

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 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）
1～3	7,110,000 5,688,000	一括	1,422,000	83,356	17,860
1	1,000,000				
2	2,860,000				
3	3,250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 長浜市川崎町字十九町 |
| | 地 番 | 1 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市川崎町字十九町 |
| | 地 番 | 1 2 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長浜市川崎町字十九町 1 2 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 9 番 5 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 9 . 8 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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3】

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 | 長浜市川崎町字十九町 |
| | 地 | 番 | 1 2 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長浜市川崎町字十九町 |
| | 地 | 番 | 1 2 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 6. 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長浜市川崎町字十九町 1 2 9 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 1 2 9 番 5 |
| | 種 | 類 | 事務所・物置 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 | 面 積 | 7 9. 8 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第5号
令和7年4月16日受理
令和7年5月15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 長浜市川崎町字十九町

地 番 1 2 9 番 1

地 目 雑種地

地 積 8 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市川崎町字十九町

地 番 1 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 2 3 6 . 2 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市川崎町字十九町 1 2 9 番地 5

家屋 番号 1 2 9 番 5

種 類 事務所・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 9 . 8 2 平方メートル

所有者 A

~~4 所 在 長浜市相撲町字下畑宮~~~~地 番 1 0 2 2 番 4~~~~地 目 宅地~~~~地 積 1 4 . 2 9 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1・2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 雑種地(物件1) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 物件2土地につき地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 物件1土地は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(破産者Aの破産管財人弁護士C) ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、管財業務の一環として管理・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(破産者Aの破産管財人弁護士C) ☐ その他の者() 上記の者が本建物(空き事務所及び物置)を所有し、管財業務の一環として管理・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
なし
- 2 物件1土地及び物件2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土地と物件2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（5枚目）が存し、物件2土地については地積測量図（7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。
そのため、公図、物件2土地の地積測量図（7枚目）及び物件1土地の残地測量図（6枚目）等を参考に、現地で隣接する歩道や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ものが9枚目の土地建物位置関係図である。
簡易計測の結果、目的土地の形状は概ね9枚目の土地建物位置関係図に記載の形状に合致し、目的土地の現況面積は、物件1土地及び物件2土地の各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、物件1土地については6枚目の残地測量図しか存しないため、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1土地と物件2土地が、物件3建物の敷地等として一体利用されている。
イ 物件2土地の東側上空に高圧線が通過しているが(写真③)、物件2土地の登記簿には地役権等の記載はない。
- 3 物件3建物（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 建物の外観は写真①及び②のとおりであり、同建物の形状は8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。
イ 同建物の間取りは概ね10枚目に記載のとおりであり、建物内の状況は写真⑦乃至⑮のとおりである。
同建物の物置は土間コンクリートである（写真⑮）。
 - (2) 目的建物の損傷等
ア 同建物内の事務室の床の一部には、ややたわみ等の損傷が見うけられた。
イ 同建物内の扉の開閉にはやや難がある箇所が存した（写真⑨）。
ウ その他、同建物の全体的に、経年相応の汚れや傷み等の損傷が見うけられた。
- 4 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、歩道部分を含む幅員約11.0m～約12.5m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⑤）。

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 ）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 私は目的物件の所有会社であるAの代表者代表取締役です。 2 目的建物は、Aの事務所・物置として使用していましたが、7年前くらいから、同建物は空き家状態です。 3 目的土地の上空を高压線が通過しているようですが、地役権等の設定について、関わったことはありません。

(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16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16日(水) 11:40-12:00	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16日(水) 13:00-13:20	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30日(水) 9:40-10:00	物件所在地	関係人B立会人のうえ立入調査、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。

