

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 8年 4月22日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月21日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 6月 4日 午後 1時00分 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 4月22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 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.62平方メートル |
| 5 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 64番地 |
| | 家屋 番号 | 64番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル



- 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 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.62平方メートル |
| 5 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 64番地 |
| | 家屋 番号 | 6.4番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |



物 件 目 録

床面積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル



令和7年(ケ)第113号
(物件1～5)
令和7年7月22日受理
令和7年9月 3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 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 64番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 |
| | 地 番 | 65番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.62平方メートル |
| 5 | 所 在 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 64番地 |
| | 家屋 番号 | 64番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル



(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1ないし物件4の土地は、一体化しており、物件5の建物の敷地となっているが、物件2および物件3の土地の東側で建築基準法上の道路（町道）に接面している。なお、当該町道から物件5の建物が存在する敷地部分までは階段によってアプローチすることになる（写真1参照）。
- 2 物件1および物件4の土地の北側に里道があるが、高低差があり利用できない。
- 3 物件2および物件3の土地の東側にカーポートが設置してある。
- 4 物件1の土地の西側に物置（動産）が設置されている。
- 5 物件2および物件3の土地と南側隣地（64番8、65番7）との境界線上に関西電力（株）の電柱と引き込みポールが存在する。
- 6 物件5の建物の2階壁クロスに猫の引っ掻き痕がある（写真8～10参照）。

(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	本件建物には、私が居住しています。 本件建物には雨漏り等の不具合箇所はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

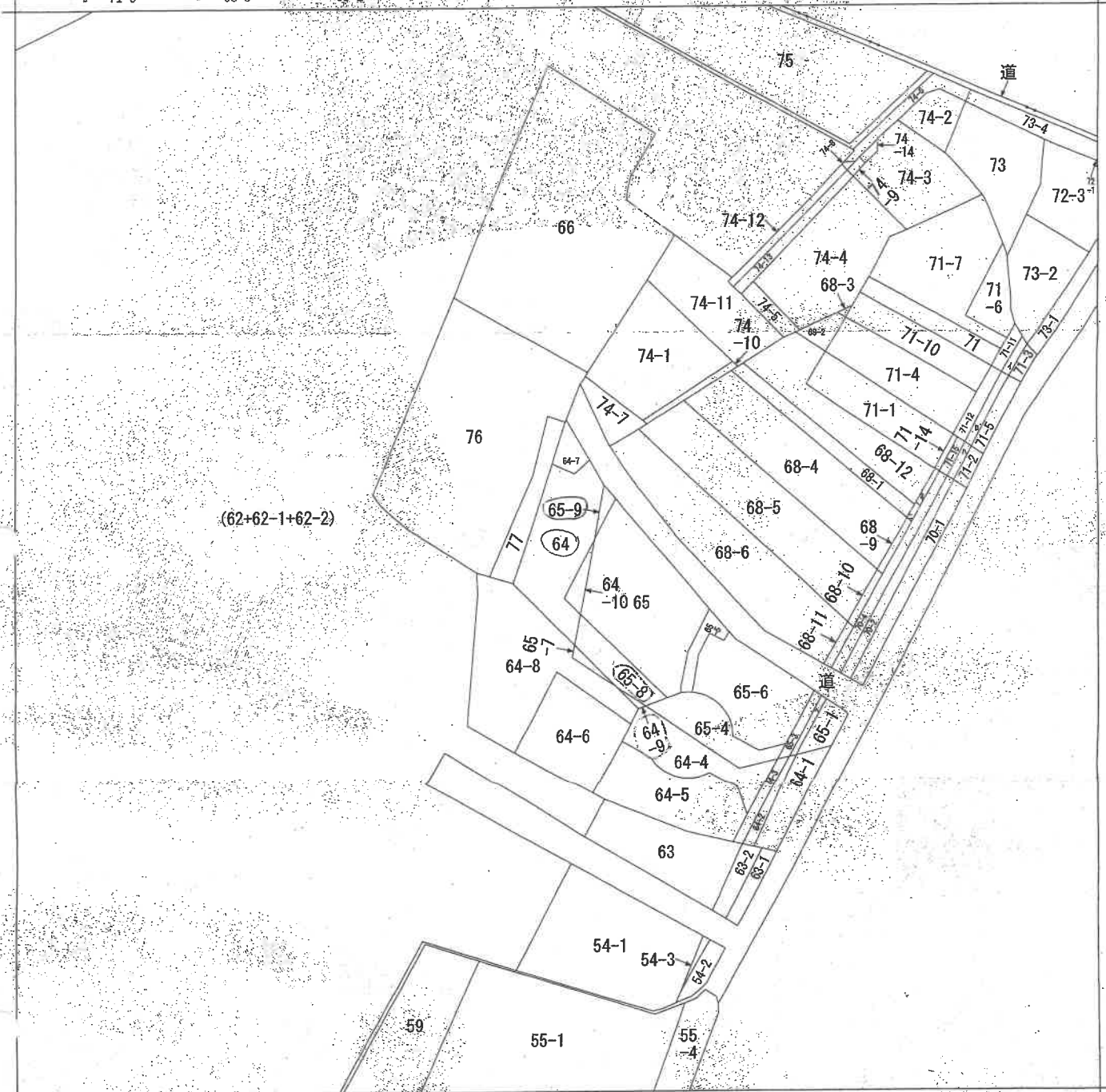
- 1 物件5の建物は、所有者が、居宅として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(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8月1日 12:55-13:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年8月21日 14:40-15:10	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 71-8 ハ 71-13 ホ 68-7
 □ 71-9 ニ 68-8 ヘ 65-2



