

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 4 月 22 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 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 27 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 7 年 6 月 17 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 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 22 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	6,330,000 5,064,000		1,266,000	81,645	18,223



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市笠山五丁目字新池 108 番地 11

建物の名称 メゾンドール瀬田・公園都市Ⅱ番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠山五丁目 108 番 11 の 2 の 1208

建物の名称 Ⅱ-1208

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 70.70 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 草津市笠山五丁目字新池 108 番 11

地 目 宅地

地 積 13754.96 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 158

地 目 宅地

地 積 85.09 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 160

地 目 宅地

地 積 175.39 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 183

地 目 宅地

地 積 2.74 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 185

地 目 宅地

地 積 1.08 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 187

地 目 宅地

地 積 0.17 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 192

地 目 宅地

地 積 16.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 253 万 6032 分の 7405



物 件 明 細 書

令和 7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

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市笠山五丁目字新池 108 番地 11

建物の名称 メゾンドール瀬田・公園都市Ⅱ番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠山五丁目 108 番 11 の 2 の 1208

建物の名称 Ⅱ-1208

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 70.70 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 草津市笠山五丁目字新池 108 番 11

地 目 宅地

地 積 13754.96 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 158

地 目 宅地

地 積 85.09 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 160

地 目 宅地

地 積 175.39 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 183

地 目 宅地

地 積 2.74 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 185

地 目 宅地

地 積 1.08 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 187

地 目 宅地

地 積 0.17 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 192

地 目 宅地

地 積 16.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 253 万 6032 分の 7405



令和6年(ケ)第49号
令和6年10月25日受理
令和6年11月20日提出

現況調査報告書

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 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市笠山五丁目字新池 108 番地 11

建物の名称 メゾンドール瀬田・公園都市Ⅱ番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠山五丁目 108 番 11 の 2 の 1208

建物の名称 Ⅱ-1208

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 70.70 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 草津市笠山五丁目字新池 108 番 11

地 目 宅地

地 積 13754.96 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 158

地 目 宅地

地 積 85.09 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 160

地 目 宅地

地 積 175.39 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 1 5 6 番 1 8 3

地 目 宅地

地 積 2. 7 4 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 1 5 6 番 1 8 5

地 目 宅地

地 積 1. 0 8 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 1 5 6 番 1 8 7

地 目 宅地

地 積 0. 1 7 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 1 5 6 番 1 9 2

地 目 宅地

地 積 1 6. 9 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 5 3 万 6 0 3 2 分の 7 4 0 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	草津市笠山五丁目3番66-1208号	
建物	物件1	
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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 7,800円 修繕積立金 13,330円 円 円 円	2024年11月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2023年12月分～2024年11月分 計243,960円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社 	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1乃至7	
現況地目	☒ 宅地 (符号1乃至7) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1乃至7) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 253万6032分の7405	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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、集合郵便受けの「1208」に目的物件所有者の氏の表示が存した。

2 敷地権の目的たる土地（符号1乃至7，以下「本件敷地」という）の状況等

本件敷地については、符号2乃至7については、法務局に地積測量図が存する（但し、符号2・3は残地扱い）が、符号1については、地積測量図が存しない。そのため、公図や地積測量図並びに12乃至14枚目の建物図面を参考に現地を概観する限り、本件敷地は一体となって目的建物の敷地などとして利用されているように思われた。なお、符号1・2については、昭和60年3月・平成元年1月に「電線路（電線の支持物を除く）を設置（張替，増強等を含む），及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行使用の容認」と「電線路の最下垂時における電線の高さから3・75メートルを控除した高さを超えた建造物及び工作物の築造禁止」と「爆発性，引火性を有する危険物の製造，取扱い及び貯蔵の禁止」と「電線路に支障となる立竹木の育成，その他電線路に支障となる一切の行為の禁止」を目的として地役権が設定されており，その範囲は15・16枚目の地役権図面のとおりである。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状・間取り

目的建物の形状は，概ね12乃至14枚目の建物図面と一致し，同建物の間取りは17枚目の図面のとおりである。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物内では，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特段に損傷などは見受けられなかった。

(3) その他

関係人の陳述等から，目的建物は約15年前に全面的にリフォーム済みとのことである。

なお，目的建物各所では，多数の動産類が残置されており，目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

4 その他

(1) 管理費等

管理会社によれば，目的物件については，管理費及び修繕積立金の他に「駐車料（月額7，000円）」・「水道使用料（実費）」の支払義務があり（管理規約24条等），令和6年11月1日現在で，「駐車料金84，000円・水道料金11，286円（2023年12月～2024年11月）」の滞納金が存し，これらについて包括承継人および特定承継人も支払い義務が生ずるとのことである。

また，未払い金については，年利14％の遅延損害金と，違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できるとの規定が存する（管理規約第57条）。

(2) 修繕積立金総額等

マンション管理組合の修繕積立金総額は，令和5年12月31日現在，金315，237，766円とのことである。

5 前面道路調査

前面道路については，評価人作成の評価書を参照されたい。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

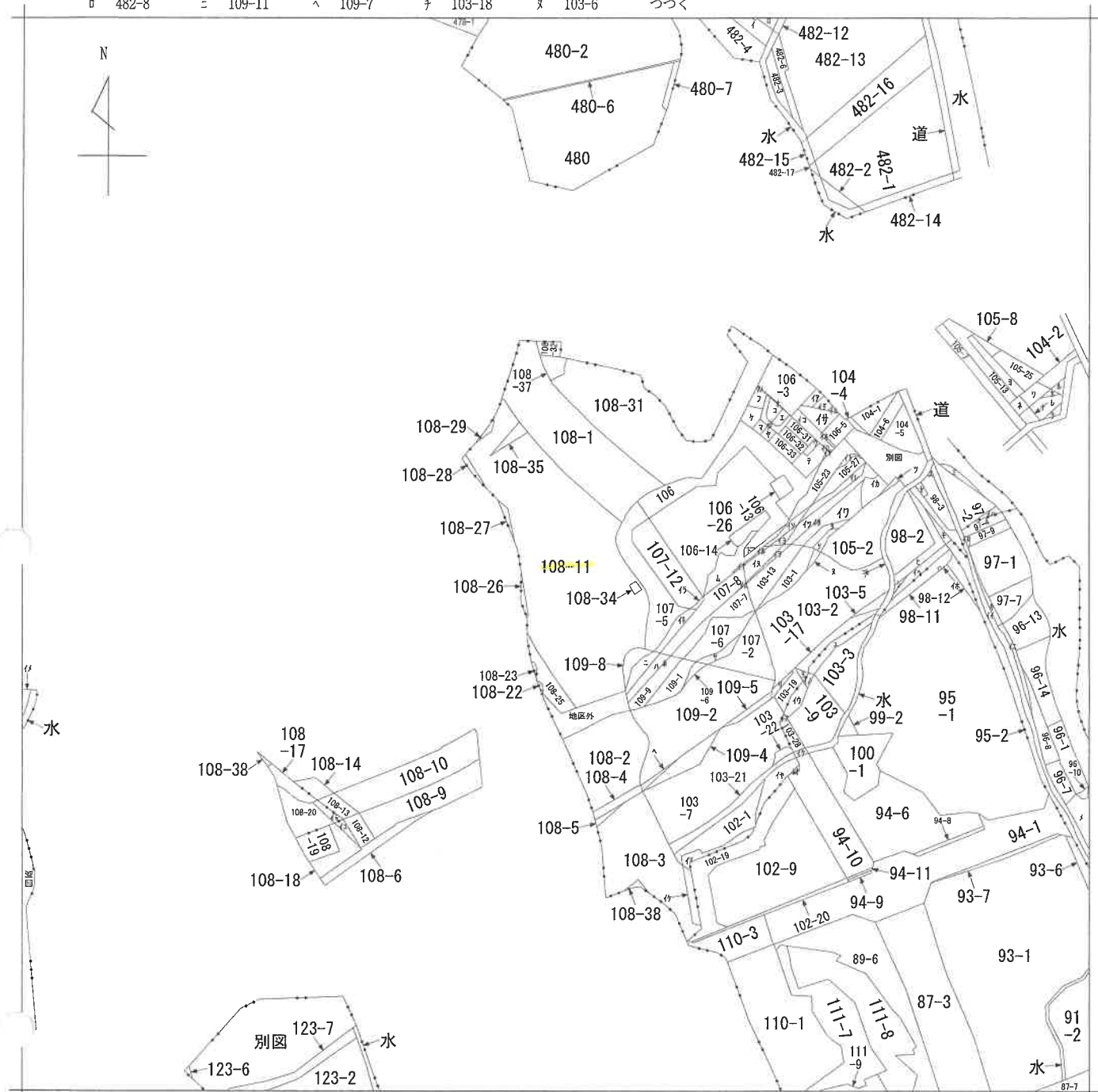
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 目的物件所有者	[陳述の要旨] 目的物件については、私が居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 目的物件については、15年ほど前に全面的にリフォームしました。その際に結露対策も行いましたので、窓際などでの結露はありません。 また、上の階の音もほとんど聞こえませんし、下の階から音について何か言われたこともありません。
☒ 管理会社担当者	[陳述の要旨] 当マンションは、管理費・修繕積立金の他に、各種使用料や上下水道料金などについても包括承継人若しくは特定承継人に権利行使できる規定があります。また、未払い金額については、「年利14%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる」との規定もあります。 目的物件については、「管理費」・「修繕積立金」の未納金の他に、「駐車料」・「水道料」の未納金があります。「駐車料は84,000円」・「水道料金11,286円」(2023年12月から2024年11月分)が未納となっています。 また、当マンションは、2025年2月頃に「給水ポンプ更新」の工事を行う予定です。

(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
R6年10月25日 (金) 11:00-11:30	物件所在地	物件及び占有確認, 写真撮影, 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
R6年10月25日 (金) : :	当庁	管理会社に照会書送付(FAX)
R6年10月29日 (火) 9:30-9:50	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
R6年10月31日 (木) 14:10-14:20	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者不在につき, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年11月1日 (金) : :	当庁	目的物件所有者から連絡
R6年11月6日 (水) 13:25-13:50	物件所在地	評価人帯同, 立入調査, 図面作成, 関係人から聴取
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。 ☐		

