

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 3月24日

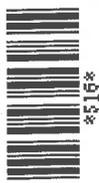
大津地方裁判所民事部執行係

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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月12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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月24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   | 守山市水保町字北川                        |
|   | 地 番   | 1208番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 150.01平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 守山市水保町字北川 1208番地6                |
|   | 家屋 番号 | 1208番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル<br>2階 30.63平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月 4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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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



\*111\*

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   | 守山市水保町字北川                        |
|   | 地 番   | 1208番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 150.01平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 守山市水保町字北川 1208番地6                |
|   | 家屋 番号 | 1208番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 50.10平方メートル<br>2階 30.63平方メートル |



令和7年(ヌ)第9号  
令和7年6月20日受理  
令和7年7月29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 守山市水保町字北川  
地 番 1 2 0 8 番 6  
地 目 宅地  
地 積 1 5 0 . 0 1 平方メートル
- 2 所 在 守山市水保町字北川 1 2 0 8 番地 6  
家屋 番号 1 2 0 8 番 6  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 5 0 . 1 0 平方メートル  
2階 3 0 . 6 3 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
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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
<b>建 物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

債務者の氏が表示された表札が玄関付近に設置されていた。

### 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等

ア 目的土地は目的建物の敷地等として利用されている。

イ 目的土地内の車庫部分には自動車が駐車されており、駐車状況や車両の状態から一定期間放置されているものと認められた。

ウ 目的土地の北西側に電柱及び支線が存した。

#### (4) 目的土地の接面道路について

北西側で現況幅員約6メートルの舗装道路に等高に接しており、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。

### 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

目的建物には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。

通常の維持管理はなされているように見受けられた。

#### (4) その他

南西側に樹脂製のデッキが存した。設置状況から建物と物理的に一体となっており、目的建物に付着した構築物であると認められた。

目的建物のリビングダイニング内に水槽が設置されており、内部で魚が飼育されていた。

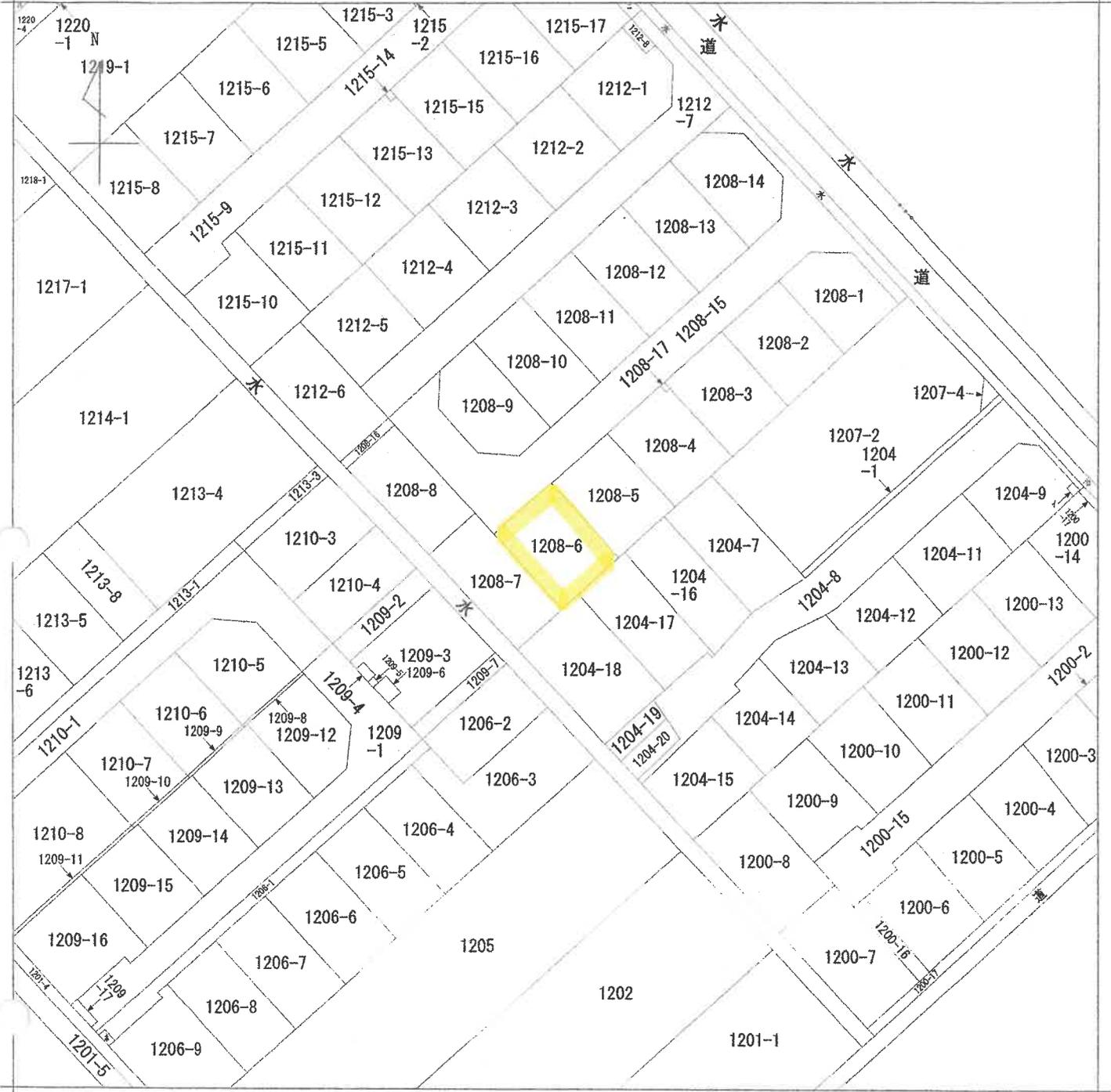
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	目的物件は私の居宅として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月23日 (月) 10:20-10:35	守山市役所 税務課 建築課	目的物件の図面請求 接道状況確認
令和7年6月23日 (月) 12:00-12:20	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25日 (水)	当庁	所有者から事情聴取(電話)
令和7年6月26日 (木) 10:00-10:15	大津地方法務局	目的物件の登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年7月16日 (水) 14:10-14:50	物件所在地	立入調査、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

