

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 田 村 安都子

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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	13,840,000 11,072,000		2,768,000	78,634	17,822
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市秋葉台字池の内 697番地

建物の名称 ライオンズマンション大津秋葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉台字池の内 697番の305

建物の名称 305

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 81.67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 大津市秋葉台字池の内697番

地 目 宅地

地 積 2876.39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 52万9336分の8591

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



物件明細書

令和 6年 3月12日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 田村 安都子

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】

本件共有者らが占有している。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市秋葉台字池の内 697番地

建物の名称 ライオンズマンション大津秋葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉台字池の内 697番の305

建物の名称 305

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 81.67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 大津市秋葉台字池の内697番

地 目 宅地

地 積 2876.39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 52万9336分の8591

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



令和5年(ケ)第58号
令和6年1月29日受理
令和6年2月14日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 井ノ口 尚人

(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 大津市秋葉台字池の内 697番地

建物の名称 ライオンズマンション大津秋葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉台字池の内 697番の305

建物の名称 305

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 81.67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 大津市秋葉台字池の内697番

地 目 宅地

地 積 2876.39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 52万9336分の8591

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	大津市秋葉台4番20-305号〔ライオンズマンション大津秋葉台〕													
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が異なる (<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><td>床面積:</td></tr> </table>		種類:	構造:	床面積:									
種類:														
構造:														
床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A・B) <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記兩名の者が本建物 (空き家) を共有し、占有している <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 9,600円 修繕積立金 11,700円 円 円 円	令和6年2月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 管理費 円 修繕積立金 円 合計 円												
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 京都支店													
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> 宅地 (符号)													
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> のとおり													
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	敷地権の割合 52万9336分の8591													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年 ()</td><td>第</td><td>号</td></tr> <tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td><td></td></tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年 ()	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年 ()	第	号									
保管開始日	令和	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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

(2枚目)

その他の事項

1 表札表示等

物件1建物(ライオンズマンション大津秋葉台305号室)のマンション1階の集合ポスト及び同室玄関先の表札等に表示等はなかった。

2 物件1建物(以下、「目的建物」という。)の状況等

(1) 目的建物の間取り等

ア 目的建物のマンションは7階建てで、同マンションの外観は写真①、②のとおりである。

イ 目的建物は3階に存し、同建物の形状は8枚目の各階平面図の形状に概ね合致している。

ウ 目的建物の間取りは概ね11枚目のとおりであり、建物内の状況は写真④乃至⑬のとおりである。

(2) 目的建物内の損傷等

ア 建物内の一部のクロス壁には、結露によるカビや剥がれ等の汚れや傷み等の損傷が見受けられた(写真⑥、⑬)。

イ その他、目的建物の全体的に経年相当の傷みや汚れ等が見受けられた。

3 目的建物の管理費等について

(1) 本件マンションの管理規約において、管理費等の具体的な項目が列挙されており、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる(管理規約第27条)、との規定がある。

(2) 令和6年2月5日現在、目的建物の管理費及び修繕積立金の滞納状況等は2枚目に記載のとおりであり、滞納はない。

ただし、今後管理協力金(管理賛助金)を含む管理費等に滞納が発生した場合、管理規約に基づき、年利14.6%の遅延損害金を含んで区分所有者の特定承継人として、買受人に請求されることが予想されるため、買受人は管理費等の滞納額を予め管理会社に確認されるのが賢明であると思料される。

(3) 管理会社によると、本件マンションの修繕積立金総額は、令和5年2月28日現在、金62,522,843円であり修繕計画は未定である、とのことである。

4 本件マンションの敷地である土地(土地符号1)について

符号1土地は、本件マンションの敷地として一体利用されており、同土地の形状は10枚目の土地建物位置関係図の形状に概ね合致していると見受けられた。

5 接面道路について(以下は、評価人からの聴取による)

本件マンションの敷地である土地は、南側で幅員約8.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面する(写真③)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

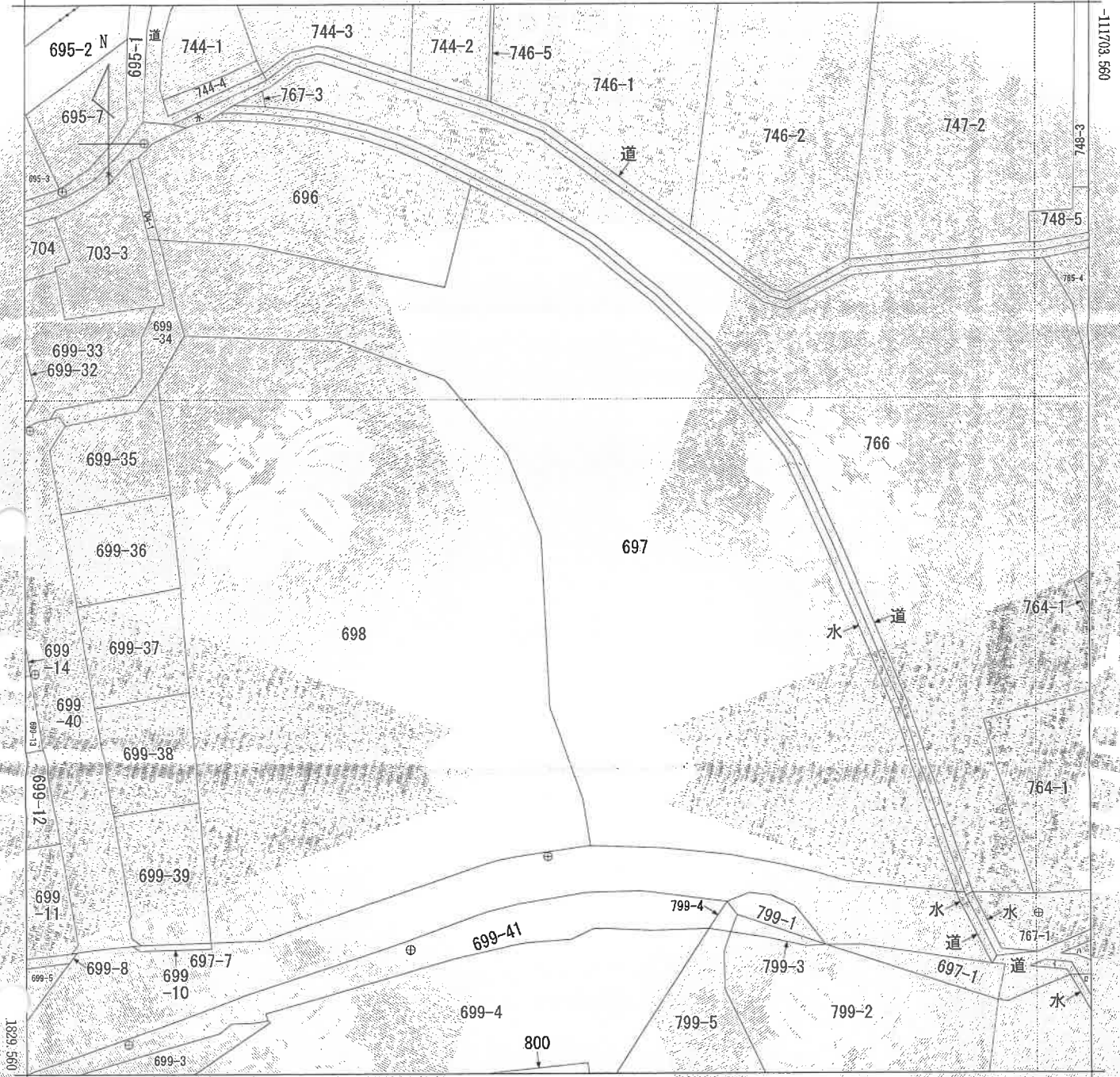
(3枚目)

