

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 5月28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 6月11日から<br>令和 8年 6月18日まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 6月25日 午前10時00分<br>場 所 大津地方裁判所長浜支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分<br>場 所 大津地方裁判所長浜支部競売係   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 7月 2日から<br>令和 8年 7月 2日まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 5月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>※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   | 長浜市法楽寺町字寺下                       |
|   | 地 番   | 27番120                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長浜市法楽寺町字寺下 27番地120               |
|   | 家屋 番号 | 27番120                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.69平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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   | 長浜市法楽寺町字寺下                       |
|   | 地 番   | 27番120                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長浜市法楽寺町字寺下 27番地120               |
|   | 家屋 番号 | 27番120                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.69平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |



令和8年(ケ)第2号  
令和8年2月17日受理  
令和8年3月12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   | 長浜市法楽寺町字寺下                       |
|   | 地 番   | 27番120                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長浜市法楽寺町字寺下 27番地120               |
|   | 家屋 番号 | 27番120                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.69平方メートル<br>2階 40.57平方メートル |





## 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

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、物件2建物の敷地として利用されている。

### 3 物件2建物（以下、「目的建物」という。）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、同建物の形状は概ね8枚目の各階平面図に記載の形状に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⑤乃至⑮のとおりである。

#### (2) 目的建物の損傷等

ア 同建物の外壁の複数箇所のコーキングが剥がれている。

イ 同建物1階のLDKには、生活雑品や生活ゴミ等が散乱しており、維持管理が良くない（写真⑥、⑦、⑧）。

ウ 同建物1階の浴室は、カビ等の汚れによる損傷が広範囲に見受けられた。

エ 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 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は東側で、両側側溝部分を含む幅員約9.0mの舗装県道（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④）。

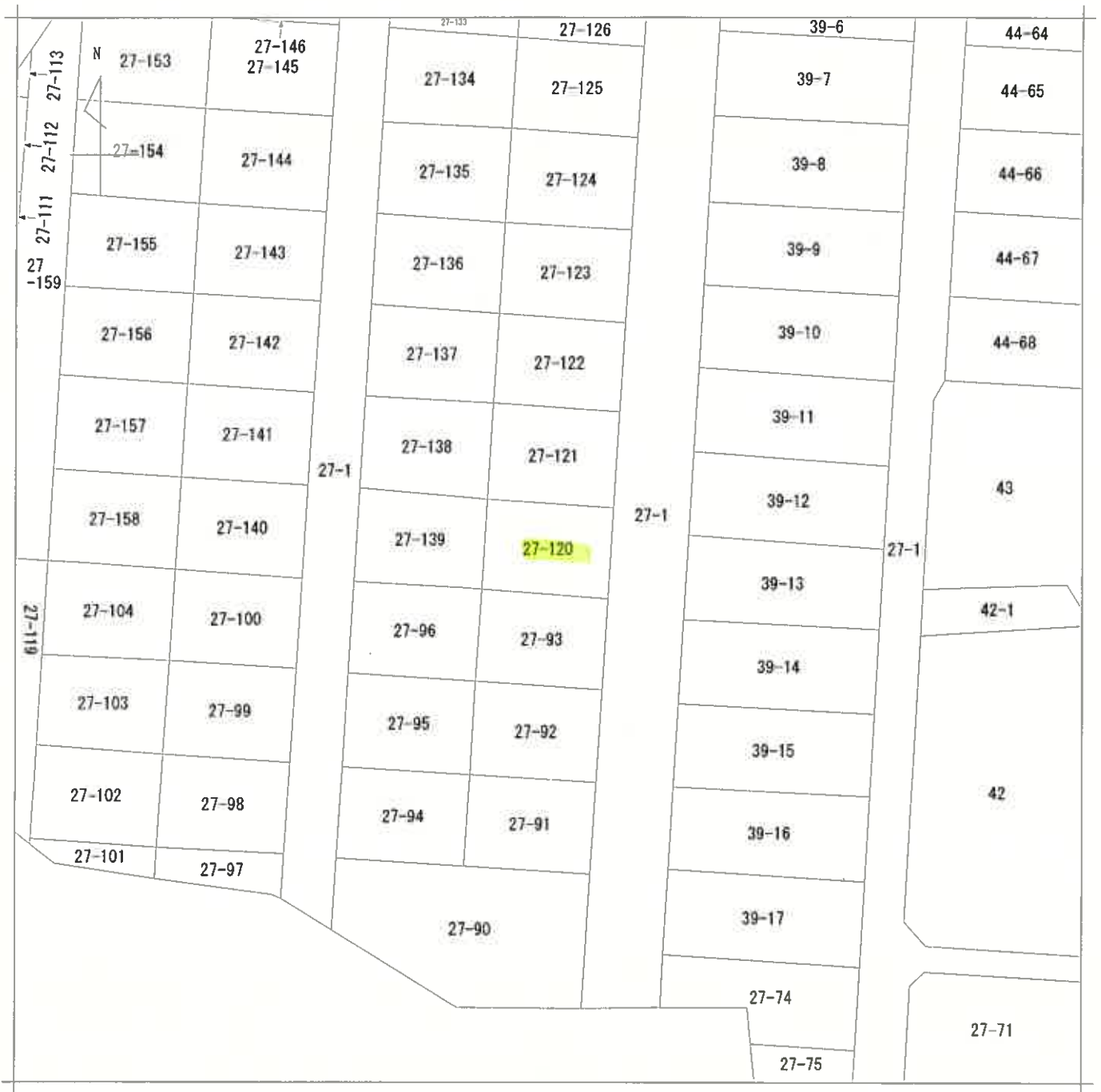
| 関係人の陳述等           |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                       |
| ■ 目的物件所有者         | [目的物件所有者宛の占有状況等照会書に対する回答無し] |