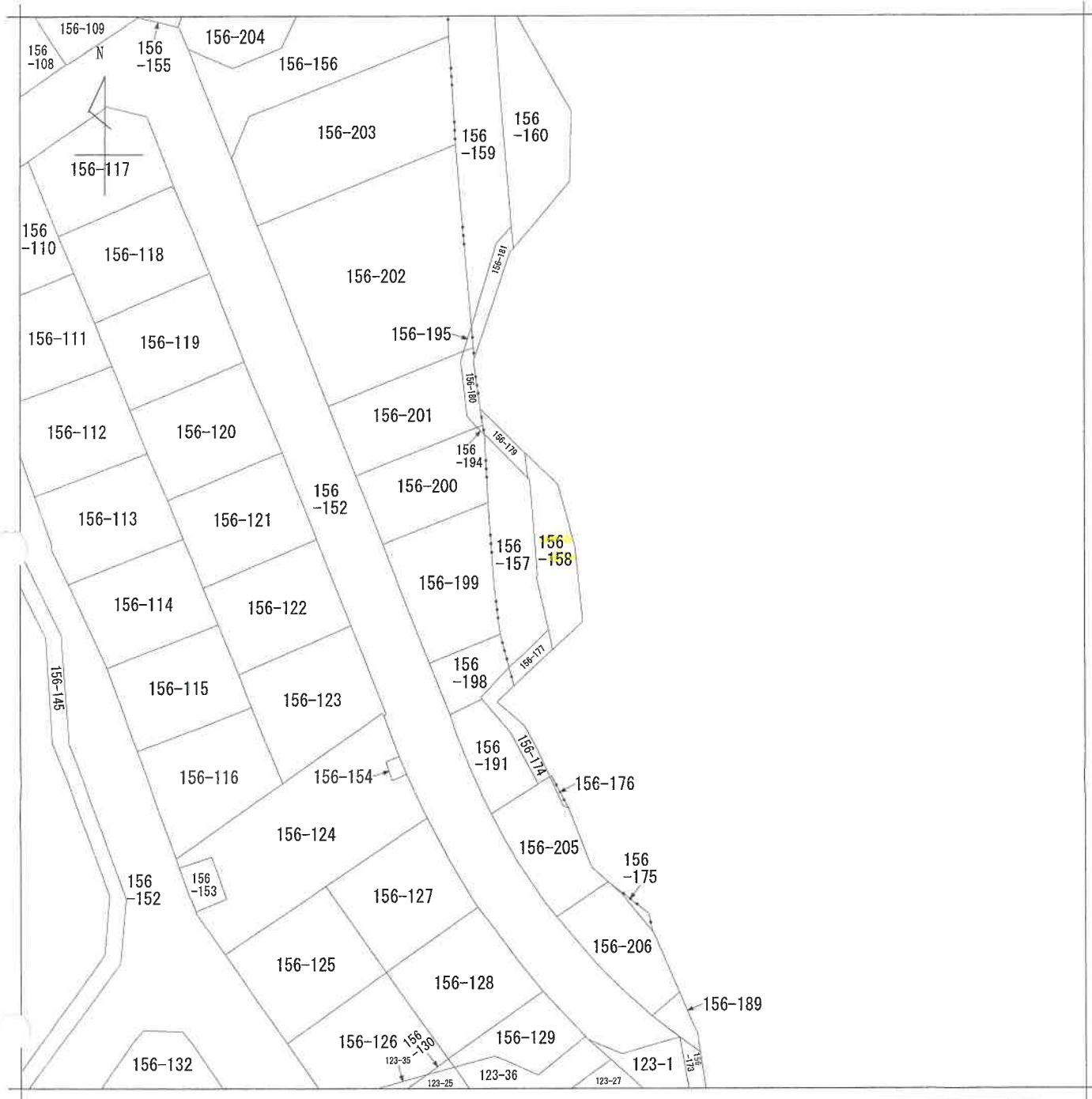
(注) チェック項目中の調査結果は, 「罫」の箇所の記載のとおり

イ 482-5 ハ 109-10 ホ 109-12 ト 103-14 リ 103-4 ル 104-3
 □ 482-8 ニ 109-11 ヘ 109-7 チ 103-18 ヌ 103-6 っ 104-3



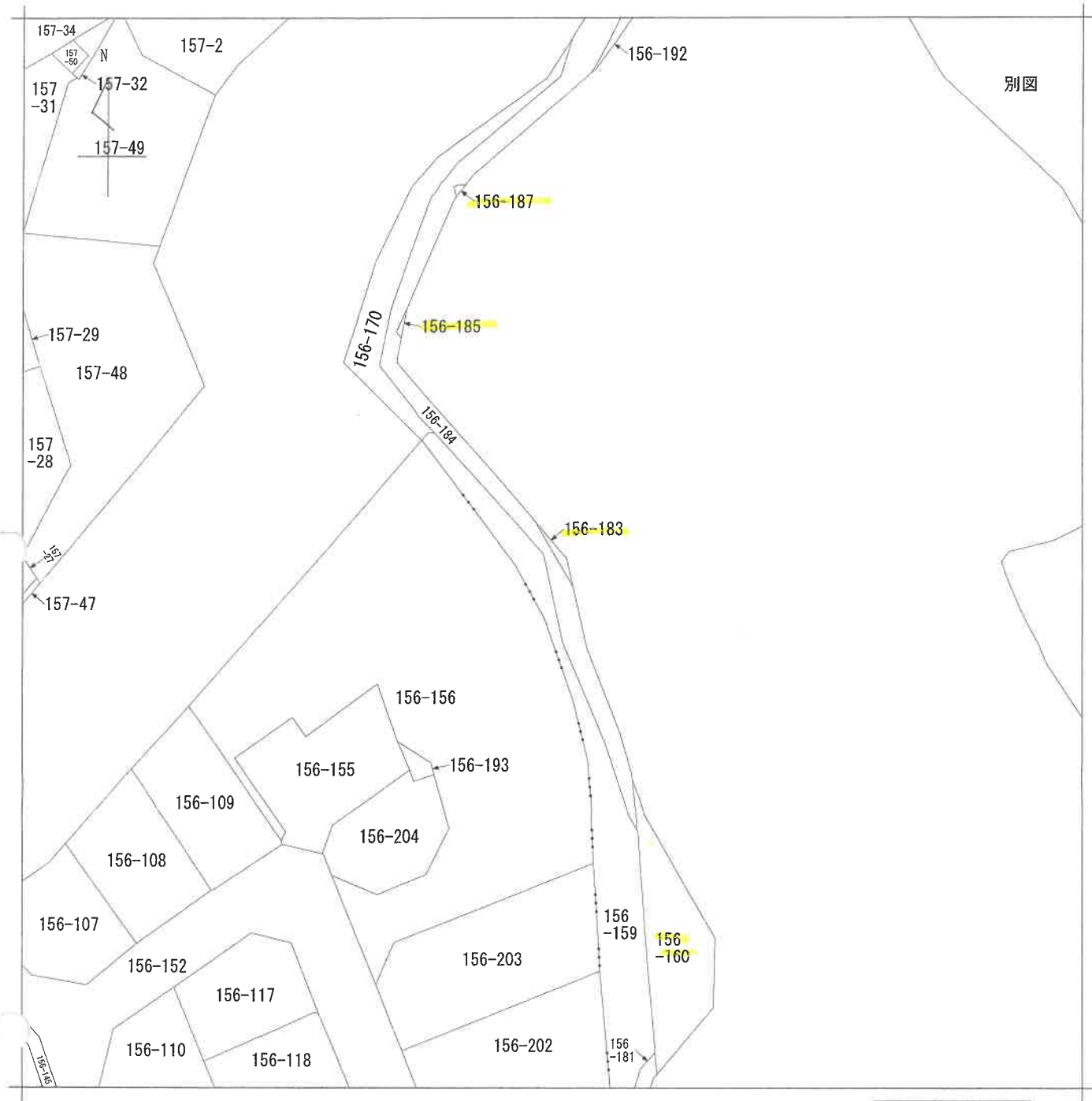
請求分	所在	草津市笠山五丁目字新池				地番	108番11			
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

ヲ	105-10	I	笠山	S	丁目
ワ	105-11	J	笠山	S	丁目
カ	105-12	K	笠山	S	丁目
コ	105-14				
タ	105-16				
レ	105-3				
ソ	105-4				
ツ	105-5				
ネ	105-6				
ナ	105-9				
ラ	106-2				
ム	106-21				
ウ	106-25				
ノ	106-27				
オ	106-28				
ク	106-30				
ヤ	106-34				
マ	106-35				
ケ	106-36				
フ	106-37				
コ	106-38				
エ	106-39				
テ	106-4				
ア	106-40				
サ	107-3				
キ	97-6				
ユ	103-24				
メ	96-11				
ミ	97-9				
シ	98-4				
ヒ	98-5				
モ	98-6				
セ	98-7				
ス	98-8				
ン	108-39				
イ	道				
ロ	97-10				
ハ	97-3				
ニ	96-2				
ホ	98-13				
ヘ	97-10				
体	105-26				
休	106-24				
仔	106-29				
伊	103-15				
俣	103-23				
伊	103-28				
伊	105-15				
効	105-17				
伯	105-18				
タ	105-22				
ル	105-24				
伊	105-28				
伊	105-29				
休	107-10				
伊	107-11				
伊	107-13				
仏	107-14				
伊	103-25				
伊	103-26				
伊	102-15				
伊	103-11				
伊	102-16				
伊	102-17				
伊	108-33				
伊	103-27				
仁	106-8				
仁	106-41				
伊	106-7				
伊	106-23				
伊	106-11				
伊	106-1				
仁	108-15				
伊	別図				
伊	108-16				



A 笠山5丁目
B 笠山5丁目

請求分	所在	草津市笠山五丁目字師子舞谷				地番	156番158		
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	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	平成6年3月31日			備付年月日(原図)			補事項		



別図



A 笠山5丁目

請求部	所在	草津市笠山五丁目字師子舞谷				地番	156番183		
出力縮尺	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	平成6年3月31日			備付年月日 (原図)			補事項		

157-32
157-34



別図



A 笠山5丁目
B 笠山6丁目

請求部	所在	草津市笠山五丁目字師子舞谷				地番	156番192			
出力縮	縮尺不明	精度	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	平成6年3月31日			備付年月日 (原図)				補記事項		

各 階 平 面 図 107864

笠山五丁目

家屋番号

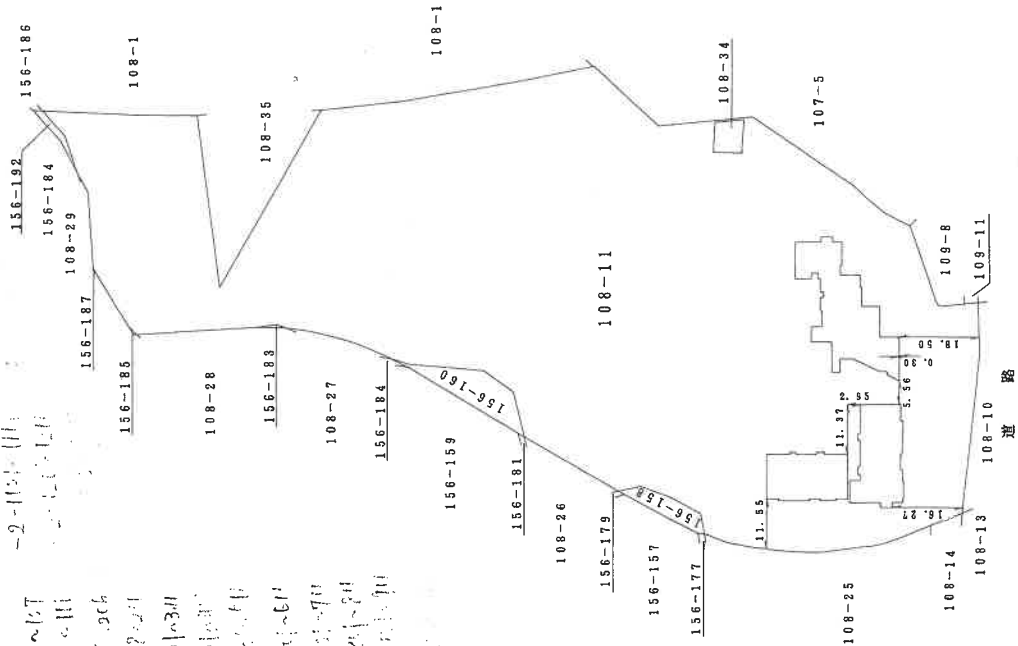
マンション・ムラ田・公園都市Ⅱ

建 物 図 面 各 階 平 面 図

建物の所在 草津市南笠山字新池108番地11

笠山五丁目

- 2-2
- 2-3
- 2-4
- 2-5
- 2-6
- 2-7
- 2-8
- 2-9
- 2-10
- 2-11
- 2-12
- 2-13
- 2-14
- 2-15
- 2-16
- 2-17
- 2-18
- 2-19
- 2-20
- 2-21
- 2-22
- 2-23
- 2-24
- 2-25
- 2-26
- 2-27
- 2-28
- 2-29
- 2-30
- 2-31
- 2-32
- 2-33
- 2-34
- 2-35
- 2-36
- 2-37
- 2-38
- 2-39
- 2-40
- 2-41
- 2-42
- 2-43
- 2-44
- 2-45
- 2-46
- 2-47
- 2-48
- 2-49
- 2-50
- 2-51
- 2-52
- 2-53
- 2-54
- 2-55
- 2-56
- 2-57
- 2-58
- 2-59
- 2-60
- 2-61
- 2-62
- 2-63
- 2-64
- 2-65
- 2-66
- 2-67
- 2-68
- 2-69
- 2-70
- 2-71
- 2-72
- 2-73
- 2-74
- 2-75
- 2-76
- 2-77
- 2-78
- 2-79
- 2-80
- 2-81
- 2-82
- 2-83
- 2-84
- 2-85
- 2-86
- 2-87
- 2-88
- 2-89
- 2-90
- 2-91
- 2-92
- 2-93
- 2-94
- 2-95
- 2-96
- 2-97
- 2-98
- 2-99
- 2-100



作製者 土地家屋調査士

(平成 8 年 11 月 15 日 作成)

