

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 6月 3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 6月17日 午前 9時00分から 令和 7年 6月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 1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 7月22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 7月 4日 午前10時00分から 令和 7年 7月 4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 6月 3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 大津市本堅田四丁目字壺町萱 2050 番地 2
大津市本堅田四丁目字かや 1968 番地 3

建物の名称 ラヴェスト大津壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本堅田四丁目 2050 番 2 の 1-405

建物の名称 1-405

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 65.92 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 大津市本堅田四丁目字壺町萱 2050 番 2

地 目 宅地

地 積 10474.91 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市本堅田四丁目字かや 1968 番 3

地 目 宅地

地 積 3042.31 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



物 件 目 録

敷地権の割合 185万6831分の7112



物 件 明 細 書

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 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】

本件所有者が占有している。

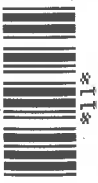
5 その他買受けの参考となる事項

【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 大津市本堅田四丁目字壺町萱 2050 番地 2
大津市本堅田四丁目字かや 1968 番地 3

建物の名称 ラヴェスト大津壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本堅田四丁目 2050 番 2 の 1-405

建物の名称 1-405

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 65.92 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 大津市本堅田四丁目字壺町萱 2050 番 2

地 目 宅地

地 積 10474.91 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市本堅田四丁目字かや 1968 番 3

地 目 宅地

地 積 3042.31 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



物 件 目 録

敷地権の割合 185万6831分の7112



令和6年(ケ)第14号

令和6年 4月26日受理

令和6年 7月16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 大津市本堅田四丁目字壺町萱 2050 番地 2
大津市本堅田四丁目字かや 1968 番地 3

建物の名称 ラヴェスト大津壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本堅田四丁目 2050 番 2 の 1-405

建物の名称 1-405

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 65.92 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 大津市本堅田四丁目字壺町萱 2050 番 2

地 目 宅地

地 積 10474.91 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市本堅田四丁目字かや 1968 番 3

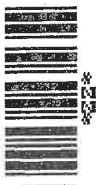
地 目 宅地

地 積 3042.31 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



物 件 目 録

敷地権の割合 185万6831分の7112



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大津市本堅田四丁目22番1-405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 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 9,960円 修繕積立金 15,930円 円 円 円	2024年 5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2023年3月分～2024年5月分 計383,069円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 電話 XXXXXXXXXX		
その他の事項	「その他の事項」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	敷地権の割合 185万6831分の7112		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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)	☒ 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、集合郵便受けの「405」に目的物件所有者の氏の表示が存した。

2 敷地権の目的たる土地（符号1・2，以下「本件敷地」という）の状況等

本件敷地については、10・11枚目のとおり法務局に地積測量図が存する。そのため、7乃至9枚目の公図や10・11枚目の地積測量図並びに12乃至14枚目の建物図面を参考に現地を概観する限り、本件敷地は一体となって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。

なお、本件敷地については、それぞれ、令和5年3月10日付で、地積が

符号1土地については、10465.16平方メートル

符号2土地については、3016.86平方メートル

に修正されている。

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12乃至14枚目の建物図面と一致し、同建物の間取りは15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、室内各所に動産類が多数残置されており、床面やクロスが確認できない箇所が多数あったため、詳細は不明であるが、全体的に経年相当の傷みや汚れが認められた他、クロスや床面にも損傷や汚れなどが存するものと思われる。

(3) その他

関係人の陳述等から、目的物件所有者が室内で、病死したものと思われる。

4 その他

(1) 管理費等

管理組合によれば、目的物件については、管理費及び修繕積立金の他に「水道使用料」の支払義務があり(管理規約23条等)、令和6年5月28日現在で、「水道料金33,795円(2023年3月～2024年5月)」の滞納金が存する。

また、未払い金については、年利14.6%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できるとの規定が存する(管理規約第58条)。そのため、令和6年5月28日現在の遅延損害金額は35,050円である。

(2) 修繕積立金総額等

マンション管理組合の修繕積立金総額は、令和6年3月31日現在、金337,103,554円とのことである。

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、目的物件所有者が居住して占有していましたが、同人は、本年5月下旬に、目的物件内で病死しました。
■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「水道料金」等について料金を徴収しており、目的物件について、「水道料金」が対象となります。 徴収金を延滞した場合は、年14.6%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる規約があります。

(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5月1日 (水) 14:40-15:05	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5月8日 (水) : - :	当庁	管理会社に照会書送付(FAX)
R6年5月8日 (水) 14:00-14:10	物件所在地	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5月13日 (月) 15:30-15:50	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5月15日 (水) 9:55-10:15	物件所在地	評価人帯同, 概測, 目的物件占有者不在につき立入調査を中止, 次回立入調査日時等を記載した書面を差入れ
R6年5月24日 (金) : - :	当庁	目的物件所有者親族から連絡
R6年6月21日 (金) 12:00-12:20	物件所在地	評価人帯同, 立入調査, 図面作成,
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

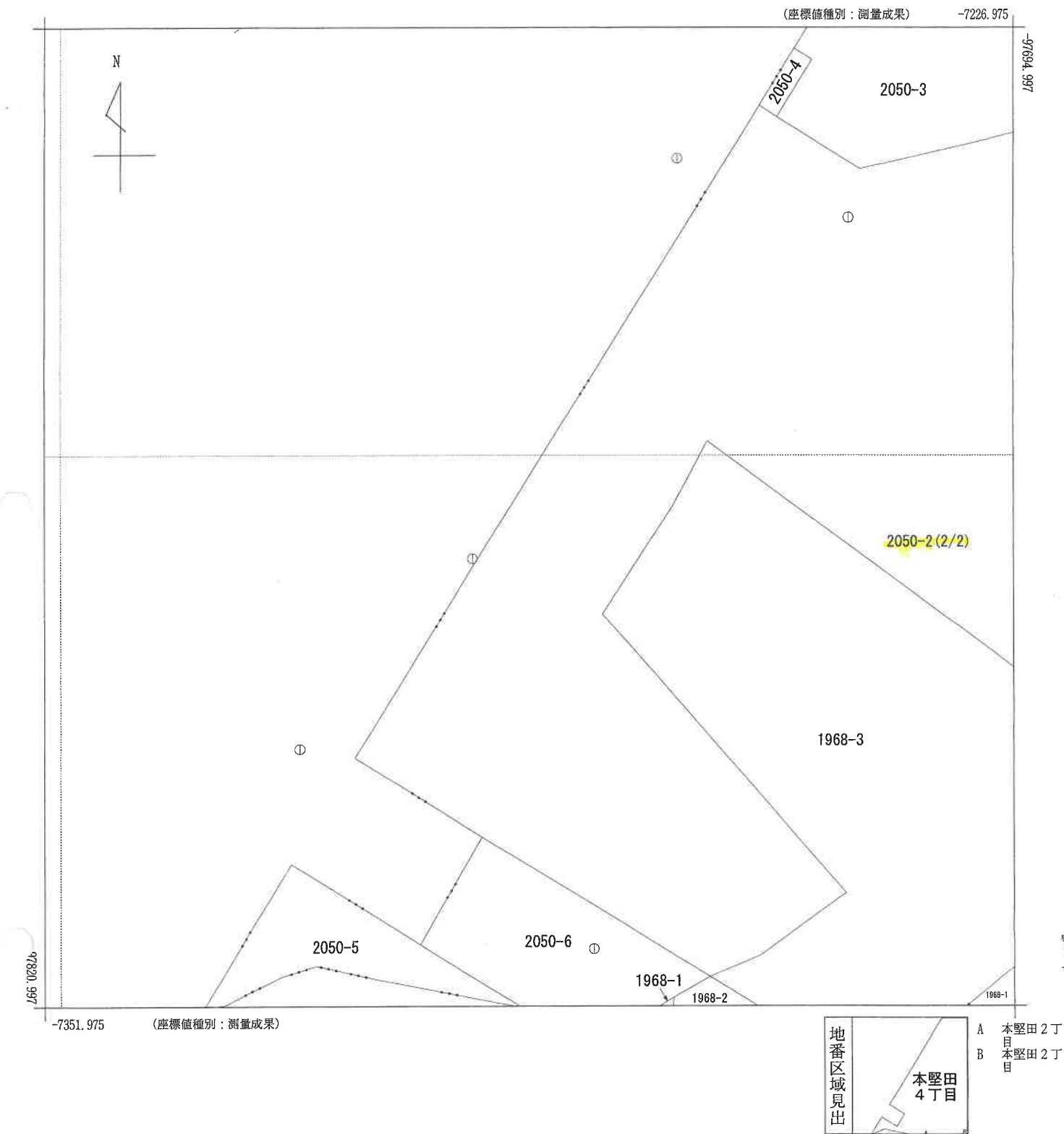
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

