

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 9 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 10 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。郵送による買受申出は、入札期間最終日の午後 5 時必着です。特別売却実施期間中の買受申出の受付は、期間中の金曜日 (祝日を除く) の午前 10 時から午後 4 時までです。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	470,000 376,000		94,000	86,130	19,372



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市平津二丁目字城山 264番地5

建物の名称 アバンテ大津ステラヴィア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平津二丁目 264番5の307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 90.34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 大津市平津二丁目字城山264番5

地 目 宅地

地 積 1818.76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 27万6347分の9034



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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】

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

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



11

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市平津二丁目字城山 264 番地 5

建物の名称 アバンテ大津ステラヴィア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平津二丁目 264 番 5 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 90.34 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 大津市平津二丁目字城山 264 番 5

地 目 宅地

地 積 1818.76 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 27 万 6347 分の 9034



令和7年(ケ)第30号
令和8年 2月 6日受理
令和8年 3月 //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 大津市平津二丁目字城山 264 番地 5

建物の名称 アバンテ大津ステラヴィア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平津二丁目 264 番 5 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 90.34 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 大津市平津二丁目字城山 264 番 5

地 目 宅地

地 積 1818.76 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 27 万 6347 分の 9034



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大津市平津二丁目4番1-307号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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 8,850円 修繕積立金 15,600円 円 円 円	2026年 3月 6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H28年8月分～R8年2月分 計金2,039,679円 ☐ 不明
管理費等照会先	アバンテ大津ステラヴィア管理組合代理人弁護士 XXXXXXXXXX 電話 (XXXXXX)XXXXXX	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 27万6347分の9034	
執行官保管の 仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年12月10日 (Aが目的建物から転居した時)	
最初の	契約日	平成30年12月10日 (Aが目的建物から転居した時)	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり (補足) ☐ 「執行官の意見」のとおり	
関係人からの陳述はないが、現場の状況や近隣者の陳述等から目的物件については、Bが動産を残置して占有しているものと思われる。 Bの占有権原については、AとBの関係性(元夫婦と思われる)から使用借権に基づく占有と思われる。占有開始時期については、Aの住民票が目的物件所在地から他所に移動になった上記の時期と思われる。			

(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、専有部分に目的物件所有者の氏の表示が存した。

2 敷地権の目的たる土地（符号1，以下「本件敷地」という）の状況等

本件敷地については、7・8枚目のとおり公図は地図に準ずる図面であり、縮尺は不明である。また、地積測量図は9乃至12枚目のとおりである。そのため、上記図面や13乃至15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、9乃至12枚目の地積測量図のとおりであり、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13乃至15枚目の建物図面と一致し、同建物の間取りは16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「北西側洋室での雨漏り跡」・「南東側洋室の窓ガラスの損傷」・「リビング・ダイニングの床及びクロスの損傷」等が見受けられた。

4 その他

(1) 管理費等

管理組合によれば、目的物件は、管理費・修繕積立金以外に「有線放送聴取料(月額1,000円)」の支払義務があり、令和8年3月6日現在で金41,271円(平成28年7月～令和3年3月分)の滞納金が存し、これ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25条・同26条)。また、管理修繕積立金等について「組合員が期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額についてその支払期日の翌日から起算して支払日に至る迄年14.6%の割合による遅延損害金と違約金としての弁護士等費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に請求することができる」との規定(管理規約第61条)があり、目的物件については、令和8年3月6日現在、遅延損害金1,298,184円、違約金1,199,890円とのことである。

(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3月31日現在で金35,153,548円とのことである。

(3) その他

目的物件については、各室に不要な動産等が残置されている状況であり、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

5 前面道路調査

前面道路については、評価人作成の評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

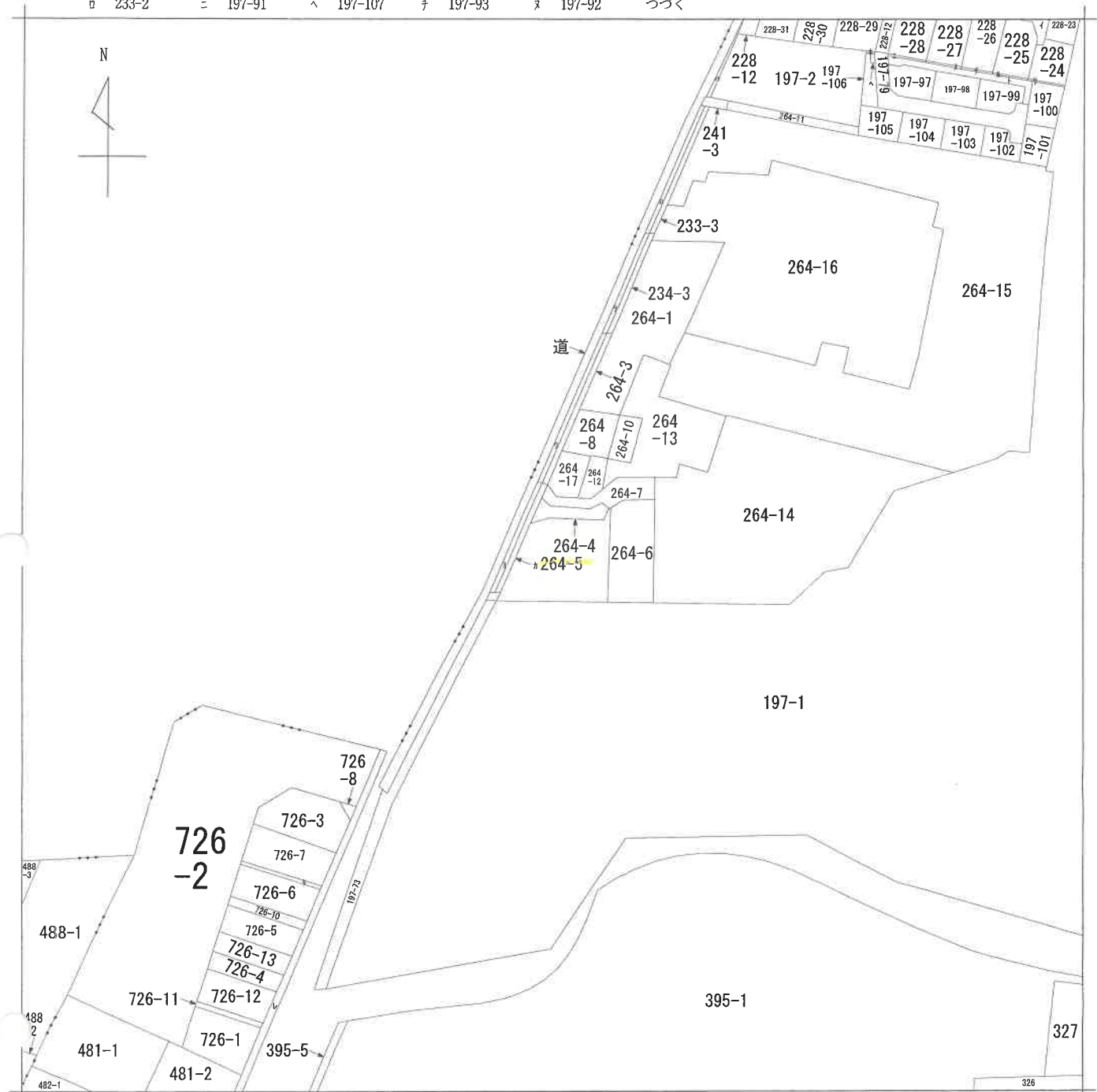
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (目的物件所有者)	[執行官が、令和8年2月6日に目的建物占有者不在につき、本件競売手続通知及び連絡要請並びに次回立入調査日時を記載した書面を差入れ、同年2月18日の立入調査の際に目的建物内に目的物件使用に関する書面を差し置いたが、何らの連絡などはなかった。 また、目的物件所有者に対して令和8年2月12日に目的物件使用に関する照会書を送付したが何らの回答・連絡がない]
■ 近隣者	[陳述の要旨] 目的物件は、空き家の状況です。当初は家族で居住していましたが、目的物件所有者だけが退去し、その後、残って居住していた家族も退去し、それ以降空き家の状況です。
■ B (占有者)	[執行官が、占有者から占有権限及び占有開始時期などを聴取するため、令和8年3月3日に占有者宅を訪れたが不在であったため、照会書を郵便受けに差し入れたが、何らの回答・連絡がない]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8年2月6日 (金) 15:40-16:10	物件所在地	物件及び占有確認、写真撮影、目的物件占有者不在につき次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R 8年2月12日 (木) : - :	当庁	管理組合代理人に管理費等について照会書送付 (F A X)、目的物件所有者に照会書送付 (郵送)
R 8年2月12日 (木) 11:00-11:20	大津地方法務局	公図・地積測量図・建物図面閲覧謄写 近隣の土地につき登記要約書など交付申請
R 8年2月13日 (金) 11:05-11:25	物件所在地	物件及び占有確認、目的物件占有者不在につき状況確認 (前回差入れた封書はそのままの状況) 等 近隣者から聴取及び目的建物の図面貸与
R 8年2月18日 (水) 13:25-14:20	物件所在地	評価人帯同、立入調査、図面作成 近隣者に図面返却
R 8年2月20日 (金) 9:20-10:00	大津市役所逢坂支所	Aらの住民票交付申請
R 8年2月25日 (水) 15:10-15:30	大津市役所逢坂支所	Bの住民票交付申請
R 8年3月3日 (火) 11:50-12:00	B宅 (大津市石山寺)	占有権原などについて聴取するために訪れるも不在のため照会書を差入れ
R 8年3月6日 (金) : - :	当庁	管理費等についての回答が届いたので管理組合代理人に連絡
(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 8 年 2 月 1 8 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 228-12 ハ 197-71 ホ 197-108 ト 197-96 リ 197-95 ル 197-94
ロ 233-2 ニ 197-91 ヘ 197-107 チ 197-93 ス 197-92 ヅ 197-94



