

## 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 11 月 18 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 12 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                                                                                                          | 日 時 令和 7 年 12 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大津地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                                    | 日 時 令和 8 年 1 月 13 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大津地方裁判所民事部執行係                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                                  | 令和 7 年 12 月 19 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 12 月 19 日 午後 4 時 00 分まで                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 11 月 18 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 14,630,000<br>11,704,000 |          | 2,926,000  | 113,233  | 26,390   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市野路一丁目字池之尻 1 5 番地 4

建物の名称 アメニティ南草津Xルクセア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野路一丁目 1 5 番 4 の 1 4 0 2

建物の名称 1 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 7 5 . 0 6 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 草津市野路一丁目字池之尻 1 5 番地 4

地 目 宅地

地 積 1 6 6 8 . 6 3 平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 3 6 4 4 5 分の 7 8 1 9



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月15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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 草津市野路一丁目字池之尻 15 番地 4

建物の名称 アメニティ南草津Xルクセア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野路一丁目 15 番 4 の 1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 75.06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 草津市野路一丁目字池之尻 15 番地 4

地 目 宅地

地 積 1668.63平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 736445分の7819



令和7年(ヌ)第5号  
令和7年 4月16日受理  
令和7年 5月21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 草津市野路一丁目字池之尻 15番地4

建物の名称 アメニティ南草津Xルクセア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野路一丁目 15番4の1402

建物の名称 1402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 75.06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 草津市野路一丁目字池之尻15番地4

地 目 宅地

地 積 1668.63平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 736445分の7819



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                            |  |
| 住居表示            | 草津市野路一丁目7番13-1402号                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            |  |
| 建物              | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                                                                                            |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                          | 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                         |  |
| 占有者及び占有状況       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                        |                                                                                                                                                            |  |
| 管理費等の状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり<br>管理費 14,387円<br>修繕積立金 12,430円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                      | 2025年 5月20日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2025年3月分～2025年4月分<br>計金53,634円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先         | 日本ハウズイング株式会社 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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                            |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                   |                                                                                                                                                            |  |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                             |                                                                                                                                                            |  |
| その他の事項          | 敷地権の割合 736445分の7819                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |  |
| 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 令和 年( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                            |  |
| 敷地権以外の土地(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)                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                            |  |
| 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

| 占有者及び占有権原 (物件1 関係)                                    |       |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                  |       | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                   |       | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                                  |       | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■B(占有者))の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |       |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                  |       | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                |       | 令和2年頃                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 最初の契約日                                                | 令和2年頃 |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                   | 期間    | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                |  |
| 更新の種類別                                                |       | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                                | 期間    | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                   | 貸主    | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                 |  |
| 当事者                                                   | 借主    | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                 |  |
| 賃料・支払時期等                                              |       | 毎 金 円(毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)                                                                                                                                                 |  |
| 敷金・保証金                                                |       | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                                                     |  |
| 特約等                                                   |       | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                   |       | 「その他の事項」・「関係人の陳述等」欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 執行官の意見                                                |       | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(補足) <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                           |  |
| 現場の状況及び関係人の陳述等から上記のとおりと思われる。                          |       |                                                                                                                                                                                                                                           |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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、7枚目のとおり公図は法14条の地図であり、縮尺は500分の1である。また、法務局に地積測量図は存しない。そのため、上記図面や8・9枚目の建物図面等を参考に現地を概観する限り、本件敷地は、7枚目の公図のとおりであり、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8・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「床面やクロスの損傷」が見受けられた以外、特段に損傷などは見受けられなかった。  
なお、関係人の陳述によれば、「浴室のテレビ・食洗機・トイレの換気扇」について故障しているとのことであった。
  - (3) その他  
目的建物内では、動物(猫)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、管理費及び修繕積立金の他に「駐車場積立金(月額8,600円)」・「自治会費(月額250円)」・「水道使用料(実費)」の支払義務があり、令和7年5月20日現在で、「駐車場積立金17,200円・自治会費500円・水道料金8,208円(2025年3月～2025年4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(管理規約や集会議事録での決議などはなく、事実上、支払い請求を行って支払ってもらっているとのこと)。
  - (2) 修繕積立金総額等  
管理組合によれば、マンション管理組合の修繕積立金総額については、令和7年4月30日現在で金59,434,153円とのことである。
  - (3) その他  
管理組合によれば、目的物件所有者は、対象物件以外に「駐車場」を所有(共有持分74分の1)しており、「管理規約11条」で「区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共用持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権設定等の処分の禁止する」との規定があると共に、「分譲駐車場使用細則第9条」で「区分所有者はその有する専有部分と分譲駐車場の所有権とを分離して処分することはできず、住居部分の区分所有権を譲渡しようとするときは、住居部分の区分所有権と分譲駐車場の所有権を同時に処分しなければならない」との規定が存し、別々の処分することは禁止されているとのことであった。
- 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。

