

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 4 月 22 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 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 27 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 6 月 17 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 5 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 22 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。	



513

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,420,000 9,136,000		2,284,000	84,322	18,925



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市皇子が丘一丁目字原 431 番地 1

建物の名称 ネオハイツ皇子が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 皇子が丘一丁目 431 番 1 の 505

建物の名称 505 号

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 83.66 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 大津市皇子が丘一丁目字原 431 番 1

地 目 宅地

地 積 1954.26 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 31 万 3423 分の 8366



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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

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



11

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 大津市皇子が丘一丁目字原 4 3 1 番地 1

建物の名称 ネオハイツ皇子が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 皇子が丘一丁目 4 3 1 番 1 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5 号

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 8 3 . 6 6 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 大津市皇子が丘一丁目字原 4 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 5 4 . 2 6 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 3 1 万 3 4 2 3 分の 8 3 6 6



令和6年(ヌ)第31号
令和6年10月25日受理
令和6年11月20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 大津市皇子が丘一丁目字原 4 3 1 番地 1

建物の名称 ネオハイツ皇子が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 皇子が丘一丁目 4 3 1 番 1 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5 号

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 8 3 . 6 6 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 大津市皇子が丘一丁目字原 4 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 5 4 . 2 6 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 3 1 万 3 4 2 3 分の 8 3 6 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大津市皇子が丘一丁目4番1-505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 種類: ☐ ある 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(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 15,320円 修繕積立金 9,792円 円 円 円	2024年11月 1日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社 	
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 31万3423分の8366	
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、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、6枚目のとおり公図は法14条の地図であり、7・8枚目のとおり法務局に地積測量図が存する。そのため、上記図面等を参考に現地を概観する限り、本件敷地は、6枚目の公図や7・8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9乃至12枚目の建物図面と一致し、同建物の間取りは13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。
 - (3) その他
関係人の陳述等から、目的建物は、以前は目的物件所有者が居住して占有していたが、現在は、動産を残置して空き家の状態であるとのことであり、目的建物内も同様に思われた。
なお、目的建物各所では、多数の動産類が残置されており、目的建物の維持管理が劣っているように見受けられた。
- 4 その他
 - (1) 管理費等
管理会社によれば、目的物件については、管理費及び修繕積立金の他に「上下水道料金(奇数月、従量制)」の支払義務があり(管理規約27条等)とのことであり、これについても包括承継人および特定承継人も支払い義務が生ずるとのことである。
また、管理規約29条で、管理組合が立て替えた立替金については、包括承継人及び特定承継人も含めて区分所有者となった者は納付義務があるとのことである。
 - (2) 修繕積立金総額等
管理会社によれば、マンション管理組合の修繕積立金総額については、回答いたしかねるとのことである。
- 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
■目的物件所有者親族	〔陳述の要旨〕 目的物件については、3～4年程前までは、目的物件所有者が居住して占有していましたが、現在は、誰も居住していません。 私は、目的物件所有者の親族であり、時々、目的物件の様子を見に来ています。 目的物件内には、目的物件所有者が居住していた時の動産類が残置されています。
■現地管理人	〔陳述の要旨〕 目的物件については、従前はおひとりで居住されていましたが、現在は居住していないようです。最近、目的物件所有者の親族と思われる方が出入りしています。
■管理会社担当者	〔陳述の要旨〕 当マンションは、管理費・修繕積立金の他に、「ルーフテラス使用料」・「駐車場使用料」・「上下水道料金」については、包括承継人若しくは特定承継人に権利行使できる規定があります。また、管理組合が立て替えた立替金についても、包括承継人若しくは特定承継人を含めた区分所有者に支払い義務があります。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月25日 (金) 15 : 45 - 16 : 15	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
R6年10月25日 (金) : - :	当庁	管理会社に照会書送付(FAX)
R6年10月31日 (木) 16 : 00 - 16 : 20	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
R6年11月1日 (金) 11 : 50 - 12 : 15	物件所在地	現地管理人室にある目的物件の間取り図を閲覧 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
R6年11月5日 (火) : - :	当庁	目的物件所有者親族から連絡
R6年11月7日 (木) 14 : 55 - 15 : 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6年11月 7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。 ☐ 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

(座標値種別：測量成果)

-13393.140

-108117.889

13.899

-13518.140

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

皇子が丘1丁目

請求部	所在	大津市皇子が丘一丁目字原				地番	431番1			
出力縮尺	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27年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

