

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 3 0 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 1 3 日から 令和 8 年 8 月 2 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 3 0 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 1 0 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	930,000 744,000	一括	186,000	19,268	0
1	480,000				
2	450,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 長浜市高月町森本字東川原
地 番 1 0 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 6 4 平方メートル
- 2 所 在 長浜市高月町森本字東川原 1 0 8 番地 2、1 0 8 番
地内 1
家屋 番号 1 0 8 番 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 6 8 平方メートル
2 階 7 0 . 2 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階約 8 9 . 6 8 平方メートル
2 階約 7 1 . 2 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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

隣地（104番2）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 長浜市高月町森本字東川原
地 番 1 0 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 6 . 6 4 平方メートル
- 2 所 在 長浜市高月町森本字東川原 1 0 8 番地 2、1 0 8 番
地内 1
家屋 番号 1 0 8 番 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 6 8 平方メートル
2 階 7 0 . 2 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階約 8 9 . 6 8 平方メートル
2 階約 7 1 . 2 0 平方メートル



令和8年(ケ)第7号
令和8年5月14日受理
令和8年6月18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 | 長浜市高月町森本字東川原 |
| | 地 番 | 108番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市高月町森本字東川原 108番地2、108番地内1 |
| | 家屋 番号 | 108番2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階80.68平方メートル
2階70.20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(破産者Aの破産管財人B) ☐ その他の者() 上記の者が管財業務の一環として管理・占有している本土地上に、下記建物を管財業務の一環として管理・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: 1階 約89.68平方メートル 2階 約71.20平方メートル	
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(破産者Aの破産管財人B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物(空き倉庫)を管財業務の一環として管理・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
 - ア 目的土地については、地積測量図が存せず、5枚目の公図（法第14条1項）は、縮尺500分の1の地籍図である。
 - イ 7枚目の土地建物位置関係図は、現地において、上記図面、市役所備付け地番図及び6枚目の建物図面等を参考に、立入可能な範囲において、目的土地の辺長を巻き尺等により概測して作成したものである。
 - ウ 目的土地を机上概測した結果、同土地の形状は、公図（5枚目）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、同土地と同土地西側隣接地（104-2）との境界が杭等で明示されていないことから、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。）の敷地として使用されている。
- 3 目的建物の状況等
 - (1) 同建物形状・間取り及び床面積等について
 - ア 同建物の外観は写真①乃至③のとおりであり、同建物の現況形状は6枚目の各階平面図に記載の形状と異なっていた。
 - イ 同建物を巻き尺等により概測した結果、同建物の現況間取りは、8枚目の間取図略図のとおりであり、同建物北西側の1階(㊸)及び2階(㊹)が未登記増床部分と見受けられ、同建物北東側2階(㊺)が減床部分と推認された。そして、㊸乃至㊹の床面積を概測すると、未登記増床部分の㊸は約9.0㎡で㊹は約3.7㎡であり、推認される減床部分㊺は約2.7㎡であった。
 - ウ 上記、未登記増床部分の㊸及び㊹を含む目的建物内の状況は写真⑨乃至⑲のとおりであり、空き倉庫になっている。
 - (2) 目的建物の損傷等について
 - ア 同建物の倉庫は、老朽化が進んでおり、トタンの外壁にはサビ等の汚れや傷みが広範囲に見受けられた（写真①乃至③）ほか、同建物2階の西側のトタンの外壁は剥がれたままになっていた（写真⑧、㉓）。
 - イ 同建物への出入り扉やシャッターの損傷は激しく、開閉等に難がある状態であった。
 - ウ 同建物内の全体の廊下や床及び2階の和室の畳には、雨染み、凹み、撓み等の損傷箇所が複数見受けられ、同建物内の建具や壁板の複数箇所には剥がれや傷み等の損傷が見受けられた。
 - エ 同建物2階の中心付近には、床が剥がされて吹き抜け状態になっている箇所（様式不明）が見受けられた（写真⑱）。
 - オ 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認められた。
- 4 接面道路について（以下は評価人からの聴取による。）
 - (1) 目的土地は東側で、幅員約8.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面する（写真⑤）。
 - (2) 目的土地は南側で、片側の歩道部分を含む幅員約10.5m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⑦）。

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 私は目的物件所有者(A)の破産管財人弁護士で、目的物件は管財業務の一環として、現在管理しています。 2 目的物件は空き家で、老朽化が進んでいる状態です。