関係人の陳述等					
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等				
■目的物件共有者 (A)	<p>1 目的建物には、私と亡き夫 (C) が生活していました。</p> <p>2 現在、目的建物には私ら夫婦が所有している動産類が残置されたままの空き家になっています。</p> <p>3 空き家になって、もうすぐ2年になります。</p> <p>4 目的建物の管理費等は私が支払っており、現在滞納はありません。</p> <p>5 目的物件共有者のBは、亡き夫の親族の方だと思いますが、詳しい関係は知りません。</p>				
■管理会社担当者	<p>1 当職の管理費等に対する照会に対し、次のとおり回答があった。 令和6年2月5日現在、目的物件の管理費及び修繕積立金に滞納はありません。 ただし、今後管理協力金を含む管理費等に滞納が発生した場合、管理規約に基づき、年利14.6%の遅延損害金を含み、区分所有者の特定承継人として、買受人に請求することが予想されるため、買受人は、当物件の管理費等の滞納額を予め当社に確認していただきたいと思えます。</p> <p>(1) 管理費等の状況</p> <table border="0"> <tr> <td>管理費</td> <td>月額 9,600円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>月額 11,700円</td> </tr> </table> <p>(2) 管理協力金 (組合賛助金) 月額 1,000円</p> <p>(3) (1)、(2)、(3)の管理費等の滞納状況 滞納：無</p> <p>(4) 修繕積立金総額62,522,843円(令和5年2月28日時点) 修繕計画：予定無</p> <p>2 当マンションは52台分の駐車場あり、現在空きはあります。</p>	管理費	月額 9,600円	修繕積立金	月額 11,700円
管理費	月額 9,600円				
修繕積立金	月額 11,700円				

(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
令和6年1月29日(月) 13:30-13:50	大津地方法務局	目的物件の公図、地積測量図及び建物図面等の交付請求
令和6年1月29日(月) 14:10-14:30	大津市役所 税務課	地番図等交付申請
令和6年1月29日(月) 16:00-16:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認
令和6年1月30日(火)	当 庁	<ul style="list-style-type: none"> 目的物件共有者A及びB宛に占有状況等照会書郵送 (Aから2/5電話で回答有, Bからの回答無) 目的物件マンションの管理会社に管理費等滞納状況照会書郵送 (回答: 当庁2/7受付)
令和6年2月6日(火) 10:00-10:30	物件所在地	目的物件共有者A立ち合いのうえ立入調査、接面道路等確認、評価人と帯同
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(5 枚 目)



-10618.636

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
秋葉台

請求分	所在	大津市秋葉台字池の内		地番	697番				
出力縮	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	法務局作成地図
作成年月日	平成30年2月28日			備付年月日(原図)	平成30年2月28日		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。

A4判に縮小

令和6年1月29日
大津地方方法務局

請求番号：29-2
(1/1)

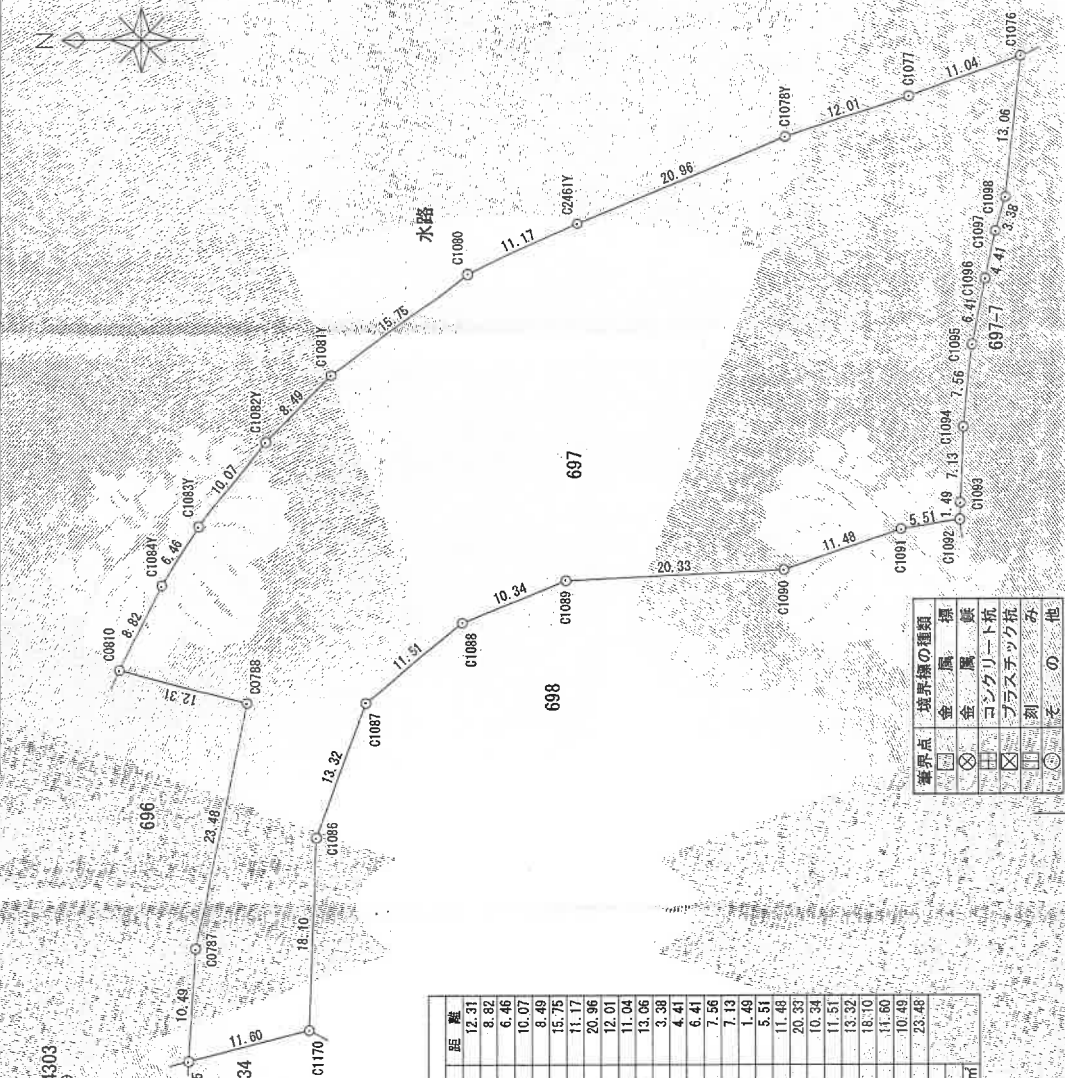
登記官

(6枚目)

公用

地積測量図

地番 697
 土地の所在 大津市秋葉台字地の内



4H284303
 4H284302

測点名	経度 X	緯度 Y	区画番号
4H284302	-111725.372	-10614.292	
4H284303	-111719.788	-10604.612	

地番 697	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn - Yn-1	距離
C00788	-111736.665	-10560.356	-74619.6533600	12.31	12.31
C00810	-111724.747	-10566.337	-83938.9811280	8.82	8.82
C1084Y	-111728.741	-10568.464	78100.9682080	6.46	6.46
C1083Y	-111732.144	-10562.972	102395.4873160	10.07	10.07
C1082Y	-111738.444	-10545.108	130116.0816120	8.40	8.40
C1081Y	-111744.483	-10539.132	185795.9942960	15.75	15.75
C1080	-111757.022	-10529.599	238663.9533150	11.17	11.17
C2061Y	-111767.168	-10524.909	310453.2407790	20.96	20.96
C1078Y	-111786.619	-10516.841	323766.9501850	12.01	12.01
C1077	-111797.953	-10513.134	229754.0304350	11.04	11.04
C1076	-111808.373	-10509.466	95058.1199700	13.06	13.06
C1003	-111806.999	-10522.461	-24359.4972150	3.38	3.38
C1097	-111806.058	-10525.710	-20325.1460100	4.41	4.41
C1096	-111805.067	-10530.017	-23102.8572980	6.41	6.41
C1095	-111803.864	-10536.323	-21251.7634910	7.56	7.56
C1094	-111803.050	-10543.848	-21397.8986180	1.13	1.13
C1093	-111802.765	-10550.993	-3196.8478480	1.49	1.49
C1092	-111802.747	-10552.479	-57806.4798620	9.51	9.51
C1091	-111797.306	-10553.347	-71819.0425070	11.48	11.48
C1090	-111766.466	-10557.157	-238918.7854920	20.33	20.33
C1089	-111766.149	-10568.121	-315666.7016580	10.34	10.34
C1088	-111756.568	-10562.031	-194806.0997640	11.51	11.51
C1087	-111747.705	-10569.388	-142517.6277920	13.32	13.32
C1086	-111743.084	-10581.884	-56115.7308520	18.10	18.10
C1085	-111742.402	-10599.950	-126584.9611600	11.60	11.60
C1084	-111731.142	-10602.866	-112336.7285700	-10.49	-10.49
C00787	-111731.907	-10592.332	56713.2962760	23.48	23.48
併面積				5752.784090	
地積				2876.3927045	
面積				2876.39	m

