

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 8 年 2 月 10 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 31 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 2 月 10 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。	



013

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市南草津一丁目 2 番地

建物の名称 シャリエパークナード南草津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南草津一丁目 2 番の 1507

建物の名称 1507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 15 階部分 82.75 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 草津市南草津一丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 6610.40 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 2559333 分の 8593



物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 井 上 浩

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市南草津一丁目 2 番地

建物の名称 シャリエパークナード南草津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南草津一丁目 2 番の 1507

建物の名称 1507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 15 階部分 82.75 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 草津市南草津一丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 6610.40 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 2559333 分の 8593



令和7年(ケ)第26号
令和7年6月24日受理
令和7年8月18日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山下 洋介

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市南草津一丁目 2番地

建物の名称 シャリエパークナード南草津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南草津一丁目 2番の1507

建物の名称 1507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 82.75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 草津市南草津一丁目2番

地 目 宅地

地 積 6610.40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 2559333分の8593



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	滋賀県草津市南草津一丁目2番地 1507		
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居宅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 月額12,120円 修繕積立金 月額12,030円 (全戸の修繕積立金の総額 令和7年8月7日現在 224,904,201円)		令和7年8月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年8月分まで 計24,150円 ☐ 不明
管理費等照会先	東洋コミュニティサービス株式会社		
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり		
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1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
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 敷地権の目的たる土地の状況等

(1) 土地の図面関係

目的土地の公図は別紙のとおりであり、同公図は不動産登記法第14条1項に基づく地図である。地積測量図は法務局での調査によると存しないとのことであった。

(2) 土地の形状等

上記地図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的たる土地を立入可能な範囲で確認したところ、概ね建物図面及び上記地図に合致するように思われた。

(3) 土地の利用状況

目的建物の所在する一棟の建物及び付帯施設の敷地として利用されている。

(4) 土地の接面道路について

次の舗装道路に接しており、いずれも建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

北東側 現況幅員約28メートル

（北東側道路は南東側に存する鉄道の高架下をくぐる道路となっており、敷地の北端付近では等高に接面しているが、敷地の中央付近から高く接面している。）

北西側 現況幅員約12メートル

南西側 現況幅員約8メートル

南東側 現況幅員約8メートル

2 目的建物の状況等

(1) 図面関係

目的建物の図面は別紙のとおりである。

(2) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取りは別紙の間取図のとおりである。

(3) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(4) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化が見られるほか、目視で確認できる範囲では特段の損傷等は見受けられなかった。通常の維持管理はなされているように見受けられた。

3 管理費等について

管理費等の滞納額については、前記の「管理費等の状況」欄及び後記の「関係人の陳述」欄に記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者 (本人)	1 目的物件は私の居宅として使用しています。 2 目的物件に特に不具合等はありません。
管理会社	(書面による回答) 1 管理費等の滞納額は次のとおりです。 令和7年8月分まで 管理費 12,120円 (月額12,120円の1か月分) 修繕積立金 12,030円 (月額12,030円の1か月分) 2 上記のほか、以下の滞納金があります。 令和6年3月分から令和6年7月分まで 駐車場使用料 10,000円 (月額10,000円の1か月分) 駐輪場使用料 600円 (月額600円の1か月分) 水道料金 14,030円 3 駐車場について 駐車台数 318台分 空き 有 利用順 随時 料金 月額10,000円 駐車場利用権 管理組合との契約 賃借等マンション敷地 以外の駐車場の有無 なし 4 マンションの総戸数 319戸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

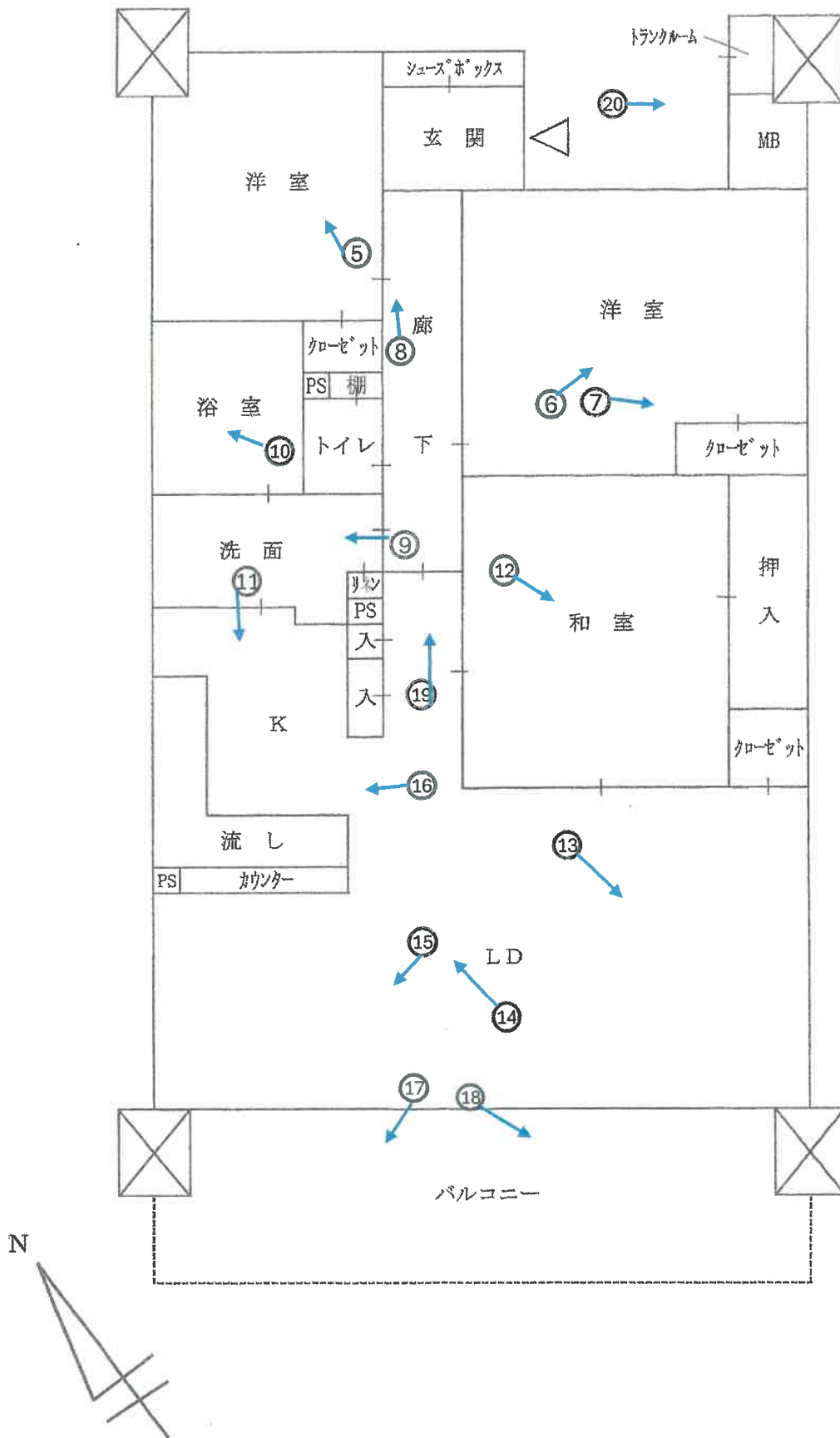
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月26日（木） 15：00－15：10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等請求
令和7年7月10日（木） 15：30－15：50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 管理会社従業員から事情聴取
令和7年7月22日（火） 12：00－12：15	草津市役所	目的物件の図面等交付請求
令和7年7月22日（火）	当庁	管理会社宛管理費等照会（書面）
令和7年7月29日（火） 15：15－15：45	物件所在地	評価人帯同、立入調査 所有者から事情聴取