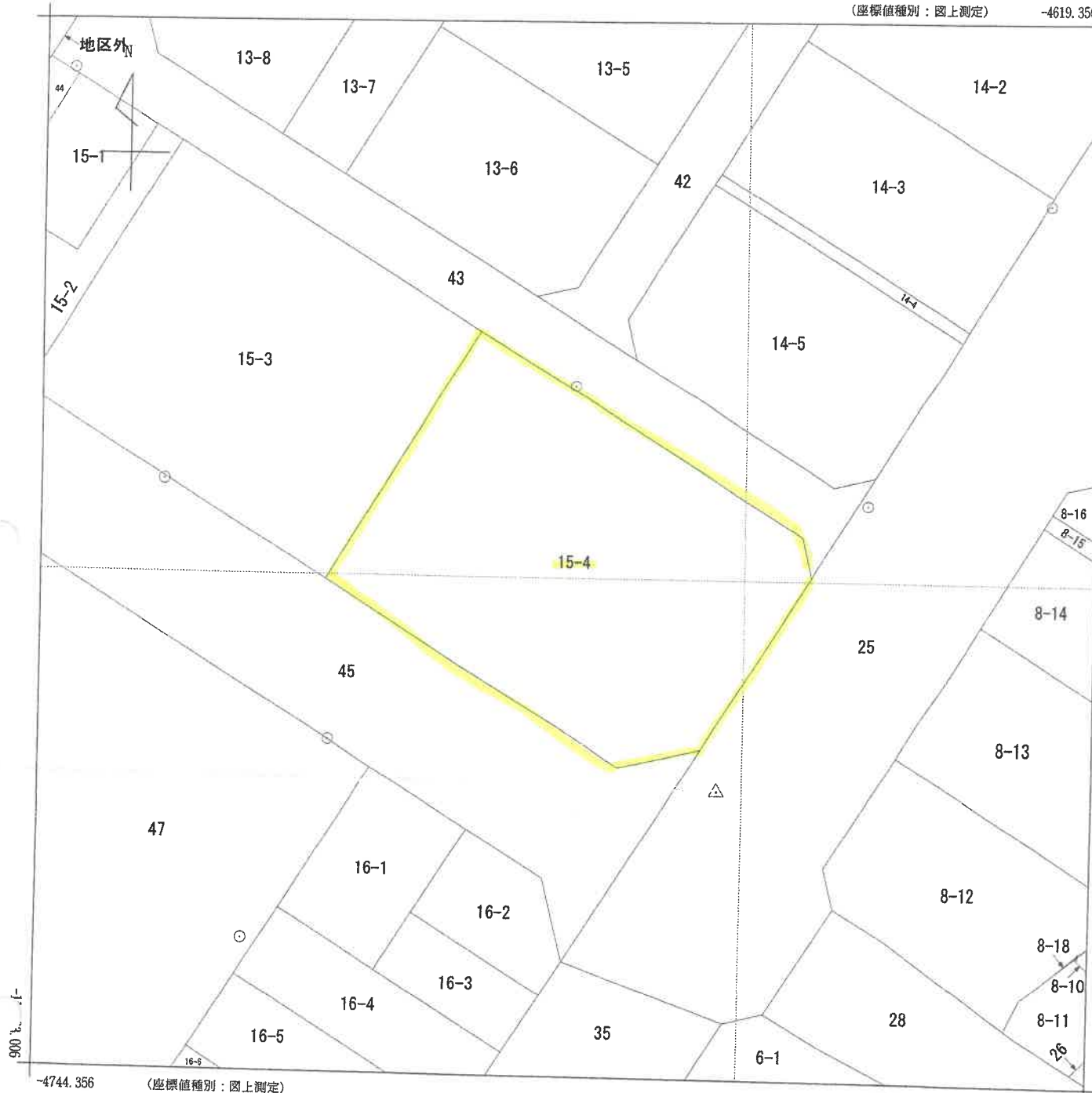
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■ A               | 〔執行官が、令和7年4月24日付で目的物件所有者に対して、目的物件使用に関する照会書を送付したが、何らの回答・連絡がない〕                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■ B               | <p>〔陳述の要旨〕</p> <p>1 目的物件の占有</p> <p>目的物件は、私が居住して占有しています。目的物件所有者は以前は一緒に暮らしていましたが、令和2年頃に目的物件から退去しました（住民票を移動したのは令和4年ですが、その前に転居しました）。</p> <p>私と目的物件所有者との間では、目的物件使用に関して金銭の授受はありません。</p> <p>2 目的建物</p> <p>目的建物では、「浴室のテレビ・食洗機・トイレの換気扇」が故障しています。</p> <p>また、上の階の騒音は特段、気になりませんし、下の階の方から騒音で苦情を言われたということもありません。</p> <p>そして、目的物件は、結露などは特にひどくはないです。</p> <p>3 その他</p> <p>目的建物は、注文分譲でしたので、入居する前に「ある程度」私たちの注文を入れて現状の形の内装にしてもらいました。</p> |
| ■ 管理会社担当者         | <p>〔陳述の要旨〕</p> <p>目的物件については、管理費や修繕積立金以外に、「駐車場積立金(月額8,600円)」・「自治会費(月額250円)」・「水道使用料(実費)」の支払義務があり、令和7年5月20日現在で2か月分の滞納があります。滞納金については、管理規約や集会議事録での決議などはありませんが、包括承継人および特定承継人の方に、事実上、支払い請求を行って支払ってもらっています。</p> <p>また、目的物件については、分譲駐車場の持分も所有しており、これについては、「管理規約11条」や「分譲駐車場使用細則9条」で、専有部分と分譲駐車場の所有権を分割処分が禁止されています。</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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                    |
| R7年4月17日 (木)<br>13:40-14:20                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件及び占有確認, 写真撮影, 目的物件占有者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4月17日 (木)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 当庁          | 管理会社に照会書送付(FAX)                                |
| R7年4月24日 (木)<br>9:30-9:55                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 現地管理人と面談し, 目的物件の間取り図面の写しを受け取り                  |
| R7年4月30日 (水)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 当庁          | 目的物件占有者から連絡があり立入調査日時等打ち合わせ                     |
| R7年4月30日 (水)<br>9:00-9:20                                                                                                                                                                                                                                                                             | 大津地方法務局     | 公図・建物図面閲覧謄写<br>近隣の土地につき登記要約書など交付申請             |
| R7年5月19日 (月)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 当庁          | 目的物件所有者に連絡するも応答なし<br>管理会社担当者に連絡して聴取            |
| R7年5月19日 (月)<br>10:40-10:50                                                                                                                                                                                                                                                                           | 大津地方法務局     | 目的物件所有者持分登記所持部分の登記事項証明書交付申請                    |
| R7年5月20日 (火)<br>9:55-10:30                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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



地番区域見出  
野路1丁目

|       |       |              |    |           |           |    |              |      |    |         |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在    | 草津市野路一丁目字池之尻 |    |           |           | 地番 | 15番4         |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分         | 甲二 | 座標系番号又は記号 | VI        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 |       |              |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |         |

127252

圖面平階各

建各階平面圖

家屋番号  
野路一丁目15番4の  
1402

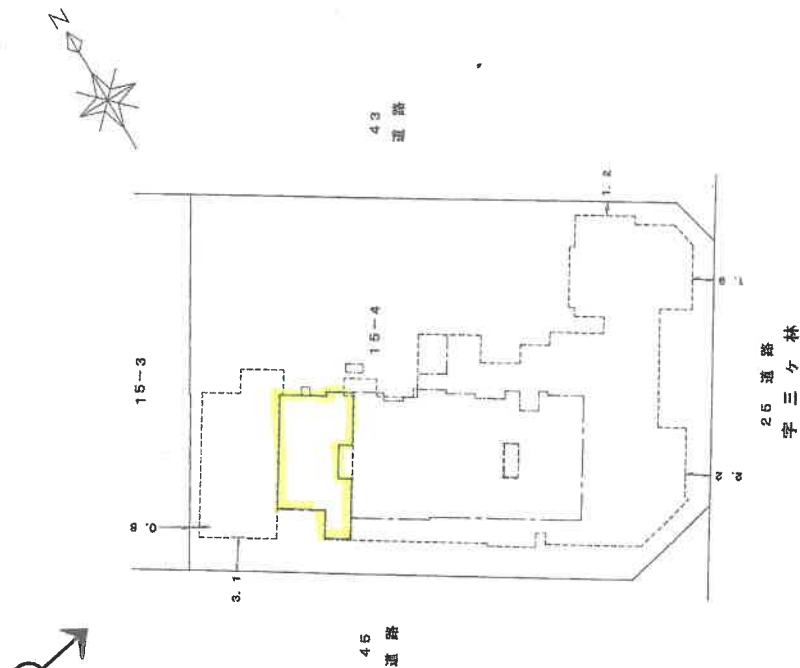
草津市野路一丁目字池之尻15番地4

建物の名称 1402



| 求 積 表 |   |      |   |           |             |
|-------|---|------|---|-----------|-------------|
| 2.56  | × | 2.36 | = | 6.041600  |             |
| 2.90  | × | 6.82 | = | 19.778000 |             |
| 3.20  | × | 5.56 | = | 17.792000 |             |
| 4.45  | × | 6.82 | = | 30.349000 |             |
| 0.45  | × | 2.46 | = | 1.107000  |             |
|       |   |      |   |           | 計 75.067600 |

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 75.06 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------|



## 14 階建物の存する部分

(日調連12)

作者

8年4月18日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺  $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



