

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 7年 3月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田中章裕

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日 日 時 場 所	令和 7年 4月17日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日 日 時 場 所	令和 7年 5月 8日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月18日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市今里更ノ町 13番地1

建物の名称 長岡京グリーンマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今里更ノ町 13番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町13番1

地 目 宅地

地 積 1839.21平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町16番5

地 目 宅地

地 積 49.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358643分の6960



物 件 明 細 書

令和 7年 1月16日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市今里更ノ町 13番地1

建物の名称 長岡京グリーンマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今里更ノ町 13番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町13番1

地 目 宅地

地 積 1839.21平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町16番5

地 目 宅地

地 積 49.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358643分の6960



令和6年(ケ)第136号

(物件1)

令和6年11月20日受理

令和7年 1月 7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 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市今里更ノ町 13番地1

建物の名称 長岡京グリーンマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今里更ノ町 13番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町13番1

地 目 宅地

地 積 1839.21平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町16番5

地 目 宅地

地 積 49.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358643分の6960



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1	
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異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> — 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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 10,440円 修繕積立金 15,310円 駐車料 8,000円	2024年11月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある2022年2月分～2024年12月分 計943,010円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	互光建物管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 — 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1符号2の土地は、南側で建築基準法上の道路（府道）に接面している。

(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
管理会社担当者	物件1の建物については、管理規約等に定めがある費用の他に駐輪料、バイク駐輪料、水道料（各2ヶ月に1度）を徴収しています。 2024年12月までに、駐輪料1,000円、バイク駐輪料3,000円、水道料160,746円の滞納があります。 また、各々の滞納額に水道料については年利3%、その他の費用については、年利14%の遅延損害金が発生しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅として使用していることが認められる。
- 2 初回臨場時に照会書を1階集合郵便受けに投函し、立入調査時に建物内リビングに差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 以上、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
6年11月25日 11:45-11:55	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、現地管理人から聴取
6年11月25日 : - :	執行官室	管理会社宛照会書送信
6年12月19日 12:55-13:10	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 : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月19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

登記年月日：平成5年6月10日

5025853

5025853

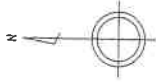
平成5年6月10日

地積測量図

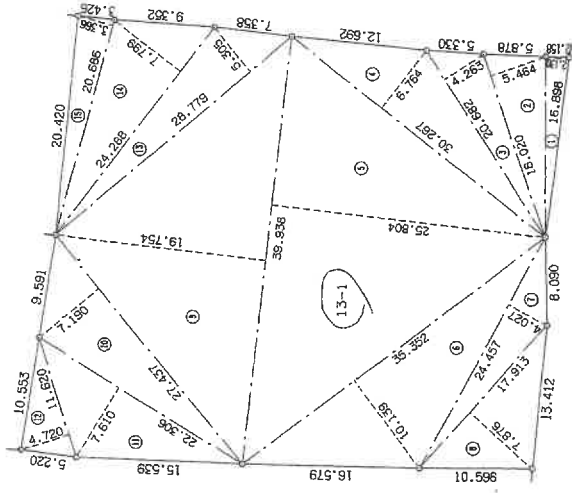
地番 13-1

土地の所在 長岡京市今里更町

A4判に縮小



18 13-2 19 12



水鏡 明示済
1用第1-48号
S.60.12.20

水鏡 明示済
1用第1-791号
S.61.4.16

表番 13-1

桁番	底辺	高さ	積面積
1	16.898	2.130	35.992740
2	18.020	5.464	98.461280
3	20.682	4.263	88.167366
4	30.267	6.764	204.725968
5	39.938	25.804	1030.550152
6	35.352	10.139	358.433928
7	24.457	4.027	98.488339
8	17.913	7.876	141.082786
9	39.938	19.764	788.935252
10	27.437	7.180	197.272030
11	22.306	7.610	169.748860
12	11.620	4.720	54.846400
13	28.779	5.305	152.672595
14	24.288	7.793	189.422112
15	20.686	3.566	69.629076
計			3678.456706
1/2			1839.2193530
換算			1839.21 m ²

