

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 9月16日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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 9月30日 午前 9時00分から 令和 7年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月14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11月 4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10月17日 午前10時00分から 令和 7年10月17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 9月16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 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 |
| | 地 番 | 72番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 700.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 |
| | 地 番 | 72番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 72番地2、72番地1 |
| | 家屋 番号 | 72番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 159.81平方メートル
2階 47.48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約173.41平方メートル
2階 47.48平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.10平方メートル |



物 件 目 録

(現況) 不存在

符 号 2

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 83.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額88,000円(電気・水道代含む)

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者及び本件債務者株式会社ノア・コーポレーションが占有している。同社の代表者は本件所有者であり、同社の賃借権は抵当権に後れる。同社所有の売却対象外建物(未登記、所在:守山市山賀町字奥出72番地1、72番地2、種類:事務所、構造:軽量鉄骨造波型鋼板葺平家建、床面積:約40㎡)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】



隣地との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 |
| | 地 番 | 72番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 700.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 |
| | 地 番 | 72番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 72番地2、72番地1 |
| | 家屋 番号 | 72番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 159.81平方メートル
2階 47.48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約173.41平方メートル
2階 47.48平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.10平方メートル |



物 件 目 録

(現況) 不存在

符 号	2
種 類	作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	83.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫・物置
構 造	木造鋼板葺平家建
床 面 積	約65平方メートル



令和7年(ケ)第3号
令和7年3月7日受理
令和7年~~5~~月 3 日提出
6

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山 下 洋 介

(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 守山市山賀町字奥出
 地 番 72番1
 地 目 宅地
 地 積 700.98平方メートル

- 2 所 在 守山市山賀町字奥出
 地 番 72番2
 地 目 宅地
 地 積 297.52平方メートル

3. 所 在 守山市山賀町字奥出 72番地2、72番地1
 家屋 番号 72番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 159.81平方メートル
 2階 47.48平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.10平方メートル
 符 号 2
 種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 83.30平方メートル

3

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■C		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(☐ (占有者) ■所有者(賃貸人)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10年 月日不詳		
最初の契約日	平成10年 月日不詳		
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	☐ 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	毎月金8万8000円 (電気・水道代含む) ☐ 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」に記載のとおり		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
占有者本人に出会うことはできなかったが、所有者の供述態度や目的建物内の家財道具や衣類の状況等から、同人の供述内容には信用性が認められると史料した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1, 2 関係)	
所 在	守山市山賀町字奥出72番1、72番2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	軽量鉄骨造波型鋼板葺平家建
床面積 (概略)	1階 約40平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社ノア・コーポレーション) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成7年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (株式会社ノア・コーポレーション) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 目的外建物には経年劣化で一部判読不能ではあるが、「株式会社ノア・コーポレーシ・・・」との表示のあるポストが入り口部分に設置されていた。 2 ガラス窓から内部の状況が確認できる状態であり、内部には事務机や書類等が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1, 2 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 所有者兼債務者会社代表者の陳述/ ☐ 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7年 月日不詳	
最初の契約日	平成7年 月日不詳	
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	毎月金10万円 ☐ 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」に記載のとおり	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 表札等

表札等は見受けられなかった。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。物件1土地の地積測量図は別紙のとおりである。法務局での調査によると物件2土地の測量図は存しないとのことであった。

(2) 目的土地の形状等

上記公図、物件1土地の地積測量図、目的建物の建物図面、守山市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や水路、道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、地番図に記載の形状及び公簿面積に概ね合致しているように思われた。

もっとも目的土地相互間の境界は認識できない上、目的土地の北西側及び南西側について隣地との境界が不明確な状況であることから、目的土地の正確な位置関係、形状及び地積を求めるには専門家による測量等の調査を要する。

(3) 目的土地の利用状況等

ア 物件1及び2土地は物件3建物及び前記目的外建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地相互間の境界は認識することができなかった。

ウ 物件1土地の南東側に物置が設置されていた。同物置は基礎等が設けられておらず、単に土地上に置かれた目的外の動産であると認められた。

(4) 目的土地の接面道路について

物件2土地の北東側で現況幅員約4メートルの道路に約2メートルの水路を隔てて概ね等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

南東側で現況幅員約0.8メートルの里道（法外道路）に概ね等高に接している。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりであり、前記のとおり増築部分が存する。また南西側に木材や鋼材等で構築された工作物が存し、同工作物は位置関係及び用途から目的建物に付着した工作物であると認められた。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物はCの居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

ア 主たる建物

経年相当の劣化が見られるほか、複数個所に床のたわみ、雨漏り跡が見受けられた。また風呂場の木製のバスタブには腐食によるものと思われる穴が開いていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

イ 附属建物符号2

経年相当の傷みや汚れ等の劣化が認められるほかは、目視で確認できる範囲では特段の瑕疵は認められなかった。

(4) その他

所有者の陳述によると、27年前に物件3建物内で不自然死があったとのことである。

4 その他

目的物件には平成13年2月22日付の賃借権設定登記が存するが、同登記において賃借人と表示されている者は実際には目的物件を賃借しておらず、占有もしていない旨を所有者が陳述している。現地においても賃借権設定登記の名義人の占有を推認させる状況は存しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者・債務者会社代表者)	1 物件3建物の占有関係について (1) 物件3建物には平成10年頃からCが居住しており、現在も居住しています。CはB(Aの父)が営んでいた建設業の元従業員です。 (2) 当初Cは物件3建物の一部を間借りする形で居住しており、賃貸借契約に基づいて賃料も支払っていました。 (3) 物件3建物には当初、前の所有者であるB(Aの父)とその妻(Aの母)がCと同居していたのですが、Bと私の母が亡くなった後はCが一人で物件3建物全体を居宅として使用するようになりました。 (4) 私は平成30年に相続によって物件3建物の所有権を取得していますので、現在は私が物件3建物をCに賃貸している関係になります。賃料は電気、水道代込みで8万8000円です。 2 物件3建物について (1) 物件3建物内では、約27年前に私の親族が不自然死をしています。 (2) トイレは汲み取り式です。 (3) 雨漏りや床のたわみが複数個所にあります。また風呂場のバスタブは腐食で穴が開いており、使用できません。 (4) 附属建物符号1は既に取り壊しており、存在しません。 3 目的外建物について (1) 目的土地の北東部分に未登記の目的外建物が存在しており、同建物は債務者会社の所有に属し、同社が事務所として使用しています。 同建物は平成7年に築造したものです。 (2) 債務者会社との間では上記建物の敷地部分について、賃貸借契約を結んでおり、賃料は10万円です。 4 目的土地について (1) 目的土地の北西側と南西側について隣地との境界が不明確な状態となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(2) 債務者会社との間で前記目的外建物の敷地部分について賃貸借契約を結んでおり、賃料は10万円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

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3月26日 (水) 16:10-16:25	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年3月27日 (木) 14:10-14:30	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3月27日 (木) 14:40-14:55	守山市役所 税務課 建築課	地番図、建物図面交付申請 目的土地の接道状況確認
令和7年5月15日 (木) 9:55-12:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同 所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

