

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）
7, 8	7, 750, 000 6, 200, 000	一括	1, 550, 000	44, 946	14, 975
7	4, 480, 000				
8	3, 270, 000				
備考					



物 件 目 録

7 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚

地 番 137番

地 目 宅地

地 積 287.60平方メートル

共有者 A 持分100分の38

共有者 B 持分100分の62

8 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚 137番地

家屋 番号 137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169.53平方メートル

2階134.48平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 23.85平方メートル

共有者 A 持分100分の38

共有者 B 持分100分の62



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7, 8】

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7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件共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。

物 件 目 録

7 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚
 地 番 137番
 地 目 宅地
 地 積 287.60平方メートル
 共有者 A 持分100分の38
 共有者 B 持分100分の62

8 所 在 長浜市三ツ矢町字枝塚 137番地
 家屋 番号 137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169.53平方メートル
 2階134.48平方メートル

(附属建物)

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.85平方メートル
 共有者 A 持分100分の38
 共有者 B 持分100分の62



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②

物件7・物件8

大津地方裁判所長浜支部

執行官 井ノ口 尚人

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



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 23.85 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 38

共有者 B 持分 100 分の 62



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7	
現況地目	☒ 宅地(物件7) ☐ 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及びB) ☐ その他の者() 上記両名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が異なる(☐ 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	☒ 建物共有者(A及びB) ☐ その他の者() 上記両名が本建物を住居として使用し、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

その他の事項

1 表札表示等

物件8主建物のシャッターに「株式会社木沢電気工業所」と記載の表示が存した。

2 物件7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（8枚目）が存するが地積測量図が存しない。そのため、上記公図、市役所税務課備付けの地番図及び物件8建物の建物図面（9枚目）等を参考に、現地で隣接する道路や隣地との境界のコンクリートブロック等を確認し、概測可能な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10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10枚目の土地建物位置関係図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8建物（主建物及び附属建物符号2）の敷地として利用されており、駐車場スペースは存しない。

イ 同土地に建てられている建物と隣接地に建てられた建物との間は、隙間程度しかない状態である（写真④、⑥）。

ウ 同土地の北西側に祠が祭られていた（写真⑨）。

3 物件8主建物及び附属建物符号2（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 主建物の外観は写真①及び③のとおりで、附属建物符号2の外観は写真②のとおりである。

イ 主建物及び附属建物符号2の各形状は、9枚目の各階平面図に記載の各形状に概ね合致していると見受けられた。

ウ 目的建物の間取り図は、概ね11枚目の間取図略図に記載のとおりで、建物内の状況は写真⑪乃至⑭のとおりである。

エ 主建物内はオール電化であり、主建物2階には屋根裏を利用した物置が存した（写真⑯）。

オ 主建物内には井戸が存した（写真⑱）。関係人Aの陳述によると、井戸は隣地から引き込んでいる、とのことであった。

そ の 他 の 事 項

カ 主建物の屋根には太陽光温水器 2 台と太陽光パネルが設置されていた（関係人 A の陳述によると、太陽光温水器 2 台は壊れて使用できず、太陽光パネルの一部も壊れている、とのことであった。）。

(2) 目的建物の損傷等

ア 主建物の外壁には、クラックが複数見受けられた（写真①）。

イ 関係人 A の陳述によると、主建物 1 階の北側の階段付近の外壁（写真②）、2 階物置への通路の天井（写真③）及び 2 階の屋根裏を利用した物置（写真④）の天井からは雨漏れが発生しているとのことである。

ウ 主建物 2 階の南東側の和室の天井には雨染みが見受けられた（写真⑤）。また、関係人 A の陳述によると、同室で白アリが発生した時に、業者には依頼せず、自分で駆除したようであるが、その後、白アリの発生はないとは言えない状態である。

エ 主建物内の床には、撓んでいる個所が複数見受けられた。

オ 関係人 A の陳述によると、井戸の配管の一部から水漏れしている、とのことであった。

カ その他、目的建物の全体的に経年相当の汚れや傷み等の損傷が見受けられた。

4 構築物について

主建物の北側の階段を上がると附属建物符号 2 の屋根に設置された物干場が存し（写真⑧）、同構造及び用途から附属建物符号 2 に附着した構築物と認めた。

5 接面道路について（以下は、評価人からの聴取による。）

(1) 目的土地は南側で、幅員約 4.6m 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) 目的土地は東側で、幅員約 3.8m 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⑦）。

6 その他

目的土地の南西側角に電柱が存する（写真③）。

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・建物共有者)	1 目的土地と目的建物の共有者(B)は、私の息子です。 2 息子は株式会社木沢電気工業所の代表者代表取締役であり、目的建物の一部を同電気工業所の事務所等として使用していた時期もありましたが、同建物は現在、私と息子が住居として使用しています。 3 主建物2階には屋根裏を利用した物置がありますが、その場の屋根裏は雨漏れが発生しており、雨が降るとたらいで受けている状態です。また、主建物1階の北側の階段付近の外壁や2階物置への通路の天井も雨漏れします。 4 主建物2階の南東側の和室で、白アリが発生したことがあり、私が個人的に駆除していますが、完全に駆除できているかどうかわかりません。 5 主建物はオール電化です。 6 主建物には隣地から引き込んでいる井戸がありますが、引き込んでいる配管の一部から現在水漏れしていると思います。
■ B (目的土地・建物共有者)	1 目的土地と目的建物の共有者(A)は、私の母親です。 2 母親の陳述内容に間違いはありません。