縮尺

1/1250

申請人

縮尺

1/1250

A4判に縮小

107996

各 階 平 面 図

笠山五丁目

建物図面図
各階平面図

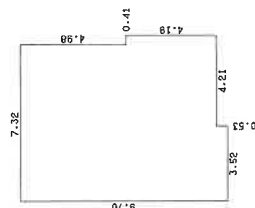
家屋番号
108番11の
2の1208

建物の所在
草津市南笠野字新池108番地11

笠山五丁目

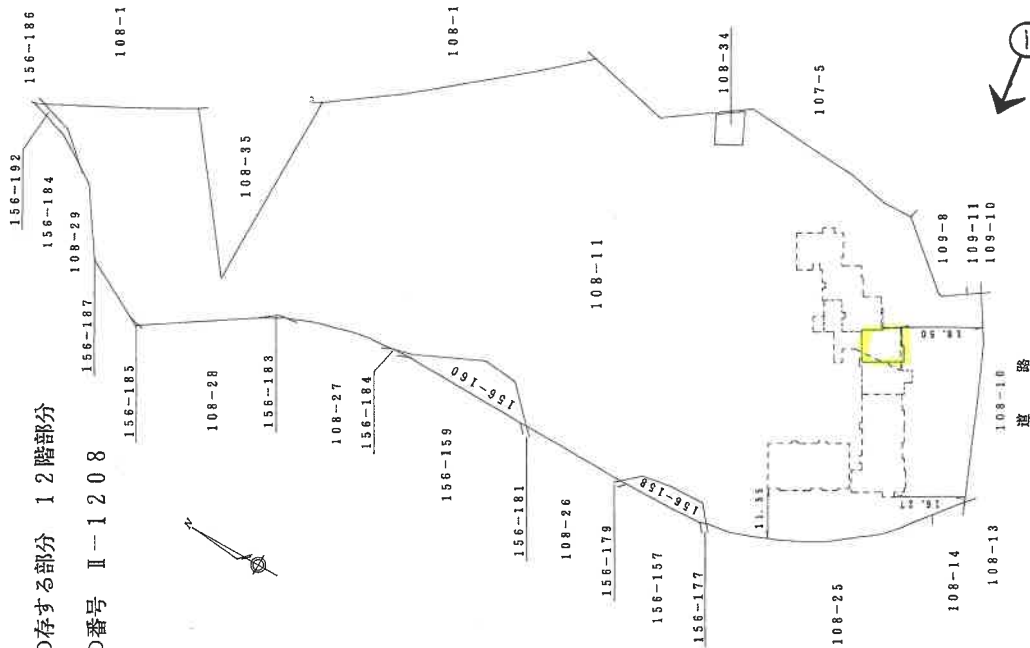
建物の存する部分 12階部分

建物の番号 II-1208



求積表

7.32 x	9.17=	67.1244
0.41 x	4.19=	1.7179
3.52 x	0.53=	1.8656
合 計		70.7079
床面積		70.70㎡



作 製 者

土地家屋調査士

(平成 8 年 11 月 15 日)

縮尺

1 / 250

申 請 人

縮尺

1 / 1250

地面図

承役地の地番 108-11

草津市(南笠町)字新池

望山五丁目

土地所在圖

字新池
108-11

字師子舞谷

三斜求積表

地番	85-11	N底	辺	高	さ	倍	面積
1		NO		5.67	2.76		15.6492
2		2		84.08	4.46		374.9968
3		3		81.38	6.71		546.0588
4		4		83.19	4.92		409.2848
5		5		88.34	1.39		122.7926
6		6		88.90	2.05		182.2450
7		7		89.74	3.41		306.0134
8		8		90.55	3.40		307.8730
9		9		90.59	0.16		14.4844
10		10		94.04	3.70		347.9480
11		11		5.13	2.65		13.0915
12		12		5.69	2.81		15.9989
13		13		5.69	2.43		13.6267
14		14		3.79	0.78		2.9862
15		15		6.85	0.21		1.2898
16		16		13.30	0.25		3.3250
17		17		5.66	2.54		14.3764
18		18		5.66	2.74		15.5094
		合計					2708.2656
		1 / 2					1354.1280
		坪					1354.14

平成七年春。四月七日受任。
榮壽八九一八号
地役権図面第 47 号

申請人

役者
地権

平成 7

7年10月27日 縮尺

製作

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

A 4判に縮小

200050

地役権図面

承役地の地番 156-158

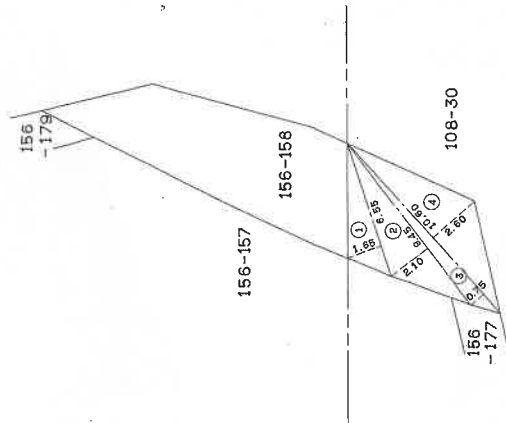
承役地の所在 草津市(南笠一町)字師子舞谷

笠山五丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
156-158	1	6.55 X	1.65 =	10.8075	
	2	9.45 X	2.10 =	19.8450	
	3	10.60 X	0.75 =	7.9500	
	4	10.60 X	2.60 =	27.5600	
	合計		66.1825		33.08 ㎡
	面積		33.08125	㎡	

*使用機種名 JEC GEO STATION システム



平成七年四月廿四日
草津市南笠一町字師子舞谷
笠山五丁目

申請人

地役権者

昭和 平成 年 月 日 縮尺 1/250

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6年11月15日 大津地方法務局

登記官



写真 ①



写真 ④



坪庭

写真 ②



和室

写真 ⑤



浴室

写真 ③



玄関横の「入」

写真 ⑥



洗面

写 真 ⑦



キッチン

写 真 ⑩



リビング・ダイニング

写 真 ⑧



キッチン後ろの「入」

写 真 ⑪



ベランダから

写 真 ⑨



洋室

平成 6 年 (ケ) 第 49 号
令和 6 年 11 月 6 日現地調査
令和 6 年 11 月 17 日評 価

大津地方裁判所 御中

評 価 書

<敷地権付マンション用>

評価人 不動産鑑定士

玉 瀧 光

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金6,330,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市笠山五丁目字新池 108 番地 11

建物の名称 メゾンドール瀬田・公園都市Ⅱ番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠山五丁目 108 番 11 の 2 の 1208

建物の名称 Ⅱ-1208

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 70.70 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 草津市笠山五丁目字新池 108 番 11

地 目 宅地

地 積 13754.96 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 158

地 目 宅地

地 積 85.09 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷 156 番 160

地 目 宅地

地 積 175.39 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷156番183

地 目 宅地

地 積 2.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷156番185

地 目 宅地

地 積 1.08平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷156番187

地 目 宅地

地 積 0.17平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 草津市笠山五丁目字師子舞谷156番192

地 目 宅地

地 積 16.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 253万6032分の7405



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

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「瀬田」駅の 南東方・道路距離約 3200 m 最寄バス停「クレスト草津前」の 南西方・約 370 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高速道路背後に戸建住宅、マンション、事業所等が存する地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 景観計画区域(住宅地ゾーン) 屋外広告物規制(第3種許可地域)
画 地 条 件	規模 14036.42㎡(公簿)、間口48m×奥行210m、不整形	
接面道路の状況	南東側で幅員約9mの舗装市道(南笠東42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	上 水 道	前面道路に本管あり
	ガ ス 配 管	前面道路に本管あり
	下 水 道	前面道路に本管あり
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性に関する調査 ①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。 ②昭和61年の住宅地図では池等となっており、平成9年、平成19年、平成29年の住宅地図では現在と同じマンションの敷地となっている。 ③分筆及び合筆前の土地登記簿及び閉鎖土地登記簿によると、地目は明治以降、溜池であり、昭和62年に雑種地、平成7年に宅地へと地目変更されている。また所有者については、明治以降、村中の所有であり、昭和59年に草津市南笠町で所有権保存登記され、昭和61年に草津市南笠町財産区に登記名義人表示更正がなされている。その後、昭和62年に株式会社三甲興産、平成3年4月に有限会社草津丸三住宅、同年12月にクボタハウス株式会社、平成7年に本件一棟の建物の敷地権として登記されている。	
特 記 事 項	・上記の用途地域は、敷地権の目的である土地のうち、南東側の名神高速道路の道路中心線から70m超、北東側の都市計画道路(平野南笠線)の計画区域の道路中心線から50m超の範囲についてのものであり、高速道路の道路中心線から70m以内、都市計画道路の計画区域の道路中心線から50m以内の用途地域は第1種住居地域である。 ・敷地権の目的である土地のうち、符号1及び符号2の一部には地役権が設定されており、上空には送電線路が通過している。	

(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、目的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、目的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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾンドール瀬田・公園都市Ⅱ番館
建物の用途	共同住宅、店舗 (総戸数350室) 居宅349室、店舗1室
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8年11月6日 新築 経過年数 : 28 年程度 経済的残存耐用年数 : 22 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート 造 地下1階付13階建
仕様	屋根 : ルーフィング葺 外壁 : モルタル吹付等 その他 :
設備等	エレベーター : 有(2基) 駐車場 : 351台 集会所 : あり その他の設備 : 駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : メゾンドール瀬田公園都市管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本住宅管理株式会社 管理形態 : 管理人 有 、 常駐 、 日勤 午前8時～午後8時
管理の状況	普通
特記事項	積立金 : 令和5年12月31日 現在、 315,237,766 円

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	12 階 (Ⅱ-1208 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	70.70 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス貼等 設 備 : 電気、水道、風呂、排水等 そ の 他 :
保守管理の状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 7,800円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 13,330円 (月額) 滞 納 額 : あり (2023年12月分～2024年11月分 243,960円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官作成の現況調査報告書の通り
特 記 事 項	・管理会社からの回答書によると、管理費及び修繕積立金の滞納残高(2023年12月～2024年11月分)は計243,960円(内訳 管理費 84,000円、修繕積立金 159,960円)が存する。 ・上記管理費等のほかに、駐車場使用料(月額金7,000円)、水道使用料(実費)の支払義務があり(管理規約24条等)、令和6年11月1日現在でこれらの滞納残高(2023年12月～2024年11月分)は計95,286円(内訳 駐車場使用料 84,000円、水道使用料 11,286円)が存する。 ・上記未払金については、包括承継人及び特定承継人も支払義務が生じることである。また未払金については、年利14%の遅延損害金と違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できるとの規定が存する(管理規約第57条)。 ・目的建物内では、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特段の損傷などは見受けられなかった。 ・関係人の陳述等から、目的建物は約15年前に全面的にリフォーム済みとのことである。 ・目的建物内には多数の動産類等が残置されている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
280,000	70.70	0.42	8,310,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 28年、経済的残存耐用年数 22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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.42$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
78,900	0.82	14,036.42	1.00	7,405/ 2,536,032	2,650,000

ア 標準画地価格

地価調査 草津(県)－5

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 79,000\text{円/㎡} \times 100.9 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 99 = 78,900\text{円/㎡}$$

◇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：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
100/ 98 × 100/ 101 × 100/ 100 × 100/ 100 = 100/ 99

イ 個 別 格 差：規模大▲10 形状▲7 一部高圧線下地▲2 (相乗積 82/100)
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。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ
8,310,000	2,650,000	1.01	11,070,000

ウ 個 別 格 差 : 階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
1.01 と判定した。

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	草津市:町名地番略	草津市:町名地番略
構 造	SRC・RC 造	SRC・RC 造
階	10 階 / 13 階	9 階 / 13 階
面 積	約 71.6 m ² (壁芯面積)	約 66.3 m ² (壁芯面積)
建 築 時 期	平成 8 年 11 月	平成 8 年 11 月
価 格 時 点	令和 3 年 10 月	令和 3 年 4 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	130,000 円/㎡	143,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	130,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.9}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	124,000
B	143,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.4}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	135,000

◇事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

◇時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

◇標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

◇地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

◇建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ
130,000	1.01	70.70	9,280,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

