

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

第 11 卷

物 件 目 録

1 所 在 長浜市南小足町字八反切

地 番 5 1 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 1 5 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 3 2 分の 1

共有者 C 持分 3 2 分の 3

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 4 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1

2 所 在 長浜市南小足町字八反切 5 1 1 番地 1 2

家屋 番号 5 1 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 5 . 0 3 平方メートル

2 階 7 4 . 2 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 9 . 4 3 平方メートル

2 階 7 4 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 3 2 分の 1

共有者 C 持分 3 2 分の 3

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 4 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 8 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 2】

本件所有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 長浜市南小足町字八反切
地 番 5 1 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 3 2 分の 1
共有者 C 持分 3 2 分の 3
共有者 D 持分 8 分の 1
共有者 E 持分 8 分の 1
共有者 F 持分 4 分の 1
共有者 G 持分 4 分の 1

2 所 在 長浜市南小足町字八反切 5 1 1 番地 1 2

家屋 番号 5 1 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 5 . 0 3 平方メートル
2 階 7 4 . 2 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 9 . 4 3 平方メートル
2 階 7 4 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 3 2 分の 1
共有者 C 持分 3 2 分の 3
共有者 D 持分 8 分の 1
共有者 E 持分 8 分の 1
共有者 F 持分 4 分の 1
共有者 G 持分 4 分の 1

令和8年(ケ)第3号
令和8年7月9日受理
令和8年7月23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 長浜市南小足町字八反切

地 番 5 1 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 1 5 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 3 2 分の 1

共有者 C 持分 3 2 分の 3

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 4 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1

2 所 在 長浜市南小足町字八反切 5 1 1 番地 1 2

家屋 番号 5 1 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 5 . 0 3 平方メートル

2 階 7 4 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 3 2 分の 1

共有者 C 持分 3 2 分の 3

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 4 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1



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	☒ 土地共有者(A・B・C・D・E・F・G) ☐ その他の者() 上記共有者が本土地上に下記建物を共有し、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: 1階 約129.43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	☒ 建物共有者(A・B・C・D・E・F・G) ☐ その他の者() 上記共有者が本建物の居宅(空き家)を共有し、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）が存し、上記図面等を参考に、現地で隣接する道路や里道及び隣地との境界溝等を確認し、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8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建物の敷地として利用されている。
- 3 物件2建物（以下、「目的建物」という。）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乃至③のとおりで、同建物1階の北西側に未登記の増築建物（倉庫）が存し、同建物の床面積を概測した結果、約14.4㎡（約3.6m×約4.0m）であった。
イ 増築分を除く目的建物の形状は各階平面図（7枚目）に記載の形状に概ね合致していると認められた。
ウ 増築部分を含む目的建物の間取りは、概ね9枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑮のとおりである。
 - (2) 目的建物の損傷等
ア 同建物内の床の複数個所に撓み等の損傷が見受けられた。
イ 同建物内の建具等には、開閉に難がある個所が複数見受けられ、汚れや破れ等の損傷が見受けられる襖も複数存した（写真⑪、⑯）。
ウ 同建物内の壁の複数個所に穴等の損傷が見受けられた（写真⑲、㉒）。
エ 同建物2階の北西側の洋室のクロスに剥がれ等の損傷が見受けられた（写真⑳）。
オ 関係人Aの陳述によると、同建物は14年くらい前から空き家で、同建物2階の北東側の和室は雨漏れしている（写真㉓）、とのことであり、管理状況も良くはない。
カ 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 構築物について
目的建物の西側には屋根付き駐車場が存し、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㉔）。
- 5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
目的土地は西側で、幅員約6.8mの舗装道路（建築基準法第42条1項2号に該当）に概ね等高に接面する（写真㉕）。
- 6 その他
関係人Aの陳述によると、30年ほど前に、増築部分の倉庫内において、同人の夫が自死した、とのことである。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は目的物件共有者です。 2 目的建物は14年くらい前から空き家になっています。 3 30年ほど前に、私の夫が目的建物の倉庫で自死しました。

(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7月9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7月9日(木) 11:25-11:45	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) 12:30-12:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和8年7月16日(木) 12:40-13:10	物件所在地	目的物件共有者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

(4枚目)

地番
区域見出

南小足町

請 求 部 分	所 在	長浜市南小足町字八反切				地 番	511番12			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 番 号 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 事 記 項		

(5 枚目)

