

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「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 1 2 月 2 4 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 9 時 3 0 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 2 月 5 日 午後 1 時 0 0 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 3 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 3 3 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
1 2 月 2 4 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）
1～4	9,600,000 7,680,000	一括	1,920,000	151,951	26,807
1	3,970,000				
2	320,000				
3	200,000				
4	5,110,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 久世郡久御山町藤和田村西
地 番 16番3
地 目 宅地
地 積 194.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 八幡市八幡樋ノ口
地 番 16番10
地 目 宅地
地 積 15.80平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 八幡市八幡樋ノ口
地 番 27番
地 目 宅地
地 積 9.98平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 久世郡久御山町藤和田村西 16番地3
八幡市八幡樋ノ口 16番地10、27番地
家屋 番号 16番3
種 類 工場・事務所・居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積	1 階	193.05 平方メートル
	2 階	114.40 平方メートル
	3 階	189.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

隣地との境界が不明確である。

《 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 久世郡久御山町藤和田村西
 地 番 16番3
 地 目 宅地
 地 積 194.48平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 八幡市八幡樋ノ口
 地 番 16番10
 地 目 宅地
 地 積 15.80平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 八幡市八幡樋ノ口
 地 番 27番
 地 目 宅地
 地 積 9.98平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 4 所 在 久世郡久御山町藤和田村西 16番地3
 八幡市八幡樋ノ口 16番地10、27番地
 家屋 番号 16番3
 種 類 工場・事務所・居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	193.05平方メートル
	2階	114.40平方メートル
	3階	189.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第49号
(物件1～4)
令和7年5月30日受理
令和7年7月10日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 久世郡久御山町藤和田村西
 地 番 16 番 3
 地 目 宅地
 地 積 194.48 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 八幡市八幡樋ノ口
 地 番 16 番 10
 地 目 宅地
 地 積 15.80 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 八幡市八幡樋ノ口
 地 番 27 番
 地 目 宅地
 地 積 9.98 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 久世郡久御山町藤和田村西 16 番地 3
 八幡市八幡樋ノ口 16 番地 10、27 番地
 家屋 番号 16 番 3
 種 類 工場・事務所・居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	193.05平方メートル
	2階	114.40平方メートル
	3階	189.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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 ☐		
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4		
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(☐ 主である建物 ☐ 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工場・事務所・居宅(空家)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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

- 1 本件各物件の所有者は亡Cの相続人である。
- 2 物件1土地、物件2土地及び物件3土地
 - (1) 物件1土地、物件2土地及び物件3土地（以下「本件土地」という。）は、一体として物件4建物の敷地として使用されている。
 - (2) 本件土地は、南西側で建築基準法上の道路（府道）に接している。
 - (3) 本件土地の北西側、北東側及び南東側の各隣地との境界は判然としない。
- 3 本件建物
 - (1) 南西側の玄関扉に「賀藤スリッター」及び看板に「賀藤スリッター工業所」の表示がある。
上記事業所は、現在、操業停止の状態であると思われた。
 - (2) 南西外側にLPガス貯蔵庫があり、「火気厳禁 立入禁止」の表示がされていた。
上記貯蔵庫の扉は南京錠で施錠されていたため中の確認はできなかった。
 - (3) 1階及び3階の工場には、工業用の機械等が残置されている。
上記機械等の動作確認は未実施である。
上記機械等の価値については不明であり、一部の機械にリース物件である旨の表示がされていた。
 - (4) 2階の事務所には、事務用備品類が残置されている。
 - (5) 2階及び3階の居住部分には、家具や衣服などの動産類が残置されている。
 - (6) 電気契約は亡C名義であり、2024年8月6日、契約廃止となっている。
 - (7) 建物全体に経年相応の劣化が見られた。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■共有者A	1 本件建物は空家です。 本件建物を誰にも貸していません。 2 本件建物の電気は止まっています。

