

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 澤 田 裕 介

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 場 所	令和 7 年 8 月 28 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 9 月 18 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 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）
2, 3, 6	3, 970, 000 3, 176, 000	一括	794, 000	47, 794	0
2	370, 000				
3	1, 270, 000				
6	2, 330, 000				



物 件 目 録

2 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂
地 番 5 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 2 2 平方メートル

3 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂
地 番 5 6 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 9 4 . 3 2 平方メートル

6 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 3
家屋 番号 5 6 5 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 6 . 8 4 平方メートル
2 階 6 3 . 1 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 4 5 . 0 4 平方メートル
2 階 6 3 . 1 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 3 4 . 4 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約59.4平方メートル



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

大津地方裁判所長浜支部競売係

裁判所書記官 澤 田 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号 2, 3, 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 2, 3, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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

- 2 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂
地 番 5 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 2 2 平方メートル
- 3 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂
地 番 5 6 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 9 4 . 3 2 平方メートル
- 6 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 3
家屋 番号 5 6 5 番 3 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 6 . 8 4 平方メートル
2 階 6 3 . 1 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 4 5 . 0 4 平方メートル
2 階 6 3 . 1 7 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 3 4 . 4 平方メートル
(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約59.4平方メートル



令和7年(ケ)第6号
令和7年4月9日受理
令和7年6月12日提出

現況調査報告書 その②

物件2・物件3・物件6

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	長浜市湖北町海老江字西ノ堂
	地	番	5 6 5 番 1
	地	目	宅地
	地	積	8 8 . 7 7 平方メートル
2	所	在	長浜市湖北町海老江字西ノ堂
	地	番	5 6 5 番 2
	地	目	宅地
	地	積	1 1 5 . 2 2 平方メートル
3	所	在	長浜市湖北町海老江字西ノ堂
	地	番	5 6 5 番 3
	地	目	宅地
	地	積	3 9 4 . 3 2 平方メートル
4	所	在	長浜市湖北町海老江字大塚
	地	番	8 2 5 番
	地	目	田
	地	積	4 2 4 4 平方メートル
5	所	在	長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 1
	家屋	番号	5 6 5 番 1
	種	類	居宅
	構	造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

物 件 目 録

~~床 面 積 1階 58.04平方メートル
2階 43.50平方メートル~~

6 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂565番地3

家屋 番号 565番3の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 126.84平方メートル
2階 63.17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2・3														
現況地目	☒ 宅地(物件2・3) ☐ 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() 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約145.04平方メートル														
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> (A) 種類: 倉庫 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約34.4㎡ </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> (B) 種類: 倉庫 構造: 鉄骨造瓦葺平家建 床面積: 約59.4㎡ </td> </tr> </table>			(A) 種類: 倉庫 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約34.4㎡	(B) 種類: 倉庫 構造: 鉄骨造瓦葺平家建 床面積: 約59.4㎡										
(A) 種類: 倉庫 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約34.4㎡	(B) 種類: 倉庫 構造: 鉄骨造瓦葺平家建 床面積: 約59.4㎡														
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)と上記倉庫(未登記附属建物(A及び(B))を所有し、各占有している ☐ 「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 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">[</td> <td style="width: 30%;">地方裁判所</td> <td style="width: 30%;">支部</td> <td style="width: 10%;">令和</td> <td style="width: 10%;">年()第</td> <td style="width: 10%;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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
なし
- 2 物件2土地及び物件3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2土地及び物件3土地は地続きの土地である。
 - イ 目的土地については、7枚目の公図（法第14条第1項：地籍図）が存するが、地積測量図は存しない。
 - ウ 10枚目の土地建物位置関係図は、現地において、上記図面、市役所税務課備付けの地番図及び物件6建物の建物図面（8枚目）等を参考に、現地で隣接する道路や水路、隣地との境界のコンクリートブロック等を確認し、目的土地を巻き尺等により概測して作成した図面である。
 - エ 目的土地を現地で概測した結果、目的土地の形状は7枚目の公図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、公図における目的土地の辺長を、三角スケールで計測した数値に概ね合致していると認められたが、目的土地に南東側から北東側で隣接する水路との境界が杭等で明示されておらず、境界が不明確なため、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
 - ア 地続きの物件2土地及び物件3土地は、土地建物位置関係図に記載のとおり、物件6（主）建物、未登記附属建物④及び未登記附属建物⑤の敷地として、一体利用されている。
 - イ 目的土地の南西側に井戸が設置されていた。
- 3 物件6建物（以下、「主建物」という。）の状況等
 - (1) 主建物の形状・間取り・使用状況等について
 - ア 主建物の外観は写真①乃至④のとおりである。
 - イ 主建物1階の北東側が増築（写真④）されており、増築部分を除く主建物の形状は9枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致していると認められた。
 - ウ 主建物1階の増築部分（物置及び洋室）を概測した結果、増築部分の床面積は約18.2㎡（約7.3m×約2.5m）であった。
 - エ 増築部分を含む主建物の間取りは、概ね11枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑫乃至⑳のとおりである。
 - オ 主建物所有者の陳述によると、同建物は10年前くらいから空き家になっており、建物内では井戸水を使用していた、とのことである。
 - (2) 主建物の損傷等
 - ア 同建物の畳や床の複数箇所に撓み等の損傷が見うけられた。
 - イ 同建物1階の増築部分の洋室の天井には、雨染み等の損傷が見うけられた（写真⑱）。
 - ウ 同建物1階の浴室の外壁やタイルの一部には、カビ等の汚れや剥がれ等の損傷が見うけられた（写真㉒）。
 - エ 目的建物内の添付写真のとおり、建物内の維持管理状況が良くない。
 - オ 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うけられた。
- 4 附属建物の存在等について
 - (1) 土地建物位置関係図に記載のとおり、物件6（主）建物の北側に近傍し、目的物件所有者が所有する2棟の倉庫（④、⑤）が存し、使用状況等から、④及び⑤の倉庫は、いずれも

