

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 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, 2	1, 800, 000 1, 440, 000	一括	360, 000	13, 204	3, 563
1	650, 000				
2	1, 150, 000				



物 件 目 録

1 所 在 八幡市八幡中ノ山

地 番 68番17

地 目 宅地

地 積 37.16平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八幡市八幡中ノ山 68番地16、68番地17、68番地18、68番地19、68番地20

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	136.35平方メートル
	2階	120.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中ノ山 68番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	28.00平方メートル
	2階	24.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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】

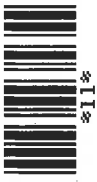
本件所有者が占有している。

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。



物 件 目 録

1 所 在 八幡市八幡中ノ山
地 番 68番17
地 目 宅地
地 積 37.16平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八幡市八幡中ノ山 68番地16、68番地17、68番地18、68番地19、68番地20

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 136.35平方メートル
2階 120.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中ノ山 68番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 28.00平方メートル
2階 24.85平方メートル



令和7年(ケ)第147号
(物件1、2)
令和7年11月 7日受理
令和7年12月15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 八幡市八幡中ノ山
地 番 68番17
地 目 宅地
地 積 37.16平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八幡市八幡中ノ山 68番地16、68番地17、68番地18、68番地19、68番地20
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 136.35平方メートル
2階 120.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中ノ山 68番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 28.00平方メートル
2階 24.85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 上記の者が本土地上下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 { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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 本件各物件の所有者は亡A相続財産である。
玄関付近にはAの家族と思われる氏名が表札と郵便ポストに表示されていた。
本件建物内にAの郵便物が多数存在した。
- 2 本件土地
北東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- 3 本件建物
 - (1) 本件建物は全5戸（各2階建て）の連棟式建物であり、北西から数えて2番目に位置する。
屋根及び各住戸間の壁等は共同使用するものと思われるが、玄関及び階段は各戸独立している。
 - (2) 経年劣化による損傷等が見られた。
 - (3) 家具や衣服などの動産類が残置されているほか、アップライトピアノが存在した。
 - (4) 2階中央和室の天井を開口部とする天井裏収納が存在する。天井裏収納へははしごにより侵入することができる。
 - (5) 2階東側のベランダには屋根（下屋）が取り付けられており、ベランダの南端には洗濯機置場が存在する。
 - (6) 水道は、令和6年8月22日閉栓となっている。
 - (7) 風呂、トイレ及びキッチンの設備については、通常の使用が可能かは不明である。

(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
■特別代理人 (回答書)	1 私は亡A相続財産の特別代理人です。 2 本件建物は空家であると思料されますが、その他の現況や賃貸借関係については一切不明です。

(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A名義であった。
- 3 建物内にはAの郵便物が多数存在した。
- 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 初回臨場時に本件建物の郵便受けに照会書を投函し、所有者特別代理人宛に照会書を送付したところ、特別代理人から現況及び賃貸借の有無は不明である旨の回答があり、その他の者からの回答はなかった。
- 6 よって、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11月10日	当庁	ライフライン調査、亡A相続財産特別代理人宛照会書送付
7年11月11日 8:30 - 8:40	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12月3日 9:50 - 10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

