

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 1 0 月 2 9 日から 令和 8 年 1 1 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 2 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 1 2 月 3 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 1 1 月 1 9 日から 令和 8 年 1 1 月 1 9 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 1 0 月 1 5 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,740,000 1,392,000	一括	348,000	12,604	0
1	420,000				
2	240,000				
3	190,000				
4	190,000				
5	620,000				
6	80,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 0 番
地 目 宅地
地 積 1 1 2. 3 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 1 番
地 目 宅地
地 積 6 6. 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9. 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 2 番 3
地 目 宅地
地 積 4 9. 5 8 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 長浜市加田町 2260 番地

家屋 番号 2260 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 92.56 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 89.7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.81 平方メートル

(現況)

不存在

所有者 A

6 所 在 長浜市加田町 2261 番地、2262 番地 1

家屋 番号 2261 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 38.64 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 42.1 平方メートル

所有者 株式会社木沢電気工業所



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。同所有者の敷地利用権は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件各土地の位置、範囲、境界等が不明確である。

本件土地に設置されている石垣が崩れ、西側隣地（地番2263番、2262番2）に一部越境している。

《 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 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 0 番
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 3 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 1 番
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 . 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 2 番 3
地 目 宅地
地 積 4 9 . 5 8 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 長浜市加田町 2260 番地

家屋 番号 2260 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 92.56 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 89.7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階19.83平方メートル
2階19.83平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.81平方メートル

(現況)

不存在

所有者 A

6 所 在 長浜市加田町 2261番地、2262番地1

家屋 番号 2261番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 38.64平方メートル

(現況)

床 面 積 約42.1平方メートル

所有者 株式会社木沢電気工業所



令和8年(ケ)第11号
令和8年7月15日受理
令和8年9月3日提出

現況調査報告書 その①

物件1・物件2・物件3

物件4・物件5・物件6

大津地方裁判所長浜支部

執行官 井ノ口 尚 人

物 件 目 録

1 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 0 番
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 3 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 1 番
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 . 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2 2 6 2 番 3
地 目 宅地
地 積 4 9 . 5 8 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 長浜市加田町 2260番地

家屋 番号 2260番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 92.56平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階19.83平方メートル
2階19.83平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階19.83平方メートル
2階19.83平方メートル

符 号 4

種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5. 8 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 長浜市加田町 2 2 6 1 番地、2 2 6 2 番地 1

家屋 番号 2 2 6 1 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 8. 6 4 平方メートル

所有者 株式会社木沢電気工業所

7 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚

地 番 1 3 7 番

地 目 宅地

地 積 2 8 7. 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 8

共有者 B 持分 1 0 0 分の 6 2

8 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚 1 3 7 番地

家屋 番号 1 3 7 番

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 9. 5 3 平方メートル
2 階 1 3 4. 4 8 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・2・3・4		
現況地目	☒ 宅地(物件1・2・3・4) ☐ 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(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5		
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: 約89.7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 ☐ その他の者() 上記の者が主建物の居宅(空き家)を所有し、占有しているが、附属建物符号1乃至4の建物は現存していない。 ☐ 「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

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・2・3・4		
現況地目	☒ 宅地(物件1・2・3・4) ☐ 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 ☒ その他の者(木沢電気工業所) 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6		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約42.1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 ☐ その他の者() 上記の者が本建物の居宅(空き家)を所有し、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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1・2・3・4関係）									
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（物件6建物敷地部分）							
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社木沢電気工業所							
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐							
■関係人（A）の陳述									
☐ 提示文書（ ）の要旨									
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐							
占有開始時期		昭和39年7月3日（物件6建物の所有権保存日）							
最初の契約等	契約日	平成26年5月31日（物件1土地乃至物件4土地の現所有者への所有権移転日）							
	期間	平成 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし							
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新							
現在の契約等	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							
	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 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 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							
物件1土地乃至物件4土地所有者のAの陳述によると、株式会社木沢電気工業所の代表者代表取締役（B）は息子であり、同土地について、親子間での賃貸借契約等はなく、賃料等の授受もこれまでない、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
(6 枚 目)

その他の事項

1 表札表示等

なし

2 物件1土地乃至物件4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 物件1土地乃至物件4土地は地続きの土地である。

イ 目的土地については、法務局備付けの公図(11枚目)は存するが地積測量図は存しない。そのため、上記公図及び市役所税務課備付けの地番図等を参考に、現地で目的土地所有者(A)及び同土地西側隣接(2263番、2262番2)所有者(C)立会いのうえ、隣接する道路や隣地との石垣やコンクリートブロック塀等を確認し、概測可能な目的土地の辺長を巻き尺等により、簡易計測して作成したものが土地建物位置関係図(12の1枚目)である。

ウ 簡易計測の結果、目的土地の形状は土地建物位置関係図(12の1枚目)に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は物件1土地乃至物件4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、各物件土地の位置・範囲・境界等が不明なため、目的土地の正確な地積を求めるためには、専門家による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5主建物及び物件6建物の敷地として利用されている。

イ 同土地に設置されている石垣が崩れ、同土地西側隣接地(2263番、2262番2)に一部越境している(写真⑨)。

3 物件5建物の状況等

物件5建物所有者(A)の陳述及び立入調査の結果、主建物は現存するものの、符号1(物置)、符号2(物置)、符号3(居宅)、符号4(便所)は現存していない。

(1) 物件5主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及び⑩のとおりであり、同建物の建物図面は存せず、同建物の形状は、概ね土地建物位置関係図(12の1枚目)に記載の形状と見受けられた。