(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5月15日(木) 11:10-11:30	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8年5月15日(木) 11:35-11:55	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和8年5月15日(木) 12:30-13:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 同日、目的物件所有者(A)の破産管財人弁護士(B)から、同物件の占有状況等電話聴取
令和8年5月28日(木) 11:00-12:10	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)

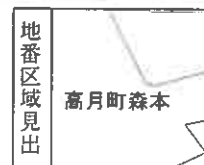
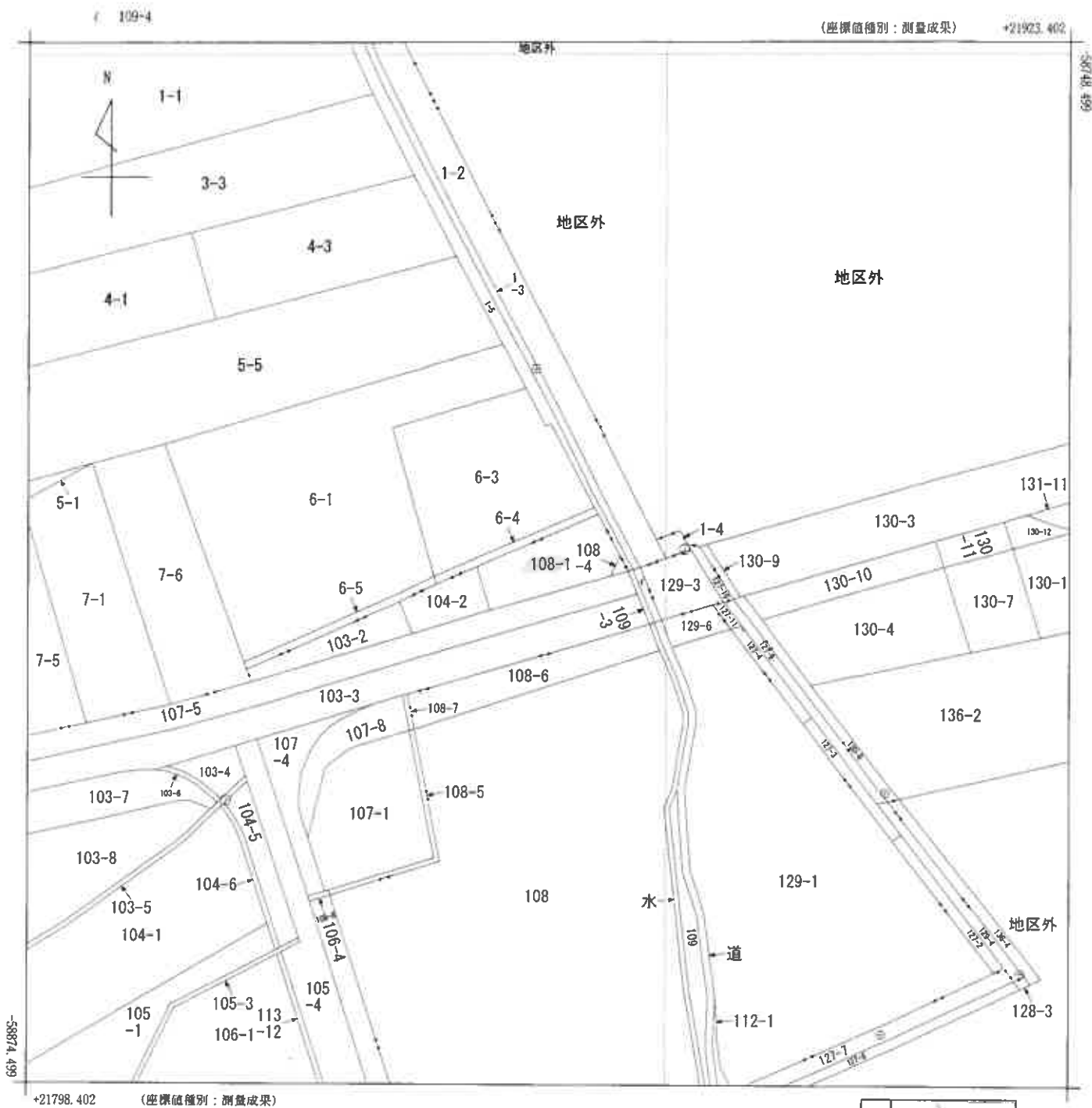
■ 令和 8年 5月28日
目的物件は無施錠であるが、目的物件所有者が立ち会えないので、証人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

