

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 6年 4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

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 5月24日 午前10時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月23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 大津市仰木の里四丁目 3番地1  
建物の名称 ヴェルデイール仰木第壱号棟  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仰木の里四丁目 3番1の1-504  
建物の名称 504  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 71.46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 大津市仰木の里四丁目3番1  
地 目 宅地  
地 積 8146.82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 73万2097分の7146



## 物件明細書

令和 6年 2月13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 大津市仰木の里四丁目 3番地1  
建物の名称 ヴェルデイール仰木第壹号棟  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仰木の里四丁目 3番1の1-504  
建物の名称 504  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 71.46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 大津市仰木の里四丁目3番1  
地 目 宅地  
地 積 8146.82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 73万2097分の7146



令和 5年(ケ)第 53号  
令和 5年11月20日受理  
令和 6年 1月 11日提出

# 現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 和田 考 博

(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 大津市仰木の里四丁目 3番地1  
建物の名称 ヴェルデイール仰木第壹号棟  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仰木の里四丁目 3番1の1-504  
建物の名称 504  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 71.46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 大津市仰木の里四丁目3番1  
地 目 宅地  
地 積 8146.82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 73万2097分の7146



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大津市仰木の里4丁目3番1 (504号)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,690円 修繕積立金 10,480円	令和 5年12月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年6月分～R5年11月分 管理費滞納額 40,140円 修繕積立金滞納額 62,880円 計 103,020円
管理費等照会先	ヴェルディール仰木住宅管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

目的物件の玄関先の表示板に、所有者と家族名が記されてあった。

2 目的建物について

(1) 目的建物の形状及び間取り等

ア 目的建物の形状及び間取りは、概ね9枚目の間取図のとおりと認められた。

イ その形状は、7枚目の各階平面図の形状に概ね合致していた。

(2) 目的建物の状況等

ア 室内には、動産が多数置かれているが、ライフラインは閉栓（線）され、クーラーや洗濯機等は、撤去されていた。

また、数多くのゴミ等が、ゴミ袋に詰められて置かれてあった。

イ 以上のことから、目的物件には、動産を置いたままの空き家状態であると考える。

(3) 目的物件の損傷等

室内の状況は、上記記載及び添付写真のとおり、経年相当の傷みや汚れが認められたほか、多数の動産が置かれたまま、維持管理が劣っているものとする。

また、リビングの天井クロスに損傷が認められた。（添付写真③）

(4) 管理組合からの回答

ア 管理規約について

① 未払金額については、年6%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、請求することができる。

② 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行う事ができる。

イ その他

① 令和5年11月30日現在の修繕積立金（99,478,352円）

② 修繕計画 2019年に実施済み  
2034年頃に予定

③ 区分所有者に1区画の駐車場が割り当てられており、使用料は無い。  
とのことであった。

3 目的土地の状況等

目的土地について、法務局には地積測量図が備え付けられていなかった。

そこで、6枚目の公図は、縮尺500分の1の法第14条1項の図面であり、その形状を三角スケールで計測した辺長を参考に、現地で目的土地の辺長を目視したところ、その形状は概ね同公図の形状に合致していると認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
居住者	照会文書を投函するも回答なし。
管理人	<p>[関係人の陳述等の要旨]</p> <p>ア 目的物件の入居者は、所有者が居住していましたが最近は全く出会うことがなく、恐らく住んでいないと思います。 また、管理人事務所には、連絡がありません。</p> <p>イ 郵便受けには、多数の郵便物が溜まっています。</p>

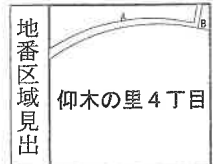
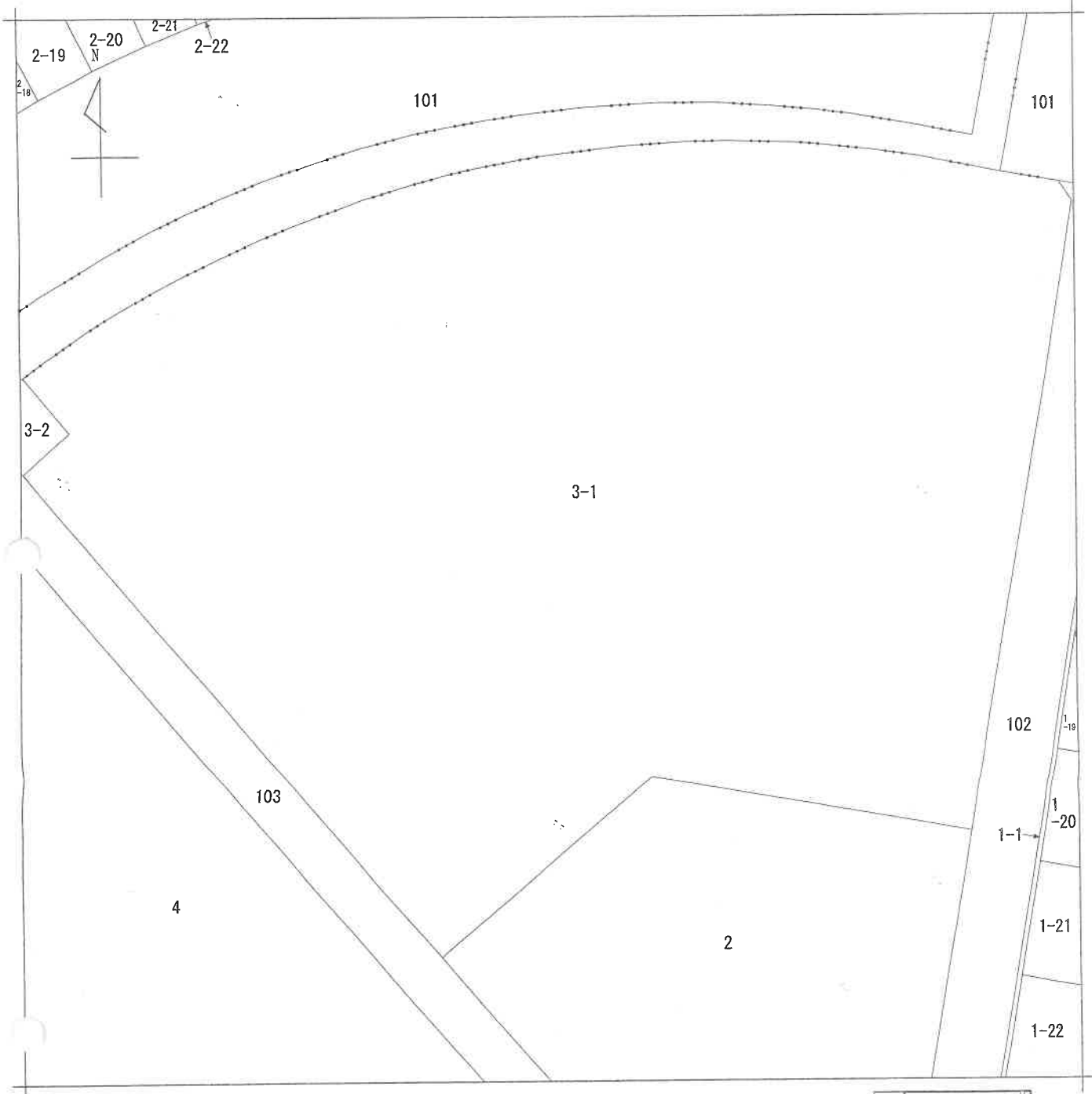
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月21日(火) 9:00-9:10	大津地方法務局	登記及び各種図面の確認
R5年11月22日(水) 10:10-10:27	物件所在地	目的物件の状況を確認 照会文書を投函 管理人事務所を訪問するも留守
R5年11月28日(火) 10:45-10:53	物件所在地	目的物件を訪問するも留守 管理人事務所訪問
R5年12月6日(水) : - :	当庁	管理組合に管理費等についてFAXで照会
R5年12月20日(水) 13:00-13:30	物件所在地	評価人と帯同で物件の調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月20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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1-18