イ 同建物所有者(A)の陳述によると、同建物は25年前くらいにリフォームしているとのことであり、同建物の間取りは概ね(12の2枚目)のとおりであり、巻き尺等による概測の延床面積は約89・7㎡(詳細は(12の2枚目)に記載のとおり)であった。

ウ 同建物内の状況は写真⑬乃至⑰のとおりである。ただし、縁は四方を壁で塞がれている状況(写真⑱)であり、どこからも出入りできない状況であった。

そ の 他 の 事 項

エ 同建物内はオール電化である

(2) 物件5主建物の損傷等

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 物件6建物の状況等

(1) 物件6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⑪のとおりであり、同建物の建物図面は存せず、同建物の形状は、概ね土地建物位置関係図(12枚目の1)に記載の形状と見受けられた。

イ 同建物の間取りは概ね(12の2枚目)のとおりであり、巻き尺等による概測の延床面積は約42.1㎡(詳細は(12の2枚目)に記載のとおり)であった。

ウ 同建物内の状況は写真⑫乃至⑮のとおりである。

(2) 物件6建物の損傷等

ア 同建物は老朽化しており、また、維持管理状況も良くなく、浴室は使用できない状態であり、和室の床には撓んでいる個所が複数見受けられた。

イ そのほか、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。

5 構築物について

目的土地の東側に物置場が存し、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⑯)。

6 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

(1) 目的土地は東側で、幅員約2.8mの舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高に接面する(写真⑤)。

(2) 目的土地は北側で、幅員約1.7mの舗装市道の法外道路に概ね等高に接面する(写真⑦)。

7 その他

目的土地の北東側角に電柱が存する(写真②)。

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 私は目的土地の所有者兼物件5建物の所有者ですが、物件5の附属建物符号1乃至4の建物は取り壊されていて、現存していません。 いつ取り壊されたのかは知りません。 2 物件6建物の所有者は私の息子(B)が代表者代表取締役を務める株式会社木沢電気工業所であり、目的土地について、親子間での賃貸借契約等はなく、賃料等の授受もこれまでありません。 3 物件5主建物は、25年くらい前にリフォームし、当時は株式会社木沢電気工業所の従業員が寝泊まりしていましたが、従業員が居なくなった後は空き家バンクに登録して、賃貸するなどしていましたが、現在は空き家になっています。 4 物件5主建物はオール電化で、給湯器も現在は稼働していますが、時々故障して稼働しなくなることがあります。 5 物件6建物は相当期間空き家になっており、浴室は使用できない状態です。 6 目的土地と同土地西側隣接地(2263番、2262番2)との境界については、同土地西側隣接地所有者(C)の方が陳述されたとおりでと思います。
■ C	私は目的土地の西側隣接地(2263番、2262番2)の所有者ですが、両土地の境界は執行官に指示説明したとおりでと認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9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7月15日(水) 13:30-13:50	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15日(水) 14:20-14:40	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17日(金) 10:40-11:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等調査
令和8年8月19日(水) 11:20-12:30	物件所在地	目的土地所有者兼物件5建物所有者(A)および同土地西側隣接地(2263番、2262番2)所有者立入のうえ立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認

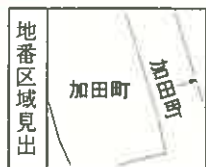
(特記事項)

☐ 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 8 年 8 月 1 9 日
目的物件の調査は、関係人Aが途中まで立ち会い、その後は同行させていた証人を立ち会わせ、建物内を調査した。

☐ 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
(10 枚 目)



請求部	所在	長浜市加田町字川西				地番	2266番			
出力縮	縮尺不明	精度区	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：2-6

(1/1)

