

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 10 月 21 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 7 年 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 21 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	1,170,000 936,000		234,000	56,156	8,022
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 野洲市西河原字五丁目 2686 番地

建物の名称 ロイヤルレインボー中主

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西河原字五丁目 2686 番の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.00 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 野洲郡中主町大字西河原五丁目 2686 番

地 目 宅地

地 積 1122.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 12 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 19 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件共有者 A 及び同 B 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。

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 野洲市西河原字五丁目 2686 番地

建物の名称 ロイヤルレインボー中主

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西河原字五丁目 2686 番の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.00 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 野洲郡中主町大字西河原五丁目 2686 番

地 目 宅地

地 積 1122.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 12 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第37号

令和7年 1月10日受理

令和7年 2月17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 野洲市西河原字五丁目 2686 番地

建物の名称 ロイヤルレインボー中主

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西河原字五丁目 2686 番の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 71.00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 野洲郡中主町大字西河原五丁目 2686 番

地 目 宅地

地 積 1122.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 12分の1

共有者 A 持分2分の1



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	
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 10,000円 修繕積立金 4,550円 円 円 円 2025年2月7日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある 2024年3月分～2025年1月分 計金132,414円 ☐不明		
管理費等照会先	株式会社オンテック共済会 電話■■■■（■■）■■■■		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
敷 地 権		符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 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 ） ☐ 地上権（符号 ） ☒ 賃借権（符号 1） ☐ （符号 ）		
その他の事項	敷地権の割合 12分の1		
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、集合郵便受け及び専有部分にも表示などは存しなかった
- 2 敷地権の目的たる土地（符号1，以下「本件敷地」という）の状況等
本件敷地については、公図が6枚目のとおりであり、この公図は法14条図面であり、縮尺は500分の1である。また、法務局に地積測量図が存しない。
そのため、公図や7乃至9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。
- 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7乃至9枚目の建物図面と一致し、同建物の間取りは10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
目的建物内で動物(犬)が飼育されていた。
- 4 その他
 - (1) 管理費等
管理組合によれば、目的物件については、管理費及び修繕積立金の他に「水道使用料(実費)」の支払義務があり(管理規約25，26条等)，令和7年2月7日現在で、「水道料金37，126円(2024年3月～2025年1月)」の滞納金が存し、この「水道代」については、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。
 - (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6年2月15日現在、金5，653，948円とのことである。
 - (3) 地代
管理組合によれば、本件敷地の敷地権の種類が「賃借権」であることから、管理費等と共に「地代月額15，600円」も徴収している。この地代の滞納があった場合については、包括承継人及び特定承継人には支払い義務は生じないが、本件敷地の所有者である賃貸人との間で作成された公正証書に基づき差し入れている保証金28万2837円から清算されることになるとのことであった。
また、所有者が変更になった場合は、本件敷地の所有者に対する「承諾料の支払及び公正証書作成」の義務が発生し、その費用として金31万円が必要になると共に、保証金28万2837円の差入れが必要とのことである。
- 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
■ A	[陳述の要旨] 目的物件については、共有持分権者である夫が私たち家族と共に居住して占有しており、誰にも貸したりしていません。 目的物件内で動物(犬)を飼育しています。
■ 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、水道料金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。なお、未払い金額について遅延損害金を請求する規程は有りません。 目的物件については、「管理費」・「修繕積立金」の未納金の他に、「水道料」の未納金があります。「水道料金 37,126 円(2024年 3 月～2025 年 1 月)」が未納となっています。 また、本件敷地の敷地権の種類が「賃借権」であることから、管理費等と共に「地代月額 15,600 円」も徴収しています。この地代の滞納があった場合については、包括承継人及び特定承継人には支払い義務は生じませんが、本件敷地の所有者である賃貸人との間で作成された公正証書に基づき差し入れている保証金 28 万 2 8 3 7 円から清算されることになります。 また、所有者が変更になった場合は、本件敷地の所有者に対する「承諾料の支払及び公正証書作成」の義務が発生し、その費用として金 31 万円が必要になると共に、保証金 28 万 2 8 3 7 円の差入れが必要となります。

(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
R7年1月10日 (金) 13:25-13:55	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
R7年1月16日 (木) 11:25-11:45	野洲市役所	地番図・家屋見取り図閲覧謄写
R7年1月16日 (木) 11:55-12:05	物件所在地	物件及び占有確認, 目的物件占有者親族と面談し, 次回立入調査日時等を記載した書面を手交
R7年1月23日 (木) 15:10-15:30	大津地方法務局	公図・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
R7年1月23日 (木) : :	当庁	管理会社名等を知るために他の部屋の入居者関係者に連絡 管理会社に連絡した上で照会書送付
R7年1月29日 (水) 10:30-11:00	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
R7年2月14日 (金) : :	当庁	管理会社担当者に連絡し聴取
年 月 日 () : :		

(特記事項)

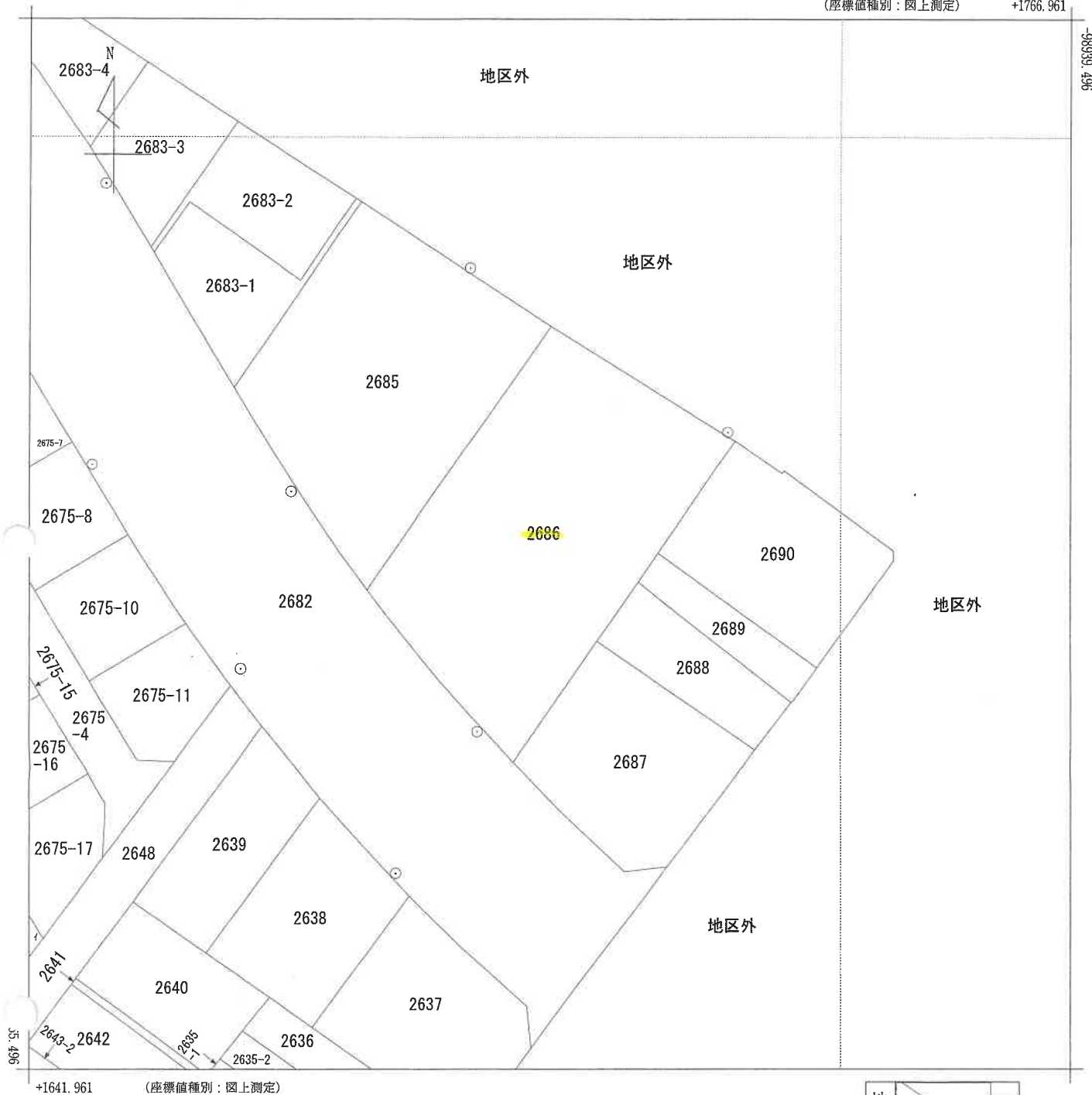
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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



