

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10月15日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 堀 江 恵 祐

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10月29日から 令和 8年11月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月12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12月 3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11月19日から 令和 8年11月19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10月15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	11,930,000 9,544,000	一括	2,386,000	210,665	45,141
1	3,615,000				
2	1,455,000				
3	6,860,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市口分田町字西出田 |
| | 地 番 | 3 8 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市口分田町字西出田 |
| | 地 番 | 3 8 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市口分田町字西出田 3 8 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 8 8 番 4 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 6 . 5 1 平方メートル
2 階 1 4 6 . 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 堀 江 恵 祐

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】

株式会社ヒロ電設が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 | 長浜市口分田町字西出田 |
| | 地 番 | 3 8 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市口分田町字西出田 |
| | 地 番 | 3 8 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市口分田町字西出田 3 8 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 8 8 番 4 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 6 . 5 1 平方メートル
2 階 1 4 6 . 5 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第5号
令和8年4月30日受理
令和8年6月25日提出

現況調査報告書 その①

物件1・物件2・物件3

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 長浜市口分田町字西出田
地 番 388 番 4
地 目 宅地
地 積 307.26 平方メートル
所有者 株式会社巧工務店

2 所 在 長浜市口分田町字西出田
地 番 389 番 4
地 目 宅地
地 積 123.93 平方メートル
所有者 株式会社巧工務店

3 所 在 長浜市口分田町字西出田 388 番地 4
家屋 番号 388 番 4
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 146.51 平方メートル
2 階 146.51 平方メートル
所有者 株式会社巧工務店

~~4 所 在 長浜市口分田町字樋ノ口
地 番 570 番 2 4
地 目 宅地
地 積 181.82 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・物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図(8枚目及び9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 ☐ 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) ☐ 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 ☒ その他の者(株式会社ヒロ電設) 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用し、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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	
占有者		□債務者 ■株式会社ヒロ電設	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 ■倉庫 □	
■関係人(A及びB)の陳述 ■提示文書(株式会社ヒロ電設から提出された「回答書」)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成29年1月頃	
最初の	契約日	平成29年1月頃	
契約等	期間	平成 年 月 日 □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月末日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■建物所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月額 金77,000円(毎月末日限り、翌月分を支払う) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□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		□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
関係人A及びBの陳述のとおり、株式会社ヒロ電設は平成29年1月頃から物件3建物を期限の定めなく賃借し、現在まで同建物を占有しているが、令和7年5月分以降の賃料については、株式会社巧工務店(物件3建物所有者)に対する未払電気工事代金と相殺しているため、賃料等の授受を証明できる資料はない、とのことであり、そのことについては、株式会社巧工務店も了承している、とのことであった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚 目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件3建物（以下、「目的建物」という。）の北側の外壁に「株式会社巧工務店」の表示記載の表札等が掲げられていた。

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

物件1土地及び物件2土地は地続きの土地である。

(1) 目的土地の形状及び範囲等について

目的土地については、法務局備付けの公図（7枚目）及び地積測量図（8枚目及び9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金網フェンス等を確認し、目的土地を巻き尺等により簡易計測して作成したものが11枚目の土地建物位置関係図である。

簡易計測の結果、目的土地の形状は物件1土地の地積測量図（8枚目）と物件2土地の地積測量図（9枚目）を合わせた土地の形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は物件1土地と物件2土地の各公簿記載の面積を合算した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

ア 地続きの物件1土地及び物件2土地が、目的建物の敷地として一体利用されている。

イ 物件2土地と同土地東側隣接地（389-1）の境界付近の金網フェンスの全体的に、傾きや傷み等の損傷が見受けられた（写真①）。

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及び②のとおりであり、同建物の形状は10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12枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑥乃至⑮のとおりである。

ウ 関係人Bの陳述のとおり、同建物2階のフリースペースは、スポーツジム等で使用できるようにリフォームされていた（写真⑩）。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階の玄関付近のクロスが一部剥がれている（写真⑥）。

イ 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 目的外動産について

目的土地の東側と南東側に廃棄物等を入れるコンテナが据え置かれていた（写真③）。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

目的土地は北側で、幅約1.3mの水路を介し、幅員約8.5m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）。

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 私は株式会社ヒロ電設の代表者代表取締役です。 2 目的建物に関する賃貸借契約書等は作成していませんが、同建物は平成29年1月頃から、期限の定めなく賃借し、現在まで当社が事務所・倉庫として賃借し、使用しています。ただし、令和7年5月分以降の賃料については、当社の株式会社巧工務店（物件3建物所有者）に対する未払電気工事代金と相殺しているため、賃料等の授受を証明できる資料はありません。 また、未払工事代金と相殺することについては、株式会社巧工務店も了承しています。 3 2年ほど前に、当社が目的建物の2階部分をリフォームしていますので、同建物の所有者が変わる頃までには、エアコン機器や備品等はを外す等して、搬出するつもりです。 4 12枚目の図面に記載の目的建物2階の(フリースペース)は、スポーツジム等で使用できるように、当社がリフォームしています。 5 [R8.6.17当支部、占有状況等照会書の「回答書」受付]
■ A	1 私は株式会社巧工務店（目的物件所有者）の代表者代表取締役です。 2 目的物件への立入調査については、甥のCに立ち合わせましたが、目的建物は現在、株式会社ヒロ電設に賃貸しています。 3 リフォームを行う等、同建物は好きに使ってもらって良いと言っていたので、同建物の2階は株式会社ヒロ電設がリフォームして使用しています。 4 同建物は古くから株式会社ヒロ電設に賃貸しており、建物内に当社の備品や機械器具等は殆どありません。 5 その他、同建物については、関係人Bが陳述したとおりです。

(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)