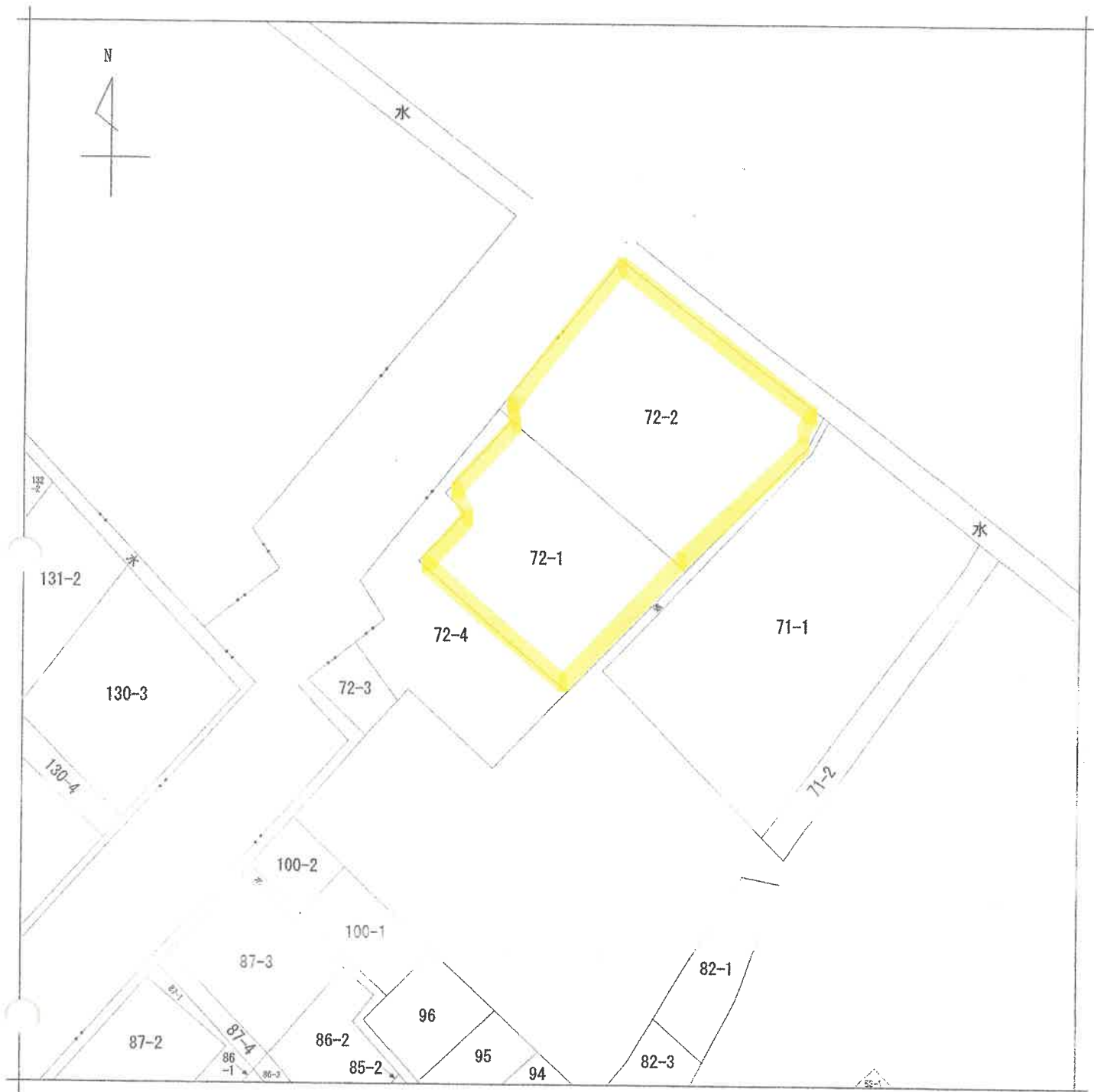
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☒ 令和7年5月15日
物件3建物は占有者が不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 山賀町
B 山賀町

請求部	所在	守山市山賀町字奥出				地番	72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)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月27日
大津地方方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

12



大津

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月27日 大津地方法務局

令和7年3月27日

天津地方法務局

2014年12月

請求番号：4-3

圖面階各

書
畫
歷
家

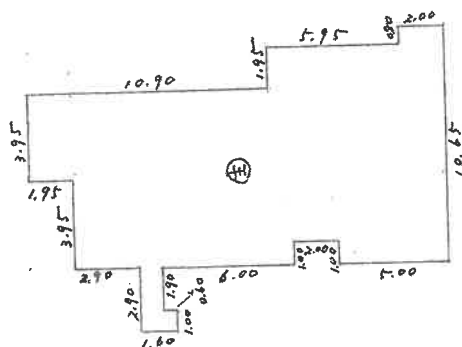
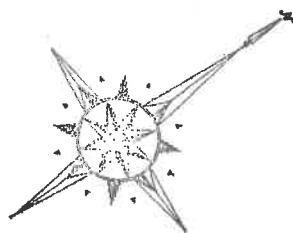
72 和 2

2023109

面
圖
物
建

建築物の所在

\$60,441.2

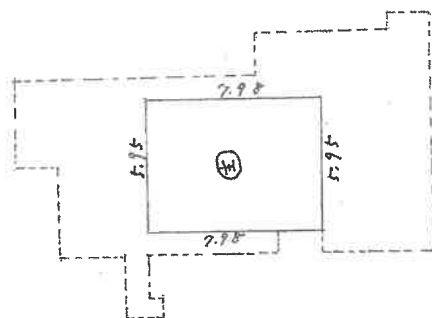


来

[illegible]

$$1.00 \times 2.00 = 2.0000$$

$$161.8150 - 2.0000 = 159.8150$$



積 $7.98 \times 3.95 = 47.4810$



米

積 $7.90 \times 4.95 = 39.1050$

作者

土地家屋調査士

昭和40年4月6日 製作

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人譜

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

登記年月日：昭和61年2月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月27日 大津地方裁判所

登記官

0025885

地積測量図

72-1-4

地番

土地の所在 守山市山賀町字奥出

361.2.17

*** 計算式 ***

A 計算式：72-1

72-1	計算式	面積	面積
1	33.31 X	16.20 =	539.4220
2	33.31 X	6.46 =	215.1826
3	31.55 X	1.88 =	59.3140
4	31.55 X	15.52 =	489.8560
5	29.05 X	3.38 =	98.1890

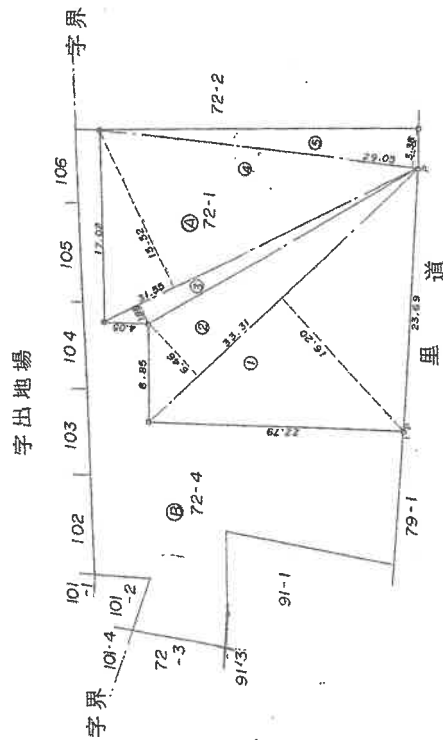
計算式	面積
1401.9636	700.98180
700	212.05

B 計算式：72-4

1140.105-700.9818 = 439.1232

地積

A = 700m²
B = 439m²



筆界 P 印：プラスチック杭

単位：m

作製者

土地家屋調査士

昭和61年 2月 1日(作成)

