

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 場 所	令和 7年 6月26日 午前10時00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 7年 7月17日 午前10時00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 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）
6, 7	780,000 624,000	一括	156,000	45,048	0
6	390,000				
7	390,000				
	</				

物 件 目 録

6 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ

地 番 8 3 8 番

地 目 宅地

地 積 3 4 2 . 4 0 平方メートル

所有者 B

7 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ 8 3 8 番地

家屋 番号 8 3 8 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 4 . 4 5 平方メートル
2 階 1 5 5 . 6 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 9 8 . 8 5 平方メートル
2 階 約 1 7 2 . 6 0 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 6 年 1 0 月 1 0 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 6、7】

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 6、7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

(1) 本件所有者 B が占有している。

(2) 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

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

6 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ
地 番 838番
地 目 宅地
地 積 342.40平方メートル

所有者 B

7 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ838番地
家屋 番号 838番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 184.45平方メートル
2階 155.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約198.85平方メートル
2階 約172.60平方メートル

共有者 B 持分2分の1

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③

物件6・物件7

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

- | | | | |
|--|-----|---|-----------|
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 604平方メートル |
| | 所有者 | B | |
- 5 所 在 長浜市高月町東物部字生塚
- | | | | |
|--|-----|---|--------------|
| | 地 | 番 | 1099番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 499.99平方メートル |
| | 所有者 | B | |
- 6 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ
- | | | | |
|--|-----|---|--------------|
| | 地 | 番 | 838番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 342.40平方メートル |
| | 所有者 | B | |
- 7 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ838番地
- | | | |
|-----|----|--------------|
| 家屋 | 番号 | 838番 |
| 種 | 類 | 居宅 |
| 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床面積 | 1階 | 184.45平方メートル |
| | 2階 | 155.60平方メートル |
| 共有者 | B | 持分2分の1 |

(2 枚 目)

占有者及び占有権原（物件6関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部	☒ 全部 ☐ 一部
占有者		☐ 債務者 ☒ E	☐ 債務者 ☒ 所有者(B)
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地等 ☐ 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6土地所有者)) ☐ 文書(☐)	☐ 陳述(☐ (☐)) ☐ 文書(☐ (☐))
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		昭和62年6月19日 (物件7建物の占有者への所有権移転登記日)	令和3年8月11日頃 (物件6土地所有権の現所有者への移転推定日)
最初の	契約日	令和3年8月11日頃	年 月 日
	契約等 期間	令和3年8月11日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 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	☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	契約等 貸主	☒ 所有者(B) ☐ その他(☐)	☐ 所有者 ☐ その他(☐)
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他(☐)	☐ 占有者 ☐ その他(☐)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (☐) ☐ 相殺 (☐)	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	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 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	☒ 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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件7建物（以下、「目的建物」という。）の玄関先に同建物所有者の表札が存した。

2 物件6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、8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 10枚目の土地建物位置関係図は、現地で隣接する道路や水路及び境界のコンクリートブロック塀等を確認し、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、8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、10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。

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、増築部分を除くその形状は各階平面図（9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1階の3箇所(10枚目の図面の及び11枚目の図面の④、⑤、⑥で示した部分)及び2階の1箇所(11枚目の図面で⑦で示した部分)が増築をされていた。

ウ 各増築部分を概測した結果、同建物1階④の増築床面積は約9.9㎡であり、⑤の増築床面積は約2.7㎡であり、⑥の増築床面積は約1.8㎡であり、2階⑦の増築床面積は約17.0㎡であった。

エ 増築部分を含む同建物の間取りは、概ね11枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑩乃至⑭のとおりである。

(2) 目的建物の損傷等

ア 同建物1階の増築部分⑥（WC）の天井に、雨漏れ等が原因と思われる損傷が見うけられた（写真⑳）。

イ 同建物内の複数の障子やふすまに破れや傷み等の損傷が見うけられた（写真㉑）。

ウ 同建物は現在空き家で、生活雑品等の動産類が散乱している部屋もあり、管理状態が良好とは言えない（写真㉒）。

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。

4 構築物について

目的建物の南側から南東側にかけてベランダが存し、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①、㉓）。

5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

(1) 目的土地は西側で、幅員約3.0mの舗装道路(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高から約0.2m高く接面する(写真㉔)。

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

- (2) 目的土地は南側で幅員約2.0mの舗装道路(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高から約0.2m高く接面する(写真③)。
- (3) 目的土地は東側で幅員約1.7mの舗装道路(法外道路)に概ね約0.2m高く接面する(写真④)。

