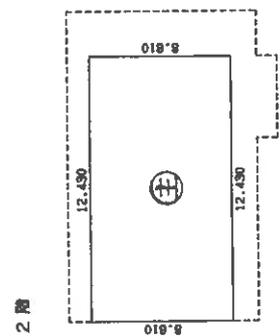
建物の所在
長浜市鳥羽上町字辻下781番地

各階平面図



① 1階床敷

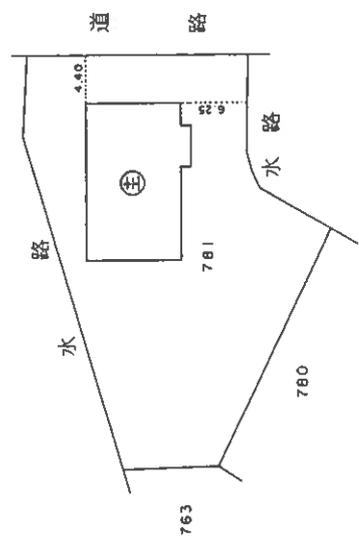
1	14.550X 8.850	=	128.767500
2	3.820X 0.970	=	3.705400
合計			132.4729000
床面積			132.47 ㎡



② 2階床敷

1	12.430X 6.610	=	82.162300
合計			82.1623000
床面積			82.16 ㎡

H. 9. 10. 28



作製者
土地調査士
家屋
平成9年10月28日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(// 枚目)

A4判に縮小

請求番号：1-5

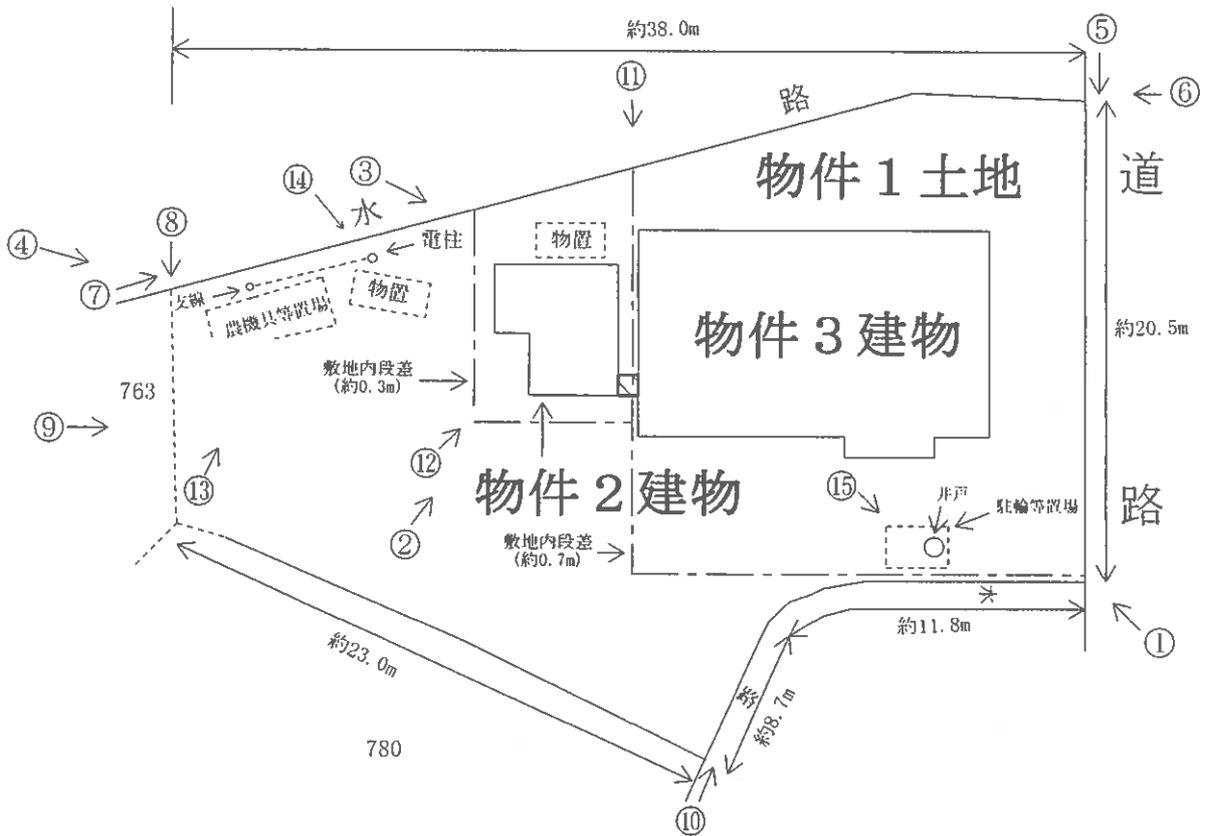
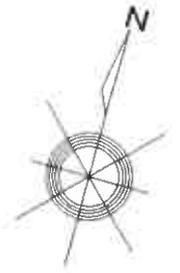
(// 枚目)

【 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

□→ 増築部分 (1階) 約0.6m²
(約0.8m×約0.8m)

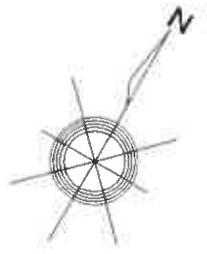


【間取図略図】一物件2建物

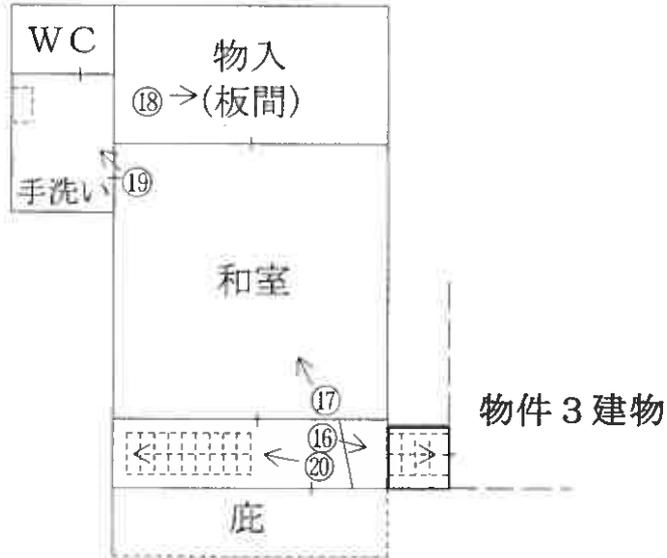
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

▣→ 増築部分 約0.6m²
(約0.8m×約0.8m)



[1階]

