

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 7 月 30 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 8 月 13 日から 令和 8 年 8 月 20 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 27 日 午前 10 時 00 分 大津地方裁判所長浜支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 3 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 7 月 30 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	420,000 336,000	一括	84,000	3,661	0
1	40,000				
2	380,000				



物 件 目 録

1 所 在 長浜市野瀬町字大杉
地 番 9 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 . 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 長浜市野瀬町字大杉
地 番 9 5 8 番 7
地 目 畑
地 積 1 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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1、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

【物件番号1、2】

隣地(959番2、960番及び963番)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 長浜市野瀬町字大杉
地 番 958番1
地 目 宅地
地 積 22.80平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 長浜市野瀬町字大杉
地 番 958番7
地 目 畑
地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第10号
令和7年8月7日受理
令和7年10月9日提出

現況調査報告書 その①

物件1・物件2

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 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 | 番 | 9 5 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 | 番 | 9 5 8 番 7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 | 番 | 9 5 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 0 4 . 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長浜市宮司町字辻村 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 1 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 . 9 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 長浜市宮司町字辻村 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 1 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 2 . 8 0 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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1・2) ☐ 山林 (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 ☒ 土地概要図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 上記の者が本土地をアスファルト舗装した状態で所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
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

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 表札及び看板等の表示について
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(登記地目:宅地)及び物件2土地(登記地目:畑)は地続きであり、現況地目はいずれも雑種地である。
目的土地については、法務局備付けの公図(6枚目)が存するが、地積測量図が存しない。
そのため、関係人B案内のもと、市役所税務課備付けの航空写真付き土地地番図等を参考に、現況アスファルト舗装され、目的土地の北西側隣接地(958番5)と擁壁により高低差を有する土地部分(写真⑧、⑩)を目的土地の範囲と推定し、巻き尺等により同土地の辺長等を概測して作成したものが7枚目の土地概要図である。
目的土地の形状・範囲を概ね7枚目の図面に記載の形状と推定し、概測した範囲を机上計測したところ、目的土地の現況面積は、物件1土地及び物件2土地の各公簿記載の面積を合算した面積に比べ約2倍以上大きい結果となった(現時点において、面積の正確な算定は不可能である。)
目的土地と同土地の南東側隣接地(963番及び959番2)及び北西側隣接地(958番5)を目的土地所有者(A)が所有していること、同土地と南東側隣接地(963番及び959番2)は一体的に利用されていること、目的土地と南東側隣接(963番及び959番2)及び南西側隣接地(960番)との各境界が杭等で明示されていないこと、目的土地と隣接する南西側里道との境界も杭等で明示されていないこと、物件1土地と物件2土地の境界も杭等で明示されていないこと等から、目的土地の正確な地積を求めるためには、隣接地等との境界を確定のうえ、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 推定される目的土地の状況等は添付写真①乃至⑪のとおりであり、地続きの物件1土地及び物件2土地の現況地目は雑種地で、両土地は一体利用されている。
イ 推定される目的土地と同土地の北西側隣接地(958番5)の境界には擁壁が存し、約1.0m～2.0mの高低差が存する(写真⑧、⑩)。
ウ 目的土地には、目的外動産のコンテナハウスが2台据え置かれている(写真④、⑪)。
- 3 長浜市農業委員会での調査
物件2土地につき、当支部執行係が長浜市農業委員会から得た回答の要旨及び当職が同委員会において聴取した要旨は概ね次のとおりである。
ア 物件2土地に関して、賃借権、使用貸借権等の設定についての許可は無い。
イ 物件2土地についての転用許可等はなされておらず、原状回復命令が発せられる見込みも無い。
ウ 物件2土地は非線引き都市計画区域であり、買受人は「買受適格証明書」の提出が必要である。
- 4 接面道路について（以下は、評価人からの聴取による。）
 - (1) 目的土地は北東側で、側溝含む幅員約5.5m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③)。
 - (2) 目的土地は南西側で、未舗装里道に約3.0m高く接面する(写真⑤、⑦)。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■長浜市役所農業委員会	[物件2土地(農地)の現況に対する(回答)の要旨は「その他の事項」に記載のとおり]
■B(目的所有者の長女)	1 私は目的土地(物件1土地及び物件2土地)所有者の長女です。 2 父親が目的土地の立入調査に立ち会えないので、私が立ち会って目的土地と推認される範囲等の指示説明を行いました。目的土地に隣接する959番2、963番、958番5の各土地の所有者が父親でもあり、目的土地と隣接地との境界が杭等で明示されておらず、目的土地と隣接地との境界が明確になっていません。 そのため、立ち会って目的土地として指示説明した範囲は、目的土地として推認される範囲であり、目的土地の範囲は明確には特定できません。 3 目的土地の南西側には父親が所有するコンテナハウス2台が据え置かれて居ますが、目的土地は誰にも貸していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

