

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 7年 3月25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 7年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月25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 大津市におの浜四丁目 1番地18

建物の名称 エバーグリーン鳩の浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 におの浜四丁目 1番18の508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 69.19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 大津市におの浜四丁目1番18

地 目 宅地

地 積 3140.14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 10万分の957



物件明細書

令和 7年 2月18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 大津市におの浜四丁目 1番地18

建物の名称 エバーグリーン鳥の浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 におの浜四丁目 1番18の508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 69.19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 大津市におの浜四丁目1番18

地 目 宅地

地 積 3140.14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 10万分の957



令和6年(ケ)第32号
令和6年8月1日受理
令和7年2月3日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所

執行官 山下 洋介

(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 大津市におの浜四丁目 1番地18

建物の名称 エバーグリーン鳩の浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 におの浜四丁目 1番18の508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 69.19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 大津市におの浜四丁目1番18

地 目 宅地

地 積 3140.14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 10万分の957



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大津市におの浜四丁目5番20-508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 <ul style="list-style-type: none"> 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 月額 6,200円 修繕積立金 月額 11,200円 (全戸の修繕積立金の総額 令和6年12月23日現在 68,847,782円)	令和6年12月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年10月分～令和6年12月分 計 52,200円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	エバーグリーン鳩の浜管理組合法人 (自主管理)	
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり	
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"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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」に記載のとおり	
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 敷地権の目的たる土地の状況等

(1) 土地の図面関係

土地の地図に準ずる図面は別紙のとおりであり、同図面は旧土地台帳附属地図である。その縮尺は不明である。地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 土地の形状等

上記地図、地積測量図、及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で敷地を立入可能な範囲で確認したところ、その辺長及び形状は概ね建物図面及び地積測量図に合致するように思われた。

(3) 土地の利用状況

目的建物の所在する一棟の建物及び付帯施設の敷地等として利用されている。

(4) 土地の接面道路について

北側及び南側で現況幅員約6メートル、東側で現況幅員約8メートルの道路に、それぞれほぼ等高に接しており、これらの道路はいずれも建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

2 目的建物の状況等

(1) 図面関係

目的建物の図面は別紙のとおりである。

(2) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取りは別紙の間取図のとおりである。

(3) 建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。なお、エントランスに存した集合ポストの目的建物の居室番号部分及び目的建物の玄関ドア横には所有者の氏の表示が存した。

関係人の陳述によると、当マンションの管理形態は管理会社に委託していない、いわゆる自主管理であるとのことであったが、当職が目視で確認する限り、共用部の清掃や修繕等については適切に行われているように見受けられた。

(4) 目的建物の維持管理等

経年相当の劣化はみられるものの、通常の維持管理はなされていた。なお、ふすま等の建具の一部が取り外されていた。

所有者の陳述によると、目的建物については、いわゆるリノベーションは実施していないとのことであった。

3 管理費等について

管理費等の滞納額については、前記の「管理費等の状況」欄及び後記の「関係人の陳述」欄に記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

