

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 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 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 7月16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 7月 2日から 令和 8年 7月 2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 5月28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)
1~3	3,510,000 2,808,000	一括	702,000	23,433	0
1	1,850,000				
2	320,000				
3	1,340,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 長浜市八島町字宮ノ前
 地 番 538番
 地 目 宅地
 地 積 596.53平方メートル
- 2 所 在 長浜市八島町字宮ノ前
 地 番 538番1
 地 目 宅地
 地 積 103.78平方メートル
- 3 所 在 長浜市八島町字宮ノ前 538番地、538番地1
 家屋 番号 538番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 113.04平方メートル
 2階 68.78平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 31.18平方メートル
- (現況)
- 種 類 物置



物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.90平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 25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1～3】

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3】

本件所有者及びCが占有している。Cの占有権原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1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 長浜市八島町字宮ノ前 |
| | 地 番 | 538番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 596.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市八島町字宮ノ前 |
| | 地 番 | 538番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市八島町字宮ノ前 538番地、538番地1 |
| | 家屋 番号 | 538番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.04平方メートル
2階 68.78平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 31.18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

符 号	2
種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.90平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.46平方メートル



令和7年(又)第4号
令和7年12月18日受理
令和8年1月22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 | 長浜市八島町字宮ノ前 |
| | 地 番 | 538番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 596.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市八島町字宮ノ前 |
| | 地 番 | 538番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市八島町字宮ノ前 538番地、538番地1 |
| | 家屋 番号 | 538番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.04平方メートル
2階 68.78平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 31.18平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置・居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.90平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.46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・2
現況地目	■宅地(物件1・2) □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(亡A相続財産) □その他の者() 上記の者が、本土地上の下記建物を所有し、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3
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 ■附属建物符号1) ■種 類：物置 □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(亡A相続財産) ■その他の者(C) 建物所有者が主建物(居宅)、附属建物符号1(物置)、符号2(物置・居宅)、符号3(便所)を所有し、占有しているほか、その他の者が主建物(居宅)、附属建物符号1(物置)、符号2(物置・居宅)、符号3(便所)を使用し、住居等として、各占有している ■「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

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"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (主建物) <input checked="" type="checkbox"/> 物置 (附属建物符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 物置・居宅 (附属建物符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 便所 (附属建物符号3) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(C)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	昭和56年 8月17日 (物件3建物の所有権が亡Bへ所有権保存された日)
最初の契約等	契約日 昭和56年 8月17日 (同 日)
契約等	期間 昭和 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 <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	毎月金 円 (月 日までに 月分を先払) <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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める
その他	「その他の事項」記載のとおり
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者Cは亡父親(B)と亡母親(A)の長男であり、生まれた時から物件3建物を住居としている。 物件3建物をBから相続したA(H26.1.15)が亡くなった後、目的建物は亡Aの相続財産となっているが、占有者Cは引き続き、同建物を住居等として使用し、占有している。	

(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

なし

2 物件1土地及び物件2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

物件1土地及び物件2土地は地続きの土地である。

ア 目的土地については、8枚目の公図(法第14条第1項：地籍図)が存するが、地積測量図は存しない。

イ 10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等を確認し、現況の目的土地の辺長を巻き尺等で概測して作成したものである。

ウ 現地で目的土地を概測した結果、目的土地の形状は8枚目の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推認されたが、巻き尺等での概測であり、境界杭等がなく、また、境界が判然としない箇所もあったことから、目的土地の正確な地積を求めるためには、測量等する必要があると思料される。

(2) 目的土地の状況

地続きの物件1土地及び物件2土地は、物件3建物(主建物及び附属建物符号1、符号2、符号3)の敷地、庭、池等として一体的に使用されている(関係人Cの陳述によると、池の水は地下水を使っている、とのことである。)

3 物件3建物(主建物及び附属建物符号1、符号2、符号3)(以下、「目的建物」という。)の状況等

(1) 主建物の形状・間取り・使用状況等について

ア 主建物の外観は写真①のとおりであり、同建物の形状は各階平面図(9枚目)に記載の形状に概ね合致していると認められる。

イ 主建物の間取りは概ね11枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑰乃至⑳のとおりである。

ウ 主建物2階の東側の板間は、天井が造作されていない物置である。

(2) 附属建物(符号1、符号2、符号3)の形状・間取り・使用状況等について

ア 符号1建物の外観は写真②、③、④のとおりで、符号2建物の外観は写真⑤、⑥、⑦のとおりで、附属建物符号3建物の外観は写真⑧のとおりである。

イ 附属建物(符号1、符号2、符号3)の間取りは、概ね12枚目のとおりである。

ウ 附属建物符号1の建物内の状況は写真⑳のとおりであり、登記簿記載の種類は居宅であるが、現況種類は物置である。

エ 附属建物符号2の建物内の状況は写真㉑乃至㉒のとおりであり、同建物には屋根裏収納が存した(写真㉓)。

4 目的建物の損傷等

(1) 主建物については、台所付近の床に撓みが見受けられ、天井にはシミが見受けられた(写真㉔)ほか、建物全体には経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見うけられた。

(2) 附属建物符号1については、建物も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ほか、維持管理状況が劣っている。

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

- (3) 附属建物符号2については、屋根が朽ち、老朽化が進行している(写真⑥)ほか、建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見うけられた。
- (4) 附属建物符号3については、老朽化が進行している。
- 5 目的外動産について
主建物の北西側に流し台が据え置かれていた(写真⑩)。
- 6 接面道路について(以下は評価人からの聴取による。)
目的土地は南側で、側溝又は水路を含む幅員約4.3m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⑪)。