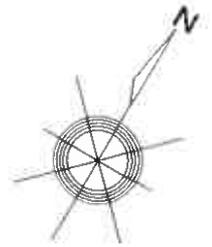


[2階]

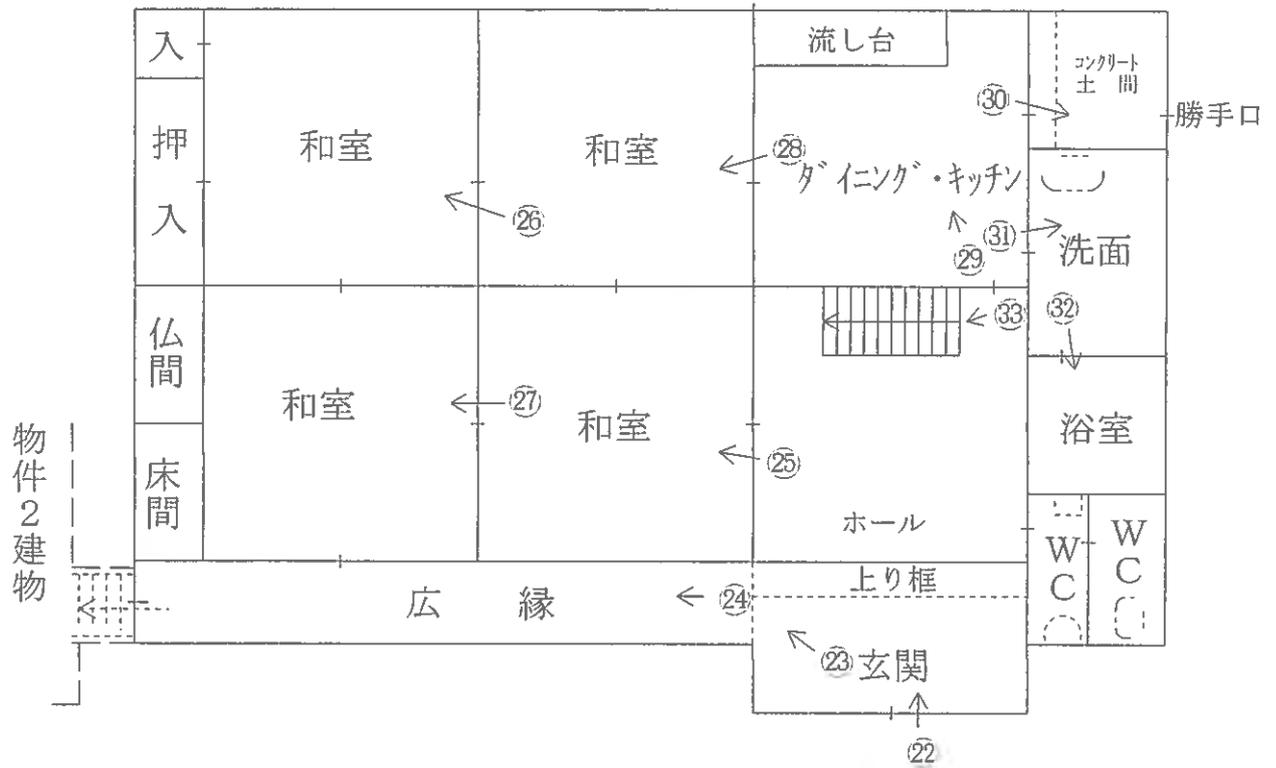


【間取図略図】—物件3建物

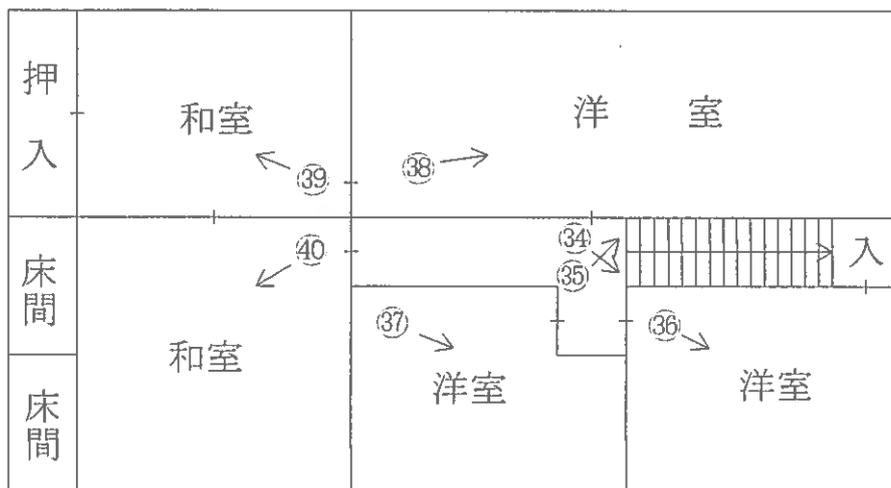
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



[2階]



現況写真

物件3建物



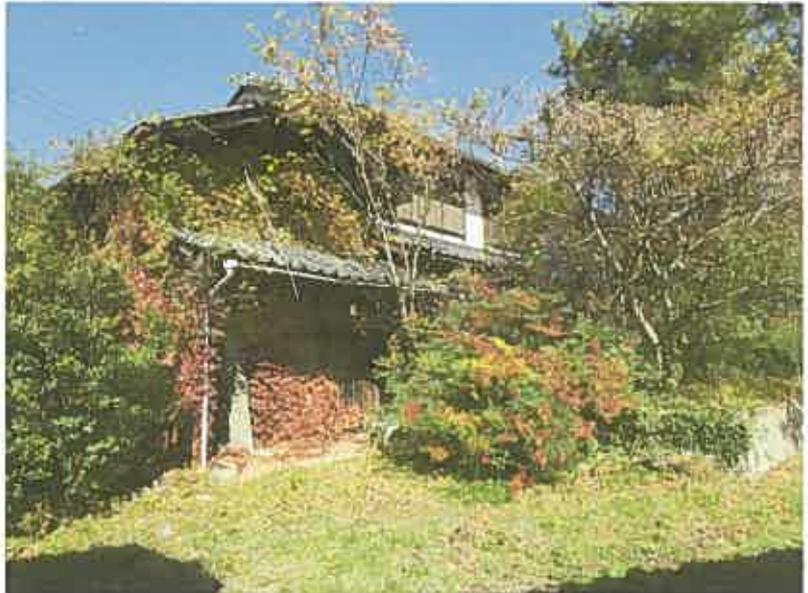
①



物件2建物



②



③



(15枚目)

④



⑤



⑥



(16 枚目)

⑦



⑧



⑨



(17 枚目)

