

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 8日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月26日 午前10時00分から 令和 7年12月26日 午前11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買受申出保証額を振り込んだ旨の 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、 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又は買受けについて農地法上の許 可若しく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 11月19日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	10,190,000 8,152,000	一括	2,038,000	80,203	7,448
1	3,350,000				
2	10,000				
3	410,000				
4	60,000				
5	6,360,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 6 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。



- 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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 6 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 6 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル



令和7年(ケ)第113号
(物件1～5)
令和7年7月22日受理
令和7年9月 3日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.62平方メートル |
| 5 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 64番地 |
| | 家屋 番号 | 64番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1～4			
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 公衆用道路() ☐ ()			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件5			
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 ☐ 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 上記の者が本主である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			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
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			
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1ないし物件4の土地は、一体化しており、物件5の建物の敷地となっているが、物件2および物件3の土地の東側で建築基準法上の道路(町道)に接面している。なお、当該町道から物件5の建物が存在する敷地部分までは階段によってアプローチすることになる(写真1参照)。
- 2 物件1および物件4の土地の北側に里道があるが、高低差があり利用できない。
- 3 物件2および物件3の土地の東側にカーポートが設置してある。
- 4 物件1の土地の西側に物置(動産)が設置されている。
- 5 物件2および物件3の土地と南側隣地(64番8、65番7)との境界線上に関西電力(株)の電柱と引き込みポールが存在する。
- 6 物件5の建物の2階壁クロスに猫の引っ掻き疵がある(写真8～10参照)。

(関係人の陳述等用)

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	本件建物には、私が居住しています。 本件建物には雨漏り等の不具合箇所はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件5の建物は、所有者が、居宅として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月1日 12:55-13:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年8月21日 14:40-15:10	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
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 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

イ 71-8
ロ 71-9
ハ 71-13
ニ 68-8
ホ 68-7
ヘ 65-2

(62+62-1+62-2)

(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。

地番区域見出し
字大山崎
小字白味才

請求部	所在	乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才				地番	64番		
出力縮尺	1/600	精度区分	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	方位不明	

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6月12日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

3001919 管理番号 平成19年第213号

求積表

地番	① 64	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
219	29.274	63.295	-18.951	-408.401574	
308	44.243	52.333	3.397	150.293371	
324	34.337	58.632	4.768	211.398518	
300	47.080	57.101	1.259	59.248540	
274	48.745	57.821	2.219	103.727155	
287	45.313	59.320	3.034	140.513842	
K99	47.554	60.955	2.103	99.260762	
K80	37.157	61.423	4.289	157.921373	
K88	32.335	66.234	4.881	157.180436	
K97	29.890	66.284	-11.979	-357.932520	
合計				283.230100	
合計面積				141.61 m ²	

地番	② 64-B	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
K97	29.880	54.784	13.126		392.175030
1027	28.880	55.930	3.944		99.082720
K95	30.036	59.628	5.894		171.024984
K89	30.150	72.084	2.573		77.575950
K90	27.953	72.201	-10.862		-300.090356
K81	27.142	61.232	-10.198		-276.784116
K86	10.953	62.003	-1.677		-18.368181
283	10.117	59.555	-12.084		-122.253228
326	28.655	49.919	-6.290		-182.126850
219	29.274	53.255	16.365		479.059010
			合計		319.284233
			合計面積		159.8471165
			合計地積		159.64 m ²

地番	③ 64-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
K95		30.036	69.828	0.119	3.574284
K88		30.358	72.203	2.458	74.559248
399		30.150	72.084	-2.576	-77.639250
合計				合計	合計
				0.497282	0.248941

地番	④ 64-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
K90	32.157	61.423	-4.289	-137.923373	
K99	42.454	60.956	3.821	162.216734	
K98	32.335	65.244	0.468	15.132960	
			合計	39.425141	
			合計面積	19.7140705	
			㎡		

合計面積 321.294876 m²

作成者 土地調査士

平成19年5月17日作成

申請人

代表取締役

縮尺 1/

地積測量図 (2/2)

地番 64-8-64-10

土地の所在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才

平成19年5月21日登記

A4判に縮小

(タテヨコ)