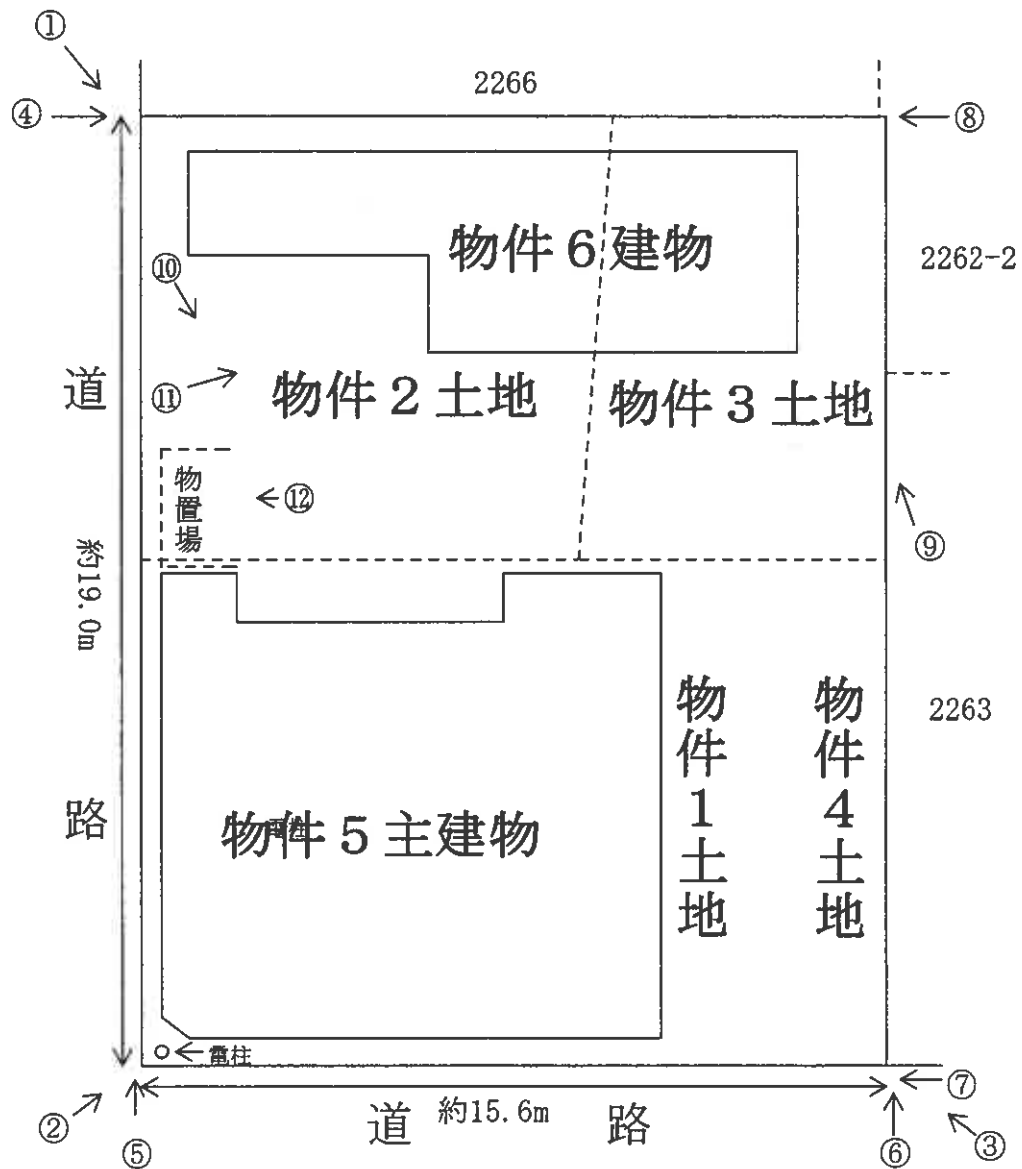
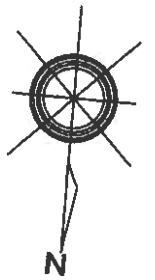
《 // 枚目》

公用

【 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

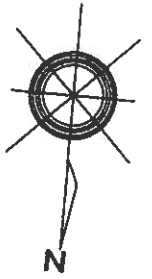


(注) 各物件土地間の点線は、市役所税務課備付け地番図を参考に、推認される各物件土地の大まかな位置・範囲等を記載したもので、各物件土地の位置・範囲・境界等が特定されたものでない。

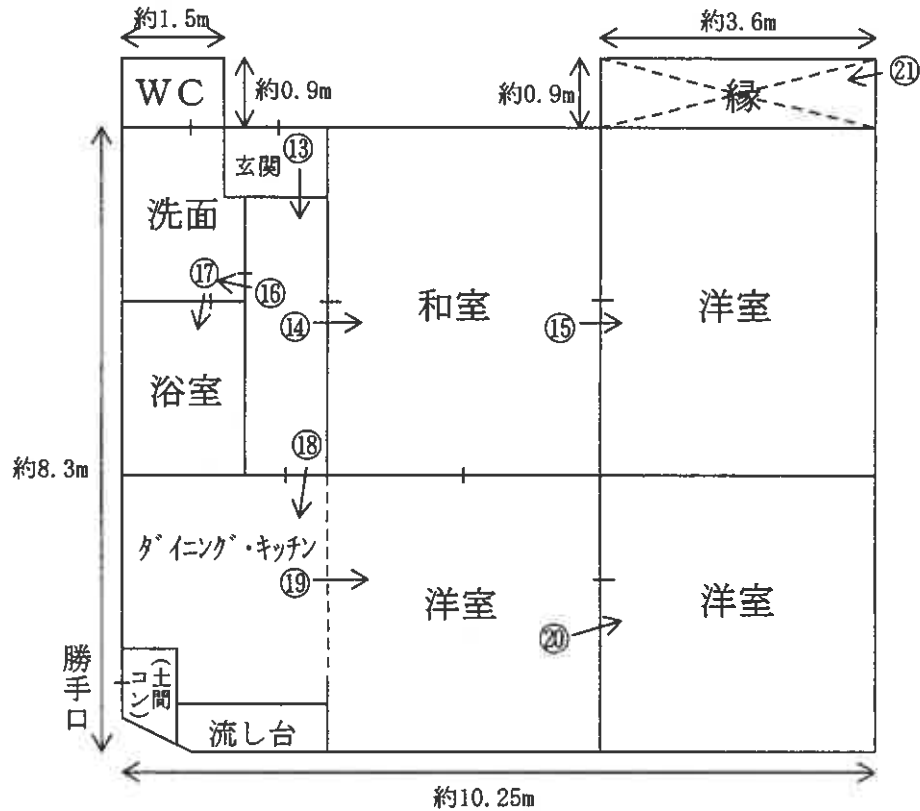
【間取図略図】

(検尺は概測である)