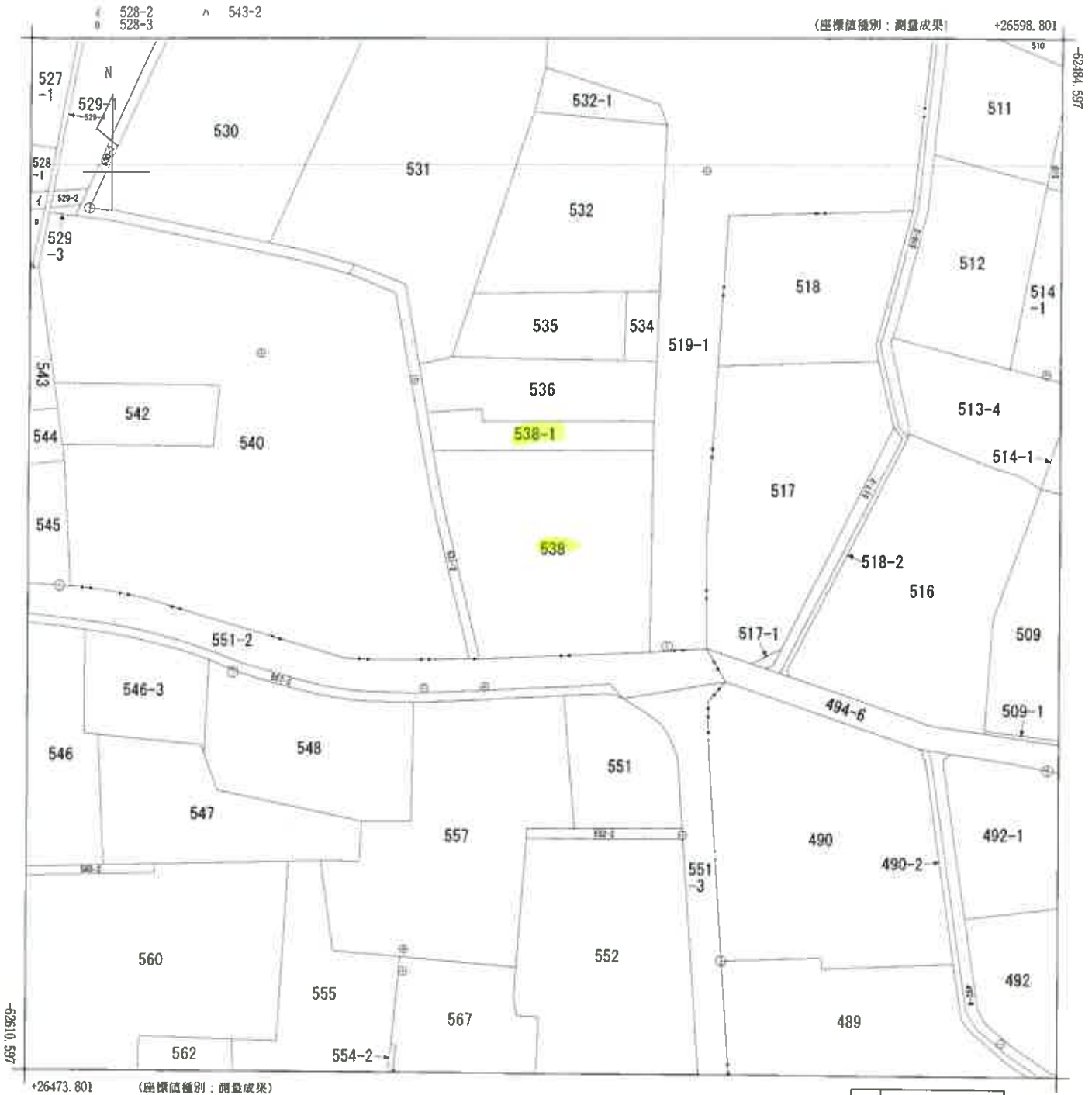
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 私は亡Aの長男で、亡Bは私の父親です。 2 私は母親の財産を相続放棄しており、目的物件は、亡Aの相続財産となっています。 3 目的建物は、私の住居として現在も使用しています。目的建物について、これまで賃貸借契約や賃料等の授受はありません。 4 目的土地の範囲については、立入調査時に指示説明したとおりだと思います。 5 目的土地には池があり、地下水を使っています。 6 物件3建物の附属建物符号1は物置として使用しています。 7 同建物の附属建物符号2の屋根は朽ちて老朽化が進んでいます。そして、同建物には屋根裏収納がありますが、危険なので立ち入れません。

(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12月18日(木) 9:20-9:40	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12月18日(木) 9:50-10:10	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12月18日(木) 11:10-11:40	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和8年1月16日(金) 13:30-14:50	物件所在地	関係人C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

(7枚目)



地番区域見出
八島町

請求部分	所在	長浜市八島町字宮ノ前				地番	538番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成16年9月			備付年月日(原図)	平成18年1月12日			補記事項		

A4判に縮小

登記年月日：昭和56年8月11日

947244

建築物図面

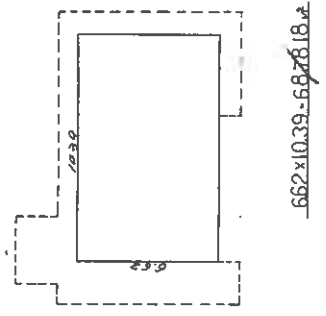
家屋番号 538

建物の所在 東京都中央区千代田区空八倉家室、前 538 538-1
長浜市八高町

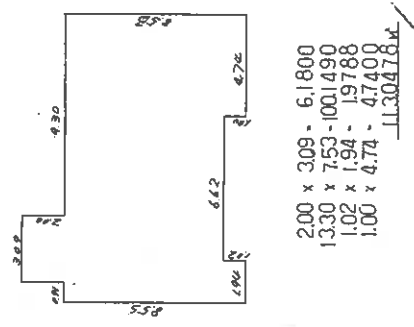
56.8.11

各階平面図

① - 礎



② - 礎



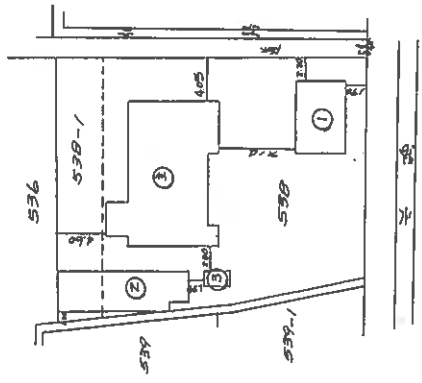
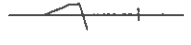
①



②



10.49 x 3.79 = 39.7571
1.60 x 2.86 = 5.1480
44.9051 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

土地家屋調査士 (職)

