

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12月24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15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月 5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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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12月24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, 2	12, 030, 000 9, 624, 000	一括	2, 406, 000	78, 496	20, 600
1	3, 580, 000				
2	8, 450, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 八幡市八幡神原 | |
| | 地 番 | 76番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 177.77平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡神原 76番地 | |
| | 家屋 番号 | 76番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.06平方メートル |
| | | 2階 | 46.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月30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

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 | 八幡市八幡神原 | |
| | 地 番 | 76番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 177.77平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡神原 76番地 | |
| | 家屋 番号 | 76番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.06平方メートル |
| | | 2階 | 46.78平方メートル |



令和7年(ケ)第106号
(物件1、2)
令和7年7月23日受理
令和7年9月 2 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 | 八幡市八幡神原 |
| | 地 番 | 76番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡神原 76番地 |
| | 家屋 番号 | 76番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.06平方メートル
2階 46.78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		
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 ☐		
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 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 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 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

- 1 玄関前の門柱に所有者の名字の表札が存在した。
- 2 本件建物内に所有者宛の郵便物等が存在した。
- 3 本件土地
 - (1) いわゆる旗竿地である。
路地状敷地部分の西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (2) 有効宅地部分を本件建物の敷地として利用されている。
 - (3) 路地状敷地部分はガレージとして利用することができる。
 - (4) 路地状敷地部分の北西角付近に境界標が存在し、南西角付近にコンクリート境界杭が存在する。
有効宅地部分の北東側及び南東側の各隣地との境界は不明である。
 - (5) 有効宅地部分の西側の玄関付近に廃タイヤなどの動産類が残置されており、南東側の庭にも大型の犬小屋や洗濯機などの動産類が残置されていた。
 - (6) 有効宅地部分の北側の樹木が北側の隣地に越境している可能性がある。
- 4 本件建物
 - (1) 建物内は、犬のものと思われる糞、ペットゲージ、犬用トイレが多数存在し、その数から犬等を多頭飼いされていたものと思われる。
建物内は全体的に汚れが酷く動物臭があり、壁は穴が開いているところやクロスが剥がれているところが多く見られ、フローリングについても削れているところや汚れているところが多く見られた。
 - (2) 建物内と2階のベランダには、ゴミ類が多数残置されていた。
 - (3) キッチンコンロが取り外されていた。
 - (4) 風呂、トイレ及びキッチンは、通常どおり使用できるかは不明である。
 - (5) 前面道路にはガス管が敷設されているが、本件敷地内にガスメーターを確認することができなかったことから、オール電化住宅の可能性はある。

(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
■所有者	1 本件建物は空家です。 本件建物を他の誰にも貸していません。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見
1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者であったが、電気は令和6年12月16日廃止されており、上下水道は同月25日閉栓されていた。 3 建物内に所有者宛の郵便物等が存在した。 4 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。 5 よって、関係人の陳述等及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24日 18:20 - 18:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、使用者宛照会書投函
7年7月25日	当庁	所有者宛照会書送付
7年8月4日	当庁	ライフライン調査
7年8月25日 11:35 - 12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
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。

