

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 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 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）
1	2,460,000 1,968,000		492,000	21,509	0



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 |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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】

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】

賃借権(1)

範 囲 北側181.23平方メートル

賃借人 A

期 限 令和28年7月22日まで

賃 料 年43,920円

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 契約期間を双方異議がなければ更に20年間更新

上記賃貸借は最先の賃貸借である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

上記賃借人所有の売却対象外建物(家屋番号250番3)が存在する。

賃借権(2)

範 囲 東側140平方メートル

賃借人 B

期 限 令和28年7月22日まで

賃 料 年33,930円

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 契約期間を双方異議がなければ更に20年間更新



上記賃貸借は最先の賃貸借である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号253番）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- (1) Aが本件土地上に売却対象外建物（家屋番号250番3）を所有して占有している。
- (2) Bが本件土地上に売却対象外建物（家屋番号253番）を所有して占有している。
- (3) Cが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の下記の売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

記

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床面積	1階 約48平方メートル
	2階 約33平方メートル

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 |



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(1)

物件1

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1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地概況図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 資材置き場などとして使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	『その他の事項』・「関係人の陳述等」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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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）
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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 北側181.23平方メートル (目的外建物1敷地部分)		
占有者	☐ 債務者 ☒ A		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人 (■A (占有者) の陳述／■提示文書 (回答書 (土地賃貸借契約書・土地賃貸借契約に関する同意書) の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和6年3月頃		
最初の契約日	昭和6年3月頃		
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 ☒ 不明		
現在の契約等期間	平成18年 7月23日から ☒ 平成38年 7月22日まで 20年間 (令和5年7月1日所有者変更に伴う同意書有 令和28年7月22日) ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 (目的土地前所有者及び承継人株式会社セレクトホーム)		
当事者借主	☒ 占有者 (A) ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎年金43,920円 (毎年12月31日限り当年分支払) ☐ 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・転賃を認める ☒ 契約期間を双方異議がなければ更に20年間更新		
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		
関係人の陳述によれば、占有者であるAの祖父母の代である昭和6年3月頃から目的物件前所有者の先代との間で口頭で賃貸借契約を交わして目的外建物敷地部分を賃借し、それを平成18年7月に文書にしたものとのことである (目的外建物1の前に建物が有り、それを建替え、現在の目的外建物1になっている)。 その後、目的土地所有者が変更になったことにより、現在の所有者との間で「土地賃貸借契約に関する同意書」を交わしたとのことである。 現場の状況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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側140平方メートル (目的外建物2敷地部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者) の陳述 / ☒ 提示文書 (回答書 (土地賃貸借契約書・土地賃貸借契約に関する同意書) の要旨)			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和6年3月頃	
最初の契約等	契約日	昭和6年3月頃	
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 ☒ 不明	
現在の契約等	期間	平成18年 7月23日から ☒ 平成38年 7月22日まで 20年間 (令和5年7月1日所有者変更に伴う同意書有 令和28年7月22日) ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 (目的土地前所有者及び承継人株式会社セレクトホーム)	
当事者	借主	☒ 占有者 (B) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金33,930円 (毎年12月31日限り当年分支払) ☐ 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 ☒ 契約期間を双方異議がなければ更に20年間更新	
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	
関係人の陳述によれば、占有者であるBの先代の代である昭和6年3月頃から目的物件前所有者の先代との間で口頭で賃貸借契約を交わして目的外建物敷地部分を賃借し、それを平成18年7月に文書にしたものとのことである (目的外建物2の前に建物が有り、それを昭和41年に建替え、現在の目的外建物2になっている)。 その後、目的土地所有者が変更になったことにより、現在の所有者との間で「土地賃貸借契約に関する同意書」を交わしたとのことである。 現場の状況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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 西側約66平方メートル(目的外建物3敷地部分)	
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(■C(占有者)の陳述/■提示文書(回答書(土地賃貸借契約に関する同意書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和25年4月頃	
最初の契約等	契約日	昭和25年4月頃	
	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 ☒ 不明	
現在の契約等	期間	平成18年 7月23日から ☒ 平成38年 7月22日まで 20年間 (令和5年7月1日所有者変更に伴う同意書有 令和28年7月22日) ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(目的土地前所有者及び承継人株式会社セレクトホーム)	
当事者	借主	■占有者(C) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎年金21,000円(毎年12月末日限り当年分支払) ☐ 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 ☒ 契約期間を双方異議がなければ更に20年間更新	
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	
関係人の陳述によれば、占有者であるCの亡父の代である昭和25年4月頃から目的物件前所有者の先代との間で口頭で賃貸借契約を交わして目的外建物敷地部分を賃借し、それを平成18年7月に文書にしたものとのことである(目的外建物3の前に建物が有り、それを昭和34年に建替え、現在の目的外建物3になっている)。 その後、目的土地所有者が変更になったことにより、現在の所有者との間で「土地賃貸借契約に関する同意書」を交わしたとのことである。 現場の状況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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物 1 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	守山市赤野井町字西ノ辻 250 番地 3, 251 番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 250 番 3
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 119.52 平方メートル 2 階 40.61 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 48 年ころ (平成 10 年増築) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A の亡祖父母) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物2の概要 (物件1関係)	
所 在	守山市赤野井町字西ノ辻 253番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 253番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 90.04平方メートル 2階 48.75平方メートル 附属建物 符号1 コンクリートブロック造陸屋根平家建物便所 床面積 2.28平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和41年2月1日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物3の概要 (物件1関係)	
所 在	守山市赤野井町字西ノ辻 253番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 約48平方メートル 2階 約33平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和34年頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Cの亡父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」・「関係人の陳述等」記載のとおり