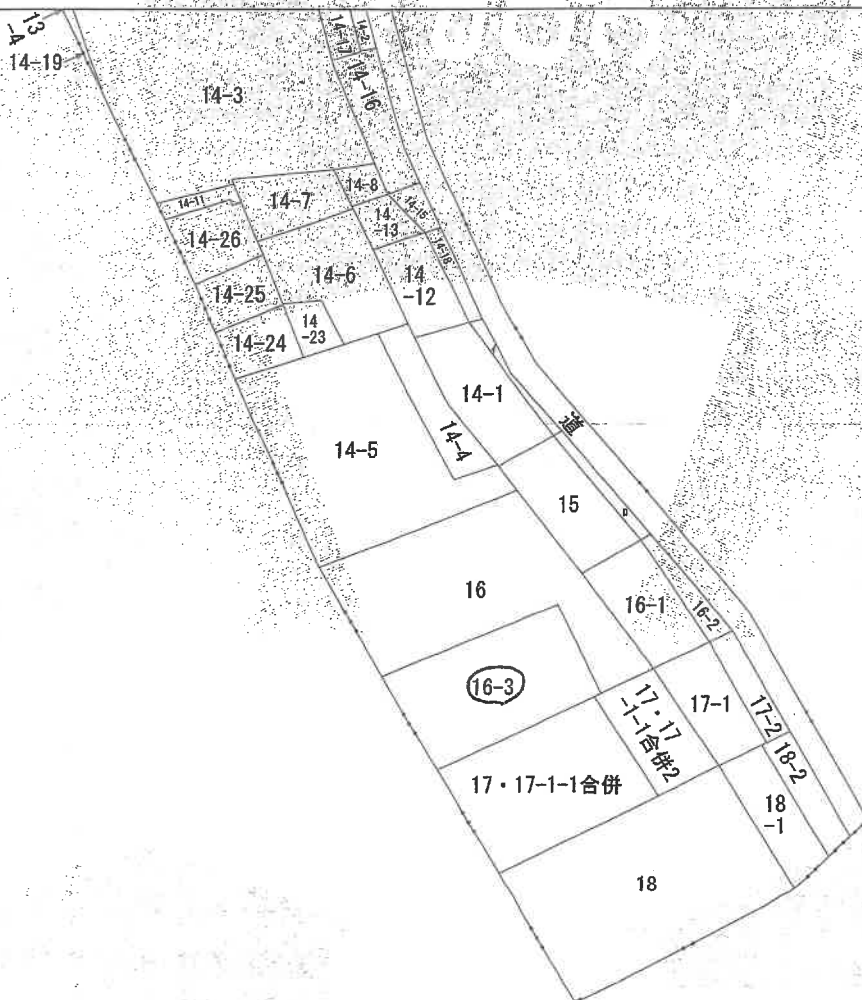
執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物は、共有者A及び同Bが、工場・事務所・居宅（空家）として占有していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述及び本件物件の立入調査時の状況等から、3ページのとおり認定した。

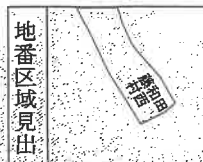
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月4日 9:40-10:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年6月4日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年6月4日	当庁	共有者A及び同B宛照会書送付
7年6月16日	当庁	ライフライン調査
7年6月25日 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、共有者Aと面談 評価人同行
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	久世郡久御山町藤和田村西				地番	16番3			
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		

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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

