

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。

(物件 3~6)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

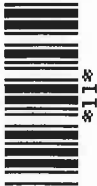
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 6 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 8 月 19 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）
3～6	6,040,000 4,832,000	一括	1,208,000	28,650	7,465
3	2,320,000				
4	3,700,000				
5	10,000				
6	10,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.90 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 15 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 15 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 36.85 平方メートル
2 階 35.60 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8.18 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 11 平方メートル |



(物件 3～6)

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

1 不動産の表示

【物件番号 3～6】

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 3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

A が占有している。同人の占有権限の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地（地番 1 2 番 3）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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.90 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 15 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 15 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 36.85 平方メートル
2 階 35.60 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8.18 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 11 平方メートル |



令和8年(ケ)第15号
(物件3～6)

令和8年 2月16日受理

令和8年 4月14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

- 3 所 在 長岡京市井ノ内西ノ口
地 番 15番5
地 目 宅地
地 積 64.90平方メートル
- 4 所 在 長岡京市井ノ内西ノ口 15番地5
家屋 番号 15番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.85平方メートル
2階 35.60平方メートル
- 5 所 在 長岡京市井ノ内西ノ口
地 番 15番1
地 目 公衆用道路
地 積 8.18平方メートル
- 6 所 在 長岡京市井ノ内西ノ口
地 番 15番2
地 目 公衆用道路
地 積 11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 3、5、6		
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☒ 公衆用道路(物件 5、6) ☐ (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 上記の者が物件 3 土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件 5、6 土地は、公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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 居宅 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年3月頃	
最初の	契約日	令和5年3月頃	
契約等	期間	令和5年3月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ■その他の者(株式会社N)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		■不明 ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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3土地（以下「本土土地」という。）
 - (1) 北側で建築基準法上の道路（市道）に数十cm程度高く接している。
南側で建築基準法上の道路（私道）に等高に接している。
 - (2) 物件4建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
 - (3) 本土土地と東西隣地との境界について（以下、地積測量図の寸法による実測）
 - ア 本土土地の北側接道部はコンクリート擁壁の外側と見られ、本土土地と東西隣地との各境界は概ね一致する。
 - イ 本土土地の南側接道部は、本土土地と西側隣地（地番16番16）の境界は二つのコンクリートブロックの中間付近であり、同西側隣地境界付近から東側隣地（地番12番3）まで実測すると、本土土地と東側隣地との境界は東側コンクリートブロック外側より約0.1m付近となる。
 - ウ 上記によれば、東側隣家のカーポートの柱及びアコーディオン門扉などが本土土地に越境している可能性がある。
 - エ 東側境界は不明瞭であり、正確な境界を求めるためには所有者立会いの下で専門家の調査測量を要するものと思われる。
- 2 物件5土地及び物件6土地
 - (1) 物件5土地及び物件6土地は、上記1(1)の私道の一部として利用されている。
 - (2) 物件5土地と物件6土地との境界は不明である。
- 3 本件建物
 - (1) 本件建物内は、内装の一部はリフォームされているが、水回りは建築当時のままであると思われる。
 - (2) 各部屋は独立して使用できるよう鍵が取り付けられている。
 - (3) 便所が詰まっていて使用できない可能性がある。
 - (4) 外壁南面に数箇所クラックが見られた。

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物は、私が1人で住んでいます。 本件建物を他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件建物は、当初、株式会社Nの従業員の寮でした。 私は株式会社Nの従業員で、令和5年3月頃から本件建物に他の従業員と共に住んでいました。賃料は給料から天引きされていました。 3 去年の春頃から給料が支払われなくなり、賃料はその頃から支払っていません。 4 所有者との間で賃貸借契約をしたこともなく、賃料を支払ったこともありません。 5 給料が支払われなくなったので、給料の支払の代わりに本件建物に住み続けています。 6 他の従業員は本件建物から出て行き、今は私1人が本件建物を住居として使用しています。ライフラインも私名義で契約して使用しています。 7 トイレが使用できない状態です。
■所有者代表者 (債務者代表者)	1 本件建物は空家です。 2 以前貸していた会社が本件建物を寮として使用していましたが、Aが出て行かず、Aは不法に滞在しています。