(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)

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) 13:50-14:10	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7月15日(水) 14:40-15:00	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16日(木) 12:00-12:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和8年8月19日(水) 9:50-11:00	物件所在地	目的物件の共有者(A及びB)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

(7 枚 目)

登記年月日：平成24年4月20日

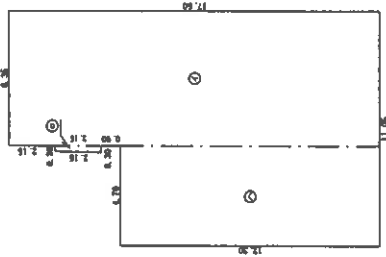
各階平面図

建物図面

家屋番号 137番

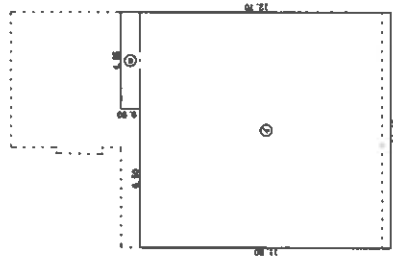
建物の所在 長浜市三ツ矢町字校塚137番地

主たる建物1階



求積表	
①	6.35 x 17.50 = 111.1250
②	(0.30+0.26) x 2.16 = 0.60200
③	4.70 x 12.30 = 57.8100
計	169.53700
床面積	169.53 ㎡

主たる建物2階



求積表	
①	11.05 x 11.80 = 130.3900
②	4.65 x 0.90 = 4.0950
計	134.4850
床面積	134.48 ㎡

附属建物 (特2)