地番区域見出し  
 水保町

請求部分	所在		守山市水保町字北川		地番	1208番6	
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
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6月26日  
 大津地方務局

請求番号: 53-3  
 (1/1)

登記官



縮小

登記年月日：平成27年3月24日

# 地積測量図 (1/4)

地番 1208-1~1208-17

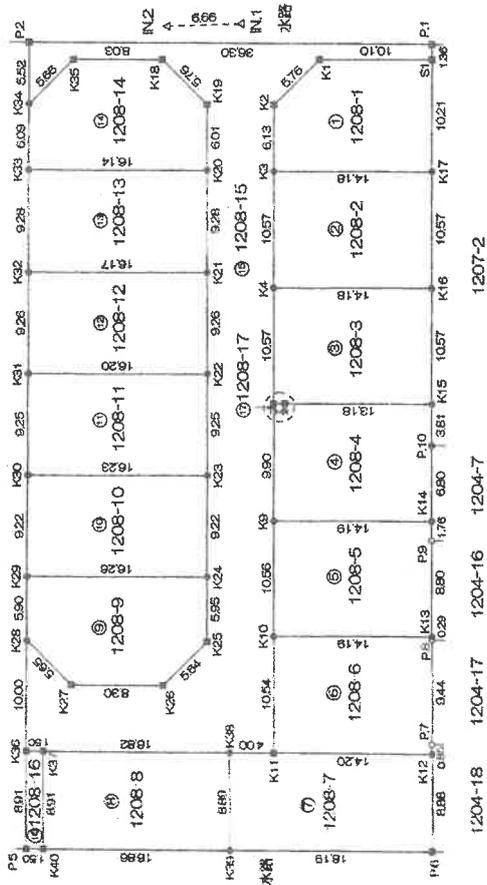
土地の所在 守山市水保町字北川



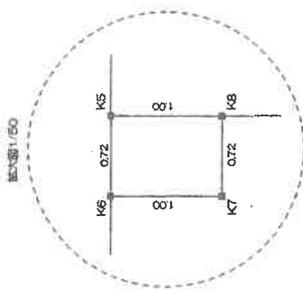
T2 ● X=422.752  
Y=447.635

T2-2 ● X=421.731  
Y=421.731

1212



縮尺 1/500



(平成27年1月22日測量)

測量品	測量機の種類
① 金	磁
② プレート簿	版
③ コンクリート簿	測
④ フラスチック簿	器
⑤ 紙	ミ
⑥ マーキング	シ

縮尺 1/500

申請人

作成者 (平成27年3月13日作成)

土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日測量)

縮小

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6月26日 大津地方法務局 登記官

地積測量図 (2/4)

番 1208-1~1208-17

土地の所在 守山市水保町字北川

求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
①1208-1	S1	486.932	503.878	27.268192	0.056	-8181.861568
	K1	494.068	496.722	-12.923		1189.781240
	K2	484.069	490.955	-10.099		7315.334968
	K3	489.716	486.623	5.711		3401.312400
	K17	479.700	496.666	17.256		-4024.661176
				合計		-300.084136
				合計面積		150.0420680
				地積		150.04

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
②1208-2	K3	489.716	486.623	17.513		-8043.436080
	K4	482.226	479.153	2.572		1165.941748
	K16	472.211	489.195	17.513		4697.975296
	K17	479.700	496.666	2.572		3218.771352
				合計		3088.950256
				合計面積		-4428.236288
				地積		150.0163680

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
③1208-3	K4	482.226	479.153	17.512		-8444.741712
	K5	474.737	471.683	6.761		3209.698857
	K8	474.030	472.392	10.943		4760.683290
	K15	464.721	481.726	16.903		7808.705963
	K16	472.211	489.195	2.573		-1214.895903
				合計		-300.047219
				合計面積		150.0236095
				地積		150.02

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
④1208-4	K8	474.030	472.392	9.943		-4665.877290
	K7	473.519	471.683	1.218		576.746142
	K6	474.226	471.174	7.703		-3652.862878
	K9	467.214	465.180	3.054		1426.871556
	K14	457.192	474.270	14.851		6789.758392
	P.10	462.010	479.011	7.698		3464.218462
	K15	464.721	481.726	6.639		3085.252719
				合計		-300.020619
				合計面積		150.0103095
				地積		150.01

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
⑤1208-5	K9	467.214	464.180	-17.512		-8181.861568
	K10	459.730	456.716	2.988		1189.781240
	K13	449.704	466.768	16.267		7315.334968
	P.9	459.940	472.983	7.460		3401.312400
	K14	457.192	474.228	-8.803		-4024.661176
				合計		-300.084136
				合計面積		150.0420680
				地積		150.04

