

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 3 1 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 1 4 日から 令和 7 年 8 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 3 1 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 1 0 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, 2	3,300,000 2,640,000	一括	660,000	59,139	0
1	910,000				
2	2,390,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市木之本町黒田字大澤 |
| | 地 番 | 1 7 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市木之本町黒田字大澤 1 7 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 1 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル
2 階 9 9 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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、2】

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、2】

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 | 長浜市木之本町黒田字大澤 |
| | 地 番 | 1 7 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市木之本町黒田字大澤 1 7 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 1 番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 9 . 0 0 平方メートル
2階 9 9 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第9号
令和7年5月15日受理
令和7年6月12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 | 長浜市木之本町黒田字大澤 |
| | 地 番 | 1 7 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市木之本町黒田字大澤 1 7 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 1 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル
2 階 9 9 . 0 0 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	
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() 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:	
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 ☐ 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 [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
目的建物の玄関に目的物件所有者の表札が存した。
- 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
目的土地については、法務局備付けの公図（7枚目）が存するが地積測量は存しない。
そのため、上記公図、市役所税務課備付けの地番図及び物件2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、9枚目の土地建物位置関係図である。
簡易計測の結果、目的土地の形状は土地建物位置関係図に記載の形状に概ね合致し、同土地の現況面積は、公簿記載の面積に概ね合致していると認められたが、同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史料される。
 - (2) 目的土地の状況
ア 目的土地は、物件2建物（以下、「目的建物」という。）の敷地として利用されている。
イ 関係人の陳述によると、目的物件への給水管に水漏れがあるようであるが、損傷箇所等の特定はできなかった。
- 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 同建物の外観は写真①乃至③のとおりであり、その形状は8枚目の各階平面図に記載の形状に概ね合致している。
イ 同建物の間取りは、概ね10枚目の図面のとおりであり、建物内の状況は写真⑧乃至⑭のとおりである。
ウ 同建物内はオール電化である。
 - (2) 目的建物の損傷等
ア 目的建物1階の和室(写真⑨、⑩、⑮)の畳には、撓んでいる箇所が複数見うけられ、同階東側の和室には、床が腐って落下している箇所(写真⑯)が見うけられた。
関係人の陳述によると、シロアリが原因である可能性があるが、原因は特定できなかった。
イ 関係人の陳述によると、目的建物には雨漏れしている箇所があるようであるが、雨漏れしている箇所等の特定はできなかった。
ウ 目的建物の南西側の和室のクローゼットの扉が一部損壊し、開閉に難が生じていた(写真㉓)。
エ 目的建物2階の北西側の洋室の扉の取っ手(写真㉔)が損壊し、開閉に難が生じていた(写真㉕)。
オ その他には、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。
- 4 構築物について
 - (1) 目的建物の東側にストックヤードが存し(写真③)、同構造及び用途から同建物に附属した構築物と認めた。
ストックヤード内の状況は写真㉖乃至㉗のとおりである。
 - (2) 目的建物の2階の東側には、ストックヤードの屋根を利用して構築されたベランダが存し(写真③)、同構造及び用途から同建物に附着した構築物と認めた。
ベランダの状況は写真㉘のとおりであるが、屋根や床の一部は劣化し、損壊している箇所が見うけられた。
- 5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）

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) 目的土地は北側で、幅員約4.4mの舗装の法外道路に概ね約0.2mから約0.8m低く接面する(写真④)。
- (2) 目的土地は西側で、幅員約4.4mの舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に概ね等高から約0.5m高く接面する(写真⑤)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者の長男	1 目的物件所有者は私の父親で、目的建物には父親と私の二人が生活しています。 2 父親が立入調査に立ち会えないので、伯母にも立会ってもらうことにしました。 3 目的建物はオール電化です。 4 目的建物の和室(写真⑨、⑩、⑮)の畳には、撓んでいる箇所が複数あり、床が腐って落下している箇所(写真⑯)があります。 5 撓んでいる原因はシロアリかもしれません。 6 目的建物内には雨漏れしている箇所があるようなのですが、雨漏れの箇所は特定できません。 7 目的物件への給水管に水漏れがあるようなのですが、どこで漏れているのか確認できていません。
■目的物件所有者の姉	1 私は目的物件所有者の姉で、近くに住んでいます。 2 目的建物内の様子は上記長男の陳述のとおりです。 3 目的建物所有者の弟からも相談を受けていましたが、目的建物の1階の床が撓んだりしているのは、シロアリが原因だと思います。そして、給水管に水漏れがあるようなことも弟から聞いていたので、どこかで水漏れしていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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7年5月15日(木) 10:20-10:40	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5月22日(木) 8:50-9:15	物件所在地	目的物件の所在確認、目的物件所有者の長男と面談、占有状況等確認
令和7年5月22日(木) 10:30-11:00	長浜市役所税務課	目的物件の地番図等交付請求
令和7年6月5日(木) 12:40-13:20	物件所在地	目的物件所有者の長男及び同所有者の姉立会いのうえ立入調査、写真撮影、評価人と帯同、接面道路等確認