求積表	
①	8.52 x 2.80 = 23.8560
計	23.8560
床面積	23.85 ㎡

作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

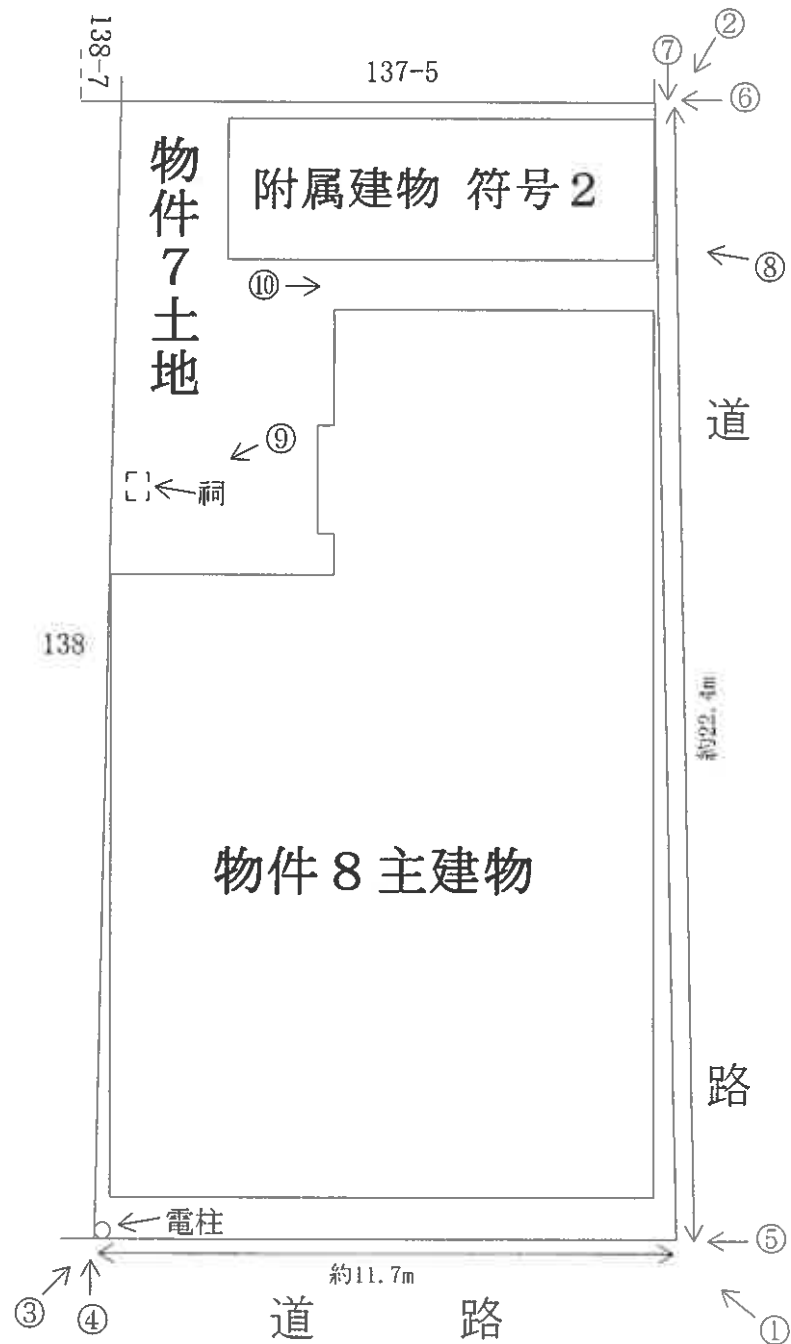
縮尺 1/500

A4判に縮小

【 土地建物位置関係図 】

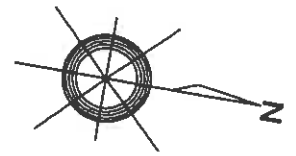
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