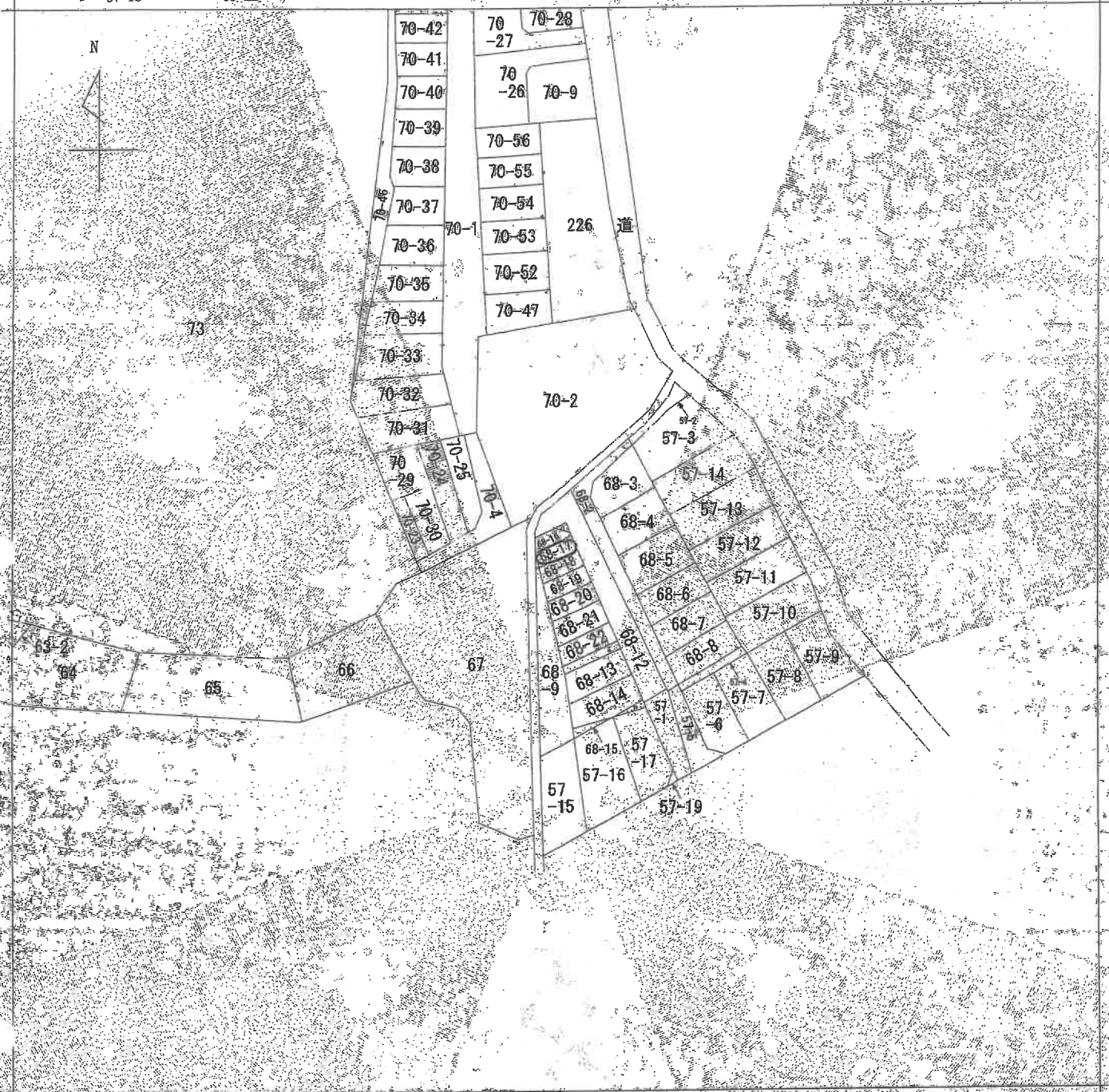
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年12月3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	八幡市八幡中ノ山			地番	68番17		
出力	縮尺不明	精度	区分	座標	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備考	種類	旧土地台帳附属地図		
				備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月17日
京都地方法務局宇治支局
登記官

登記年月日：昭和51年8月2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。
令和7年7月17日 京都地方法務局登記部