(特記事項)

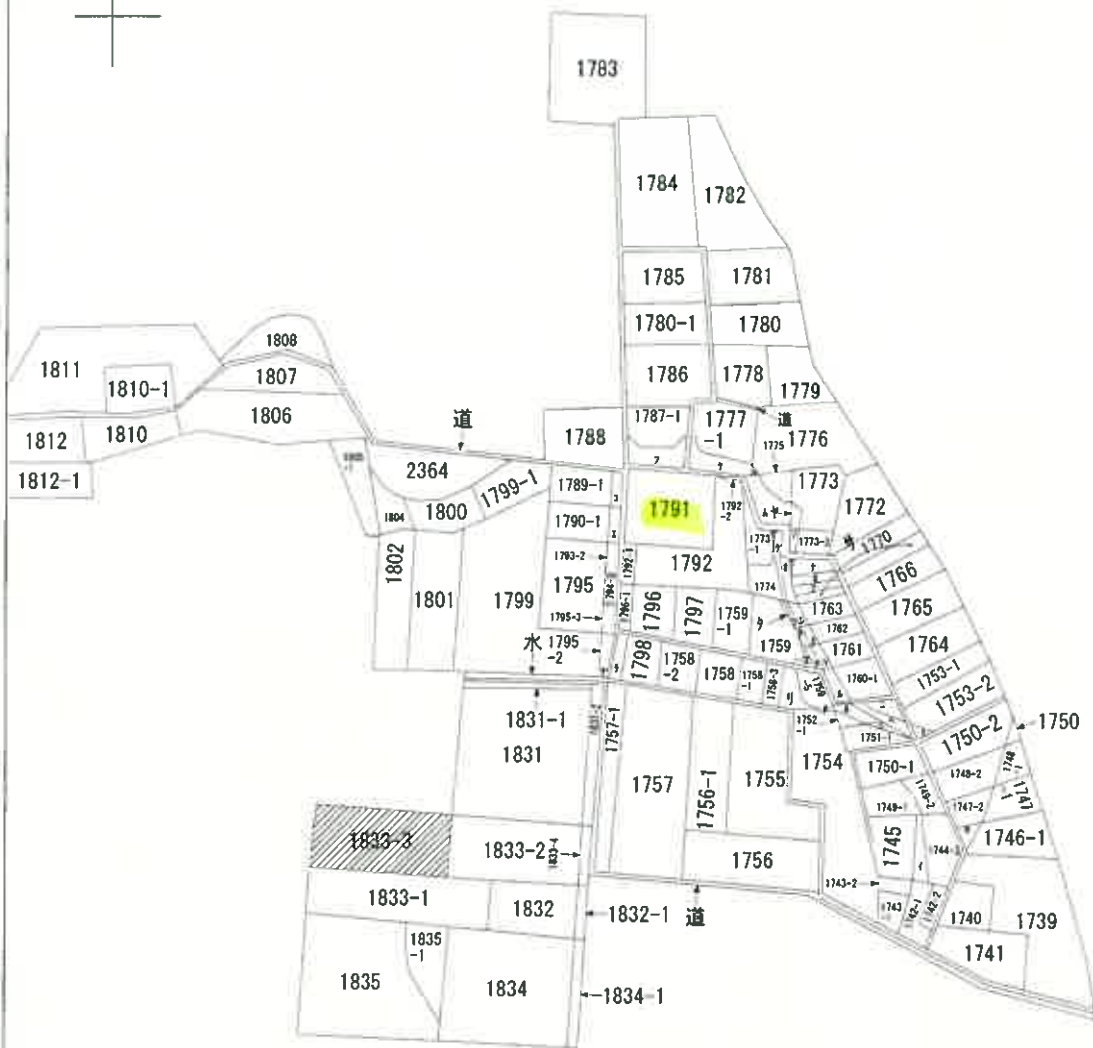
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(6 枚 目)

1744-1 1751-2 1752-3 1753-3 1759-2 1760-2
 1746-2 1752-2 1752-4 1754-1 1759-4 つづく



注 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



木之本町黒田

請求部	所在	長浜市木之本町黒田字大澤				地番	1791番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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					備考付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

請求番号：2-1
(1/2)

(2 枚目)

公用

登記年月日：平成11年9月13日

(8 枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-2

各階平面図

家屋番号 1791 巻の2

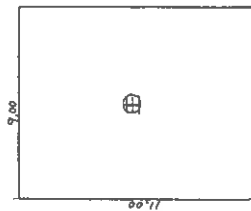
建物図面

410326

建物の所在 伊香郡木之本町大字黒田字大澤1791番地

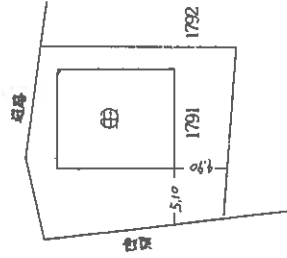
11 長野市木之本町黒田

11.9.13



1 階 2 階各階同型

11.00×9.00=99.0000



(縮小)