A 石山平津町
B 平津2丁目

請求部	所在	大津市平津二丁目字城山				地番	264番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

ヲ 234-2
リ 264-2
カ 269-3
コ 269-2
タ 726-9
レ 道

4170132

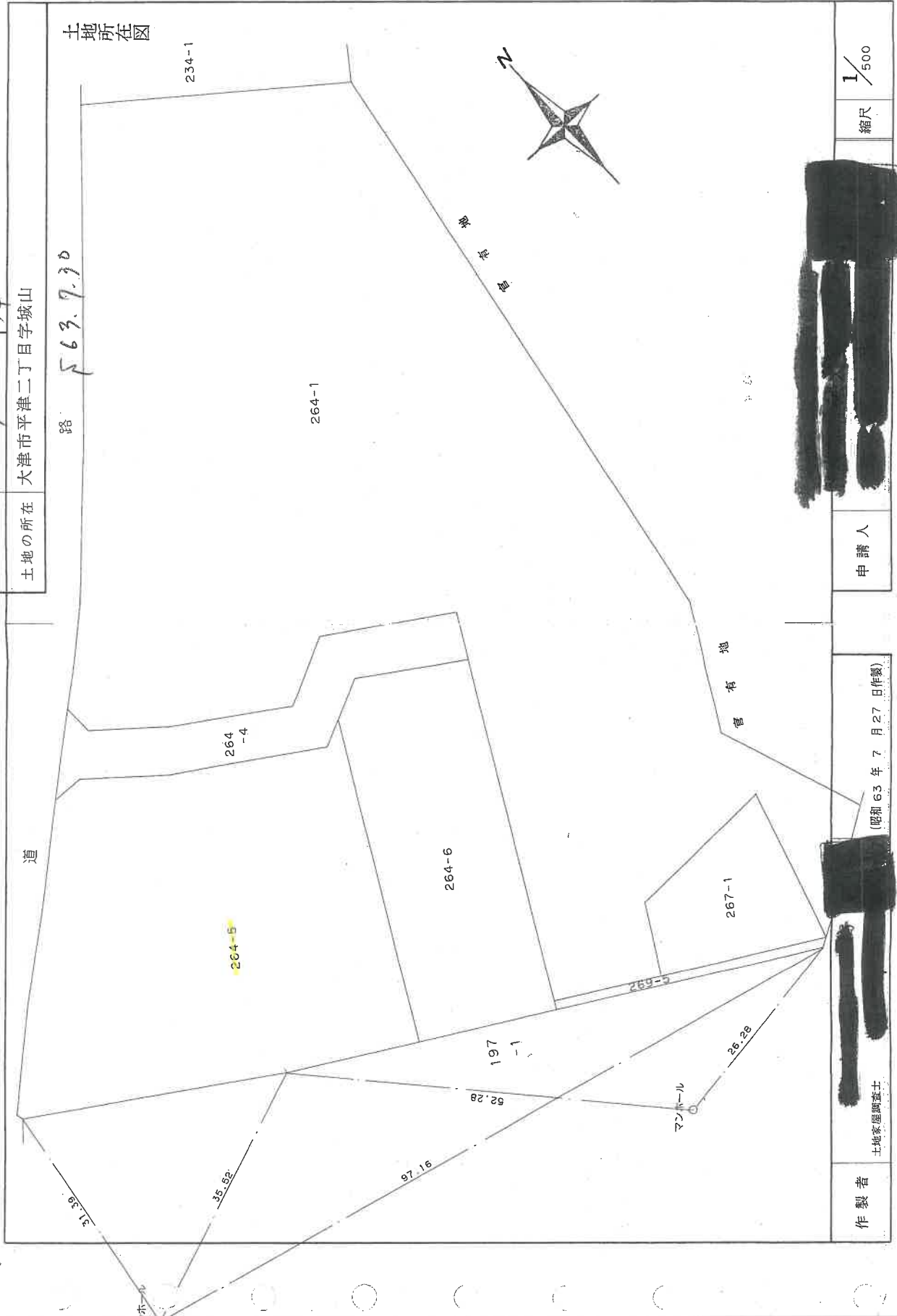
1/4 地積測量図

地番 264-1~264-6

土地の所在 大津市平津二丁目字城山

路 563.7.30

土地所在図



縮尺 1/500

申請人

(昭和63年7月27日作製)

土地家屋調査士

作製者

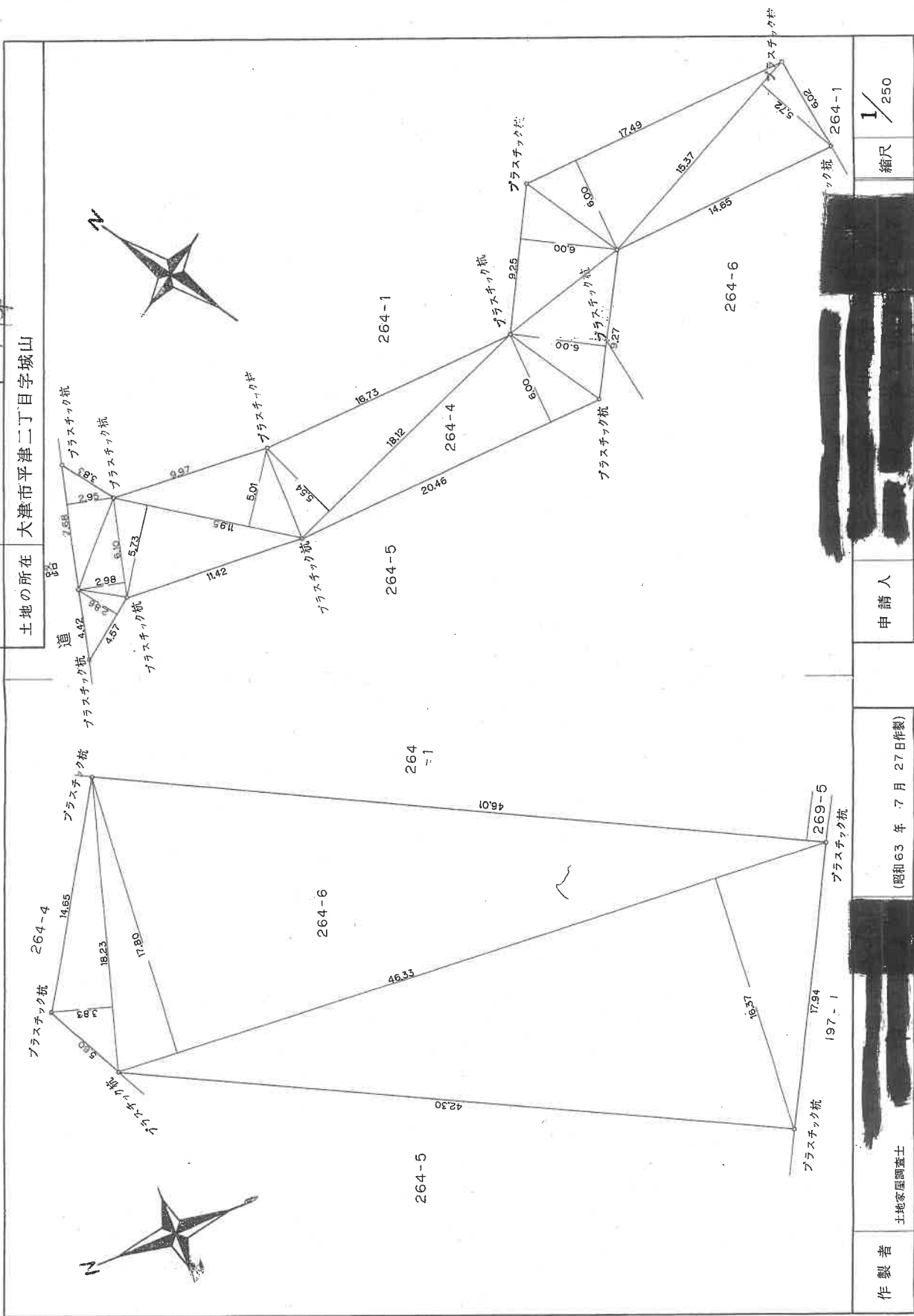
A4判に縮小

4170133

地積測量図

地番 264-4-6

土地の所在 大津市平津二丁目字城山



作製者

土地家屋調査士

(昭和63年7月27日作製)

