

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 8 年 2 月 10 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

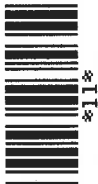
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 10 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 3 月 31 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 8 年 3 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 3.3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 2 月 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	9, 330, 000 7, 464, 000	一括	1, 866, 000	73, 819	13, 257
2	3, 920, 000				
3	5, 410, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 守山市小島町字長慶 |
| | 地 番 | 1 3 4 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市小島町字長慶 1 3 4 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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2, 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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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



11

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

- 2 所 在 守山市小島町字長慶
地 番 1 3 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 8 2 平方メートル
- 3 所 在 守山市小島町字長慶 1 3 4 1 番地 2
家屋 番号 1 3 4 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル



令和7年(ケ)第28号

令和7年 7月10日受理

令和7年 8月18日提出

現況調査報告書(2)

物件2, 3

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 | 守山市赤野井町字西ノ辻 |
| | 地 番 | 250番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 402.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 守山市小島町字長慶 |
| | 地 番 | 1341番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 守山市小島町字長慶 1341番地2 |
| | 家屋 番号 | 1341番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 48.85平方メートル |
| 4 | 所 在 | 湖南市石部南六丁目 |
| | 地 番 | 216番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.44平方メートル |
| 5 | 所 在 | 湖南市石部南六丁目 216番地16 |
| | 家屋 番号 | 216番16 |



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2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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居宅（空き家）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

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、目的物件前所有者の氏の表示が存した。また、目的物件所有者名の「**売**物件」の幟が存した。

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6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、地積測量図は7・8枚目のとおりである。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、6枚目の公図及び7・8枚目の地積測量図並びに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枚目の図面であるが、これによれば、目的土地の形状は概ね7・8枚目の地積測量図に合致しているものと思われた。

なお、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、あくまでも概測によるものである。

(2) 目的土地の状況

目的土地は、宅地であり、目的建物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

目的土地南西空地部分に「カーポート」が、目的土地北西側空地部分に「工作物」が、夫々、設置されており、これらの支柱は土地に固定されていると認められ、同カーポート及び工作物は目的土地に付合した工作物として取り扱うのが相当と思われる。

また、目的土地南東側空地部分に「プレハブ物置」が設置されていたが、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。

なお、目的土地は北東側で「水路」に接しているが、この「水路」とは概ね約0.7メートル程の高低差が存する。

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11枚目の図面のとおりであり、同建物の形状は概ね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、目的建物南東側に工作物が存したが、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。

(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ほか、目視で確認できる範囲では、「キッチンの壁面の損傷」・「クロスの汚れ」等が見受けられた以外に、特段の瑕疵などが見受けられなかった。

(3) その他

目的建物では、「1階キッチン」付近に「床下収納」が存した。

4 前面道路調査

目的物件は、南西側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接している。この道路の現況幅員は、概ね約6メートルである。

(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	[執行官が、令和7年7月11日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年7月29日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。 また、目的物件所有者に対して令和7年7月25日に目的物件使用に関する照会書を送付したが何らの回答・連絡がない]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり (調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月11日（金） 12：10～12：35	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、概測、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
R7年7月14日（月） 13：50～14：10	守山市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年7月23日（水） 9：40～10：00	大津地方法務局	公図・地積測量図・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
R7年7月25日（金） ： - ：	当庁	目的物件所有者に照会書送付（郵送）
R7年7月29日（火） 13：45～14：10	物件所在地	評価人帯同、概測、写真撮影、図面作成
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7年 7月29日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

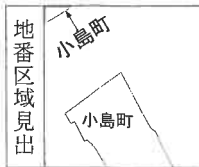
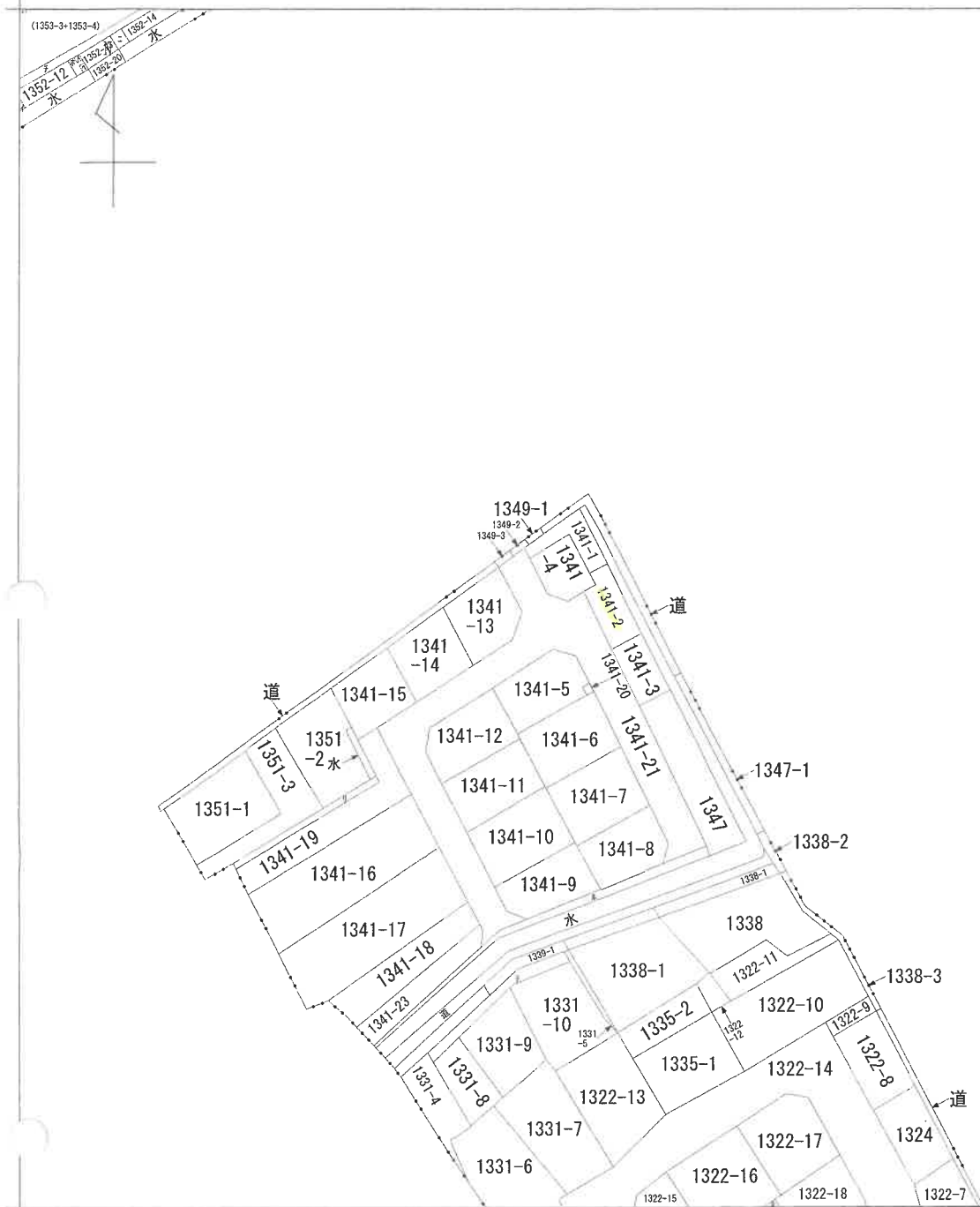
☐ 令和 年 月 日