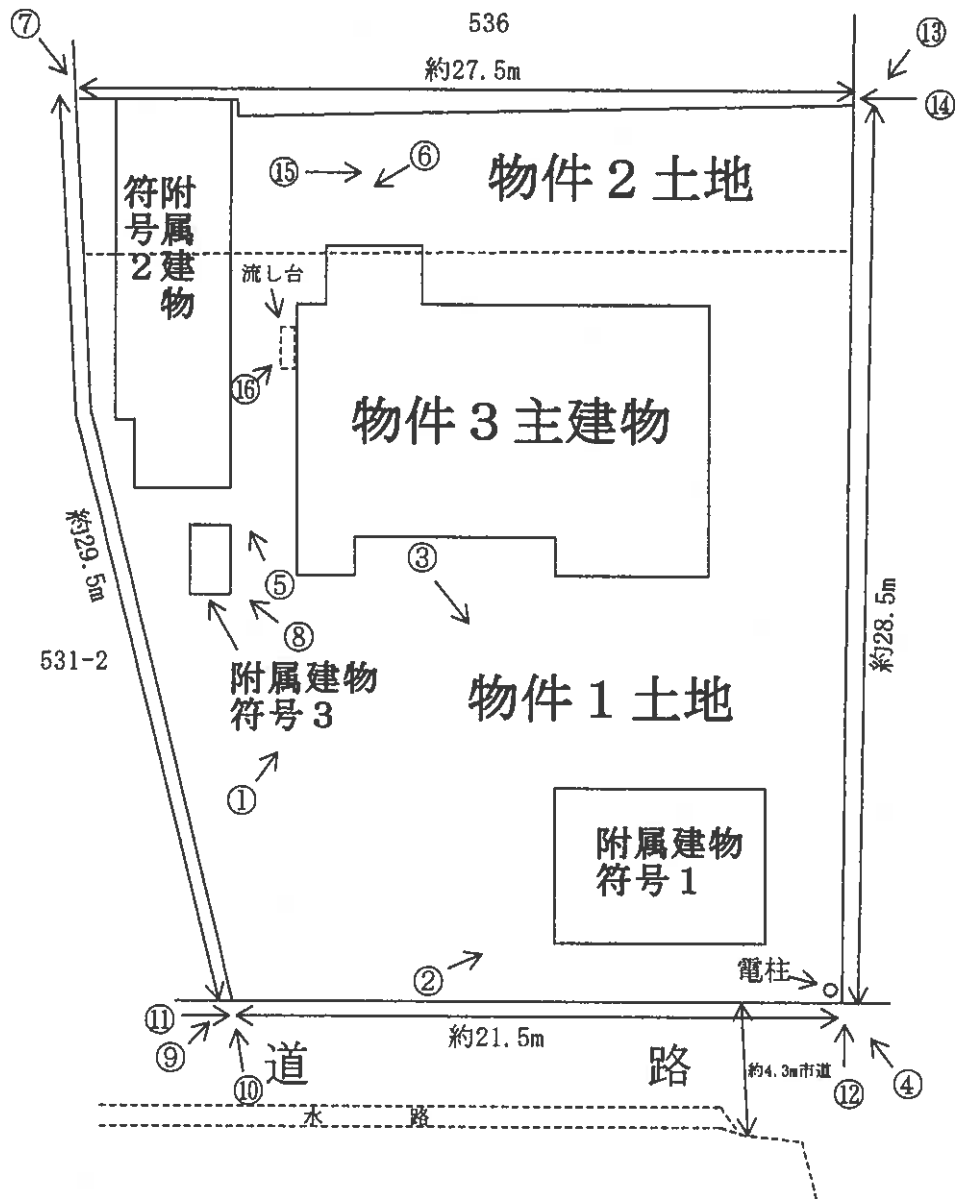
(大津地方方法務局周辺遊覧県土地家屋調査士会指定用紙)

A4判に縮小

【 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

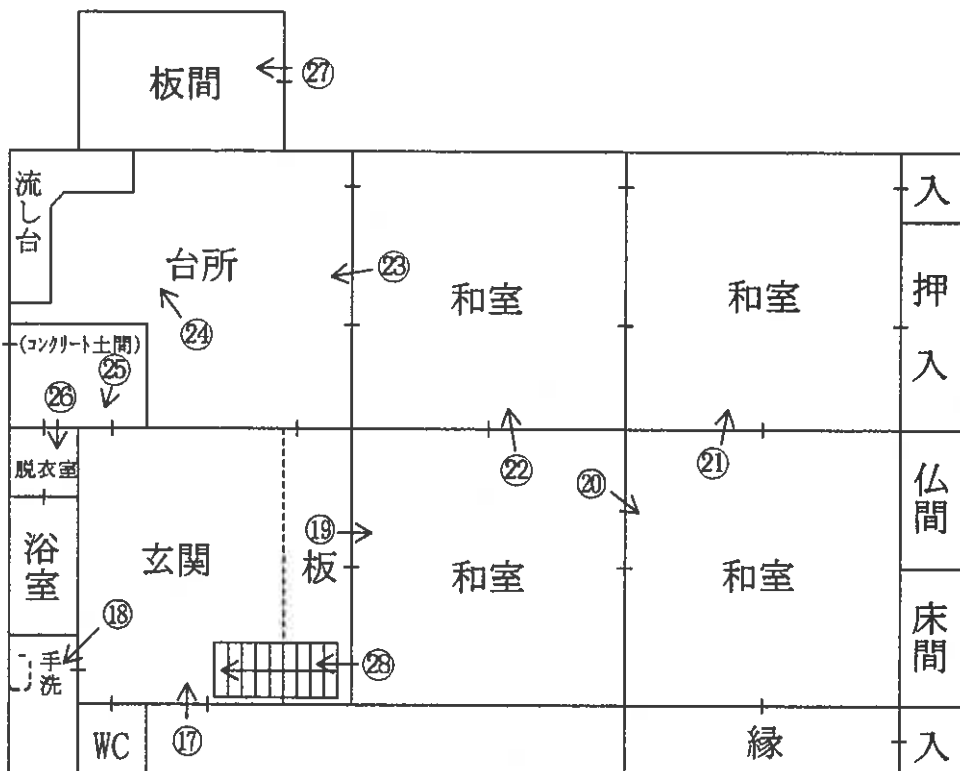


【間取図略図】—物件3主建物

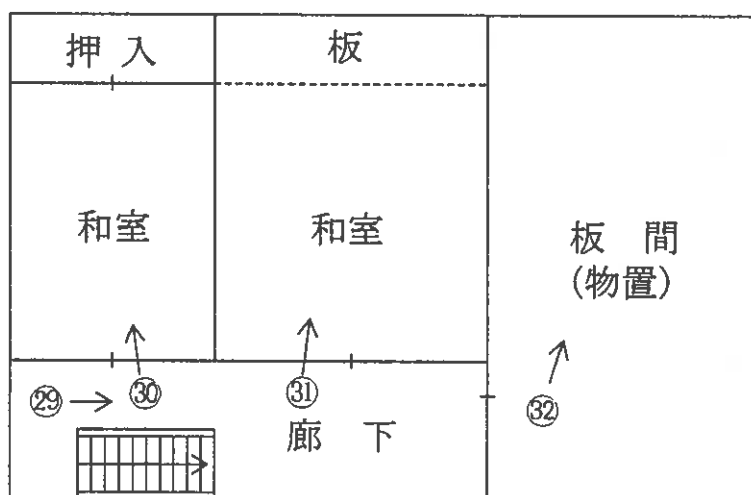
○→ 写真撮影位置方向



[1階]