作製者

11 年 9 月 5 日 (作製)

申請人

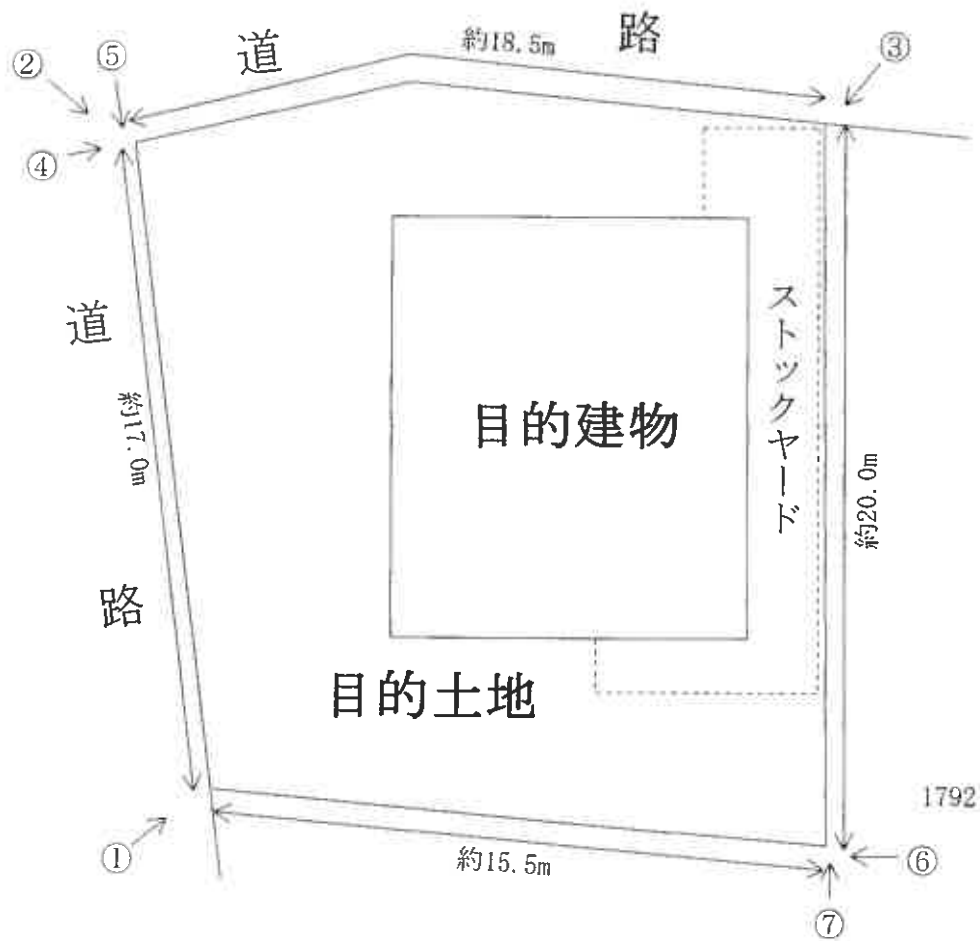
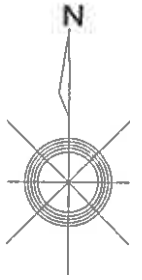
縮尺 1/500

(8 枚目)

【 土地建物位置関係図 】

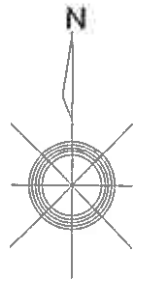
(検尺は概測である)

○→ 写真撮影位置方向



【 間 取 図 略 図 】

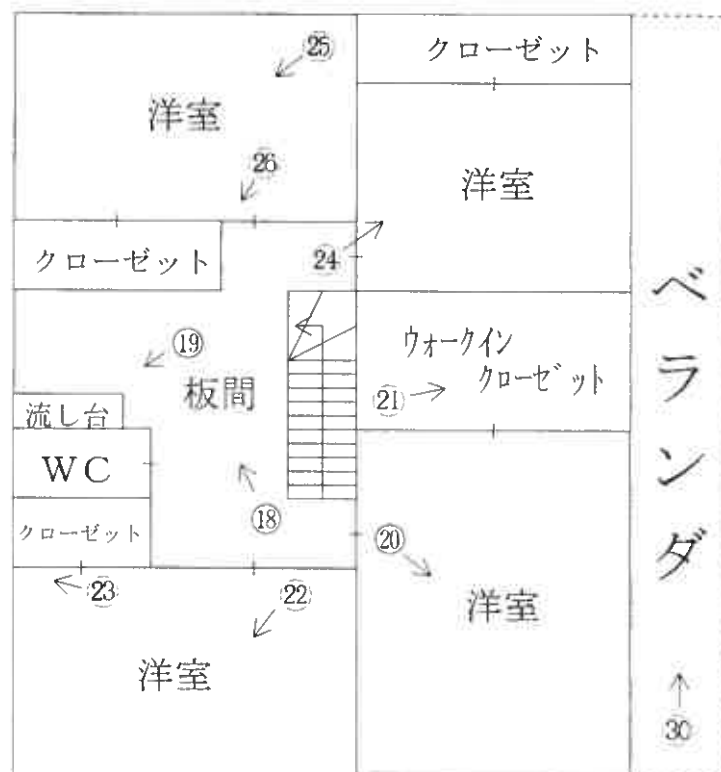
○→ 写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(// 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