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

イ 1352-11 ハニ 1354-5 まへ 1352-17 トチ 1352-19 リヌ 水 1322-19 ルヲ 1341-22
 1352-15 1352-16 1352-18 1352-5 1331-3



請求部	所在	守山市小島町字長慶				地番	1341番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

0009768 平成 17.11.16 地積測量図 1/5

1341-1~-22

土地の所在

91711.16

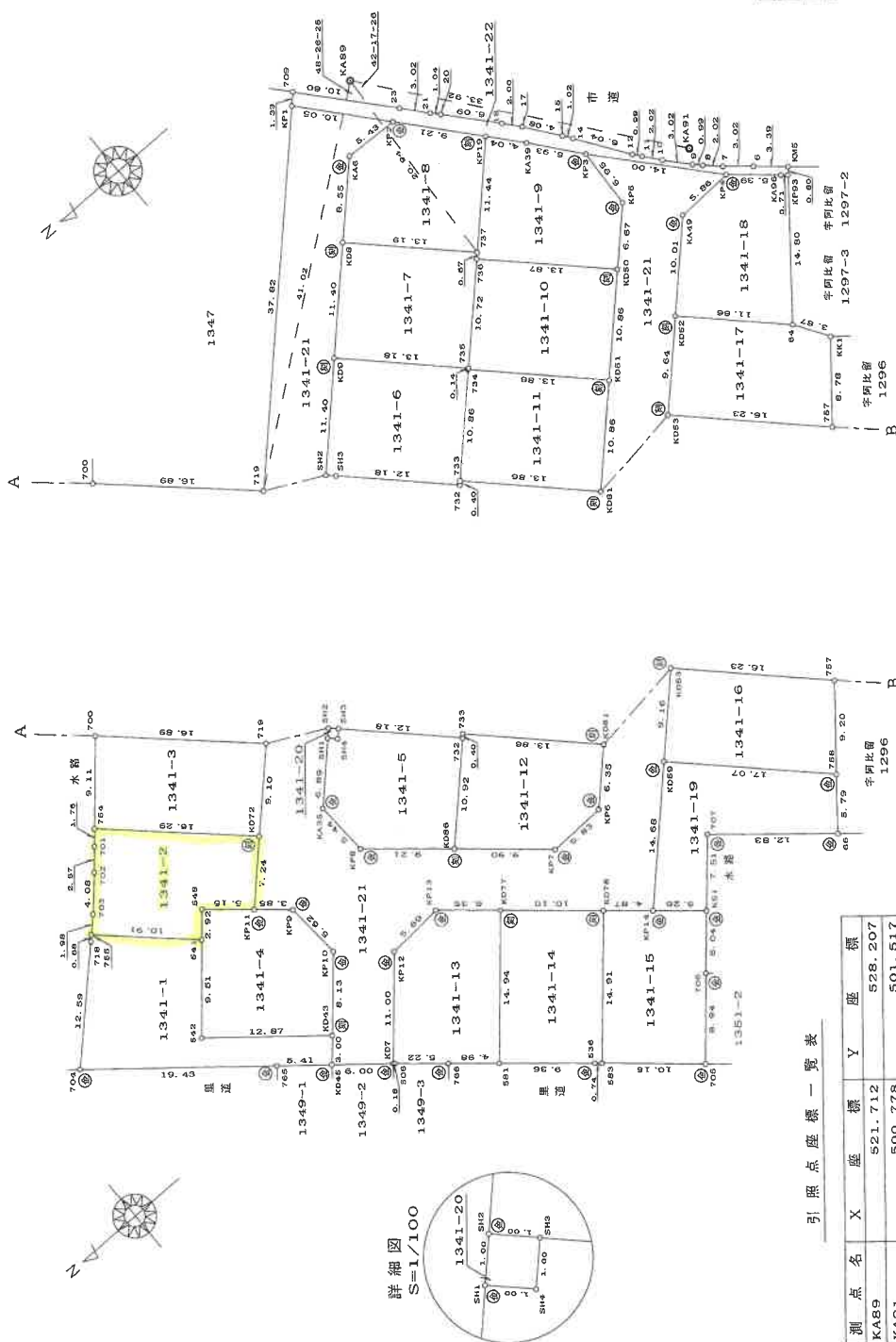


表 1-1 座標點照引

測 點 名	X	座 標	Y	座 標
KA89		521.712		528.207
KA91		500.778		501.517

(マンホール蓋中心)

(平成、年、月、日作製)

作者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/500

地 带	④ 1.341-4		Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距	隆
	X _n	Y _n				
测 点						
548	569.749	495.073	2878.849495		2.92	
541	571.655	492.860	3996.601740		9.51	
	577.858	485.657	-1813.443238		12.87	
KD43	587.921	477.478	-7304.935922		8.13	
KP10	582.859	483.590	-2411.663330		5.62	
KP9	562.934	489.196	1605.052076		3.85	
KP11	565.840	491.723	3351.092245		5.15	
	倍 面 積		301.563066			
	地 面 積		150.7765330			
			150.77	m		

地 带	⑤ 1341-5		Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n		距 離
	X _n	X _{n+1}				
SH1	549.363	499.757	2775.650378	6.89		
AKA35	554.210	494.858	2299.608126	5.44		
KP8	554.010	489.424	-3516.022016	9.21		
KD86	547.026	483.427	-7101.542630	10.92		
3732	539.320	491.169	453.840156	12.18		
SH3	547.950	499.757	4665.731352	1.00		
SH4	548.656	499.049	705.156237	1.00		
倍 面 積			282.418603			
面 積			141.2093015			
地 積			141.20		m ²	

地 點	番 號	1341-6				Y _n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距 離
		X _n						
測 點								
KD9		540.623			508.547	8837.529766		11.40
SH2		548.858			500.466	3666.914382		1.00
SH3		547.950			499.787	-4666.730866		12.18
732		539.320			491.169	-4375.824621		0.40
733		539.041			491.449	-3903.579407		10.86
734		531.377			499.148	-3873.887628		0.14
735		531.280			499.246	4616.028516		13.18
					倍 面 積	300.450142		
					面 面 積	150.2250710		
					地 積	150.22	m ²	

地 带	⑤ 1341-7	X _n		Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n		距 離
		X _n	Y _n				
