

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、入札が無効となることがあります。

○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 8 年 2 月 18 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 3 日 午後 1 時 00 分 場 所 京都地方裁判所第 5 民事部
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 8 年 2 月 18 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	4,540,000 3,632,000	一括	908,000	30,091	3,213
1	2,260,000				
2	90,000				
3	10,000				
4	2,180,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山
地 番 1番6
地 目 宅地
地 積 3773.00平方メートル
共有者 A 持分48分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
地 番 51番3
地 目 宅地
地 積 163.82平方メートル
共有者 A 持分48分の1

3 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
地 番 51番40
地 目 宅地
地 積 91.82平方メートル
共有者 A 持分48分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山 1番地6
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 365.76平方メートル
2階 365.76平方メートル
3階 365.76平方メートル
4階 365.76平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿山 1番6の20

建物の名称 A403号

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 54.52平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年12月 5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 4】

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 乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山
 地 番 1番6
 地 目 宅地
 地 積 3773.00平方メートル
 共有者 A 持分48分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
 地 番 51番3
 地 目 宅地
 地 積 163.82平方メートル
 共有者 A 持分48分の1

3 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
 地 番 51番40
 地 目 宅地
 地 積 91.82平方メートル
 共有者 A 持分48分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山 1番地6
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積
 1階 365.76平方メートル
 2階 365.76平方メートル
 3階 365.76平方メートル
 4階 365.76平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿山 1番6の20

建物の名称 A403号

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 54.52平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第141号
(物件1～4)
令和7年9月30日受理
令和7年11月4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 乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山
地 番 1番6
地 目 宅地
地 積 3773.00平方メートル

共有者 A 持分48分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
地 番 51番3
地 目 宅地
地 積 163.82平方メートル

共有者 A 持分48分の1

3 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
地 番 51番40
地 目 宅地
地 積 91.82平方メートル

共有者 A 持分48分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在	乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山 1番地6		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
床 面 積	1階	365.76平方メートル	
	2階	365.76平方メートル	
	3階	365.76平方メートル	
	4階	365.76平方メートル	



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿山 1番6の20

建物の名称 A403号

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 54.52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(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		
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 4,000円 修繕積立金 9,000円 規約違反金(役員放棄) 2025.4 ~2025.9月分 10,000円 2025年10月現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2024年12月分~2025年9月分 計190,000円 ☐ 不明		
管理費等照会先	円明寺ヶ丘第一住宅管理組合		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件1の土地に上記区分建物(A棟)およびB棟各室を所有し、二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	☒ 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 物件1の土地は、物件4の一棟の建物（A棟）およびB棟の敷地となっている。
- 2 物件1の土地は、南側で建築基準法上の道路（町道）に接面している。
- 3 物件2の土地は、駐車場用地および通信施設の敷地として利用されている。また、物件3の土地は、駐車場（北端部分）として利用されている。
- 4 管理規約等で区分所有者に請求できる定めのある費用のほかに、駐車場代月額5,000円と駐輪場バイク台月額300円があり、本件所有者は、2025年10月現在合計8,000円を滞納している。

執行官の意見

- 1 物件4の建物は、建物内に第三者の占有を示す物が存在せず、所有者が居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 初回臨場時に照会書を1階集合郵便受に投函し、立入調査時に照会書を玄関下駄箱の上に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、3ページのとおりに認定した。

(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10月1日 12:30-13:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、管理組合常任理事の家族に照会書交付
7年10月21日 14:40-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
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10月21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。

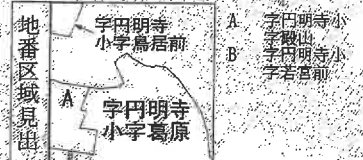
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 分	所 在	乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原				地 番	51番3		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分 区	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。

(京都地方法律局嵯峨出張所管轄)

令和7年7月23日

東京法律局豊島出張所

登記官

整理番号：H16490-1

(1/2)

登記年月日：昭和42年9月19日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
(京都地方法律局 帳簿出票所管理)