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



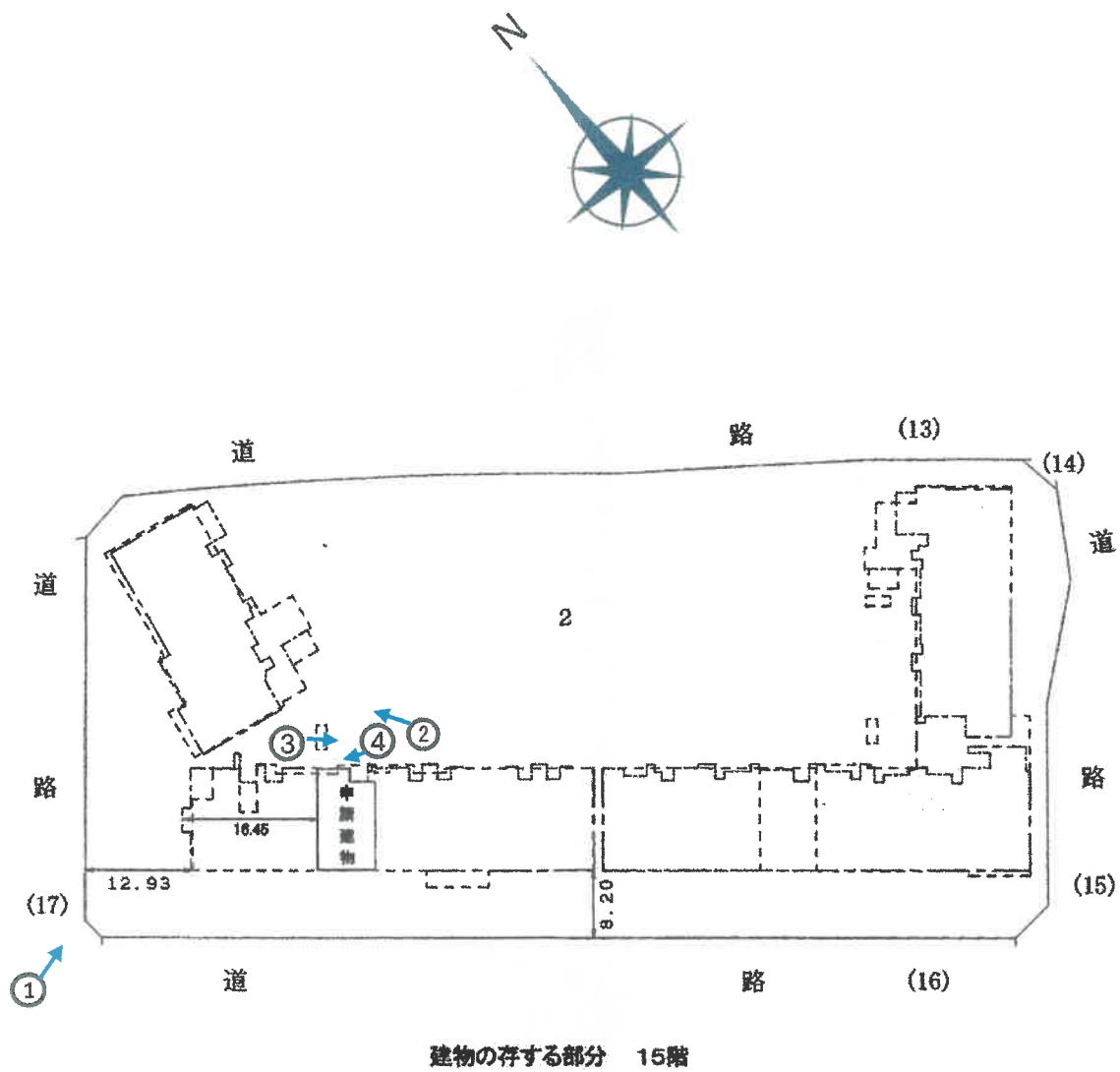
建物間取図



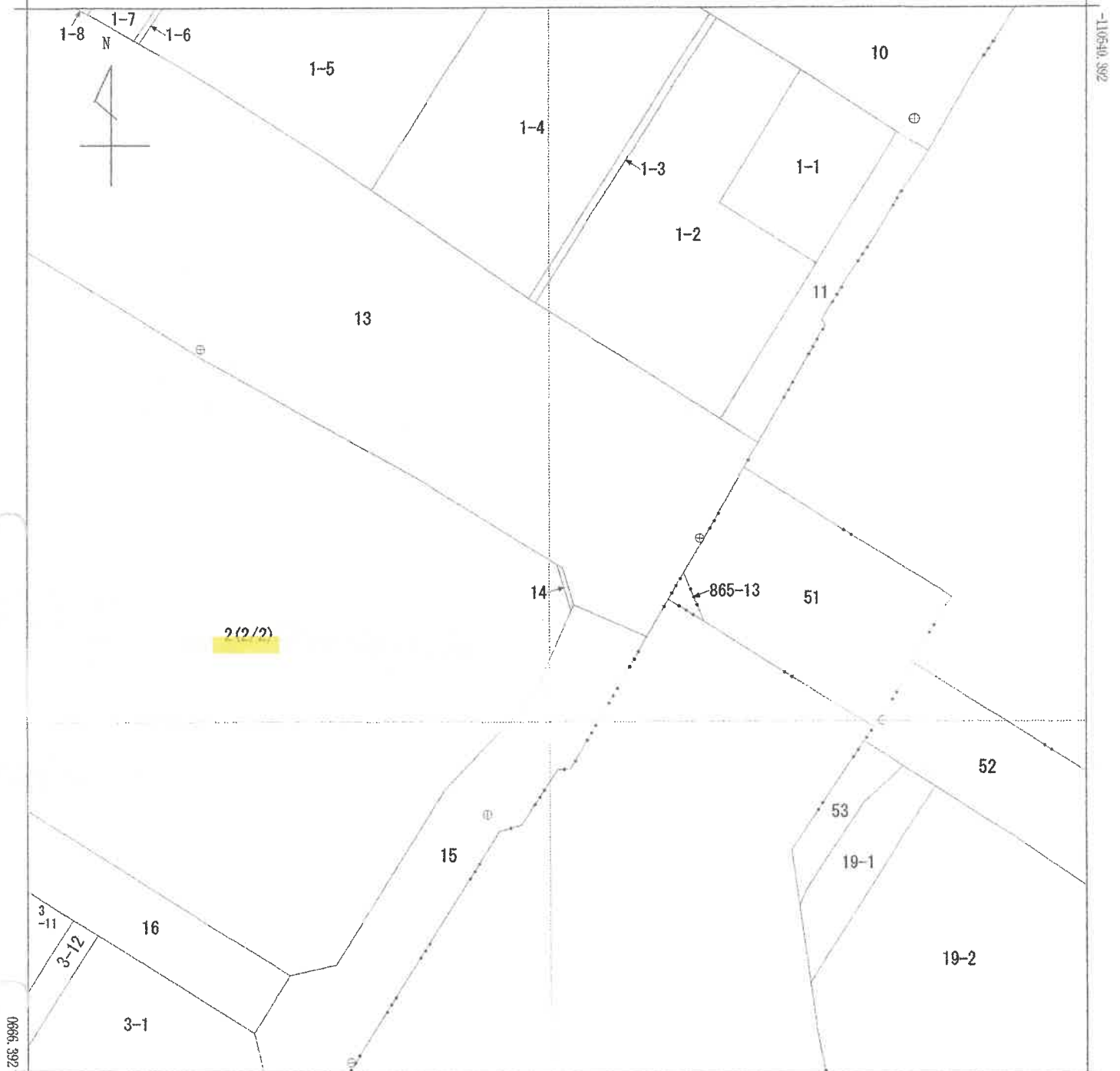
写真撮影方向

土地建物位置関係図

(建物図面を一部引用)



○ → 写真撮影方向



-4961.510

(座標値種別：測量成果)

A B C
野路 1丁目
南草津 2丁目
南草津 3丁目

請求 部分	所在	草津市南草津一丁目				地番	2番		
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 地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項	

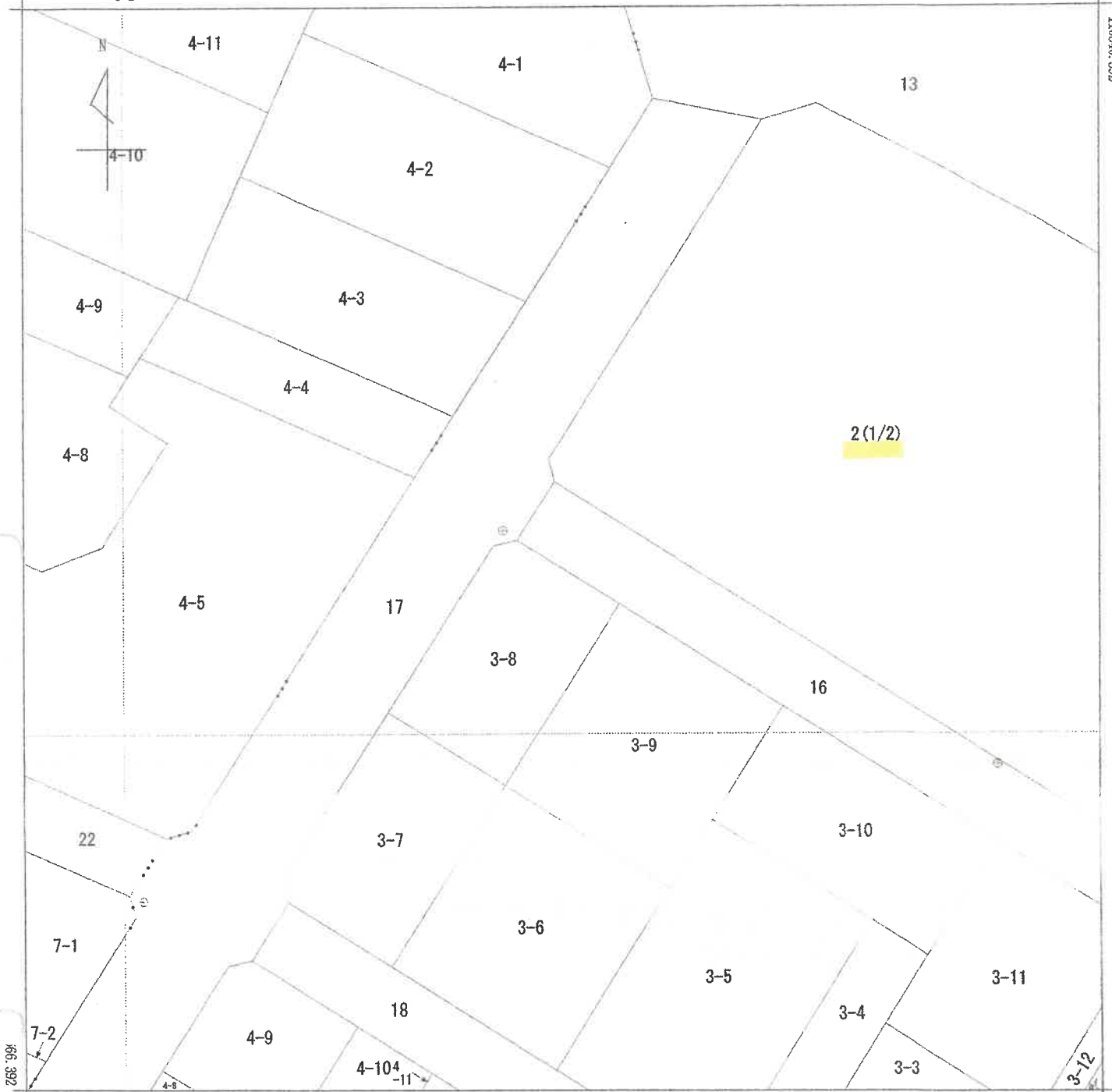
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日
大津地方法務局

8

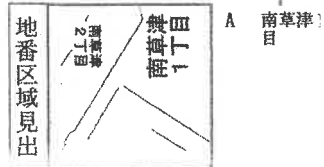
請求番号：53-2
(2/2)

登記官



-5086.510

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	草津市南草津一丁目				地番	2番		
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 地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日
大津地方法務局

請求番号：53-2
(1/2)

登記官

9

登記年月日：平成22年2月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日

大津地方法務局

登記官

10

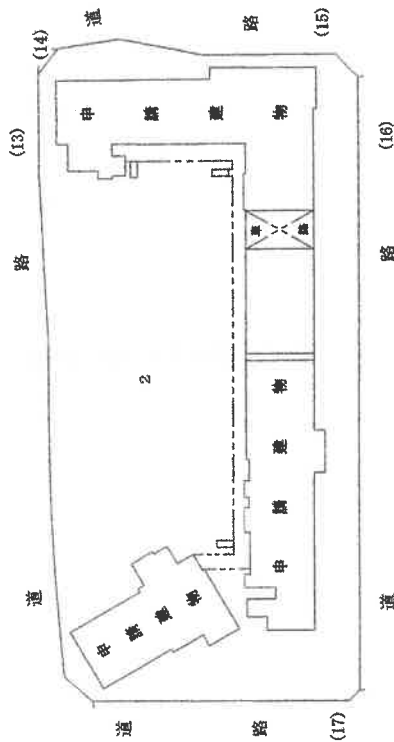
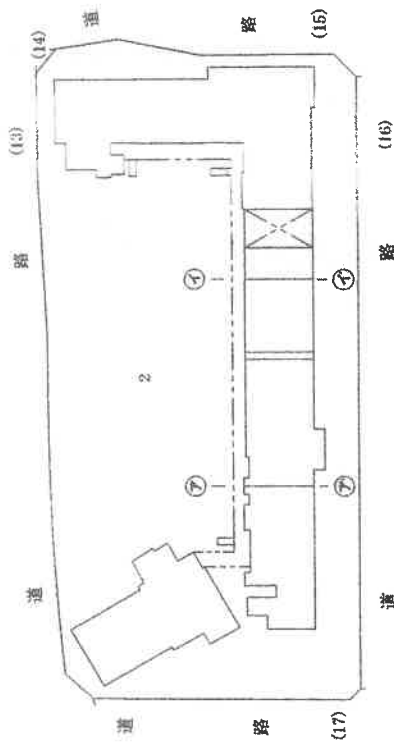
建物図面

