

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。

注 意 書

買受申出をされる方へ

本件では、現況調査報告書が、併合前の第16号分と第33号分に分かれています。期間入札においては物件番号1～6の物件を一括して売却します。

入札を申し込む際には、入札書に、物件番号1～6と記載してください。

入札書において物件番号の記載に誤りがある場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがありますので留意してください。

また、評価書についても、併合前の第16号分と第33号分が分かれています。「補充書」という評価書が併合後に物件番号1～6を一括売却することを前提として評価したものです。

大津地方裁判所 民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22日
大津地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 井 上 浩

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 5月13日 午前 9時00分から 令和 7年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月27日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月17日 午前10時00分 場 所 大津地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 5月30日 午前10時00分から 令和 7年 5月30日 午後 4時00分まで
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 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。郵送による買受申出は、入札期間最終日の午後5時必着です。特別売却実施期間中の買受申出の受付は、期間中の金曜日(祝日を除く)の午前10時から午後4時までです。



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）
1～6	7,870,000 6,296,000	一括	1,574,000	206,672	0
1	1,670,000				
2	1,270,000				
3	550,000				
4	1,480,000				
5	530,000				
6	2,370,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 守山市中町字東表
地 番 102番
地 目 宅地
地 積 495.86平方メートル
- 2 所 在 守山市中町字東表 102番地
家屋 番号 102番
種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 116.57平方メートル
- 3 所 在 守山市中町字東表 102番地
家屋 番号 102番の2
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 22.26平方メートル
- 4 所 在 守山市中町字東表
地 番 105番
地 目 宅地
地 積 436.36平方メートル
- 5 所 在 守山市中町字東表 105番地
家屋 番号 105番の2



令和 6年(ケ)第 16号
令和 6年(ケ)第 33号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.42平方メートル

(現況)

床 面 積 約50.52平方メートル

6 所 在 守山市中町字東表 105番地

家屋 番号 105番の3

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 185.28平方メートル
2階 121.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月19日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、3】

本件債務者びわこ板倉の家株式会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

【物件番号5、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

【物件1、4】

隣地との境界が不明確である。

【物件4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号105番）の登記が存在する。

《 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並びに「物件明細書の詳細説明」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。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 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。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 102番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 116.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 22.26平方メートル |
| 4 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 105番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 436.36平方メートル |
| 5 | 所 在 | 守山市中町字東表 105番地 |
| | 家屋 番号 | 105番の2 |



令和 6年(ケ) 第 16号
令和 6年(ケ) 第 33号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.42平方メートル

(現況)

床 面 積 約50.52平方メートル

6 所 在 守山市中町字東表 105番地

家屋 番号 105番の3

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 185.28平方メートル
2階 121.96平方メートル



令和6年(ケ)第16号
令和6年 5月13日受理
令和6年 6月24日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 村 井 秀 樹

(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 守山市中町字東表
 地 番 102番
 地 目 宅地
 地 積 495.86平方メートル

- 2 所 在 守山市中町字東表 102番地
 家屋 番号 102番
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 116.57平方メートル

- 3 所 在 守山市中町字東表 102番地
 家屋 番号 102番の2
 種 類 店舗
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 22.26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 ） ☐ 農地（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て占有している ☐ 「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 ☐ 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物置（倉庫）として使用している ☒ 「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号	
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

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 ） ☐ 農地（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て占有している ☐ 「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店舗（事務所）として使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2・3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 物置	
☒ 関係人(☒ 目的物件所有者兼占有者代表者)の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年7月頃 (物件3につき平成24年6月頃(建物新築時))	
最初の契約日	平成22年7月頃 (物件3につき平成24年6月頃(建物新築時))		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり (補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
現場の状況及び関係人の陳述などから上記のとおりと思われる。			

(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 表札などの表示

目的物件では、債務者の表示などが存した。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は8枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、8枚目の公図及び9・10枚目の建物図面(各階平面図)や守山市税務課備付の地番図や関係人の陳述などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが11枚目の図面である。なお、境界杭等の表示が存せず、土地の範囲などは不明である。

また、11枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物等の敷地などとして利用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地と隣地との境界は不明であるが、特に南西側隣地である目的外土地「105」は所有者を同じくしているため下記3記載の目的建物の一部が目的外土地「105」の土地に存している可能性や、目的外土地「105」上の目的外建物が目的土地に存する可能性が否定できないものと思われる。また、9枚目の公図等によれば、目的土地南西側隣地である目的外土地「105」については、目的土地を通して前面道路(法外市道)に出入りしているような状況であった(目的外土地「105」及び同目的外土地上の目的外建物は、目的物件所有者の所有)。現況では目的外土地「105」の南東側に道路(通路)が存するが、公図や地番図ではそのような道路は存しない。

そのため、目的土地が第三者に売却された場合は、目的外土地「105」は無道路地(現在もそうであるが)となり、目的土地は、その一部を目的外土地「105」のための通路として利用させる必要がでてくるものと思われる。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね12枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は、概ね9・10枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。

なお、物件2建物北西側に11・12枚目の図面のとおり、構築物が存した。この構築物は、その用途などから物件2建物に付着した構築物として取り扱うのが相当と思われる。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

(3) その他

物件2建物内では、「クレーン」や「機械」等が存した。

4 前面道路調査

目的物件は、北東側で前面道路に接している。この前面道路(現況幅員約3メートル)は、建築基準法外の道路(市道)とのことである(評価人作成より聴取)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 私は、目的物件の所有者であり、債務者の代表者です。 目的物件は、債務者が、物置(倉庫)や店舗(事務所)として使用して、占有しており、他の人に貸したりしていません。 私と債務者の間に、目的建物を利用するについて金銭の授受は有りません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思いますが、近隣の土地との境界などは不明であり、詳細は判りません。 目的外土地「105」も私の所有のため、目的建物が目的外土地「105」上に存している可能性や、目的外土地「105」上の目的外建物が目的土地上に存する可能性があります。 3 目的建物 目的建物では、雨漏りや床がきしむ等の瑕疵はありません。 物件2建物では、荷物の移動等のために「クレーン」を設置していますし、「機械」なども置いてあります。 また、物件2建物の北西側の構築物は、私が設置したものです。 4 その他 目的土地の南西側隣地である目的外土地「105」及び土地上の建物は私の所有です。目的外土地「105」からは目的土地を通して公道に出入りしており、これ以外に出入りできるところはありません。 目的外土地「105」の南東側に道路(通路)がありますが、これは道路ではなく、公図や地番図上にも記載はないと思います。 そのため、目的土地が第三者名義になった場合でも、目的外土地「105」から公道にでるためには、目的土地の一部を通る必要があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年5月14日 (火) 11:40-12:10	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 目的物件占有者と面談し次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R6年5月14日 (火) 13:00-13:25	守山市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R6年5月29日 (水) 12:35-13:00	大津地方法務局	公図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R6年5月30日 (木) 13:00-13:55	物件所在地	評価人帯同, 概測, 立入調査, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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, 「罫」の箇所の記載のとおり

イ 88-3 道 ハ 96-3 道 ホ 115-4 117 ト 水



A 中町

請求部	所在	守山市中町字東表				地番	102番		
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)				補事項	

各階平面図

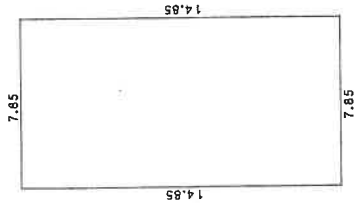
家屋番号 102

建物図面

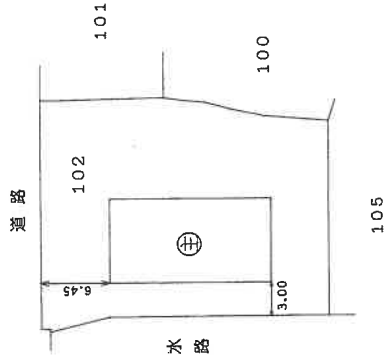
2012601

建物の所在 守山市中町字東表102番地

H7.3.10



求積表
 $7.85 \times 14.85 = 116.5725$
床面積 116.57 m²



(タテヨリ製)

土地家屋調査士

(平成7年 2月 17日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

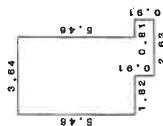
1/500

各階平面図

建物図面

家屋番号 102番の2

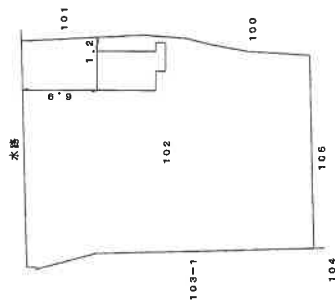
建物の所在 守山市中町字東表102番地



求積表

3.64	×	5.46	=	19.8744
2.63	×	0.91	=	2.3933
計				22.2677

床面積 22.26 ㎡



作成者

土地調査士 家 (平成24年)

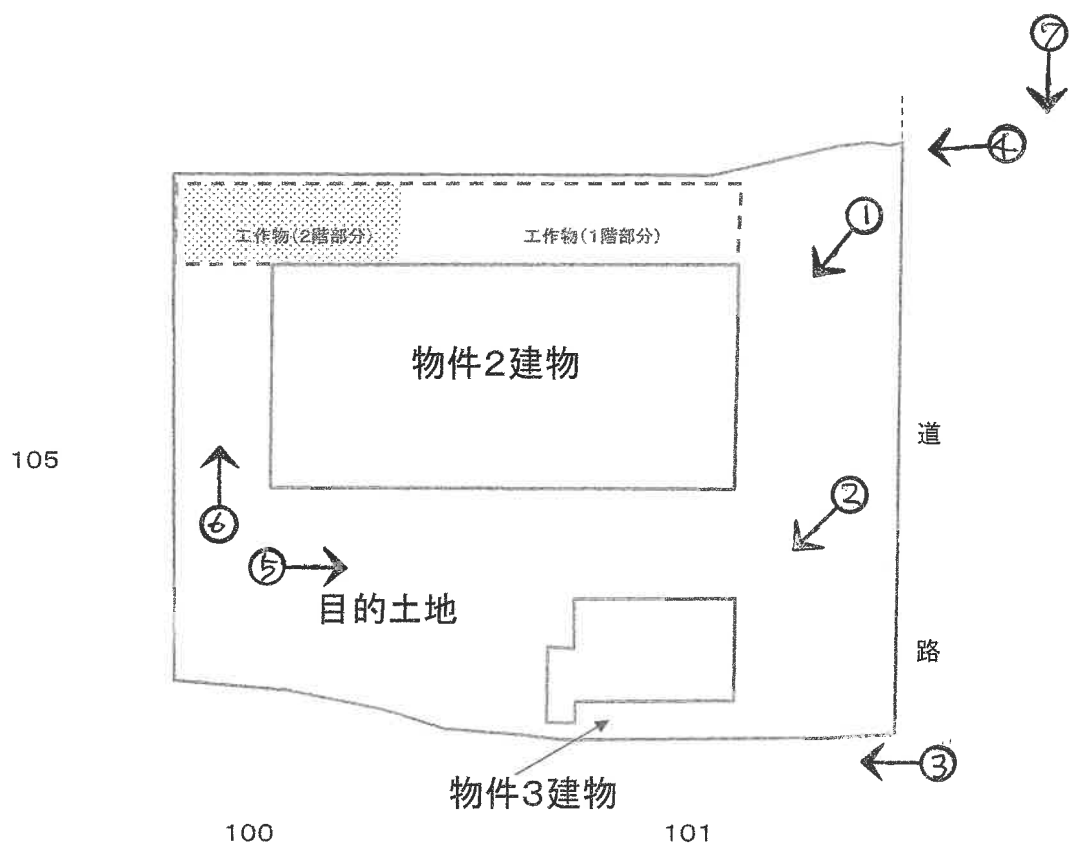
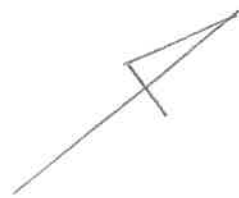
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



○→ 写真撮影位置・方向

間 取 図

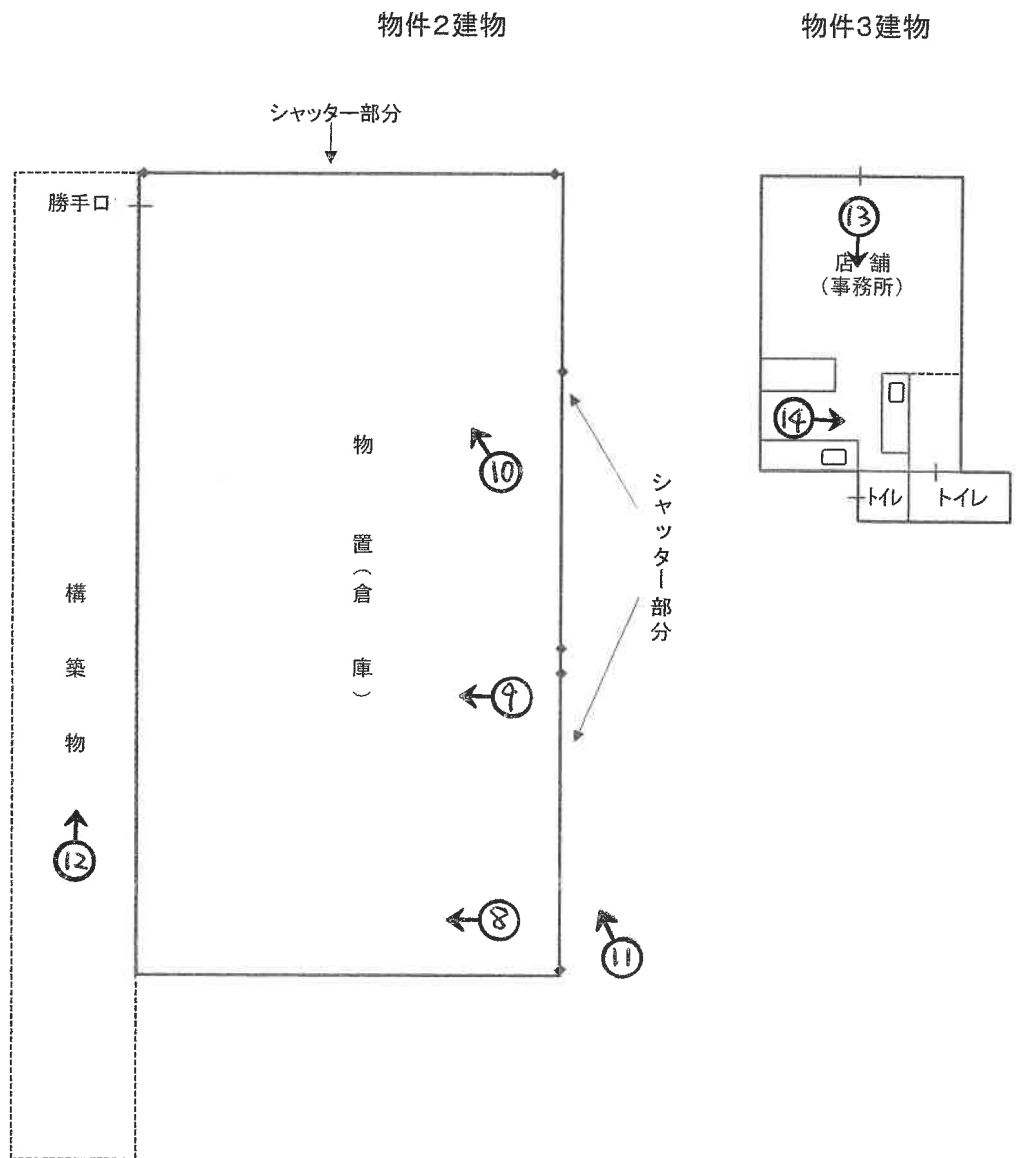
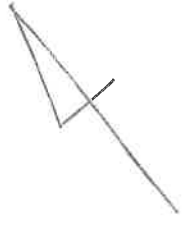


写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



物件 2 建物内

写真 ⑧



物件 2 建物内

写真 ⑪



物件 2 建物内

写真 ⑨



物件 2 建物内

写真 ⑫



構築物内

写真 ⑬



物件 3 建物内

写真 ⑭



物件 3 建物内

令和6年(ケ)第33号
令和6年 9月13日受理
令和6年10月16日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 村 井 秀 樹

(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

- | | | | |
|---|-------|----------------|--------------|
| 4 | 所 在 | 守山市中町字東表 | |
| | 地 番 | 105番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 436.36平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 守山市中町字東表 105番地 | |
| | 家屋 番号 | 105番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 49.42平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 守山市中町字東表 105番地 | |
| | 家屋 番号 | 105番の3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・銅板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 185.28平方メートル |
| | | 2階 | 121.96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4				
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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て占有している ☐ 「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5				
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：約50.52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="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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居宅として使用している ☐ 「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="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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

