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。

令和　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 大津地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午前１０時００分 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１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１７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	17,010,000 13,608,000		3,402,000	55,964	23,983
備考					

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大津市におの浜二丁目　１番地１９

建物の名称　　エスリード大津におの浜セントラル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　におの浜二丁目　１番１９の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　５８．７８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　大津市におの浜二丁目１番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６８１．６１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　６４９０２６分の６１５０

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　8年10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

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。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大津市におの浜二丁目　１番地１９

建物の名称　　エスリード大津におの浜セントラル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　におの浜二丁目　１番１９の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　５８．７８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　大津市におの浜二丁目１番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６８１．６１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　６４９０２６分の６１５０

令和８年(ケ)第６号
令和８年　３月１３日受理
令和８年　４月 7 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

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大津市におの浜二丁目　１番地１９

建物の名称　　エスリード大津におの浜セントラル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　におの浜二丁目　１番１９の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　５８．７８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　大津市におの浜二丁目１番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６８１．６１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　６４９０２６分の６１５０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大津市におの浜二丁目１番２１－１００４
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が異なる（□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（破産管財人）　　□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　７，７００円 修繕積立金　６，２００円 円 円 円 ２０２６年　３月２５日現在 □滞納はない ■滞納がある2024年9月分～2026年3月分 計金２６４，１００円 □不明
管理費等照会先	エスリード建物管理株式会社　　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	■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　６４９０２６分の６１５０
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，専有部分や集合郵便受け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，６枚目のとおり公図が存し，この図面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。

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「駐車場使用料」・「自転車置場使用料」の徴収金が存し，2026年3月現在，これらの滞納額は合計で４７，４００円(2024年9月～2025年2月分)とのことである。なお，「駐車場使用料」・「自転車置場使用料」については，特定承継人に対して請求することができる管理規約が存するとのことであった（管理規約第27条）。

また，管理費等について期日までに納付しない場合は，管理組合は，未払金額に年利１５％の遅延損害金と，違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる規約（61条）が存するとのことであった（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４月３０日現在で金６８，６０９，０１７円とのことである。

5　前面道路調査

前面道路については，評価人作成の評価書を参照されたい。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■破産管財人	〔陳述の要旨〕 目的物件は，破産財団に属しており，破産管財人である私が，管理して占有しています。
■管理会社担当者	〔陳述の要旨〕 目的物件については，管理費・修繕積立金の他に「駐車場使用料」・「自転車置場使用料」の徴収金が存し，2026年3月現在，これらの滞納額は合計で４７，４００円(2024年9月～2025年2月分)です。これらについては，管理規約第２７条で，特定承継人にも請求することがでます。 また，未払金額に年利１５％の遅延損害金と，違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる規約（６１条）があります。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月17日（火） 11：05－11：30	物件所在地	物件及び占有確認，写真撮影，関係人から聴取
R8年3月17日（火） ：　－　：	当庁	管理会社に照会書送付（ＦＡＸ）
R8年3月19日（木） ：　－　：	当庁	破産管財人に連絡し聴取
R8年3月24日（火） 11：15－11：35	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
R8年3月26日（木） 9：35－9：40	破産管財人事務所	目的物件の鍵の貸与を受ける。 間取り図面受領
R8年3月26日（木） 9：50－10：10	物件所在地	評価人帯同，立入調査，図面作成，写真撮影
R8年3月26日（木） 10：25－10：25	破産管財人事務所	目的物件の鍵の返却
R8年4月2日（木） ：　－　：	当庁	管理会社担当者に連絡して聴取

（特記事項）

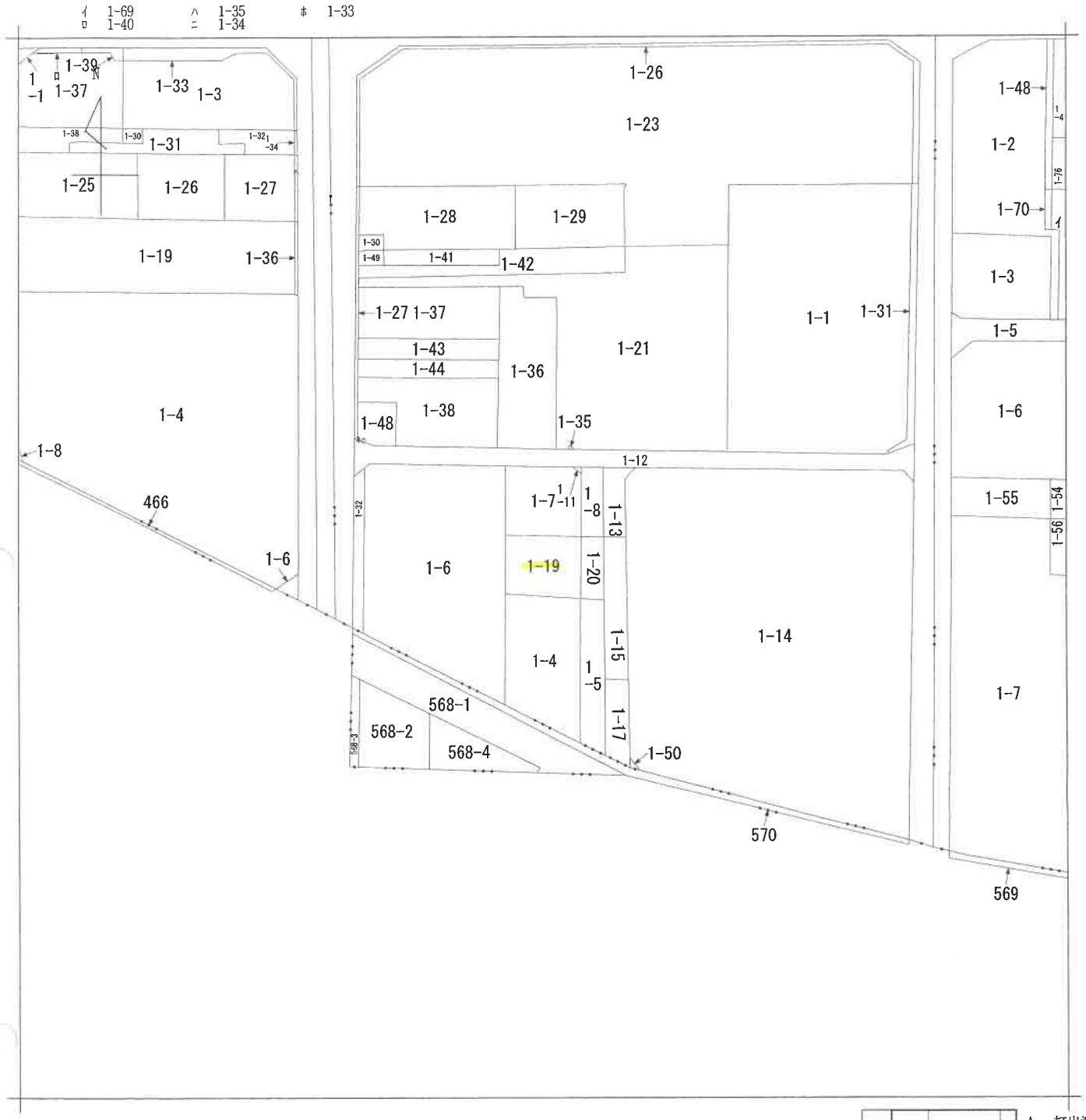
□　令和　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

■　令和８年　３月２６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，破産管財人から貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり





請求部分	所在	大津市におの浜二丁目			地番	1番19			
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			

請求番号：19-1
(1/1)

