

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,790,000 7,032,000	一括	1,758,000	51,647	22,134
1	860,000				
2	7,930,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 長浜市東上坂町字一ノ坪
地 番 1 5 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市東上坂町字一ノ坪 1 5 5 7 番地 4
家屋 番号 1 5 5 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 0 . 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 9 8 . 0 6 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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, 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】

Bが物件 1 土地に物件 2 建物を所有し、占有している。同人の物件 2 建物敷地部分の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

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 長浜市東上坂町字一ノ坪
地 番 1 5 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市東上坂町字一ノ坪 1 5 5 7 番地 4
家屋 番号 1 5 5 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 0 . 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 9 8 . 0 6 平方メートル

所有者 B



令和8年(ケ)第9号
令和8年6月25日受理
令和8年7月16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 長浜市東上坂町字一ノ坪
地 番 1 5 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市東上坂町字一ノ坪 1 5 5 7 番地 4
家屋 番号 1 5 5 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 0 . 2 6 平方メートル

所有者 B



(2 枚 目)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部(物件2建物の敷地部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(土地所有者(A))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年4月9日(物件2建物新築日)	
最初の契約等	契約日	令和7年4月9日(同上)	
	期間	令和7年4月9日 ☐ 令和 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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者(A) ☐ 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		毎月金 円(月 日までに 月分を先払) ☐ 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	
土地所有者(A)の陳述によると、建物所有者(B)は同人の元夫であり、物件2建物を新築した時から現在まで、Bとの間で地代等の授受もなく、賃貸借契約等も行っていない、とのことである。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(占有者(A))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年 4月 9日 (物件2建物新築日)	
最初の	契約日	令和7年11月 1日 (Aと目的建物所有者(B)との離婚日)	
契約等	期間	令和7年11月 1日 ☐ 令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 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		毎月金 円 (月 日までに 月分を先払) ☐ 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	
占有者(A)の陳述によると、物件2建物を新築時は、Aと建物所有者(B)である元夫とは、同建物に住んでいたが、両名が離婚(R7.11.1)後は、占有者と子供だけが同建物に住んでおり、AとBとの間で、これまで家賃等の授受もなく、賃貸借契約等も行っていない、とのことである。			

(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（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（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水路との境界のコンクリートブロック等を確認し、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8枚目の地積測量図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) 目的土地の状況等

ア 同土地は、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おり、駐車スペースはない。

イ 同土地所有者の陳述によると、同土地南側隣接地(1557番5)は、同人の妹の所有地であり、境界のコンクリートブロック塀等は設置されていない。

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、同建物の北西側に未登記増築部分が存した（写真⑧）。

イ 立入調査の結果、増築部分の床面積は約7.8㎡(約1.2m×約6.5m)であり、物置として使用されていた。

ウ 増築部分を含む同建物の間取りは、概ね12枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑨乃至⑳のとおりである。

エ 建物内はオール電化である。

(2) 目的建物の損傷等

同建物の全体的には、経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

4 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、幅員約4.9m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⑦）。

