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　5年（ケ）第　　70号

期　間　入　札　の　公　告

令和　7年　7月　8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　7月２２日　午前　9時００分から 令和　7年　7月２９日　午後　5時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　7年　8月　5日　午前１０時００分 大津地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　7年　8月２６日　午前１０時００分 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　8月　8日　午前１０時００分から 令和　7年　8月　8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　7月　8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。

516

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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～4	3,150,000 2,520,000	一括	630,000	35,398	0
2	710,000				
3	950,000				
4	1,490,000				

備考

11

物　件　目　録

2	所　　在	守山市立田町字村ノ内
	地　　番	１４３４番1
	地　　目	宅地
	地　　積	１３０．８２平方メートル
3	所　　在	守山市立田町字村ノ内
	地　　番	１４３５番
	地　　目	宅地
	地　　積	１７５．７０平方メートル
4	所　　在	守山市立田町字村ノ内　１４３５番地、１４３４番地１
	家屋　番号	１４３５番
	種　　類	居宅
	構　　造	軽量鉄骨・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	床 面 積	1階　９５．７３平方メートル 2階　４０．０２平方メートル

令和　5年（ケ）第　　70号

物　件　明　細　書

令和　6年10月21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2～4】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号2～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

11

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物　件　目　録

２	所　　在	守山市立田町字村ノ内
	地　　番	１４３４番１
	地　　目	宅地
	地　　積	１３０．８２平方メートル
３	所　　在	守山市立田町字村ノ内
	地　　番	１４３５番
	地　　目	宅地
	地　　積	１７５．７０平方メートル
４	所　　在	守山市立田町字村ノ内　１４３５番地、１４３４番地１
	家屋　番号	１４３５番
	種　　類	居宅
	構　　造	軽量鉄骨・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	床　面　積	１階　９５．７３平方メートル ２階　４０．０２平方メートル

令和　５年(ケ)第　　７０号
令和　６年　１月　９日受理
令和　6年　3月　1日提出

現況調査報告書（その２）

大津地方裁判所
執行官　和　田　考　博

（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　５年（ケ）第　　　７０号

物　件　目　録

１　所　　　在　　守山市立田町字村ノ内

地　　　番　　１４３８番

地　　　目　　宅地

地　　　積　　２４７．６１平方メートル

所有者　Ａ

２　所　　　在　　守山市立田町字村ノ内

地　　　番　　１４３４番１

地　　　目　　宅地

地　　　積　　１３０．８２平方メートル

所有者　Ａ

３　所　　　在　　守山市立田町字村ノ内

地　　　番　　１４３５番

地　　　目　　宅地

地　　　積　　１７５．７０平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　　在　　守山市立田町字村ノ内　１４３５番地、１４３４番地１

家屋　番号　　１４３５番

種　　　類　　居宅

構　　　造　　軽量鉄骨・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　９５．７３平方メートル
　　　　　　　２階　４０．０２平方メートル

所有者　A

５　所　　　在　　守山市立田町　１４３８番地

家屋　番号　　１４３８番の１

種　　　類　　居宅・作業所

構　　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　１１７．９９平方メートル
　　　　　　　２階　１１９．５２平方メートル
　　　　　　　３階　１１０．９９平方メートル

所有者　B

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件２，３
現況地目	■宅地（物件２，３）　□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」のとおり
建物	物件４
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」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □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	■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　表札等の表示

目的建物の玄関に，目的物件所有者名を記した表札と，家族名を記した表示物が存在した。

2　目的土地について

(1)　目的土地の形状等

ア　法務局に備え付けられた物件２の土地の地積測量図は、残地扱いのもので，物件３の土地については、地積測量図は備え付けられていなかった。

イ　そこで，９枚目の建物図面を参考にして，現地で目的土地の境界明示物等を確認したところ，南西側境界は不明確であり，ブロック塀の端が境界であれば，添付写真③のとおり，カーポートの庇が道路部分に越境している可能性があるものと考える。

ウ　目的土地には正確な境界明示物はなく、正確な土地の境界については、専門家の調査を要すると考える。

(2)　目的土地の状況等

ア　目的土地は目的建物の敷地として利用されている。

イ　目的土地の南西側空地部分にカーポートが設置されているが，同カーポートの支柱は，目的土地に固定されており，目的土地に符合した工作物であると考える。

ウ　目的建物内では，目立った傾きは認められなかったが，目的土地の北東側の石積みにやブロック塀に亀裂が認められた。

3　目的建物について

(1)　目的建物の形状等

目的建物の形状は，おおよそ１１枚目の間取図のとおりであり，その形状を９枚目の各階平面図の形状と比較したところ，それらの形状は、概ね合致していると認められた。

(2)　目的建物の損傷等

ア　目的建物は経年相当の傷みや汚れが認められたほか，床の撓みや，１階和室の天井板部分に雨漏り跡が認められた。（添付写真④）

イ　目的建物内で，猫を飼っており，２階の部屋では，動物臭が認められた。

4　前面道路について

評価人の調査によると，目的物件は，南東側で建築基準法第４２条２項（幅員約３ｍ）道路に，南西側では，建築基準法第４２条１項１号（幅員約４．３ｍ）道路に面しているとのことであった。

また，目的物件の北東側には，里道が存在していた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳 述 内 容 等
■所有者の息子	〔関係人の陳述の要旨〕 ア　目的物件には，私達家族で居住しています。 イ　目的土地の南西側に，カーポートの庇が越境していないかとのお尋ねですが，境界について私は知りません。 　しかし、父の性格から，越境して建てる事はなく、ブロック塀を控えて建てたと思われます。 エ　石積の擁壁の損傷は，あまり気にしていなかったのですが，恐らく阪神大震災の時に出来たのではないかと思います。

（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
R6年1月9日（火） 15：00－15：05	大津地方法務局	目的物件の登記及び各種図面の確認
R6年1月12日（金） 12：50－13：00	物件所在地	目的物件の概況及び占有状況の確認
R6年1月12日（金） 13：20－13：30	守山市役所	目的物件の地番図、間取図等を請求
R6年2月1日（木） 10：30－11：20	物件所在地	評価人と帯同で目的物件の調査 所有者の家族と面談
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。