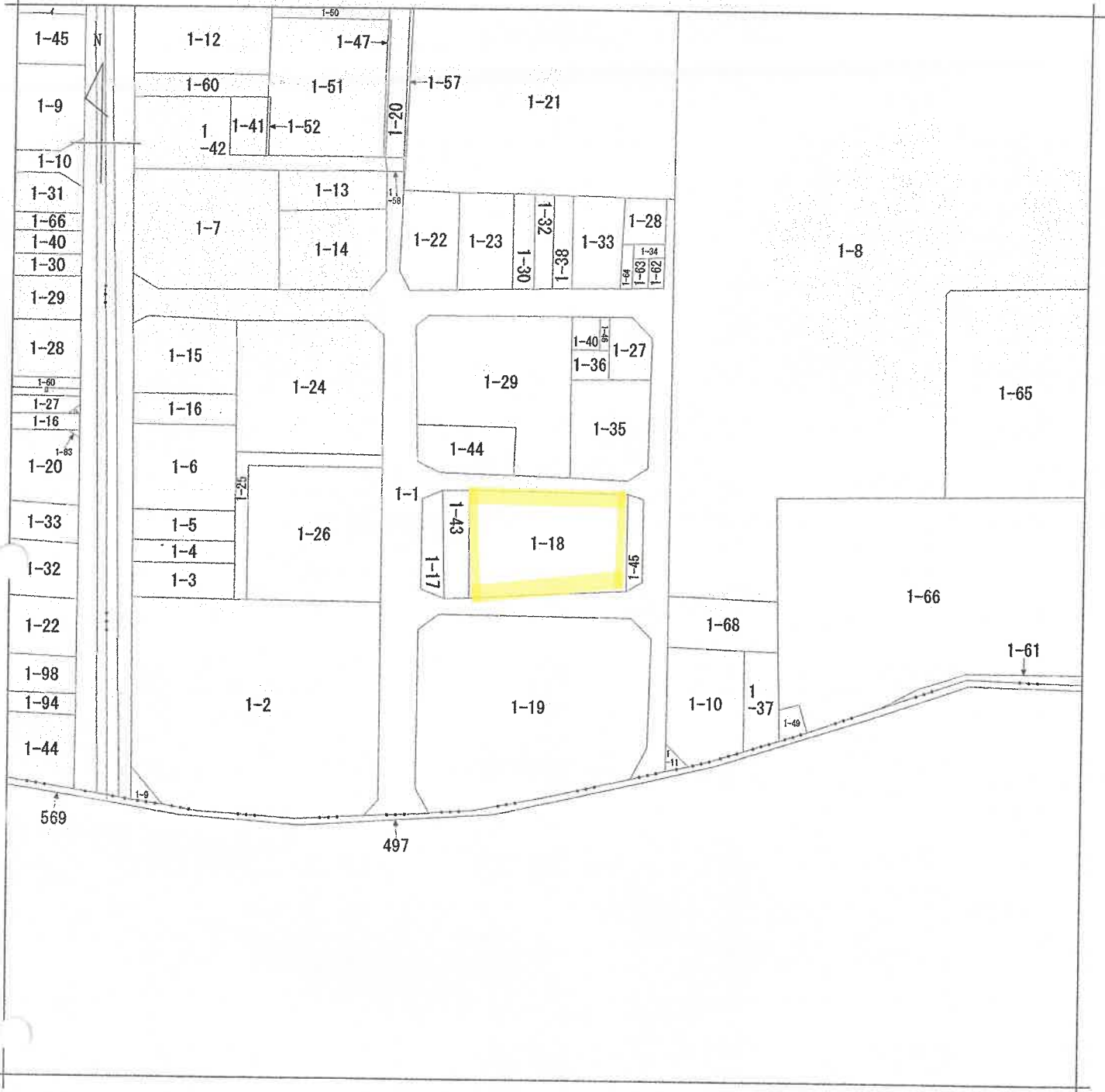
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者 (本人)	1 目的建物は私と家族の居宅として使用しています。 2 特に不具合等はないと思います。 3 リノベーションは行っていませんが、給湯器については交換しています。 過去の大規模修繕時に玄関ドアが新しい物に交換されています。 4 ふすま等の建具については、一部取り外しています。
管理人	1 当マンションには管理組合法人は存在しますが、管理会社には委託していません。組合員による自主管理のマンションです。
管理組合理事長	(書面による回答) 1 管理費等の滞納額 令和6年10月分から令和6年12月分まで 管理費・修繕積立金の3か月分 52,200円 2 管理費以外の滞納 駐車場代 月額6,000円の3か月分 18,000円 買受人が承継する旨の管理規約の有無 あり 3 マンション総戸数 104戸 4 修繕積立金総額 68,847,782円 5 駐車場について 駐車台数 50台 空き なし 利用順 予約順 料金 月額6,000円または月額7,000円 駐車場利用権 管理組合との契約 賃借等マンション敷地 以外の駐車場の有無 なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

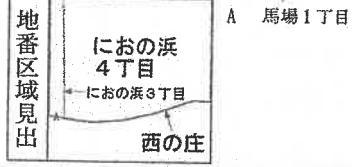
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月1日 (金) 14:30-14:40	大津市役所 建築指導課	敷地の接道状況確認
令和6年11月25日(月) 16:40-16:50	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和6年11月26日 (火) 14:20-14:50	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 管理人及び所有者から事情聴取
令和6年11月29日 (金) 10:00-10:25	物件所在地	立入調査、評価人帯同、所有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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 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。		
<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

1-43 1-49 A 1-85



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大津市におの浜四丁目		地番	1番18	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる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11月26日
大津地方務局

請求番号：8-4
(1/1)