A 仰木の里6丁目  
 B 仰木の里7丁目

請求部	所在	大津市仰木の里四丁目			地番	3番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年12月6日			備付年月日(原図)	平成9年1月27日		補事項	

(6枚目)

A4判に縮小

仰木の里4丁目3-1-504

1435146 各階平面図

建築物図

仰木の里4丁目3-1

家屋番号 2276-28

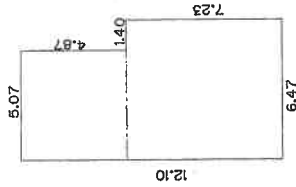
建築物の所在 大津市仰木町字奥ノ野 2276-2276赤野舎2187-2191

(仮換地 仰木土地区画整理事業 A-2-4-1街区1画地)  
 建築物の番号 ヴェルデール 仰木 第1号棟

専有部分

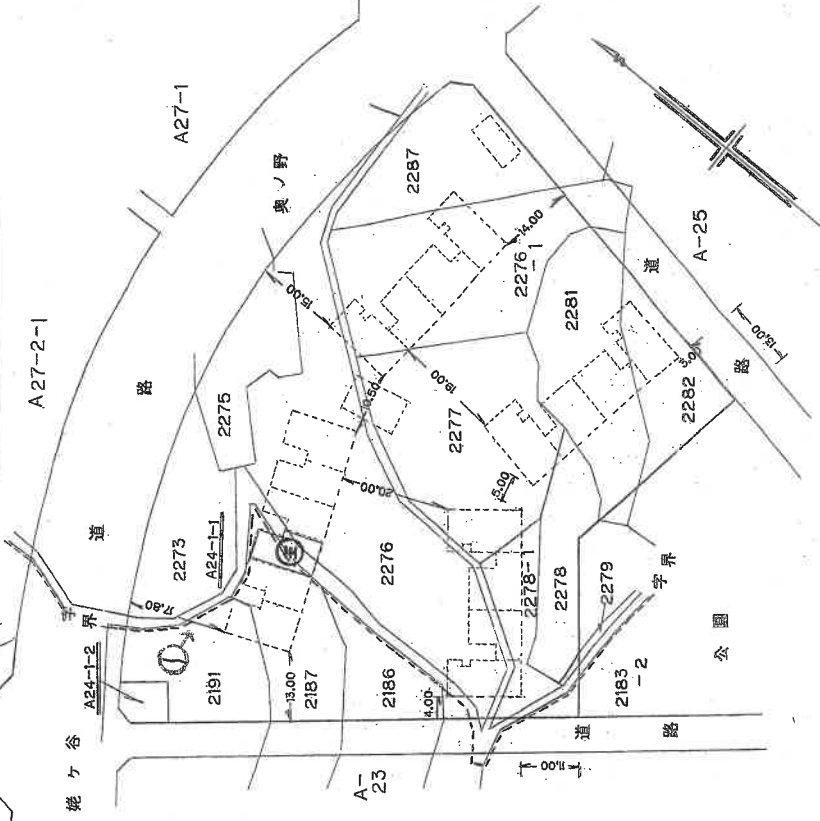
建築物の存する部分 5階 建築物の番号 504

H5.3.10 建築物の存する部分 5階



積算表

5. 07×4. 87=24. 6909  
 6. 47×7. 23=46. 7781  
 計 71. 4690㎡



製作者

土地家屋調査士

(平成4年12月31日作成)