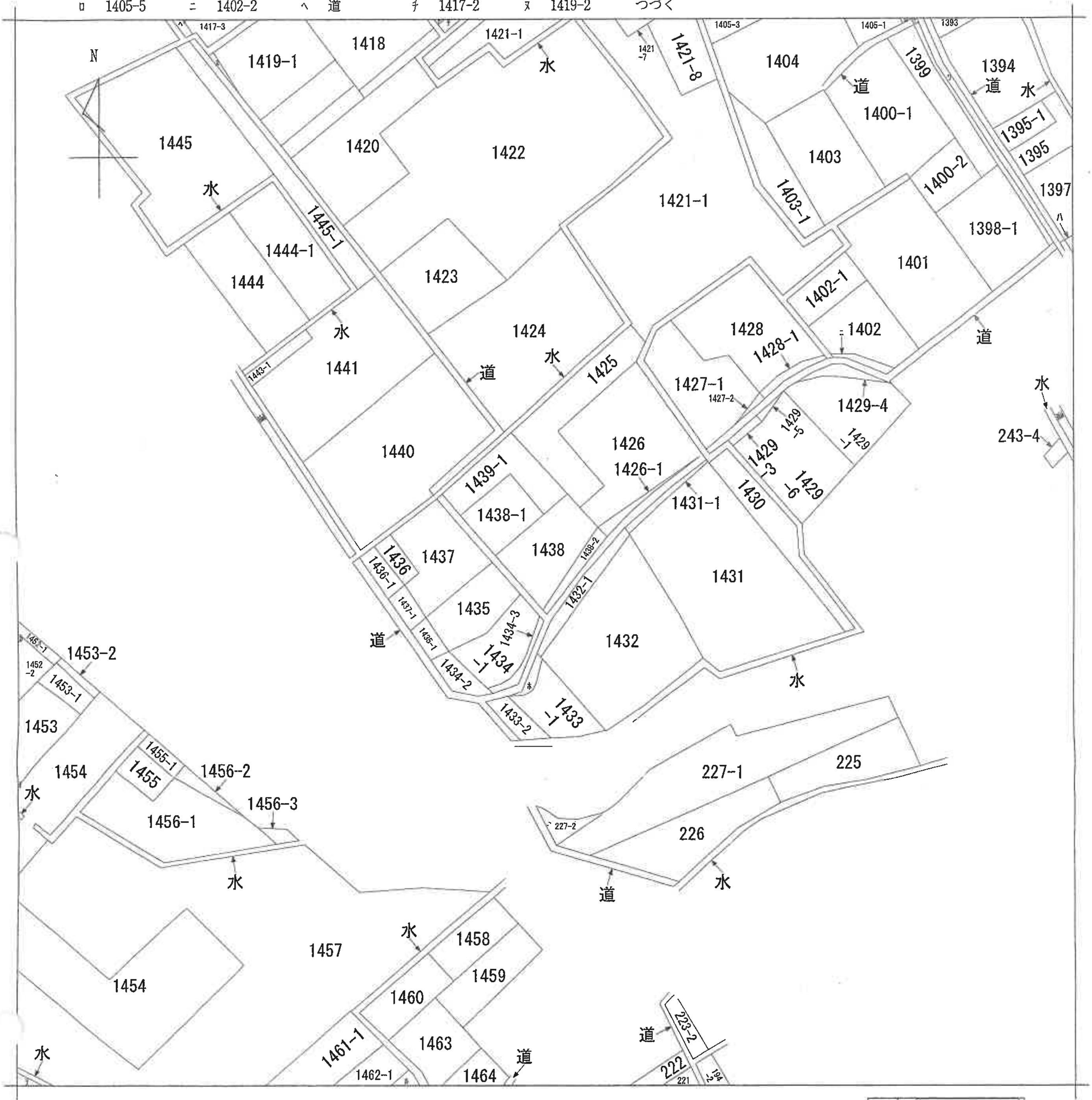
☐　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　　　　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐　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

イ 道	ハ 1396-1	ホ 1433-3	ト 1417	リ 1417-4	ル 1467-1
ロ 1405-5	ニ 1402-2	ヘ 道	チ 1417-2	ヌ 1419-2	つづく



A 立田町
B 立田町

請求部分	所　在	守山市立田町字村ノ内		地　番	1438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			

A4判に縮小

（7枚目）

請求番号：3-1
(1/2)

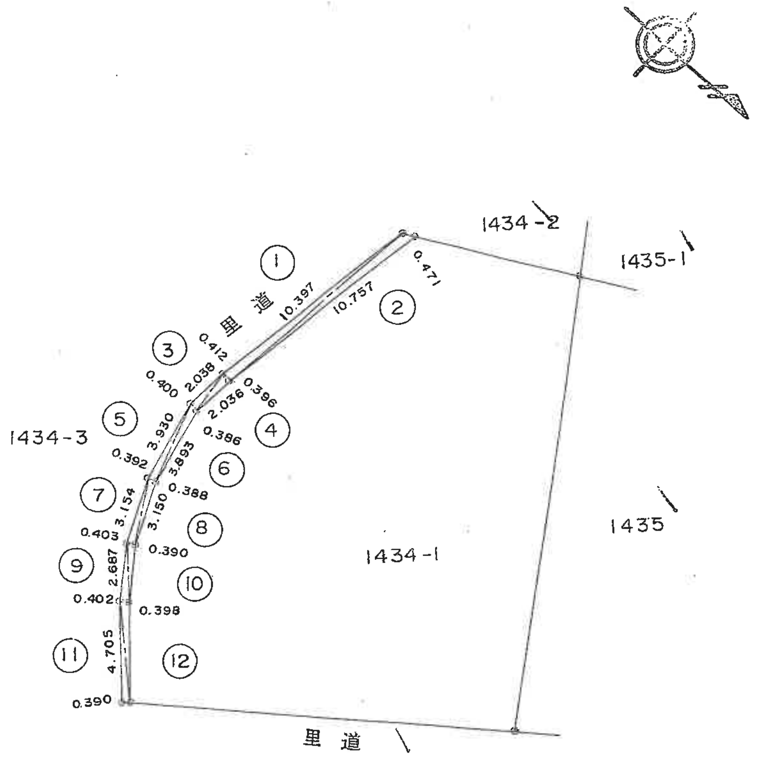
登記年月日：昭和62年3月28日

0015014

地 積 測 量 図

地　番	1434-1 3
土地の所在	守 山 市 立 田 町 字 村 ノ 内

S.62. 2. 28



地番； 1434-3

符号	底辺	高さ	積
1	10.397	0.412	4.283564
2	10.757	0.471	5.066547
3	2.038	0.400	0.815200
4	2.036	0.396	0.806256
5	3.930	0.392	1.540560
6	3.893	0.386	1.502698
7	3.154	0.403	1.271062
8	3.150	0.388	1.222200
9	2.687	0.402	1.080174
10	2.687	0.390	1.047930
11	4.705	0.390	1.834950
12	4.705	0.398	1.872590
		合計	22.343731
		面積	11.1718655
		坪数	3.379489

