

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 7 年 5 月 29 日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 山 内 修

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 7 年 6 月 12 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 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 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 3 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 7 年 5 月 29 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,820,000 1,456,000	一括	364,000	106,279	0
1	1,210,000				
2	310,000				
3	300,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 長浜市高月町東物部字石橋
地 番 5 4 2 番 1
地 目 宅地
地 積 8 9 0 . 2 3 平方メートル

所有者 B

2 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 1
家屋 番号 5 4 2 番 1
種 類 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 6 4 . 0 4 平方メートル
2 階 2 4 8 . 0 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 3 1 3 . 2 4 平方メートル
2 階 約 2 7 2 . 6 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 4
家屋 番号 5 4 2 番 4
種 類 物置・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 9 3 平方メートル
2 階 1 8 . 2 4 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 6年10月10日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 山 内 修

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2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者B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

1 所 在 長浜市高月町東物部字石橋

地 番 5 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 8 9 0 . 2 3 平方メートル

所有者 B

2 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 1

家屋 番号 5 4 2 番 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 4 . 0 4 平方メートル
2 階 2 4 8 . 0 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 3 1 3 . 2 4 平方メートル
2 階 約 2 7 2 . 6 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 4

家屋 番号 5 4 2 番 4

種 類 物置・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

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

所有者 B

令和6年(ケ)第5号
令和6年6月20日受理
令和6年8月22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 長浜市高月町東物部字石橋

地 番 5 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 8 9 0 . 2 3 平方メートル

所有者 B

2 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 1

家屋 番号 5 4 2 番 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 4 . 0 4 平方メートル
2 階 2 4 8 . 0 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 4

家屋 番号 5 4 2 番 4

種 類 物置・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

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

所有者 B

~~4 所 在 長浜市高月町東物部字生塚~~~~地 番 1 0 9 9 番 1~~

(/ 枚目)

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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(A) 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 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 313.24 平方メートル 2階 約 272.64 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(A) ☐ その他の者() 上記の者が本建物の作業場(空き作業場)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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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	
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	☒ 土地所有者(B) ☐ 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(B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物の物置・事務所(空き事務所)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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■一部 ☐	
占有者		■A ☐	
占有状況		■物件2建物敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(物件1土地所有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成1年10月8日 (物件2建物の新築登記日)	
最初の契約等	契約日	令和3年8月11日頃 (物件1土地所有権の現所有者への移転推定日)	
	期間	平成 1年10月 8日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他(☐)	
当事者	借主	■A ☐ その他(☐)	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
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	

(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

物件2建物及び物件3建物（以下、「目的建物」という。）の外壁には、Aの表札表示等が存した。

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

ア 目的土地及びその付近の土地については、法務局に地積測量図が置かれておらず、9枚目の公図は、縮尺500分の1の法第14条第1項地籍図である。

イ 12枚目の土地建物位置関係図は、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塀等を確認し、概測可能な現況の目的土地の辺長等を巻き尺等によって概測して作成したものであり、目的土地のおおよその形状を把握するためのものである。

なお、9枚目の公図の目的土地の辺長を三角スケールで計測した数値は、12枚目の図面に記載した現況の目的土地の辺長数値と概ね合致していると認められた。

ウ 簡易計測の結果、目的土地の形状は公図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は概ね公簿記載の面積に合致していると認められたが、目的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、目的建物の敷地として利用されている（写真①）。

3 物件2建物の状況等

(1) 物件2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②及び④のとおりであり、増築部分を除くその形状は各階平面図（10枚目）に記載の形状に概ね合致していると認められた。

イ 立入調査の結果、同建物の西側が増築されており（土地建物位置関係図の太線で囲まれた部分）、増築部分を概測した結果、同建物1階の増築部分は約49.2㎡で、2階の増築部分は約24.6㎡であった。

ウ 増築部分を含む同建物の間取りは、概ね13枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑫乃至⑰のとおりである。

エ 同建物は、建築作業場として使用されており、建物内には製材機やクレーン等の機械器具類が存した。

オ 同建物所有者(A)の代表取締役(B)の陳述によると、建物内に残置されている機械器具類は、同建物の建築時(H1.10.8新築)に設置した古い機械器具類ばかりであり、資産価値もなく、作業場も雨ざらしになっている状況等から、動かなくなっているか、動いても修繕等が必要になってくる機械器具類である、とのことである。

(2) 物件2建物の損傷等

ア 同建物の屋根の広範囲が劣化によって落下し、建物内が雨ざらしになっている（写真⑱）。そのため、2階への立ち入りが危険で立ち入れない状況であった。

イ 同建物の外壁やガラス窓の複数箇所が損壊している（写真②、④）。

ウ 同建物の管理状況が良くない。

エ 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。

(3) 物件2建物の消防法等に基づく設備等点検の実施状況等

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）

そ の 他 の 事 項

物件2建物に関する設備等点検の実施状況等について、当職が湖北地域消防本部に対して照会した回答の要旨は次のとおりである。

- ・物件2建物については、消防用設備等点検報告書(消防法第17条の3の3)の提出がされていない。
- ・物件2建物の買受人が、同建物を作業場として引き続き使用する場合は、防火対象物使用開始届出書(火災予防条例第43条)及び防火用設備等点検結果報告書(点検資格者による消防用設備点検)の届け出が必要となる。
- ・物件2建物の延べ面積が500㎡を超える場合は、自動火災報知設備が必要となる。
- ・物件2建物で消防法施行令別表第1の用途に該当する事業等を行う場合には、使用する用途によって消防法令に抵触する恐れがあるため、当本部予防課と事前に協議されたい。

4 物件3建物の状況等

(1) 物件3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③のとおりであり、同建物の形状は各階平面図(11枚目)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14枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑳乃至㉓のとおりである。

ウ 同建物の各階平面図(11枚目)によると、同建物の所在が、目的土地の合筆前の土地(542番1と542番4)の542番地4に所在していることとなっており、同建物の全部事項証明書においても、同様に同建物の所在は542番地4と記載されている。

(2) 物件3建物の損傷等

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。

5 構築物について

(1) 物件2建物の東側には、階段やWCが存し(土地建物位置関係図で点線で示した部分)、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⑪)。

ただし、階段やWCの外壁のほとんどが剥がれたままの状態である。

(2) 目的土地の西側には焼却炉が存し、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⑨)。

6 目的外動産について

目的土地の中央付近に簡易トイレが据え置かれていた(写真②)。

7 接面道路等について(以下は、評価人からの聴取による。)