申請人

縮尺 1/250

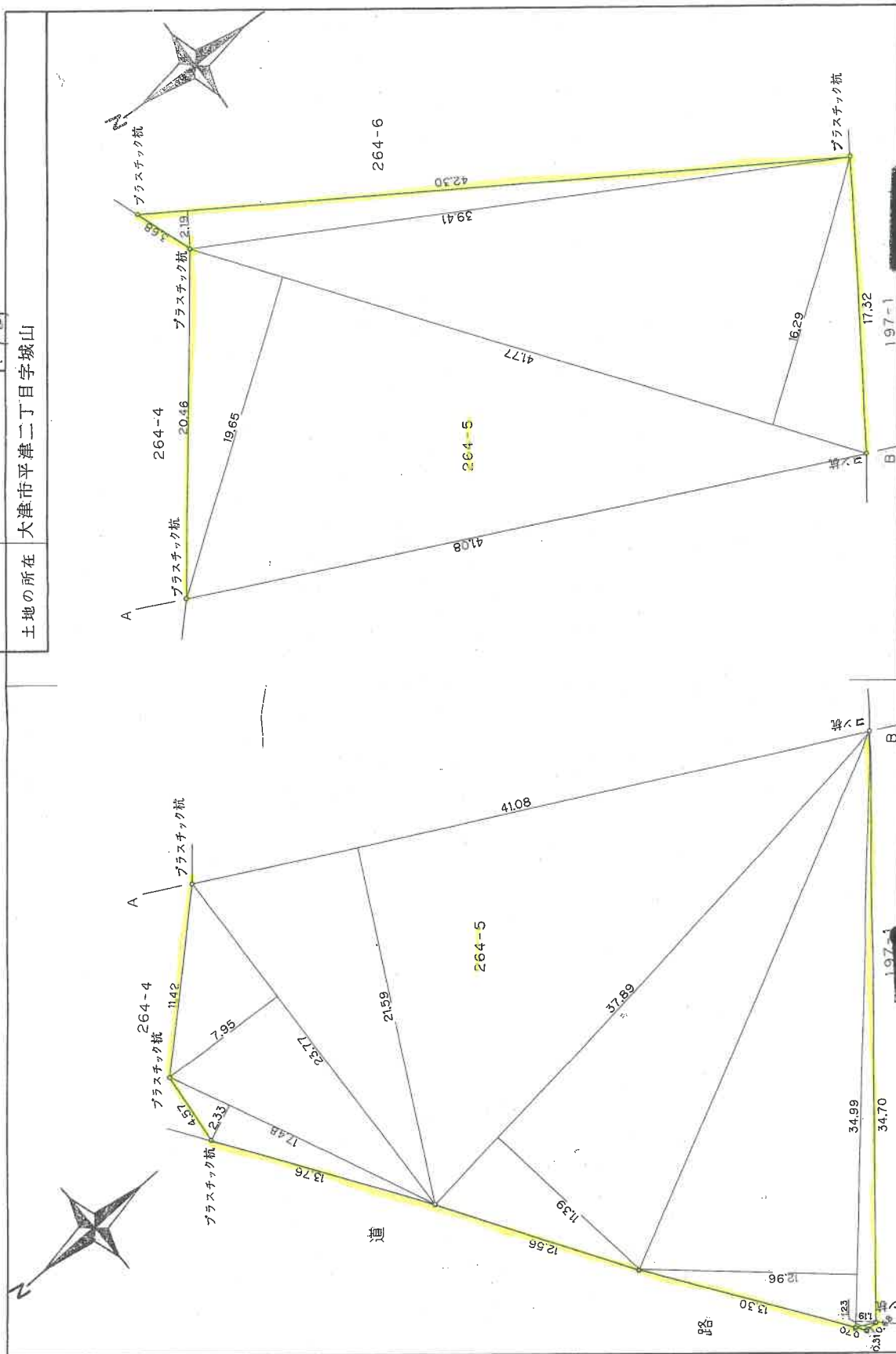
登記年月日：昭和63年7月30日

4170134

3/4日地積測量図

番: 264-5

土地の所在
大津市平津二丁目字城山



作者

土地家屋調査士

(昭和:63 年 7 月 27 日作製)

申請人

縮尺 1/250

請求番号: 5-43

$$\frac{(3/4)}{}$$

A4判に縮小

4170135

44地積測量図

地番 264-4-264-6

土地の所在 大津市平津二丁目字城山

三斜求積表

264-4			
地番 符号	底辺	高さ	積
	4.57	2.86	13.0702
	6.10	2.98	18.1780
	11.95	5.73	68.4735
	11.95	5.01	59.8695
	18.12	5.54	100.3848
	20.46	6.00	122.7600
	9.27	6.00	55.6200
	9.25	6.00	55.5000
	17.49	6.00	104.9400
	15.37	5.72	87.9164
	7.68	2.95	22.6560
	合計		709.3684
	面積		354.6842
	地積		354.68㎡
	坪数		107.291

264-5			
地番 符号	底辺	高さ	積
	1.23	0.31	0.3813
	34.99	1.19	41.6381
	34.99	12.96	453.4704
	37.89	11.39	431.5671
	41.08	21.59	886.9172
	41.77	19.65	820.7805
	41.77	16.29	680.4333
	42.30	2.19	92.6370
	23.77	7.95	188.9715
	17.48	2.33	40.7284
	合計		3637.5248
	面積		1818.7624
	地積		1818.76㎡
	坪数		550.175

264-6			
地番 符号	底辺	高さ	積
	46.33	16.37	758.4221
	46.33	17.80	824.6740
	18.23	3.83	69.8209
	合計		1652.9170
	面積		826.4585
	地積		826.45㎡
	坪数		250.003

總合計
坪数 2999.9051
907.471

264-1			
地番	公總	總計	坪数
		5234.38	
		2999.9051	
		2234.4749	
		2234.47㎡	
		675.928	

作製者

土地家屋調査士

(昭和63年7月27日作製)

申請人

縮尺

1/

4175206

各階平面図

家屋番号

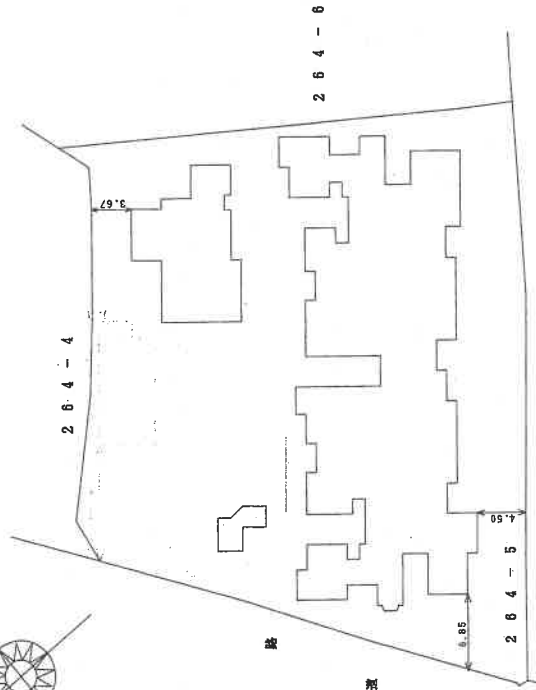
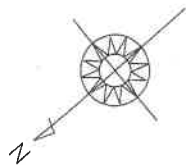
264-5-101~外

建物図

建物の所在

大津市平津二丁目字城山264番地5

H 2.6.5



264-5-101 ~ 264-5-107
264-5-201 ~ 264-5-207
264-5-301 ~ 264-5-307
264-5-401 ~ 264-5-407
264-5-501 ~ 264-5-504

(タテヨリ型)

作製者

土地調査士
家屋

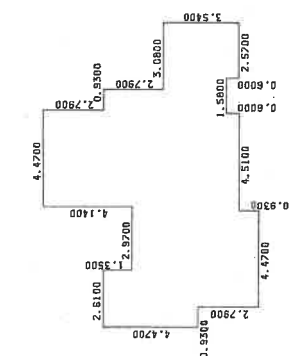
年月 / 日(製)

縮尺

申請人

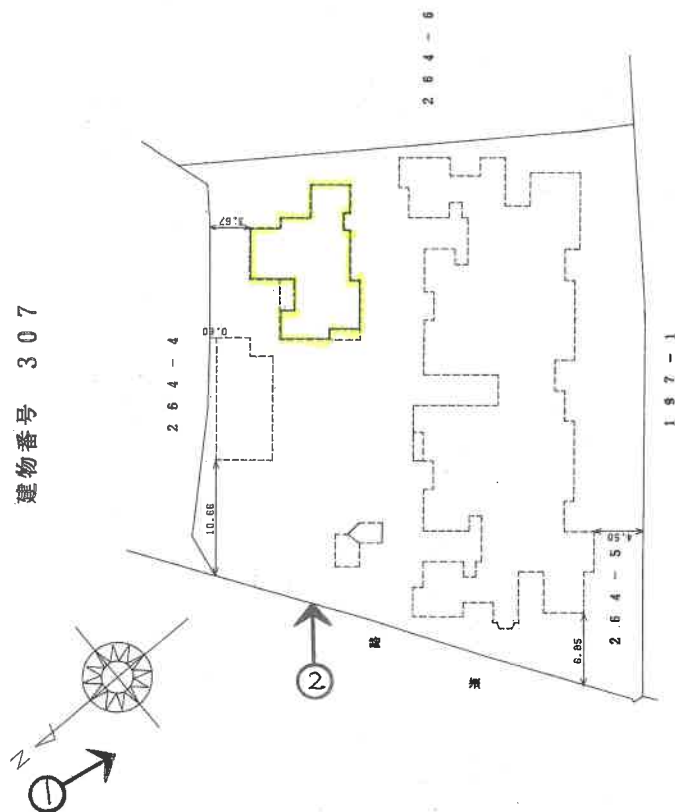
縮尺

1/500



求積表	4.4700	X	0.9300	=	4.15210000
	7.2600	X	1.6800	=	12.19680000
	5.9100	X	2.7900	=	16.48690000
	4.9800	X	0.1800	=	0.89640000
	9.1200	X	4.3300	=	39.48960000
	8.5200	X	0.1400	=	1.19280000
	5.7300	X	0.9300	=	5.32890000
	2.9400	X	0.5100	=	1.49940000
	3.5400	X	2.5700	=	9.09780000
合 計					90.34770000
床面積					90.34 m ²

(タケノコ)