A4判に縮小

登記年月日： 平成30年6月12日

地　番	1番19
土地の所在	大津市におの浜二丁目

地積測量図

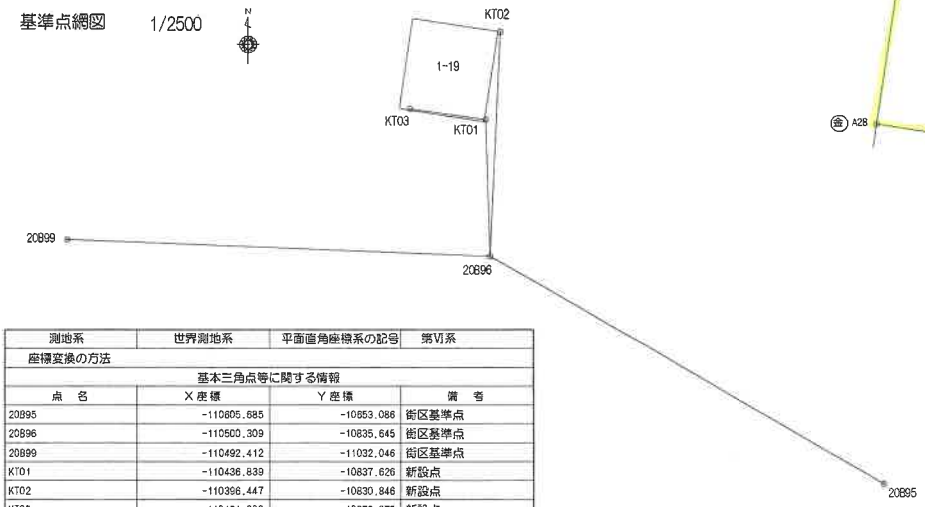
求積表

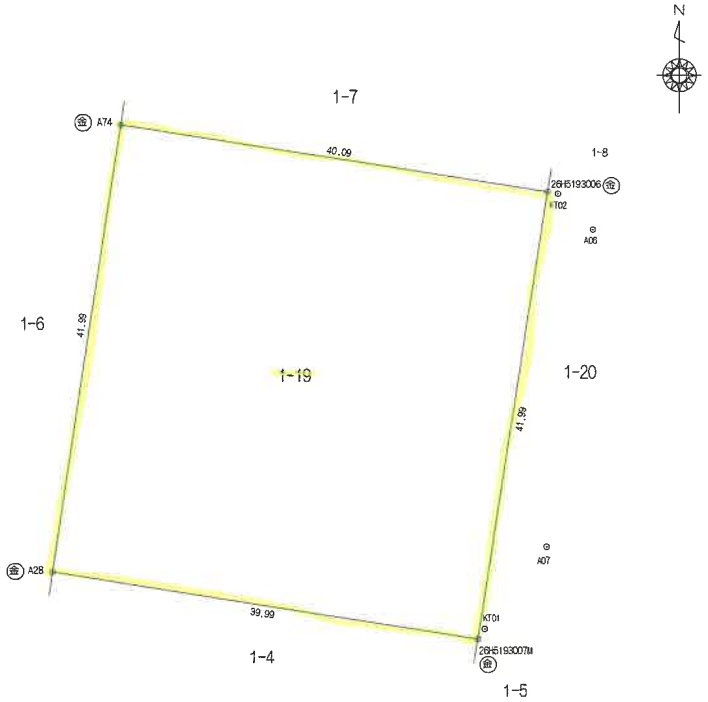
地番	1-19			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A74	-110390.188	-10871.464	46.027	-5080929.183076
26H5193006	-110396.255	-10831.828	33.140	-3658531.923840
26H5193007M	-110437.745	-10838.324	-46.027	5083118.089115
A28	-110431.691	-10877.855	-33.140	3659706.239740
			合　計	3363.221939
			合 計 面 積	1681.6109695
			地　積	1681.61　㎡

引照点	名　称	X 座 標	Y 座 標
A06	マンホール中心	-110399.755	-10827.680
A07	マンホール中心	-110429.224	-10831.867

引照点	境界点	距　離
A06	26H5193006	5.42
A06	26H5193007M	39.45
A07	26H5193006	32.96
A07	26H5193007M	10.69

基準点網図　1/2500





測地系	世界測地系	平面直角座標系の記号	第Ⅵ系
座標変換の方法			
基本三角点等に関する情報			
点　名	X座標	Y座標	備　考
20895	-110805.685	-10853.086	街区基準点
20896	-110500.309	-10835.645	街区基準点
20899	-110492.412	-11032.046	街区基準点
KT01	-110436.839	-10837.626	新設点
KT02	-110398.447	-10830.846	新設点
KT03	-110431.883	-10872.875	新設点
測量年月日	平成30年4月8日		

筆界点	境界標の種類
(石)	石　　杭
(金)	金 属 標
(コ)	コンクリート杭
(プ)	プラスチック杭
(鋲)	金 属 鋲

（報告書NO180511）

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] （平成３０年５月１１日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

A４判に縮小

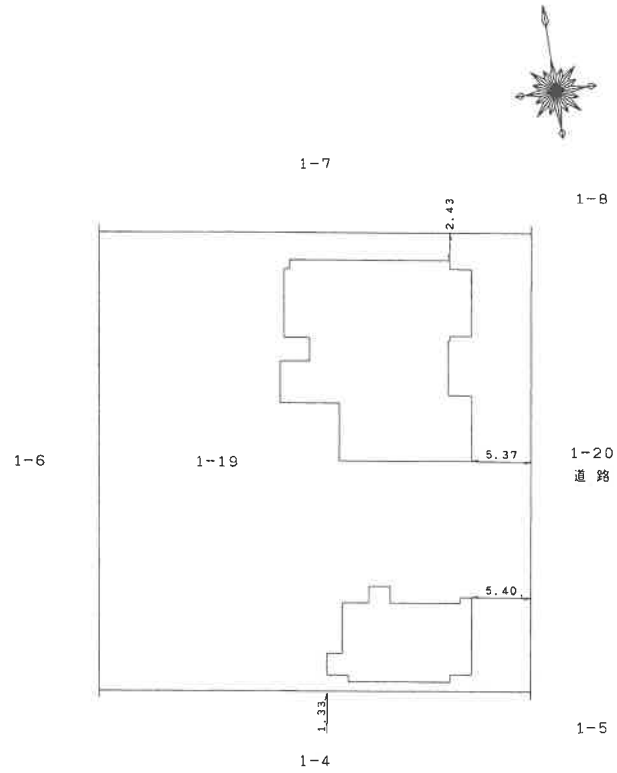
請求番号：19-2

登記年月日：令和3年4月16日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	大津市におの浜二丁目１番地１９



作成者	土地家屋調査士 [redacted] 令和 3 年 4 月 15 日作成)	縮尺	1／		申請人	[redacted]	縮尺	1／500

8

A４判に縮小

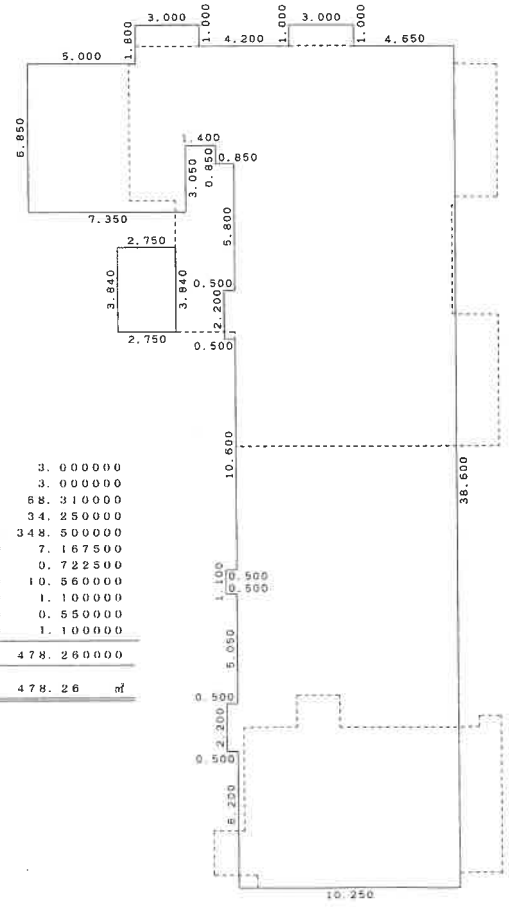
登記年月日： 令和3年4月16日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	大津市におの浜二丁目１番地１９