境界線の種類	金	銀	銅	コングリート杭	プラスチック杭	その他
○	○	○	○	○	○	○

縮尺 1/500

計画機関

平成30年2月28日作成

作成者

測量年月日 平成28年1月20日
 図種別 Ⅵ系

登記年月日：平成30年3月16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6年1月29日 大津地方法務局 登記官

(7枚目)

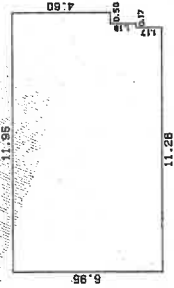
A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月19日

0115924

各階平面図

専有部分



求積表 (3階部分) 305号室

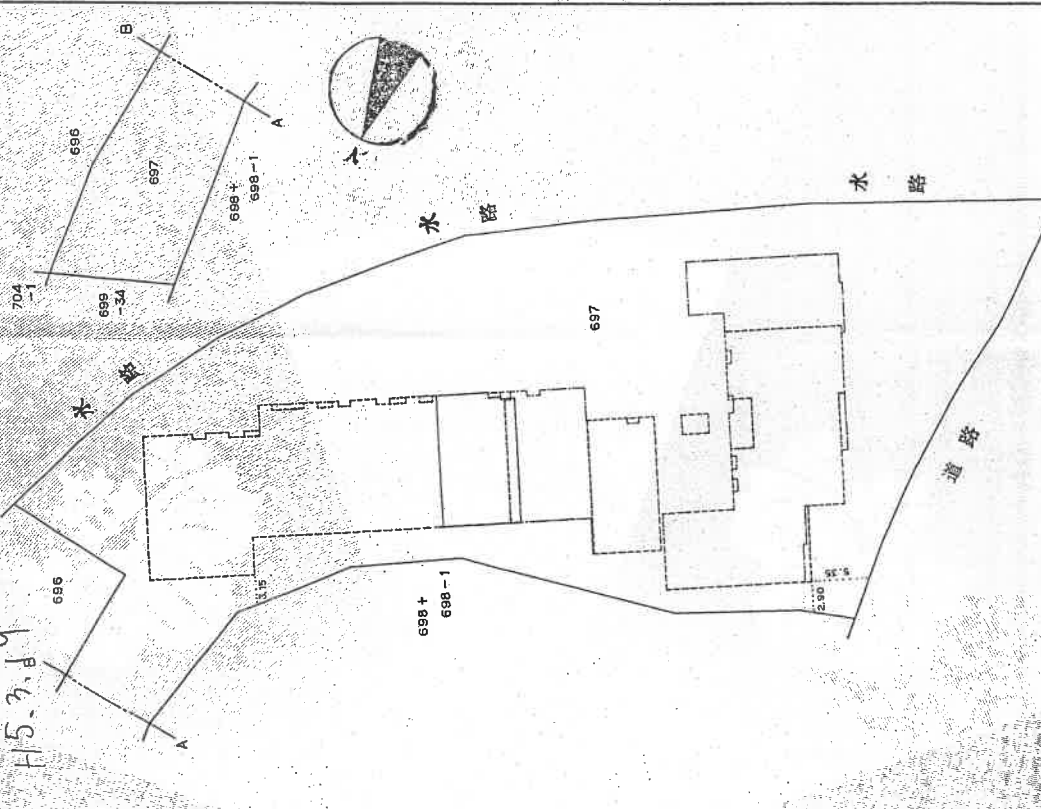
11.28 x 6.95 =	78.3960
0.17 x 5.78 =	0.9826
0.50 x 4.60 =	2.3000
合計	81.6786
床面積	81.67 ㎡

建物図面

家屋番号 697-305

建物の所在 大津市秋葉台字池内697番地

H15.3.19



作製者

平成5年3月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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6年1月29日 大津地方法務局 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成5年3月19日

各階平面図

0115898

一棟の建物

家屋番号

697

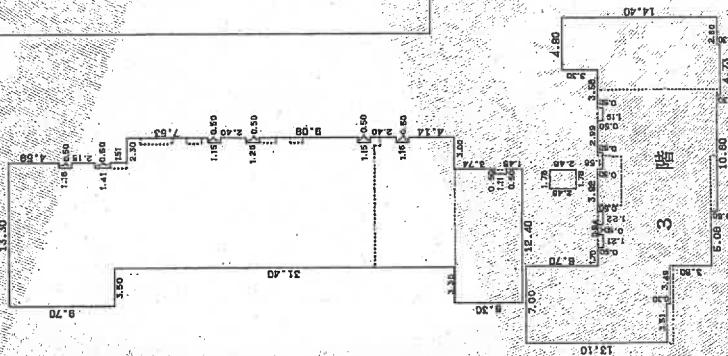
建物の所在

大津市秋葉台字池内697番地

H5.3.19
697-50(〜2)1
301〜311

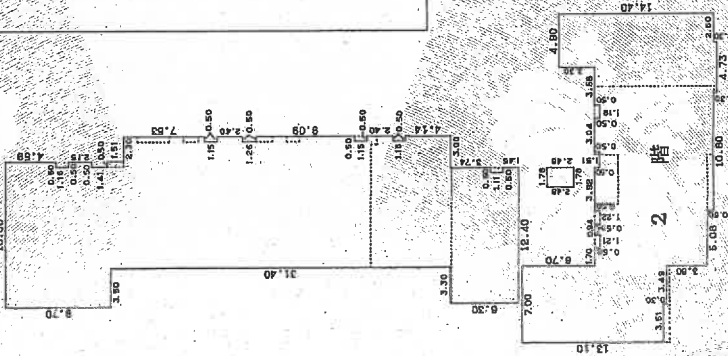
求積表

3.51	x	13.10	=	45.9810
3.70	x	13.40	=	49.7680
1.70	x	10.50	=	17.8500
1.21	x	10.00	=	12.1000
0.94	x	10.50	=	9.8700
1.22	x	10.00	=	12.2000
3.92	x	11.10	=	43.5120
1.56	x	10.80	=	16.9360
2.99	x	11.10	=	33.1890
1.19	x	10.60	=	12.6140
1.15	x	11.10	=	12.7650
2.43	x	11.40	=	27.7020
2.30	x	14.70	=	33.8100
2.60	x	14.40	=	37.4400
1.78	x	2.48	=	4.4144
3.30	x	9.70	=	33.9600
8.60	x	47.40	=	407.6400
0.50	x	44.84	=	22.4200
0.20	x	41.10	=	8.2200
0.50	x	4.59	=	2.2950
0.50	x	2.15	=	1.0750
0.50	x	31.79	=	15.8950
1.80	x	30.88	=	54.7650
0.50	x	7.63	=	3.7650
0.50	x	2.40	=	1.2000
0.50	x	9.09	=	4.5450
0.50	x	2.40	=	1.2000
0.50	x	4.14	=	2.0700
0.50	x	1.45	=	0.7250
合計				947.0434
床面積				947.04 ㎡



求積表

3.51	x	13.10	=	45.9810
3.70	x	13.40	=	49.7680
1.70	x	10.50	=	17.8500
1.21	x	10.00	=	12.1000
0.94	x	10.50	=	9.8700
1.22	x	10.00	=	12.2000
3.92	x	11.10	=	43.5120
1.56	x	10.80	=	16.9360
2.99	x	11.10	=	33.1890
1.19	x	10.60	=	12.6140
1.15	x	11.10	=	12.7650
2.43	x	11.40	=	27.7020
2.30	x	14.70	=	33.8100
2.60	x	14.40	=	37.4400
1.78	x	2.48	=	4.4144
3.30	x	9.70	=	33.9600
8.60	x	47.40	=	407.6400
0.50	x	44.84	=	22.4200
0.20	x	41.10	=	8.2200
0.50	x	4.59	=	2.2950
0.50	x	2.15	=	1.0750
0.50	x	31.79	=	15.8950
1.80	x	30.88	=	54.7650
0.50	x	7.53	=	3.7650
0.50	x	2.40	=	1.2000
0.50	x	9.09	=	4.5450
0.50	x	2.40	=	1.2000
0.50	x	4.14	=	2.0700
0.50	x	1.45	=	0.7250
合計				947.0684
床面積				947.06 ㎡