縮尺 1/500

申請人

(5 年 6 月 5 日作成)

製作者

(多々)

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。

(京都市地方支務局測量課 測量所 署名)

令和6年7月30日

大阪支務局北出張所

登記官

6 才

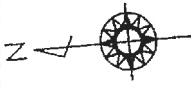
登記年月日：平成6年1月11日

0805327 各階平面図

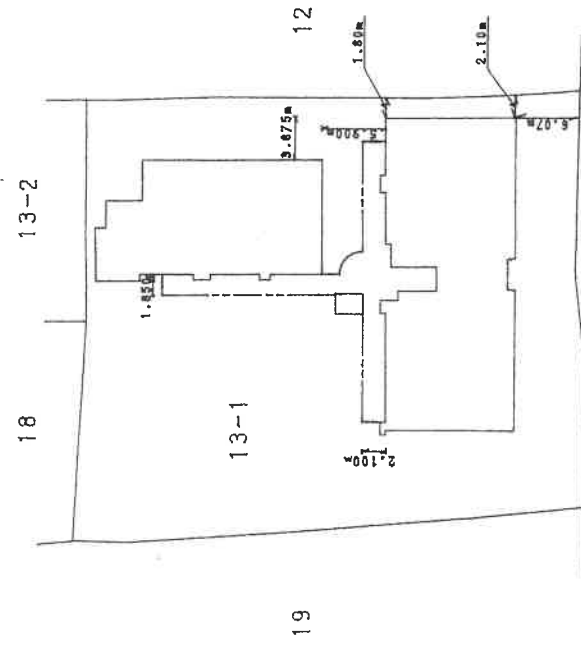
建物図面 各階平面図

長岡京市今里更ノ町13番地1

家屋番号
建物の所在



一棟の建物



水路



写真撮影位置方向

A4判に縮小

平成六年一月十日

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]
縮尺	1/500
6年1月10日(作製)	

国土株式会社

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。

(京都市地方事務局長 兼 職出所 菅野)

令和6年7月30日 大阪法務局北出張所

登記官

7 ページ

請求番号：16-3 (1/7)

登記年月日：平成6年1月11日

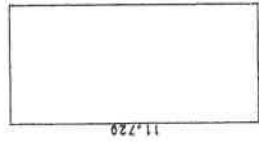
0805369 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
今里更ノ町
13番1の502

建物の所在
長岡京市今里更ノ町13番地1

建物の番号 502

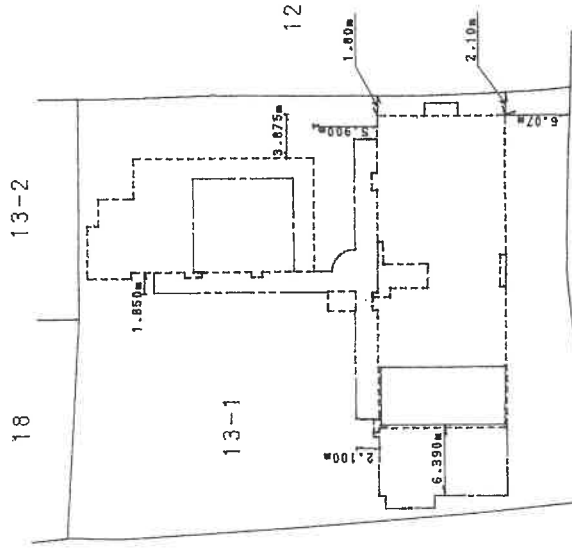


面積 $5.510 \times 11.720 = 64.577200$

面積 64.57 m²



専有部分の建物
建物の存する部分 5階



水路

作製者

6年1月10日(作製)

縮尺
1/250



申請人

縮尺
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

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。

(京都地方公務局機密出賃所管理)

