

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 7月31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 8月14日から 令和 7年 8月21日まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月28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 9月18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 9月 4日から 令和 7年 9月 4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 7月31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）
1～4	9,710,000 7,768,000	一括	1,942,000	88,097	24,532
1	2,730,000				
2	3,070,000				
3	750,000				
4	3,160,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|-----|---------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 2 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 8 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 1 0 3 2 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 3 2 番 5 |
| | 種 | 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨・木造珪鉛メッキ鋼板・瓦葺 3 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 1 6 . 2 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 0 . 5 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 4 8 . 9 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 約 1 4 1 . 3 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 1 0 7 . 1 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 4 8 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 2 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4 . 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 2 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 99.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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1～4】

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1～4】

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 長浜市三ツ矢元町字東堂東
地 番 1032番5
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル
- 2 所 在 長浜市三ツ矢元町字東堂東1032番地5
家屋 番号 1032番5
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺3階建
床 面 積 1階 116.25平方メートル
2階 90.53平方メートル
3階 48.90平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約141.35平方メートル
2階 約107.13平方メートル
3階 48.90平方メートル
- 3 所 在 長浜市三ツ矢元町字東堂東
地 番 1032番16
地 目 宅地
地 積 54.50平方メートル
- 4 所 在 長浜市三ツ矢元町字東堂東
地 番 1032番17
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 99.17平方メートル



令和7年(ケ)第3号
令和7年3月25日受理
令和7年4月17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 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 2 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 8 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 1 0 3 2 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 3 2 番 5 |
| | 種 | 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 3 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 1 6 . 2 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 0 . 5 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 4 8 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 2 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4 . 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 2 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	長浜市三ツ矢元町27番9号	
土地	物件1・3・4	
現況地目	☒ 宅地（物件1・3・4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 物件3及び物件4につき地積測量図（7枚目及び8枚目）のとおり ☒ 物件1土地につき土地建物位置関係図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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：1階 約141.35平方メートル 2階 約107.13平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 表札表示等

物件2建物(以下、「目的建物」という。)の外壁に、目的物件所有者が代表取締役を務める有限会社の看板が数枚掲げられていた。

2 物件1土地、物件3土地、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

物件1土地及び物件3土地及び物件4土地は地続きの土地である。

目的土地については法務局備付けの公図(6枚目)が存し、物件3土地及び物件4土地については地積測量図(7枚目及び8枚目)が存するが、物件1土地については地積測量図が存しない。

そこで、上記公図と地積測量図及び物件2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塀等を確認し、目的土地を巻き尺等により概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、物件3土地及び物件4土地の形状は各物件土地の地積測量図の形状に概ね合致し、物件1土地を含む目的土地の形状は、土地建物位置関係図(10枚目)の形状に概ね合致し、目的土地の現況面積は、各物件土地の公簿記載の面積を合算した数値に概ね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

物件1土地、物件3土地及び物件4土地は地続きの土地であり、物件1土地は物件2建物の敷地として利用され、物件4土地は主に駐車場として利用され、空き地の物件3土地を含み、全体として一体利用されていた。

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 次のイの増築部分を含む目的建物の外観は写真①乃至③のとおりであり、増築部分を除く同建物の形状は9枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致している。

イ 立入調査の結果、目的建物1階の南側の流し台部分④(写真⑧)、と同階1階の東側のWC部分⑤と2階建建物の⑥及び⑦部分(写真⑨)が増築されていた。

ウ 増築部分を概測した結果、④部分は約 1.4m^2 (約 $0.5\text{m} \times$ 約 2.8m)、⑤部分は約 3.4m^2 (約 $2.85\text{m} \times$ 約 1.2m)、⑥部分は約 20.3m^2 (約 $5.5\text{m} \times$ 約 3.7m)、⑦部分は約 16.6m^2 (約 $4.5\text{m} \times$ 約 3.7m)であり、いずれも未登記の増築であった。

エ 増築部分を含む目的建物の間取りは、概ね11枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑩乃至⑬のとおりである。

(2) 目的建物の損傷等

ア 目的建物1階のダイニング・キッチンに壁に損傷が見うけられた(写真⑭)。

イ 目的建物内の天井等には、雨漏れが原因による雨染み等の汚れや傷み等の箇所が存し(写真⑮)、修繕を行った箇所も見うけられた(写真⑯、⑰)。

ウ 目的建物所有者の陳述によると、目的建物西側3階の洋室のサッシ窓の枠等からは、現在も雨漏れしている、とのことである(写真⑱、⑲)。

エ 目的建物内の床にはたわみ等の損傷箇所が複数見うけられた。

オ その他、目的建物の全体的に経年相応の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。

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

- 4 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6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面している（写真⑦）。
 - (2) 目的土地は北側で、幅員約5.7mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号に該当）に概ね等高に接面している（写真⑧）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	1 目的物件は、私が住居及び駐車場として現在使用しています。 2 令和5年10月頃まで、目的建物1階の一室を有限会社中森工務店の事務所として利用していましたが、現在、同工務店は稼働しておらず、同建物全体を現在、私が住居として使用しています。 3 目的建物内の天井等には、雨漏れが原因による雨染み等の汚れや傷み等の箇所があります。修繕を行った箇所もありますが、現在も雨漏れする箇所があります。 4 同建物のサッシ窓からも雨漏れしている箇所があります。

(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7年3月25日(火) 14:00-14:20	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7年3月25日(火) 14:30-14:50	長浜市役所 税務課	目的物件の地番図等交付申請
令和7年3月27日(木) 8:40-9:00	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和7年4月10日(木) 13:30-15:00	物件所在地	目的物件所有者立会いのうえ立入調査、写真撮影、接面道路等確認、評価人と帯同
(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 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

(5 枚 目)

公用

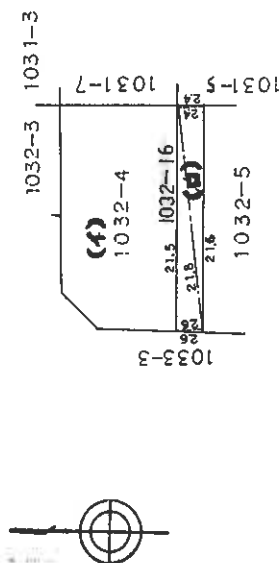
933263

地積測量図

地番 1032-4
1032-16

土地の所在 長浜市三ツ矢元町字東堂東

H
1.3.10



求積表 (三斜法)