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4月30日(木) 13:50-14:10	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1日(金) 13:50-14:10	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1日(金) 14:45-15:05	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函 (6/17:当支部「回答書」受付)
令和8年5月7日(木) 12:20-12:40	物件所在地	目的建物の占有状況等調査
令和8年6月3日(水) 9:15-9:45	物件所在地	関係人C立会いで立入調査、写真撮影、評価人と 帯同、接面道路等確認
令和8年6月17日(水)	当 庁	関係人A及びBから、目的建物の占有状況等電話 聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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。 ☐ 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

(6 枚 目)

1 115-2
0 115-3

386-7
389-2

395-8



A 口分田町
B 口分田町

請求部	所在	長浜市口分田町字西出田				地番	388番4			
出力縮	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		

A4判に縮小

請求番号：5-1

(1/1)

(7 枚目)

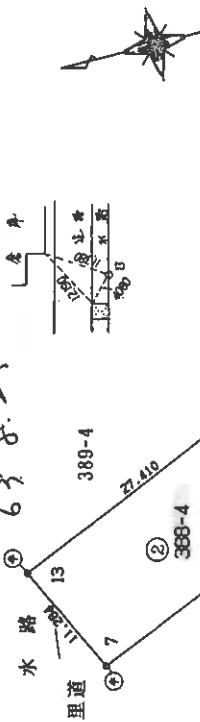
公用

(7 枚目)

388-1

地番	388-4・388-5	土地所在	国
土地の所在	長浜市口分田町字西出田	地積測量図	848244

87.8.25



直角座標法求積

② 地番 388-4			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
7	143.225	63.534	-13.176700
13	148.237	73.644	-3085.244886
31	122.945	84.212	11.311032
29	118.608	73.552	2452.576224
			積面積
			614.534130
			307.2670650

③ 地番 388-5			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
22	88.518	86.390	512.401032
30	93.966	96.321	-2616.953100
12	53.474	113.240	-306.065176
1	48.591	102.045	1353.259350
			積面積
			1057.377894
			528.6889470

① 地積計算
地番 388-1
1176
835.9560120 = 340.0436880

地積 388-1
388-4
388-5
340.04 m²
307.26 m²
528.68 m²

境界線の記号	
①	プラスチック杭
②	金目録
③	コンクリート杭
④	針金



製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	-----	----	-------

(63年 8月 23日作製)

A4判に縮小

(8枚目)

(8枚目)

389-1

土地積測量図

389-4・389-5

848245

長狭市口分田町字西出田

土地の所在

番

838.25



水路

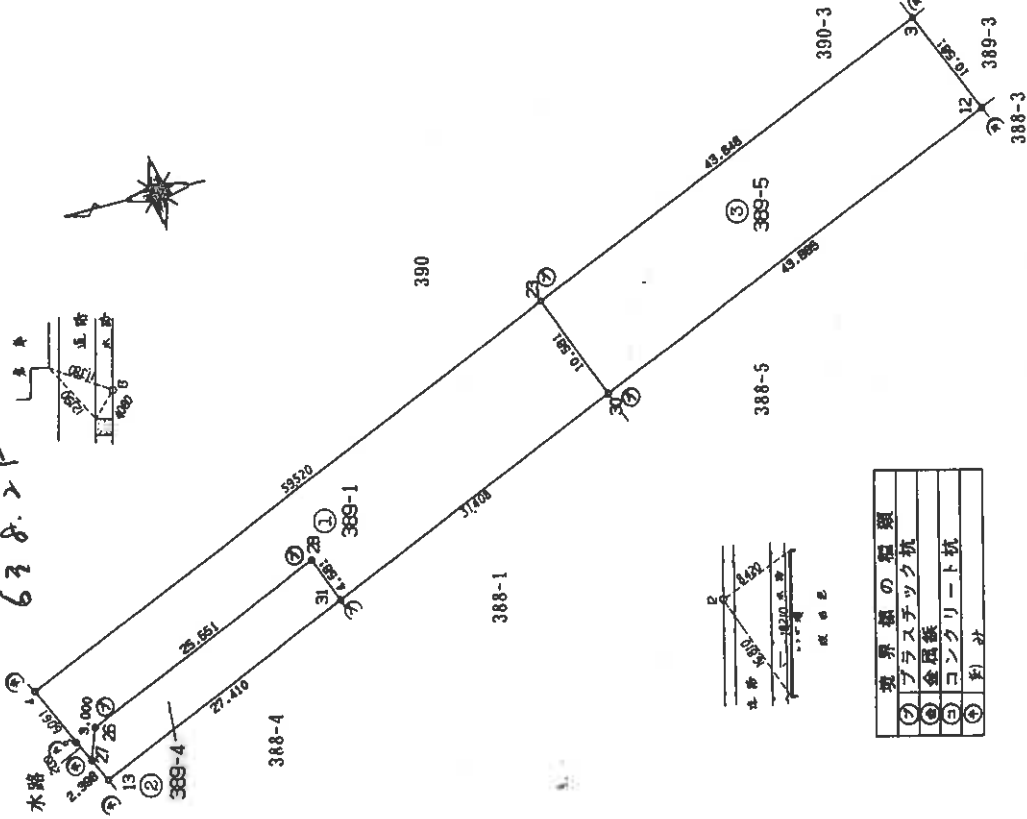
直角座標法求積

② 地番 389-4			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
13	148.237	73.644	1247.859065
27	149.300	75.794	-740.528000
26	148.249	78.604	-1876.980589
28	124.673	88.455	-699.166184
31	122.946	84.212	1820.953206
併面積			247.862501
			123.9312505

③ 地番 389-5			
測点名	X座標	Y座標	X' Y'
30	93.966	96.321	688.943954
23	97.955	106.121	-2608.247785
3	57.683	122.948	-410.845277
12	53.474	113.240	1423.852198
併面積			926.095910
			463.0484550