家屋番号

建物の所在
草津市南草津1丁目2番地

分圖図

一棟の建物



作成者

土地家屋
調査士

平成22年1月27日作成

縮尺

1/1000

申請人

縮尺

1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年6月26日 人津地方検務局

登記官

圖面階各

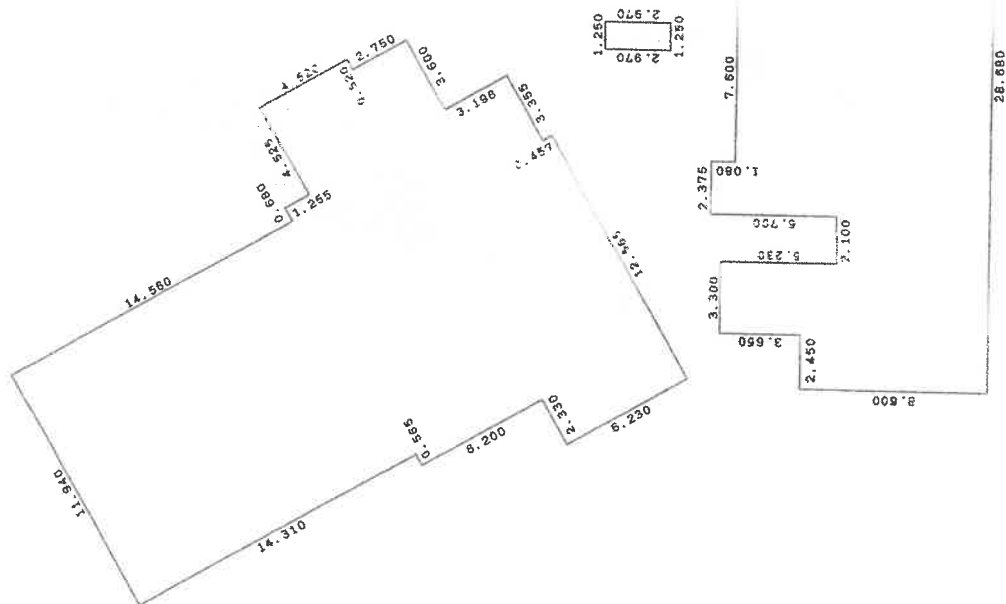
圖面平階各

号番屋家

草津市南草津1丁目2番地

卷一

— 據の違物



28.680

01

0

土地家屋調査士

(平成22年1月27日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

 $\frac{1}{250}$

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日

大津地方法務局

登記官

各 階 平 面 図

各 階 平 面 図

家屋番号

建物の所在
草津市南草津1丁目2番地

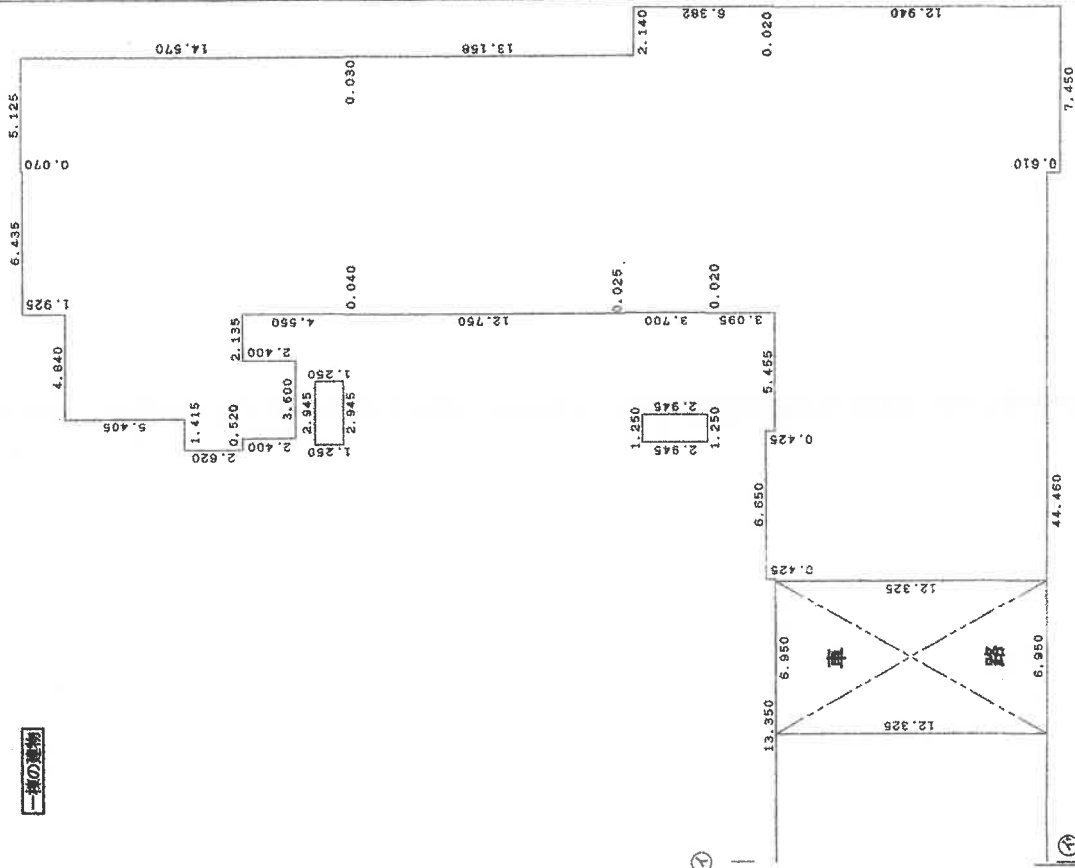
1階

求積表

26.740	×	9.670	=	258.5758
12.430	×	0.565	=	7.0230
6.230	×	2.330	=	14.5159
26.283	×	2.270	=	59.6624
5.750	×	1.580	=	9.0850
48.880	×	7.020	=	343.1376
3.300	×	3.650	=	12.0450
11.723	×	0.680	=	7.9716
41.030	×	4.620	=	189.5586
2.375	×	1.080	=	2.5650
10.468	×	0.405	=	4.2395
7.270	×	3.600	=	26.1720
4.520	×	0.520	=	2.3504
1.250	×	2.970	=	3.7125
4.525	×	0.940	=	4.2535
31.055	×	0.140	=	4.3477
2.965	×	0.940	=	2.7871
20.200	×	0.030	=	0.6060
7.540	×	1.970	=	14.8538
17.830	×	0.520	=	9.2716
12.710	×	0.005	=	0.0636
51.910	×	12.325	=	639.7908
6.650	×	0.425	=	2.8263
6.255	×	2.620	=	16.3881
2.945	×	1.250	=	3.6813
1.250	×	2.945	=	3.6811
3.600	×	2.400	=	8.6400
4.840	×	5.405	=	26.1602
11.630	×	12.750	=	148.2825
0.020	×	3.095	=	0.0619
13.725	×	6.387	=	87.6616
11.605	×	0.408	=	4.7348
11.560	×	14.500	=	167.6200
7.450	×	0.610	=	4.5445
5.125	×	0.070	=	0.3588
0.020	×	6.382	=	0.1276
6.950	×	12.325	=	85.6588
計				2005.6985

床面積 2005.69 m²

1棟の建物



作成者

土地家屋
調査士

(平成22年1月27日作成)

縮尺

申請人

縮尺

1 / 250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月26日 大津地方法務局

登記簿

請求番号: 53-15

圖面平階各

圖面階各

家屋番号

建物の所在 草津市南草津1丁目2番地

2階

求積法

— 樓の建物 —

3.735 x 11.255	=	42.0374	2.020 x 0.435	=	0.878
9.165 x 11.925	=	109.2926	0.870 x 0.005	=	0.0044
1.710 x 12.200	=	20.8620	8.540 x 0.930	=	7.9422
1.090 x 12.565	=	13.6959	0.980 x 0.775	=	0.7105
3.045 x 11.370	=	34.6217	5.290 x 0.170	=	0.8993
2.065 x 10.550	=	21.7858	8.080 x 0.240	=	1.8538
1.200 x 12.800	=	15.3600	5.230 x 0.940	=	4.9639
1.000 x 2.940	=	2.9400	1.000 x 0.070	=	0.0200
5.000 x 10.920	=	54.6000	1.980 x 0.895	=	1.7721
5.905 x 12.300	=	72.6315	0.870 x 0.475	=	0.3698
0.685 x 1.845	=	1.2638	1.730 x 1.400	=	2.4220
2.095 x 10.630	=	22.2699	3.600 x 2.400	=	8.6400
1.000 x 2.05	=	2.0550	1.135 x 0.130	=	0.1476
41.100 x 10.730	=	441.0030	4.105 x 1.005	=	4.1255
{(0.130+0.010) x 0.560 / 2}	=	0.3192	(1.091+1.224) x 0.381 / 2	=	0.4410
2.750 x 3.600	=	9.9000	1.224 x 0.430 / 2	=	0.2631
8.370 x 1.570	=	13.1409	0.495 x 1.000	=	0.4950
1.000 x 0.485	=	0.4850	0.015 x 1.000	=	0.0150
27.400 x 0.075	=	1.9180	1.005 x 2.070	=	2.0804
5.085 x 1.500	=	7.6275	1.180 x 0.800	=	0.9440
1.465 x 0.080	=	0.1172	11.600 x 15.600	=	180.9600
20.730 x 0.150	=	3.1095	1.055 x 1.900	=	2.0235
1.860 x 1.925	=	3.5945	11.075 x 3.570	=	38.9840
0.930 x 0.020	=	0.0185	11.075 x 7.470	=	82.7303
1.485 x 0.200	=	0.2970	10.850 x 1.210	=	13.1285
8.170 x 1.350	=	11.0295	3.040 x 1.055	=	3.2072
1.485 x 0.200	=	0.2970	0.750 x 0.025	=	0.0188
1.860 x 1.935	=	3.4131	8.250 x 1.425	=	11.7563
1.485 x 0.200	=	0.2970	7.780 x 0.450	=	3.5010
4.085 x 1.350	=	5.5148	5.600 x 2.500	=	14.0000
52.050 x 10.450	=	543.9225	2.680 x 0.780	=	2.0904
2.650 x 0.900	=	2.3850	4.350 x 2.615	=	11.3753
7.230 x 0.950	=	3.9765	3.600 x 1.510	=	5.4360
23.310 x 0.080	=	1.8648	12.680 x 5.295	=	67.1406
33.210 x 0.270	=	8.9667	1.410 x 4.550	=	-6.4155
1.830 x 0.455	=	0.8327	1.410 x 5.750	=	-8.1075
1.000 x 0.945	=	0.8450	10.190 x 14.400	=	-146.7360
4.955 x 1.385	=	6.8627		=	1856.0706
14.595 x 0.150	=	2.1893		=	