1434-1

142.00 − 11.1718655 = 130.8281345 m²

[redacted]

作製者	[redacted] (昭和 62年 1 月24日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：3-3

A4判に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成17年10月13日

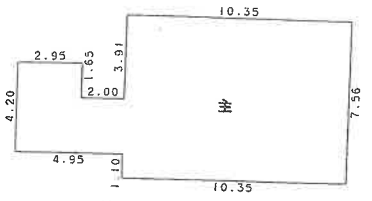
[redacted] 各階平面図 [redacted]

平成17.10.13

家屋番号	1435番
建物の所在	守山市立田町字村ノ内1435番地，1434番地1

建物図面 2012093

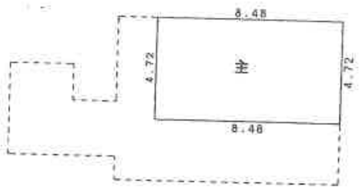
1階



求積表

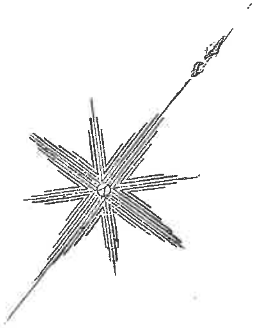
4.20 ×	2.95	=	12.3900	
2.55 ×	2.00	=	5.1000	
7.56 ×	10.35	=	78.2460	
		合計	95.7360	
		床面積	95.73	㎡

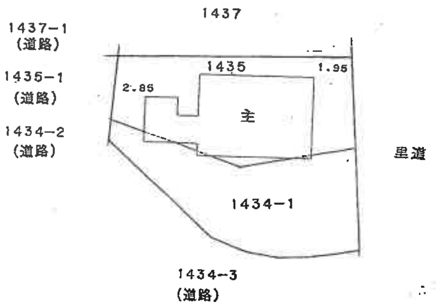
2階



求積表

4.72 × 8.48 =	40.0256	
	40.0256	
床面積	40.02	㎡





(タケザワ製)

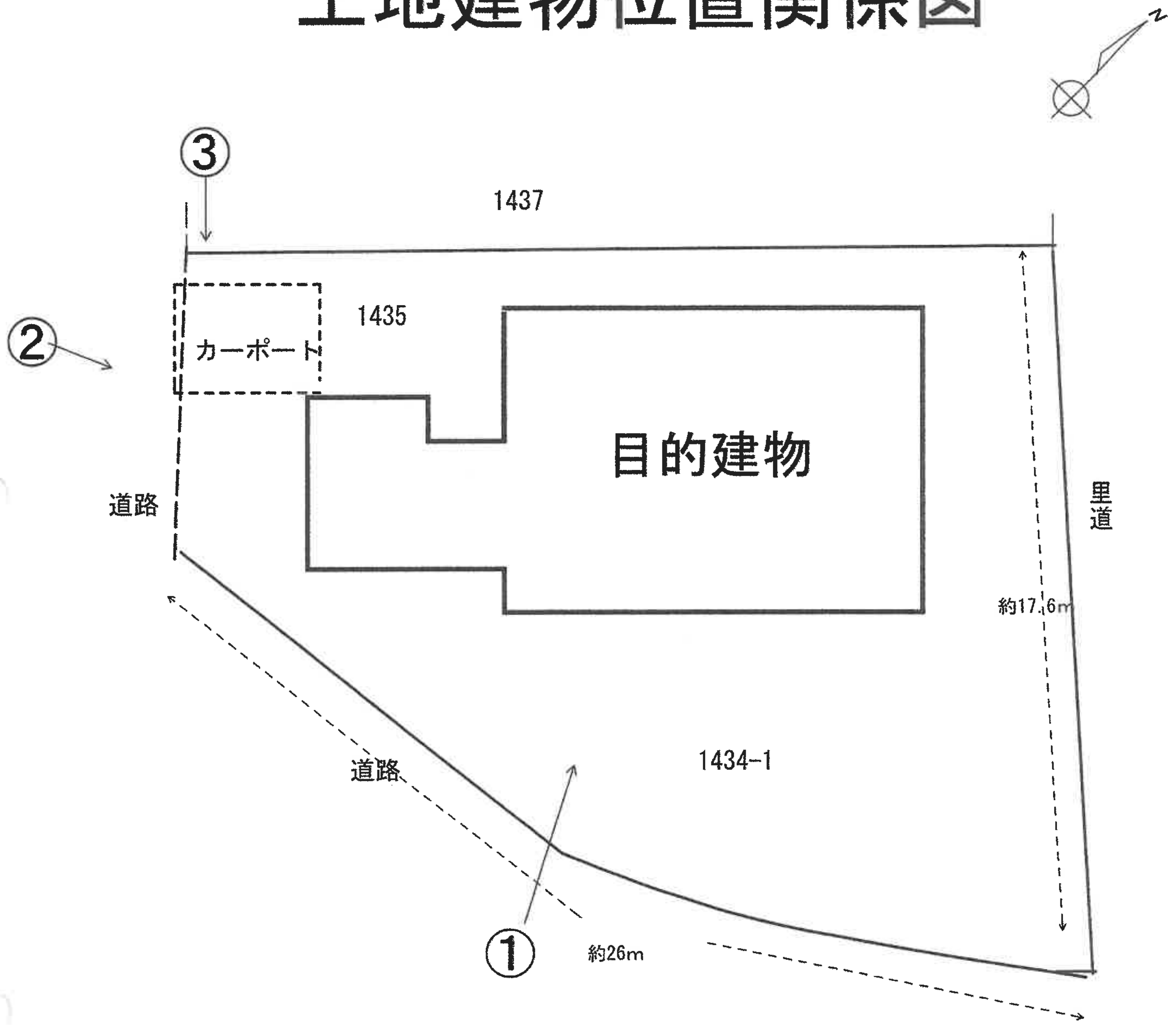
作製者	[redacted] (平成17年10月12日作製)	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]	縮尺	1/500	

A4判に縮小

請求番号：3-5

(9枚目)