6 その他

目的土地の南西側角の一部がアスファルト舗装され、道路として負担している可能性が存する(写真①)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	私は破産者 B の破産管財人弁護士であり、B が所有する物件 6 土地と B が E と共有する物件 7 建物は、現在私が、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 6 土地所有者兼物件 7 建物の共有者です。 2 物件 7 建物共有者 (E) は私の兄で、同建物には平成 10 年頃まで住んでいました。 3 物件 6 土地について、兄弟間での賃貸借契約はなく、地代の授受等ありません。 4 物件 7 建物は現在空き家です。私が同建物に住んでいたのは、去年 12 月までです。 5 物件 7 建物の 1 階及び 2 階の一部に増改築等がされていますが、増改築等されたのは平成 2 年頃だと思います。

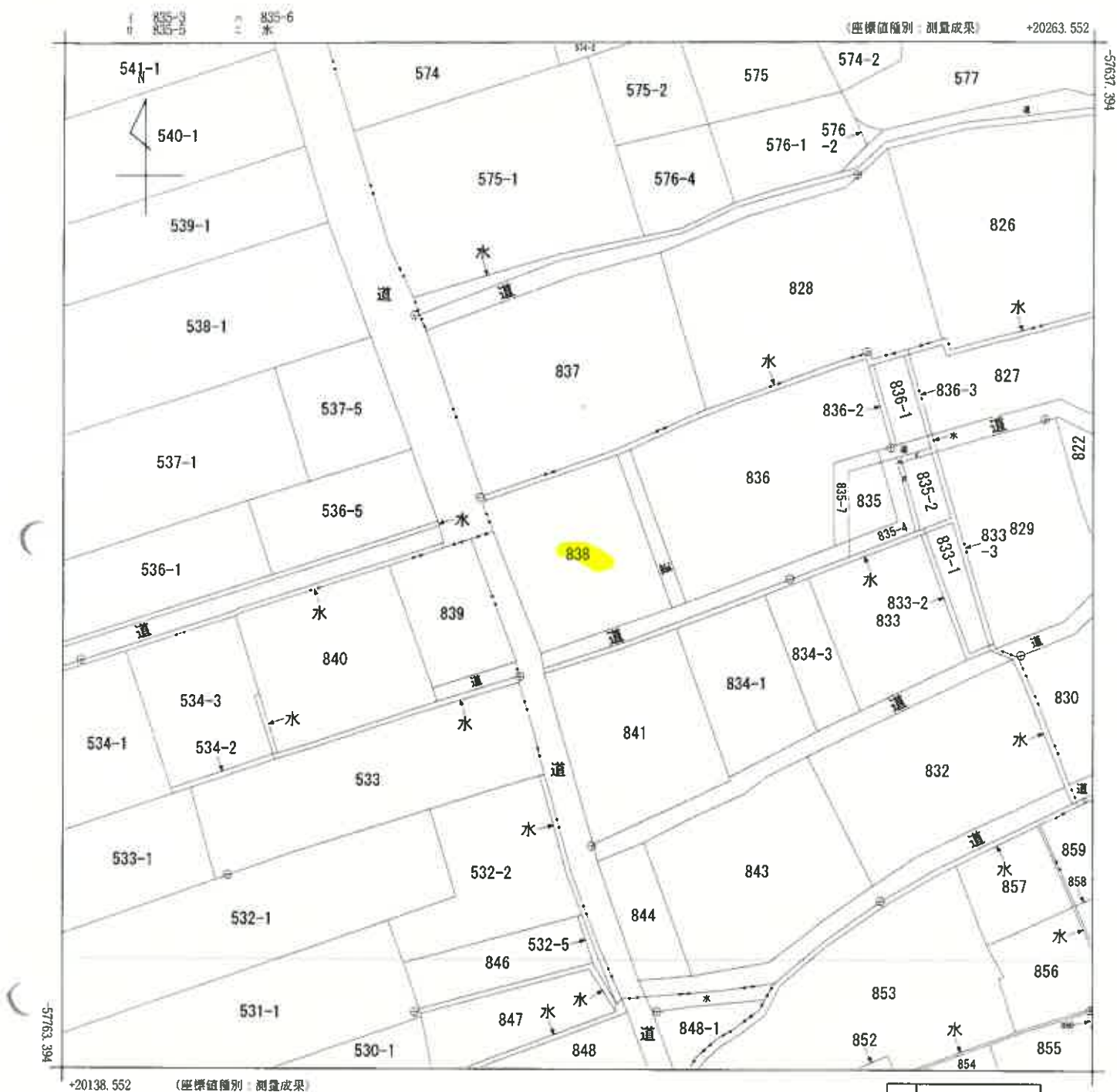
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年6月27日(木) 12:30-12:50	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6年6月27日(木) 16:40-17:00	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) 13:20-13:40	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) 14:40-15:00	物件所在地	目的建物の増築部分及び使用状況等確認
令和6年8月8日(木) 12:05-13:00	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 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)