(15 枚目)

①⑥



①⑦



①⑧



(16 枚目)

①9



②0



②1



②②



②③



②④



(18枚目)

②5



②6



②7



②8



②9



③0



(20 枚目)



令和 7年 (ケ) 第 9 号
令和 7年 6月 5日 現地調査
令和 7年 6月 23日 評価
発行番号 第25-5829号

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

浜 本 博 志

第1 評価額

一括 価 格	
金 3,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 910,000 円
物件2 (建物)	金 2,390,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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 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」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市木之本町黒田字大澤 |
| | 地 番 | 1 7 9 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 0 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市木之本町黒田字大澤 1 7 9 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 1 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル
2 階 9 9 . 0 0 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)

位 置 ・ 交 通	JR北陸本 線「木ノ本」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 1.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の山麓部に位置する農家集落地域	
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 土砂災害警戒区域に含まれる 埋蔵文化財包蔵地「黒田観音堂遺跡」に含まれる
画 地 条 件	規模 300.82 m ² (公簿) 間口 約17m 奥行 約15～19m程度 概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.4m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条2項) 北側で幅員約4.4m程度の法外道路に接面	
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。1985年(昭和60年)の住宅地図(ゼンリン)によると、当該物件所在地には、すでに宅地として使用されていたことが伺える表記がある。閉鎖登記簿等によれば、相当以前から宅地であり、宅地以外の地目による表記等の履歴は確認できない。	
特 記 事 項	物件(1)は土砂災害警戒区域に含まれる 物件(1)西側接面市道は、上記の通り、長浜市指定道路図において建築基準法第42条第2項道路となっているが、現地において簡易計測した結果、約4.4mの幅員があり、長浜市道路台帳図上も4m以上の幅員があるものと認められる。 また、長浜市保管の、対象物件にかかる建築計画概要書(配置図)においても、接面道路は4m以上の表記がある。 以上より、いわゆるセットバックの必要はない可能性が高い。	

(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9月2日 新築 経過年数：26年 経済的残存耐用年数：4年程度
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：パネルボード貼等 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：オール電化住宅
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
保守管理の状況	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	建築確認 H11認建滋木0047（平成11年6月10日） 完了検査 なし 1階和室の一部の床に傷みがあるなど、建物の損傷等については、執行官による現況調査報告書の通りである。

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	9,200	1.01	300.82	0.90	2,520,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜-11

公示価格等 11,100円/㎡ × 時点修正 98.8/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/119 = 標準画地価格 9,200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±0% (相乗積 100/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 100/103 × 接近条件 100/105 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/119

イ 個 別 格 差 : 角地+1% (相乗積 101/100)

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	125,000	198.00	0.12	2,970,000

ウ 現価率

(物件2 主たる建物)

経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 4 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 0.30) = 0.12

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	2,520,000	0.40	法定地上権	1,010,000

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	2,520,000	-1,010,000		1.00	0.60	1.00	910,000
2	2,970,000	+1,010,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,390,000
一 括 価 格(合計)							3,300,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (長浜-11)

所 在 : 長浜市木之本町黒田字田町982番

価 格 : 11,100 円/㎡

位 置 : JR北陸本 線「 木ノ本 」駅の 北西 方・道路距離約 1.1 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 552 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南 5 m 市道

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 公 図 写 し
- 4 建物図面写し、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