各階平面図

127172

建物図面

家屋番号  
127172  
建築物の名称  
アミューズメント施設

建築物の所在  
草津市野路一丁目字池之尻15番地4

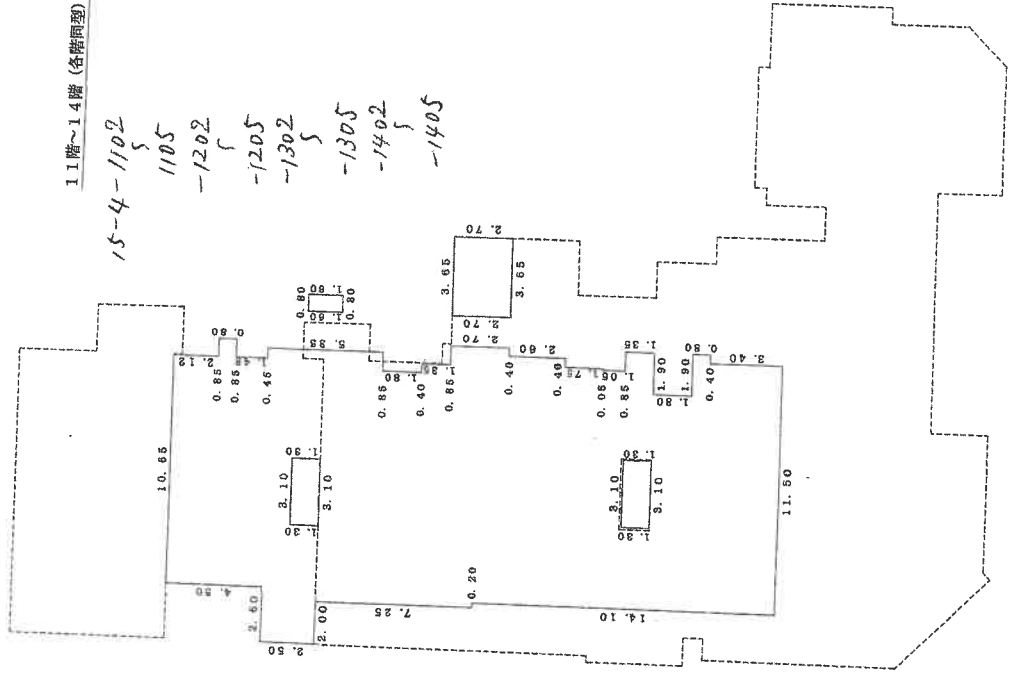
求積表

|      |   |       |   |            |
|------|---|-------|---|------------|
| 0.40 | × | 9.75  | = | 3.900000   |
| 0.65 | × | 22.35 | = | 14.527500  |
| 9.60 | × | 28.35 | = | 272.160000 |
| 0.85 | × | 0.80  | = | 0.680000   |
| 0.45 | × | 5.35  | = | 2.407500   |
| 0.20 | × | 9.75  | = | 1.950000   |
| 2.00 | × | 2.50  | = | 5.000000   |
| 0.40 | × | 23.85 | = | 9.540000   |
| 0.80 | × | 1.60  | = | 1.280000   |
| 0.40 | × | 10.80 | = | 4.320000   |
| 3.65 | × | 2.70  | = | 9.855000   |
| 0.85 | × | 2.70  | = | 2.295000   |
| 0.45 | × | 2.60  | = | 1.170000   |
| 0.05 | × | 1.75  | = | 0.087500   |
| 0.85 | × | 1.35  | = | 1.147500   |
| 0.40 | × | 0.80  | = | 0.320000   |
| 1.50 | × | 4.20  | = | 6.300000   |
| 3.10 | × | 1.30  | = | -4.030000  |
| 3.10 | × | 1.30  | = | -4.030000  |
| 計    |   |       |   | 328.880000 |

床面積 328.88 m<sup>2</sup>

11階~14階 (各階同型)

15-4-1102  
1105  
-1202  
-1205  
-1302  
-1305  
-1402  
-1405



(日調連12)

作製者  
土地調査士  
家建

18年 4月18日作製

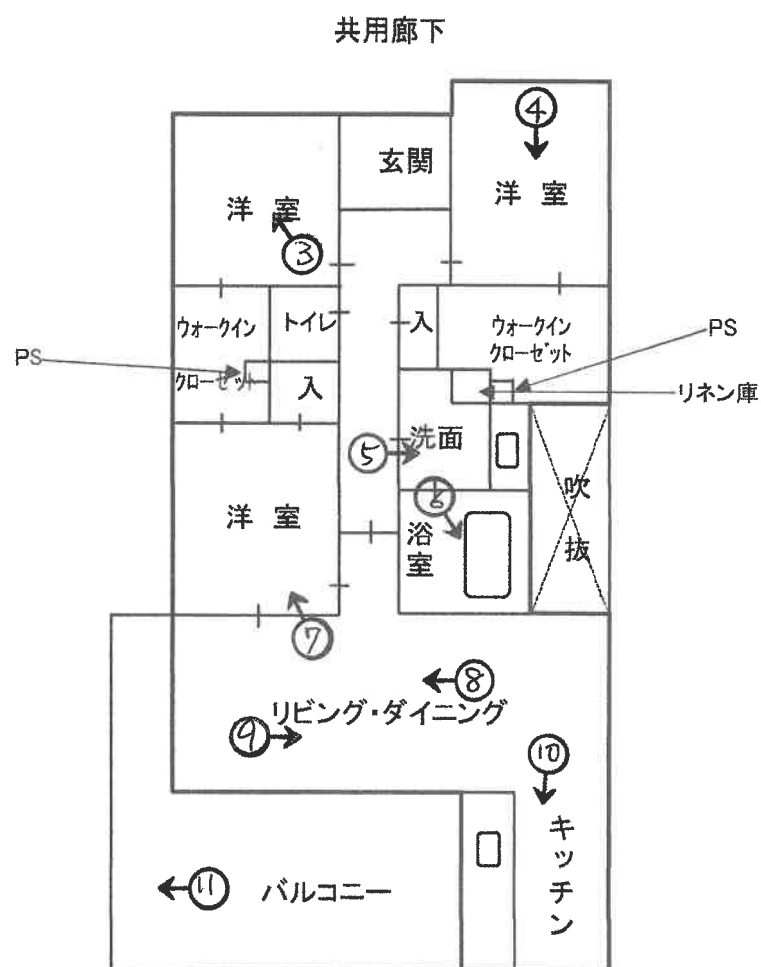
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



写真 ②



洋室

写真 ⑤



写真 ③



洗面

写真 ⑥



洋室

浴室

写真 ⑦



洋室

写真 ⑩



キッチン

写真 ⑧



リビング・ダイニング

写真 ⑨

写真 ⑪



バルコニーから



リビング・ダイニング

大津地方裁判所 御中

## 評 価 書 （ 訂 正 ）

頭書事件について、令和7年10月15日付け評価書該当頁を別紙のとおり訂正する。

令和7年10月15日

評価人

不動産鑑定士

玉 瀧 光

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | アメニティ南草津Xルクセア                                                                              |
| 建物の用途                   | 共同住宅(15階、店舗、居宅等) (総戸数83戸 居宅81戸、店舗2戸)                                                       |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年<br>数 | 建築年月日(登記記載) : 平成18年4月18日 新築<br>経過年数 : 19 年程度<br>経済的残存耐用年数 : 31 年程度                         |
| 構造                      | 鉄骨鉄筋コンクリート 造 15 階建                                                                         |
| 仕様                      | 屋根 : 陸屋根<br>外壁 : 吹付タイル等<br>その他 :                                                           |
| 設備等                     | エレベーター : 有(2基)<br>駐車場 : あり(74台)<br>集会所 : あり<br>その他の設備 : 自転車置場、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 : アメニティ南草津Xルクセア管理組合<br>管理方式 : 委託管理<br>管理会社 : 日本ハウズイング株式会社<br>管理形態 : 管理人 有 、 日勤 |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                         |
| 特記事項                    | 積立金 : 令和7年4月30日 現在、 59,434,153 円                                                           |

