

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, 2	13, 580, 000 10, 864, 000	一括	2, 716, 000	107, 990	24, 944
1	3, 010, 000				
2	10, 570, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長浜市宮司町字東高森 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市宮司町字東高森 5 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼鉄ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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 | 長浜市宮司町字東高森 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市宮司町字東高森 5 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼鉄ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第7号
令和7年4月30日受理
令和7年5月22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 | 長浜市宮司町字東高森 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市宮司町字東高森 5 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼鉄ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 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() 上記の者が本建物の居宅(空き家)を所有し、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
なし
- 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（5枚目）及び地積測量図（6枚目）が存し、同図面等を参考に、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、目的土地を簡易計測して作成したものが8枚目の土地建物位置関係図である。
 簡易計測の結果、目的土地の形状は地積測量図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思料される。
 - (2) 目的土地の状況
 - ア 目的土地は、物件2建物の敷地等として利用されている。
 - イ 目的土地に設置されている汚水桝のコンクリート蓋が破損し、桝に落下したままの状態になっていた（写真⑥）。
 - ウ 目的土地の中央部分にウッドデッキを固定していたと思われる複数のボルトが、コンクリート土間から突き出たままの状態で放置されていた（写真⑦）。
- 3 物件2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 同建物の外観は写真①及び②のとおりであり、その形状は各階平面図（7枚目）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9枚目のとおりであり、建物内の状況は写真⑧乃至⑪のとおりである。
 - ウ 同建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、建物内はオール電化である。
 - (2) 目的建物の損傷等
 - ア 同建物の階段付近のクロスが一部剥がれていた（写真⑭）。
 - イ 同建物2階の東側洋室の扉にはシールが貼られたままになっていた（写真⑳）。
 - ウ 同建物内のクロス壁の数カ所に、汚れ等の損傷が見うけられた。
 - 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、
 目的土地の南側にカーポートが存し、同構造及び用途から同土地に定着した構築物と認めた（写真①、②）。
- 5 接面道路等について（以下は、評価人からの聴取による。）
 目的土地は南側で、幅員約2.7mの舗装市道（法外道路）に概ね等高に接面する（写真③）。

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30日(水) 9:00 - 9:20	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4月30日(水) 11:30 - 11:50	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30日(水) 12:10 - 12:30	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等照会書投函
令和7年5月13日(火) 11:45 - 12:15	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

(特記事項)

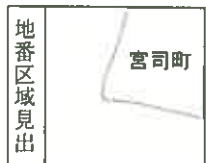
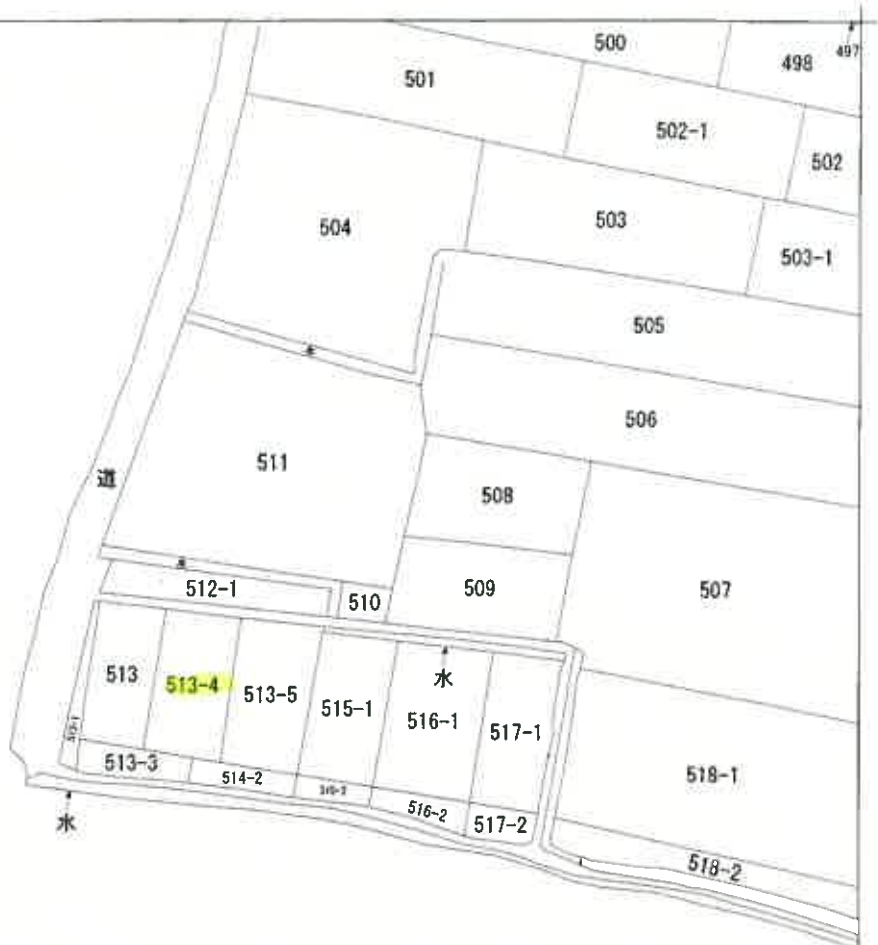
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 5 月 1 3 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)



