

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 6年 4月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八幡市八幡科手 |
| | 地 番 | 66番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡科手 66番地10 |
| | 家屋 番号 | 66番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル
2階 52.65平方メートル |



物件明細書

令和 6年 1月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉山明寿

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 | 八幡市八幡科手 |
| | 地 番 | 66番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡科手 66番地10 |
| | 家屋 番号 | 66番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル
2階 52.65平方メートル |



令和5年(ケ)第 114号
令和5年12月 5日受理
令和6年 1月17日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 川 村 裕

(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 | 八幡市八幡科手 |
| | 地 番 | 66番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡科手 66番地10 |
| | 家屋 番号 | 66番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル |
| | | 2階 52.65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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1土地の状況
 - (1) 形状・面積
物件1土地は、概ね四角形の土地である。
現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。
 - (2) 占有の徴憑
門柱に所有者の氏をローマ字で記した表札がある。
 - (3) 利用状況
物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件2建物以外の建物は存在しない。
 - (4) 道路接面状況
北側で建築基準法上の道路に等高に接面する。
- 3 物件2建物の状況
 - (1) 形状・面積
現地概測の結果、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。
 - (2) 占有の徴憑
室内に電気、ガスの請求書がある。室内と郵便受け内に所有者宛の郵便物がある。
 - (3) 使用状況
玄関には、前件である令和5年(ヌ)第27号の令和5年6月7日の現況調査時の執行官作成の照会書がそのまま放置されている。
各部屋には大量のゴミが放置されている。
 - (4) 設備
2階に天井裏収納が設置されている。

(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 目的物件に第三者の占有は認められない。
- 2 目的物件は、所有者が動産を残置して占有している。
- 3 前件である令和5年(ヌ)第27号の令和5年6月7日の現況調査時の写真と比較して、中の様子に変化はない。所有者は出入りしていないものと思われる。
- 4 立入調査の結果、2ページ記載のとおり認定した。

(調査経過用)

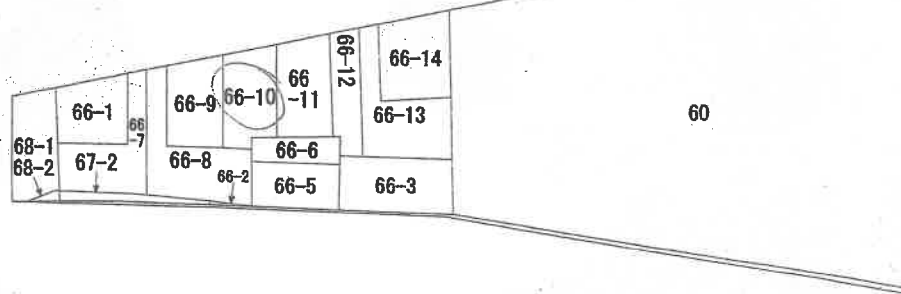
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月6日 10:40-10:50	物件所在地	外部調査、写真撮影
5年12月13日 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

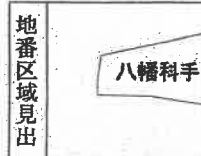
(特記事項)

- 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 5年12月13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



(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	八幡市八幡科手		地番	66番10	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和5年10月20日
福岡法務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成26年7月28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。
 (宮城地方支務局字単支局管轄)
 令和5年10月20日 福岡支務局

登記官

請求番号：25-2

A4判に縮小

地積測量図

地番 66-1-7~-14

土地の所在 八幡市八幡科手

3 - 2

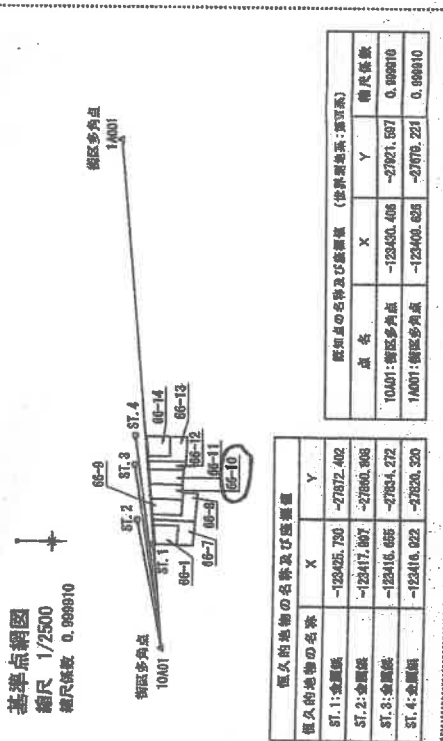
座標求積表

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-1 (A)	BP10	-123436.974	-27872.783	9.195	BP10 - BP24
	BP24	-123437.644	-27863.612	11.843	BP24 - BP8
	BP8	-123425.808	-27863.191	8.467	BP8 - K05
	K05	-123426.601	-27871.611	0.809	K05 - SP2
	SP2	-123426.668	-27872.417	10.312	SP2 - BP10
倍面積		203.523404			
面積		101.7617020		地積	101.76