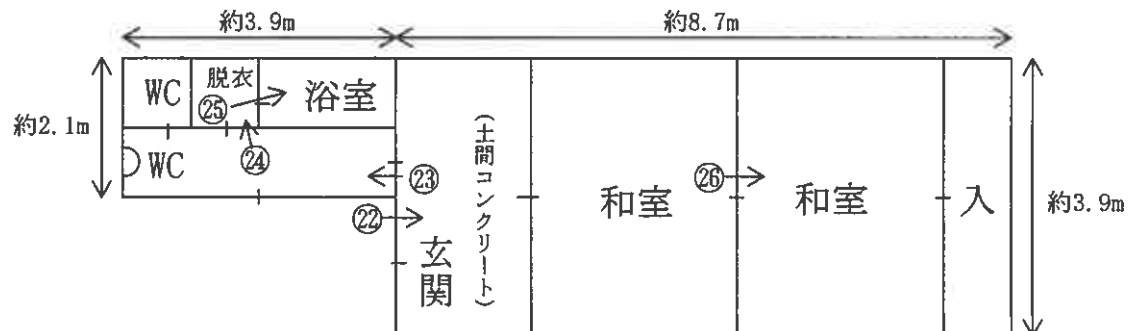
○→ 写真撮影位置方向



[物件5主建物] —約89.7㎡(延べ床面積)



[物件6建物] —約42.1㎡(延べ床面積)



現況写真

物件6建物



物件5主建物



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩
物件5主建物



⑪
物件6建物



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



②②



②③



②④



②5



②6



令和 8 年 (ケ) 第 11 号
令和 8 年 8 月 19 日 現地調査
令和 8 年 9 月 5 日 評価
物 件 1・2・3・4・5・6

大津地方裁判所長浜支部 御中

評価書(その①)

<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 1,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 420,000 円
物件2 (土地)	金 240,000 円
物件3 (土地)	金 190,000 円
物件4 (土地)	金 190,000 円
物件5 (建物)	金 620,000 円
物件6 (建物)	金 80,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、物件6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	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
2	所在家屋番号 種類構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
3	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
4	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
5	所在家屋番号 種類構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
6	所在家屋番号 種類構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照

番号	特 記 事 項
1～4	・目的土地は、法務局備付の公図は存するが地積測量図は存しないため、公図、地番図等を参考に、現地で目的土地所有者及び西側隣接土地所有者の立会の上、接面する市道や隣地との石垣、コンクリートブロック塀等を確認し、簡易計測した結果、目的土地の形状は現況調査報告書の土地建物位置関係図の形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は物件1～物件4土地の公簿面積を合計した面積に概ね合致しているものと認められたが、目的土地の正確な形状、範囲・規模、隣接土地との境界等を特定するには、専門家による調査が必要である。
5	・物件5建物所有者の陳述及び立入調査の結果、主建物は現存するが、附属建物(符号1(物置)、符号2(物置)、符号3(居宅)、符号4(便所))は現存していない。 ・物件5建物は、法務局備付の建物図面は存しない。立入調査の結果、同建物の形状は現況調査報告書の土地建物位置関係図に記載の形状と見受けられた。また巻き尺等による概測の延床面積は約89.7㎡であった。
6	・物件6建物は、法務局備付の建物図面は存しない。立入調査の結果、同建物の形状は現況調査報告書の土地建物位置関係図に記載の形状と見受けられた。また巻き尺等による概測の延床面積は約42.1㎡であった。

物 件 目 録

1 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2260 番
地 目 宅地
地 積 112.39 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2261 番
地 目 宅地
地 積 66.11 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2262 番 1
地 目 宅地
地 積 49.58 平方メートル

所有者 A

4 所 在 長浜市加田町字川西
地 番 2262 番 3
地 目 宅地
地 積 49.58 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 長浜市加田町 2260番地

家屋 番号 2260番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 92.56平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階19.83平方メートル
2階19.83平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階19.83平方メートル
2階19.83平方メートル

符 号 4

種 類 便所

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5. 8 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 長浜市加田町 2 2 6 1 番地、2 2 6 2 番地 1

家屋 番号 2 2 6 1 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 8. 6 4 平方メートル

所有者 株式会社木沢電気工業所

~~7 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚~~~~地 番 1 3 7 番~~~~地 目 宅地~~~~地 積 2 8 7. 6 0 平方メートル~~~~共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 8~~~~共有者 B 持分 1 0 0 分の 6 2~~

8 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚 1 3 7 番地

家屋 番号 1 3 7 番

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 9. 5 3 平方メートル
2 階 1 3 4. 4 8 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・2・3・4)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線「 田村 」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 2,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 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 277.66 m ² (公簿) 間口約 19.0m 奥行約 15.6m ほぼ長方形	
接面道路の状況	東側で幅員約2.8mの舗装市道(加田南北2号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条2項道路) 北側で幅員約1.7mの舗装市道(加田東西6号線)に概ね等高に接面 (建築基準法外道路)	
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 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。 昭和56年、平成6年、平成16年、平成27年の住宅地図では、いずれも一般住宅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、現在まで宅地である。また所有者は明治以降個人の所有が続き、平成26年に現在の所有者に所有権移転登記されている。	
特 記 事 項	・物件1土地～物件4土地は地続きの土地であり、物件5主建物及び物件6建物の敷地として利用されている。 ・目的土地に設置されている石垣が崩れ、西側隣接土地(2263番及び2262番2)に一部越境している。 ・目的土地の東側に物置場が存する(目的土地に定着した構築物)。 ・目的土地の北東側角に電柱が存する。	

(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、通常の利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 5)

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）： 新築年月日不詳 経 過 年 数 ：（推定） 50年以上 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 鋼板貼、板貼、土壁 内 壁 ： クロス貼等 天 井 ： クロス貼、板貼等 床 ： フローリング、畳 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	・建物所有者によると、同建物は25年前くらいにリフォームしているとのことである。 ・南西側に縁側が存するが、四方が塞がれており使用できない状況である。 ・オール電化である。 ・経年相当の傷みや汚れ等の損傷が見受けられた。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