① 地番 389-1
1114
現地計算
586.9797055 = 527.0202945

地積 389-1
389-4
389-5
527.02 ㎡
123.93 ㎡
463.04 ㎡



境界線の種類	
①	プラスチック杭
②	金属板
③	コンクリート杭
④	針

作製者
土地家屋調査士

63年8月23日作製

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成1年6月1日

各階平面図

家屋番号 388-4

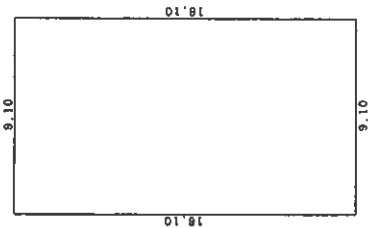
建物図面

848052

建物の所在 長浜市口分田町字西出田388番地4

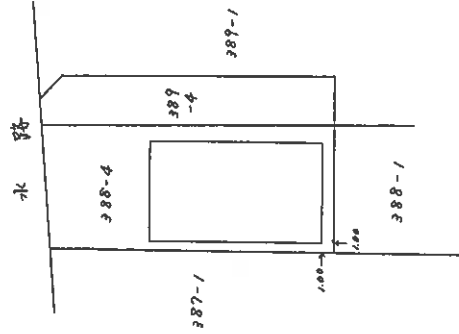
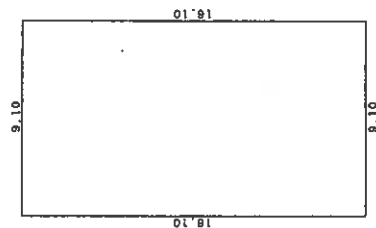
1階

求積表
 $16.10 \times 9.10 = 146.5100$
床面積 146.51 m²



2階

求積表
 $16.10 \times 9.10 = 146.5100$
床面積 146.51 m²



作製者

土地家屋調査士
(平成元年5月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

注. 93

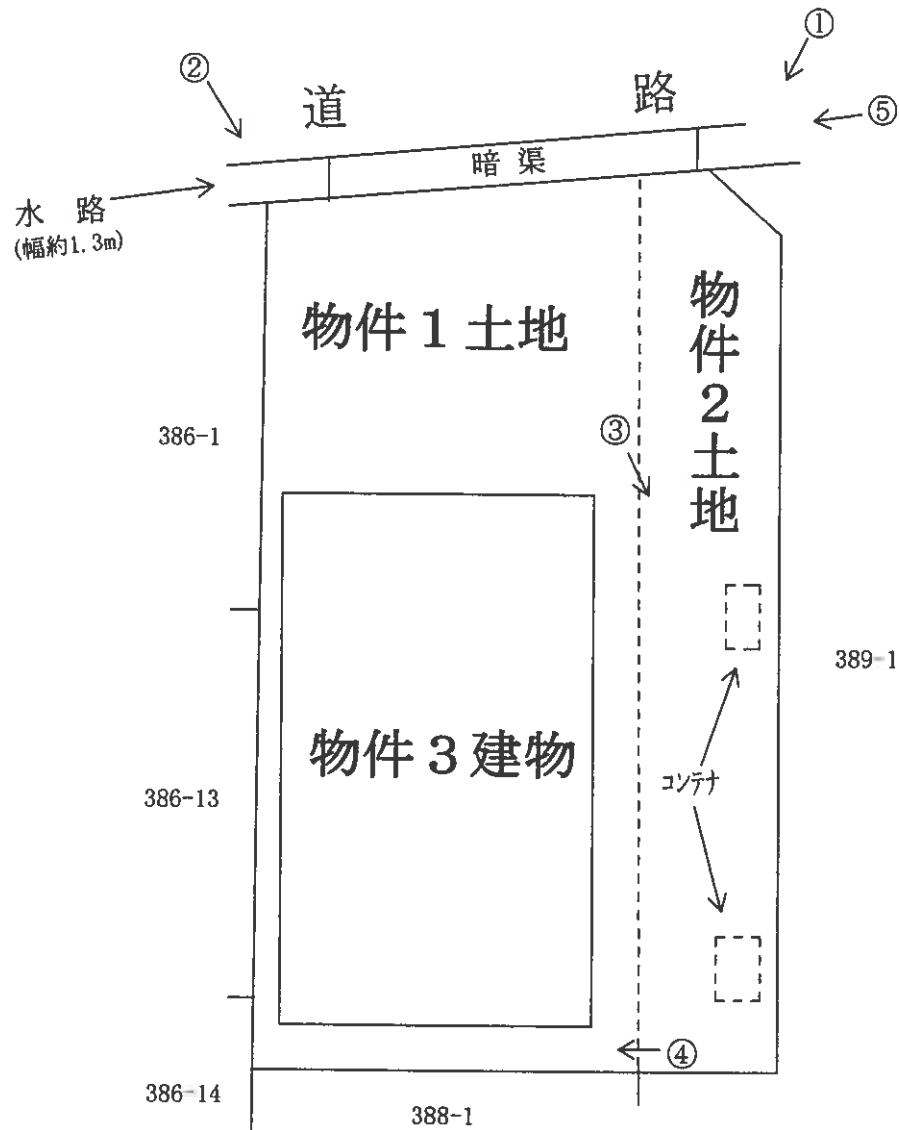
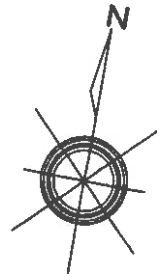
A4判に縮小

(10枚目)

(10枚目)

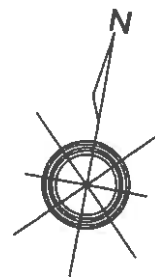
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