請求部	所在	長浜市宮司町字東高森				地番	513番4			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

A4判に縮小

登記年月日：平成23年12月16日

土地積測量図

番 513-4、-5

土地の所在 長浜市宮司町字東高森

求積表

地番	① 513-4								
点名	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$					
LA1	320.832	292.721	-11.004	-3527.134128					
LS3	319.717	283.776	-6.990	-2234.821630					
LS2	301.078	285.731	11.004	3313.062312					
LA2	302.017	294.779	6.990	2111.098830					
			合計	-337.764816					
			合計面積	166.8974080					
			合計地積	166.89					

地番	② 513-5					
点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
LS4	321.307	301.779	-9.126	-2932.382625		
LA1	320.832	292.721	-7.000	-2243.724000		
LA2	302.017	294.779	11.104	3363.598768		
LS1	302.958	303.826	7.087	2140.990052		
LS5	320.760	301.848	-2.040	-656.274960		
			合計	-337.764768		
			合計面積	168.8973825		
			合計地積	168.89		

総合計面積	337.7947905
-------	-------------

引張点	境界点	距離	方位角
NR1	LS1	20.974	74°26'14"
NR1	LS2	4.307	29°18'15"
NR1	LS3	23.395	0°23'29"
NR1	LS4	30.122	37°04'12"
NR1	LS5	28.688	37°52'04"
NR1	LA1	24.929	21°24'27"
NR1	LA2	12.104	67°10'57"
NR2	LS1	8.601	46°42'01"
NR2	LS2	14.155	277°58'18"
NR2	LS3	26.089	322°12'41"
NR2	LS4	22.334	5°12'54"
NR2	LS5	21.746	5°32'01"
NR2	LA1	22.541	341°49'58"
NR2	LA2	8.755	300°16'51"

引張点座標

点名	X座標	Y座標	備考
NR1	297.323	283.622	引張点(測量所プレート)
NR2	299.115	298.749	引張点(測量所プレート)

(京調会1)

境界点	境界線の種類
R	プレート
C	コンクリート杭
G	金 属 杭
S	石 杭

測量年月日	平成23年10月28日
測量系	任意

作成者 土地家屋調査士

平成23年12月9日作成

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/250

(京都土地家屋調査士会館)

(6枚目)

A4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成31年4月26日

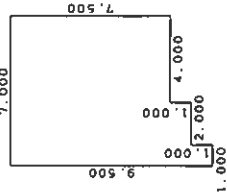
A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
513番4の2

建物の所在
長浜市宮司町字東高森513番地4

1階

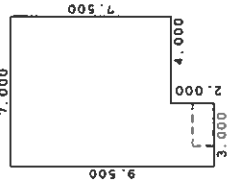


水廻り

7.000 x 7.500 = 52.500000
3.000 x 1.000 = 3.000000
1.000 x 1.000 = 1.000000
計 56.500000

床面積 56.50 m²

2階



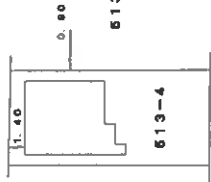
水廻り

7.000 x 7.500 = 52.500000
3.000 x 2.000 = 6.000000
計 58.500000

床面積 58.50 m²



道路



613-3+614-2

道路

(不図面)