⑩



⑪



⑫



(18 枚目)

13



14



15

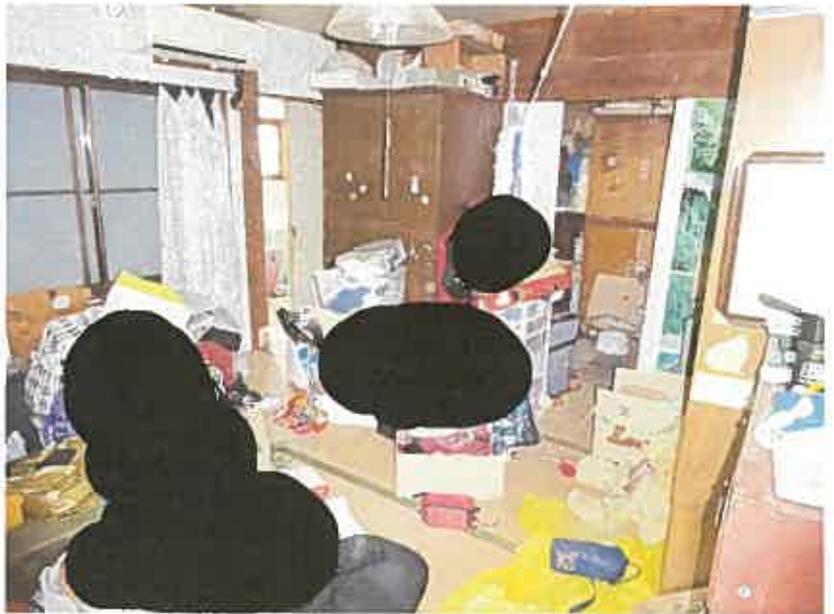


(19 枚目)

①6



①7



①8



①9



②0



②1



(21 枚目)

22



23



24



(22 枚目)

25



26



27



(23 枚目)

28



29



30



(24 枚目)

31



32



33



34



35



36



(26枚目)

37



38



39



(27 枚目)

40



(28 枚目)

令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査
令和 7 年 12 月 9 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 320,000 円
物件2 (建物)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 570,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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、3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」	1階 約29.87㎡、2階 21.62㎡
3	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	・物件1土地の南西側隣接地との境界が不明確であるため、正確な範囲・地積等については、専門家による調査を要する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下
地 番 781番
地 目 宅地
地 積 590.14平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の1
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.27平方メートル
2階 21.62平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 長浜市鳥羽上町字辻下781番地
家屋 番号 781番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 132.47平方メートル
2階 82.16平方メートル
所有者 A

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「田村」駅の北東方・道路距離約 5800 m 最寄バス停「」の 方・約 m	
付近の状況	農家住宅等が見られる古くからの住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域
画地条件	規模 590.14 m ² (公簿) 間口約 20.5m、 奥行約 38m、 ほぼ台形地	
接面道路の状況	東側で幅員約4.5mの舗装市道(鳥羽上北東西4号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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。 1970年以降の住宅地図では当該物件は現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地は昭和8年頃に畑から宅地へと地目変更されている。また、所有者については、個人名以外での記載は見られない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地は市街化調整区域に存するため、現存する建物の改築等は可能であるが、現存建物を取り壊した後に建物を新築することの可否については、行政庁(長浜市都市計画課)に問い合わせを要する。 ・目的土地内について、物件2建物の敷地部分と物件3建物の敷地部分では約0.7mの敷地内段差があり、目的土地の南西側と物件2建物の敷地部分では約0.3mの敷地内段差が存する。また、目的土地の南西側部分は以前は畑として利用されていたが、現在は放置された状態である。 ・目的土地の南東側に井戸の跡(使用できない)が存した。 ・目的土地の西側に農機具等置場が、南東側に駐輪等置場が存した。(目的土地に定着した構築物)これらの構築物は側面や天井のパネル等が複数剥がれているなど劣化が激しく、雨ざらしの状態である。 ・目的土地の北西側及び西側に目的外動産であるスチール製物置が設置されている。 ・目的土地の西側に電柱及び支線が存する。 ・上記下水道は農業集落排水である。 	

(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 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）： 不詳 新築 経 過 年 数 ： 75 年以上 ※下記特記事項参照 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 土壁、鋼板貼等 内 壁 ： 板貼等 天 井 ： 板貼、ボード貼等 床 ： 畳等 設 備 ： 電気、水道、排水等 そ の 他 ：
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・物置 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る （外壁の広範囲にツタがはびこっている状態である。また、建物内は生活雑品等の残置動産類が散乱している。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の経過年数は、物件2建物閉鎖登記簿記載の所有権保存登記を参考にした。 ・物件2建物の1階東側に約0.6㎡の未登記増築部分が存し、これを利用して、物件3建物の屋内へ行き来できるようになっている。 ・物件2建物のトイレは水洗トイレではない。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

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9年10月28日 新築 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：杉板貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：板貼、クロス貼等 床：板貼、畳、フローリング等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：太陽光パネル等
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	劣る （1階玄関付近の天井に雨漏り跡が見られるほか、階段付近の壁に穴が数か所空いている。また床・クロス壁・襖・障子等に飼育猫による複数の汚れや傷み等の損傷が見受けられる。このほか、建物内の各部屋にゴミ袋や生活雑品等の残置動産類が散乱している。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・物件3建物の1階広縁から物件2建物の未登記増築部分を利用して屋内で行き来ができるようになっている。 ・以前、猫が飼育されていたとのことであり、建物内は動物臭が認められる。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,200	0.85	590.14×1/4	0.70	900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 米原 (県) -9

公示価格等 13,200円/m² × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/129 = 標準画地価格 10,200円/m²

◇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 : 特になし (相乗積 100/100)

◇地域格差 : 街路条件 100/99 × 接近条件 100/113 × 環境条件 100/115 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/129

イ個別格差 : 形状 △3、敷地内段差 △10、一部要整地 △3 (相乗積 85/100)

ウ地 積 : 登記数量に共有者持分割合を乗じた。

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、3 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	120,000	51.49×1/4	0.01	20,000
3	200,000	214.63	0.03	1,290,000

イ 現況延床面積

(物件2主である建物)

公簿延床面積(50.89m²)に未登記増築部分概算面積(約0.6m²)を加算し、これに共有者持分割合を乗じて求めた。

ウ 現価率

(物件2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1%と認定した。

(物件3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3%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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	900,000	0.18	0.40	法定地上権 (物件2)	60,000
1	900,000	0.82	0.10	敷地占有利益 (物件3)	70,000