H 2-6-5
建物の存する部分3階
建物番号 307

作製若

土卿家屋調査士

年 月 日 (製作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

4175203

各階平面図

求積表

(1.1030 +	1.5000)	X	0.4350	X	1/2 =	0.56615250
1.5000	X	0.0650			=	0.09750000
2.3250	X	1.8600			=	4.32450000
4.6500	X	1.2950			=	6.02175000
3.7200	X	3.7200			=	13.83840000
9.7650	X	1.3950			=	13.62217500
8.8350	X	0.9300			=	8.21655000
3.7200	X	1.3950			=	5.18940000
3.9650	X	0.4650			=	1.84372500
10.9400	X	0.9300			=	10.17420000
10.3900	X	2.7900			=	28.98810000
7.6000	X	1.3950			=	10.60200000
4.2700	X	1.3950			=	5.95665000
13.0200	X	1.3950			=	18.16290000
13.9500	X	1.1000			=	15.34500000
13.0200	X	2.6200			=	34.11240000
14.8800	X	3.7200			=	55.35360000
13.9500	X	1.3950			=	19.46025000
6.1300	X	1.3950			=	8.55135000
5.2000	X	1.3950			=	7.25400000
12.0900	X	1.3950			=	16.86555000
13.9500	X	3.7200			=	51.89400000
13.0200	X	2.6200			=	34.11240000
13.9500	X	1.1000			=	15.34500000
13.0200	X	1.3950			=	18.16290000
2.8250	X	1.3950			=	3.94087500
8.9950	X	1.3950			=	12.54802500
10.3900	X	2.7900			=	28.98810000
10.9400	X	1.1000			=	12.03400000
3.7200	X	1.3950			=	5.18940000
3.9650	X	0.2950			=	1.16967500
8.8350	X	1.3950			=	12.32482500
9.7650	X	1.1000			=	10.74150000
4.6500	X	1.6900			=	7.85850000
2.3250	X	1.6900			=	3.92925000
4.6500	X	3.0850			=	14.34525000
4.6500	X	0.9300			=	4.32450000
7.4400	X	1.8600			=	13.83840000
6.0900	X	2.7900			=	16.99110000
9.3000	X	4.5100			=	41.94300000
8.7000	X	0.1400			=	1.21800000
5.9100	X	0.9300			=	5.49630000
3.1200	X	0.3300			=	1.02960000
3.7200	X	2.7500			=	10.23000000
(2.1400 +	3.2400)	X	0.8400	X	1/2 =	2.25960000
(3.2400 +	2.1400)	X	1.0600	X	1/2 =	2.85140000
合 計						617.31175250
床 面 積						617.31 m ²

(みんぱろ製)

作製者

主税調査士
家屋

縮尺 1/500

縮尺 1/500

申請人

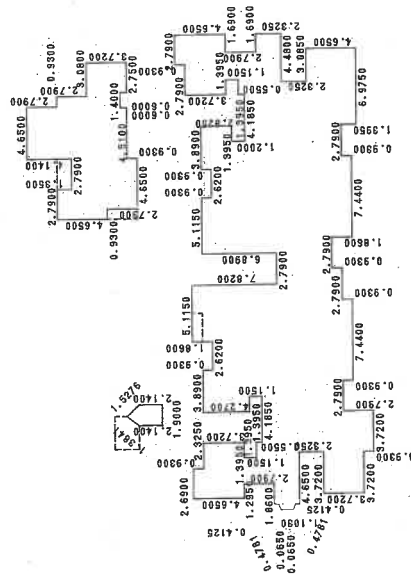
縮尺 1/500

家屋番号 264-5-301~
264-5-307

建物の所在 大津市平津二丁目字城山264番地5

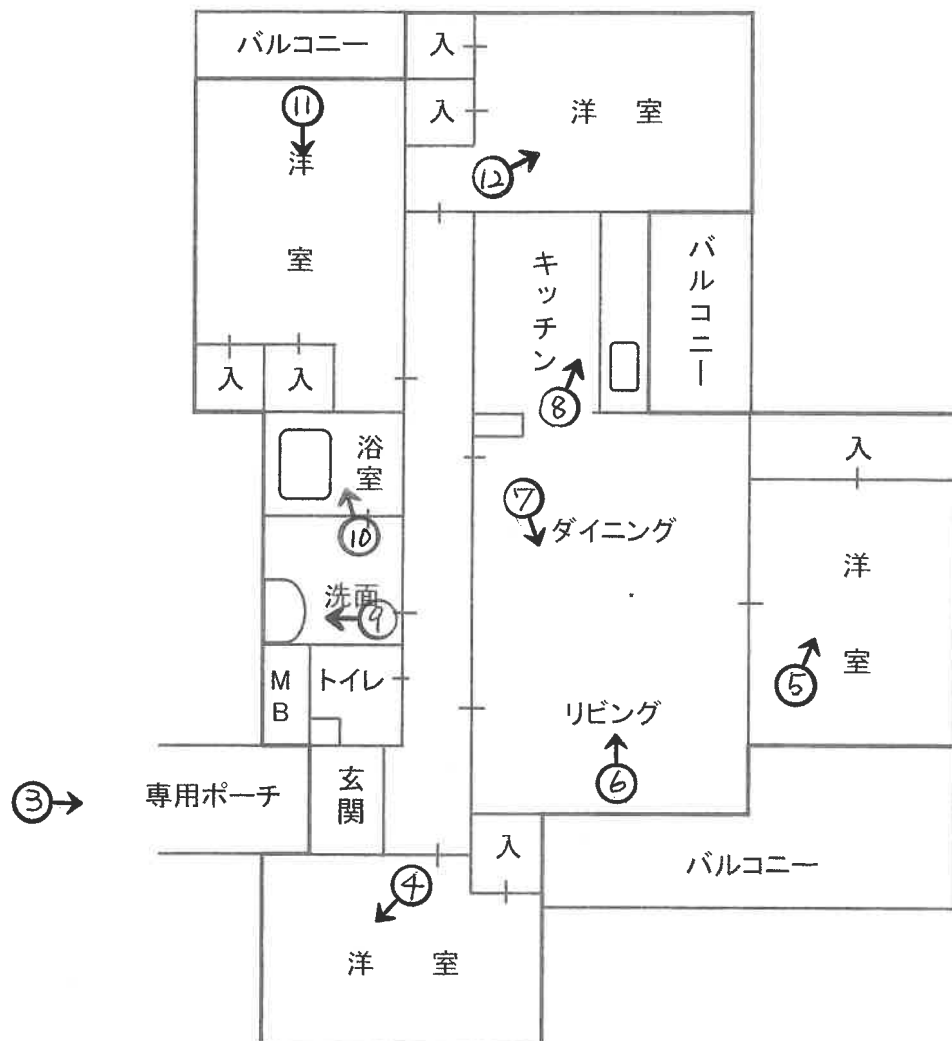
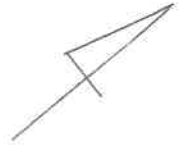
H 2-6-5

(主) 3 階



A4判に縮小

間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



洋室

写真 ②



写真 ⑤



和室

写真 ③



専用ポーチ

写真 ⑥



リビング・ダイニング

写 真 ⑦



リビング・ダイニング

写 真 ⑧



キッチン

写 真 ⑨

写 真 ⑩



浴室

写 真 ⑪



洋室

写 真 ⑫



洗面



洋室

令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 8 年 2 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 11 日 評 価
発行番号 競26-0282

大津地方裁判所 御中

評 価 書

＜敷地権付マンション用＞

評価人 不動産鑑定士

浜 崎 大 祐

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金470,000円

第2 評価の条件

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

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

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市平津二丁目字城山 264 番地 5

建物の名称 アバンテ大津ステラヴィア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平津二丁目 264 番 5 の 307

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 90.34 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 大津市平津二丁目字城山 264 番 5

地 目 宅地

地 積 1818.76 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 27 万 6347 分の 9034

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「石山」駅の 南方・道路距離約 3900 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅・学校施設・共同住宅等が見られる地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規 制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区、丘陵地景観地域(南郷・瀬田丘陵地 区)、市街地景観エリア、大津市屋外広告物規制区域 (第1種許可地域)、大津市立地適正化計画(居住誘導 区域)、宅地造成等工事規制区域、太陽光条例の規制 区域(抑制区域)に指定されている。
画 地 条 件	規模 1818.76㎡(公簿)、間口約40.32m×奥行約52.02m(最大)、ほぼ整形	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約8.5mの舗装 県道千町石山寺辺線(建築基準法第42条1項1号 道路)と概ね等高に接面する画地。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 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当該物件には水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。 ②昭和59年の住宅地図では、建物の記載があるが、昭和62年の住宅地図では建築中の記載となっており、平成16年の住宅地図では、現在とほぼ同じマンションの敷地となっている。 ③土地登記簿及び閉鎖土地登記簿によると、土地の符号1(264番5)は昭和63年7月に264番1から分筆されており、分筆前地番(264番1)によると、昭和41年当時から地目は宅地であった事が確認できた。所有者については、昭和41年当時は「社会福祉法人湘南学園」の所有であり、昭和63年8月に売買により、「株式会社松尾不動産」、その後同年同月に「株式会社アバンテ」へ売買を原因として所有権が移転され、平成2年6月に、本件一棟の建物の敷地権として登記されている。	
特 記 事 項	・土地の形状については、現地にて簡易計測の結果、地積測量図の形状に概ね合致し、目的土地の地積についても登記簿地積に概ね合致すると認められたが、目的土地の正確な地積・形状・範囲・隣地との境界は専門家による測量を要する。	