作成者

土地家屋調査士

3/年々月/日作成

縮尺

1/250

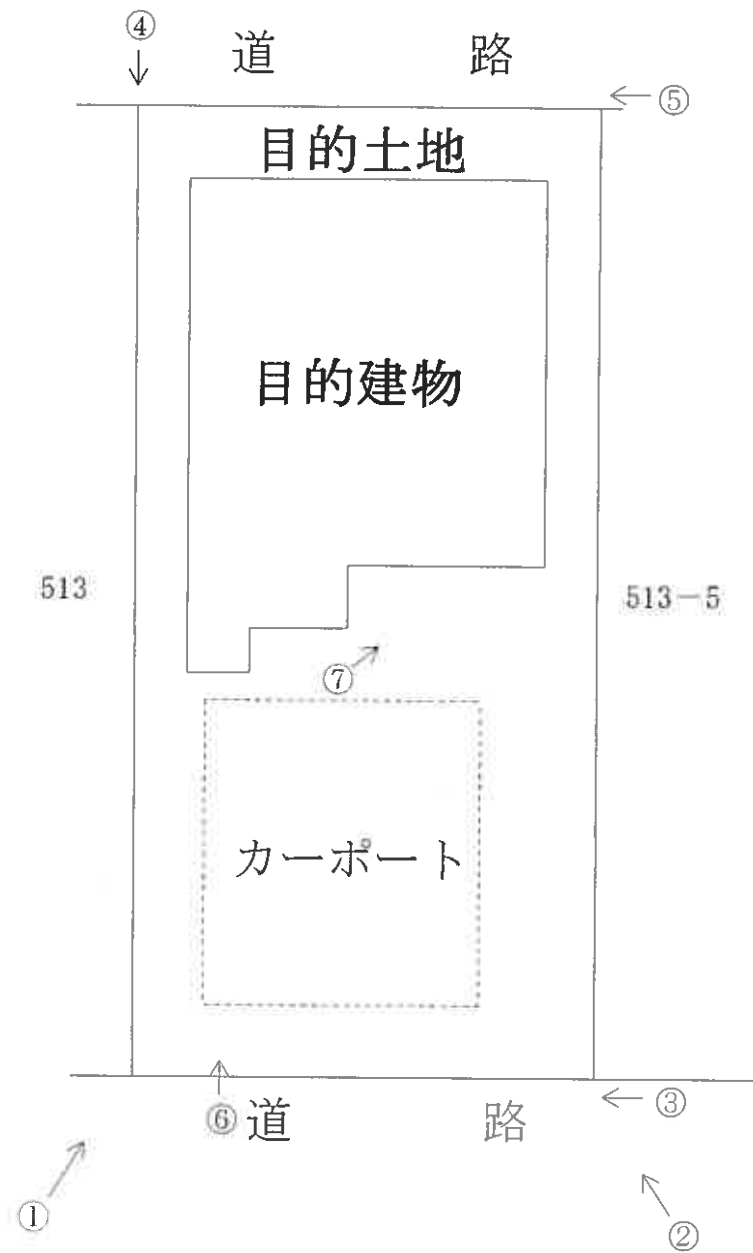
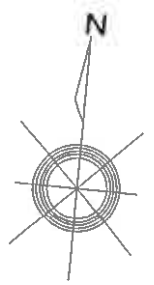
申請人

縮尺 1/500

(京都土地家屋調査士会印)