申請人

縮尺

1/500

守山市山賀町72番1・72番2 《土地建物位置関係図》

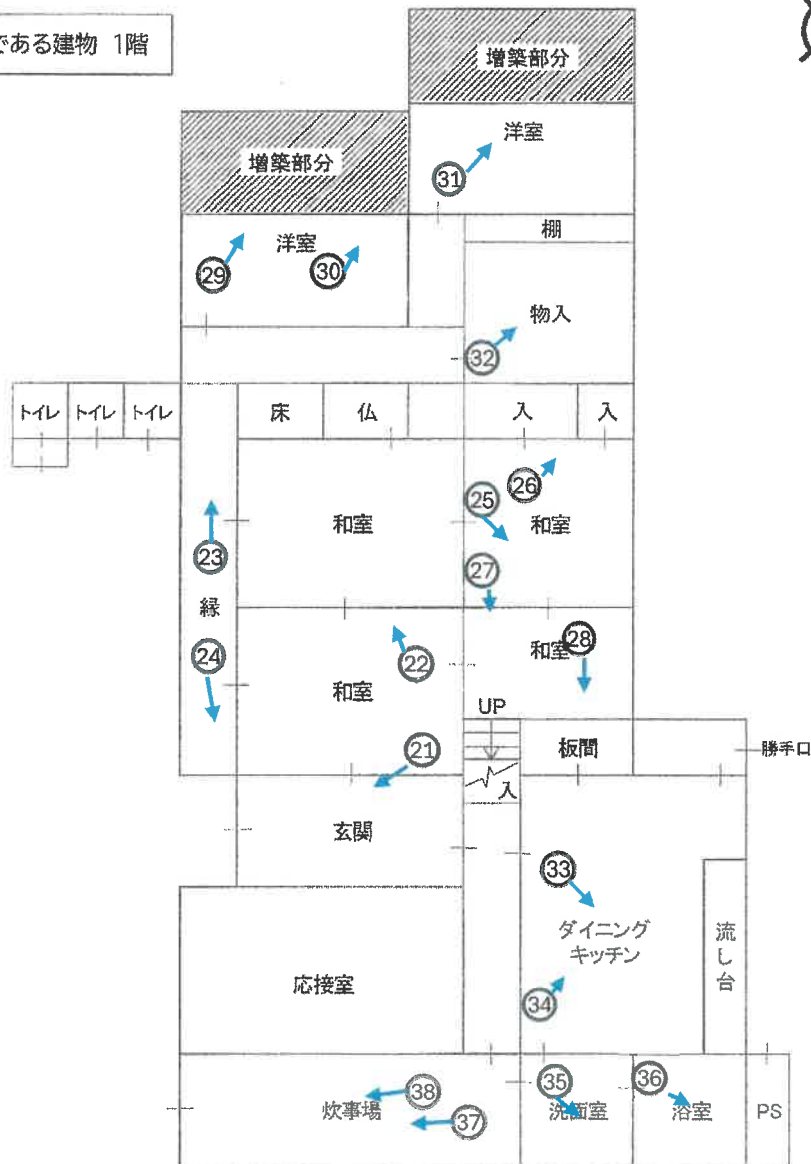


○ → 写真撮影方向

間取図

令和7年(ケ)第3号

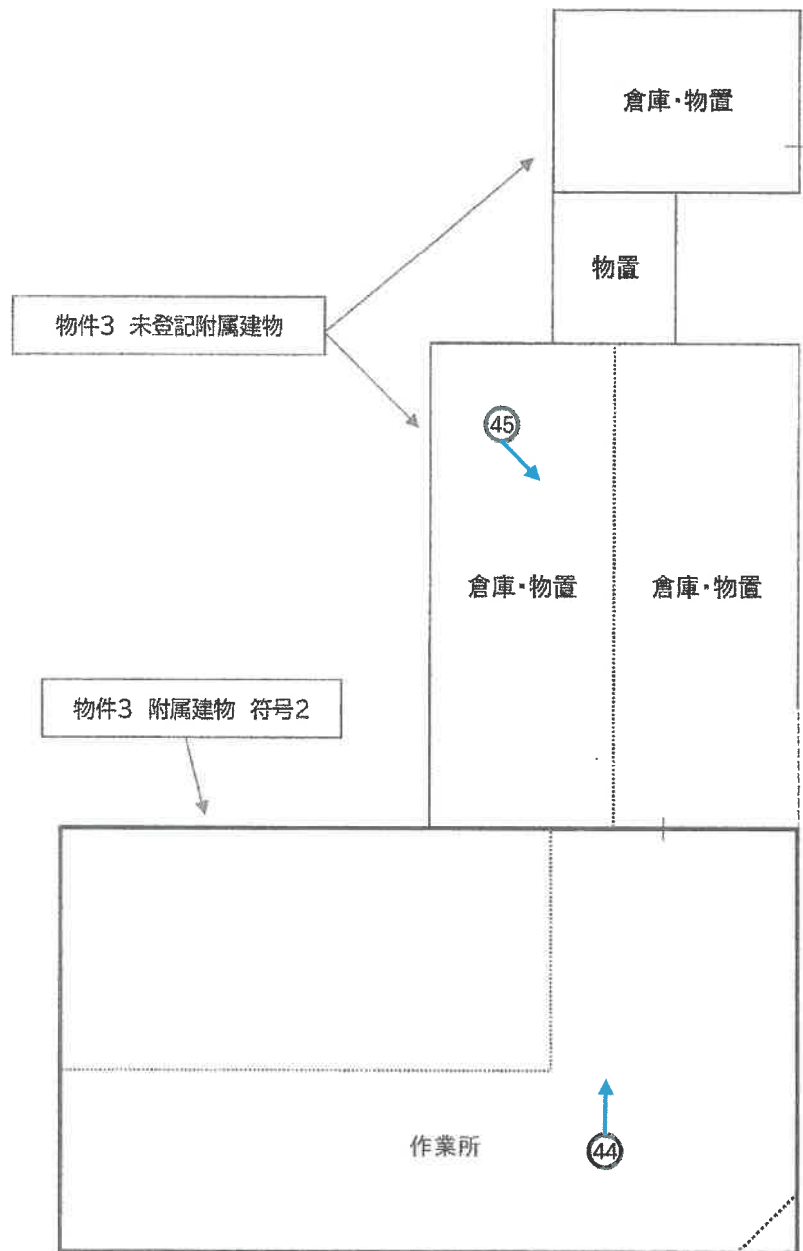
物件3 主である建物 1階



物件3 主である建物 2階



写真撮影方向



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

⑧



⑨

⑩



⑪

⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



①9



②0



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43

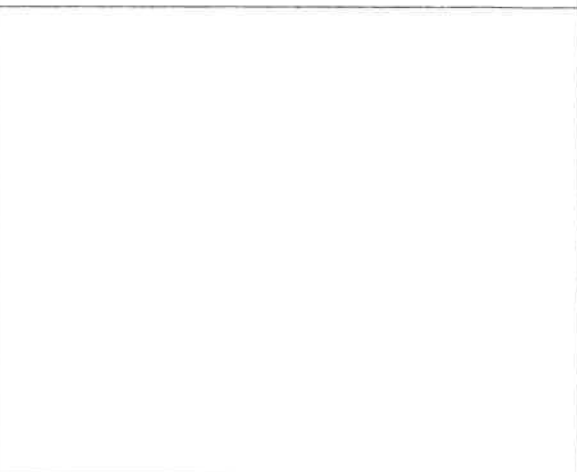


44



45

46



47

48

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
発行番号 競25-0261-訂正

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (訂 正)