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-7 (B)	SP1	-123444.588	-27873.054	11.707	SP1 - BP12
	BP12	-123445.643	-27861.395	20.095	BP12 - BP7
	BP7	-123425.571	-27860.691	2.521	BP7 - BP8
	BP8	-123425.808	-27863.191	11.843	BP8 - BP24
	BP24	-123437.644	-27863.612	9.195	BP24 - BP10
	BP10	-123436.974	-27872.783	7.619	BP10 - SP1
倍面積		240.750463			
面積		120.3752316		地積	120.37

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-8 (C)	BP12	-123445.643	-27861.395	2.249	BP12 - KK11
	KK11	-123445.846	-27858.155	1.129	KK11 - KK12
	KK12	-123445.988	-27858.034	10.223	KK12 - KK13
	KK13	-123448.922	-27847.845	4.966	KK13 - 904
	904	-123441.856	-27847.761	2.400	904 - BP18
	BP18	-123439.856	-27847.766	3.407	BP18 - BP25
	BP25	-123439.022	-27851.155	7.524	BP25 - BP23
	BP23	-123439.105	-27858.661	13.779	BP23 - BP6
	BP6	-123425.335	-27858.171	2.621	BP6 - BP7
	BP7	-123425.571	-27860.681	20.095	BP7 - BP12
倍面積		253.124716		地積	126.56
面積		126.5623580		地積	126.56

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-9 (D)	BP23	-123439.105	-27858.661	7.524	BP23 - BP25
	BP25	-123439.022	-27851.155	15.010	BP25 - BP5
	BP5	-123424.921	-27850.622	1.068	BP5 - K06
	K06	-123424.724	-27851.685	6.515	K06 - BP6
	BP6	-123425.335	-27858.171	13.779	BP6 - BP23
倍面積		216.454372			
面積		108.2271860		地積	108.22



作成者
 年月日 平成26年7月11日
 20年7月22日作成

申請人

縮尺

(2/3)

地積測量図

66-1-7~-14

土地の所在 八幡市八幡科手

3 - 3

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-14 (I)	BP22	-123433.433	-27830.179	9.369	BP22 - BP17
	BP17	-123433.446	-27820.810	11.120	BP17 - KK9
	KK9	-123422.327	-27820.891	7.220	KK9 - BP1
	BP1	-123422.855	-27827.892	2.178	BP1 - BP22
	倍面積	201.751993 ㎡		地積	100.87 ㎡
	面積	100.8759415 ㎡		地積	(Y1+Y2)

*公式 A=Y/2Σ(X2-X1) (Y1+Y2)

合計面積 969.4720315 ㎡

合計地積 969.47 ㎡

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-10 (E)	BP25	-123439.822	-27851.155	3.407	BP25 - BP18
	BP18	-123439.856	-27847.156	0.800	BP18 - BP14
	BP14	-123439.958	-27847.748	3.681	BP14 - BP4
	BP4	-123439.518	-27844.076	15.629	BP4 - KK7
	KK7	-123423.999	-27843.525	2.702	KK7 - BP5
	倍面積	218.024087 ㎡		地積	108.01 ㎡
	面積	108.0120335 ㎡		地積	

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-11 (F)	BP14	-123439.518	-27844.076	7.343	BP14 - BP15
	BP15	-123440.041	-27836.752	16.552	BP15 - BP3
	BP3	-123423.490	-27836.570	6.974	BP3 - BP4
	BP4	-123423.999	-27843.525	15.529	BP4 - BP14
	倍面積	228.066896 ㎡		地積	114.48 ㎡
	面積	114.4844480 ㎡		地積	

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-12 (G)	BP3	-123423.490	-27836.570	16.552	BP3 - BP15
	BP15	-123440.041	-27836.752	1.886	BP15 - 902
	902	-123440.176	-27834.861	0.360	902 - 901
	901	-123441.026	-27834.885	2.123	901 - BP16
	BP16	-123441.119	-27832.764	17.923	BP16 - BP2
	BP2	-123423.197	-27832.567	4.014	BP2 - BP3
	倍面積	138.190693 ㎡		地積	68.09 ㎡
	面積	68.0862965 ㎡		地積	