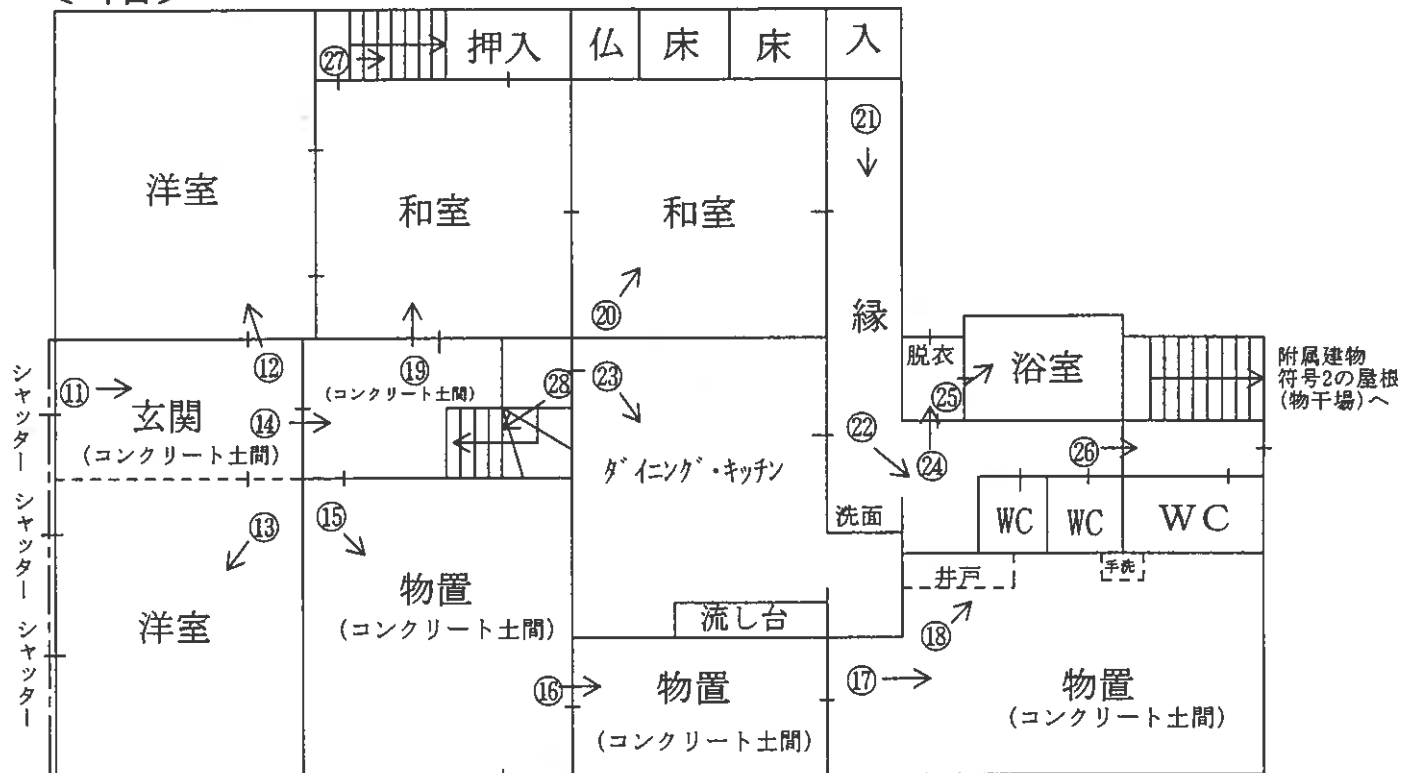
【間取図略図】

○→ 写真撮影位置方向

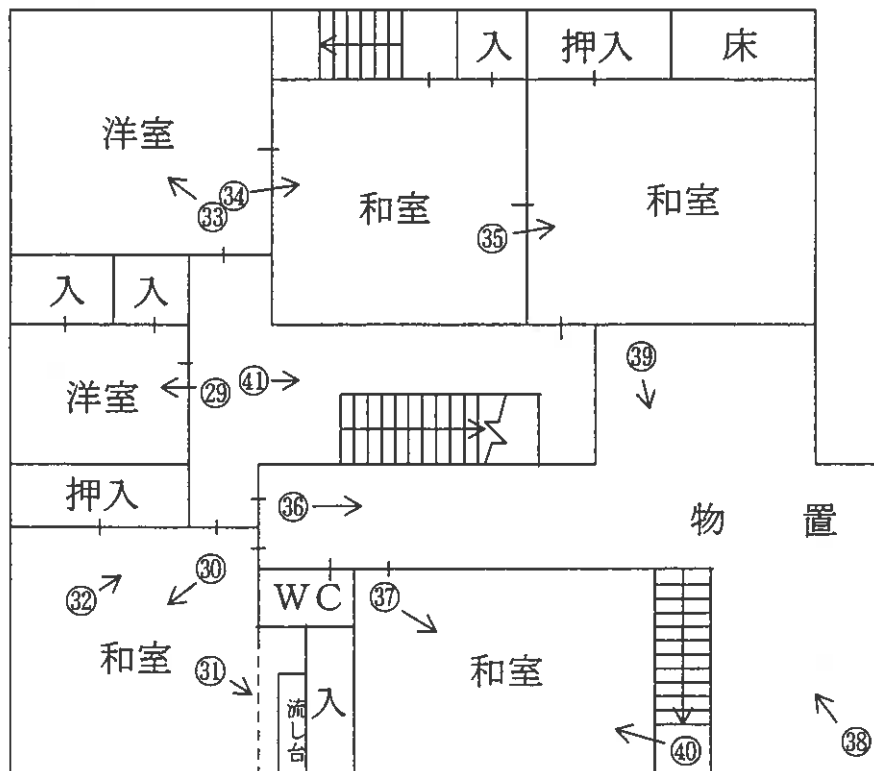


物件 8 主建物

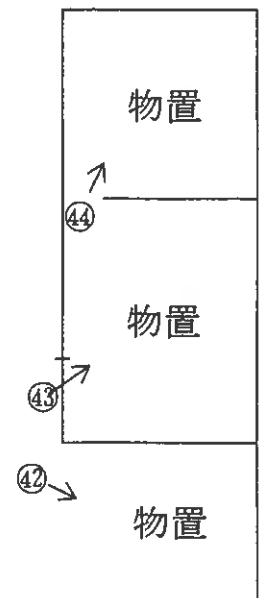
[1階]



[2階]



附属建物 符号 2



現況写真

物件8主建物



①



附属建物 符号2



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(14枚目)

⑩



⑪



⑫



(15 枚目)

⑬



⑭



⑮



(16 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



②5



②6



②7



②⑧



②⑨



③⑩



③1



③2



③3



34



35



36



37



38



39



④0



④1



④2



(25枚目)

④3



④4



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 7・8

大津地方裁判所長浜支部 御中

評価書(その②)

<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 7,750,000 円	
内訳価格	
物件7（土地）	金 4,480,000 円
物件8（建物）	金 3,270,000 円

- 1 一括価格は、物件7、8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7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
7	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	特記事項参照
8	所在地 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		
7	・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、建物図面等を参考に、現地で接面する市道や隣地との境界のコンクリートブロック等を確認し、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公簿面積に概ね合致しているものと認められたが、目的土地の正確な面積を求めるためには、専門家による実測が必要である。		

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

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 23.85 平方メートル

共有者 A 持分100分の38

共有者 B 持分100分の62



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 7)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線「 長 浜 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離 約 1200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか店舗、事業所も混在する地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 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 287.60 m ² (公簿) 間口約 11.7m 奥行約 22.4m ほぼ長方形	