2階～１５階（各階同型）



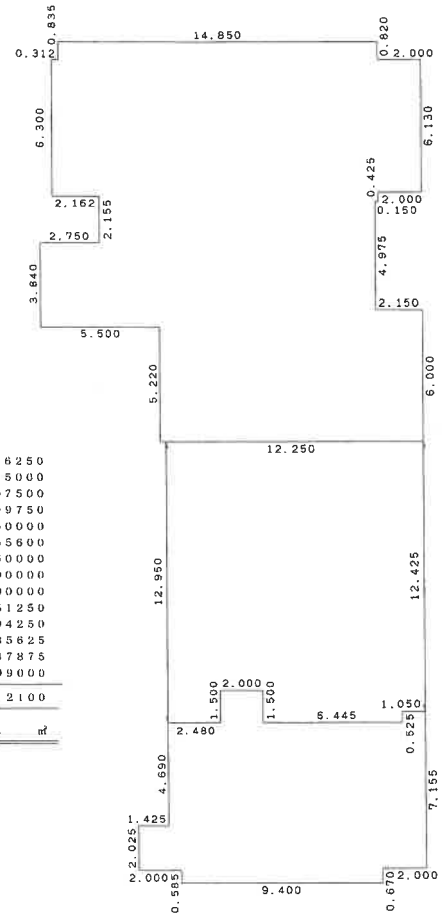
求積表

3.000	×	1.000	＝	3.000000
3.000	×	1.000	＝	3.000000
14.850	×	4.600	＝	68.310000
5.000	×	6.850	＝	34.250000
10.250	×	34.000	＝	348.500000
2.350	×	3.050	＝	7.167500
0.850	×	0.850	＝	0.722500
2.750	×	3.840	＝	10.560000
0.500	×	2.200	＝	1.100000
0.500	×	1.100	＝	0.550000
0.500	×	2.200	＝	1.100000

計 478.260000

床面積 478.26 ㎡

1階



求積表

0.150	×	7.375	＝	1.106250
10.100	×	18.350	＝	185.335000
2.750	×	13.130	＝	36.107500
1.850	×	7.135	＝	13.199750
2.000	×	6.130	＝	12.260000
0.312	×	6.300	＝	1.965600
2.750	×	3.840	＝	10.560000
2.150	×	6.000	＝	12.900000
2.000	×	1.500	＝	3.000000
1.050	×	0.525	＝	0.551250
11.975	×	6.630	＝	79.394250
1.425	×	2.025	＝	2.885625
9.975	×	0.085	＝	0.847875
9.400	×	0.585	＝	5.499000

計 365.612100

床面積 365.61 ㎡

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 令和 3 年 4 月 15 日作成）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

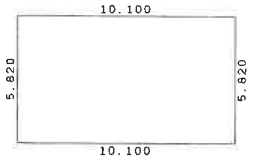
A４判に縮小

登記年月日：令和3年4月16日

各階平面図

建物図面
各階平面図

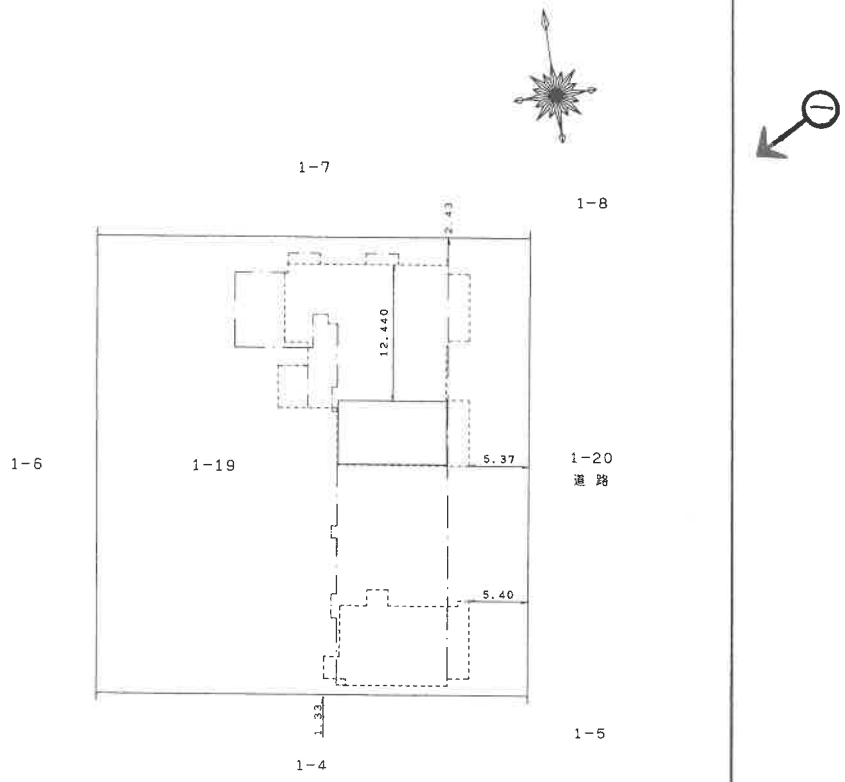
家屋番号	におの浜二丁目 1番19の1004
建物の所在	大津市におの浜二丁目1番地19



求積表

10.100 × 5.820 = 58.782000

床面積 58.78 ㎡



建物の存する部分　10階

建物の名称　1004

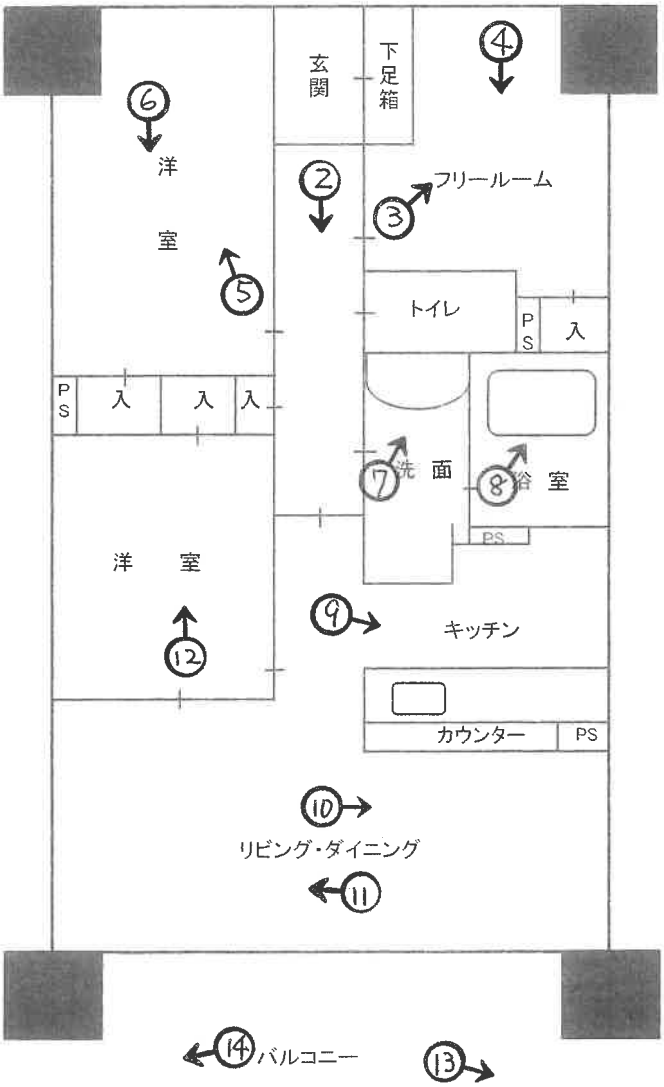
作成者	土地家屋調査士 [redacted] 令和 3 年 4 月 15 日作成)	縮尺	1/250		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