ウ 個別格差率：前記 1 (3) 積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (千円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円) ア+カ
	4年目期首 有効純収益 (千円) イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (千円) イ÷ウ=エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価値現価 (千円) エ×オ=カ	
1,643 (18.1%)	726	8.0%	9,080	0.81629	7,412 (81.8%)	9,060 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目
ア 総収益	支払賃料	960	960	950	950
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960	960	950	950
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	912	912	902	902
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	58	58	58	58
	長期計画修繕費	348	48	48	48
	公租公課	62	62	62	62
	損害保険料	8	8	8	8
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	476	176	176	176
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	476	176	176	176
ウ 経費率	(%) (運営支出／可能総収益)	49.58	18.33	18.53	18.53
エ 有効純収益	(ア－イ)	436	736	726	726
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	(エ×オ)	407	643	593	

注：1 総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み、将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

2 総収益及び総費用の各項目は、調査時点における近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した比準価格を中心に、物件の個別性を反映した積算価格を関連づけ、収益性を反映した収益価格を比較考慮のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	11,070,000	1.00	11,070,000
② 比 準 価 格	9,280,000	1.00	9,280,000
③ 収 益 価 格	—		9,060,000
④ 調整後の価格	9,620,000		

イ 占有減価修正： なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を定めた。

調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減 価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
9,620,000	1.00	0.70	0.94	1.00	6,330,000

イ 市 場 性 修 正： 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 競 売 市 場 修 正： 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)： 買受人の引受けとなるべき敷金等の預かり金を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 (草津(県)－5)
所 在 : 草津市笠山3丁目字笠山322番168
「笠山3－6－24」

価 格 : 79,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「南草津」駅の南方・道路距離約3300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 170㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西側7m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%)
防火地域の指定なし
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

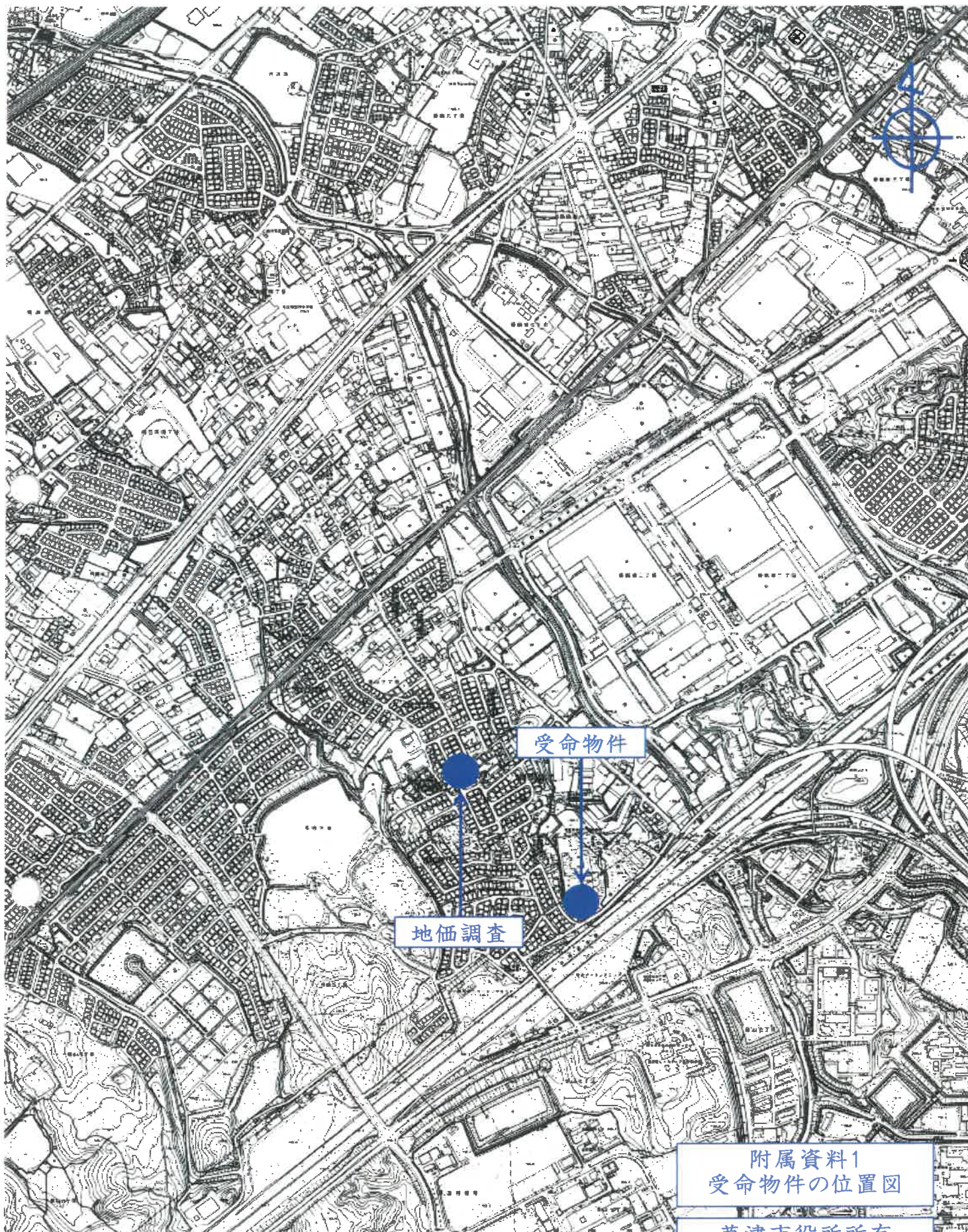
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 地 役 権 図 面 写 し
- 6 建物図面写し、各階平面図写し
- 7 建 物 間 取 図
- 8 写 真 撮 影 位 置 図
- 9 現 況 写 真

固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 土地 : 500,159,749円 (×7405/ 2536032)