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

主建物の附属建物と認めた。

- (2) 法務局及び市役所で調査したところ、**㊸**及び**㊹**の倉庫はいずれも未登記建物であり、**㊹**の倉庫は平成25年に建築された物置として、目的物件所有者に対して、課税されていることが判明した。

5 未登記附属建物**㊸**について

ア 同建物の外観は写真**㉔**のとおりであり、同建物の形状は概ね土地建物位置関係図に**㊸**と記載のとおりである。

イ 同建物の床面積を概測した結果、約34.4㎡(約9.3m×約3.7m)であり、倉庫として使用されていた。

ウ 同建物の間取りは、概ね12枚目に記載のとおりであり、建物内の状況は写真**㉕**のとおりである。

エ 同建物はかなり老朽化し、天井や外壁の一部は朽ちて老廃している状況であり、建築日は不明であった。

6 未登記附属建物**㊹**について

ア 同建物の外観は写真**㉖**のとおりであり、同建物の形状は概ね土地建物位置関係図に**㊹**と記載のとおりである。

イ 同建物の床面積を概測した結果、約59.4㎡((約8.0m+約10.0m)×約6.6m×2分の1)であり、倉庫として使用されていた。

ウ 同建物の間取りは、概ね12枚目に記載のとおりであり、建物内の状況は写真**㉗**及び**㉘**のとおりである。

エ 同建物の全体には、経年相当の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。

7 接面道路について(以下は評価人からの聴取による。)

目的土地は西側で、幅員約3.5mから約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**㉙**、**㉚**、**㉛**)。

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 物件6(主)建物は、10年前くらいから空き家になっており、建物内では井戸水を使用していました。 2 同建物1階の北東側を増築しています。 3 目的土地の北側に存する2棟の建物(㊸、㊹)は私が所有している倉庫ですが、建築日は不明です。 4 目的土地に南東側から北東側で接面する水路との境界は杭等で明示されておらず、境界は不明です。

(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4月9日(水) 9:40-10:00	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4月9日(水) 10:35-10:50	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4月9日(水) 12:00-12:20	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者と面談、占有状況等確認
令和7年5月1日(木) 13:40-14:10	物件所在地	目的物件所有者立会いで立入調査、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

(6枚目)



請求部	所在	長浜市湖北町海老江字西ノ堂				地番	565番1			
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	昭和50年1月				備付年月日(原図)	昭和59年4月1日		補記事項		

A4判に縮小

請求番号: 5-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和50年5月22日

565-3の2

家屋番号

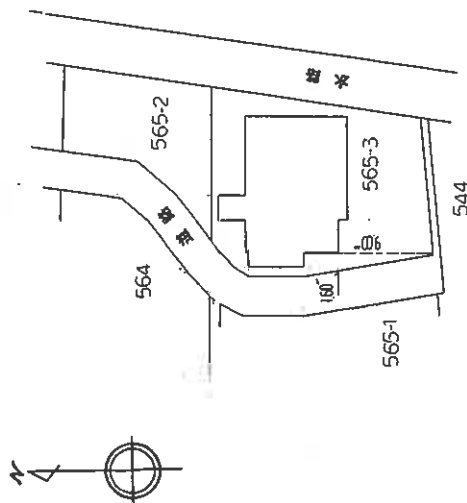
565番

建物図面

306064

建物の所在
埼玉県川口市大宮区大宮565番地の3
最寄市湖北町海老江

50.5.22



単位

縮尺 1/500

注：83

製作年月日
昭和五拾年五月貳日

製作者
土地家屋調査士

申請人

A4判に縮小

(8枚目)