令和6年7月30日

大阪法務局北出張所

登記簿

8 ページ

請求番号：16-3 (2/7)

平成六年七月拾一日

A4判に縮小

登記年月日：平成6年1月11日

0805330 各階平面図

建物図面

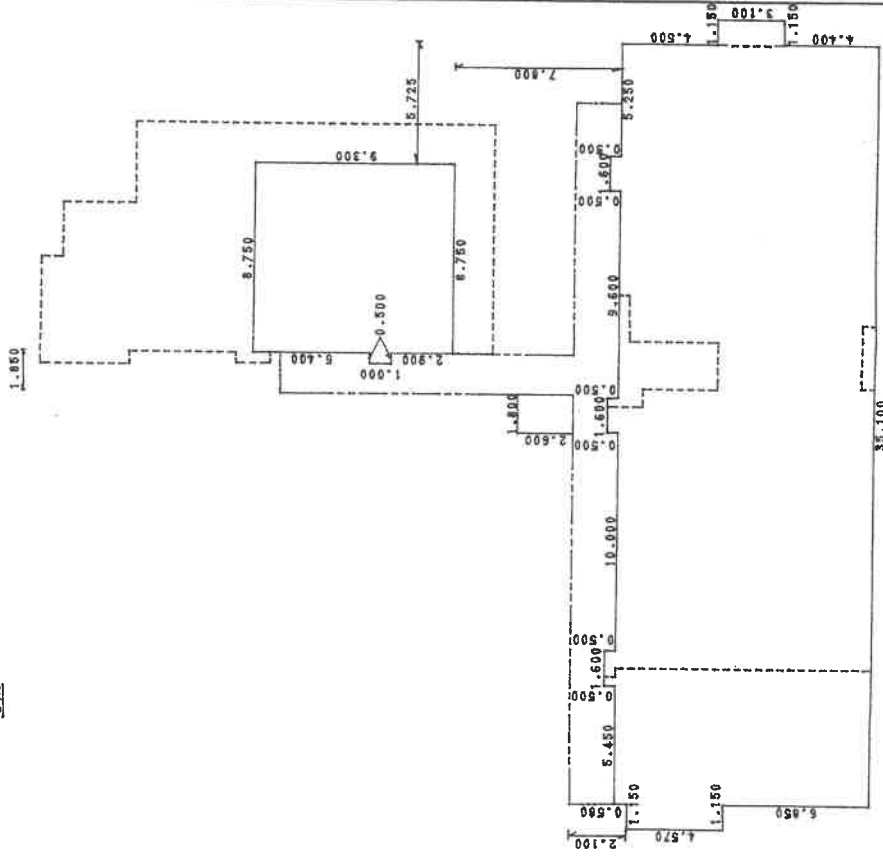
棟
家屋番号 B-1-50/13-1-506

建物の所在 長岡京市少里更ノ町13番地1

一棟の建物
5層

1.150 x 4.570 =	5.255500
5.450 x 12.000 =	65.400000
1.600 x 12.500 =	20.000000
10.000 x 12.000 =	120.000000
1.600 x 12.500 =	20.000000
9.600 x 12.000 =	115.200000
1.600 x 12.500 =	20.000000
5.250 x 12.000 =	63.000000
1.150 x 3.100 =	3.565000
0.500 x 1.000 =	0.500000
8.750 x 9.300 =	81.375000
1.600 x 2.500 =	4.000000
合計	518.975500

面積 518.97m²



平成六年七月拾一日

A4判に縮小

製作者

6年1月10日(作製)

