

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 7 月 8 日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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 7 年 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 8 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 7 月 8 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,480,000 4,384,000		1,096,000	62,448	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市北大路三丁目 571 番地 26

建物の名称 ネオハイツ石山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大路三丁目 571 番 26 の 419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 62.27 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 大津市北大路三丁目 571 番 26

地 目 宅地

地 積 3545.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市北大路三丁目 571 番 27

地 目 雑種地

地 積 1450 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58 万 6629 分の 6227



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

大津地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 高 野 美貴子

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】

Bが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市北大路三丁目 571番地26

建物の名称 ネオハイツ石山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大路三丁目 571番26の419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 62.27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 大津市北大路三丁目571番26

地 目 宅地

地 積 3545.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市北大路三丁目571番27

地 目 雑種地

地 積 1450平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58万6629分の6227



令和6年(ケ)第70号
令和6年12月5日受理
令和7年3月18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 大津市北大路三丁目 571 番地 26

建物の名称 ネオハイツ石山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大路三丁目 571 番 26 の 419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 62.27 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 大津市北大路三丁目 571 番 26

地 目 宅地

地 積 3545.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市北大路三丁目 571 番 27

地 目 雑種地

地 積 1450 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58 万 6629 分の 6227



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市北大路三丁目25番25-419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 ☒ その他の者B 上記の者が本建物を居宅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	管理費 月額9,900円 修繕積立金 月額14,600円 (全戸の修繕積立金の総額 令和7年2月28日現在 28,782,690円)	令和7年2月25日現在 ☒ 滞納がある 令和6年3月分～令和7年3月分 管理費 128,700円 修繕積立金 184,880円 計 313,580円	
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」に記載のとおり		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) 及びC (所有者Aの代理人弁護士) の陳述/ ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨)			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年6月1日	
最初の	契約日	令和元年5月20日	
契約等	期間	令和元年6月1日から令和4年5月31日まで3年間	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和4年6月1日から令和7年5月31日まで3年間	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 60,000円 (毎月25日限り、翌月分を支払う。) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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。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）等を参考に現地で目的たる土地を立入可能な範囲で確認したところ、概ね建物図面及び地積測量図の記載に合致するように見受けられた。

(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として利用されている。

(4) 土地の接面道路について

北側で現況幅員約7.8メートルから約8.3メートルの道路に概ね等高に接しており、同道路は建築基準法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) 目的建物の利用状況等

目的建物はBの居宅として利用されている。

(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。

なお内壁、天井、窓枠の一部に結露によるものと思われる内装材の剥がれや木枠の腐食等が存した。

また、換気扇のスイッチに接触不良等の損傷が存した。

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。なお、目的建物の管理組合同規約には次のとおり定めがある。

【管理規約第26条】

管理組合が第25条に規定する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（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。

【管理規約第25条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- ① 管理費②修繕積立金③ルーフバルコニー使用料④駐車場使用料⑤バイク置場使用料
⑥駐輪場使用料⑦上下水道料金⑧その他管理上必要と認められるもの

その他の事項

【管理規約第27条】

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、管理組合が立て替えた立替金を管理組合に納入しなければならない。

4 その他

Bの陳述によると、上階の居室から床を叩く音、椅子やテーブルを引きずるような音、電気ノコギリの作動音のような音が毎日、継続的に聞こえてくるとのことであった。

当職の臨場時にも同様の音が発生していた。

マンションの管理人に確認したところ、目的物件の上階の部屋についてのリフォーム工事等の届出は受けていないとのことであった。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人・占有者)	1 目的物件の不具合等について (1) キッチンに設置された換気扇の調子が悪く、作動不良を起こすことがあります。 (2) 外壁と接する部分や、玄関扉付近に慢性的に結露が発生しています。このため内壁やその付近の天井部分の内装材が剥がれたり、窓枠付近の木材に腐食が発生しています。 (3) 破損部分の上からシートを貼る等しているため、目視では確認が困難ですが、リビングダイニング部分に床材が破損している箇所があります。 2 所有者との間の賃貸借契約について (1) 私は所有者との間で目的物件の賃貸借契約を締結しており、現在、同契約に基づいて目的物件に居住しています。 (2) 令和6年5月に所有者から次のとおりの連絡があったため、それ以降、賃料の支払いを留保していました。 ア 弁護士に依頼して破産申し立ての準備をしているため、所有者への賃料の支払いを一時的に止めてもらいたい。 イ 破産申し立ての準備を開始して以降の既払い家賃については、一旦返還するので、受領してほしい。 (3) 上記(2)の事情があったため、それ以降、私は所有者への賃料の支払いを留保していました。 (4) その後、令和6年11月末に従前とは別の弁護士が選任されたと連絡があり、さらに同弁護士から目的物件からの私の退去等を同年12月に求められました。 そうしたところ令和7年2月末に次の趣旨の内容の内容証明郵便が送られてきました。 ア 目的物件の令和6年5月分以降の賃料について、同郵便の到着後、2週間以内の支払いを求める。 イ 同支払がないときは、目的物件の賃貸借契約を解除する。 3 その他 (1) 上階の住戸から、毎日のように床を叩く音、椅子やテーブルを引きずるような音、電気ノコギリの作動音のような音がしています。 (2) 私が入居後に自費で設置した取り外し可能な設備類については、今後、取り外す可能性があります。
■ 弁護士 C	1 私は所有者Aから依頼を受けて、同人の破産申立の準備等の事務を行っています。 2 目的物件はBに賃貸していますが、同人は令和6年5月分以降の賃料等を滞納しています。 このため同人に対し2週間以内の賃料の支払の催告と、同支払がないときは、賃貸借契約を解除する旨を記載した内容証明郵便を発送し、同郵便は令和7年3月2日に配達されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