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 ）

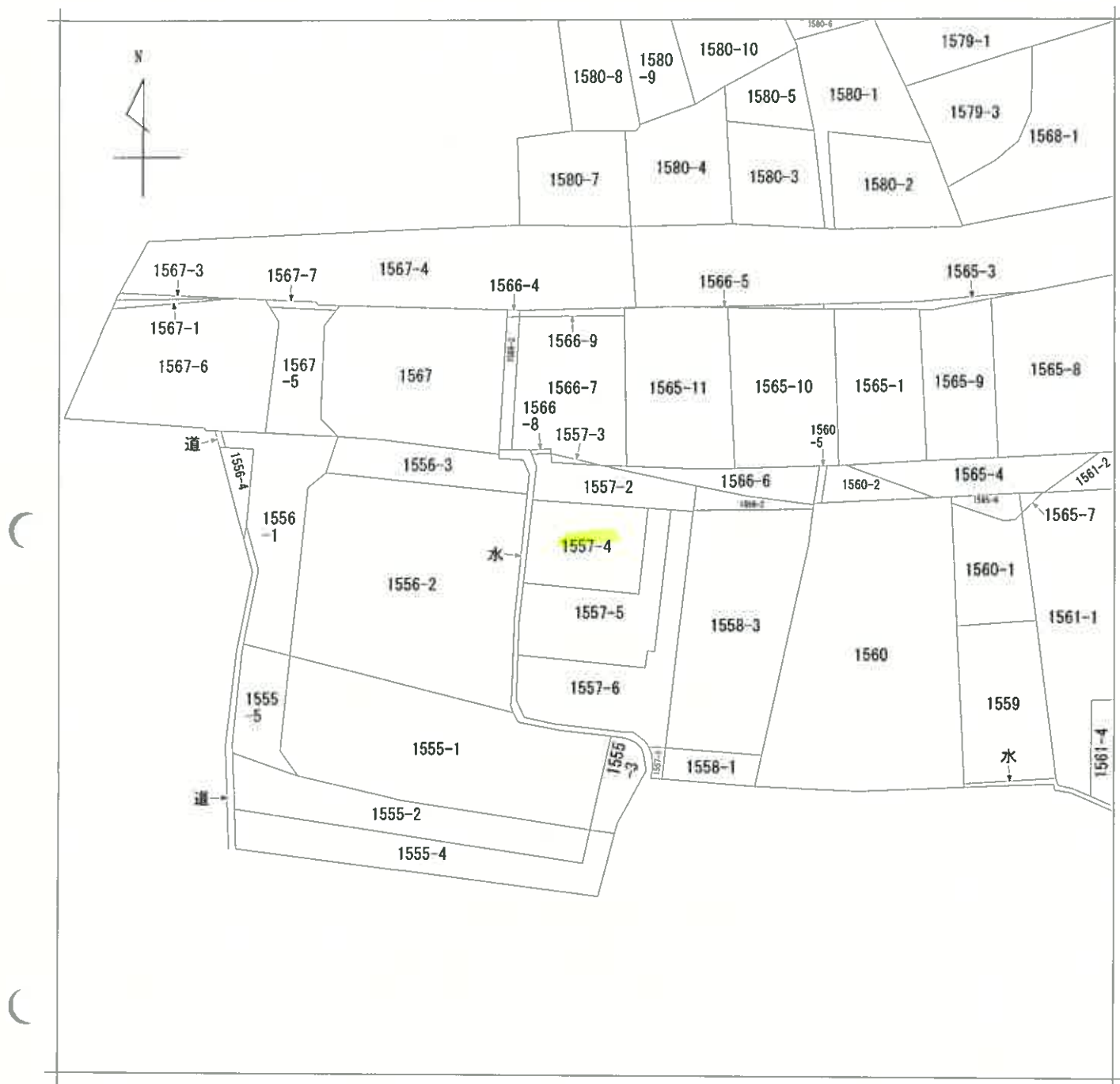
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的土地所有者)	1 目的建物所有者(B)は、私の元夫です。 2 私とBは目的建物の新築時から同建物に住んでいましたが、令和7年11月1日にBと離婚し、以後は私と子供だけが同建物に住んでいます。 3 私が所有する目的土地の上に元夫が所有する目的建物が建築されていますが、これまで、地代や家賃等について、私と元夫との間では賃料等の授受もなく、賃貸借契約等も行ったことはありません。 4 目的土地には駐車スペースがないので、車を駐車する時は妹が所有する目的土地の隣接地(1557番5)等に駐車させてもらっています。

(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6月25日(木) 11:00-11:20	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6月25日(木) 11:40-12:00	物件所在地	目的物件の所在確認、目的土地所有者(A)と面談、占有状況等確認
令和8年6月25日(木) 12:15-12:35	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7月9日(木) 14:00-14:30	物件所在地	関係人A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)



請求部	所在	長浜市東上坂町字一ノ坪				地番	1557番4			
出力縮尺	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

1557番4, 1557番5, 1557番6

長浜市東上坂町字一ノ坪

地番

土地の所在



境界線の種類	
①	石
②	コンクリート
③	金
④	金
⑤	金
⑥	金
⑦	金
⑧	金
⑨	金
⑩	金
⑪	金
⑫	金
⑬	金
⑭	金
⑮	金
⑯	金
⑰	金
⑱	金
⑲	金
⑳	金
㉑	金
㉒	金
㉓	金
㉔	金
㉕	金
㉖	金
㉗	金
㉘	金
㉙	金
㉚	金
㉛	金
㉜	金
㉝	金
㉞	金
㉟	金
㊱	金
㊲	金
㊳	金
㊴	金
㊵	金
㊶	金
㊷	金
㊸	金
㊹	金
㊺	金
㊻	金
㊼	金
㊽	金
㊾	金
㊿	金

引張点	材質	Y座標	Y座標
IN.1	金属板	2006.479	2013.191
IN.2	金属板	2004.383	1988.520
境界点	器械点後視点	距離	夾角
IN.1	IN.2	24.76	
KP52		11.87	160°08'43"
KP5		11.87	27°57'02"
境界点	器械点後視点	距離	夾角
IN.1	IN.2	24.76	
KP52		36.15	353°35'40"
KP5		15.31	338°41'43"

製作者 [Redacted] 令和6年11月11日測量 (令和7年5月8日作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 250

A4判に縮小

登記年月日：令和7年5月13日

A4判に縮小

(9 枚目)

請求番号：6-2

(2/2)

(9 枚目)

2/2

地 積 測 量 図

1557番4, 1557番5, 1557番6

土地の所在
長浜市東上坂町字一ノ坪

座 標 求 積 表

(任意座標)

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
①1557番4	YM8	1999.398	1993.431	23173.635375
	H297	1999.257	1989.410	-372.019670
	H295	1999.211	1984.330	319.477130
	KP52	1999.418	1977.731	-22211.896861
	YM6	1987.980	1977.476	-23306.532136
	YM7	1987.632	1993.091	22757.113038
			倍 面 積	359.776876
			面 積	179.8884380
			地 積	179.88
			坪 数	54.41