登記書

6-ア-2

A4判に縮小

0416777

地積測量図

地番 18-14、15-12、15-13、15-14

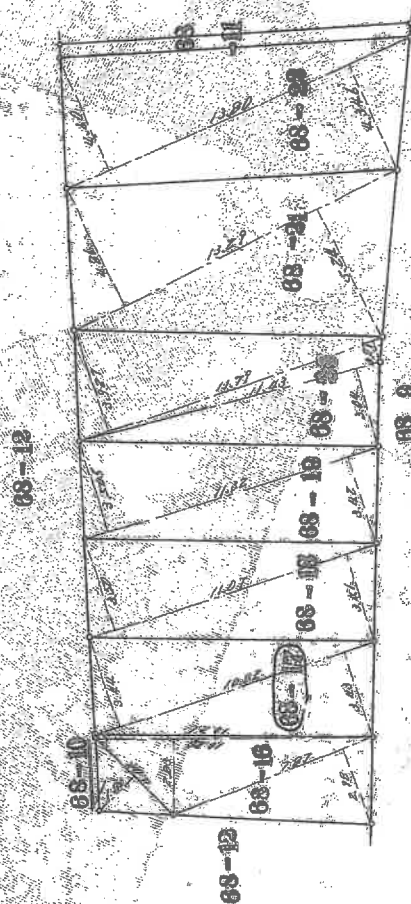
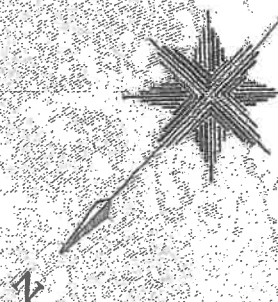
土地の所在 京都府京都市八幡市小字中ノ田

昭和三十八年八月参日

作製年月日

作製者

申請人



求積表

通番	大	小	積	面	積
68-10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-19	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-21	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-23	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-24	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-26	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-27	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-28	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-29	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-31	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-32	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-34	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-35	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-36	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-37	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-38	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-39	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-41	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-42	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-43	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-44	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-45	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-46	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-47	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-48	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-49	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-51	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-52	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-53	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-54	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-55	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-56	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-57	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-58	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-59	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-60	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-61	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-62	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-63	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-64	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-65	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-66	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-68	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-69	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-71	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-72	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-73	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-74	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-76	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-77	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-78	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-79	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-81	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-82	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-84	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-86	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
68-100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

縮尺 1/2000

登記年月日：昭和51年9月21日

0427458

家屋番号 68-16

建物の所在 京都府八幡市八幡町中ノ人 68-16-16

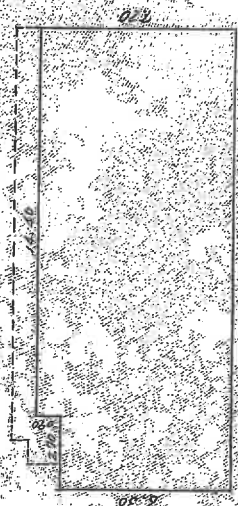
建築物平面図

一棟口建物



求積表			
区画	延べ	よこ	奥
	1.20	1.80	1.80
	6.30	1.80	11.3400
	8.10	15.30	125.3500
合計			136.3500