請求番号：19-3　(3/3)

間　取　図

外廊下



○→写真撮影位置・方向

写　真　①



写　真　②



廊下

写　真　③



フリールーム

写　真　④



フリールーム

写　真　⑤



洋室

写　真　⑥



洋室

写　真　⑦



洗面

写　真　⑧



浴室

写　真　⑨



キッチン

写　真　⑩



リビング・ダイニング

写　真　⑪



リビング・ダイニング

写　真　⑫



洋室

写　真　⑬



バルコニーから

写　真　⑭



バルコニーから

令和 8 年 （ケ） 第 6 号
令 和 8 年 3 月 26 日現地調査
令 和 8 年 4 月 7 日評 価
発行番号 競26-0283

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17,010,000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

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大津市におの浜二丁目　１番地１９

建物の名称　　エスリード大津におの浜セントラル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　におの浜二丁目　１番１９の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　５８．７８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　大津市におの浜二丁目１番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６８１．６１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　６４９０２６分の６１５０

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「膳所」駅の 北方・道路距離約 650 m （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	県道背後の市道沿いに高層マンションが多く見られる商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80 %
	容積率	400 %
	防火規制	なし
	その他の規制	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/対岸景観眺望保全地域（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 1681.61㎡（公簿）、間口約41.99m×奥行約40m、ほぼ正方形	
接面道路の状況	東側で幅員約9.8mの舗装 市道中4021号線（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　前面道路に本管あり ガス配管　前面道路に本管あり 下水道　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49年の住宅地図では、建物等の記載は無く、昭和60年及び平成15年の住宅地図ではビル及び駐車場の記載があり、令和6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19）は昭和48年3月に1番7から分筆されており、分筆前地番(1番7)によると、従前の地目については雑種地であり、昭和49年4月に宅地へと地目変更されている事が確認できた。所有者については、昭和44年当時は「中央地所株式会社」の所有であり、昭和48年3月に売買により「山忠林産株式会社」へ、昭和55年7月に売買により「甲賀郡農業共同組合」へ所有権が移転され、その後も法人間で真正な登記名義の回復や売買を原因とした所有権移転が幾度か行われ、令和1年5月に「（日本）エスリード株式会社」へ売買を原因として所有権が移転され、令和3年4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	エスリード大津におの浜セントラル
建物の用途	共同住宅　　（総戸数98戸：住戸98戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　：　令和3年4月7日 新築 経過年数　：　5 年程度 経済的残存耐用年数　：　35 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　：吹付、一部タイル貼 その他　：特になし
設備等	エレベーター：有 駐車場　：あり（敷地内：98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：エスリード建物管理株式会社 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、　68,609,017 円 駐車場の使用料：月額5,500円～月額13,000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	10　階　（　1004　号室）　登記記載と同じ 主要開口部の方位：　東向き
床　面　積	58.78　㎡　（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　　：タイル基調フロアカーペット等 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　：　7,700円（月額） 修繕積立金：　6,200円（月額） 滞　納　額　：　あり　（令和8年3月25日現在　264,100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	・管理費・修繕積立金の滞納額は令和8年3月25日時点で、計264,100円（内訳 管理費　146,300円、修繕積立金　117,800円）である。 ・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7,500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3月現在、これらの滞納額は、合計で47,400円（令和6年9月～令和7年2月分）とのことである。 ・駐車場使用料並びに自転車置場使用料については、特定承継人に対して請求することができる管理規約が存するとのことであった。（管理規約第27条） ・管理費等について期日までに納付しない場合は、管理組合は、未払金額に年15％の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる規約（61条）が存するとのことであった。（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。 ・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。

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
350,000	58.78	0.79	16,250,000

イ 専 有 面 積 ： 登記面積による。

ウ 現　価　率 ：

経過年数　5年、 経済的残存耐用年数 35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。

現価率＝{残価率　5%　+(1－　0.05　) ×〔経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数＋経過年数)〕} ×(1－観察減価　0.10) ＝ 0.79

(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
301,000	1.00	1,681.61	1.00	6,150/ 649,026	4,800,000

ア 標 準 画 地 価 格

地価公示　大津 5-11

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
289,000円/㎡	×	100.9 /100	×	100/100	×	100/ 97	＝	301,000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/ 97 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 100 ＝ 100/ 97

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。

　注:計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

(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
16,250,000	4,800,000	1.02	21,470,000

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
1.02　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	大津市におの浜二丁目	大津市におの浜二丁目
構　造	RC　造	RC　造
階	4　階／　15　階	8　階／　15　階
面　積	約　70　㎡　(壁芯面積)	約　63　㎡　(壁芯面積)
建築時期	令和　3　年　4　月	令和　3　年　4　月
価格時点	令和　7　年　11　月	令和　7　年　3　月
取引形態	競落　(一般売買)	競落　(一般売買)
事例価格	495,000　円/㎡	505,000　円/㎡

　注:計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

（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	495,000	100/100	100/100	100/96	100/100	100/100	516,000
B	505,000	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	505,000

◇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
511,000	1.02	58.78	30,640,000

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

　注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

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	
2,532 (15.9%)	1,310	8.0%	16,380	0.81629	13,371 (84.1%)	15,900 (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	1,800	1,800	1,782	1,782
	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	1,800	1,800	1,782	1,782
	空室損失	△ 180	△ 180	△ 178	△ 178
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益（ア）	1,620	1,620	1,604	1,604
イ　総費用	維持管理費(修繕費含む)	108	108	108	108
	長期計画修繕費	1,090	90	90	90
	公租公課	80	80	80	80
	損害保険料	16	16	16	16
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	1,294	294	294	294
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計（イ）	1,294	294	294	294
ウ　経費率（%） （運営支出／可能総収益）		71.89	16.33	16.50	16.50
エ　有効純収益（アーイ）		326	1,326	1,310	1,310
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）		305	1,158	1,069	

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。

　注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

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	21,470,000	1.00	21,470,000
② 比準価格	30,640,000	1.00	30,640,000
③ 収益価格	—		15,900,000
④ 調整後の価格	25,040,000		

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(使用料等)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(使用料等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
25,040,000	1.00	0.70	0.98	0.99	17,010,000

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(使用料等)：買受人の引受けとなるべき管理費等以外の滞納額を控除する。

　注:計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

第6　参考価格資料

地価公示価格　（　　大津 5-11　　）
所　　在　：　大津市におの浜2丁目1番36　「におの浜2-2-6」

価　　格　：　289,000円/㎡
位　　置　：　JR東海道本線「膳所」駅の北方・道路距離約700m
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　1900㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接面街路　：　南側 8m 市道
用途指定等　：　商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
　　防火地域の指定なし
地域の概要　：　店舗のほか、高層マンションが多い商業地域