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
②1557番5	YM8	1999.398	1993.431	-23562.354420
	YM7	1987.632	1993.091	-22757.113038
	YM6	1987.980	1977.476	-7935.611188
	KP53	1983.619	1977.378	-19605.702870
	YM5	1978.065	1977.595	-11742.959110
	YM4	1977.681	1994.804	4019.530060
	YM3	1980.080	1994.874	4727.851380
	YM2	1980.051	1995.873	38845.676199
	YM1	1999.543	1996.436	38732.854836
	H299	1999.452	1994.940	-289.266300
			倍 面 積	432.905549
			面 積	216.452745
			地 積	216.45
			坪 数	65.47

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
③1557番6	YM1	1999.543	1996.436	-39279.878300
	YM2	1980.051	1995.873	-38845.676199
	YM3	1980.080	1994.874	-4727.851380
	YM4	1977.681	1994.804	-4019.530060
	YM5	1978.065	1977.595	-11742.959110
	KP11	1971.743	1977.811	-14005.092121
	KP12	1970.984	1978.159	-3172.967036
	KP13	1970.139	1978.573	-3189.459676
	KP14	1969.372	1979.142	-2097.890520
	KP15	1969.079	1980.880	-1049.866400
	KP16	1968.842	1982.871	-690.039108
	KP17	1968.731	1984.885	-232.231545
	KP18	1968.725	1990.899	-177.190011
	KP19	1968.642	1993.012	-699.547212
	KP20	1968.374	1994.049	-1222.352037
	KP21	1968.029	1994.910	-927.633150
	KP22	1967.909	1995.242	-1203.130926
	KP23	1967.426	1995.828	-1199.492628
	KP50	1967.308	1998.506	64551.743800
	KP5	1999.726	1999.443	64452.045105
			倍 面 積	521.001486
			面 積	260.5007430
			地 積	260.50
			坪 数	78.80
合 計				656.8419555

作 製 者

申 請 人

令和6年11月11日調査
(令和 7 年 5 月 8 日作成)

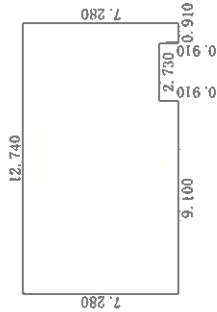
縮尺

登記年月日：令和7年5月7日

各階平面図

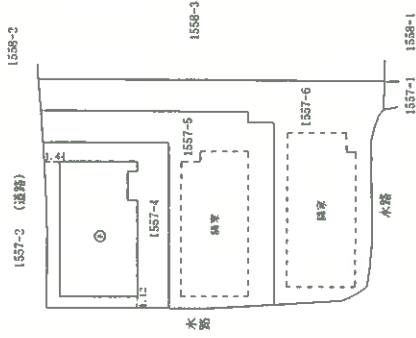
建物図面

家屋番号	1557番4
建物の所在	長浜市東上坂町字一ノ坪1557番地4



求積表

9.100×7.280	$=$	66.248000
0.910×0.910	$=$	0.828100
3.610×6.370	$=$	23.186800
合計		90.262800
床面積		90.26 m ²



作製者

浩

(令和7年4月15日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

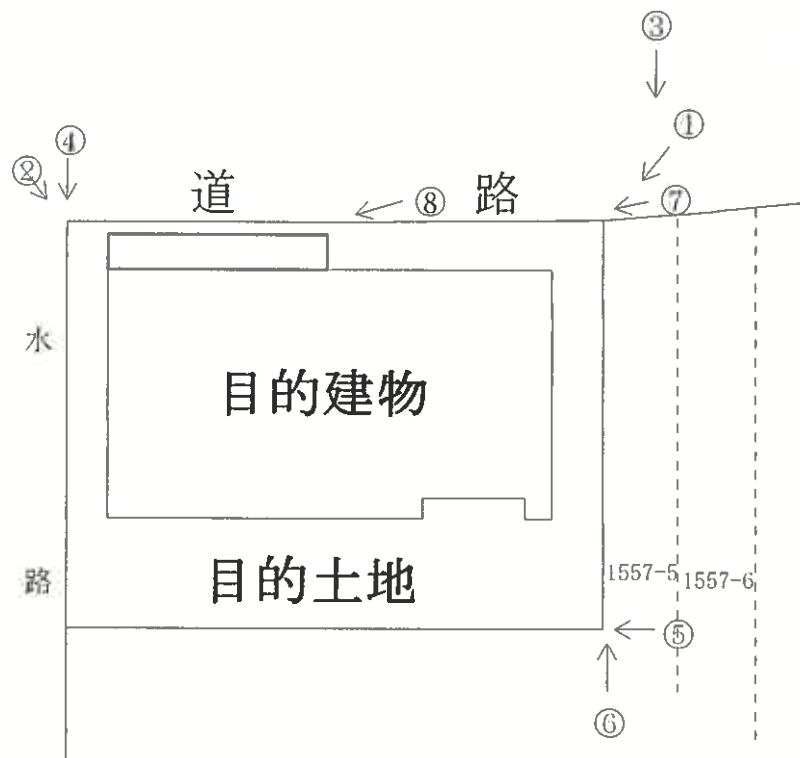
A4判に縮小

【 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

□→ 増築部分 約7.8m² (約1.2m×約6.5m)