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）： 新築年月日不詳 新築 経過年数：（推定）62年以上 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付 内 壁：繊維壁等 天 井：板貼等 床：畳、コンクリート土間 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	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	・建物は老朽化しており、維持管理の状態も劣る。 ・浴室は使用できない状態であり、和室の床は撓んでいる箇所が複数見受けられた。 ・そのほか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・2・3・4（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
1～4	12,300	1.01	277.66	0.80	2,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.25/100 \times 100/100 \times 100/148 = 12,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : なし (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
 $100/108 \times 100/98 \times 100/140 \times 100/100 = 100/148$

イ 個 別 格 差 : 角地+1 (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5・6（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
5主	150,000	89.70	0.03	400,000
6主	130,000	42.10	0.01	50,000
合計				450,000

イ 現況延床面積

(物件5 主である建物)

概測による延床面積(約89.7㎡)を採用した。

(物件6 主である建物)

概測による延床面積(約42.1㎡)を採用した。

ウ 現価率

(物件5 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3%と認定した。

(物件6 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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1～4	2,760,000	0.68	0.40	法定地上権 (物件5)	750,000
	2,760,000	0.32	0.10	敷地占有利益 (物件6)	90,000
		1.00			840,000

イ 敷地割合 : 物件5、物件6の床面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件5の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。
物件6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	2,760,000	-840,000		0.90	0.60	1.00	1,040,000
5	400,000	+750,000	1.00	0.90	0.60	1.00	620,000
6	50,000	+90,000	1.00	1.00	0.60	1.00	80,000
一 括 価 格(合計)							1,740,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的土地の規模、形状、境界等のリスクが存することによる市場性の減退を考慮して市場性修正を行った。

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。

内訳価格(土地)

土地の内訳価格は地積比按分により以下のとおり算定した。なお、端数処理する場合がある。

物件番号	面 積(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	112.39	40.4%	1,040,000	420,000
2	66.11	23.8%		240,000
3	49.58	17.9%		190,000
4	49.58	17.9%		190,000
合 計	277.66	100.0%	—	1,040,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (長浜-16)

所 在 : 長浜市七条町字郷堀967番1

価 格 : 18,500 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 長浜 」駅の 東 方・道路距離約 4300 m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 457 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南側 6 m 県道

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、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 地価公示標準地の位置図
- 3 受命物件附近の状況図
- 4 公 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8年度)

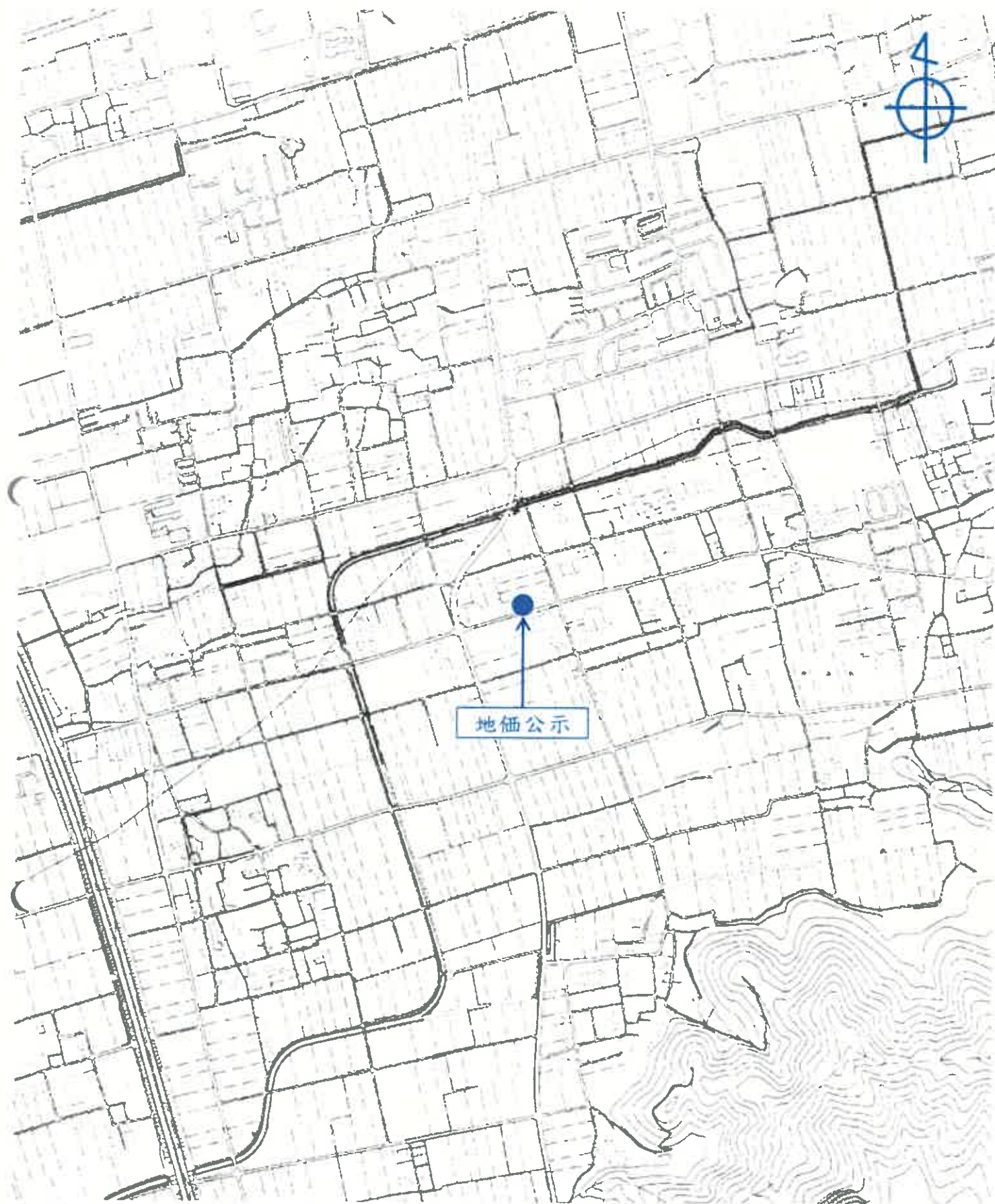
物 件 1 :	1,033,988 円
物 件 2 :	608,212 円
物 件 3 :	456,136 円
物 件 4 :	375,320 円
物 件 5 :	212,491 円
物 件 6 :	212,688 円

