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。

令和　７年（ケ）第　　１９号

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　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　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, 2	1, 140, 000 912, 000	一括	228, 000	66, 705	0
1	880, 000				
2	260, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守山市笠原町字太中

　　地　　番　　６４３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０９．９１平方メートル

２　所　　在　　守山市笠原町字太中　６４３番地

　　家屋　番号　　６４３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７４．３９平方メートル
　　２階　１３２．００平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１９号

物　件　明　細　書

令和　７年１１月１４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、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１】
本件土地上に亡Ｂ相続財産所有の売却対象外建物（家屋番号６４３番の２）が存在し、同建物部分を亡Ｂ相続財産が占有している。同相続財産の占有権原は使用借権と認められる。
その余の部分は本件所有者が占有している。
【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。

11

物　件　目　録

１　所　　在　　守山市笠原町字太中

　　地　　番　　６４３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０９．９１平方メートル

２　所　　在　　守山市笠原町字太中　６４３番地

　　家屋　番号　　６４３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７４．３９平方メートル
　　２階　１３２．００平方メートル

令和７年(ケ)第１９号
令和７年７月２日受理
令和７年８月18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

令和　７年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守山市笠原町字太中

　　地　　番　　６４３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０９．９１平方メートル

２　所　　在　　守山市笠原町字太中　６４３番地

　　家屋　番号　　６４３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７４．３９平方メートル
　　２階　１３２．００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
現況地目	■宅地（物件１）　□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２
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（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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	守山市笠原町字太中６４３番地
家屋番号	□ない（未登記）　■６４３番の２
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１７５．５４平方メートル ２階　約　５８．７０平方メートル
所有者	□土地所有者　■その他の者　亡「Ｂ」の相続財産法人　□不明
建築時期	■　昭和３７年１２月１日（登記記録の記載による）ころ □不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	１　本件所有者Ａから、同人が本件目的外建物を居宅として使用している旨を聴取している。 ２　外部から観察した建物の構造、床面積の概略及び外観から推認される築年数等が家屋番号６４３番の２建物と符合していたため、同建物が目的外建物であると認められた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	□全部　■目的外建物の敷地部分
占有者	□債務者　■亡「B」の相続財産法人
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人(□　(占有者)　■A　(所有者))の陳述／□提示文書(　　)の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成３年１２月１８日
最初の契約等	契約日	年　月　日　■不明
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　■その他の者（B）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　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　□
その他		「その他の事項」に記載のとおり

執行官の意見	■上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

占有開始時期は、登記記録において目的土地の所有権がAに移転した日と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　表札等

目的建物には表札等は見受けられなかった。近接する目的外建物には亡Ｂの氏名が表示された表札が存した。

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。地積測量図は法務局での調査によると存しないとのことであった。

（2）目的土地の形状等

上記地図、建物図面、守山市役所税務課の地番図及び現地の境界明示物（塀や水路、道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、形状は概ね別紙の建物図面の記載に合致し、面積についても概ね公簿面積と一致するように思われた。ただし目的土地の正確な形状、範囲、地積等を特定するには専門家による調査を要する。

（3）目的土地の利用状況

ア　物件１土地は物件２建物及び目的外建物の敷地等として利用されている。

イ　物件１土地の中央付近に石碑、庭石及び石像が存した。位置関係や機能等から目的土地の従物であるように思われた。

（4）物件１土地の接面道路について

南東側で里道及び北東側で市道に接しているが、いずれも建築基準法上の道路に指定されていない。

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

目的建物は空き家となっており、多数の動産類が残置されている。

（3）目的建物の維持管理等

外壁の複数の箇所に剥がれ等の損傷が存した。

建物内においても天井の複数の箇所に雨漏り跡が存したほか、窓枠に腐食している箇所が複数認められた。建物内にはカビの臭気が認められ、維持管理の状態は劣っているように思われた。

１階掃き出し窓について、ガラスの一部が割れる等の損傷が認められた。

4　目的外建物の所有者について

守山市役所税務課に照会したところ、登記記録上の所有者のＢは既に死亡しており、かつＢの相続人の全員が相続放棄をしているとのことであった。このため目的外建物は現在、亡Ｂの相続財産法人の所有に属しているものと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （所有者）	1　物件２建物はかつて居宅として使用していましたが、現在は誰も住んでおらず、動産類を残置している状態です。 2　私は物件１土地上に存する目的外建物に居住しています。 3　目的外建物の登記記録上の所有者であるＢは私の夫です。Ｂは既に亡くなっています。 4　目的外建物、物件１土地及び物件２建物は、かつて全てＢの所有に属していました。物件１土地と物件２建物は私に所有権が移転されていますが、私とＢは夫婦でしたので、所有権移転後、目的外建物の敷地についてＢから地代を取ったりはしていません。
■守山市役所 税務課	（電話及び書面による陳述） 1　目的外建物の登記記録上の所有者Ｂは既に死亡しています。相続人の全員が相続放棄をしており、相続人は存在しません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　目的外建物の法定地上権成立について

法務局において登記記録（全部事項証明書及び閉鎖登記簿）を調査したところ、次の理由により目的外建物のために目的土地について法定地上権が成立するように思われた。

（1）　目的土地の最先抵当権の設定登記日が昭和５８年６月１１日であり、目的外建物は登記記録上、昭和３７年１２月１日に築造されたものとされていることから、同抵当権設定時には目的外建物が目的土地上に存在したものと推認されること。

（2）　閉鎖登記簿によると、最先抵当権の設定登記日において目的土地及び目的外建物のいずれもが「B」の所有に属していたこと。

（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
令和7年7月8日（火） 15：00－15：20	守山市役所 税務課 建築課	目的物件の地番図、建物図面等交付請求 目的土地の接道状況確認
令和7年7月8日（火） 16：00－16：30	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 所有者Ａから事情聴取
令和7年7月9日（水） 11：00－11：15	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年7月16日 （水） 15：15－16：30	物件所在地	立入調査、評価人帯同
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。