令和7年7月23日

東京法律局 帳簿出票所

登記

A4判に縮小

3605483

別紙と同様

6-110

乙種内山崎村明寺・若原・殿山

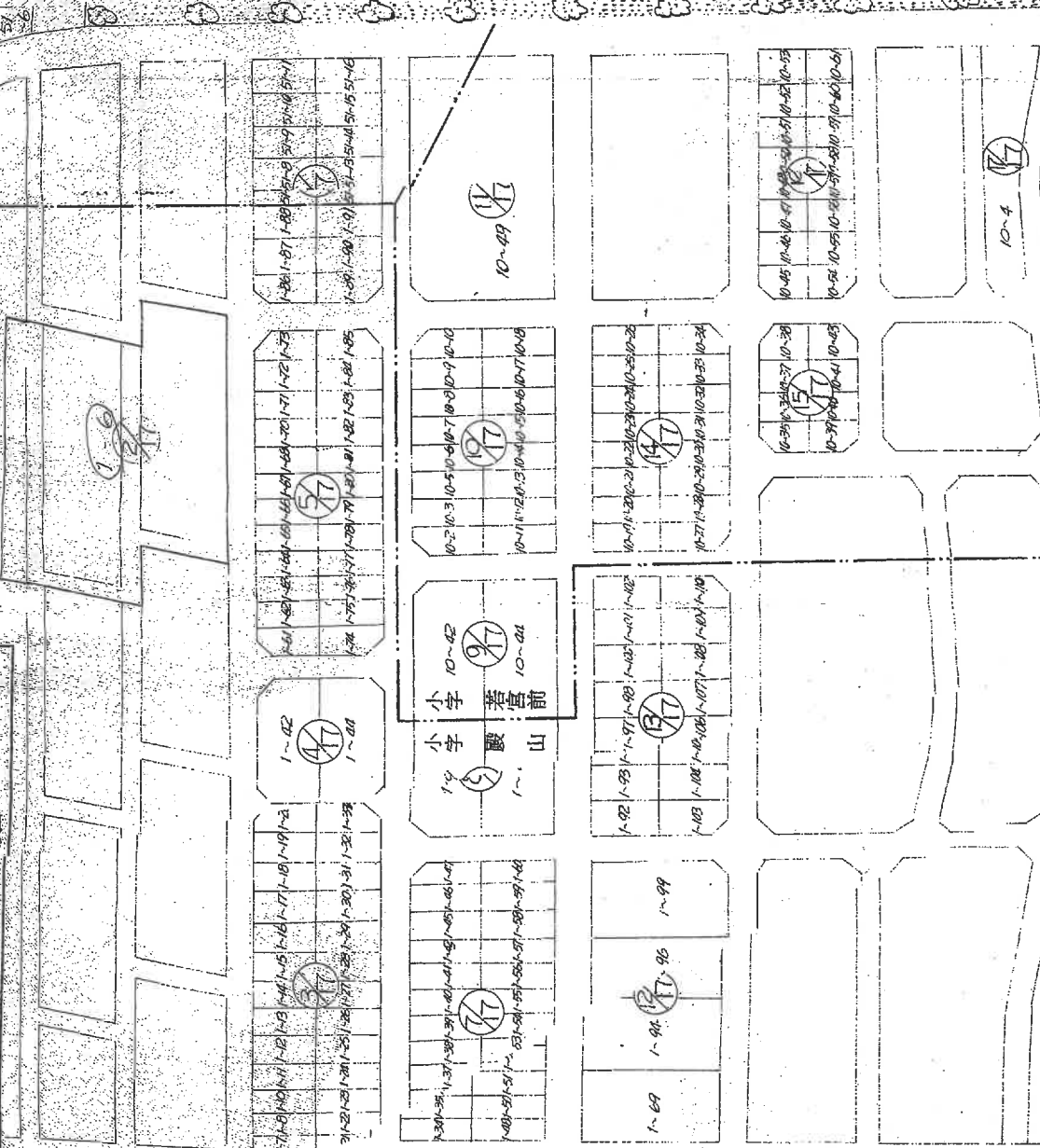
土地

地積

図

図

図



1/1500

(京都・大津地方裁判所・京都・滋賀県土地家屋調査士会館(定用部))

整理番号：H16492-1

(1/11)