+1641.961

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	野洲市西河原字五丁目				地番	2686番			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成1年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

各階平面図

家屋番号

建物図面

3014966

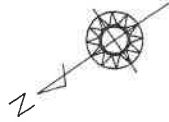
野洲郡中主町大字西河原五丁目2686番地

建物の所在

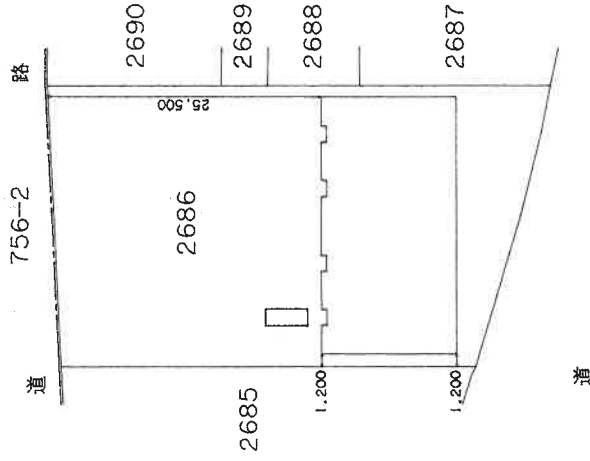
2686-101
-102
-103
-105

野洲市西河原五丁目

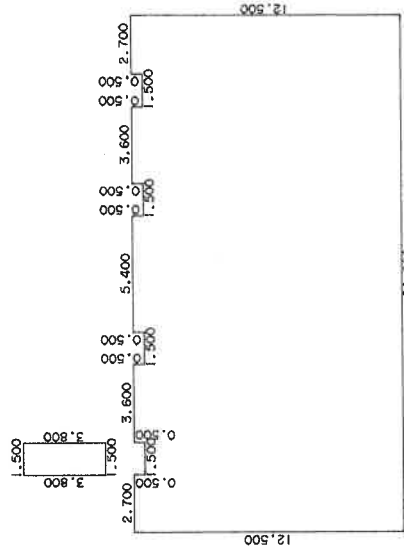
2686-101
-102
-103
-105
2686-201
-202
-203
-205
2686-301
-302
-303
-305



大字比留田字児食



1階



求積表

2,700 x 0,500	=	1,350.00
24,000 x 12,000	=	288,000.00
3,600 x 0,500	=	1,800.00
5,400 x 0,500	=	2,700.00
3,600 x 0,500	=	1,800.00
2,700 x 0,500	=	1,350.00
1,500 x 3,800	=	5,700.00
計		302,700.00

床面積 302.70㎡

単位 m

(会 員 専 用)

作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

3014967

各階平面図

建物図面

家屋番号

野洲郡中主町大字西河原五丁目2686番地

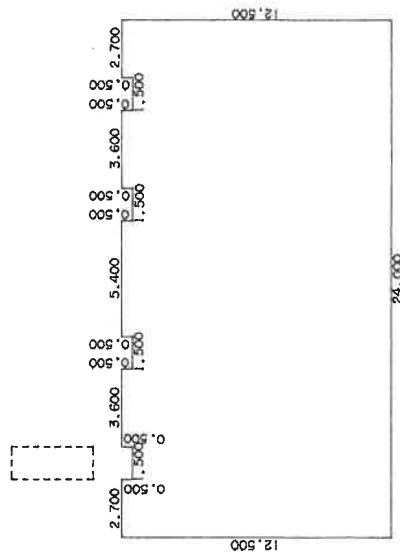
建物の所在

野洲市西河原字五丁目

268-201
-202
-203
-205

268-201
-202
-203
-205

2階3階 (各階同型)



求積表

2,700 x 0,500	=	1,350.000
24,000 x 12,000	=	288,000.000
3,600 x 0,500	=	1,800.000
5,400 x 0,500	=	2,700.000
3,600 x 0,500	=	1,800.000
2,700 x 0,500	=	1,350.000
計		297,000.000

床面積 297.00㎡

単位 m

作製者

土地家屋調査士
(平成9年2月12日)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(会員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

A4判に縮小

各階平面図

西河原五丁目
2686番の305

家屋番号

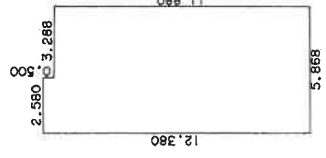
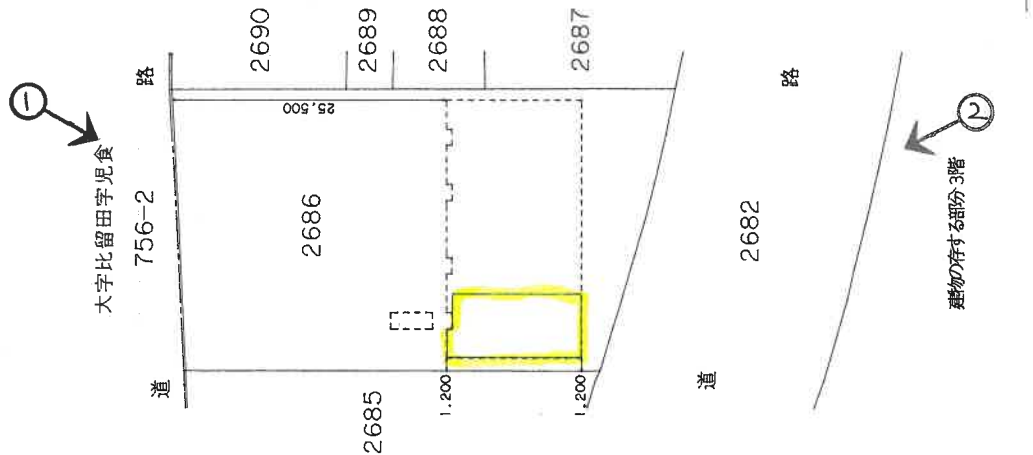
建物図面