登記年月日：昭和51年2月27日

511

936413

地番 511-11、511-12、511-13、511-14、511-15、511-16

土地の所在 長浜市南小足町八反町

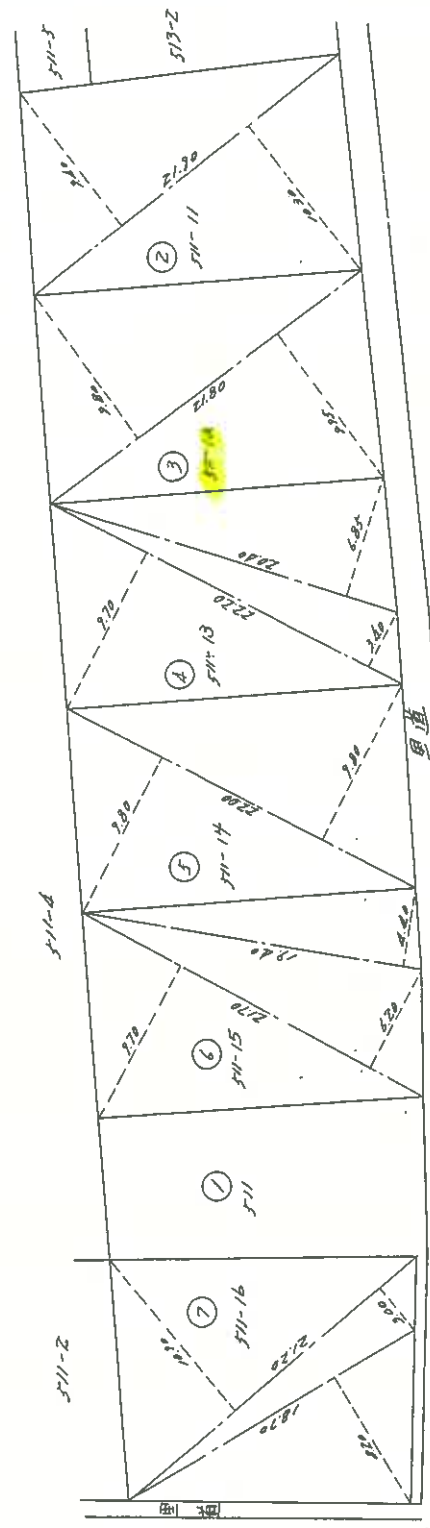
551. 2. 27

昭和五十年四月十五日
作製年月日

作製者

申請人

51.2.27



面積表

- ⑦ $21.20 \times 10.90 = 231.080$
 $21.20 \times 3.00 = 63.600$
 $18.70 \times 8.20 = 153.340$
 $\frac{1}{2} = 448.020$
 $\frac{1}{2} = 224.010$
- ⑥ $21.70 \times (9.70 + 6.20) = 345.030$
 $17.40 \times 4.40 = 76.560$
 $\frac{1}{2} = 421.590$
 $\frac{1}{2} = 210.795$
- ⑤ $22.00 \times (9.80 + 7.80) = 431.200$
 $\frac{1}{2} = 215.600$
- ④ $22.20 \times (9.70 + 3.40) = 290.820$
 $20.40 \times 6.85 = 139.740$
 $\frac{1}{2} = 430.560$
 $\frac{1}{2} = 215.280$
- ③ $21.80 \times (9.80 + 3.35) = 230.550$
 $\frac{1}{2} = 215.275$
- ② $21.90 \times (9.40 + 10.30) = 431.430$
 $\frac{1}{2} = 215.715$
- ① $148.000 - (22.40 + 21.515 + 21.500 + 21.520 + 21.525 + 21.570) = 16.225$
 $\frac{1}{2} = 8.1125$

縮尺 1/300

A4判に縮小

(6枚目)

(6枚目)

建築物平面図

936449

家屋番号	511-12
建物の所在	茨城県南小見町字八反切 511-12

82.12.19

製作年月日	昭和五十二年十二月一日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]	印	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------	---	------------

一階
主
12.50
8.80
5.35
5.11-11
4.70
5.11-12
5.11-13

二階
主
7.70
7.65

道路

単位 m m²

一階 12.50 x 8.80 = 106.8750
6.80 x 1.20 = 8.1600
115.0350
一階 115.03 m²

二階 7.70 x 7.65 = 74.2050
二階 74.20 m²

縮尺	1/500	1/250	註. 93
----	-------	-------	-------

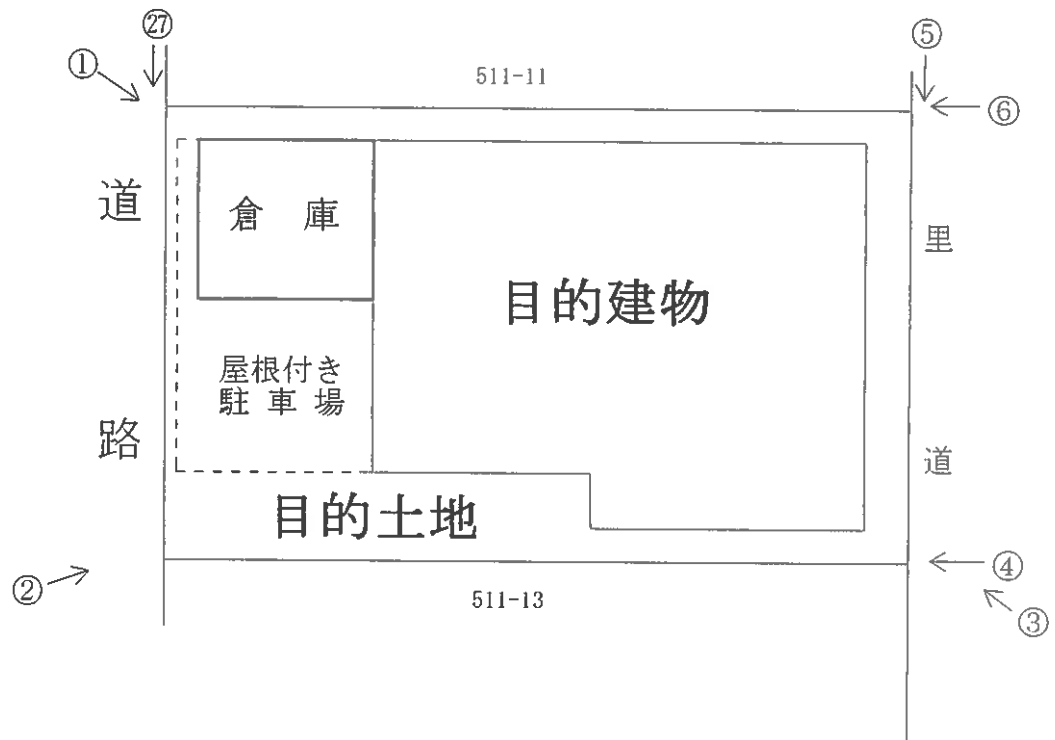
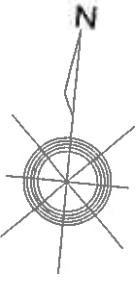
52.12.19

