

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10月13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 8年11月10日 午前 9時00分から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月24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12月15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11月27日 午前10時00分から 令和 8年11月27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10月13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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市浜大津三丁目 1 番地 10

建物の名称 ブランズ浜大津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜大津三丁目 1 番 10 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.33 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 大津市浜大津三丁目 1 番 10

地 目 宅地

地 積 703.83 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 266237 分の 6741



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市浜大津三丁目 1番地10

建物の名称 ブランズ浜大津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜大津三丁目 1番10の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.33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 大津市浜大津三丁目1番10

地 目 宅地

地 積 703.83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 266237分の6741



令和7年(ケ)第78号
令和8年 1月30日受理
令和8年 2月27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 大津市浜大津三丁目 1 番地 10

建物の名称 ブランズ浜大津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜大津三丁目 1 番 10 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.33 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 大津市浜大津三丁目 1 番 10

地 目 宅地

地 積 703.83 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 266237 分の 6741



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市浜大津三丁目9番22-402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 8,800円 修繕積立金 17,740円 円 円 円	2026年 2月 3日現在	☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計金 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー京滋支店 電話■■■■(■■■■■■■■)■■■■■■		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号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 266237分の6741		
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

そ の 他 の 事 項

1 表札などの表示

目的物件では、集合郵便受けや専有部分に表札などの表示は存しなかった。

2 敷地権の目的たる土地（符号1、以下「本件敷地」という）の状況等

本件敷地については、公図は6枚目のとおりであり、同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7枚目のとおりである。そのため、上記図面や8乃至10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8乃至10枚目の建物図面と一致し、同建物の間取りは11枚目の図面のとおりである。

(2) 目的建物の損傷等

目的建物内では、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められたほか、目視で確認できる範囲では、特段に損傷などは見受けられなかった。

なお、関係人の陳述によれば、窓は二重サッシになっている関係で結露はそんなになく、上下階の音などはそれ程気にならないとのことであった。

4 その他

(1) 管理費等

管理組合によれば、目的物件の管理費・修繕積立金以外に「駐車場使用料月額10,500円」・「自転車置場使用料月額400円」の支払義務があり、令和8年2月3日現在、これらについては滞納金はないとのことである。

なお、管理費・修繕積立金及び駐車場使用料並びに自転車置場使用料については、包括承継人及び特定承継人も支払い義務が生ずる管理規約30条が存するとのことである(管理規約の提出を受けた)。また、これらについて「期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、その未払金額について年14.6%の遅延損害金と、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請求することができる」との規定(管理規約第65条第2項)が存するとのことである(管理規約の提出を受けた)。

(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1月31日現在で金10,187,272円とのことである。

(3) その他

目的物件については、各室に多数の動産類が残置されていた。関係人の陳述によれば、転居の準備をしており、室内に多数の動産が置いてある状況とのことであった。

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的物件所有者	〔陳述の要旨〕 1 目的物件の占有 目的物件は、私が家族と共に居住して使用しており、誰にも貸したりしていません。 2 目的建物 目的建物内では、雨漏りや床がきしむ等の瑕疵はありません。 窓は京阪電鉄の線路が近くにある関係で二重サッシになっており、結露はそれ程気になりません。 また、上下階の音については、これまで特に苦情を言われたことはありませんし、当方が苦情を言うような騒音もありません。

(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2日 (月) 10:40-11:00	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2日 (月) : : :	当庁	管理会社に管理費などについての照会書送付 (F A X)
R 8年2月10日 (火) 9:50-10:10	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10日 (火) 11:50-12:10	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, 再度, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ 現地管理人から目的物件の間取り図等を受取り
R 8年2月12日 (木) : : :	当庁	目的物件所有者から連絡があり立入調査日時等打ち合わせ
R 8年2月24日 (火) 9:50-10:20	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
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 11-4
ロ 11-4
ハ 11-5
ニ 道

116



A 浜大津 4丁目
B 浜大津 4丁目
C 浜大津 4丁目

請求部	所在	大津市浜大津三丁目				地番	1番10			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

地積測量図

1-10

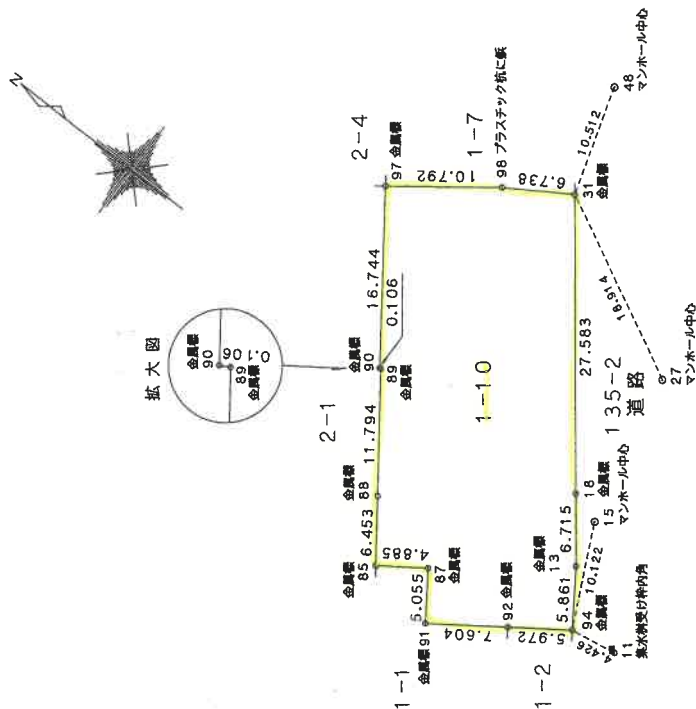
土地の所在
大津市浜大津三丁目

求積表

地番	測点名	1番10	標識	X	座標	Y	座標	距離
85	金属標			109.694		137.242		6.453
88	金属標			105.239		141.911		11.794
89	金属標			97.100		150.446		0.106
90	金属標			97.167		150.528		16.744
97	金属標			85.564		162.600		10.792
98	金属標			77.679		155.232		6.738
31	プラスチック杭に板			73.176		150.219		27.583
18	金属標			91.591		129.684		6.715
13	金属標			96.076		124.687		5.861
94	金属標			100.250		120.573		5.973
92	金属標			104.454		124.816		7.604
91	金属標			109.819		130.205		5.055
87	金属標			106.246		133.781		4.885
総面積				1407.679070				
面積				703.8395350				
地積				703.83		㎡		