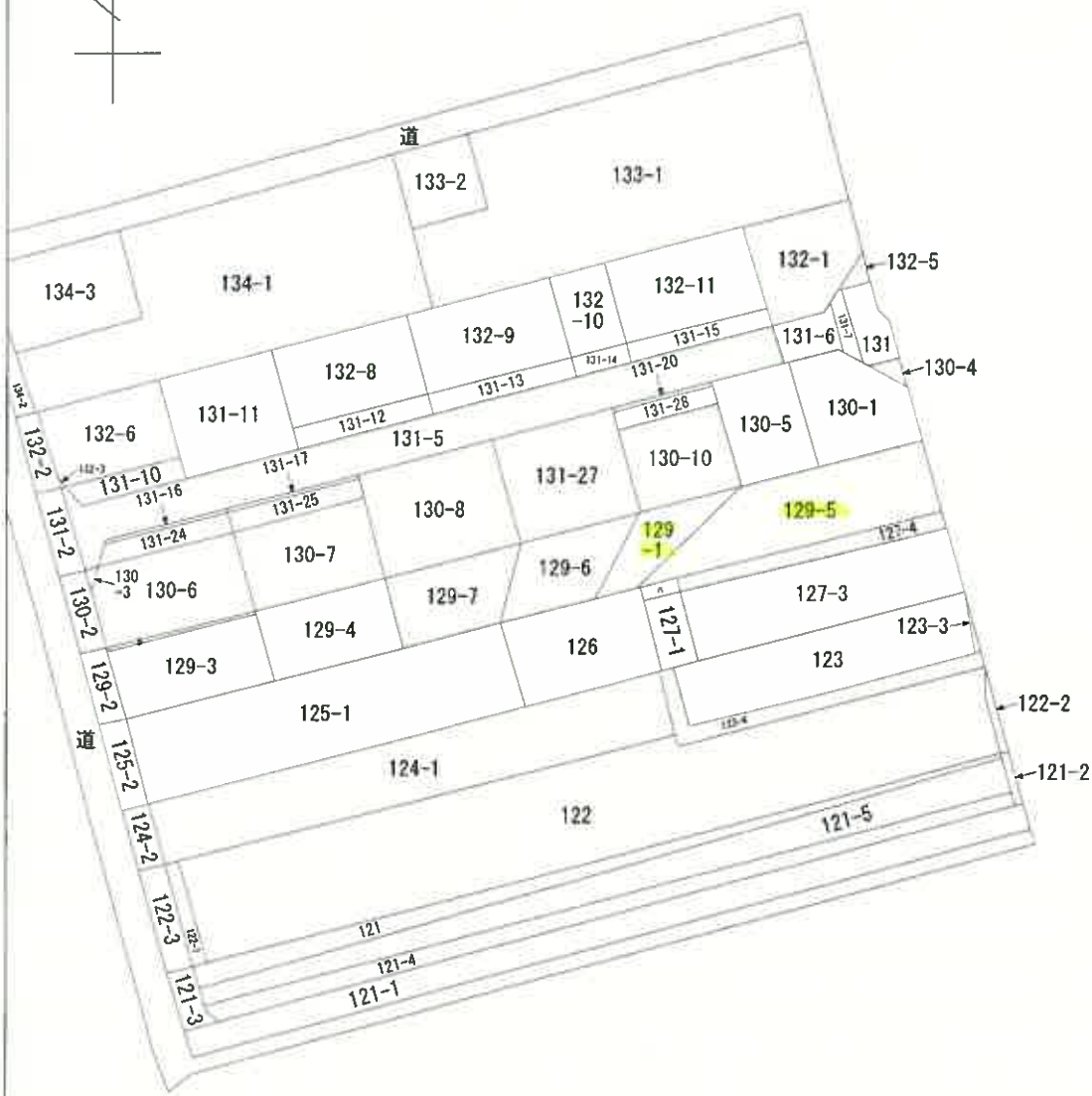
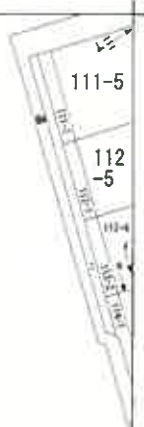
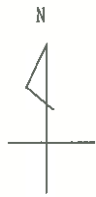
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4枚目)

113-1 114-4 127-2 129-8



請 求 部 分	所 在	長浜市川崎町字十九町				地 番	129番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

(5枚目)

登記年月日：平成11年6月30日

838183

地積測量図

地番 129-6.-7

土地の所在 長浜市川崎町字十九郎

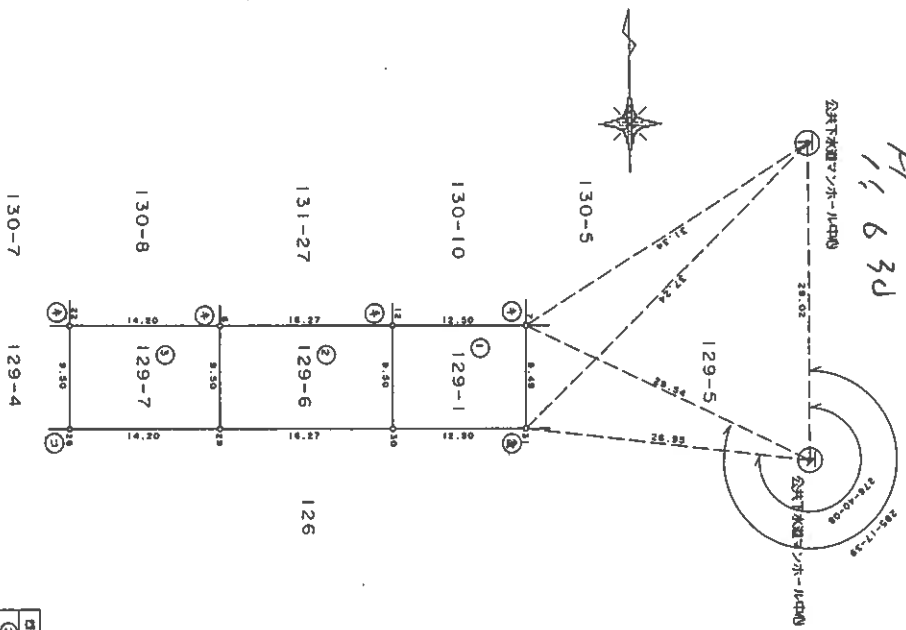
A4判に縮小

座標求積表

地番	① 129-6	② 129-7	③ 129-1
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
12	208.210	62.329	600.165941
6	208.350	46.051	-432.18635
29	198.825	45.976	-442.702904
30	198.701	62.253	584.244405
		西面	309.518807
		面積	154.7594035
		地積	154.75 m ²

地番	④ 129-7	⑤ 129-1	⑥ 129-4
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
6	208.350	46.051	442.642212
22	208.437	31.843	-299.196828
28	198.934	31.768	-305.354016
29	198.825	45.976	431.990496
		西面	270.081864
		面積	135.0409320
		地積	135.04 m ²