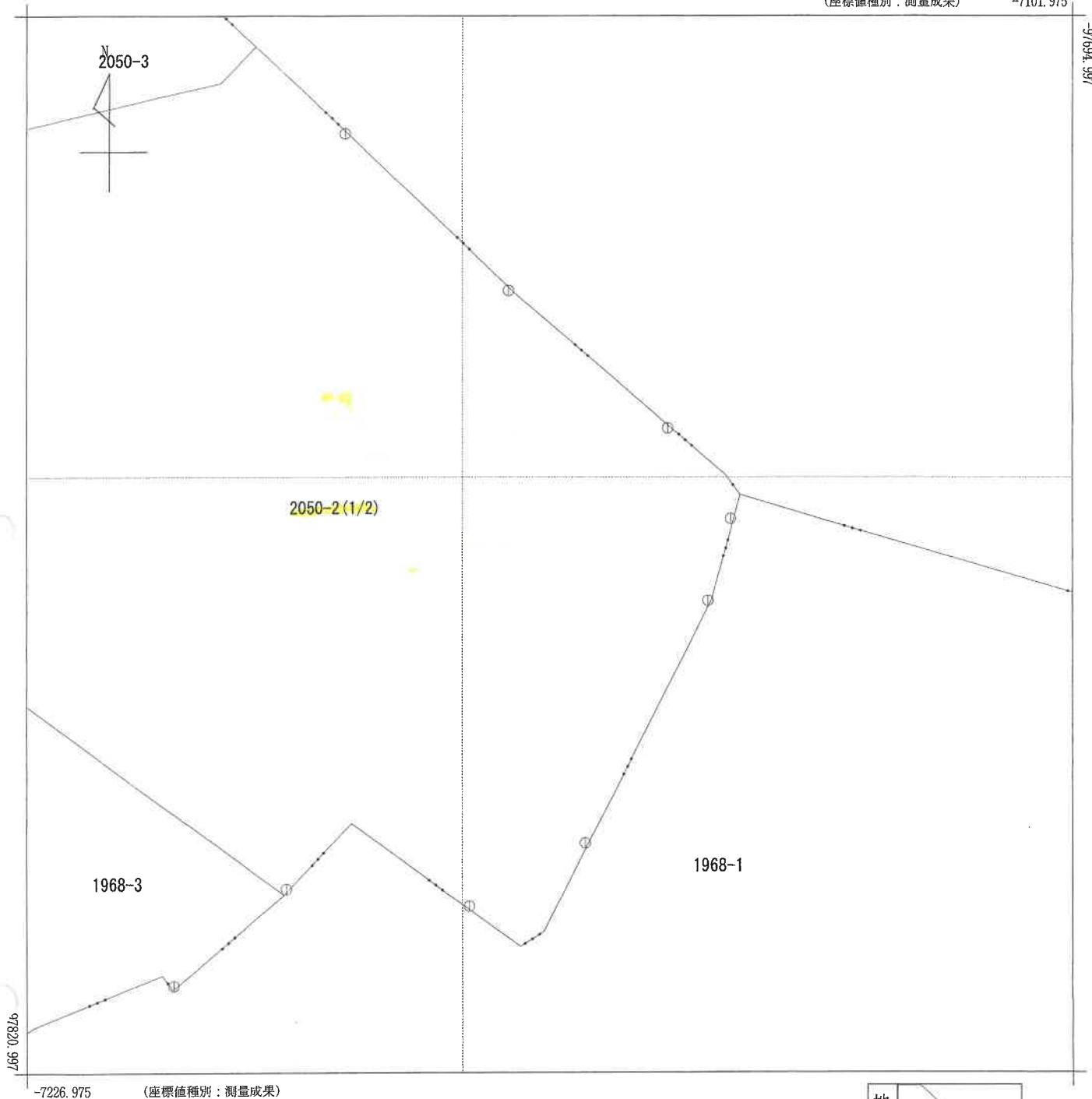
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和6年6月21日
目的物件は不在で施錠されていたが, 立会人を立ち会わせ, 目的物件所有者親族から貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



請 部 分	所 在	大津市本堅田四丁目字老町萱					地 番	2050番2		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	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	令和5年2月				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年3月		補 記 事 項		

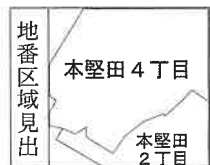
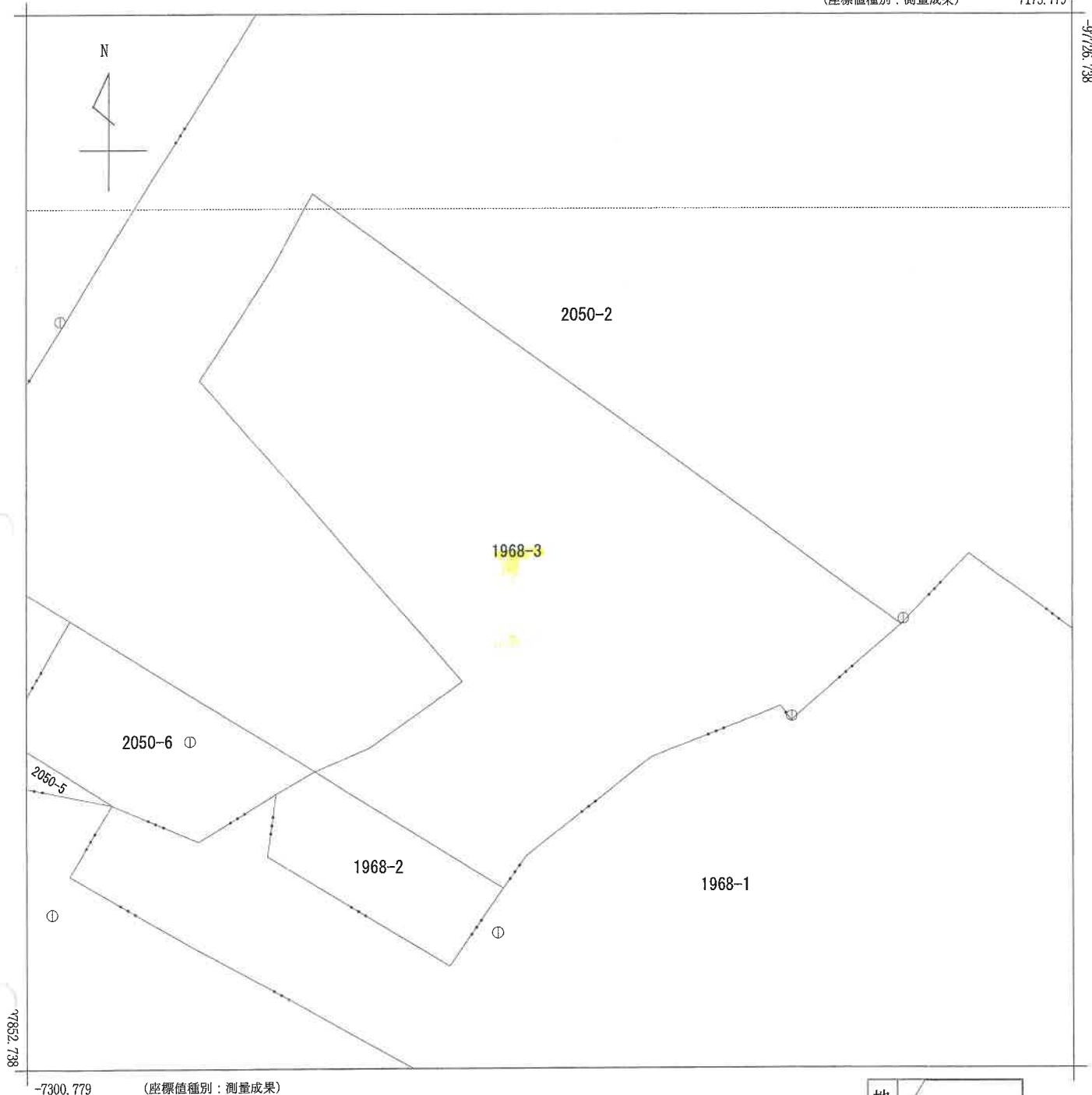