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、土地建物位置関係図兼建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内にはA宛の郵便物が存在した。
- 3 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、令和7年6月5日から使用を開始し、現在も契約中であった。
- 4 本件建物は各部屋に鍵が取り付けられており、居宅を改装して寮（寄宿舍）として使用していたものと思われるが、現在はAが建物全部を居宅として使用していることから、Aが居宅として使用し占有しているものと認めた。
- 5 本件建物のAの占有権原について
Aは当初の賃借権による占有を主張するが賃貸借契約書等の資料を提出しない。
また、Aは所有者との間で本件建物に関する賃貸借契約を締結したこともなく賃料を支払ったこともないと主張する。
更に、所有者代表者は、Aが不法に滞在している旨主張する。
以上のことから、Aには正常な賃借権による占有権原は認められず、Aは無権原で本件建物を使用し占有していることが認められる。
- 6 本件建物は、建物内にA以外の第三者の占有を示す物がなく、Aが無権原で居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 7 よって、上記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
8年2月18日	当庁	ライフライン調査 所有者宛照会書送付
8年2月18日 17:10 - 17:25	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
8年2月25日 12:35 - 12:40	当庁	Aと面談（電話）
8年3月16日 11:20 - 12:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
8年3月16日 12:00 - 12:10	当庁	Aと面談（電話）
(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 8年 3月16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。

地番区域見出し

井ノ内西ノ口

A 井ノ内頭本
B 井ノ内広海道

請求部	所在	長岡京市井ノ内西ノ口			地番	15番5		
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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和8年1月9日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

地図整理番号：M17731

登記年月日：平成30年3月11日

5021542

1461202

地積測量図 3.3.11

地番 15-5 45-2

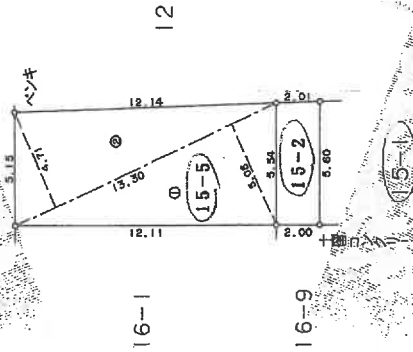
土地の所在 長岡京市井ノ内西ノ口

三斜求積表

地番①	15-5	辺	高さ	底	面積
NO. 1	13.30	5.05			67.165000
2	13.30	4.71			62.643000
			底面積		129.808000
			面積		64.904000
			地積		64.90 m ²

地番②	15-2	面積	地積
公簿	76.1035		
		面積	64.904000
		地積	11.1950
			11.19 m ²

図 355 6-27-No.5 明 1-1 350 端



A4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

3月3日(木)

作製者

(タカサカ)

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。

(京都地方支務局機出表所管轄)

令和8年1月9日

京都地方支務局代見出表所

登記官

登記年月日：平成3年3月11日

5021541

1261502

地積測量図 3.3.11

地番 15-3-54

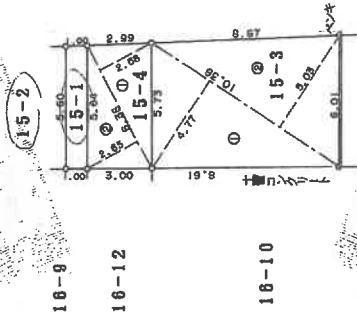
土地の所在 長岡京市井ノ内西ノ口

三斜求積表

地番①	辺長	高さ	底面積
NO. 1	10.36	4.77	49.4172
2	10.36	5.03	52.1108
		底面積	101.5280
		底面積	50.76400
		地積	50.76 m ²

地番②	辺長	高さ	底面積
NO. 1	6.38	2.68	17.0984
2	6.38	2.65	16.9070
		底面積	34.0054
		底面積	17.00270
		地積	17.00 m ²

地番③	辺長	高さ	底面積
NO. 1	75.9565	0.09	67.76670
		底面積	8.18980
		地積	8.18 m ²



A4判に縮小

製作者

平成3年3月9日

申請人

縮尺

1/250

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。
(京都地方裁判所検出所管轄)
令和8年1月9日 京都地方裁判所検出所