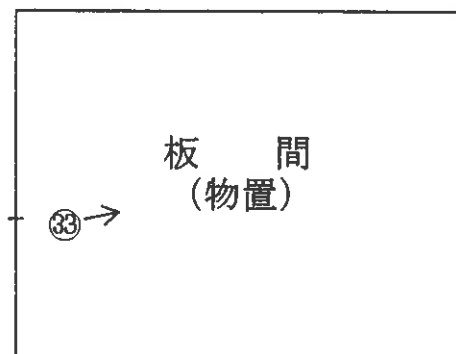
[2階]



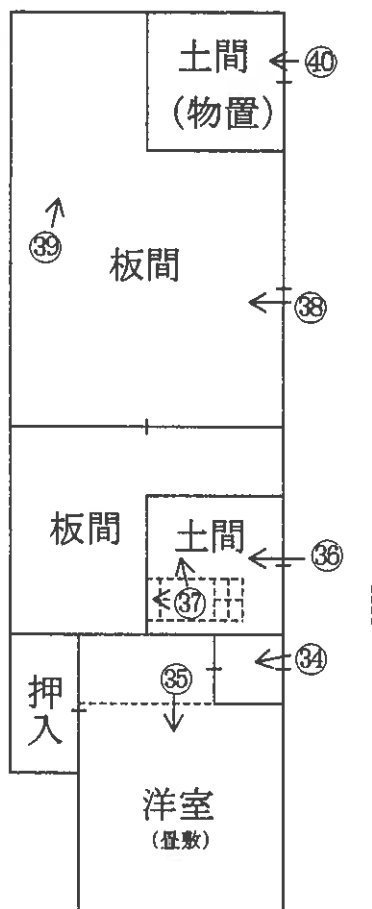
【間取図略図】一物件3建物（附属建物）



[符号1]



[符号2]



[符号3]



(/ 2 枚目)

現況写真

①
物件3主建物



②
附属建物符号1



③



④



⑤
附属建物符号2



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧
附属建物符号3



⑨



⑩



⑪



⑫



(16 枚目)

⑬



⑭



⑮



《17枚目》

16



17



18



(18 枚目)

①9



②0



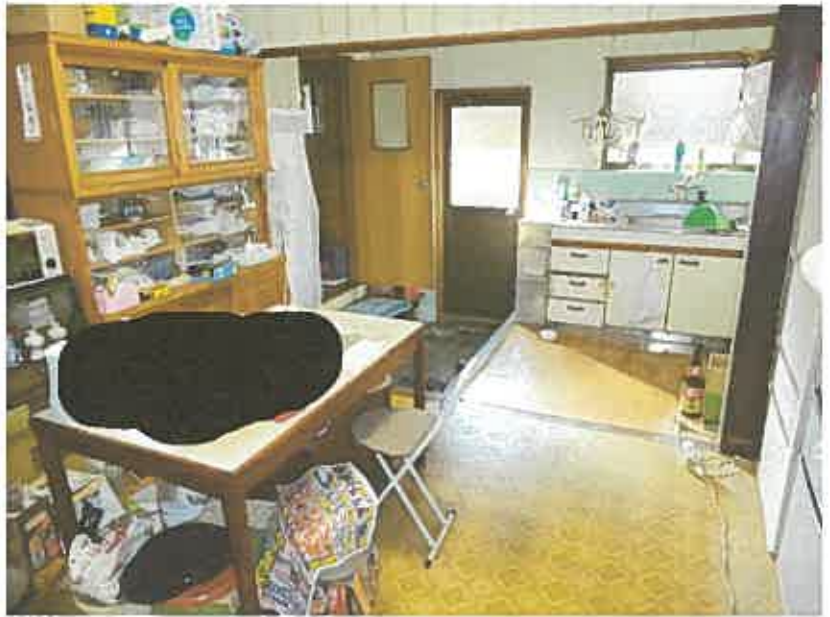
②1



22



23



24



(20枚目)

25



26



27



(21 枚目)

28



29



30



(22 枚目)

31



32



33



(23 枚目)

34



35



36



(24枚目)

37



38



39



(25枚目)

40



(26枚目)

令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 8 年 1 月 1 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 2 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 3,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,850,000 円
物件2 (土地)	金 320,000 円
物件3 (建物)	金 1,340,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 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・2の内訳価格は物件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 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	※下記、特記事項参照
番号	特 記 事 項		
1 2			
3	【建物】 ①附属建物符号1の現況は物置である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 長浜市八島町字宮ノ前
地 番 538番
地 目 宅地
地 積 596.53平方メートル
- 2 所 在 長浜市八島町字宮ノ前
地 番 538番1
地 目 宅地
地 積 103.78平方メートル
- 3 所 在 長浜市八島町字宮ノ前 538番地、538番地1
家屋 番号 538番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 113.04平方メートル
2階 68.78平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 31.18平方メートル
符 号 2
種 類 物置・居宅

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	44.90平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.46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・2)

位置・交通	JR北陸本線「虎姫」駅の北東方・道路距離約 3,800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	古くからの住宅が多い既成住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性はやや劣る。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、屋外広告物規制区域(第6種地域)、特定用途制限地域(田園居住地区)、宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模 700.31 m ² (公簿) 間口 21.5m、奥行 28.5m、ほぼ台形地 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	南側:幅員約4.3m舗装市道八島稚内30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 ガス配管 下水道	前面道路に本管あり(※下記、特記事項参照) 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54年、平成元年及び平成10年の住宅地図では住宅敷地となっている。 本件土地のうち物件1にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、昭和58年に個人の所有となる以前も個人の名義であり、その後、平成26年を原因日とする相続により、個人名義となっている。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。	
特記事項	①地積測量図はない。本件土地の範囲と思われる部分を巻き尺により測り、机上概測した結果、登記数量と概ね一致するものと推定されるが、一部境界杭等が確認できなかったところもあり、正確には、測量等することが望ましい。 ②南側道路について、対側の一部に水路が存しており、上記道路幅員は水路がない部分の幅員を記載している。 ③上水道について、長浜市担当課での確認によれば、東側にある神社の参道にある上水道管から引き込まれている、とのことである。また、下水道について、長浜市担当課での確認によれば、南側道路に下水道管から、本件土地に引込がある。ただし、関係人によれば、現状、浄化槽ないし汲み取り式である、とのことであった。 ④庭に池があり、池の水は地下水を使っている、とのこと。	