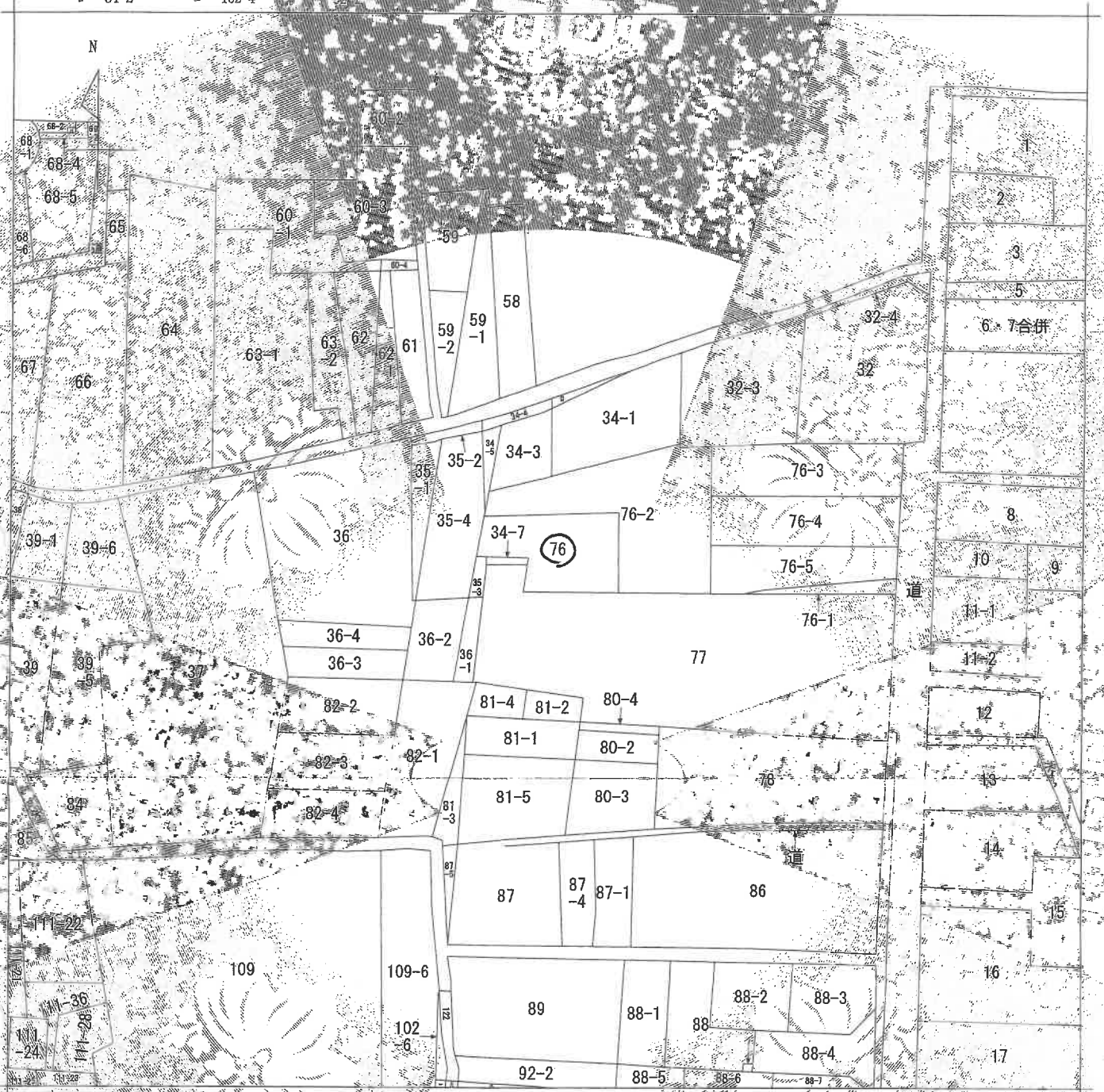
☒ 令和7年8月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A4判に縮小



(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す。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

八幡神原

請 部 分	所 在	備註八幡御原		地 番		76番
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 分	座標 番号 記号	分類	地区(標準)地区面
					種類	旧土地台帳附属地区
作 成 年 月 日			備 註 八 幡 御 原			備 註 記 項

これは地図に準ずる図面に記録され、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6月16日
大阪法務局

地図整理番号：M46919

(1/1)