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4					
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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て占有している ☐ 「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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：	
{	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居宅として使用している ☐ 「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="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 20px;"> 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年（ ）第 号 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 表札などの表示

目的物件では、目的物件所有者の氏の表示が存した。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の形状

ア 目的土地の図面関係

法務局の公図は7枚目のとおりであり、この公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、目的土地についての地積測量図は存しない。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、7枚目の公図及び8・9枚目の建物図面(各階平面図)や守山市税務課備付の地番図や関係人の陳述などを参考にして、現況の目的土地を立入可能な範囲で概測したものが10枚目の図面である。なお、境界杭等の表示が存せず、土地の範囲などは不明である。

また、10枚目の図面は、上記の図面等を参考に現地で概測するなどして位置や形状などを把握したものであり、目的土地の正確な範囲・形状を調べるには専門家による調査が必要と思われる。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物等の敷地などとして利用されているように見受けられた。

(3) その他

目的土地と隣地との境界は不明であるが、特に北東側隣地である目的外土地「102」は所有者を同じくしているため下記3記載の物件6建物の一部が目的外土地「102」の土地上に存している可能性や、目的外土地「102」上の目的外建物「102」が目的土地上に存する可能性が否定できないものと思われる。また、現況では、目的土地については、目的外土地「102」を通過して前面道路(法外市道)に出入りしているような状況であった(現況では目的土地南東側に通路が存するが、公図や地番図ではそのような道路は存しない)。そのため、目的土地が第三者に売却された場合は、目的土地は無道路地(現在もそうであるが)となり、目的外土地「102」は、その一部を目的土地のための通路として利用させる必要がでてくるものと思われる。

また、法務局での調査によれば、目的土地上に家屋番号「105」の登記済みの建物が存したが、現地では、目的建物以外に建造物は存しなかった。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状及び間取り等は概ね11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は概ね8・9枚目の建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。なお、物件5建物については11枚目の図面のとおり北側が増築されていた。増築部分の床面積は、約1.1平方メートルである。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、「物件6建物1階廊下及び和室の床のきしみ」・「物件6建物の洋室入り口付近の天井の雨漏り」・「物件6建物の外壁の亀裂」などが見受けられた。

(3) その他

物件6建物では、2階東側につき、造作等が未完成の状態であった。

4 前面道路調査

目的物件は、上記2(3)記載のとおり、北東側隣地である目的外土地「102」を通過して前面道路に接している状況である。

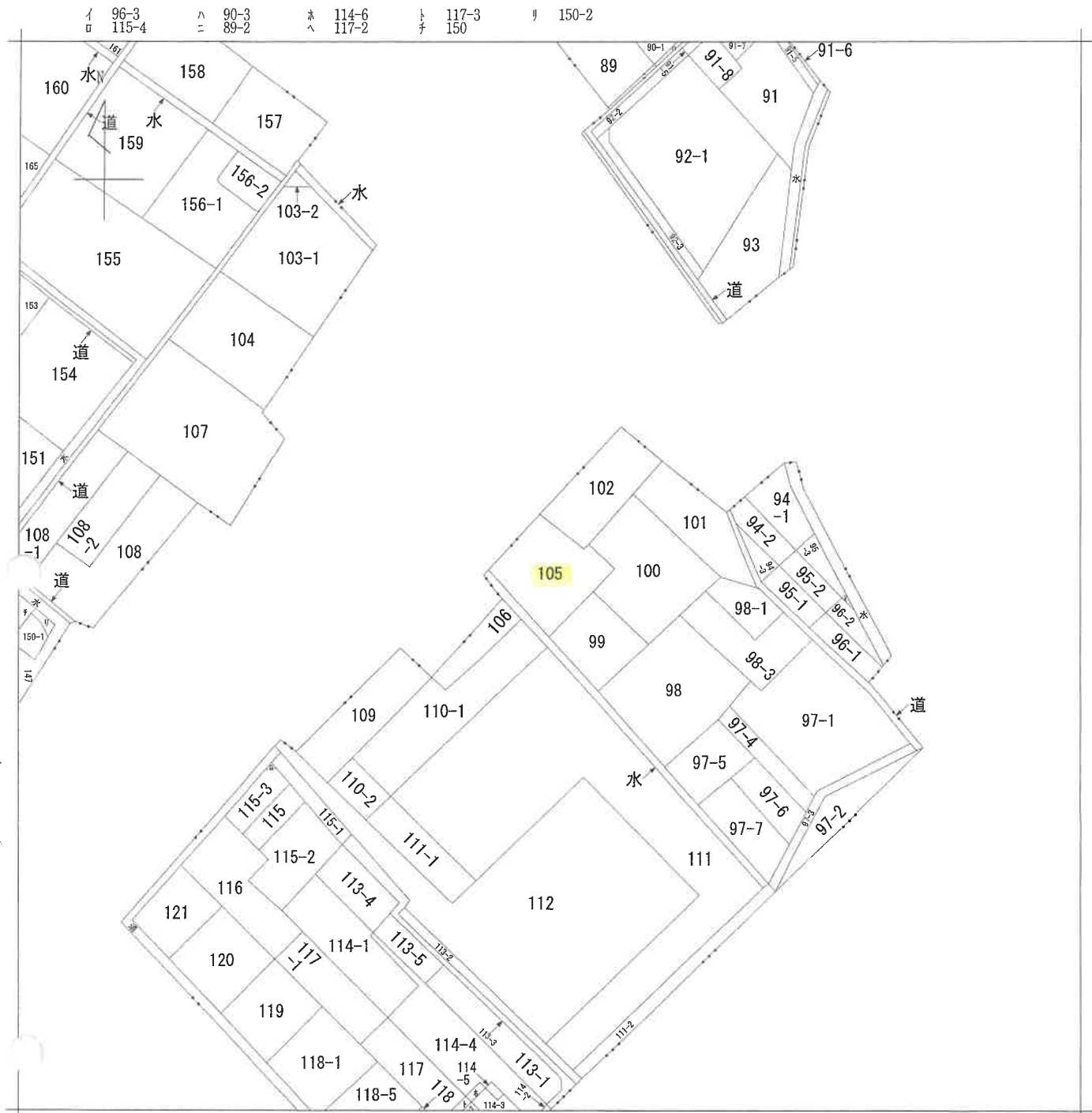
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	[陳述の要旨] 1 目的物件の占有 私は、目的物件の所有者です。 目的物件は、私が居宅として居住して使用しており、誰にも貸したりしていません。 なお、物件5建物は、以前は、住居として利用していましたが、現在は、家財道具等をおいたままで、住居としては利用していません。 2 目的土地 目的土地の範囲は、現在、使用している範囲だと思いますが、近隣の土地との境界などは不明であり、詳細は判りません。 目的外土地「102」も私の所有のため、目的建物が目的外土地「102」上に存している可能性や、目的外土地「102」上の目的外建物が目的土地上に存する可能性があります。 3 目的建物 物件5建物は、北側を増築して「トイレ」として利用しています。そして、南側にあった「トイレ」は現在は使用しておらず、物置として利用しています。 物件6建物は、「1階廊下や和室で床のきしみ」や「1階洋室入り口付近の天井の雨漏り」などの瑕疵があります。 4 その他 目的土地の北東側隣地である目的外土地「102」及び土地上の建物は私の所有です。目的土地からは目的外土地「102」を通して公道に出入りしており、これ以外に出入りできるところはありません。 目的土地の南東側に通路がありますが、これは道路ではなく、公図や地番図上にも記載はないと思います。 そのため、目的土地が第三者名義になった場合でも、公道に出るためには目的外土地「102」の一部を通る必要があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月17日 (火) 12:50-13:15	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年9月25日 (水) : : :	当庁	目的物件所有者から連絡
R6年9月27日 (金) 14:05-14:30	守山市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写 前面道路確認
R6年10月1日 (火) 14:00-14:20	大津地方法務局	公図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R6年10月4日 (金) 10:15-11:25	物件所在地	評価人帯同, 概測, 立入調査, 写真撮影, 図面作成 関係人から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



請求部	所在	守山市中町字東表				地番	105番		
出力縮	縮尺不明	精度区	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	

建物図面
各階平面図

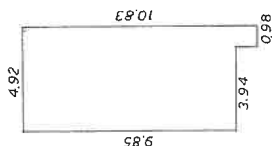
105

家屋番号

守山市中町字東表105番地

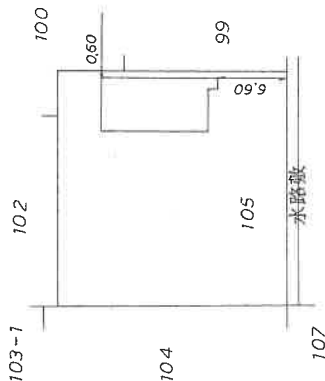
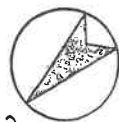
建物の所在

H/3.10
2012608



面積計算

9.85X	3.94=	38.8090
10.83X	0.98=	10.6134
面積		49.4224
床面積		49.42 m ²



製作者

土地家屋調査士

平成11年3月8日作成

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

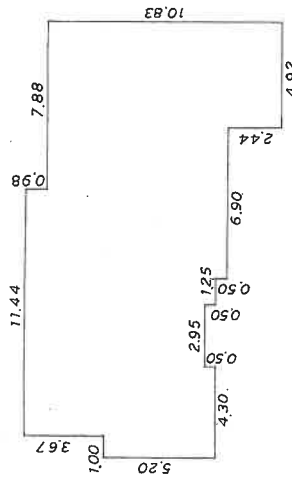
各階平面図

建物図面各階平面図 2012609

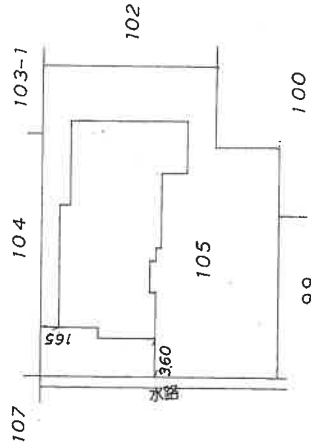
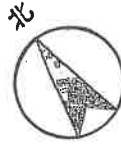
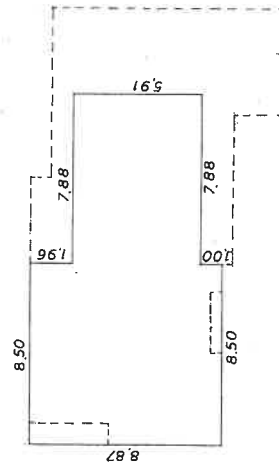
家屋番号 105番の23

建物の所在 守山市中町字東表105番地

1階



2階



41.6.203

製作者

土地家屋調査士

元 年 6 月 1 日 (作製)

縮尺 1/250



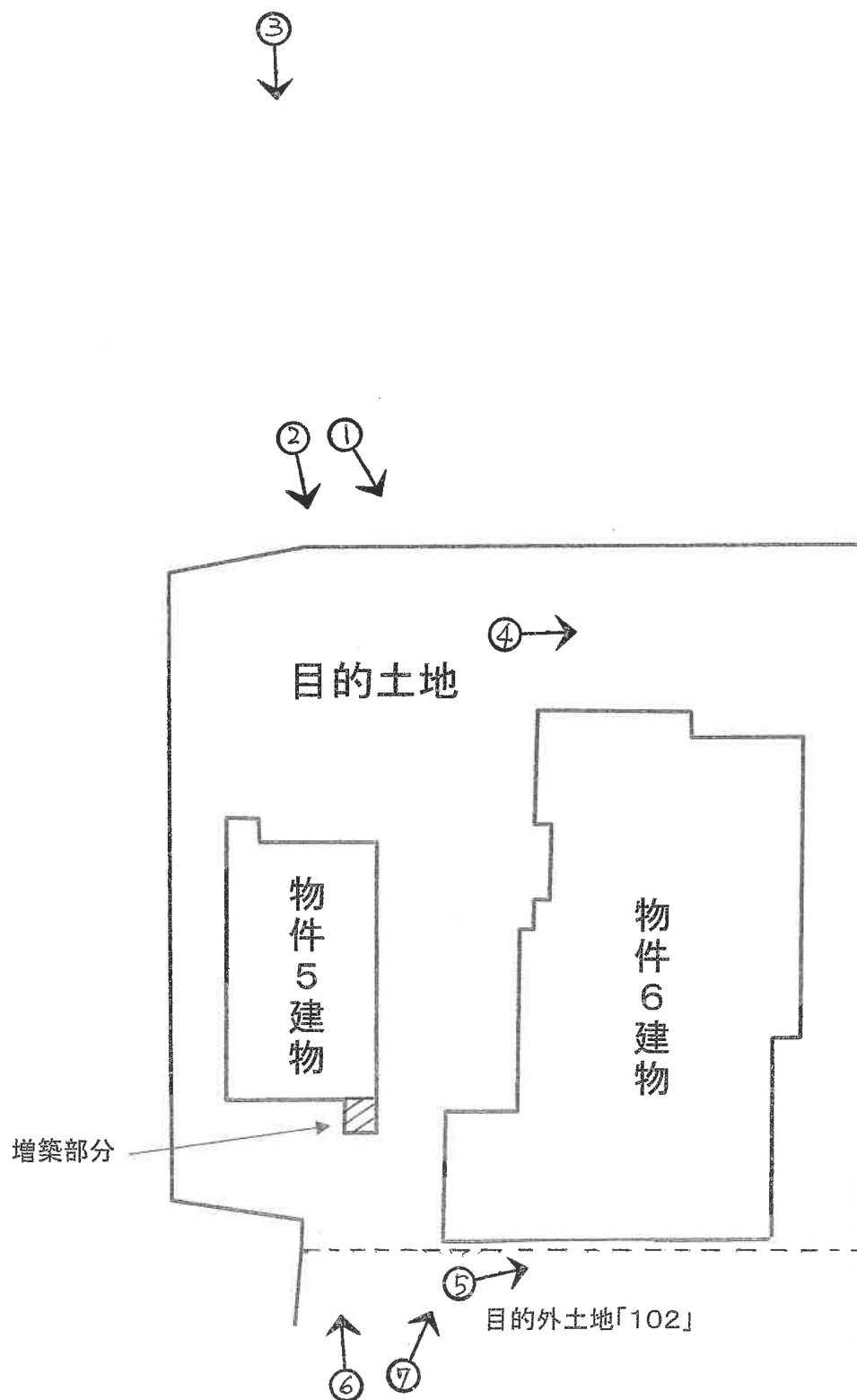
申請人

縮尺 1/500

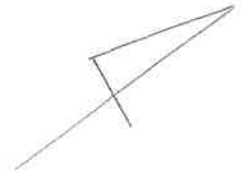


(大阪土地家屋調査士会)