地番区域見出
高月町東物部

請求部	所在	長浜市高月町東物部字ニシコシ				地番	838番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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: 5-3
(1/1)

(8 枚目)

公用

(8 枚目)

登記年月日：昭和62年6月17日

各階平面図

838番

建物図面

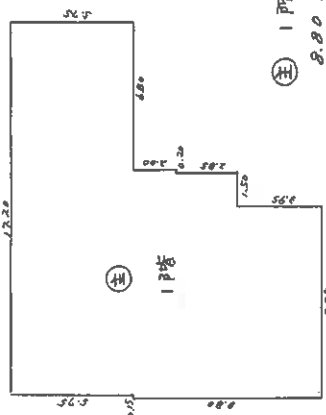
521088

建設部高層ビル等建築物部字ニシコシ838番地

長浜市高月町東物部

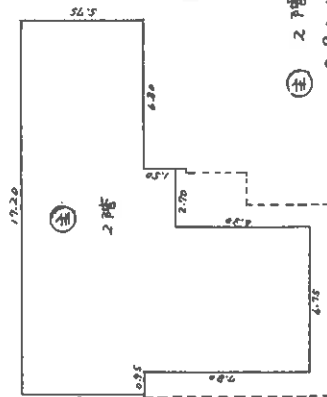
S

62.6.17



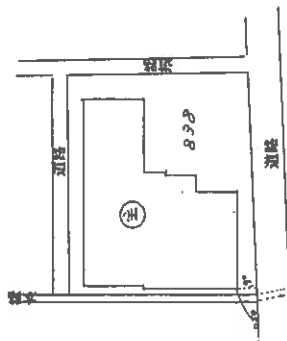
① 1階

8.80 x 2.85 = 25.08
4.85 x 1.50 = 7.275
2.00 x 4.20 = 8.400
17.20 x 5.75 = 98.900
+ 184.450



② 2階

7.80 x 6.75 = 52.65
2.70 x 1.50 = 4.05
17.20 x 5.75 = 98.900
+ 155.600



作成者

土地家屋調査士

昭和62年 6月 15日(作製)

(大津地方方法務局近江滋賀県土地家屋調査士会指定用紙)

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)

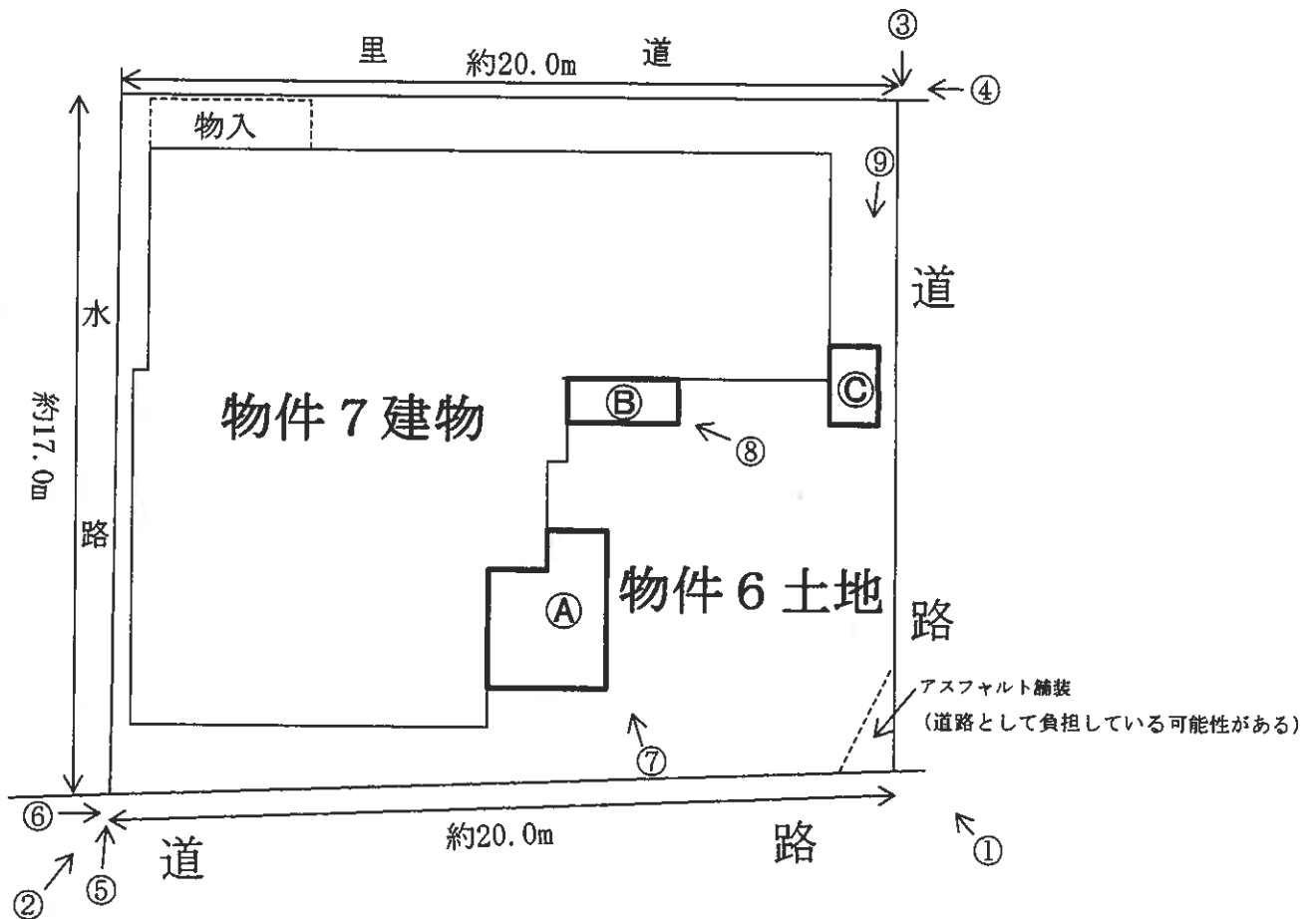
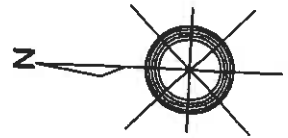
○→ 写真撮影位置方向