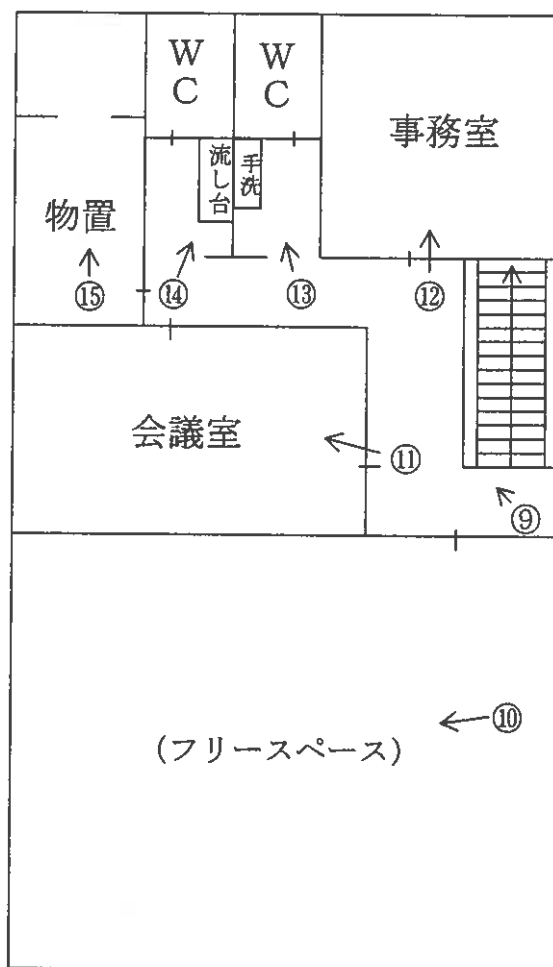


【 間 取 図 略 図 】

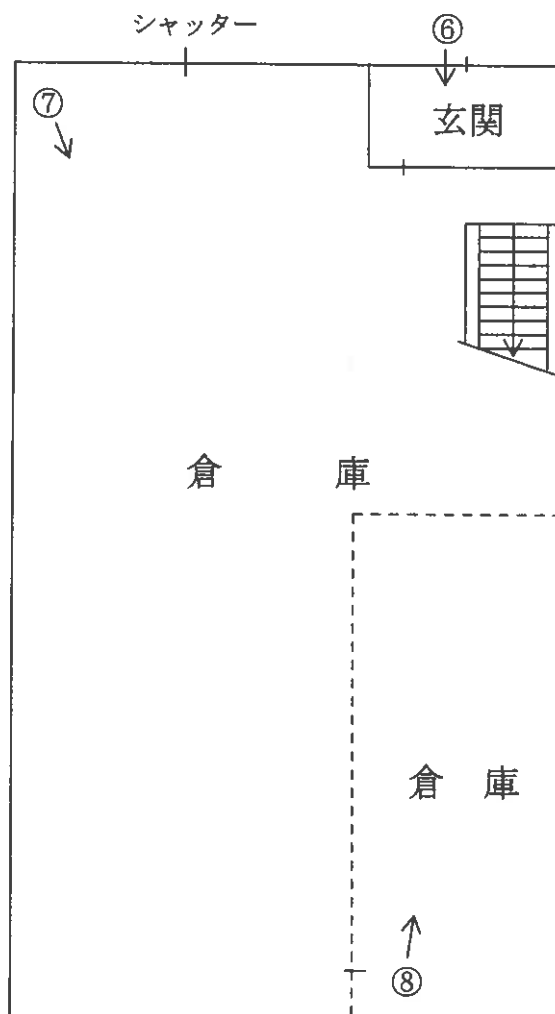
○→ 写真撮影位置方向



[2階]



[1階]



現況写真

目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



⑨



(15枚目)

⑩



⑪



⑫



(16枚目)

⑬



⑭



⑮





令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 日 評価
発行番号 第26-5856-1号

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

浜本博志

第1 評価額

一括価格	
金 11,930,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,615,000 円
物件2 (土地)	金 1,455,000 円
物件3 (建物)	金 6,860,000 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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地目 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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

1 所 在 長浜市口分田町字西出田
地 番 388 番 4
地 目 宅地
地 積 307.26 平方メートル

所有者 株式会社巧工務店

2 所 在 長浜市口分田町字西出田
地 番 389 番 4
地 目 宅地
地 積 123.93 平方メートル

所有者 株式会社巧工務店

3 所 在 長浜市口分田町字西出田 388 番地 4
家屋 番号 388 番 4
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 146.51 平方メートル
2 階 146.51 平方メートル

所有者 株式会社巧工務店

~~4 所 在 長浜市口分田町字樋ノ口
地 番 570 番 2 4
地 目 宅地
地 積 181.82 平方メートル~~



22

物 件 目 録

~~所有者~~~~5 所 在 長浜市口分田町字樋ノ口 570 番地 24~~~~家屋 番号 570 番 24~~~~種 類 居宅~~~~構 造 木造瓦葺 2 階建~~~~床 面 積 1 階 69.00 平方メートル
2 階 64.00 平方メートル~~~~所有者~~~~6 所 在 長浜市口分田町字樋ノ口~~~~地 番 570 番 25~~~~地 目 宅地~~~~地 積 132.23 平方メートル~~~~所有者~~~~7 所 在 長浜市口分田町字樋ノ口 570 番地 25、570 番地 24~~~~家屋 番号 570 番 25~~~~種 類 事務所~~~~構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建~~~~床 面 積 1 階 63.00 平方メートル
2 階 63.00 平方メートル~~~~所有者 株式会社巧工務店~~

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線「 長 浜 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 4.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	倉庫や事業所のほか一般住宅も混在する地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 特別工業地区等
画 地 条 件	規模 431.19 m ² (公簿) 間口 約13m 奥行 約27m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約8.5m程度の舗装市道に接面(法42条1項1号道路) (うち約1.3m程度の水路介在)	
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 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。1988年(昭和63年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件含む周辺は、資材置場及び未利用地であったことが伺える。閉鎖登記簿等によれば(1)は昭和63年に388番1から、(2)は昭和63年に389番1から、それぞれ分筆されており、いずれも平成元年4月に、雑種地から宅地へと地目変更されている。また、388番1及び389番1は、昭和62年に雑種地となる以前は地目「田」であった。	
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 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）：平成1年4月1日 新築 経過年数：37年 経済的残存耐用年数：3年程度
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：パネルボード、ビニールクロス等 天 井：鋼板、ビニールクロス等 床：コンクリート土間、シート貼り、カーペット等 設 備：電気、水道、風呂、排水、照明等 そ の 他：特になし
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：事務所・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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	2階は改装されている。 占有者等については、執行官による現況調査報告書の通りである。