登記簿

地図整理番号：M17730

登記年月日：平成4年3月2日

0803100

各階平面図

15-5

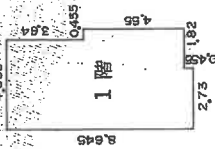
建物図面

家屋番号

建物の所在
長岡京市井ノ内西ノ口15番地5

面積求積表

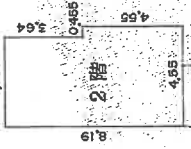
1階



$36.4 \times 4.095 = 149.058$
 $4.55 \times 4.55 = 20.7025$
 $0.455 \times 2.73 = 1.2421$
合計 169.7605

床面積 169.76 m²

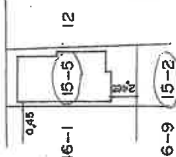
2階



$36.4 \times 4.095 = 149.058$
 $4.55 \times 4.55 = 20.7025$
合計 169.7605

床面積 169.76 m²

道路



(タテ書き)

作製者

平成4年2月28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

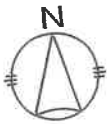
A4判に縮小

平成 四年 参月 参日

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。
(京都地方支務局 帳出所管轄)
令和8年1月9日 京都地方支務局 帳出所

登記簿

土地建物位置関係図
建物見取図



市 道

物件 4
(建物)

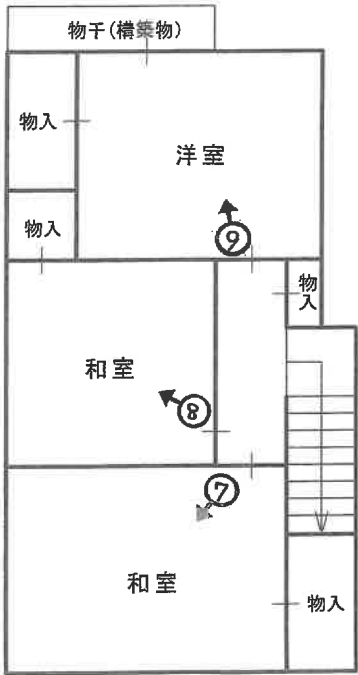
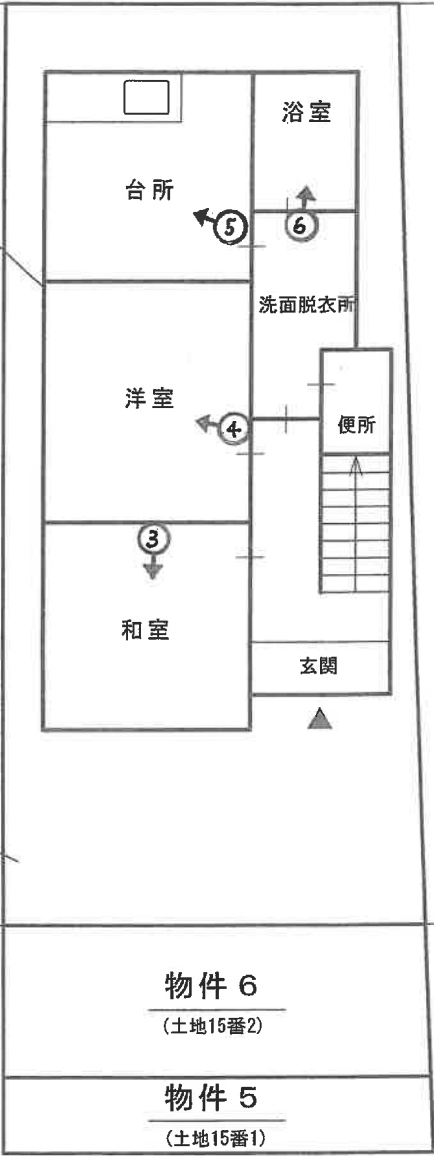
1 階

物件 3
(土地15番5)

私 道

物件 6
(土地15番2)

物件 5
(土地15番1)



2 階

←②



(写真撮影位置方向 ♂)