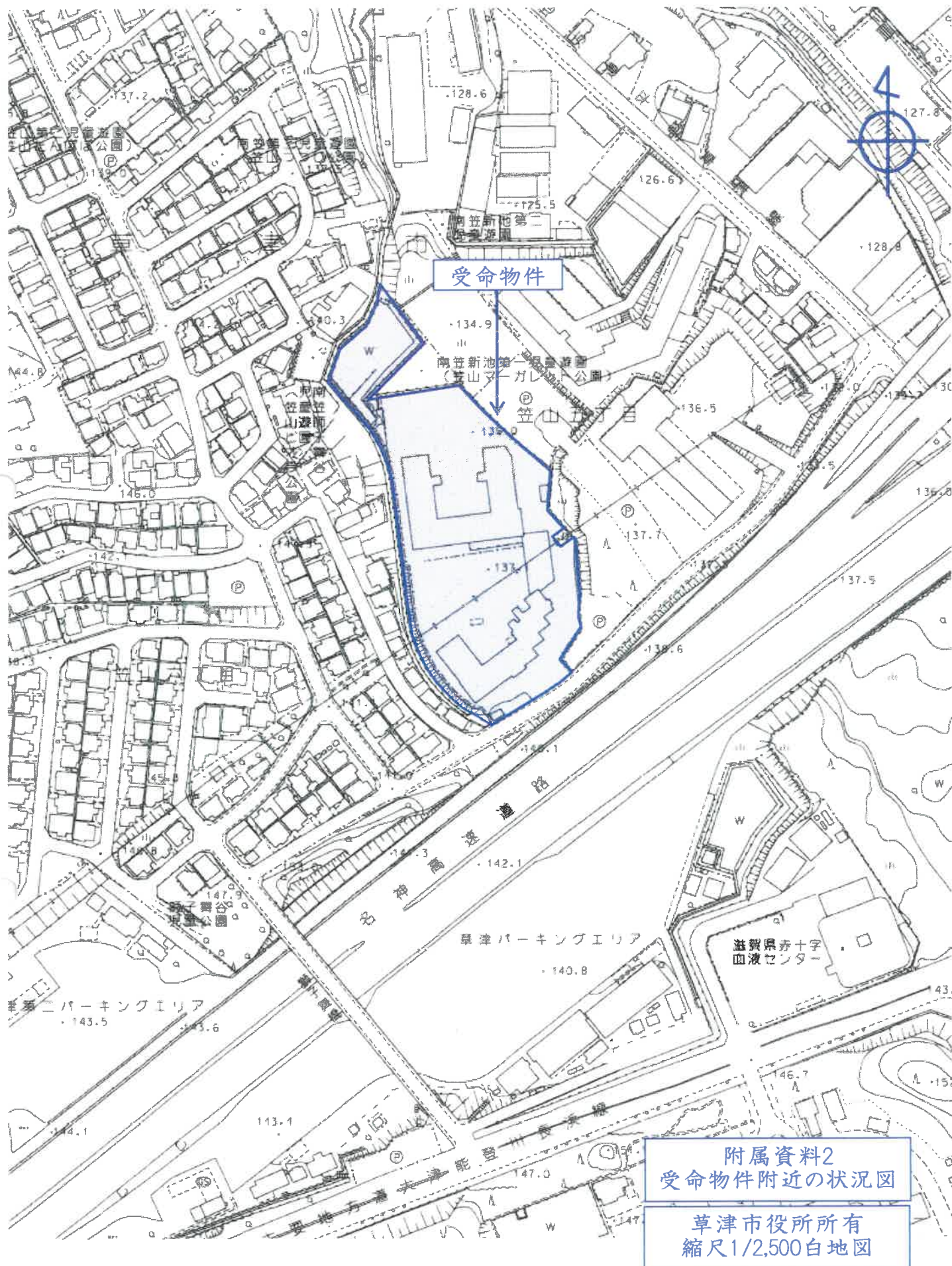
物件1 建物 : 5,588,602円

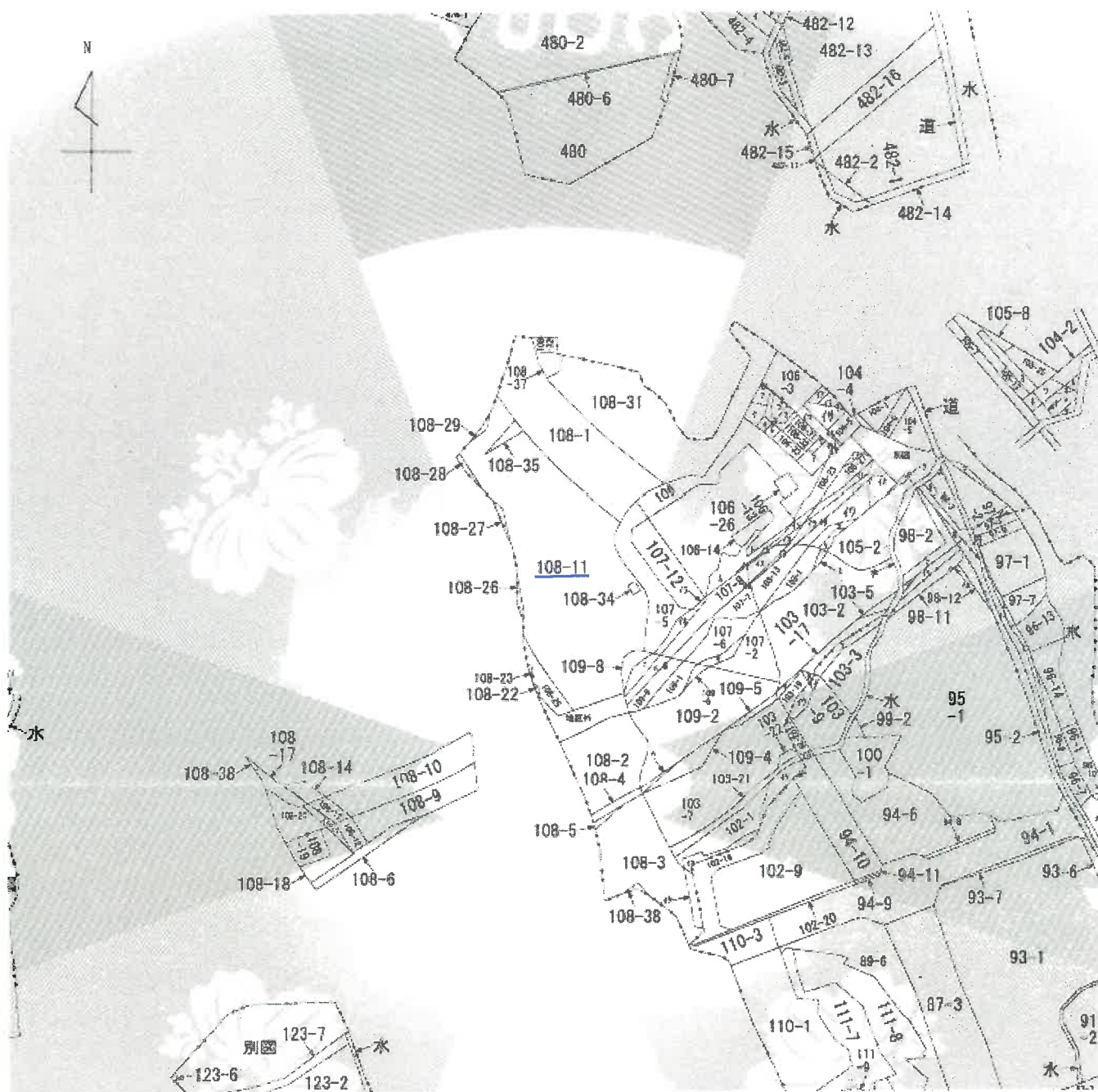
以 上



附属資料1
受命物件の位置図

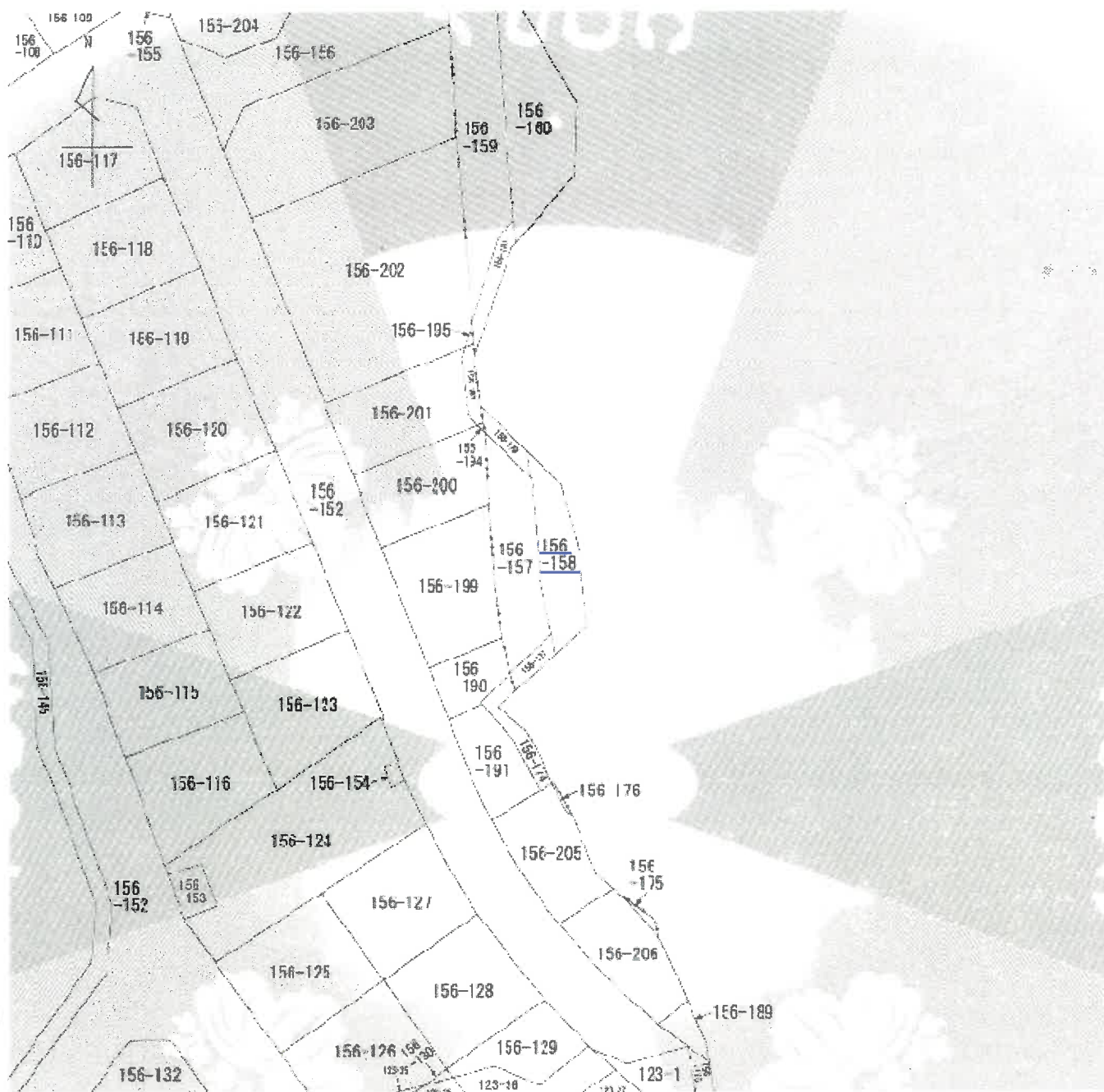
草津市役所所有
縮尺1/10,000白地図





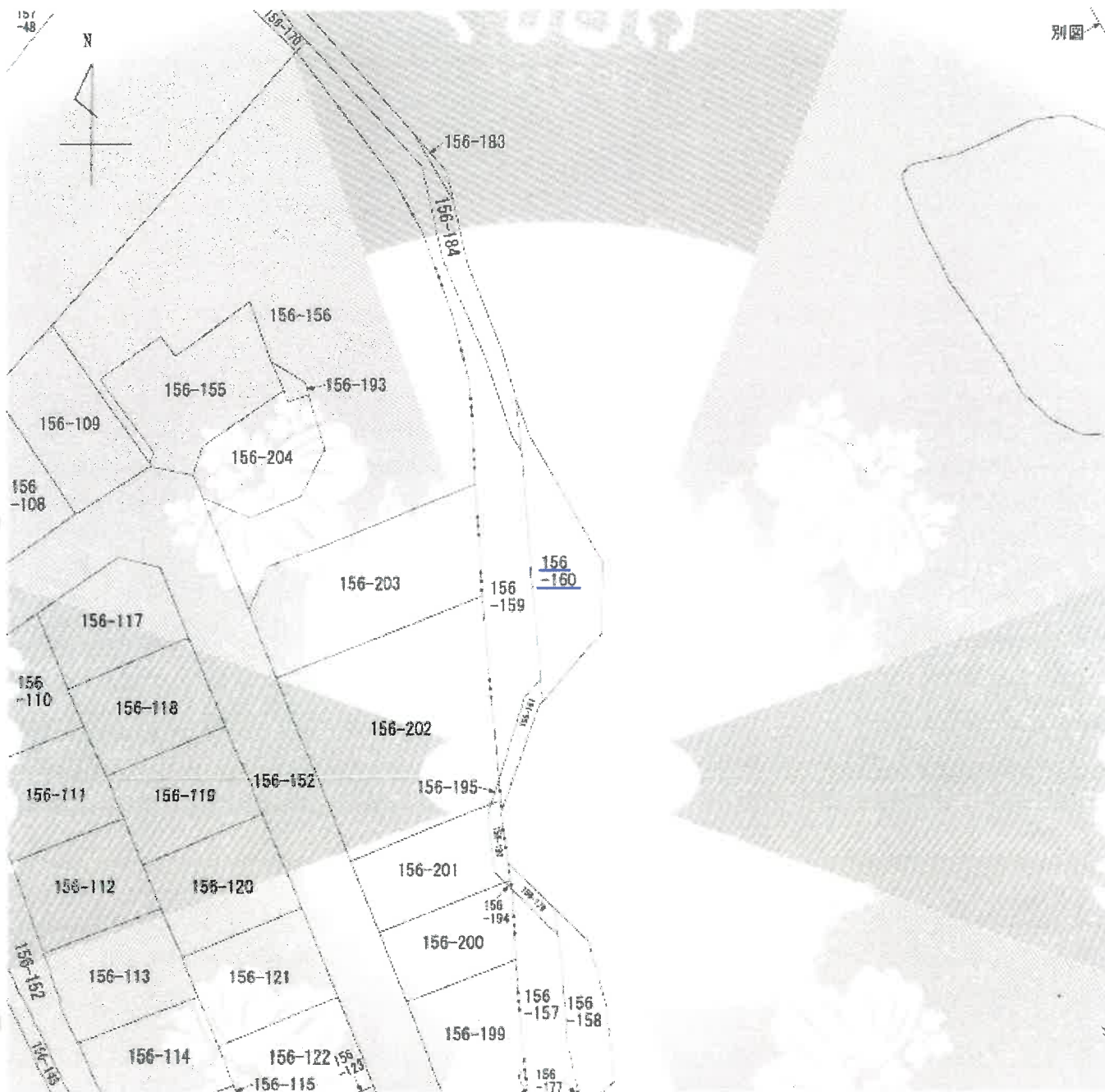
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



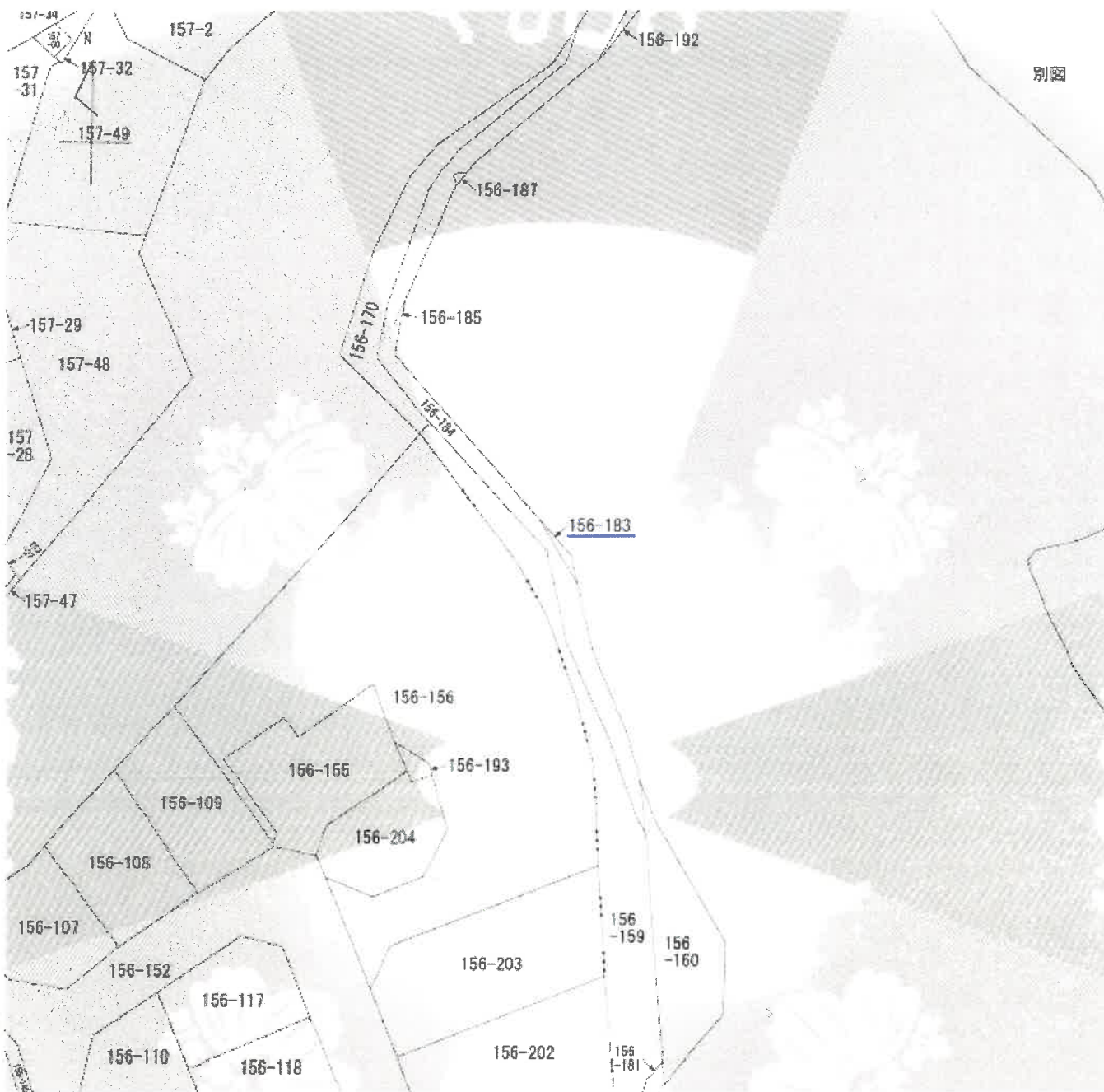
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