地番	⑦ 129-1	⑧ 129-4
測点	Xn	Yn
公	373.0754995	289.8003355
測		83.2751240
地		83.27



図例	説明
①	境界線の延長
②	境界線の縮小
③	境界線の拡大
④	境界線の縮小・拡大
⑤	境界線の縮小・拡大
⑥	境界線の縮小・拡大
⑦	境界線の縮小・拡大
⑧	境界線の縮小・拡大
⑨	境界線の縮小・拡大
⑩	境界線の縮小・拡大

製作者

平成11年6月20日

申請人

縮尺 1/500

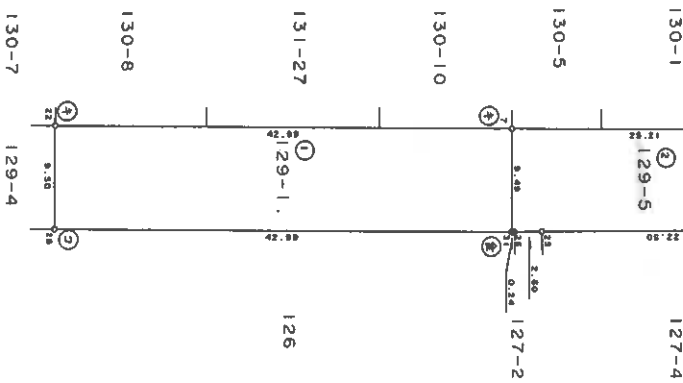
登記年月日：平成10年12月4日

129-1
地番 129-5
地積測量図 838180
土地の所在 長浜市川崎町字十九郎



110 12.4

公共下水道トンネル中0 道路 公共下水道トンネル中0



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
9	207.915	100.051	941.179757
7	208.099	74.834	-696.704540
31	198.605	74.758	-709.961968
26	198.603	74.998	2.999920
25	198.645	77.599	6.906311
10	198.692	100.100	927.927000
		地面積	472.406480
		地積	236.2032400
		地積	236.20 m ²
地番	129-1	地積	236.2032400
公	609.2766995	地積	373.0754595
		地積	373.07 m ²

①	境界線の距離
②	コンクリート製
③	土間
④	アスファルト
⑤	コンクリート
⑥	土間
⑦	アスファルト
⑧	コンクリート
⑨	土間
⑩	アスファルト

製作者



平成10年12月2日
日作製

申請人



縮尺

1/500

西武式九

A4判に縮小

平成 11. 9. 14

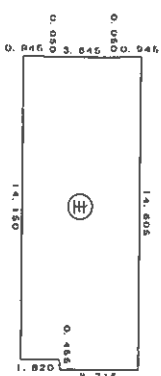
各階平面図

家庭番号 129番5

63336 西園圖物建

建物の所在
長浜市川崎町字十九町129番地5

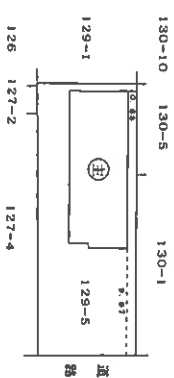
411814



求積法

0.945	x	0.050	=	0.047250
0.945	x	0.050	=	0.047250
5.535	x	14.100	=	78.043500
3.715	x	0.455	=	1.690325

合 計	79.828325
床面積	79.82 m ²



(2) (3) (4) (5)

作者

平成11年8月30日
年 月 日(作製)

1/250 縮尺

申請人

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

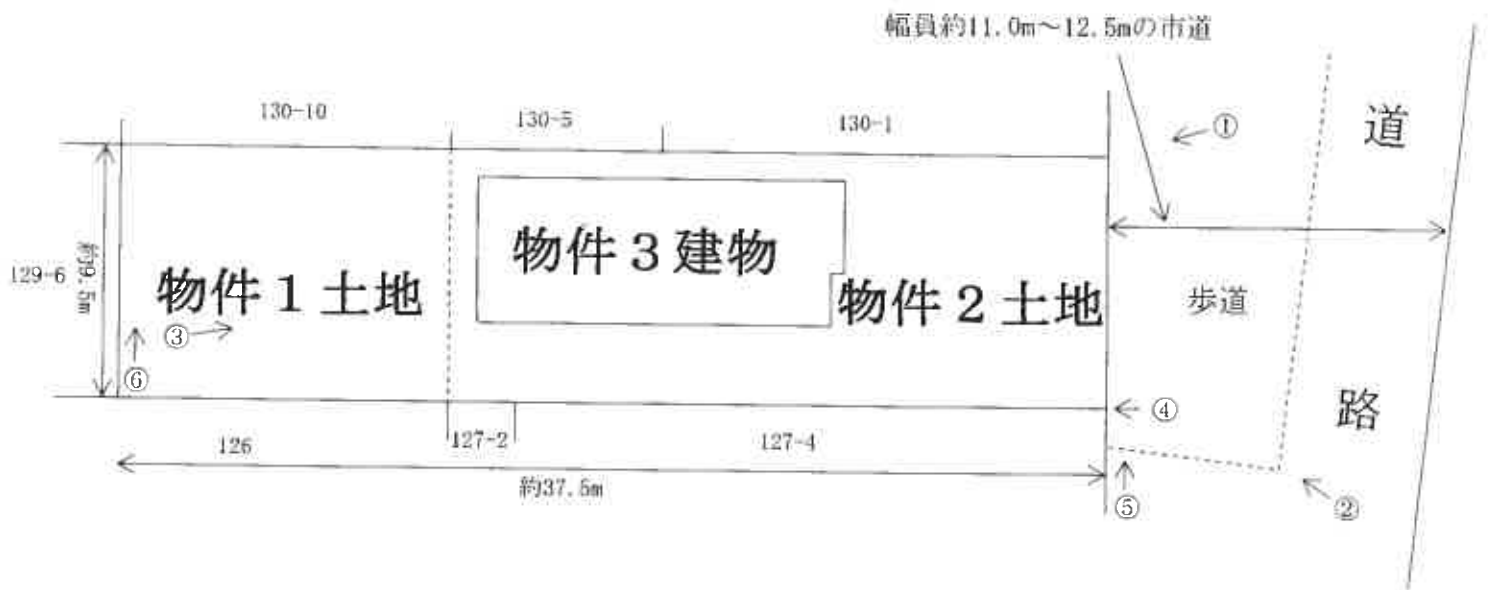
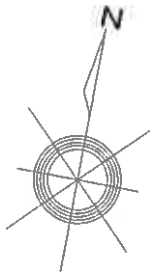
A4判に縮小