イ 敷地割合 : 物件2及び物件3の1階床面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : (物件2)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。
: (物件3)土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	900,000	-130,000	/	0.70	0.60	1.00	320,000
2	20,000	+60,000	1.00	0.70	0.60	1.00	30,000
3	1,290,000	+70,000	1.00	0.70	0.60	1.00	570,000
一 括 価 格(合計)							920,000

ウ 占有減価修正 : 特になし。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件1土地及び物件2建物については共有持分の売却であること、また、隣接地との境界に不明確な部分があること等から、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価調査価格 (米原(県)-9)

所 在 : 米原市長沢字沢小路町890番

価 格 : 13,200 円/m²

位 置 : JR北陸本 線「 田村 」駅の 南東 方・道路距離約 1000 m

価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 359 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 西側 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

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 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

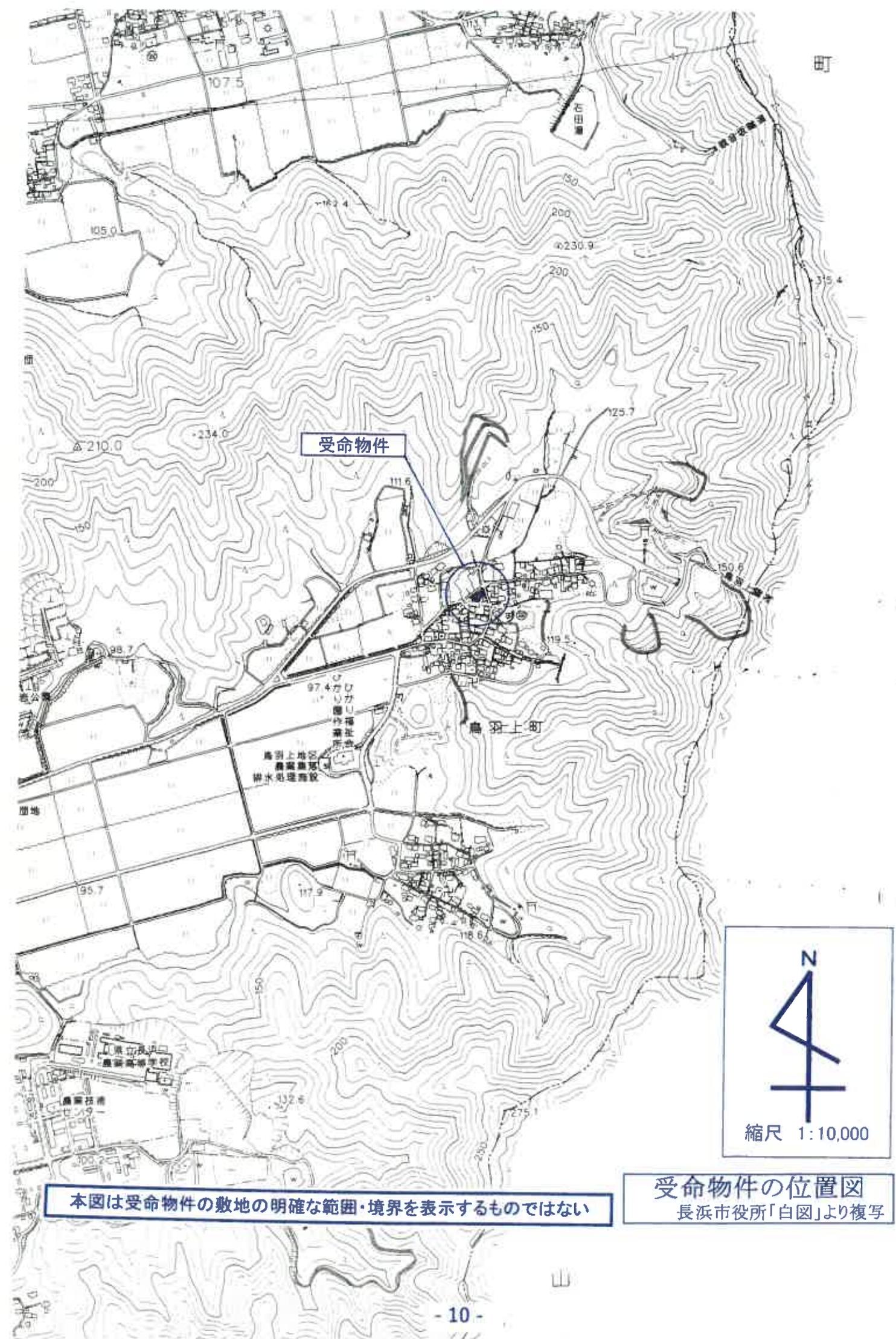
固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 4,130,980 円