565x~~4~~ - 302

家 國 番 号

~~565番子~~

東江社和歌山県和歌山市西ノ堂 565番地の3
長浜市湖北町海老江

5. 5. 22

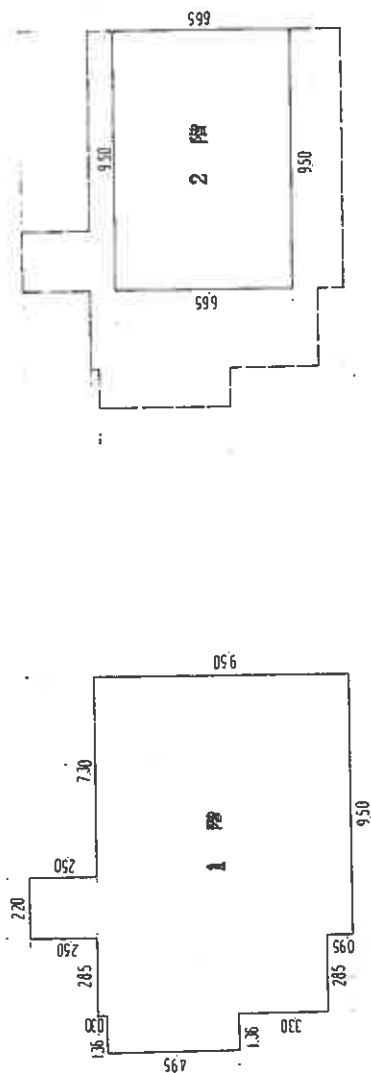
圖面平階各

306063

昭和五拾年五月貳貳日

土地家屋調査士

人 附



算式	算式	床面積
$ \begin{array}{r} 9.50 \times 9.50 = 90.2500 \\ 8.55 \times 2.85 = 24.3675 \\ 4.95 \times 1.36 = 6.7320 \\ \hline 2.20 \times 2.50 = 5.5000 \\ \hline \text{計} \quad 126.8495 \end{array} $	$ \begin{array}{r} 9.50 \times 9.50 = 63.1750 \\ 6.65 \times 9.50 = 63.1750 \\ \hline \text{計} \quad 126.8495 \end{array} $	$ \begin{array}{r} m^2 \\ 126.84 \\ \hline m^2 \\ 63.17 \end{array} $
1 階		
2 階		

单位

注. 94

縮尺 $1/200$

請求番号：6-1

(2/2)

(9枚目)

A4判に縮小

(9 枚目)

50.5.22

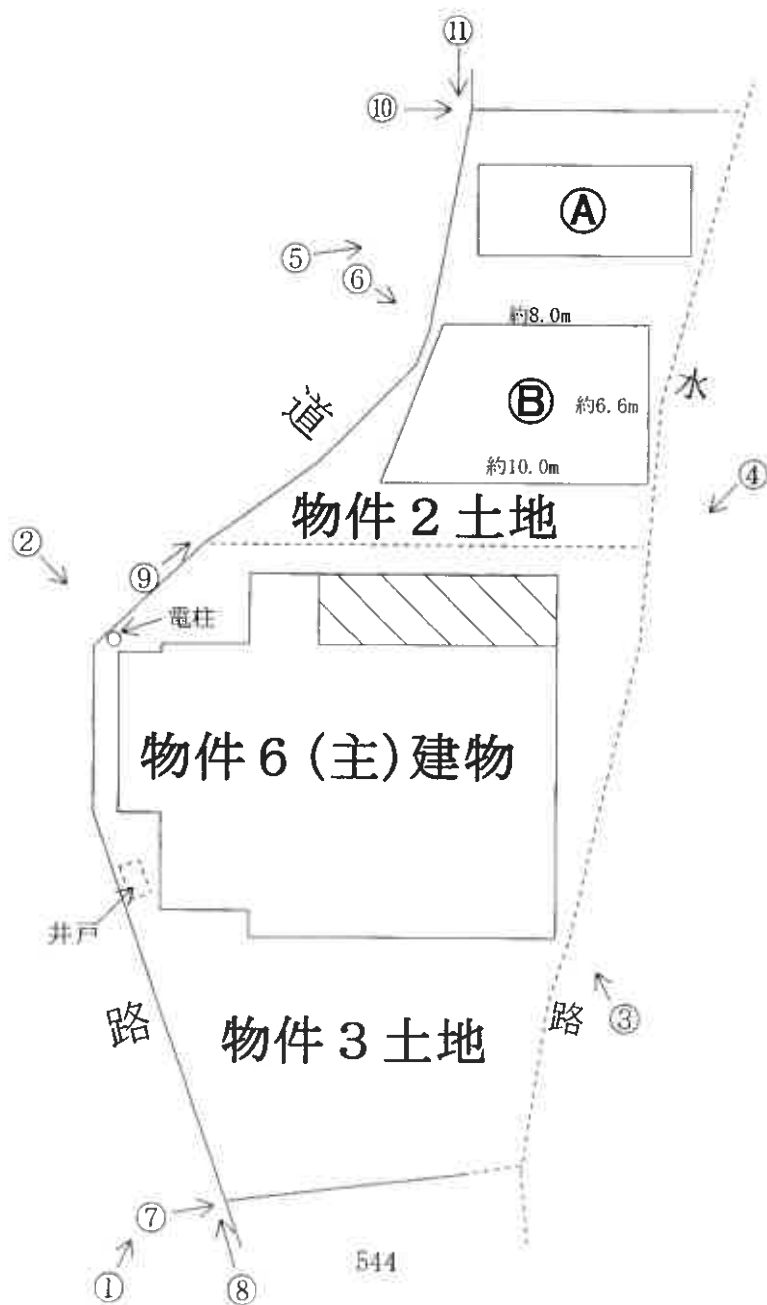
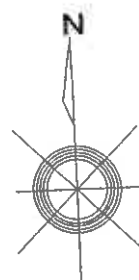
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