底辺	×	高さ	=	積面積
21.8	×	2.6	=	56.68
21.8	×	2.4	=	52.32
	×		=	
計			=	109.00
	×	0.5	=	54.50
残面積				
274.00	-	54.50	=	219.50
(1)		21.9	㎡	38
(2)		54	㎡	50
(3)				

作製者

申請人

(昭和62年2月22日作製)

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成4年5月25日

A4判に縮小

(8 枚目)

請求番号：3-3

(8 枚目)

図 在 所 地 積 土 図

1032-6
1032-17

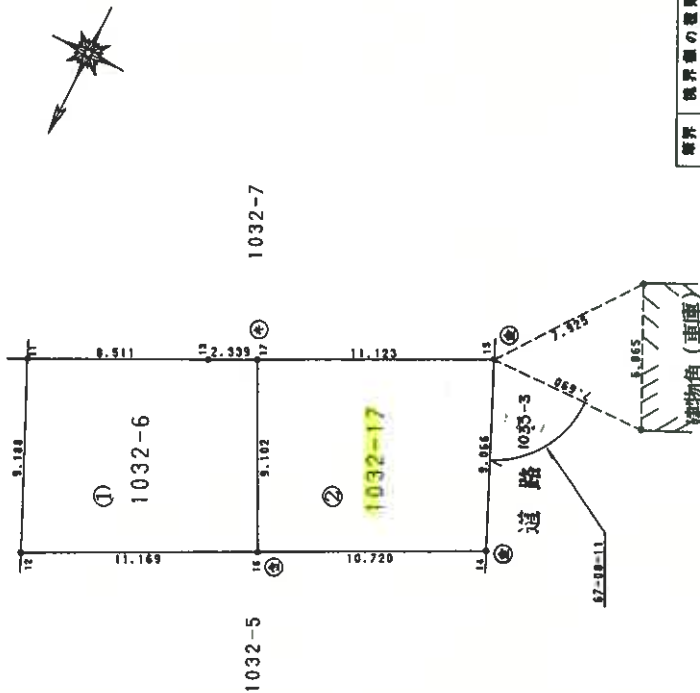
地 番

土地の所在
長 浜 市 三 ツ 矢 元 町 子 東 堂 東

4,5,26

933264

1031-5
1031-9



境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
金 属 杭	金 属 杭
プラスチック杭	プラスチック杭
刻み線・ペンキ	刻み線・ペンキ
木 杭	木 杭
金 属 杭	金 属 杭
ベ ン キ	ベ ン キ

座 標 求 積 表

座 標 点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1)Yn
16	107.152	114.273	378.129357
14	102.330	104.698	-1370.706216
15	94.060	108.412	-358.735308
17	99.021	118.367	1549.660764
		座 標 求 積	198.348597
		座 標 求 積	99.1742985
		座 標 求 積	99.17
		座 標 求 積	30.00

座 標 点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1)Yn
1032-6	198.34	114.273	99.1742985
		座 標 求 積	99.1657015
		座 標 求 積	99.16

作 製 者

土地家屋調査士

平成 4 年 5 月 6 日 作製

申 請 人

縮 尺 1/250



各階平面図

家屋番号 1032-5

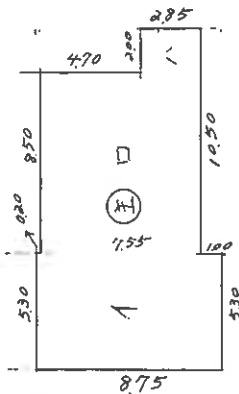
933628

建物図面

建物の所在 長浜市三ツ矢元町字东堂东 1032-5

54.10.16

一階

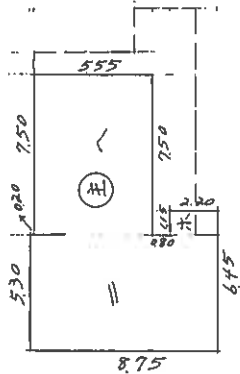


(主)

1 $5.30 \times 8.75 = 46.3750$
口 $8.50 \times 7.55 = 64.1750$
ハ $2.00 \times 2.85 = 5.7000$
116.2500

一階 116.25㎡

二階

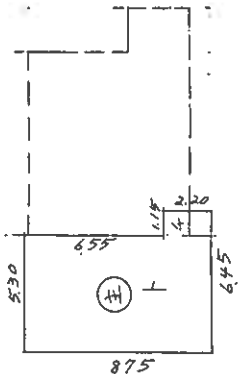


(主)

ニ $5.30 \times 8.75 = 46.3750$
ホ $1.15 \times 2.20 = 2.5300$
ハ $7.50 \times 5.55 = 41.6250$
90.5300

二階 90.53㎡

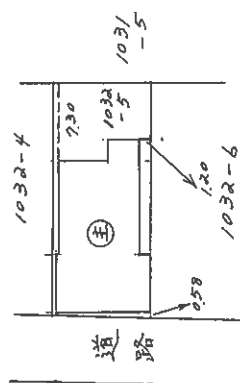
三階



(主)

ト $5.30 \times 8.75 = 46.3750$
チ $1.15 \times 2.20 = 2.5300$
48.9050

三階 48.90㎡



道路

1031-5

作製者

土地家屋調査士

54年10月5日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(大津地方建設局建築課土地家屋調査士会指定用紙)