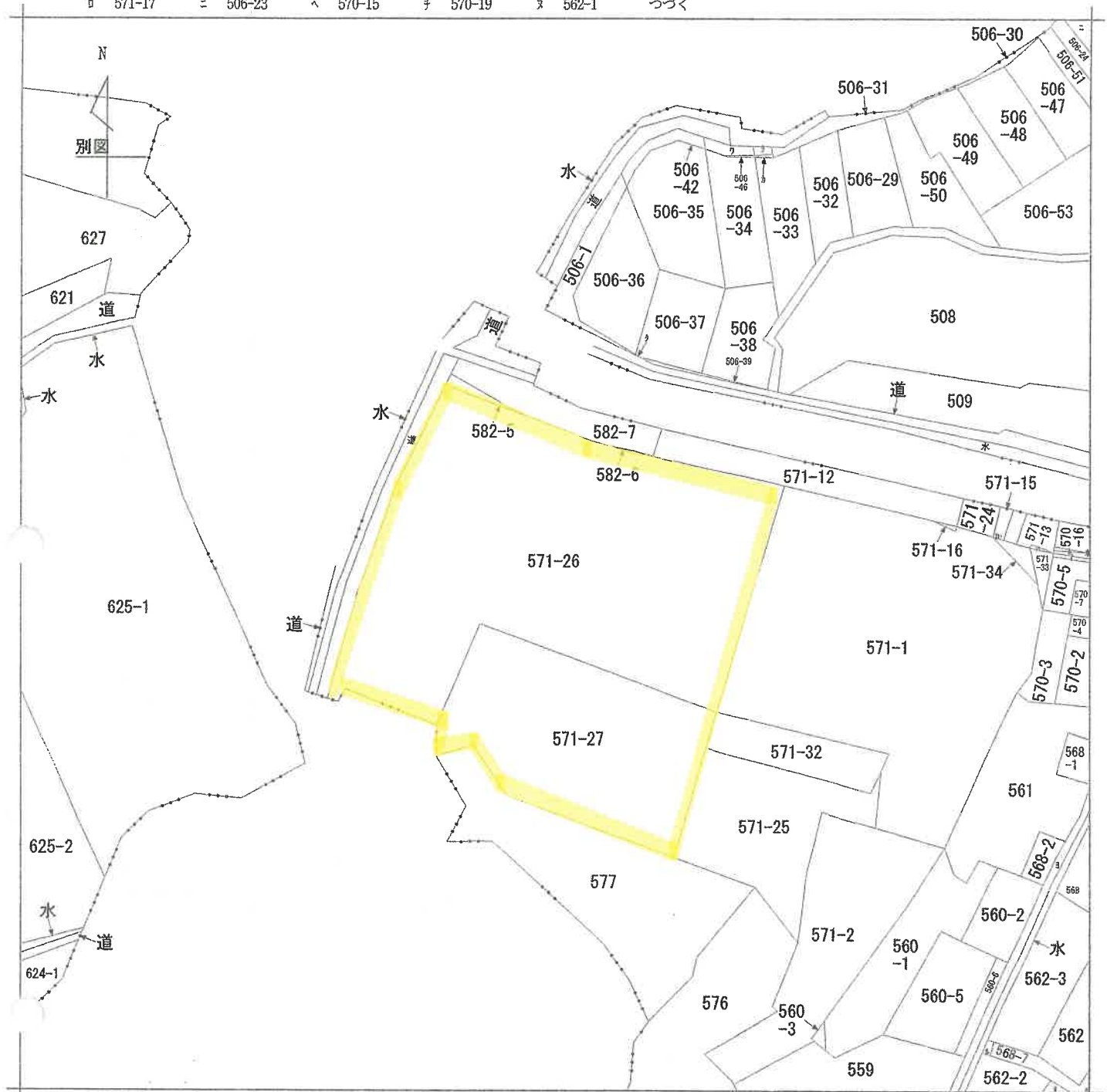
関係人の陳述等													
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等												
■ 管理会社	(書面による回答) 1 管理費及び修繕積立金のほか、以下の滞納金があります。 (1) 駐車場使用料 71,500円 (月額5,500円の13か月分・ 令和6年3月請求分から令和7年3月請求分まで) (2) 管理費、修繕積立金、駐車場使用料に対する遅延損害金 30,366円 (3) 水道料金 104,724円 (令和5年9月請求分から令和7年3月請求分まで) (4) バイク置場使用料 3,800円 (月額2,000円・ 令和5年9月請求分から令和7年3月請求分まで) (5) 水道料金及びバイク置場使用料に対する遅延損害金 12,763円 2 駐車場について <table border="0"> <tr> <td>駐車台数</td> <td>47台分</td> </tr> <tr> <td>空き</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>利用順</td> <td>4年に1度の一斉入替の抽選</td> </tr> <tr> <td>料金</td> <td>月額5,500円</td> </tr> <tr> <td>駐車場利用権</td> <td>管理組合との契約</td> </tr> <tr> <td>賃借等マンション敷地 以外の駐車場の有無</td> <td>あり</td> </tr> </table> 3 総戸数 91戸	駐車台数	47台分	空き	なし	利用順	4年に1度の一斉入替の抽選	料金	月額5,500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	あり
駐車台数	47台分												
空き	なし												
利用順	4年に1度の一斉入替の抽選												
料金	月額5,500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	あり												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月7日(火) 13:00-13:55	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 B及び管理人から事情聴取
令和7年2月14日(金) 14:00-14:10	大津地方法務局	登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年3月3日(月) 14:30-14:40	大津市役所 建築指導課	目的物件敷地の接道状況確認
令和7年3月12日 (水) 10:50-11:45	物件所在地	立入調査、評価人帯同 B及び管理人から事情聴取
年 月 日 () : - :		
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 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	大津市北大路三丁目				地番	571番26			
出力縮	縮尺不明	精度	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

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7年2月18日
 大津地方法務局

請求番号：22-1
 (1/2)

登記官

9

ヲ 506-40
ヲ 506-41
カ 506-45
ヨ 道
ヲ 506-43

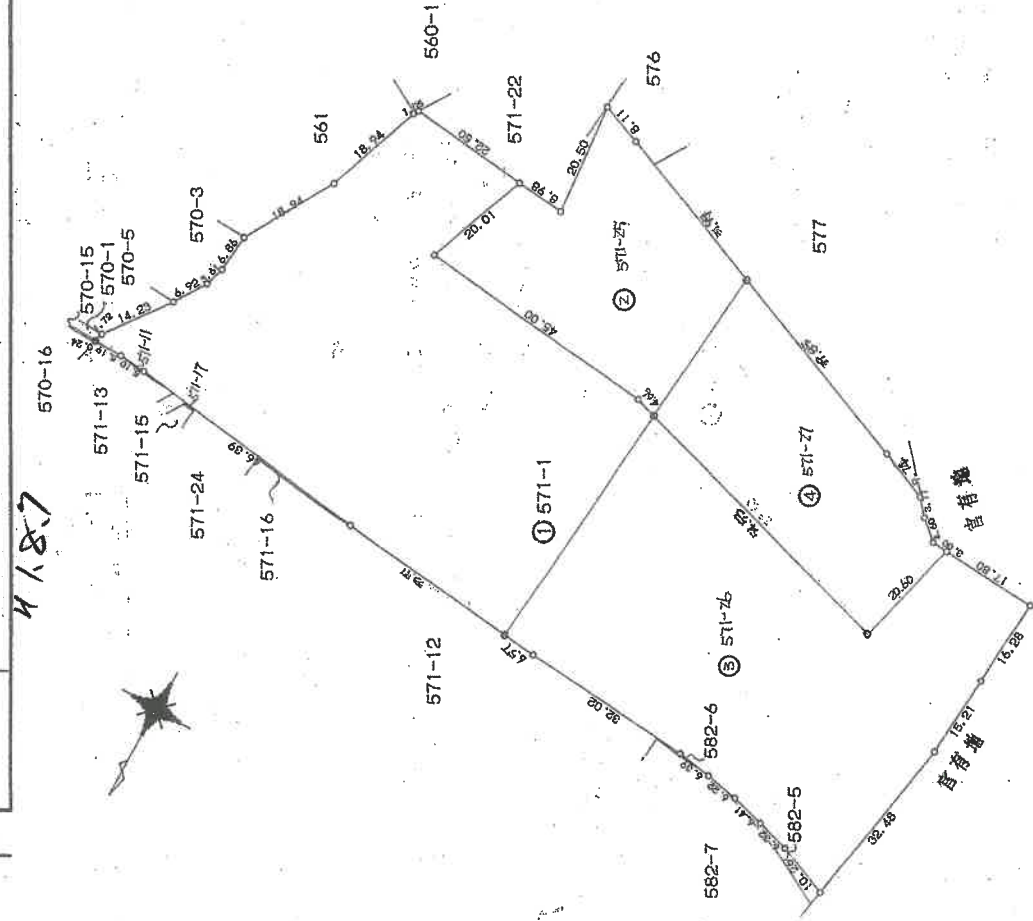
A4判に縮小

2030178

地積測量圖

① 571-1. ② 571-25
③ 571-26 ④ 571-27

天津市北大路三丁目



(巨加納)

(田縣城の)

作者

土地家屋調査士

(平成元年8月7日作製)