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 8 年 （ ケ ） 第 15 号
物件3～6

令 和 8 年 3 月 16 日 現 地 調 査
令 和 8 年 3 月 17 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

第1 評価額

一括価格	
金6,040,000円	
内訳価格	
物件3（土地）	金2,320,000円
物件4（建物）	金3,700,000円
物件5（土地）	金10,000円
物件6（土地）	金10,000円

- 1 一括価格は、物件3～6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
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」
5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	物件3土地の境界について、法務局備付け地積測量図と現地の状況を照合すると不明瞭な点がある。詳細は3ページ下段特記事項参照。		

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 3・5・6)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「西向日」駅の西方 ・ 道路距離 約 1.7 km 最寄バス停「長岡第二中学校前」の北方 ・ 約550m (徒歩 約7分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般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 % 準防火地域 第2種高度地区 周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	物件3: 間口 約5.5m、奥行 約12.1mのほぼ長方形地。 物件5・6: 公衆用道路(物件3の南側接面道路)の敷地である。 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側 幅 員 約 6 m の 私 道 に 等 高 に 接 する。 (建築基準法第42条第1項第5号道路) 北 側 幅 員 約 4 m の 市 道 に 若 干 高 位 に 接 する。 (建築基準法第42条第1項第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 (ただ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	- 物件5、6は私道敷であり、建築基準法第42条第1項第5号道路の指定を受けている。 - 物件3(15番5)の東西境界について、北側接道部ではコンクリート擁壁(基礎のように見える構造物)の外側とみられ、簡易計測で法務局備付け地積測量図(第4図)の寸法とほぼ一致した。その点から南方への伸ばした線を境界と推定すると、南側接道部における状況は次のとおりである。 西側16番16との境界は、二つのコンクリートブロックの中間付近。 東側12番3との境界は、西側境界から地積測量図の寸法で取るとコンクリートブロックの外側より東方約0.1m辺りとなり、東側隣家のカーポートの柱やアコーデオン門扉等が物件3に越境していることになる。物件3の東側境界は不明瞭な状況で、正確な境界を求めるには、隣接所有者立会の下、専門家による調査・測量を要する判断する。	

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）： 平成3年8月4日 新築 経 過 年 数 ： 約 35 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 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： クロス、タイル等 天 井 ： クロス、板等 床 ： 畳、フローリング、クッションフロア等 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： 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 居宅を寮として使用していた様子で、居室には鍵がつけられていた。居室の内装仕上は一部リフォームされているが、水回りは建築当初のままとみられた。便所は不具合があり流れが悪い。外壁に数箇所の目立つクラックがある。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密に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3・5・6）

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
3	160,000	1.05	64.90	0.95	10,360,000
5	160,000	0.01	8.18		10,000
6	160,000	0.01	11		20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 長岡京 (府) -1

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/㎡)
 $192,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/119 = 160,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/99 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/119$

イ 個 別 格 差 : 物件 3: 方位、二方路等 (1.05)

物件 5・6: 私道敷地等 (0.01)

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	180,000	72.45	0.03	390,000

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)
3	10,360,000	60%	法定地上権	6,220,000

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
3	10,360,000	-6,220,000		80%	70%	2,320,000
4	390,000	+6,220,000	100%	80%	70%	3,700,000
5	10,000			80%	70%	10,000
6	20,000			80%	70%	10,000
一 括 価 格 (合計)						6,040,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 東側境界が不明瞭且つ隣家の構築物等が越境している可能性があるため、市場性修正を要すると認めた。

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 地価調査基準地 (長岡京(府)-1)
所 在 : 長岡京市今里5丁目3番26ほか3筆
価 格 : 192,000円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「長岡天神」駅の北西方、道路距離 約 1.5 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 159 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南方 6.3 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件3(土地): 5,637,798 円
物件4(建物): 1,106,899 円
物件5(土地): 非課税
物件6(土地): 非課税

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.90 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 15 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 15 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 36.85 平方メートル
2 階 35.60 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8.18 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 長岡京市井ノ内西ノ口 |
| | 地 番 | 15 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 11 平方メートル |



GSI Maps

第1図 目的物件の位置図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