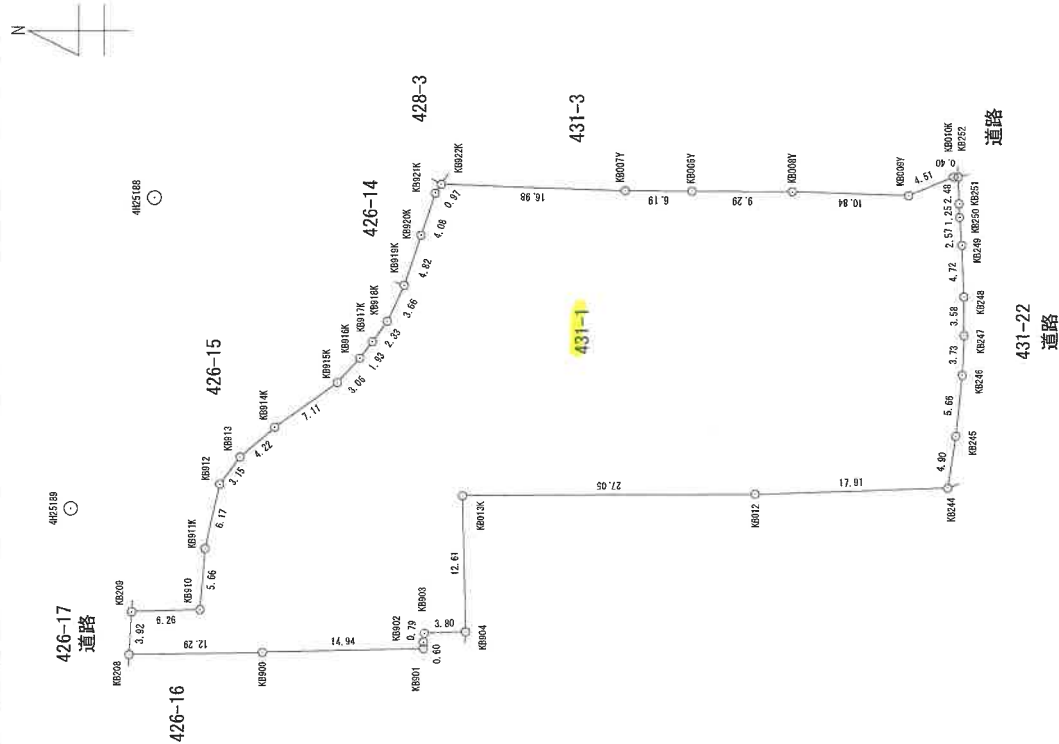
主地所在図
地積測量図

地番
431-1

土地の所在
大津市皇子が丘一丁目字原

測量の基準	既知点の名称及び座標値	備考
測地系	座標変換	
世界公共基準点	点名	
世界公共基準点	4H25188	Y座標 -13,435.449 金属標
世界公共基準点	4H25189	X座標 -108,144.479 Y座標 -13,435.449 金属標
世界公共基準点	4H25189	X座標 -108,136.819 Y座標 -13,464.116 金属標

地番	境界点	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
431-1	K8209	-108,142.457	-13,473.720	6.26	金属標	その他	
	K8910	-108,148.722	-13,473.538	5.66	金属標	実測値	TS値
	K8911K	-108,149.217	-13,467.894	6.17	-	計算	TS値
	K8912	-108,150.590	-13,461.875	3.15	金属標	実測値	TS値
	K8913	-108,152.468	-13,459.336	4.22	金属標	実測値	TS値
	K8914K	-108,155.692	-13,456.610	7.11	-	計算	
	K8915K	-108,161.499	-13,452.494	3.06	-	計算	
	K8916K	-108,163.579	-13,450.245	1.93	-	計算	
	K8917K	-108,164.726	-13,448.690	2.33	-	計算	
	K8918K	-108,166.107	-13,446.810	3.66	-	計算	
	K8919K	-108,167.702	-13,443.511	4.82	-	計算	
	K8920K	-108,169.259	-13,438.943	4.08	-	計算	
	K8921K	-108,170.576	-13,435.077	0.97	-	計算	
	K8922K	-108,171.134	-13,434.282	16.98	-	計算	
	K8927Y	-108,188.108	-13,434.872	6.19	-	その他	
	K8906Y	-108,194.299	-13,434.917	9.29	-	その他	
	K8908Y	-108,203.590	-13,434.980	10.84	-	その他	
	K8909Y	-108,214.429	-13,435.360	4.51	-	その他	
	K8910K	-108,218.603	-13,433.648	0.40	-	計算	
	K8252	-108,219.008	-13,433.643	2.48	金属標	実測値	TS値
	K8251	-108,219.091	-13,436.122	1.25	金属標	実測値	TS値
	K8250	-108,219.144	-13,437.373	2.57	金属標	実測値	TS値
	K8249	-108,219.350	-13,439.940	4.72	金属標	実測値	TS値
	K8248	-108,219.552	-13,444.660	3.58	金属標	実測値	TS値
	K8247	-108,219.561	-13,448.247	3.73	金属標	実測値	TS値
	K8246	-108,219.388	-13,451.973	5.66	金属標	実測値	TS値
	K8245	-108,218.780	-13,457.606	4.90	金属標	実測値	TS値
	K8244	-108,218.035	-13,462.450	17.91	金属標	実測値	TS値
	K8012	-108,200.130	-13,462.958	27.05	金属標	実測値	TS値
	K8013K	-108,173.074	-13,463.008	12.61	-	計算	
	K8904	-108,173.322	-13,475.621	3.80	金属標	実測値	TS値
	K8903	-108,169.523	-13,475.747	0.79	金属標	実測値	TS値
	K8902	-108,169.447	-13,476.538	0.60	金属標	実測値	TS値
	K8901	-108,169.462	-13,477.139	14.94	その他	実測値	TS値
	K8900	-108,154.510	-13,477.452	12.29	金属標	実測値	TS値
	K8208	-108,142.218	-13,477.637	3.92	コンクリート版	実測値	TS値
	K8209	-108,142.467	-13,473.720		金属標	その他	
計算方法	$2F = \sum [X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})]$						
値面積	3908.524313						
面積 (㎡)	1954.2621565						
地積	1954.26 ㎡						