登記官

6



登記年月日：昭和53年9月5日

3790067

字加藤
字森田

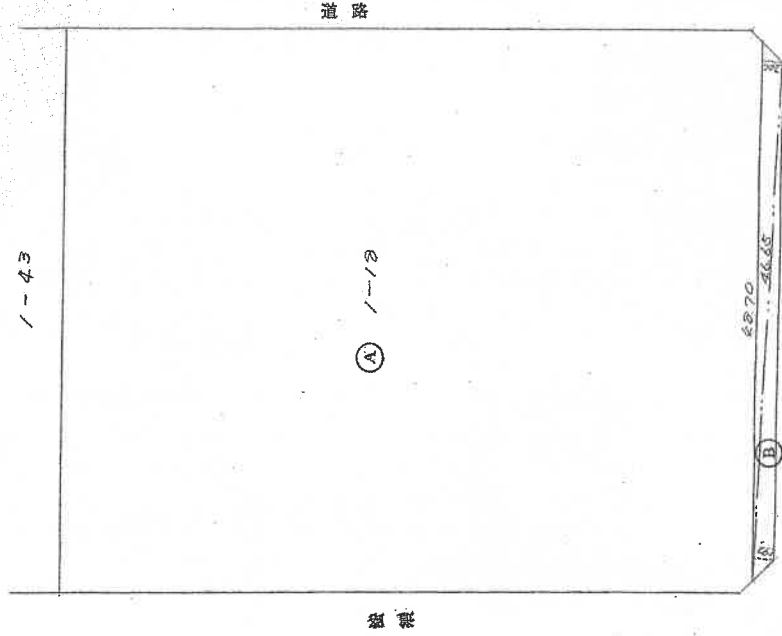
地番	1-18 / 第445
土地の所在	大津市におの浜四丁目

地積測量図

553.9.5

求積表

底辺	高さ	倍面積
(B)	1-445	
46.65	1.92	89.5680
48.70	2.00	97.4000
計		186.9680
(A)	1-18	93.4840
P23263-93.4840		3140.1460



製作者	土地家屋調査士	昭和53年 8月 / 日作製	申請人	縮尺	1/500
-----	---------	----------------	-----	----	-------

(大津地方法務局立派調査士会指定用紙)

登記簿

請求番号：8-5

登記年月日：昭和54年2月20日

3795156

各階平面図

建物

家屋番号

1-18-501~21

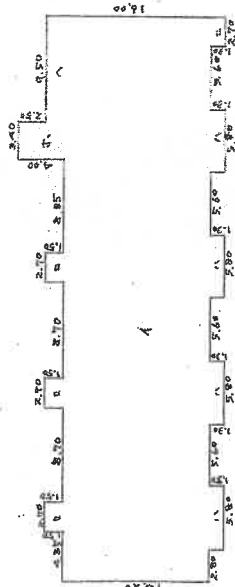
建物の所在

大津市におの浜四丁目1-18

2154、2、20

1-18-501~1-18-509
1-18-601~1-18-609
1-18-801~1-18-809
1-18-901~1-18-909

5.4.9 階同型



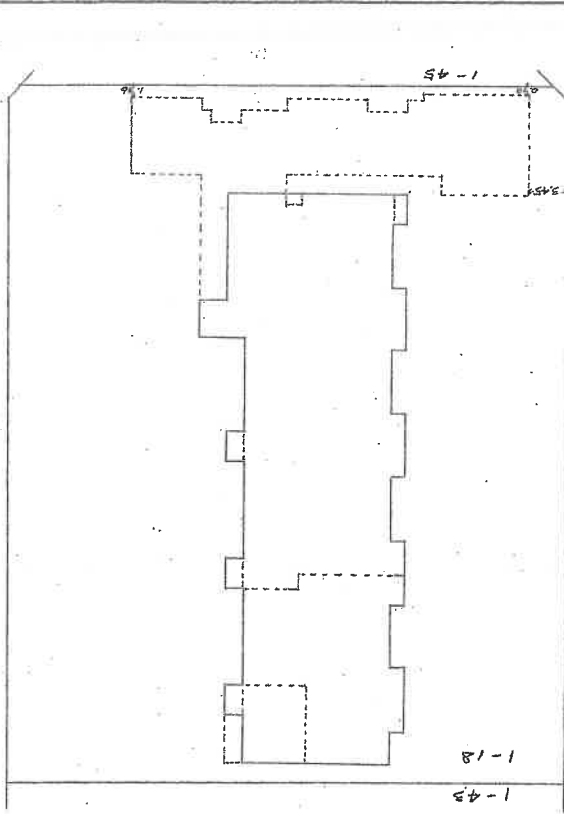
求積表

階	X	Y	数	㎡
1	13.20	51.10	1	674.5200
2	1.50	2.70	3	12.1500
3	1.30	5.30	4	30.1600
4	1.30	2.70	1	3.5100
5	4.00	2.40	1	12.0000
6	1.50	0.50	1	14.2500
計				748.1900