3014979

野洲郡中主町大字西河原五丁目2686番地

建物の所在

平成九年貳月拾九日



求積表

$2.580 \times 0.500 = 1.2900$
 $5.868 \times 11.880 = 69.7118$
 71.0018

床面積 71.00㎡

(会 員 専 用)

作製者

土地家屋調査士
(平成9年2月12日)

縮尺

1/250

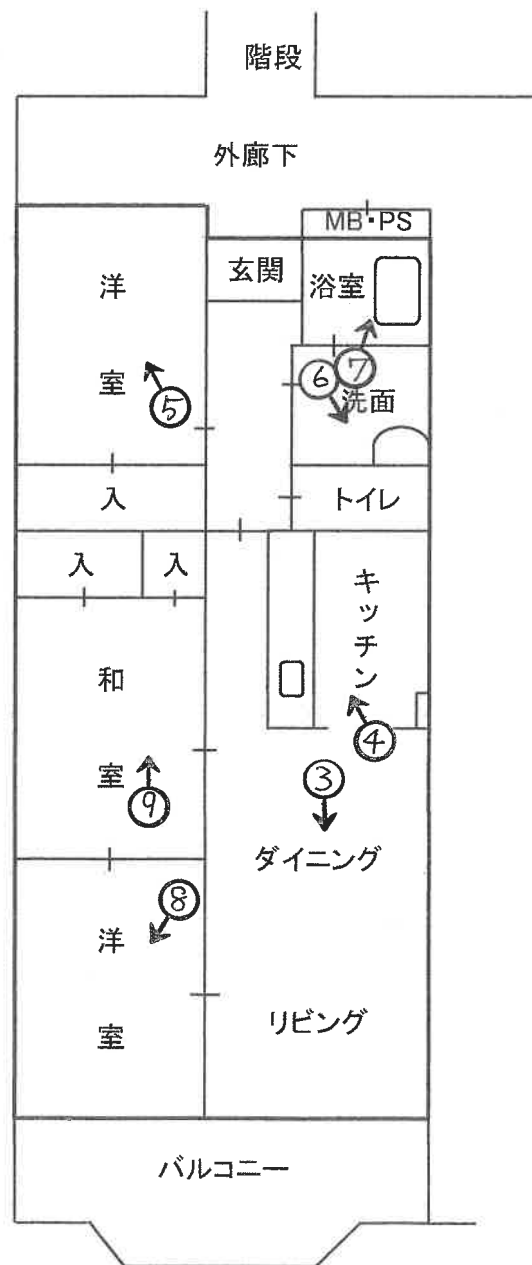
申請人

縮尺

1/500

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写 真 ①



写 真 ④



キッチン

写 真 ②



写 真 ⑤



洋室

写 真 ③



リビング・ダイニング

写 真 ⑥



洗面

写真 ⑦



浴室

写真 ⑧



洋室

写真 ⑨



和室

令和 6 年 (ヌ) 第 37 号
令和 7 年 1 月 29 日現地調査
令和 7 年 2 月 17 日評 価
発行番号 競25-0255

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

浜 崎 大 祐

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金1,170,000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 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 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		
1	・本件は共有持分にかかる評価である。なお、共有持分であることに伴う市場性の減退等の要因は、後記、市場性修正の項で考慮することとする。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 野洲市西河原字五丁目 2686 番地

建物の名称 ロイヤルレインボー中主

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西河原字五丁目 2686 番の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.00 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 野洲郡中主町大字西河原五丁目 2686 番

地 目 宅地

地 積 1122.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 12 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

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「野洲」駅の 北方・道路距離約 5.6 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅や共同住宅が見られる混在住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 都市計画道路3・4・99(六条野洲線、改良済)、野洲 市景観計画(一般地区)、野洲市屋外広告物条例(第 4種規制地域、住居系)、野洲市立地適正化計画(居 住誘導区域)に指定されている。
画 地 条 件	規模 1122㎡(公簿)、間口約26m×奥行約46.8m(最大)、ほぼ台形	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6.4mの舗装 主要地方道野洲中主線(建築基準法第42条1 項1号道路)と概ね等高に、南西側で幅員約20mの舗装 市道乙窪比留田線 (建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に接面する二方路面地。	
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 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり なし 前面道路に本管あり
土 壌 汚 染 等	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平成1年の住宅地図では建物の記載は無く、平成5年の住宅地図では田と なっており、平成15年の住宅地図ではマンションの建物の記載があり、平成28 年の住宅地図では、現在とほぼ同じマンションの敷地となっている。 ③土地登記簿及び閉鎖土地登記簿によると、平成1年7月に土地区画整理法 により384番1から換地処分されており、換地処分前地番(384番1)によると従前 の地目については田であり、平成8年9月に宅地へと地目変更されていること が確認できた。また所有者については、明治時代から個人の所有であり、相続 により個人間で幾度かの所有権移転が行われ、平成31年4月に相続を原因と して現所有者に所有権が移転されて、現在に至っている。なお、平成9年2月 に本件一棟の賃借権が設定されている。	
特 記 事 項	・土地の形状については、法務局備付の公図は法14条図面で、縮尺は500分 の1で存するが、地積測量図については存しない。法務局備付の公図及び建 物図面等を参考に立入可能な範囲で現況の目的土地を概測したところ、土地 の形状は上記図面等に概ね合致していると思われたが、土地の正確な地積・ 形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。	

