

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11月18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12月 2日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 1月13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12月19日 午前10時00分から 令和 7年12月19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11月18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）
1～4	12,830,000 10,264,000	一括	2,566,000	88,682	16,026
1	4,140,000				
2	500,000				
3	350,000				
4	7,840,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 守山市立入町字大塚 |
| | 地 番 | 282番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市立入町字大塚 |
| | 地 番 | 282番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市立入町字トヒ |
| | 地 番 | 278番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.73平方メートル |
| 4 | 所 在 | 守山市立入町字大塚 282番地3、282番地42
守山市立入町字トヒ 278番地5 |
| | 家屋 番号 | 282番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 50.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 守山市立入町字大塚 |
| | 地 番 | 282番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市立入町字大塚 |
| | 地 番 | 282番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市立入町字トヒ |
| | 地 番 | 278番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.73平方メートル |
| 4 | 所 在 | 守山市立入町字大塚 282番地3、282番地42
守山市立入町字トヒ 278番地5 |
| | 家屋 番号 | 282番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 50.51平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年5月20日受理
令和7年7月 7日提出

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 守山市立入町字大塚

地 番 282 番 3

地 目 宅地

地 積 126.97 平方メートル
- 2 所 在 守山市立入町字大塚

地 番 282 番 42

地 目 宅地

地 積 15.42 平方メートル
- 3 所 在 守山市立入町字トヒ

地 番 278 番 5

地 目 宅地

地 積 10.73 平方メートル
- 4 所 在 守山市立入町字大塚 282 番地 3、282 番地 42
守山市立入町字トヒ 278 番地 5

家屋 番号 282 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 53.82 平方メートル
2 階 50.51 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1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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」に記載のとおり		
建物	物件4		
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」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 表札等

表札等は存しなかった。

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、同公図は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。
地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、守山市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）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、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況

ア 目的土地は一体となって目的建物の敷地等として利用されており、目的土地間の境界を識別することはできなかった。

イ 目的土地内の北西付近に電柱及び支柱が存した。

ウ 目的土地の南東側空地部分にカーポートが存し、同カーポートの基礎部分は目的土地の土間コンクリート部分に埋め込まれて設置されていた。このため同カーポートは目的地に定着した工作物と思料される。

(4) 目的物件土地の接面道路について

北東側で現況幅員約6.5メートルの舗装道路に、南東側で現況幅員約6メートルの舗装道路に概ね等高に接しており、いずれの道路も建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

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る。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では特段の損傷等は見受けられなかった。もっとも、建物内にはゴミが多く存し、清掃も不十分であったため維持管理の状態はやや劣るように思われた。

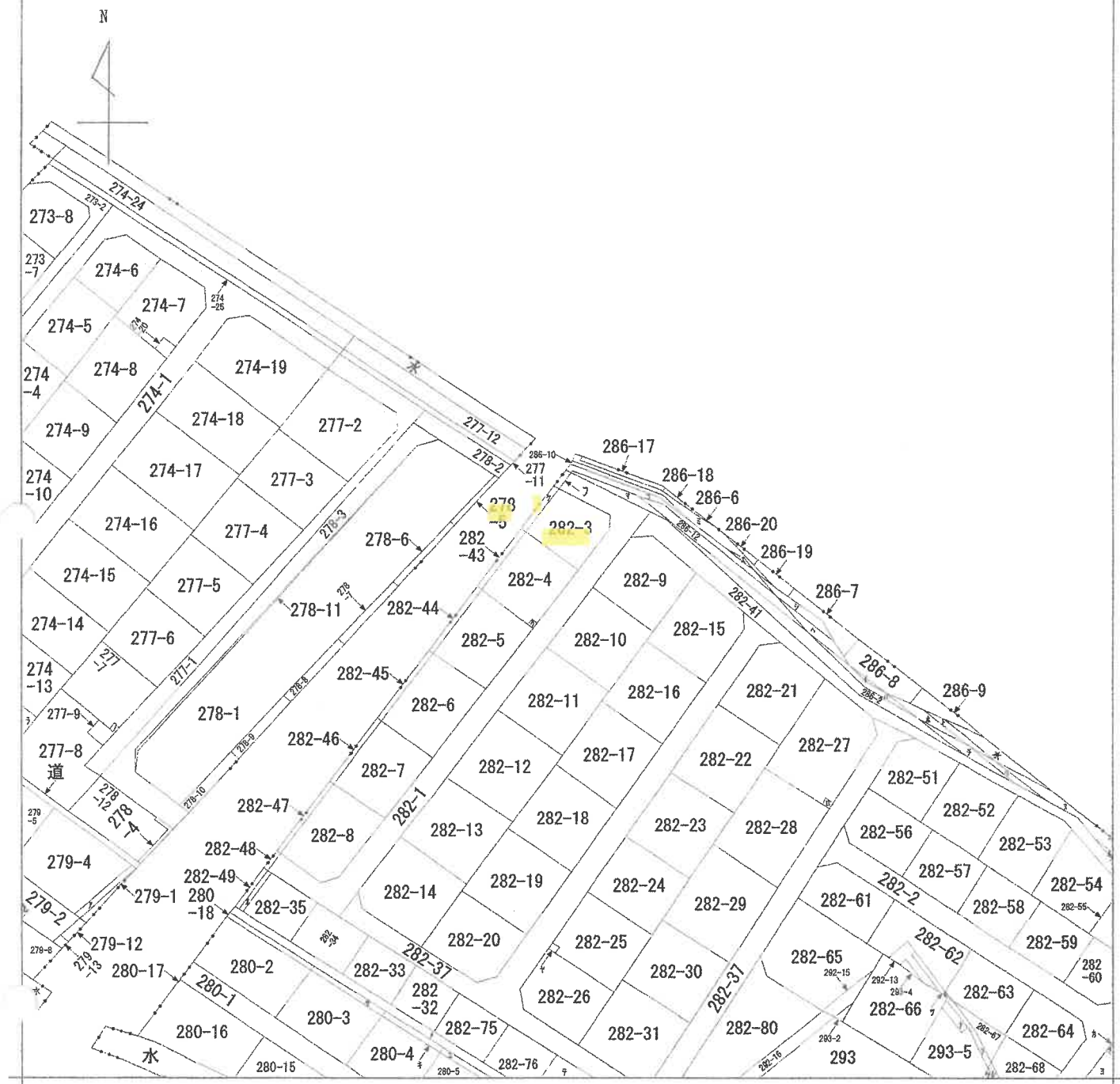
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 目的物件は私の居宅として使用しています。 2 目的建物に特段の不具合等はないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 (木) 16:10-16:25	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付申請
令和7年5月28日 (水) 11:40-11:55	守山市役所 税務課 建築課	目的物件の地番図、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28日 (水) 12:20-12:45	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6月13日 (金) 13:30-14:10	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。 ☐		