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
⑥1208-6	K10	459.730	456.716	-17.296		-8043.436080
	K11	452.260	449.272	2.578		1165.941748
	K12	442.204	459.294	10.624		4697.975296
	P.7	442.808	459.896	7.269		3218.771352
	P.8	449.498	466.563	6.872		3088.950256
	K13	449.704	466.768	-9.847		-4428.236288
				合計		-300.032716
				合計面積		150.0163680
				地積		150.01

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
⑦1208-7	P.6	455.913	453.024	19.121		8335.092473
	K12	442.204	459.294	-3.752		-1659.148408
	K11	452.266	449.272	-12.845		-5809.356770
	K38	455.100	446.449	-9.089		-4140.954900
	K39	448.785	440.173	6.575		2950.827125
				合計		-323.541480
				合計面積		161.7707400
				地積		161.77

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
⑧1208-8	K38	455.100	446.449	-5.600		-2548.560000
	K37	457.025	434.573	-18.189		-8494.717725
	K40	460.736	428.260	5.600		2580.121600
	K39	448.795	440.173	18.189		8163.132555
				合計		-300.023870
				合計面積		150.0119350
				地積		150.01

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6月26日

大津地方事務所

登記官

(日調表9)

作成者

土地家屋調査士

(平成27年3月13日作成)

申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図 (3/4)

地番 1208-1~1208-17  
土地の所在 守山市水保町字北川

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO	440.587	5.846		
K27	469.489	2744.632694		
K26	463.607	5334.262142		
K25	463.605	446.445		
K24	467.824	9.856		
K29	479.313	-7.311		
K28	475.146	444.782		
	440.599	-7526.172726		
		-1993.237474		
		-291.486744		
合計		145.7428720		
合計面積		145.74		

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO	456.301	8438.141488		
K24	474.359	18.037		
K23	462.819	-2362.307820		
K30	485.827	19.037		
K29	479.313	-2886.978740		
		-300.049191		
合計		150.0245955		
合計面積		150.02		

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO	462.819	852.692770		
K23	480.909	4.944		
K31	492.355	-8877.160650		
K30	485.827	4.944		
		-300.153288		
合計		150.0786440		
合計面積		150.07		

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO	480.909	18.018		
K21	487.468	4.813		
K32	488.893	464.438		
K31	482.355	457.875		
		-300.025981		
合計		150.0129405		
合計面積		150.01		

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO	487.468	475.893		
K21	494.040	487.448		
K33	505.444	471.014		
K32	498.893	464.438		
		-300.059973		
合計		150.0349865		
合計面積		150.03		

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO	482.448	15.684		
K20	494.040	482.448		
K19	498.302	4.242		
K18	504.070	486.698		
K35	509.743	-5.698		
K34	509.746	481.000		
K33	505.444	-11.357		
		-5789.151251		
		-9.986		
合計		471.014		
合計面積		146.5555815		
合計面積		146.55		

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
NO	487.898	504.842		
P.1	513.648	479.250		
K34	509.746	475.333		
K35	509.743	481.000		
K18	504.070	11.357		
K19	498.302	486.698		
K20	494.040	-4.242		
K21	487.468	482.448		
K22	480.909	475.893		
K23	474.359	-13.074		
K24	467.824	462.819		
K25	463.605	456.301		
K26	463.607	452.093		
K27	469.489	446.445		
K28	475.146	440.587		
K36	463.088	433.514		
K37	467.025	434.573		
K38	455.100	446.449		
K11	452.266	449.272		
K10	459.730	456.716		
K9	467.214	464.180		
K8	474.226	471.174		
K5	474.737	471.683		
K4	482.228	479.153		
K3	489.716	486.623		
K2	494.059	490.955		
K1	494.068	496.722		
S1	486.932	503.878		
合計		570.2147400		
合計面積		570.21		

作成者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士協会合用紙)

(平成27年3月13日作成)

申請人

縮尺 1/

(日調量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6月26日 大津地方裁判所

登記官

登記年月日：平成27年3月24日

地積測量図 (4/4)

地番 1208-1~1208-17

土地の所在 守山市水保町字北川

参照点表

参照点	名称	X座標	Y座標
IN. 1	理水マポール中心	501, 274	493, 969
IN. 2	五水マポール中心	505, 828	489, 097

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )
①1208-16				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )
K37	467.025	434.573	2453.749350	
K36	468.088	433.514	-3451.212824	
P. 5	461.799	427.200	-5.254	
K40	460.736	428.260	7.373	
			合計	-26.748892
			合計面積	13.3744460
				13.37

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )
②1208-17				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )
K5	474.737	471.683	1.218	
K6	474.226	471.174	0.200	
K7	473.519	471.883	1.218	
K8	474.030	472.392	-0.200	
			合計	-1.444324
			合計面積	0.7221620
				0.72

総合面積 2675.2096030 m<sup>2</sup>

地番	面積
①1208-1	13654 m <sup>2</sup>
②1208-2	15003 m <sup>2</sup>
③1208-3	5002 m <sup>2</sup>
④1208-4	15001 m <sup>2</sup>
⑤1208-5	15004 m <sup>2</sup>
⑥1208-6	15001 m <sup>2</sup>
⑦1208-7	16177 m <sup>2</sup>
⑧1208-8	15001 m <sup>2</sup>
⑨1208-9	14574 m <sup>2</sup>
⑩1208-10	15002 m <sup>2</sup>
⑪1208-11	15007 m <sup>2</sup>
⑫1208-12	15001 m <sup>2</sup>
⑬1208-13	15003 m <sup>2</sup>
⑭1208-14	14655 m <sup>2</sup>
⑮1208-15	57021 m <sup>2</sup>
⑯1208-16	1337 m <sup>2</sup>
⑰1208-17	0.72 m <sup>2</sup>