(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8年2月17日(火)<br>15:00-15:20  | 大津地方法務局<br>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8年2月19日(木)<br>10:10-10:20  | 長浜市役所<br>税務課    | 目的物件の地番図等交付申請                  |
| 令和8年2月19日(木)<br>13:20-13:40  | 物件所在地           | 目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函<br>(回答:無) |
| 令和8年3月4日(水)<br>13:30-13:50   | 物件所在地           | 立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認       |
|  |                 |                                |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 8年 3月 4日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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)



地番区域見出  
法楽寺町

|       |      |            |         |           |          |        |      |           |
|-------|------|------------|---------|-----------|----------|--------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 長浜市法楽寺町字寺下 |         |           | 地番       | 27番120 |      |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分       | 座標系又は記号 | 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 |      |            |         | 備付年月日(原図) |          |        | 補記事項 |           |

(5枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年3月10日

925030

地積測量図

地番 27-1, 27-120~159

土地の所在 東浅井町浅井町大字法楽寺字寺下

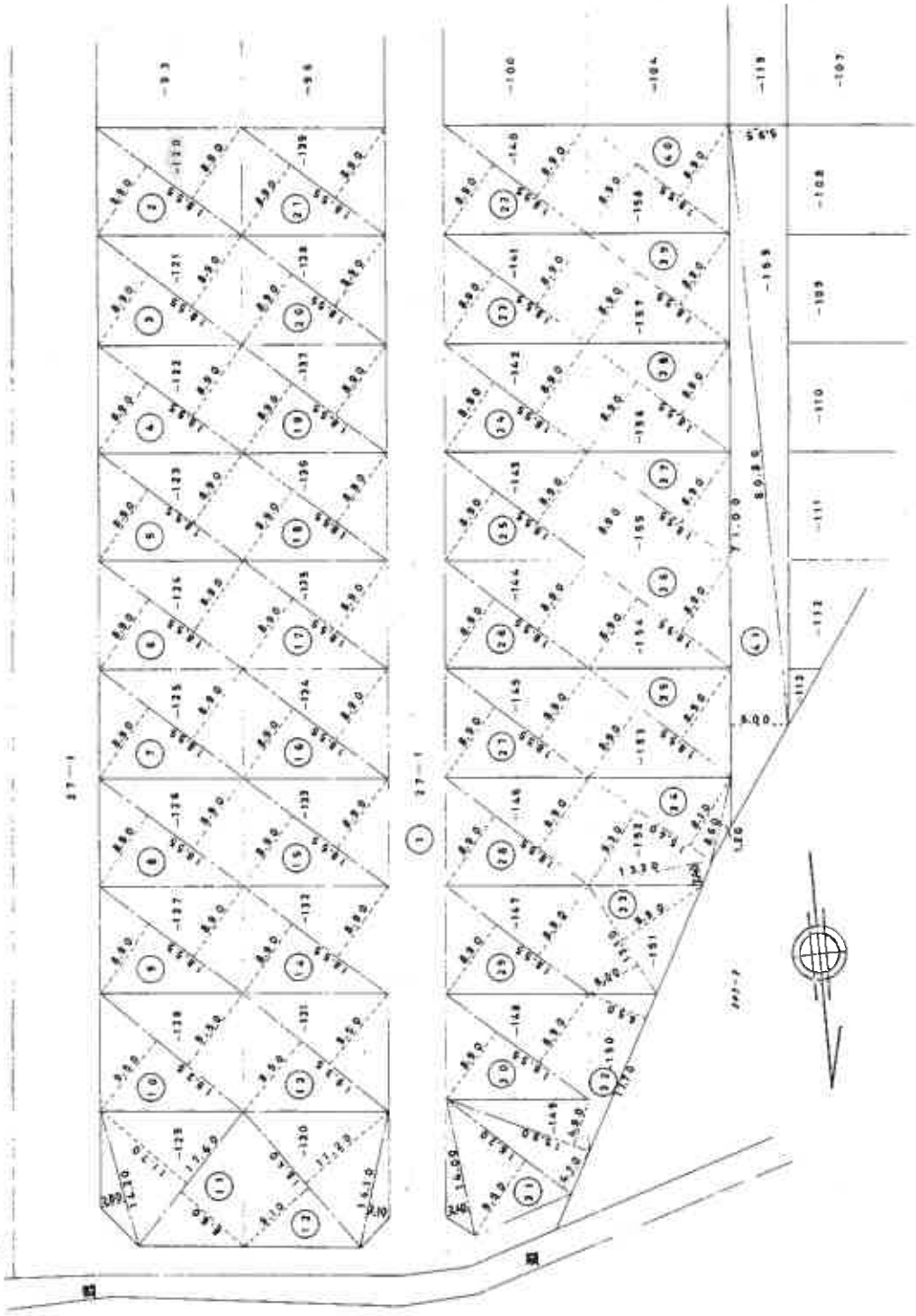
長浜南法楽寺町

Sp. 3.10

製作年月日 昭和四八年貳月貳八日

製作者

申請人



縮尺 1/500

A4判に縮小

(6枚目)

昭48-101

登記年月日：昭和48年3月10日

925031

地番 27-1-27-120~159

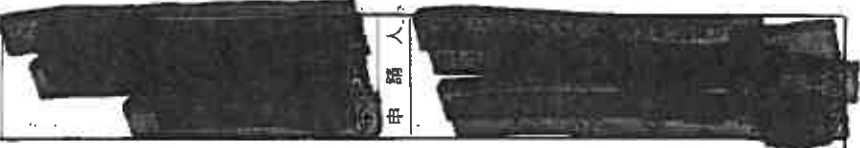
土地の所在 東浅井郡浅井町大字法楽寺字寺下  
長浜市法楽寺町

48.3.10

昭和四八年貳月貳八日

作製年月日

作製者



申請人



② 求積表

|    |       |    |      |    |          |    |    |    |    |  |
|----|-------|----|------|----|----------|----|----|----|----|--|
| 2  | 16.55 | X  | 8.90 | =  | 165.095  |    |    |    |    |  |
| 3  | 4     | 5  | 6    | 7  | 8        | 9  | 14 | 15 | 16 |  |
| 17 | 18    | 19 | 20   | 21 | 22       | 23 | 24 | 25 | 26 |  |
| 27 | 28    | 29 | 30   | 35 | 36       | 37 | 38 | 39 | 40 |  |
|    |       |    |      | 計  | 330.19   |    |    |    |    |  |
|    |       |    |      | 面積 | 165.095㎡ |    |    |    |    |  |