(日) 北條誠一

申請人

代表取締役

縮尺

10001

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7年2月18日 大津地方方法務局

2014.05.14

登記年月日：平成1年8月7日

2030179

地積測量図

地番 571-1 ② 571-25

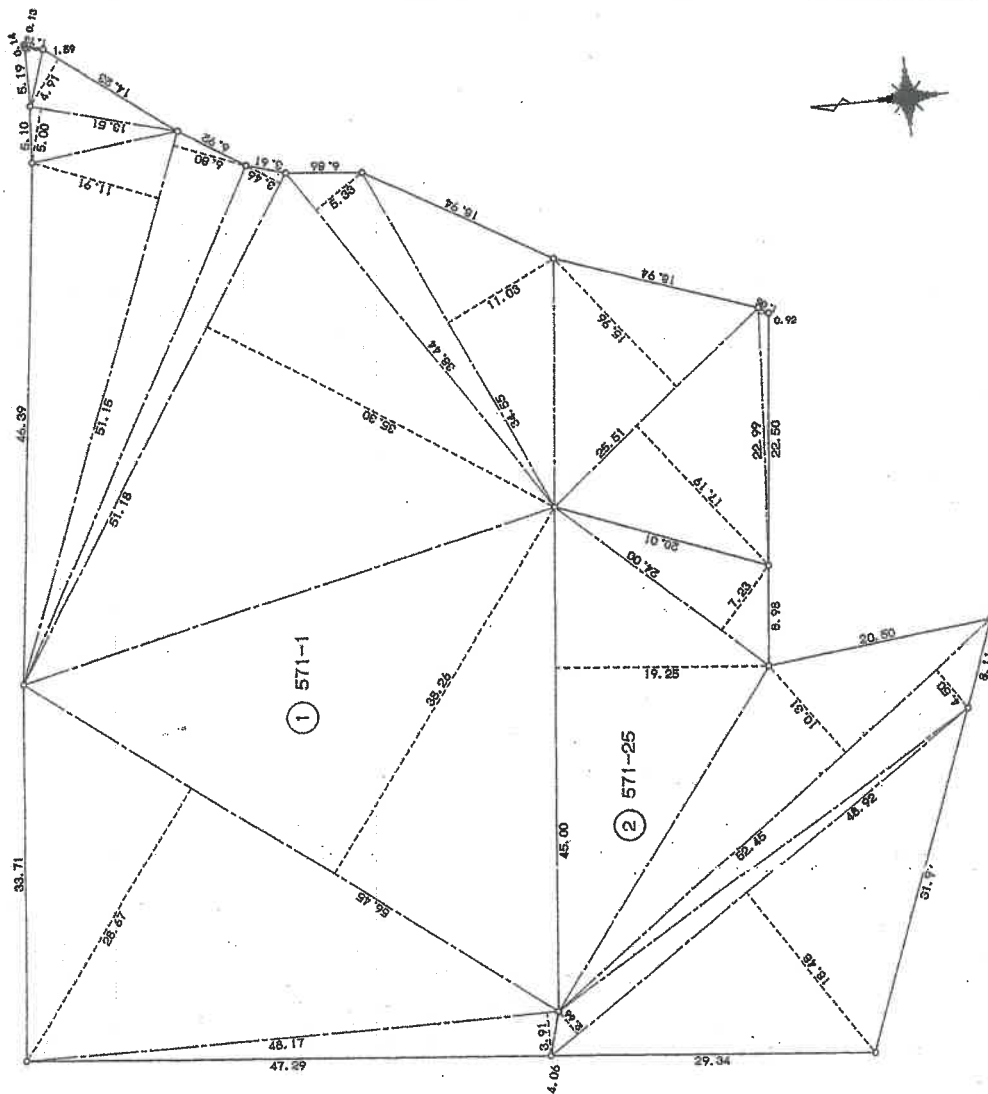
土地の所在

大津市北大路三丁目

三斜求積表

地番 ① 571-1	底辺	高さ	倍	面積
NO.	48.17	3.91		188.3447
	56.45	28.67		1616.4215
	56.45	38.26		2159.7770
	51.18	35.30		1806.6540
	51.18	3.46		177.0828
	51.15	6.80		347.8200
	51.15	11.91		609.1965
	13.51	5.00		67.5500
	14.23	4.91		69.8693
	5.19	1.59		8.2521
	1.73	0.13		0.2249
	38.44	5.33		204.8852
	34.55	11.03		381.0865
	25.51	15.96		407.1396
	25.51	17.19		438.5169
	22.99	0.92		21.1508
		倍面積		8505.9718
		面積		4252.98590
		地積		4252.98 ㎡
		坪数		1286.528

地番 ② 571-25	底辺	高さ	倍	面積
NO.	48.92	18.48		904.0416
	48.92	2.66		130.1272
	52.45	4.50		236.0250
	52.45	10.31		540.7595
	45.00	19.25		866.2500
	24.00	7.23		173.5200
		倍面積		2850.7233
		面積		1425.36165
		地積		1425.36 ㎡
		坪数		431.171



(日加納)

作製者

土地家屋調査士

(平成元年 8月 7日作製)

申請人

縮尺

1/500 M

(日調連9)

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7年2月18日

大津地方法務局

登記官

登記年月日：平成1年8月7日

2030180

地積測量図

571-1
番 ③ 571-26 ④ 571-27

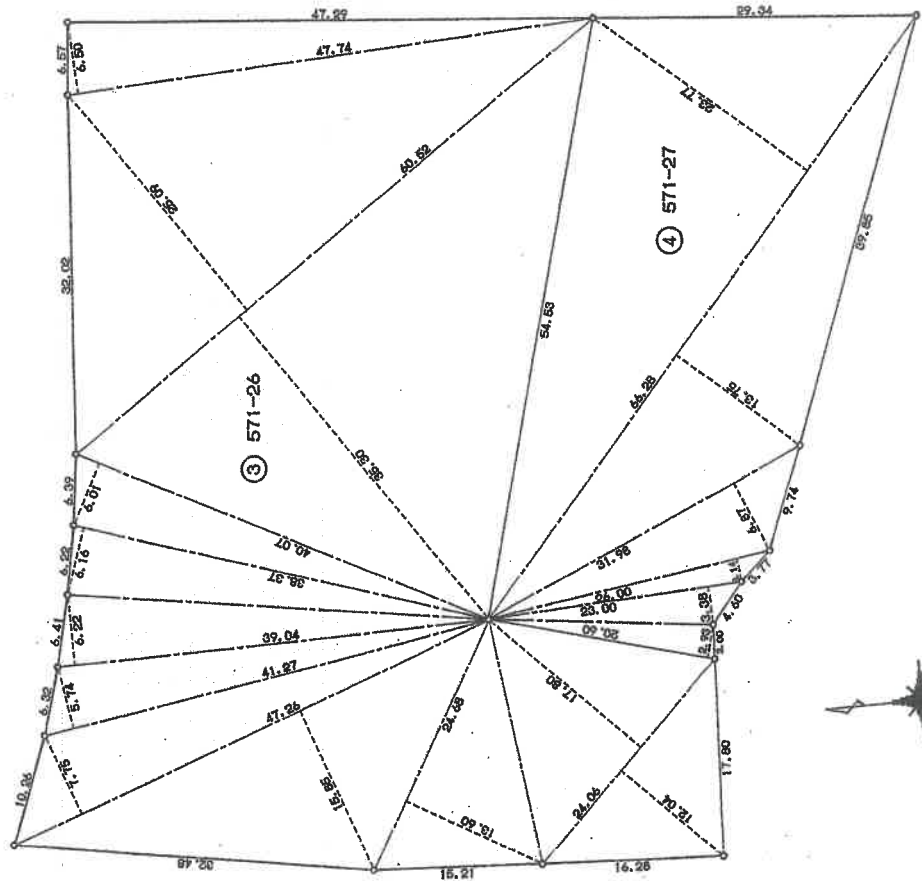
土地の所在
大津市北大路三丁目

H1.8.7

三斜求積表

③ 地番 ③ 571-26			
NO.	底辺	高さ	価面積
	47.74	6.50	310.3100
	60.52	25.09	1518.4468
	60.52	35.30	2136.3560
	40.07	6.01	240.8207
	38.37	6.16	236.3592
	39.04	6.22	242.8286
	41.27	5.74	236.8898
	47.26	7.75	366.2650
	47.26	15.85	749.0710
	24.68	13.60	335.6480
	24.06	17.80	428.2680
	24.06	12.04	289.6824
		価面積	7090.9457
		地面積	3545.47285
		地積	3545.47 m ²
		坪数	1072.505

④ 地番 ④ 571-27			
NO.	底辺	高さ	価面積
	66.28	23.77	1575.4756
	31.98	6.87	219.7026
	26.00	2.14	55.6400
	23.00	3.38	77.7400
	66.28	13.75	911.3900
	20.60	2.93	60.3580
		価面積	2900.2662
		地面積	1450.13310
		地積	1450.13 m ²
		坪数	438.665