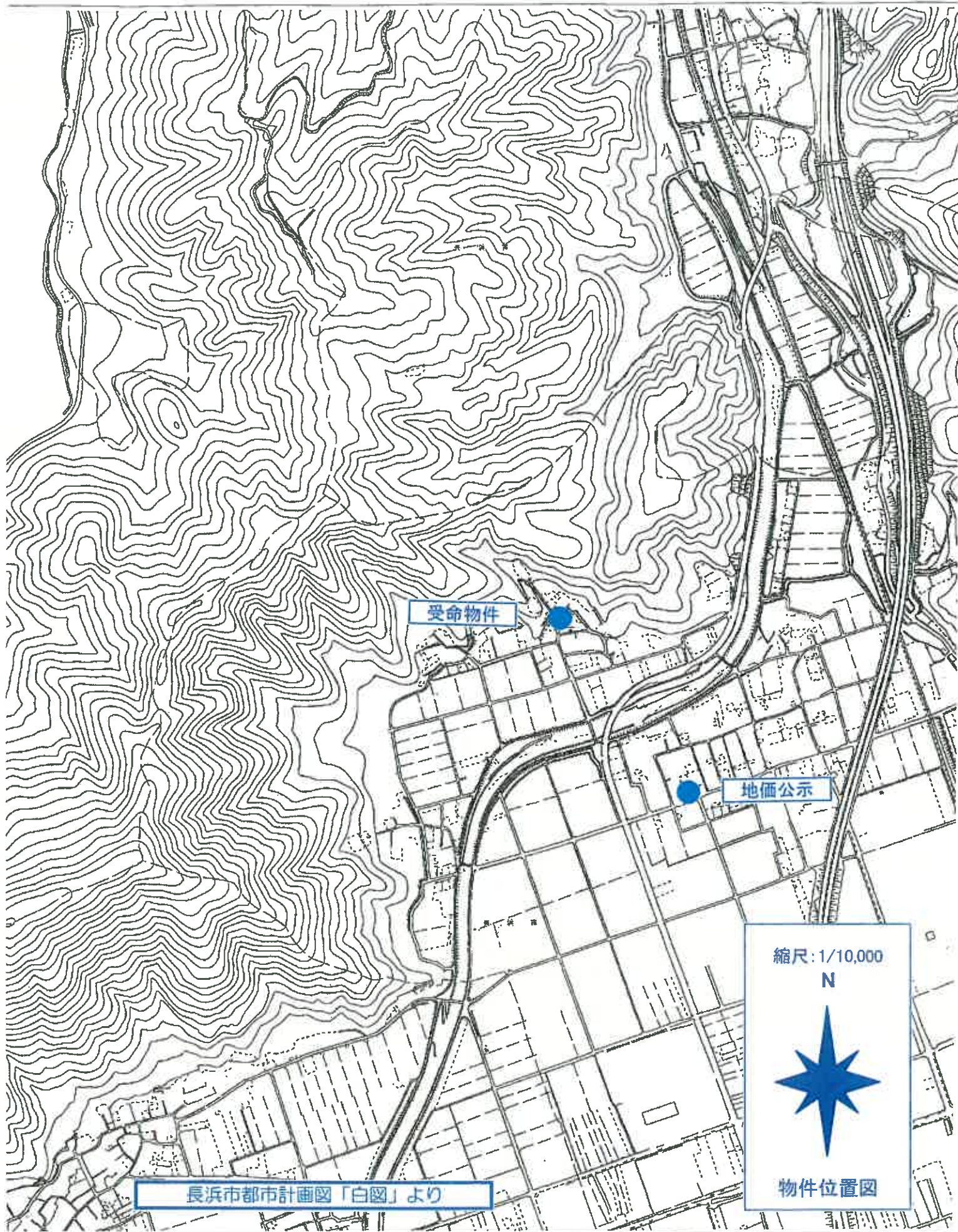
固定資産税評価額(令和6年度)