目的土地は東側で、幅員約5.0m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)。

8 その他

目的土地の概ね中央部分の北側に、電柱(支線含む)が存する(写真②)。

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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■湖北地域消防本部 予防課	【物件2建物について、湖北地域消防本部の管理状況等の照会書に対する回答有：当支部受付7/26】
■C	1 私は破産者A兼破産者Bの破産管財人弁護士です。 2 目的物件は、私が管財業務の一環として、管理・占有しています。
■B	1 私は物件1土地所有者兼物件3建物所有者です。 2 私はAの代表者取締役です。 3 物件2建物はAの作業場として使用し、物件3建物をAの事務所として使用していましたが、令和5年10月頃から、Aは稼働しておらず、物件2建物及び物件3建物は、現在、空き作業所及び空き事務所になっています。 4 私が所有する物件1土地と物件2建物所有者のAとの間では、これまで賃貸借契約等はなく、賃料等の授受也没有ありません。 5 物件2建物の作業場には、現在、Aが所有する製材機やクレーン等の機械器具類がそのままになっていますが、残置されている機械器具類は、物件2建物の建築時(H1. 10. 8新築)に設置した古い機械器具類ばかりであり、資産価値もなく、作業場も雨ざらしになっている状況等から、動かなくなっているか、動いても修繕等が必要になってくると思います。 6 物件2建物の増築時期はわかりません。 7 私が所有する物件3建物は、令和5年10月頃まで、Aの事務所として使用していましたが、現在は空き事務所になっています。 8 物件3建物について、私とAとの間で、賃貸借契約等は行っておらず、賃料等の授受也没有ありません。 9 目的土地の西側隅に存する焼却炉は、物件2建物を新築時に設置されたものだと思いますが、現在も使用できると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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6年6月27日(木) 11:50-12:10	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6年6月27日(木) 16:00-16:20	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和6年7月2日(火) 12:40-13:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年7月5日(金) 14:00-14:20	物件所在地	物件2建物及び物件3建物の使用状況等確認
令和6年7月18日(木) 10:20-10:40	湖北地域消防本部 予防課	物件2建物について、消防本部の管理状況等調査 (回答書:当支部7/26受付)
令和6年8月8日(木) 10:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等 確認 関係人(C)から目的物件の占有状況等電話聴取
令和6年8月15日(木)	当 庁	関係人(B)から目的物件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と予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 6 年 8 月 8 日 物件3建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

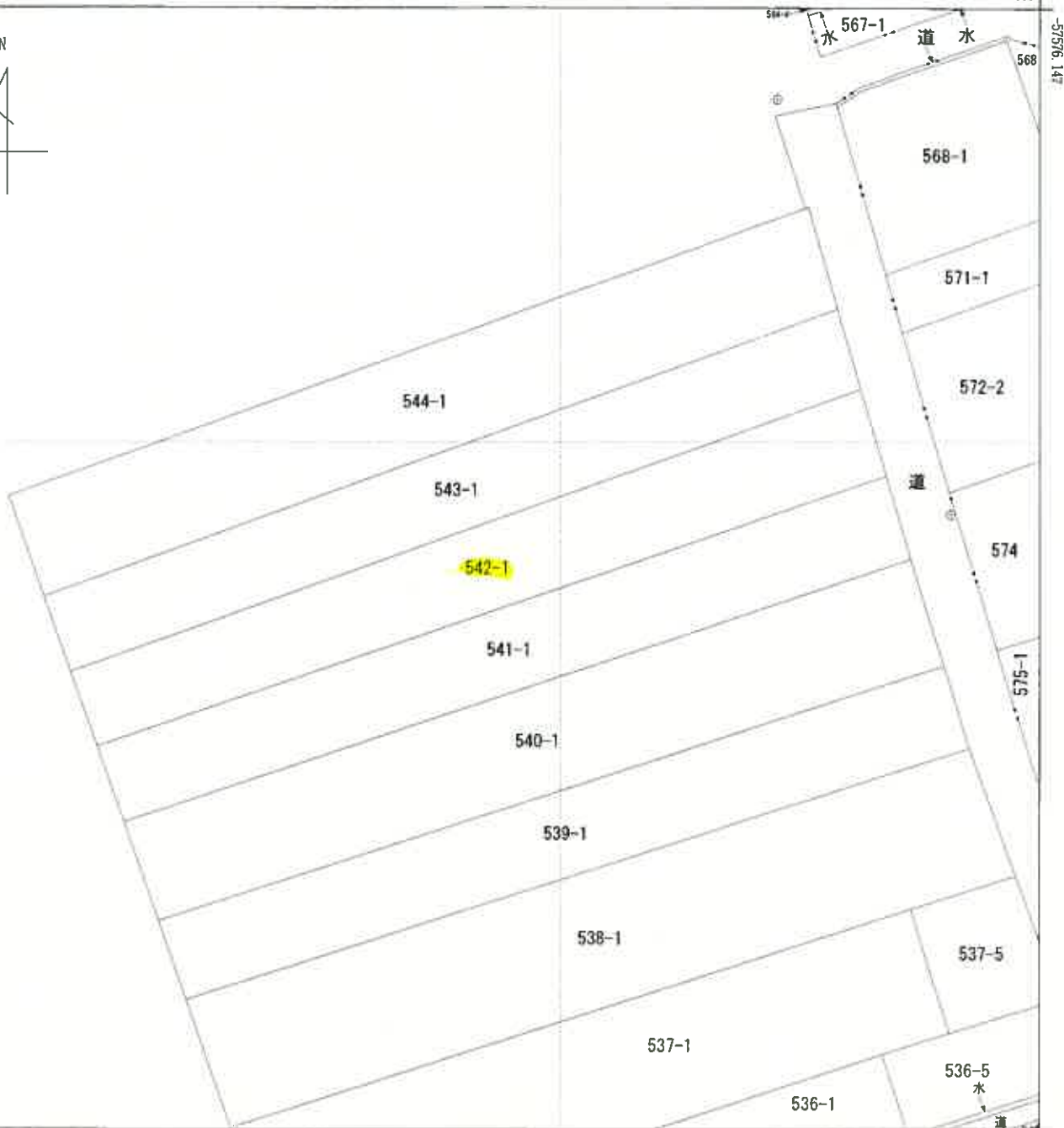
(8 枚 目)