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・2	36,300	1.00	431.19	0.90	14,090,000

ア 標準画地価格 :

地価調査 長浜(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 105.0/100 \times 100/103 \times 100/68 = 36,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 三方路 +3% (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/95 \times 100/80 \times 100/90 = 100/68$

イ 個 別 格 差 : 標準的 (相乗積 100/100)

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	165,000	293.02	0.12	5,800,000

ウ 現価率

(物件3 主たる建物)

経過年数 37 年、経済的残存耐用年数 3 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 0.00) = 0.12

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・2	14,090,000	0.40	法定地上権	5,640,000

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・2	14,090,000	-5,640,000		1.00	0.60	1.00	5,070,000
3	5,800,000	+5,640,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,860,000
一 括 価 格(合計)							11,930,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

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。

※1・2の内訳価格については以下の通り面積按分により求めた

物件	面積	面積比	内訳価格(円)
1	307.26	71.3%	3,615,000
2	123.93	28.7%	1,455,000
計	431.19	100.0%	5,070,000

第6 参考価格資料

地価調査価格（長浜(県)9-1）

所 在：長浜市加納町字諏訪223番外

価 格：24,200 円/㎡

位 置：JR北陸本 線「長浜」駅の北東方・道路距離約 4.8 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：11,023 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東 10 m 市道 三方路

用 途 指 定 等：工業専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要：中小規模工場のほか事業所等も混在する工業地域

第7 附属資料

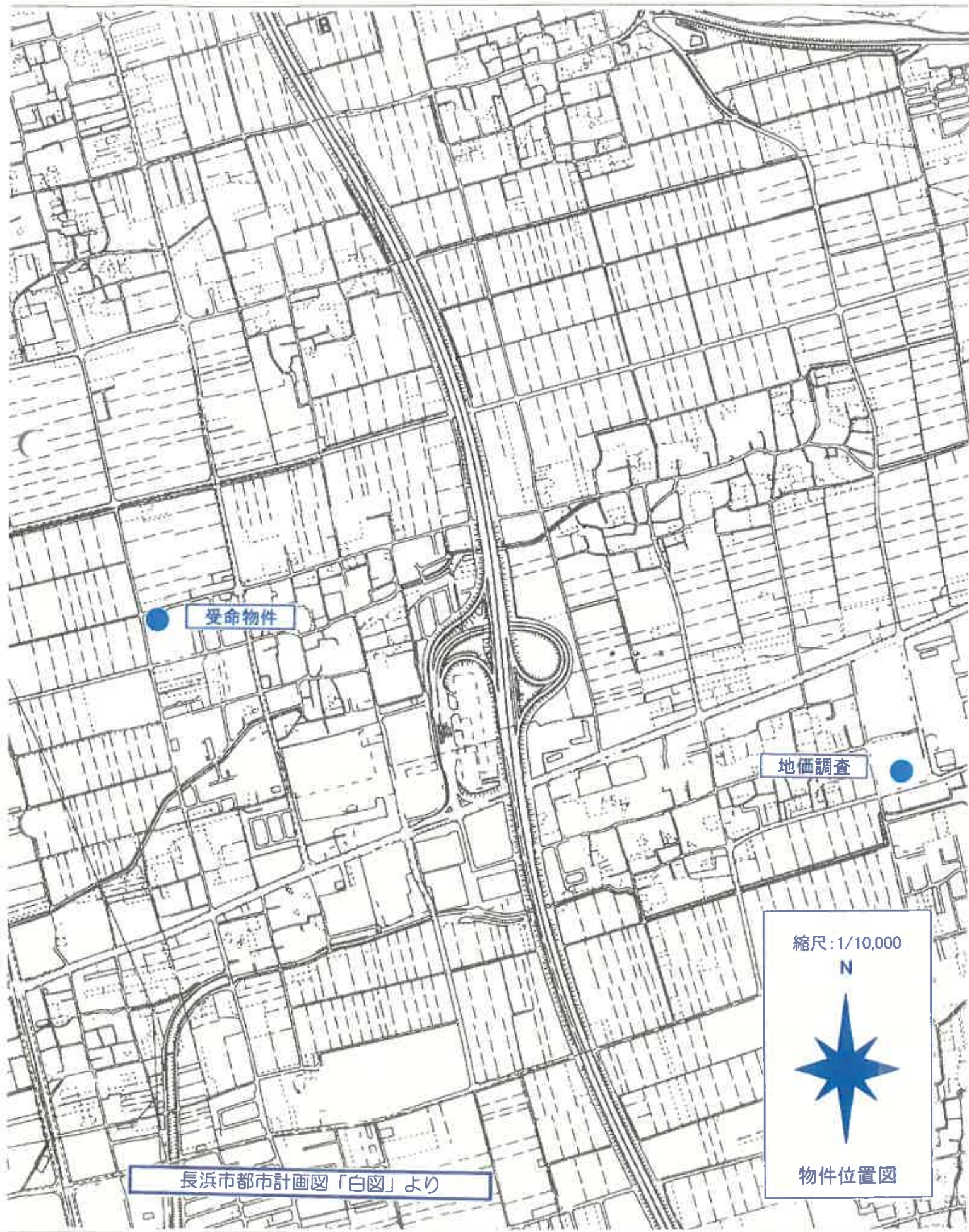
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