縮尺 1/250

嘱託者

縮尺 1/1000

A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月10日

第1号棟 1棟の建物

1435113 各階平面図

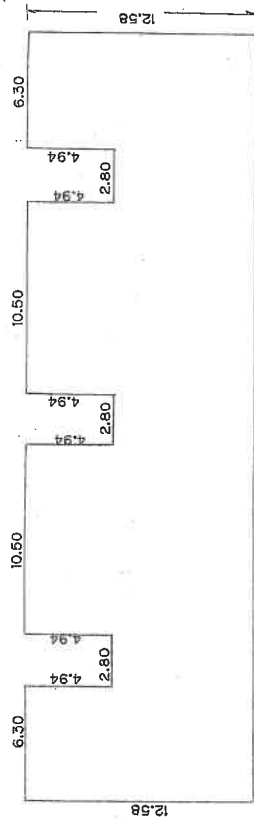
建築物図面  
各階平面図

家屋番号

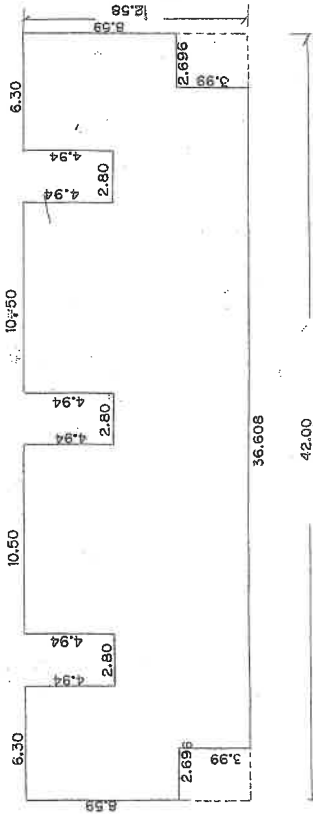
建物の所在  
大津市仰木町宇野 2276-2276先 仰木の里4丁目3-1  
同 1階仰木町宇野 2187・2191  
(仮換地仰木町地区画整理事業本 24-1街区1画地)

1階、2階、3階、4階各階同型

ヴァルデール 仰木 第1号棟 H5.3.10



5階



積算表

1階、2階、3階、4階 共

① 42.00×12.58 = 528.360㎡

② 2.80×4.94×3 = 41.496㎡

①-② =

528.360㎡ - 41.496㎡ = 486.864㎡

5階

① 42.00×12.58 = 528.36㎡

② 2.80×4.94×3 = 41.496㎡

2.696×3.99×2 = 21.51408㎡

小計 63.0100㎡

①-② =

528.360㎡ - 63.010㎡ = 465.34992㎡

3-1-1-10 ~ 106

20 ~ 206

30 ~ 306

40 ~ 406

50 ~ 506

製作者

土地家屋調査士

縮尺

1/300

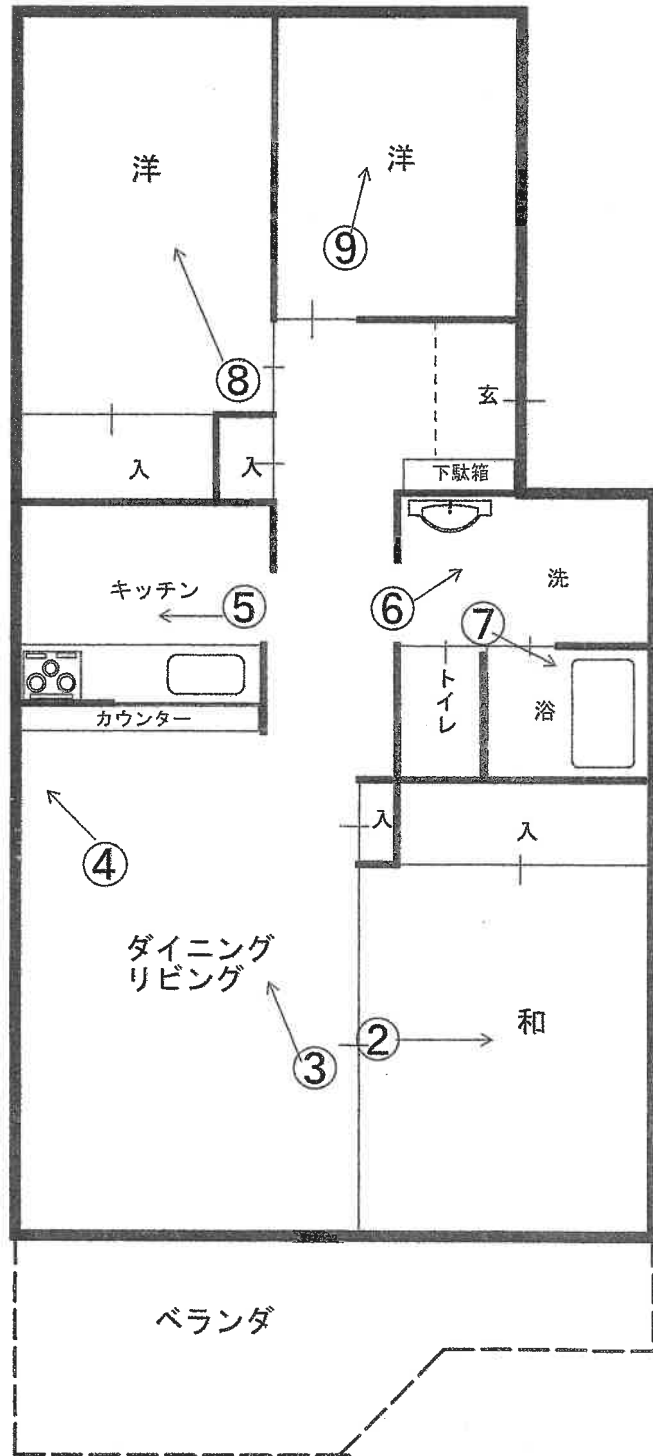
申請人

(4年12月21日作成)

A4判に縮小



# 間取図



← ○ 写真撮影位置・方向

( 9 枚目 )



写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

( 1/枚目)



写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨



令和 5 年 (ケ) 第 53 号  
令和 5 年 12 月 20 日現地調査  
令和 6 年 1 月 19 日評 価  
発行番号 第 24-5787 号

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  
浜本 博志

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金4,700,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称 構 造</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	「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 大津市仰木の里四丁目 3番地1  
建物の名称 ヴェルデイール仰木第壱号棟  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仰木の里四丁目 3番1の1-504  
建物の名称 504  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 71.46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 大津市仰木の里四丁目3番1  
地 目 宅地  
地 積 8146.82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 73万2097分の7146