【 土地建物位置関係図 】

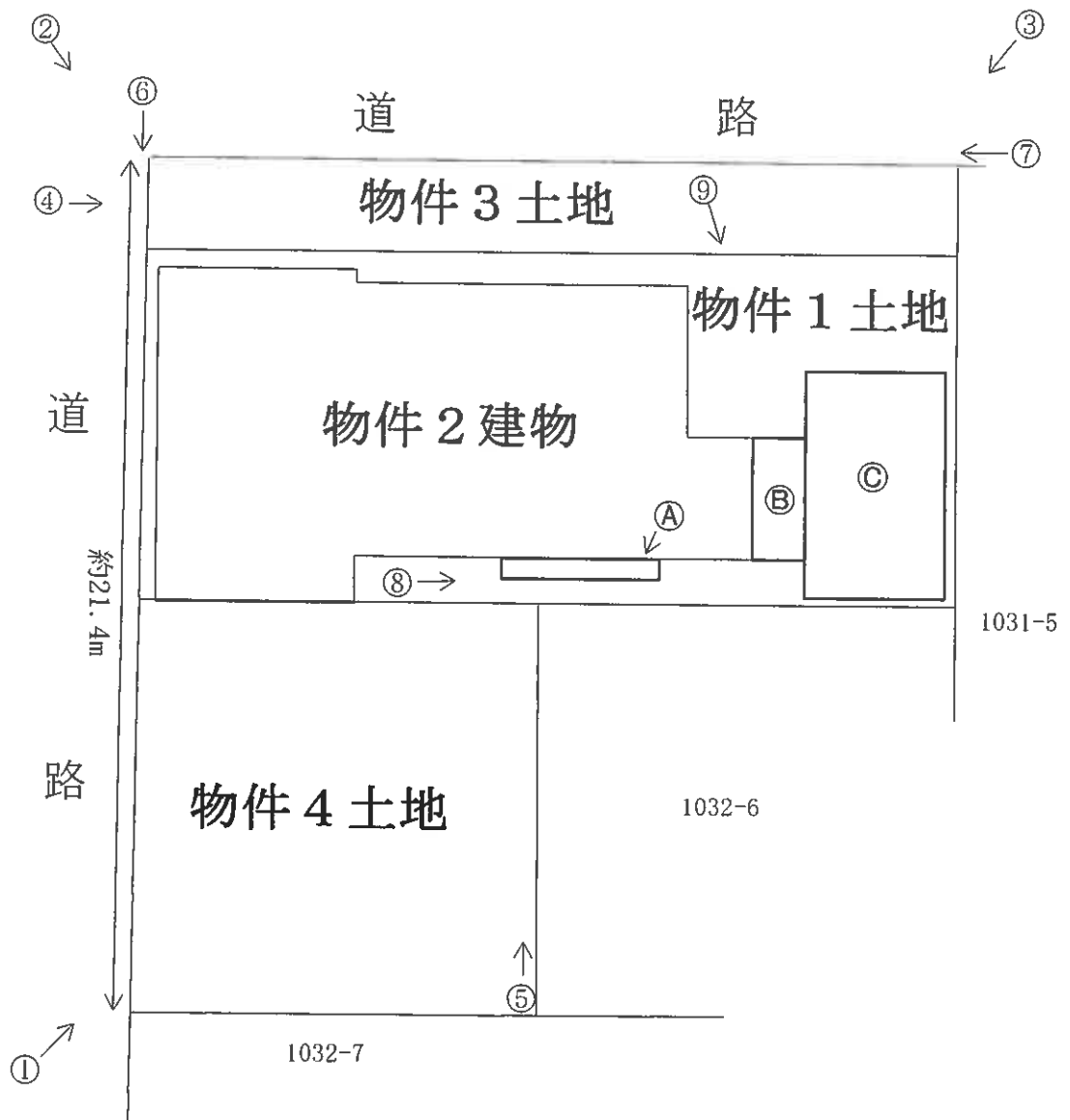
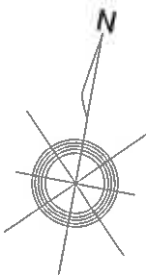
○→ 写真撮影位置方向

□→ 1階増床部分

① 約 1.4m^2 (約 $0.5\text{m} \times$ 約 2.8m)

② 約 3.4m^2 ($2.85\text{m} \times$ 約 1.2m)

③ 約 20.3m^2 (約 $5.5\text{m} \times$ 約 3.7m)

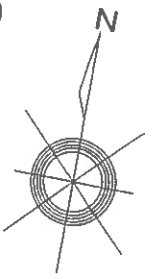


【間取図略図】 (検尺は概測である)

