

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 三 河 浩 二

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 場 所 令和 7年12月18日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 8日 午後 1時00分 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 目 録

1 所 在 長岡京市竹の台

地 番 2 番

地 目 宅地

地 積 10240.85 平方メートル

共有者 A 持分 180 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市竹の台 2 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	425.51 平方メートル
	2 階	425.51 平方メートル
	3 階	425.51 平方メートル
	4 階	425.51 平方メートル
	5 階	425.51 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台 2 番 79

建物の名称 E1-401

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 62.60 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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。



物 件 目 録

1 所 在 長岡京市竹の台

地 番 2番

地 目 宅地

地 積 10240.85平方メートル

共有者 A 持分180分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市竹の台 2番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	425.51平方メートル
	2階	425.51平方メートル
	3階	425.51平方メートル
	4階	425.51平方メートル
	5階	425.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台 2番79

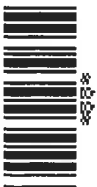
建物の名称 E1-401

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 62.60平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第56号
(物件1、2)
令和7年7月 9日受理
令和7年8月20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 長岡京市竹の台

地 番 2 番

地 目 宅地

地 積 10240.85 平方メートル

共有者 A 持分 180 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市竹の台 2 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	425.51 平方メートル
	2 階	425.51 平方メートル
	3 階	425.51 平方メートル
	4 階	425.51 平方メートル
	5 階	425.51 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台 2 番 79

建物の名称 E1-401

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 62.60 平方メートル

所有者 A

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)		
建 物	物件 2		
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 ☐ 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居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 8,000円 駐輪場 200円 水道料 検針による額 遅延利息年18% 入金まで	2025年7月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2023年6月分～2025年6月分 計420,745円 ☐ 不明	
管理費等照会先	互光建物管理(株)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☒ 竹の台団地・土地区分図のとおり		
占有者及び 占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物E1棟のほかC1棟・D1棟・F1棟・F2棟・F3棟を所有し、各一棟の建物の敷地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		
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	☒ 竹の台団地・建物等の配置図のとおり		

(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の土地は、東側、西側および北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件2の建物内の空調が故障している。

(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
債務者	本件建物には、私が居住しています。 本件建物に、雨漏り等の不具合箇所はありません。 本件建物に設置しているクーラーが故障しています。

(執行官の意見用)