床面積 1656.07 m²

作成者

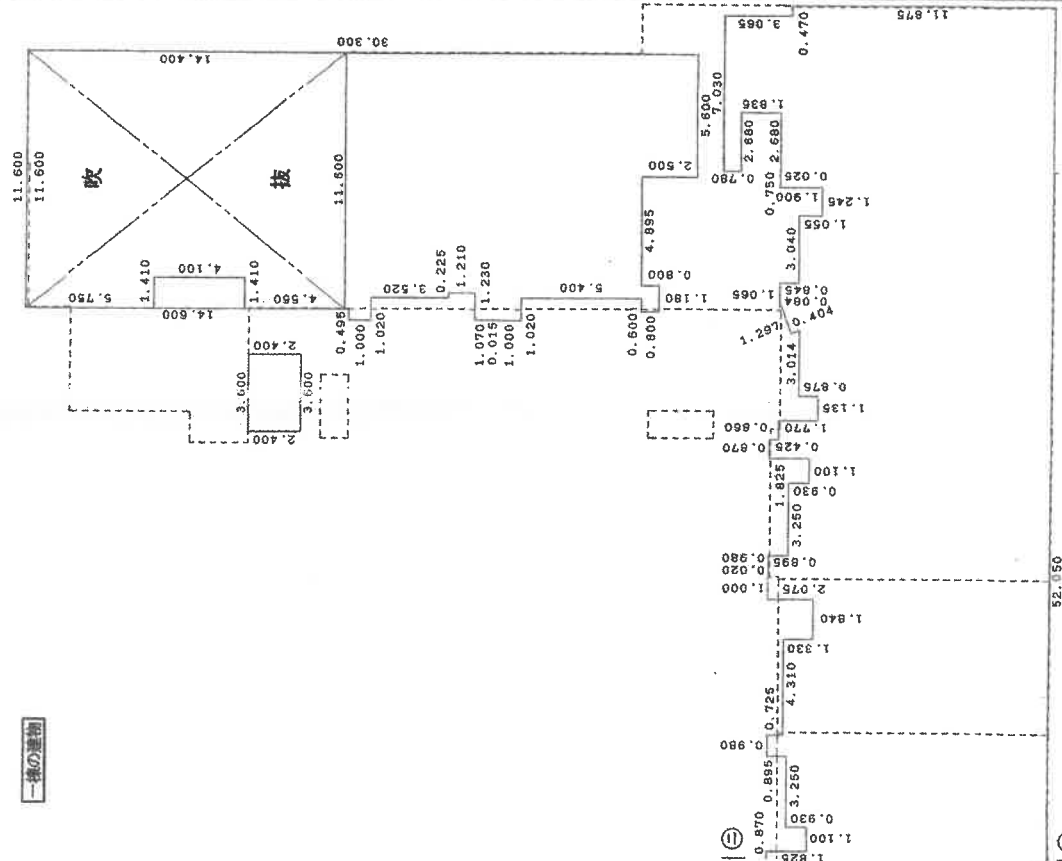
土地家園調查

平咸22年1月27日作成)

籍人

人
體
中

稽尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------



登記年月日：平成22年2月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月26日 大津地方裁判所

登記簿

14

各階平面図

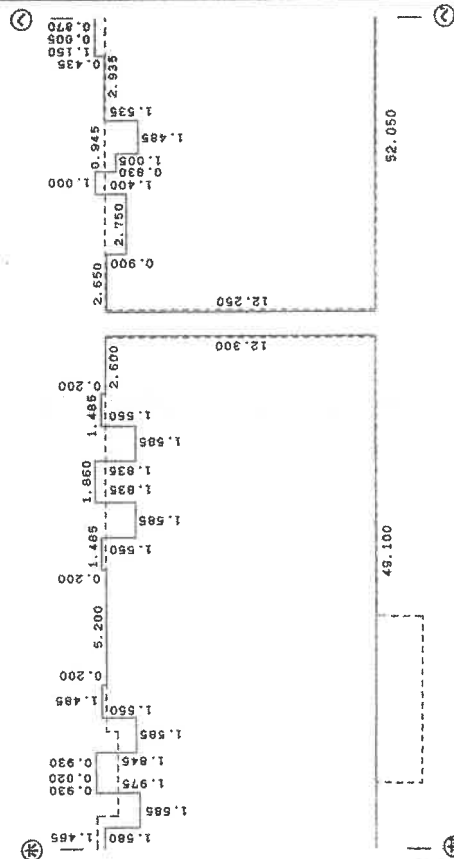
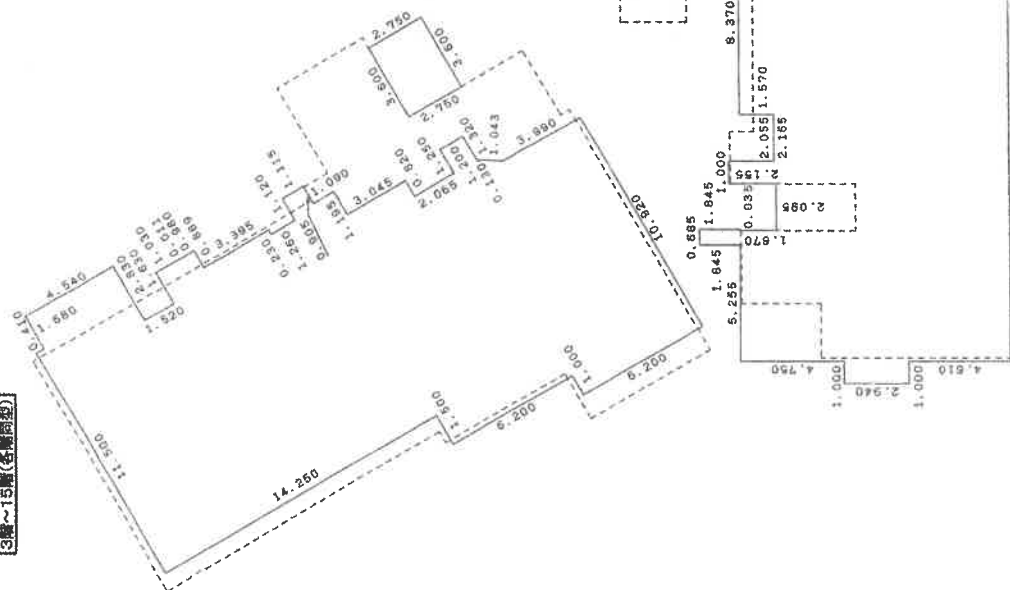
各階平面図

家屋番号

建物の所在
草津市南草津1丁目2番地

3階~15階(各階同型)

一階の建物



作成者

土地家屋
調査士

平成22年1月27日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日

大津地方方法務局

登記官

15

各階平面図

家屋番号

草津市南草津1丁目2番地

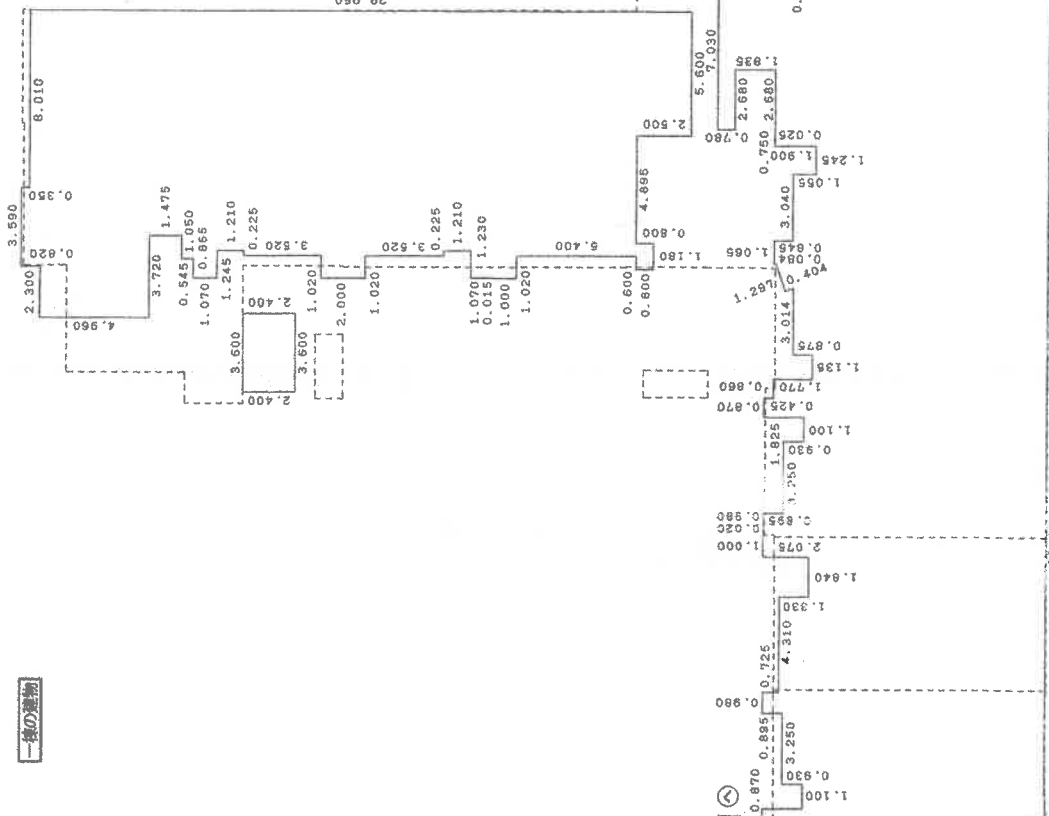
各階平面図

③階～15階(各階西型)