作成者

縮尺

(平成27年02月26日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年2月26日

土地積測量図

地番	431-1
土地の所在	大津市皇子が丘一丁目字原

測量年月日	平成 26 年 11 月 30 日
座標系	VI系

作成者	申請人	縮尺	縮尺

A 4判に縮小

圖面階各

面
区
物
建

號番陸家

$$F = 1.32 \times 10^3$$

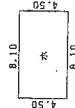
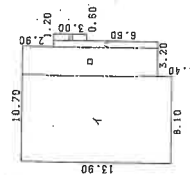
大津市皇子が丘1丁目字原431番地1

3

N

H1.3.6

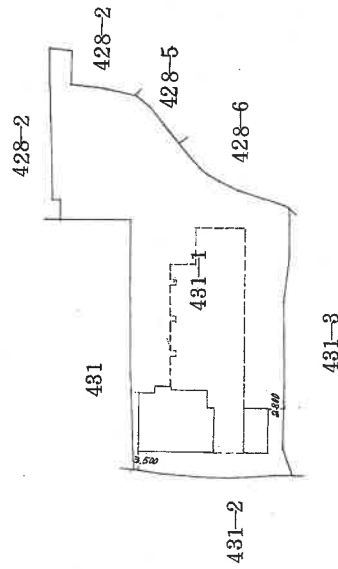
→



表積求

イ	13.90	X	8.10	=	112.5900
ロ	12.50	X	2.60	=	32.5000
ハ	9.60	X	0.60	=	5.7600
ニ	3.00	X	0.60	=	1.8000
ホ	4.50	X	8.10	=	36.4500

合計	189,100
床面積	189,10 m ²



431-1-201 ~ 207
301 ~ 307
401 ~ 407
501 ~ 506
601 ~ 606
701 ~ 705

(タカホリ殿)

製作者

土地調查士

C

24 年

（讀本）

5001

人
體
中

察

1000

0735245

各階平面図

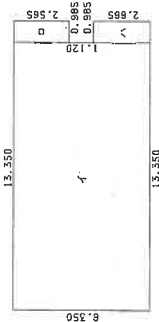
家屋番号
皇子が丘1丁目
481番1の505

建物図面

建物の所在

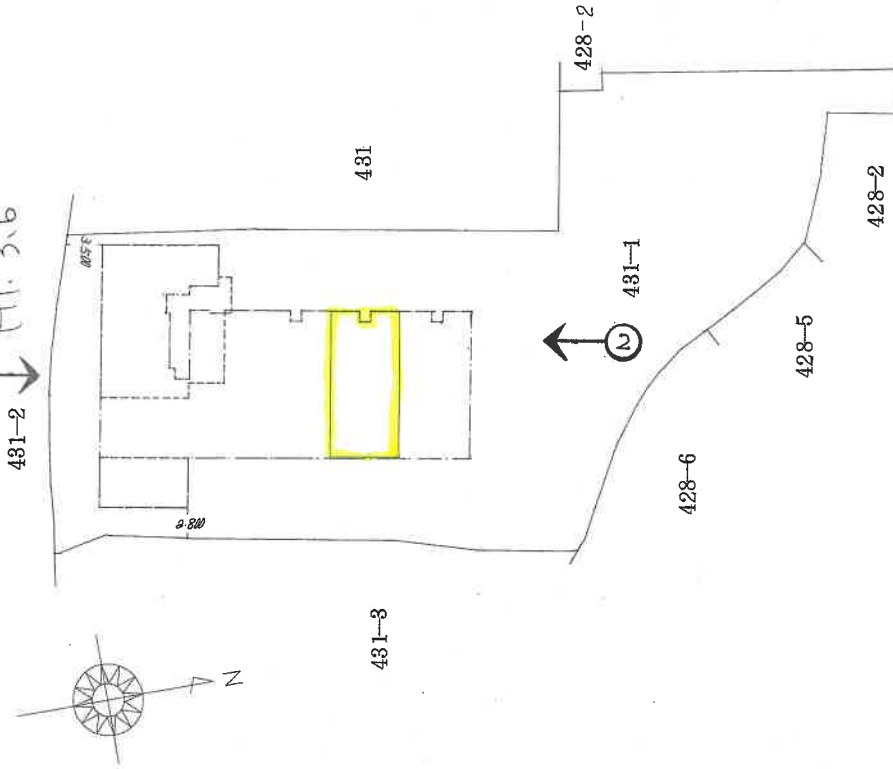
大津市皇子が丘1丁目字原481番地1

建物番号 505号



求積表

イ	6.350 X 12.365	=	78.517750
ロ	2.565 X 0.985	=	2.526525
ハ	2.565 X 0.985	=	2.525025
合計			83.669300
床面積			83.66 ㎡