(日積連 9)

A4判に縮小

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 7 年 2 月 18 日 大津地方法務局

登記官

作製者

土地家屋調査士

(平成 26 年 8 月 7 日作製)

申請人

縮尺 1/500 M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成7年9月19日

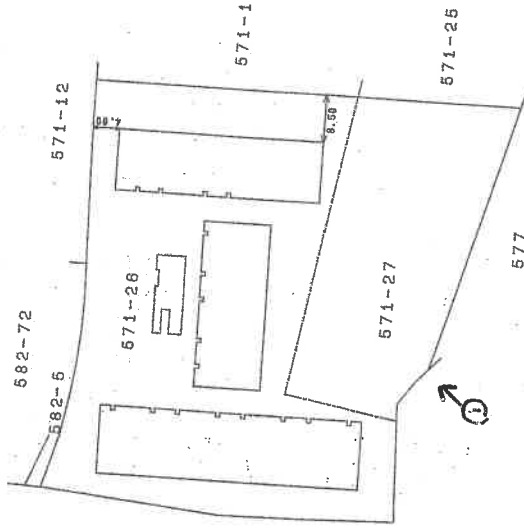
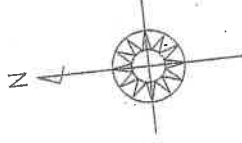
2035461

各階平面図

建物図面

家屋番号	21141460
建物の所在	大津市北大路三丁目571番地26

571-26-101~113、116~120、
-201~219
-301~319
-402~419
-502~519



測量図

(タテヨリ図)

A4判に縮小

作製者

土地調査士

平成7年9月1日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 1000

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7年2月18日 大津地方検察局

登記官

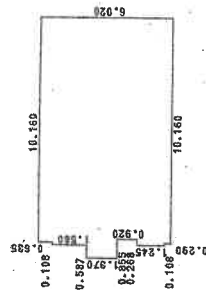
登記年月日：平成7年9月19日

2035540 各階平面図

家屋番号
北大路三丁目571番
26の419

19 建物図面

建物の所在
大津市北大路三丁目571番地26

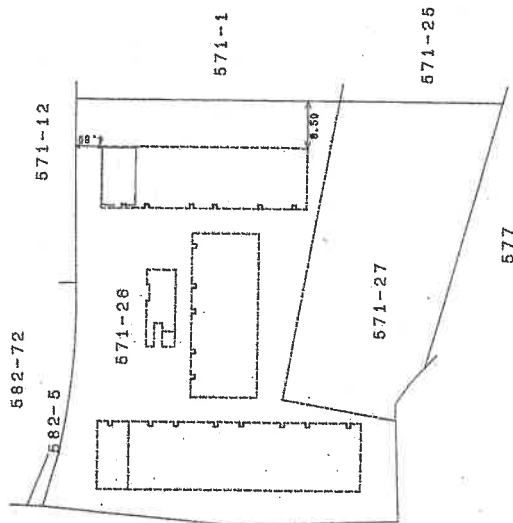


求積表

1.370	X	0.587	=	0.804190
1.245	X	0.108	=	0.134460
2.930	X	0.108	=	0.316440
1.535	X	0.160	=	0.245600
3.565	X	0.160	=	0.570400
6.020	X	10.000	=	60.200000
合 計				62.271090
床面積				62.27 m ²

建物の存する部分4階

建物番号 419



建 図

作製者
北地建設社

平成7年9月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

支配人

縮尺 1/1000

(タテザシ製)

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7年2月18日 大津地方法務局

登記官

登記年月日：平成7年9月19日

2035465

各階平面図

家屋番号

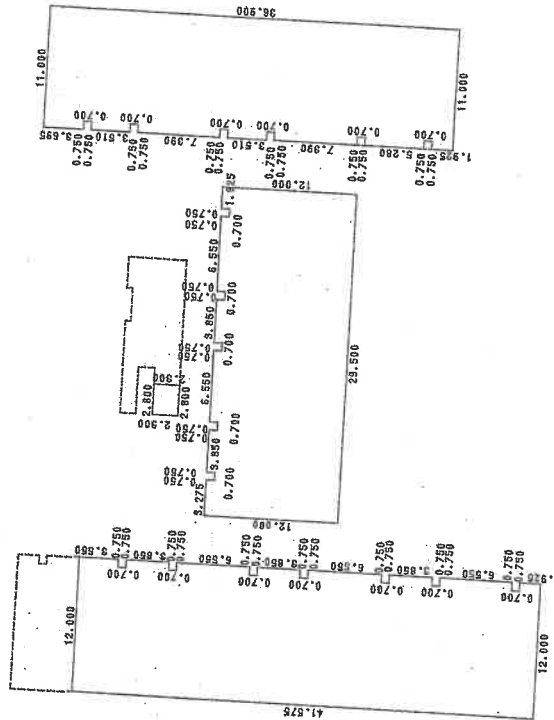
571-26
-402~419

建物の所在

大津市北大路三丁目571番地26

建物図面

4 階



求積表

41.575	X	11.250	=	467.718750
3.550	X	0.750	=	2.662500
3.850	X	0.750	=	2.887500
6.550	X	0.750	=	4.912500
3.850	X	0.750	=	2.887500
6.550	X	0.750	=	4.912500
3.850	X	0.750	=	2.887500
6.550	X	0.750	=	4.912500
1.925	X	0.750	=	1.443750
0.750	X	3.275	=	2.456250
0.750	X	3.850	=	2.887500
0.750	X	6.550	=	4.912500
0.750	X	3.850	=	2.887500
0.750	X	5.550	=	4.192500
11.250	X	29.500	=	331.875000
2.300	X	2.800	=	6.440000
1.925	X	0.750	=	1.443750
5.280	X	0.750	=	3.960000
7.390	X	0.750	=	5.542500
3.510	X	0.750	=	2.632500
7.390	X	0.750	=	5.542500
3.510	X	0.750	=	2.632500
3.695	X	0.750	=	2.771250
36.900	X	10.250	=	378.225000
合計			床面積	1255.790000
				1255.79 m ²

作製者

大津市役所

平成7年9月1日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

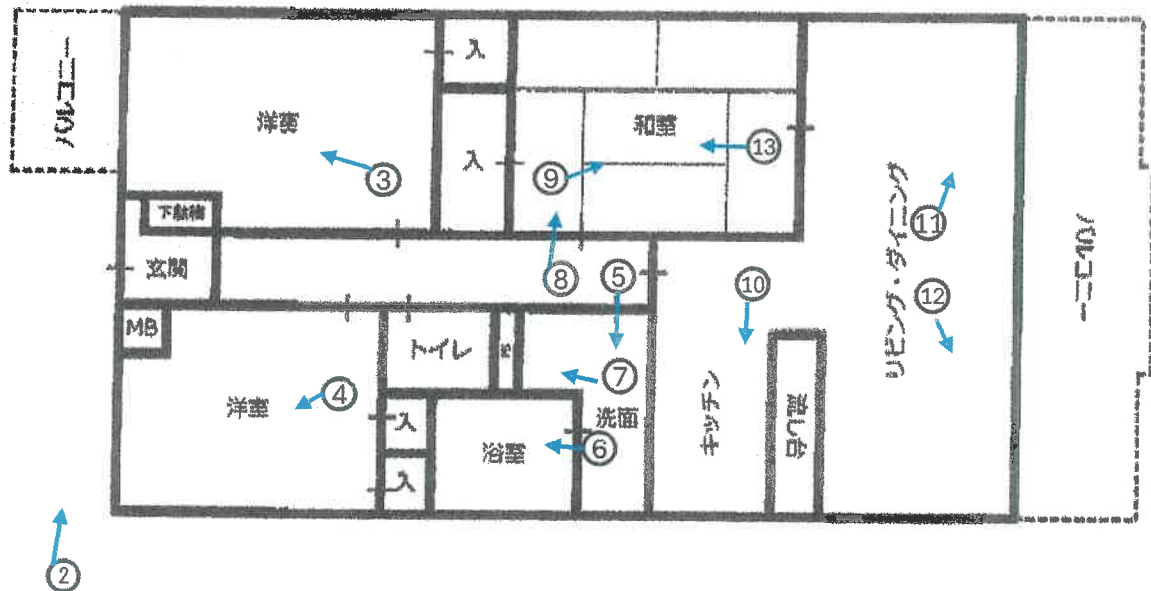
(タテヨコ)