(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 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）：大正15年月日不詳 新築 経 過 年 数 ： 100 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：板張り、塗壁 内 壁 ：ジュラク系塗壁、合板ほか 天 井 ：合板ほか 床 ：畳、合板ほか 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	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、台所付近の床がたわんでいる。また、天井にシミがある。 ②2階物置部分には天井がない。 ③本件建物は、建築から相当年が経過しており、外部からの観察では把握できない損傷等が生じている可能性に留意されたい。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	附属建物 符号1
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16年月日不詳新築 経過年数：85年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：板張り、塗壁 内壁：塗壁 天井：ない 床：合板 設備：特別なものはない 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	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、内外壁などに老朽化が進行している。したがって、利用に際しては、相当な修繕工事が必要となる。 ②本件建物は、建築から相当年が経過しており、外部からの観察では把握できない損傷等が生じている可能性に留意されたい。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：昭和38年月日不詳新築、昭和50年5月10日増築</p> <p>経 過 年 数 : 63 年</p> <p>経済的残存耐用年数：概ね満了している</p>
仕 様	<p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : 瓦葺</p> <p>外 壁 : 塗壁</p> <p>内 壁 : 塗壁</p> <p>天 井 : 合板</p> <p>床 : 合板、畳ほか</p> <p>設 備 : 特別なものはない</p> <p>そ の 他 : 特別なものはない</p>
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：物置・居宅</p> <p>間取り：(附属資料 建物間取図のとおり)</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	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	<p>①経年相応の劣化のほか、内外壁などに老朽化が進行している。また、屋根部分が一部朽ちている。したがって、利用に際しては、相当な修繕工事が必要となる。</p> <p>②屋根裏収納あり。</p> <p>③本件建物は、建築から相当年が経過しており、外部からの観察では把握できない損傷等が生じている可能性に留意されたい。</p>

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：大正15年月日不詳新築 経過年数：100年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り、塗壁 内 壁：塗壁、コンクリートほか 天 井：ない 床：コンクリートほか 設 備：特別なものはない 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：便所 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
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、老朽化が進行している。したがって、便所として利用に際しては、相当な修繕工事が必要となる。 ②本件建物は、建築から相当年が経過しており、外部からの観察では把握できない損傷等が生じている可能性に留意されたい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	8,000	1.03	596.53	0.90	4,420,000
2	8,000	1.03	103.78	0.90	770,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜(県) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/101 = 8,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ個別格差 : 方位 1.03 (相乗積 103/100)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
3 主	160,000	181.82	0.02	580,000
3 附1	120,000	31.18	0.01	40,000
3 附2	120,000	44.90	0.01	50,000
3 附3	100,000	3.46	0.01	10,000
計				680,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物及び附属建物)

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、現価率を上記のとおりと認定した。
 なお、附属建物符号3については、切上処理を行なった。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,420,000	0.30	法定地上権	1,330,000
2	770,000	0.30	法定地上権	230,000
計				1,560,000

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30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,420,000	-1,330,000	/	1.00	0.60	1.00	1,850,000
2	770,000	-230,000	/	1.00	0.60	1.00	320,000
3	680,000	+1,560,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,340,000
一 括 価 格(合計)							3,510,000

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

地価調査価格【長浜(県)－1】

所 在 : 長浜市尊勝寺町字北町287番外

価 格 : 8,200 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 虎姫 」駅の 北東 方・道路距離約 3,900 m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 662 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側5.4m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 : 農家住宅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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

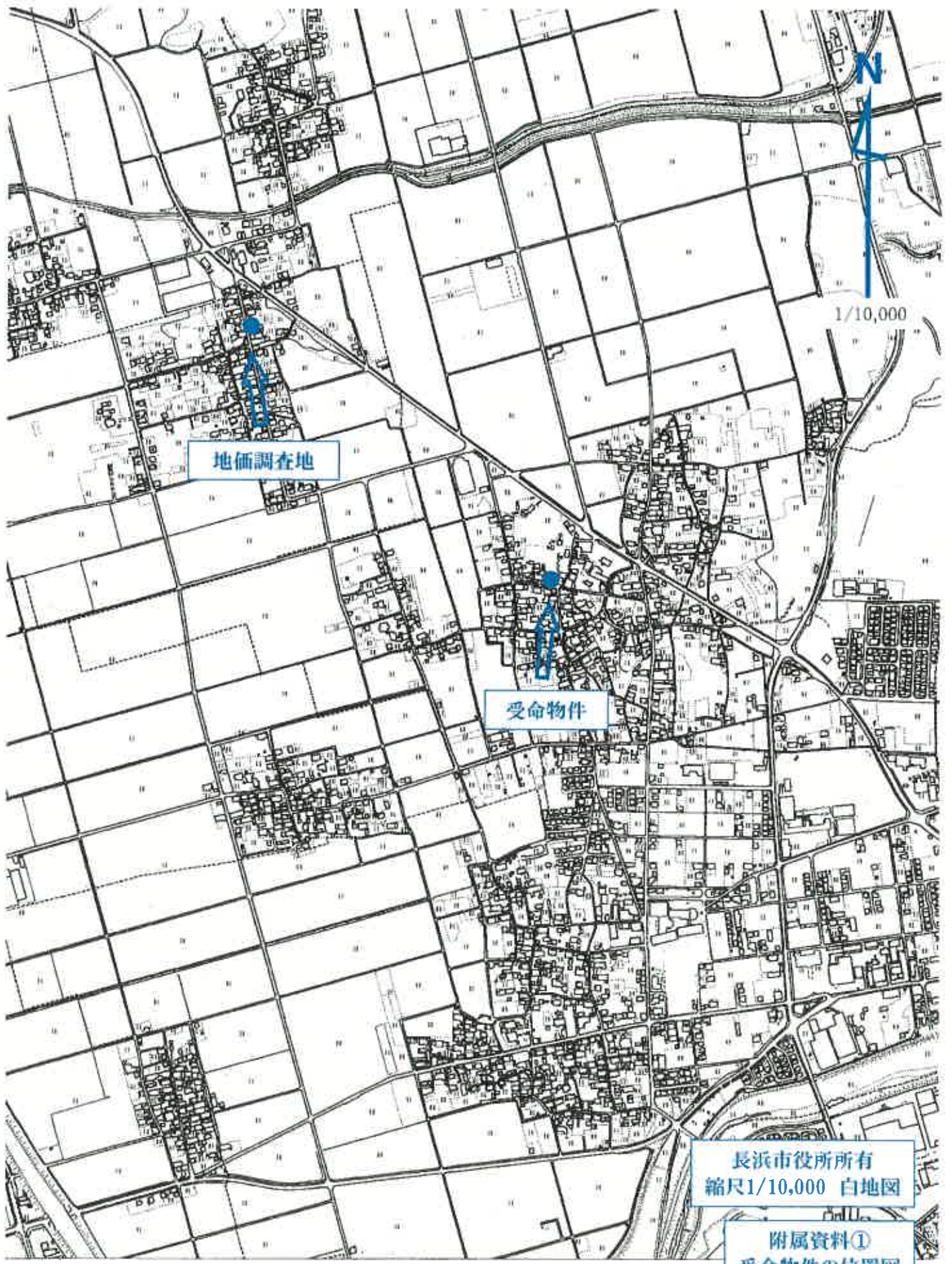
固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 3,656,728 円