以 上



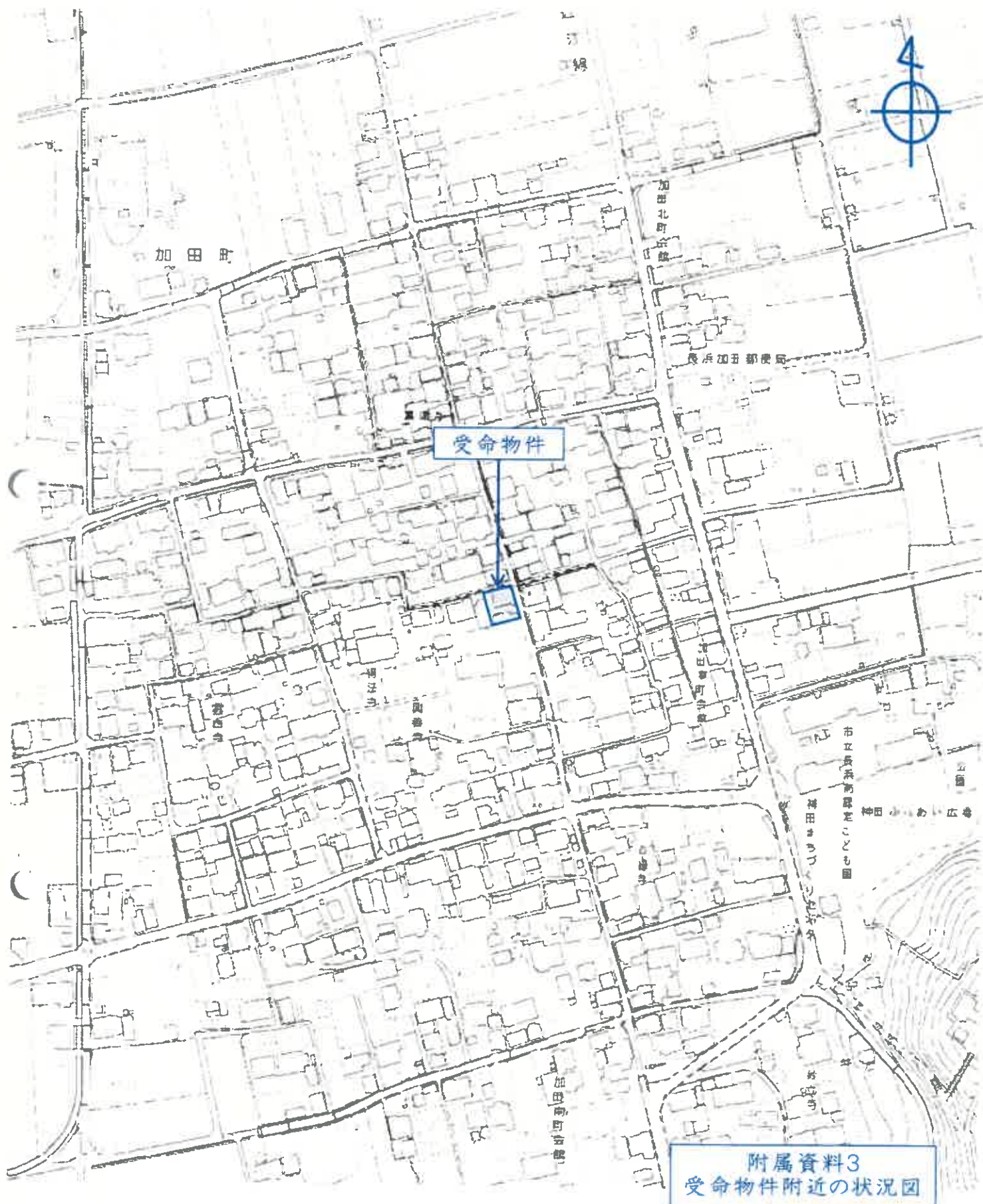
附属資料1
受命物件の位置図

長浜市役所所有
縮尺1/10,000白地図