839
840

水

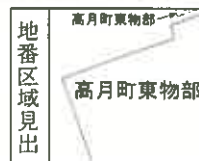
(座標値種別：測量成果)

+20178.358



+20053.358

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	長浜市高月町東物部字石橋				地番	542番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
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)

(9 枚目)

公用

(9 枚目)

登記年月日：平成11年10月11日

521035

各階平面図

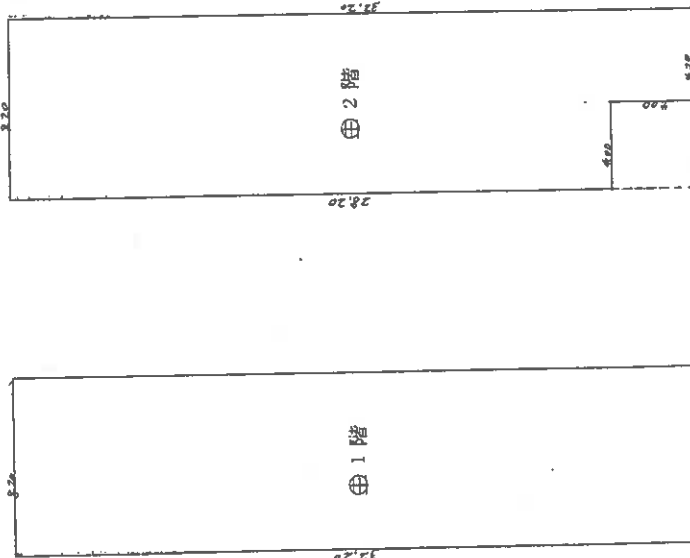
家屋番号 542番1

建物図面

建物の所在 伊香郡高月町大字来物部字石嶽542番地1

長浜市高月町東物部

1-10-11



32 20×8 20=264.0400

28 20×8 20=231.2400
4. 20×4.00= 16.8000
+ 248.0400

A4判に縮小

作製者

土地調査士
石塚

元(10月11日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

521036

各階平面図

家屋番号 542番4

建物図面

平成19.12.29

建物の所在 伊香郡高月町大字変物部字石橋542番地4

最浜市高月町東物部

H 19.12.25

1 階

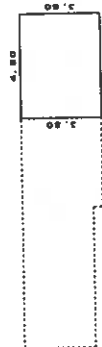


求 積 表

3.35 x 6.60 = 22.1100
3.60 x 6.90 = 33.8200

合 計 55.9300
床面積 55.93 m²

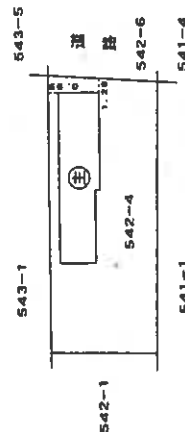
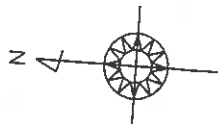
2 階



求 積 表

3.80 x 4.80 = 18.2400

床面積 18.24 m²

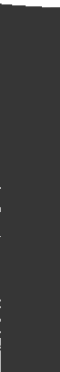


作成者

19年12月1日作成

縮尺 1/250

申請人



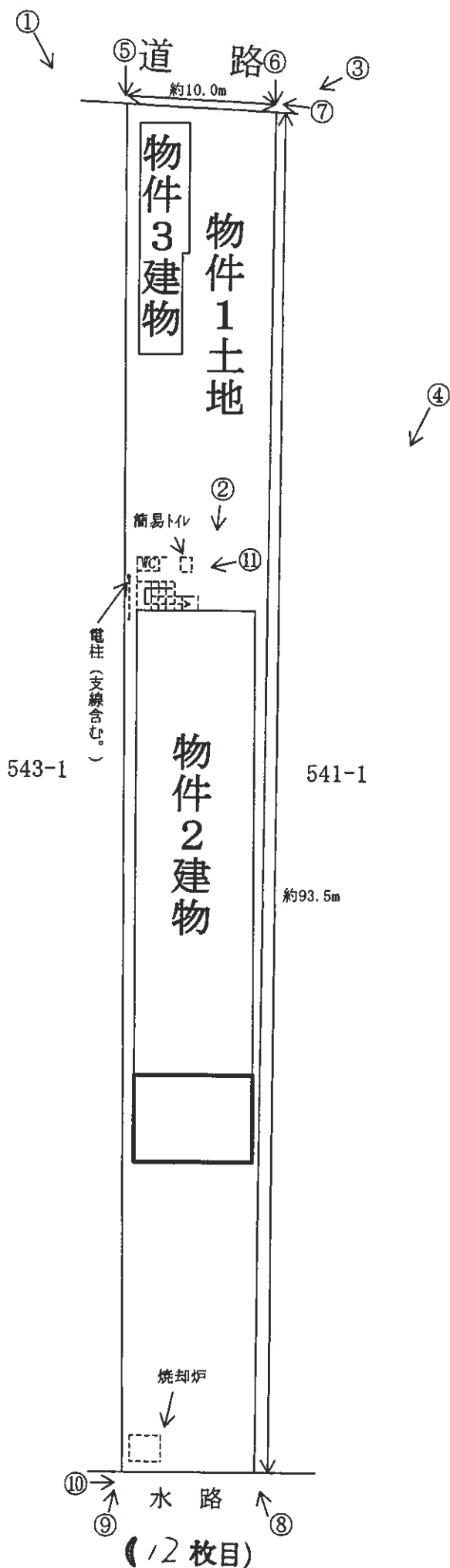
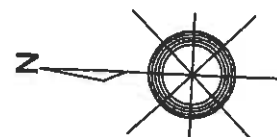
縮尺 1/500

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

□→ 1階の増築部分 約49.2m²(約8.2m×約6.0m)



【間取図略図】—物件2建物

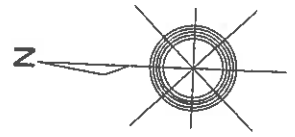
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向