令和 7 年 ( 又 ) 第 5 号  
令和 7 年 5 月 20 日 現 地 調 査  
令和 7 年 5 月 26 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14,630,000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)<br>所 在<br>建 物 の 名 称<br><br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号<br>所在及び地番<br>地 目<br>地 積<br><br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号<br>敷 地 権 の 種 類<br>敷 地 権 の 割 合                                                                                                   | 「物件目録記載のとおり」 |     |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |     |
| 1  | <p>目的物件所有者は、対象物件以外に分譲駐車場を所有(共有持分74分の1)しているが、本件評価では分譲駐車場部分は評価対象に含まれない。</p> <p>なお管理組合によれば、管理規約第11条で「区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共用持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権設定等の処分を禁止する」との規定があると共に、分譲駐車場使用細則第9条で「区分所有者はその有する専有部分と分譲駐車場の所有権とを分離して処分することはできず、住居部分の区分所有権を譲渡しようとするときは、住居部分の区分所有権と分譲駐車場の所有権を同時に処分しなければならない」との規定が存し、別々の処分をすることは禁止されているとのことである。</p> |              |     |

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市野路一丁目字池之尻 1 5 番地 4

建物の名称 アメニティ南草津Xルクセア

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野路一丁目 1 5 番 4 の 1 4 0 2

建物の名称 1 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 7 5 . 0 6 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 草津市野路一丁目字池之尻 1 5 番地 4

地 目 宅地

地 積 1 6 6 8 . 6 3 平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 3 6 4 4 5 分の 7 8 1 9



#### 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「南草津」駅の 東方・道路距離約 150 m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                             | 高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ駅に近い商業地域                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                               |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規 制 ) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br><br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>商業地域<br>80 %<br>500 %<br>なし<br><br>景観計画区域(まちなかゾーン)<br>屋外広告物規制(第1種許可地域)<br>野路東部地区地区計画 |
| 画 地 条 件                                                               | 規模 1668.63㎡(公簿)、間口35m×奥行48.5m、長方形                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               |
| 接面道路の状況                                                               | 南東側で幅員約20mの舗装県道(大津草津線)に概ね等高に接面<br>(建築基準法第42条1項1号道路)<br><br>南西側で幅員約16mの舗装県道(大津草津線)に概ね等高に接面<br>(建築基準法第42条1項1号道路)<br><br>北東側で幅員約7mの舗装市道(野路北25号線)に概ね等高に接面<br>(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<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 前面道路に本管あり<br>前面道路に本管あり<br>前面道路に本管あり                                                           |
| 土 壌 汚 染 等                                                             | <p>土壌汚染の可能性に関する調査</p> <p>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。</p> <p>②昭和52年の住宅地図では建物等の記載はなく、昭和63年の住宅地図では田、平成10年の住宅地図ではマンションのモデルルーム等、平成22年の住宅地図では本件一棟の建物の記載が確認できた。</p> <p>③閉鎖土地登記簿等によると、地目は明治以降、田であり、昭和61年に雑種地へ、平成12年の換地処分の際に宅地となっている。また所有者は明治以降、個人の所有が続き、平成16年に株式会社環商事、平成18年に本件一棟の建物の敷地権として登記されている。</p> |                                                                                               |
| 特 記 事 項                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                               |

(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                         | アメニティ南草津Xルクセア                                                                                            |
| 建 物 の 用 途                           | 共同住宅(15階、店舗、居宅等) (総戸数83戸 居宅81戸、店舗2戸)                                                                     |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存 耐 用 年<br>数 | 建築年月日(登記記載) : 平成18年4月18日 新築<br>経過年数 : 19 年程度<br>経済的残存耐用年数 : 31 年程度                                       |
| 構 造                                 | 鉄骨鉄筋コンクリート 造 15 階建                                                                                       |
| 仕 様                                 | 屋 根 : 陸屋根<br>外 壁 : 吹付タイル等<br>そ の 他 :                                                                     |
| 設 備 等                               | エレベーター : 有(2基)<br>駐 車 場 : あり(74台)<br>集 会 所 : あり<br>その他の設備 : 自転車置場、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 : アメニティ南草津Xルクセア管理組合<br>管 理 方 式 : 委託管理<br>管 理 会 社 : 日本ハウジズイング株式会社<br>管 理 形 態 : 管理人 有 、 日勤 |
| 管 理 の 状 況                           | 普通                                                                                                       |
| 特 記 事 項                             | 積 立 金 : 令和7年4月30日 現在、 59,434,153 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                    | 14 階 ( 1402 号室) 登記記載と同じ<br>主要開口部の方位：南西向き 角部屋                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 床 面 積                  | 75.06 m <sup>2</sup> ( 登記面積 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 間 取 り                  | 3LDK バルコニー有り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様                    | 天 井 : クロス貼等<br>床 : フローリング等<br>内 壁 : クロス貼等<br>設 備 : 電気、水道、風呂、排水等<br>そ の 他 :                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状<br>態            | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 管 理 費 等                | 管 理 費 : 14,387円 (月額)<br>修繕積立金 : 12,430円 (月額)<br>滞 納 額 : あり (2025年3月分～2025年4月分 53,634円)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 専 有 部 分 の<br>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                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合によれば、上記、管理費等のほかに駐車場積立金(月額8,600円)、自治会費(月額250円)、水道使用料(実費)の支払義務があり、令和7年5月20日現在で駐車場積立金(17,200円)、自治会費(500円)、水道料金(8,208円)(2025年3月～2025年4月分)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じるとのことである。</li> <li>・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床面やクロスの損傷が見受けられた以外、特段の損傷などは見受けられなかった。</li> <li>・目的建物内では動物(猫)が飼育されていた。</li> </ul> |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|--------------|----------|------------------|
| 400,000         | 75.06        | 0.58     | 17,410,000       |

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 19年、経済的残存耐用年数 31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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.58$$

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ     | 敷地権価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|----------------|-----------------|-----------|----------------|-----------------------|
| 362,000              | 1.03           | 1,668.63        | 1.00      | 7,819/ 736,445 | 6,610,000             |

ア 標準画地価格

地価調査 草津(県)5-6

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 323,000\text{円/㎡} \times 105.4 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 94 = 362,000\text{円/㎡}$$

◇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：角地±0 (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

$$100 / 95 \times 100 / 99 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 100 / 94$$

イ 個 別 格 差：三方路+3 (相乗積 103/100 )

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)<br>ア | 敷地権価格(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 積算価格(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|--------------|---------------|---------------------------|--------------------|
| 17,410,000   | 6,610,000     | 0.94                      | 22,580,000         |