(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 目的物件の表示等

目的土地では、目的土地上の目的外建物等に目的外建物所有者等の表示が存した。

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12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、目的土地については13枚目のとおり、地積測量図が存する。

イ 目的土地の形状

目的土地につき、12枚目の公図及び13枚目の地積測量図や守山市税務課備付の地番図などを参考にして、立入可能な範囲で現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は13枚目の地積測量図に概ね合致していると思われた。

なお、14枚目の図面は、上記の図面などを参考に現地において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、現況で宅地であり、目的外建物等の敷地として使用されているように見受けられた。

3 目的外建物

目的土地上に3棟の建造物が存した。3棟の建造物は、建物としての効用を備えており、いずれも目的外建物として取り扱うべきものと思われた（便宜上、「目的外建物1」、「目的外建物2」、「目的外建物3」と称する）。

法務局での調査によれば、目的土地上では登記済みの建物が2棟存し、位置関係などから「目的外建物1」・「目的外建物2」と思われた。また、守山市役所税務課での調査によれば、目的土地上には3棟の課税建物が存し、位置関係などから「目的外建物1」・「目的外建物2」・「目的外建物3」と思われた。

なお、目的外建物の概要については、6乃至8枚目記載のとおりである。

4 前面道路

目的土地は、南側側で建築基準法第42条1項1号に指定されている道路に接していると共に、東側で同法第42条2項に指定されている道路に接している。

これらの道路の現況幅員は、南側が概ね約7.3メートル、東側が概ね約2.2～2.4メートルである。

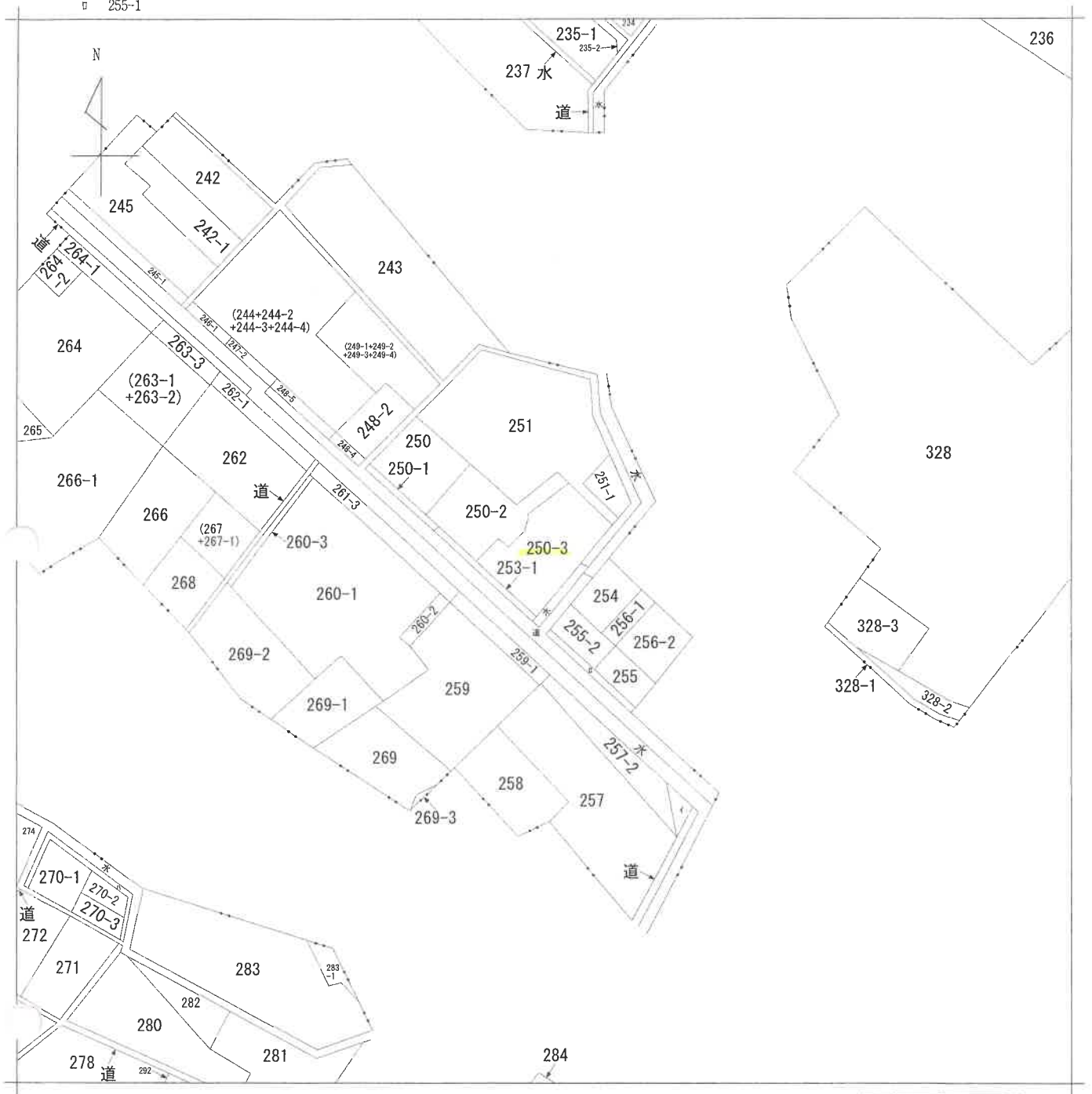
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、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]
■A	[陳述の要旨] 私は、目的外建物1の所有者です。目的外建物1は、登記上は、建築年は不詳ですが、昭和40年代に再建築したものです。元々、昭和6年3月頃から目的土地を賃貸借により借りてその上に目的外建物1を建築して使用して占有しています。 文書としての賃貸借契約は、平成18年7月に契約(契約期間20年)し、土地所有者が変更になったため令和5年7月に新しい土地所有者との間で同意書を交わしました。この時に、特段の異議がない限り契約期間を更に20年更新する(令和28年7月迄)という条項も入れました。
■B	[陳述の要旨] 私は、目的外建物2の所有者です。目的外建物2は、登記上は昭和41年となっていますが、以前は、同土地上にわら葺き屋根の建物があり、それを建て替えた建物です。元々、昭和6年3月頃から目的土地を賃貸借により借りてその上に目的外建物2を建築して使用して占有しています。 文書としての賃貸借契約は、平成18年7月に契約(契約期間20年)し、土地所有者が変更になったため令和5年7月に新しい土地所有者との間で同意書を交わしました。この時に、特段の異議がない限り契約期間を更に20年更新する(令和28年7月迄)という条項も入れました。
■C	[陳述の要旨] 私は、目的外建物3の所有者です。目的外建物3は未登記建物ですが、昭和34年頃に、以前、同土地上にあった建物を建て替えた建物です。元々、私の父が昭和25年4月頃から目的土地を賃貸借により借りて、その上に目的外建物3を建築して使用して占有しています。 文書としての賃貸借契約は、平成18年7月に契約(契約期間20年)し、土地所有者が変更になったため令和5年7月に新しい土地所有者との間で同意書を交わしました。この時に、特段の異議がない限り契約期間を更に20年更新する(令和28年7月迄)という条項も入れました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:30-12:00	物件所在地	物件及び占有確認、概測、写真撮影
R7年7月14日(月) 13:30-13:50	守山市役所	地番図閲覧謄写・目的土地上の課税建物の固定資産評価証明書交付申請
R7年7月16日(水) 15:55-16:15	物件所在地	目的外建物所有者等に面談し、照会書を手交(回答書は郵送で)
R7年7月23日(水) 9:20-9:40	大津地方法務局	公図・地積測量図・建物図面閲覧謄写 目的土地上の登記済の建物の有無について確認 近隣の土地の要約書交付申請
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) 13:00-13:35	物件所在地	評価人帯同。立入調査、概測、図面作成、写真撮影
R7年8月5日(火) : : :	当庁	Cから連絡があり聴取
R7年8月6日(水) 9:50-10:15	物件所在地	C親族と面談しと賃貸借契約書を写真撮影外
(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