□ 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)



請求部	所在	長浜市高月町森本字東川原				地番	108番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年11月				備付年月日(原図)	平成21年		補記事項		

A4判に縮小

529053

圖面階各

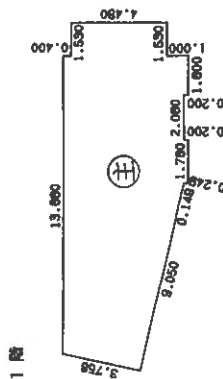
108番2

面
圖
物
建

伊香郡高月町大字森本字東川原108番地2, 108番地内1

長浜市高月町森本

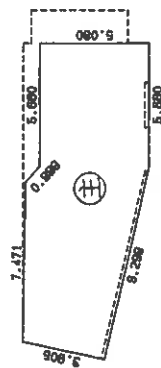
H 5.12.16



卅

1 開求組	1	3.852X	0.814/2 =	1.5679722
	2	3.852X	5.678/2 =	38.1696967
	3	0.153X	8.010/2 =	0.0025344
	4	5.631X	0.033/2 =	1.2297185
	5	5.890X	5.860/2 =	10.456400
	6	5.690X	2.080 =	11.814400
	7	5.880X	1.800 =	10.584000
	8	4.480X	1.530 =	6.554400
	合 計			80.6891239
	成 果			80.68 算

2 樓



④

[illegible]

作者 王世調 查士

蔵5第12目小蠟田 縮尺

1/250

人人

縮入

1/500

請求番号: 5-1

(6枚目)

A4判に縮小

(6 枚目)

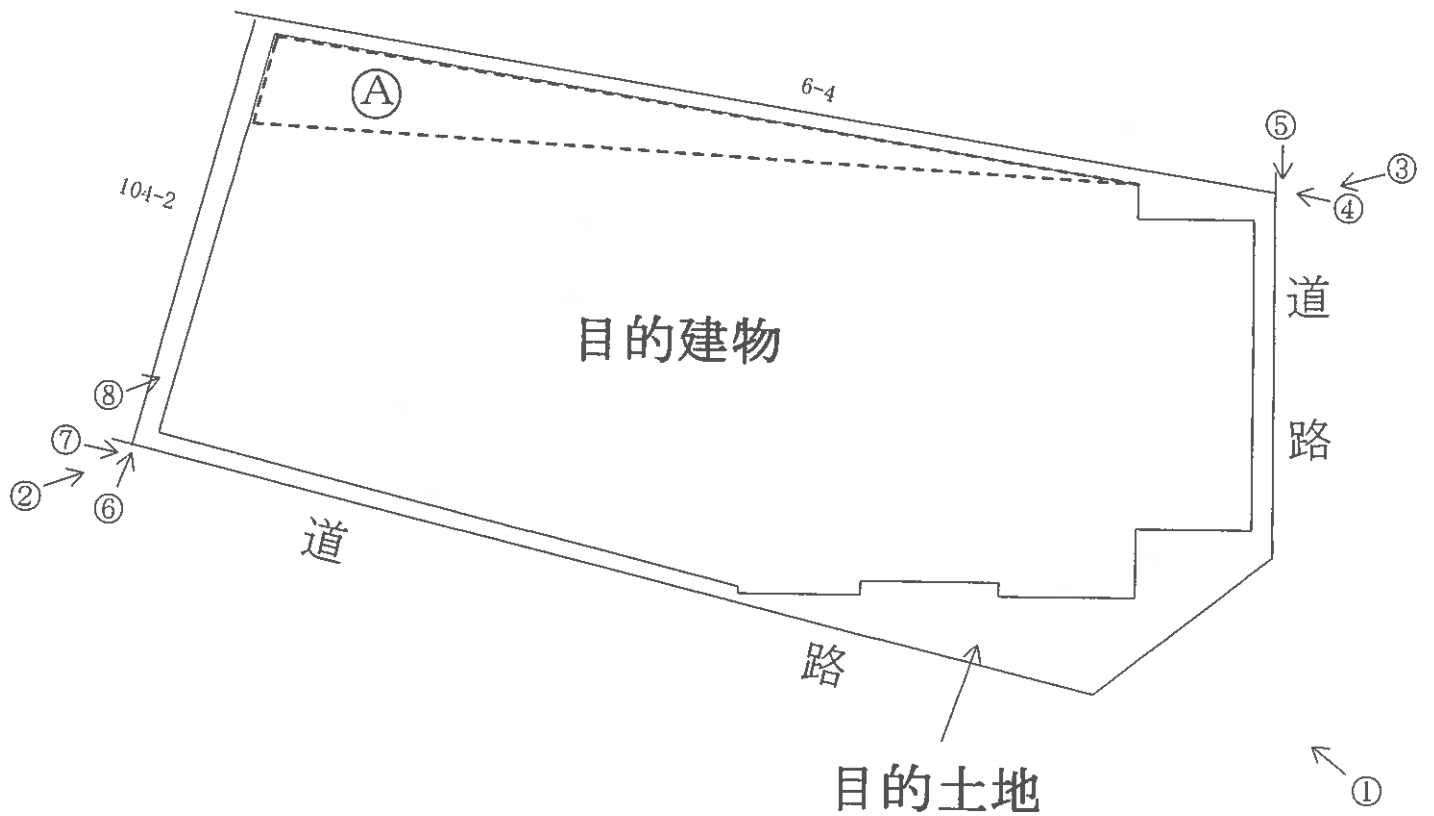
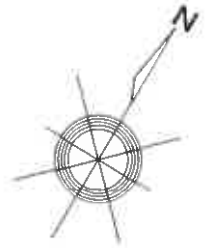
【 土地建物位置関係図 】