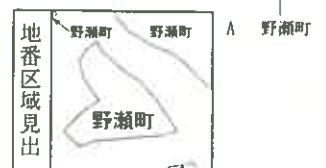
(4枚目)

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8月7日(木) 11:50-11:55	大津地方法務局 長浜支局	目的土地の公図及び地積測量図の閲覧等交付請求
令和7年8月7日(木) 12:30-12:45	物件所在地	目的土地の所在確認、占有状況等確認
令和7年8月7日(木) 14:00-14:05	長浜市役所 税務課	目的土地の地番図等交付申請
令和7年8月7日(木) 14:20-14:30	長浜市役所 農業委員会	物件2土地(農地)の現況に関する調査
令和7年9月11日(木) 13:40-13:50	物件所在地	目的土地の範囲・境界等確認
令和7年9月18日(木) 10:10-10:20	物件所在地	目的土地所有者の長女(B)と面談、目的土地の占有 状況等聴取
令和7年9月25日(木) 9:50-10:10	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) ☐ 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

(5枚目)

イ 1004
ロ 964-6
ハ 1010-2
ニ 1012-6
ヘ 956-1
道



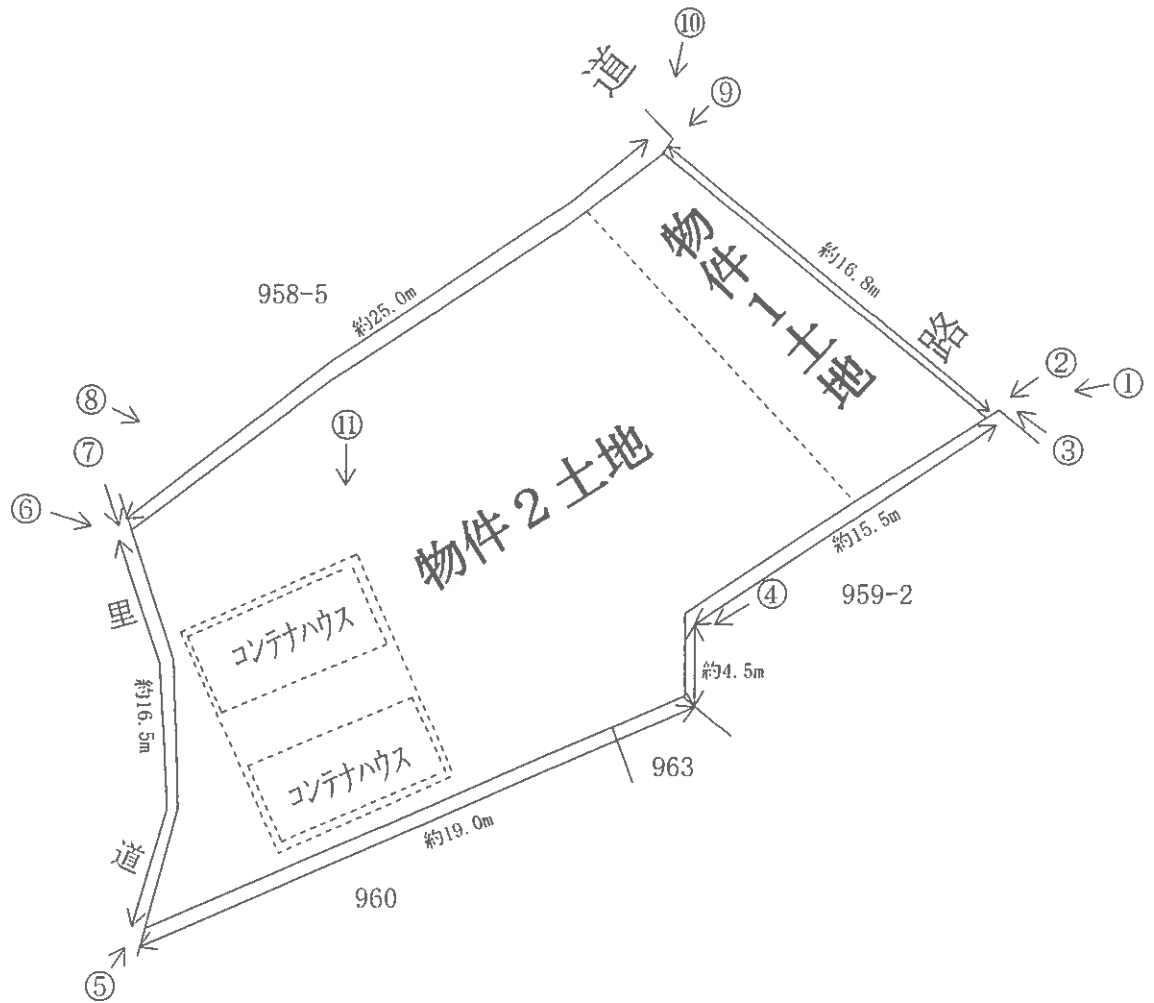
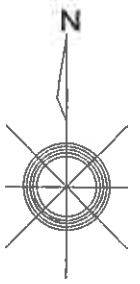
請求部	所在	長浜市野瀬町字大杉				地番	958番1			
出力縮	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

【 土 地 概 要 図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

目的土地



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和7年（ケ）第10号その①

令和8年1月8日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁 判 官 殿

大津地方裁判所長浜支部

執 行 官 井 ノ 口 尚 人

現況調査その①追加（買受適格証明書不要）報告書

標記の担保不動産競売事件については、先に現況調査報告書を提出し、同報告書3枚目の「その他の事項」の第3項ウで、物件2土地の買受人は「買受適格証明書」の提出が必要である旨、報告していましたが、この度、長浜市農業委員会から、物件2土地の買受人は、「買受適格証明書」は不要である旨、の変更の回答がなされたので、ご報告致します。

求 意 見 書

高 橋 靖 展 殿

令和 8年 7月 7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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月 7日
評価人

高橋 靖展

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 | 番 | 958番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 | 番 | 958番7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 198平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 10号
物件1～2

令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 日 評価

大津地方裁判所長浜支部 御中

評 価 書

〈土地(農地・一部更地)用〉

評価人 不動産鑑定士

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 50,000 円
物件2 (土地)	金 430,000 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。