第7　附属資料の表示

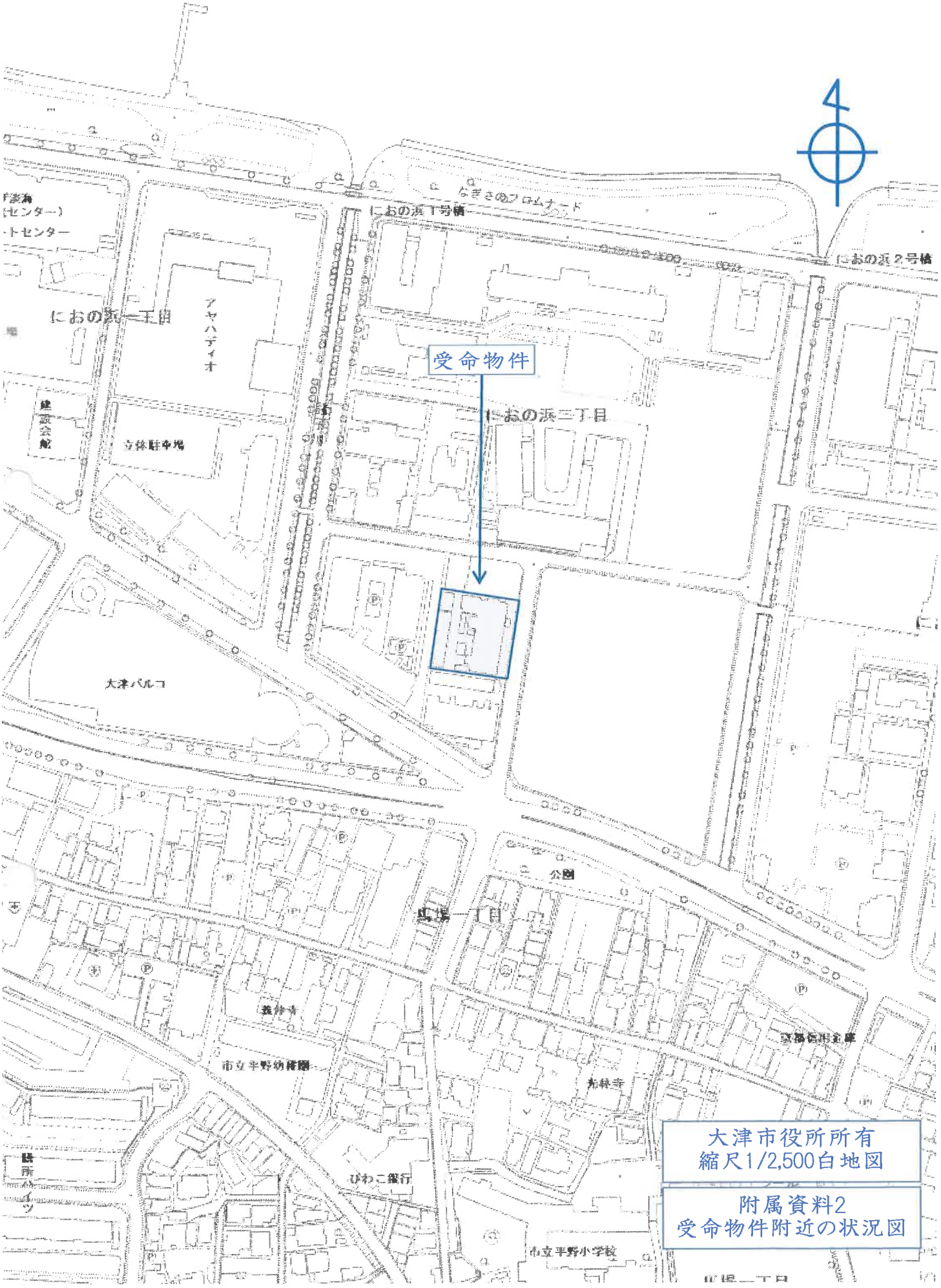
1 受命物件の位置図
2 受命物件附近の状況図
3 公図写し
4 地積測量図写し
5 建物図面、各階平面図写し
6 建物間取図
7 写真撮影位置図
8 現況写真

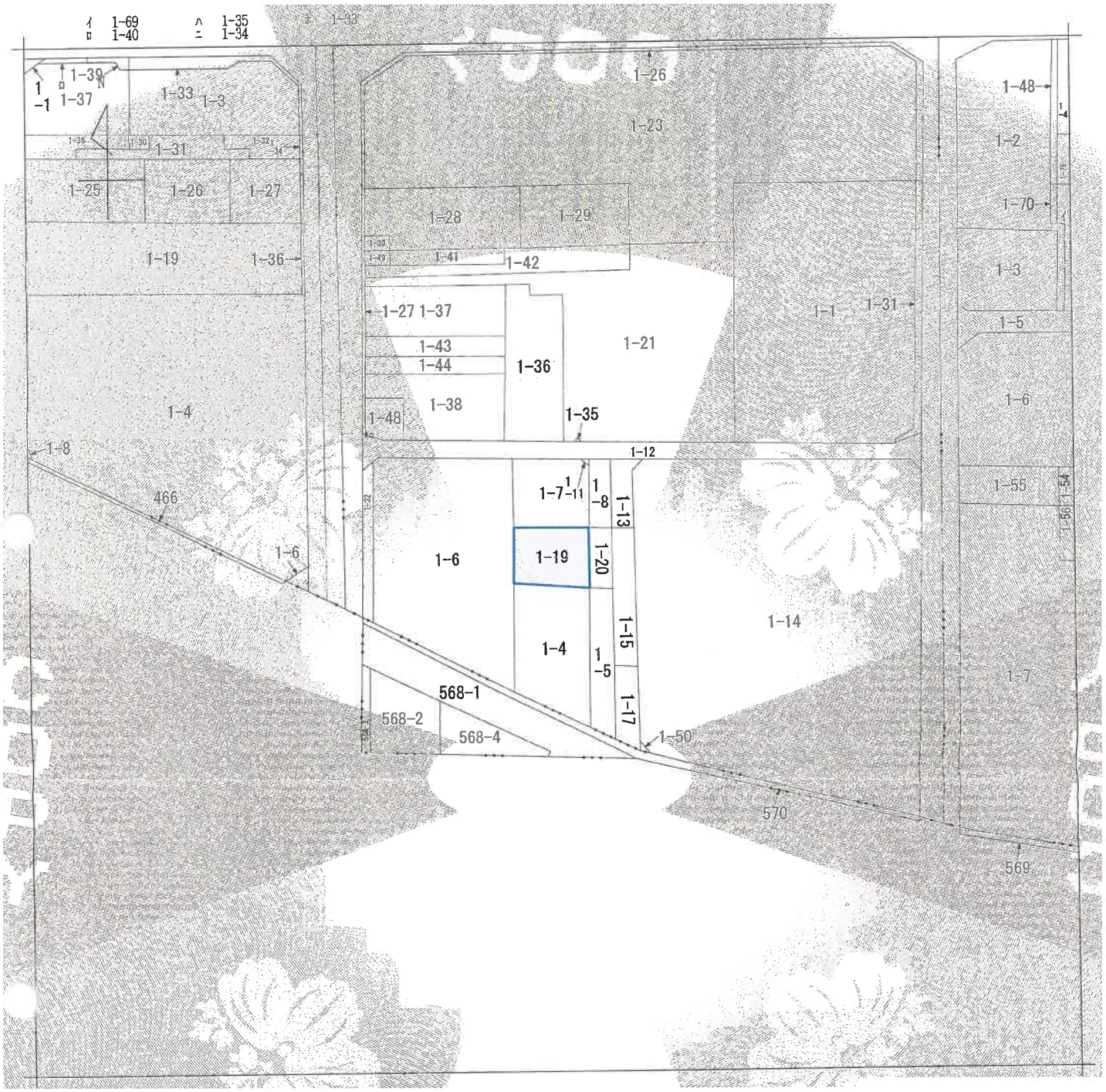
固定資産税評価額　（令和　7　年度）
物件１土地：　290,415,728円　（×6150/ 649026）
物件１建物：　7,077,581円