建物の存する部分 5階
建物番号 505号

作製者

士地調査士
家屋

9 24 年 月 日

日作製

縮尺 250/1

申請人

縮尺 500/1

A4判に縮小

0735217

各階平面図

家屋番号 431-501-207

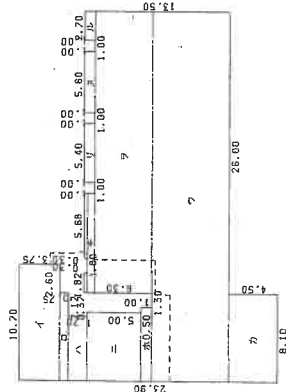
建物図面

431-501-506

建物の所在 大津市皇子が丘1丁目字原431番地1

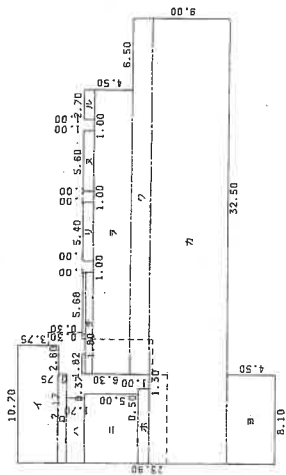
5 階

H13.6 2 階 ~ 4 階



求積表

イ	3.75 X 10.70	=	40.1250
ロ	0.75 X 8.10	=	6.0750
ハ	1.70 X 5.93	=	10.0810
ニ	5.00 X 6.30	=	31.5000
ホ	1.00 X 6.80	=	6.8000
ヘ	0.30 X 1.82	=	0.5460
ト	0.30 X 5.68	=	1.7040
チ	0.70 X 9.30	=	6.5100
リ	1.00 X 5.40	=	5.4000
ヌ	1.00 X 5.60	=	5.6000
ル	1.00 X 2.70	=	2.7000
ヲ	5.30 X 26.00	=	137.8000
ヅ	7.20 X 34.10	=	245.5200
カ	4.50 X 8.10	=	36.4500
合計			536.8110
床面積			536.81 ㎡



求積表

イ	3.75 X 10.70	=	40.1250
ロ	0.75 X 8.10	=	6.0750
ハ	1.70 X 5.93	=	10.0810
ニ	5.00 X 6.30	=	31.5000
ホ	1.00 X 6.80	=	6.8000
ヘ	0.30 X 1.82	=	0.5460
ト	0.30 X 5.68	=	1.7040
チ	0.70 X 9.30	=	6.5100
リ	1.00 X 5.40	=	5.4000
ヌ	1.00 X 5.60	=	5.6000
ル	1.00 X 2.70	=	2.7000
ヲ	3.50 X 26.00	=	91.0000
ヅ	1.80 X 32.50	=	58.5000
カ	7.20 X 40.60	=	292.3200
キ	4.50 X 8.10	=	36.4500
合計			595.3110
床面積			595.31 ㎡

431-1-201-207
301-307
401-407

(タテマシ)

作製者

土地調査士
家屋調査士

9 年 24 月

日(曜)

縮尺

500

申請人

縮尺

500

A4判に縮小

登記年月日：平成1年3月6日

0735219

各階平面図

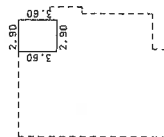
家屋番号
花屋

建物図面

建物の所在
大津市皇子が丘1丁目字原481番地1

H.3.6

8 階



求積表

3.60 X 2.90 = 10.4400

10.4400

床面積 10.44 ㎡

(多分まち)

作製者

土地調査士
家屋

500

縮尺

9 24 年 月 日 (作成)

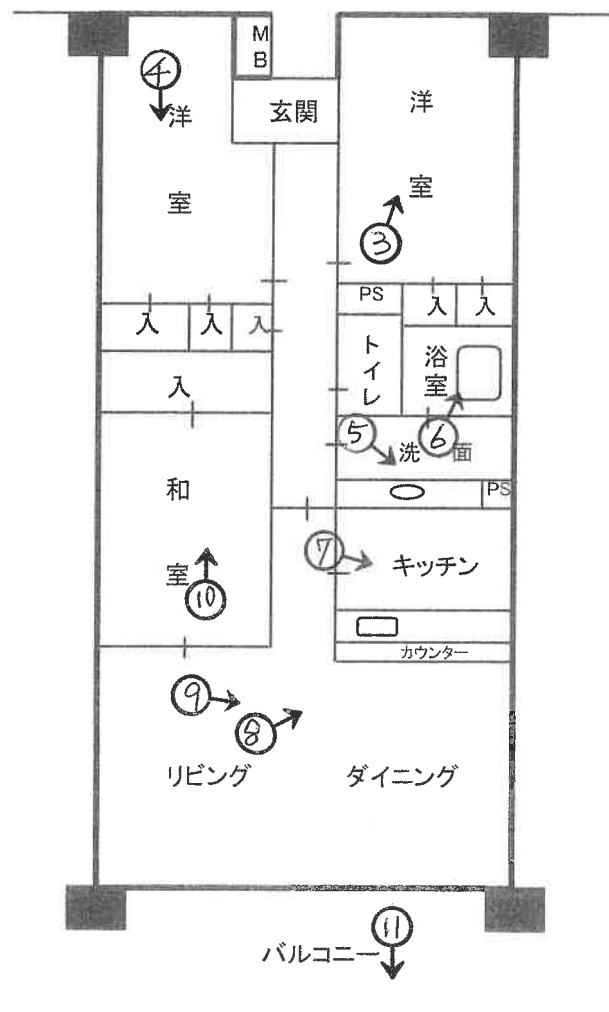
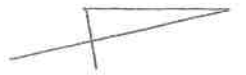
申請人

縮尺

1/

A4判に縮小

間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



洋室

写真 ②



写真 ⑤



洗面

写真 ③



写真 ⑥



洋室

浴室

写真 ⑦



キッチン

写真 ⑧



キッチン・ダイニング

写真 ⑨



ダイニング

写真 ⑩



和室

写真 ⑪



バルコニーから

令和 6 年 (ヌ) 第 31 号
令和 6 年 11 月 7 日現地調査
令和 6 年 11 月 18 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

小 西 靖 則

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金11,420,000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	(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 (敷地権の目的たる土地の表示) 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 大津市皇子が丘一丁目字原 431 番地 1