注：1 Y = 2.30 + 5.40 × 4 + 5.10 × 4 + 2.70 = 51.10

道路

道路



製作者

士地家屋調査士

年月日作製

縮尺 1/500

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11月26日 大津地方方法務局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和54年2月20日

3795212 各階平面図

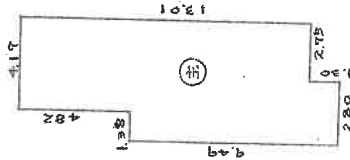
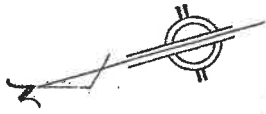
建物図面 各階平面図

家屋番号：大津市 浜四丁目1-18-508

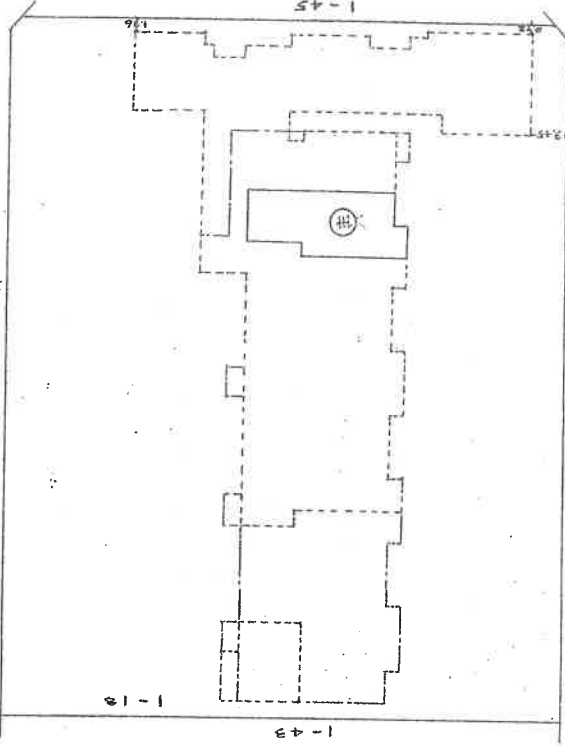
建物の所在：大津市 浜四丁目1-18

554 2. 20

建物の存する部分 5階



求積 12.01 × 4.17 = 59.2517
 9.49 × 1.38 = 13.0962
 1.20 × (2.80 - 1.38) = 1.9440
 計 67.1439
 床面積 69.19㎡



(タテヨコ)

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

3田作(印)