求積表

14.250 x 10.350	=	147.4875	1.000 x 0.945	=	0.9450
1.090 x 12.565	=	13.6959	1.830 x 0.455	=	0.8327
3.045 x 11.370	=	34.6217	14.905 x 0.150	=	2.1893
2.065 x 10.550	=	21.7858	4.955 x 1.385	=	6.8627
1.200 x 12.800	=	15.3600	2.020 x 0.435	=	0.8797
1.000 x 2.940	=	2.9400	0.870 x 0.005	=	0.0044
5.000 x 10.920	=	54.6000	8.540 x 0.930	=	7.9422
4.950 x 1.150	=	5.6925	5.290 x 0.170	=	0.8993
5.905 x 12.300	=	72.6315	0.980 x 0.725	=	0.7105
4.540 x 1.680	=	7.6272	1.980 x 0.895	=	1.7721
7.780 x 0.500	=	3.8900	8.060 x 0.230	=	1.8538
5.405 x 0.230	=	1.2432	5.230 x 0.930	=	4.8639
2.010 x 0.889	=	1.7869	1.000 x 0.020	=	0.0200
0.980 x 0.011	=	0.0108	1.730 x 1.400	=	2.4220
0.685 x 1.845	=	1.2638	0.870 x 0.425	=	0.3698
2.095 x 10.630	=	22.2699	3.600 x 2.400	=	8.6400
1.115 x 1.120	=	1.2488	1.135 x 0.130	=	0.1476
1.000 x 2.055	=	2.0550	4.105 x 1.005	=	4.1255
41.100 x 10.730	=	441.0030	2.300 x 4.960	=	11.4080
(0.130+1.010) x 0.560 / 2	=	0.3192	1.224 x 0.430 / 2	=	0.2631
2.750 x 3.600	=	9.9000	(1.091+1.224) x 0.381 / 2	=	0.4410
8.370 x 1.570	=	13.1409	0.015 x 1.000	=	0.0150
1.000 x 0.485	=	0.4850	1.020 x 2.000	=	2.0400
27.400 x 0.070	=	1.9180	0.865 x 1.070	=	0.9256
5.085 x 1.500	=	7.6275	1.005 x 2.070	=	2.0804
1.465 x 0.080	=	0.1172	1.180 x 0.800	=	0.9440
1.860 x 1.825	=	3.3945	3.590 x 0.750	=	1.2585
20.730 x 0.150	=	3.1095	11.600 x 5.430	=	62.9880
0.930 x 0.020	=	0.0186	1.055 x 1.900	=	2.0235
8.170 x 1.350	=	11.0295	0.380 x 1.615	=	0.6137
1.485 x 0.200	=	0.2970	0.225 x 9.040	=	2.0340
1.485 x 0.200	=	0.2970	0.225 x 7.470	=	1.6808
1.860 x 1.835	=	3.4131	10.850 x 20.545	=	222.9133
4.085 x 1.350	=	5.5148	3.040 x 1.055	=	3.2072
1.485 x 0.200	=	0.2970	10.180 x 1.475	=	15.0155
2.650 x 0.900	=	2.3850	8.250 x 1.425	=	11.7563
7.230 x 0.550	=	3.9765	7.780 x 0.450	=	3.5010
23.310 x 0.080	=	1.8648	0.750 x 0.025	=	0.0188
33.210 x 0.270	=	8.9667	5.600 x 2.500	=	14.0000
52.050 x 10.450	=	544.9225	2.680 x 0.780	=	2.0904
			4.350 x 7.615	=	11.3753
					計 1891.2787
					計面積 1891.27㎡

一般の建物



作成者

土地家屋調査士

平成22年1月27日作成

縮尺

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成22年2月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月26日 大津地方方法務局

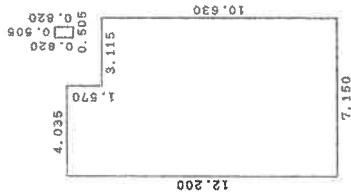
各階平面図

家屋番号
南草津1丁目
2番の1507

建物図面

建物の所在
草津市南草津1丁目2番地

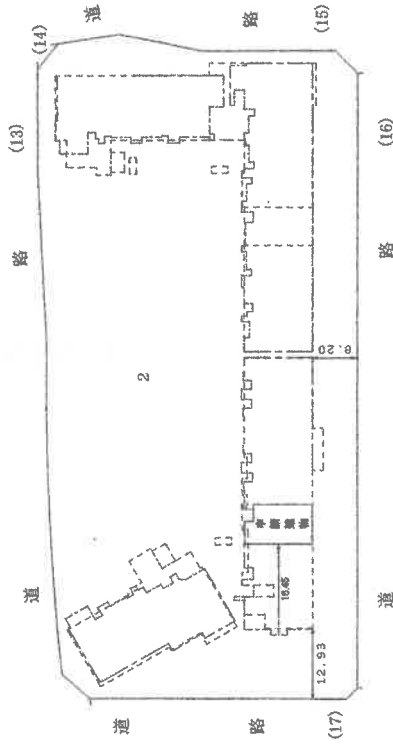
建物の名義:1507



求積表

0.505	x	0.820	=	0.4141
4.035	x	1.570	=	6.3350
7.150	x	10.630	=	76.0045
計				82.7536
床面積				82.75 m ²

区分建物



建物の存する部分 15階

作成者

土地家屋
調査士

平成22年1月27日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

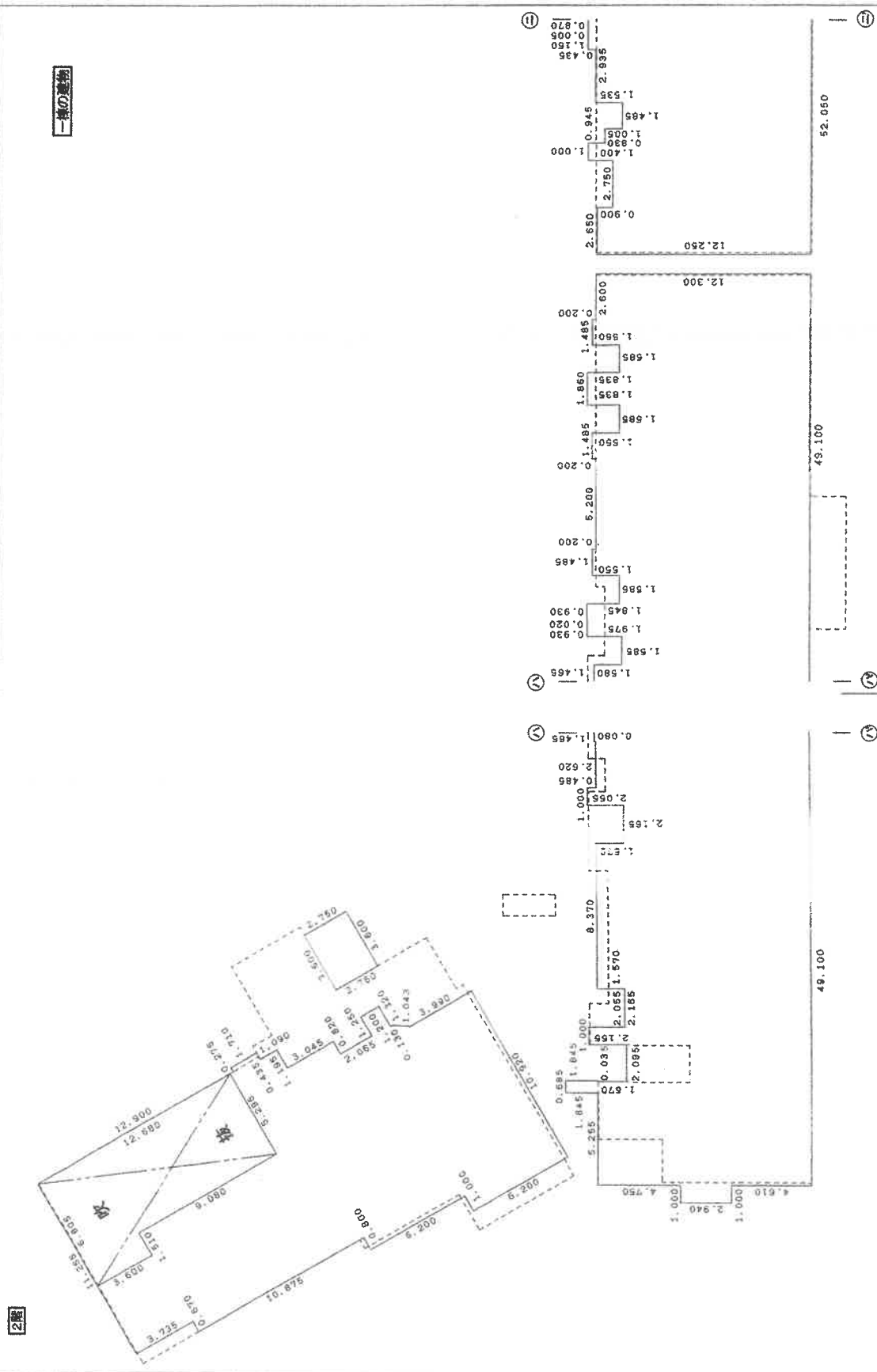
1/1000

登記官

16

呼番屋家

草津市南草津1丁目2番地



土地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺

(平成22年1月27日作成)

$$\frac{1}{250}$$

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日

天津地方法務局

謝品如



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱

	
①9	②0
21	22
23	24



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 7 月 29 日現地調査
令和 7 年 8 月 22 日評 価
発行番号 あ諸 07-008号

大津地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

不動産鑑定士

山 崎 琢 磨

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金31,390,000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、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 草津市南草津一丁目 2番地

建物の名称 シャリエパークナード南草津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南草津一丁目 2番の1507

建物の名称 1507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 82.75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 草津市南草津一丁目2番

地 目 宅地

地 積 6610.40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 2559333分の8593

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 南西方・道路距離約 250 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンションが建ち並ぶ駅に近い住宅地域	
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 商業地域 80 % 500 % なし 埋蔵文化財の指定 有 野路西部土地区画整理事業区域(平成21年換地処分)
画 地 条 件	規模 6,610.40㎡(公簿)、間口約54m×奥行約118m、ほぼ長方形地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約12mの舗装市道(野路南40号線)にほぼ等高接面 北東側で幅員約28mの舗装市道(南草津駅東西線)にほぼ等高接面 南西側で幅員約8mの舗装市道(野路南42号線)にほぼ等高接面 南東側で幅員約8mの舗装市道(野路南39号線)にほぼ等高接面 (上記市道はいずれも建築基準法第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 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 前面道路に本管あり 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 付近及び目的物件には水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の届出はない。 昭和56年及び平成3年の住宅地図では、区画整理事業の工事前で周辺も含め田の地図記号が記載されている。 ② 全部事項証明書によると、当該マンションの敷地である2番は平成21年12月に草津市野路西部土地区画整理組合により所有権保存登記がされており、登記地目は当初から宅地である。 ③ 所有者については、平成21年10月に東レ建設株式会社に所有権移転され、平成22年2月にパナホーム株式会社に所有権の一部が移転され、その後共所有者全員持分全部敷地権の登記がされ、現在に至っている。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地(野路岡田遺跡)の範囲に含まれており、担当課によれば平成8年に試掘済、平成12年に敷地の一部で発掘調査済との回答があった。	

(注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(以下、施設管)が通っており、通常の費用で敷地内へ引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、供給者での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャリエパークナード南草津
建物の用途	共同住宅 (総戸数319戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成22年1月26日 新築 経過年数 : 16 年程度 経済的残存耐用年数 : 34 年程度
構造	鉄筋コンクリート 造 15 階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、吹付タイル等
設備等	エレベーター : 有 駐車場 : あり(318台、空き有)、月額10,000円 集会所 : 有 その他の設備 : ゲストルーム
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : シャリエパークナード南草津管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 東洋コミュニティサービス株式会社 管理形態 : 管理人 有 、 非常駐 、 日勤
管理の状況	普通
積立金	積立金 : 令和7年6月30日現在 224,904,201円
特記事項	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	15 階 (1507 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	82.75 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング貼、畳等 内 壁 : ビニールクロス貼等 設 備 : 特になし そ の 他 : トランクルーム、バルコニー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 12,120円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 12,030円 (月額) 滞 納 額 : あり (2025年8月分 24,150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	上記管理費等の滞納のほかに次の徴収金等の滞納がある。 ① 駐車場代 10,000円 ② 駐輪場代 600円 ③ 水道代 14,030円