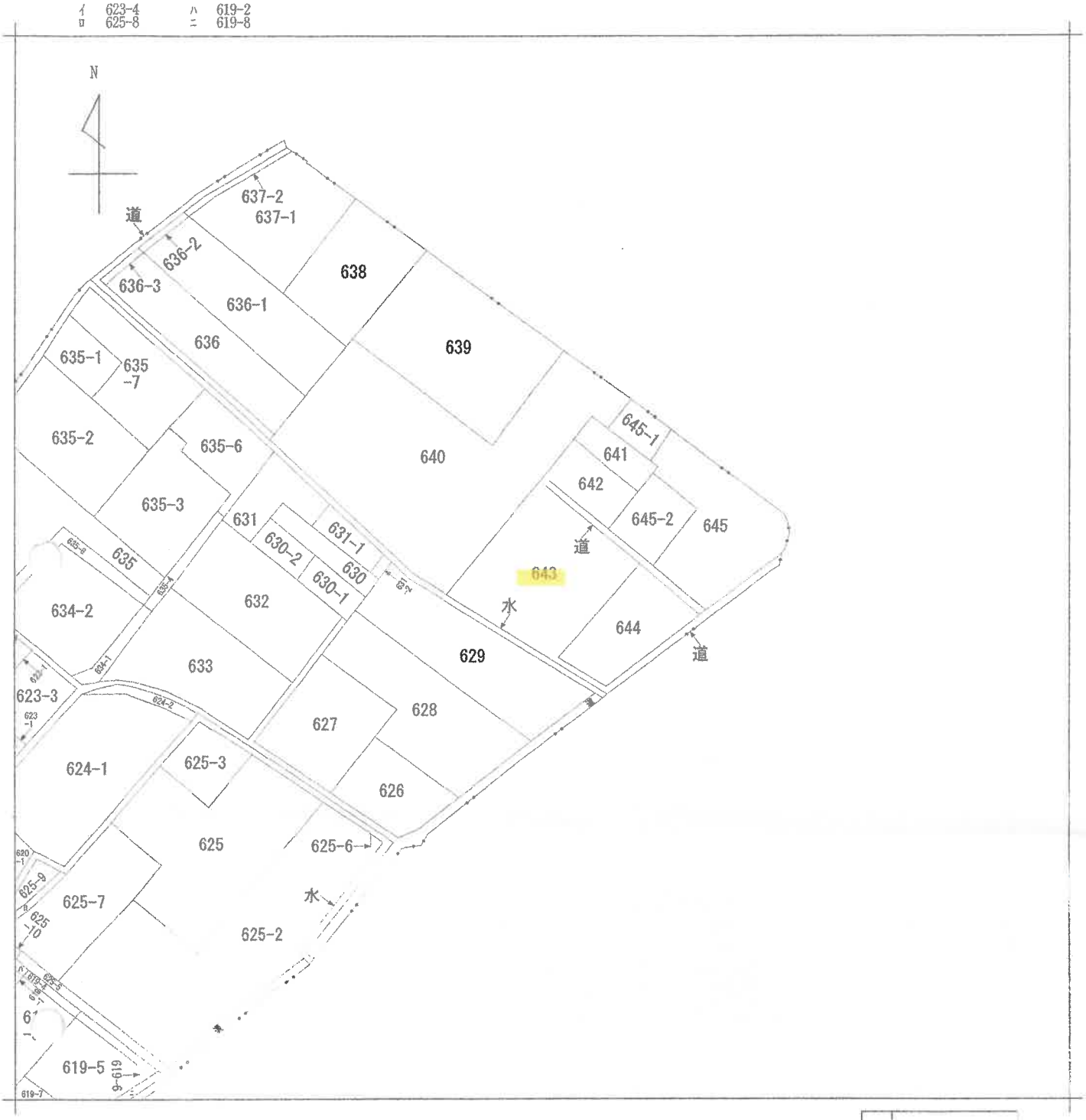
■　令和７年７月１６日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

イ 623-4　ハ 619-2
ロ 625-8　ニ 619-8



（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	守山市笠原町字太中				地　番	643番		
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			

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7月9日
大津地方法務局
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

9 [redacted]

A4判

登記年月日：昭和58年11月1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7月9日　大津地方法務局　登記官

[redacted]

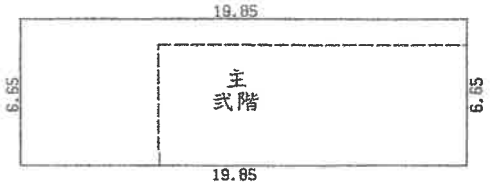
S58.11.

2005918

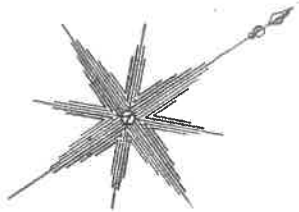
各階平面図

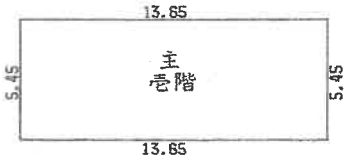
建物図面

家屋番号	643番
建物の所在	守山市笠原町字太中643番地

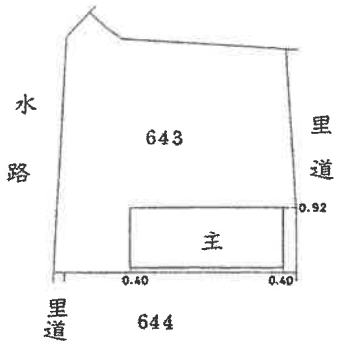


6.65 X 19.85 = 132.0025
ユカメンセキ 132.00 M²





5.45 X 13.65 = 74.3925
ユカメンセキ 74.39 M²



作製者	土地家屋調査士 [redacted] (昭和58年10月31日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