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。

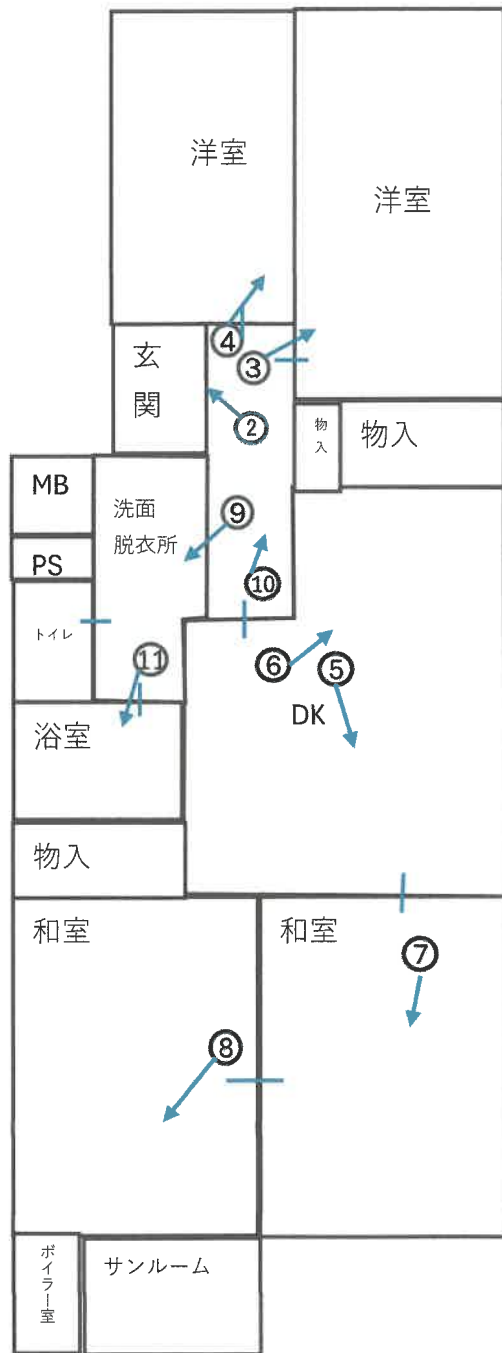
令和6年11月26日 大津地方法務局

登記官

9

A4判に縮小

間取図



写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



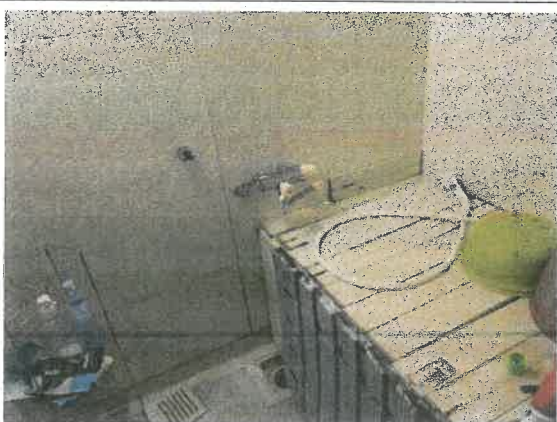
⑧



⑨



⑩



⑪

⑫



令和 6 年 (ケ) 第 32 号
令和 6 年 11 月 29 日現地調査
令和 6 年 12 月 27 日評 価
発行番号 第 25-5805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6,300,000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</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 大津市におの浜四丁目 1番地18

建物の名称 エバーグリーン鳩の浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 におの浜四丁目 1番18の508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 69.19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 大津市におの浜四丁目1番18

地 目 宅地

地 積 3140.14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 10万分の957



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東海道本線「膳所」駅の北東方・道路距離約 1.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	駅からやや離れるが周辺にはマンションが多く立地する地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % なし 第7種高度地区 屋外広告物規制区域:第3種許可地域 眺望景観保全地域 駐車場整備地区
画地条件	規模 3140.14㎡(公簿)、東西約62m×南北約50m、概ね整形	
接面道路の状況	東側で幅員現況約8.0m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号道路) 南側で幅員現況約6.0m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号道路) 北側で幅員現況約6.0m程度の舗装市道に接面(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 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。 昭和52年に雑種地から宅地へと地目変更されている。それ以前を遡ると、「1番」にいきつが、当該地は昭和43年12月公有水面埋立の表記がある。 ③旧住宅地図('80ゼンリン)によると、対象地付近の利用現況に変化はあるものの、対象地はすでにマンション敷地であった。	
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	エバーグリーン鳩の浜
建物の用途	共同住宅（総戸数 住居104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)： 昭和54年2月1日 新築 経過年数： 45年程度 経済的残存耐用年数： 10年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 11階建 (登記簿上の記載)
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等 その他：
設備等	エレベーター：有 駐車場：あり(50台) 集会所：あり その他の設備：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：エバーグリーン鳩の浜管理組合 管理方式：自主管理 管理会社：－ 管理形態：管理人有、常駐
管理の状況	やや優る
特記事項	積立金：令和6年12月23日 現在、 68,847,782 円 建築計画概要書:2070号(昭和52年11月10日付) 完了検査:920号(昭和54年2月1日付)

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (508 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	69.19 m ² (登記面積)
間 取 り	4DK サンルーム・バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : CFシート、クッションフロアー、パンチングカーペット等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 給湯、換気等 そ の 他 : なし
保守管理の状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 6,200円 (月額) 修繕積立金 : 11,200円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年12月23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は、執行官による現況調査報告書記載の通りである。 なお、内壁や床の汚れや破損等が目立つ状態である。