A4判に縮小

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7年2月18日 大津地方務局

登記官

間取図



○ → 写真撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

	
⑬	⑭
⑮	⑯
⑰	⑱

令和 6 年 (ケ) 第 70 号
令和 7 年 3 月 12 日 現地調査
令和 7 年 3 月 17 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5,480,000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 大津市北大路三丁目 571 番地 26

建物の名称 ネオハイツ石山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大路三丁目 571 番 26 の 419

建物の名称 419

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 62.27 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 大津市北大路三丁目 571 番 26

地 目 宅地

地 積 3545.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市北大路三丁目 571 番 27

地 目 雑種地

地 積 1450 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58 万 6629 分の 6227



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「石山」駅の 南西方・道路距離約 2.5 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、駐車場等のほか農地も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % なし 特記事項欄に記載
画 地 条 件	規模 4,995.47㎡(公簿)、間口約74.1m×奥行約63.9m～約76.6m、 ほぼ台形地	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約8.3mの舗装市道(南1321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。 ②1975年の住宅地図では当該物件に建築物等の記載はされておらず、1981年の住宅地図では田、1995年の住宅地図では空地及び駐車場の敷地、1996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目的土地及び分筆前土地の土地登記簿及び閉鎖土地登記簿によると、土地の符号1及び符号2は昭和45年4月に田から原野へ、昭和63年7月に原野から雑種地へと地目変更され、その後、符号1のみ平成7年9月に雑種地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61年に「株式会社互光」及び「株式会社りじん興業」、昭和62年に「京滋建設株式会社」、平成2年に「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:宅地造成工事規制区域、一部土砂災害警戒区域	

(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	ネオハイツ石山
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数91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7年9月7日 新築 経過年数 : 29 年程度 経済的残存耐用年数 : 11 年程度
構 造	鉄筋コンクリート 造 5 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47台・月額5,500円) 集 会 所 : あり その他の設備 : 特になし
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : 有り 名 称 : ネオハイツ石山管理組合 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 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7年2月28日 現在、 28,782,690 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	4 階 (419 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	62.27 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング貼等 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 (結露によるものと思われる内装材の剥がれ等がある)
管 理 費 等	管 理 費 : 9,900円 (月額) 修繕積立金: 14,600円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年3月14日現在) 313,580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	・上記の滞納額のほかに、令和7年3月14日現在、駐車場使用料71,500円、バイク置場使用料3,800円、水道料金104,724円が滞納されている。 ・本件マンションの管理組合の規約において、管理費等(管理費、修繕積立金、ルーフバルコニー使用料、駐車場使用料、バイク置場使用料、駐輪場使用料、上下水道料金)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、上の滞納額のほか、令和7年3月14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
320,000	62.27	0.28	5,580,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 11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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.28$$

(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
30,000	1.00	4,995.47	1.00	6,227/ 586,629	1,590,000

ア 標準画地価格

地価公示 大津－53

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 23,300\text{円/㎡} \times 96.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 75 = 30,000\text{円/㎡}$$

◇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：特になし (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/ 100 × 100/ 94 × 100/ 80 × 100/ 100 = 100/ 75

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
5,580,000	1,590,000	1.03	7,390,000

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
1.03 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	RC 造
階	6 階 / 7 階	3 階 / 7 階
面 積	約 65 ㎡ (登記面積)	約 71 ㎡ (登記面積)
建 築 時 期	平成 9 年 9 月	平成 8 年 1 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/㎡	129,000 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	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	143,000
B	129,000	$\frac{100}{73}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{135}$	$\frac{100}{100}$	127,000

◇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
135,000	1.03	62.27	8,660,000

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	
1,360 (19.7%)	630	9.0%	7,000	0.79383	5,557 (80.3%)	6,920 (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	840	840	832	832
	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	840	840	832	832
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 42	△ 42
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	798	798	790	790
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	50	50	50	50
	長期計画修繕費	342	42	42	42
	公租公課	62	62	62	62
	損害保険料	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	460	160	160	160
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	460	160	160	160
ウ 経費率	(%) (運営支出／可能総収益)	54.76	19.05	19.23	19.23
エ 有効純収益	(ア－イ)	338	638	630	630
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)	313	547	500	

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	7,390,000	1.00	7,390,000
② 比 準 価 格	8,660,000	1.00	8,660,000
③ 収 益 価 格	—		6,920,000
④ 調整後の価格	8,510,000		

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
8,510,000	1.00	0.70	0.92	1.00	5,480,000

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 (大津一53)

所 在 : 大津市千町3丁目字坂口557番1

価 格 : 23,300円/㎡

位 置 : JR東海道本線「石山」駅の南西方・道路距離約5.4km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 583㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 南東側8m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が散在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

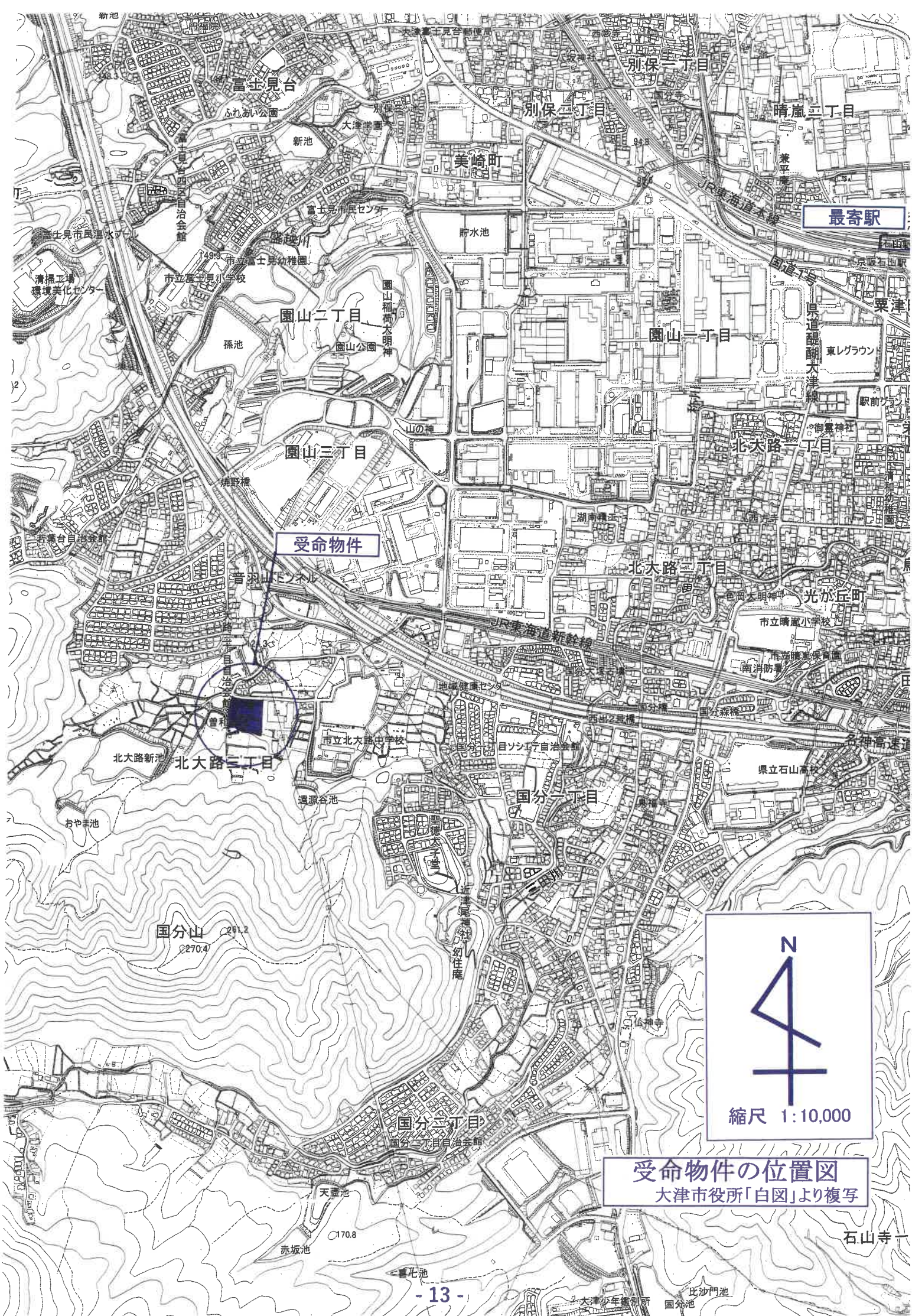
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 地 積 測 量 図 写 し
- 5 建物図面写し、各階平面図写し
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真 撮 影 位 置 図
- 8 現 況 写 真