【 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(倉庫) 約14.4m²(約3.6m×約4.0m)

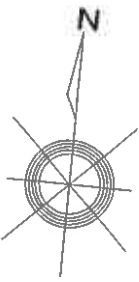


【間取図略図】

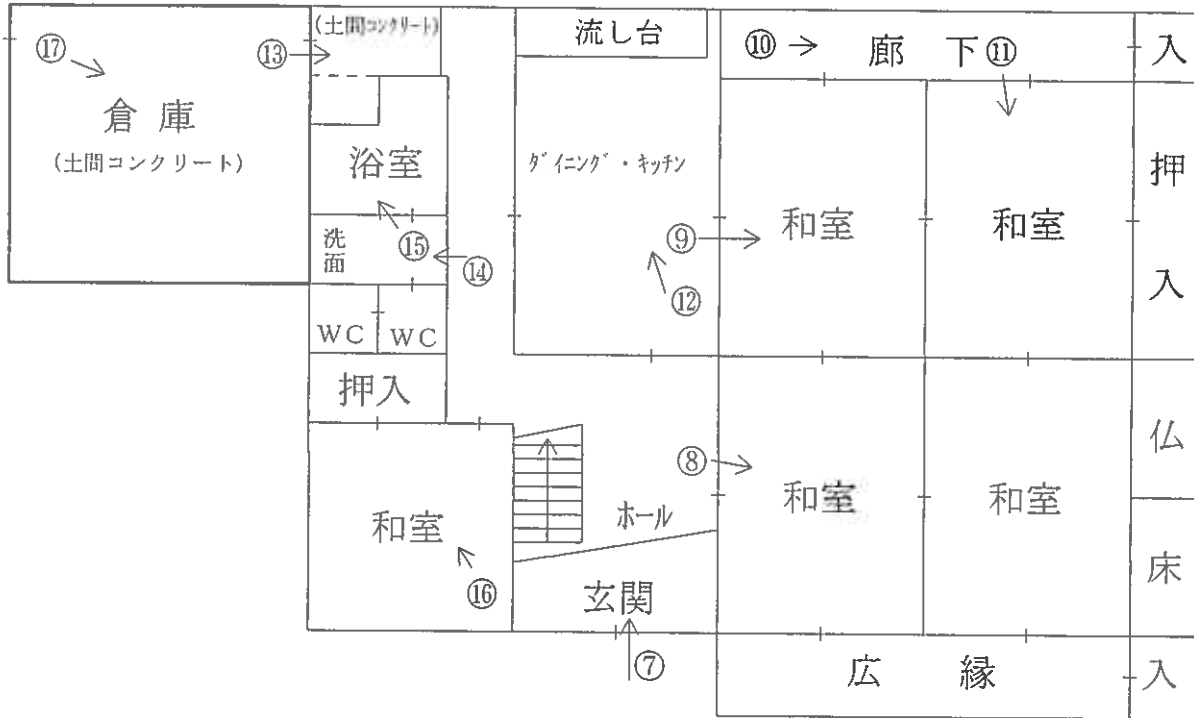
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

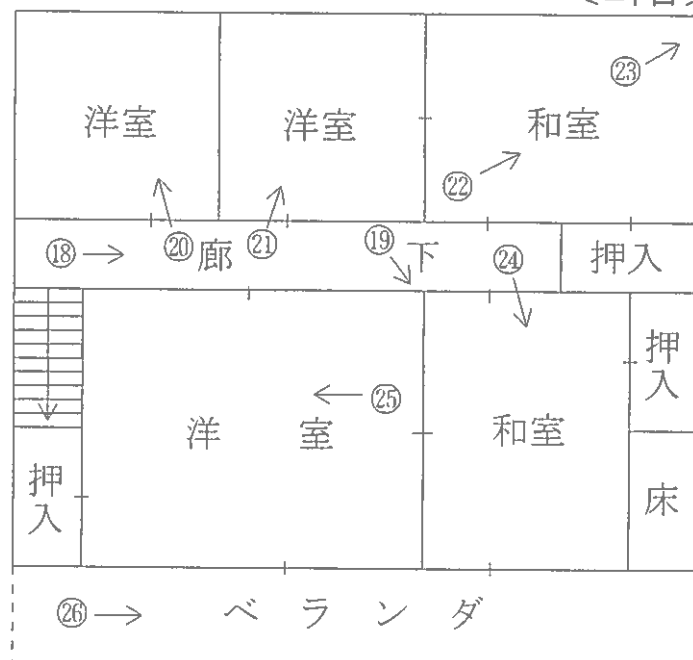
□→ 増築部分(倉庫) 約14.4m²
(約4.0m×約3.6m)



[1階]



[2階]



現況写真

目的建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



②②



②③



②④



②5



②6



②7



令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 7 月 16 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 23 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 780,000 円
物件2（建物）	金 610,000 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 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」	1階 約129.43㎡、2階 74.20㎡
番号	特記事項		
2	・目的建物1階の北西側に約14.4㎡の未登記増築部分(倉庫)が存する。 ・建物内(未登記増築部分の倉庫)で自死があったとのことである。		
2			

物 件 目 録

1 所 在 長浜市南小足町字八反切

地 番 5 1 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 1 5 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 3 2 分の 1
共有者 C 持分 3 2 分の 3
共有者 D 持分 8 分の 1
共有者 E 持分 8 分の 1
共有者 F 持分 4 分の 1
共有者 G 持分 4 分の 1