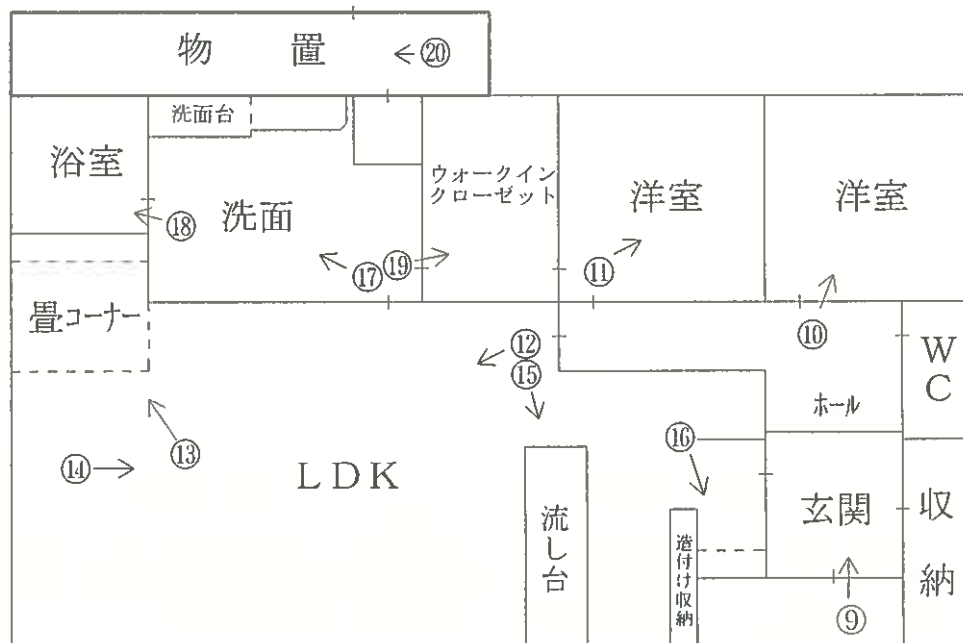
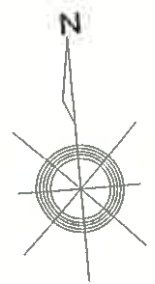
【 間 取 図 略 図 】

(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

□→ 増築部分(物置) 約7.8㎡

(約1.2m×約6.5m)



現況写真

目的建物



①



②



③



(1³枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



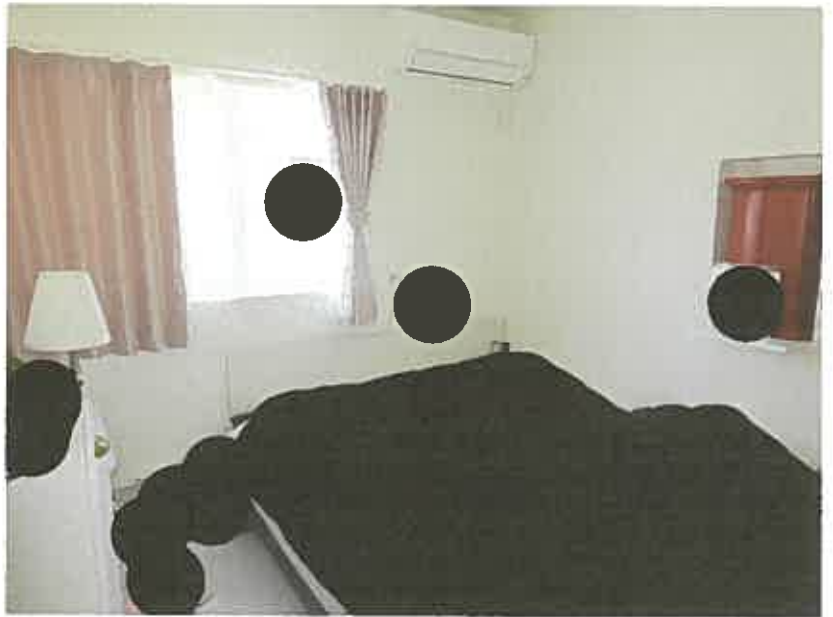
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①9



②0



令和 8 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 7 月 9 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 8,790,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 860,000 円
物件2（建物）	金 7,930,000 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 地目積	「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	目的建物は増築されており、現況の床面積は98.06㎡である。		

物 件 目 録

1 所 在 長浜市東上坂町字一ノ坪
地 番 1 5 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市東上坂町字一ノ坪 1 5 5 7 番地 4
家屋 番号 1 5 5 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 0 . 2 6 平方メートル

所有者 B



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「 長浜 」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 7700 m 最寄バス停「 千草東 」の 北 方 ・ 約 660 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の一般住宅、事業所等が存する地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 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 179.88 m ² (公簿) 間口約 15.7m 奥行約 11.8m ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4.9mの舗装市道(千草東東西20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2年、平成16年、平成27年の住宅地図では田となっている。 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、令和1年に雑種地、令和7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、令和6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、地積測量図の形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は、公簿面積に概ね合致しているものと思われるが、目的土地の正確な面積等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利用されており、車の駐車スペースはない。 ・目的土地所有者の陳述によると、目的土地の南側隣接地(1557番5)は、目的土地所有者の妹の所有地であり、境界のコンクリートブロック塀等は設置されていない。	