固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 土地 : 103,226,392円 (×6227/ 586629)

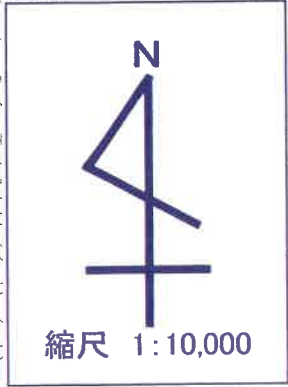
物件1 建物 : 4,278,115円

以 上



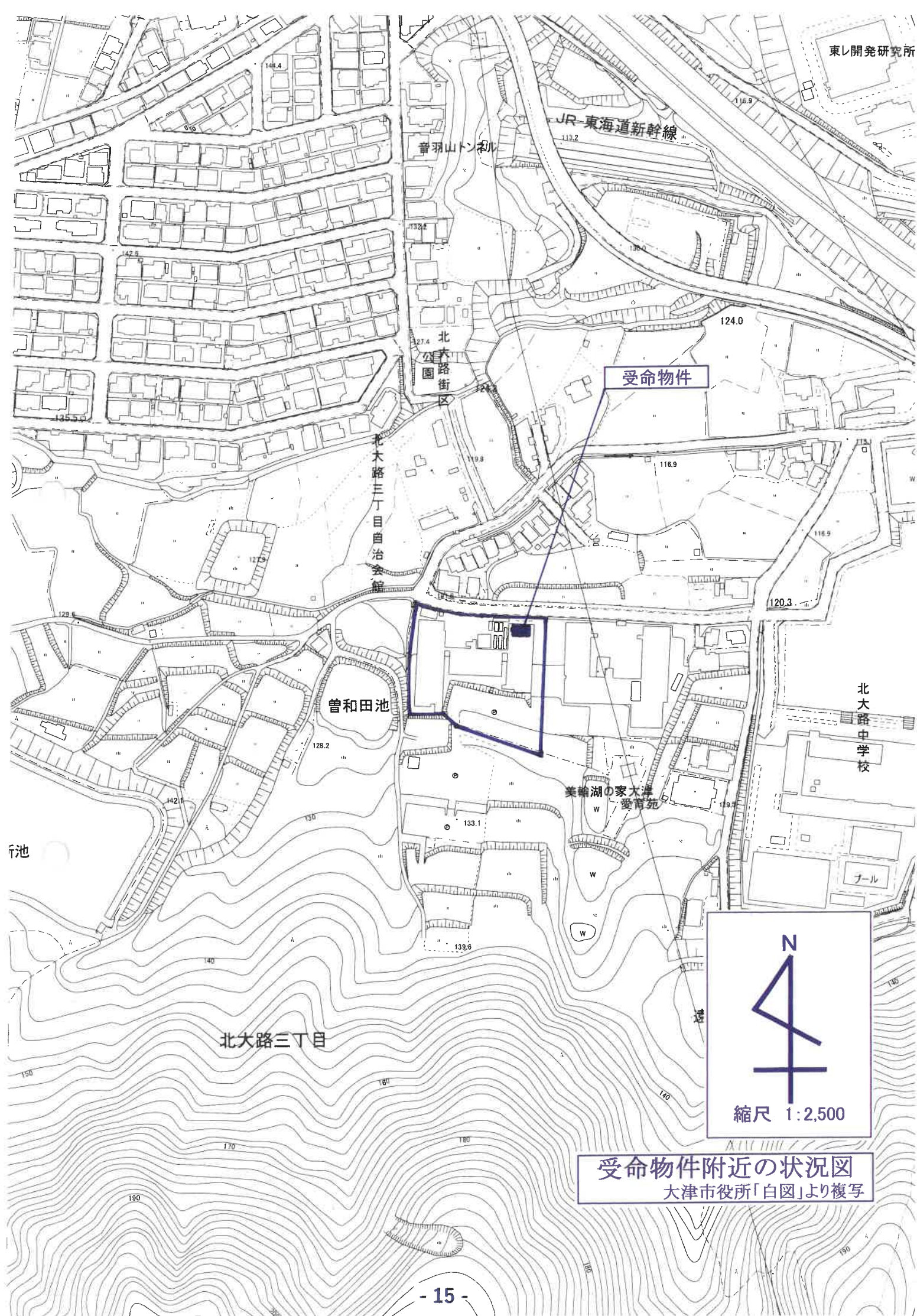
最寄駅

受命物件



縮尺 1:10,000

受命物件の位置図
大津市役所「白図」より複写

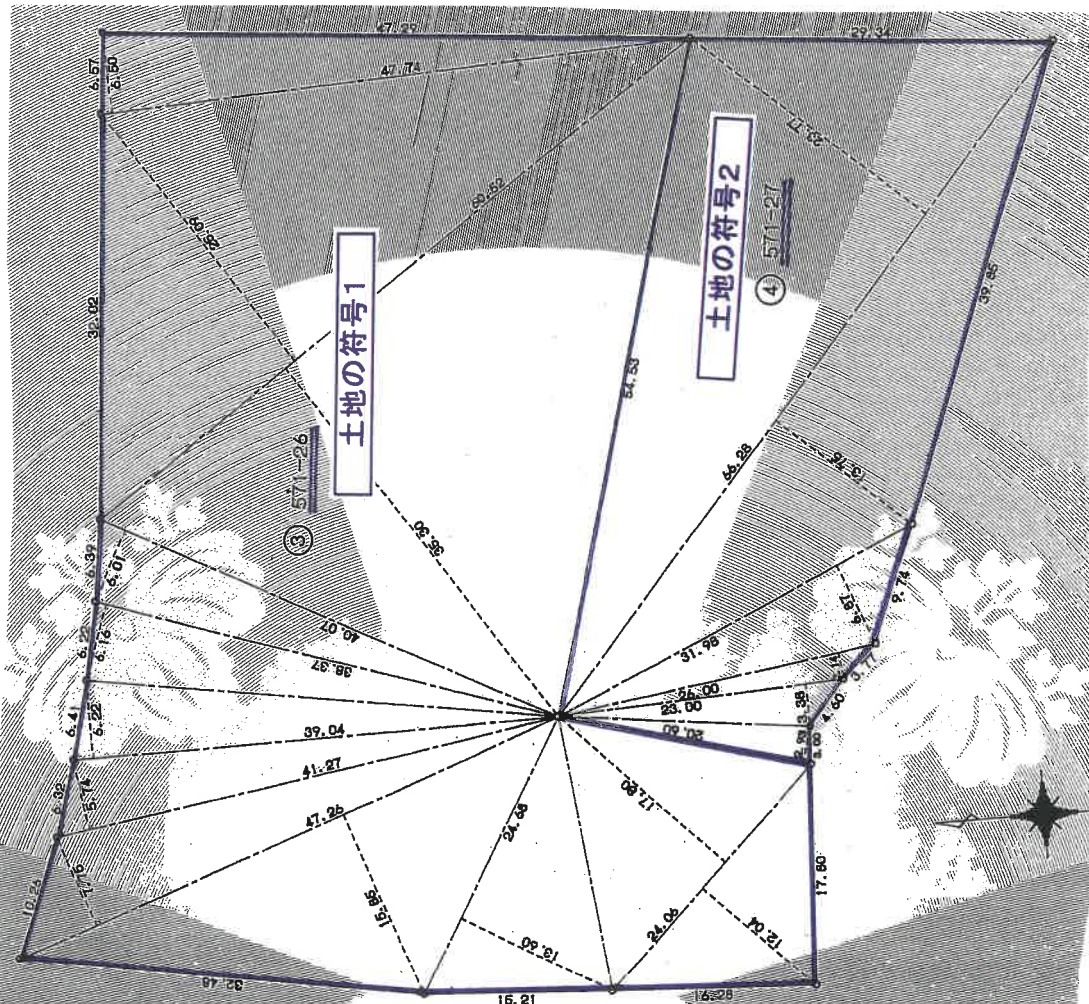




三斜求積表

地番 NO.	③ 571-26 底辺	高さ	估面積
	47.74	6.50	310.3100
	60.52	25.09	1518.4468
	60.52	35.30	2136.3560
	40.07	6.01	240.8207
	38.37	6.16	236.3592
	39.04	6.22	242.8288
	41.27	5.74	236.8898
	47.26	15.85	749.0710
	24.68	13.60	335.6480
	24.06	17.80	428.2680