(検尺は概測である)

○ → 写真撮影位置方向

┌─┐ → 1階 未登記増床部分

Ⓐ 約9.0m² (約1.3m×13.88m÷2)



【 間 取 図 略 図 】

(検尺は概測である)

○ → 写真撮影位置方向

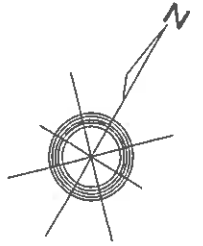
--- → 未登記増床部分

Ⓐ 約9.0㎡ (約1.3m×13.88m÷2)

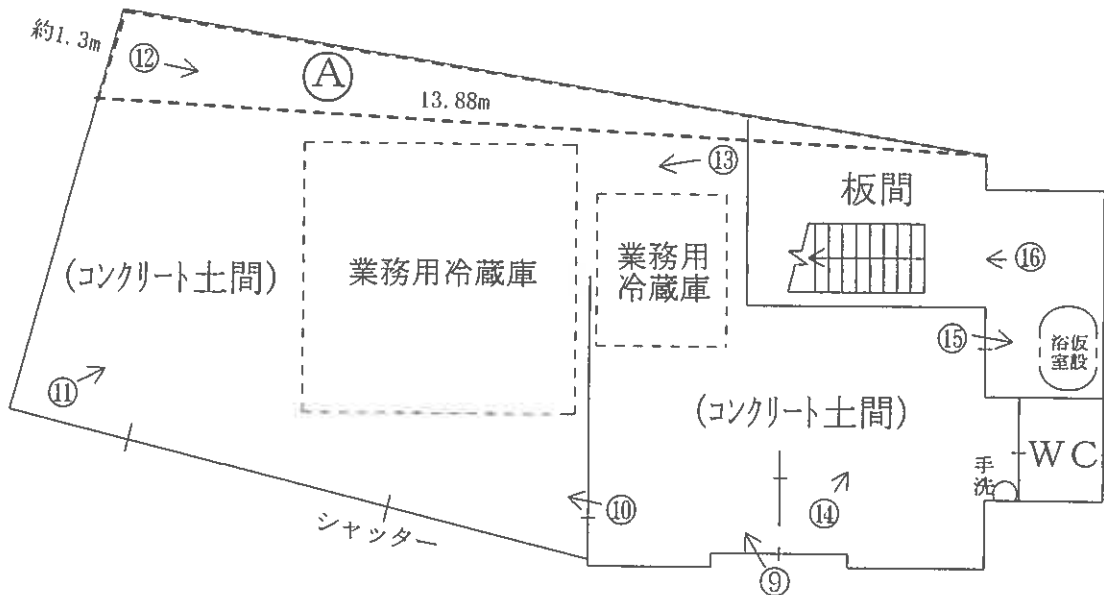
Ⓑ 約3.7㎡ (約1.0m×7.471m÷2)