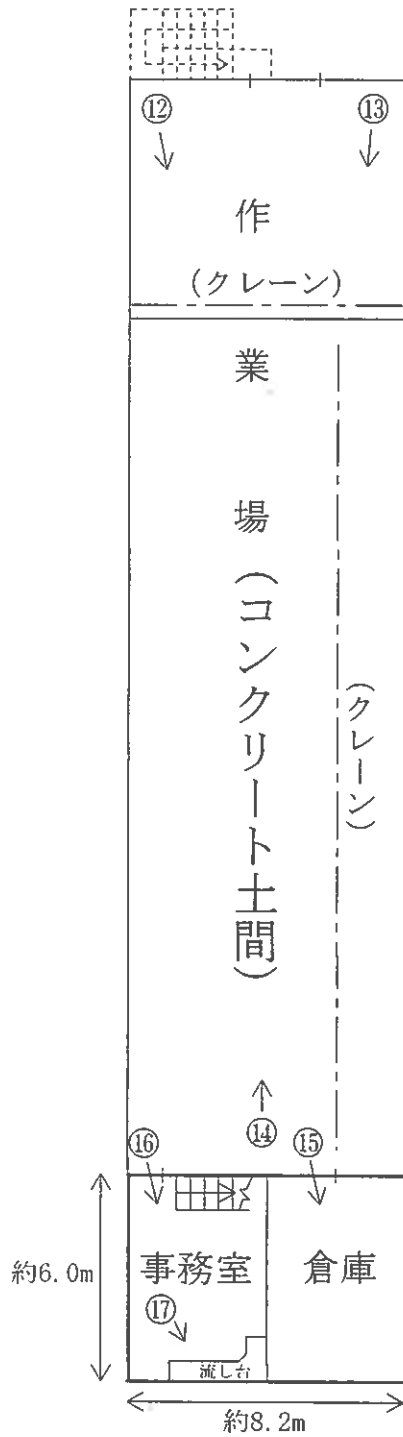
□→ 増築部分

1階 約49.2m²

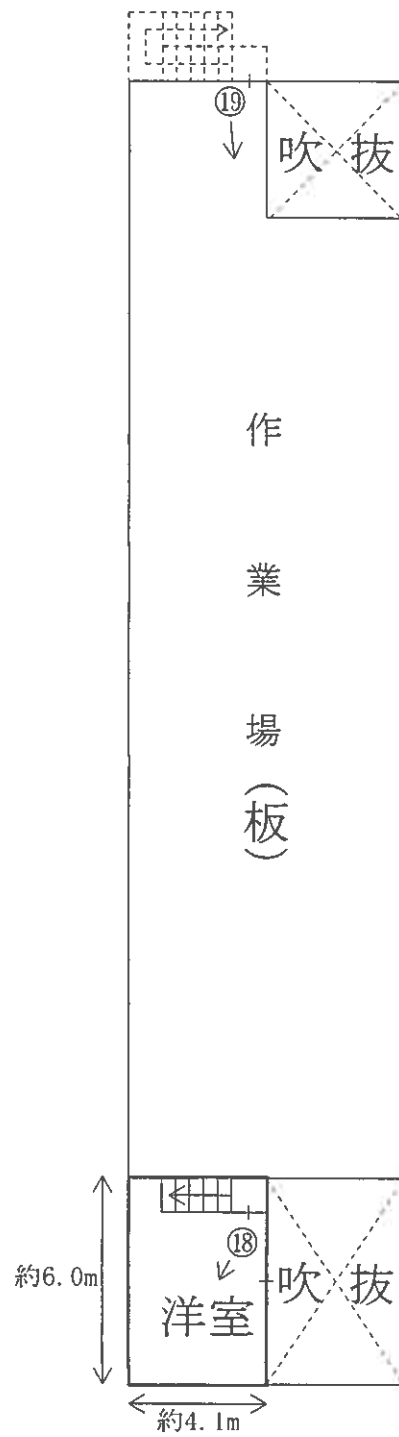
2階 約24.6m²



〔1階〕

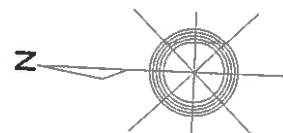


〔2階〕

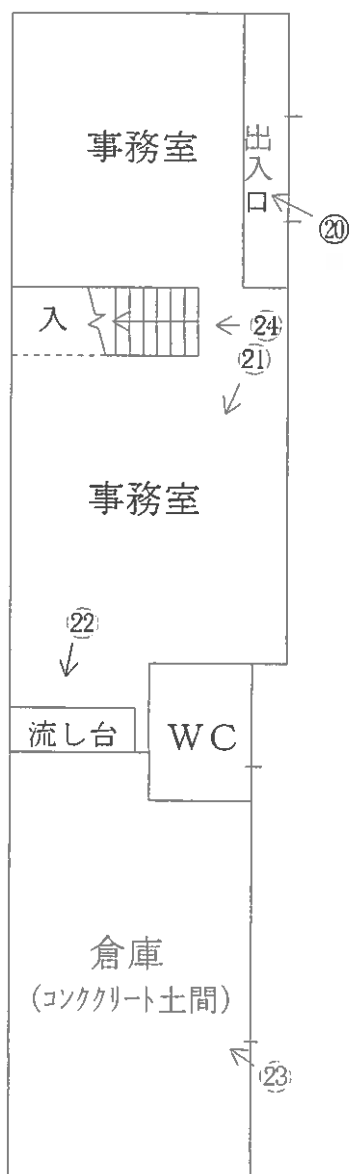


【間取図略図】—物件3建物

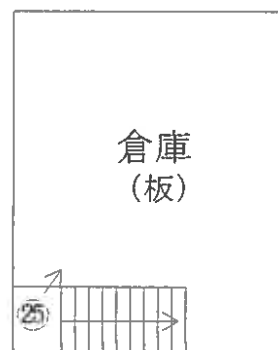
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

物件3建物



物件2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



令和 6 年 (ケ) 第 5 号
(その1)
令和 6 年 8 月 8 日 現 地 調 査
令和 6 年 8 月 26 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

村本 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,890,000 円
物件2（建物）	金 740,000 円
物件3（建物）	金 710,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、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2、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 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	1階313.24㎡ 2階272.64㎡
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2は、1階と2階に増築が存する。		

物 件 目 録

1 所 在 長浜市高月町東物部字石橋

地 番 5 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 8 9 0 . 2 3 平方メートル

所有者 B

2 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 1

家屋 番号 5 4 2 番 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 4 . 0 4 平方メートル
2 階 2 4 8 . 0 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市高月町東物部字石橋 5 4 2 番地 4