▨→ 増築部分 約18.2㎡ (約2.5m×約7.3m)

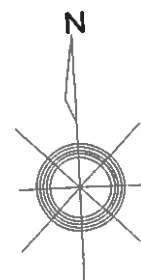
Ⓐ→ 未登記附属建物 約34.4㎡ (約3.7m×約9.3m)

Ⓑ→ 未登記附属建物 約59.4㎡



(検尺は概測である)

 → 増築部分 約18.2m²



約7.3m

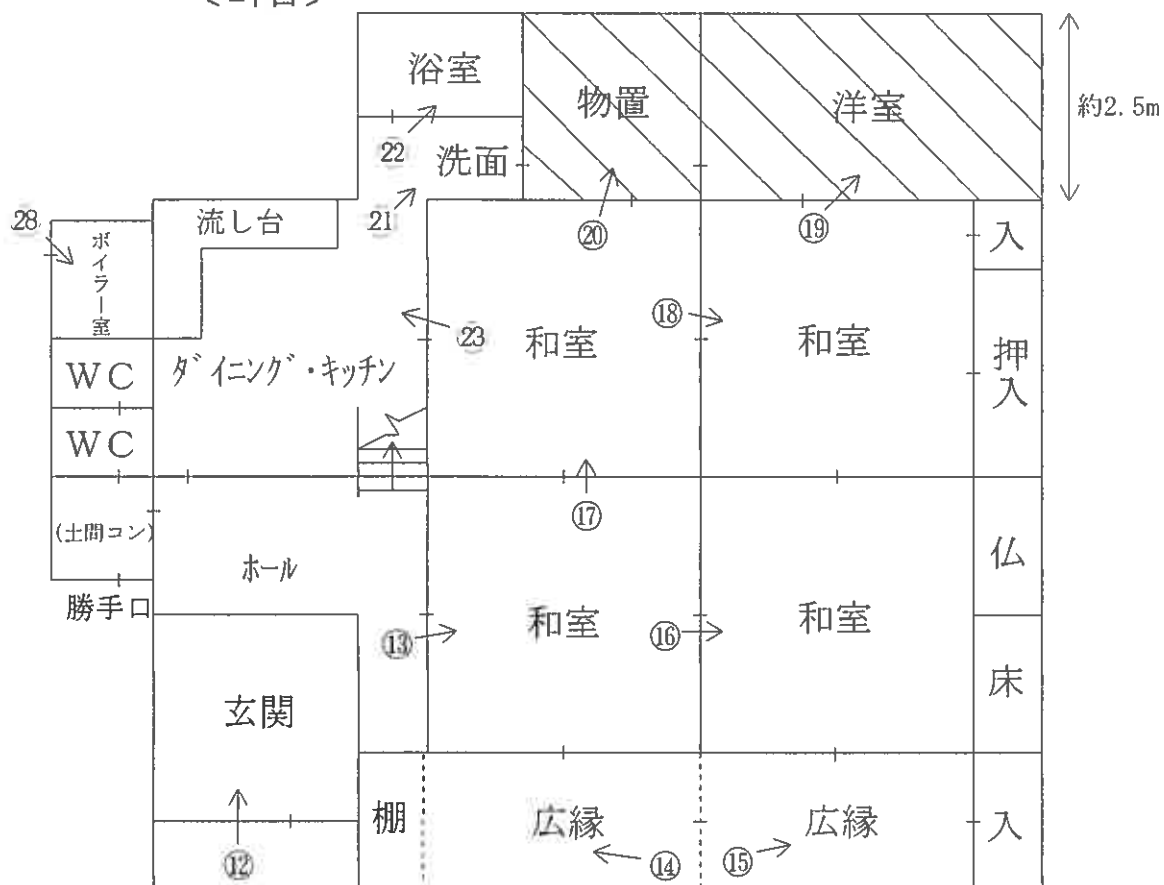


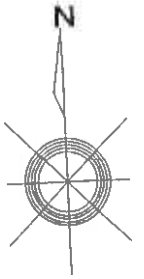
Figure 1 is a schematic diagram of a room layout. The layout includes a '洋室' (Yōshitsu) at the top left, a '和室' (Washitsu) at the top right, a '押入' (Osuri) on the left, and a '押入' (Osuri) on the right. A '床' (Tokonoma) is located at the bottom right. Numbered circles with arrows indicate specific points: (24) points to the top left corner of the Yōshitsu; (25) points to the bottom left corner of the Yōshitsu; (26) points to the bottom left corner of the right Washitsu; and (27) points to the top right corner of the right Washitsu.