A4判に縮小

登記年月日：昭和42年9月19日

3005485

別紙に同様

地番	1-1-10
土地の所在	京都府乙訓郡大山崎町大字小字腰山1番地の2

地積測量図

2/10

作製年月日
昭和42年9月5日

求積表

10.25	×	4.95	50.7375
24.00	×	3.05	73.2000
62.20	×	3.50	217.7000
39.00	×	2.50	97.5000
62.20	×	32.00	1990.4000
62.37	×	31.95	1992.7215
62.41	×	25.00	1560.2500
62.54	×	25.00	1563.5000
		計	7546.0090
		1/2	3773.0045㎡

作製者

42
9
19

申請人

[Redacted]

(京都、大阪、神戸、名古屋、東京、福岡、札幌、仙台、新潟、長野、山梨、静岡、愛知、岐阜、富山、石川、福井、滋賀、京都、大阪、神戸、名古屋、東京、福岡、札幌、仙台、新潟、長野、山梨、静岡、愛知、岐阜、富山、石川、福井、滋賀)

縮尺 1/

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。

(京都府地方税務局税務出張所管轄)

令和7年7月23日

東京法務局登記出張所

登記官

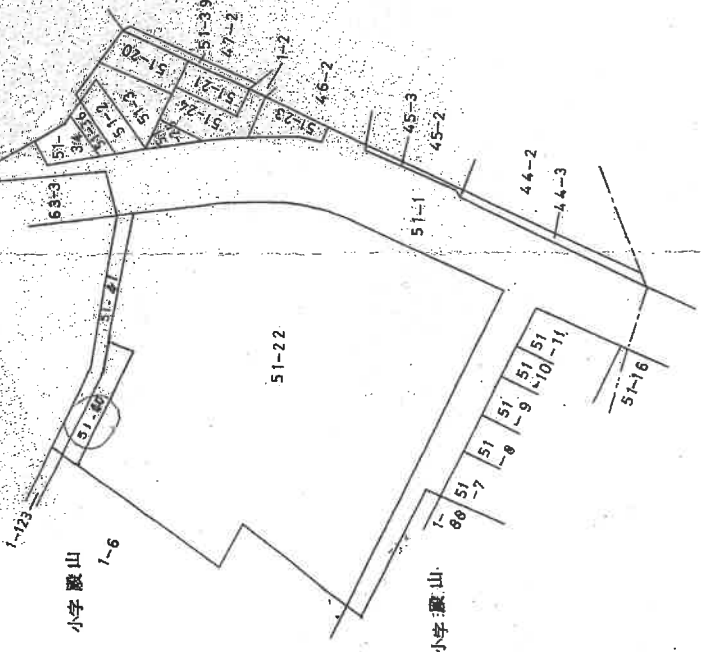
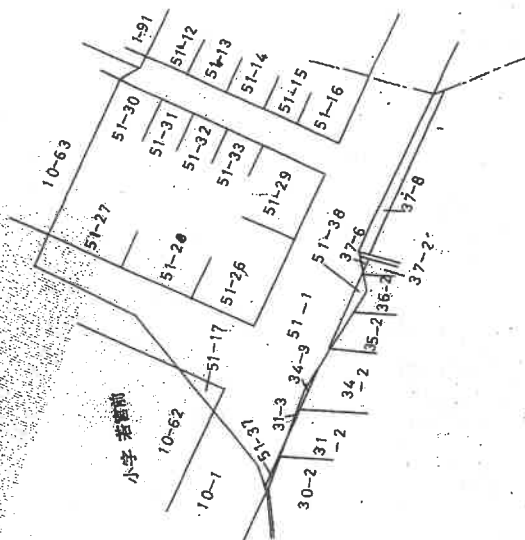
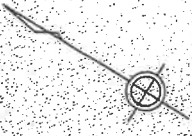
登記年月日：昭和33年3月22日

3004325

土地 第五図

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

土地の所在 乙訓郡大山崎町寺西明寺小学裏原



A4判に縮小

(みみざり地)

作製者

(昭和33年3月19日作成)

申請人

縮尺

1/

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(京都地方法律局 嵯峨出張所 管轄)
令和7年7月23日 東京法律局 豊島出張所