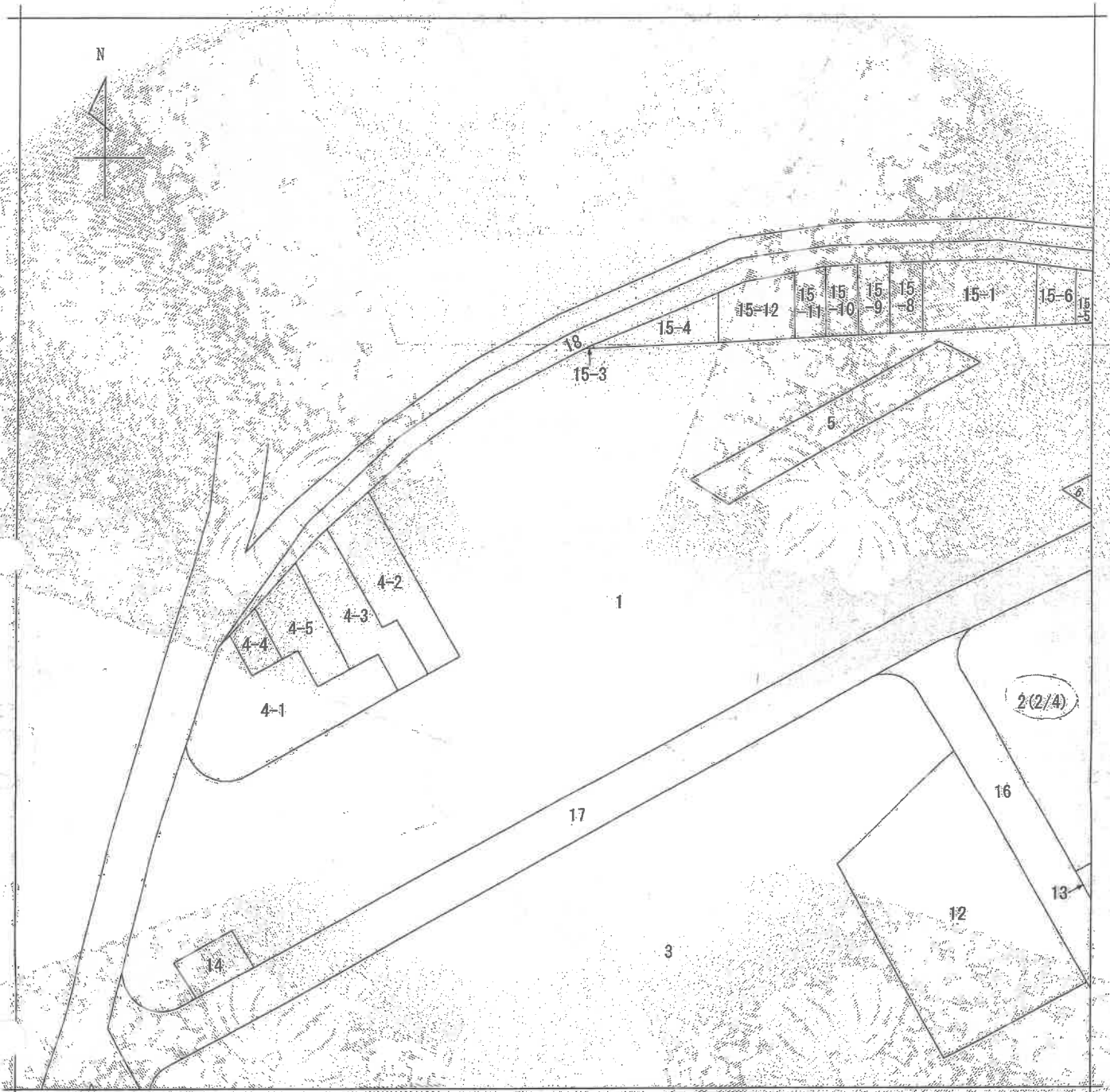
執行官の意見

- 1 物件2の建物は、債務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7月10日 12:40-13:05	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、現地管理人から聴取
7年8月6日 9:55-10:15	物件所在地	債務者から聴取、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
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7年8月6日 目的物件は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ところ、債務者が在宅した。 ☐ 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	長岡京市竹の台				地番	2番				
出縮	力尺	1/600	精度	座標系又は座標号	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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