建物の名称 ネオハイツ皇子が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 皇子が丘一丁目 431 番 1 の 505

建物の名称 505 号

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 83.66 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 大津市皇子が丘一丁目字原 431 番 1

地 目 宅地

地 積 1954.26 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 31 万 3423 分の 8366



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湖西線「大津京」駅の 西方・道路距離約 550 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに一般住宅、共同住宅、マンション、公共施設等が混在する地域	
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種住居地域 60 % 200 % なし 特記事項欄に記載
画 地 条 件	規模 1,954.26㎡(公簿)、間口約28.9m×奥行約48.0m～約76.0m、 やや不整形地	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約12mの舗装市道(幹1031号線)にほぼ等高接面 (建築基準法第42条1項1号道路) 北側で幅員約6mの舗装市道(中1931号線)にほぼ等高接面 (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。 ②1966年の住宅地図では接骨院の敷地、1981年の住宅地図では接骨院及び住宅の敷地、1989年以降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目的土地の土地登記簿及び閉鎖土地登記簿によると、昭和30年1月に畑から宅地へと地目変更されている。所有者については、昭和62年に「総本家山崎商店」及び「大和団地株式会社」へと所有権移転されたほかは個人名での移転となっている。	
特 記 事 項	・その他の規制:第3種高度地区(高さの最高限度20m)、宅地造成工事規制区域、一部土砂災害警戒区域、歴史的風土保存地区(近江大津京跡地区) ・周知の埋蔵文化財包蔵地(錦織遺跡)	

(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	ネオハイツ皇子が丘
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数38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1年3月3日 新築 経過年数 : 36 年程度 経済的残存耐用年数 : 14 年程度
構 造	鉄筋コンクリート 造 7 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼等 そ の 他 :
設 備 等	エレベーター : 有り(1基) 駐 車 場 : あり(敷地内に34台・月額6,000円または月額8,000円) 集 会 所 : あり その他の設備 : オートロック、防犯カメラ
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : 有り 名 称 : ネオハイツ皇子が丘管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 大和ライフネクスト株式会社 関西第一支社 京滋支店 管 理 形 態 : 管理人 有り 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	積 立 金 : 令和6年11月1日 現在、 - 円 ・管理会社によると、上記マンション管理組合の修繕積立金総額については、回答いたしかねるとのことである。 ・修繕計画は有るとのことだが、詳細については回答がないため不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (505 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	83.66 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス貼、板貼等 床 : カーペット貼、フローリング等 内 壁 : ビニールクロス貼等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	やや劣る (多数の動産が残置されている)
管 理 費 等	管 理 費 : 15,320円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 9,792円 (月額) 滞 納 額 : なし (令和6年11月1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	・上記管理費等のほかに、上下水道料金(従量制・奇数月請求)が必要である。 ・本件マンションの管理組合の規約において、管理費及び修繕積立金、上下水道料金等について有する債権及び管理組合が立て替えた立替金は、区分所有者の包括承継人(相続人等)及び特定承継人(売買及び交換等による承継人又は、競落による落札人)に対しても行うことができる旨の記載があるため、令和6年11月1日以降に管理費等の滞納及び立替金が発生した場合は、買受人に請求されるものと予想される。

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	83.66	0.30	8,780,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 36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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.05) = 0.30$$

(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
78,700	1.00	1,954.26	1.00	8,366/ 313,423	4,110,000

ア 標準画地価格

地価公示 大津-9

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 72,500\text{円/㎡} \times 103.1 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 94 = 78,700\text{円/㎡}$$

◇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：方位 +1 (相乗積 100/101)

◇地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件
100/ 96 × 100/ 98 × 100/ 100 × 100/ 100 = 100/ 94

イ 個 別 格 差：特になし (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
8,780,000	4,110,000	1.00	12,890,000

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
1.00 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:町名地番略	大津市:町名地番略
構 造	RC 造	SRC 造
階	6 階 / 7 階	2 階 / 13 階
面 積	約 65 ㎡ (登記面積)	約 69 ㎡ (登記面積)
建 築 時 期	平成 9 年 9 月	昭和 63 年 3 月
価 格 時 点	令和 6 年 10 月	令和 5 年 7 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	180,000 円/㎡	194,000 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	180,000	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{105}$	208,000
B	194,000	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	192,000

◇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
200,000	1.00	83.66	16,730,000

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年目期末 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 (8.0%) オ	正味復帰 価値現価 (千円) エ×オ=カ	
2,541 (21.0%)	1,085	9.0%	12,060	0.79383	9,574 (79.0%)	12,120 (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	△ 72	△ 72	△ 71	△ 71
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	1,368	1,368	1,355	1,355
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	372	72	72	72
	公租公課	103	103	103	103
	損害保険料	9	9	9	9
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	570	270	270	270
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	570	270	270	270
ウ 経費率	(%) (運営支出／可能総収益)	39.58	18.75	18.93	18.93
エ 有効純収益	(ア-イ)	798	1,098	1,085	1,085
オ 複利現価率	(割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	(エ×オ)	739	941	861	

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、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と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	12,890,000	1.00	12,890,000
② 比 準 価 格	16,730,000	1.00	16,730,000
③ 収 益 価 格	—		12,120,000
④ 調整後の価格	16,310,000		

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
16,310,000	1.00	0.70	1.00	1.00	11,420,000

イ市場性修正：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：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

1 地価公示価格 (大津-9)