A 赤野井町
B 赤野井町
C 赤野井町
D 赤野井町

請求部	所在	守山市赤野井町字西ノ辻				地番	250番3		
出力縮	力尺縮尺不明	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	

地 番 250、250-2、250-3 地 積 測 量 図

土地の所在 守山市赤野井町字西ノ辻

求積表

地 番	測 点	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1} × Y _n
①250	P-28	117.967	84.385	15.055	1270.416175	
	P-27	128.451	91.064	16.263	1480.973832	
	S1	134.230	84.477	1.579	149.179183	
	C2	130.030	101.582	-6.856	-594.762610	
	BX51	128.375	104.420	-19.622	-2048.929240	
	BX52	110.408	94.873	-14.979	-1421.102667	
	K4	113.396	90.461	7.559	683.794599	
	合 計				-480.430628	
	面 積				240.2153140	
	地 積				240.21	m ²

地 番	測 点	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1} × Y _n
②250-2	BX52	110.408	94.873	19.687	1867.764751	
	BX51	128.375	104.420	15.871	1657.249820	
	S2	126.279	108.012	2.757	297.789084	
	S3	131.132	110.262	9.420	1038.668040	
	R1	135.699	111.864	2.711	303.263304	
	MK1	133.843	116.508	-11.749	-1368.852432	
	MK2	123.950	112.324	-10.396	-1167.720304	
	P-9	123.447	113.256	-6.045	-671.376520	
	MK3	118.905	113.674	-10.470	-1190.166780	
	MK4	112.977	111.289	-4.376	-487.000654	
	MK5	114.529	107.790	-0.233	-25.115070	
	MK6	112.744	105.502	-8.079	-867.839558	
	MK7	105.450	102.530	-4.056	-416.861680	
	K3	108.688	97.411	4.958	482.963738	
	合 計				-546.234331	
	面 積				273.1171655	
	地 積				273.11	m ²

地 番	測 点	X n	Y n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1} × Y _n
③250-3	MK7	105.450	102.530	7.898	809.781940	
	MK6	112.744	106.602	9.079	967.839558	
	MK5	114.529	107.790	0.233	25.115070	
	MK4	112.977	111.289	4.376	487.000664	
	MK3	118.905	113.674	10.470	1190.166780	
	P-9	123.447	113.256	6.045	571.376520	
	MK2	123.950	112.324	10.396	1167.720304	
	MK1	133.843	116.508	5.459	637.182252	
	P-35	129.419	127.577	-12.949	-1661.994573	
	P-32	120.894	124.903	-12.744	-1591.763832	
	P-31	116.675	123.280	-13.027	-1606.968560	
	P-30	107.867	119.816	-18.179	-2178.135064	
	P-33	98.456	115.074	-8.804	-1021.915456	
	K5	99.053	114.741	3.222	369.695502	
	K1	101.718	109.273	5.783	631.925759	
	K2	104.846	103.484	3.732	386.202288	
	合 計				-805.770888	
	面 積				402.8854440	
	地 積				402.88	m ²