登記簿

(1/2)

整理番号：H10494-1

登記年月日：昭和63年3月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方公務局 貸出承認書)

令和7年7月23日

東京法務局 測量出所

登記簿

整理番号：H16494-1

(2/2)

3004326

地積測量図

地番 51-1-51-20-51-21

土地の所在 乙訓郡大山崎町字明幸小学裏原

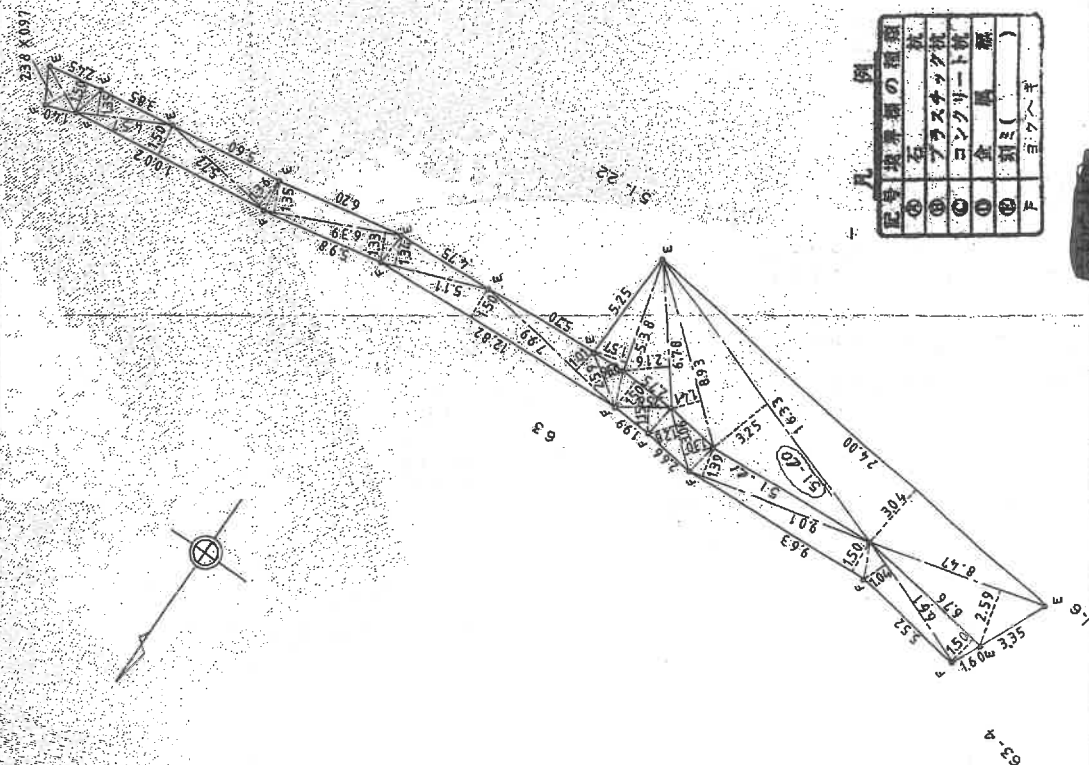
○ 51-40

5.38 × 1.57 = 844.66
6.78 × 2.16 = 1464.48
8.93 × 1.41 = 1259.13
1.63 × 3.25 = 530.725
2.40 × 30.4 = 729.600
8.47 × 2.59 = 219.573
計 1/2 = 9182.625 m²

51-41 2.38 × 0.97 = 23.086
2.45 × 1.50 = 36.750
4.57 × 1.35 = 61.695
10.02 × 1.50 = 15.0300
5.72 × 1.36 = 7.7792
6.39 × 1.35 = 8.6265
6.39 × 1.33 = 8.4987
5.11 × 1.34 = 6.8474
12.82 × 1.50 = 19.2300
7.99 × 1.01 = 8.0699
2.59 × 0.96 = 2.4864
2.75 × 1.50 = 4.1250
2.58 × 1.15 = 2.9670
3.06 × 1.28 = 3.9168
3.06 × 1.30 = 3.9780
9.01 × 1.39 = 12.5239
9.63 × 1.50 = 14.4450
6.76 × 1.50 = 10.1400
6.61 × 1.04 = 6.8744
計 1/2 = 147.69130
計 1/2 = 7384.565 m²