接面道路の状況	南側で幅員約4.6mの舗装市道(三の宮北三ツ矢南線)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3.8mの舗装市道(神前栄分木線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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 前面道路に本管あり 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。 昭和56年の住宅地図では事業所であり、平成6年、平成16年、平成27年の住宅地図では事業所兼居宅となっている。 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14年には宅地となっている。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	・目的土地は物件8建物(主建物、附属建物符号2)の敷地として利用されており、駐車場スペースは存しない。 ・目的土地の北西側に祠が祀られていた。 ・目的土地の南西側角に電柱が存する。 ・目的土地に建てられている建物と隣接地に建てられた建物との間には、隙間程度しかない状態である。	

(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 8)

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 昭和51年10月20日 一部取毀 昭和51年12月15日 変更、増築 年月日不詳 増築 経 過 年 数 ：（推定） 71年以上 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ：鉄骨・木造 屋 根 ：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：モルタル吹付等 内 壁 ：クロス貼、板貼、繊維壁等 天 井 ：クロス貼、板貼、ボード貼等 床 ：フローリング、畳、土間コンクリート等 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：店舗・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	・外壁にはクラックが複数見受けられた。 ・オール電化である。 ・2階には屋根裏を利用した物置が存した。 ・屋根には太陽光温水器2台と太陽光パネルが設置されていた。関係人の陳述によると、太陽光温水器2台は壊れて使用できず、太陽光パネルの一部も壊れているとのことである。 ・建物内に井戸が存した。関係人の陳述によると、井戸は隣地から引き込んでいるとのことであった。 ・関係人の陳述によると、井戸の配管の一部から水漏れしているとのことであった。 ・関係人の陳述によると、1階の北側の階段付近の外壁、2階物置への通路の天井、2階の屋根裏を利用した物置の天井からは雨漏りが発生しているとのことである。 ・2階の南東側の和室の天井には雨染みが見受けられた。また、関係人の陳述によると、同室で白アリが発生したことがあり、駆除を行ったが完全に駆除できているかどうかはわからないとのことである。 ・床には挠んでいる箇所が複数見受けられた。 ・そのほか目的建物は全体的に経年相当の汚れや傷み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 8)