(// 枚目)

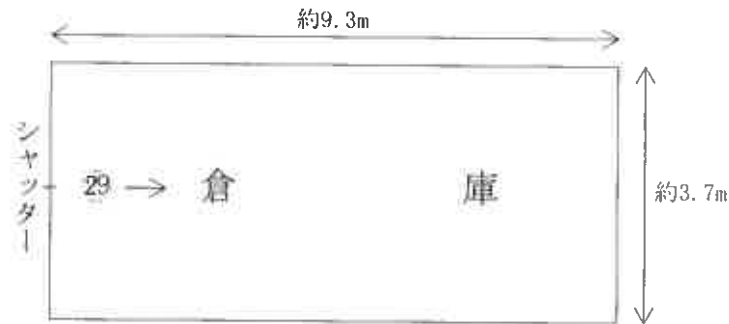
【 間 取 図 略 図 】－未登記附属建物

(検尺は概測である)

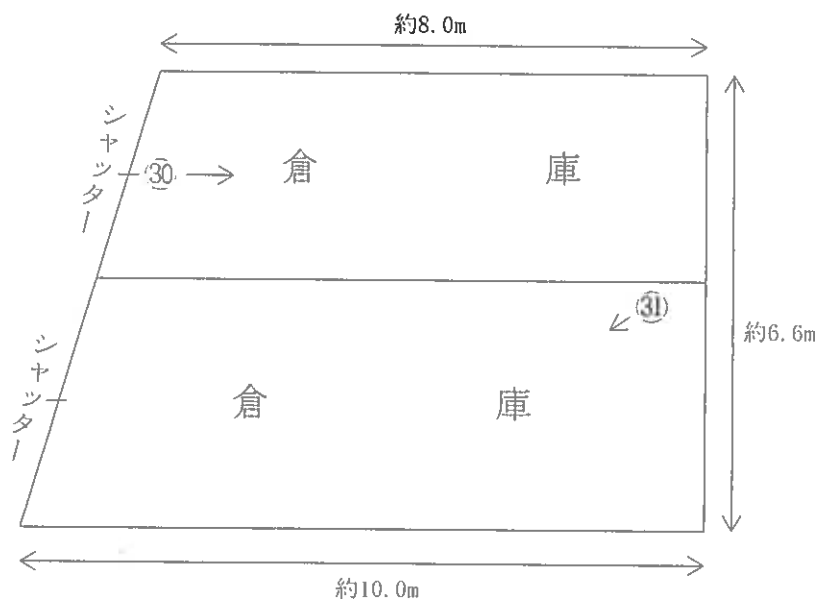
○→ 写真撮影位置方向



㊤ 床面積 約34.4㎡



㊤ 床面積 約59.4㎡



現 況 写 真

物件6建物



①



②



③



④



⑤
附属建物
(未登記)
A



⑥
附属建物
(未登記)
B



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



(16 枚目)

⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



①9



②0



②1



22



23



24



(20 枚目)

②5



②6



②7



28



29



30



31



(23 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
(その2)
令和 7 年 5 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 23 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 3,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 370,000 円
物件3（土地）	金 1,270,000 円
物件6（建物）	金 2,330,000 円

- 1 一括価格は、物件2～3、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2、3の内訳価格は物件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6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
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
6	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145.04㎡
番号	特 記 事 項		
	○物件2に未登記附属建物が存する。 ○物件6に増築が存する。		

物 件 目 録

~~1 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂~~

~~地 番 5 6 5 番 1~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 8 8 . 7 7 平方メートル~~

2 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂

地 番 5 6 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 5 . 2 2 平方メートル

3 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂

地 番 5 6 5 番 3

地 目 宅地

地 積 3 9 4 . 3 2 平方メートル

~~4 所 在 長浜市湖北町海老江字大塚~~

~~地 番 8 2 5 番~~

~~地 目 田~~

~~地 積 4 2 4 4 平方メートル~~

~~5 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂 5 6 5 番地 1~~

~~家屋 番号 5 6 5 番 1~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建~~

物 件 目 録

~~床 面 積~~ ~~1階 58.04平方メートル~~
~~2階 43.50平方メートル~~

6 所 在 長浜市湖北町海老江字西ノ堂565番地3

家屋 番号 565番3の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 126.84平方メートル
2階 63.17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 2、3)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本線 「 河毛 」 駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 5.5 km (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 海老江口 」 の 南西 方 ・ 約 300 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 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 509.54 m ² (公簿) 間口 約44m、 奥行 約14m、 略長方形地 ○長浜市備付地番図、14条地図、建物図面をもとに現地を確認したところ、若干 縄縮みがあるように思われ、地積測量図が存しないため、正確な境界や規模を把 握するには専門家の調査を要する。	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約3.5～3.8mの舗装市道(海老江9号線)に等高に接面する。 (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 ガス配管 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。 1981年(昭和56年)及び1994年(平成6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2は当初(明治31年)から地目は畑となっ ており、年月日不詳ではあるが地目が畑から宅地(登記日付昭和54年2月)へと変更 され、現在に至る。物件3は当初(大正13年)から地目は畑となっており、昭和6年3 月に地目が畑から宅地へと変更され、現在に至る。	
特 記 事 項	○物件2と物件3の境界は不詳。 ○物件2に未登記附属建物A、Bが存する。 ○物件3に物件6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。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

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50年5月8日新築 経 過 年 数 ： 50 年 経済的残存耐用年数： 1 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 板貼り、土壁ほか 内 壁 ： ビニールクロス貼り、土壁ほか 天 井 ： 化粧板貼り、ビニールクロス貼りほか 床 ： フローリング、畳ほか 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	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	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○北側に約18.2㎡の増築が存する。 ○未登記附属建物A 用途：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約34.4㎡ 建築時期：年月日不詳 ○未登記附属建物B 用途：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約59.4㎡ 建築時期：平成25年月日不詳