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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の価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
350,000	82.75	0.63	18,250,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 16年、経済的残存耐用年数 34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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.63$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
360,000	0.95	6,610.40	1.00	8,593/ 2,559,333	7,590,000

ア 標準画地価格

地価公示 草津一7

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 337,000\text{円/㎡} \times 102.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 93 = 360,000\text{円/㎡}$$

◇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：二方路 +3 (相乗積 100/103)

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$100 / 96 \times 100 / 100 \times 100 / 97 \times 100 / 100 = 100 / 93$$

イ 個 別 格 差：四方路 +6 規模大 △10 (相乗積 95/100)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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
18,250,000	7,590,000	1.08	27,910,000

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 1.08 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	草津市
構 造	RC 造	RC 造
階	4 階 / 15 階	2 階 / 15 階
面 積	約 101 ㎡ (登記面積)	約 73 ㎡ (登記面積)
建 築 時 期	平成 22 年 1 月	平成 22 年 1 月
取 引 時 点	令和 7 年 5 月	令和 6 年 9 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	550,000 円/㎡	546,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	550,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	556,000
B	546,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	581,000

◇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
569,000	1.08	82.75	50,850,000

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ため、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年目期末 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	
3,759 (20.6%)	1,420	8.0%	17,750	0.81629	14,489 (79.4%)	18,250 (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	1,920	1,920	1,901
	共益費収入	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	可能総収益	1,920	1,920	1,901
	空室損失	△ 96	△ 96	△ 95
	貸倒損失	0	0	0
	有効総収益(ア)	1,824	1,824	1,806
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	115	115	115
	長期計画修繕費	96	96	96
	公租公課	157	157	157
	損害保険料	18	18	18
	その他	0	0	0
	運営支出合計	386	386	386
	資本的支出	0	0	0
	総費用合計(イ)	386	386	386
ウ 経費率 (%) (運営支出/可能総収益)	20.10	20.10	20.31	20.31
エ 有効純収益 (ア-イ)	1,438	1,438	1,420	1,420
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)	1,344	1,256	1,159	

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	27,910,000	1.00	27,910,000
② 比 準 価 格	50,850,000	1.00	50,850,000
③ 収 益 価 格	—		18,250,000
④ 調整後の価格	45,300,000		

イ 占有減価修正： なし

(2) 評価額の判定

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

調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減 価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
45,300,000	1.00	0.70	0.99	1.00	31,390,000

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

ウ 競 売 市 場 修 正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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)： 本件の場合不要。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 草津一7
- 所 在 : 草津市南草津1丁目3番3外
- 価 格 : 337,000円/㎡
- 位 置 : JR東海道本線「南草津」駅より南西方道路距離約250m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 1,188㎡
- 供給処理施設 : 水道・ガス・下水
- 接 面 街 路 : 北東側 8m 市道 背面道
- 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 : 中高層マンションが見られる駅に近い住宅地域

第7 附属資料の表示

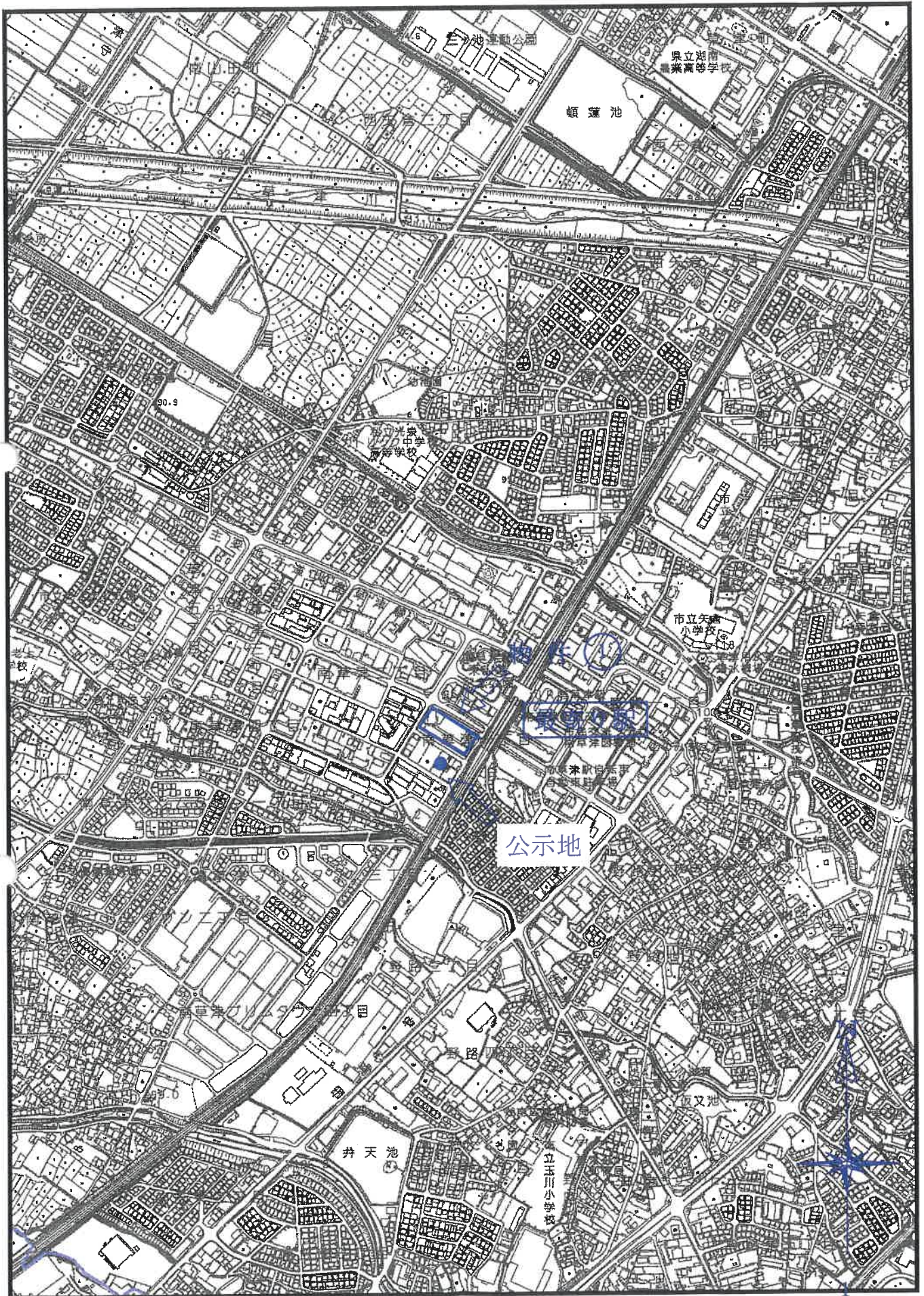
- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 法第14条第1項地図写し
- 3 建物図面写し、各階平面図写し
- 4 建物間取図
- 5 写真撮影位置図
- 6 現 況 写 真

固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 土地 :	1,212,823,308円	(×8593/ 2559333)
物件1 建物 :	8,490,405円	