(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	ロイヤルレインボー中主
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数12戸:住戸12戸)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 : 平成9年2月12日 新築 経過年数 : 28 年程度 経済的残存耐用年数 : 12 年程度
構 造	鉄骨 造 3 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル吹付等 そ の 他 : 特になし
設 備 等	エレベーター : 無 駐 車 場 : 12台(敷地内12台分) その他の設備 : 駐輪場、ゴミ置き場設置
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : 有 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 株式会社オンテック共済会
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・修繕積立金及び駐車場について管理組合からの回答は下記のとおりである。 修 繕 積 立 金 : 令和6年2月15日 現在、 5,653,948 円 駐車場の使用料: 月額 0円 (敷地内) 駐 車 台 数 : 12台 賃借等マンション敷地以外の駐車場の有無: なし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨 造 1 階建
位 置	3 階 (305 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	71.00 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス、化粧合板等 床 : クッションフロアー、フローリング、畳等 内 壁 : ビニールクロス貼等 設 備 : 特別なものはない そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 10,000円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 4,550円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年2月7日現在 132,414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	・目的建物の形状は、概ね建物図面(各階平面図)に合致しているものと認められた。 ・目的建物では、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、特段の瑕疵などは見受けられなかった。 ・目的建物内では動物(犬)が飼育されていた。 ・管理組合からの回答は下記のとおりである。 ①目的物件について、管理費及び修繕積立金の他に「地代」・「水道使用料」の支払義務があり、地代については月額15,600円、水道使用料については実額である。 ②令和7年2月7日現在で、上記記載の地代の滞納はないものの水道使用料の滞納金が存し、これらについて包括承継人及び特定承継人も支払い義務が生ずることである。 ③管理費・修繕積立金の滞納額は令和7年2月7日時点で、計132,414円(内訳 管理費 90,750円、修繕積立金 41,664円)である。 ④令和7年2月7日時点の管理費等以外に令和6年3月～令和7年1月分の水道使用料(実額)の滞納額が37,126円である。 ・管理組合によれば、本件敷地の敷地権の種類が「賃借権」であることから、管理費等と共に「地代月額15,600円」も徴収している。この地代の滞納があった場合については、包括承継人及び特定承継人には支払い義務は生じないが、本件敷地の所有者である賃貸人との間で作成された公正証書に基づき差し入れている保証金28万2837円から清算されることになることとであった。また、所有者が変更になった場合は、本件敷地の所有者に対する「承諾料の支払及び公正証書作成」の義務が発生し、その費用として金31万円が必要となると共に、保証金28万2837円の差入れが必要とのことである。

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
260,000	71.00	0.30	5,540,000

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 12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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.30$$

(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	賃借権 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
61,300	1.03	1,122.00	0.40	1/ 12	2,360,000

ア 標 準 画 地 価 格

地価調査 野洲（県）- 4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,000\text{円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100/102 & \times & 100/ 108 & = & 61,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$100/ 95 \times 100/ 103 \times 100/ 110 \times 100/ 100 = 100/ 108$$

イ 個 別 格 差：二方路 +3 (相乗積 103.0/100)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 賃 借 権：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
5,540,000	2,360,000	1.01	7,980,000

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	野洲市小篠原	野洲市久野部
構 造	RC 造	RC 造
階	4 階 / 4 階	2 階 / 5 階
面 積	約 55 ㎡ (壁芯面積)	約 46 ㎡ (壁芯面積)
建 築 時 期	昭和 53 年 4 月	昭和 53 年 1 月
価 格 時 点	令和 5 年 7 月	令和 4 年 9 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	45,700 円/㎡	58,900 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	45,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{90}$	45,000
B	58,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{90}$	59,000

◇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
52,000	1.01	71.00	3,730,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個 別 格 差 : 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	
499 (8.3%)	539	8.0%	6,740	0.81629	5,502 (91.7%)	6,000 (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	1,048	48	48	48
	公租公課	251	251	251	251
	損害保険料	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	1,363	363	363	363
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	1,363	363	363	363
ウ 経費率	(%) (運営支出／可能総収益)	141.98	37.81	38.21	38.21
エ 有効純収益	(ア－イ)	△ 451	549	539	539
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)	△ 421	480	440	

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、物件の個別性を反映した積算価格と市場の実勢を反映した比準価格を中心に、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	7,980,000	1.00	7,980,000
② 比 準 価 格	3,730,000	1.00	3,730,000
③ 収 益 価 格	—		6,000,000
④ 調整後の価格	5,870,000		
※	2,935,000 ※共有持分(1/2)で案分		

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 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2,935,000	0.70	0.70	0.84	0.97	1,170,000

イ市 場 性 修 正： この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件の場合、共有持分である点等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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： 買受人の引受けとなるべき管理費等以外の滞納額を控除する。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (野洲 (県) - 4)
所 在 : 野洲市吉地字三丁目1400番外

価 格 : 67,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「野洲」駅の北西方・道路距離約4.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 254㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側 6m 市道
用 途 指 定 等 : 第2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 : 一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域