所 在 : 大津市尾花川37番
「尾花川13-48」
価 格 : 72,500円/㎡
位 置 : JR湖西線「大津京」駅の南東方・道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 310㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

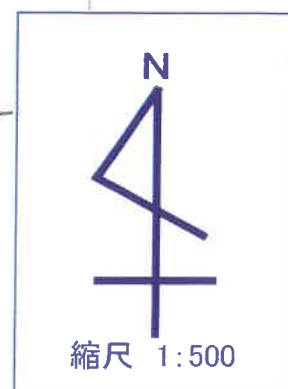
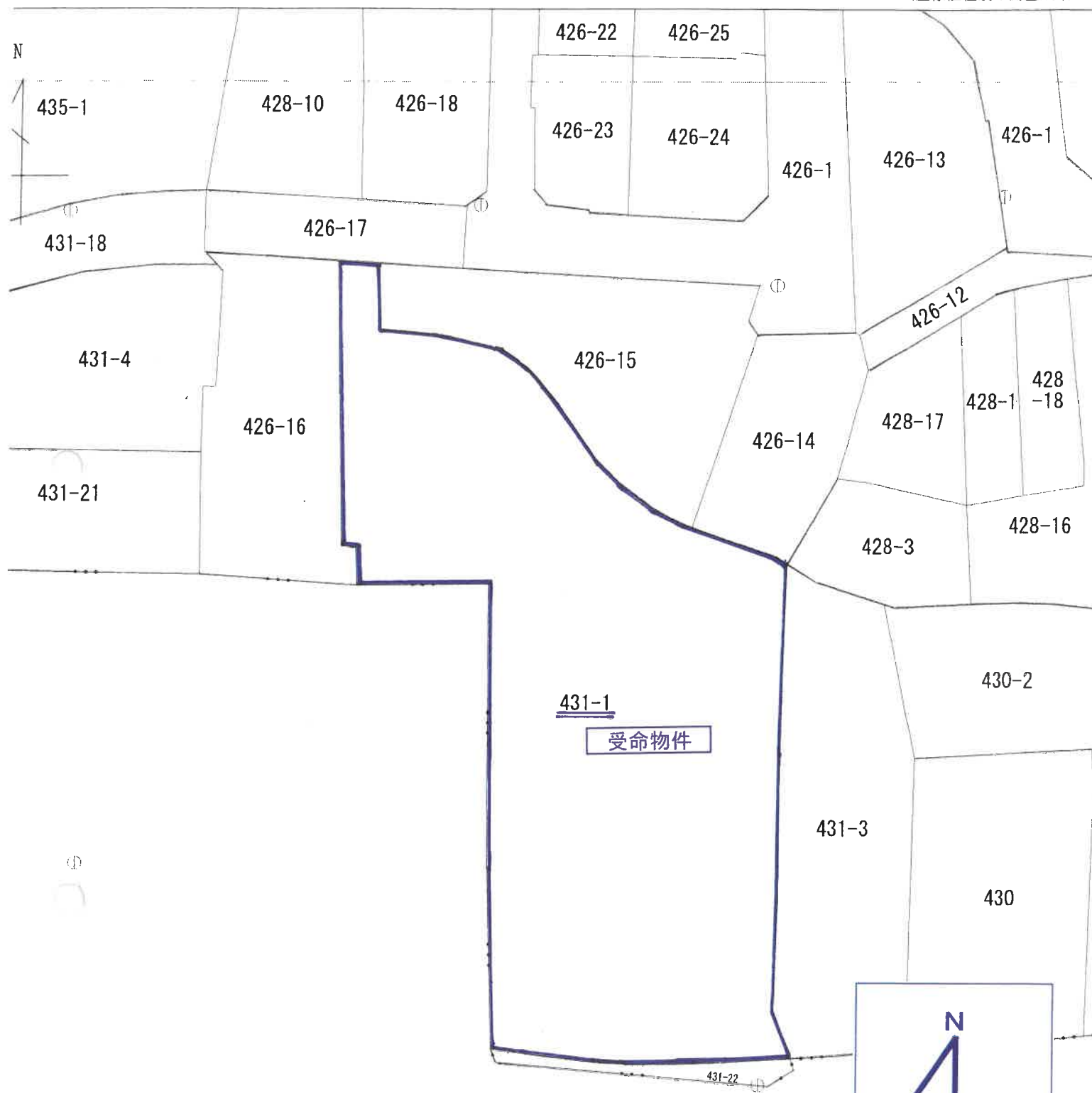
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 土地 : 65,403,219円 (×8366/ 313423)