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 ²) ア	専有面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
300,000	69.19	0.20	4,150,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 45年、経済的残存耐用年数 10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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.20$$

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
182,000	1.10	3,140.14	1.00	957/ 100,000	6,020,000

ア 標準画地価格

地価公示 大津5-11

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

$$270,000\text{円/m}^2 \times 103.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 153 = 182,000\text{円/m}^2$$

◇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：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

$$100 / 105 \times 100 / 115 \times 100 / 110 \times 100 / 115 = 100 / 153$$

イ 個 別 格 差：三方路+10% (相乗積 110/100)

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
4,150,000	6,020,000	0.80	8,140,000

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
0.80 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	大津市におの浜2丁目	大津市におの浜2丁目
構 造	SRC 造	SRC 造
階	2 階 / 11 階	8 階 / 10 階
面 積	約 70 ㎡ (壁芯面積)	約 55 ㎡ (壁芯面積)
建 築 時 期	昭和 54 年 7 月	昭和 51 年 11 月
価 格 時 点	令和 6 年 10 月	令和 6 年 12 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	256,000 円/㎡	253,000 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	256,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{115}$	170,000
B	253,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{115}$	171,000

- ◇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)
171,000	0.80	72.46	9,910,000

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	
-227 千円 -(3.7%)	619 千円	8.0%	7,740 千円	0.81629	6,318 千円 (103.7%)	6,090 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	1,080	1,080	1,069	1,069
	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	1,080	1,080	1,069	1,069
	空室損失	△ 54	△ 54	△ 53	△ 53
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	1,026	1,026	1,016	1,016
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	65	65	65	65
	長期計画修繕費	2,054	54	54	54
	公租公課	65	65	65	65
	損害保険料	4	4	4	4
	その他	209	209	209	209
	運営支出合計	2,397	397	397	397
	資本的支出	0	0	0	
総費用合計(イ)	2,397	397	397	397	
ウ 経費率 (%)	(運営支出/可能総収益)	221.94	36.76	37.14	37.14
エ 有効純収益 (ア-イ)		△ 1,371	629	619	619
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)		△ 1,281	549	505	

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	8,140,000	1.00	8,140,000
② 比準価格	9,910,000	1.00	9,910,000
③ 収益価格	—		6,090,000
④ 調整後の価格	9,200,000		

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
9,200,000	1.00	0.70	0.98	1.00	6,300,000

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 : 270,000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6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