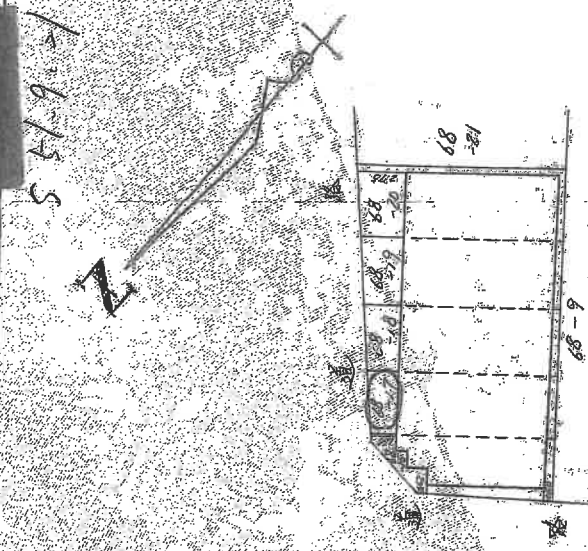
2 階



求積表			
区画	延べ	よこ	奥
	6.30	1.80	11.3400
	7.30	14.40	105.1200
合計			116.4600

縮尺 1/200 1/300

作製年月日	昭和52年3月15日	申請人	
作製者			



A4判に縮小

これは図面に記録されている内容に基いた書面である。
令和7年7月17日 京都府法務局 登記部

登記年月日：昭和51年9月21日

0427400

建物平面図

家屋番号 68-17

建物の所在 東京都八幡宮八幡在字中ノ山68-18

昭和51年7月7日

58/9-1

作製年月日

作製者

申請人

建物図面

1階平面図

2階平面図

6,000 x 5,500 = 28,000.0

28.00

2階床面積

2階平面図

7,100 x 5,500 = 24,850.0

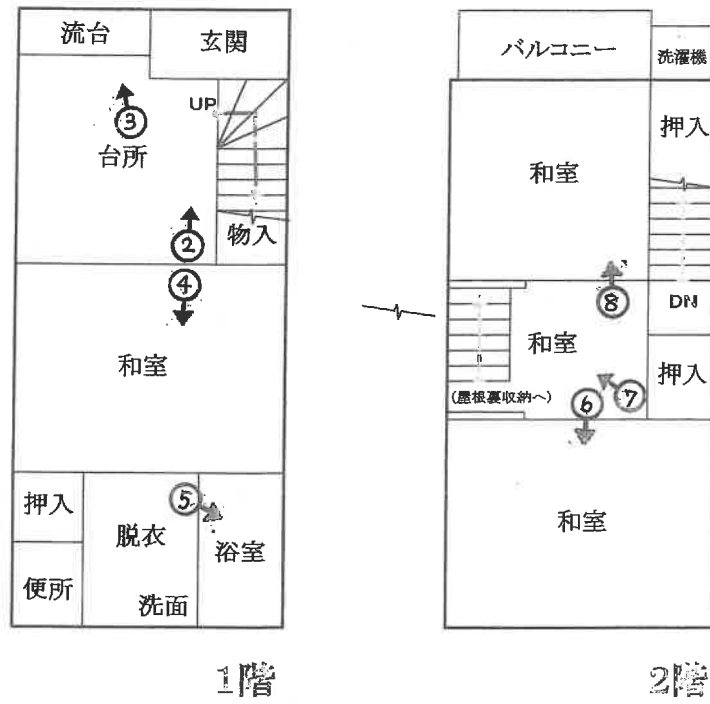
24.85

(写真撮影位置方向)

縮尺 1/2000 1/500

これは図面に記載されている内容を正確とした書面である。
令和7年7月17日 京都府建設局 登記部

建物見取図 (写真撮影位置方向)