物件1 建物 : 5,860,424円

以 上

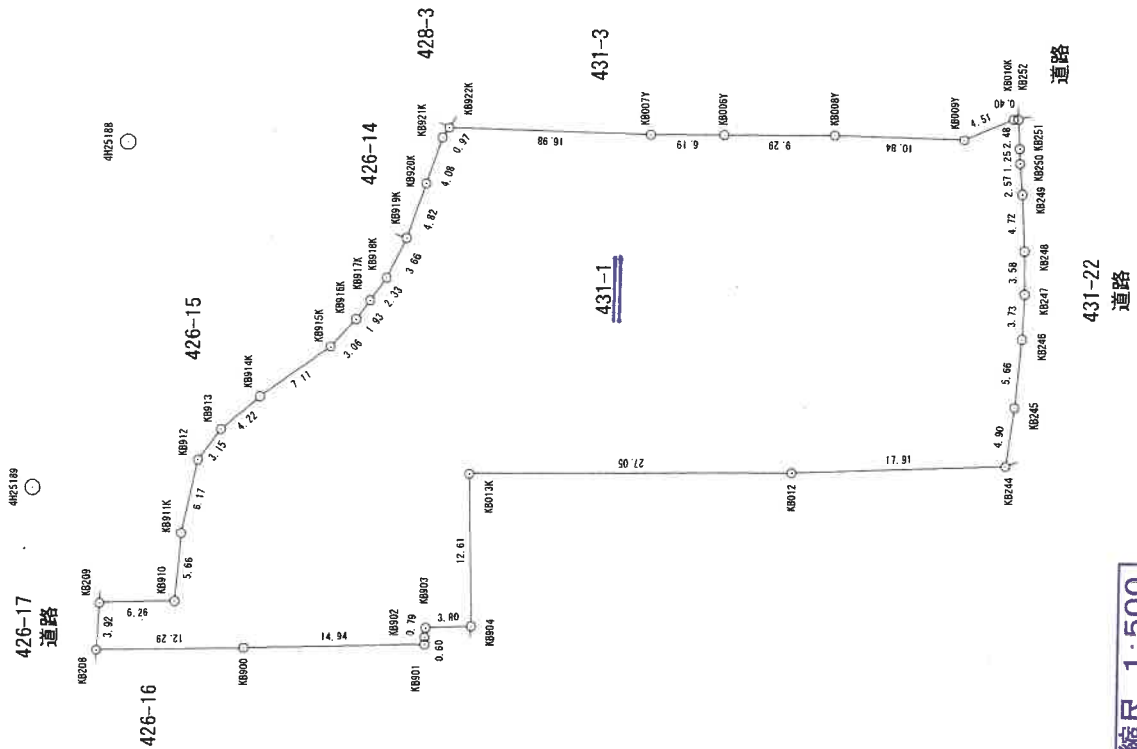


公 図 写 し

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	座標交換	点名	
世界公共基準点	無	無	4H25188	
世界公共基準点	無	無	4H25189	

地番	境界点	X座標 (X _n)	Y座標 (Y _n)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
	KB209	-108,142,457	-13,473,720	6.26	金属標	その他	
	KB910	-108,148,722	-13,473,538	5.66	金属標	実測値	TS値
	KB911K	-108,149,217	-13,467,894	6.17	-	計算	
	KB912	-108,150,590	-13,461,875	3.15	金属標	実測値	TS値
	KB913	-108,152,468	-13,459,336	4.22	金属標	実測値	TS値
	KB914K	-108,155,692	-13,456,610	7.11	-	計算	
	KB915K	-108,161,499	-13,452,494	3.06	-	計算	
	KB916K	-108,163,579	-13,450,245	1.93	-	計算	
	KB917K	-108,164,726	-13,448,690	2.33	-	計算	
	KB918K	-108,166,107	-13,446,810	3.66	-	計算	
	KB919K	-108,167,702	-13,443,511	4.82	-	計算	
	KB920K	-108,169,259	-13,438,943	4.08	-	計算	
	KB921K	-108,170,576	-13,435,077	0.97	-	計算	
	KB922K	-108,171,134	-13,434,282	16.98	-	計算	
	KB007Y	-108,188,108	-13,434,872	6.19	-	その他	
	KB006Y	-108,194,299	-13,434,917	9.29	-	その他	
	KB008Y	-108,203,590	-13,434,980	10.84	-	その他	
	KB009Y	-108,214,429	-13,435,360	4.51	-	その他	
	KB010K	-108,218,603	-13,433,648	0.40	-	計算	
	KB252	-108,219,008	-13,433,643	2.48	金属標	実測値	TS値
	KB251	-108,219,091	-13,436,122	1.25	金属標	実測値	TS値
	KB250	-108,219,144	-13,437,373	2.57	金属標	実測値	TS値
	KB249	-108,219,350	-13,439,940	4.72	金属標	実測値	TS値
	KB248	-108,219,552	-13,444,660	3.58	金属標	実測値	TS値
	KB247	-108,219,561	-13,448,247	3.73	金属標	実測値	TS値
	KB246	-108,219,388	-13,451,973	5.66	金属標	実測値	TS値
	KB245	-108,218,780	-13,457,606	4.90	金属標	実測値	TS値
	KB244	-108,218,035	-13,462,450	17.91	金属標	実測値	TS値
	KB012	-108,200,130	-13,462,958	27.05	金属標	実測値	TS値
	KB013K	-108,173,074	-13,463,008	12.61	-	計算	
	KB904	-108,173,322	-13,475,621	3.80	金属標	実測値	TS値
	KB903	-108,169,523	-13,475,747	0.79	金属標	実測値	TS値
	KB902	-108,169,447	-13,476,538	0.60	金属標	実測値	TS値
	KB901	-108,169,452	-13,477,139	14.94	その他	実測値	TS値
	KB900	-108,154,510	-13,477,452	12.29	金属標	実測値	TS値
	KB208	-108,142,218	-13,477,637	3.92	コンクリート標	実測値	TS値
	KB209	-108,142,457	-13,473,720		金属標	その他	
計算方法				$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$			
倍面積				3908.524313			
面積 (㎡)				1954.2621565			
地積				1954.26 ㎡			