物件2 : 636,171 円

物件3 : 447,468 円

以 上

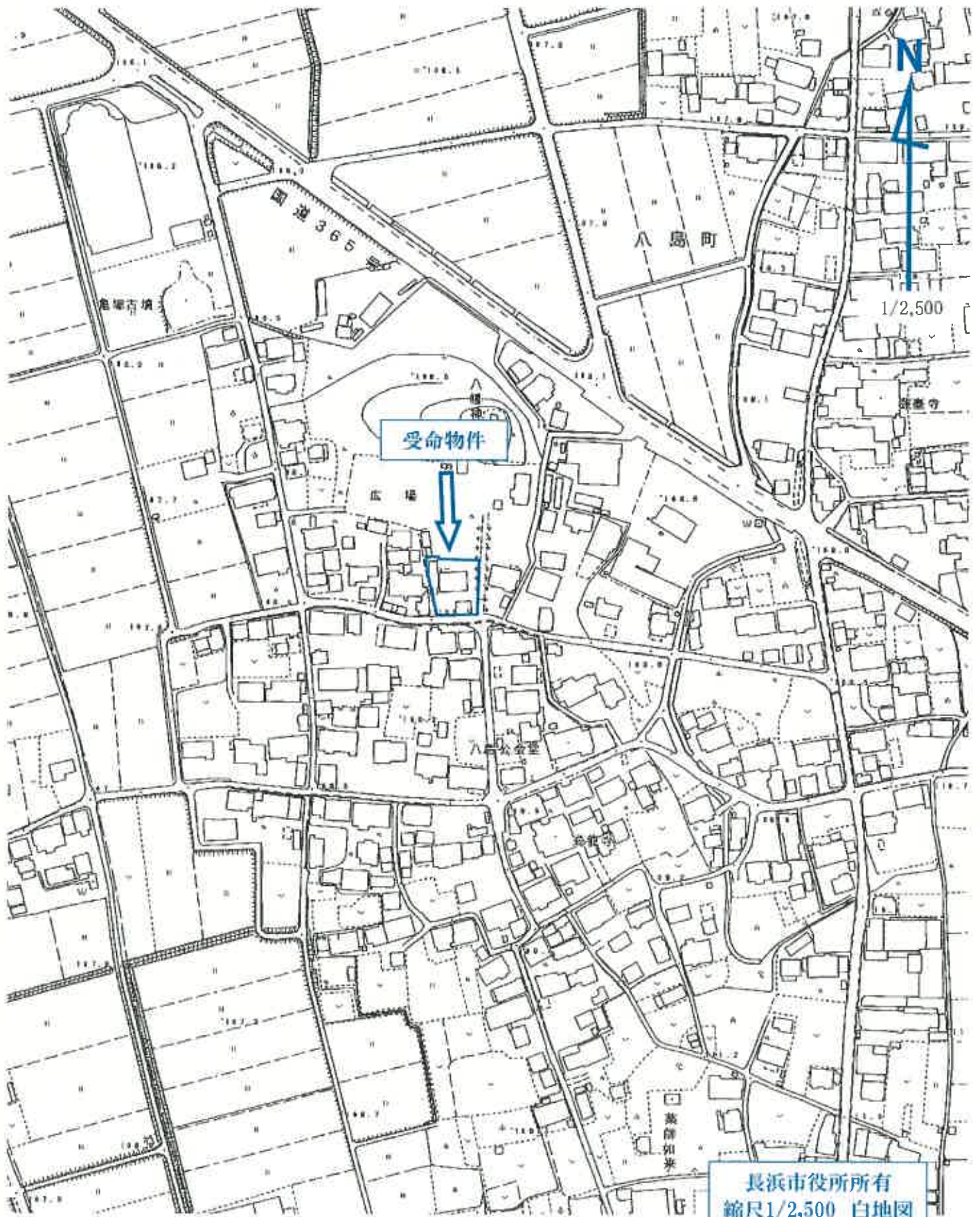


地価調査地

受命物件

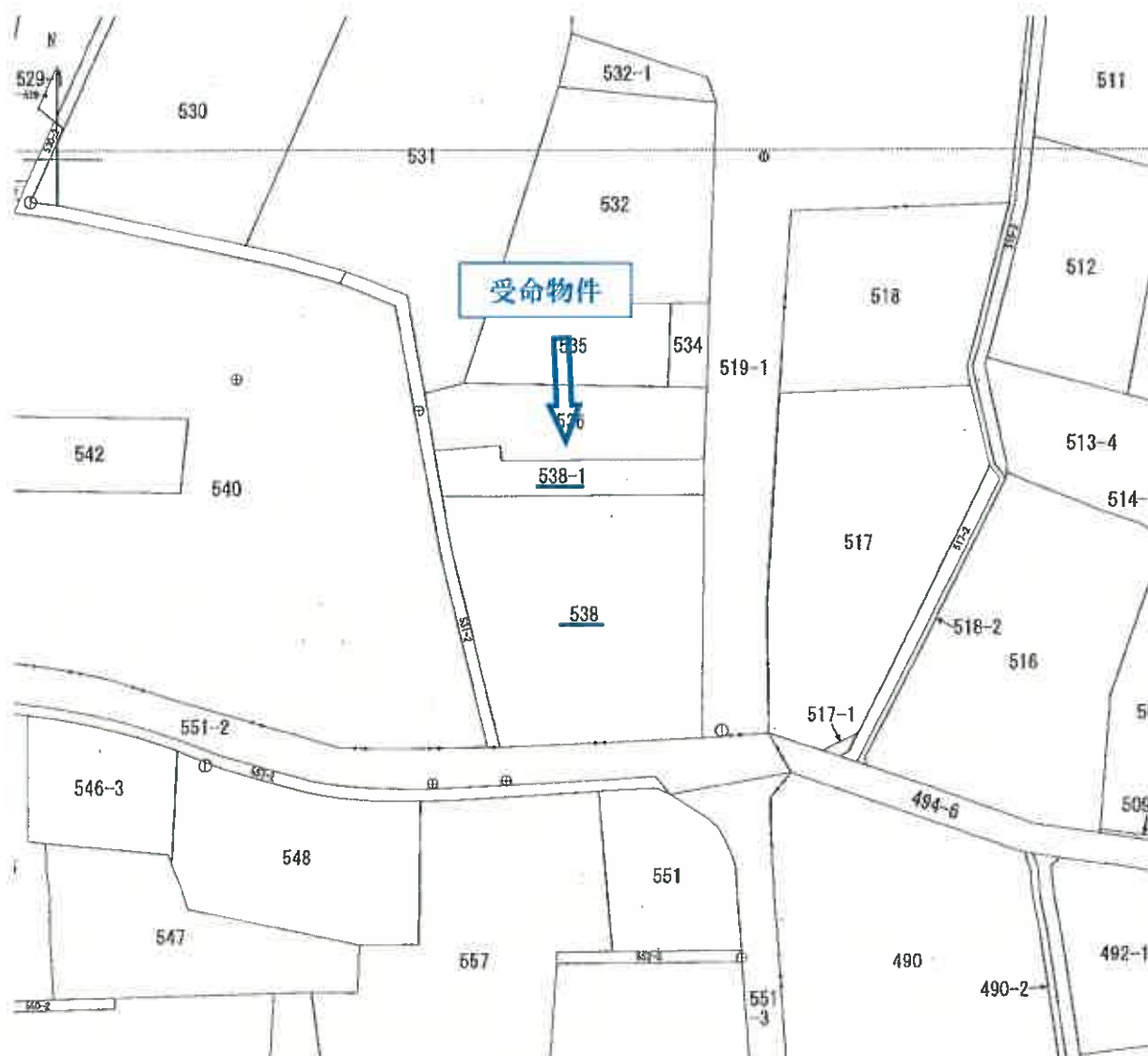
長浜市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