(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。



請求 部 分	所 在	守山市立入町字大塚				地 番	282番3			
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度	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		

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5月22日
大津地方方法務局

タ 291-5
ワ 293-6
カ 282-71
コ 282-72
タ 282-81
レ 292-5
ソ 292-6
ツ 292-9
ネ 292-7
ナ 292-11
ラ 274-12
ム 279-8
ウ 279-9
ノ 277-10
オ 282-36
ク 282-38
ヤ 282-39
マ 286-5
ケ 282-42
フ 282-50
コ 286-11
エ 286-13
テ 282-77
ア 279-7
サ 280-19
キ 280-20
ユ 280-21
メ 水
ミ 水
シ 道

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月22日 大津地方方法務局

8

登記官

A-1判... 縮尺

(日調通9)

地積測量図 1/10

地番 282-1, 282-3~282-41
土地の所在 守山市立入町字大塚

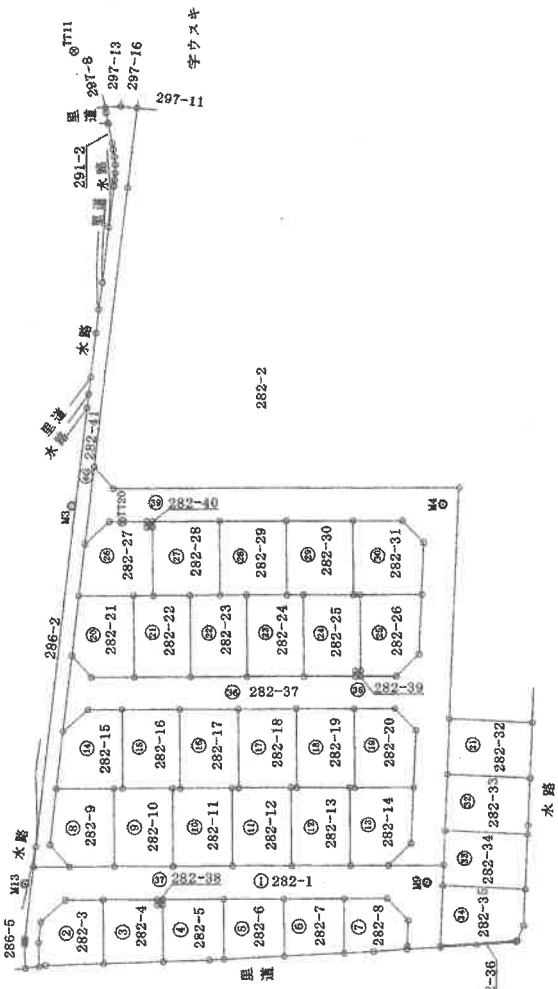
多角点網図 S=1/3000



土地所在図 (参照点図) S=1/1000



測地系	世界測地系	平面直角座標系の記号	第VI系
測点名	標識の種類	X座標	Y座標
10AB0	金属標	-105293.355	649.443
102BA	金属標	-105334.476	719.964
測点名	標識の種類	X座標	Y座標
TT20	金属板	-105412.856	803.779
TT11	金属板	-105450.100	886.104



参照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	杭	属性	性
M3	-105406.558	817.040		マンホール蓋中心	
M4	-105463.179	781.739		マンホール蓋中心	
M9	-105425.005	725.422		マンホール蓋中心	
M13	-105363.037	763.755		マンホール蓋中心	

作成者 土地家屋調査士

(平成22年6月11日作成)

申請人

縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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5月22日 大津地方方法務局

登記官

地積測量図

地番 282-1.
282-3~282-41

土地の所在 守山市立入町字大塚

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KE31	-105373.516	753.777	-227.640654	6.81
KE32	-105367.725	757.352	8869.349272	6.01
KE33	-105361.805	756.337	6255.663227	3.76
KE34	-105359.454	753.398	3478.438566	4.36
RS70	-105357.188	749.671	877.115070	1.20
KS11	-105358.284	749.187	-7667.928945	10.56
RS75	-105367.423	743.898	-11331.054336	11.61
倍面積			253.942300	
地積			126.9711500	
			126.97	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
SH23	-105381.952	748.570	5922.685840	9.91
KE31	-105373.516	753.777	10951.626033	11.61
RS75	-105367.423	743.898	-2504.704566	10.93
RS77	-105376.883	738.423	-10949.273665	10.30
SH25	-105382.278	747.192	-3395.987640	1.00
SH24	-105381.428	747.719	243.766394	1.00
倍面積			248.102396	
地積			124.0511960	
			124.05	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KE29	-105392.112	742.307	2647.066762	10.93
KE30	-105382.804	748.045	7356.274530	1.00
SH25	-105382.278	747.192	4424.123832	10.30
RS77	-105376.883	738.423	-1290.024981	8.25
KS12	-105384.025	734.290	-6966.209230	2.68
RS79	-105386.370	732.995	-5927.730565	10.94
倍面積			243.500348	
地積			121.7501740	
			121.75	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KE28	-105401.412	736.574	2823.288142	10.93
KE29	-105392.112	742.307	11165.781894	10.94
RS79	-105386.370	732.995	-2809.569835	10.94
RS81	-105395.945	727.708	-10946.183736	10.42
倍面積			233.316465	
地積			116.6582325	
			116.65	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
RS73	-105415.551	716.985	-3571.302265	6.05
KS108	-105420.886	714.142	-3909.927450	0.24
N92	-105421.026	714.339	-4543.196040	10.97
KE78	-105427.246	723.374	-6002.557452	3.67
KE77	-105429.324	726.401	4688.192054	10.03
KE38	-105420.792	731.670	10549.949730	6.92
KE39	-105414.905	735.301	11029.515000	10.71
KE40	-105405.792	740.921	13504.026146	10.71
KE41	-105396.679	746.541	13606.456266	10.71
KE42	-105387.566	752.161	13709.638547	10.71
KE43	-105378.452	757.780	12172.977920	8.16
KE44	-105371.502	762.064	9531.896512	6.53
KS84	-105365.944	765.486	10559.113884	13.14
HB5	-105357.708	755.245	6460.365730	0.52
HB4	-105357.390	754.837	443.089319	0.52
HB3	-105357.121	754.393	1845.245278	4.32
HC32	-105354.944	750.662	-50.294354	2.45
RS70	-105357.188	749.671	-3381.016210	4.36
KE34	-105359.454	753.398	-3478.438566	3.76
KE33	-105361.805	756.337	-6255.663327	6.01
KE32	-105367.725	757.352	-8869.349272	6.81
KE31	-105373.516	753.777	-10723.965379	9.91
SH23	-105381.952	748.570	-6952.718160	1.00
KE30	-105382.804	748.045	-7600.137200	10.93
KE29	-105392.112	742.307	-13812.848566	10.93
KE28	-105401.412	736.574	-13701.012974	10.93
KE27	-105410.713	730.841	-11687.609272	7.86
KE26	-105417.404	726.716	-5686.273292	5.52
KE25	-105418.550	721.314	1081.249886	4.66
KE24	-105415.905	717.483	2151.731517	0.61
倍面積			1098.117700	
地積			549.0585500	
			549.05	m ²