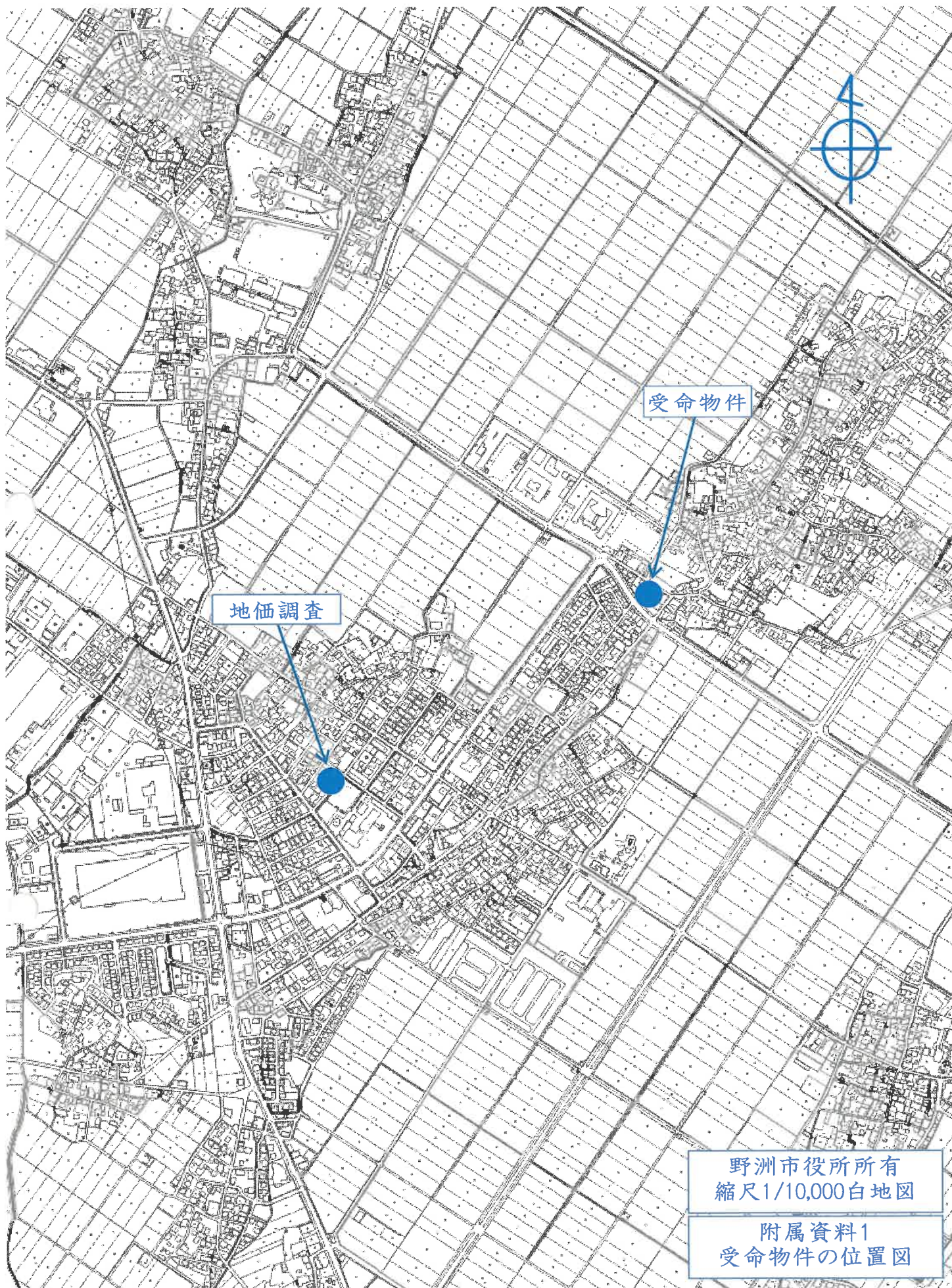
第7 附属資料の表示

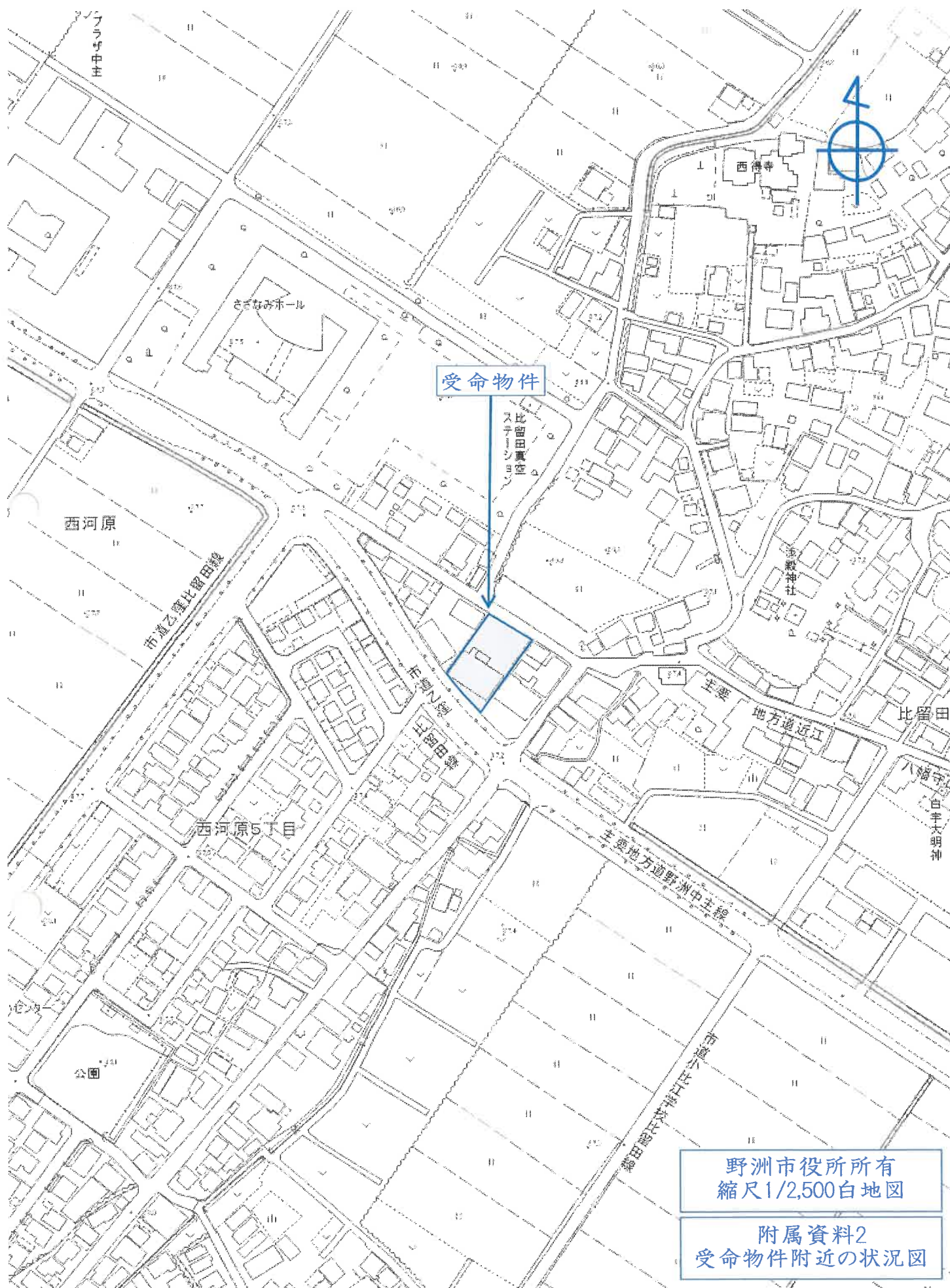
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 建物図面、各階平面図写し
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写 真 撮 影 位 置 図
- 7 現 況 写 真