総合計面積 916.2179235 m²

測量年月日 令和5年7月7日
座標系 任意

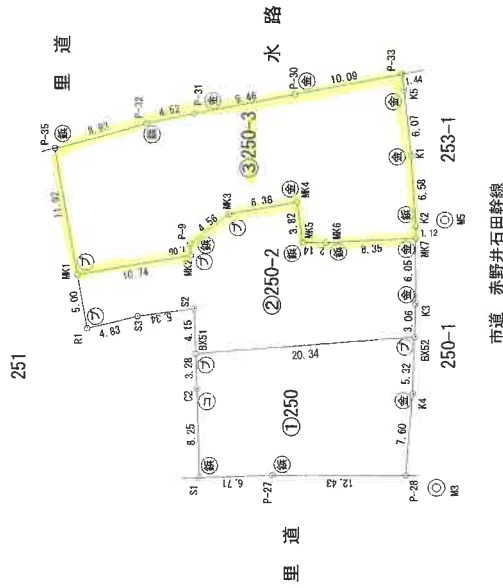
作成者

土地家屋調査士

(令和5年7月7日作成)

申請人

縮尺 1/500



算界点	境界線の種類
①	金属プレート
②	刻
③	金属板
④	プラスチック杭
⑤	コンクリート杭

引 照 点 座 標

引照点	X 座標	Y 座標	備考
M5	102.336	102.529	マンホール中心
M3	116.177	81.967	マンホール中心

引照点	境界点	距離
M5	P-28	23.94 m
M5	P-33	14.07 m
M3	P-28	3.00 m
M3	P-33	36.41 m

土地概況図

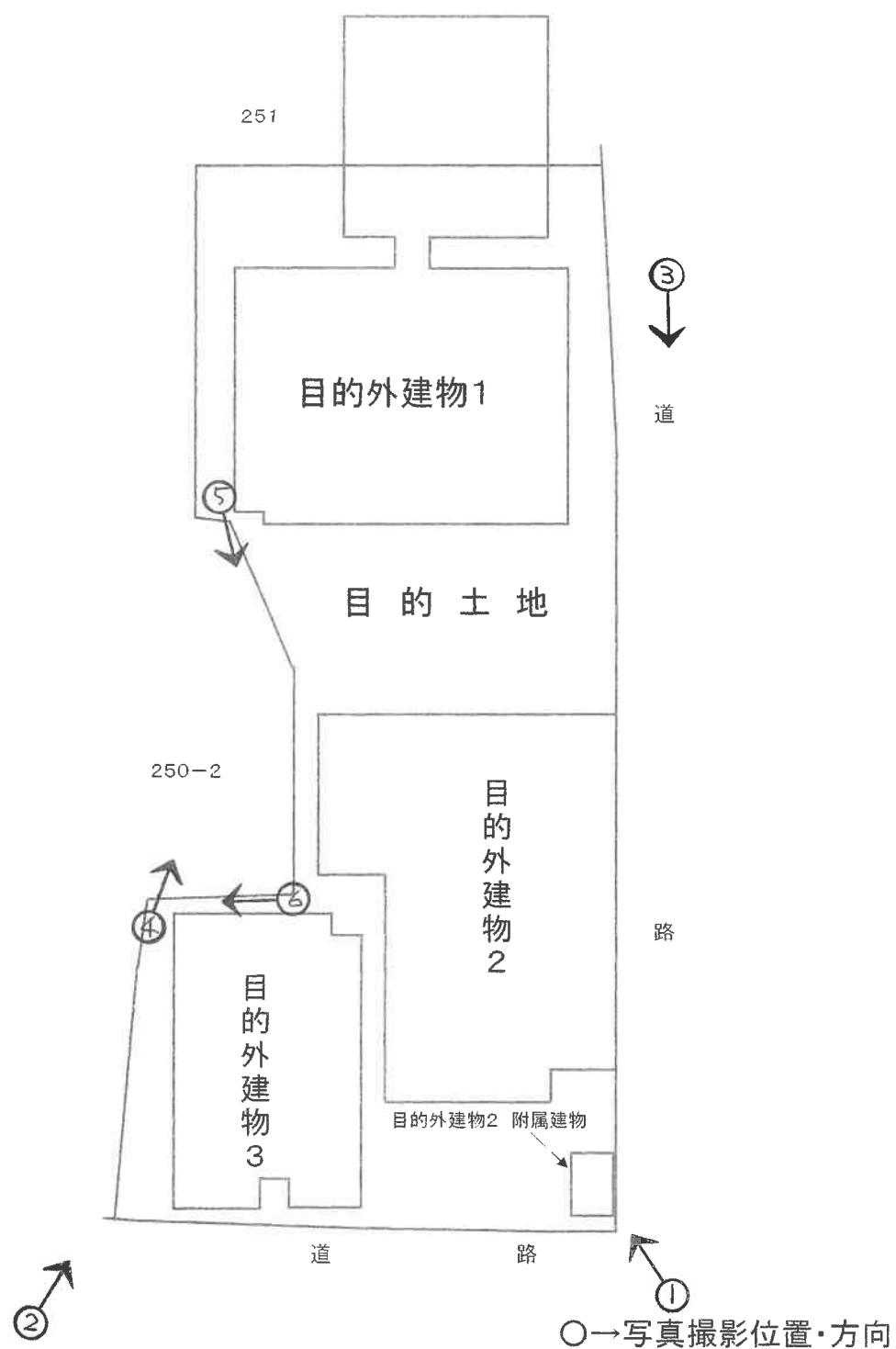




写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

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 1

大津地方裁判所 御中

評 価 書 (1)