(日調地9)

作成者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会会章)

(平成22年6月11日作成)

申請人

縮尺

1

登記年月日：平成22年7月6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5月22日 大津地方延務局

登記官

請求番号：32-3

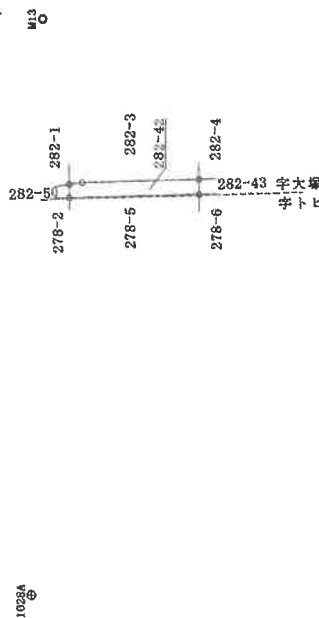
地積測量図

地番 282-42

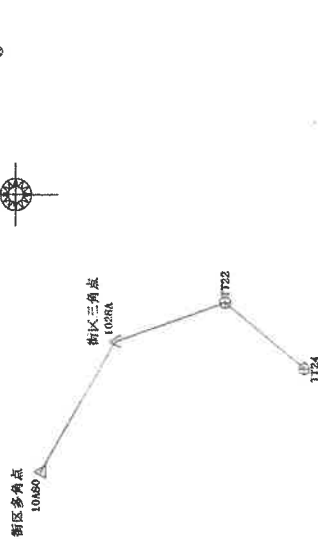
土地の所在 守山市立入町字大塚

土地所在図

S=1/500



多角点網図 S=1/3000



境界線の種類
① プラスチック板
② 金属プレート
③ コンクリート板
④ 金属板

参照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	抗	属性
M13	-105363.037	763.755		マンホール蓋中心
M14	-105394.620	744.514		マンホール蓋中心

座標求積表

地番	282-42				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
RS75	-105367.423	743.898	6278.499120	10.56	
RS11	-105358.284	749.187	7667.928945	1.20	
RS70	-105357.188	749.671	1282.687081	1.18	
Z1	-105356.573	748.665	-7139.269440	11.74	
RS74	-105366.724	742.764	-8058.989400	1.33	
		倍面積	30.856306		
		面積	15.4281530		
		地積	15.42		m ²

作成者

土地家屋調査士

(平成22年6月21日作成)

申請人

縮尺 1/250

(日調第9)

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5月22日 大津地方方法務局

登記官

A4判 縮小

(日調連印)

作成者

土地家屋調査士

(平成 22 年 6 月 14 日作成)

申請人

縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

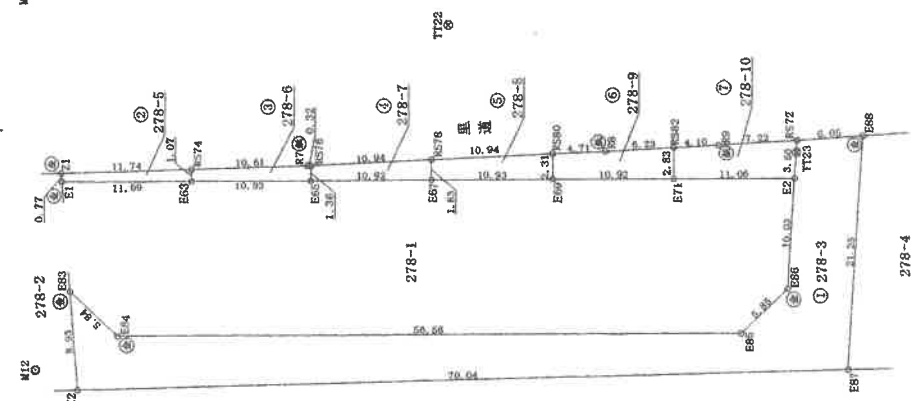
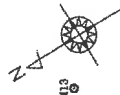
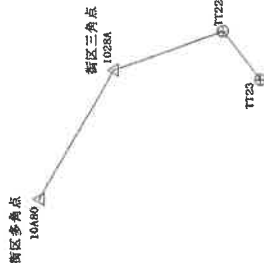
地積測量図

278-3、278-5、278-10

守山市立入町字トヒ



多角点網図 S=1/3000



境界線の種類	
(1)	コンクリート調子
(2)	金属プレート
(3)	コンクリート板
(4)	金属板

測地系	世界測地系	基本三角点等に関する情報	平面直角座標系の記号		第VI系
			X座標	Y座標	
測点名	境界線の種類	金属板	-105293.355	649.443	10480
			-105334.476	719.964	
測点名	境界線の種類	金属板	-105393.443	741.515	TT22
			-105414.186	715.022	
測点名	境界線の種類	金属板	-105425.005	725.422	M9
			-105345.059	734.877	

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	杭目性
M12	-105345.059	734.877	マンホール蓋中心
M13	-105363.037	763.755	マンホール蓋中心
M9	-105425.005	725.422	マンホール蓋中心

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5月22日 大津地方裁判所

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会)

(平成 22 年 6 月 14 日作成)

申請人

作成者

土地家屋調査士

縮尺

1

(百 分 之 一)

合 計 539.6172865

地番	⑦ 278-10
測点	Xn
RS72	-105414.812
R9	-105408.443
RS82	-105404.847
E71	-105403.359
E2	-105412.772
Yn	715.955
(Xn+1 - Xn-1)Yn	3099.369195
距離	7.22
Yn	719.362
(Xn+1 - Xn-1)Yn	7168.442330
距離	4.10
Yn	721.329
(Xn+1 - Xn-1)Yn	3667.236636
距離	2.83
Yn	718.916
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-5697.409300
距離	11.06
Yn	713.111
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-8167.260283
距離	3.50
倍面積	70.378578
面積	35.1892890
地積	35.18 m ²

地番	⑥ 278-9
測点	Xn
RS80	-105395.271
E69	-105394.060
E71	-105403.359
RS82	-105404.847
R8	-105399.384
Yn	726.614
(Xn+1 - Xn-1)Yn	3868.492936
距離	2.31
Yn	724.650
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-5860.969200
距離	10.92
Yn	718.916
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-7754.946892
距離	2.83
Yn	721.329
(Xn+1 - Xn-1)Yn	2867.282775
距離	6.23
Yn	724.318
(Xn+1 - Xn-1)Yn	6936.069168
距離	4.71
倍面積	55.928787
面積	27.9643935
地積	27.96 m ²