-7226.975

(座標値種別：測量成果)



請 部 分	所 在	大津市本堅田四丁目字壺町萱					地 番	2050番2		
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又 は記号	Ⅵ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和5年2月				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年3月		補 記 事 項		



請 求 部 分	所 在	大津市本堅田四丁目字かや					地 番	1968番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅵ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和5年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	令和5年3月		補 記 事 項		

地積測量図

地番 1968-3

土地の所在 大津市本堅田四丁目字かや



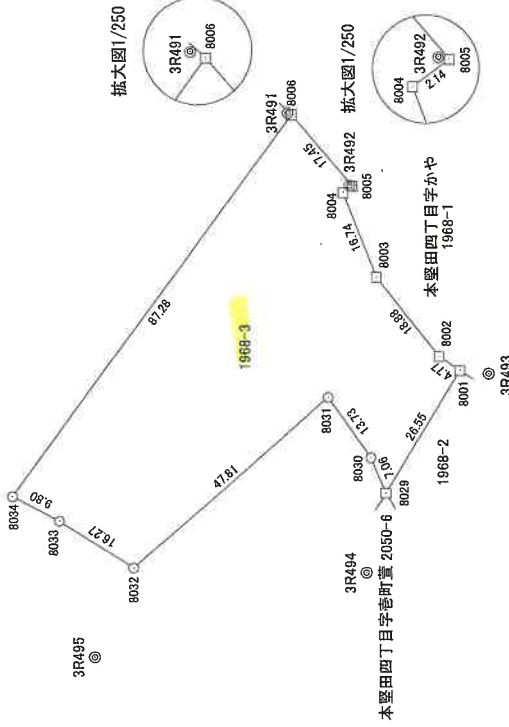
求積表

地番	1968-3				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離	
8006	-97799.815	-7195.349	-5589552.826695	17.45	
8005	-97811.218	-7203.570	1415817.306550	2.14	
8004	-97809.473	-7210.824	1644959.716914	16.74	
8003	-97815.653	-7226.388	2971150.459875	18.88	
8002	-97827.363	-7241.199	1714424.536575	4.77	
8001	-97831.295	-7243.913	2471022.974368	26.55	
8029	-97817.270	-7266.457	1569478.097150	7.06	
8030	-97814.500	-7259.958	-1728871.287500	13.73	
8031	-97806.516	-7248.782	1980679.755516	47.81	
8032	-97770.480	-7280.209	2206537.372720	16.27	
8033	-97756.813	-7271.371	-1318348.380118	9.80	
8034	-97748.190	-7266.723	-7333263.959660	87.28	
		合計	6033.738395		
		合計面積	3016.86	m ²	

基準点座標一覧表

基準点	種類	X座標	Y座標
3R491	地図作成基準点(金属板)	-97799.109	-7196.072
3R492	地図作成基準点(金属板)	-97810.688	-7203.484
3R493	地図作成基準点(金属板)	-97836.542	-7244.592
3R494	地図作成基準点(金属板)	-97813.568	-7281.378
3R495	地図作成基準点(金属板)	-97763.339	-7296.813

本堅田四丁目字町置
2050-2



A4判に縮小

境界点	境界線の種類
□	金属板
⊙	金属板
田	コンクリート板
図	プラスチック板
□	その他

測量年月日	令和4年10月28日
座標系	世界測地系 第VI系

作業機関

(令和5年2月28日作成)

計画機関

大津地方法務局

不動産登記法第14条第1項地図作成作業

縮尺 1/1000

4315300

各階平面図

建築物図面

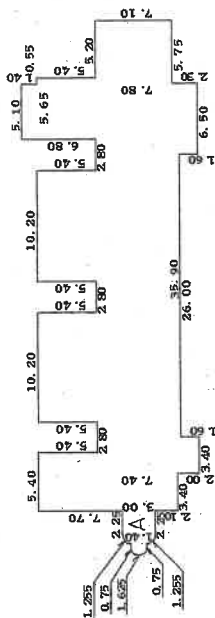
2050-2
〒2050-2
大津市本堅田西丁目字かや 1968番地2
大津市本堅田西丁目字かや 1968番地3

2050.2-1-103

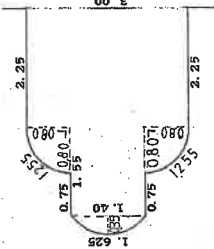
H2.3.26



1棟の建物
1階



A 拡大図 100



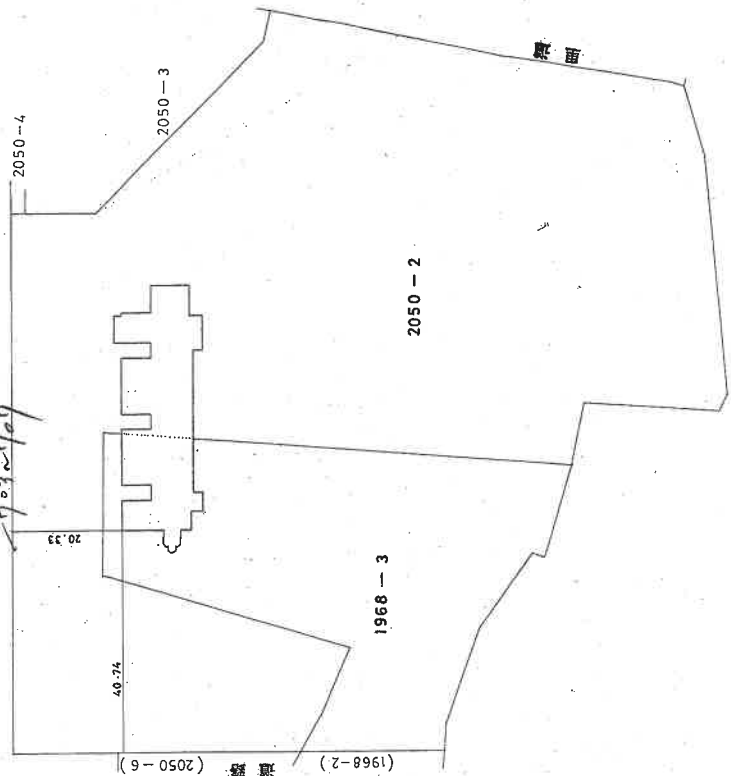
求積表

$\pi \times 0.8752 \times 106' 16'' / 360^\circ$	$\pi \times 0.802 / 4$	$= 0.502655$
$= 0.8752 \times \sin(106' 16'') / 2$	$\pi \times 0.802 / 4$	$= 0.342516$
1.55	1.40	0.502655
2.25	3.00	2.1700
5.40	5.40	6.7500
3.40	7.40	29.1600
35.90	7.80	25.1800
3.40	1.60	280.0200
10.20	5.40	55.0800
10.20	5.40	55.0800
6.50	1.60	10.4000
5.10	1.40	7.1400
5.65	5.40	30.5100
5.75	7.10	40.8250
		549.082826