以 上

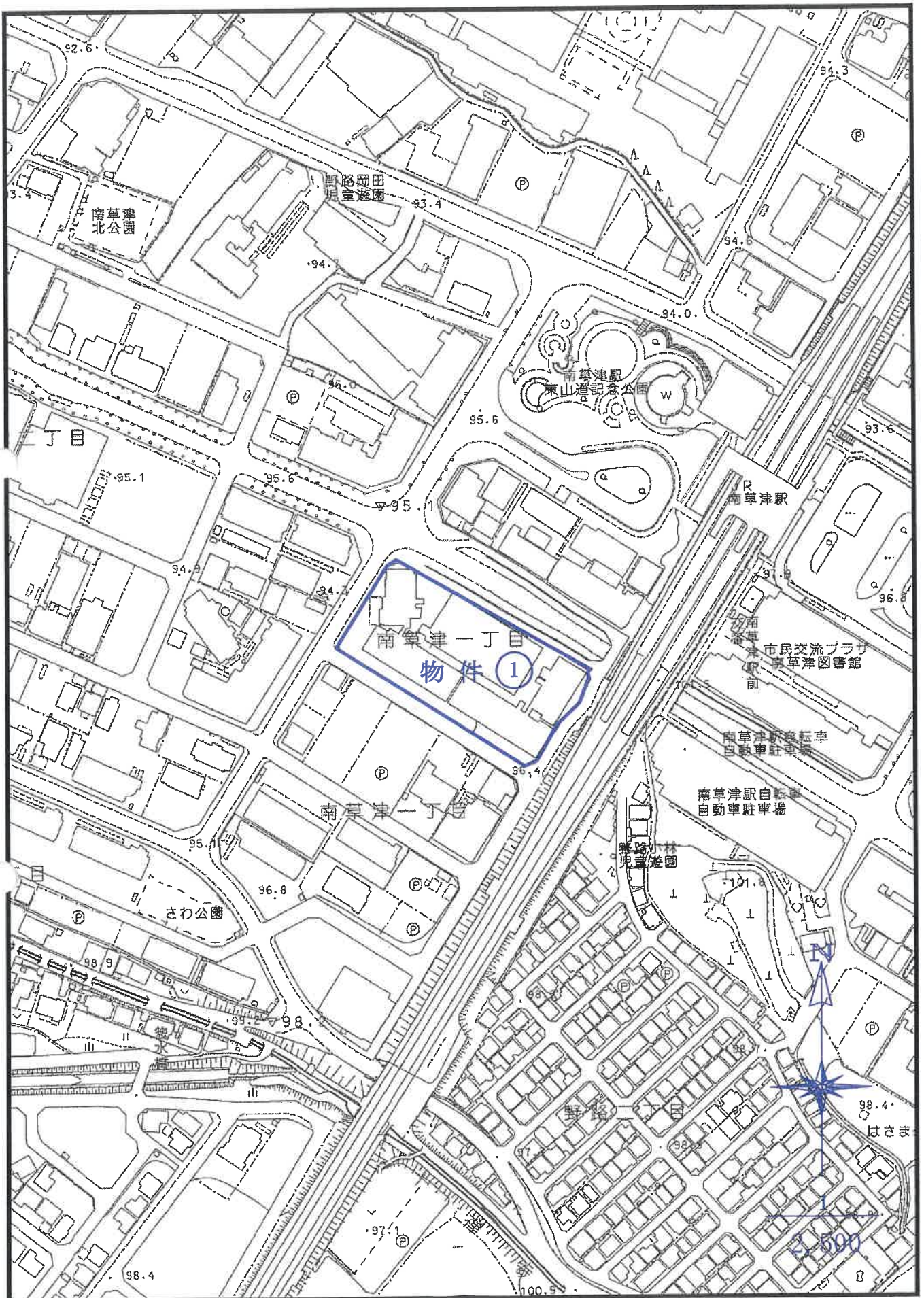
地図



1 / 10,000

10,000

地図



1 / 2,500

所在位置略図

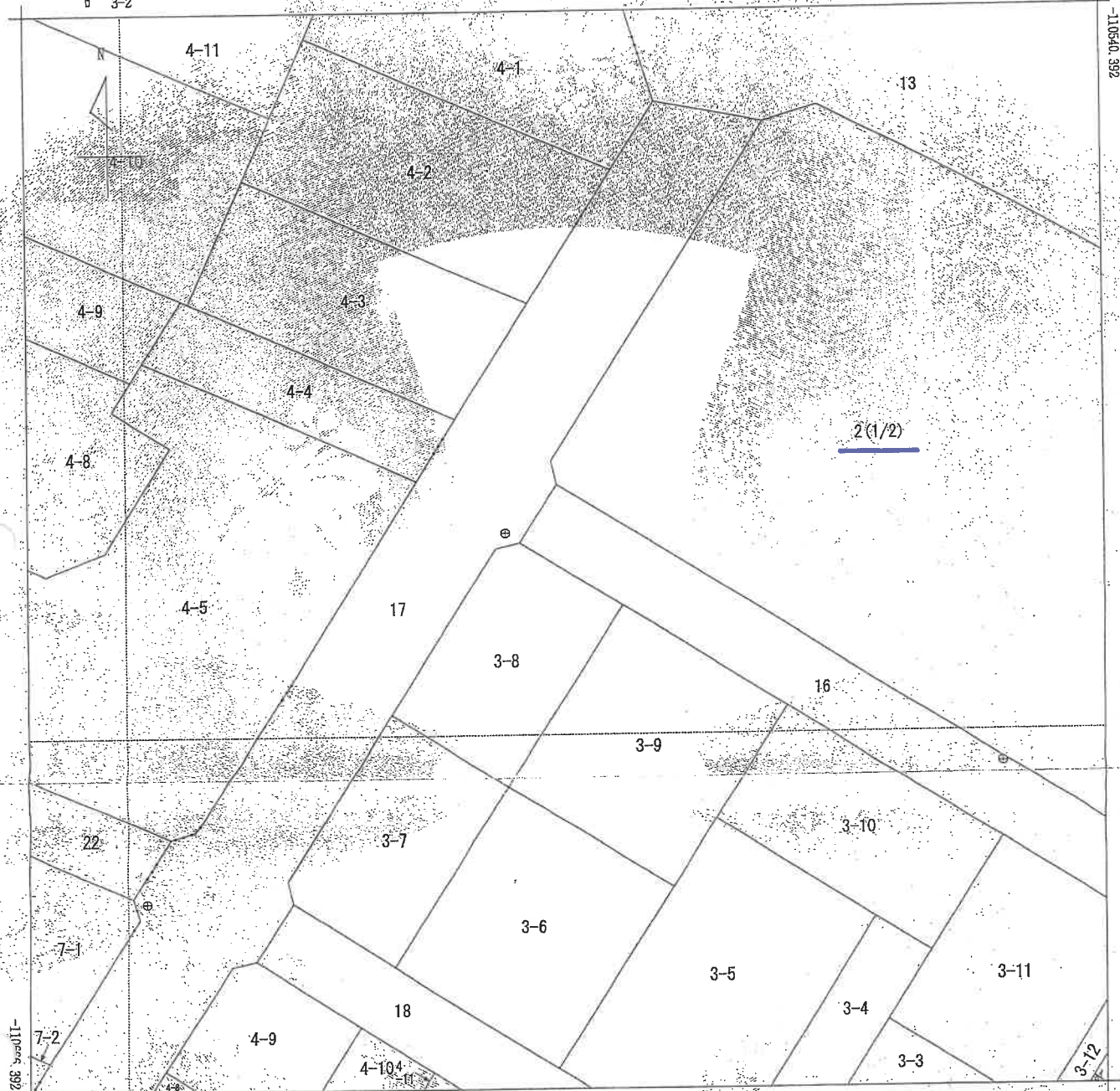
草津市役所「白図」

3-1
3-2

(座標値種別：測量成果)

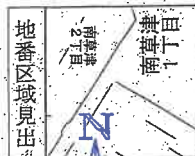
-4961.510

-110540.392



-5086.510

(座標値種別：測量成果)



A 南草津1丁目

請求部分	所在	草津市南草津一丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局管轄)

令和7年5月7日

東京法務局

地図整理番号：M87392

(1/2)

登記簿

A 4 に縮小

地図 (法第14条第1項) 写

1
500

(座標値種別：測量成果)

-4836.510

-110540.392

1-8 1-7 1-6

1-5

1-4

1-3

1-2

1-1

10

13

11

14

865-13

51

2 (2/2)

52

53

19-1

19-2

15

16

3-1

-4961.510

(座標値種別：測量成果)



A 南草津1丁目
B 野路1丁目
C 野路2丁目

請求部	所在	草津市南草津一丁目					地番	2番		
出力縮尺	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)		種類	地籍図
作成年月日					備考 年月日 (原図)				補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(大津地方法務局管轄)

令和7年5月7日

東京法務局

地図整理番号：M87392

(2/2)

登録

A 4 に縮小

地図 (法第14条第1項) 写

1
500

登記年月日：平成22年2月26日

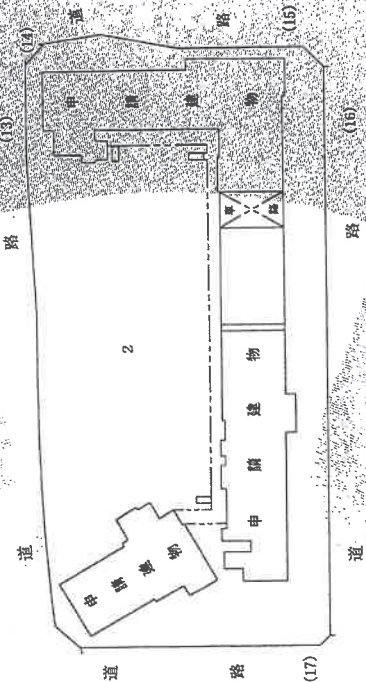
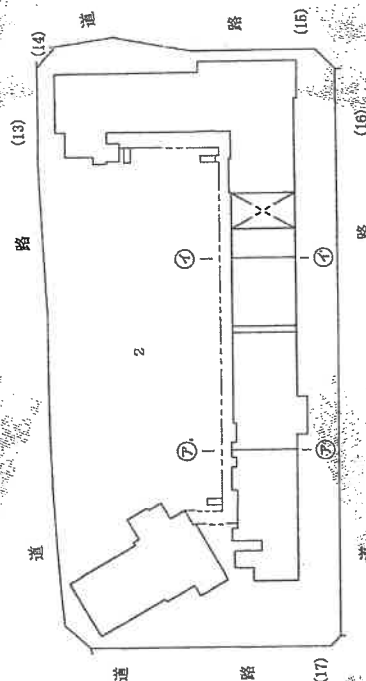
物件①

建物図面

家屋番号	
建物の所在	草津市南草津1丁目2番地

分譲図

二棟の建物



作成者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

A3をA4に縮小

建物図面写

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

(大津地方裁判所管轄)

令和7年5月7日

東京法務局

登記官

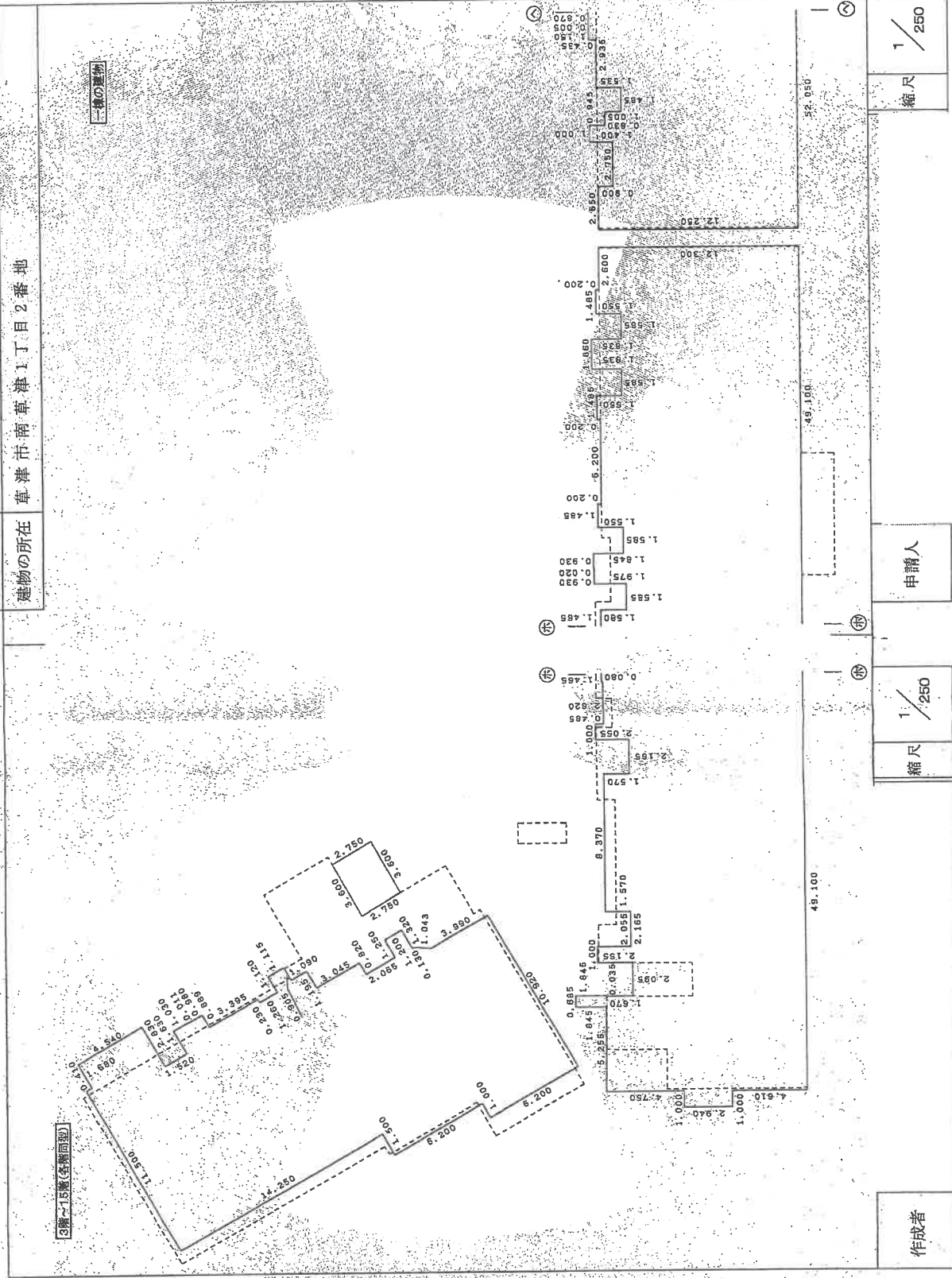
物件 1

登記年月日：平成22年2月26日

各階平面図

家屋番号	
建物の所在	草津市南草津1丁目2番地

各階平面図



各階平面図写

A3をA4に縮小

(6/8)