地番	⑤ 278-8
測点	Xn
RS80	-105395.271
RS78	-105385.723
E67	-105384.761
E69	-105394.060
Yn	726.614
(Xn+1 - Xn-1)Yn	6057.780918
距離	10.94
Yn	731.945
(Xn+1 - Xn-1)Yn	7692.741950
距離	1.83
Yn	730.385
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-6089.219745
距離	10.93
Yn	724.650
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-7616.071500
距離	2.31
倍面積	45.231823
面積	22.6158115
地積	22.61 m ²

座標求積表

地番	① 278-3
測点	Xn
E83	-105351.514
Z2	-105347.330
E87	-105407.761
E88	-105420.149
RS72	-105414.812
E2	-105412.772
E86	-105406.923
E85	-105401.186
E84	-105353.044
Yn	739.129
(Xn+1 - Xn-1)Yn	4223.383106
距離	8.93
Yn	731.242
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-41130.168774
距離	70.04
Yn	695.833
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-50669.863227
距離	21.25
Yn	713.101
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-5028.075151
距離	6.05
Yn	715.955
(Xn+1 - Xn-1)Yn	5281.600035
距離	3.50
Yn	713.111
(Xn+1 - Xn-1)Yn	5625.732679
距離	10.03
Yn	704.958
(Xn+1 - Xn-1)Yn	8167.643388
距離	5.85
Yn	703.807
(Xn+1 - Xn-1)Yn	37920.417353
距離	56.56
Yn	733.496
(Xn+1 - Xn-1)Yn	36434.213312
距離	5.84
倍面積	824.882721
面積	412.4413605
地積	412.44 m ²

地番	② 278-5
測点	Xn
Z1	-105356.573
E1	-105356.214
E63	-105366.163
RS74	-105366.724
Yn	748.665
(Xn+1 - Xn-1)Yn	7868.469150
距離	0.77
Yn	747.989
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-7173.214510
距離	11.69
Yn	741.854
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-7796.885540
距離	1.07
Yn	742.764
(Xn+1 - Xn-1)Yn	7123.106760
距離	11.74
倍面積	21.475860
面積	10.7379300
地積	10.73 m ²

地番	③ 278-6
測点	Xn
RS74	-105366.724
E63	-105366.163
E65	-105375.462
RS76	-105376.175
R7	-105375.897
Yn	742.764
(Xn+1 - Xn-1)Yn	7230.064776
距離	1.07
Yn	741.854
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-6482.320252
距離	10.93
Yn	736.119
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-7370.023428
距離	1.36
Yn	737.276
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-320.715060
距離	0.32
Yn	737.431
(Xn+1 - Xn-1)Yn	6969.460381
距離	10.61
倍面積	26.466417
面積	13.232085
地積	13.23 m ²

地番	④ 278-7
測点	Xn
RS78	-105385.723
RS76	-105376.175
E65	-105375.462
E67	-105384.761
Yn	731.945
(Xn+1 - Xn-1)Yn	6284.479770
距離	10.94
Yn	737.276
(Xn+1 - Xn-1)Yn	7565.189036
距離	1.36
Yn	736.119
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-6320.317734
距離	10.92
Yn	730.385
(Xn+1 - Xn-1)Yn	-7494.480485
距離	1.83
倍面積	34.870587
面積	17.4325935
地積	17.43 m ²

地積測量図

278-3,
278-5~278-10

土地の所在 守山市立入町字トヒ

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5月22日 大津地方法務局

大津地方法務局

13

面
圖
物
建

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

(平成22年11月19日作成)

請求番号：32-5



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰

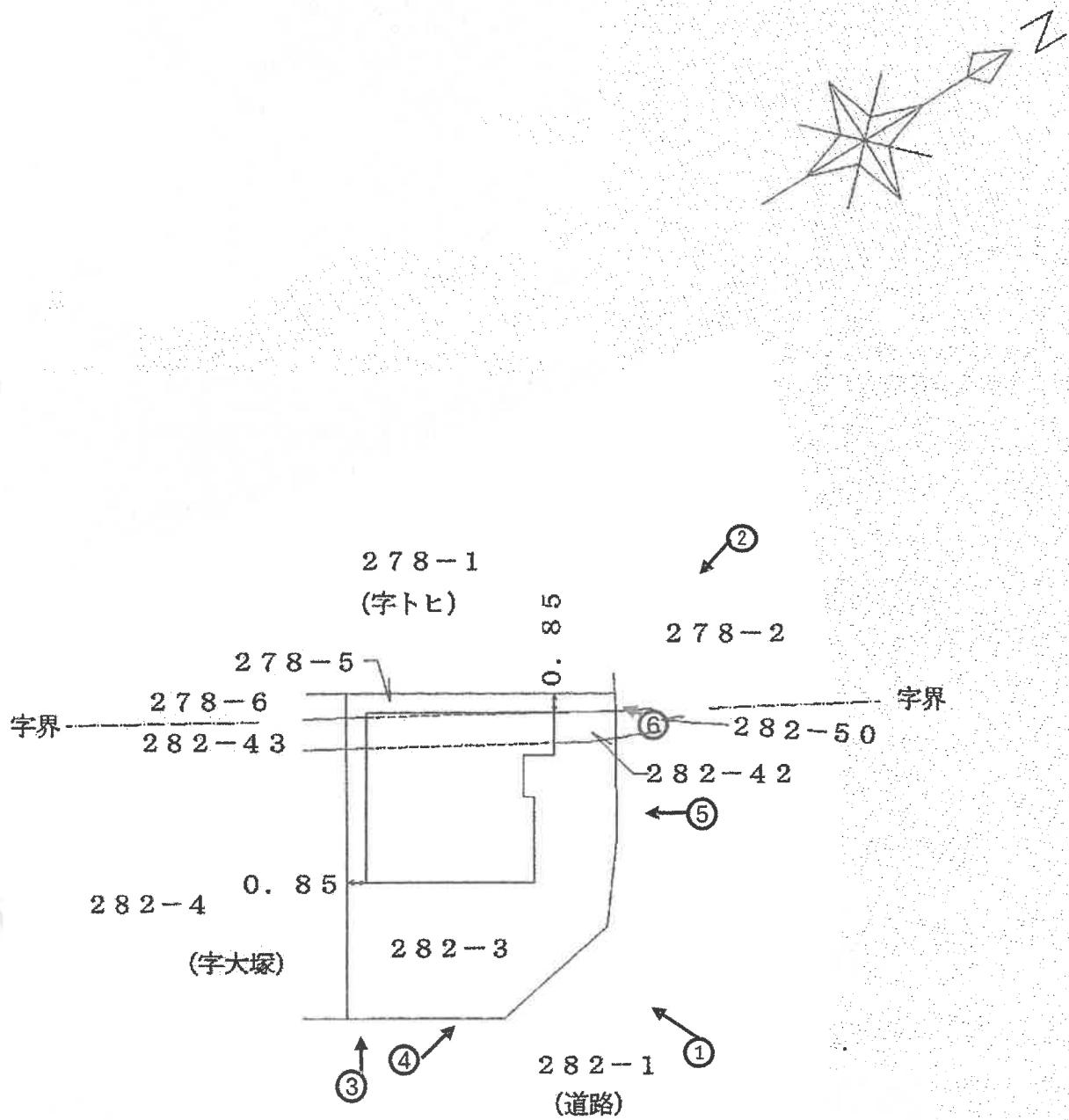


⑱

	
①9	②0
	
21	22
23	24

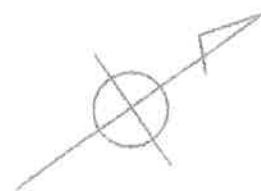
土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)