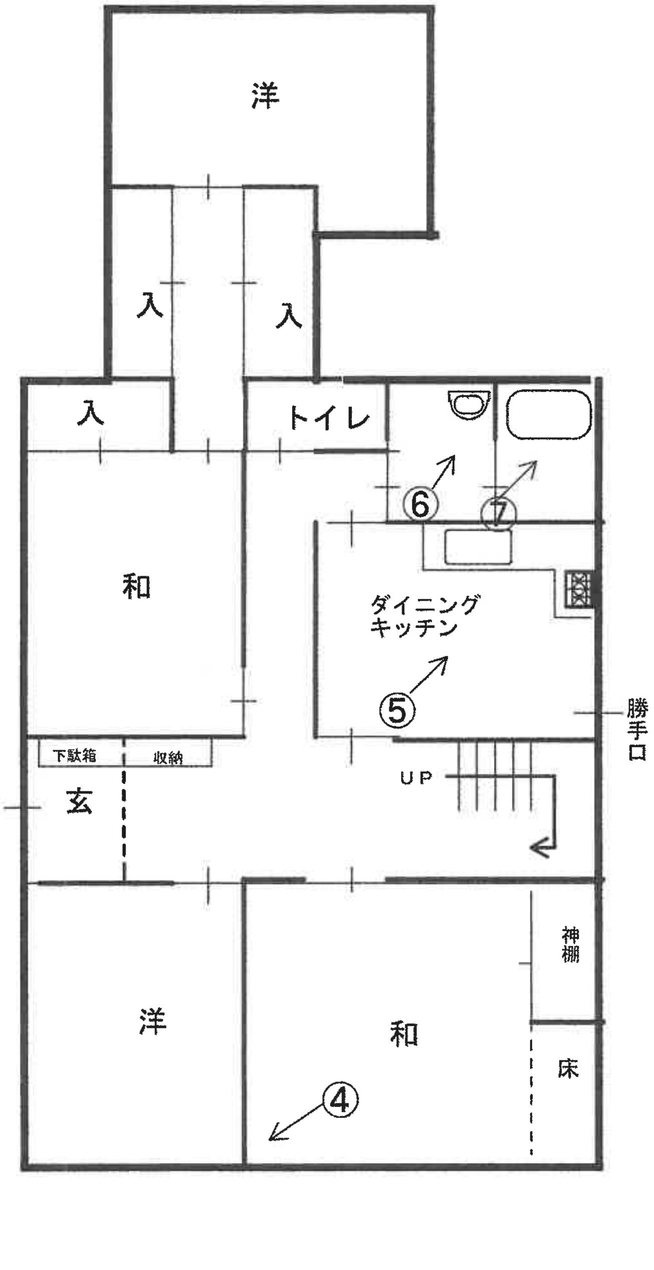
土地建物位置関係図

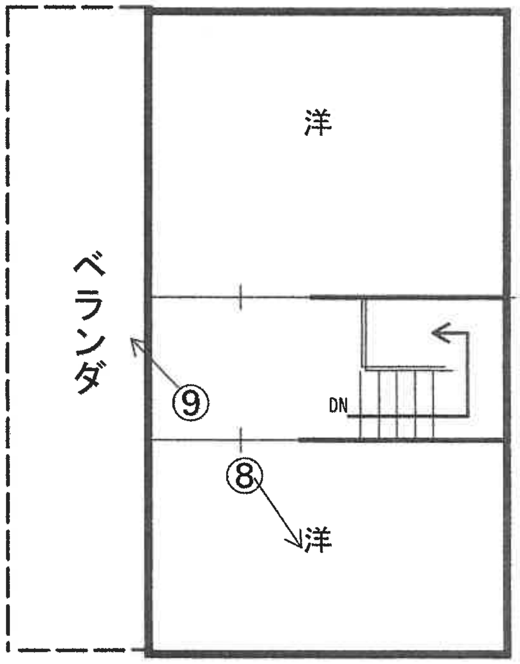


←○ 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

間取図





1階

2階

←○ 写真撮影位置・方向

（11 枚目）

写真　①

写真　②

写真　③

写真　④

写真　⑤

写真　⑥

写真　⑦

写真　⑧

写真　⑨

令和 5 年　（ケ） 第　70号
物件 2、3、4
令 和 6 年 2 月 1 日 現地調査
令 和 6 年 2 月 1 5 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
高　橋　靖　展

第1　評価額

一　括　価　格	
金 3,150,000 円	
内　訳　価　格	
物件2（土地）	金 710,000 円
物件3（土地）	金 950,000 円
物件4（建物）	金 1,490,000 円

1　一括価格は、物件2，3，4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

2　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3　物件2，3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2　評価の条件

1　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しをうけるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登　記	現　況
2	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	
3	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	
4	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
2 3	【土地】 ①地積測量図は、残地による図面であり、1434番1のみの残地求積が表示されている。なお、1435番土地については、本件土地外と推定される位置に記載されているが、その理由については、不明であった。 現地において、本件土地の範囲を測ったところ、登記数量より若干大きかったが、境界杭等がなく、正確には隣地境界確定のうえ、測量することが必要である。 ②道路との南西側道路との境界が判然としない。 ③石積の擁壁やブロック塀の複数個所にクラックが認められる。関係人によれば、建物自体も若干傾いているのではないか、とのことであった。
4	

物　件　目　録

2　所　　　在　守山市立田町字村ノ内

　　地　　　番　１４３４番１

　　地　　　目　宅地

　　地　　　積　１３０．８２平方メートル

　　所有者　A

3　所　　　在　守山市立田町字村ノ内

　　地　　　番　１４３５番

　　地　　　目　宅地

　　地　　　積　１７５．７０平方メートル

　　所有者　A

4　所　　　在　守山市立田町字村ノ内　１４３５番地、１４３４番地１

　　家屋　番号　１４３５番

　　種　　　類　居宅

　　構　　　造　軽量鉄骨・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　1階　９５．７３平方メートル
　　　　　　　　2階　４０．０２平方メートル

　　所有者　A

第4　目的物件の位置・環境等

1　土地の概況及び利用状況等　　　　　　(物件　2，3　)