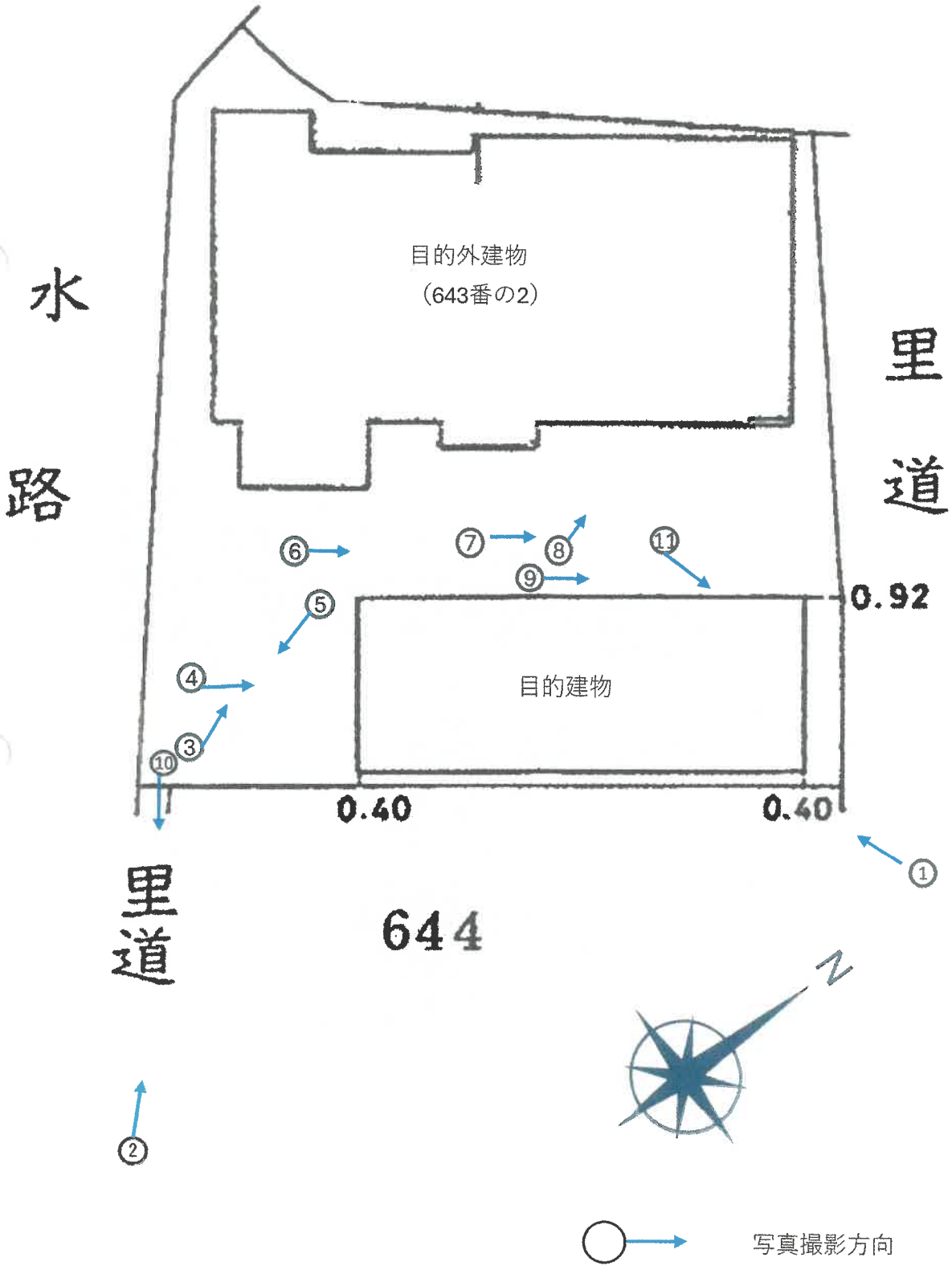
A4判に縮小

請求番号：31-4

公用

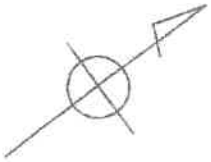
土地建物位置関係図

（建物図面を一部引用）

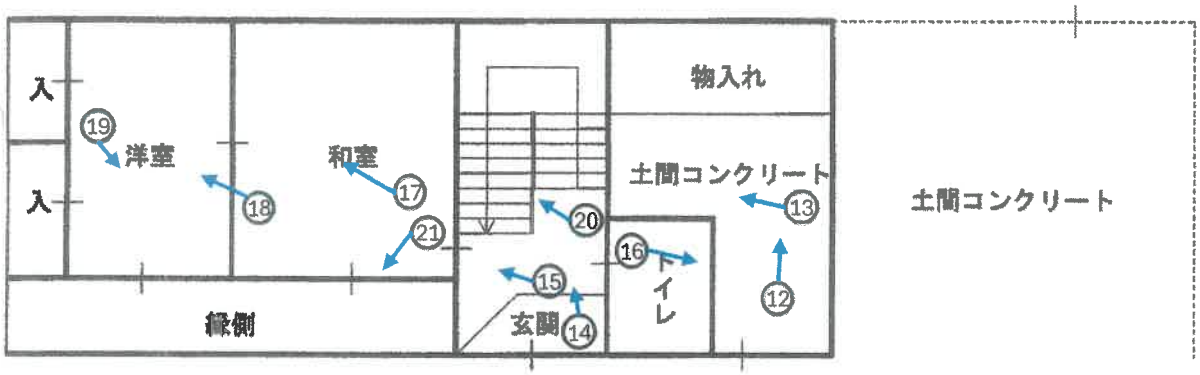


間取図

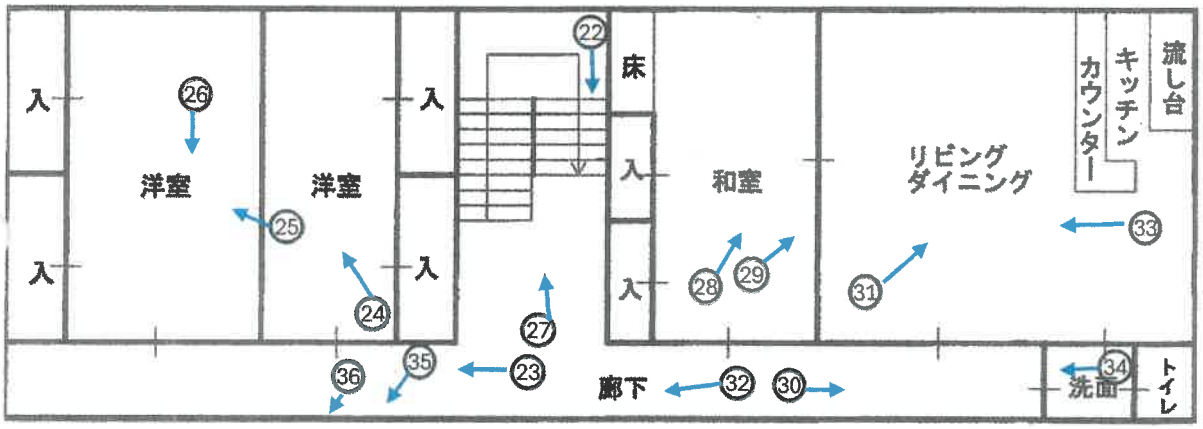
令和７年（ケ）第１９号



１階



２階



写真撮影方向

①

②

③

④

⑤

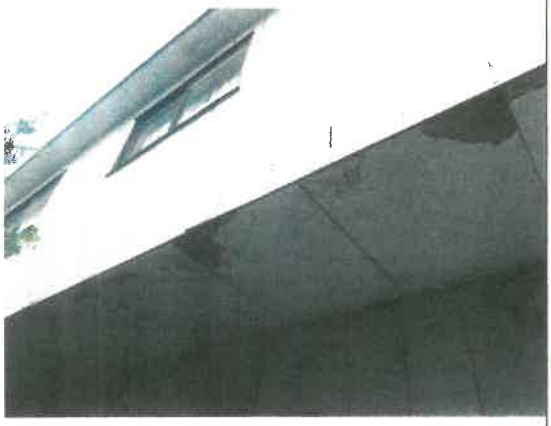
⑥

⑦

⑧

⑨

⑩



⑪

⑫

⑬

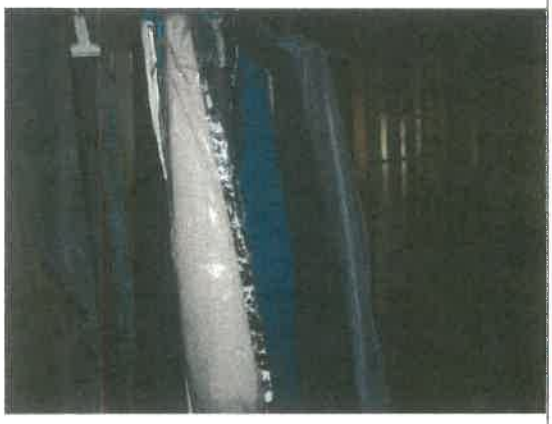
⑭

⑮

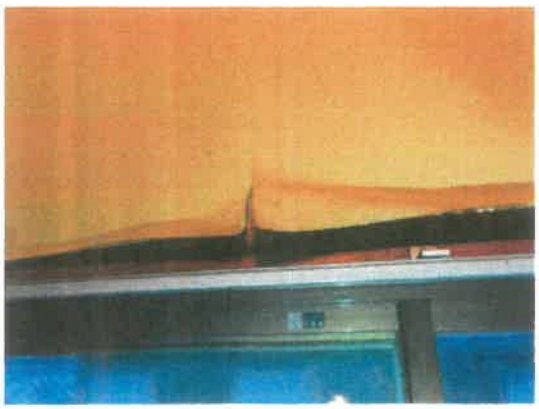
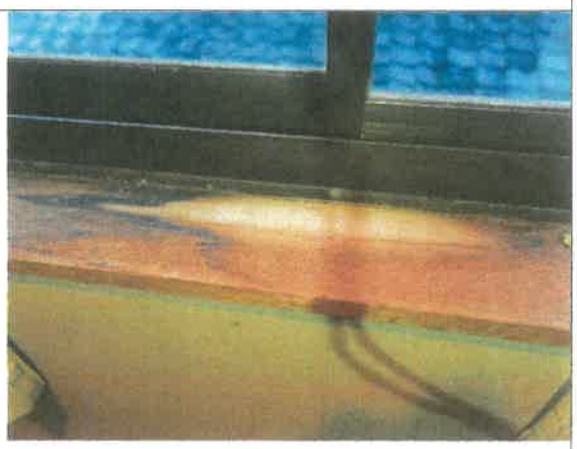
⑯

⑰

⑱

⑲	⑳
	
21	22
23	24

25	26
27	28
29	30

31	32
33	34
	
35	36

令和　7年（ケ）第　　19号

求　意　見　書

玉瀧　　光　殿

令和　8年　2月　6日
大津地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官　井　上

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から７日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

8.2.-6

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 2 月 6 日
評価人　玉瀧　光

令和　7年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守山市笠原町字太中

　　地　　番　　６４３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０９．９１平方メートル

２　所　　在　　守山市笠原町字太中　６４３番地

　　家屋　番号　　６４３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７４．３９平方メートル
　　２階　１３２．００平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	1,460,000	880,000	0
2	440,000	260,000	0
1,2	1,900,000	1,140,000	一括

（備　　考）

令和　7年　（ケ）第　19　号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 12 月 4 日 補充評価

大津地方裁判所　御中

補　充　評　価　書

＜目的外建物について法定地上権が成立しないことを前提とする価格について補充する＞

※物件1土地に設定された抵当権のうち、最先の抵当権の債権が消滅していることが判明したことにより、目的外建物に法定地上権が成立しないこととなるため、目的外建物に法定地上権が成立しないことを前提とする評価額を算出する。

評価人　　不動産鑑定士

玉　瀧　光

第1　評価額

一　括　価　格	
金 1,900,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 1,460,000 円
物件2（建物）	金 440,000 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、目的外建物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	24,000	0.67	409.91	0.80	5,270,000

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円/㎡	×	99.67/100	×	100/100	×	100/114	＝	24,000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
100/104	×	100/100	×	100/110	×	100/100	＝	100/114

イ 個別格差　：幅員▲4　二方路±0　法外道路接面▲30　（相乗積　67/100 ）
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	150,000	206.39	0.01	310,000
合計				310,000

ウ 現価率
（物件2　主である建物）
経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

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
1	5,270,000	0.43	0.40	法定地上権 (物件2)	910,000
	5,270,000	0.57	0.10	法定地上権 (目的外建物1)	300,000