③1 求積表

|   |      |   |      |    |          |  |
|---|------|---|------|----|----------|--|
| 1 | 4.00 | X | 2.40 | =  | 33.60    |  |
| 1 | 6.20 | X | 9.50 | =  | 153.90   |  |
| 1 | 6.20 | X | 4.70 | =  | 76.14    |  |
| 1 | 5.90 | X | 4.90 | =  | 77.91    |  |
|   |      |   |      | 計  | 347.55   |  |
|   |      |   |      | 面積 | 170.775㎡ |  |

⑩13 求積表

|   |      |   |      |    |          |  |
|---|------|---|------|----|----------|--|
| 1 | 9.35 | X | 9.50 | =  | 103.825  |  |
| 1 | 9.35 | X | 9.50 | =  | 103.825  |  |
|   |      |   |      | 計  | 367.65   |  |
|   |      |   |      | 面積 | 103.825㎡ |  |

③2 求積表

|   |      |   |      |    |         |  |
|---|------|---|------|----|---------|--|
| 1 | 7.70 | X | 6.50 | =  | 115.05  |  |
|   |      |   |      | 面積 | 57.525㎡ |  |

⑪ 求積表

|   |      |   |       |    |         |  |
|---|------|---|-------|----|---------|--|
| 1 | 7.60 | X | 11.70 | =  | 205.92  |  |
| 1 | 7.60 | X | 8.60  | =  | 151.36  |  |
| 1 | 4.20 | X | 2.80  | =  | 39.76   |  |
|   |      |   |       | 計  | 397.04  |  |
|   |      |   |       | 面積 | 198.52㎡ |  |

③3 求積表

|   |      |   |      |    |          |  |
|---|------|---|------|----|----------|--|
| 1 | 3.10 | X | 9.90 | =  | 129.69   |  |
| 1 | 3.10 | X | 6.00 | =  | 78.60    |  |
|   |      |   |      | 計  | 208.29   |  |
|   |      |   |      | 面積 | 104.145㎡ |  |

⑫ 求積表

|   |      |   |       |    |          |  |
|---|------|---|-------|----|----------|--|
| 1 | 8.40 | X | 11.20 | =  | 206.08   |  |
| 1 | 8.40 | X | 9.70  | =  | 167.44   |  |
| 1 | 4.10 | X | 2.10  | =  | 29.61    |  |
|   |      |   |       | 計  | 403.13   |  |
|   |      |   |       | 面積 | 201.565㎡ |  |

③4 求積表

|   |      |   |      |    |         |  |
|---|------|---|------|----|---------|--|
| 1 | 3.30 | X | 2.40 | =  | 31.92   |  |
| 1 | 5.40 | X | 9.30 | =  | 143.22  |  |
| 1 | 5.40 | X | 8.10 | =  | 124.74  |  |
| 1 | 8.60 | X | 1.20 | =  | 10.32   |  |
|   |      |   |      | 計  | 310.20  |  |
|   |      |   |      | 面積 | 155.10㎡ |  |

⑬ 求積表

|   |      |   |      |    |         |  |
|---|------|---|------|----|---------|--|
| 1 | 7.10 | X | 6.00 | =  | 42.60   |  |
| 1 | 6.80 | X | 5.95 | =  | 361.76  |  |
|   |      |   |      | 計  | 787.76  |  |
|   |      |   |      | 面積 | 393.88㎡ |  |

⑬ 求積表

|   |      |   |      |    |         |  |
|---|------|---|------|----|---------|--|
| 1 | 7.10 | X | 6.00 | =  | 42.60   |  |
| 1 | 6.80 | X | 5.95 | =  | 361.76  |  |
|   |      |   |      | 計  | 787.76  |  |
|   |      |   |      | 面積 | 393.88㎡ |  |