地図整理番号：187393

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大津地方裁判所管轄)
令和7年5月7日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成22年2月26日

物件 ①

各階平面図

各階平面図

家屋番号	草津市南草津1丁目2番地
建物の所在	

3階~15階(基準面型)

床面積

14,250 x 10,350 = 147,4875
1,890 x 12,555 = 23,7389
3,045 x 11,370 = 34,6217
2,065 x 10,550 = 21,7858
1,800 x 12,800 = 23,0400
1,800 x 2,940 = 5,2920
5,000 x 10,920 = 54,6000
4,950 x 11,150 = 55,2225
3,905 x 12,305 = 48,0615
7,590 x 1,680 = 12,7512
7,760 x 0,500 = 3,8800
5,405 x 0,230 = 1,2432
2,010 x 0,885 = 1,7889
0,980 x 0,011 = 0,0108
0,685 x 1,845 = 1,2638
2,095 x 10,630 = 22,2899
1,115 x 1,120 = 1,2488
1,000 x 2,055 = 2,0550
41,100 x 10,730 = 441,0030
(0,130+1,010) x 0,560 / 2 = 0,3192
2,750 x 3,600 = 9,9000
8,370 x 1,570 = 13,1409
1,000 x 0,485 = 0,4850
27,400 x 0,070 = 1,9180
5,085 x 1,500 = 7,6275
1,465 x 0,080 = 0,1172
1,860 x 1,825 = 3,3945
20,730 x 0,150 = 3,1095
0,930 x 0,020 = 0,0186
8,170 x 1,350 = 11,0295
1,485 x 0,200 = 0,2970
1,485 x 0,200 = 0,2970
3,4131
4,085 x 1,350 = 5,5148
1,485 x 0,200 = 0,2970
2,650 x 0,300 = 0,7950
7,230 x 0,550 = 3,9765
23,310 x 0,080 = 1,8648
33,210 x 0,270 = 8,9667
52,050 x 10,450 = 543,9225

計 1891.2787

床面積 1891.27㎡

作成者

縮尺

申請入

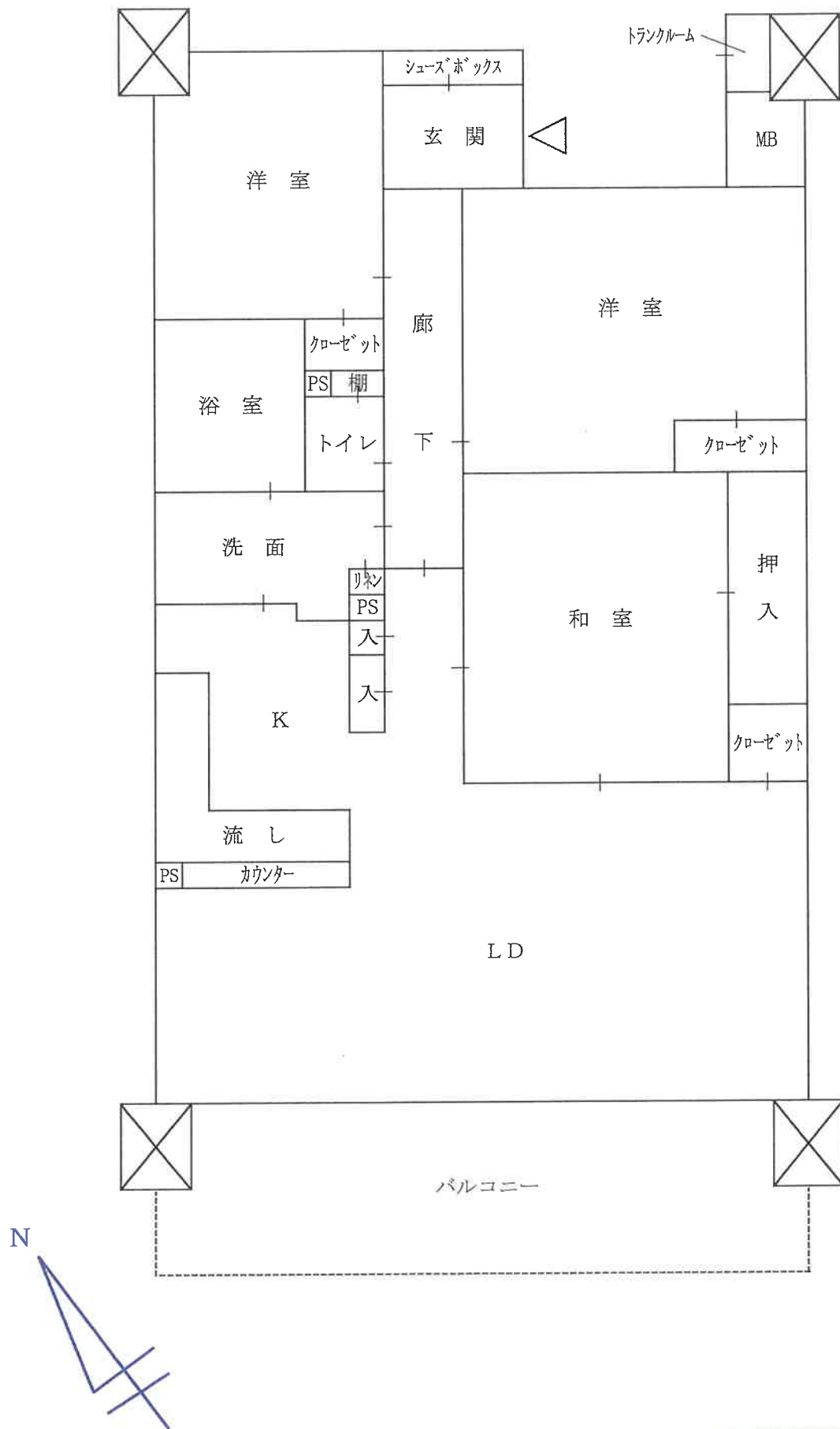
縮尺 1/250

各階平面図写

A3をA4に縮小

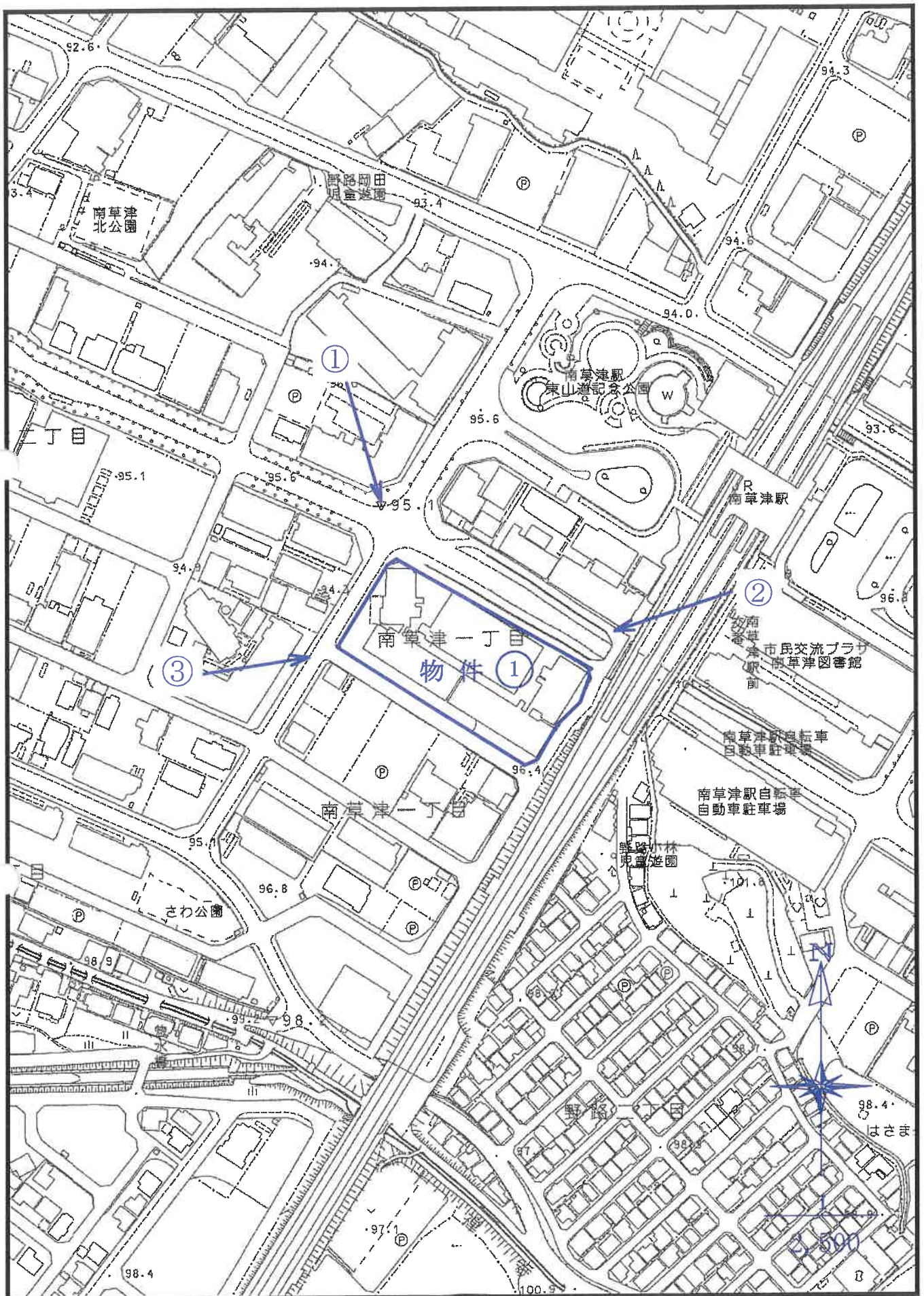
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(天津地方裁判所 管轄)
令和7年5月7日 東京法務局

登記官



建物間取図

地図



1 / 2,500

写真撮影位置図

草津市役所「白図」

【物件】①
【写真】1



【物件】①
【写真】2



【物件】①
【写真】3



現況写真

【物件】①
【写真】4



【物件】①
【写真】5



【物件】①
【写真】6



現況写真