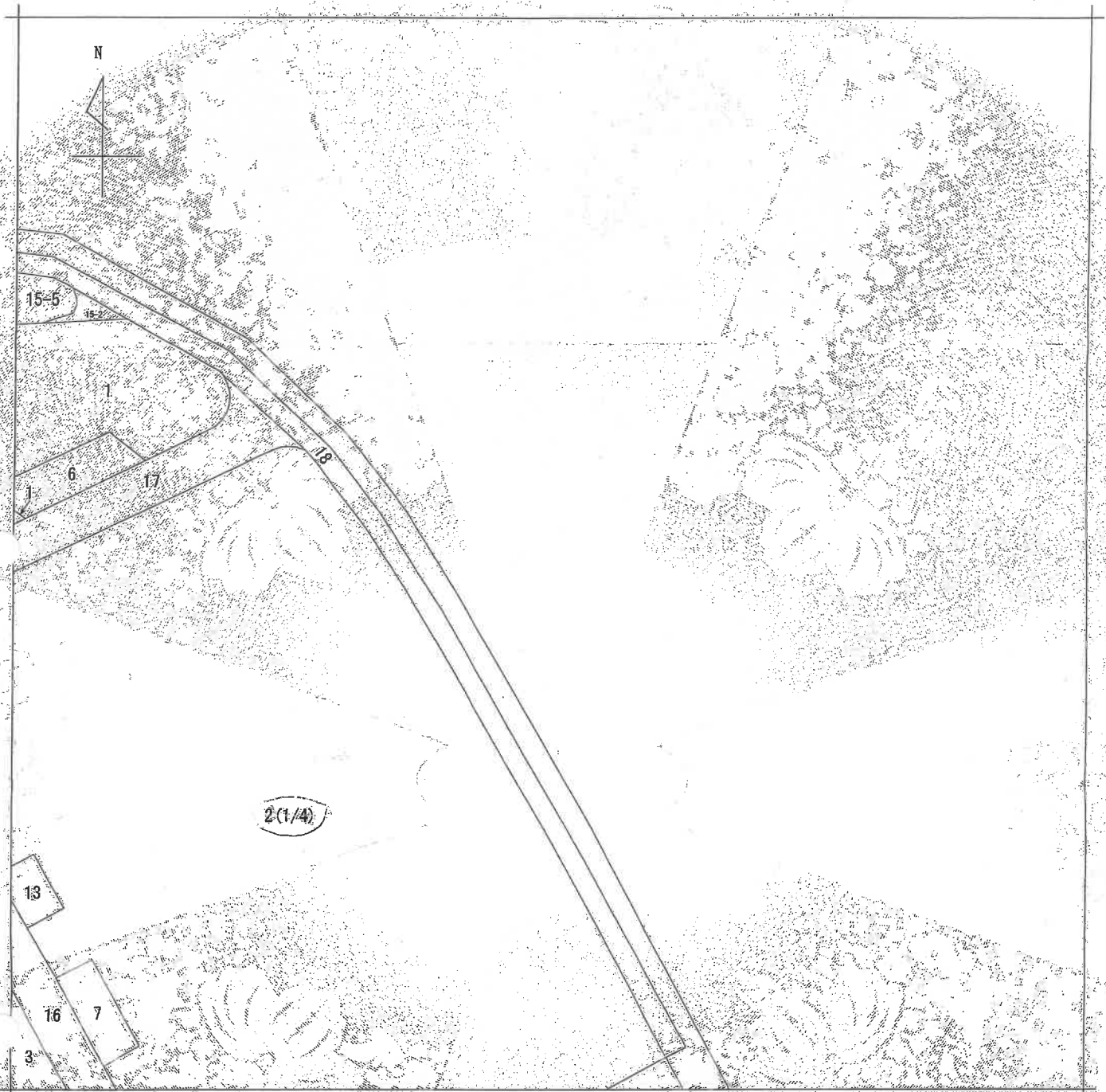
令和7年4月18日

大阪法務局北出張所

請求番号：16-1

登記官

(1/4)



(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。



請求部分	所在	長岡京市竹の台				地番	2番				
出縮力尺	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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

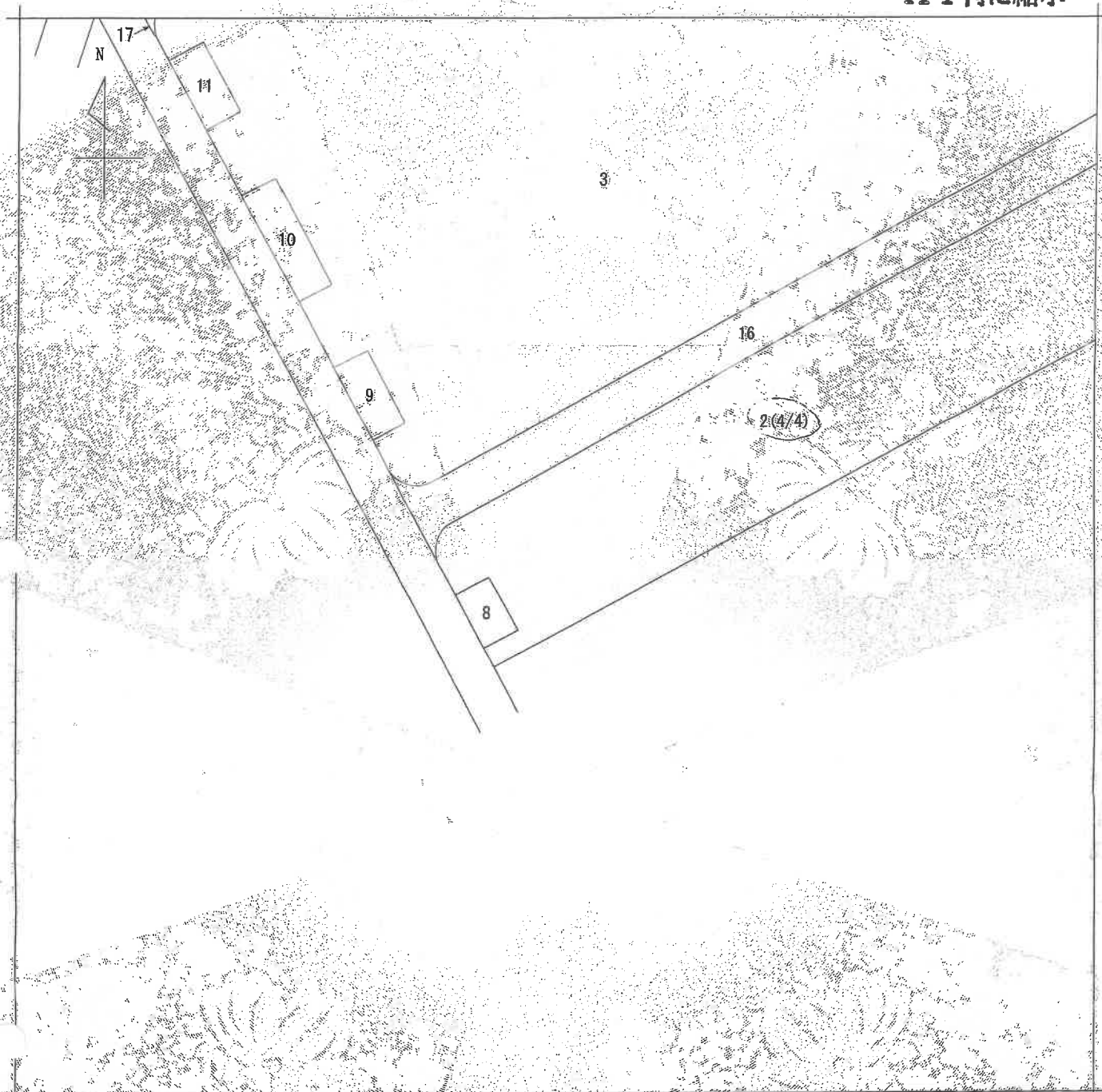
令和7年4月18日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：16-1