		1.00			1,210,000

イ 敷地割合　：物件2、目的外建物の水平投影面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。
目的外建物の土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を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、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	5,270,000	−1,210,000		0.60	0.60	1.00	1,460,000
2	310,000	+910,000	1.00	0.60	0.60	1.00	440,000
一括価格(合計)							1,900,000

ウ 占有減価修正　：特にない。

エ 市場性修正　：目的外建物が存すること、また建築基準法上の道路に接面していないため、将来の建築確認に不確実性があること等を考慮して、土地建物につきそれぞれ上記の修正を行った。

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。

注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

令和　7年　（ケ）第　19　号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 14 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 1,580,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 1,140,000 円
物件2（建物）	金 440,000 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、目的外建物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
1	目的土地上には上記目的建物のほか、目的外建物が存する。

令和　７年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　守山市笠原町字太中

　　地　　番　　６４３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０９．９１平方メートル

２　所　　在　　守山市笠原町字太中　６４３番地

　　家屋　番号　　６４３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７４．３９平方メートル
　　２階　１３２．００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　方・道路距離約　5400　m 最寄バス停「　小村　」の　北東方・約　430　m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 笠原地区地区計画 （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） 景観計画区域（田園ゾーン） 屋外広告物規制（第3種地域）
画地条件	規模　409.91　㎡（公簿） 間口約　22m　　奥行約　21m　　ほぼ正方形	
接面道路の状況	南東側で幅員約2.1m～2.6mの舗装道路に概ね等高に接面 （建築基準法外道路） 北東側で幅員約1.7mの未舗装市道（笠原8号線）に概ね等高に接面 （建築基準法外道路）	
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　前面道路に本管あり ガス配管　なし 下水道　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。 平成2年、平成12年、平成22年、令和2年の住宅地図では戸建住宅等の敷地となっている。 目的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、宅地であり、所有者は明治以降個人での所有が続き、平成3年12月に現在の所有者に所有権移転している。	
特記事項	・目的土地の地積測量図は存しない。公図、建物図面、地番図及び現地の境界明示物（塀や水路、道路との境）等を参考に、現地で目的土地を立入可能な範囲で概測したところ、形状は概ね建物図面の記載に合致し、面積についても概ね公簿面積と一致するように思われた。但し、目的土地の正確な形状・範囲・規模等を特定するには、専門家の調査を要する。 ・目的土地は建築基準法上の道路に接面しておらず、原則は建築不可である。建築基準法第43条第2項の適用の可否については守山市建築課にて確認されたい。 ・目的土地は目的建物及び目的外建物の敷地等として利用されている。 ・目的外建物の概要は以下の通り。 家屋番号:643番の2　種類:居宅　構造:木造瓦葺2階建　床面積:1階175.54㎡　2階58.70㎡　建築時期:昭和37年12月1日新築 ・目的土地の中央付近に石碑、庭石及び石像が存した（目的土地の従物）。	