(62+62-1+62-2)

(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
 字大山崎
 小字白味才

請求部	所在	乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才			地番	64番		
出力尺	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)			補記事項	方位不明

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。

令和7年6月12日
 京都地方法務局嵯峨出張所
 登記官

請求番号：13-1
 (1/1)

登記年月日：平成19年5月21日

3001968

整理番号 平成19年第 218 号

地積測量図 (1/2)

土地の所在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才

地番 64
64-8~64-10

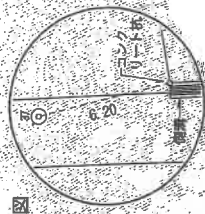
平成19年5月21日登記

A4判に縮小

(タテヨコ)

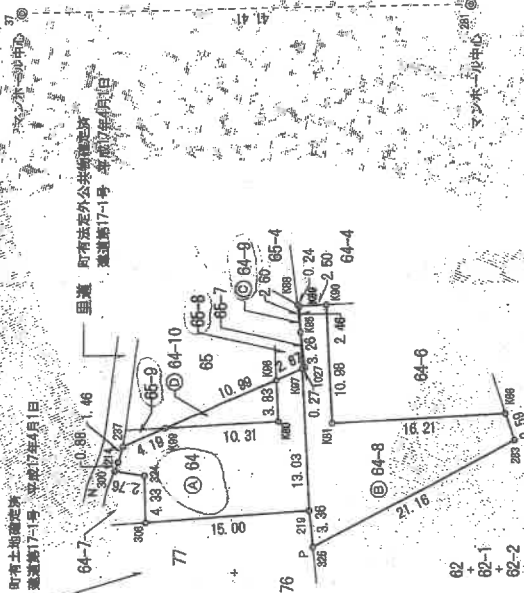
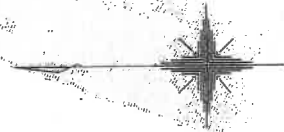
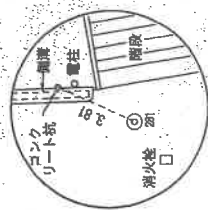
引照点37 詳細図

S=1/250

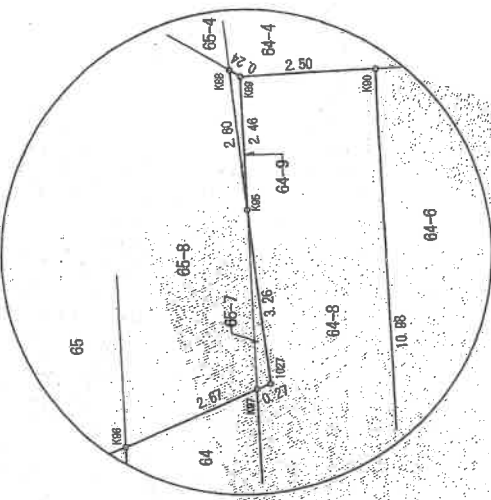


引照点281 詳細図

S=1/250



拡大図
S=1/100



P→プレート

N→鉄

単位 (m)

申請人

代表取締役

〒

縮尺 1/500

作成者

土地家屋調査士

〒

〒

平成19年5月17日

平成19年5月17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。
令和7年6月12日 京都地方方法務局 検出課 発行

登記簿

7 ページ

地積測量図 (2/2)