目的物件



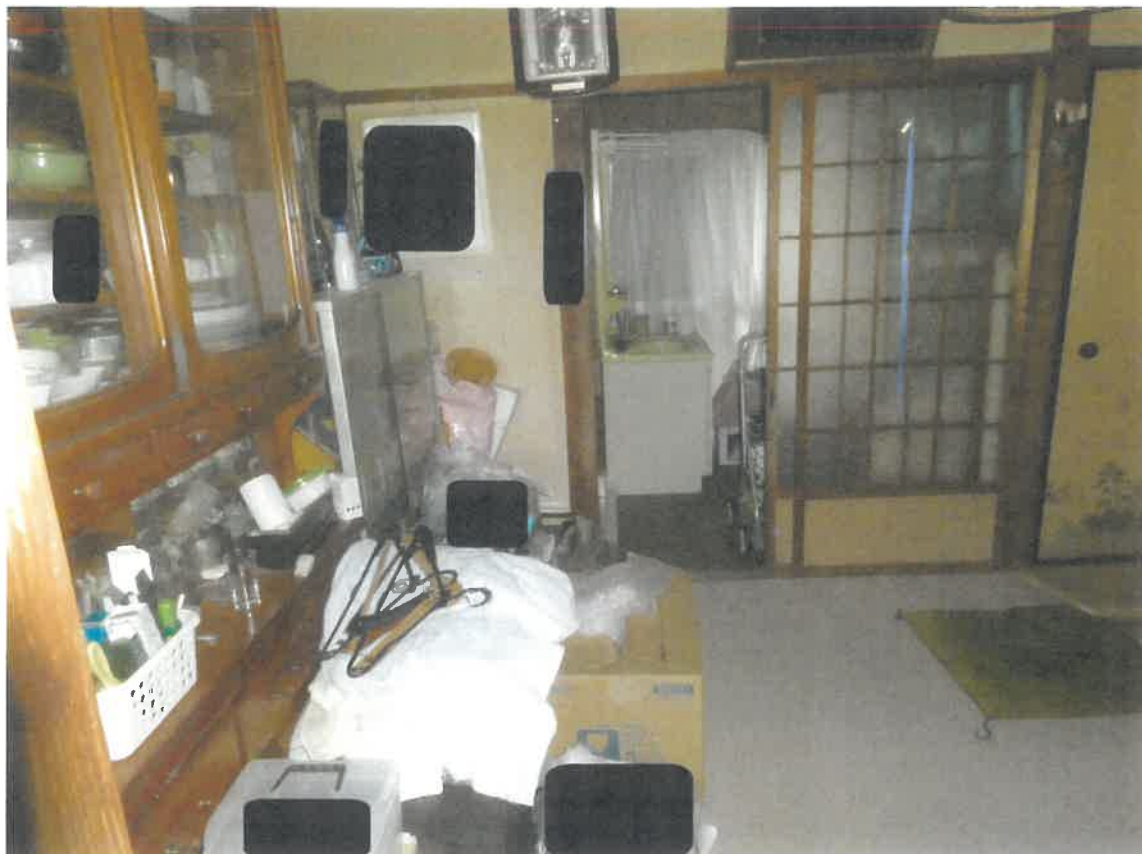
1



2



3



4



5



6



7



8



9
屋根裏収納

令和 7 年 （ ケ ） 第 147 号

令和 7 年 12 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 11 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		1,800,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	650,000	円
物件2（建物）	金	1,150,000	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 地目 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」 (一棟の建物の表示) (専有部分の建物の表示)	「同 左」
番号	特 記 事 項		
1・2	連棟式住宅5戸のうちの1戸。		

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 2.8 km 最寄バス停「大芝・松花堂前」の 南 方・約 180m (徒歩 約 3分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、連棟式住宅等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3.7 m、奥行 約 10.2 mの 長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北東 側幅員 約 5.8 mの 市道 に 約0.4～1.0m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、通常の費用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	特になし	

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）： 昭和51年9月15日 新築 経 過 年 数 ： 約 49 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 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： モルタル吹付等 内 壁 ： 聚楽塗等 天 井 ： 板等 床 ： ソフトタイル、畳等 設 備 ： 電気、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： 居宅 間 取 り： （付属資料「建物見取図」参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 5棟連棟式建物の北側から2軒目。縦割りの区分所有建物であるため建替え時に分離は可能であるが、現在の床面積を確保するのは困難である。

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	81,200	1.01	37.16	0.95	2,900,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 八幡 -11

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/㎡)
 $82,800 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/104 = 81,200$

◇ 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
 $100/101 \times 100/98 \times 100/105 \times 100/100 = 100/104$

イ 個別格差 : 方位等 (1.01)

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	200,000	52.85	0.03	320,000

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 0.03 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	2,900,000	60%	法定地上権	1,740,000

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	2,900,000	-1,740,000	/	80%	70%	650,000
2	320,000	+1,740,000		80%	70%	1,150,000
一 括 価 格 (合計)						1,800,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 連棟式住宅であり、処分の困難性等を考慮した。

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 (八幡-11)
所 在 : 八幡市八幡山田10番15
価 格 : 82,800 円/㎡
位 置 : 京阪本線「石清水八幡宮」駅の 南 方、道路距離約 3.4 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 112 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 6.5 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 : 一般住宅のほかにガレージ等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 1,468,117 円
物件2(建物): 698,533 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 八幡市八幡中ノ山
地 番 68番17
地 目 宅地
地 積 37.16平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 八幡市八幡中ノ山 68番地16、68番地17、68番地18、68番地19、68番地20
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 136.35平方メートル
2階 120.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中ノ山 68番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 28.00平方メートル
2階 24.85平方メートル



目的物件の位置図

地理院地図

GSI Maps