地番 NO	標識	X	Y	辺長	測線
66-13 (H)	BP16	-123441.119	-27832.764	11.877	BP16 - KK28
	KK28	-123441.637	-27820.898	8.181	KK28 - BP17
	BP17	-123433.446	-27820.810	9.369	BP17 - BP22
	BP22	-123433.433	-27830.179	10.420	BP22 - BP1
	BP1	-123423.014	-27830.064	2.510	BP1 - BP2
	BP2	-123423.197	-27832.567	17.923	BP2 - BP16
	倍面積	240.155689 ㎡		地積	120.07 ㎡
	面積	120.0776345 ㎡		地積	

登記年月日：平成26年7月28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。
 (京都地方法務局字法務局管轄)
 令和5年10月20日 福岡法務局

登記官

作成者

申請人

年月日 平成26年7月11日
 26年 7 月 22 日(作成)

縮尺

(3/3)

請求番号：25-2

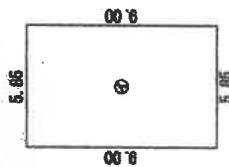
登記年月日：平成27年2月12日

各階平面図

建物図面

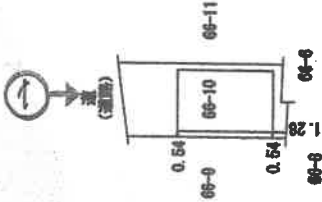
家屋番号	66番10
建物の所在	八幡市八幡科手66番地10

1階2階(各階平面)



求積表

①	5.85 × 8.00	= 52.6500
	面積積	52.65 m ²



凡例 写真撮影位置方向

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	127年2月15日(特記)		

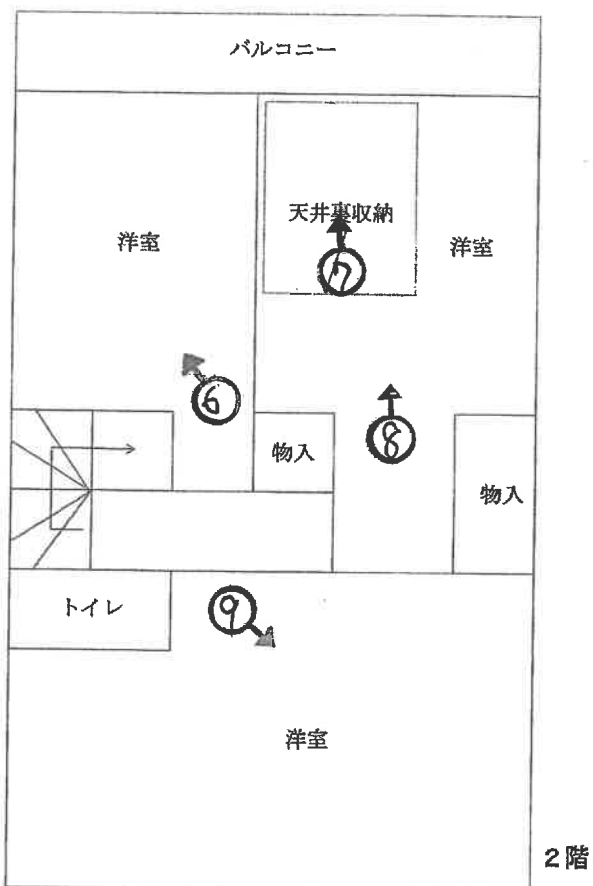
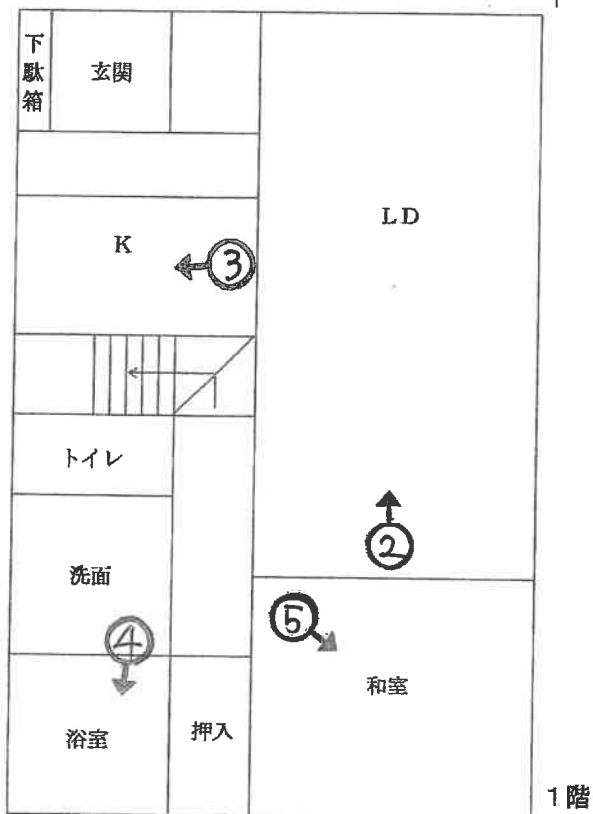
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (京都府地方自治局宇治支局管轄)
 令和5年10月20日 福岡法務局