位置・交通	JR東海道本　線「　野洲　」駅の　北西　方・道路距離約　6,700　m (別添「位置図」参照)
付近の状況	中規模既成住宅が多い住宅地域。付近の道路の幅員、系統・連続性はやや劣る。市街地中心からやや遠く、利便性の程度はやや劣る。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。
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　市街化調整区域 用途地域　指定なし 建ぺい率　70 % 容積率　200 % 防火規制　ない その他の規制　景観計画区域(田園景観ゾーン)、屋外広告物規制区域(第3種地域)、立田町地区地区計画A地区(※下記、特記事項②参照)
画地条件	規模　306.52　㎡(公簿) 間口　26.0m、　奥行　17.5m、　ほぼ台形地 画地規模は地域内の標準的画地と比較して標準的。
接面道路の状況	南東側:幅員約3m舗装市道立田23号線(法42条2項道路)に概ね等高に接面。 南西側:幅員約4.3m舗装市道立田新庄線(法42条1項1号道路)に概ね等高に接面。
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。 昭和50年及び昭和54年の住宅地図では作業所の表示が、平成元年及び平成11年の住宅地図では住宅の表示となっている。 本件土地のうち、物件3にかかる土地閉鎖登記簿及び現在事項証明書によると、所有者について、昭和43年に現所有者名義となる以前も個人名義であることが確認できた。なお、閉鎖登記簿によっても、地目は宅地のままであった。
特記事項	①前記、目的物件の特記事項記載のとおり、土地面積及び境界について、不確定要因が存することに留意されたい。 ②立田町地区地区計画の概要は以下のとおり。 ・建ぺい率の最高限度:60% ・容積率の最高限度:100% ・敷地の最低面積:240㎡ ・建築物の高さ:10m なお、守山市担当課での確認によれば、当該地区計画には、建築可能な建築物の用途が記載されており、住宅であれば再建築可能である、とのことである。詳細は、担当課への確認を要す。 ③建物建築に際して、南東側道路について、道路後退(セットバック)を要す。

(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　　4　　）

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46年4月30日 新築 経　過　年　数　：　　53年 経済的残存耐用年数：概ね満了している
仕　　　　　様	構　造　：軽量鉄骨・鉄骨造 屋　根　：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁　：吹付タイル 内　壁　：ビニールクロス貼ほか 天　井　：ビニールクロス貼、合板、ボード貼ほか 床　：板張り、畳ほか 設　備　：電気、給排水等 その他　：特別なものはない
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特　記　事　項	①建築年について、登記上、昭和46年新築、昭和61年変更、増築となっている。現地の状況及び関係人からの聴取によれば、登記上増築されたのは1階南西側部分と思われる、とのことであった。 ②経年相応の劣化のほか、複数の箇所に雨漏り跡や床のたわみが認められる。利用に際しては、一定の修繕工事が必要となる。 ③室内で猫を飼っている。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

① 物件2，3（土地）
目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
2	17,600	0.95	130.82	0.90	1,970,000
3	17,600	0.95	175.70	0.90	2,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　守山（県）　-8

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
20,300円/㎡	×	99/100	×	100/100	×	100/114	＝	17,600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

◇地域格差　：

街路条件		接近条件		環境条件		行政条件		格差率
100/103	×	100/105	×	100/105	×	100/100	＝	100/114

イ 個別格差　：角地　1.02　形状　0.97　セットバックを要す　0.96　　（相乗積 95/100）

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4（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
4	155,000	135.75	0.03	630,000

ウ 現価率
（物件4　主たる建物）

経済的耐用年数がほぼ経過していること、建物の現況等を勘案し、現価率を3％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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
2	1,970,000	0.40	法定地上権	790,000
3	2,640,000	0.40	法定地上権	1,060,000
			計	1,850,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) (1①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
2	1,970,000	−790,000		1.00	0.60	1.00	710,000
3	2,640,000	−1,060,000		1.00	0.60	1.00	950,000
4	630,000	+1,850,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,490,000
一括価格(合計)							3,150,000

ウ 占有減価修正　：　本件の場合不要

エ 市場性修正　：　本件の場合不要

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

地価調査価格 【守山(県)－8】

所　　　　在： 守山市今浜町字内畑443番

価　　　　格： 20,300 円/㎡

位　　　　置： JR東海道本線「守山」駅の北西方・道路距離約 8,300 m

価 格 時 点： 令和5年7月1日

地　　　　積： 462 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北東側4m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古くからの住宅地域

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
4 地積測量図写
5 建物図面・各階平面図写
6 土地建物位置関係図
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5年度)