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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	雑種地
2	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	雑種地
番号	特 記 事 項		
1 2	【土地】 ①物件2は、買受適格証明が必要である。なお、現況は、物件1とともに、アスファルト舗装されている。 ②地積測量図はない。 関係人案内のもと、長浜市役所備付の航空写真付き土地地番図を参考とし、現況アスファルト舗装され、958番5と擁壁により高低差を有する土地部分を物件1及び物件2の範囲と推定し、巻き尺により概測を行った。 概測した範囲を机上計測したところ、現況面積が登記2筆合計面積より約2倍以上大きい結果となった。 ただし、南東側本件外土地と一体的に利用されていること、南西側の境界が判然としないこと、また、現地において、境界を示すものがほとんど確認できなかったこと等から、正確には、隣地境界確定のうえ、測量することが必須である。 ③以上のとおり、現況面積は登記面積より大きい可能性があるが、買受人に対する保守的観点から、評価上採用する面積は登記面積とし、当該要因については、土地の個別的要因において考慮する。 ④物件2上に、移転可能なコンテナハウスが存する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 番 | 9 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.80 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 番 | 9 5 8 番 7 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 198 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 11,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ山あいの住宅地域。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、屋外広告物規制区域(第6種地域)、農業 振興地域(農用地区域外)、雪崩危険箇所、南方近傍に 土砂災害警戒区域の指定あり
画 地 条 件	規模 220.80 m ² (公簿) 間口 16.8m、 奥行 25.0m、 ほぼ長方形地 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	北東側:幅員約5.5m舗装県道野瀬下山田線(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 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。 昭和54年、平成元年及び平成10年の住宅地図では建物等の表示はない。 本件土地のうち、物件2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54年に相続により現所有者名義となる以前も個人名義であったことが確認できた。なお、地目について、閉鎖登記簿によっても畑のままであった。	
特 記 事 項	①前記、目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②上水道について、長浜市担当課での確認によれば、上水道の引き込みに際して、別途、加入金が必要となる場合がある、とのことであった。	

(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。

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）

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	2,500	1.43	22.80	80,000
2	2,500	1.43	198	710,000
計				790,000

ア 標準画地価格：

本件一体土地は、買受適格証明が必要な土地であり、買手が農業従事者等に限定され、したがって、周辺宅地価格と比較して、低廉な価格水準とならざるを得ないと判断される。したがって、本件では、一体土地の状況や周辺売買実例等を参考として、上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 ： 形状 0.95 地積 1.50 (相乗積 143/100)

※地積については、買受人に対する保守性を考慮した。

ウ 地 積 ： 前記記載のとおり、登記数量によった。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	占有 減価率 イ	市場性 修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	80,000	1.00	1.00	0.60	1.00	50,000
2	710,000	1.00	1.00	0.60	1.00	430,000
一 括 価 格(合計)						480,000