KDS	532.590	516.631		8981.13304		11.40	
K9	540.623	508.547		-666.196578		13.18	
735	531.280	499.246		-8443.1750614		10.72	
736	523.714	506.847		-4075.586727		0.67	
737	523.239	507.324		4503.067824		13.19	
		倍 面 積		300.617217			
		面 積		150.3086085			
		面 積		150.30	m ²		

地 番	① 1341-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距	離
測 點	755	579.617	500.314	4225.151730		0.68
	718	580.100	499.836	4728.448560		12.59
	704	589.077	491.005	-2957.814120		19.43
	765	574.076	478.559	-9178.286325		5.41
	KD45	569.902	475.223	-2924.997865		3.00
	KD43	567.921	477.478	3713.441958		12.87
	542	577.858	486.657	1818.443238		9.51
	541	571.655	492.860	866.940740		10.91
			倍 面 積	371.701226		
			地 面 積	185.8506130		
			地 積	185.85	m ²	

地 带	②	1941-2	Xn	Yn	(X+1 - Xn-1) Yn	距	離
測 点							
754			572.617	507.999	6625.30957		1.76
701			573.777	506.671	1436.412285		2.57
702			575.452	504.724	2235.927320		4.08
703			578.207	501.709	3089.617968		1.98
785			579.617	500.314	-3278.057328		10.91
551			571.655	492.860	-4863.542480		2.92
541			571.551	495.073	-2878.849495		5.15
548			569.749	495.073	-4432.882845		7.24
KP1			566.840	491.723	3367.186335		16.29
KD72			560.734	496.855			
				倍 面 積	301.642734		
				面 積	150.8213670		
				坡 度	150.82		m ²

地 番	③	1341-3	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距	離
測 点		X_n				
700		566.829	514.859	9426.038372		9.11
754		572.617	507.999	-2994.654105		16.29
KD72		560.734	496.885	-9096.421340		9.10
719		554.309	503.305	2966.982975		16.89
			估 面 積	301.946102		
			面 積	150.9730610		
			地 積	150.97		

(日調連9)

作者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会紙)

(平成₇年₁₁月₃日作製)

人請申

縮尺

1

各階平面図

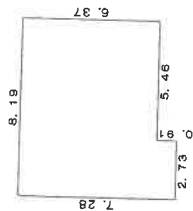
建物図面
各階平面図

家屋番号
1341番2

建物の所在
守山市小島町字長蔵1341番地2

平成18.7.27
2008743

1 階

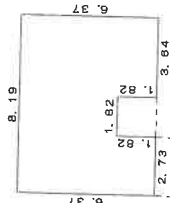


求積表

2.73 x 7.28 = 19.8744
5.46 x 6.37 = 34.7802

合計 54.6546
床面積 54.65 m²

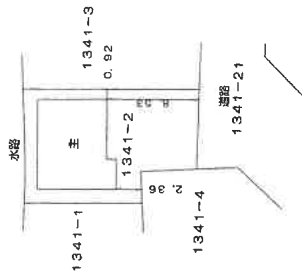
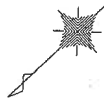
2 階