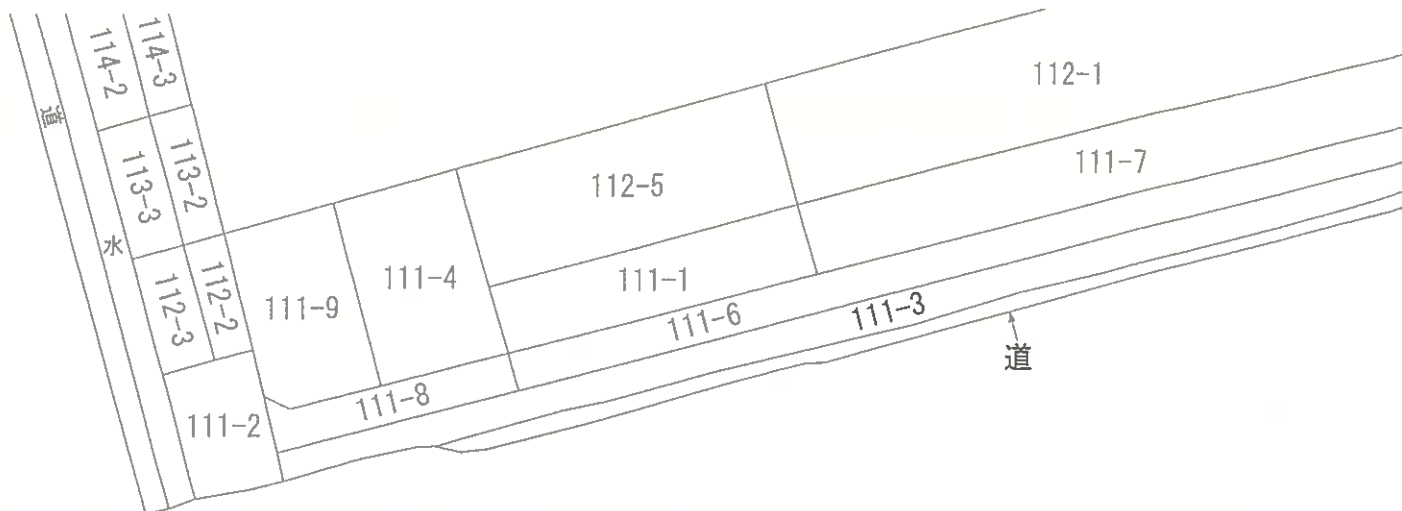
固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 :	7,560,132 円
物 件 2 :	3,049,297 円
物 件 3 :	8,141,272 円

以 上

附 属 資 料



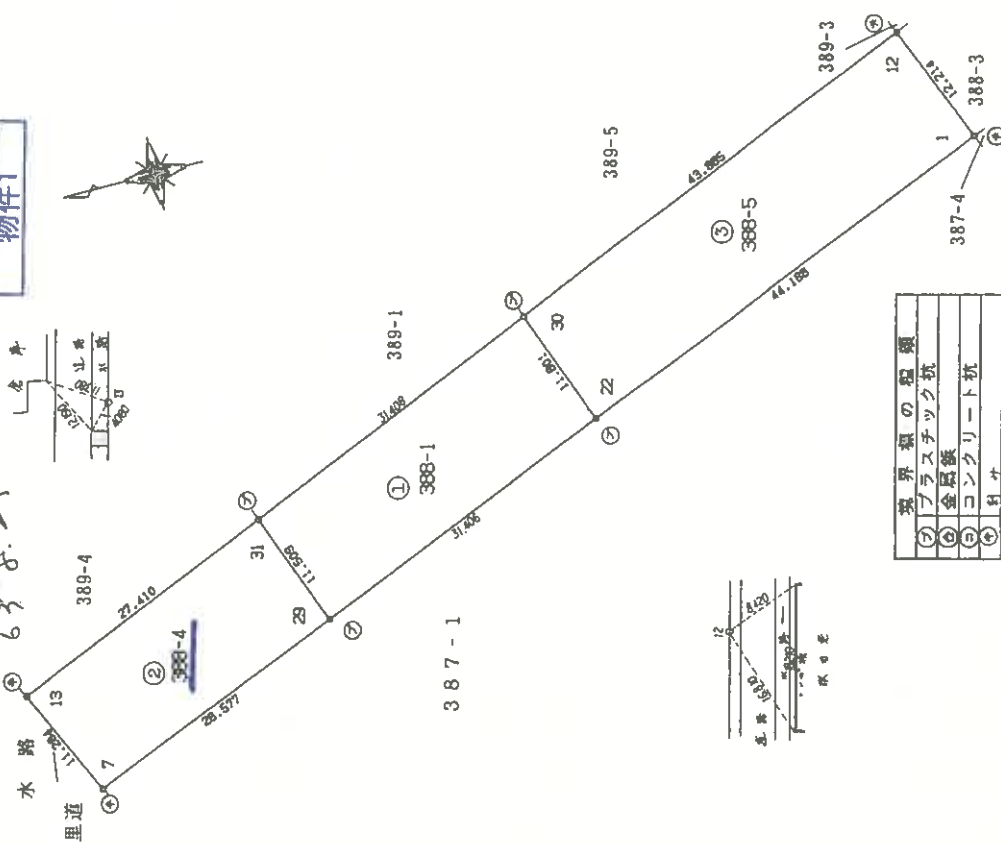


388-1

地番	388-4・388-5	土地の所在	長浜市口分田町字西出田 848244
----	-------------	-------	--------------------

土地積測量図

物件1



境界線の起頭
⑦ プラスチック杭
⑬ 金目張
③ コングリート杭
⑤ 目サ

※縮尺1/500
地積測量図写し
A3をA4に縮小

直角座標法求取

② 地番 388-4

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y'
7	143.225	63.534	-0.092	-13.175700	-3065.244686
13	148.237	73.644	-20.678	11.311032	2452.576224
31	122.946	84.212	0.092	614.534130	307.2670550
29	118.608	73.562	20.678	307.2670550	
			倍面積		

③ 地番 388-5

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y'
22	89.518	85.390	5.724	512.401032	-2616.953100
30	93.966	96.321	-27.850	-306.086176	1353.259350
12	53.474	113.240	-5.724	1057.377894	528.688470
1	48.591	102.045	27.850	528.688470	
			倍面積		