引照点座標リスト

測点名	X	座標	Y	座標	標識
引照点11	98.792		116.394		集水溝受け枠内角
15	92.085		126.555		マンホール中心
27	78.618		132.105		マンホール中心
48	63.860		155.088		マンホール中心



作成者
土地家屋調査士

平成20年 9月 8日作成

申請人

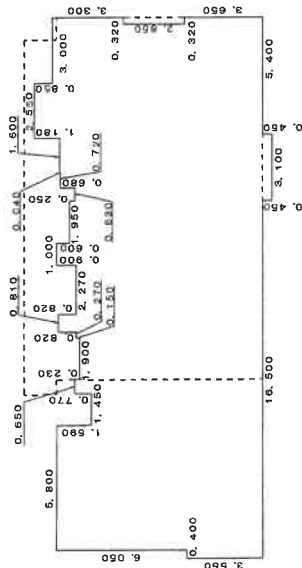
縮尺

1/500

各階平面圖

大津市浜大津三丁目1番地10

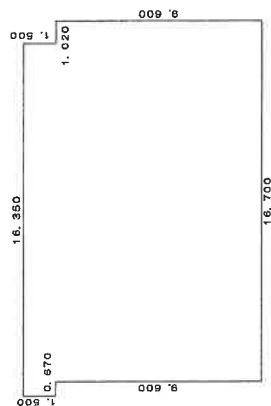
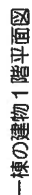
建物の所在



求積表

3.100×0.450	$= 1.395000$
5.500×3.580	$= 88.750000$
5.800×6.050	$= 35.090000$
2.100×4.460	$= 9.366000$
1.900×5.000	$= 9.500000$
4.350×5.150	$= 22.402500$
1.950×5.450	$= 10.627500$
0.630×5.200	$= 3.276000$
0.720×5.880	$= 4.233600$
4.150×5.920	$= 24.568000$
2.680×6.250	$= 16.750000$
0.320×0.100	$= 0.032000$
0.320×3.300	$= 1.056000$
0.650×0.770	$= 0.500500$
0.810×0.820	$= 0.664200$
1.000×0.900	$= 0.900000$
2.550×1.180	$= 3.009000$

合計	232.120300
床面積	232.12 m



求積表

16. 700 × 9. 600	= 160. 320000
16. 350 × 1. 500	= 24. 525000
合計	184. 845000
床面積	184. 84 m ²

8

A 4 判 に 縮 小

土地家屋調査士

(平成21年)

日作成)

縮尺 250

人請申

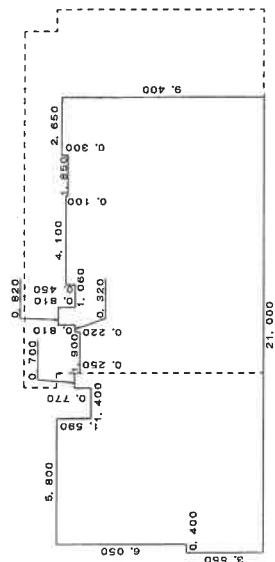
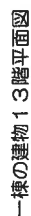
尺
縮

250

家屋番号

大津市浜大津三丁目1番地10

建物の所在



求積表

6, 200 × 3, 550	= 22, 010,000
2, 100 × 8, 010	= 16, 821,000
1, 900 × 8, 530	= 16, 207,000
2, 200 × 8, 750	= 19, 250,000
4, 100 × 9, 200	= 37, 720,000
1, 850 × 9, 100	= 16, 835,000
2, 650 × 9, 400	= 24, 910,000
5, 800 × 6, 050	= 35, 090,000
0, 700 × 0, 770	= 0, 539,000
0, 820 × 0, 810	= 0, 664,200

合計	190.046200
床面積	190.04 m ²

作者成

土地家屋調査士

(平成21年

日作成)

縮尺

人
讀
田

尺
籍

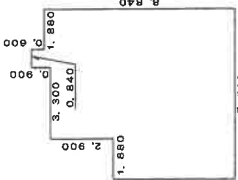
250

各階平面図

建物図面

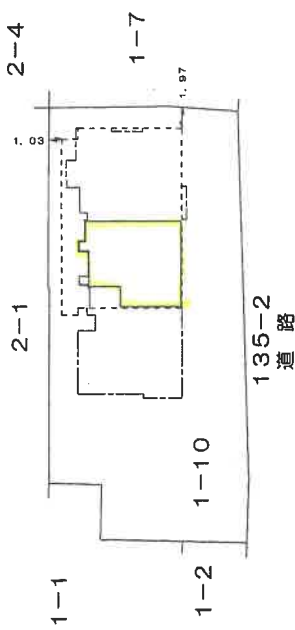
家屋番号	浜大津三丁目 1番10の402
建物の所在	大津市浜大津三丁目1番地10

建物の名称 402



求積表

7,900 X 5,640	=	44,556,000
3,300 X 2,900	=	9,570,000
2,720 X 3,200	=	8,704,000
0,840 X 0,600	=	504,000
合計		63,334,000
床面積	63.33	m ²