（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　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）：昭和58年10月29日　新築 経過年数：42年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：サイディングボード貼等 内　壁：クロス貼、ボード貼、板貼等 天　井：クロス貼、ボード貼、板貼等 床：畳、フローリング、土間コンクリート等 設　備：電気、水道、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	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	・目的建物は空家となっており、多数の動産類が残置されている。 ・外壁の複数箇所に剥がれ等の損傷が存したほか、1階の掃き出し窓について、ガラスの一部が割れる等の損傷が認められた。建物内においても天井の複数箇所に雨漏り跡が存したほか、窓枠に腐食している箇所が複数認められた。建物内にはカビの臭気が認められ、維持管理の状態は劣るように思われる。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

① 物件1（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	24,000	0.67	409.91	0.80	5,270,000

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円/㎡	×	99.79/100	×	100/100	×	100/114	＝	24,000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
100/104	×	100/100	×	100/110	×	100/100	＝	100/114

イ 個別格差　：幅員▲4　二方路±0　法外道路接面▲30　（相乗積　67/100 ）
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	150,000	206.39	0.01	310,000
合計				310,000

ウ 現価率
（物件2　主である建物）
経済的耐用年数をほぼ満了していること、建物の現況等を勘案し、現価率を1%と認定した。

　注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

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
1	5,270,000	0.43	0.40	法定地上権 (物件2)	910,000
	5,270,000	0.57	0.40	法定地上権 (目的外建物1)	1,200,000
		1.00			2,110,000

イ 敷地割合　：物件2、目的外建物の水平投影面積の比率を採用した。

ウ 土地利用権等割合：物件2、目的外建物の土地利用権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オ、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	5,270,000	−2,110,000		0.60	0.60	1.00	1,140,000
2	310,000	+910,000	1.00	0.60	0.60	1.00	440,000
一括価格(合計)							1,580,000

ウ 占有減価修正　：特にない。

エ 市場性修正　：目的外建物が存すること、また建築基準法上の道路に接面していないため、将来の建築確認に不確実性があること等を考慮して、土地建物につきそれぞれ上記の修正を行った。

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。

注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

第6　参考価格資料

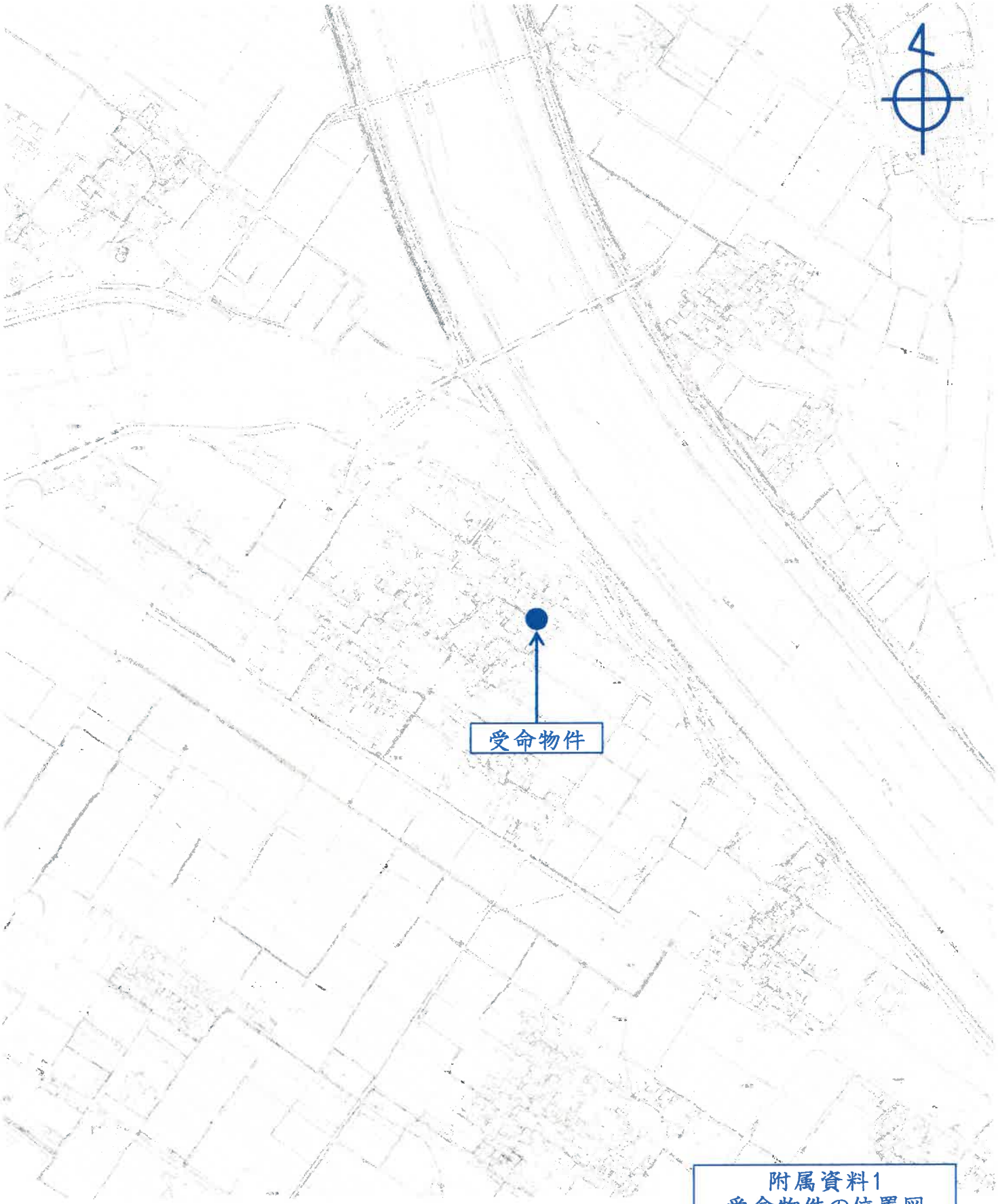
地価公示価格（　　守山-9　　）
所　　在：守山市矢島町字屋敷田3183番
価　　格：　27,400　円/㎡
位　　置：　JR東海道本　線「　守山　」駅の 北西 方・道路距離約　5400　m
価格時点：令和　7年　1月　1日
地　　積：　365　㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：北西側　4　m 市道
用途指定等：市街化調整区域　（建ぺい率　70 %、容積率 200 %）
防火地域の指定無
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7　附属資料

1　受命物件の位置図
2　地価公示標準地の位置図
3　受命物件附近の状況図
4　公　図　写
5　建物図面写、各階平面図写
6　建物間取図
7　写真撮影位置図
8　現況写真