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 2,460,000 円

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 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1	目的土地には、目的外建物が3棟存する。		

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 1)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本 線「 守山 」駅の 北西 方 ・ 道路距離 約 4800 m 最寄バス停「 赤の井別院 」の 西 方 ・ 約 130 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅のほか寺院等もみ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 赤野井町地区地区計画 (地区計画による制限 建ぺい率:60%以下、容積率: 100%以下、敷地面積240㎡以上等) 景観計画区域(田園景観ゾーン) 屋外広告物規制(第3種地域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(赤野井遺跡)に含まれる
画 地 条 件	規模 402.88 ㎡(公簿) 間口約 15.2m 奥行約 33.0m 不整形	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約7.3mの舗装市道(赤野井石田幹線)に等高に接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員約2.2m～2.4mの舗装市道(赤野井7号線)に等高に接面 (建築基準法第42条2項道路)	
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 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55年の住宅地図では戸建住宅及び店舗、平成7年の住宅地図では戸建住宅、平成16年、平成27年の住宅地図では戸建住宅及び店舗兼居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、宅地である。所有者は明治以降個人の所有が続き、令和5年8月に現在の所有者に所有権移転している。	

(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。

特記事項	・目的土地について、公図、地積測量図、地番図などを参考にして立入可能な範囲で現況の目的土地を概測したところ、目的土地の形状は地積測量図に概ね合致しているものと思われる。 ・目的土地は、下記の目的外建物3棟の敷地として利用されている。また各々の目的外建物について土地賃貸借契約が締結されている(詳細は現況調査報告書を参照)。 [目的外建物1] 家屋番号:250番3 種類:居宅 構造:木造かわらぶき2階建 床面積:1階119.52㎡ 2階:40.61㎡ 建築年月日:平成10年月日不詳変更、増築 *目的外建物1は、目的土地と北西側隣接土地に跨って建っている。 [目的外建物2] 家屋番号:253番 種類:居宅 構造:木造瓦葺2階建 床面積:1階90.04㎡ 2階:48.75㎡ 建築年月日:昭和41年2月1日新築 (附属建物符号1) 種類:便所 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:2.28㎡ 建築年月日:昭和42年2月1日新築 [目的外建物3] 家屋番号:なし(未登記建物) 種類:居宅 構造:木造瓦葺2階建 床面積:1階約48㎡ 2階:約33㎡ 建築年月日:昭和34年頃
-------------	---

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	31,800	0.91	402.88	0.80	9,330,000

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
 $27,400\text{円/㎡} \times 99.76/100 \times 100/100 \times 100/86 = 31,800\text{円/㎡}$

◇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
 $100/97 \times 100/99 \times 100/90 \times 100/100 = 100/86$

イ個別格差 : 形状▲2 角地+1 道路後退▲8 (相乗積 91/100)

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 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	9,330,000	47%	0.30	借地権 (目的外建物1)	1,320,000
	9,330,000	36%	0.30	借地権 (目的外建物2)	1,010,000
	9,330,000	17%	0.10	借地権 (目的外建物3)	160,000
		1.00			2,490,000

イ 敷地割合 : 目的外建物1、目的外建物2、目的外建物3の借地面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合 : 目的外建物1、目的外建物2の土地利用権を借地権と判断し、その割合を30%と査定した。なお目的外建物3は未登記建物であり、借地権の登記もなく、第三者対抗要件を満たさない借地権であるため、土地利用権の割合を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) 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	9,330,000	-2,490,000		0.60	0.60	1.00	2,460,000

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的土地には、借地権の付着する目的外建物が3棟存し、市場性が劣るものと判断されるため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 : 27,400 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 守山 」駅の 北西 方・道路距離約 5400 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 : 北西側 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