< 土地・建物用 >

頭書事件について、令和7年5月27日付け評価書該当頁を別紙のとおり訂正する。

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

第1 評価額

一括価格	
金 9,470,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,500,000 円
物件2（土地）	金 1,490,000 円
物件3（建物）	金 4,480,000 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。

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・2	21,880,000	0.89	0.40	法定地上権 (物件3)	7,790,000
1・2	21,880,000	0.11	0.10	敷地占有利益 (目的外建物)	240,000

イ 敷地割合 : 物件3及び目的外建物の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。
(目的外建物)法定地上権を認めず、その敷地占有利益を10%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・2	21,880,000	-8,030,000		0.60	0.60	1.00	4,990,000
3	2,590,000	+7,790,000	0.80	0.90	0.60	1.00	4,480,000
一 括 価 格(合計)							9,470,000

ウ 占有減価修正 : 買受人の引き受けとなる(短期)賃借権が存する事等を考慮した。

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、境界不分明な箇所が存する点、過去に不自然死の可能性があった点等の理由により、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(㎡) ア	面積比率(%) イ	評価額(円) ウ	内訳価格(円) イ×ウ
1	700.98	70.2%	4,990,000	3,500,000
2	297.52	29.8%		1,490,000
合 計	998.50	100.0%	—	4,990,000

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 5 月 15 日 現地調査
令和 7 年 5 月 27 日 評価
発行番号 競25-0261

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 10,600,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,500,000 円
物件2 (土地)	金 1,490,000 円
物件3 (建物)	金 5,610,000 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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	※下記の通り登記記載と異なる。
番号	特 記 事 項		
1・2	・物件1土地及び物件2土地には物件3建物以外に下記の目的外建物が存在する。 【家屋番号:なし(未登記) 種類:事務所 構造:軽量鉄骨造波型鋼板葺平家建 床面積:約40㎡ 建築時期:平成7年頃】		
3	・附属建物符号1については建物図面の位置に建造物が存せず、関係人の陳述等から滅失しているものと思われた。 ・次の未登記附属建物が存在する。 【種類:倉庫・物置 構造:木造鋼板葺平家建 床面積:約65㎡】 ・主である建物の1階南西側部分が増築されており、現況床面積は1階173.41㎡となり、登記簿面積と異なる。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 |
| | 地 番 | 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 |
| | 地 番 | 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市山賀町字奥出 7 2 番地 2、7 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 7 . 4 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 1 0 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 作業所 |

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	83.30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・2)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「 守 山 」 駅 の 北 西 方 ・ 道 路 距 離 約 4,800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅や農地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)、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地「杉 江城遺跡」に指定されている。
画 地 条 件	規 模 998.50 m ² (公簿) 間 口 約30m	奥 行 約40.3m(南東側) ほぼ整形
接 面 道 路 の 状 況	北東側で約2m程度の水路を隔てて幅員約4m程度の舗装市道杉江11号線(建築基準法第 42条1項1号道路)と概ね等高に、南東側で幅員約0.8m程度の未舗装里道(建築基準法上の 道路ではない)と概ね等高に接面する角地	
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。 昭和50年及び平成7年の住宅地図では、建物所有者及び事業所名の記載があり、平成21 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。 土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、物件1(72番1)については昭和40年4月、物件2 (72番2)については昭和43年3月に田から宅地へと地目変更されていた。 また所有者について、物件1(72番1)及び物件2(72番2)ともに従前から個人の所有であり、贈 与を原因として昭和43年2月に個人へと所有権移転があり、その後平成30年8月に相続を原 因として現在の所有者へ所有権が移転されていることが確認できた。	
特 記 事 項	・目的土地である、物件1・2は地続きの土地で宅地であり、目的建物及び目的外建物の敷地 などとして利用されている。 ・目的土地につき、公図及び物件1(72番1)の地積測量図並びに建物図面(各階平面図)や 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、上記図面の形状及び公 簿面積と概ね合致したが、物件2(72番2)の地積測量図が存せず、物件1及び物件2相互間の 境界は認識することが出来ず、また目的土地北西側と南西側については隣地との境界が不 明確な状況であるため、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。 ・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、守山市開発許可制度の取 扱い基準における「法第34条第12号」の許可基準、市条例別表第3項に該当し、同規模で 同用途の建物であれば、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書で改築が可能であ るとの回答を得た。また、再建築に関しては、都市計画法43条許可を得れば、可能であるとの ことである。なお、土地の分割については、2分割を限度とし、分割後の1宅地の規模は、路地 状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、240㎡以上とすること。 とのことである。 ・目的土地には建造物が存し、この建造物は建物としての構造及び、機能を備えており、建物 と認定できるため、下記のとおり目的外建物と認定した。 【家屋番号:なし(未登記) 種類:事務所 構造:軽量鉄骨造波型鋼板葺平家建 床面積:約 40㎡ 建築時期:平成7年頃】 ・物件1土地の南東側に物置が存するが、物置は単に地上に据え置かれただけであり、動産と して取り扱うのが相当と思われる。 ・守山市役所土木管理課での調査によると、目的土地は北東側の市道との間に約2m程度の 水路が存し、利用するにあたって調査時点では「法定外公共物占用許可」の申請がされてい なかったため、申請する必要が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 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）：昭和40年4月24日 新築 経過年数：60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：塗壁等 内壁：ビニールクロス、聚楽、塗壁、板貼等 天井：化粧合板、クロス、石膏ボード等 床：畳、フローリング、土間コンクリート等 設備：水道、風呂、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	・物件3建物のうち附属建物符号1については建物図面の位置に建造物が存せず、関係人の陳述等から滅失しているものと思われたが、固定資産税評価額（令和6年度）では登記簿記載面積で課税されている。 ・物件3建物のうち附属建物符号2建物の南西側に建造物が存し、この建造物は建物としての構造及び、機能を備えており、建物と認定できる。さらに、目的建物に隣接している建物であるが、未登記であるため、下記のとおり未登記附属建物と認定した。 【種類：倉庫・物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約65㎡】 ・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ほか、目視で確認できる範囲では、複数個所での「床のたわみ」、「雨漏り跡」が見受けられた。また、浴室の木製のバスタブには、腐食によるものと思われる穴が見受けられた。 ・目的建物の形状を建物図面（各階平面図）の形状と比較したところ、1階南西側部分に概ね約13.6㎡の増築が認められ、1階の現況床面積は173.41㎡となり、登記面積と異なる。 ・目的建物南西側には、工作物が存したが、位置関係及び用途などから目的建物に付着した工作物として取り扱うのが相当と思われる。 ・目的建物の登記簿には平成13年2月22日付の賃借権設定登記が存するが、同登記において賃借人と表示されている者は実際には目的物件を賃借しておらず、占有もしていない旨を所有者が陳述している。現地においても賃借権設定登記の名義人の占有を推認させる状況は存しなかった。 ・所有者の陳述によると、27年前に目的建物内で不自然死があったとのことである。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和50年5月1日 新築 経過年数： 50 年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波型鋼板 内 壁：板貼 天 井：板貼 床：土間コンクリート 設 備：電気等 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：作業所 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。 ・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ほか、目視で確認できる範囲では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・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・2	25,100	0.97	998.50	0.90	21,880,000