イ 占有減価率 : 本件の場合不要。

ウ 市場性修正 : 本件の場合不要。

エ 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。

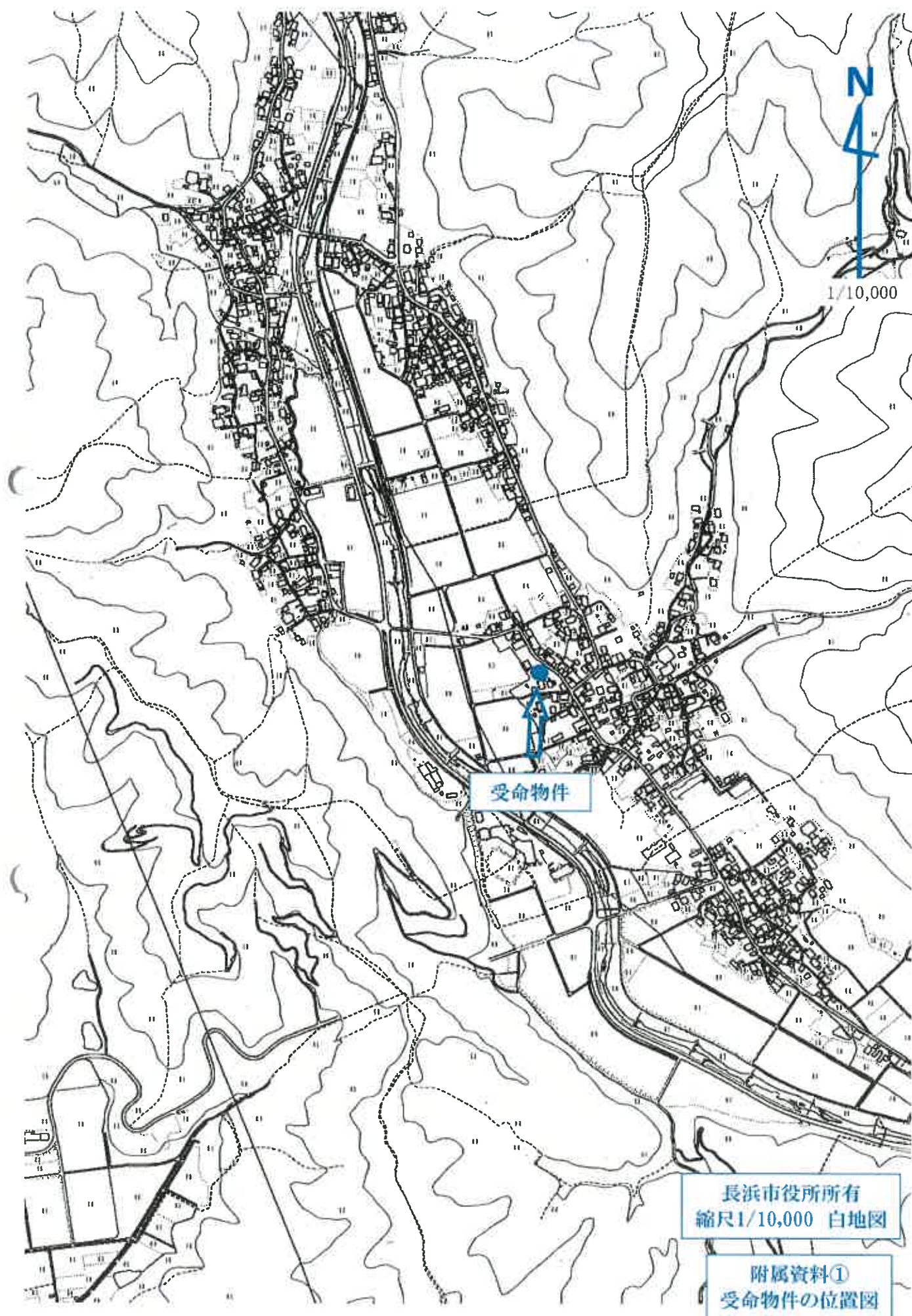
第6 附属資料