縮尺 1/

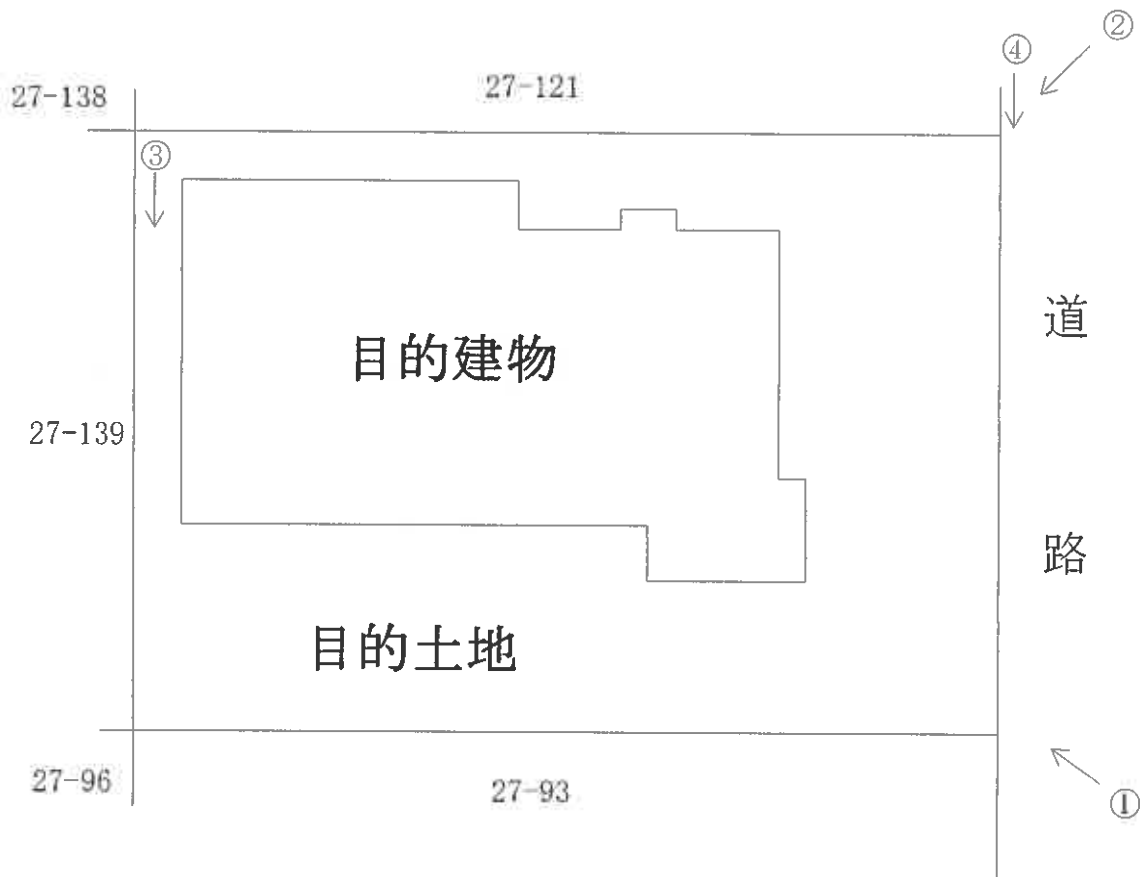
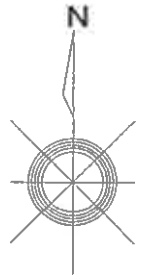
A4判に縮小

昭和48.3.10



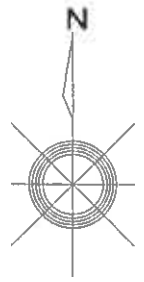
# 【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

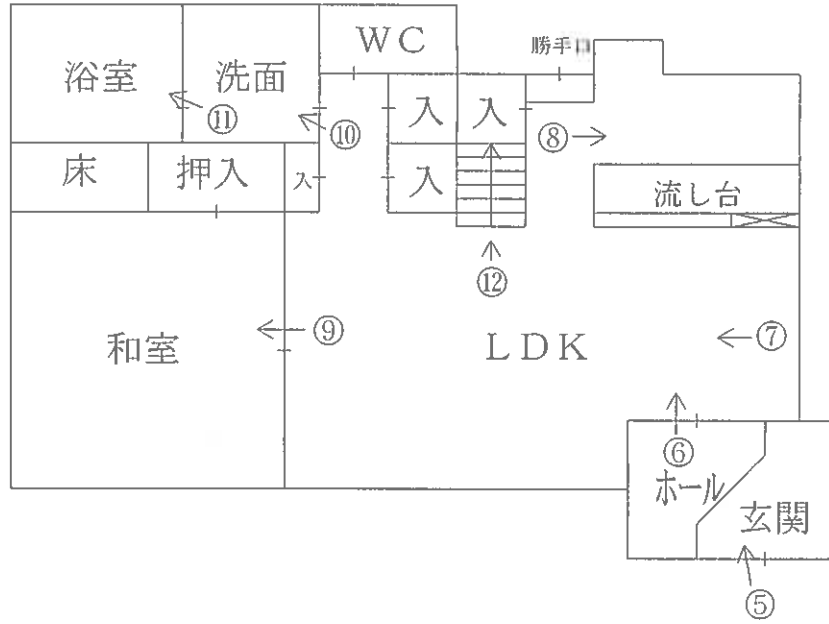


# 【間取図略図】

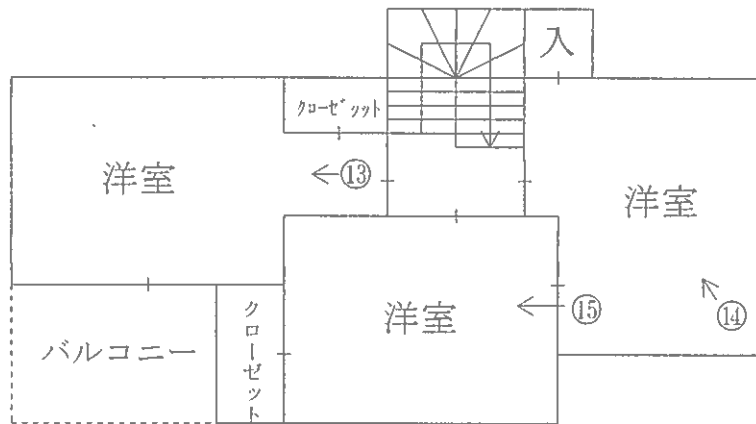
○→ 写真撮影位置方向



[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



(14枚目)

⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 2 号  
令和 8 年 3 月 4 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 12 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 3,360,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1 (土地)      | 金 560,000 円   |
| 物件2 (建物)      | 金 2,800,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 「物件目録記載のとおり」 |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>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   | 長浜市法楽寺町字寺下                       |
|   | 地 番   | 27番120                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長浜市法楽寺町字寺下 27番地120               |
|   | 家屋 番号 | 27番120                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.69平方メートル<br>2階 40.57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「虎姫」駅の東方・道路距離約 8700 m<br>最寄バス停「」の 方・約 m   |   |
| 付近の状況                                    | 中規模一般住宅のほか、空地が多く残る高台の住宅地域   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 非線引都市計画区域<br>用途指定なし<br>70 %<br>200 %<br>なし<br>特定用途制限地域: 田園居住地区<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 規模 165.09 m <sup>2</sup> (公簿)<br>間口約 11.0m、 奥行約 15.0m、 ほぼ長方形地   |   |
| 接面道路の状況                                  | 東側で幅員約9mの舗装県道(高山長浜線)にはほぼ等高接面<br>(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<br>(注)                            | 上水道<br>ガス配管<br>下水道  | 前面道路に本管あり<br>なし<br>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。<br>1979年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1981年の住宅地図では山林、2006年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。<br>目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、平成15年7月に山林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、昭和47年に「三共興産株式会社」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。 |   |
| 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 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15年7月23日 新築<br>経過年数：23年<br>経済的残存耐用年数：7年  |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：スレート葺<br>外 壁：ボード貼等<br>内 壁：クロス貼等<br>天 井：クロス貼、合板貼等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、水道、ガス、風呂、排水等<br>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<br>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 (外壁のコーキングが複数箇所剥がれている。また、1階LDKには生活雑品や生活ゴミ等が散乱しているほか、浴室ではカビ等の汚れによる損傷が広範囲に見受けられた。)                           |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり  |
| 特 記 事 項         |  |