以　上

附　属　資　料

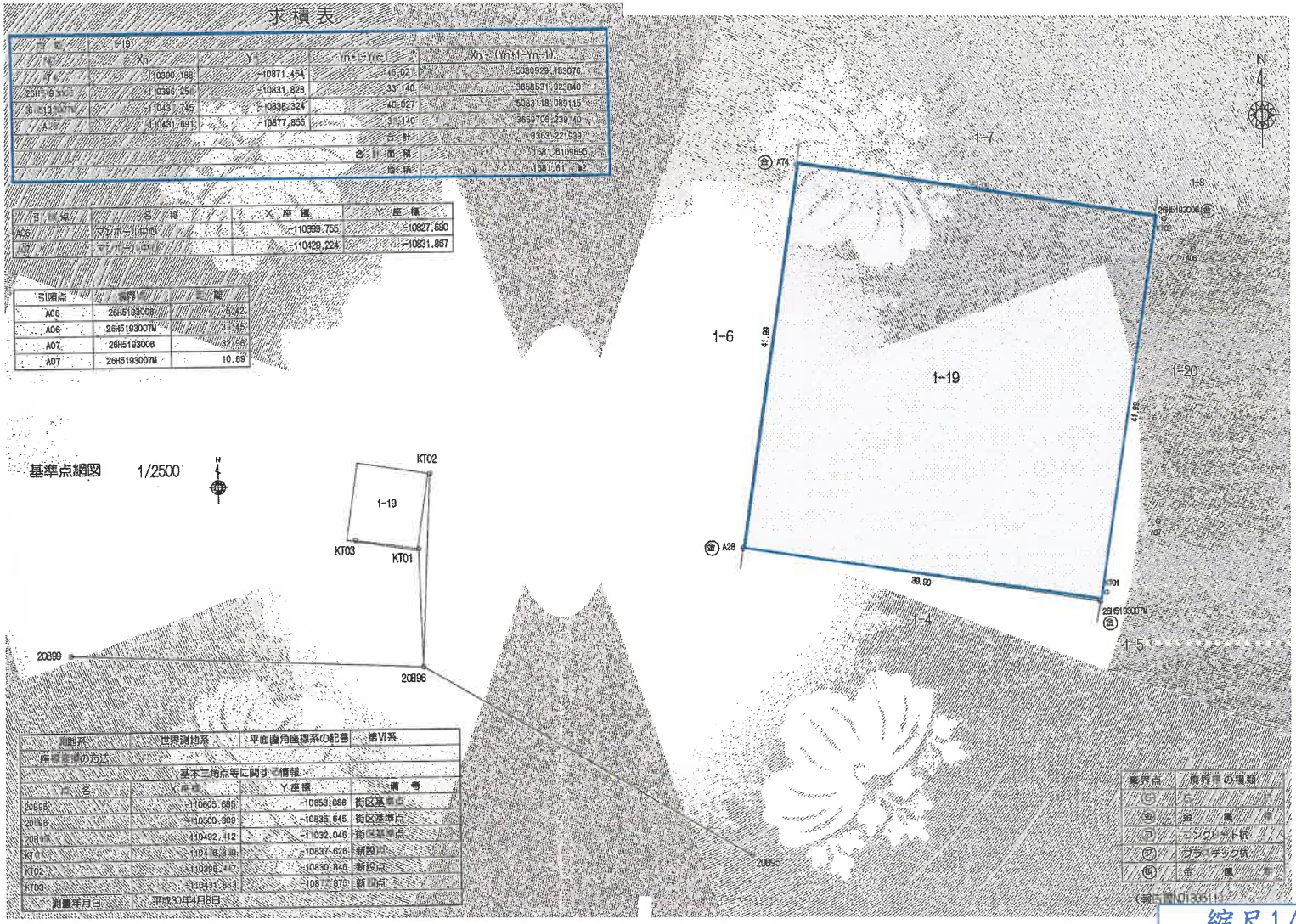

地価公示
受命物件
大津市役所所有
縮尺1/10,000白地図
附属資料1
受命物件の位置図


受命物件
におの浜一丁目
におの浜二丁目
におの浜1号橋
におの浜2号橋
なぎさのプロムナード
アヤハディオ
立体駐車場
大津パルコ
公園
広場一丁目
市立平野幼稚園
光林寺
びわこ銀行
市立平野小学校
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