家屋 番号 5 4 2 番 4

種 類 物置・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

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

所有者 B

~~4 所 在 長浜市高月町東物部字生塚~~~~地 番 1 0 9 9 番 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 「 高月 」 駅の 北 西 方 ・ 道路距離 約 2.4 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 東物部 」 の 北 西 方 ・ 約 400 m ※乗合タクシー	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅の中に田も多く見られる既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 特別用途制限地域(田園居住地区)、景観計画区域(市全 域)、屋外広告物規制区域(第6種地域)
画 地 条 件	規模 890.23 m ² (公簿) 間口 約10.0m、 奥行 約94m、 長方形地 ○法14条地図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約5.0mの舗装市道(横山東物部線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
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。 1985年(昭和60年)及び1991年(平成3年)の住宅地図では宅地となっている。 登記簿によると、物件1は当初(明治31年)から地目は田となっており、昭和45年11月に542番4が分筆され、昭和55年1月に542番5が分筆され、平成1年10月に地目が田から宅地へと変更され、令和4年8月に542番4を合筆、現在に至る。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地(物部遺跡)に該当。 ○物件1に物件2、物件3が存する。 ○物件1の中央辺りに簡易トイレ(構築物)が存する。 ○物件1の西側に焼却炉(構築物)が存する。 ○隣地より約1m高い。	

(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	主たる建物
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10月8日新築 経 過 年 数 ： 35 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： 折板鋼板貼り 内 壁 ： 表しほか 天 井 ： 表しほか 床 ： 土間コンクリートほか 設 備 ： 電気、上水道、下水道 そ の 他 ： 特別なものはない
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：作業場 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	劣る
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	○建物全体に経年を上回る老朽化、破損、劣化がみられる。 ○1階西側に約49.2㎡の増築が存する。 ○2階西側に約24.6㎡の増築が存する。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	主たる建物
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47年7月1日新築 平成1年9月1日変更、一部取壊 経過年数：52年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼りほか 内 壁：ビニールクロス貼りほか 天 井：化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床：土間コンクリート、板貼りほか 設 備：電気、上水道、下水道 そ の 他：特別なものはない
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・事務所 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。

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	6,900	1.00	890.23	0.90	5,530,000
			890.23		5,530,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜 (県) -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
 $9,600\text{円}/\text{㎡} \times 96.7/100 \times 100/100 \times 100/135 = 6,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/105 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/100 = 100/135$

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、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
2	130,000	585.88	0.01	760,000
3	180,000	74.17	0.07	930,000
合計		660.05		1,690,000

イ 現況延床面積

物件2主たる建物: 公簿延床面積(512.08㎡)に増築面積(約73.80㎡)を加算して求めた。

物件3主たる建物: 公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

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。

(物件3)

経過年数 52 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.07$

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=エ
1	5,530,000	0.85	0.10	使用借権 (物件2)	470,000
1	5,530,000	0.15	0.30	法定地上権 (物件3)	250,000
		1.00			720,000

イ 土地利用権等割合：物件2(増築部分含む1階床面積)、物件3の割合で按分した。

物件2(増築部分含む)、物件3の建築面積合計：

$$(264.04\text{m}^2 + 49.20\text{m}^2) + 55.93\text{m}^2 = 369.17\text{m}^2$$

$$\text{物件2: } (264.04\text{m}^2 + 49.20\text{m}^2) \div 369.17\text{m}^2 \approx 0.85$$

$$\text{物件3: } 55.93\text{m}^2 \div 369.17\text{m}^2 \approx 0.15$$

ウ 土地利用権等割合：物件2:土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件3:土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	5,530,000	-720,000		1.00	0.60	1.00	2,890,000
2	760,000	+470,000	1.00	1.00	0.60	1.00	740,000
3	930,000	+250,000	1.00	1.00	0.60	1.00	710,000
一 括 価 格(合計)							4,340,000

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格（長浜(県)－16）

所 在：長浜市高月町西柳野字里ノ内534番外

価 格：9,600 円/㎡

位 置：JR北陸本 線「高月」駅の 西 方・道路距離約 2.8 km

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：540 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：南 10 m 県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途指定なし (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、一般住宅が混在する古くからの住宅地域

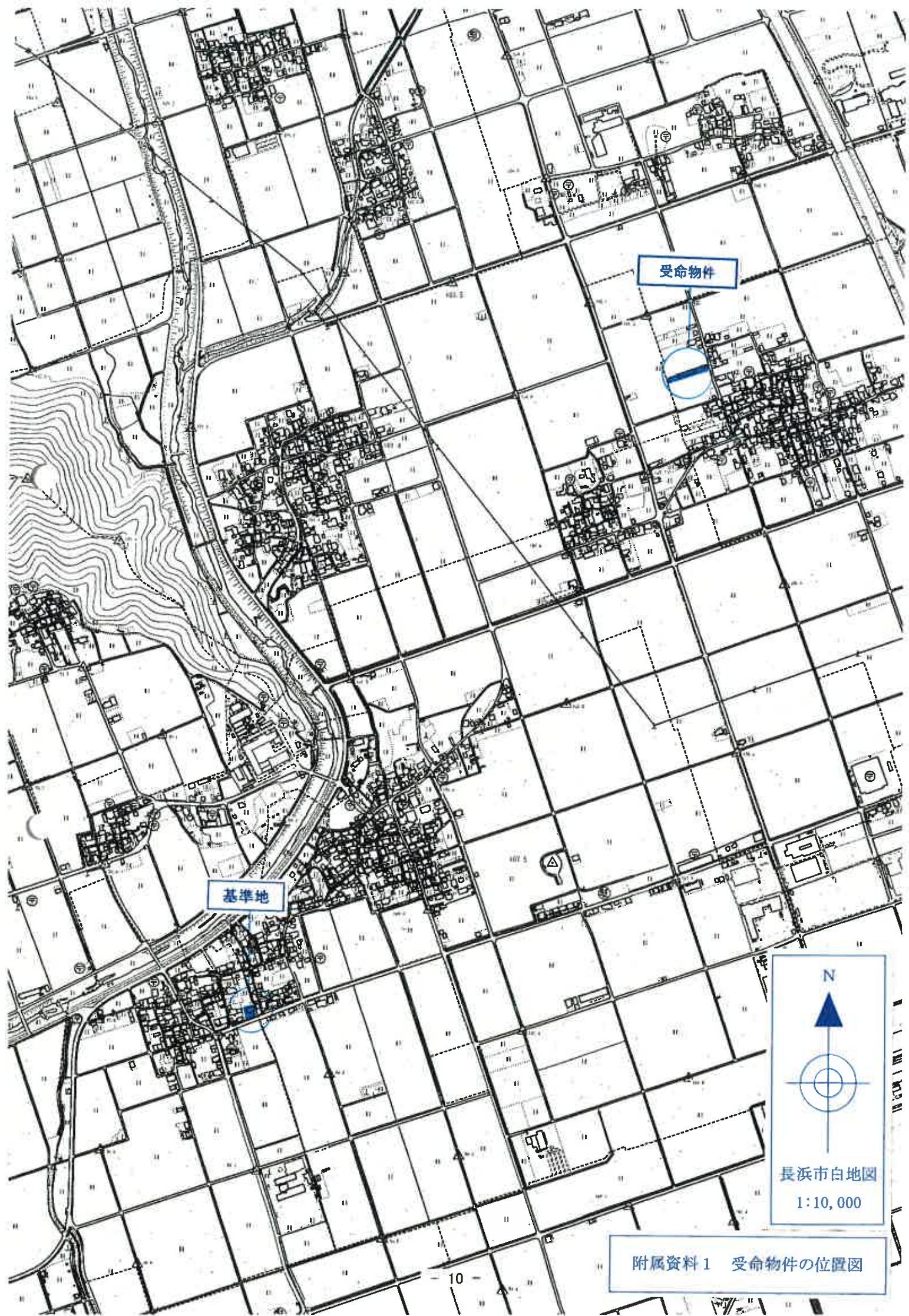
第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 法 1 4 条 地 図 写
- 4 建物図面写・各階平面図合成図写
- 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6年度)