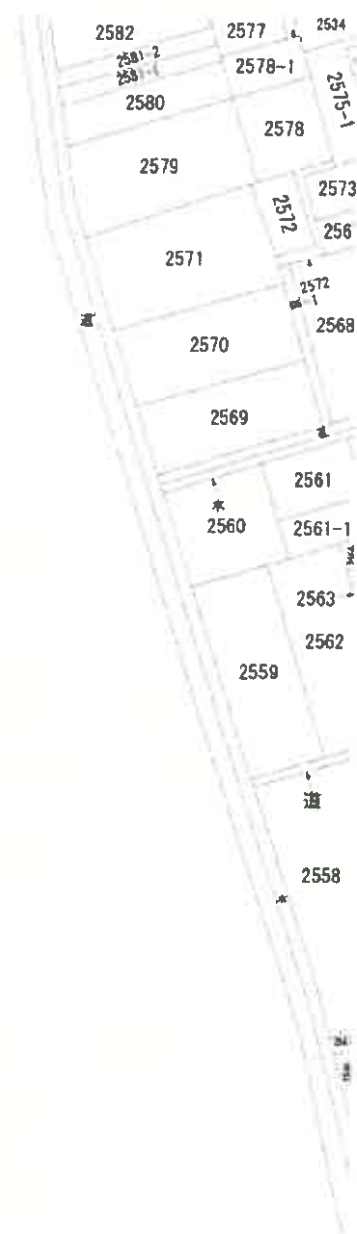
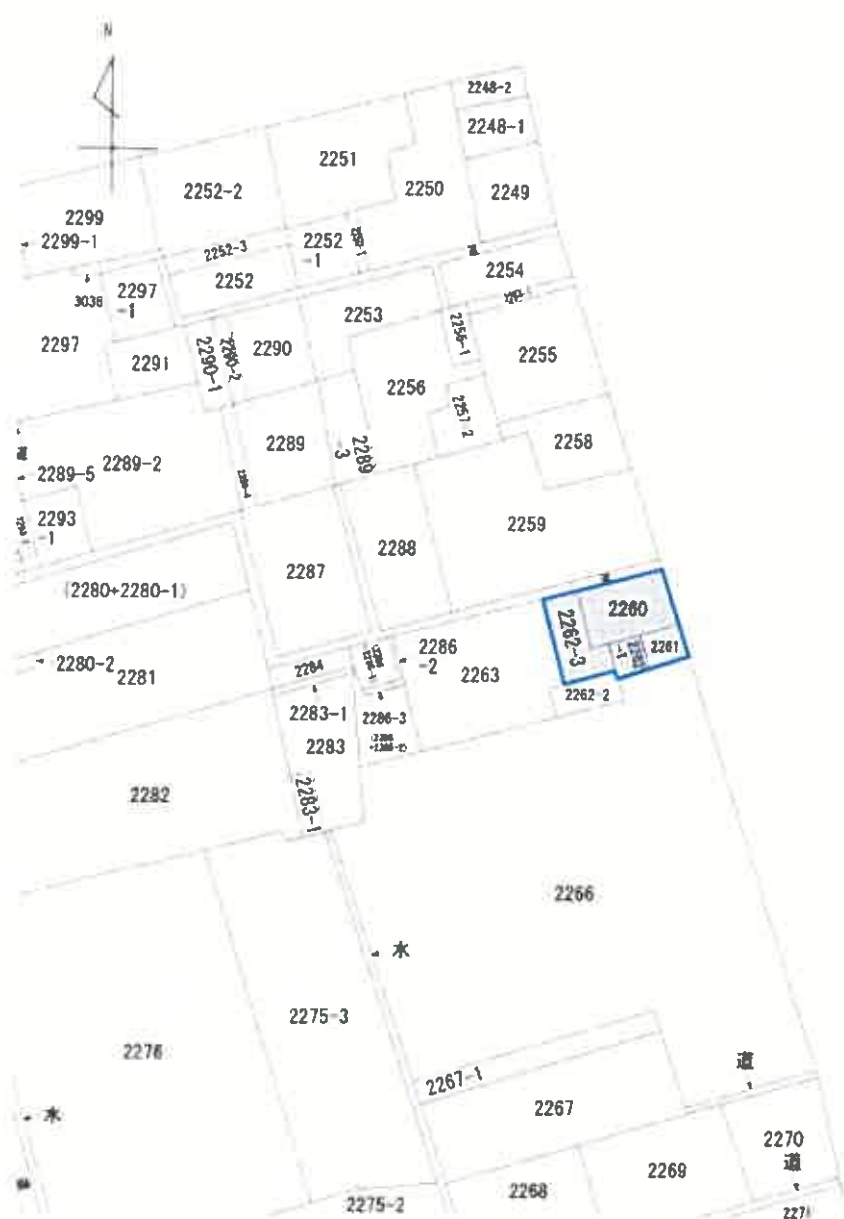
附属資料2
地価公示標準地の位置図