(2/4)



(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	長岡京市竹の台				地番	2番			
出縮 力尺	1/600	精度 区分	座標 系 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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和7年4月18日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：16-1

(3/4)

3

N

16

2(3/4)

(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

竹の台

A 竹の台

請求部	所在	長岡京市竹の台				地番	2番		
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和7年4月18日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：16-1

(4/4)

登記年月日 昭和42年10月27日

5007431

③4-1 ⑤4-1

地番

1~3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18

三

土地の所在

京都府乙訓郡長岡街道の台2番地

地積測量図

3/8
昭和42年10月27日

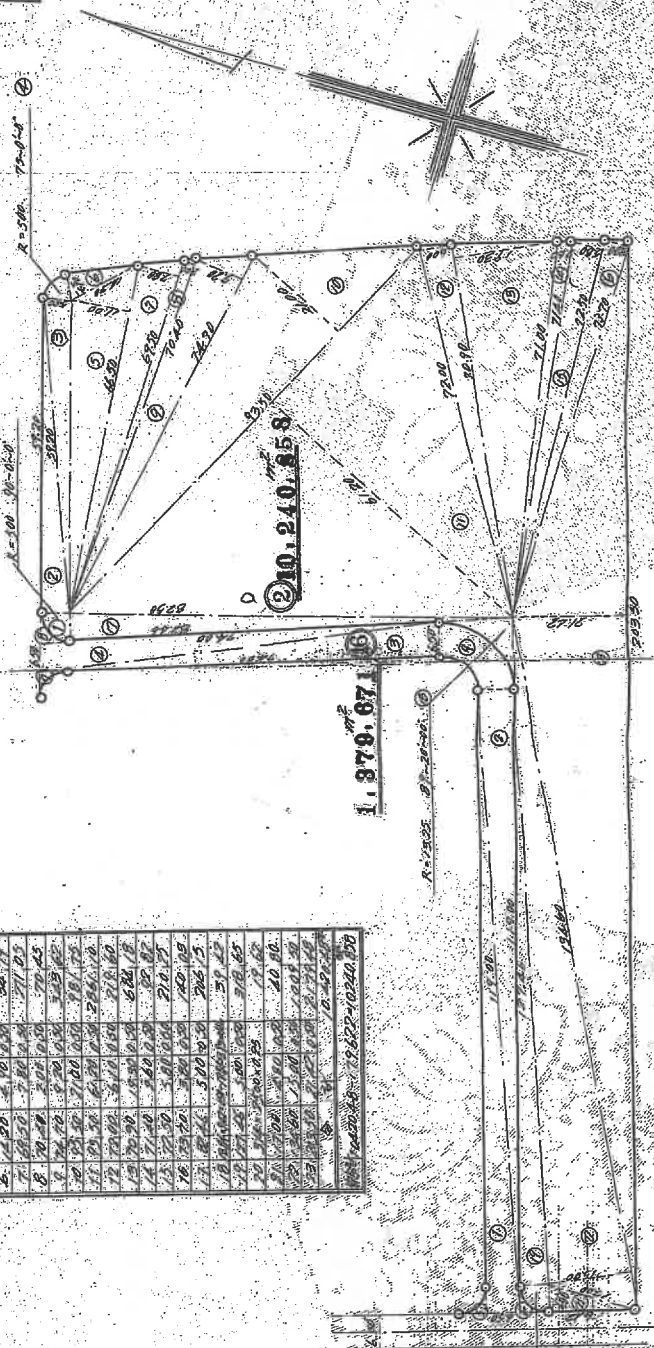
作製年月日
昭和42年10月27日
作製者
申請人
申請人
申請人

⑬ 求積表

区画番号	面積(㎡)	合計
1	1,000.00	1,000.00
2	1,000.00	2,000.00
3	1,000.00	3,000.00
4	1,000.00	4,000.00
5	1,000.00	5,000.00
6	1,000.00	6,000.00
7	1,000.00	7,000.00
8	1,000.00	8,000.00
9	1,000.00	9,000.00
10	1,000.00	10,000.00
11	1,000.00	11,000.00
12	1,000.00	12,000.00
13	1,000.00	13,000.00
14	1,000.00	14,000.00
15	1,000.00	15,000.00
16	1,000.00	16,000.00
17	1,000.00	17,000.00
18	1,000.00	18,000.00
合計	18,000.00	18,000.00