求積表

2.73 x 1.82 = 4.9686
3.64 x 6.37 = 23.1868
4.55 x 4.56 = 20.7025

合計 48.8579
床面積 48.85 m²



作製者

土地家屋調査士

7月26日(作製)

縮尺

1/250

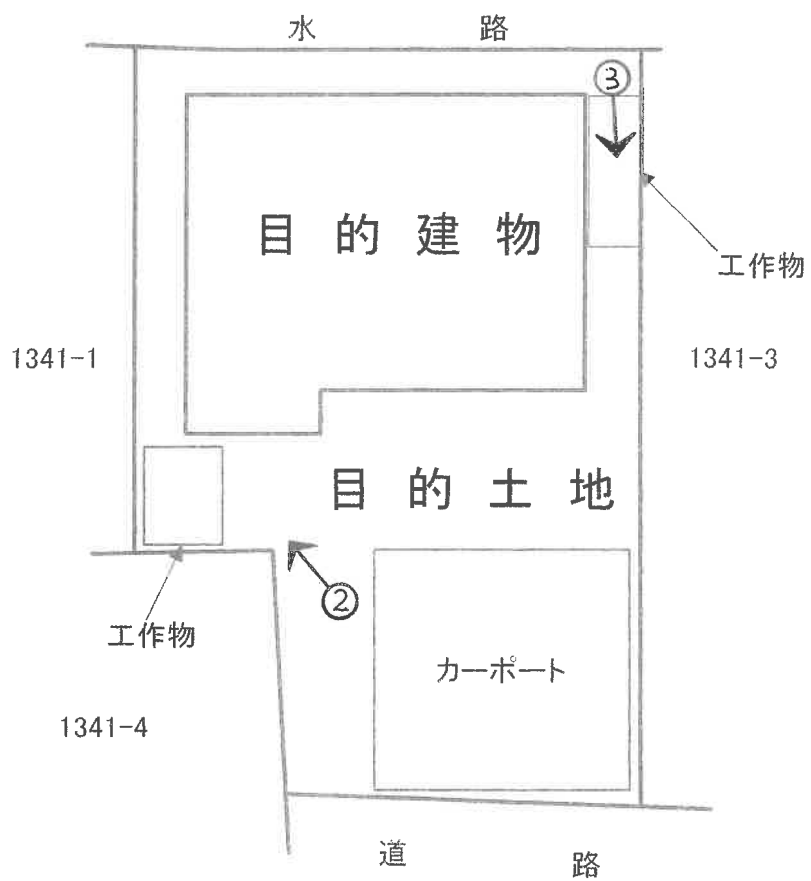
申請人



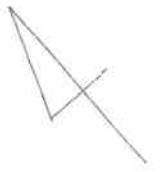
縮尺

1/500

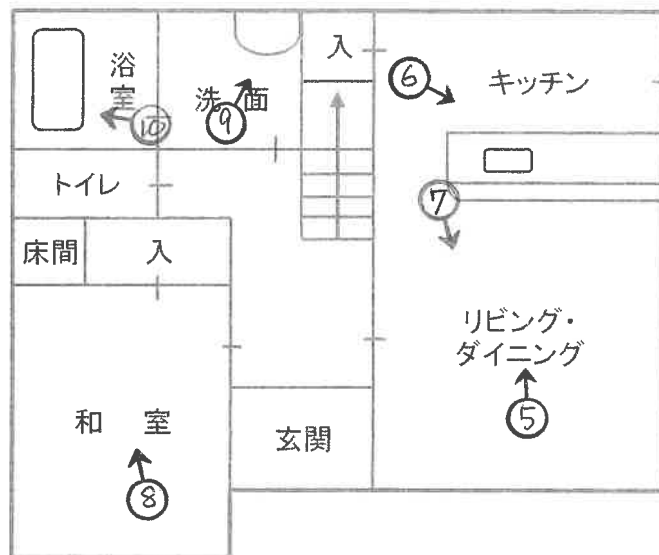
土地建物位置関係図



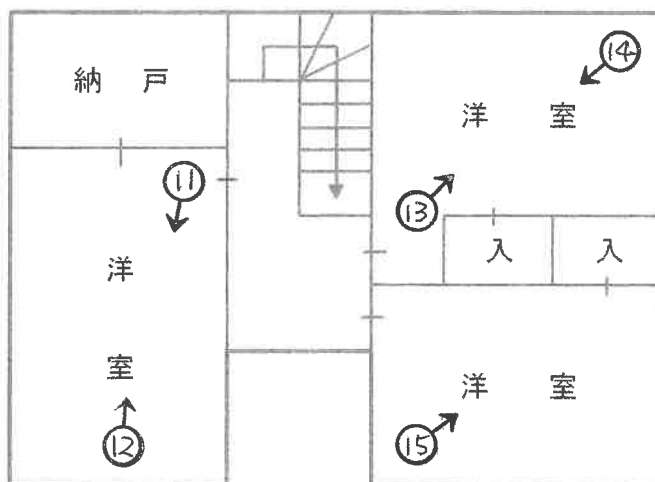
間 取 図



1階



2階



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



写真 ⑤



1階 ダイニング

写真 ③



写真 ⑥



1階 キッチン

写 真 ⑦



1階 リビング

写 真 ⑧



1階 和室

写 真 ⑨



1階 洗面

写 真 ⑩



1階 浴室

写 真 ⑪



2階 洋室

写 真 ⑫



2階 洋室

写 真 ⑬



2階 洋室

写 真 ⑭



2階 洋室

写 真 ⑮



2階 洋室

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 7 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評価
物 件 2・3