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

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	アバンテ大津ステラヴィア
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数32戸:住戸32戸)
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成2年6月5日 新築 経過年数 : 36 年程度 経済的残存耐用年数 : 4 年程度
構 造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル吹付 そ の 他 : 特になし
設 備 等	エレベーター : 有 (1基) 駐 車 場 : あり (敷地内:24台分) 集 会 所 : あり その他の設備 : 駐輪場、ゴミ置き場設置
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : 有 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : グローバルコミュニティ株式会社 管 理 形 態 : 管理人 有 巡回
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	修繕積立金 : 令和7年3月31日 現在、 35,153,548 円 駐 車 場 の 使 用 料 : 月額6,000円～月額8,000円

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	3 階 (307 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	90.34 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス、化粧合板等 床 : フローリング、カーペット等 内 壁 : ビニールクロス貼等 設 備 : 特別なものはない そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 8,850円 (月額) 修繕積立金 : 15,600円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和8年3月6日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官作成の現況調査報告書の通り
特 記 事 項	・管理組合によれば、目的物件の管理費・修繕積立金以外に「有線放送聴取料月額1,000円」の支払義務があり、令和8年3月6日現在で、41,271円(平成28年7月～令和3年3月分)の滞納金が存し、これについて包括承継人及び特定承継人も支払い義務が生ずるとのことである。(管理規約25条・同26条)。 ・管理費・修繕積立金の滞納額は令和8年3月6日時点で、計2,039,679円(内訳管理費 736,913円、修繕積立金 1,302,766円)である。 ・管理費・修繕積立金等について「組合員が期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額についてその支払期日の翌日から起算して支払日に至る迄年14.6%の割合による遅延損害金と違約金としての弁護士等費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に請求することができる」との規定(管理規約第61条)があり、目的物件については、令和8年3月6日現在、遅延損害金1,298,184円、違約金1,199,890円とのことである。 ・目的建物内では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、「北西側洋室での雨漏り跡」・「南東側洋室の窓ガラスの損傷」・「リビング・ダイニングの床及びクロスの損傷」等が見受けられた。 ・目的建物の形状は、各階平面図の形状に概ね一致している。 ・目的物件については、各室に不要な動産類が残置されている状況であり、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
300,000	90.34	0.12	3,250,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 36年、経済的残存耐用年数 4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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.12$$

(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
50,700	1.00	1,818.76	1.00	9,034/ 276,347	3,010,000

ア 標準画地価格

地価公示 大津-22

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 57,200\text{円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 113 = 50,700\text{円/㎡}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+1 (相乗積 100/101)

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$100 / 99 \times 100 / 95 \times 100 / 120 \times 100 / 100 = 100 / 113$$

イ 個 別 格 差：標準的 (相乗積 100/100)

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
3,250,000	3,010,000	0.95	5,950,000

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
0.95 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	大津市平津二丁目	大津市平津二丁目
構 造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 5 階	4 階 / 5 階
面 積	約 86 ㎡ (壁芯面積)	約 97 ㎡ (壁芯面積)
建 築 時 期	平成 2 年 6 月	平成 2 年 6 月
価 格 時 点	令和 7 年 10 月	令和 4 年 6 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	79,800 円/㎡	102,000 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	79,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	81,000
B	102,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	101,000

◇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
91,000	0.95	90.34	7,810,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個 別 格 差：前記 1 (3) 積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算(DCF法による)

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

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

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

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 (千円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円) ア+カ
	4年目期首 有効純収益 (千円) イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (千円) イ÷ウ=エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価値現価 (千円) エ×オ=カ	
1,261 (13.0%)	829	8.0%	10,360	0.81629	8,457 (87.0%)	9,720 (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	1,200	1,200	1,188	1,188
	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	1,200	1,200	1,188	1,188
	空室損失	△ 120	△ 120	△ 119	△ 119
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	1,080	1,080	1,069	1,069
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	72	72	72	72
	長期計画修繕費	1,060	60	60	60
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	3	3	3	3
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	1,240	240	240	240
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	1,240	240	240	240
ウ 経費率 (%) (運営支出／可能総収益)		103.33	20.00	20.20	20.20
エ 有効純収益 (ア－イ)		△ 160	840	829	829
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)		△ 150	734	677	

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	5,950,000	1.00	5,950,000
② 比 準 価 格	7,810,000	1.00	7,810,000
③ 収 益 価 格	—		9,720,000
④ 調整後の価格	7,160,000		

イ占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

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

調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減 価 エ	その他の 控除減価 (違約金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
7,160,000	1.00	0.70	0.59	0.16	470,000

イ市場性修正：特になし。

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管理費等以外の滞納額等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (大津-22)
所 在 : 大津市千町1丁目字岩崎46番9 「千町1-17-6」

価 格 : 57,200円/㎡
位 置 : JR東海道本線「石山」駅の南方・道路距離約4900m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 223㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側 7m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
防火地域の指定なし
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域