51-1

1412.26 × (9182.625 + 73.84565) = 1246.5861 m²



凡 地積測量の種類

記号	種類
①	石
②	石
③	石
④	石
⑤	石
⑥	石
⑦	石
⑧	石
⑨	石
⑩	石
⑪	石
⑫	石
⑬	石
⑭	石
⑮	石
⑯	石
⑰	石
⑱	石
⑲	石
⑳	石
㉑	石
㉒	石
㉓	石
㉔	石
㉕	石
㉖	石
㉗	石
㉘	石
㉙	石
㉚	石
㉛	石
㉜	石
㉝	石
㉞	石
㉟	石
㊱	石
㊲	石
㊳	石
㊴	石
㊵	石
㊶	石
㊷	石
㊸	石
㊹	石
㊺	石
㊻	石
㊼	石
㊽	石
㊾	石
㊿	石

作製者

申請人

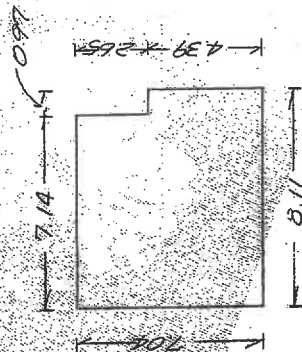
縮尺 1/250

(昭和63年3月19日作成)

登記年月日：昭和42年9月19日

101274

家屋番号	126020
建物の所在地	京都府乙訓郡大山崎町大字山崎山崎地の内



求積表

$$\begin{aligned} 7.04 \times 7.14 &= 50.2656 \\ 4.39 \times 0.97 &= 4.2583 \\ \hline 54.52 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

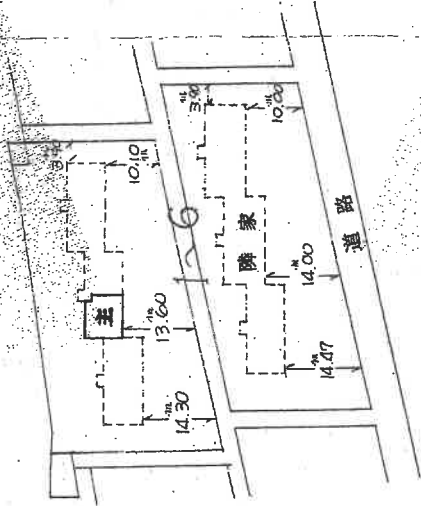
縮尺 1/200

(京都・大阪・神戸・名古屋・福岡・札幌・仙台・新潟・金沢・富山・石川・福井・山梨・長野・岐阜・愛知・三重・滋賀・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県・徳島県・香川県・高松市・愛媛県・高知県・福岡県・佐賀県・大分県・熊本県・鹿児島県・沖縄県)