(8 枚目)

【 土地建物位置関係図 】

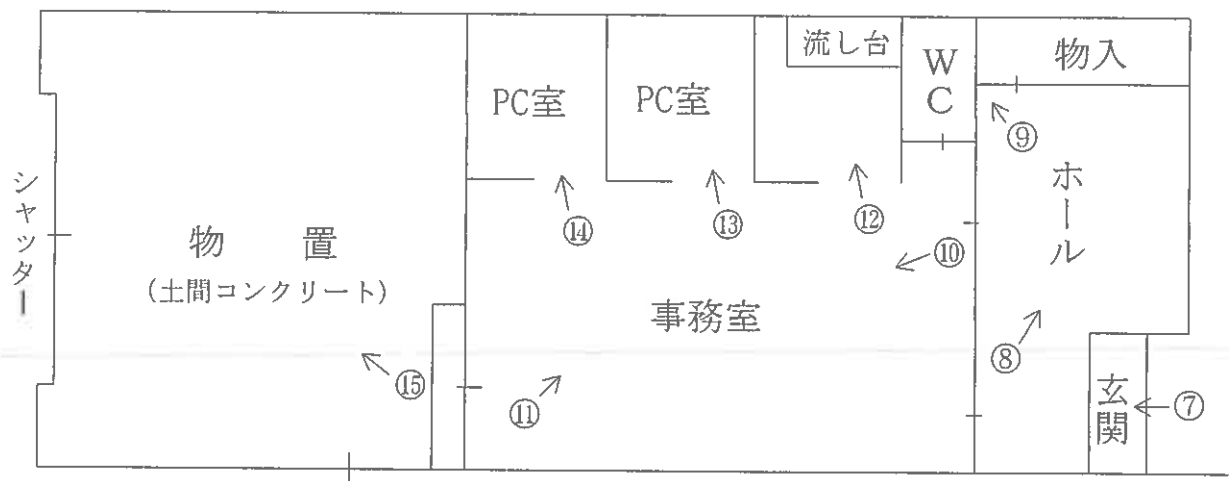
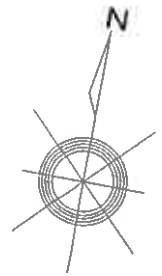
(検尺は概測である)

○→写真撮影位置方向



【間取図略図】—物件3建物

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

物件3建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 5号
物件 1～3

令和 7 年 4 月 3 0 日 現 地 調 査

令和 7 年 5 月 1 2 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

高 橋 靖 展

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,000,000 円
物件2 (土地)	金 2,860,000 円
物件3 (建物)	金 3,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 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・2の内訳価格は物件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 積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地目 積	「物件目録記載のとおり」	
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		
1 2	【土地】 ①地積測量図はあるが、物件1は残地求積による図面である。 現地において、本件土地範囲を巻尺により測ったところ、概ね現地概則数量と登記数量とは一致するものと推定されるが、物件1は残地求積であること等から、正確には測量することが望ましい。 ②物件2東側上空に高圧線が通過している。なお、登記事項に地役権等の詳細について記載はなく、離隔距離等については、確認することができなかったことに留意されたい。 ③物件1の登記上の地目は雑種地であるが、現況は物件2と一体的に利用されている。		
3			

物 件 目 録

1 所 在 長浜市川崎町字十九町

地 番 1 2 9 番 1

地 目 雑種地

地 積 8 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 長浜市川崎町字十九町

地 番 1 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 2 3 6 . 2 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 長浜市川崎町字十九町 1 2 9 番地 5