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  
0.94 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 造           | SRC 造           |
| 階       | 6 階 / 15 階      | 2 階 / 15 階      |
| 面 積     | 約 88.1 ㎡ (壁芯面積) | 約 77.8 ㎡ (壁芯面積) |
| 建 築 時 期 | 平成 18 年 4 月     | 平成 18 年 4 月     |
| 価 格 時 点 | 令和 6 年 3 月      | 令和 3 年 1 月      |
| 取 引 形 態 | 競落 一般売買         | 競落 一般売買         |
| 事 例 価 格 | 420,000 円/㎡     | 383,000 円/㎡     |

(比準表)

| 番号 | 事例価格<br>(円/㎡) | 事情補正              | 時点修正              | 標準化<br>補 正        | 地域格差<br>修 正       | 建物品等<br>比 較       | 試算価格<br>(円/㎡)<br>(千円未満四捨五入) |
|----|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| A  | 420,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 408,000                     |
| B  | 383,000       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 383,000                     |

◇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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別 格 差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専 有 面 積 (㎡)<br>ウ(壁芯面積) | 比 準 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|
| 396,000                | 0.94                         | 78.19                  | 29,110,000           |

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>(千円)<br>ア | 正味復帰価格の現価                   |                  |                                |                          |                               | 収益価格<br>(千円)<br>ア+カ |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                     | 4年目期首<br>有効純収益<br>(千円)<br>イ | 最終還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>(千円)<br>イ÷ウ=エ | 複利<br>現価率<br>(7.0%)<br>オ | 正味復帰<br>価値現価<br>(千円)<br>エ×オ=カ |                     |
| 2,787<br>(18.6%)                    | 1,194                       | 8.0%             | 14,930                         | 0.81629                  | 12,187<br>(81.4%)             | 14,970<br>(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                | 1,620   | 1,620   | 1,604   | 1,604 |
|            | 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               | 1,620   | 1,620   | 1,604   | 1,604 |
|            | 空室損失                | △ 81    | △ 81    | △ 80    | △ 80  |
|            | 貸倒損失                | 0       | 0       | 0       | 0     |
|            | 有効総収益(ア)            | 1,539   | 1,539   | 1,524   | 1,524 |
| イ 総費用      | 維持管理費(修繕費含む)        | 97      | 97      | 97      | 97    |
|            | 長期計画修繕費             | 481     | 81      | 81      | 81    |
|            | 公租公課                | 135     | 135     | 135     | 135   |
|            | 損害保険料               | 17      | 17      | 17      | 17    |
|            | その他                 | 0       | 0       | 0       | 0     |
|            | 運営支出合計              | 730     | 330     | 330     | 330   |
|            | 資本的支出               | 0       | 0       | 0       |       |
| 総費用合計(イ)   |                     | 730     | 330     | 330     | 330   |
| ウ 経費率      | (%)<br>(運営支出／可能総収益) | 45.06   | 20.37   | 20.57   | 20.57 |
| エ 有効純収益    | (ア－イ)               | 809     | 1,209   | 1,194   | 1,194 |
| 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)               | 756     | 1,056   | 975     |       |

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<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|-----------|--------------------------|-------------|----------------|
| ① 積 算 価 格 | 22,580,000               | 1.00        | 22,580,000     |
| ② 比 準 価 格 | 29,110,000               | 1.00        | 29,110,000     |
| ③ 収 益 価 格 | —                        |             | 14,970,000     |
| ④ 調整後の価格  | 26,390,000               |             |                |

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<br>(円)<br>ア | 市 場 性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減 価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|-------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 26,390,000         | 0.80              | 0.70             | 0.99                       | 1.00                       | 14,630,000                |

イ市場性修正：目的物件には分譲駐車場が含まれないため市場流通性がやや劣る。また専有部分と分譲駐車場を分離して処分することは、当該マンションの管理規約及び分譲駐車場使用細則の規程に違反し、是正措置が求められる可能性が存すること等を考慮した。

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)5-6 )  
所 在 : 草津市野路1丁目字池之尻13番1外  
「野路1-6-5」  
  
価 格 : 323,000円/㎡  
  
位 置 : JR東海道本線「南草津」駅の北東方・道路距離約200m  
  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
  
地 積 : 1523㎡  
  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
  
接 面 街 路 : 北東側9m市道 南東側道  
  
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率500%)  
防火地域の指定なし  
  
地 域 の 概 要 : 高層の事務所付マンション等が建ち並ぶ商業地域

## 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 建物図面写し、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)

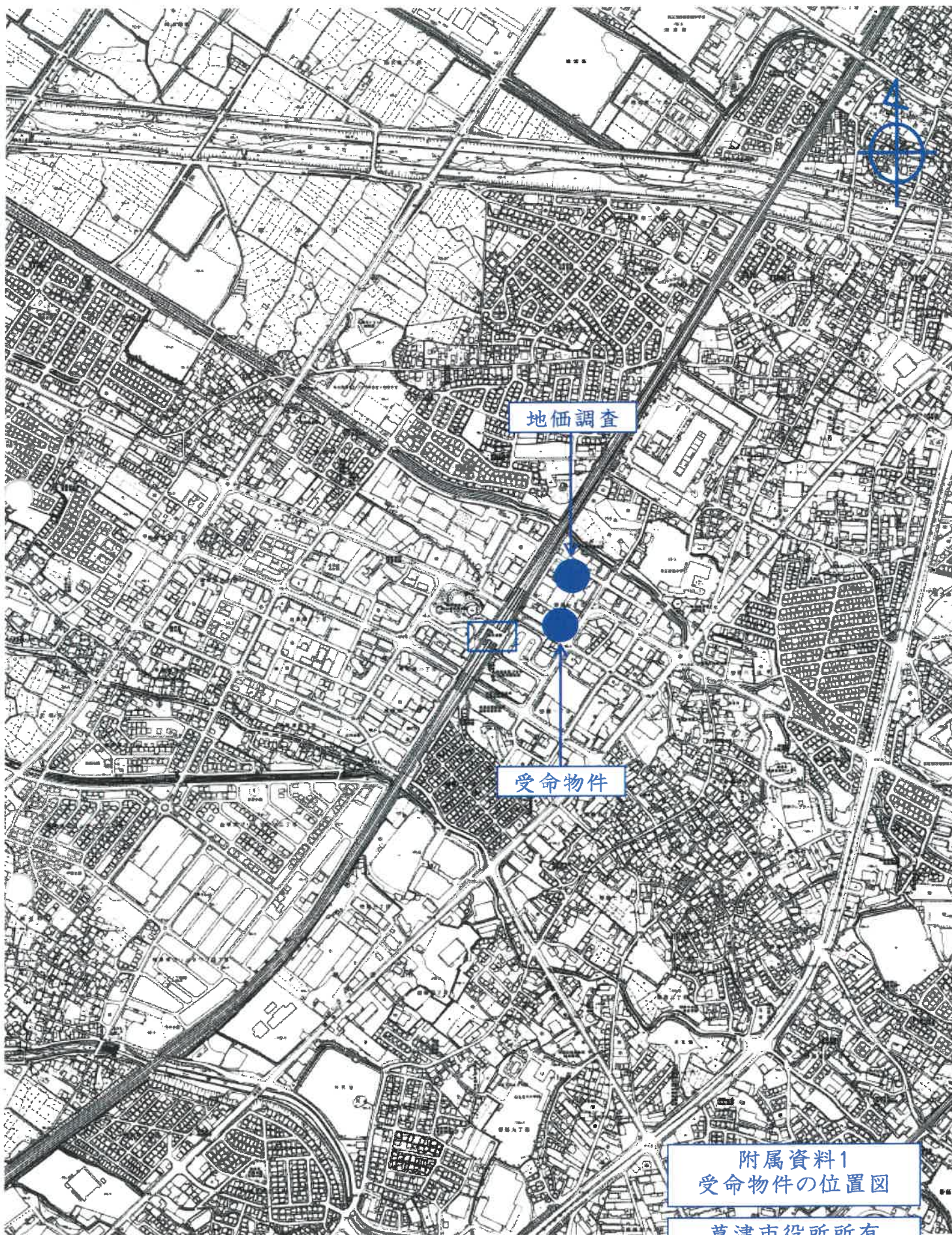
物件 1 土地 : 389, 586, 726円 (×578606/ 54496930)