(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）： 令和7年4月9日 新築 経過年数： 1年 経済的残存耐用年数： 24年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング、フロアタイル等 設 備：電気、水道、風呂、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：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	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	・目的建物の北西側に未登記増築部分（約7.8㎡）が存した。当該未登記増築部分は物置として使用されている。 ・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。 ・目的建物はオール電化である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	11,000	1.00	179.88	0.90	1,780,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜 (県) -28

公示価格等 14,100円/㎡ × 時点修正 98.60/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/126 = 標準画地価格 11,000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 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/103 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/135 × 行政条件 100/90 = 格差率 100/126

イ 個 別 格 差 : なし (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	170,000	98.06	0.87	14,500,000

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 1 年、経済的残存耐用年数 24 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 0.10) = 0.87

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	1,780,000	0.10	使用占有利益	180,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を使用借権と判定し、その敷地占有利益を10%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	1,780,000	-180,000		0.90	0.60	1.00	860,000
2	14,500,000	+180,000	1.00	0.90	0.60	1.00	7,930,000
一 括 価 格(合計)							8,790,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的土地上の目的建物の配置により、目的土地には車の駐車スペースがなく、市場性が劣るものと判断し、所要の修正を行った。

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)-28)

所 在 : 長浜市春近町字市神184番5

価 格 : 14,100 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 長浜 」駅の 東 方・道路距離約 6500 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 618 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側 7 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 農家住宅の他一般住宅も見られる既成の住宅地域

第7 附属資料

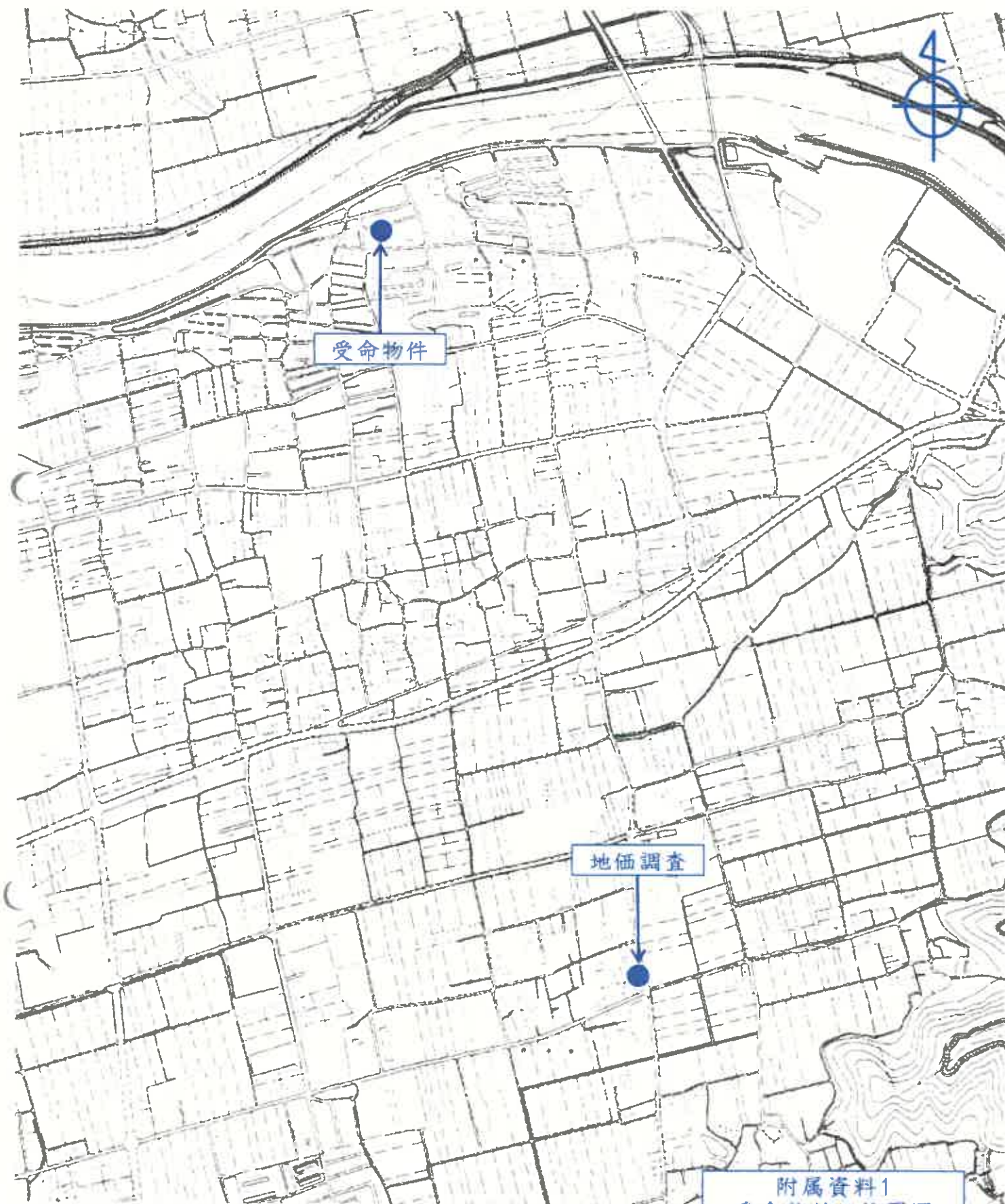
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 1 : 1,349,999 円