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (2)

<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 9,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 3,920,000 円
物件3（建物）	金 5,410,000 円

- 1 一括価格は、物件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
2	所在地 地目 地積	「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 守山市赤野井町字西ノ辻
地 番 250 番 3
地 目 宅地
地 積 402.88 平方メートル
- 2 所 在 守山市小島町字長慶
地 番 1341 番 2
地 目 宅地
地 積 150.82 平方メートル
- 3 所 在 守山市小島町字長慶 1341 番地 2
家屋 番号 1341 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル
- 4 所 在 湖南市石部南六丁目
地 番 216 番 16
地 目 宅地
地 積 174.44 平方メートル
- 5 所 在 湖南市石部南六丁目 216 番地 16
家屋 番号 216 番 16



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 2)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「 守山 」駅の 北 方・道路距離 約 3400 m 最寄バス停「 新阿比留口 」の 北東 方・約 200 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5種地域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(小御門遺跡)に含まれる
画 地 条 件	規模 150.82 m ² (公簿) 間口約 7.2m	奥行約 16.3m ほぼ整形
接面道路の状況	南西側で幅員約6mの舗装市道(阿比留14号線)に等高に接面 (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 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年の住宅地図では地図記号のない白地、平成8年の住宅地図では田、平成18年の住宅地図では地図記号のない白地、平成28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、地目は明治以降、田であり、平成17年10月に宅地に地目変更されている。また所有者については明治以降、個人の所有が続き、平成17年6月に株式会社拓伸、平成18年8月に個人に所有権移転し、令和6年10月に現在の所有者に所有権移転している。	
特 記 事 項	・目的土地の南西側空地部分にカーポートが存する(土地に付合した工作物)。 ・目的土地の北西側空地部分に工作物が存する(土地に付合した工作物)。 ・目的土地の南東側空地部分にプレハブ物置が存する(動産)。 ・目的土地は北東側で水路に約0.7m高く接している。	

(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）：平成18年7月19日 新築 経過年数：19年 経済的残存耐用年数：6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、板貼等 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	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、キッチンの壁面の損傷、クロスの汚れ等が見受けられた以外に、特段の瑕疵等は見受けられなかった。 ・目的建物の南東側に工作物が存した（建物に付着した工作物）。 ・1階キッチン付近に床下収納が存した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
2	82,700	0.97	150.82	0.90	10,890,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 守山 -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

97,900円/㎡ × 100.76/100 × 100/102 × 100/117 = 82,700円/㎡

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

◇標準化補正 : 方位+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
100/101 × 100/101 × 100/115 × 100/100 = 100/117

イ 個 別 格 差 : 方位+2 形状▲5 (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	180,000	103.50	0.25	4,660,000

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 6 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) = 0.25

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
2	10,890,000	0.40	法定地上権	4,360,000

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
2	10,890,000	-4,360,000		1.00	0.60	1.00	3,920,000
3	4,660,000	+4,360,000	1.00	1.00	0.60	1.00	5,410,000
一 括 価 格(合計)							9,330,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (守山-5)

所 在 : 守山市小島町字江西935番33

価 格 : 97,900 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 守山 」駅の 北 方・道路距離約 2800 m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 168 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 7 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建つ区画整然とした住宅地域