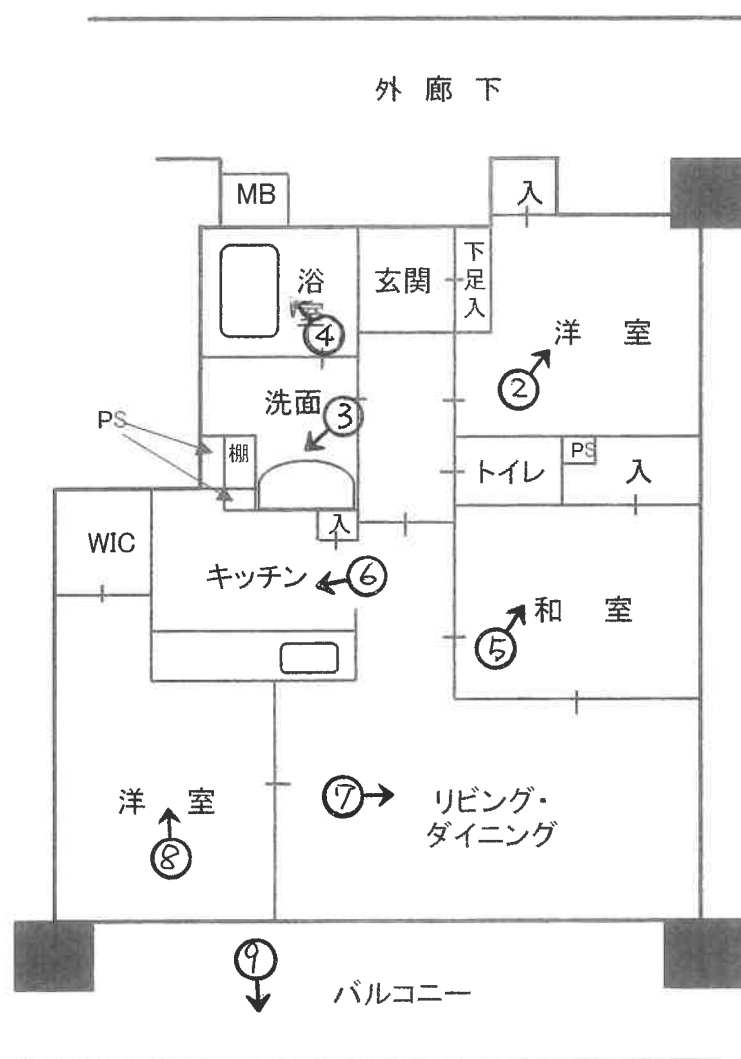


建物の存する部分4階部分



作成者	土地家屋調査士 (平成21年 日作成)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	------------------------	----	-------	-----	----	-------

間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



浴室

写真 ②



洋室

写真 ⑤



和室

写真 ③



洗面

写真 ⑥



キッチン

写 真 ⑦



リビング・ダイニング

写 真 ⑧



洋 室

写 真 ⑨



バルコニーから

令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令和 8 年 2 月 24 日現地調査
令和 8 年 2 月 27 日評価
発行番号 競26-0281

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11,220,000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 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 大津市浜大津三丁目 1 番地 10

建物の名称 ブランズ浜大津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜大津三丁目 1 番 10 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.33 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 大津市浜大津三丁目 1 番 10

地 目 宅地

地 積 703.83 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 266237 分の 6741

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「大津」駅の北西方・道路距離約 1400 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市道沿いに共同住宅・事務所ビルのほか、駐車場や一般住宅等も見られる地域	
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 商業地域 80 % 400 % なし 第7種高度地区、駐車場整備地区、都心景観地域(大津・膳所都心地区)、商業地景観エリア、大津市屋外広告物規制区域(第3種許可地域)、眺望景観保全地域(大津都心地域)、大津市立地適正化計画(都市機能誘導区域)、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 703.83㎡(公簿)、間口約40.2m×奥行約17.5m(最大)、ほぼ整形	
接面道路の状況	南東側で幅員約13.4mの舗装市道中2507号線(建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高に、北東側で幅員約4m～12m程度のタイル状舗装の歩行者専用道路(市道中2317号線・建築基準法第42条1項1号道路)と概ね等高から約0.7m程度高く接面する画地。	
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、貸ガレージ・公園・駐車場との記載はあるが、他に建物の記載はない。平成12年の住宅地図では、ソーコ及び建物の記載があり、平成22年の住宅地図では、現在と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(1番10)は平成19年5月に1番2から分筆されており、分筆前地番(1番2)によると、地目については、従前から宅地であった事が確認できた。所有者については、大正15年当時は個人の所有であり、遺贈や相続により個人間で幾度かの所有権移転が行われ、平成19年に売買及び共有物分割により持分移転が行われ、「カワントホーム有限会社」の所有となった。その後、平成19年6月に「東急不動産株式会社」へ売買を原因として所有権が移転され、平成21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、公図及び建物図面等の形状に概ね合致し、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、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	ブランドズ浜大津
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数35戸:住戸35戸)
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成21年4月28日 新築 経過年数 : 17 年程度 経済的残存耐用年数 : 23 年程度
構 造	鉄筋コンクリート 造 13 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル吹付、タイル貼 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:25台分) 集 会 所 : なし その他の設備 : 駐輪場、ゴミ置き場設置
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : 有 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 株式会社東急コミュニティー京滋支店 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1月31日 現在、 10,187,272 円 駐 車 場 の 使 用 料 : 月額9,500円～月額14,500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	4 階 (402 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	63.33 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 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 : 8,800円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 17,740円 (月額) 滞 納 額 : なし (令和8年2月3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「駐車場使用料月額10,500円」・「自転車置場使用料月額400円」の支払義務があり、令和8年2月3日現在、これらについては、滞納金はないとのことである。 ・管理費、修繕積立金及び駐車場使用料並びに自転車置場使用料については、包括承継人及び特定承継人も支払い義務が生ずる管理規約30条が存するとのことである(管理規約の提出を受けた)。また、これらについて「期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、その未払金額について年14.6%の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請求することができる」との規定(管理規約第65条第2項)が存するとのことである(管理規約の提出を受けた)。 ・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、特段に損傷などは見受けられなかった。 ・窓が、二重サッシになっている関係で、結露はそんなになく、上下階の音などはそれほど気にならないとのことであった。 ・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、各室に多数の動産類が残置されていた。関係人の陳述によれば、転居の準備をしており、室内に多数の動産が置いてある状況であるとのことであった。 ・「ゴミ置場」として、0.11m²が課税されている。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
300,000	63.33	0.48	9,120,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 17年、経済的残存耐用年数 23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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.48$$