物件2	:	1,529,547 円
物件3	:	2,054,284 円
物件4	:	1,723,705 円

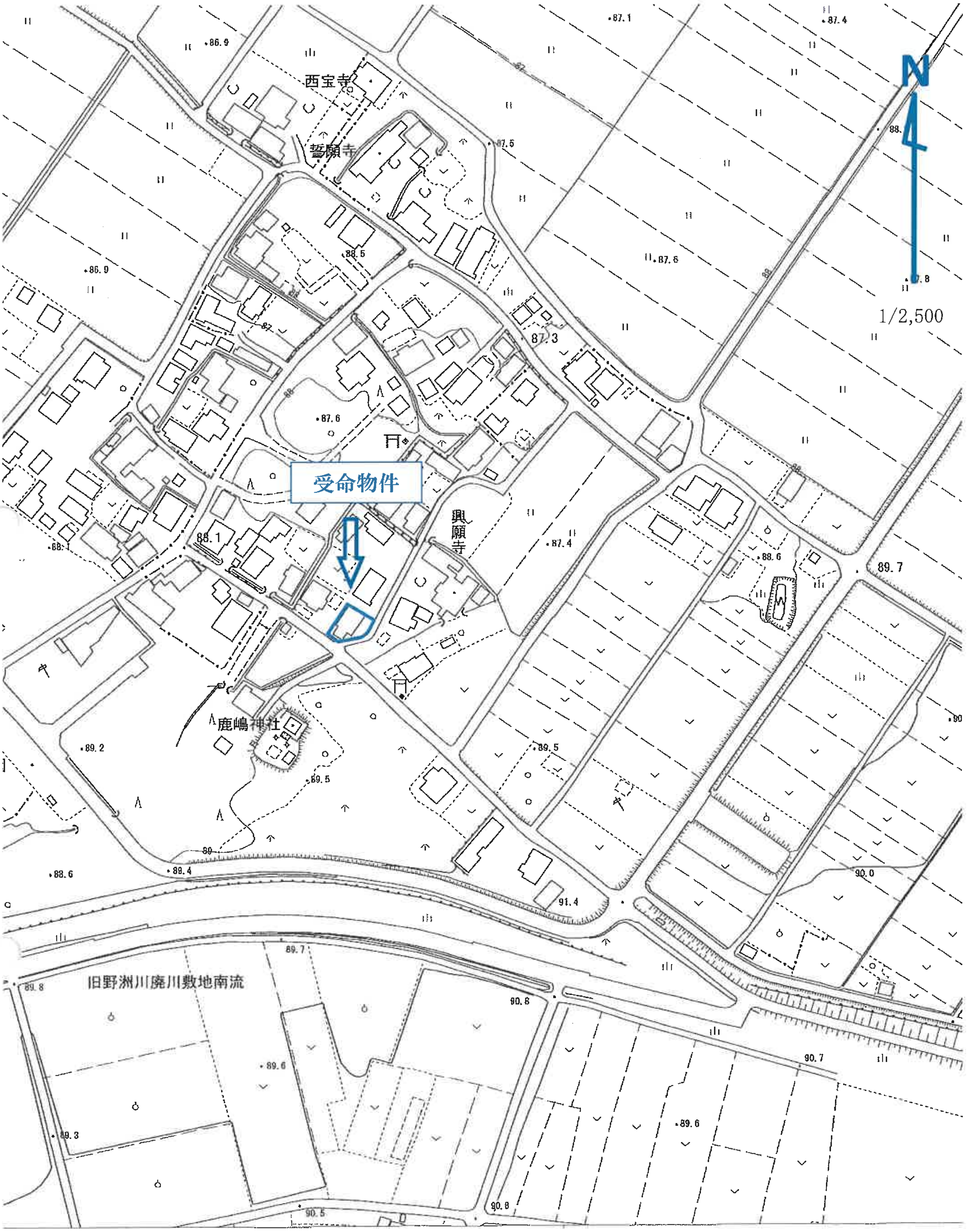
以　上

守山市役所所有
縮尺1/10,000　白地図

附属資料①
受命物件の位置図

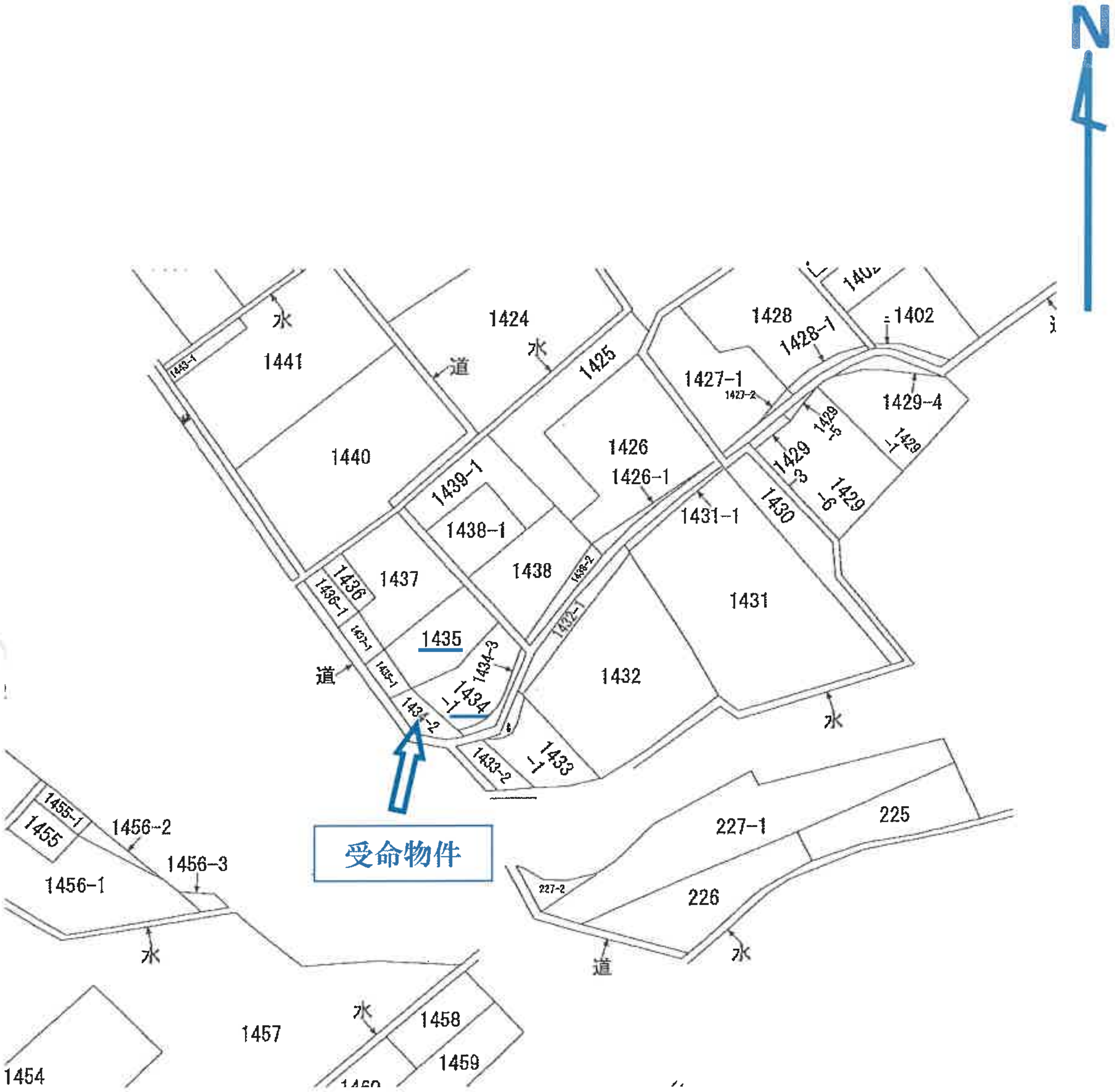
守山市役所所有
縮尺1/10,000　白地図

附属資料①
受命物件の位置図



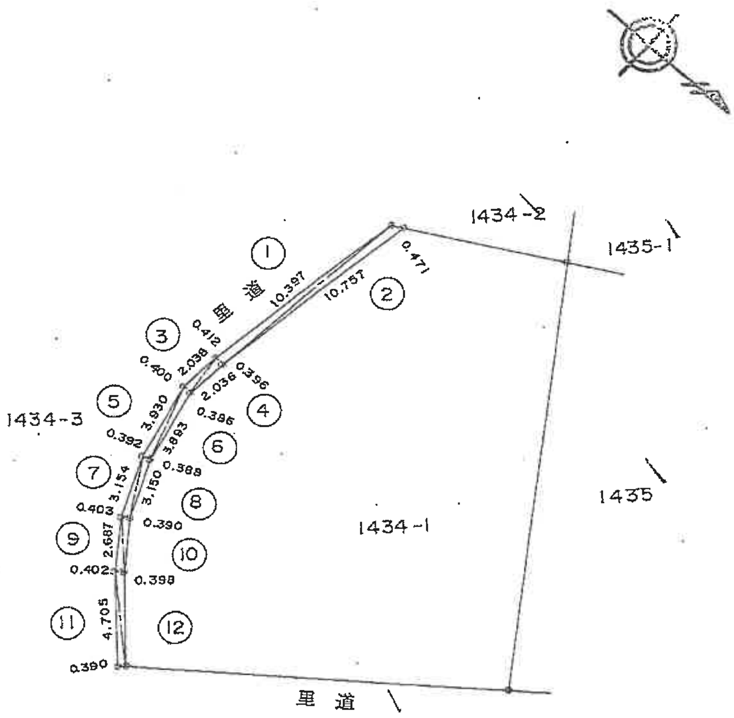
守山市役所所有
縮尺1/2,500　白地図

附属資料②
受命物件付近の状況図



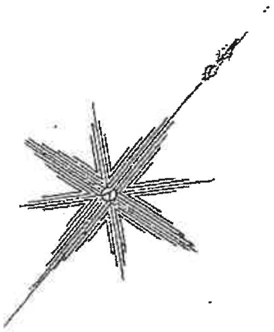