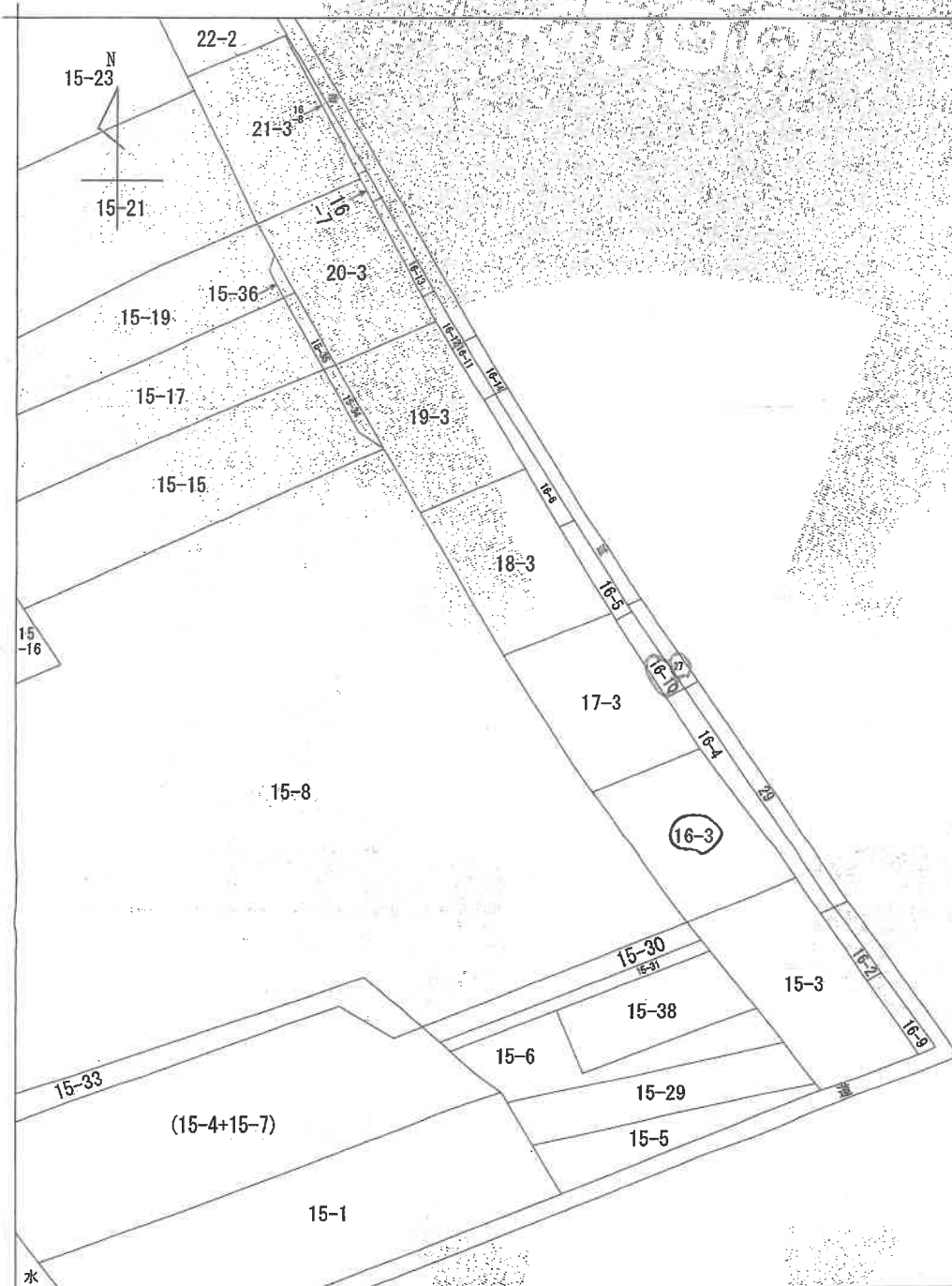
令和7年2月25日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

地図整理番号：M16629

(1/1)



(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	八幡市八幡樋ノ口				地番	16番10			
出力縮尺	縮尺不明	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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和7年2月25日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

地図整理番号：M16631

(1/1)

地積測量圖

0482764

久世郡久保山町大字藤和田小字村西

地 審 16-3 16

久世郡久保山町大字藤和田小字村西

作 製 年 月 日

著者：張作

17-19, 1, 2, 3

久世郡 額喜郡

$$\begin{array}{r} 20.80 \times 9.40 = 195.52 \\ 20.80 \times 9.30 = 193.44 \\ \hline \text{合} = 388.96 \\ \hline \end{array}$$

578.51 + 194.68 = 384.03

縮尺 1/200

(京都、大津地方事務局・京都、滋賀県土地家屋調査士会館定用紙)

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和7年2月25日

京都地方法務局伏見出張所

產品部

地图整理番号: M16630

◆ 4判に縮小

7.11.4

登記年月日：昭和58年3月25日

(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。)

(京都地方方法務局字 治支局管轄)

令和7年2月25日

京都地方方法務局伏見出張所

登記官

A4判に縮小

(3センチメートル)