家屋 番号 1 2 9 番 5

種 類 事務所・物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 9 . 8 2 平方メートル

所有者 A

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線「 長浜 」駅の 北東 方 ・ 道路距離 約 2,900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅や事業所が混在する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 % ない 景観計画区域、屋外広告物規制区域(第6種地域)
画 地 条 件	規模 319.20 m ² (公簿) 間口 9.2m、 奥行 37.5m、 長方形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。	
接 面 道 路 の 状 況	東側:幅員約11～12.5m舗装市道川崎南北1号線ほか(法42-1-1号道路)に概ね 等高に接面。	
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。 昭和54年、平成元年及び平成11年の住宅地図では建物の表示はない。 本件土地にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、地目について、昭和62年に田から雑種地に、物件2については、さらに平成11年に宅地に地目変更されている。また、所有者について、平成11年に現所有者名義となる以前は個人名義であったことが確認できた。	
特 記 事 項	①前記目的物件の特記事項記載の事項に留意されたい。 ②東側で接面する市道は前記記載の市道名称のほか、新川右岸1号線としても市道認定されている。また、幅員は、両市道を合わせたものを記載している。なお、本件土地が接面している部分は歩道状になっている。 ③上下水道について、長浜市担当課での確認によれば、東側市道にある管から引き込んで、とのことであったが、引き込み管の正確な位置については、特定することができなかった。	

(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 3)

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）：平成11年6月20日 新築 経 過 年 数 ： 26 年 経済的残存耐用年数： 2 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロス貼、板張りほか 天 井 ： ボードほか 床 ： カーペット、土間コンクリートほか 設 備 ： 電気、給排水等 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：事務所・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	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	①経年相応の劣化のほか、以下の事項が認められる。 ・事務室内の床面にややたわみがある。 ・ドアの開閉にやや難のある箇所がある。 ②建物図面記載の方位がややずれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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	43,400	0.86	83	0.90	2,790,000
2	43,400	0.86	236.20	0.90	7,930,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長浜(県) -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/116 = 43,400\text{円/㎡}$

◇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 : 方位 1.01

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/116$

イ 個 別 格 差 : 方位 1.01 高圧線 0.90 間口と奥行 0.95 (相乗積 86/100)

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
3	140,000	79.82	0.10	1,120,000

ウ 現価率

(物件3 主たる建物)

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 2 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)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.15) = 0.10$

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	2,790,000	0.40	法定地上権	1,120,000
2	7,930,000	0.40	法定地上権	3,170,000
計				4,290,000

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
1	2,790,000	-1,120,000		1.00	0.60	1.00	1,000,000
2	7,930,000	-3,170,000		1.00	0.60	1.00	2,860,000
3	1,120,000	+4,290,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,250,000
一 括 価 格(合計)							7,110,000

ウ 占有減価修正 : 本件の場合不要

エ 市場性修正 : 本件の場合不要

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

地価調査価格【長浜(県)ー6】

所 在： 長浜市南田附町字十八坪275番19

価 格： 50,800 円/㎡

位 置： JR北陸本 線「 長浜 」駅の 北東 方・道路距離約 3,200 m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 170 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 東側6m道路