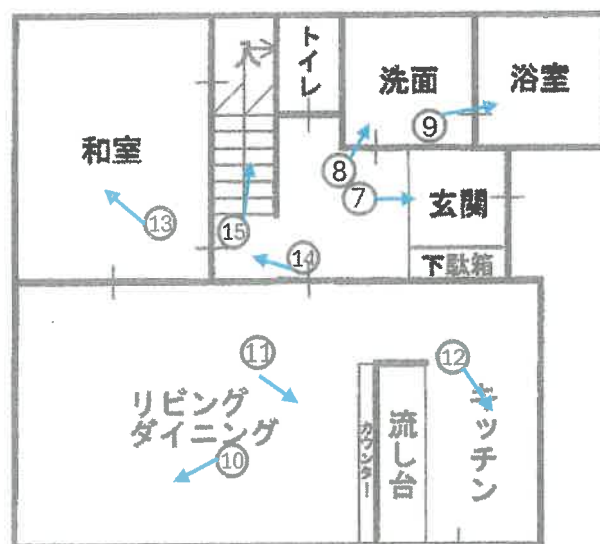


間取図

令和7年（ケ）第12号

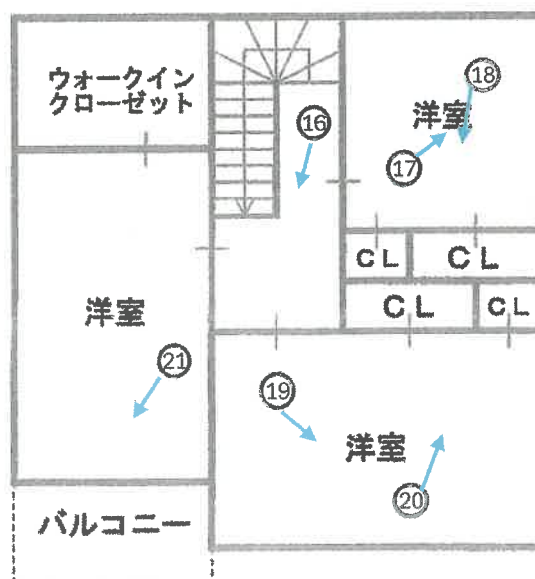


1階



勝手口

2階



写真撮影方向

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 6 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 7 日 評 価

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

玉 瀧 光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,140,000 円
物件2（土地）	金 500,000 円
物件3（土地）	金 350,000 円
物件4（建物）	金 7,840,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳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 番目積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	
4	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 守山市立入町字大塚
地 番 282番3
地 目 宅地
地 積 126.97平方メートル
- 2 所 在 守山市立入町字大塚
地 番 282番42
地 目 宅地
地 積 15.42平方メートル
- 3 所 在 守山市立入町字トヒ
地 番 278番5
地 目 宅地
地 積 10.73平方メートル
- 4 所 在 守山市立入町字大塚 282番地3、282番地42
守山市立入町字トヒ 278番地5
家屋 番号 282番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 50.51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・3)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「 守山 」駅の 東 方 ・ 道路距離 約 1400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物規制(第4種地域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(立入荒牧遺跡)に含まれる
画 地 条 件	規模 153.12 m ² (公簿) 間口約 11.7m 奥行約 14.0m ほぼ長方形	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6mの舗装市道(立入13号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北東側で幅員約6.5mの舗装市道(立入5号線)に概ね等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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 ス 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。 昭和55年の住宅地図では田となっており、平成4年、平成14年の住宅市図では雑種地等、平成24年の住宅地図では戸建住宅の敷地となっている。 目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び土地閉鎖登記簿によると、目的土地1の地目は明治以降、田であり、平成元年7月に田から雑種地へ、平成22年6月に雑種地から宅地に地目変更されている。所有者は明治以降、個人での所有が続き、昭和60年10月に安田産業株式会社、平成21年3月に株式会社桑原組、平成22年2月にイズミ不動産株式会社、同年10月に現在の所有者に所有権移転している。目的土地2は平成22年7月に所有権保存登記された土地であり、地目は当初より現在まで宅地である。所有者は、平成22年7月に守山市の所有で保存登記されており、同年8月にイズミ不動産株式会社、同年10月に現在の所有者に所有権移転している。目的土地3の地目は明治以降、田であり、平成22年6月に田から宅地に地目変更されている。所有者は明治以降、個人での所有が続き、平成22年2月にイズミ不動産株式会社、同年10月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地1、2、3は一体となって目的建物の敷地等として利用されている。 ・目的土地の南東側空地部分にカーポートが存する(土地に付着した工作物)。 ・目的土地の北西端空地部分に電柱及び支柱が存する。	

(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 4)

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22年11月22日 新築 経過年数：15年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、風呂、排水等 そ の 他：
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	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	目的建物は全体的に経年相当の劣化が認められたほか、目視で確認できる範囲では、特段の損傷等は見受けられなかった。なお建物内にはゴミが多く存し、清掃も不十分であったため維持管理の状態はやや劣るものと思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3（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・3	95,700	1.05	153.12	0.90	13,850,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 守山 -3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $99,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.08/100 \times 100/102 \times 100/103 = 95,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 方位+2 (相乗積 100/102)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 100/103$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 角地+3 (相乗積 105/100)

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4（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
4	185,000	104.33	0.39	7,530,000

ウ 現価率

(物件4 主である建物)

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 10 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) = 0.39

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・3	13,850,000	0.40	法定地上権	5,540,000

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カ、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・3	13,850,000	-5,540,000		1.00	0.60	1.00	4,990,000
4	7,530,000	+5,540,000	1.00	1.00	0.60	1.00	7,840,000
一 括 価 格(合計)							12,830,000

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。

内訳価格(土地)

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	126.97	82.9%	4,990,000	4,140,000
2	15.42	10.1%		500,000
3	10.73	7.0%		350,000
合 計	153.12	100.0%	—	4,990,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (守山-3)