土地積測量図

0417282

番 27

土地の所在 八幡市八幡通ノ口

縮尺 1/250

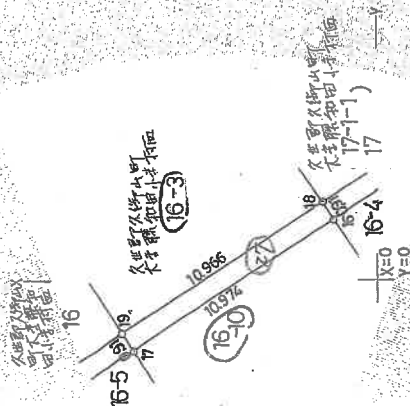
申請人

(昭和57年10月8日作成)

作製者

測量点の座標 (X, Y) の値

NO	X	Y	X-X	Y(Y-X)
16	2.040	2.692	-8.718	-23.468856
17	11.265	-3.252	-9.726	31.628952
19	11.766	-2.492	8.718	-21.725256
18	2.547	3.447	9.726	33.525522
			平均値	19.960362
			標準差	9.980181
			標準偏差	9.98



平成七年七月七日

4. 数据输入

写真摄影位置方向

1/500

縮尺

人體

縮尺 $1/500$

餐

作者

(タガタノ舞)

面
物
建

村西 16番3

叩 咄 咄 家

0489827 各階平面図

久世郡久御山町大字藤和田、大字村西16番地3
八幡市八幡廻ノ口16番地10、27番地

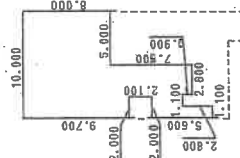
1階平面図



求積表

水 泥	18.900 × 7.300 =	137.970000
	20.400 × 2.700 =	55.080000
合 計		193.050000
床面積		193.05m ²

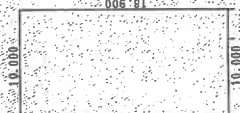
乙部平面圖



求積表

5,500	×	1.100	=	6,150,000
9,700	×	2,000	=	19,400,000
2,800	×	0,900	=	2,520,000
14,500	×	0,200	=	2,920,000
15,500	×	2,800	=	43,400,000
8,000	×	5,000	=	40,000,000
合計				114,400,000
床面積				114,40m ²