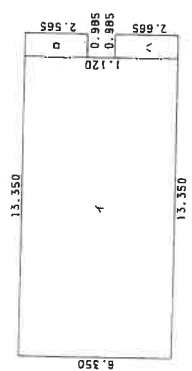
地積測量図写し



縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

建物番号 505号

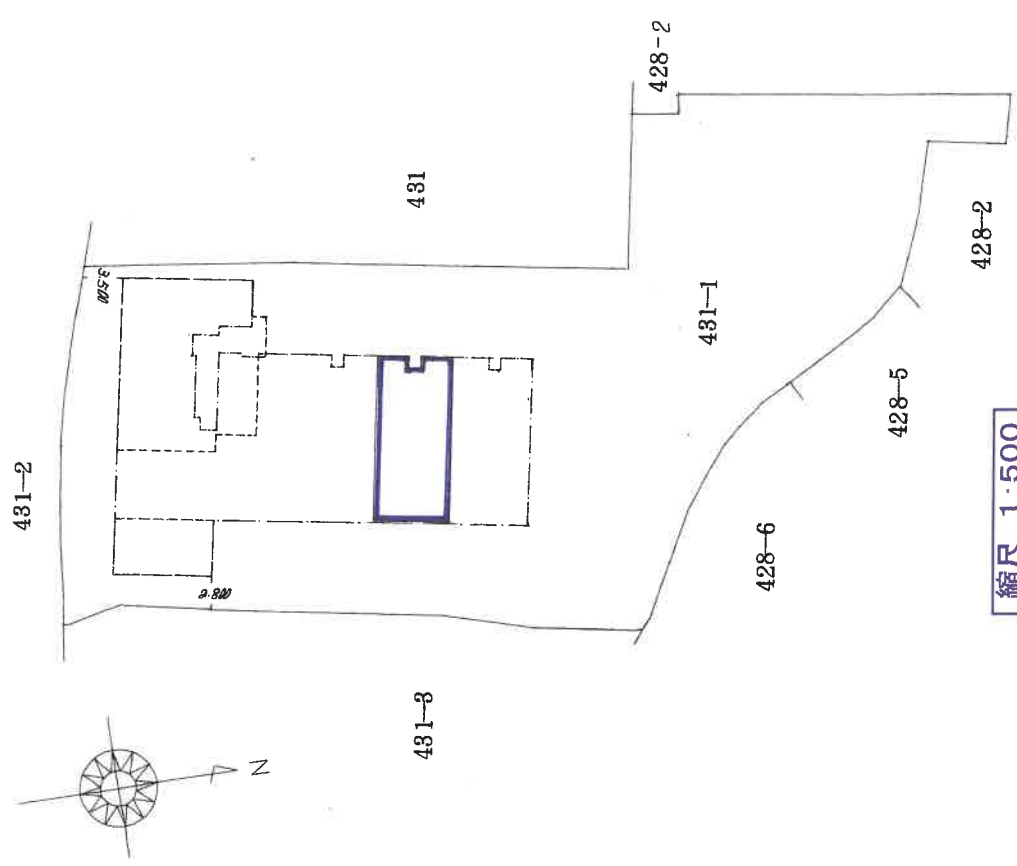


求積表

1	6.350 X 12.365	=	78.517750
□	2.565 X 0.985	=	2.526525
△	2.665 X 0.985	=	2.625025
合計			83.669300
床面積			83.66 ㎡

縮尺 1:250

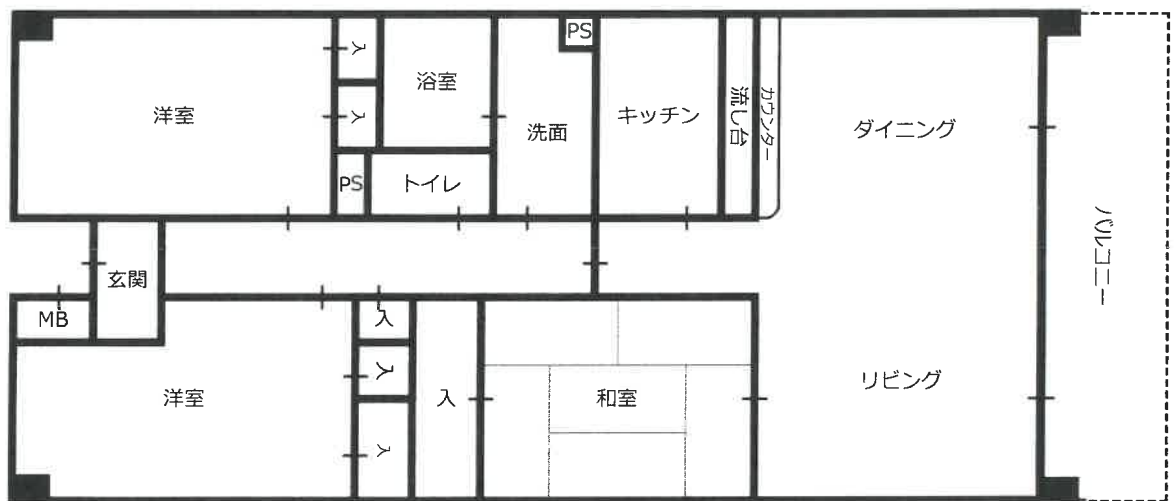
B4→A4:縮尺81%



縮尺 1:500

B4→A4:縮尺81%

建物図面写し、各階平面図写し



建 物 間 取 図



撮影位置 1



撮影位置 2



撮影位置 3



建物内部