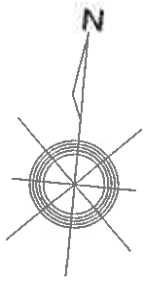
【 土地建物位置関係図 】

○→ 写真撮影位置方向

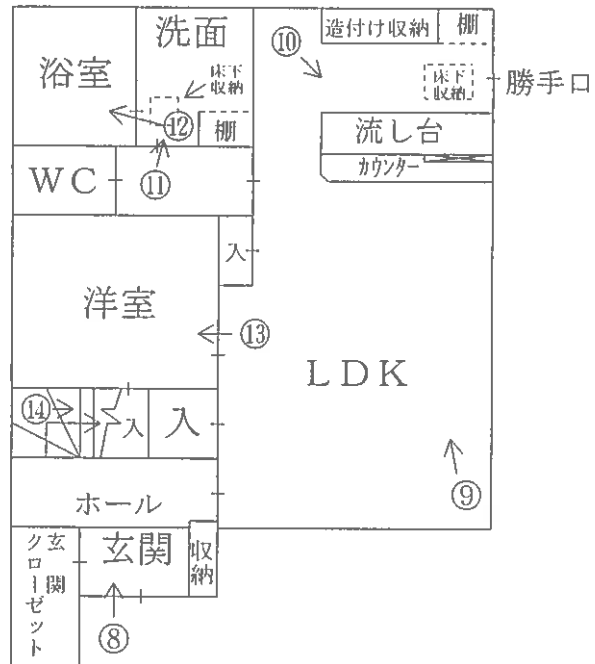


【間取図略図】

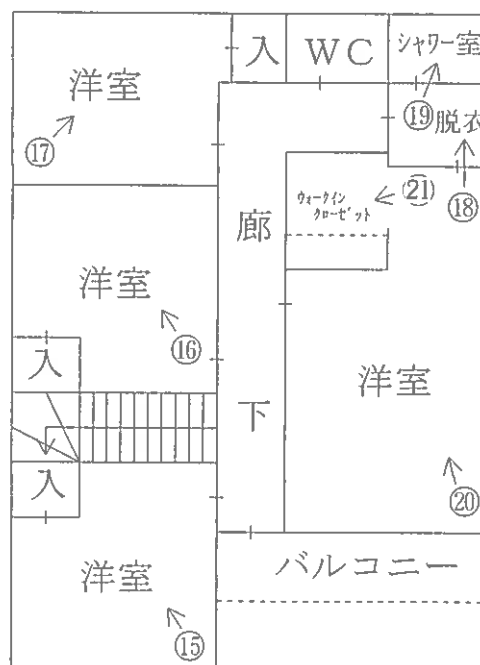
○→写真撮影位置方向



〔1階〕



〔2階〕



現況写真

目的建物



①



②



③



(10枚目)

④



⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①⑥



①⑦



①⑧



(15枚目)

①9



②0



②1



令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 5 月 22 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

小 西 靖 則

第1 評価額

一括価格	
金 13,580,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,010,000 円
物件2（建物）	金 10,570,000 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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 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 | 長浜市宮司町字東高森 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長浜市宮司町字東高森 5 1 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼鉄ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 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「 長浜 」駅の 東 方・道路距離 約 3000 m 最寄バス停「 宮司南 」の 北 方・約 200 m	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅等が見られる既成住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 168.89 m ² (公簿) 間口約 9.0m、 奥行約 18.7m、 ほぼ長方形地	
接面道路の状況	南側で幅員約2.7mの舗装市道(今川宮司東線)にほぼ等高接面 (建築基準法外道路)	
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 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。 1970年の住宅地図では当該物件は住宅及び空地の敷地、1987年の住宅地図では住宅の敷地の一部、2007年の住宅地図では空地、2020年以降の住宅地図では現在と同じ住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地は古くからの宅地となっている。また、所有者については、昭和59年に「国家公務員共済組合連合会(旧国家公務員等共済組合連合会)」、平成19年に「株式会社嵯峨野不動産」、平成30年に「株式会社TAKAMI」へと所有権移転されたほかは、個人名での記載となっている。	
特 記 事 項	・接面道路は建築基準法外道路であるが、物件2建物は建築基準法第43条2項2号(43条但し書き)の許可(第H30許可通知長浜市008号・平成30年11月29日許可)を得て建築されている。今後、再建築にあたっては、再度特定行政庁の許可が必要となる。 ・目的土地に設置されている汚水桝のコンクリート蓋が破損し、桝の中に落下したままの状態になっている。 ・目的土地の中央部分のコンクリート舗装部分に、ウッドデッキを固定していたと思われる複数のボルトが突き出たままの状態で見られる。 ・目的土地の南側にカーポートが存する。(目的土地に定着した構築物)	

(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31年4月13日 新築 経過年数： 6年 経済的残存耐用年数： 19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：ボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：太陽光パネル、オール電化等
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	普通 （目的建物内のクロスに剥がれや汚れ等の損傷が見受けられるほか、2階東側洋室の扉に複数のシールが貼られたままになっている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	

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	49,000	1.03	168.89	0.98	8,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長浜 -4

公示価格等 59,500円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/118 = 標準画地価格 49,000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 +3 (相乗積 100/103)