□→ 1 階の増築部分

① 約9.9m² (3.8m×3.0m-0.95m×1.5m)

② 約2.7m² (0.95m×2.85m)

③ 約1.8m² (0.95m×1.9m)



 → 増築部分 (㊶ 約9.9m² ㊷ 約2.7m² ㊸ 約1.8m² ㊹ 約17.0m²)

The floor plan shows a 2DK apartment layout. Rooms include a bathroom (浴室), kitchen (ダイニング・キッチン), living room (洋室), bedroom (和室), and a storage room (納戸). A balcony (ベランダ) is attached to the living area. A staircase (廊) leads to a lower level (下). A WC is located near the living room. A hatched area is labeled 'フリースペース (板)'. Dimensions are given as 6.3m and 7m. A scale bar indicates 1cm represents 1m (1cm=1m). A north arrow is present. Numbered points (24-35) are marked for 3D model creation.

現況写真

物件7建物



①



②



③



(12 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



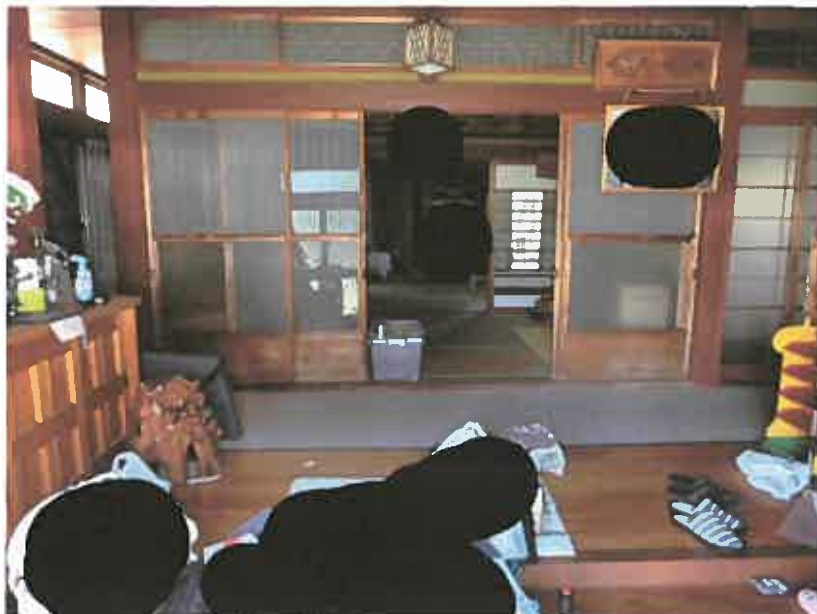
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(15枚目)

⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



(19 枚目)

25



26



27



②⑧



②⑨



③⑩



(2 | 枚目)

31



32



33



(22枚目)

③4



③5



令和 6 年 (ケ) 第 5 号
(その3)

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

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件6（土地）	金 920,000 円
物件7（建物）	金 920,000 円

- 1 一括価格は、物件6～7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6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
6	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
7	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198.85㎡ 2階172.60㎡
番号	特 記 事 項		
	○物件7は、1階と2階に増築が存する。		