--- → 推認される減床部分

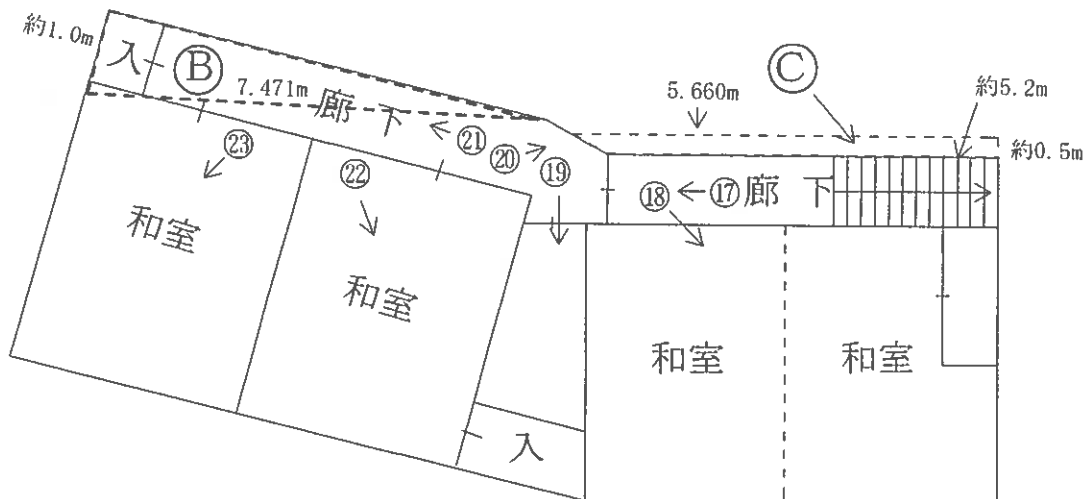
Ⓒ 約2.7㎡ ((約5.2m+5.660m)×0.5m÷2)



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(9 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(// 枚目)

⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(, 3 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



(1/4 枚目)

①9



②0



②1



22



23



令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 5 月 28 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 10 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

玉 瀧 光

第1 評価額

一括価格	
金 930,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 480,000 円
物件2 (建物)	金 450,000 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の内訳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」	※下記の通り、登記面積と異なる。
番号	特 記 事 項		
2	目的建物のうち1階は増床されており、2階は増床及び減床されている。 現況の床面積は以下の通りである。 1階89.68㎡、2階約71.20㎡ 計160.88㎡		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市高月町森本字東川原 |
| | 地 番 | 1 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市高月町森本字東川原 1 0 8 番地 2、1 0 8 番地内 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 8 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 6 8 平方メートル
2 階 7 0 . 2 0 平方メートル |



22

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「 高月 」駅の 南東 方 ・ 道路距離 約 550 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅、事業所、農地等が存する地域	
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 特定用途制限地域(田園居住地区) 長浜市景観計画(市全域) 長浜市屋外広告物条例(第6種地域) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 106.64 m ² (公簿) 間口約 25.0m 奥行約 2.0m～7.2m ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約10.5mの舗装県道(落川高月線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約8mの舗装市道(渡岸寺落川2号線)に概ね等高に接面 (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。 平成3年の住宅地図では倉庫、平成17年及び平成25年の住宅地図では用途等の記載のない建物の敷地となっている。 目的土地の土地閉鎖登記簿等によると、地目は明治以降、田であり、昭和45年に宅地に地目変更されている。また所有者については、明治以降、個人の所有が続いており、平成30年に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地の形状は公図の形状に概ね合致し、目的土地の面積は公簿面積に概ね合致していると思われるが、目的土地と西側隣接土地(104番2)との境界が杭等で明示されていないため、目的土地の正確な面積を求めるためには、実測を行う必要がある。 ・目的土地は目的建物の敷地として使用されている。	