⑭ 求積表

区画番号	面積(㎡)	合計
1	1,000.00	1,000.00
2	1,000.00	2,000.00
3	1,000.00	3,000.00
4	1,000.00	4,000.00
5	1,000.00	5,000.00
6	1,000.00	6,000.00
7	1,000.00	7,000.00
8	1,000.00	8,000.00
9	1,000.00	9,000.00
10	1,000.00	10,000.00
11	1,000.00	11,000.00
12	1,000.00	12,000.00
13	1,000.00	13,000.00
14	1,000.00	14,000.00
15	1,000.00	15,000.00
16	1,000.00	16,000.00
17	1,000.00	17,000.00
18	1,000.00	18,000.00
合計	18,000.00	18,000.00



A4判に縮小

(単位: ㎡)

縮尺 1/1,000

(3/8)

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。

(京都府地方事務局 登記部 登記課)

令和7年4月18日

大阪法務局北出事務所

登記官

10 2

請求番号: 16-2

登記年月日：昭和47年6月18日

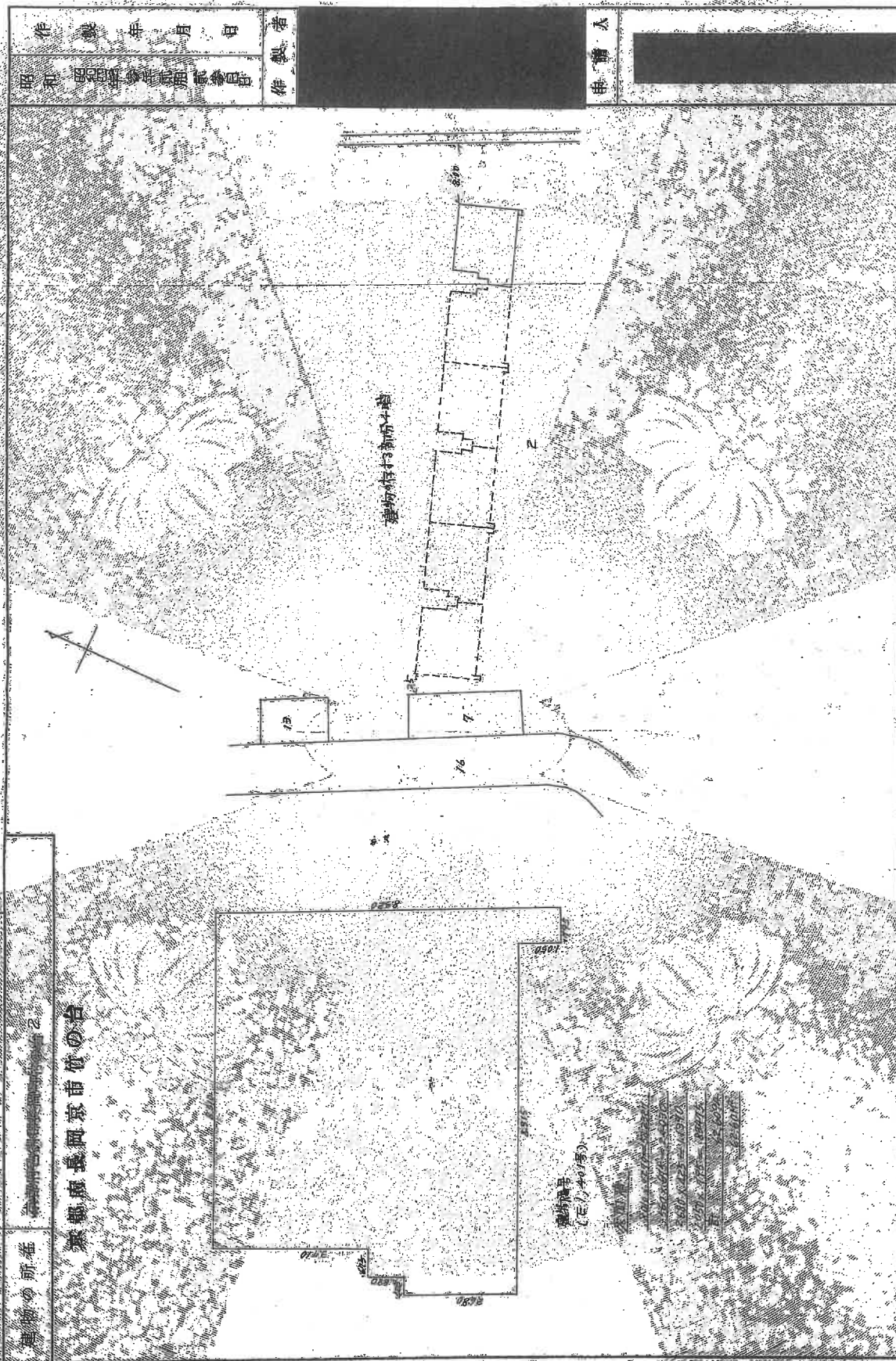
これは図面に記述され、
(京都市地方事務局建設出資所管理)
令和7年4月18日 大田区役所北出資所