引張点座標一覧表

引張点	X	Y	座標
(マンホール中心)	55.583	99.117	
(マンホール中心)	14.180	80.529	

引張点表

境界点	座標点	座標点	距離	方位
	281	281	0.00	0°
219	57.41	99.00	41.41	90°
308	52.86	60.73	25.25	78°
324	48.14	78.56	41.41	78°
300	43.92	78.56	0.00	0°
214	42.87	78.56	1.11	78°
237	42.13	78.27	2.29	78°
K95	40.86	77.27	2.29	78°
K80	40.36	71.55	0.88	71°
K86	44.38	58.42	3.88	58°
K96	41.08	58.08	2.88	58°
1027	41.77	52.69	1.88	52°
K89	36.02	48.40	6.11	48°
K90	37.12	47.19	0.00	0°
K81	38.79	42.30	3.89	42°
K88	47.37	53.50	2.53	53°
283	58.06	40.18	0.00	0°
325	50.27	41.35	5.33	41°
K88	55.94	62.08	4.55	62°
	36.89	47.25	3.11	47°

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和7年6月12日 京都地方支庁地籍課地籍課

整理番号 平成19年第214号

地番 65-7-65-9

地積測量図 (2/2)

土地の所在 乙訓郡大山崎町宇天山崎小字白味才

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
65-7	K78	44.591	73.166	4.181	169.43471	7.21
	K79	20.045	71.978	1.218	48.87974	1.21
	K80	35.703	74.355	1.255	45.11210	1.25
	K81	34.853	74.653	-0.828	-29.09284	-0.83
	K82	32.721	73.857	-8.419	-308.18909	-8.42
	K83	32.335	65.244	-12.802	-407.18570	-12.80
	K84	42.854	60.955	-4.452	-189.70520	-4.45
	K85	48.022	60.782	-0.016	-0.73832	-0.02
	K86	48.025	59.939	8.406	386.84850	8.41
	K87	4.877	58.187	12.227	549.20015	12.23
	K88	30.036	69.628	0.108	292.29145	0.11
	K89	30.038	89.628	0.42	141.14525	0.42
	K90	30.038	89.628	0.42	141.14	0.42

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
65-7	1027	29.630	58.380	-3.344	-98.08270	-3.34
	K97	29.880	58.284	3.238	98.75144	3.24
	K98	30.036	69.628	0.108	3.19381	0.11
	K99	30.038	89.628	0.42	0.85258	0.42
	K100	30.038	89.628	0.42	0.85258	0.42

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
65-8	K97	29.880	58.284	-4.384	-130.99392	-4.38
	K98	32.358	65.244	7.273	235.17245	7.27
	K99	32.721	73.857	6.959	227.70549	6.96
	K100	30.368	72.203	-3.929	-118.27652	-3.93
	K101	30.038	89.628	-5.919	-177.78304	-5.92
	K102	30.038	89.628	0.42	34.82430	0.42
	K103	30.038	89.628	0.42	17.41234	0.42

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
65-9	K99	42.454	80.955	-1.472	-62.49229	-1.47
	K100	48.313	59.320	-0.163	-7.54019	-0.16
	K101	46.052	60.792	1.935	75.24520	1.94
	K102	46.052	60.792	1.935	75.24520	1.94
	K103	46.052	60.792	1.935	75.24520	1.94

総計面積 181.61004 m²

作成者

平成19年5月17日作成

申請人

縮尺 1/

平成19年5月21日登記

A4判に縮小

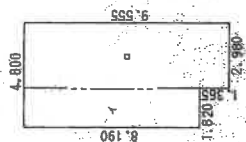
(2/2)

建物図面 各階平面図

家屋番号	64番
建物の所在	乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才64番地

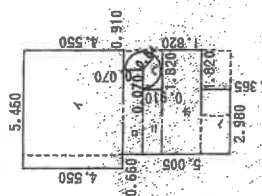
404046 各階平面図

1階平面図

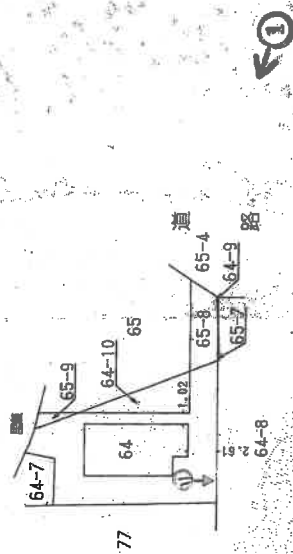


求積表	
1	8.190 x 1.820 = 14.905800
2	8.555 x 2.980 = 25.473900
合計	40.379700
床面積	40.37 m ²

