

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 令和 8 年 8 月 27 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 9 月 17 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長浜市八島町字野上 |
| | 地 番 | 99番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市八島町字野上99番地29 |
| | 家屋 番号 | 99番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月10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】

Bが占有している。同人の占有は買受人に対抗できない。

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 | 長浜市八島町字野上 |
| | 地 番 | 99番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市八島町字野上99番地29 |
| | 家屋 番号 | 99番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和6年(ケ)第20号
令和7年1月23日受理
令和7年3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 | 長浜市八島町字野上 |
| | 地 番 | 99番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市八島町字野上99番地29 |
| | 家屋 番号 | 99番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 48.02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	
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	☒ 土地所有者(亡A) ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 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	☒ 建物所有者(亡A) ☐ その他の者() 上記の妻(B)が本建物を住居として使用し、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
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）が存した。
上記図面等を参考に、現地で隣接する道路や隣地との境のコンクリートブロック塀等を確認し、同土地を巻き尺等により概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、目的土地の形状は地積測量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（以下、「目的建物」という。）の敷地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のとおりであり、その形状は8枚目の各階平面図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枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑫のとおりである。
ウ 同建物はオール電化である。
 - (2) 目的建物の損傷等
ア 同建物1階のダイニング・キッチンクロス壁には、損傷（凹みや穴等）が見うけられた（写真⑨、⑩）。
イ 同建物2階の北側の洋室のクロス壁には、飼い猫が原因の汚れや傷み等の損傷が見うけられた（写真⑭）。
ウ 同建物2階の北側の洋室の扉に損傷（凹み）が見うけられた。
エ その他、同建物の全体的に経年相応の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 4 構築物について
 - (1) 目的土地の南東側にカーポートが設置されており、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）。
カーポートの天板の一部は剥がれていた。
 - (2) 目的建物の東側にウッドデッキが存し、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⑥）。
ウッドデッキの一部に凹み等の傷みが見うけられた。
- 5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
 - (1) 目的土地は北側で、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）に概ね等高に接面している（写真③）。
 - (2) 目的土地は東側で、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）に概ね等高に接面している（写真⑤）。
- 6 その他
目的建物内では、猫が一匹飼われていた。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は亡き目的物件所有者（A）の妻で、目的建物は現在も、私ら家族が住居として、使用しています。 2 Aは今年の3月1日に亡くなりましたが、目的物件を誰が相続するか否か、まだ決まっていません。

(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1月23日(木) 12:15-12:35	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1月23日(木) 12:45-13:05	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1月23日(木) 13:30-13:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和7年3月19日(水) 15:20-16:00	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
(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

(4枚目)

登記年月日：平成9年1月29日

947033

地積測量図

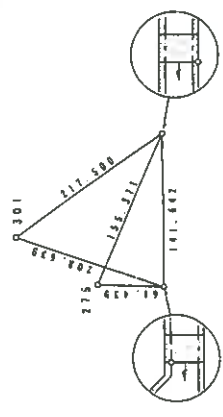
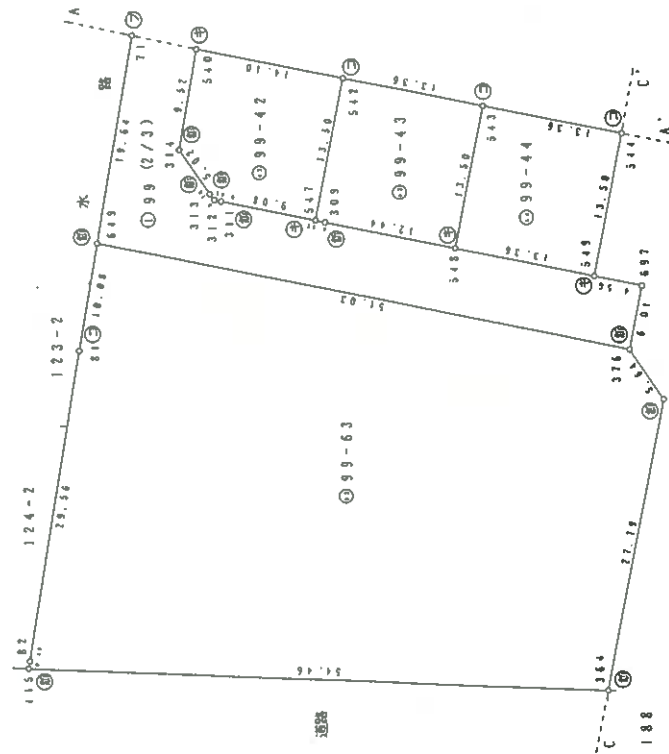
99

地番 99-2~99-79

土地の所在 東浅井郡浅井町大字八島字野上

長浜市八島町

11
9.1.29



境界点	境界線の種類
①	杭
②	石
③	金
④	瓦
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	三

製作者 土地家屋調査士

平成 8 年 11 月 1 日 作製

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

A4判に縮小

(6 枚目)

登記年月日：平成9年1月29日

947038

地積測量図

7/14

99

番 99-25~99-32

土地の所在 栗浅井郡栗浅井町大字野上

19.1.29

地番	99-25	99-26	99-27	99-28	99-29	99-30	99-31	99-32
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8
X_n	713.248	708.905	700.074	703.187	714.534	713.248	708.905	700.074
Y_n	450.937	454.139	452.387	436.693	438.944	450.937	454.139	452.387
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	15.195	1.450	-17.448	-13.443	14.244	15.195	1.450	-17.448
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	10837.803360	1027.912250	-12213.491004	-9452.942841	10172.822296	10837.803360	1027.912250	-12213.491004
合計	377.104081							
地積	188.5520305							
面積	188.55							