物 件 2 38,735 円

物 件 3 3,462,081 円

以 上



受命物件

鳥羽上町

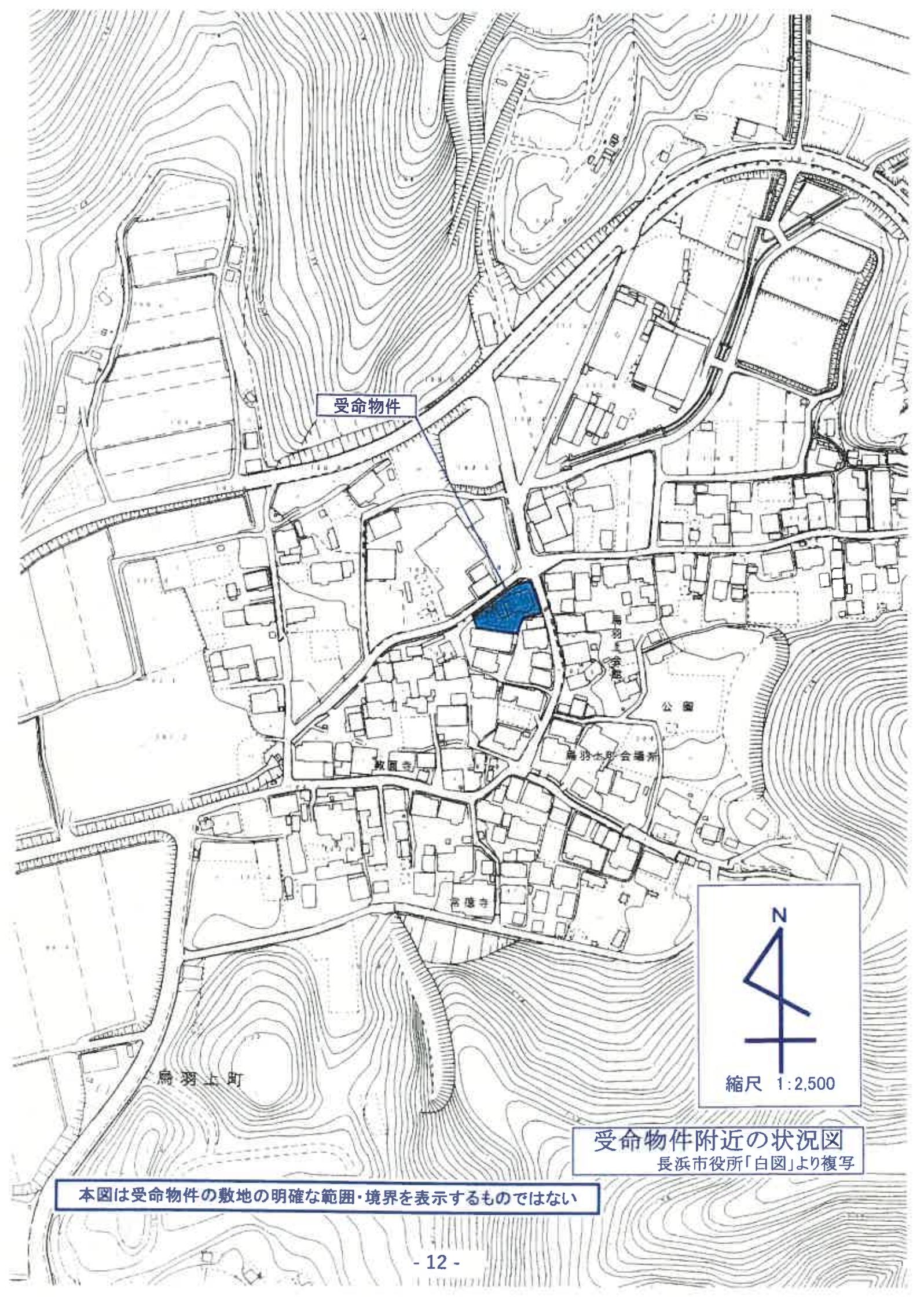
ひかり園福祉会
鳥羽上地区
農業集落センター
排水処理施設



縮尺 1:10,000

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

受命物件の位置図
長浜市役所「白図」より複写



受命物件

鳥羽上町

教団寺

鳥羽寺

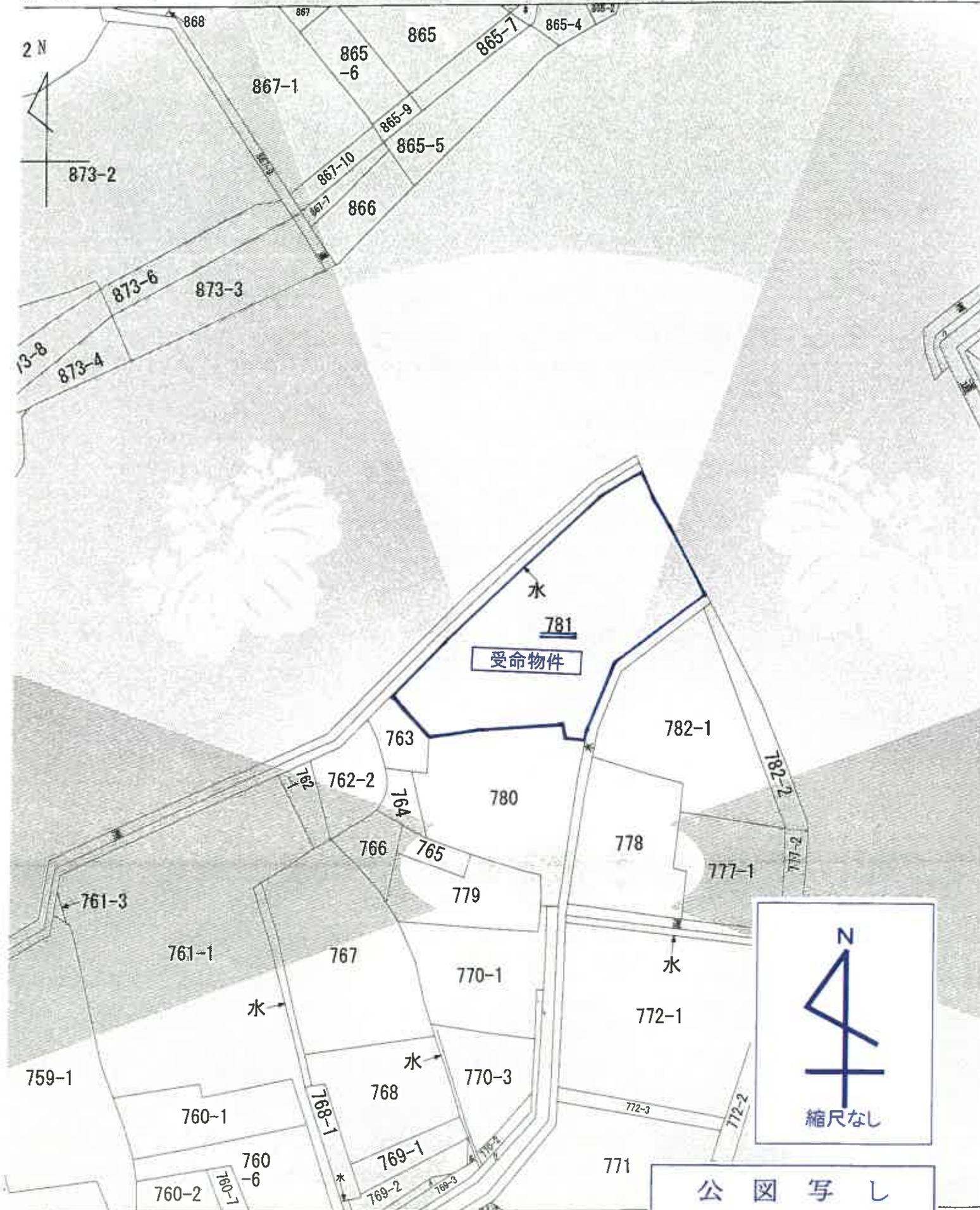
鳥羽本町合議所

公園



受命物件附近の状況図
長浜市役所「白図」より複写

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない

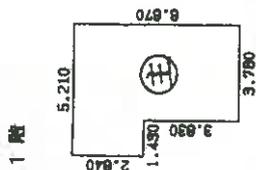


公 図 写 し

本図は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

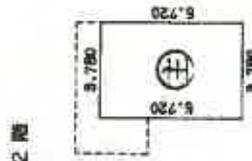
物件2



1 階

① 1 階 求積