用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
防火地域の指定無

地 域 の 概 要： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 1,923,608 円

物件2 : 5,474,171 円

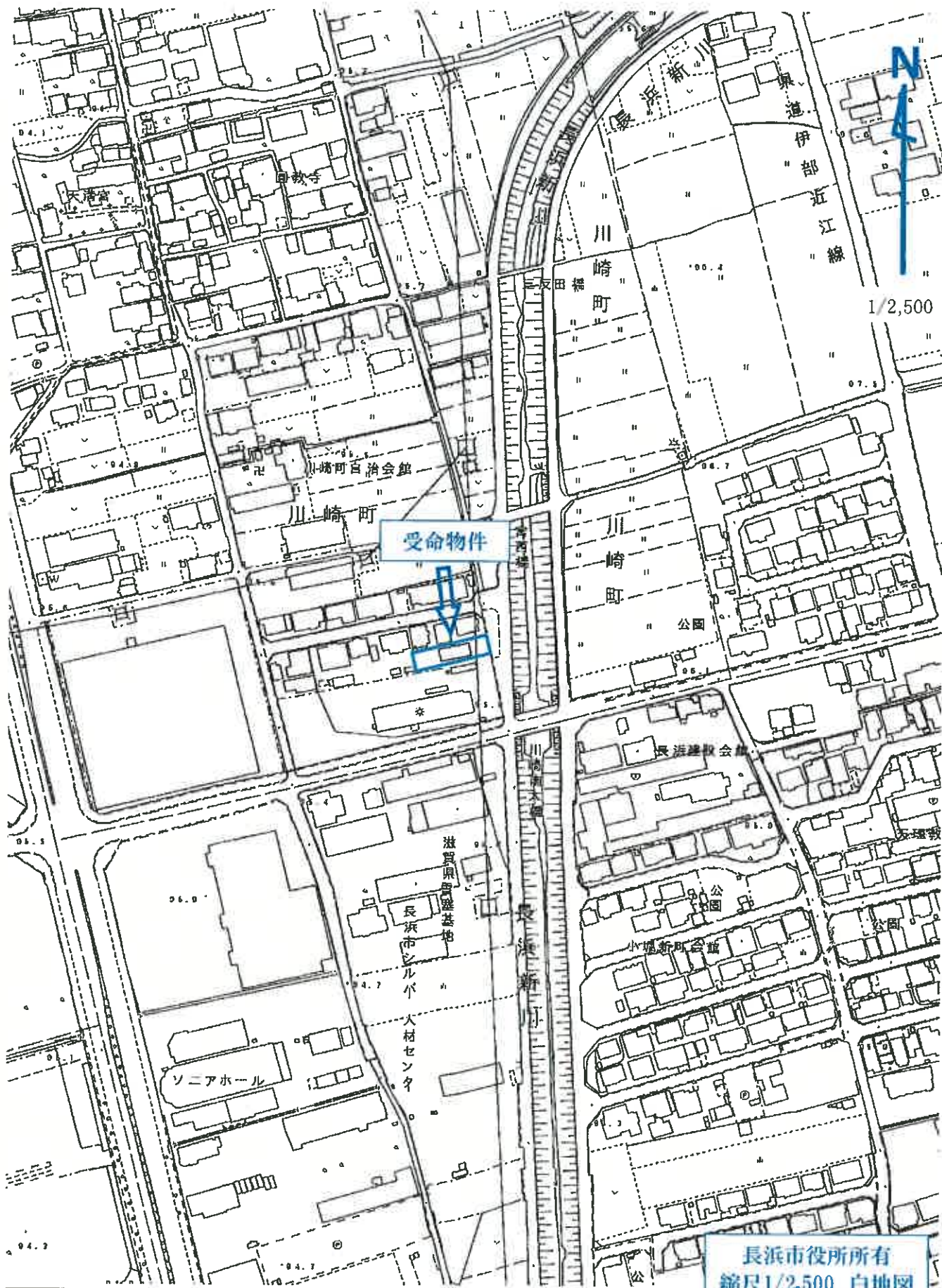
物件3 : 978,974 円

以 上



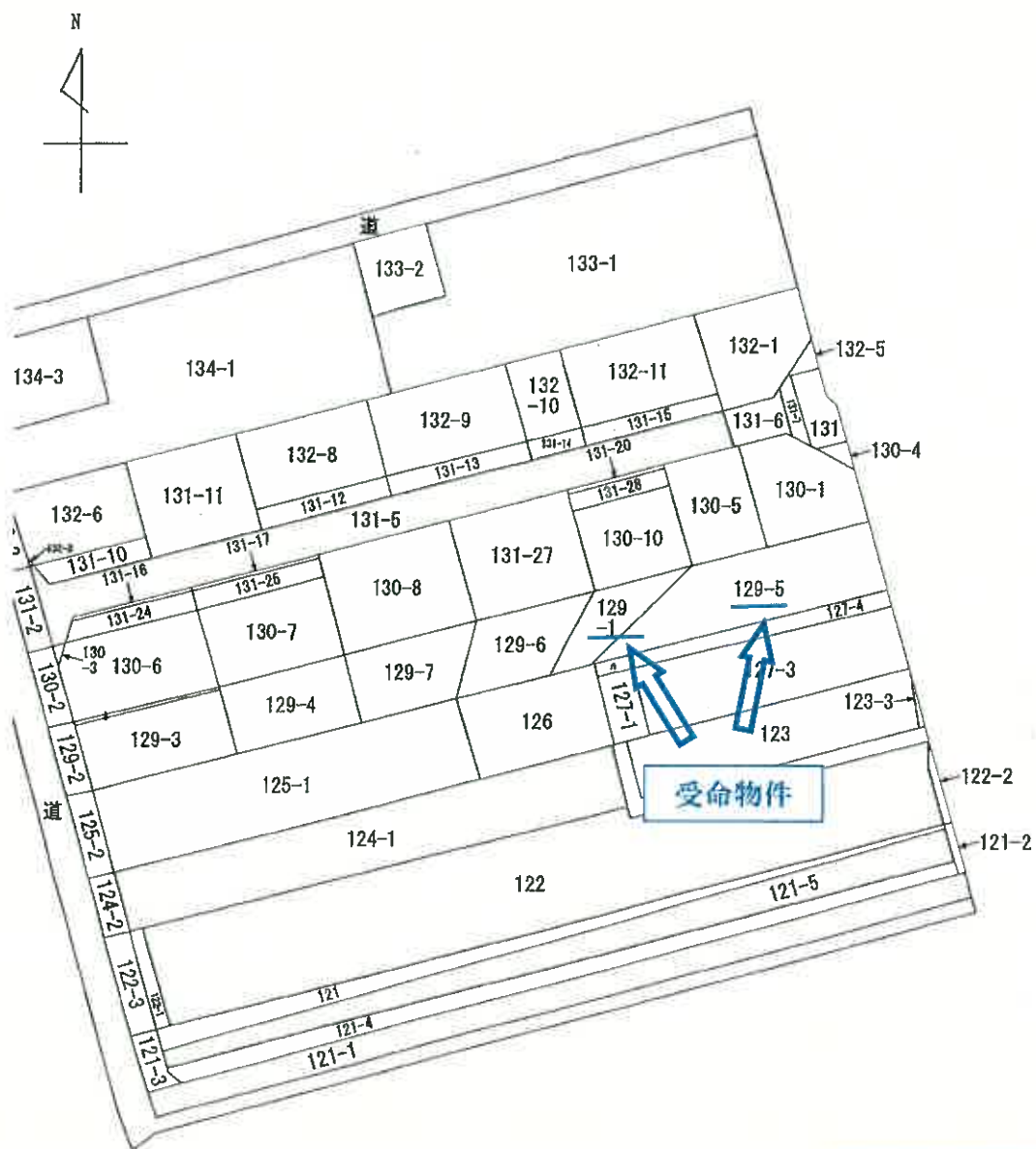
長浜市役所所有
縮尺1/10,000 白地図

附属資料①
受命物件の位置図



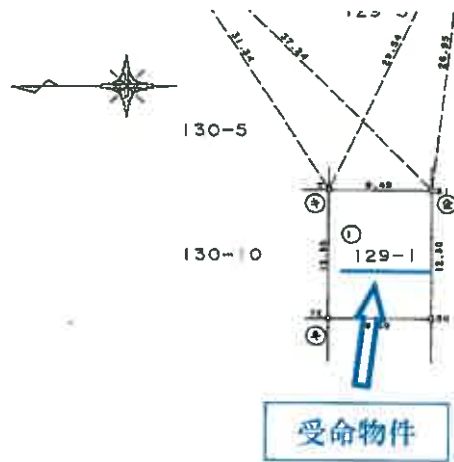
長浜市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