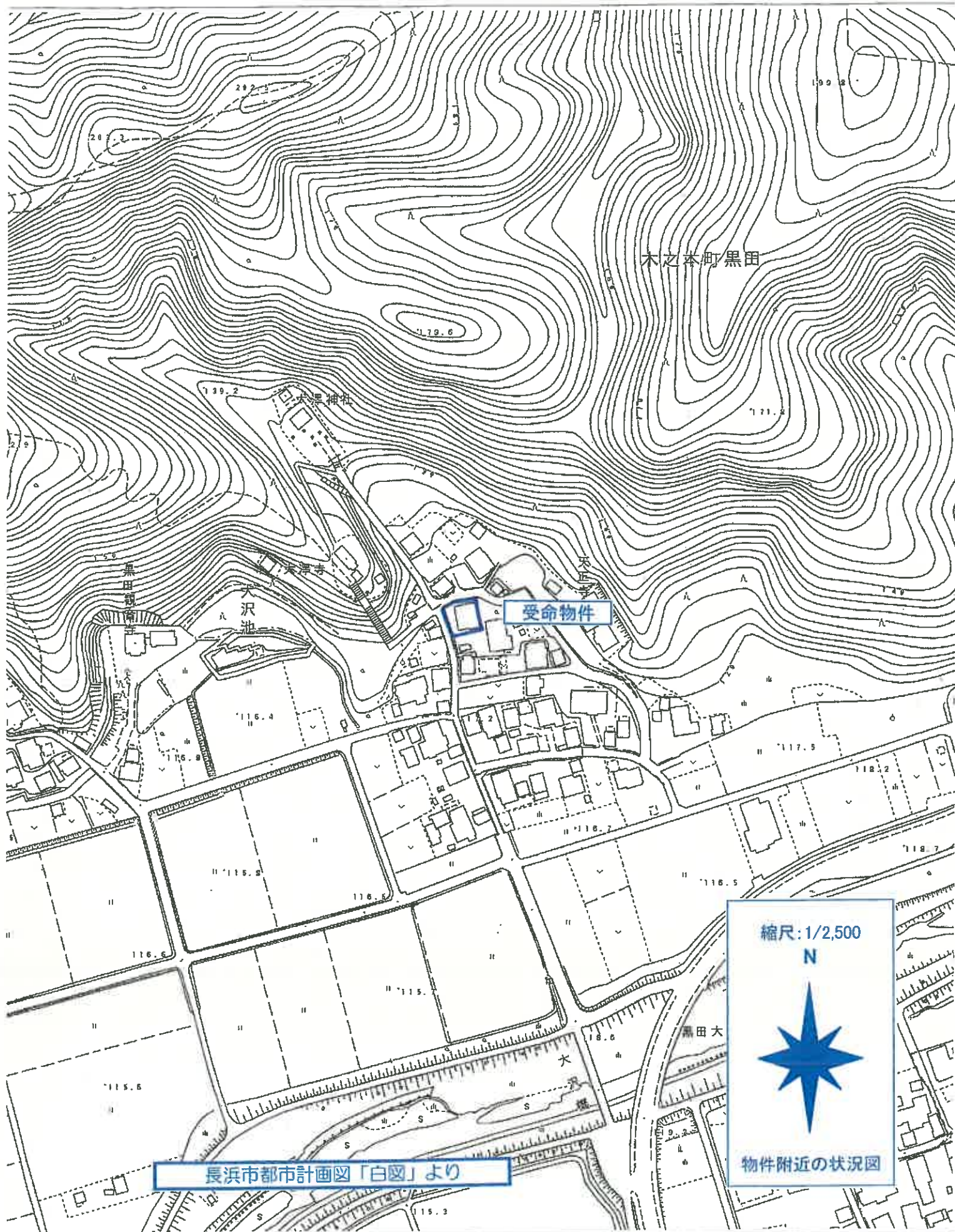
物 件 1 : 1,988,420 円

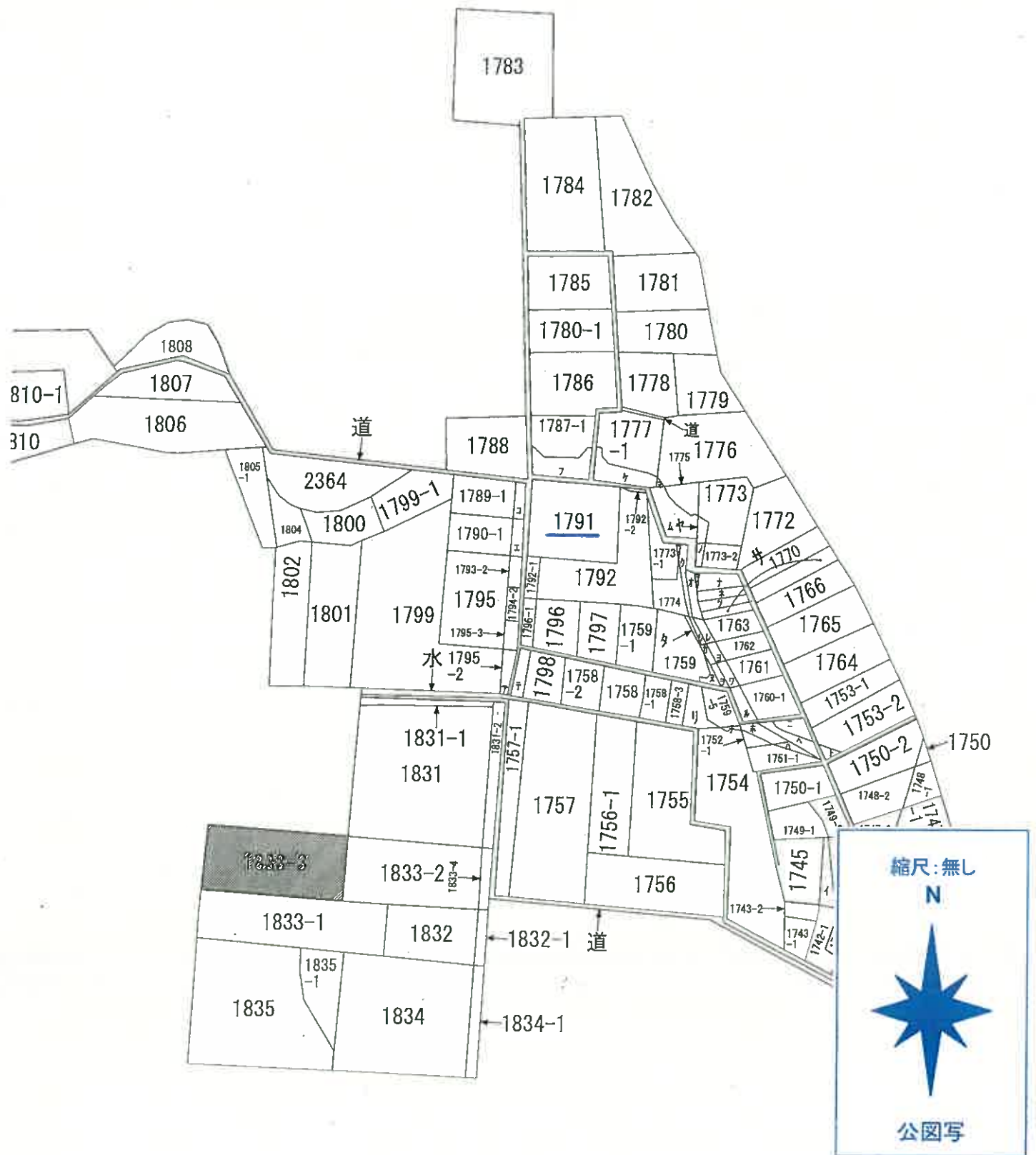
物 件 2 : 3,781,852 円

以 上

附 属 資 料







410326

各 階 平 面 図

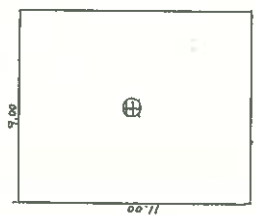
建 物 図 面

家 屋 番 号 1 7 9 1 番 の 2