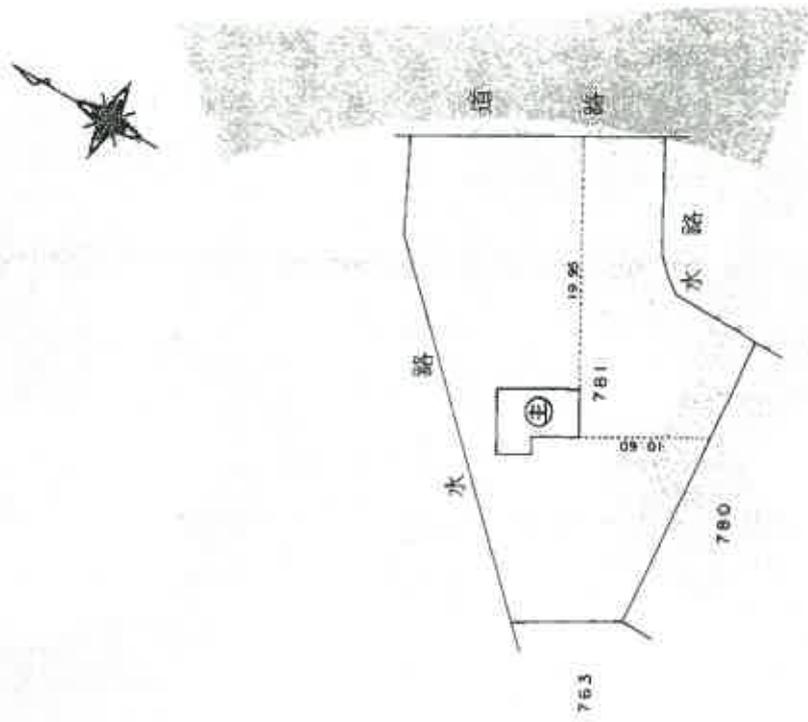
1	2.840X 1.430	=	4.061200
2	6.670X 3.780	=	25.212600
合 計			29.2738000
床 面 積			29.27 ㎡



2 階

② 2 階 求積

1	5.720X 3.780	=	21.621600
合 計			21.6216000
床 面 積			21.62 ㎡



縮尺 1:500

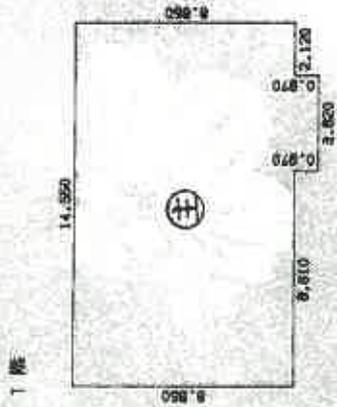
B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

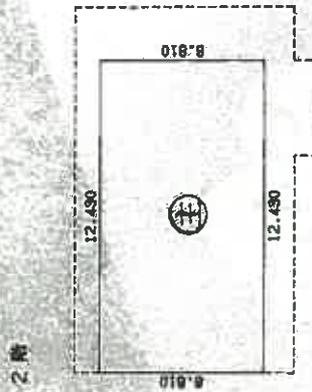
建物図面写し、各階平面図写し

物件3



① 1階床取

1	14.550X 8.850	=	128.767500
2	3.830X 0.970	=	3.705100
合 計			132.472600
床 面 積			132.47 ㎡



② 2階床取

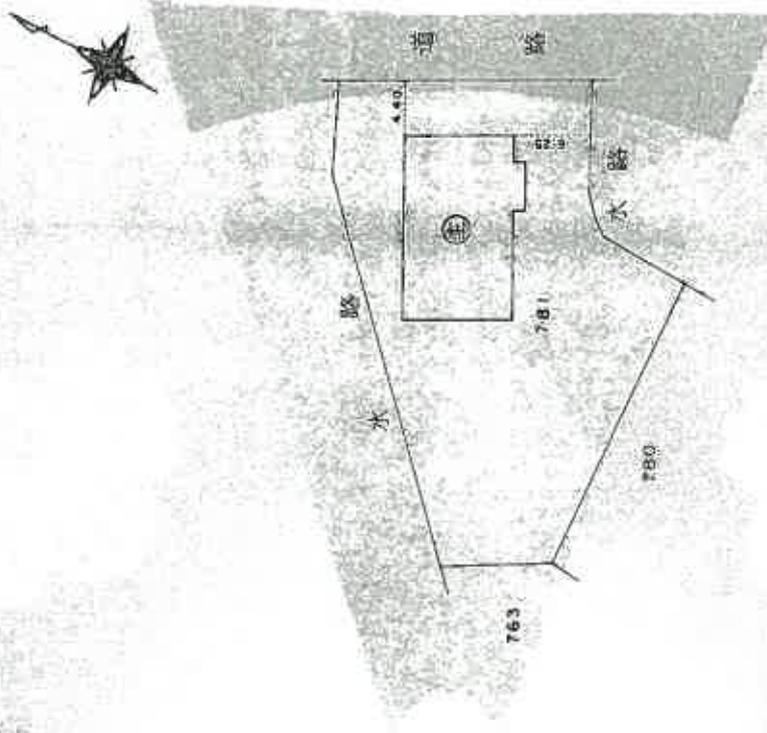
1	12.430X 6.610	=	82.162300
合 計			82.162300
床 面 積			82.16 ㎡