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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|
| 1        | 10,400                             | 1.01           | 165.09                        | 0.90      | 1,560,000                  |
|          |                                    |                |                               |           |                            |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜 (県) - 10

公示価格等 8,180円/m<sup>2</sup> × 時点修正 98.7/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/78 = 標準画地価格 10,400円/m<sup>2</sup>

◇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 100/96 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/80 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/78

イ 個別格差 : 方位 +1 (相乗積 101/100)

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 の 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|--------------------------|
| 2        | 200,000                           | 106.26                           | 0.19       | 4,040,000                |
|          |                                   |                                  |            |                          |

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 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) = 0.19

## 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<br>番号 | 建付地価格(円)  | 土地利用権等割合 |                | 土地利用権等価格(円) |
|----------|-----------|----------|----------------|-------------|
|          | ア         | イ        |                | ア×イ=ウ       |
| 1        | 1,560,000 | 0.40     | 法定地上権<br>(物件2) | 620,000     |
|          |           |          |                |             |
|          |           |          |                |             |

イ 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。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号    | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修正 | 競売<br>市場<br>修正 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評 価 額(円)      |
|-------------|----------------|----------------------------|------------|-----------|----------------|-----------------------|---------------|
|             | (1①オ、1②エ)<br>ア | (2①ウ)<br>イ                 | ウ          | エ         | オ              | カ                     | (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
| 1           | 1,560,000      | -620,000                   | /          | 1.00      | 0.60           | 1.00                  | 560,000       |
| 2           | 4,040,000      | +620,000                   | 1.00       | 1.00      | 0.60           | 1.00                  | 2,800,000     |
|             |                |                            |            |           |                |                       |               |
| 一 括 価 格(合計) |                |                            |            |           |                |                       | 3,360,000     |

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。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（長浜(県)－10）

所 在：長浜市東主計町字杉ノ木153番外

価 格：8,180 円/㎡

位 置：JR北陸本 線「虎姫」駅の 東 方・道路距離約 7200 m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：747 ㎡

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：非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの既成住宅地域

## 第7 附属資料

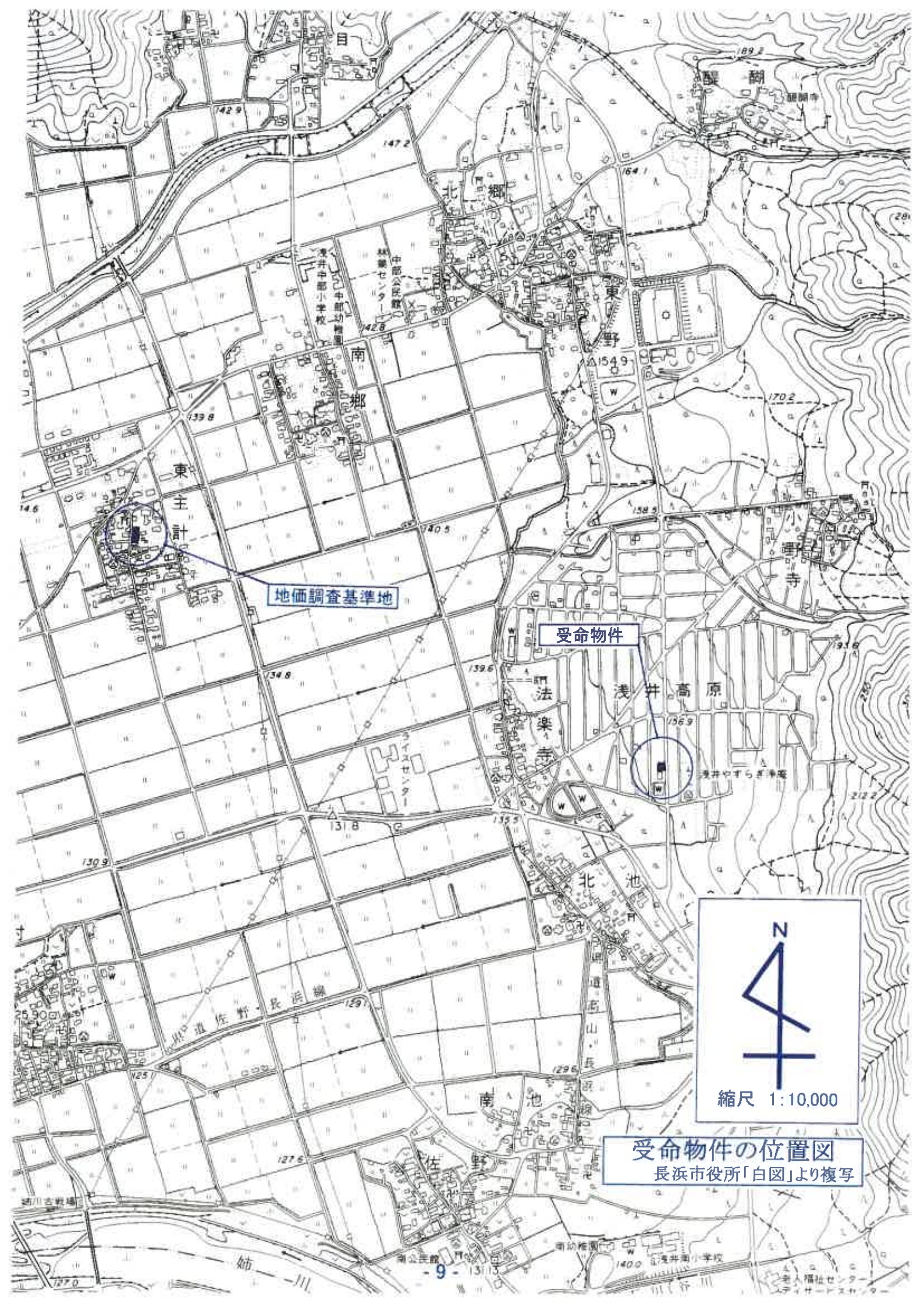
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1：1,144,073 円