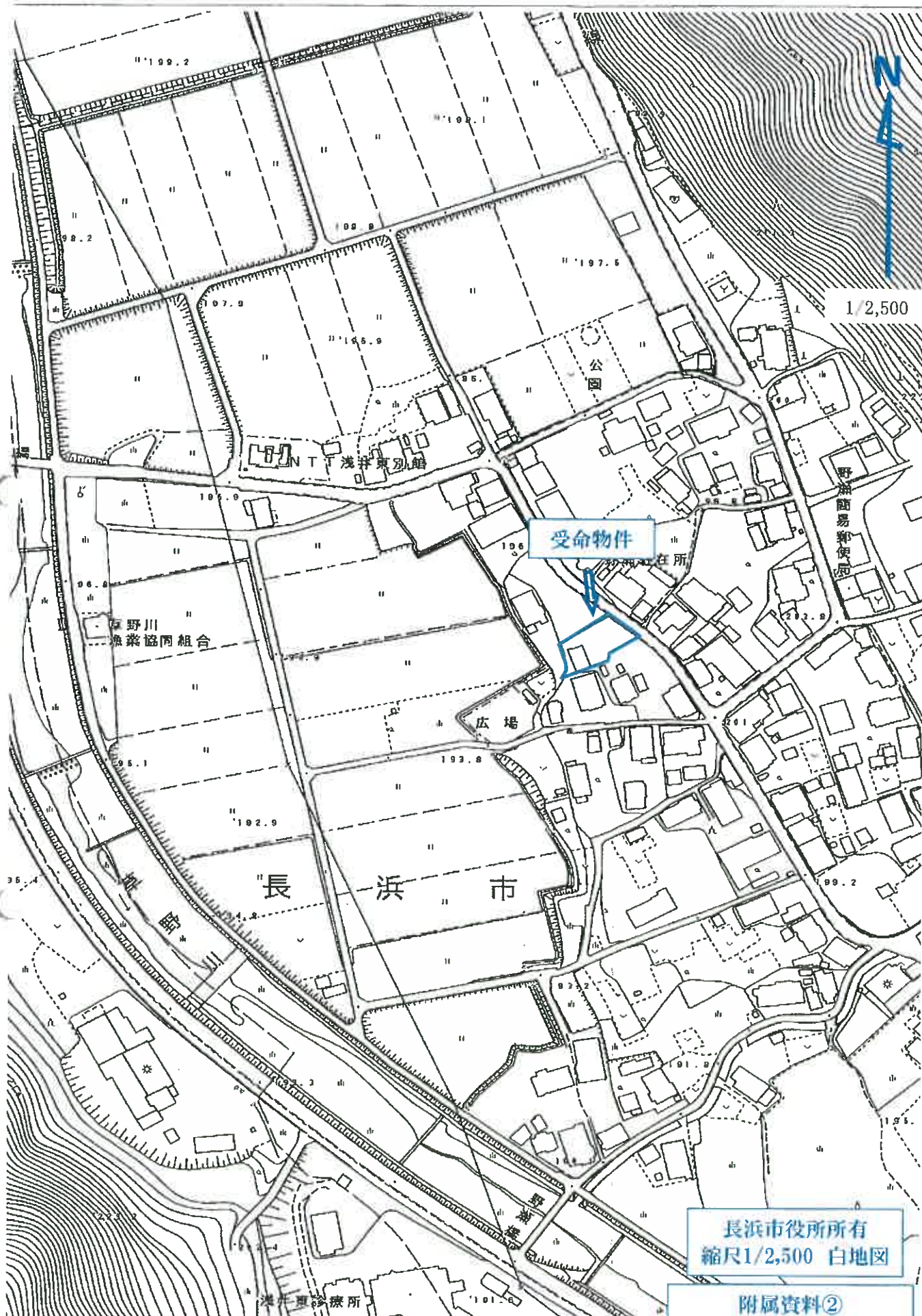
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件付近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 土地見取図
- 5 写真撮影位置図
- 6 現 況 写 真