2 所 在 長浜市南小足町字八反切 5 1 1 番地 1 2

家屋 番号 5 1 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 5 . 0 3 平方メートル
2 階 7 4 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
共有者 B 持分 3 2 分の 1
共有者 C 持分 3 2 分の 3
共有者 D 持分 8 分の 1
共有者 E 持分 8 分の 1
共有者 F 持分 4 分の 1
共有者 G 持分 4 分の 1

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 5500 m 最寄バス停「 東中前 」の 北 方 ・ 約 800 m	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 215.27 m ² (公簿) 間口約 11.7m、 奥行約 18.5m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	西側で幅員約6.8mの舗装道路にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項2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。 1982年以降の住宅地図では当該物件は現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、昭和50年5月に田から雑種地へ、昭和50年11月に雑種地から宅地へと地目変更されている。また、所有者については、昭和50年に「株式会社大新測量設計事務所」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
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 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52年6月30日 新築 経 過 年 数 ： 49 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： リシン吹付、鋼板貼等 内 壁 ： 繊維壁等 天 井 ： 板貼等 床 ： 畳、板貼、クッションフロア等 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	やや劣る
保守管理の状態	劣る (目的建物の床は複数箇所で撓んでいる。建具等は複数箇所で開閉に難があり、複数の襖は汚れや破れ等の損傷が見受けられる。また複数箇所の壁に穴等の損傷があり、2階北西側洋室のクロスには剥がれ等が見られる。さらに2階北東側の和室は雨漏れがしている。)
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1階の北西側に約14.4㎡の未登記増築部分(倉庫)が存し、同未登記増築部分で自死があったとのことである。 ・目的建物は約14年前から空き家となっており、管理状況は上記「保守管理の状態」の通り良くない。 ・目的建物の西側に屋根付き駐車場が存する。(目的建物に附着した構築物)

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	33,400	1.00	215.27	0.60	4,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜 (県) - 4

公示価格等 30,000円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/89 = 標準画地価格 33,400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 +1 (相乗積 100/101)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/98 × 接近条件 100/101 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/89

イ 個 別 格 差 : 特になし (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	150,000	203.63	0.01	310,000

イ 現況延床面積

(物件2主である建物)

公簿延床面積(189.23㎡)に未登記増築部分概算面積(約14.4㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経済的耐用年数がほぼ経過していること、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	4,310,000	0.40	法定地上権 (物件2)	1,720,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	4,310,000	-1,720,000		0.50	0.60	1.00	780,000
2	310,000	+1,720,000	1.00	0.50	0.60	1.00	610,000
一 括 価 格(合計)							1,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物内で自死があったとのことであるため、市場性が劣ると判断されるので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)ー4)

所 在 : 長浜市加納町字大判624番外

価 格 : 30,000 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 長浜 」駅の 北東 方・道路距離約 4700 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 284 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東側 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ古くからの既成住宅地域

第7 附属資料

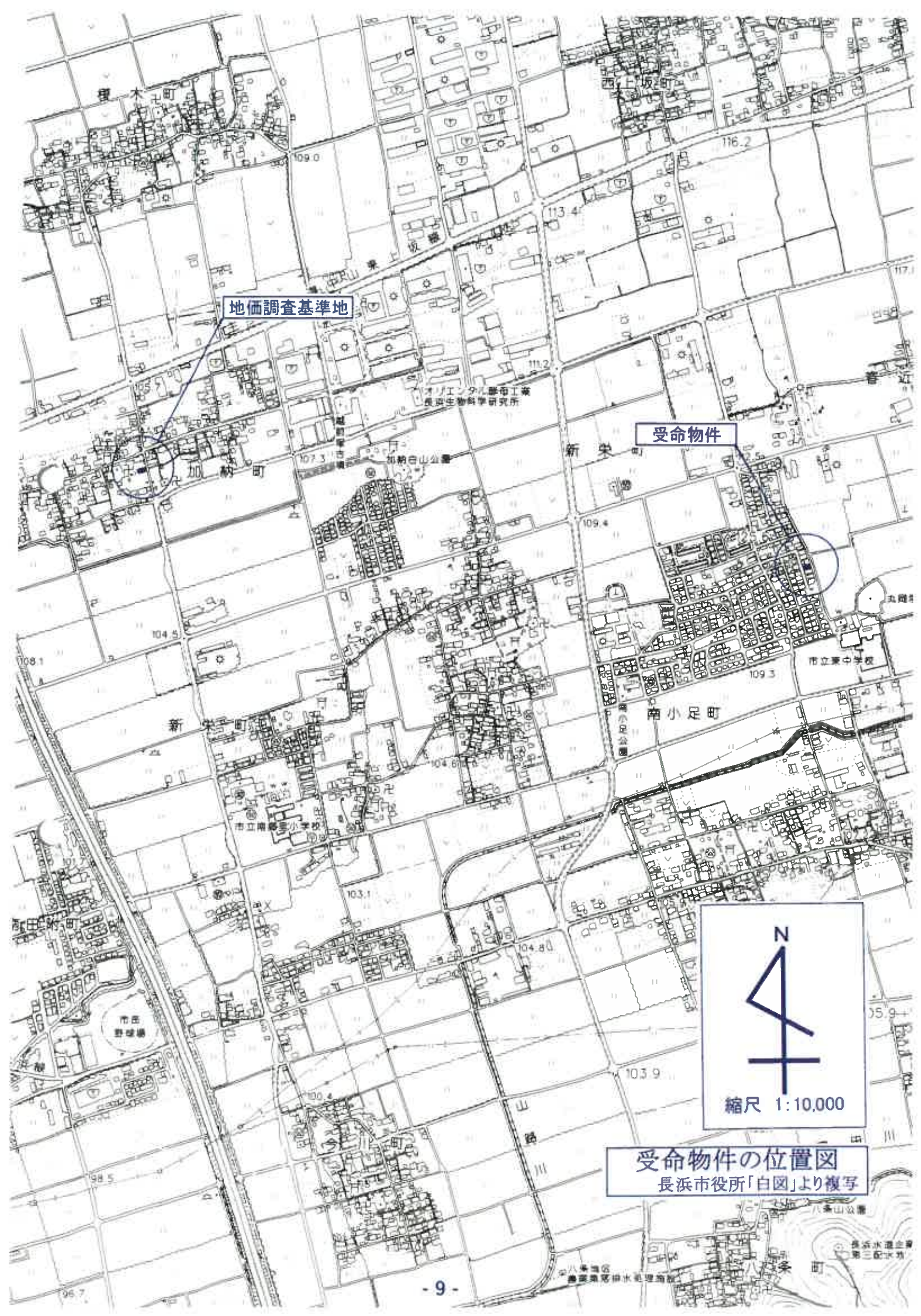
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和7年度)