登記年月日 平成18年6月16日

これは図面に記録されている内容の証明として提出する。
(京都地方法律局字治支局管理)
令和7年6月16日 大阪法律局

登記番号

0412539
土地所在図
土地積測量

地番 76, 76-2, 76-3

土地の所在 八幡市八幡神原

距離測量表				面積計算表			
N		O		X		Y	
1	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
2	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
3	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
4	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
5	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
6	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
7	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
8	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
9	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
10	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
11	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
12	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
13	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
14	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
15	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
16	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
17	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
18	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
19	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
20	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
21	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
22	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
23	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
24	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
25	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
26	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
27	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
28	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
29	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
30	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
31	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
32	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
33	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
34	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
35	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
36	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
37	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
38	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
39	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
40	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
41	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
42	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
43	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
44	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
45	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
46	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
47	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
48	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
49	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
50	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
51	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
52	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
53	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
54	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
55	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
56	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
57	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
58	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
59	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
60	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
61	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
62	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
63	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
64	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
65	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
66	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
67	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
68	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
69	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
70	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
71	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
72	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
73	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
74	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
75	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
76	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
77	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
78	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
79	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
80	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
81	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
82	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
83	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
84	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
85	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
86	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
87	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
88	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
89	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
90	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
91	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
92	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
93	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
94	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
95	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
96	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
97	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
98	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
99	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07
100	0.7	37	31.1	136.43	37	31.1	1.07

合計面積 974.095

面積リスト			
原簿	面積	原簿	面積
1	100.000	10	100.000
2	100.000	11	100.000
3	100.000	12	100.000
4	100.000	13	100.000
5	100.000	14	100.000
6	100.000	15	100.000
7	100.000	16	100.000
8	100.000	17	100.000
9	100.000	18	100.000
10	100.000	19	100.000
11	100.000	20	100.000
12	100.000	21	100.000
13	100.000	22	100.000
14	100.000	23	100.000
15	100.000	24	100.000
16	100.000	25	100.000
17	100.000	26	100.000
18	100.000	27	100.000
19	100.000	28	100.000
20	100.000	29	100.000
21	100.000	30	100.000
22	100.000	31	100.000
23	100.000	32	100.000
24	100.000	33	100.000
25	100.000	34	100.000
26	100.000	35	100.000
27	100.000	36	100.000
28	100.000	37	100.000
29	100.000	38	100.000
30	100.000	39	100.000
31	100.000	40	100.000
32	100.000	41	100.000
33	100.000	42	100.000
34	100.000	43	100.000
35	100.000	44	100.000
36	100.000	45	100.000
37	100.000	46	100.000
38	100.000	47	100.000
39	100.000	48	100.000
40	100.000	49	100.000
41	100.000	50	100.000
42	100.000	51	100.000
43	100.000	52	100.000
44	100.000	53	100.000
45	100.000	54	100.000
46	100.000	55	100.000
47	100.000	56	100.000
48	100.000	57	100.000
49	100.000	58	100.000
50	100.000	59	100.000
51	100.000	60	100.000
52	100.000	61	100.000
53	100.000	62	100.000
54	100.000	63	100.000
55	100.000	64	100.000
56	100.000	65	100.000
57	100.000	66	100.000
58	100.000	67	100.000
59	100.000	68	100.000
60	100.000	69	100.000
61	100.000	70	100.000
62	100.000	71	100.000
63	100.000	72	100.000
64	100.000	73	100.000
65	100.000	74	100.000
66	100.000	75	100.000
67	100.000	76	100.000
68	100.000	77	100.000
69	100.000	78	100.000
70	100.000	79	100.000
71	100.000	80	100.000
72	100.000	81	100.000
73	100.000	82	100.000
74	100.000	83	100.000
75	100.000	84	100.000
76	100.000	85	100.000
77	100.000	86	100.000
78	100.000	87	100.000
79	100.000	88	100.000
80	100.000	89	100.000
81	100.000	90	100.000
82	100.000	91	100.000
83	100.000	92	100.000
84	100.000	93	100.000
85	100.000	94	100.000
86	100.000	95	100.000
87	100.000	96	100.000
88	100.000	97	100.000
89	100.000	98	100.000
90	100.000	99	100.000
91	100.000	100	100.000

申請人

縮尺

作成者

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

A4判に縮小

平成18年6月16日

地図整理番号: M46920

登記年月日：平成18年6月1日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(京都市地方事務局字交局管轄)
令和7年6月16日 大阪法務局