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
 $27,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/109 = 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 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
 $100/100 \times 100/97 \times 100/112 \times 100/100 = 100/109$

イ 個 別 格 差 : 水路介在▲3 (相乗積 $97/100$)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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主	150,000	220.89	0.05	1,660,000
3附2	125,000	83.30	0.05	520,000
3未登記 附属建物	125,000	65.00	0.05	410,000

※イ 現況延床面積

(物件3主)

公簿延床面積(207.29㎡)に未登記増築部分概算面積(約13.6㎡)を加算して求めた。

ウ 現価率

(物件3主)

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件3附2)

建物の現況等を勘案し、現価率を5%と認定した。

(物件3未登記附属建物)

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・2	21,880,000	0.89	0.40	法定地上権 (物件3)	7,790,000
1・2	21,880,000	0.11	0.10	敷地占有利益 (目的外建物)	240,000

イ 敷地割合 : 物件3及び目的外建物の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。
(目的外建物)法定地上権を認めず、その敷地占有利益を10%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・2	21,880,000	-8,030,000		0.60	0.60	1.00	4,990,000
3	2,590,000	+7,790,000	1.00	0.90	0.60	1.00	5,610,000
一 括 価 格(合計)							10,600,000

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、境界不分明な箇所が存する点、過去に不自然死の可能性があった点等の理由により、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	700.98	70.2%	4,990,000	3,500,000
2	297.52	29.8%		1,490,000
合 計	998.50	100.0%	—	4,990,000

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 : 27,400 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 7 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 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、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 : 10,782,474 円