物 件 1 : 4,929,683 円

物 件 2 : 2,005,261 円

以 上



地価調査基準地

受命物件



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図

長浜市役所「白図」より複写



受命物件

ダイラック
第1号

ツジム
小足第

公園

公園
小足第

丸岡塚古墳

市立東



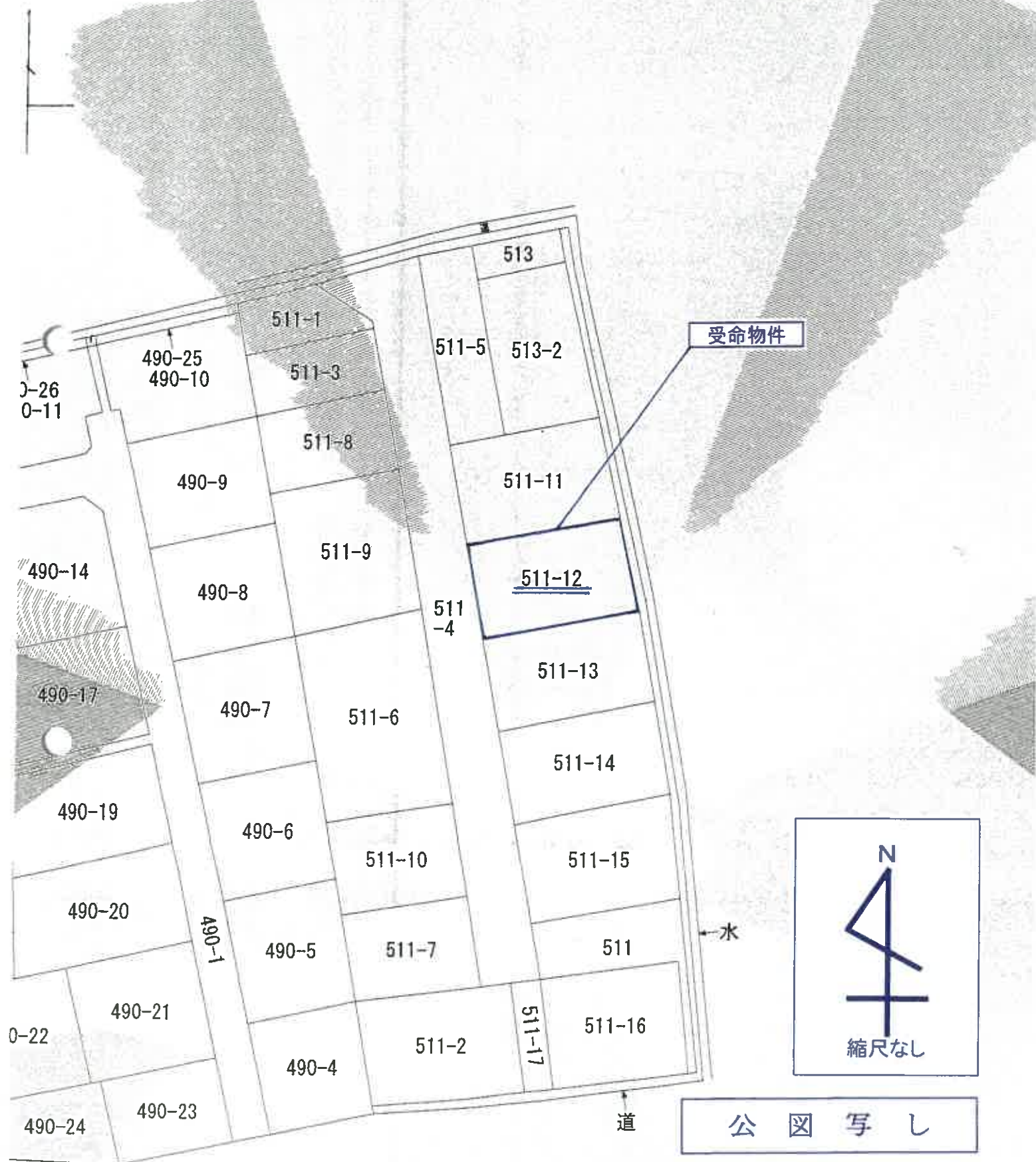
縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図