建物の所在 伊香郡未之木町大字黒田字大澤 1 7 9 1 番 地

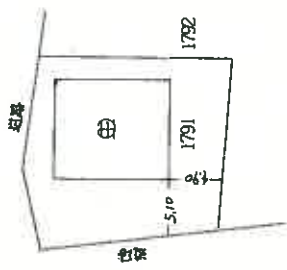
11. 9. 13 長野市木之本町黒田

物件2



1 階 2 階 各 階 同 型

11. 00X9. 00=99. 0000



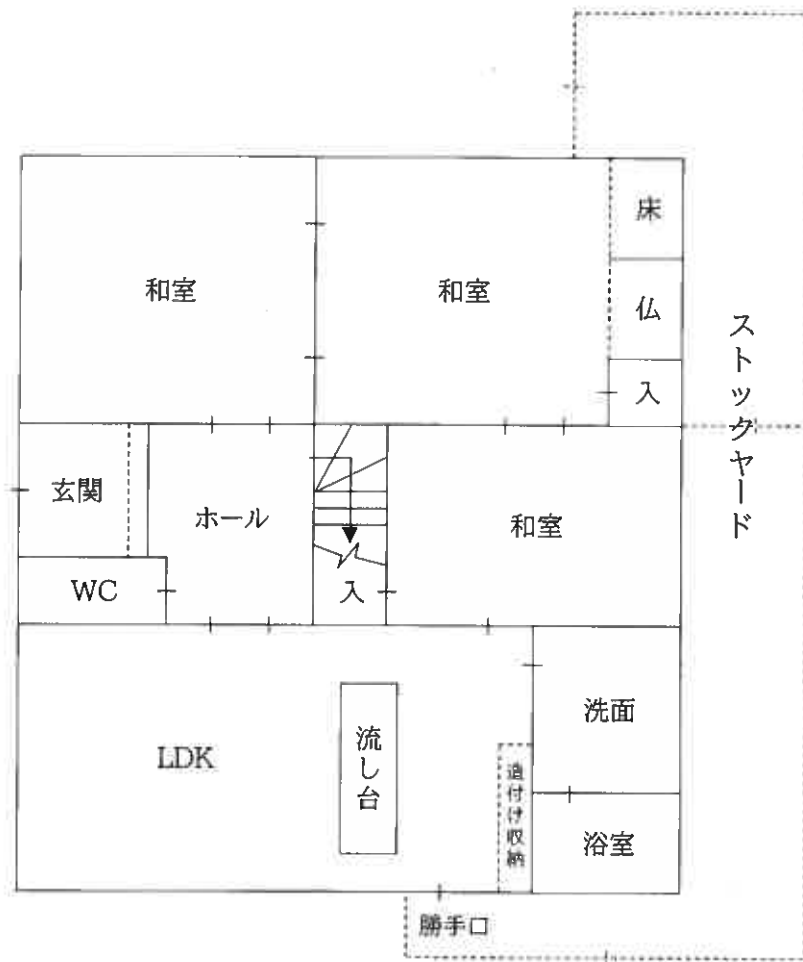
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