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 2 : 8,138,247 円

物 件 3 : 3,916,453 円

以 上



受命物件

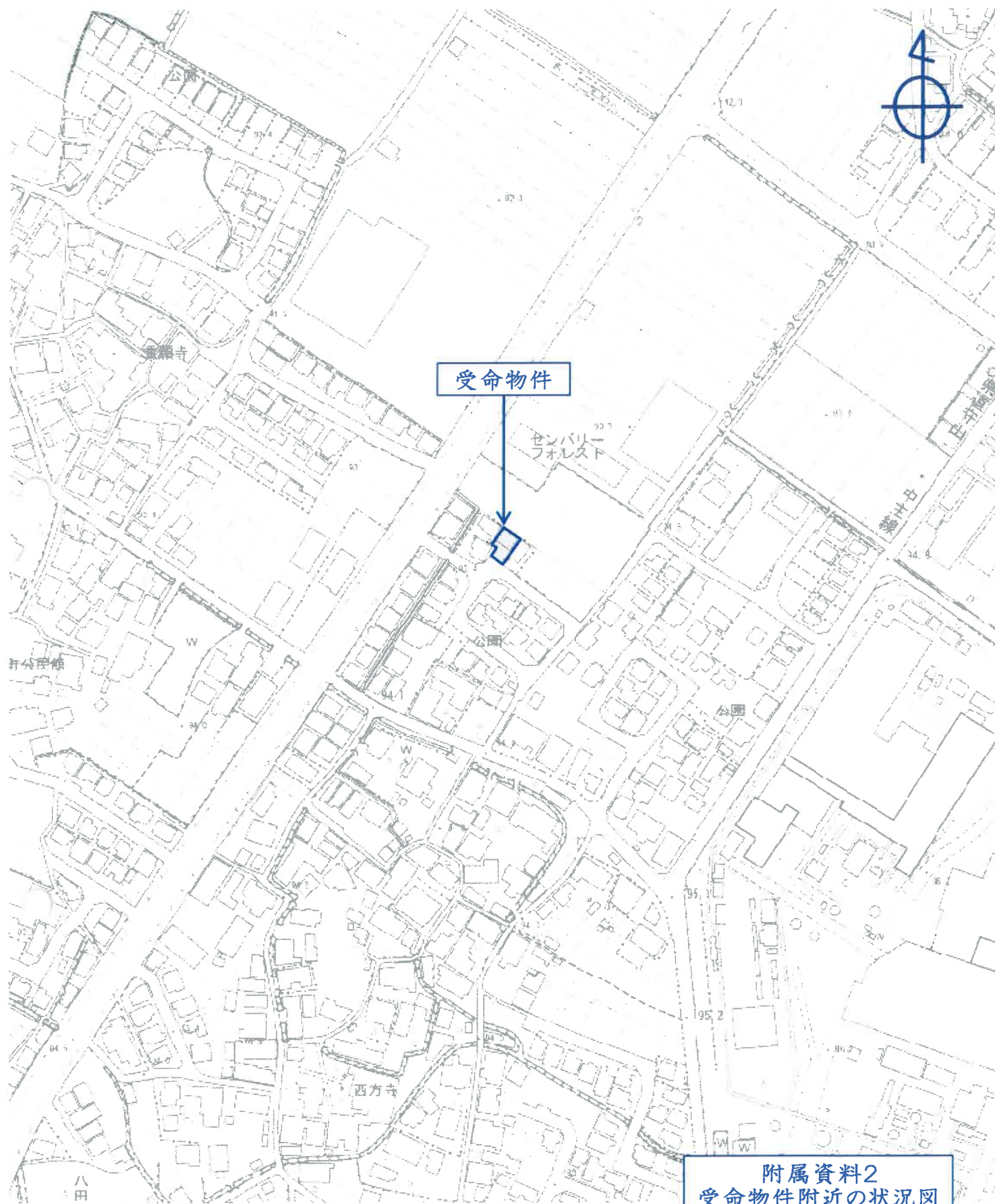


地価公示



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



受命物件

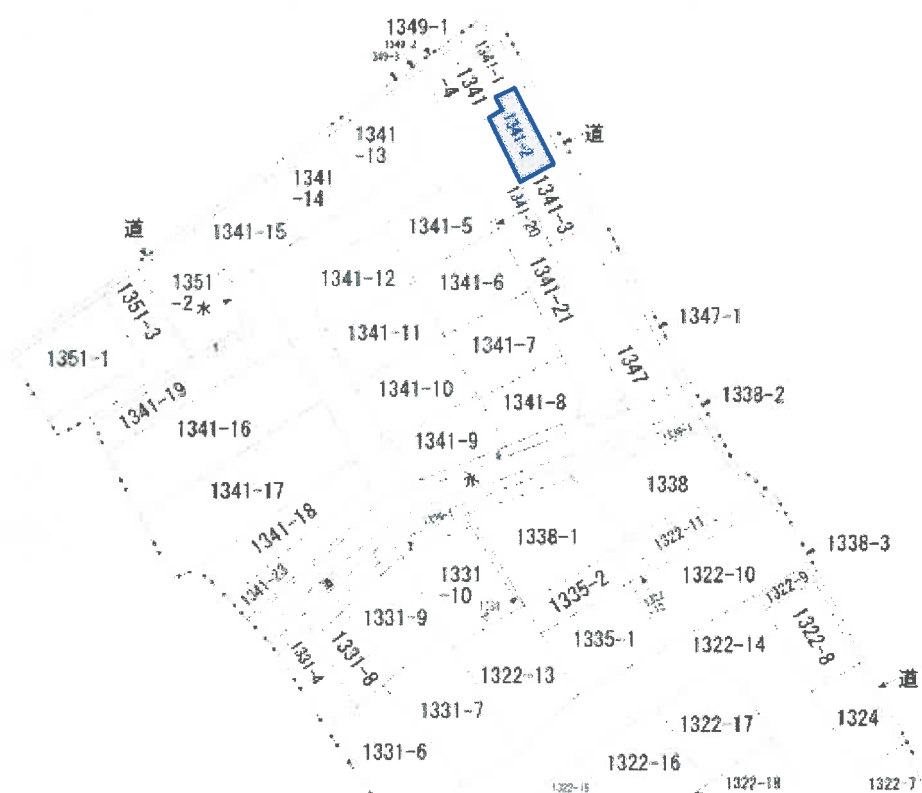
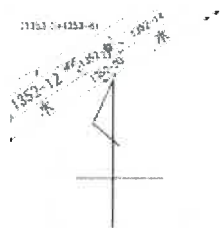
センバリー
フォレスト