0423087

建物図面
各階平面図

家屋番号

76-2

建物の所在

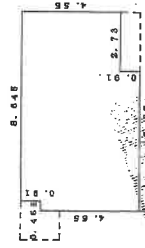
京都市八幡南原76番地



求積表

10.465 × 1.820 =	19.046300
9.100 × 3.640 =	33.124000
3.185 × 0.910 =	2.898350
合計	56.068650
床面積	56.068650

2階



求積表

8.645 × 0.910 =	7.866950
9.100 × 3.640 =	33.124000
3.185 × 0.910 =	2.898350
合計	48.787650
床面積	48.787650

34-5

人権保護部

35-4

34-7

36-3

76-2

77

76-2

写真撮影位置方向



縮尺 1/500

申請人

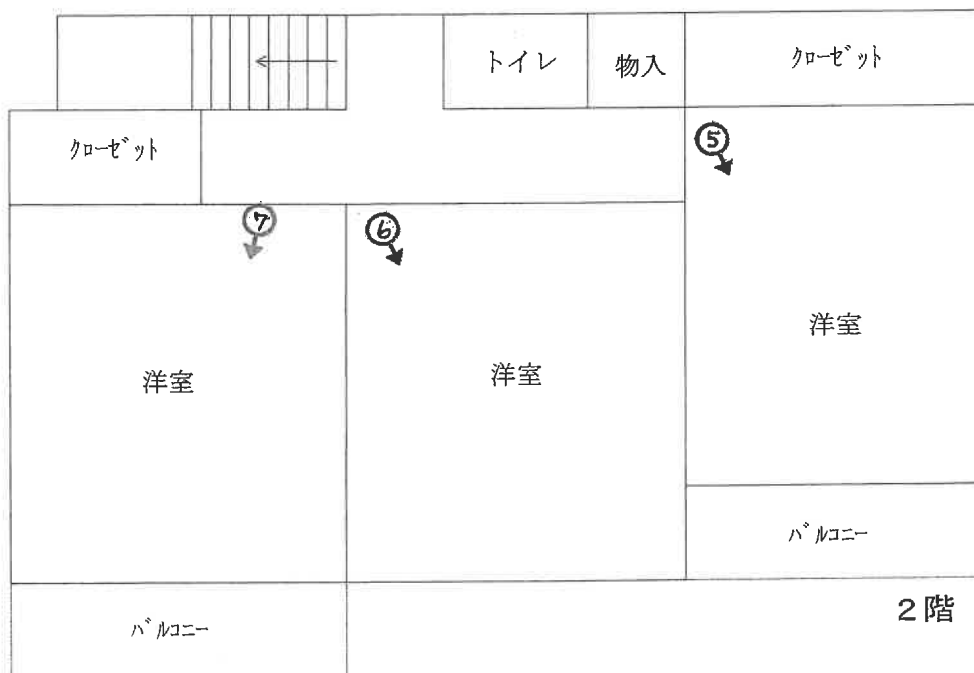
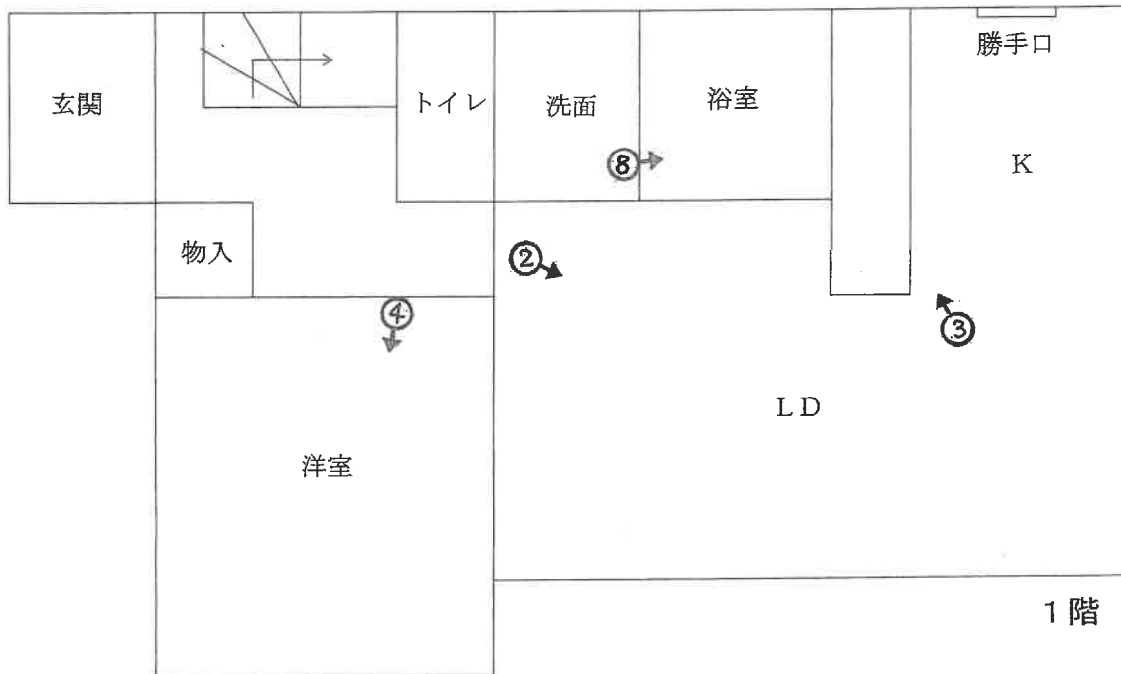
縮尺 1/250