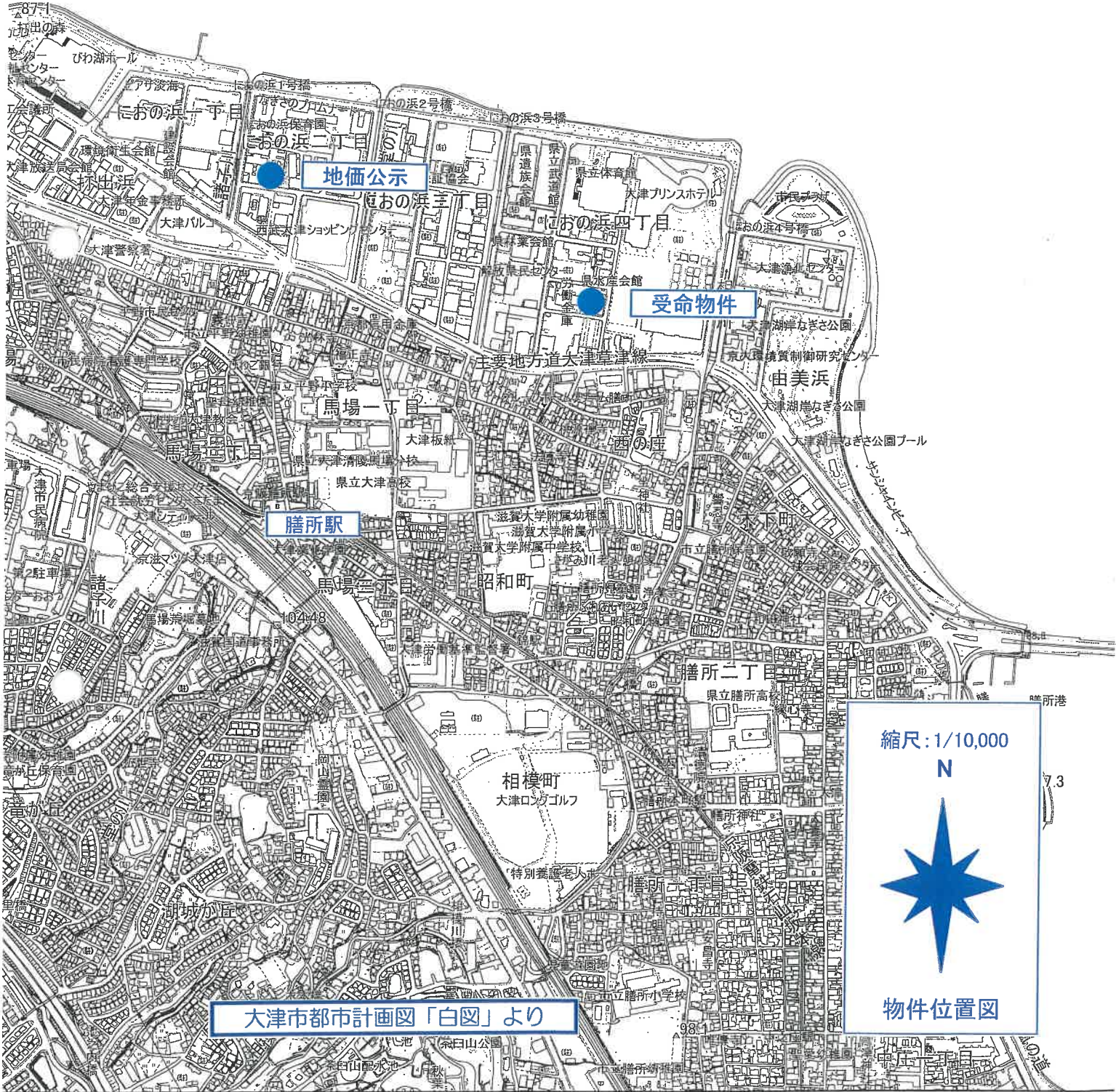
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1土地:	421,249,781円	(×957/100000)
物件1建物:	3,085,616円	

以 上

附 属 资 料



大津市都市計画図「白図」より

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:無し
N

公図写

3790067

1-18

地番 / 第 245

地積測量

土地の所在 大津市におの浜四丁目

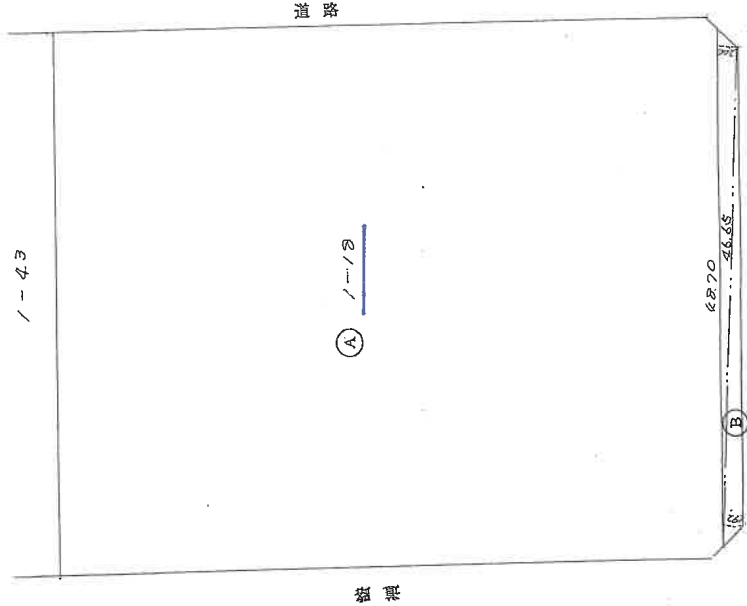
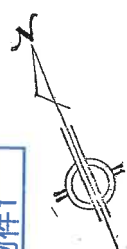
553.9.5

物件1

求積表

底辺	高さ	倍面積
(B) / - 44.5		
46.65	1.92	89.5680
48.70	2.00	97.4000
計		186.9680
地積 $\frac{1}{2}$		93.4840
(A) / - / 8		
225363-93.4840		3140.1460