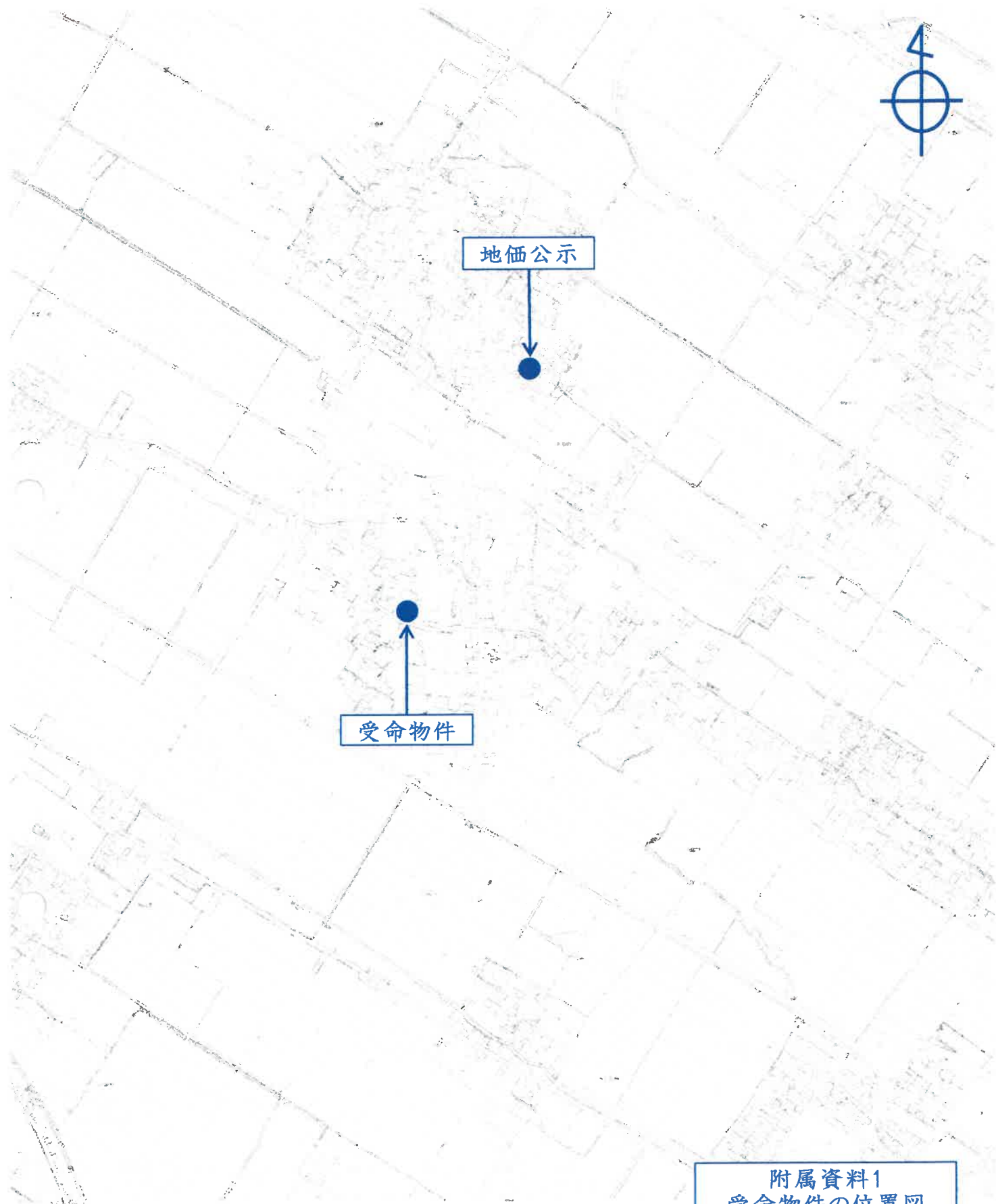
第7 附属資料

- 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 目的外建物1の建物図面、各階平面図写し
- 6 目的外建物2の建物図面、各階平面図写し
- 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 : 9,218,297 円