物 件 2：3,012,227 円

以 上



地価調査基準地

受命物件



受命物件の位置図  
長浜市役所「白図」より複写



八幡神社

法楽寺町

受命物件

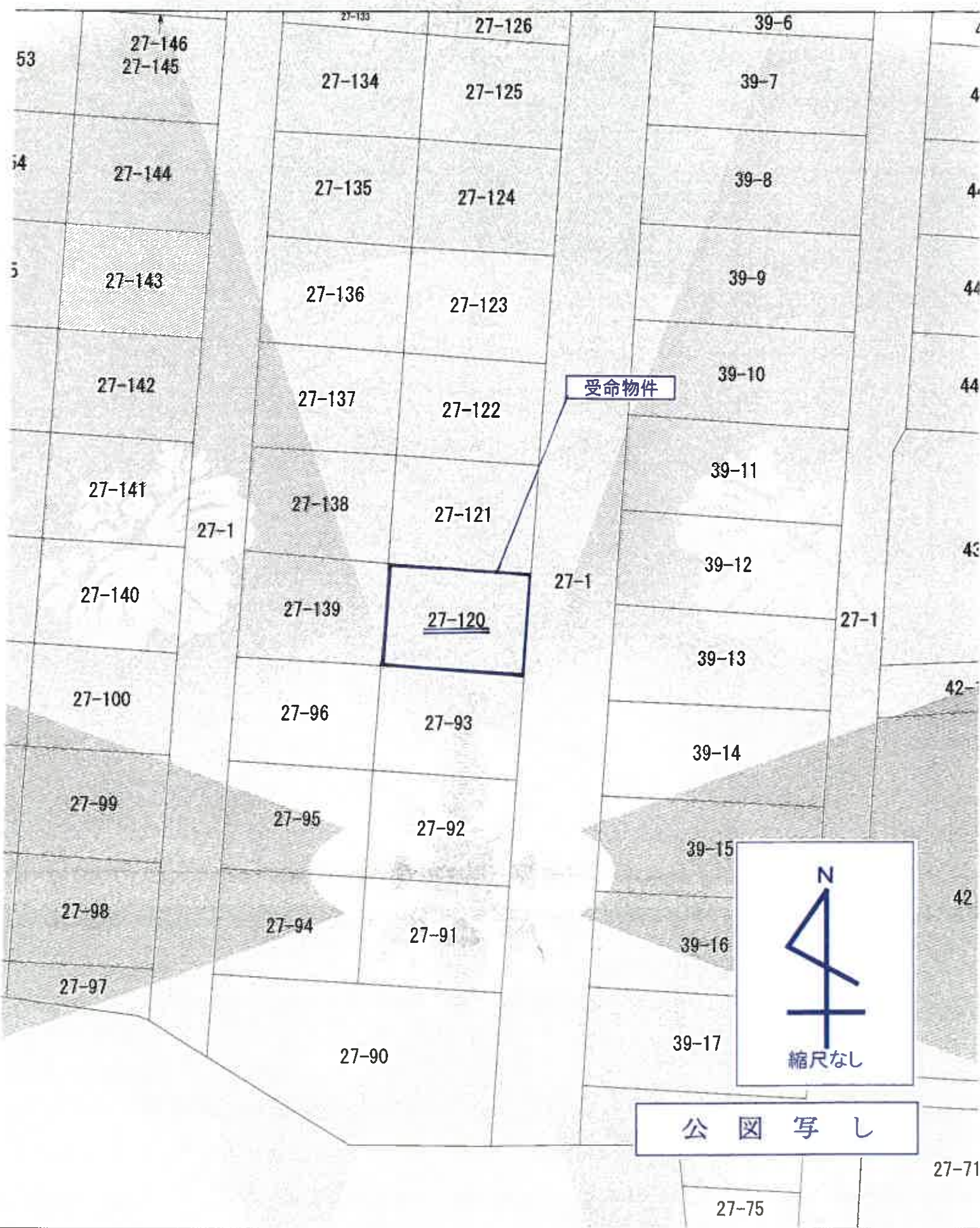
湯井高原養老園

徳光神社



縮尺 1:2,500

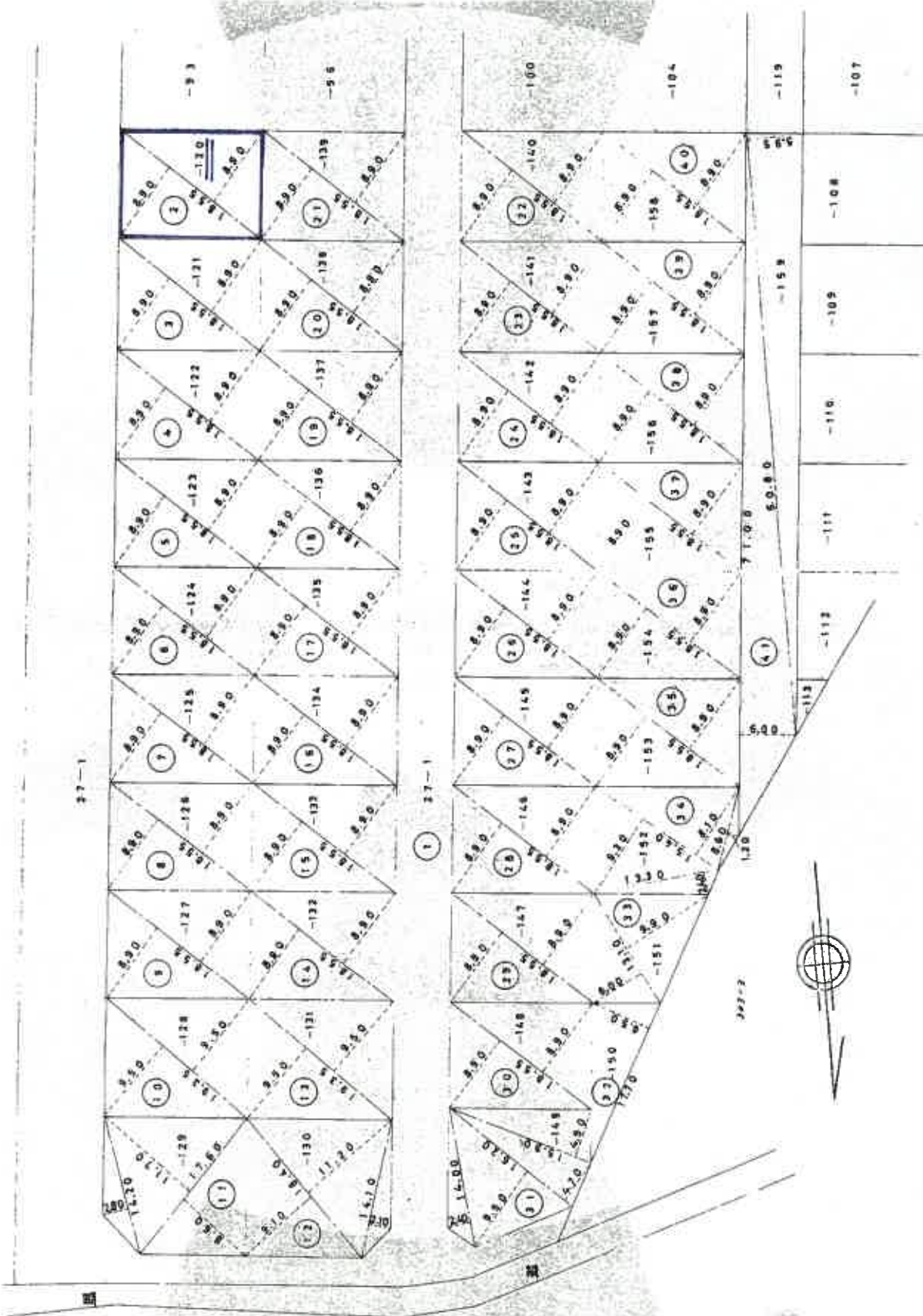
受命物件附近の状況図  
長浜市役所「白図」より複写



受命物件



公 図 写 し



縮尺 1:500  
B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

②

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |    |
| 27 | 28 | 29 | 30 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |    |

10.55 X 8.90 = 165.095  
 10.55 X 8.90 = 165.095  
 計 面積 165.095 m<sup>2</sup>

⑩ ⑬

|       |      |       |     |
|-------|------|-------|-----|
| 19.35 | 9.50 | 10.30 | 2.5 |
| 19.35 | 9.50 | 10.30 | 2.5 |

計 面積 103.025 m<sup>2</sup>

⑪

|       |       |        |
|-------|-------|--------|
| 17.60 | 11.70 | 205.92 |
| 17.60 | 8.60  | 151.36 |
| 14.20 | 2.80  | 39.76  |

計 面積 397.04 m<sup>2</sup>

⑫

|       |       |        |
|-------|-------|--------|