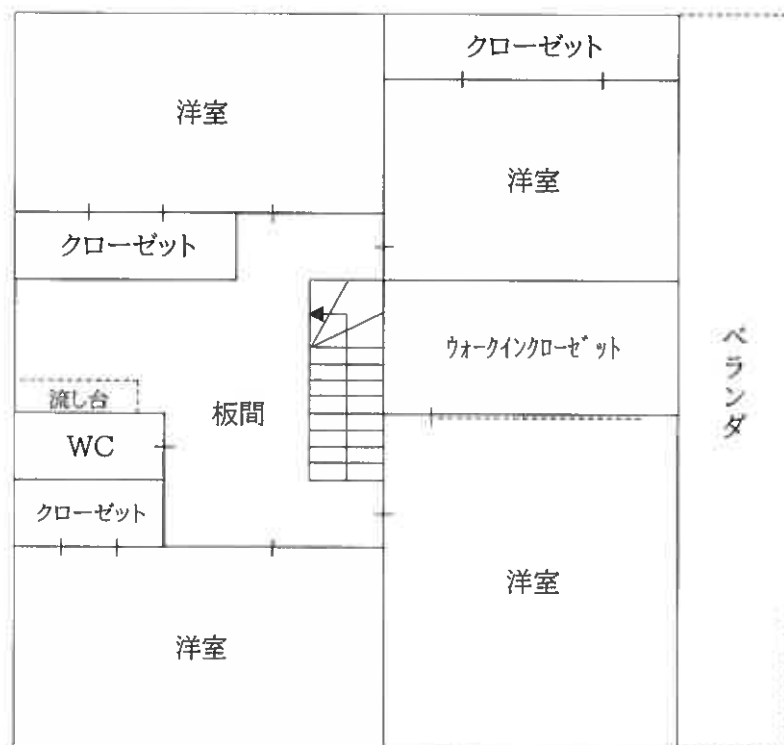
建物図面・各階平面図写し

令和7年(ケ)9号 建物間取図

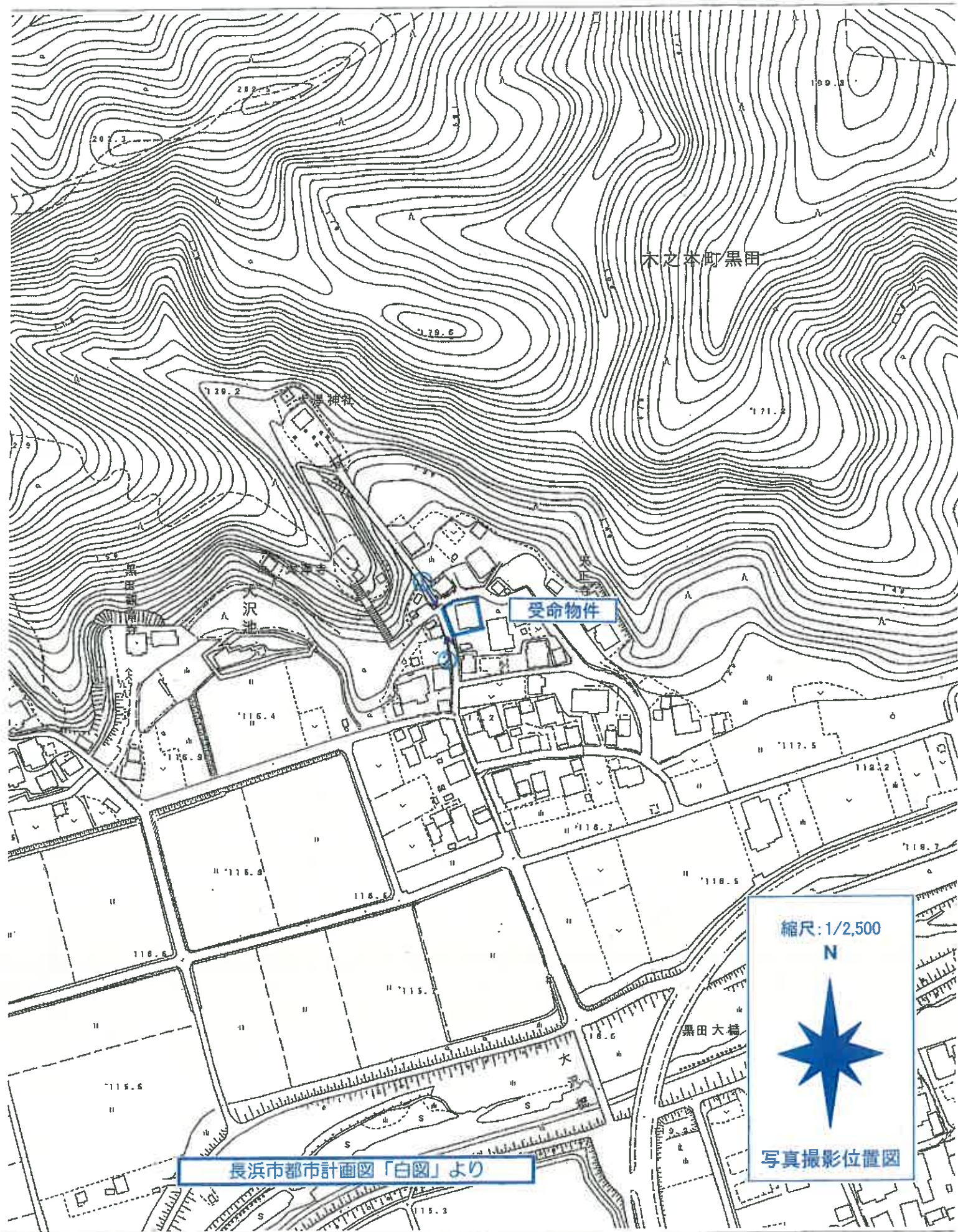
物件2



<1階>



<2階>



①		
②		
③		

現況写真