(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）： 昭和48年月日不詳 新築 昭和50年月日不詳 増築 経 過 年 数 ： 53 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：ほぼ満了年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 鋼板貼等 内 壁 ： 現し、板貼等 天 井 ： 現し、パネル貼等 床 ： コンクリート土間、板貼等 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：倉庫 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の現況は空き倉庫となっている。 ・目的建物北西側1階（約9.0㎡）及び2階（約3.7㎡）が未登記増床部分と見受けられ、目的建物北東側2階（約2.7㎡）が減床部分と推認された。 ・目的建物は老朽化が進んでおり、外壁にはサビ等の汚れや傷みが広範囲に見受けられたほか、目的建物2階の西側の外壁が剥がれたままになっていた。 ・目的建物への出入り扉やシャッターの損傷は激しく、開閉等に難がある状態であった。 ・目的建物内の廊下や床及び2階の和室の畳には、雨染み、凹み、撓み等の損傷箇所が複数見受けられ、目的建物内の建具や壁板の複数箇所に剥がれや傷み等の損傷が見受けられた。 ・目的建物2階の中心付近には、床が剥がれ吹抜け状態になっている箇所が見受けられた。 ・その他、目的建物は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。

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	15,600	1.01	106.64	0.80	1,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -13

公示価格等 24,300円/㎡ × 時点修正 99.39/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/152 = 標準画地価格 15,600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 : 方位+2 (相乗積 100/102)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/93 × 接近条件 100/96 × 環境条件 100/170 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/152

イ 個 別 格 差 : 方位+3 角地+3 奥行短小▲5 (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 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	130,000	160.88	0.01	210,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

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	1,340,000	0.40	法定地上権	540,000

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カ、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	1,340,000	-540,000		1.00	0.60	1.00	480,000
2	210,000	+540,000	1.00	1.00	0.60	1.00	450,000
一 括 価 格(合計)							930,000

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

地価公示価格 (長浜-13)

所 在 : 長浜市高月町高月字前田1653番2

価 格 : 24,300 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 高月 」駅の 南 方・道路距離約 1100 m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 145 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南東側 3.6 m 道路

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 %)
防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

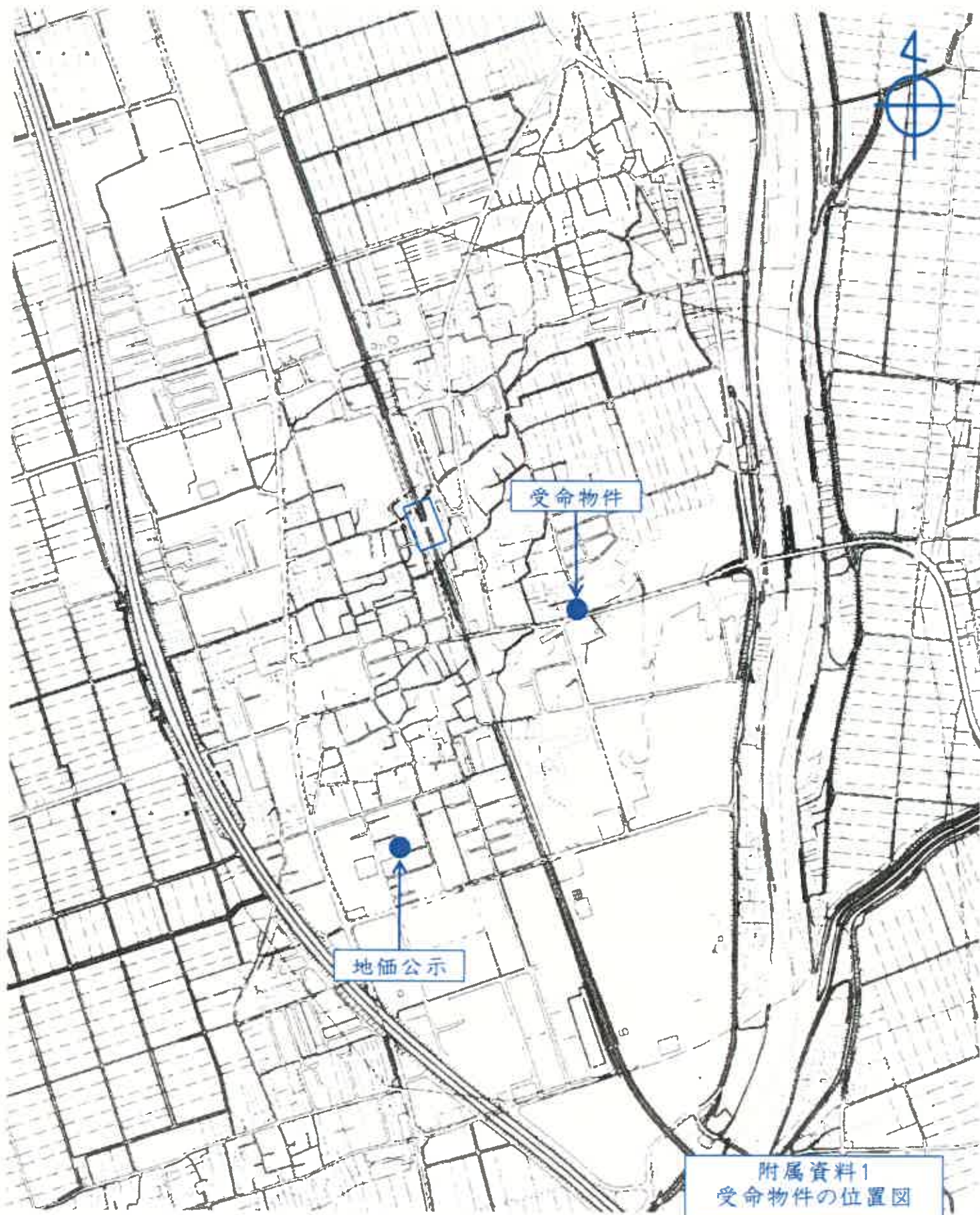
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 1,550,012 円