#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況・利用状況等

位置・交通	JR湖西線「おごと温泉」駅の 北方・道路距離約 1.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大規模住宅団地内に分譲マンションが立地する地域	
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
画地条件	規模 8146.82㎡(公簿)、東西約130m×南北約85m、概ね整形	
接面道路の状況	北側で幅員現況約20mの舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号道路) 南西側で幅員現況約6mの舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号道路) 東側で幅員現況約8.5mの舗装市道に接面(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	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付近に水質汚濁防止法の有害物質使用特定事業場はない。 ②全部事項証明書及び閉鎖登記簿等によれば、以下のとおりである。 平成8年12月に土地区画整理法による換地処分に伴い「原野」から「宅地」へと地目変更されている。 ③旧住宅地図('80ゼンリン)によると、対象地付近一帯は、山林等であったことが伺える。	
特記事項		

(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、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	ヴェルディール仰木（壱号棟）
建物の用途	共同住宅（総戸数 壱号棟 住居30戸、）
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日(登記簿記載) : 平成4年12月11日 新築 経過年数 : 31年程度 経済的残存耐用年数 : 9年程度
構造	鉄筋コンクリート 造 5階建 (登記簿上の記載)
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付タイル一部石状吹付等 その他 : 屋根 外断熱アスファルト防水仕様、勾配屋根:セメント瓦
設備等	エレベーター : 無 駐車場 : あり(各戸1台) 集会所 : 他の棟にあり その他の設備 : 自転車等置場、ゴミ置場等
建物の品等	やや劣る
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : ヴェルディール仰木住宅管理組合 管理方式 : 自主管理 管理会社 : なし 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5年11月30日 現在、 99,478,352 円 修繕計画については執行官による現況調査報告書記載の通りである。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 ( 504 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	71.46 m <sup>2</sup> ( 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、フローリング、タタミ等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 給湯、換気、インターホン等 そ の 他 : なし
保守管理の状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 6,690円 (月額) 修繕積立金 : 10,480円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和5年12月12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	室内の状況についても、執行官による現況調査報告書記載の通りである。

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。

I 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
300,000	71.46	0.24	5,150,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 31年、経済的残存耐用年数 9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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.24$$

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
69,500	0.74	8,146.82	1.00	7,146/ 732,097	4,090,000

ア 標準画地価格

地価公示 大津-39

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

$$70,200\text{円/m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 = 69,500\text{円/m}^2$$

◇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 101/100 )

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件  
 $100 / 95 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 = 100 / 100$

イ 個 別 格 差：規模・形状△30%、接道状況・方位+5% (相乗積 74/100 )

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=エ
5,150,000	4,090,000	0.90	8,320,000

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  
0.90 と判定した。

II 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	大津市仰木の里4丁目 (1号館)	大津市仰木の里4丁目 (3号棟)
構 造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 5 階	4 階 / 5 階
面 積	約 76 ㎡ (壁芯面積)	約 90 ㎡ (壁芯面積)
建 築 時 期	平成 4 年 12 月	平成 4 年 12 月
価 格 時 点	令和 4 年 7 月	令和 5 年 9 月
取 引 形 態	競落 <u>一般売買</u>	競落 <u>一般売買</u>
事 例 価 格	92,100 円/㎡	116,150 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	92,100	$\frac{100}{90}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100,000
B	116,150	$\frac{100}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	99,000

- ◇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、修繕等の状況等を考慮した。

## 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)
100,000	0.90	76.74	6,910,000

ア A・B価格を関連付けて調整し査定

イ 個別格差率：前記 I 3 積算価格の判定欄と同じ

ウ 専有面積：比準価格の試算では取引事例に合わせて壁芯面積により査定

### Ⅲ 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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ=エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価値現価 エ×オ=カ	
806 千円 (10.7%)	657 千円	8.0%	8,210 千円	0.81629	6,702 千円 (89.2%)	7,510 千円 (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	900	900	891	891
	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	900	900	891	891
	空室損失	△ 45	△ 45	△ 45	△ 45
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	855	855	846	846
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	54	54	54	54
	長期計画修繕費	1,045	45	45	45
	公租公課	85	85	85	85
	損害保険料	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	1,189	189	189	189
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	1,189	189	189	189
ウ 経費率	(%) (運営支出/可能総収益)	132.11	21.00	21.21	21.21
エ 有効純収益	(ア-イ)	△ 334	666	657	657
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)	△ 312	582	536	

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。

## 第6 評価額の決定

### 1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した比準価格を中心に、物件の個別性を反映した積算価格及び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=ウ
① 積算価格	8,320,000	1.00	8,320,000
② 比準価格	6,910,000	1.00	6,910,000
③ 収益価格	—		7,510,000
④ 調整後の価格	7,000,000		

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 修正率 イ	競売市場 修正率 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=カ
7,000,000	1.00	0.70	0.96	1.00	4,700,000

イ市場性修正：特になし

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競売市場修正後の価格で除した割合として控除する。

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7 参考価格資料

- 1 地価公示価格 ( 大津-39 )
- 所 在 : 大津市仰木の里6丁目12番11「仰木の里6-12-11」
- 価 格 : 70,200円/㎡
- 位 置 : JR湖西線「おごと温泉」駅の北方・道路距離約2200m
- 価 格 時 点 : 令和5年1月1日
- 地 積 : 237㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 街 路 : 東側6m市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率80%)  
防火地域の指定なし
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第8 附属資料の表示

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

固定資産税評価額 (令和 5 年度)