30019 地積測量図 平成19年第213号

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1} - Y_{n-1}}}
218	218	29.274	53.265	3.951				-408.401574
309	309	44.243	52.933	3.367				150.293471
324	324	44.337	56.662	4.768				211.396618
305	305	47.090	57.101	1.259				59.248540
214	214	48.745	57.621	2.219				103.727155
237	237	46.313	59.320	3.034				140.513442
K93	K93	42.454	60.955	2.109				89.280162
K80	K80	33.657	61.428	4.289				137.921733
K88	K88	32.835	65.244	4.861				157.180436
K87	K87	39.880	66.284	-11.978				-357.932820
合計								259.330100
合計面積								141.615059
								141.61

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1} - Y_{n-1}}}
K97	K97	29.880	56.284	13.126				392.175000
1027	1027	29.930	56.335	3.344				96.092730
K95	K95	30.939	56.628	5.694				171.024984
K86	K86	30.150	73.084	2.573				77.575950
K90	K90	27.142	72.201	-10.852				-300.090356
K81	K81	27.142	61.232	-10.198				-276.784116
K66	K66	10.953	62.003	-1.677				-18.893181
283	283	10.117	59.555	-12.084				-122.253228
325	325	28.655	49.619	-6.230				-182.129850
219	219	29.274	63.265	16.365				479.068010
合計								319.294239
合計面積								159.647195
								159.64

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1} - Y_{n-1}}}
K95	K95	30.038	59.329	0.119				3.674284
K88	K88	30.358	72.203	2.456				74.559248
588	588	30.150	72.084	-2.576				-77.639250
合計								0.497282
合計面積								0.248641
								0.24

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}}	Y _{n-1}}	X _{n+1}}	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1} - Y_{n-1}}}
K90	K90	22.157	61.423	-4.289				-137.921733
K99	K99	42.454	60.955	3.521				182.216793
K96	K96	32.335	65.244	4.861				157.180436
合計								99.483441
合計面積								19.7140705
								19.71

合計面積 321.324978 m

引照点座標一覧表

引照点	X	Y	座標
37	56.883	99.117	
391	4.180	99.529	

引照点表

境界点	界線点	後視点	距離	方位
218	37	281	41.41	90°00'00"
309			62.86	50°43'24"
324			48.14	74°56'41"
305			48.92	76°24'01"
214			42.87	79°06'11"
237			42.13	78°27'42"
K93			40.86	77°27'25"
K80			40.36	71°35'05"
K88			44.38	58°52'38"
K87			41.08	60°08'26"
1027			41.70	52°30'53"
K95			41.77	52°09'18"
K86			39.02	48°40'01"
K90			37.12	47°18'00"
K81			38.79	44°30'39"
283			47.87	53°50'25"
325			56.05	40°13'30"
K88			60.27	41°59'53"
			55.94	62°08'45"
			36.89	47°35'31"

縮尺 1/

申請人

代表取締役

平成19年5月17日作成

作成者 土地調査士 家園

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。令和7年6月12日 京都地方方法務局 地籍課 地籍課長 齋藤 智

登記年月日：平成19年5月21日

整理番号 平成19年第 214 号

地番 65-7-65-9

地積測量図 (2/2)

土地の所在 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才

平成19年5月21日登記

A4判に縮小

(タテヨコ)

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}} -Y _{n-1}})
65-7-65-9	K78	44.591	73.166	4.187	186.434971
	K79	40.046	73.378	1.213	48.876074
	K80	39.094	74.265	1.285	45.311210
	K81	34.893	74.663	-0.824	-29.692884
	K82	32.721	75.557	-8.419	-308.889899
	K83	32.335	66.244	-12.602	-407.185670
	K84	32.354	60.955	-4.452	-150.005208
	K85	35.052	60.792	-0.016	-0.738832
	K86	36.926	60.939	8.406	308.848630
	K87	34.977	61.137	12.227	548.200159
合計		面積		面積	141.145265
合計		地積		地積	141.14

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}} -Y _{n-1}})
65-7	1027	28.830	68.300	-3.344	-98.082720
	K87	29.880	66.234	3.238	98.751440
	K88	30.088	69.628	0.108	3.193816
	合計	面積		面積	0.86268
合計		地積		地積	0.42

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}} -Y _{n-1}})
65-8	K87	28.880	68.294	-4.384	-130.988920
	K88	32.338	65.244	7.273	235.172455
	K87	32.721	73.557	6.958	227.056439
	K88	30.368	72.208	-3.928	-119.276562
	K85	30.088	69.628	-5.919	-177.788084
合計		面積		面積	34.824308
合計		地積		地積	17.412154

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}} -Y _{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}} -Y _{n-1}})
65-9	K88	42.454	60.956	-1.872	-82.492291
	237	48.318	59.320	-0.183	-7.848019
	K79	46.052	60.792	1.686	75.288020
合計		面積		面積	8.256719
合計		地積		地積	2.625565