物 件 1：	5,097,456 円	
物 件 2：	4,052,350 円	(519.37㎡)
物 件 3：	147,365 円	(53.15㎡)

以 上



受命物件

基準地

N

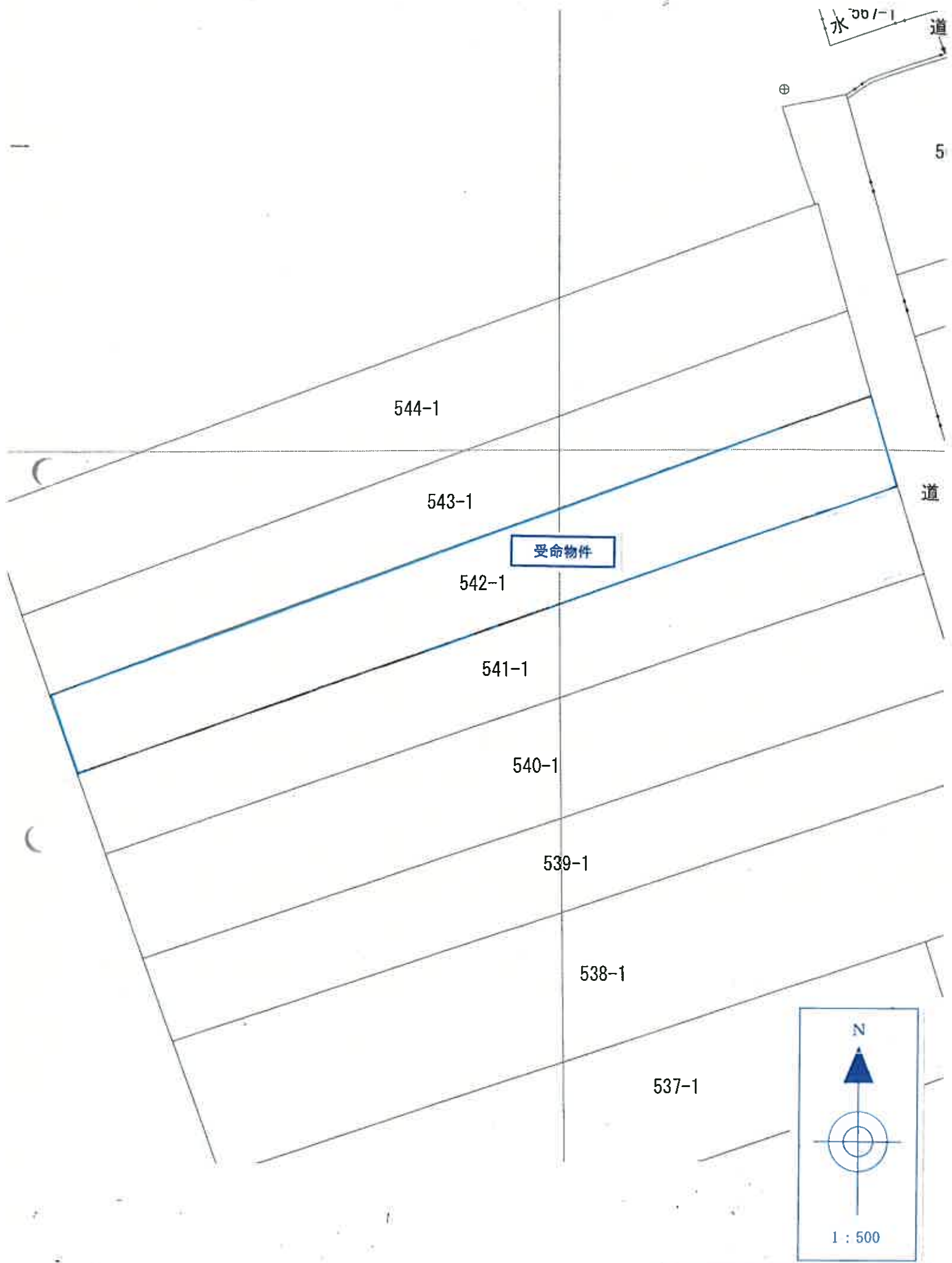
長浜市白地図
1:10,000

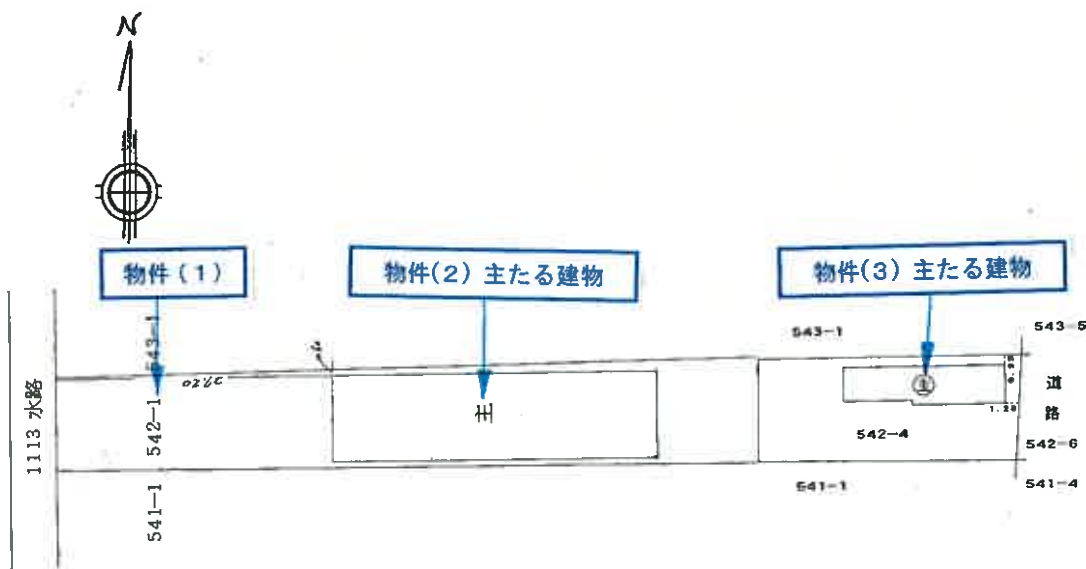
附属資料 1 受命物件の位置図

10

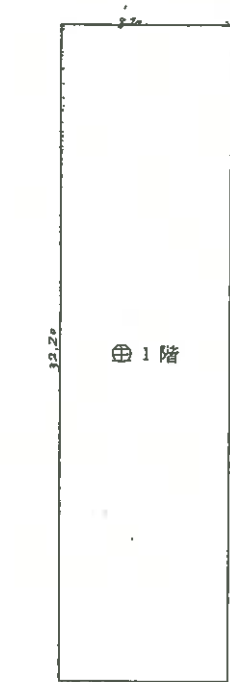


附属資料 2 受命物件附近の状況図