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

縮尺 1:500

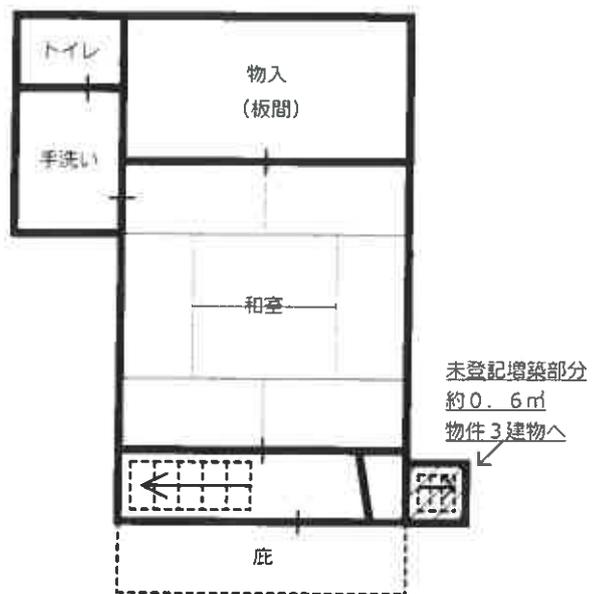
B4→A4:縮尺81%



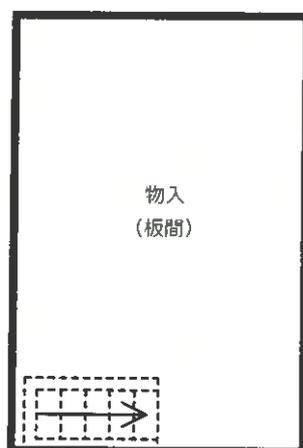
建物図面写し、各階平面図写し

物件2

1 階



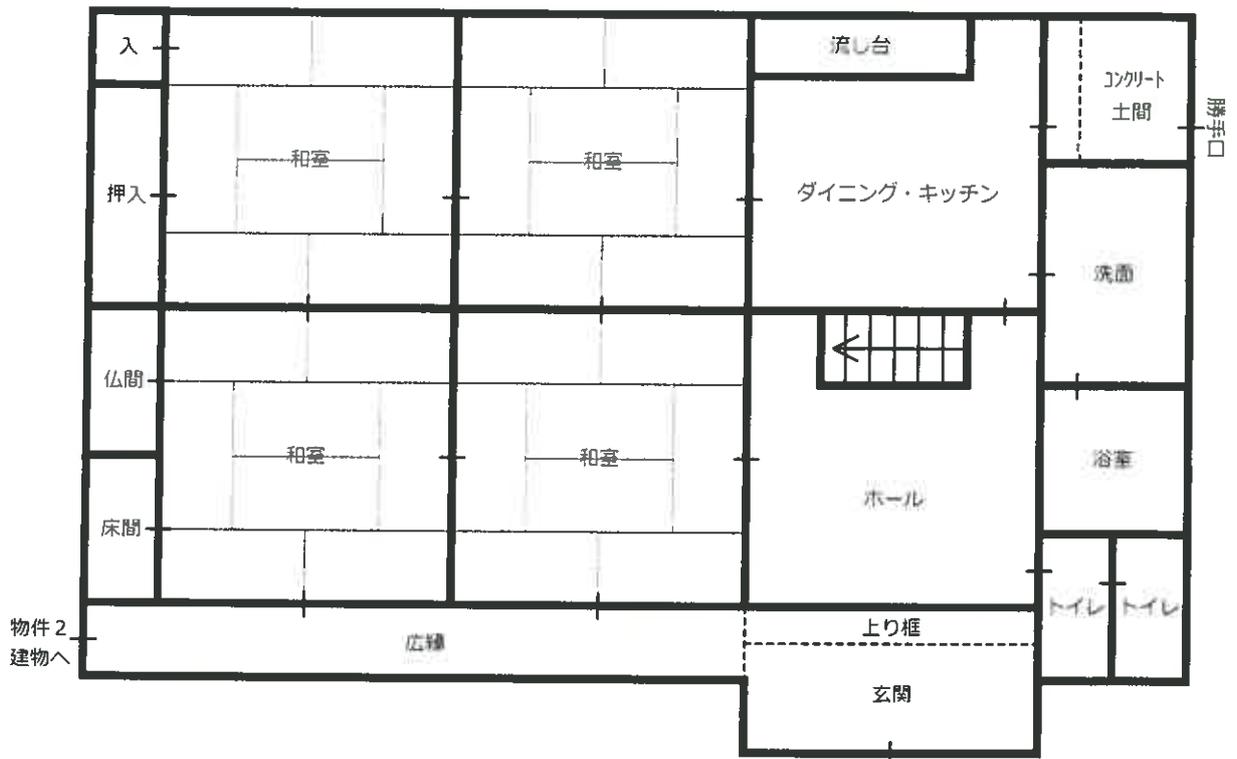
2 階



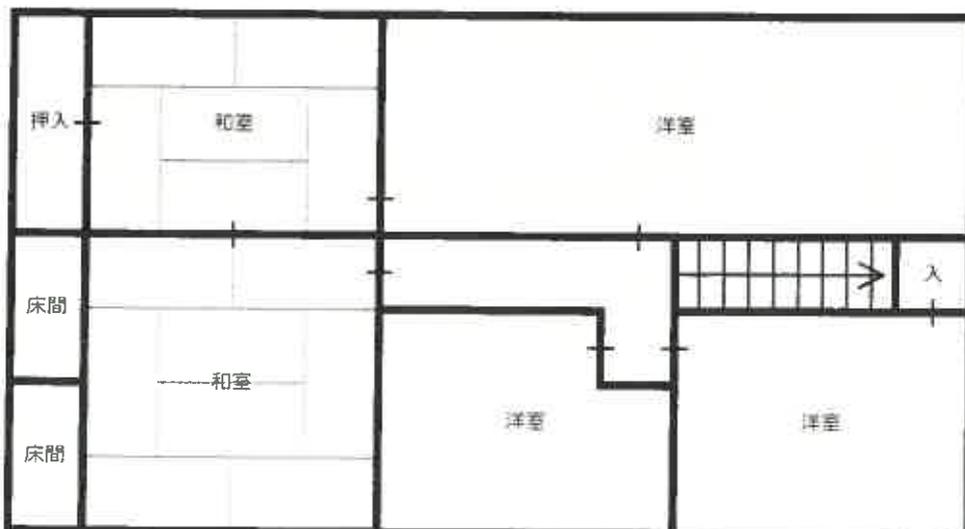
建物間取図

物件3