総合計面積 181.81004 m²

引照点座標一覧表

引照点	X	座標	Y	座標
37	マツボール中心	55.393	86.172	
281	マツボール中心	14.780	84.528	

引照点表

基準点	座標	距離	方位	
K78	37	281	41.47	0°00'00"
K79	37	281	88.08	87°38'51"
K72	37	281	30.06	58°27'12"
K86	37	281	82.11	80°56'43"
K87	37	281	82.19	80°00'36"
K88	37	281	34.28	41°45'38"
K96	37	281	41.09	68°06'58"
K99	37	281	40.38	71°35'08"
K78	37	281	38.49	76°34'18"
236	37	281	38.38	76°30'58"
235	37	281	31.76	70°56'59"
1027	37	281	41.77	62°09'18"
K87	37	281	41.70	62°38'53"
K85	37	281	38.02	49°40'07"
K88	37	281	36.89	47°26'31"
237	37	281	40.88	77°27'28"

作成者

平成19年5月17日作成

申請人

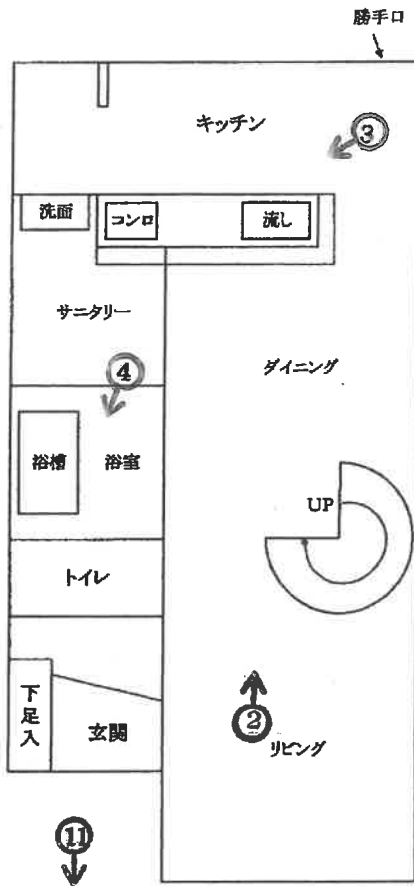
難尺 Y

これは図面に記載され、この内容が正確であることを保証する。令和7年6月12日 京都地方支庁測量課測量課

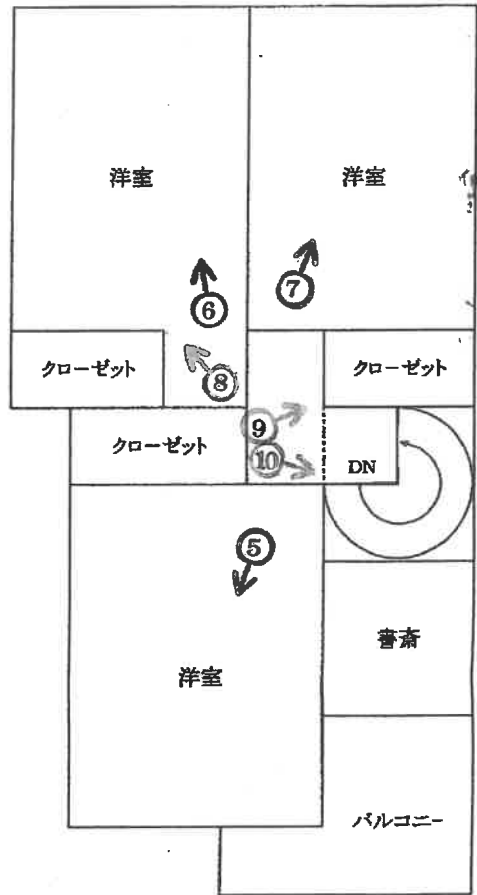
登記官

建物見取図

(1階)



(2階)



物件5



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10




令和 7 年 (ケ) 第 113 号
令和 7 年 8 月 21 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評価

京都地方裁判所 御中



評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二 

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	10,190,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	3,350,000	円
物件2 (土地)	金	10,000	円
物件3 (土地)	金	410,000	円
物件4 (土地)	金	60,000	円
物件5 (建物)	金	6,360,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は、物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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出来ないこと、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 本件評価は、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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
5	所 家屋 種 構 床 在 番 号 類 造 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 1～4)