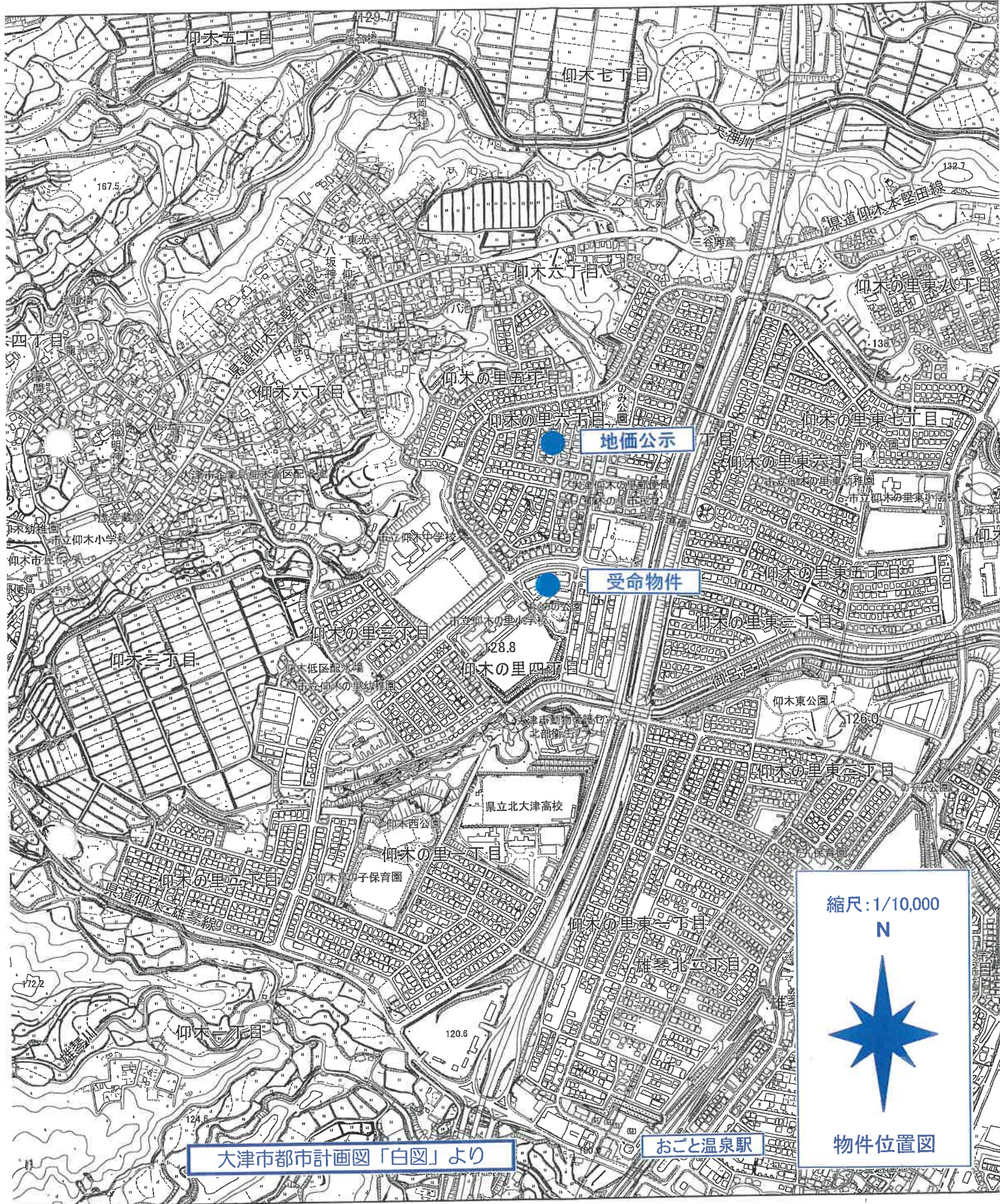
物件1土地 : 331,184,526円 (×7146/732097)

物件1建物 : 4,382,855円

(※ ポンプ室 17,201円)