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

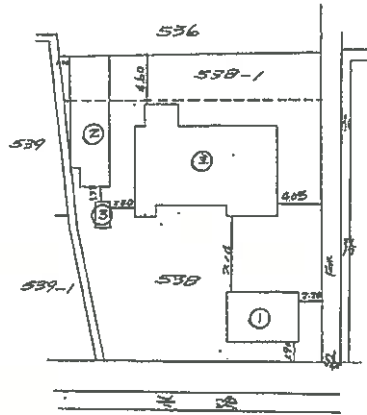
附属資料②
受命物件付近の状況図



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

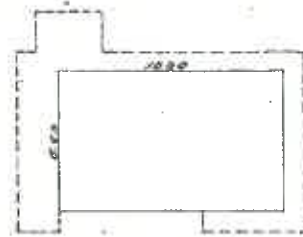
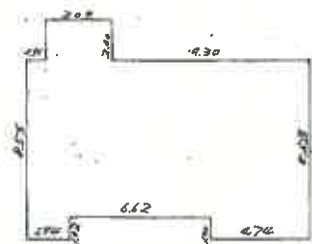
3.11



縮尺1/500
A3をA4に縮小

③ - 75

② = 100



2.00 x 3.09 = 6.1800
3.30 x 7.53 = 100.1490
1.02 x 1.94 = 1.9788
1.00 x 4.74 = 4.7400
1130478