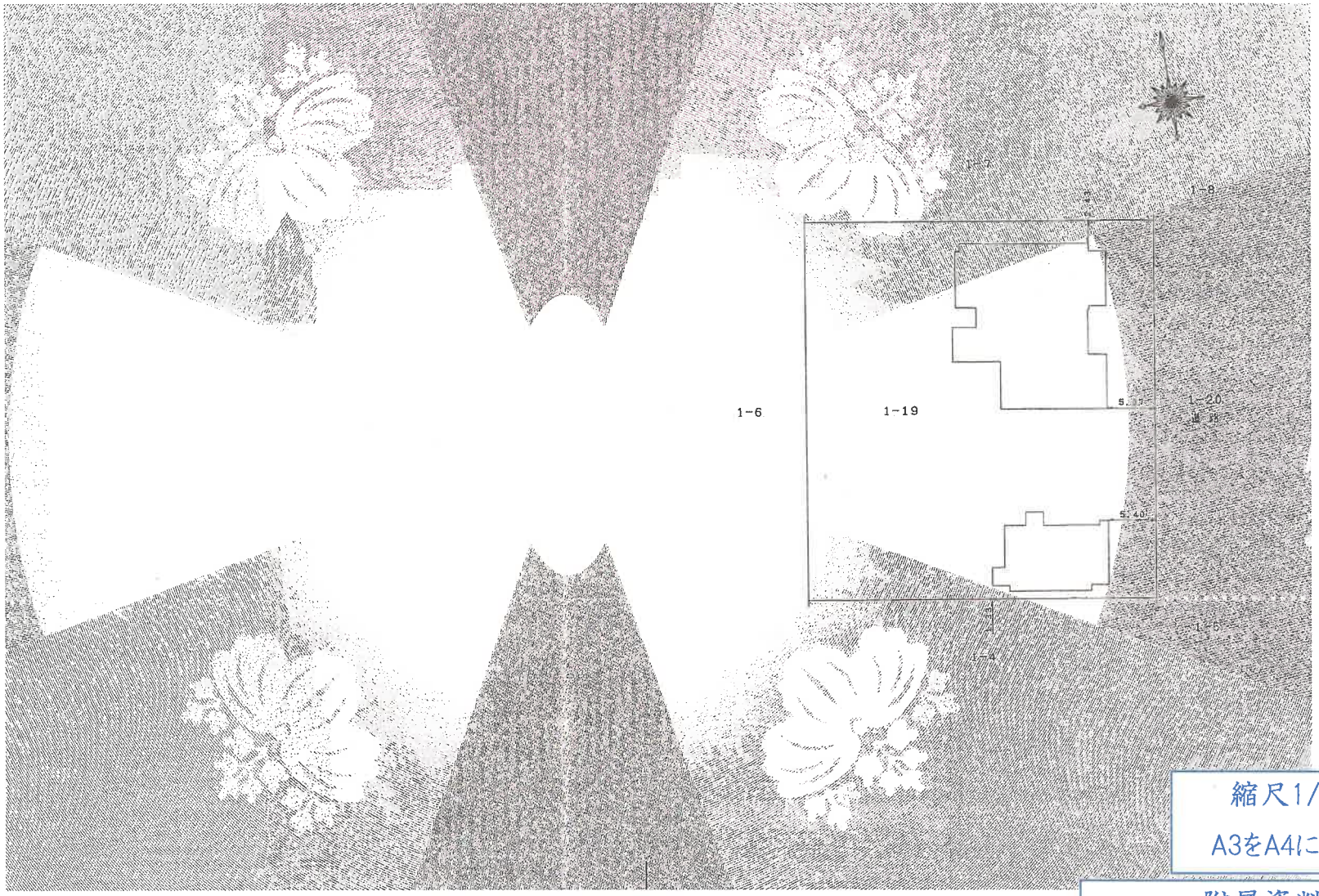
縮尺不明
A3をA4に縮小

附属資料3
公図写し



縮尺1/500
A3をA4に縮小

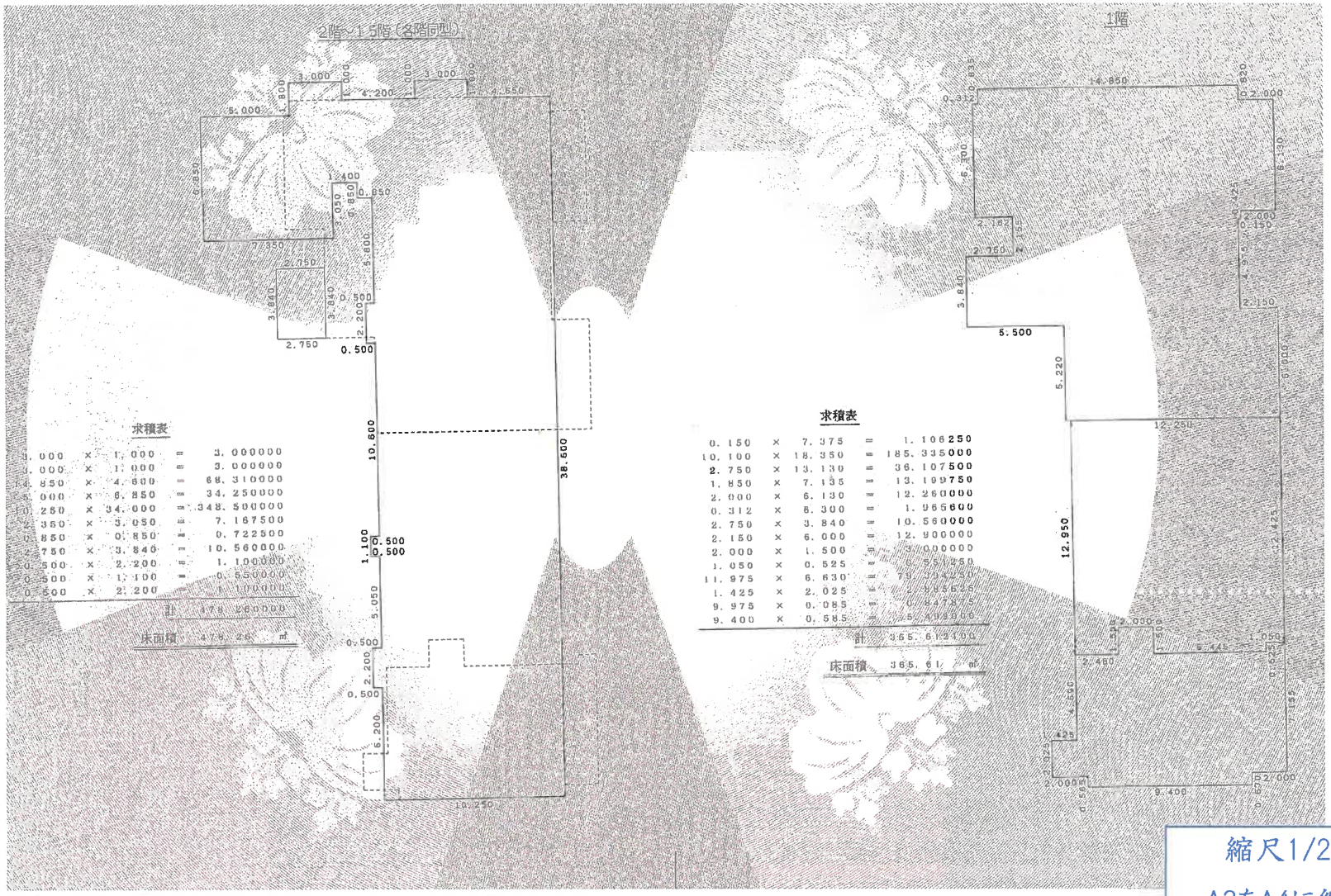
附属資料4
地積測量図写し



縮尺1/500

A3をA4に縮小

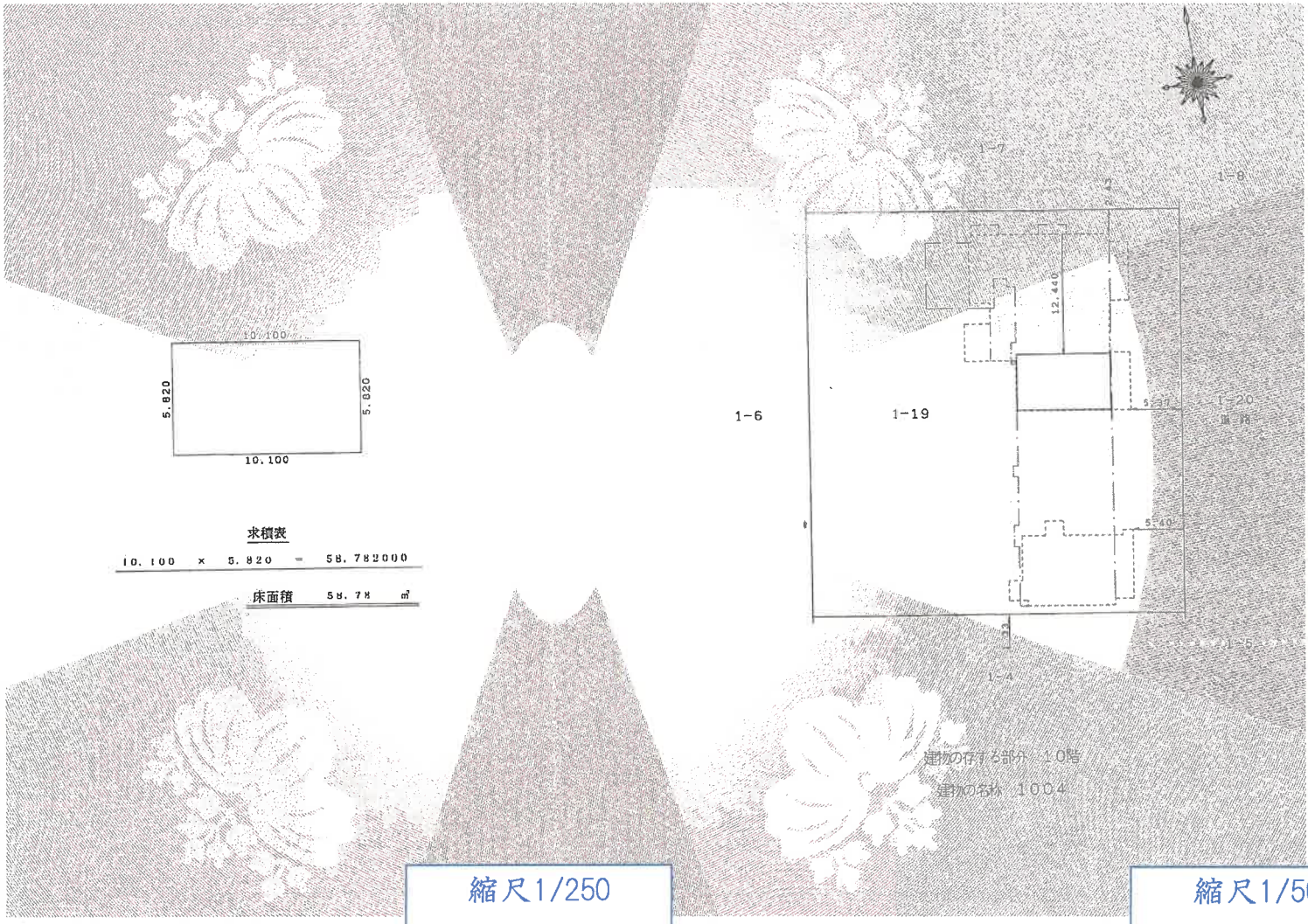
附属資料5
建物図面、各階平面図写し



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

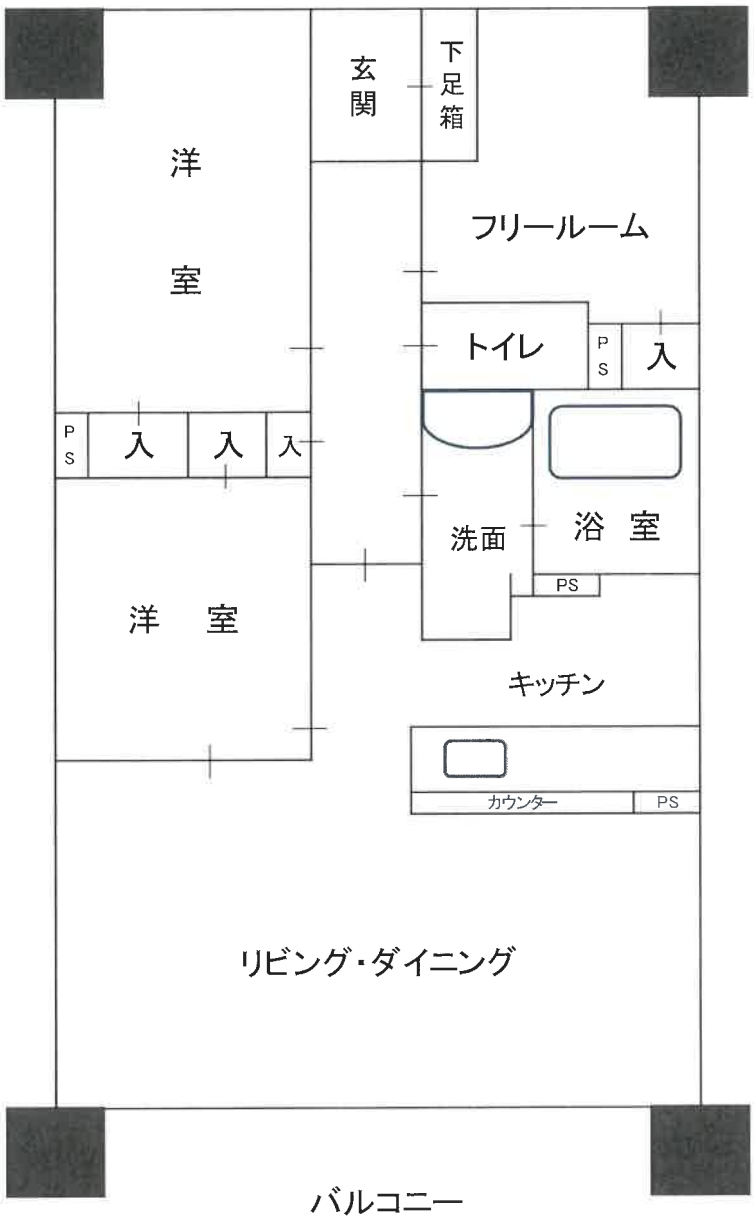


縮尺1/250
A3をA4に縮小