880149

家賃番号	2-79
建物名称	京都市長岡京市竹の台

各階平面図

880149



昭和47年6月18日
京都市長岡京市竹の台

作製者
建築士
事務所

申請人
氏名
住所

(全日本地家賃調査士会連合会用紙)

縮尺
1/1000

A4判に縮小

19

竹の台団地・土地区分図

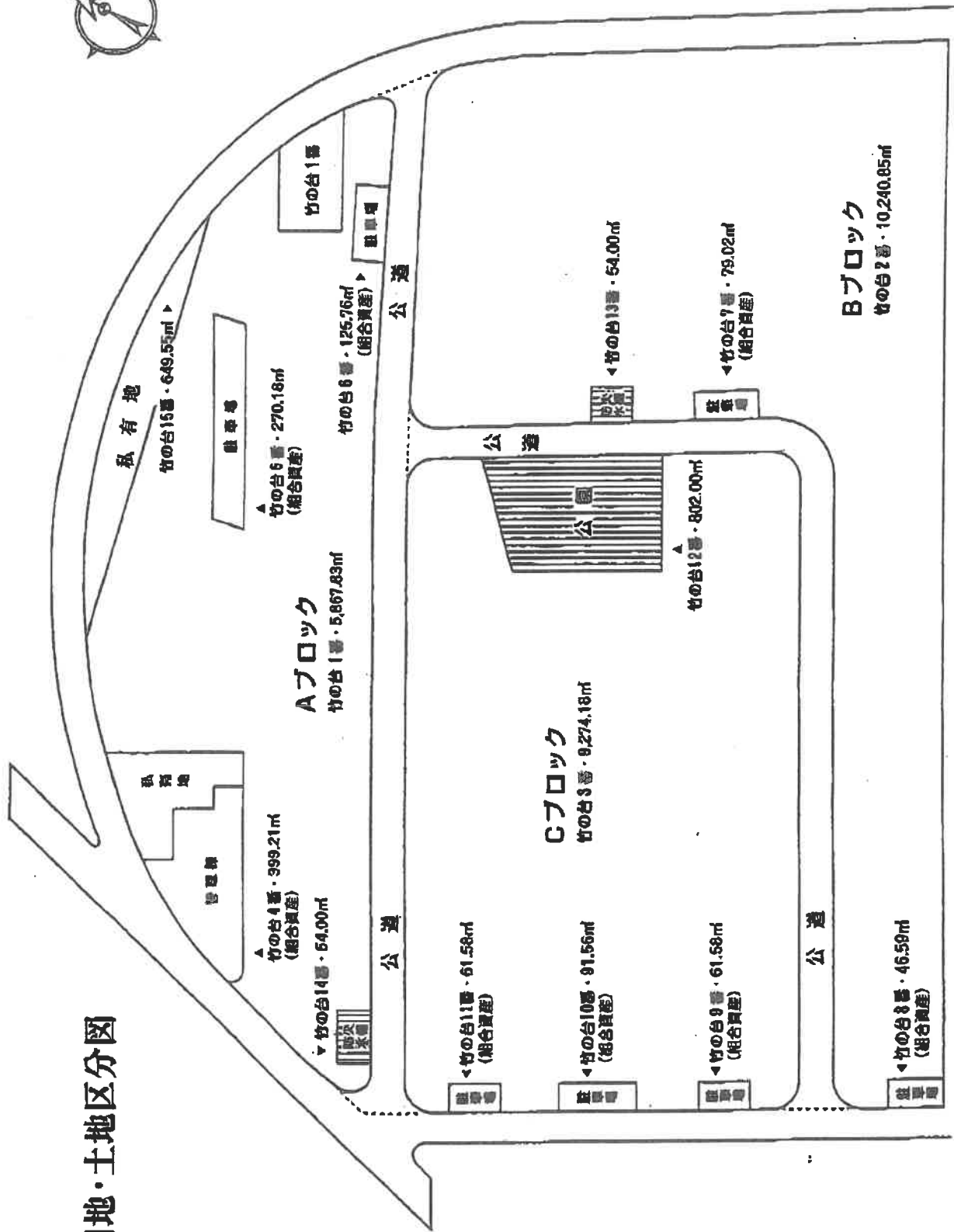
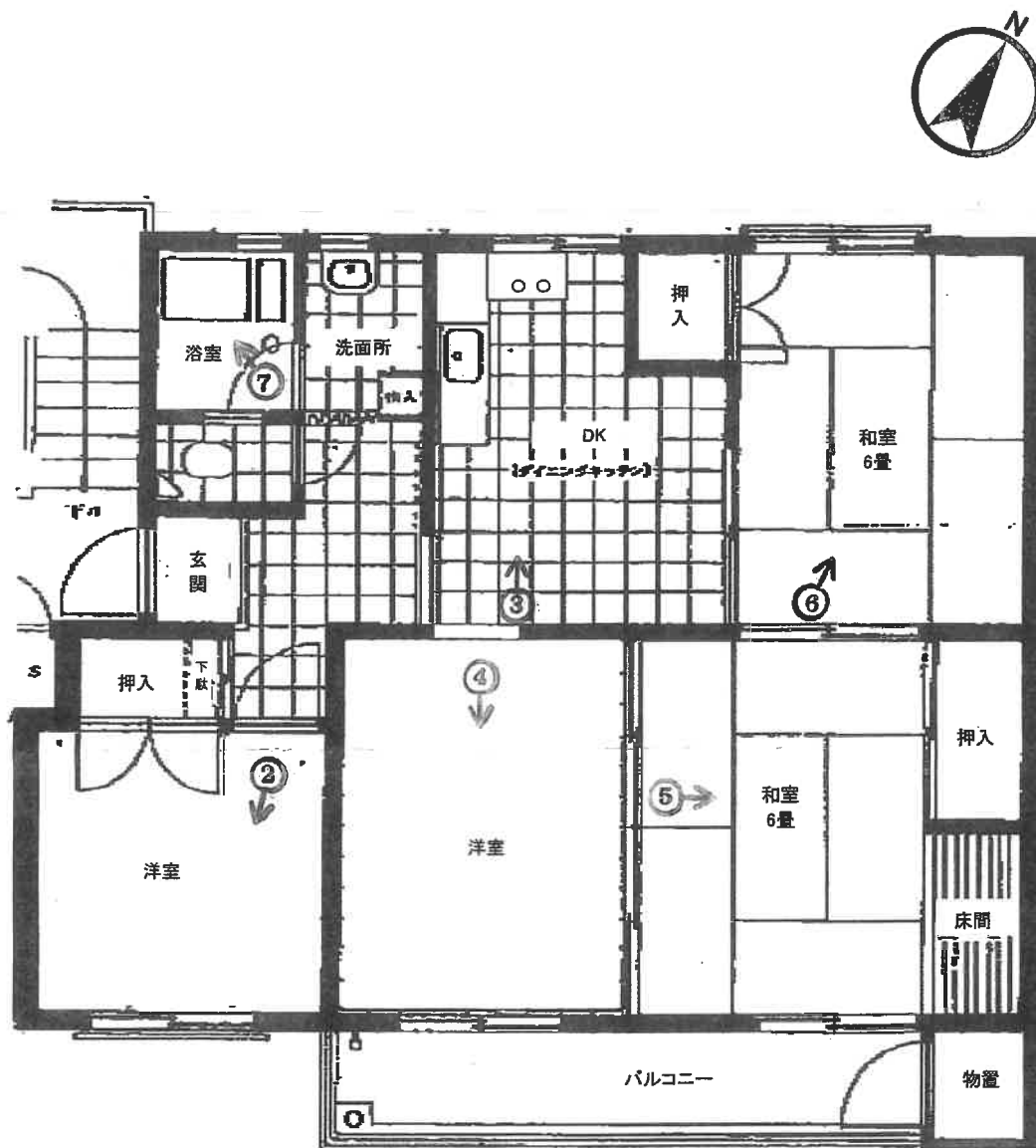


図 配置等の建物・地台の竹





建 物 見 取 図

物件2の一棟の建物



1



2



3



4



5



6



令和 7 年 (又) 第 56 号
令和 7 年 8 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,970,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,280,000	円
物件2（建物）	金	1,690,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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

番号	所在等	登記	現況
1	(土地の表示) 所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	(一棟の建物の表示) 所在地 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	「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)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「長岡天神」駅の南方・道路距離約600m (付属資料「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	共同住宅が建ち並ぶ竹の台団地		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第2種高度地区 誘導敷地面積75㎡ 埋蔵文化財包蔵地の指定あり	
画 地 条 件	東西方向 最高約200n、南北方向 最高約108m 不整形地 地積測量図のとおり		
接面道路の状況	東側幅員 約6mの市道に等高に接する。 (建築基準法第42条1項1号道路) 西及び北側幅員 約6.5mの市道に等高に接する。 (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: 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、目的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、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	・上水道は長岡京市の上水を団地内受水槽に貯水した専用水道である。		