所 在 : 守山市立入町字打合57番36

価 格 : 99,500 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 守山 」駅の 東 方・道路距離約 1400 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 161 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 6.4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中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7年度)

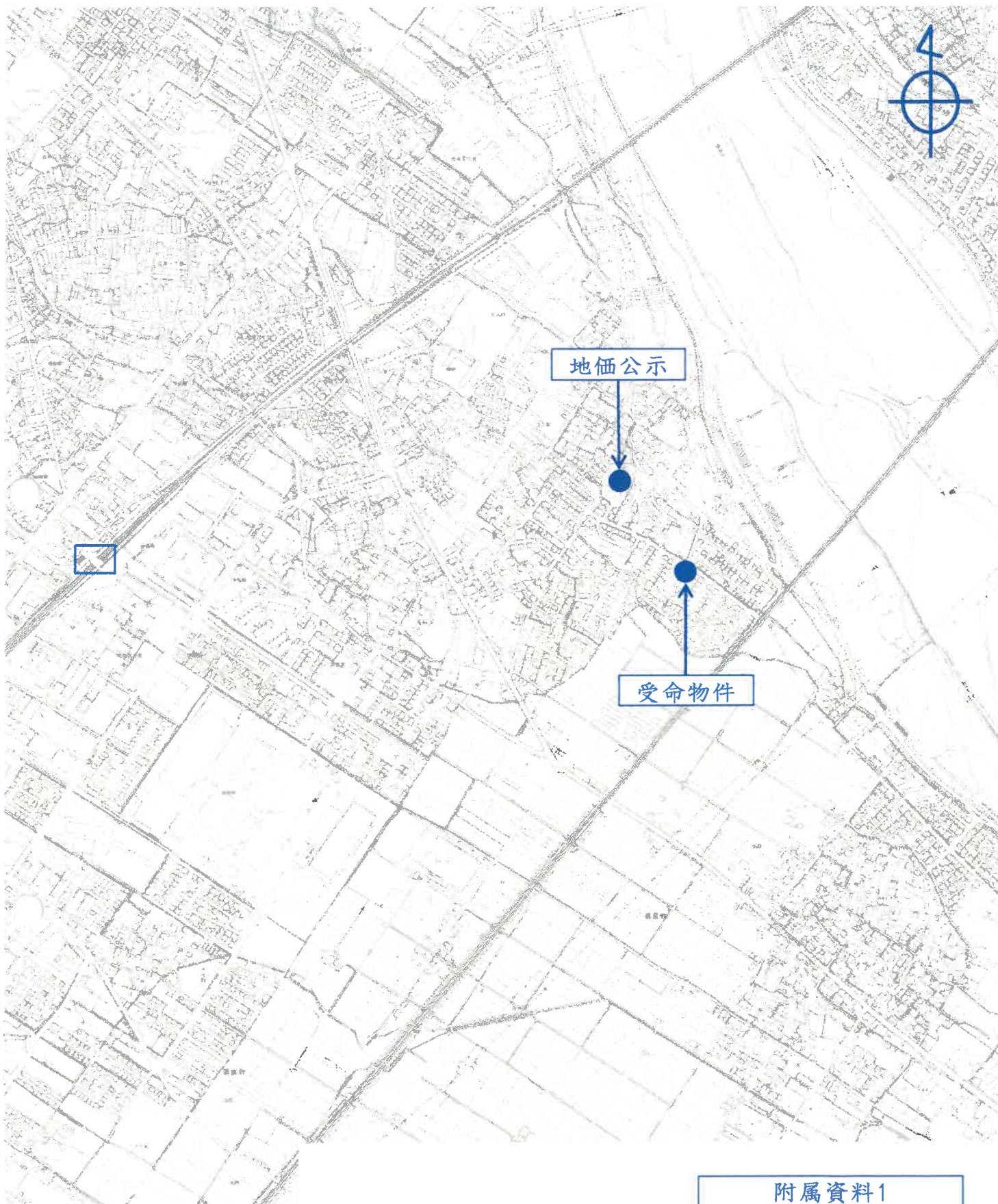
物 件 1 : 8,356,784 円

物 件 2 : 1,014,898 円

物 件 3 : 706,216 円

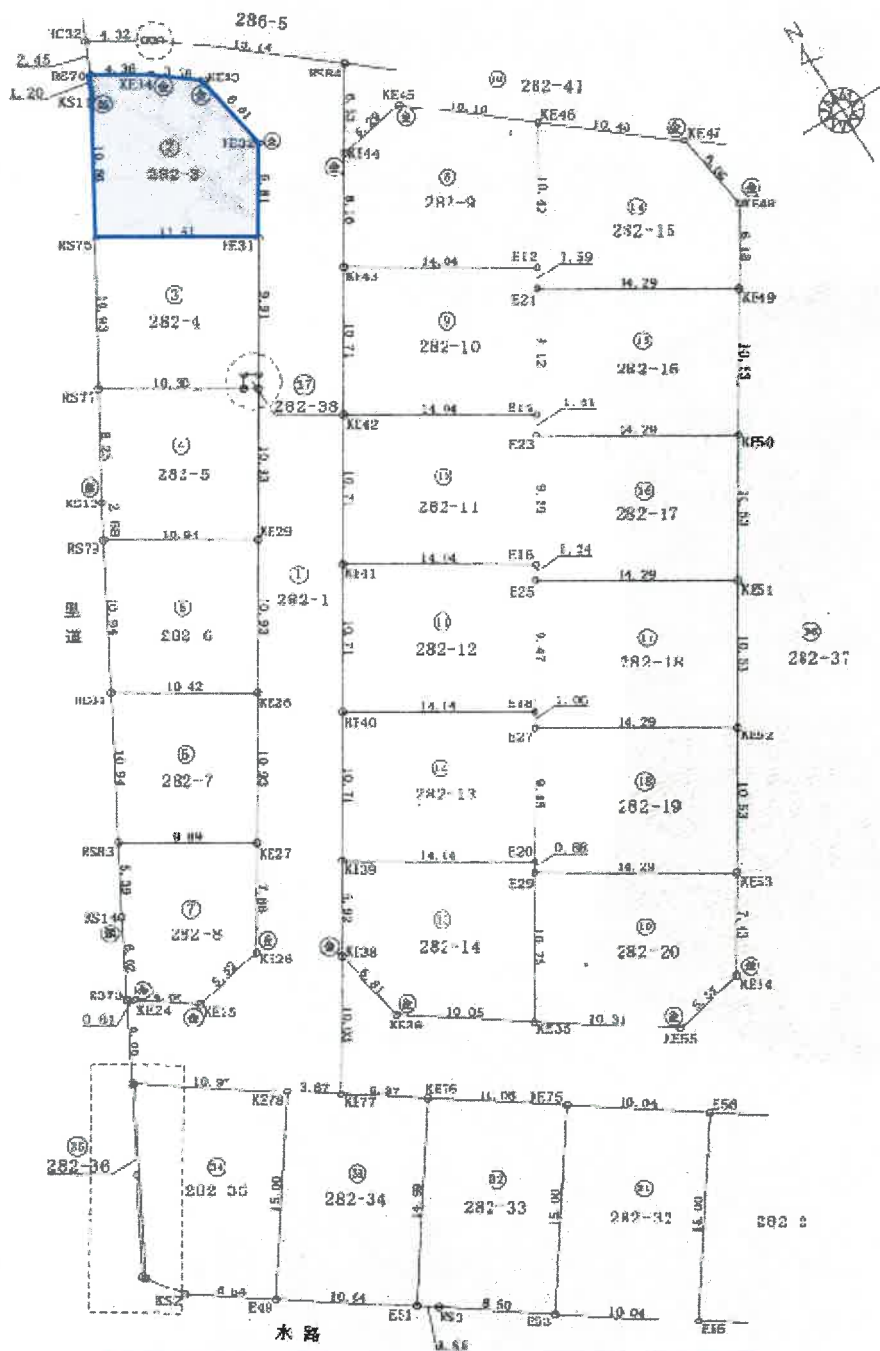
物 件 4 : 4,654,881 円

以 上



附属資料1
受命物件の位置図

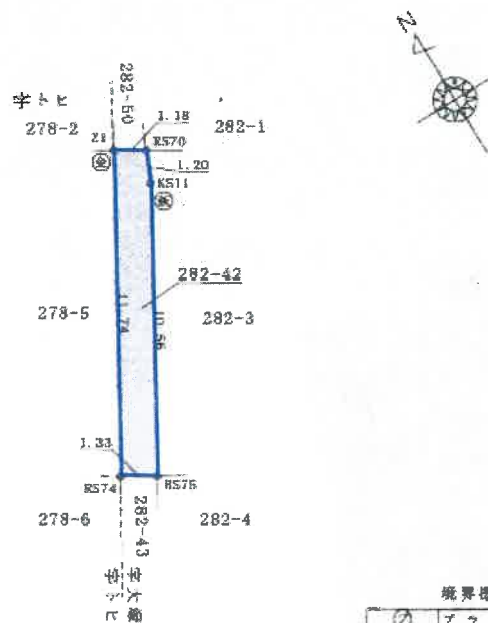
守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図



地番	(2) 282-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KE31	-105373.516	753.777	-227.640654	6.81
KE32	-105367.725	757.352	8869.349272	6.01
KE33	-105361.805	756.337	6255.663327	3.76