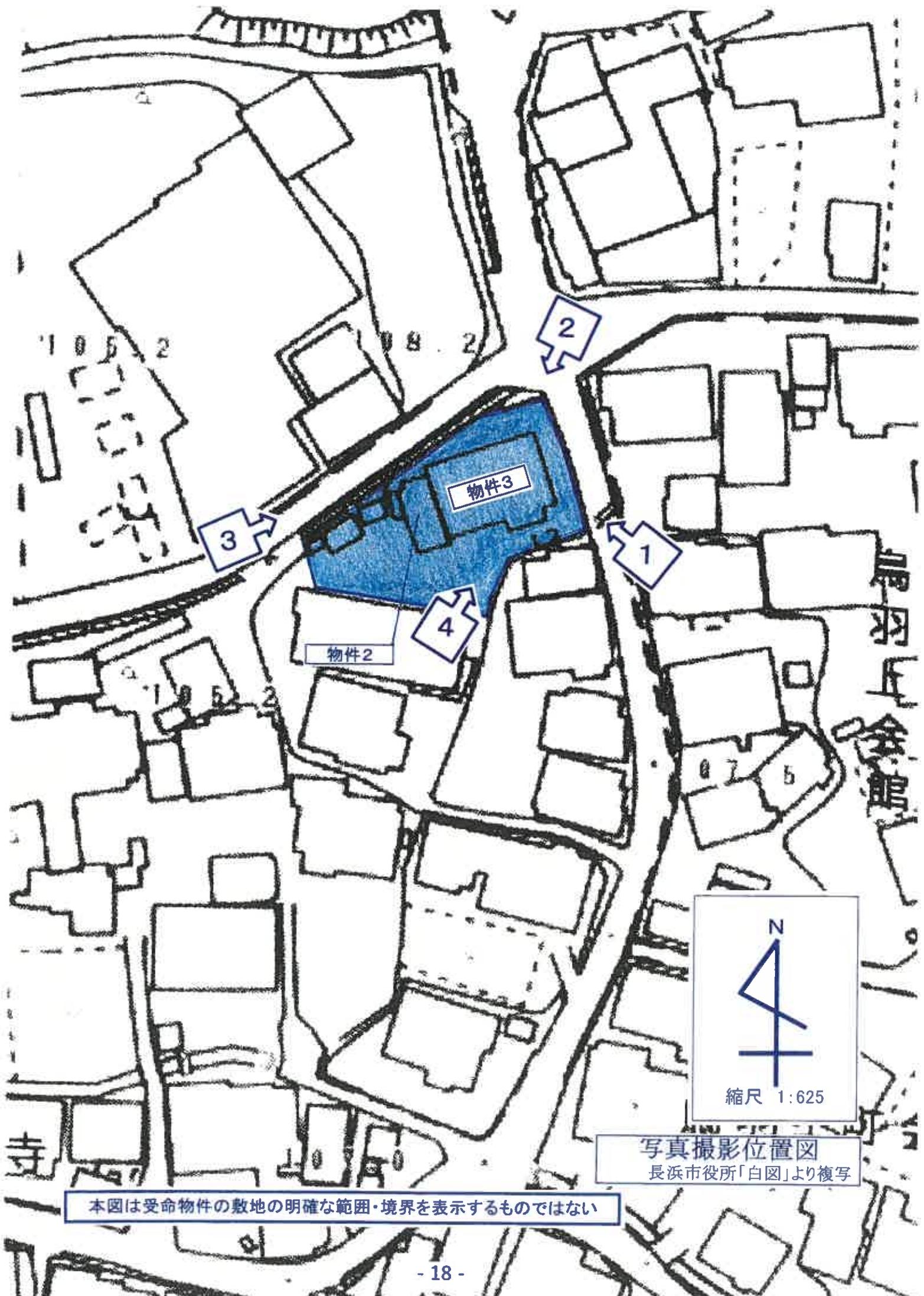
1 階



2 階



建物間取図



物件3

物件2

写真撮影位置図
長浜市役所「白図」より複写

縮尺 1:625

本図は受命物件の敷地の明確な範囲・境界を表示するものではない



物件3 主である建物

物件2 主である建物

撮影位置 1



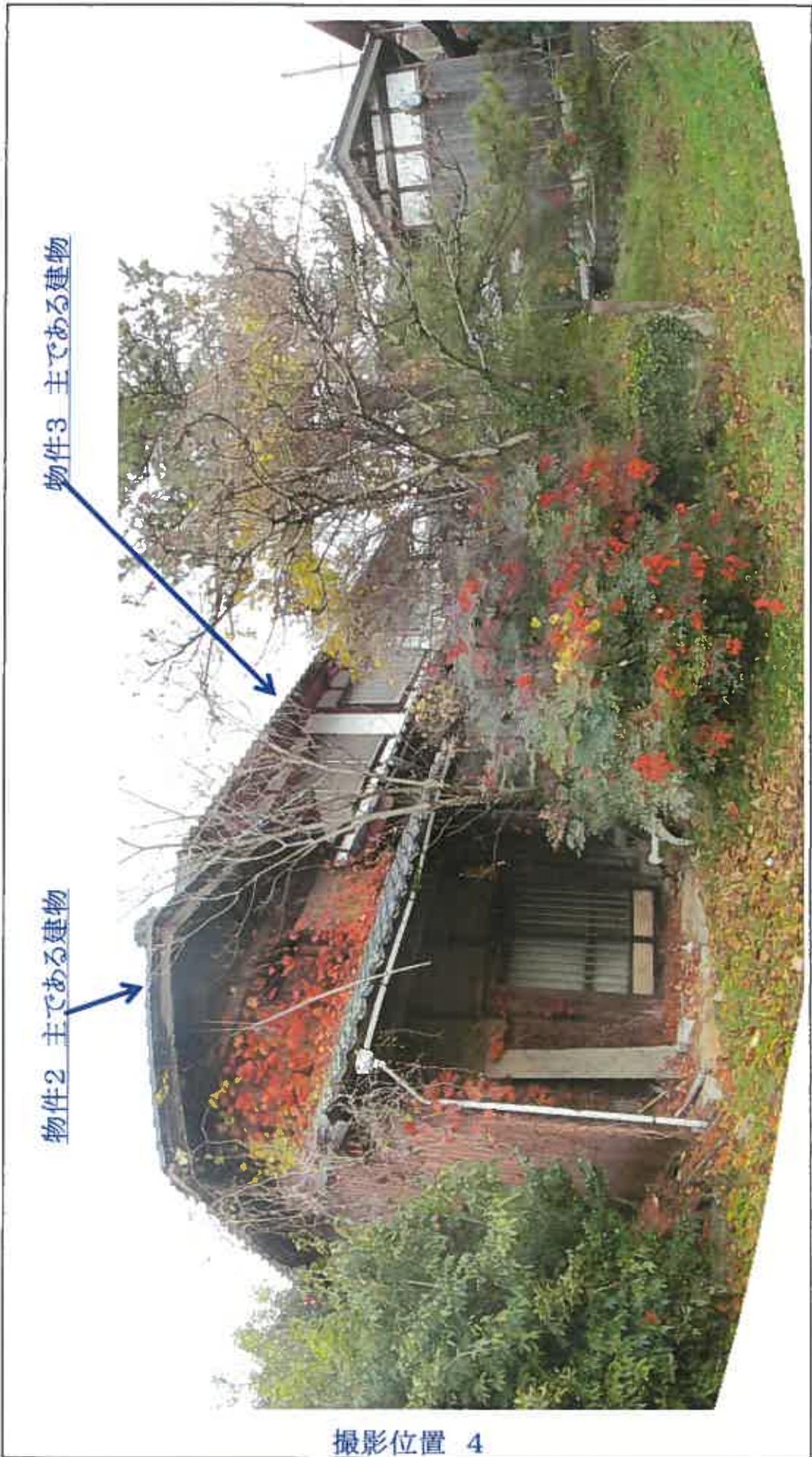
撮影位置 2

物件3, 主である建物

物件2 主である建物



撮影位置 3



撮影位置 4



物件2 主である建物内部



物件3 主である建物内部