1-43



※縮尺1/500
地積測量図写し
A3をA4Iに縮小

地積測量図写し

3795212 各階平面図

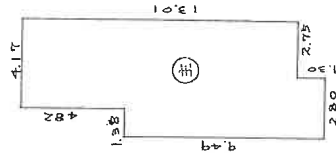
建物図面 各階平面図

家屋番号 大津市 におの浜四丁目1-18-508

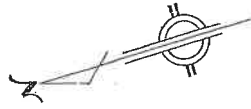
建物の所在 大津市 におの浜四丁目1-18

物件1

554 2、20

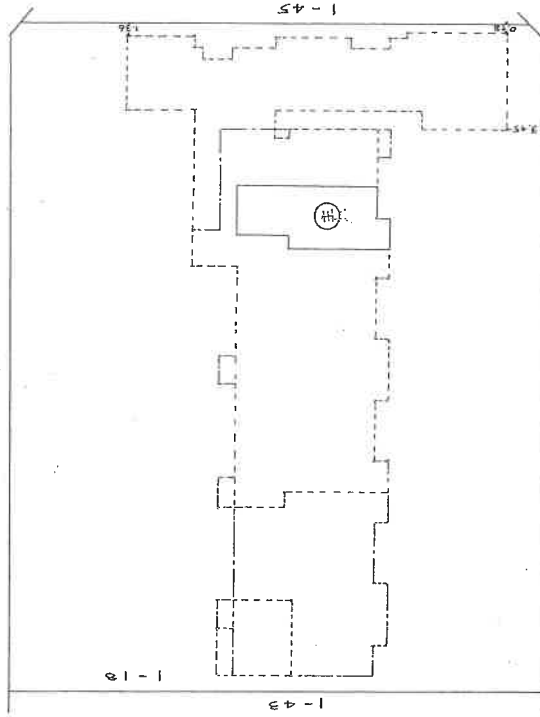


求積 $12.01 \cdot 4.17 = 59.2517$
 $9.49 \cdot 1.38 = 13.0962$
 $1.30 \cdot (2.80 - 1.38) = 1.8960$
 計 67.1939
 床面積 69.19 m^2



建物の存する区分 5 階

道路



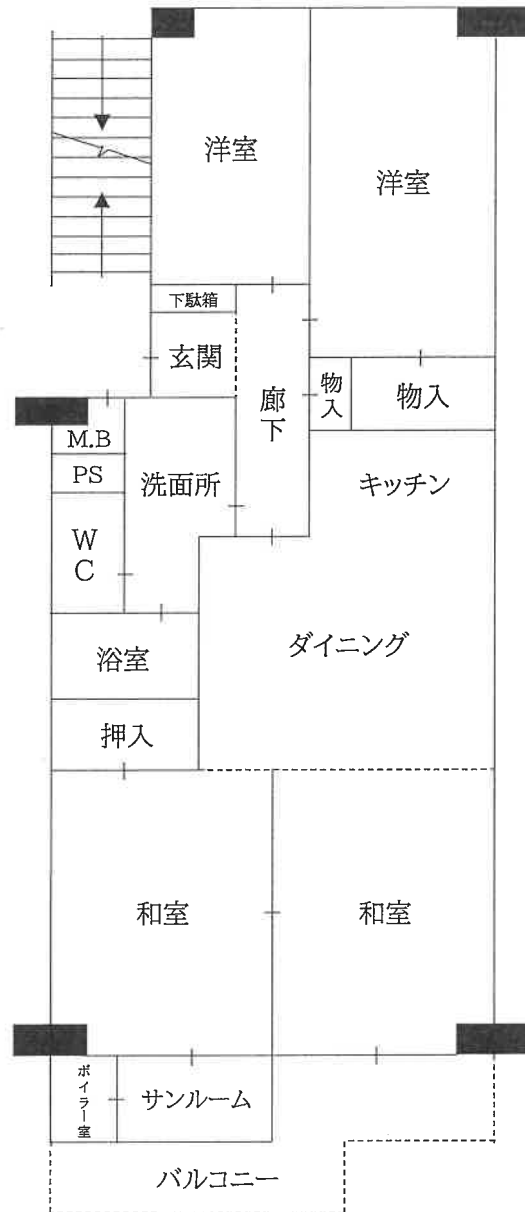
道路

※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/500
建物図面写し
A3をA4に縮小

令和6年(ケ)32号 建物間取図

物件1





受命物件




縮尺: 1/2,500

N



写真撮影位置図

大津市都市計画図「白図」より

①			
②			
③			

現況写真