地番	99-33	99-34	99-35	99-36	99-37	99-38	99-39	99-40
NO.	9	10	11	12	13	14	15	16
X_n	715.550	714.534	703.187	700.030	703.187	715.550	714.534	703.187
Y_n	429.465	438.944	436.693	436.693	422.810	429.465	438.944	436.693
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	14.252	7.228	-2.877	-13.883	-11.375	14.252	7.228	-2.877
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	10198.018600	5184.651752	-2043.068999	-9718.516490	-7992.768875	10198.018600	5184.651752	-2043.068999
合計	367.587723							
地積	183.7538615							
面積	183.75							

地番	99-41	99-42	99-43	99-44	99-45	99-46	99-47	99-48
NO.	17	18	19	20	21	22	23	24
X_n	702.661	700.030	691.601	686.715	689.346	702.661	700.030	691.601
Y_n	422.810	436.067	434.395	433.426	420.165	422.810	436.067	434.395
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	15.902	11.585	-2.641	-14.230	-10.016	15.902	11.585	-2.641
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	11173.715222	8109.847550	-1826.519241	-9271.954450	-7318.091736	11173.715222	8109.847550	-1826.519241
合計	366.992945							
地積	183.4964725							
面積	183.49							

地番	99-49	99-50	99-51	99-52	99-53	99-54	99-55	99-56
NO.	25	26	27	28	29	30	31	32
X_n	686.715	680.014	673.402	678.034	689.346	686.715	680.014	673.402
Y_n	433.426	432.096	430.785	417.521	420.165	433.426	432.096	430.785
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	11.931	-2.641	-14.575	-10.620	15.905	11.931	-2.641	-14.575
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	8193.196665	-1793.916974	-9814.814150	-7199.481080	10964.043130	8193.196665	-1793.916974	-9814.814150
合計	367.012591							
地積	183.5062955							
面積	183.50							

地番	99-57	99-58	99-59	99-60	99-61	99-62	99-63	99-64
NO.	33	34	35	36	37	38	39	40
X_n	656.842	660.092	668.428	665.315	653.729	656.842	660.092	668.428
Y_n	427.500	428.145	429.798	445.492	443.194	427.500	428.145	429.798
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	-15.049	2.298	17.347	13.396	-17.992	-15.049	2.298	17.347
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	-3884.815258	1516.891416	11595.220516	8912.559740	-11761.892168	-3884.815258	1516.891416	11595.220516
合計	377.964245							
地積	188.3821210							
面積	188.98							

地番	99-65	99-66	99-67	99-68	99-69	99-70	99-71	99-72
NO.	41	42	43	44	45	46	47	48
X_n	680.014	676.902	665.315	668.428	673.402	680.014	676.902	665.315
Y_n	432.036	447.791	445.432	429.798	430.785	432.036	447.791	445.432
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	17.006	13.396	-17.992	-14.707	2.298	17.006	13.396	-17.992
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	11564.318084	9067.779192	-11971.012795	-5830.570596	1547.477796	11564.318084	9067.779192	-11971.012795
合計	377.991681							
地積	188.9958405							
面積	188.99							

地番	99-73	99-74	99-75	99-76	99-77	99-78	99-79	99-80
NO.	49	50	51	52	53	54	55	56
X_n	688.488	676.902	680.014	686.715	691.601	688.488	676.902	680.014
Y_n	450.089	447.791	432.036	434.395	434.395	450.089	447.791	432.036
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	13.396	-17.992	-14.365	2.299	16.663	13.396	-17.992	-14.365
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	3222.985248	-12179.437886	-3768.401110	1578.77785	11524.147463	3222.985248	-12179.437886	-3768.401110
合計	377.991700							
地積	188.9958500							
面積	188.99							

地番	99-81	99-82	99-83	99-84	99-85	99-86	99-87	99-88
NO.	57	58	59	60	61	62	63	64
X_n	700.074	688.488	691.601	700.030	703.187	700.074	688.488	691.601
Y_n	452.387	450.089	434.395	436.067	436.693	452.387	450.089	434.395
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	13.396	-17.992	-14.022	2.298	16.320	13.396	-17.992	-14.022
$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	3378.191204	-12387.276096	-9697.629212	1608.668940	11476.011840	3378.191204	-12387.276096	-9697.629212
合計	377.966766							
地積	188.9933830							
面積	188.98							

作製者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役

縮尺

1/

平成 8 年 1 月 1 日 作製

登記年月日：平成12年9月18日

947085

各階平面図

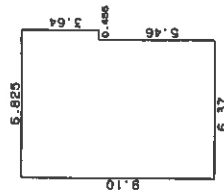
家屋番号 99-29

建物図面

建物の所在
最近市八島町
栗波井新浜井町大字八島字野上99番地29

H
12.9.18

1 階

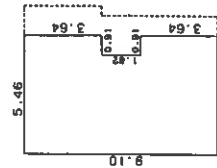


求積表

$6.37 \times 9.10 = 57.9670$
 $0.455 \times 3.64 = 1.6562$
合計 59.6232

床面積 59.62㎡

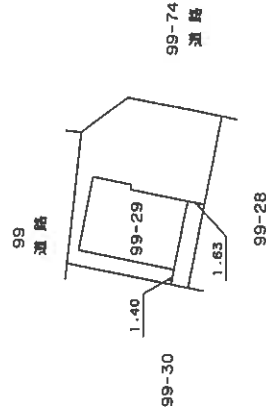
2 階



求積表

$4.55 \times 9.10 = 41.4050$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
合計 48.0298

床面積 48.02㎡



作製者

土地家屋調査士

(平成12年9月)