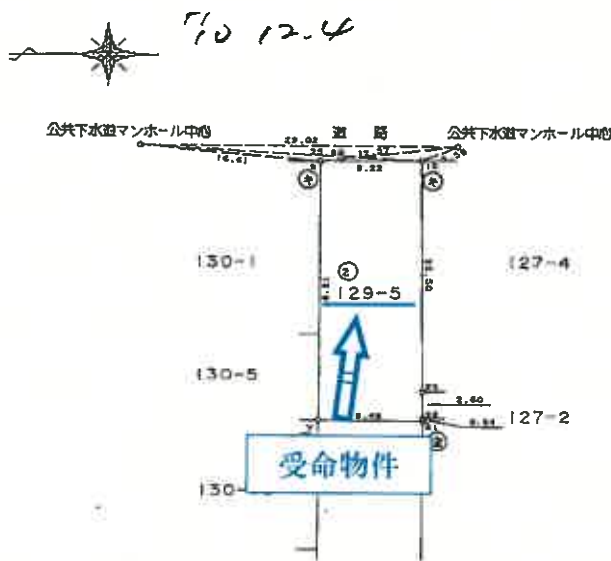
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

地番	①	129-1	縮尺	289.8003355
公	期	373.0754595	縮尺	83.2751240
			地積	83.27 m ²

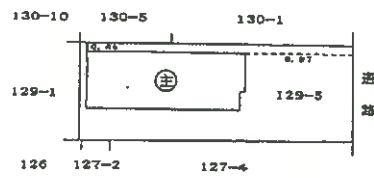


縮尺1/500
A3をA4に縮小

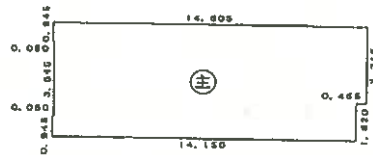
座標求積表

地番	①	129-5		
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
9	207.915	100.051	941.179757	
7	208.099	74.834	-696.704540	
31	198.605	74.756	-709.904668	
26	198.603	74.998	2.999920	
25	198.645	77.599	6.906311	
10	198.692	100.100	927.927000	
		包面積	472.406480	
		面積	236.2032400	
		地積	236.20 m ²	

附属資料④
地積測量図写



縮尺1/500
A3をA4に縮小

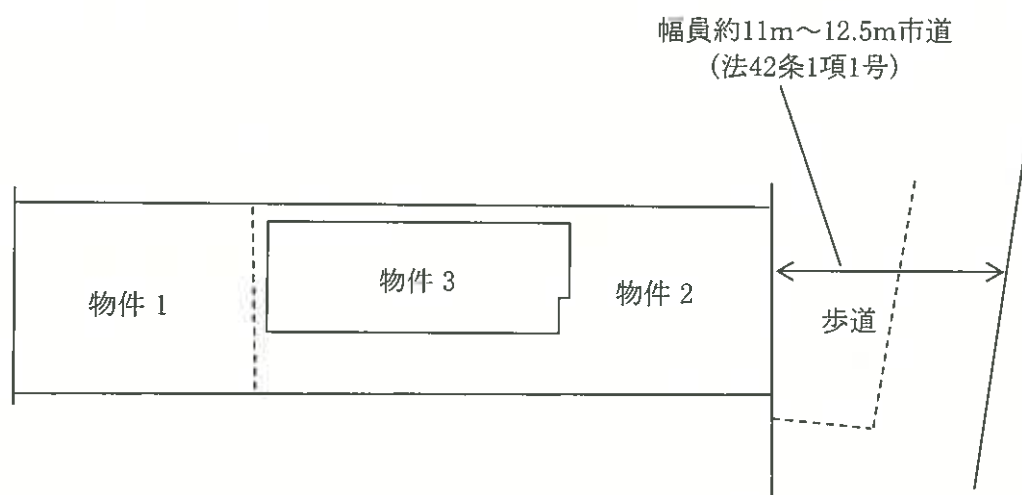


主	求	積	差
0.945 x	0.050	m	0.047250
0.945 x	0.050	m	0.047250
5.535 x	14.100	m	78.043500
3.718 x	0.455	m	1.690325
合 計			79.828325
床面積			79.82 m