作成者

(京都市地籍調査委員会用紙)

建物見取図

写真撮影位置方向



1



2





3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 106 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水野 正也

第1 評価額

一 括 価 格			
金		12,030,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	3,580,000	円
物件2（建物）	金	8,450,000	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 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 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)

位 置 ・ 交 通	京阪本線「石清水八幡宮」駅の南方・道路距離約 1.4 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所等が混在する地域	
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 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 % なし 15 m 第3種高度地区
画 地 条 件	間口 約4.4 m、奥行約 23 mの 不整形地	
接面道路の状況	西側幅員 約 6.8 m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 (但しオール電化と推定される) 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	物件2のコンロ、給湯器は取り外されているが、オール電化であったものと推定される。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

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18年5月27日 新築 経 過 年 数 ： 約 19 年 経済的残存耐用年数： 約 11 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 床暖房
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「建物見取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（ペットを複数飼育していたものと推定され、内装の汚れが目立つ）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認、中間検査は受けているが、完了検査はない。 給湯機は取り外されている。

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）

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	78,900	0.96	177.77	0.95	12,790,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 八幡 -1
 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/㎡)
 $96,200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/122 = 78,900$
 ◇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： なし (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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/120 \times 100/100 = 100/122$
 イ個別格差： 方位 形状等 (0.96)
 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
2	180,000	101.84	0.24	4,400,000
計				4,400,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 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、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) = 0.24$$

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、本件は賃貸を想定することが困難な物件であるので、収益還元法は適用しない。

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	12,790,000	60%	法定地上権	7,670,000

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60%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	12,790,000	-7,670,000		100%	70%	3,580,000
2	4,400,000	+7,670,000	100%	100%	70%	8,450,000
一 括 価 格 (合計)						12,030,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (八幡-1)
所 在 : 八幡市八幡三本橋18番72
価 格 : 96,200 円/㎡
位 置 : 京阪本線「石清水八幡宮」駅の 南東 方、道路距離約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地) : 7,560,380 円
物件2(建物) : 4,346,880 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 | 八幡市八幡神原 | |
| | 地 番 | 76番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 177.77平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡神原 76番地 | |
| | 家屋 番号 | 76番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.06平方メートル |
| | | 2階 | 46.78平方メートル |