| 18.40 | 11.20 | 206.08 |
| 18.40 | 9.10  | 167.64 |
| 14.10 | 2.10  | 29.61  |

計 面積 403.33 m<sup>2</sup>

⑲

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| 14.00 | 2.40 | 33.60  |
| 16.20 | 9.50 | 153.90 |
| 16.20 | 4.70 | 76.14  |
| 15.90 | 4.90 | 77.91  |

計 面積 170.775 m<sup>2</sup>

⑳

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| 17.70 | 6.50 | 115.05 |
|-------|------|--------|

面積 575.25 m<sup>2</sup>

㉓

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| 13.10 | 9.90 | 129.69 |
| 13.10 | 6.00 | 78.60  |

計 面積 104.165 m<sup>2</sup>

㉔

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| 13.30 | 2.40 | 31.92  |
| 15.40 | 9.30 | 143.22 |
| 15.40 | 8.10 | 124.74 |
| 8.60  | 1.20 | 10.32  |

計 面積 310.20 m<sup>2</sup>

㉕

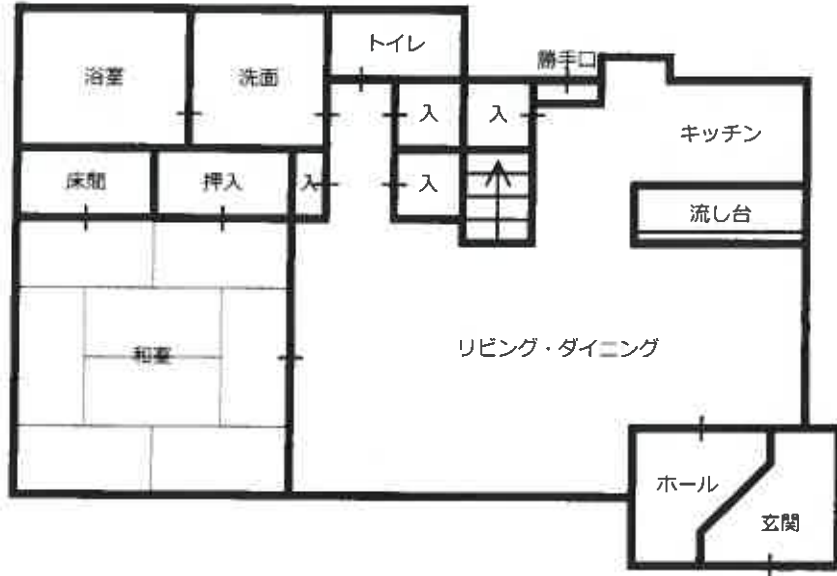
|       |      |        |
|-------|------|--------|
| 22.00 | 6.00 | 42.00  |
| 60.00 | 5.95 | 361.76 |