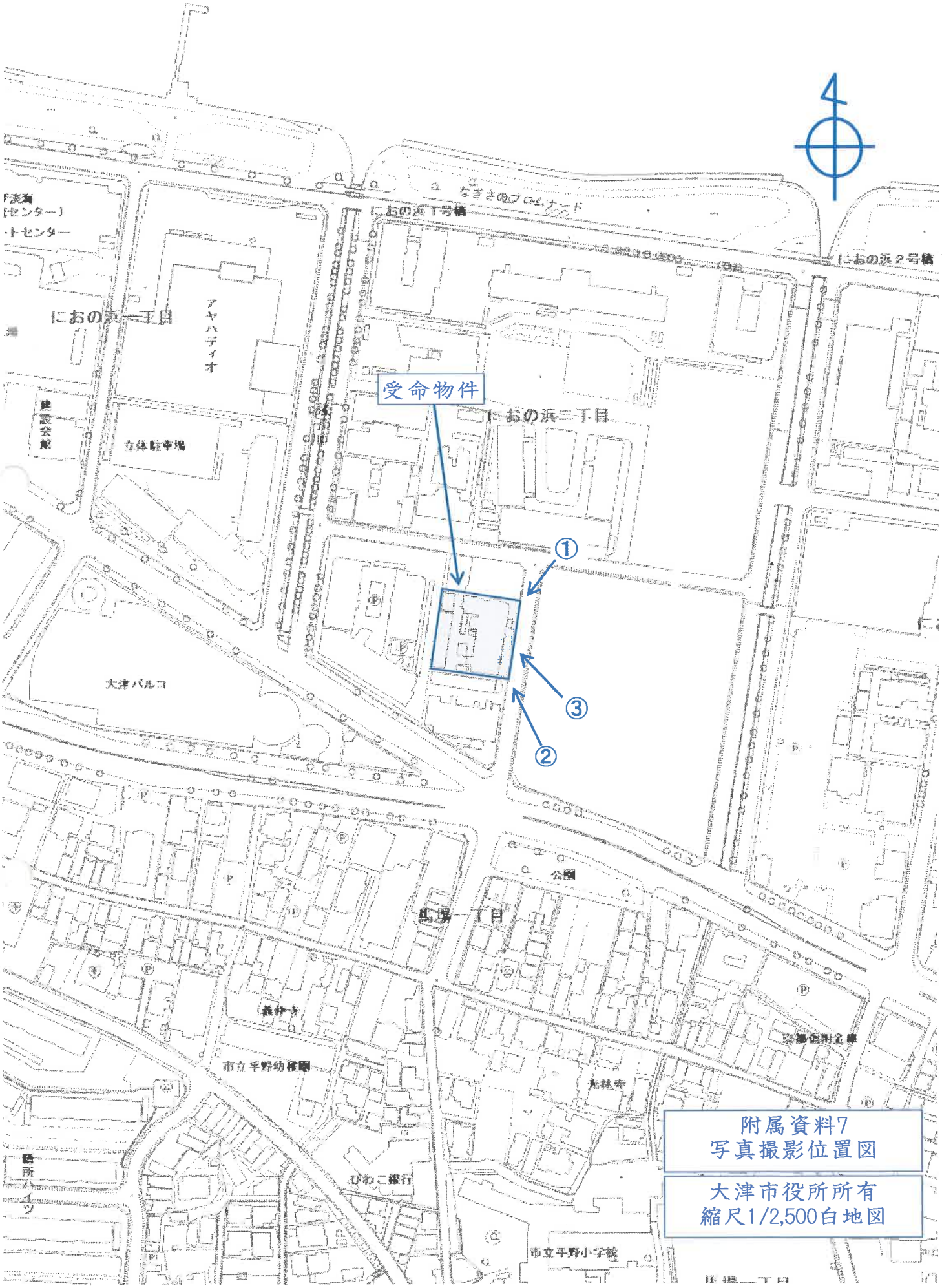
縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料5
建物図面、各階平面図写し

外廊下



附属資料6
建物間取図


受命物件
①
②
③
におの浜一号橋
におの浜二号橋
におの浜一丁目
におの浜二丁目
アヤハディオ
立体駐車場
大津パルコ
公園
市立平野幼稚園
びわこ銀行
市立平野小学校
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



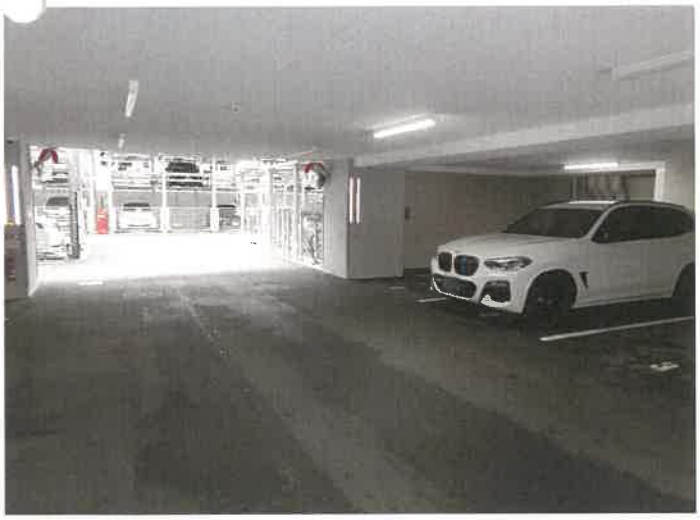
②



③









附属資料8
現況写真











附属資料8
現況写真