縮尺 1/



申請人

縮尺 1/250

大阪土地家屋調査士会

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。

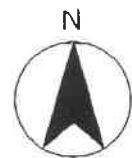
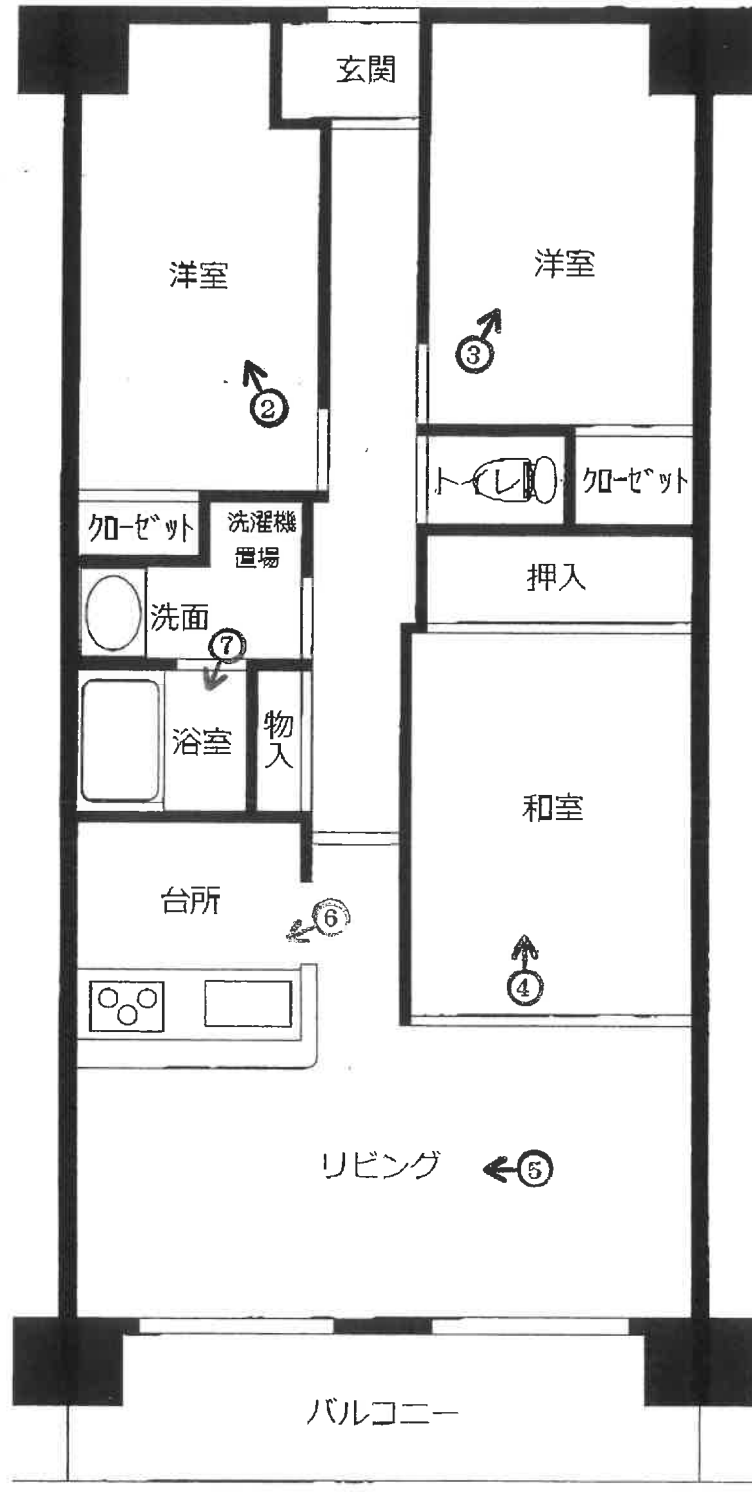
(京都地方事務局長 様 御出張所 宛)