申請人

氏名

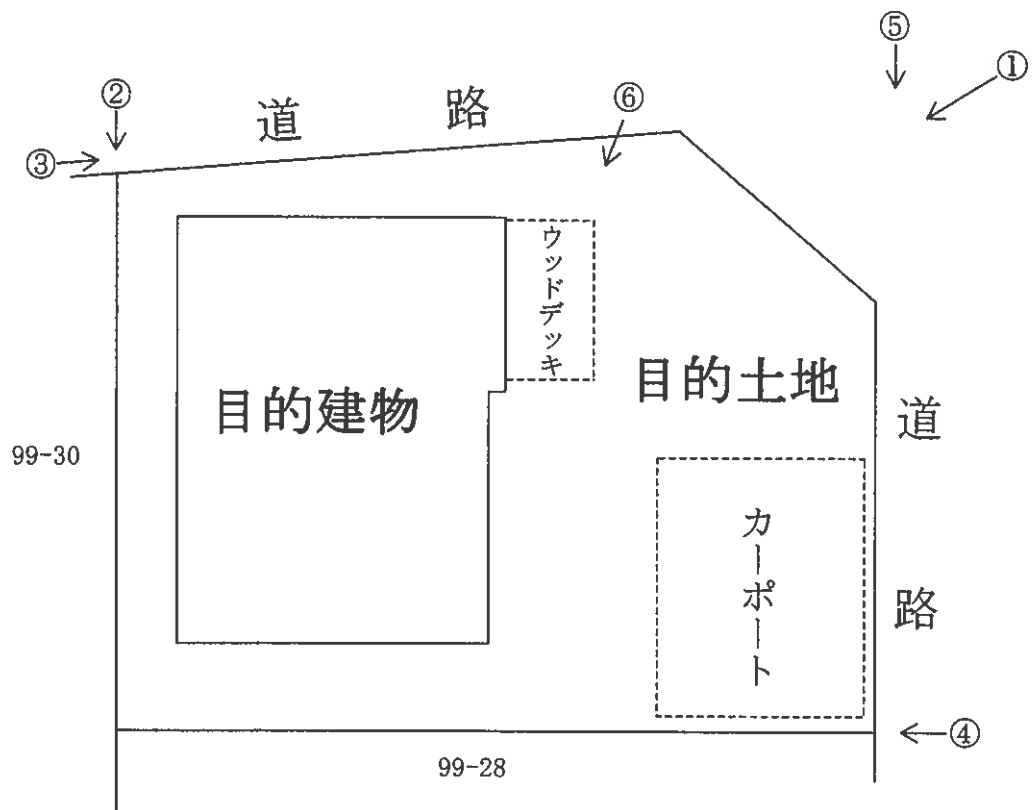
縮尺

1/500

A4判に縮小

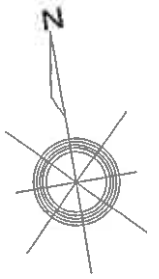
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

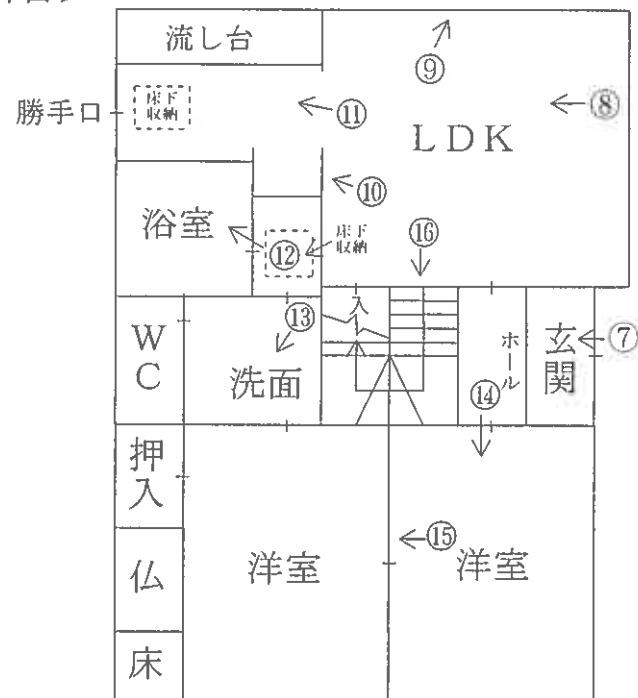


【 間 取 図 略 図 】

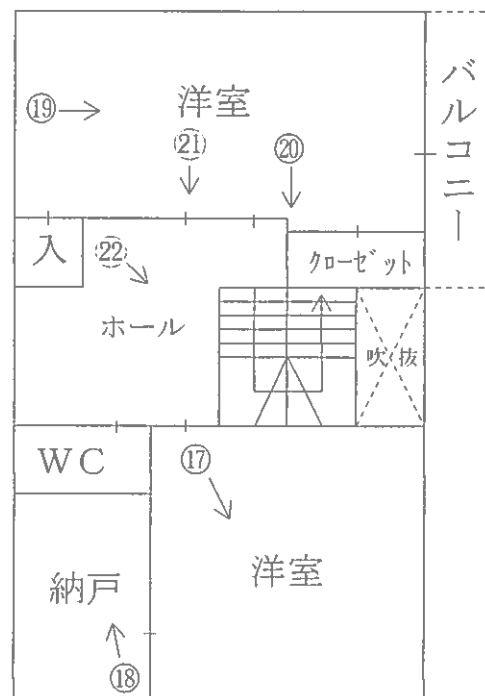
○→ 写真撮影位置方向



〔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



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



19



20



21



22





令和 6 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 3 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 06 - 034 号