計 面積 393.88 m<sup>2</sup>

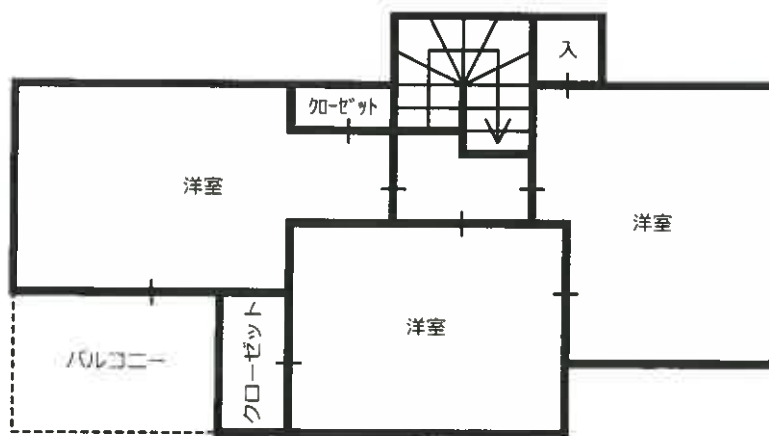
地積測量図写し



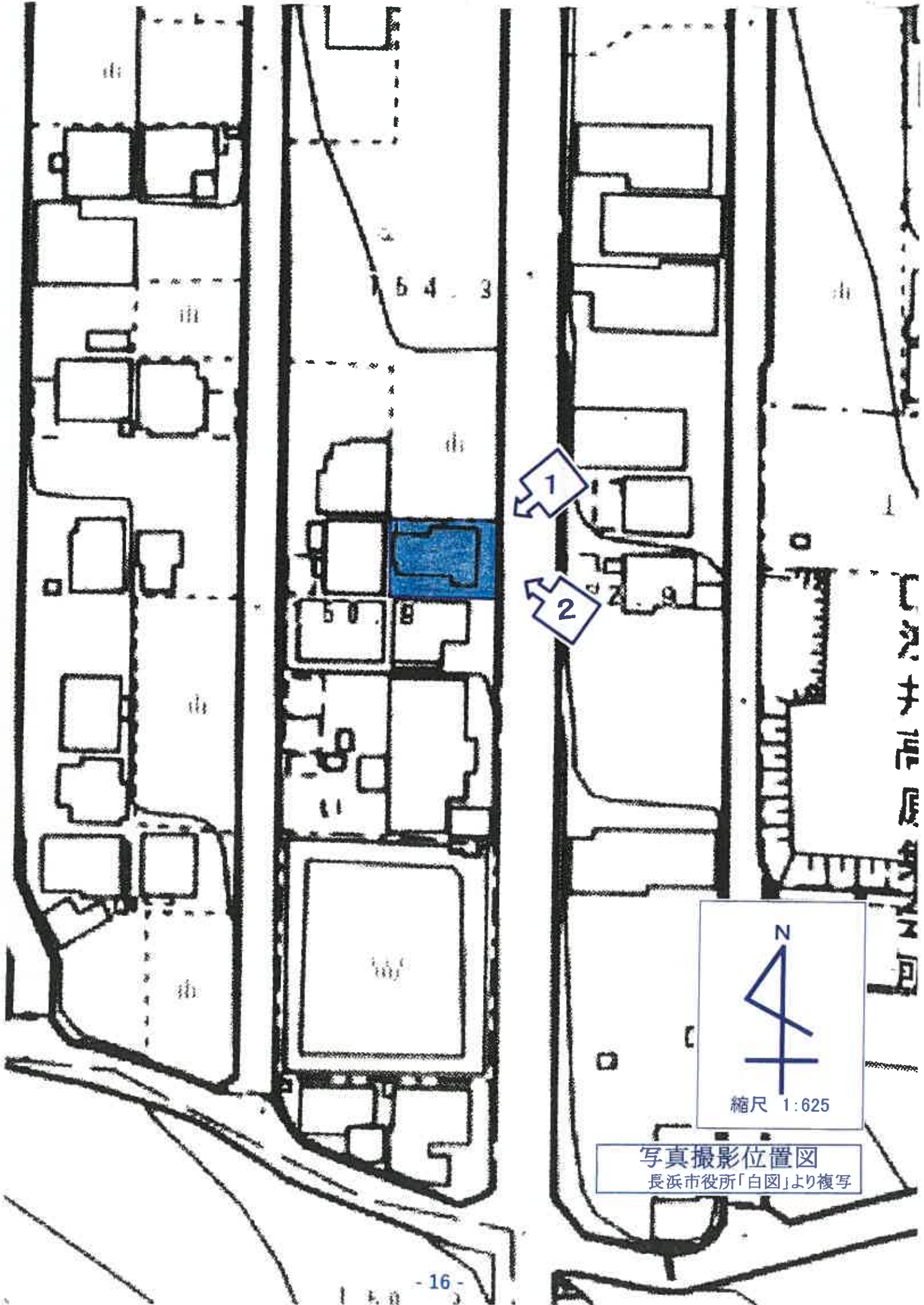
1 階



2 階



建物間取図



写真撮影位置図  
長浜市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1

現況写真

物件2 主である建物



撮影位置 2

現 況 写 真



物件2 主である建物内部