参照点	座標	距離
IN. 1	P. 1	17.238
IN. 1	P. 2	19.229
IN. 1	P. 5	77.565
IN. 1	P. 6	77.127
IN. 1	K1	7.714
IN. 1	K4	24.132
IN. 1	K7	35.470
IN. 1	K9	45.249
IN. 1	K11	66.330
IN. 1	K13	58.304
IN. 1	K15	38.549
IN. 1	K17	21.742
IN. 1	K18	7.788
IN. 1	K20	13.604
IN. 1	K22	31.950
IN. 1	K24	50.376
IN. 1	K26	60.641
IN. 1	K28	59.422
IN. 1	K30	45.359
IN. 1	K32	29.627
IN. 1	K34	20.471
IN. 2	P. 1	23.862
IN. 2	P. 2	12.574
IN. 2	P. 5	75.959
IN. 2	P. 6	75.673
IN. 2	K1	14.016
IN. 2	K4	25.611
IN. 2	K7	36.609
IN. 2	K9	45.955
IN. 2	K11	66.745
IN. 2	K13	60.403
IN. 2	K15	41.763
IN. 2	K17	27.202
IN. 2	K18	2.981
IN. 2	K20	13.534
IN. 2	K22	31.794
IN. 2	K24	50.198
IN. 2	K26	60.015
IN. 2	K28	57.389
IN. 2	K30	42.744
IN. 2	K32	25.616
IN. 2	K34	14.311

作成者

土地家屋調査士

(平成27年3月13日作成)

申請人

縮尺 1/

(日積第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6月26日 大津地方方法務局

登記官

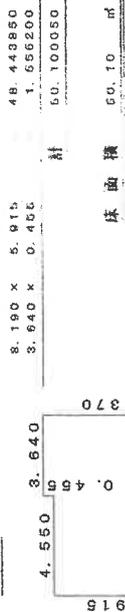
登記年月日：平成28年6月20日

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6月26日 大津地方方法務局

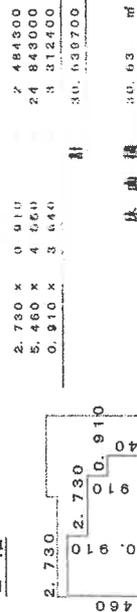
登記番

各階平面図

1階



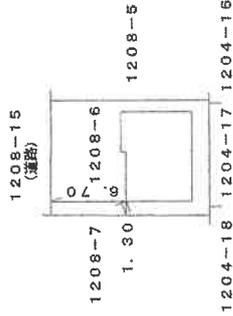
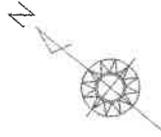
2階



建物図面

家屋番号 1208番6

建物の所在 守山市水保町字北川1208番地6



作成者  
士地家業調査士

(平成28年6月20日作成)

縮尺 1/250

申請人

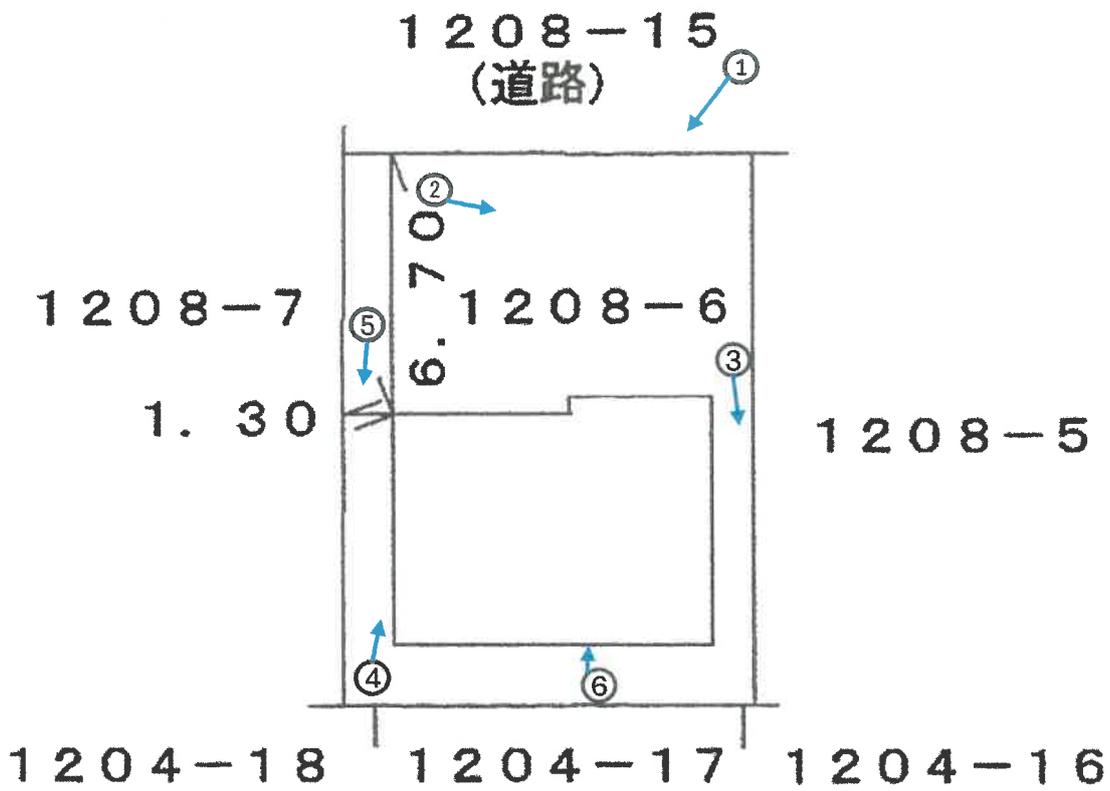
縮尺

1/500

1/4判に縮小

# 土地建物位置関係図

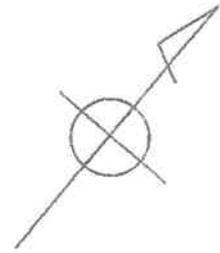
(建物図面を一部引用)