床面積 549.08m²

1棟の建物

2050-2-1-103
-203-208
-203-208
-403-208
-503-208
-603-208
道路 (2050-1)
1703-208



作製者

土地家屋調査士

平成2年3月18日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

A4判に縮小

4315317

各階平面図

家屋番号 本堅田四丁目
2050番地1-405

建物図面

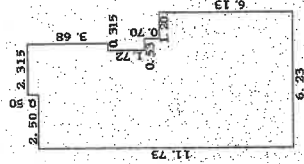
建物の所在 大津市本堅田四丁目宅地2
1968番地3

1-405

Hv. 3.26

建物番号 1-405

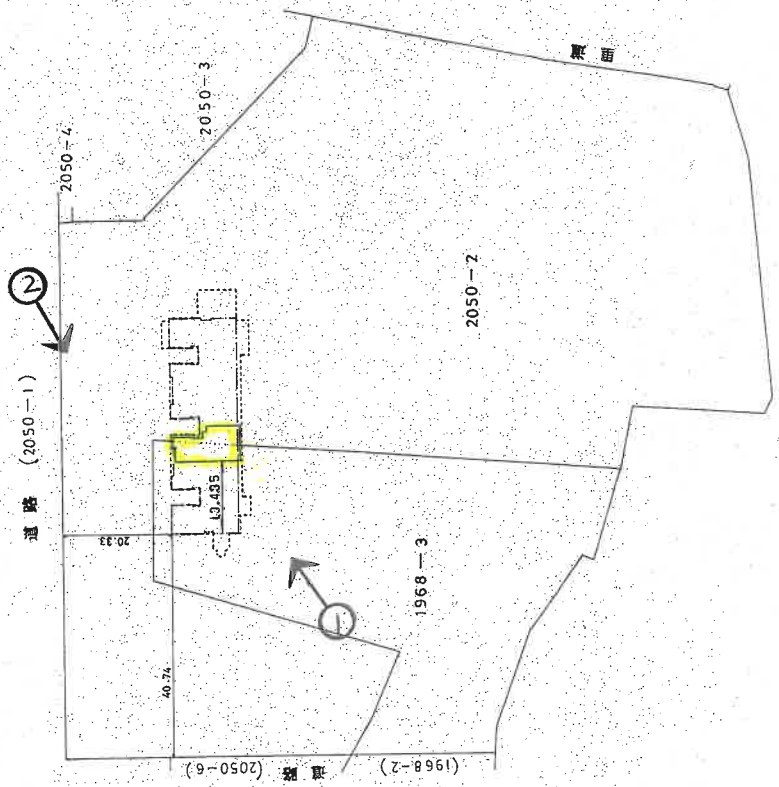
建物の存する部分 4階



求積表

2.315 x 0.50	=	1.15750
4.815 x 3.18	=	15.31170
4.50 x 1.72	=	7.7400
5.03 x 0.70	=	3.5210
6.23 x 6.13	=	38.1899
計		65.9210

床面積 65.92m²



作製者

土地家屋調査士

平成2年3月26日 (作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

4315301

各階平面図

各階平面図

建物図

2050-2

大津市本堅田町丁目字巻町2050番地2
大津市本堅田町丁目字巻町1968番地3

同じ

1棟の建物

2階, 3階, 4階, 5階, 6階 同型

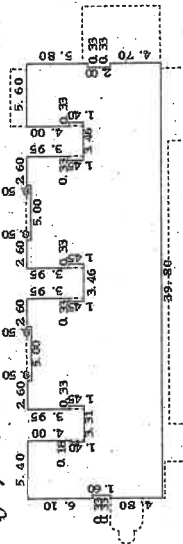
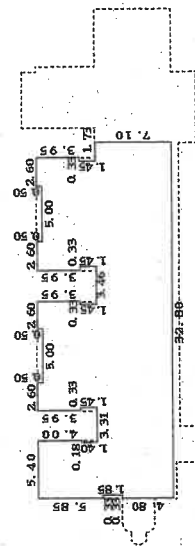
2050-2-203~208

603~608

2050-2-1-703-707

1棟の建物

7階



求積表

0.33 x 5.85 =	1.9305
0.33 x 4.80 =	1.5840
4.89 x 12.50 =	61.1250
0.18 x 4.00 =	0.7200
3.31 x 7.10 =	23.5010
0.33 x 3.95 =	1.3035
2.27 x 12.50 =	28.3750
5.00 x 12.00 =	60.0000
2.27 x 12.50 =	28.3750
0.33 x 3.95 =	1.3035
3.46 x 7.10 =	24.5660
0.33 x 3.95 =	1.3035
2.27 x 12.50 =	28.3750
5.00 x 12.00 =	60.0000
2.27 x 12.50 =	28.3750
0.33 x 3.95 =	1.3035
1.73 x 7.10 =	12.2830
合計	364.4235

床面積 364.42m²

求積表

0.33 x 6.10 =	2.0130
0.33 x 4.80 =	1.5840
4.89 x 12.50 =	61.1250
0.18 x 4.00 =	0.7200
3.31 x 7.10 =	23.5010
0.33 x 3.95 =	1.3035
2.27 x 12.50 =	28.3750
5.00 x 12.00 =	60.0000
2.27 x 12.50 =	28.3750
0.33 x 3.95 =	1.3035
3.46 x 7.10 =	24.5660
0.33 x 3.95 =	1.3035
2.27 x 12.50 =	28.3750
5.00 x 12.00 =	60.0000
2.27 x 12.50 =	28.3750
0.33 x 3.95 =	1.3035
3.46 x 7.10 =	24.5660
0.33 x 4.00 =	1.3200
4.94 x 12.50 =	61.7500
0.33 x 5.80 =	1.9140
0.33 x 4.70 =	1.5510
合計	443.3240

床面積 443.32m²

作製者

土地家屋調査士

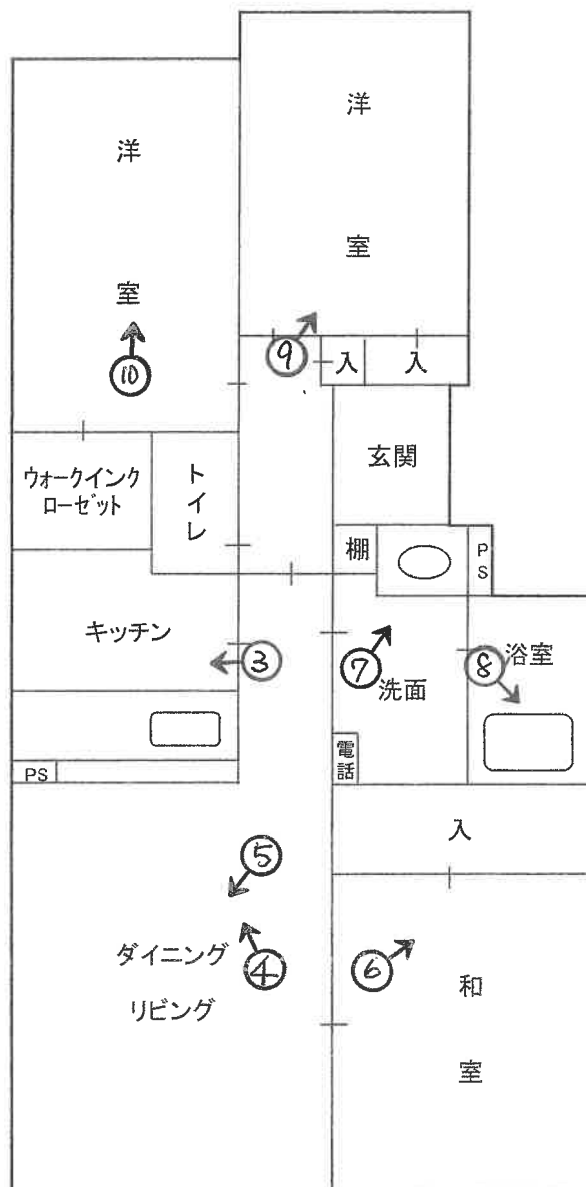
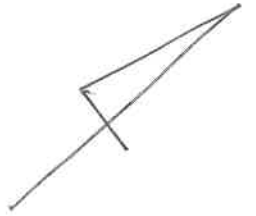
平成2年3月18日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

間 取 図



○→写真撮影位置・方向

写真 ①



写真 ④



ダイニング

写真 ②



写真 ⑤



リビング

写真 ③



キッチン

写真 ⑥



和室

写真 ⑦



洗面

写真 ⑩



洋室

写真 ⑧



浴室

写真 ⑨



洋室



令和 6 年 (ケ) 第 14 号
令和 6 年 6 月 21 日 現地調査
令和 6 年 7 月 16 日 評価
発行番号 第 24-5798 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5,700,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況		
1	(一棟の建物の表示)	「物件目録記載のとおり」			
	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					
番 号			特記事項		
			対象物件の全部事項証明書に記載されている内容は、物件目録の通りであるが、敷地権の目的となっている土地それぞれについては、令和5年3月10日付けで、以下の通り地積が修正されている。 1968番3 3,016.86㎡ 2050番2 10,465.16㎡		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大津市本堅田四丁目字壱町萱 2050番地2
大津市本堅田四丁目字かや 1968番地3

建物の名称 ラヴェスト大津壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本堅田四丁目 2050番2の1-405

建物の名称 1-405

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 65.92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 大津市本堅田四丁目字壱町萱2050番2

地 目 宅地

地 積 10474.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大津市本堅田四丁目字かや1968番3