2階平面図



求積表	
1	5.450 x 4.550 = 24.797500
2	3.890 x 0.910 = 3.539900
3	1.662531
4	2.711800
5	8.736000
6	4.087200
合計	45.560931
床面積	45.56 m ²



写真撮影位置方向

作成者

土地家屋調査士

番10号

縮尺 1/250

申請人

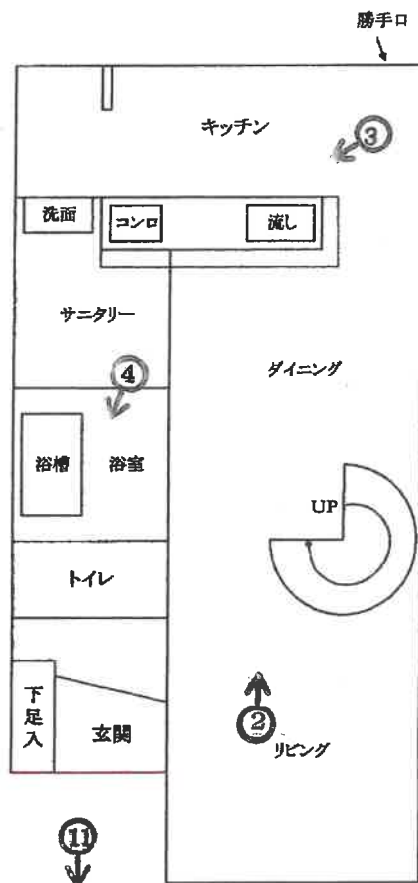
縮尺 1/500

縮尺 1/500

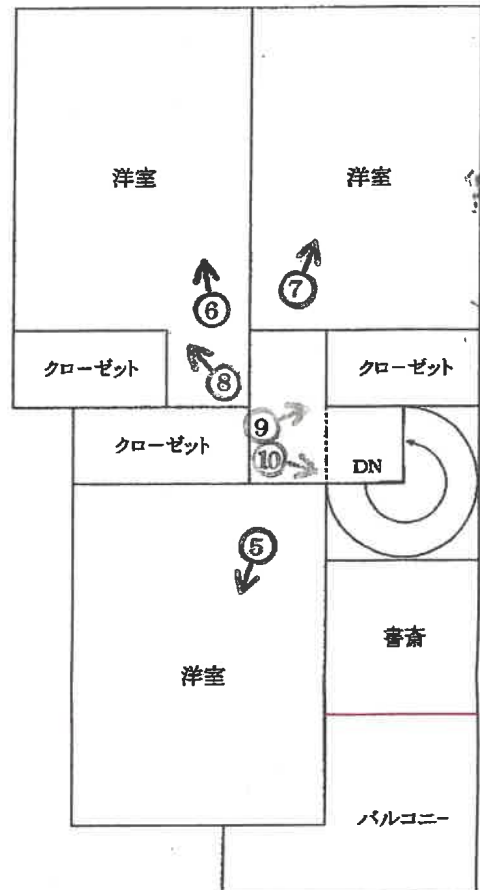
土地家屋調査士会

建物見取図

(1階)



(2階)



物件5



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和 7 年 (ケ) 第 113 号
令和 7 年 8 月 21 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評価

京都地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士 木田 洋二 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		10,190,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	3,350,000	円
物件2（土地）	金	10,000	円
物件3（土地）	金	410,000	円
物件4（土地）	金	60,000	円
物件5（建物）	金	6,360,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～4の内訳価格は、物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接出来ないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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 本件評価は、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	所 家屋 種 構 床 在 番 号 類 造 面 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	■特になし。		