八田

西方寺

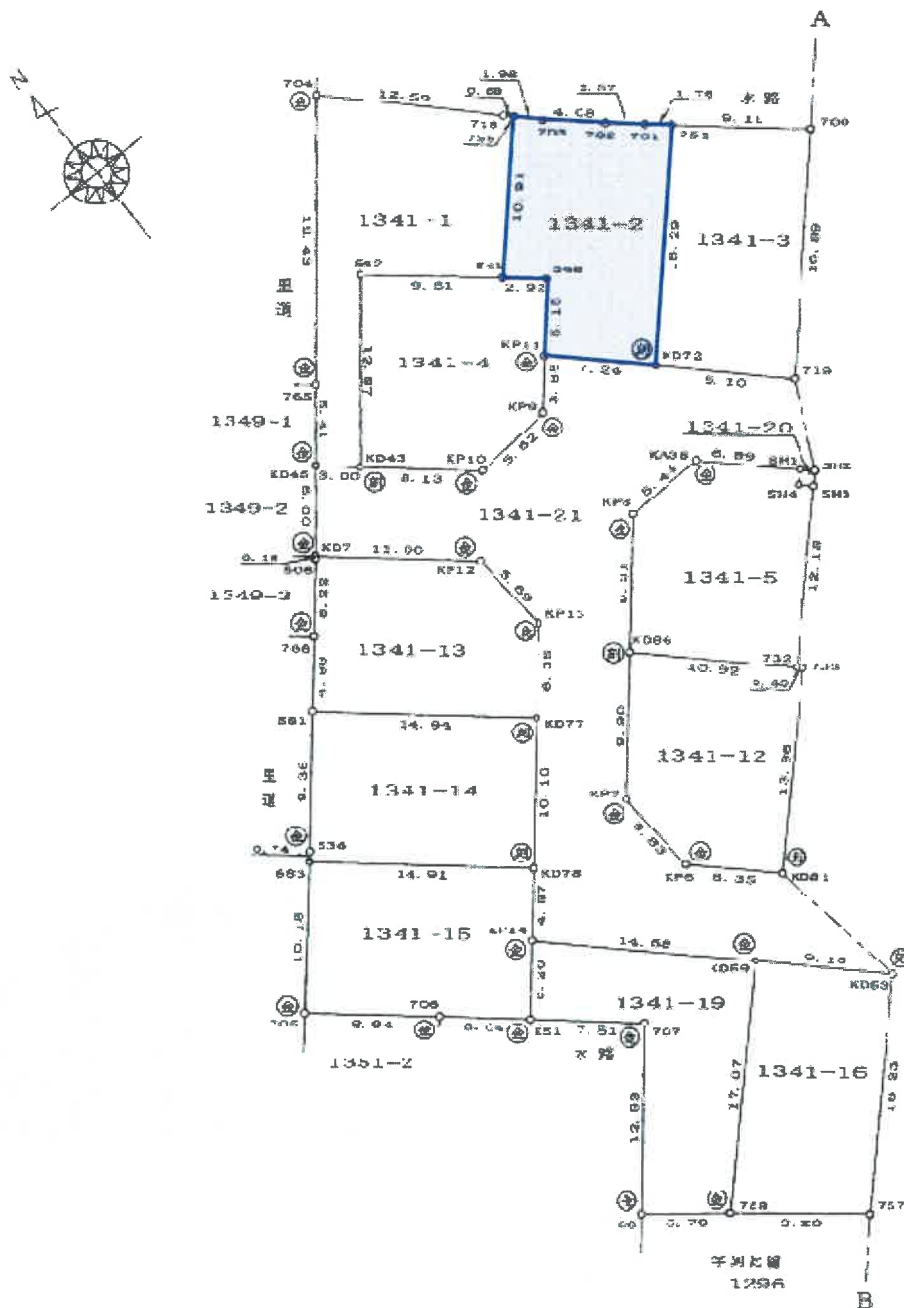
附属資料2
受命物件附近の状況図

守山市役所所有
縮尺1/2,500白地図



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

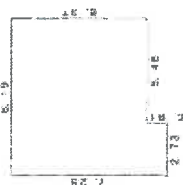


測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
704	572.017	507.880	6625.830957	1.78
701	573.777	508.671	1436.412285	2.57
702	575.482	504.724	2235.927320	4.08
703	578.207	501.709	2088.817983	1.98
755	579.617	508.314	-3278.057328	10.91
541	571.855	492.860	-1863.542480	2.92
548	569.749	495.073	-2878.849495	5.13
KP11	565.840	491.723	-4432.882845	7.21
KD72	560.731	496.855	3367.186336	16.29
面積			701.842734	
面積			150.8217670	
面積			150.82	㎡