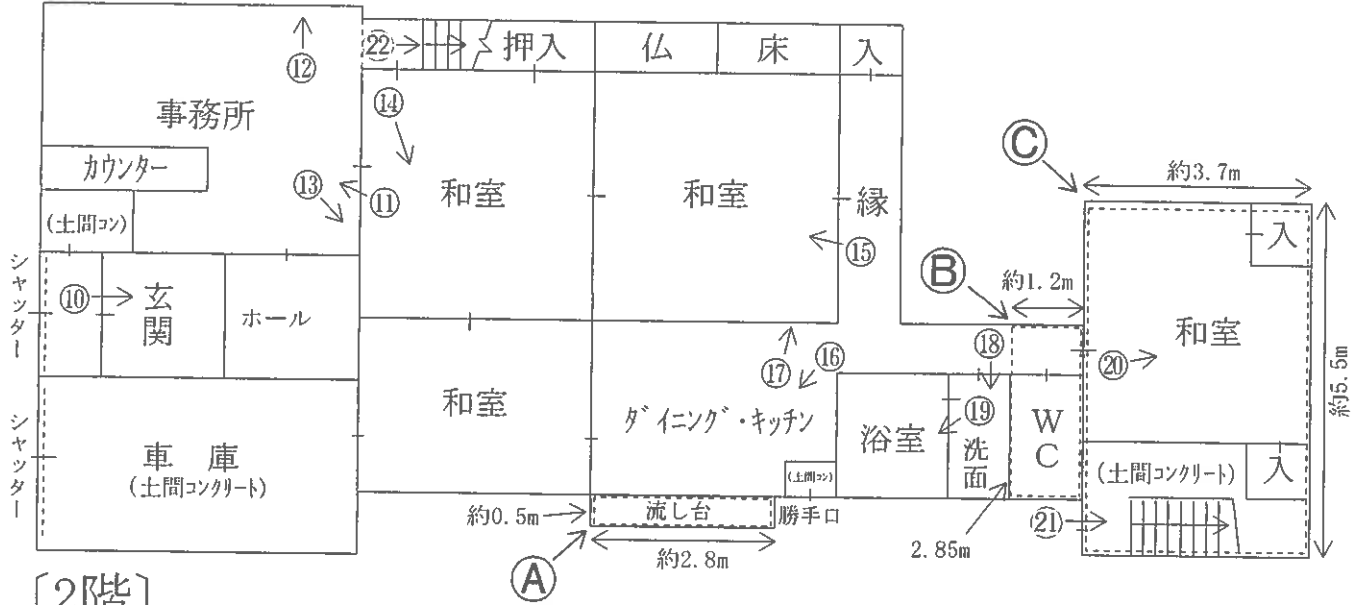
○→ 写真撮影位置方向

□→ 増築部分

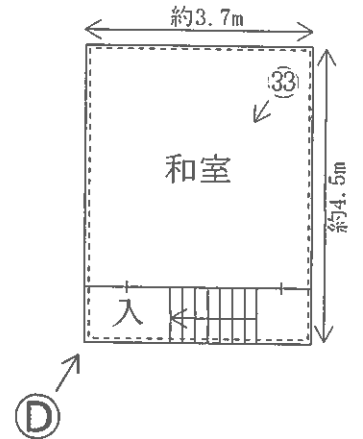
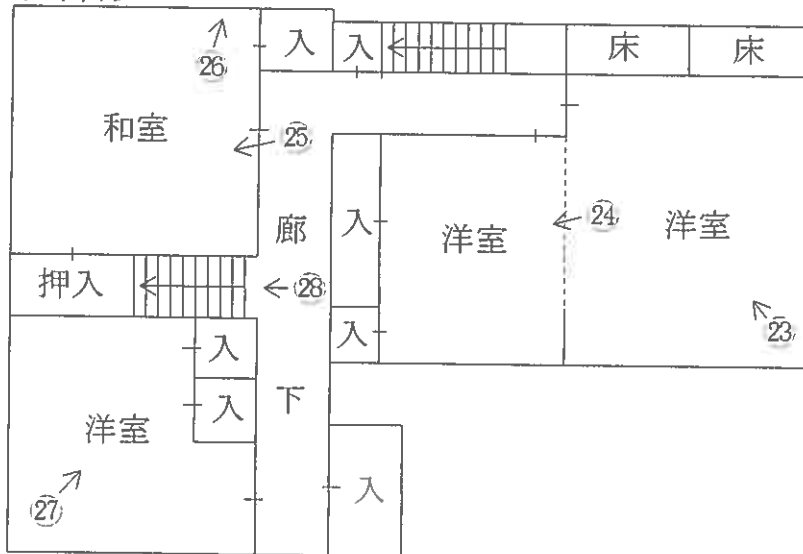
① 約1.4m² ② 約3.4m²
③ 約20.3m² ④ 約16.6m²



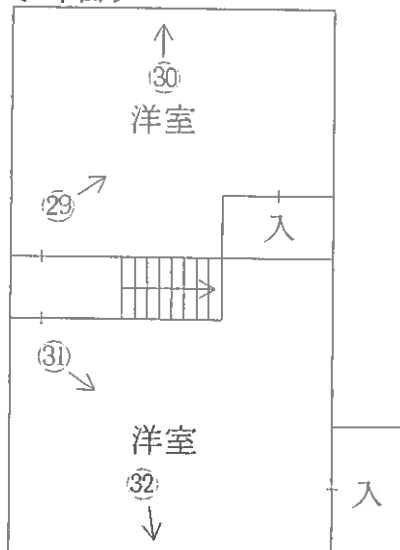
【1階】



【2階】



【3階】



現況写真

目的建物



①



②



③



(1/2 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(16枚目)

①6



①7



①8



①9



②0



②1



22



23



24



②5



②6



②7



(20枚目)

②⑧



②⑨



③⑩



(21 枚目)

31



32



33





令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 4 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 24 日 評 価
発 行 番 号 あ 諸 07 - 002 号

大津地方裁判所長浜支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

一括価格	
金 9,710,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,730,000 円
物件2 (建物)	金 3,070,000 円
物件3 (土地)	金 750,000 円
物件4 (土地)	金 3,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4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・3・4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 番目 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 141.35㎡ 2階 107.13㎡
3	所在地 番目 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 番目 地積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		
1・3・4 2	物件1・3は物件2の建物敷地、物件4は駐車場として、両者は一体的に利用されている。 1階に約25.1㎡、2階に約16.6㎡の未登記増築部分が存在する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 番 | 1 0 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 1 0 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 2 5 平方メートル
2 階 9 0 . 5 3 平方メートル
3 階 4 8 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 番 | 1 0 3 2 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長浜市三ツ矢元町字東堂東 |
| | 地 番 | 1 0 3 2 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 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・3・4)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線 長浜 駅の 北 方 ・ 道路距離 約 1200 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	古くからの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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 日影規制(二) 埋蔵文化財包蔵地の指定 無	
画 地 条 件	(物件1・3) 規模 252.84 m ² (公簿)	間口 約12.3m 奥行 約21.5m	(物件4) 規模 99.17 m ² (公簿) 間口 約9.1m 奥行 約11.1m
接 面 道 路 の 状 況	物件1・3及び物件4は西側で幅員約6mの舗装市道(西本三ツ矢新線)にほぼ等高接面 物件1・3は北側で幅員約5.7mの舗装県道(祇園八幡中山線・側道)にほぼ等高接面 (両道路とも建築基準法第42条1項1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 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。 住宅地図の表記は、昭和56年は中森工務店(個人名)・長浜生糸(株)、平成12年は中森工務店(2名の個人名)・ソーコとそれぞれ記載されている。 全部事項証明書、閉鎖登記簿及び旧土地台帳によると、物件1は昭和39年に、物件3は分筆前地番の1032番4当時の昭和38年に、物件4は分筆前地番の1032番6当時の昭和38年に、いずれも田から宅地に地目変更されている。 所有者については、物件1・3・4はいずれも分筆前の元地番は1032番1であり、明治時代から所有者は個人である。物件1は現在に至るまで個人名の記載が続いており、物件3は昭和50年から平成2年頃までは公共団体の所有であったが、それ以降は個人名での記載が続いており、物件4は現在に至るまで個人名の記載が続いている。		
特 記 事 項	物件1・3は物件2の建物敷地、物件4は駐車場として、両者は一体的に利用されている。		