大津地方裁判所長浜支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,880,000 円
物件2（建物）	金 2,510,000 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 番 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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- 1 所 在 長浜市八島町字野上
 地 番 99番29
 地 目 宅地
 地 積 188.55平方メートル
- 2 所 在 長浜市八島町字野上99番地29
 家屋 番号 99番29
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 59.62平方メートル
 2階 48.02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 4600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ、国道背後の開発された住宅地域	
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 用途指定なし 70 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 有 特別用途制限地域(田園居住地区)
画 地 条 件	規模 188.55 m ² (公簿) 間口 約12m、 奥行 約16m、 ほぼ長方形地	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6mの舗装市道(八島地内25号線)にほぼ等高接面 北側で幅員約6mの舗装市道(八島地内22号線)にほぼ等高接面 (両市道とも建築基準法第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 前面道路に本管あり (プロパンガス集中配管) 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。 - 住宅地図の表記は、昭和56年は宅地開発前で周辺も含め田の地図記号が記載されており、平成12年は宅地開発後であるが建物名称や個人名は記載されていない。 また昭和57年撮影の国土地理院空中写真では農地では周辺も含め農地である。 - 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1は分筆前地番である99番が平成8年12月に多数筆を合筆後に分筆されているが、99番及び合筆された多数筆の大部分は平成8年11月に田あるいは畑から宅地へ地目変更されている。また所有者については、物件1の分筆前地番である99番及び同番に合筆された複数筆の大部分は明治時代から個人名での記載が続き、合筆前の平成5年5月に日動興産株式会社へ所有権移転され、物件1を分筆後の平成12年9月に現所有者へ所有権移転されている。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地(弓月野遺跡)の範囲に含まれているが、長浜市担当部署によれば、物件1が属する住宅団地は宅地開発時に試掘調査及び発掘調査済とのことである。	

(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）： 平成12年9月7日 新築 経過年数： 24 年 経済的残存耐用年数： 6 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹付 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング貼、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：オール電化
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	一部に内壁やクロスの損傷等が見受けられるが、全体的に建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。

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/㎡) 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	1.03	188.55	0.90	5,210,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 ー 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
 $29,800\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 29,800\text{円/㎡}$

◇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 : なし (相乗積 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 : 角地 +2 方位 +1 (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	140,000	107.64	14%	2,110,000

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 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 0.40) = 0.14

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	5,210,000	0.40	法定地上権 (物件2)	2,080,000

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	5,210,000	-2,080,000		1.00	0.60	1.00	1,880,000
2	2,110,000	+2,080,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,510,000
一 括 価 格(合計)							4,390,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価公示価格（長浜ー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」駅の東方・道路距離約 4600 m

価 格 時 点：令和 6 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 6 m 市道

用 途 指 定 等：用途指定なし（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 土 地 建 物 位 置 関 係 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6年度)