A4判に縮小

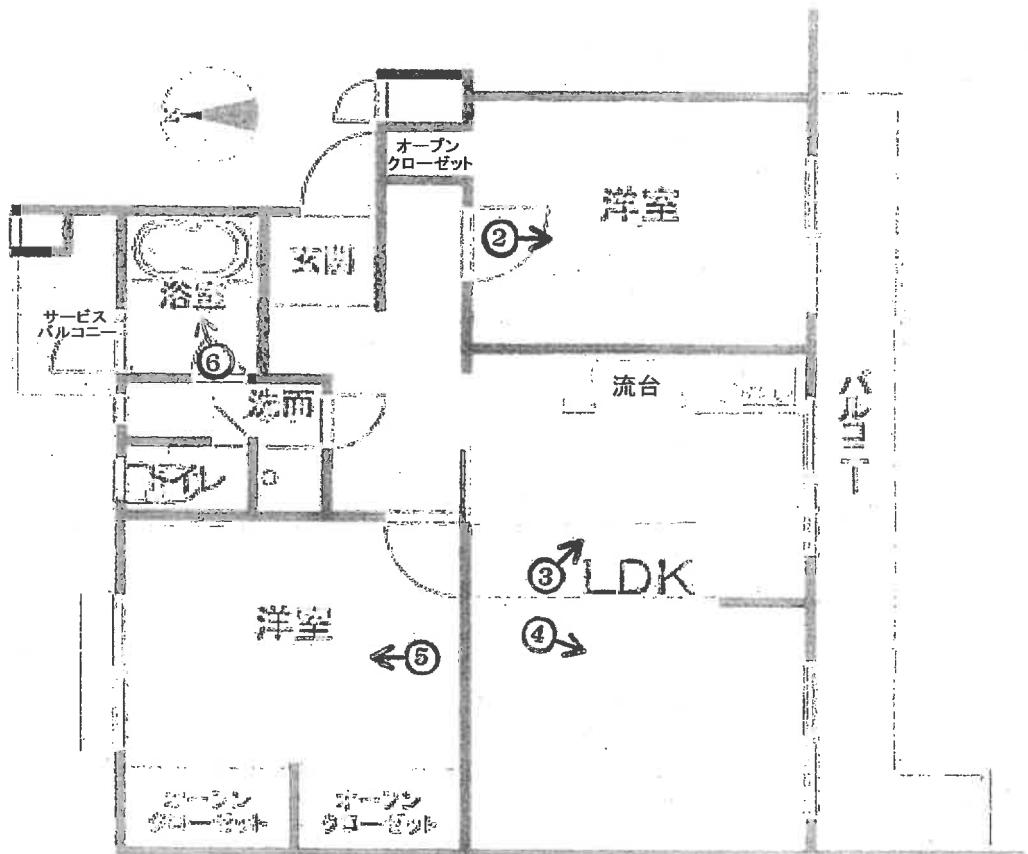
写真撮影位置方向

建物の写る部分4階



製年月日 昭和42年9月19日 登記 101274 京都府住宅供給公社 京都府住宅供給公社

建物見取図



物件4の - 棟の建物



1



2



3



4



5



6

令和 7 年 （ ケ ） 第 141 号

令和 7 年 10 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 22 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

一括価格			
金		4,540,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,260,000	円
物件2（土地）	金	90,000	円
物件3（土地）	金	10,000	円
物件4（建物）	金	2,180,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3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	(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」
3	(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」
4	(一棟の建物の表示) 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	「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「西山天王山」駅の南西方 道路距離約 400 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区
画 地 条 件	間口 約62.5 m、奥行 約 60 mの 長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 6 mの 町道 に 約0～1.5m高く 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	・ 共同住宅2棟(円明寺ヶ丘団地A棟及びB棟)の敷地となっている。 ・ 上記建物敷地のほか、敷地内通路、駐車場(北端部分)等としても利用されている。	

(物件 2)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「西山天王山」駅の南西方 道路距離約 300 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第2種高度地区
画 地 条 件	間口 約5.5 m、奥行 約 15 mの 不整形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	南西側幅員 約 10 mの 町道 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	- 目的物件1土地の北東端から約50m東方(直線距離)に飛地として所在する。 - 駐車場用地及び通信施設の敷地として利用されている。	

(物件 3)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本 線 「 西山天王山 」 駅の 南西 方 道路距離約 350 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区
画 地 条 件	間口 約3.35 m、奥行 約 24 mの 帯状地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	接面道路なし	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・ 目的物件1土地の北東端に接して所在する。 ・ 駐車場用地として利用されている。	

2 建物の概況 (物件 4)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	円明寺ヶ丘団地A棟
建物の用途	共同住宅 (二棟総戸数 48 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42年6月21日 新築 経過年数: 約 58 年 経済的残存耐用年数: 約 2 年
構造	鉄筋コンクリート 造 4 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付 等 その他: 特になし
設備等	エレベーターなし、敷地内駐車場34台、来客用駐車場、駐輪場、洗車場等
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: 円明寺ヶ丘第一住宅 管理組合 管理方式 自主管理 管理会社 — 管理形態 管理人なし
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額: 令和7年10月 現在 46,349,591 円 ・近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(2018年7月) ・駐車場の空き状況: 7 台程度の空きあり ・規約で特に留意すべき事項: ペット不可