縮尺不明
A3をA4に縮小

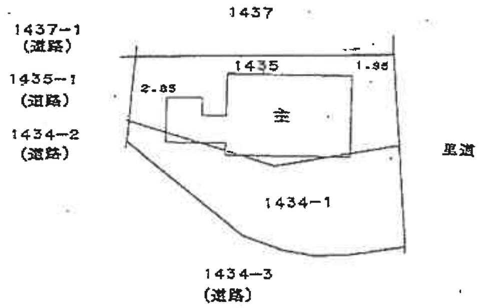
附属資料③
公図写



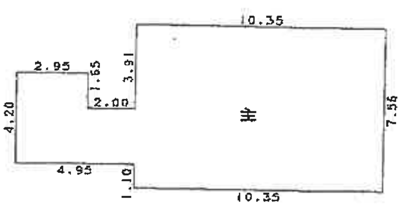
縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料④
地積測量図写





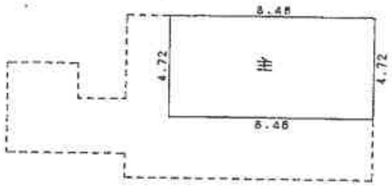
縮尺1/500
A3をA4に縮小



求 積 表

4.20	×	2.95	=	12.3900
2.55	×	2.00	=	5.1000
7.56	×	10.35	=	78.2460
		合 計		95.7360
		床面積		95.73 ㎡