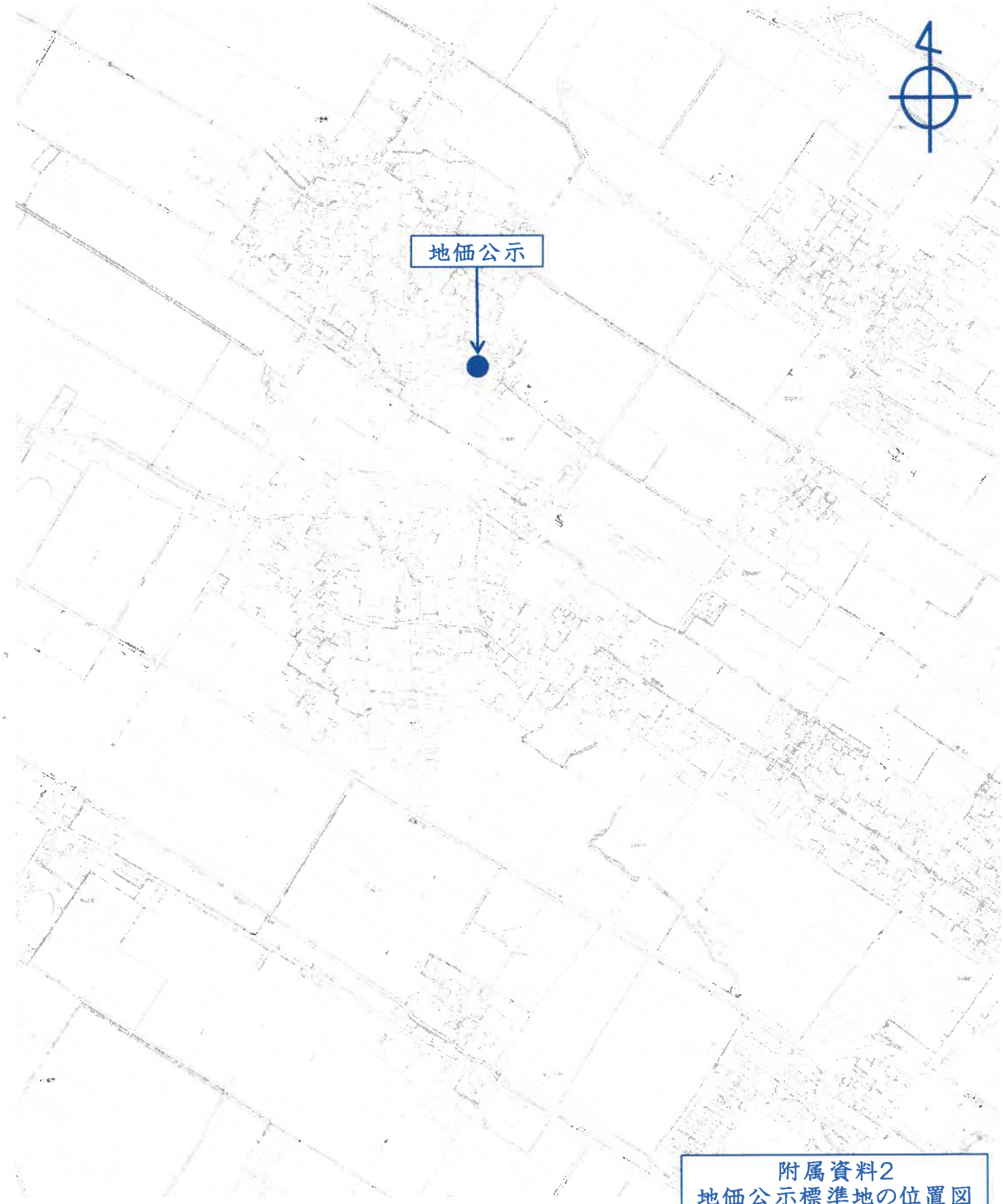
固定資産税評価額（令和7年度）
物件　1：　6,448,704 円
物件　2：　2,991,055 円