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

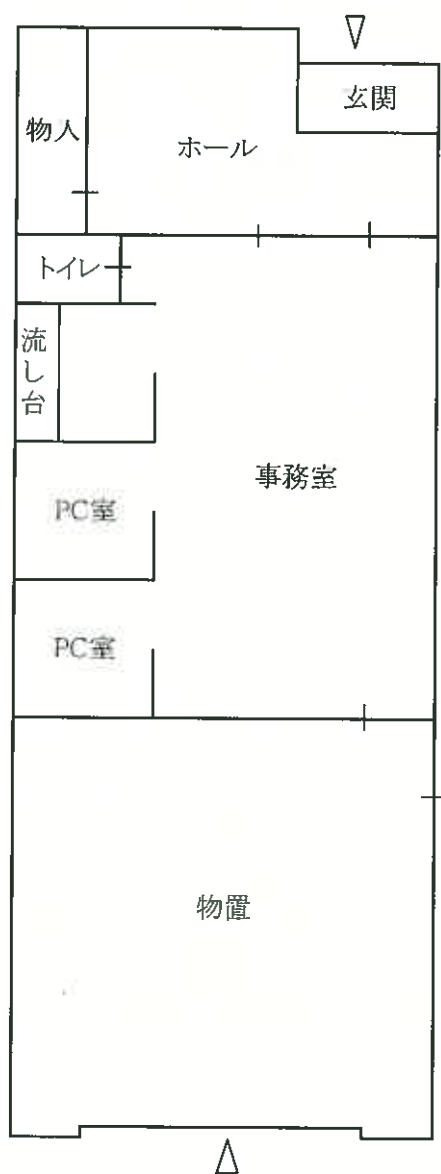
土地建物位置関係図



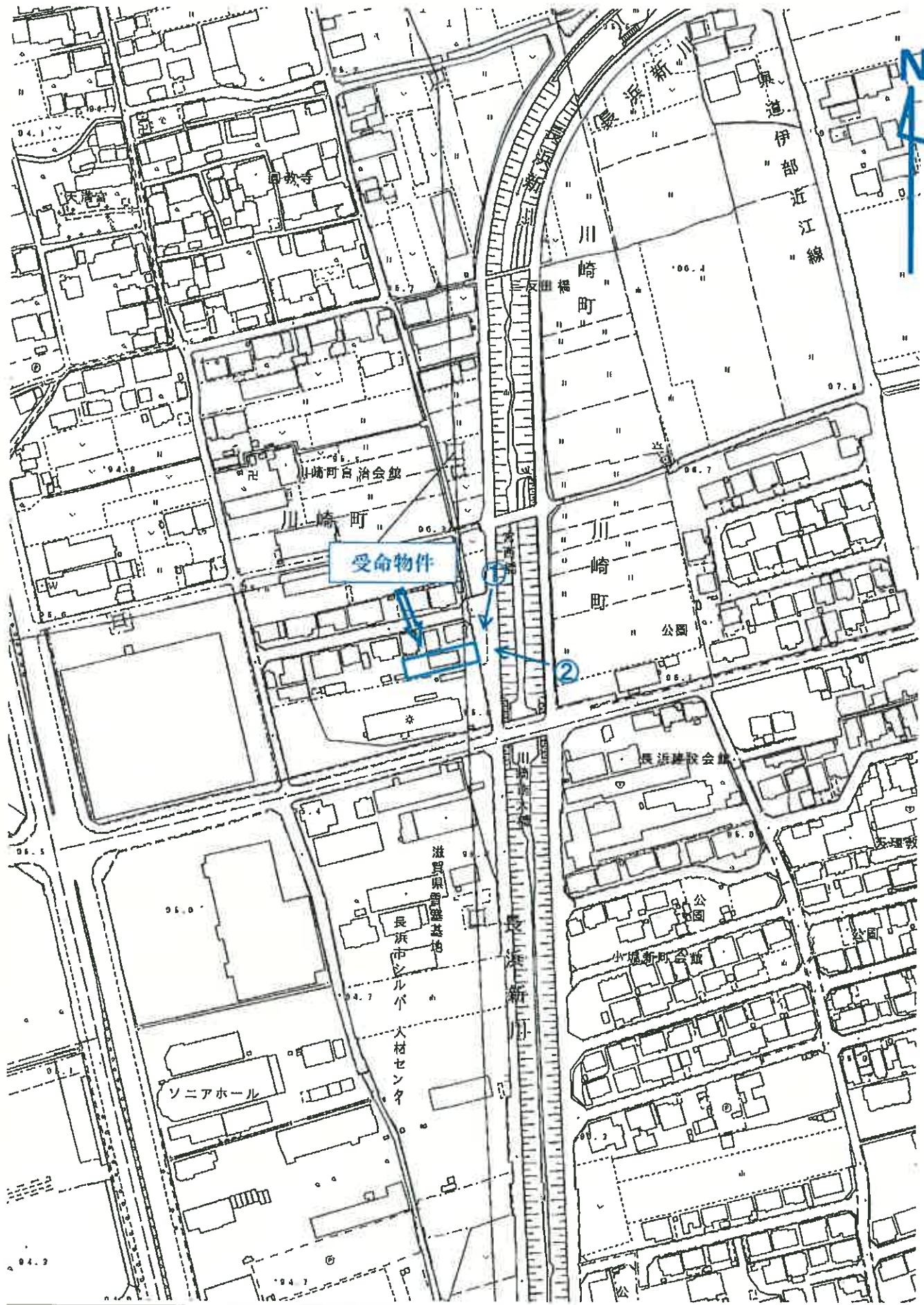
令和7年(ケ)第5号 物件1~3

附属資料⑥
土地建物位置関係図

建物間取図(概略)



附属資料⑦
建物間取図



附属資料⑧
写真撮影位置図



1



2



3



4

附属資料⑨
現況写真