縮尺不明
A3をA4に縮小

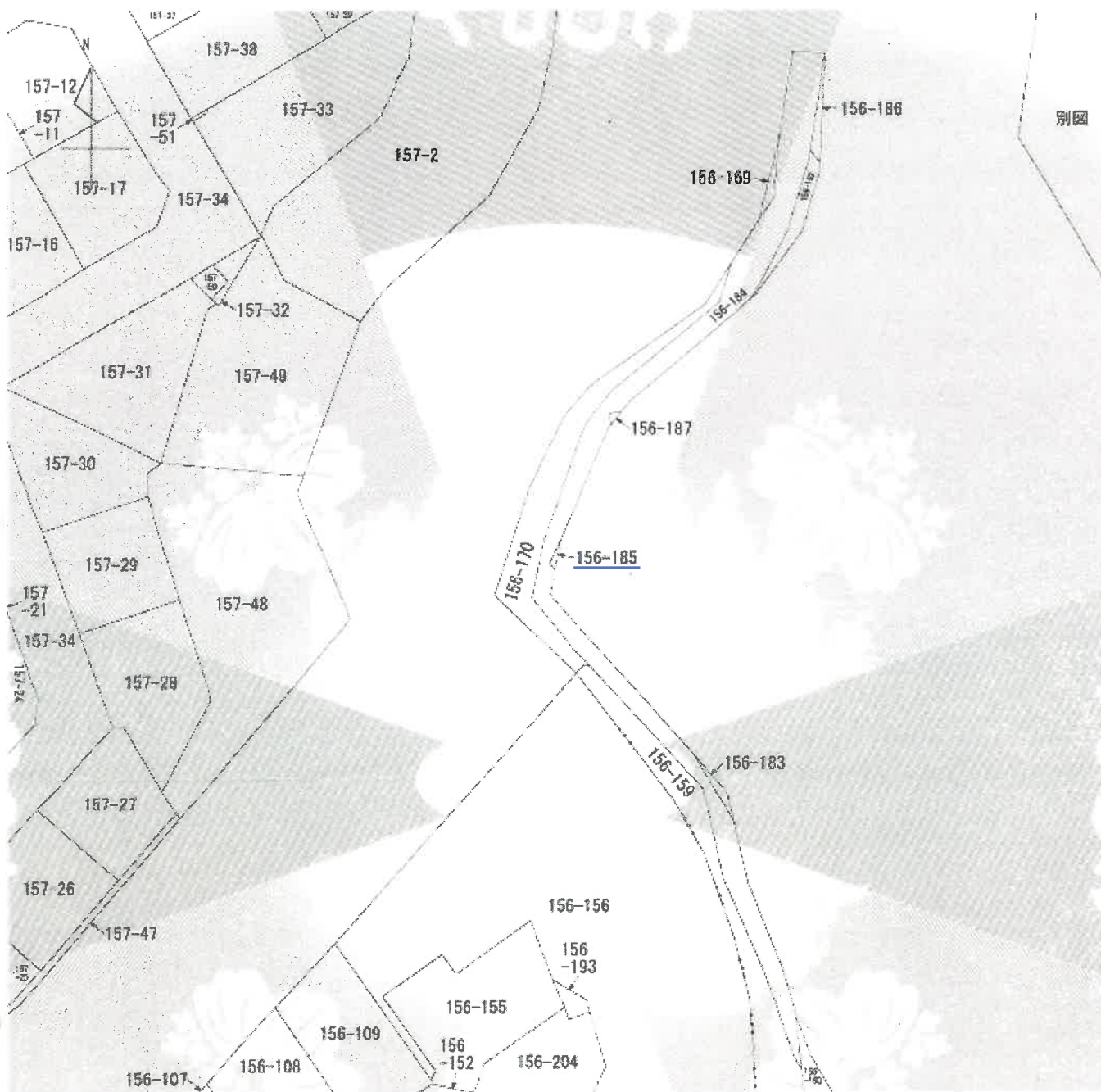
附属資料3
公図写し



別図

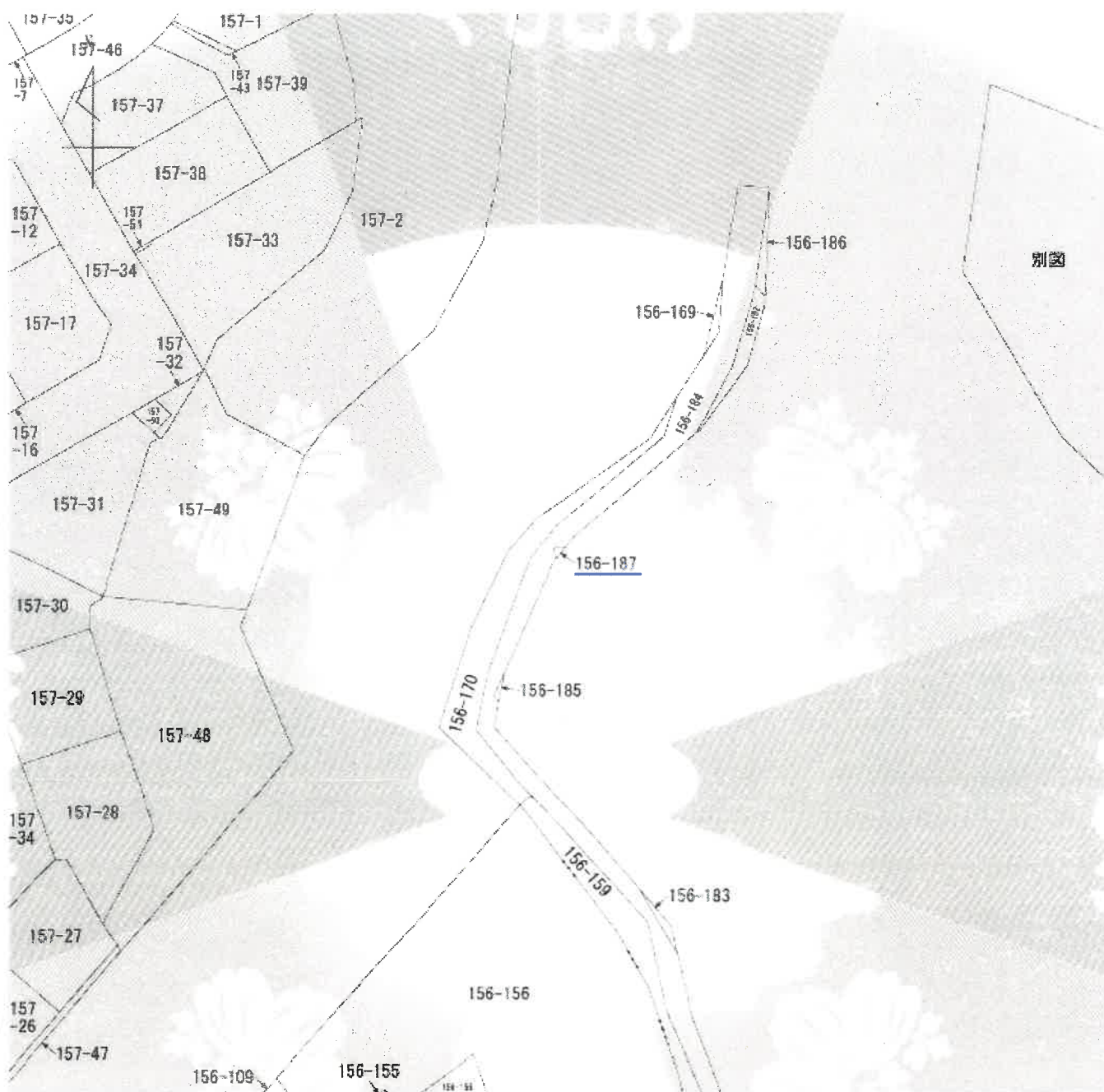
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



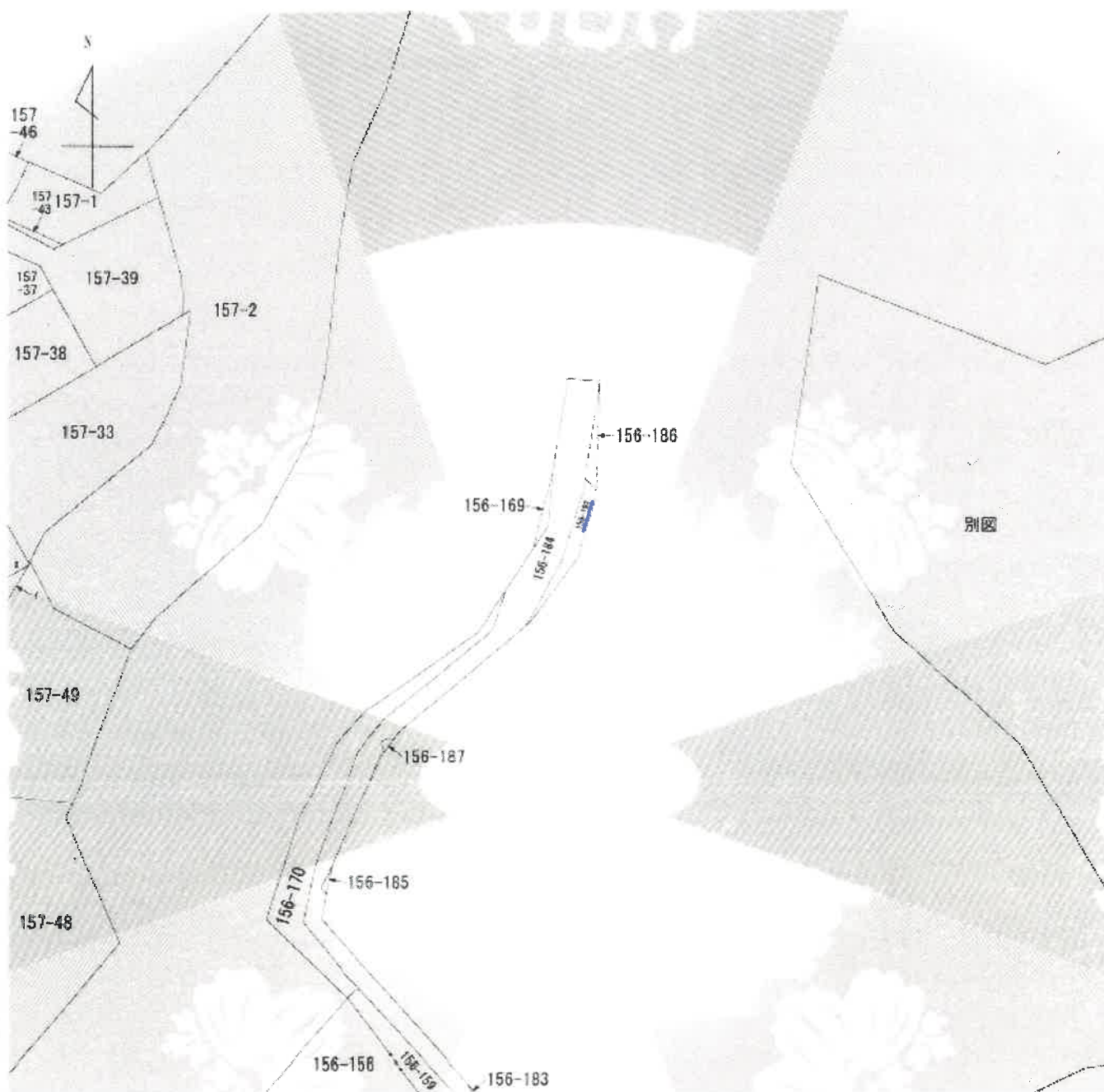
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