物 件 2 : 4,576,452 円

物 件 3 主 建 物 : 488,594 円

物件3附属建物1 : 16,089 円 ※滅失

物件3附属建物2 : 208,433 円

以 上

附 属 資 料

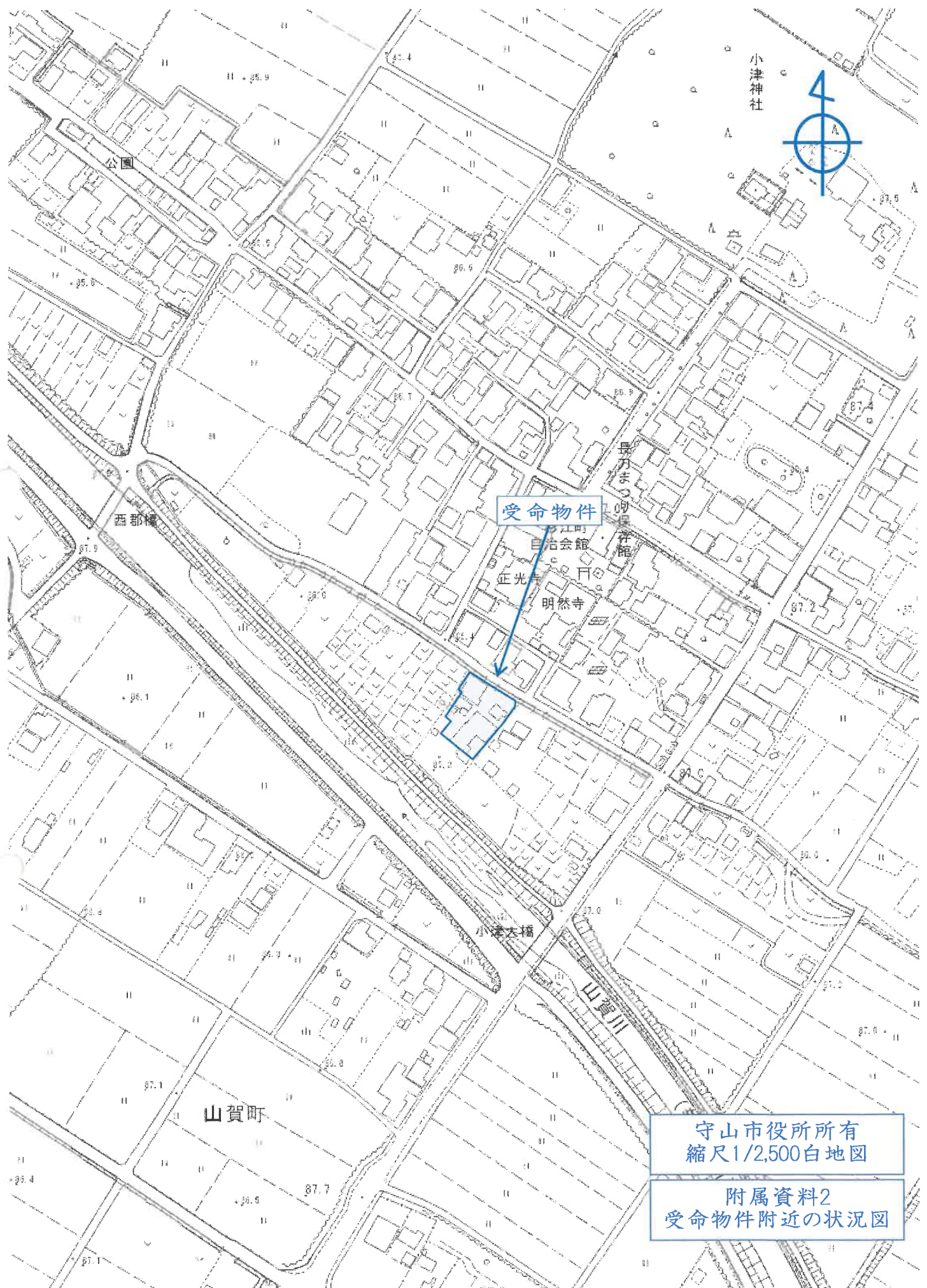


地価公示

受命物件

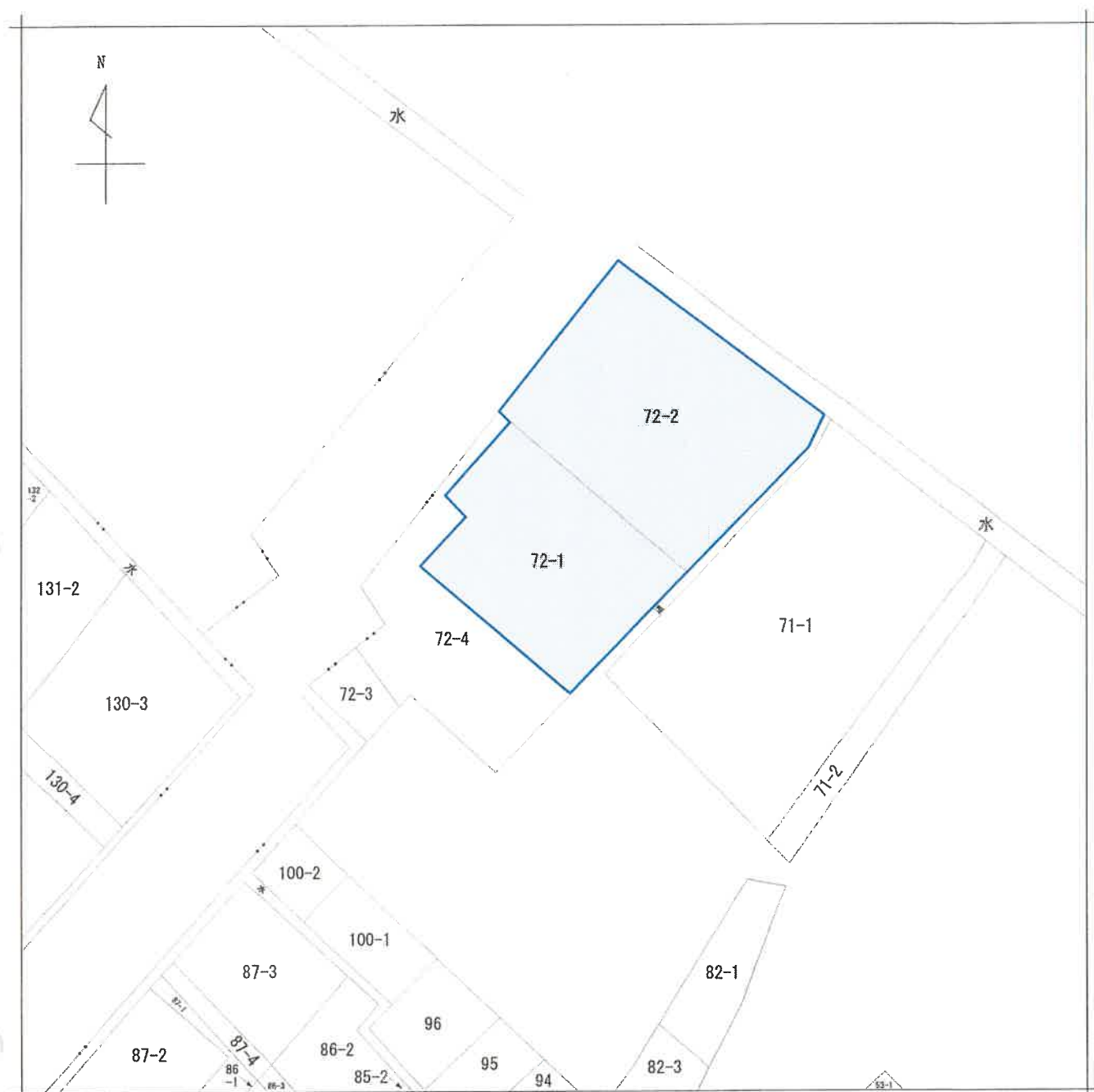
守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図

附属資料1
受命物件の位置図



守山市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料2
受命物件附近の状況図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

A: 72-1

マウ	チノ	サカ	イナ
1	33.31 X	16.20 =	539.6220
2	33.31 X	6.46 =	215.1826
3	31.55 X	1.88 =	59.3140
4	31.55 X	15.52 =	489.6560
5	29.05 X	3.38 =	98.1890
	ハ・イナ		1401.9636
	メナ		700.98180
	ミナ		700
	ヨナ		212.05