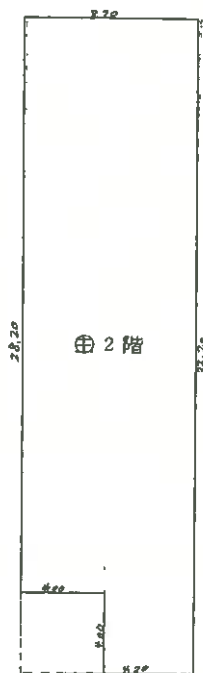




原図縮尺 : 1/500



32.20×8.20=264.0400



28.20×8.20=231.2400
4.20×4.00=16.8000
+ 248.0400



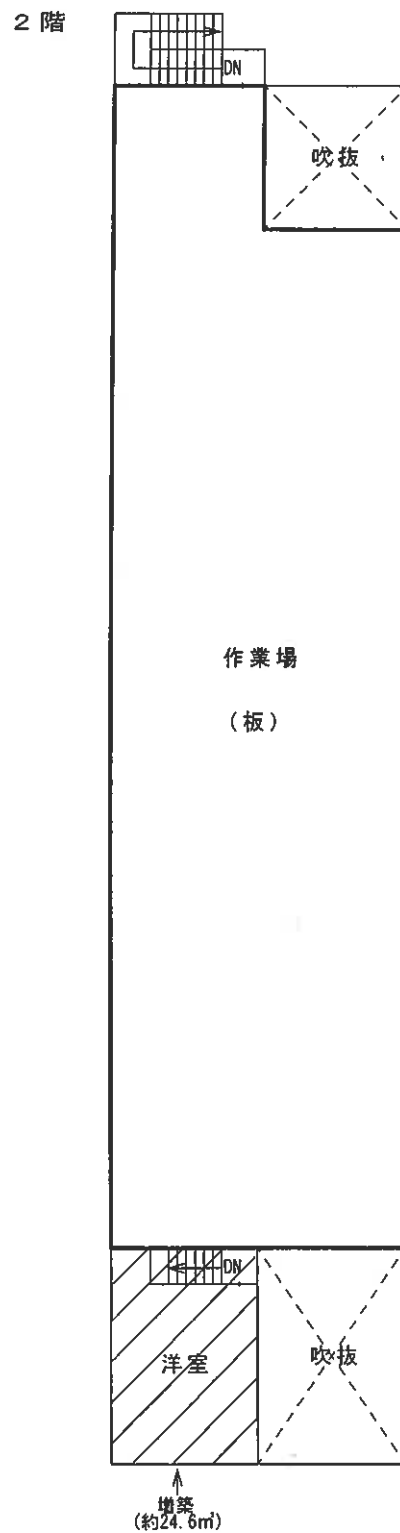
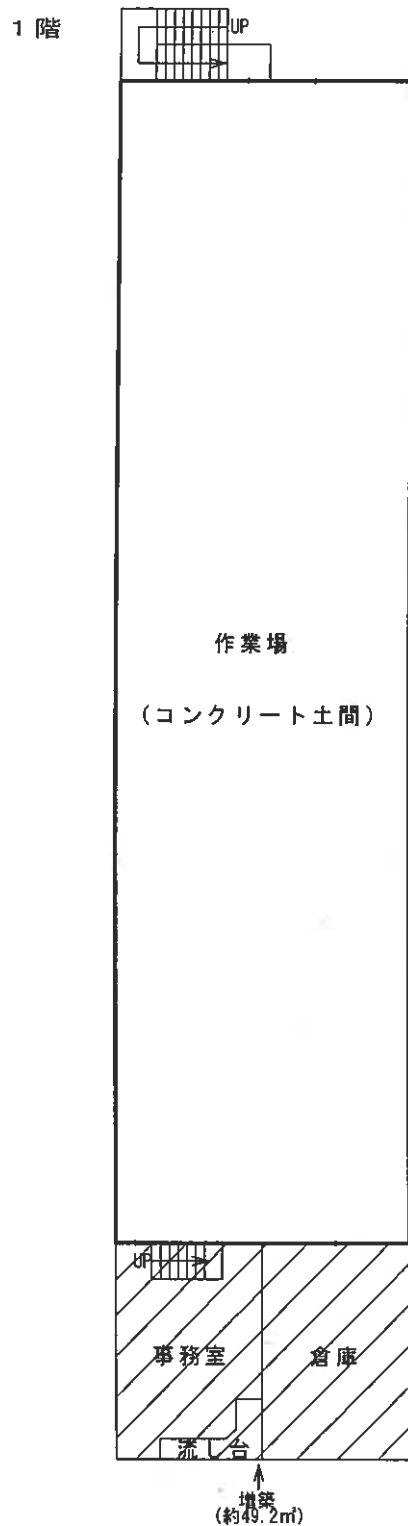
床面積	
3.35 × 6.60	= 22.1100
3.80 × 8.90	= 33.8200
合計	55.9300
床面積	55.93 m ²