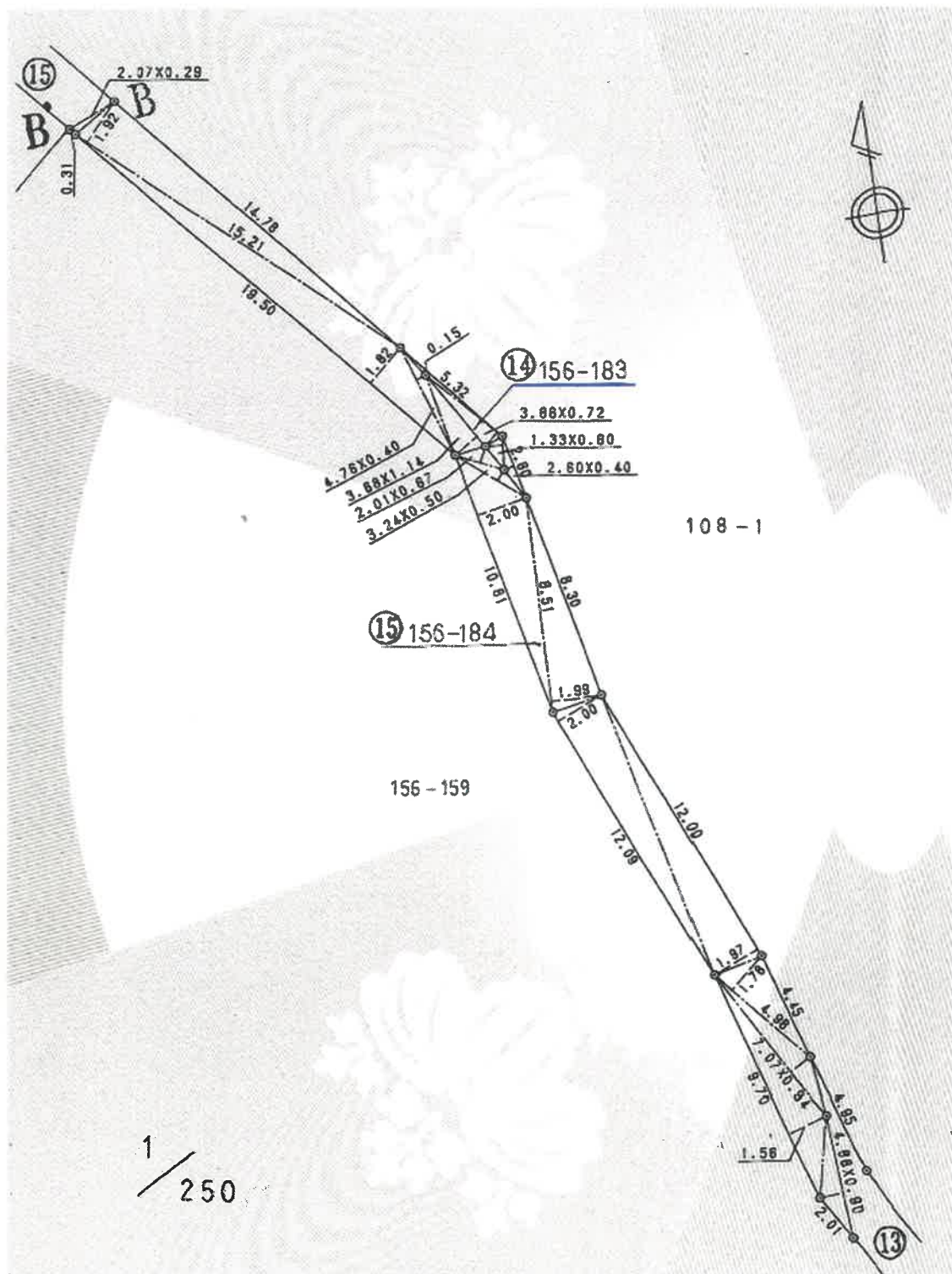
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

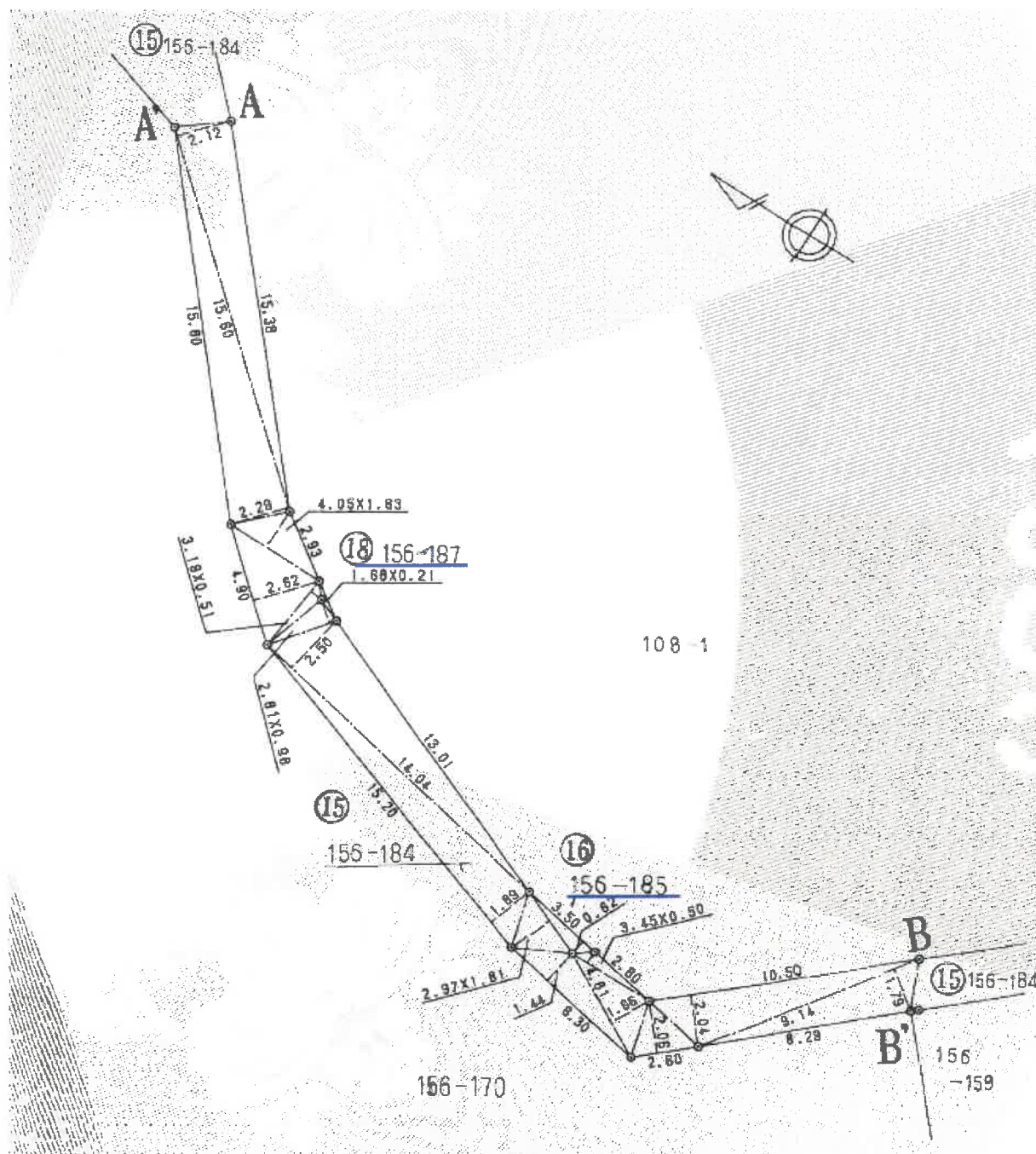


⑭ 地番 158-183 笠山五丁目

符号	底辺	高さ	積
1	2.80	0.40	1.040000
2	1.33	0.88	0.877800
3	3.88	0.72	2.779200
4	5.32	0.15	0.798000
		合計	5.485000
		面積	2.747500
		地積	2.74 m ²

縮尺1/250

附属資料4
地積測量図写し



①⑥ 地番 156-185 笠山五丁目

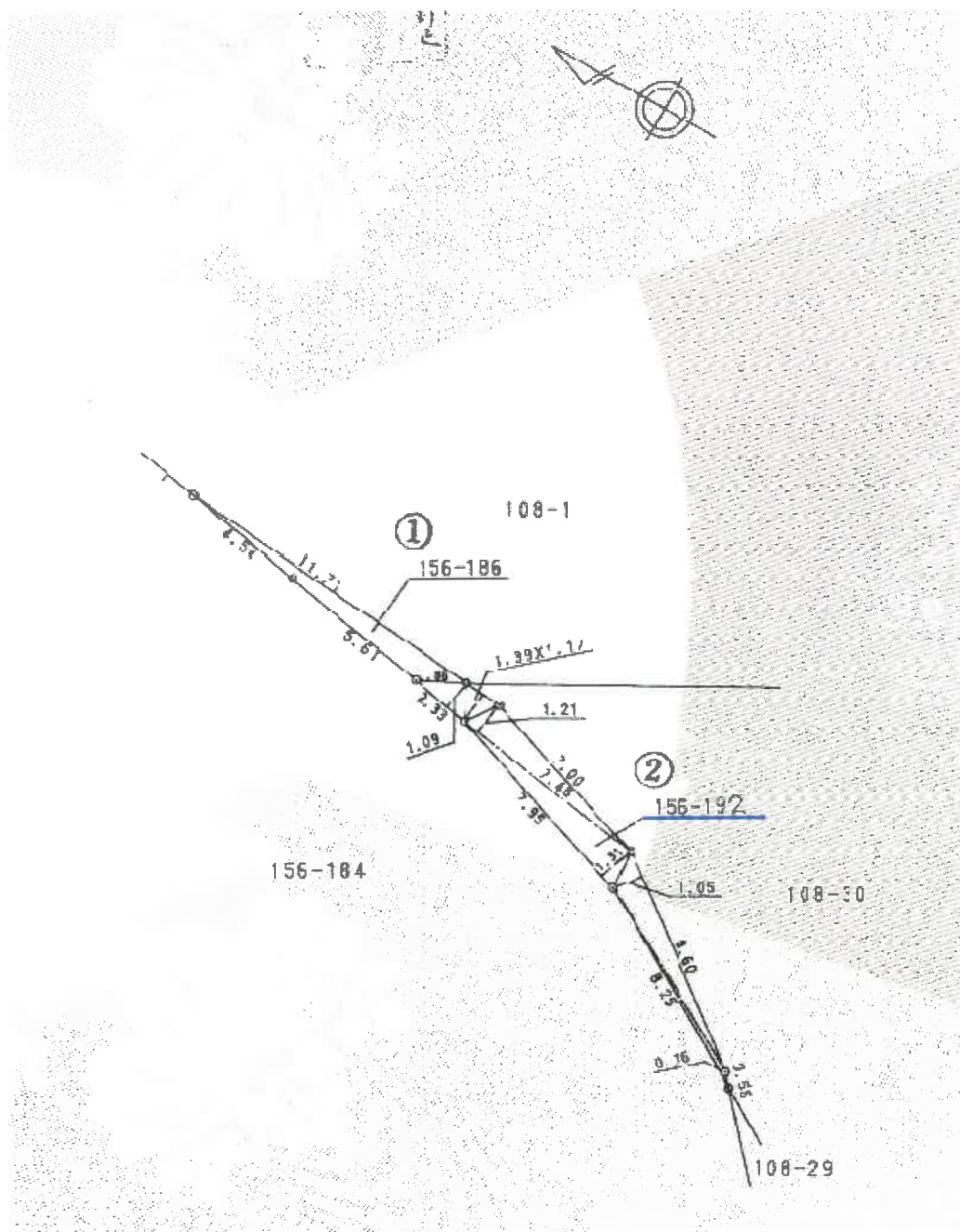
符号	底辺	高さ	積
1	3.50	3.82	2.170000
		合計	2.170000
		面積	1.085000
		地積	1.08 ㎡