652 x 10.39 = 6678.18

④



⑤



①



10.49 x 3.79 = 39.7571
1.80 x 2.86 = 5.1480
44.9051

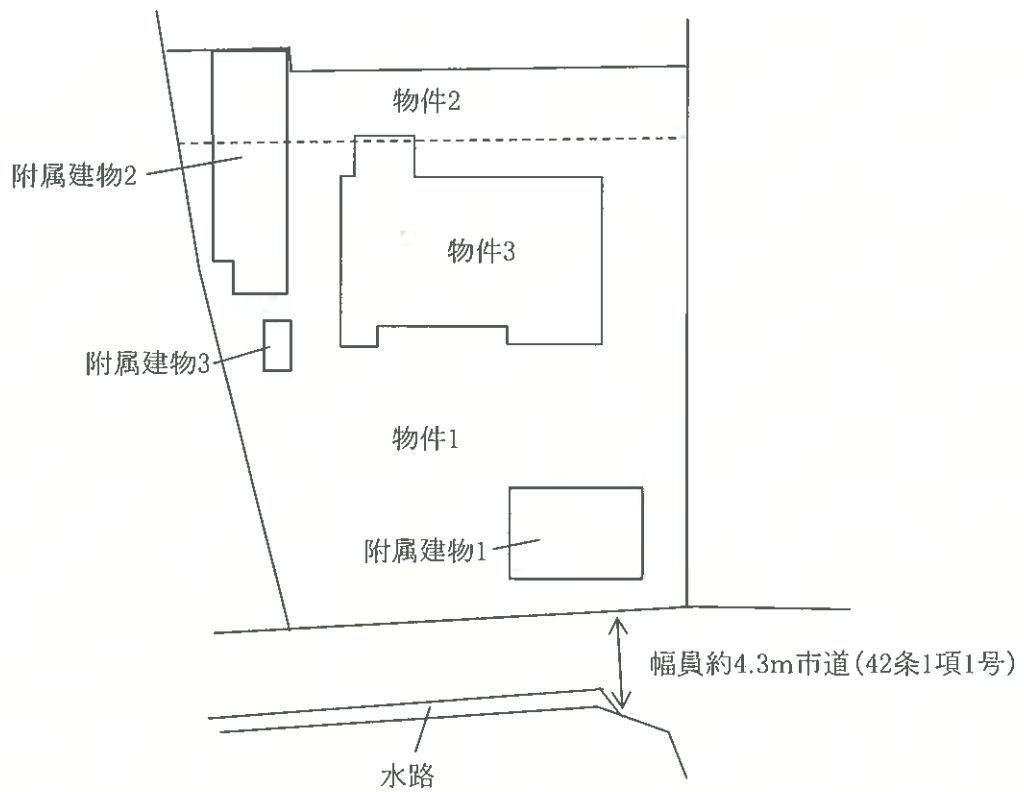
2.46 x 10.11 = 24.8706

4.7 x 6.62 = 31.194

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
建物図面・
各階平面図写

土地建物位置関係図

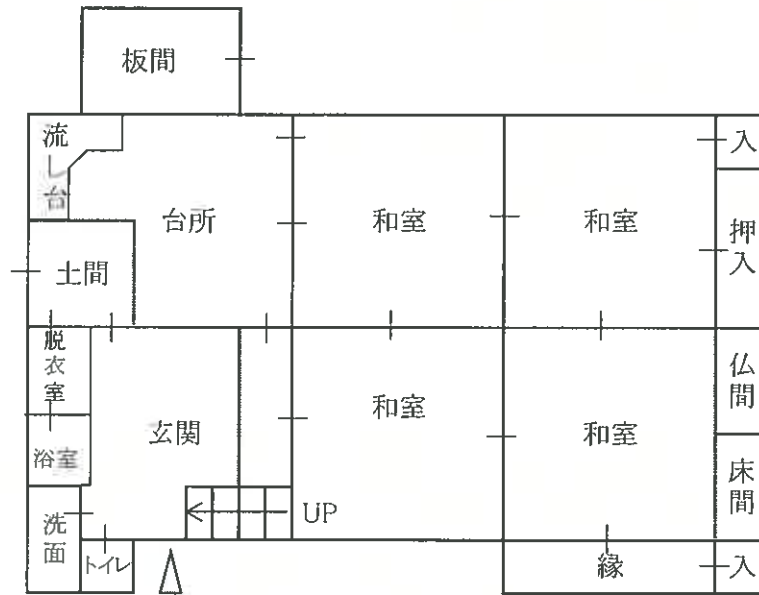


令和7年(又)第4号

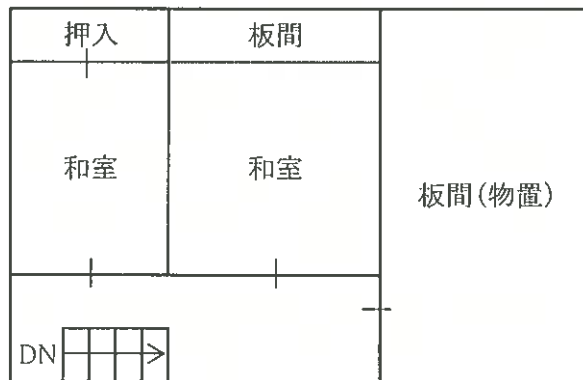
附属資料⑤
土地建物位置関係図

建物間取図 (概略)

1階



2階

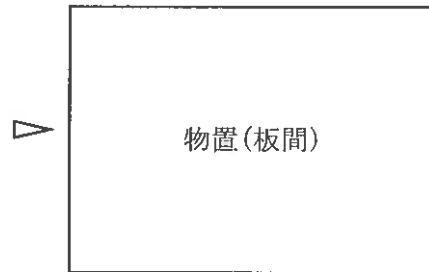


附属資料⑥
建物間取図

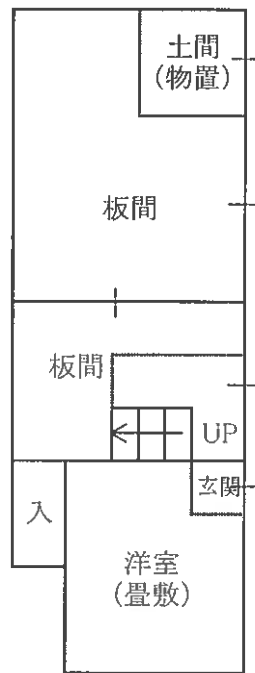
令和7年(又)第4号

建物間取図 (概略)

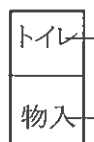
附属建物1

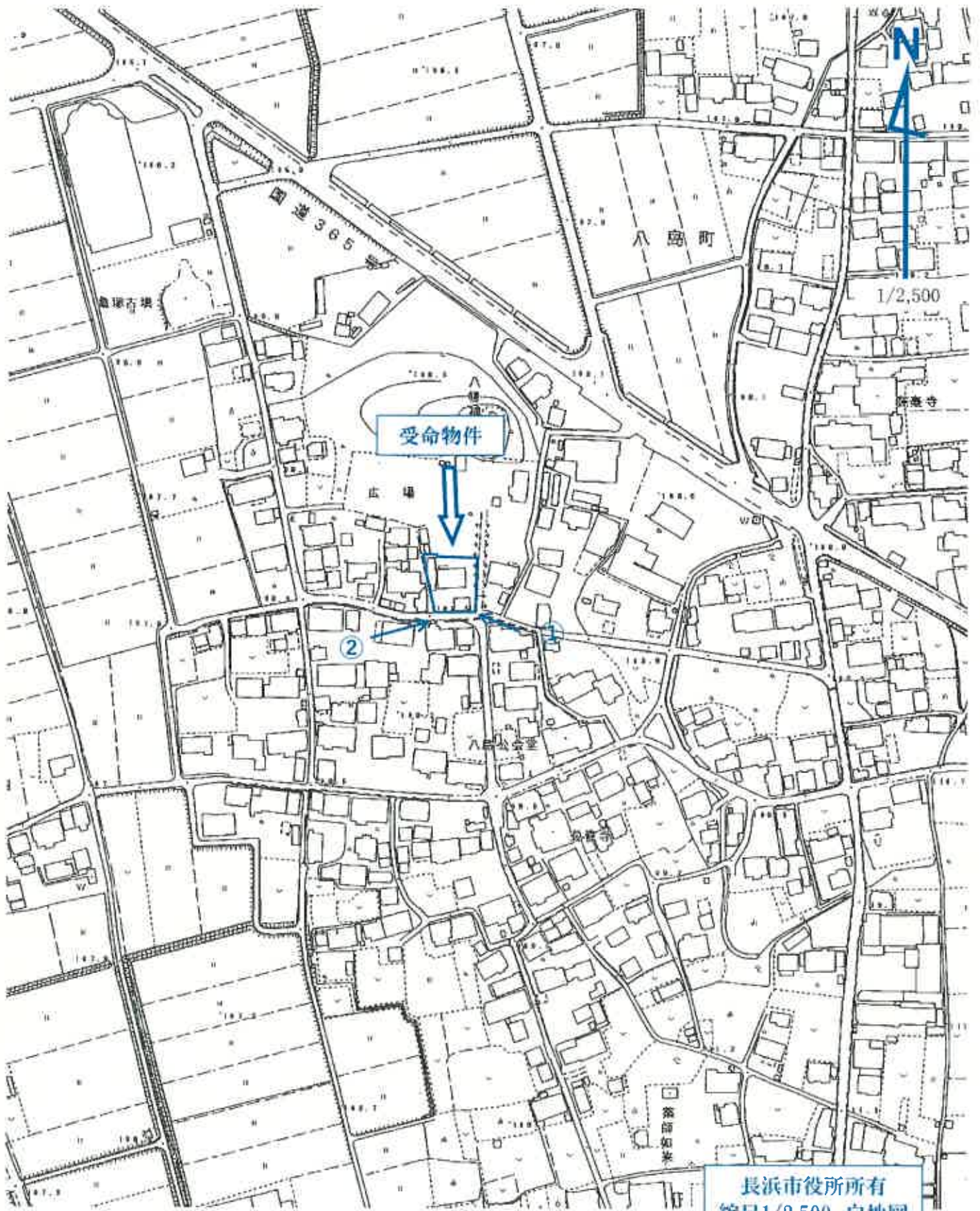


附属建物2



附属建物3





長浜市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料⑦
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑧
現況写真



附属建物2 3



4

附属資料⑧
現況写真



5



6

附属資料⑧
現況写真