区 分	附属建物符号2
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31年月日不詳 新築 経過年数：71年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：鋼板貼等 内 壁：現し 天 井：現し 床：コンクリート土間 設 備：電気等 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：物置 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	・主建物の北側の階段を上がると附属建物符号2の屋根裏に設置された物干場が存し、同構造及び用途から附属建物符号2に付着した構築物と認めた。 ・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7（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
7	53,500	1.01	287.60	0.80	12,430,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 5-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,400\text{円/㎡} \times 100.00/100 \times 100/100 \times 100/98 = 53,500\text{円/㎡}$

◇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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/97 \times 100/100 = 100/98$

イ 個 別 格 差 : 角地+2 セットバック▲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8（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
8主	150,000	304.01	0.01	460,000
8附2	80,000	23.85	0.01	20,000
合計				480,000

ウ 現価率

(物件8 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。

(物件8 附属建物符号2)

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
7	12,430,000	0.40	法定地上権	4,970,000

イ 土地利用権等割合：(物件8)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
7	12,430,000	-4,970,000		1.00	0.60	1.00	4,480,000
8	480,000	+4,970,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,270,000
一 括 価 格(合計)							7,750,000

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5-9)

所 在 : 長浜市神前町字九文目161番6外

価 格 : 52,400 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 長浜 」駅の 北東 方・道路距離約 1000 m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 207 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 4.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 400 %)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 小売店舗や住宅が混在する既成の商業地域

第7 附属資料

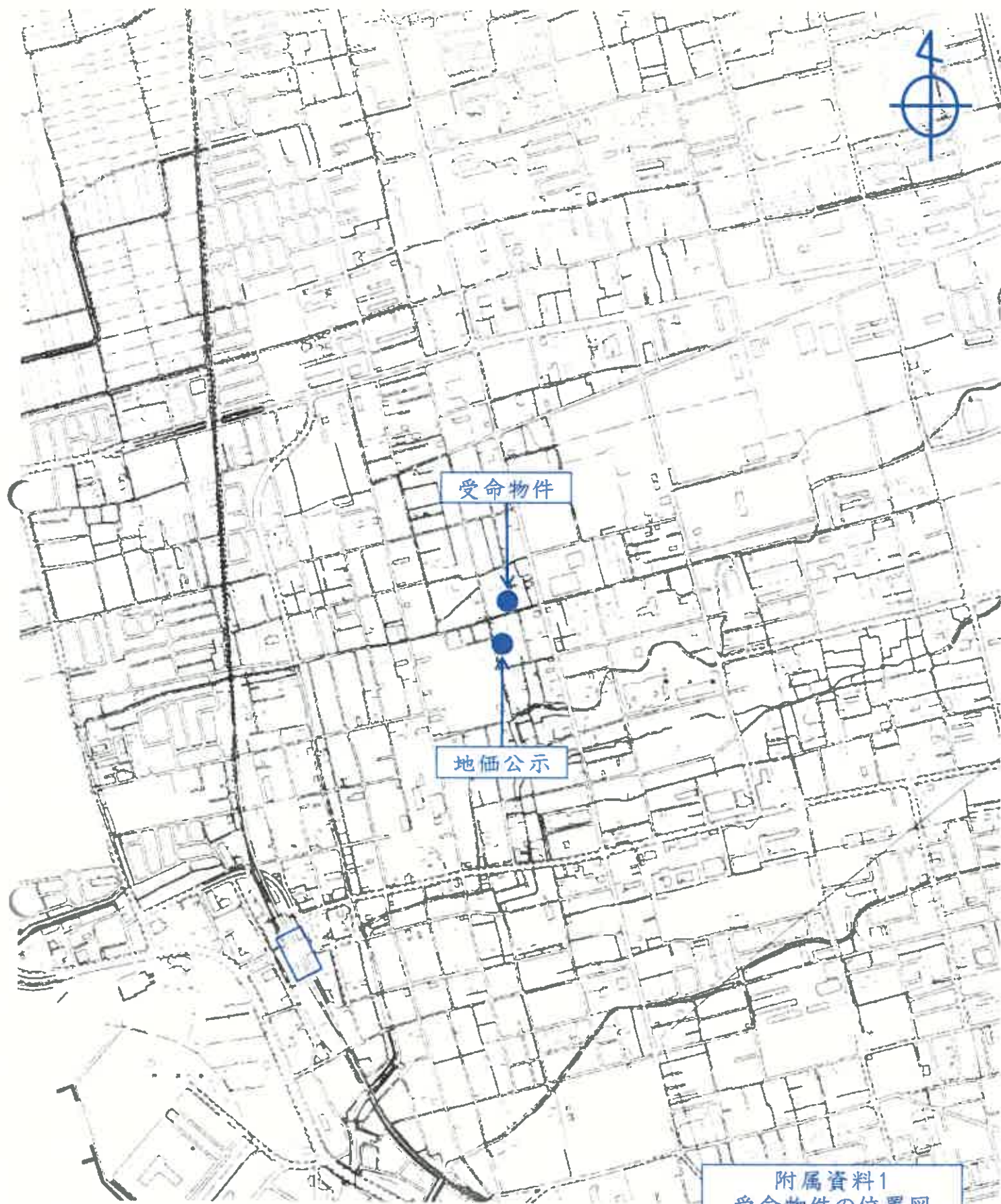
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和8年度)