◇地域格差 : 街路条件 100/110 × 接近条件 100/102 × 環境条件 100/105 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/118

イ個別格差 : 方位 +3 (相乗積 103/100)

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	180,000	115.00	0.69	14,280,000

ウ 現価率

(物件2主である建物)

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 19 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 0.10) = 0.69

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	8,350,000	0.40	法定地上権 (物件2)	3,340,000

イ 土地利用権等割合：(物件2)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	8,350,000	-3,340,000		1.00	0.60	1.00	3,010,000
2	14,280,000	+3,340,000	1.00	1.00	0.60	1.00	10,570,000
一 括 価 格(合計)							13,580,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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-4 ）

所 在： 長浜市宮司町字東谷寺965番31

価 格： 59,500 円/㎡

位 置： JR北陸本 線「 長浜 」駅の 東 方・道路距離約 2500 m

価 格 時 点： 令和 7 年 1 月 1 日

地 積： 207 ㎡

供給処理施設： 水道・下水・ガス

接 面 街 路： 南側 6.5 m 市道

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 %)

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

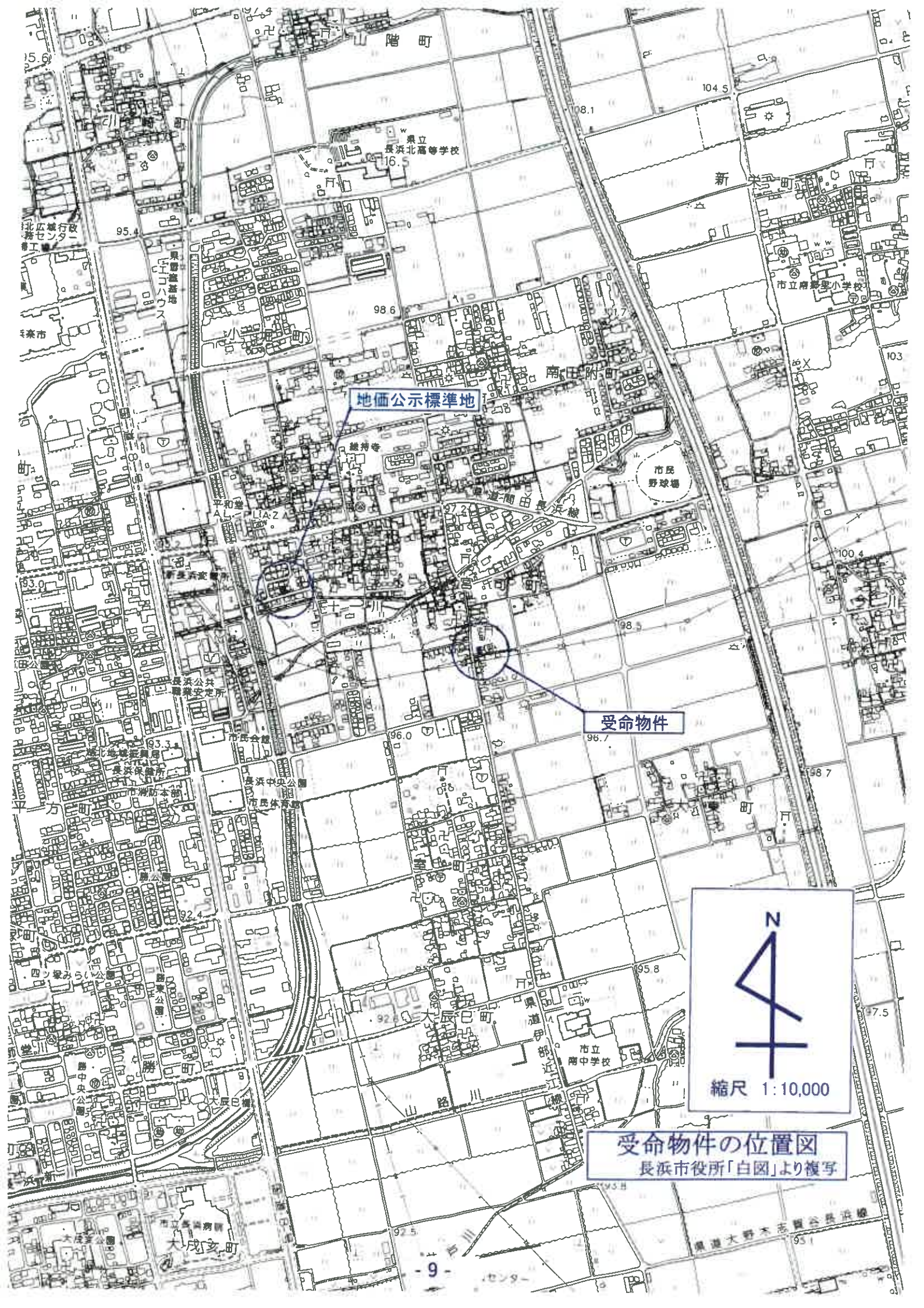
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1： 3,608,165 円