地 目 宅地

地 積 3042.31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



物 件 目 録

敷地権の割合 185万6831分の7112



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR湖西線「堅田」駅の 南東方・道路距離約 500 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	堅田駅徒歩圏に事業所等のほかマンションも立地する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規 制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 第3種高度地区 屋外広告物:第1種許可地域 都市計画道路「3・4・51 堅田駅前線」
画 地 条 件	規模 13517.22㎡(公簿)、東西約100m×南北約130m、概ね整形	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員現況約16m程度の舗装市道に接面(建築基準法第42条1項1号道路) 北西側で幅員現況約6m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	前面道路に本管あり
	ガ ス 配 管	前面道路に本管あり
	下 水 道	前面道路に本管あり
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性に関する調査 ①付近に水質汚濁防止法の有害物質使用特定事業場はない。 ②全部事項証明書及び閉鎖登記簿等によれば、以下のとおりである。 平成2年3月にそれぞれ、2050番1及び1968番2から分筆されている。いずれも、遡ると地目「田」であったことがわかる。 ③旧住宅地図('80ゼンリン)によると、対象地付近一帯は、田又は未利用地等であったことが伺える。	
特 記 事 項		

(注) 供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(以下、施設管)が通っており、通常の費用で敷地内へ引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、供給者での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラヴェスト大津壱番館
建物の用途	共同住宅（総戸数 住居46戸）
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日(登記簿記載)：平成2年3月20日 新築 経過年数：34 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 7 階建 (登記簿上の記載)
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付タイル その他：
設備等	エレベーター：有 駐車場：あり(平面 32台、機械式 144台) 集会所：あり その他の設備：ゴミ置場等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：ラヴェスト大津団地管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：長谷工コミュニティ 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3月末日 現在、337,103,554 円

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (1-405 号室) 登記記載と同じ 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	65.92 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー有り
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : カーペット、クッションフロアー、畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 給湯、換気、インターホン等 そ の 他 : なし
保守管理の状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 9,960円 (月額) 修繕積立金 : 15,930円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年5月28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。

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/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
300,000	65.92	0.25	4,940,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

経過年数 34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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数})] \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.25$$

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＝カ
88,300	0.80	13,517.22	1.00	7,112/ 1,856,831	3,660,000

ア 標 準 画 地 価 格

地価調査 大津(県)-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 90,500\text{円/㎡} & \times & 102.4 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & = & 88,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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±0% (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

$$100 / 102 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 100 / 105$$

イ 個 別 格 差：規模・形状△20% (相乗積 80/100)

ウ 地 積：対象物件表題部記載の登記数量による。

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
4,940,000	3,660,000	0.90	7,740,000

ウ 個 別 格 差 : 階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.90 と判定した。

II 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例)

番 号	A	B
所 在	大津市本堅田4丁目	大津市本堅田4丁目
構 造	RC 造	SRC 造
階	4 階 / 8 階	6 階 / 14 階
面 積	約 80 ㎡ (壁芯面積)	約 65 ㎡ (壁芯面積)
建 築 時 期	平成 2 年 3 月	平成 3 年 2 月
価 格 時 点	令和 5 年 8 月	令和 6 年 4 月
取 引 形 態	競落 一般売買	競落 一般売買
事 例 価 格	162,000 円/㎡	177,000 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	162,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	157,000
B	177,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	161,000

◇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)
158,000	0.90	71.12	10,100,000

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	
143 千円 (1.8%)	760 千円	8.0%	9,500 千円	0.81629	7,755 千円 (98.2%)	7,900 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	1,020	1,020	1,010	1,010
	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	1,020	1,020	1,010	1,010
	空室損失	△ 51	△ 51	△ 51	△ 51
	貸倒損失	0	0	0	0
	有効総収益(ア)	969	969	959	959
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	61	61	61	61
	長期計画修繕費	2,051	51	51	51
	公租公課	82	82	82	82
	損害保険料	5	5	5	5
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	2,199	199	199	199
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計(イ)	2,199	199	199	199
ウ 経費率	(%) (運営支出／可能総収益)	215.59	19.51	19.70	19.70
エ 有効純収益	(ア-イ)	△ 1,230	770	760	760
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)	△ 1,150	673	620	

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標準に、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も比較考慮のうえ、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	7,740,000	1.00	7,740,000
② 比 準 価 格	10,100,000	1.00	10,100,000
③ 収 益 価 格	—		7,900,000
④ 調整後の価格	10,000,000		

イ 占有減価修正： なし

2 評価額の判定

調整後価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を定めた。

調整後の価格 (円) ア	市 場 性 修 正 率 イ	競売市場 修 正 率 ウ	滞納管理費 等相当額の 減 価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
10,000,000	0.90	0.70	0.91	1.00	5,700,000

イ 市 場 性 修 正：室内の残置物等の撤去に費用等が相当かかることが想定される点など考慮

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 地価調査価格 (大津(県)-3)
- 所 在 : 大津市今堅田2丁目22番38 「今堅田2-22-28」
- 価 格 : 90,500円/㎡
- 位 置 : JR湖西線「堅田」駅の北東方・道路距離約700m
- 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
- 地 積 : 137㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 街 路 : 北西側6m市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
防火地域の指定なし
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

第8 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写 し
- 4 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 5 年度)

物件1土地: 482,375,512円 (×7112/ 1856831)

物件1建物: 4,484,039円

(内訳) 4,343,014円 (住居部分)

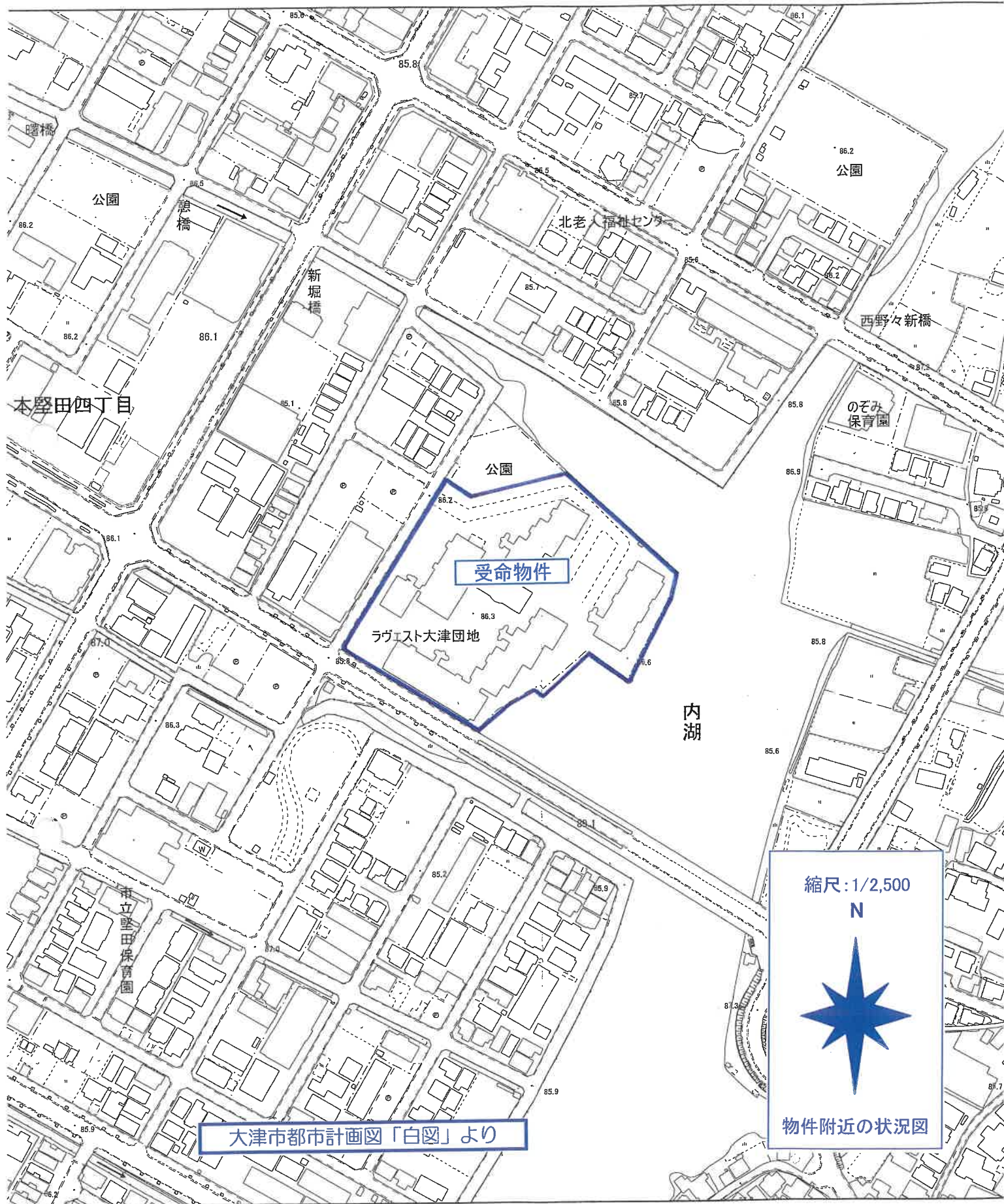
9,986円 (管理人室)