物 件 1：3,902,985 円

物 件 2：1,797,109 円

以 上

所在位置略図

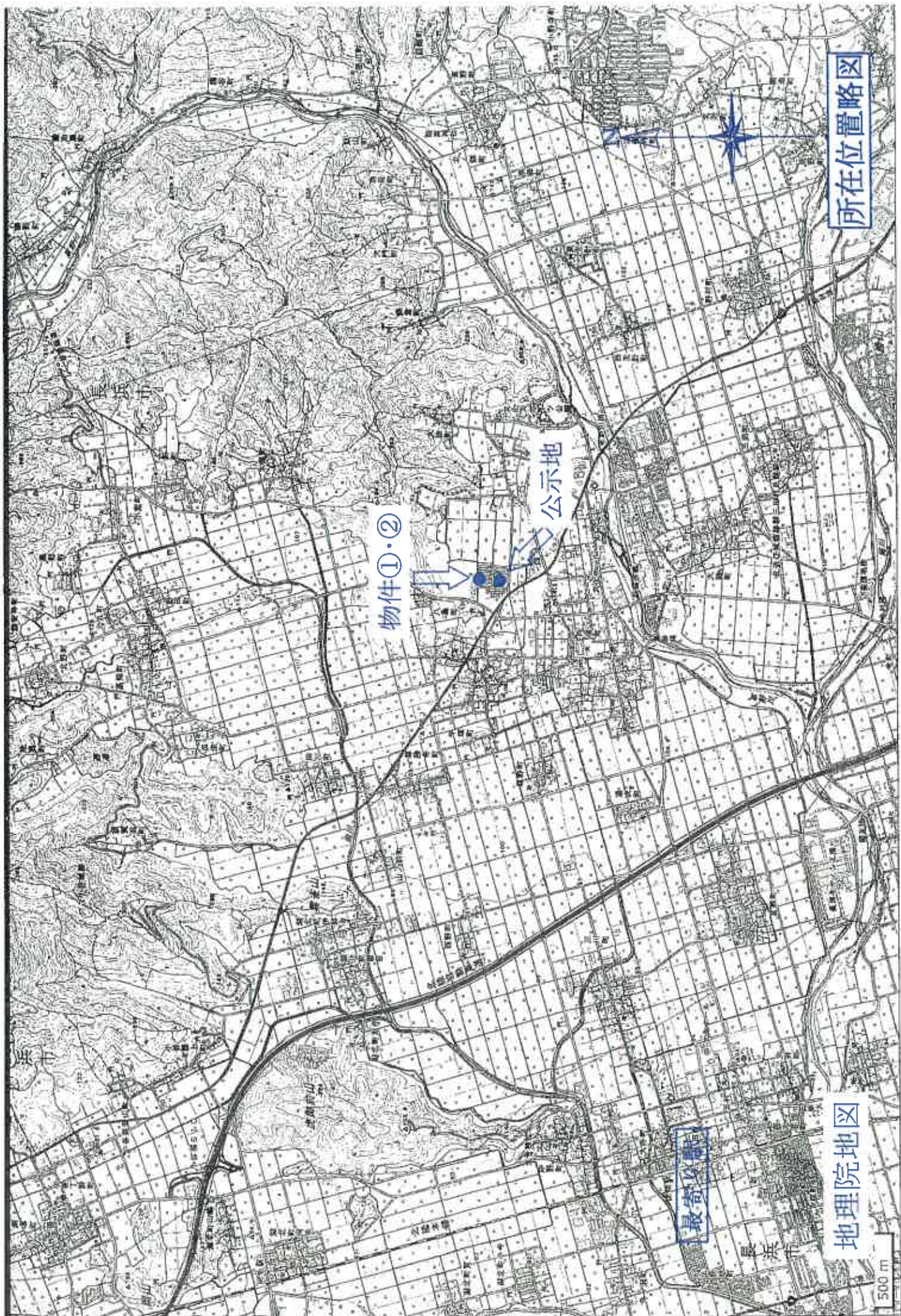
地理院地図

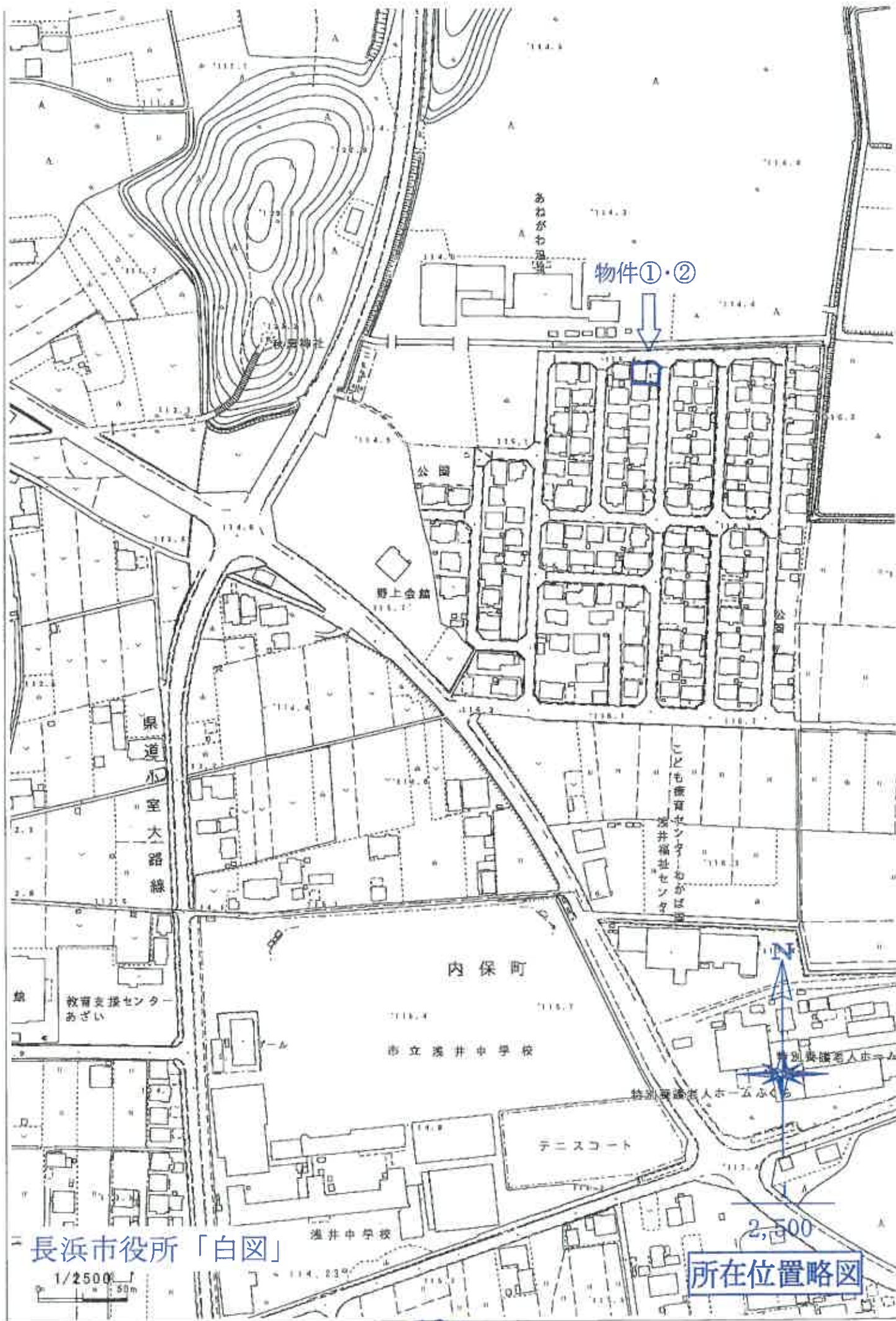
最寄駅

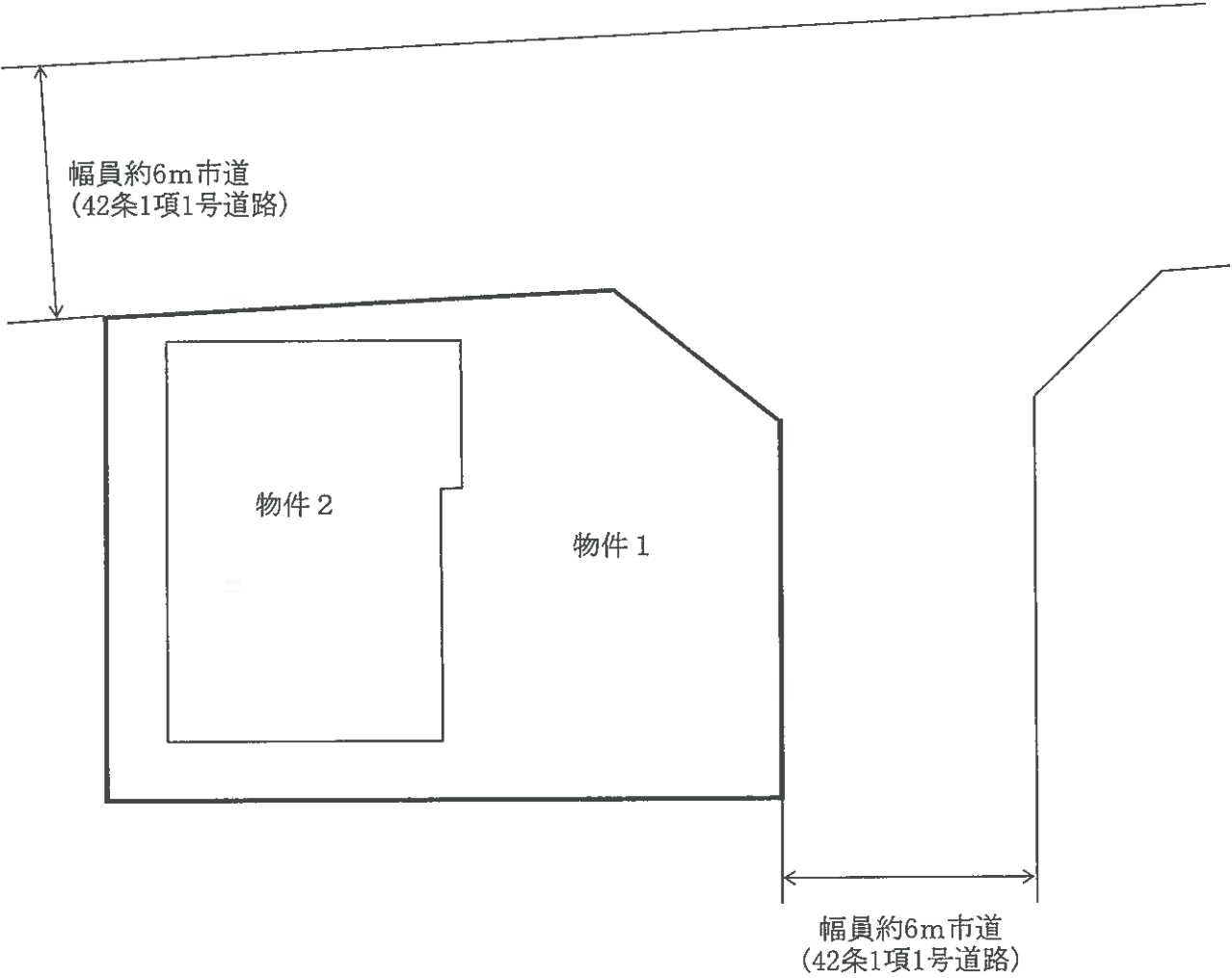
公示地

物件①・②

500 m







土地建物位置関係図