物 件 2 7,112,254 円

以 上



地価公示標準地

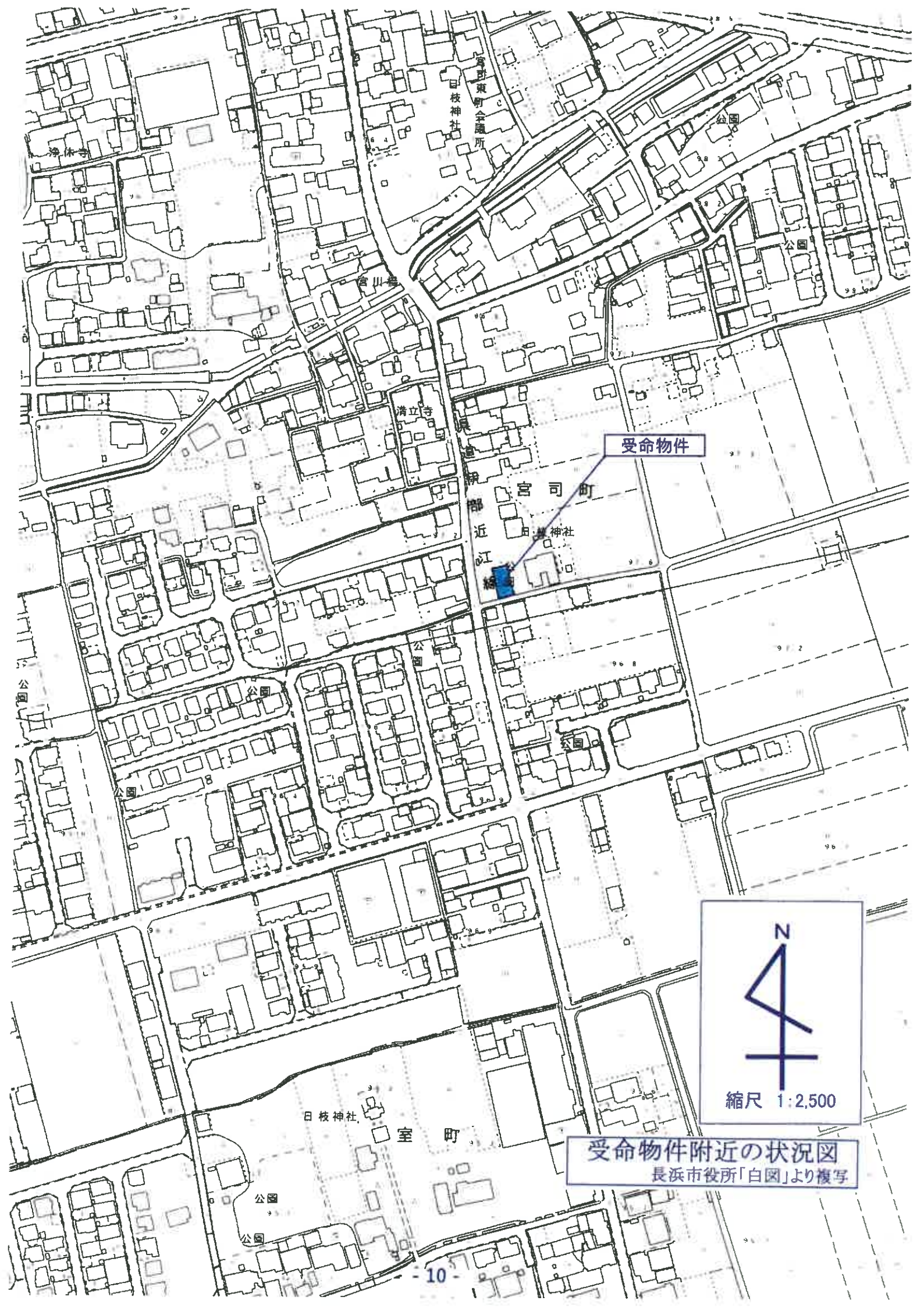
受命物件

N



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図
長浜市役所「白図」より複写



受命物件

宮司町
日枝神社
江崎

日枝神社
室町



縮尺 1:2,500

受命物件附近の状況図
長浜市役所「白図」より複写



公 図 写 し



求積表

地番 ① 513-4				
点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
LA1	320.532	292.721	-11.004	-3527.134128
LS3	319.717	283.775	-6.990	-2234.821830
LA2	301.078	285.731	11.004	3313.062312
LA2	302.017	294.779	6.990	2111.098830
合 計				-337.794816
合 計 面 積				168.8974080
				168.89 m ²

地番 ② 513-5				
点名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
LS4	321.357	301.779	-9.125	-2932.382625
LA1	320.532	282.721	-7.000	-2243.724000
LA2	302.017	294.779	11.104	3353.596768
LS1	302.359	303.825	7.067	2140.990052