作製者

(Redacted)

(平成5年3月1日作製)

縮尺 1/500

申請人

(Redacted)

縮尺 1/500

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6年1月29日

大津地方支務局

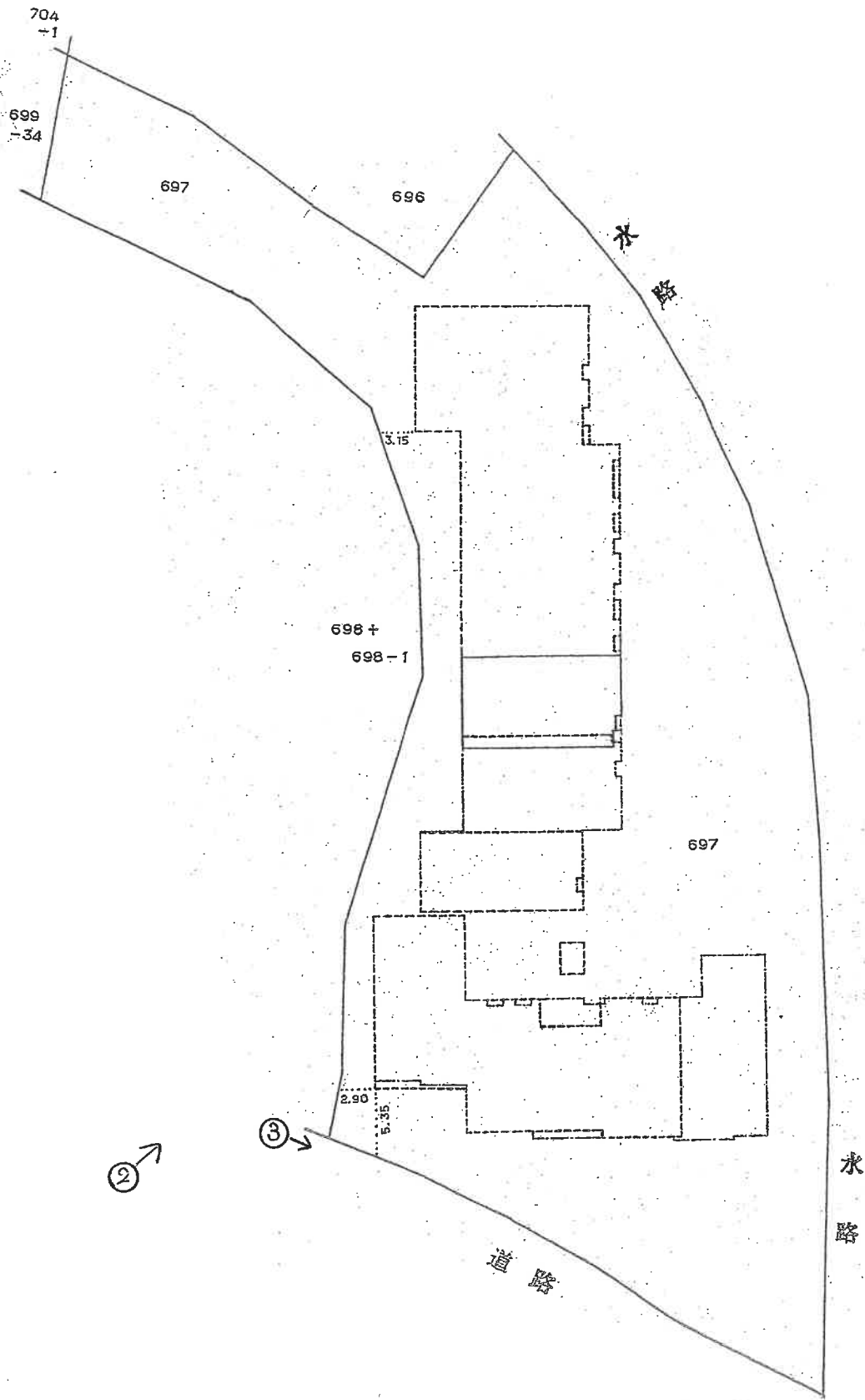
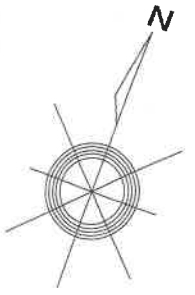
登記官

(9枚目)

A4判に縮小

【土地建物位置関係図】

○→ 写真撮影位置方向

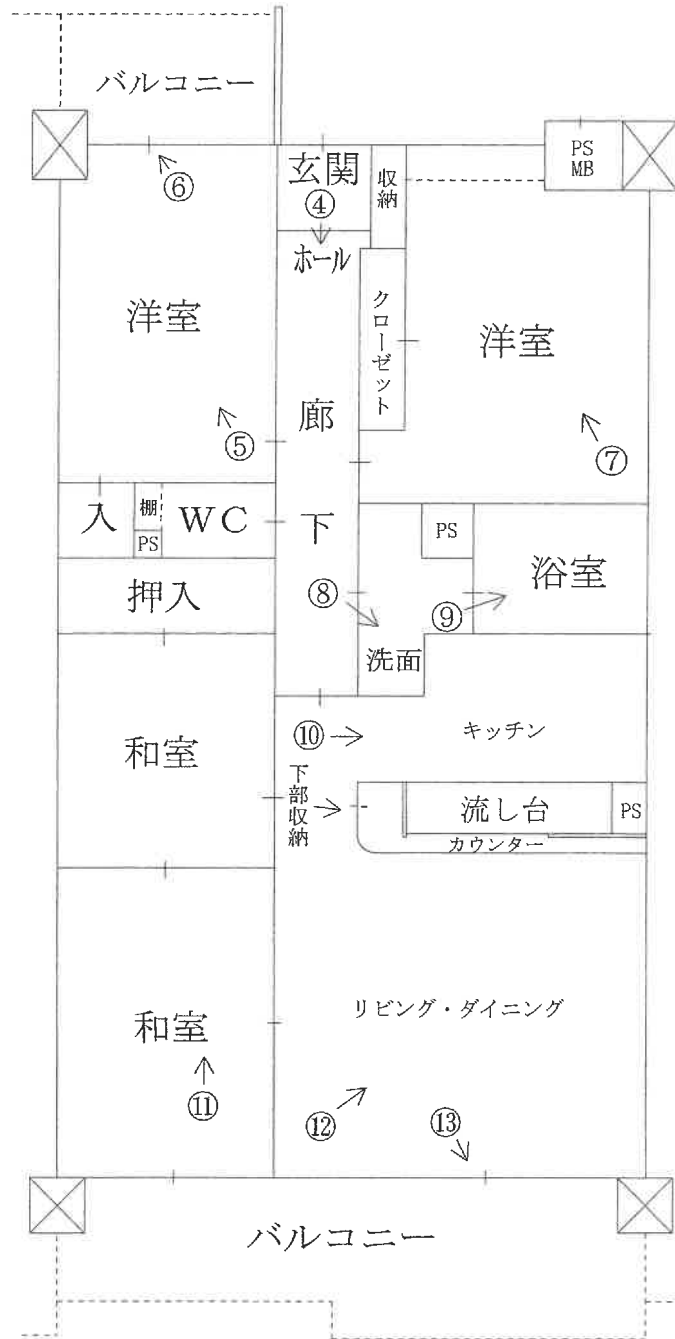
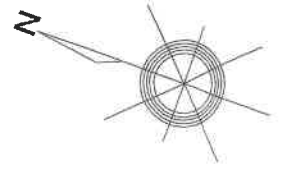


3階部分 305号室

(10枚目)

【 間 取 図 略 図 】

○→ 写真撮影位置方向



現況写真

①



②



③



(12 枚目)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



(14枚目)

⑩



⑪



⑫



(15枚目)

⑬



(16枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 58 号
令和 6 年 2 月 6 日現地調査
令和 6 年 2 月 9 日評 価

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

高 橋 靖 展

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,840,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付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續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、ほぼ登記記載と同じ

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	「物件目録記載の通り」	
特 記 事 項			

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市秋葉台字池の内 697番地

建物の名称 ライオンズマンション大津秋葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 秋葉台字池の内 697番の305

建物の名称 305

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 81.67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 大津市秋葉台字池の内697番