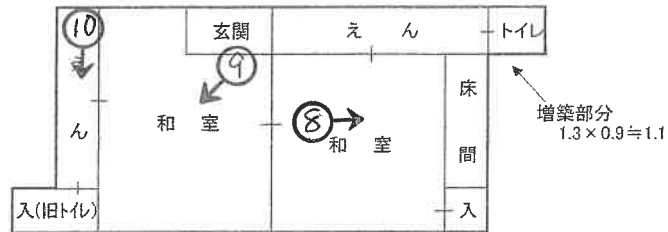
土地建物位置関係図



間 取 図

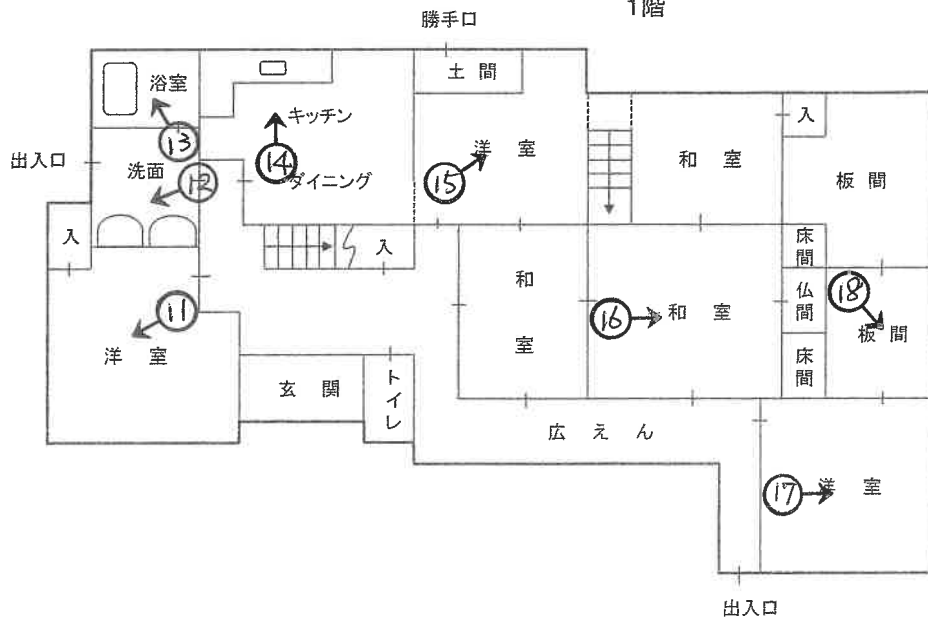


物件5建物

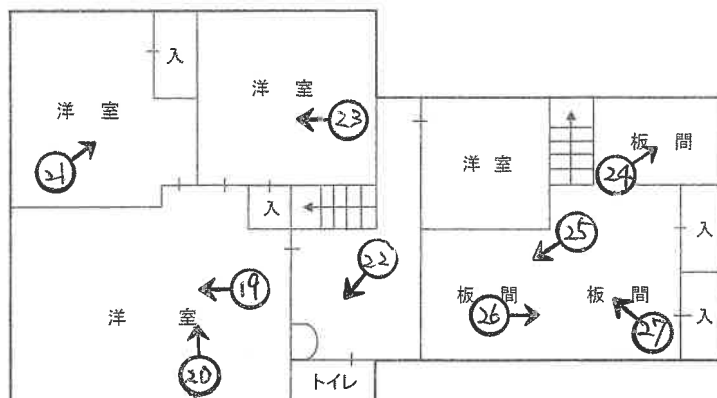


物件6建物

1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



写真 ③



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑩



物件 5 えん

写真 ⑧



物件 5 和室

写真 ⑨



物件 6 1階 洋室

写真 ⑫



物件 5 和室



物件 6 1階 洗面

写 真 ⑬



物件 6 1 階 浴室

写 真 ⑭



物件 6 1 階 キッチン

写 真 ⑮



物件 6 1 階 洋室

写 真 ⑯



物件 6 1 階 和室

写 真 ⑰



物件 6 1 階 洋室

写 真 ⑱



物件 6 1 階 板間

写真 ⑱



物件 6 2階 洋室

写真 ⑳

写真 ㉔



物件 6 2階

写真 ㉓



物件 6 2階 洋室

写真 ㉑



物件 6 2階 洋室

写真 ㉒



物件 6 2階 洋室



物件 6 2階 板間

写真 ②⑤



物件 6 2階 板間

写真 ②⑥



物件 6 2階 板間

写真 ②⑦



物件 6 2階 板間

令和 6年(ケ)第 16号
令和 6年(ケ)第 33号

求 意 見 書

浜 崎 大 祐 殿

令和 7年 3月11日
大津地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 井 上



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 3月 11日
評価人

浜崎大祐



令和 6年(ケ)第 16号
令和 6年(ケ)第 33号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 102番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 116.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 22.26平方メートル |
| 4 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 105番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 436.36平方メートル |
| 5 | 所 在 | 守山市中町字東表 105番地 |
| | 家屋 番号 | 105番の2 |



令和 6年(ケ)第 16号
令和 6年(ケ)第 33号

物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 49.42平方メートル

6 所 在 守山市中町字東表 105番地

家屋 番号 105番の3

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 185.28平方メートル
2階 121.96平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第16号

令和6年（ケ）第33号

補 充 書

大津地方裁判所 御中

先に提出しております評価書について、一括売却を前提とした個別の不動産の価額及び一括の不動産の価額を踏まえた内容を次葉の通り補充します。

評価人

不動産鑑定士 浜 崎 大 祐

提 出 日 令和6年12月3日

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,790,000 円
物件2 (建物)	金 2,110,000 円
物件3 (建物)	金 920,000 円
物件4 (土地)	金 2,460,000 円
物件5 (建物)	金 890,000 円
物件6 (建物)	金 3,950,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5・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1・4の内訳価格は物件2・3・5・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2・3・5・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
1	所在地 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」	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	※下記の通り、登記簿面積と異なる。
6	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		
5	・目的建物北側部分が約1.1㎡増築されており、現況床面積は50.52㎡となり、登記簿面積と異なる。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 102番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 116.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 22.26平方メートル |
| 4 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 105番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 436.36平方メートル |
| 5 | 所 在 | 守山市中町字東表 105番地 |
| | 家屋 番号 | 105番の2 |

令和 6年(ケ)第 16号
令和 6年(ケ)第 33号

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	49.42平方メートル
6 所 在	守山市中町字東表 105番地
家屋 番号	105番の3
種 類	居宅
構 造	木・鉄骨造瓦・銅板葺2階建
床 面 積	1階 185.28平方メートル 2階 121.96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・4)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「 守山 」駅の 北方 ・ 道路距離 約 4,200 m (別添「位置図」参照)	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 守山市景観計画(田園景観ゾーン)、守山市屋外広告物条例 (第3種地域)、農業振興地域(農用地区域外)、周知の埋蔵文化 財包蔵地(中北遺跡)に指定されている。
画 地 条 件	規模 932.22 m ² (公簿) 間口 約21.3m 奥行 約47.1m(北西側) ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約3m程度の舗装市道(中10号線・法外道路)に概ね等高に接面する中間画地。	
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 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。 平成元年の住宅地図では物件4(105番)部分に建物の記載があり、物件1(102番)部分は田となっていたが、平成14年の住宅地図では、物件1(102番)部分にも建物の記載があり、平成18年及び平成28年の住宅地図では現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。土地登記簿及び閉鎖登記簿及び土地台帳によると、地目については物件1(102番)は、従前から田であり、平成6年12月に宅地へと地目が変更されており、物件4(105番)については、従前から宅地であったことが確認できた。また所有者については、明治時代から個人の所有であった事が確認でき、売買や相続により幾度かの所有権移転があり、平成24年3月に相続を原因として現所有者に所有権が移転されて、現在に至っている。	
特 記 事 項	・目的土地については、法務局備付けの公図は存するが、地積測量図は存しない。そのため、上記公図及び建物図面(各階平面図)並びに守山市税務課備付の地番図等を参考に現地にて立入可能な範囲で目的土地に隣接する道路や隣地との境界等を確認し、簡易計測した結果、公簿面積と概ね合致したが、目的土地の正確な位置関係や形状・地積を求めるには専門家による測量を要する。 ・前面道路について、守山市建築課での調査によると、以前は建築基準法第42条2項道路であり、現在は建築基準法上法外道路となっているが、建築基準法第43条第2項第2号許可基準に適合すれば建物の建築は可能であるとのことである。 ・建物の建築等に関しては、守山市開発調整課での調査によると、物件1(102番)土地の目的建物は、物件4(105番)土地の農家住宅の附属建物(倉庫・物置)として申請された建物であり、物件3建物については、現況の用途では適合していない可能性が高い。増改築の場合は、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書があれば可能であるが、利用者は限られる。また、再建築の場合は、都市計画法第43条許可を得れば、可能であるとの回答を得た。	

(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 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7年1月31日 新築 経過年数： 30年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付等 内 壁：ボード貼等 天 井：鋼板等 床：土間コンクリート等 設 備：特にない そ の 他：クレーン、機械等
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：物置(倉庫) 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の形状は、概ね建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・物件2の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。 ・物件2の建物の北西側に構築物が存する。同構築物は、目的建物に付着しており、建物に付合した構築物と考える。 ・物件2の建物内には、「クレーン」や「機械」等が存した。

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24年6月1日 新築 経過年数： 13 年 経済的残存耐用年数： 12 年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：杉板貼等 内壁：塗壁、板貼等 天井：板貼等 床：フロアタイル(石目調) 設備：電気、水道、排水等 その他：特になし
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：店舗(事務所) 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・目的建物の形状は、概ね建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・物件3の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 5)

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）： 昭和38年4月1日 新築 経過年数： 62 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：聚楽、塗壁等 天 井：化粧合板等 床：畳等 設 備：電気、水道、排水等 そ の 他：特になし
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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・物件5の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。 ・目的建物北側部分が約1.1㎡増築されており、現況床面積は50.52㎡となり、登記簿面積と異なる。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

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）：昭和44年10月31日 新築 建築年月日（登記記載）：平成1年5月30日 増築 経過年数：55年 経済的残存耐用年数：増築部分含めほぼ満了
仕 様	構 造：木・鉄骨造 屋 根：瓦・銅板葺 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：ビニールクロス貼、板貼、聚楽等 天 井：石膏ボード、化粧合板、ビニールクロス貼等 床：フローリング、カーペット、畳、クッションフロア、土間コンクリート等 設 備：電気、水道、排水等 そ の 他：特にない
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・物件6の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、「1階廊下及び和室の床のきしみ」・「洋室入り口付近の天井の雨漏り」・「外壁の亀裂」などが見受けられた。 ・2階東側につき、造作等が未完成の状態であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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・4	27,600	0.90	932.22	0.90	20,840,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 守山 -9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,500\text{円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/99.0 = 27,600\text{円/㎡}$

◇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 : 標準的 (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
 $100/101 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個 別 格 差 : 法外道路△10 (相乗積 $90/100$)

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・3・5・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
2	160,000	116.57	0.05	930,000
3	140,000	22.26	0.46	1,430,000
5	140,000	50.52	0.05	350,000
6	160,000	307.24	0.05	2,460,000

イ 現況延床面積

(物件5)

※公簿延床面積(49.42㎡)に増築部分の概算面積(約1.1㎡)を加算して求めた。

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5%と認定した。

(物件3)

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 12 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) = 0.46

(物件5)

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5%と認定した。

(物件6)

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5%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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
1・4	20,840,000	0.311	0.40	法定地上権 (物件2)	2,590,000
1・4	20,840,000	0.059	0.40	法定地上権 (物件3)	490,000
1・4	20,840,000	0.135	0.40	法定地上権 (物件5)	1,130,000
1・4	20,840,000	0.495	0.40	法定地上権 (物件6)	4,130,000

イ 敷地割合 : 物件2及び物件3及び物件5及び物件6の1階床面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : (物件2・3・5・6)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エ) 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・4	20,840,000	-8,340,000		0.70	0.60	1.00	5,250,000
2	930,000	+2,590,000	1.00	1.00	0.60	1.00	2,110,000
3	1,430,000	+490,000	1.00	0.80	0.60	1.00	920,000
5	350,000	+1,130,000	1.00	1.00	0.60	1.00	890,000
6	2,460,000	+4,130,000	1.00	1.00	0.60	1.00	3,950,000
一 括 価 格(合計)							13,120,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、境界が不分明な箇所が存在する点及び都市計画法上、現在の用途では適合していない可能性がある建物が存している点等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

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
1	495.86	53.2%	5,250,000	2,790,000
4	436.36	46.8%		2,460,000
合 計	932.22	100.0%	—	5,250,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (守山-9)

所 在 : 守山市矢島町字屋敷田3183番

価 格 : 27,500 円/㎡

位 置 : JR東海道本線 「 守山 」駅の 北西 方・道路距離約 5,400 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 365 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (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

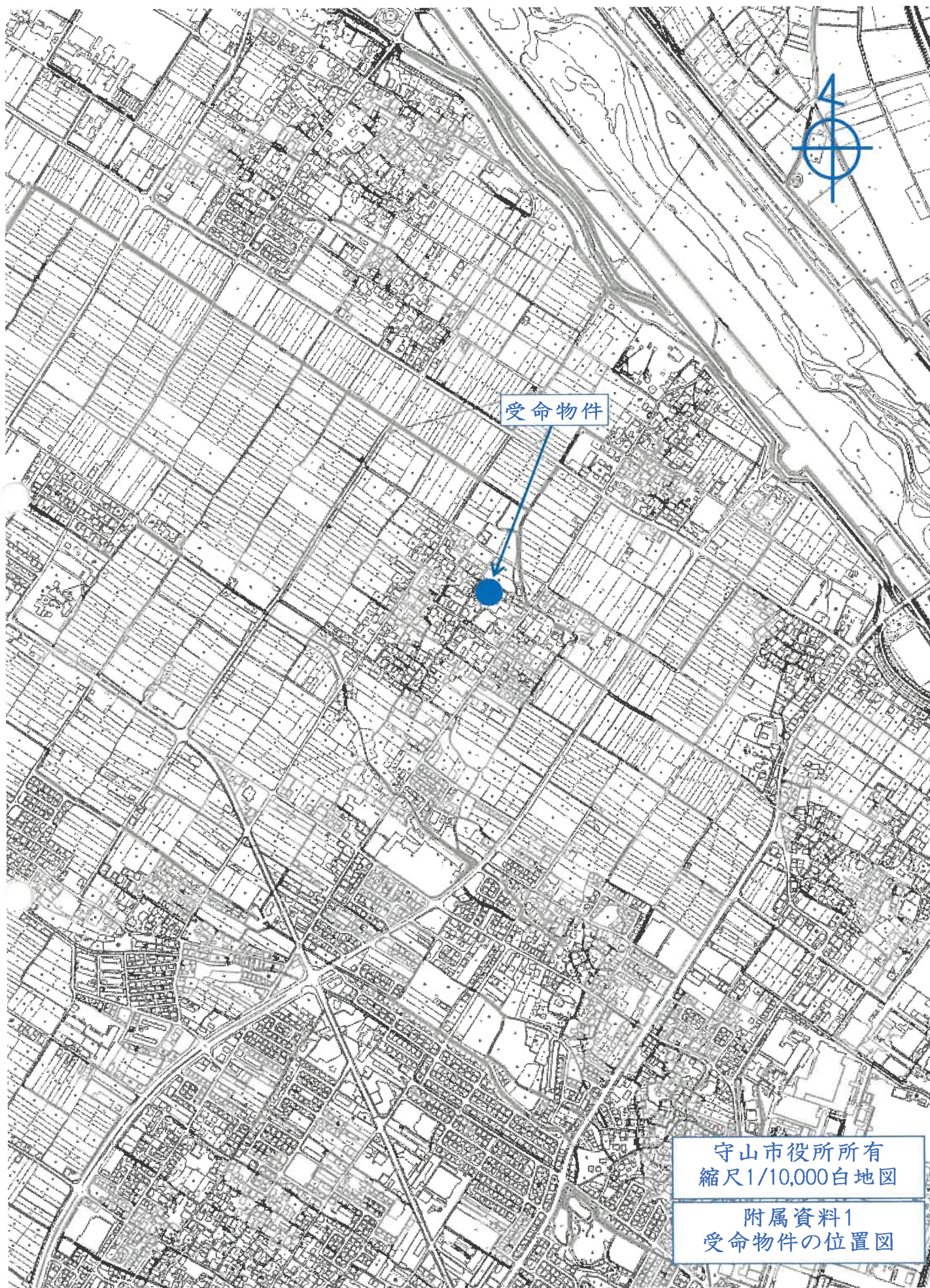
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 公 示 地 等 の 位 置 図
- 3 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 4 公 図 写 し
- 5 建物図面、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