(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 (403 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 54.52 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : エレベーターなし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 4,000 円 (月額) 修繕積立金: 9,000 円 (月額) 規約違反金: 10,000 円 (月額) 滞納額: あり 198,000 円 (令和7年10月6日 現在) その他: 滞納額には、規約違反金、駐車場代、駐輪場バイク代を含む。 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	・ 室内(床、壁等)はリフォーム済みである。 ・ 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1～3)

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	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	160,000	0.70	3,773.00	1.00	1/ 48	1.00	8,800,000
2	160,000	0.70	163.82	1.00	1/ 48	1.00	380,000
3	160,000	0.10	91.82	1.00	1/ 48	1.00	30,000

ア 標準画地価格

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 大山崎 -1

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/㎡)

158,000 × 101/100 × 100/103 × 100/97 = 160,000

◇ 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 (1.03)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/99 × 100/98 × 100/100 × 100/100 = 100/97

イ 個 別 格 差 : (物件1) 規模、形状等 (0.70)

(物件2) 形状等 (0.70)

(物件3) 無道路等 (0.10)

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
4	400,000	54.52	0.09	1,960,000

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 58 年、経済的残存耐用年数 2 年、残価率 0.10
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。

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 0.30)
= 0.09

(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	8,800,000	40%	敷地占有利益	3,520,000
2	380,000	40%	敷地占有利益	150,000
3	30,000	40%	敷地占有利益	10,000
計				3,680,000

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)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
	ア	イ	ウ		
1	8,800,000	-3,520,000	1.05	5,540,000	47%
2	380,000	-150,000		240,000	2%
3	30,000	-10,000		20,000	0%
4	1,960,000	+3,680,000		5,920,000	51%
合 計				11,720,000	100%

ウ 個別格差率： 1.05 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	大山崎町字円明寺小字小倉口:地番略	大山崎町字円明寺小字殿山:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1 階 / 2 階 南向中間住戸	4 階 / 4 階 南向中間住戸
面積	約 61 ㎡ (内法)	約 54 ㎡ (内法)
建築時期	昭和47年10月	昭和42年6月
取引時点	平成27年10月	平成30年4月
取引形態	競落 一般売買	競落 売出事例
事例価格	102,000 円/㎡	101,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補 正	情 修 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	102,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	101,000
B	101,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	96,000
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)
								99,000

(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
99,000	1.05	54.52	5,670,000

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：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	
780,000	1.00	8%	1.00	9,750,000

- 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 8% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

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	11,720,000	100%	11,720,000
比準価格	5,670,000	100%	5,670,000
収益価格	---		9,750,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	6,680,000		

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	6,680,000	47%	3,140,000
2		2%	130,000
3		0%	10,000
4		51%	3,400,000

物件3は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

(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	3,140,000	90%	80%			2,260,000
2	130,000	90%	80%			90,000
3	10,000	90%	80%			10,000
4	3,400,000	90%	80%	89%	100%	2,180,000
一括価格 (合計)						4,540,000

イ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (大山崎-1)
- 所 在 : 京都府乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山1番107
- 価 格 : 158,000 円/㎡
- 位 置 : 阪急京都本線「西山天王山」駅の南西方、道路距離約 600 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 142 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 南方 5 m 町道
- 用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 防火地域の指定無
- 地 域 の 概 要 : 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: 敷地総額 | 341,675,334 | 円 | (× 持分割合 | 1 / | 48) |
| 物件2: 敷地総額 | 6,520,176 | 円 | (× 持分割合 | 1 / | 48) |
| 物件3: 敷地総額 | 8,315,035 | 円 | (× 持分割合 | 1 / | 48) |
| 物件4: 建 物 | 913,665 | 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 乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山
地 番 1番6
地 目 宅地
地 積 3773.00平方メートル

共有者 A 持分48分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
地 番 51番3
地 目 宅地
地 積 163.82平方メートル

共有者 A 持分48分の1

3 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字葛原
地 番 51番40
地 目 宅地
地 積 91.82平方メートル