68,253円 (物置)

62,786円 (集会所)

以 上

附 属 資 料

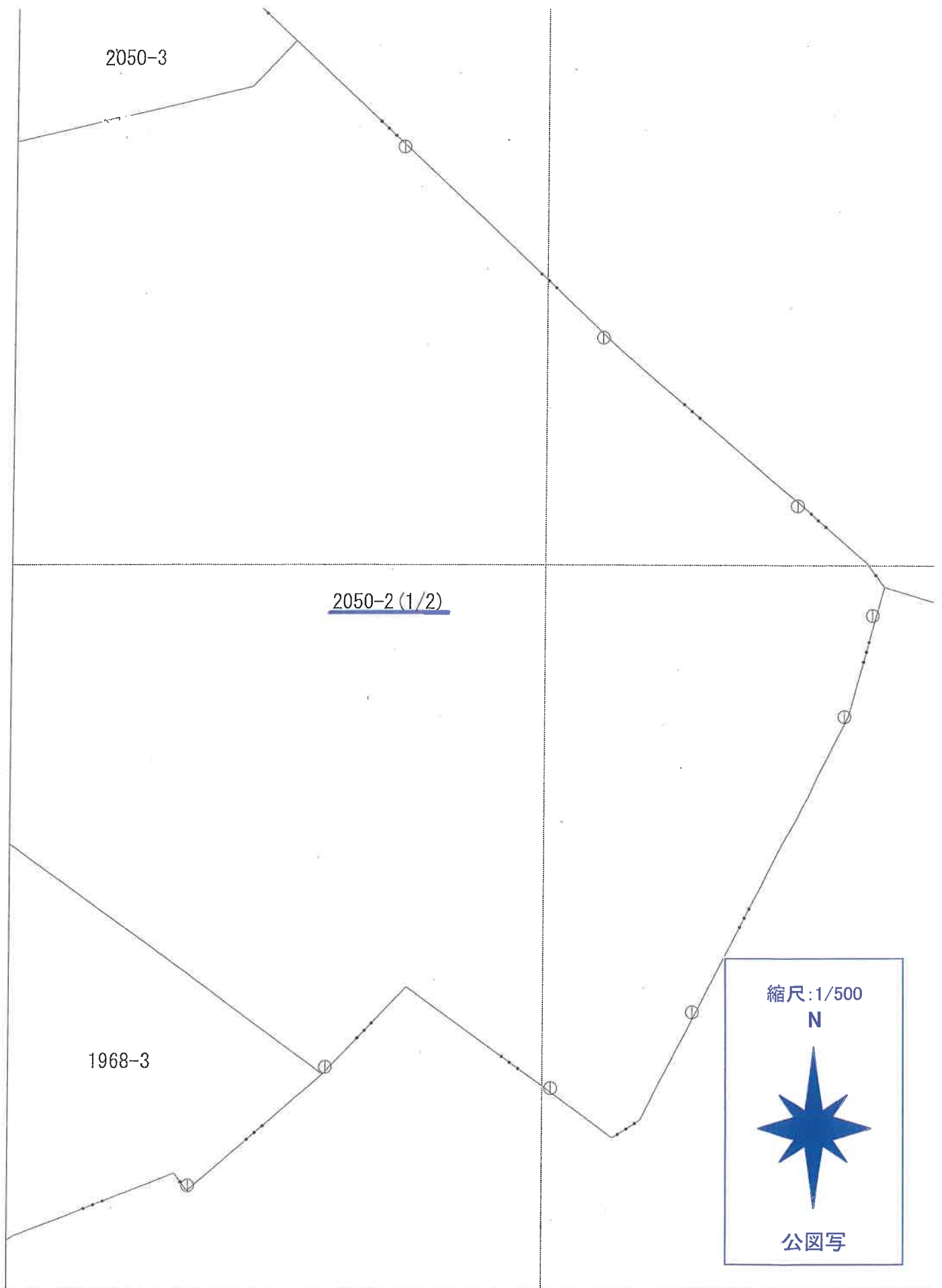


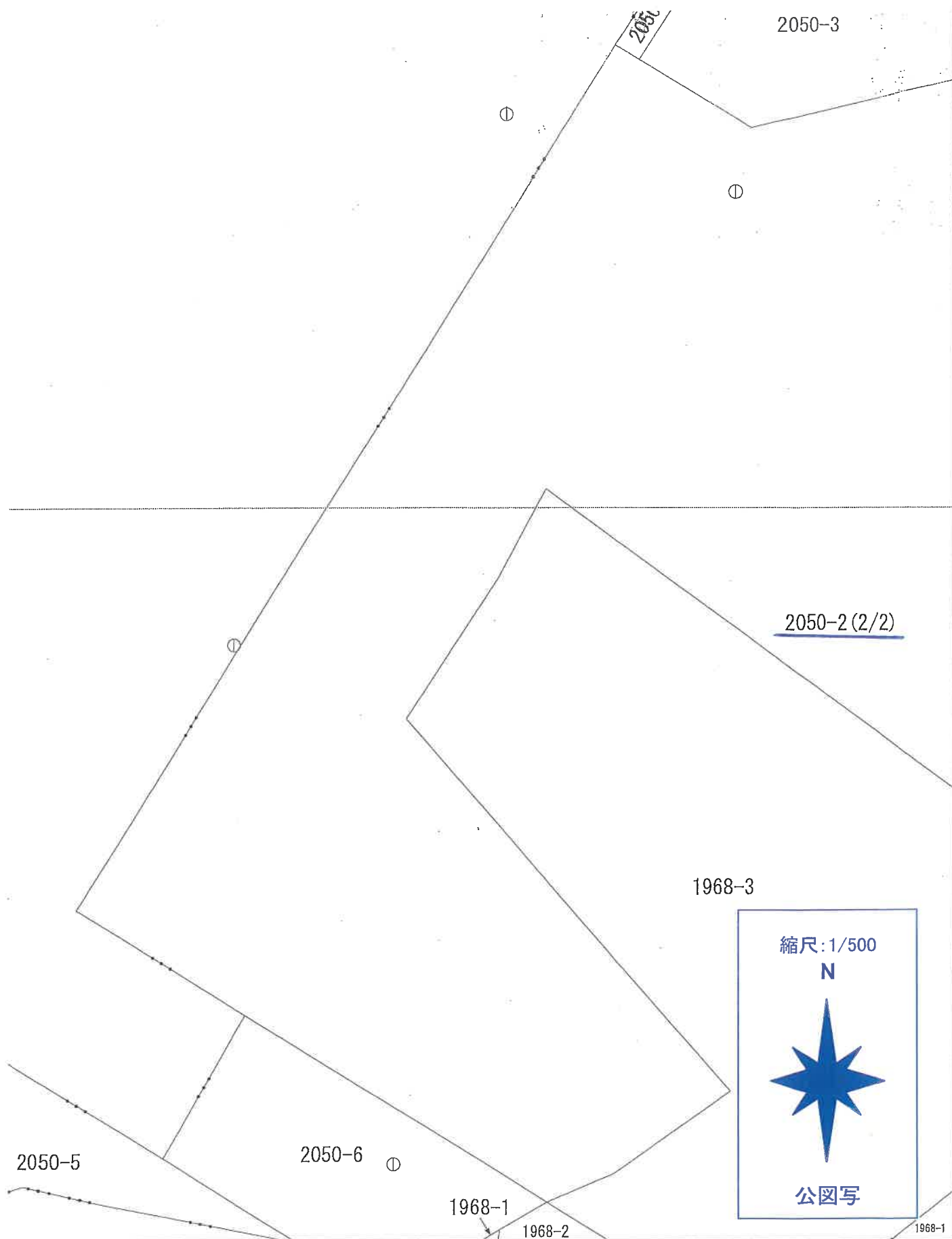
大津市都市計画図「白図」より

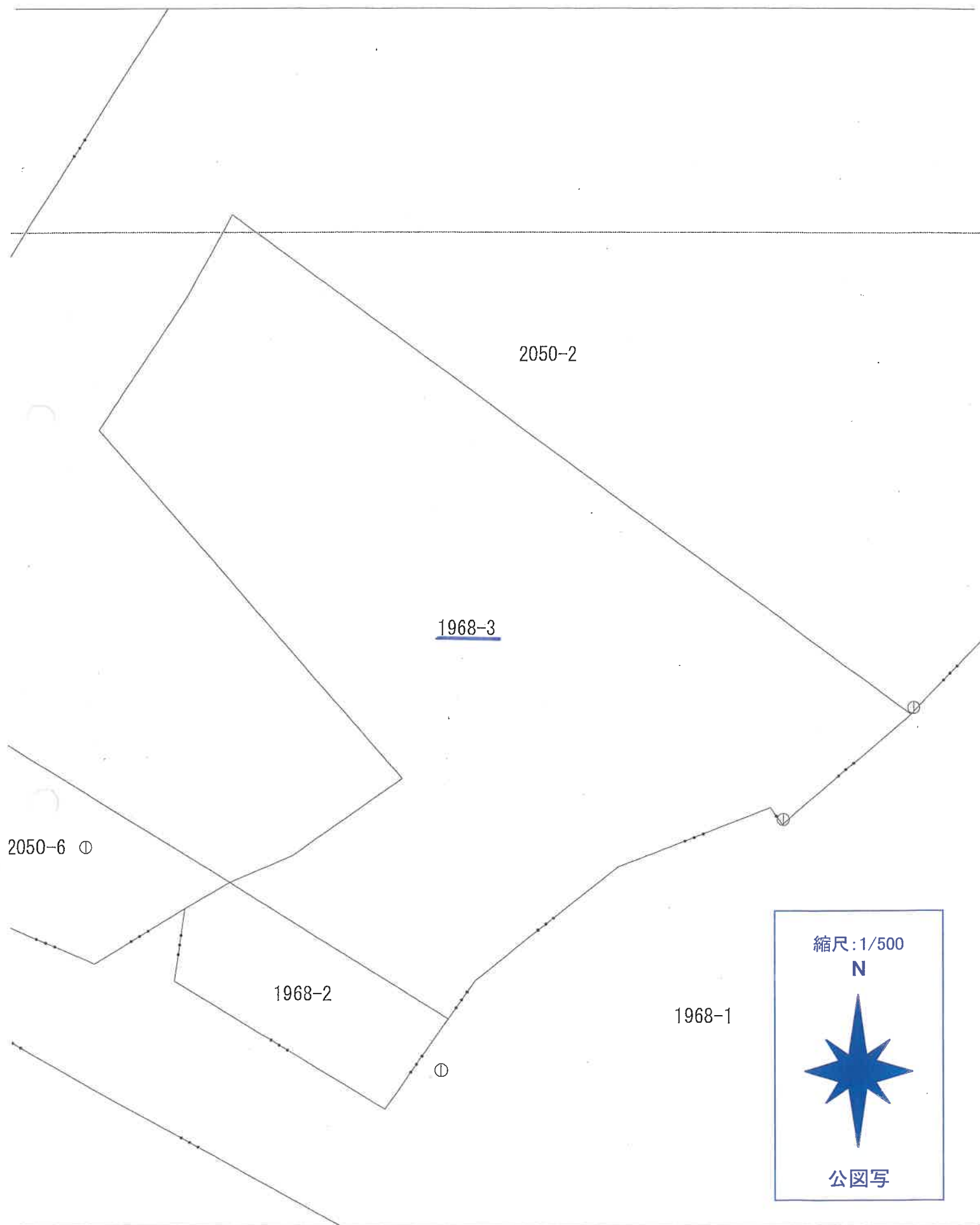
縮尺: 1/2,500
N



物件附近の状況図







地 番	1968-3
土地の所在	大津市本堅田四丁目字かや

地 積 測 量 図



物件1

求 積 表

地 番	1968-3	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距 離
8006		-97799.815	-7196.349	-5399552.826995	17.45
8005		-97811.218	-7209.570	1415817.380550	2.14
8004		-97809.473	-7210.824	1644959.716914	16.74
8003		-97815.653	-7226.388	2971150.459875	18.88
8002		-97827.363	-7241.199	1774424.536575	4.77
8001		-97831.296	-7243.913	2471022.874568	26.55
8029		-97817.270	-7266.457	1569476.097150	7.06
8030		-97814.500	-7259.958	-1728871.287500	13.73
8031		-97806.516	-7248.782	1980679.755516	47.81
8032		-97770.480	-7280.209	2298537.372720	16.27
8033		-97756.813	-7271.371	-1318346.380118	9.80
8034		-97748.180	-7266.723	-7333263.959960	87.28
		合 計	3016.86	3016.86	m

基準点座標一覧表

基準点	種 類	X 座 標	Y 座 標
3R491	地図作成基準点(金庫鉄)	-97799.109	-7196.072
3R492	地図作成基準点(金庫鉄)	-97810.688	-7209.484
3R493	地図作成基準点(金庫鉄)	-97808.542	-7244.592
3R494	地図作成基準点(金庫鉄)	-97813.568	-7281.378
3R495	地図作成基準点(金庫鉄)	-97763.339	-7296.813

測量年月日	令和4年10月28日
図 標 系	世界測地系 第11系

境界点	境界線の種類
□	金属標
◇	金属釘
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
山	刻 み
○	そ の 他

※縮尺1/1000
地積測量図写し
A3をA4に縮小

2050-2

補文大藏經

大津市本堅園丁三丁目番地22
大津市本堅園丁三丁目番地23

2050.2-1-103

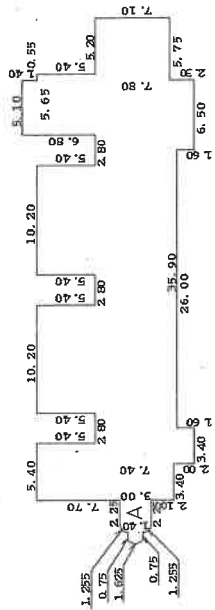
H2.3.26

1棟の建物

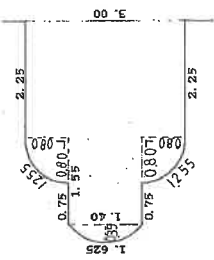
物件1

1.棟の建物
1階

陸
1



A 拡大図 $\frac{1}{100}$



求積表

$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	0.5026555
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	0.342516
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	0.5026655
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	2.1700
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	6.7500
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	29.1600
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	25.1600
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	280.0200
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	5.4400
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	55.0800
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	55.0800
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	10.4000
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	7.1400
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	30.5100
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	40.8250
$\pi^* \cdot 0.875^2 \times 106^{16} / 350$	$\pi^* \cdot 0.802^4 / 4$	$=$	549.032825

床面積	549.08m ²
-----	----------------------

※縮尺1/500
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/1000
建物図面写し
A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

4315317

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	本 堅 田 四 丁 目 2050-1-405
建 物 の 所 在	大 津 市 本 堅 田 四 丁 目 幸 意 町 敷 地 2 大 津 市 本 堅 田 四 丁 目 幸 意 町 敷 地 3