	24.06	12.04	289.6824
	估面積		7090.9457
	面積		3545.47285
	地積		3545.47 m ²
	坪数		1072.505

地番 NO.	④ 571-27 底辺	高さ	估面積
	66.28	23.77	1575.4756
	31.98	6.87	219.7026
	26.00	2.14	55.6400
	23.00	3.38	77.7400
	66.28	13.75	911.3500
	20.60	2.93	60.3580
	估面積		2900.2662
	面積		1450.13310
	地積		1450.13 m ²
	坪数		438.665



縮尺 1:500

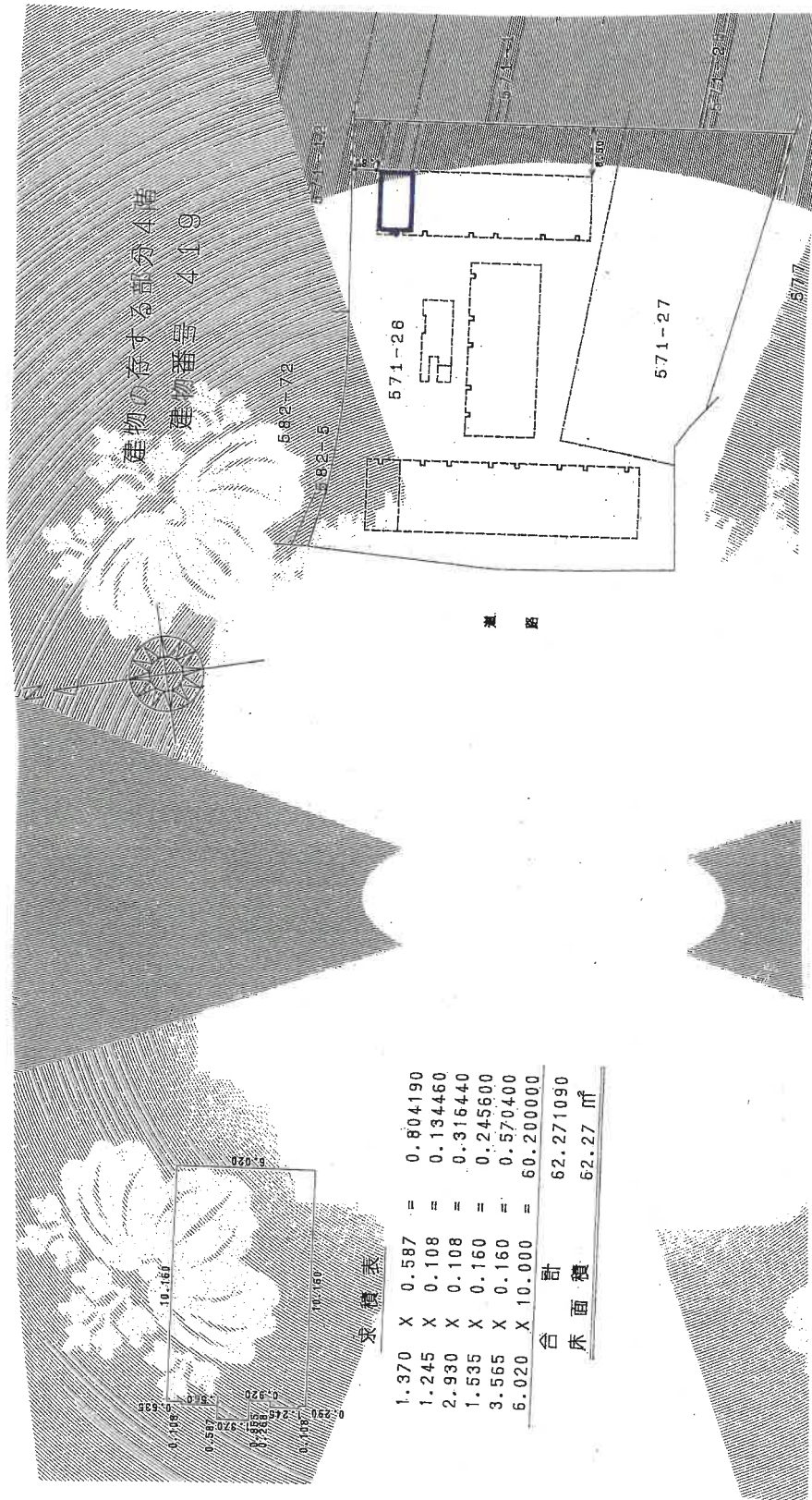
B4→A4:縮尺81%

地積測量図写し

1.370	X	0.587	=	0.804190
1.245	X	0.108	=	0.134460
2.930	X	0.108	=	0.316440
1.535	X	0.160	=	0.245600
3.565	X	0.160	=	0.570400
5.020	X	10.000	=	60.200000
合計				
床面積				62.27 m ²