共有者 A 持分48分の1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字殿山 1番地6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	365.76平方メートル
	2階	365.76平方メートル
	3階	365.76平方メートル
	4階	365.76平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 殿山 1番6の20

建物の名称 A403号

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 54.52平方メートル

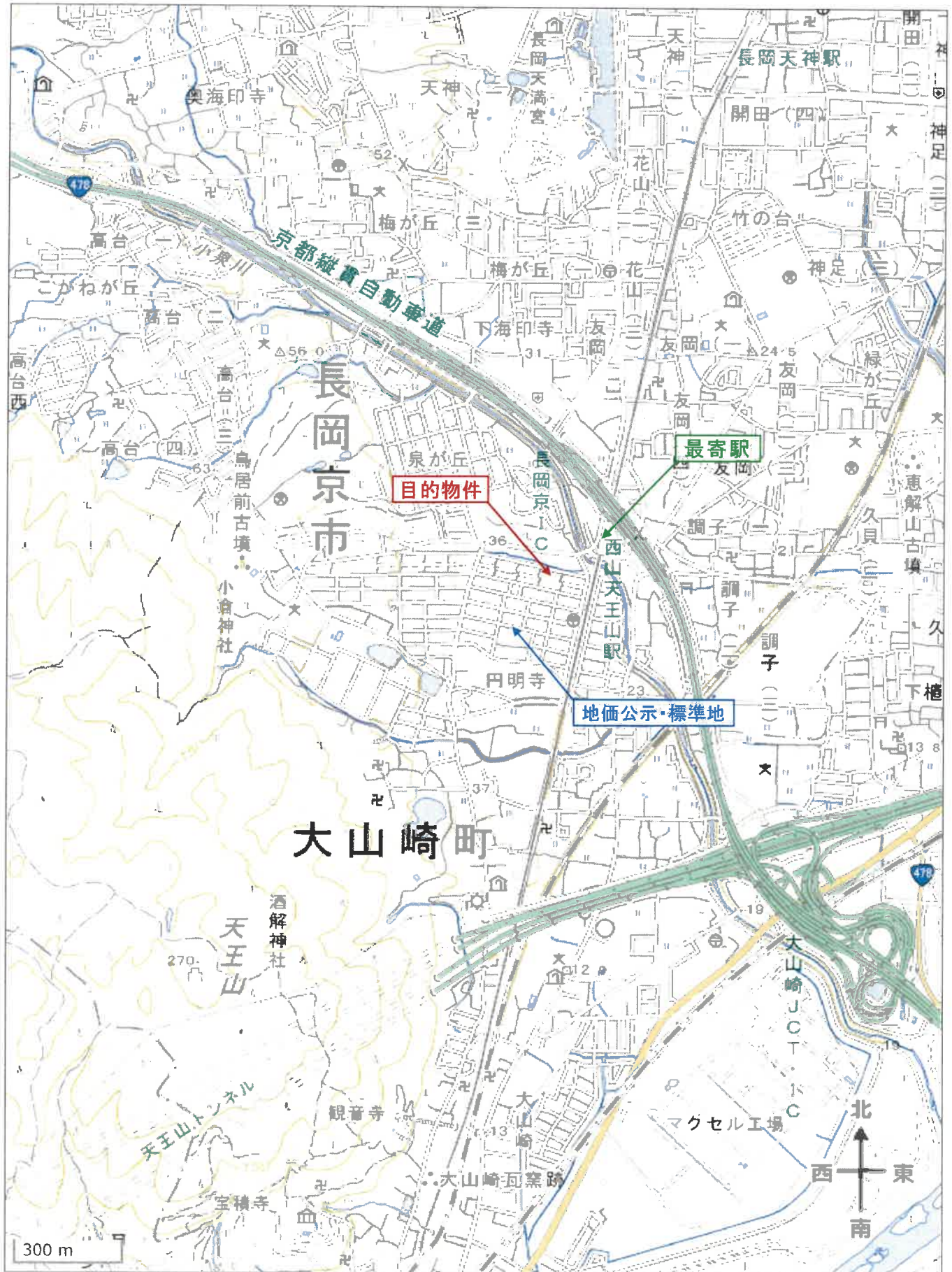
所有者 A



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