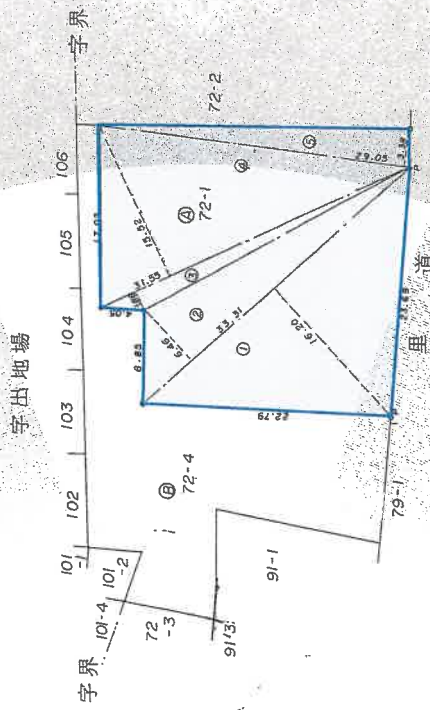
B チパン: 72-4

$$1140.105 - 700.9818 = 439.1232$$

地 積

$$A = 700 \text{ m}^2$$

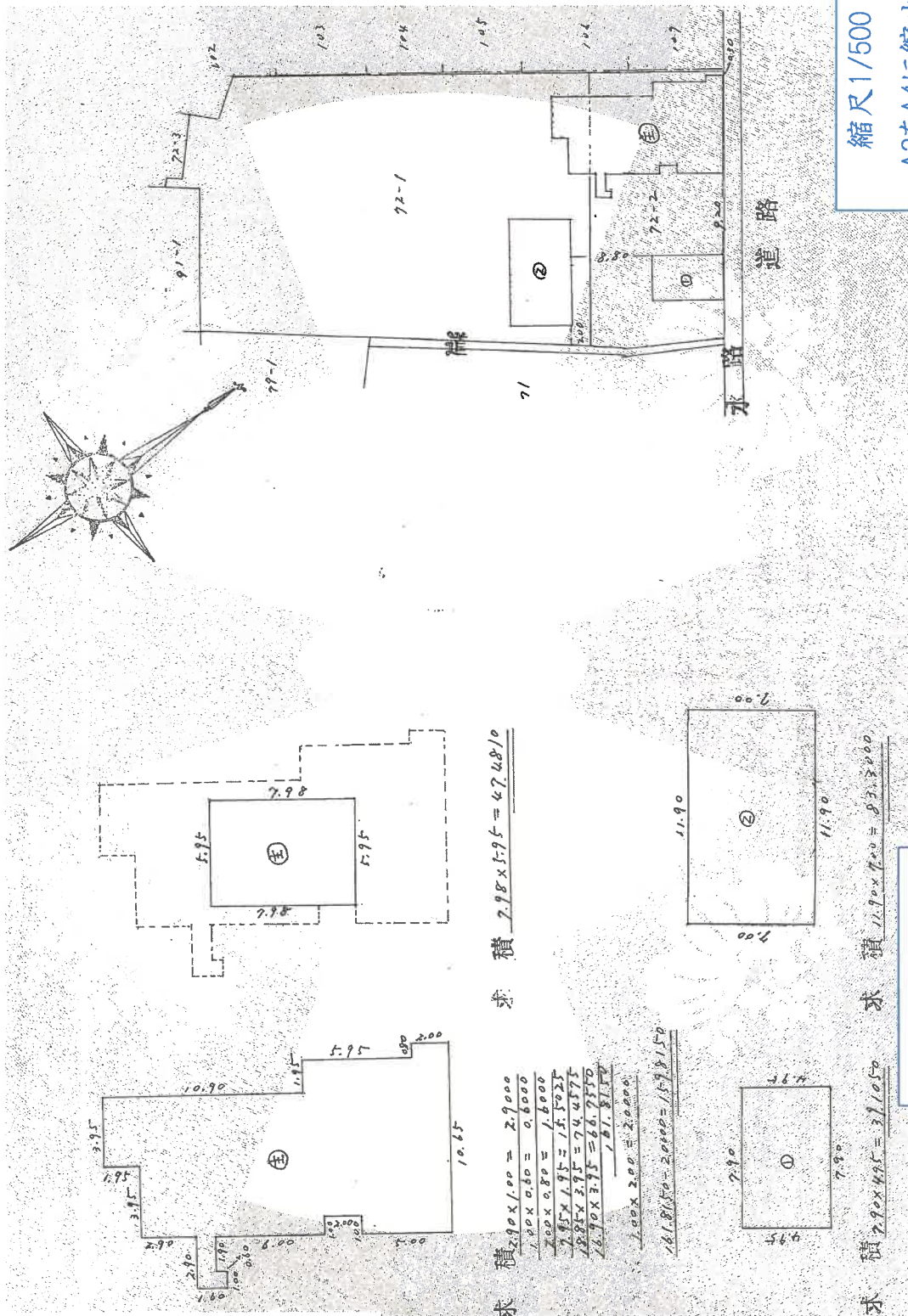
$$B = 4.39 \text{ m}^2$$



縮尺 1/500

A3をA4に縮小

附屬資料4
地積測量図写し

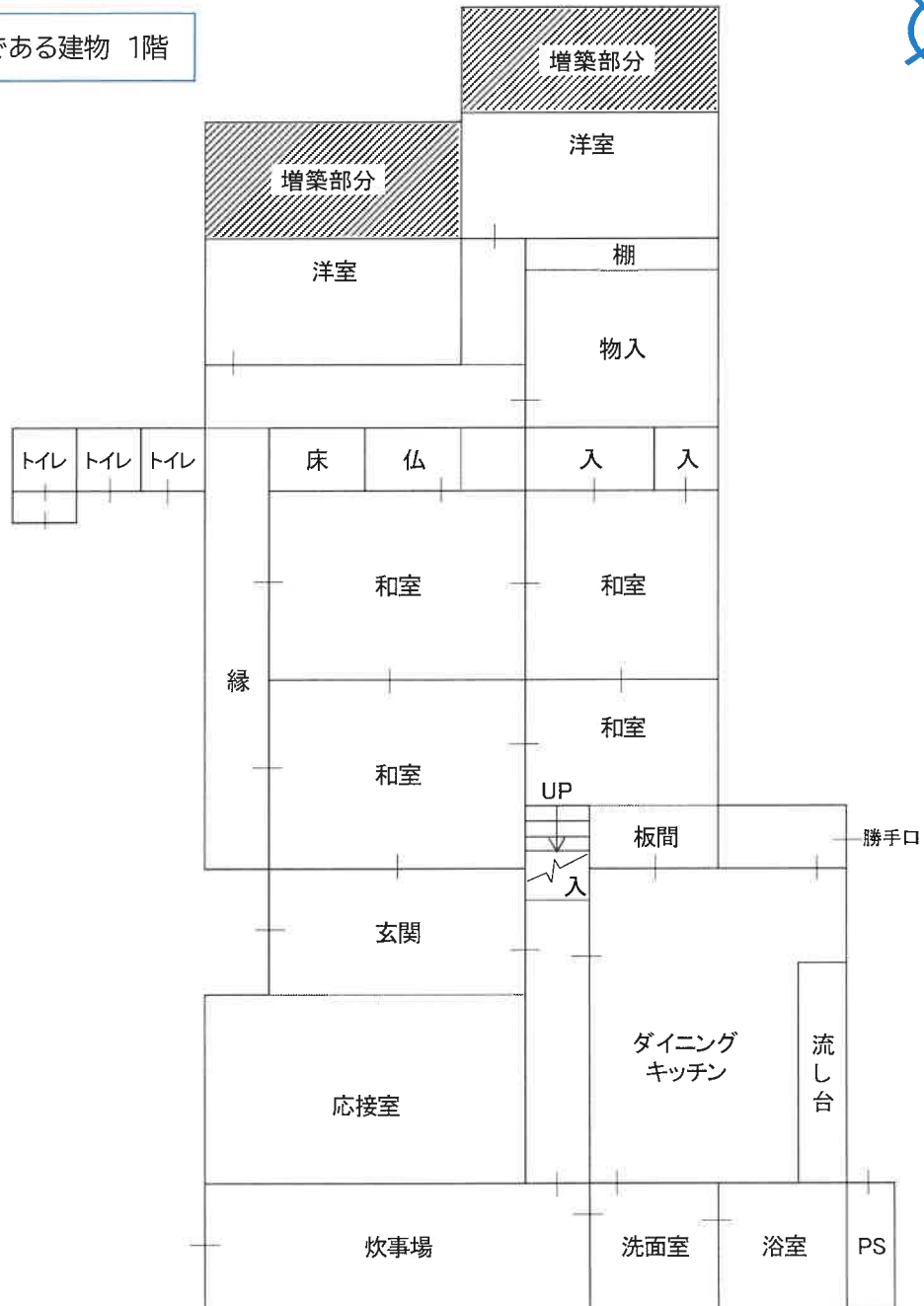