3階平面図



東
種
文

18.900 × 10.000 =	189.000000
合計	189.000000
座金繰	189.000000

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。

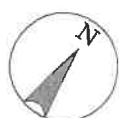
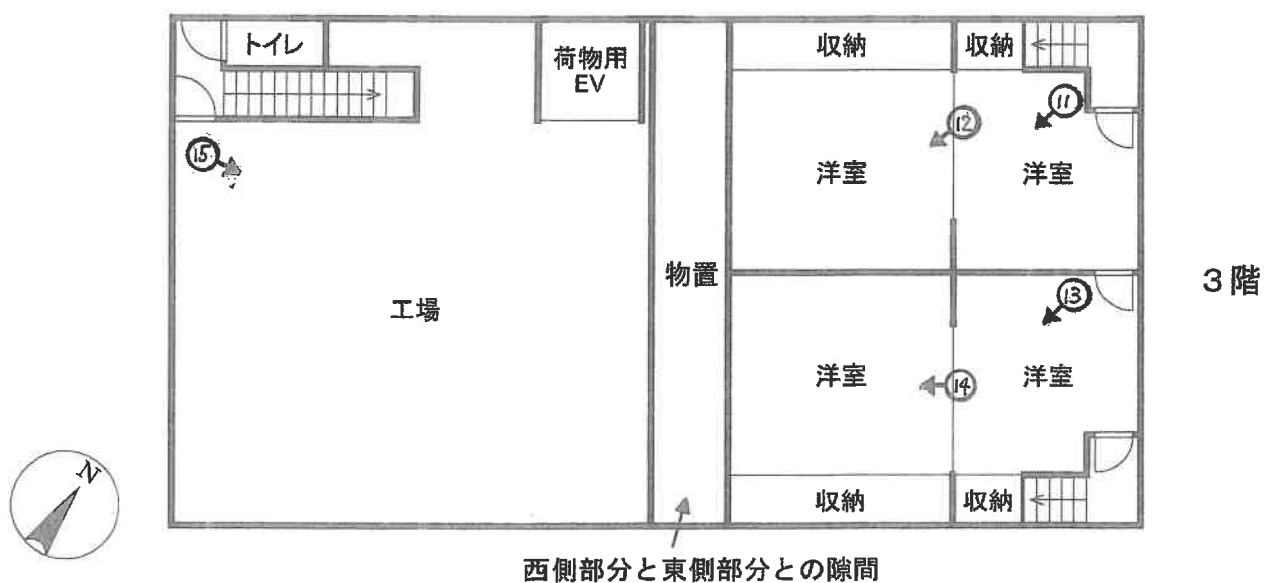
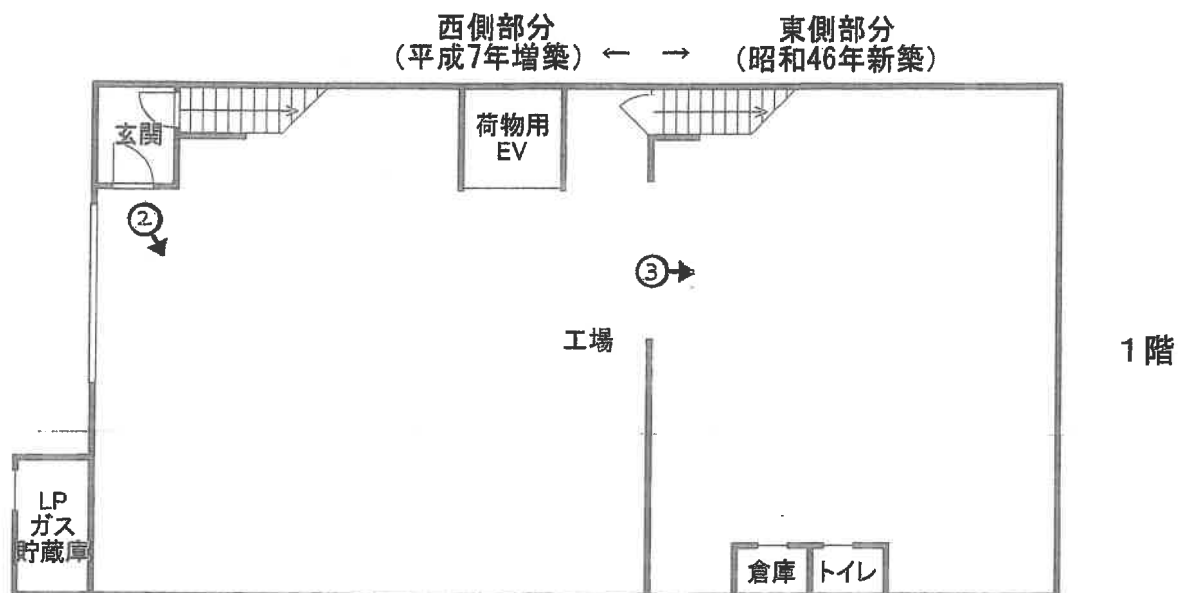
(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和7年2月25日

京都地方法務局伏見出張所

劍品也

地図整理番号: M16634



写真撮影位置方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括価格			
金		9,600,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	3,970,000	円
物件2（土地）	金	320,000	円
物件3（土地）	金	200,000	円
物件4（建物）	金	5,110,000	円

- 1 一括価格は、物件1から4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・2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所 在 家屋番号 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・2・3)