2 建物の概況 (物件 2)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	竹の台団地
建物の用途	共同住宅 (E1棟の総戸数 30 戸) (団地全体の総棟数 16棟、 総戸数 440 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): 昭和43年2月23日 新築 経過年数: 約 57 年 経済的残存耐用年数: 約 3 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 5 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根等 外 壁 : 吹付 等 そ の 他 : 特になし
設 備 等	集会所、駐輪場、駐車場(115台)、来客用駐車場
建 物 の 品 等	使用資材、施工程度とも 普通
管 理 の 形 態 等	管理組合 あり 名称: 竹の台団地 管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 互光建物管理株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～土 9:00～17:00、但し月1回土曜及び日曜日、祝日は休務)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	修繕積立金の合計額: 令和7年6月30日 現在 513,481,497 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: なし 駐車場の空き状況: 0 台程度の空きあり 規約で特に留意すべき事項: ペット可(中型(犬) 1匹まで) その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分:集会所、管理人室、駐車場等

(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 (E1-401 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 62.60 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 板、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特にない
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 6,000 円 (月額) 修繕積立金: 8,000 円 (月額) 駐輪場: 200 円 (月額) 滞納額: あり 420,745 円 (令和7年7月11日 現在) その他: 滞納額には、水道料を含む。 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・浴室等の設備機器の更新等がなされていないと思われ、機能的陳腐化等が認められる。 ・非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

第5 評価額算出過程

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	185,000	0.60	10,240.85	1.00	1/ 180	1.00	6,320,000

ア 標準画地価格

(公 示 価 格 等 か ら の 比 ・ 規 準)

地価公示 長岡京 -6

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

310,000 × 103/100 × 100/100 × 100/173 = 185,000

◇ 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 : 方位等 (1.00)

◇ 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 × 100/115 × 100/150 × 100/100 = 100/173

イ 個 別 格 差 : 規模、形状等 (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。

オ 共有持分割合: 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類: 所有権

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	250,000	62.60	0.07	1,100,000

イ 専有面積: 登記数量による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 57 年、経済的残存耐用年数 3 年、残価率 0.10
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。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.50)
= 0.07

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	6,320,000	40%	敷地占有利益	2,530,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
1	6,320,000	-2,530,000	0.75	2,840,000	51%
2	1,100,000	+2,530,000		2,720,000	49%
合 計				5,560,000	100%

ウ 個別格差率： 0.75 設備、階層、方位等

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、標準(又は基準階中間)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。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	長岡京市竹の台:地番略	長岡京市馬場一丁目:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	5 階 / 5 階	1 階 / 3 階
面積	約 63 ㎡ (内法)	約 57 ㎡ (内法)
建築時期	昭和43年4月	昭和50年11月
取引時点	令和3年5月	令和1年11月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	116,000 円/㎡	181,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	116,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	116,000
B	181,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	126,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在す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。 地域品等比較：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。								基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入) 121,000

(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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
121,000	0.75	62.60	5,680,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域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査定した。

イ 個別格差：設備、階層、方位等

3 収益価格の試算

本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。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、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り、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ＝オ
ア	イ	ウ	エ	
480,000	1.00	7%	0.75	5,140,000

ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
 イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
 ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 7% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 設備等 (0.75)

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、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、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
積算価格	5,560,000	100%	5,560,000
比準価格	5,680,000	100%	5,680,000
収益価格	---		5,140,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	5,590,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	5,590,000	51%	2,850,000
2		49%	2,740,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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求めた。

番号	案分後の価格 (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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,850,000	100%	80%			2,280,000
2	2,740,000	100%	80%	77%	100%	1,690,000
一括価格 (合計)						3,970,000

イ 市場性修正： 修正の必要がない。

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控除する。

オ その他控除減価 特にない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (長岡京-6)
所 在 : 長岡京市開田4丁目708番43「開田4-15-2」
価 格 : 310,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「長岡天神」駅の 南東 方、道路距離約 400 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 111 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 6 m 私道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が多い商業施設に近い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 1,221,344,252 円 (× 持分割合 1 / 180)
物件2: 建 物 1,164,397 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 所 在 長岡京市竹の台

地 番 2番

地 目 宅地

地 積 10240.85平方メートル

共有者 A 持分180分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市竹の台 2番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	425.51平方メートル
	2階	425.51平方メートル
	3階	425.51平方メートル
	4階	425.51平方メートル
	5階	425.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹の台 2番79

建物の名称 E1-401

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 62.60平方メートル

所有者 A