(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 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（登記に記載ない）： ————— 増築年月日（登記記載）：昭和53年12月31日 経過年数（推定）： 60 年程度 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造 ： 鉄骨・木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外 壁 ： 吹付タイル、鋼板貼等 内 壁 ： クロス貼、ボード貼、繊維壁等 天 井 ： 合板貼、クロス貼等 床 ： フローリング貼、畳、コンクリート土間等 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：事務所・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	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	築後60年程度経過(推定)しているため、雨漏り跡や内壁の損傷等が見受けられ、全体的に建物の内部及び外部とも経年相当の摩滅・損耗が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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・3	53,000	1.03	252.84	0.70	9,660,000
4		1.00	99.17		5,260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 - 7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,900\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/98 = 53,000\text{円/㎡}$

◇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 1.00)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$

イ 個 別 格 差 : 物件1・3 角地 +3 (相乗積 103/100)
 物件4 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	140,000	297.38	3%	1,250,000

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3%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・3	9,660,000	0.40	法定地上権 (物件2)	3,860,000
4	5,260,000		土地利用権なし	0

イ 土地利用権等割合：物件1・3の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。
物件4は更地であるので土地利用権はないものと判断した。

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・3	9,660,000	-3,860,000		1.00	0.60	1.00	3,480,000
4	5,260,000	0		1.00	0.60	1.00	3,160,000
2	1,250,000	+3,860,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,070,000
一 括 価 格(合計)							9,710,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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。

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	198.34	78.4%	3,480,000	2,730,000
3	54.50	21.6%		750,000
合 計	252.84	100.0%	—	3,480,000

第6 参考価格資料

地価公示価格（長浜一7）

所 在：長浜市祇園町字十ノ坪140番7外

価 格：51,900 円/㎡

位 置：JR北陸本線「長浜」駅の北西方・道路距離約 1400 m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：363 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側 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 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 土 地 建 物 位 置 関 係 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6年度)