第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

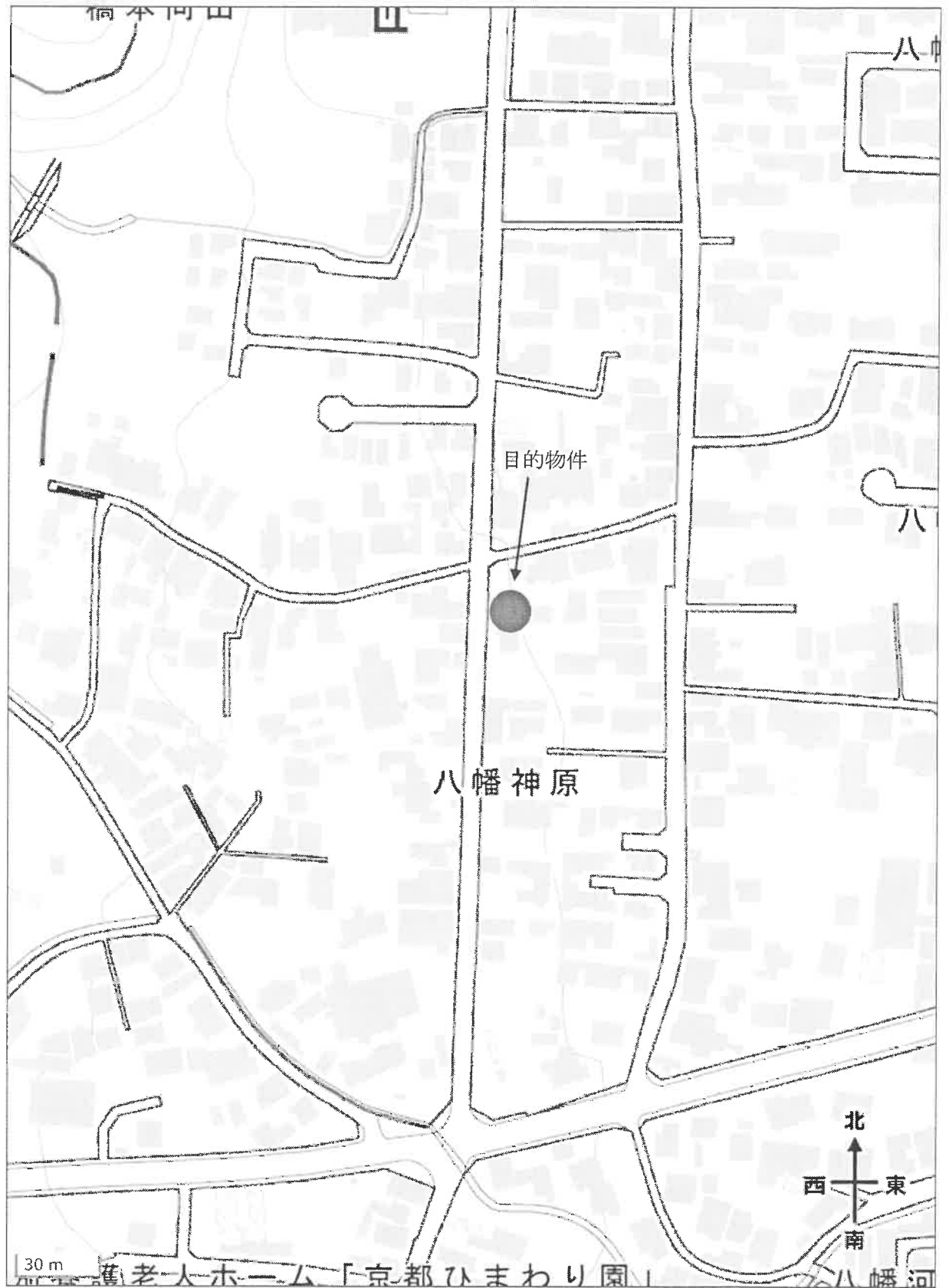
目的物件

地価公示八幡-1



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用