建 物 図 面

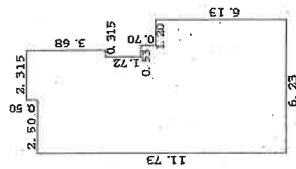
1-405

H 2. 3. 26

物件1

建物番号 1-405

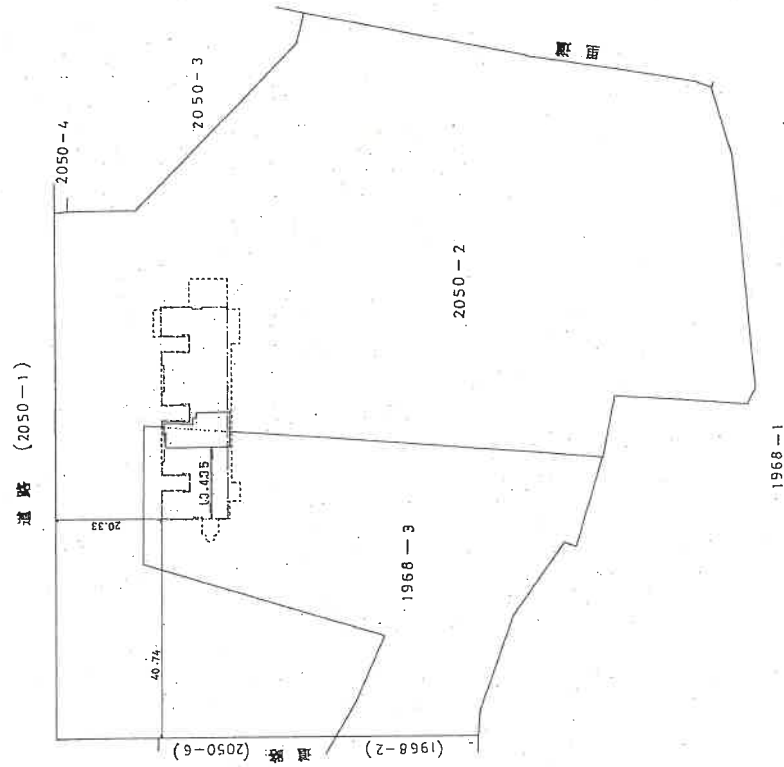
建物の存する部分 4 階



求 積 表

2.315 x 0.50	=	1.15750
4.815 x 3.18	=	15.31170
4.50 x 1.72	=	7.74000
5.03 x 0.70	=	3.52100
6.23 x 6.13	=	38.18990
計		65.92010

床 面 積 65.92m²

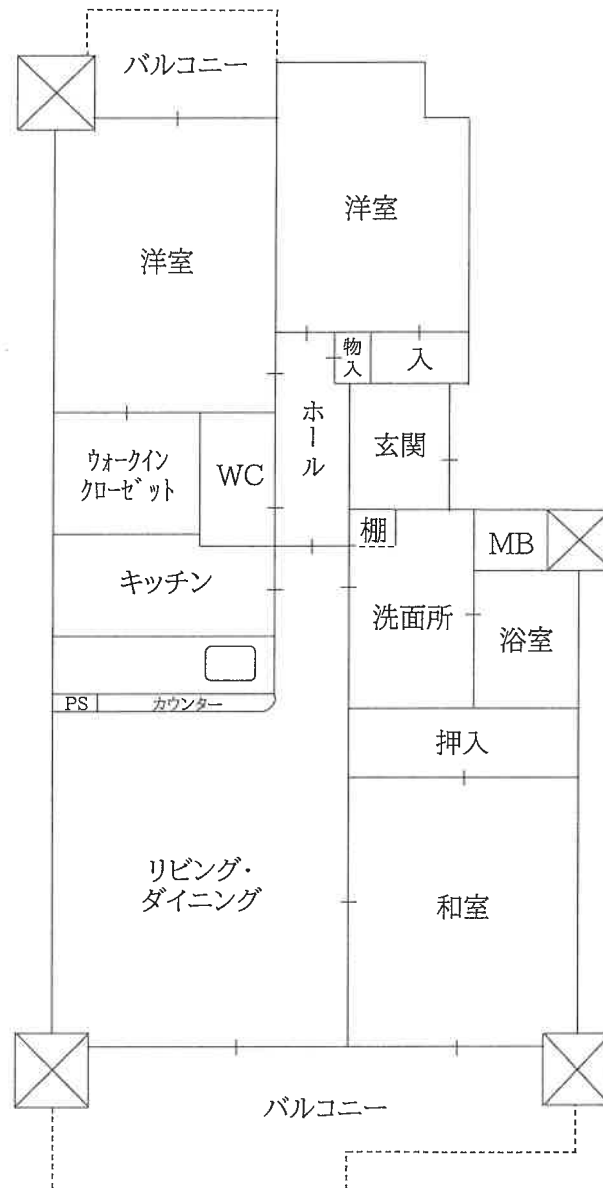


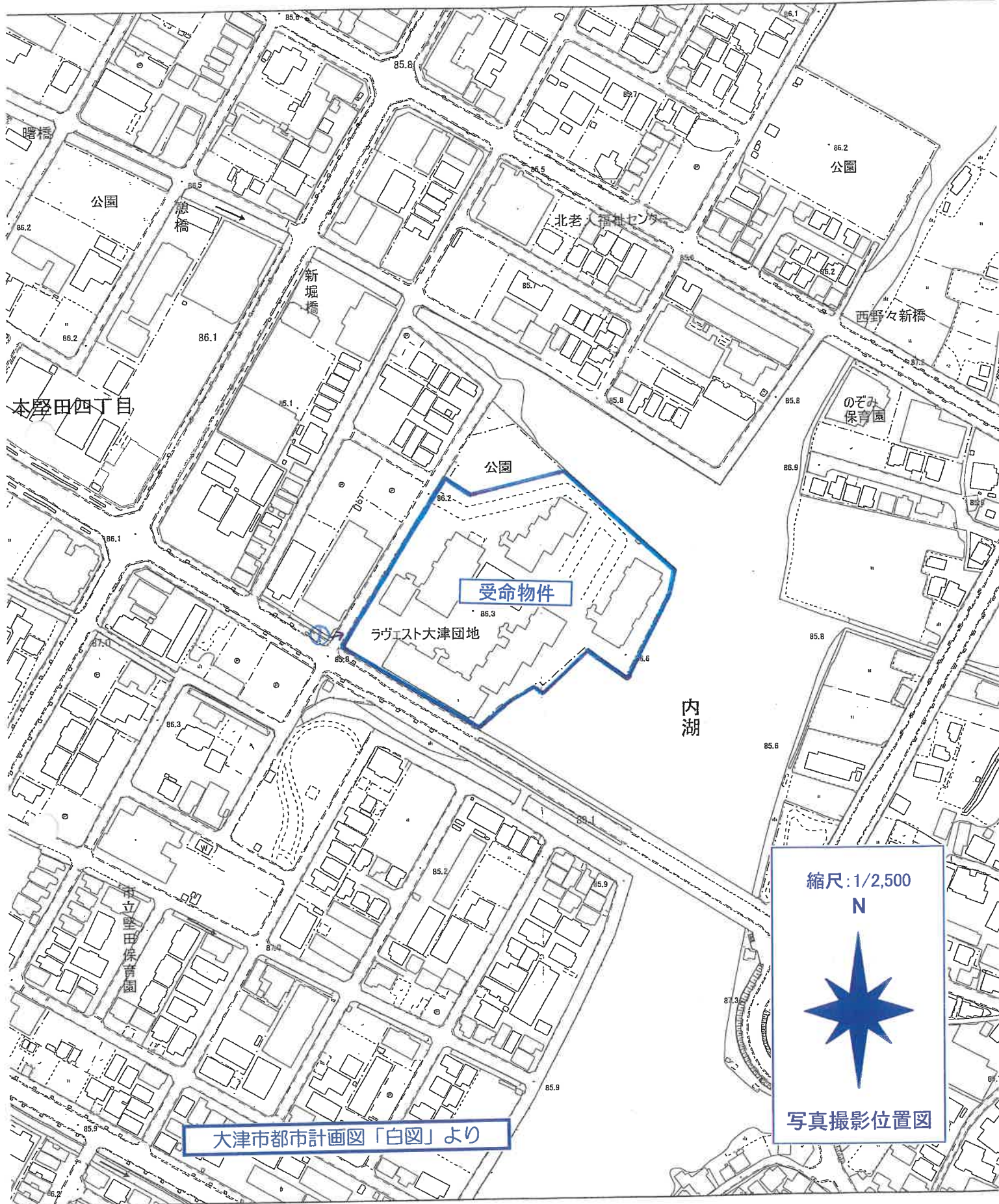
※縮尺1/250
各階平面図写し
A3をA4に縮小

※縮尺1/1000
建物図面写し
A3をA4に縮小

令和6年(ケ)14号 建物間取図

物件1





①			
②			
③			

現況写真