令和6年7月30日

大阪法務局北出張所

登記官

建物見取図



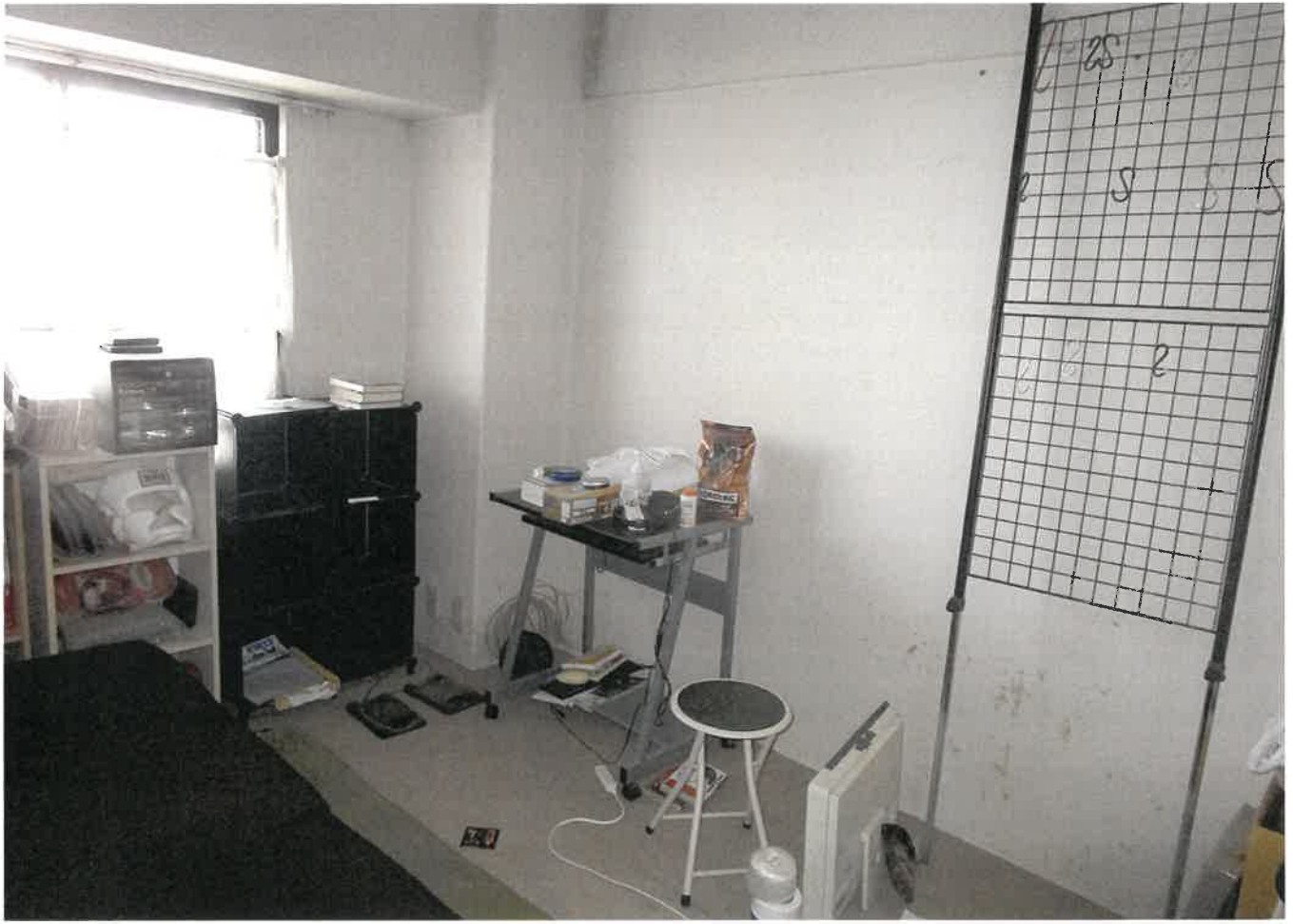
物件1の - 棟の建物



1



2

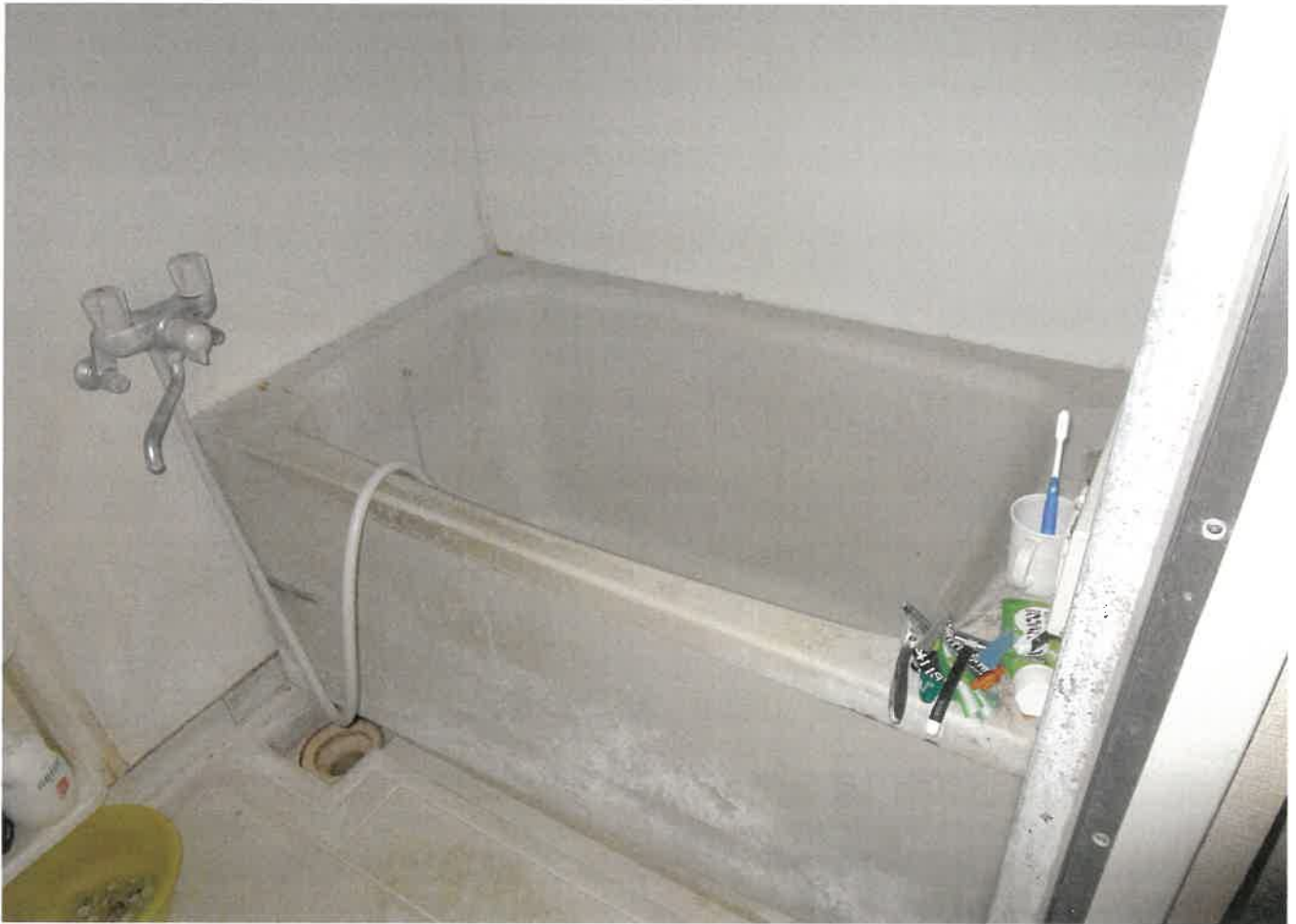


3



4





令和 6 年（ケ）第 136 号
令和 6 年 12 月 19 日 現地調査
令和 6 年 12 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