２ 階



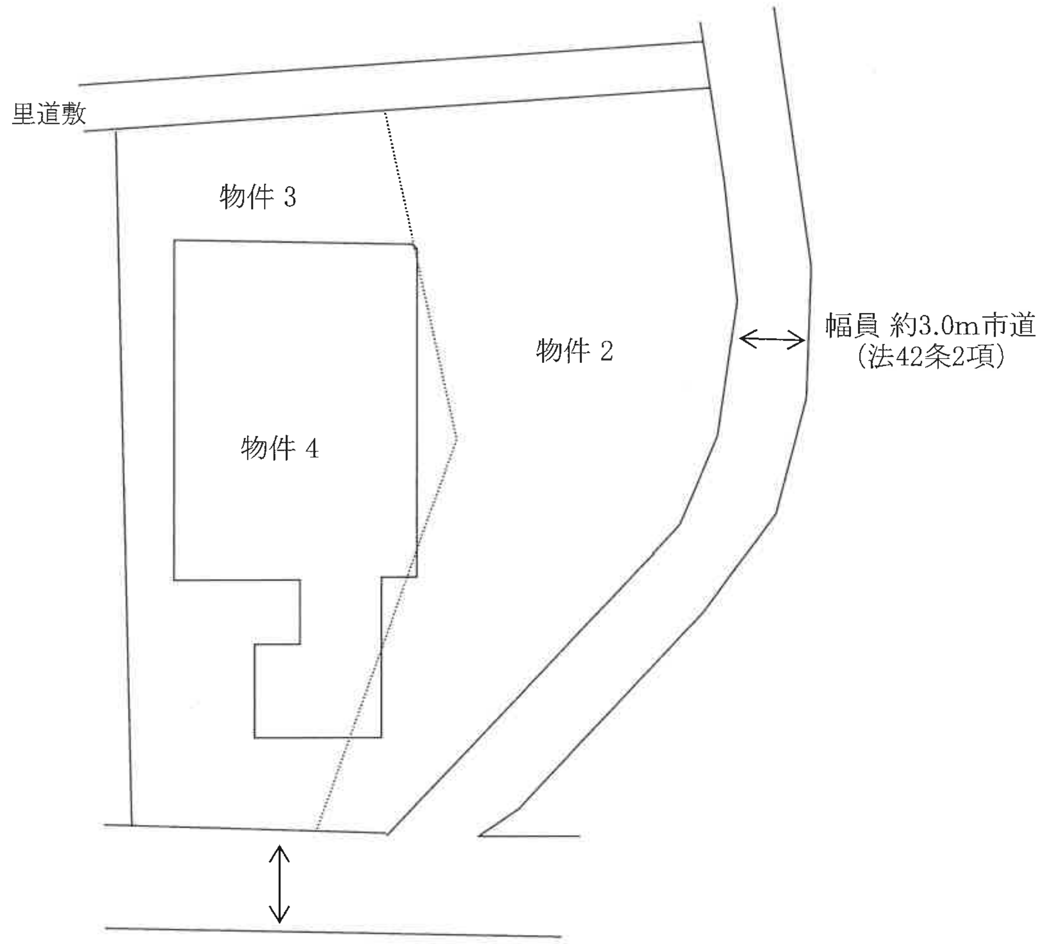
求 積 表

4.72	×	8.48	=	40.0256
				40.0256
		床面積		40.02 ㎡

縮尺1/250
A3をA4に縮小

附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

土 地 建 物 位 置 関 係 図

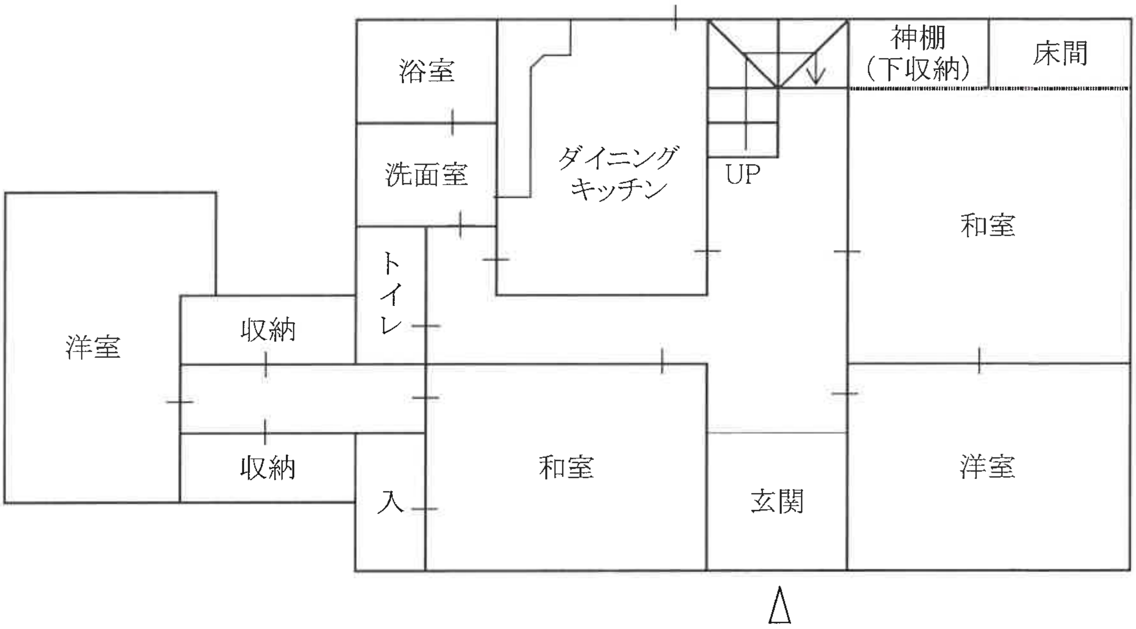


令和5年(ケ)第70号 物件2, 3, 4

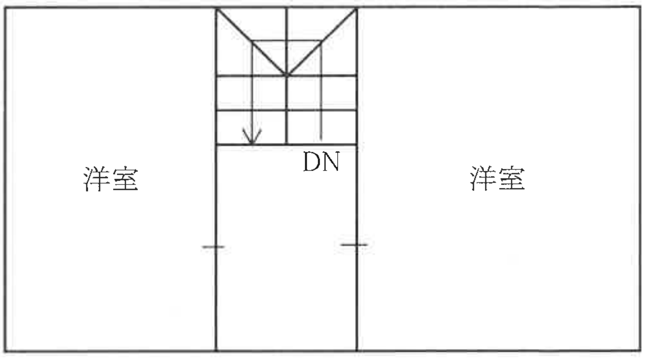
附属資料⑥
土地建物位置関係図

建 物 間 取 図 （概 略）

1階

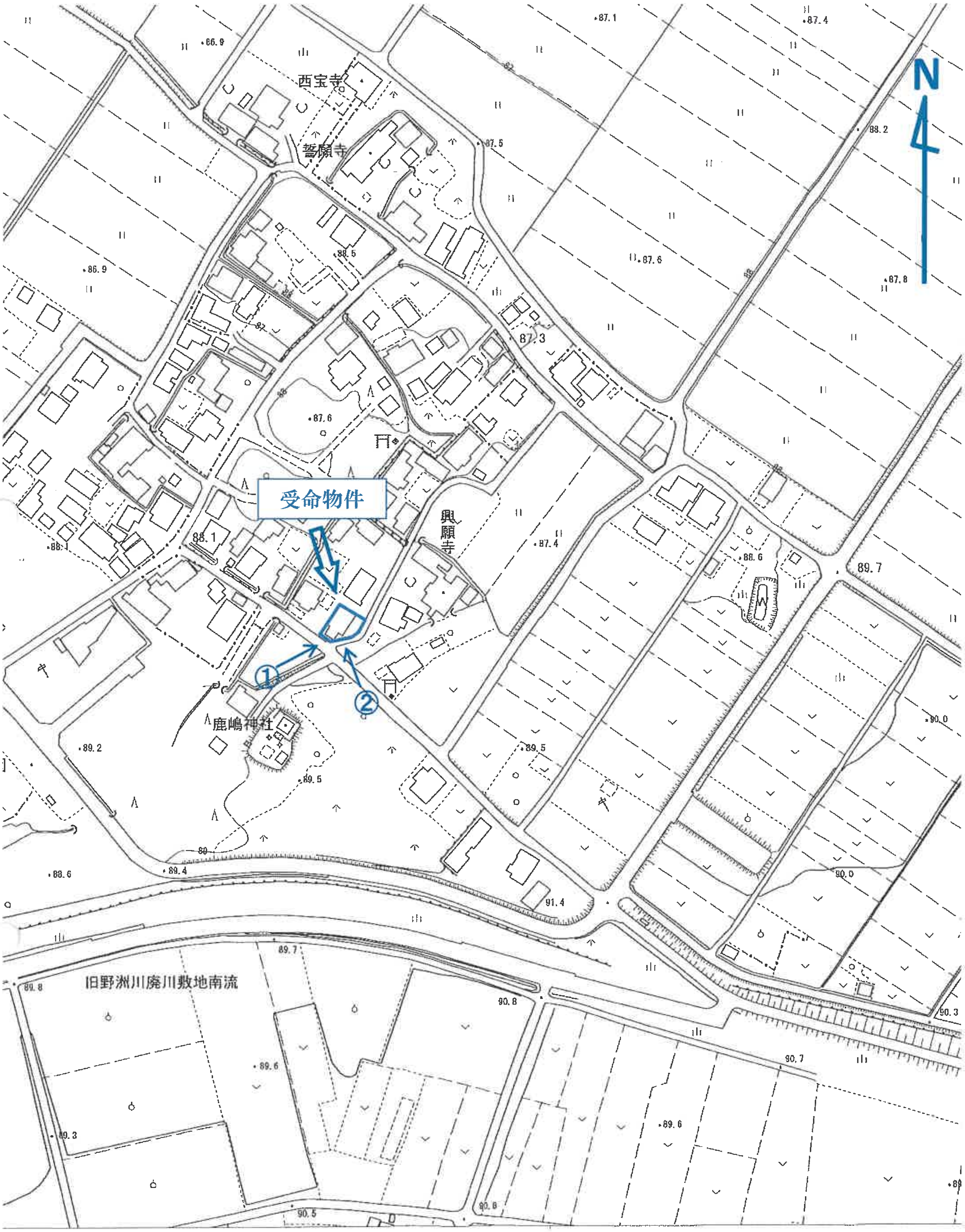


2階



附属資料⑦
建物間取図

令和5年(ケ)第70号　物件4



附属資料⑧
写真撮影位置図

1

2

附属資料⑨
現況写真

3

4

附属資料⑨
現況写真