地 目 宅地

地 積 2876.39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 52万9336分の8591

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東海道本線「膳所」駅の南東方・道路距離約 1,300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅のほか事業所や公園が存する国道背後の地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は普通。周辺には商業施設が多く、生活利便性の程度は普通。今後、格別の変動要因はないので当分の間現状を維持するものと予測する。	
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 準工業地域 ※西側の一部は第1種住居地域 60 % 200 % ない 屋外広告物条例(第3種許可地域)、景観計画区域(沿道市街地景観区)、第6種高度地区、宅地造成工事規制区域、大規模集客施設制限地区
画地条件	間口約43m、奥行最大約80m、規模2,876.39㎡の不整形地。 画地規模は地域内の標準的画地と比較して大きい。	
接面道路の状況	南側:幅員約8m舗装市道(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。	
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 (注)	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	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。 昭和54年の住宅地図では空地であり、平成元年の住宅地図では住宅等の表示が、平成11年の住宅地図では本件一棟の建物の表示がある。 土地閉鎖登記簿によると、地目について、昭和55年に田から雑種地に、平成3年に雑種地から宅地に地目変更されている。また、所有者について、平成2年に法人名義となる以前は個人であり、その後、平成3年の法人名義を経て、平成5年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	①敷地権の目的である土地について、地積測量図、登記数量と現地概測数量は概ね一致した。	

(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、通常のコスト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	ライオンズマンション大津秋葉台
建物の用途	共同住宅 (総戸数61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5年3月1日 新築 経過年数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 14年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
仕様	屋根 : アスファルト防水(陸屋根) 外壁 : 吹付タイル、タイル
設備等	駐車場 : 52台 その他 : オートロック、自転車置場 エレベーター : 9人乗1基
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理形態等	管理組合 : ライオンズマンション大津秋葉台管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 株式会社大京アステージ 管理形態 : 管理人日勤
管理の状況	普通
特記事項	①固定資産課税台帳によれば、ゴミ置場が課税対象となっている。 ②本件一棟の建物の一部は、スキップフロア形式となっており、305号室へは1階から階段を使う、もしくは、エレベーターで4階に一旦上がり、階段で降りる形態となっている。 ③管理会社によれば、現時点において、修繕計画はない、とのことである。 ④建物図面記載の方位が誤っているものと推定される。 ⑤修繕積立金(総額) : 令和5年2月28日 現在、 62,522,843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 (305 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位 : 西 向き
床 面 積	公簿と同じ 81.67㎡
間 取 り	4LDK バルコニー 西側 15.7 ㎡
仕 様	内 壁 : ビニールクロス貼りほか 天 井 : ビニールクロス貼りほか 床 : 畳、カーペットほか 設 備 : インターフォン そ の 他 : 特別なものはない
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 9,600円 / 月 修繕積立金 : 11,700円 / 月 合 計 月 額 : 21,300円 / 月 滞 納 額 : 滞納なし (令和6年2月5日現在)
専 有 部 分 の 等 利 用 状 況	執行官作成の現況調査報告書の通り
特 記 事 項	①概ね経年相応の劣化のほか、結露によるカビやクロスの損傷が認められる。 ②本件専有部分については、前記一棟の建物特記事項記載のとおり、1階ないし4階から階段を利用する必要がある。 ③管理費等について、上記のほか、組合賛助金が徴収されている。

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。

I 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

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮のうえ、標準的な建築費を参考にして求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

再調達原価(円/m ²) ア	専有面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
300,000	81.67	0.33	8,090,000

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 14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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.05) = 0.33$$

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
87,300	0.95	2,876.39	1.00	8,591/ 529,336	3,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大津 -17

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

$$83,800\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 = 87,300\text{円/m}^2$$

◇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 1.00

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$100/98 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 = 100/96$$

イ 個 別 格 差：不整形地 0.95

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. 敷地権付建物の積算価格

建物の価格(円) (1エ) ア	敷地権価格(円) (2カ) イ	個別格差率 ウ	敷地権付建物の積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
8,090,000	3,870,000	0.93	11,120,000

ウ 個別格差率(基準戸:4F、西向き中間住戸=1.00)

◇階層別格差率: 3F/7F 0.98

◇位置別格差率: 西向き中間住戸 1.00

◇その他: 下記記載 0.95

スキップフロア形式で、本件専有部分には階段を利用する必要があることを考慮して算定。

(相乗積) 0.93

II 比準価格の試算

1. 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、平均的住戸(基準戸)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表により査定した。

(取引事例)

番号	A	B
所在	大津市	大津市
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階	6階/11階	2階/7階
面積	約 61㎡ (壁心面積)	約 87㎡ (壁芯面積)
建築時期	昭和62年3月	昭和62年3月
価格時点	令和5年5月	令和5年5月
取引形態	一般売買	一般売買
事例価格	330,000円/㎡	252,000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	330,000	100	101	100	100	100	274,000
		100	100	107	121	94	
B	252,000	100	101	100	100	100	272,000
		100	100	107	95	92	

- ◇ 事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情を考慮した。
- ◇ 時点修正：近隣地域等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。

㎡当たり比準価格
(円)
A・Bの中庸値

273,000

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差率 (8ページと同じ) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
273,000	0.93	81.67	20,740,000

注：計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

III 収益価格の試算(DCF法による)

本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 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 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	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,870 千円 (17.1%)	891 千円	8.0%	11,138 千円 ≒ 11,140	0.81629	9,093 千円 (83.0%)	10,960 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	1,260	1,260	1,260	1,260
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	1,260	1,260	1,260	1,260
空室損失	△ 126	△ 126	△ 126	△ 126
貸倒損失	0	0	0	0
有効総収益(ア)	1,134	1,134	1,134	1,134
イ 総費用				
維持管理費(修繕費含む)	76	76	76	76
長期計画修繕費	563	63	63	63
公租公課	96	96	96	96
損害保険料	8	8	8	8
その他	0	0	0	0
運営支出合計	743	243	243	243
資本的支出	0	0	0	0
総費用合計(イ)	743	243	243	243
ウ 経費率 (%) (運営支出/可能総収益)	58.97	19.29	19.29	19.29
エ 有効純収益 アーイ	391	891	891	891
オ 複利現価率 (7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価 エ×オ	365	778	727	

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

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、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=ウ
積算価格	11,120,000	1.00	11,120,000
比準価格	20,740,000	1.00	20,740,000
収益価格	10,960,000	—	10,960,000
調整後の価格			19,770,000

イ 占有減価修正 : 本件の場合不要

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
19,770,000	1.00	0.70	1.00	1.00	13,840,000

イ 市場性修正率 : 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 競売市場修正率 : 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 その他控除減価 : 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。

注: 計算結果の数値は、万円未満を四捨五入

第7 参考価格資料

地価公示価格【大津－17】

所 在 : 大津市秋葉台字山ノ防835番39
価 格 : 83,800円/㎡
位 置 : JR東海道本線「膳所」駅の南方・道路距離約 1,800 m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 122㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6.5m市道に接面
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%)
防火地域の指定無
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