縮尺1/500

附属資料4
地積測量図写し

1 図

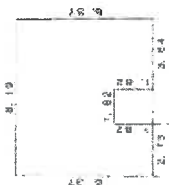


収 入 表

2.73 x 8.19 = 22.36
5.48 x 6.37 = 34.90

合 計 57.26
収 入 表 57.26

2 図



収 入 表

2.73 x 8.19 = 22.36
3.84 x 6.37 = 24.40

合 計 46.76
収 入 表 46.76

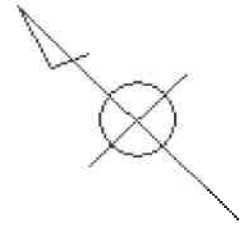
縮尺1/250

A3をA4に縮小

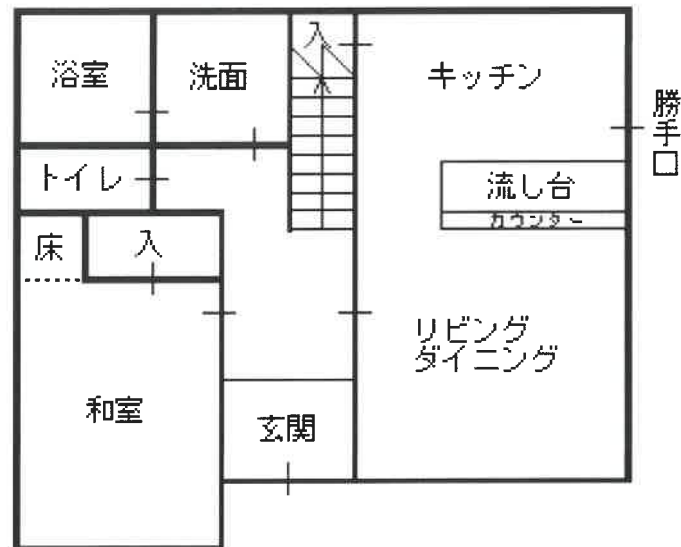
縮尺1/500

A3をA4に縮小

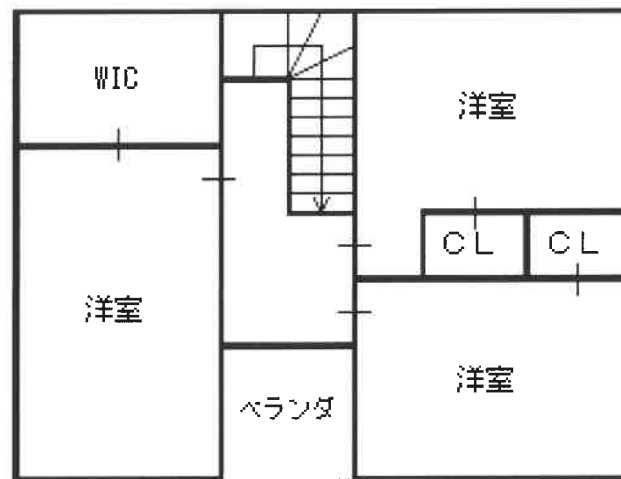
附属資料5
建物図面、各階平面図等



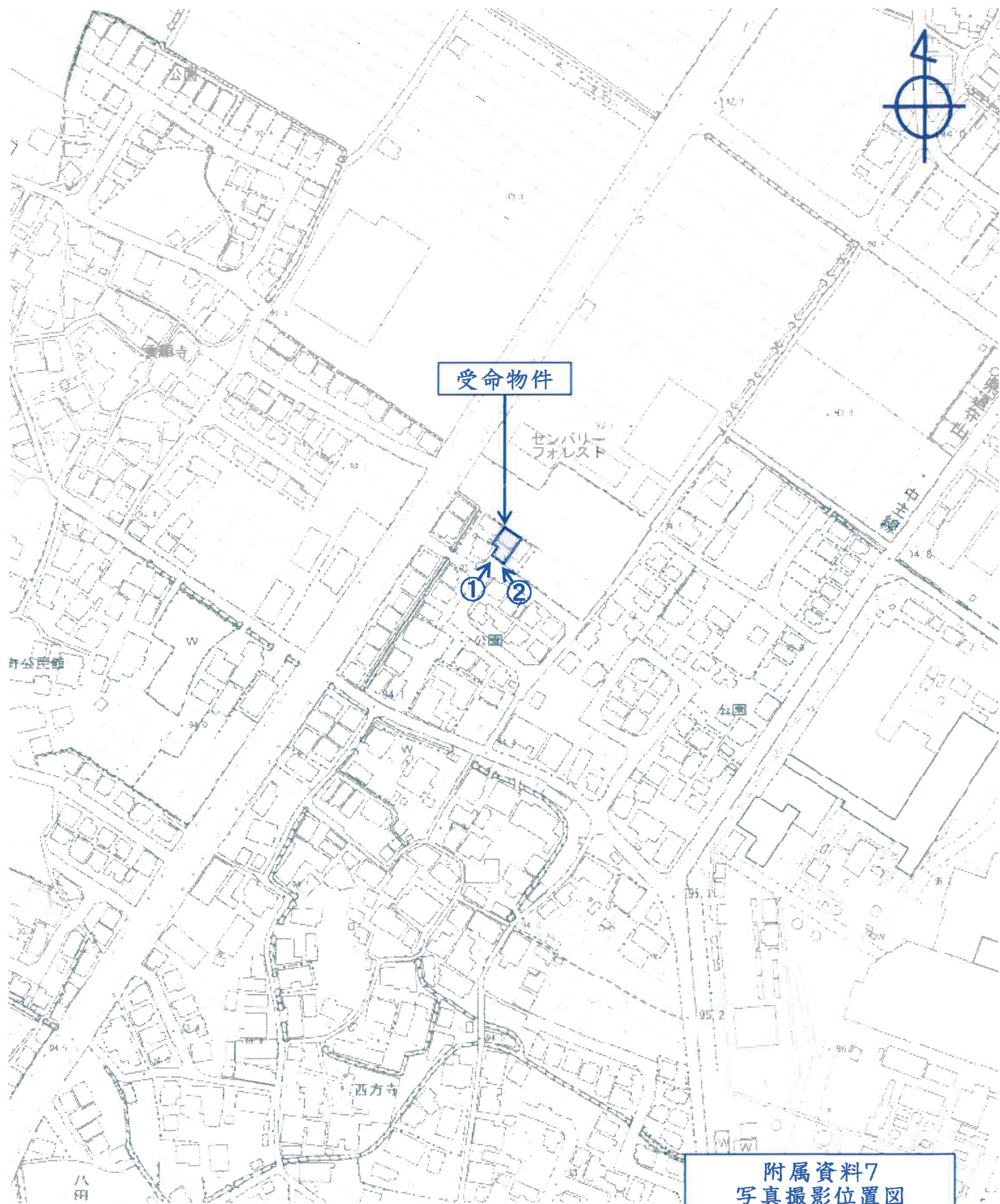
1 階



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3 主である建物



②

物件3 主である建物



附属資料8
現況写真