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2、3(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
2、3	9,900	0.97	509.54	0.80	3,910,000
			509.54		3,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -17
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 = 9,900\text{円}/\text{㎡}$
 ◇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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101 = 100/101$
 イ 個 別 格 差 : セットバック-3 (相乗積 97/100)
 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
6	160,000	208.21	0.02	670,000
未登記A	100,000	34.40	0.01	30,000
未登記B	100,000	59.40	0.34	2,020,000
合計		302.01		2,720,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積(190.01㎡)に増築面積(約18.2㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件6主たる建物)

経過年数 50 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 1% 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 1\% + (1 - 0.01) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.02$$

(未登記附属建物A)

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。

(未登記附属建物B)

経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 10 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.34$$

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
2、3	3,910,000	0.30	法定地上権	1,170,000

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	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
2、3	3,910,000	-1,170,000		1.00	0.60	1.00	1,640,000
6	2,720,000	+1,170,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,330,000
一 括 価 格(合計)							3,970,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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：特になし。

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(m ²) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
2	115.22	22.6%	1,640,000	370,000
3	394.32	77.4%		1,270,000
合 計	509.54	100.0%	—	1,640,000

第6 参考価格資料

地価公示価格（長浜-17）
所 在：長浜市下八木町字村中574番1
価 格：10,000 円/㎡
位 置：JR北陸本 線「虎姫」駅の北西方・道路距離約 5.2 km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：296 ㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：西 4 m 市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %)
用途指定なし
防火地域の指定無
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