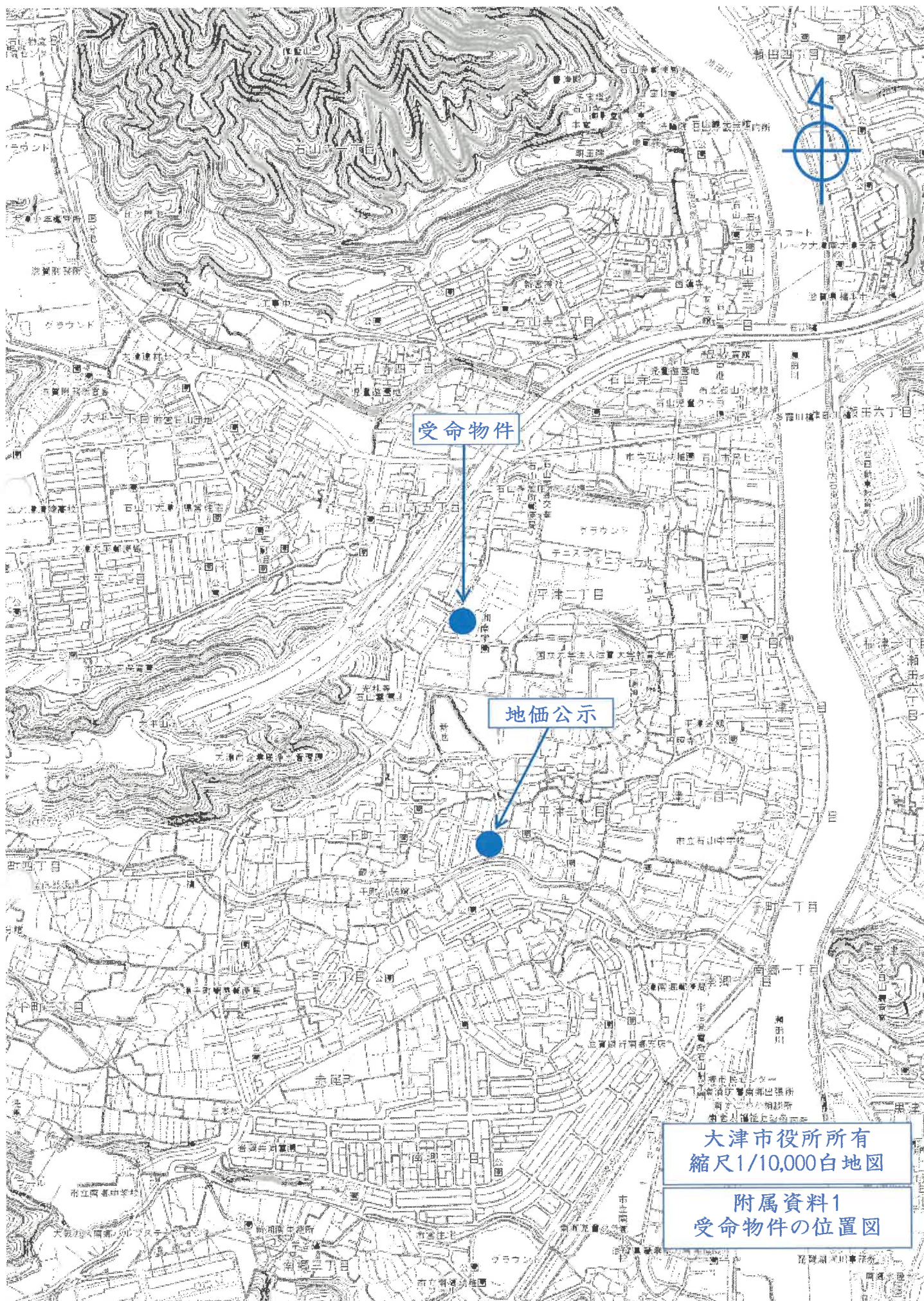
第7 附属資料の表示

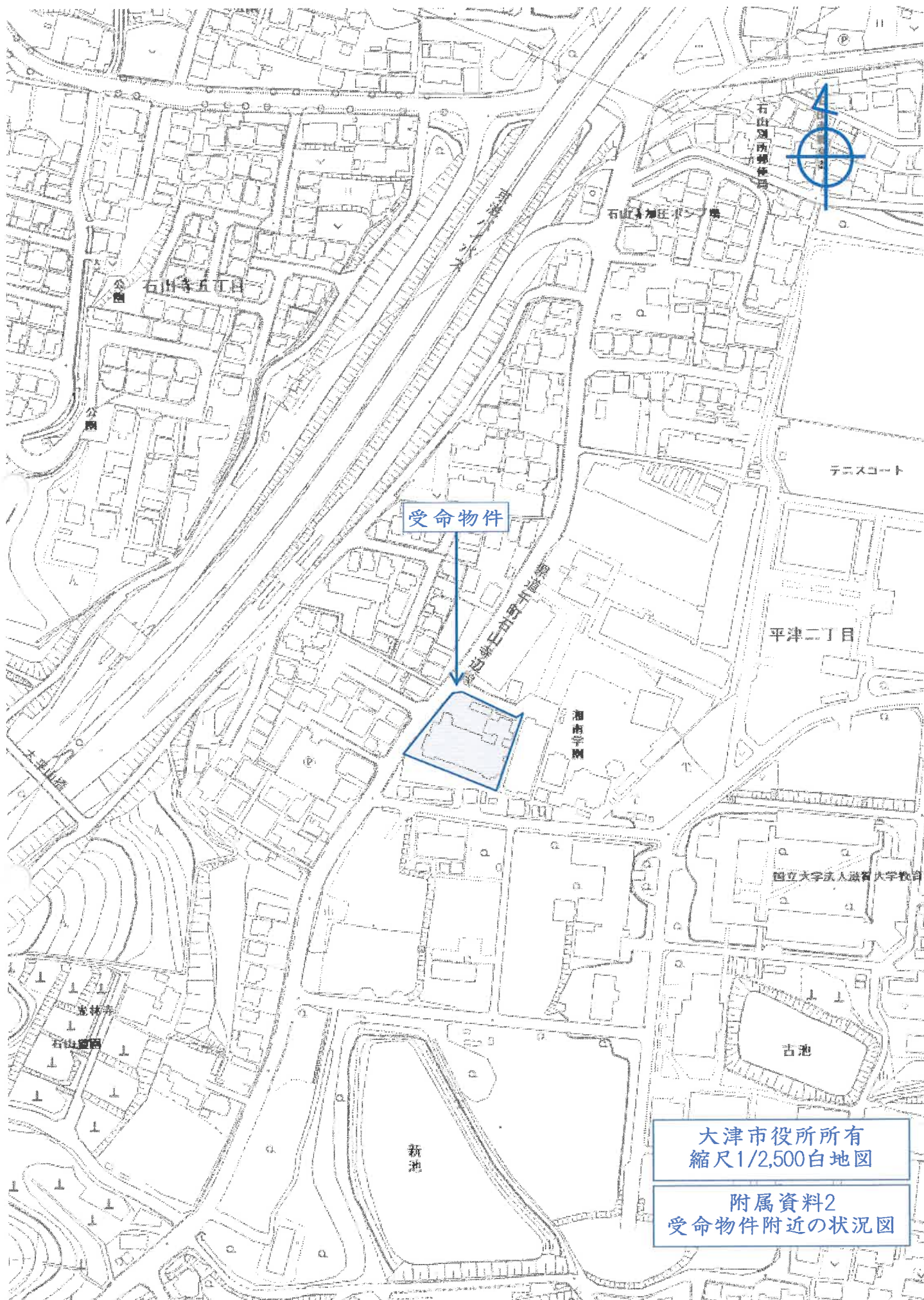
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受 命 物 件 附 近 の 状 況 図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件 1 土地 : 56,017,808円 (×9034/ 276347)
物件 1 建物 : 5,847,017円

以 上

附 属 資 料

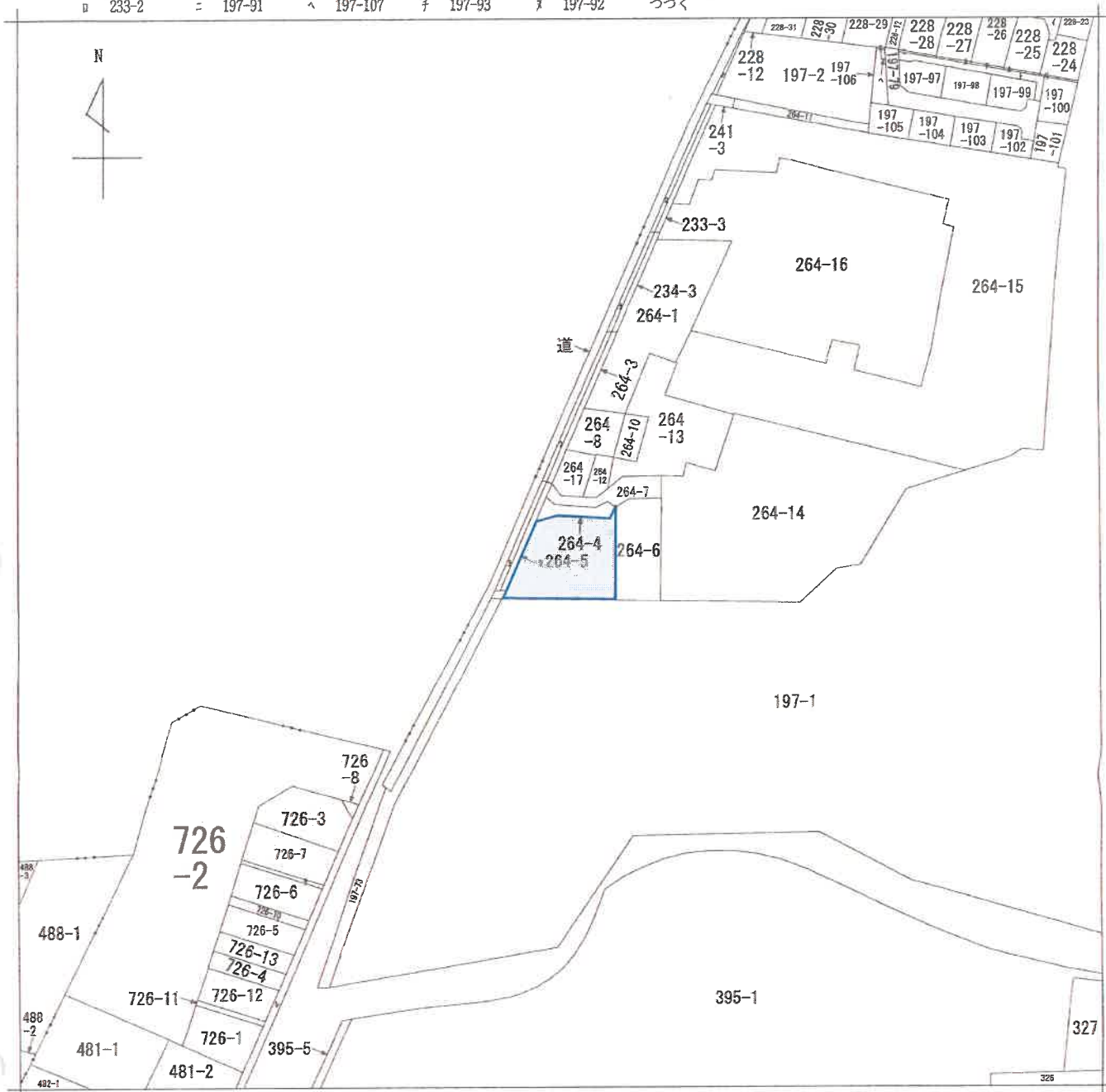




大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

附属資料2
受命物件附近の状況図

イ 228-12 ハ 197-71 ホ 197-108 ト 197-96 リ 197-95 ル 197-94
 ロ 233-2 ニ 197-91 ヘ 197-107 チ 197-93 ス 197-92 ヅ 197-94



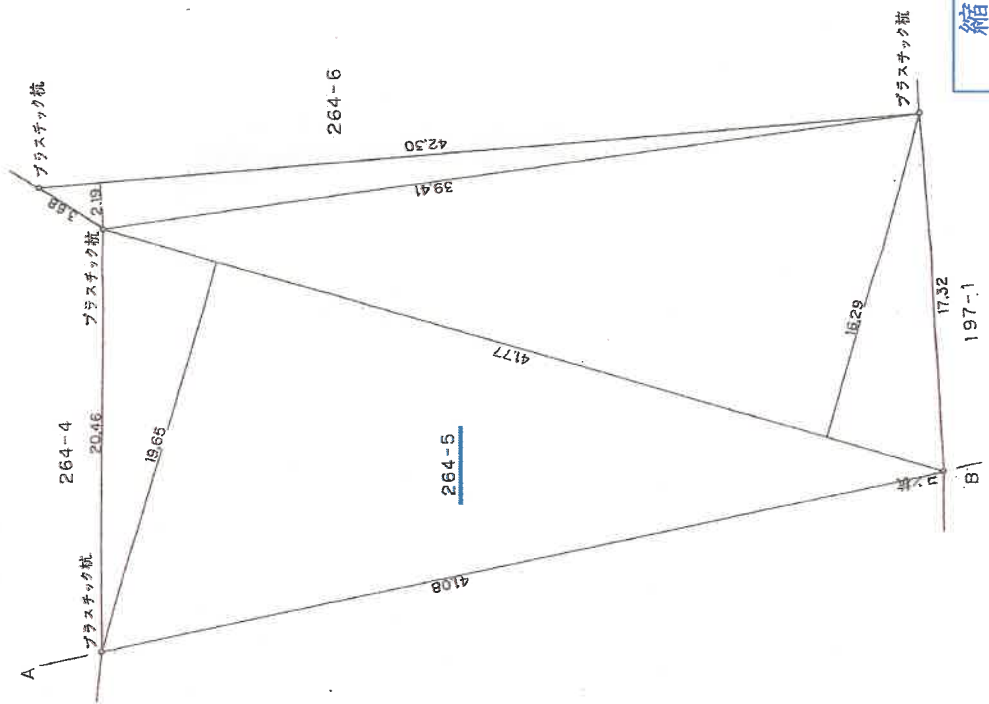
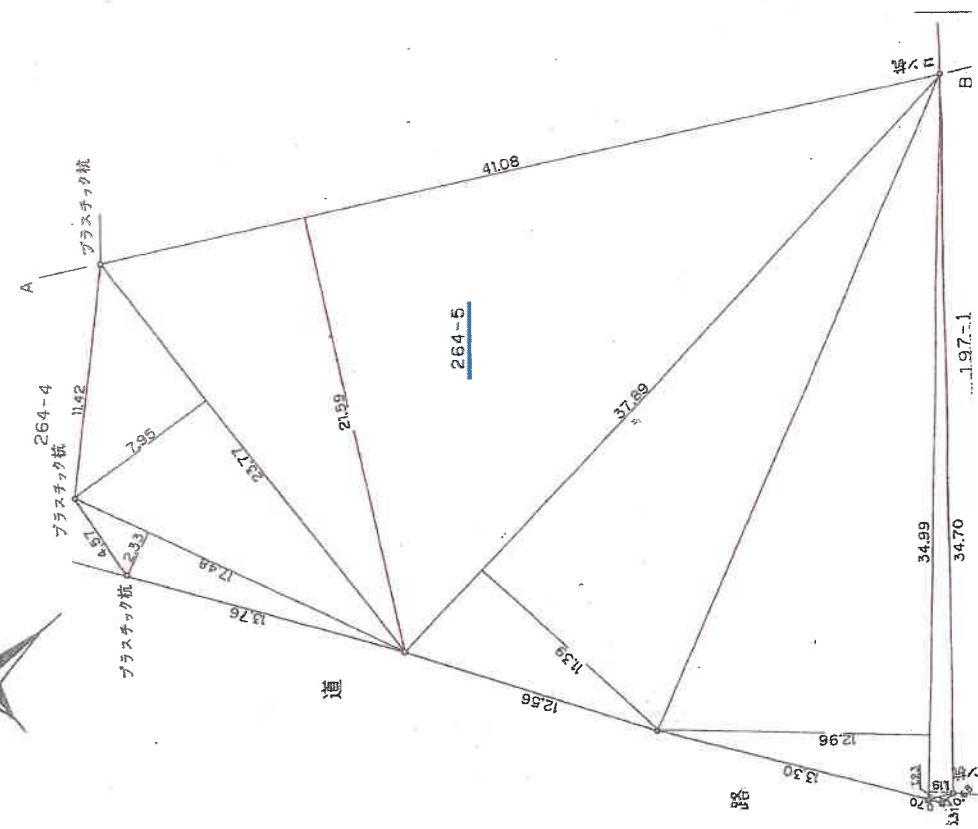
縮尺不明
 A3をA4に縮小