(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
142,000	1.00	703.83	1.00	6,741/ 266,237	2,530,000

ア 標 準 画 地 価 格

地価調査 大津(県)5-10

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$139,000\text{円/㎡} \times 103.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 = 142,000\text{円/㎡}$$

◇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：標準的 (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

$$100 / 95 \times 100 / 102 \times 100 / 103 \times 100 / 101 = 100 / 101$$

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
9,120,000	2,530,000	0.97	11,300,000

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
0.97 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	大津市浜大津三丁目	大津市浜大津三丁目
構 造	RC 造	RC 造
階	9 階 / 13 階	5 階 / 13 階
面 積	約 67 ㎡ (壁芯面積)	約 84 ㎡ (壁芯面積)
建 築 時 期	平成 21 年 4 月	平成 21 年 4 月
価 格 時 点	令和 7 年 11 月	令和 2 年 12 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	363,000 円/㎡	355,000 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	363,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	356,000
B	355,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	362,000

◇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
359,000	0.97	63.33	22,050,000

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もので、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	
1,696 (14.3%)	993	8.0%	12,410	0.81629	10,130 (85.6%)	11,830 (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	1,440	1,440	1,426	1,426
	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	1,440	1,440	1,426	1,426
	空室損失	△ 144	△ 144	△ 143	△ 143
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	1,296	1,296	1,283	1,283
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	86	86	86	86
	長期計画修繕費	1,072	72	72	72
	公租公課	123	123	123	123
	損害保険料	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	1,290	290	290	290
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	1,290	290	290	290
ウ 経費率 (%)					
(運営支出／可能総収益)		89.58	20.14	20.34	20.34
エ 有効純収益 (ア－イ)		6	1,006	993	993
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)		6	879	811	

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	11,300,000	1.00	11,300,000
② 比 準 価 格	22,050,000	1.00	22,050,000
③ 収 益 価 格	—		11,830,000
④ 調整後の価格	16,190,000		

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 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
16,190,000	1.00	0.70	0.99	1.00	11,220,000

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敷金等の預かり金を控除する。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大津(県)5-10)
所 在 : 大津市長等3丁目516番「長等3-2-24」

価 格 : 139,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「大津」駅の北西方・道路距離約1200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 436㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側 7m 市道
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 : 中低層の店舗併用住宅と共同住宅が多い古くからの商業地域