物 件 7 : 10,692,392 円

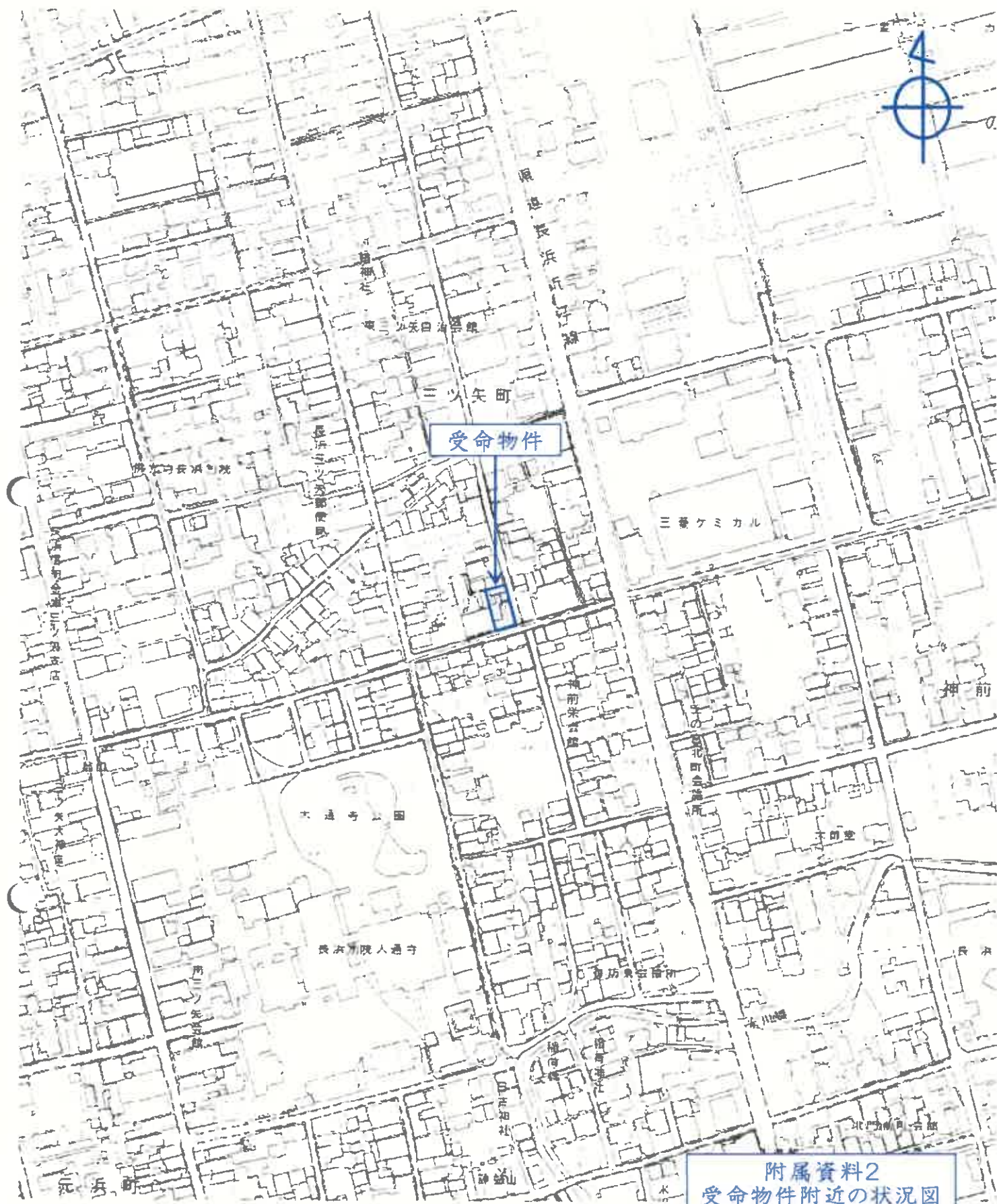
物 件 8 : 1,428,617 円 ※附属建物を含む

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



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

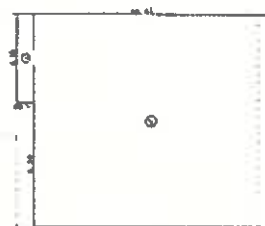
第14卷第1期



②	0.00	11.00	=	11.0000
③	(0.20 - 0.25)	5.16	=	0.1020
④	-0.10	15.20	=	0.1500
			<u>計</u>	109.3700