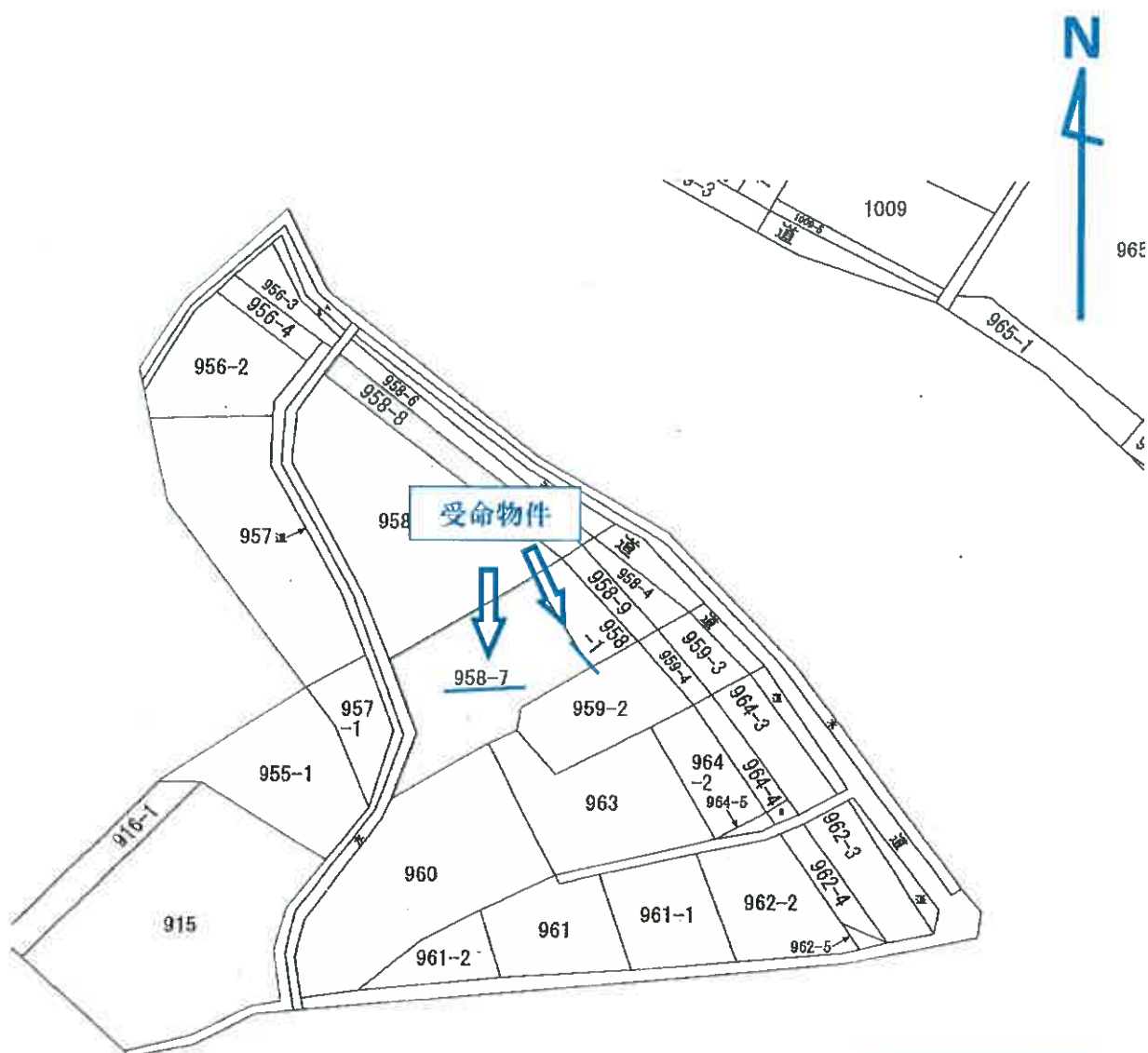
固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	:	38,577 円
物件2	:	335,016 円

以 上



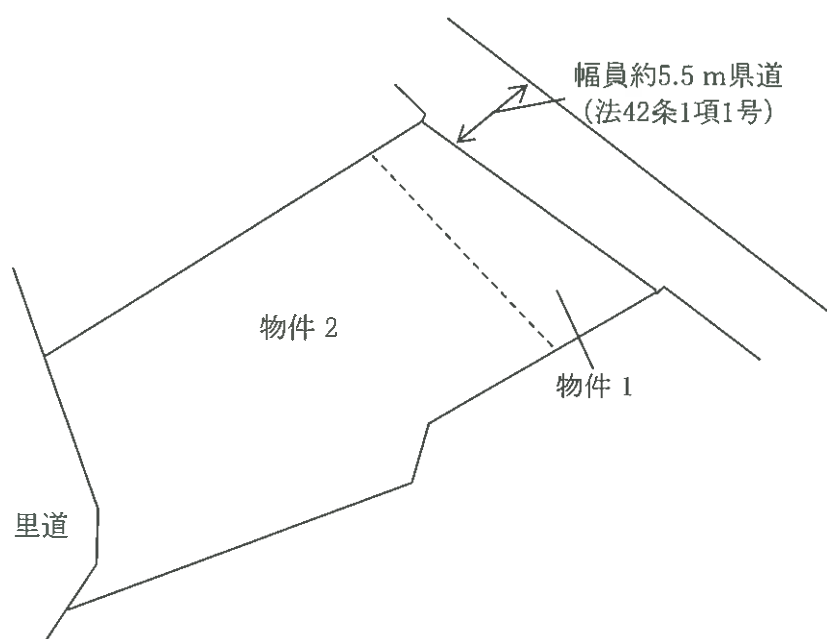




縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

土地見取図



令和7年(ケ)第10号 物件1、物件2



附属資料④
土地見取図



1



2

附属資料⑥
現況写真

令和 7 年 (ケ) 第 10号
物件1～2
令和 7 年 9 月 2 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 2 0 日 評 価