以 上

附 属 资 料



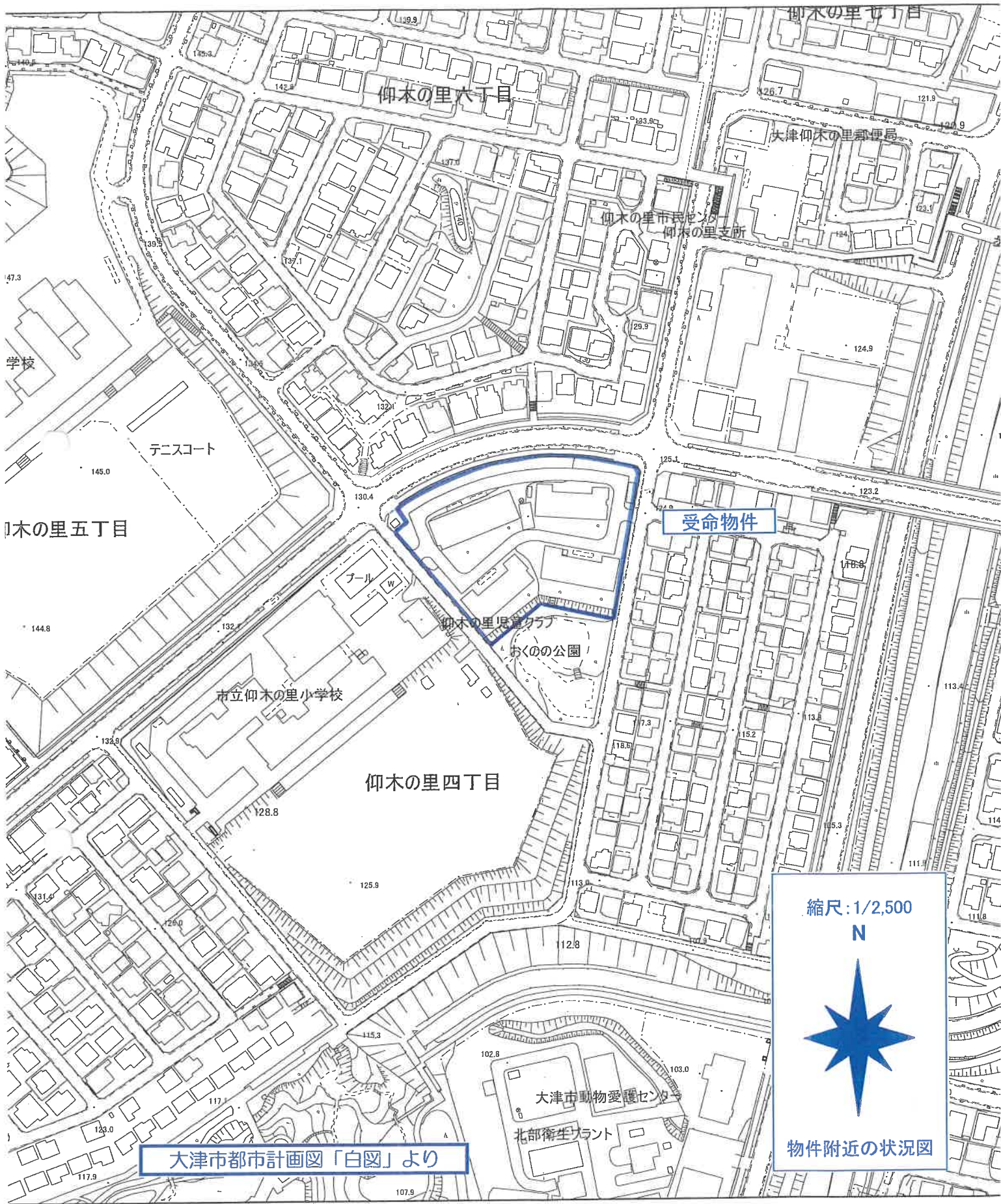
大津市都市計画図「白図」より

おごと温泉駅

縮尺: 1/10,000  
N

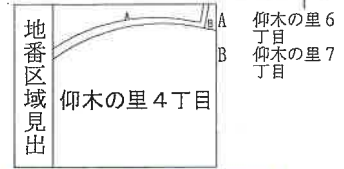
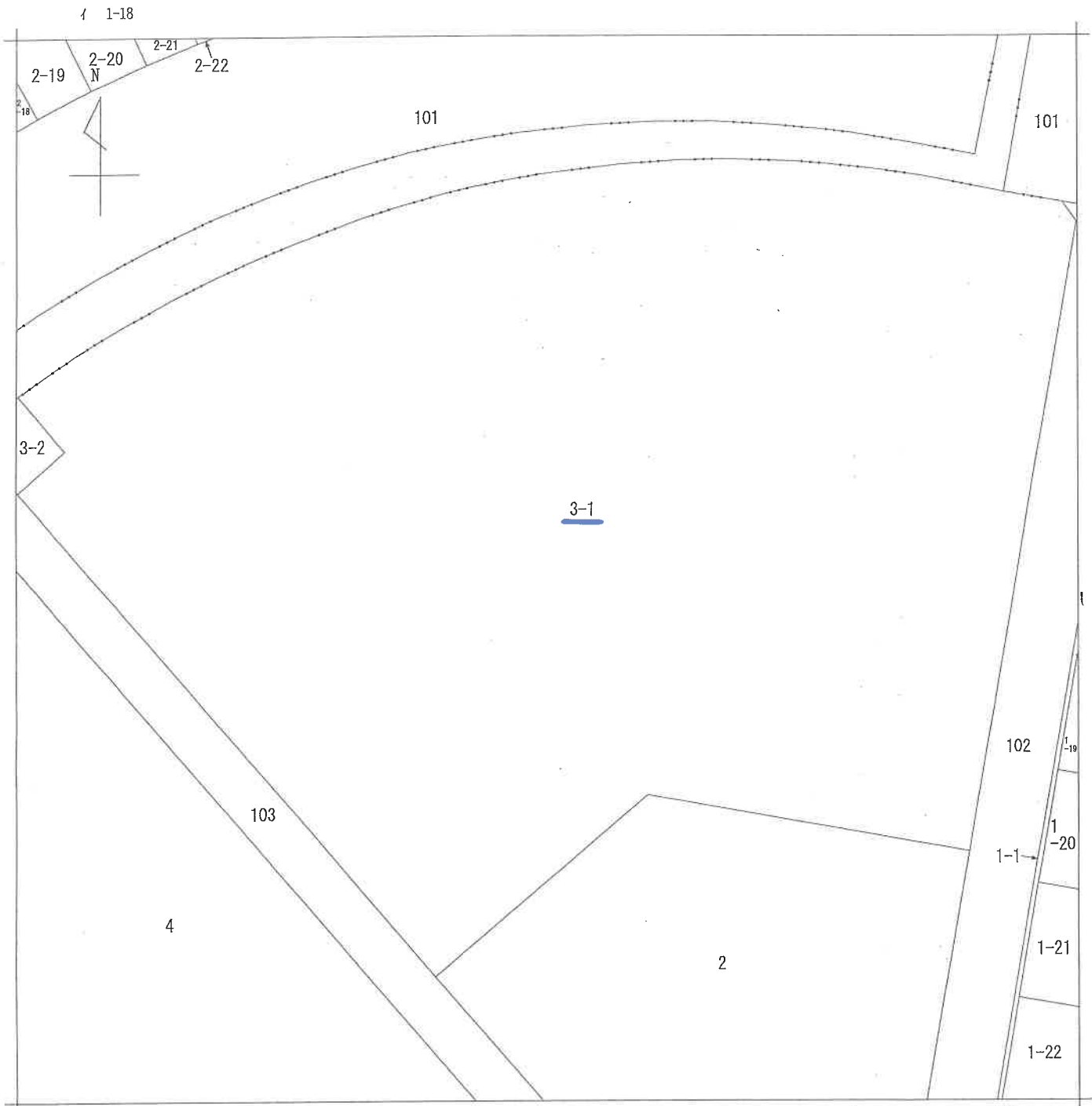


物件位置図



大津市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/2,500  
 N  
  
 物件附近の状況図



※縮尺1/500  
公図写し  
A3をA4に縮小

1435146 各階平面図

仰木の里4丁目3-1-1-504

建物図

仰木の里4丁目3-1

家屋番号  
A24-1-2  
2276-28

建物の所在  
大津市仰木町字奥ノ野 2276-2276号・階層#2187-2191

物件1

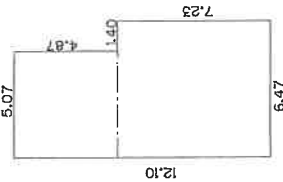
専有部 分

建物の存する部分 5 階 建物の番号 504

(仮換地 仰木土地区画整理事業 A-2-4-1 街区1画地)