床面積	
3.80 × 4.80	= 18.2400
合計	18.2400
床面積	18.24 m ²

原図縮尺 : 1/250

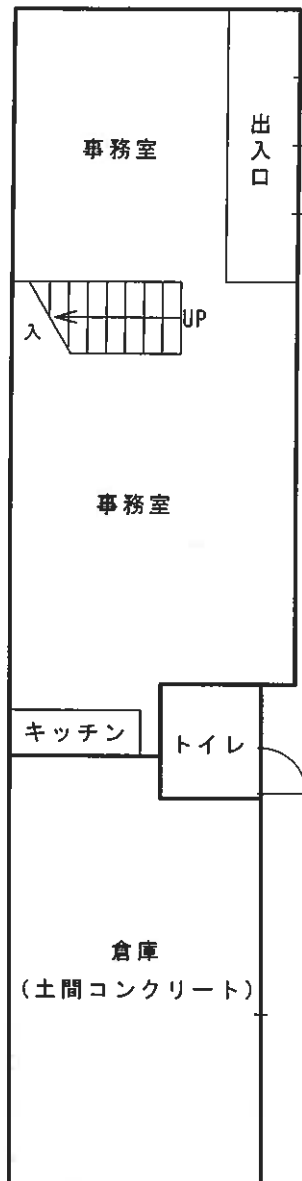
（物件2）



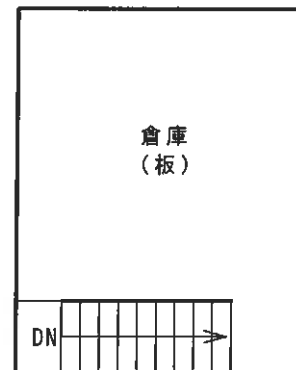
令和6年（ケ）第5号（その1）

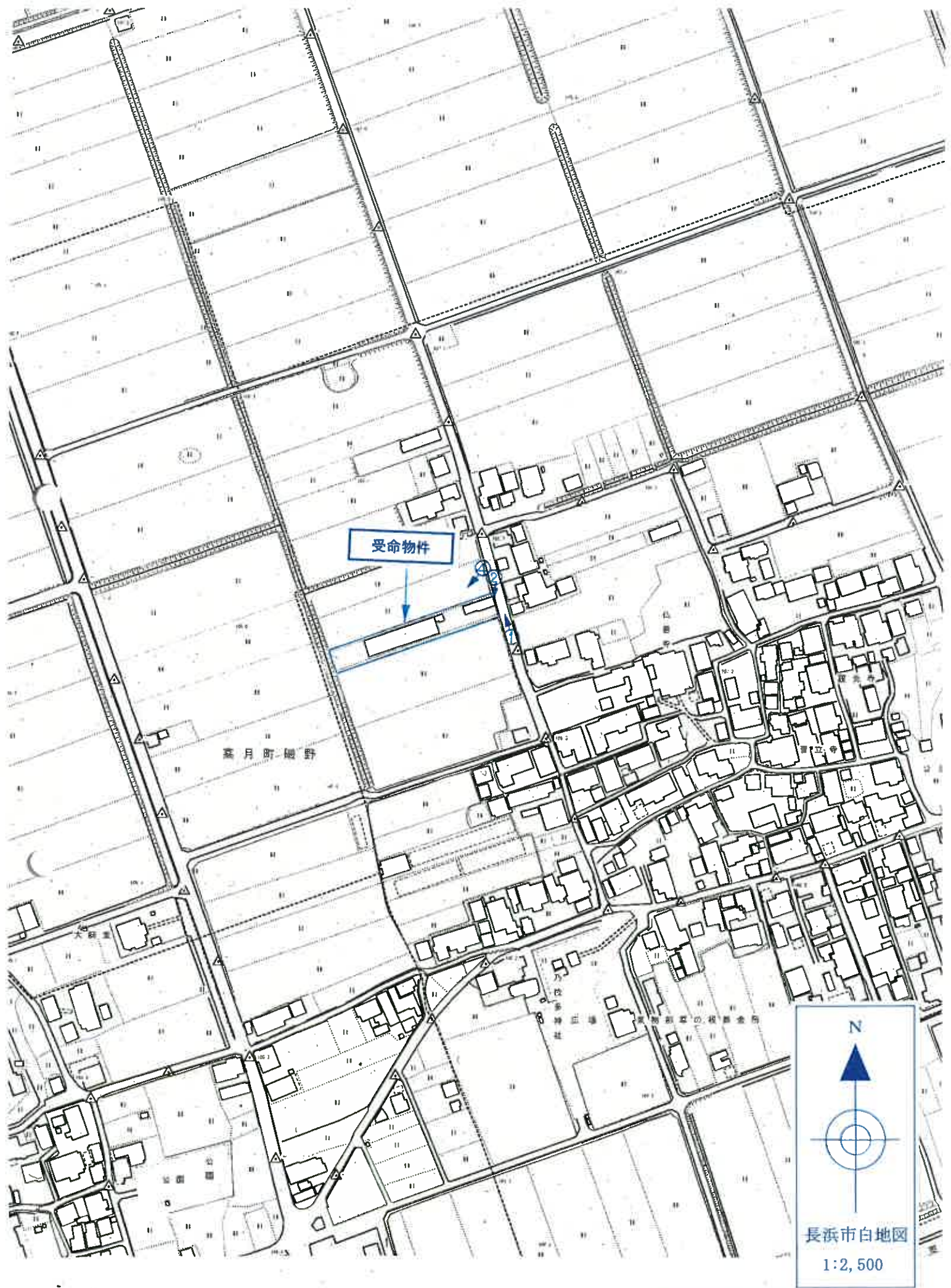
（物件3）

1 階



2 階







1



2

(物件3)



3

(物件3)



4

(物件2)