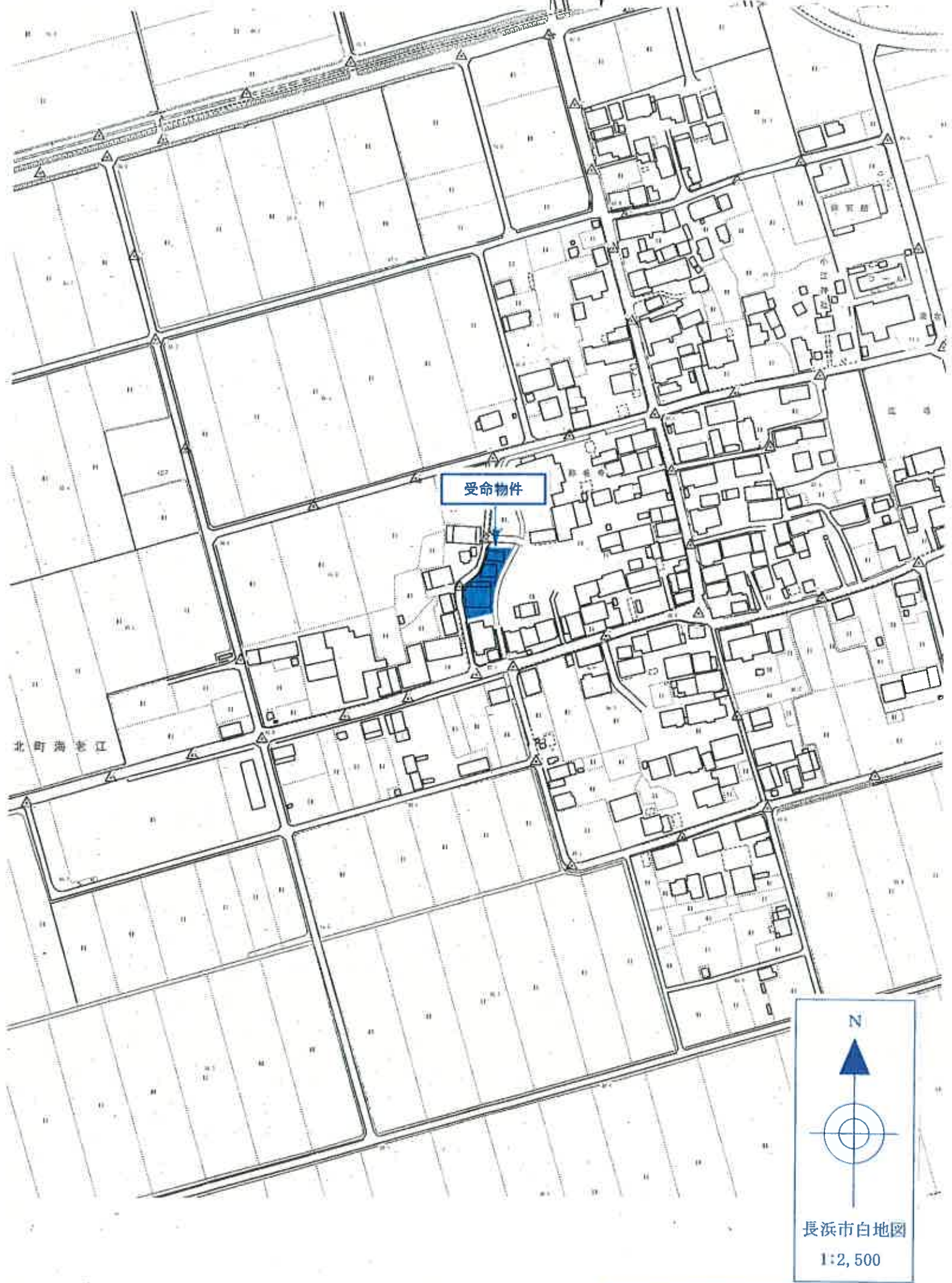
第7 附属資料

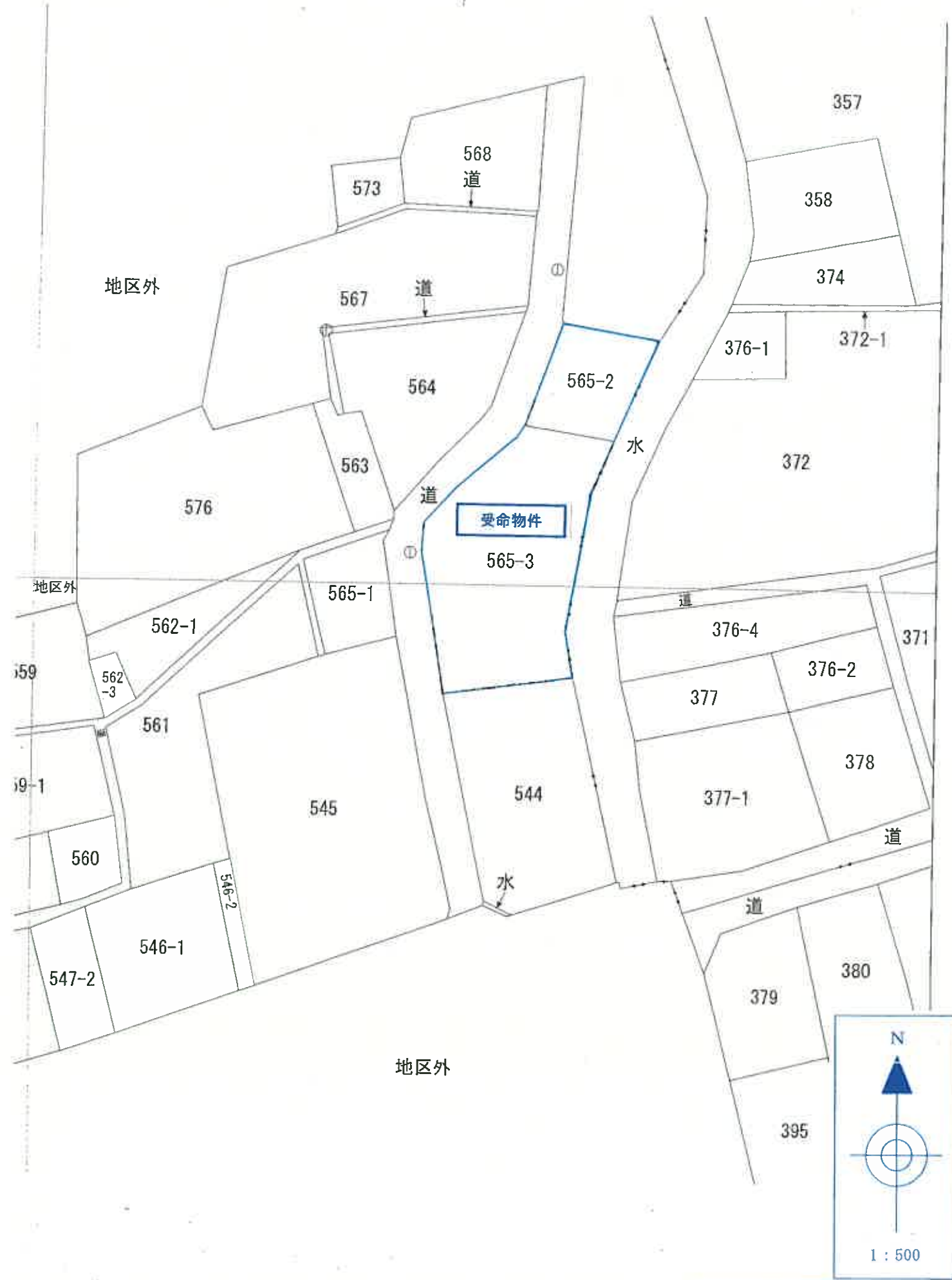
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 法 第 1 4 条 地 図 写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

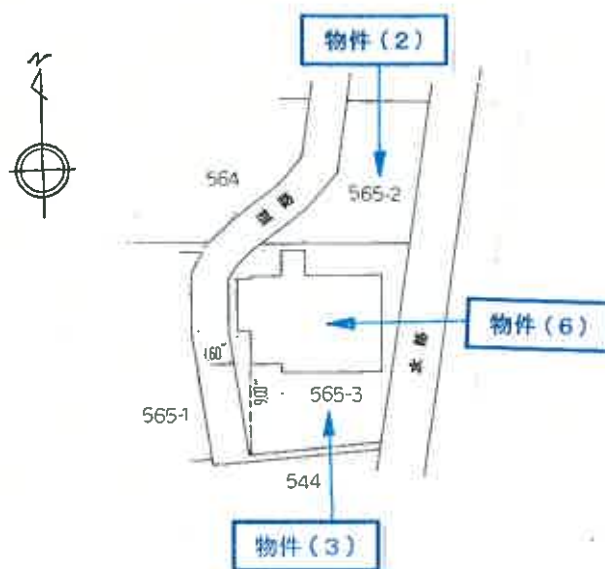
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 2：687,863 円
物 件 3：2,118,681 円
物 件 6：2,405,328 円 (192.79㎡)