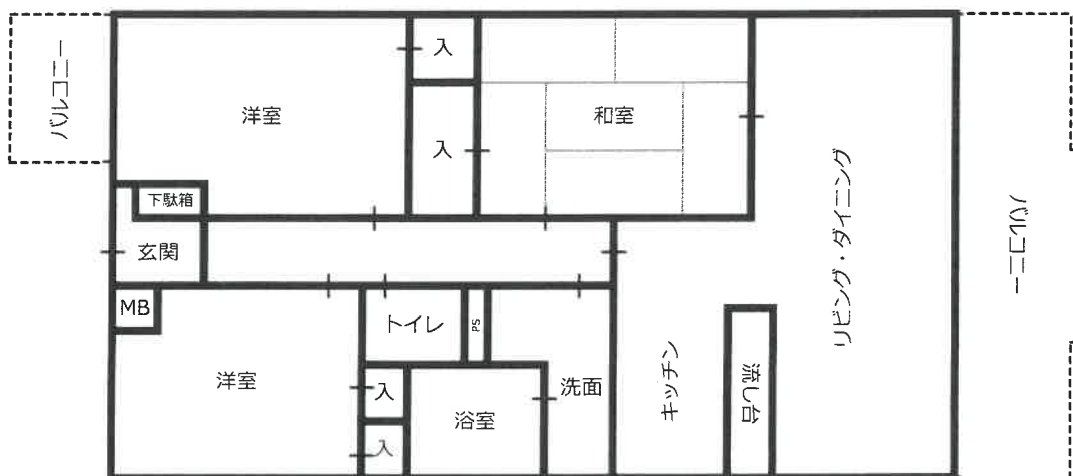
縮尺 1:250

B4→A4:縮尺81%

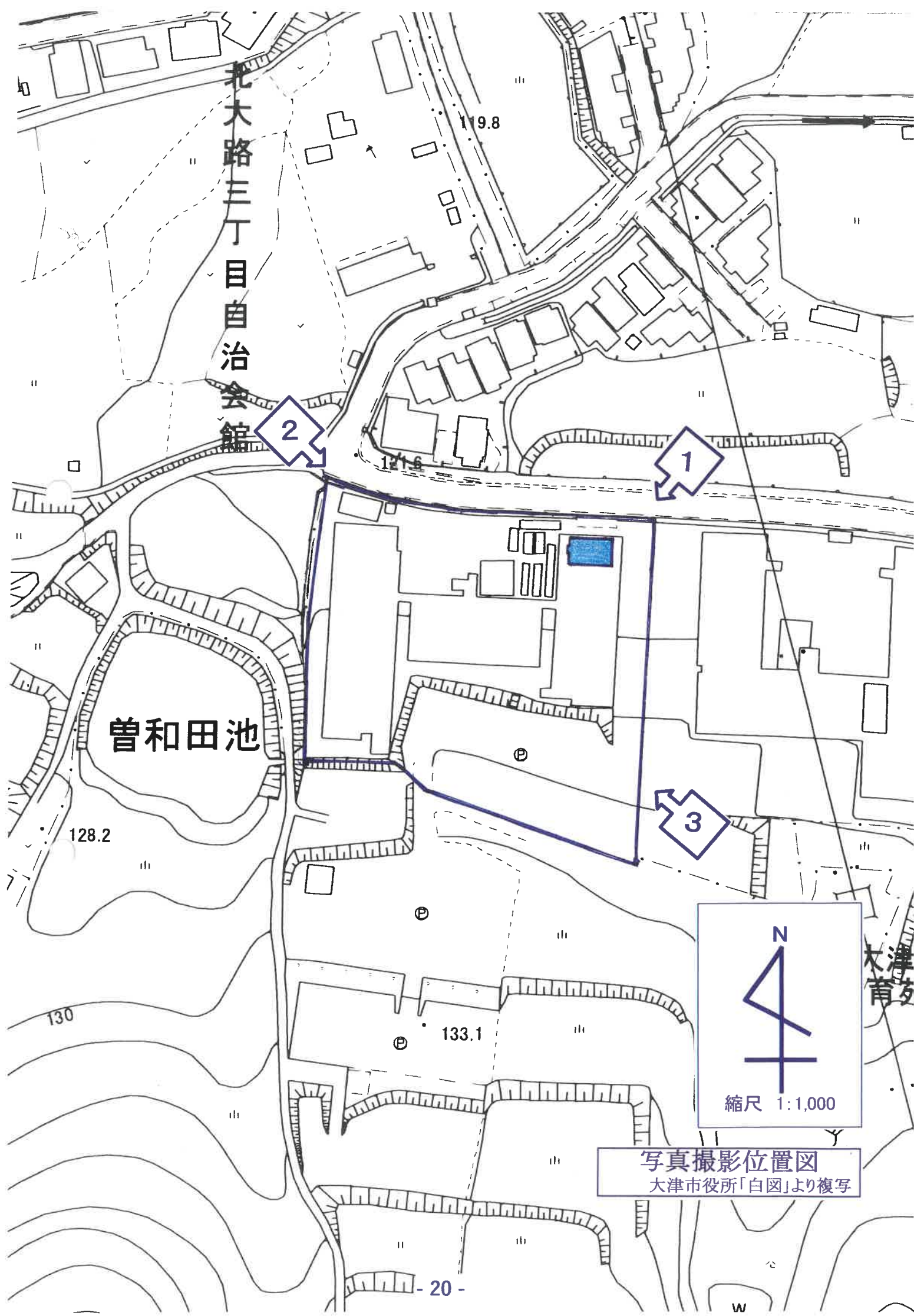


縮尺 1:1,000

B4→A4:縮尺81%



建 物 間 取 図



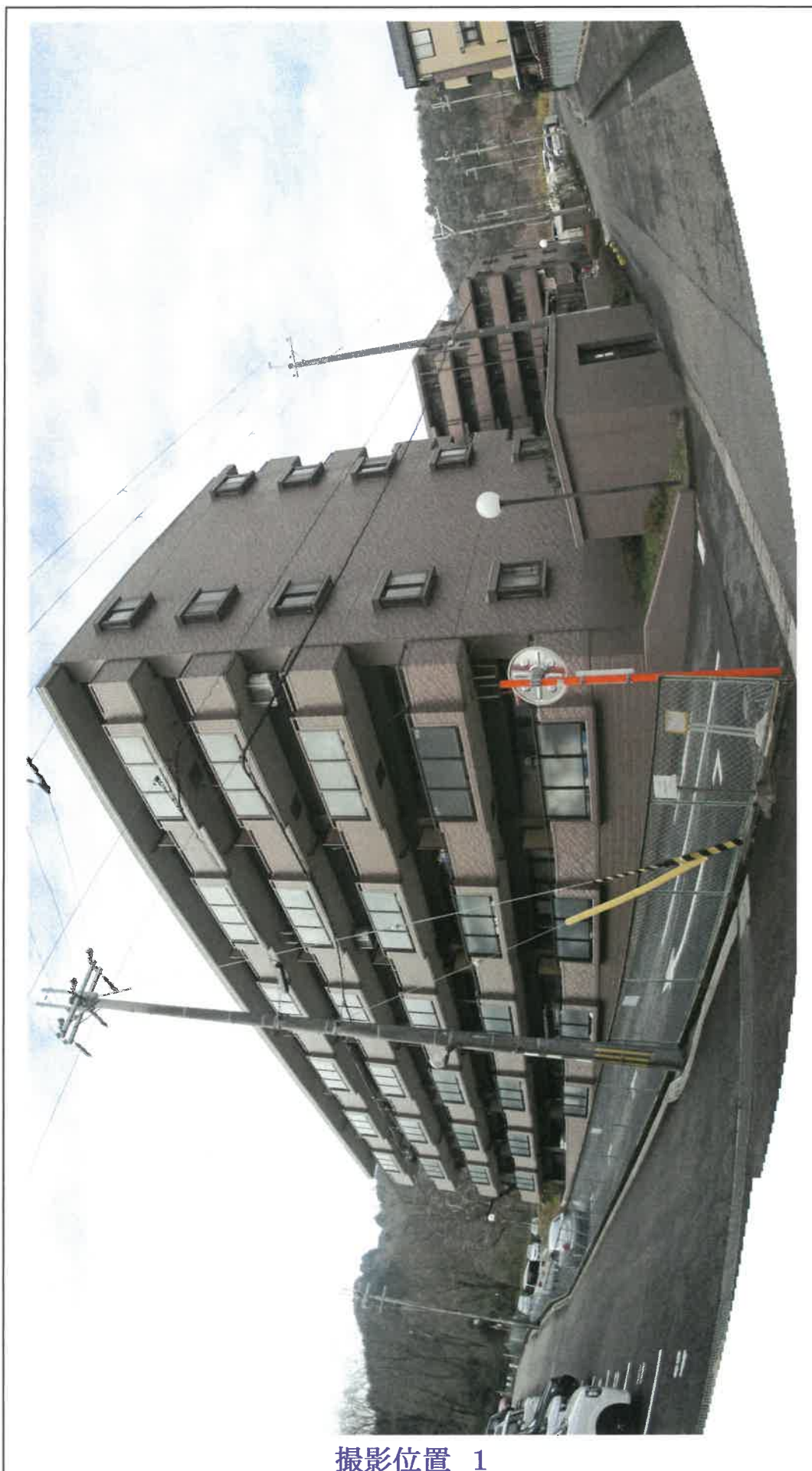
北大路三丁目自治会館

曾和田池

N

縮尺 1:1,000

写真撮影位置図
大津市役所「白図」より複写



撮影位置 1



撮影位置 2



撮影位置 3



建物内部