以　上



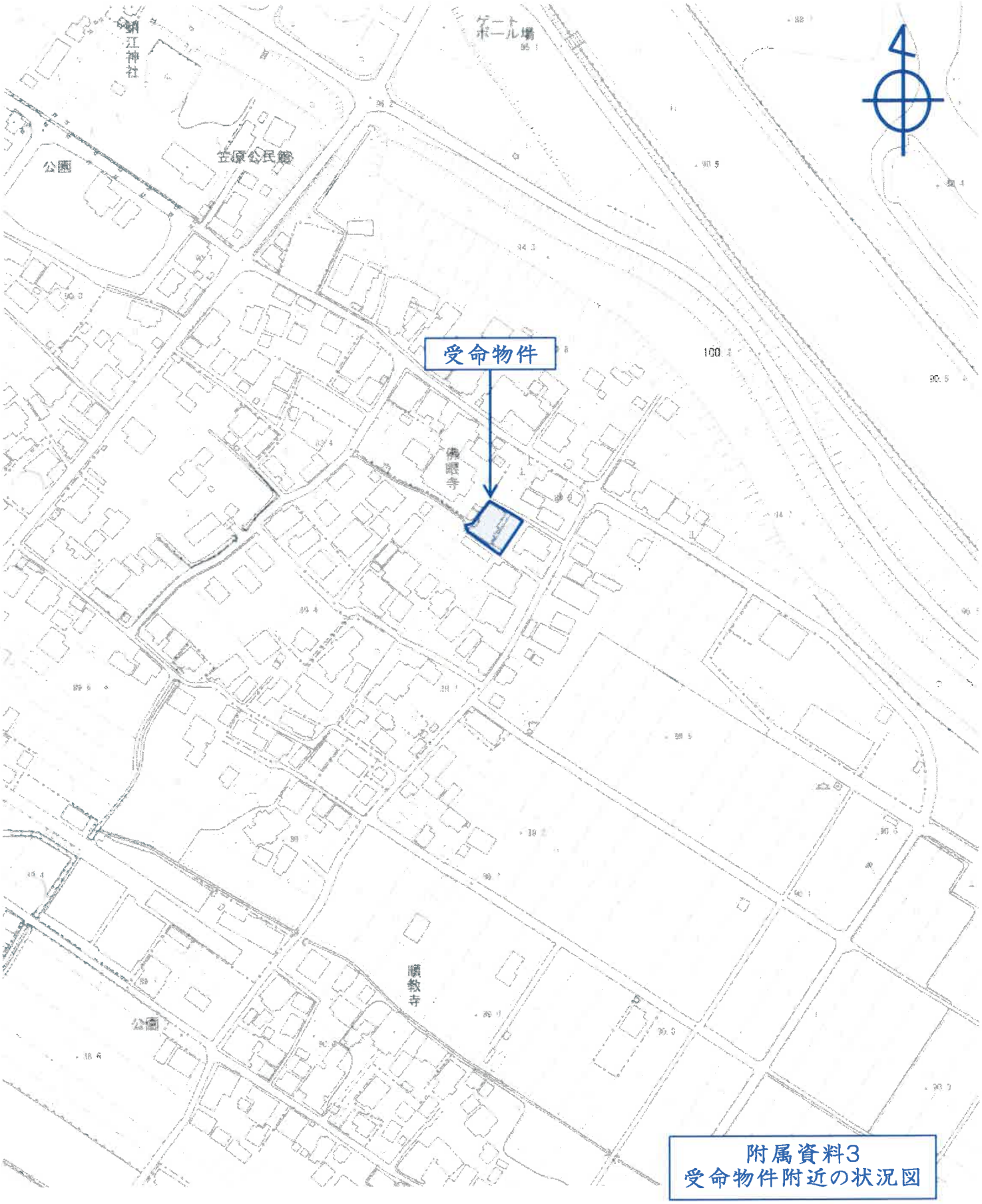
附属資料1
受命物件の位置図

守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図



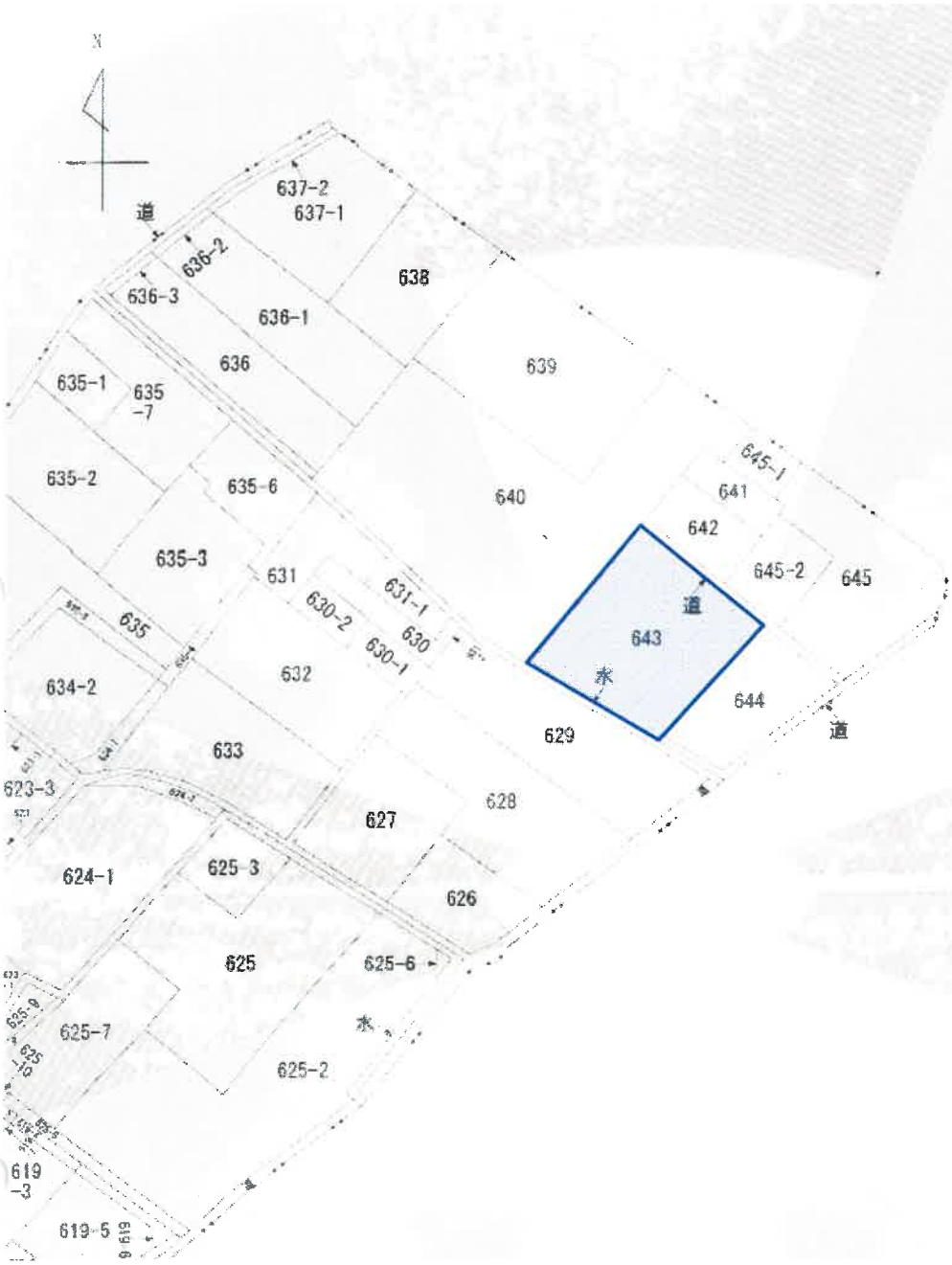
附属資料2
地価公示標準地の位置図

守山市役所所有
縮尺1/10,000白地図



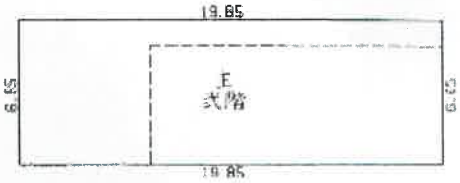
附属資料3
受命物件附近の状況図

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4
公 図 写 し

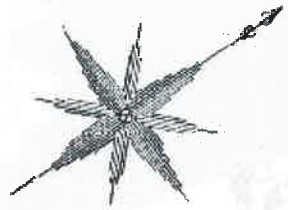