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
略を記載した図面です。

地番区域見出

八島町
縮尺の記載はない

地 番 99番29

公 図 写

登記年月日：平成9年1月29日

物件 ①

947033

地積測量図

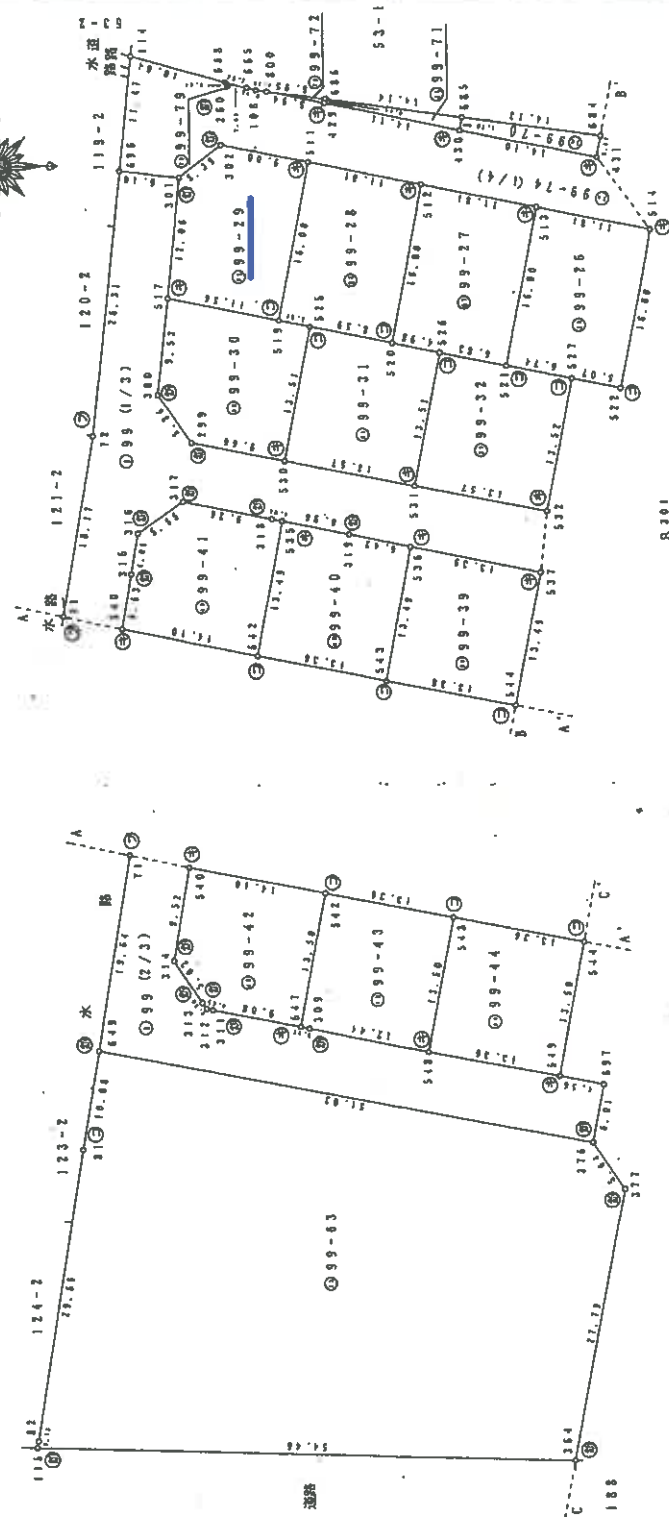
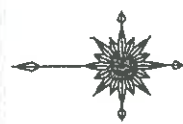
加