位 置 ・ 交 通	京阪本線「淀」駅の南方・道路距離約 2.3 km 最寄バス停「藤和田」の南東方・約 50m (徒歩 約 1分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は府道沿いに事業所、工場、店舗、一般住宅等が建ち並ぶ混在地域。 本件土地の大部分は久御山町に位置しており、南西端の一部は八幡市に位置する。	
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 蔽 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 % 準防火地域 第3種高度地区(最高20m) 久御山町の範囲は上記の指定を受ける。八幡市 に位置する南西端は、準工業地域、建ぺい率 60%、容積率200%、第4種高度地区(最高20m)の 指定を受ける。
画 地 条 件	間口 約10.9 m、奥行約 20 mの 略長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員 約 11 mの 府道 に ほぼ等高 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 (ただし、他人地を経由して引き込み) ガス配管: なし (プロパンガス使用) 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	・本件土地の南西側府道は計画幅員11mの都市計画道路の指定を受けるが、八幡市役所での調査によると、現況幅員は約11mであり、現状の都市計画事業は完了している。 ・物件2の法務局備付け地積測量図及び建物図面によると、物件2が西側(南西側)で府道に接面しているが、府道の道路境界は確定しておらず、道路の範囲は不明確である。 ・久御山町役場での調査によると、上水道は、本件土地の北東道路から隣接地を経由して本件土地に引き込まれている。当該引込管は久御山町が管理する上水道本管とのことであり、引込管の正確な場所、埋設状況等は不明である。 ・京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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）： 昭和46年4月1日 新築 経 過 年 数 ： 約54年 経済的残存耐用年数 ： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 鉄骨・軽量鉄骨造3階建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： ALC版、吹付、メッキ鋼板等 内 壁 ： ALC版、ビニールクロス、木製板等 天 井 ： 石膏ボード、ビニールクロス等 床 ： 土間コンクリート、フローリング、CFシート等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
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： 工場・事務所・居宅 間 取 り： （付属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物は昭和46年に新築された東側部分と平成7年に増築された西側部分が一体となっている。 ・平成7年の建築計画概要書によると、東側部分を除去して西側部分2階建を新築するものとされているところ、除去せずに3階建を建築のうえ一体化しており、本件は建蔽率及び容積率を超過する違反建築物である。 ・本件建物1階天井にホイストが設置されており、1階から3階に通じる荷物用エレベーターがある。これらの設備が正常に稼働するかは不明である。 ・本件建物内には機械、器具、家財道具等が残置されている。 ・本件建物1階南西端に突き出した部分はコンクリートブロック造である。 ・本件建物について、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 評価額算出の過程

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・2・3）

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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	81,000	1.00	194.48	0.90	14,180,000
2	81,000	1.00	15.80	0.90	1,150,000
3	81,000	1.00	9.98	0.90	730,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 久御山 -2

公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $80,200 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/99 = 81,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個別格差： なし

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) 建物価格（物件4）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
4	220,000	496.45	0.01	1,090,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率 0.01 と査定する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、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。

なお、本件建物は老朽化しており、事業所兼居宅で賃貸需要は少なく収益価格の規範性は低いとため、収益還元法は適用しなかった。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	14,180,000	50%	法定地上権	7,090,000
2	1,150,000	50%	法定地上権	580,000
3	730,000	50%	法定地上権	370,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1	14,180,000	－7,090,000		80%	70%	3,970,000
2	1,150,000	－580,000		80%	70%	320,000
3	730,000	－370,000		80%	70%	200,000
4	1,090,000	＋8,040,000	100%	80%	70%	5,110,000
一 括 価 格 (合計)						9,600,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 老朽化した違反建築物であること、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等を考慮した。

オ 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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (久御山-2)
- 所 在 : 久世郡久御山町島田堤外31番40
- 価 格 : 80,200 円/㎡
- 位 置 : 近鉄京都線「大久保」駅の西 方、道路距離約 4.5 km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 100 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 北東 6 m 道路
- 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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1(土地): 10,482,472 円
- 物件2(土地): 930,699 円
- 物件3(土地): 587,871 円
- 物件4(建物): 5,744,789 円 (久御山町及び八幡市の評価額合計)

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 久世郡久御山町藤和田村西
 地 番 16 番 3
 地 目 宅地
 地 積 194.48 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 八幡市八幡樋ノ口
 地 番 16 番 10
 地 目 宅地
 地 積 15.80 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 八幡市八幡樋ノ口
 地 番 27 番
 地 目 宅地
 地 積 9.98 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 久世郡久御山町藤和田村西 16 番地 3
 八幡市八幡樋ノ口 16 番地 10、27 番地