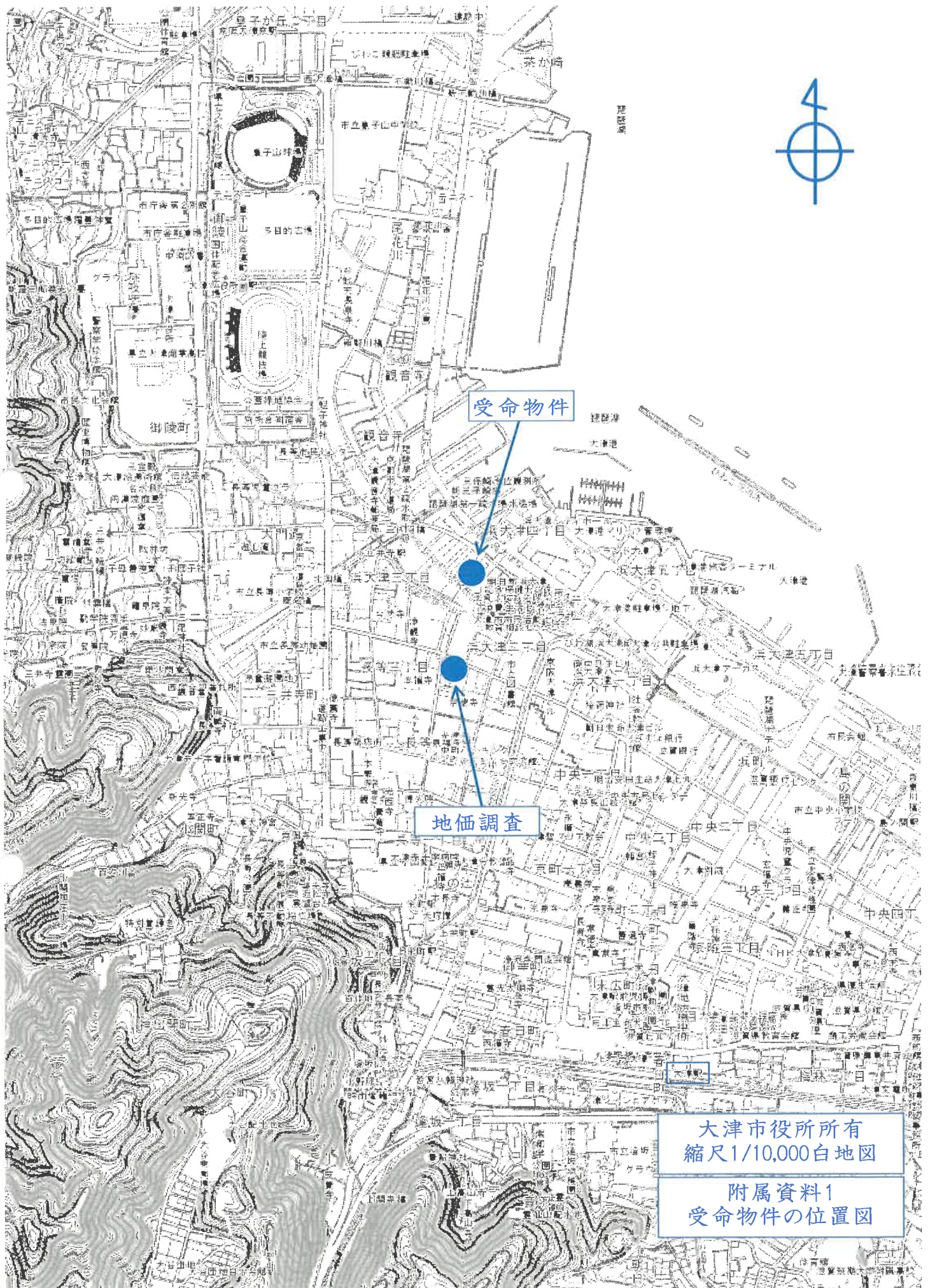
第7 附属資料の表示

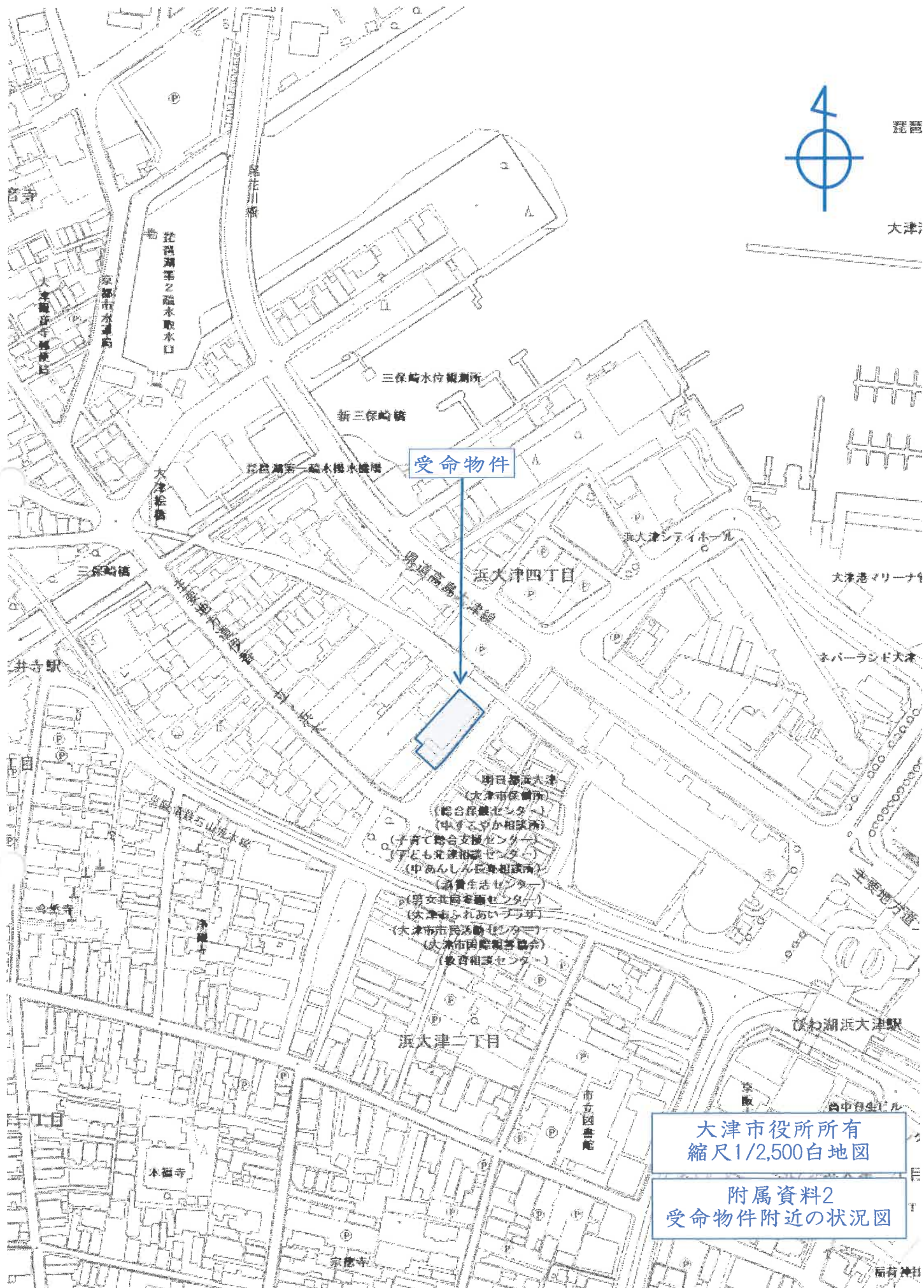
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