①⑧ 地番 156-187 笠山五丁目

符号	底辺	高さ	積
1	1.68	0.21	0.352800
		合計	0.352800
		面積	0.176400
		地積	0.17 ㎡

縮尺1/250

附属資料4
地積測量図写し



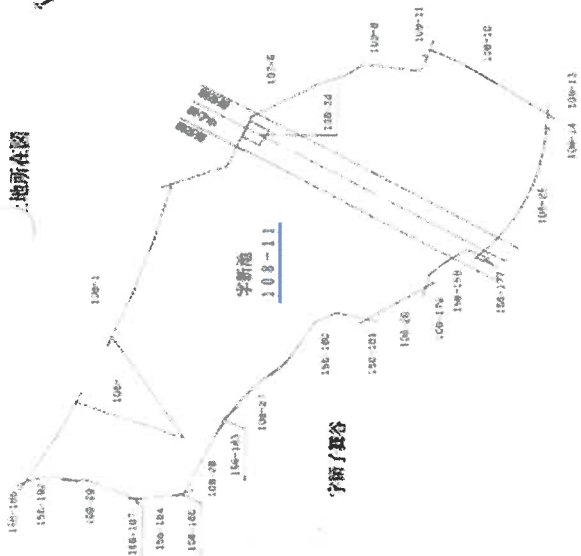
②

地番	156-192		
符号	底辺	高さ	積
1	2.33	1.09	2.539700
2	1.39	1.17	.626300
3	7.48	1.21	9.050800
4	7.95	1.31	10.414500
5	8.60	1.05	9.030000
6	8.25	0.16	1.320000
		合計	33.981300
		面積	16.990650
		地積	16.99 m ²

縮尺 1/250

附属資料4
地積測量図写し

地所在図



二 斜 求 積 表

NO	底 辺	高 さ	積 面 積
1	2.81	2.76	7.7556
2	2.81	2.76	7.7556
3	2.81	2.76	7.7556
4	2.81	2.76	7.7556
5	2.81	2.76	7.7556
6	2.81	2.76	7.7556
7	2.81	2.76	7.7556
8	2.81	2.76	7.7556
9	2.81	2.76	7.7556
10	2.81	2.76	7.7556
11	2.81	2.76	7.7556
12	2.81	2.76	7.7556
13	2.81	2.76	7.7556
14	2.81	2.76	7.7556
15	2.81	2.76	7.7556
16	2.81	2.76	7.7556
17	2.81	2.76	7.7556
18	2.81	2.76	7.7556
合 計			139.8008
1/2			69.9004
地 積			139.8008

縮尺1/500

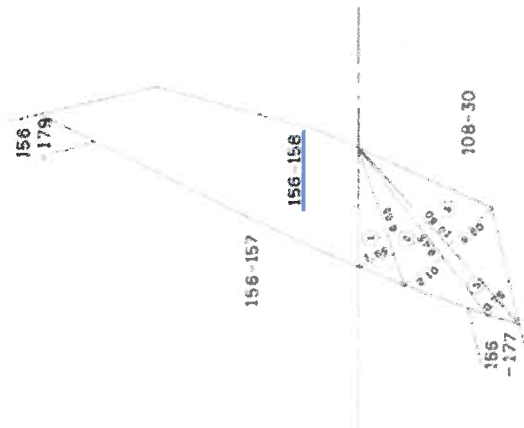
A3をA4に縮小

附属資料5
地役権図面写し

二 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	積面積	総積
156-158	1	6.55 x	1.65 =	10.8075	
	2	9.45 x	2.10 =	19.8450	
	3	10.60 x	0.75 =	7.9500	
	4	10.60 x	2.60 =	27.5600	
合計		面積		66.1625	33.08 m ²

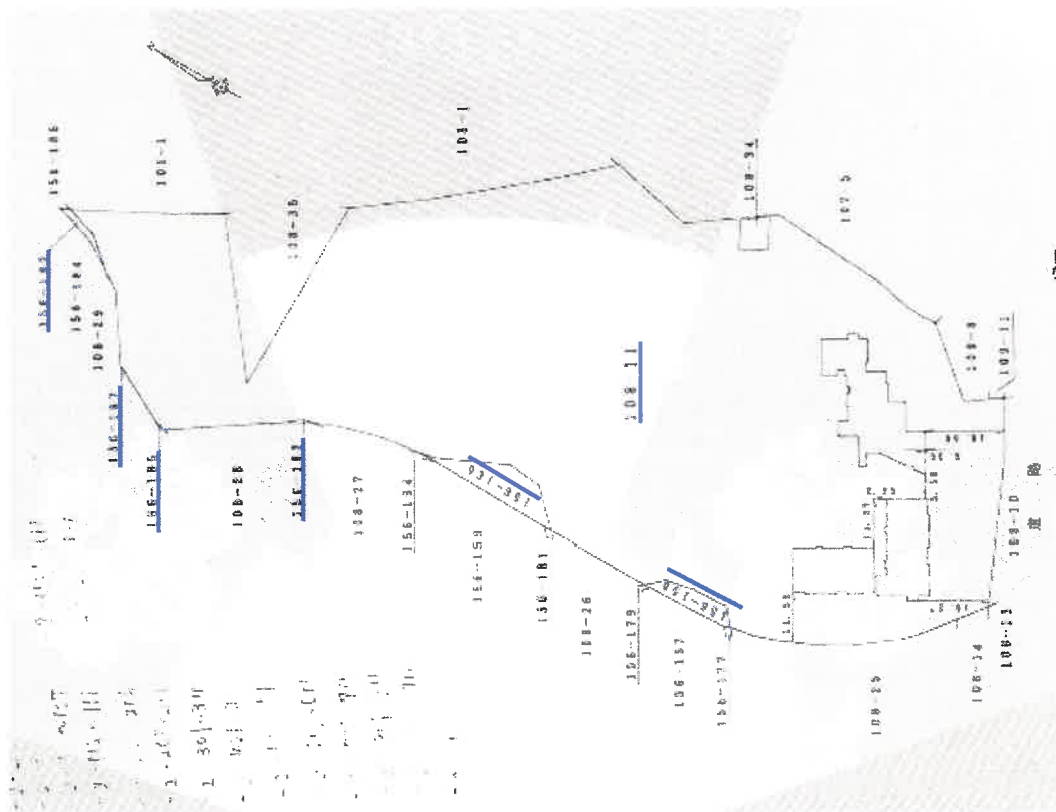
*使用機器名 JEC GEO STATION システム



縮尺1/250

A3をA4に縮小

附属資料5
地役権図面写し



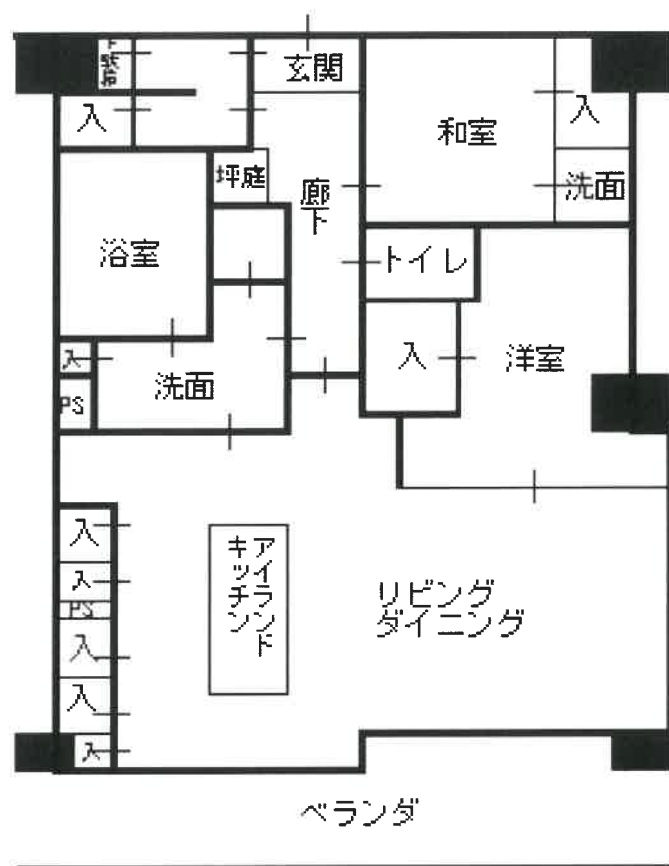
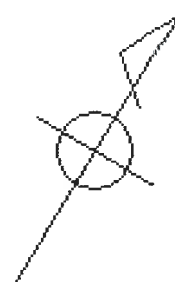
縮尺1/1250

A3をA4に縮小

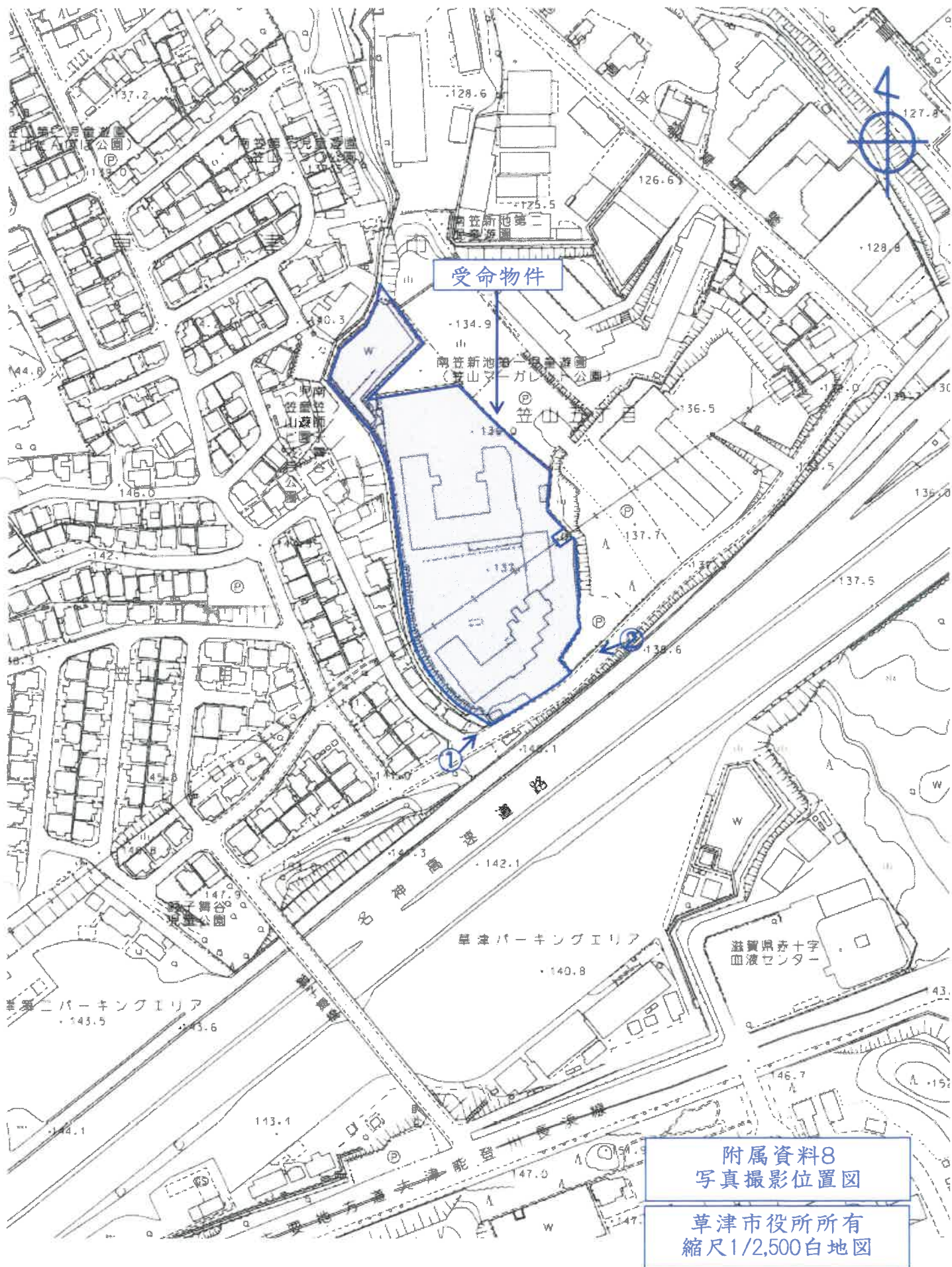
附属資料6
建物図面、各階平面図写し

A3をA4に縮小

建築物図面、各階平面図等



附属資料7
建物間取図



①

一棟の建物



②

一棟の建物



(専有部分)



附属資料9
現況写真