長浜市役所所有
縮尺1/10,000白地図



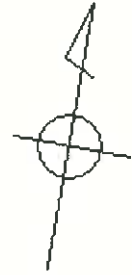
附属資料3
受命物件附近の状況図

長浜市役所所有
縮尺1/2,500白地図

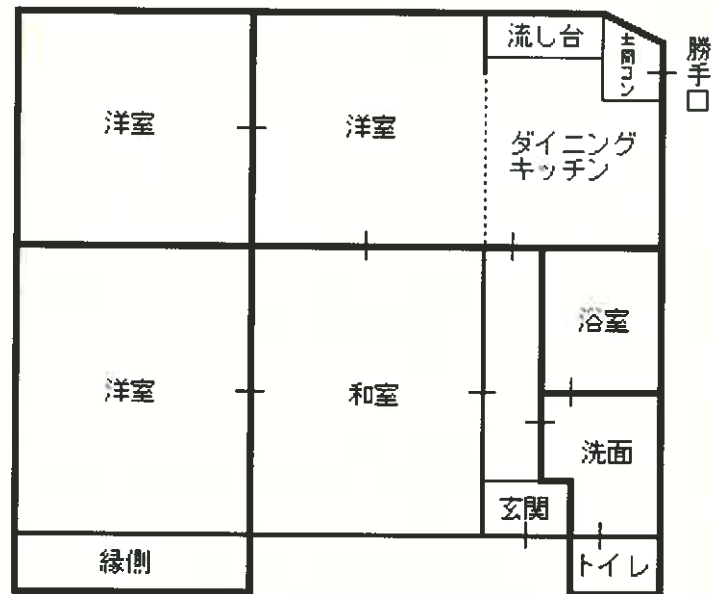


縮尺不明
A3をA4に縮小

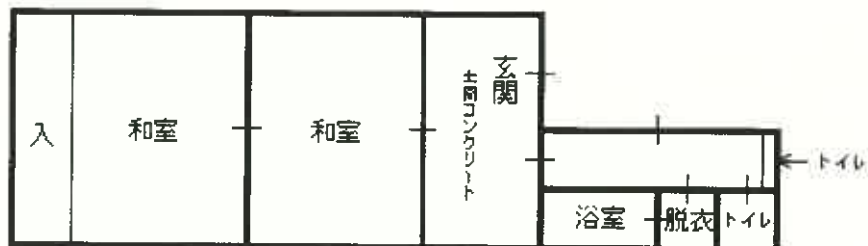
附属資料4
公図写し



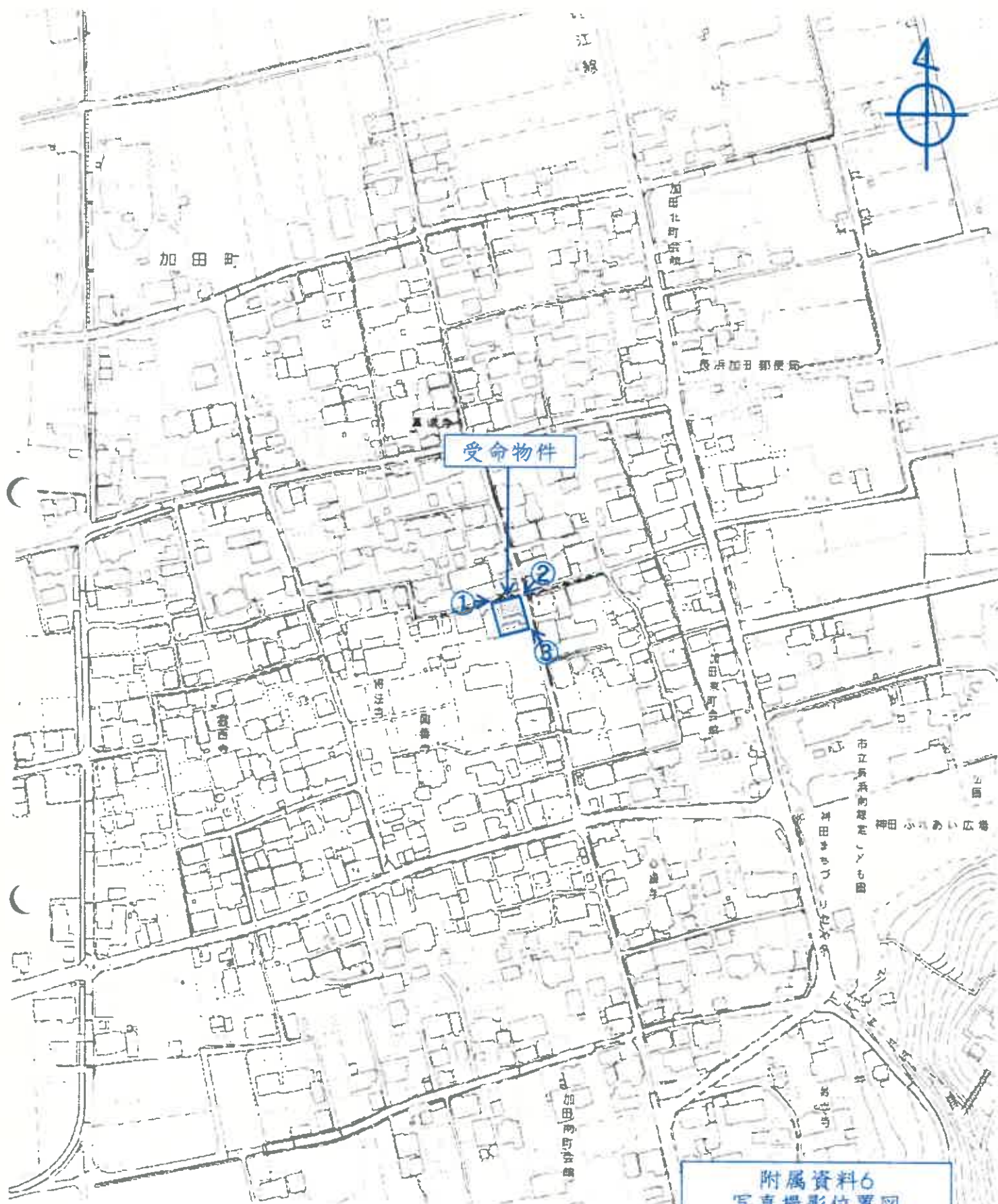
目的物件 5
(主たる建物)



目的物件 6
(主たる建物)



附属資料5
建物間取図



附属資料6
写真撮影位置図

長浜市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①

物件5 主である建物



②

物件5 主である建物



③

物件6 主である建物

物件5 主である建物



附属資料7
現況写真

(物件5 主である建物 内部)



(物件6 主である建物 内部)