以 上



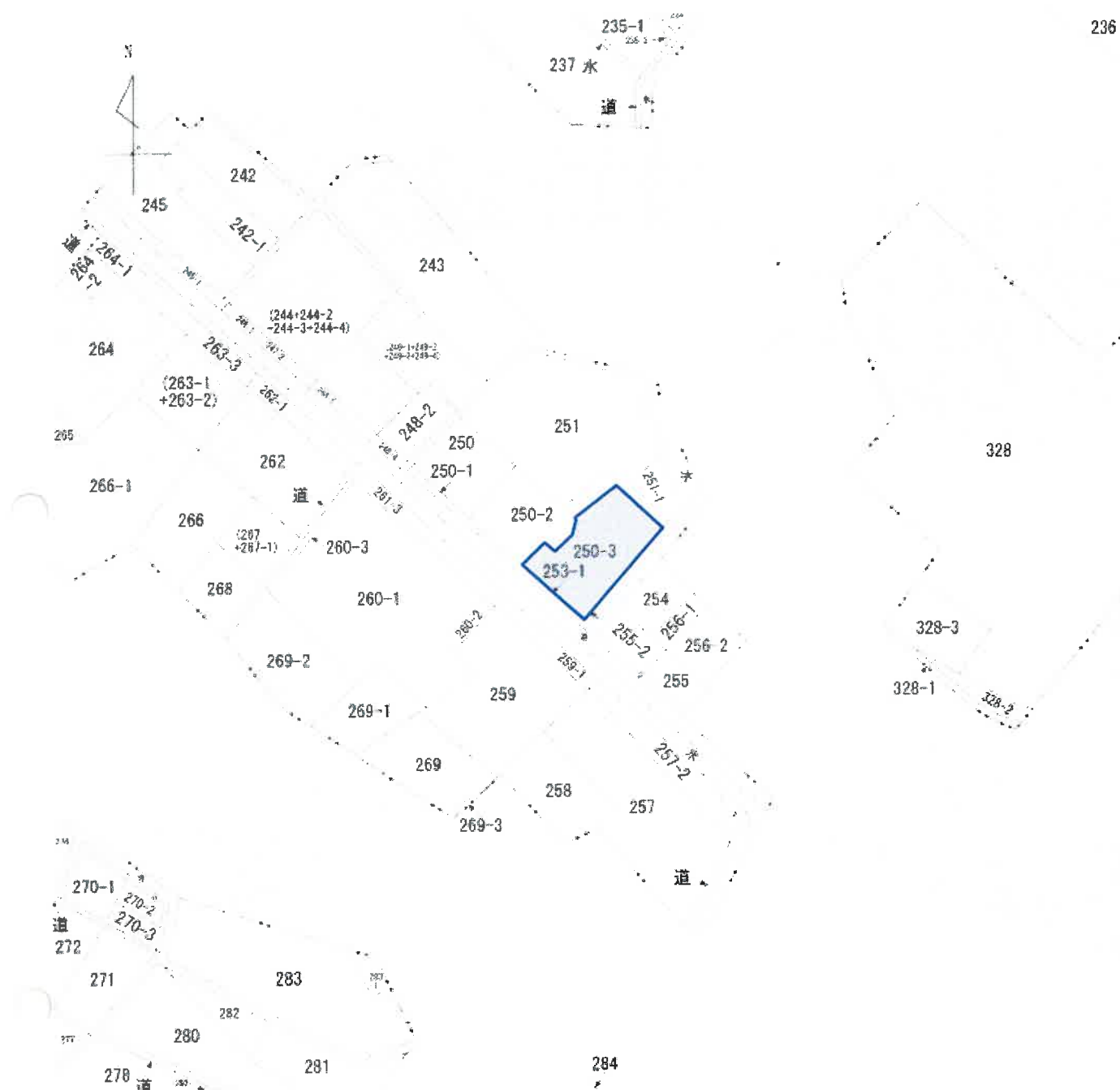
附属資料1
受命物件の位置図

守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図



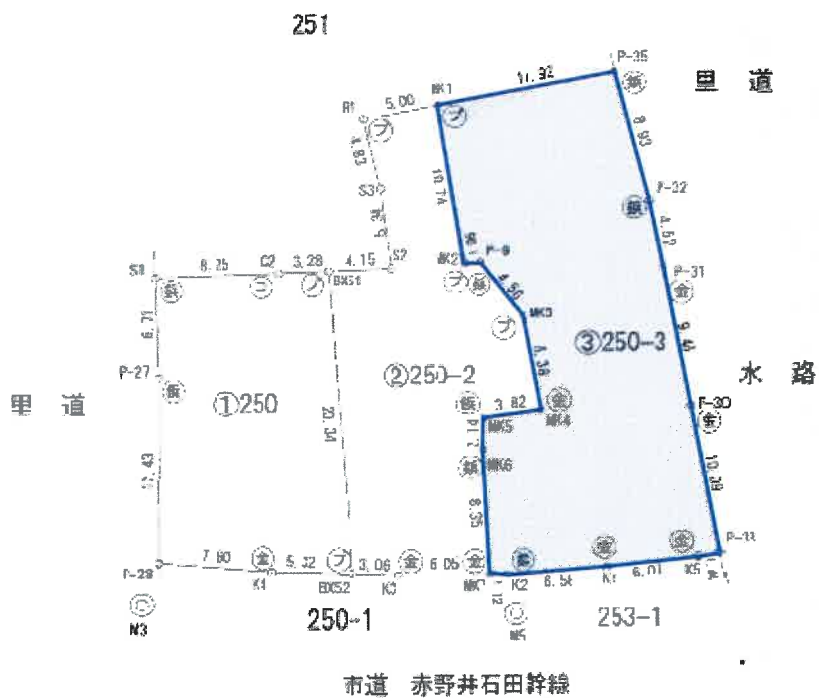
附属資料2
受命物件附近の状況図

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



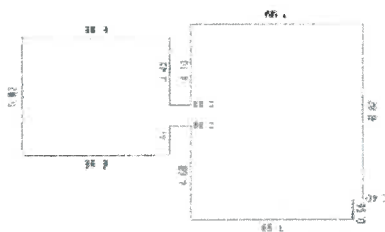
地 番 ②50-3

測 点	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _{n+1} - X _n	Y _{n+1} - Y _n	(X _{n+1} - X _n) ²	(Y _{n+1} - Y _n) ²
MK1	105.480	102.830	106.830	103.830	1.350	1.000	1.8225	1.0000
MK2	112.777	104.830	107.777	105.830	-5.000	-1.000	25.0000	1.0000
MK3	114.239	107.780	107.780	108.239	-3.441	0.459	11.8405	0.2106
MK4	117.877	111.289	111.289	112.789	-6.588	1.500	43.4117	2.2500
MK5	118.802	113.874	113.874	114.802	-4.926	0.928	24.2649	0.8611
P-35	123.447	113.255	113.255	114.447	-1.192	1.192	1.4208	1.4208
P-32	123.960	112.384	112.384	113.960	-1.576	1.576	2.4838	2.4838
MK6	123.843	115.808	115.808	116.843	-3.441	1.035	11.8405	1.0712
P-31	125.319	117.877	117.877	118.319	-2.458	0.442	6.0407	0.1954
P-30	120.894	114.903	114.903	115.894	-4.999	0.991	24.9900	0.9821
P-11	118.877	114.280	114.280	115.877	-6.003	1.600	36.0360	2.5600
P-33	127.867	110.819	110.819	111.867	-6.948	0.948	48.2726	0.8987
P-30	128.483	110.874	110.874	111.483	-7.609	0.609	57.8968	0.3708
MK7	128.063	116.741	116.741	117.063	-9.322	0.318	86.9036	0.1011
K1	131.878	118.274	118.274	119.278	-6.406	1.004	41.0370	1.0080
K2	134.288	118.488	118.488	119.488	-5.200	1.000	27.0400	1.0000
合 計								
面 積							402.385448	
地 積							402.385448	㎡