※ 固定資産台帳記載事項証明書記載の持分を記載

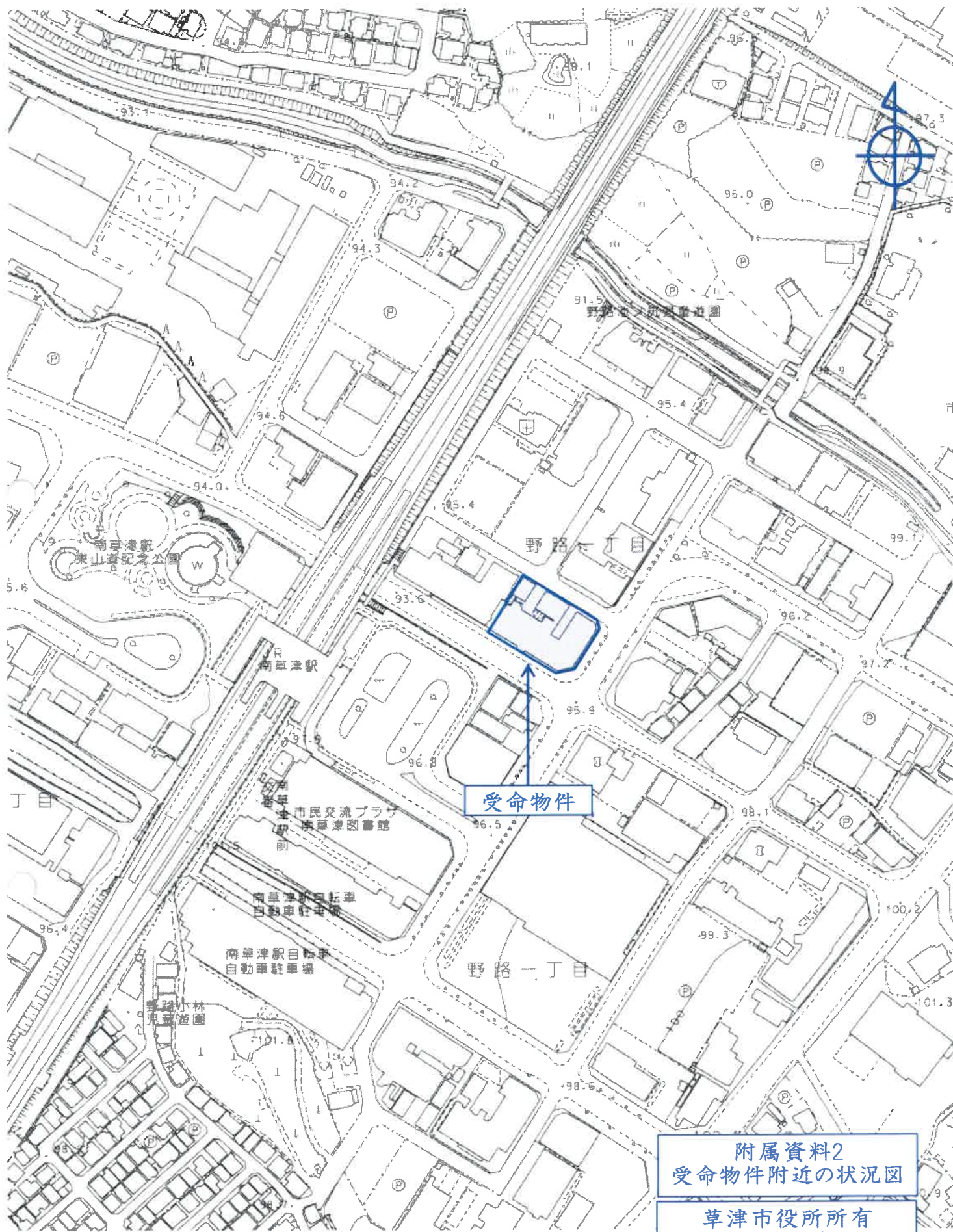
物件 1 建物 : 7, 228, 310円

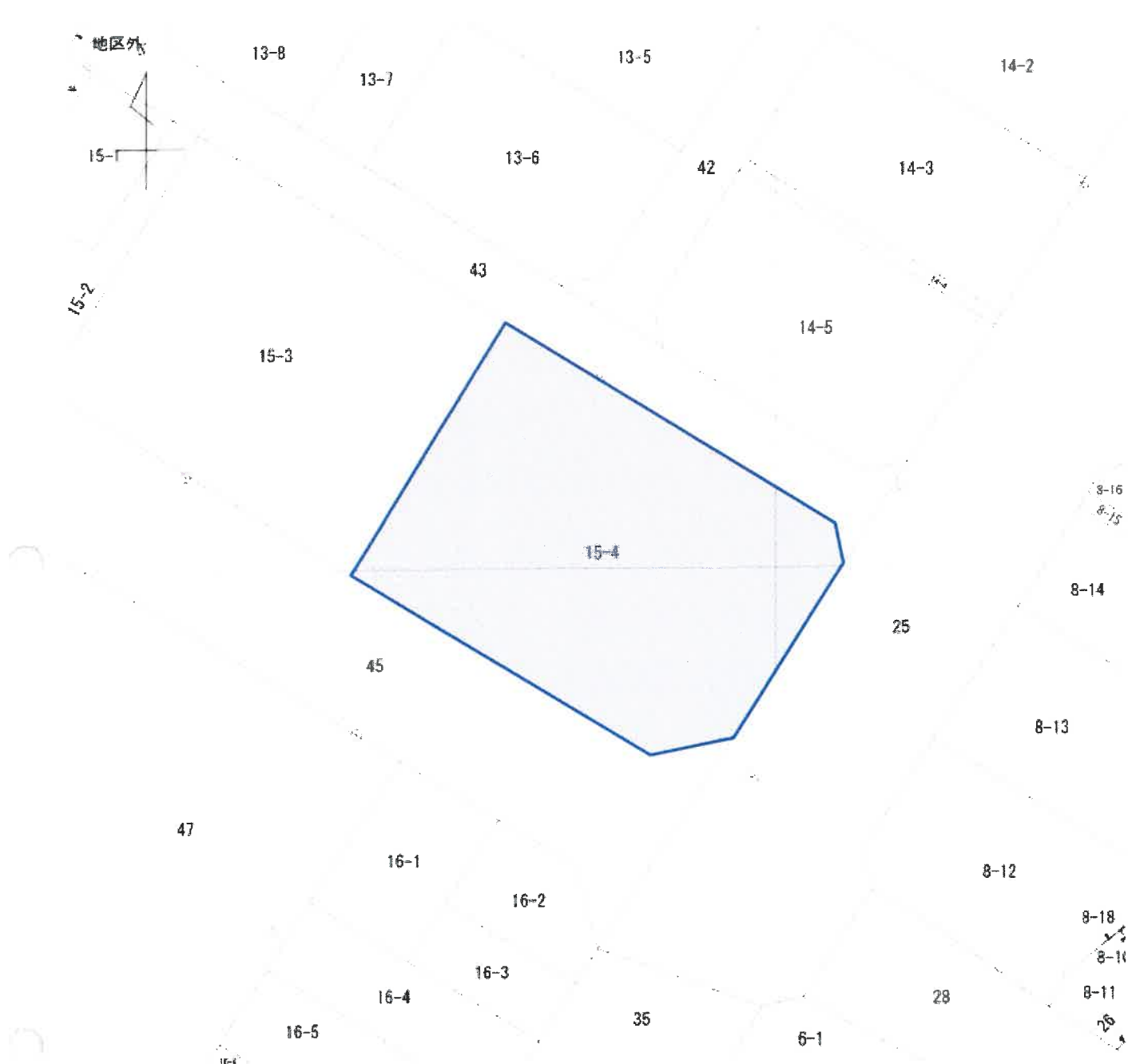
以 上









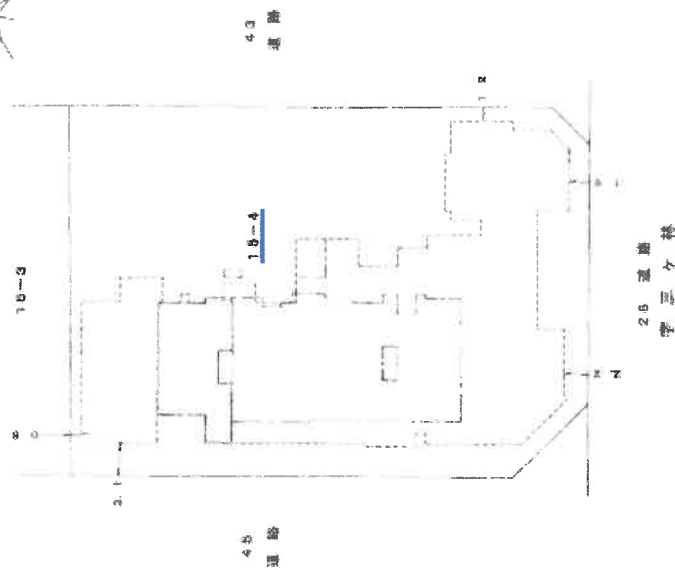


縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附属資料3  
公図写し



|      |   |      |   |            |
|------|---|------|---|------------|
| 2.36 | × | 2.36 | = | 55.341600  |
| 2.90 | × | 6.82 | = | 19.778200  |
| 3.20 | × | 5.68 | = | 17.992000  |
| 4.45 | × | 6.82 | = | 30.349000  |
| 0.45 | × | 2.48 | = | 1.107600   |
| 計    |   |      |   | 112.067600 |



植物の秤する部分

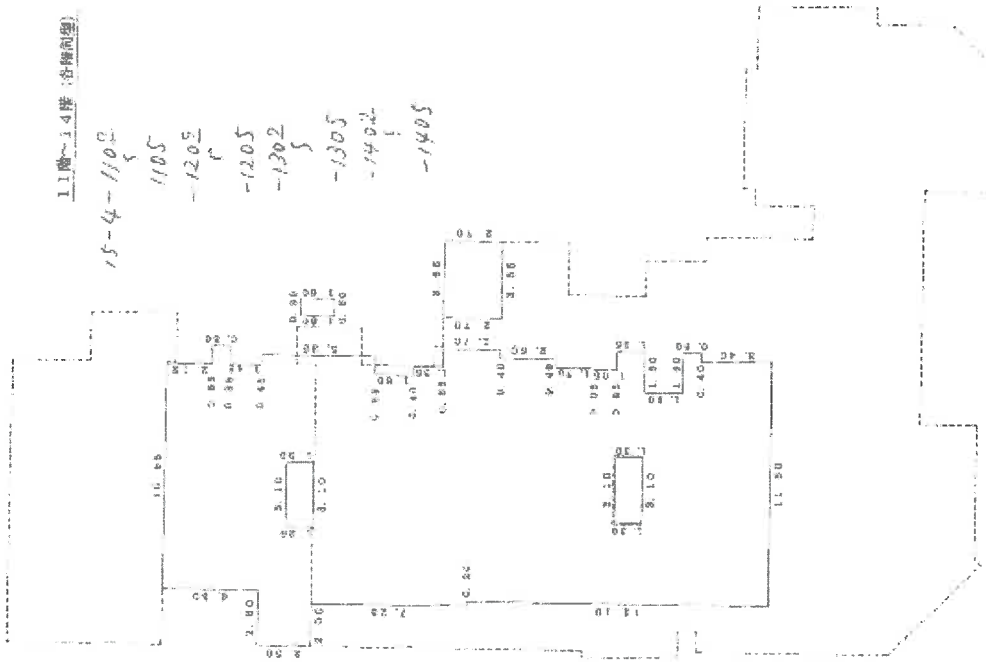
縮尺1/250  
A3をA4に縮小

縮尺1/500  
A3をA4に縮小

附屬資料4  
建物図面、各階平面図等

11階~14階 (各種配置)

15-4-1102  
1105  
-1205  
-1205  
-1302  
-1305  
-1402  
-1405



収 入 表

|      |   |       |             |
|------|---|-------|-------------|
| 0.40 | X | 9.72  | 1,940,000   |
| 0.66 | X | 22.38 | 14,527,800  |
| 0.60 | X | 28.35 | 372,180,000 |
| 0.82 | X | 0.80  | 3,660,000   |
| 0.42 | X | 6.55  | 2,407,500   |
| 0.20 | X | 9.72  | 1,940,000   |
| 2.00 | X | 2.50  | 5,000,000   |
| 0.40 | X | 23.85 | 9,540,000   |
| 0.80 | X | 1.80  | 1,280,000   |
| 0.40 | X | 10.90 | 4,370,000   |
| 3.65 | X | 2.70  | 9,855,000   |
| 0.65 | X | 2.70  | 2,285,000   |
| 0.45 | X | 2.60  | 1,170,000   |
| 0.05 | X | 1.75  | 0,087,500   |
| 0.85 | X | 1.35  | 1,147,500   |
| 0.40 | X | 0.80  | 0,320,000   |
| 1.50 | X | 4.20  | 6,300,000   |
| 3.10 | X | 1.30  | 4,030,000   |
| 0.10 | X | 1.20  | 4,030,000   |
| 計    |   |       | 323,880,000 |