物 件 目 録

~~地 目 田~~~~地 積 604 平方メートル~~~~所有者 B~~~~5 所 在 長浜市高月町東物部字生塚~~~~地 番 1099 番 2~~~~地 目 宅地~~~~地 積 499.99 平方メートル~~~~所有者 B~~

6 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ

地 番 838 番

地 目 宅地

地 積 342.40 平方メートル

所有者 B

7 所 在 長浜市高月町東物部字ニシコシ 838 番地

家屋 番号 838 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 184.45 平方メートル
2 階 155.60 平方メートル

共有者 B 持分 2 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 6)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本線 「 高 月 」 駅 の 北 西 方 ・ 道 路 距 離 約 2.3 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 東 物 部 」 の 北 西 方 ・ 約 350 m ※乗合タクシー	
付 近 の 状 況	農家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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 特定用途制限地域(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 342.40 m ² (公簿) 間口 約20m、 奥行 約17m、 略長方形地 ○法14条地図、建物図面をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。 南端部は角切りされて道路と一体で通行に供されている。	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約3.0mの舗装市道(横山東物部線)に0～0.2m程度高く接面する。 (建築基準法第42条2項) 南側で幅員約2.0mの舗装道路に0～0.2m程度高く接面する。 (建築基準法第42条2項)	
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。 土地台帳及び閉鎖登記簿によると、物件6は当初(明治43年)から地目は宅地と なっており、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。 ○東側に幅約1.7mの里道が存する。	

(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。

(物件 7)

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44年12月1日新築 昭和62年6月15日増築 経過年数：55年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：土壁、板貼りほか 内壁：土壁、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：畳、フローリングほか 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：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	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。 ○1階南側に約14.4㎡の増築が存する。 ○2階南側に約17㎡の増築が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6(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
6	7,700	0.92	342.40	0.90	2,180,000
			342.40		2,180,000

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
 $9,600\text{円}/\text{㎡} \times 96.7/100 \times 100/100 \times 100/121 = 7,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $100/111 \times 100/99 \times 100/110 \times 100/100 = 100/121$

イ 個 別 格 差 : セットバックを要する-8 (相乗積 92/100)

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7 (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
7	200,000	371.45	0.05	3,710,000
合計		371.45		3,710,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積(340.05㎡)に増築面積(約31.4㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件7)

経過年数 55 年、経済的残存耐用年数 1 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 0.20) = 0.05

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
6	2,180,000	0.30	法定地上権	650,000

イ 土地利用権等割合：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	共 有 持ち分 割 合 エ	市場性 修 正 オ	競売 市場 修正 カ	その他の 控除減価 (敷金等) キ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ×キ
6	2,180,000	-650,000		1.00	1.00	0.60	1.00	920,000
7	3,710,000	+650,000	1.00	0.50	0.70	0.60	1.00	920,000
一 括 価 格(合計)								1,840,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 共有持ち分割合：評価対象の共有持ち分割合

オ 市場性修正：共有持ち分であることにより市場性が減退する程度を考慮。

カ 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。

キ 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 東 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 14 条 地 図 写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