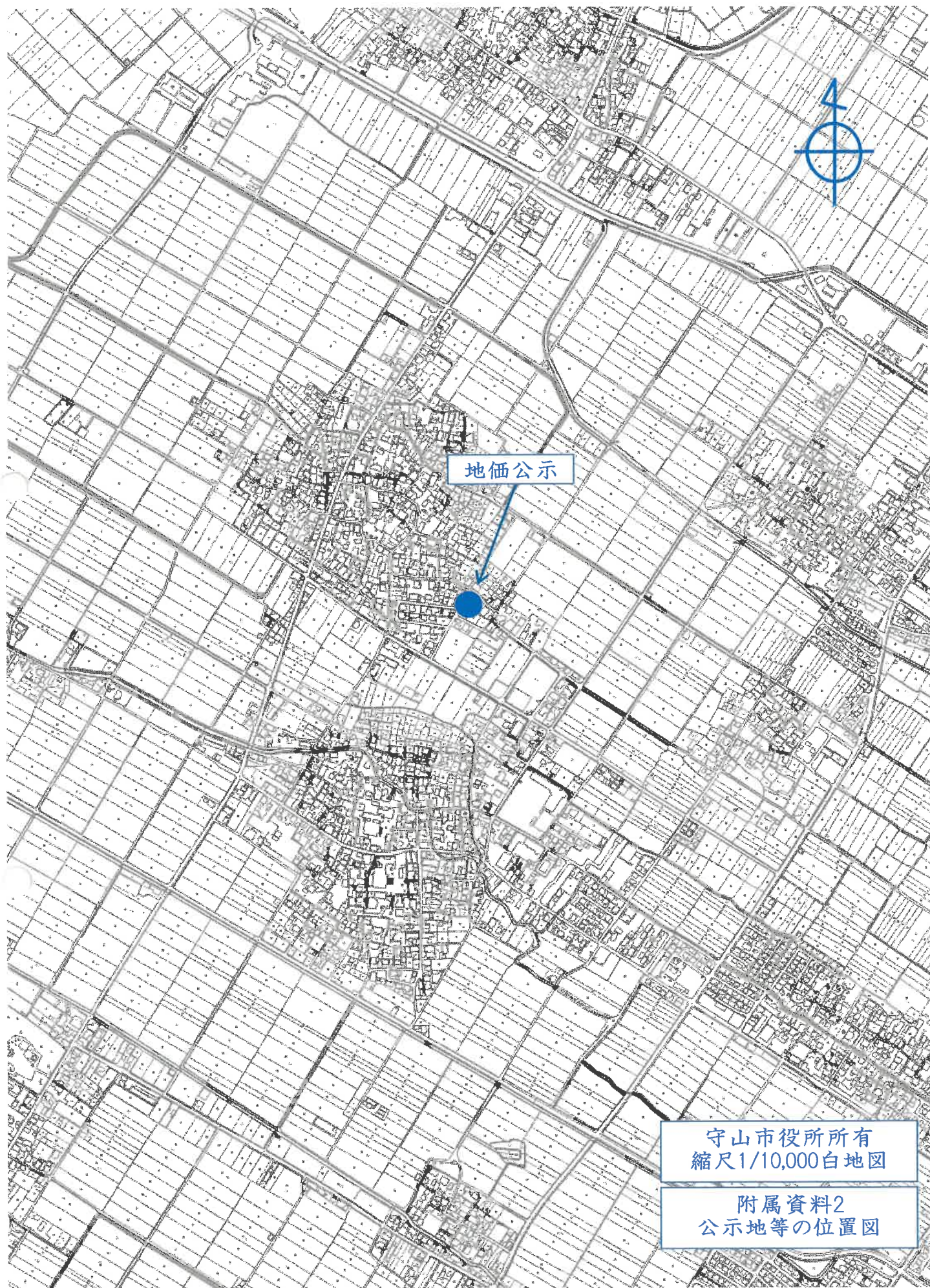
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 :	8,772,755 円
物 件 2 :	3,772,462 円
物 件 3 :	1,200,470 円
物 件 4 :	7,720,081 円
物 件 5 :	133,340 円
物 件 6 :	4,748,411 円

以 上

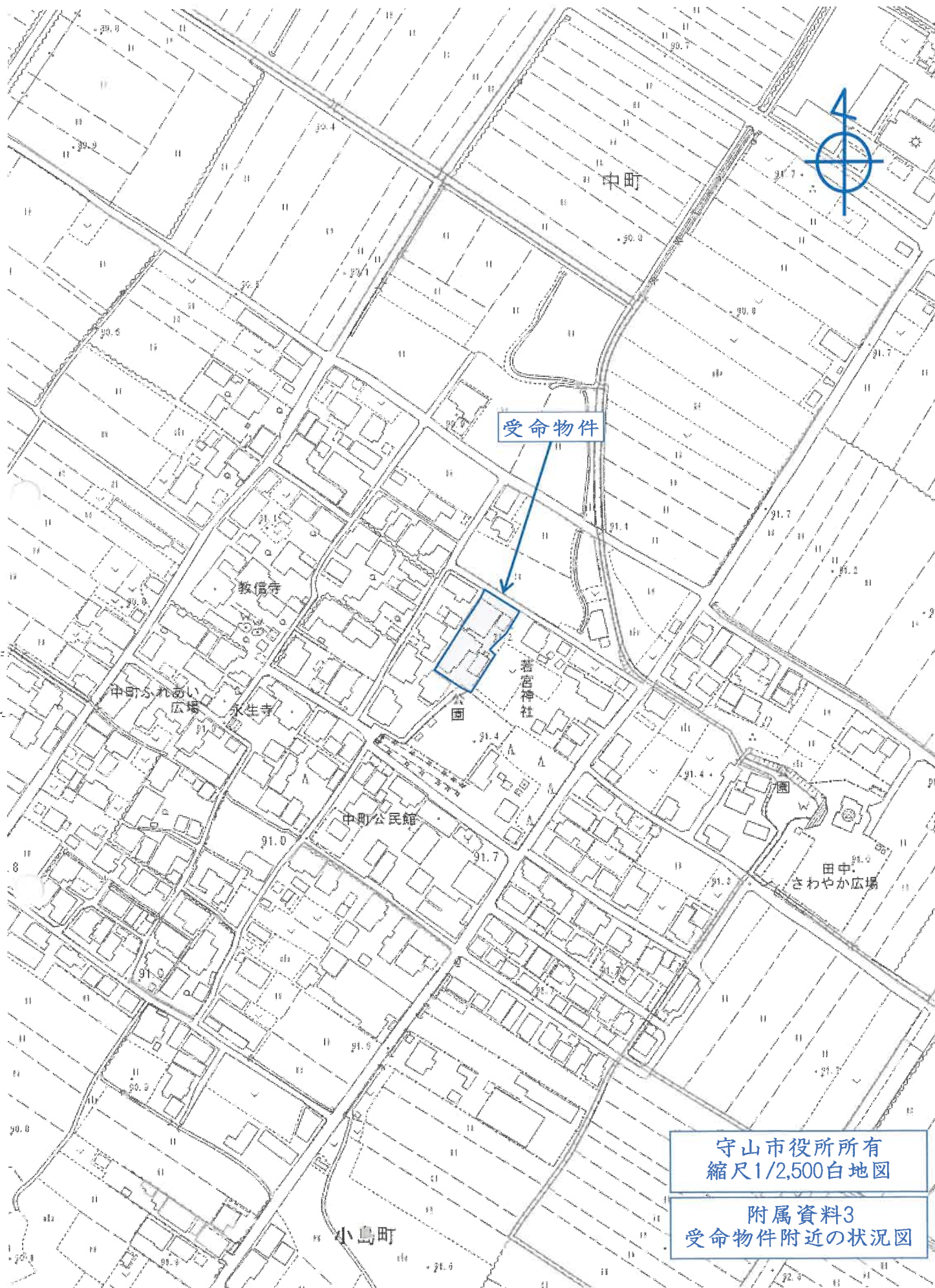
附 属 資 料





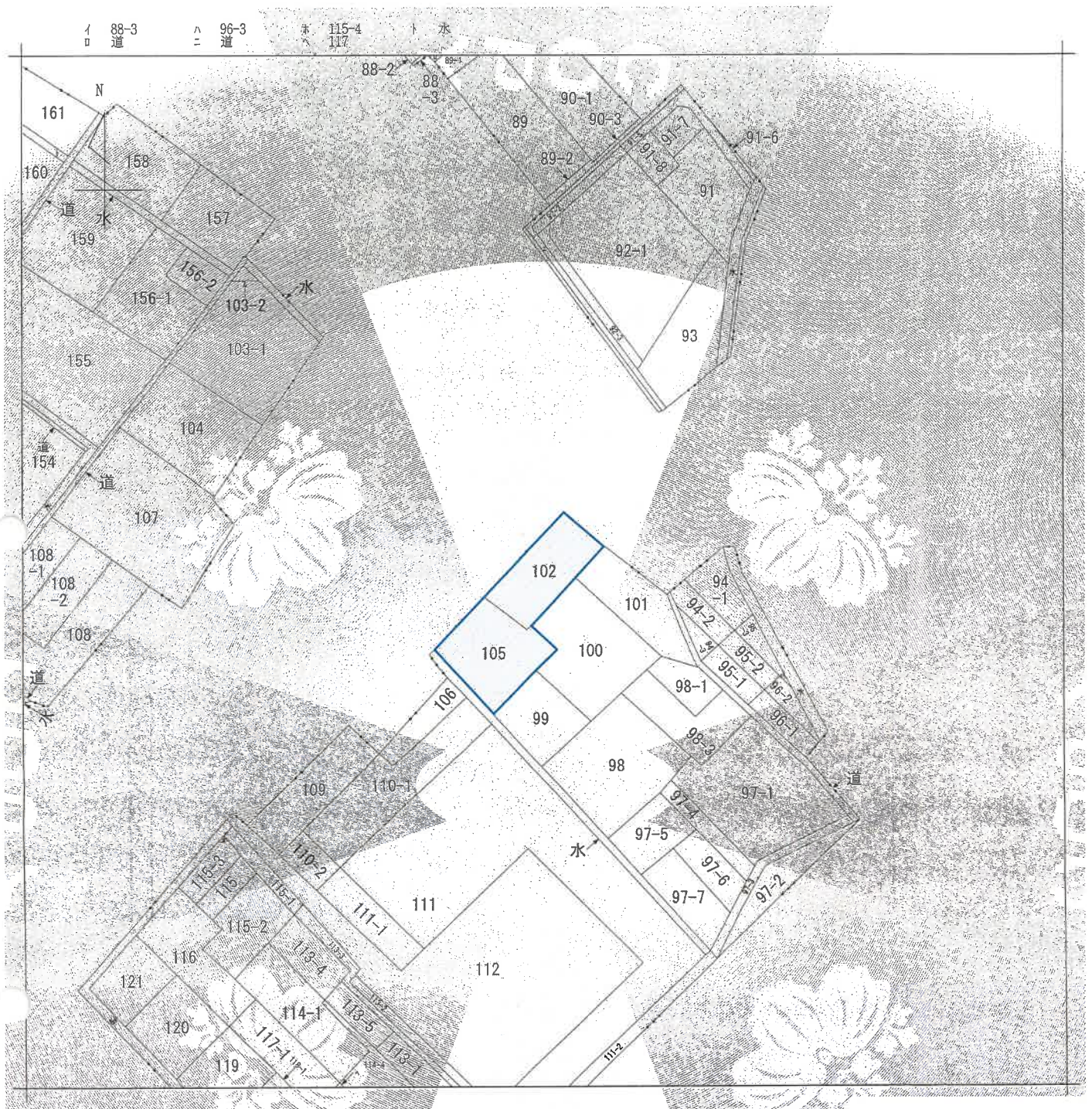
守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図

附属資料2
公示地等の位置図



守山市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料3
受命物件附近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
公図写し

物件2

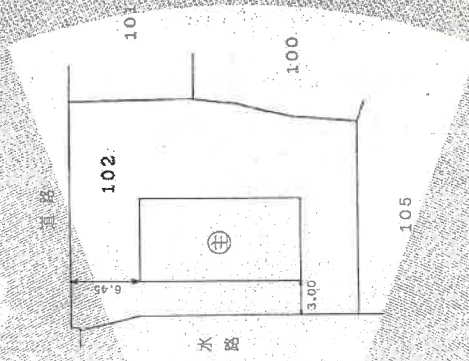


求積表

$$7.85 \times 14.85 = 116.5725$$

床面積

$$116.57 \text{ m}^2$$



縮尺 1/250

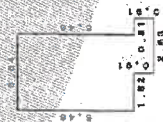
A3をA4に縮小

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

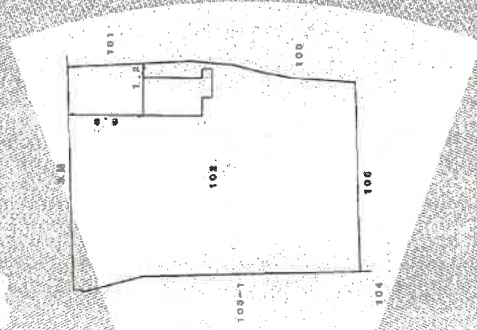
物件3



求積表

3.64	X	6.46	=	19.8744
2.63	X	0.91	=	2.3933
計				22.2677

床面積 22.26 ㎡



縮尺 1/250

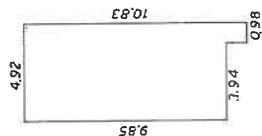
A3をA4に縮小

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

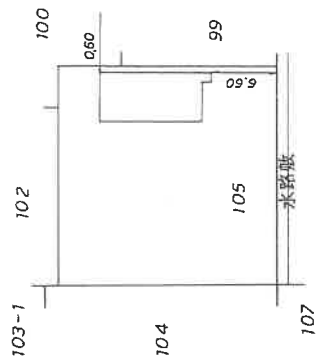
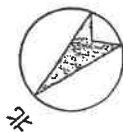
附属資料5
建物図面、各階平面図写し

物件5



面積 計算

9.85X	3.94=	38.8090
10.83X	0.98=	10.6134
面積		49.4224
床面積		49.42 m ²



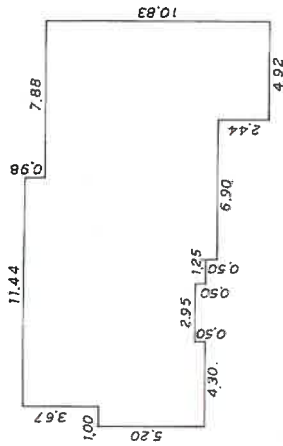
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

物件6

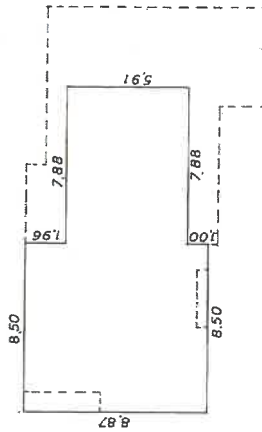
1階



面積計算

5.20X	1.00=	5.2000
8.87X	3.30=	29.2710
8.37X	2.95=	24.6915
8.87X	1.25=	11.0875
9.37X	3.94=	36.9178
8.39X	2.96=	24.8344
10.83X	4.92=	53.2836
面積		185.2858
床面積		185.28 m ²