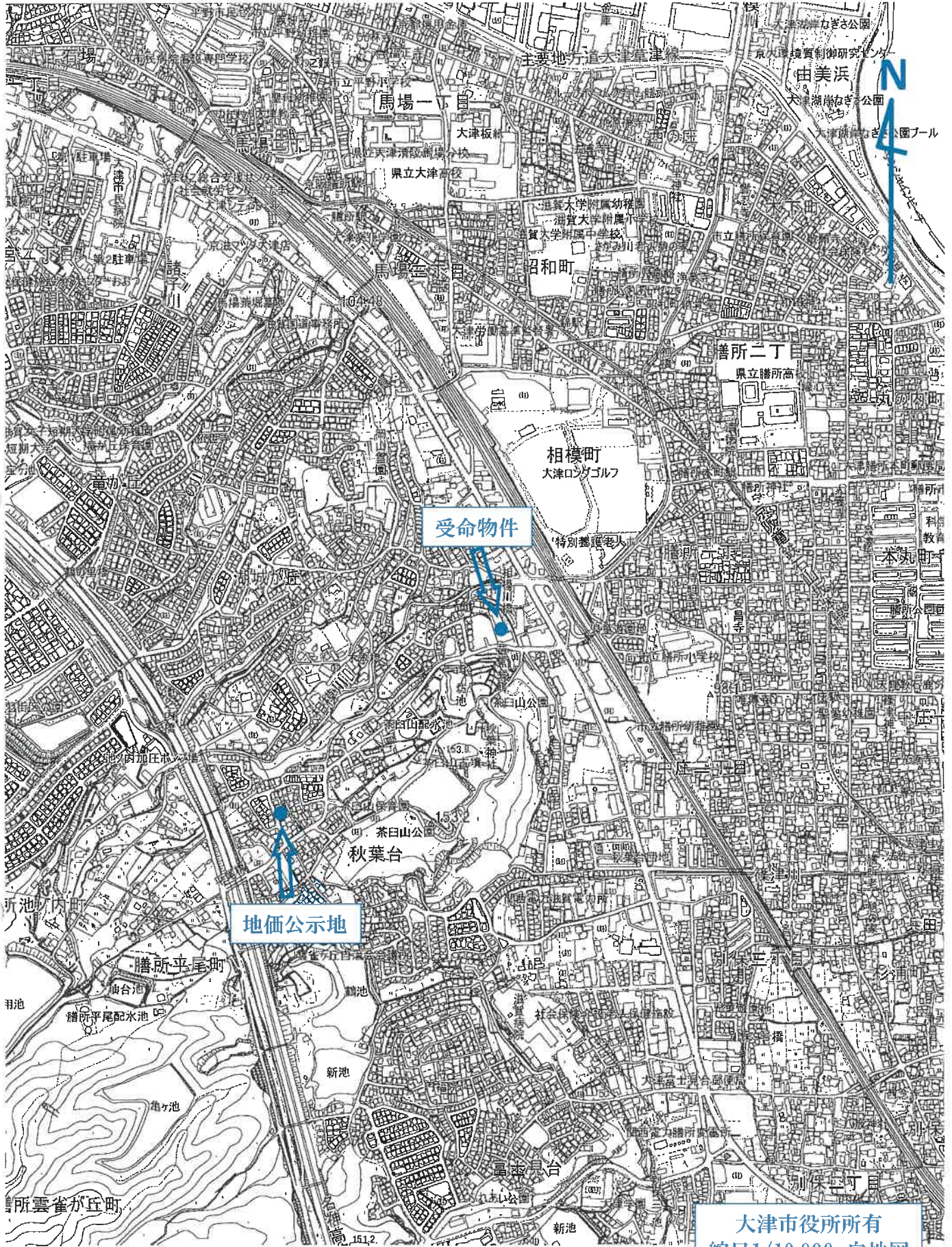
第8 附属資料

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

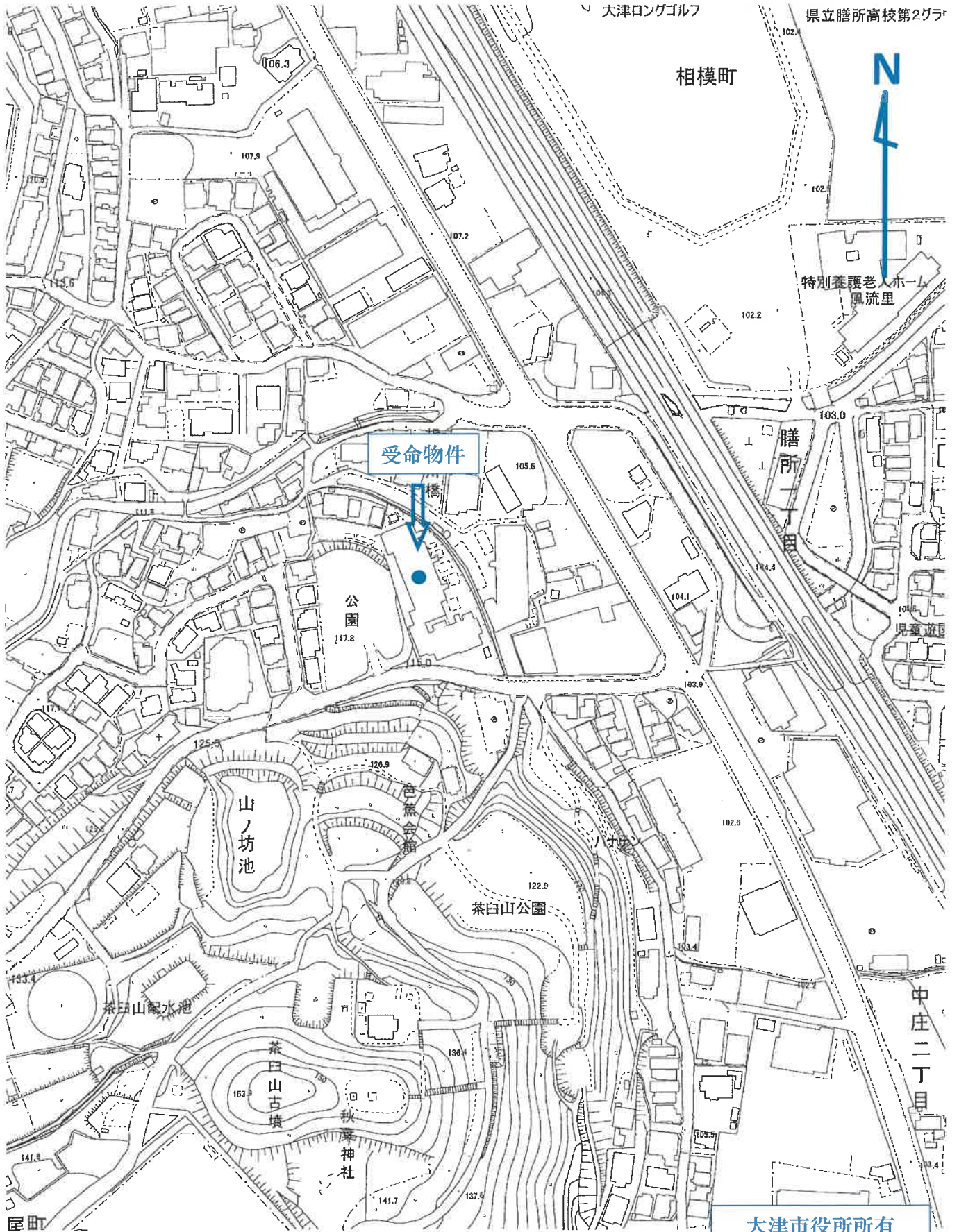
固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 土地 : 1,946,640 円 (敷地権割合8591/529336により按分)
物件1 建物 : 5,292,299 円 (専有部分に対応)