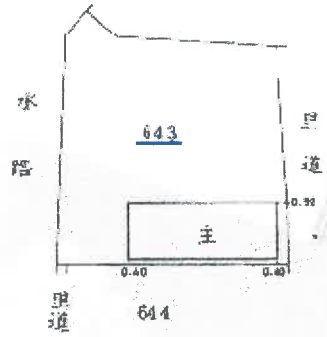
6.65 X 19.85 = 132.0025

ユカメンセキ 132.00 M²

5.45 X 13.65 = 74.3925

ユカメンセキ 74.39 M²



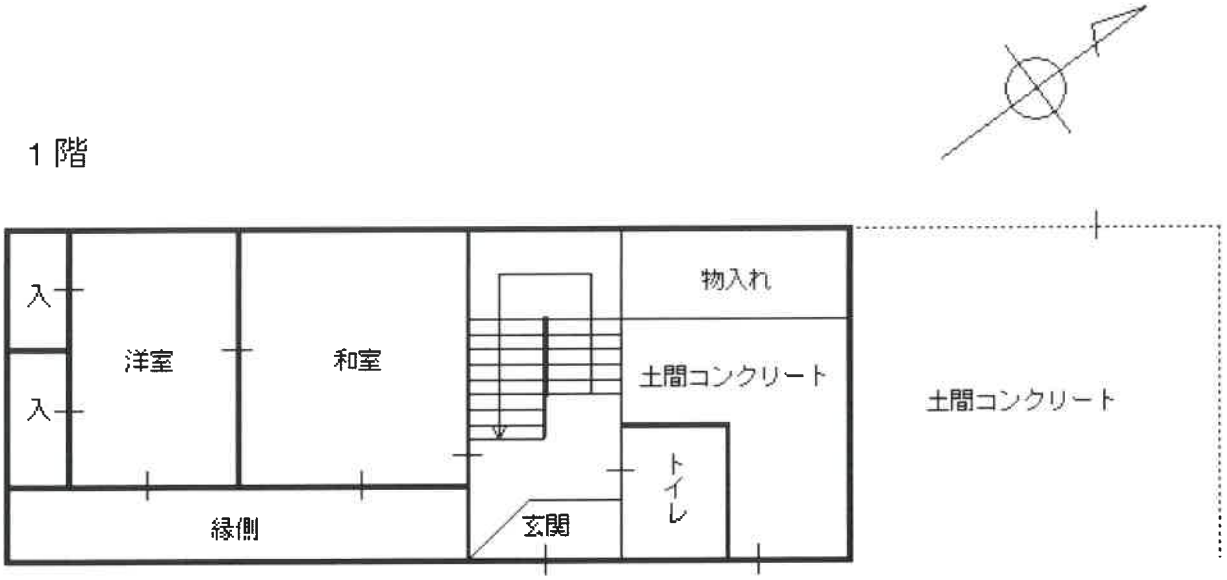


縮尺1/250
A3をA4に縮小

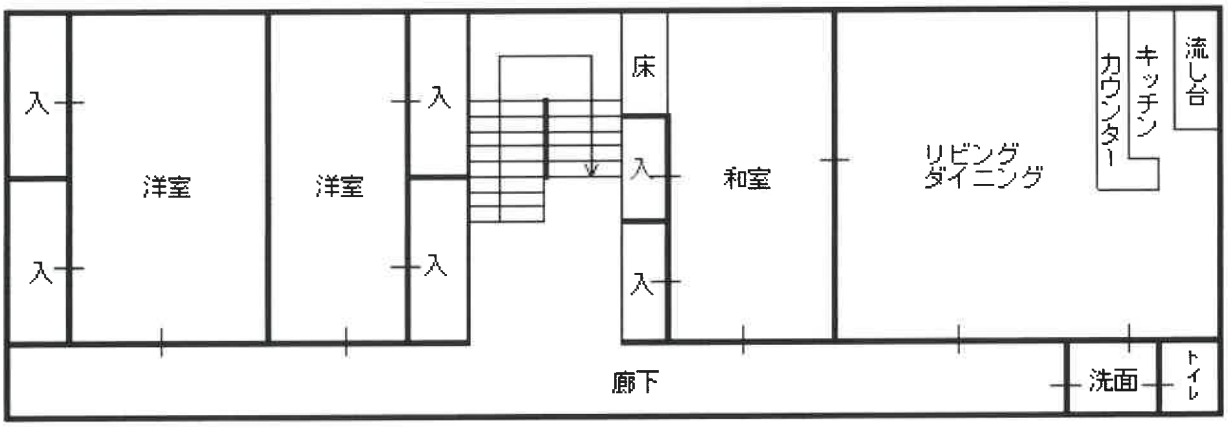
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

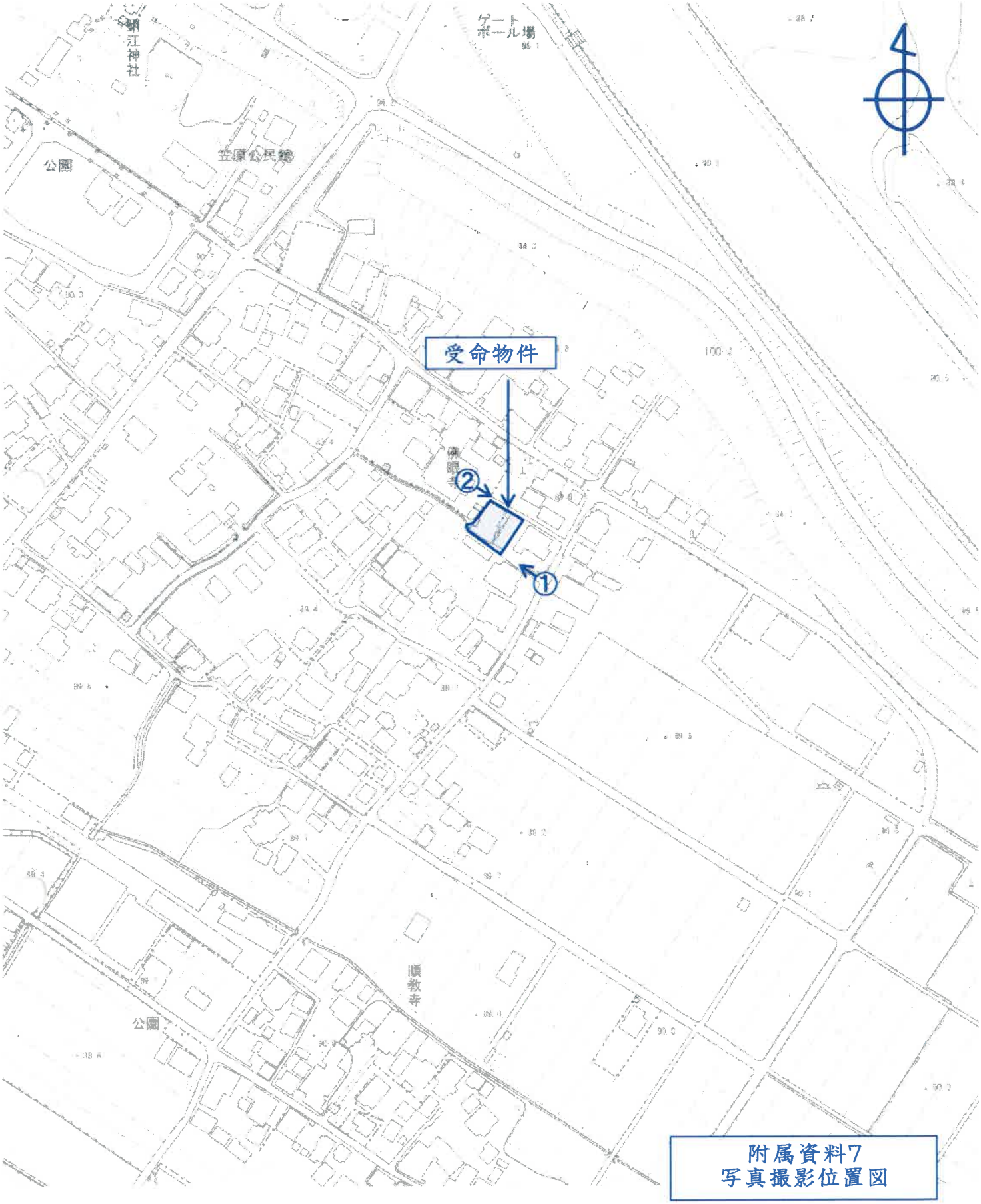
1階



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

②

附属資料8
現況写真