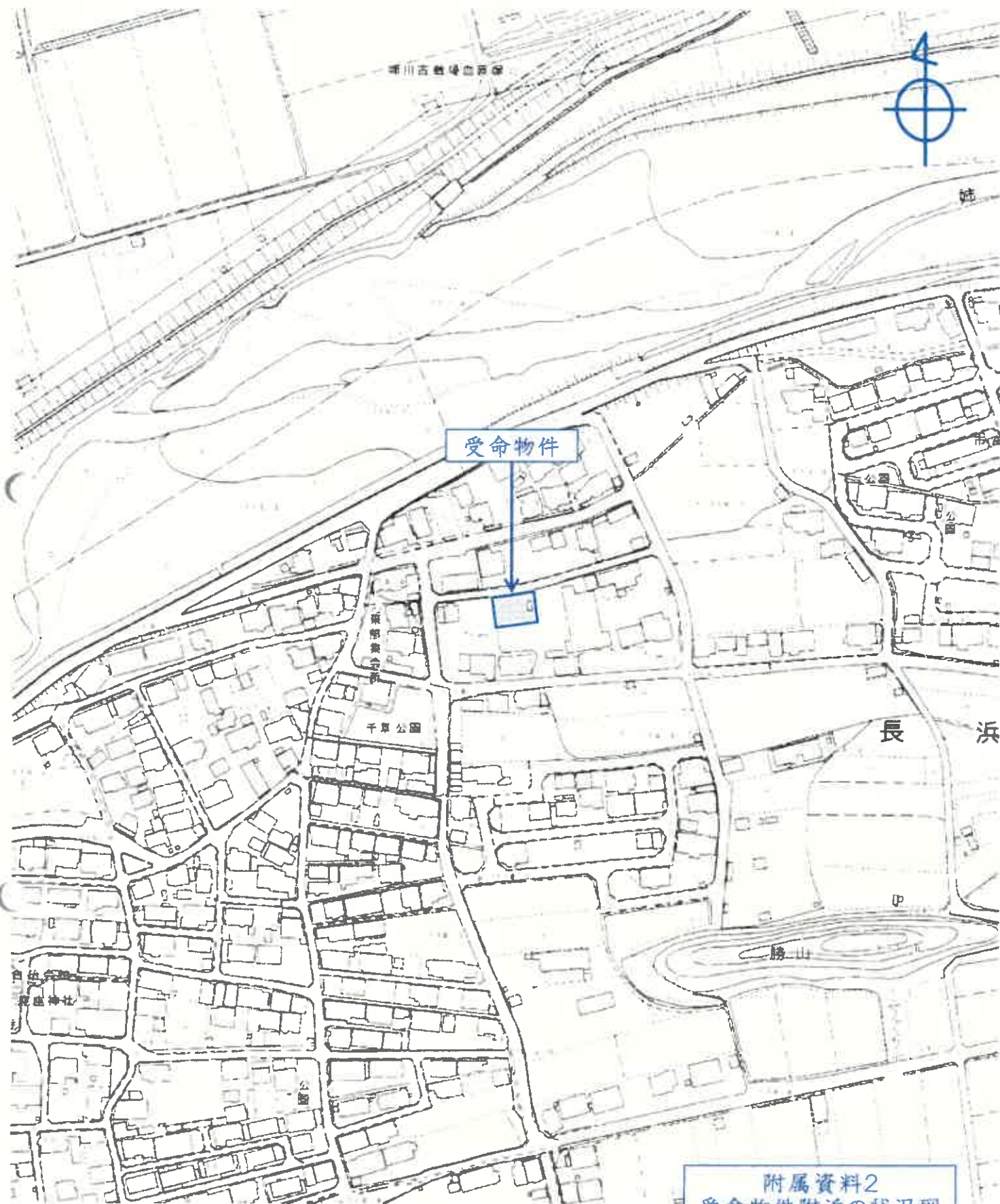
物 件 2 : 6,889,369 円

以 上



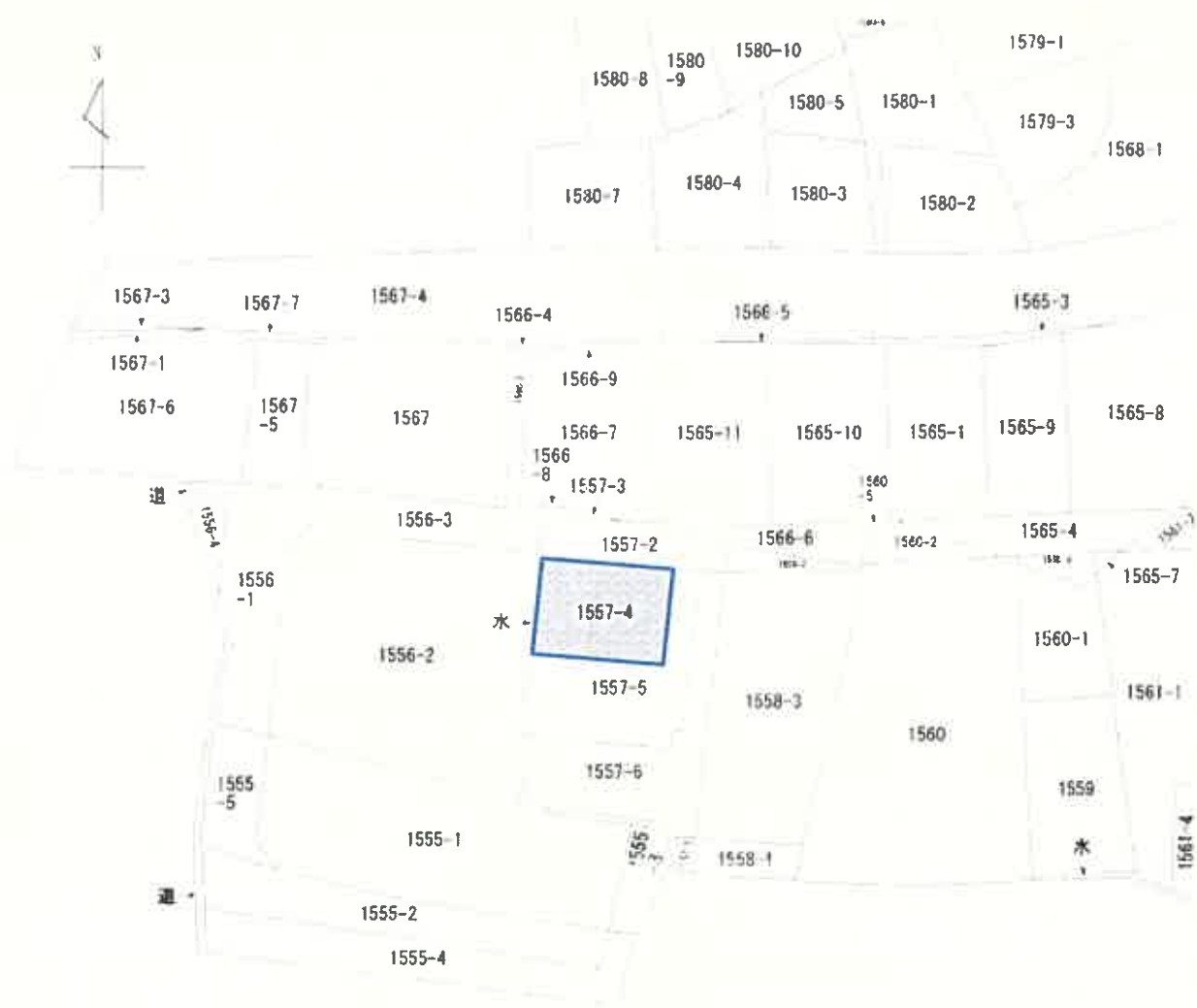
附属資料1
受命物件の位置図

長濱市役所所有
縮尺1/10,000白地図



附属資料2
受命物件附近の状況図

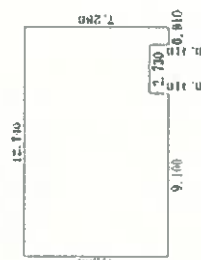
長浜市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

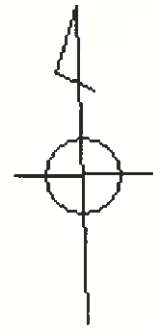
求 積 尺	
9.850 × 1.240	= 64.24000
0.910 × 0.910	= 0.828100
3.640 × 6.370	= 23.186600
合 計	90.553900
坪 面 積	90.55 ㎡