長浜市役所「白図」より複写

堀部町

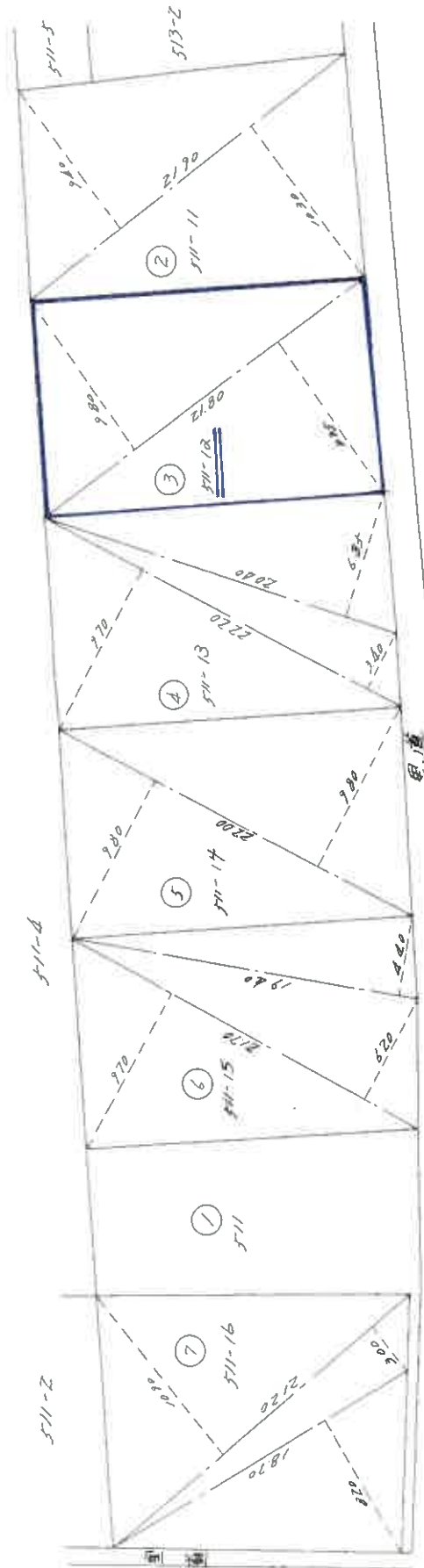
道



図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備 - 11 - 5までの間、これに代わるものとして備え付け
面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

地積測量図写し



車道

$$\begin{aligned} ⑦ \quad & 2120 \times 1090 = 231080 \\ & 2120 \times 300 = 63600 \\ & 1870 \times 820 = 153340 \\ \hline \Sigma &= 448020 \\ \frac{1}{2} &= 224010 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Sigma &= 448020 \\ \frac{1}{2} &= 224010 \end{aligned}$$

面積 224.01 m²

$$\begin{aligned} ⑥ \quad & 2170 \times (970 + 620) = 345030 \\ & 1940 \times 440 = 85360 \\ \hline \Sigma &= 430390 \\ \frac{1}{2} &= 215195 \end{aligned}$$

面積 215.19 m²

$$\begin{aligned} ⑤ \quad & 2200 \times (980 + 980) = 431200 \\ & \frac{1}{2} = 215600 \end{aligned}$$

面積 215.60 m²

$$\begin{aligned} ④ \quad & 2220 \times (170 + 340) = 290820 \\ & 2040 \times 685 = 139740 \\ \hline \Sigma &= 430560 \\ \frac{1}{2} &= 215280 \end{aligned}$$

面積 215.28 m²

$$\begin{aligned} ③ \quad & 2180 \times (980 + 995) = 430550 \\ & \frac{1}{2} = 215275 \end{aligned}$$

面積 215.27 m²

$$\begin{aligned} ② \quad & 2190 \times (980 + 1030) = 431430 \\ & \frac{1}{2} = 215715 \end{aligned}$$

面積 215.71 m²

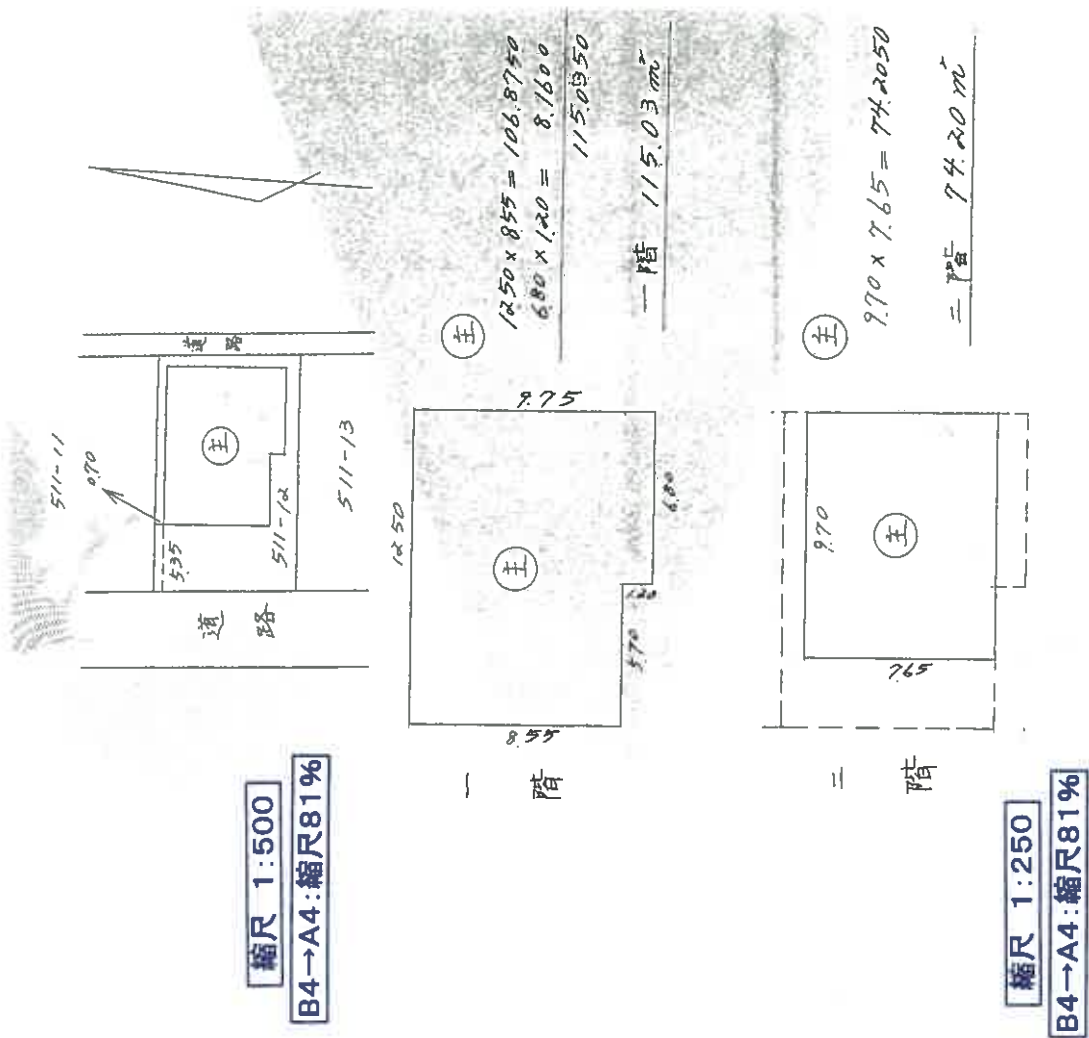
$$① \quad 1668000 - (2220 \times 10 + 215195 + 215600 + 215280 + 215715 + 215715) = 166925$$