地番 99-2~99-79

土地の所在 東浅井郡浅井町太字八島字野上

長浜市八島町

1/9.1.29



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	木



縮尺 1/500

申請

8年11月1日作製

作製者

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日: 平成9年1月29日

物件

99

947038

7/14

地積測量図

99-25-99-32

地番

土地の所在 東海井郡東海井町大字野上

19.1.29

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	713.248	450.337	15.195	10837.80350
2	2	2	708.906	454.139	1.450	1027.51250
3	3	3	709.074	452.387	-17.446	-12313.49100
4	4	4	703.187	456.693	-13.443	-9462.94841
5	5	5	714.534	456.944	14.244	10177.82296
合計						377.104061
合計						183.5520305
合計						188.55

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	715.560	429.465	14.252	10192.01850
2	2	2	714.534	436.944	7.258	5164.651762
3	3	3	703.187	436.693	-2.877	-2023.068993
4	4	4	700.030	436.083	-13.823	-9718.516490
5	5	5	703.681	422.810	-11.375	-7992.768875
合計						4155.71725
合計						347.587723
合計						183.7938615
合計						183.79

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	702.661	422.810	15.907	11173.715222
2	2	2	700.030	436.087	11.585	8103.817550
3	3	3	691.601	434.385	-2.641	-1826.518341
4	4	4	688.715	432.426	-14.230	-9771.934450
5	5	5	689.348	420.165	-10.816	-7316.037136
合計						366.992945
合計						183.4964725
合計						183.49

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	686.716	423.426	11.931	8193.196665
2	2	2	680.014	432.086	-2.641	-1795.916974
3	3	3	673.402	430.185	-14.575	-9814.834150
4	4	4	678.031	417.521	-10.620	-7178.481020
5	5	5	678.031	410.165	15.905	10954.04130
合計						367.012591
合計						183.5062955
合計						183.50

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	686.842	421.608	-15.049	-9854.815158
2	2	2	680.032	428.145	2.298	1516.891416
3	3	3	668.428	429.791	17.347	11595.220516
4	4	4	666.715	445.493	18.366	8912.593140
5	5	5	653.723	443.194	-17.322	-11211.892188
合計						377.864246
合計						183.9821230
合計						188.98

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	680.014	422.896	17.006	11564.318084
2	2	2	676.902	447.791	13.396	9087.728192
3	3	3	665.315	445.492	-17.902	-11971.011795
4	4	4	668.428	428.793	-14.702	-9830.570595
5	5	5	673.402	430.783	2.298	1517.427715
合計						377.931581
合計						183.9382403
合計						188.99

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	688.428	450.089	13.396	9222.985348
2	2	2	680.014	447.791	-17.993	-12179.497886
3	3	3	680.014	432.096	-14.365	-9768.401116
4	4	4	686.715	432.426	2.299	1578.757785
5	5	5	691.601	434.385	16.663	11521.147483
合計						377.931708
合計						183.9382500
合計						188.99

NO.	地番	99-25-99-32	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1	1	1	700.074	452.387	13.396	9378.191304
2	2	2	688.428	450.089	-17.992	-12387.276995
3	3	3	681.601	434.385	-14.021	-9587.629222
4	4	4	700.030	436.867	2.281	1602.658940
5	5	5	703.187	436.933	16.320	11475.811840
合計						377.956765
合計						183.9833830
合計						188.98

作製

平成8年1月1日作製

申請

縮尺 1/

(7/14)

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成12年9月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 大津地方技術局長民文局

登記官

地図整理番号：N03553

物件 ②

各階平面図

建物図面

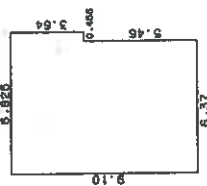
947085

家屋番号 99-29

建物の所在 長浜市八島町
津波井田分譲地大字八島字野上99番地29

H
12.9.18

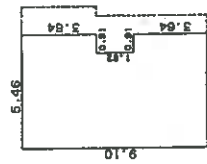
1 階



求積表
 $6.37 \times 9.10 = 57.9670$
 $0.455 \times 3.64 = 1.6562$
合計 59.6232

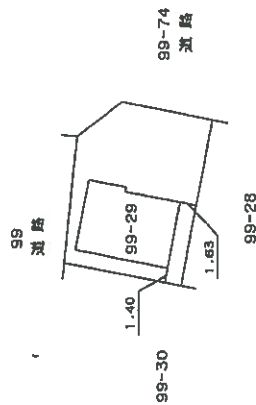
床面積 59.92㎡

2 階



求積表
 $4.55 \times 9.10 = 41.4050$
 $0.31 \times 3.64 = 1.1284$
 $0.31 \times 3.64 = 1.1284$
合計 43.6618