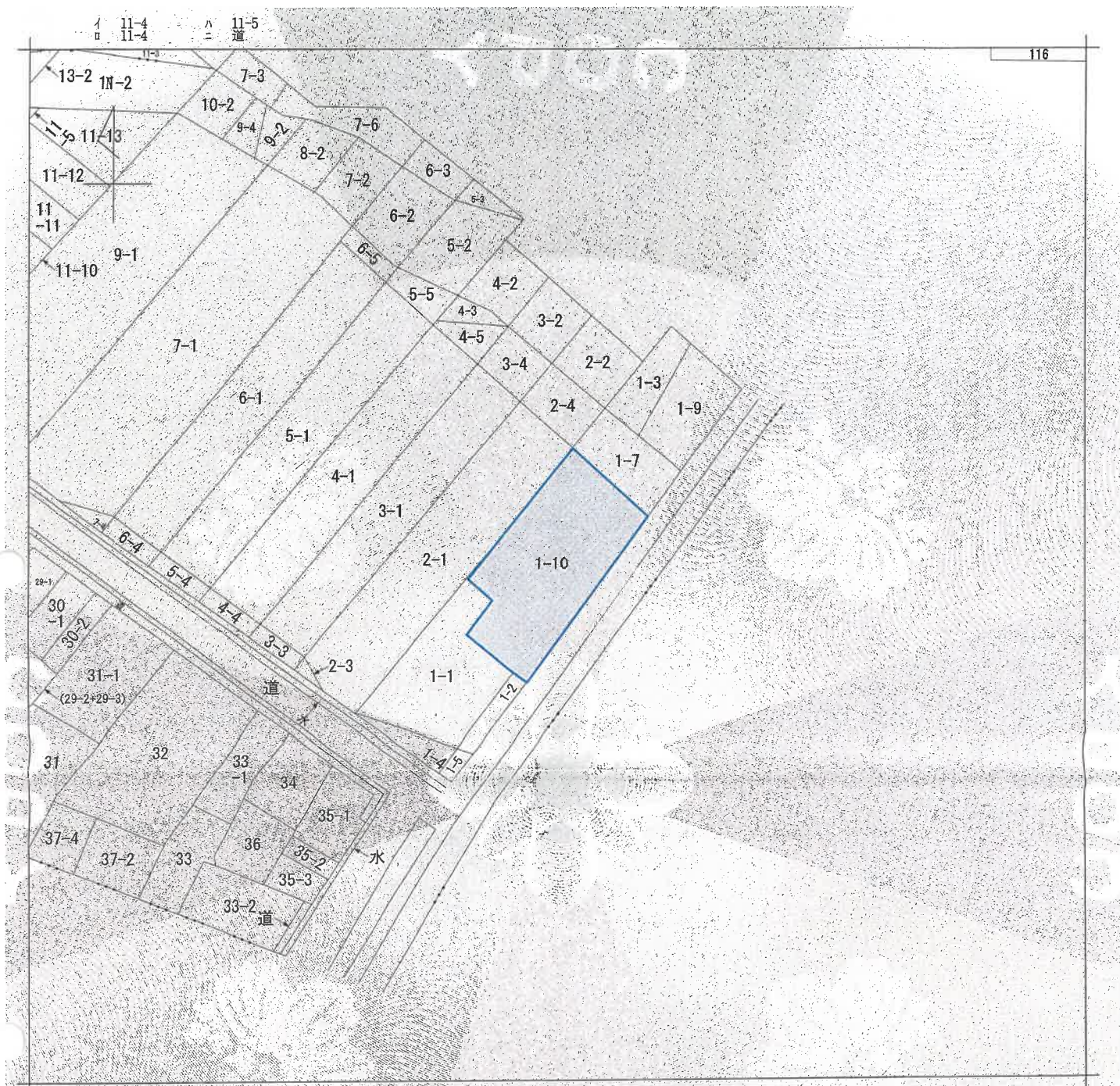
固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1土地 : 55,532,187円 (×6741/ 266237)
物件1建物 : 6,964,531円
(ゴミ置場) : 12,901円

以 上

附 属 資 料



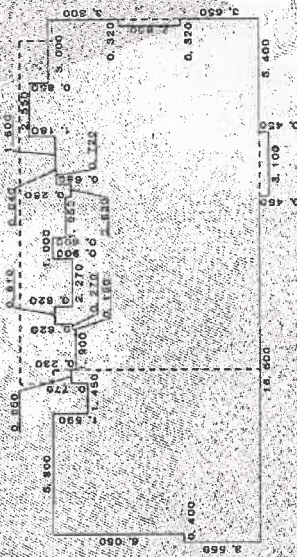




縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し

一棟の建物2階～12階平面図
(各階同型)



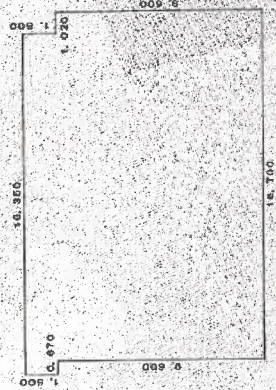
求積表

3.100 X 0.450	= 1.395000
25.000 X 3.550	= 88.750000
5.800 X 6.050	= 35.090000
2.100 X 4.460	= 9.366000
1.900 X 5.000	= 9.500000
4.350 X 5.150	= 22.402500
1.950 X 5.450	= 10.627500
0.630 X 5.200	= 3.276000
0.720 X 5.880	= 4.233600
4.150 X 5.920	= 24.568000
2.680 X 6.250	= 16.750000
0.320 X 0.100	= 0.032000
0.320 X 3.300	= 1.056000
0.650 X 0.770	= 0.500500
0.810 X 0.820	= 0.664200
1.000 X 0.800	= 0.800000
2.650 X 1.180	= 3.009000
合計 232.120300	
床面積 232.12 m	