KE34	-105359.454	753.398	3478.438566	4.36
RS70	-105357.188	749.671	877.115070	1.20
KS11	-105358.284	749.187	-7667.928945	10.56
RS75	-105367.423	743.898	-11331.054336	11.61
		倍面積	253.942300	
		面積	126.9711500	
		地積	126.97	m ²

縮尺1/500

附属資料4
地積測量図写し



境界線の種類	
	ガラスブロック塀
	金属プレート
	コンクリート塀
	金属柵

引照点座標 一覧表

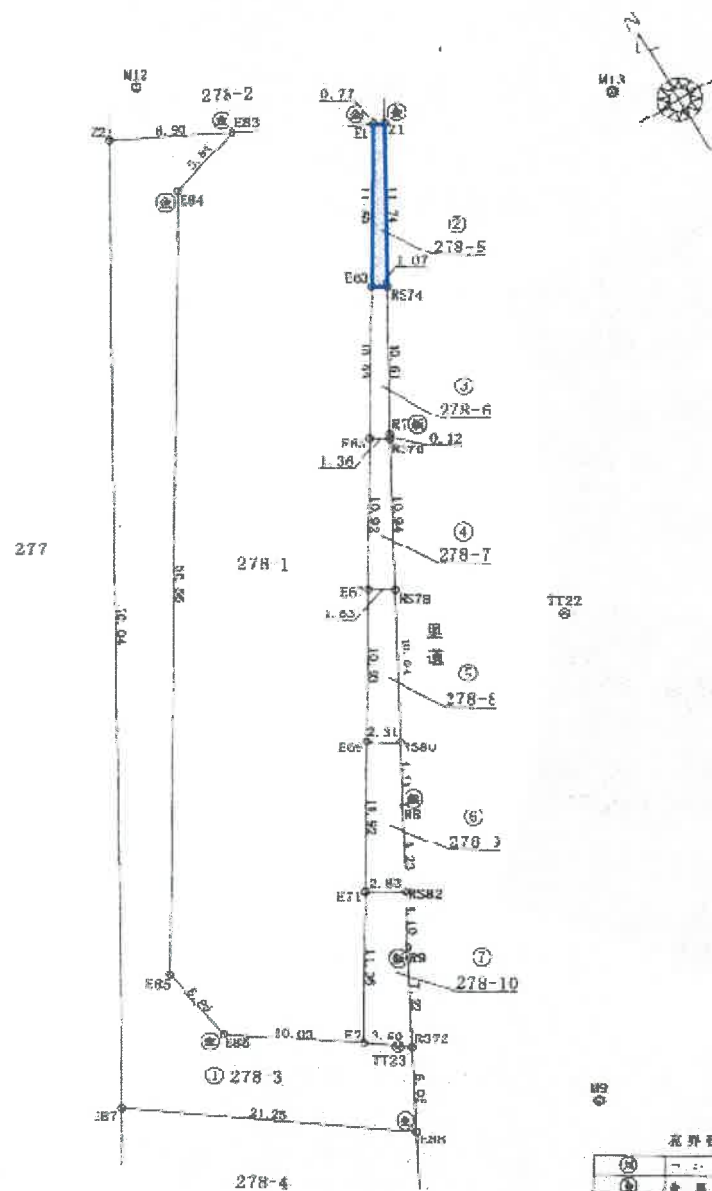
測点名	X 座 標	Y 座 標	杭 属 性
M13	-105363.037	763.755	マンホール蓋中心
M14	-105394.620	744.514	マンホール蓋中心

座 標 求 積 表

地 番	282-42			
測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距 離
RS75	-105367.423	743.898	6278.499120	10.56
KS11	-105358.284	749.187	7667.928945	1.20
RS70	-105357.188	749.671	1282.687081	1.18
Z1	-105356.573	748.665	-7139.269440	11.74
RS74	-105366.724	742.764	-8058.989400	1.33
		倍 面 積	30.856306	
		面 積	15.4281530	
		地 積	15.42	m ²