2階

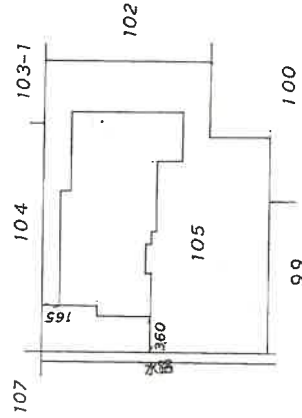


面積計算

8.87X	8.50=	75.3950
5.91X	7.88=	46.5708
面積		121.9658
床面積		121.96 m ²

縮尺1/250

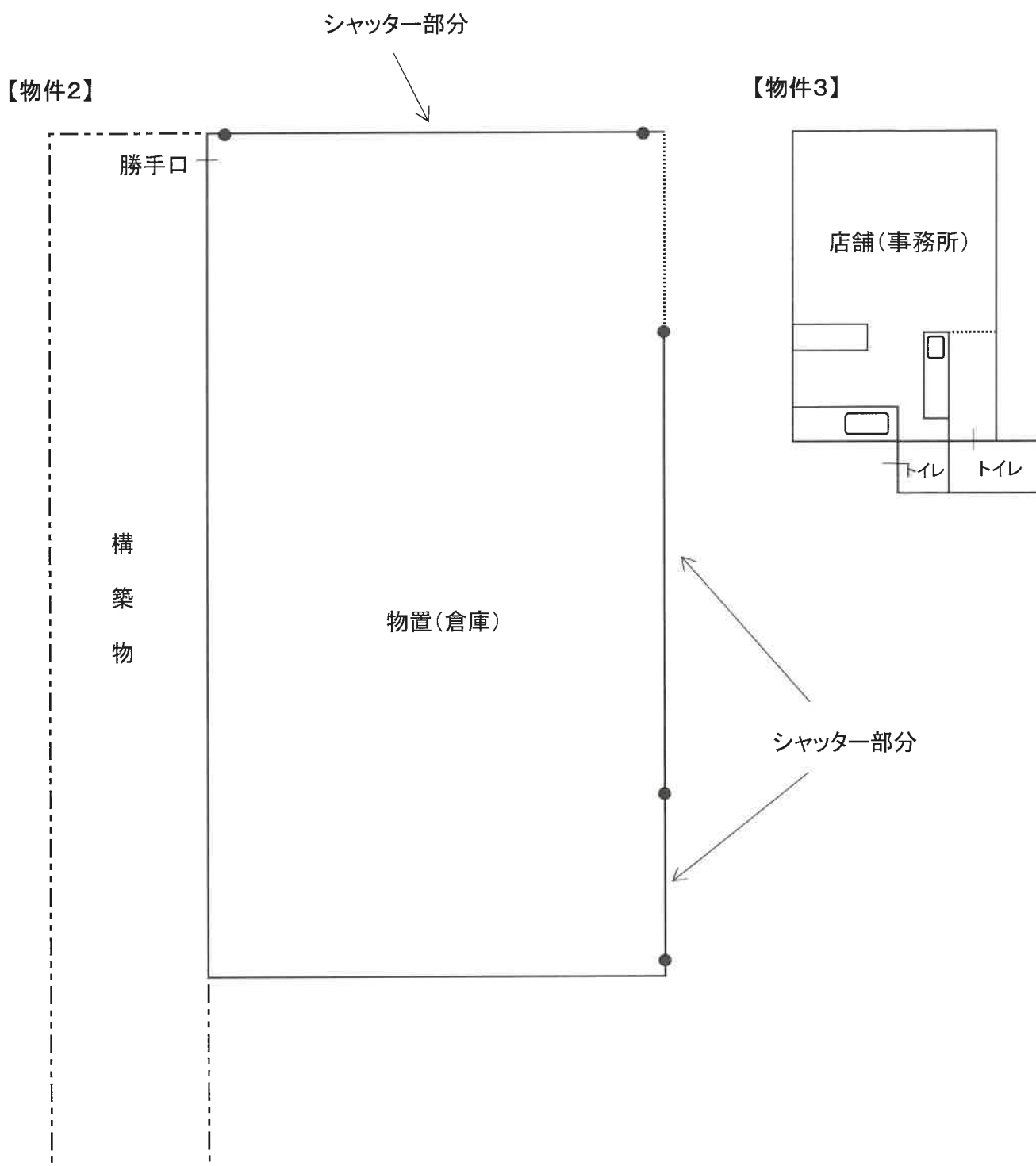
A3をA4に縮小



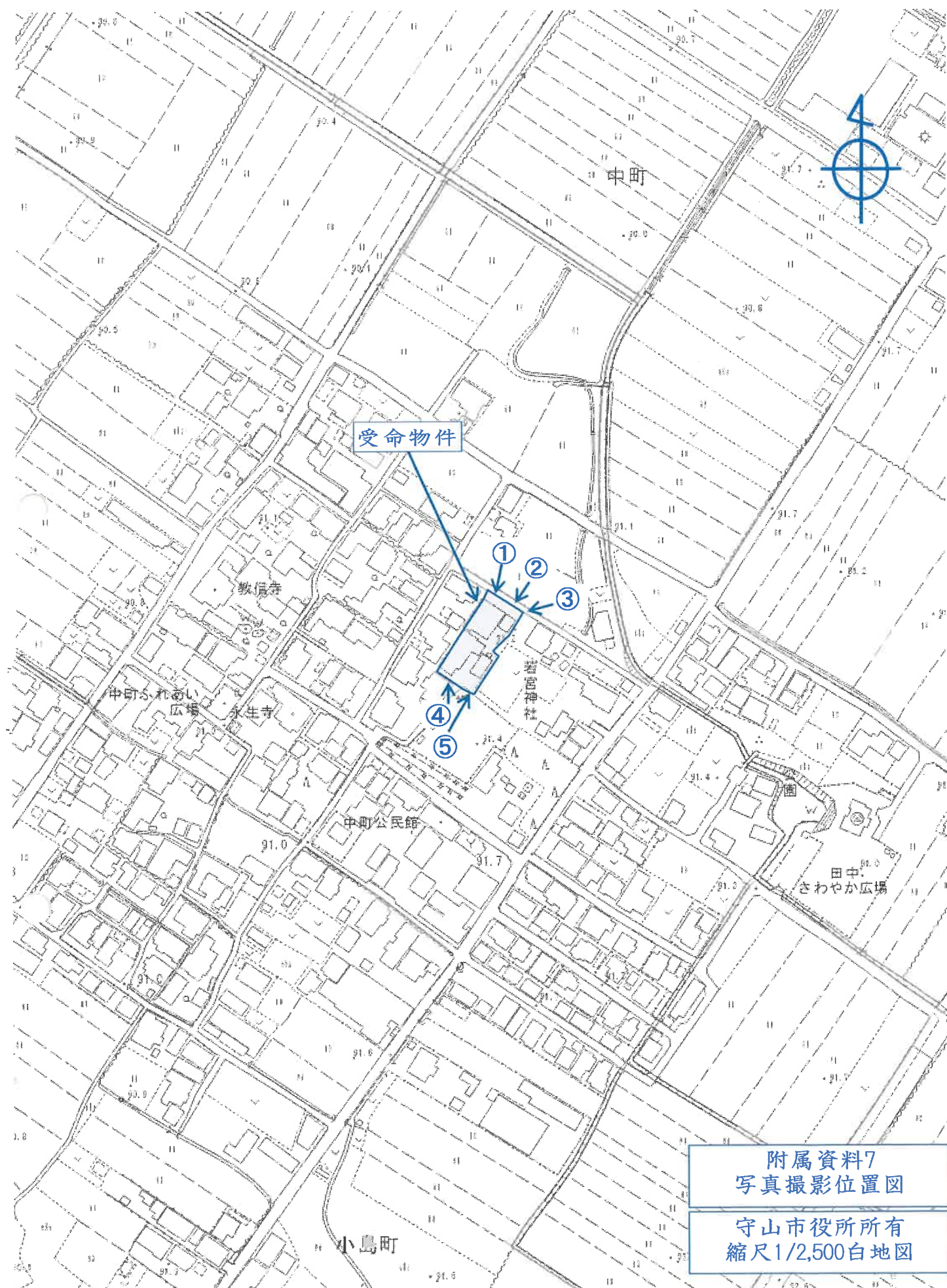
縮尺1/500

A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

守山市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①

物件2



②

物件3



③

物件3

物件2



④

物件6



⑤

物件6

物件5



附属資料8
現況写真



附属資料8
現況写真



附属資料8
現況写真

令和 6 年 (ケ) 第 16 号
令和 6 年 5 月 30 日 現地調査
令和 6 年 6 月 24 日 評価
発行番号 競24-0234

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000,000 円
物件2 (建物)	金 1,400,000 円
物件3 (建物)	金 1,080,000 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の内訳価格は物件2・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2・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 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」	
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		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 102番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 116.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市中町字東表 102番地 |
| | 家屋 番号 | 102番の2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 22.26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東海道本線 「 守山 」駅の 北方 ・ 道路距離 約 4,200 m (別添「位置図」参照)	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 守山市景観計画(田園景観ゾーン)、守山市屋外広告物条例(第3 種地域)、農業振興地域(農用地区域外)、周知の埋蔵文化財包蔵 地(中北遺跡)に指定されている。
画 地 条 件	規模 495.86 m ² (公簿) 間口 約21.3m 奥行 約23m(北西側) ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約3m程度の舗装市道(中10号線・法外道路)に概ね等高に接面する中間画 地。	
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。 平成元年の住宅地図では田、平成7年の住宅地図では空地となっており、平成14年及び平 成18年の住宅地図では建物の記載があり、平成28年の住宅地図では現在と同じ建物の敷地 となっている。土地登記簿及び閉鎖登記簿によると、地目については従前から田であり、平成 6年12月に宅地へと地目が変更されている。また所有者については、明治時代から個人の所 有であった事が確認でき、平成24年3月に相続を原因として現所有者に所有権が移転され て、現在に至っている。	
特 記 事 項	・目的土地については、法務局備付けの公図は存するが、地積測量図は存しない。そのた め、上記公図及び建物図面(各階平面図)並びに守山市税務課備付の地番図等を参考に現 地にて立入可能な範囲で目的土地に隣接する道路や隣地との境界等を確認し、簡易計測し た結果、公簿面積と概ね合致したが、目的土地の正確な位置関係や形状・地積を求めるには 専門家による測量を要する。 ・前面道路について、守山市建築課での調査によると、以前は建築基準法第42条2項道路で あり、現在は建築基準法上法外道路となっているが、建築基準法第43条第2項第2号許可基 準に適合すれば建物の建築は可能であるとのことである。 ・建物の建築等に関しては、守山市開発調整課での調査によると、目的建物は、目的外土地 「105番」上の農家住宅の附属建物(倉庫)として申請された建物であり、現況の用途では適合 しておらず、違法である可能性が高い。増改築の場合は、都市計画法施行規則第60条に規 定する証明書があれば可能であるが、利用者は限られる。また、再建築の場合は、都市計画 法第43条許可を得れば、可能であるとの回答を得た。 ・目的土地と隣地との境界は不明であるが、特に南西側隣地である目的外土地「105番」は所 有者を同じくしている為、目的建物の構築物の一部が目的外土地「105番」の土地に存して いる可能性や、目的外土地「105番」上の目的外建物が目的土地に存する可能性が否定で きないと思われる。 ・法務局備付けの公図によれば、目的土地南西側隣地である目的外土地「105番」について は、目的土地を通して前面道路に出入りしているような状況であった。現況では、目的外土地 「105番」の南東側に道路(通路)が存するが、公図や地番図ではそのような道は存しない。そ の為、目的土地が第三者に売却された場合は、目的外土地「105番」は無道路地(現在もそう であるが)となり、目的土地はその一部を目的外土地「105番」のための通路や上下水道の引 込について利用させる必要がでてくるとと思われる。 ・目的外土地「105番」及び上記記載の目的外土地「105番」上に存する目的外建物は目的物 件所有者の所有である。	

(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（登記記載）： 平成7年1月31日 新築 経過年数： 29 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付等 内 壁：ボード貼等 天 井：鋼板等 床：土間コンクリート等 設 備：特になし そ の 他：クレーン、機械等
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：物置(倉庫) 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の形状は、概ね建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・物件2の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。 ・物件2の建物の北西側に構築物が存する。同構築物は、目的建物に付着しており、建物に付合した構築物と考える。 ・物件2の建物内には、「クレーン」や「機械」等が存した。

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24年6月1日 新築 経 過 年 数 ： 12 年 経済的残存耐用年数： 13 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： 杉板貼等 内 壁 ： 塗壁、板貼等 天 井 ： 板貼等 床 ： フロアタイル(石目調) 設 備 ： 電気、水道、排水等 そ の 他 ： 特にない
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：店舗(事務所) 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の形状は、概ね建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・物件3の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。

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	27,700	0.90	495.86	0.90	11,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 守山 -9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/99.0 = 27,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 標準的 (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
 $100/101 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個 別 格 差 : 法外道路▲10 (相乗積 $90/100$)

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・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
2	160,000	116.57	0.05	930,000
3	140,000	22.26	0.49	1,530,000

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5%と認定した。

(物件3)

経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 13 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) = 0.49

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
1	11,130,000	0.840	0.40	法定地上権 (物件2)	3,740,000
1	11,130,000	0.160	0.40	法定地上権 (物件3)	710,000

イ 敷地割合 : 物件2及び物件3の床面積の比率を採用した。

ウ 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。

(物件3) 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エ) 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	11,130,000	-4,450,000		0.50	0.60	1.00	2,000,000
2	930,000	+3,740,000	1.00	0.50	0.60	1.00	1,400,000
3	1,530,000	+710,000	1.00	0.80	0.60	1.00	1,080,000
一 括 価 格(合計)							4,480,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、境界が不分明な箇所が存在する点及び都市計画法上、現在の用途では適合していない可能性がある建物が存しており、利用者が限定される点及び越境建物が存する可能性がある点及び南西側に存する目的外土地のための通行や上下水道の引き込みを許可する必要がある点等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 (守山-9)

所 在 : 守山市矢島町字屋敷田3183番

価 格 : 27,500 円/m²

位 置 : JR東海道本線 「 守山 」駅の北西方・道路距離約 5,400 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 365 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (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

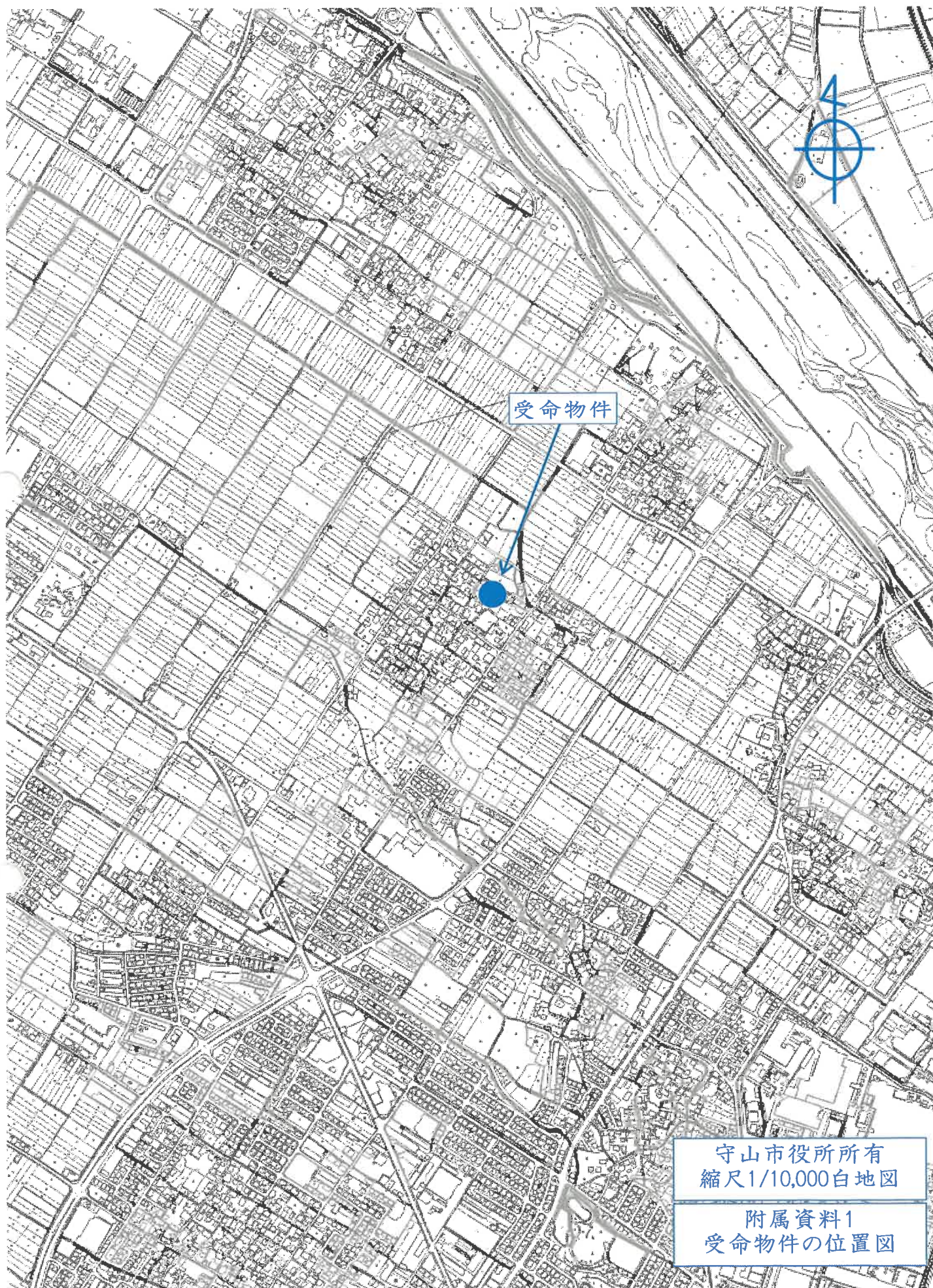
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 公 示 地 等 の 位 置 図
- 3 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 4 公 図 写 し
- 5 建物図面、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