家屋 番号 16 番 3

種 類 工場・事務所・居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	193.05平方メートル
	2階	114.40平方メートル
	3階	189.00平方メートル

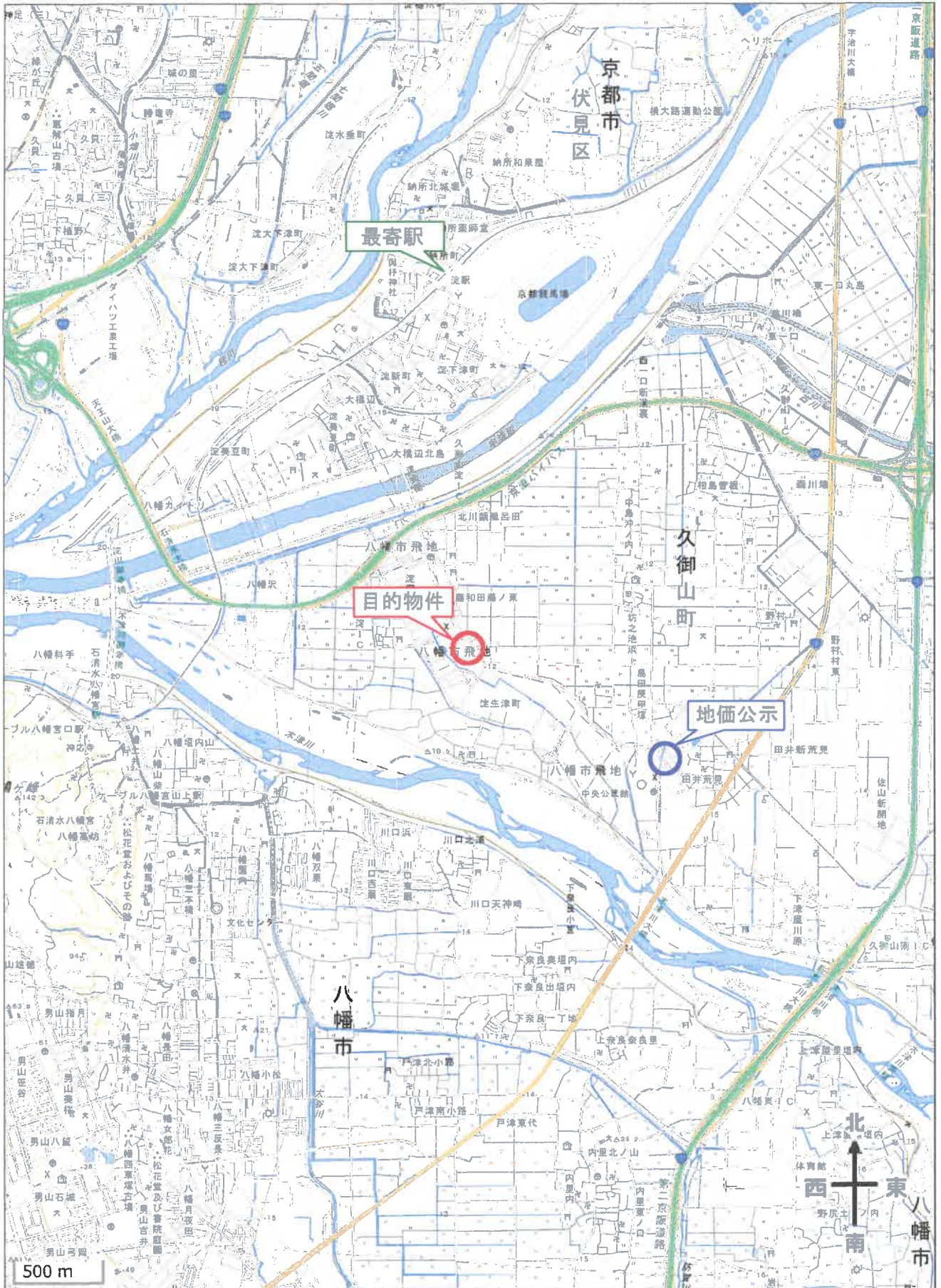
共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用