大津地方裁判所長浜支部 御中

補 充 評 価 書

〈土地(更地)用〉

補充事項:前回評価(令和7年9月30日)後の市場性の変動を考慮した評価

評価人 不動産鑑定士

高 橋 靖 展

第1 評価額

一括価格	
金 1,000,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 100,000 円
物件2 (土地)	金 900,000 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。

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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	雑種地
番号	特 記 事 項		
1 2	【土地】 ①現況はアスファルト舗装されている。 ②地積測量図はない。 関係人案内のもと、長浜市役所備付の航空写真付き土地地番図を参考とし、現況アスファルト舗装され、958番5と擁壁により高低差を有する土地部分を物件1及び物件2の範囲と推定し、巻き尺により概測を行った。 概測した範囲を机上計測したところ、現況面積が登記2筆合計面積より約2倍以上大きい結果となった。 ただし、南東側本件外土地と一体的に利用されていること、南西側の境界が判然としないこと、また、現地において、境界を示すものがほとんど確認できなかったこと等から、正確には、隣地境界確定のうえ、測量することが必須である。 ③以上のとおり、現況面積は登記面積より大きい可能性があるが、買受人に対する保守的観点から、評価上採用する面積は登記面積とし、当該要因については、土地の個別的要因において考慮する。 ④物件2上に、移転可能なコンテナハウスが存する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 番 | 9 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市野瀬町字大杉 |
| | 地 番 | 9 5 8 番 7 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 9 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・2)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線「 虎 姫 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 11,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ山あいの住宅地域。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、屋外広告物規制区域(第6種地域)、農業 振興地域(農用地区域外)、雪崩危険個箇所、南方近傍に 土砂災害警戒区域の指定あり
画 地 条 件	規模 220.80 m ² (公簿) 間口 16.8m、 奥行 25.0m、 ほぼ長方形地 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	北東側:幅員約5.5m舗装県道野瀬下山田線(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 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。 昭和54年、平成元年及び平成10年の住宅地図では建物等の表示はない。 本件土地のうち、物件2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54年に相続により現所有者名義となる以前も個人名義であったことが確認できた。なお、地目について、閉鎖登記簿によっても畑のままであった。	
特 記 事 項	①前記、目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②上水道について、長浜市担当課での確認によれば、上水道の引き込みに際して、別途、加入金が必要となる場合がある、とのことであった。	

(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。

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）

目的土地の更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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	5,300	1.43	22.80	170,000
2	5,300	1.43	198	1,500,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜(県) -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
 $5,500\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/101 = 5,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 1.00 形状 0.95 土地面積 1.50 (相乗積 143/100)

※土地面積については、買受人に対する保守性を考慮して算定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	占有 減価率 イ	市場性 修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	170,000	1.00	1.00	0.60	1.00	100,000
2	1,500,000	1.00	1.00	0.60	1.00	900,000
一 括 価 格(合計)						1,000,000

イ 占有減価率 : 本件の場合不要。

ウ 市場性修正 : 本件の場合不要。

エ 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)－8】

所 在 : 長浜市高山町字曲谷268番外

価 格 : 5,500 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 虎姫 」駅の 北東 方・道路距離約 12,000 m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 726 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側6m県道、背面道

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 : 農家住宅が建ち並ぶ山あいの住宅地域

第7 附属資料

1 受 命 物 件 の 位 置 図

2 受 命 物 件 付 近 の 状 況 図

3 公 図 写

4 土 地 見 取 図

5 写 真 撮 影 位 置 図

6 現 況 写 真

※前回評価(令和7年9月30日)の附属資料を参照

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 38,577 円

物件2 : 335,016 円

以 上