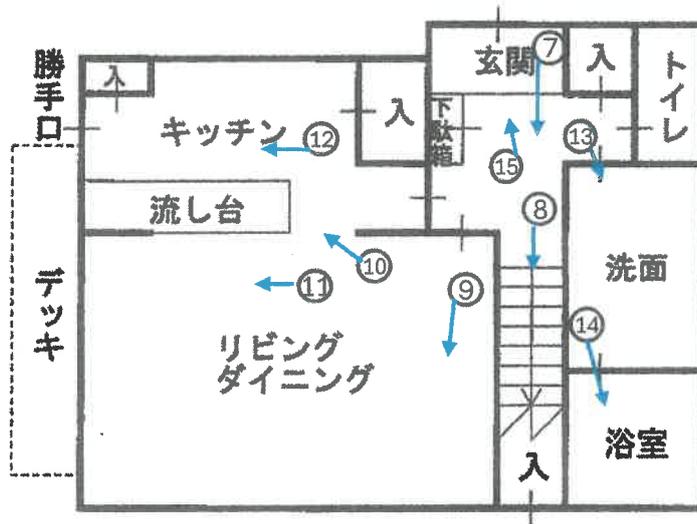
○ → 写真撮影方向

# 間取図

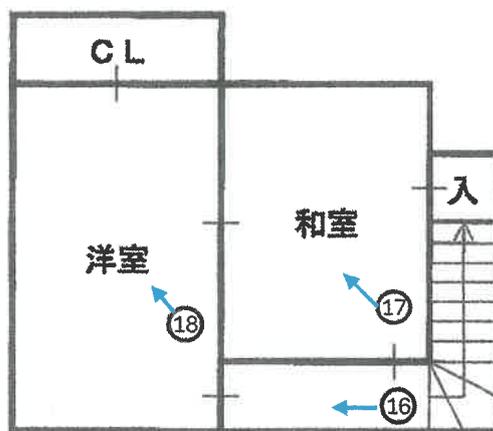
令和7年（又）第9号



1階



2階



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱

令和 7年 (又) 第 9 号  
令和 7年 7月 16日 現地調査  
令和 7年 7月 18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 9,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,350,000 円
物件2 (建物)	金 6,710,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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 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」	
番号	特 記 事 項		

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 守山市水保町字北川                                  |
|   | 地 番   | 1 2 0 8 番 6                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 0 . 0 1 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 守山市水保町字北川 1 2 0 8 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 0 8 番 6                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 5 0 . 1 0 平方メートル<br>2階 3 0 . 6 3 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」駅の北西方・道路距離約 8900 m 最寄バス停「みずほ団地口」の北方・約 420 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郊外の住宅地域	
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)
画地条件	規模 150.01 m <sup>2</sup> (公簿) 間口約 10.5m 奥行約 14.2m 長方形	
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装市道(中野25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62年の住宅地図では地図記号のない白地、平成8年及び平成18年の住宅地図では田、平成28年の住宅地図では建物建築中となっている。 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27年3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、樹下神社の所有であり、昭和25年に個人に所有権移転してからは個人の所有が続き、平成26年11月に株式会社中尾ハウジング、平成28年3月に現在の所有者に所有権移転している。	
特記事項	目的土地の北西端に電柱及び支線が存する。	

(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、通常のコスト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28年6月17日 新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・目的建物の南西側には樹脂製のデッキが存する。（建物に付着した構築物）</li> <li>・目的建物内のリビングダイニングには水槽があり、魚が飼育されている。</li> </ul>

## 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	48,400	1.00	150.01	0.90	6,530,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 守山 -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $56,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.16/100 \times 100/102 \times 100/116 = 48,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 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  
 $100/101 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 = 100/116$

イ個別格差 : 標準的±0 (相乗積 100/100 )

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 (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	180,000	80.73	0.59	8,570,000

#### ウ 現価率

(物件2 主である建物)

経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 16 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) = 0.59

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	6,530,000	0.40	法定地上権	2,610,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額(円)
	(1①カ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,530,000	-2,610,000	/	1.00	0.60	1.00	2,350,000
2	8,570,000	+2,610,000	1.00	1.00	0.60	1.00	6,710,000
一 括 価 格(合計)							9,060,000

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-1 )