LS5	320.760	301.846	-2.049	-656.274960
合 計				-337.794765
合 計 面 積				168.8973825
				168.89 m ²

合計面積	337.7947905 m ²
------	----------------------------

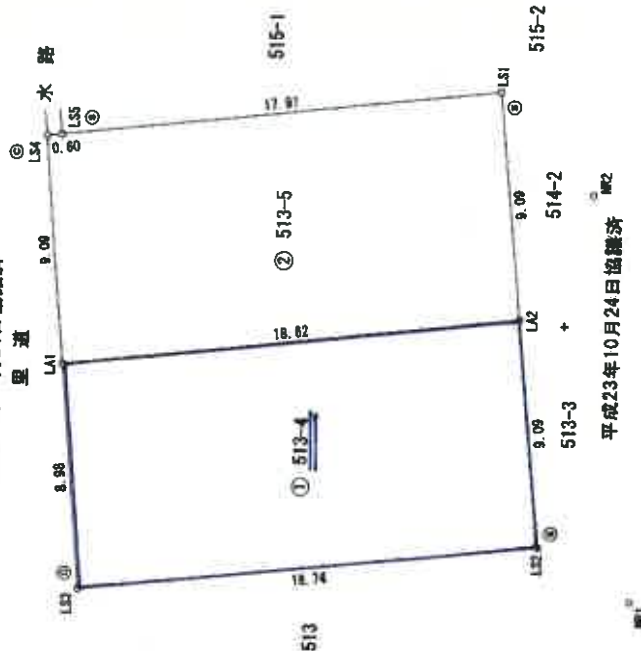
引継点	境界点	距離	方位角
NR1	LS1	20.974	74°26'14"
NR1	LS2	4.307	29°19'15"
NR1	LS3	22.395	0°23'29"
NR1	LS4	30.122	37°04'12"
NR1	LS5	29.659	37°52'04"
NR1	LA1	24.929	21°24'27"
NR1	LA2	12.104	67°10'57"
NR2	LS1	5.601	48°42'01"
NR2	LS2	14.155	277°58'18"
NR2	LS3	26.069	322°12'41"
NR2	LS4	22.334	5°12'54"
NR2	LS5	21.746	5°32'01"
NR2	LA1	22.541	341°49'58"
NR2	LA2	5.755	300°16'51"

引継点座標

点 名	X座標	Y座標	備 考
NR1	297.323	283.622	引継点 (測量用プレート)
NR2	299.115	299.749	引継点 (測量用プレート)

地積測量図写し

平成23年10月24日協議済



平成23年10月24日協議済

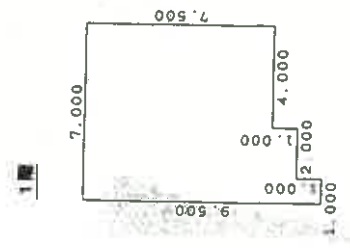
境界点	境界線の種類
(R)	フェルト
(C)	コンクリート杭
(B)	金属板
(S)	石杭