辻本尚子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 8,110,000 円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>「物件目録記載のとおり」</p>	<p>「同 左」</p>
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	阪急京都線「西向日」駅の西方・道路距離約 1.2 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅と共同住宅等に、農地も残る住宅地域	
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 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 土地の符号1 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 土地の符号2 第1種住居地域 60 % 200 % 共に 準防火地域 第2種高度地区 誘導敷地面積75㎡ 景観計画地区(市街地景観区域) 埋蔵文化財包蔵地の指定あり(長岡京跡、今里遺跡)
画地条件	間口 約6 m、奥行約 8 mの 進入路(土地の符号2)を經由し、 幅 約2.7 m の里道と水路を介して、 東西 約38 m、南北約 47 mの 建物敷地(土地の符号1)に至る。 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 17 mの 府道 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	<ul style="list-style-type: none"> ・第3図(公図写)について、今里更ノ町19-5と16-4の位置関係から見て、土地の符号2は若干西方へずれた位置に存する。 ・土地の符号1と符号2との間の市有地部分(里道と水路)については、占用許可が取得されている。 ・土地の符号2の一部が、都市計画道路(西向日町停車場長法寺線)の予定区域に含まれるが、当該道路は計画決定段階につき、事業実施時期等は未定である。 ・京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	長岡京グリーンマンション
建物の用途	共同住宅 (総戸数 52 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): 平成5年11月15日 新築 経過年数: 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: タイル貼、吹付等
設備等	エレベーター1基、駐車場、駐輪場あり。 オートロックなし。
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: 長岡京グリーンマンション 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 互光建物管理株式会社 管理形態 管理人日勤 (月曜日～金曜日、第3土曜日)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和6年(月日不詳) 現在 54,673,252 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済み(2019年11月頃) 駐車場の空き状況: 18 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 その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分: 管理人室

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	5 階 (502 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 64.57 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : カーペット、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特に無し
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費: 10,440 円 (月額) 修繕積立金: 15,310 円 (月額) 滞納額: あり 1,317,626 円 (令和6年12月9日 現在) その他: 滞納額には、駐車料、駐輪料、バイク駐輪料、水道料、延滞損害金を含む。 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	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 評価額算出の過程

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

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
250,000	64.57	0.27	4,360,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 14 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.27$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
185,000	0.90	1,888.42	0.90	6960/ 358643	5,490,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価調査 長岡京 (府) -1

$$\text{標準地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$187,000 \quad \times \quad 101/100 \quad \times \quad 100/103 \quad \times \quad 100/99 \quad = \quad 185,000$$

◇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
 $100/90 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 = 100/99$

イ 個別 格差： 規模・形状等 (0.90)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
4,360,000	5,490,000	1.00	9,850,000

ウ 個別格差： 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	長岡京市長岡2丁目:地番略	長岡京市花山3丁目:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	4階 / 5階	3階 / 5階
面積	約 59 ㎡ (壁芯)	約 71 ㎡ (壁芯)
建築時期	昭和51年12月	平成3年6月
取引時点	令和5年12月	令和5年4月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	330,000 円/㎡	350,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	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	330,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{120}$	216,000
B	350,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{130}$	229,000
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、リノベーションの状況等を考慮した。						基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)	223,000

(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
223,000	1.00	64.57	14,400,000

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	ア×イ÷ウ×エ
780,000	1.00	10%	1.00	7,800,000

- 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 10% 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
① 積算価格	9,850,000	100%	9,850,000
② 比準価格	14,400,000	100%	14,400,000
③ 収益価格	---		7,800,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	11,920,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後 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
11,920,000	100%	80%	85%	100%	8,110,000

イ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 : 187,000 円/m²
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6年7月1日
地 積 : 159 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
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 %)
高度地区、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 6 年度)
物件1: 敷地総額 187,457,788 円 (× 持分割合 6960 / 358643)
建 物 3,963,185 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 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡京市今里更ノ町 13番地1

建物の名称 長岡京グリーンマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今里更ノ町 13番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 64.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町13番1

地 目 宅地

地 積 1839.21平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 長岡京市今里更ノ町16番5

地 目 宅地

地 積 49.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358643分の6960





出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