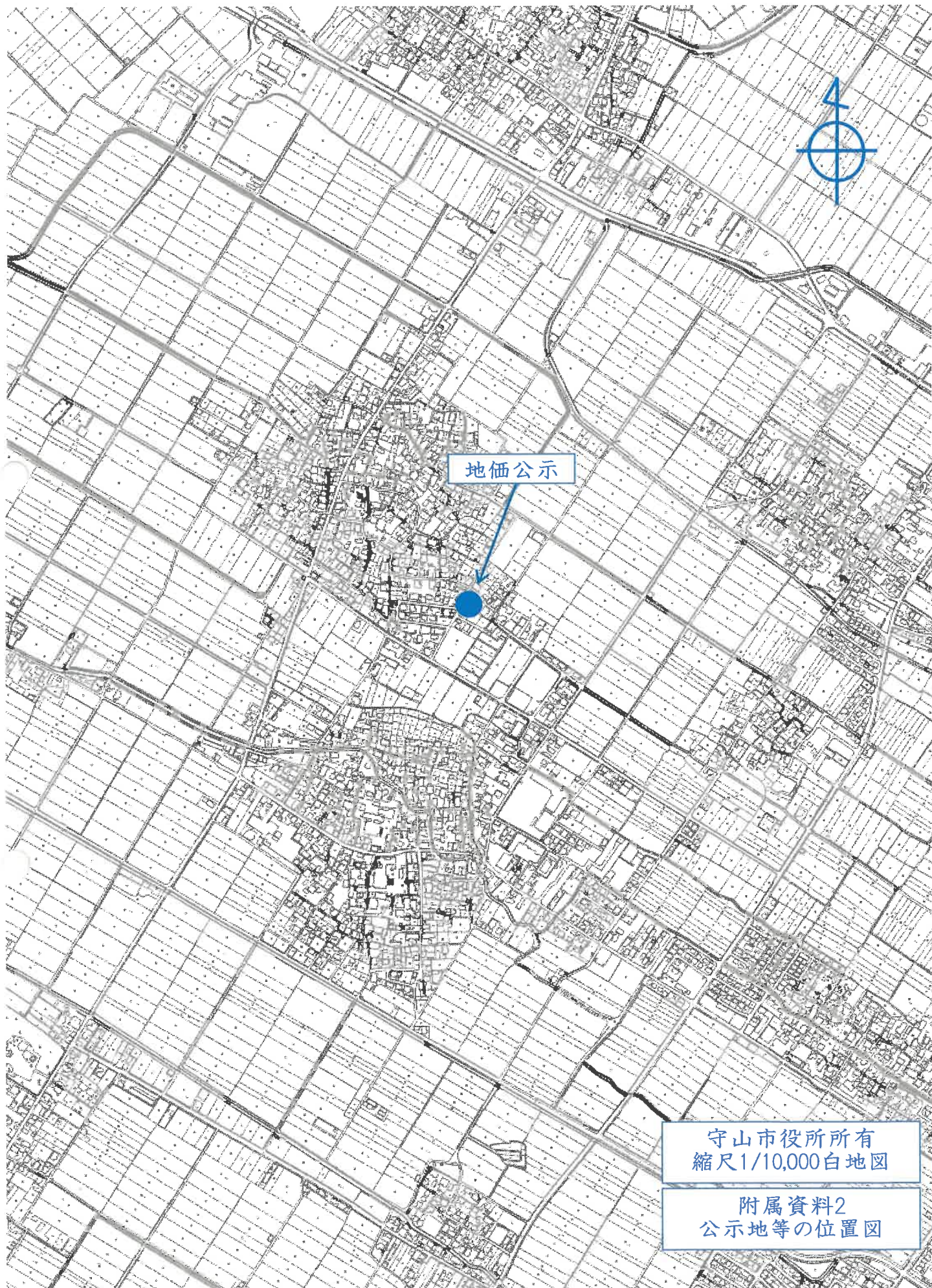
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1 :	8,772,755 円
物 件 2 :	3,772,462 円
物 件 3 :	1,200,470 円

以 上

附 属 資 料

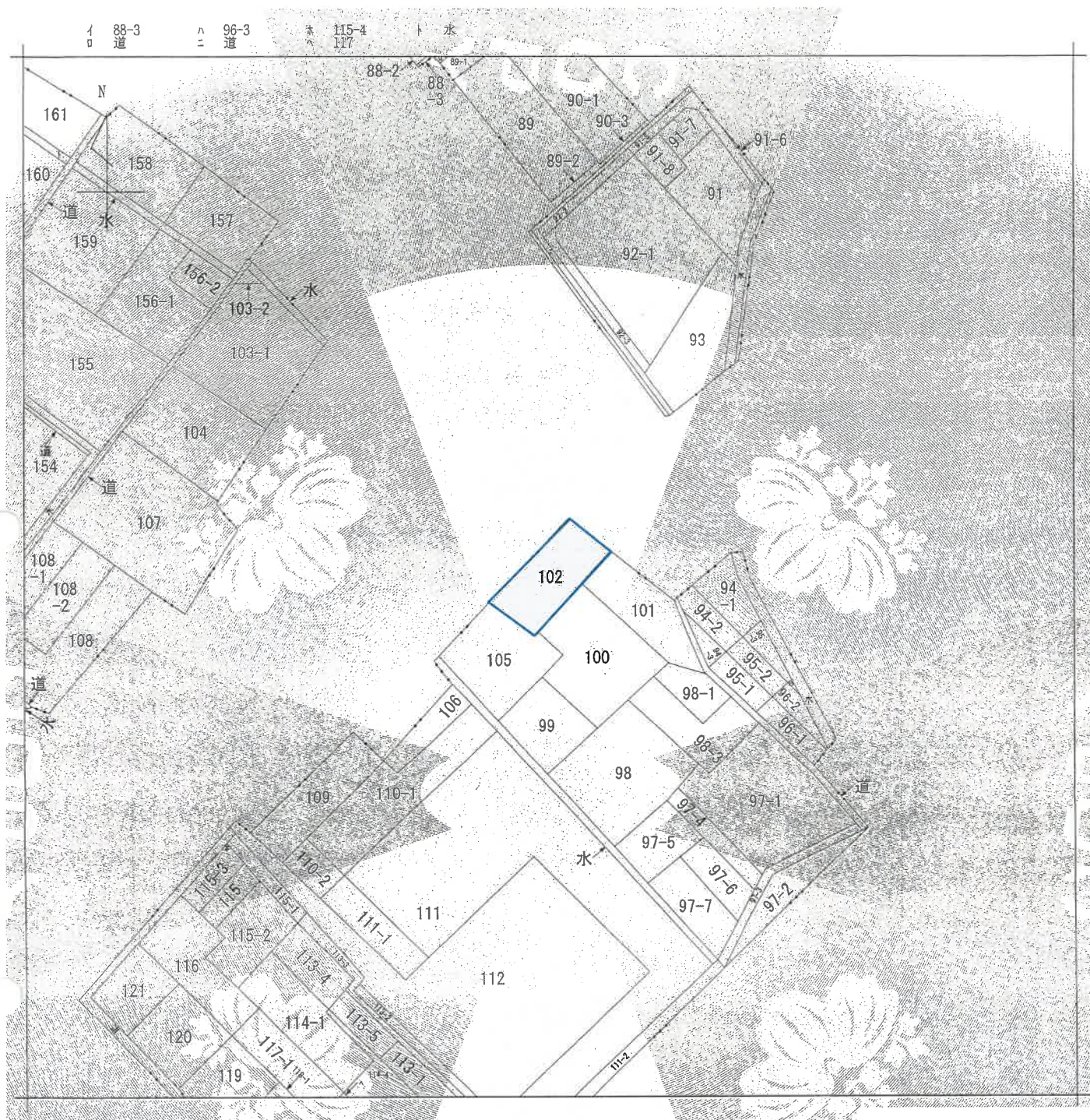




守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図

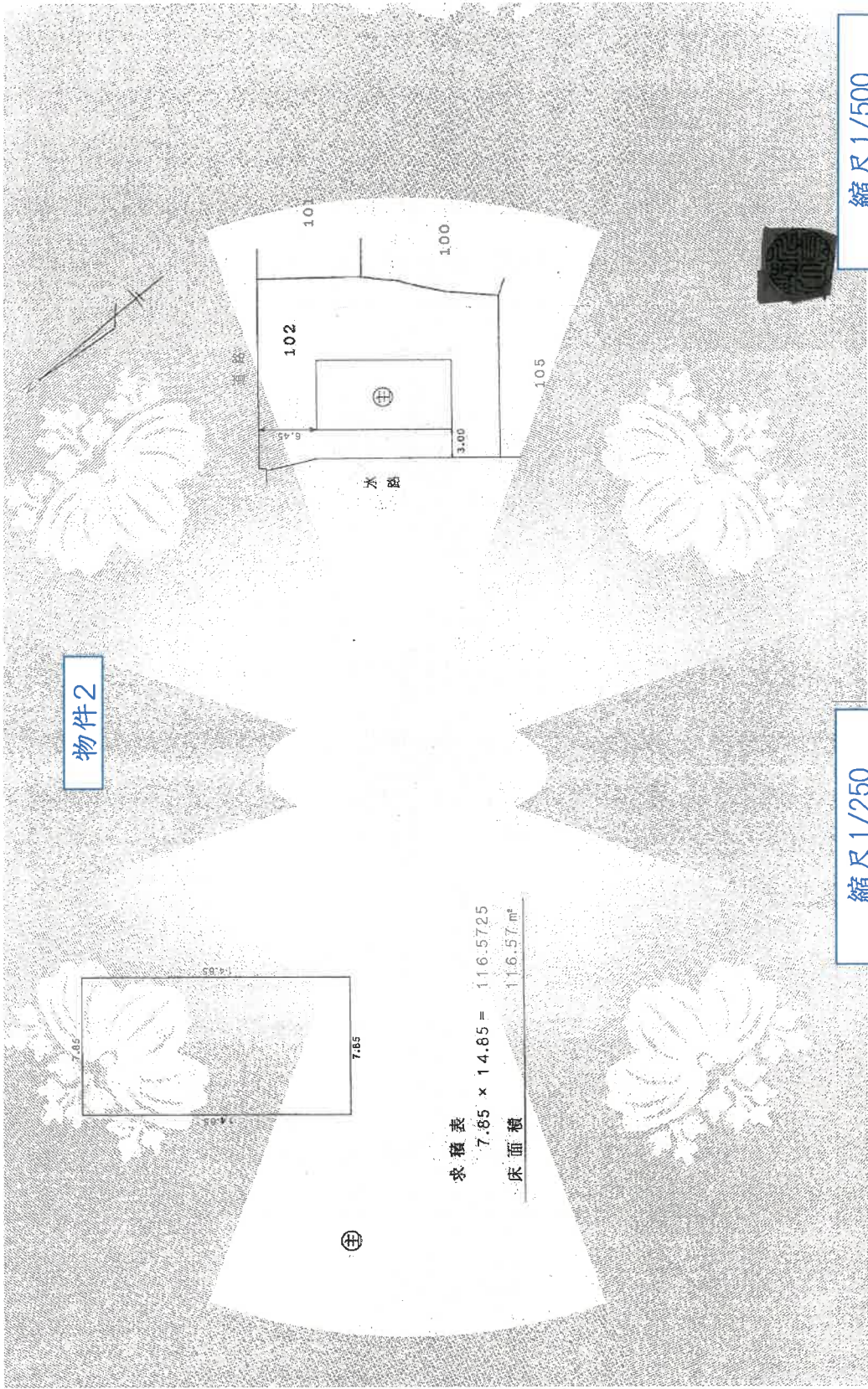
附属資料2
公示地等の位置図





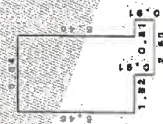
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
公図写し