物 件 1：7,338,976 円

物 件 2：1,992,001 円

物件2未登記部分：143,378 円

物 件 3：2,016,609 円

物 件 4：3,570,120 円

以 上

白地図



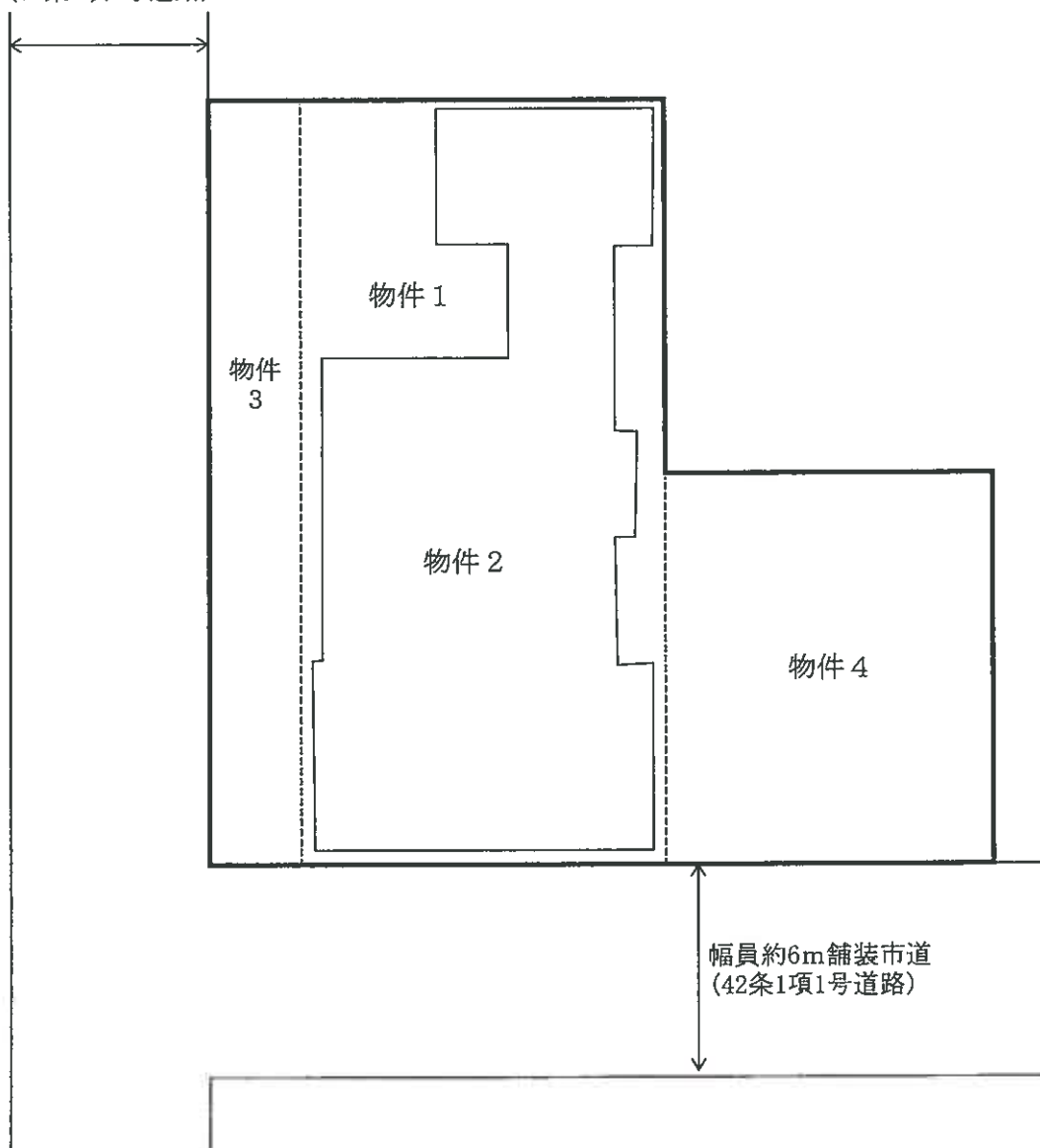
1/2500

印刷日: 令和7年4月22日

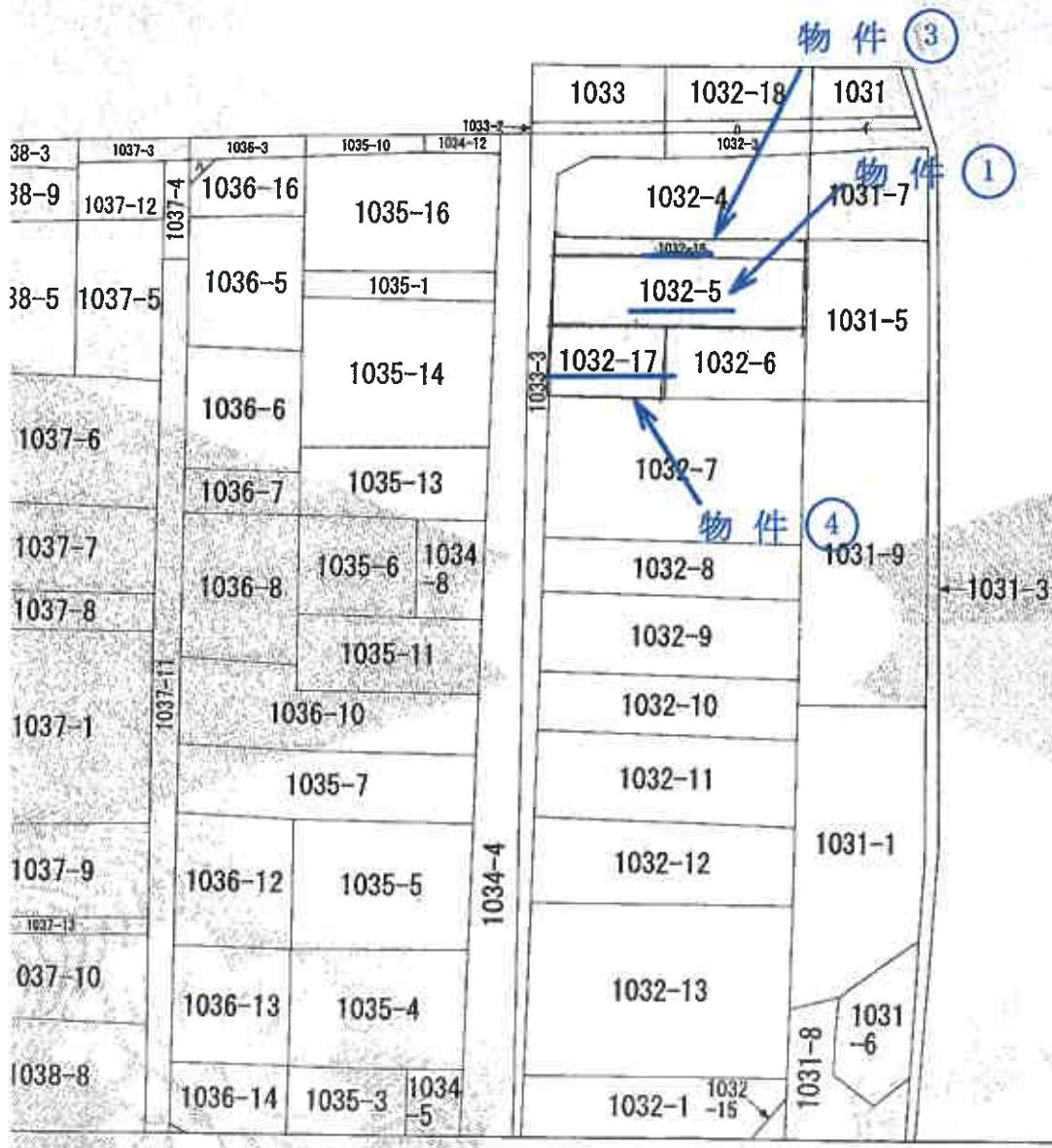
長浜市役所「白図」

所在位置略図

幅員約5.7m県道(側道)
(42条1項1号道路)



土地建物位置関係図



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

縮尺の記載はない

地番区画見出し

三ツ矢元町

三ツ矢元町

兵市三ツ矢元町字東堂東

地番 1032番16

公図写

登記年月日：平成1年3月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大津地方方法務局長兼支局長印)

令和7年1月27日 大津地方方法務局

登記官

物件 ③

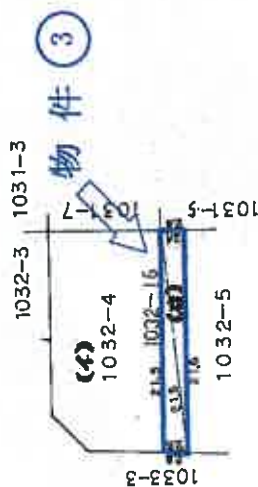
933263

地積測量図

地番 1032-4
1032-16

土地の所在 長浜市三ツ矢元町宇東堂東

H
1,310



泉積表 (三斜法)

底辺 X 高中三邊面積	
21.8 X 2.6 = 56.68	
21.8 X 2.4 = 52.32	
X	
計 X 0.5 = 109.00	
減面積	
27.4 x 3.8 = 104.12	
54.50 - 104.12 = -49.62	
(4) 21.8 x 2.6 = 56.68	
(5) 21.8 x 2.4 = 52.32	
(6) 54.50	
(7) 54.50	

申請人
2年2月22日作製

作製者

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

地積測量図写

請求番号：4-2

登記年月日：平成4年5月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大津地方法院民事部第2部)