附属資料3
 公図写し



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し



縮尺1/250

A3をA4に縮小

附属資料4

地積測量図写し

三斜求積表

地番 符号	264-4			積
	底辺	高さ	積	
	4.57	2.86		13.0702
	6.10	2.98		18.1780
	11.95	5.73		68.4735
	11.95	5.01		59.8695
	18.12	5.54		100.3848
	20.46	6.00		122.7600
	9.27	6.00		55.6200
	9.25	6.00		55.5000
	17.49	6.00		104.9400
	15.37	5.72		87.9164
	7.68	2.95		22.6560
		合計		709.3684
		面積		354.6842
		地積		354.68㎡
		坪数		107.291

地番 符号	264-5			積
	底辺	高さ	積	
	1.23	0.31		0.3813
	34.99	1.19		41.6381
	34.99	12.96		453.4704
	37.89	11.30		431.5671
	41.08	21.59		886.9172
	41.77	19.65		820.7805
	41.77	16.29		680.4333
	42.30	2.19		92.6370
	23.77	7.95		188.9715
	17.48	2.33		40.7284
		合計		3637.5248
		面積		1818.7624
		地積		1818.76㎡
		坪数		550.175

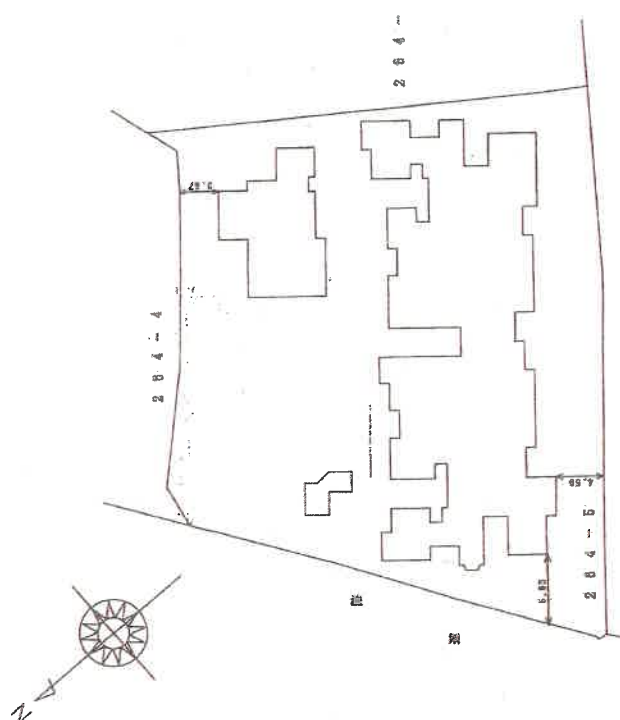
地番 符号	264-6			積
	底辺	高さ	積	
	46.33	16.37		758.4221
	46.33	17.80		824.6740
	18.23	3.83		69.8209
		合計		1652.9170
		面積		826.4585
		地積		826.45㎡
		坪数		250.003

總合計
坪数
2989.9051
907.471

地番 符号	264-1			積
	底辺	高さ	積	
		公傳		5234.38
		總計		2989.9051
		地積		2234.4749
		地積		2234.47㎡
		坪数		675.928

A3をA4に縮小

附属資料4
地積測量図写し

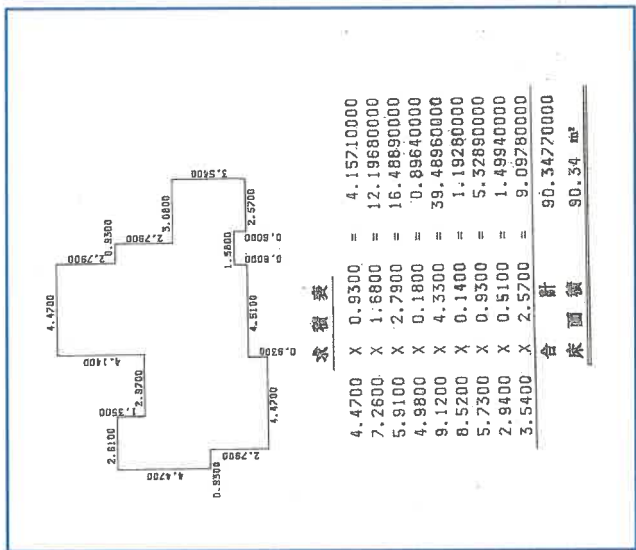
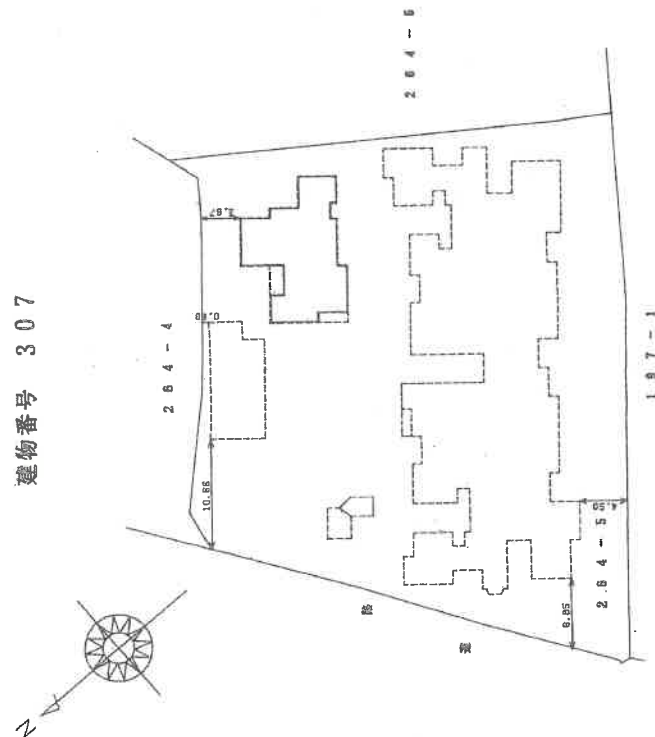


264-5-101 ~ 264-5-107
 264-5-201 ~ 264-5-209
 264-5-301 ~ 264-5-307
 264-5-401 ~ 264-5-407
 264-5-501 ~ 264-5-504