附属資料5
建物図面、各階平面図写し

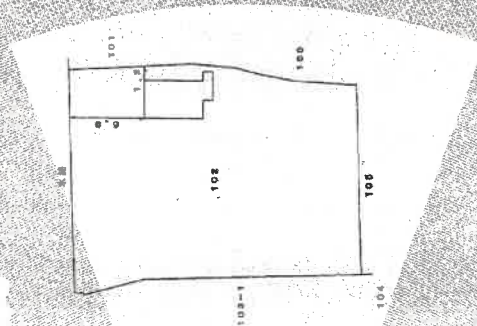
物件3



床面積

3.04	X	2.46	m	19.8744
2.63	X	0.91	m	2.3933
計				22.2677

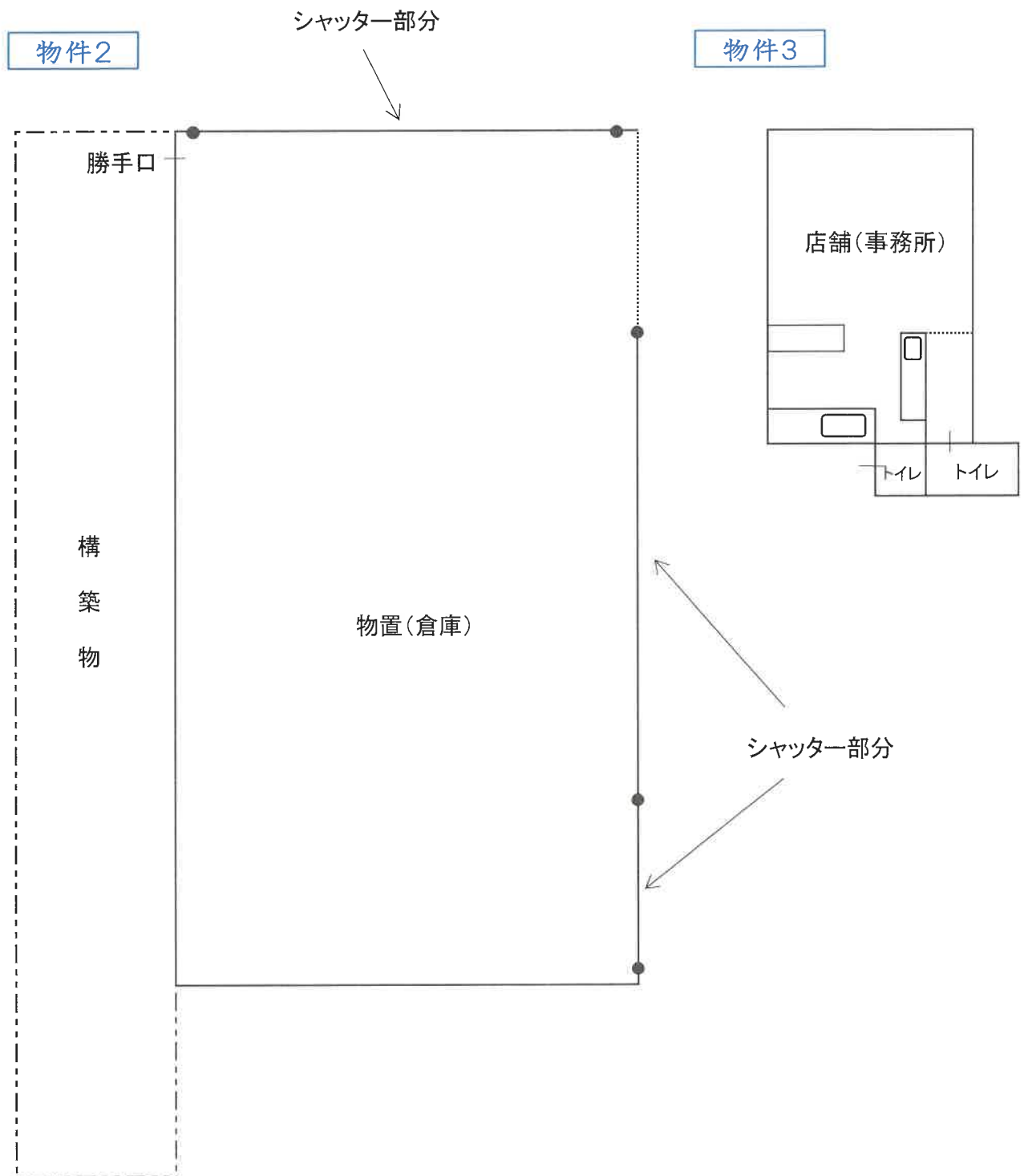
床面積 22.26 m²



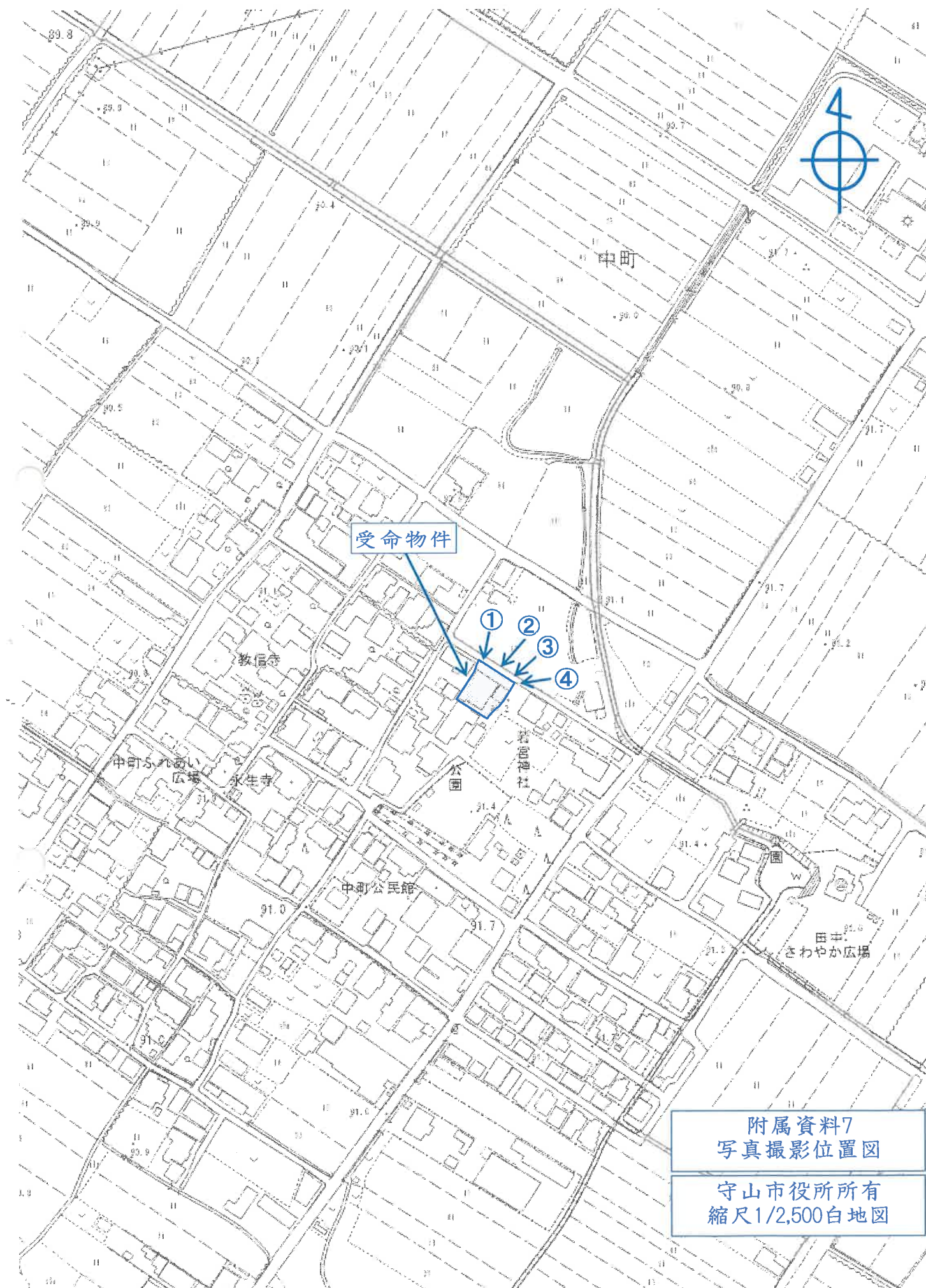
縮尺1/250
A3をA4に縮小

縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

守山市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①

物件2



②

物件2



③

物件3



④

物件3

物件2



物件3



附属資料8
現況写真



附属資料8
現況写真

令和 6年 (ケ) 第 33 号
令和 6年 10 月 4 日 現地調査
令和 6年 10 月 22 日 評価
発行番号 競24-0244

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 620,000 円
物件5（建物）	金 650,000 円
物件6（建物）	金 2,180,000 円

- 1 一括価格は、物件4・5・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4の内訳価格は物件5・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5・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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	※下記の通り、登記簿面積と異なる。
6	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		
5	・目的建物北側部分が約1.1㎡増築されており、現況床面積は50.52㎡となり、登記簿面積と異なる。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 4 | 所 在 | 守山市中町字東表 |
| | 地 番 | 105番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 436.36平方メートル |
| 5 | 所 在 | 守山市中町字東表 105番地 |
| | 家屋 番号 | 105番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 49.42平方メートル |
| 6 | 所 在 | 守山市中町字東表 105番地 |
| | 家屋 番号 | 105番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 185.28平方メートル
2階 121.96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 4)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「 守山 」 駅の 北方 ・ 道路距離 約 4,200 m (別添「位置図」参照)	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % なし 守山市景観計画(田園景観ゾーン)、守山市屋外広告物条例(第3 種地域)、農業振興地域(農用地区域外)、周知の埋蔵文化財包蔵 地(中北遺跡)に指定されている。
画 地 条 件	規模 436.36 m ² (公簿) 間口 約21.4m 奥行 約24.1m(北西側) ほぼ整形	
接面道路の状況	接面道路なし	
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	不明(特記事項のとおり) なし 不明(特記事項のとおり)
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。 平成元年及び平成14年の住宅地図では建物の記載があり、平成18年及び平成28年の住宅地図では現在とほぼ同じ建物の敷地となっている。土地登記簿及び閉鎖登記簿及び土地台帳によると、地目については従前から宅地であったことが確認できた。また所有者については、明治時代から個人の所有であった事が確認でき、売買や相続により幾度かの所有権移転があり、平成24年3月に相続を原因として現所有者に所有権が移転されて、現在に至っている。	
特 記 事 項	・目的土地については、法務局備付けの公図は存するが、地積測量図は存しない。そのため、上記公図及び建物図面(各階平面図)並びに守山市税務課備付の地番図等を参考に現地にて立入可能な範囲で簡易計測した結果、公簿面積と概ね合致したが、境界杭等の表示が存せず、土地の範囲は不明であるため、目的土地の正確な位置関係や形状・地積を求めるには専門家による測量を要する。 ・目的土地は宅地であり、目的建物等の敷地などとして利用されている。 ・目的土地と隣地との境界は不明であるが、特に北東側隣地である目的外土地「102番」は所有者を同じくしている為、物件6建物の一部が目的外土地「102番」の土地上に存している可能性や、目的外土地「102番」上の目的外建物「102番」が目的土地上に存する可能性が否定できないと思われる。 ・前面道路について、目的土地は、目的外土地「102番」を通過して前面道路(建築基準法上法外道路である市道)に出入りしているような状況であった。現況では、目的土地南東側に道路(通路)が存するが、公図や地番図ではそのような道は存しない。そのため、目的土地が第三者に売却された場合は、目的外土地「102番」は、その一部を目的土地のための通路として利用させる必要がでてくるものと思われる。 ・法務局での調査によると、目的土地上に家屋番号「105番」の登記済みの建物が存したが、現地では目的建物以外に建造物は存しなかった。 ・上下水道の引込については、現在は、目的土地は目的外土地「102番」を通過して引込されているが、目的土地が第三者に売却された場合は、目的外土地「102番」の一部を目的土地のための上下水道の引込として利用する許可を得る必要がある。 ・建物の建築等に関しては、守山市開発調整課での調査によると、増改築の場合は、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書があれば可能である。また、再建築の場合は、都市計画法第43条許可を得れば、可能であるとの回答を得た。なお、接道について、上記記載の目的外土地「102番」の前面道路は、守山市建築課での調査によると、以前は建築基準法第42条2項道路であり、現在は建築基準法上法外道路となっているが、建築基準法第43条第2項第2号許可基準に適合すれば建物の建築は可能であるとのことである。	

(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 5)

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）： 昭和38年4月1日 新築 経過年数： 62 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：聚楽、塗壁等 天 井：化粧合板等 床：畳等 設 備：電気、水道、排水等 そ の 他：特にない
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・物件5の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、特段の瑕疵などは見受けられなかった。 ・目的建物北側部分が約1.1㎡増築されており、現況床面積は50.52㎡となり、登記簿面積と異なる。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 6)

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）：昭和44年10月31日 新築 建築年月日（登記記載）：平成1年5月30日 増築 経 過 年 数 ： 55 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 増築部分含めほぼ満了
仕 様	構 造 ： 木・鉄骨造 屋 根 ： 瓦・銅板葺 外 壁 ： モルタル吹付等 内 壁 ： ビニールクロス貼、板貼、聚楽等 天 井 ： 石膏ボード、化粧合板、ビニールクロス貼等 床 ： フローリング、カーペット、畳、クッションフロア、土間コンクリート等 設 備 ： 電気、水道、排水等 そ の 他 ： 特にない
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の形状は、概ね建物図面（各階平面図）に合致しているものと認められた。 ・物件6の建物は、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた以外に、「1階廊下及び和室の床のきしみ」・「洋室入り口付近の天井の雨漏り」・「外壁の亀裂」などが見受けられた。 ・2階東側につき、造作等が未完成の状態であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
4	27,600	0.80	436.36	0.90	8,670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 守山 -9

公示価格等 27,500円/㎡ × 時点修正 99.5/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/99.0 = 標準画地価格 27,600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 : 標準的 (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 × 100/98 × 100/100 × 100/100 = 100/99

イ 個 別 格 差 : 無道路地△20 (相乗積 80/100)

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5・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
5	140,000	50.52	0.05	350,000
6	160,000	307.24	0.05	2,460,000

イ 現況延床面積

(物件5)

※公簿延床面積(49.42㎡)に増築部分の概算面積(約1.1㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件5)

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5%と認定した。

(物件6)

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5%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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
4	8,670,000	0.210	0.40	法定地上権 (物件5)	730,000
4	8,670,000	0.790	0.40	法定地上権 (物件6)	2,740,000

イ 敷地割合 : 物件5及び物件6の1階床面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : (物件5) 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6) 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エ) 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
4	8,670,000	-3,470,000		0.20	0.60	1.00	620,000
5	350,000	+730,000	1.00	1.00	0.60	1.00	650,000
6	2,460,000	+2,740,000	1.00	0.70	0.60	1.00	2,180,000
一 括 価 格(合計)							3,450,000

ウ 占有減価修正 : 修正の必要がない。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、境界が不分明な箇所が存在する点及び無道路地となる為、目的外土地の所有者へ通行や上下水道の引き込みの許可を得る必要がある点等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 (守山-9)

所 在 : 守山市矢島町字屋敷田3183番

価 格 : 27,500 円/㎡

位 置 : JR東海道本線 「 守山 」駅の 北西 方・道路距離約 5,400 m

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 365 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 4 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (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 公 示 地 等 の 位 置 図
- 3 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 4 公 図 写 し
- 5 建物図面、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)