※上記のほか、ゴミ置場が課税対象となっている。

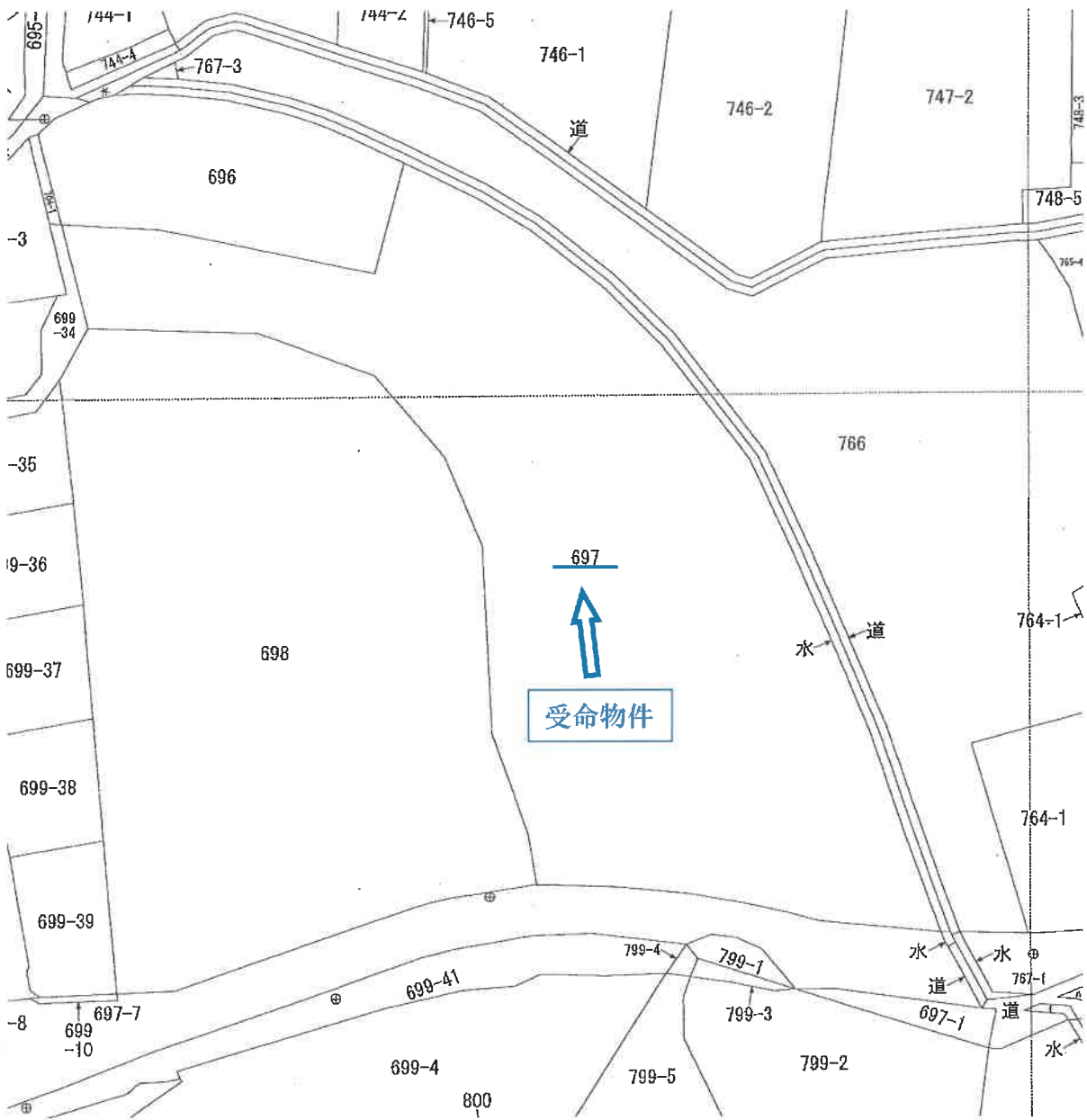


附属資料①
 受命物件の位置図



大津市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

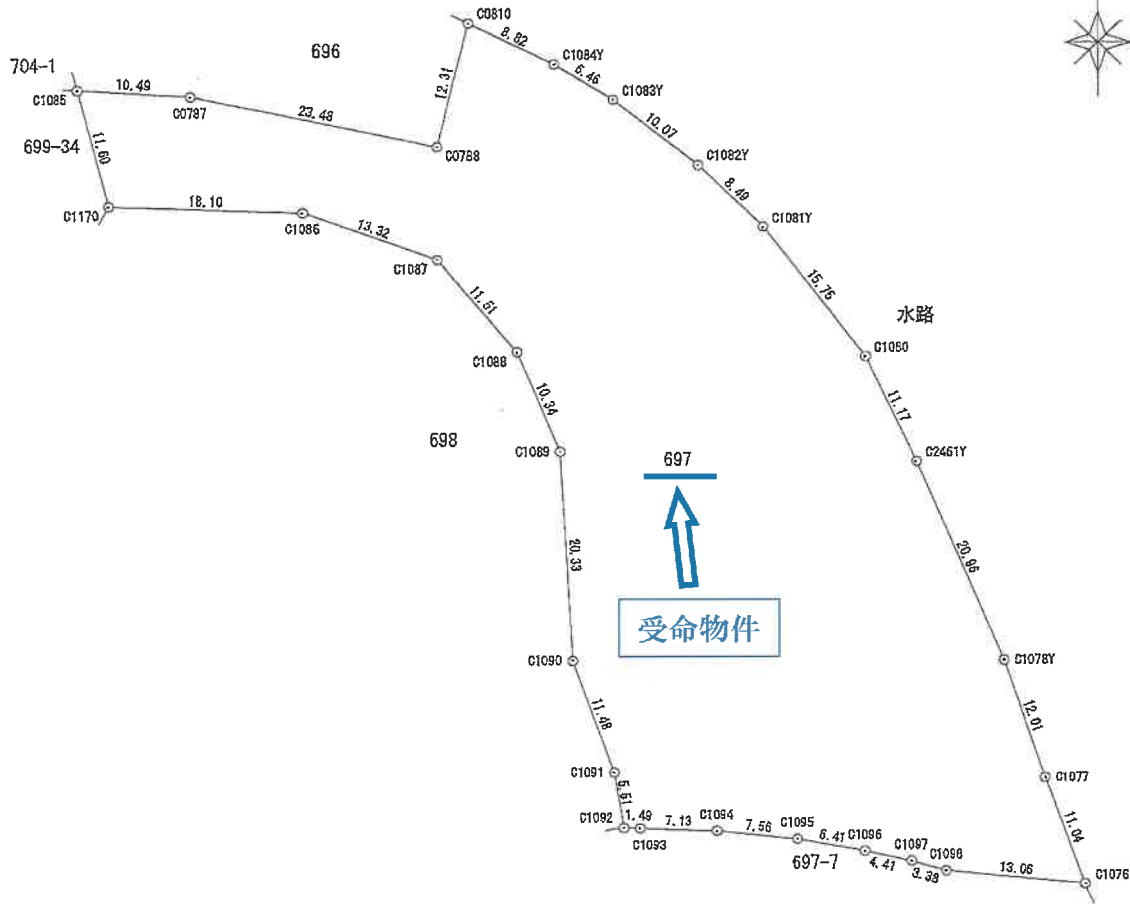
附属資料②
受命物件附近の状況図



縮尺1/500
A3をA4に縮小

附属資料③
公図写

4H284303
⊕



縮尺1/500
A3をA4に縮小

座標求積表

地番	697				
測点	X_n	Y_n	$O_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	距離	
C0788	-111736.685	-10569.356	-74619.6533600	12.31	
C0810	-111724.747	-10566.337	-83838.9811280	8.82	
C1084Y	-111728.741	-10558.464	78100.9582080	6.46	
C1083Y	-111732.144	-10582.972	102395.9873160	10.07	
C1082Y	-111738.444	-10545.108	130116.0876120	8.49	
C1081Y	-111744.483	-10539.132	195795.9942960	15.75	
C1080	-111757.022	-10529.599	228863.9533150	11.17	
C2461Y	-111767.168	-10524.909	310453.2407730	20.96	
C1078Y	-111786.519	-10516.841	323760.9901860	12.01	
C1077	-111797.553	-10513.134	229764.0904360	11.04	
C1076	-111808.373	-10509.466	95058.1199700	13.06	
C1098	-111806.998	-10522.451	-24359.4972150	3.39	
C1097	-111806.058	-10525.710	-20325.1460100	4.41	
C1096	-111803.067	-10530.017	-23102.8572980	6.41	
C1095	-111803.864	-10536.323	-21251.7634910	7.56	
C1094	-111803.050	-10543.848	-11397.8996980	7.13	
C1093	-111802.783	-10550.983	-3196.9478490	1.49	
C1092	-111802.747	-10552.479	-57806.4799620	5.51	
C1091	-111797.305	-10553.347	-171819.0425070	11.48	
C1090	-111786.466	-10557.157	-329198.7834920	20.33	
C1089	-111766.149	-10558.121	-315666.7016580	10.34	
C1088	-111756.569	-10562.031	-194806.9897640	11.51	
C1087	-111747.705	-10569.388	-142517.6277920	13.32	
C1086	-111743.084	-10581.884	-56115.7308520	18.10	
C1170	-111742.402	-10599.980	-126584.9611600	11.60	
C1085	-111731.142	-10602.806	-112336.7295700	10.49	
C0787	-111731.807	-10592.332	58713.2962760	23.48	
		倍面積	-5752.7844090		
		面積	2876.3922045		
		地積	2876.39	m ²	