所 在 : 守山市水保町字北川1144番4

価 格 : 56,000 円/㎡

位 置 : JR東海道本 線「 守山 」駅の北西方・道路距離約 8700 m

価 格 時 点 : 令和 7年 1月 1日

地 積 : 198 ㎡

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ち並ぶ郊外の住宅地域

## 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 : 4,425,295 円

物 件 2 : 4,824,811 円

以 上



受命物件

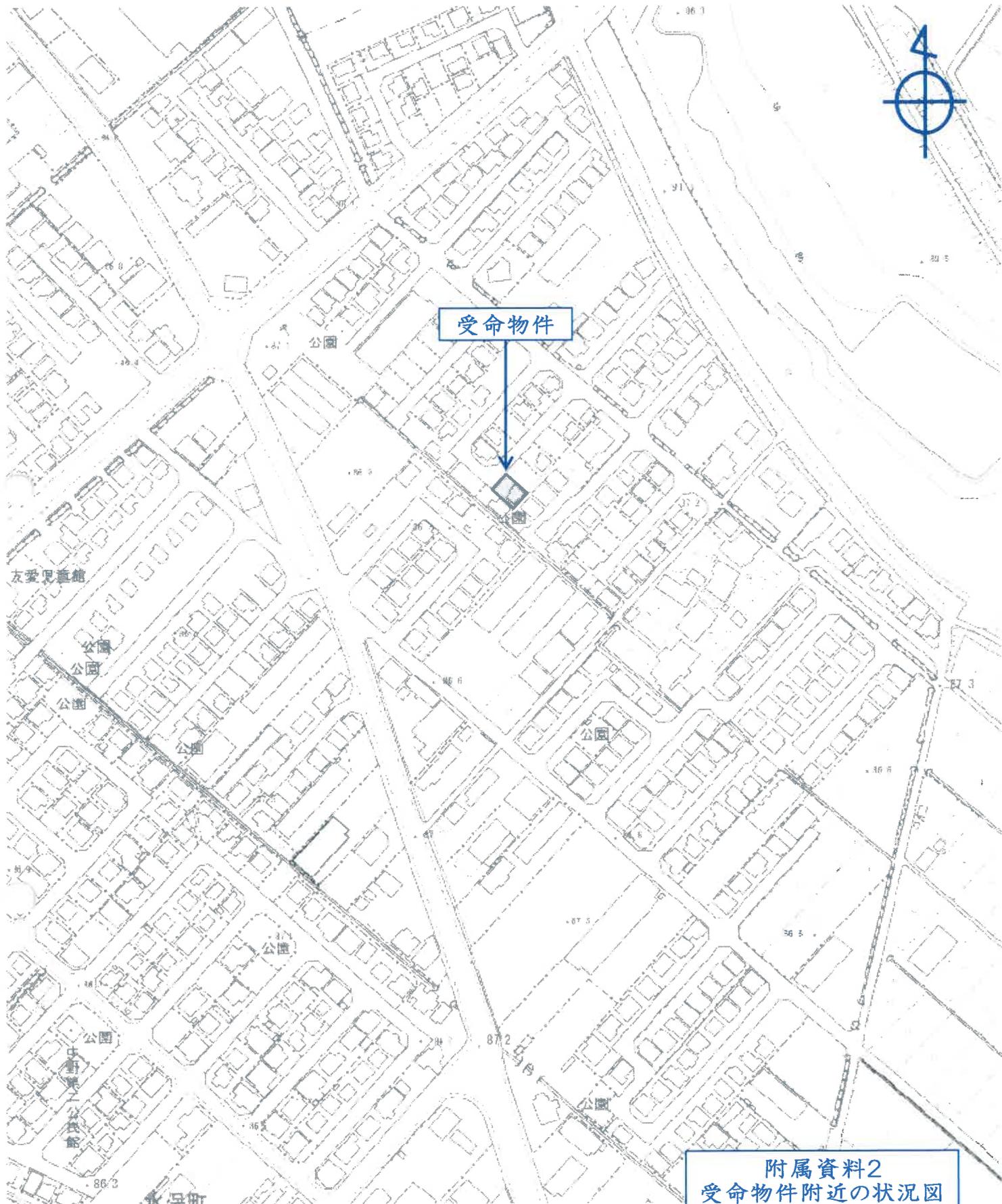


地価公示



附属資料1  
受命物件の位置図

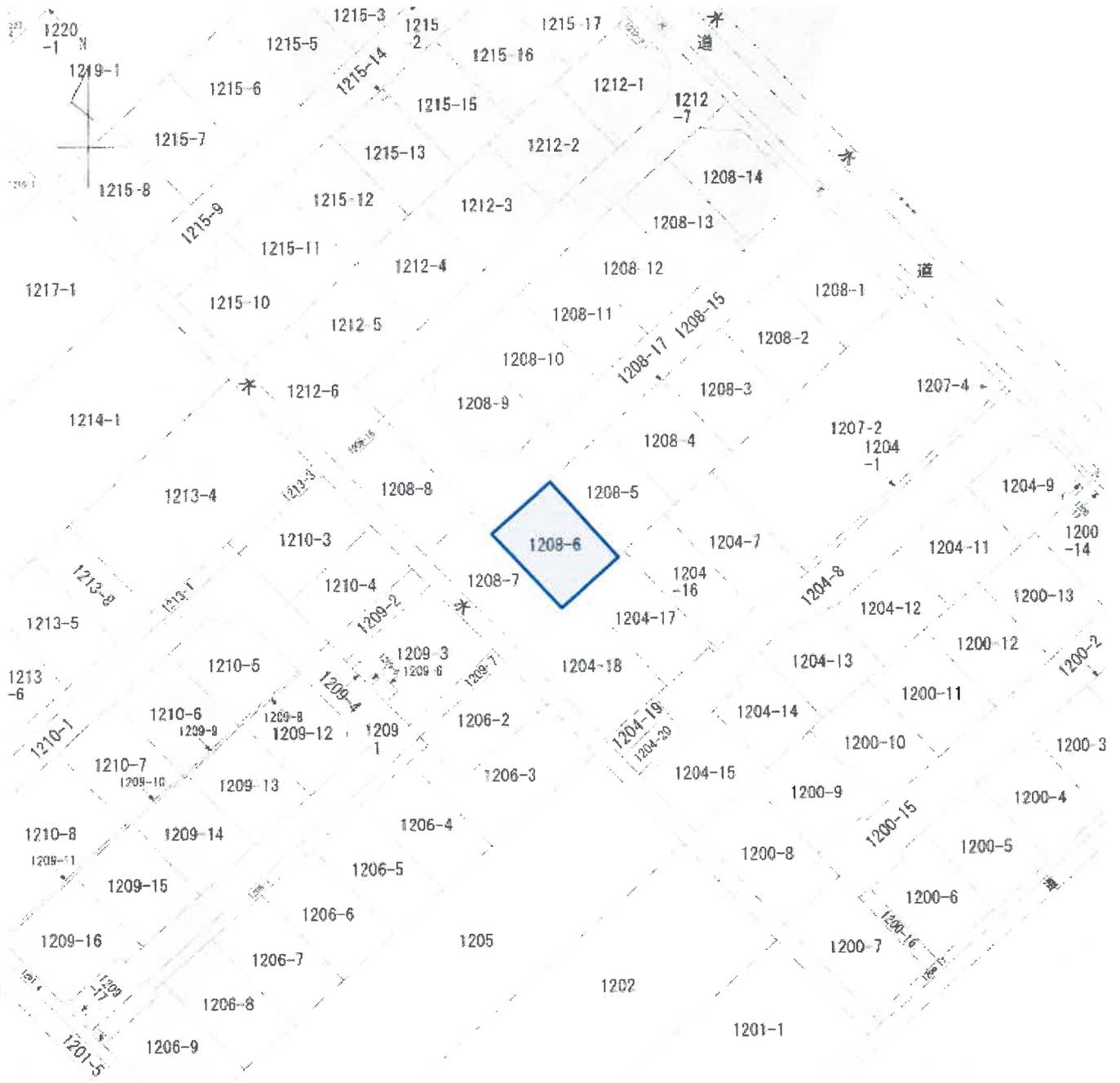
守山市役所所有  
縮尺1/10,000白地図



受命物件

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



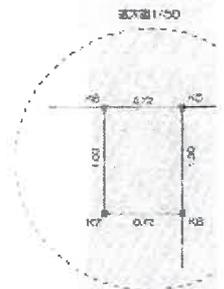
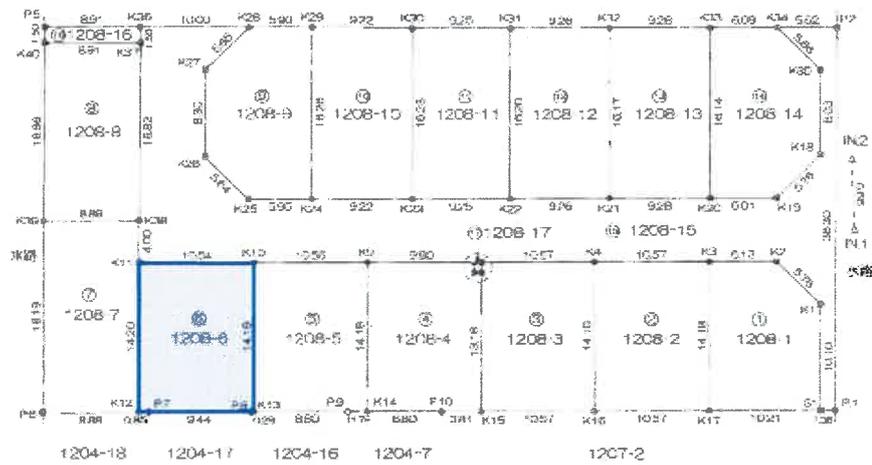
縮尺不明  
A3をA4に縮小

附属資料3  
公図写し

T2-2 34454.455  
34421.733

T2-2 34454.455  
34421.733

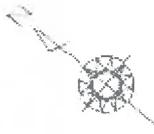
1212



点番	①1208-6				
NO	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
K10	459.730	496.716	-17.493	-8049.436090	
K11	452.266	449.272	2.673	1165.041746	
K12	442.204	459.294	10.624	4697.975298	
P.7	442.808	459.836	7.269	3218.771352	
P.8	449.498	486.563	8.872	3988.950256	
K13	449.704	486.768	-8.847	-4428.236288	
			合計	-200.032718	
			各点面積	150.0163960	
			面積	150.01	m <sup>2</sup>

縮尺1/500

附属資料4  
地積測量図写し



1 階

W 100	H 415	48	41350
3.540	0.485		1.588200
計		00	100150

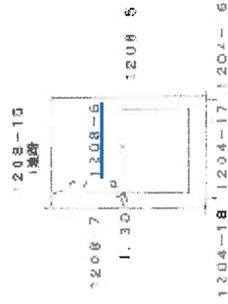
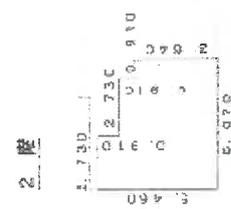
床面積 00.10 ㎡