縮尺1/250

附属資料4
地積測量図写し



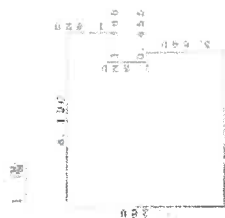
境界線の種類

(1)	コンクリート製
(2)	金属プレート
(3)	コンタリート板
(4)	鉄線

地番	(2) 278-5			
測点	X_n	Y_n	$(X_{n-1} - X_n)Y_n$	距離
Z1	-105356.573	748.663	7868 469150	0.77
E1	-105356.214	747.989	-7173 214510	11.69
E60	105350.133	741.854	-7796 885540	1.07
RS74	-105336.734	742.764	7123 106700	11.74
倍面積			21.475060	
面積			10.7379300	
地積			10.73	m^2

縮尺 1/500

附属資料4
地積測量図写し



標準型

4.880	×	7.280	=	45.660
1.200	×	1.820	=	2.184
0.400	×	2.840	=	1.136
計				49.980

床面積 49.98 m²

2階



標準型

4.550	×	9.810	=	44.605
2.000	×	6.370	=	12.740
計				57.345

床面積 57.34 m²

縮尺1/250

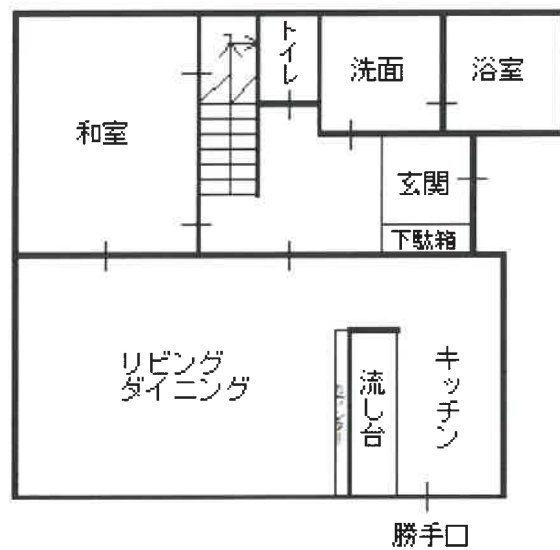
A3をA4に縮小

縮尺1/500

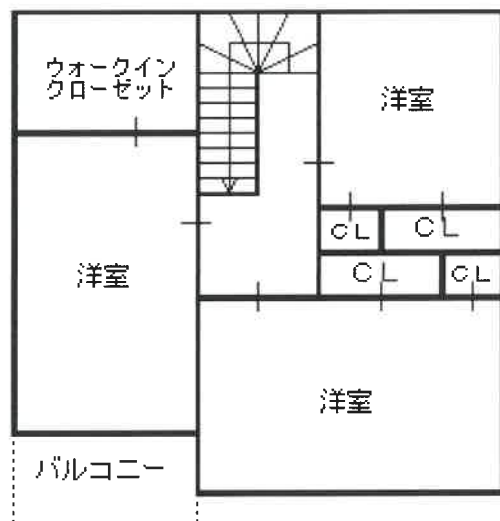
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

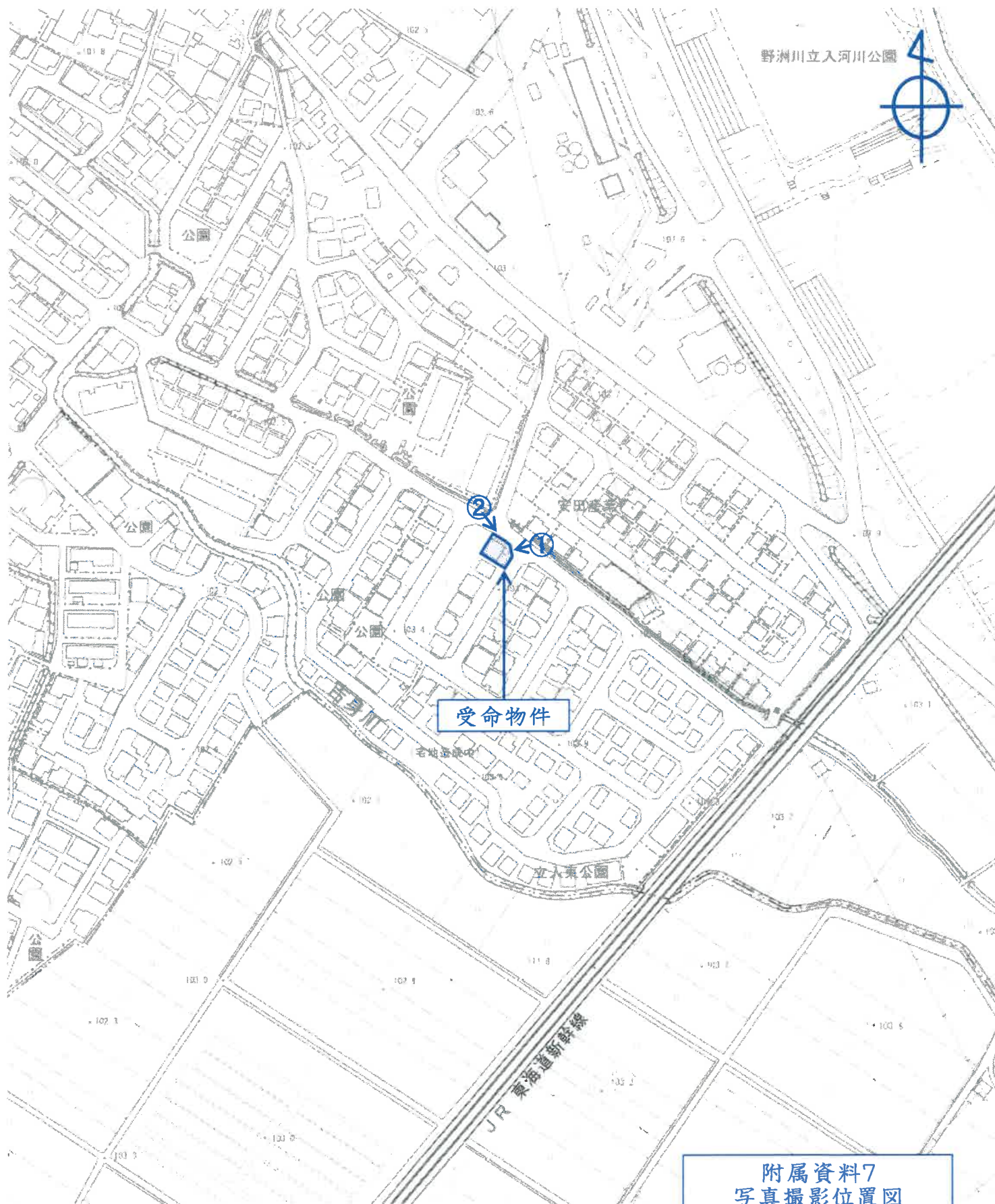
1 階



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

物件4 主である建物



②

物件4 主である建物



附属資料8
現況写真