令和7年1月27日

大津地方法院

登記官

物件④

地番

1032-6
1032-17

土地積測量図

土地の所在

長浜市三ツ矢元町寺東堂東

4,5,26

933264

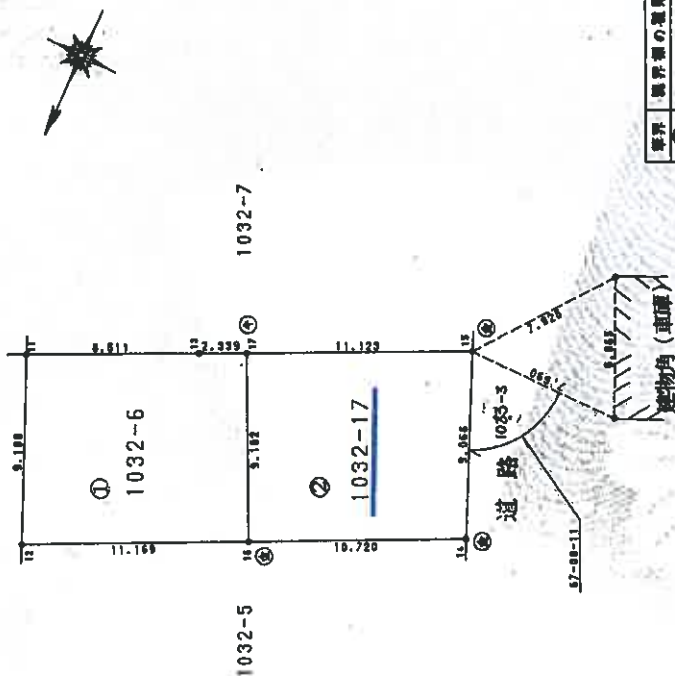
1031-5

1031-9

座標変換表

地番	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
16	107.152	114.273	378.123557	
14	102.330	104.698	-1370.706216	
15	94.060	108.412	-356.735308	
17	99.021	118.367	1549.660764	
計			198.348597	
面積			99.1742985	
平均値			99.17	
標準偏差			30.90	

地番	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
1032-6	198.34	104.698	99.1742985	
1032-17	99.021	118.367	99.1557015	
計			99.16	



境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
鉄線	鉄線
プラスチック管	プラスチック管
鋼管・ベンキ	鋼管・ベンキ
木	木
鉄線	鉄線
ベン	ベン
その他	その他

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

地積測量図写

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(大津地方建設局長坂本隆雄)

令和7年1月31日

大津地方建設局

登記書

各階平面図

物件②

登録番号

1032-5

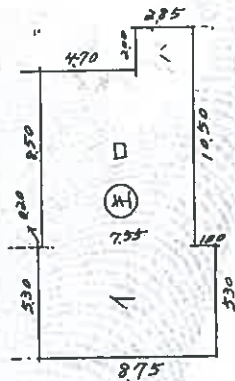
建物図面

933628

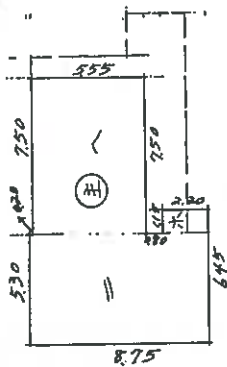
建物の所在 長浜市三ツ矢元町守東堂東 1032-5

5
44.10.16

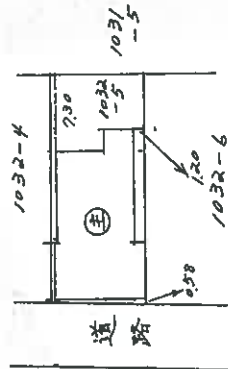
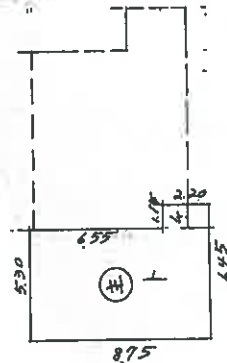
一階



二階



三階



作製者

縮尺

1/250

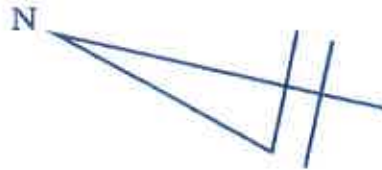
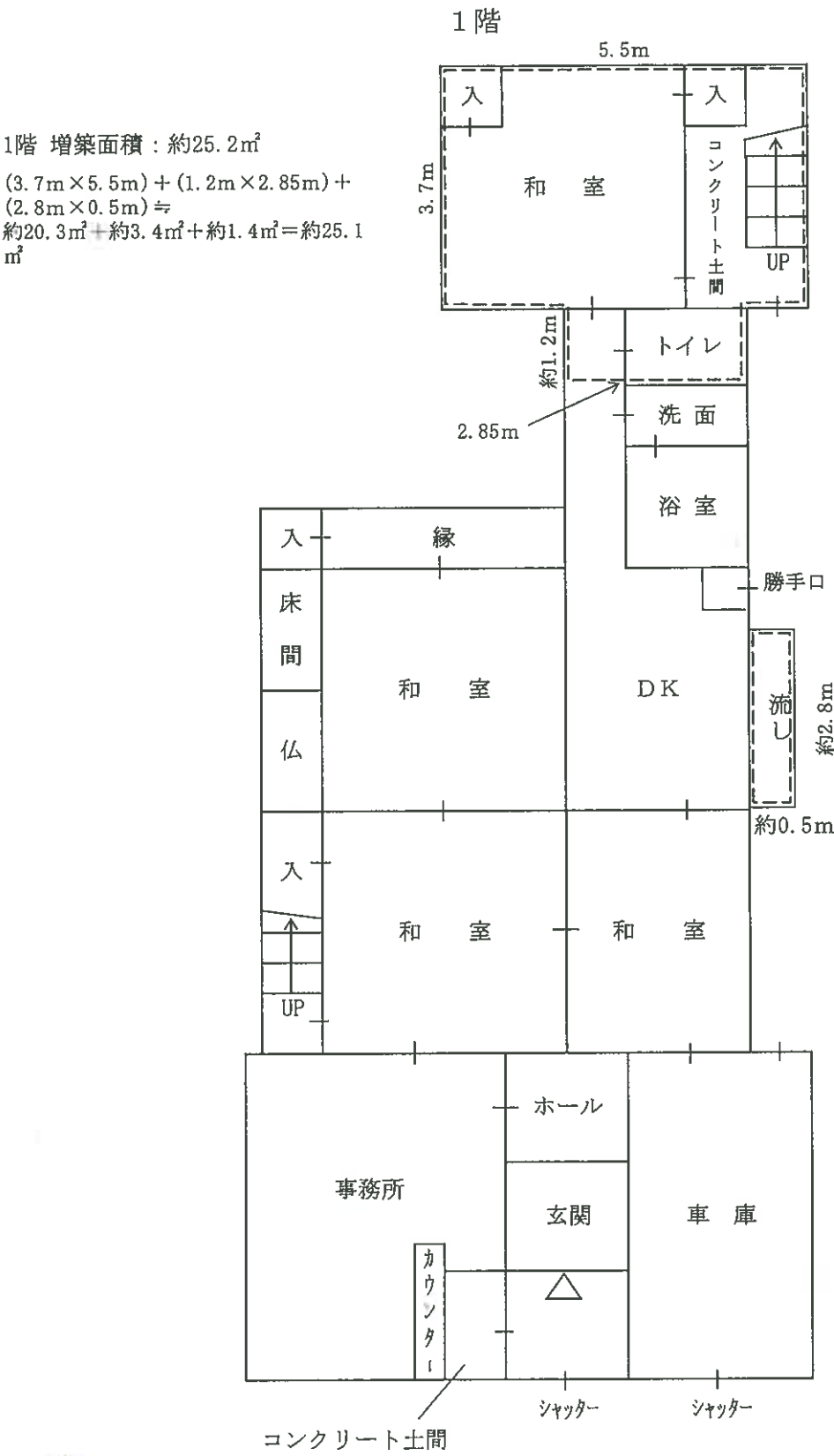
申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