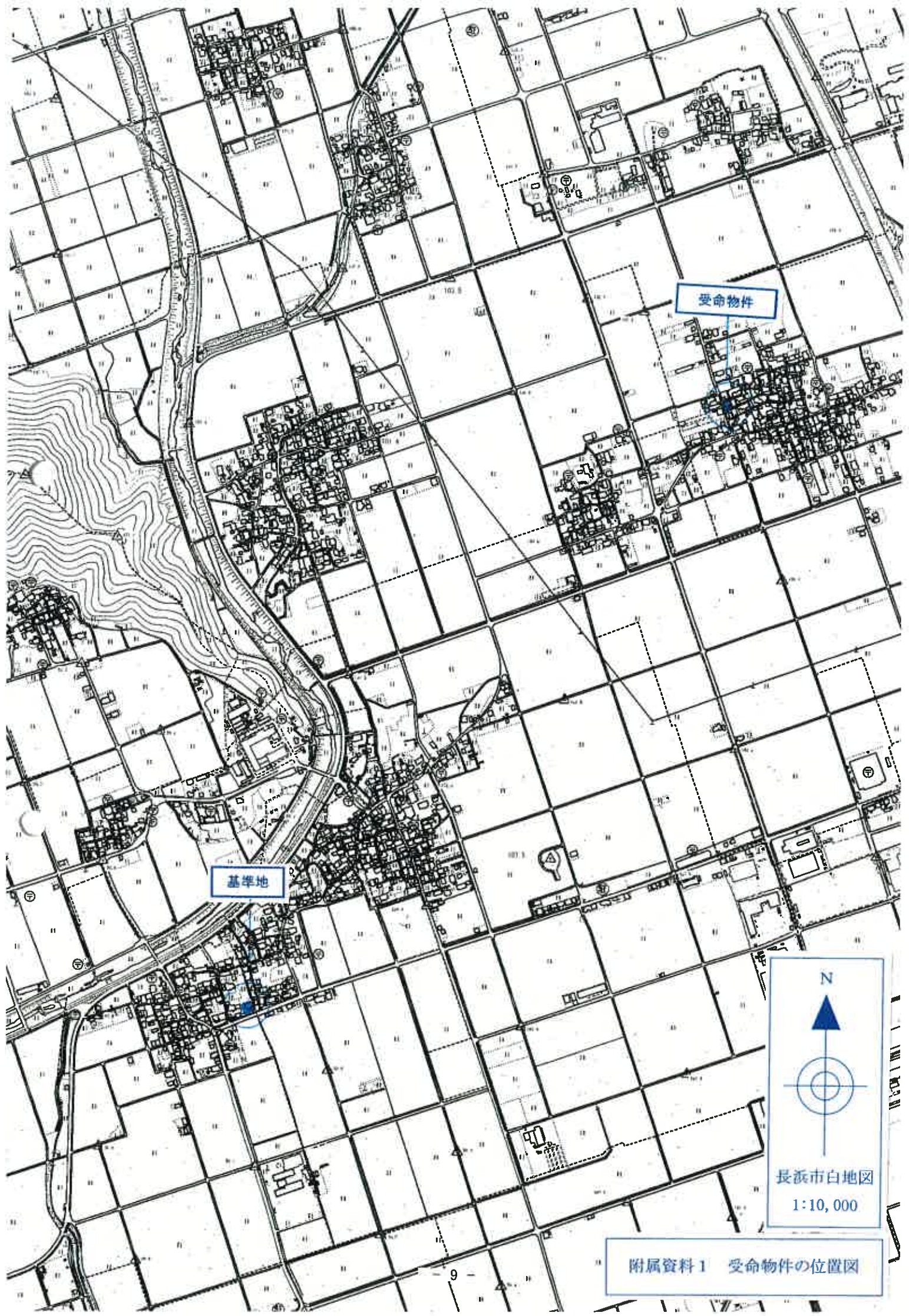
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 6：2,420,768 円

物 件 7：582,048 円 (118.18㎡)

物 件 7：2,064,560 円 (178.50㎡)