建物の番号 ヴェルデール 仰木 第1号棟

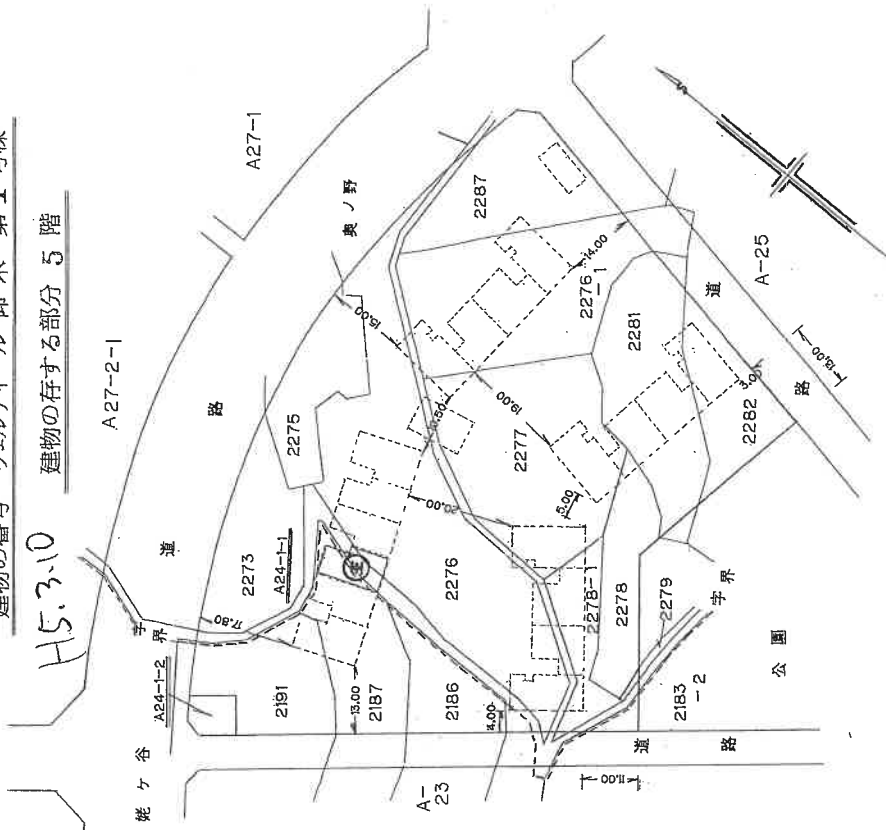
H5.3.10 建物の存する部分 5 階



積算表

5.07×4.87=24.6909  
6.47×7.23=46.7781

計 71.4690㎡



※縮尺1/250  
各階平面図写し  
A3をA4に縮小

※縮尺1/1000  
建物図面写し  
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

第1号棟 1棟の建物

建築物図面

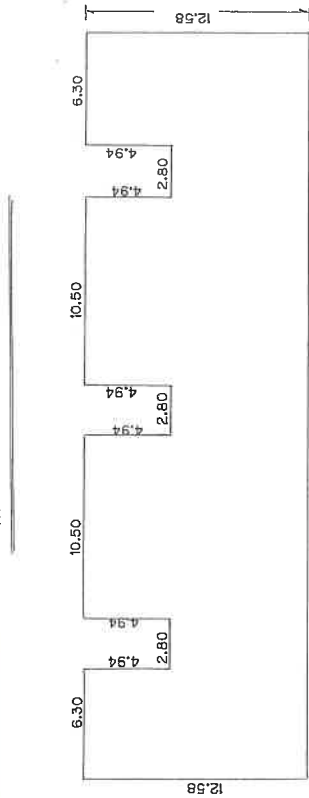
1435113 各階平面図

各階平面図

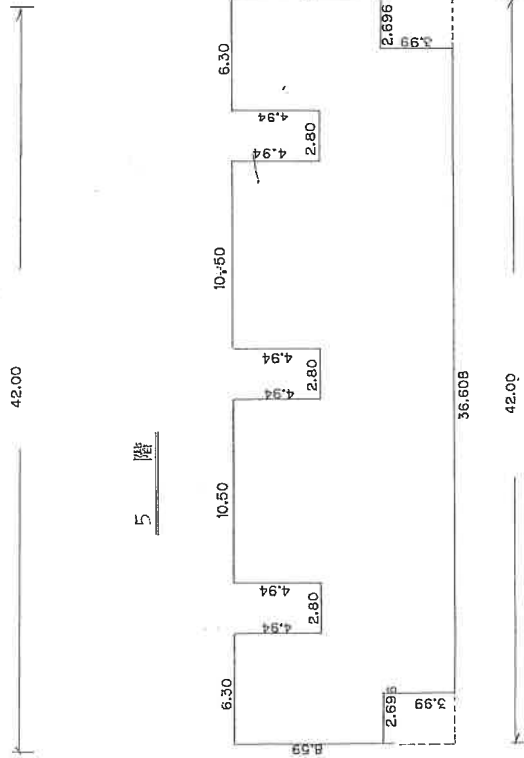
家屋番号	
建物の所在	大津市仰木町字美ノ野-3376-3276先 仰木の里4丁目3-1 同 美ノ野地区区画整理事業区画(仮設地仰木1地区区画整理事業区画)