面積 166.92 m²

縮尺 1:300

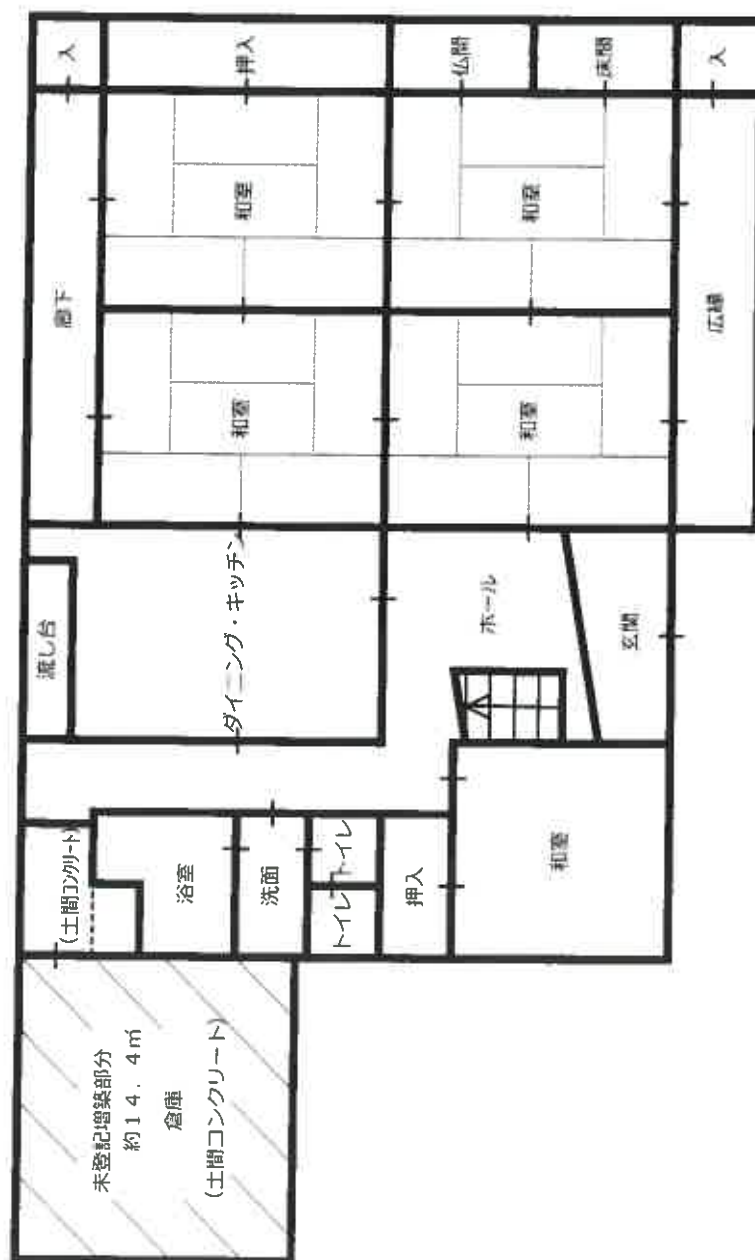
B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し