以 上



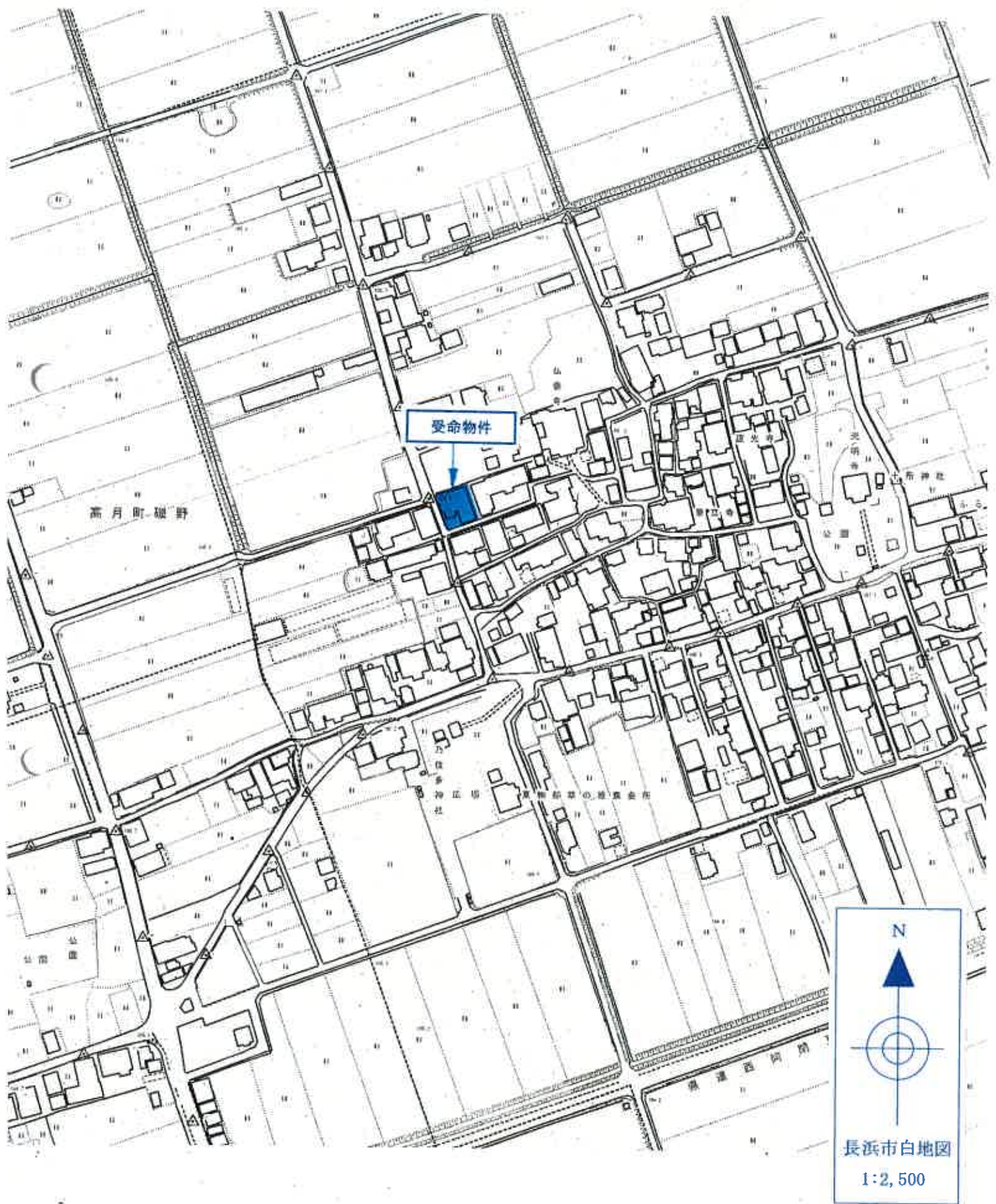
受命物件

基準地

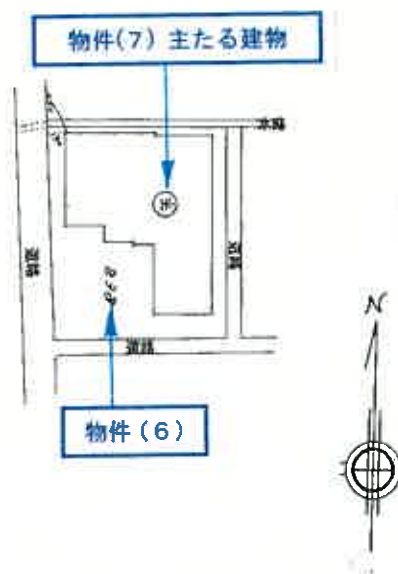
N

長浜市白地図
1:10,000

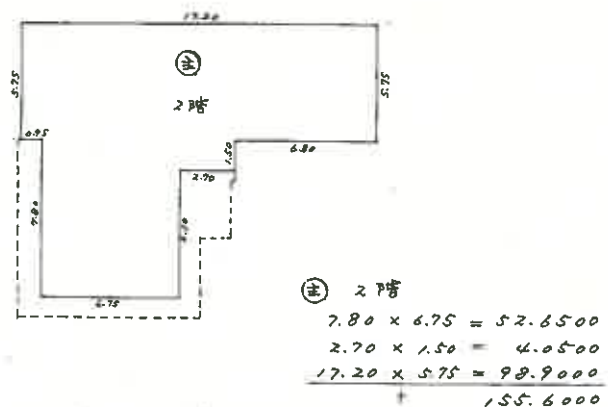
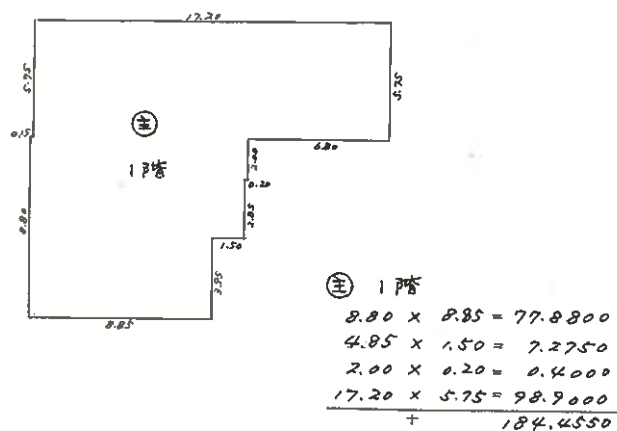
附属資料1 受命物件の位置図