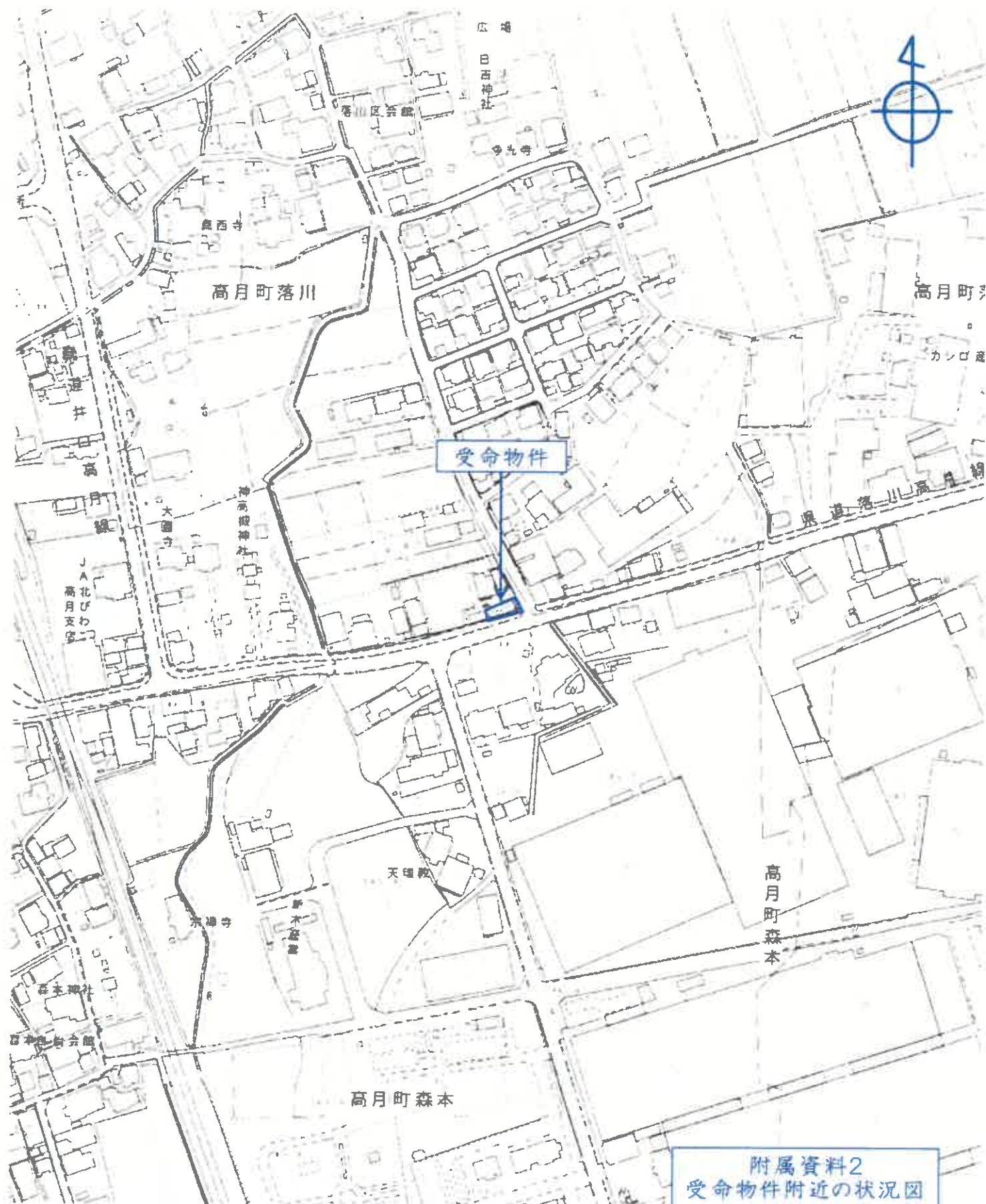
物 件 2 : 300,467 円

以 上



附属資料1
受命物件の位置図

長浜市役所所有
縮尺1/10,000白地図



附属資料2
受命物件附近の状況図

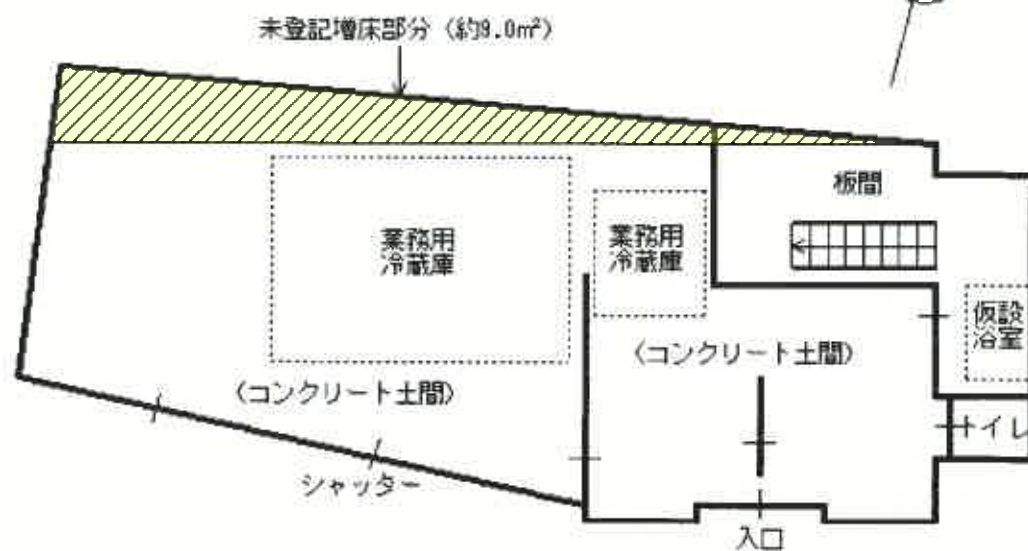
長浜市役所所有