縮尺1/500

附属資料4
地積測量図写し

1.原

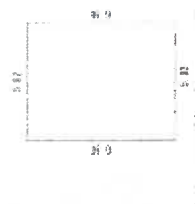


求積表

$5.82 \times 6.86 = 40.6112$
 $4.42 \times 0.98 = 0.9966$
 $7.50 \times 0.98 = 7.4562$
 $8.82 \times 7.99 = 70.4718$

計 119.5208
 換算率 119.52㎡

2.縮



求積表

$5.82 \times 6.86 = 40.6112$

計 40.61㎡

縮尺1/250

A3をA4に縮小

縮尺1/500

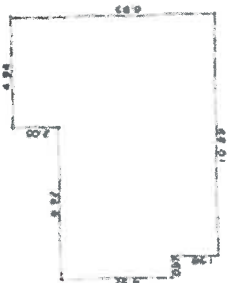
A3をA4に縮小

附属資料5

目的外建物1の建物図面、
各階平面図写し

主たる建物

一 階



※※※ユウビキ※※※
 $2.05 \times 4.94 = 10.1270$
 $4.92 \times 11.86 = 58.3512$
 $1.98 \times 10.89 = 21.5622$

 20.974 90.0404
 18.9723 90.04 m²

二 階



※※※ユウビキ※※※
 $4.92 \times 9.91 = 48.7572$

18.9723 48.75 m²

附属建物 1

求 積



$$1.90 \times 1.20 = 2.2800$$

床面積 : 2.28m²

単位 : m

縮尺1/250

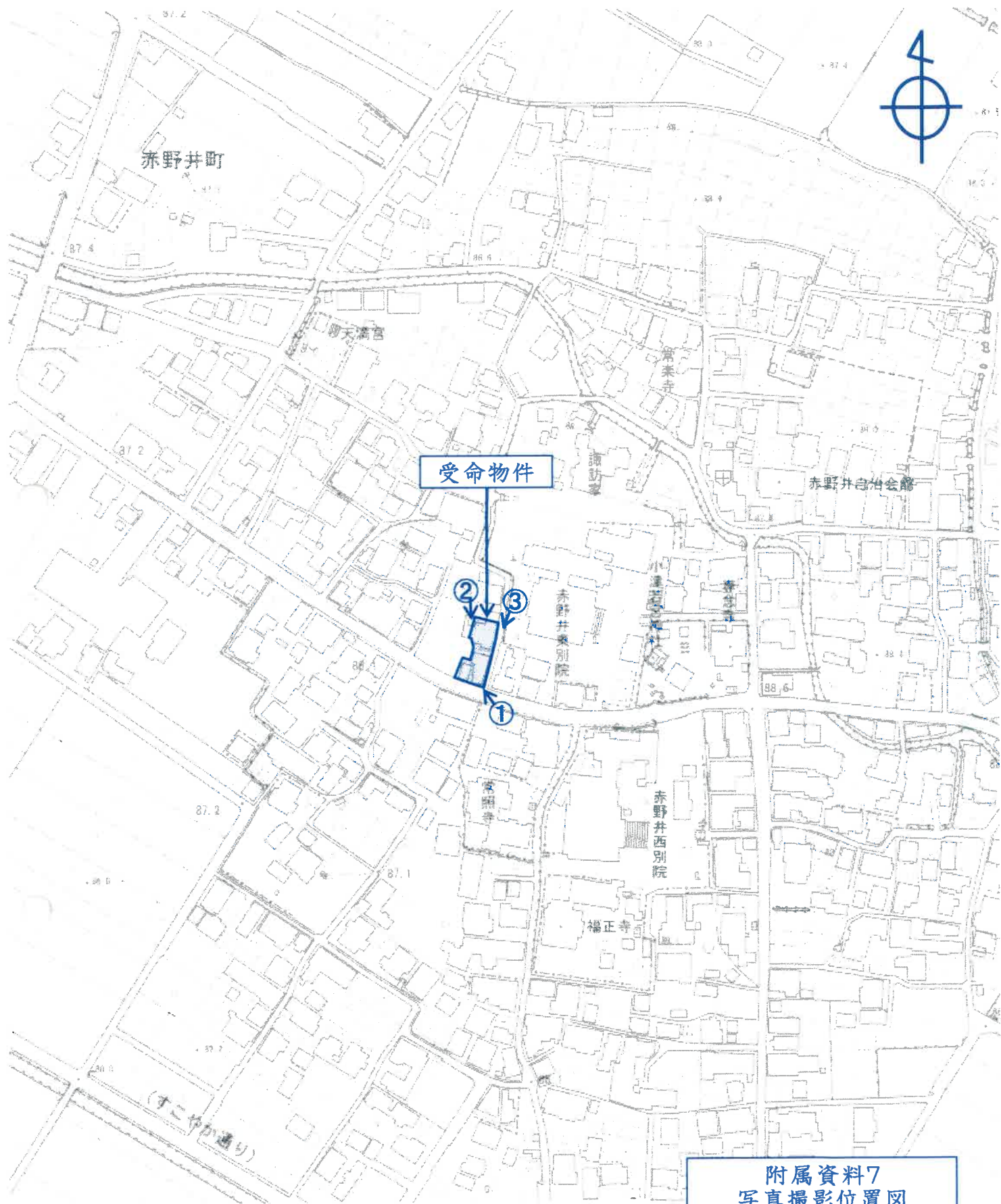
A3をA4に縮小

縮尺1/500

A3をA4に縮小

附属資料6

目的外建物2の建物図面、
各階平面図写し



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

目的外建物3

目的外建物2



②

目的外建物1

目的外建物3



③

目的外建物1



附属資料8
現況写真