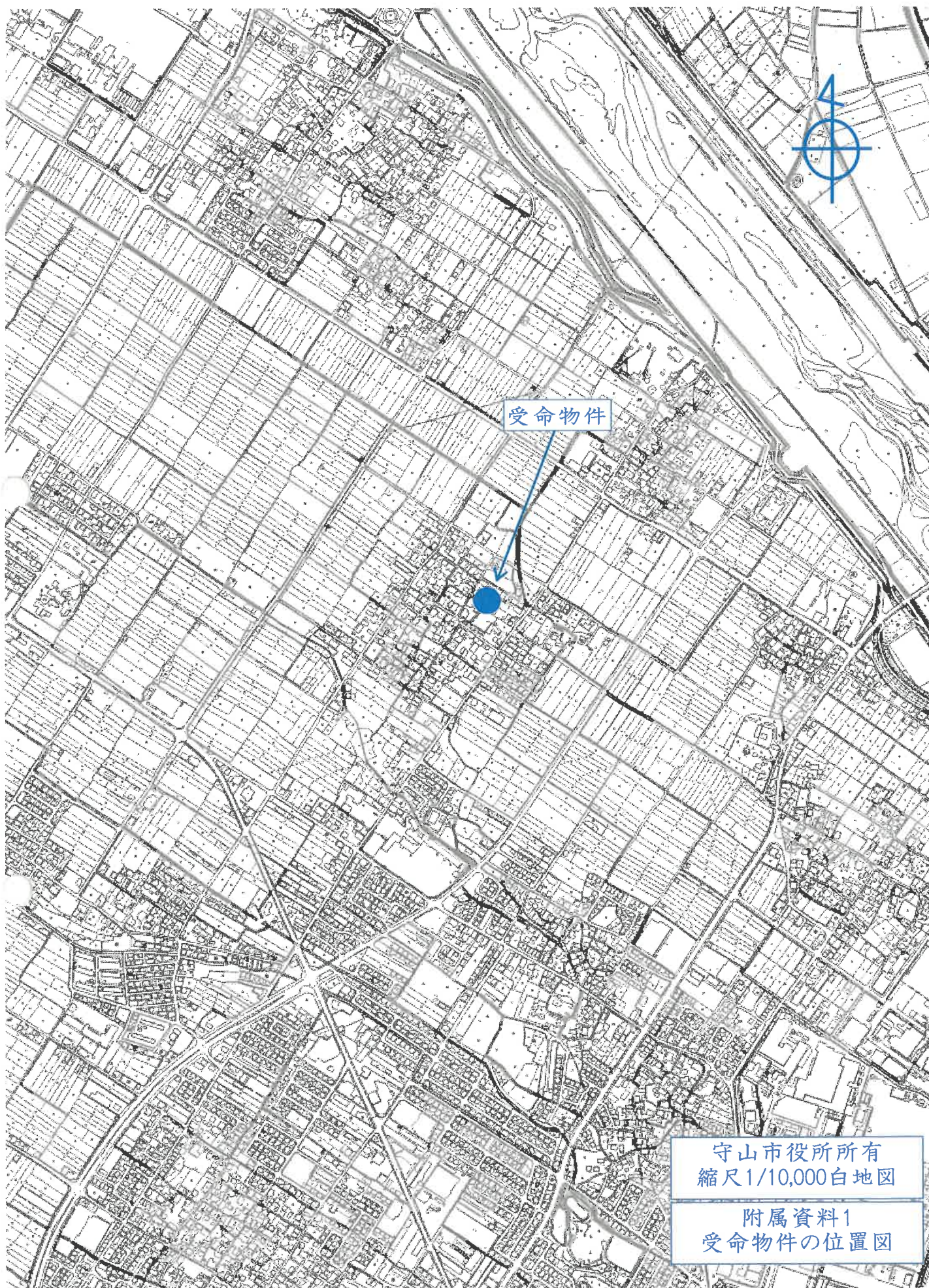
物 件 4 : 7,720,081 円

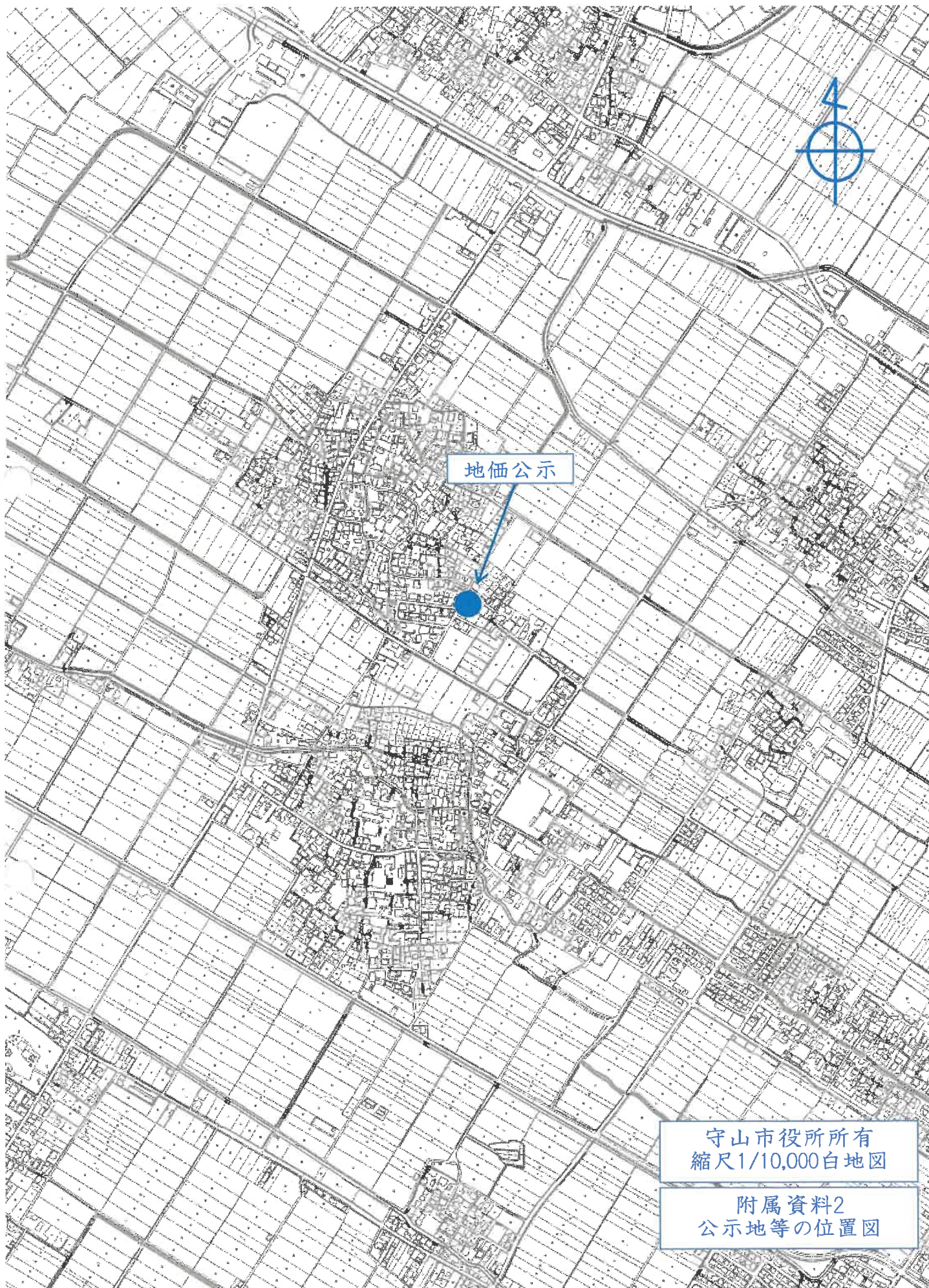
物 件 5 : 133,340 円

物 件 6 : 4,748,411 円

以 上

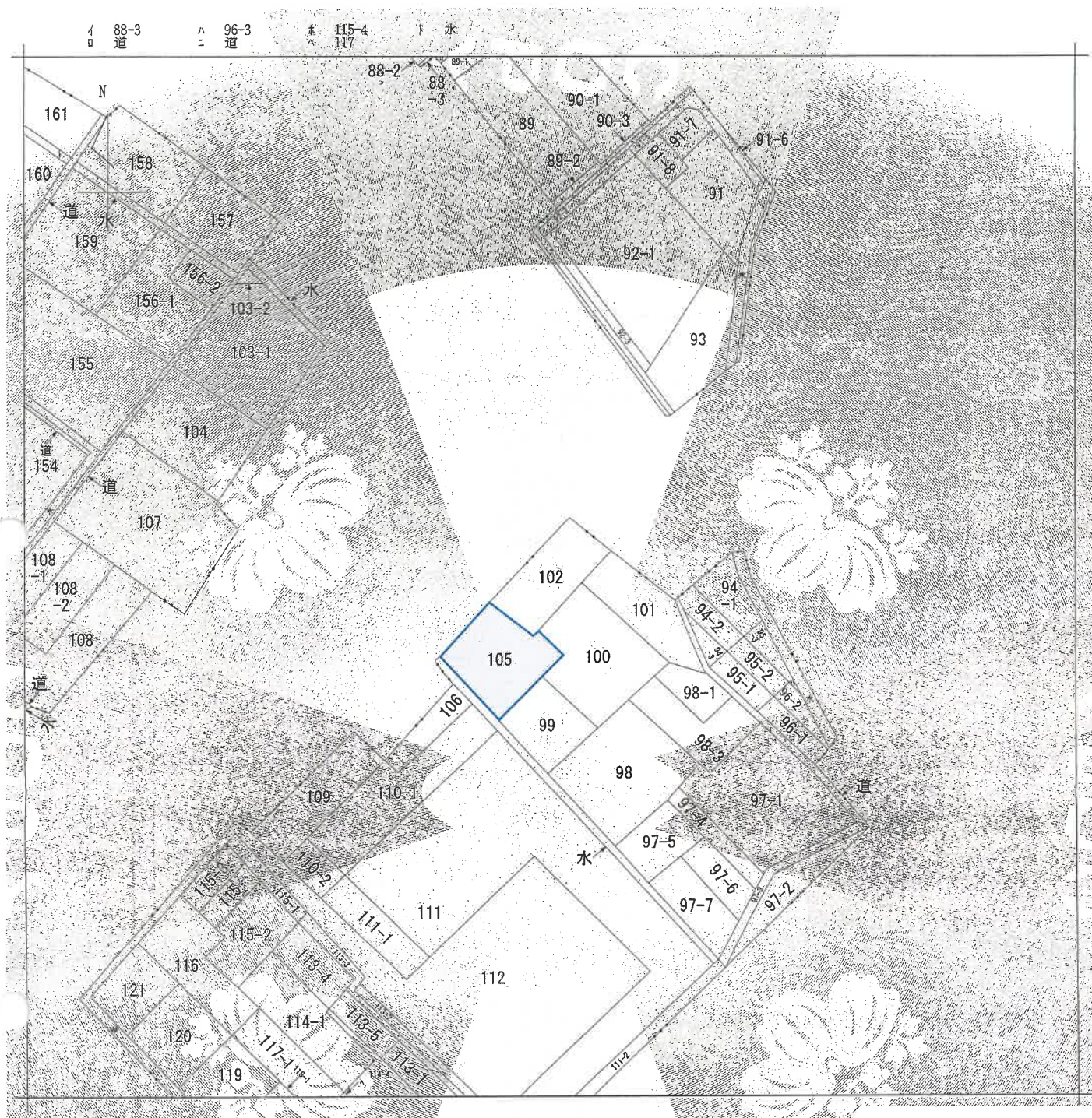
附 属 資 料





守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図

附属資料2
公示地等の位置図



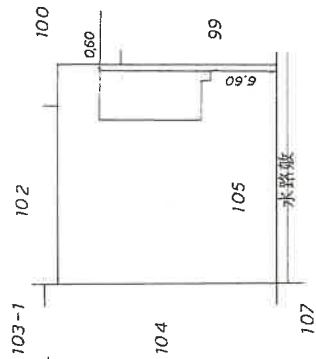
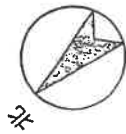
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料4
公図写し

物件5



面積 計算		
9.85X	3.94=	38.8090
10.83X	0.98=	10.6134
面積		49.4224
床面積		49.42 m ²

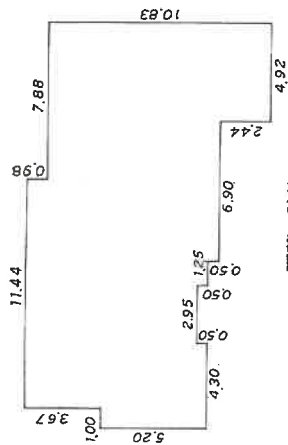


縮尺1/250
A3をA4に縮小

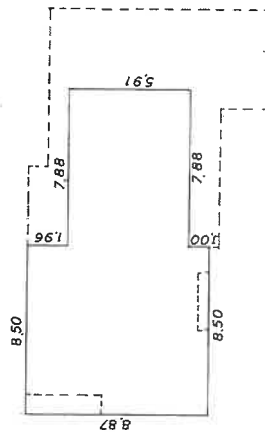
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

1階



第2階

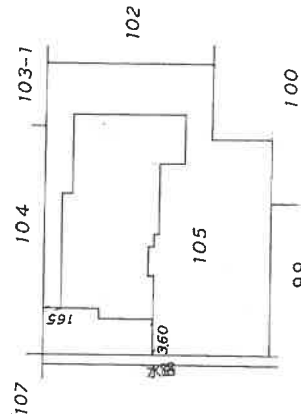


面積計算

5.20X	1.00=	5.2000
8.87X	3.30=	29.2710
8.37X	2.95=	24.6915
8.37X	1.25=	11.0875
9.37X	3.94=	36.9178
8.39X	2.96=	24.8344
10.83X	4.92=	53.2836
	積	185.2858
床	面積	185.28 m ²

面積計算

8.87X	8.50=	75.3950
5.91X	7.88=	46.5708
	面積	121.9658
床	面積	121.96 m ²



縮尺 1/250

A3をA4に縮小

縮尺 1/500

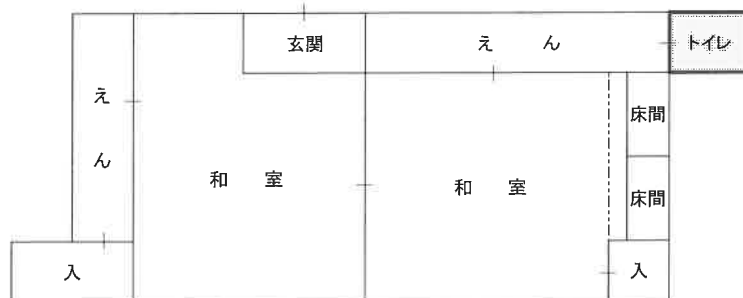
A3をA4に縮小

附属資料5

建築物図面、各階平面図、写し

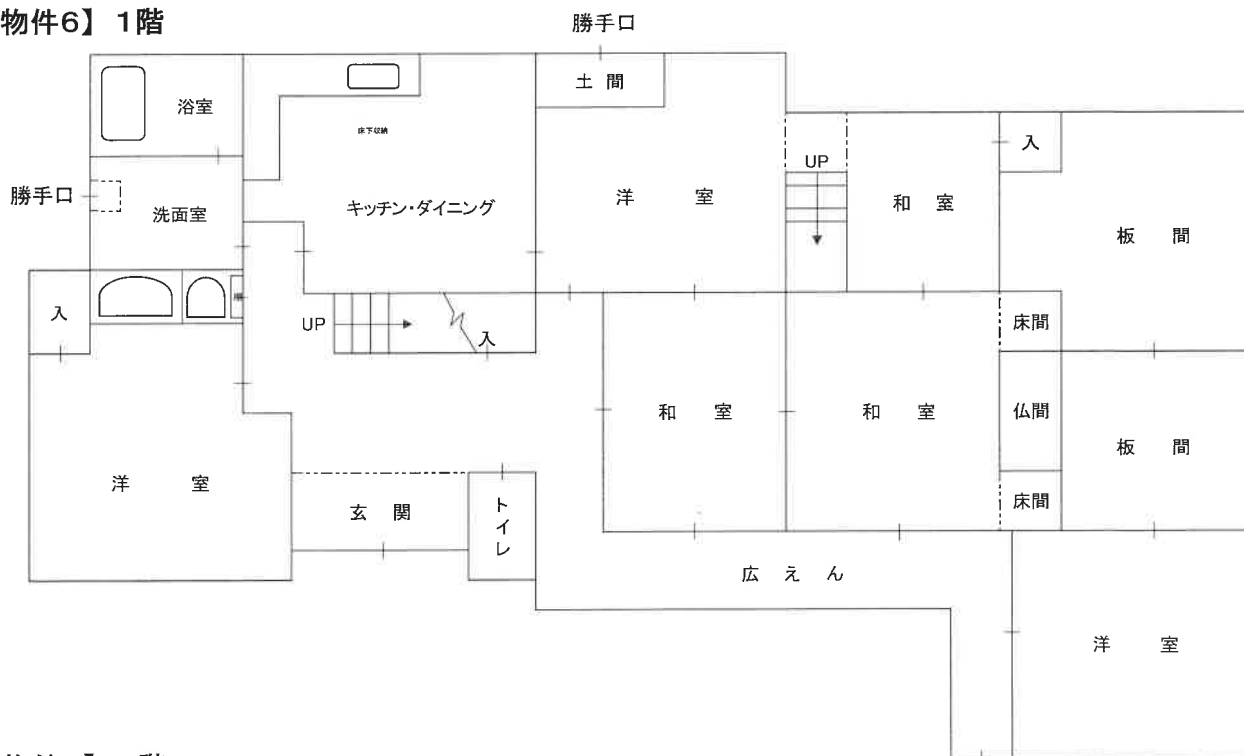


【物件5】

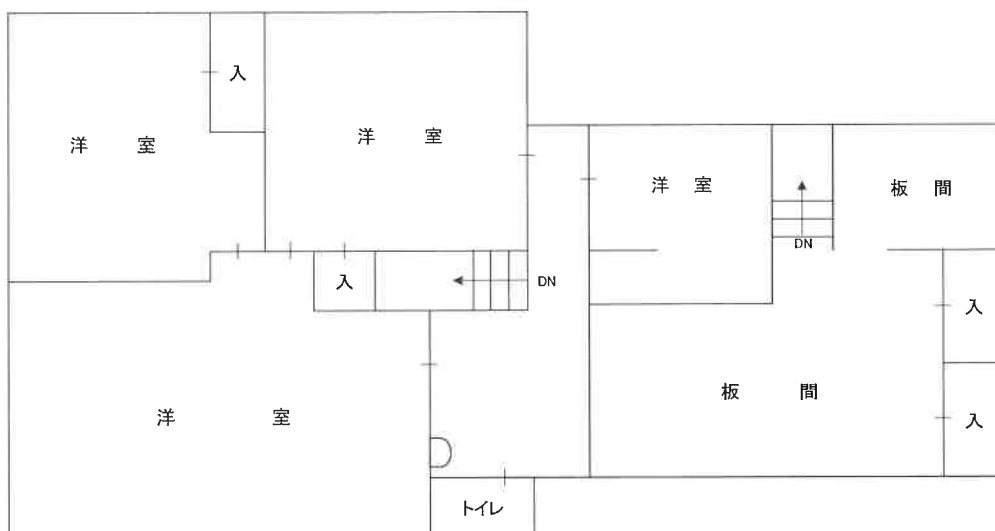


※増築部分
(約1.1㎡)

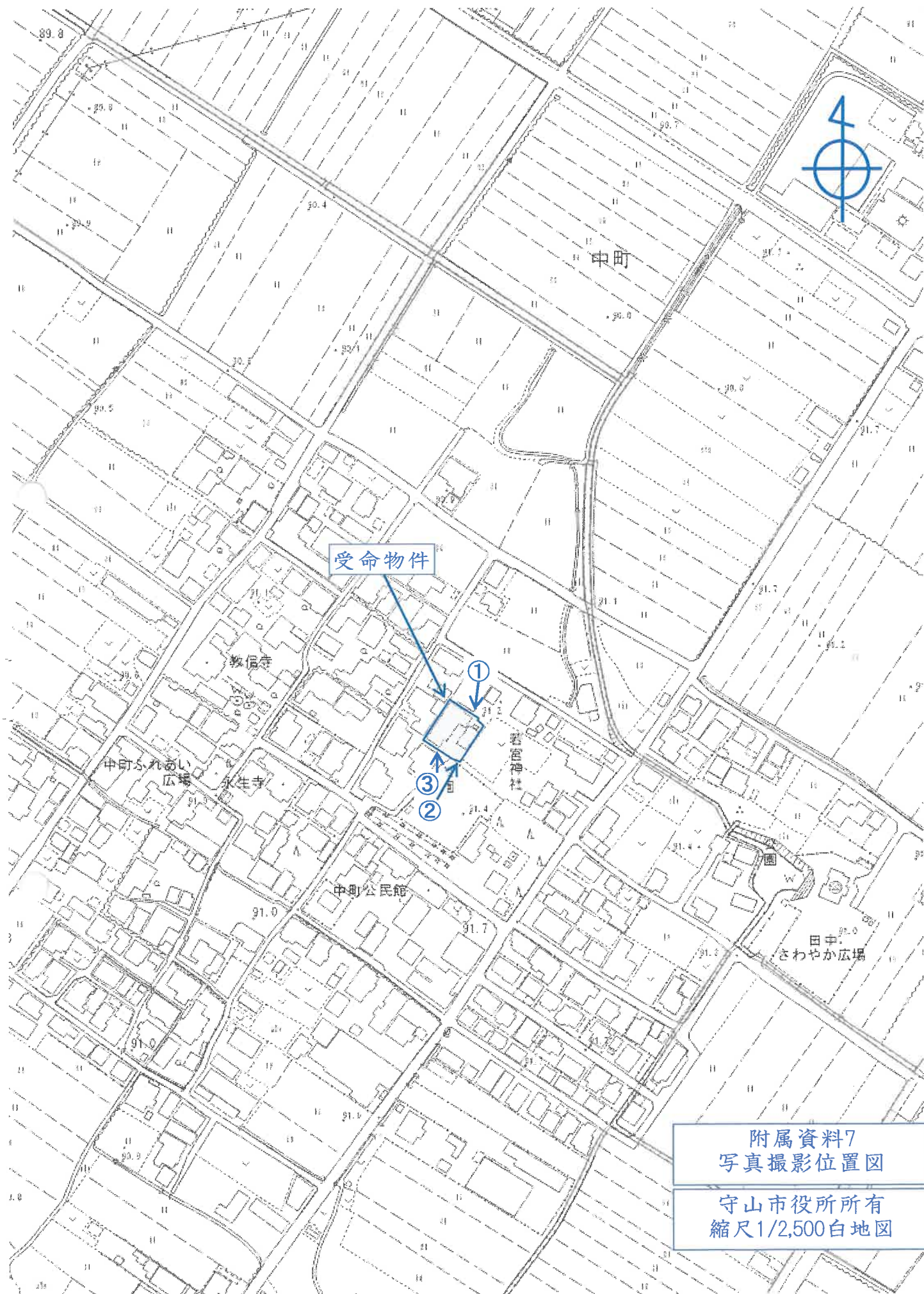
【物件6】 1階



【物件6】 2階



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

守山市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



③



附属資料8
現況写真



附属資料8
現況写真