建物図面写真

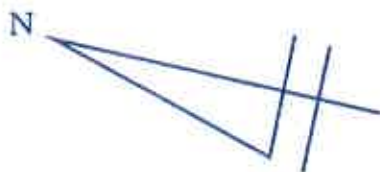
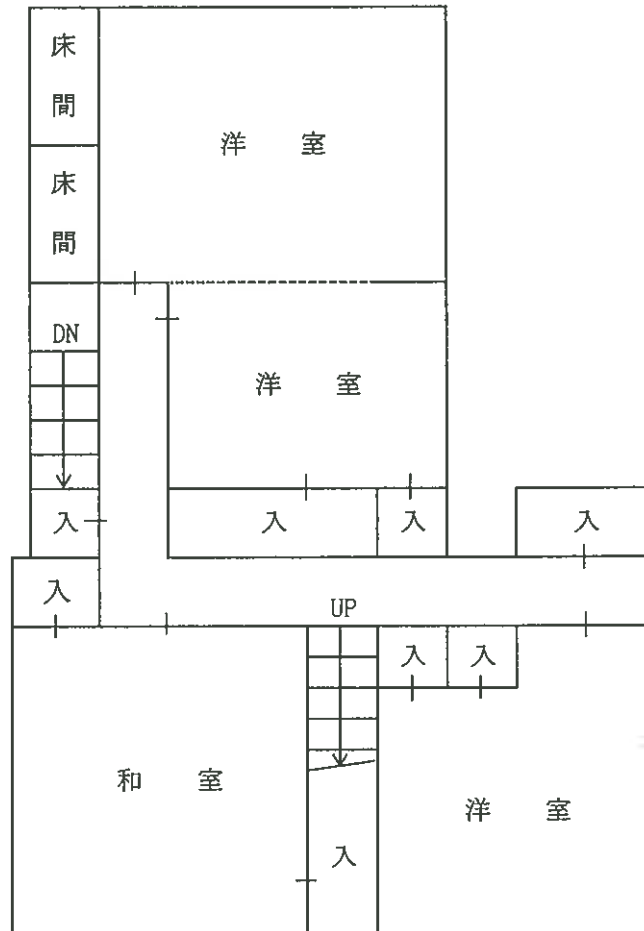
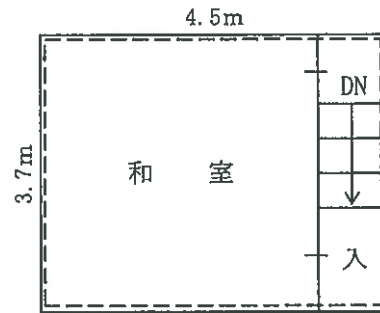


建物間取図

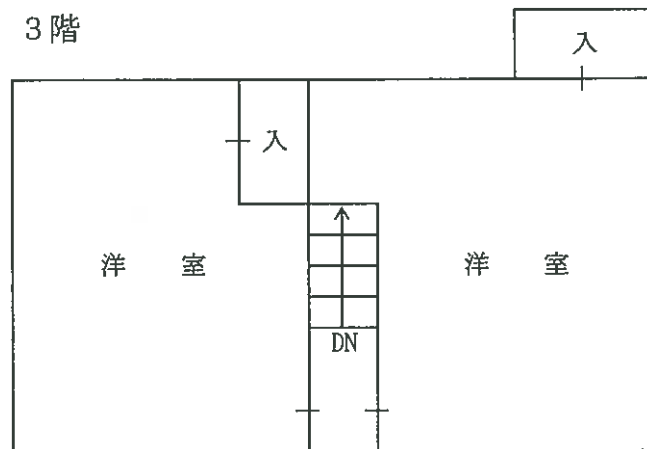
2階

2階 増築面積：約16.6㎡

3.7m × 4.5m ≒ 約16.6㎡



建物間取図



建物間取図

白地図



1/2500

印刷日: 令和7年4月22日

長浜市役所「白図」

写真撮影位置図

【物件】①②③④
【写真】1



【物件】①②③④
【写真】2



【物件】①②③④
【写真】3



現況写真

【物件】②
【写真】4



【物件】②
【写真】5



【物件】②
【写真】6



現況写真

【物件】②
【写真】7



【物件】②
【写真】8



【物件】②
【写真】9



現況写真