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 (物件 1～4)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「山崎」駅の 北東 方・道路距離約 800 m (付属資料第1図位置図参照)	
付 近 の 状 況	山裾の傾斜地に開発された住宅団地。北西方には墓地が存する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 60 % 指定なし。 西国風致地区 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地(白味才遺跡) 京都府マルチハザードマップによる洪水浸水想定深なし
画 地 条 件	下記道路に有効幅員約2.3～2.5mの専用通路を以て接面する路地状の不整形地である。 (付属資料第3図乃至第5図等参照)	
接面道路の状況	東側が直径約12mのサークル状の町道に接面する(建築基準法第42条1項1号道路)。尚、当該道路から本物件の建物の敷地までは階段によってアプローチする。また敷地の北側に里道が存するが高低差があり利用できない。	
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: あり ガ ス 配 管: あり 下 水 道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来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、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場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。	
特 記 事 項	■本件建物の北側及び西側には石積み擁壁が存するが、北側及び西側の隣地境界線 は当該擁壁の法上にある旨の所有者の陳述があり、法上に金属フェンスを外観した。南側隣接地との境界線上には電柱と引き込みポールが存する。外階段には、クラックが散見される。降雨量が多い時には、外階段は水が溢れる旨及び、東側隣接地からの出水により専用通路内に設けた花壇が水浸しになる旨、並びに北西側の墓地から時々ゴミの投棄がある旨、所有者の陳述があった。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

区 分	主である建物
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19年10月13日 新築 経 過 年 数 ： 約 18 年 経済的残存耐用年数： 約 7 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設備その他： 上水汲み上げ用ポンプ、エコジョーズガス給湯器、らせん階段等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り：（付属資料第6図建物見取図のとおり。）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	■嘗て飼っていた猫の爪とぎ跡が1、2階の内壁の各所に見られるが、居室内は概ね良好に維持されている。ただし、トイレなどの住宅設備に関しては機器やその床に一定の汚損等が見られる。上水を本件敷地まで汲み上げるために電気式ポンプを使用しているが、定期的にメンテナンスが必要である旨、所有者の陳述があった。 ■本件建物には建築確認申請(確認番号:第ONEX確建京20700391号、平成19年6月7日)が有り、完了検査もなされている。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	132,000	0.60	141.61	0.95	10,650,000
2	132,000	0.60	0.24	0.95	20,000
3	132,000	0.60	17.41	0.95	1,310,000
4	132,000	0.60	2.62	0.95	200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大山崎 (府) -2

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

135,000 × 99/100 × 100/103 × 100/98 = 132,000

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/100 × 100/98 × 100/100 × 100/100 = 100/98

イ 個別格差 : 方位・眺望、形状、高低差・法地を含む等 (0.60)

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。

② 物件5（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	180,000	88.93	0.25	4,000,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 25 年、経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 0.05
の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を以下のとおり査定した。

現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数) } × (1 - 観察減価 0.20)
= 0.25

Ⅱ 評価額の判定

前記により求めた価格に物件1～4の土地については土地利用権等価格を控除し、物件5の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。尚、本物件は郊外の戸建住宅で賃貸を想定することが困難であり収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地等価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
1	10,650,000	50%	法定地上権	5,330,000
2	20,000	50%	法定地上権	10,000
3	1,310,000	50%	法定地上権	660,000
4	200,000	50%	法定地上権	100,000

イ 土地利用権等割合

物件1～4の土地利用権を上記のとおり判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (Ⅰ①オ、Ⅰ②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (Ⅱ①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1	10,650,000	-5,330,000		90%	70%	3,350,000
2	20,000	-10,000		90%	70%	10,000
3	1,310,000	-660,000		90%	70%	410,000
4	200,000	-100,000		90%	70%	60,000
5	4,000,000	+6,100,000	100%	90%	70%	6,360,000
一 括 価 格 (合計)						10,190,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 墓地に隣接する、山裾の傾斜地に開発された住宅団地内に存する、路地状敷地の物件であることによる市場性の減退の程度を考慮した。

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (大山崎(府)-2)
所 在 : 乙訓郡大山崎町字大山崎小字早稲田13番14
価 格 : 135,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「山崎」駅 北東方、道路距離約 1 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 173 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 6 m 町道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件1(土地): 9,035,567 円
物件2(土地): 15,313 円
物件3(土地): 1,110,862 円
物件4(土地): 167,171 円
物件5(建物): 4,007,493 円

第7 付属資料の表示

- 1 対 象 不 動 産 の 位 置 図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
地 番 64番
地 目 宅地
地 積 141.61平方メートル
- 2 所 在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
地 番 64番9
地 目 宅地
地 積 0.24平方メートル
- 3 所 在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
地 番 65番8
地 目 宅地
地 積 17.41平方メートル
- 4 所 在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
地 番 65番9
地 目 宅地
地 積 2.62平方メートル
- 5 所 在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 64番地
家屋 番号 64番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル

第1図 対象不動産の位置図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用