縮尺1/250

A3をA4に縮小

一棟の建物1階平面図



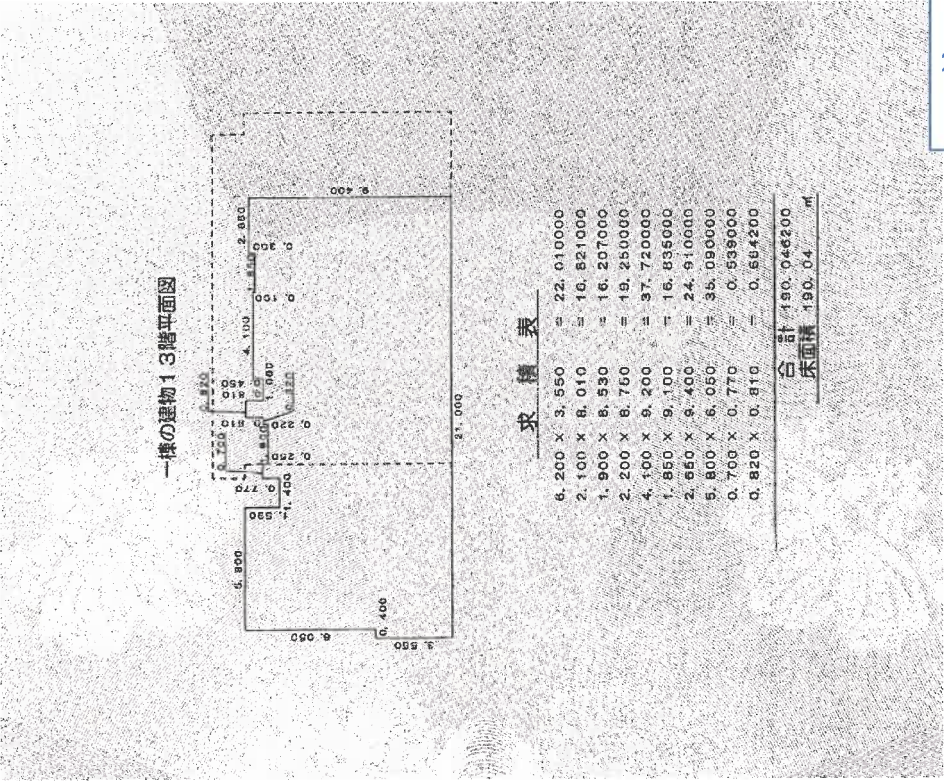
求積表

16.700 X 9.600	= 160.320000
16.350 X 1.500	= 24.525000
合計 184.845000	
床面積 184.84 m	

縮尺1/250

A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

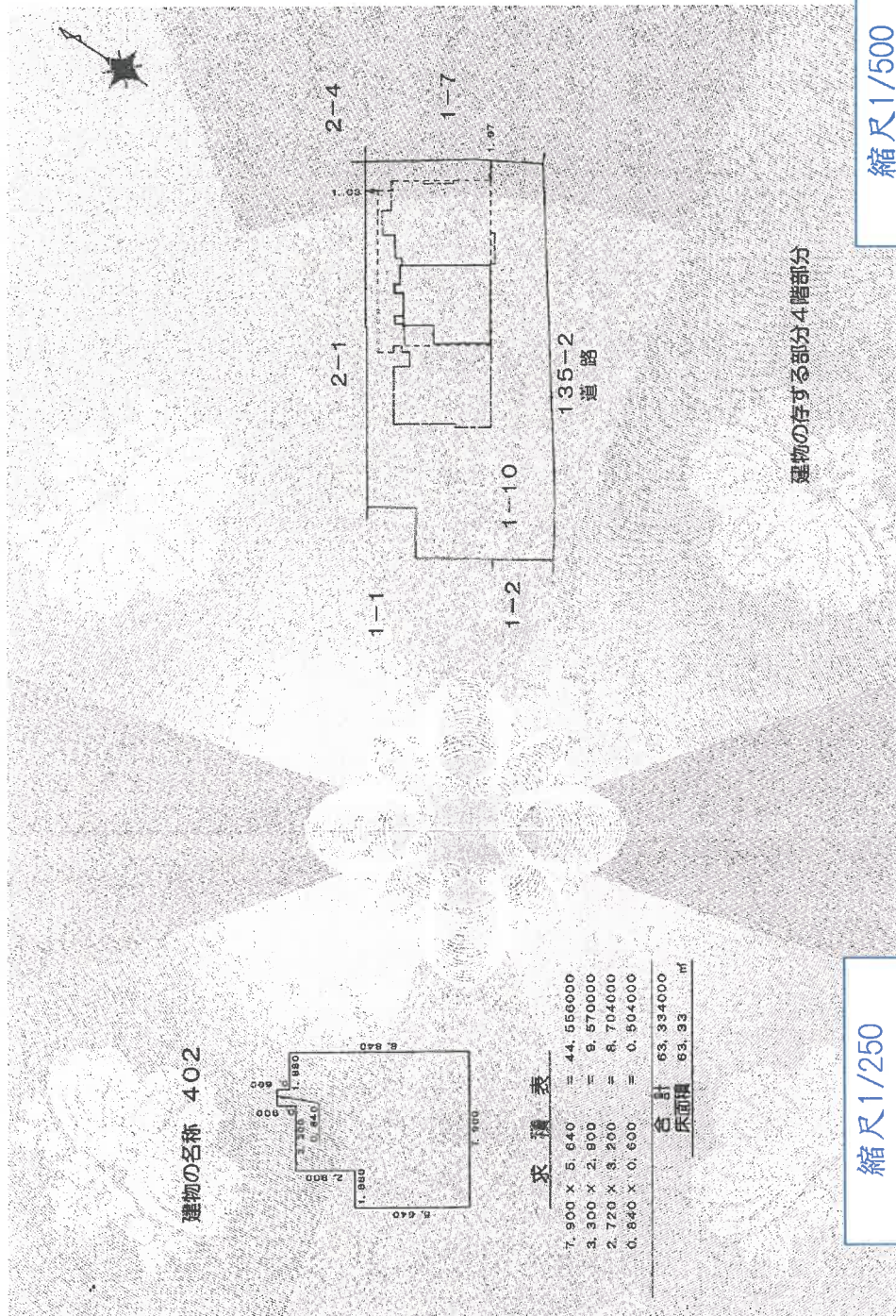