縮尺1/2,500白地図



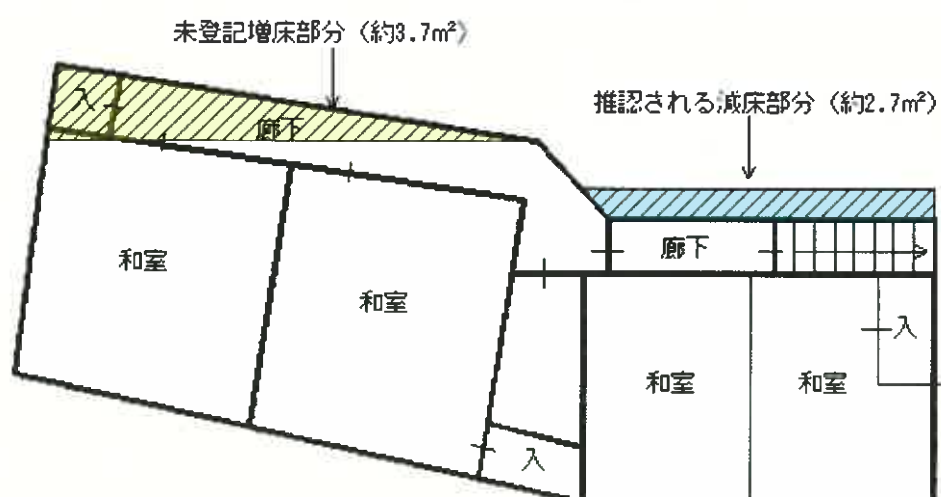
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

1 階



2 階



附属資料5
建物間取図

①



物件2 主である建物

②



物件2 主である建物



附属資料7
現況写真