附属資料5
建物図面、各階平面図写し

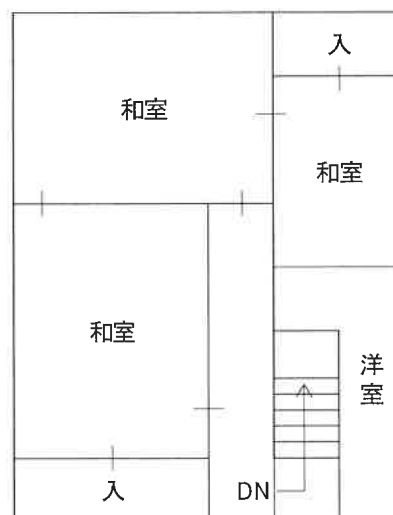
令和7年(ケ)第3号



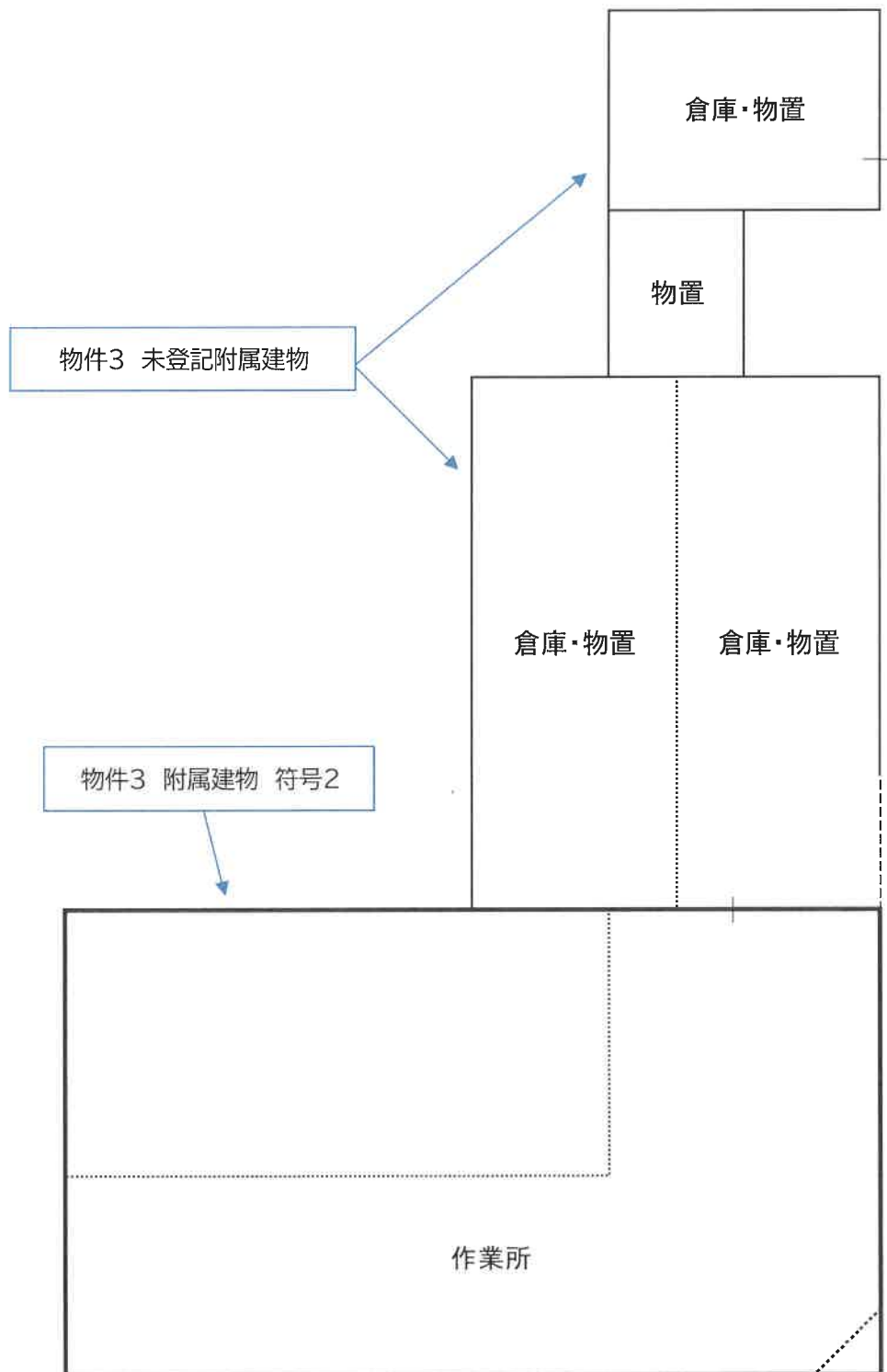
物件3 主である建物 1階



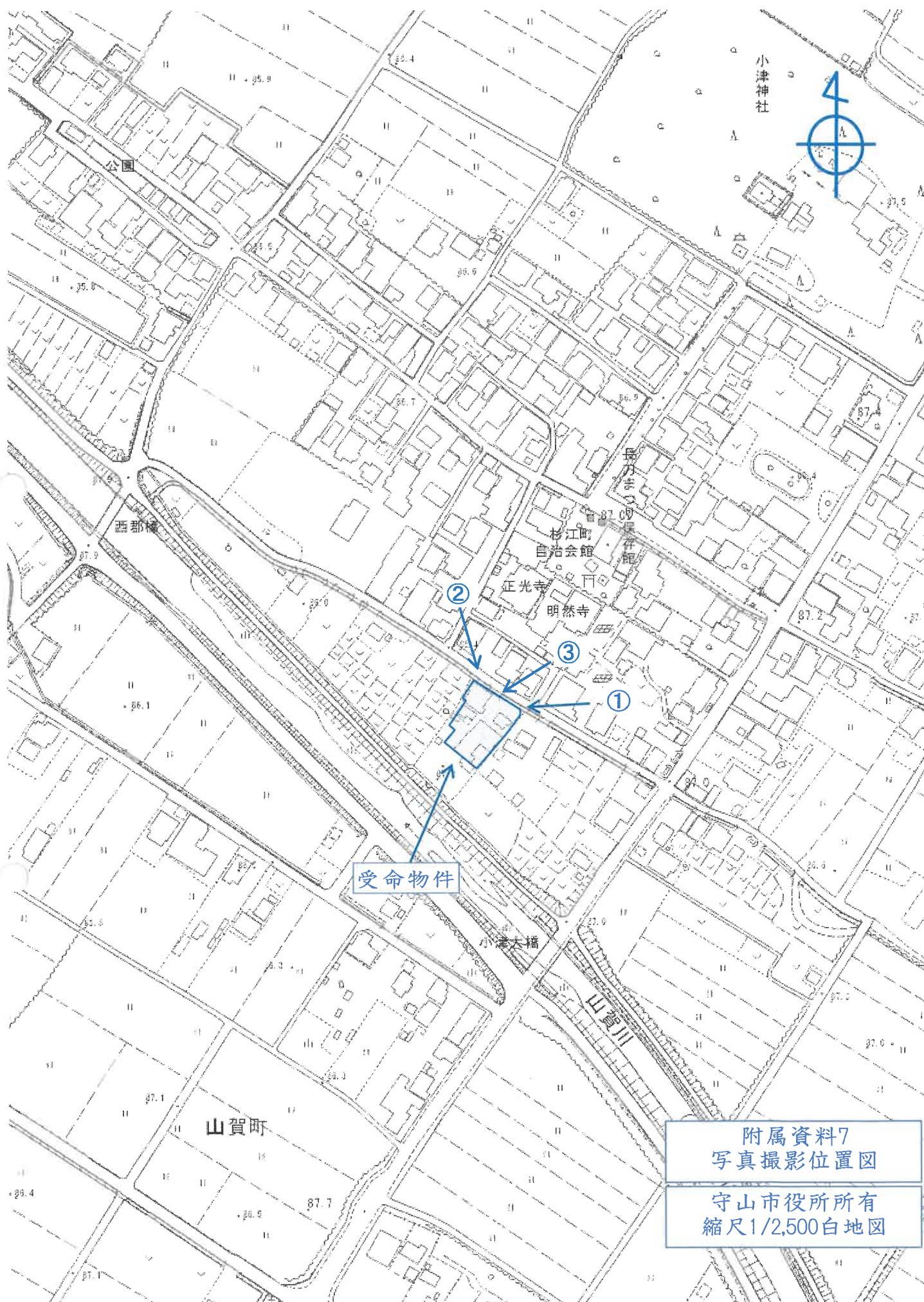
物件3 主である建物 2階



附属資料6
建物間取図



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