縮尺1/500
 A3をA4に縮小

附属資料5
 建物図面、各階平面図等

H 2-6-5
 建物の存する部分3階
 建物番号 307



縮尺1/250
 A3をA4に縮小

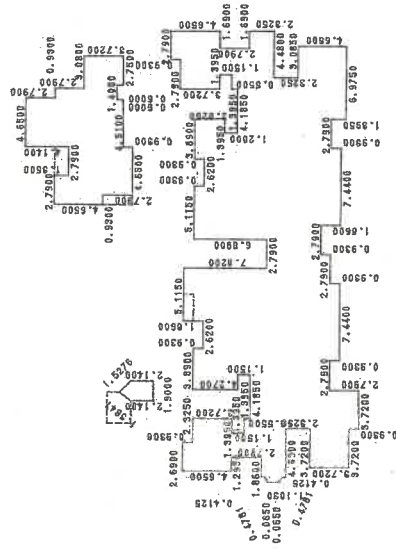
縮尺1/500
 A3をA4に縮小

附属資料5
 建物図面、各階平面図写し

求 積 表

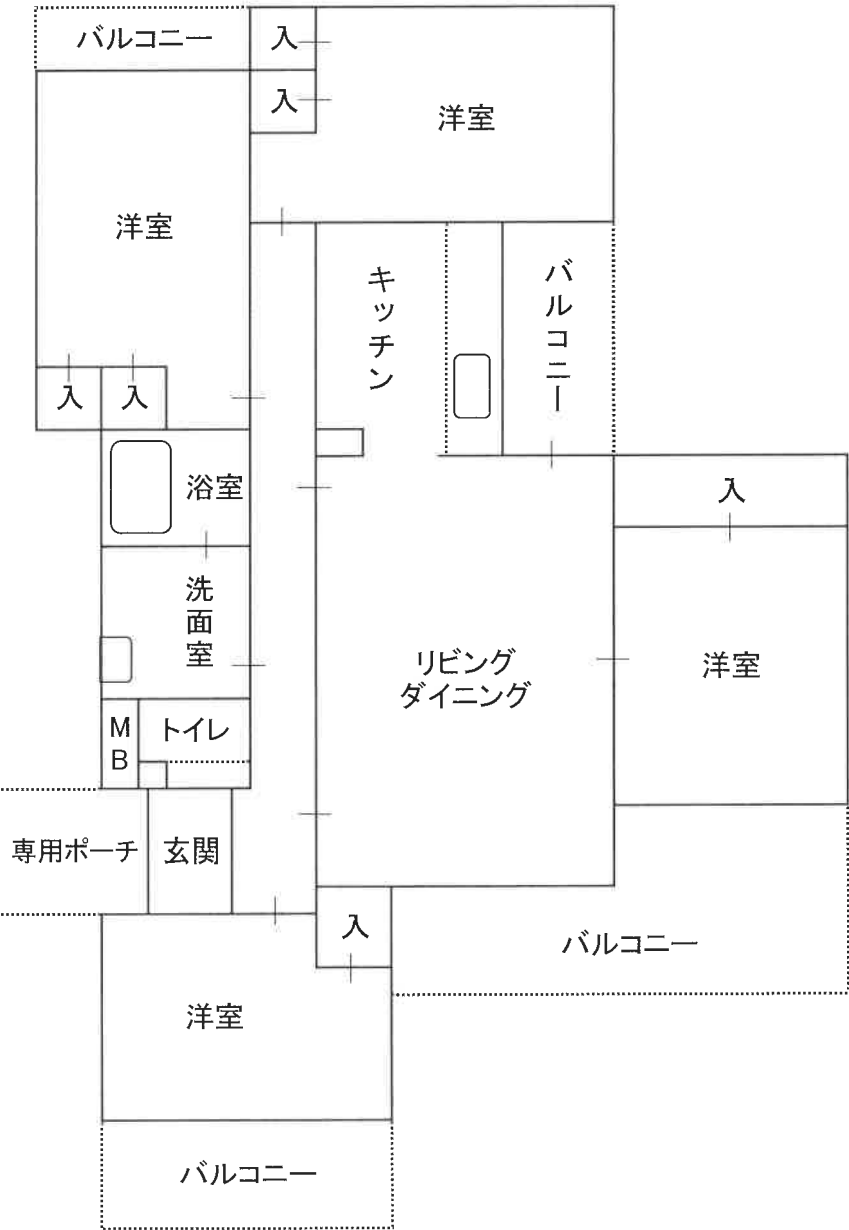
(1.1030 + 1.5000) X 0.4350 X 1/2 =	0.56615250
1.5000 X 0.0650	= 0.09750000
2.3250 X 1.8600	= 4.32450000
4.6500 X 1.2950	= 6.02175000
3.7200 X 3.7200	= 13.83840000
9.7650 X 1.3950	= 13.62217500
8.8350 X 0.9300	= 8.21655000
3.7200 X 1.3950	= 5.18940000
3.9650 X 0.4650	= 1.84372500
10.9400 X 0.9300	= 10.17420000
10.3900 X 2.7900	= 28.98810000
7.6000 X 1.3950	= 10.60200000
4.2700 X 1.3950	= 5.95865000
13.0200 X 1.3950	= 18.16290000
13.9500 X 1.1000	= 15.34500000
13.0200 X 2.6200	= 34.11240000
14.8800 X 3.7200	= 55.35360000
13.9500 X 1.3950	= 19.46025000
6.1300 X 1.3950	= 8.55135000
5.2000 X 1.3950	= 7.25400000
12.0900 X 1.3950	= 16.86555000
13.9500 X 3.7200	= 51.89400000
13.0200 X 2.6200	= 34.11240000
13.9500 X 1.1000	= 15.34500000
13.0200 X 1.3950	= 18.16290000
2.8250 X 1.3950	= 3.94087500
8.9550 X 1.3950	= 12.54802500
10.3900 X 2.7900	= 28.98810000
10.9400 X 1.1000	= 12.03400000
3.7200 X 1.3950	= 5.18940000
3.9650 X 0.2950	= 1.16967500
8.8350 X 1.3950	= 12.32482500
9.7650 X 1.1000	= 10.74150000
4.6500 X 1.6900	= 7.85850000
2.3250 X 1.6900	= 3.92925000
4.6500 X 3.0850	= 14.34525000
4.6500 X 0.9300	= 4.32450000
7.4400 X 1.8600	= 13.83840000
6.0900 X 2.7900	= 16.99110000
9.3000 X 4.5100	= 41.94300000
8.7000 X 0.1400	= 1.21800000
5.9100 X 0.9300	= 5.49630000
3.1200 X 0.3300	= 1.02960000
3.7200 X 2.7500	= 10.23000000
(2.1400 + 3.2400) X 0.8400 X 1/2 =	2.25960000
(3.2400 + 2.1400) X 1.0600 X 1/2 =	2.85140000
合 計	617.31175250
床 面 積	617.31 m ²

(主) 3 階

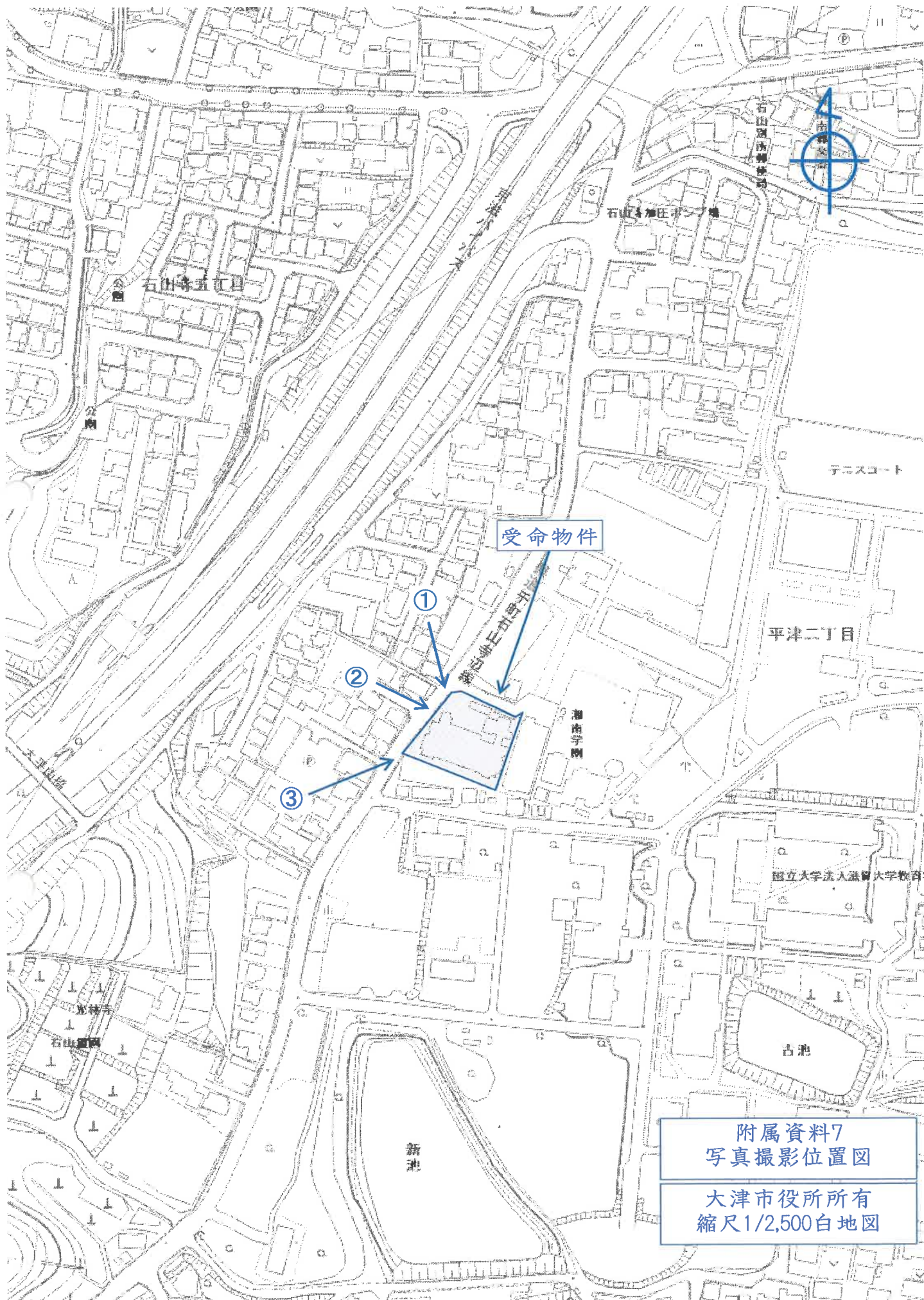


縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図等



附属資料6
建物間取図



①



②



③



附属資料8
現況写真