床面積 43.66㎡



1/500

縮尺 1/250

申請人

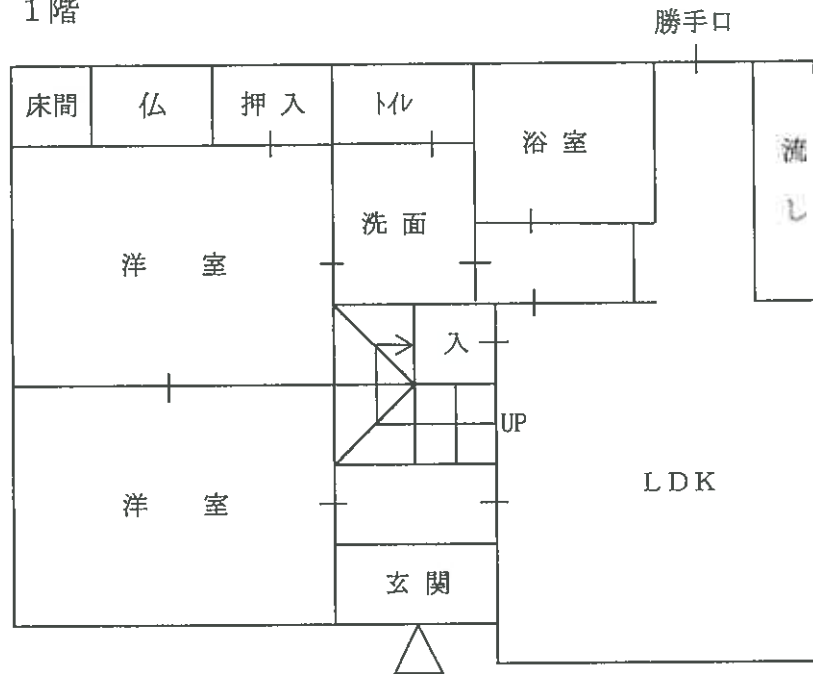
氏名

作製者

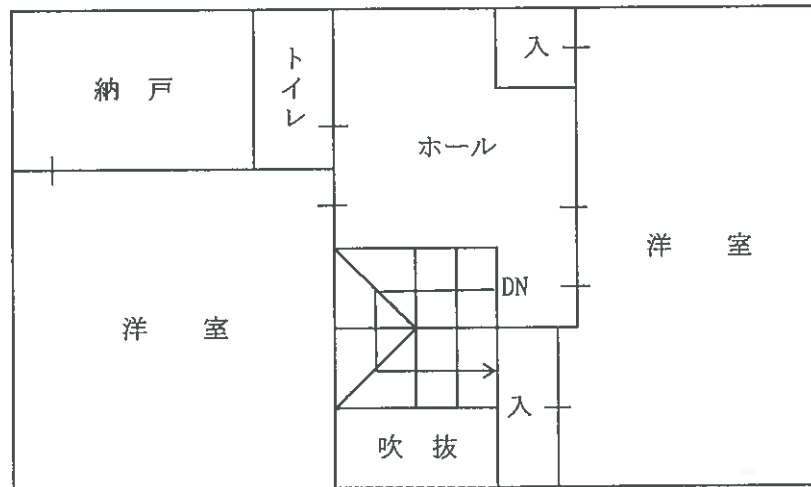
A3をA4に縮小

各階平面図写 建物図面写

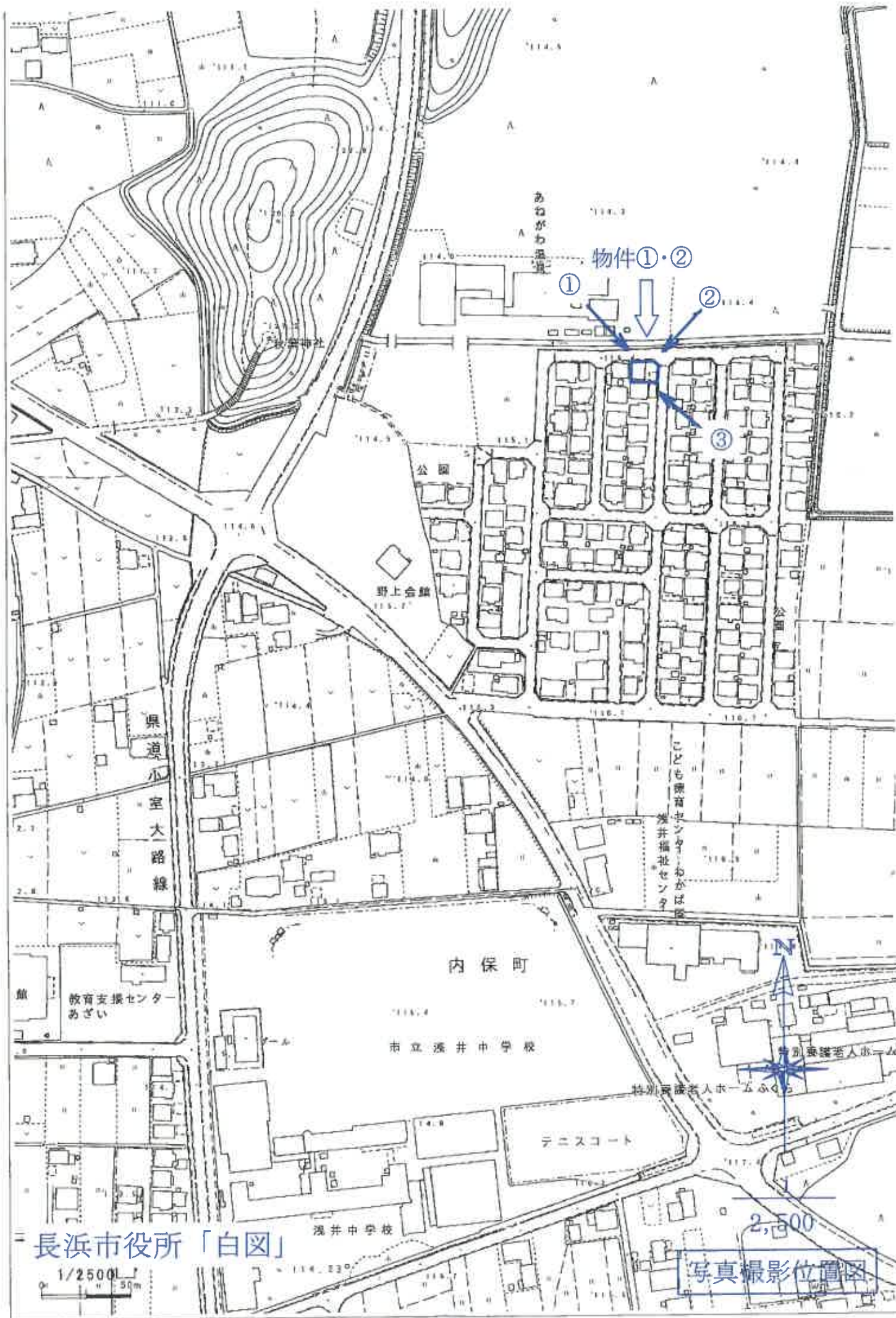
1階



2階



建 物 間 取 図



【物件】①②

【写真】1



【物件】①②

【写真】2



【物件】①②

【写真】3



現況写真

【物件】②
【写真】4



【物件】②
【写真】5



【物件】②
【写真】6



現況写真