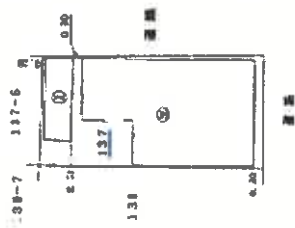
床目種 100-12 号

立たる地物2種



①	11.99	=	11.99	
②	4.33	=	4.33	
				163.6683

1100



【2. 各社】 株式会社



文庫版

灰塵層 2.03 m

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

縮尺 1/500

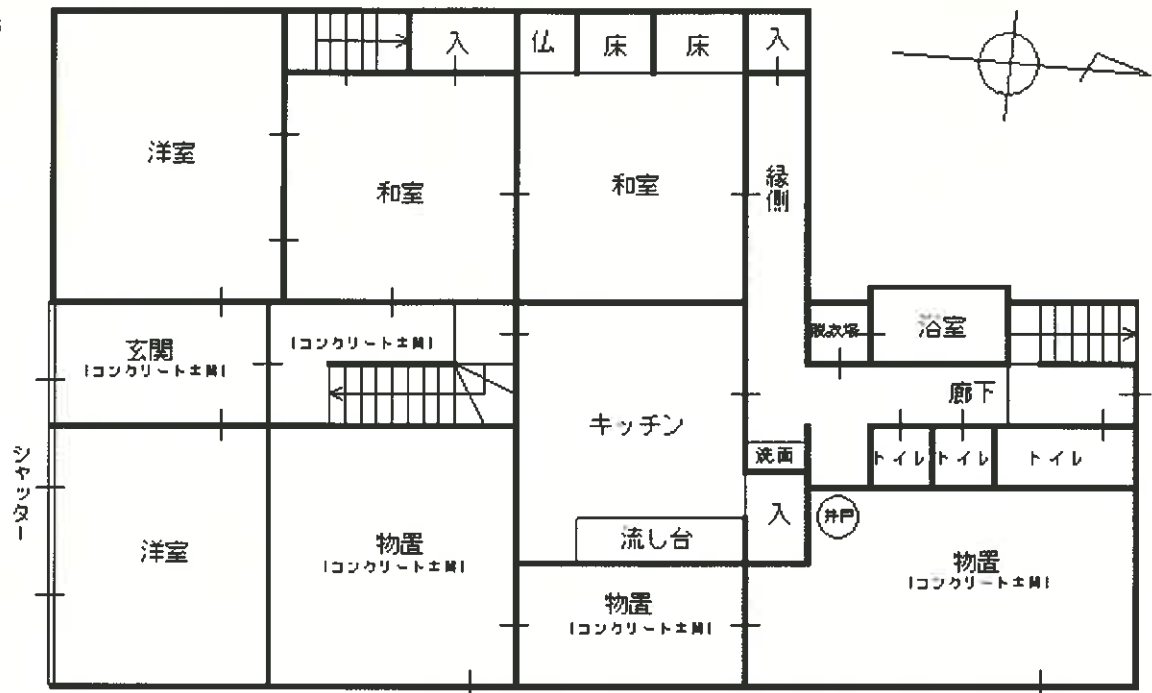
A3をA4に縮小

附属資料4

建物図面、各階平面図等

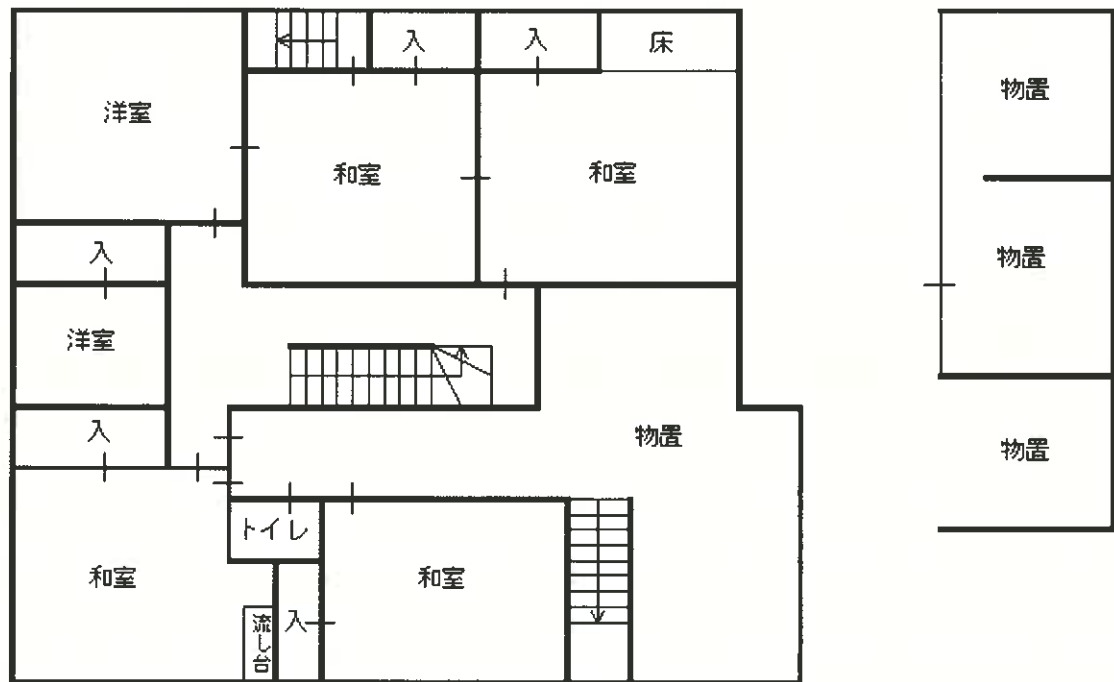
主である建物

1 階

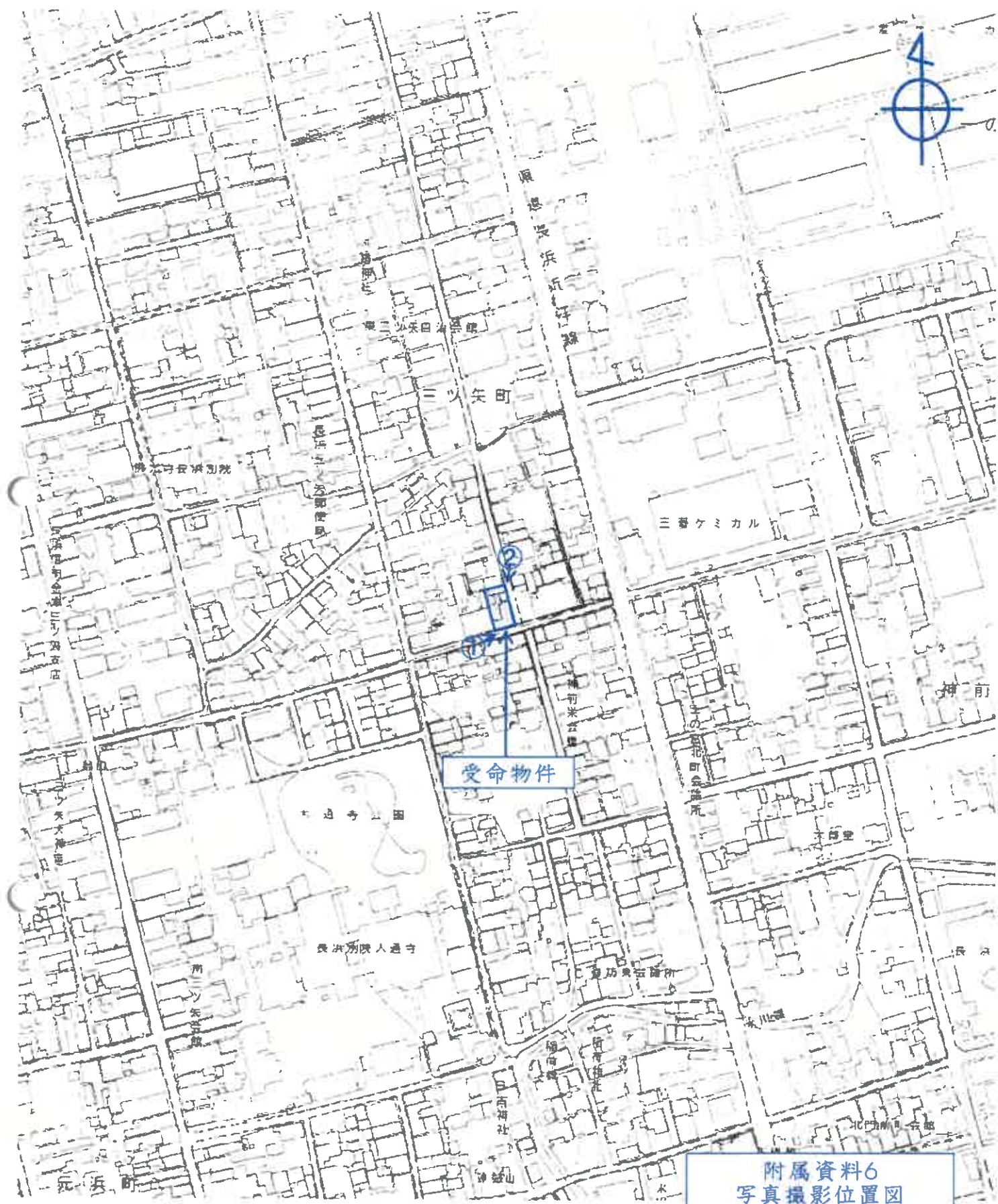


附属建物符号 2

2 階



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8 主である建物



②

物件8 主である建物

物件8 附属建物符号2



附属資料7
現況写真