単位 m²

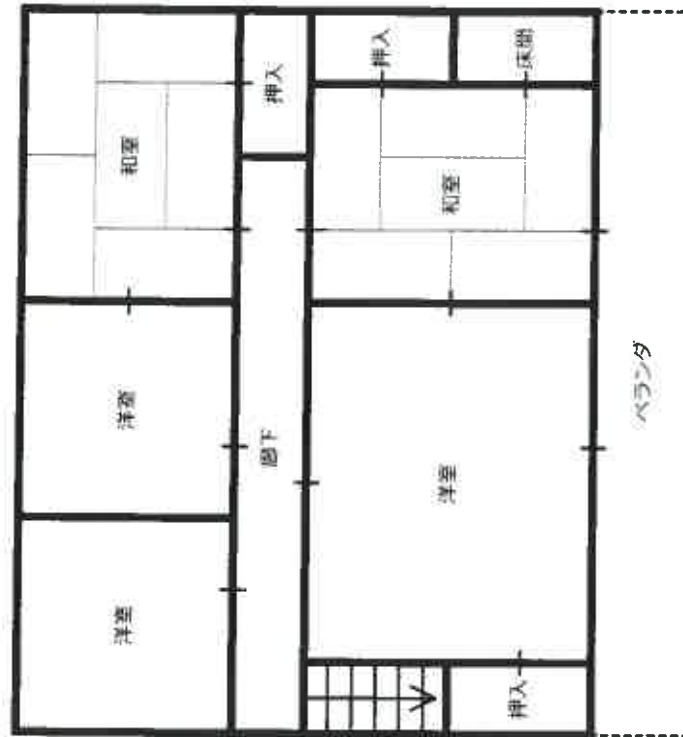
1 階

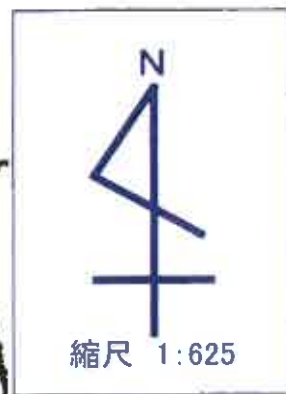
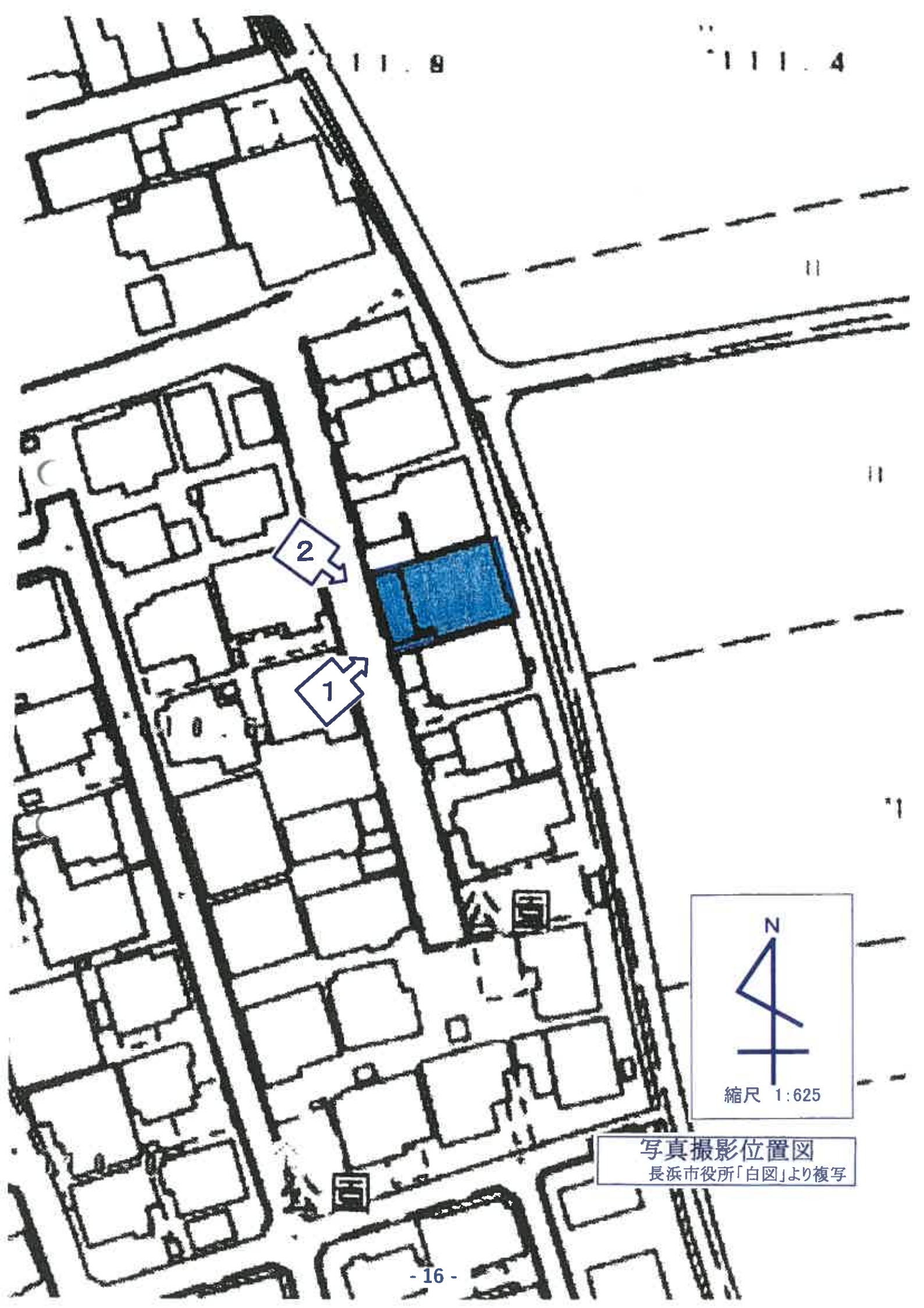


建物間取図

建物間取図

2 階





写真撮影位置図
長浜市役所「白図」より複写



物件2 主である建物

撮影位置 1

物件2 主である建物



撮影位置 2



物件2 主である建物内部