物件1

1階、2階、3階、4階各階同型



5階



積算表

1階、2階、3階、4階 共

①  $42.00 \times 12.58 = 528.360\text{m}^2$

②  $2.80 \times 4.94 \times 3 = 41.496\text{m}^2$

①-②=

$528.360\text{m}^2 - 41.496\text{m}^2 = 486.864\text{m}^2$

5階

①  $42.00 \times 12.58 = 528.36\text{m}^2$

②  $2.80 \times 4.94 \times 3 = 41.496\text{m}^2$

$2.696 \times 3.99 \times 2 = 21.51408\text{m}^2$

小計  $63.0100\text{m}^2$

①-②=

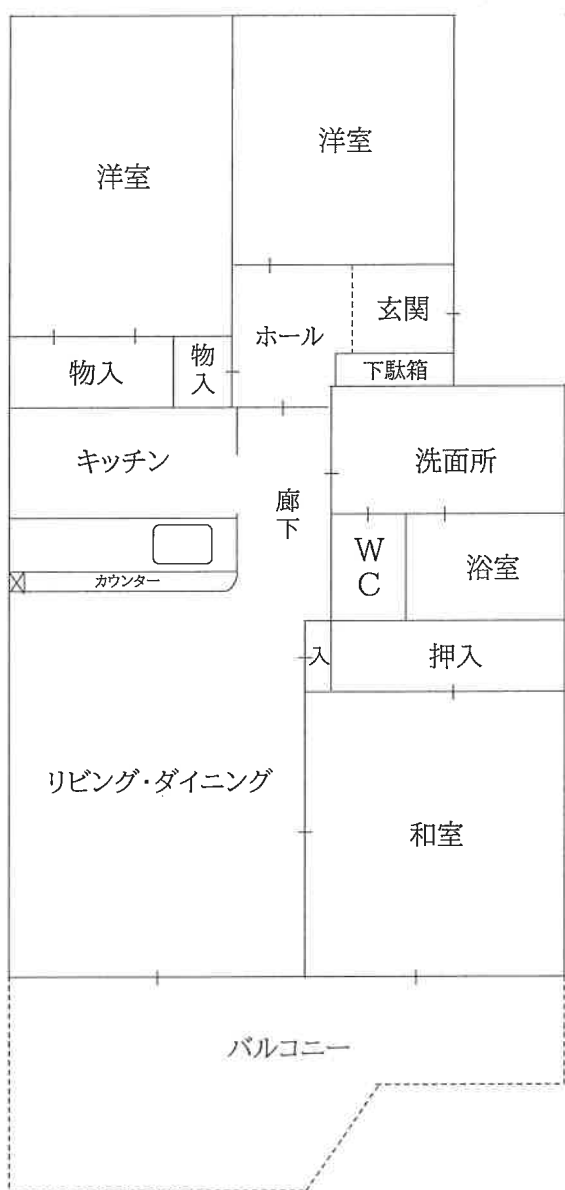
$528.360\text{m}^2 - 63.010\text{m}^2 = 465.3492\text{m}^2$

3-1-1-10 ~ 106  
20 ~ 206  
30 ~ 306  
40 ~ 406  
50 ~ 506

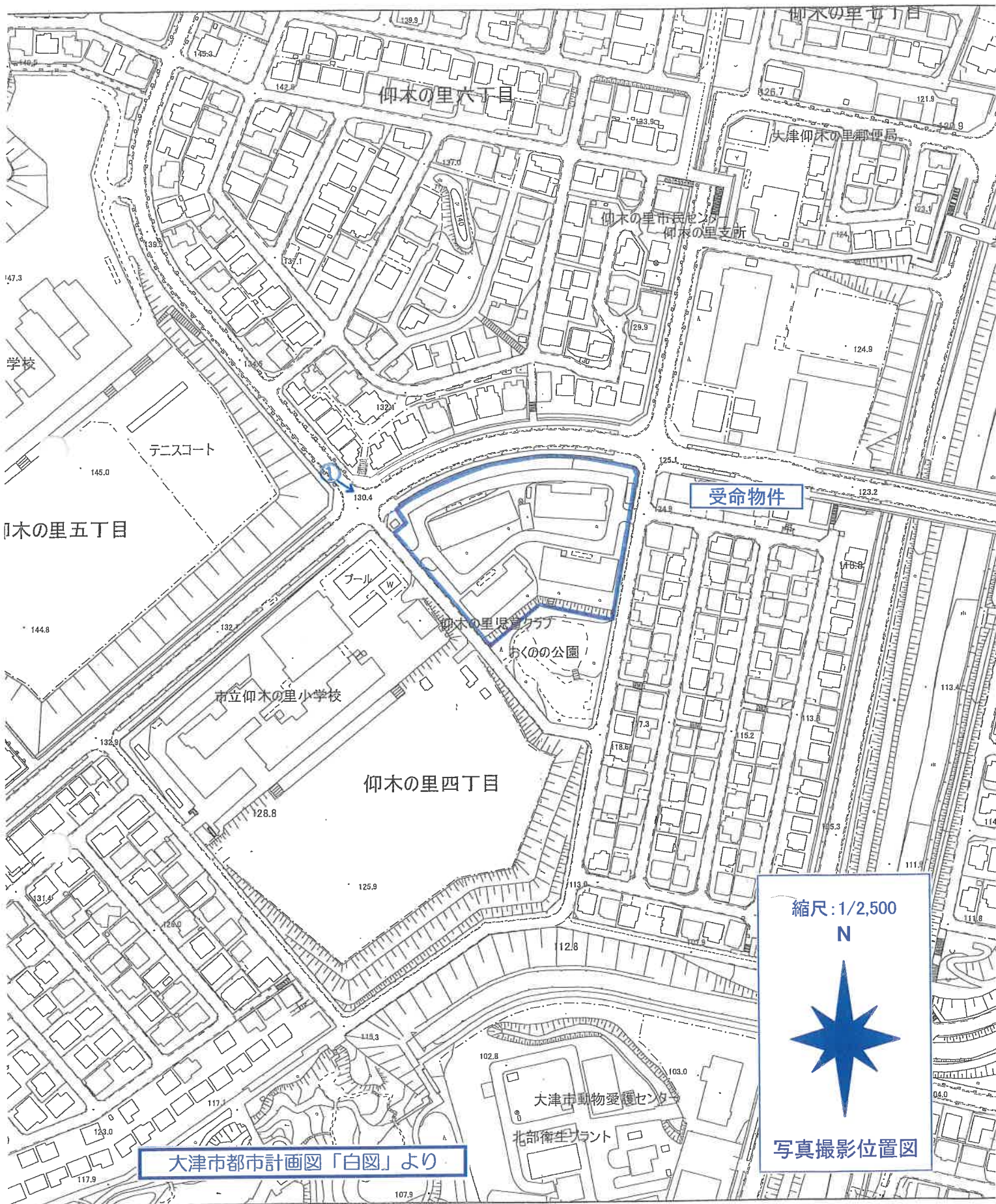
※縮尺1/300  
各階平面図写し  
A3をA4に縮小

# 令和5年(ケ)53号 建物間取図

物件1







大津市都市計画図「白図」より

縮尺: 1/2,500  
 N  
  
 写真撮影位置図

①			
②			
③			

現況写真