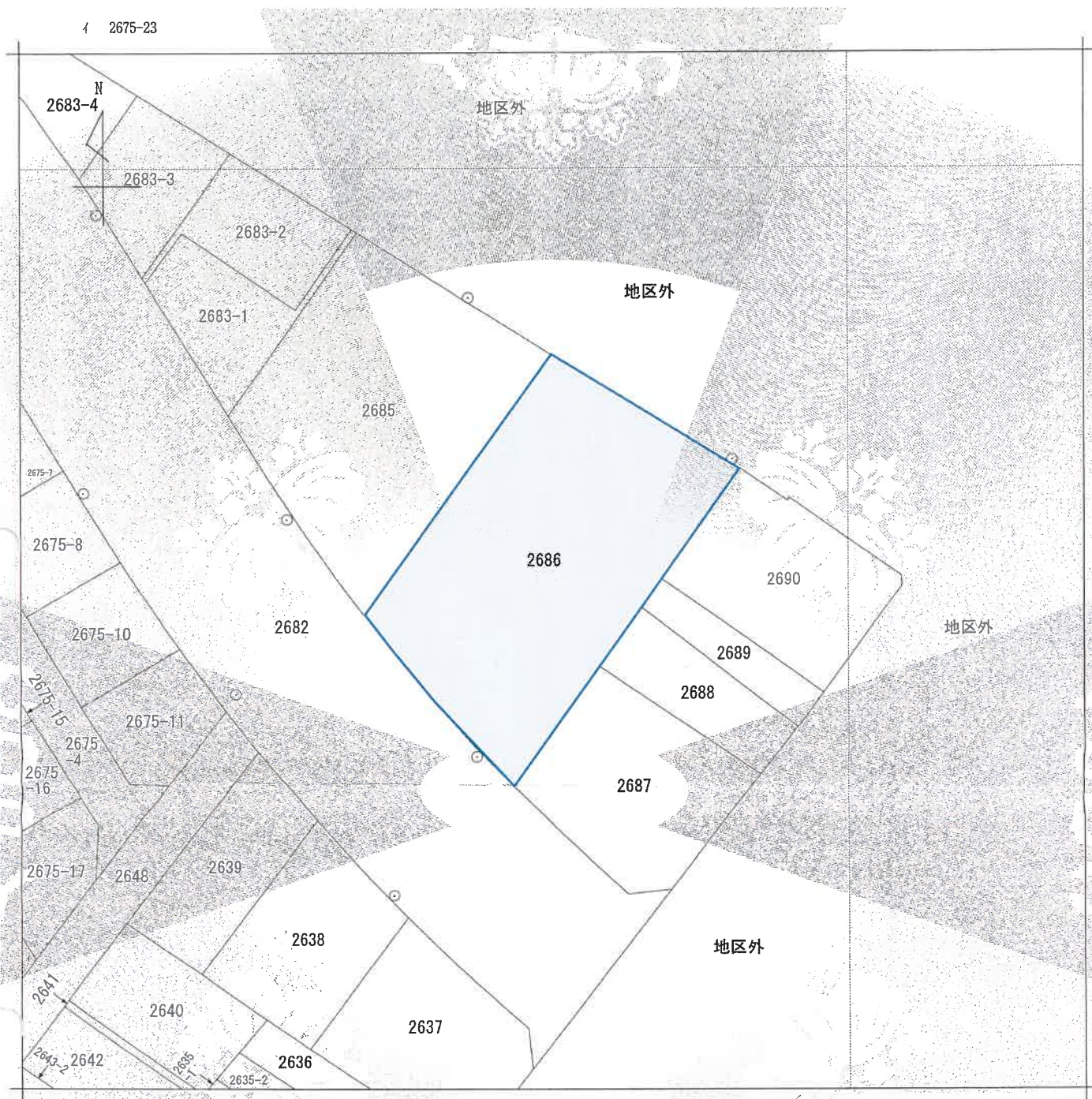
固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件 1 土地 : 41,699,130円
物件 1 建物 : 4,011,146円 (× 1 / 2)