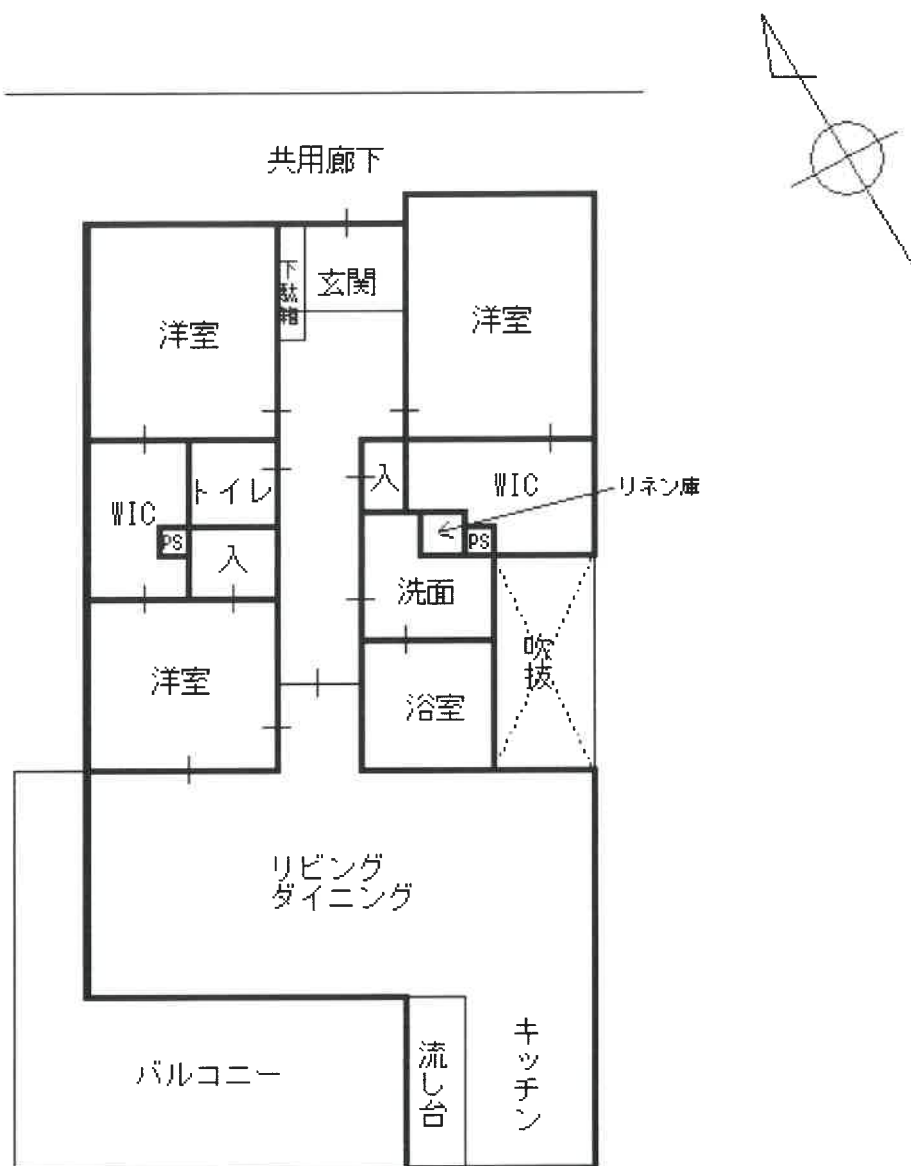
収 入 環 323.88 円

縮尺1/250

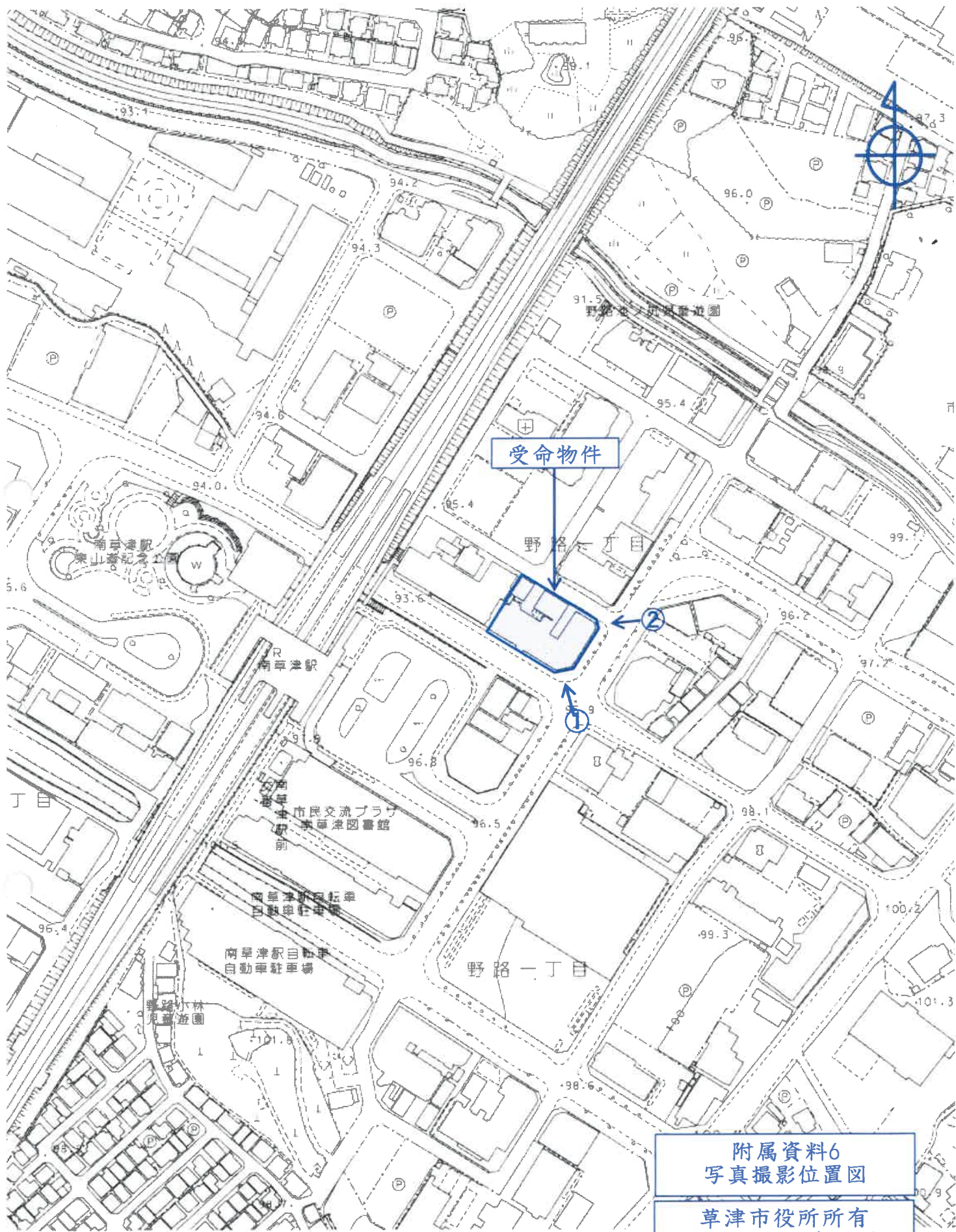
A3をA4に縮小

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



附属資料6  
写真撮影位置図

草津市役所所有  
縮尺1/2,500白地図



①

一棟の建物



②

一棟の建物



(専有部分)



附属資料7  
現況写真