附属資料2 受命物件附近の状況図



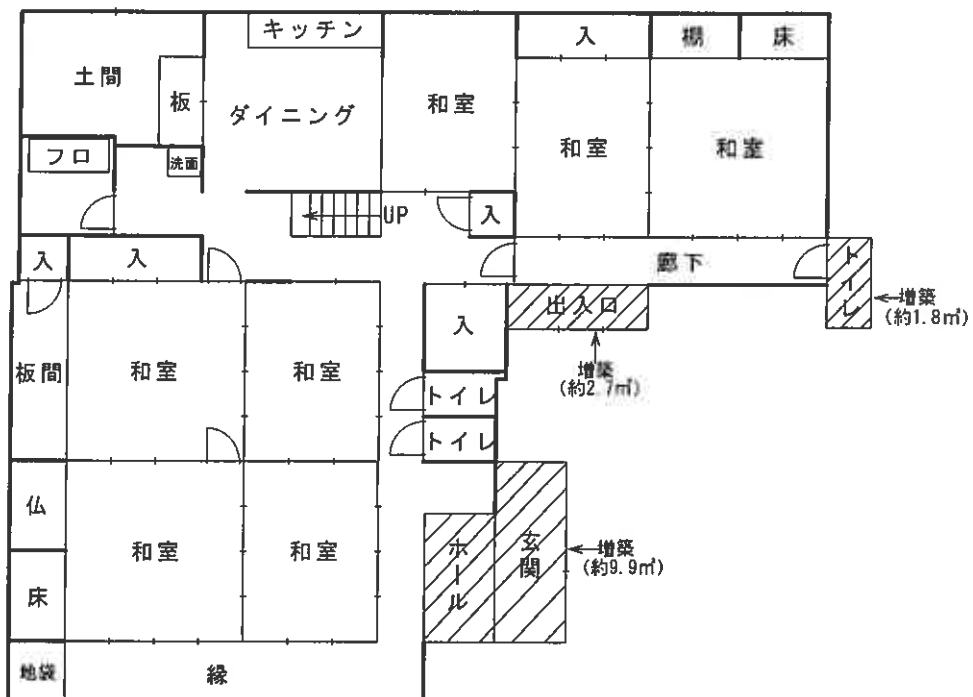
原図縮尺：1/500



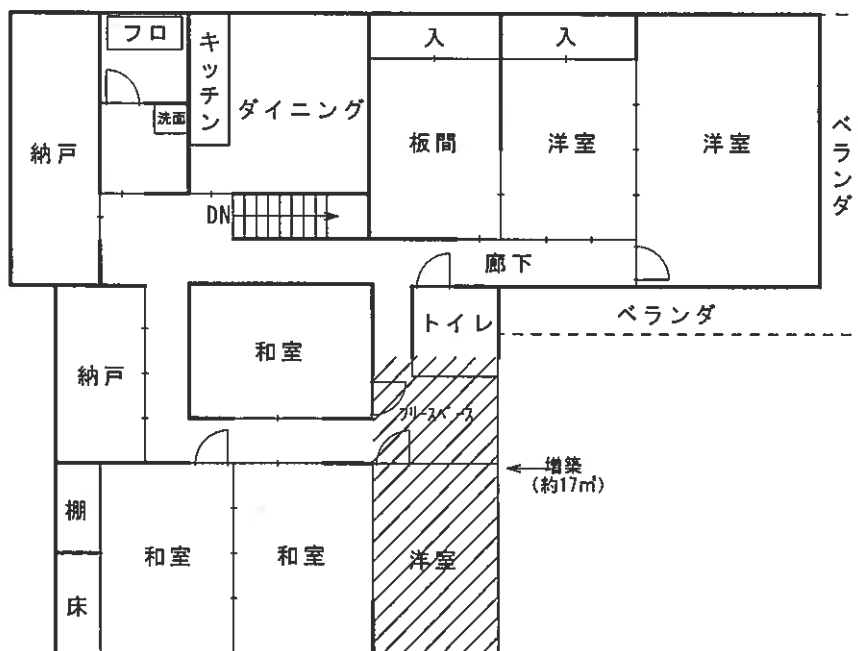
原図縮尺：1/250

（物件7）

1 階



2 階





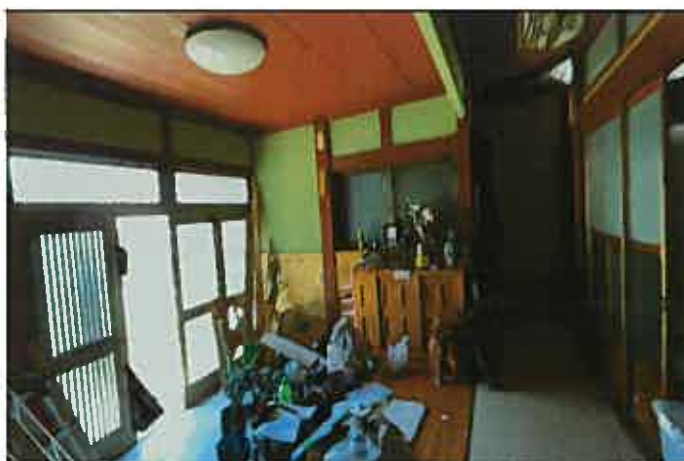
長浜市白地図
1:2,500



1



2



3