① 総地計算
地番 388-1
1176
835.9550120 = 340.0439860

地積 388-1
388-4
388-5
340.04 ㎡
307.26 ㎡
528.68 ㎡

地積測量図写し

389-1

地番	389-4・389-5	土地所在	長浜市口分田町字西出田	土地積測量図	848245
----	-------------	------	-------------	--------	--------

直角座標測量図

② 地番 389-4

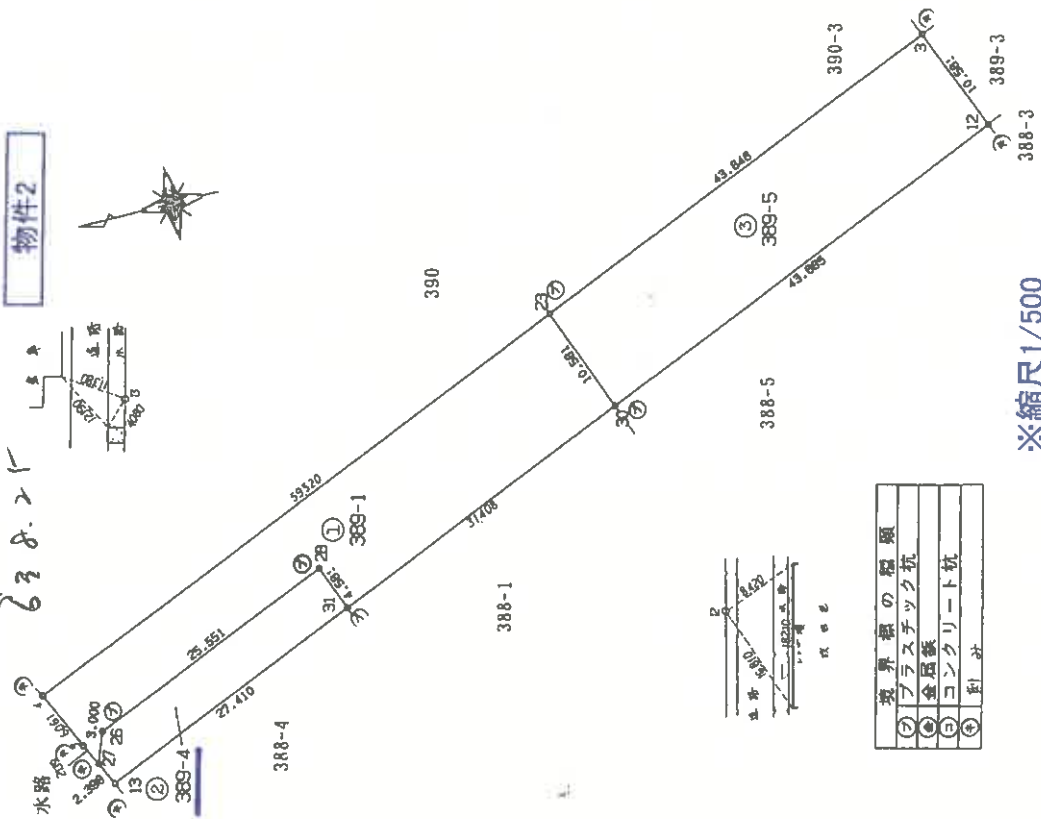
測点名	X座標	Y座標	Y'	X × Y'
13	148.237	73.644	8.418	1247.859066
27	149.300	75.794	-4.960	-740.528000
26	148.249	78.604	-12.661	-1876.980599
28	124.673	88.455	-5.608	-699.166184
31	122.946	84.212	14.811	1820.953206
			併面積	247.862501
			面積	123.9312505

③ 地番 389-5

測点名	X座標	Y座標	Y'	X × Y'
30	93.956	96.321	7.119	668.943954
23	97.955	106.121	-26.627	-2608.247785
3	57.663	122.948	-7.119	-410.645277
12	53.474	113.240	26.627	1423.652198
			併面積	926.096910
			面積	463.0484550

① 地番 389-1
1114
586.9797055 = 527.0202945

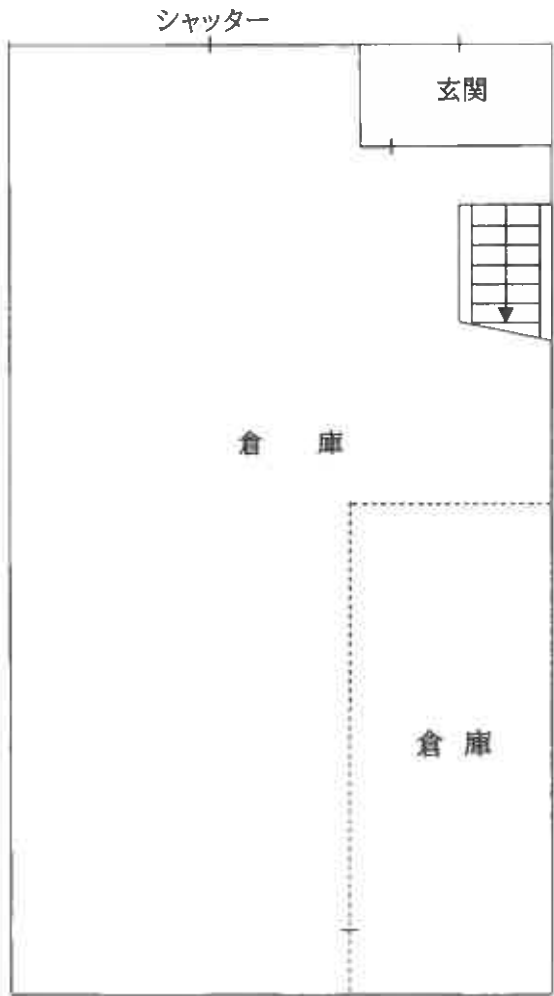
地積 389-1 527.02 ㎡
389-4 123.93 ㎡
389-5 463.04 ㎡