2 階

W 2750	H 810	2	414100
5.410	4.250		24.813000
0.910	3.840		3.912700
計		30	930700

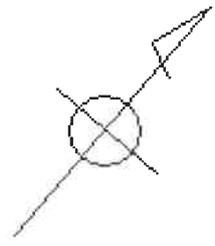
床面積 93.63 ㎡



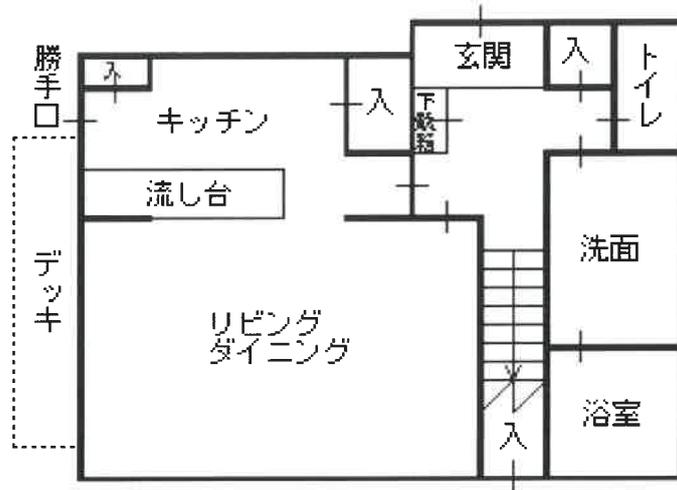
縮尺1/250  
A3をA4に縮小

縮尺1/500  
A3をA4に縮小

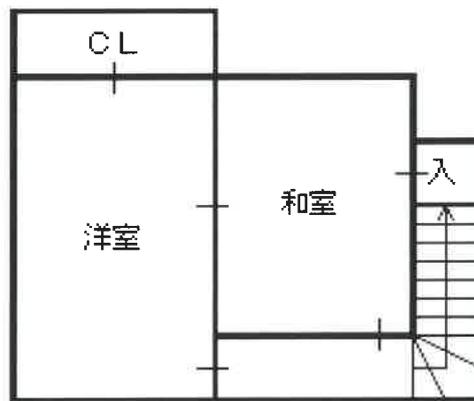
附属資料5  
建物図面、各階平面図写し



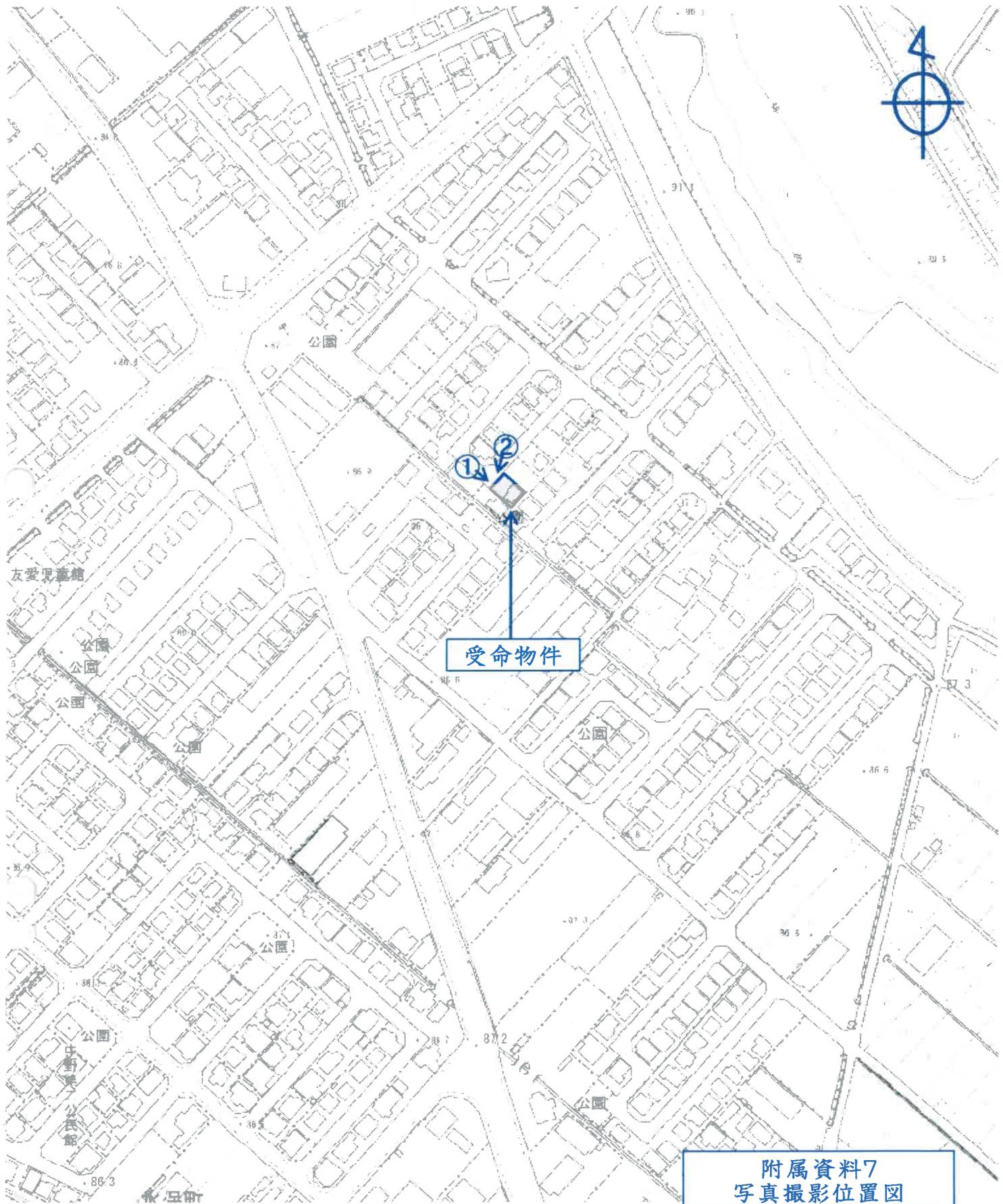
1 階



2 階



附属資料6  
建物間取図



受命物件

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



附属資料8  
現況写真