縮尺1/250

A3をA4に縮小

附属資料5

建物図面、各階平面図写し



縮尺1/250

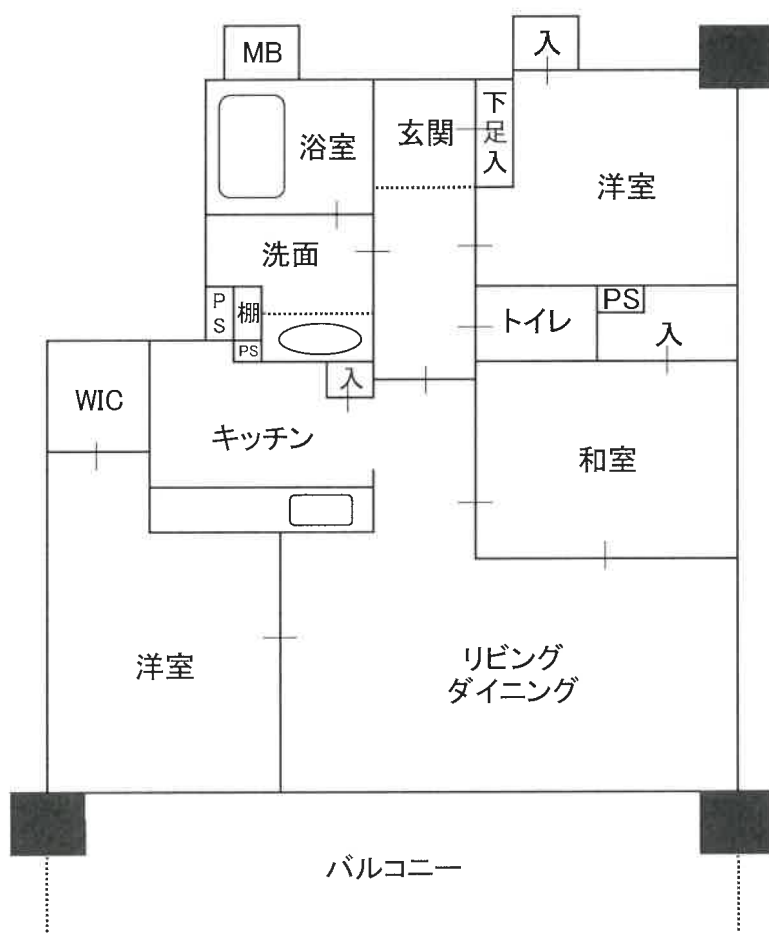
A3をA4に縮小

縮尺1/500

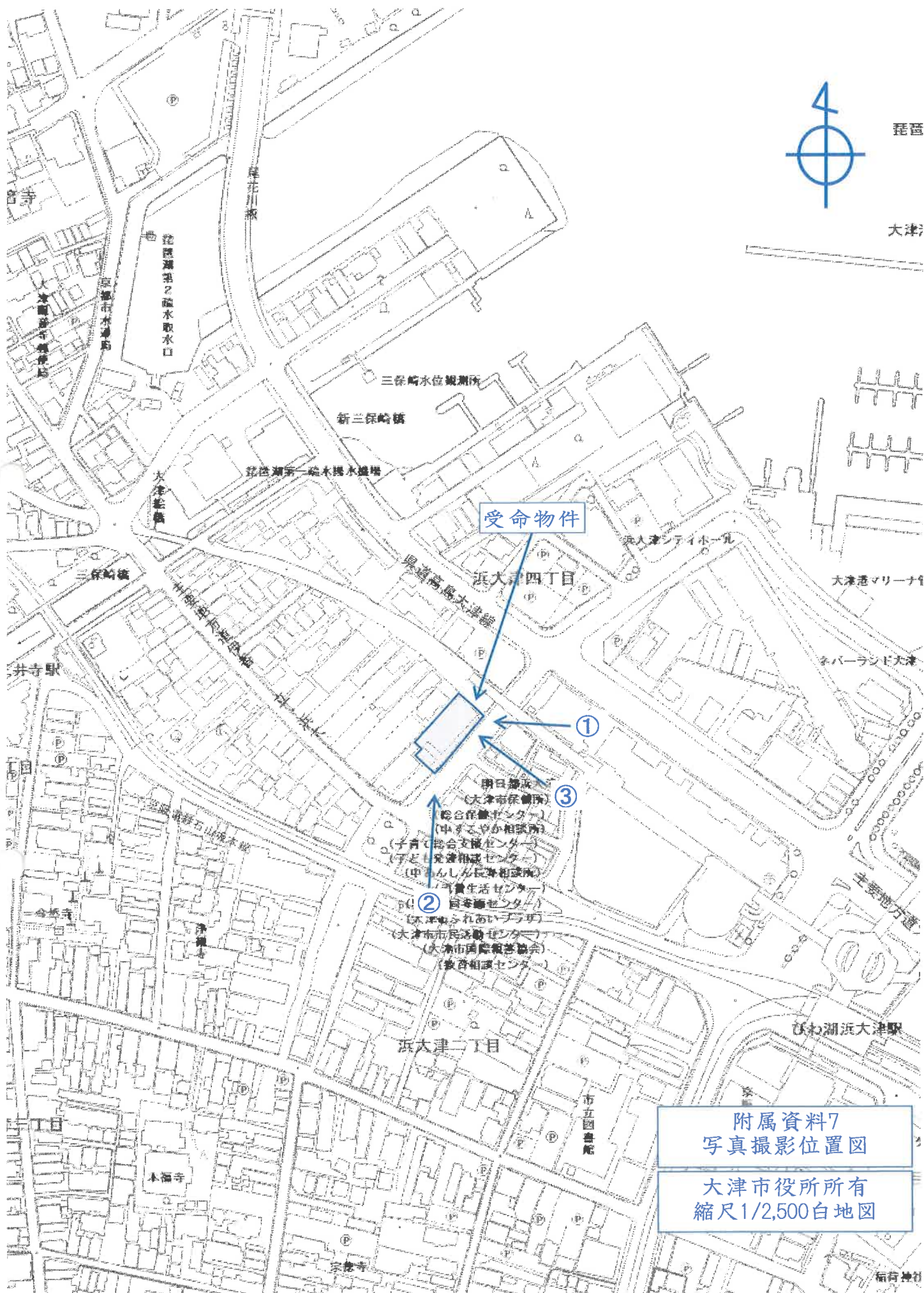
A3をA4に縮小

附属資料5

建物図面、各階平面図写し



附属資料6
建物間取図



附属資料7
写真撮影位置図

大津市役所所有
縮尺1/2,500白地図

①



②



③



附属資料8
現況写真