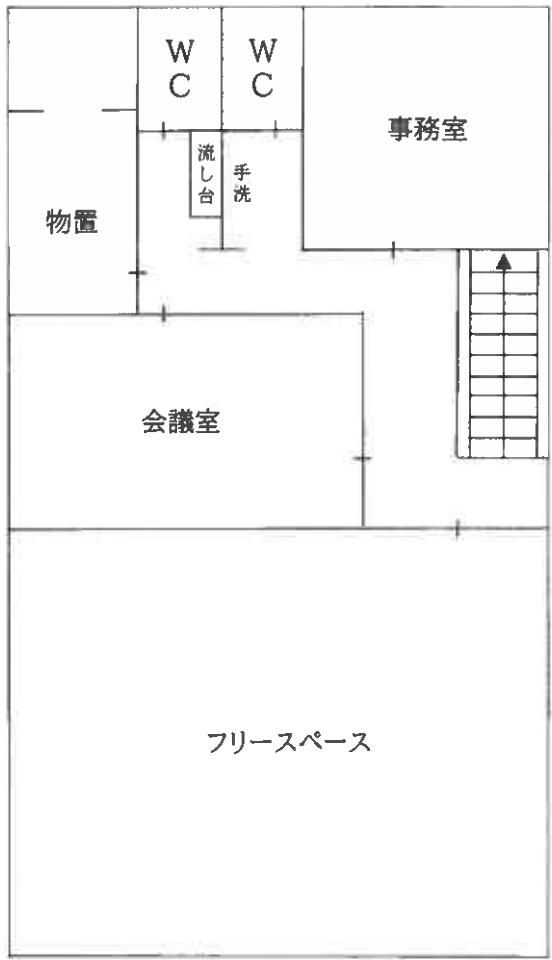
※縮尺1/500
地積測量図写し
A3をA4に縮小

令和8年(ケ)5号 建物間取図

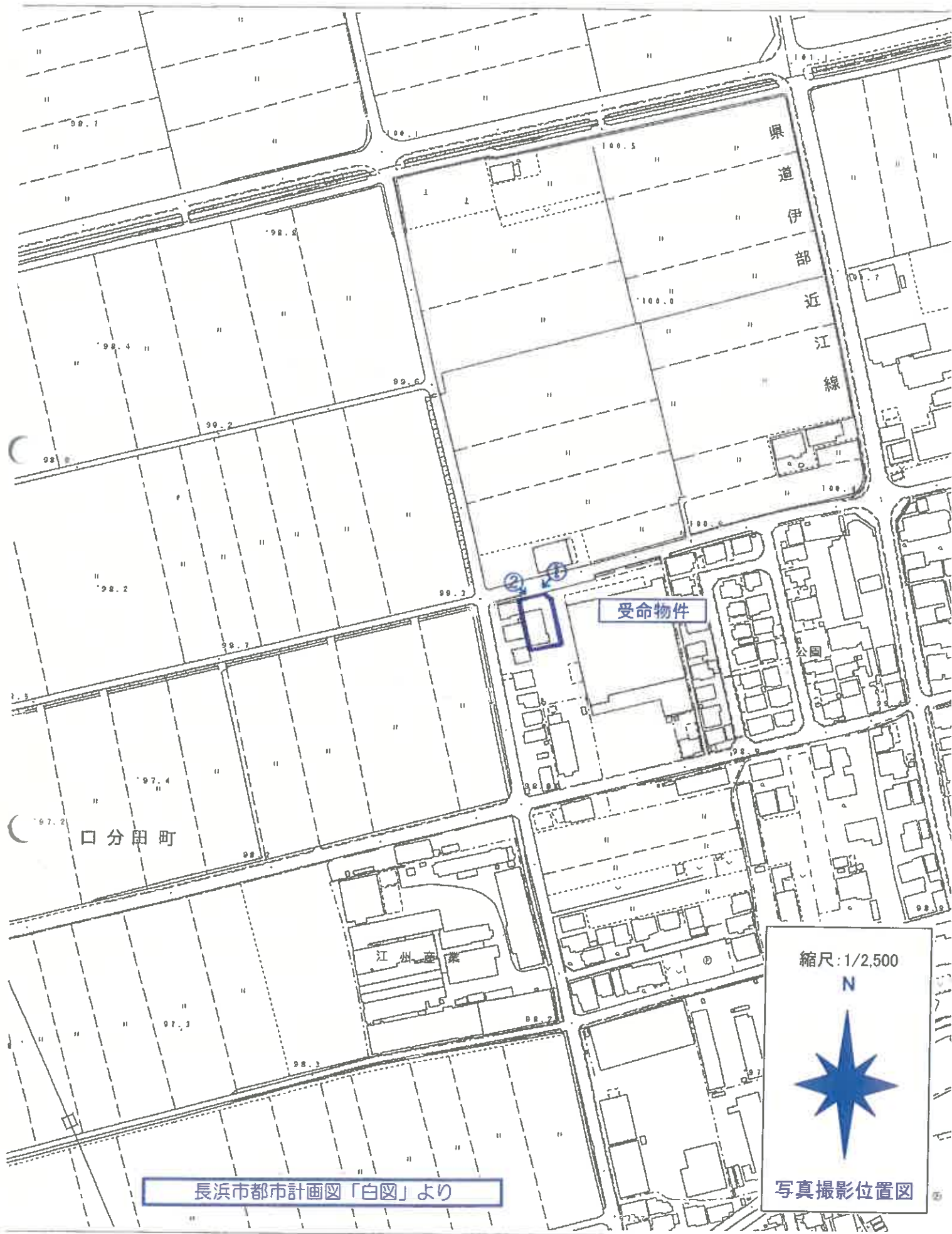
物件3



<1階>



<2階>



①			
②			
③			

現況写真