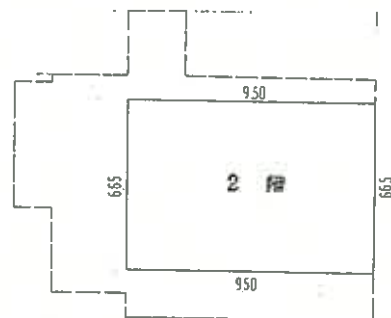
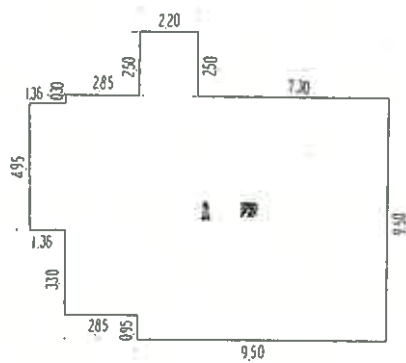
以 上





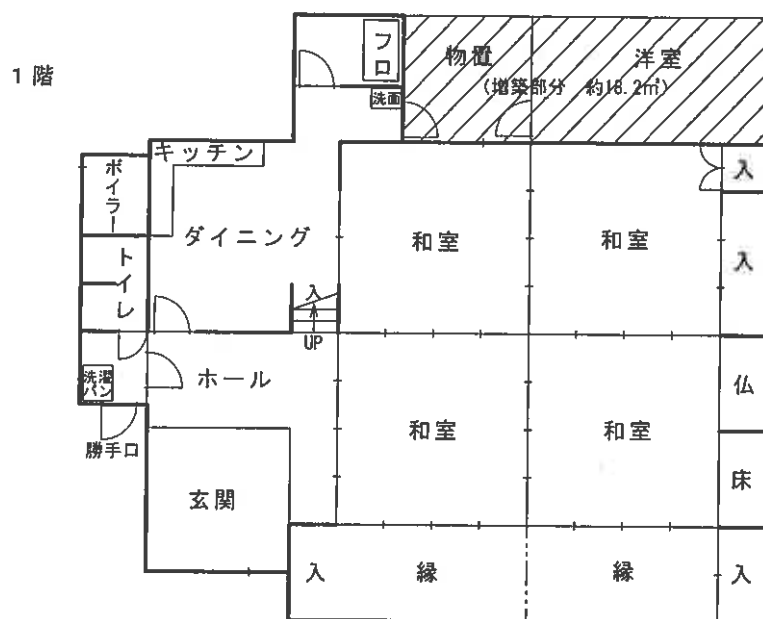


原図縮尺: 1/500

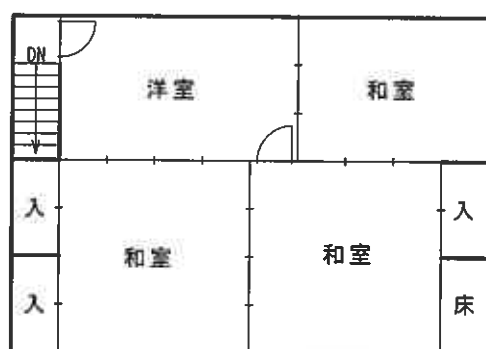


階層	計算式	床面積
1 階	$9.50 \times 9.50 = 90.2500$	126.8495 m^2
	$8.55 \times 2.85 = 24.3675$	
	$4.95 \times 1.36 = 6.7320$	
	$2.20 \times 2.50 = 5.5000$	
	計	
2 階	$6.65 \times 9.50 = 63.1750$	63.17 m^2

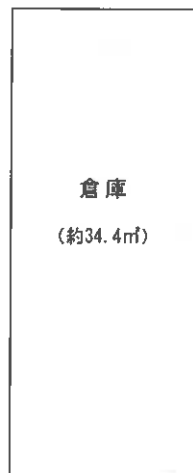
原図縮尺: 1/200



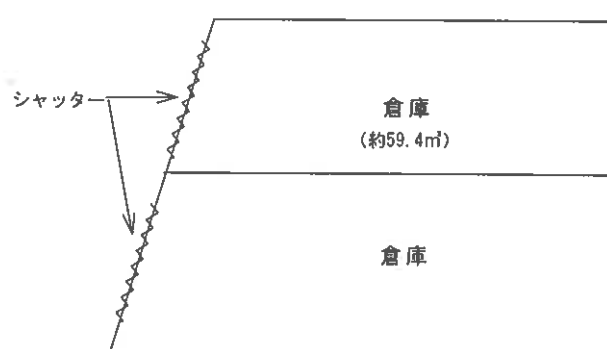
2 階



未登記附属建物 A



未登記附属建物 B







1



2



3



4



5
(物件6)

附属資料7 現況写真