位置・交通	JR東海道本線「山崎」駅の北東方・道路距離約 800 m (付属資料第1図位置図参照)	
付近の状況	山裾の傾斜地に開発された住宅団地。北西方には墓地が存する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 60 % 指定なし。 西国風致地区 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地(白味才遺跡) 京都府マルチハザードマップによる洪水浸水想定深なし
画地条件	下記道路に有効幅員約2.3～2.5mの専用通路を以て接面する路地状の不整形地である。 (付属資料第3図乃至第5図等参照)	
接面道路の状況	東側が直径約12mのサークル状の町道に接面する(建築基準法第42条1項1号道路)。尚、当該道路から本物件の建物の敷地までは階段によってアプローチする。また敷地の北側に里道が存するが高低差があり利用できない。	
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、対象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、対象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	■本件建物の北側及び西側には石積み擁壁が存するが、北側及び西側の隣地境界線は当該擁壁の法上にある旨の所有者の陳述があり、法上に金属フェンスを外観した。南側隣接地との境界線上には電柱と引き込みポールが存する。外階段には、クラックが散見される。降雨量が多い時には、外階段は水が溢れる旨及び、東側隣接地からの出水により専用通路内に設けた花壇が水浸しになる旨、並びに北西側の墓地から時々ゴミの投棄がある旨、所有者の陳述があった。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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19年10月13日 新築 経過年数 : 約 18年 経済的残存耐用年数 : 約 7年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設備その他 : 上水汲み上げ用ポンプ、エコジョーズガス給湯器、らせん階段等
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: (付属資料第6図建物見取図のとおり。)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	■嘗て飼っていた猫の爪とぎ跡が1、2階の内壁の各所に見られるが、居室内は概ね良好に維持されている。ただし、トイレなどの住宅設備に関しては機器やその床に一定の汚損等が見られる。上水を本件敷地まで汲み上げるために電気式ポンプを使用しているが、定期的にメンテナンスが必要である旨、所有者の陳述があった。 ■本件建物には建築確認申請(確認番号: 第ONEX確建京20700391号、平成19年6月7日)が有り、完了検査もなされている。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	132,000	0.60	141.61	0.95	10,650,000
2	132,000	0.60	0.24	0.95	20,000
3	132,000	0.60	17.41	0.95	1,310,000
4	132,000	0.60	2.62	0.95	200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大山崎 (府) -2

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $135,000 \times 99/100 \times 100/103 \times 100/98 = 132,000$

◇ 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 (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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/98$

イ 個別格差: 方位・眺望、形状、高低差・法地を含む等 (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。

② 物件5（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	180,000	88.93	0.25	4,000,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 25 年、経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 7 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、現価率を以下のとおり査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)} × (1 - 観察減価 0.20)
 $\div 0.25$

II 評価額の判定

前記により求めた価格に物件1～4の土地については土地利用権等価格を控除し、物件5の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。尚、本物件は郊外の戸建住宅で賃貸を想定することが困難であり収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地等価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
1	10,650,000	50%	法定地上権	5,330,000
2	20,000	50%	法定地上権	10,000
3	1,310,000	50%	法定地上権	660,000
4	200,000	50%	法定地上権	100,000

イ 土地利用権等割合

物件1～4の土地利用権を上記のとおり判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (I1①オ、I1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	(II①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1	10,650,000	-5,330,000	/	90%	70%	3,350,000
2	20,000	-10,000	/	90%	70%	10,000
3	1,310,000	-660,000	/	90%	70%	410,000
4	200,000	-100,000	/	90%	70%	60,000
5	4,000,000	+6,100,000	100%	90%	70%	6,360,000
一 括 価 格 (合計)						10,190,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。

エ 市場性修正: 墓地に隣接する、山裾の傾斜地に開発された住宅団地内に存する、路地状敷地の物件であることによる市場性の減退の程度を考慮した。

オ 競売市場修正: 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (大山崎(府)-2)
所 在 : 乙訓郡大山崎町字大山崎小字早稲田13番14
価 格 : 135,000 円/m²
位 置 : JR東海道本線「山崎」駅 北東方、道路距離約 1 km
価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日
地 積 : 173 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 6 m 町道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和 7年度)
物件1(土地): 9,035,567 円
物件2(土地): 15,313 円
物件3(土地): 1,110,862 円
物件4(土地): 167,171 円
物件5(建物): 4,007,493 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------------------|-------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
64番
宅地
141.61平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
64番9
宅地
0.24平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
65番8
宅地
17.41平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才
65番9
宅地
2.62平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種
構 | 在
番号
類
造 | 乙訓郡大山崎町字大山崎小字白味才 64番地
64番
居宅
木造スレートぶき2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	43.37平方メートル
	2階	45.56平方メートル

第1図 対象不動産の位置図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用