以 上

附 属 資 料

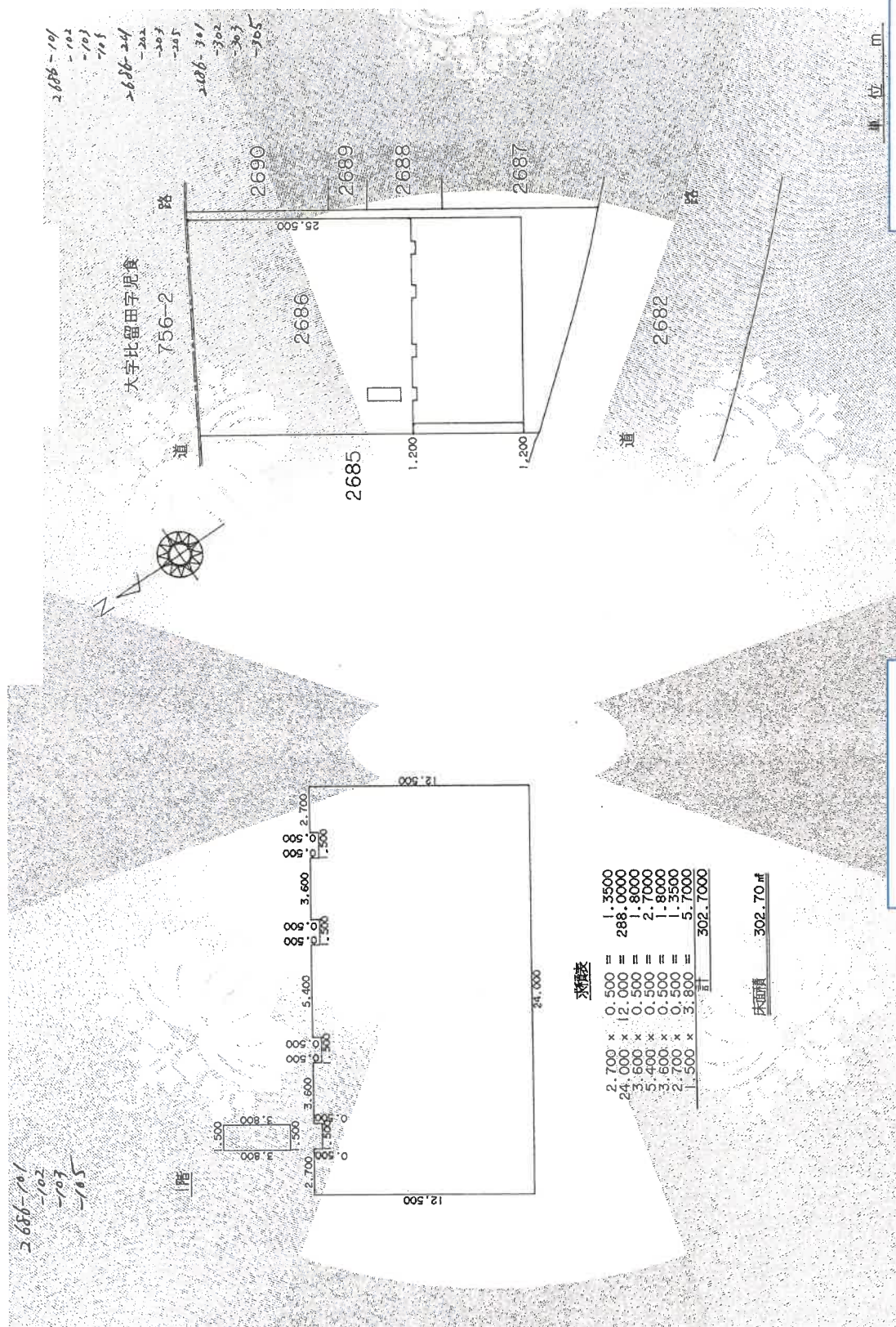






縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

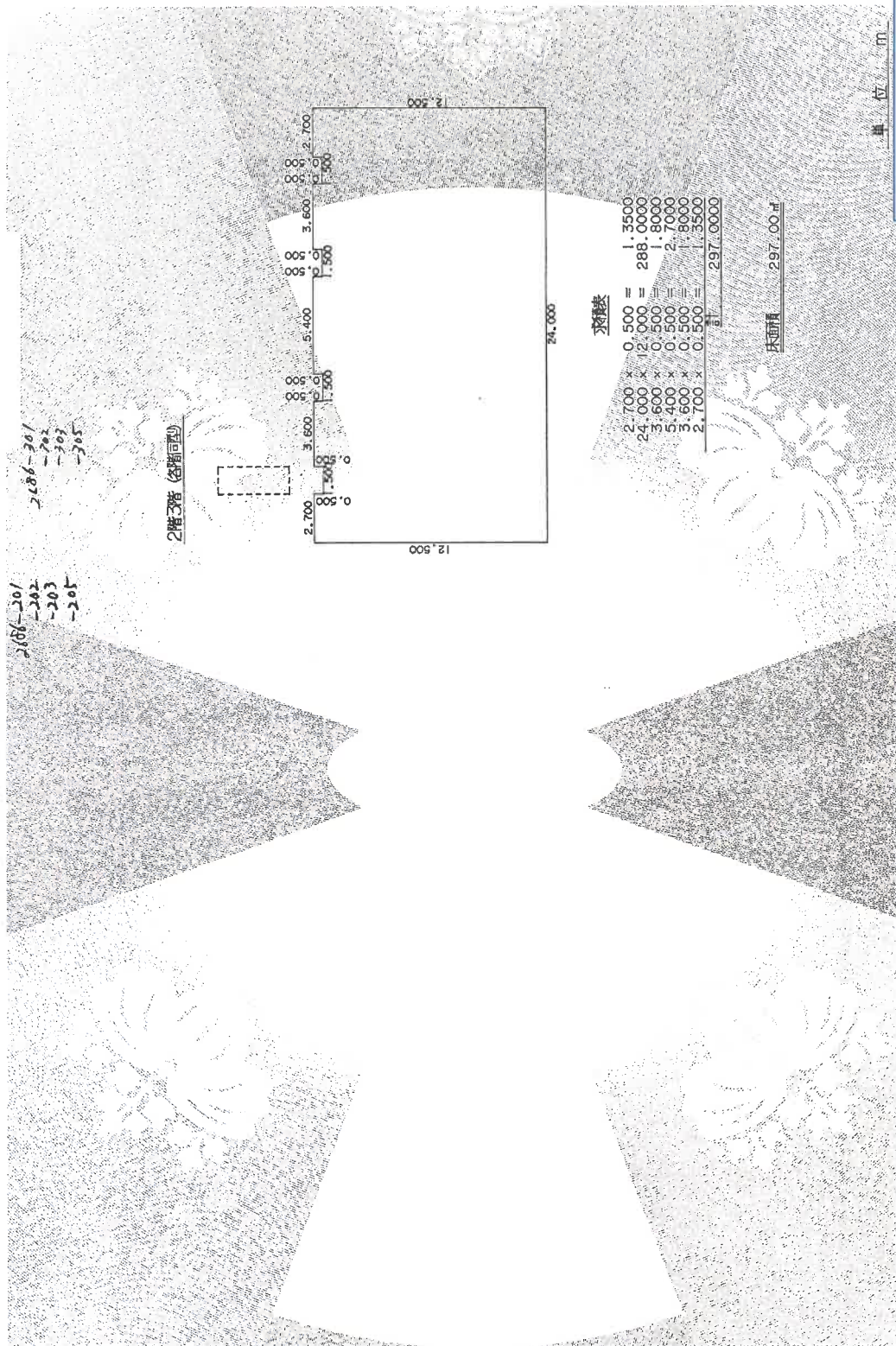


単位 m

縮尺 1/250
A3をA4に縮小

縮尺 1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