測量年月日	平成23年10月29日
図解者	任 意

縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

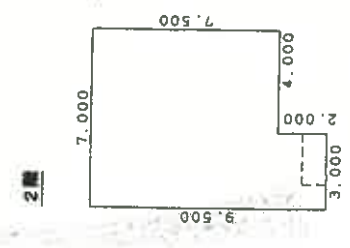
建物図面写し、各階平面図写し



1階 床面積

7.000	x	7.500	=	52.500000
3.000	x	1.000	=	3.000000
1.000	x	1.000	=	1.000000
計				56.500000

床面積 56.50 m²



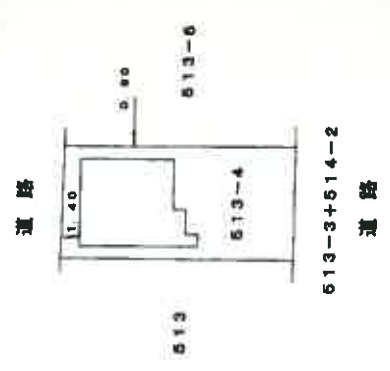
2階 床面積

7.000	x	7.500	=	52.500000
3.000	x	2.000	=	6.000000
計				58.500000

床面積 58.50 m²

縮尺 1:250

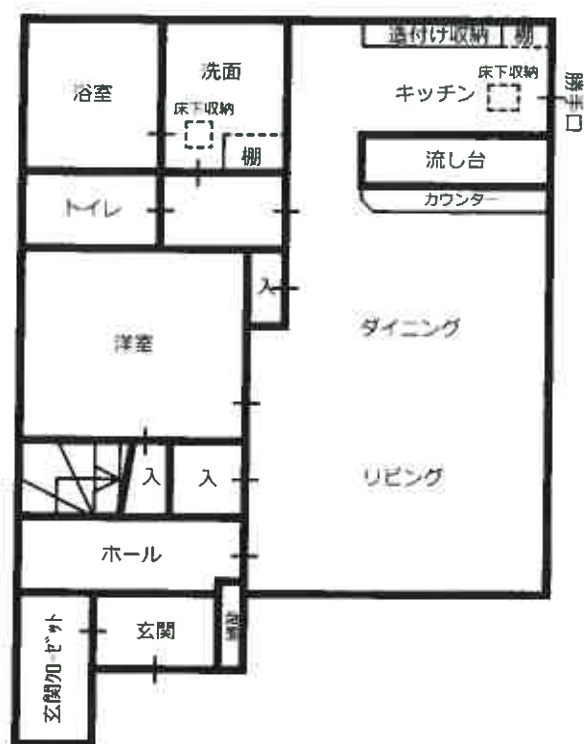
B4→A4:縮尺81%



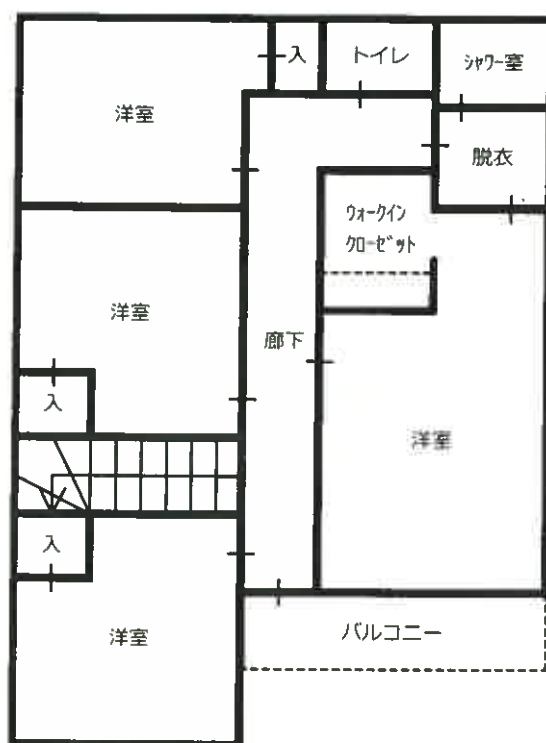
縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

1 階



2 階



建 物 間 取 図

伊部

宮司町

近

神社

江

公園

2

1

公園



縮尺 1:625

写真撮影位置図

長浜市役所「白図」より複写

物件2 主である建物



撮影位置 1



物件2 主である建物

撮影位置 2



物件2 主である建物内部