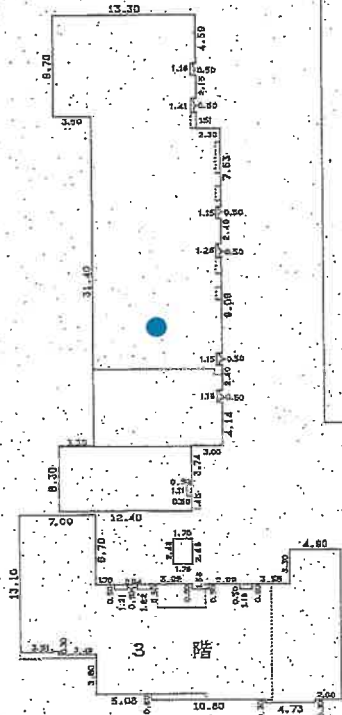
附属資料④
地積測量図写

U115898

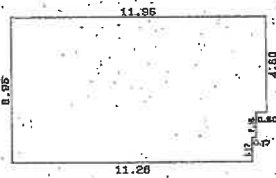
一棟の建物

求積表

3.51	x	13.10	=	45.9810
3.49	x	13.40	=	46.7660
1.70	x	10.50	=	17.8500
1.21	x	10.00	=	12.1000
0.94	x	10.50	=	9.8700
1.22	x	10.00	=	12.2000
3.92	x	11.10	=	43.5120
1.56	x	10.60	=	16.5360
2.99	x	11.10	=	33.1890
1.19	x	10.60	=	12.6140
1.15	x	11.10	=	12.7650
2.43	x	11.40	=	27.7020
2.30	x	14.70	=	33.8100
2.60	x	14.40	=	37.4400
1.78	x	2.48	=	4.4144
3.50	x	9.70	=	33.9500
3.30	x	6.30	=	20.7900
8.80	x	47.40	=	407.6400
0.50	x	44.84	=	22.4200
0.20	x	41.10	=	8.2200
0.50	x	4.59	=	2.2950
0.50	x	2.15	=	1.0750
0.50	x	31.79	=	15.8950
1.80	x	30.28	=	54.5040
0.50	x	7.53	=	3.7650
0.50	x	2.40	=	1.2000
0.50	x	9.09	=	4.5450
0.50	x	2.40	=	1.2000
0.50	x	4.14	=	2.0700
0.50	x	1.45	=	0.7250
合計				947.0434
床面積				947.04 m ²

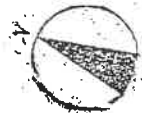


縮尺1/500
A3をA4に縮小



求積表 (3階部分) 305号室

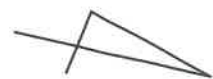
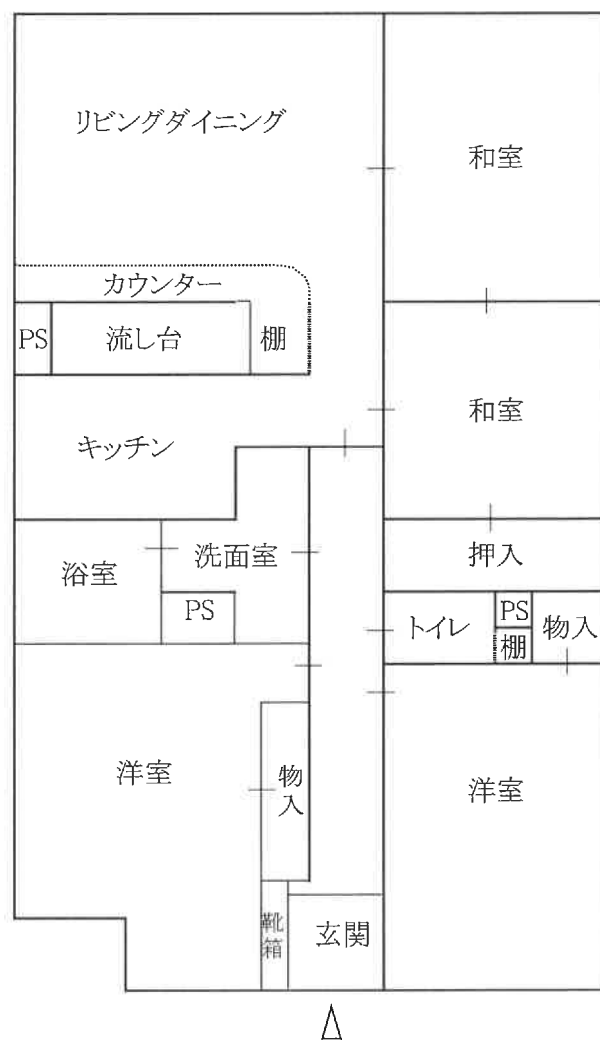
11.28	x	6.95	=	78.3960
0.17	x	5.78	=	0.9826
0.50	x	4.50	=	2.3000
合計				81.6786
床面積				81.67 m ²



縮尺1/250
A3をA4に縮小

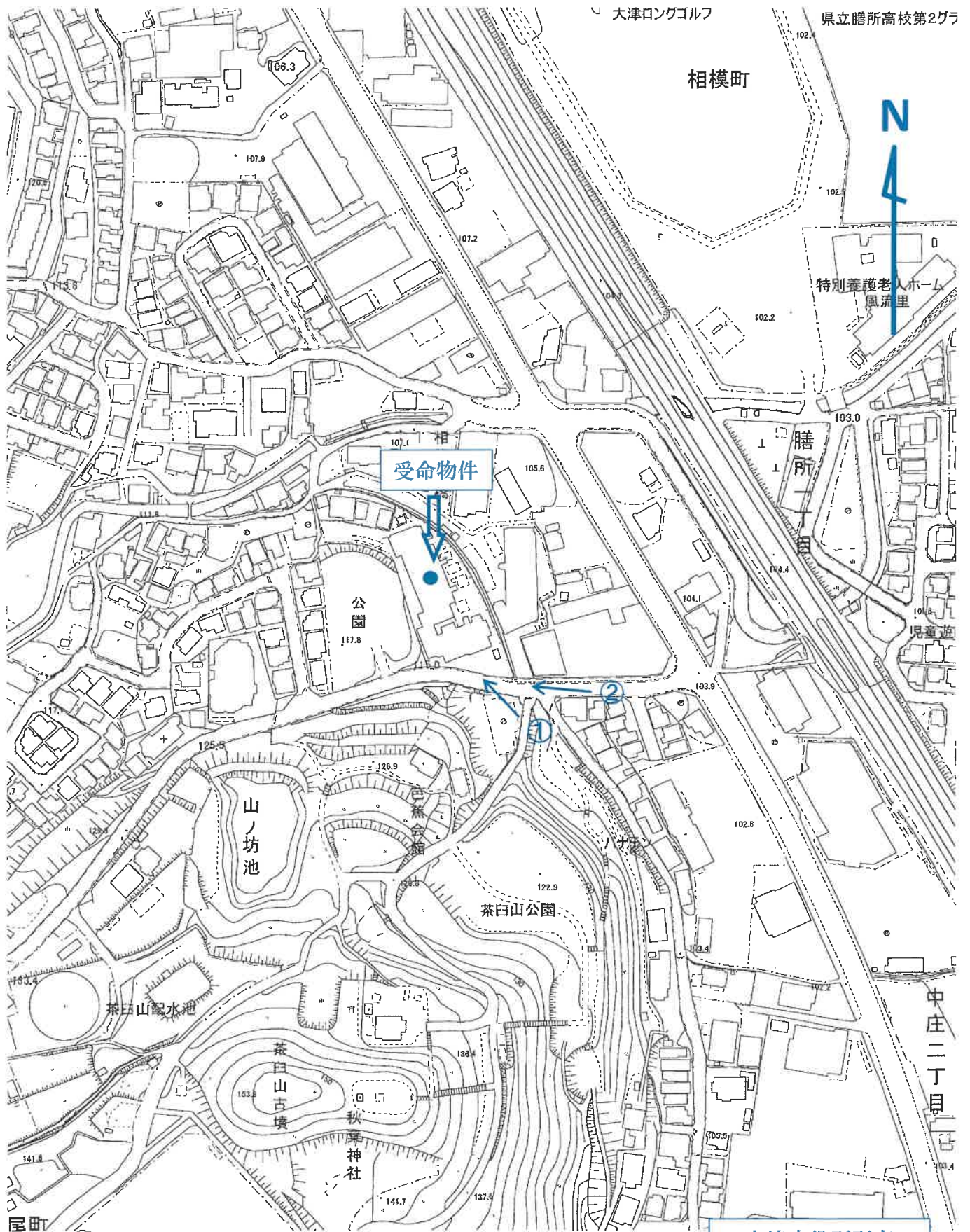
附属資料⑤
建物図面・
各階平面図写

建物間取図 (概略)



令和5年(ケ)第58号

附属資料⑥
建物間取図



大津市役所所有
縮尺1/2,500 白地図

附属資料⑦
写真撮影位置図



1



2

附属資料⑧
現況写真



3



4

附属資料⑧
現況写真