登記官

9 R 4

建物見取図

凡例 写真撮影位置方向





1

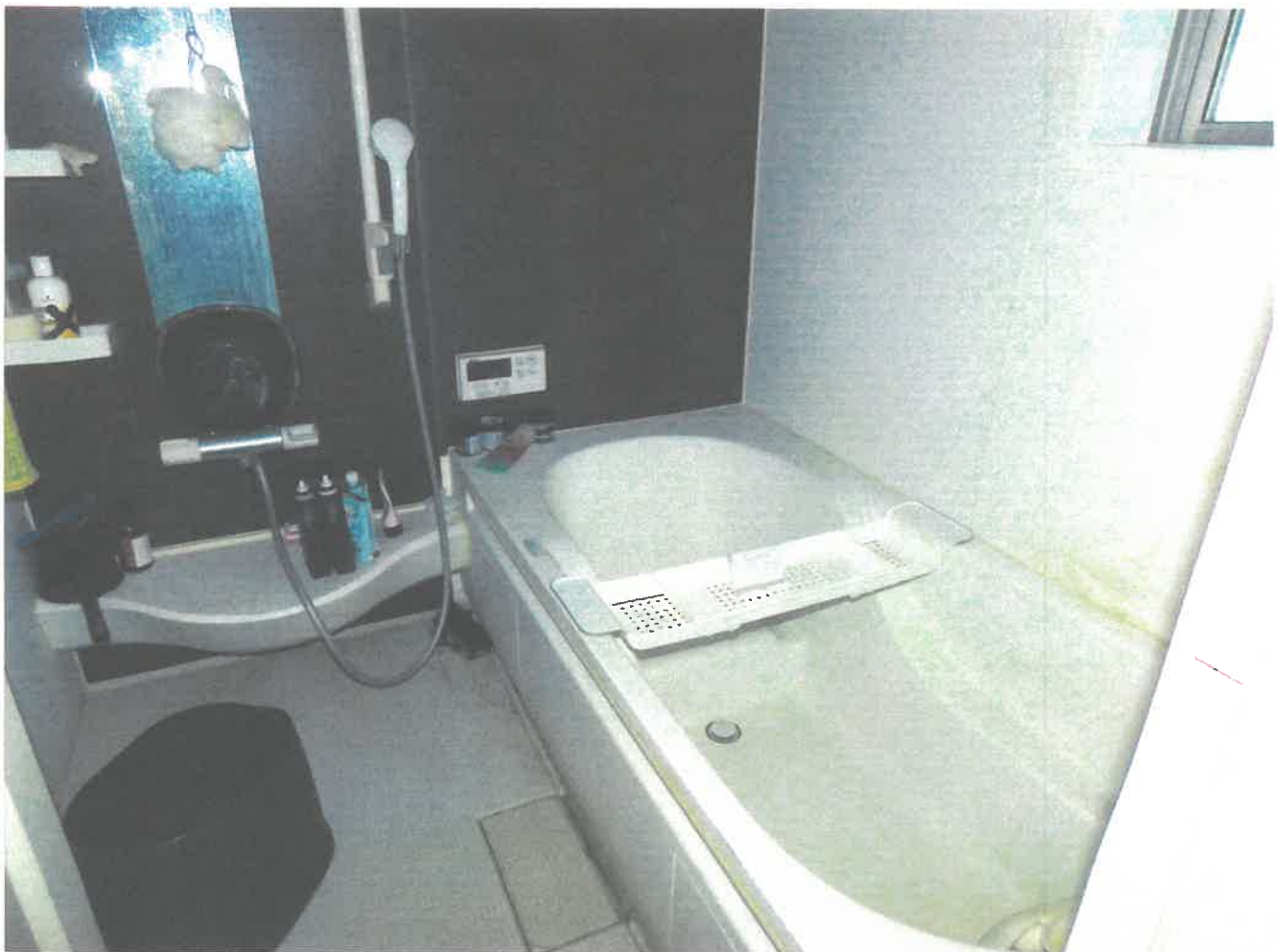


2

11月



3



4

5



6



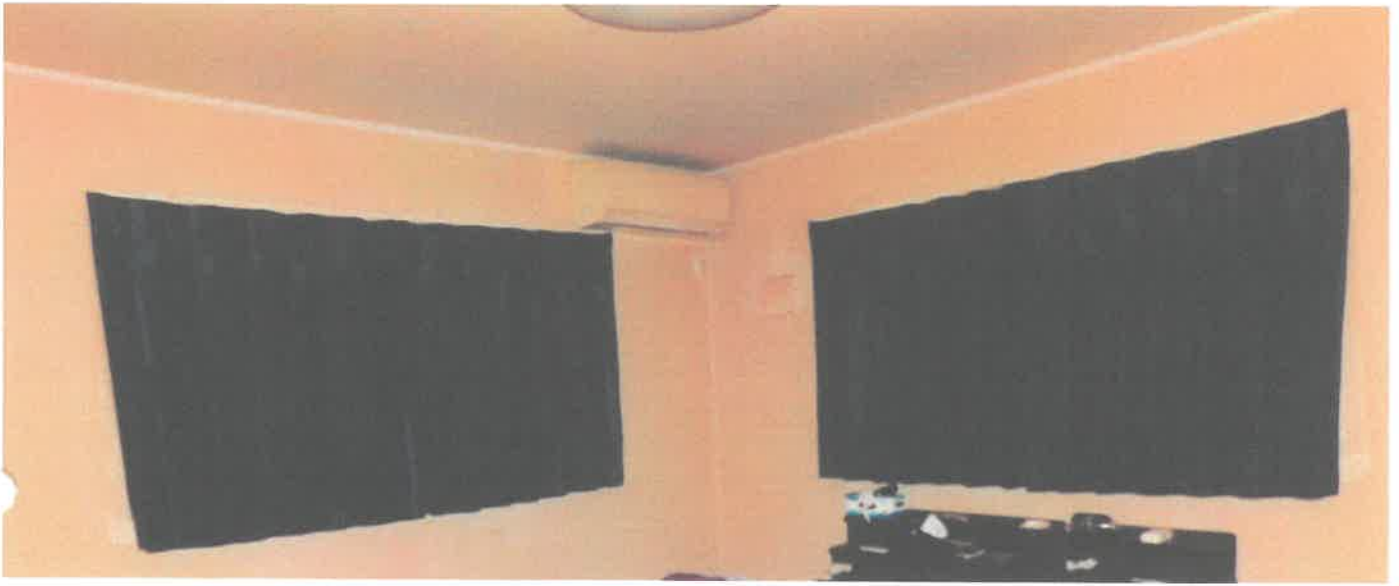


7



8

14



令和 5 年 (ケ) 第 114 号
令和 5 年 12 月 13 日 現地調査
令和 5 年 12 月 27 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	10,730,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,640,000 円	
物件2 (建物)	金	9,090,000 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 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」駅の北西方・道路距離約 700 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	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 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	間口 約7.1 m、奥行約 15.5 mの 概長方形地	
接面道路の状況	北側幅員 約 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 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、通常のコスト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1北西端部、西側隣接地(66番9)との境界線上に、電柱が存している。 八幡市のハザードマップに、木津川氾濫時の浸水想定区域と記載されている。	

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27年1月16日 新築 経過年数 : 約 9 年 経済的残存耐用年数 : 約 21 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイング葺 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、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 天井裏収納
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 (ゴミが大量に放置されている)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	建築確認及び完了検査あり。

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	56,900	1.00	108.01	0.95	5,840,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 八幡 -2
 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/㎡)
 $66,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 = 56,900$
 ◇ 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
 $100/99 \times 100/102 \times 100/115 \times 100/100 = 100/116$
 イ 個別格差 : なし (1.00)
 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	105.30	0.50	9,480,000
計				9,480,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 21 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30)$$

$$= 0.50$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	5,840,000	60%	法定地上権	3,500,000

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)	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	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,840,000	-3,500,000	/	100%	70%	1,640,000
2	9,480,000	+3,500,000	100%	100%	70%	9,090,000
一括価格(合計)						10,730,000

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-2)
所 在 : 八幡市八幡科手11番5
価 格 : 66,000 円/m²
位 置 : 京阪本線「石清水八幡宮」駅の 北 方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 71 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 北西方 6 m 道路
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1(土地): 3,932,320 円
物件2(建物): 6,083,241 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 | 八幡市八幡科手 |
| | 地 番 | 66番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八幡市八幡科手 66番地10 |
| | 家屋 番号 | 66番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル
2階 52.65平方メートル |



位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示八幡-2



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

付 近 地 図