建物図面、各階平面図写し

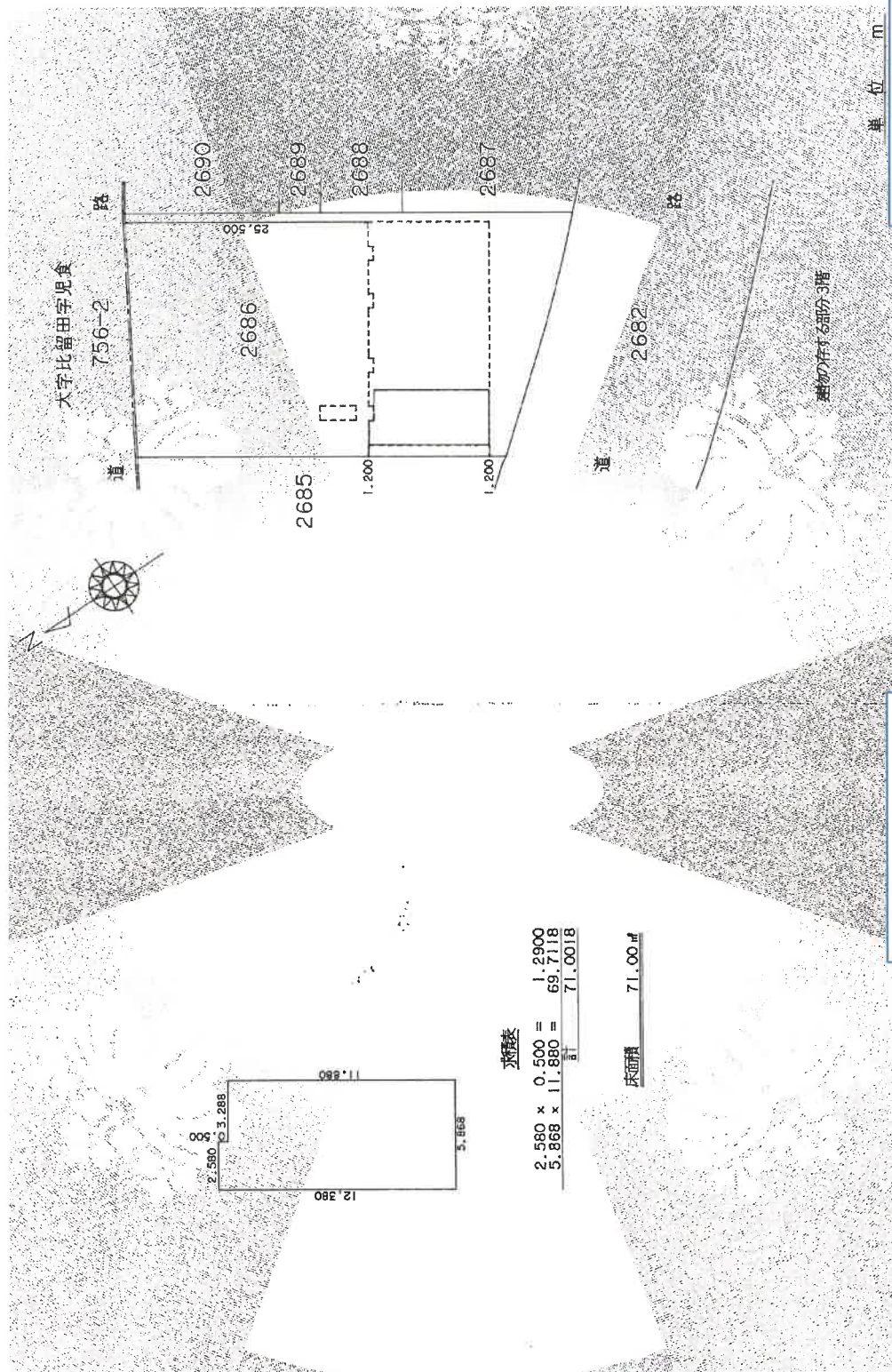


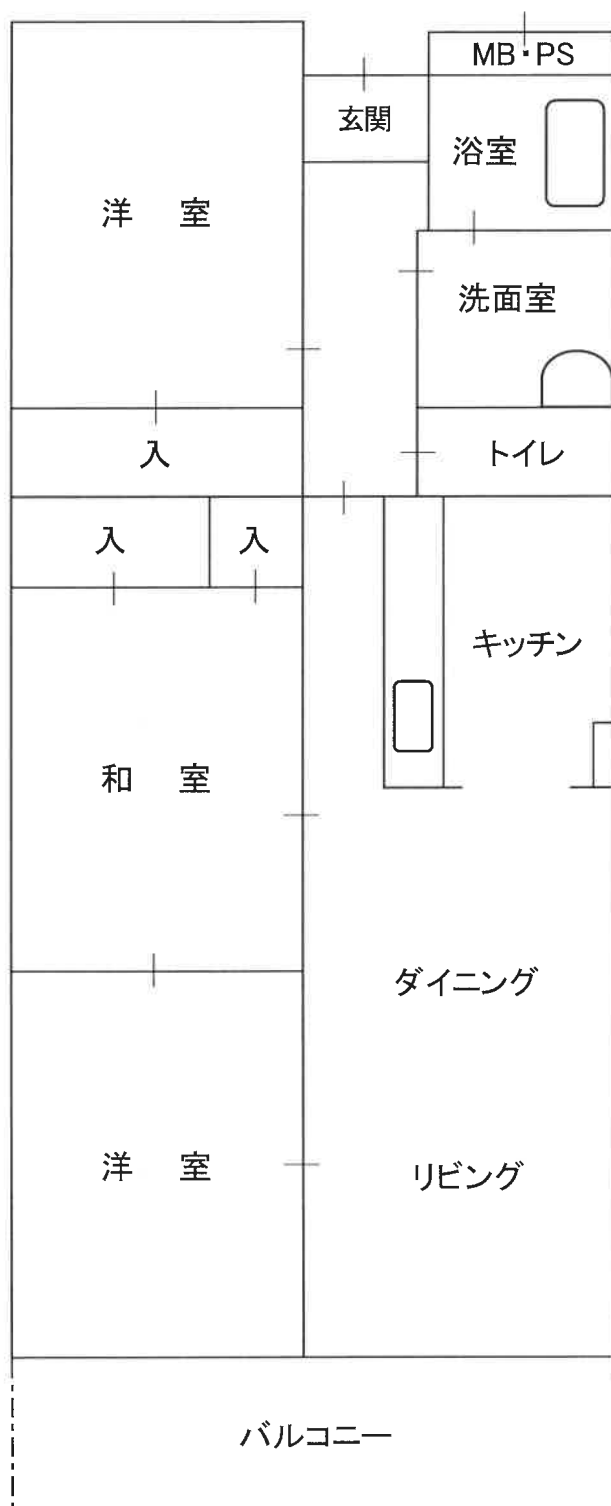
縮尺1/250

A3をA4に縮小

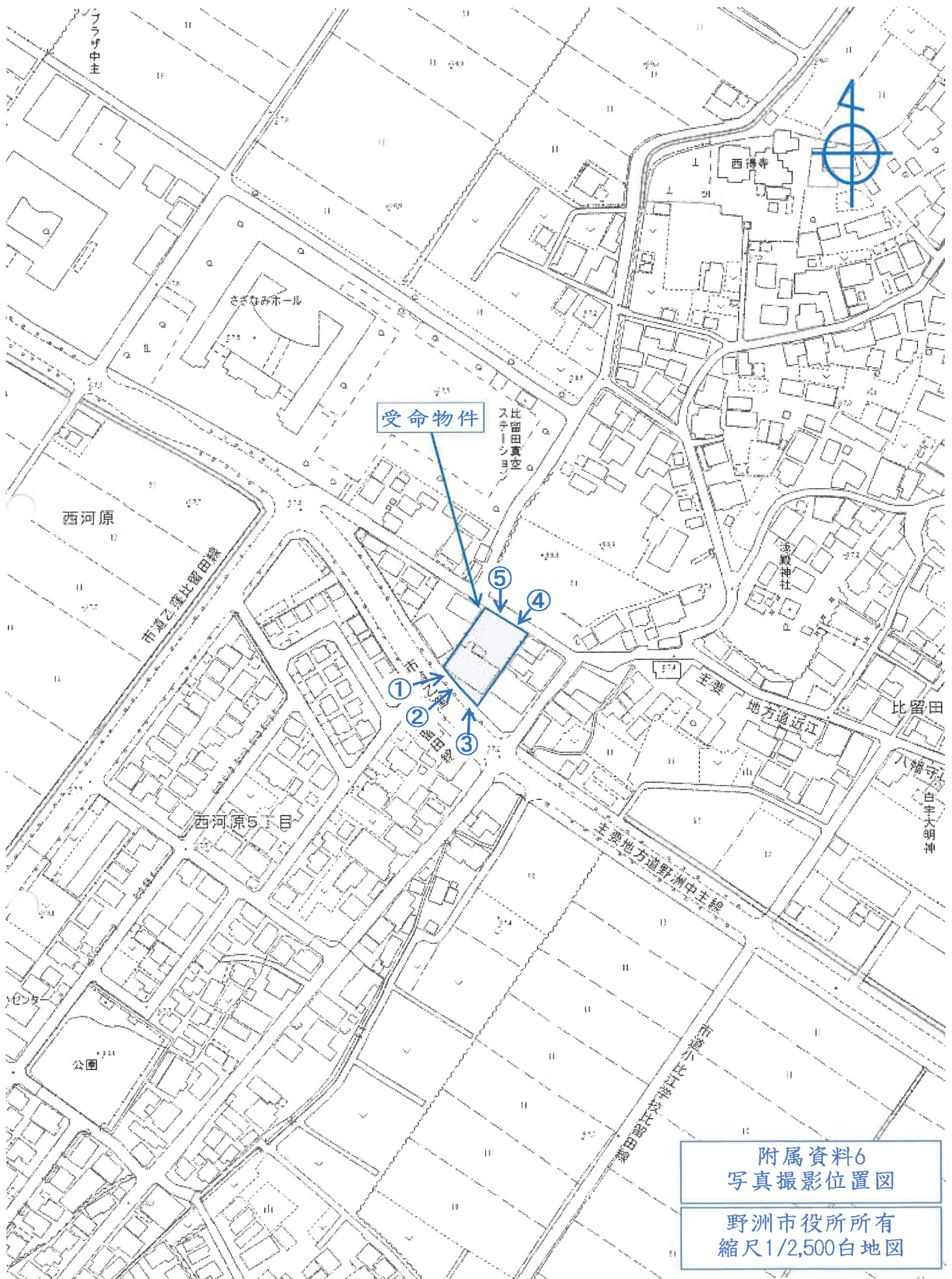
附属資料4

建物図面、各階平面図写し





附属資料5
建物間取図



①



②



③



④



⑤



附属資料7
現況写真



附属資料7
現況写真