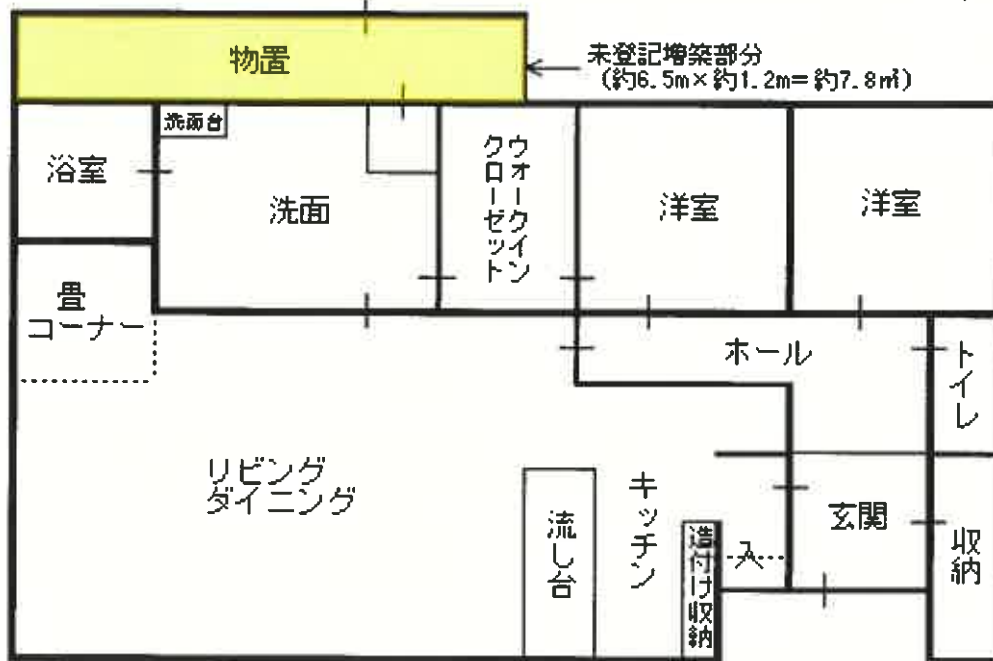
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

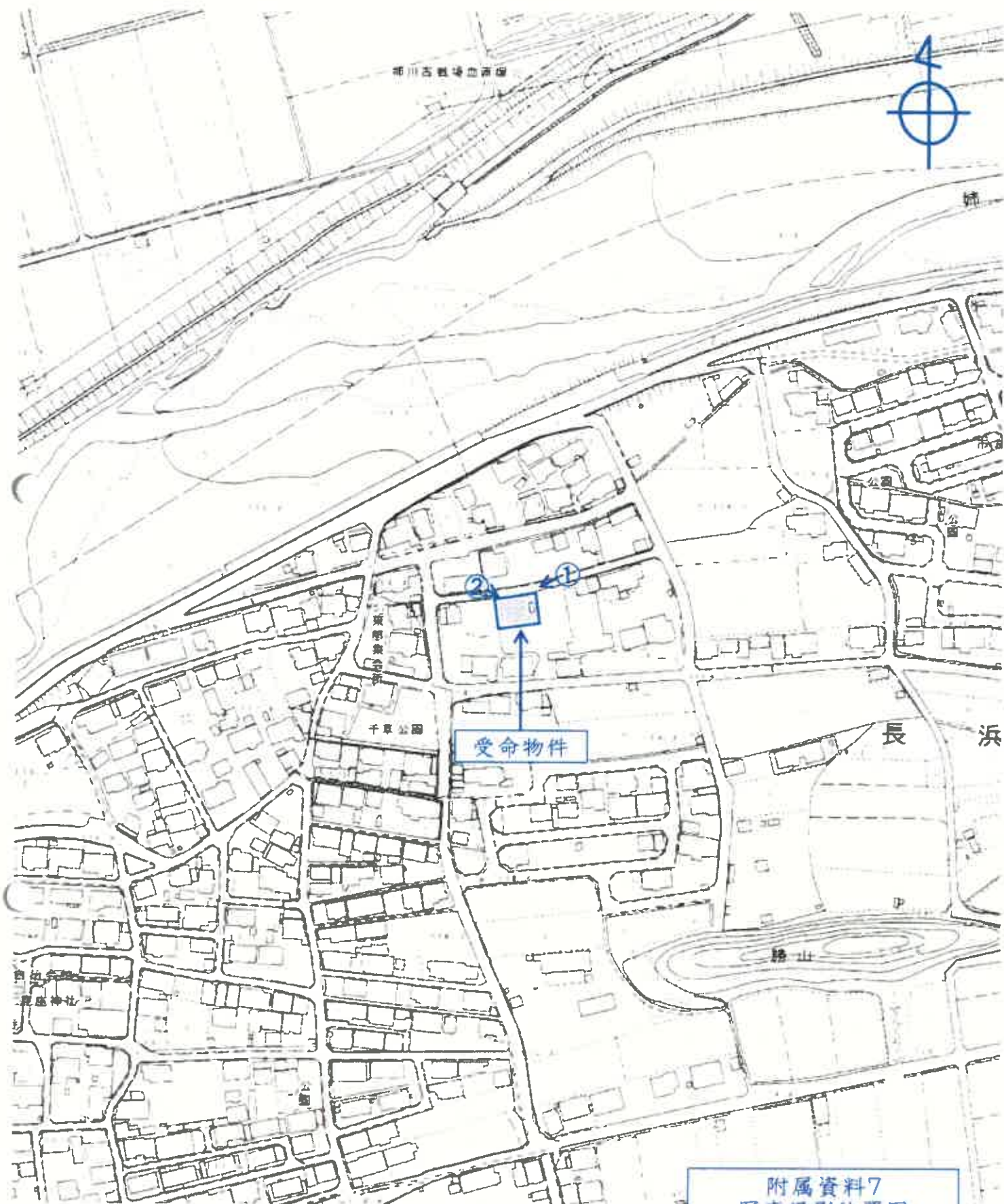
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



1 階



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

長浜市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



附属資料8
現況写真